

◆ 서울특별시고시 제2026-282호

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

**[강북구 변동 411번지 일대 등 49개 소규모주택정비 관리지역(모아타운)
“사업성 보정계수 적용 소규모주택정비 관리계획” 결정(변경)]**

강북구 변동 411번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 등 49개 소규모주택정비 관리지역의 “사업성 보정계수 적용 소규모주택정비 관리계획 결정(변경)”에 대하여 2026년 제4차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회 심의(2026.03.26.) 등을 거쳐 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2026년 5월 21일

서울특별시장

1. 결정 취지

- 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조의4 및 제50조 개정에 따른 “모아주택 사업성 보정계수”를 소규모주택정비 관리지역(모아타운)에 적용하기 위해 강북구 변동 411번지 일대 등 49개 소규모주택정비 관리지역의 임대주택 공급 및 인수계획에 사업성 보정계수 적용한 용적률 완화 기준을 신설하는 사항임.

2. 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 결정(변경)

① 소규모주택정비 관리계획 변경 대상지역

- 강북구 변동 411번지 일대 등 49개 소규모주택정비 관리지역

연번	구분	자치구	대표지번	면적(m ²)	비고
1	변경	강북구	변동 411	79,517	
2	변경	강북구	수유동 52-1	72,754	
3	변경	강서구	화곡1동 1087	60,616	
4	변경	강서구	화곡1동 359	58,477	
5	변경	강서구	등촌동 515-44	65,498	
6	변경	강서구	등촌동 520-3	64,171	
7	변경	강서구	화곡6동 1130-7	67,957	
8	변경	강서구	방화2동 592-1	66,975	

연번	구분	자치구	대표지번	면적(m ²)	비고
9	변경	강서구	화곡6동 957-1	94,080	
10	변경	강서구	공향동 55-327	96,637	
11	변경	관악구	청룡동 1535	92,420	
12	변경	관악구	신림동 655-78	16,137	
13	신규	관악구	성현동 1021	72,267	
14	변경	관악구	난곡동 697-20	41,569	
15	변경	구로구	고척동 241	98,735	
16	변경	구로구	구로동 728	64,151	
17	변경	구로구	개봉동 270-38	41,623	
18	변경	구로구	구로동 511	60,963	
19	변경	금천구	시흥3동 1005	99,429	
20	변경	금천구	시흥3동 950	99,715	
21	변경	노원구	상계동 177-66	96,468	
22	변경	노원구	월계동 534	51,857	
23	변경	도봉구	쌍문동 524-87	83,526	
24	변경	도봉구	쌍문동 494-22	37,320	
25	변경	도봉구	방학동 618	98,115	
26	변경	도봉구	쌍문1동 460	87,774	
27	변경	도봉구	창3동 501-13	47,933	
28	변경	서대문	천연동 89-16	18,654	
29	변경	서대문	현저동 1-5	15,142	
30	변경	서대문	홍제동 322	39,442	
31	변경	서대문	홍은동 10-18	17,668	
32	변경	성동구	마장동 457	75,382	
33	변경	성북구	석관동 334-69	76,336	
34	변경	성북구	석관동 261-22	52,019	
35	변경	양천구	신월3동 173	80,030	

연번	구분	자치구	대표지번	면적(m ²)	비고
36	변경	양천구	신월1동 102-33	74,094	
37	변경	양천구	목4동 728-1	27,139	
38	변경	용산구	원효로4가 71	26,192	
39	변경	은평구	불광동 170	53,915	
40	변경	은평구	대조동 89	42,685	
41	변경	종로구	구기동 100-48	63,697	
42	변경	중랑구	면목 3·8동 44-6	61,253	
43	변경	중랑구	면목본동 297-28	53,120	
44	변경	중랑구	중화1동 4-30	73,625	
45	변경	중랑구	망우3동 427-5	98,171	
46	변경	중랑구	면목5동 152-1	87,787	
47	변경	중랑구	면목본동 63-1	90,110	
48	변경	중랑구	망우본동 354-2	66,389	
49	변경	중랑구	망우3동 474-29	85,584	

※ 소규모주택정비 관리지역 면적 변경 없음

② 소규모주택정비 관리계획 결정(변경)

□ 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

○ 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)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 501), 2) \div \text{사업성 보정계수}$$

- 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

○ 임대주택 공급 및 인수계획(안): 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 확정

3. 관계도면 : 변경없음(붙임 참조)

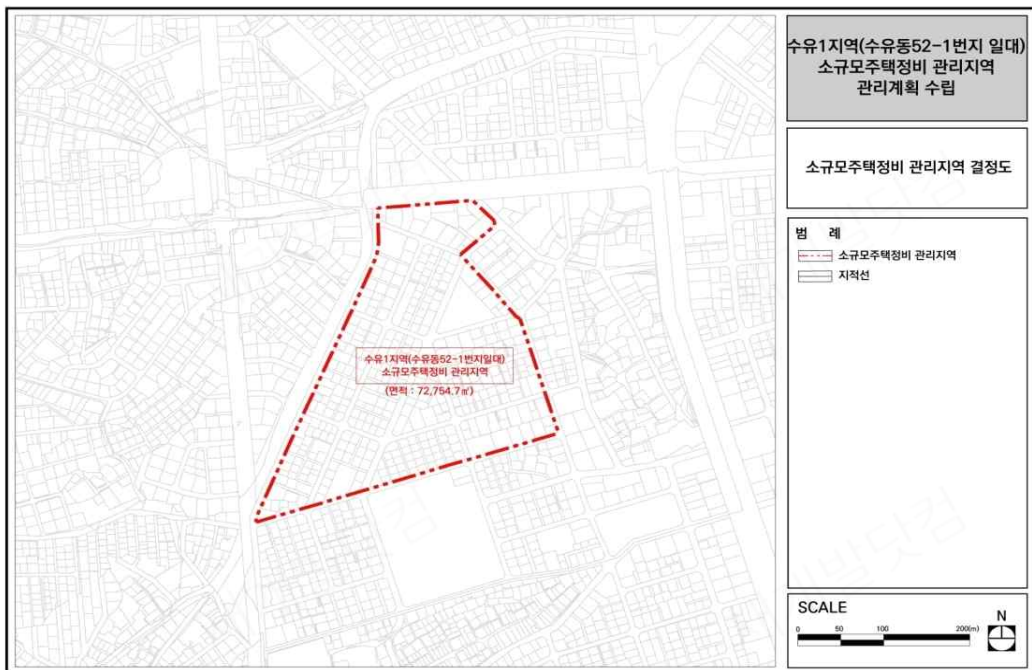
4. 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 주택실 전략주택공급과 ☎2133-8236) 및 자치구 모아타운 관련부서에 관련도서를 비치·열람하고 있습니다.

[붙임] 소규모주택정비 관리지역 결정도

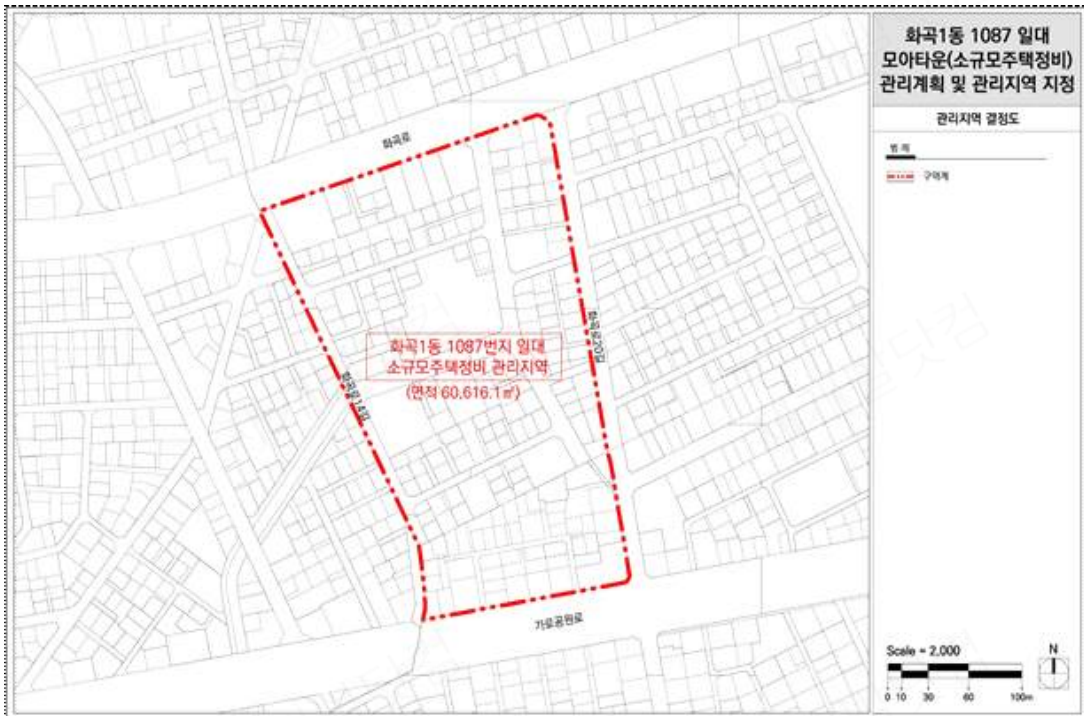
■ 변동 411번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



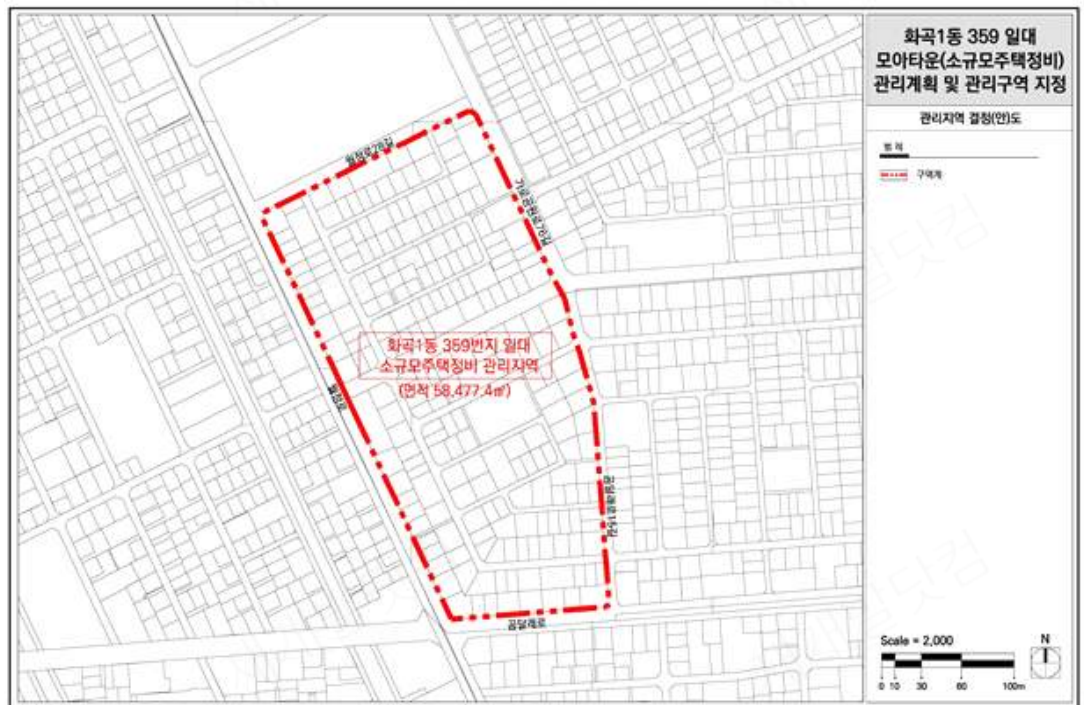
■ 수유동 52-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



