

◆ 서울특별시고시 제2026-438호

자양1동 226-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 수립 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 광진구 자양1동 226-1번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 30일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

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

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
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

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	자양1동 226-1번지 일대 소규모주택정비관리지역	광진구 자양1동 226-1번지 일대	-	증)19,441.79	19,441.79	모아타운2

※ 모아타운 통합계획 : 772-1번지 일대(모아타운1:42,920.89㎡), 226-1번지 일대(모아타운2)

○ 관리지역 결정 사유서

도면표시	명 칭	결정내용	결정사유
A-3	자양1동 226-1번지 일대 소규모주택정비관리지역	• 위치 : 광진구 자양1동 226-1번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 19,441.79㎡	• 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소 규모주택정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획

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 점포겸용주택용지	1,456.79	7.49	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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)							
신설	중로	3	건대1	12	국지 도로	202 [134]	자양동 226-38	자양동 224-12	일반 도로		• 아차산로41길 • 도로확장 및 결정 • [] 해당구간
폐지	소로	2		8	국지 도로	26	자양동 226-28	자양동 226-32	일반 도로		• 아차산로39가길 • 소공원 신설

※ 건대1은 총연장 202m 도로로, 기점부 134m는 자양1동 226-1번지 일대(모아타운2)에, 종점부 68m는 자양1동 772-1번지 일대(모아타운1) 구간에 걸쳐 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-건대1	• 도로 확장(6m→12m) 및 신설	• 모아주택 사업 시행에 따른 세대수 증가를 고려하여 도로를 확장함 • 현황도로를 확장하고 이를 도로로 결정함
소로2-	-	• 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-3	공원	소공원-2	자양1동 225-76번지 일대	-	증) 1,675.76	1,675.76	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
B-3	소공원-2	소공원 신설 (1,675.76㎡)	관리지역(모아타운) 서측의 막다른 도로를 폐지하고, 인접한 지역 명소인 건국대학교 일감호와 연결하여 소공원 등을 조성하고 주민들의 산책로 및 쉼터로 제공

3) 공동이용시설 설치계획

○ 공동이용시설 설치 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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	-

시설구분	구분	구역	위치	시설의종류	면적(㎡)	비고
공동이용 시설	A-3	사업추진3구역 (가로주택정비사업)	자양1동 226-1번지 일대	경로당	330.0	구역내
				어린이집	360.0	
				작은도서관	300.0	
				개방형공동이용시설	380.0	
				그 외	1,820.0	

○ 주민공동시설 의무면적

구분	세대수	기준면적 (세대당 2.5㎡ x 1.25 이상)	비고
A-3(사업추진3구역)	496	1,550.00㎡ 이상	

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만100 기준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

○ 교통계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량진출입 허용구간 (도로신설 및 폐지)	중로 3-건대1	사업추진3구역(A-3) : 중로3-건대1에서 차량 진출입	
	전 지역	차량진출입구는 회전반경 R=6.0m 확보 신설 - 중로3-건대1 : B=12m, L=202m 폐지 - 소로2 : B=8m, L=26m	
차량진출입 불허구간	-	-	

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 교통계획 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
교통계획(안)	아차산로41길을 통해 차량진출입구 설치	사업부지 내 원활한 차량 진출입을 도모하고 보행환경을 개선하고자 차량진출입 허용구간을 지정함

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구 분		위치	면 적(㎡)			사업 시행자 (예정)	추진 단계	토지등 소유자
도면표시	구역명		계	획지	정비기반 시설 등			
합 계			17,985.00	14,668.91	3,316.09	-	-	216
A-3	사업추진3구역 (가로주택정비사업)	자양1동 226-1번지 일대	17,985.00	14,668.91	3,316.09	조합 (예정)	동의서 징구중	216

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

바. 모아타운 통합계획 : 모아타운1(772-1일대) 및 모아타운2(226-1일대) 통합계획(안)

