

송인동 61번지 일대
소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 송인동 61번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

- 가. 관리지역의 명칭 : 송인동 61번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)
나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	종로구 송인동 61번지 일대	대상지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		17,413.3㎡	전체 : 151동 노후·불량 : 141동(93.4%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업을 통해 양질의 주택을 공급하고, 주민들의 의사를 반영한 사업단위 설정 및 주거지역 정비, 보행과 차량 통행의 환경개선, 지역 내 필요 정비기반시설 등을 공급하고자 함

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

- 가. 관리지역의 지정
1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	송인동 61번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)	종로구 송인동 61번지 일대	-	증) 17,413.3	17,413.3	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면표시	명칭	결정내용	결정사유
-	송인동 61번지 일대 모아타운(소규모주택 정비 관리지역)	• 위치 : 종로구 송인동 61번지일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 • 면적 : 17,413.3㎡	노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에서의 열악한 주거환경 개선을 위한 소규모주택 정비사업의 계획적·효율적 추진을 위한 관리지역 설정

나. 토지이용계획(안)

구분				면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계				17,413.3	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소계		14,597.6	83.8	-
		A-1	사업추진구역1(가로주택정비사업)	14,597.6	83.8	-
	어린이집			172.3	1.0	존치 이전
	정비 기반 시설 등	소계		2,643.4	16.2	-
		B-1	공원	918.9	5.3	-
		도로		1,724.5	9.9	-
		입체적결정도로		(588.7)	3.4	※ 모아주택 구역 내 포함

※ 상기면적은 추후 측량결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	분류				기능	연장 (m)	기점	종점	조성 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	2	가	9	국지 도로	107	송인동 56-129대	송인동 59대	일반 도로	-	-
신설	소로	1	나	6	국지 도로	110	송인동 67-29대	송인동 산 5-17임	일반 도로	-	-
신설	소로	1	다	6	국지 도로	120	송인동 59-37대	송인동 59-45대	일반 도로	-	일부구간 입체적 결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
-	소로 2-가	도로신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 1-나	도로신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설
-	소로 1-다	도로신설	기존 미지정된 현황도로 확폭 및 신설

○ 도로 입체적 결정

구분	도면 표시	시설명	위 치	구분	규모		최 초 결정일	비 고
					당초	변경		
신설	소(국) 1-다	도로	송인동 59-3외 2필지	길이	-	97m	-	- 도시계획시설 - 도로 : 588.7㎡ 입체적결정 - 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	6m		
				높이 (해발고도)	-	지표면 -5m ~지상부		
				수평투영 면적	-	588.7㎡		

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 공원 계획(안)

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	B-1	소공원	송인동 59-37 외 8필지	-	증) 918.9	918.9	-	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	결정내용	결정사유
B-1	소공원	- 공원 신설 - 면적 : 918.9㎡	모아타운 내 주요 결절부에 인근 주민과 송인 근린공원 이용객에게 휴식공간 제공을 위한 공원 설치

3) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 공동이용시설 권장시설

구분	시설유형	설치기준	비고
권장시설	노인교실, 돌봄센터, 키즈카페 등	- 주변 지역에 부족한 시설을 가로활성화 등을 위해 생활 커뮤니티 가로변 및 구역 내 단차 발생구간에 공동 이용시설을 확보 - 구역 내 어린이집과 연계한 시설과 지역필요시설	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 구역별 권장시설

구분	시설유형	비고
A-1	돌봄센터(키움센터)	80㎡ 이상
	키즈카페	150㎡ 이상 확보
	노인교실	33㎡이상 강의실 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 주민공동시설 의무면적

구분	세대수	총량 기준 면적	비고
모아주택 1구역 (A-1)	418	1,567.5㎡	설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) : 100세대 이상 1,000세대 미만 기준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	지봉로, 지봉로 8길 일부구간	- 간선도로인 지봉로변 차량진출입 불허 - 커뮤니티가로 활성화를 위해 지봉로 12가길변 불허	
차량진출입구간	차량진출입불허구간 제외	- 대상지 내 북측 지봉로8길을 통해 차량 진출입구 설치	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

○ 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 모아주택(가로주택정비)사업 1개 구역 추진 예정

구분	면적(㎡)	사업계획					비고
		토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진단계	최 초 결정일	
합 계	17,413.3	188	239	-	-	-	-
사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	17,413.3	188	239	조합 예정	조합설립(변경)인가 추진예정	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

