

공 고

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2023-1641호

**강북구 번동2지역(번동 454번지 일대) 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 재공람·공고**

서울특별시 강북구 번동 454번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택 정비 관리계획 수립(안)에 대하여 2023년 제3차 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2023.12.12.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) 규정에 따라 주민 의견을 다시 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2023년 12월 28일
서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2023. 12. 28. ~ 2024. 1. 11.

나. 공람장소 : 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2572)

다. 공람사유 : 번동2지역(번동 454번지 일대) 모아타운 소규모주택정비 통합
심의 소위원회 심의결과(수정가결) 내용 반영을 위한 주민공람

라. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

마. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

가. 관리계획명 : 변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운계획(소규모주택정비관리계획)

1) 관리지역의 명칭 : 변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운(소규모주택정비관리지역)

2) 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위 치	관리계획의 요건	노후 · 불량건축물	비고
기준	강북구 변동 454번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후 · 불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		70,897㎡	전체 : 369동 노후 · 불량 : 341동(92.4%)	

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

나. 변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획 결정(안)

1) 관리지역의 규모 및 지정

• 관리지역 결정 조서

명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	강북구 변동 454번지 일대	-	증) 70,897	70,897	-

• 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 강북구 변동 454번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 70,897㎡	노후 · 불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적 · 효율적 추진을 위한 관리지역 지정

2)토지이용계획(안)

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고		
합계				70,897	100.0			
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계		43,553	61.4			
		A-6	사업가능구역A-6 (가로주택정비형 모아주택)	8,751	12.3			
		A-7	사업가능구역A-7 (가로주택정비형 모아주택)	18,184	25.7			
		A-8	사업가능구역A-8 (가로주택정비형 모아주택)	16,618	23.4			
	정비 기반 시설	소 계		8,245	11.7			
		-	도로	5,645	8.0			
		-	공원	1,700	2.4			
	공공 시설	C-1	공공시설(아동센터)	400	0.6			
		C-2	공공시설 (하천관리사무소)	500	0.7			
사업 가능 구역 외				소계	19,099	26.9		
				B-1	번동 471-1 일대	298	0.4	
				B-2	번동 454-106 일대	994	1.4	
				도로		3,912	5.5	
				하천		13,895	19.6	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

(단위 : ㎡)

구분	합계	획지	공공시설	정비기반시설		
				소계	도로	공원
합계	51,798	43,553	900	7,345	5,645	1,700
A-6	9,761	8,751	-	1,010	1,010	-
A-7	23,012	18,184	500	4,328	2,628	1,700
A-8	19,025	16,618	400	2,007	2,007	-

1) A-8구역 내 계획된 입체적도로는 A-8구역 획지 면적에 포함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

3-1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	38	25	-	3,230	수유동 (중1-47)	창동 424-110 (대3-61)	-	-	-
변경	대로	3	38	25~ 28.5	주간선 도로	3,230	수유동 (중1-47)	창동 424-110 (대3-61)	일반도로	-	-
기정	-	-	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3	1	12	국지 도로	210	번동 471-6	번동 468-72	일반도로	-	-
기정	-	-	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지 도로	351	번동 468-72	번동 459-11	일반도로	-	-
기정	-	-	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	166	번동 459-11	번동 454-116	일반도로	-	-
기정	-	-	-	6	국지 도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지 도로	592	번동 471-168	번동 387-71	일반도로	-	-
신설	소로	3	1	6	국지 도로	203	번동 459-111	번동 471-171	보행자 전용도로	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	76	-	-	일반도로	-	번동 459-111, 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(우이제2교)과의 연결성 증대를 위하여, 보행자전용도로를 상시 개방

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 도로 입체적 결정 조서

구분	도면표시	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-1	보행자 전용도로	변동 459-111	길이	-	203m	• 도시계획시설 - 도로(일반도로) 1,208㎡ 입체결정 • 비도시계획시설 - 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이	-	지표면 -1.2m ~지상부	

- 1) 해당 도로는 A-8구역 내 계획된 사항임
- 2) 소유권은 사업시행계획 인가시 관련부서와 협의하여 결정
- 3) 주민자치회는 입체결정도로의 관리주체로 보행자전용도로를 유지관리하여야함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-2) 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	새강공원	어린이 공원	변동 472-39	858.2	감)858.2	-	-	-
신설	①	새강공원	어린이 공원	변동 457-47	-	증)1,700	1,700	-	-

