

연희동 520번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운) 수립(안) 주민 공람공고

서울특별시 서대문구 연희동 520번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 선지정을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2026년 07월 29일
서대문구청장

가. 공람기간 : 2026. 07. 29. ~ 2026. 08. 12.(14일간)

나. 공람장소 : 서대문구청 도심개발과(☎ 02-330-1920)

※ 의견 제출 : 서대문구청 도심개발과(☎ 02-330-1920)

다. 공람사유 : 연희동 520번지 일대 모아타운 선지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 연희동 520번지 일대 모아타운 선지정을 위한 소규모주택정비
관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수,
기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 이행
과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 연희동 520번지 일대 소규모주택정비 관리지역(모아타운)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건		비고
기 준	연희동 520번지 일대	대상지의 면적이 10만㎡미만일 것	노후불량건축물 수가 해당지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현 황		19,199㎡	전체 60동 노후·불량 : 45동(75%)	-

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

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

■ 관리지역의 지정 조서

구 분	관리지역 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	연희동 520번지 일대 모아타운 (소규모주택정비 관리지역)	서대문구 연희동 520번지 일대	-	증) 19,199	19,199	-

나. 토지이용계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

○ 소규모주택정비 관리지역 선지정을 위해 조합설립을 위한 동의서 연번부여 및 조합설립인가 현황 기준으로 작성하였으며, 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

구 분			면 적(㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계			19,199.0	100.0	
사업추진 구역	소계		16,836.0	87.7	
	A1	가로주택형 모아주택	16,836.0	87.7	
정비기반 시설	소계		2,363.0	12.3	입체결정으로 면적 제외
	도로		141.0	0.7	
	공원		555.0	2.9	
	공공공지		1,667.0	8.7	
	입체결정 도로		(569.8)	-	

다. 정비기반시설 설치계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

- 소규모주택정비 관리지역 선지정을 위해 기결정 정비기반시설에 대한 사항만을 고시하고자 함
- 소규모주택정비 관리지역 내 도시계획시설 변경 결정 및 설치계획(안)은 본 계획수립 시
관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	A	8	국지	20	542-42	542-46	일반도로	-	-	
폐지	소로	3	1	6-10	구획	86.0	541-53	542-44	일반도로	-	서울특별시고시 제1992-26호 (1992.1.29.)	
폐지	소로	3	2	4	구획	11.5	541-19	541-19	일반도로	-		
폐지	소로	3	3	6	집산	37.5	541-11	541-91	일반도로	-		
폐지	소로	3	4	6	집산	31.0	541-11	541-48	일반도로	-		
폐지	소로	3	6	6	집산	24.0	산118-70	산118-70	일반도로	-		
폐지	소로	3	7	6	집산	30.0	산118-57	산118-57	일반도로	-		
폐지	소로	3	8	6	구획	57.5	537-214	산118-52	일반도로	-		
폐지	소로	3	9	6	집산	28.0	537-44	537-109	일반도로	-		
폐지	소로	3	10	4	구획	48.0	537-33	537-17	일반도로	-		
폐지	소로	3	11	4	보행	10.5	537-25	537-25	특수도로	-		
폐지	소로	3	12	6	집산	46.0	537-211	537-39	일반도로	-		
폐지	소로	3	13	6	집산	78.0	산118-75	520-164	일반도로	-		
폐지	소로	3	14	4	구획	30.5	520-49	520-84	일반도로	-		
폐지	소로	3	15	4	보행	5.5	520-112	520-112	특수도로	-		
폐지	소로	3	16	4	집산	158.5	산118-75	520-78	일반도로	-		
폐지	소로	3	17	4	보행	6.5	520-35	520-35	특수도로	-		
폐지	소로	3	18	4	보행	9.5	520-78	520-78	특수도로	-		
폐지	소로	3	19	4	구획	22.5	520-33	520-81	일반도로	-		
폐지	소로	3	20	4	구획	37.5	520-116	520-50	일반도로	-		
폐지	소로	3	21	3	보행	20.0	산118-58	산118-58	특수도로	-		
폐지	소로	3	22	2	보행	9.0	537-136	537-136	특수도로	-		
폐지	소로	3	23	6-10	집산	49.0	520-65	519-108	일반도로	-		
폐지	소로	3	24	3	보행	16.0	520-147	520-31	특수도로	-		
폐지	소로	3	25	6	집산	50.0	519-266	523-1	일반도로	-		

