

◆ 서울특별시고시 제2026-385호

변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2024-44호(2024.1.18.)에 따라 모아타운(소규모주택정비 관리지역)으로 지정된 ‘변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운(소규모주택정비 관리지역)’에 대하여 ‘25년 제17차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 위원회(2025.11.17.) 및 ’ 26년 제4차 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2026.3.26.) 결과를 반영하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 9일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)

나. 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	-
기정		70,897㎡	전체 : 369동 노후·불량 : 341동(92.4%)	
변경		70,897㎡	전체 : 359동 노후·불량 : 343동(95.5%)	

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

2. 변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운 관리계획

가. 관리지역의 지정

구분	명칭	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	강북구 변동 454번지 일대	70,897	제2024-44호 (2024.1.18.)	-

나. 토지이용계획 (변경)

■ 기정

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			70,897.0	100.0	-
사업 가능 구역	공동 주택 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 기반 시설	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	-
사업가능 구역 외	소계		1,292.0	26.9	-
	B-1	번동 471-1 일대	298.0	0.4	-
	B-2	번동 454-106 일대	994.0	1.4	-
	도로		3,912.0	5.5	-
	하천		13,895.0	19.6	-

■ 변경

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			70,897.0	100.0	-
사업 추진 구역	공동 주택 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 기반 시설	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	-
	대토부지	D-1 지역아동센터	115.0	0.2	-
사업추진 구역 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	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 토지이용계획 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
토지이용 계획	• 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 하천관리 사무소를 정비기반시설(하천)로 변경

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획

1) 도로 결정조서

■ 기정

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	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	변동471-6	변동468-72	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	351	변동468-72	변동459-111	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	116	변동459-111	변동454-116	일반도로	-

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	-	-	-	-	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	592	변동471-168	변동387-71	일반도로	-
신설	소로	3	1	6	국지도로	203	변동459-111	변동471-171	보행자 전용도로	-
폐지	소로	3	-	8	국지도로	76	-	-	일반도로	변동459-111, 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

■ 변경

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	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	변동468-72	변동471-6	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	351	변동459-111	변동468-72	일반도로	-
기정	-	-	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	116	변동459-111	변동454-116	일반도로	-
기정	-	-	-	-	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	592	변동387-71	변동471-168	일반도로	-
폐지	소로	3	-	8	국지도로	76	-	-	일반도로	변동459-111, 387-35 일원

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	- 기종점 변경 - 기점 : 변동 471-6 → 변동 468-72 - 종점 : 변동 468-72 → 변동 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 : 변동 468-72 → 변동 459-111 - 종점 : 변동 459-111 → 변동 468-72	
소로 2-1	소로 2-1	- 기종점 변경 - 기점 : 변동 471-168 → 변동 387-71 - 종점 : 변동 387-71 → 변동 471-168	
소로 3-1	-	보행자전용도로 삭제	당초 관리계획 수립 시 사업시행시기가 상이할 경우 발생하는 불합리한 요소(맹지발생 등)의 해소를 위하여 도시계획 시설 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

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

- 해당 도로는 A-8구역 내 계획된 사항임
- 소유권은 사업시행계획 인가시 관련부서와 협의하여 결정
- 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(명지발생 등)의 해소를 위하여 도시계획시설 도로로 결정하였으나, 급회 건축협정을 통한 관리계획 수립으로 2개구역이 동시에 시행됨에 따라 관리 및 운영의 효율성을 고려하여 도시계획시설 도로 계획을 삭제하고 공공보행통로로 지정함

3) 공원 결정조서

■ 기정

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	셋강공원	어린이 공원	변동 472-39	858.2	감)858.2	-	-	-
신설	①	셋강공원	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

■ 변경

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	셋강공원	어린이 공원	변동 472-39	858.2	감)858.2	-	-	-
신설	①	셋강공원	어린이 공원	변동 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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

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

4) 하천 결정조서

■ 기정

구분	도면표시	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

■ 변경

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

- 1) 우이천의 기종점, 연장, 폭원, 면적 등은 『우이천 등 4개 하천정비기본계획』(2003, 건설교통부)을 기준으로 작성하였으며, ()는 관리지역 내 편입되는 내용임
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 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	하천관리 사무소	• 하천시설(하천관리사무소) 신설	• 국공유지 유상매입 최소화를 위하여 기반시설로 계획한 하천관리사무소를 정비기반시설(하천)로 변경

