

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2023-1458호

공 고

**강북구 변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 강북구 변동 454번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택
정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자
다음과 같이 공람 공고합니다.

2023년 11월 23일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간: 2023. 11. 23. ~ 2023. 12. 08.

나. 공람장소: 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2572)

다. 공람사유: 변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운 지정을 위한 소규모
주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람

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

마. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

바. 의견제출: 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

변동2지역(변동 454번지 일대) 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택 정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	변동2지역(변동 454번지 일대) 소규모주택정비 관리지역	변동 454번지 일대	70,897	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원·녹지 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후 저층주거지의 주거 환경 개선

2. 토지이용계획(안)

가. 토지이용계획(안)

구분		합계	A-6	A-7	A-8
구역면적		51,798㎡	9,761㎡	23,012㎡	19,025㎡
획지		43,553㎡	8,751㎡	18,184㎡	16,618㎡
정비 기반 시설	소계	7,345㎡	1,010㎡	4,328㎡	2,007㎡
	도로	5,645㎡	1,010㎡	2,628㎡	2,007㎡
	공원	1,700㎡	-	1,700㎡	-
공공 시설	하천관리사무소	500㎡	-	500㎡	-
	아동센터	400㎡	-	-	400㎡

구분			면적 (㎡)	구성비(%)	비고
합계			53,090	100.0%	-
사업 가능 구역	공동 주택 용지	소계	43,553	82.1%	-
		A-6 사업가능6구역(가로주택정비형 모아주택)	8,751	16.5%	-
		A-7 사업가능7구역(가로주택정비형 모아주택)	18,184	34.3%	-
		A-8 사업가능8구역(가로주택정비형 모아주택)	16,618	31.3%	-
	정비 기반 시설	소계	8,245	15.5%	-
		- 도로	5,645	10.6%	-
		- 공원	1,700	3.2%	-
		C-1 공공시설1(아동센터)	400	0.8%	-
		C-2 공공시설2(하천관리사무소)	500	0.9%	-
	사업가능 구역 외	소계	1,292	2.4%	-
		B-1 변동 471-1 일대	298	0.6%	-
		B-2 변동 454-106 일대	994	1.8%	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	3	38	25	-	3,230	수유동 (중1-47)	창동424-110 (대3-61)	-	-
변경	대로	3	38	25~ 28.5	주간선도로	3,230	수유동 (중1-47)	창동424-110 (대3-61)	일반도로	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	1	12	국지도로	210	번동 471-6	번동 468-72	일반도로	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지도로	351	번동 468-72	번동 459-11	일반도로	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	1	1	10	국지도로	166	번동 459-11	번동 454-116	일반도로	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	-	-
변경	소로	2	1	8	국지도로	592	번동 471-168	번동 387-71	일반도로	-
신설	소로	3	1	6	국지도로	203	번동 459-111	번동 471-171	보행자 전용도로	-

※ 보행자전용도로(소로3-1)관리 지침

- 보행공간의 공공성 및 활용성을 강화하여 조성하고, 유효 보도폭을 최대한 확보
- 보행자전용도로는 관련지침 등을 적용하되 현장여건 등을 고려하여 관련부서와 협의하여 설치
- 우이천접근성과 교량(창변2교)과의 연결성 증대를 위하여, 보행자전용도로를 상시 개방
- 입체결정 계획(안)

구분	도면표시	시설명	위치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-1	일반 도로	번동 459-111	길이	-	203m	• 도시계획시설 -도로(일반도로) • 비도시계획시설 - 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m	

※ 지하부에 대한 소유권은 A-7구역에 귀속, 지상부는 공공(서울시, 강북구)에 귀속되며
사업시행계획인가 시 소유관계 관련부서와 협의하여 결정

2) 공원

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	샛강공원	어린이 공원	번동 472-39	858.2	감)858.2	-	-	-
신설	①	샛강공원	소공원	번동 457-47	-	증)1,700	1,700	-	-

3) 하천

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	비고
				기점	종점	주요경과지				
신설	하천	우이천	지방 하천	번동 655-3	번동 655-7	-	582	20~35	13,886	-

4) 공공시설

구분	시설명	위치	면적(㎡)	연면적(㎡)	비고
공공시설	공공시설1	번동 471-6	400	220	아동센터
공공시설	공공시설2	번동 457-11	500	216	하천관리사무소

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 공공시설1은 A-8구역에서, 공공시설2는 A-7구역에서 조성 및 기부채납하며, 세부시설 등 건축계획은 관련부서와 협의하여 조성할 것

5) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	사 유	비고
공동이용시설 (권장시설)	도서관, 독서실, 멀티미디어실, 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 어린이집 등	• 관리지역 내 부족한 생활SOC시설 및 지역 특성을 고려하여 모아주택 사업시행구역 내 개방형 공동이용 시설 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 교통처리 계획(안)

구 분	내 용	비고
차량출입 허용구간	• 차량 진·출입 불허구간 외 허용	-
차량출입 불허구간	• 덕릉로(20m)변 덕릉로51길(8m, 우이천변)변, 수송초·수송중 인근 차량 진·출입 불허	-
기타사항	• 수송초·중교 주변 도로(도봉로 96길, 한천로 122길)는 도로계획 수립 시 속도저감을 위한 도로 페이빙, 안전펜스 설치 등 안전한 통행로 조성을 위한 계획을 수립할 것	-

라. 거점사업에 관한 계획 : 해당없음

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	위치	사업추진현황		추진단계	비고
		면적(㎡)	시행자		
합 계	-	51,798	-	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동454-10 일대	9,761	조합	-
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동458-20 일대	23,012	조합	-
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동471-20 일대	19,025	(예정) 조합설립 추진중	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		-	51,798	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 454-10 일대	9,761	• 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 높이 제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 458-20 일대	23,012		
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동 471-20 일대	19,025		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축물 용도에 관한 계획(안)

구분	내 용			비고
A-6 A-7 A-8	유형		• 공동주택용지	-
	용도	허용	• 「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	
		불허	• 허용용도 이외의 용도	

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내 용		비 고
사업가능 구역	A-6,	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제3종일반)
	A-7,	용적률	기준 250% / 상한 300%	
	A-8	높이	용도지역 층수 적용	
사업가능 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하	제2종(7층)
		용적률	200%	
		높이	용도지역 층수 적용	
	B-2	건폐율	50% 이하	제3종일반
		용적률	250%	
		높이	용도지역 층수 적용	
공공시설	C-1, C-2	건폐율	60% 이하	공공시설용지 (제2종(7층))
		용적률	200%	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 건축물의 배치·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	- 공동주택용지 : 3m - 공공시설용지 : 2m	-
저층부 가로활성화시설 배치구간	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로, 가로의 1/2이상 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, 모아주택사업시행 구역 내 개방형 공동이용시설 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	기존 세대수	임대주택		비고
				용도지역 상향	법정상한 용적률	
합계		-	509	-	-	-
A-6	사업가능6구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동454-10 일대	87	용도지역 상향 시 증가하는 용적률의 1/2 이상 임대주택 공급	전체 연면적 또는 세대수의 20% 이내 임대주택 공급	-
A-7	사업가능7구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동458-20 일대	216			-
A-8	사업가능8구역 (가로주택정비형 모아주택)	번동471-20 일대	206			-

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

카. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	70,897	-	70,897	100.0	-
제1종일반주거지역	855	감) 855	-	-	-
제2종일반주거지역(7층이하)	55,629	감) 33,947	21,682	30.6	-
제3종일반주거지역	14,413	증) 34,802	49,215	69.4	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별건축구역	-	증) 54,658	54,658	• 「건축법」제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

구 분	내 용	비고
건축법	대지안의 조경(제42조), 건폐율제(제55조), 용적률(제56조), 대지안의 공지(제58조), 건축물의 높이제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조) 등	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조) 등	-
통합적용	「문화예술진흥법」제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치, 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치	-

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

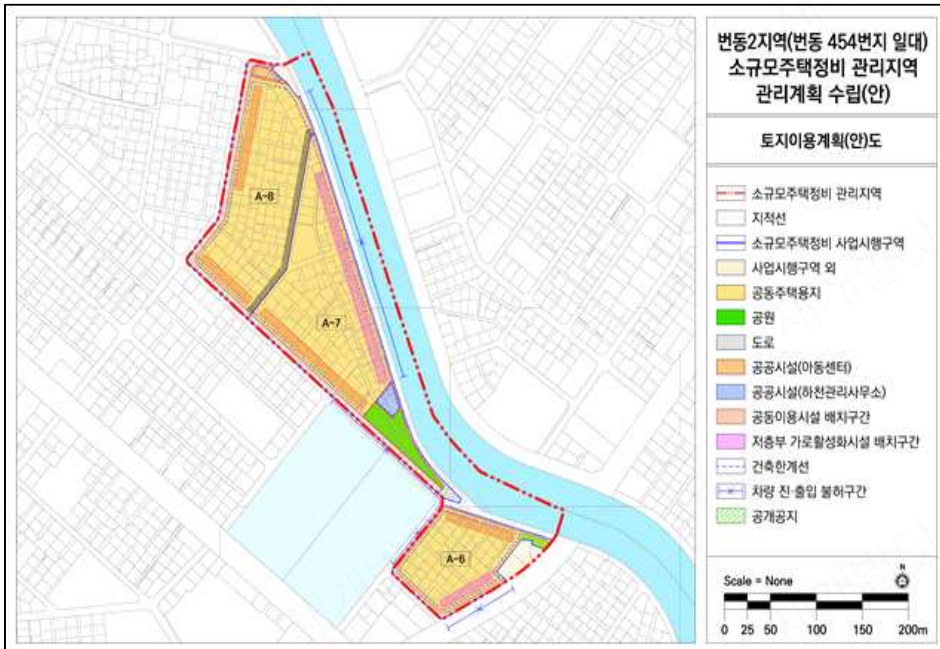
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

