

자양2동 649번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 자양2동 649번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제 8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 04월 30일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 자양2동 649번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	광진구 자양2동 649번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		95,352.80㎡	전체 : 398동 노후·불량 : 290동(72.9%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한
공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	자양2동 649번지 일대 소규모주택정비 관리지역	광진구 자양2동 649번지 일대	-	증) 95,352.80	95,352.80	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	자양2동 649번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 광진구 자양2동 649번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 95,352.80m ²	· 노후·불량 주택이 혼재되어 밀집한 지역으로 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

○ 모아타운 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비 (%)	비 고
				신설		
합 계				95,352.8	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소 계		79,580.1	83.5	-
		A1	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	8,194.3	8.6	-
		A2	사업시행구역2 (가로주택정비사업)	18,738.9	19.7	-
		A3	사업시행구역3 (가로주택정비사업)	17,413.3	18.3	-
		A4	사업시행구역4 (가로주택정비사업)	16,516.3	17.3	-
		A5	사업시행구역5 (가로주택정비사업)	18,717.3	19.6	-
	획지	B1	획지1(종교시설)	683.9	0.7	-
	기반 시설	소 계		420.9	0.5	-
		C1	사회복지시설	420.9	0.5	-
	정비 기반 시설	소 계		9,081.6	9.5	-
		-	도로	7,313.1	7.6	-
		-	공원	1,768.5	1.9	-
시행 구역 외	기반 시설	소 계		5,383.1	5.6	-
		-	도로	5,383.1	5.6	-
	자율 정비 구역	소 계		203.2	0.2	-
		D1	자율정비구역(교회)	203.2	0.2	-

※ 시행구역 외, 자율정비구역 D1은 사업시행인가 시 변경될 수 있음

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 토지이용계획은 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

○ 도로 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1	6	국지 도로	158	자양동 648-20	자양동 637-39	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	1	14	국지 도로	158	자양동 648-20	자양동 637-39	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	2	2	8	국지 도로	164	자양동 652-55	자양동 652-38	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지 도로	164	자양동 652-55	자양동 652-38	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	3	3	6	국지 도로	175	자양동 646-46	자양동 650	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	3	8	국지 도로	239	자양동 646-46	자양동 650	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	2	4	8	국지 도로	239	자양동 639-11	자양동 648-32	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	4	12	국지 도로	239	자양동 639-11	자양동 648-32	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	3	5	6	국지 도로	53	자양동 647	자양동 647-34	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	5	8	국지 도로	53	자양동 647	자양동 647-34	일반 도로	-	-	폭원변경 (임체결정)
기정	소로	2	6	8	국지 도로	116	자양동 646	자양동 646-20	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	6	12	국지 도로	116	자양동 646	자양동 646-20	일반 도로	-	-	폭원변경 (임체결정)
기정	소로	2	7	8	국지 도로	125	자양동 637	자양동 639	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	7	12	국지 도로	125	자양동 637	자양동 639	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	3	8	6	국지 도로	55	자양동 652-55	자양동 652	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	8	14	국지 도로	55	자양동 652-55	자양동 652	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	중로	3	9	14	국지 도로	245	자양동 640-4	자양동 637	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	9	15	국지 도로	245	자양동 640-4	자양동 637	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	2	10	8	국지 도로	290	자양동 646-27	자양동 652-33	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	10	10	국지 도로	290	자양동 646-27	자양동 652-33	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	3	11	7	국지 도로	118	자양동 640-35	자양동 640-4	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	11	8	국지 도로	118	자양동 640-35	자양동 640-4	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	3	12	7	국지 도로	55	자양동 643-38	자양동 643	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	12	8	국지 도로	55	자양동 643-38	자양동 643	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	3	13	6	국지 도로	52	자양동 643-17	자양동 643-5	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	13	8	국지 도로	52	자양동 643-17	자양동 643-5	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	3	14	6	국지 도로	147	자양동 646-46	자양동 646-27	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	14	8	국지 도로	147	자양동 646-46	자양동 646-27	일반 도로	-	-	폭원 변경
신설	소로	2	15	8	국지 도로	120	자양동 643-38	자양동 643-17	일반 도로	-	-	신설
폐지	소로	3	16	4	국지 도로	57	자양동 652-52	자양동 652-44	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	17	4	국지 도로	58	자양동 637-4	자양동 637-8	일반 도로	-	-	-

폐지	소로	3	18	4	국지 도로	54	자양동 637-15	자양동 637-19	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	19	4	국지 도로	50	자양동 637-25	자양동 637-28	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	20	4	국지 도로	46	자양동 637-34	자양동 637-37	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	21	6	국지 도로	122	자양동 637-3	자양동 637-42	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	22	4	국지 도로	53	자양동 638-1	자양동 638-35	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	23	4	국지 도로	54	자양동 638-4	자양동 638-37	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	24	4	국지 도로	54	자양동 638-7	자양동 638-39	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	25	6	국지 도로	121	자양동 638-34	자양동 638-41	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	26	4	국지 도로	35	자양동 639-3	자양동 639-5	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	27	4	국지 도로	54	자양동 639-2	자양동 639-13	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	28	4	국지 도로	53	자양동 639-16	자양동 639-22	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	29	4	국지 도로	52	자양동 639-26	자양동 639-29	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	30	4	국지 도로	44	자양동 651-4	자양동 651-7	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	31	4	국지 도로	52	자양동 651-16	자양동 651-21	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	32	4	국지 도로	71	자양동 651-41	자양동 651-49	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	33	6	국지 도로	195	자양동 651-3	자양동 651-50	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	34	4	국지 도로	52	자양동 649-31	자양동 649-35	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	35	4	국지 도로	55	자양동 649-5	자양동 649-30	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	36	6	국지 도로	113	자양동 649-28	자양동 649-37	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	37	4	국지 도로	70	자양동 648-2	자양동 638-18	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	38	4	국지 도로	53	자양동 640-5	자양동 640-9	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	39	4	국지 도로	53	자양동 640-16	자양동 640-20	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	40	4	국지 도로	55	자양동 640-27	자양동 640-28	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	41	4	국지 도로	54	자양동 647-1	자양동 647-33	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	42	4	국지 도로	53	자양동 647-3	자양동 647-30	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	43	4	국지 도로	52	자양동 647-5	자양동 647-27	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	44	6	국지 도로	114	자양동 643	자양동 643-5	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	45	6	국지 도로	66	자양동 643-1	자양동 643-13	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	46	6	국지 도로	62	자양동 643-3	자양동 643-15	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	47	4	국지 도로	90	자양동 650-1	자양동 650-7	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	48	4	국지 도로	98	자양동 650-15	자양동 650-35	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	49	4	국지 도로	92	자양동 646-14	자양동 646-28	일반 도로	-	-	-