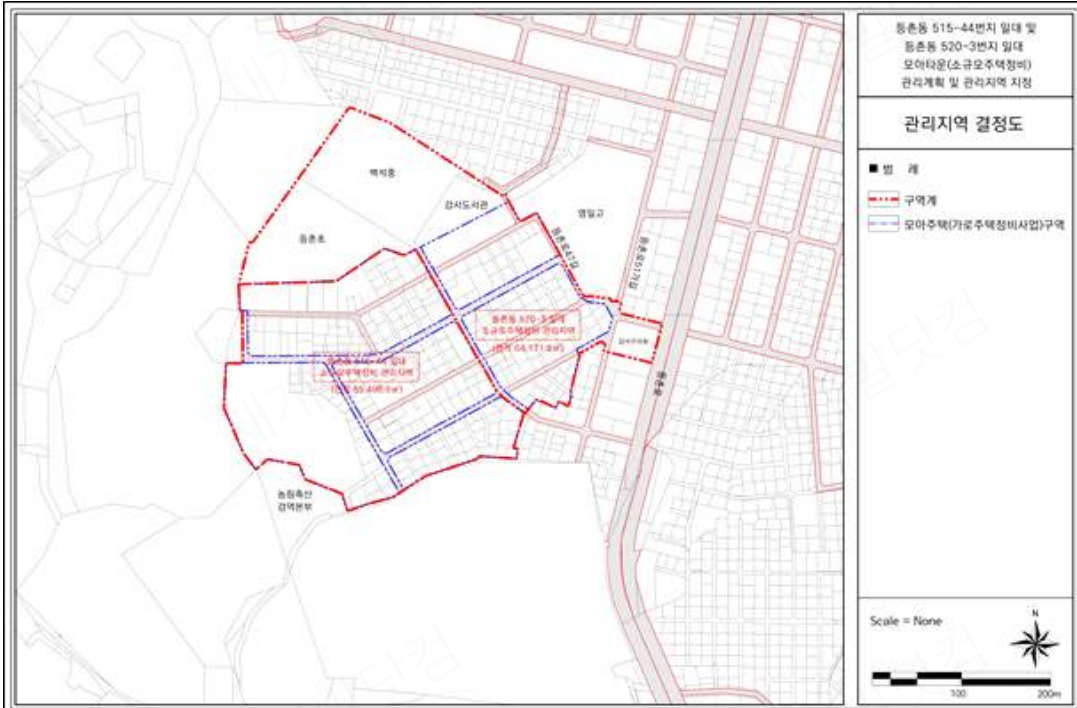
■ 화곡1동 1087번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



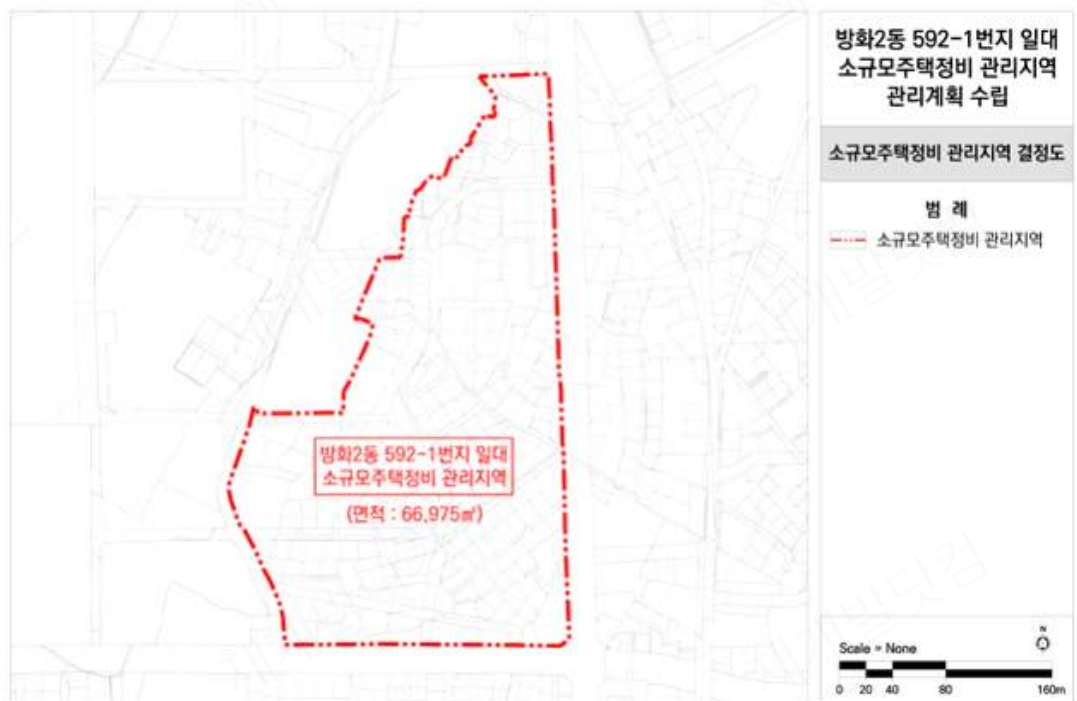
■ 화곡1동 359번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



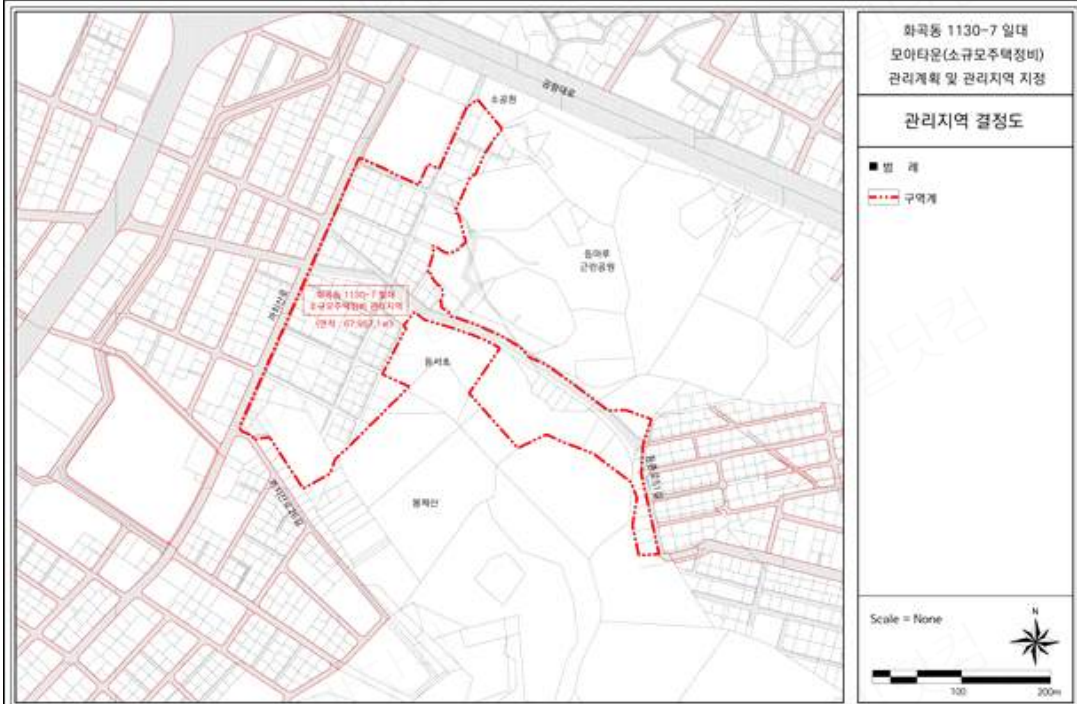
■ 등촌동 515-44 일대 및 등촌동 520-3 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



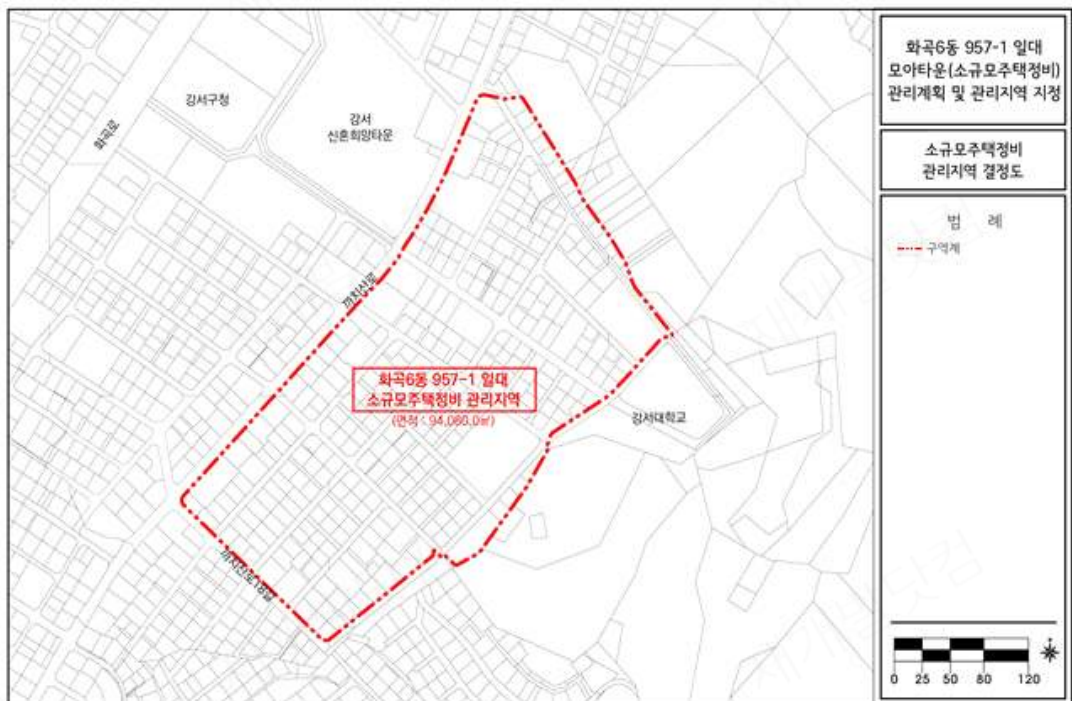
■ 방화2동 592-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 화곡6동 1130-7 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



