

◆ 서울특별시고시 제2025-143호

석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)변경 승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 고시 제2023-505호(2023.11.23.)’로 고시한 ‘성북구 석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 20일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	성북구 석관동 334-69번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		76,336.3㎡	전체 : 464동 노후·불량 : 393동(84.7%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 도시·건축 정비 가이드라인 구상을 통해 지역 내 필요한 정비기반시설 확충 및 노후 주거지 주거환경개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정(변경)

○ 관리지역 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성북구 석관동 334-69번지 일대	-	증) 74,114.0	74,114.0	선지정고시
변경	석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성북구 석관동 334-69번지 일대	74,114.0	증) 2,222.3	76,336.3	일부 도로 편입

○ 관리지역의 변경 사유서

구분	명칭	변경 내용	변경 사유
구역 면적	석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관리지역 면적 변경 - 74,114.0㎡ → 76,336.3㎡	종합적인 도로 정비를 위해 대상지 서측에 연결한 일부 제척된 도시계획시설 도로를 구역내 포함

나. 토지이용계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			74,114.0	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계	63,890.0	86.2	
		A1 사업추진구역1-1 (가로주택정비사업)	9,746.0	13.2	
		A2 사업추진구역1-2 (가로주택정비사업)	6,559.0	8.9	
		A3 사업추진구역1-3 (가로주택정비사업)	8,558.9	11.5	
		A4 사업추진구역1-4 (가로주택정비사업)	13,675.4	18.5	
		A5 사업추진구역1-5 (가로주택정비사업)	7,446.0	10.0	공공공지 (돌곶이공원) 포함
		A6 사업추진구역1-6 (가로주택정비사업)	7,271.2	9.8	
		A7 사업추진구역1-7 (가로주택정비사업)	10,633.5	14.3	
	정비기반시설	소계	6,745.3	9.1	
		도로	6,745.3	9.1	
시행 구역 외	소계		3,478.7	4.7	
	대지	B1 주택, 근린생활시설	878.7	1.2	
		B2 주택, 근린생활시설, 종교시설	1,939.0	2.6	
		B3 근린생활시설	661.0	0.9	

○ 변경

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			76,336.3	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계	61,264.5	80.3	
		A1	사업추진구역 A1 (가로주택정비사업)	15,935.2	20.9
		A2	사업추진구역 A2 (가로주택정비사업)	11,796.6	15.5
		A3	사업추진구역 A3 (가로주택정비사업)	8,013.4	10.5
		A4	사업추진구역 A4 (가로주택정비사업)	10,948.7	14.3
		A5	사업추진구역 A5 (가로주택정비사업)	14,570.6	19.1
	정비기반시설	소계	10,921.4	14.3	
		도로	8,221.4	10.8	현황도로 포함
		공공공지	2,700.0	3.5	2개소
시행 구역 외	소계		4,150.4	5.4	
	대지	B1	주택, 근린생활시설, 종교시설	2,119.8	2.8
		B2	근린생활시설	633.0	0.8
		B3	근린생활시설	545.0	0.7
		B4	근린생활시설	645.7	0.8
	정비기반시설	도로	206.9	0.3	

※ A2구역은 향후 사업시행 시 「건축법」에 따른 막다른도로 규정을 준수하여 도로를 확보하여야 하며, 대지면적이 변경될 수 있음

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	9	20-25	보조 간선도로	4,000	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반	총고시722 (36.12.26.)	-
변경	중로	1	9	20-25	보조 간선도로	4,000	휘경지서앞 중1-8호선	변동98-1 대3-39호선	일반	총고시722 (36.12.26.)	완화차로설 치
기정	소로	2	36	8	국지도로	549 (419)	석관동 338-154	석관동 261-259	일반	서고시3 (69.01.18)	-
변경	소로	1	36	10	국지도로	549 (419)	석관동 338-154	석관동 261-259	일반	서고시3 (69.01.18)	-
기정	소로	3	255	6	구획도로	458 (398)	석관동 335-7	석관동 332-208	일반	서울시 제1990-354호	-
변경	소로	3	255	6	구획도로	44	석관동 335-7	석관동 334-102	일반	서울시 제1990-354호	-
신설	소로	3	가	4	구획도로	71	석관동 334-102	석관동 255-15	일반	-	-
신설	소로	3	나	7~17	구획도로	143	석관동 340-2	석관동 254-2	일반	-	-
신설	소로	3	다	7	구획도로	150	석관동 261-200	석관동 268-5	일반	-	-
신설	소로	3	라	7	구획도로	171	석관동 261-311	석관동 332-557	일반	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-9	중로1-9	• 완화차로 설치	• 돌곶이로에서 대상지로 진입할 수 있는 좌회전 진입로 설치에 따른 폭원 확보
소로2-36	소로1-36	• 폭원 변경 - B= 8m→10m	• 증가되는 세대수를 고려하여 폭원 확보를 통한 도로여건 개선
소로3-255	소로3-255	• 연장 변경 - L= 458m(398m)→44m	• 동-서간 사업시행구역 통합으로 인한 효율적 토지이용을 고려하여 단지 내 발생하는 통과도로 일부 폐도

