

◆ 서울특별시고시 제2026-397호

**자양1동 799번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립
승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 광진구 자양1동 799번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정
을 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 7월 9일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 자양1동 799번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	광진구 자양1동 799번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		73,362.1㎡	전체 : 337동 노후·불량 : 246동(73.0%)	-

다. 정비방향 : 소규모 주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활
편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	자양1동 799번지 일대 소규모주택정비 관리지역	광진구 자양1동 799번지 일대	-	증) 73,362.1	73,362.1	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면표시	명칭	결정내용	결정사유
-	자양1동 799번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치 : 광진구 자양1동 799번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 73,362.1㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 밀집한 지역으로 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업의 계획적· 효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

1) 통합 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계			73,362.1	100.0	-
시 행 구 역	공동 주택 용지	소계	57,575.8	78.4	-
		A-1 사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	7,558.0	10.3	-
		A-2 사업추진구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	16,741.2	22.8	-
		A-3 사업추진구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	15,565.3	21.2	-
		A-4 사업추진구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	17,711.3	24.1	-
	획지	소계	1,222.4	1.6	-
		B-1 종교용지	470.7	0.6	-
		B-2 학교용지	751.7	1.0	-
	정비 기반 시설 등	소계	6,325.8	8.2	-
		- 도로	4,433.6	6.0	-
		D-1 공원	1,502.0	2.0	-
		D-2 공공공지1	65.0	0.1	-
		D-3 공공공지2	51.2	0.1	-
		D-4 공공공지3	274.0	0.3	-
자 율 정 비 구 역	대지	소계	8,238.1	11.3	-
		C-1 주택 및 점포겸용주택용지	2,665.9	3.6	-
		C-2 주택 및 점포겸용주택용지	687.2	0.9	-
		C-3 주택 및 점포겸용주택용지	2,009.6	2.8	-
		C-4 공공청사(파출소)	165.6	0.3	-
		C-5 사회복지시설(평생학습센터)	404.5	0.5	-
	도로		2,305.3	3.2	-

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ “통합정비”란, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비기반시설 계획 등을 고려한
사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

2) 사업시행구역별 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계			73,362.1	100.0	-
시 행 구 역	공동 주택 용지	소계	57,575.8	78.4	-
		A-1 사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	7,558.0	10.3	-
		A-2 사업추진구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	16,741.2	22.8	-
		A-3 사업추진구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	15,565.3	21.2	-
		A-4 사업추진구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	17,711.3	24.1	-
	획지	소계	1,222.4	1.6	-
		B-1 종교용지	470.7	0.6	-
		B-2 학교용지	751.7	1.0	-
	정비 기반 시설 등	소계	6,325.8	8.2	-
		- 도로	4,433.6	6.0	-
		D-1 공원	1,502.0	2.0	-
		D-2 공공공지1	65.0	0.1	-
		D-3 공공공지2	51.2	0.1	-
		D-4 공공공지3	274.0	0.3	-
자 율 정 비 구 역	대지	소계	8,238.1	11.3	-
		C-1 주택 및 점포겸용주택용지	2,665.9	3.6	-
		C-2 주택 및 점포겸용주택용지	687.2	0.9	-
		C-3 주택 및 점포겸용주택용지	2,009.6	2.8	-
		C-4 공공청사(파출소)	165.6	0.3	-
		C-5 사회복지시설(평생학습센터)	404.5	0.5	-
	도로		2,305.3	3.2	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ “통합정비”란, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비기반시설 계획 등을 고려한 사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 통합 정비(안)

가) 도로 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	①
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	②
폐지	-	-	-	5	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양추가 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	③
폐지	-	-	-	5	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양추가 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	④
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑤
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑥
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑦
폐지	-	-	-	4	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑧
폐지	-	-	-	4	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑨
기정	소	3	4	4~5	국지 도로	163	자양동 299-45	자양동 231-3	일반 도로	자양 초등 학교	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	소	2	1	8	국지 도로	163	자양동 299-45	자양동 231-3	일반 도로	자양 초등 학교	-	
기정	소	3	5	4	국지 도로	154	자양동 231-61	자양동 231-30	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경

변경	소	2	2	8	국지 도로	154	자양동 231-61	자양동 231-30	일반 도로	-	-	
기정	소	3	6	4	국지 도로	121	자양동 799	자양동 800	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	소	2	3	4-8	국지 도로	121	자양동 799	자양동 800	일반 도로	-	-	
기정	소	2	4	6-8	국지 도로	190	자양동 611-5	자양동 614-13	일반 도로	-	화양추가 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원일부 변경
변경	소	2	4	6-8	국지 도로	190	자양동 611-5	자양동 614-13	일반 도로	-	-	
기정	소	3	1	3	국지 도로	76	자양동 804-1	자양동 804-9	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	길이 축소
변경	소	3	1	3	국지 도로	15	자양동 804-1	자양동 805	일반 도로	-	-	
기정	소	3	2	3	국지 도로	60	자양동 806	자양동 805-5	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	길이 축소
변경	소	3	2	3	국지 도로	29	자양동 806	자양동 805-1	일반 도로	-	-	
기정	소	3	3	3	국지 도로	60	자양동 806-9	자양동 806-5	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	길이 축소
변경	소	3	3	3	국지 도로	15	자양동 806-9	자양동 806-10	일반 도로	-	-	
기정	소	3	7	4	국지 도로	112	자양동 803	자양동 803-9	일반 도로	장독골 공원	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	중	3	1	12	국지 도로	112	자양동 803	자양동 803-9	일반 도로	장독골 공원	-	
기정	소	2	5	8	국지 도로	385	자양동 611-33	자양동 796	일반 도로	장독골 공원	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	중	3	2	8-12	국지 도로	385	자양동 611-33	자양동 796	일반 도로	장독골 공원	-	

※ "통합정비"란, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비 기반시설 계획 등을 고려한 사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 현재 화양, 화양추가 토지구획정리사업의 도로의 규모 및 기·종점 자료가 존재하지 않아 폐도하는 도로는 번호를 임의 부여하고, 변경하는 도로의 기정 규모는 지적도상 현황폭원과 현황 기·종점으로 작성함

※ A-1블럭 선 사업 시행 시 종로3-1(자양변영로10길)의 현황도로로 유지하고, 추후 A-2구역 사업 시행 시 종로3-1(자양변영로10길)을 포함하여 정비

