

◆ 서울특별시 성북구 공고 제2025-2286호

정릉동 559-43번지 일대 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 성북구 정릉동 559-43번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모 주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 12월 26일
서울특별시 성북구청장

가. 공람기간 : 2025. 12. 26. ~ 2026. 01. 09.(14일간)

나. 공람장소 : 성북구청 도시정비신속추진단(☎02-2241-2794)

다. 공람사유 : 정릉동 559-43번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택
정비관리계획 수립(안) 주민의견 청취

라. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의
층수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정
절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

바. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

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

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

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

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

2. 정릉동 559-43번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(안)

가. 관리지역의 규모 및 지정

○ 관리지역 결정(변경) 조서

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

○ 관리지역의 결정(변경) 사유서

도면 표시	명칭	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	정릉동 559-43번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	- 관리지역 신규 지정 - 위치 : 정릉동 559-43번지 일대 - 면적 : 15,030.93㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경개선 도모

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계				15,030.93	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계		13,298.60	88.5	
		A1	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	13,298.60	88.5	
	정비기반시설	소계		831.77	5.5	
		도로		831.77	5.5	
		(입체결정도로)		(143.16)	(1.0)	사업가능구역 A1 면적에 포함
시행 구역 외	소계		900.56	6.0		
	정비기반시설	도로		900.56	6.0	

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	301	12	국지도로	343	동소문동7가 119-7	정릉동 607	일반	성북구고시 제2002-62호 (02.06.12.)	-
변경	중로	3	301	12~14	국지도로	343	동소문동7가 199-7	정릉동 607	일반		가감속 차로
기정	중로	3	35	6~12	집산도로	350	정릉동 567-1	돈암동 584-2	일반	성북구고시 제1990-370호 (90.11.10.)	-
변경	중로	3	35	6~14	집산도로	350	정릉동 567-1	돈암동 584-2	일반		가감속 차로
신설	소로	3	A	6~11	국지도로	210	정릉동 559-101	정릉동 966-18	일반	-	기존도로 확폭 및 도로번호, 시·종점 부여
신설	소로	3	B	7	국지도로	30	정릉동 966-18	정릉동 561-1	일반	-	입체결정

■ 도로 입체적 결정 조서

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	규모		비고
				구분	결정내용	
신설	소로 3-B	일반도로	정릉동 966-18 ~561-1	길이	30m	• 도시계획시설 - 지상 : 도로(일반도로) 143.16㎡ 입체결정 • 비도시계획시설 - 지하 : 공동주택 부설주차장 설치
				폭	7m	
				높이	지표면~지상부	
				수평투영면적	143.16㎡	

■ 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	시설유형	사유	비고
권장 시설	• 공공체육시설 등 • 「2030 서울생활권계획」 정릉지역생활권 및 생활인프라시설 분석을 통한 부족한 시설	• 관리지역 내 추진되는 모아주택 사업을 통해 주변지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	아리랑로5길, 아리랑로5다길 변	• 원활한 교통흐름을 고려하여 아리랑로5길, 아리랑로5다길 변 일 부 구간 차량진출입 불허	-
공동주차 출입구	아리랑로5길 변	• 대상지에 접한 아리랑로5길 변을 통한 공동주차출입구 설치	-

마. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		내용		비고
시행 구역	A1	건폐율	59.95% 이하	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (가중평균)
		용적률	기준 199.87% 이하 / 상한 249.87% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

바. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 용도

구분		내용	비고
사업가능구역 A1	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 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	-
	불허	• 허용용도 이외의 용도	-

■ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	• 인접 도로 경계로부터 2m 적용 • 인접 대지 경계로부터 3m 적용 • 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선을 지정하여 보도부속형으로 조성	-
대지 내 공지	• 인접도로변 건축한계선으로 후퇴한 공간 내 보행공간 조성	-
가로활성화시설 배치구간	• 아리랑로5길변 연도형 가로활성화시설 배치 • 가로활성화시설의 권장용도 - 주택법 제2조 13,14에 의한 부대·복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 • 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	-

사. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고
합계			364	43	-	-
A1	사업가능구역 A1 (가로주택정비형 모아주택)	정릉동 559-43 일대	364	43	-	-

1) 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

아. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 용도지역 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	15,030.93	-	15,030.93	100.00	
제1종일반주거지역	32.34	-	32.34	0.2	
제2종일반주거지역 (7층이하)	14,869.35	감) 13,266.26	1,603.09	10.7	
제2종일반주거지역	-	증) 13,266.26	13,266.26	88.3	
제3종일반주거지역	129.24	-	129.24	0.8	

