

구의3동 587-58번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 광진구 구의3동 587-58번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 6월 29일

서울특별시 광진구청장

가. 공람기간 : 2026. 6. 29. ~ 2026. 7. 13.(14일간)

나. 공람장소 : 광진구청 16층 주거사업과(☎ 02-450-9726) 및
광진구 구의3동주민센터(☎ 02-450-1242)

다. 공람사유 : 구의3동 587-58번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획
수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 구의3동 587-58번지 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 구의3동 587-58번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 구의3동 587-58번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구 분	위 치	관리계획 요건		노후·불량건축물	비 고
기 준	광진구 구의3동 587-58번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것		노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현 황		20,358.1㎡		전체 건축물 : 49동 노후·불량건축물 : 40동(81.6%)	
		사업시행구역1	12,727.3㎡	전체 건축물 : 37동 노후·불량건축물 : 31동(83.8%)	
		사업시행구역2	5,669.8㎡	전체 건축물 : 12동 노후·불량건축물 : 9동(75.0%)	

다. 정비방향 : 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축건축물이 혼재하여 광역적 개발이 어려운 지역에서 소규모주택정비사업을 통해 신속하게 사업을 추진하여 정비 기반시설·공공이용시설 확충 및 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
구의3동 587-58번지 일대 소규모주택정비 관리지역	구의3동 587-58번지 일대	-	증) 20,358.1	20,358.1	

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명 칭	변경 내용	변경 사유
-	구의3동 587-58번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치 - 구의3동 587-58번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 - 20,358.1㎡	노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 어려운 지역에서 소규모 주택정비사업을 통해 신속하게 사업을 추진하여 정비가반시설·공공이용시설 확충 및 주거 환경 개선

나. 토지이용계획

구 분				면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				20,358.1	100.0	
사업 시행 구역	1구역	소 계		12,727.3	62.5	
		획 지	공동주택용지	11,786.7	57.9	
		정비기반시설	도 로	940.6	4.6	
	2구역	소 계		5,669.8	27.9	
		획 지	공동주택용지	5,052.9	24.9	
		정비기반시설	도 로	616.9	3.0	
사업시행구역 외	존치지역			1,961.0	9.6	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

다. 정비기반시설 및 공동이용시설 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	3	A	6	국지 도로	217	구의동 604	구의동 603	일반 도로	-	건설부공고 제25호 (‘72.03.28)	- 구의동 모아타운 사업 시행에 따른 도로 확폭 및 노선 번호 부여 - 도로 일부구간에 대하여 입체적 결정
변경	소로	2	A	9	국지 도로	217 (74)	구의동 604	구의동 603	일반 도로	-		
기정	소로	3	B	6	국지 도로	107	구의동 603	구의동 603	일반 도로	-	건설부공고 제25호 (‘72.03.28)	구의동 모아타운 사업 시행에 따른 도로 확폭 및 노선 번호 부여
변경	소로	2	B	6~9	국지 도로	107	구의동 603	구의동 603	일반 도로	-		
신설	소로	2	C	8	국지 도로	76	구의동 587-84	구의동 587-53	일반 도로	-	-	구의동 모아타운 사업 시행에 따른 도로 노선 연장

※ () 안은 입체적 결정 도로의 연장임

※ 신설되는 노선에 대하여 임의번호 부여

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-A	소로 2-A	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 6m → 9m	모아타운 관리계획 수립에 따라 원활한 교통흐름 및 안전한 보행환경 조성을 위한 도로 폭원 확폭
소로 3-B	소로 2-B	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 6m → 6 ~ 9m	모아타운 관리계획 수립에 따라 원활한 교통흐름 및 안전한 보행환경 조성을 위한 도로 폭원 확폭
-	소로 2-C	- 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 76m	구의동 모아타운 사업의 원활한 사업 시행을 위하여 신규 노선 신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2) 입체적 결정 계획(안)

구 분	도면 표시	시설명	위 치	규 모(m)			비 고
				길 이	폭	높 이	
신설	소로 2-A	일반 도로	구의동 603	74	9	지표면 -11.8 ~ 지상부	- 도시계획시설 - 도로(일반도로) 696.2㎡ - 비도시계획시설 - 도로 지하에 공동주택 부설주차장 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

3) 공동이용시설 설치계획

구 분	세대수	기준면적 (세대당 2.5㎡ × 1.25 이상)	비 고
사업시행구역1 (가로주택정비사업)	426세대	1,331.25㎡ 이상	
사업시행구역2 (가로주택정비사업)	165세대	515.63㎡ 이상	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	차량진출입구간 제외 전구역	• 주요 가로망의 원활한 교통흐름을 위해 아차산로58나길, 구의강변로3길변으로 계획된 공동주택 진출입 부분을 제외하고 모든 도로에서의 차량 진출입 불허	
차량 진출입구간	아차산로58나길, 구의강변로3길	• 원활한 교통흐름과 주변 보행 안전을 위해 아차산로58나길, 구의강변로3길 변으로 공동주택 진출입구를 계획하고 차량진출입구간으로 설정	

