

강북구 공고 제2025-1073호

강북구 수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 변경(안) 공람·공고

‘서울특별시 고시 제2023-576호(2023.12.28.)’로 고시한 ‘수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)’에 대하여 관리계획 변경을 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 7월 28일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2025. 7. 28. ~ 2025. 8. 11.

나. 공람장소 : 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2574)

다. 공람사유 : 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)

라. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

마. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 변경(안)

가. 관리계획명 : 수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 모아타운 계획(소규모주택정비 관리계획)

1) 관리지역의 명칭 : 수유동1지역(수유동 52-1번지 일대)모아타운(소규모주택정비 관리지역)

2) 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위 치	관리계획의 요건	노후 · 불량건축물	비고
기준	강북구 수유동 52-1번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후 · 불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		72,754.7㎡	전체 : 361동 노후 · 불량 : 272동(75.3%)	

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

나. 수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 소규모주택정비 관리계획 결정(안)

1) 관리지역의 규모 및 지정

- 관리지역 결정 조서

명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	강북구 수유동 52-1번지 일대	72,754.7	-	72,754.7	변경 없음

- 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 강북구 수유동 52-1번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 72,754.7㎡	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				72,754.7	100.0	-
사 업 가 능 구 역	공동 주택 용지	소계		24,318.4	33.4	-
		A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	8,263.4	11.4	-
		A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	16,055.0	22.1	-
	정비 기반 시설	소 계		5,235.1	7.2	-
		-	도로	1,847.9	2.5	-
		C1	어린이공원	3,387.2	4.7	-
	자 율 정 비 구 역	소계		43,201.2	59.4	-
B1		수유동 48-5 일대	5,291.9	7.3	-	
B2		수유동 49-62 일대	10,047.6	13.8		
B3		수유동 56-31 일대	12,297.0	16.9		
B4		수유동 57-4 일대	10,408.6	14.3		
도 로		5,156.1	7.1			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시, 수유로12길·8길·4길·80길 도로확폭 통한 진입로 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

(단위 : ㎡)

구분	합계	획지	정비기반시설		
			소계	도로	공원
합계	29,553.5	24,318.4	5,235.1	1,847.9	3,387.2
A1	8,761.2	8,263.4	497.8	497.8	-
A2	20,792.3	16,055.0	4,737.3	1,350.1	3,387.2

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

3-1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	구성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	-	-	-	3.0	-	-	-	-	-	-	1
폐지	-	-	-	3.0	-	-	-	-	-	-	2
폐지	-	-	-	3.0	-	-	-	-	-	-	3
폐지	-	-	-	3.0	-	-	-	-	-	-	4
폐지	-	-	-	8.0	-	-	-	-	-	-	5
신설	소로	1	(1)	10.0	국지 도로	95	수유동 50-58	수유동 52-22	-	-	-
신설	소로	2	(1)	8.0	국지 도로	235	수유동 56-142	수유동 53-1	-	-	-
신설	소로	2	(2)	9.0	국지 도로	150	수유동 52-5	수유동 56-101	-	-	-
신설	소로	2	(3)	8.0	국지 도로	315	수유동 49-10	수유동 56-142	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-2) 공원 및 주차장

• 공원 계획(안)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	어린이공원	수유동 49-7	2,341.2	증) 1,046.0	3,387.2	서고시 제1995- 141호	주차장 중복결정
변경	-	공원	어린이공원	수유동 49-7				-	주차장 중복결정 (2,341.2㎡)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

• 공원 계획(안) 변경 사유서

구분	결정 내용	결정 사유
공원 계획	· 어린이공원 면적 변경 - 2,341.2㎡ → 3,387.2㎡	녹지축 연계 및 부족한 공원의 원활한 기능강화를 위해 면적 확장

• 주차장 계획(안)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	노외 주차장	-	수유동 49-7	2,341.2	-	2,341.2	서고시 제1996- 66호	공원 중복결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-3) 공동이용시설

구분		설치기준	비고
1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 교통계획(안)

