

자양2동 681번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민 재공람공고

서울특별시 광진구 자양2동 681번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 광진구공고 제2025-786호(2025.07.14.)로 공람한 내용에 대하여 변경사항이 발생한 바 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 12월 15일

서울특별시 광진구청장

가. 공람기간 : 2025.12.15. ~ 2025.12.29.(14일간)

나. 공람장소 : 광진구청 16층 주거사업과(☎02-450-9729)

자양2동 주민센터(☎02-450-1511)

다. 공람사유 : 자양2동 681번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대한 주민공람

라. 공람내용 : 자양2동 681번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

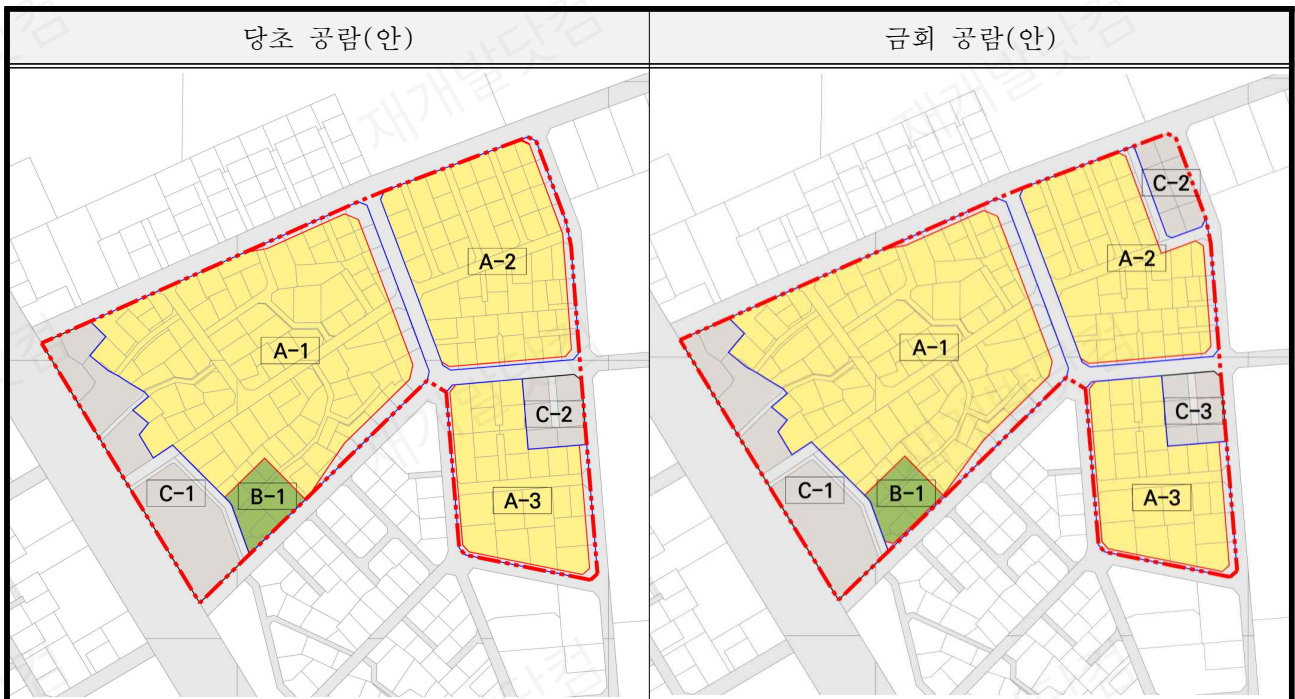
사. 의견제출 : 공람기간 내 광진구청에 서면으로 제출하여 주시기바랍니다.

※ 의견서 제출 : 광진구청 16층 주거사업과(☎02-450-9729)

자양2동 주민센터(☎02-450-1511)

아. 주요 변경사항 : 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)		
				당초 공람(안)	증감	금회 공람(안)
합계				42,045.5	－	42,045.5
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계		30,640.1	감) 1,476.3	29,163.8
		A－1	사업가능구역 1(가로주택정비형 모아주택)	16,166.6	－	16,166.6
		A－2	사업가능구역 2(가로주택정비형 모아주택)	8,896.0	감) 1,476.3	7,419.7
		A－3	사업가능구역 3(가로주택정비형 모아주택)	5,577.5	－	5,577.5
	정비 기반 시설	소계		3,749.2	증) 275.7	4,024.9
		－	도로	2,647.5	증) 352.5	3,000.0
		B－1	공공공지	1,101.7	감) 76.8	1,024.9
사업가능구역 외		소계		7,656.2	증) 1,200.6	8,856.8
		C－1	근린생활시설 및 의료시설 용지	4,952.7	－	4,952.7
		C－2	단독주택 및 공동주택 용지	－	증) 1,200.6	1,200.6
		C－3	단독주택 및 공동주택 용지	1,202.8	－	1,202.8
		－	시행구역 외 도로	1,500.7	－	1,500.7



자양2동 681번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 자양2동 681번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	자양2동 681번지 일대 소규모주택정비 관리지역	광진구 자양동 681번지 일대	42,045.5㎡	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후저층주거지의 주거환경 및 보행환경 개선