※ 비상차량은 차량통행 허용 유무에 관계 없이 통행 가능

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

1) 모아주택(가로주택정비사업) 추진현황

도면 표시	구역명	위 치	면 적 (㎡)	사업계획					비 고
				토지등 소유자	기존 세대	시행자	추진 단계	최초 결정일	
-	사업시행 구역1	구의동 591-18번지 일대	12,727.3	157	174	조합 (예정)	조합설립 동의서 징구 준비	-	76.43%
-	사업시행 구역2	구의동 587-72번지 일대	5,669.8	72	89			-	73.61%

※ 모아주택(사업시행구역) 기준으로 주민 제안 신청 당시('25.02) 동의자는 173인이며, 토지등소유자는 229명으로 집계됨(75.55%)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 모아주택 통합계획(안)

1) 건축협정에 관한 계획

도면 표시	구역명	위 치	면 적 (㎡)	특례사항	특례 적용	비 고
A-1	사업시행구역1 (가로주택정비 사업)	구의동 591-18번지 일대	12,727.3	「건축법」 제53조에 따른 지하층의 설치 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치	쾌적한 가로 환경 및 주차난 해소를 위한 지하층 주차장 통합 설치	
A-2	사업시행구역2 (가로주택정비 사업)	구의동 587-72번지 일대	5,669.8			

※ 상기의 건축협정에 관한 특례 사항 및 사유 등은 사업시행인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

1) 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

구 분	도면 표시	내 용		비 고
사업시행구역1 (가로주택정비사업)	A-1	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준 : 250% 이하 / 상한 : 300% 이하	
		높 이	-	
사업시행구역2 (가로주택정비사업)	A-2	건폐율	60% 이하	
		용적률	기준 : 200% 이하 / 상한 : 250% 이하	
		높 이	-	

1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

2. 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 상한

3. 상한용적률의 적용 :

- ① 사업시행구역 1구역은 제2종일반주거지역(7층이하)(기준용적률 200%)에서 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)으로, 사업시행구역 2구역은 제2종일반주거지역(7층이하)에서 제2종일반주거지역(기준용적률 200%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의 5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 100분의 50범위 내 조례에 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설·공급
- ② 용도지역 변경 후 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 10%이상 ~ 20%이하 건설·공급하여 상한용적률 적용
- ③ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 설정할 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	도로변	2.0m	「서울특별시 건축 조례」 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의3에 따른 특별건축구역 특례사항 적용
	인접대지경계선	3.0m	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

도면 표시	구 분	계획내용	비 고
A-1, A-2	유 형	• 공동주택용지	
	용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 따른 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

1) 모아주택 사업성 보정계수

- 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)

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

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

2) 임대주택 공급계획(안)

도면 표시	사업구역	구 분	기존세대	전체세대	임대주택	조합/ 일반분양	비 고
	합 계		263	591	103	488	17.4%
-	사업시행구역1 (가로주택정비사업)	구의동 591-18번지 일대	174	426	79	347	18.5%
-	사업시행구역2 (가로주택정비사업)	구의동 587-72번지 일대	89	165	24	141	14.5%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 임대주택 인수계획

적용근거	계획사항
「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의5 제3항	임대주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 봄
「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 시행령 제33조 제1항	임대주택의 인수가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 건축비와 부속토지의 가격은 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상(조합 또는 토지등 소유자가 추천한 1인을 포함)이 평가한 금액의 산술평균치로 함

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		20,358.1	20,358.1	20,358.1	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	20,358.1	감) 16,839.6	3,518.5	17.3	
	제2종일반주거지역	-	증) 5,052.9	5,052.9	24.8	
	제3종일반주거지역	-	증) 11,786.7	11,786.7	57.9	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역 및 특별가로구역에 관한 계획

1) 특별건축구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
A-1	특별건축구역1	구의동 591-18번지 일대	-	증) 11,786.7	11,786.7	
A-2	특별건축구역2	구의동 587-72번지 일대	-	증) 5,052.9	5,052.9	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 특별건축구역 특례에 대한 사항

구 분	배제 및 완화	비 고
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), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비(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

- 해당 없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제38조의3 (소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경)
 - 소규모주택정비 관리지역의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
 - 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
 - 소규모주택정비관리계획을 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 경우로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우
- 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조의2 (소규모주택정비 관리계획의 경미한 변경)
 - 관리계획 명칭의 변경
 - 제30조에 따른 통합심의 결과를 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(☎ 02-450-9726) 및 광진구 구의3동주민센터(☎ 02-450-1242)에 비치·열람하고 있습니다.

