

◆ 서울특별시고시 제2026-103호

건축허가등 제한 지형도면 고시

신속통합기획 재개발 및 공공재개발 사업 후보지(선정,미선정) 내 무분별한 건축행위로 인한 자원낭비 방지 및 향후 원활한 정비사업의 추진 등을 위하여 「건축법」 제18조에 따라 건축허가 및 착공을 제한하고 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 26일

서울특별시

1. 건축허가 제한 신규(안)

가. 제한목적 : 신속통합기획 재개발 및 공공재개발 사업 후보지(선정,미선정) 내 건축행위로 인한 자원낭비 방지 및 향후 원활한 정비사업의 추진 등을 위하여 건축허가 및 착공 제한을 실시하고자 함

나. 제한근거 : 「건축법」 제18조 제2항 및 제4항

다. 제한기간 : (최초)제한공고(고시)일로부터 2년

※ 단, 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 고시일까지

라. 제한구역 : '26년 제1차(2월) 신속통합기획 주택재개발 후보지 상정구역

연번	자치구	구역명 (가칭)	위치	제한면적(㎡)	선정 여부	비고(이력)
1	광진구	-	구의동 46 일대	105,957.2	선정	-
2	구로구	-	구로동 792-33 일대	58,472.7	선정	-
3	서대문구	-	옥천동 123-2 일대	9,863.5	선정	-
4	은평구	-	불광동 442 일대	109,364.8	선정	-
5	동대문구	전농16	전농동 206-21 일대	23,410.3	미선정	-

※ 주택 재개발 후보지 공모에 따라 건축허가가 제한되었던 미선정 구역이 이후 신속통합기획 또는 공공재개발 후보지로 선정될 경우, ① 미선정 당시의 구역면적을 초과하는 부분에 대해서만 추가로 건축허가를 제한하며, ② 아래 '3. 제한대상 및 제한 제외 대상'의

선정구역으로 변경

(既往지정된 구역의 건축제한 기간에는 변동 없이 최초 고시일로부터 2년 유지됨)

2. 건축허가 제한 변경(안)

가. 제한목적 : 신속통합기획 재개발 및 공공재개발 사업 후보지(선정,미선정) 내 건축행위로 인한 자원낭비 방지 및 향후 원활한 정비사업의 추진 등을 위하여 건축허가 및 착공 제한을 실시하고자 함

나. 제한근거 : 「건축법」 제18조 제2항 및 제4항

다. 제한구역 및 변경(안) : 아래 표 참조

※ 단, 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 고시일까지

① 면적 변경 : ' 25년 제5차(10월) 신속통합기획 주택재개발 후보지 상정구역

연번	자치구	구역명 (가칭)	위치	기 제한 면적(㎡)	금회 제한 면적(㎡)			제한기간	현재 후보지 선정 여부
					합계	확대	제척		
1	마포구	-	합정동 444-12	40,753	2,048	2,048	-	변경 없음 (2025.11.06.~2027.11.05.)	선정

※ 마포구 합정동 444-12일대의 건축허가 제한 이력은 서울특별시고시 제2025-612호 참고

3. 제한대상 및 제한제외 대상

선정구역

1) 제한대상

- 가) 「건축법」 제11조 및 제14조에 따른 건축허가 및 건축신고
- 나) 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 중 단독주택을 공동주택으로의 변경
- 다) 「건축법」 제21조에 따른 착공신고(제한대상의 착공신고에 한한다)
- 라) 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제15조에 따른 일반건축물의 집합건축물로의 전환
- 마) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

2) 제한제외 대상

- 가) 「건축법」 제11조에 따른 재축, 대수선(다세대주택 세대분리를 위한 경계벽 증설 제외)
 - 나) 「건축법」 제14조에 따른 재축, 대수선
 - 다) 「건축법」 제29조에 따른 공용건축물
 - 라) 「재난안전관리기본법」 및 「자연재해대책법」 등에 따라 건축물의 안전에 지장이 있다고 인정되는 건축물에 대한 건축허가 및 신고
- 단, 제한제외대상은 지분이 늘어나지 않는 행위에 한함
- ※ 지분이 늘어나는 행위 : 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우 등의 행위