2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			42,045.5	100.0%	-
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계	29,163.8	69.4%	-
		A-1 사업가능구역 1(가로주택정비형 모아주택)	16,166.6	38.5%	-
		A-2 사업가능구역 2(가로주택정비형 모아주택)	7,419.7	17.6%	-
		A-3 사업가능구역 3(가로주택정비형 모아주택)	5,577.5	13.3%	-
	정비 기반 시설	소계	4,024.9	9.6%	-
		- 도로	3,000.0	7.1%	-
		B-1 공공공지	1,024.9	2.4%	-
사업가능구역 외	소계		8,856.8	21.1%	-
	C-1	근린생활시설 및 의료시설 용지	4,952.7	11.8%	-
	C-2	단독주택 및 공동주택 용지	1,200.6	2.9%	-
	C-3	단독주택 및 공동주택 용지	1,202.8	2.9%	-
	-	시행구역 외 도로	1,500.7	3.6%	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	450	25	보조 간선도로	575	자양동 680-72	구의동 593-20	-	-	서고 제2009- 255호 (‘09.06.04)	-
변경	중로	1	450	25~28	보조 간선도로	575 (76)	자양동 680-72	구의동 593-20	일반 도로	-		-
기정	소로	2	-	8	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	2	1	15	국지도로	275	자양동 732-5	자양동 732	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	146	자양동 686-33	자양동 733-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	71	자양동 733-1	자양동 733-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	1	2	6~10	국지도로	243	자양동 723	자양동 733-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	83	자양동 733-1	자양동 733-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	2	6~8	국지도로	101	자양동 732-4	자양동 685-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	1	6	국지도로	79	자양동 723	자양동 683-7	일반 도로	-	-	-

※ ()는 대상지 내 연장을 의미함

※ 중로2-1, 중로3-1은 '자양동 690번지 일원 공동주택 신축공사'의 교통계획을 반영한 계획임

2) 공공공지(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공 공지	자양동 685-17 일대	-	증) 1,024.9	1,024.9	-	-

4) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	설치기준	비 고
사업가능 A-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역내
사업가능 A-2구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
사업가능 A-3구역 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

다. 교통처리 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	뚝섬로, 뚝섬로64길변	- 원활한 교통흐름과 도로변 보행 안전을 위해 차량진출입 불허구간 설정	-
차량진출입구간	불허구간 제외 전구역	- 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
기타사항	성동초, 광진구 인근	- 학교와 인접한 도로 계획 수립시 「어린이보호구역 정비 표준모델」 등 현행 법령 및 관련 지침을 준수하여 안전한 통학로 조성을 위한 계획을 수립할 것	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	면적(㎡)			사업계획					비고
	계	공동주택 용지	기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	33,188.7	29,163.8	4,024.9	435	-	-	-	-	-
사업가능 A-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,669.2	16,166.6	2,502.6	216	-	-	-	-	-
사업가능 A-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	8,326.8	7,419.7	907.1	129	-	-	-	-	-
사업가능 A-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	6,192.7	5,577.5	615.2	90	-	-	-	-	-

※ 합계 면적인 33,188.7㎡는 관리지역 총면적(42,045.5㎡)에서 사업가능구역외 면적(8,856.8㎡)을 제외한 면적임

마. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 A-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,669.2	대지의 조경(제42조), 대지와 도로와의 관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
사업가능 A-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	8,326.8			
사업가능 A-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	6,192.7			

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	내용					적용구역
사업 가능 구역 내	건폐율	50% 이하				A-1, A-2, A-3
	용적률 ¹⁾	기준	250% 이하	법정상한	300% 이하	
	높이	해당 용도지역, 건축법 및 건축조례 허용높이에 따름				
사업 가능 구역 외	건폐율	50% 이하				C-1
		60% 이하				B-1, C-2, C-3
	용적률	250% 이하				C-1
		200% 이하				B-1, C-2, C-3
	높이	해당 용도지역, 건축법 및 건축조례 허용높이에 따름				전 구역

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

사. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	공동주택용지, 공공공지	- 건축한계선 3m	- 가로·보행환경 개선 및 보행 네트워크 형성을 위한 계획
	자율정비구역 C-1	- 자양로4길변 1m	
	자율정비구역 C-2, C-3	- 뚝섬로64길변 4m	
가로활성화 시설 배치구간	뚝섬로변	- 뚝섬로변 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞춰 건축물 저층부(1층이상)에 가로활성화 시설 설치	- 뚝섬로변(25m)으로 가로활성화 시설 배치 유도
주민공동시설	관리지역 전체	- 단지 내 커뮤니티가로 활성화를 위해 주민공동시설 배치구간 설정	- 단지 내부 가로변으로 주민공동시설 배치 유도

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

○ 임대주택 종류, 인수방법 등은 사업시행인가 전 인수예정자와 협의를 통해 결정

구분		위치	기존 토지등 소유자	임대주택		비고
도면 표시	사업구역			용도지역 상향	법적상한 용적률	
합 계			435명	용도지역 상향 시 증가하는 용적률의 1/2 이상 임대주택 공급	전체 연면적 또는 세대수의 10%~20% 이내 또는 20% 이상 임대주택 공급	-
A-1	사업가능 A-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 682-17 일대	216명			
A-2	사업가능 A-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 683-20 일대	129명			
A-3	사업가능 A-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 688-1 일대	90명			

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	42,045.5	—	42,045.5	100.0	—
제2종일반주거지역 (7층이하)	25,929.4	감) 17,860.0	8,069.4	19.2	—
제2종일반주거지역	7,339.3	감) 7,339.3	—	—	—
제3종일반주거지역	8,776.8	증) 25,199.3	33,976.1	80.8	—

