

변동429-114번지 일대 모아타운(소규모주택정비)관리계획 변경(안) 주민 제공람
 공고

서울특별시 고시 제2022-232호(2022.05.26.)로 고시한 ‘변동429-114번지 일대 모아
 타운(소규모주택정비) 관리계획’에 대하여 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획 변경
 (안)에 대해 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 제공람 공고합니다.

2026년 03월 06일
 서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2026. 03. 06. ~ 2026. 03. 20.(14일간)

나. 공람장소 : 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2572)

다. 공람사유 : 서울특별시 민집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른
 모아주택 사업성 보정계수 적용을 위한 임대주택 비율 변경 및 측량 성과
 반영 등에 따른 면적 변경을 위한 주민 제공람

라. 공람내용 : 변동429-114일대 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(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

변동429-114번지 일대 모아타운(소규모주택정비)관리계획 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 변동 429-114번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	변동 429-114번지 일대 소규모주택정비 관리지역	강북구 변동 429-114번지 일대	55,572.42	감)112.12	55,460.3	-

■ 관리지역 결정 변경 사유서

도면표시	명칭	결정내용	결정사유
-	변동 429-114번지 일대 소규모주택정비 관리지역	• 소규모주택관리지역 면적 변경 - 면적 : 55,572.42㎡ → 55,460.3㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민
 들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 우이천변의 수변 정비를 통한 주
 민편의시설 조성

2. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안)

1) 기정(‘22.5 관리계획 최초 결정)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계			55,572.42	100.0	-
시행구역	공동주택 용지	소 계	39,029.00	70.23	-
		A-1 모아주택 1구역(가로주택정비사업)	4,517.70	8.13	-
		A-2 모아주택 2구역(가로주택정비사업)	7,816.90	14.06	-
		A-3 모아주택 3구역(가로주택정비사업)	6,883.90	12.39	-
		B-1 모아주택 4구역(가로주택정비사업)	10,192.90	18.34	-
		B-2 모아주택 5구역(가로주택정비사업)	9,617.60	17.31	-
	정비 기반 시설	입체결정 도로	1,418.50	-	※ 모아주택 구역 내 포함
		도 로	4,368.30	7.86	-
		하 천	7,867.22	14.16	-
	시행구역 외	C1 공동주택용지	1,839.80	3.31	※ 센트로힐 아파트
		D1,2 단독 및 점포겸용주택용지	245.90	0.44	※ 428-58, 428-90
		E1 업무시설용지	2,222.20	4.00	※ KT&G

2) 변경

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계			55,460.3	100.0	-
시행구역	공동주택 용지	소 계	38,983.9	70.29	-
		A-1 모아주택 1구역(가로주택정비사업)	4,502.1	8.12	-
		A-2 모아주택 2구역(가로주택정비사업)	7,821.2	14.10	-
		A-3 모아주택 3구역(가로주택정비사업)	6,852.3	12.36	-
		B-1 모아주택 4구역(가로주택정비사업)	10,187.6	18.37	-
		B-2 모아주택 5구역(가로주택정비사업)	9,620.7	17.35	-
	정비기 반시설	입체결정 도로	1,523.7	-	※ 모아주택 구역 내 포함
		도 로	4,361.6	7.86	-
		하 천	7,806.9	14.08	-
	시행구역 외	C1 공동주택용지	1,839.8	3.32	※ 센트로힐 아파트
		D1,2 단독 및 점포겸용주택용지	245.9	0.44	※ 428-58, 428-90
		E1 업무시설용지	2,222.2	4.01	※ KT&G

■ 토지이용계획 결정 변경 사유서

구분	사업구역	결정내용	결정사유
공동 주택 용지	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 1구역 면적 변경 - 면적 : 4,517.70㎡ → 4,502.1㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 2구역 면적 변경 - 면적 : 7,816.90㎡ → 7,821.2㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 3구역 면적 변경 - 면적 : 6,883.90㎡ → 6,852.3㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 4구역 면적 변경 - 면적 : 10,192.90㎡ → 10,187.6㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 5구역 면적 변경 - 면적 : 9,617.60㎡ → 9,620.7㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
정비 기반 시설	입체결정 도로	• 입체결정 도로 면적 변경 - 면적 : 1,418.50㎡ → 1,523.7㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
	도 로	• 도로 면적 변경 - 면적 : 4,368.30㎡ → 4,361.6㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
	하 천	• 하천 면적 변경 - 면적 : 7,867.22 → 7,806.9㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경

