

서울특별시 성북구 공고 제2024-1615호

**석관동 261-22번지 일대 모아타운 지정을 위한
소규모주택정비 관리계획 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 성북구 석관동 261-22번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2024년 10월 24일

서울특별시 성북구청장

가. 공람기간 : 2024. 10. 24. ~ 2024. 11. 7. (14일간)

나. 공람장소 : 성북구청 도시정비신속추진단 (☎ 02-2241-2793)

다. 공람사유 : 석관동 261-22번지 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 : 석관동 261-22번지 일대 모아타운(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 : 352동 노후·불량 : 313동(88.9%)	

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

2. 석관동 344-69번지 일대 소규모주택정비 관리계획 결정(안)

가. 관리지역의 규모 및 지정

○ 관리지역 결정(변경) 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	석관동 261-22번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	성북구 석관동 261-22번지 일대	48,178.0	증) 3,841.3	52,019.3	-

○ 관리지역의 결정(변경) 사유서

도면 표시	명칭	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	석관동 261-22번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	관리지역 면적 변경 - 48,178.0㎡ → 52,019.3㎡	종합적인 도로 정비를 위해 대상지 서측에 연결한 일부 제척된 도시계 획시설 도로를 구역내 포함

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분			면적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계			52,019.3	100.0	
시행 구역	공동주택 용지	소계	35,815.0	68.8	
		C1	사업추진구역 C1 (가로주택정비사업)	19,947.4	38.3
		C2	사업추진구역 C2 (가로주택정비사업)	15,867.6	30.5
	정비기반시설	소계	10,177.7	19.6	
		도로	8,659.5	16.7	현황도로 포함
		공공시설(공공공지)	1,518.2	2.9	
	소계		6,026.6	11.6	
시행 구역 외	대지	B1	주택, 근린생활시설	1,794.6	3.4
		B2	주택, 근린생활시설	1,796.0	3.5
	정비기반시설	주차장	2,436.0	4.7	도시계획시설

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	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.)	완화차로 설치
신설	중로	3	가	7~14	구획도로	167	석관동 332-170	석관동 332-578	일반	-	-
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 (도로폭 선형)
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 (35)	석관동 361-39	석관동 261-43	일반	서울시 제1990-354호	-
변경	소로	2	259	10	구획도로	163	석관동 261-38	석관동 332-218	일반	서울시 제1990-354호	선형변경
폐지	소로	3	-	6	구획도로	26	석관동 332-215	석관동 332-243	일반	서울시 제1992-3호	-
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		-

■ 공공공지 계획(안)

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공공지	공공시설	석관동 332-170 일대	-	증) 1,518.2	1,518.2	-	-

■ 공공공지 계획(안) 결정 사유서

구분	결정 내용	결정 사유
공공공지 계획	- 신설 - 면적 : 1,518.2㎡	향후 지역 필요시설을 고려한 공공공지 신설

■ 공동이용시설 설치계획(안)

구분	설치기준	비고
1	세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치	구역내
2		구역내

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	• 원활한 교통흐름을 고려하여 간선도로인 돌곶이로변 차량 진출입 불허	-
차량 진출입구간	• 대상지 내 화랑로32길, 돌곶이로 23가길, 돌곶이로3길을 통해 차량 진출입 설치	-
공공보행통로 (6m)	• 기존 도로와의 연결 등 도시구조적 기능 유지를 위해 공공보행통로 조성 (C1, C2구역)	-

마. 건축협정에 대한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	위치	면적(㎡)	통합적용	완화적용
합계		45,992.7	-	-
C1	사업추진구역 C1 (가로주택정비형 모아주택)	석관동 261-22 일대	• 대지의 조경(42조), 대지와 도로와의 관계(44조)	• 대지안의 조경(42조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
C2	사업추진구역 C2 (가로주택정비형 모아주택)	석관동 332-313 일대		

바. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	내용		비고
시행 구역	C1, C2	건폐율	50% 이하
		용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하
		높이	용도지역 층수 적용
시행구역 외	D1, D2	건폐율	60% 이하
		용적률	기준 200% 이하
		높이	용도지역 층수 적용

사. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

※ 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 공통이용시설	-
	불허	· 허용용도 이외의 용도	-