※ 자양2동 내 도로는 토지구획정리사업으로 조성되어, 도시계획시설로 인정하고 있어, 체계적인 노선관리를 위해 도로 번호 및 시 종점을 부여함

○ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	기 점	종 점	구분	규모		비고
						기정	변경	
신설	소로2-5	도로	자양동 647	자양동 647-34	길이	-	53m	도시계획시설 - 도로(일반도로):433.8㎡ 입체결정 비도시계획시설 - 지하에 공동주택 부설주차장 설치
					폭	-	8m	
					높이	-	-1.5m	
신설	중로3-6	도로	자양동 646	자양동 646-20	길이	-	116m	도시계획시설 - 도로(일반도로):1,435.7㎡ 입체결정 비도시계획시설 - 지하에 공동주택 부설주차장 설치
					폭	-	12m	
					높이	-	-1.5m	

※ 사업시행계획 수립 시, 관련부서 협의를 통해 지상권 설정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	중로 3-1	· 기존 도로 폭원 변경 (B=6m→14m, L=158m)	· 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭
소로 2-2	중로 3-2	· 기존 도로 폭원 변경 (B=8m→12m, L=164m)	· 원활한 교통 소통 및 진입도로를 위한 도로 확폭
소로 3-3	소로 2-3	· 기존 도로 폭원 변경 (B=6m→8m, L=175m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 2-4	중로 3-4	· 기존 도로 폭원 변경 (B=8m→12m, L=239m)	· 원활한 교통 소통 및 진입도로를 위한 도로 확폭
소로 3-5	소로 2-5	· 기존 도로 폭원 변경(입체결정) (B=6m→8m, L=53m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭 · 입체적 도시계획시설로 결정하여, 토지의 효율적인 활용을 도모함
소로 2-6	중로 3-6	· 기존 도로 폭원 변경(입체결정) (B=8m→12m, L=116m)	· 원활한 교통 소통 및 진입도로를 위한 도로 확폭 · 입체적 도시계획시설로 결정하여, 토지의 효율적인 활용을 도모함
소로 2-7	중로 3-7	· 기존 도로 폭원 변경 (B=8m→12m, L=125m)	· 원활한 교통 소통 및 진입도로를 위한 도로 확폭
소로 3-8	중로 3-8	· 기존 도로 폭원 변경 (B=6m→14m, L=55m)	· 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭
중로 3-9	중로 2-9	· 기존 도로 폭원 변경 (B=14m→15m, L=245m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 2-10	소로 1-10	· 기존 도로 폭원 변경 (B=8m→10m, L=290m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 3-11	소로 2-11	· 기존 도로 폭원 변경 (B=7m→8m, L=118m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 3-12	소로 2-12	· 기존 도로 폭원 변경 (B=7m→8m, L=55m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 3-13	소로 2-13	· 기존 도로 폭원 변경 (B=6m→8m, L=52m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 3-14	소로 2-14	· 기존 도로 폭원 변경 (B=6m→8m, L=147m)	· 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
-	소로 2-15	· 도로 신설 (B=8m, L=120m)	· 본 사업 대상지 각각부의 원활한 교통처리를 위한 도로신설

○ 공원 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이 공원	광진구 자양동 651-50	1,022.5	감)1,022.5	-	1995.05.20	-
신설	①	공원	소공원	광진구 자양동 651-32외	-	증)1,768.5	1,768.5	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공원	공원 이전 설치 공원 시설의 종류 변경	· 사회복지시설(C1)과 연접하는 공원을 계획하여 공원의 활용성을 제고하고, 사업시행구역4의 효율적인 토지활용을 도모함 · 한강변으로의 보행동선을 연계하고 녹지휴게공간을 확충하기 위한 이전

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면 표시	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	C1	사회복지시설	광진구 자양동 651-36	-	증)420.9	420.9	-	-

○ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
사회복지시설	사회복지시설 신설	· 노인 및 장애인 등을 위한 맞춤형 복지 서비스 제공의 기반을 마련 하여 지역 복지 사각지대를 해소하고, 포용적 도시 환경을 조성하기 위해 사회복지시설 결정

○ 공동이용시설 설치 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	시설유형	변경사유
권장시설	주차장, 생활체육시설, 도서관, 노인복지시설, 청소년아동복지시설 등	· 모아타운 내 부족한 시설을 고려하여 모아주택 사업시행구역 내 개방형 공동이용시설 조성

