

◆ 서울특별시고시 제2026-153호

정릉동 226-1번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 성북구 정릉동 226-1번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 26일
서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 정릉동 226-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	성북구 정릉동 226-1번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	총족
현황		30,111.1㎡	전체 : 79동 노후·불량 : 54동(68.4%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 추진을 통한 공동개발을 유도하여 도로, 공원 등 정비기반 시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설을 계획하여 노후저층주거지의 주거환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	정릉동 226-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성북구 정릉동 226-1번지 일대	-	증) 30,111.1	30,111.1	-

○ 관리지역 결정 사유서

도 면 표 시	명 칭	결정내용	결정사유
-	정릉동 226-1번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 성북구 정릉동 226-1번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 · 면적 : 30,111.1㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역 에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비고	
합 계			30,111.1	100.0	-	
시행 구역	공동주택용지	소 계		24,328.5	80.8	-
		A-1	사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	17,908.8	59.5	-
		A-2	사업추진구역 1 (가로주택정비형 모아주택)	6,419.7	21.3	-
	정비기반시설	소 계		4,208.5	14.0	-
		-	도 로	4,208.5	14.0	-
시행구역 외		-	도 로	1,574.1	5.2	-

- ※ 1) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정
 3) ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령’ 제3조1항2호에 따라 토지주택공사 등이 공동 또는 단독으로 시행할 경우 4만㎡미만으로 가로주택정비사업 가능(정비기반 시설 제외)

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1). 도로계획(안)

구 분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	중로	2	418	15~18	집산도로	980 (40)	정릉동 966-8	정릉동 227-217	일반도로	서고 23 1974. 03.02	-
변경	중로	2	418	15~20	집산도로	980 (40)	정릉동 966-8	정릉동 227-217	일반도로	-	도로 확폭
신설	소로	1	1	10~12	국지도로	194	정릉동 산 17-83	정릉동 227-253	일반도로	-	-
신설	소로	1	2	10	국지도로	115	정릉동 227-254	정릉동 227-102	일반도로	-	-
기정	소로	3	217	6~8	국지도로	234	정릉동 227-102	정릉동 192-138	일반도로	성고 97 2022. 05.19	-
변경	소로	1	3	8~10	국지도로	227	정릉동 227-102	정릉동 192-138	일반도로	-	도로확폭및 연장변경 (6m→8m) (8m→10m)
신설	소로	2	1	9	국지도로	141	정릉동 410-7	정릉동 226-82	일반도로	-	-
신설	소로	2	2	9	국지도로	123	정릉동 970-1	정릉동 410-7	일반도로	-	-

※ 1) 연장의 ()는 구역내 해당

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-418	중로 2-418	기존도로 확폭	기존 15m도로 → 20m로 일부 확폭
소로 3-217	소로 1-3	기존도로 확폭 및 연장변경	기존 6m도로 → 10m로 일부 확폭 기존 연장 234m → 226m 연장 축소
-	소로 1-1	도로 신설	도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 1-2	도로 신설	도로 신설
-	소로 2-1	도로 신설	도로 신설
-	소로 2-2	도로 신설	도로 신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

2). 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	계획세대수	설치 기준면적	설치 계획면적
사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	574세대	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 = 574세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,793.75㎡ 이상	1,793.75㎡
사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	205세대	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 = 205세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 640.63㎡ 이상	640.63㎡

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

라. 교통처리 계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량 진·출입 불허구간	서경로	사업추진구역1은 서경로에서의 차량진·출입 전면불허	-
차량진·출입 구간	서경로9길 보국문로8길	사업추진구역1은 서경로9길으로 차량 진·출입 사업추진구역2은 보국문로8길으로 차량 진·출입	-
공공보행통로(6m)	사업추진구역1	기존 도로와의 연결 등 도시구조적 기능 유지를 위해 공공보행통로(6m) 조성	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

마. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당없음

바. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시 번호	구 분	면 적(㎡)				사업계획				
		계	획지 (공동주택 용지)	정비기반시설	그 외 (기타)	토지 등 소유자	기존 세대수	시행자	추진 단계	최초 결정일
	합 계	28,537.0	24,328.5	4,208.5	-	399	534	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	19,922.5	17,908.8	2,013.7	-	300	379	-	-	-
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	8,614.5	6,419.7	2,194.8	-	99	155	-	-	-

※ 1) 합계 면적인 28,537.0㎡는 관리지역 총면적(30,111.1㎡)에서 사업추진구역 외 면적(1,574.1㎡)을 제외함

2) 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

사. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

구 분		위 치	면 적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항 (건축법 제77조의 13)	
도면표시 번호	사업구역			통합적용	완화적용
	합 계	-	28,537.0	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	정릉동 226-1번지 일대	19,922.5	- 건축법 제53조, 주차장법 제19조에 따른 부설주차장 설치	- 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	정릉동 223-1번지 일대	8,614.5	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	- 경관특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

아. 건폐율 · 용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구 분		내 용					적용구역
시행구역 내	A-1	건폐율	60% 이하				공동주택용지 A-1 (제2종일반주거지역)
		용적률	기 준	200% 이하	법정상한	250% 이하	

구 분		내 용					적용구역	
		높 이	용도지역 층수 기준 적용					공동주택용지 A-1 (제2종일반주거지역)
	A-2	건폐율	60% 이하					
		용적률	기 준	200% 이하	법정상한	250% 이하		
		높 이	용도지역 층수 기준 적용					
시행구역 외	-	건폐율	용도지역 건폐율 기준 적용					존치지역(도로정비) (제2종일반주거지역(7층이하))
		용적률	용도지역 용적률 기준 적용					
		높 이	용도지역 층수 기준 적용					

※ 1) 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

2) 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시, 법적상한용적률을 초과하여 정할수 있음

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

구 분		계획내용		비 고
시행구역 내	A-1 A-2	유형	· 공동주택 용지	-
		용도	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대복리시설 · 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근생활시설	
			불허	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	A-1 A-2	· 도로변 : 3m · 보행자전용도로변 : 2m	-
가로활성화 시설 배치구간	A-1 A-2	· 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로 가로의 1/20이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층이상)를 설치 · 가로활성화 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 (변전소 제외), - 제4호의 제2종근린생활시설 (충포판매소, 안마시술소 제외)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

차. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구 분		위 치	기존 토지등 소유자	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고 (임대주택 비율)
도면표시번호	사업구역						
합 계		-	399	721	58	-	10.1%
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	정릉동 226-1번지 일대	300	574	58	한국토지 주택공사, 서울주택 도시개발공사	10.1%
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	정릉동 223-1번지 일대	99	205	-	-	-

※ 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

3) 개별 사업시행계획 인가를 위한 통합심의시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

카. 용도지구·용도지역의 지정 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	30,111.1	-	30,111.1	100.0	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	30,111.1	감) 24,328.5	5,782.6	19.2	-
제2종일반주거지역	-	증) 24,328.5	24,328.5	80.8	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	사업구역	위 치	면 적(㎡)	특례사항	특례 적용 사유	비 고
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비사업)	정릉동 226-1번지 일대	19,922.5	- 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 - 건축법 제58조 대지안의 공지	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획 - 쾌적한 가로환경 조성을 위한 주차장 확대 설치	-
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비사업)	정릉동 223-1번지 일대	8,614.5	- 제74조 통합적용계획 (주차장법 제19조 부설주차장)		-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가시 결정

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계계획(안)

○ 해당없음

2. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

3. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-8230) 및 성북구청 신속도시정비과(☎02-2241-2913)에 비치·열람하고 있습니다

