

◆ 서울특별시고시 제2023-505호

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

서울특별시 석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리지역 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 23일
 서울특별시장

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		74,114.0㎡	전체 : 476동 노후·불량 : 402동(84.5%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	석관동 334-69번지 일대 소규모주택정비 관리지역	성북구 석관동 334-69번지 일대	-	증) 74,114.0	74,114.0	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 소규모주택정비 관리지역의 선 지정을 위해 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준으로 작성하였으며, 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정 하고자 함

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	8.8	
		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	도로		6,745.3	9.1	
		소계		3,478.7	4.7	
시행구역 외		B1	주택, 근린생활시설	878.7	1.2	
		B2	주택, 근린생활시설, 종교시설	1,939.0	2.6	
		B3	근린생활시설	661.0	0.9	

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

■ 도로 결정(변경) 조서

- 소규모주택정비 관리지역의 선 지정을 위해 기결정 도로에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 소규모주택정비 관리지역 내 기존 미지정 도로에 대한 도시계획시설 결정 및 도로의 설치계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	36	8	국지도로	549 (213)	석관동 338-154	석관동 261-259	일반도로	서울시 제2020-268호	
기정	소로	3	255	6	구획도로	458 (393)	석관동 325-7	석관동 332-208	일반도로	서울시 제1990-354호	

■ 공공공지 계획(안)

- 소규모주택정비 관리지역의 선 지정을 위해 기결정 공공공지에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 관리지역 내 공공공지의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공공공지	공공공지	석관2동 257-2외 6필지	599	-	599	성북구고시 제1999-53호 (95.05.20.)	석관동 녹지설터

■ 공동이용시설 설치계획(안)

- 소규모주택정비 관리지역 내 공동이용시설의 설치계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 소규모주택정비 관리지역 내 교통계획(안)은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

마. 거점사업 이외의 모아주택사업에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 모아주택(가로주택정비)사업 7개 구역 추진 현황
- 소규모주택정비 관리지역 내 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획은 세부적인 계획 수립 및 관리계획 변경 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

도면 표시	사업구역	위 치	면적(㎡)	사업계획			비 고
				토지등 소유자	시행자	추진단계	
합 계			58,061.7	754	-	-	-
A1	1-1	석관동334-69	9,746.0	127	조합	조합설립	-
A2	1-2	석관동332-113	6,559.0	79	조합(예정)	동의서 징구	-
A3	1-3	석관동261-98	8,558.9	152	조합	조합설립	-
A4	1-4	석관동340-132	8,932.5	67	조합(예정)	동의서 징구	-
A5	1-5	석관동334-35	7,398.7	81	조합(예정)	동의서 징구	-
A6	1-6	석관동226-1	7,104.4	94	조합(예정)	동의서 징구	-
A7	1-7	석관동332-46	9,762.2	154	조합	조합설립	-

※ 개별 사업구역 면적은 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준임

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 건축물의 밀도계획은 현재 용도지역을 바탕으로 수립함

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

※ 국가지정문화재구역(의릉)으로부터 100m 이내의 지역은 역사문화환경보존지역(1구역~4구역)임
지표에서 높이 7.5m를 기준하여 양각27° 선 이내(7.5m~63m) 허용

사. 2023년 제10차 도시재생위원회 소규모주택 수권분과위원회(2023.10.30.)심의 결과: ‘조건부 가결’

사업구역 통합 시행시 동·서방향 통합하는 방안을 선 지정고시 내용에 포함하고 이 경우 도로 폐도 및 용도지역 상향 등 검토 가능

- (조건사항) 향후 관리계획 수립시 관리지역 내부 도로(돌곶이로23가길) 폐도 후 각 사업구역을 동·서 방향으로 통합할 경우 용도지역 조정 검토 가능(제2종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역)

3. 관련도면

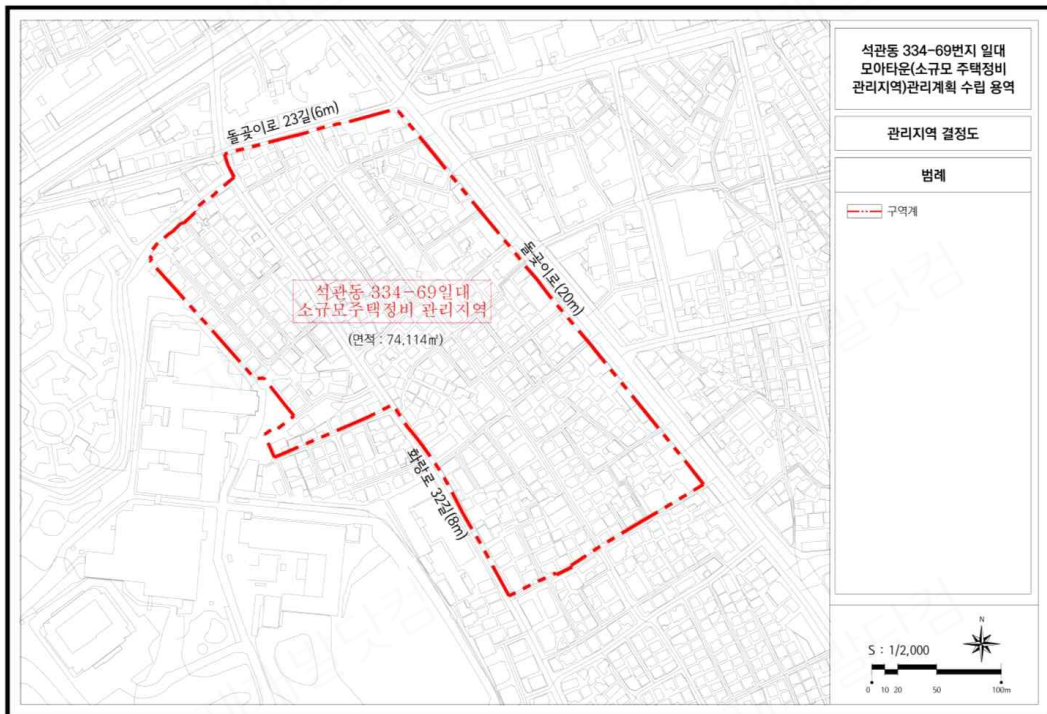
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