시설구분	도면표시	구역	위치	시설의종류	면적(m ²)	비고
공동 이용 시설	A1	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	자양2동 652번지 일대	경로당	100.0	구역 내
				어린이놀이터	150.0	
				어린이집	-	
				주민운동시설	100.0	
				작은도서관	-	
				다함께돌봄센터	100.0	
	A2	사업시행구역2 (가로주택정비사업)	자양2동 637번지 일대	그 외	370.0	구역 내
				경로당	350.0	
				어린이놀이터	200.0	
				어린이집	350.0	
				주민운동시설	250.0	
				작은도서관	200.0	
	A3	사업시행구역3 (가로주택정비사업)	자양2동 648번지 일대	다함께돌봄센터	100.0	구역 내
				그 외	450.0	
				경로당	200.0	
				어린이놀이터	300.0	
				어린이집	200.0	
				주민운동시설	200.0	
	A4	사업시행구역4 (가로주택정비사업)	자양2동 646번지 일대	작은도서관	150.0	구역 내
				다함께돌봄센터	100.0	
				그 외	400.0	
				경로당	200.0	
				어린이놀이터	300.0	
				어린이집	200.0	
	A5	사업시행구역5 (가로주택정비사업)	자양2동 640번지 일대	주민운동시설	200.0	구역 내
				작은도서관	200.0	
				다함께돌봄센터	100.0	
				그 외	450.0	
				경로당	350.0	
				어린이놀이터	200.0	

○ 주민공동시설 의무면적

구분	세대수	총량 기준 면적	비고
사업시행구역1 (A1)	258	806.3m ²	설치기준 : 세대당 2.5m ² X 1.25 이상 설치
사업시행구역2 (A2)	573	1,790.6m ²	설치기준 : 세대당 2.5m ² X 1.25 이상 설치
사업시행구역3 (A3)	467	1,459.4m ²	설치기준 : 세대당 2.5m ² X 1.25 이상 설치
사업시행구역4 (A4)	481	1,503.1m ²	설치기준 : 세대당 2.5m ² X 1.25 이상 설치
사업시행구역5 (A5)	546	1,706.3m ²	설치기준 : 세대당 2.5m ² X 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 100세대 이상 1,000세대 미만 기준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

○ 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	독섬로52길, 독섬로56 교차로 부근 및 학교주변	- 집분산도로인 독섬로52길 및 독섬로56길변 차량진출입 불허	-
차량진출입구간 (도로확폭 및 신설)	불허구간 제외 전 지역	- 사업지 내부 및 경계부도시계획도로 확폭 및 신설 - 공동주택 출입구 교차로 운영계획 수립 - 가각부회전반경 R=6.0m 이상 확보 - 확폭 · 중로3-1 : B=6→14m, L=158m · 중로3-2 : B=8→12m, L=164m · 소로2-3 : B=6→8m, L=175m · 중로3-4 : B=8→12m, L=239m - 변경 · 소로2-5 : B=8m, L=53m(입체결정) · 중로3-6 : B=12m, L=116m(입체결정) - 신설 · 소로2-15 : B=8m, L=120m	-

※ 개별 사업시행계획인가 시 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가 대상일 경우, 교통영향평가 필요

※ 자율정비구역은 미적용함

○ 교통계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
교통계획(안)	· 독섬로52길, 독섬로56길, 교차로 부근 및 학교주변 차량진출입 불허구간 설정	- 집분산도로인 독섬로52길 및 독섬로56길변 차량진출입 불허 - 가각부 진출입 제한을 교차로 부근 및 학교주변 일부 불허

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	위치	면적(㎡)	사업계획					비고
		계	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계		89,766.5 (95,352.8㎡)	1,279	1,424	-	-	-	-
사업추진구역1 (가로주택정비사업)	자양2동 652번지 일대	8,780.1	92	107	조합(예정)	동의서 징구중	-	-
사업추진구역2 (가로주택정비사업)	자양2동 637번지 일대	20,507.0	309	315	조합(예정)	동의서 징구중	-	-
사업추진구역3 (가로주택정비사업)	자양2동 648번지 일대	19,872.6	270	319	조합(예정)	동의서 징구중	-	-
사업추진구역4 (가로주택정비사업)	자양2동 646번지 일대	20,170.2	268	299	조합(예정)	동의서 징구중	-	-
사업추진구역5 (가로주택정비사업)	자양2동 640번지 일대	20,436.6	340	384	조합(예정)	동의서 징구중	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적

※ 개별 사업시행구역 면적은 조합설립인가 및 연번부여 현황 면적과 상이하며, 효율적·체계적 정비를 위하여 구역계 조정(안)으로 제시함

바. 모아주택 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사항		비고
도면 표시	사업구역						
A1	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 652번지 일대	8,194.3	「건축법」 제77조의 13 건축협정에 따른 특례	통합 적용	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조)	-
A2	사업시행구역2 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 637번지 일대	18,738.9				
A3	사업시행구역3 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 648번지 일대	17,413.3		완화 적용	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지안의공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	
A4	사업시행구역4 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 646번지 일대	16,516.3				
A5	사업시행구역5 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 640번지 일대	18,717.3				

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

도면 표시	내용		비고
A1 A2 A3 A4 A5	건폐율	50% 이하	가로주택정비사업 (제3종일반주거지역)
	용적률	기준 250% 이하 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
B1 C1	건폐율	60% 이하	제2종(7층이하) 일반주거지역
	용적률	200% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
D1	건폐율	60% 이하	제2종(7층이하) 일반주거지역
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

도면 표시	구분	계획내용	비고
A1 A2 A3 A4 A5	유형	• 공동주택 용지	-
	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설	
	불허	• 허용용도 이외의 용도	
B1 C1	유형	• 공동주택 용지 외	-
	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
	불허	• 허용용도 이외의 용도	
D1	유형	• 공동주택 용지 외	-
	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
	불허	• 허용용도 이외의 용도	