가-1) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	-	• 도로 폐지	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폐지
소로3-4	소로2-1	• 도로 확폭(4~5m → 8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로3-5	소로2-2	• 도로 확폭(4m → 8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로3-6	소로2-3	• 도로 확폭(4m → 4~8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로2-4	소로2-4	• 도로 일부 구간 확폭(6m→8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로3-1	소로3-1	• 도로 연장 길이 축소 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 변경
소로3-2	소로3-2	• 도로 연장 길이 축소 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 변경
소로3-3	소로3-3	• 도로 연장 길이 축소 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 변경
소로3-7	중로3-1	• 도로 확폭(4m → 12m)	• 본 사업 대상지의 진입도로를 위한 도로 확폭
소로2-5	중로3-2	• 도로 확폭(8m → 8~12m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경

※ 현재 화양, 화양추가 지구구획정리사업의 도로의 규모 및 기·종점 자료가 존재하지 않아 폐도하는 도로는 번호를 임의 부여하고, 변경하는 도로의 기점 규모는 지적도상 현황폭원과 현황 기·종점으로 작성함

나) 공원 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	장독골 공원	어린이 공원	지양동 804-10	997.4	증)504.6	1,502.0	서울특별시 제1995-141호	공원 면적 변경
변경	①								

나-1) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	장독골공원	• 공원 면적(997.4㎡ → 1,502.0㎡) 변경	• 대상지 인근 지역 주민들의 휴식 공간 제공과 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 기존 어린이공원 면적을 확장 변경

다) 공공공지 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	-	지양동 799-10	-	증)65.0	65.0	-	-
신설	②	-	지양동 611-6	-	증)51.2	51.2	-	-
신설	③	-	지양동 612-76	-	증)274.0	274.0	-	-

※ 공공공지③은 통합 정비(안)과 사업시행구역별 정비(안)과 면적은 동일하나 획지 형태가 상의함

다-1) 공공공지 결정(변경) 사유서

구분	도면표시	변경내용	변경사유
공공공지	①	• 공공공지 신설	• 자양번영로와 소로 2-3의 교차로의 미확폭 구간의 장래에 도로 확폭을 위한 공공공지 조성
	②	• 공공공지 신설	• 자양번영로와 소로 2-4의 교차로의 미확폭 구간의 장래에 도로 확폭을 위한 공공공지 조성
	③	• 공공공지 신설	• 본 사업 대상지 내 광진구 평생학습센터의 이용 및 편의 향상을 위한 공공공지 조성

라) 공동이용시설 설치계획(안)

라-1) 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

라-2) 구역별 권장시설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

시설구분	구분	구역	위치	시설의종류	면적(㎡)	비고
공동이용 시설	A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 800-6일대	경로당	100.0	구역내
				어린이집	200.0	
				주민회의실	180.0	
				그 외	580.0	
				문화센터	400.0	
	A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 803일대	어린이집	340.0	구역내
				경로당	340.0	
				작은도서관	180.0	
				돌봄센터	100.0	
				그 외	1,120.0	
	A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-45일대	경로당	210.0	구역내
				어린이집	210.0	
				작은도서관	130.0	
				스터디카페	350.0	
				그 외	980.0	
	A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-58일대	경로당	340.0	구역내
				어린이집	340.0	
				작은도서관	180.0	
				돌봄센터	100.0	
				휘트니스	400.0	
				그 외	1,140.0	

라-3) 주민공동시설 의무면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	세대수	총량 기준 면적(㎡)	비고
사업추진구역1 (A-1)	266	831.2	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치
사업추진구역2 (A-2)	562	1,756.3	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치
사업추진구역3 (A-3)	498	1,556.2	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치
사업추진구역4 (A-4)	574	1,793.8	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치

2) 사업시행구역별 정비(안)

가) 도로 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	①
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	②
폐지	-	-	-	5	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양추가 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	③
폐지	-	-	-	5	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양추가 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	④
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑤
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑥
폐지	-	-	-	3	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑦
폐지	-	-	-	4	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑧
폐지	-	-	-	4	국지 도로	-	-	-	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	⑨
기정	소	3	4	4~5	국지 도로	163	자양동 299-45	자양동 231-3	일반 도로	자양 초등 학교	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	소	2	1	8	국지 도로	163	자양동 299-45	자양동 231-3	일반 도로	자양 초등 학교	-	
기정	소	3	5	4	국지 도로	154	자양동 231-61	자양동 231-30	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	소	2	2	8	국지 도로	154	자양동 231-61	자양동 231-30	일반 도로	-	-	

기정	소	3	6	4	국지 도로	121	자양동 799	자양동 800	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	소	2	3	4~8	국지 도로	121	자양동 799	자양동 800	일반 도로	-	-	
기정	소	2	4	6~8	국지 도로	190	자양동 611-5	자양동 614-13	일반 도로	-	화양추가 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원일부 변경
변경	소	2	4	6~8	국지 도로	190	자양동 611-5	자양동 614-13	일반 도로	-	-	
기정	소	3	1	3	국지 도로	76	자양동 804-1	자양동 804-9	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	길이 축소
변경	소	3	1	3	국지 도로	15	자양동 804-1	자양동 805	일반 도로	-	-	
기정	소	3	2	3	국지 도로	60	자양동 806	자양동 805-5	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	길이 축소
변경	소	3	2	3	국지 도로	29	자양동 806	자양동 805-1	일반 도로	-	-	
기정	소	3	3	3	국지 도로	60	자양동 806-9	자양동 806-5	일반 도로	-	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	길이 축소
변경	소	3	3	3	국지 도로	15	자양동 806-9	자양동 806-10	일반 도로	-	-	
기정	소	3	7	4	국지 도로	112	자양동 803	자양동 803-9	일반 도로	장독골 공원	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	중	3	1	12	국지 도로	112	자양동 803	자양동 803-9	일반 도로	장독골 공원	-	
기정	소	2	5	8	국지 도로	385	자양동 611-33	자양동 796	일반 도로	장독골 공원	화양 토지구획정리사업지구 사업시행인가일 (1967.1.21.)	폭원변경
변경	중	3	2	8~12	국지 도로	385	자양동 611-33	자양동 796	일반 도로	장독골 공원	-	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 현재 화양, 화양추가 토지구획정리사업의 도로의 규모 및 기·종점 자료가 존재하지 않아 폐도하는 도로는 번호를 임의 부여하고, 변경하는 도로의 기정 규모는 지적도상 현황폭원과 현황 기·종점으로 작성함