[참 조]

○ 관리지역 결정도



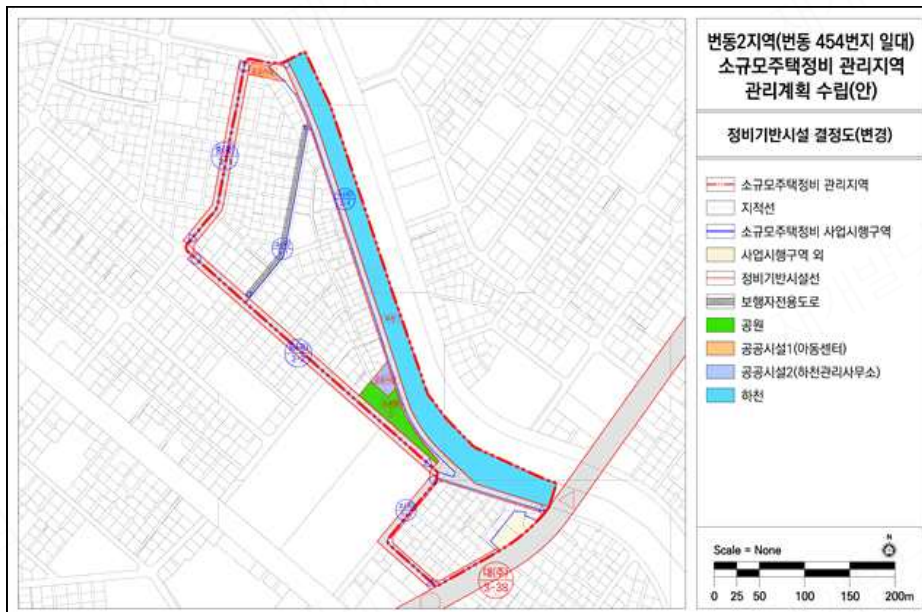
○ 토지이용계획(안)