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 사업가능구역별 세부계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의, 위원회 심의 등을 통해 결정

구분		위치	특례사항	특례 적용 사유	비고
도면 표시	사업구역				
A-1	사업가능 A-1구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 682-17 일대	건축법	- 인접한 사업구역간 통합적, 효율적 건축 계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	—
A-2	사업가능 A-2구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 683-20 일대			
A-3	사업가능 A-3구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 688-1 일대			

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

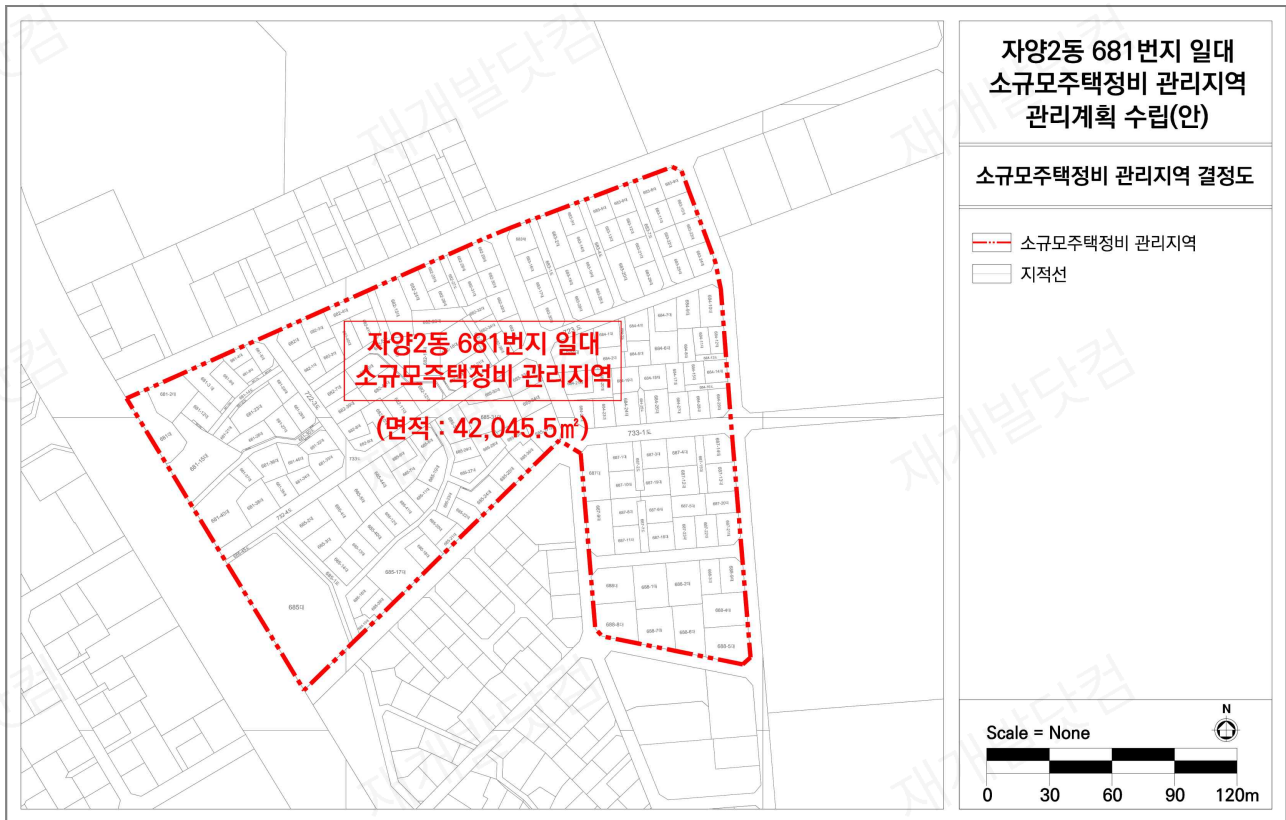
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

