

자양1동 772-1번지 일대 및 226-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민 재공람 공고

서울특별시 광진구 자양1동 772-1번지 일대 및 226-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 '제7차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2026.05.14.)' 심의결과를 반영하여, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2026년 07월 09일

서울특별시 광진구청장

가. 공람기간 : 2026. 07. 09. ~ 2026. 07. 23.(14일간)

나. 공람장소 : 광진구청 주거사업과 (광진구 아차산로400 16층 자양동 ☎ 02-450-9727)
광진구 자양1동 주민센터 (광진구 자양로13길 37 ☎ 02-450-1283)

다. 공람사유 : 자양1동 772-1번지 일대 및 226-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 자양1동 772-1번지 일대 및 226-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획 내용 등은 소규모주택정비 관리계획 결정 절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 붙임 의견서 양식을 작성하여 공람기간 내 광진구청 주거사업과에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

광진구 자양1동 772-1번지 일대 및 226-1번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 자양1동 772-1번지 일대 모아타운(소규모주택정비관리지역),
자양1동 226-1번지 일대 모아타운(소규모주택정비관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	광진구 자양1동 772-1번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		42,920.89㎡	전체 : 176동 노후·불량 : 134동(76.1%)	—
기준	광진구 자양1동 226-1번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	—
현황		19,441.79㎡	전체 : 75동 노후·불량 : 64동(85.3%)	—

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구 분	관리지역 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 규	자양1동 772-1번지 일대 모아타운 (소규모주택정비관리지역)	광진구 자양1동 772-1번지 일대	—	증)42,920.89	42,920.89	모아 타운1
신 규	자양1동 226-1번지 일대 모아타운 (소규모주택정비관리지역)	광진구 자양1동 226-1번지 일대	—	증)19,441.79	19,441.79	모아 타운2

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명 칭	결정내용	결정사유
A-1 A-2	자양1동 772-1번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	• 위치: 광진구 자양1동 772-1번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 42,920.89㎡	• 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정
A-3	자양1동 226-1번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	• 위치: 광진구 자양1동 226-1번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 19,441.79㎡	

나. 토지이용계획

1) 모아타운1

구 분				면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				42,920.89	100.00%	－
시행 구역	택지 (획지)	소 계		35,799.79	83.41%	
		A-1	사업추진1구역(가로주택정비사업)	17,975.90	41.88%	
		A-2	사업추진2구역(가로주택정비사업)	17,274.81	40.25%	
		B-4	자양동 행 센터	549.08	1.28%	
	정비 기반 시설 등	소계		4,476.42	10.43%	
		B-1	주차장	873.77	2.04%	
		B-2	소공원-1	909.35	2.12%	
		－	도 로	2,693.30	6.27%	
자율 정비 구역	소 계			2,644.68	6.16%	
	대지	D1	주택 및 점포겸용주택용지	1,770.10	4.12%	
		E1	주택 및 점포겸용주택용지	440.30	1.03%	
		F1	주택 및 점포겸용주택용지	213.60	0.50%	
	－		도 로	220.68	0.51%	

2) 모아타운2

구 분				면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				19,441.79	100.00	
시행 구역	택지 (획지)	소 계		14,668.91	75.45	
		A-3	사업추진3구역(가로주택정비사업)	14,668.91	75.45	
	정비 기반 시설 등	소계		3,316.09	17.06	
		B-3	소공원-2	1,675.76	8.62	
		—	도 로	1,640.33	8.44	
자율 정비 구역	대지	C1	주택 및 점포겸용 주택용지	1,456.79	7.49	