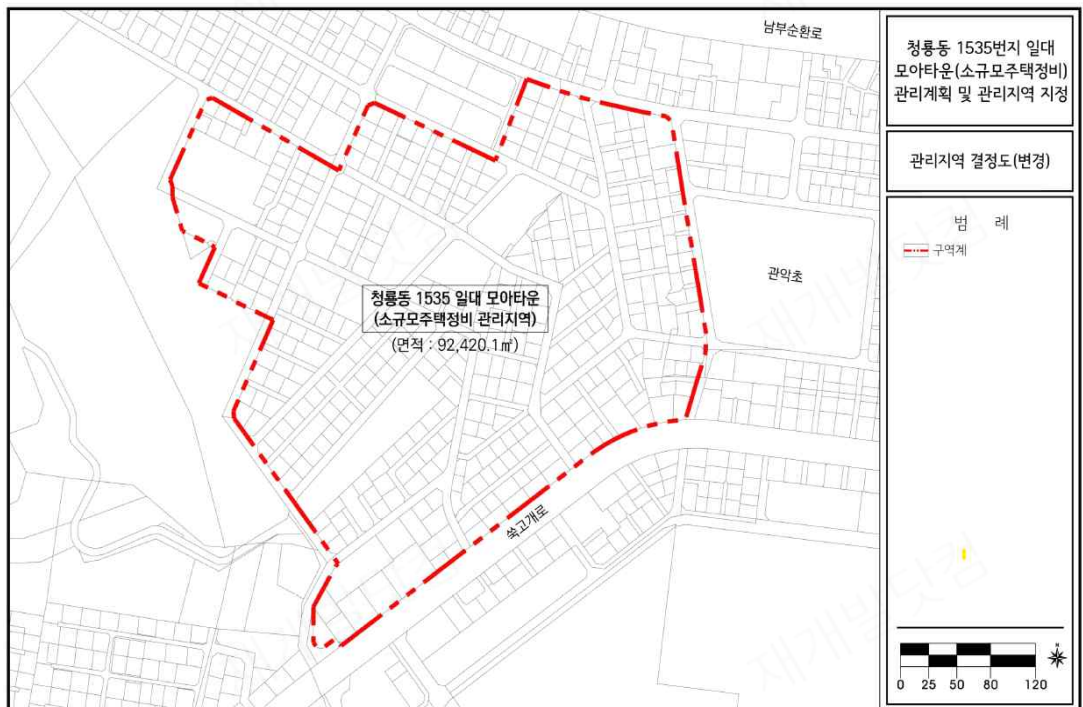
■ 화곡6동 957-1 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



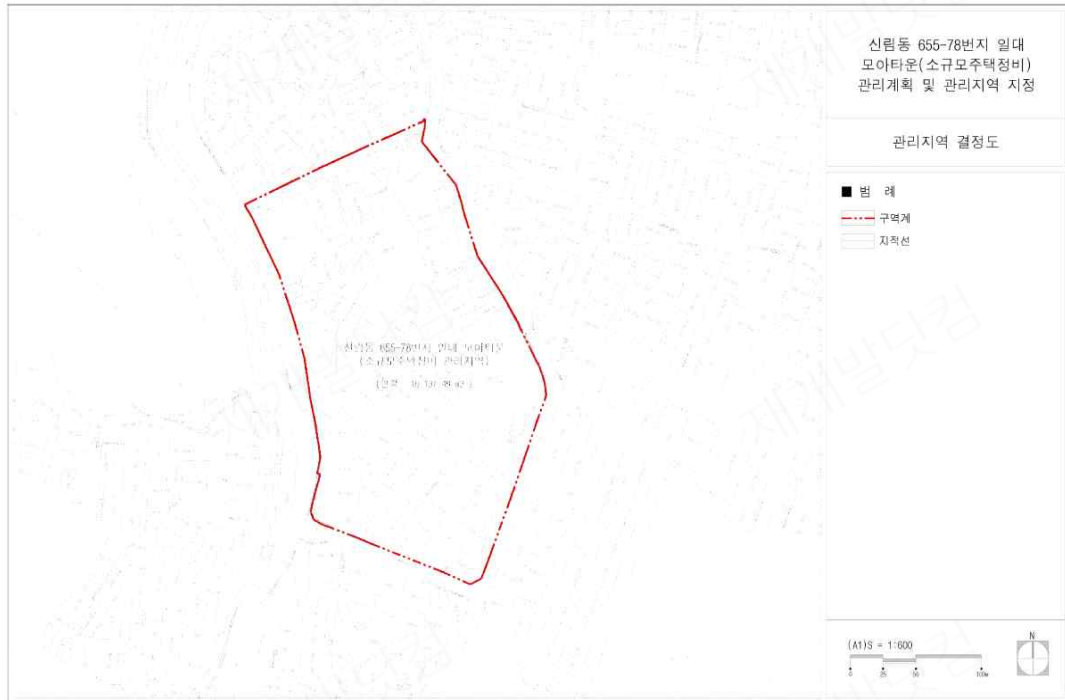
■ 공항동 55-327 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



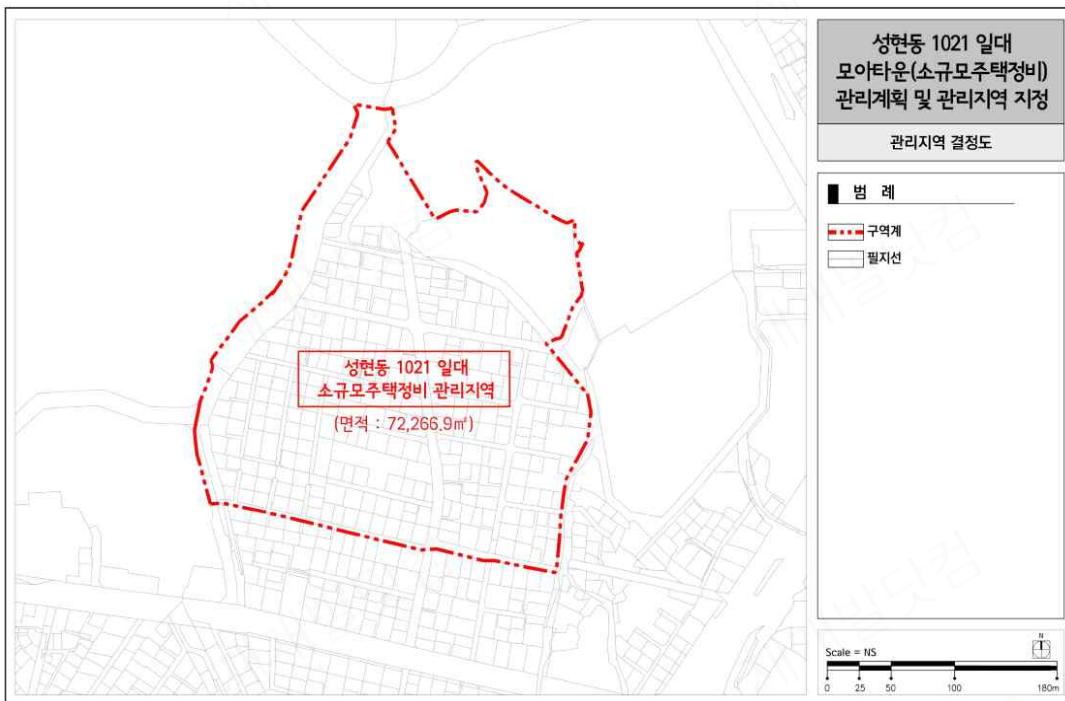
■ 청룡동 1535번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