○ 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 사업추진구역(A-1) 밀도 계획 수립

구분 (도면표시)		내용			비고
시행 구역	A-1	2종일반 주거지역	건폐율	60% 이하	사업추진구역1 (가로주택정비사업)
			용적률	기준 200% 이하 / 상한 250% 이하	
			높이	용도지역 층수(높이) 적용	
		3종일반 주거지역	건폐율	50% 이하	
			용적률	기준 250% 이하 / 상한 300% 이하	
			높이	용도지역 층수(높이) 적용	
	어린이집	2종일반 주거지역	건폐율	60% 이하	존치이전
			용적률	기준 200% 이하	
			높이	건축법 및 건축조례 허용 높이	

※ 소규모주택정비사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 향후 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

○ 건축물의 용도

구분		계획 내용	비고
사업 추진 구역1 (A-1)	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 공동이용시설 및 「도시 및 주거환경정비법」제2조 5호에 따른 공동이용시설	
	불허	- 허용용도 이외의 용도 - 「교육환경보호에 관한 법률」제9조에 따른 교육환경 보호구역에서의 금지행위시설	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 등

구분	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	대상지 내 도로와 접한 대지	- 지봉로8길, 지봉로12가길 일부 도로변 3m적용 - 지봉로(25m)변 5m 적용	
보도부속형 전면공지	건축한계선	- 건축한계선을 통한 보도부속형 전면공지 확보 - 보행에 방해가 되는 일체의 장치물 설치를 금지하고 통행이 가능한 구조로 설치	
가로 활성화 시설 배치구간	지봉로에 가로활성화 배치구간 지정 및 배치유도	- 간선가로인 지봉로에 가로활성화 배치구간 지정 - 가로활성화시설의 권장용도 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」제44조에 의한 공동이용시설 및「도시 및 주거환경정비법」제2조 제5호에 따른 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티 가로활성화를 위해 저층부에 근린생활시설을 연도형으로 조성 - 입주자 전용시설은 배제할 것	
담장 미설치	소규모주택정비 사업시행구역	- 구역간 담장 미설치	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

○ 모아주택 사업성 보정계수(신설)

- 모아타운 관리계획(소규모주택정비 관리계획) 수립 시, 통합심의 직전연도 공시지가 기준으로 산정하며, 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 직전연도 공시지가를 기준으로 보정계수를 확정함

- 산식 : 서울시 평균 공시지가¹⁾ / 사업시행구역 평균 공시지가²⁾

1) 매년 서울시가 산정하여 공개하며, “재개발사업”의 평균공시지가 적용

2) 해당 사업시행구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

- 사업성 보정계수 적용 방법

(「서울특별시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례」 개정 시 개정 조례에 따름)

1) 조례 제44조의4에 따른 임대주택 공급비율 (용도지역 상향시)

$$\text{임대주택 공급비율} = \text{증가된 용적률} \times 100\text{분의 } 50^{1),2)} \div \text{사업성 보정계수}$$

1) 조례 제44조의4제2항에 따른 사업(공공참여)의 경우 100분의 30 적용

2) 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 100분의 15까지 완화 가능

2) 조례 제50조제1항에 따른 용적률 상한 (임대주택 건설 특례)

$$\text{용적률 상한} = a + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha \times \beta) + b + c$$

- α (적용계수) = 2.5 (단, 준주거지역의 경우 5)

- β (보정계수) = 사업성 보정계수

- a = “서울특별시」 도시계획 조례” 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

- b = 정비기반시설을 설치하는 경우, 조례 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

- c = 관리지역에서 “토지보상법”을 준용하지 않은 가로주택정비사업의 사업시행자가 “토지보상법”에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 상당하는 용적률(%) (최대 25 퍼센트 이내)

- 모아주택(소규모주택정비사업) 통합심의 신청 시, 세입자 보호대책 수립 및 임대주택 입주 대상자 현황을 파악하여 사업성보정계수 적용에 따른 세입자 주거안정대책이 수립되었다고 인정될 경우 보정계수 적용 가능

○ 임대주택 공급 및 인수계획(안)

도면 표시	사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택 (인수예정자)	비고
합 계		-	418	61	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	송인동 61번지 일대	418	61	LH/SH 공사	-

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

※ 개별 사업시행계획(안) 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출(가로주택정비사업형에 한함)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

차. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경(안)	변경후		
합 계	17,413.3	-	17,413.3	100.0	-
제1종일반주거지역	4,068.1	감) 2,995.6	1,072.5	6.2	-
제2종일반주거지역	13,345.2	감) 8,340.0	5,005.2	28.7	-
제3종일반주거지역	-	증) 11,335.6	11,335.6	65.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
합계	-	증)14,597.6	14,597.6	- 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	- 지역환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	-
A-1	-	증)14,597.6	14,597.6			

구분	내용
건축법	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조) 등
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등

※ 상기의 특별건축구역의 특례사항 및 사유 등은 사업시행과정에서 변경될 수 있으며, 사업시행시기가 동일할 경우 적용 가능

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

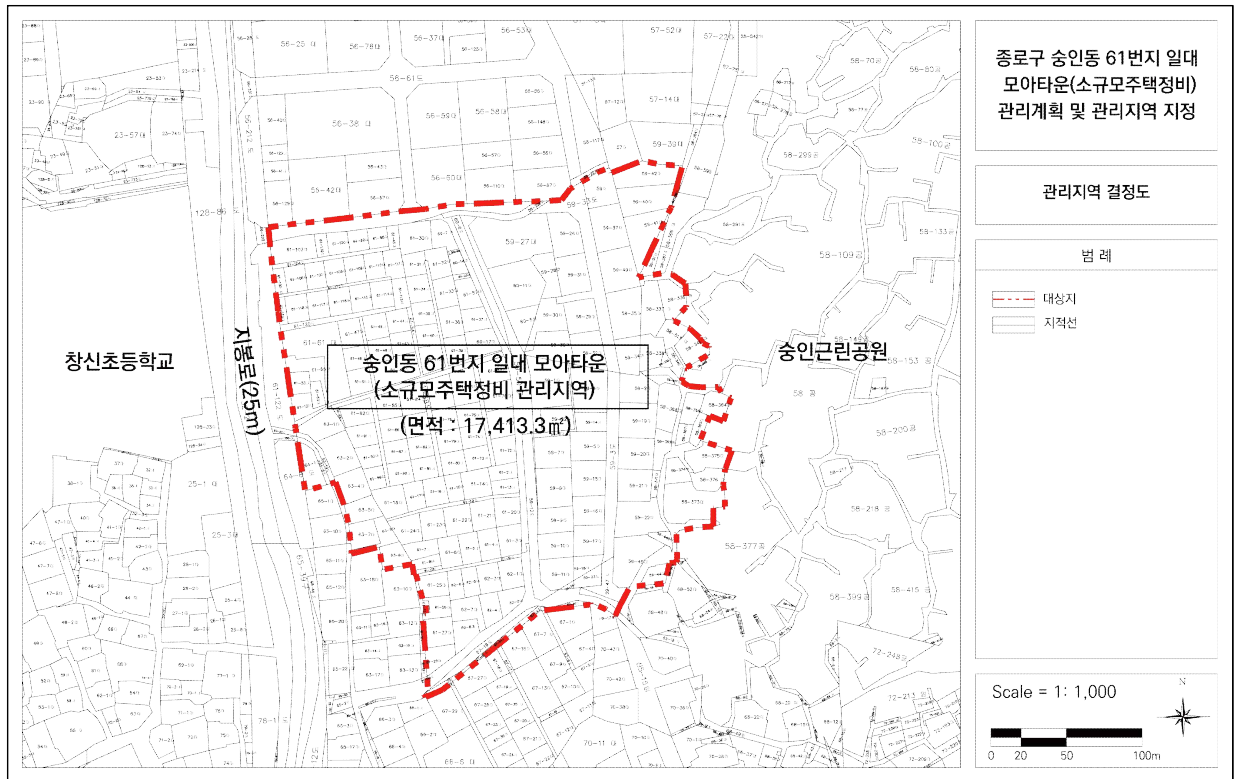
- 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