구분	계획내용	비고
차량출입 허용구간	삼양로74다길을 통해 차량 진출입구 설치	-
차량출입 불허구간	삼양로80길, 삼양로80나길, 수유로12길 차량진출입 불허	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 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			54,429.0 (24,318.4)	361	252	-	-	-	-
A1	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 56-25일대	8,263.4	129	67	-	-	-	-
A2	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 52-57일대	16,055.0	232	184	-	-	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

6) 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분		내용		비고
사업가능 구역	A1	건폐율	60%이하	공동주택용지 (제2종일반(7층))
		용적률	기준 200%이하 / 상한 250%이하	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	
	A2	건폐율	50%이하	공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	기준 250%이하 / 상한 300%이하	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	
자율 정비구역	B1,B2	건폐율	50%이하	공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	250%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	B3	건폐율	54.82%이하	공동주택용지 (제2·3종일반)
		용적률	225.89%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	B4	건폐율	53.76%이하	
		용적률	231.20%이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 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

7) 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

7-1) 건축물의 용도

구 분		계 획 내 용	비 고
사업추진구역A1 사업추진구역A2	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 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설	-
	불 허	• 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7-2) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내 용	비 고
건축한계선	- 공동주택용지 : 3m - 공원(C1) 남측 : 5m - 가로환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획	-
저층부 가로활성화시설 배치구간	- 가로활성화시설 배치 - 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

8) 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			754	149	-	-
A1	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 56-25일대	218	41	-	-
A2	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 52-57일대	536	108	-	-

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

9) 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

9-1) 용도지역 변경

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	72,754.7	-	72,754.7	100	—
제1종일반주거지역	2,332.6	증)1,046.0	3,387.2	4.6	—
제2종일반주거지역(7층이하)	21,712.6	-	21,712.6	29.8	—
제3종일반주거지역	48,709.5	감)1,046.0	47,663.5	65.5	—

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

10) 자율 정비구역에 관한 계획(안)

10-1) 건축협정에 따른 공동개발

구 분	내 용	비 고
건축협정	「건축법」 제77조의4에 따른 지역 또는 구역에서 토지 및 건축물의 소유권자가 건축물의 건축대수선 또는 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있는 제도	-
대상구역	수유동 1지역(수유동 52-1번지 일대) 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 (「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의4 ①에 따른 자구단위계획구역)	-
건축협정 특례	「건축법」 제73조(관계 법령의 적용 특례) 및 「건축법 시행령」 제110조의7(건축협정에 따른 특례)의 규정을 따름	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