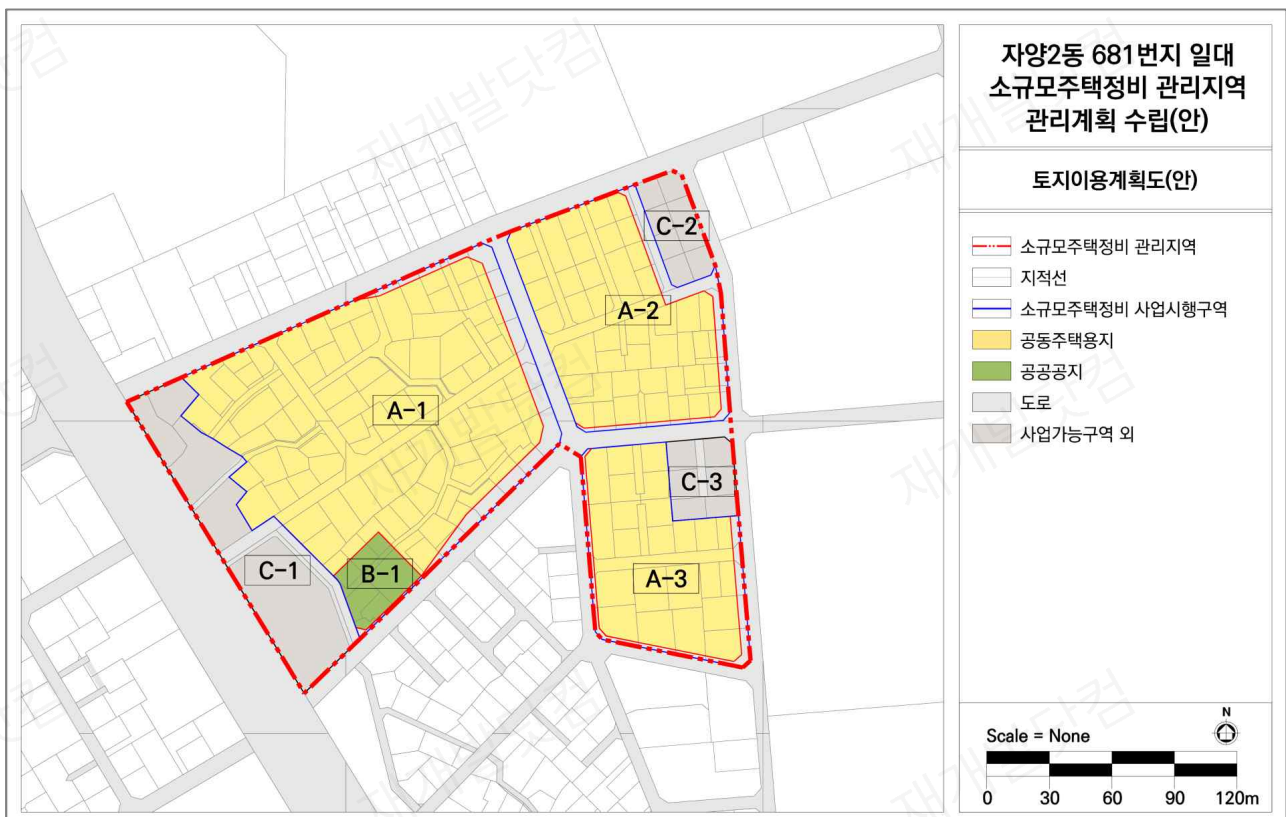
4. 관계도서

- 광진구청 16층 주거사업과(☎02-450-9729)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.

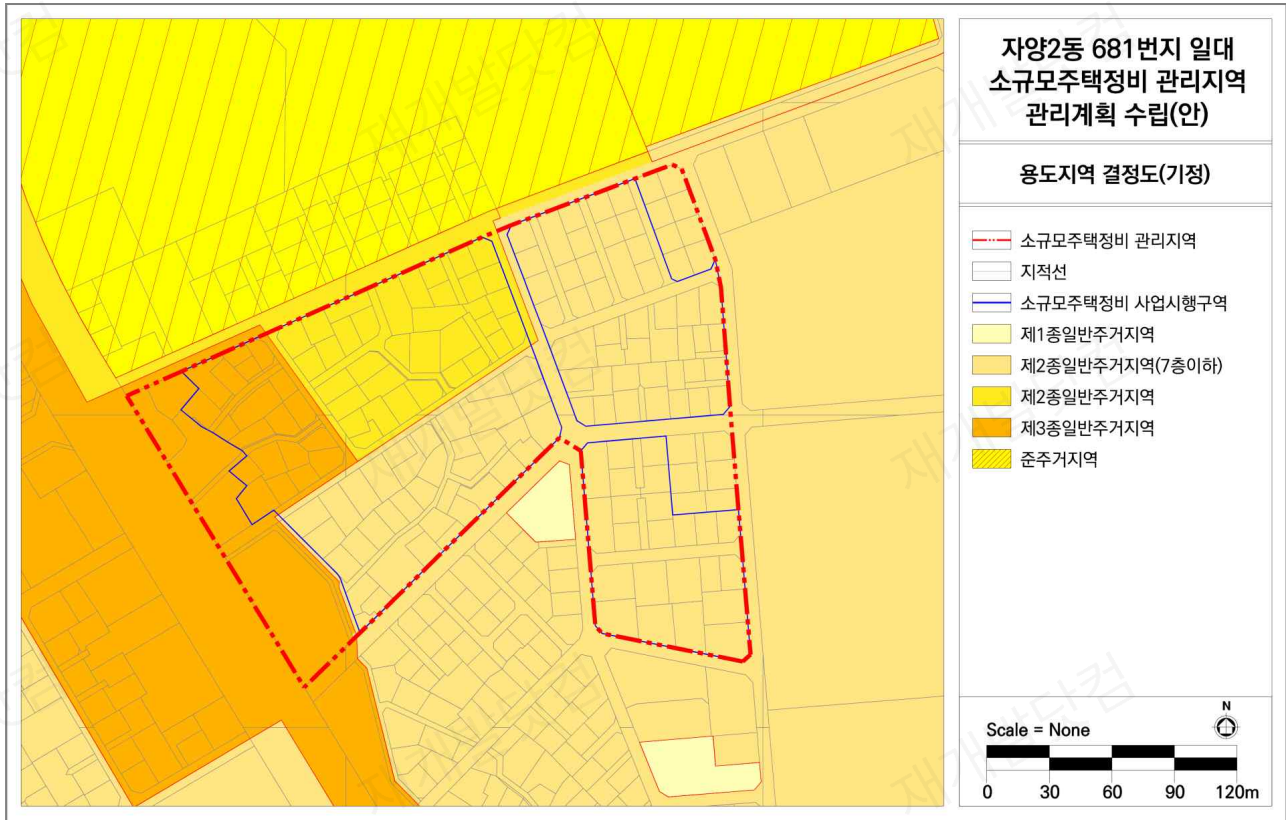
○ 소규모주택정비 관리지역 결정도(안)



