

**강북구 번동2지역(번동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획
(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 재공람 공고**

‘서울특별시 고시 제2024-44호(2024.1.18.)’로 고시한 ‘번동2지역(번동 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 재공람 공고합니다.

2026년 02월 06일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2026. 02. 06. ~ 2026. 02. 20.(14일간)

나. 공람장소 : 강북구청 주거정비과 (☎02-901-2575)

다. 공람사유 : 번동2지역(번동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 및 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용을 위한 주민 재공람

라. 공람내용 : 번동2지역(번동 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 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(사업성 보정계수 적용 외의 사항은 강북구 공고 제2025-1679호 (2025.12.19.)와 동일)

사. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

번동2지역(번동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 번동2지역(번동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역(모아타운)

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	번동2지역(번동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	번동 454번지 일대	70,897	-

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

2. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

1) 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				70,897.0	100.0	-
사업 가능 구역	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			19,099	26.9	-
	B-1	번동 471-1 일대		298.0	0.4	-
	B-2	번동 454-106 일대		994.0	1.4	-
	도로			3,912.0	5.5	-
	하천			13,895	19.6	-

2) 변경

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				70,897.0	100.0	-
사업 가능 구역	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		8,341.6	11.8	-
		-	도로	5,648.4	8.0	-
		-	공원	1,709.6	2.4	-
		-	공공공지	478.9	0.7	-
		C-1	하천(하천관리사무소)	504.7	0.7	-
		D-1	지역아동센터	115.0	0.2	-
사업가능구역 외	소계			19,072.0	26.9	-
	B-1	번동 471-1 일대		298.0	0.4	-
	B-2	번동 454-106 일대		994.0	1.4	-
	도로			3,885.0	5.5	-
	하천			13,895.0	19.6	-

■ 토지이용계획(안) 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
토지이용계획(안)	• 공동주택용지 면적 변경	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
	• 도로 면적 변경	
	• 공원 면적 변경	
	• 공공공지 신설	• 관리부서(강북구 청소년과) 의견에 따라 기존 지역아동센터 이전 설치(대토) 및 우이천변 정비기반시설(공공공지) 변경
	• 공공시설1 → 지역아동센터(대토부지) 전환	
	• 공공시설2 → 하천(하천관리사무소) 전환	• 국공유지 유상매입 최소화를 위하여 기반시설로 계획한 하천관리사무소를 정비기반시설(하천)로 변경

나. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

1) 도로 결정 조서

■ 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	대로	3	38	25	-	3,230	수유동(중1-47)	창동424-110(대3-61)	일반도로	-
변경	대로	3	38	25~28.5	주간선도로	3,230	수유동(중1-47)	창동424-110(대3-61)	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	210	번동471-6	번동468-72	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	351	번동468-72	번동459-111	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	116	번동459-111	번동454-116	일반도로	-
기정	-	-	-	-	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	592	번동471-168	번동387-71	일반도로	-
신설	소로	3	1	6	국지도로	203	번동459-111	번동471-171	보행자 전용도로	-
폐지	소로	3	-	8	국지도로	76	-	-	일반도로	번동459-111, 387-35 일원

1) 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(창번2교)과의 연결성 증대를 위하여, 보행자전용도로를 상시 개방

■ 변경

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	대로	3	38	25	-	3,230	수유동 (중1-47)	창동424-110 (대3-61)	일반도로	-
변경	대로	3	38	25~28.5	주간선도로	3,230	수유동 (중1-47)	창동424-110 (대3-61)	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	210	번동468-72	번동471-6	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	351	번동459-111	번동468-72	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	116	번동459-111	번동454-116	일반도로	-
기정	-	-	-	-	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	592	번동387-71	번동471-168	일반도로	-
폐지	소로	3	-	8	국지도로	76	-	-	일반도로	번동459-111, 387-35 일원

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	- 기종점 변경 - 기점 : 번동 471-6 → 번동 468-72 - 종점 : 번동 468-72 → 번동 471-6	『도로구간 등의 설정·변경에 관한 세부기준』 제5조를 준용하여, 서→동, 남→북 방향으로 도로 기종점을 조정함
중로 3-2	중로 3-2	- 기종점 변경 - 기점 : 번동 468-72 → 번동 459-111 - 종점 : 번동 459-111 → 번동 468-72	
소로 2-1	소로 2-1	- 기종점 변경 - 기점 : 번동 471-168 → 번동 387-71 - 종점 : 번동 387-71 → 번동 471-168	
소로 3-1	-	보행자전용도로 삭제	당초 관리계획 수립 시 사업시행시기가 상이할 경우 발생하는 불합리한 요소(맹지발생 등)의 해소를 위하여 도시계획시설 도로로 결정하였으나, 금회 건축협정을 통한 관리계획 수립으로 2개구역이 동시에 시행됨에 따라 관리 및 운영의 효율성을 고려하여 도시계획시설 도로 계획을 삭제하고 공공보행통로로 지정함

2) 도로 입체적 결정조서

■ 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

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

- 1) 해당 도로는 2-3구역 내 계획된 사항임
- 2) 소유권은 사업시행계획인가시 관련부서와 협의하여 결정
- 3) 주민자치회는 입체결정도로의 관리주체로 보행자전용도로를 유지관리하여야함

■ 변경 : 입체적 결정 지정 해제

- 입체적 결정 지정 해제 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	-	입체적 결정 지정 해제 (보행자전용도로 삭제)	당초 관리계획 수립 시 사업시행시기가 상이할 경우 발생하는 불합리한 요소(맹지발생 등)의 해소를 위하여 도시계획시설 도로로 결정하였으나, 금회 건축협정을 통한 관리계획 수립으로 2개구역이 동시에 시행됨에 따라 관리 및 운영의 효율성을 고려하여 도시 계획시설 도로 계획을 삭제하고 공공보행통로로 지정함

3) 공원 결정조서

■ 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	샛강공원	어린이공원	번동 472-39	858.2	감) 858.2	-	-	-
신설	①	샛강공원	어린이공원	번동 457-47	-	증) 1,700.0	1,700.0	-	-

- 1) 공원의 위치 및 이용인구 등을 고려하여 사업시행계획인가 시 관련부서와 협의하여 시설 내에 공공화장실을 설치할 것

■ 변경

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	샛강공원	어린이공원	번동 472-39	858.2	감) 858.2	-	-	-
신설	①	샛강공원	어린이공원	번동 457-47	-	증) 1,709.6	1,709.6	-	-

- 1) 공원의 위치 및 이용인구 등을 고려하여 사업시행계획인가 시 관련부서와 협의하여 시설 내에 공공화장실을 설치할 것

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	새강공원	• 공원 면적 변경 - 면적 : 1,700.0㎡ → 1,709.6㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경

4) 하천 결정 조서

■ 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치			면적(㎡)	폭원(m)	면적(㎡)	비고
				기점	종점	주요경과지				
신설	하천	우이천	지방하천	번동 655-3	번동 655-7	-	582	20~35	13,886.0	-