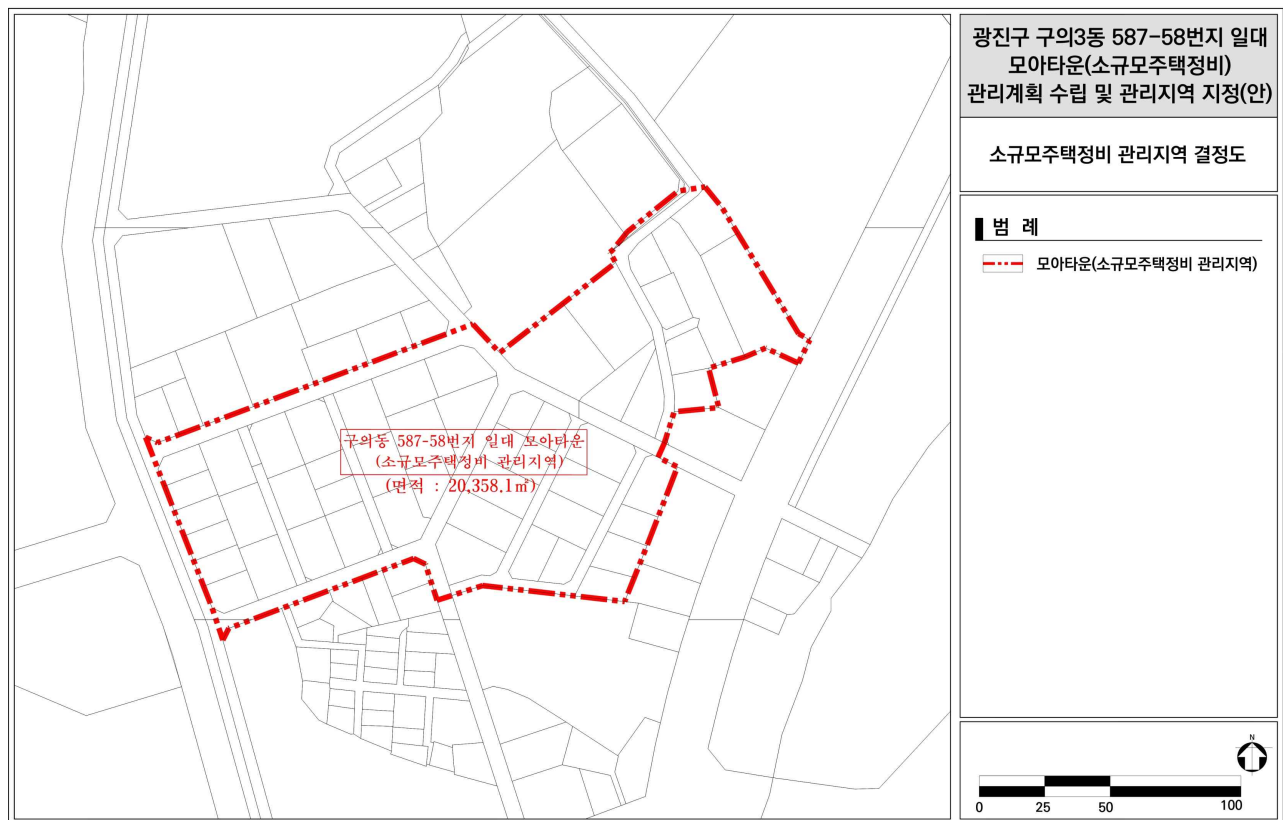
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

