

강북구 수유동392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리계획(모아타운) 수립(안) 재공람·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 재공람 · 공고합니다.

2026년 02월 06일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2026. 02. 06. ~ 2026. 02. 20.(14일간)

나. 공람장소 : 강북구 주거정비과(☎02-901-2575)

다. 공람사유 : 수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리계획(모아타운) 통합심의 소위원회 심의결과(수정가결) 및 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용을 위한 주민 재공람

라. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

바. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

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

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리계획명 : 수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리계획(모아타운)

나. 관리지역의 명칭 : 수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리지역

다. 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		86,324.1㎡	전체 : 360동 노후·불량 : 279동(62.8%)	

라. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반 시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후 저층주거지의 주거환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획 결정

가. 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) 86,324.1	86,324.1	-

- 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 : 86,324.1㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분			면 적(㎡)	비 율(%)	비 고	
합 계			86,324.1	100.0	-	
사업 가능 구역	공동주택 용지	소 계		75,836.1	87.9	-
		A-1	사업가능1구역 (가로주택정비형 모아주택)	17,412.4	20.2	-
		A-2	사업가능2구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,849.0	16.0	-
		A-3	사업가능3구역 (가로주택정비형 모아주택)	13,334.3	15.5	-
		A-4	사업가능4구역 (가로주택정비형 모아주택)	17,099.8	19.8	-
		A-5	사업가능5구역 (가로주택정비형 모아주택)	14,140.6	16.4	-
	종교용지	B-1		291.0	0.3	-
	정비기반 시설	소 계		8,285.5	9.6	-
		도 로		6,581.5	7.6	-
		공 원		1,704.0	2.0	-
사업가능구역 외		소 계		1,911.5	2.2	-
		C-1	주택용지	692.0	0.8	-
		도 로		1,219.5	1.4	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

(단위 : ㎡)

구 분	합 계	획 지	정비기반시설		
			소 계	도 로	공 원
합 계	84,412.6	76,127.1	8,285.5	6,581.5	1,704.0
A-1	18,744.3	17,412.4	1,331.9	1,331.9	-
A-2	15,315.3	13,849.0	1,466.3	1,466.3	-
A-3	16,691.9	13,334.3	3,357.6	1,653.6	1,704.0
A-4	18,404.8	17,099.8	1,305.0	1,305.0	-
A-5	15,256.3	14,431.6	824.7	824.7	-

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	47	20~26	보조 간선	5,055 (248)	미아동	수유동	일반 도로	-	1963.12.24 (건고738)	구역 내 가감속차로 조성
변경	중로	1	47	20~26	보조 간선	5,055 (248)	미아동	수유동	일반 도로	-	1963.12.24 (건고738)	
신설	중로	2	(1)	15	집산 도로	248	수유동 386-1	소로 3-(1)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	-	12	-	254 (119)	수유동 406-2	수유동 134-2	-	-	-	현황상 12m 확보 불가로 도로 추가 확폭 (12m → 14m)
변경	중로	3	-	12~14	-	254 (119)	수유동 406-2	수유동 134-2	-	-	-	
신설	중로	3	(1)	9~12	국지 도로	340	중로 3-(2)	수유동 31-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	(2)	12	국지 도로	151	수유동 125-7	소로 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	-	-	
폐지	소로	3	99	6	-	215	수유동 397-2	수유동 198	-	-	-	-
폐지	소로	3	101	6	-	140	수유동 397-11	수유동 130-146	-	-	-	-

※ 번호부분 ()는 임시 번호이며, 연장 부분의 ()는 정비구역 내 연장임

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	-	어린이 공원	수유동 24-37번지 일대	-	증) 1,704.0	1,704.0	-	-

3) 공동이용시설

구 분			설치기준		비 고
1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)		1,784.38㎡ 이상	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역 내
2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)		1,456.25㎡ 이상		구역 내
3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)		1,440.63㎡ 이상		구역 내
4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)		1,800.00㎡ 이상		구역 내
5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)		1,478.13㎡ 이상		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 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	-
공공보행통로	◦ A-4, A-5 동서방향: 수유동 31-10번지 일대와 우이초등학교 통 학로 연계를 고려하여 공공보행통로(8m) 계획 ◦ A-3, A-4, A-5 남북방향 : 대상지 남측주변에 위치한 공공시설 접근성 향상을 위해 공공보행통로(8m) 계획 ◦ A-4, A-5구역의 공공보행통로는 사업 시차 발생 시 도로 폐지로 인한 맹지발생 우려가 있으므로, 대체 도로 설치 및 연결 구역 착공 전까지 기존 도로 유지	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획 : 해당없음

바. 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			84,412.6	1,421	1,725	-	-	-	-
A-1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	18,744.3	332	419	-	-	-	-
A-2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	15,315.3	248	306	-	-	-	-
A-3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	16,691.9	285	333	-	-	-	-
A-4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	18,404.8	300	274	-	-	-	-
A-5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	15,256.3	256	393	-	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