- 1) 지역 주민의 휴식 및 여가활동을 위한 우이천변 녹지, 편의 및 휴게공간 조성으로 관리지역 내 우이천변 환경 개선을 도모하고자 함
- 2) 하천 산책로는 A-7, A-8구역에서 함께 조성하는 것으로 하되, 세부사항은 사업시행계획인가시 결정

■ 변경

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치	주요 경과지	연장	폭원(m)	면적	비고
기정	하천	우이천	지방하천	기점 : 우이동 산68-1 (번동 655-3) 종점 : 석관동 375-4 (번동 655-7)	-	11.75km (582m)	14~152 (20~35)	28.76km ² (13,886.0㎡)	-
신설	하천	하천시설	하천관리 사무소	번동 457-11	-	--	-	504.7㎡	-

- 1) 우이천의 기종점, 연장, 폭원, 면적 등은『우이천등 4개 하천정비기본계획』(2003, 건설교통부)을 기준으로 작성 하였으며, ()는 관리지역 내 편입되는 내용임

■ 하천 결정(변경) 사유서

시설명	시설종류	변경내용	변경사유
우이천	지방하천	• 기 결정고시 된 하천 결정내용 반영	• 관련부서 협의의견을 반영하여 우이천 전체 결정내용 작성하고 관리지역 내 편입되는 내용은 별도표기
하천시설	하천관리사무소	• 하천시설(하천관리사무소) 신설	• 국공유지 유상매입 최소화를 위하여 기반 시설로 계획한 하천관리사무소를 정비 기반시설(하천)로 변경

5) 공공공지 결정조서

■ 신설

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

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	- 공공공지 신설 - 면적 : 478.9㎡	관리부서(강북구 청소년과) 의견에 따라 기존 지역아동센터 이전 설치(대토) 및 우이천변 정비기반시설(공공공지) 변경

6) 공공시설 결정조서

■ 폐지

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

■ 공공시설 폐지 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공시설1 (아동센터)	- 공공시설1 폐지 - 면적 : 400㎡	관리부서(강북구 청소년과) 의견에 따라 기존 지역아동센터 이전 설치(대토) 및 우이천변 정비기반시설(공공공지) 변경
공공시설2 (하천관리사무소)	- 공공시설2 폐지 - 면적 : 500㎡	국공유지 유상매입 최소화를 위하여 기반시설로 계획한 하천관리사무소를 정비기반시설(하천)로 변경

7) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	사유	비고
사업추진구역2-1	282세대	881.25㎡ 이상	세대당 2.5㎡ ×1.25 이상 설치
사업추진구역2-2	584세대	1,825.0㎡ 이상	
사업추진구역2-3	515세대	1,609.25㎡ 이상	

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

다. 교통처리계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

구분	내용	비고
차량출입 허용구간	• 차량 진·출입 불허구간 외 허용	-
차량출입 불허구간	• 덕릉로(20m)변, 덕릉로51길(8m,우이천변)변, 수송초·수송중 인근 차량 진·출입 불허	-
공공 보행통로	• 도봉로96나길 일부 및 도봉로96다길 보행자전용도로 계획 삭제, 공공보행통로 설치(폭 6m)	-
기타사항	• 수송초·중교주변 도로(도봉로96길, 한천로122길)는 도로계획 수립 시 아래사항을 준수하여 계획하여야 하며, 안전한 통학로 조성을 위한 계획을 수립할 것 - 보도 내 울타리는 방호울타리로 조성하며 도시형 보도펜스의 색채 및 재료를 기본으로 하되 차량이 보도로 돌진 시 완충역할을 할 수 있도록 방호재의 구조 강도를 높여 설계할 것 - 학교 주출입구와 가장 가까운 거리에 위치한 횡단보도에는 신호등을 반드시 설치하고, 녹색 신호 시간은 어린이의 평균 보행속도를 기준으로 설정하며, 잔여시간 표시기를 설치할 것 - 학교 주변의 횡단보도는 보도와 동일한 높이로 설계하여 차도와의 단차를 만들어 자동차의 감속을 유도하며, 횡단보도의 도색색상은 운전자가 횡단보도를 쉽게 인지할 수 있는 색상으로 설정할 것 - 바닥면에는 과속방지차도포장(지그재그 패턴)과 감속표지를 적용하여 자동차의 감속을 유도할 것 - 이 밖에 어린이들의 안전한 보행환경을 조성할 수 있는 계획요소를 도입할 것	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

■ 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

구분			위치	면적(㎡)	사업계획					비고
					토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계				51,798.0 (70,897.0)	-	514 (527)	-	-	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)		번동 454-10 일대	9,761.0	-	92	-	-	-	-
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)		번동 458-20 일대	23,012.0	-	216	-	-	-	-
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)		번동 471-20 일대	19,025.0	-	206	-	-	-	-

■ 변경

구분		위치	면적(㎡)	사업계획				비고	
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계		최초 결정일
합 계			51,825.0 (70,897.0)	521	1,052	-	-	-	
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	변동 454-61 일대	9,731.4	95	209	조합	조합설립변경인가 ('22.02.01)	서울시고시 제2024-44호 (2024.01.18.)	-
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	변동 458-2 일대	23,038.0	220	379	조합	조합설립변경인가 ('25.06.23)	서울시고시 제2024-44호 (2024.01.18.)	-
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	변동 471-118 일대	19,055.6	206	464	조합	조합설립변경인가 ('25.06.23)	서울시고시 제2024-44호 (2024.01.18.)	-

마. 모아주택 통합계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

- 모아타운 내 3개 사업추진구역을 건축협정이 가능하도록 계획하여 효율적 건축배치 유도 및 사업실현성 확보

구분		위치	면적(㎡)	특례 사항	특례 적용 사유
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	번동 454-61 일대	9,731.4	- 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치 등	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용 - 지하주차장 통합 조성
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	번동 458-2 일대	23,038.0		
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	번동 471-118 일대	19,055.6		

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

■ 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

구분		내용			비고
사업 가능 구역	A-6, A-7, A-8	건폐율	50% 이하		공동주택용지 (제3종일반주거지역)
		용적률	기준	법정상한	
			250% 이하	300% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용		
사업 가능 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하		제2종(7층)일반주거지역
		용적률	200% 이하		
		높이	용도지역 층수 기준 적용		
	B-2	건폐율	50% 이하		제3종일반주거지역
		용적률	250% 이하		
		높이	용도지역 층수 기준 적용		
공공시설	C-1, C-2	건폐율	60% 이하		공공시설용지 (제2종(7층)일반주거지역)
		용적률	200% 이하		
		높이	용도지역 층수 기준 적용		

- 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
- 모아주택 사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