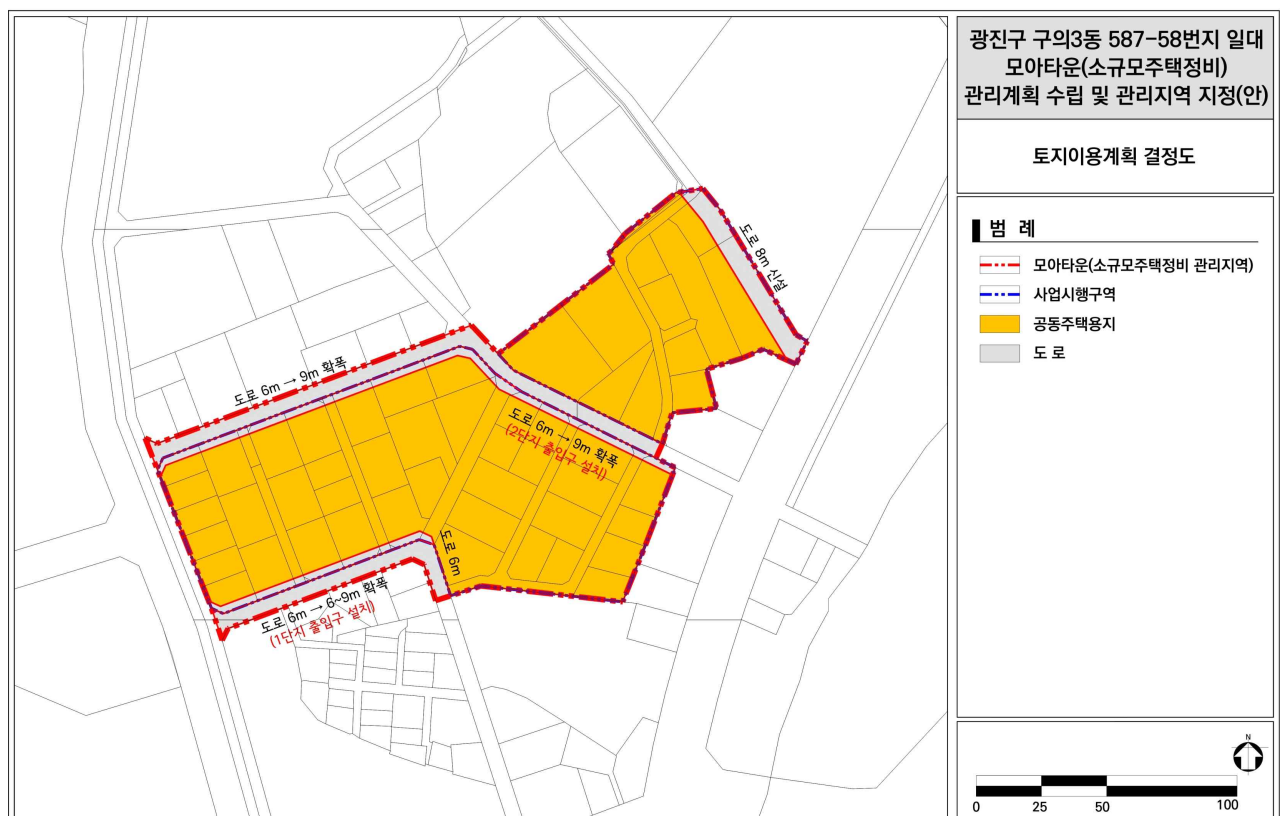
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니, 참고하시기 바랍니다.