구 분		위 치	면 적	통합적용	완화적용	비 고
합 계			75,836.1	-	-	
A-1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	17,412.4	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-1, A-2 건축협정 권장
A-2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	13,849.0			
A-3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	13,334.3			A-3, A-4, A-5 건축협정 권장
A-4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	17,099.8			
A-5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	14,140.6			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 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 및 관계법령에서 정하는 바에 따름	
	B-1	건폐율	50% 이하	종교용지
		용적률	250% 이하	
		높이	◦ 용도지역 및 관계법령에서 정하는 바에 따름	
사업가능 구역 외	C-1	건폐율	50% 이하	제3종일반
		용적률	250% 이하	
		높이	◦ 용도지역 및 관계법령에서 정하는 바에 따름	

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

※ 사업 계획인가 시 건축물의 밀도(건폐율 등)는 향후 통합심의 위원회를 통하여 결정

※ 「군사기지 및 군사시설 보호법」 등 관련법령에서 정하는 바에 따름

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구 분	내 용	비 고
건축한계선	- 공동주택용지 : 3m - 종교용지 : 1m	-
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

2) 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 공동이용시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설	-
	불 허 ◦ 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구 분		위 치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비 고
도면표시번호	구 역 명					
합 계			2,547	399	-	-
A-1	사업가능구역A-1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	571	89	-	-
A-2	사업가능구역A-2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	466	82	-	-
A-3	사업가능구역A-3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	461	74	-	-
A-4	사업가능구역A-4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	576	101	-	-
A-5	사업가능구역A-5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	473	53	-	-

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용

■ 모아주택 사업성 보정계수

- 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)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

■ 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)

카. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	86,324.1	-	86,324.1	100.0	-
제1종일반주거지역	961.0	증) 743.0	1,704.0	2.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	60,161.9	감) 57,646.7	2,515.2	2.9	-
제3종일반주거지역	25,201.2	증) 56,903.7	82,104.9	95.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면 적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축구역	-	증) 84,412.6	84,412.6	◦ 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	◦ 창의적인 배치 및 건축물 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

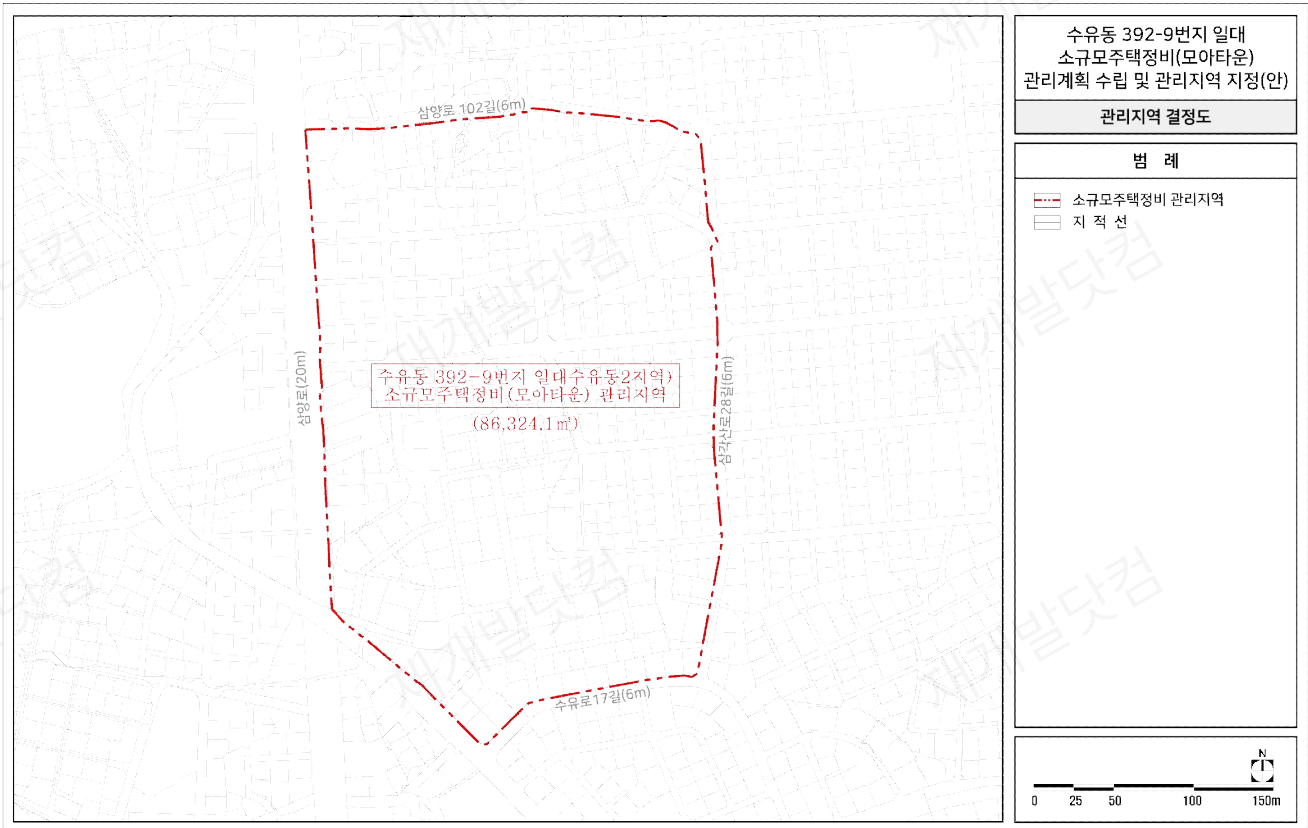
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