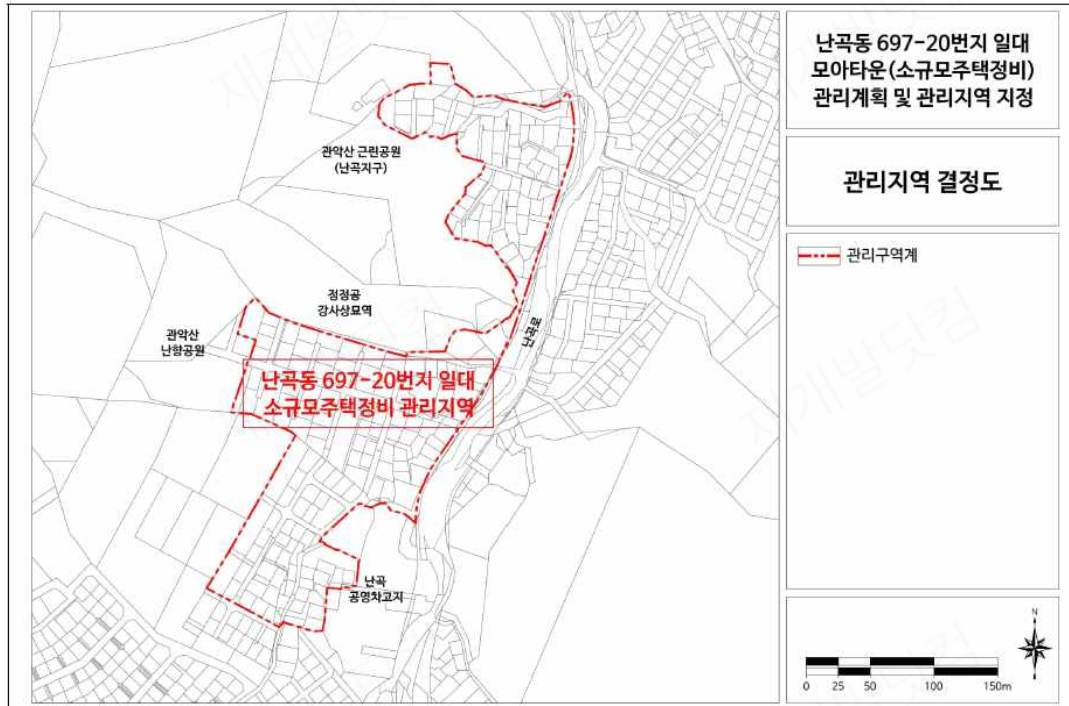
■ 신림동 655-78번지 일원 소규모주택정비 관리지역 결정도



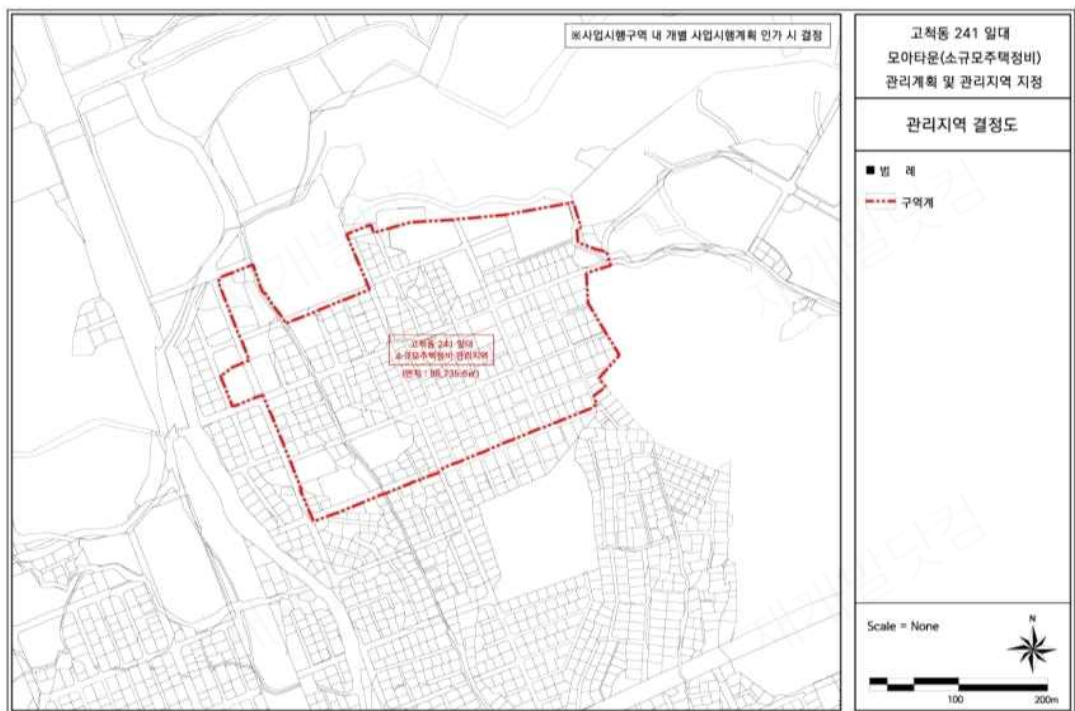
■ 성현동 1021 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 난곡동 697-20 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 고척동 241번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 구로동 728번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



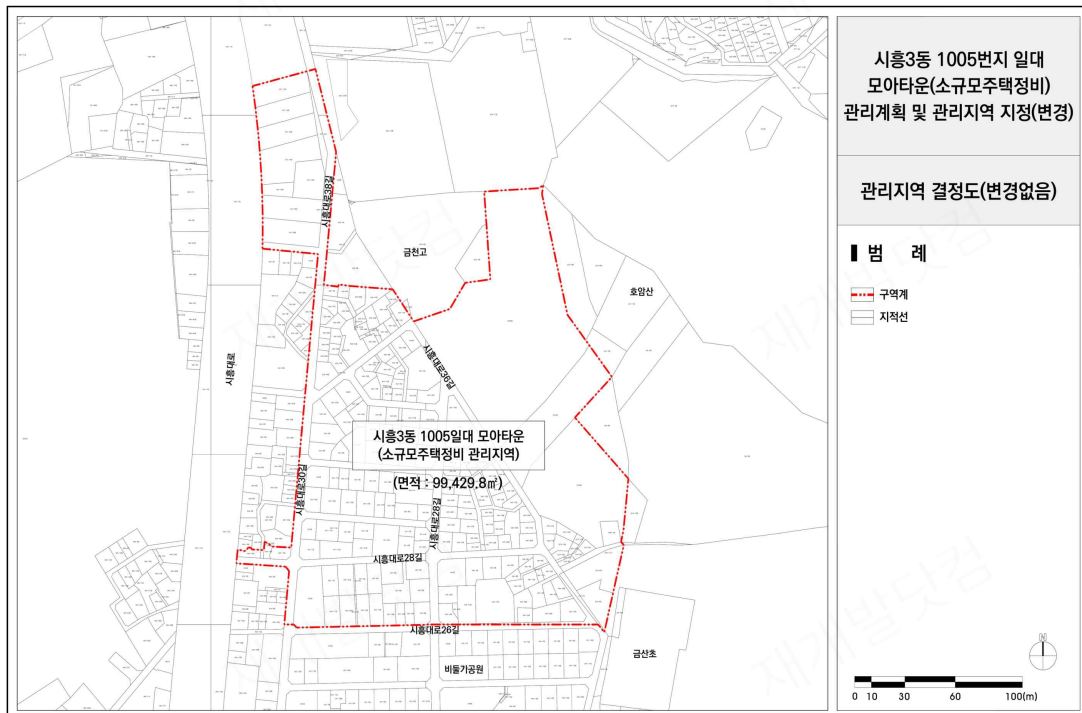
■ 개봉동 270-38번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 구로동 511번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



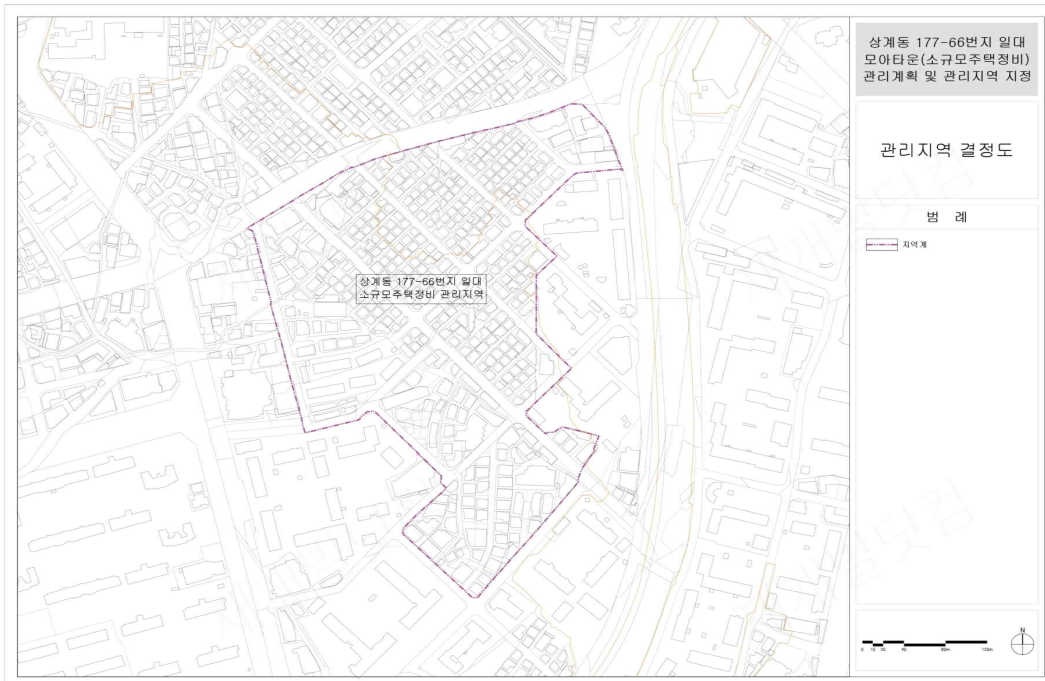
■ 시흥3동 1005번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



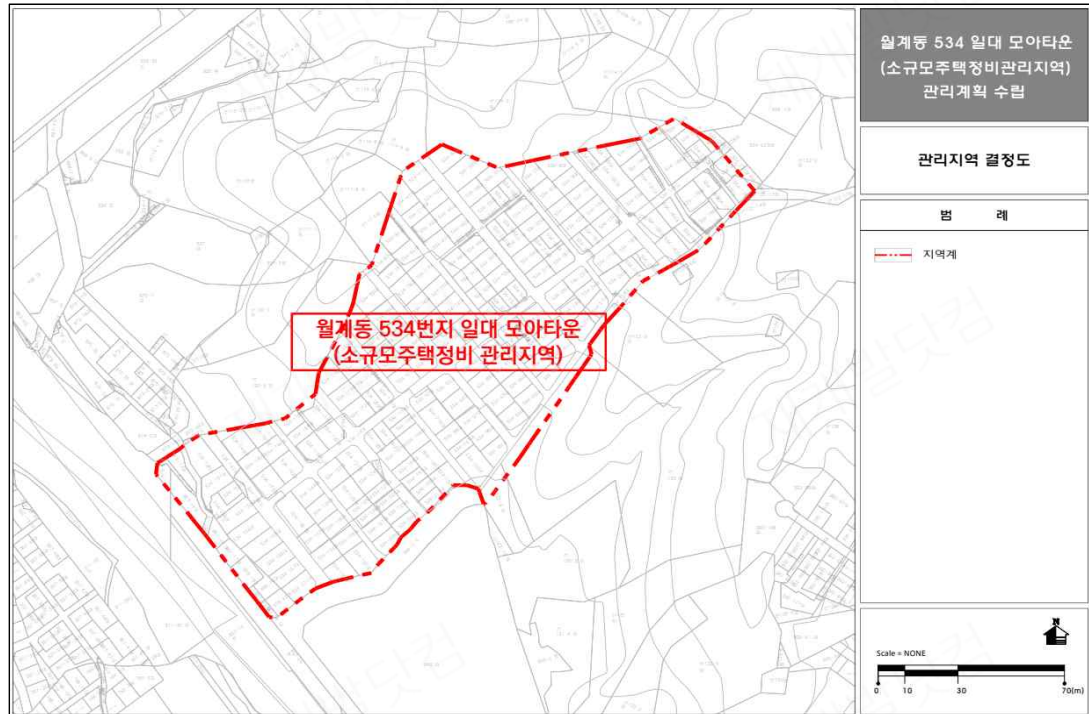
■ 시흥3동 950번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



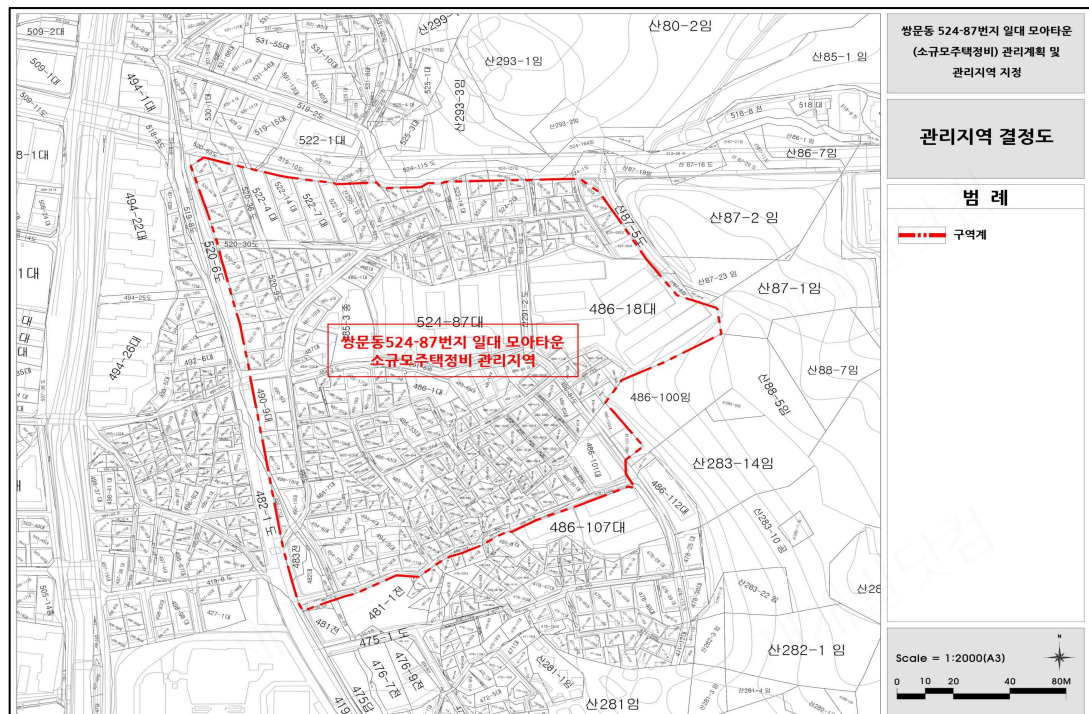
■ 상계동 177-66번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 월계동 534번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



