

◆ 서울특별시고시 제2025-717호

**구기동 100-48번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시**

서울특별시 종로구 ‘구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 관리계획 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일

서울특별시장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	서울특별시 종로구 구기동 100-48번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		63,697.0㎡	전체 : 140동 노후·불량 : 92동(65.7%)	

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리지역	종로구 구기동 100-48번지 일대	-	증)63,697.0㎡	63,697.0㎡	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면표시	명칭	결정내용	결정사유
-	구기동 100-48번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 종로구 구기동 100-48번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 63,697.0㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 관리계획

1) 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			63,697.0	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소 계	41,539.6	65.2	-
		A1 사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	30,203.4	47.4	LH 공동시행
		A2 사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	11,336.2	17.8	-
	정비기반 시설 등	도 로	4,020.8	6.3	시행구역 내 확폭 도로면적
		사회복지시설	389.0	0.6	기존 토지·시설 가역에 상응하는 필요시설 설치
자율 정비 구역	대지	B1 주택용지 등	7,298.0	11.5	-
		B2 주택용지 등	4,255.3	6.7	-
		B3 주택용지 등	3,535.4	5.6	-
	정비기반 시설	도 로	2,658.9	4.2	-

구분	합계	획지	정비기반시설		
			소계	도로	사회복지시설
합계	45,949.4	41,539.6	4,409.8	4,020.8	389.0
A1	33,032.4	30,203.4	2,829.0	2,829.0	-
A2	12,917.0	11,336.2	1,580.8	1,191.8	389.0

※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

○ 도로

－ 도로 계획(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	1	1	10	국지 도로	225	구기동 120-1	구기동 266-1	일반 도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	2	1	8	국지 도로	46	구기동 55-22	구기동 97-6	일반 도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	2	2	8	국지 도로	161	구기동 97-6	구기동 260-10	일반 도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	2	3	8	국지 도로	167	구기동 103-12	구기동 117-32	일반 도로	-	기존 미지정 도로 신설
신설	소로	3	1	6	국지 도로	106	구기동 56-24	구기동 55-34	일반 도로	-	도로 신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 2-1	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 2-2	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 2-3	도로 신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 3-1	도로 신설	가로주택정비사업 시행에 따른 도로 신설

○ 사회복지시설

－ 사회복지시설 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설	구기동 108-1	-	증)389.0	389.0	-	이전설치 (교환)

※ 사업시행계획인가 시, 관리부서와의 협의를 통해 기존 토지 · 시설 가액에 상당하는 필요시설 이전 설치

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	· 신설 · 대지면적 389.0㎡ · 연면적 약 211.3㎡	노후된 기존 경로당, 노인대학시설의 접근성 및 생활편의 향상을 위한 이전 신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입불허구간	진흥로	진흥로변 진입도로, 보차혼용도로 외 차량진출입 불허구간 지정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면 표시	구역명	위 치	면적(㎡)	사업계획					비고
				토지등 소유자	기존 호수	시행사	추진 단계	최 초 결정일	
합 계			45,949.4	374	415	-	-	-	-
A1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 100-48번지 일대	33,032.4	252	294	조합(예정), LH	-	-	-
A2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 110 일대	12,917.0	123	121	조합(예정), LH	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

5) 건축협정 가능구역에 관한 계획(안)

구분		면적 (㎡)	통합적용	완화적용	비고
A1	사업가능구역1	30,203.4	- 대지의 조경(제 42조) - 대지와 도로의 관계(제 44조) - 지하층의 설치(제 53조), - 건폐율(제 55조), - 부설주차장의 설치(주차장법 제 19조) 등	- 대지의 조경(제 42조) - 건폐율(제 55조) - 용적률(제 56조), - 건축물의 높이 제한(제 60조) - 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제 61조)	-
A2	사업가능구역2	11,336.2			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

6) 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안)

구분			위치	건폐율(%)	용적률(%)		높이	비고
					기준	법정상한		
사업 시행 구역	A1	①	구기동 100-48 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하	용도지역 · 용도지구 층수(높이) 적용	고도지구
		②		50 이하				자연경관지구
	A2	①	구기동 110 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구
		②		50 이하				자연경관지구
자율 정비 구역	B1		구기동 104 일대	40 이하	150.0 이하	200.0 이하	용도지역 · 용도지구 층수(높이) 적용	자연경관지구
	B2	①	구기동 117-13 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구
		②		40 이하	150.0 이하	200.0 이하		자연경관지구
	B3		구기동 105-2 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구
기타	B4		구기동 105-39 일대	60 이하	200.0 이하	250.0 이하		고도지구