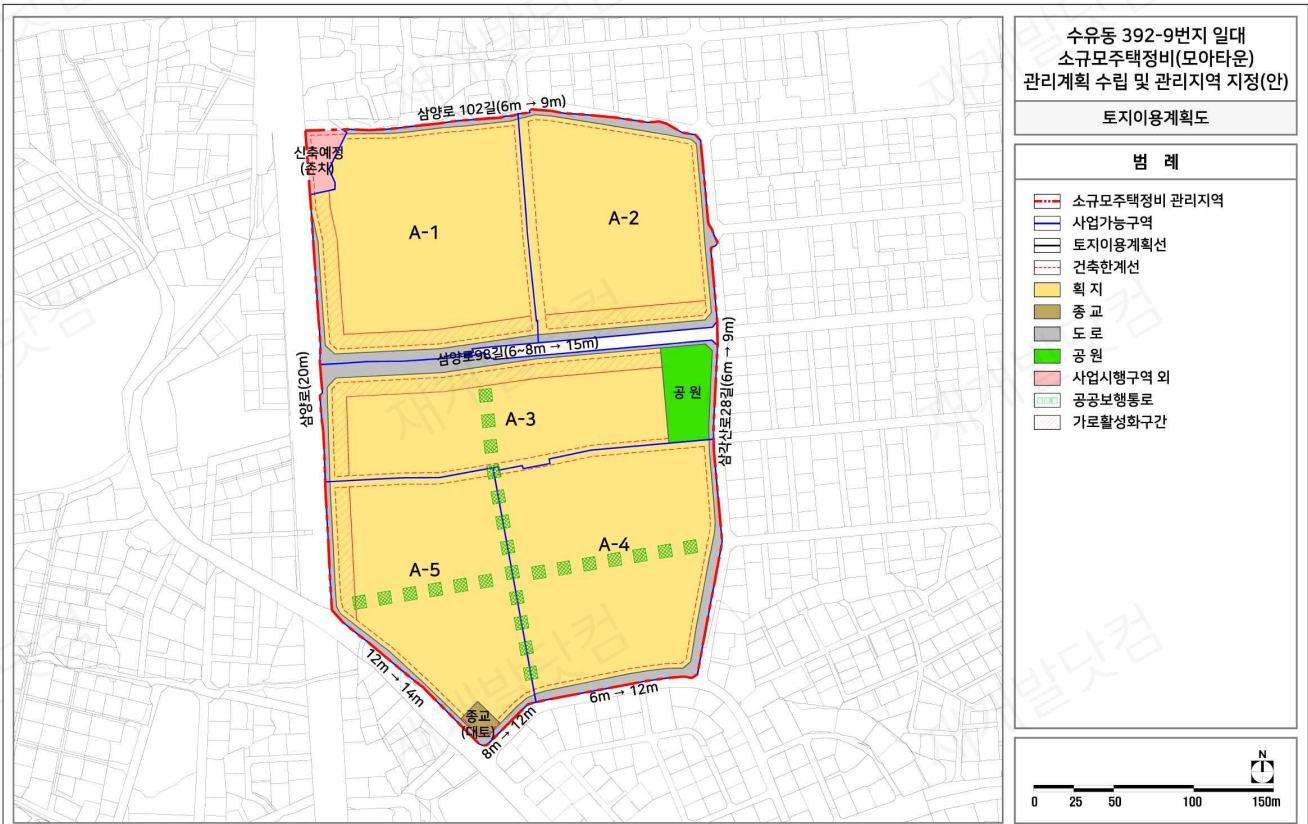
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

[붙임]