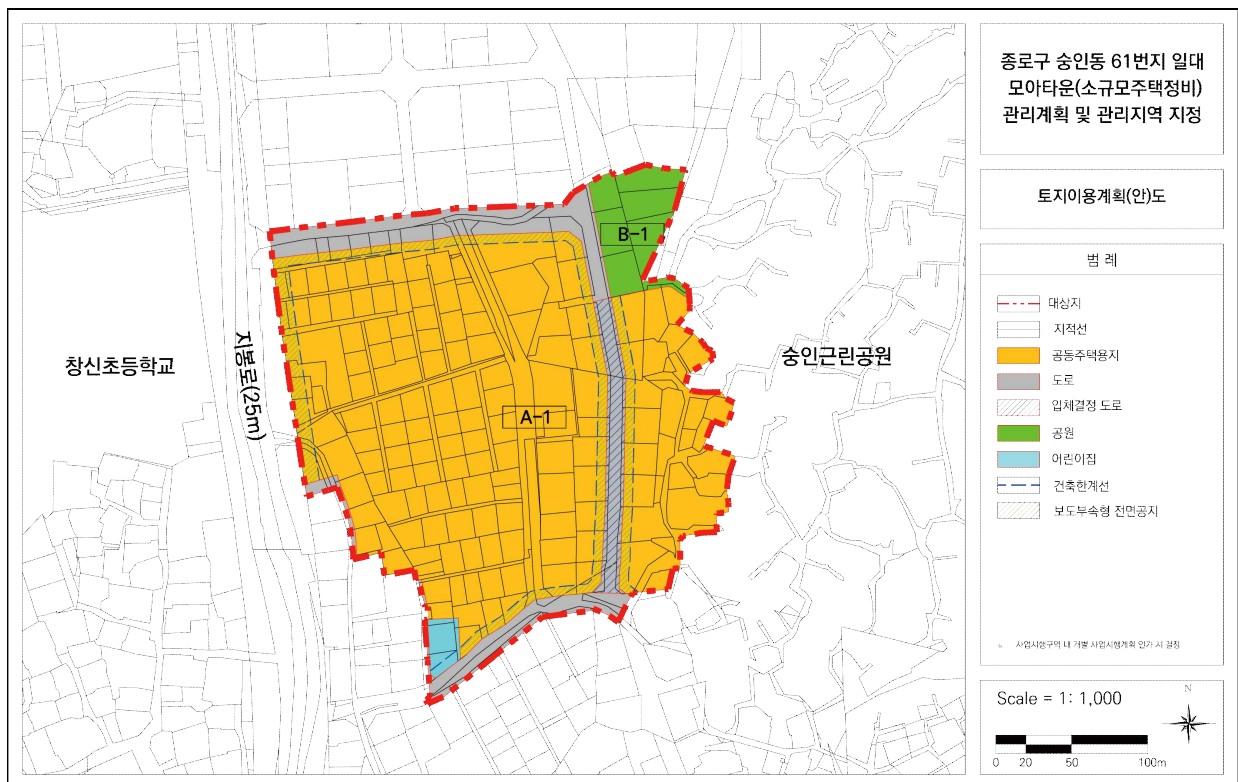
- 서울특별시 전락주택공급과(☎ 02-2133-8227) 및 종로구 도시개발과(☎ 02-2148-2692)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