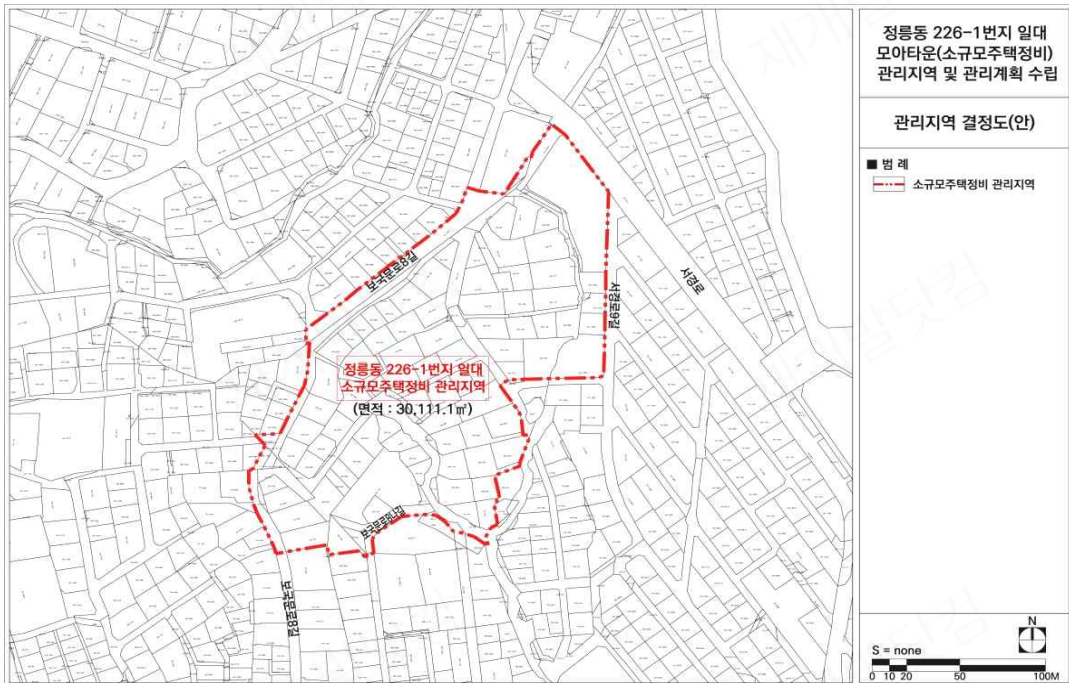
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

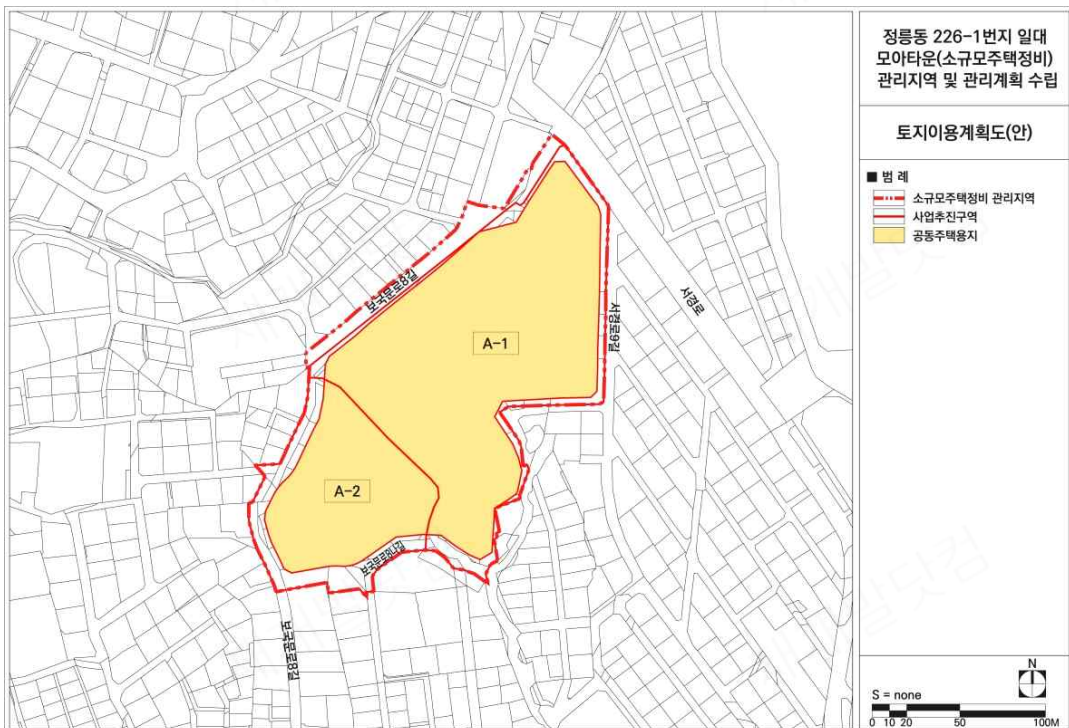
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