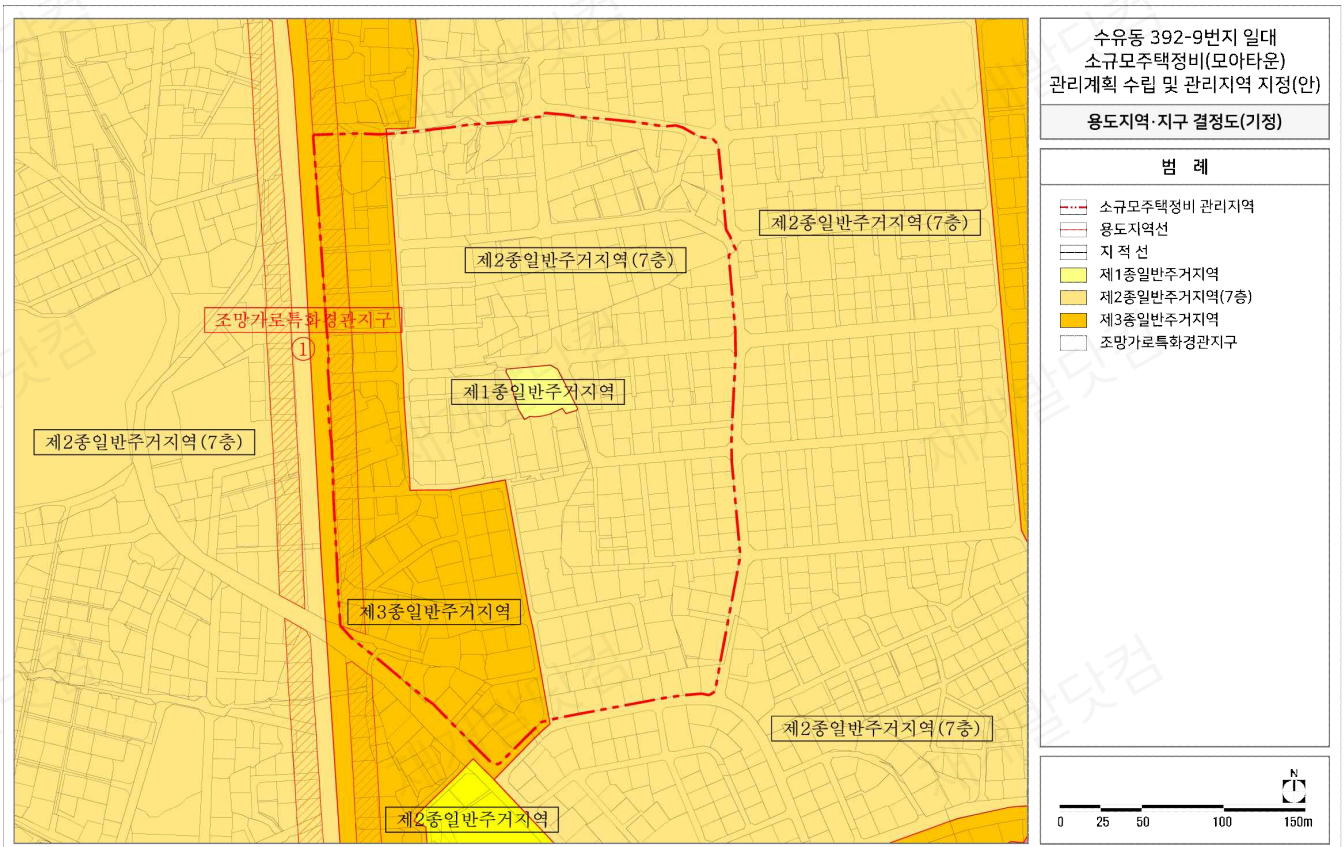
■ 관리지역 결정도(안)



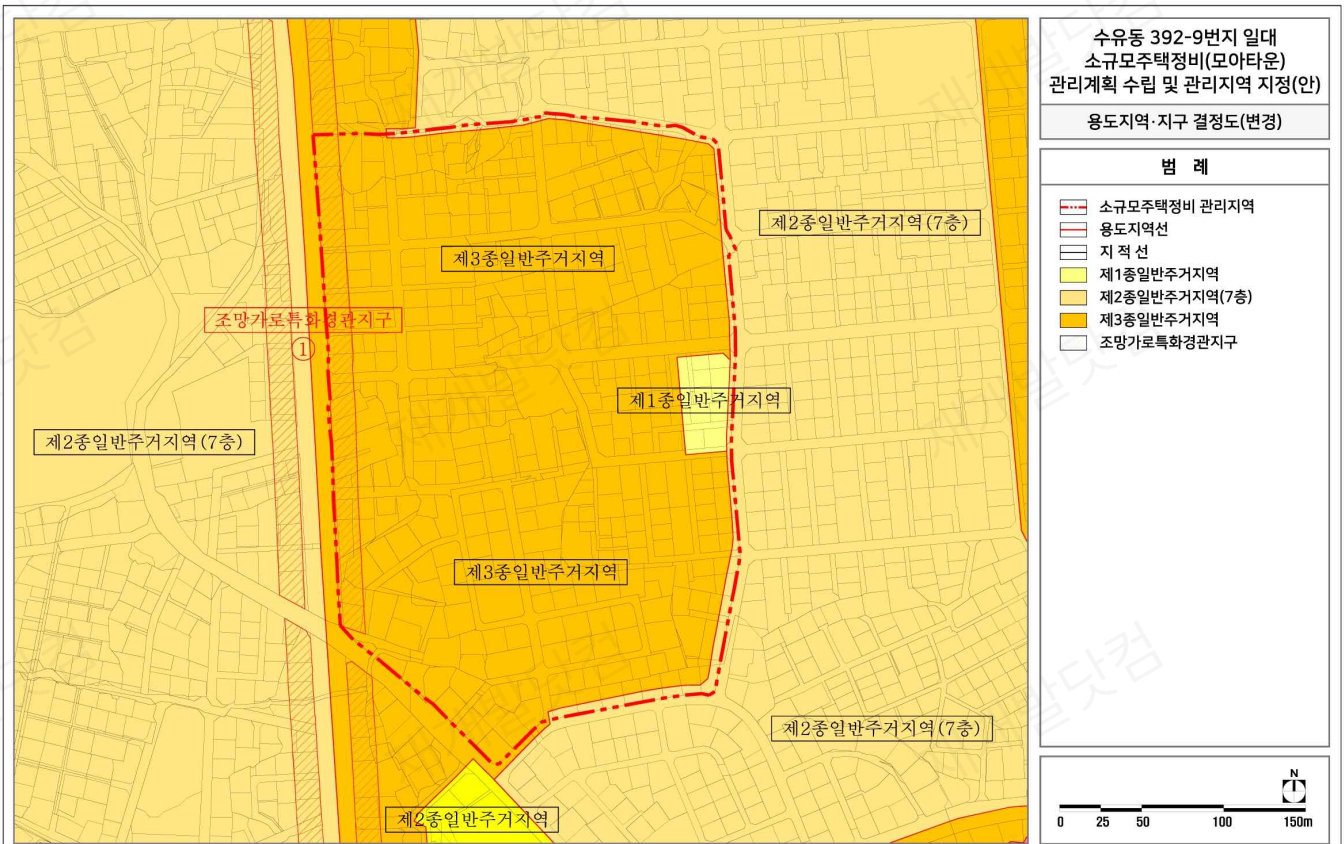
■ 토지이용계획(안)