자. 특별건축구역에 관한 계획(안)

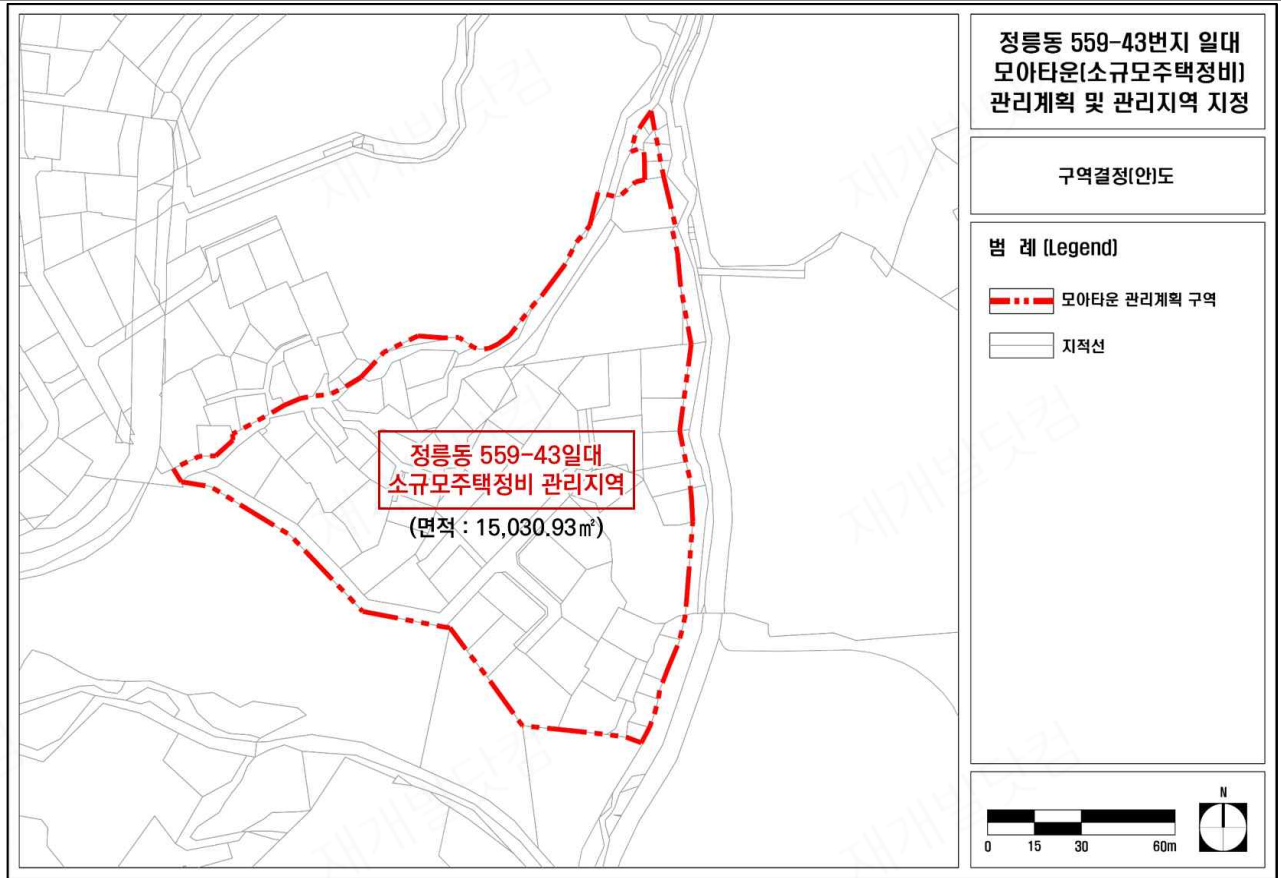
※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

도면표시	구역명	면적(㎡)	계획 내용	계획 사유	비고
특별건축구역	A1	13,298.60	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	지역환경과 조화롭고 창의적인 배치 및 건축물 계획	