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신규	중로	3	건대1	12	국지 도로	202	자양동 226-38	자양동 224-12	일반 도로		• 아차산로41길 • 도로 확장 및 신설
신규	중로	3	건대2	8	국지 도로	28	자양동 773-10	자양동 773-11	일반 도로		• 아차산로41길 • 현황도로
신규	중로	3	건대3	4	국지 도로	39	자양동 224-9	자양동 224-11	일반 도로		• 아차산로41길 • 사도
가정	소로	3	구의1	6~8	국지 도로	346	자양동 778-18	자양동 777-1	일반 도로	’09.6.4.	• 자양로19길 • 도로 선형 조정 및 확장
변경	소로	3	구의1	8	국지 도로	62	자양동 778-18	자양동 774-11	일반 도로		
변경	중로	3	구의 1-1	8~12 [12]	국지 도로	312 [180]	자양동 774-16 [자양동 774-16]	자양동 777-1 [자양동 859-1]	일반 도로		
폐지	소로	2		8	국지 도로	26	자양동 226-28	자양동 226-32	일반 도로		• 아차산로39가길 • 소공원 신설

※ [] 모아타운 내 도로 폭 12m, 연장 180m임(나머지 132m 구간, 재정비촉진계획 관련부서간 협의를 거쳐 도시계획시설(도로 12m)로 모아주택 사업시행인가 전까지 반영, 사업시행자가 이를 조성함)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
아차산로41길	아차산로41길	• 도로 확장(6m→12m) 및 신설	• 모아주택 사업 시행에 따른 세대수 증가를 고려하여 기존 현황도로를 확장하고 이를 도로로 결정함
아차산로41길	아차산로41길	• 도로 8m 변경 없음	• 자율정비구역의 현황도로를 차량 통행이 원활하도록 도로로 결정함
아차산로41길	아차산로41길	• 도로 확장(3m→4m)	• 자율정비구역의 사도를 확장하고 차량 통행이 원활하도록 도로로 결정함
자양로19길	자양로19길	• 도로를 직선화 선형 조정 및 도로 확장(6~8m → 8~12m) • 도로 시·종점을 조정하고 2개 노선으로 분리 조정함	• 모아주택 사업 시행에 따른 세대수 증가를 고려하여 도로를 확장함 • 광진구청 이전부지 저촉구간 도로 (도시 계획시설) 개설 및 차도부속형 전면공지는 광진구청과 별도 협의를 통해 조성함
아차산로39가길	—	• 도로 폐지 후 소공원 신설	• 일감호와 연계하여 소공원 조성

2) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	B-2	공원	소공원-1	자양1동 774-17번지 일대	-	증) 909.35	909.35	-	모아 타운1
신설	B-3	공원	소공원-2	자양1동 225-76번지 일대	-	증) 1,675.76	1,675.76	-	모아 타운2

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
B-2	소공원-1	소공원 신설 (909.35㎡)	• 자양동행센터와 연계 조성하여 주민의 여가 및 휴식 공간으로 제공
B-3	소공원-2	소공원 신설 (1,675.76㎡)	• 관리지역(모아타운) 서측 막다른 도로를 폐지하고, 지 역 명소인 건국대 일감호와 연결하여 소공원 등을 조성하 고 주민들의 산책로 및 쉼터로 제공

3) 주차장 계획

○ 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	B-1	주차장	노외 주차장	자양1동 769-15번지 일대	-	증) 873.77	873.77	-	모아 타운1

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
B-1	주차장	주차장 신설 (873.77㎡)	• 대상지 주변 주택가는 주차장 확보율 40% 미만인 지역으로 주차장 신설을 통해 주차난 완화

4) 공동이용시설 설치계획

구분	세대수	기준면적 (세대당 2.5㎡ x 1.25 이상)	비고
A-1 (사업추진1구역)	601	1,878.13㎡ 이상	
A-2 (사업추진2구역)	598	1,868.75㎡ 이상	
A-3 (사업추진3구역)	496	1,550.00㎡ 이상	