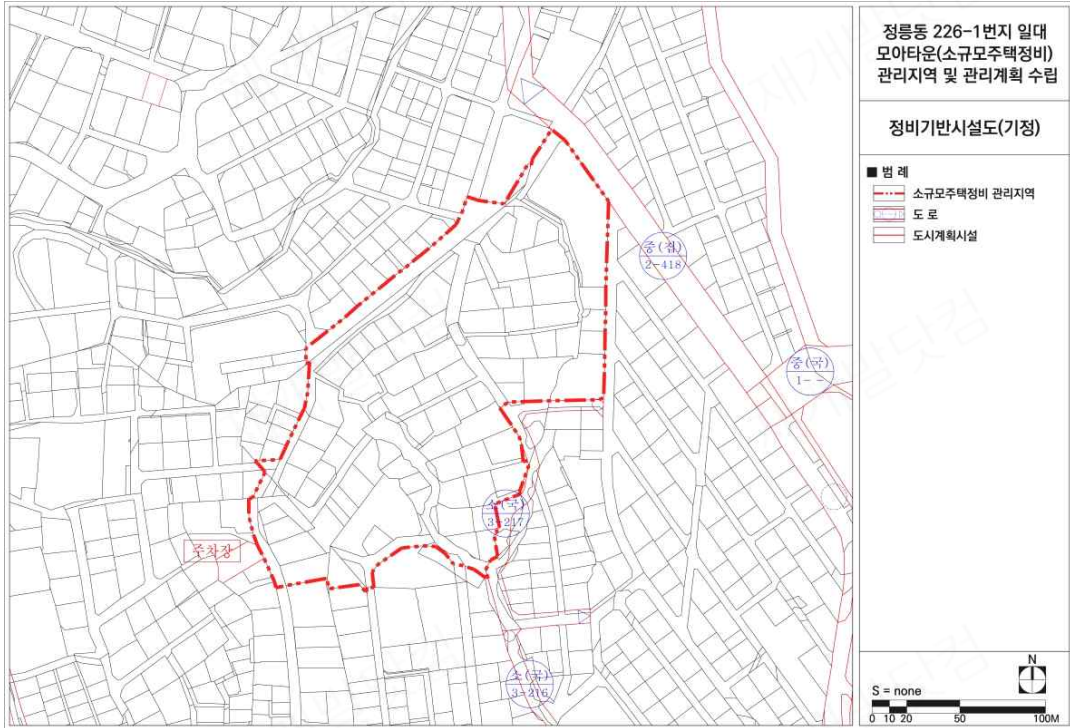
○ 관리지역 결정도



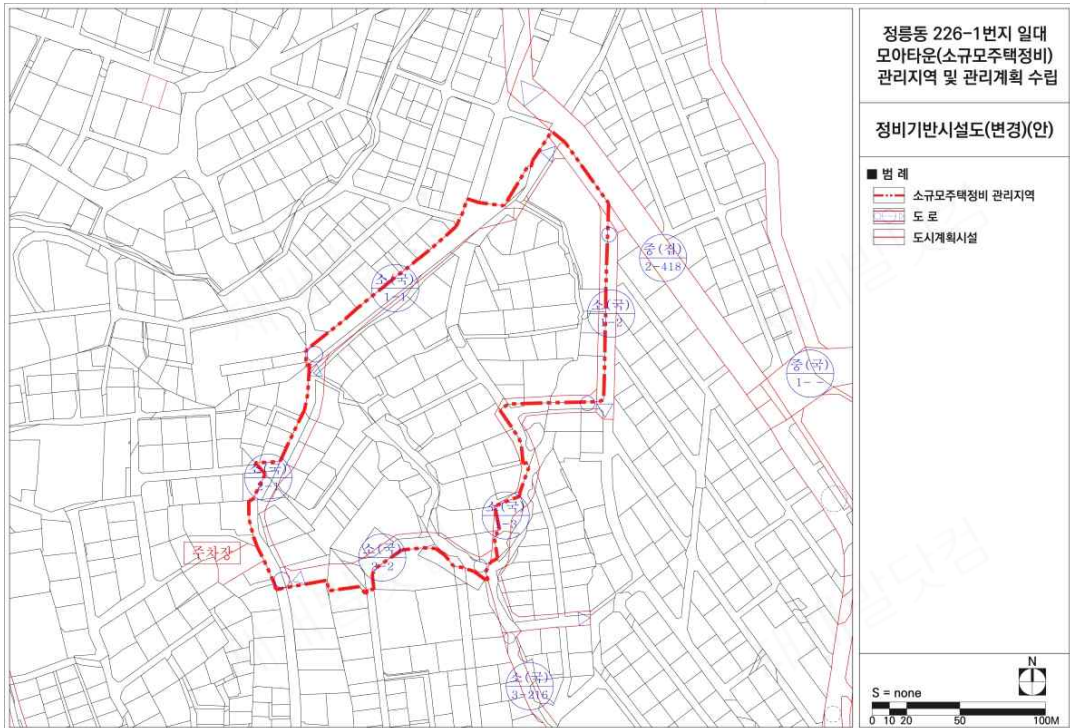