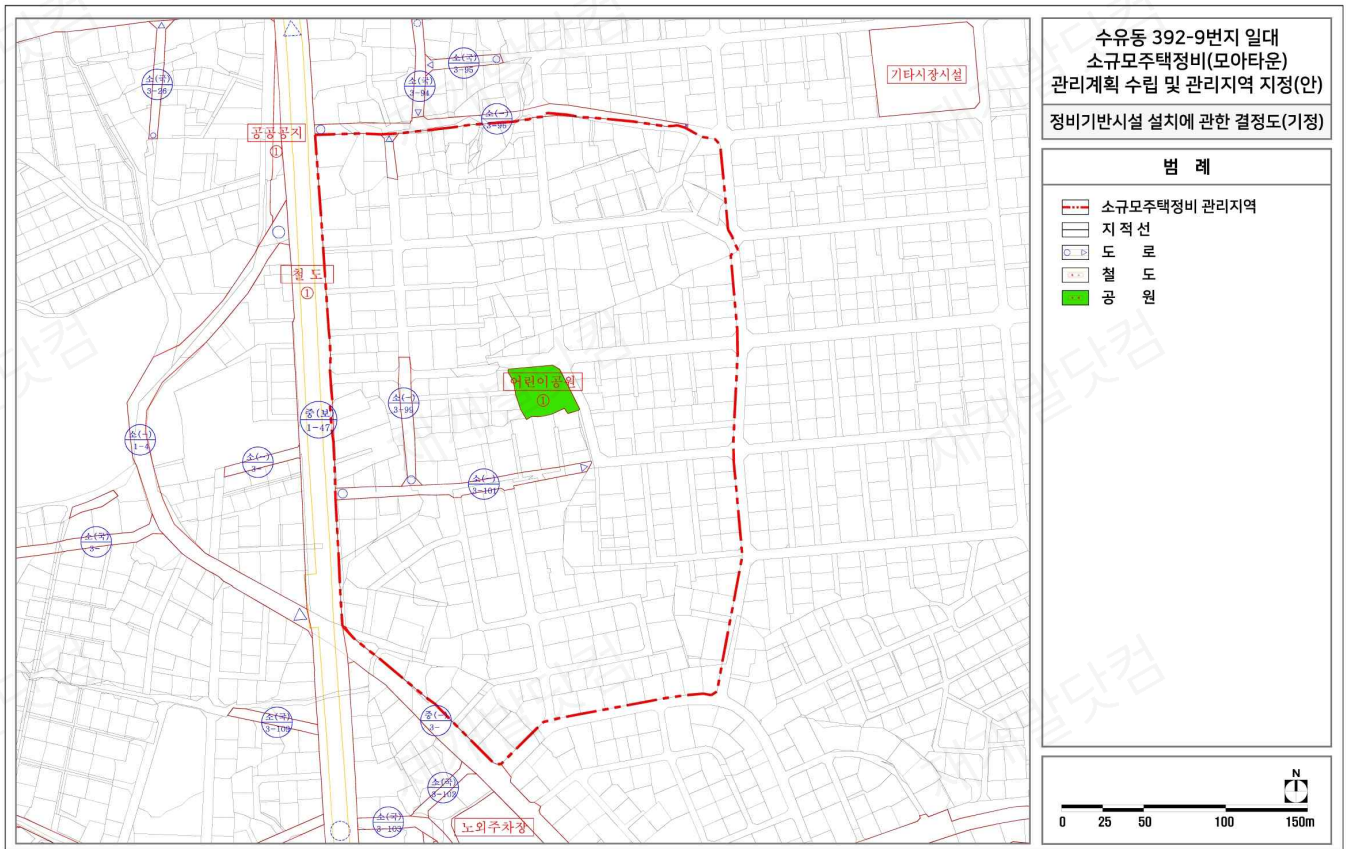
■ 용도지역·지구 결정(안)(기정)