구 분		위 치	면 적(㎡)			건축협정에 따른 특례사항 (「건축법」 제77조의 13)		비 고
도면표 시	구역명		계	획지	정비기반시설 등	통합적용	완화적용	
합 계			58,261.21	49,919.62	8,341.59	· 「건축법」 제42조 대지의 조경 · 「건축법」 제53조 지하층의 설치 · 「건축법」 제44조 대지와 도로와의 관계 · 「건축법」 제55조 건축물의 건폐율 · 「주차장법」 제19조 부설주차장의 설치	· 「건축법」 제42조 대지의 조경 · 「건축법」 제55조 건축물의 건폐율 · 「건축법」 제56조 건축물의 용적률 · 「건축법」 제60조 건축물의 높이 제한 · 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	모아 타운1
A-1	사업추진1구역 (가로주택 정비사업)	자양1동 770-15번지 일대	19,541.47	17,975.90	1,565.57			
A-2	사업추진2구역 (가로주택 정비사업)	자양1동 772-1번지 일대	20,734.74	17,274.81	3,459.93			모아 타운2
A-3	사업추진3구역 (가로주택 정비사업)	자양1동 226-1번지 일대	17,985.00	14,668.91	3,316.09			

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획수립 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구 분		내 용		비 고
시행구역	A-3	건폐율	50% 이하	사업추진3구역 제3종일반주거지역
		용적률	기준 250% 이하, 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	C1	건폐율	50% 이하	자율정비구역 제3종일반주거지역

구 분		내 용		비 고
		용적률	250% 이하	
		높 이	용도지역 층수 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 모아타운2 계획(안)

(1) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	사업추진 3구역	• 아차산로, 아차산로41길 변 3m 적용	
	자율정비구역	• 아차산로 변 3m 적용(기존 건축선 지정 광진구 고시 제2019-34, 2019.03.12.)	
전면공지	사업추진 3구역	• 건축한계선을 통해 개방감 확보 • 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치를 금지하고, 통행이 가능한 구조로 조성	
가로 활성화시설 배치구간	사업추진 3구역	• 가로 활성화시설 배치구간은 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부에 설치하고, 해당 공간에는 근린 생활시설 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 계획

도면 표시	구분			계획내용	비고
	위치	유형	용도		
A-3	사업추진 3구역	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	
			불허	• 허용용도 이외의 용도	
C1	자율 정비구역	사업시행 구역 외	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
			불허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 통합 계획 : 모아타운1(772-1일대) 및 모아타운2(226-1일대) 통합계획(안)

(1) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	사업추진 (1,2,3)구역	• 아차산로, 자양로19길, 아차산로41길 변 3m 적용	
	사업추진 2구역	• 자양동행센터 북측 1m 적용	
	자율정비구역	• 아차산로 변 3m 적용(기존 건축선 지정 광진구 고시 제2019-34, 2019.03.12.)	
전면공지	사업추진 (1,2,3)구역	• 건축한계선을 통해 개방감 확보 • 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치를 금지하고, 통행이 가능한 구조로 조성	
가로 활성화시설 배치구간	사업추진 (1,2,3)구역	• 가로 활성화시설 배치구간은 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부에 설치하고, 해당 공간에는 근린 생활시설 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	

구 분	위 치	계획내용	비 고
		커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

(2) 건축물의 용도에 관한 계획

도면 표시	구분			계획내용	비고
	위치	유형	용도		
A-1 A-2 A-3	사업추진 (1,2,3)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	
			불허	허용용도 이외의 용도	
B-4	자양 동행센터	획지	허용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	
			불허	허용용도 이외의 용도	
C1 D1 E1 F1	자율 정비구역	시행 구역 외	허용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」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) 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 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

2) 임대주택 공급계획(안)

구분		위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비 고 (임대 주택비율)
도면 표시	사업구역					
합 계			496	101		20.4%
A-3	사업추진3구역 (가로주택정비사업)	자양1동 226-1번지 일대	496	101	한국토지공사, 서울주택공사	20.4%

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
- ※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
- ※ 사업시행구역별 통합심의시, 세입자 보호대책 수립에 따른 사업성 보정계수 반영으로 임대주택 수 등은 변동될 수 있음

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

1) 용도지역 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)			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

2) 용도지역 지정 및 변경에 관한 계획(안) 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)	• 용도지역 면적 변경 - 제2종(7층이하) : 11,640.44㎡ → 1,028.95㎡ - 제3종 : 7,233.50㎡ → 17,844.99㎡	열악한 주거환경 개선을 위하여 소규모주택정비사업을 추진하는 사업추진3구역의 제2종일반주거지역(7층이하)을 제3종일반주거지역으로 변경

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 모아타운2 계획(안)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			-	증) 14,668.91	14,668.91	
신설	특별건축구역	자양1동 226-1번지 일대	-	증) 14,668.91	14,668.91	

