

◆ 서울특별시고시 제2025-144호

석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)변경 승인 및 지형도면 고시

‘서울특별시 고시 제2023-506호(2023.11.23.)’로 고시한 ‘성북구 석관동 261-22번지 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 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	성북구 석관동 261-22번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	
현황		52,019.3㎡	전체 : 326동 노후·불량 : 288동(88.3%)	

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 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성북구 석관동 261-22번지 일대	-	증) 48,178.0	48,178.0	선지정고시
변경	석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성북구 석관동 261-22번지 일대	48,178.0	증) 3,841.3	52,019.3	일부 도로 편입

○ 관리지역의 변경 사유서

구분	명칭	변경 내용	변경 사유
구역면적	석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역	관리지역 면적 변경 - 48,178.0㎡ → 52,019.3㎡	종합적인 도로 정비를 위해 대상지 서측에 연결한 일부 제척된 도시계획시설 도로를 구역내 포함

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			48,178.0	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계	37,844.6	78.6	
		A1	사업추진구역1-8 (가로주택정비사업)	4,662.1	9.7
		A2	사업추진구역2-1 (가로주택정비사업)	7,299.3	15.2
		A3	사업추진구역2-2 (가로주택정비사업)	7,306.3	15.2
		A4	사업추진구역2-3 (가로주택정비사업)	8,889.2	18.5
		A5	사업추진구역2-4 (가로주택정비사업)	9,687.7	20.0
	정비기반시설	소계	2,913.7	6.0	
		도로	2,913.7	6.0	
시행 구역 외	소계		7,419.7	15.4	
	대지	B1	주택, 근린생활시설	5,822.6	12.1
		B2	주택, 근린생활시설	1,597.1	3.3
					도시계획시설 주차장 포함

○ 변경

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			52,019.3	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계	35,594.9	68.4	
		C1	사업추진구역 C1 (가로주택정비사업)	19,920.0	38.3
		C2	사업추진구역 C2 (가로주택정비사업)	15,674.9	30.1

구 분				면적(㎡)	구성비(%)	비 고
	정비기반시설	소계		10,397.8	20.0	
		도로		7,297.8	14.0	현황도로 포함
		소공원		1,200.0	2.3	
		주차장		1,900.0	3.7	
시행 구역 외	소계			6,026.6	11.6	
	대지	D1	주택, 근린생활시설	1,794.6	3.4	
		D2	주택, 근린생활시설	1,796.0	3.5	
		정비기반시설	주차장		2,436.0	4.7

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(변경)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 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.)	원화차로설 치
기정	소로	1	110	10~18	구획도로	262 (120)	석관동 261-380	석관동 261-426	일반	-	-
변경	소로	1	110	10~18	구획도로	262 (120)	석관동 261-380	석관동 261-426	일반	-	선형변경
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)	-
폐지	소로	3	255	6	구획도로	458 (60)	석관동 325-7	석관동 332-208	일반	서울시 제1990-354호	-
폐지	소로	3	258	6	구획도로	196	석관동 332-155	석관동 332-582	일반	서울시 제1990-354호	-
기정	소로	3	259	6	구획도로	50	석관동 361-39	석관동 261-43	일반	서울시 제1990-354호	-
변경	소로	2	259	10~13	구획도로	163	석관동 261-38	석관동 332-218	일반	서울시 제1990-354호	-
기정	소로	3	-	6	구획도로	26	석관동 332-215	석관동 332-243	일반	서울시 제1992-3호	-
변경	소로	3	-	7	구획도로	50	석관동 332-212	석관동 332-243	일반	서울시 제1992-3호	-

