

◆ 서울특별시고시 제2025-527호

강북구 수유동1지역 (수유동 52-1번지 일대)
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 고시 제2023-576호(2023.12.28.)’ 로 고시한 ‘수유동1지역(수유동 52-1번지 일대) 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’ 에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 관리계획 변경 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 25일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

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

나. 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 : 320동(88.6%)	

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 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

2) 관리지역 결정 사유서

도면표 시	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

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고	
합계			72,754.7	100.0	-	
사업 추진 구역	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	-
	자율 정비구역	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 결정

(단위 : m²)

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

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	사업추진구역 A1·A2 내 수유토지구획정리사업으로 조성된 도로 (결정조서 없음)										
변경	소로	1	(1)	10.0	국지 도로	95	수유통 50-58	수유통 52-22	-	-	-
변경	소로	2	(1)	8.0	국지 도로	235	수유통 56-142	수유통 53-1	-	-	-
변경	소로	2	(2)	9.0	국지 도로	150	수유통 52-5	수유통 56-101	-	-	-
변경	소로	2	(3)	8.0	국지 도로	315	수유통 49-10	수유통 56-142	-	-	-
기정	사업추진구역 A1·A2 외 수유토지구획정리사업으로 조성된 도로 (결정조서 없음)										

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 공원

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 증복결정
변경	-	공원	어린이공원	수유동 49-7				-	주차장 증복결정 (2,341.2㎡)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

3) 주차장

구분	도면표시 번호	명칭	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 증복결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 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

라. 교통계획(안)

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구역명	위 치	면 적 (㎡)	사 업 계 획					비 고
				토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
	합 계		24,318.4	432	251	-	-	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 56-25일대	8,263.4	129	67	-	-	-	-
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 52-57일대	16,055.0	303	184	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

도면 표시	구역명	위 치	면 적 (㎡)	통합적용	완화적용
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 56-25일대	8,761.2	대지의 조경(제42조), 대지와도로와의관계(제44조), 지하층의 설치(제53조), 건폐율(제55조), 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등	대지의조경(제42조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지안의공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 52-57일대	20,792.3		

※ 건축건축협정에 관한 특례사항 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분		내용		비고
사업추진 구역	A1	건폐율	60%이하	-
		용적률	기준 200%이하 / 상한 250%이하	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	
	A2	건폐율	50%이하	-
		용적률	기준 250%이하 / 상한 300%이하	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	
자율 정비구역	B1,B2 B3,B4	건폐율	「서울특별시 도시계획 조례」에 따름	-
		용적률	「서울특별시 도시계획 조례」에 따름	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	

- 1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한용적률을 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

아. 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획(안)
1) 건축물의 용도

구 분		계획 내용	비고
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

2) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	• 공동주택용지 : 3m • 수유로변과 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 및 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 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

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			754	134	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 56-25일대	218	26	-	-
A2	사업추진구역A2 (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

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	72,754.7	-	72,754.7	100	-
제1종일반주거지역	2,332.6	증)1,046.0	3,378.6	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

카. 자율 정비구역에 관한 계획(안)

1) 건축협정에 따른 공동개발

- 자율 정비구역은 모아타운 내 시행구역 외 지역으로 주민이 자율적으로 단독개발, 공동개발(건축협정), 소규모정비사업 등을 추진할 수 있는 지역을 말함

구분	내용	비고
건축협정	「건축법」 제77조의4에 따른 지역 또는 구역에서 토지 및 건축물의 소유권자가 건축물의 건축·대수선 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 지구단위계획구역)	-
건축협정 특례	「건축법」 제73조(관계 법령의 적용 특례) 및 「건축법 시행령」 제110조의7 (건축협정에 따른 특례)의 규정을 따름	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 가로주택정비사업 추진 시 가이드라인(안)

- 자율 정비구역을 가로주택정비사업으로 변경하여 추진 시 정비기반시설 개선(안)