※ 상기 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업 시행시기가 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), 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	-

2) 통합 계획 : 모아타운1(772-1일대) 및 모아타운2(226-1일대) 통합계획(안)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			-	증) 49,919.62	49,919.62	
신설	특별건축구역	자양1동 770-15번지 일대	-	증) 17,975.90	17,975.90	모아 타운1
		자양1동 772-1번지 일대	-	증) 17,274.81	17,274.81	
		자양1동 226-1번지 일대	-	증) 14,668.91	14,668.91	모아 타운2

※ 상기 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업
시행시기가 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), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-

구분	배제 및 완화	비고
통합적용	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치, 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

과. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당 없음

3. 관련도면

가. 붙임 참조(세부 관련도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

가. 서울특별시 주택실 모아주택과(☎ 02-2133-8227) 및 광진구청 16층 주거사업과(☎ 02-450-9727)에 비치·열람하고 있습니다.

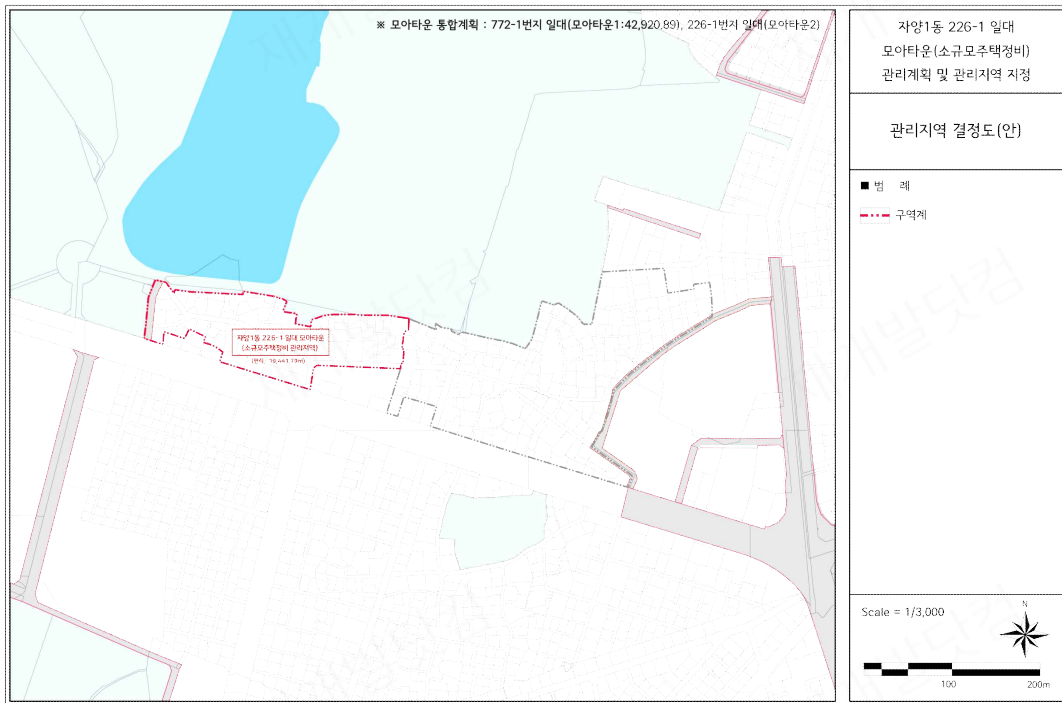
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

