

공 고

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2025-1395호

**강북구 수유동392-9번지 일대(수유동2지역)
모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획
수립(안) 공람·공고**

서울특별시 강북구 수유동 392-9번지 일대 소규모주택정비(모아타운) 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 10월 24일

서울특별시 강북구청장

- 가. 공람기간: 2025. 10. 24. ~ 2025. 11. 07.
- 나. 공람장소: 강북구 주거정비과(☎02-901-2575)
- 다. 공람사유: 수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람
- 라. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.
- 마. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)
- 바. 의견제출: 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비(모아타운) 관리계획 수립(안)

가. 관리지역의 규모 및 정비방향

- 1) 관리지역의 명칭: 수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비(모아타운) 관리지역
- 2) 관리지역 지정요건 충족 여부

구 분	위 치	관리계획의 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강북구 수유동 392-9번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		86,280.5㎡	전체: 360동 노후·불량: 279동(62.8%)	

- 2) 정비방향: 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비
기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후 저층
주거지의 주거환경 개선

나. 관리지역의 지정 및 관리계획

- 1) 관리지역의 지정
 - 관리지역 결정 조서

관리지역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리지역	강북구 수유동 392-9번지 일대	-	증) 86,280.5	86,280.5	-

- 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명 칭	결 정 내 용	결 정 사 유
-	수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리지역	◦ 위치: 수유동 392-9번지 일대 ◦ 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 86,280.5㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

2) 토지이용계획(안)

구 분				면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계				86,280.5	100.0	-
사업 가능 구역	공동주택 용지	소 계		72,650.0	84.2	-
		A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	17,650.5	20.5	-
		A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,076.6	15.1	-
		A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	12,807.6	14.8	-
		A-4	사업가능4구역 (가로주택정비형 모아주택)	15,687.2	18.2	-
		A-5	사업가능5구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,428.1	15.6	-
	종교용지	B-1		291.0	0.3	-
	정비기반 시설	소 계		8,189.9	9.5	-
		도 로		7,189.9	8.3	-
		공 원		1,000.0	1.2	-
사업가능구역 외		소 계		5,149.6	6.0	-
		C-1	주택용지	692.0	0.8	-
		도 로		4,457.6	5.2	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

(단위: ㎡)

구 분	합 계	획 지	정비기반시설		
			소 계	도 로	공 원
합 계	81,130.9	72,941.0	8,189.9	7,189.9	1,000.0
A-1	18,738.6	17,650.5	1,088.1	1,088.1	-
A-2	14,364.4	13,076.6	1,287.8	1,287.8	-
A-3	15,591.9	12,807.6	2,784.3	1,784.3	1,000.0
A-4	17,637.2	15,687.2	1,950.0	1,950.0	-
A-5	14,798.8	13,428.1	1,079.7	1,079.7	-

3) 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

3-1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	구분 번호	폭원(m)									
신설	소로	1	(1)	10	국지 도로	151	수유동 125-7	소로 3-(1)	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	140	종로 3-(1)	소로 2-(1)	일반 도로	-	-	입체결정
신설	소로	2	(3)	8	국지 도로	140	소로 1-(1)	종로 3-(1)	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	96	6	국지 도로	130	수유동 392	수유동 35-24	일반 도로	-	-	도로 확폭 (6m→8m) 및 종점 변경
변경	소로	2	(1)	6~8	국지 도로	248	수유동 392	수유동 35-24	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	(4)	8~12	국지 도로	340	소로 1-(1)	수유동 31-1	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	99	6	-	215	수유동 397-2	수유동 198	-	-	-	-
기정	소로	3	101	6	-	140	수유동 397-11	수유동 130-146	-	-	-	도로 확폭 (6m→12m) 및 시종점변경
변경	종로	3	(1)	12	국지 도로	244	수유동 386-1	소로 3-(1)	일반 도로	-	-	
신설	종로	2	(1)	15	집산 도로	248	수유동 386-1	소로 3-(1)	일반 도로	-	-	-
기정	종로	3	-	12	-	254 (119)	수유동 406-2	수유동 134-2	-	-	-	도로 폭원 조정