나. 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	소로	3	1	4	국지도로	26	변동 430-63	변동 430-64	폐도	-
신설	중로	3	1	10~15	집산도로	207	변동 429-118	변동 430-68	일반도로	신설
신설	소로	3	1	6	국지도로	336	변동 428-38	변동 429-46	일반도로	신설
신설	소로	3	2	6	특수도로	116	변동 429-41	변동 429-23	보행자 전용도로	신설 및 입체결정
신설	소로	3	3	6	특수도로	139	변동 427-76	변동 427-42	보행자 전용도로	신설 및 입체결정

2) 도로 입체결정 조서

■ 기정('22.5 관리계획 최초 결정)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-2	보행자 전용도로	변동 429-121	길이	-	116m	• 도시계획시설 - 도로(보행자전용도로) : 720.20㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이	-	지표면 -1.2m ~ 지상부	
신설	소로 3-3	보행자 전용도로	변동 428-103 일대	길이	-	139m	• 도시계획시설 - 도로(보행자전용도로) : 804.00㎡ 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이	-	지표면 -1.2m ~ 지상부	

※ 보행자전용도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

■ 변경

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-2	보행자 전용도로	변동 429-121	길이	-	116m	- 도시계획시설 - 도로(보행자전용도로) : 720.7m' - 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이	-	지표면 -1.2m ~ 지상부	
신설	소로 3-3	보행자 전용도로	변동 428-103 일대	길이	-	139m	- 도시계획시설 - 도로(보행자전용도로) : 803.0m' - 입체결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	
				높이	-	지표면 -1.2m ~ 지상부	

※ 보행자전용도로의 길이, 폭, 높이 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음

■ 도로 입체 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
소로3-2	보행자 전용도로	- 입체 결정 면적 변경 - 면적 : 720.20㎡ → 720.7㎡	측량성과 반영에 따른 면적 변경
소로3-2	보행자 전용도로	- 입체 결정 면적 변경 - 면적 : 804.00㎡ → 803.0㎡	측량성과 반영에 따른 면적 변경

3) 하천 결정 조서(변경)

■ 기정('22.5 관리계획 최초 결정)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장	폭원(m)	면적	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
신설	하천1	우이천	지방하천	근화교 (변동 388-1)	중랑천함류부 (변동 428-38)	-	11.75km (348m)	55~65 (12~33)	28.76km ² (7,867.20㎡)	-	-

주) ()는 소규모주택정비 관리지역 내 해당사항임.

■ 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장	폭원(m)	면적	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
신설	하천1	우이천	지방하천	근화교 (변동 388-1)	중랑천함류부 (변동 428-38)	-	11.75km (348m)	55~65 (12~33)	28.76km ² (7,806.9㎡)	-	-

주) ()는 소규모주택정비 관리지역 내 해당사항임.

■ 하천 결정(변경) 사유서

시설명	시설종류	변경내용	변경사유
우이천	지방하천	- 소규모주택관리지역 내 하천 편입면적 변경 - 면적 : 7,867.22㎡ → 7,806.9㎡	측량성과 반영에 따른 면적 변경

4) 공동이용시설 설치계획(안)

■ 기정('22.5 관리계획 최초 결정)

시설구분	구역	위치	시설의 종류	면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	계	632.99	-
			작은도서관	268.02	-
			독서실	206.94	-
			북카페	132.97	-
			화장실(공용)	25.06	-
	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	계	488.50	-
			스터디카페	134.12	-
			어린이집	216.82	-
			멀티미디어룸	105.45	-
			화장실(공용)	32.11	-
	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	계	787.97	-
			문화센터	216.52	-
			주민회의실	100.00	-
			실내골프연습장	163.68	-
			실내스포츠룸	256.48	-
	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-1번지 일대	화장실(공용)	51.29	-
			계	890.79	-
			휘트니스	255.49	-
			취미교실	77.00	-
			공방교실	77.00	-
			동호인교실	81.34	-
			키즈카페	93.60	-
			맘스카페	156.46	-
			연회장	149.90	-

※ 공동이용시설 설치 계획 면적은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변경될 수 있음
단, 사업 시행 과정에서 공동이용시설 설치 면적이 변경될 경우 공동이용시설 설치 계획(안) 면적 이상으로 하여야 함.

