

◆ 서울특별시고시 제2025-421호

원효로4가 71번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 용산구 원효로4가 71번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정
을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의
수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제
8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 31일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 원효로4가 71번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	용산구 원효로4가 71번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		26,192.0㎡	전체 : 100동 노후·불량 : 74동(74.0%)	-

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

○ 관리지역의 지정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	원효로4가 71번지 일대 소규모주택정비 관리지역	용산구 원효로4가 71번지 일대	-	증)26,192.0㎡	26,192.0㎡	-

○ 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정사유
-	원효로4가 71번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 용산구 원효로4가 71번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 26,192.0㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 지정

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				26,192.0	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	A-1	모아주택 1구역(가로주택정비)	19,999.0	76.4	-
	정비 기반 시설	-	도로	2,423.4	9.3	-
		B-1	공공공지	2,140.0	8.1	-
		D-1	주차장	(800.0)	-	공공청사 하부 중복결정
	정비기반시 설 외	C-1	공공청사	800.0	3.0	주민센터
시행구역 외		존치	종교용지	829.6	3.2	종교시설

- ※ 상기 면적은 측량결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 공공청사 연면적은 사업승인시 관련 지자체 협의를 통해 조정
 ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

○ 도로 결정 조서(안)

구분	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	기타도로		255	10~16	집산 도로	1,050 (95)	용문동 28-46	원효로4가 142-6	-	-	-	-
변경	중로	2	255	10~16	집산 도로	1,050 (95)	용문동 28-46	원효로4가 142-6	-	-	-	교통섬 삭제 및 도로 선형조정
신설	소로	2	1	8	국지 도로	33	산천동 37-3	원효로4가 61	-	-	-	-
기정	기타도로		324	6~12	국지 도로	270 (219)	원효로4가120 -3	원효로4가 58-2	-	-	-	-
변경	중로	3	1	6~12	국지 도로	270 (90)	원효로4가120 -3	원효로4가 99-6	-	-	-	도로확폭 B:6m→8m B:6m→12m L:247.0m→317.9m 도로폐도 L:174.5m
기정	소로	3	324	6	국지도 로	70	산천동 81-1	원효로4가 85-13	-	-	-	-
변경	소로	2	324	8	국지도 로	70	산천동 81-1	원효로4가 85-13	-	-	-	도로확폭 B:6m→8m

※ ()는 구역계에 포함되는 도로 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
255-255	중로2-255	도로 선형조정	차도 변경 : 기존 2~3차로 → 가감속차로 포함 3~4차로 합석현 기념공원 기능유지
324-324	중로3-1	기존도로 폐도 및 도로확폭	효창원로12길 폐도(L:175m), 효창원로19길 보행자 안전을 위한 보차 분리 및 원활한 진입을 고려한 도로 확폭 (원효로 12길 및 19길 12m, 원효로8길 일부구간 8m)
-	소로2-1	도로신설	공공청사 · 공공공지 및 공동주택 진출입을 위한 도로신설

○ 공공공지 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	B-1	공공공지	공공공지	원효로4가 50-5 일대	-	증)2,140.0	2,140.0	-	서울특별시 귀속

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 주차장 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	D-1	주차장	원효로4가 50-5 일대	-	증)800.0	800.0	-	공공청사 하부 중복결정

※ 건축물 연면적은 사업승인시 관련 지자체 협의를 통해 조정될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
D-1	주차장	• 신설 연면적 800.0㎡	지역 주민의 편의를 확보하기 위한 주차장 신설

※ 건축물 연면적은 사업승인시 관련 지자체 협의를 통해 조정될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공공청사 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	C-1	공공청사	주민센터	원효로4가 57 일대	-	800.0	800.0	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

- 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
C-1	주민센터	•신설 면적 800.0㎡ 연면적 약 1,500㎡	노후화된 주민센터의 확장 이전 신설

※ 건축물 연면적은 사업승인시 관련 지자체 협의를 통해 조정될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

－ 도시계획시설 중복결정 사유서

도면표시 번호	시설명	중복결정 내용	중복결정 사유
D-1	주차장	공공청사 하부에 주차장 신설	공공공지 하부에 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용효율 증대 및 인근 주민들에게 주차공간 제공