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	3	마	7	구획도로	196	석관동 261-381	석관동 323-2	일반	-	-
신설	소로	3	바	4	구획도로	101	석관동 332-242	석관동 32-221	일반	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1-9	중로1-9	• 완화차로 설치	• 돌곶이로에서 대성지로 진입을 고려한 완화차로 확보
소로1-110	소로1-110	• 선형 변경	• 가로주택정비사업에 따른 도로 선형 변경
소로2-36	소로1-36	• 폭원 변경 - B= 8m→10m	• 증가되는 세대수를 고려하여 폭원 확보를 통한 도로여건 개선
소로3-255	-	• 폐지	• 동-서간 사업시행구역 통합으로 인한 효율적 토지이용을 고려하여 단지 내 발생하는 통과도로 폐도
소로3-258	-	• 폐지	
소로3-259	소로2-259	• 폭원 및 연장 변경 - B= 6m→10~13m - L= 50m→163m	• 증가되는 세대수를 고려하여 도로 확폭 및 도로 연장 확장을 통한 도로여건 개선
소로3-	소로3-	• 폭원 변경 - B= 6m→7m - L= 26m→50m	
-	소로3-마	• 신설	• 가로주택정비사업에 따른 도로 신설
-	소로3-바	• 신설	

■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	석관동 공영주차장	공영주차장	석관동 332-500번지 등(29필지)	2,436.0	-	2,436.0	2020-07-16 (성북구고시 제2020-124호)	-
신설	②	주차장	주차장	석관동 332-170 일대	-	증) 1,900.0	1,900.0	-	-

－ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
②	주차장	• 신설 - 면적 : 1,900.0㎡	• 석관동 공영주차장과 연계를 통한 주차장 확대 및 정형화를 고려한 주차장 조성

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	석관동 261-18 일대	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	-

※ 공원 조성 시 모아타운 내 보행동선의 단절이 발생하지 않도록 가로변으로 보도를 확보토록 함

－ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
①	공원	- 소공원 신설 - 면적 : 1,200㎡	단지 내 공원 신설을 통해 주민 휴식공간 제공

■ 공동이용시설 설치계획

구분		설치기준	비고
1	사업추진구역 C1 (가로주택정비사업)	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
2	사업추진구역 C2 (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 이면도로를 통한 차량 진출입 설치	-

마. 건축협정에 대한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계			45,992.7	-	-
C1	사업추진구역 C1 (가로주택정비사업)	석관동 261-22 일대	26,532.1	- 대지의 조경(42조), - 대지와 도로와의 - 관계(44조)	- 대지안의 조경(42조), - 건축물의 높이제한(60조), - 일조 등의 확보를 위한 건축물의

구분	위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
C2	사업추진구역 C2 (가로주택정비사업)	석관동 332-313 일대	19,460.6	높이제한(61조)

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	C1, C2	건폐율	50% 이하
		용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하
		높이	용도지역 층수 적용
			제3종일반주거지역
시행구역 외	D1, D2	건폐율	60% 이하
		용적률	기준 200% 이하
		높이	용도지역 층수 적용
			제2종일반주거지역 (7층이하)

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 건축물의 용도

구분	내용		비고
사업추진구역 C1 사업추진구역 C2	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	기존의 도시가로 구조와 연계하여 보행흐름을 유지하도록 공공보행통로 6m 설치	
담장 미설치	도로변 및 구역간 담장 미설치	
외부공간 및 조경	- 가로변 외부공간 개방성 고려, 보행자 통행 지장 없도록 무장에 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 (10층 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
	통경축, 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) • 그 외 이면도로 2m (보도부속형)	

구분	내용	비고
건축물 형태	• 돌곶이로변 가로활성화를 위해 필로티 형태 건축물 지양	
차량진출입	• 돌곶이로변에서 진출입을 지양하고 이면도로를 통한 진출입 유도	
기타	• 건축협정을 통한 신속 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		651	1,178	992	186	한국토지 주택공사 서울주택 도시공사	15.8%
C1	사업추진구역 C1 (가로주택경비사업) 석관동 261~22 일대	392	688	608	80		11.6%
C2	사업추진구역 C2 (가로주택경비사업) 석관동 332~313 일대	259	490	384	106		21.6%

※ 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	52,019.3	-	52,019.3	100.0	
제1종일반주거지역	838.1	감) 838.1	-	-	
제2종일반주거지역(7층)	51,181.2	감) 43,755.0	7,426.2	14.3	
제3종일반주거지역	-	증) 44,593.1	44,593.1	85.7	

차. 특별건축구역에 관한 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
-	특별건축구역	C1	-	증) 26,532.1	26,532.1	
		C2	-	증) 19,460.6	19,460.6	

■ 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 전략주택공급과(☎ 02-2133-8230) 및 성북구 도시정비신속추진단(☎ 02-2241-2793)에 비치·열람하고 있습니다.