< 이하 여백 >

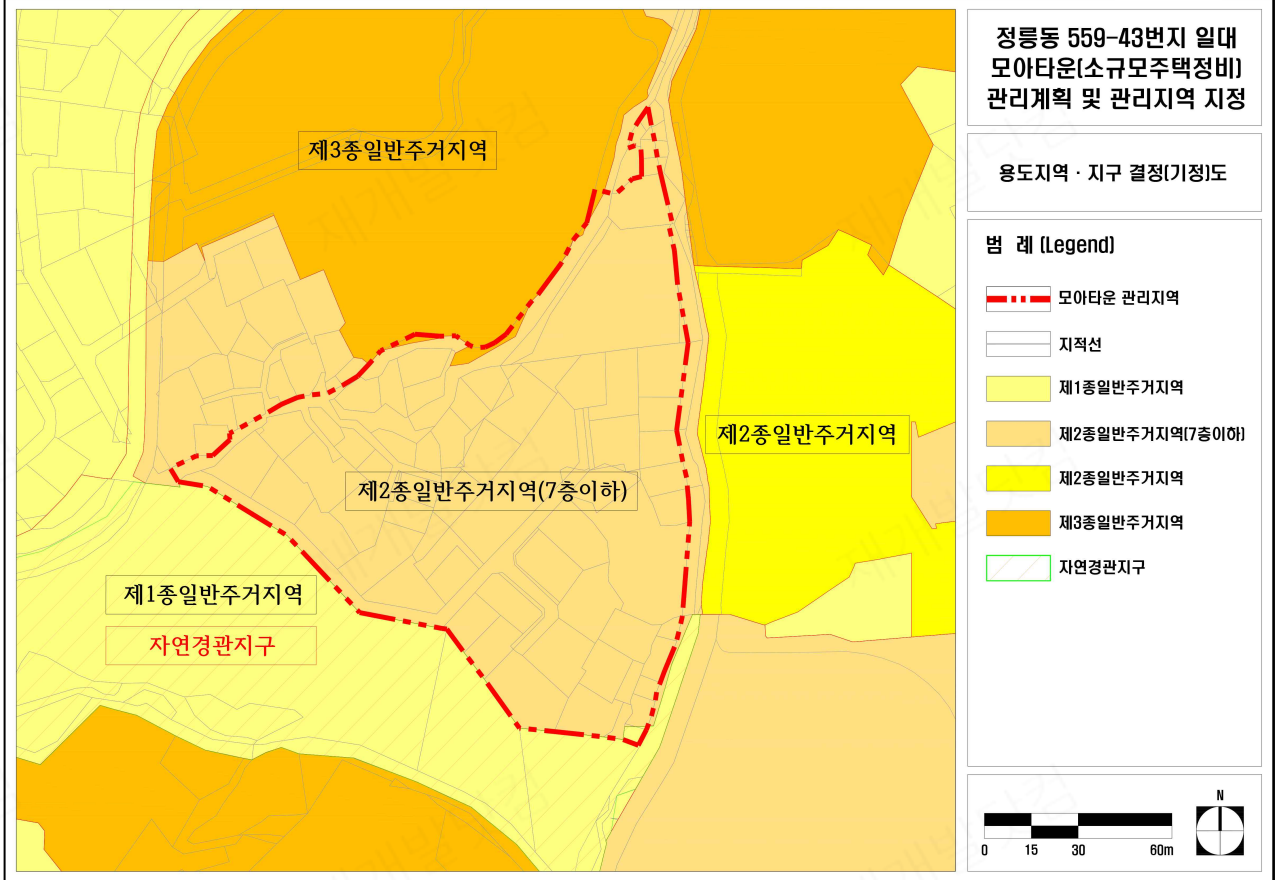
[붙임 : 관리계획 및 관리지역 결정도]

■ 관리지역 결정도(안)