■ 변경

구분		내용			비고
사업 추진 구역	2-1, 2-2, 2-3	건폐율	50% 이하		공동주택용지 (제3종일반주거지역)
		용적률 ¹⁾	기준(상향) ²⁾	법적상한	
			250% 이하	300% 이하	
		높이	용도지역 총수 기준 적용		
사업 추진 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하		존치구역 (제2종(7층)일반주거지역)
		용적률	200% 이하		
		높이	용도지역 총수 기준 적용		
	B-2	건폐율	50% 이하		존치구역 (제3종일반주거지역)
		용적률	250% 이하		
		높이	용도지역 총수 기준 적용		
정비 기반 시설	C-1	건폐율	60% 이하		하천관리사무소 (제2종(7층)일반주거지역)
		용적률	200% 이하		
		높이	용도지역 총수 기준 적용		
지역 아동 센터	D-1	건폐율	60% 이하		지역아동센터(대토) (제2종(7층)일반주거지역)
		용적률	200% 이하		
		높이	용도지역 총수 기준 적용		

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

사. 건축물의 배치·건축선 등에 관한 계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

구분	내용	비고
건축한계선	- 공동주택용지 : 3m - 하천관리사무소 : 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) ※ 사업시행계획인가 시 결정

1) 기정('24.1 관리계획 최초 결정)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,437	302	-	
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	번동 454-61 일대	302	33	-	
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	번동 458-2 일대	592	137	-	
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	번동 471-118 일대	543	132	-	

- 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)

2) 변경1차('25.12.19. 주민 재공람(안))

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,381	295	-	21.36%
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	번동 454-61 일대	282	29	한국토지주택공사	10.28%
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	번동 458-2 일대	584	121	서울특별시 서울주택도시개발공사	20.72%
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	번동 471-118 일대	515	145		28.15%

- 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)

3) 변경2차(사업성 보정계수 적용(안))

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,381	217	-	15.71%
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	번동 454-61 일대	282	29	한국토지주택공사	10.28%
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	번동 458-2 일대	584	90	서울특별시 서울주택도시개발공사	15.41%
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	번동 471-118 일대	515	98		19.03%

- 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⁾
 - 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)

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

- 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용
- 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)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비용} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

- 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)

자. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

■ 변동2지역 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	관리계획 고시(‘24.1)	금회 변경(안)		
합계	70,897.0	70,897.0	70,897.0	100.0	-
제1종일반주거지역	855.0	1,700.0	1,709.6	2.4	-
제2종일반주거지역(7층이하)	55,629.0	19,987.0	20,145.8	28.4	-
제3종일반주거지역	14,413.0	49,210.0	49,041.6	69.2	-

■ 2-1구역 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	관리계획 고시('24.1)	증감	금회 변경(안)		
합계	9,761.0	감) 29.6	9,731.4	100.0	-
제3종일반주거지역	9,761.0	감) 29.6	9,731.4	100.0	-

■ 2-1구역 용도지역 결정조서

용도지역	변경내용	변경사유
제3종일반주거지역	• 면적 29.6㎡ 감소 - 지정 : 9,761.0㎡ - 변경 : 9,731.4㎡	• 기존 CAD구적 → 공부상면적 적용에 따른 면적 변경으로 선형 등에 대한 변경사항 없음

■ 2-2구역 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	관리계획 고시('24.1)	증감	금회 변경(안)		
합 계	23,012.0	증) 26.0	23,038.0	100.0	-
제1종일반주거지역	1,700.0	증) 9.6	1,709.6	7.4	-
제2종일반주거지역(7층이하)	3,128.0	증) 21.1	3,149.1	13.7	-
제3종일반주거지역	18,184.0	감) 4.7	18,179.3	78.9	-

■ 2-2구역 용도지역 결정조서

용도지역	변경내용	변경사유
제1종일반주거지역	• 면적 9.6㎡ 증가 - 지정 : 1,700.0㎡ - 변경 : 1,709.6㎡	• 기존 CAD구적 → 공부상면적 적용에 따른 면적 변경으로 선형 등에 대한 변경사항 없음
제2종일반주거지역 (7층이하)	• 면적 21.1㎡ 증가 - 지정 : 3,128.0㎡ - 변경 : 3,149.1㎡	• 기존 CAD구적 → 공부상면적 적용에 따른 면적 변경으로 선형 등에 대한 변경사항 없음
제3종일반주거지역	• 면적 4.7㎡ 감소 - 지정 : 18,184.0㎡ - 변경 : 18,179.3㎡	• 기존 CAD구적 → 공부상면적 적용에 따른 면적 변경으로 선형 등에 대한 변경사항 없음

■ 2-3구역 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	관리계획 고시('24.1)	증감	금회 변경(안)		
합 계	19,025.0	증) 30.6	19,055.6	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	2,407.0	증) 193.9	2,600.9	16.5	-
제3종일반주거지역	16,618.0	감) 163.3	16,454.7	83.5	-

■ 2-3구역 용도지역 결정조서

용도지역	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역 (7층이하)	• 면적 193.9㎡ 증가 - 지정 : 2,407.0㎡ - 변경 : 2,600.9㎡	• 지역아동센터 대토, 공공공지 신설 등 토지이용 변경에 따른 용도지역 면적 변경
제3종일반주거지역	• 면적 163.3㎡ 감소 - 지정 : 16,618.0㎡ - 변경 : 16,454.7㎡	• 지역아동센터 대토, 공공공지 신설 등 토지이용 변경에 따른 용도지역 면적 변경

카. 특별건축구역에 관한 계획(안) ※ 사업시행계획인가 시 결정

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	23,012.0			
특별건축구역3	19,025.0			

■ 「건축법」 제73조에 따른 특별건축구역 특례 및 제74조에 따른 통합적용계획에 대한 사항

구분	내용	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율제(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