※ ()는 임시 번호이며, 정비구역 내 연장임

- 입체결정 계획(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구 분	구 모	비 고
신설	-	소로 (2-(2))	수유동 130-1번지 일대	길이	57m	◦ 도시계획시설 - 도로: 482.8㎡ 입체결정 - 비도시계획시설: 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	8m	
				높이	지상부 ~ 지상 20m	

3-2) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	소귀 어린이공원	어린이 공원	수유동 25-1번지 일대	961.0	감) 961.0	-	-	-
신설	①	-	소공원	수유동 24-37번지 일대	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	-

3-3) 공동이용시설

구 분		설치기준	비 고
1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역 내
2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내
5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 교통계획(안)

구 분	계획내용	비 고
차량출입 허용구간	▫ 차량 진·출입 불허구간 외 허용	-
차량출입 불허구간	▫ 간선도로인 삼양로(20m)변 차량 진·출입 불허	-

※ 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	시행사	추진 단계	최초 결정일	
합 계			81,130.9 (86,280.5)	1,421	1,725	-	-	-	-
A-1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	18,738.6	332	419	-	-	-	-
A-2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	14,364.4	248	306	-	-	-	-
A-3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	15,591.9	285	333	-	-	-	-
A-4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	17,637.2	256	393	-	-	-	-
A-5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	14,798.8	300	274	-	-	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7) 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

구 분		위 치	면 적	통합적용	완화적용
합 계			81,130.9	-	-
A-1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	18,738.6	◦ 대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 등	◦ 대지의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A-2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	14,364.4		
A-3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	15,591.9		
A-4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	17,637.2		
A-5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	14,798.8		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

8) 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구 분		내 용		비 고
사업가능 구역	A-1, A-2, A-3, A-4, A-5	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	B-1	건폐율	60% 이하	종교용지
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
사업가능 구역 외	C-1	건폐율	60% 이하	제3종일반
		용적률	200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

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

※ 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		계획내용	비 고
사업가능구역A-1 사업가능구역A-2 사업가능구역A-3 사업가능구역A-4 사업가능구역A-5	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 공동 이용시설	
		◦ 「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)

구 분	내 용	비 고
건축한계선	◦ 공동주택용지: 3m	-
저층부 가로활성화시설 배치구간	◦ 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로, 가로의1/2이상 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 사업시행구역 내 개방형 공동이용시설 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

10) 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구 분		위 치	전세세대	임대주택	임대주택 인수에청자	비 고
도면표시번호	구 역 명					
합 계			2,426	495	-	-
A-1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	580	124	-	-
A-2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	440	95	-	-
A-3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	436	99	-	-
A-4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	522	114	-	-
A-5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	448	63	-	-

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 합상 예정

※ 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)

11-1) 용도지역 결정(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	86,280.5	-	86,280.5	100.0	-
제1종일반주거지역	961.0	-	961.0	1.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	59,929.3	감) 50,813.4	9,115.9	10.6	-
제3종일반주거지역	25,390.2	증) 50,813.4	76,203.6	88.3	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

11-2) 용도지구: 변경없음

구 분	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	연 장(m)	폭 원(m)	최초결정일	비 고
기정	조망가로 특화경관지구	우이동 319 ~ 양동사거리	150,203 (4,540.5)	53,700 (182.6)	양측15 (삼양로)	2019.04.18. (서고시 2019-129호)	삼양로

※ ()는 대상지내 조망가로특화경관지구 면적 및 연장 사항임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