< 이하 여백 >

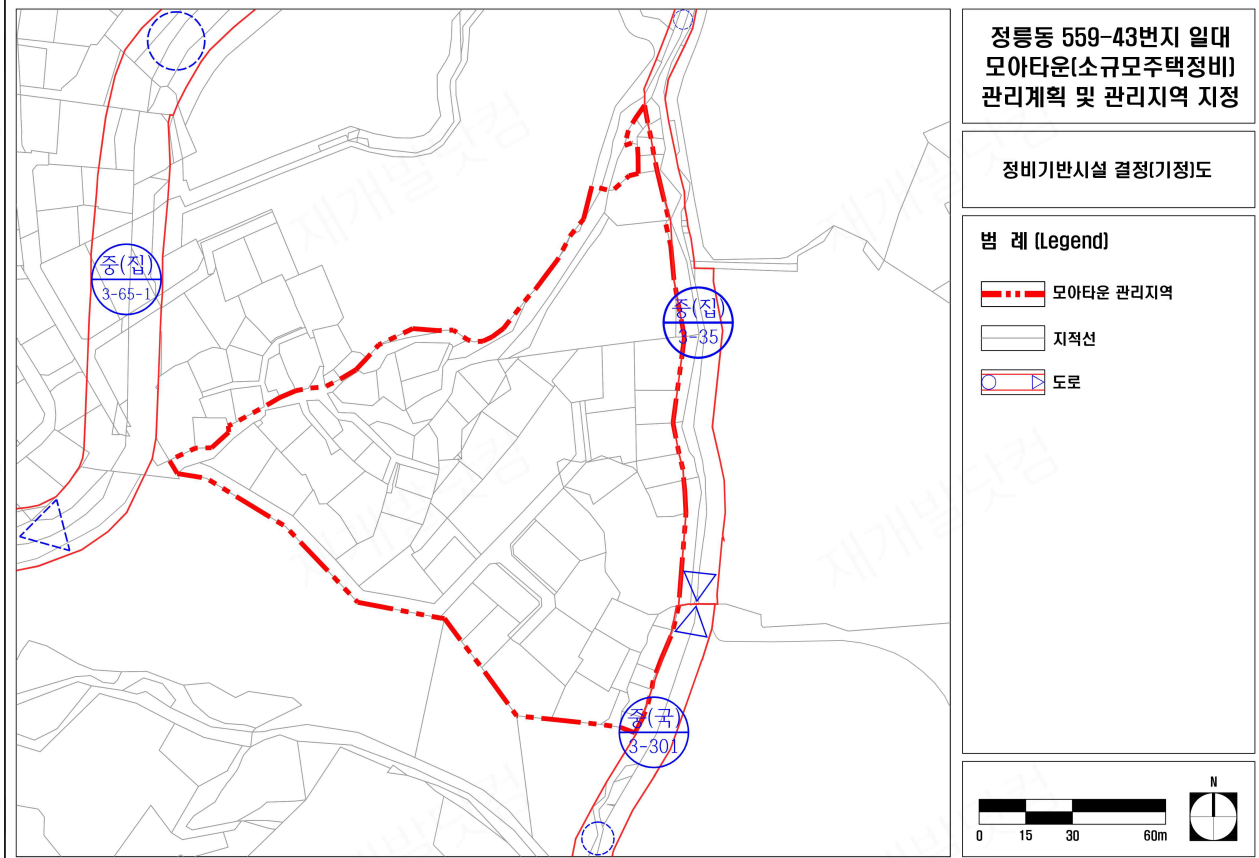
■ 용도지역 결정도(기정)