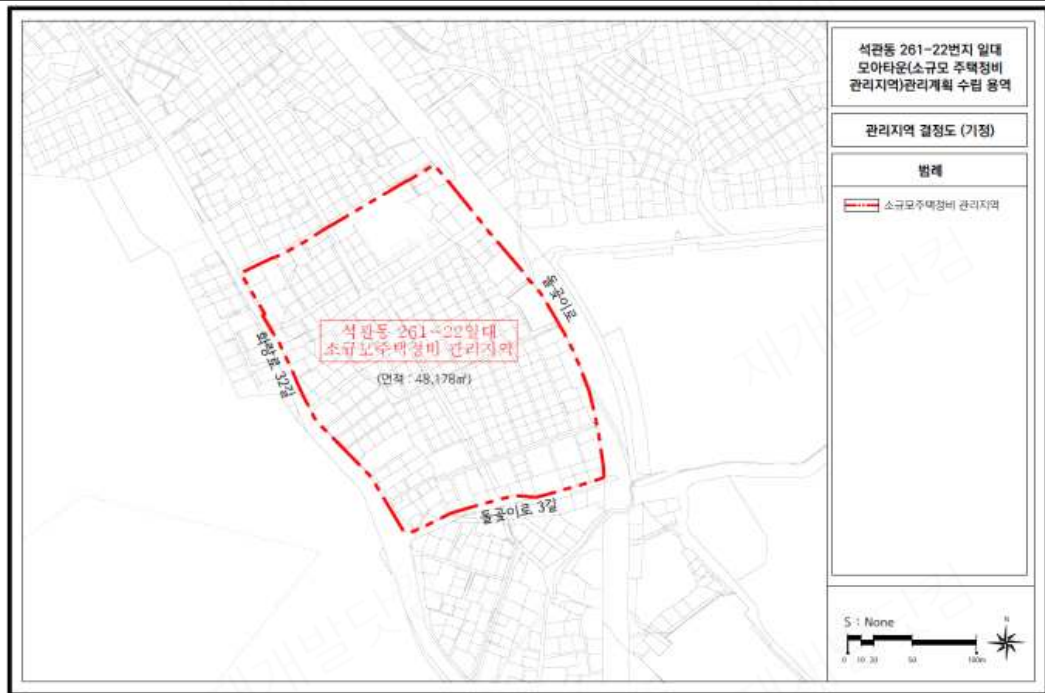
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 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

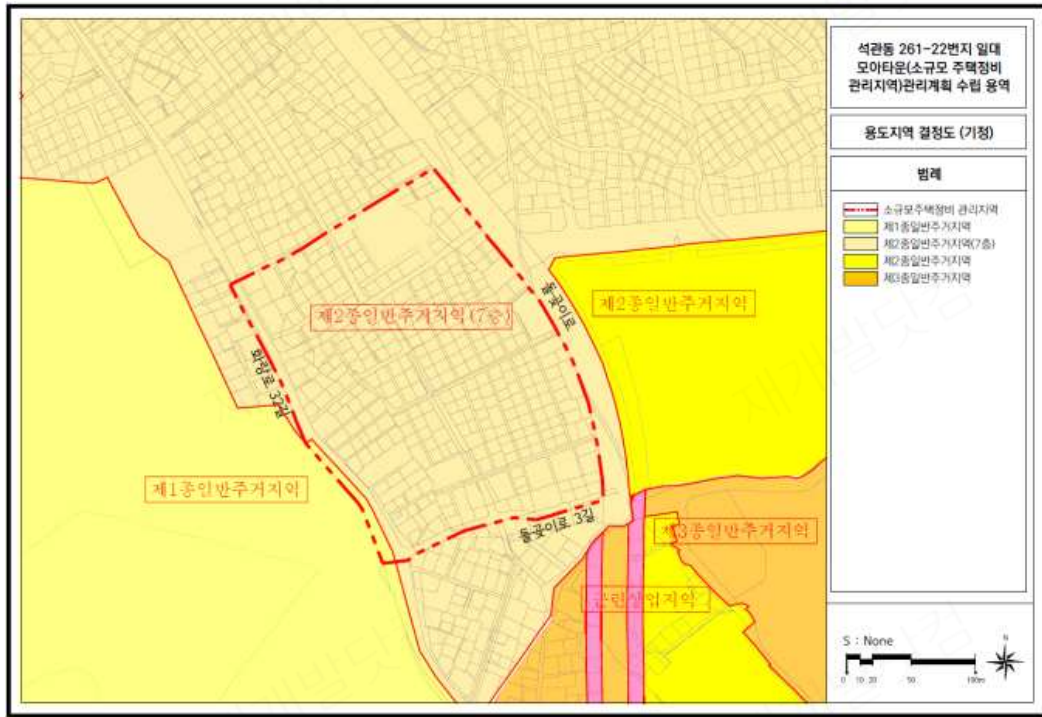
■ 관리지역 결정도(기정)