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-3) 하천

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	비고
				기점	종점	주요경과지				
신설	하천	우이천	지방 하천	변동 655-3	변동 655-7	-	582	20~35	13,886	-

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-4) 공공시설

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

1) 공공시설1은 A-8구역에서, 공공시설2는 A-7구역에서 조성 및 기부채납하며, 세부시설 등 건축 계획은 관련부서와 협의하여 조성할 것

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-5) 공동이용시설

구분	설치기준	비고
1 사업가능구역A-6 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
2 사업가능구역A-7 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
3 사업가능구역A-8 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 교통계획(안)

구분	계획내용	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	-
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 주 출입구와 가장 가까운 거리에 위치한 횡단보도에는 신호등을 반드시 설치하고, 녹색신호 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 - 비드면에는 과속방지차도표장(지그재그 패턴)과 감속표지를 적용하여 자동차의 감속을 유도할 것 - 이 밖에 어린이들의 안전한 보행환경을 조성할 수 있는 계획요소를 도입할 것	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 거점사업에 관한 계획 : 해당없음

6) 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			51,798 (70,897)	-	514 (527)	-	-	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 454-10 일대	9,761	-	92	-	-	-	-
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 458-20 일대	23,012	-	216	-	-	-	-
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 471-20 일대	19,025	-	206	-	-	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적, 세대수임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7) 건축협정 가능구역에 관한

계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		-	51,798	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 454-10 일대	9,761	• 대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	• 대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 458-20 일대	23,012		
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 471-20 일대	19,025		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

8) 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용		비고
사업가능 구역	A-6, A-7, A-8	건폐율	50%이하	공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	기준 250%이하 / 상한 300%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
사업가능 구역 외	B-1	건폐율	60%이하	제2종(7층)
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	B-2	건폐율	50%이하	제3종일반
		용적률	250%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
공공시설	C-1, C-2	건폐율	60%이하	공공시설용지 (제2종(7층))
		용적률	200%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한 용적률을 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

9) 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

9-1) 건축물의 용도

구 분		계획 내용	비고
사업가능구역A-6 사업가능구역A-7 사업가능구역A-8	유 형	• 공동주택 용지	-
	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설	-
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

9-2) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	• 공동주택용지 : 3m • 공공시설용지 : 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, 모아주택 사업시행 구역 내 개방형 공동이용시설 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

10) 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,437	302	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)	변동 454-10 일대	302	33	-	-
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	변동 458-20 일대	592	137	-	-
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	변동 471-20 일대	543	132	-	-

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

11) 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	70,897	-	70,897	100.0	-
제1종일반주거지역	855	증) 845	1,700	2.4	-
제2종일반주거지역(7층이하)	55,629	감) 35,642	19,987	28.2	-
제3종일반주거지역	14,413	증) 34,797	49,210	69.4	-

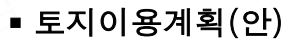
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

12) 특별건축구역에 관한 계획(안)

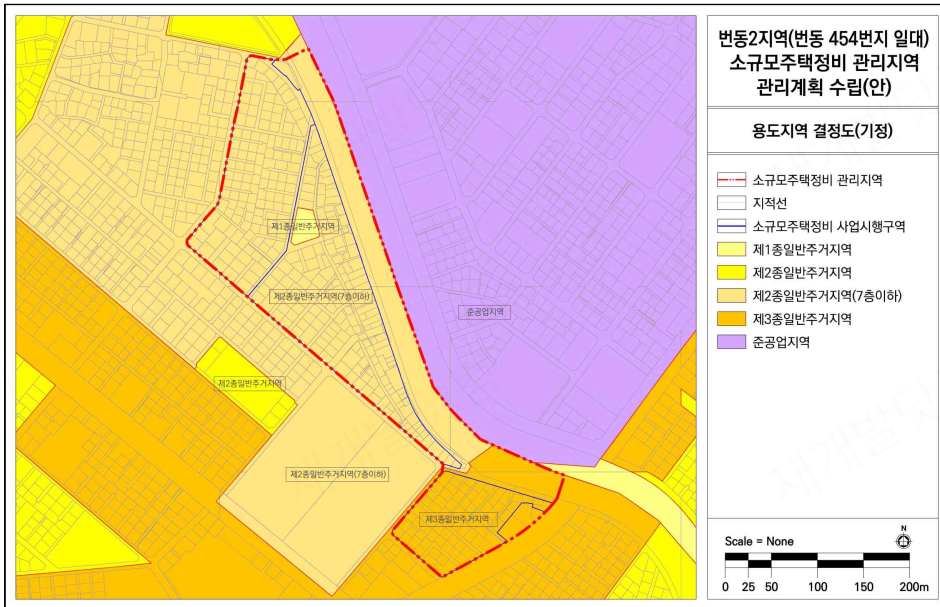
도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축 구역	-	증) 54,658	54,658	• 「건축법 제69조」에 따른 특별건축구역 지정	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