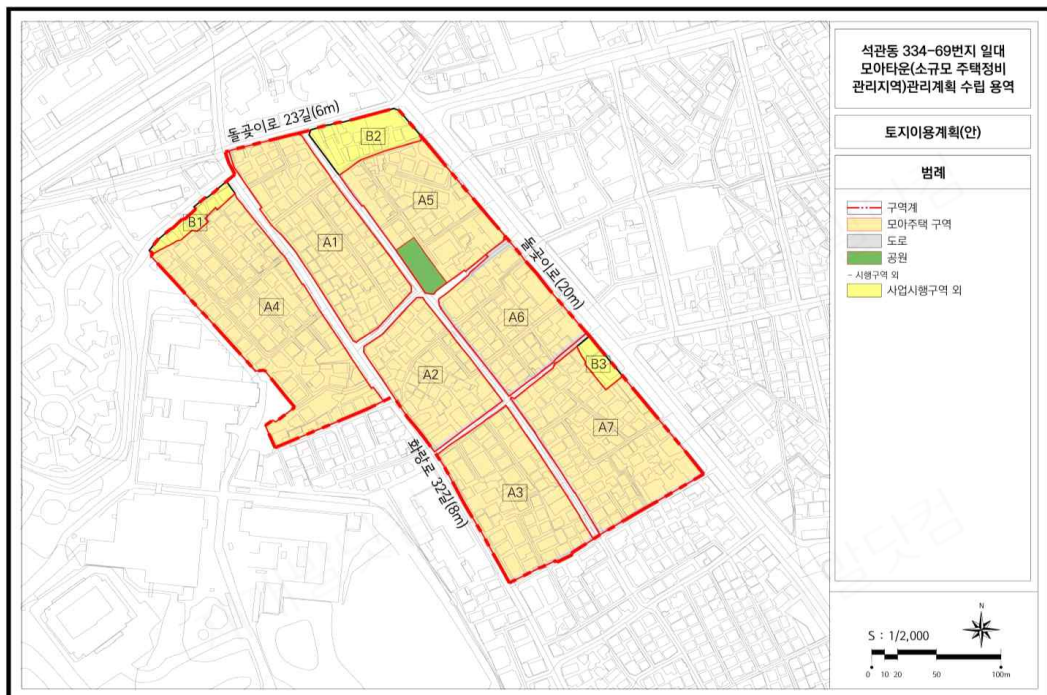
- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8228) 및 성북구 도시정비신속추진단(☎ 02-2241-2793)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

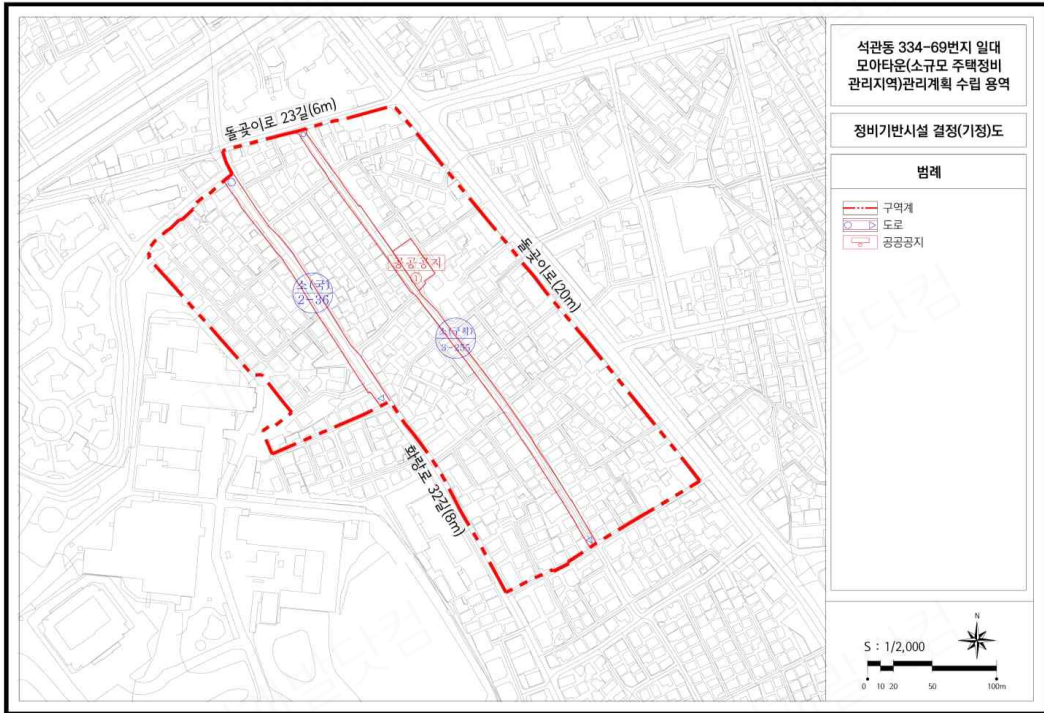
■ 관리지역 결정도



■ 토지이용계획(안) ※ 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준으로 작성함 / 향후 관리계획 변경 가능



■ 정비기반시설(기정) _ 도로 / 공공공지



■ 건축물의 규모에 관한 계획(안)