5. 결정도면

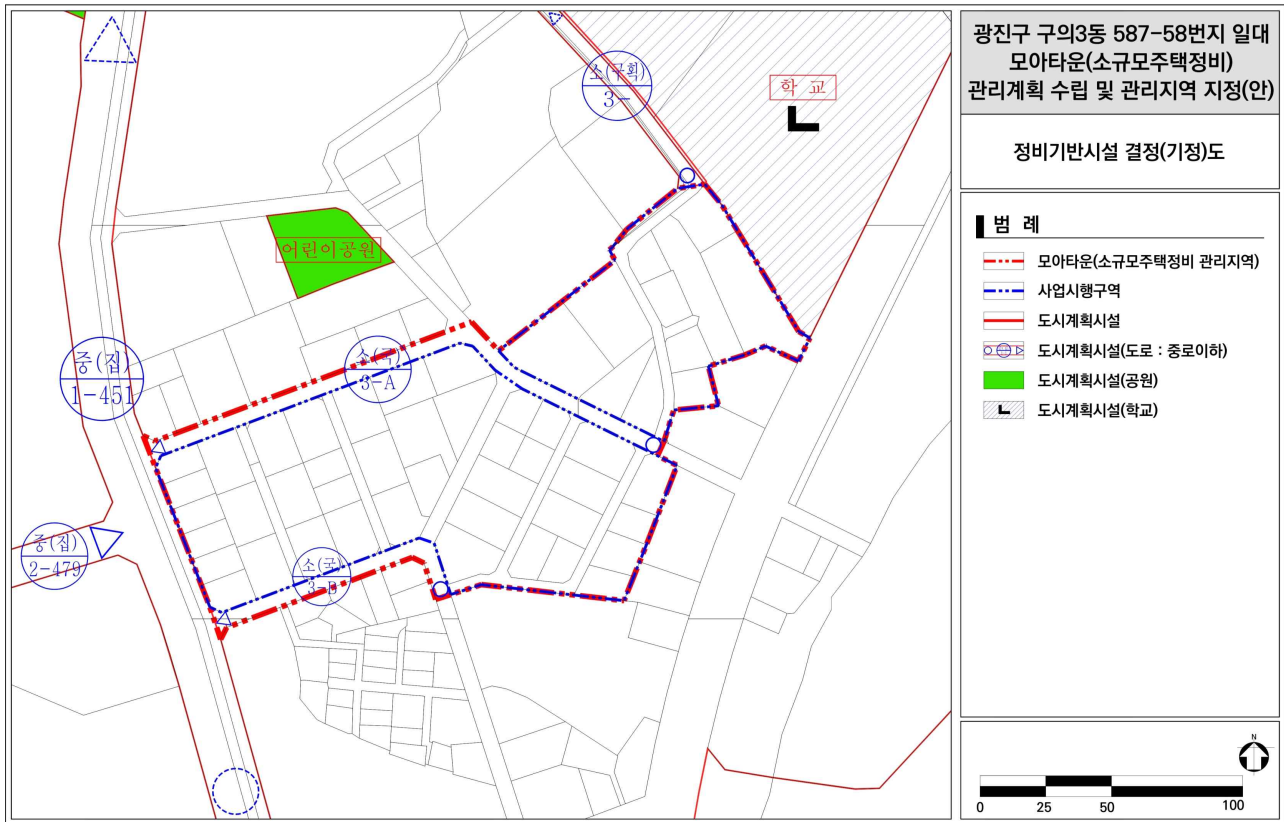
가. 관리지역 결정도



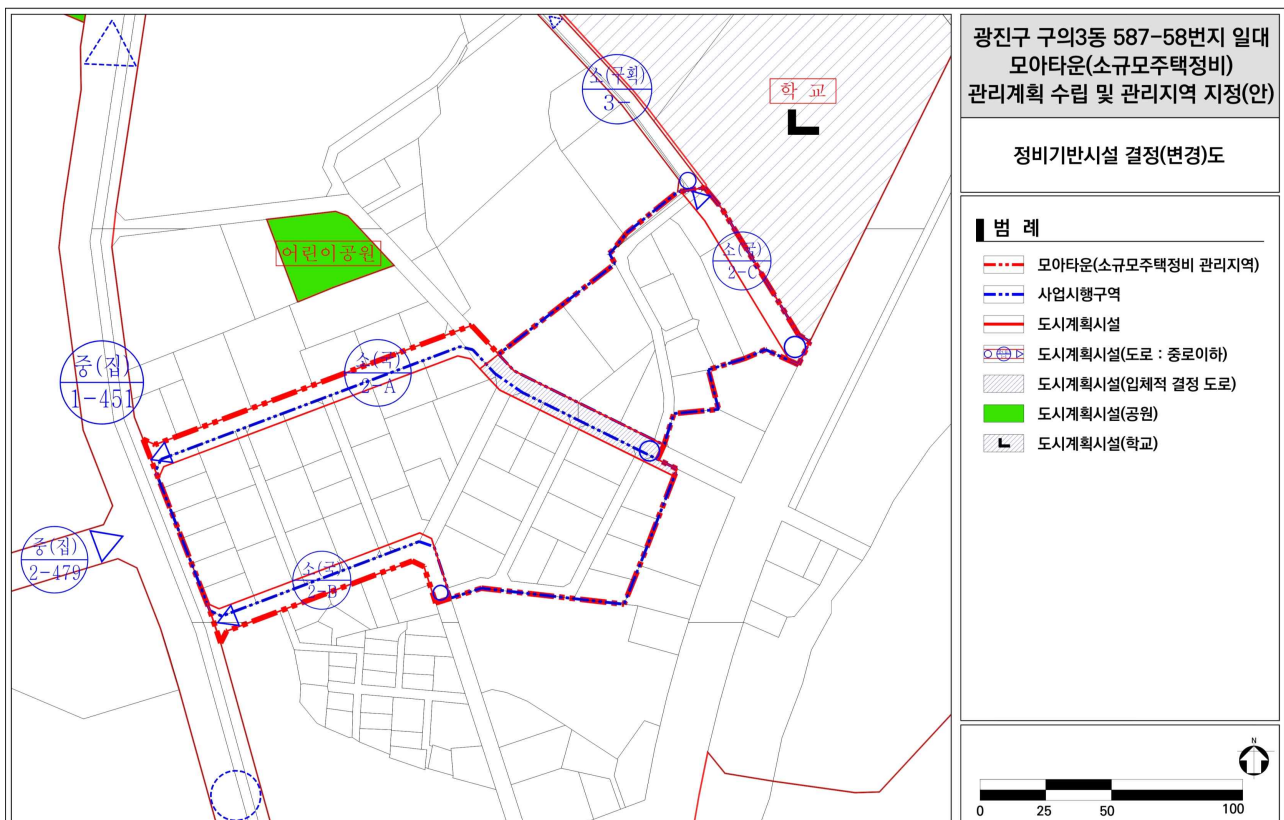
나. 토지이용계획(안)