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축 한계선	독섬로52길, 독섬로56길	• 부대복리시설:3m 적용 • 공동주택:5m 적용 • 15층이상의건축물:11층이상의벽면3m 추가후퇴적용	-
	독섬로52길, 독섬로56길 외	• 건축한계선 3m • 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획	
가로 활성화 시설 배치구간	자양2동 649번지 일원 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도:주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설 • 커뮤니티가로활성화를 위한 공동이용시설 배치유도	-

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

■ 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

■ 산식 : 서울시 평균 공시지가¹⁾ / 사업시행구역 평균 공시지가²⁾

1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용

2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

■ 사업성 보정계수 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율(용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한(임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

■ α (적용계수) = 2.5 (단, 준주거지역의 경우 5)

■ β (보정계수) = 사업성 보정계수

■ a = “서울특별시 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

■ b = 정비기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

■ c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

■ 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			2,325	501	-	21.55%
A1	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 652일대	258	51	서울특별시 한국토지주택공사 서울주택도시공사	19.77%
A2	사업시행구역2 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 637일대	573	130		22.69%
A3	사업시행구역3 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 648일대	467	90		19.27%
A4	사업시행구역4 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 646일대	481	109		22.66%
A5	사업시행구역5 (가로주택정비사업)	광진구 자양동 640일대	546	121		22.16%

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행(가능)구역별 통합심의회, 세입자 보호대책 수립에 따른 사업성 보정계수 반영으로 임대주택 수 등은 변동될 수 있음

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	95,352.8	-	95,352.8	100.0	-
제1종일반주거지역	1,022.5	증) 818.0	1,840.5	1.9	-
제2종일반주거지역 (7층 이하)	76,906.3	감) 66,218.4	10,687.9	11.2	-
제2종일반주거지역	9,921.0	감) 8,194.3	1,726.7	1.8	-
제3종일반주거지역	7,503.0	증) 73,594.7	81,097.7	85.1	-

○ 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	· 용도지역 면적 변경 -제1종:1,022.5㎡→1,840.5㎡ -제2종(7층이하):76,906.3㎡→10,687.9㎡ -제2종:9,921.0㎡→1,726.7㎡ -제3종:7,503.0㎡→81,097.7㎡	· 열악한 주거환경 개선을 위하여 소규모주택정비사업 대상 사업시행구역의 용도지역을 제3종일반주거지역으로 변경 · 용도지역 변경 (제1종, 제2종, 제2종(7층이하) →제3종일반)에 따른 용도 지역 면적 변경

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	합계		-	증) 79,580.1	79,580.1	-
	특별건축구역1	광진구 자양2동 652번지 일원	-	증) 8,194.3	8,194.3	-
	특별건축구역2	광진구 자양2동 637번지 일원	-	증) 18,738.9	18,738.9	-
	특별건축구역3	광진구 자양2동 648번지 일원	-	증) 17,413.3	17,413.3	-
	특별건축구역4	광진구 자양2동 646번지 일원	-	증) 16,516.3	16,516.3	-
	특별건축구역5	광진구 자양2동 640번지 일원	-	증) 18,717.3	18,717.3	-

※ 상기 특별건축구역의 특례 사항 및 사유 등은 사업 시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

○ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계계획

○ 해당없음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

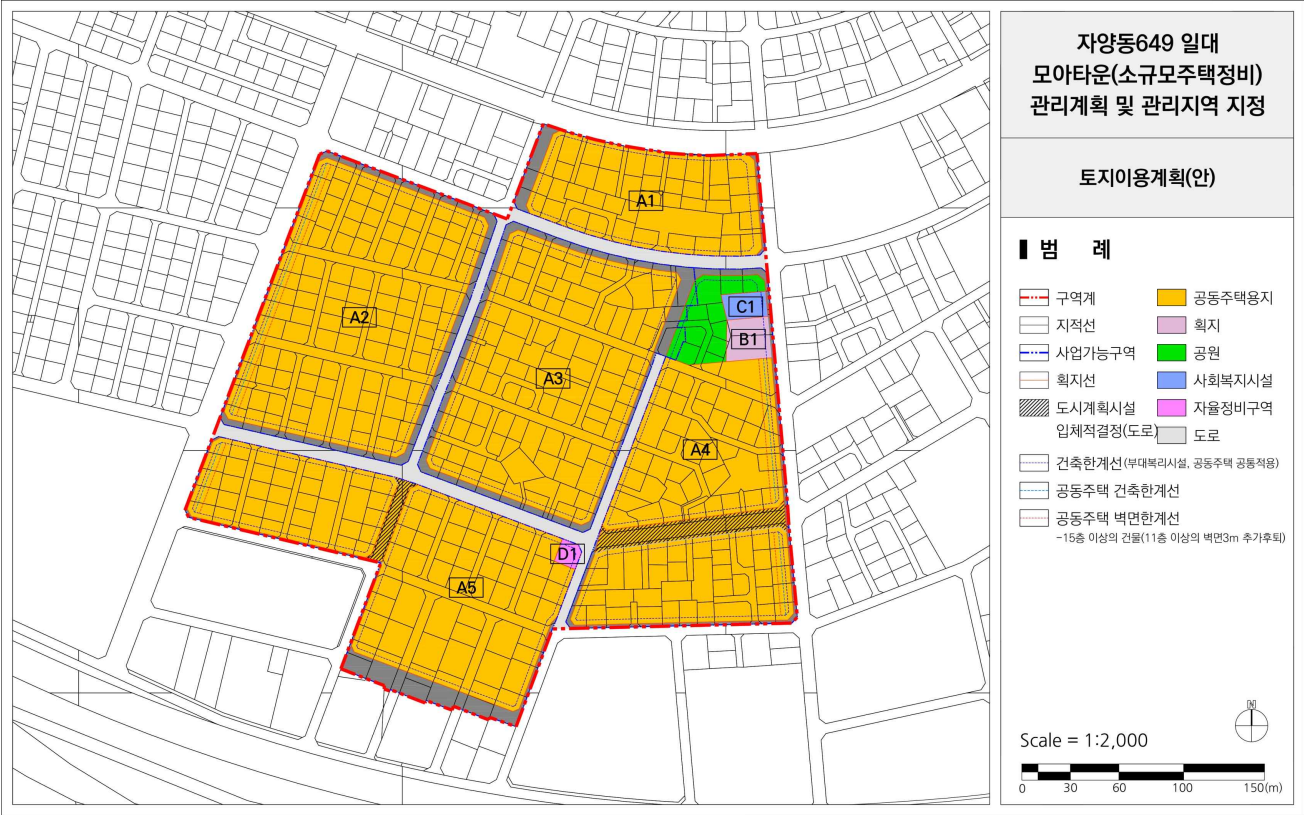
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 광진구 주거사업과(☎ 02-450-9728)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

