

자양2동 649일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민 재공람 · 공고

서울특별시 광진구 공고 제2026-22호(2026.01.09.)로 공람·공고한 자양2동 649번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)에 대하여 「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정(2026.1.5.) 및 ‘모아주택 사업성 보정계수 세부기준’ 제도 시행에 따른 내용 반영하여, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람·공고합니다.

2026년 3월 9일

서울특별시 광진구청장

가. 공람기간 : 2026.03.09. ~ 2026.03.23.(14일간)

나. 공람장소 : 광진구청 16층 주거사업과(☎02-450-9728) 및
광진구 자양2동 주민센터(☎02-450-1610)

다. 공람사유 : 자양2동 649 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 자양2동 649 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 : 붙임 의견서 양식을 작성하여 공람기간 내 광진구청 주거사업과에
서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

자양2동 649일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 자양2동 649일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	자양2동 649일대 소규모주택정비 관리지역	광진구 자양2동 649일대	95,352.8	-

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)

구 분			면적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계			95,352.8	100.0	-
사업 가능 구역	공 동 주 택 용 지	소 계	79,580.1	83.5	-
		A1 사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	8,194.3	8.6	-
		A2 사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,738.9	19.7	-
		A3 사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	17,413.3	18.3	-
		A4 사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	16,516.3	17.3	입체결정도로 1,435.7 포함
		A5 사업가능 5구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,717.3	19.6	입체결정도로 333.5 포함
	획지	B1 종교시설	683.90	0.7	A4 구역 연결
	기 반 시 설	소계	420.9	0.5	
		C1 사회복지시설	420.9	0.5	A4 구역 연결
	정 비 기 반 시 설	소 계	9,081.6	9.5	-
		- 도로	7,313.1	7.6	각 구역별 부담
		- 공원	1,768.5	1.9	A3, A4 구역 연결
사업 가능 구역 외	기 반 시 설	소 계	5,383.1	5.6	-
		- 도로	5,383.1	5.6	-
	자 율 정 비 구 역	소 계	203.2	0.2	-
		D1 자율정비구역(교회)	203.2	0.2	-

※ 시행구역 외 D1은 사업 외 구역으로 자율정비구역임

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로계획(안)

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	3	1	6	국지도로	158	자양동 648-20	자양동 637-39	일반도로	-	-
변경	중로	3	1	14	국지도로	158	자양동 648-20	자양동 637-39	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	2	2	8	국지도로	164	자양동 652-55	자양동 652-38	일반도로	-	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	164	자양동 652-55	자양동 652-38	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	3	6	국지도로	175	자양동 646-46	자양동 650	일반도로	-	-
변경	소로	3	3	8	국지도로	239	자양동 646-46	자양동 650	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	2	4	8	국지도로	239	자양동 639-11	자양동 648-32	일반도로	-	-
변경	중로	3	4	12	국지도로	239	자양동 639-11	자양동 648-32	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	5	6	국지도로	53	자양동 647	자양동 647-34	일반도로	-	-
변경	중로	2	5	8	국지도로	53	자양동 647	자양동 647-34	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	6	8	국지도로	116	자양동 646	자양동 646-20	일반도로	-	-
변경	중로	2	6	12	국지도로	116	자양동 646	자양동 646-20	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	7	8	국지도로	125	자양동 637	자양동 639	일반도로	-	-
변경	중로	3	7	12	국지도로	125	자양동 637	자양동 639	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	8	6	국지도로	55	자양동 652-55	자양동 652	일반도로	-	-
변경	중로	3	8	14	국지도로	55	자양동 652-55	자양동 652	일반도로	-	폭원변경
기정	중로	3	9	14	국지도로	245	자양동 640-4	자양동 637	일반도로	-	-
변경	중로	2	9	15	국지도로	245	자양동 640-4	자양동 637	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	10	8	국지도로	290	자양동 646-27	자양동 652-33	일반도로	-	-
변경	소로	2	10	10	국지도로	290	자양동 646-27	자양동 652-33	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	11	7	국지도로	118	자양동 640-35	자양동 640-4	일반도로	-	-
변경	소로	2	11	8	국지도로	118	자양동 640-35	자양동 640-4	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	12	7	국지도로	55	자양동 643-38	자양동 643	일반도로	-	-
변경	소로	2	12	8	국지도로	55	자양동 643-38	자양동 643	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	13	6	국지도로	52	자양동 643-17	자양동 643-5	일반도로	-	-
변경	소로	2	13	8	국지도로	52	자양동 643-17	자양동 643-5	일반도로	-	폭원변경
기정	소로	3	13	6	국지도로	147	자양동 646-46	자양동 646-27	일반도로	-	-
변경	소로	2	13	8	국지도로	147	자양동 646-46	자양동 646-27	일반도로	-	폭원변경
신설	소로	3	15	8	국지도로	120	자양동 643-38	자양동 643-17	일반도로	-	-
폐지	소로	3	16	4	국지도로	58	자양동 637-4	자양동 637-8	일반도로	-	-
폐지	소로	3	17	4	국지도로	54	자양동 637-15	자양동 637-19	일반도로	-	-