○ 토지이용계획도



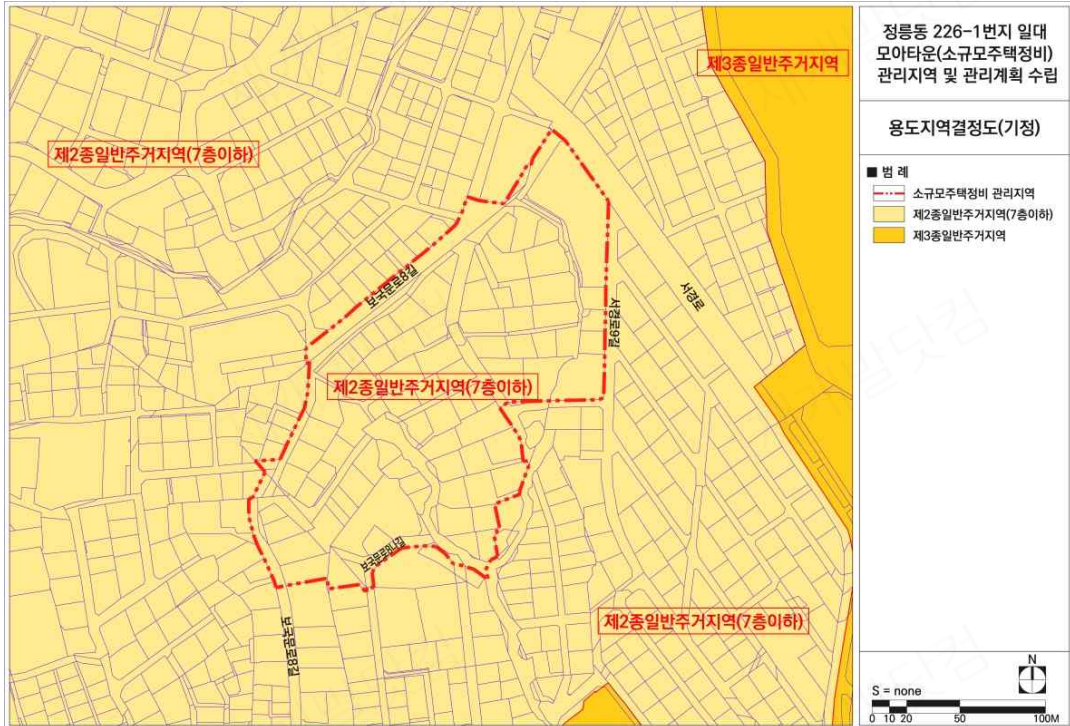
○ 정비기반시설 결정도(기정)



