

공 고

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2026-394호

강북구 변동3지역 (변동 411번지 일대)
소규모주택정비 관리계획
(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 재공람 공고

서울특별시 고시 제2023-575호(2023.12.28.), 제2024-513호(2024.10.31.)로 고시한 ‘변동3지역(변동 411 일대) 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획 변경(안)에 대해 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2026년 3월 6일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간: 2026. 03. 06. ~ 2026. 03. 20.(14일간)

나. 공람장소: 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2576)

다. 공람사유: 서울시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 제50조 제1항제2호에 따른 임대주택 수 미충족으로 임대주택 수 조정하여 재공람

라. 공람내용: 변동3지역(변동411번지 일대) 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 변경(안)

마. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모 주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서: 생략(사업성 보정계수 적용 외의 사항은 서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

사. 의견제출: 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

강북구 변동3지역 (변동 411번지 일대) 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 (안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 변동3지역(변동 411번지 일대) 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위 치	관리계획의 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강북구 변동 411번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		79,517.0㎡	전체 : 450동 노후·불량 : 388동(86.2%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한
공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

나. 토지이용계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

라. 교통계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

바. 건축협정 가능구역에 관한 계획

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

○ 기정(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			2,242	427	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	변동 416-48일대	532	136	-	-
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	변동 413-44	415	78	-	-
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비형 모아주택)	변동 444-80일대	309	83	-	-
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	변동 411-21	410	82	-	-
A5	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-46일대	248	48	-	-
A6	사업추진구역A6 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-4일대	328	-	-	-

1) 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 변경(안) -> 수정

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			2,242	298	-	13.29%
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	변동 416-48일대	532	91	-	17.1%
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	변동 413-44	415	64	-	15.42%
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비형 모아주택)	변동 444-80일대	309	56	-	18.12%
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	변동 411-21	410	55	-	13.41%
A5	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-46일대	248	32	-	12.9%
A6	사업추진구역A6 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-4일대	328	-	-	-

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

■ 임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경 사유	비고
임대주택 건설비용	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용	

○ 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⁾

- 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)

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

- 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)

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-513호(2024.10.31.)과 동일함)

3. 관련도면

- 해당없음

4. 관계도서

- 해당없음

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

- 해당없음