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
소로 2-A	• 도로신설(B=8m, L=20m)	• 원활한 교통체계 유지를 위해 도로신설
소로 3-1	• 도로폐지	• 소규모주택정비관리계획에 따른 소규모 도로(6m미만)폐지
소로 3-2		
소로 3-3		
소로 3-4		
소로 3-6		
소로 3-7		
소로 3-8		
소로 3-9		
소로 3-10		
소로 3-11		
소로 3-12		
소로 3-13		
소로 3-14		
소로 3-15		
소로 3-16		
소로 3-17		
소로 3-18		
소로 3-19		
소로 3-20		
소로 3-21		
소로 3-22		
소로 3-23		
소로 3-24		
소로 3-25		

나) 입체도시 계획시설(도로)

■ 입체도시 계획시설(도로)결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	규 모	비고
신설	A	도로	기점부 : 산118-75 종점부 : 520-164	길이	97m	-
				폭	5.7m ~ 8m	
				높이	지하2m ~ 지상15m 지하2m초과, 지상15m초과	
					도시계획시설(도로) 비도시계획시설	

■ 입체도시 계획시설(도로)결정 사유서

구분	변경내용	변경사유
입체결정으로	• 도로신설(B=5.7m~8m, L=97m)	• 공동근린공원을 관통하여 연희동 444-81번지 일원에 진입하기 위한 입체결정으로 결정

다) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	연희동 537-32	255.0	감) 255.0	-	서울특별시고시 제1992-26호 (1992.1.29.)	-
폐지	-	주차장	연희동 537-34	80.0	감) 80.0	-		-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	• 주차장 폐지(335.0㎡)	• 소규모주택정비관리계획에 따른 주차장 폐지

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	소공원	연희동 52-50	-	증) 555.0	555.0	-	-
폐지	-	공원	소공원	연희동 537-120	112.0	-	112.0	서울특별시고시 제1992-26호 (1992.1.29.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공원	• 소공원 신설(555.0㎡)	• 휴게 · 녹지기능의 기반시설 확보
공원	• 소공원 폐지(112.0㎡)	• 소규모주택정비관리계획에 따른 공원 폐지

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	녹지	경관녹지	연희동 541-116	567.0	감) 567.0	-	서울특별시고시 제1992-26호 (1992.1.29.)	-
폐지	-	녹지	경관녹지	연희동 산118-58	105.0	감) 105.0	-		-
폐지	-	녹지	경관녹지	연희동 537-158	218.0	감) 218.0	-		-
폐지	-	녹지	경관녹지	연희동 537-47	878.0	감) 878.0	-		-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
녹지	• 경관녹지 폐지(1,758.0㎡)	• 소규모주택정비관리계획에 따른 녹지 폐지

다) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	연희동 520-32	132.0	감) 132.0	0.0	서울특별시고시 제1992-26호 (1992.1.29.)	-
신설	-	공공공지	연희동 520-19	-	증) 1,667.0	1,667.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공공지	• 공공공지 신설(1,667.0㎡)	• 장기전세주택Ⅱ(미리내집)확보를 위해 신설
공공공지	• 공공공지 폐지(132.0㎡)	• 소규모주택정비관리계획에 따른 공공공지 폐지

라. 공동이용시설 설치계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

○ 소규모주택정비 관리지역 내 공동이용시설의 설치계획(안)은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

마. 교통계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

구분	개선 방안
주변가로 및 교차로	• 사업지 주변 개발계획 반영 - 「서울 연희 공공주택지구 지정변경 및 지구계획 승인에 따른 교통성 검토, 2020. 03」 - 「연희 제 1구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가_3차변경심의, 2025. 03」 • 사업지 인접 교차로 기하구조 개선(2개소)
진·출입 동선	• 사업지 진출입구 설치(2개소)
주차	• 법정주차대수 : 428대 • 주차수요대수 : 529대 (2031년, 원단위법) • 향후 구체적인 계획 수립시 법정주차대수 및 주차수요대수를 고려한 주차대수 계획 필요
보행 및 교통안전	• 사업지 인접 보도 채움(3개소) • 횡단보도 이설(2개소)