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로3-가	• 신설	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
-	소로3-나	• 신설	
-	소로3-다	• 신설	
-	소로3-라	• 신설	

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	공공공지	석관동 257-2외 6필지	599.0	감) 599.0	-	성북구고시 제1999-53호 (95.05.20.)	석관동 녹지싹터
신설	①	공공공지	공공공지	석관동 337-11 일대	-	증) 1,900.0	1,900.0	-	-
신설	②	마을마당	공공공지	석관동 262-9 일대	-	증) 800.0	800.0	-	-

－ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공공지	• 폐지	• 효율적인 토지이용을 고려한 공공공지 폐지
①	공공공지	• 신설 － 면적 : 1,900.0㎡	• 향후 지역필요시설 확보를 고려한 공공공지 신설
②	공공공지	• 신설 － 면적 : 800.0㎡	• 단지 내 주민 휴식공간 제공을 위해 공공공지(마을마당) 조성

■ 공동이용시설 설치계획

구분		설치기준	비고
1	사업추진구역 A1 (가로주택정비사업)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
2	사업추진구역 A2 (가로주택정비사업)		구역내

구분		설치기준	비고
3	사업추진구역 A3 (가로주택정비사업)		구역내
4	사업추진구역 A4 (가로주택정비사업)		구역내
5	사업추진구역 A5 (가로주택정비사업)		구역내

라. 교통계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	• 원활한 교통흐름을 고려하여 간선도로인 돌곶이로변 차량 진출입 불허	-
차량 진출입구간	• 대상지 내 화랑로32길(A1, A5구역), 이면도로(A2, A3, A4구역)를 통한 차량 진출입 설치	-

마. 건축협정에 대한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계			72,185.9	-	-
A1	사업추진구역A1 (가로주택정비사업)	석관동 334-69 일대	20,337.8	• 대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조)	• 대지안의 조경(42조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이제한(61조)
A2	사업추진구역A2 (가로주택정비사업)	석관동 264-30 일대	15,376.1		
A3	사업추진구역A3 (가로주택정비사업)	석관동 261-225 일대	9,984.1		
A4	사업추진구역A4 (가로주택정비사업)	석관동 332-46 일대	11,917.3		
A5	사업추진구역A5 (가로주택정비사업)	석관동 340-122 일대	14,570.6		

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분		내용		비고
시행구역 내	A1~A7	건폐율	60% 이하	-
		용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

○ 변경

구분		내용		비고
시행구역	A1, A2, A5	건폐율	50% 이하	제3종일반주거지역
		용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
	A3, A4, A5	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
		용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	
시행구역 외	B1, B2, B3, B4	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역 (7층이하)
		용적률	기준 200% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 용도

구분		내용	비고
사업추진구역 A1 사업추진구역 A2 사업추진구역 A3 사업추진구역 A4 사업추진구역 A5	유형	• 공동주택 용지	-
	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	-
	불허	• 허용용도 이외의 용도	-

■ 건축물의 배치 · 형태 · 용도 · 건축선 등에 관한 계획

구분	내용	비고
건축한계선	- 화랑로32길변 건축한계선 5m, 그 외 2m ~ 3m 적용 - 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선을 지정하여 보도부속형으로 조성	
공공보행통로 (보차혼용통로)	- 기존의 도시가로 구조와 연계하여 보행흐름을 유지하도록 공공보행통로 6m 설치 - A4구역 우선 추진 또는 A3구역 미추진 시 보차혼용통로 6m 설치 - A3구역 우선 추진 또는 A3구역 및 A4구역 통합개발 시 공공보행통로 6m 설치	
담장 미설치	도로변 및 구역간 담장 미설치	
외부공간 및 조경	- 가로변 외부공간 개방성 고려, 보행자 통행 지장 없도록 무장애 환경으로 계획 - 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등 주변과 조화롭게 계획	
주동형태 및 입면계획	입면 분절을 통해 입체적인 주동형태 계획	
통경축	돌곶이로~화랑로32길 연결되는 도로변 중심으로 통경 확보	
단지경관	- 건축물 높이 및 규모는 화랑로32길변 저층, 중앙부 고층, 돌곶이로변 중층 배치를 통한 스카이라인 형성토록 계획 - 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 연계된 디자인으로 계획	
중 · 저층 배치구간	- 문화재 보호구역에 해당하는 지역에 중 · 저층 배치구간 설정 (18층 이하) - 서울특별시 문화재 보호 조례 별표2에 따라 보호구역 경계 지표에서 7.5m 높이를 기준하여 양각 27° 선 이내 계획 - 향후 사업시행 단계에서 역사문화환경보존지역 내 도시계획 변경 시 문화재청과 사전협의 필요	
저층부 가로활성화시설 배치구간	- 화랑로32길변 연도형 가로활성화시설 배치 - 의릉, 한국예술종합학교 등 문화요소 고려하여 청년공방, 갤러리 등 특화용도 도입	
공동이용시설 배치구간	공공보행통로변 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