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사육 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
폐지	소로	3	18	4	국지도로	50	자양동 637-25	자양동 637-28	일반도로	-	-
폐지	소로	3	19	4	국지도로	46	자양동 637-34	자양동 637-37	일반도로	-	-
폐지	소로	3	20	6	국지도로	122	자양동 637-3	자양동 637-42	일반도로	-	-
폐지	소로	3	21	4	국지도로	53	자양동 638-1	자양동 638-35	일반도로	-	-
폐지	소로	3	22	4	국지도로	54	자양동 638-4	자양동 638-37	일반도로	-	-
폐지	소로	3	23	4	국지도로	54	자양동 638-7	자양동 638-39	일반도로	-	-
폐지	소로	3	24	6	국지도로	121	자양동 638-34	자양동 638-41	일반도로	-	-
폐지	소로	3	25	4	국지도로	35	자양동 639-3	자양동 639-5	일반도로	-	-
폐지	소로	3	26	4	국지도로	54	자양동 639-2	자양동 639-13	일반도로	-	-
폐지	소로	3	27	4	국지도로	53	자양동 639-16	자양동 639-22	일반도로	-	-
폐지	소로	3	28	4	국지도로	52	자양동 639-26	자양동 639-29	일반도로	-	-
폐지	소로	3	29	4	국지도로	44	자양동 651-4	자양동 651-7	일반도로	-	-
폐지	소로	3	30	4	국지도로	52	자양동 651-16	자양동 651-21	일반도로	-	-
폐지	소로	3	31	4	국지도로	71	자양동 651-41	자양동 651-49	일반도로	-	-
폐지	소로	3	32	6	국지도로	195	자양동 651-3	자양동 651-50	일반도로	-	-
폐지	소로	3	33	4	국지도로	52	자양동 649-31	자양동 649-35	일반도로	-	-
폐지	소로	3	34	4	국지도로	55	자양동 649-5	자양동 649-30	일반도로	-	-
폐지	소로	3	35	6	국지도로	113	자양동 649-28	자양동 649-37	일반도로	-	-
폐지	소로	3	36	4	국지도로	70	자양동 648-2	자양동 638-18	일반도로	-	-
폐지	소로	3	37	4	국지도로	53	자양동 640-5	자양동 640-9	일반도로	-	-
폐지	소로	3	38	4	국지도로	53	자양동 640-16	자양동 640-20	일반도로	-	-
폐지	소로	3	39	4	국지도로	55	자양동 640-27	자양동 640-28	일반도로	-	-
폐지	소로	3	40	4	국지도로	54	자양동 647-1	자양동 647-33	일반도로	-	-
폐지	소로	3	41	4	국지도로	53	자양동 647-3	자양동 647-30	일반도로	-	-
폐지	소로	3	42	4	국지도로	52	자양동 647-5	자양동 647-27	일반도로	-	-
폐지	소로	3	43	6	국지도로	114	자양동 643	자양동 643-5	일반도로	-	-
폐지	소로	3	44	6	국지도로	66	자양동 643-1	자양동 643-13	일반도로	-	-
폐지	소로	3	45	6	국지도로	62	자양동 643-3	자양동 643-15	일반도로	-	-
폐지	소로	3	46	4	국지도로	90	자양동 650-1	자양동 650-7	일반도로	-	-
폐지	소로	3	47	4	국지도로	98	자양동 650-15	자양동 650-35	일반도로	-	-
폐지	소로	3	48	4	국지도로	92	자양동 646-14	자양동 646-28	일반도로	-	-

2) 공원(안)

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	어린이공원	자양2동 651-50	1,022.5	감)1,022.5	-	1995.05.20	-
신설	공원	어린이공원	자양2동 651-32외	-	증)1,768.5	1,768.5		-

