

◆ 서울특별시고시 제2026-236호

정릉동 559-43번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 정릉동 559-43번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)을 승인하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 정릉동 559-43번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	성북구 정릉동 559-43번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		15,030.93㎡	전체 : 54동 노후·불량건축물 : 42동(77.8%)	

다. 정비방향 : 기개발지로 둘러싸여 광역적 개발이 어려운 지역으로 모아주택을 통해 도로 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지 주거 환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	정릉동 559-43번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성북구 정릉동 559-43번지 일대	-	증)15,030.93	15,030.93	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	정릉동 559-43번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 성북구 정릉동 559-43번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 · 면적 : 15,030.93㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반 시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			15,030.93	100.0	-
사업 시행 구역	공동 주택 용지	소 계	13,381.75	89.0	-
		A-1 사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	13,381.75	89.0	-
	정비 기반 시설	소 계	821.57	5.5	-
		도 로	821.57	5.5	-
		(입체적 결정도로)	(55.73)	(0.4)	사업가능구역1 면적에 포함
사업 시행 구역 외	정비 기반 시설	소 계	827.61	5.5	
		도 로	827.61	5.5	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	301	12	국지 도로	343	동소문동7가 119-7	정릉동 607	일반	성북구고시 제2002-62호 ('02.6.12.)	-
변경	중로	3	301	12~13	국지 도로	343 (46)	동소문동7가 119-7	정릉동 607	일반		가감속 차로
기정	중로	3	35	6~12	집산 도로	350	정릉동 567-1	돈암동 584-2	일반	성북구고시 제1990-370호 ('90.11.10.)	-
변경	중로	3	35	6~13	집산 도로	350 (30)	정릉동 567-1	돈암동 584-2	일반		가감속 차로
신설	소로	3	A	6~11	국지 도로	180	정릉동 559-101	정릉동 966-18	일반	-	-
신설	소로	3	B	3~6	특수 도로	14	정릉동 561	정릉동 563-1	보행자 전용도로	-	입체결정

※ ()는 관리지역 내 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1-1) 도로 입체결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구분	규모		비고
					당초	변경	
신설	소로 3-B	특수 도로	정릉동 561 ~ 563-1	길이	-	14m	▪ 도시계획시설 - 지상 : 도로(보행자전용도로) 55.73㎡ 입체결정
				폭	-	3~6m	
				높이	-	지표면~지상부	
				수평투영면적	-	55.73㎡	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1-2) 도로 계획 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-301	중로 3-301	기존도로 확폭	▪ 기존 12m 도로 → 12~13m로 일부 확폭
중로 3-35	중로 3-35	기존도로 확폭	▪ 기존 6~12m 도로 → 12~13m로 일부 확폭
-	소로 3-A	도로 신설	▪ 도로 신설
-	소로 3-B	도로 신설	▪ 도로 신설

2) 공동이용시설 설치계획

구분	계획세대수	설치 기준면적	설치 계획면적
사업가능구역1 (A-1)	364세대	- 세대당 $2.5\text{m}^2 \times 1.25$ 이상 $= 364\text{세대} \times 2.5\text{m}^2 \times 1.25 = 1,137.5\text{m}^2$ 이상	1,618 m^2

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입 불허구간	아리랑로5길, 아리랑로5다길 변	원활한 교통흐름을 고려하여 아리랑로5길, 아리랑로5다길변 일부 구간 차량진출입 불허
공동주차 출입구	아리랑로5길변	대상에 접한 아리랑로5길 변을 통한 공동주차출입구 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구 분	면적(m^2)	사업계획					비고
		토지등 소유자	기준 세대수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	14,203.32	200	251	-	-	-	-
사업시행구역	14,203.32	200	251	미정	-	-	-

※ 함께 면적인 14,203.32 m^2 는 관리지역 총면적(15,030.93 m^2)에서 사업시행구역 외 면적(827.61 m^2)을 제외함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

적용 지역	도면표시 번호	내용					비고
사업 가능 구역	A-1	건폐율	59.95% 이하				공동주택용지 (제2종일반주거지역)
		용적률	기준	200% 이하	법정상한	250% 이하	

적용 지역	도면표시 번호	내용		비고
		높이	용도지역 층수(높이) 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