※ A-1블럭 선 사업 시행 시 중로3-1(자양변영로10길)의 현황도로로 유지하고, 추후 A-2구역 사업 시행 시 중로3-1(자양변영로10길)을 포함하여 정비

가-1) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	-	• 도로 폐지	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폐지
소로3-4	소로2-1	• 도로 확폭(4~5m → 8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로3-5	소로2-2	• 도로 확폭(4m → 8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로3-6	소로2-3	• 도로 확폭(4m → 4~8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로2-4	소로2-4	• 도로 일부 구간 확폭(6m→8m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경
소로3-1	소로3-1	• 도로 연장 길이 축소 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 변경
소로3-2	소로3-2	• 도로 연장 길이 축소 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 변경
소로3-3	소로3-3	• 도로 연장 길이 축소 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 변경
소로3-7	중로3-1	• 도로 확폭(4m → 12m)	• 본 사업 대상지의 진입도로를 위한 도로 확폭
소로2-5	중로3-2	• 도로 확폭(8m → 8~12m)	• 원활한 교통 소통 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 변경

※ 현재 화양, 화양추가 지구구획정리사업의 도로의 규모 및 기·종점 자료가 존재하지 않아 폐도하는 도로는 번호를 임의 부여하고, 변경하는 도로의 기점 규모는 지적도상 현황폭원과 현황 기·종점으로 작성함

나) 공원 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면 표시	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	장독골공원	어린이 공원	지양동 804-10	997.4	증)504.6	1,502.0	서울특별시 제1995-141호	공원 면적 변경
변경	①								

나-1) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	장독골공원	• 공원 면적(997.4㎡ → 1,502.0㎡) 변경	• 대상지 인근 지역 주민들의 휴식 공간 제공과 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 기존 어린이공원 면적을 확장 변경

다) 공공공지 결정(변경) 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	-	자양동 799-10	-	증)65.0	65.0	-	-
신설	②	-	자양동 611-6	-	증)51.2	51.2	-	-
신설	③	-	자양동 612-76	-	증)274.0	274.0	-	-

※ 공공공지③은 통합 정비(안)와 사업시행구역별 정비(안)과 면적은 동일하나 획지 형태가 상의함

다-1) 공공공지 결정(변경) 사유서

구분	도면표시	변경내용	변경사유
공공공지	①	• 공공공지 신설	• 자양변영로와 소로 2-3의 교차로의 미확폭 구간의 장래에 도로 확폭을 위한 공공공지 조성
	②	• 공공공지 신설	• 자양변영로와 소로 2-4의 교차로의 미확폭 구간의 장래에 도로 확폭을 위한 공공공지 조성
	③	• 공공공지 신설	• 본 사업 대상지 내 광진구 평생학습센터의 이용 및 편의 향상을 위한 공공공지 조성

라) 공동이용시설 설치계획(안)

라-1) 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	경로당, 어린이집, 작은 도서관, 놀이터, 공동체육시설, 공동작업장, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티 가로변으로 확보	-

라-2) 구역별 권장시설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

시설구분	구분	구역	위치	시설의종류	면적(㎡)	비고
공동이용 시설	A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 800-6일대	경로당	150.0	구역내
				어린이집	120.0	
				주민회의실	180.0	
				그 외	510.0	
	A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 803일대	문화센터	290.0	구역내
				어린이집	230.0	
				경로당	230.0	
				작은도서관	140.0	
	A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-45일대	그 외	860.0	구역내
				경로당	210.0	
				어린이집	210.0	
				작은도서관	180.0	
	A-4	사업추진구역4 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-58일대	스터디카페	280.0	구역내
				그 외	800.0	
				경로당	210.0	
				어린이집	210.0	
				작은도서관	130.0	구역내
				휘트니스	320.0	
				그 외	900.0	

라-3) 주민공동시설 의무면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	세대수	총량 기준 면적(㎡)	비고
사업추진구역1 (A-1)	218	681.2	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치
사업추진구역2 (A-2)	481	1,503.1	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치
사업추진구역3 (A-3)	361	1,128.1	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치
사업추진구역4 (A-4)	444	1,387.5	설치기준 : 세대당 2.5㎡ x 1.25 이상 설치

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 허용 구간	중로 3-2 소로 2-1	- 사업추진구역 A-1, A-2, A-4 : 중로3-2에서 차량 진출입 - 사업추진구역 A-3 : 소로2-1에서 차량 진출입	
차량진출입 불허 구간	자양변영로 및 가각부진출입 제한	- 간선도로인 자양변영로변에서 A-1, A-2로 차량진출입 불허 구간 설정 - 가각부 진출입 제한 - 소로2-3호선에서 A-1로 차량진출입 불허구간 설정 - 소로2-4호선에서 A-2로 차량진출입 불허구간 설정 - 소로2-2호선에서 A-3로 차량진출입 불허구간 설정 - 자양로15길에서 A-4로 차량진출입 불허구간 설정	

라-1) 교통계획 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
교통계획(안)	자양변영로변, 가각부, 교차로 부근 및 자양로15길 차량진출입 불허구간 설정	- 간선도로인 자양변영로 차량진출입 불허 - 가각부 및 교차로 부근 차량진출입 불허 - 보행자우선도로인 자양로15길 인근 차량진출입 불허

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	가능단계	비고
합 계			57,575.8	-	-	-
A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 800-6	7,558.0	미정	-	-
A-2	사업추진구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 803	16,741.2	미정	-	-
A-3	사업추진구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-45	15,565.3	미정	-	-
A-4	사업추진구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-58	17,711.3	미정	-	-

바. 사업추진구역 통합계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항 ("건축법" 제77조의 13)		비고
				통합적용	완화적용	
합 계			57,575.8	• 「건축법」 제42조 대지의 조경 • 「건축법」 제63조 지하층의 설치 • 「건축법」 제44조 대지와 도로와의 관계 • 「건축법」 제65조 건축물의 간폐율 • 「주택법」 제9조 부설차도의 설치	• 「건축법」 제42조 대지의 조경 • 「건축법」 제65조 건축물의 간폐율 • 「건축법」 제66조 건축물의 용적률 • 「건축법」 제60조 건축물의 높이제한 • 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	-
A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 800-6	7,558.0			
A-2	사업추진구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 803	16,741.2			
A-3	사업추진구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-45	15,565.3			
A-4	사업추진구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-58	17,711.3			