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 기준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구 분	계획내용	비 고
차량진출입 구간	- 자양로19길, 아차산로41길을 통해 차량 진·출입구 설치 - 구역별 차량진·출입구는 원활한 차량 회전을 위해 R=6.0m 확보 - 소방차, 구급차 등 긴급 차량이 다양한 통로로 접근하도록 하여 비상 대응 속도를 향상	
보행 및 차량 접근성 개선	- 단지 외부 주민도 보행 접근이 가능한 열린 공동주택으로 조성 - 차로폭원을 확보하여 사업지 남서측 교차로 통행체계 변경 구의역방면 좌회전가능 남측방면 직진 가능하도록 계획 - 자양로19길 차로폭원 확보 및 일부구간 차로 선형에 직선화를 위해 도로 신설	
지하 주차장 통합	- 택배 차량 및 이사 차량 등 물류 차량로 구역별 접근이 가능하여 주차 및 물류 접근 효율성 개선 - 주차장 진입 분산으로 지하 주차장 병목 현상 완화	

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구 분		위 치	면 적(m ²)			사업 시행자 (예정)	추진 단계	토지등소 유자
도면 표시	구역명		계	획지	정비기반 시설 등			
합 계			58,261.21	49,919.62	8,341.59	－	－	840
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 770-15번지 일대	19,541.47	17,975.90	1,565.57	조합	－	307
A-2	사업추진2구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 772-1번지 일대	20,734.74	17,274.81	3,459.93	조합	－	317
A-3	사업추진3구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 226-1번지 일대	17,985.00	14,668.91	3,316.09	조합	－	216

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 사업추진구역 통합계획(안)

구 분		위 치	면 적(m²)			특례사항	특례적용	비고
도면 표시	구역명		계	획지	정비기반 시설 등			
합 계			58,261.21	49,919.62	8,341.59			
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 770-15번 지 일대	19,541.47	17,975.90	1,565.57	공통사항 · 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 · 건축법 제53조 지하 층, 주차장법 제19조 에 따른 부설차장통 합 설치	공통사항 · 경관 특화를 위한 창의적인배치계획 계획 · 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위한 통합 설치	
A-2	사업추진2구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 772-1번지 일대	20,734.74	17,274.81	3,459.93			
A-3	사업추진3구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 226-1번지 일대	17,985.00	14,668.91	3,316.09			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구 분		내 용		비 고
시행구역	A-1 ~ A-3	건폐율	50% 이하	사업추진 (1~3)구역
		용적률	기준 250% 이하, 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 높이 적용	
	B-4	건폐율	50% 이하	자양동행센터 제3종일반주거지역
		용적률	기준 250% 이하, 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 높이 적용	
시행구역 외	C1, D1, E1, F1	건폐율	50% 이하	자율정비구역 제3종일반주거지역
		용적률	250% 이하	
		높 이	용도지역 높이 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 결정 조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	사업추진 (1~3)구역	- 아차산로, 자양로19길, 아차산로41길 변 3m 적용 - 자양동행센터 북측 1m 적용	
전면공지	사업추진 (1~3)구역	- 건축한계선을 통해 보도부속형 전면공지 확보 - 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치를 금지하고, 통행이 가능한 구조로 조성	
가로 활성화시설 배치구간	사업추진 (1~3)구역	- 가로 활성화시설 배치구간은 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로 활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 제13호·제14호에 의한 부대·복리시설, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

도면 표시	구분			계획내용	비고
	위치	유형	용도		
A-1 ~ A-3	사업추진 (1~3)구역	택지	허용	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	
			불허	• 허용용도 이외의 용도	
B-4	자양 동행센터	획지	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시 계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
			불허	• 허용용도 이외의 용도	
C1, D1, E1, F1	자율 정비구역	사업시행 구역 외	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시 계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
			불허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

1) 임대주택 공급계획(안)

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비 고 (임대 주택비율)
도면 표시	사업구역					
합 계			1,695	334		19.7%
A-1	사업추진1구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 770-15 일대	601	117	한국토지 공사, 서울주택 공사	19.5%
A-2	사업추진2구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 772-1번지 일대	598	116		19.4%
A-3	사업추진3구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양1동 226-1번지 일대	496	101		20.4%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 용도지역의 변경에 관한 계획(안)

1) 용도지역 변경 조서

○ 모아타운1(자양1동 772-1번지 일대)