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3) 사회복지시설(안)

구분	도면 표시번호	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	C1	사회복지시설	자양2동 651-36	420.9	-	420.9	2021.08.25. (필지합병)	-

※ 광진구 소유의 구립 자양노인복지관 부지(자양2동 651-36) 동일면적으로 대토

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 교통처리 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입불허구간	뚝섬로52길, 뚝섬로56길, 교차로 부근 및 학교주변	- 집분산도로인 뚝섬로52길 및 뚝섬로56길변 차량진출입 불허	-
차량진출입구간 (도로확폭 및 신설)	불허구간 제외 전구역	- 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 · 중로3-4 : B=8→12m, L=239m · 소로3-3 : B=6→8m, L=239m - 변경 · 소로2-5 : B=8m, L=53m(입체결정) · 중로3-6 : B=12m, L=116m(입체결정) - 신설 · 소로3-15 : B=6m, L=120m	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	위치	면적(m ²)			사업계획					비고
		계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계		88,661.7 (95,352.8m ²)	79,580.1	9,081.6	-	1,424	-	-	-	-
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 652번지 일대	8,780.1	8,194.3	585.8	-	107	-	-	-	-
사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 637번지 일대	20,507.0	18,738.9	1,768.1	-	315	-	-	-	-
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 648번지 일대	19,872.6	17,413.3	2,459.3	-	319	-	-	-	-
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 646번지 일대	19,065.4	16,516.3	2,549.1	-	299	-	-	-	-
사업가능 5구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 640번지 일대	20,436.6	18,717.3	1,719.3	-	384	-	-	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구분	면적(m ²)	건축협정에 따른 특례(「건축법」 제77조의 13)		비고
		통합적용	완화적용	
사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	8,194.3	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 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,738.9			
사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	17,413.3			
사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	16,516.3			
사업가능 5구역 (가로주택정비형 모아주택)	18,717.3			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용					적용구역
사업 가능 구역 내	건폐율	50% 이하				A1, A2, A3, A4, A5
		60% 이하				B1, C1, D1
	용적률1)	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	A1, A2, A3, A4, A5
		200% 이하				B1, C1, D1
	높이	해당 용도지역, 건축법 및 건축조례 허용높이에 따름				전 구역

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

사. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 용도

구 분			계획 내용	비고
사업가능 구역	A1, A2, A3, A4, A5	유 형	• 공동주택 용지	-
		허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	
	B1, C1	유 형	• 공동주택 용지 외	
		허 용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	
사업가능 구역 외	D1	유 형	• 공동주택 용지 외	
		허 용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	사업구역	계획 내용	비고
건축 한계선	뚝섬로52길, 뚝섬로56길	- 부대복리시설:3m 적용 - 공동주택:5m 적용 - 15층 이상의 건축물:11층 이상의 벽면3m 추가후퇴 적용	-
	뚝섬로52길, 뚝섬로56길 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 가로로 가로의 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 주거환경정 비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설 - 커뮤니티가로활성화를 위한 공동이용시설 배치유도	-

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수에정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			2,325	501	-	-
A1	사업가능 1구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 652번지 일대	258	51	LH공사 등	-
A2	사업가능 2구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 637번지 일대	573	130	LH공사 등	-
A3	사업가능 3구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 648번지 일대	467	90	LH공사 등	-
A4	사업가능 4구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 646번지 일대	481	109	LH공사 등	-
A5	사업가능 5구역 (가로주택정비형 모아주택)	자양2동 640번지 일대	546	121	LH공사 등	-

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

※ 사업추진(가능)구역별 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것 (가로주택정비사업형에 한함)

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상할 것

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		95,352.8	-	95,352.8	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	1,022.5	증) 818.0	1,840.5	1.9	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	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	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(m ²)			결정내용	계획사유	비고
	기 정	변 경	변경후			
합 계	-	증)79,580.1	79,580.1	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	•모아주택의 통합적 계획유도 • 지역 환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	-
A1	-	증)8,194.3	8,194.3			
A2	-	증)18,738.9	18,738.9			
A3	-	증)17,413.3	17,413.3			
A4	-	증)16,516.3	16,516.3			
A5	-	증)18,717.3	18,717.3			

구분	내용
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조) 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조) 등
주택법 (주택건설기준 등에 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

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

카. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획(안) : 해당없음

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 광진구청 주거사업과(☎02-450-9728), 자양2동 주민센터(☎02-450-1610)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.