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

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

1) 통합 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	A-1 ~ A-4	건폐율	50% 이하	제3종일반주거지역
		용적률	기준 250% 이하 (법적상한 300% 이하)	
		높이	용도지역 층수 적용	
획지	B-1, B-2	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역 (7층이하)
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
자율정비구역	C-1, C-5	건폐율	60% 이하	기존건축물 제2종일반주거지역 (7층이하)
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	C-2 ~ C-4	건폐율	60% 이하	기존건축물 제2종일반주거지역
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
정비기반시설 등	D-1	건폐율	60% 이하	제1종일반주거지역
		용적률	150%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	D-2 ~ D-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	

※ "통합정비"란, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비기반시설 계획 등을 고려한 사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

※ 모아주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

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

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개발건축행위 가능

2) 사업시행구역별 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분		내용		비고
시행구역 내	A-1, A-2	건폐율	50% 이하	제3종일반주거지역
		용적률	기준 250% 이하 (법적상한 300% 이하)	
		높이	용도지역 층수 적용	
	A-3, A-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	기준 200% 이하 (법적상한 250% 이하)	
		높이	용도지역 층수 적용	
획지	B-1, B-2	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역 (7층이하)
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
자율정비구역	C-1, C-5	건폐율	60% 이하	기존건축물 제2종일반주거지역 (7층이하)
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	C-2 ~ C-4	건폐율	60% 이하	기존건축물 제2종일반주거지역
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
정비기반시설 등	D-1	건폐율	60% 이하	제1종일반주거지역
		용적률	150%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	D-2 ~ D-4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	

※ 모아주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

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

※ 자율정비구역은 자율주택정비사업 및 건축협정 등을 통해 개발건축행위 가능

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 통합 정비(안)

가) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 (1~4구역)	- 가로변 건축한계선 3m 적용 - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	※ 도면참고
	사업추진구역 (4구역)	사업추진구역 4구역과 C-1구역(자양전통시장 일대)의 대지경계선으로부터 건축한계선 5m 적용	
가로활성화 시설 배치구간	사업추진구역 (1~4구역)	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 서울특별시 반집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설 - 카뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	※ 도면참고
담장 미설치	사업추진구역 (1~4구역)	사업추진구역(1~4구역) 도로변 및 구역간 담장 미설치	
개방형 공지	사업추진구역 (3구역)	자양초등학교 정문 인접 지역의 통학 여건을 고려하여 개방형 공지 조성	※ 도면참고
공공보행통로	사업추진구역 (3~4구역)	자양전통시장과 보행자 우선도로인 자양로15길과의 연계성을 고려하여 사업추진구역(3~4구역)에 공공보행통로(6m) 지정	※ 도면참고

※ 「통합정비」안, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비기반시설 계획 등을 고려한 사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

나) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시번호	구분	계획내용	비고
A-1 ~ A-4	유형	공동주택용지	시행구역
	용도	「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 반집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		허용용도 이외의 용도	
B1	유형	학교용지	-
	용도	「건축법 시행령」별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교	
		허용용도 이외의 용도	
B2	유형	종교용지	-
	용도	「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 「건축법 시행령」별표1 제6호의 종교시설	
		허용용도 이외의 용도	
C-1 ~ C-5	유형	주택용지 등	자율정비구역
	용도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		허용용도 이외의 용도	

2) 사업시행구역별 정비(안)

가) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구 분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역 (1~4구역)	- 가로변 건축한계선 3m 적용 - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	※ 도면참고
	사업추진구역 (4구역)	사업추진구역 4구역과 C-1구역(자양전통시장 일대)의 대지경계선으로부터 건축한계선 5m 적용	
가로활성화 시설 배치구간	사업추진구역 (1~4구역)	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 서울특별시 반집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 - 제2종일반주거지역에서 허용하는 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	※ 도면참고
담장 미설치	사업추진구역 (1~4구역)	사업추진구역(1~4구역) 도로변 및 구역간 담장 미설치	
개방형 공지	사업추진구역 (3구역)	자양초등학교 정문 인접 지역의 통학 여건을 고려하여 개방형 공지 조성	※ 도면참고
공공보행통로	사업추진구역 (3~4구역)	자양전통시장과 보행자 우선도로인 자양로15길과의 연계성을 고려하여 사업추진구역(3~4구역)에 공공보행통로(6m) 지정	※ 도면참고

나) 용도에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시번호	구분	계획내용	비고
A-1 ~ A-4	유형	공동주택용지	시행구역
	용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 반집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		허용용도 이외의 용도	
B1	유형	학교용지	-
	용도	「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교	
		허용용도 이외의 용도	
B2	유형	종교용지	-
	용도	「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교장터 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	
		허용용도 이외의 용도	
C-1 ~ C-5	유형	주택용지 등	자율정비구역
	용도	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		허용용도 이외의 용도	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

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

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 501, 2) \div \text{사업성 보정계수}$$

- 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 입주대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

2) 통합 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시	구분	위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
	사업구역					
합 계		-	1,900	332	-	(17.5%)
A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 800-6	266	43	-	(16.2%)
A-2	사업추진구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 803	562	108		(19.2%)
A-3	사업추진구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-45	498	84		(16.9%)
A-4	사업추진구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-58	574	97		(16.9%)

※ "통합정비"란, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비(반시설 계획 등을 고려한 사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업추진구역별 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업형에 한함)

※ 사업추진구역별 통합심의시 세입자 보호대책 수립에 따른 사업성 보정계수 반영으로 임대주택 수 등은 변동될 수 있음

3) 사업시행구역별 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

도면표시	구분	위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택비율)
	사업구역					
합 계		-	1,504	135	-	(8.9%)
A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 800-6	218	16	-	(7.3%)
A-2	사업추진구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 803	481	37		(7.7%)
A-3	사업추진구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-45	361	37		(10.2%)
A-4	사업추진구역 4 (가로주택정비형 모아주택)	자양동 229-58	444	45		(10.1%)

