

- 석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) -
사업성 보정계수 적용에 따른 소규모주택정비 관리계획 변경(안) 주민공람 공고

서울특별시 성북구 석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역에 대하여, 「서울특별시
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 개정에 따라 사업성 보정계수를 적용한 소규모주택정비
관리계획(변경)(안)을 수립하고, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의2(소규모주택정비
관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 2월 9일

서울특별시 성북구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 9.(월) ~ 2026. 2. 23.(월) (14일간)

나. 공람장소 : 성북구청 신속도시정비과 (☎ 02-2241-2914)

다. 공람사유 : 석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 사업성
보정계수 적용에 따른 소규모주택정비 관리계획 변경

라. 기타사항 : 본 공람 내용은 향후 심의 등 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있습니다.

마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

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

1. 관리지역의 규모 및 정비방향 [변경 없음]

－ 생 략 －

2. 석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(안) [변경]

가. 관리지역의 규모 및 지정 [변경 없음]

－ 생 략 －

나. 토지이용계획(안) [변경 없음] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 생 략 －

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안) [변경 없음] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 생 략 －

라. 교통계획(안) [변경 없음] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 생 략 －

마. 건축협정에 대한 계획(안) [변경 없음] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 생 략 －

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안) [변경 없음] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 생 략 －

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) [변경 없음] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

－ 생 략 －

아. 임대주택의 공급 및 인수계획(안) [변경] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 기정

구분		위치	토지등 소유자	전체 세대수	분양주택 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
합 계			651	1,178	992	186	한국토지 주택공사	15.8%
C1	사업추진구역 C1 (가로주택정비사업)	석관동 261-22 일대	392	688	608	80		11.6%
C2	사업추진구역 C2 (가로주택정비사업)	석관동 332-313 일대	259	490	384	106	서울주택 도시공사	21.6%

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

○ 변경(안)

구분		위치	토지등 소유자	전체 세대수	분양주택 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
합 계			651	1,178	1,056	122	한국토지 주택공사	10.4%
C1	사업추진구역 C1 (가로주택정비사업)	석관동 261-22 일대	392	688	647	41		6.0%
C2	사업추진구역 C2 (가로주택정비사업)	석관동 332-313 일대	259	490	409	81	서울주택 도시공사	16.5%

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

■ 임대주택의 공급 및 인수계획 변경 사유서

변경내용	변경 사유	비고
임대주택 건설비율	서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정(2026.1.5.)에 따른 모아주택 사업성 보정계수 적용	

○ 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)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

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)

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안) [변경 없음] ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

— 생 략 —

차. 특별건축구역에 관한 계획(안) [변경 없음]

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

— 생 략 —

3. 관리계획 및 관리지역 결정도 [변경 없음]

— 생 략 —

공 람 의 건 서

공 고 명	- 석관동 261-22번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운) - 사업성 보정계수 적용에 따른 소규모주택정비 관리계획 변경(안) 주민공람 공고			
공람기간	2026. 2. 9. (월) ~ 2026. 2. 23. (월) [14일간]			
의 건 제 출 인	주소	(전화번호 :)		
	성명		생년월일	
공 람 의 건				

2026. 2. .

제 출 자 : (서명 또는 인)

성북구청장 귀하