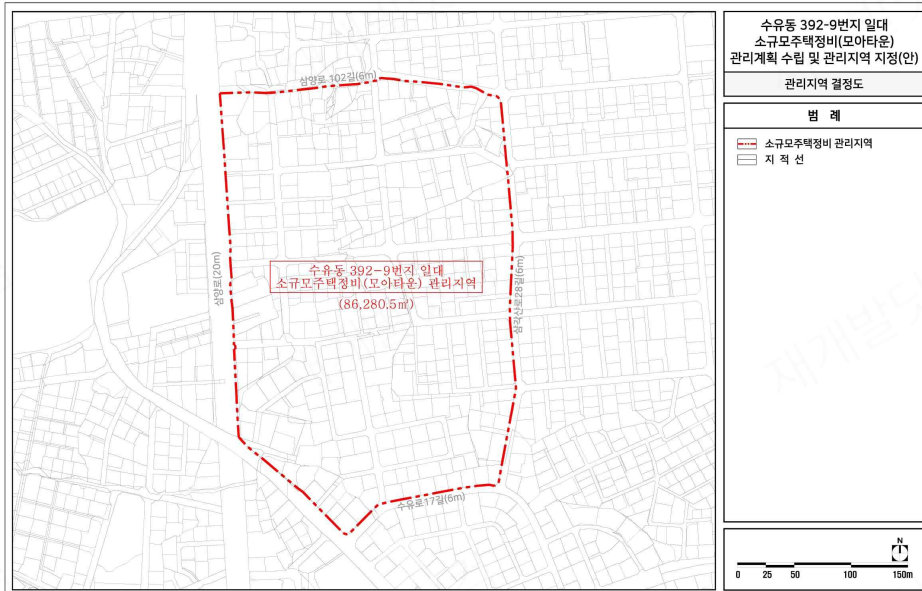
12) 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면 적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축구역	-	증) 81,130.9	81,130.9	◦ 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	◦ 경관 특화를 위한 창의적 인 배치 및 건축물 계획	-

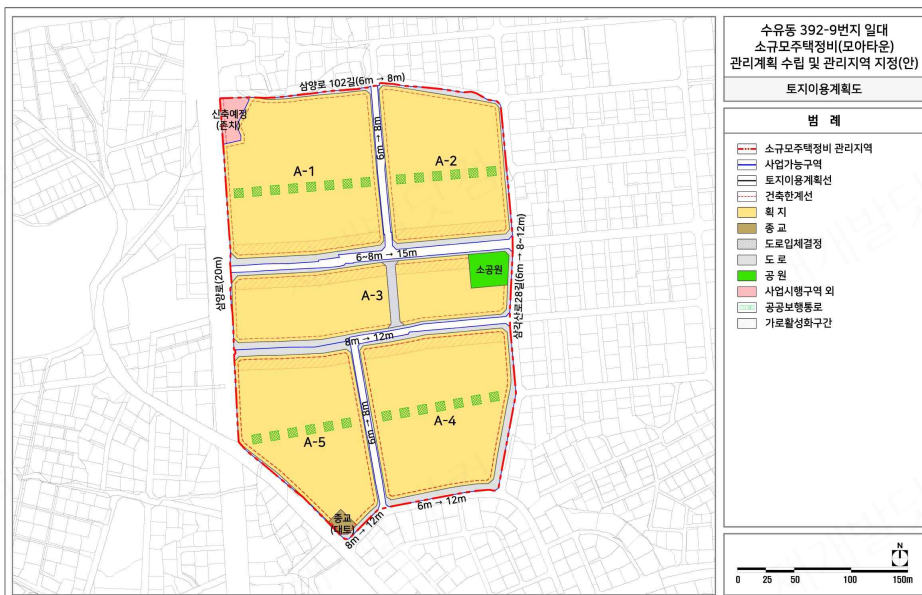
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

[별첨: 관리계획(안)]