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	증·감	변경후		
합계		42,920.89		42,920.89	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	19,361.86	감) 19,021.01	340.85	0.79	
	제3종일반주거지역	23,559.03	증) 19,021.01	42,580.04	99.21	

○ 모아타운2(자양1동 226-1번지 일대)

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	증·감	변경후		
합계		19,441.79		19,441.79	100.00	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	11,640.44	감) 10,611.49	1,028.95	5.29	
	제2종일반주거지역	567.85	—	567.85	2.92	
	제3종일반주거지역	7,233.50	증) 10,611.49	17,844.99	91.79	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고 (특례사항)
			기 정	변 경	변경후	
합 계			－	증) 49,919.62	49,919.62	
신설	특별 건축 구역	자양1동 770-15번지 일대 (사업추진1구역)	－	증) 49,919.62	49,919.62	• 건축법: 대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조) 대지안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조), 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등 • 주택법: 공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등
		자양1동 772-1번지 일대 (사업추진2구역)				
		자양1동 226-1번지 일대 (사업추진3구역)				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

- 해당 없음

하. 경미한 변경에 관한 계획

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제38조의3
 - 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
 - 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
 - 관리계획을 법 제43조의3제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
 - 정비기반시설·공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
 - 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
 - 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우
 - 관리계획 명칭의 변경
 - 서울시 소규모주택정비 통합심의위원회의 심의결과를 반영하기 위한 변경
 - 관계 법령 또는 조례 등의 개정내용을 반영하기 위한 변경

3. 관련도면

가. 붙임 참조(세부 관련도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

가. 광진구청 16층 주거사업과(☎ 02-450-9727) 및 자양1동 주민센터(☎ 02-450-1283)에 비치·열람하고 있습니다.

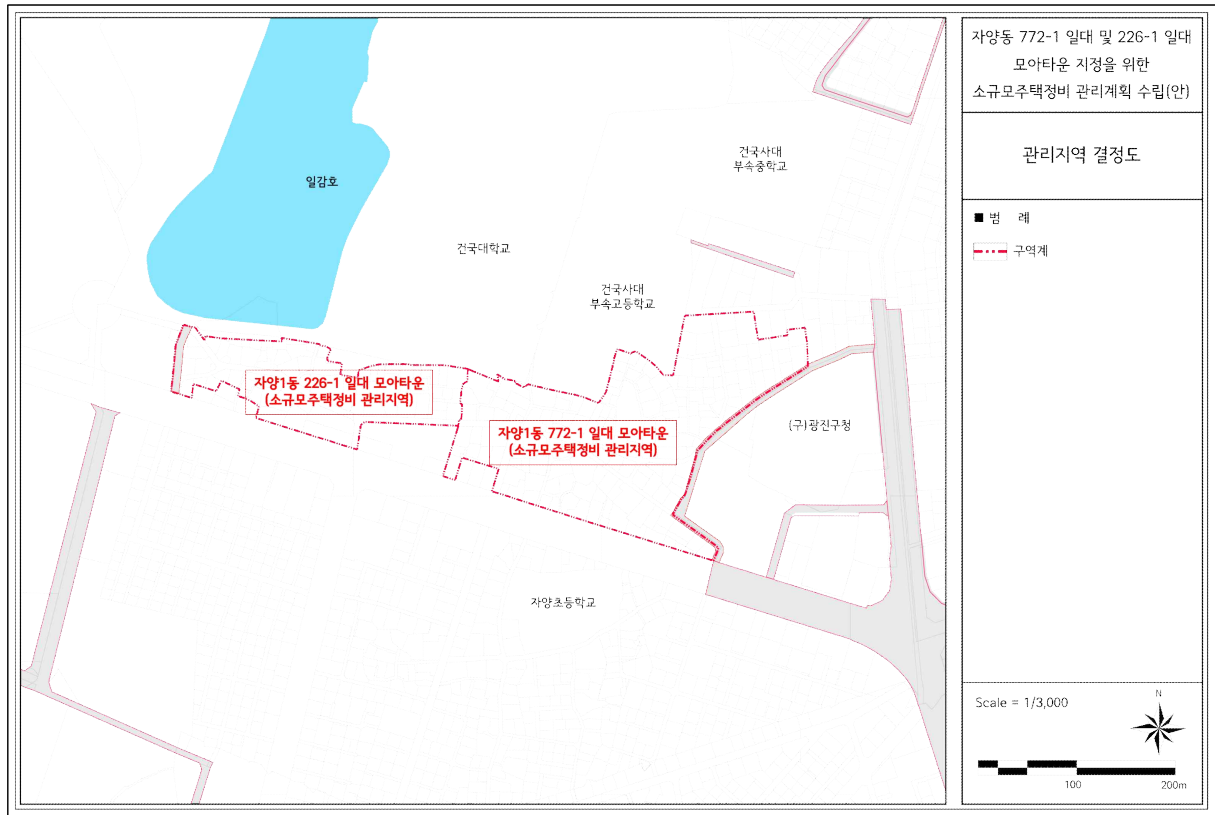
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관련 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