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

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당 하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도에 관한 계획

적용 지역	도면표시 번호	구분		계획내용	비고
사업 가능 구역	A-1	유형		▪ 공동주택 용지	
		용도	허용	▪ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ▪ 「주택법」 제2조 제13호, 14호에 의한 부대·복리시설 ▪ 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 ▪ 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	
			불허	▪ 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
건축한계선		▪ 인접 도로 경계로부터 2m 적용 ▪ 인접 대지 경계로부터 3m 적용 ▪ 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획	
대지 내 공지		▪ 인접 도로변 건축한계선으로 후퇴한 공간 내 보행공간 조성	
가로활성화시설 배치구간		▪ 아리랑로5길변 연도형 가로활성화시설 배치 ▪ 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 제13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ▪ 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 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)

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

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 15 까지 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(안)

구분		위치	전체 세대	임대 주택	임대주택 인수예정자	비고
도면 표시번호	사업구역					
합 계			364	38	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	정릉동 559-43번지 일대	364	38	서울특별시 / 한국토지주택공사 / 서울주택도시개발공사	-

※ 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)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	15,030.93	-	15,030.93	100.0	-
제1종일반주거지역	32.34	감) 32.34	-	-	-
제2종일반주거지역(7층이하)	14,869.35	감) 13,349.41	1,519.94	10.1	
제2종일반주거지역	-	증) 13,381.75	13,381.75	89.0	
제3종일반주거지역	129.24	-	129.24	0.9	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표 시 번호	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
A-1	-	증)13,381.75	13,381.75	▪ 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	▪ 지역환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	배제 및 완화
건축법	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(37조) 등

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8230) 및 성북구청 신속도시정비과(☎02-2241-2914)에 비치·열람하고 있습니다.

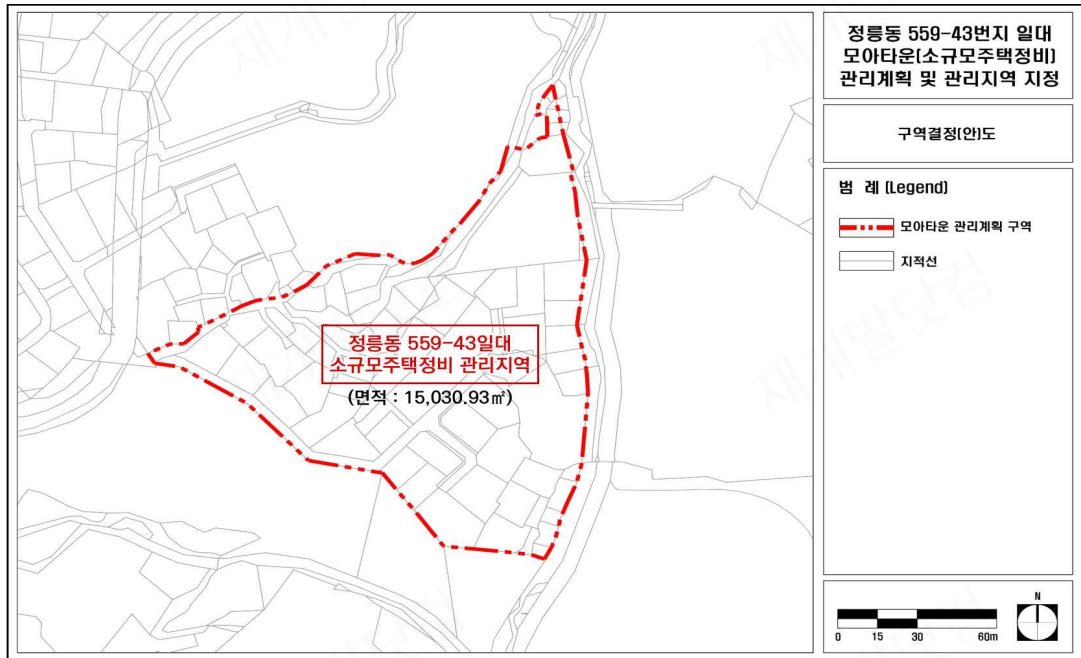
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

