

◆ 서울특별시고시 제2024-513호

강북구 변동3지역 (변동 411번지 일대)
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 고시 제2023-575호(2023.12.28.)’로 고시한 ‘변동3지역(변동 411 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.

2024년 10월 31일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

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

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위 치	관리계획의 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 : 450동 노후·불량 : 388동(86.2%)	

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	
변동3지역(변동 411번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	강북구 변동 411번지 일대	79,517.0	-	79,517.0	변경없음

2) 관리지역 결정 사유서

도면표 시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	변동3지역(변동 411번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 강북구 변동 411번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 79,517.0㎡	신축·구축 건물이 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			79,517.0	100.0	
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계	65,325.7	82.2	
		A1 사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	16,023.7	20.2	
		A2 사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	12,542.6	15.8	
		A3 사업추진구역A3 (가로주택정비형 모아주택)	9,163.0	11.5	
		A4 사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	12,299.7	15.5	
		A5 사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	7,350.8	9.2	
		A6 사업추진구역A6 (가로주택정비형 모아주택)	7,945.9	10.0	
	정비 기반 시설	소 계	3,048.0	3.8	
		- 도로	2,024.9	2.5	
		C1 소공원	1,023.1	1.3	
자율 정비구역	소계		11,143.3	14.0	
	B1	변동 443-81	1,900.7	2.4	
	B2	변동 443-6	2,657.4	3.3	
	도로		6,585.2	8.3	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ A6는 향후 사업추진시 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 의한
‘역세권활성화사업’ 추진이 가능하며, 이 때 관리계획 변경 필요

(단위 : m²)

구분	합계	획지	정비기반시설		
			소계	도로	공원
합계	68,373.7	65,325.7	3,048.0	2,024.9	1,023.1
A1	17,106.0	16,023.7	1,082.3	1,082.3	-
A2	14,071.5	12,542.6	1,528.9	505.8	1,023.1
A3	9,327.6	9,163.0	164.6	164.6	-
A4	12,393.0	12,299.7	93.3	93.3	-
A5	7,389.7	7,350.8	38.9	38.9	-
A6	8,085.9	7,945.9	140.0	140.0	-

※ 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)							
폐지	소로	3	21	4.0	국지도로	60	번1동 443-98	번1동 443-102	일반 도로	서울시 고시 제1996-35 4호	-
폐지	소로	3	22	4.0	국지도로	44	번1동 443-24	번1동 443-24	일반 도로	서울시 고시 제1996-35 4호	-
기정	소로	2	나	8.0	국지도로	162	번1동 443-28	번1동 443-106	일반 도로	서울시 고시 제2009-24 3호	-
변경	소로	2	나	9.0	국지도로	162	번1동 443-28	번1동 443-106	일반 도로	-	-
기정	-	-	-	15.0	국지도로	-	-	-	-	-	-
변경	중로	2	(1)	15.0~ 16.0	국지도로	280	미아동 산1-2	번동 446-14	간선 도로	-	-
기정	-	-	-	7.0	국지도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	1	(1)	10.0	국지도로	153	번동 414-25	번동 413-1	일반 도로	-	-
기정	-	-	-	8.0	국지도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	(1)	9.0	국지도로	190	번동 443-137	번동 443-13	일반 도로	-	-
기정	-	-	-	6.0	국지도로	-	-	-	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	소로	2	(2)	8.0	국지도로	240	변동 413-2	변동 416-80	일반 도로	-	-
기정	-	-	-	8.0	국지도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	2	(3)	9.0	국지도로	132	변동 411-52	변동 411-17	일반 도로	-	-
기정	-	-	-	4.0	국지도로	-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	(1)	6.0	국지도로	65	변동 416-90	변동 416-80	일반 도로	-	-
신설	소로	3	(2)	4.0	국지도로	75	변동 415-36	변동 417-71	일반 도로	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 공원

• 공원 계획(안)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	변동 414-1	-	증)1,023.1	1,023.1	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

• 공원 계획(안) 변경 사유서

구분	결정 내용	결정 사유
공원 계획	· 공원 신규 설치 - 1,023.1㎡	녹지축 연계 및 부족한 공원의 원활한 기능확충을 위해 공원 신설

3) 공동이용시설

구분		설치기준	비고
1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
3	사업추진구역A3 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