■ 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	내용	비고
건축한계선	· 화랑로32길변 건축한계선 5m, 그 외 2m ~ 3m 적용 · 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선을 지정하여 보도부속형으로 조성	
공공보행통로	· 공공보행통로 6m 설치	
담장 미설치	· 도로변 및 구역간 담장 미설치	
외부공간 및 조경	· 가로변 외부공간 개방성 고려, 보행자 통행 지장없도록 무장애 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 화랑로32가길변 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 (18층 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 문화요소 고려하여 청년공방 갤러리 등 특화용도 도입	
공동이용시설 배치구간	· 공공보행통로변 커뮤니티 가로활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	

■ 가이드라인(안)

구분		내용
열린단지	열린 공간계획	• 공공보행통로변 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	• 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 • 가로변의 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 장애가 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 주변과 조화를 이룬 스카이라인(Sky Line)을 형성하도록 계획 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 연계된 디자인으로 계획
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 선정하고, 일조 만족 세대 최대화 등 주거 성능이 저하되지 않도록 계획

아. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분		위치	전체세대(세대)	임대주택(세대)	임대주택 인수예정자	비고
합계			1,258	193	-	-
C1	사업추진구역 C1 (가로주택정비형 모아주택)	석관동 261-22 일대	706	122	-	-
C2	사업추진구역 C2 (가로주택정비형 모아주택)	석관동 332-313 일대	554	71	-	-

1) 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

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

자. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

※ 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	

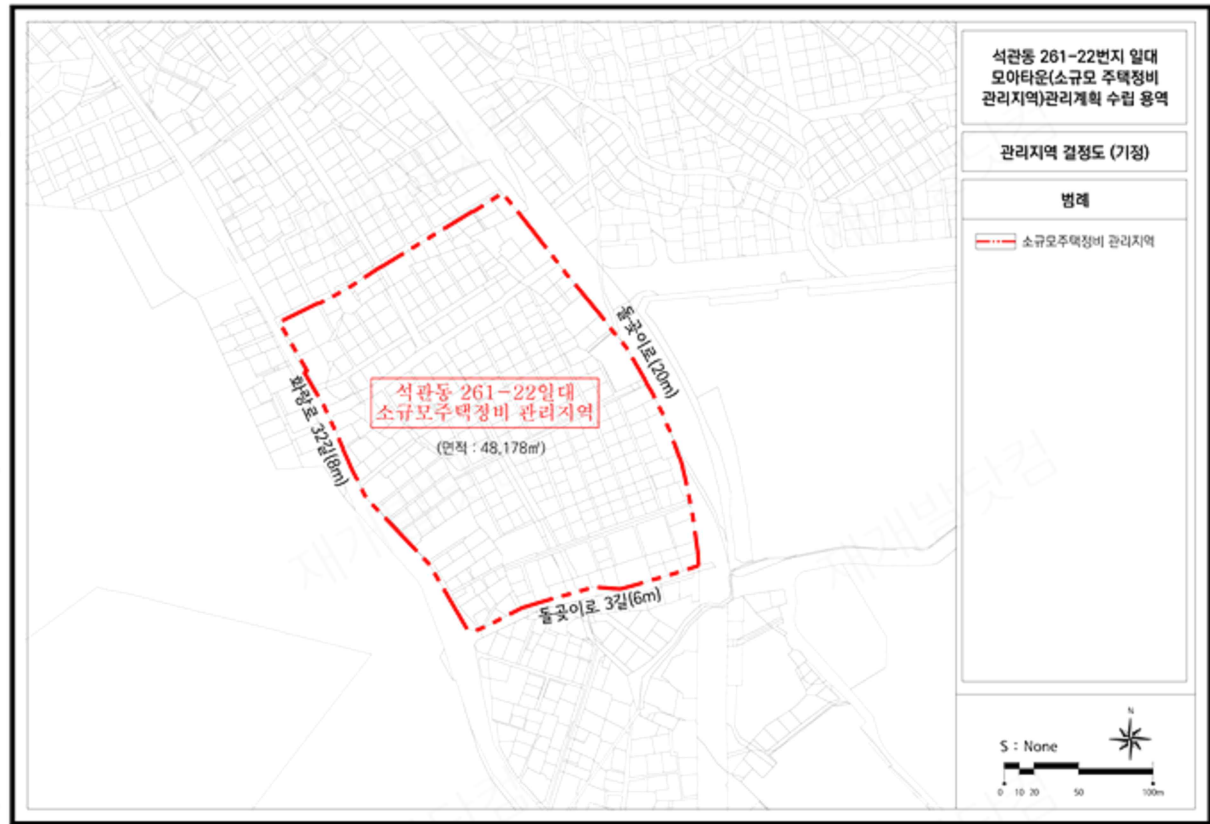
차. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