○ 공동이용시설 설치계획

구분	시설유형	사유	비고
관장시설	- 작은도서관, 주민운동시설, 다함께돌봄센터, 주민휴게 시설 등 「2030 서울플랜」 청파·원효생활권 부족시설 및 보행 소외권 발생시설 확보	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	효창원로, 원효로19길	간설도로인 효창원로 변으로 차량 진출입 일부 불허 학교변 안전을 고려한 원효로19길 일부 불허	-
보행 안전구간	효창원로8길	주민의 안전한 보행환경조성을 위한 안전 시설물 설치	-
공공 보행통로	도면참조	지역민의 편리한 기반시설 이용을 위해 8m 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분			위치	면적(㎡)	사업계획					비고
					토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합계				19,999.0 (25,362.4)	-	390	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	원효로4가 71일대		19,999.0 (25,362.4)	-	390	-	-	-	-

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업시행구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

2) ()는 정비기반시설 등 포함 면적임

※ 사업가능구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

- 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		비고
시행구역 내	건폐율	50% 이하	공동주택용지 A-1 (제3종일반)
	용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	건폐율	60% 이하	공공청사 C-1 (제2종일반(7층이하))
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	용도지역 층수(높이) 적용	
시행구역 외	건폐율	60% 이하	종교시설(준치) (제2종일반(7층이하))
	용적률	기준 200% 이하	
	높이	건축법 및 건축조례 허용높이	

1) 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공공이용시설 설치 시에는 법적상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

2) '기준용적률 상향'은 법 제43조의4에 따라 용도지역 상향된 구역에 적용되는 용적률

3) 역사문화환경보존지구 내 건축물 높이는 문화재 현상변경 허용기준(14m) 초과시 문화재 현상변경 개별 심의

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

적용지역	구분		계획내용	비고
A-1	유형		· 공동주택 용지	-
	용도	허용 용도	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 · 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 · 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동 이용시설	-
		불허 용도	· 허용용도 이외의 용도	-
시행구역 외	유형		-	-
	용도	허용 용도	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획 조례」에 의거하여 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물	-
		불허 용도	· 허용용도 이외의 용도	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	간선도로변 및 인접대지 경계부	· 일반건축물 건축한계선 3m 적용 · 공동주택 건축한계선 5m 적용	한강변 관리기본계획 내용 준수
벽면한계선		· 15층 이상 건축물은 11층 이상의 벽면 3m 추가 후퇴	
가로활성화시설 배치 권장구간	도면참조	· 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설 - 근린생활시설	커뮤니티 가로활성화를 위해 근생, 공동이용시설 등 배치 권장
공공보행통로	도면참조	· 지역민의 편리한 기반시설 이용을 위해 8m 확보 · 지역권 설정을 통한 공공성 확보로 다수를 위한 쾌적한 보행환경 및 통행축 확보	지역권 설정으로 공공성 확보
중·저층배치구간	도면참조	· 문화재 현상변경 허용기준구역임을 고려하여 양각을 고 려한 중·저층배치구간 설정	14m 초과 건축물 건축 시 개별심의 필요

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 계획(안)

구분		위치	기존세대	전체세대	임대주택	임대주택 인수예정자	비고 (임대비율)
도면 표시번호	사업구역						
합 계			390	604	120	-	19.87% (소설믹스 적용)
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비사업)	원효로4가 71일대	390	604	59	서울특별시	9.77%
					61	한국토지주택공사 서울주택도시공사	10.10%

- 1) 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정
- 2) 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음
- 3) 사업추진구역별 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 용도지역 · 용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		26,192.0	-	26,192.0	100.0
주거 지역	제2종(7층이하) 일반주거지역	26,088.0	감)19,999.0	6,089.0	23.2
	제3종 일반주거지역	104.0	증)19,999.0	20,103.0	76.8

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합 계	-	증) 19,999.0	19,999.0	· 건축법 제60조 건축물의 높이제한 · 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	· 경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	
A-1	-	증) 19,999.0	19,999.0			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구분	내용
건축법	· 건축물의 높이 제한(60조) · 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	· 공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조), 근린생활시설 등(50조), 유치원(52조)

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항(배제 및 완화) 등은 사업시행인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8228) 및 용산구 재정비사업과(☎ 02-2199-7472)에 비치·열람하고 있습니다.