4. 관계도서

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

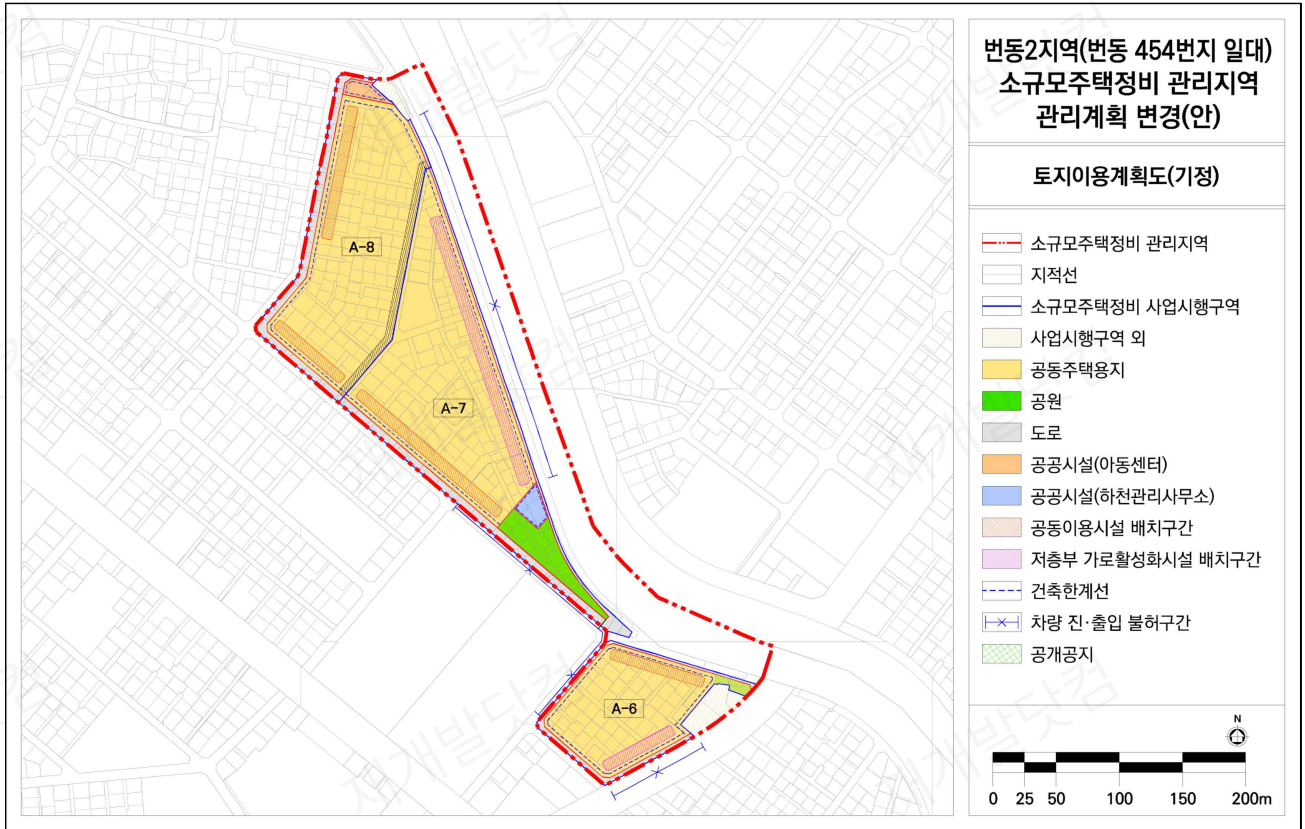
- 이 하 여 백 -

○ 관리지역 결정도(변경없음)