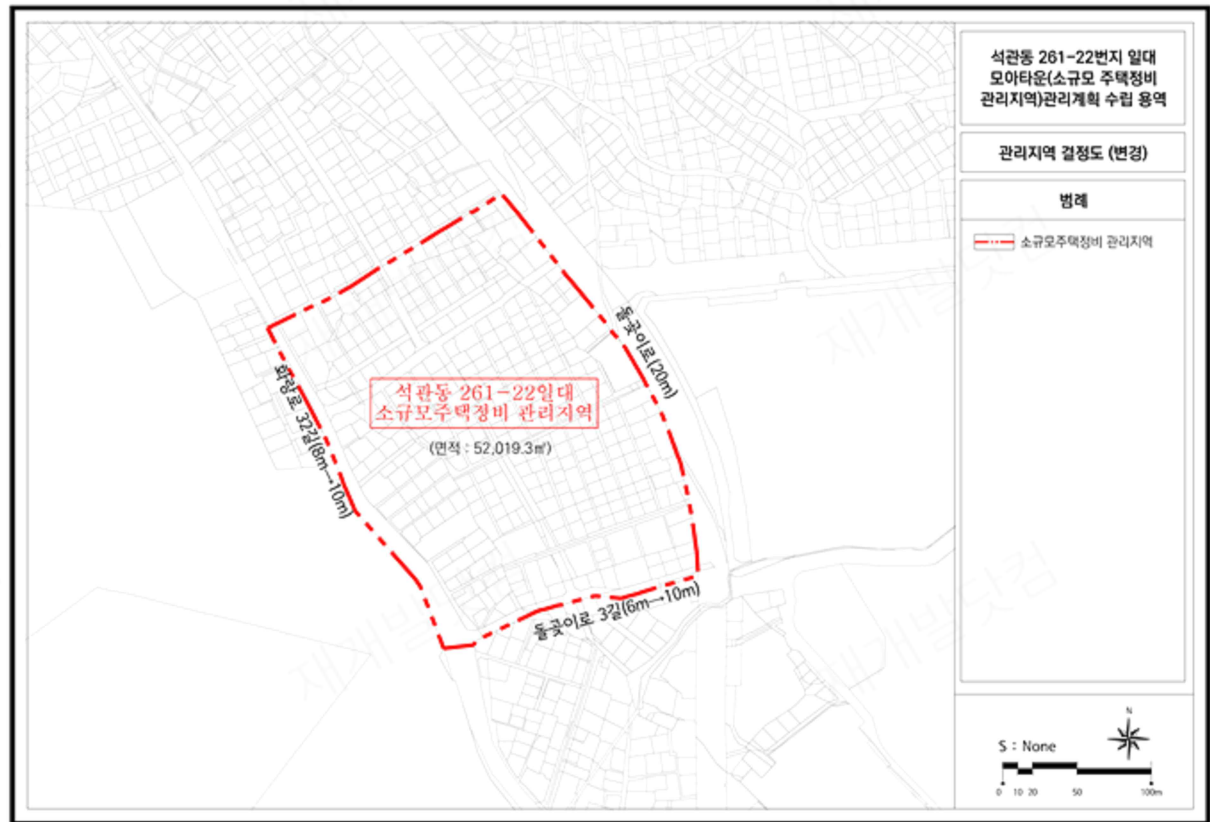
도면표시	구역명	면적(㎡)	계획 내용	계획 사유	비고
특별건축구역	A1	26,532.1	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 모아주택 C1, C2구역의 통합적 계획유도 • 지역환경과 조화롭고 창의 적인 배치 및 건축물 계획	
	A5	19,460.6			

[붙임 : 관리계획 및 관리지역 결정도]