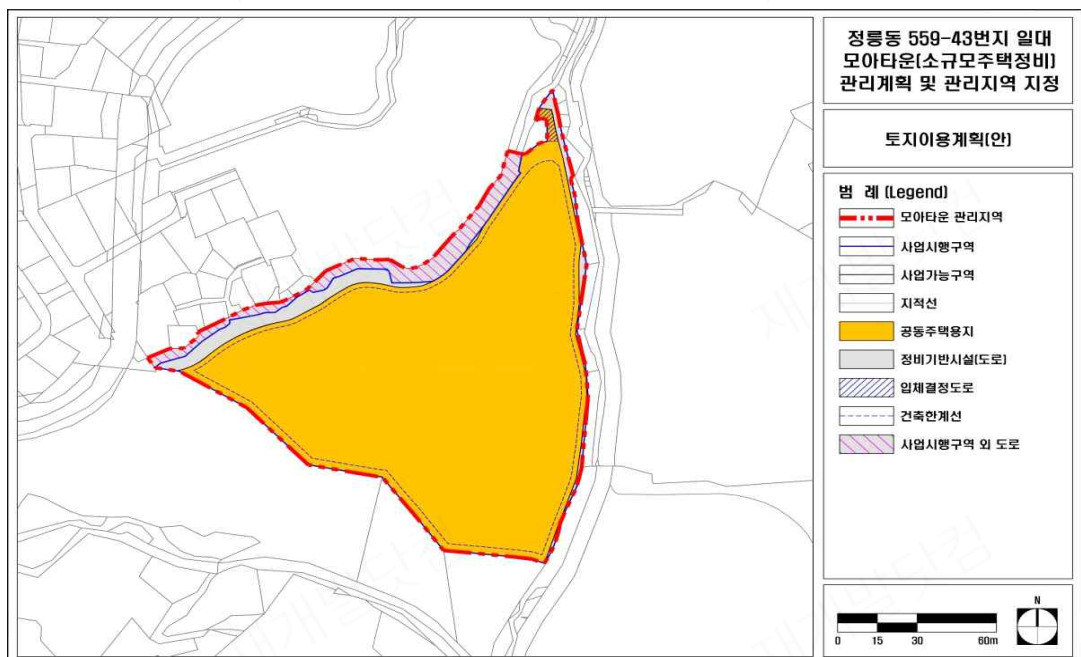
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