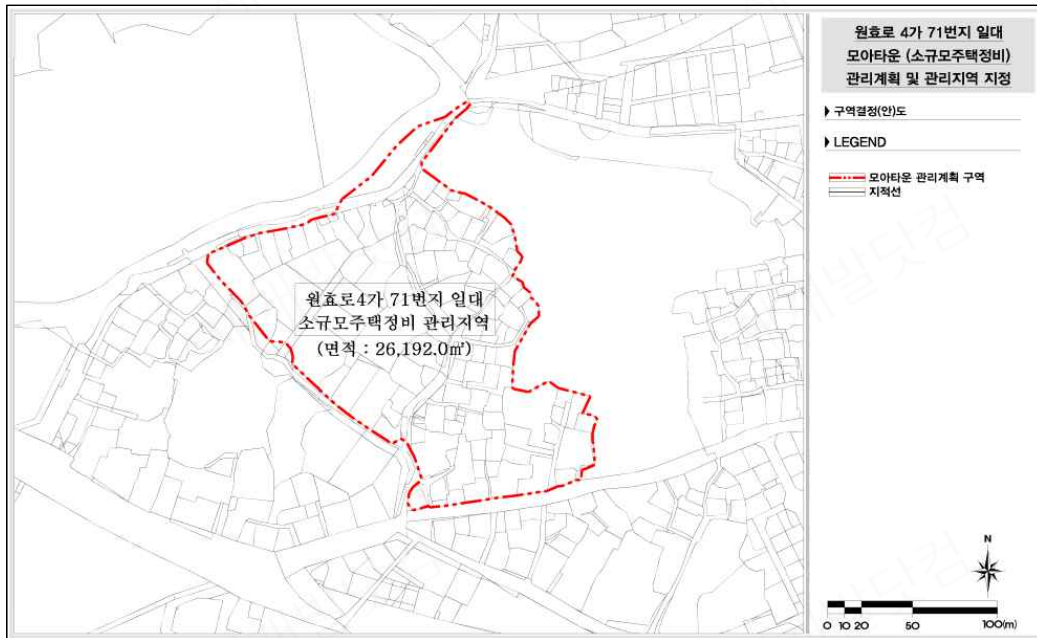
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

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

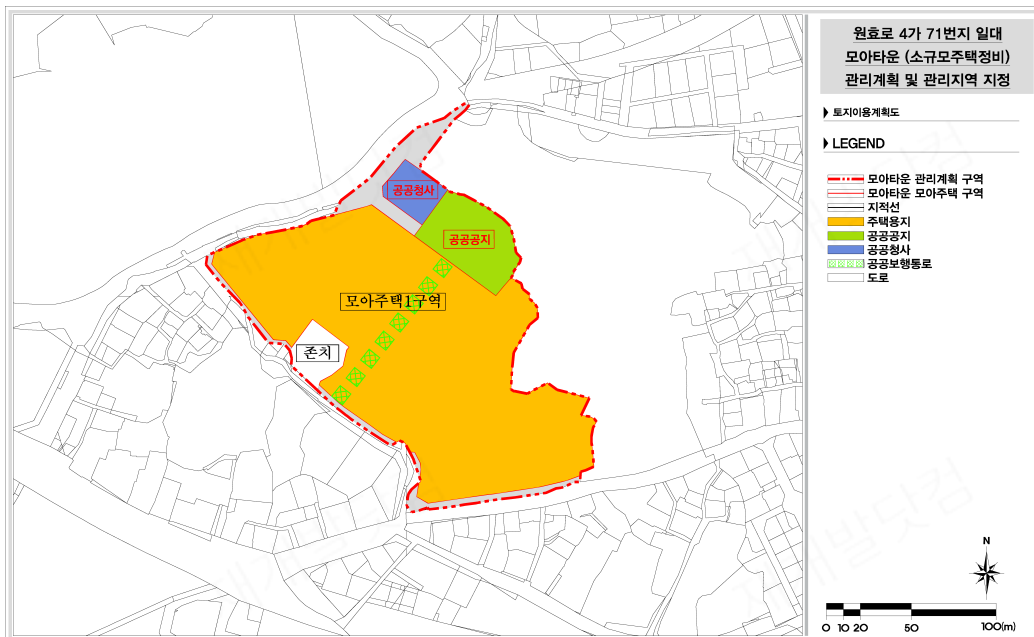
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

