

◆ 서울특별시고시 제2025-485호
**창3동 501-13번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 도봉구 ‘창3동 501-13번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 관리계획 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 28일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 창3동 501-13번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위 치	관리계획의 요건	노후·불량건축물	비고
기준	도봉구 창3동 501-13번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		47,933.7㎡	전체: 259동 노후·불량: 226동(87.3%)	

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

1) 관리지역 결정 조서

명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
창3동 501-13번지 일대 소규모주택정비 관리지역	도봉구 창3동 501-13번지 일대	-	증) 47,933.7	47,933.7	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면표 시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	창3동 501-13번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 도봉구 창3동 501-13번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 47,933.7㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 관리계획

1) 토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				47,933.7	100.0	-
시행 구역	공동주택용지	소계		40,406.4	84.4	-
		1구역	사업추진구역1(가로주택정비사업)	15,106.6	31.5	-
		2구역	사업추진구역2(가로주택정비사업)	9,568.5	20.0	-
		3구역	사업추진구역3(가로주택정비사업)	15,731.3	32.9	-
	정비기반시설	도로		2,483.3	5.1	-
시행구역 외		도로		5,044.0	10.5	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

(단위 : ㎡)

구분	합계	획지	정비기반시설	
			소계	도로
합계	42,889.7	40,449.5	2,483.3	2,483.3
1구역	16,063.7	15,106.6	957.1	957.1
2구역	9,864.3	9,568.5	295.7	295.7
3구역	16,961.8	15,731.3	1,230.5	1,230.5

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

가) 도로

• 도로 계획(안)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	18	10	집산도로	423	창동 516-5	창동 518-16	일반	-	-
변경	중로	3	A	11	집산도로	423 (272)	창동 516-5	창동 518-16	일반	-	일부구간 폭원확장
신설	중로	3	B	13	집산도로	163	창동 501-13	창동 501-20	일반	-	-
신설	소로	1	A	10	집산도로	268	창동 484-31	창동 533-19	일반	-	-
신설	소로	1	B	10	집산도로	146	창동 547-65	창동 537-17	일반	-	-
신설	소로	3	A	9~12	국지도로	172	창동 525-27	창동 530-2	일반	-	-
신설	소로	3	B	9	국지도로	158	창동 518-42	창동 522-4	일반	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

• 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정 사유
소로1-18	중로3-A	일부구간 도로 확폭(1m)	●추후 개발시 세대수 증가를 고려한 교통성 개선을 위한 우이천로 확폭(1m)
-	중로3-B	도로 신설	●추후 개발시 세대수 증가를 고려한 교통성 개선을 위한 도로 신설
-	소로1-A	도로 신설	●추후 개발시 세대수 증가를 고려한 교통성 개선을 위한 도로 신설
-	소로1-B	도로 신설	●추후 개발시 세대수 증가를 고려한 교통성 개선을 위한 도로 신설
-	소로3-A	도로 신설	●추후 개발시 세대수 증가를 고려한 교통성 개선을 위한 도로 신설
-	소로3-B	도로 신설	●추후 개발시 세대수 증가를 고려한 교통성 개선을 위한 도로 신설

3) 교통계획(안)

구분	계획내용	비고
차량진출입구간	●사업구역 1, 3 : 우이천로8길에서 차량 진출입 ●사업구역 2 : 우이천로4가길에서 차량 진출입	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	사 업 계 획					비 고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			42,889.7 (47,933.7)	-	577	-	-	-	-
1구역	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	창3동 537-17번지 일대	16,063.7	-	217	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
2구역	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	창3동 522-4번지 일대	9,864.3	-	131	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
3구역	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	창3동 478-9번지 일대	16,961.8	-	229	조합 (예정)	동의서 징구	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

구분	위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합 계		26,826.1	●대지의 조경(제42조), 대지와 도로와의 관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등	●대지의조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)
2구역	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	창3동 522-4번지 일대		
3구역	사업추진구역3 (가로주택정비사업)	창3동 478-9번지 일대		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