■ 모아주택 디자인 가이드라인

구분		내용
열린단지	열린 공간계획	• 공공보행통로(보차혼용통로)변 개방감 부여 • 단지 내 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획
	보행가로를 고려한 공간계획	• 단지 내, 외 도로의 경계부에는 담장 등 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 • 도로변 통해 보행자의 안전하고 편리한 보행로 계획
	근린생활가로	• 화랑로32길 저층부 가로활성화시설 배치를 통한 근린생활가로 조성
지속가능한 친환경단지	외부공간 및 조경	• 가로변의 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 장애 환경으로 계획 • 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등 주변과 조화롭게 계획
	통행축, 바람길 등을 위한 배치	• 20m 도로변은 기존 가로를 고려한 입면 계획 • 주동의 배치는 전체 동이 주 도로변에서의 시야를 가로막지 않도록 적절한 분절을 통해 일률적인 배치가 되지 않도록 계획
	단지경관	• 건축물의 높이 및 규모는 화랑로32길변 저층, 중앙부 고층, 돌곶이로변 중층 배치를 통해 스카이라인(Sky Line)을 형성토록 계획 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 연계된 디자인으로 계획 • 의릉을 고려한 건축계획을 통해 문화재 심의를 득한 높이를 반영
평면 및 주동의 계획	평면계획	• 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성
	주동형태 및 입면계획	• 주동의 다양한 층수변화, 배치 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획 • 다양한 발코니 형태를 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획
	임대주택 계획	• 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합 (Social Mix) 배치계획
	특별건축구역계획	• 단지내 여건을 고려하여 특별건축구역으로 지정 • 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 일조 만족 세대 최대화 등 주거 성능이 저하되지 않도록 계획

■ 자율정비구역 개발 가이드라인 (건축협정 체결 시)

구분		내용	비고
건축물 배치	건축선	• 돌곶이로변 3m (보도부속형) • 돌곶이로15길변 4m (도로부속형 2m, 보도부속형 2m) • 그 외 이면도로 2m (보도부속형)	
건축물 형태		• 돌곶이로변 가로활성화를 위해 필로티 형태 건축물 지양	
차량진출입		• 돌곶이로변에서 진출입을 지양하고 이면도로를 통한 진출입 유도	
기타		• 건축협정을 통한 신축 시 심의를 통해 「건축법 시행령」 제110조의7 완화사항 적용	

아. 임대주택의 공급 및 인수계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	토지등 소유자	전체 세대수	분양주택 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
합계			906	1,703	1,369	334	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	19.6%
A1	사업추진구역 A1 (가로주택정비사업)	석관동 334-69 일대	221	551	394	157		28.5%
A2	사업추진구역 A2 (가로주택정비사업)	석관동 264-30 일대	210	374	284	90		24.1%
A3	사업추진구역 A3 (가로주택정비사업)	석관동 261-225 일대	164	241	216	25		10.4%
A4	사업추진구역 A4 (가로주택정비사업)	석관동 332-46 일대	174	310	248	62		20.0%
A5	사업추진구역 A5 (가로주택정비사업)	석관동 340-122 일대	137	227	227	-		-

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

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 용도지역 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	76,336.3	-	76,336.3	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	75,179.9	감) 71,029.5	4,150.4	5.4	
제2종일반주거지역	-	증) 35,315.6	35,315.6	46.3	
제3종일반주거지역	1,156.4	증) 35,713.9	36,870.3	48.3	

차. 특별건축구역에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	A1	-	증) 20,337.8	20,337.8	
		A2	-	증) 15,376.1	15,376.1	
		A3	-	증) 9,984.1	9,984.1	
		A4	-	증) 11,917.3	11,917.3	
		A5	-	증) 14,570.6	14,570.6	