구 분	내 용	비 고
B1	• 삼양로80나길 8m→12m • 수유로12길 보도설치	-
B2	• 수유로 12길 6m→10m • 수유로 8길 6m→7m • 삼양로80나길 8m→12m	-
B3	• 수유로 8길 6m→9m • 삼양로80나길 8m→12m	가로주택사업추진 시 수유동 56-66 제외
B4	• 수유로 4길 6m→10m • 수유로 80길 6m→8m • 삼양로80나길 8m→12m	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

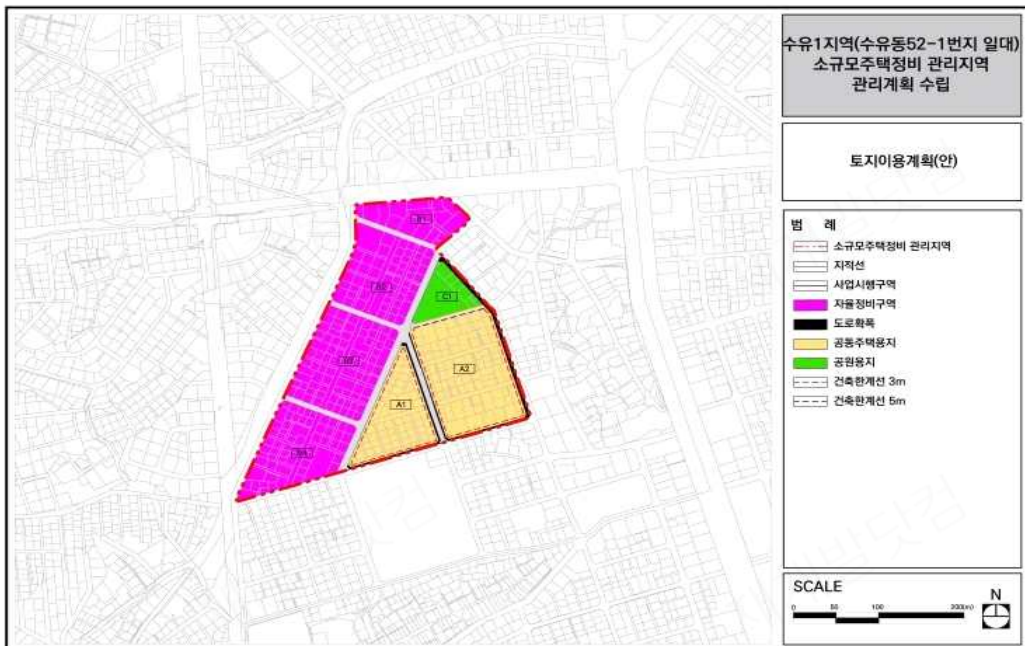
- 강북구 주거정비과(☎ 02-901-2574)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