5) 공공공지 결정조서

■ 신설

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	변동 471-8	-	증) 478.9	478.9	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공공공지 결정 사유서

도면 표시번호	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	변동 471-6	400	220	지역아동센터
폐지	공공시설2	변동 457-11	500	216	하천관리사무소

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 공공공지 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

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획

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 · 중교 주변 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 운전자와 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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획 : 해당없음

바. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
■ 기정

구분		위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계			51,798 (70,897)	-	514 (527)	-	-	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)	변동 454-10 일대	9,761	-	92	-	-	-	-
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	변동 458-20 일대	23,012	-	216	-	-	-	-
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	변동 471-20 일대	19,025	-	206	-	-	-	-

■ 변경

구분		위치	면적(㎡)	사업계획				비고	
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계		최초결정일
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.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축협정 가능구역에 관한 계획

구 분		위 치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합 계		-	51,825.0		
2-1	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	변동 454-61 일대	9,731.4	- 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 - 건축법 제53조 지하층, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 통합설치	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 구역별 세대수 고려 차량진출입구 통합 이용 - 지하주차장 통합 조성
2-2	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	변동 458-2 일대	23,038.0		
2-3	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	변동 471-118 일대	19,055.6		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

■ 지정

구분		내용		비고
사업 가능 구역	A-6, A-7, A-8	건폐율	50% 이하	
		용적률	기준	법적상한
			250% 이하	300% 이하
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
사업 가능 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하	
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	B-2	건폐율	50% 이하	
		용적률	250% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
공공시설	C-1, C-2	건폐율	60% 이하	
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	

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

2) 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)
		용적률1)	기준(상향)	
			250% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
사업 추진 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하	존치구역 (제2종(7층)일반주거지역)
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
	B-2	건폐율	50% 이하	존치구역 (제3종일반주거지역)
		용적률	250% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
정비 기반 시설	C-1	건폐율	60% 이하	하천관리사무소 (제2종(7층)일반주거지역)
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	
지역 아동 센터	D-1	건폐율	60% 이하	지역아동센터(대토) (제2종(7층)일반주거지역)
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 기준 적용	

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 건축물의 배치·건축선 등에 관한 계획

구분	내용	비고
건축한계선	- 공동주택용지 : 3m - 하천관리사무소 : 2m	-
저층부 가로활성화 시설 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	-

구분	내용	비고
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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수계획

■ 기정

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

■ 변경

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

- 1) 사업시행인가 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

구분	변경 사유	비고
임대주택 건설비용	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례(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)

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

- 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)

※ 모아타운(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

카. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획

■ 번동2지역 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	관리계획 고시(‘24.1)	금회 변경		
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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 2-1구역 용도지역 결정조서

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 2-1구역 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역	변경내용	변경사유
제3종일반주거지역	- 면적 29.6㎡ 감소 - 기정 : 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		
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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 2-2구역 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역	변경내용	변경사유
제1종일반주거지역	• 면적 9.6㎡ 증가 - 기정 : 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 - 기정 : 3,128.0㎡ - 변경 : 3,149.1㎡	• 기존 CAD구적 → 공부상면적 적용에 따른 면적 변경으로 선형 등에 대한 변경사항 없음
제3종일반주거지역	• 면적 4.7㎡ 감소 - 기정 : 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		
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	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 2-3구역 용도지역 결정(변경) 사유서

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

타. 특별건축구역에 관한 계획

■ 기정

도면표시	면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
특별건축구역	54,658	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-

■ 변경

도면표시	면적(㎡)	계획내용	계획사유	비고
특별건축구역 2-2	23,038.0	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 인접한 사업구역 간 통합적 효율적 건축 계획 도모 • 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
특별건축구역 2-3	19,055.6			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 특별건축구역 변경 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
특별건축구역	• 면적 12,564.4㎡ 감소 - 기정 : 54,658㎡ - 변경 : 42,093.6㎡ (2-2구역 : 23,038.0㎡, 2-3구역 : 19,055.6㎡)	• 특별건축구역의 특례사항(지하주차장 통합)이 요구되는 2-2구역 및 2-3구역에 대하여 특별건축구역 지정 적용