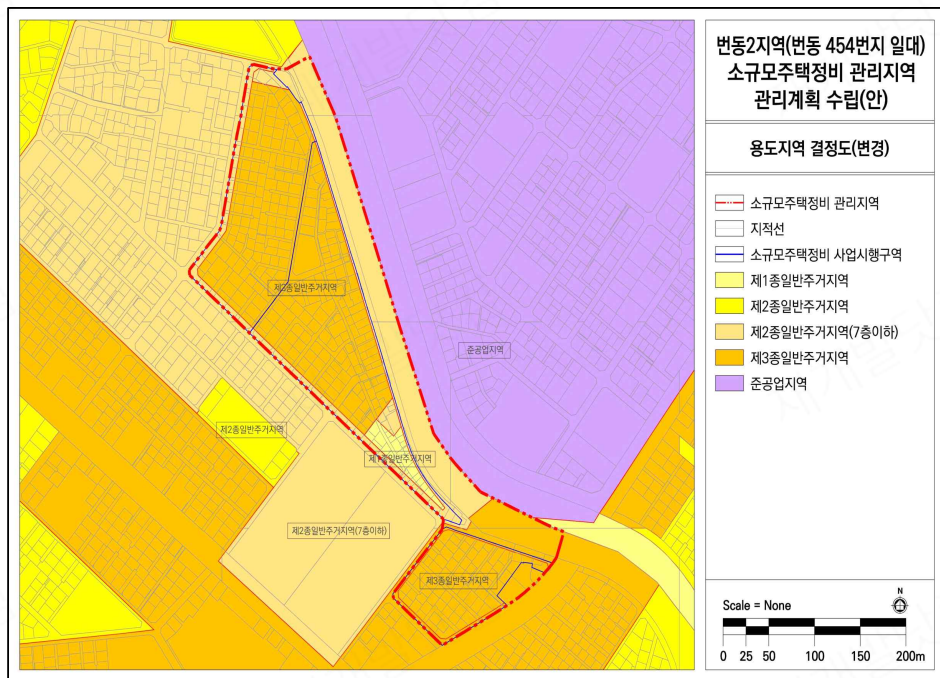
■ 관리지역 결정도



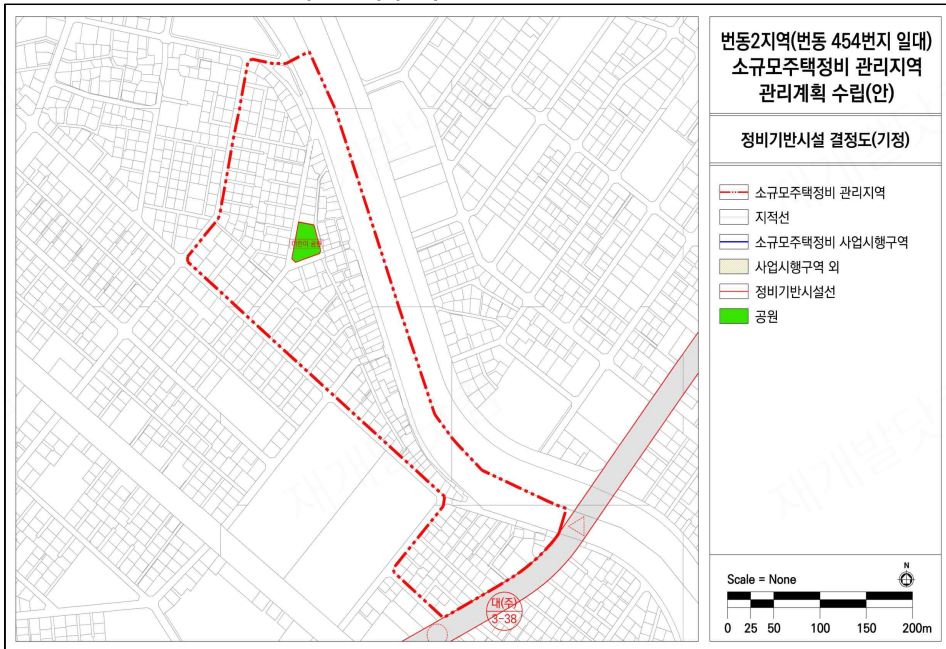
■ 용도지역 결정(기정)(안)