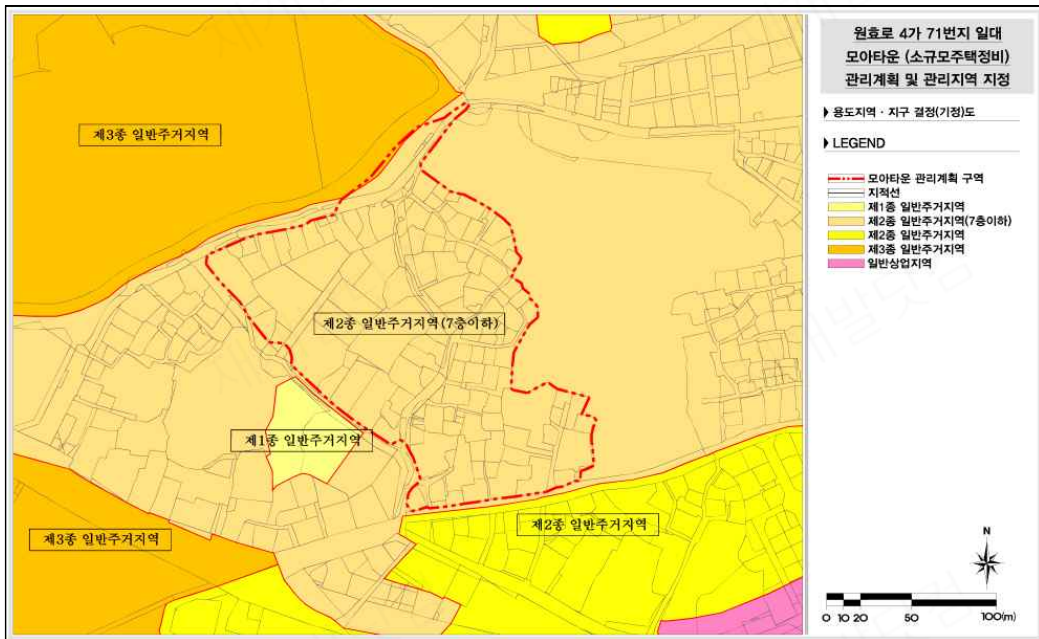
■ 관리지역 결정도



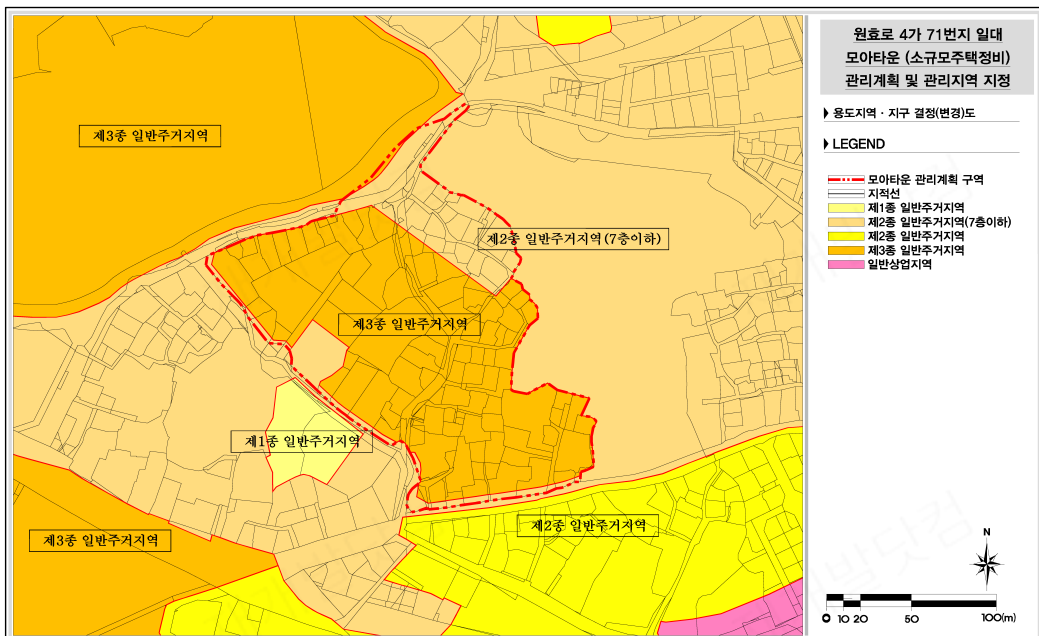
■ 토지이용계획(안)도



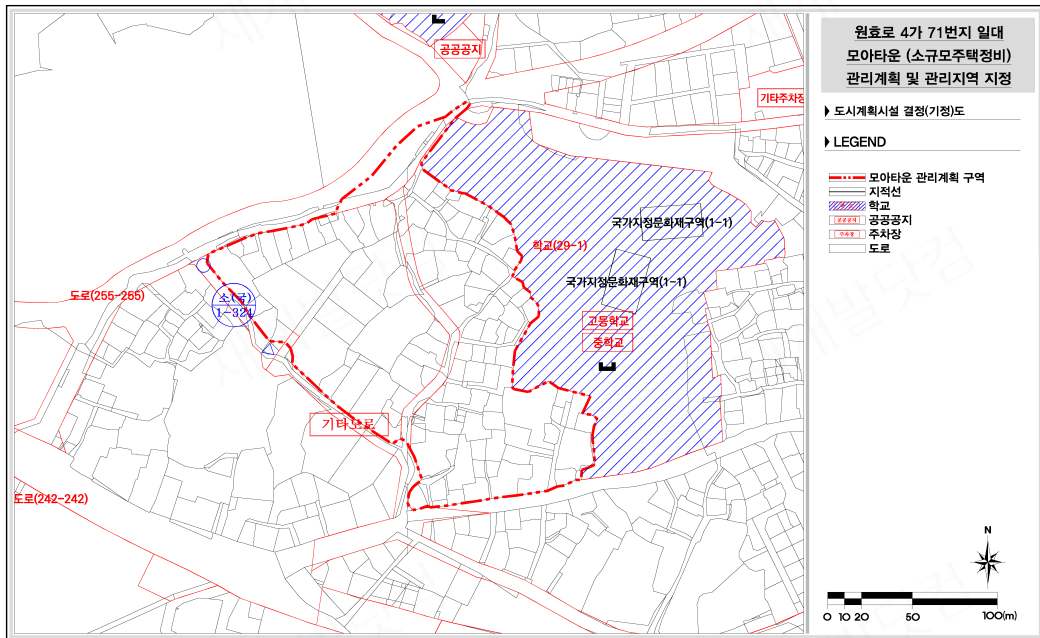
