

◆ 서울특별시고시 제2023-575호

변동3지역(변동 411번지 일대)

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 변동3지역(변동 411번지 일대) 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정
을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계
획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에
따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 변동3지역(변동 411번지 일대) 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강북구 변동 411번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		79,517.0㎡	전체 : 449동 노후·불량 : 321동(71.5%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위
한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	강북구 변동3지역 (변동 411번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	강북구 변동 411번지 일대	-	증) 79,517.0	79,517.0	-

나. 토지이용계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

○ 소규모주택정비 관리지역 선 지정을 위해 연변부여 및 관리계획 등 현황 기준으로 작성하였으며, 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				79,517.0	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소계		67,138.7	84.4	-
		1	사업가능구역 1 (가로주택정비사업)	9,376.1	11.8	-
		2	사업가능구역 2 (가로주택정비사업)	7,129.5	9.0	-
		3	사업가능구역 3 (가로주택정비사업)	6,967.1	8.8	-
		4	사업가능구역 4 (가로주택정비사업)	6,469.8	8.1	-
		5	사업가능구역 5 (가로주택정비사업)	9,327.6	11.7	-
		6	사업가능구역 6 (가로주택정비사업)	7,441.7	9.4	-
		7	사업가능구역 7 (가로주택정비사업)	4,951.3	6.2	-
		8	사업가능구역 8 (가로주택정비사업)	7,389.7	9.3	-
		9	사업가능구역 9 (가로주택정비사업)	8,085.9	10.2	-
정비기반시설		도로	7,820.2	9.8	-	
시행구역 외		주택용지	4,558.1	5.7	-	

※ 통합구역 예시 : A구역(1,2구역), B구역(3,4구역), C구역(5구역), D구역(6,7구역), E구역(8,9구역)

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

1) 도시계획도로

- 소규모주택정비 관리지역 선 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 소규모주택정비 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 본 계획 수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	21	3.0	국지	60	번1동 443-98	번1동 443-102	일반	-	-	-
기정	소로	3	22	3.0	국지	44	번1동 443-24	번1동 443-24	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	3.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	4.0	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.4	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.6	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.7	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.6	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	3.1	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.8	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.6	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.7	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.5	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	3.2	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	3.2	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.7	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.7	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.7	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	3.2	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	3.0	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	3.0	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.4	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.4	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.4	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	3	-	2.9	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	2	-	8.1	국지	-	-	-	일반	-	-	-
기정	소로	2	-	15.0	보조간선	-	-	-	일반	-	-	-

2) 공동이용시설

- 소규모주택정비 관리지역 내 공동이용시설의 설치계획(안)은 본 계획 수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

라. 교통처리계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

- 소규모주택정비 관리지역 내 교통처리계획(안)은 본 계획 수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획

※ 향후 관리계획 변경 가능

- 소규모주택정비사업 추진현황: 가로주택정비사업 총 9개소 추진 중

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			67,138.7㎡ (79,517.0㎡)	764	461	-	-	-	-
1	변동 416-48 일대 가로주택정비사업	변동 416-48 일대	9,376.1㎡	110	71	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
2	변동 415-55 일대 가로주택정비사업	변동 415-55 일대	7,129.5㎡	67	52	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
3	변동 413-44 일대 가로주택정비사업	변동 413-44 일대	6,967.1㎡	78	41	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
4	변동 414-11 일대 가로주택정비사업	변동 414-11 일대	6,469.8㎡	74	44	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
5	변동 444-80 일대 가로주택정비사업	변동 444-80 일대	9,327.6㎡	100	62	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
6	변동 411-21 일대 가로주택정비사업	변동 411-21 일대	7,441.7㎡	52	60	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
7	변동 411-108 일대 가로주택정비사업	변동 411-108 일대	4,951.3㎡	52	27	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
8	변동 443-46 일대 가로주택정비사업	변동 443-46 일대	7,389.7㎡	108	55	조합 (예정)	동의서 징구	-	-
9	변동 443-4 일대 가로주택정비사업	변동 443-4 일대	8,085.9㎡	123	49	조합 (예정)	동의서 징구	-	-