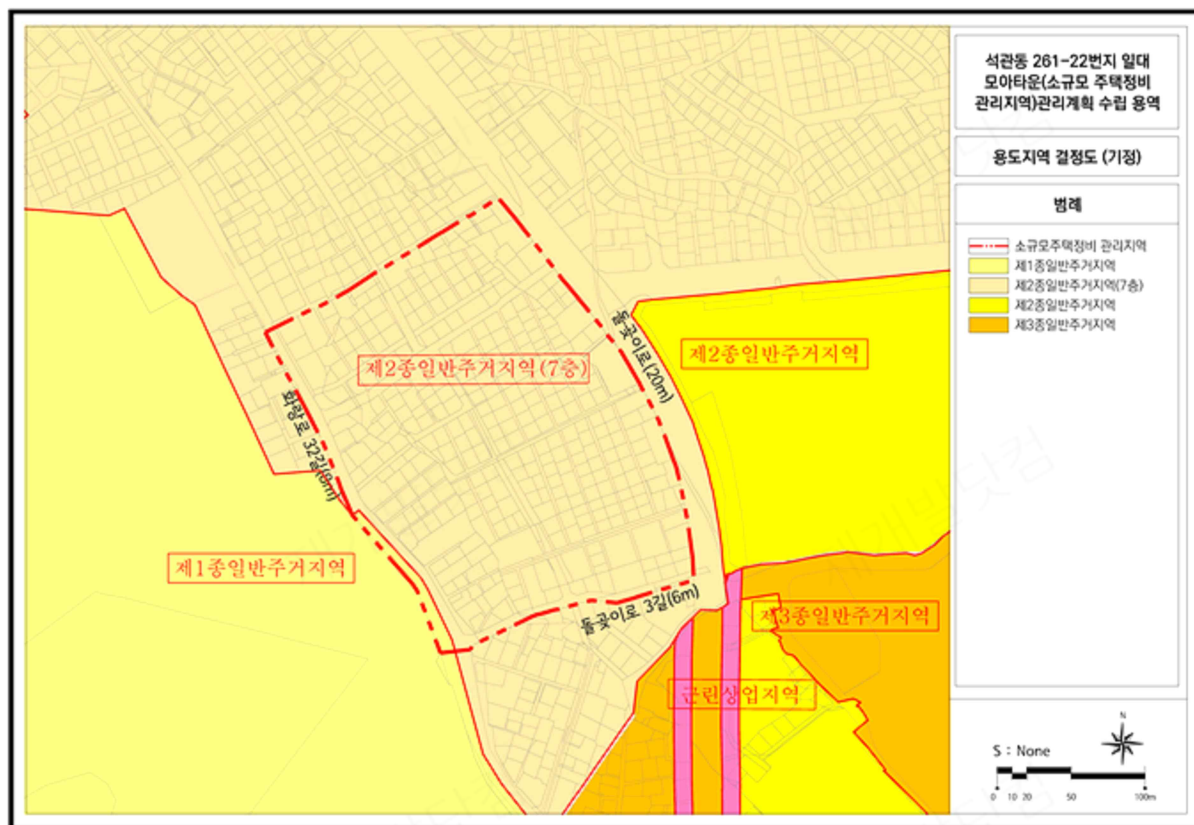
■ 관리지역 결정도(기정)



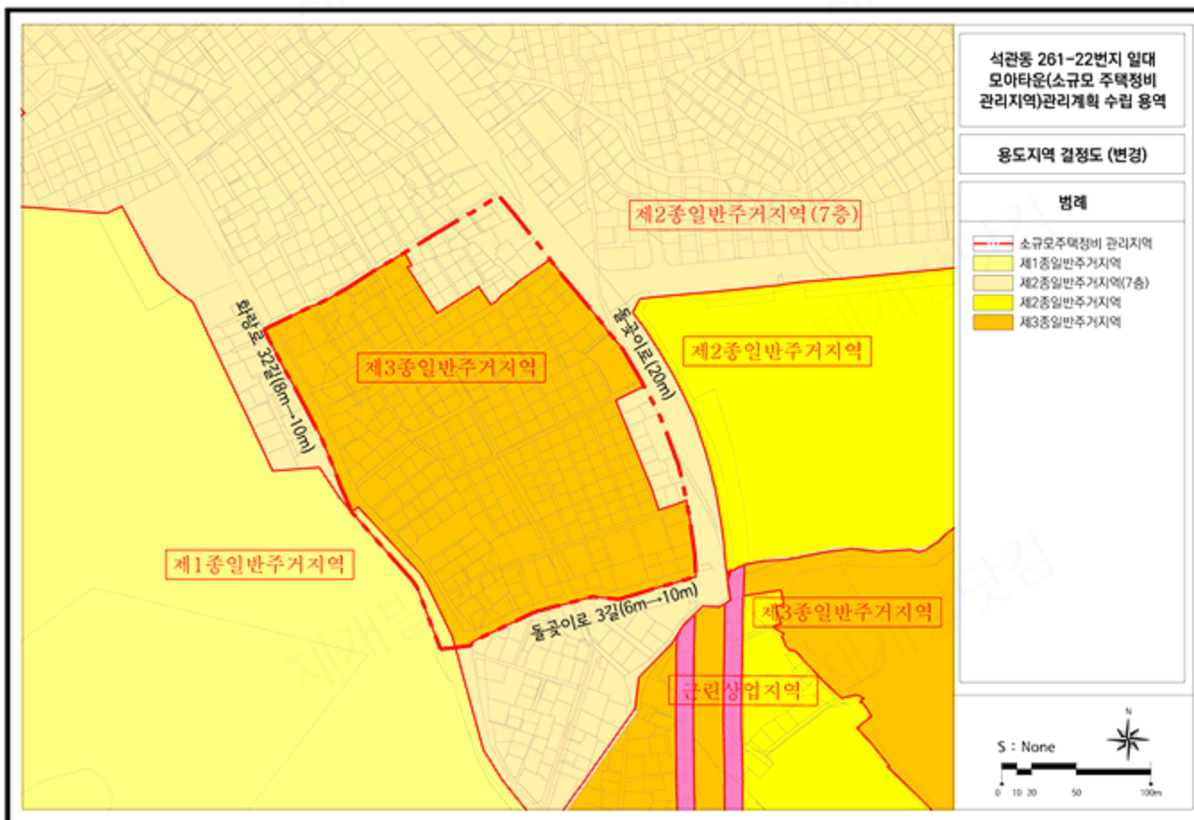
■ 관리지역 결정도(변경)(안)