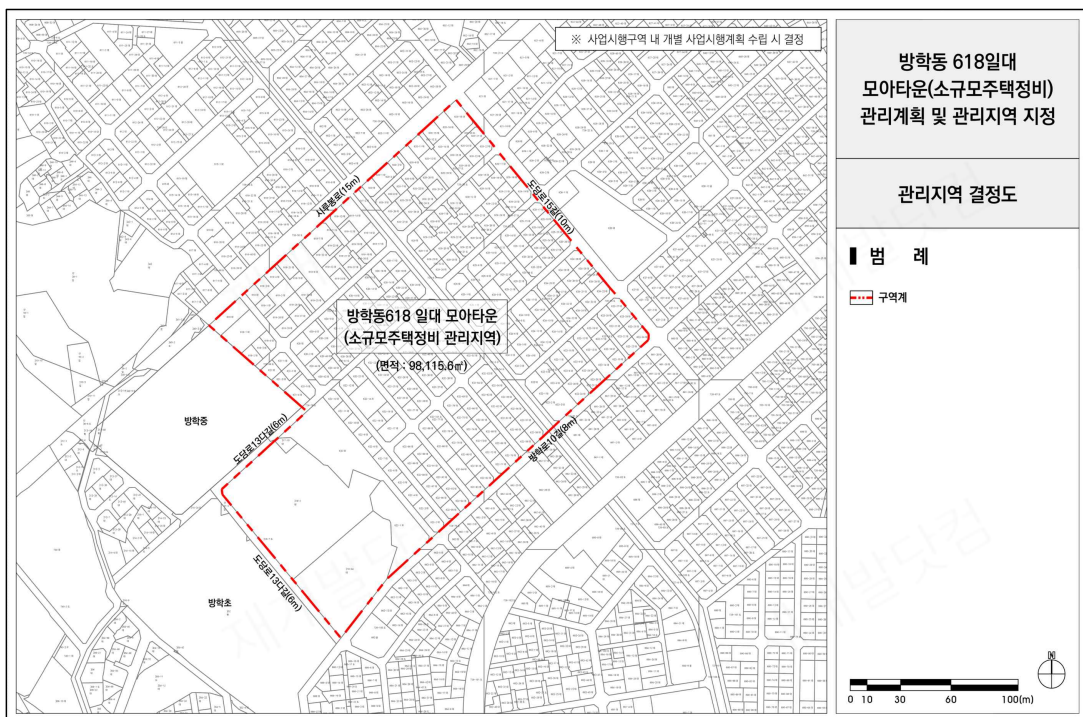
■ 쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



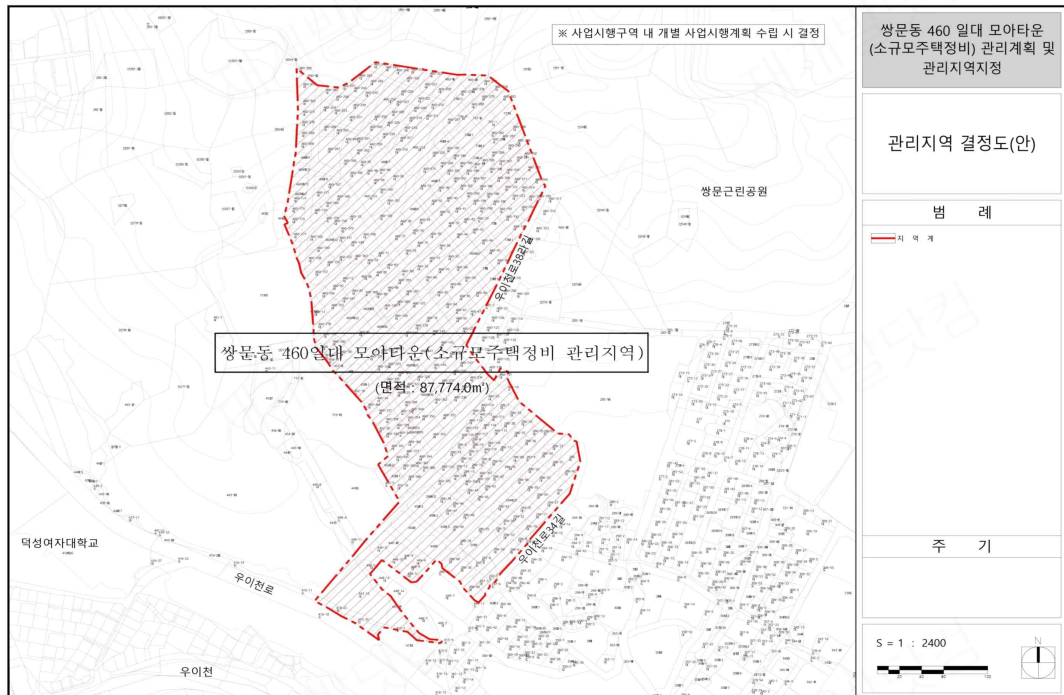
■ 쌍문동 494-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 방학동 618번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 쌍문동 460번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



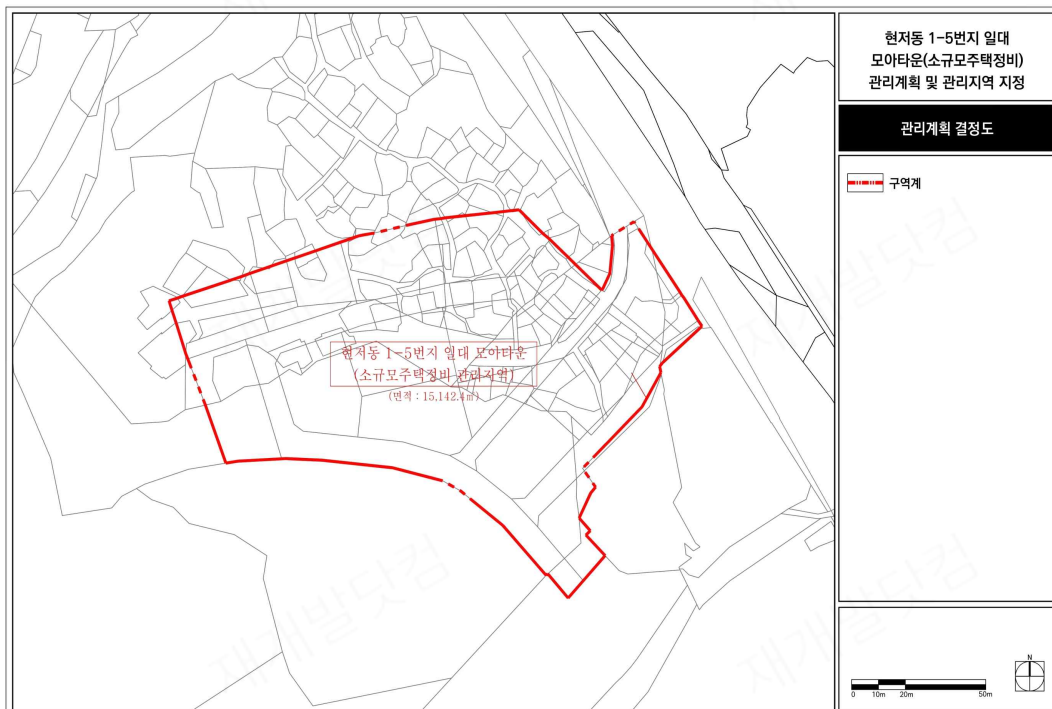
■ 창3동 501-13번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 천연동 89-16번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



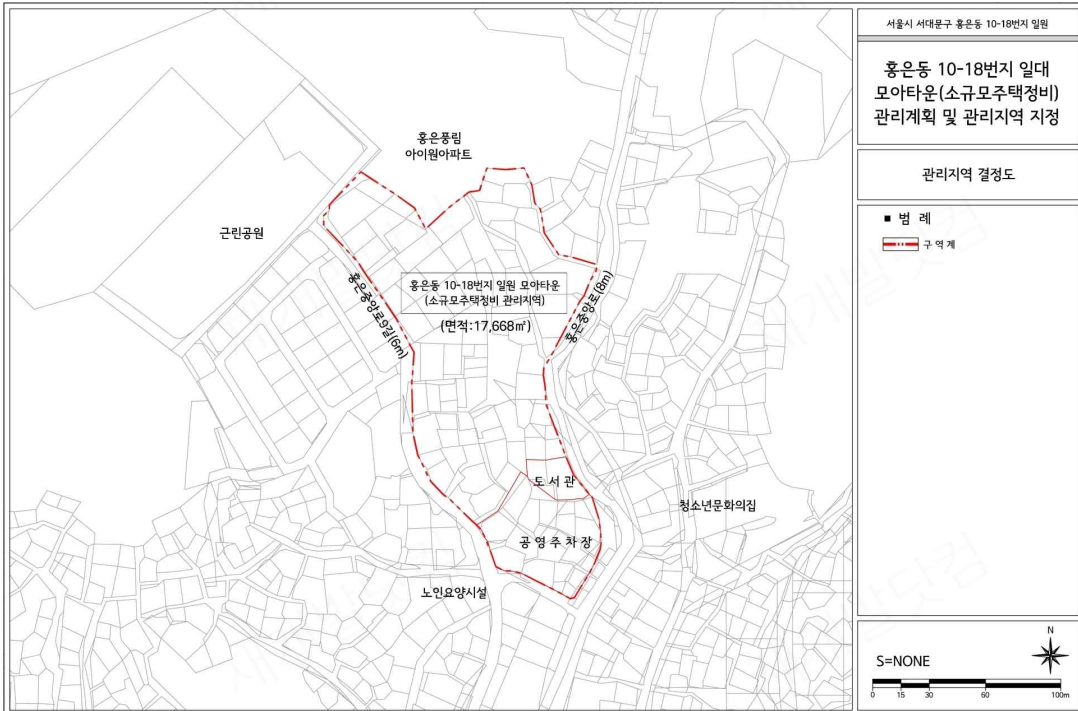
■ 현저동 1-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