미선정(보류)구역

1) 제한대상

- 가) 「건축법」 제11조 및 제14조에 따른 건축허가 및 건축신고
- 나) 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 중 단독주택을 공동주택으로의 변경
- 다) 「건축법」 제21조에 따른 착공신고(제한대상의 착공신고에 한한다)

라) 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제15조에 따른 일반건축물의 집합건축물로의 전환

마) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

단, 제한대상은 지분이 늘어나는 행위에 한함

※ 지분이 늘어나는 행위 : 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

2) 제한제외 대상

가) 「건축법」 제11조에 따른 재축, 대수선(다세대주택 세대분리를 위한 경계벽 증설 제외)

나) 「건축법」 제14조에 따른 재축, 대수선

다) 「건축법」 제29조에 따른 공용건축물

라) 「재난안전관리기본법」 및 「자연재해대책법」 등에 따라 건축물의 안전에 지장이 있다고 인정되는 건축물에 대한 건축허가 및 신고

단, 제한제외대상은 지분이 늘어나지 않는 행위에 한함

4. 지형도면 : 붙임 참조

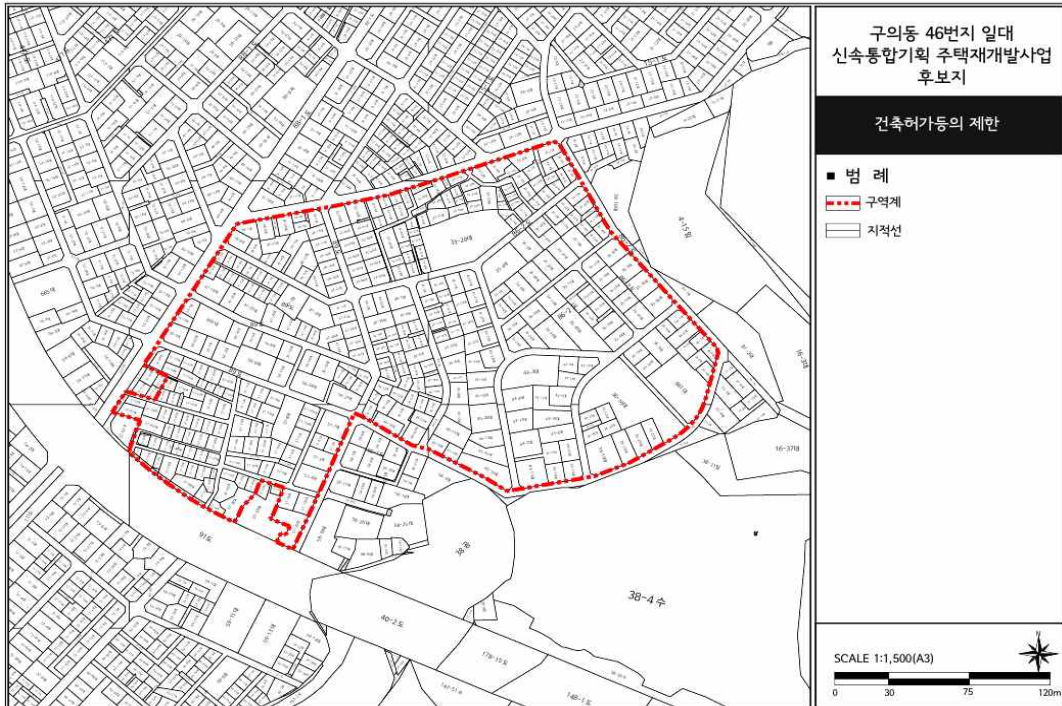
5. 안내사항

○ 기타 궁금하신 사항은 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7236)로 문의하시기 바랍니다.