○ 소규모주택정비 관리지역 내 교통계획은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

바. 소규모주택정비사업(모아주택)에 대한 추진계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

도면 표시	사업구역	위치	면적(㎡)	사업계획		비고
				시행자	추진단계	
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	연희동 520-87	16,836.0	조합(예정)	동의서 징구(예정)	-

- 소규모주택정비 관리지역 내 소규모주택정비사업 추진계획은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

- 건축물의 밀도계획은 현재 용도지역 현황을 바탕으로 수립함

구 분	내 용			비 고
사업추진구역	건폐율	60%이하		A-1
	용적률(기준/상한)	제2종일반	200%이하 / 237.5%이하	
	높이	용도지역 총수 적용		

- 소규모주택정비 관리지역 내 건축물의 밀도계획은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

아. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

구분		위치	전체 세대	임대 주택	임대주택 인수예정자	비고
표시	사업구역					
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	연희동 520번지 일대	529	53	SH공사	임대주택 10.0%

- 소규모주택정비 관리지역 내 임대주택의 공급 및 인수계획은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

자. 특별건축구역에 관한 계획(안)

※ 향후 관리계획 변경 가능

구분		면적(㎡)			비고
도면 표시	사업구역	기정	변경	변경 후	
특별 건축 구역	A-1 사업추진구역1 (가로주택정비사업)	-	증) 16,836.0	16,836.0	-

- 소규모주택정비 관리지역 내 특별건축계획은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

차. 건축선에 관한 계획(안)

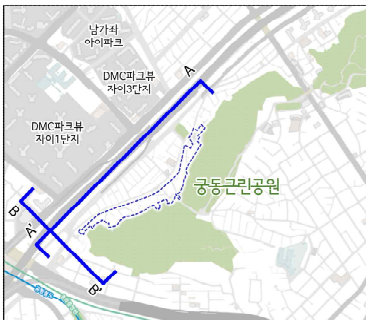
※ 향후 관리계획 변경 가능

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	입체결정도로변	- 건축한계선 2m 적용 - 가로환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획	-

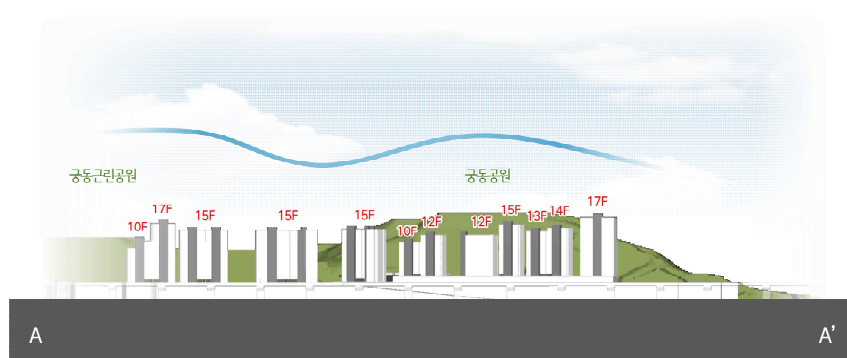
- 소규모주택정비 관리지역 내 건축선에 관한 계획은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

카. 경관에 관한 계획(안)

■ KEY MAP



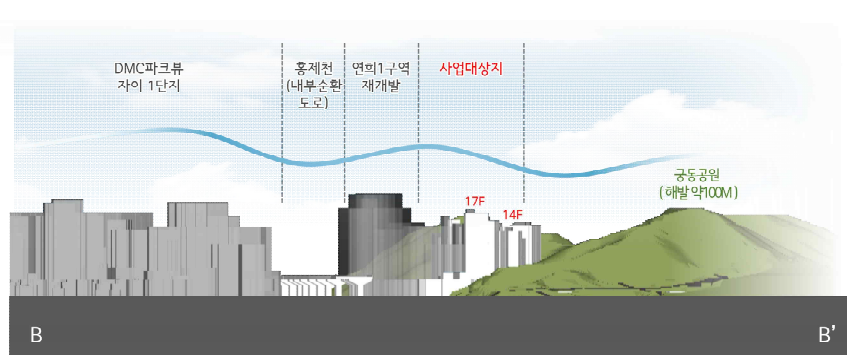
■ A-A'