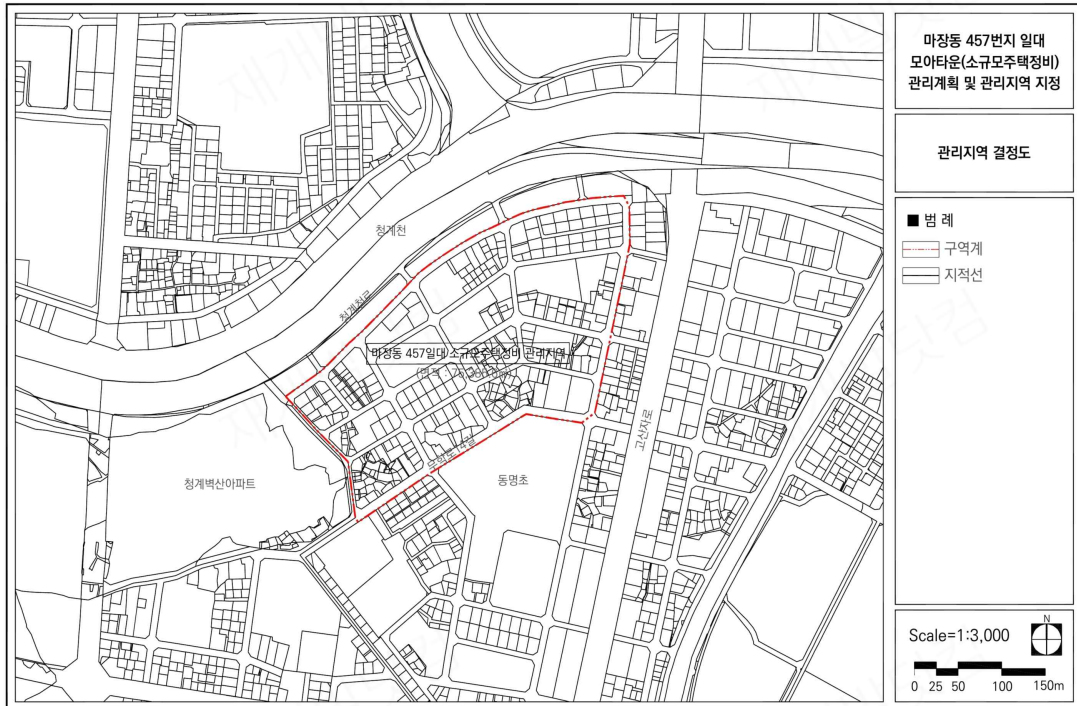
■ 홍제동 322번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



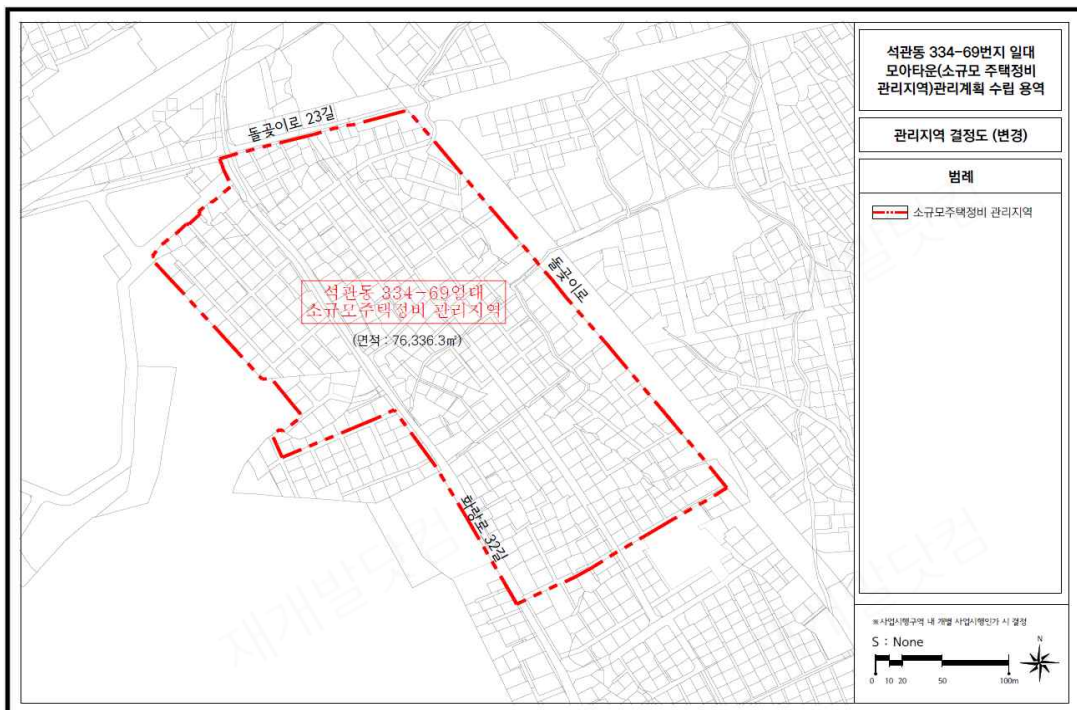
■ 홍은동 10-18번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



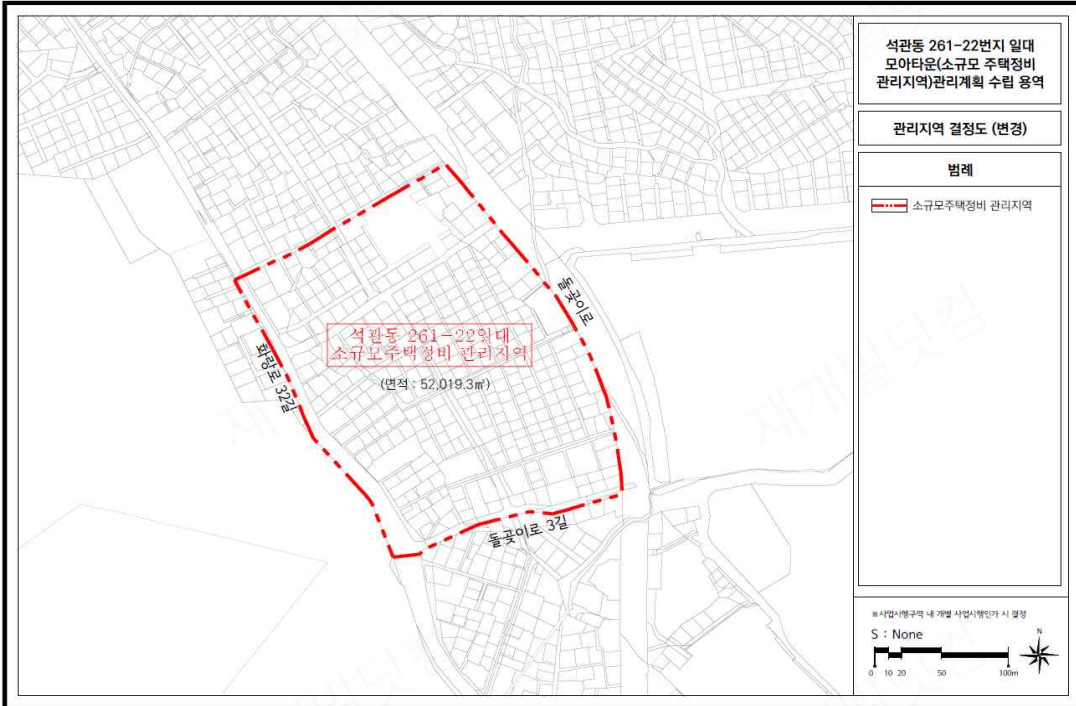
■ 마장동 457번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



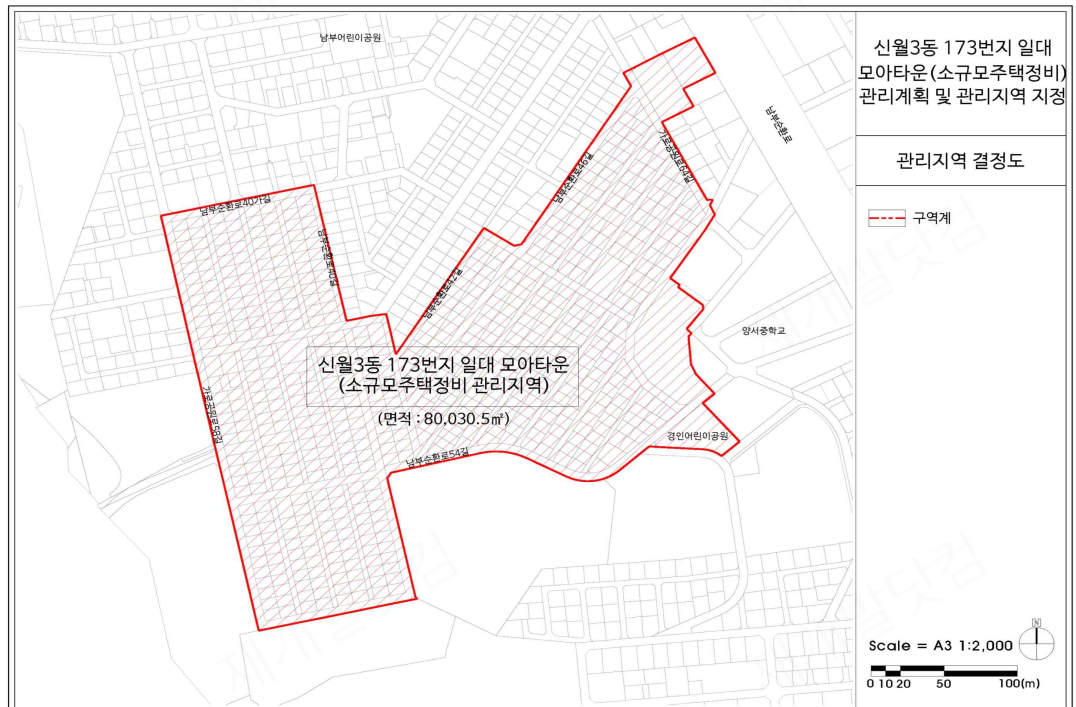
■ 석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