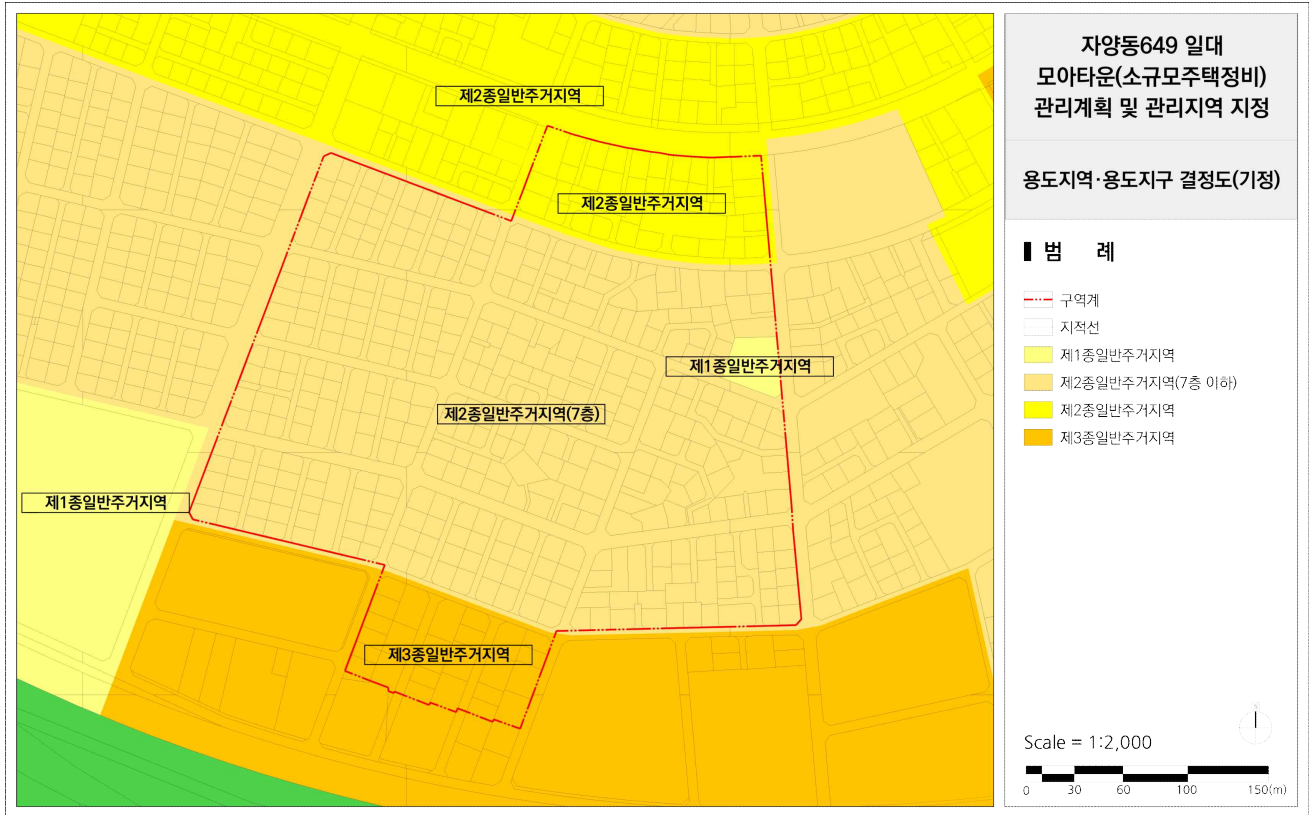
○ 관리지역 결정도



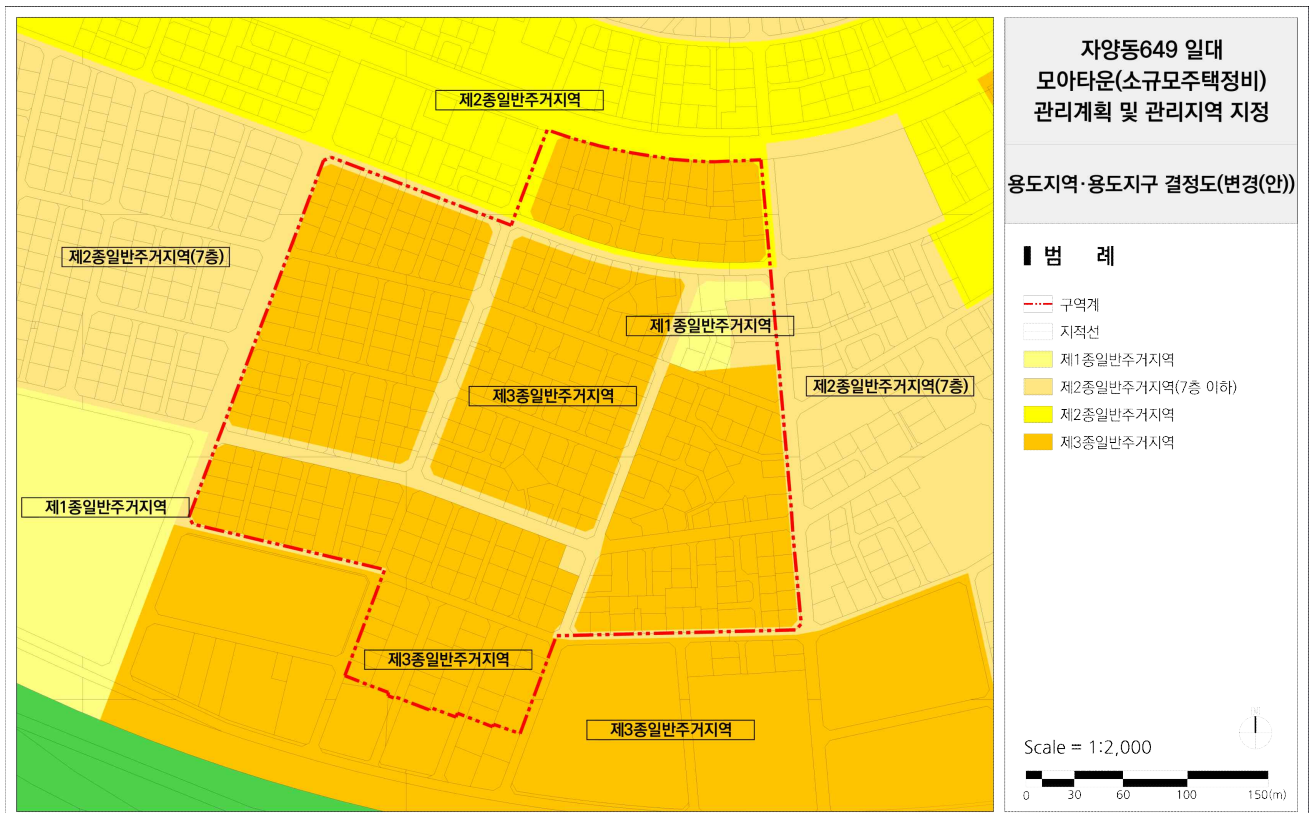
○ 토지이용계획(안)



