

쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민 재공람 공고

서울특별시고시 제2023-496호(2023.11.16.)로 고시되고, 서울특별시고시 제2024-492호(2024.10.17.)로 변경 고시된 서울특별시 도봉구 쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리계획(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택 정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2026년 3월 4일

서울특별시 도봉구청장

1. 공람기간: 2026. 3. 4. ~ 2026. 3. 18.(14일간)
2. 공람장소: 도봉구 재건축재개발과(☎ 02-2091-3422)
3. 공람사유: 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 개정(2026.01.15.) 및 「모아주택 사업성 보정계수 세부기준」 제도 시행에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용을 위한 쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리계획 변경(안) 주민 재공람
4. 공람내용: 쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리계획 변경(안)
5. 기타사항: 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.
6. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)
7. 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	도봉구 쌍문동 524-87번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		83,526.0㎡	전체 : 280동 노후·불량 : 233동(83.2%)	-

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

나. 관리계획(2만㎡ 미만 시행시)

1) 토지이용계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

2) 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

3) 교통계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

4) 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

5) 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

6) 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

7) 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

8) 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 기정(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,935	371	-	-
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 522-4번지 일대	348	70	-	-
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 484-7번지 일대	470	92	-	-
2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 524-87번지 일대	402	66	-	-
2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 486-1번지 일대	369	68	-	-
2-5	사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 486-18번지 일대	346	75	-	-

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

○ 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택 비율)
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,935	245	-	11.66%
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 522-4번지 일대	348	47	-	13.51%
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 484-7번지 일대	470	60	-	12.77%
2-3	사업가능구역2-3 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 524-87번지 일대	402	43	-	10.70%
2-4	사업가능구역2-4 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 486-1번지 일대	369	45	-	12.20%
2-5	사업가능구역2-5 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 486-18번지 일대	346	50	-	14.45%

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)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 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 보정 계수 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 반집 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)

9) 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

10) 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

다. 관리계획(4만㎡ 미만 시행시)

1) 토지이용계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

2) 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

3) 교통계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

4) 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

5) 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

6) 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

7) 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

8) 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 기정(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,997	315	-	-
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 524-87번지 일대	1,094	143	-	-
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 484-7번지 일대	903	172	-	-

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

○ 변경(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택 비율)
도면 표시번호	사업구역					
합 계			1,997	243	-	12.17%
2-1	사업가능구역2-1 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 524-87번지 일대	1,094	130	-	11.88%
2-2	사업가능구역2-2 (가로주택정비형 모아주택)	쌍문동 484-7번지 일대	903	113	-	12.51%

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)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

■ 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 보정 계수 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)

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

■ 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)

9) 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

10) 특별건축구역에 관한 계획(안)

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-492호와 동일)

3. 관련도면

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-491호와 동일)

4. 관계도서

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

- 변경없음(서울특별시고시 제2024-491호와 동일)

의견서

안건	쌍문동 524-87번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경(안) 주민공람·공고
공람기간	2026. 3. 4. ~ 2026. 3. 18.
의견제출인	성명 또는 명칭 : (연락처:)
	주 소 :
	소유물건 :
의견내용	
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2제2항에 의하여 위와 같이 의견서를 제출합니다. 2026. . . 의견제출인 : (서명 또는 인) 도봉구청장 귀하	
비고	1. 기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다. 2. 증빙자료 등을 첨부하실 수 있습니다.

※ 제출방법 : 도봉구청 재건축재개발과에 방문 제출 또는 우편 제출

※ 우편주소 : (01331) 서울특별시 도봉구 마들로 656, 도봉구청 12층 재건축재개발과