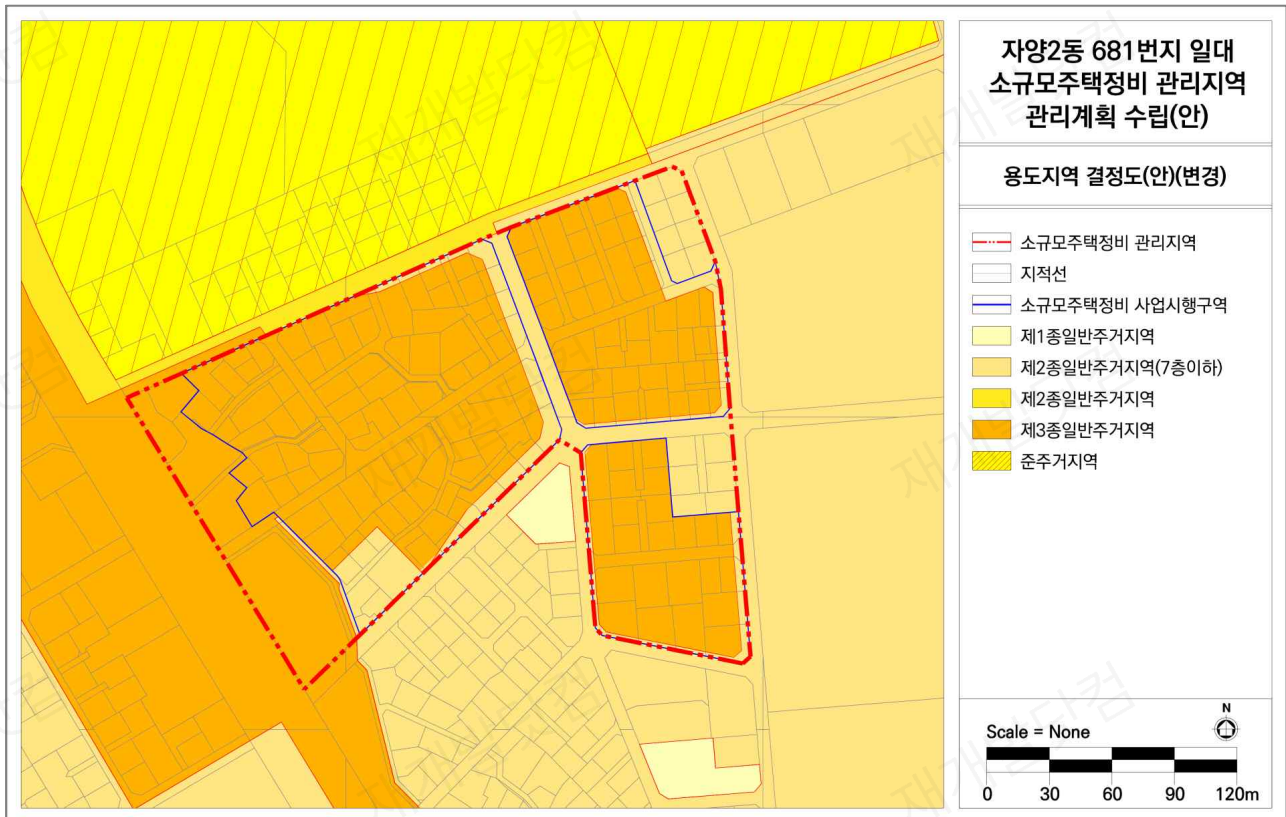
○ 토지이용계획도(안)