■ 특별건축구역의 건축물 배제 또는 완화

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(35조), 난방설비 등(37조) 등

3. 관련도면

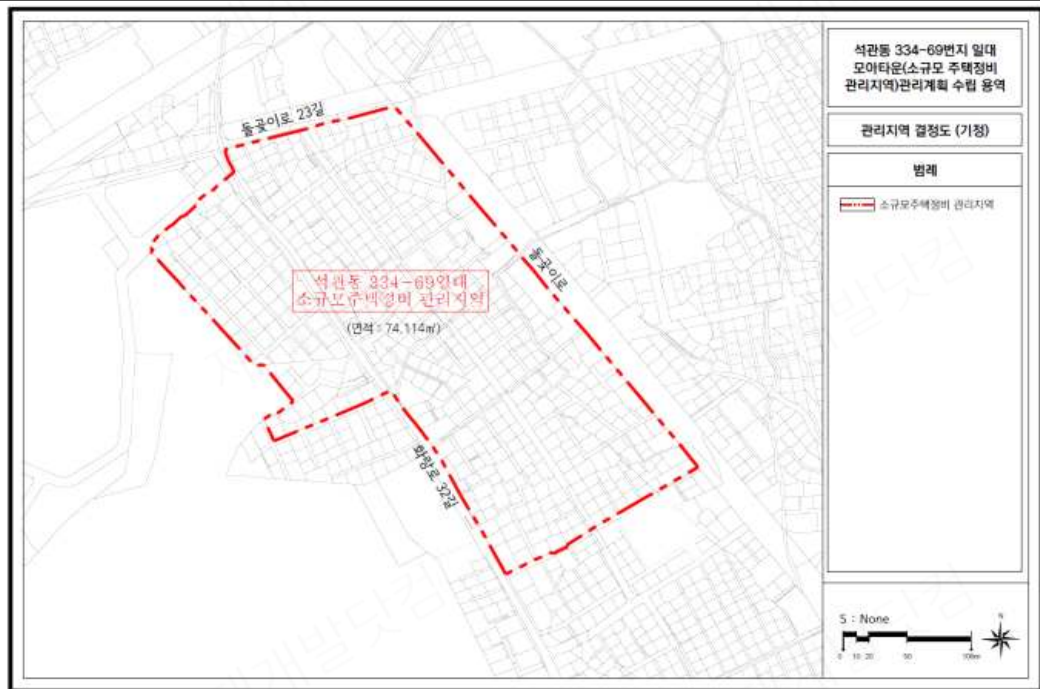
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

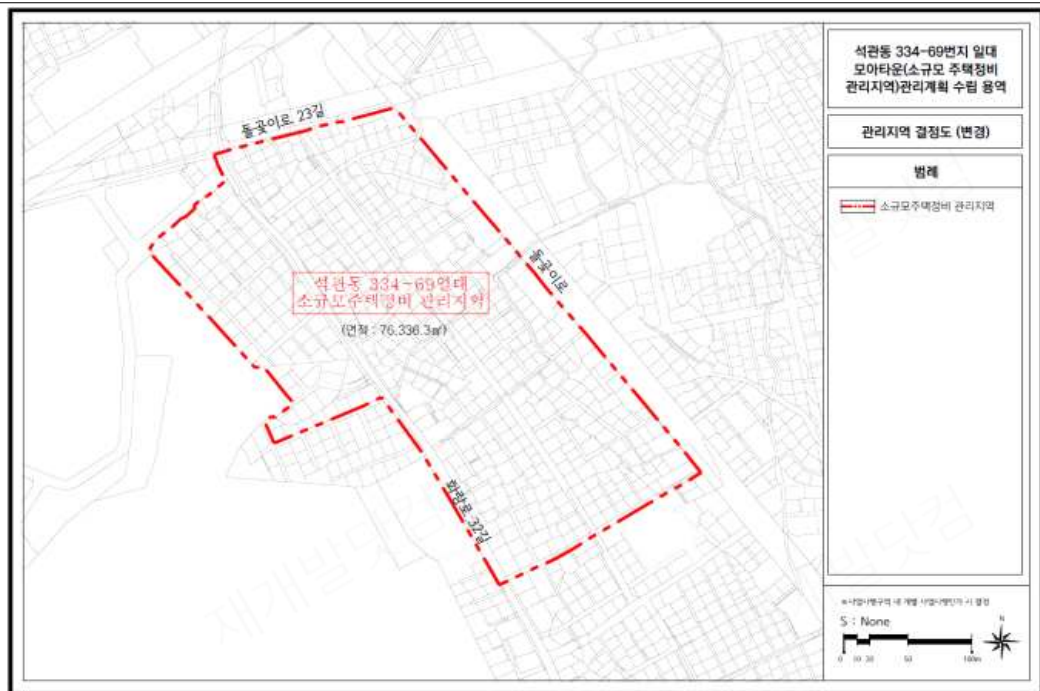
- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8230) 및 성북구 도시정비신속추진단(☎ 02-2241-2793)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