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

구분	내용	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율(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	-

과. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획 : 해당없음

하. 경미한 변경에 관한 계획 (변경없음)

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설 · 공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오 · 오기 · 누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8230) 및 강북구 주거정비과 (☎ 02-901-2572)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

- 관리지역 결정도(변경없음)

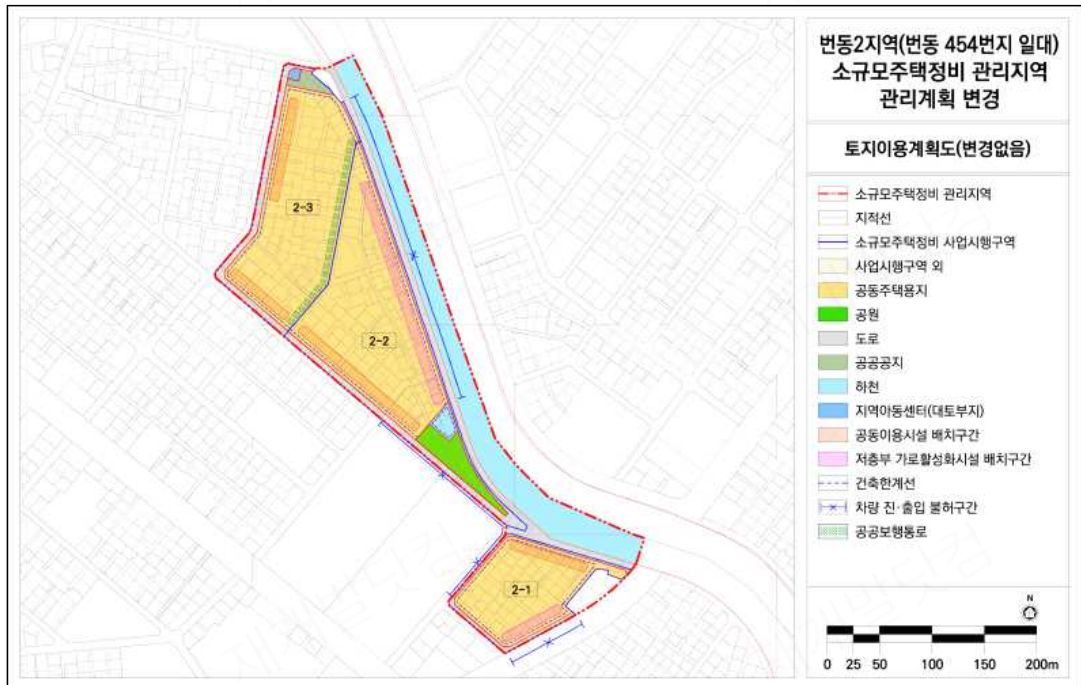


- 이 하 여 백 -

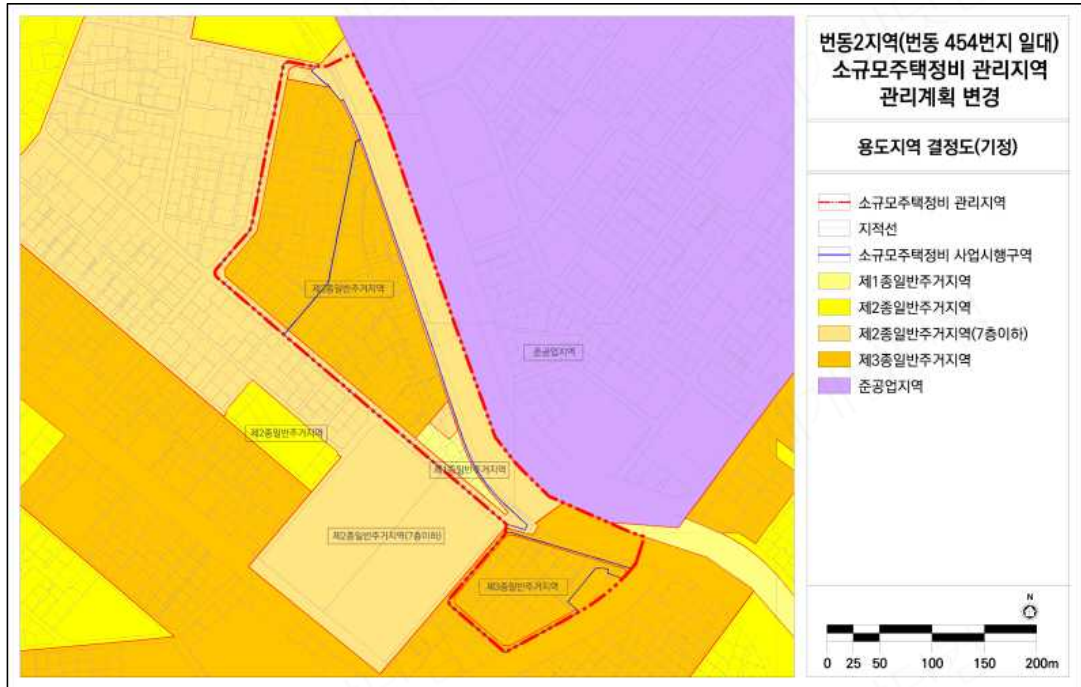
■ 토지이용계획도(기정)



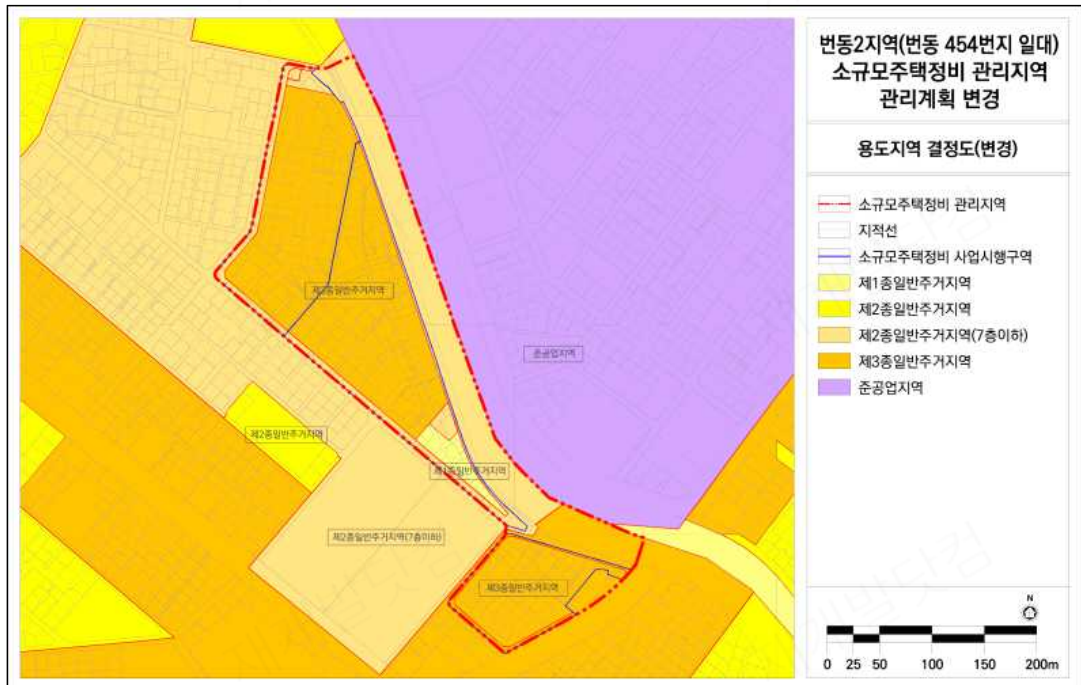
■ 토지이용계획도(변경)



■ 용도지역 결정도(기정)