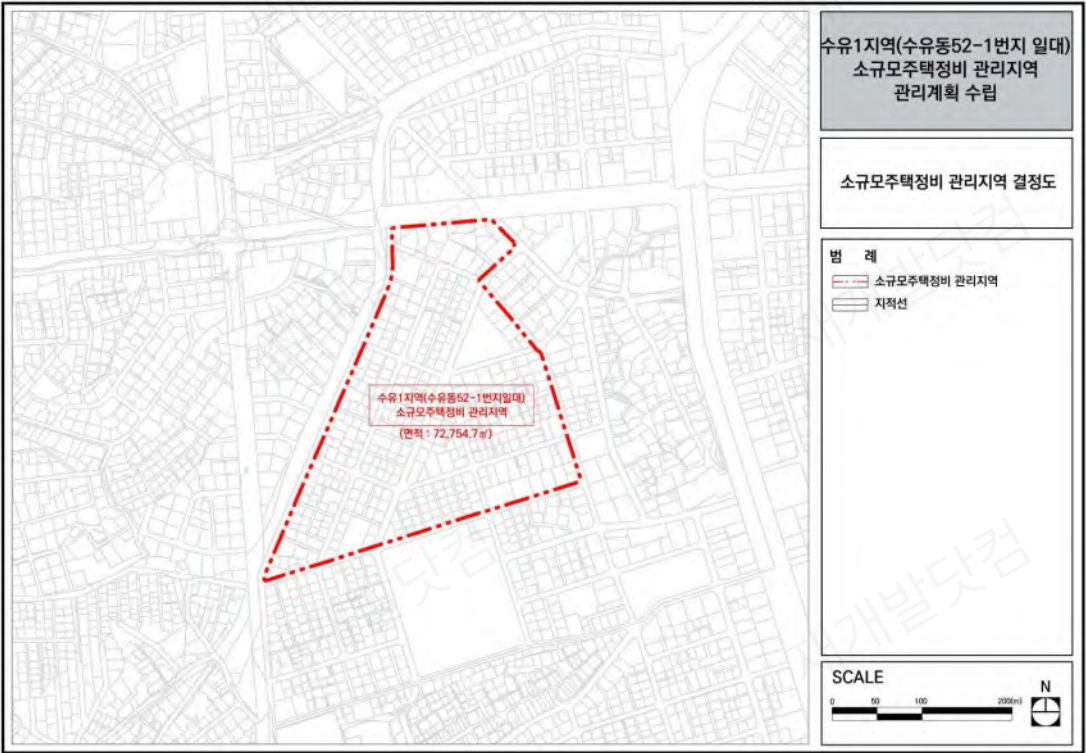
10-2) 소규모주택정비사업에 따른 개발 가이드라인

구 분	내 용	비 고
B1	- 건축협정, 자율주택정비사업, 소규모재개발사업 권장 - 삼양로80나길 8m→12m - 수유로12길 보도설치	-
B2	- 사업추진구역으로 관리계획 변경 권장 - 수유로 12길 6m→10m - 수유로 8길 6m→7m - 삼양로80나길 8m→12m	-
B3	- 사업추진구역으로 관리계획 변경 권장 - 수유로 8길 6m→9m - 삼양로80나길 8m→12m	가로주택사업추진 시 수유동 56-66 제외
B4	- 사업추진구역으로 관리계획 변경 권장 - 수유로 4길 6m→10m - 수유로 80길 6m→8m - 삼양로80나길 8m→12m	-

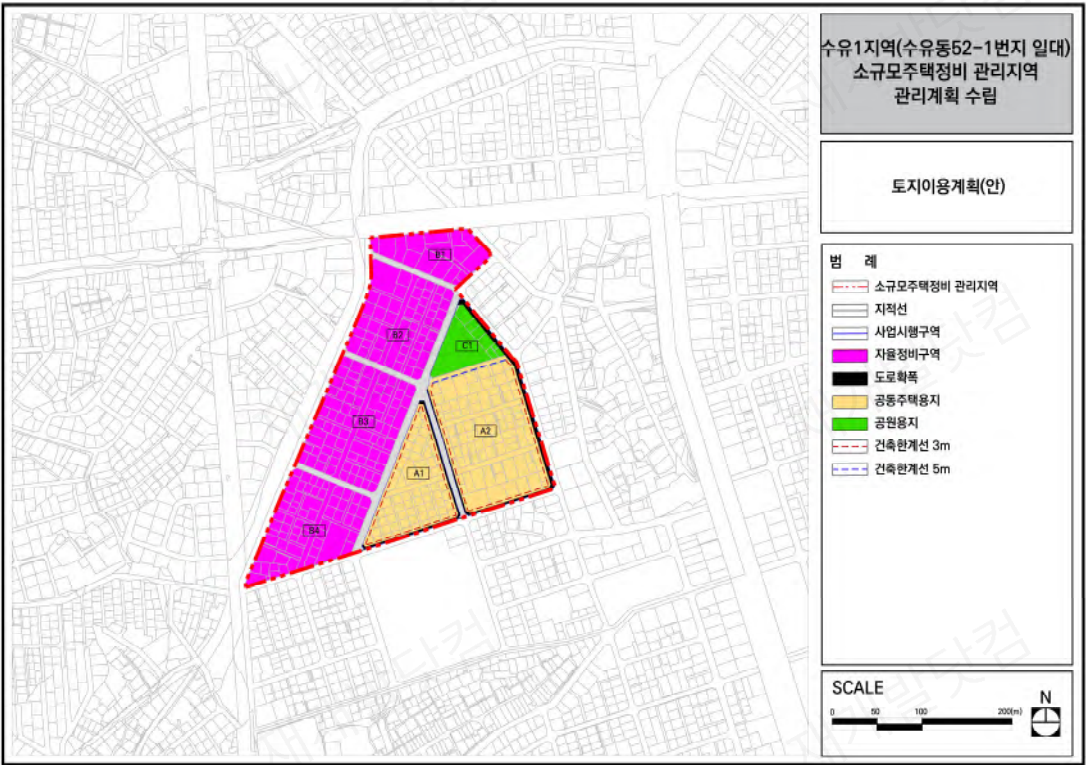
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