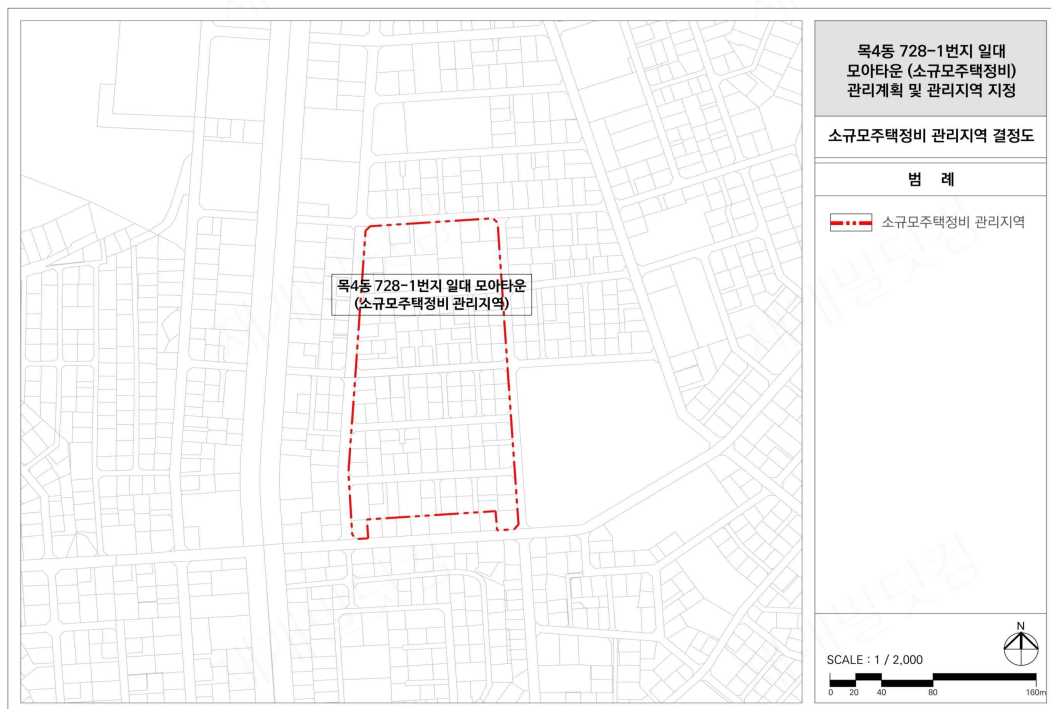
■ 양천구 신월3동 173번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



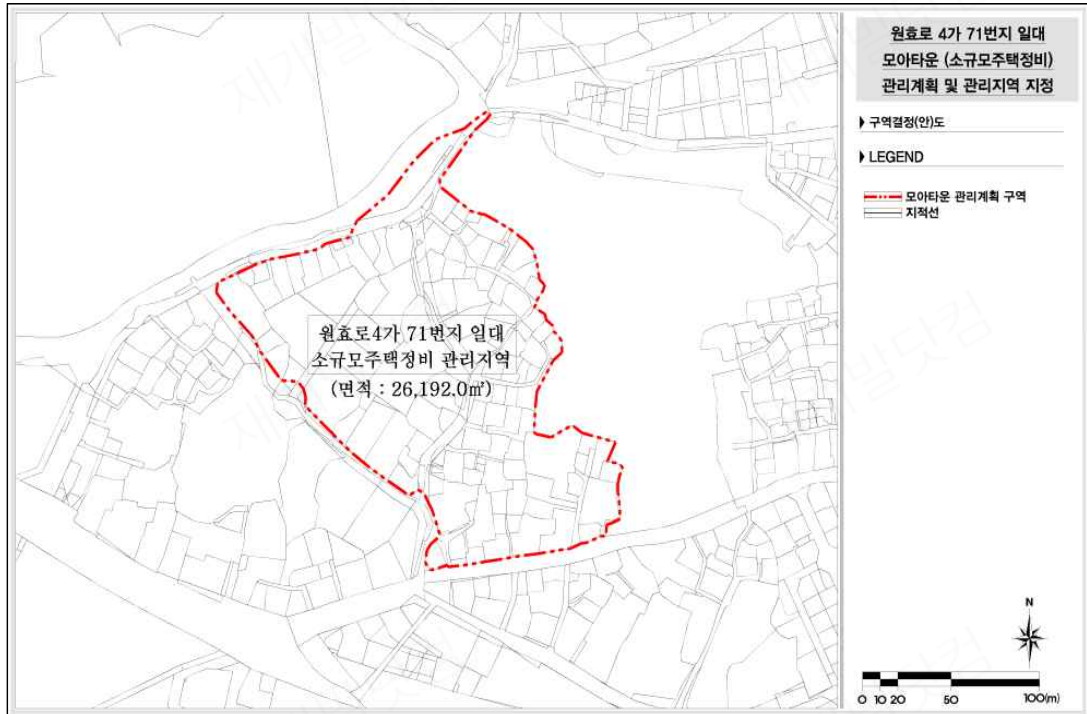
■ 양천구 신월1동 102-33번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 목4동 728-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



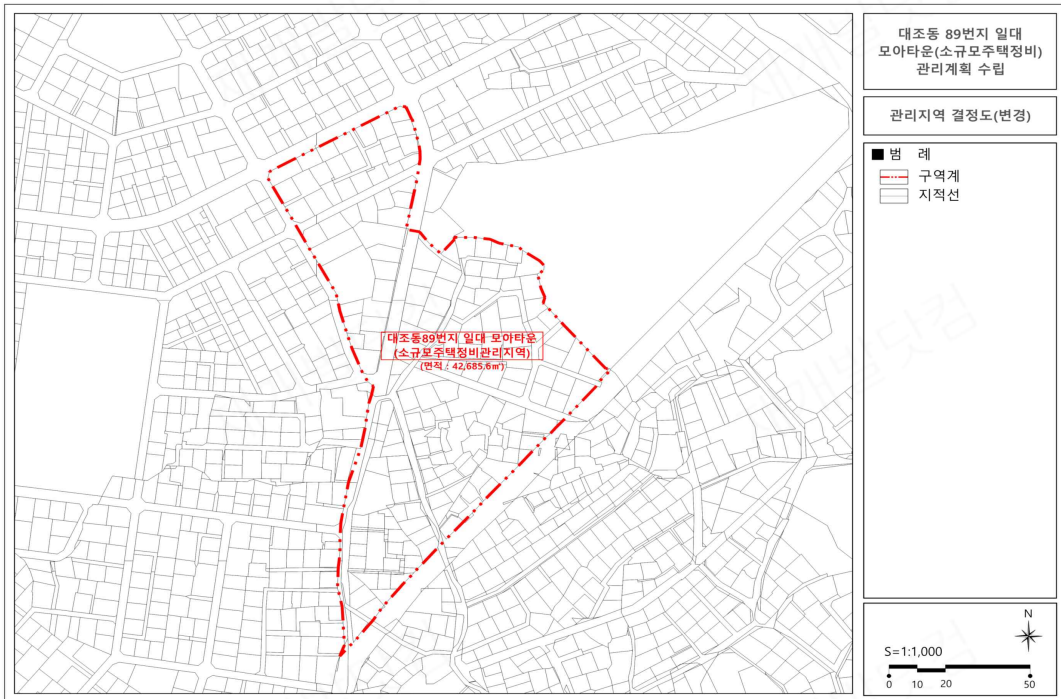
■ 원효로4가 71번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



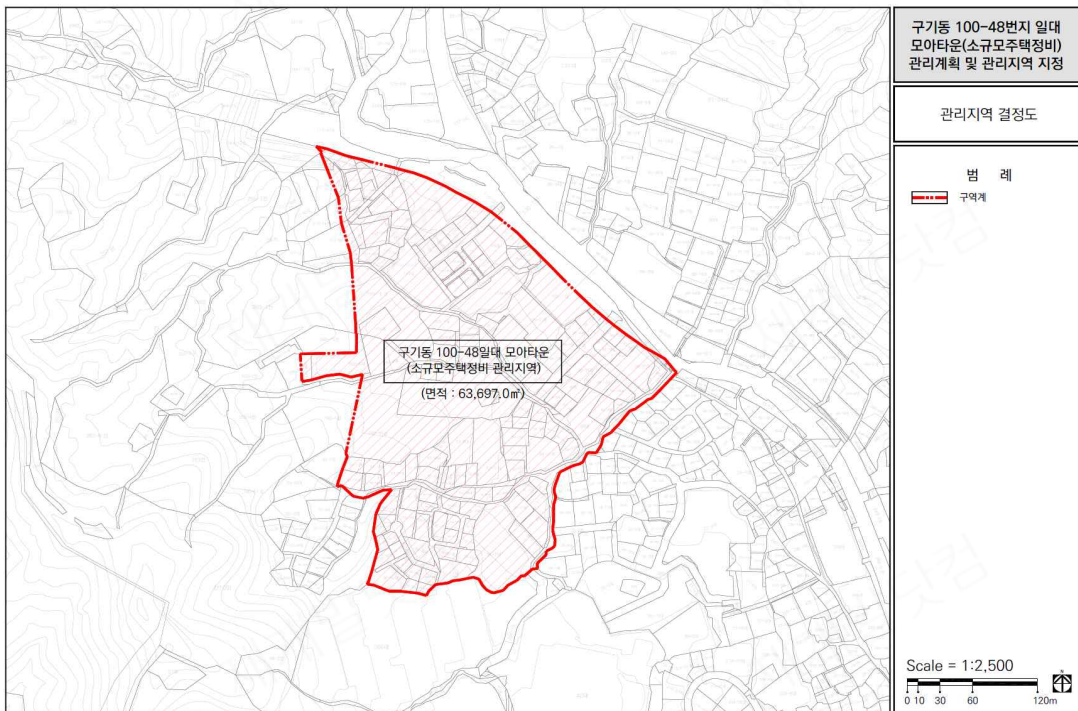
■ 불광동 170번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



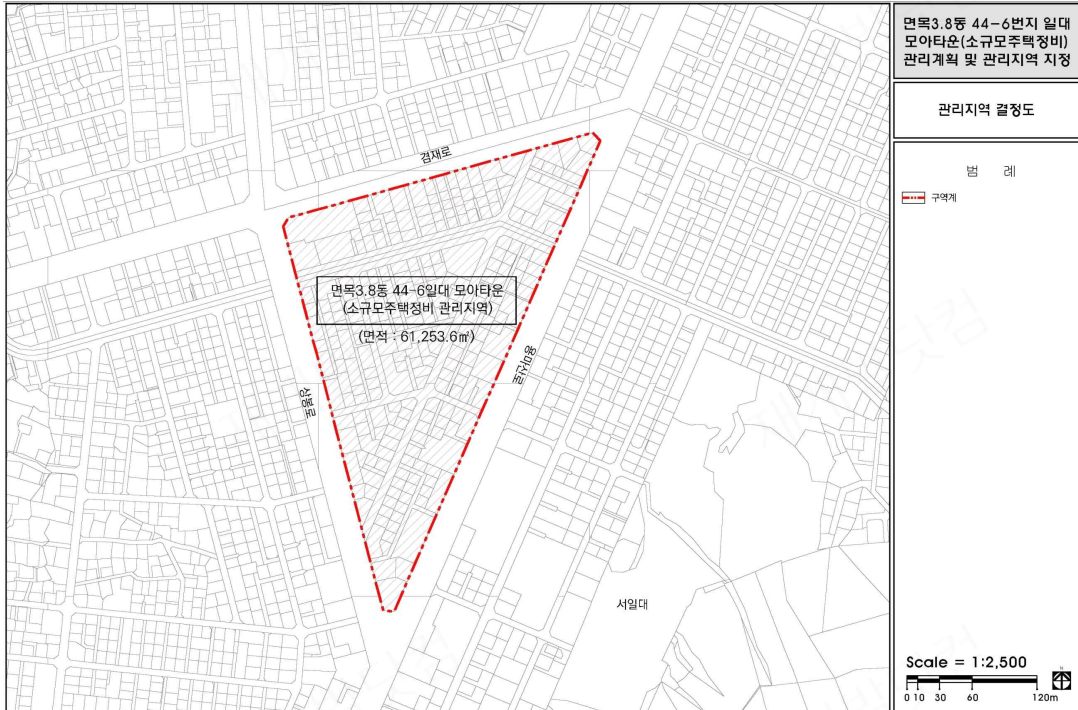
■ 대조동 89번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