■ 분석결과

A-A'
배후 공동근린공원과 조화로운 스카이라인 형성
B-B'
주동 층수를 달리하여 리듬감 있고 주변 도시와 조화를 이루는 스카이라인 형성

■ B-B'



- 소규모주택정비 관리지역 경관에 관한 계획은 본 계획수립 시 관련부서 협의 및 심의 등을 통해 결정하고자 함

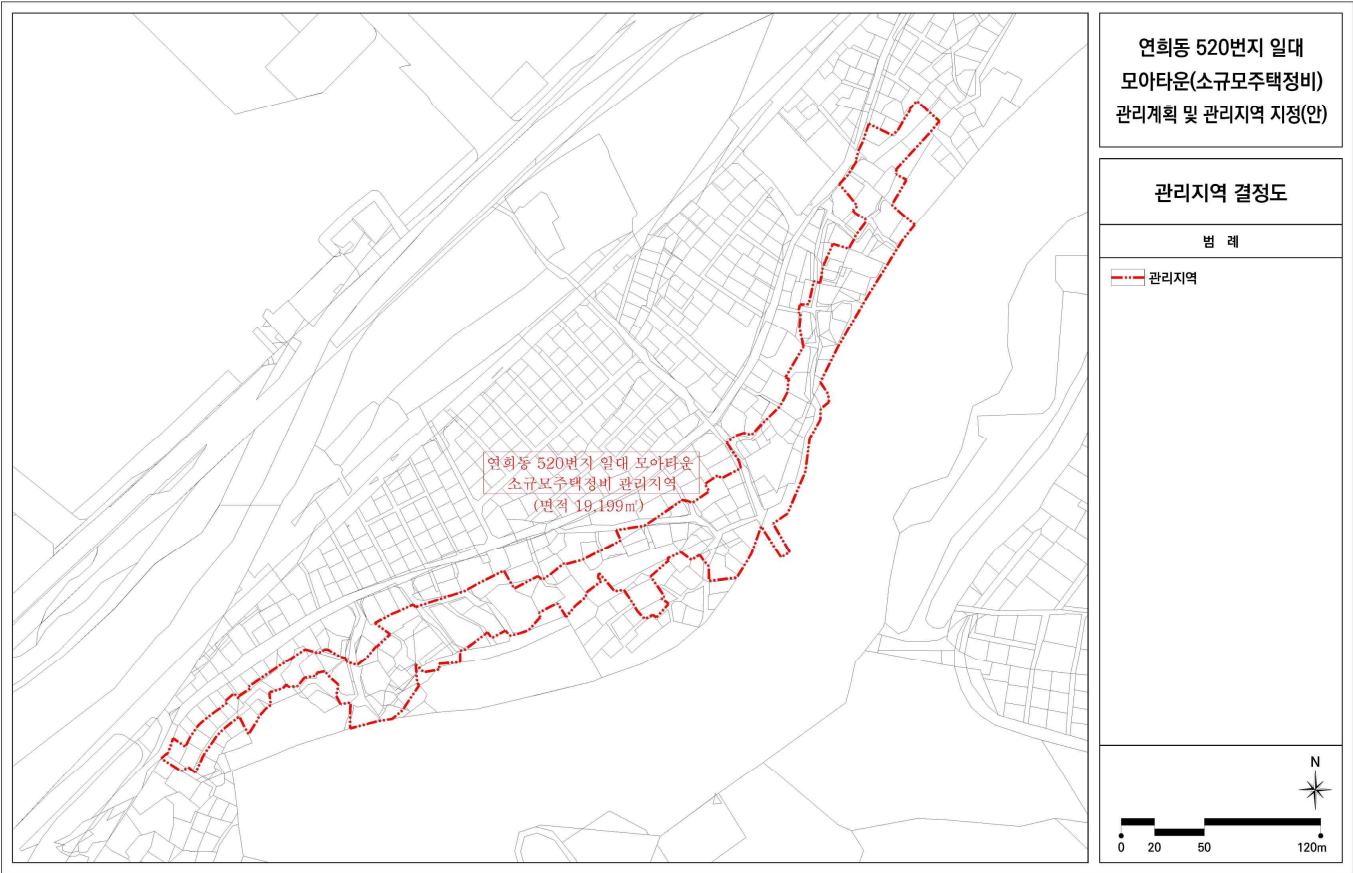