6) 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분	내용		비고
사업추진 구역	건폐율	50% 이하	공동주택 (제2종(7층)일반주거→ 제3종일반주거)
	용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
	높이	응도지역 층수(높이) 적용	

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

2) 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7) 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

가) 건축물의 용도

구분	계획 내용		비고
사업추진구역	유형	• 공동주택 용지	-
	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설	-
	불허	• 허용용도 이외의 용도	-
사업 추진구역 외	허용	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	-
	불허	• 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

나) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용		비고
통경축 확보구간	사업추진구역	• 우이천로 ~ 우이천로4다길(동서방향) 2개소	-
건축한계선	가로변, 통경축확보구간	• 대지경계로부터 건축한계선 3m 적용 • 통경축 확보구간 건축한계선 적용 • 가로 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 내 전면공지 조성	-
전면공지	획지 내 (건축한계선과 대지경계선 사이)	• 건축한계선과 대지경계선 사이 전면공지 설정	-
가로활성화 시설 배치구간	사업추진구역	• 가로활성화 시설 배치 - 근린생활화로 활성화를 위한 근린생활시설 배치 유도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

8) 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,261	354	-	-
1구역	사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	창3동 537-17번지 일대	469	139	-	-
2구역	사업추진구역 2 (가로주택정비형 모아주택)	창3동 522-4번지 일대	317	77	-	-
3구역	사업추진구역 3 (가로주택정비형 모아주택)	창3동 478-9번지 일대	475	138	-	-

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 2) 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

9) 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		47,933.7	-	47,933.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	45,781.7	감) 40,406.4	5,375.3	11.2	-
	제3종일반주거지역	-	증) 40,406.4	40,406.4	84.3	-
자연녹지지역		2,152.0	-	2,152.0	4.5	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

10) 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축 구역	-	증) 40,406.4	40,406.4	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	지역환경과 조화롭고 창의적인 도시 경관 창출을 위한 특별건축구역 지정	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 도봉구 재건축재개발과(☎ 02-2091-3423)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.
 - ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