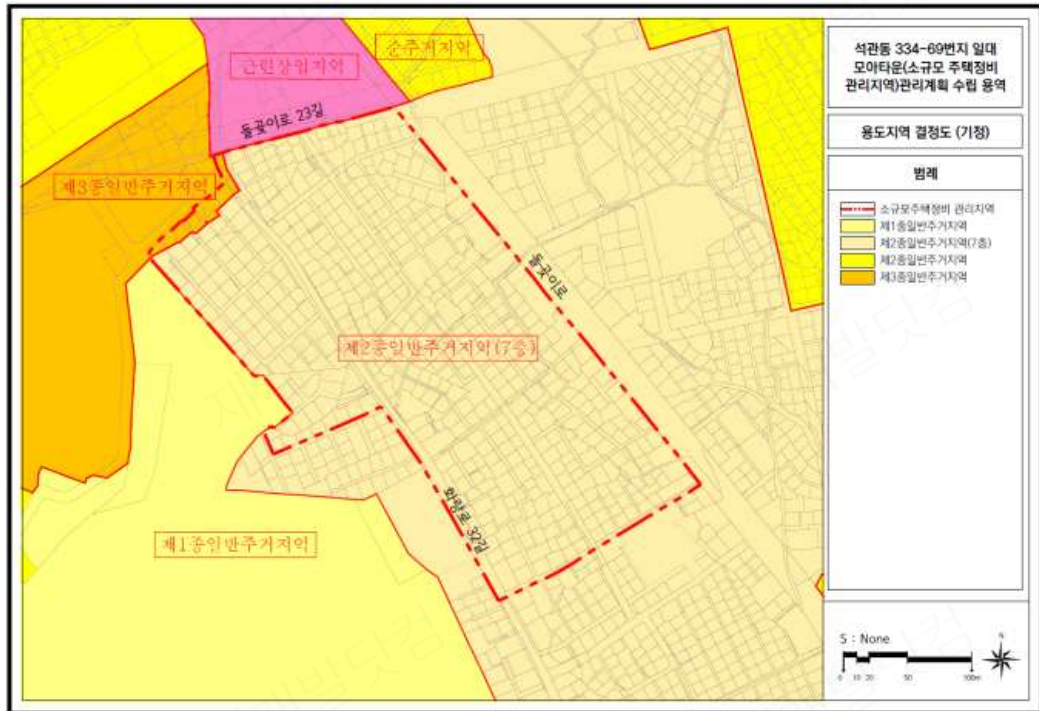
■ 관리지역 결정도(기정)



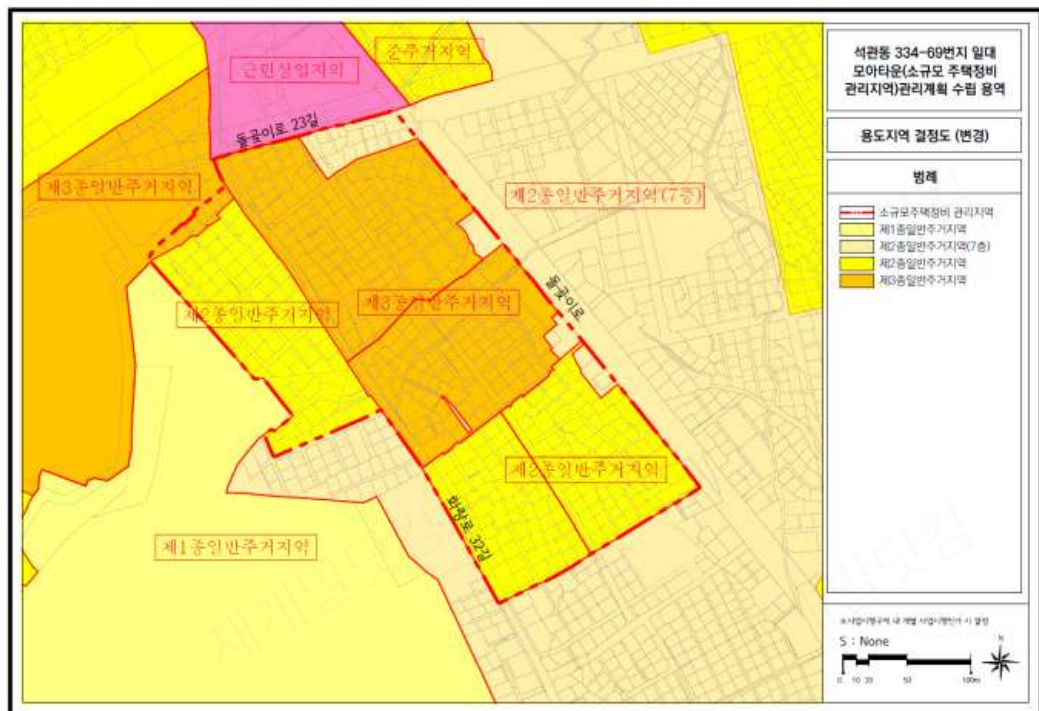
■ 관리지역 결정도(변경)