3. 관련도면

- 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

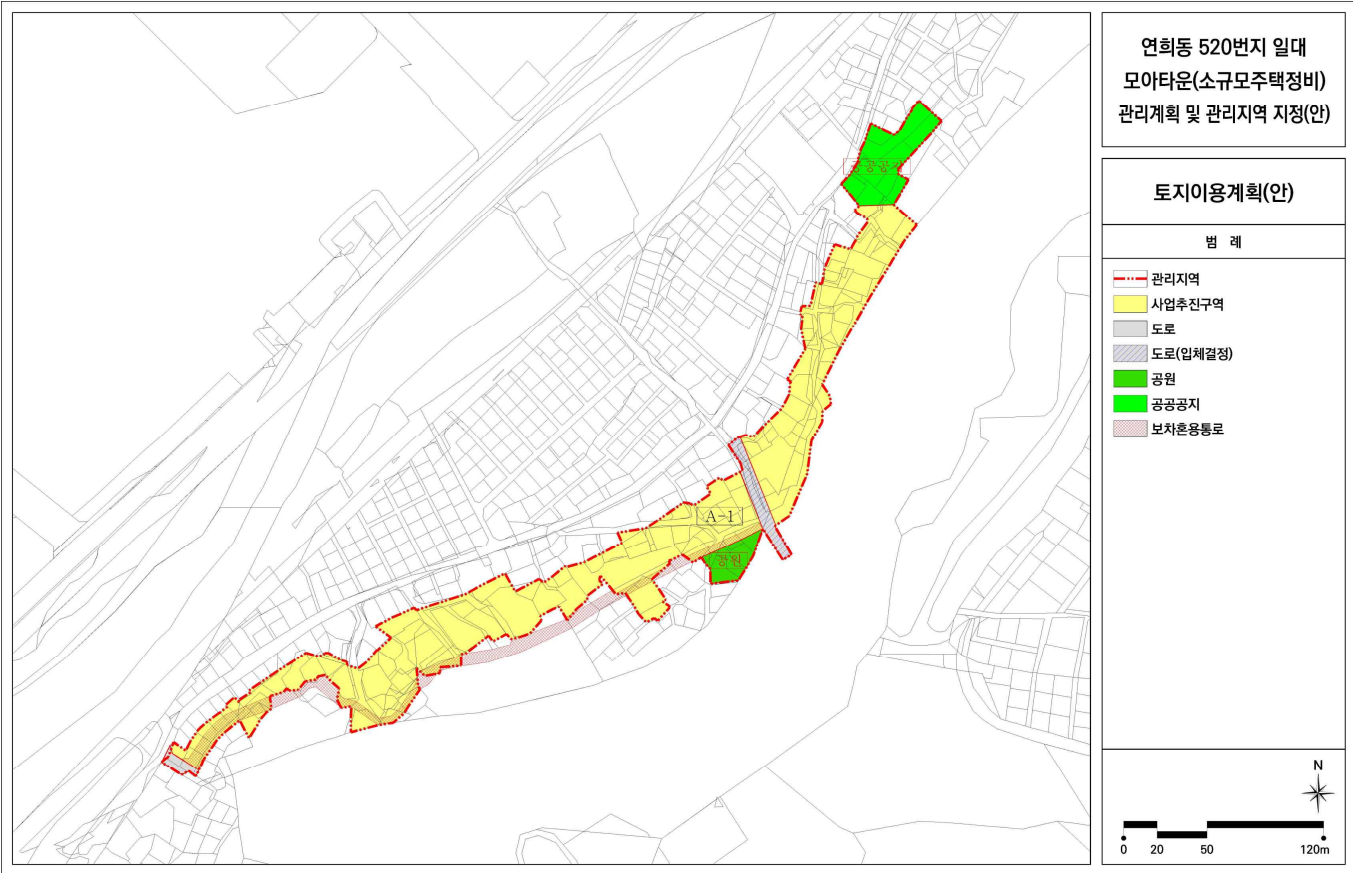
4. 관계도서

- 서대문구 도심개발과(☎02-330-1920)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.