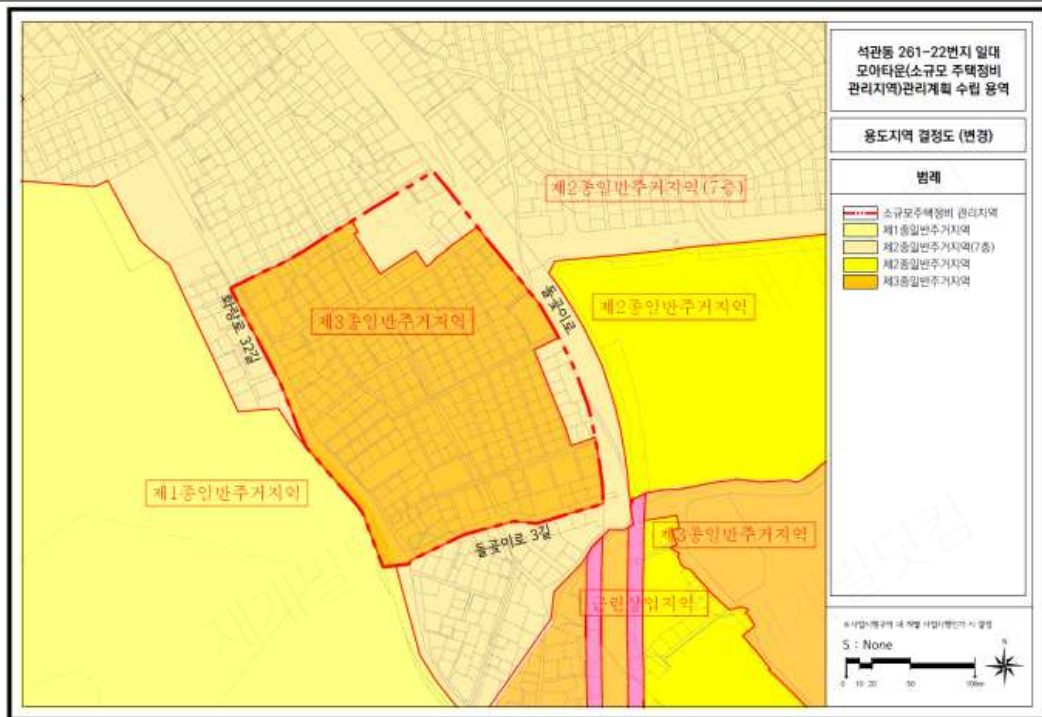
■ 관리지역 결정도(변경)