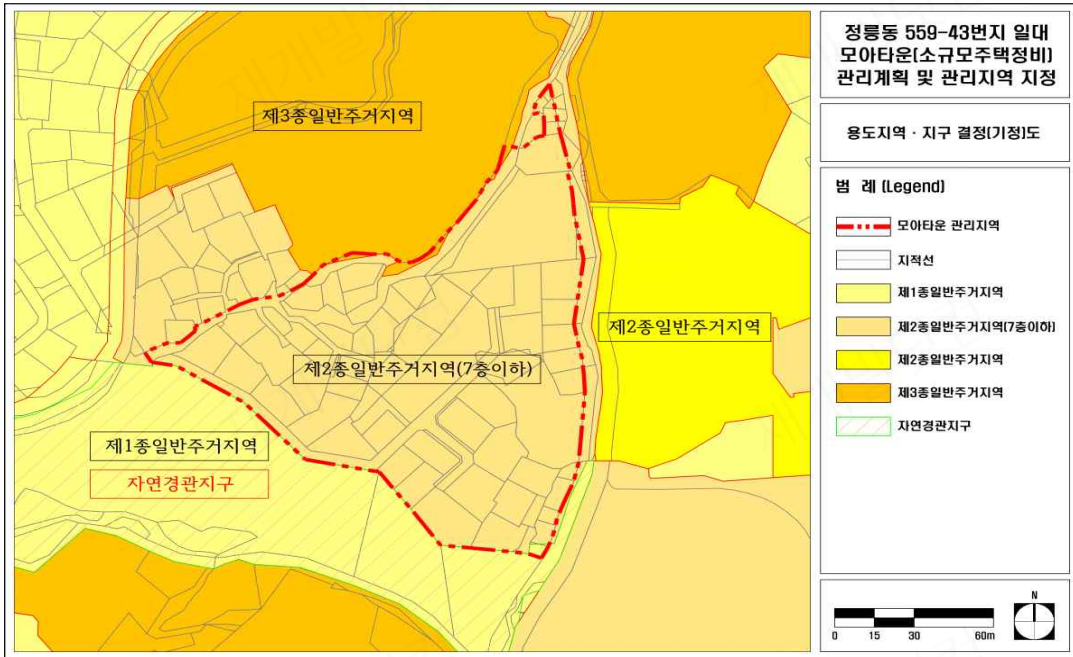
○ 관리지역 결정도



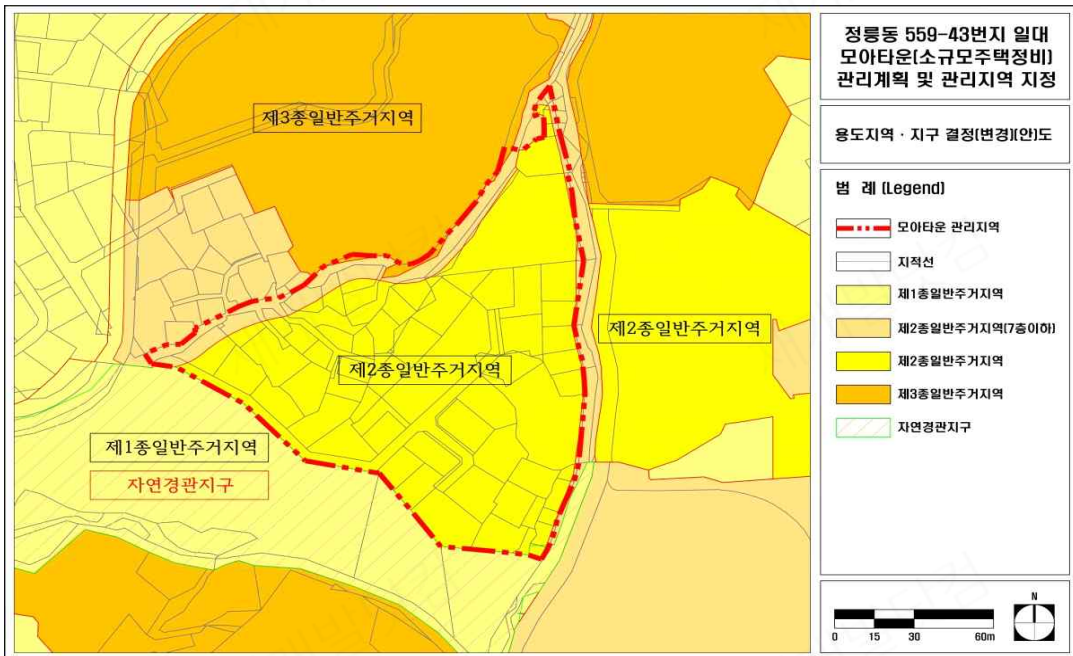
○ 토지이용계획(안)