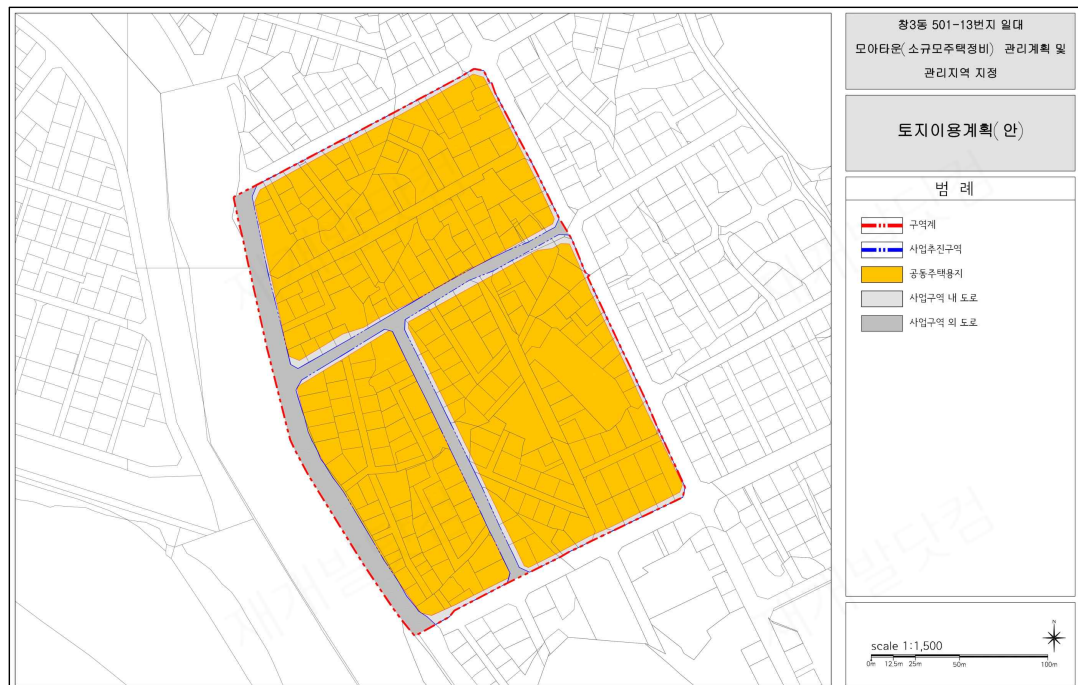
가. 관리지역 결정

■ 관리지역 결정(신설)