[별첨 : 관리계획(안)]

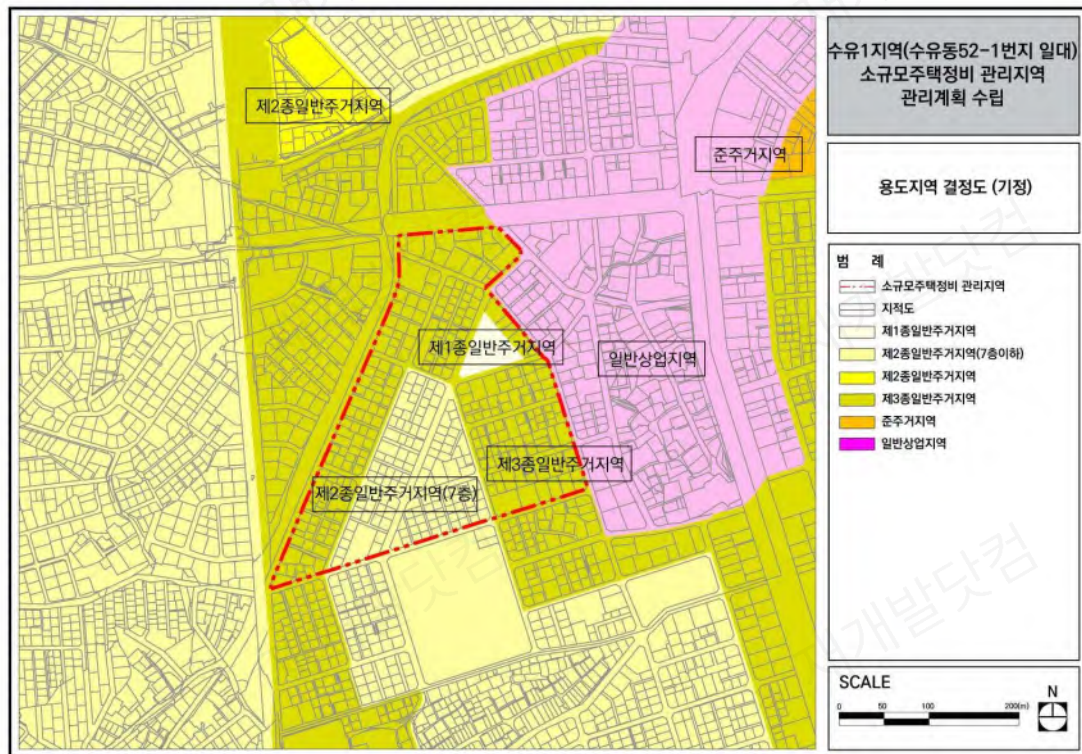
■ 관리지역 결정도



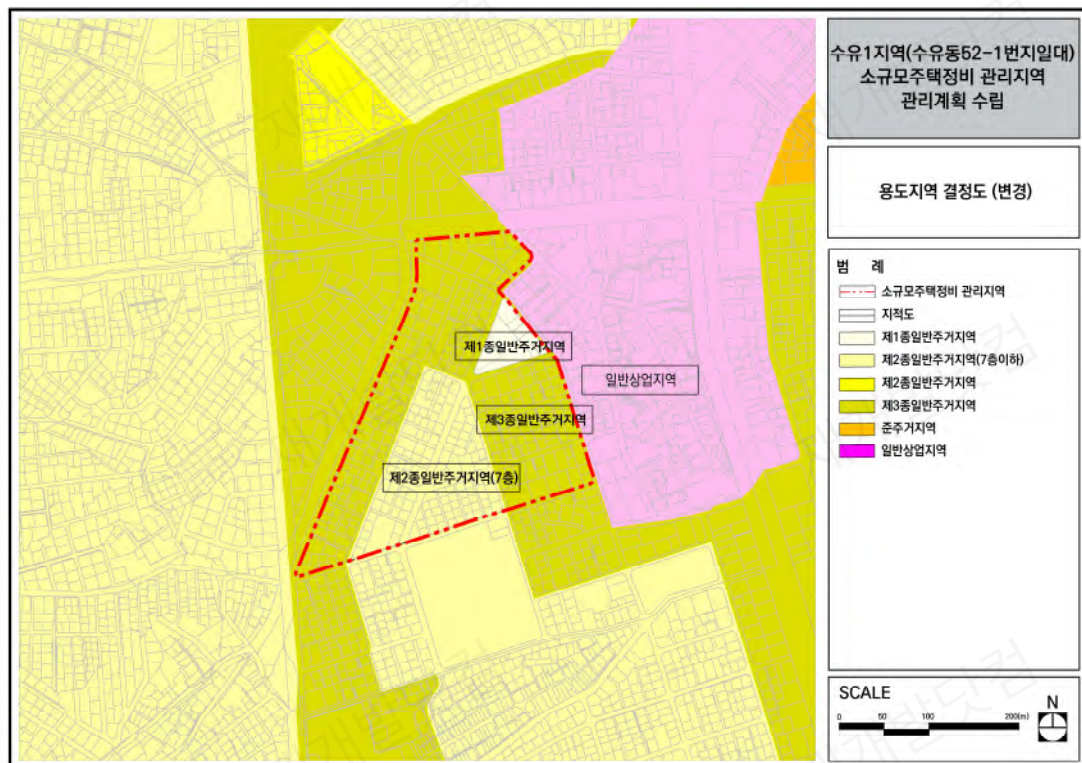