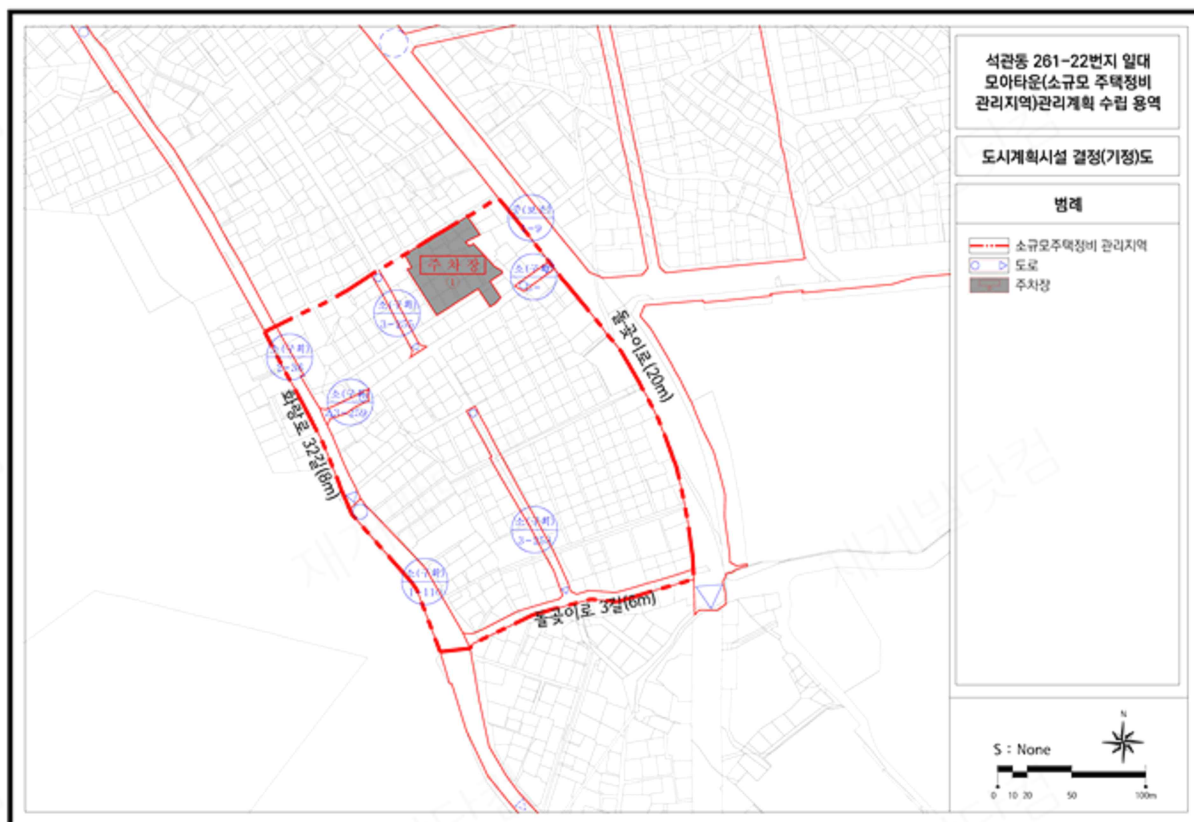
■ 용도지역 결정도(기정)