■ 용도지역 결정(변경)(안)



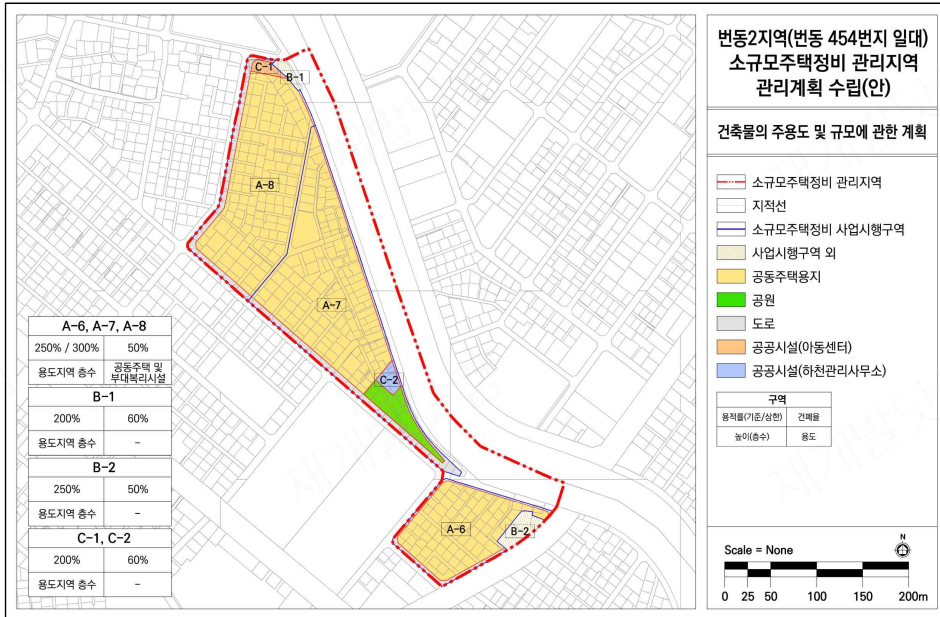
■ 정비기반시설 결정(기정)(안)



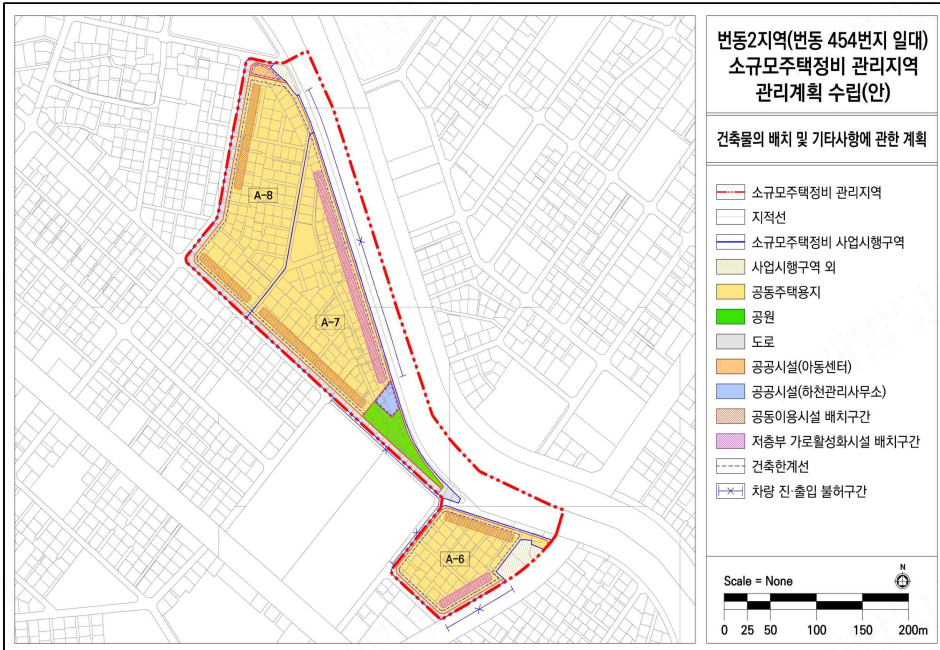
■ 정비기반시설 결정(변경)(안)