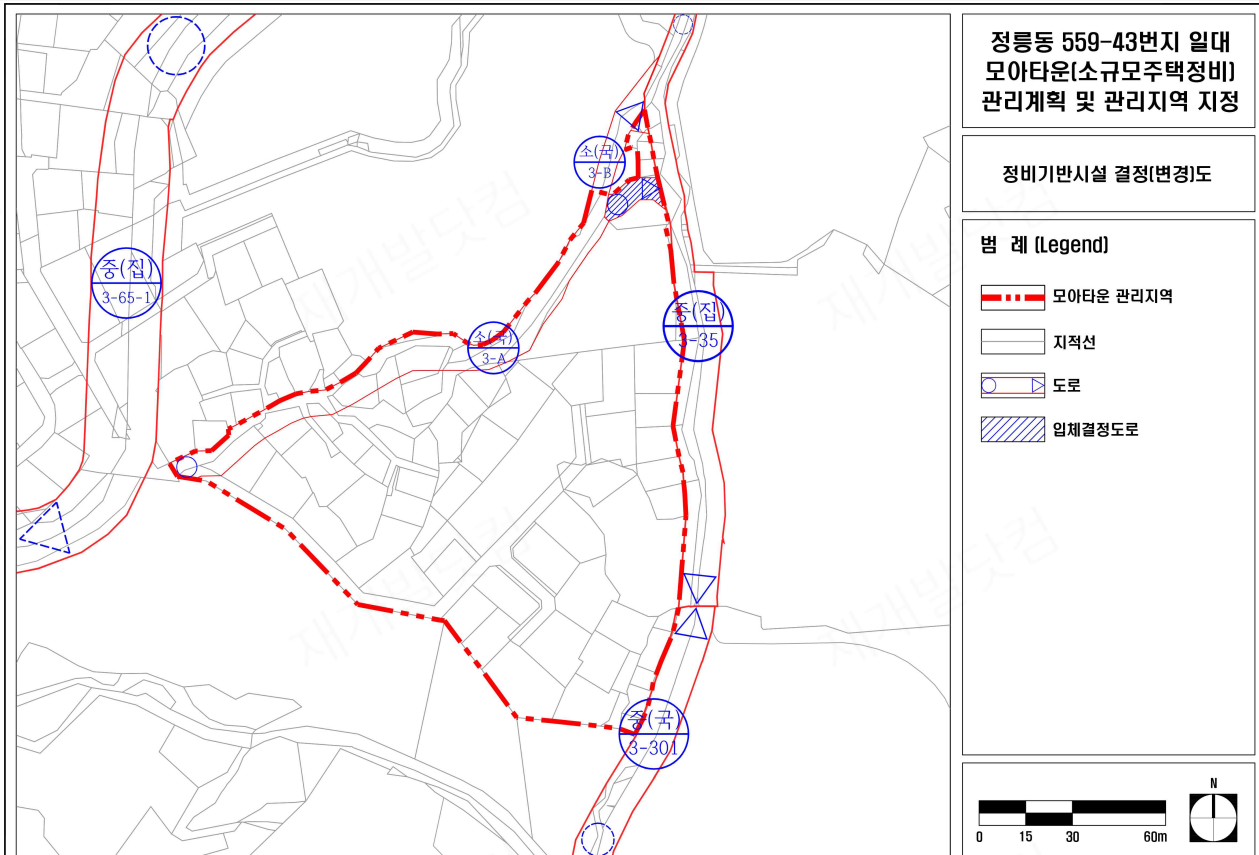
■ 용도지역 결정도(변경)(안)



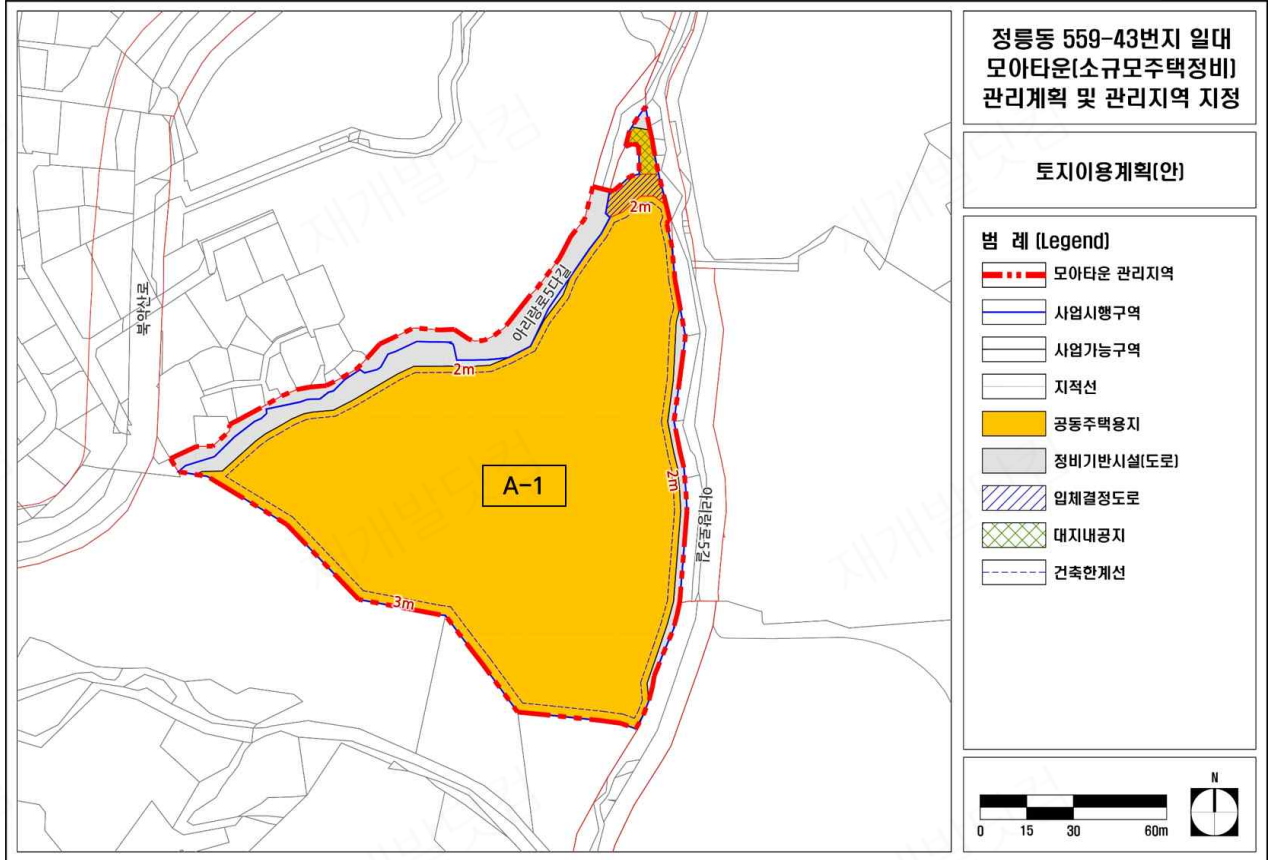
■ 정비기반시설(기정)