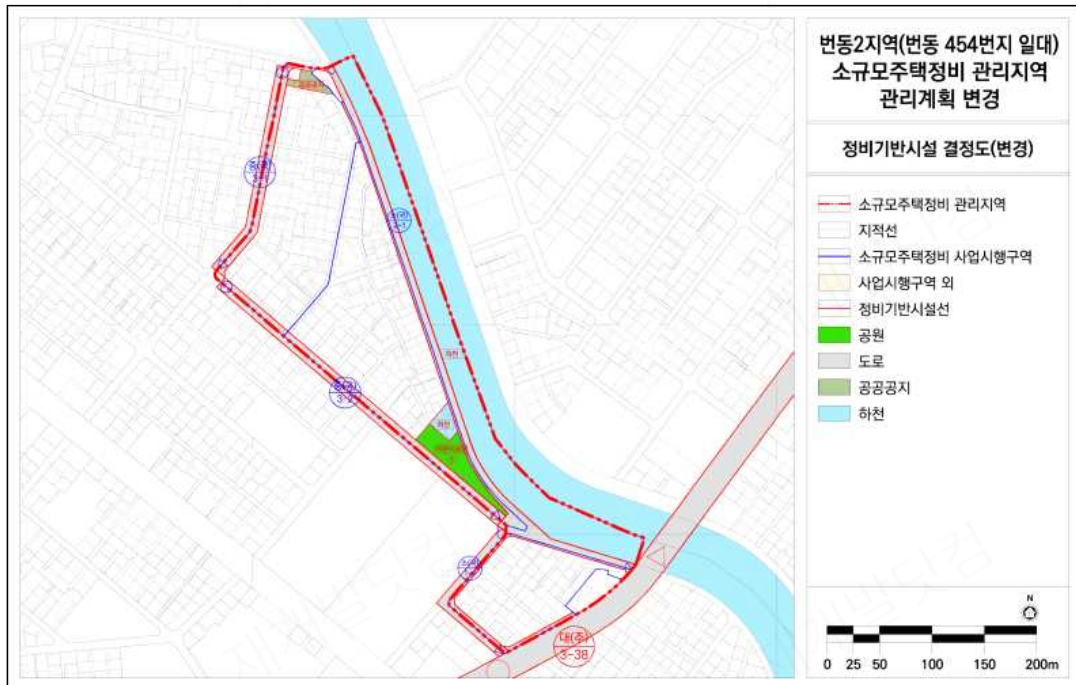
■ 용도지역 결정도(변경)



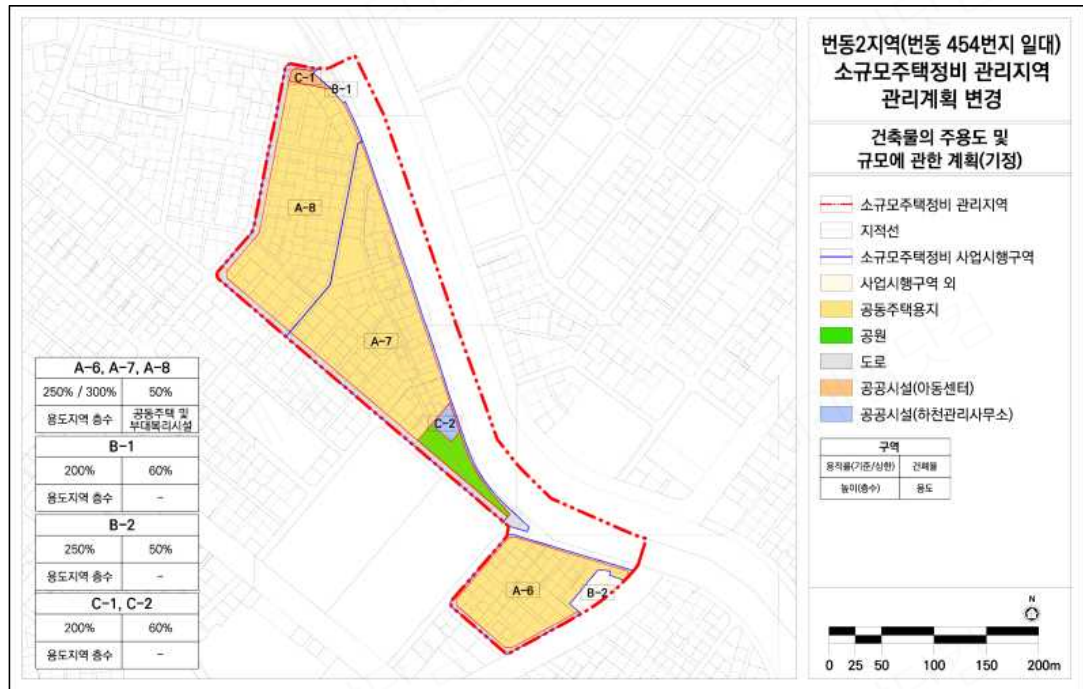
■ 정비기반시설 결정도(기정)