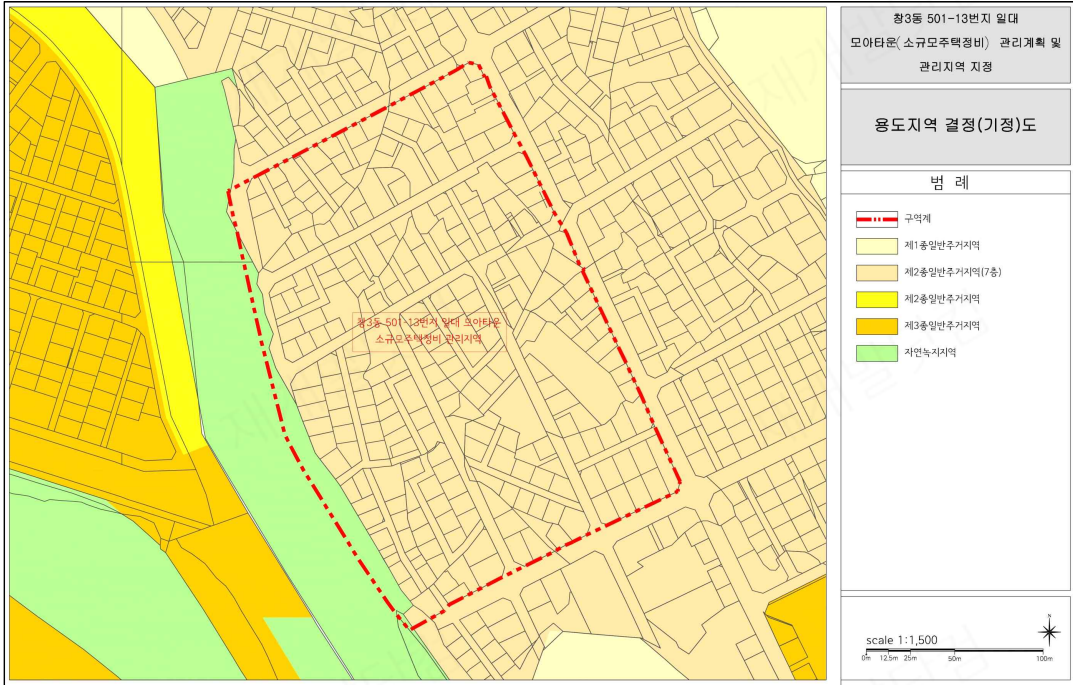


나. 관리계획

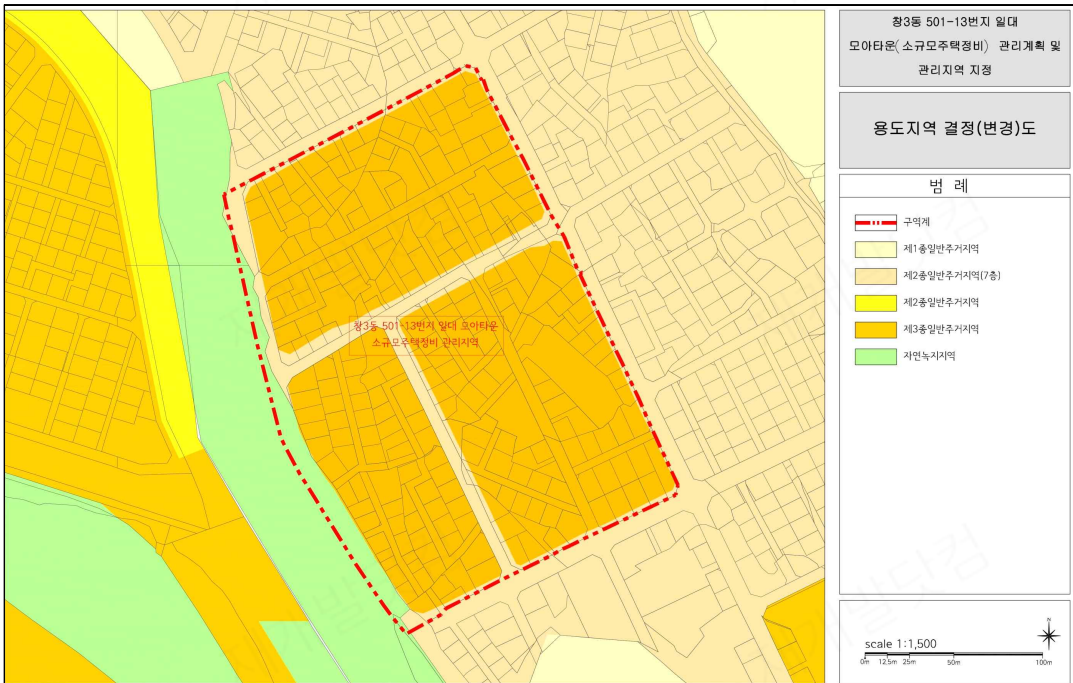
■ 토지이용계획(안)



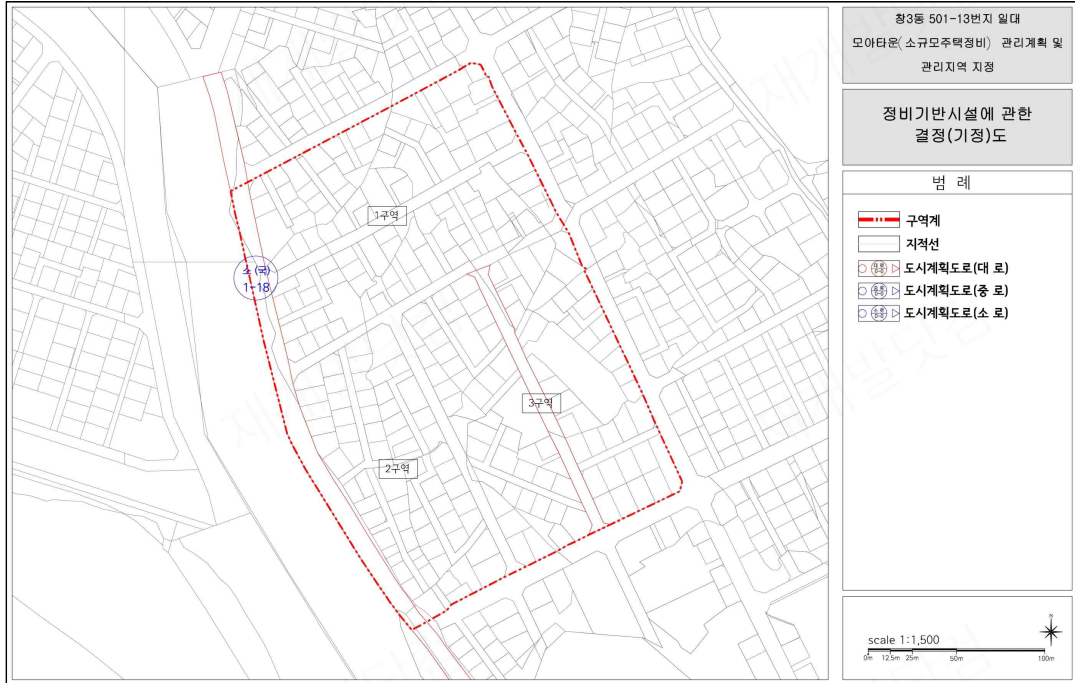
■ 용도지역 결정(기정)