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업추진구역별 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업형에 한함)

※ 사업추진구역별 통합심의시 세입자 보호대책 수립에 따른 사업성 보정계수 반영으로 임대주택 수 등은 변동될 수 있음

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

- 모아타운 내 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획은 사업추진구역별 정비(안)과 통합 정비(안)으로 구분하여 계획함
- 용도지역 상향은 사업시행구역 간 통합 정비 시 또는 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정함

1) 통합 정비(안)

가) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	73,362.1	0.0	73,362.1	100.00	—
제1종 일반주거지역	997.4	증) 504.6	1,502.0	2.05	—
제2종 일반주거지역(7층이하)	40,876.8	감) 33,276.6	7,600.2	10.36	—
제2종 일반주거지역	31,487.9	감) 24,803.8	6,684.1	9.11	—
제3종 일반주거지역	0.0	증) 57,575.8	57,575.8	78.48	—

※ "통합정비"안, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비기반시설 계획 등을 고려한 사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

가-1) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	- 용도지역 면적 변경 - 제1종 : 997.4㎡ → 1,502.0㎡ - 제2종(7층이하) : 40,876.8㎡ → 7,600.2㎡ - 제2종 : 31,487.9㎡ → 6,684.1㎡ - 제3종 : 0.0㎡ → 57,575.8㎡	- 열악한 주거환경 개선을 위하여 소규모주택정비사업등을 추진하는 사업추진구역 1~4구역의 용도지역을 제3종일반주거지역으로 변경 - 공원 면적 증가에 따른 제1종일반주거지역 면적 변경 - 용도지역 변경(제2종(7층이하), 제2종일반 → 제3종일반)에 따른 용도 지역 면적 변경

2) 사업시행구역별 정비(안)

가) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	73,362.1	0.0	73,362.1	100.00	—
제1종 일반주거지역	997.4	증) 504.6	1,502.0	2.05	—
제2종 일반주거지역(7층이하)	40,876.8	감) 33,276.6	7,600.2	10.36	—
제2종 일반주거지역	31,487.9	증) 8,472.8	39,960.7	54.47	—
제3종 일반주거지역	0.0	증) 24,299.2	24,299.2	33.12	—

가-1) 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	• 용도지역 면적 변경 - 제1종 : 997.4㎡ → 1,502.0㎡ - 제2종(7층이하) : 40,876.8㎡ → 7,600.2㎡ - 제2종 : 31,487.9㎡ → 39,960.7㎡ - 제3종 : 0.0㎡ → 24,299.2㎡	• 열악한 주거환경 개선을 위하여 소규모주택정비사업을 추진하는 사업추진구역 1~4구역의 용도지역을 변경 • 공원 면적 증가에 따른 제1종일반주거지역 면적 변경 • 사업추진구역 1~2구역 용도지역 변경(제2종 → 제3종일반)에 따른 용도 지역 면적 변경 • 사업추진구역 3~4구역 용도지역 변경(제2종(7층이하)일→ 제3종일반)에 따른 용도 지역 면적 변경

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 통합 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	특별건축구역	사업추진구역1	-	증)67,429.3	67,429.3	-
		사업추진구역2				
		사업추진구역3				
		사업추진구역4				

※ "통합정비"란, 특별건축구역 등을 통해 배치 및 지하주차장 통합계획 추진 후 주변에 부영향이 없도록 정비기반시설 계획 등을 고려한 사업시행계획을 수립한 경우로 정의하고자 함

※ 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 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준최도(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	-

2) 사업시행구역별 정비(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	특별건축구역	사업추진구역1	-	증)67,429.3	67,429.3	-
		사업추진구역2				
		사업추진구역3				
		사업추진구역4				

※ 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 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준최도(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 연계 계획

- 해당없음

3. 관련도면

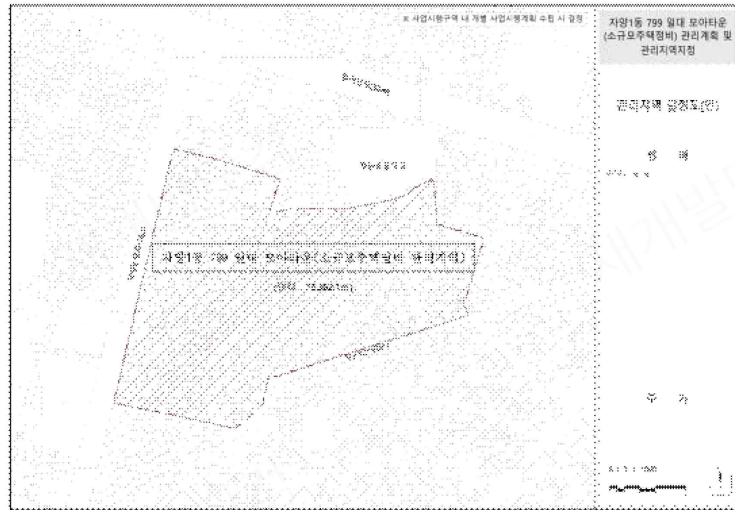
- 불임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

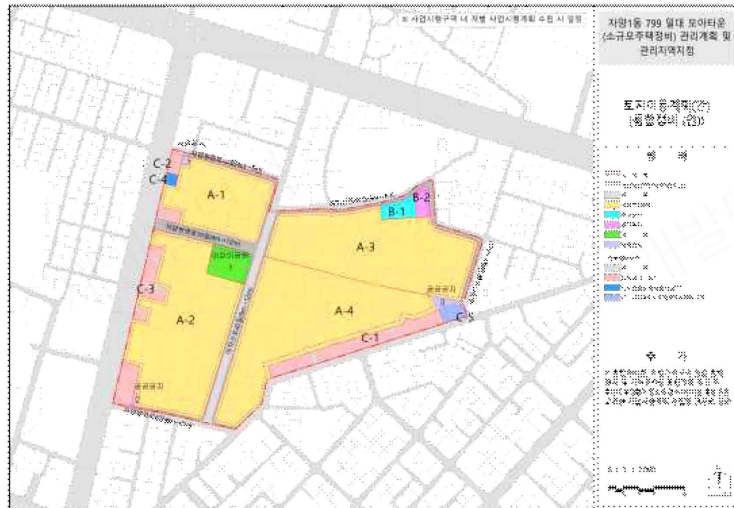
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 광진구청 16층 주거
사업과(☎ 02-450-9727)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는
그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고
하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