■ 토지이용계획(안)



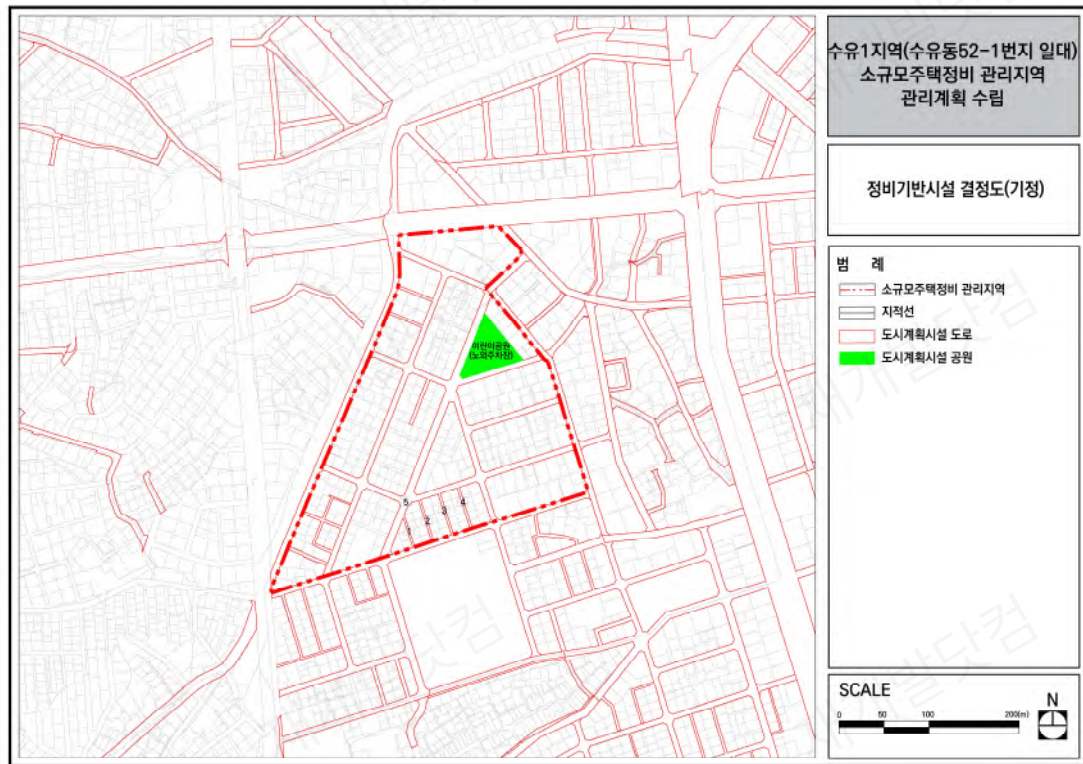
■ 용도지역 결정(기정)(안)