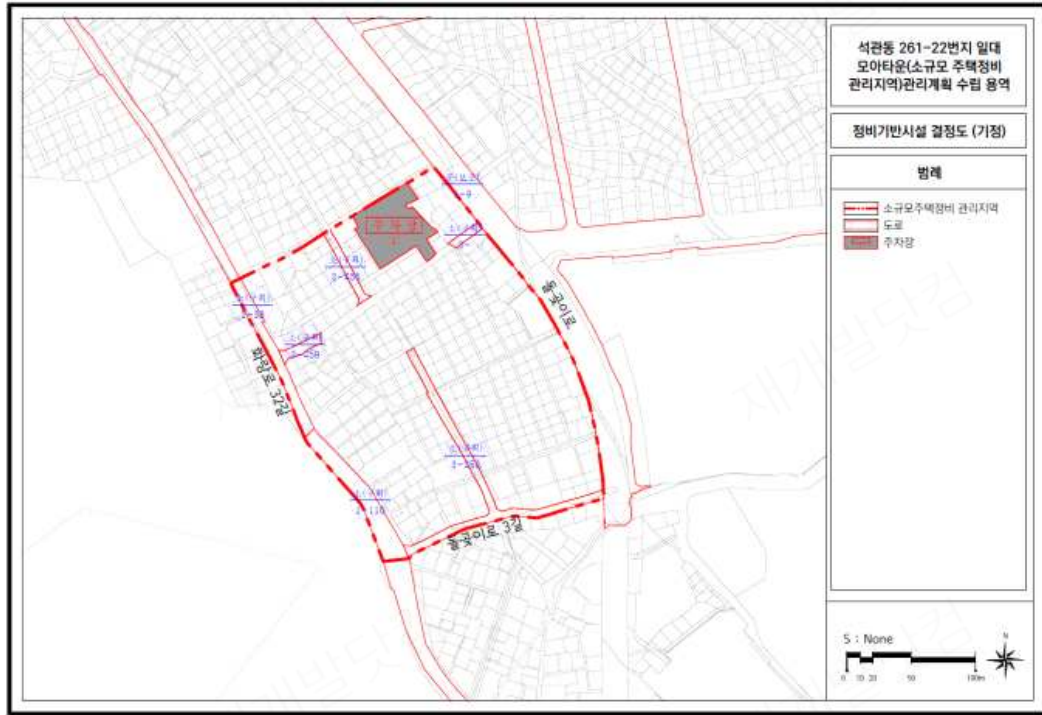
■ 용도지역 결정도(기정)



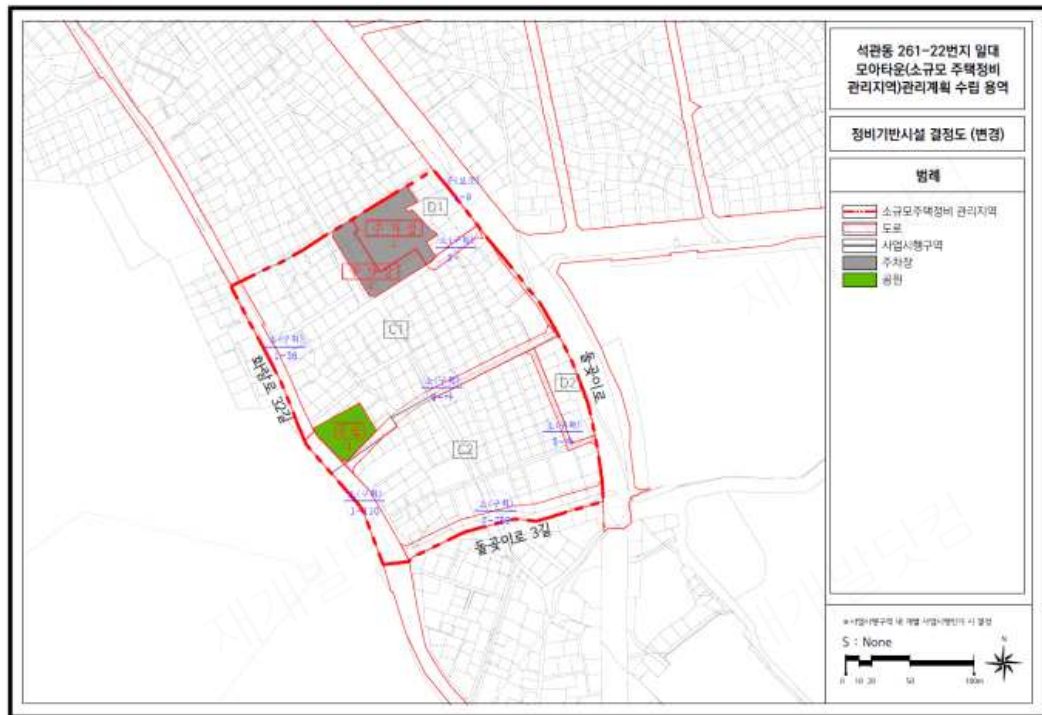
■ 용도지역 결정도(변경)