■ 변경

시설구분	구역	위치	시설의 종류	면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	계	716.9427	-
			피트니스	255.5072	-
			실내골프	342.3065	-
			GX	92.1266	-
			화장실(공용)	27.0024	-
	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	계	566.0742	-
			어린이집	212.7678	-
			컬처라운지	88.1812	-
			주민교육/주민회의실	116.2187	-
			공동관리단사무소	101.1905	-
			화장실(공용)	47.7160	-
	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	계	651.4675	-
			공동주방	106.6319	-
			패밀리라운지	89.4899	-
			맘스카페	54.4727	-
			실내놀이터	201.5606	-
			독서실	180.8662	-
			화장실(공용)	18.4462	-
	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-63번지 일대	계	1,097.6534	-
			라이브러리/북카페	243.7502	-
			키즈카페	159.1108	-
			워킹라운지	405.5491	-
			게스트 하우스	117.7689	-
			파티룸	171.4744	-

※ 공동이용시설 설치 계획 면적은 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변경될 수 있음
단, 사업 시행 과정에서 공동이용시설 설치 면적이 변경될 경우 공동이용시설 설치 계획(안) 면적 이상으로 하여야 함.

다. 교통계획(변경없음)

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	덕릉로, 한천로, 덕릉로52길	- 간선도로인 덕릉로, 한천로 변으로 차량 진출입 불허 - 각각부 진출입 제한을 위해 덕릉로 52길 일부 불허	-
차량진출입구간	한천로120길(중로3-1)	- 대상지 내 중앙도로를 통해 차량진출입구 설치 가능 구간	-
보행자전용도로	덕릉로48길(소로3-2, 소로3-3)	- 도로 입체결정으로 보행자 전용도로(폭 6m) 설치	-
공공보행통로	변동 429-80, 429-93 일대	- 덕릉로 ~ 우이천이 연결되는 공공보행통로(폭 6m) 계획	-

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

1) 기정('22.5 관리계획 최초 결정)

구분		위치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	최초 결정일	
합 계			39,029.00	364명	370호	-	-	-	-
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	4,517.70	39명	37호	조합 (공동시행)	조합설립 등 인가	2019.9.20.	-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	7,816.90	80명	83호	조합 (공동시행)	조합설립 등 인가	2020.4.14.	-
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	6,883.90	56명	50호	조합 (공동시행)	조합설립 등 인가	2020.11.16.	-
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	10,192.90	91명	88호	조합 (공동시행)	조합설립 등 인가	2020.12.1.	-
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-1번지 일대	9,617.60	98명	112호	조합 (공동시행)	조합설립 등 인가	2020.12.30.	-

2) 변경

구분		위치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	최초 결정일	
합 계			38,983.9	364명	370호	-	-	-	-
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	4,502.1	39명	37호	조합 (공동시행)	사업시행계획 변경인가	2025.10.29	-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	7,821.2	80명	83호	조합 (공동시행)	사업시행계획 변경인가	2025.10.29	-
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	6,852.3	56명	50호	조합 (공동시행)	사업시행계획 변경인가	2025.10.29	-
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	10,187.6	91명	88호	조합 (공동시행)	사업시행계획 변경인가	2025.10.29	-
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-63번지 일대	9,620.7	98명	112호	조합 (공동시행)	사업시행계획 변경인가	2025.10.29	-

마. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(변경없음)

1) 허용용도 및 불허용도 결정조서

도면 표시 번호	위치 (가구번호)	구분	내용	비고
시행 구역	A	A-1,2,3	유형	- 공동주택 용지
			허용 용도	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설
			불허 용도	- 허용용도 이외의 용도
	B	B-1,2	유형	- 공동주택 용지
			허용 용도	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설
			불허 용도	- 허용용도 이외의 용도

도면 표시 번호	위치 (가구번호)	구분	내용	비고
시행 구역 외	C	C1	유형	- 공동주택 용지(기정)
			허용 용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물
			불허 용도	- 허용용도 이외의 용도
	D	D1,2	유형	- 단독 및 점포겸용주택용지(기정)
			허용 용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물
			불허 용도	- 허용용도 이외의 용도
	E	E1	유형	- 업무시설 용지(기정)
			허용 용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물
			불허 용도	- 허용용도 이외의 용도
			유형	- 업무시설 용지(기정)
			허용 용도	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물
			불허 용도	- 허용용도 이외의 용도