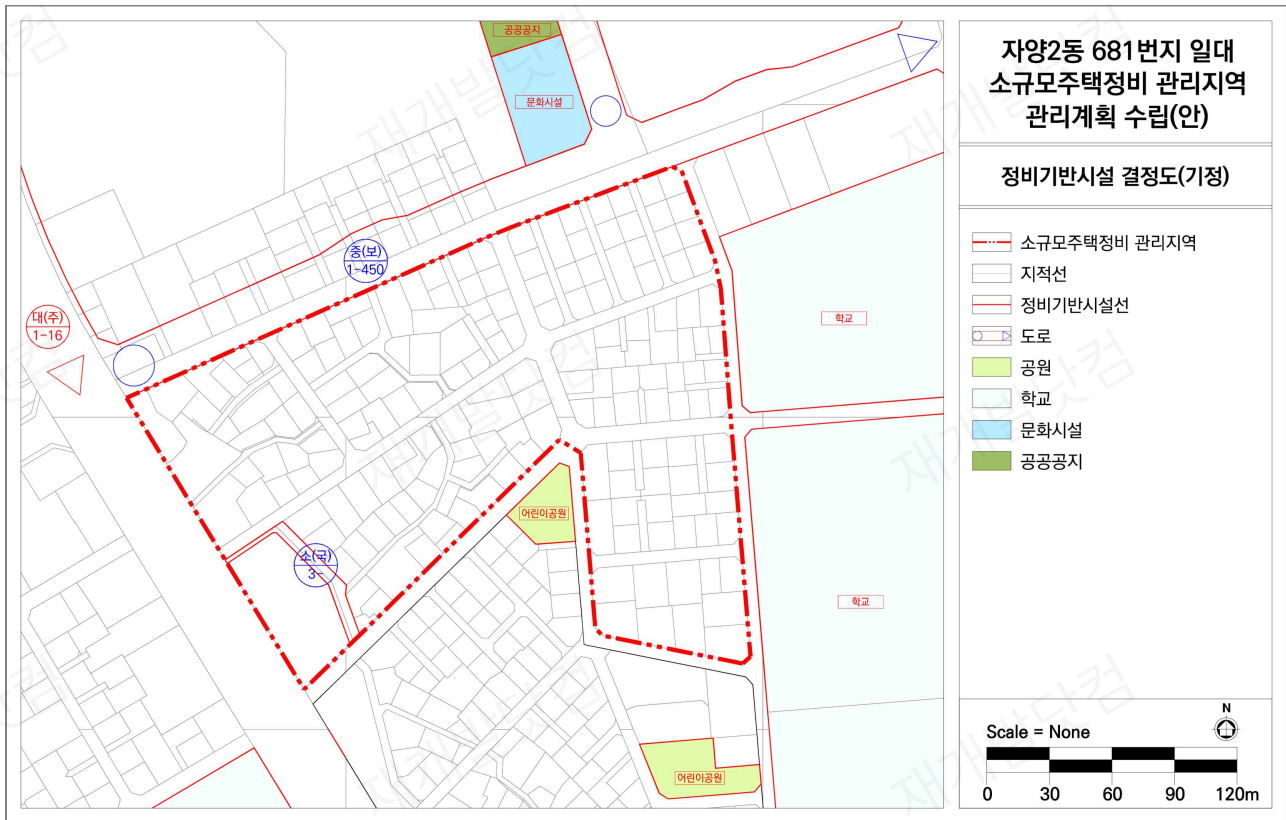
○ 용도지역 결정도(기정)



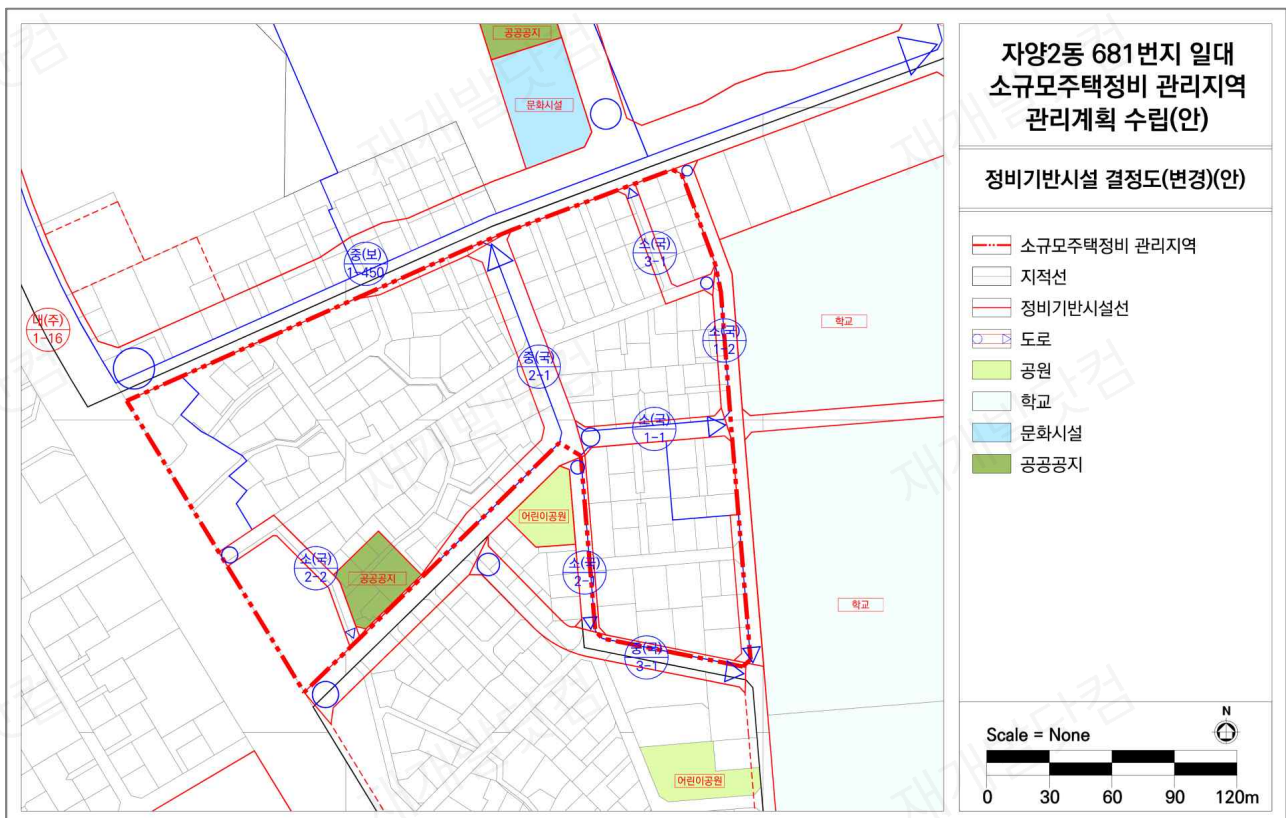
○ 용도지역 결정도(변경)(안)