- 1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법정상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음
 2) 모아주택 사업시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함
 3) 높이계획은 '25년 제15차 소규모주택정비 통합심의 소위원회 결과(' 25.10.16)'에 따르며, 구체적인 높이계획은 사업시행 시 결정
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

7) 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

구분			계획 내용	비고
사업 가능 구역	유 형		- 공동주택 용지	-
	용 도	허 용	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3, 4호근생활시설	
		불 허	- 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분		계획 내용	비고
건축한계선	시행구역 전체	- 진흥로변 건축한계선 3m 적용, 이외 건축한계선 2m 적용 - 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	-
저층부 가로활성화 시설	시행구역 전체	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동시설 등을 연도형으로 조성	-

구분		계획 내용	비고
배치구간		- 가로활성화 권장용도 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외)	
통영축	계획도 참고	고도지구(구기·평창지구) 경관 가이드라인을 반영하여 주요조망가로(진흥로) 직각방향으로 사업지별 통영축 1개소 이상(13m이상) 확보	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

8) 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

도면 표시	사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택 (인수예정자)	비고
합 계		-	799	214	-	-
A1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 100-48 일대	575	169	한국토지주택공사 등	-
A2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	구기동 110 일대	224	45	한국토지주택공사 등	-

1) 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상할 것

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

9) 용도지구·용도지역의 지정 및 변경 계획(안)

○ 용도지역

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	63,697.0	-	63,697.0	100.0	-
제1종일반주거지역	38,475.9	감)25,504.2	12,971.7	20.4	-
제2종일반주거지역(7층이하)	25,221.1	감)15,996.3	9,224.8	14.5	-
제2종일반주거지역	-	증)41,500.5	41,500.5	65.2	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

10) 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증)41,539.6	41,539.6	- 건축법 제60조 건축물의 높이제한 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	- 경관 특화를 위한 창의 적인 배치 건축물 계획	-
A1	-	증)30,203.4	30,203.4			
A2	-	증)11,336.2	11,336.2			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

- 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 종로구 도시개발과(☎ 02-2148-2692)에 비치·열람하고 있습니다.

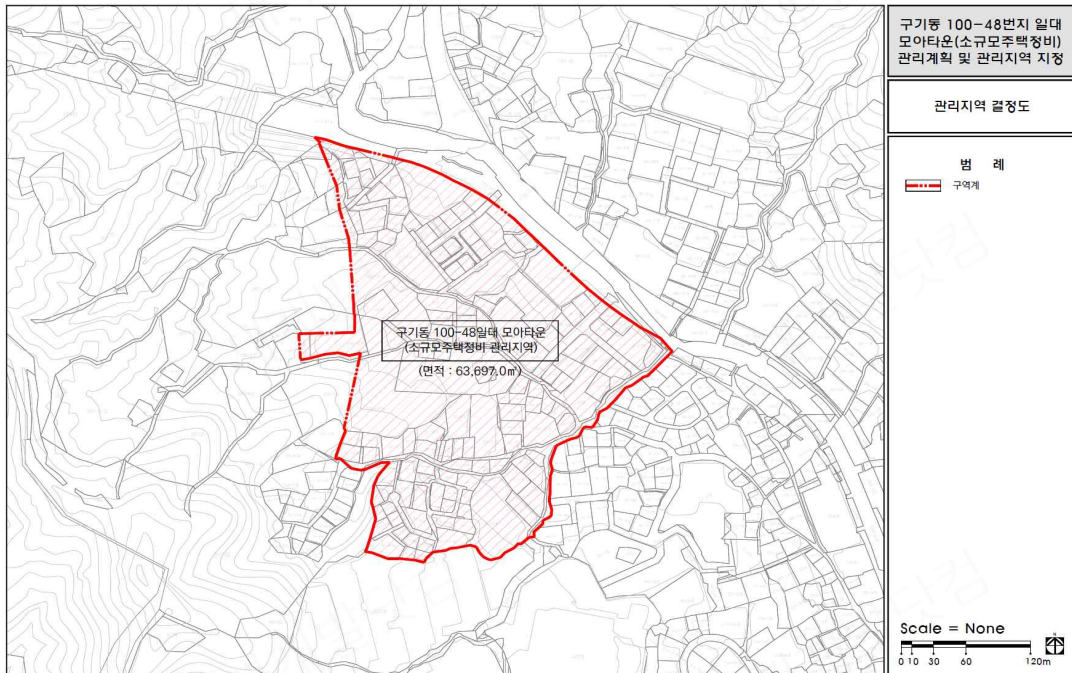
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