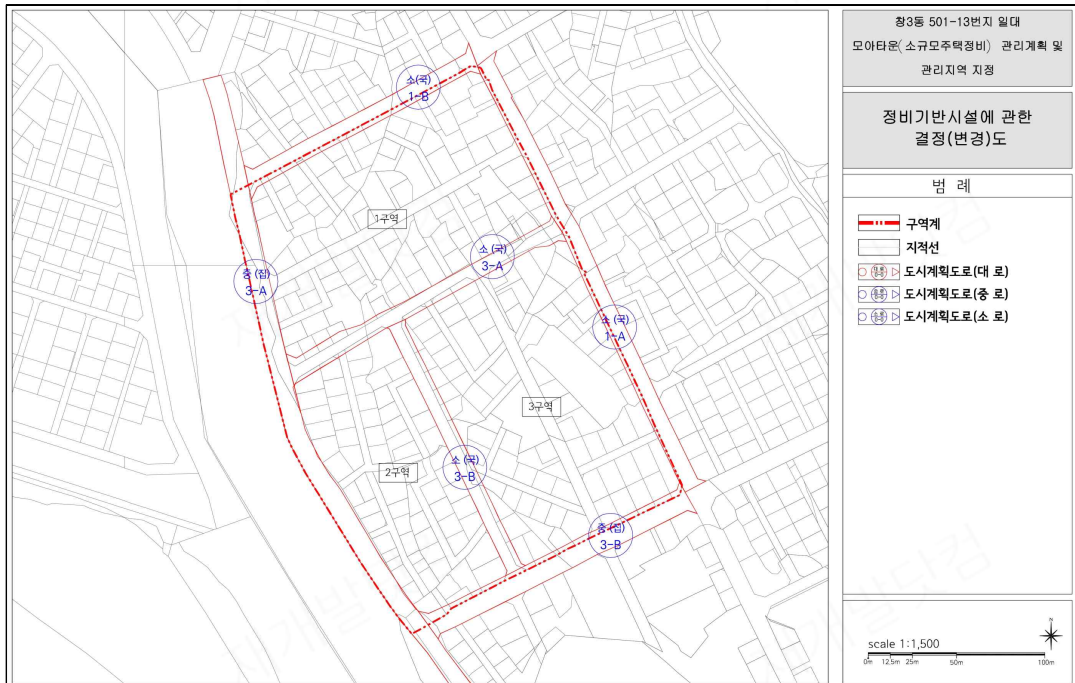
■ 용도지역 결정(변경)(안)