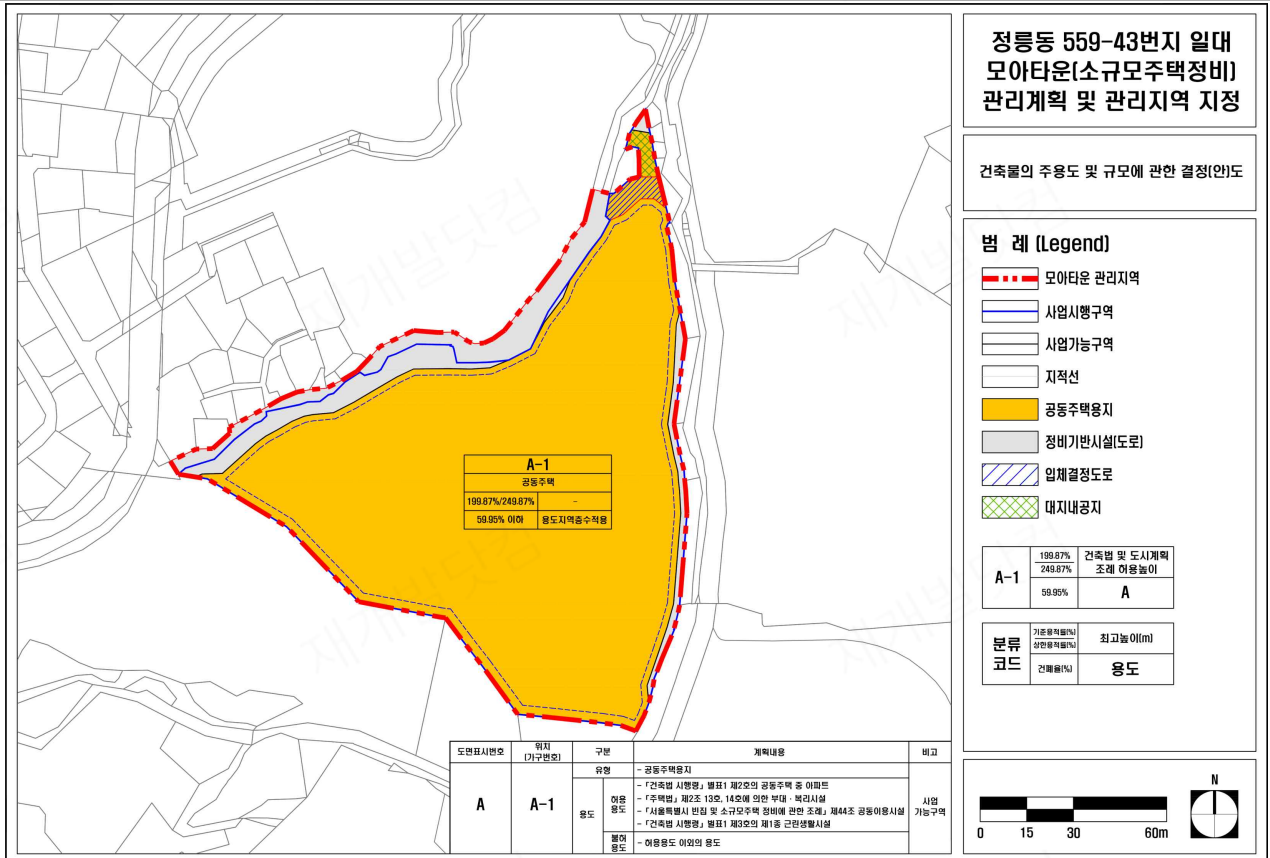
■ 정비기반시설(변경)(안)