구분		설치기준	비고
4	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
5	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)		구역내
6	사업추진구역A6 (가로주택정비형 모아주택)		구역내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	계획내용	비고
차량출입 허용구간	대상지 내 한천로129길, 오패산로67길, 한천로123길을 통해 차량 진출입구 설치	-
차량출입 불허구간	간선도로인 오패산로, 덕릉로변 차량진출입 불허	-
기타사항	- 한천로123가길(폐도)부분 공공보행통로로 조성 - A1구역 ~A2구역 구간 통과 보행로 6m - 오패산로67길,한천로123길 가로활성화시설 배치	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 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			65,325.7 (79,517.0)	714	439	-	-	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	변동 416-48일대	16,023.7	177	125	-	-	-	-
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	변동 413-44	12,542.6	152	84	-	-	-	-
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비형 모아주택)	변동 444-80일대	9,163.0	100	64	-	-	-	-
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	변동 411-21	12,299.7	104	73	-	-	-	-
A5	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-46일대	7,350.8	95	45	-	-	-	-
A6	사업추진구역A6 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-4	7,945.9	86	48	-	-	-	-

※ ()는 모아타운 전체 면적

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건축협정 가능구역에 관한 계획

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		-	68,373.7	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	변동 416-48일대	17,106.0	대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조), 지하층의 설치(53조), 건폐율(55조), 부설주차장의 설치(주차장법 제19조) 등	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	변동 413-44	14,071.5		
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비형 모아주택)	변동 444-80일대	9,327.6		
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	변동 411-21	12,393.0		
A5	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-46일대	7,389.7		
A6	사업추진구역A6 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-4일대	8,058.9		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분		내용		비고
사업가능 구역	A1, A2 A3, A4 A5	건폐율	50%이하	공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	기준 250%이하 / 상한 300%이하	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	
	A6	건폐율	60%이하	공동주택용지 (준주거)
		용적률	기준 400%이하 / 상한 400%이하	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	
자율 정비구역	B1	건폐율	50%이하	공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	250%이하	
		높이	용도지역, 용도지구 층수(높이) 적용	

구분		내용		비고
	B2	건폐율	60%이하	공동주택용지 (준주거)
		용적률	350%이하	
		높이	수유·변동 지구단위계획 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

구분		계획 내용	비고
사업추진구역A1 사업추진구역A2 사업추진구역A3 사업추진구역A4 사업추진구역A5 사업추진구역A6	유형	●공동주택 용지	-
	허용	「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	-
	불허	●허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	●공동주택용지 : 3m ●사업추진구역A4 우측 : 7m ●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	-
통경축 배치구간	●건축물 배치 계획 시 통경축 확보 ●기존 오패산로67길, 한천로123길의 가로축을 고려하고, 경관 및 조망을 위한 배치 유도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			2,242	427	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비형 모아주택)	변동 416-48일대	532	136	-	-
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비형 모아주택)	변동 413-44	415	78	-	-
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비형 모아주택)	변동 444-80일대	309	83	-	-
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비형 모아주택)	변동 411-21	410	82	-	-
A5	사업추진구역A5 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-46일대	248	48	-	-
A6	사업추진구역A6 (가로주택정비형 모아주택)	변동 443-4일대	328	-	-	-

- 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	79,517.0	-	79,517.0	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	44,939.8	감) 43,916.7	1,023.1	1.3	-
제3종일반주거지역	23,852.3	증) 43,916.7	67,769.0	85.2	-
준주거지역	10,724.9	-	10,724.9	13.5	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별 건축 구역	-	증) 74,958.9	74,958.9	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