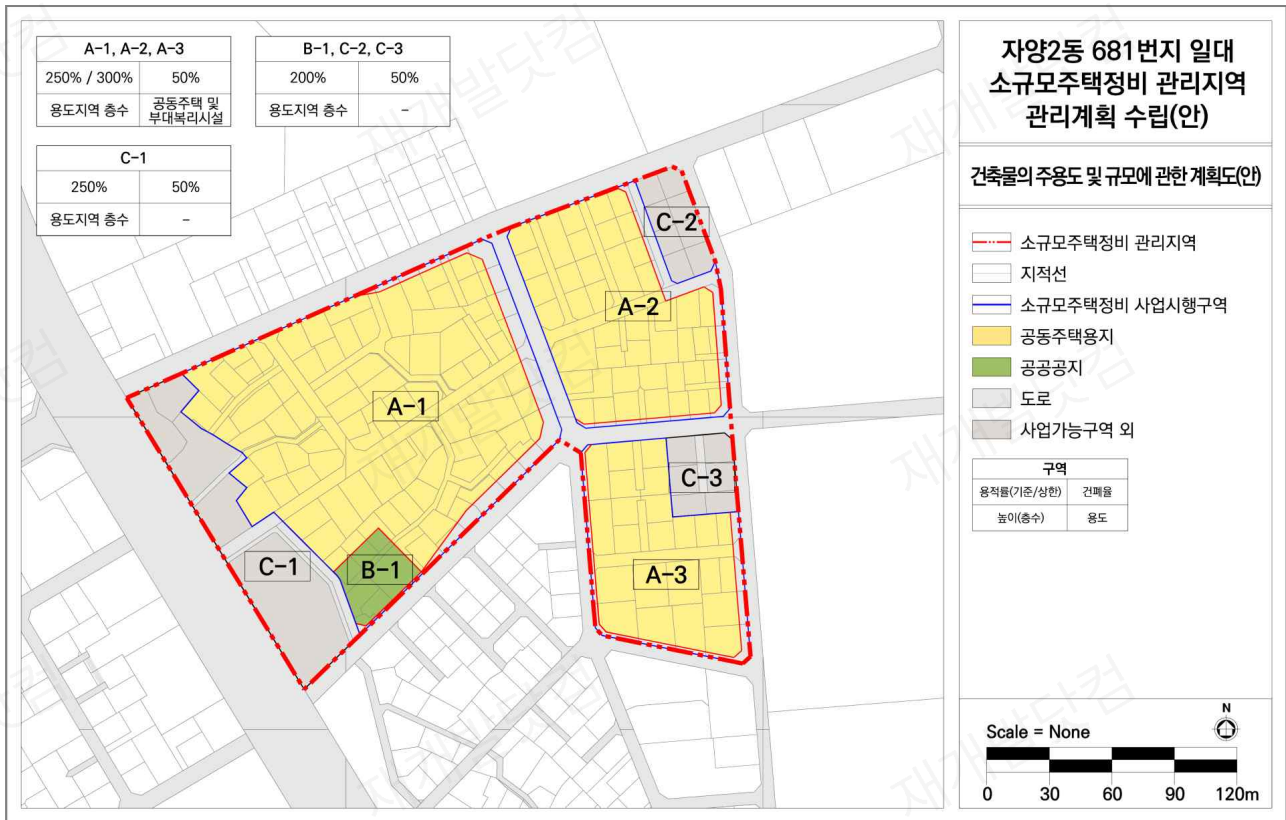
○ 정비기반시설 결정도(기정)