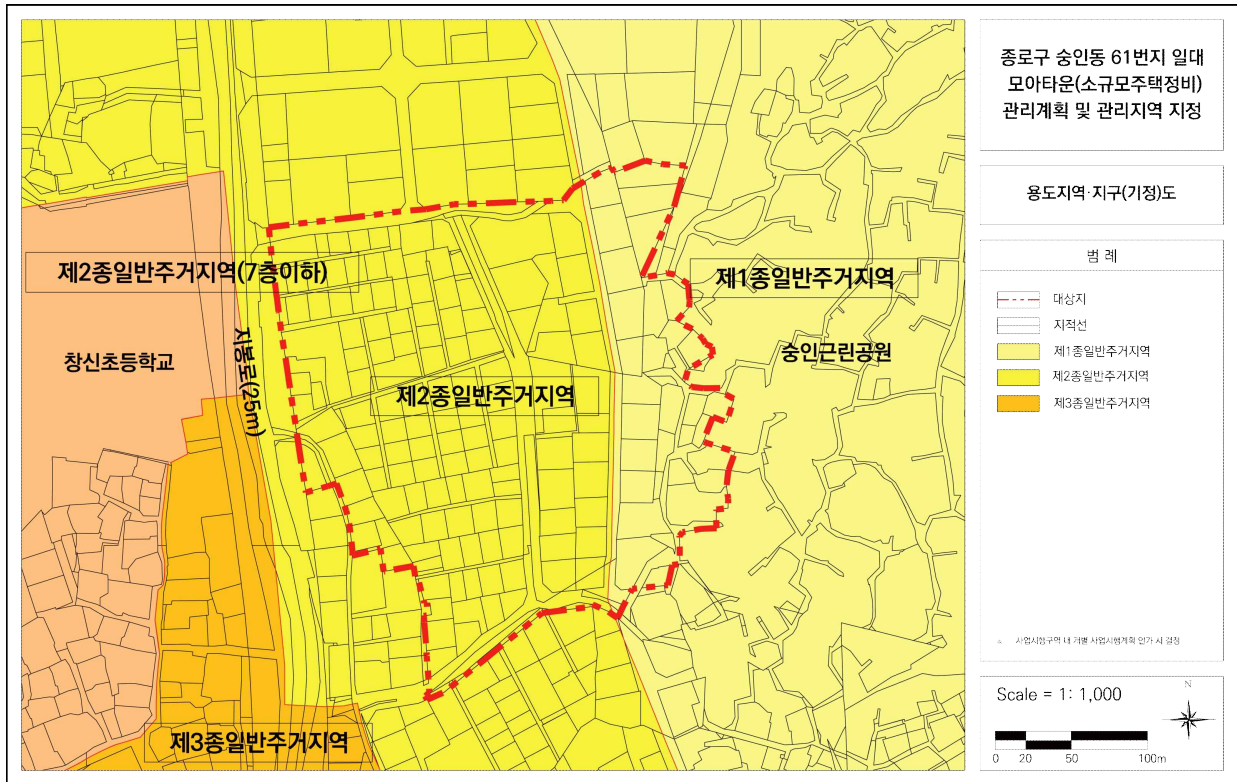
■ 관리지역 결정도



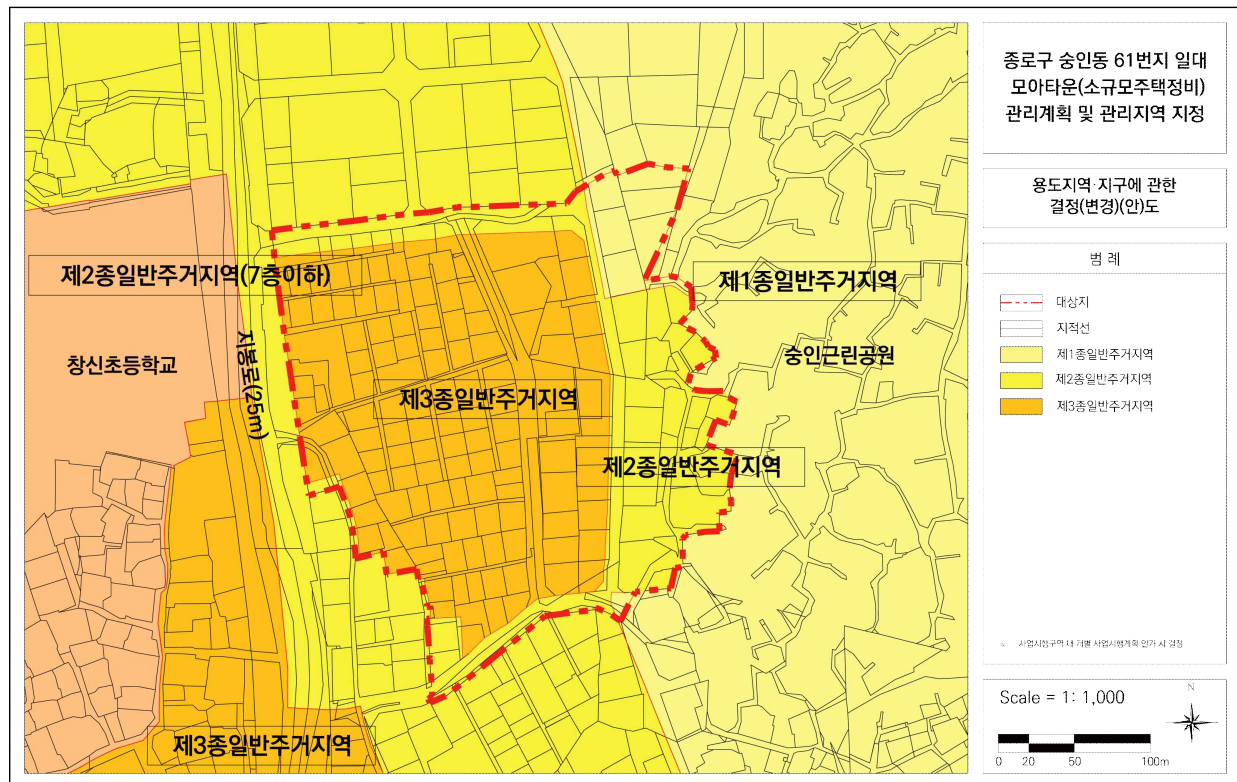