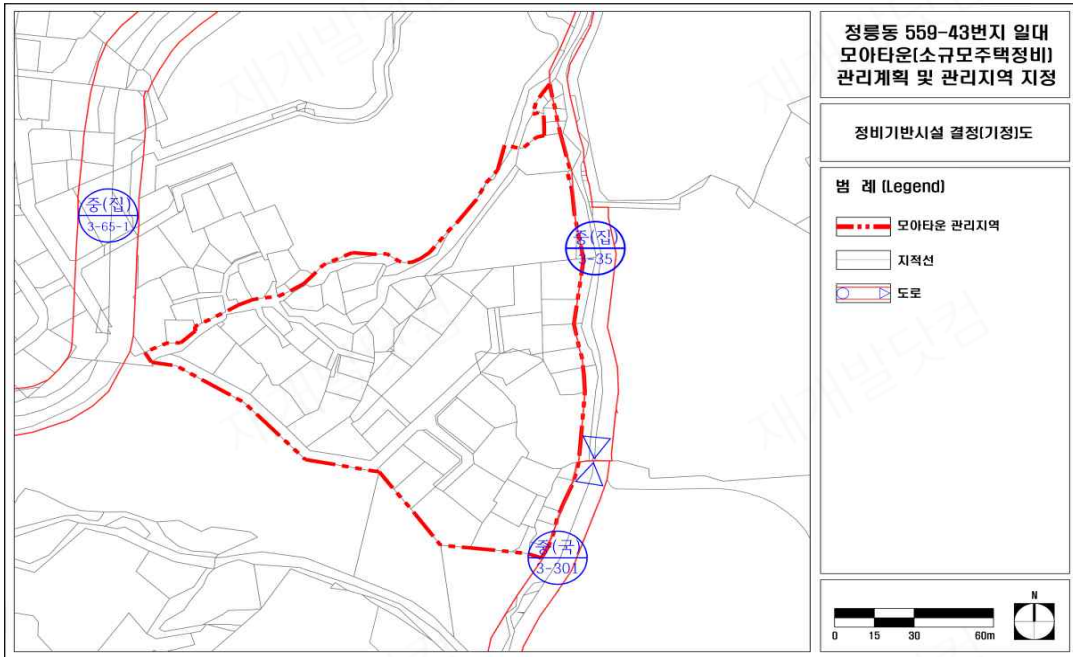
○ 용도지역 결정(기정)도



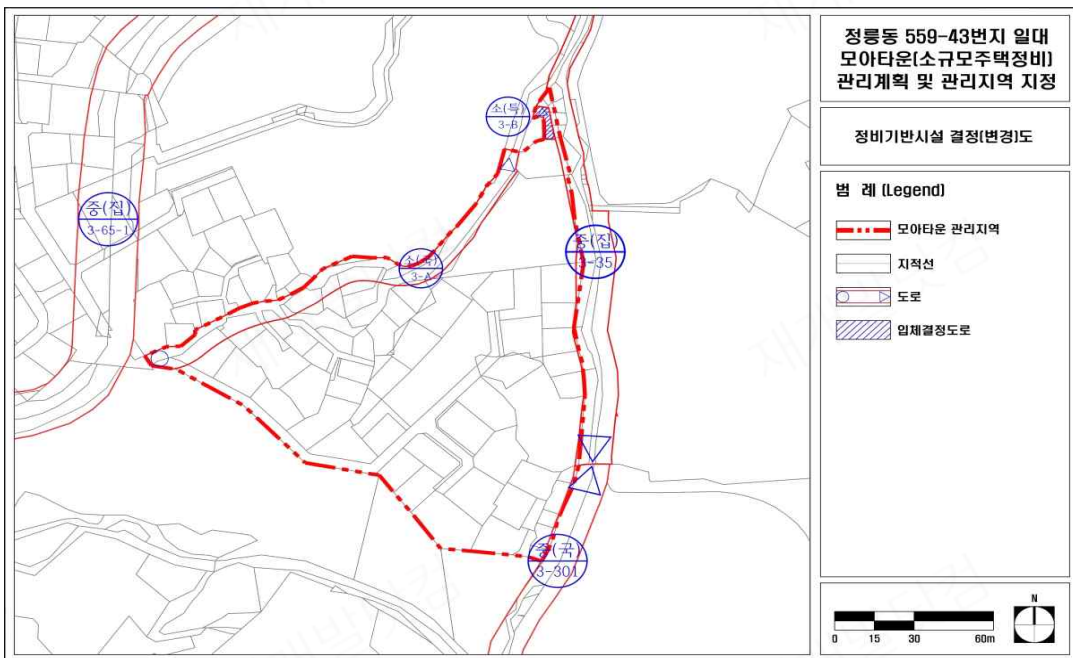
○ 용도지역 결정(변경)도