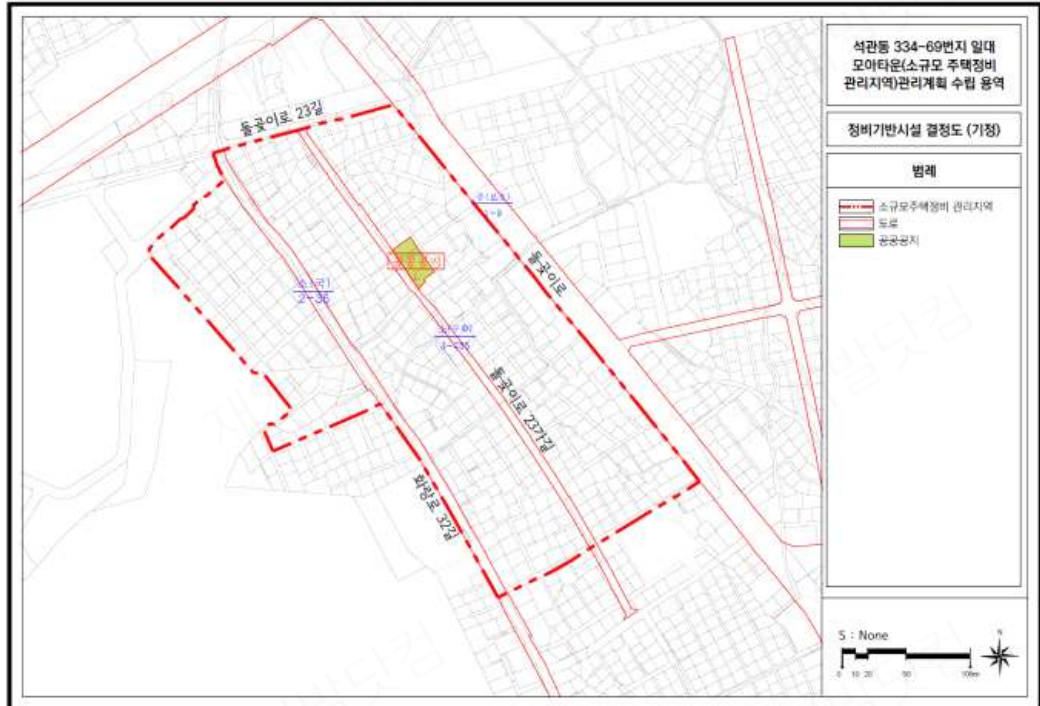
■ 용도지역 결정도(기정)



