

변동3구역 가로주택정비사업 사업시행계획변경인가

서울특별시고시 제2022-232호(2022.5.26.)로 변동429-114번지 일대 모아타운 관리계획 결정 및 지형도면 고시되고, 강북구 고시 제2023-86호(2023.8.4.)로 사업시행계획인가 고시된 변동 430-27번지 일대 변동3구역 가로주택정비사업 조합으로부터 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조(사업시행계획인가)제1항에 따라 사업시행계획 (변경)인가 신청이 있어 동법 제29조 제5항 및 시행규칙 제10조 제2항 규정에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2025. 10. 31.

강 북 구 청 장

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 종 류: 가로주택정비사업
- 2) 명 칭: 변동3구역 가로주택정비사업

나. 사업시행구역의 위치 및 면적

- 1) 위 치: 강북구 변동 430-27번지 일대
- 2) 면 적: 7,345.9㎡

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 1) 사업시행자: 변동3구역가로주택정비사업조합 (조합장 이윤숙)
- 2) 주 소 : 서울시 도봉구 창동 덕릉로 59자길 20, 2층 (☎ 02 907 1881)

라. 정비사업의 시행기간: 사업시행계획인가일로부터 42개월

마. 사업시행계획인가일 : 2023. 07. 31.

바. 수용·사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권의 권리의 명세: 해당 없음

사. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	최고높이(m)	용도
6,852.3	30,751.6479	30.66	299.98	지하2층, 지상28층	79.50	공동주택 및 부대복리시설
			308.14 개방공동이용시설적 용			

아. 주택의 규모 등 주택건설계획

규 모(평형)	주택형 (전용면적)	세대수			비 고
		조합분	임대분	합 계	
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	50.9705㎡	8	10	18	50A
	50.9549㎡	14	4	18	50B
	59.9954㎡	82	10	92	59A
	59.9917㎡	23	4	27	59A1
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	84.9903㎡	3	1	4	84A
	84.9903㎡	6	1	7	84A-1
	84.9903㎡	6	1	7	84A-2
	84.9903㎡	25	1	26	84A1
	84.9754㎡	18	2	20	84B
	84.9754㎡	4	0	4	84B-1
	84.9754㎡	3	0	3	84B-2
합 계		192	34	226	

자. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

	공급 대상	주택규모별(전용면적기준) 공급세대 수											
		계	50. 9705㎡ (50A)	50. 9549㎡ (50B)	59. 9954㎡ (59A)	59. 9917㎡ (59A1)	84. 9903㎡ (84A)	84. 9903㎡ (84A-1)	84. 9903㎡ (84A-2)	84. 9754㎡ (84A1)	84. 9754㎡ (84B)	84. 9754㎡ (84B-1)	84. 9754㎡ (84B-2)
공 급 계 획	계	226	18	18	92	27	4	7	7	26	20	4	3
	토지등 소유자	59	0	0	19	5	0	4	1	21	9	0	0
	보류 시설	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	일반 분양	133	8	14	63	18	3	2	5	4	9	4	3
	임대	34	10	4	10	4	1	1	1	1	2	0	0
	공급 대상 (상가)	14호(266.5442㎡)											
	토지등 소유자	4호(95.7547㎡)											
	일반 분양	10호(170.7895㎡)											

※향후 사업시행계획변경에 따라 변경될 수 있음

차. 법 제97조에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

구분	용도폐지 정비기반시설		새로이 설치할 정비기반시설			
	종류	규모(㎡)	종류	규모(㎡)	시행자	비용부담자 및 부담내용
정비 기반 시설	도로	2,479.7	도로	4,361.2	1~5조합	1~5조합/무상귀속
			입체결정	1,435.3 (1,523.7)	-	-
			하천 (우이천변)	7,852.0	조합	조합

-입체결정도로 면적 1,435.3㎡은 지적현황측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 공부상 분할면적임.