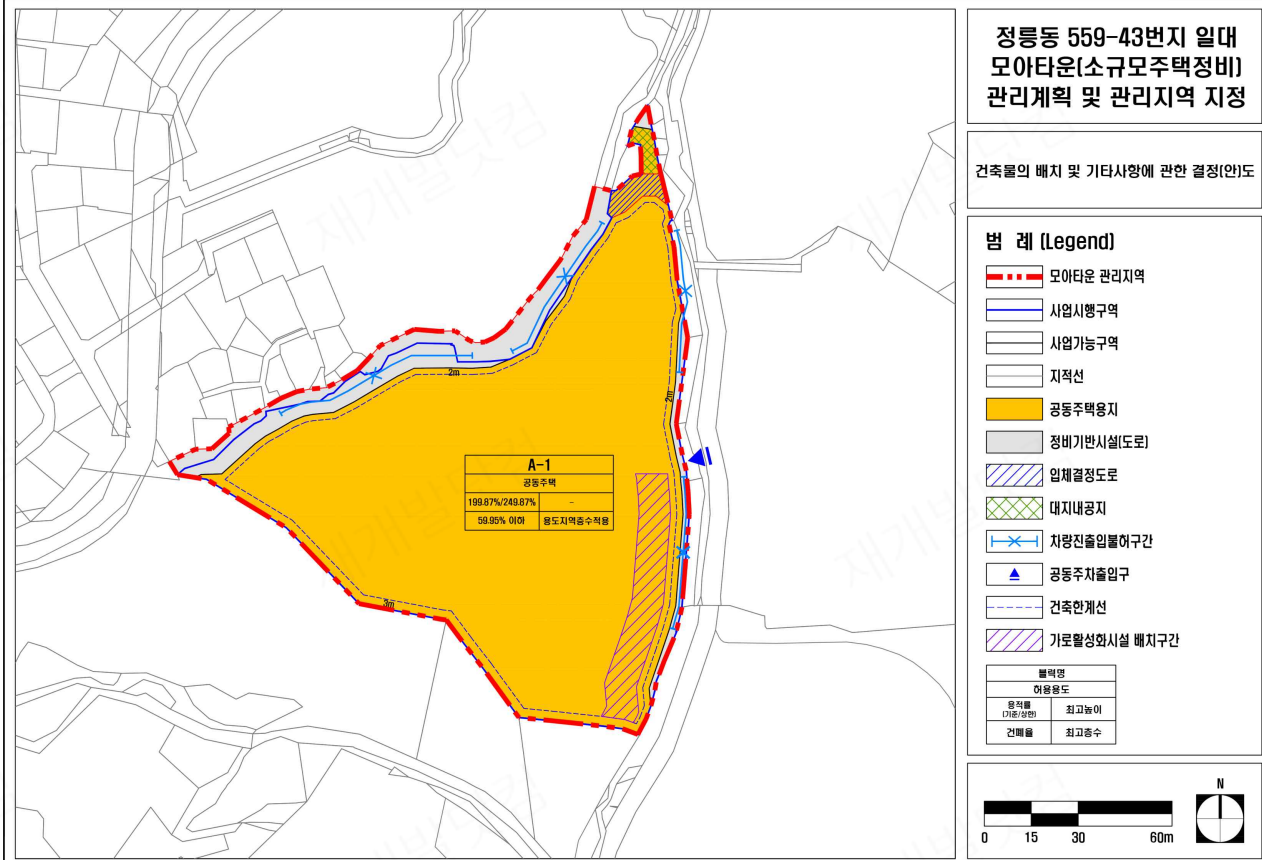
토지이용계획(안)