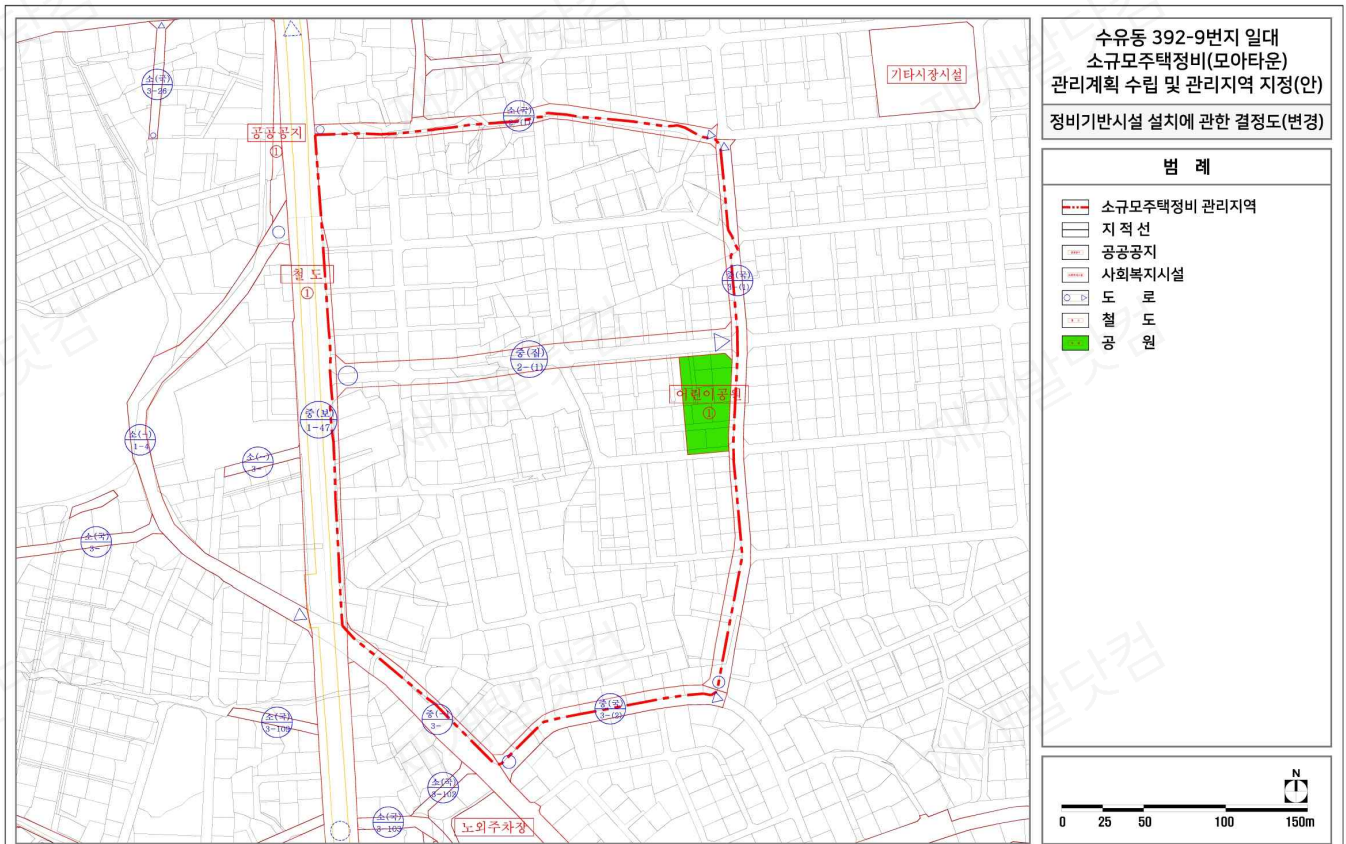
■ 용도지역·지구 결정(안)(변경)