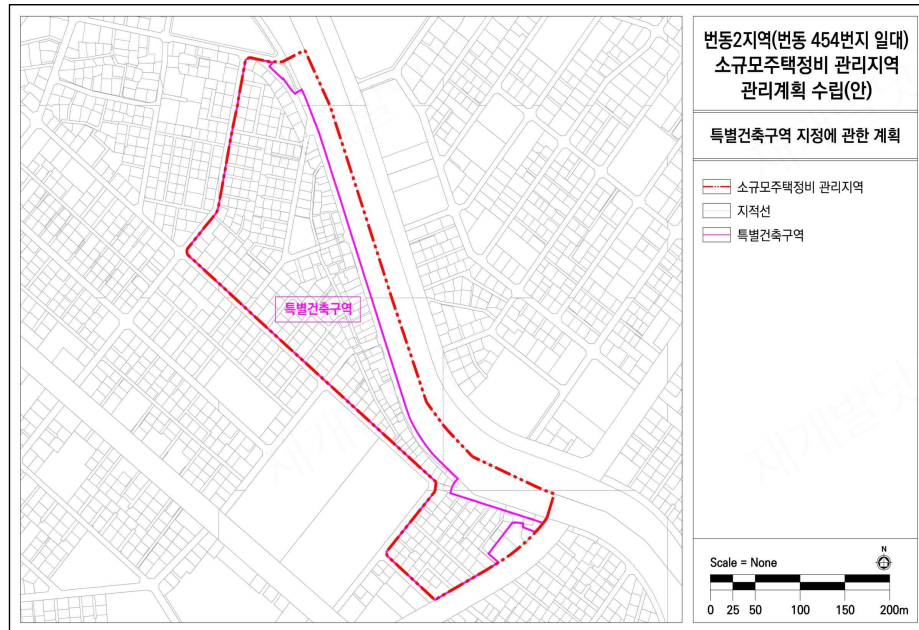
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)



기 타

일반직공무원 인사발령(승진 및 전보)

[발령 제263호]

시행일자: 2024. 1. 1.

연번	성명	발령사항	현직	
			부서(직위)	직급
1	정연옥	행정안전국장에보함	건설안전교통국	지방서기관
2	김선옥	지방서기관에임함	주거정비과	지방행정사무관
3	조길례	지방서기관에임함	행정지원과	지방행정사무관
4	전혜정	행정안전국행정지원과장에보함	기획예산과	지방행정사무관
5	이재봉	행정안전국자치행정과장에보함	삼각산동	지방행정사무관
6	장태식	행정안전국재난안전과장에보함	번2동	지방행정사무관
7	최선미	기획경제국기획예산과장에보함	환경과	지방행정사무관
8	이삼영	기획경제국세무1과장에보함	인수동	지방행정사무관
9	한경아	문화생활국생활체육과장에보함	재무과	지방행정사무관
10	권태형	문화생활국환경과장에보함	주택과	지방행정사무관
11	명노준	문화생활국청소행정과장에보함	건설관리과	지방행정사무관
12	강주연	도시관리국주거정비과장에보함	문화관광체육과	지방행정사무관

13	이 종 철	삼 각 산 동 장 에	보 함	보건위생과	지방행정사무관
14	이 진 석	번 2 동 장 에	보 함	홍보담당관	지방행정사무관
15	봉 자 광	수 유 2 동 장 에	보 함	자치행정과	지방행정사무관
16	이 우 칠	인 수 동 장 에	보 함	청소행정과	지방행정사무관
17	황 현 준	홍 보 담 당 관 직 무 대 리 를	명 함	홍보담당관	지방행정주사
18	권 미 영	기 획 경 제 국 재 무 과 근 무 를 재 무 과 장 직 무 대 리 를	명 함 명 함	청소행정과	지방행정주사
19	최 서 안	문 화 생 활 국 문 화 관 광 과 근 무 를 문 화 관 광 과 장 직 무 대 리 를	명 함 명 함	문화관광 체육과	지방행정주사
20	정 소 연	주 택 과 장 직 무 대 리 를	명 함	주택과	지방행정주사
21	김 진 미	건 설 관 리 과 장 직 무 대 리 를	명 함	건설관리과	지방행정주사
22	서 명 교	보 건 소 보 건 위 생 과 근 무 를 보 건 위 생 과 장 직 무 대 리 를	명 함 명 함	행정지원과	지방행정주사