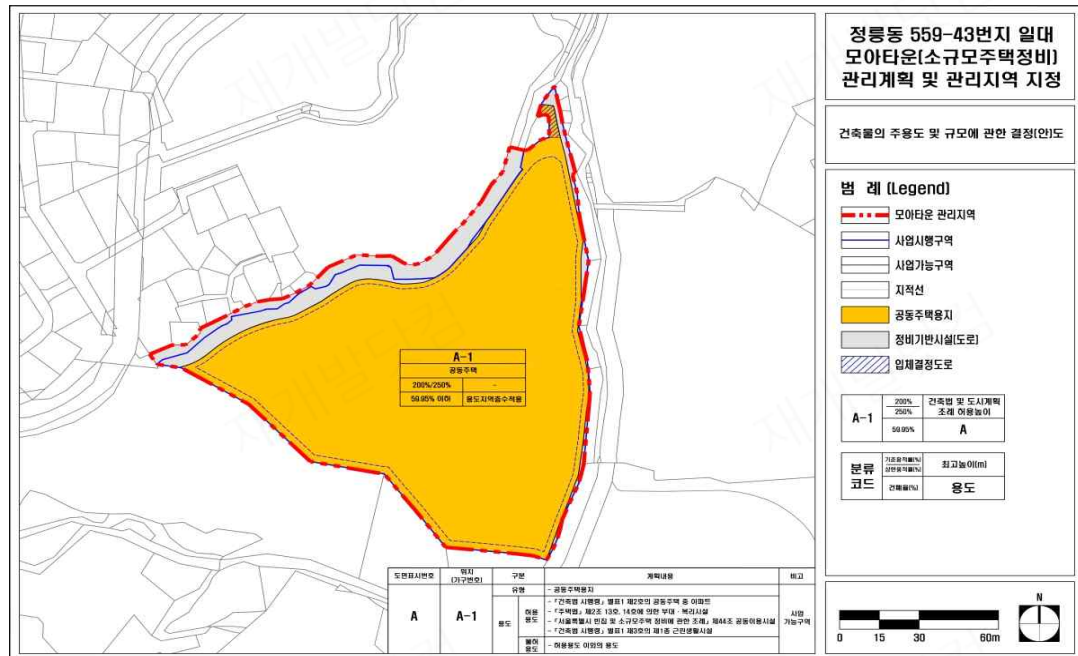
○ 정비기반시설 결정(기정)도



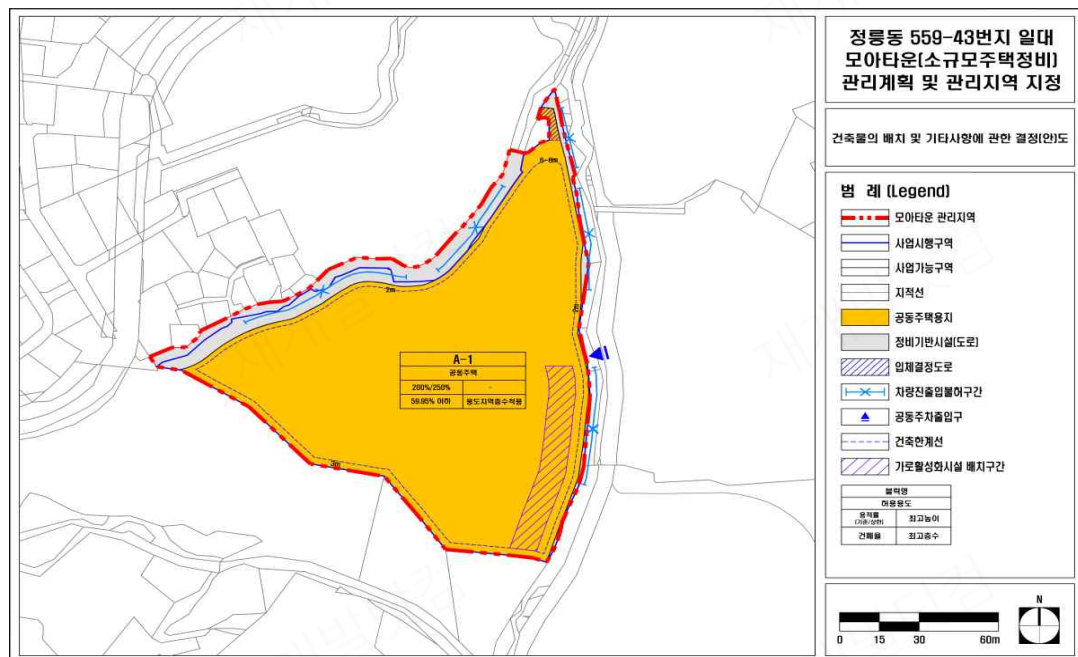
○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