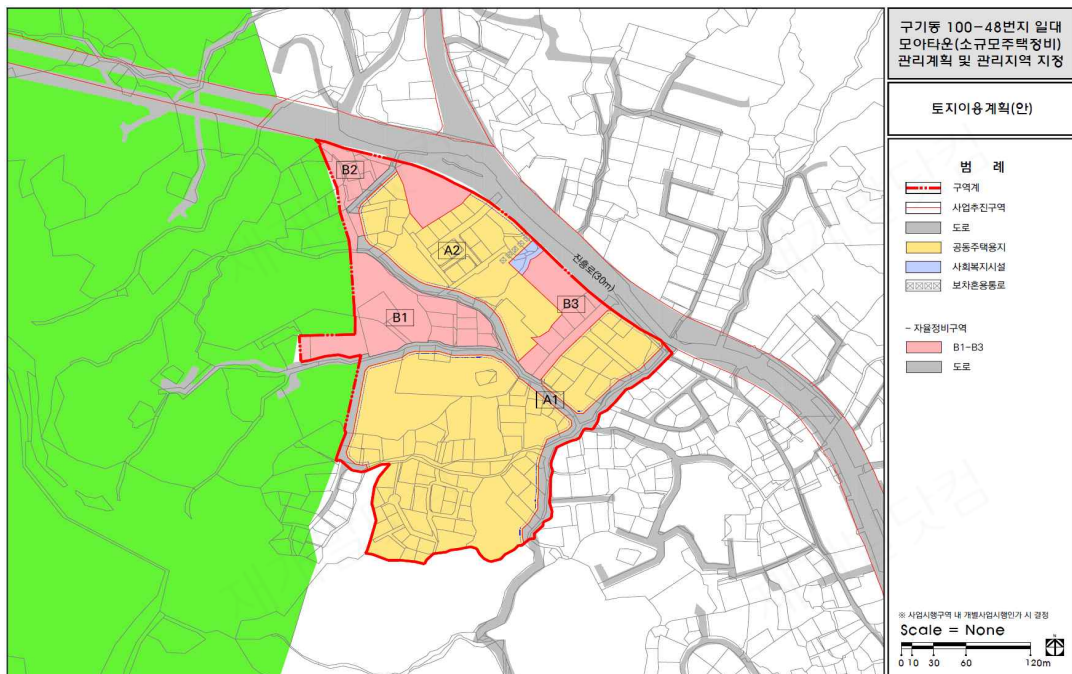
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