2) 건폐율 결정 조서

명칭	위치	용도지역	건폐율(%)	비고
변동 429-114번지 일대 소규모주택정비 관리지역	강북구 변동 429-114번지 일대	제3종 일반주거지역	50%	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준용

3) 용적률 결정 조사

구분		위치	용적률		비고
도면표시번호	사업구역		기준	상한	
시행 구역	A-1 모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	250	300	- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용 준용
	A-2 모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	250	300	
	A-3 모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	250	300	
	B-1 모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	250	300	
	B-2 모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-1번지 일대	250	300	- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급 (제2종 → 제3종일반주거지역으로 변경) - 동법 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용 준용
시행 구역 외	C1 -	변동 761번지	250	-	-
	D1,2 -	변동 428-58, 90번지	250	-	-
	E1 -	변동 430-12, 13번지	250	-	-

주) 1. 기준용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

2. 상한용적률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 상한

3. 상한용적률의 적용 :

- ① 관리지역 내 용도지역 변경이 없는 A-1~3, B-1블록은 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용
- ② B-2블록은 제2종일반주거지역(기준용적률 200%)에서 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)으로 용도지역을 변경하며, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제43조의 5에 따라 상향된 용도지역의 용적률에서 종전 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 범위 내 조례로 정하는 비율에 해당하는 임대주택 건설·공급
- ③ B-2블록은 용도지역 변경 후 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제49조에 따른 임대주택 20%이상 건설·공급하여 상한용적률 적용
4. A2~3, B1~B2블록은 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」에 제43조의4 3항에 따라 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 공동이용시설 설치하여 상한용적률에 공동이용시설의 용적률을 더한 범위에서 용적률을 적용

4) 높이 결정 조사

구분		위치	계획 내용	비고
도면표시번호	사업구역			
시행 구역	A-1 모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	공동주택 35층 이하	-
	A-2 모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대		
	A-3 모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대		
	B-1 모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대		
	B-2 모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-1번지 일대		
시행 구역 외	C1 -	변동 761번지	「건축법」 및 「서울특별시 건축 조례」 허용 높이	-
	D1,2 -	변동 428-58, 90번지		
	E1 -	변동 430-12, 13번지		

바. 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	간선도로변 (한천로, 덕릉로, 소로3-1)	- 건축한계선 3m 적용	- 가로 환경 및 보행 환경 개선
가로활성화시설 배치계획	모아주택 2·3구역(A2·A3) 모아주택 4·5구역(B1·B2)	- 가로활성화시설 배치 - 가로활성화시설의 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	- 커뮤니티 가로 활성화를 위한 개방형 공동이용 시설 배치 유도
통경축 확보구간	보행자전용도로 구간 공공보행통로 구간	- 2개소의 지정 - 건축물 배치 계획 시 통경축 확보	- 기존 덕릉로48길의 가로축을 고려하고, 수변(우이천변)의 경관 및 조망을 위한 통경축 확보

사. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

1) 기정(‘22.5 관리계획 최초 결정)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,240	283	—	22.82%
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	146	30	한국토지주택공사 서울주택도시공사	20.55%
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	254	51		20.08%
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	226	46		20.35%
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	318	64		20.13%
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-1번지 일대	296	92		31.08%

- 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) 세입자 손실보상 적용(‘24.5 세입자 손실보상 심의)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,242	245	—	19.73%
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	146	27	한국토지주택공사 서울주택도시공사	18.49%
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	254	44		17.32%
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	226	34		15.04%
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	318	56		17.61%
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-63번지 일대	298	84		28.19%

- 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) 금회 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,242	163	-	13.12%
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	146	18	한국토지주택공사 서울주택도시공사	12.33%
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	254	30		11.81%
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	226	23		10.18%
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	318	38		11.95%
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-63번지 일대	298	54		18.12%

- 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)

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

- 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)

아. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

1) 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,572.42	감) 112.12	55,460.3	100.0	—
주거지역	제2종 일반주거지역	8,832.52	증) 3.78	8,836.3	15.9	—
	제3종 일반주거지역	46,739.90	감) 115.90	46,624.0	84.1	—