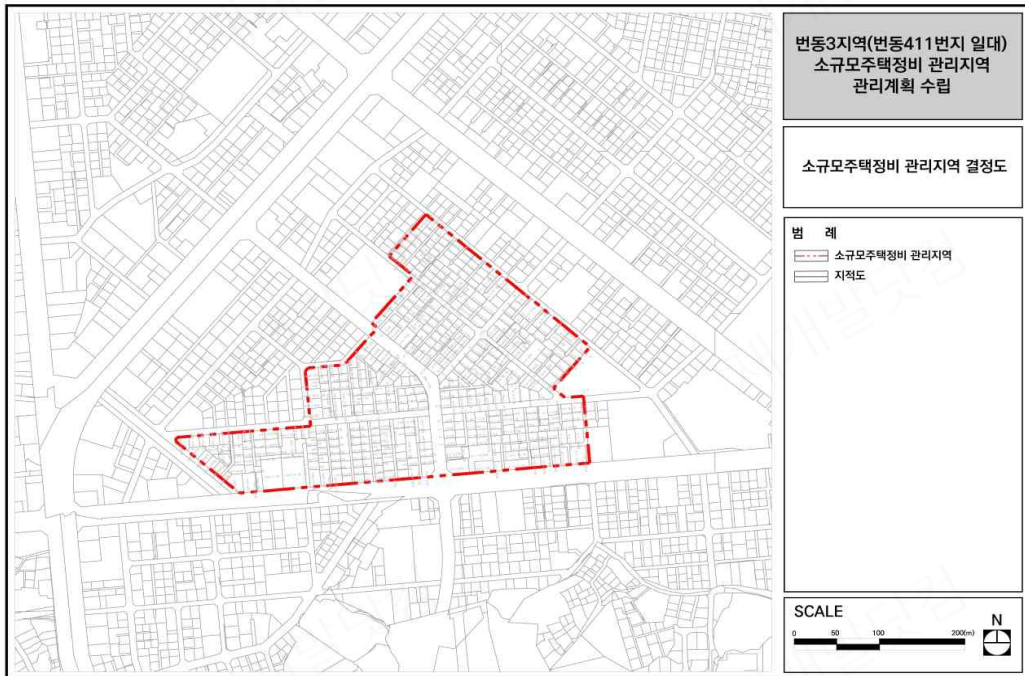
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

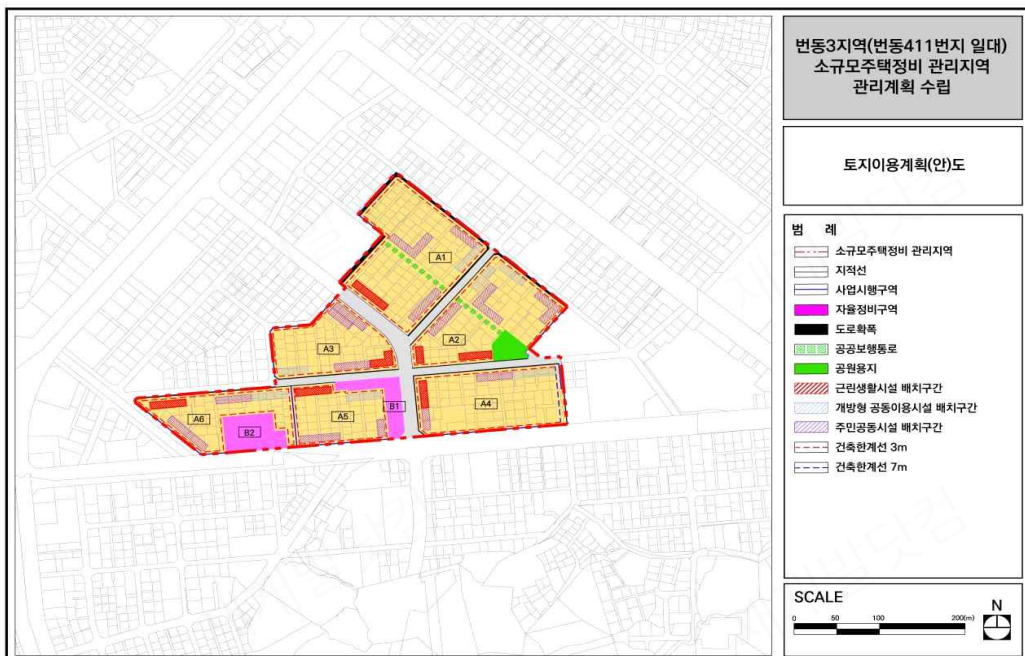
- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 강북구 주거정비과(☎ 02-901-2573)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