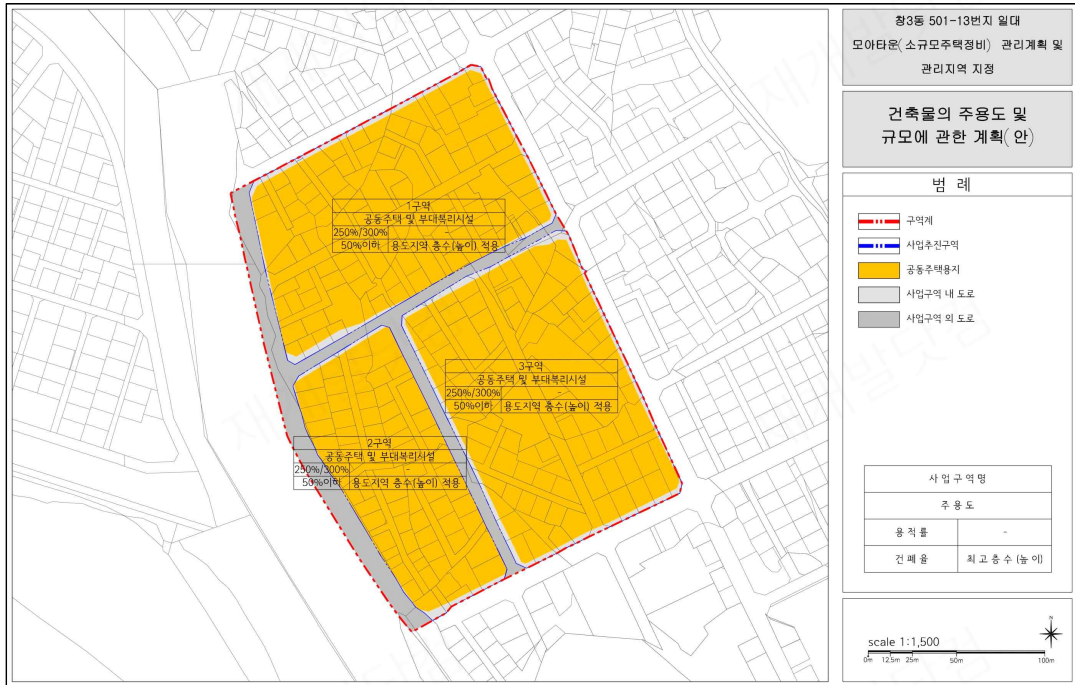
■ 정비기반시설 결정(기정)



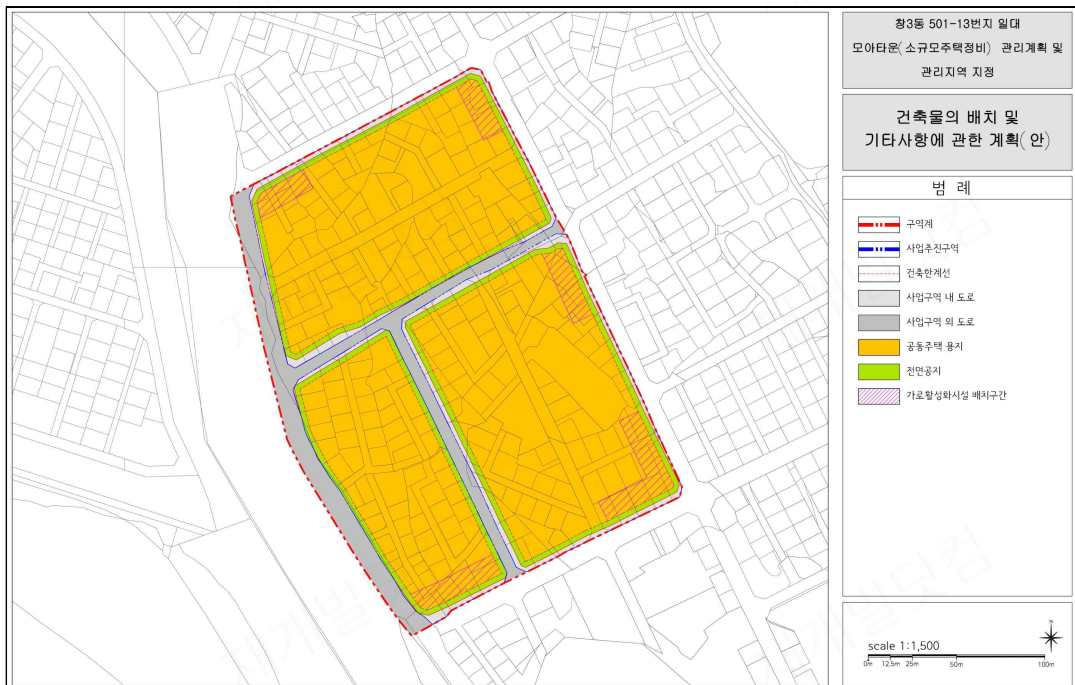
■ 정비기반시설 결정(변경)(안)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