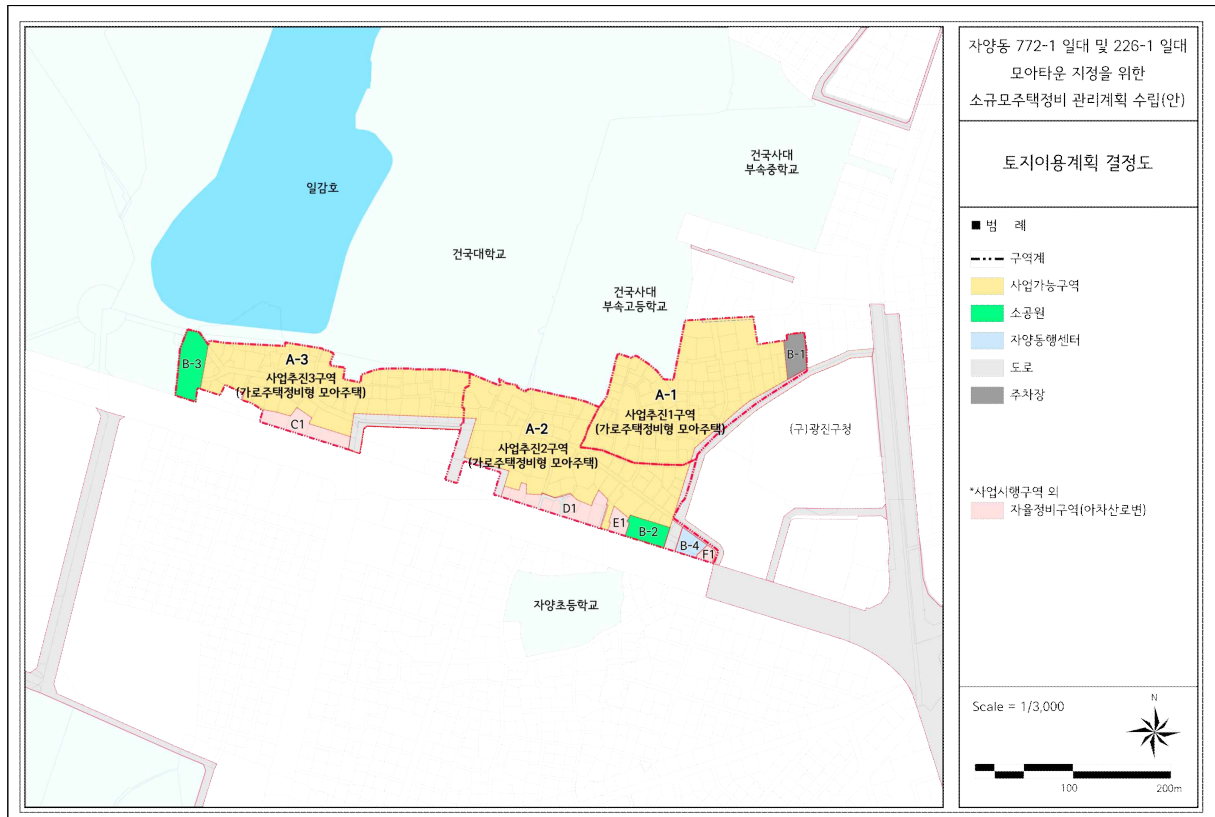
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니, 참고하시기 바랍니다.