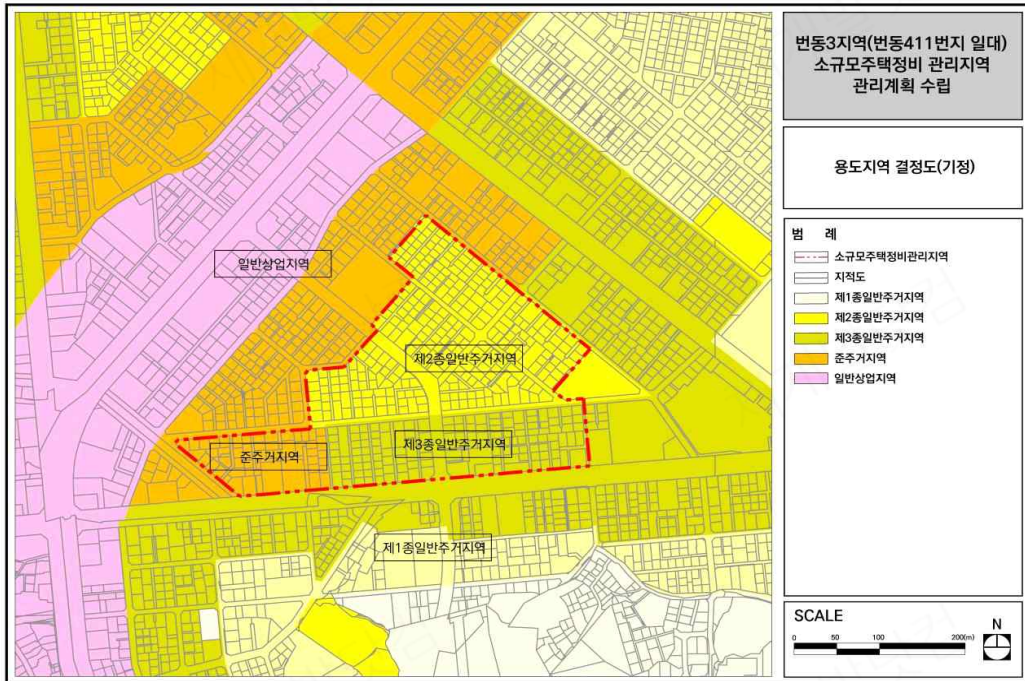
■ 관리지역 결정도



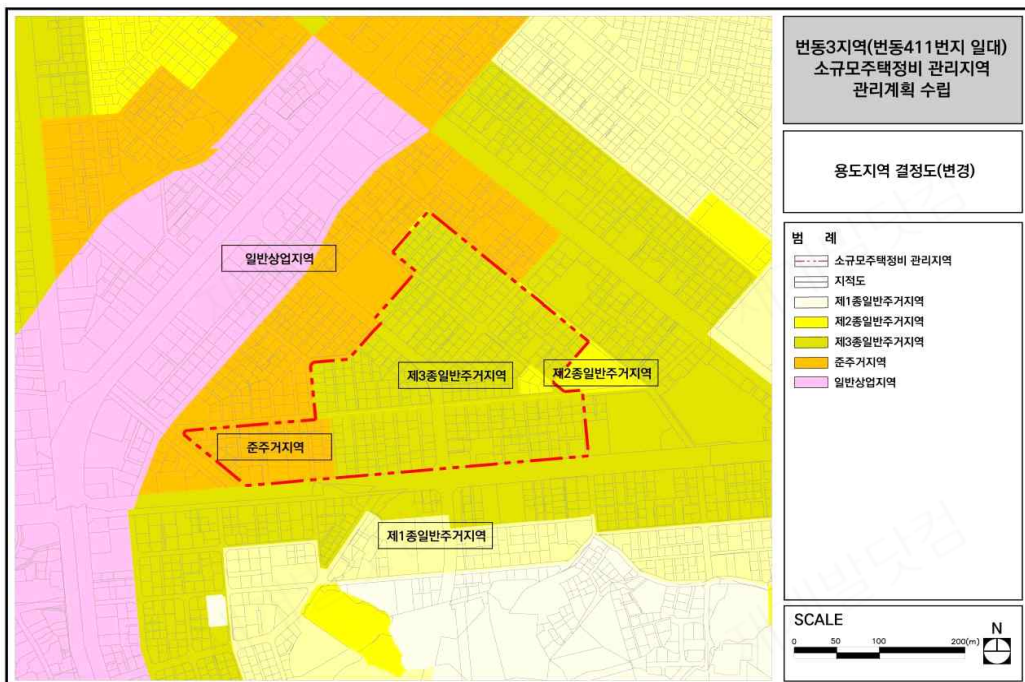
■ 토지이용계획(안)