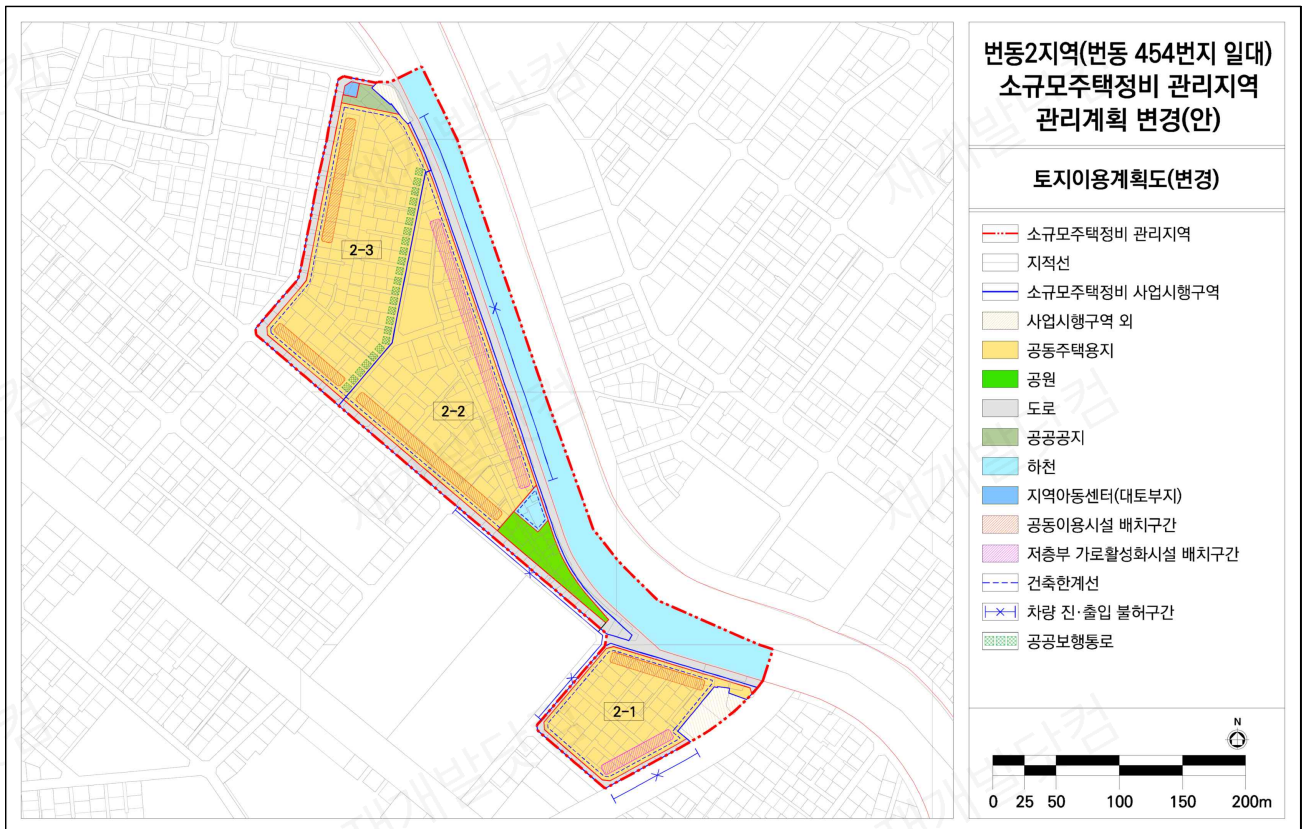


- 이 하 여 백 -

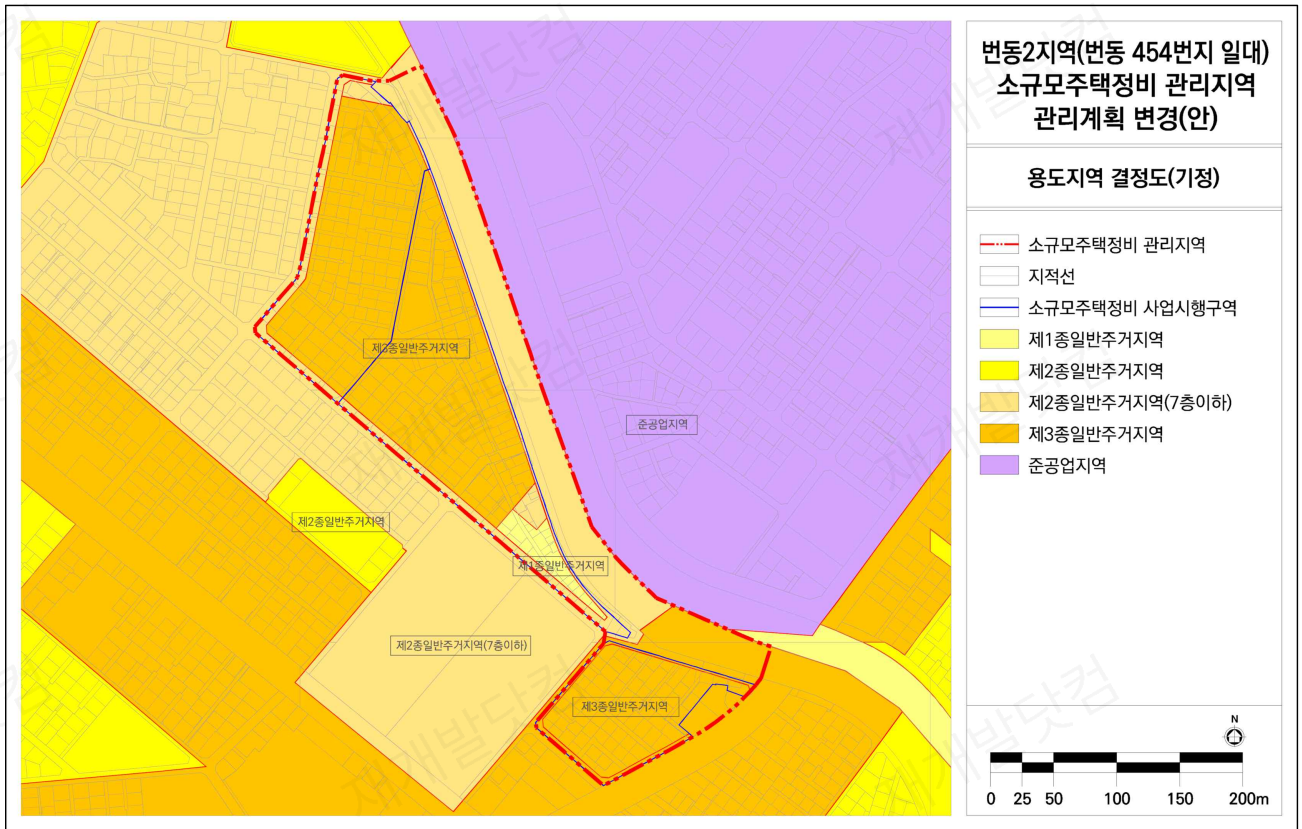
○ 토지이용계획(기정)



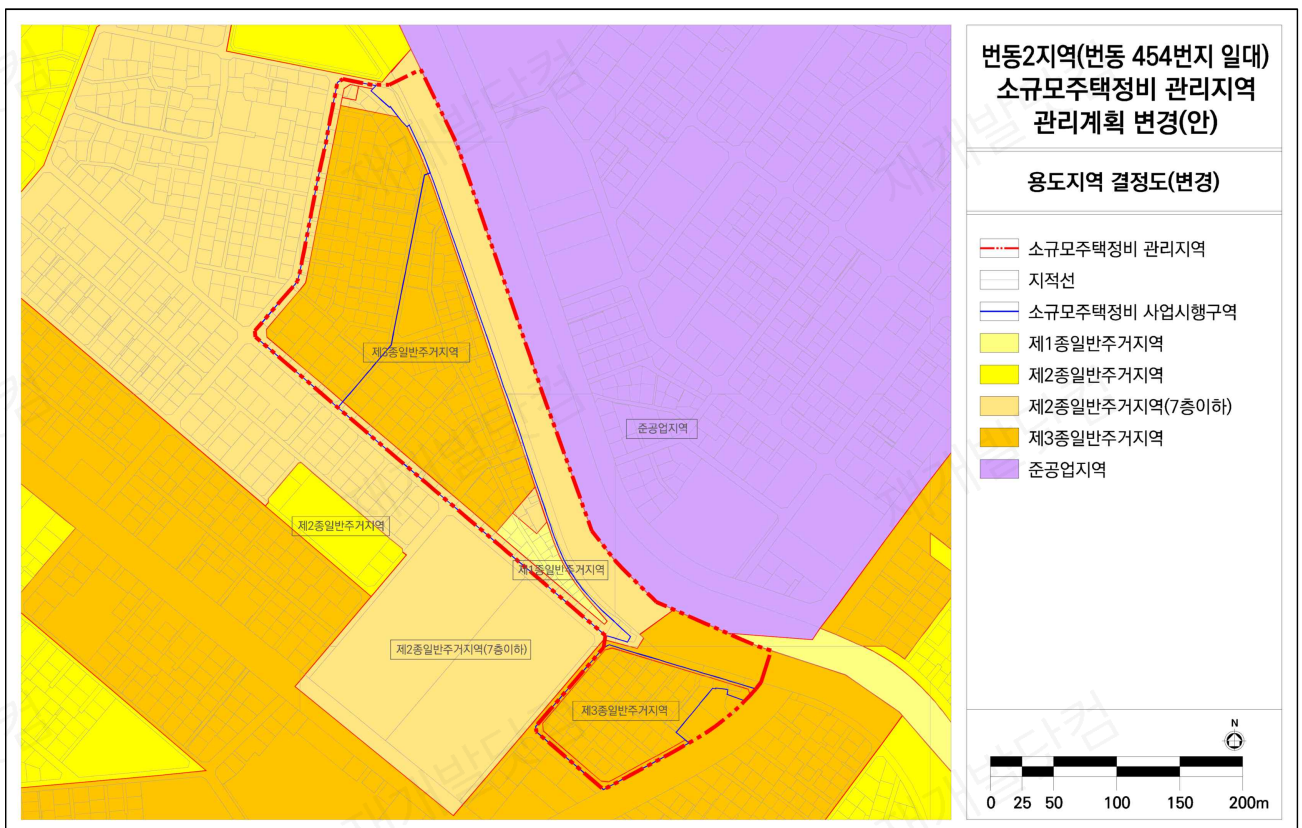
○ 토지이용계획(변경)(안)