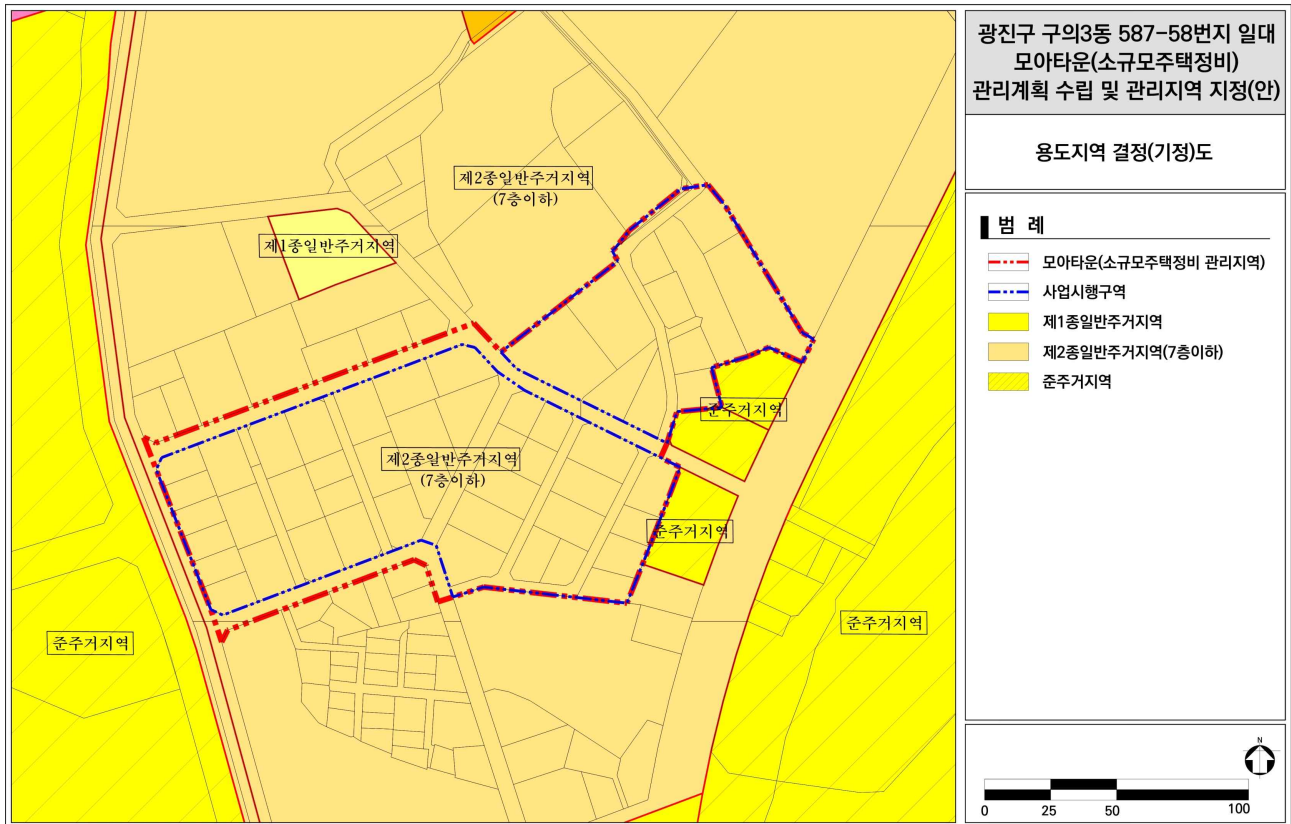
다. 정비기반시설계획(안)_기정



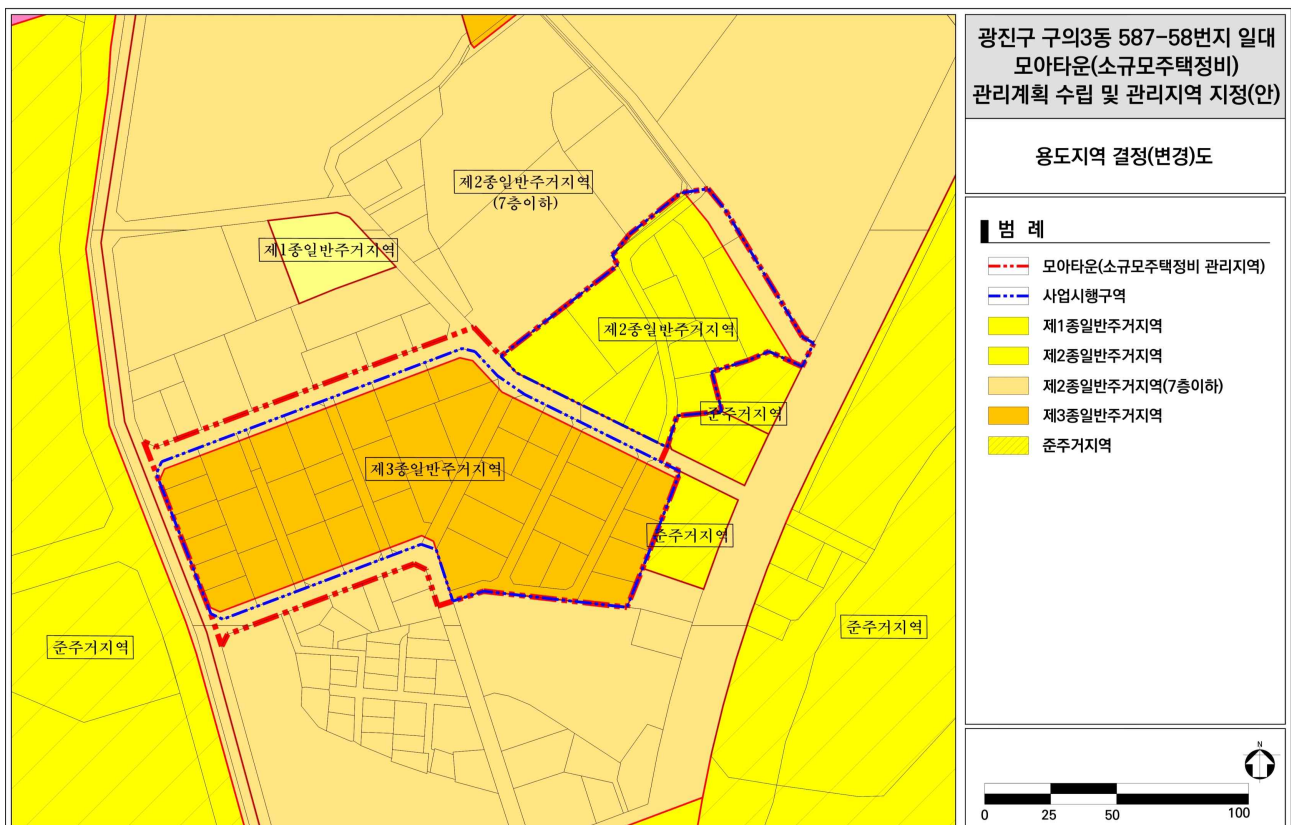
라. 정비기반시설계획(안)_변경



