

공 고

© 서울특별시 강북구 공고 제2025 - 1302호

**강북구 변동2지역(변동 454번지 일대)
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)
주민공람 공고**

‘서울특별시 고시 제2024-44호(2024.1.18.)’로 고시한 ‘변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’ 변경을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 10월 2일
서울특별시 강북구청장

- 가. 공람기간: 2025. 10. 02. ~ 2025. 10. 16.(14일간)
- 나. 공람장소: 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2575)
- 다. 공람사유: 변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획
(모아타운 관리계획) 변경을 위한 소규모주택정비 관리
계획 변경(안) 주민공람
- 라. 공람내용: 변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획
(모아타운 관리계획) 변경(안)
- 마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의
층수, 임대 주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은
소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경
될 수 있습니다.
- 바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)
- 사. 의견제출: 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역(모아타운)

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	변동 454번지 일대	70,897	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 저층·노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안)

1) 기정

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				70,897.0	100.0	-
사업가능구역	공동주택 용지	소계		43,553.0	61.4	-
		A-6	사업가능6구역(가로주택정비형 모아주택)	8,751.0	12.3	-
		A-7	사업가능7구역(가로주택정비형 모아주택)	18,184.0	25.7	-
		A-8	사업가능8구역(가로주택정비형 모아주택)	16,618.0	23.4	-
	정비 기반시설	소계		8,245.0	11.7	-
		-	도로	5,645.0	8.0	-
		-	공원	1,700.0	2.4	-
		C-1	공공시설1(아동센터)	400.0	0.6	-
		C-2	공공시설2(하천관리사무소)	500.0	0.7	-
	사업가능구역 외	소계		1,292.0	26.9	-
		B-1	변동 471-1 일대	298.0	0.4	-
		B-2	변동 454-106 일대	994.0	1.4	-
		도로		3,912.0	5.5	-
		하천		13,890.5	19.6	-

2) 변경(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				70,897.0	100.0	-
사업가능구역	공동주택 용지	소계		43,368.4	61.2	-
		2-1	사업추진구역2-1(가로주택정비사업)	8,734.4	12.3	-
		2-2	사업추진구역2-2(가로주택정비사업)	18,179.3	25.6	-
		2-3	사업추진구역2-3(가로주택정비사업)	16,454.7	23.2	-
	정비 기반시설	소계		12,743.1	18.0	-
		-	도로	9,461.3	13.3	-
		-	공원	1,709.6	2.4	-
		-	공공공지	478.9	0.7	-
		-	하천(우이천)	588.6	0.8	-
		C-1	하천시설(하천·하수관리사무소)	504.7	0.7	-
	대토부지	D-1	지역아동센터	115.0	0.2	-
사업가능구역 외	소계			14,670.5	20.7	-
	B-1	변동 471-1 일대		298.0	0.4	-
	B-2	변동 454-106 일대		994.0	1.4	-
	도로			72.1	0.1	-
	하천			13,306.4	18.8	-

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	대로	3	38	25~28.5	주간선도로	3,230	수유동 (중1-47)	창동424-110 (대3-61)	일반도로	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	210	변동471-6	변동468-72	일반도로	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	210	변동468-72	변동471-6	일반도로	-
기정	중로	3	2	12	국지도로	351	변동468-72	변동459-11	일반도로	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	351	변동459-11	변동468-72	일반도로	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	116	변동459-11	변동454-116	일반도로	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	592	변동471-168	변동387-71	일반도로	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	592	변동387-71	변동471-168	일반도로	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	203	변동459-111	변동471-171	보행자 전용도로	

※ 「도로구간 등의 설정·변경에 관한 세부기준」 제5조 준용하여 서→동, 남→북 방향으로 도로 기종점 조성

※ 보행자전용도로(소로3-1)관리 지침

- 보행공간의 공공성 및 활용성을 강화하여 조성하고, 유효 보도폭을 최대한 확보
- 보행자전용도로는 관련지침 등을 적용하되 현장여건 등을 고려하여 관련부서와 협의하여 설치
- 우이천접근성과 교량(창변2교)과의 연결성 증대를 위하여, 보행자전용도로를 상시 개방

2) 도로 입체적 결정조서

구분	도면표시	시설명	위치	구분	규모	비고
기정	소로 3-1	보행자 전용도로	변동 459-111	길이	203m	- 도시계획시설 : 도로(보행자전용도로) - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	6m	
				높이	지표면 -1.2m ~ 지상부	

3) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	셋강공원	어린이 공원	변동 457-47	1,700.0	증) 9.6	1,709.6	-	-

4) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	번동 471-8	-	증) 478.9	478.9	-	-

5) 하천 결정조서

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치	주요 경과지	연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	비고
기정	하천	우이천	지방하천	기점 : 번동 655-3 종점 : 번동 655-7	-	582	20~35	13,886	-
신설	하천	하천시설	하천·하수관리사무소	번동 457-11	-	-	-	504.7	연면적 : 214.61㎡