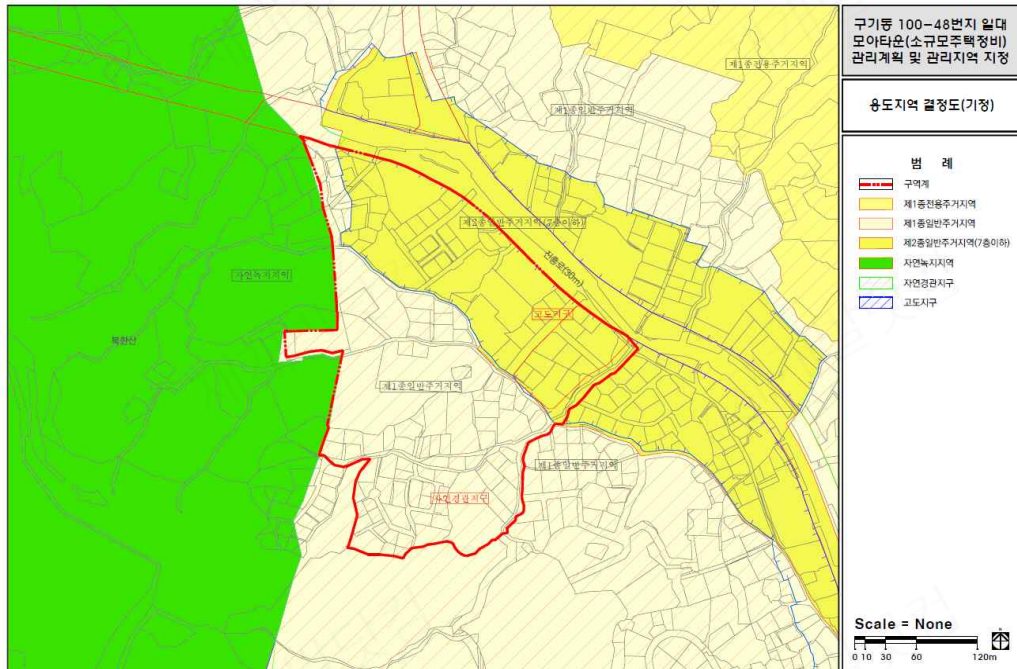
■ 관리지역 결정도



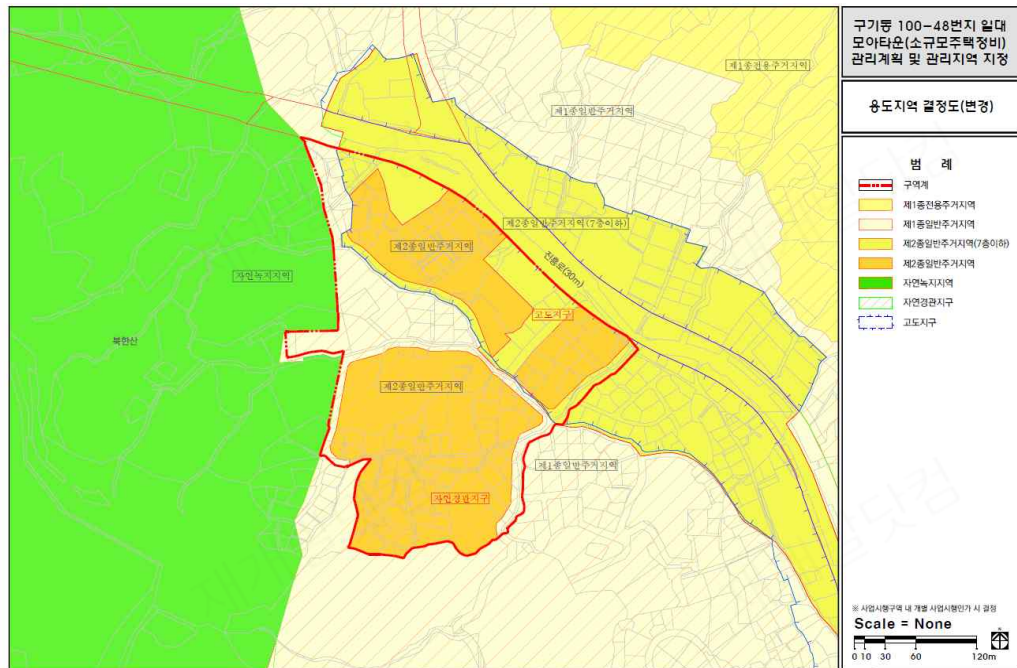
■ 토지이용계획(안)도



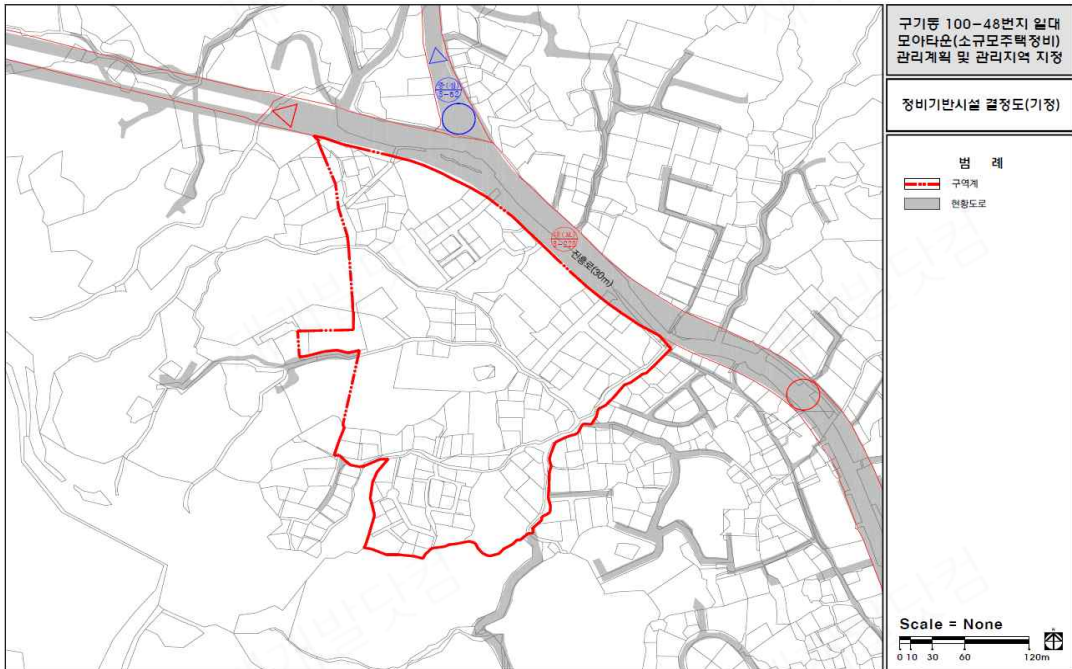