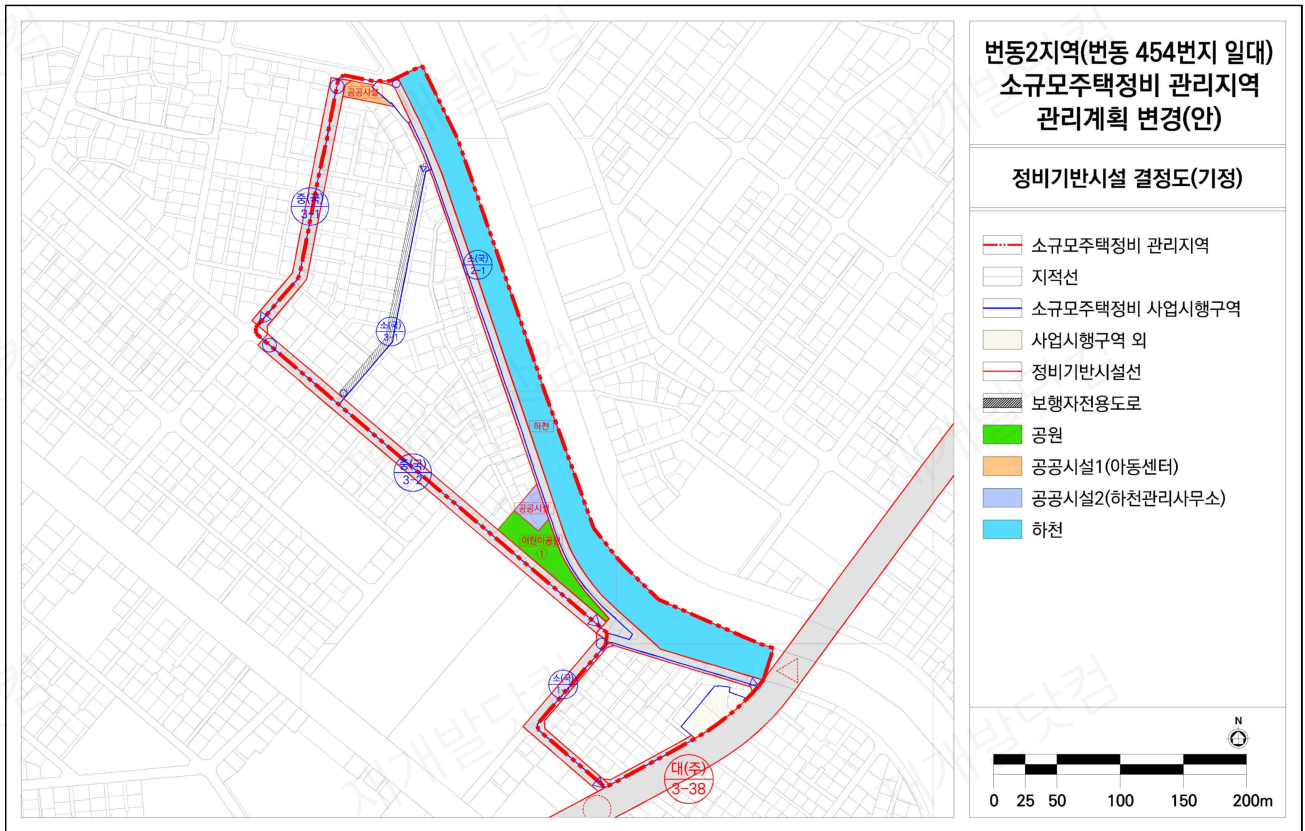
○ 용도지역 계획(기정)



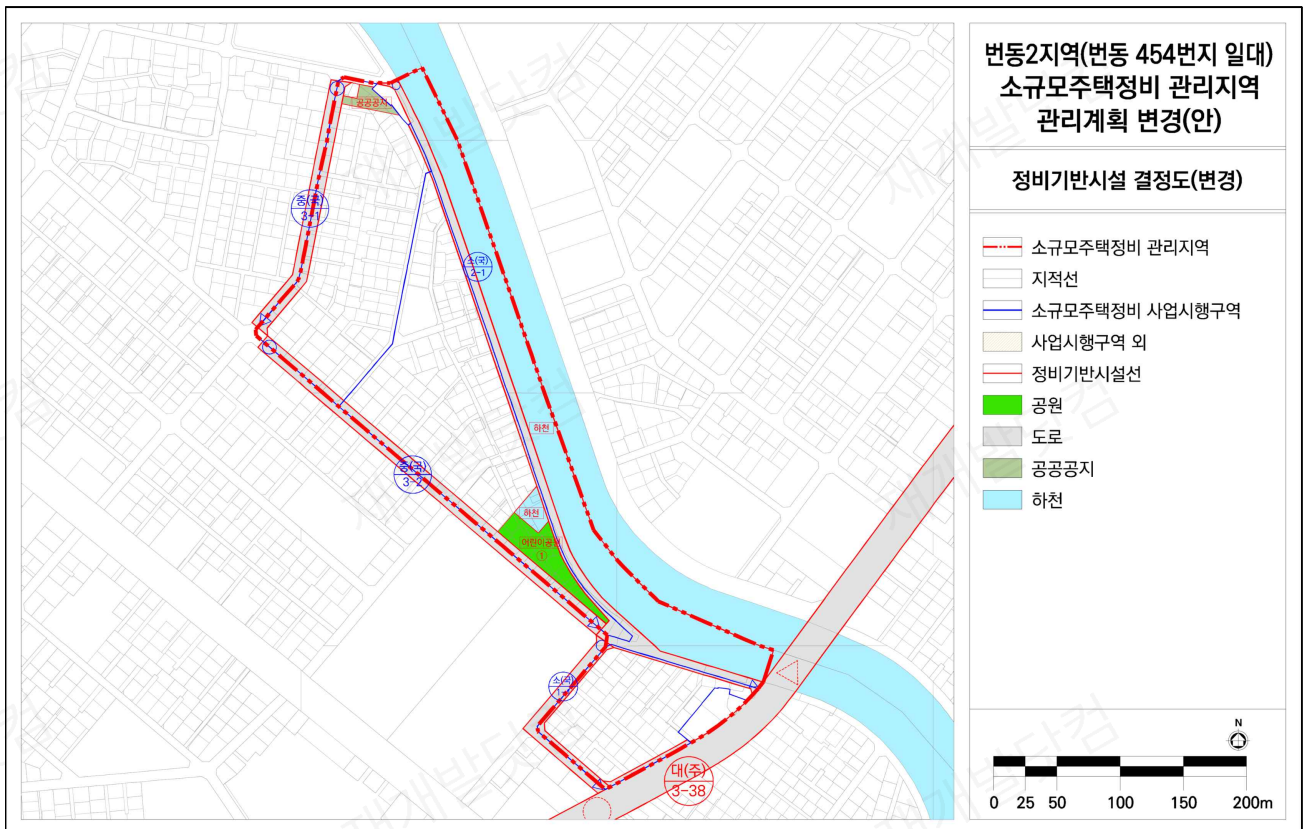
○ 용도지역 계획(변경)(안)