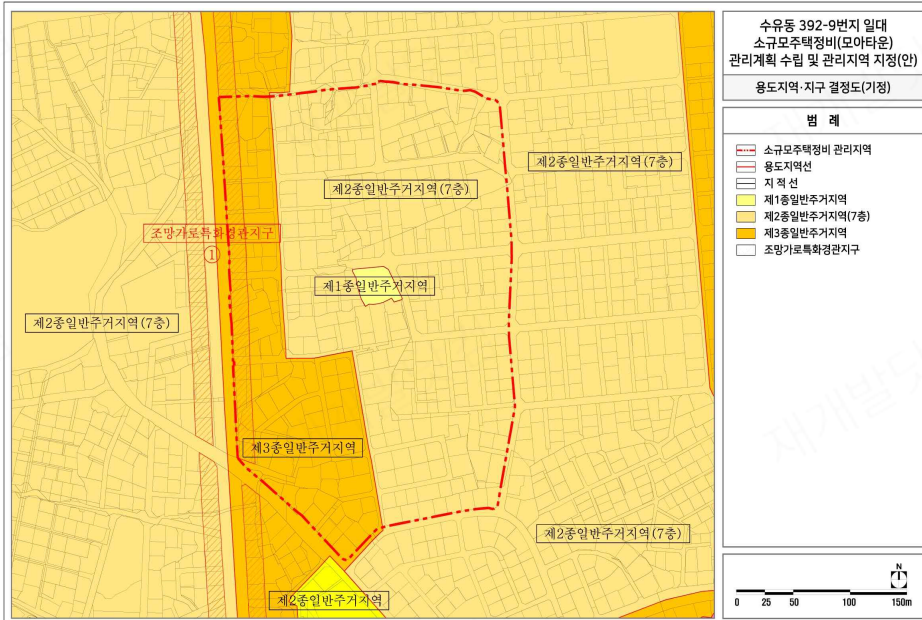
■ 관리지역 결정도



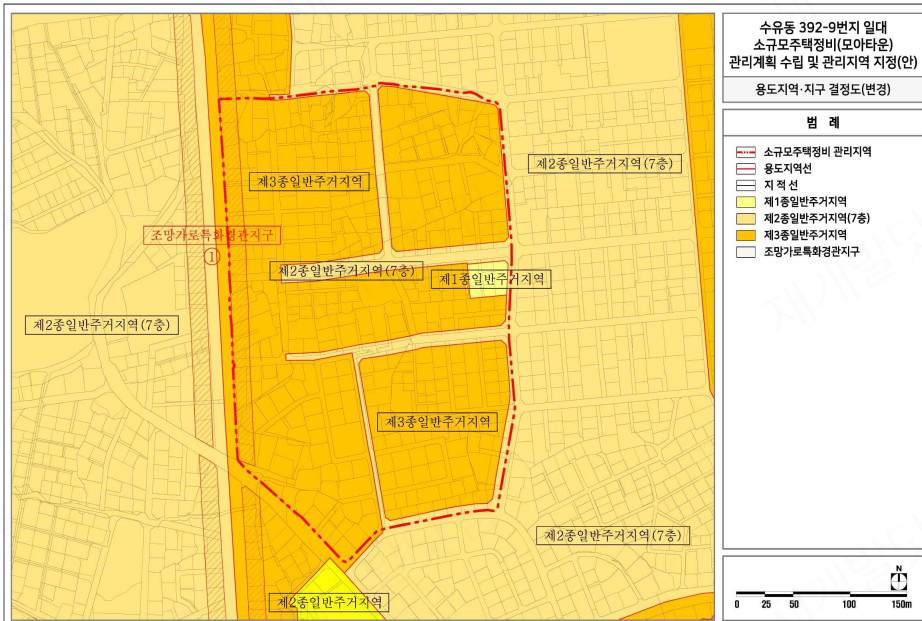
■ 토지이용계획(안)



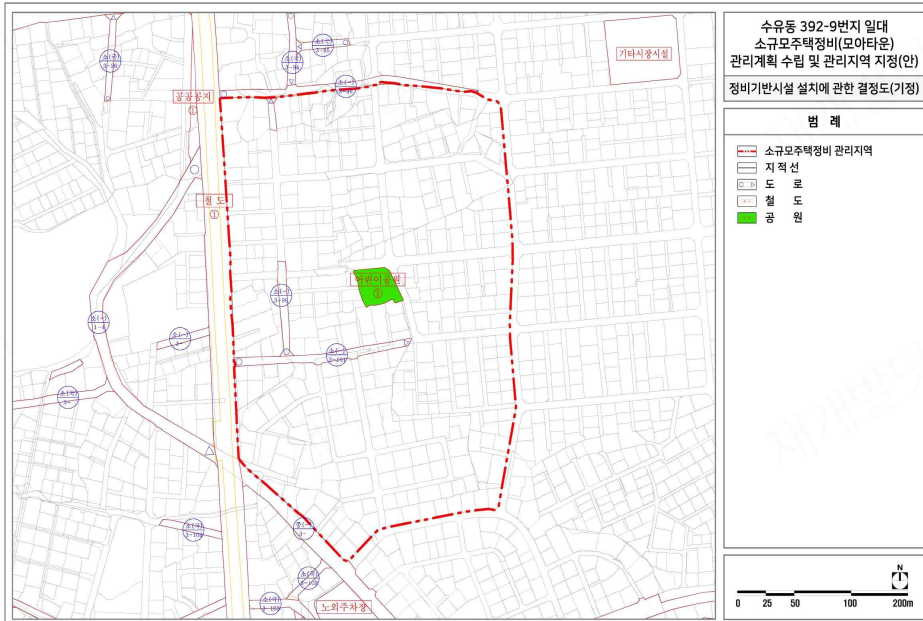
■ 용도지역·지구(안)(기정)