-입체결정도로 면적 1,523.7㎡은 좌표측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 면적임

※ 확정 측량 결과 등에 따라 다소 면적변경이 있을 수 있음

1) 새로이 설치할 정비기반시설 무상귀속 내역

종류 및 명칭		위치 (도로의경우 시.중점)	규모 (면적 또는 폭원 및 연장)	시행 내용의 범위	저촉토지등의 내역				비용부담			비고
					토지		건축물		부담자	부담 내용	부담 내용	
					필지수	면적(m²)	동수	연면적 (m²)				
집산 도로	중(집)3-1	기 점 : 번 동 429-118 중 점 : 번 동 430-68	폭원:10~15m 연장:207m	신설	22	2,407.6	2	2.8	1~5 조합	도로설 치비용	8,155, 471,0 00	
국지 도로	소(국)3-1	기 점 : 번 동 428-38 중 점 : 번 동 429-46	폭원:6m 연장:336m	신설	4	1,953.6			1~5 조합	도로설 치비용	1,624, 021,0 00	
특수 도로	소(국)3-2	기점 : 번동 429-41 중점 : 번동 429-23	폭원:6m 연장:116m	신설 및 입체 결정	1	723.0	10	35.9	2~3 조합	입체결 정	조합사 업비	
특수 도로	소(국)3-3	기점 : 번동 427-76 중점 : 번동 427-42	폭원:6m 연장:139m	신설 및 입체 결정	3	712.3	9	20.8	4~5 조합	입체결 정	조합사 업비	
도로 소계					30	5,796.5	21	59.5	1~5 조합	도로설 치비용	9,779, 492,0 00	
하천	우이천변	번동 655-7일 대		신설	3	7,852.0			1~5 조합	수변개 선비용	1,093, 451,0 00	
하천 소계					3	7,852.0						
전체 합계					33	13,648.5	21	59.5				

1-1) 도로 - 기부채납 및 국·공유지

구 분	번동1구역	번동2구역	번동3구역	번동4구역	번동5구역	국·공유지	계
면 적	-	-	493.6㎡	102.8㎡	505.7㎡	3,259.1㎡	4,361.2㎡

* 도로 계 4,361.2㎡은 중(집)3-1 및 소(국)3-1을 합산한 면적임

1-2) 입체결정 도로

구 분	변동1구역	변동2구역	변동3구역	변동4구역	변동5구역	계
면 적	-	118.4m ² (115.4m ²)	604.6m ² (605.3m ²)	364.5m ² (405.2m ²)	347.8m ² (397.8m ²)	1,435.3m ² (1,523.7m ²)

-입체결정도로 면적 1,435.3m²은 지적현황측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 공부상 분할면적임.

-입체결정도로 면적 1,523.7m²은 좌표측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 면적임

1-3) 하천(우이천 수변개선)

구 분	변동1구역	변동2구역	변동3구역	변동4구역	변동5구역	계
부담면적	908.4m ²	1,572.6m ²	1,383.5m ²	2,052.8m ²	1,934.7m ²	7,852.0m ²
비 율	11.6%	20.0%	17.6%	26.1%	24.6%	100.00%

* 수변개선은 건축협정으로 인한 대지면적 비율로 환산한 비용으로 변동1~5구역에서 부담하여 시행.

2) 용도폐지 정비기반시설 내역

시 설 별	관 리 청 별	저축 국 공유지								비고
		소 재 지	지번	지목	면 적 (㎡)					
					1필지 공부상	구역편입	정비기반시설편입			
							기정	무상귀속	계	
도로	서울시	변동	428-103	도	539.7	539.7 (608.2)	-	-	-	· 관리지역외 270.6㎡
도로	서울시	변동	428-105	도	1,029.9	79.0 (88.9)	680.3	-	680.3	
도로	서울시	변동	429-121	도	2,847.8	852.0 (862.0)	중(집)3-1	-	1,995.8	· 관리지역외 270.6㎡
							929.6			
							소(국)3-1			
							1,066.2			
							계1,995.8			
서울시 합계					4,417.4	1,470.7 (1,559.1)	2,676.1	-	2,676.1	· 관리지역외 270.6㎡
도로	강북구	변동	429-3	도	23.5	23.5	-	-	-	· 변동1구역
도로	강북구	변동	429-92	도	206.6	206.6	-	-	-	· 변동1구역
도로	강북구	변동	429-72	도	153.1	153.1	-	-	-	· 변동2구역
도로	강북구	변동	430-78	도	37.5	24.9	-	12.6	12.6	· 변동3구역
도로	강북구	변동	430-80	도	69.3	45.1	-	24.2	24.2	· 변동3구역
도로	강북구	변동	427-3	도	362.6	339.7	-	22.9	22.9	· 변동5구역
대지	강북구	변동	427-40	대	156.4	156.4	-	-	-	· 변동5구역 / 경로당
강북구 합계					1,009.0	949.3	-	59.7	59.7	
전체합계					5,426.4	2,420.0 (2,508.4)	2,676.1	59.7	2,735.8	· 관리지역외 270.6㎡