■ 토지이용계획(안)도



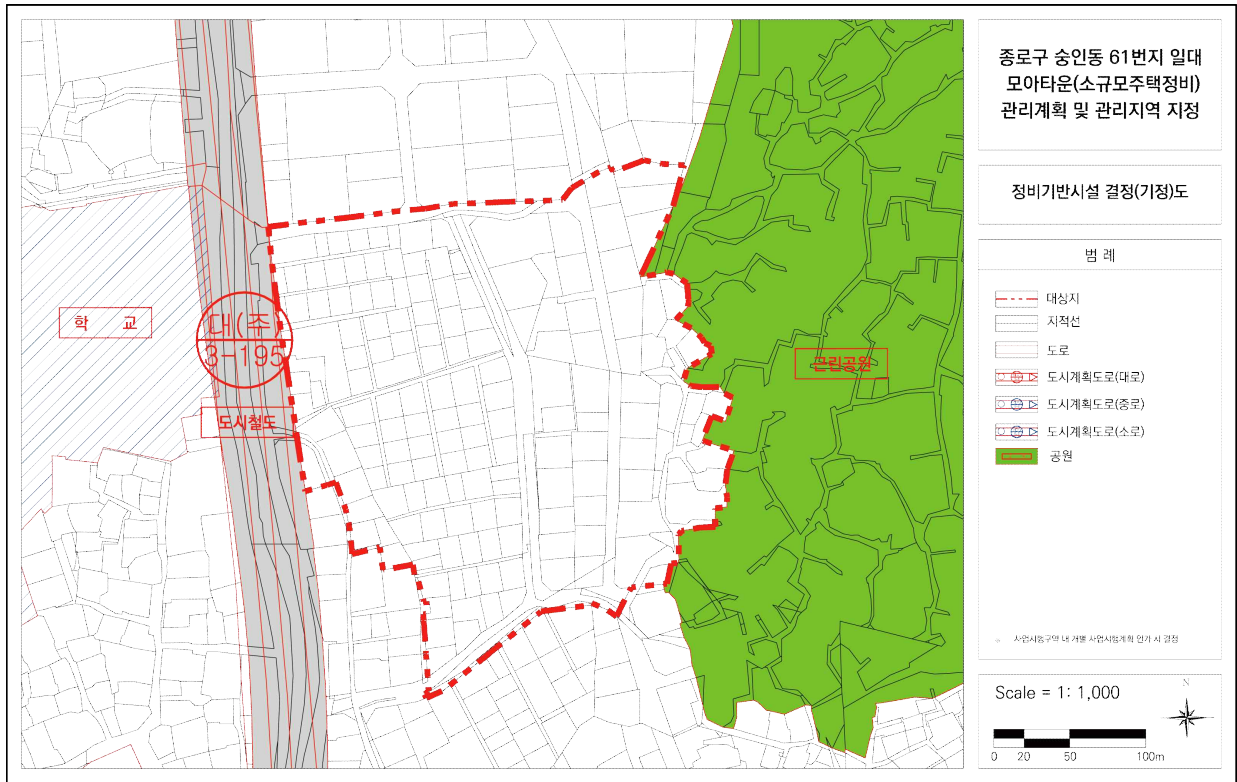
■ 용도지역·지구 (기정)도



