

고 시

◆ 서울특별시고시 제2026-270호

수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 21일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	강북구 수유동 392-9번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		86,324.1㎡	전체 : 360동 노후·불량건축물 : 269동(74.7%)	

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	수유동 392-9번지 일대 (수유동2지역) 소규모주택정비 관리지역	강북구 수유동 392-9번지 일대	-	증) 86,324.1	86,324.1	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	수유동 392-9번지 일대(수유동2지역) 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 수유동 392-9번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 86,324.1㎡	· 노후·불량 주택이 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	
합 계			86,324.1	100.0	-	
시행 구역	공동주택 용지	소 계		75,836.1	87.9	-
		A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	17,412.4	20.2	-
		A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	13,849.0	16.0	-
		A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	13,334.3	15.5	-
		A-4	사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	17,099.8	19.8	-
		A-5	사업가능구역5 (가로주택정비형 모아주택)	14,140.6	16.4	-
	종교용지	B-1		291.0	0.3	-
	정비기반 시설 등	소 계		8,285.5	9.6	-
		도 로		6,581.5	7.6	-
		공 원		1,704.0	2.0	-
시행구역 외		소 계		1,911.5	2.2	-
		C-1	주택용지	692.0	0.8	-
		도 로		1,219.5	1.4	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	47	20~26	보조 간선	5,055 (248)	미아동	수유동	일반 도로	-	1963.12.24 (건고738)	구역 내 가감속차로 조성
변경	중로	1	47	20~26	보조 간선	5,055 (248)	미아동	수유동	일반 도로	-	1963.12.24 (건고738)	
신설	중로	2	A	15	집산 도로	248	수유동 386-1	소로 3-(1)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	-	12	-	254 (119)	수유동 406-2	수유동 134-2	-	-	-	현황상 12m 확보 불가로 도로 추가 확폭 (12m → 14m)
변경	중로	3	-	12~14	-	254 (119)	수유동 406-2	수유동 134-2	-	-	-	
신설	중로	3	A	9~12	국지 도로	340	중로 3-(2)	수유동 31-1	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3	B	12	국지 도로	151	수유동 125-7	소로 3-(1)	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	96	6	국지 도로	130	수유동 392	수유동 35-24	일반 도로	-	-	도로 확폭 (6m→8m) 및 종점 변경
변경	소로	2	A	6~8	국지 도로	248	수유동 392	수유동 35-24	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	99	6	-	215	수유동 397-2	수유동 198	-	-	-	-
폐지	소로	3	101	6	-	140	수유동 397-11	수유동 130-146	-	-	-	-

※ 연장의 ()는 구역 내 해당

※ 대상지 내 창동토지구획정리 사업을 통해 조성된 도로는 폐지

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1-1) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-47	중로1-47	· 일부 구간 도로 확폭	· 구역 내 가감속차로 조성
-	중로2-A	· 도로 신설	· 기존 미지정된 도로 신설
중로3-	중로3-	· 도로 폭원 조정	· 불규칙한 도로 폭원 조정
-	중로3-A	· 도로 신설	· 기존 미지정된 도로 신설
-	중로3-B	· 도로 신설	· 기존 미지정된 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-96	소로2-A	· 일부 구간 도로 확폭 및 연장 - B = 6m → 6~8m, L = 130m → 248m	· 가로주택정비사업에 따른 도로 확폭 및 연장
소로3-99	-	· 기존도로 폐도	· 가로주택정비사업에 따른 도로 폐지
소로3-101	-	· 기존도로 폐도	· 가로주택정비사업에 따른 도로 폐지

2) 공원 계획(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	소귀 어린이공원	어린이 공원	수유동 25-1번지 일대	961.0	감) 961.0	-	-	-
신설	①	-	어린이 공원	수유동 24-37번지 일대	-	증) 1,704.0	1,704.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2-1) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	-	· 어린이공원 폐지 및 신설	· 대상지와 인근 지역 주민들의 휴식 공간 제공과 쾌적한 주거환경 조성을 위하여, 기존 어린이공원 이전 배치 및 면적 확장

3) 공동이용시설 설치계획(안)

3-1) 공동이용시설 설치기준

구분	시설유형	사유	비 고
권장시설	· 경로당, 어린이집, 작은도서관, 놀이터, 공동체육시설, 돌봄센터, 독서실, 서울형 키즈카페 등	· 대상지 정비로 인해 폐지되는 시설의 재확보 우선 고려 · 주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화를 위해 커뮤니티가로 변으로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3-2) 공동이용시설 기준면적

구분	세대수	기준면적	설치기준	비 고
사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	571세대	1,784.4㎡ 이상	서울시 주택 조례 제8조의4 (주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 기준으로 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	466세대	1,456.3㎡ 이상		
사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	461세대	1,440.6㎡ 이상		
사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	576세대	1,800.0㎡ 이상		
사업가능구역5 (가로주택정비형 모아주택)	473세대	1,478.1㎡ 이상		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량출입불허구간	삼양로(20m)변	• 간선도로인 삼양로(20m)변 차량 진·출입 불허	-
차량진출입구간	삼양로98길, 노해로9길, 수유로17길	• 이면부를 통한 차량 진출입구 설치	-
공공보행통로	A-4, A-5 동서방향	• 수유동 31-10번지 일대와 우이초등학교 통학로 연계를 고려하여 공공보행통로(8m) 계획	-
	A-3, A-4, A-5 남북방향	• 대상지 남측주변에 위치한 공공시설 접근성 향상을 위해 공공보행통로(8m) 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획(해당없음)

바. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구 역 명	면 적(㎡)				사 업 계 획				
		계	획 지 (공동주택 용지)	정비기반시설	그 외 (기 타)	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일
합 계		84,412.6	75,836.1	8,285.5	291.0	1,425	1,725	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	18,744.3	17,412.4	1,331.9	-	336	419	-	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	15,315.3	13,849.0	1,466.3	-	248	306	-	-	-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	16,691.9	13,334.3	3,357.6	-	285	333	-	-	-
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	18,404.8	17,099.8	1,305.0	-	300	393	-	-	-
A-5	사업가능구역5 (가로주택정비형 모아주택)	15,256.3	14,140.6	824.7	291.0	256	274	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

사. 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

구 분		위 치	면 적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비 고
합 계			75,836.1	-	-	
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	17,412.4	• 통합적용 - 대지의 조경(42조) - 대지와 도로와의 관계(44조) - 지하층의 설치(53조) - 건폐율(55조) - 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) • 완화적용 - 대지의 조경(42조) - 건폐율(55조) - 용적률(58조) - 건축물의 높이제한(60조) - 일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이제한(61조)	• 경관특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획 • 쾌적한 가로환경 및 주차난 해소를 위 한 통합 설치	• A-1, A-2 건축협정 권장
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	13,849.0			
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	13,334.3			• A-3, A-4, A-5 건축협정 권장

구 분		위 치	면 적(㎡)	특례사항	특례적용사유	비 고
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	17,099.8			
A-5	사업가능구역5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	14,140.6			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ A-1,2 구역 및 A-3,4,5구역 통합계획 권장사항은 향후 사업시행 시 상호 협의하여 결정된 경우에 한하여 적용

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	도면 표시	내용					비고
시행 구역	A~1 ~ A-5	건폐율	50% 이하				공동주택용지 (제3종일반)
		용적률	기준	250% 이하	법적상한	300% 이하	
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
	B-1	건폐율	50% 이하				종교용지
		용적률	기준 250% 이하				
		높이	용도지역 층수(높이) 적용				
시행 구역 외	C-1	건폐율	50% 이하				주택용지 등 (제3종일반)
		용적률	기준 250% 이하				
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이				

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비가반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)
○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	사업가능구역 A-1~5	• 건축한계선 3m 적용	-
	C-1	• 건축한계선 3m 적용	준치구역
	B-1	• 건축한계선 1m 적용	종교용지
가로활성화시설 배치구간	사업가능구역 A-1~5	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로, 가로의1/2이상 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	사업가능구역 A-1~5	• 권장시설 - 주민체육시설, 도서관, 경로당, 어린이집, 놀이터 등 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도 • 관리지역 내 부족한 생활SOC시설을 고려하여, 모아주택 사업시행구역 내 개방형 공동이용시설 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 용도에 관한 계획

구 분			계획내용	비 고
A-1 ~ A-5	유 형		• 공동주택 용지	시행 구역
	용 도	허 용	• 「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	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	
B-1	유 형		• 종교용지	
	용 도	허 용	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	
		불 허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 모아주택 사업성 보정계수

- 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)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 501,2) \div \text{사업성 보정계수}$$

- 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)

- 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택 공급 및 인수계획

구 분		위 치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비 고
도면표시번호	구 역 명					
합 계			2,547	399	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	571	89	-	15.6
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	466	82		17.6

구 분		위 치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비 고
도면표시번호	구 역 명					
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	461	74		16.1
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	576	101		17.5
A-5	사업가능구역5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	473	53		11.2

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
 ※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
 ※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
 ※ 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

카. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

1) 용도지역에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	86,324.1	-	86,324.1	100.0	-
제1종일반주거지역	961.0	증) 743.0	1,704.0	2.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	60,161.9	감) 57,646.7	2,515.2	2.9	
제3종일반주거지역	25,201.2	증) 56,903.7	82,104.9	95.1	

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 용도지구에 관한 계획

구 분	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	연 장(m)	폭 원(m)	최초결정일	비 고
기정	조망가로 특화경관지구	우이동 319 ~ 양동사거리	150,203 (4,540.5)	53,700 (182.6)	양측15 (삼양로)	2019.04.18. (서고시 2019-129호)	삼양로

- ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	사업구역	위 치	면 적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비 고
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 27-1번지 일대	18,744.3	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 건축법 제58조 대지안의 공지 - 제74조 통합적용계획(주차장법 제19조 부설주차장)	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 28-1번지 일대	15,315.3			
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 24-1번지 일대	16,691.9			
A-4	사업가능구역4 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 8-1번지 일대	18,404.8			
A-5	사업가능구역5 (가로주택정비형 모아주택)	수유동 129-1번지 일대	15,256.3			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 기타사항

- 사업가능구역별 개별 사업시행에 따른 연접구역의 맹지발생 시 도로 및 교통계획 등 소규모주택정비 관리계획 변경 검토

4. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

5. 관계도서

- 강북구청 주거정비과(☎02-901-2575)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 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 참고 하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

○ 관리지역 결정도



○ 토지이용계획(안)