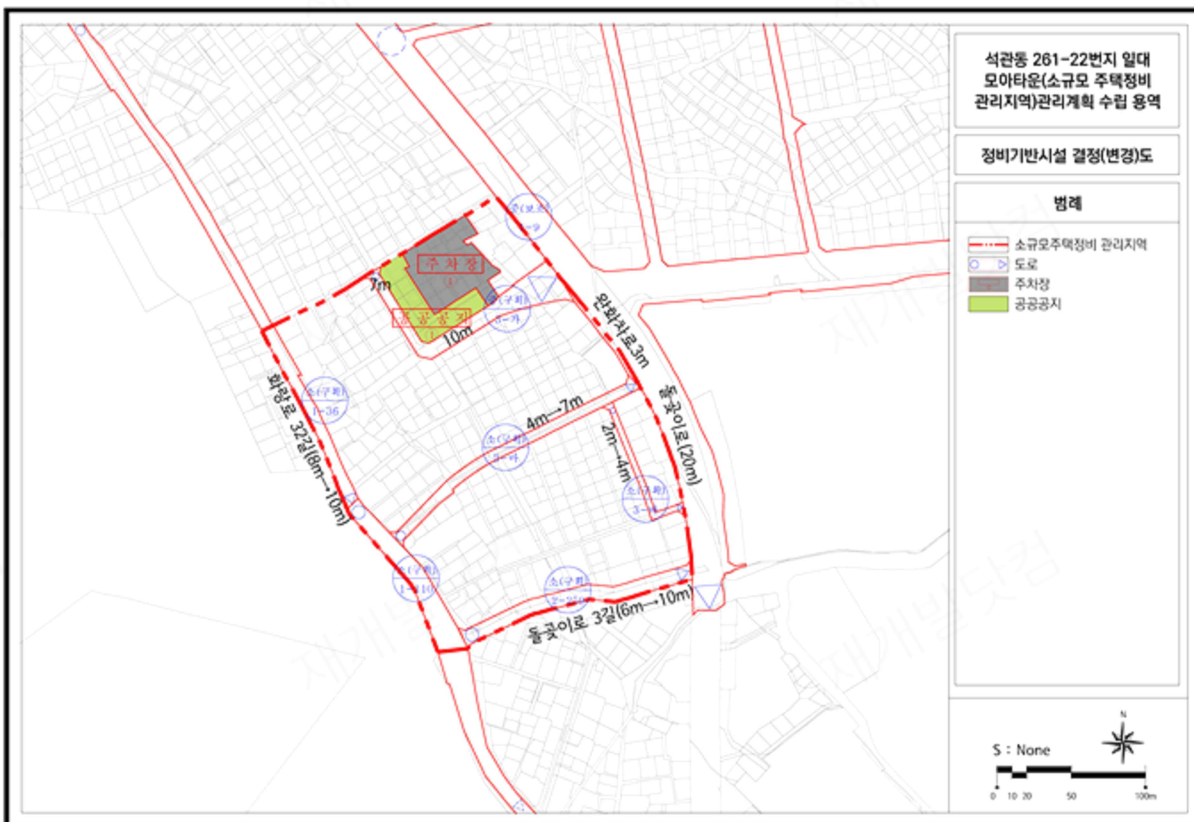
■ 용도지역 결정도(변경)(안)