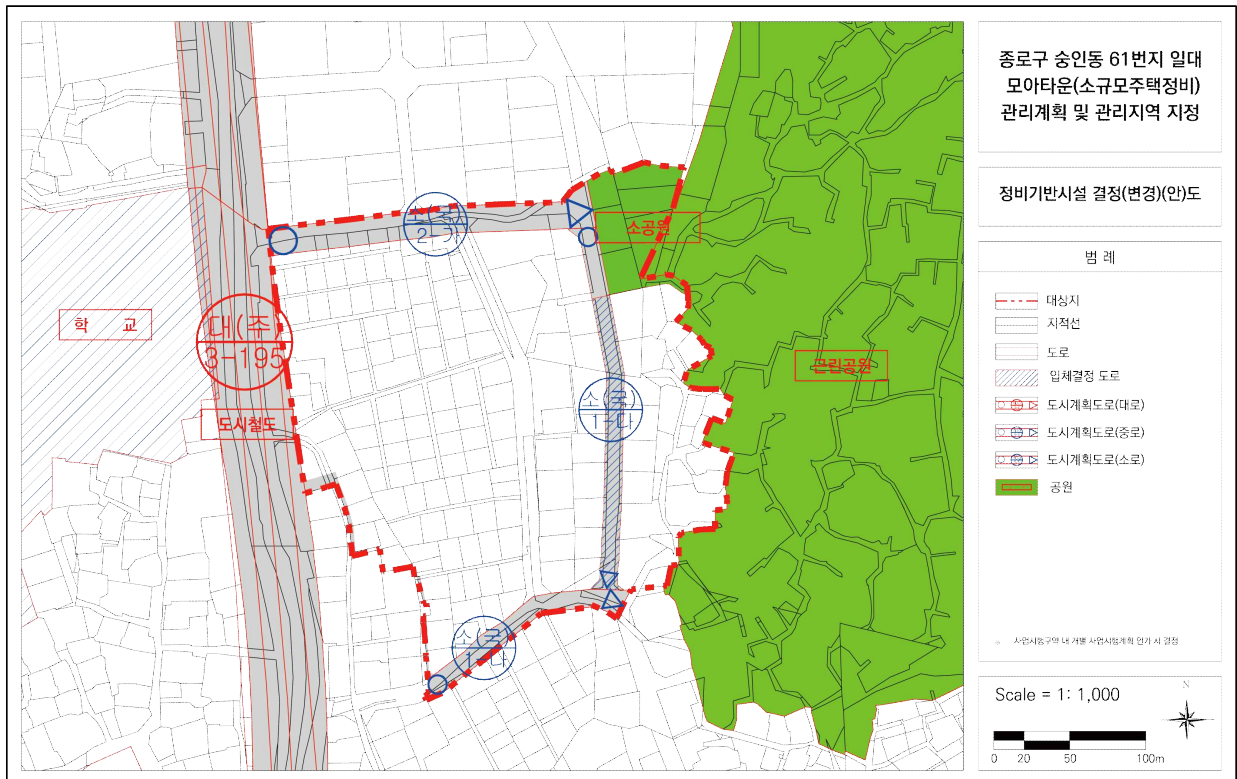
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도