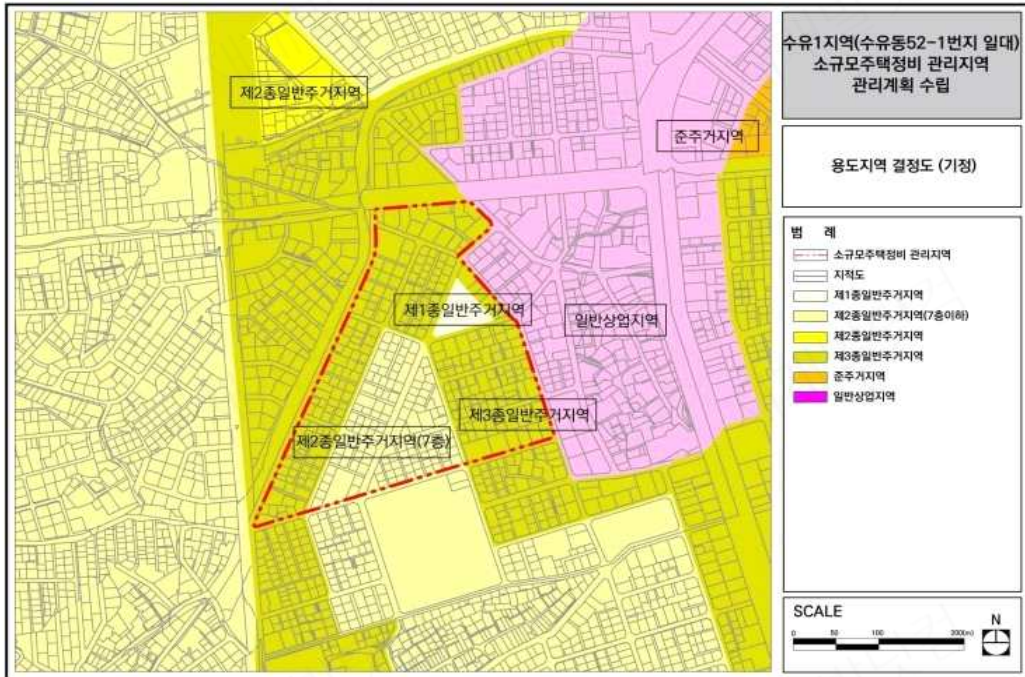
■ 관리지역 결정도



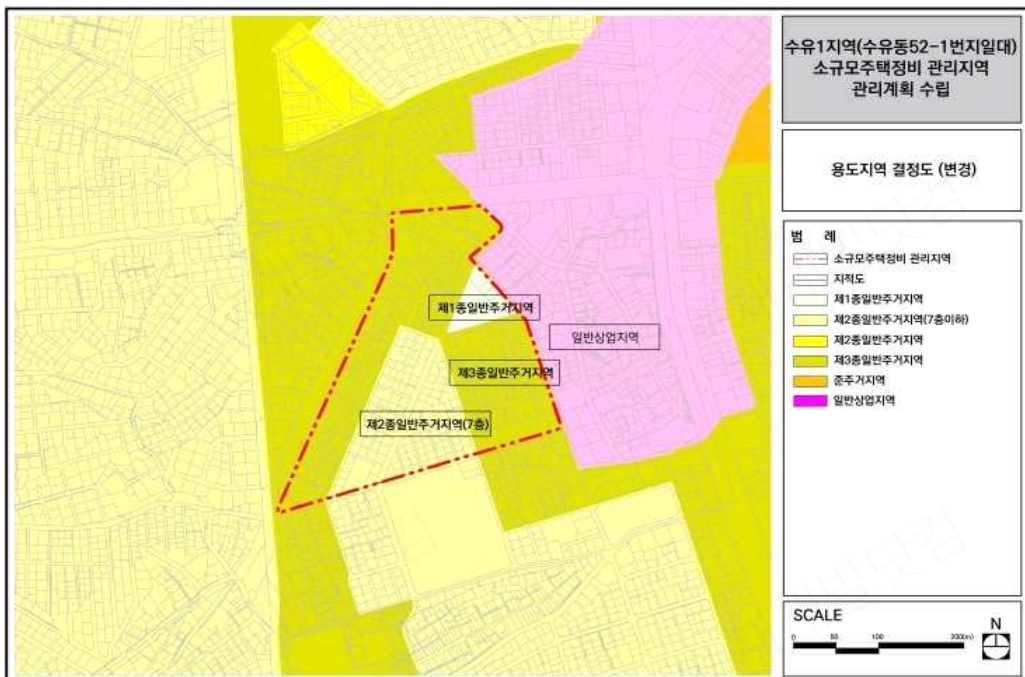
■ 토지이용계획(안)