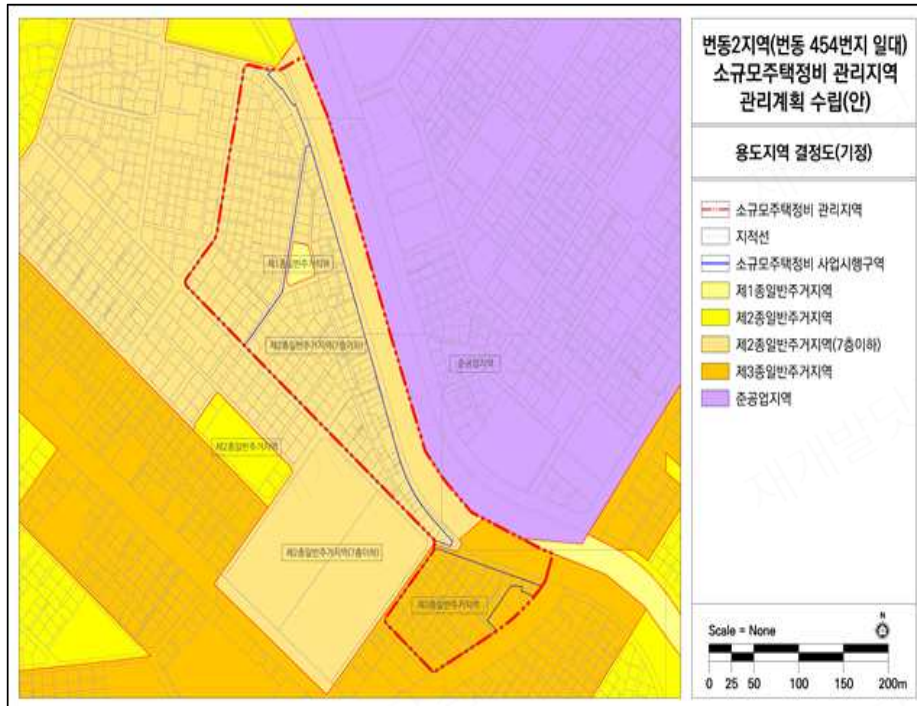
○ 정비기반시설 계획(안)_기정



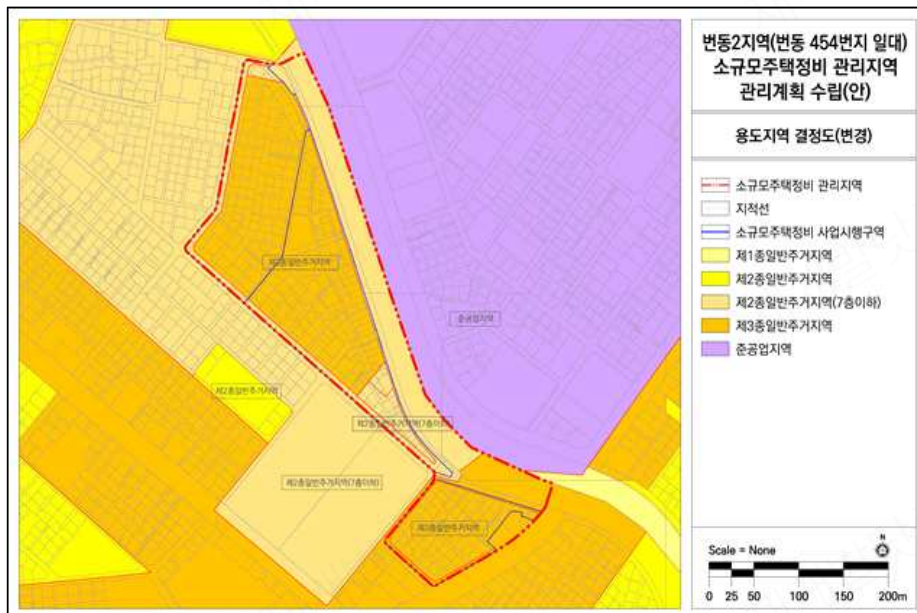
○ 정비기반시설 계획(안)_변경



○ 용도지역 계획(안)_기정



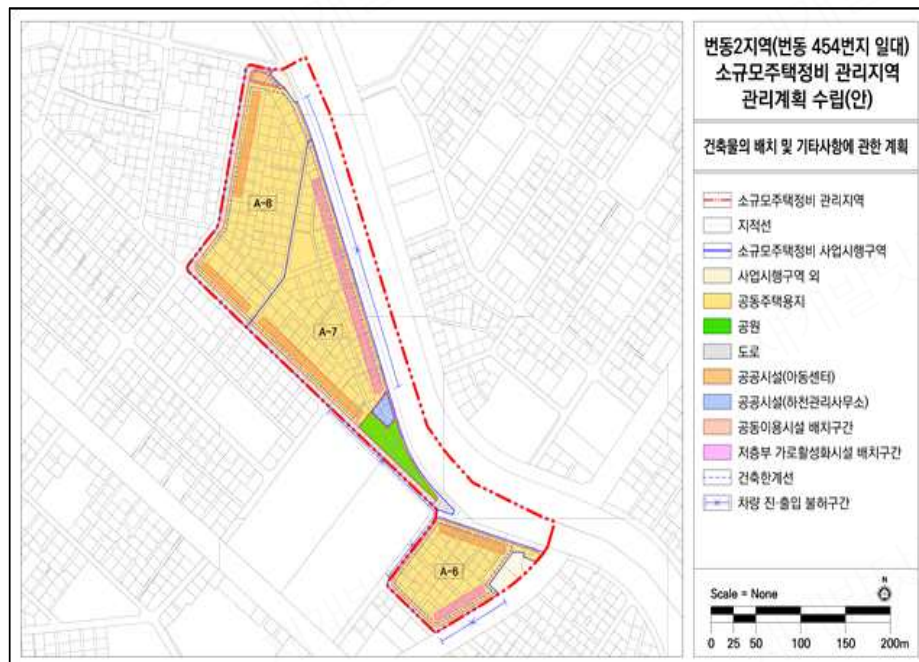
○ 용도지역 계획(안)_변경



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