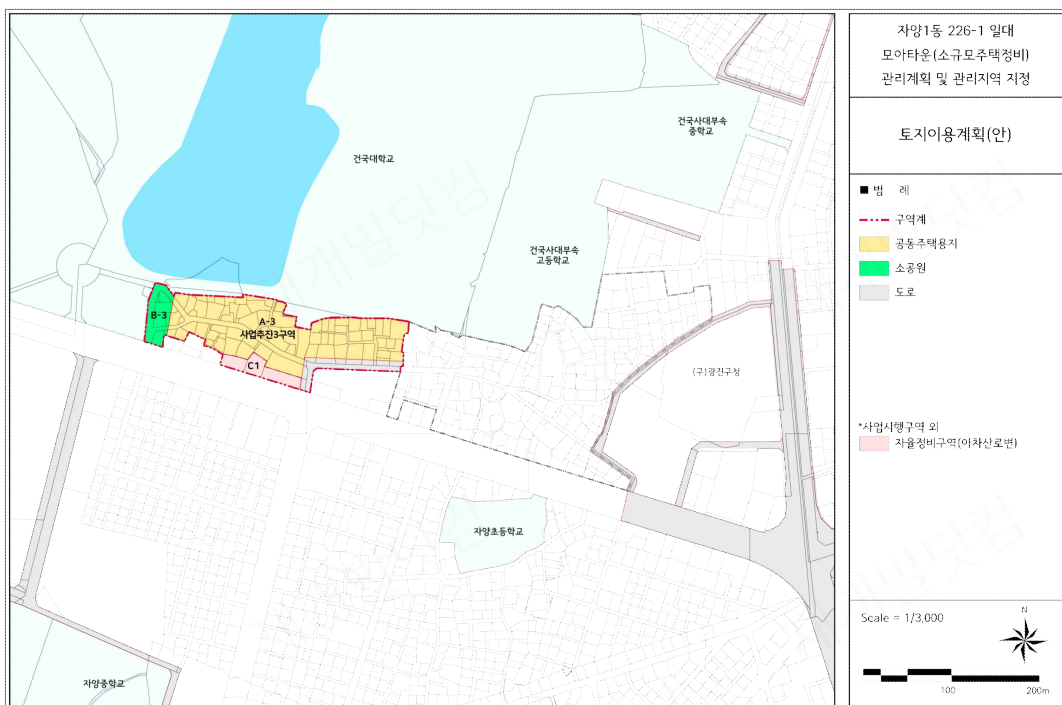
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니, 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

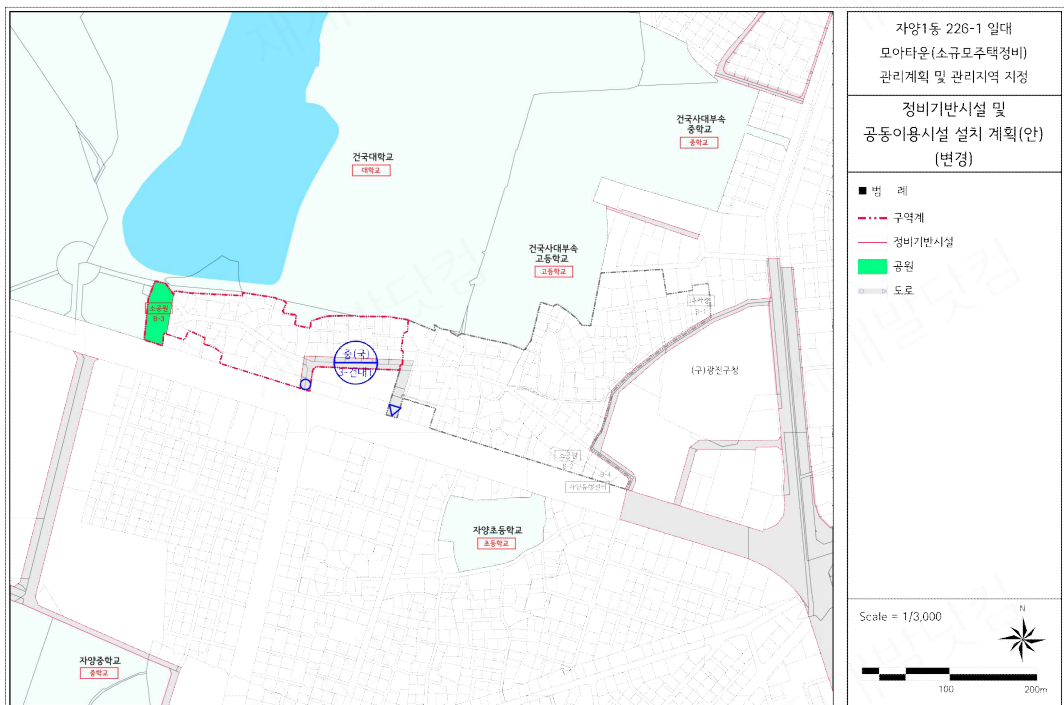
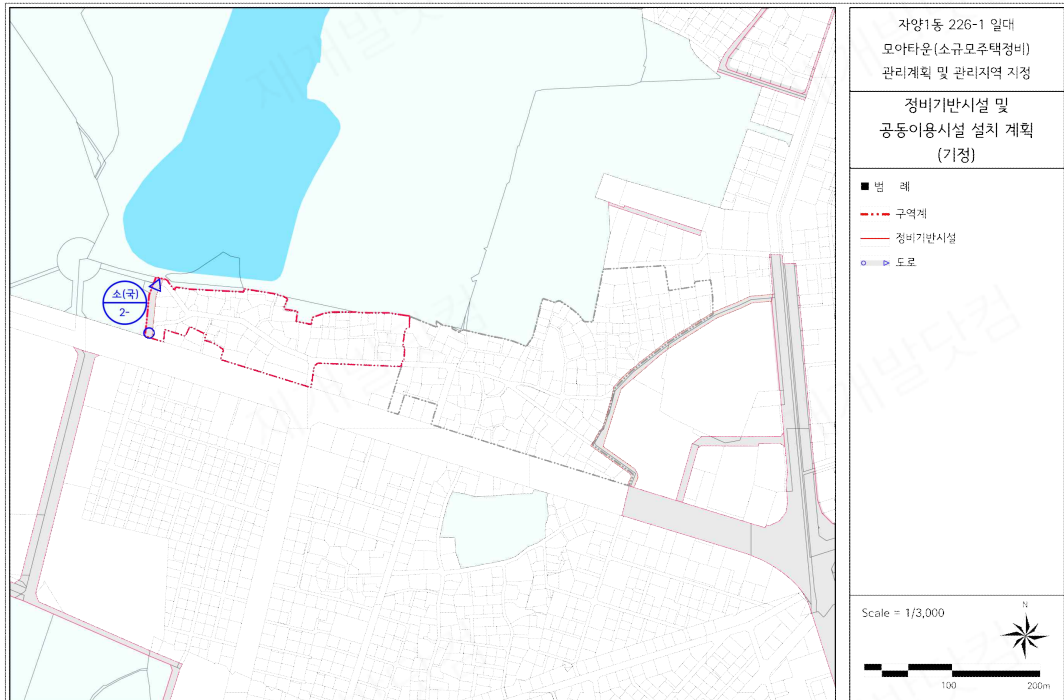
가. 관리지역 결정도(안)