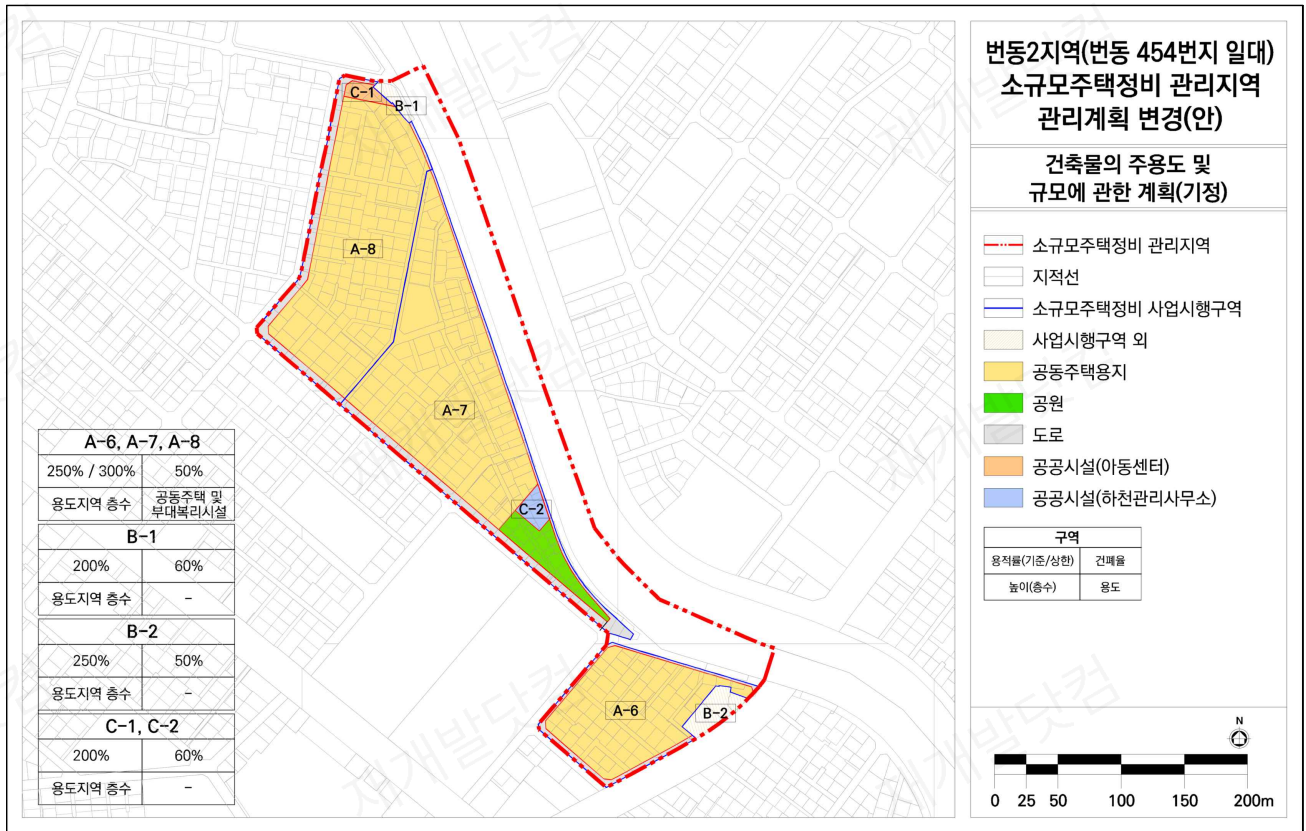
○ 정비기반시설 계획(기정)



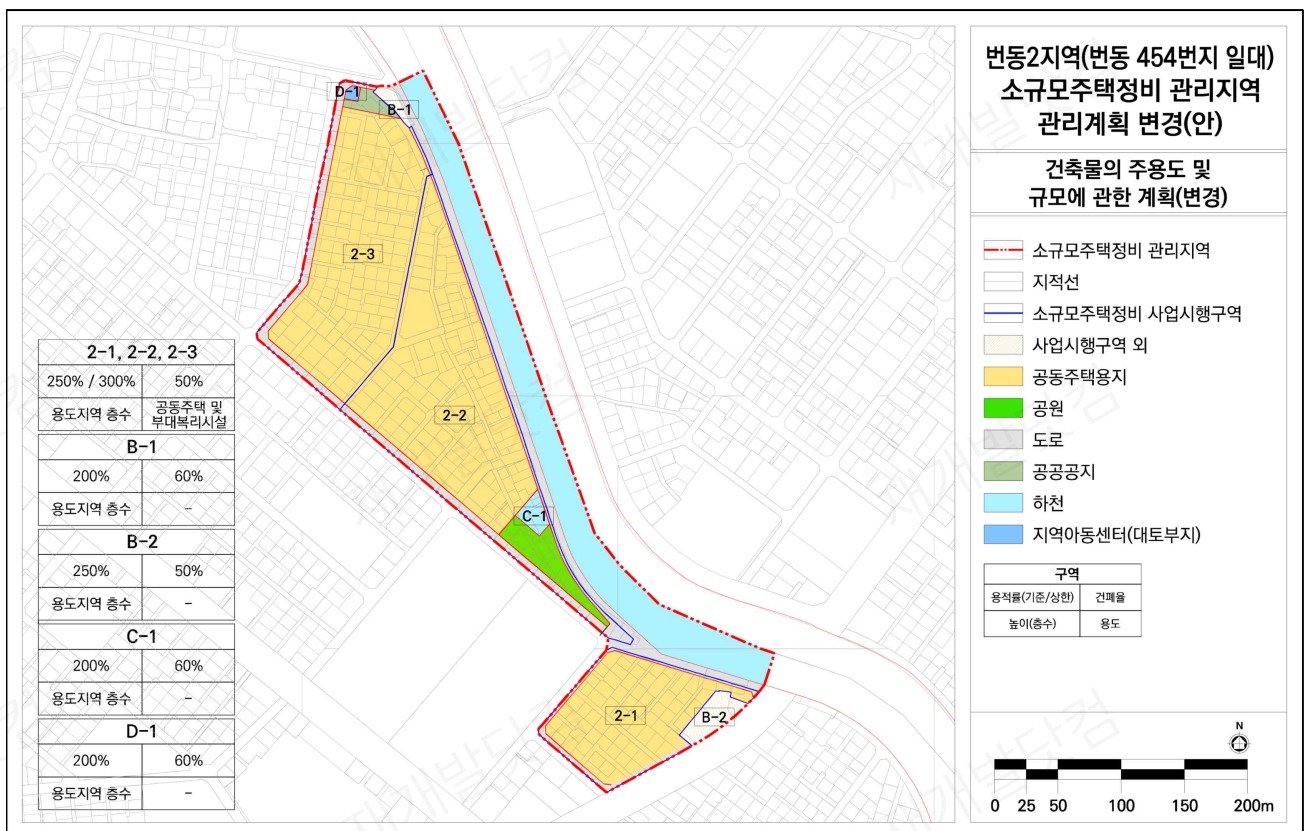
○ 정비기반시설 계획(변경)(안)