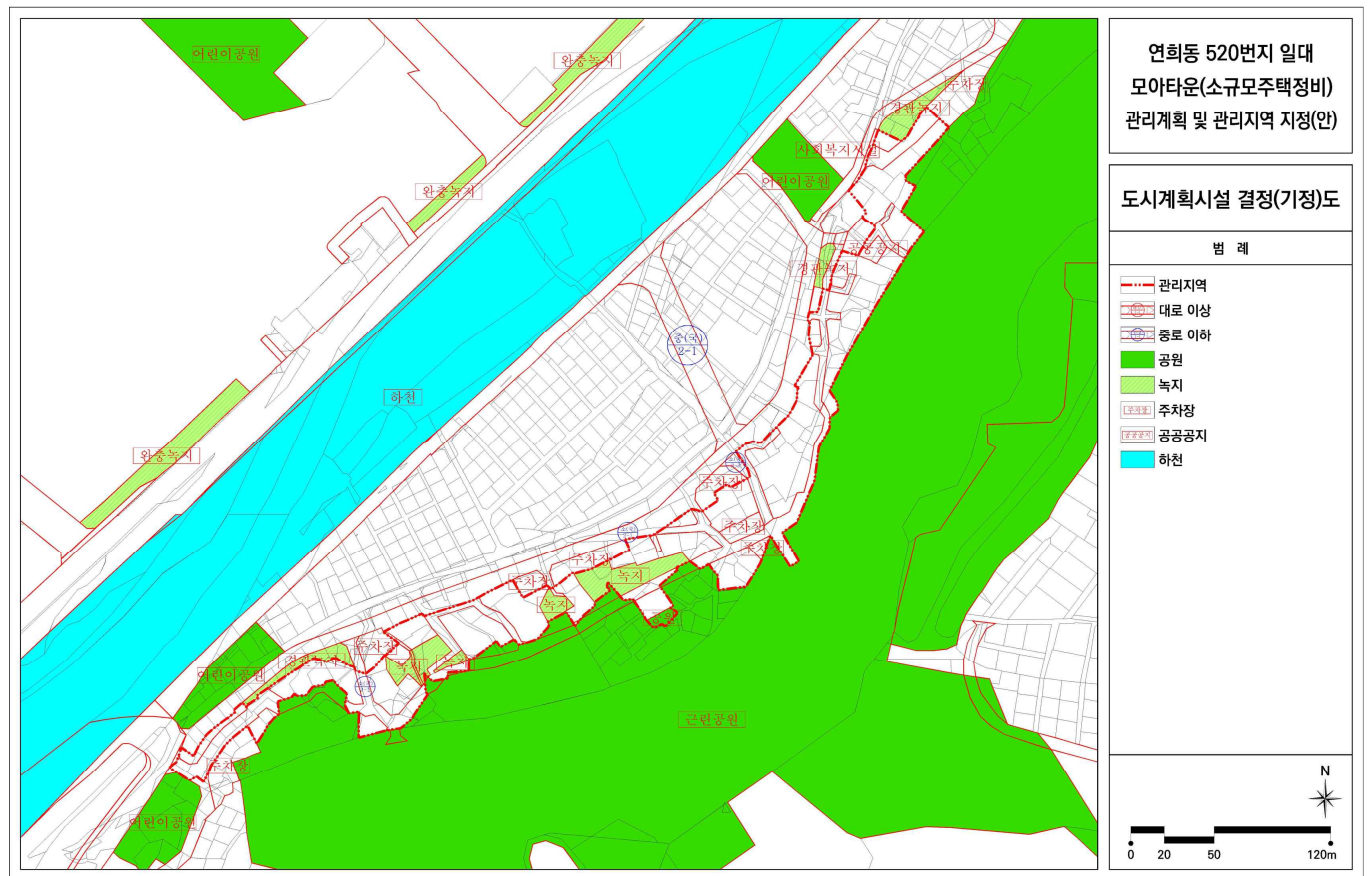
□ 관리지역 결정도



□ 토지이용계획(안)