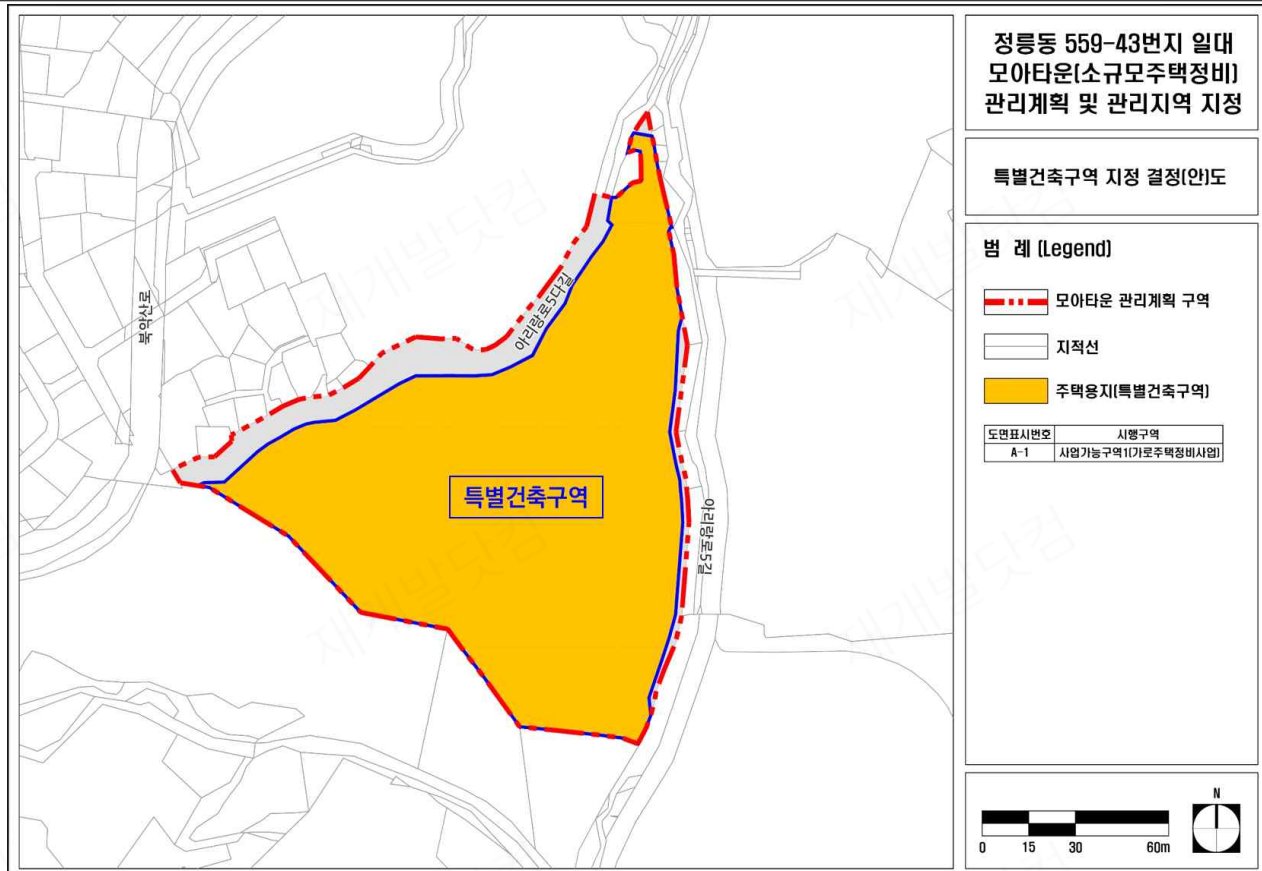
건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)



공 람 의 건 서

공 고 명	정릉동 559-43번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고		
공람기간	2025. 12. 26. (금) ~ 2026. 01. 09. (금) [14일간]		
의 제 출 인	주소	(전화번호 :)	
	성명	생년월일	
공 람 의 건			

2025. . .

제 출 자

(인)

성 북 구 청 장 귀 하

인사발령

《발령 제377호》 복직

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	전혜민	복직을 명함 (출산휴가 후 육아휴직 예정)	생활보장과	지방사회복지 주사보

(발령일자: 2025. 12. 19.字)

《발령 제379호》 복직

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	박우경	복직을 명함	월곡제1동	지방행정서기

(발령일자: 2025. 12. 22.字)

《발령 제381호》 명예퇴직

연번	성명	발령내용	현재 재	
			소속	직급
1	박민식	지방공무원법 제39조의3제1항제4호의 규정에 의하여 지방행정사무관에 임함 지방공무원법 제66조의2의 규정에 의하여 그 직을 면함	세무1과	지방세무주사
2	이은영	지방공무원법 제39조의3제1항제4호의 규정에 의하여 지방사회복지사무관에 임함 지방공무원법 제66조의2의 규정에 의하여 그 직을 면함	복지정책과	지방사회복지주사

(시행일자 : 2025. 12. 31.字)