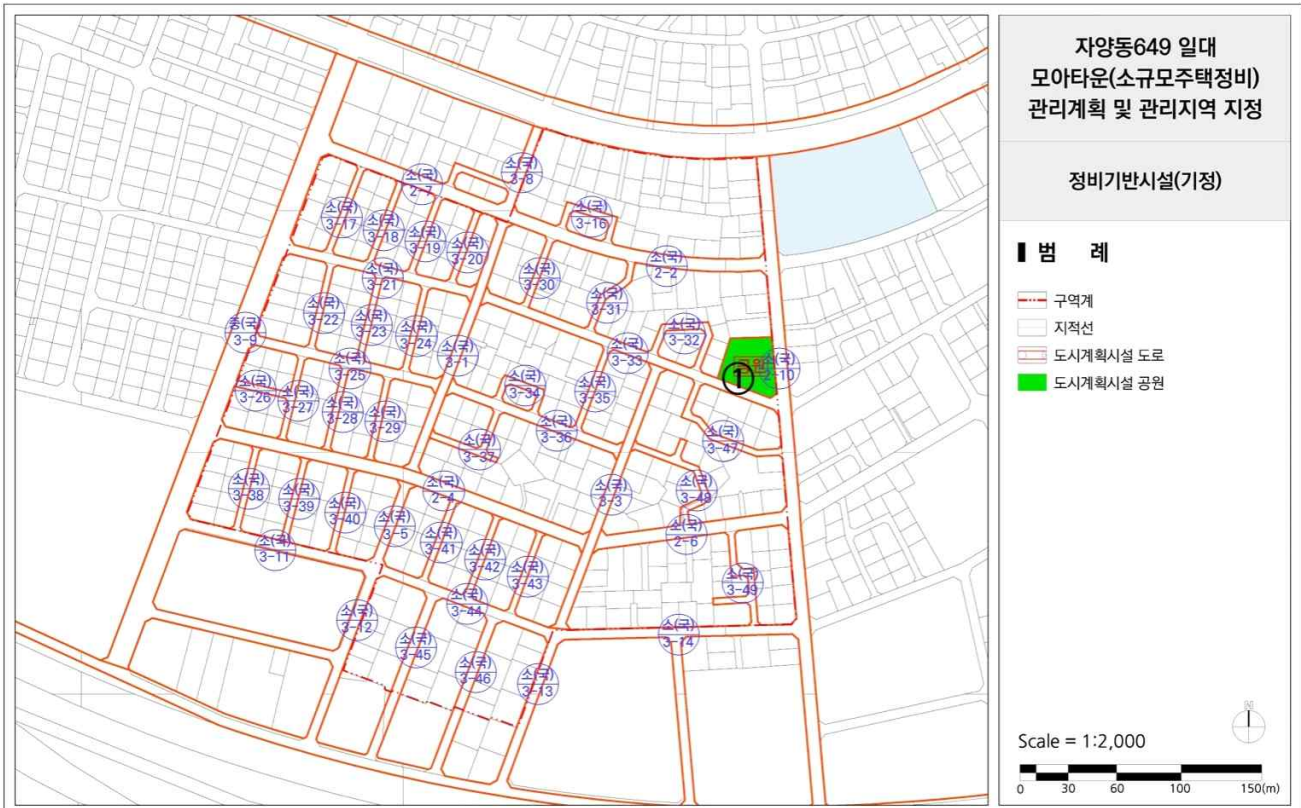
○ 용도지역 결정(기정)도



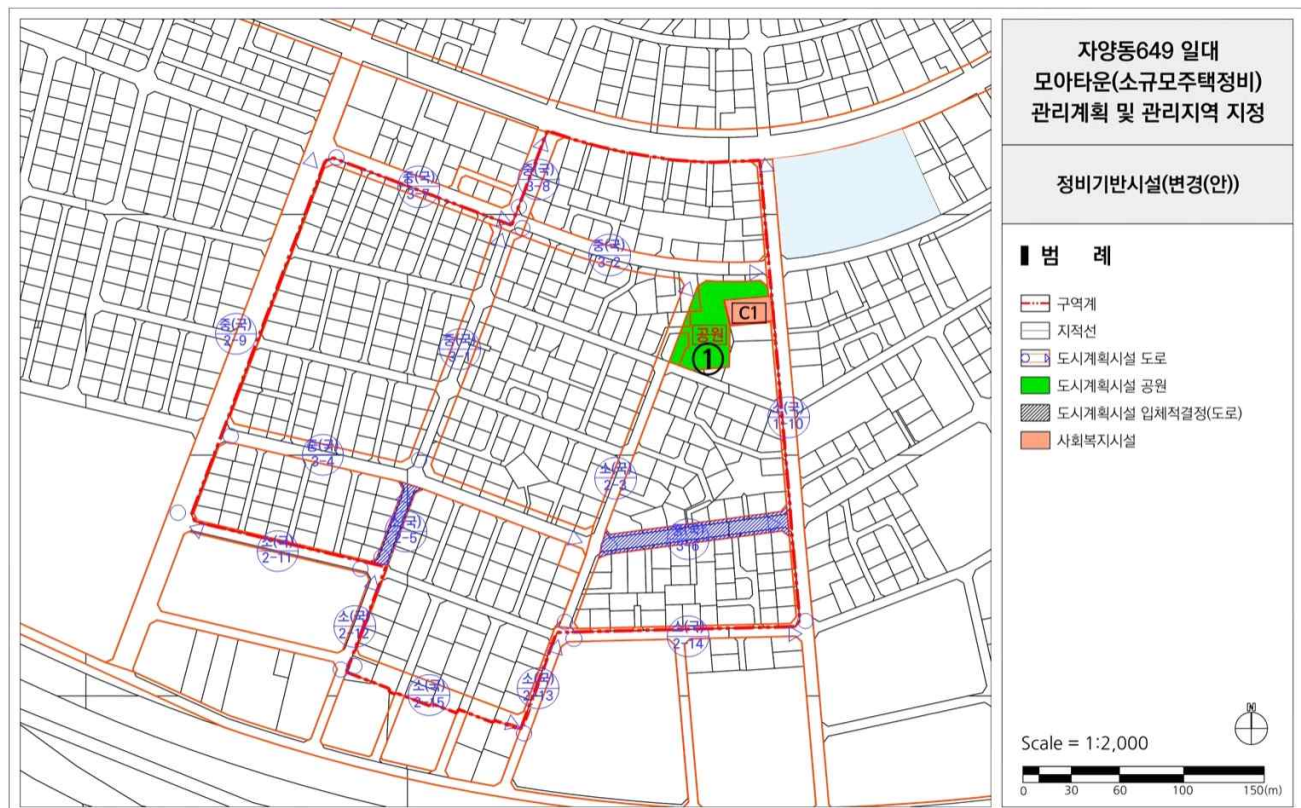