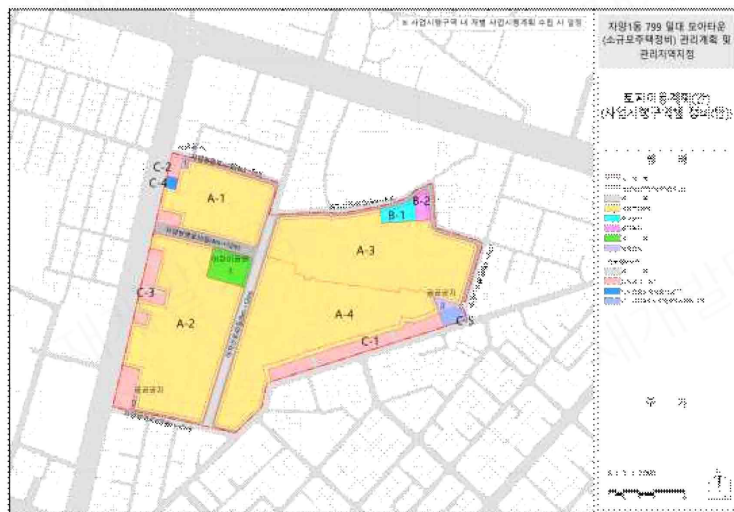
관리지역 결정도



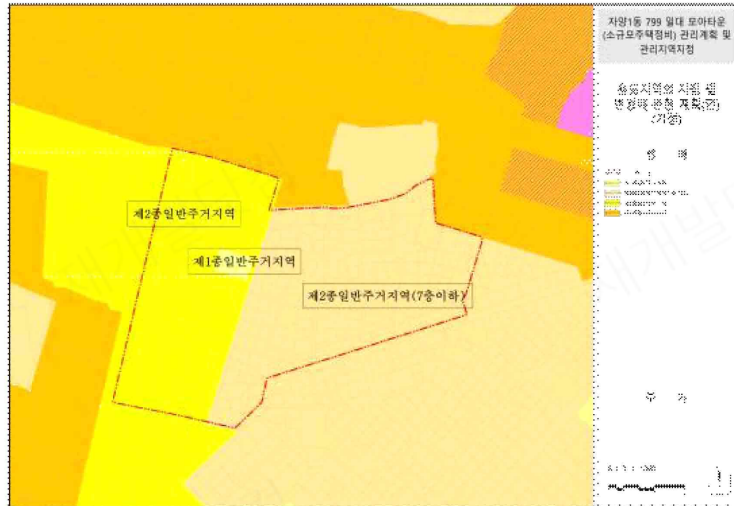
토지이용계획(안)_통합정비(안)



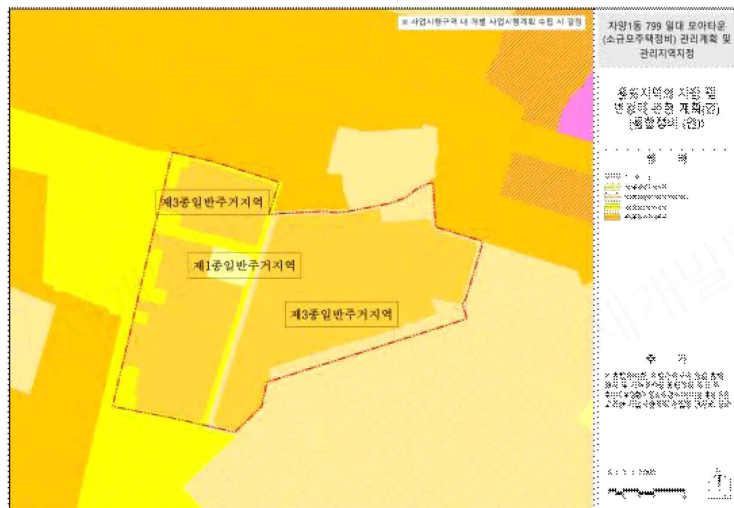
토지이용계획(안)_사업시행구역별정비(안)



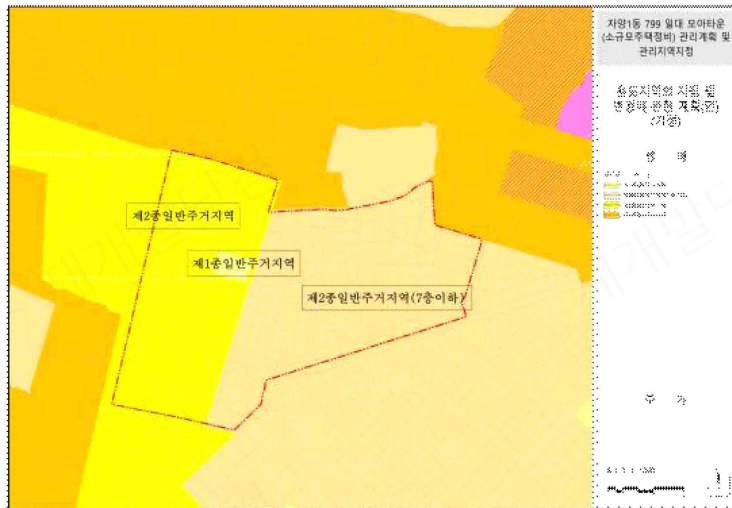
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(기정)



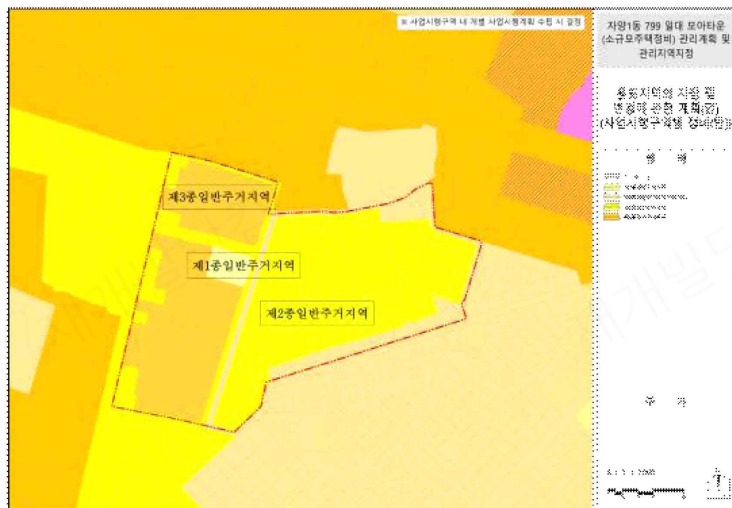
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)(변경)_통합정비(안)