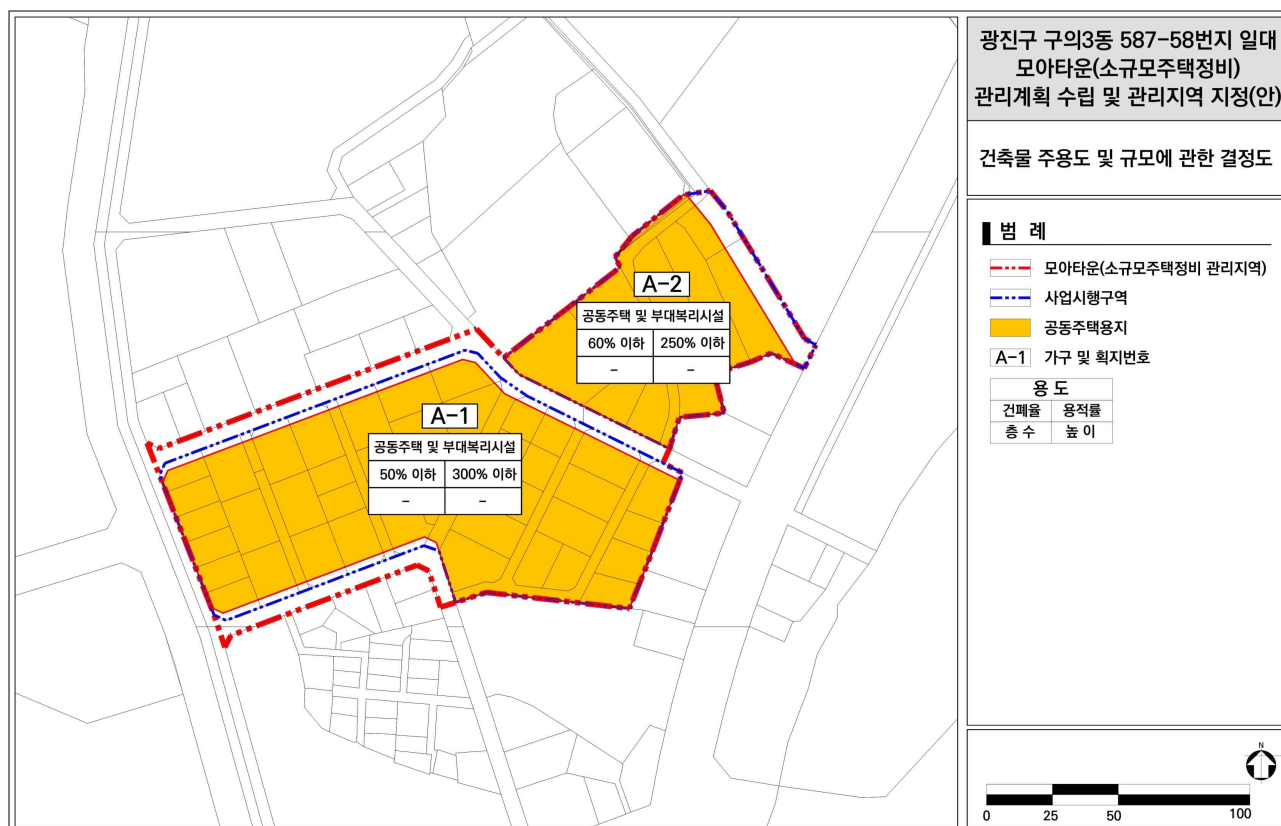
마. 용도지역계획(안)_기정



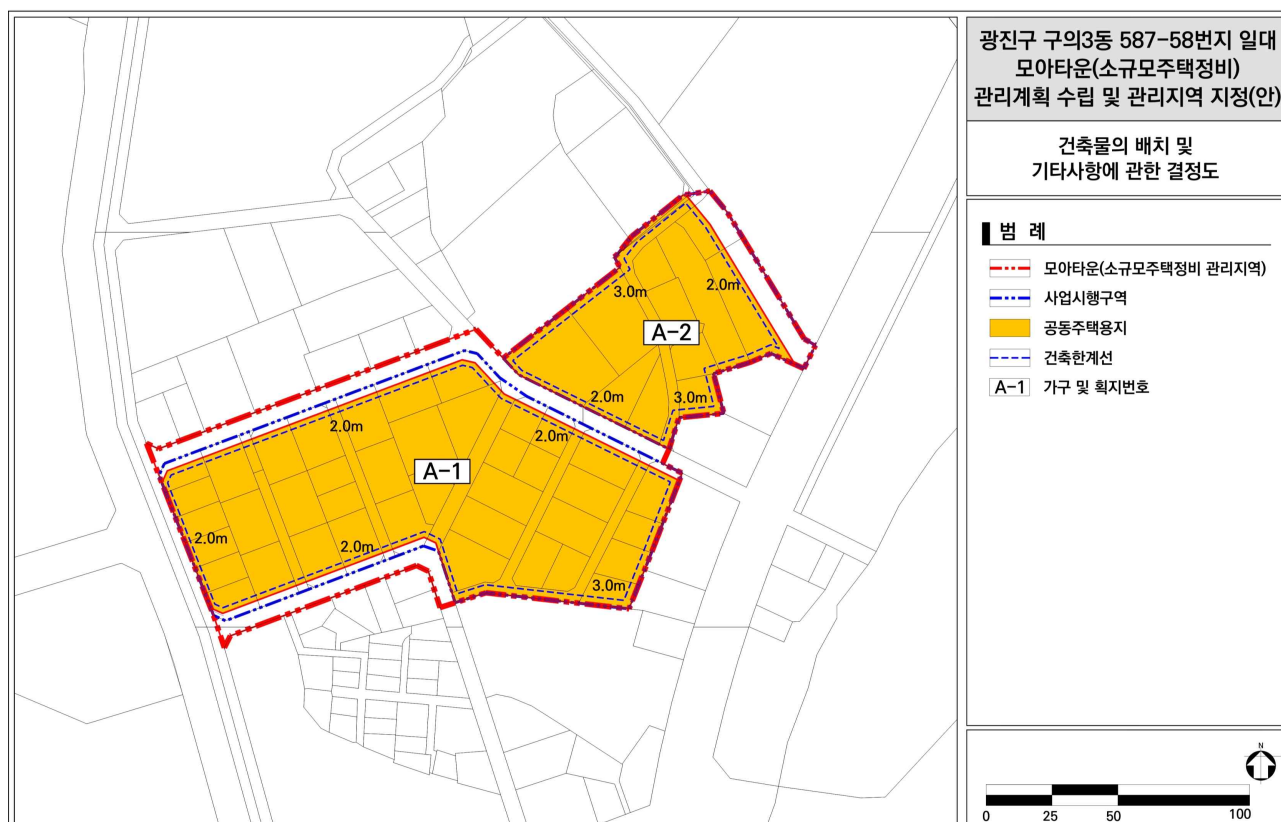
바. 용도지역계획(안)_변경



사. 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



아. 건축물 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



자. 특별건축구역 지정에 관한 결정(안)도