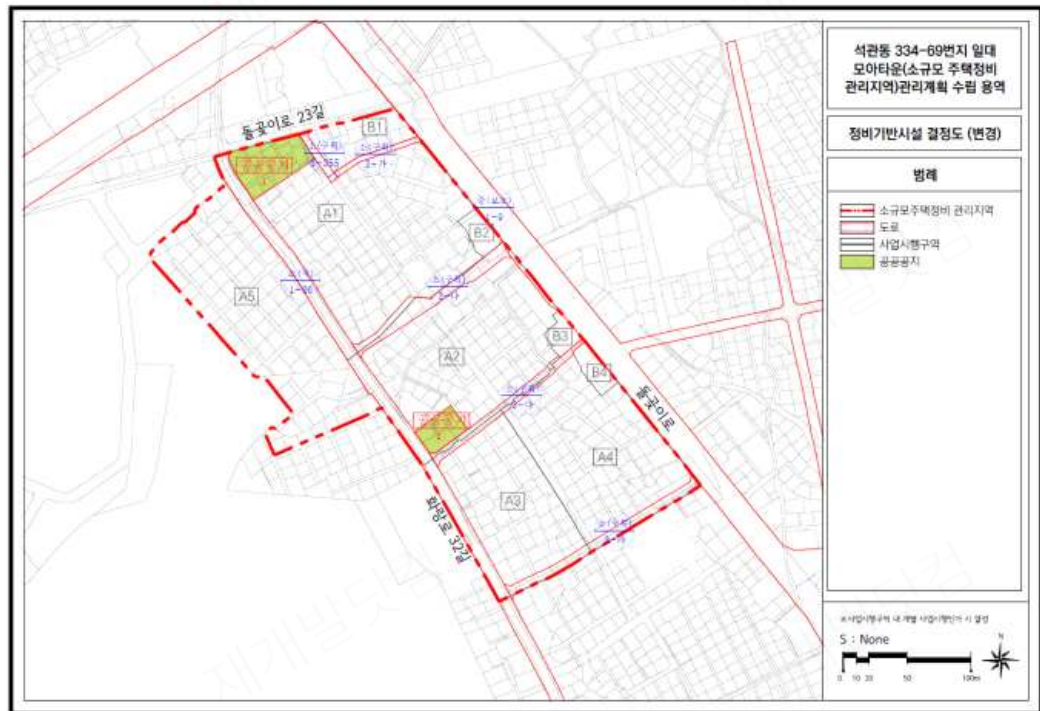
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 정비기반시설(기정)

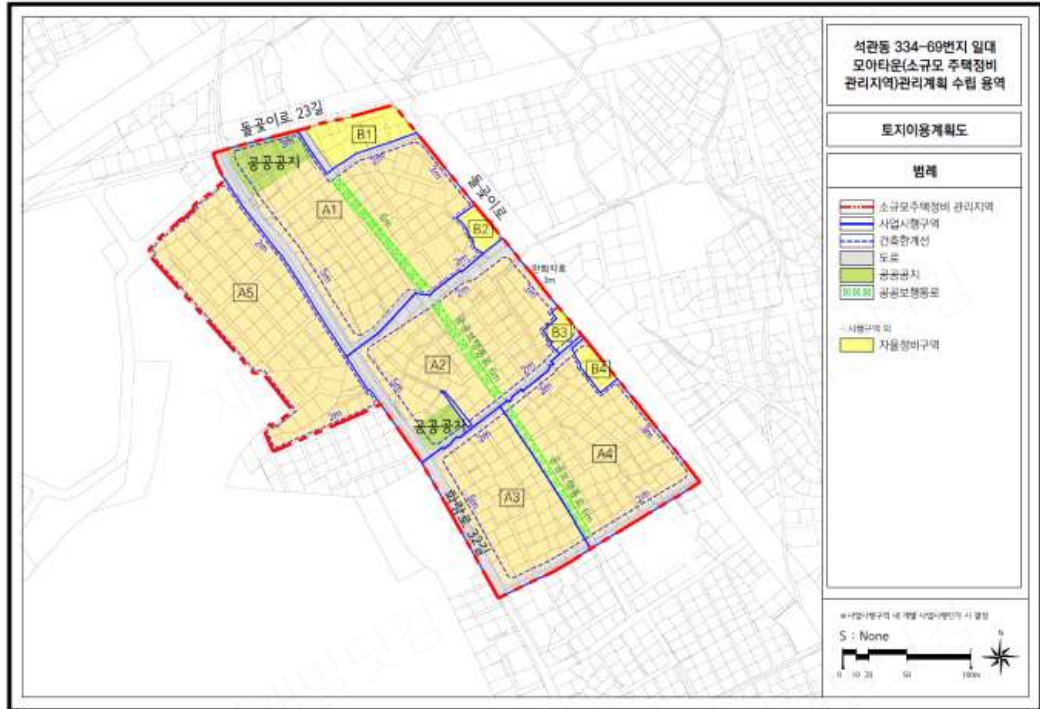


■ 정비기반시설(변경)