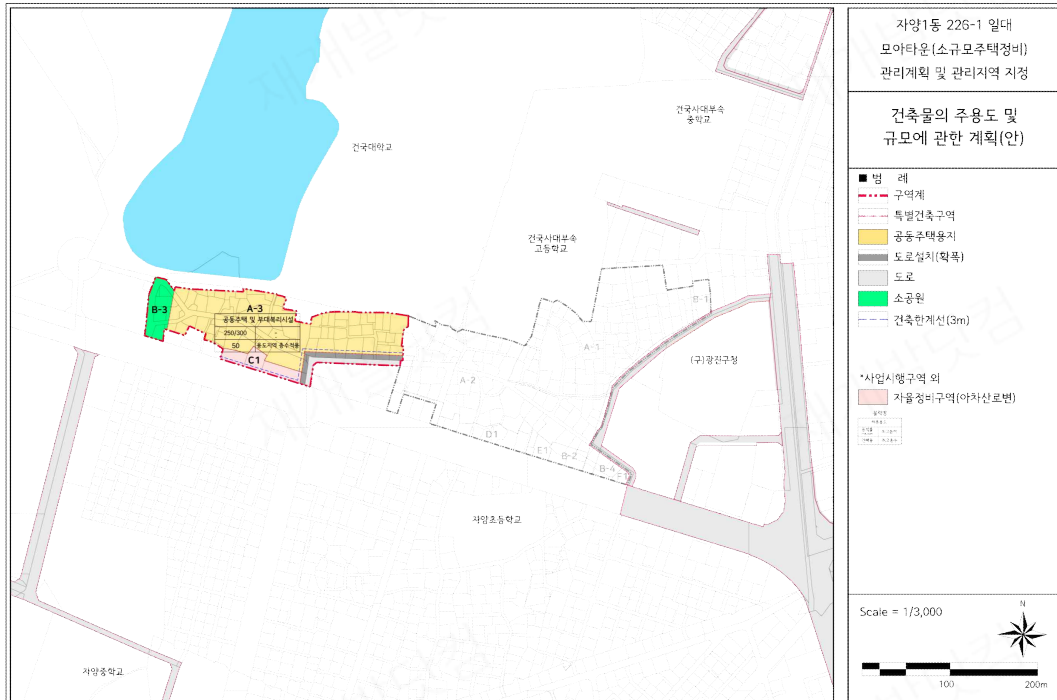
나. 토지이용계획(안)



다. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 계획(안)

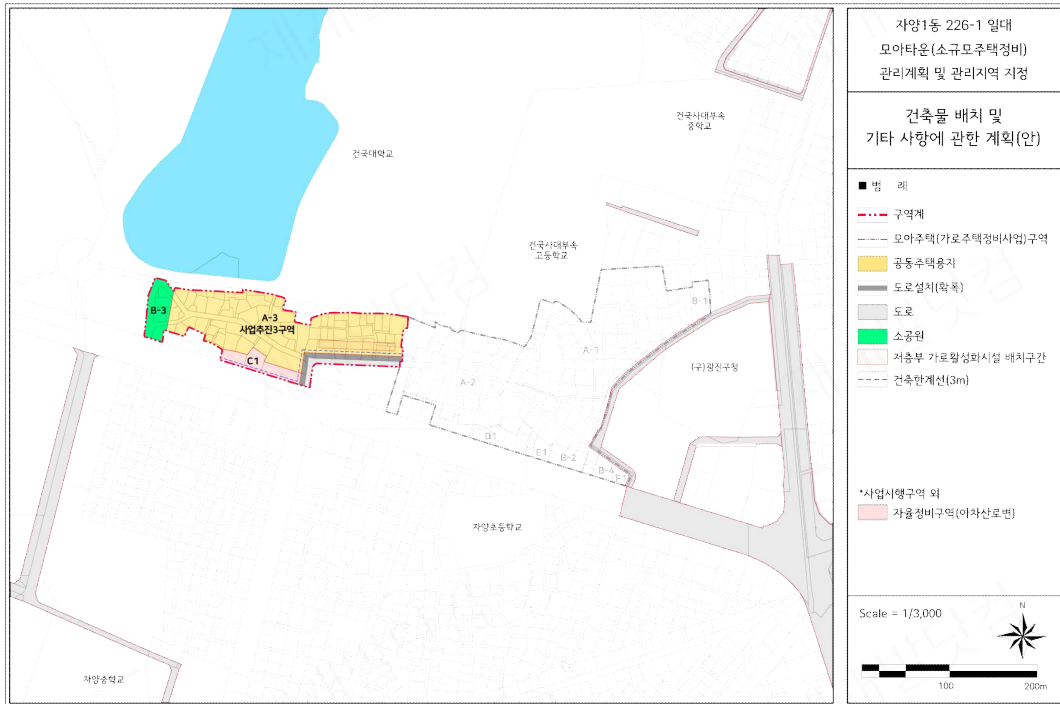


라. 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)