※ 용도지역 합계 면적은 관리지역 측량성과 반영하였음

※ 각 용도지역 면적은 CAD 구적에서 변경되는 면적의 비율을 보정하여 산출하였음

※ 용도지역 면적은 향후 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정 변경 사유서

구분	결정내용	결정사유
주거지역	제2종 일반주거지역 • 제2종 일반주거지역 면적 변경 - 면적 : 8,832.52㎡ → 8,836.3㎡	• 관리지역 측량성과 반영에 따라 CAD 구적에서 변경되는 면적의 비율을 보정하여 적용
	제3종 일반주거지역 • 제3종 일반주거지역 면적 변경 - 면적 : 46,739.90㎡ → 46,624.0㎡	• 관리지역 측량성과 반영에 따라 CAD 구적에서 변경되는 면적의 비율을 보정하여 적용

자. 특별건축구역에 관한 계획(안)

1) 특별건축구역 결정 조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
—	특별건축구역	반동 429-114번지 일대	41,451.40	감) 45.1	41,406.3	—

※ 특별건축구역은 향후 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변경될 수 있음

■ 특별건축구역 결정 변경 사유서

구분	도면표시	결정내용	결정사유
—	특별건축구역	• 특별건축구역 면적 변경 - 면적 : 41,451.40㎡ → 41,406.3㎡	• 공동주택용지의 측량성과 반영 - 특별건축구역에 편입되어 있는 도로는 기정 면적을 적용하였으며, 향후 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변경될 수 있음

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

구분	내용	비고
건축법	대지안의 조정(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공치(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	—

자. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

※ 사업시행계획인가 시 결정

1) 건축협정 가능 구역

■ 기정(‘22.5 관리계획 최초 결정)

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례 (「건축법」 제77조의 13)		비고
도면 표시번호	사업구역			통합적용	완화적용	
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	반동 429-114번지 일대	4,517.70	대지의 조정(제42조) 대지와 도로와의 관계(제44조) 지하층의 설치(제53조) 건폐율(제55조) 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 개인하수처리시설의 위치(하수도법 제34조)	대지의 조정(제42조)	—
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	반동 429-97번지 일대	7,816.90		건폐율(제55조) 용적률(제58조)	—
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	반동 430-27번지 일대	6,883.90		건축물의 높이제한 (제60조)	—
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	반동 428-4번지 일대	10,192.90	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)		—
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	반동 427-1번지 일대	9,617.60			—

■ 변경

구분		위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례 (「건축법」 제77조의 13)		비고
도면 표시번호	사업구역			통합적용	완화적용	
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	번동 429-114번지 일대	4,502.1	대지의 조정(제42조) 대지와 도로와의 관계(제44조) 지하층의 설치(제53조) 건폐율(제55조) 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 개인하수처리시설의 위치(하수도법 제34조)	대지의 조정(제42조) 건폐율(제55조) 용적률(제58조) 건축물의 높이제한 (제60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	번동 429-97번지 일대	7,821.2			-
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	번동 430-27번지 일대	6,852.3			-
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	번동 428-4번지 일대	10,187.6			-
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	번동 427-63번지 일대	9,620.7			-

■ 건축협정 가능 구역 결정 변경 사유서

도면 표시번호	사업구역	결정내용	결정사유
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 1구역 면적 변경 - 면적 : 4,517.70㎡ → 4,502.1㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 2구역 면적 변경 - 면적 : 7,816.90㎡ → 7,821.2㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 3구역 면적 변경 - 면적 : 6,883.90㎡ → 6,852.3㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 4구역 면적 변경 - 면적 : 10,192.90㎡ → 10,187.6㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	• 모아주택 5구역 면적 변경 - 면적 : 9,617.60㎡ → 9,620.7㎡	• 측량성과 반영에 따른 면적 변경

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.