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



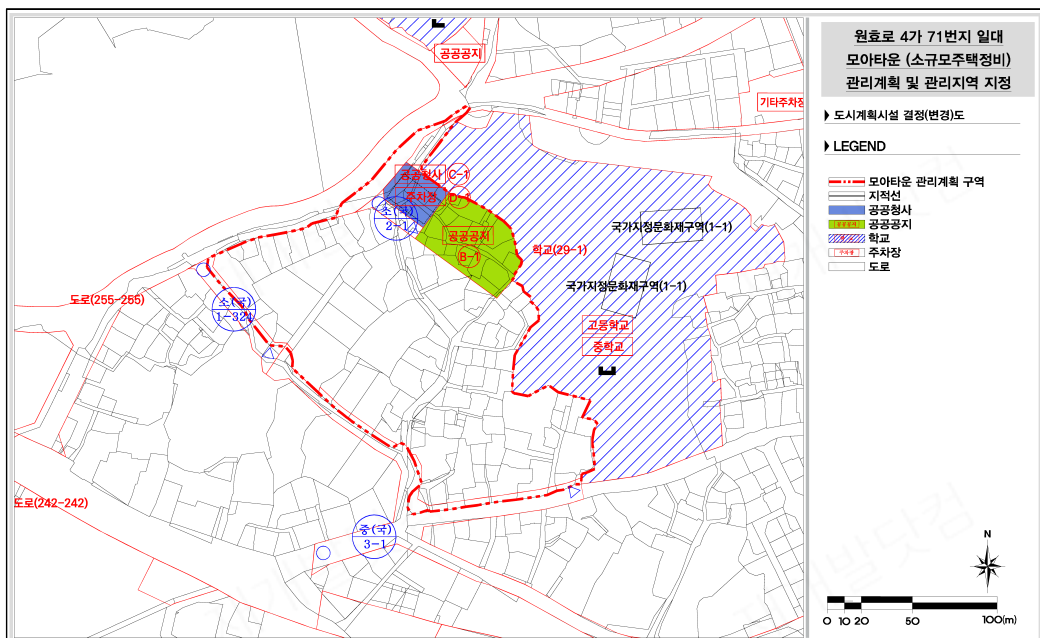
■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