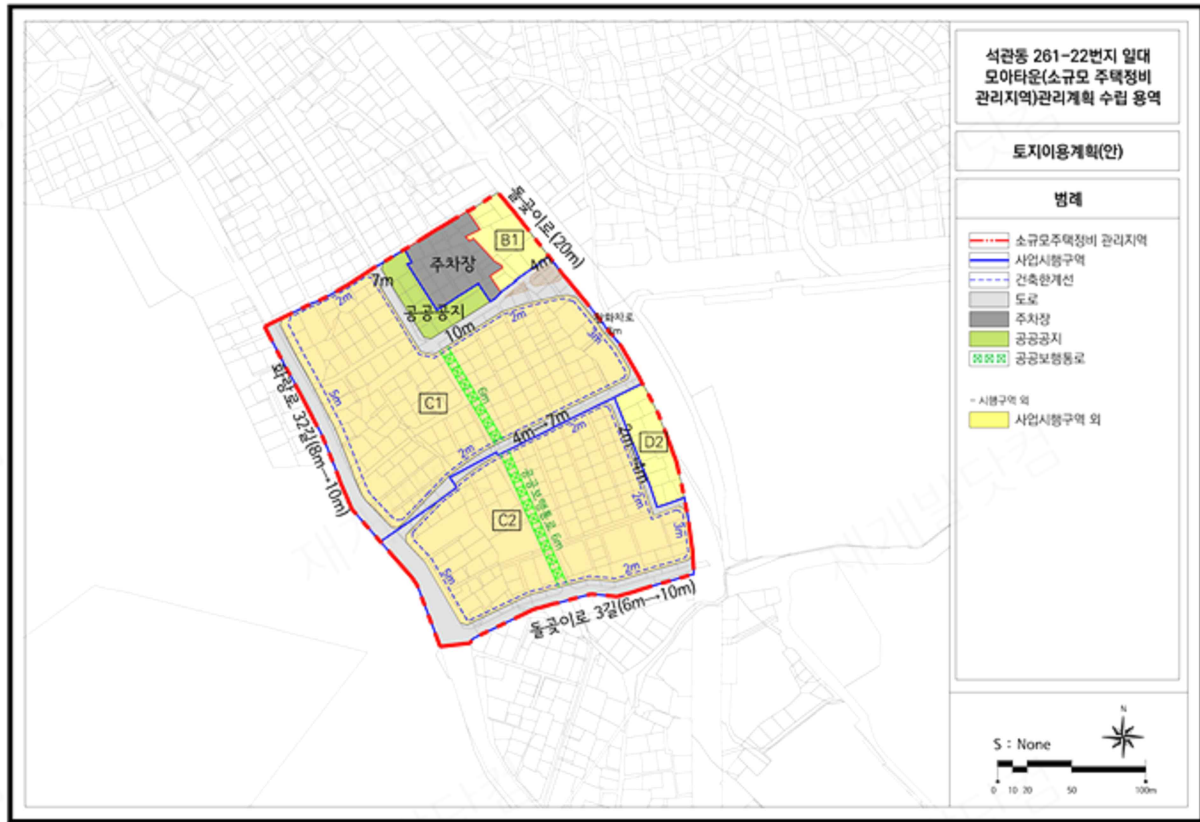
■ 정비기반시설(기정)



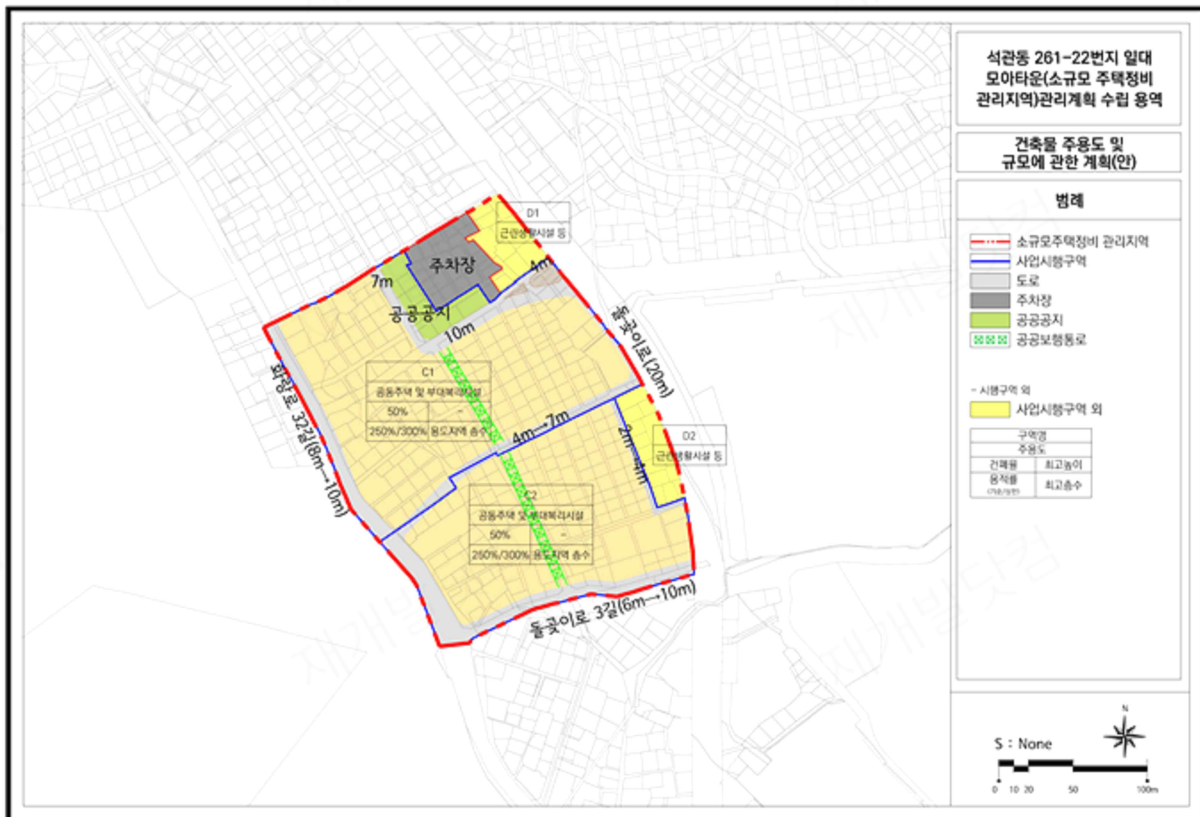
■ 정비기반시설(변경)(안)