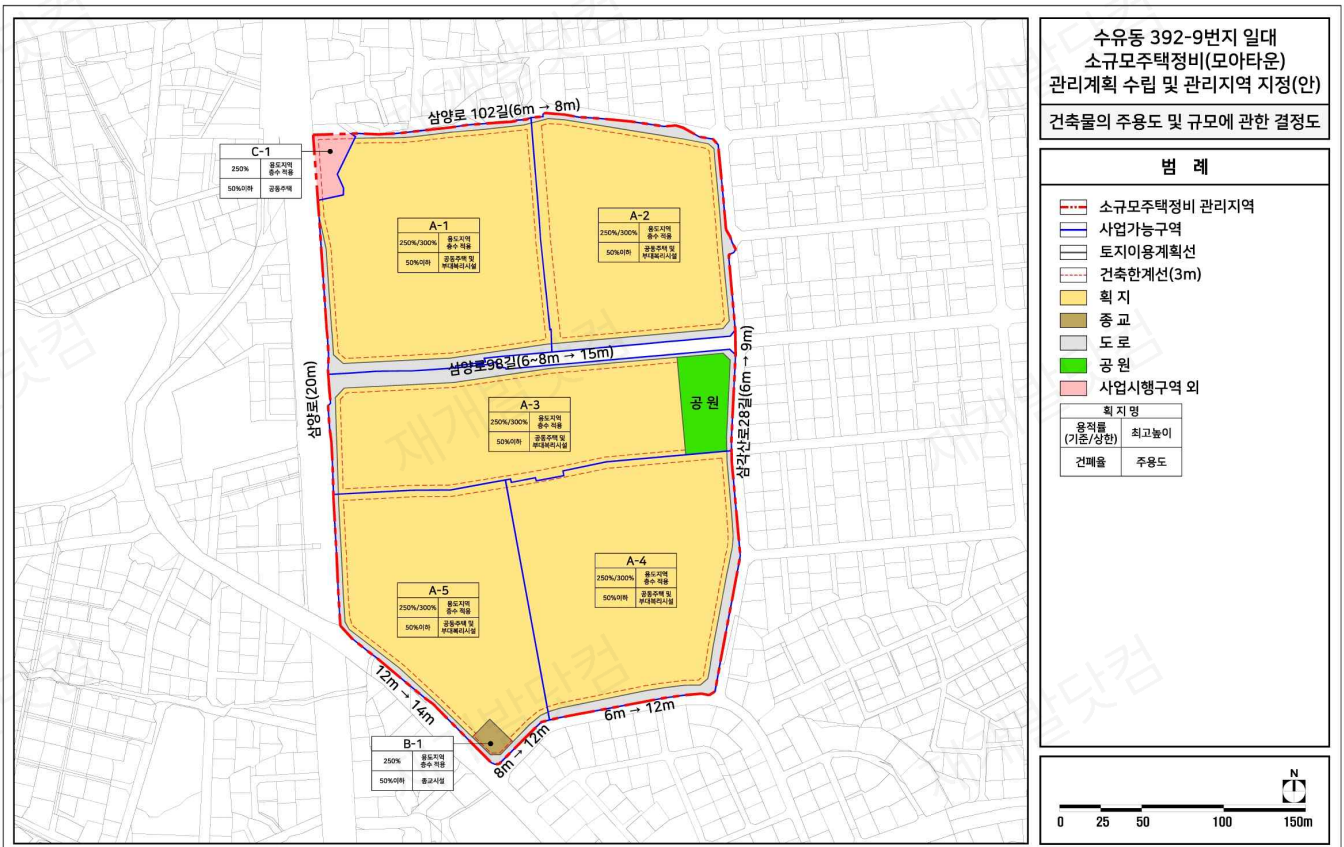
■ 정비기반시설 설치에 관한 결정(안)(기정)



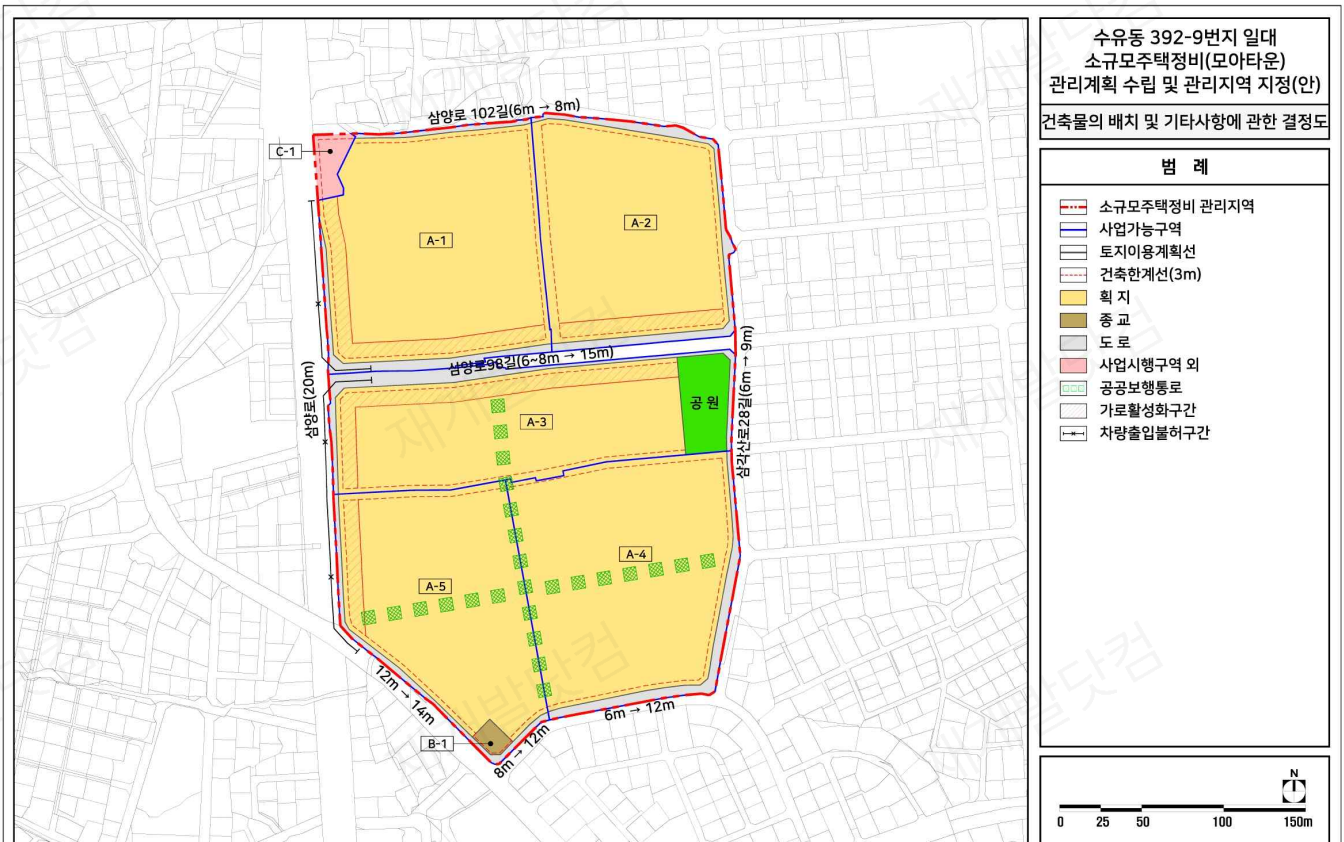
■ 정비기반시설 설치에 관한 결정(안)(변경)