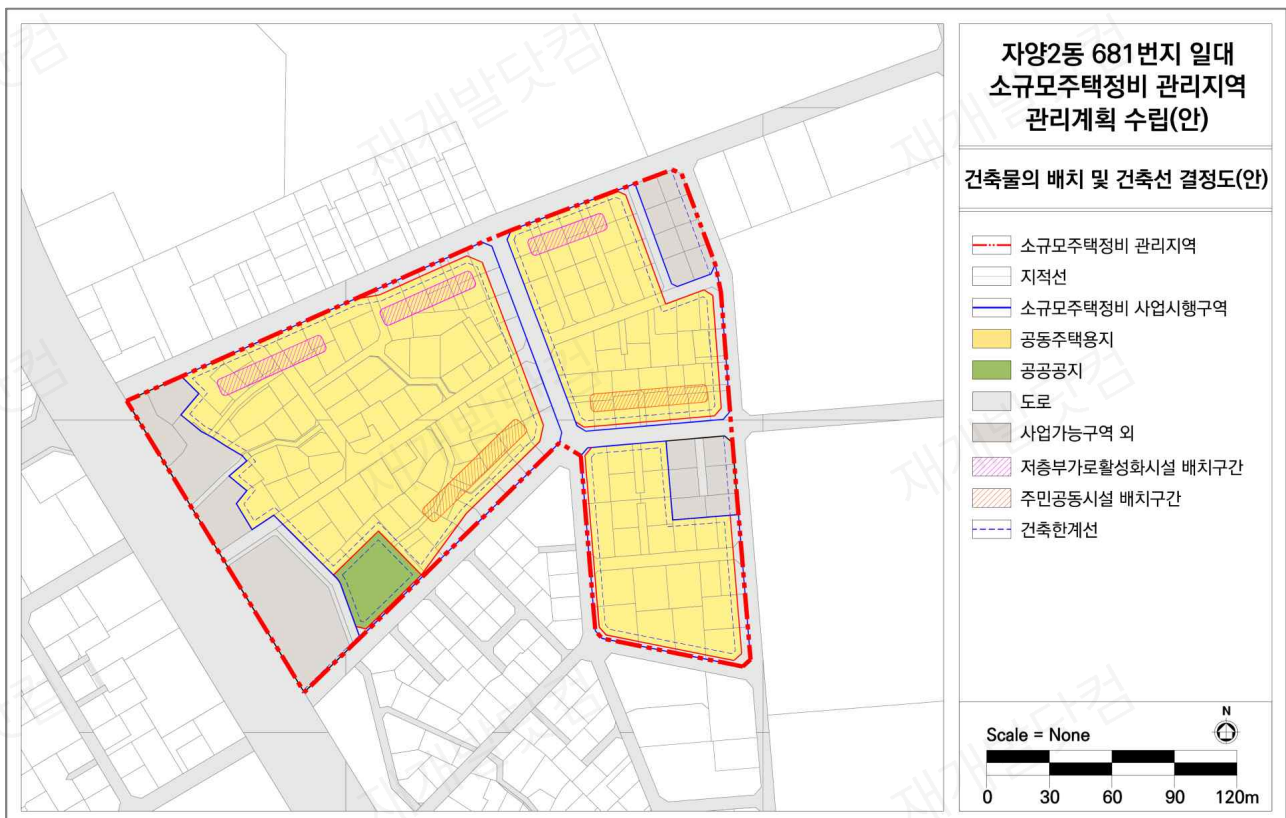
○ 정비기반시설 결정도(변경)(안)



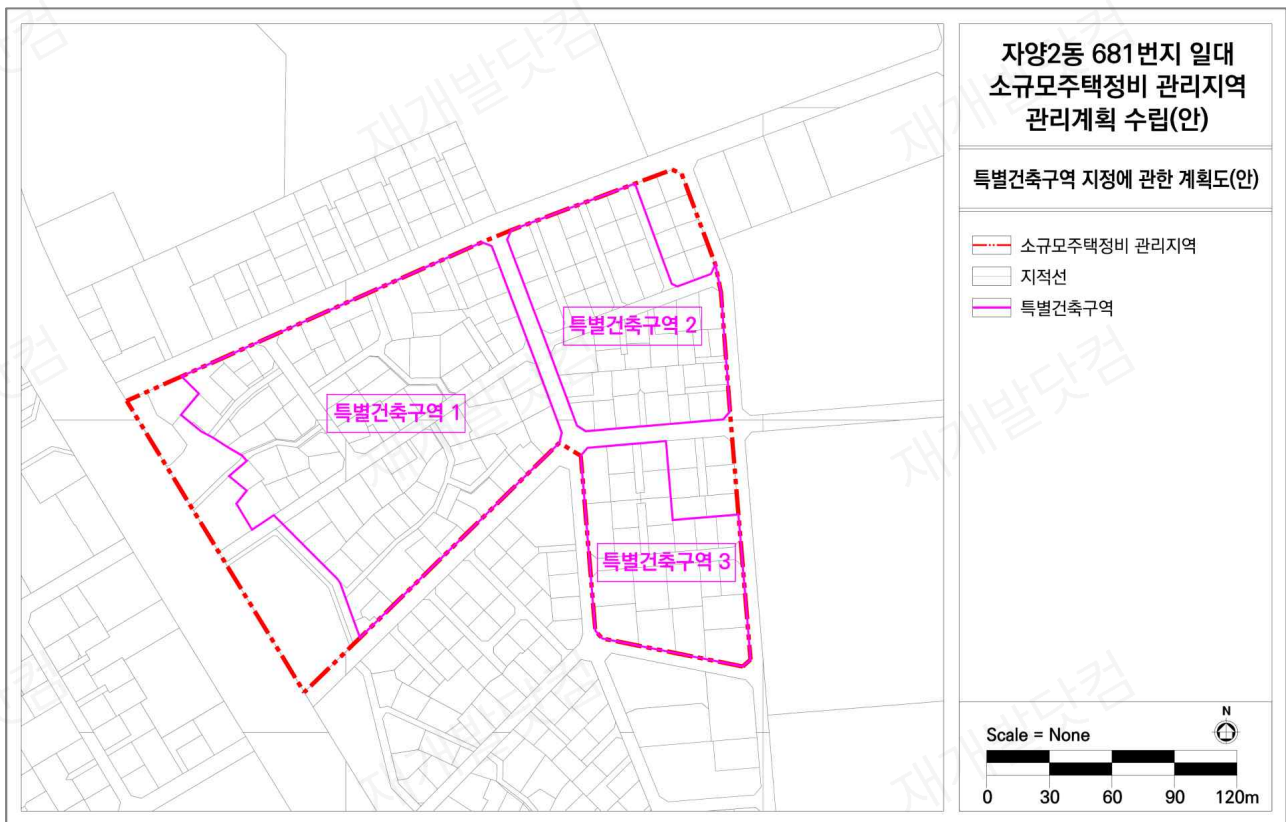
○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획도(안)



○ 건축물 배치 및 건축선 결정도(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획도(안)



○ 교통에 관한 계획도(안)