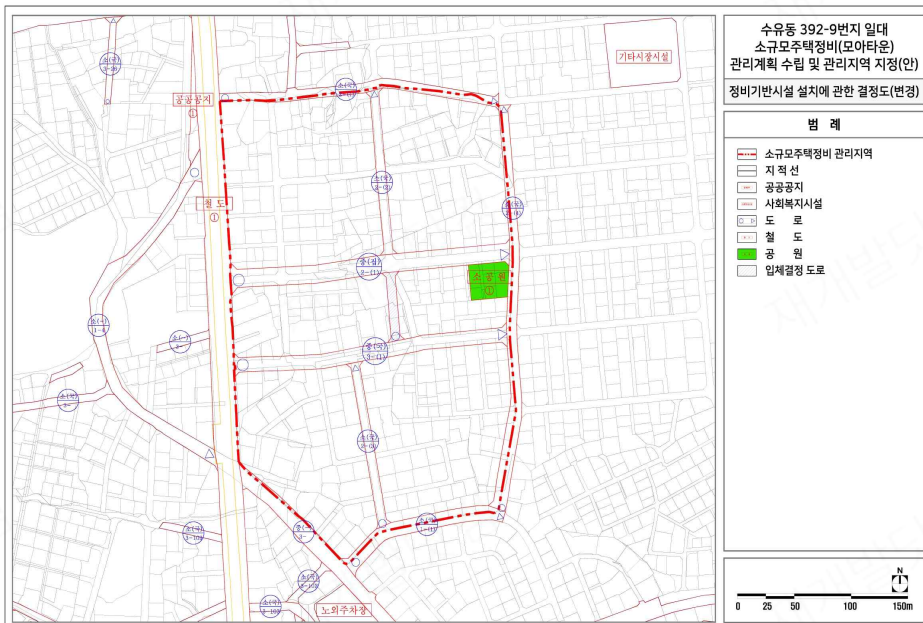
■ 용도지역·지구(안)(변경)



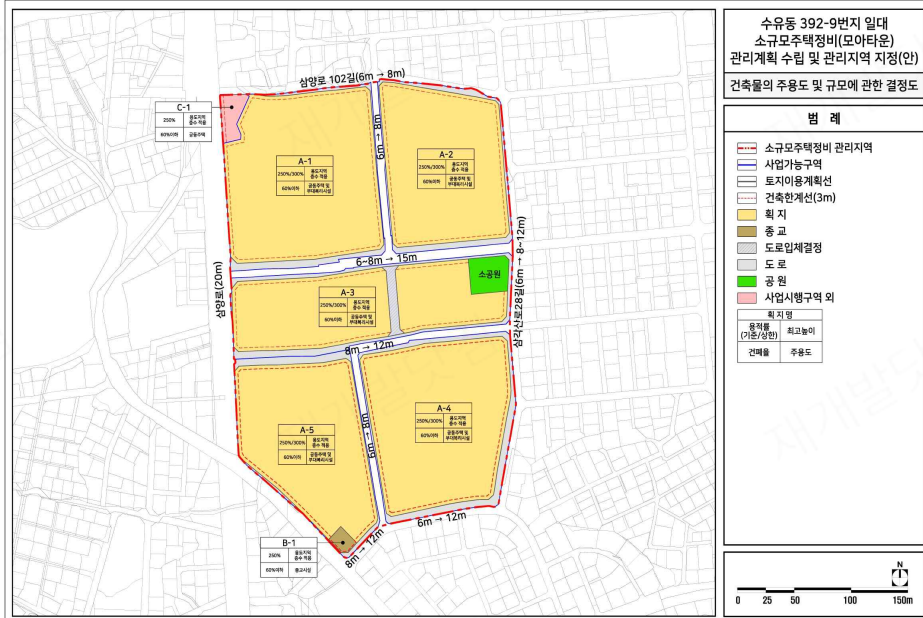
■ 정비기반시설 결정도(안)(기정)