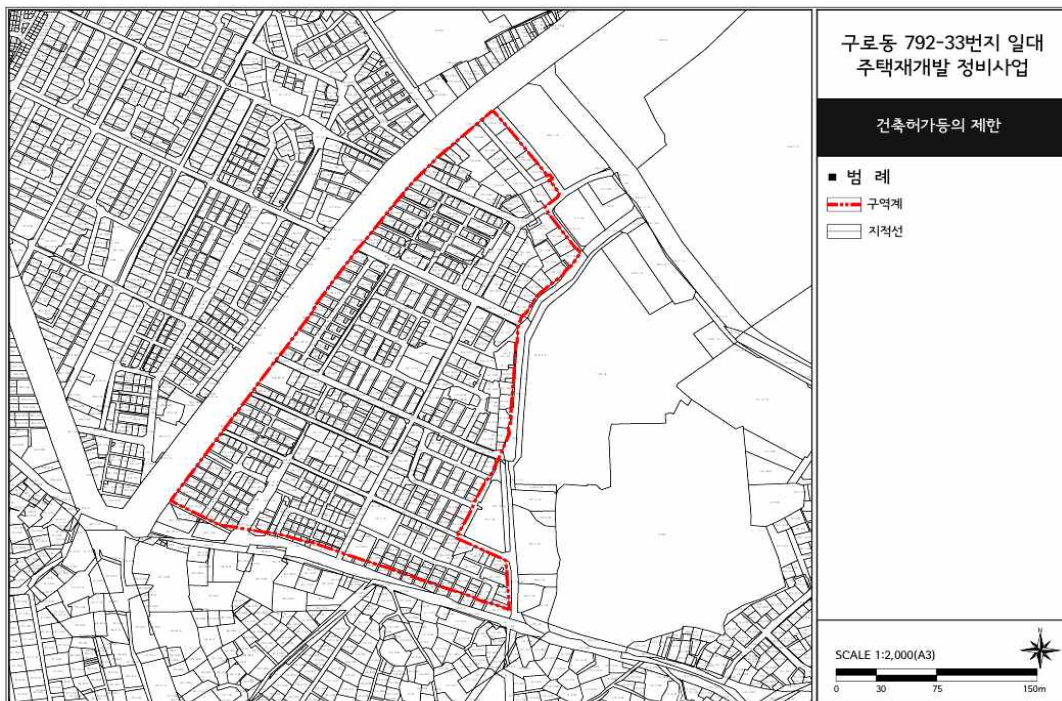
※ 첨부된 지형도면은 참고용이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