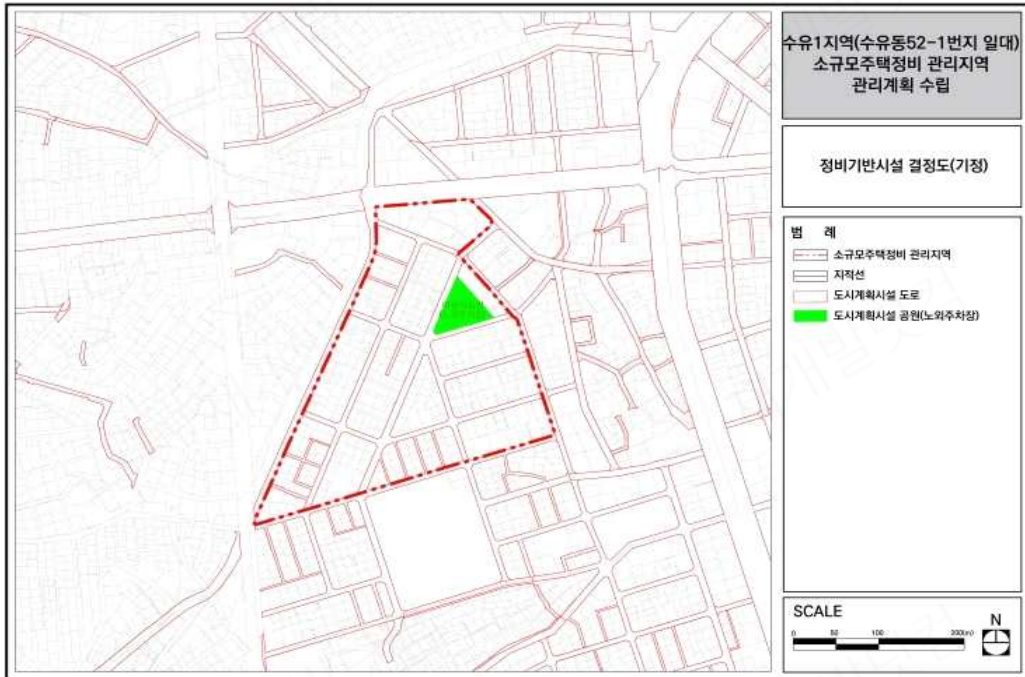
■ 용도지역 결정(기정)(안)



■ 용도지역 결정(변경)(안)



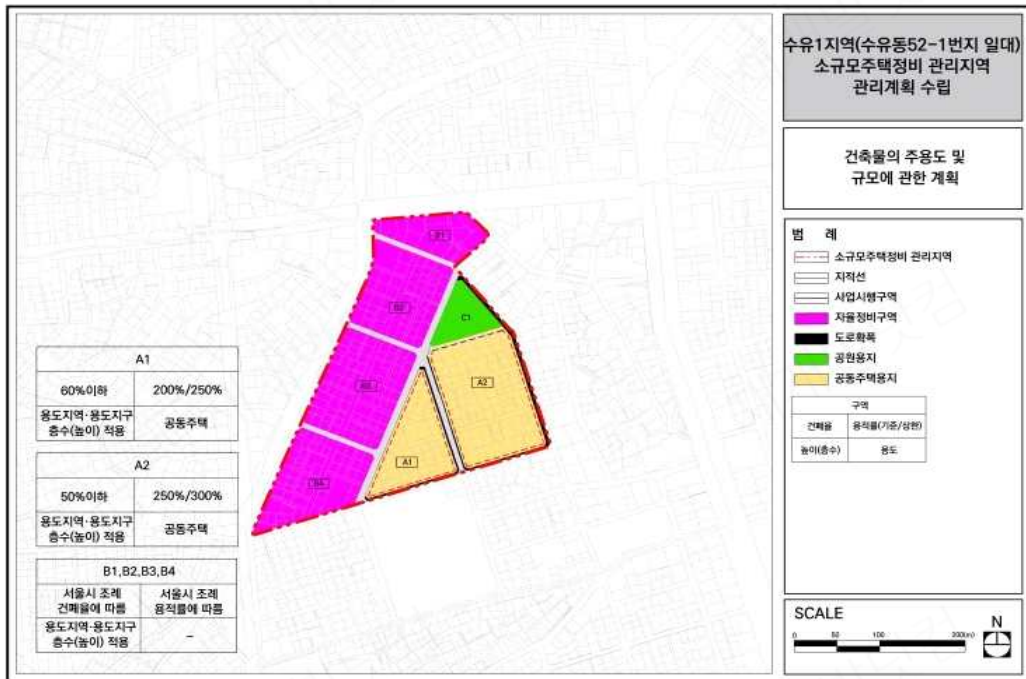
■ 정비기반시설 결정(기정) (안)



■ 정비기반시설 결정(변경) (안)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