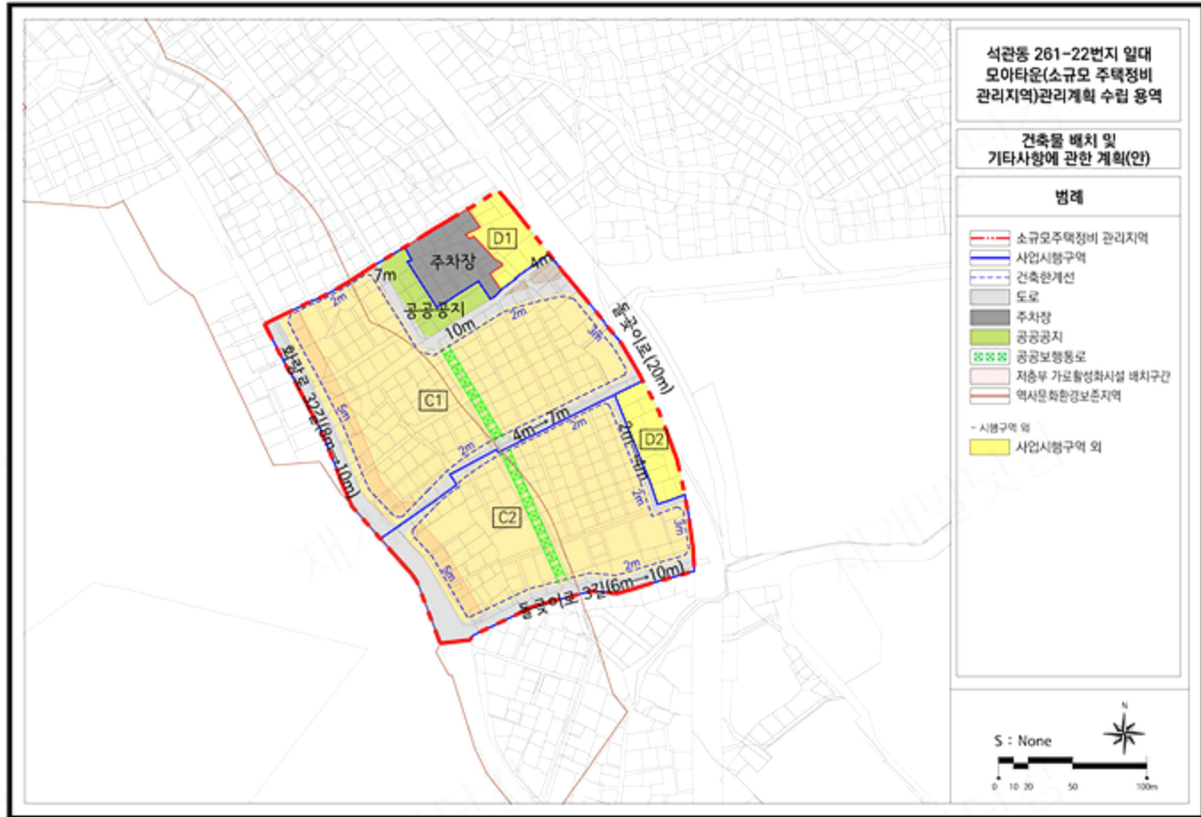
■ 토지이용계획(안)



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



■ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