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



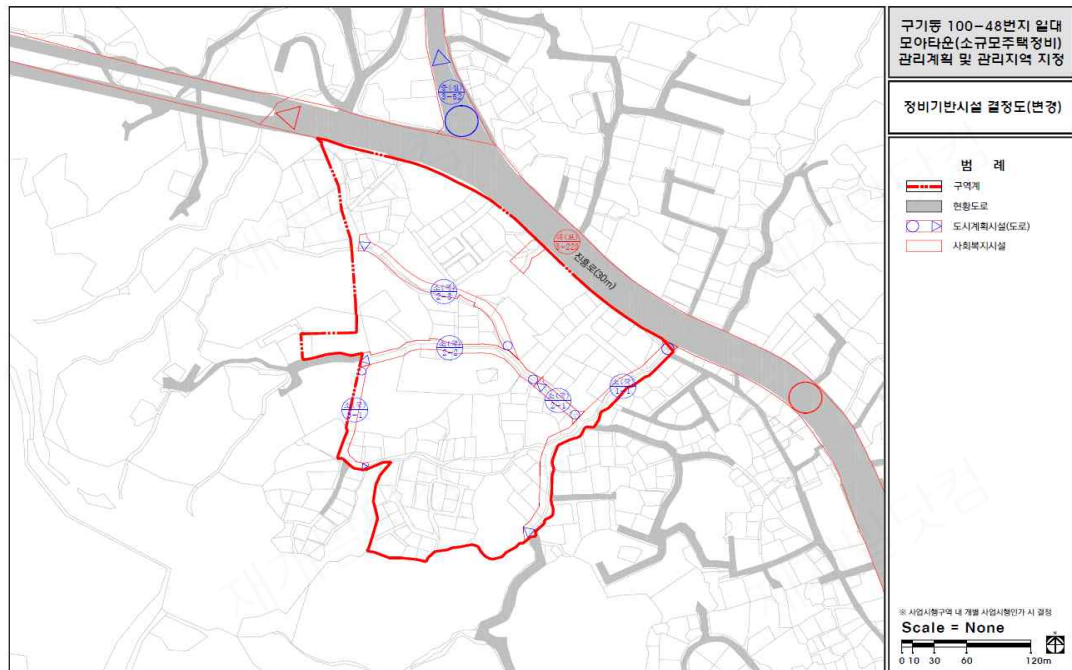
■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