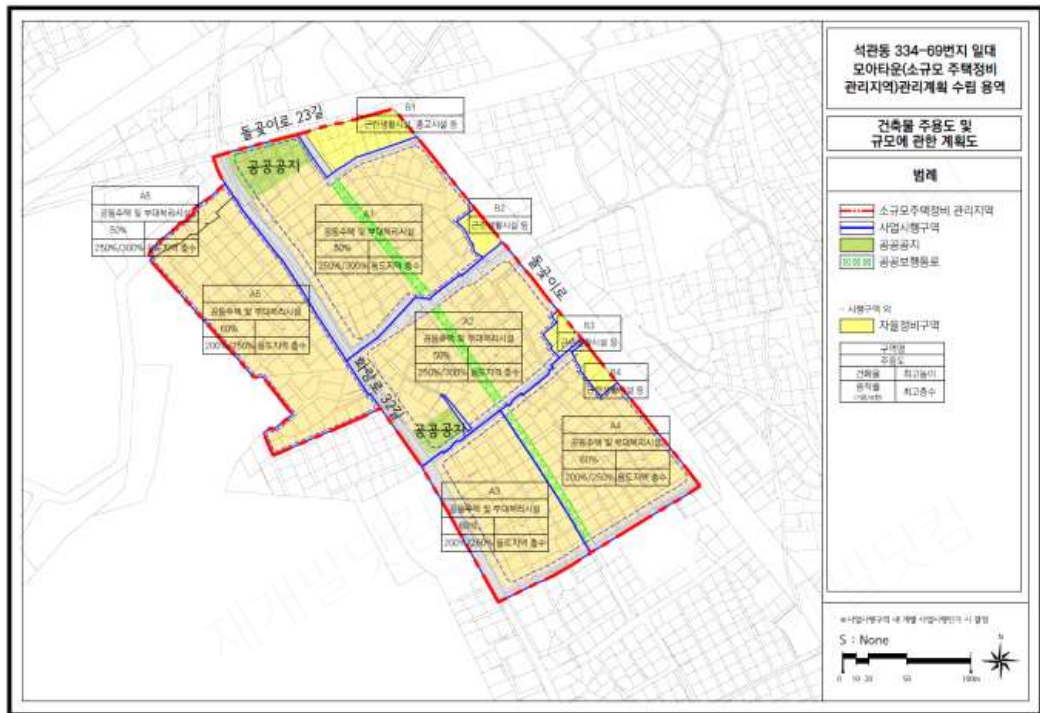


※ B3, B4구역 사이 도로는 향후 자율정비 시행 시 자율정비구역 개발 가이드라인에 따라 건축한계선 지정을 통해 도로 확보

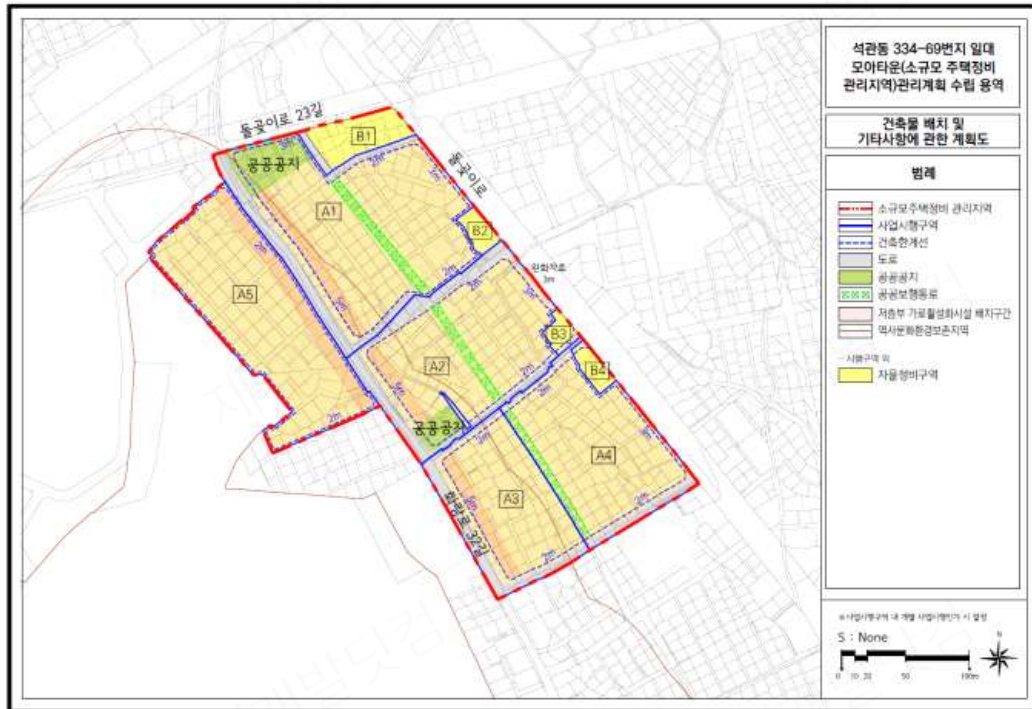
■ 토지이용계획



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획