5. 결정도면

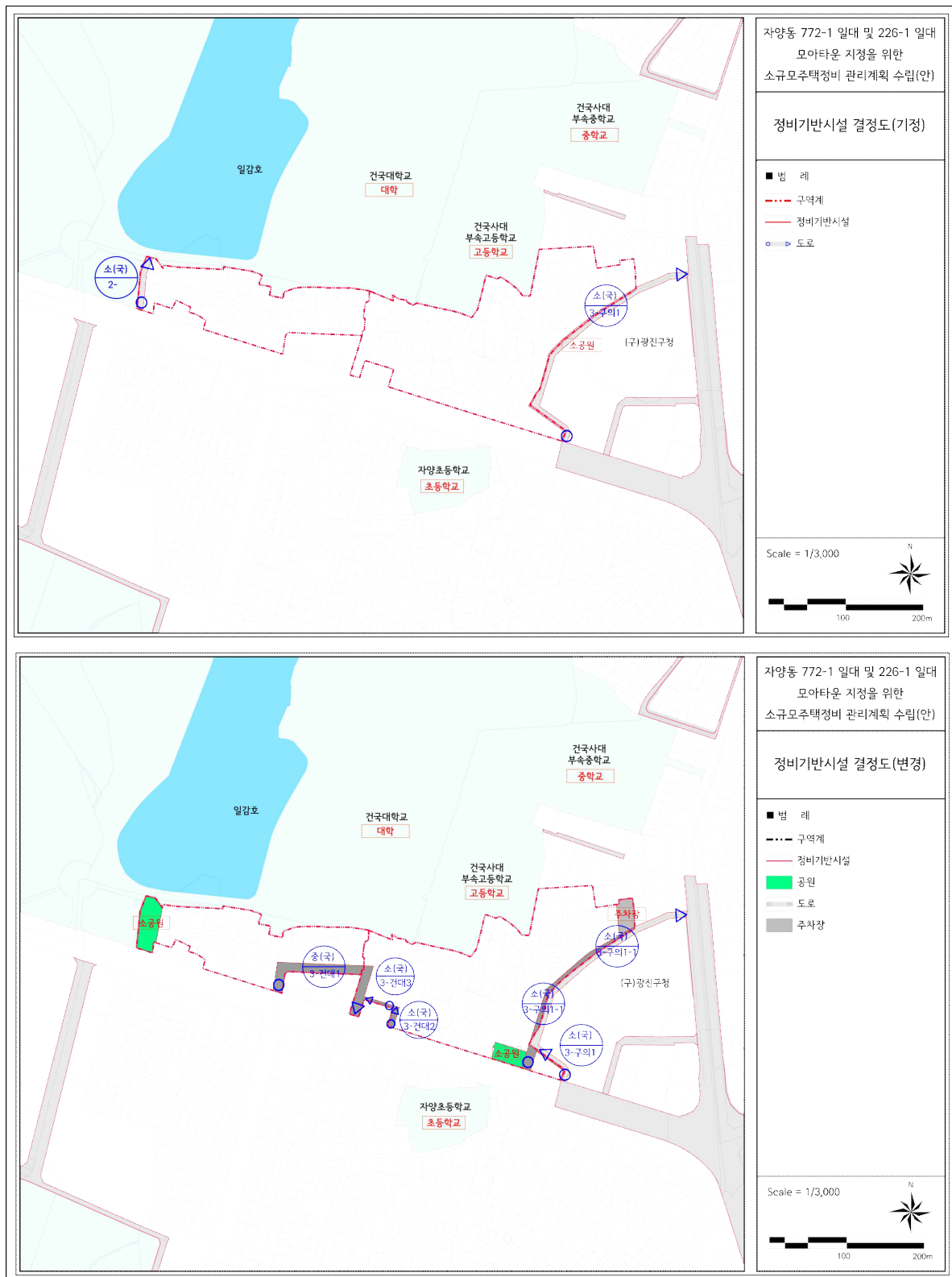
가. 관리지역 결정도(안)