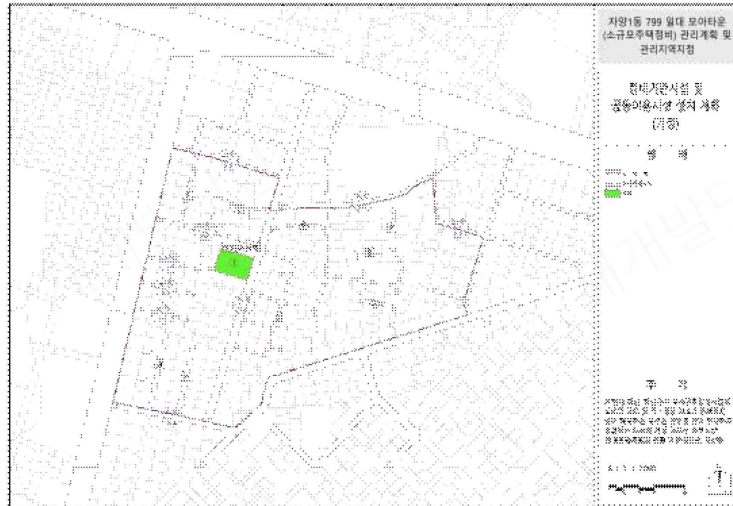
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(기정)



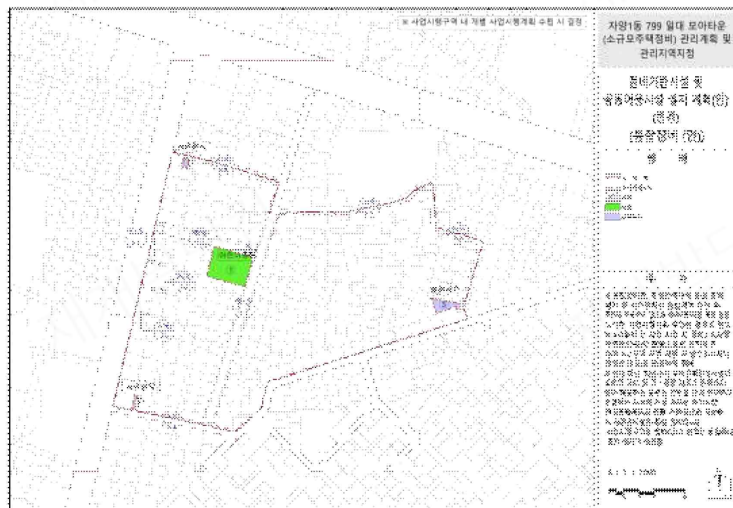
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)(변경)_사업시행구역별정비(안)



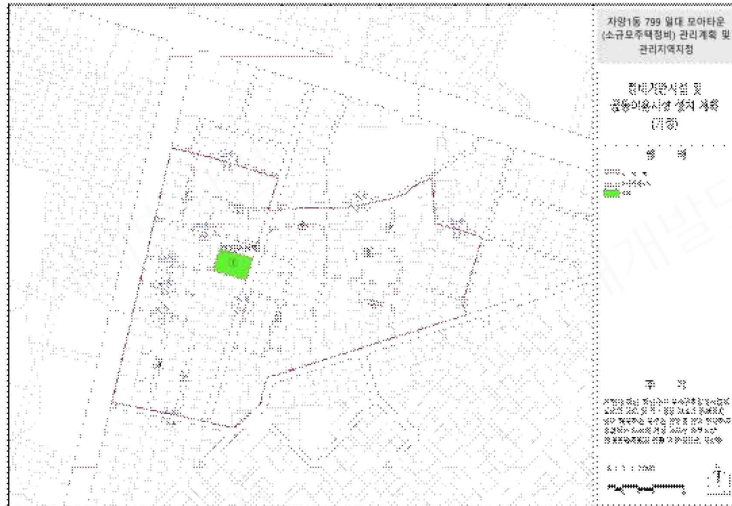
정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획(기정)



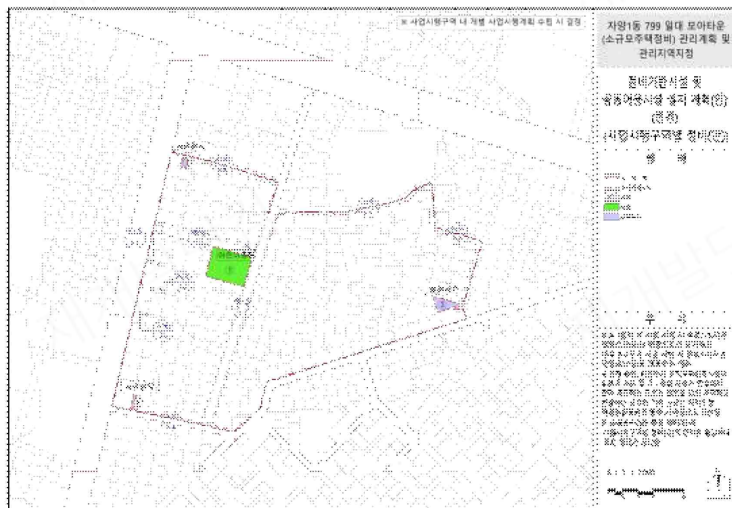
정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획(안)(변경)_통합정비(안)