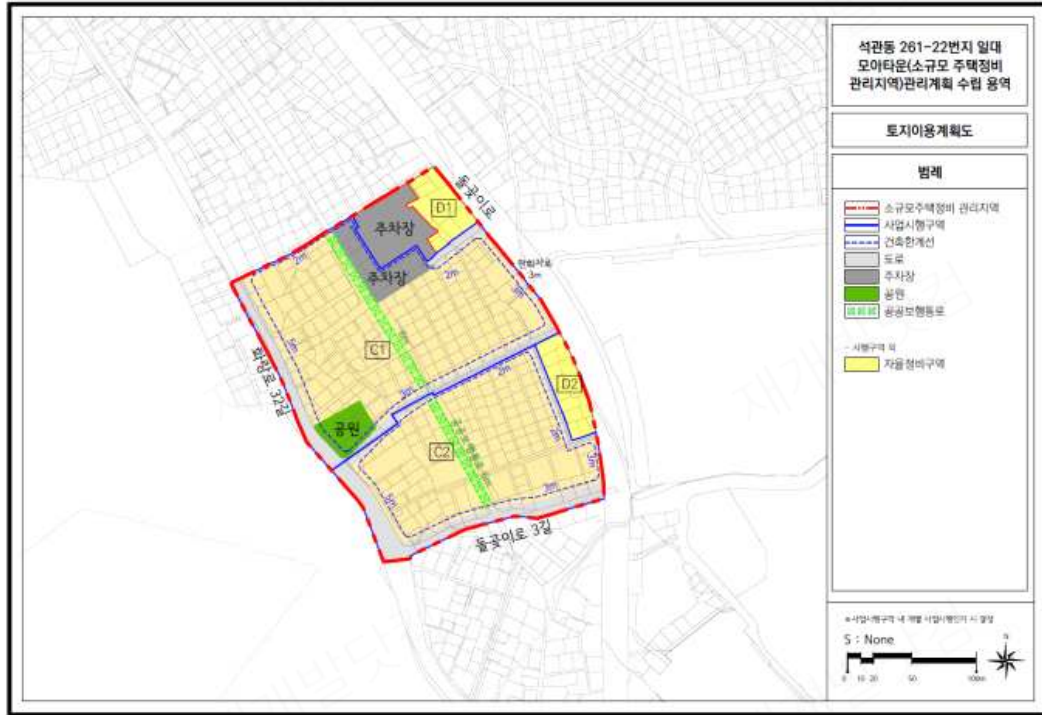
■ 정비기반시설(기정)