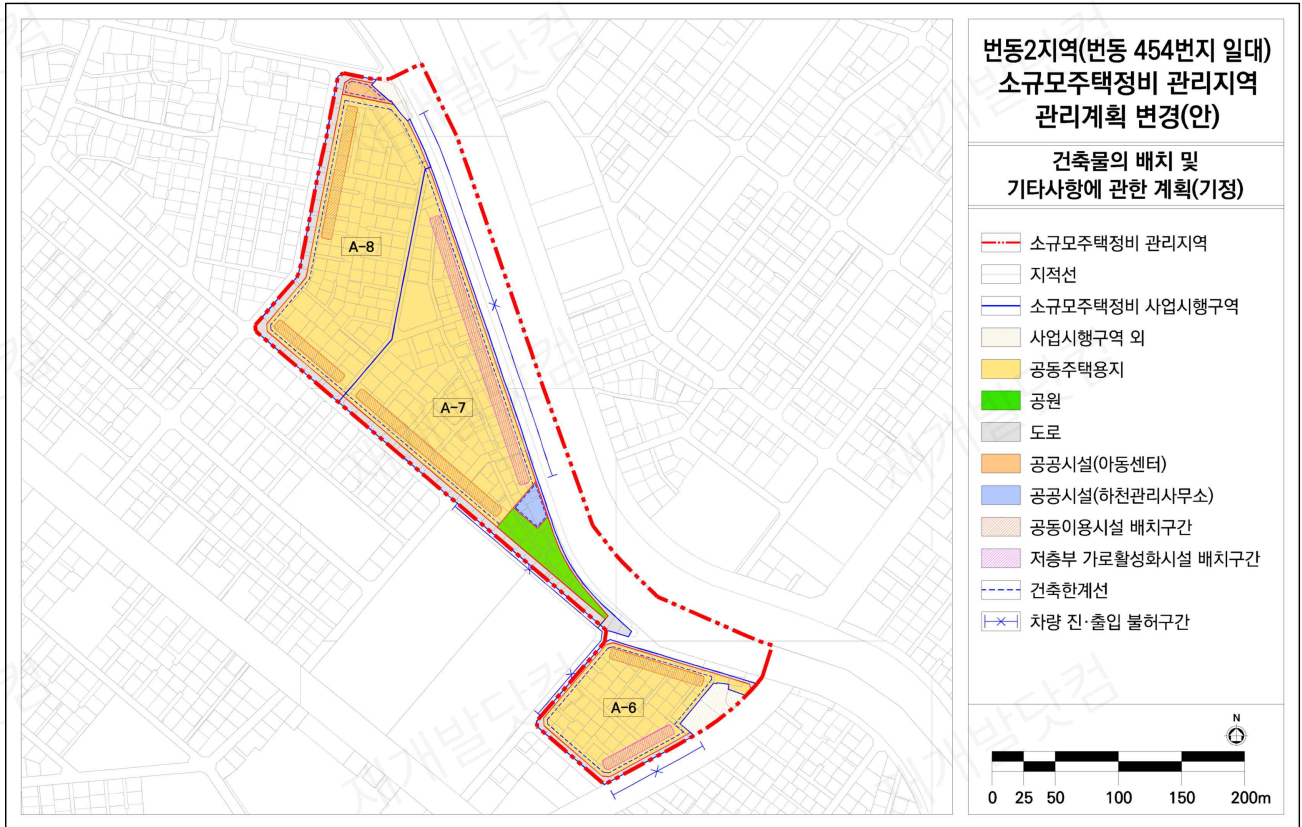
○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(기정)



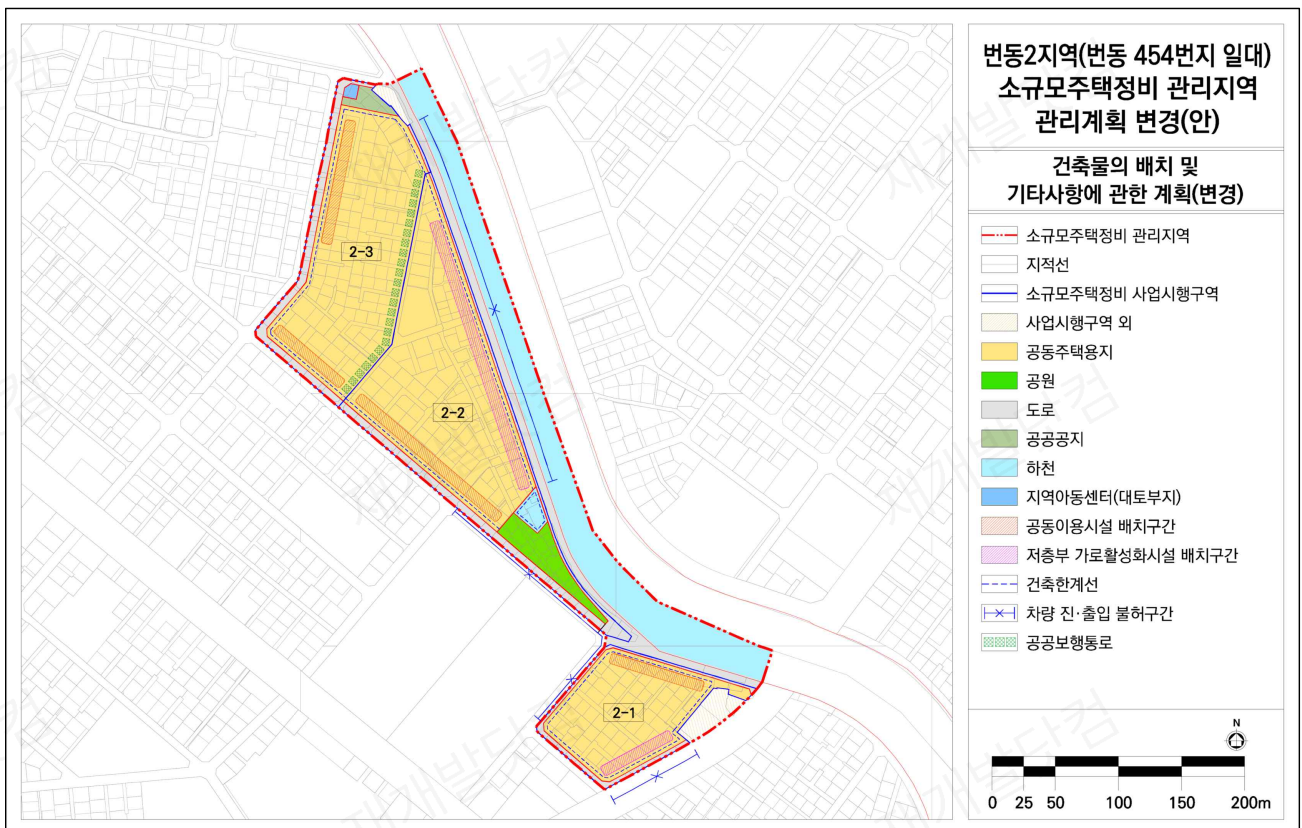
○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(변경)(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(기정)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(변경)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(기정)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(변경)