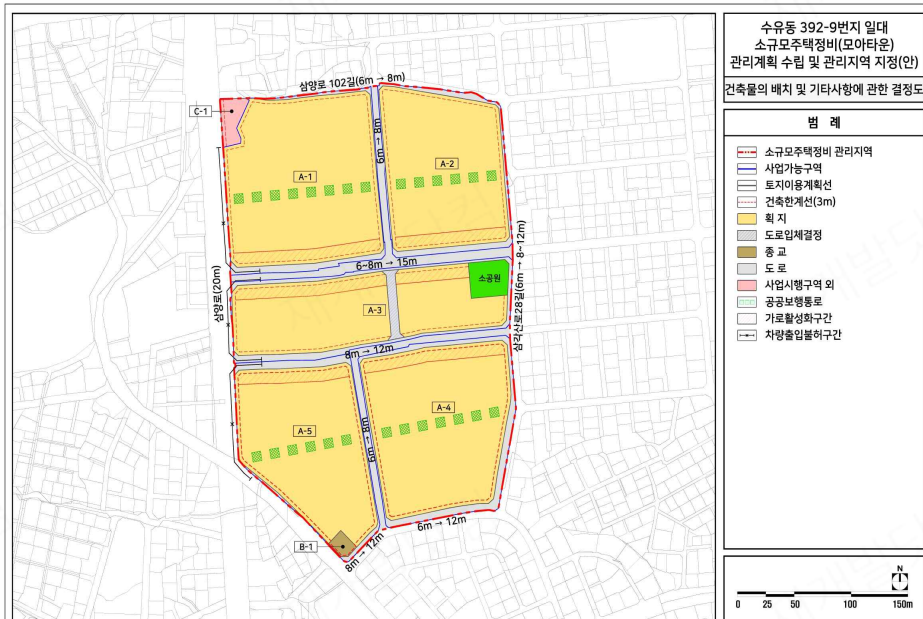
■ 정비기반시설 결정(안)(변경)



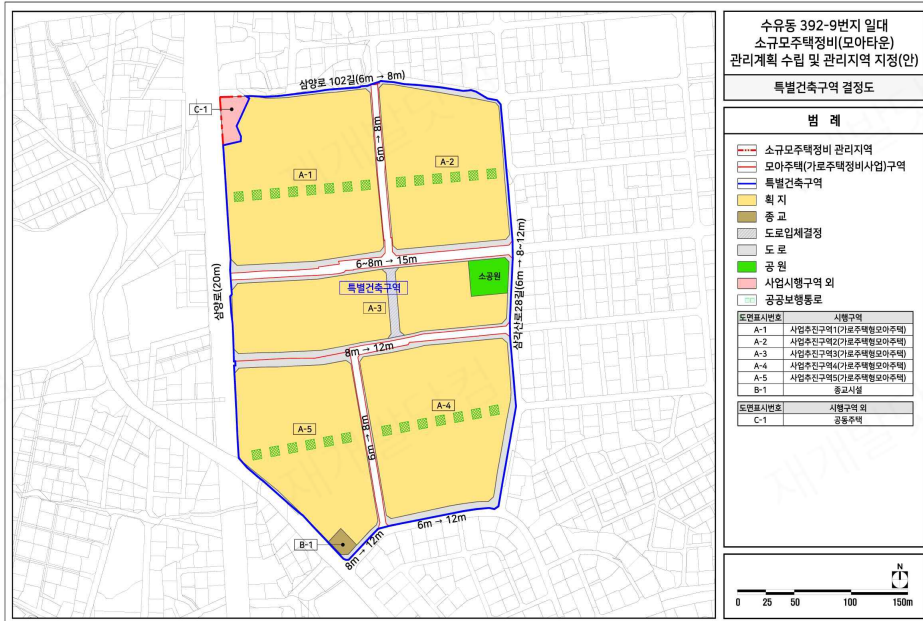
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역에 관한 계획(안)



의 견 서

공 고 명	강북구 수유동392-9번지 일대(수유동2지역) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 공람·공고
공 람 기 간	2025. 10. 24. ~ 2025. 11. 07.
의견 제출인	성 명: _____ (전화: _____)
	주 소: _____
	소유물건: 강북구 수유동 _____
의 견 내 용	

2025. . .

의견 제출자: _____ (서명 또는 인)

강북구청장 귀하