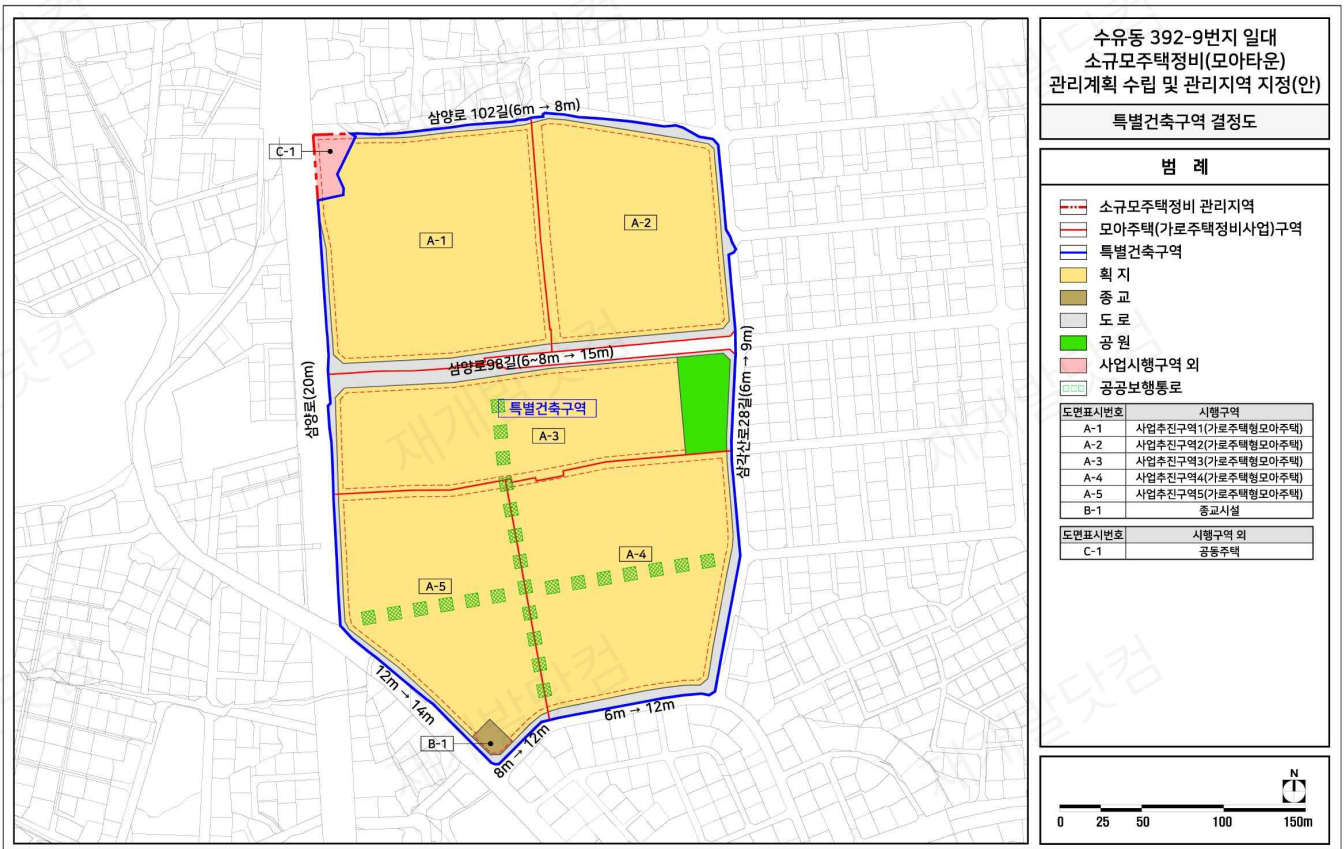
■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정(안)



■ 특별건축구역 결정(안)



- 이 하 여 백 -