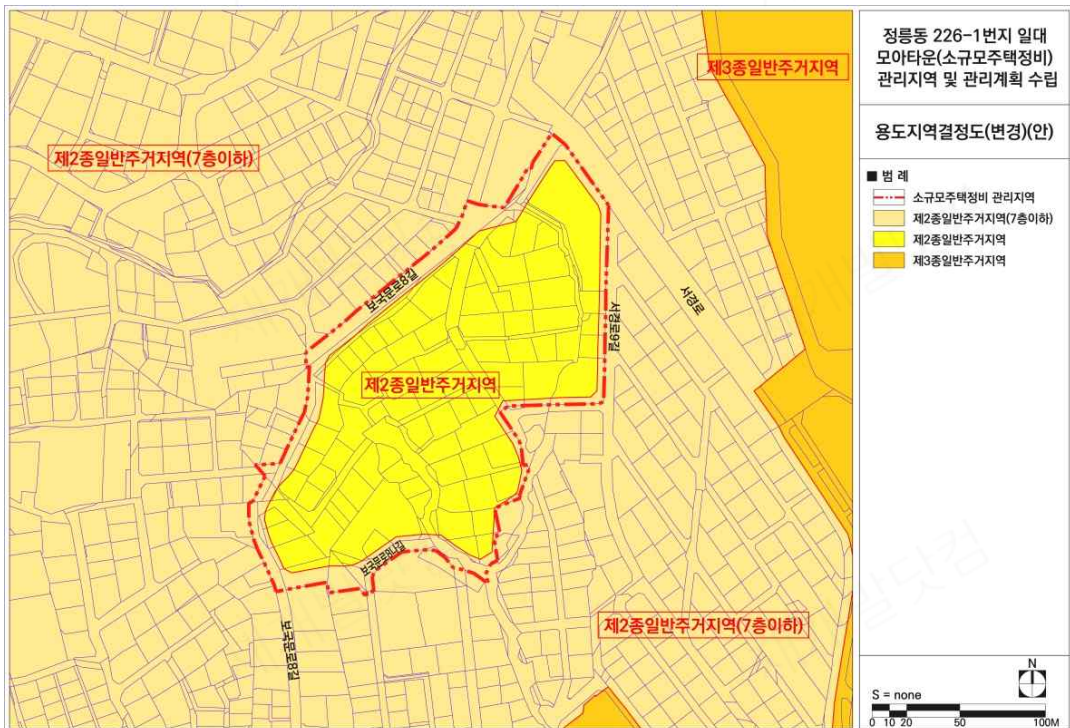
○ 정비기반시설 결정도(변경)