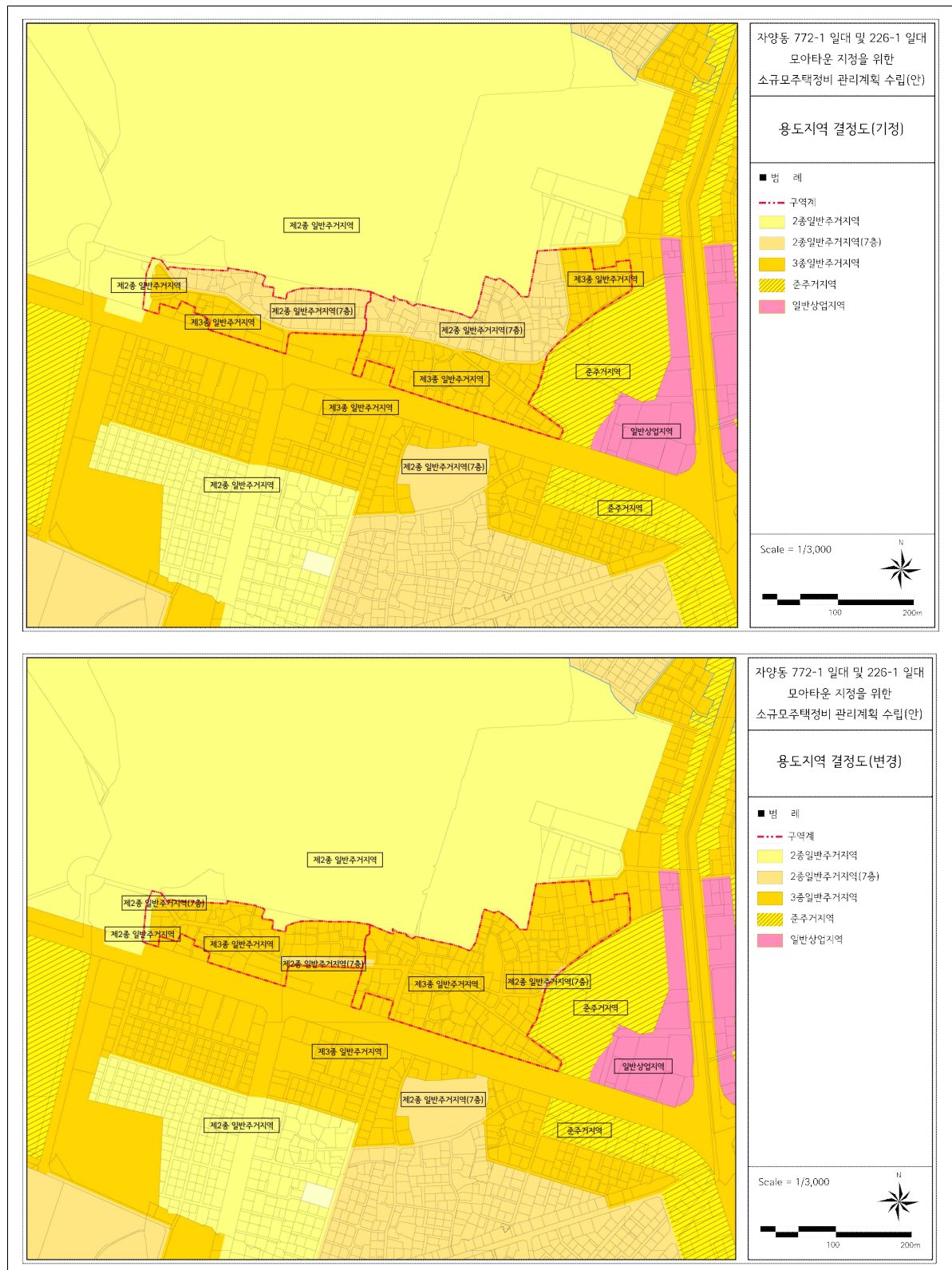
나. 토지이용계획(안)