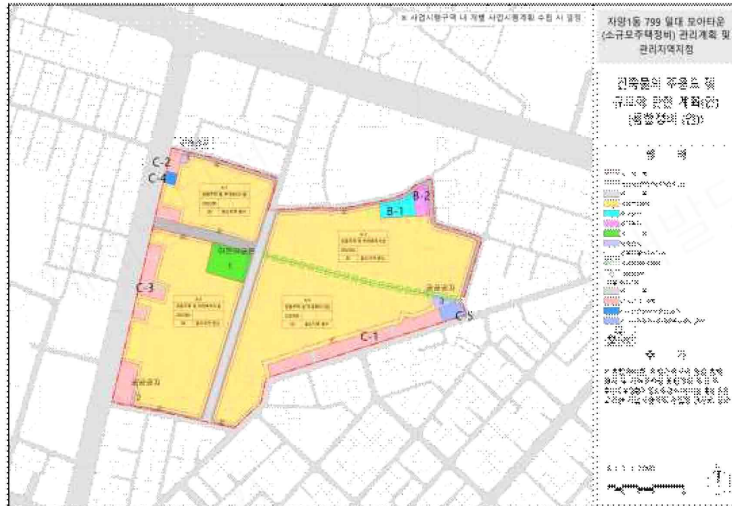
정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획(기정)



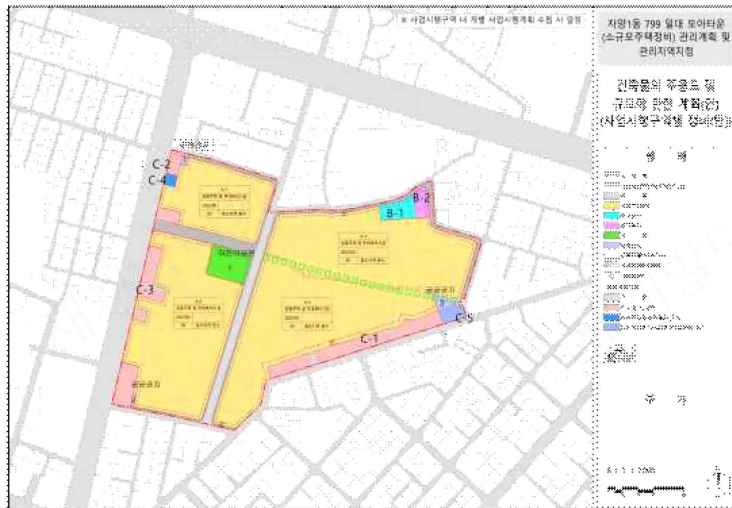
정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획(안)(변경)_사업시행구역별정비(안)



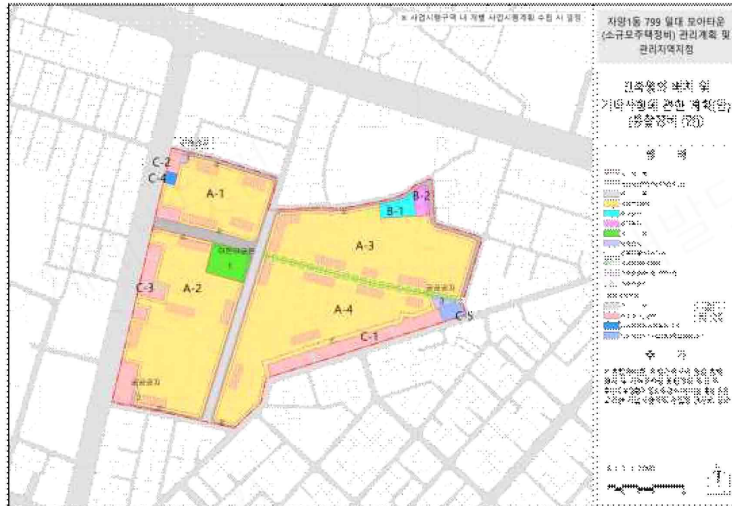
건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)_통합정비(안)



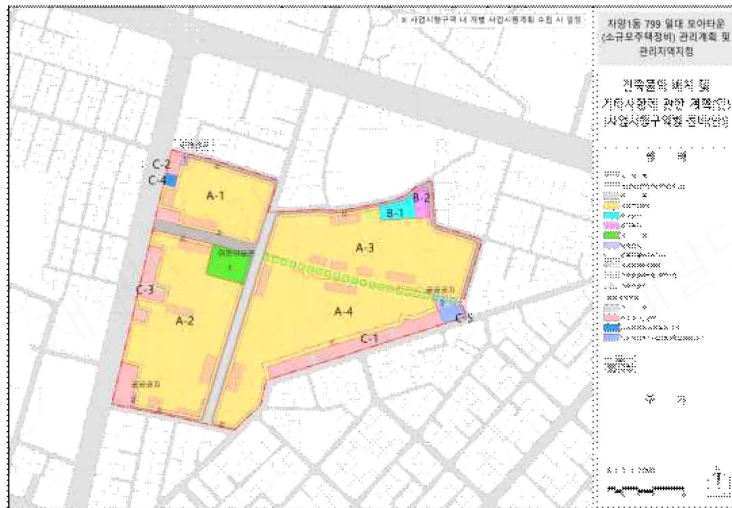
건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)_사업시행구역별정비(안)



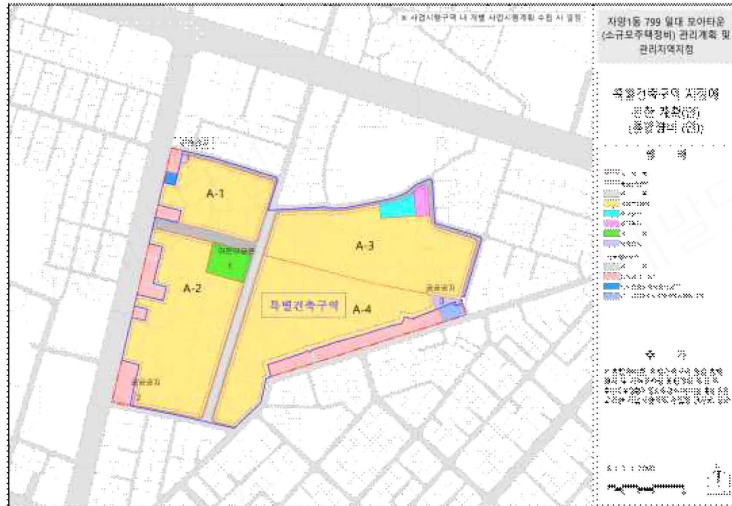
건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)_통합정비(안)



건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)_사업시행구역별정비(안)



특별건축구역 지정에 관한 계획(안)_통합정비(안)



특별건축구역 지정에 관한 계획(안)_사업시행구역별정비(안)

