

변동429-114번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)

주민 공람 공고

서울특별시 고시 제2022-232호(2022.05.26.)로 고시한 '변동429-114번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)'에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획 변경(안)에 대해 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 02월 06일

서울특별시 강북구청장

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

나. 공람장소 : 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2572)

다. 공람사유 : 변동429-114일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 및 서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용을 위한 주민 공람

라. 공람내용 : 변동429-114일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)

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

바. 관계도서 : 생략(사업성 보정계수 적용 외의 사항은 서울특별시고시 제2022-232호(2022.05.26.)과 동일함)

사. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

변동429-114번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)

변경(안)

I. 관리지역의 규모 및 정비방향

- 관리계획명 : 변동 429-114번지 일대 모아타운(소규모주택정비) 관리계획
- 관리지역의 명칭 : 변동 429-114번지 일대 소규모주택정비 관리지역
- 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강북구 변동 429-114번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 이하일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		55,572.42㎡	전체 : 262동 노후·불량 : 238동(90.84%)	

- 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 우의천변의 수변 정비를 통한 주민편의시설 조성

II. 관리지역의 지정 및 관리계획 결정

1. 관리지역의 지정
 - 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)
2. 토지이용계획(안)
 - 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)
3. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획
 - 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)
4. 교통계획
 - 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)
5. 거점사업에 관한 계획_해당없음
6. 거점사업 이외의 모아주택에 대한 추진 계획
 - 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)
7. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획
 - 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)
8. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)
 - 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)

9. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

1) 기정('22.5 관리계획 최초 결정)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,240	283	－	22.82%
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	146	30	한국토지주택공사 서울주택도시공사	20.55%
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	254	51		20.08%
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	226	46		20.35%
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	318	64		20.13%
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-1번지 일대	296	92		31.08%

1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

3) 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

2) 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,242	153	—	12.31%
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	변동 429-114번지 일대	146	17	서울시청 서울주택도시공사	11.64%
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	변동 429-97번지 일대	254	27		10.63%
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	변동 430-27번지 일대	226	23		10.18%
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	변동 428-4번지 일대	318	35		11.01%
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	변동 427-1번지 일대	298	51		17.11%

1) 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

3) '24년 제7차 소규모주택정비 통합심의 소위원회 결과('24.5.27.)에 따른 세입자 손실 보상 반영함

■ 임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경 사유	비고
임대주택 건설비용	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용	-

■ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

- 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⁾

1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용

2) 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)

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

■ 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)

10. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

－ 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)

11. 특별건축구역에 관한 계획

－ 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)

12. 기타(건축협정)에 관한 계획

－ 변경없음(서울특별시고시 제2022-532호(2022.05.26.)과 동일함)

III. 관련도면

○ 해당없음

IV. 관계도서

○ 해당없음