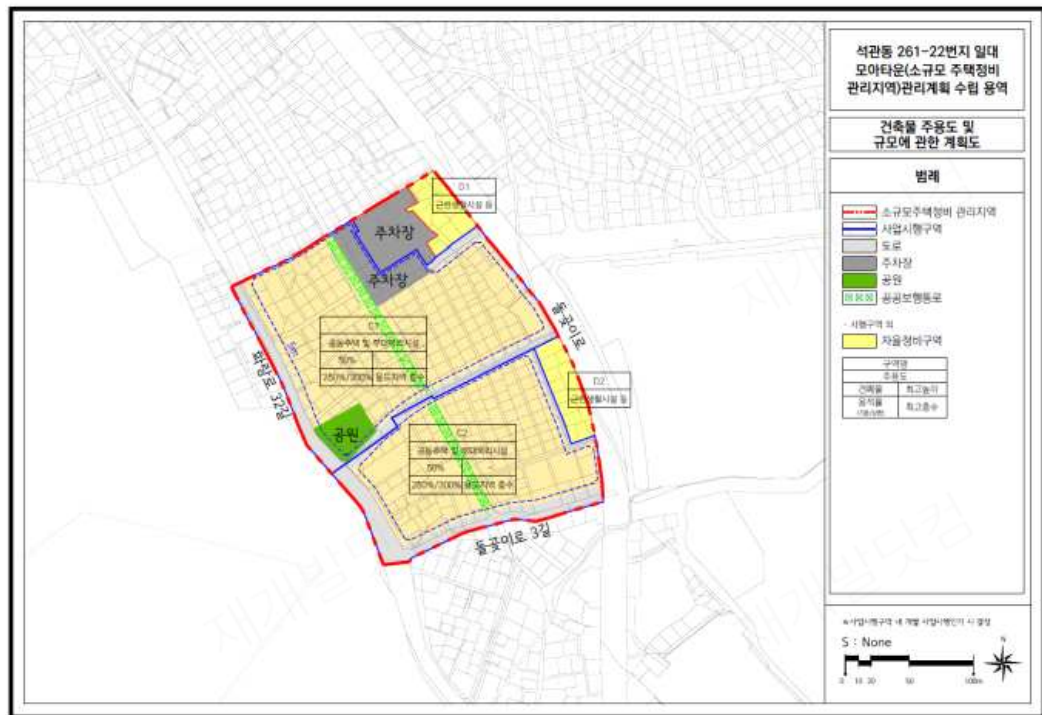
■ 정비기반시설(변경)



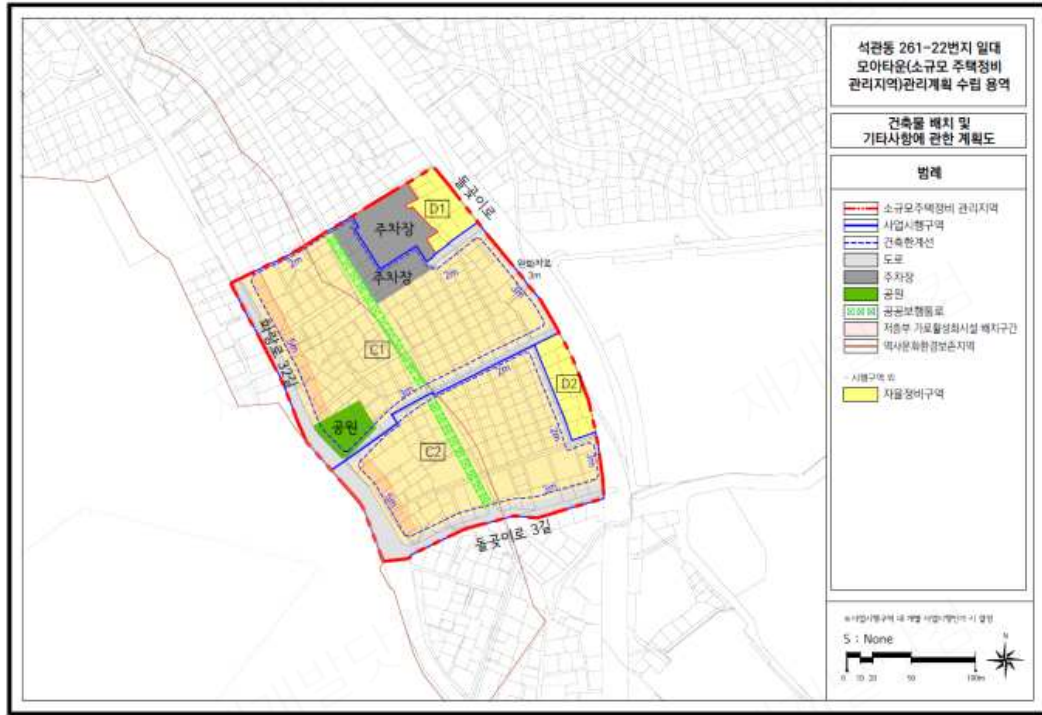
■ 토지이용계획



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획