○ 관리지역 결정도(변경없음)



※ 측량성과 반영에 따른 면적 변경으로 관리지역 및 사업시행구역 등에 대한 선명 변경없음

○ 토지이용계획도(변경없음)



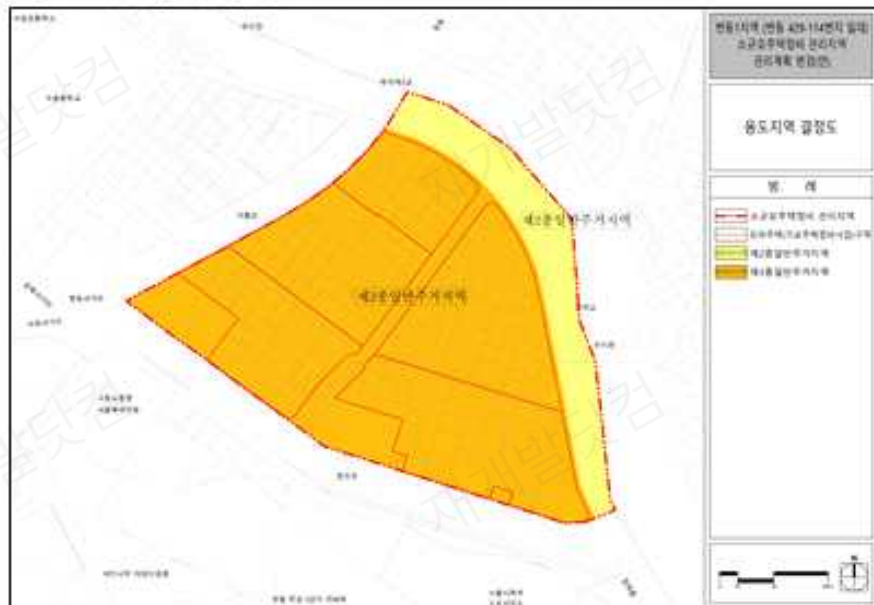
※ 측량성과 반영에 따른 면적 변경으로 관리지역 및 사업시행구역 등에 대한 선명 변경없음

○ 정비기본시설 결정도(변경없음)



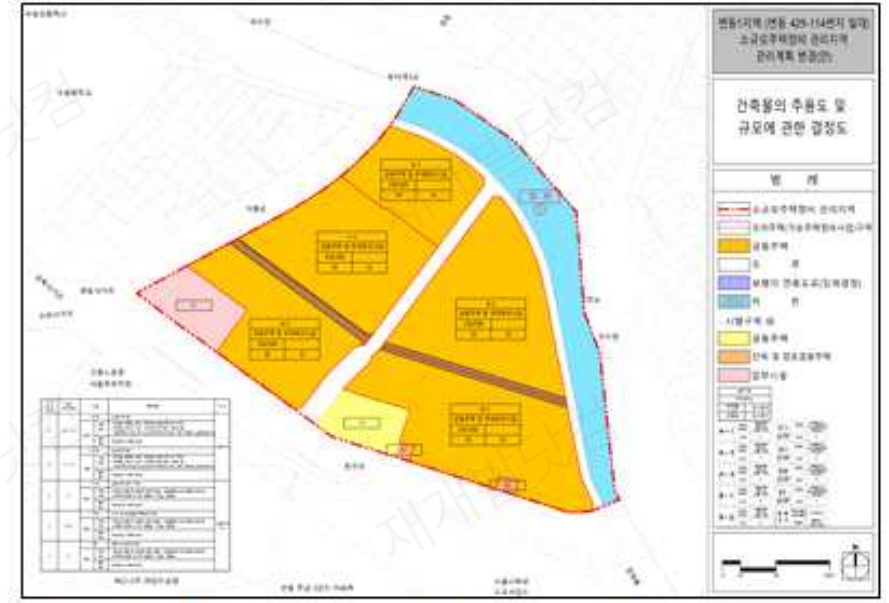
※ 축장성과 반영에 따른 면적 변경으로 관리지역 및 사업시행구역 등에 대한 신형 변경없음

○ 용도지역 결정도(변경없음)



※ 축장성과 반영에 따른 면적 변경으로 관리지역 및 사업시행구역 등에 대한 신형 변경없음

○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정도(변경없음)



※ 축장성과 반영에 따른 면적 변경으로 관리지역 및 사업시행구역 등에 대한 신형 변경없음

○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도(변경없음)



※ 축장성과 반영에 따른 면적 변경으로 관리지역 및 사업시행구역 등에 대한 신형 변경없음

○ 특별건축구역 지정 결정도(변경없음)