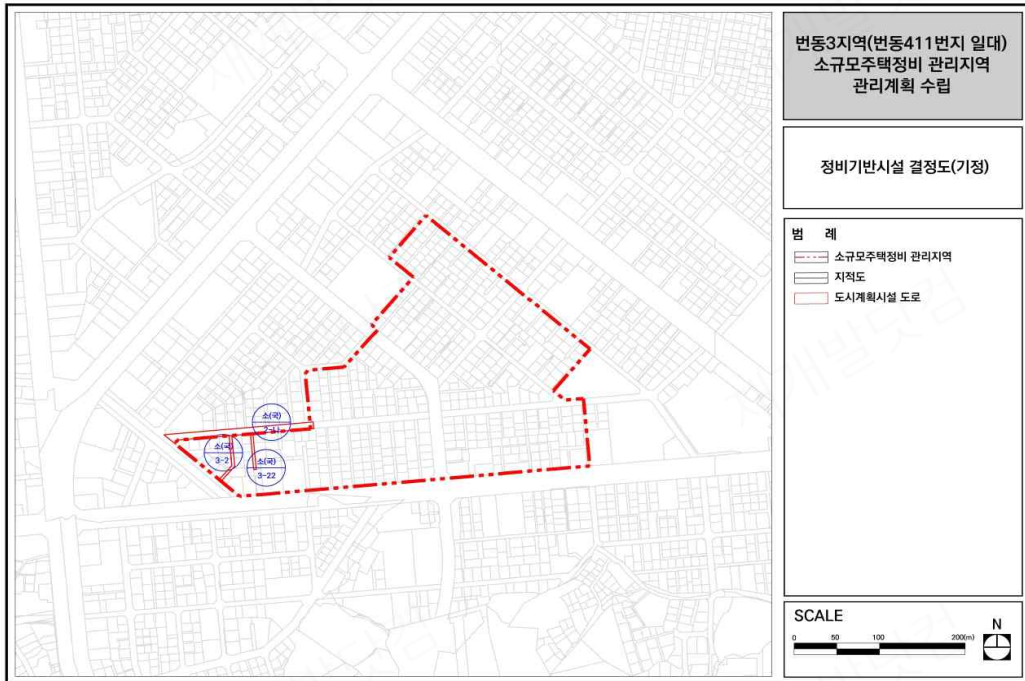
■ 용도지역 결정(기정)



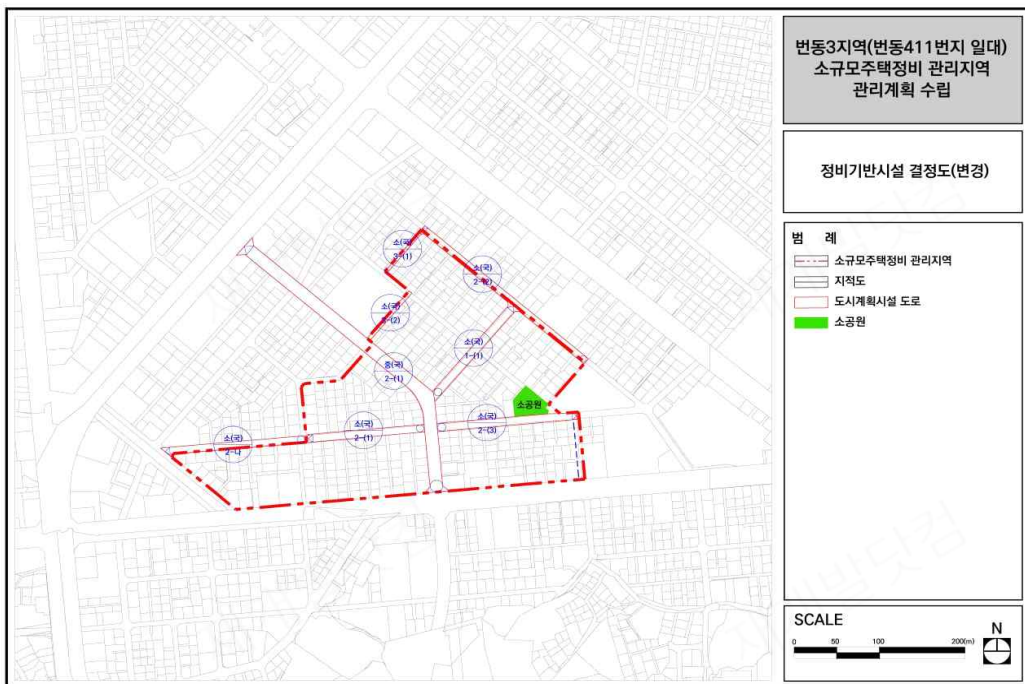
■ 용도지역 결정(변경)(안)