○ 용도지역 결정(변경)도



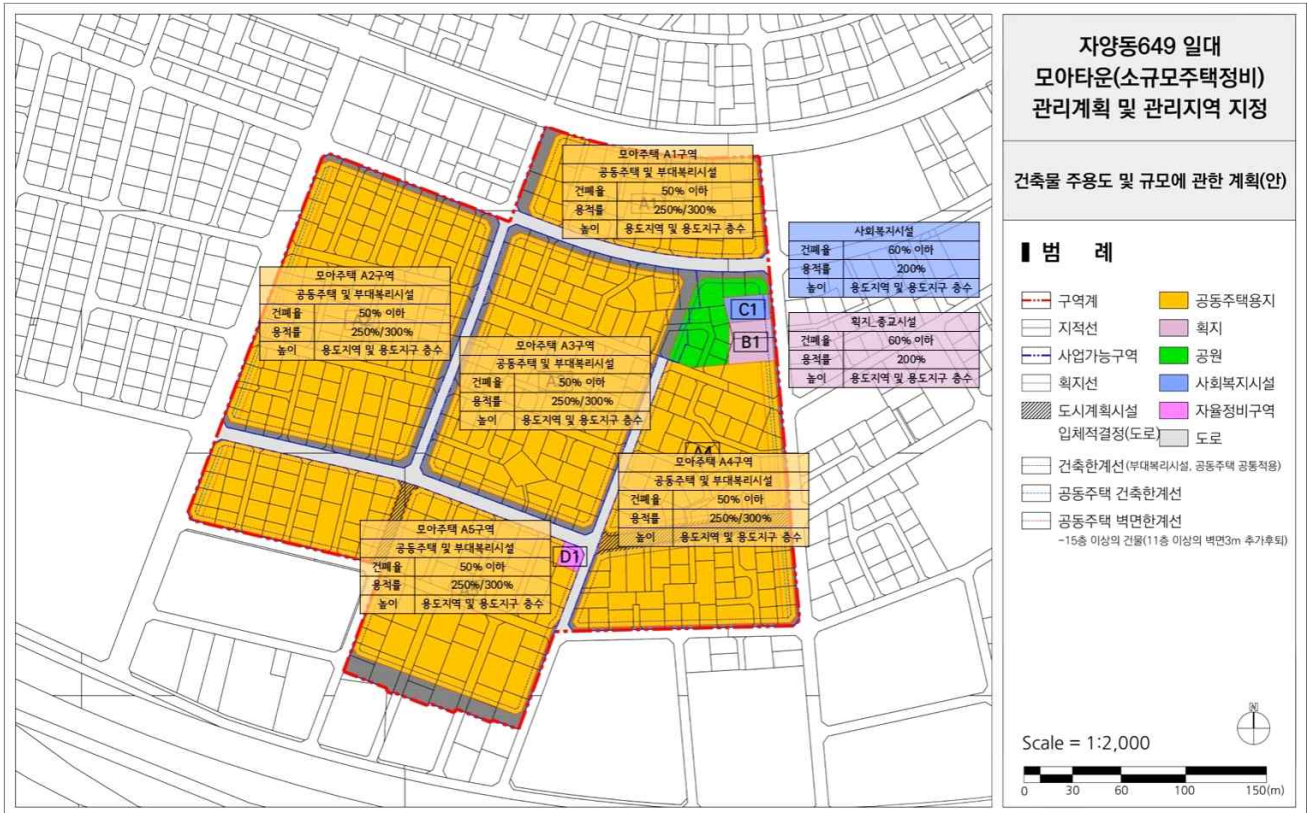
○ 정비기반시설 결정(기정)도