-서울시 소유지 구역편입 면적 *** () 중

*** : 지적현황측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 공부상 분할면적임

() : 좌표측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 면적임

2-1) 변동3구역 용도폐지 정비기반시설 내역

시 설 별	관 리 청 별	저축 국 공유지							비 고	
		소 재 지	지 번	지 목	면 적 (㎡)					
					1필지 공부상	구역편입	정비기반시설편입			
							기정	무상귀속	계	
도로	서울시	변동	429-121	도	2,847.8	604.6(605.3)	중국-3-1 929.6 소국3-1 1,066.2	-	1,995.8	· 2구역 편입 : 118.4(115.4) · 4구역 편입 : 53.0(57.1) · 5구역 편입 : 76.0 (84.2)
서울시 합계					2,847.8	604.6(605.3)	1,995.8	-	1,995.8	· 2,4,5구역 편입 : 247.4(256.7)
도로	강북구	변동	430-78	도	37.5	24.9	-	12.6	12.6	· 12.6 무상양도후 무상귀속
도로	강북구	변동	430-80	대	69.3	45.1	-	24.2	24.2	· 24.2 무상양도후 무상귀속
강북구 합계					106.8	70.0	-	36.8	36.8	
전체합계					2,954.6	674.6 (675.3)	1,995.8	36.8	2,032.6	· 2,4,5구역 편입 : 247.4(256.7)

-서울시 소유지 구역편입 면적 *** () 중

*** : 지적현황측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 공부상 분할면적임.

() : 좌표측량에 따른 한국국토정보공사 성과도상 면적임

카. 기타사항

1) 건축법 제77조의6에 따른 건축협정에 관한 사항

1-1) 명칭 : 번동 모아타운 1~5구역 가로주택정비사업 건축협정

1-2) 목적 : 모아타운(가로주택정비사업) 입주자의 특성을 고려하여 가로별 특성을 반영한 공동이용시설 공간확보 및 생활가로변에서 열린 주거로 자연스러운 보행 접근을 지역주민의 관리성 제공

1-3) 위치 및 범위 : 서울특별시 강북구 번동 429-114번지 일원 (모아주택 1~5구역 가로주택정비사업)

1-4) 건축협정 체결자 :

명칭	조합장	법인등록번호	사무실 주소
번동1구역 가로주택정비사업조합	서정록	244-87-01522	서울특별시 도봉구 덕릉로 258-1, 2층(창동)
번동2구역 가로주택정비사업조합	이명자	591-81-01620	서울특별시 도봉구 우이천로22길 18 2층(창동)
번동3구역 가로주택정비사업조합	이윤숙	373-87-02057	서울특별시 도봉구 덕릉로59자길 20, 2층 (창동)
번동4구역 가로주택정비사업조합	유은주	174-82-00350	서울특별시 도봉구 우이천로 214, 2층(창동)
번동5구역 가로주택정비사업조합	김홍엽	241-82-00397	서울특별시 도봉구 덕릉로57길 17, 2층(창동)

1-5) 유효기간 : 협정인가시부터 건축물 준치시까지

1-6) 위반 시 제재사항

- 건축협정 의결위원회를 탈퇴할 경우 : 부동산 매매 외는 불가
- 매매시 새로운 소유자를 의결위원회에 기조건으로 가입하는 것을 원칙으로 함.
- 건축법, 지방세법에 따른 이행강제금 납부/원상복구

1-7) 건축협정인가에 관한 건축협정서등 관계 서류는 강북구청 주거정비과에서 열람할 수 있습니다.

타. 사업시행계획 변경 사유 및 내용

- 측량으로 인한 면적 변경과 세입자손실보상으로 인한 세대 수 변경에 따른 사업시행계획 변경등
- 사업시행 면적 변경 : 7,374.1m²(공부상 면적)→ 7,345.9m²(실사용 대지면적 : 6,880.5m² → 6,852.3m²)
- 임대주택 수 변경 : 46세대 → 34세대
- 정비사업비 변경 : 95,501,220,000원 → 121,084,054,000원
- 종전자산평가액 변경(계): 43,374,457,050원→43,421,169,550원
- (신규) 도로 실시계획인가 등. 끝.