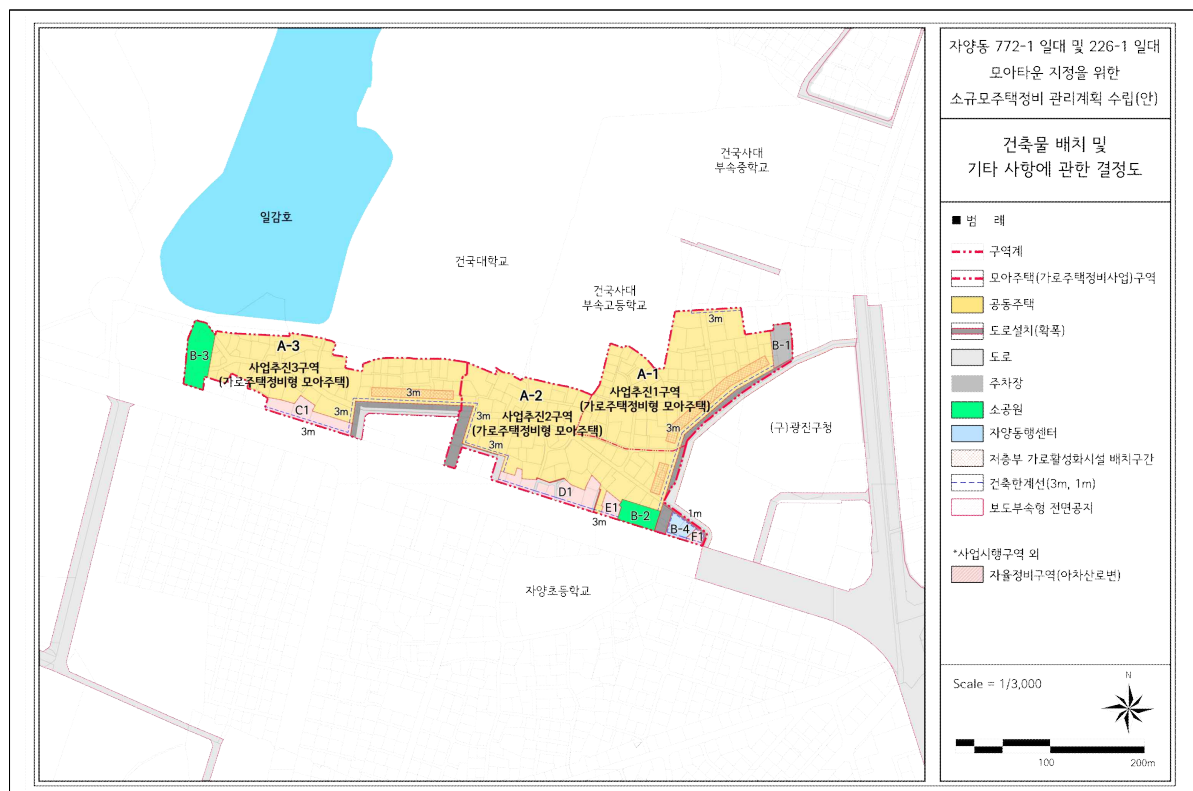
다. 정비기반시설 계획(안)



라. 용도지역 변경에 관한 계획(안)



바. 건축물 배치 및 기타 사항에 관한 계획(안)



사. 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