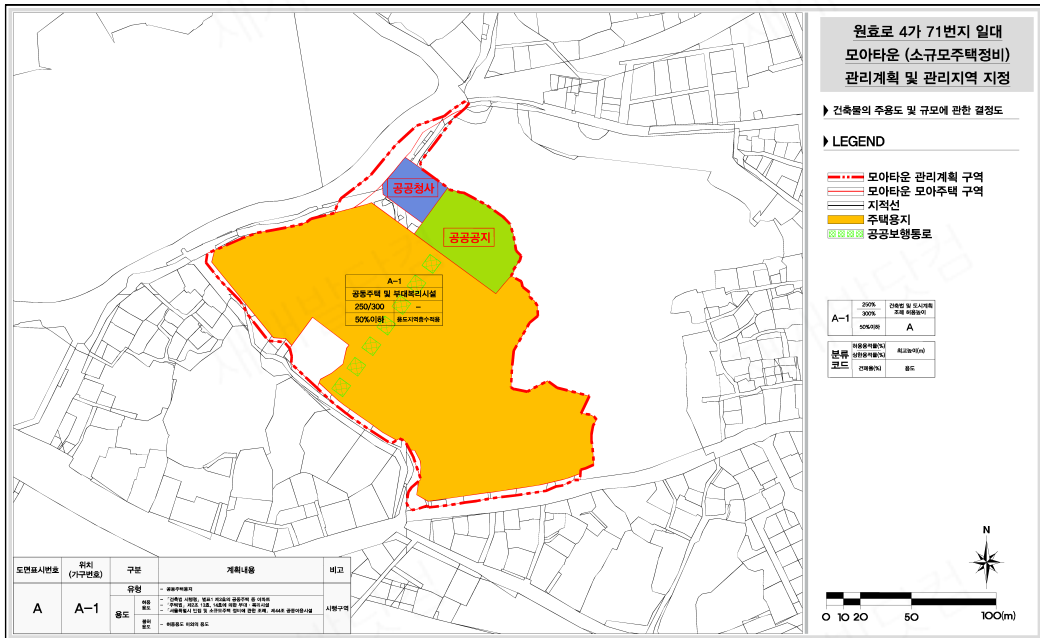
- 도시계획시설 결정(기정)도



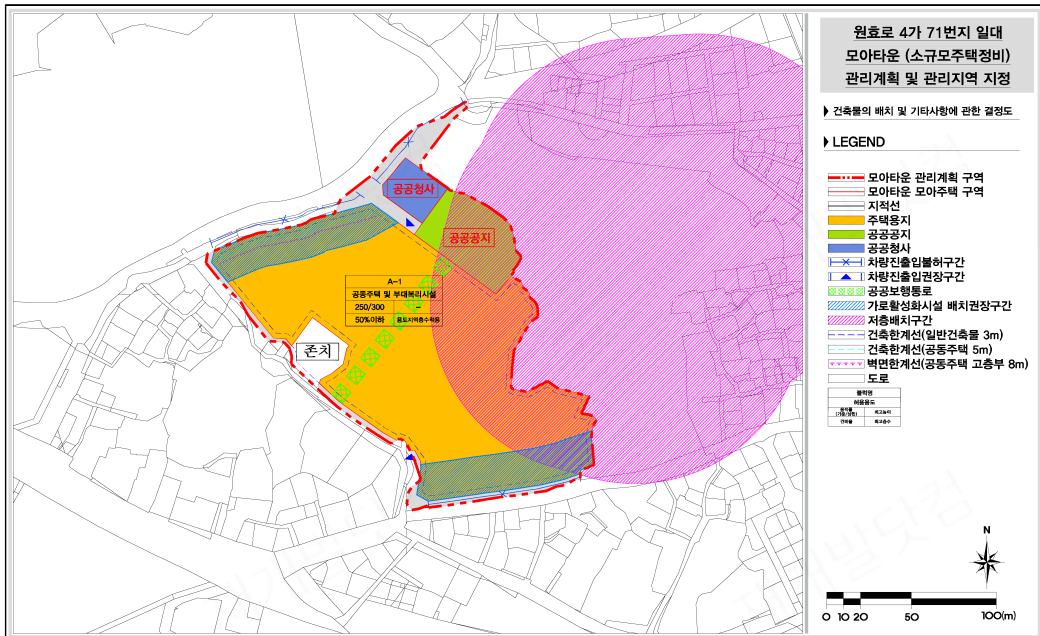
- 도시계획시설 결정(변경)도



■ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 결정도



▪ 특별건축구역 지정 결정도