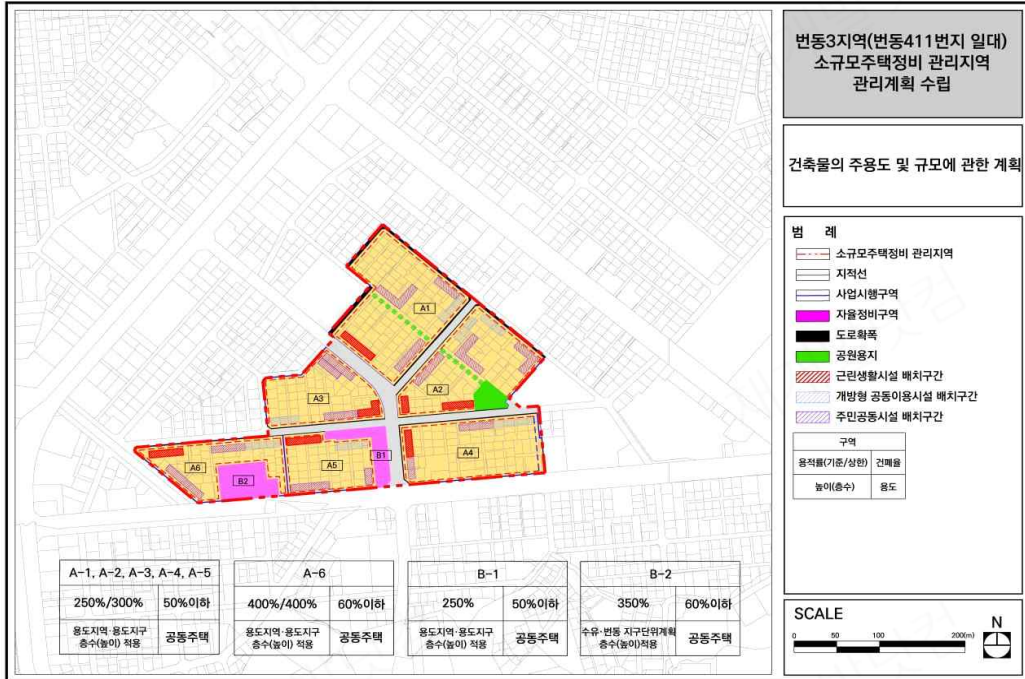
정비기반시설 결정(기정)



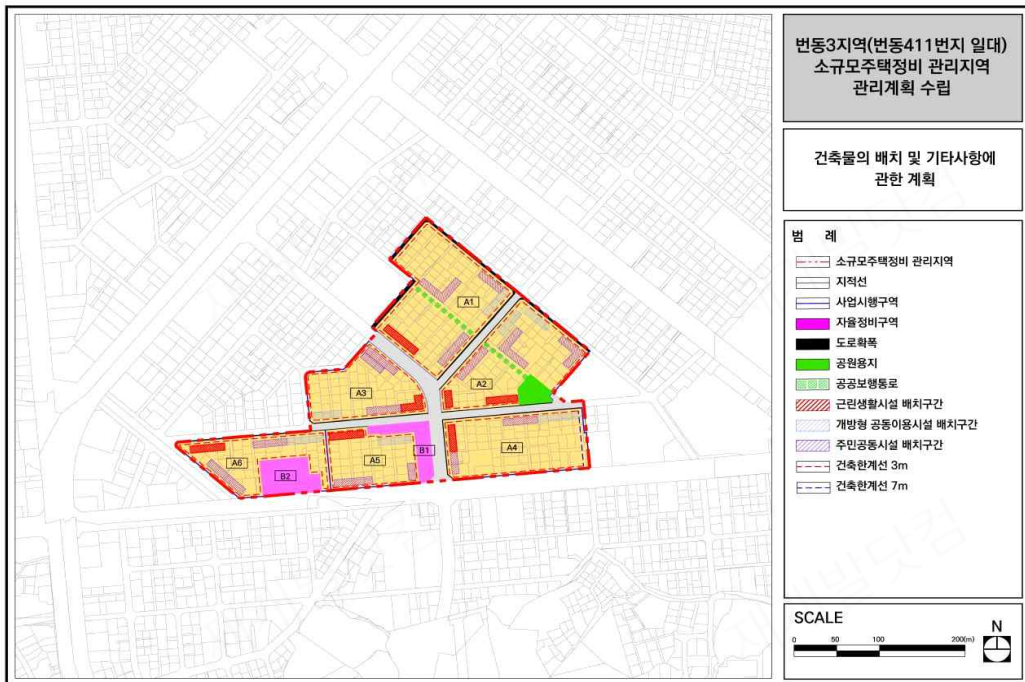
정비기반시설 결정(변경) (안)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