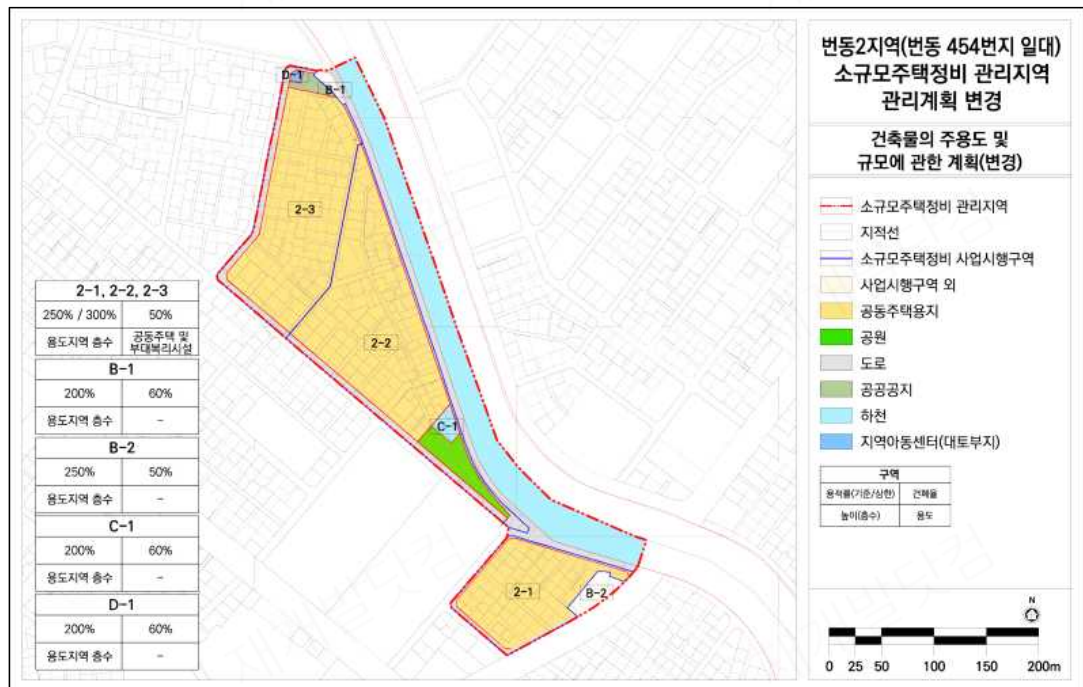
■ 정비기반시설 결정도(변경)