■ 관계도면

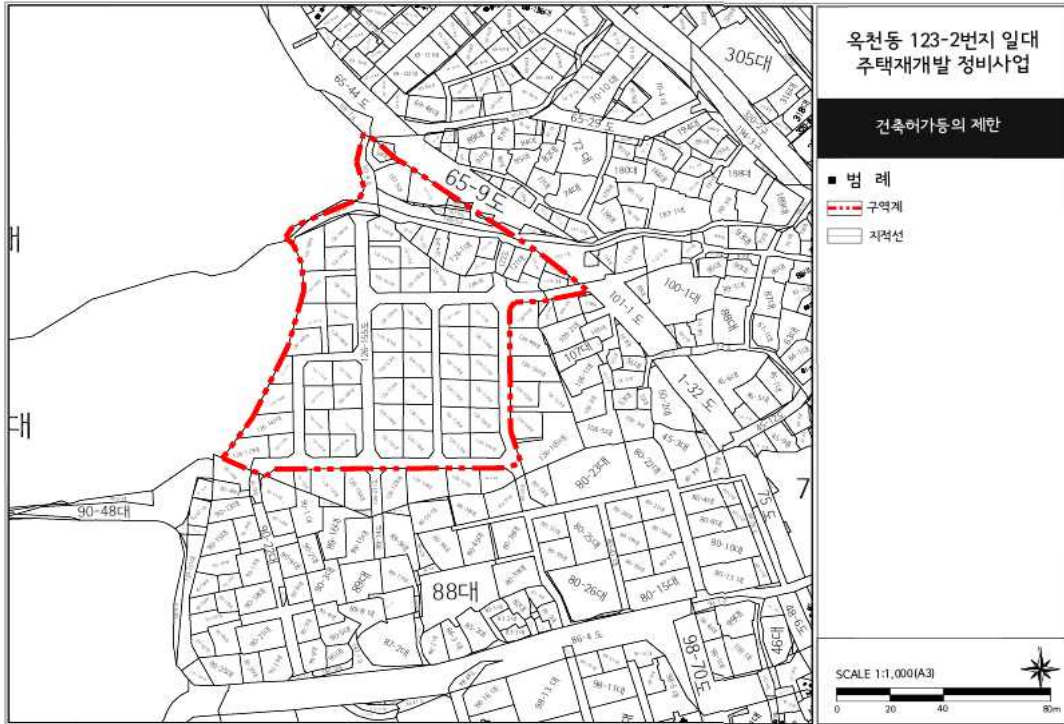
○ 광진구 구의동 46 일대



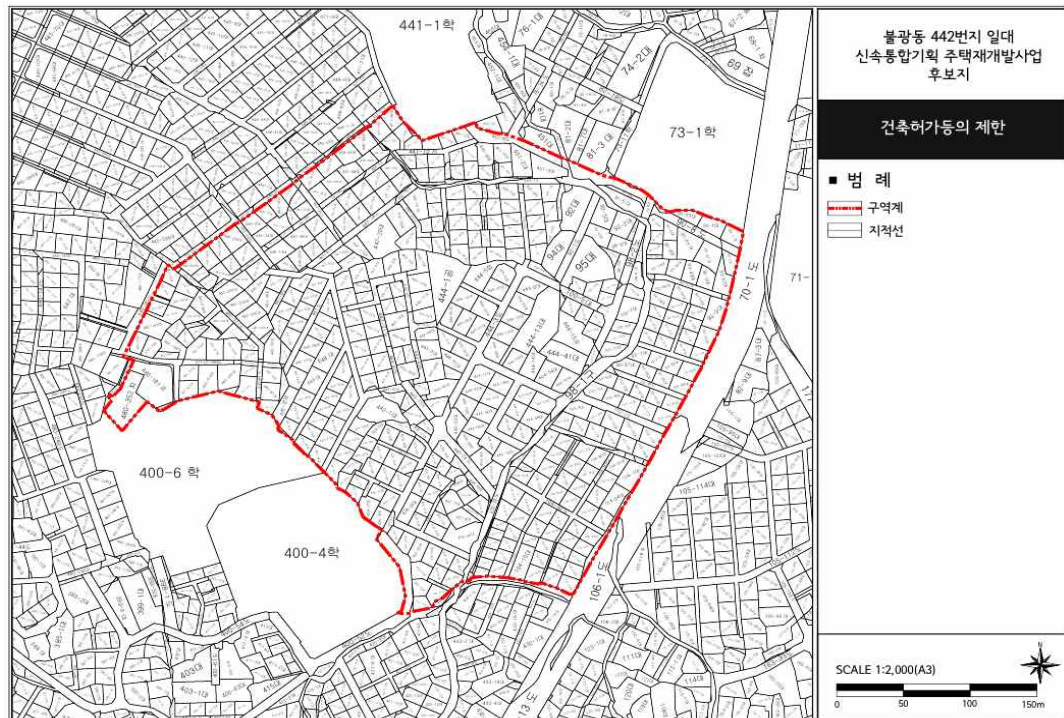
○ 구로구 구로동 792-33 일대



○ 서대문구 옥천동 123-2 일대



○ 은평구 불광동 442 일대



○ 동대문구 전농동 206-21 일대