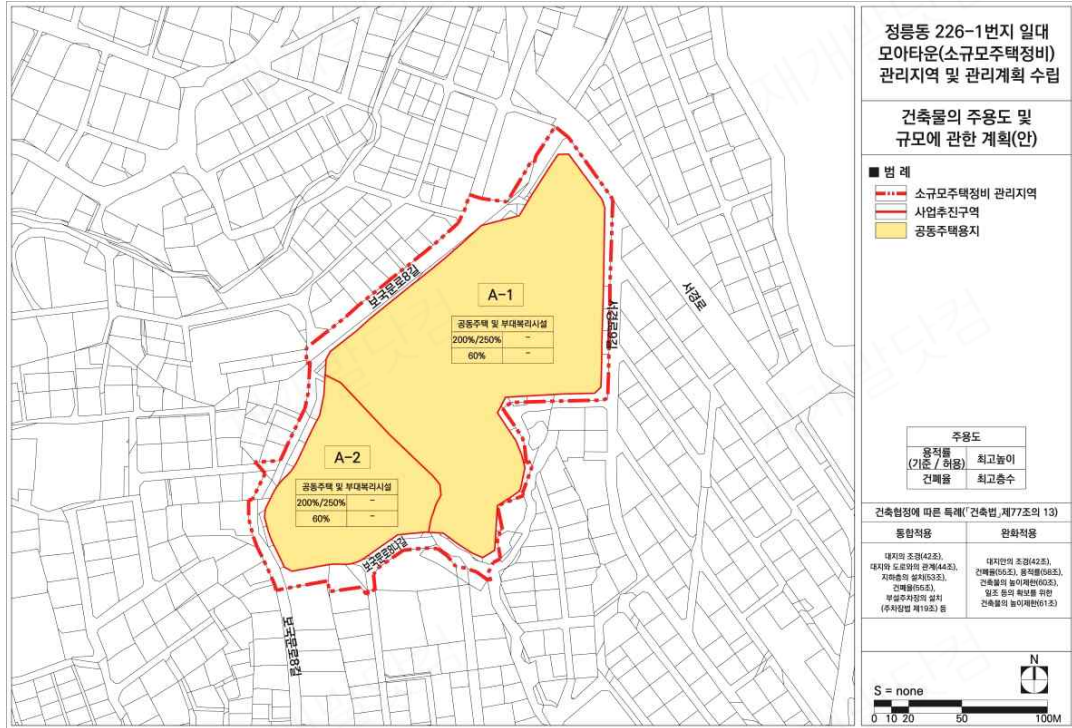
○ 용도지역 결정도(기정)



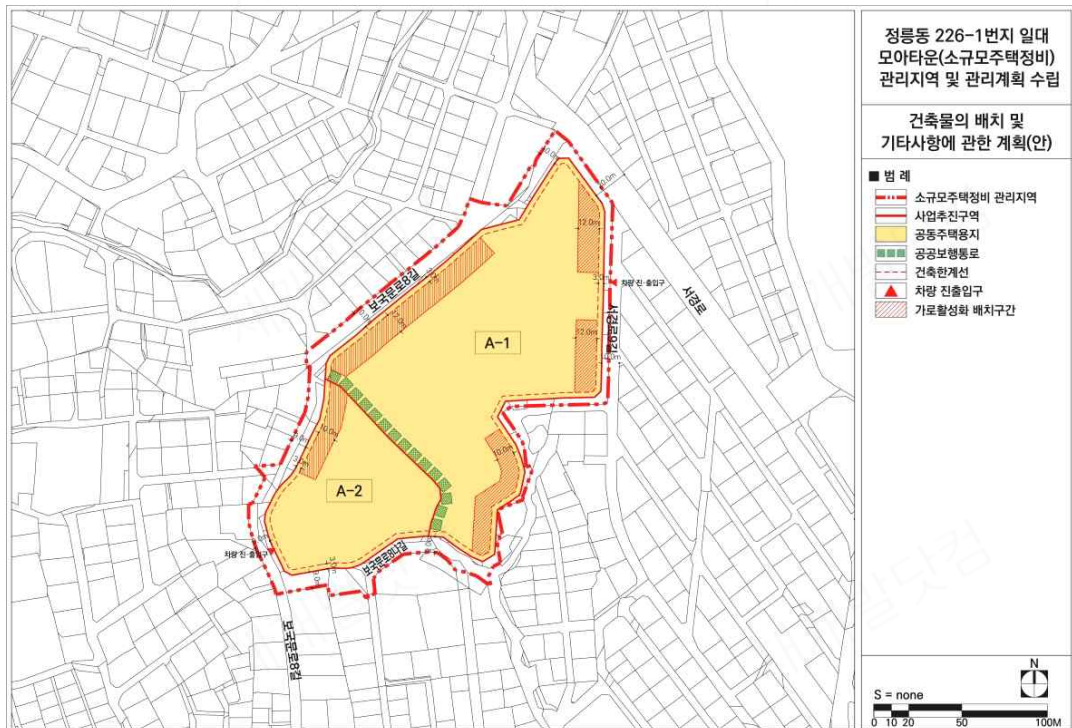
○ 용도지역 결정도(변경)



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 결정도