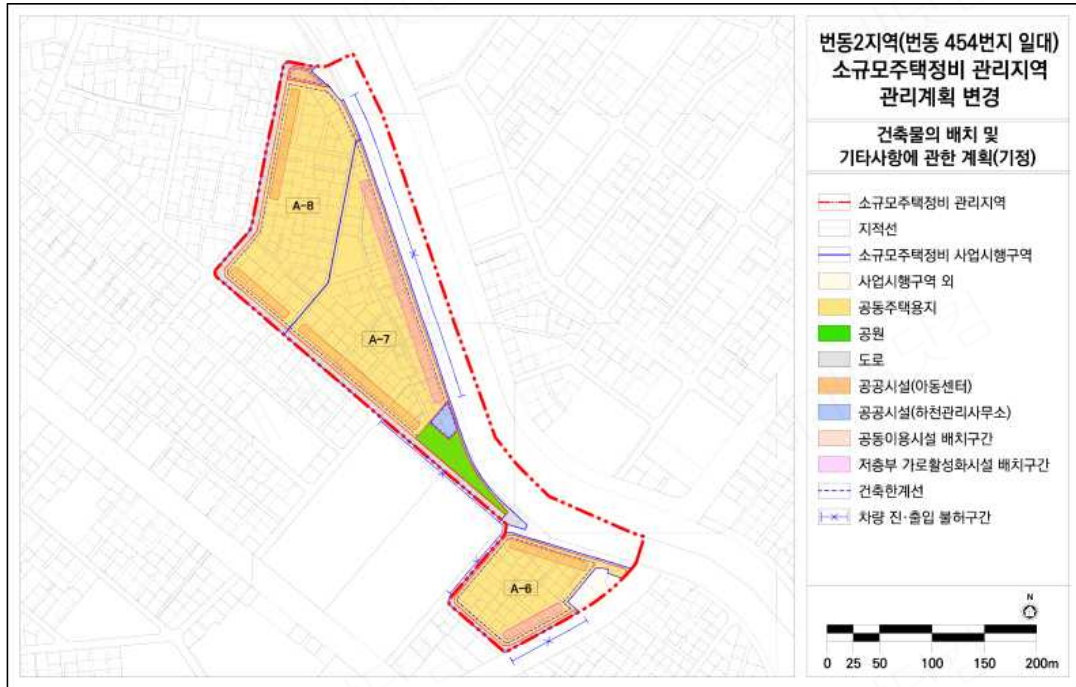
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(기정)



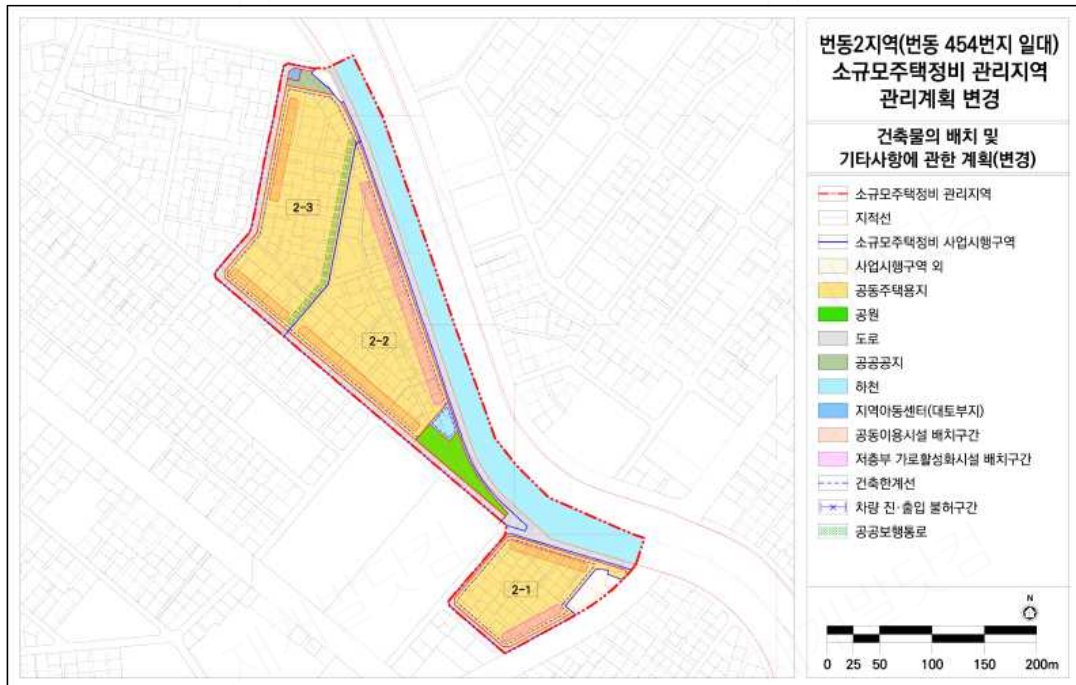
■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(변경)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(기정)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(변경)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(기정)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(변경)