■ 용도지역 결정(변경)(안)



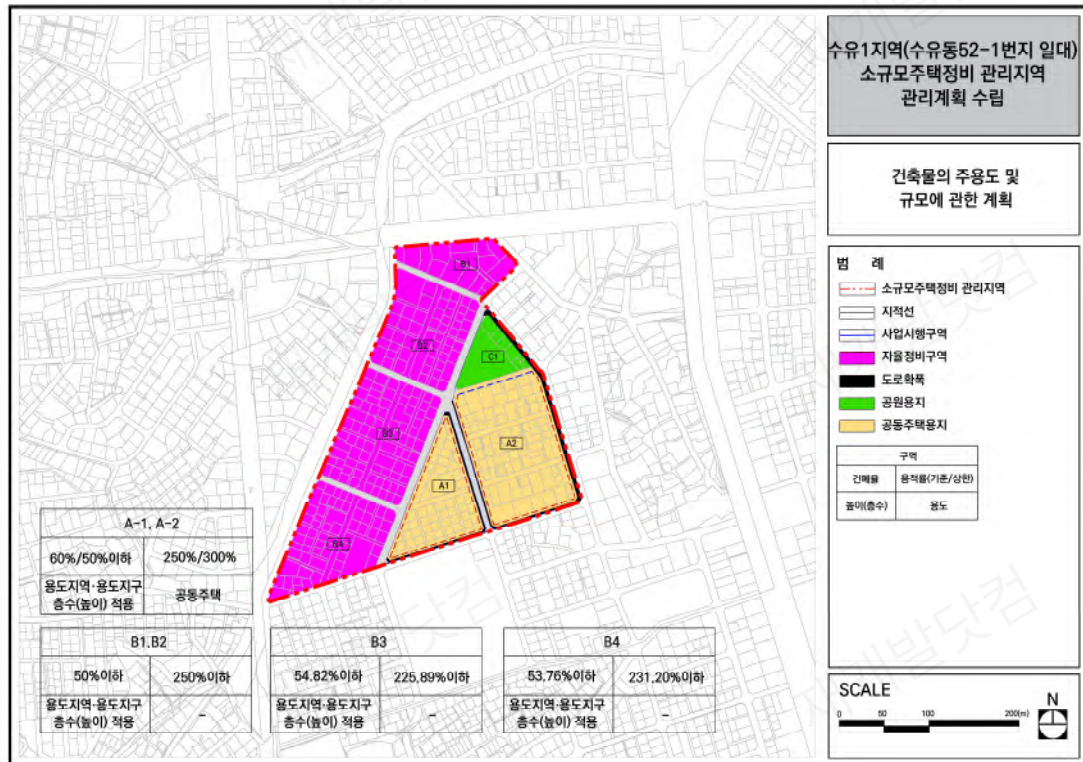
■ 정비기반시설 결정(기정)(안)



■ 정비기반시설 결정(변경)(안)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