※ 개별 사업구역 면적은 연번부여 및 관리계획 등 현황 기준임

○ 소규모주택정비사업 추진계획: 본 계획 수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안) ※ 향후 관리계획 변경 가능

○ 건축물의 밀도계획은 현재 용도지역, 용도지구 현황을 바탕으로 수립함

구분	내용			비고
사업가능구역 내	건폐율	준주거	60% 이하	
		3종일반	50% 이하	
		2종일반	60% 이하	
	용적률	준주거	기준 300% 이하 / 상한 500% 이하	
		3종일반	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
		2종일반	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
	높이	용도지역, 용도지구 층수(높이 적용)		

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 강북구 주거정비과(☎ 02-901-2574)에 비치·열람하고 있습니다.

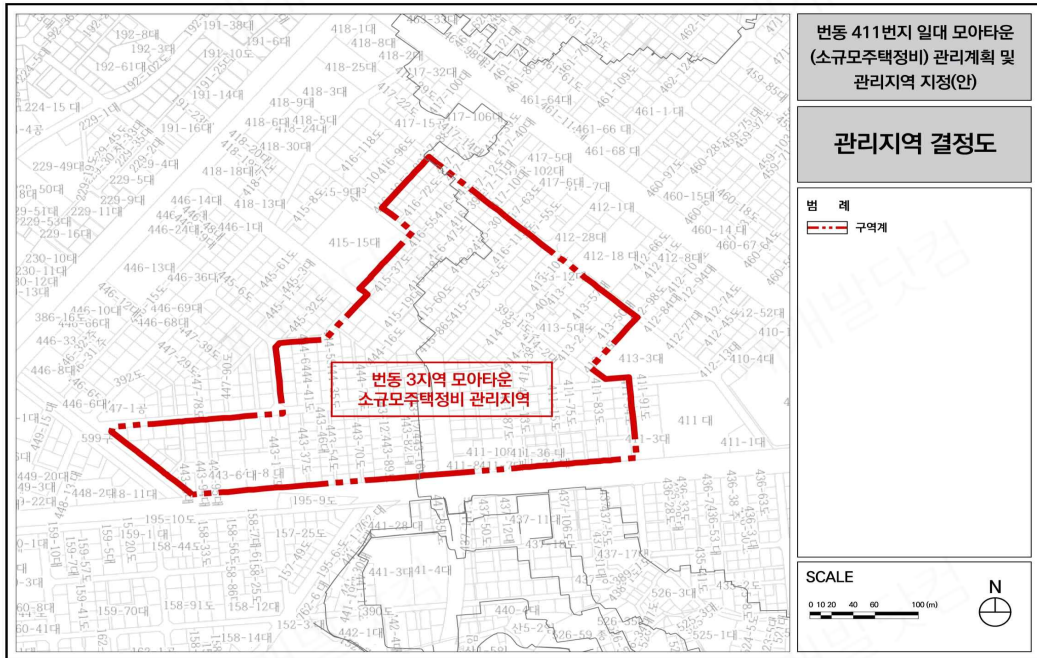
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