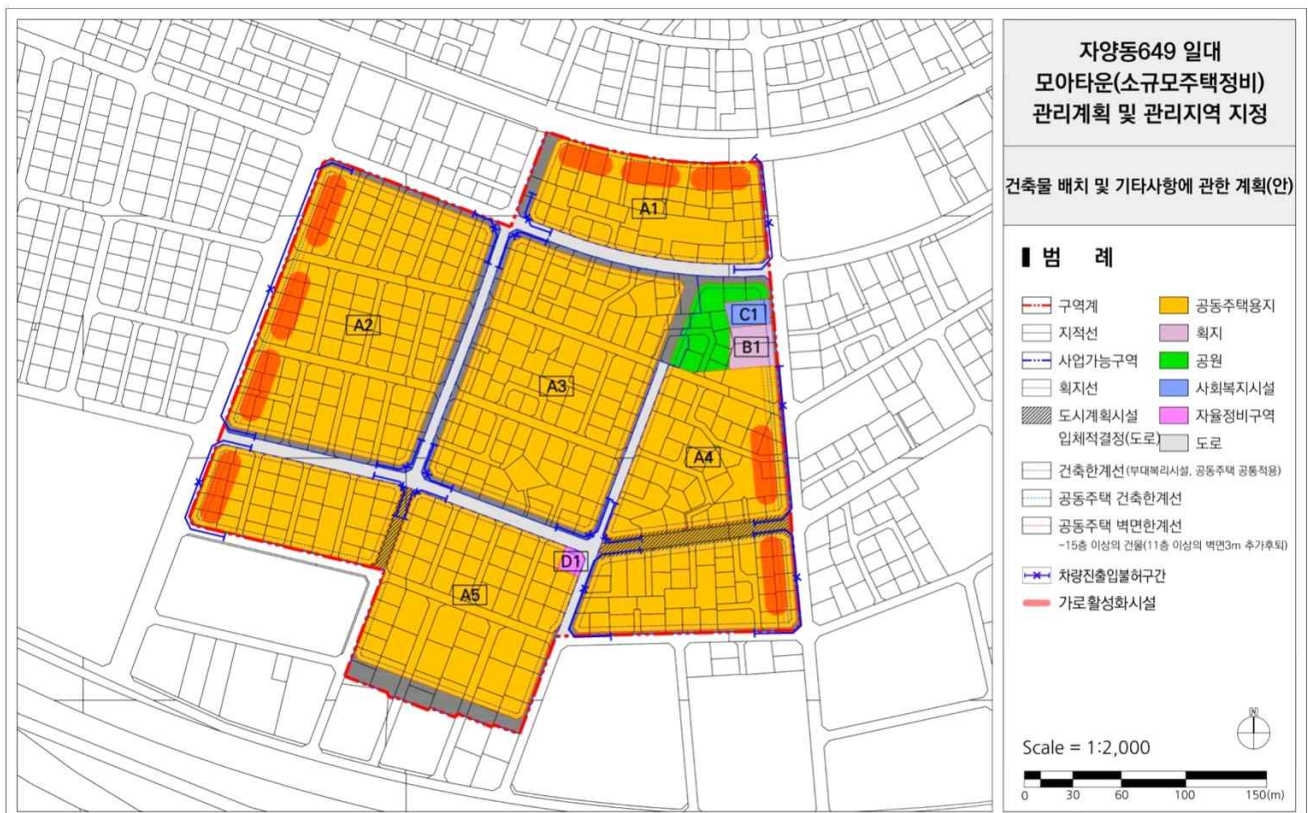
○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