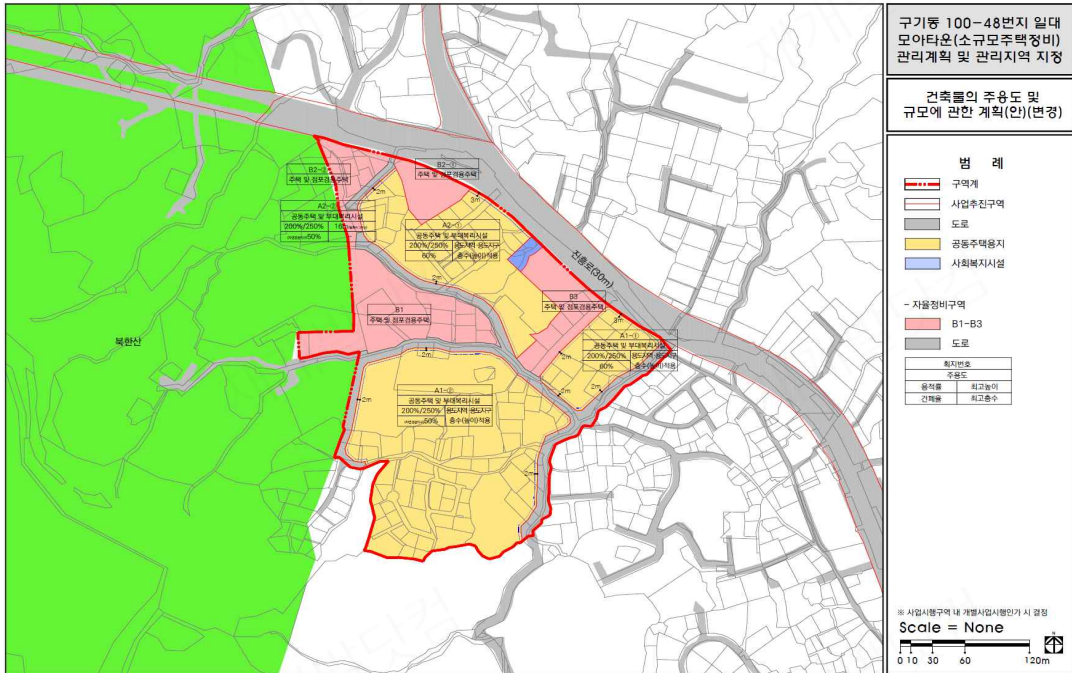
■ 도시계획시설 결정(기정)도



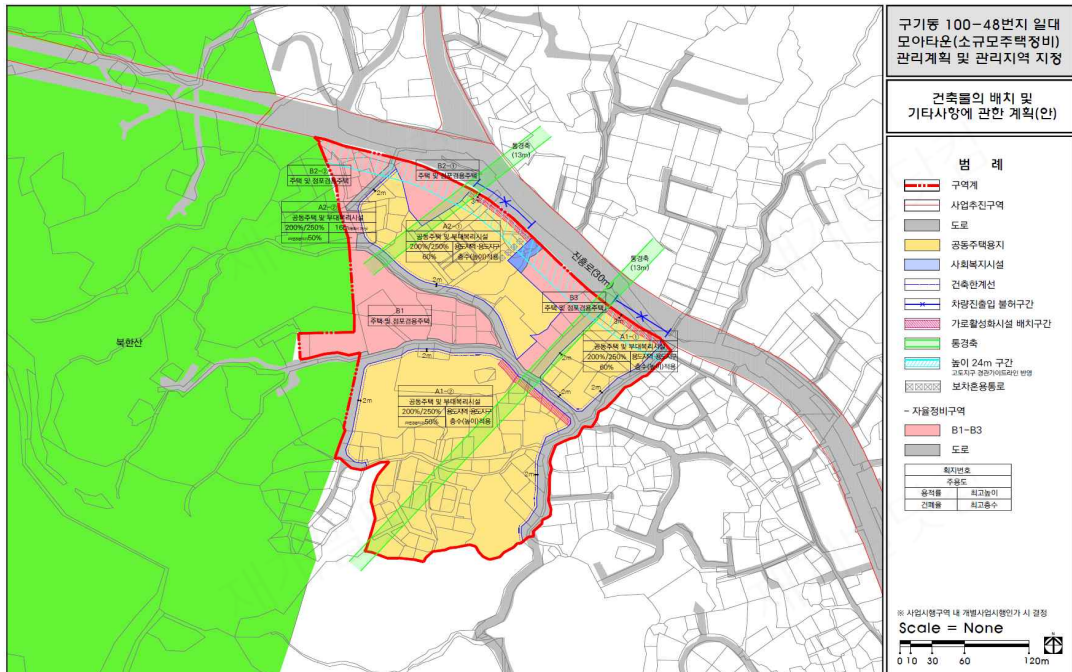
■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



■ 특별건축구역 지정 결정도