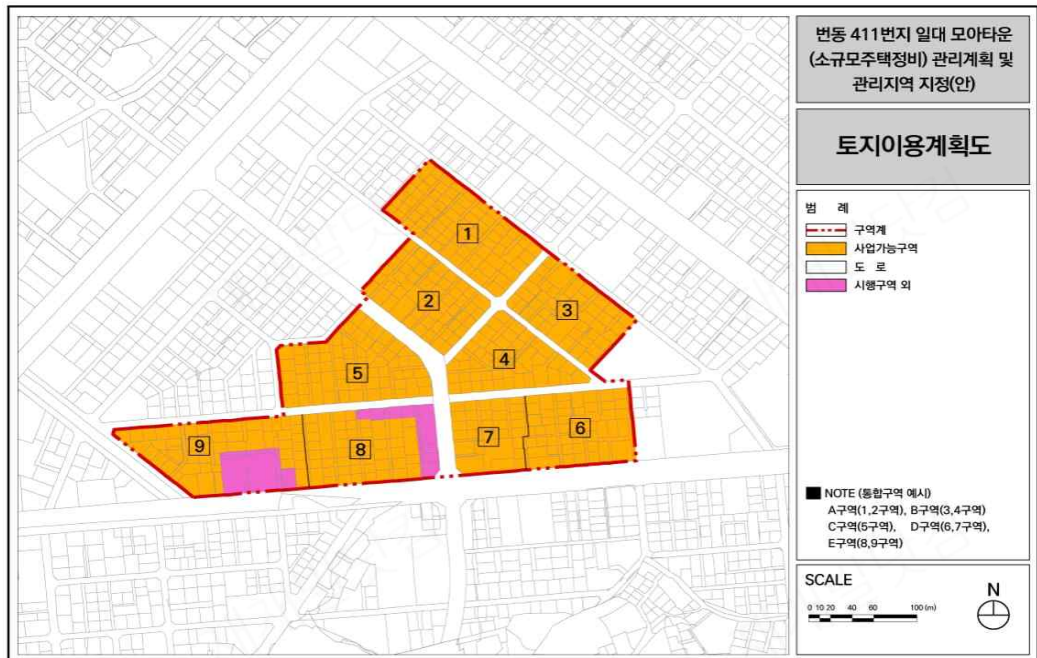
5. 관리계획 및 관리지역 결정도

■ 관리지역 결정도

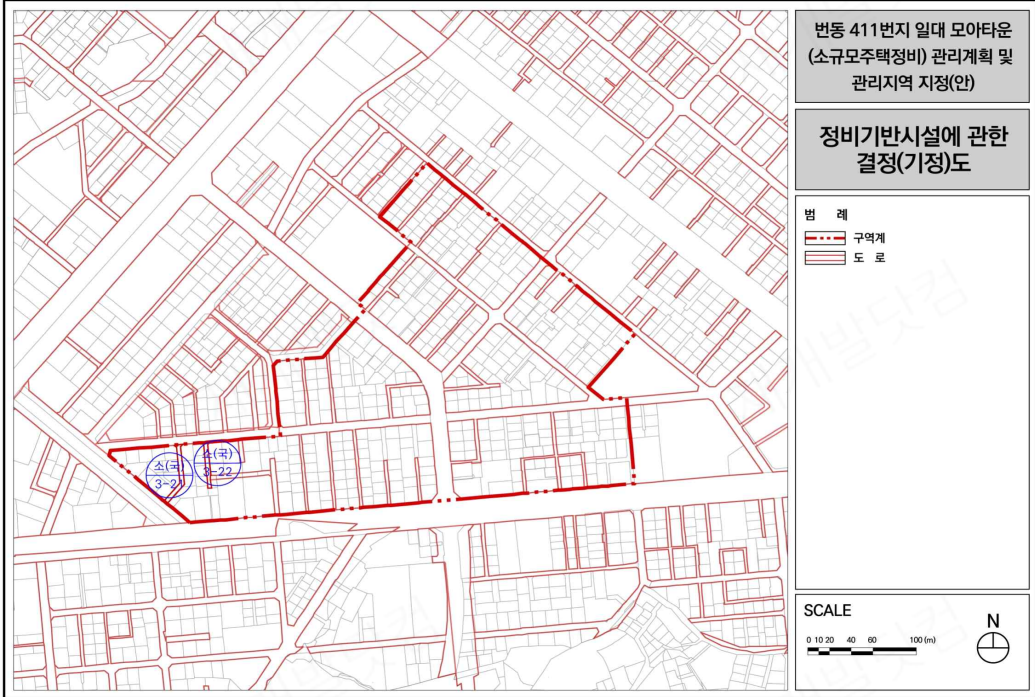


■ 토지이용계획(안)

※ 연번부여 및 관리계획 등 현황 기준으로 작성



■ 정비기반시설(기정) - 도로



■ 건축물의 규모에 관한 계획(안)