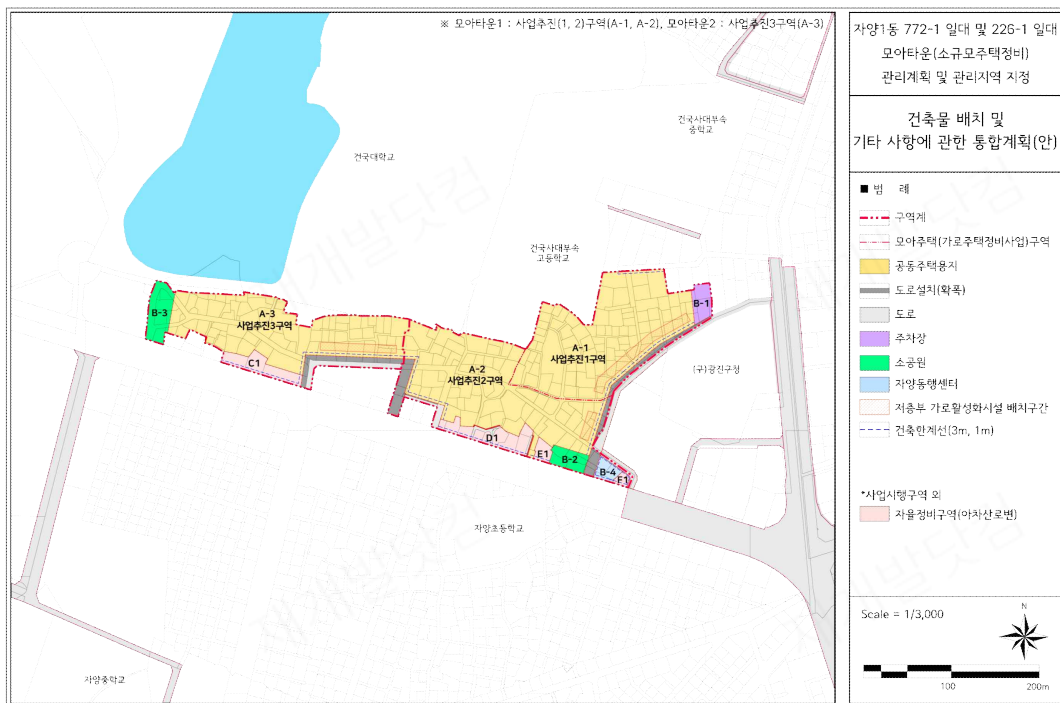


마. 건축물 배치 및 기타 사항에 관한 계획(안)

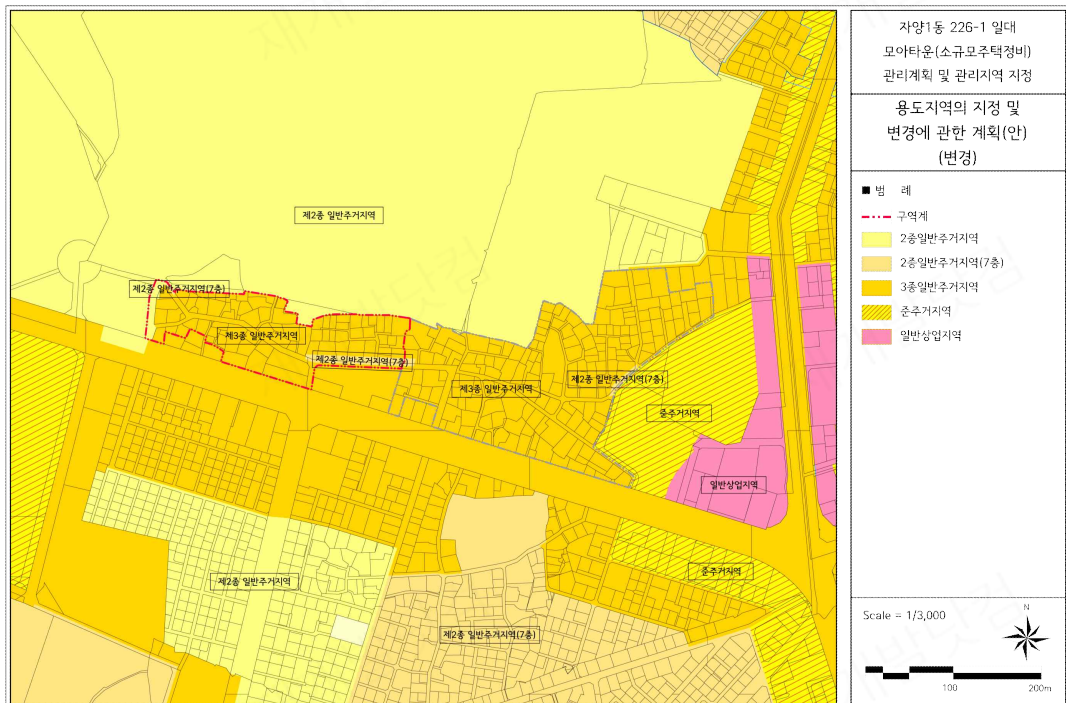
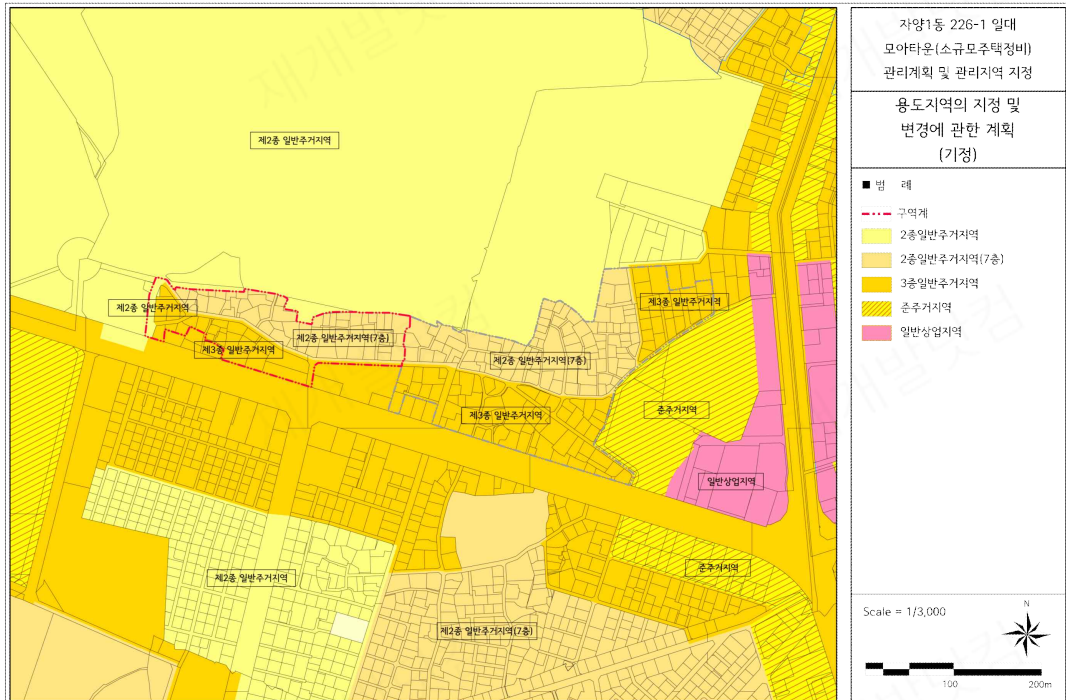
1) 모아타운2 계획(안)