6) 공공시설 결정조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)	연면적(㎡)	비고
폐지	공공시설1	번동 471-6	400	220	지역아동센터
폐지	공공시설2	번동 457-11	500	216	하천·하수관리사무소

7) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	사유	비고
사업추진구역2-1	282세대	881.25㎡ 이상	세대당 2.5㎡ ×1.25 이상 설치
사업추진구역2-2	568세대	1,775.0㎡ 이상	
사업추진구역2-3	530세대	1,656.25㎡ 이상	

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

다. 교통처리계획(안)

구분	내용	비고
차량진출입구간	• 우이천변, 수송초·중교 공동주택용지 차량진출입 불허, 그 외 구간 진출입 허용	-
보행자전용도로	• 기존 도로를 입체적 결정을 통해 보행자 전용도로로 설정하여 지역주민의 기존 보행동선 유지	-
기타사항	• 수송초·중교주변 도로(도봉로96길, 한천로122길)는 도로계획 수립 시 속도저감을 위한 도로 페이빙, 안전펜스 설치 등 안전한 통학로 조성을 위한 계획을 수립할 것	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

- 소규모주택정비사업 추진현황 : 관리지역 내 가로주택정비사업 3개소 추진 중

구분		위치	면적(㎡)	사업계획			비고
				기존호수	시행자	추진현황	
합 계			56,226.5 (70,897)	1,052	-	-	-
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	번동 454-61 일대	9,731.4	209	조합	조합설립변경인가 ('22.02.01)	-
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	번동 458-2 일대	25,907.5	379	조합	조합설립변경인가 ('25.06.23)	-
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	번동 471-118 일대	20,587.6	464	조합	조합설립변경인가 ('25.06.23)	-

마. 모아주택 통합계획(안)

- 모아타운 내 3개 사업추진구역 중 사업추진구역2-2와 사업추진구역2-3구역을 건축협정이 가능하도록 계획하여 효율적 건축배치 유도 및 사업실현성 확보

구분	위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	번동 458-2 일대	• 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 • 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 • 구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용 • 지하주차장 통합 조성
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	번동 471-118 일대		

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

- 모아타운 내 사업추진구역을 중심으로 밀도 계획 수립

구분		내용		비고
사업추진구역	2-1, 2-2, 2-3	건폐율	50% 이하	-
		용적률 ¹⁾	기준(상향) ²⁾	법정상한
			250% 이하	300% 이하
		높이	용도지역 층수 기준 적용	-
사업가능구역 외	B-1	건폐율	60% 이하	-
		용적률	200% 이하	-
		높이	용도지역 층수 기준 적용	-
	B-2	건폐율	50% 이하	-
		용적률	250% 이하	-
		높이	용도지역 층수 기준 적용	-
정비기반시설	C-1	건폐율	60% 이하	-
		용적률	200% 이하	-
		높이	용도지역 층수 기준 적용	-
지역아동센터	D-1	건폐율	60% 이하	-
		용적률	200% 이하	-
		높이	용도지역 층수 기준 적용	-

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

2) '기준용적률 상향'은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

사. 건축물의 배치·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	• 공동주택용지 : 3m • 하천·하수관·리사무소 : 2m	-
저층부 가로활성화시설 배치구간	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로, 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층이상)를 설치 • 가로활성화 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	-
공동이용시설 배치구간	• 권장시설 - 주민체육시설, 도서관, 경로당, 어린이집, 놀이터 등 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도 • 관리지역 내 부족한 생활SOC시설을 고려하여, 모아주택사업시행 구역 내 개방형 공동이용시설 조성	-

아. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존호수	임대주택		비고
도면 표시번호	사업구역			용도지역 상향	법적상한 용적률	
합 계			1,052	85세대	201세대	
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	번동 454-61 일대	209	-	29세대	
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	번동 458-2 일대	379	44세대	69세대	
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	번동 471-118 일대	464	41세대	103세대	

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

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	70,897.0	-	70,897.0	100.0	-
제1종일반주거지역	1,700.0	증) 9.6	1,709.6	2.4	-
제2종일반주거지역(7층이하)	19,987.0	증) 158.8	20,145.8	28.4	-
제3종일반주거지역	49,210.0	감) 168.4	49,041.6	69.2	-

차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
합 계	56,226.5	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 인접한 사업구역 간 통합적 효율적 건축 계획 도모 - 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 유도	
특별건축구역1	9,731.4			
특별건축구역2	25,907.5			
특별건축구역3	20,587.6			

구분	내용	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 견폐율제(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	-

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- ※ 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.

○ 관리지역 결정도(변경없음)



- 이 하 여 백 -

○ 토지이용계획(기정)



○ 토지이용계획(변경)(안)



○ 정비기반시설 계획(기정)



○ 정비기반시설 계획(변경)(안)



○ 용도지역 계획(기정)



○ 용도지역 계획(변경)(안)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