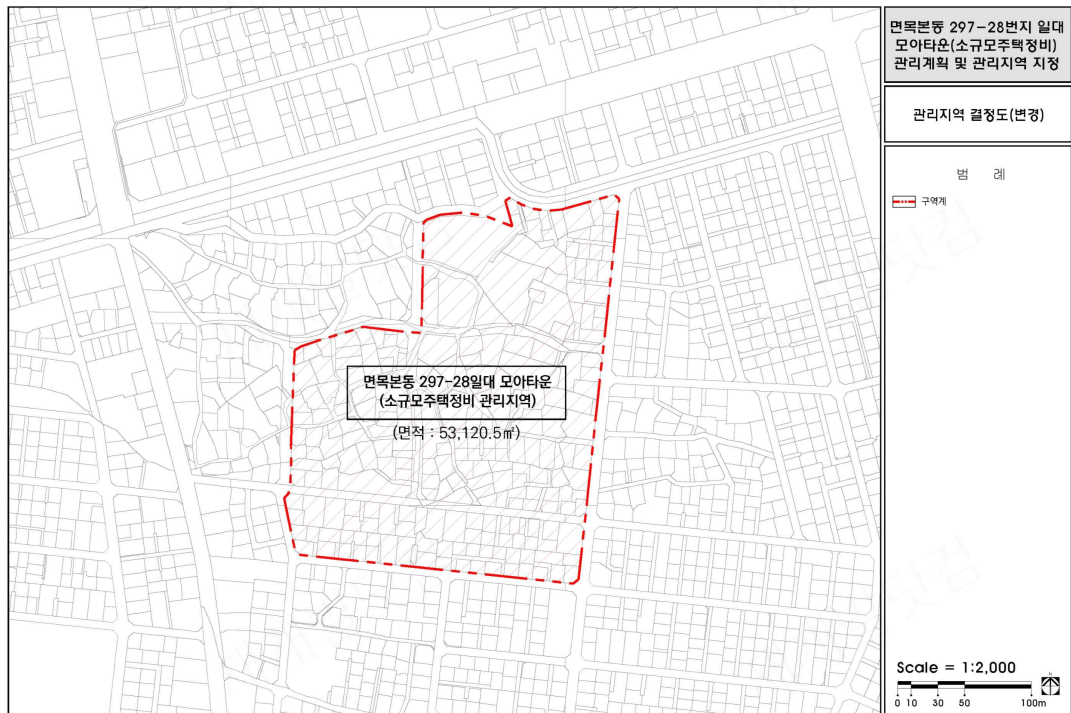
■ 구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



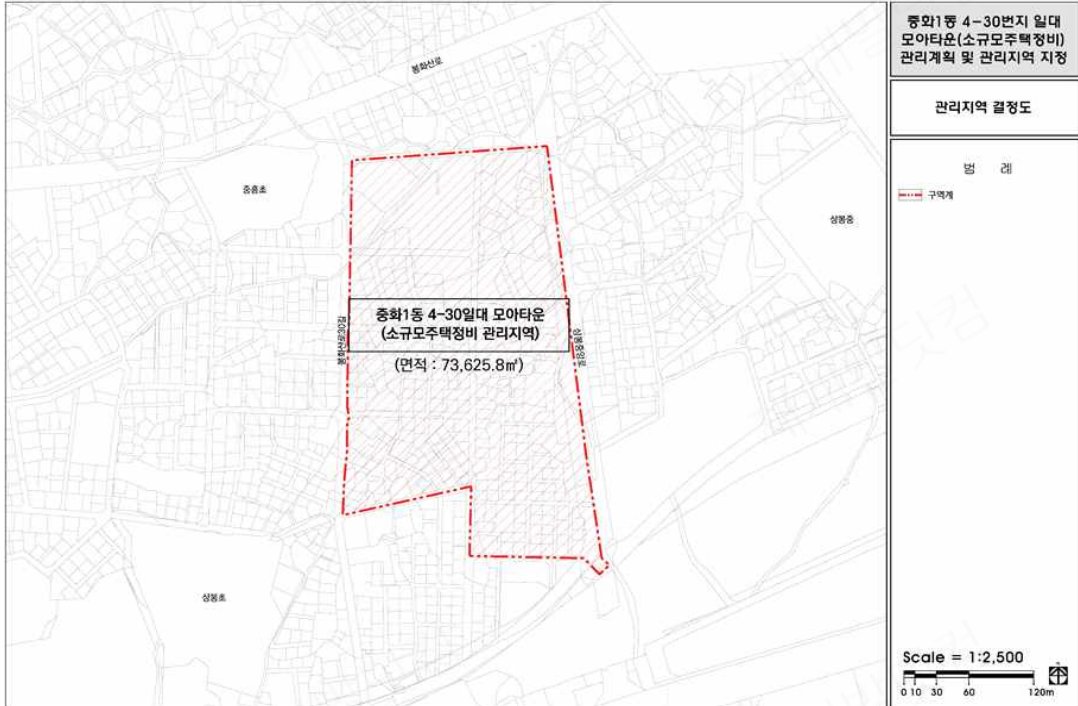
■ 면목3·8동 44-6번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



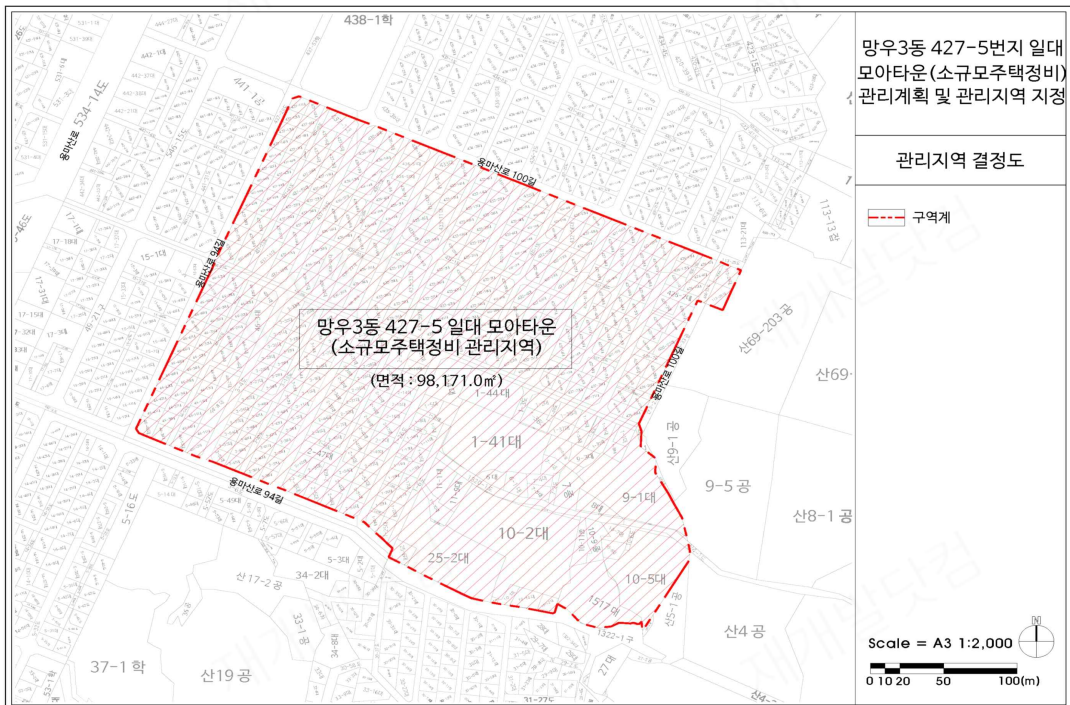
■ 면목본동 297-28번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 중화1동 4-30번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



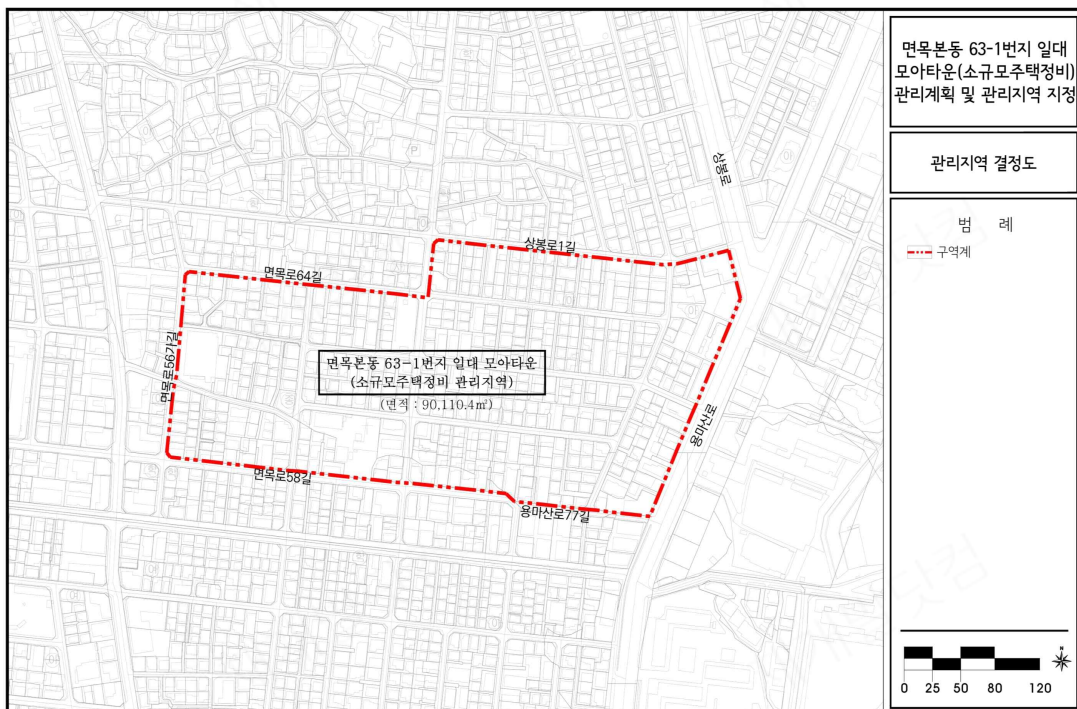
■ 망우3동 427-5번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 면목5동 152-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 면목본동 63-1 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 망우본동 354-2번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도



■ 망우3동 474-29번지 일대 소규모주택정비 관리지역 결정도