2) 통합 계획 : 모아타운1(772-1일대) 및 모아타운2(226-1일대) 통합계획(안)

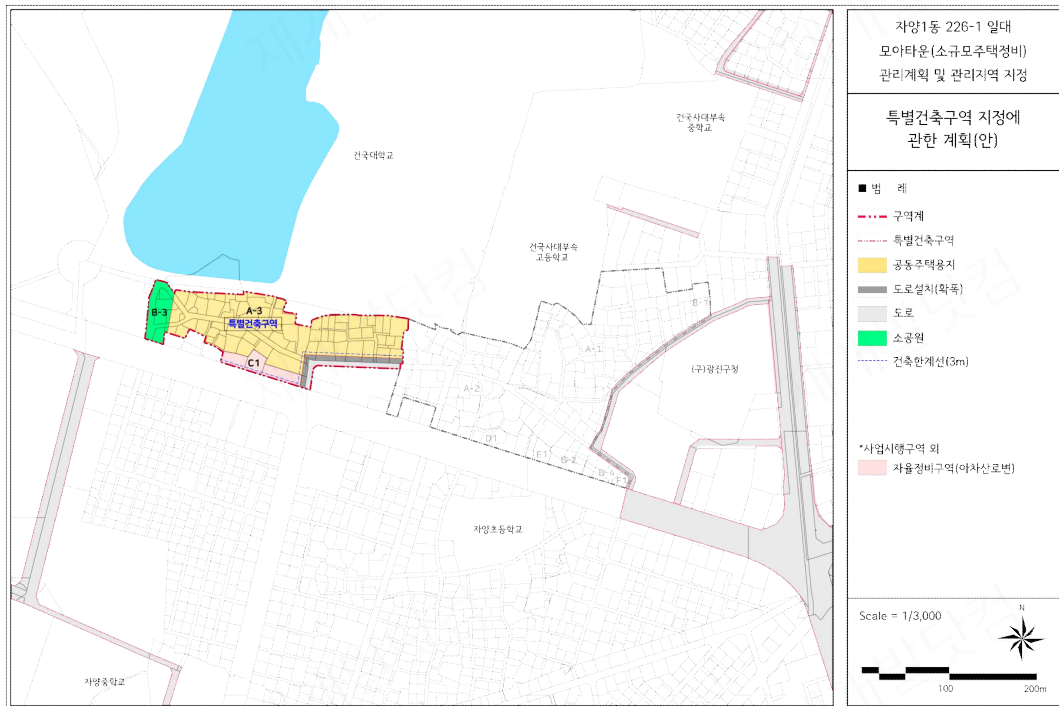


바. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)



사. 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

1) 모아타운2 계획(안)



2) 통합 계획 : 모아타운1(772-1일대) 및 모아타운2(226-1일대) 통합계획(안)