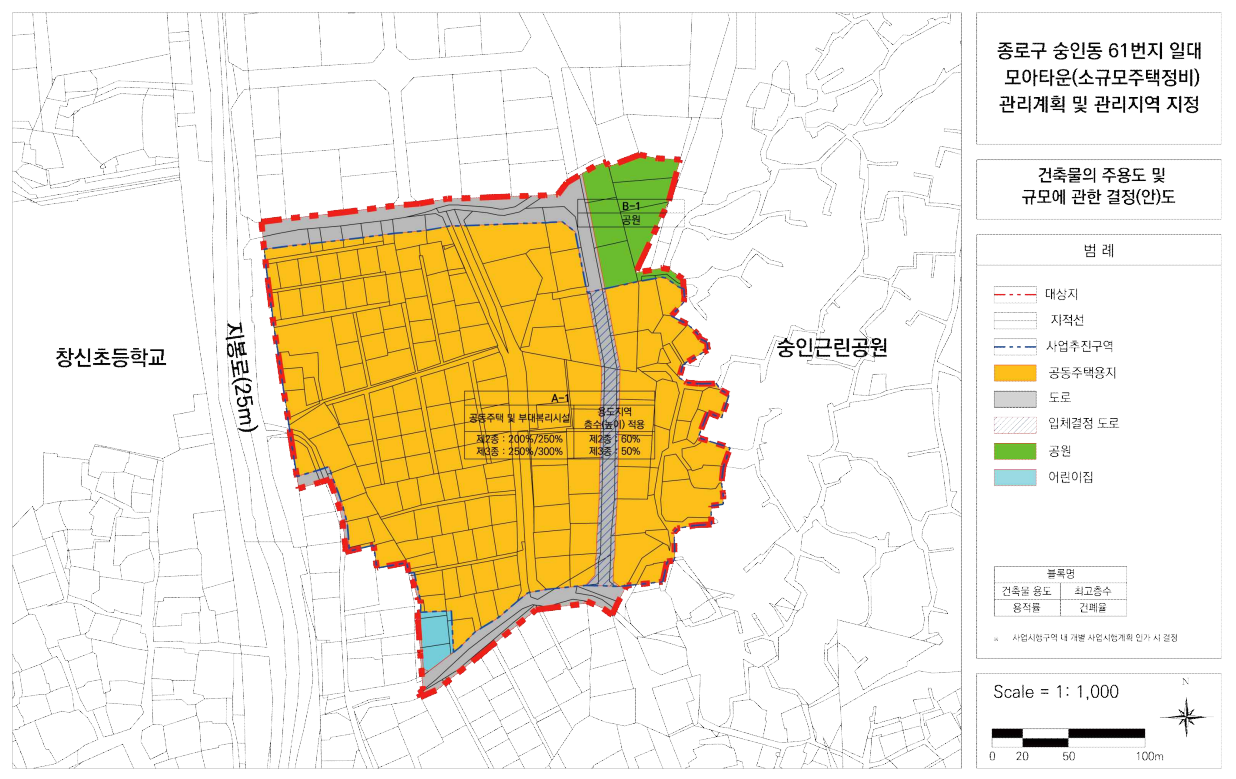
■ 정비기반시설 결정(기정)도



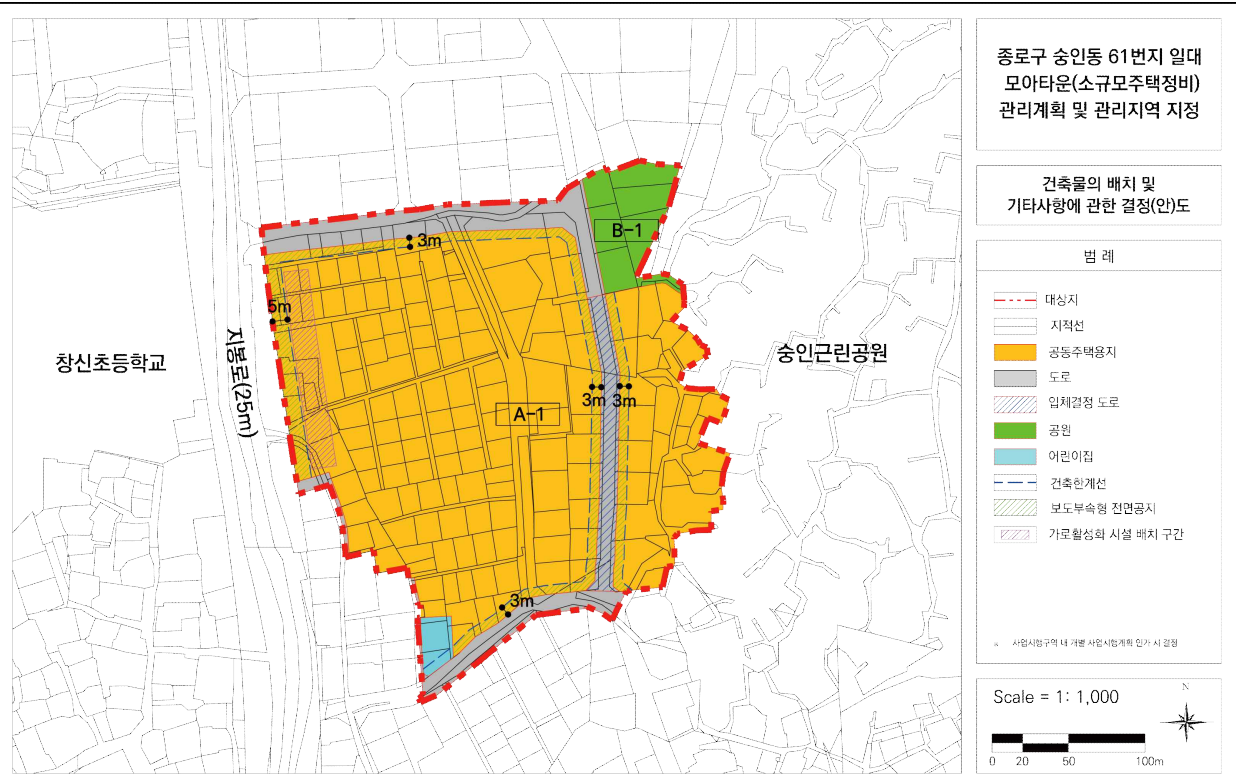
■ 정비기반시설 결정(변경)(안)도



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 결정(안)도



■ 건축물의 배치 및 기타 사항에 관한 결정(안)도



■ 특별건축구역 지정 결정(안)도