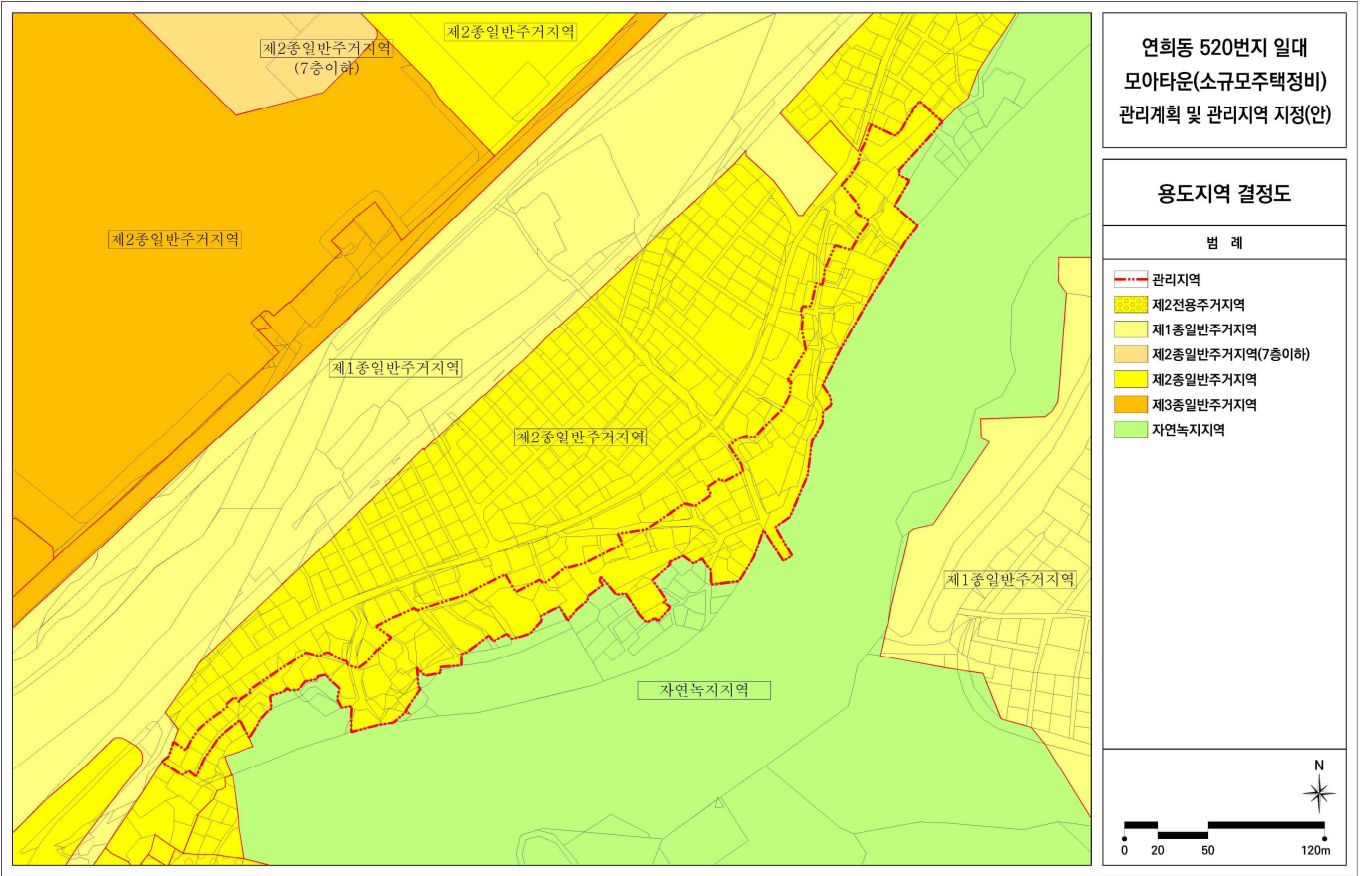
□ 도시계획시설 결정도(기정)



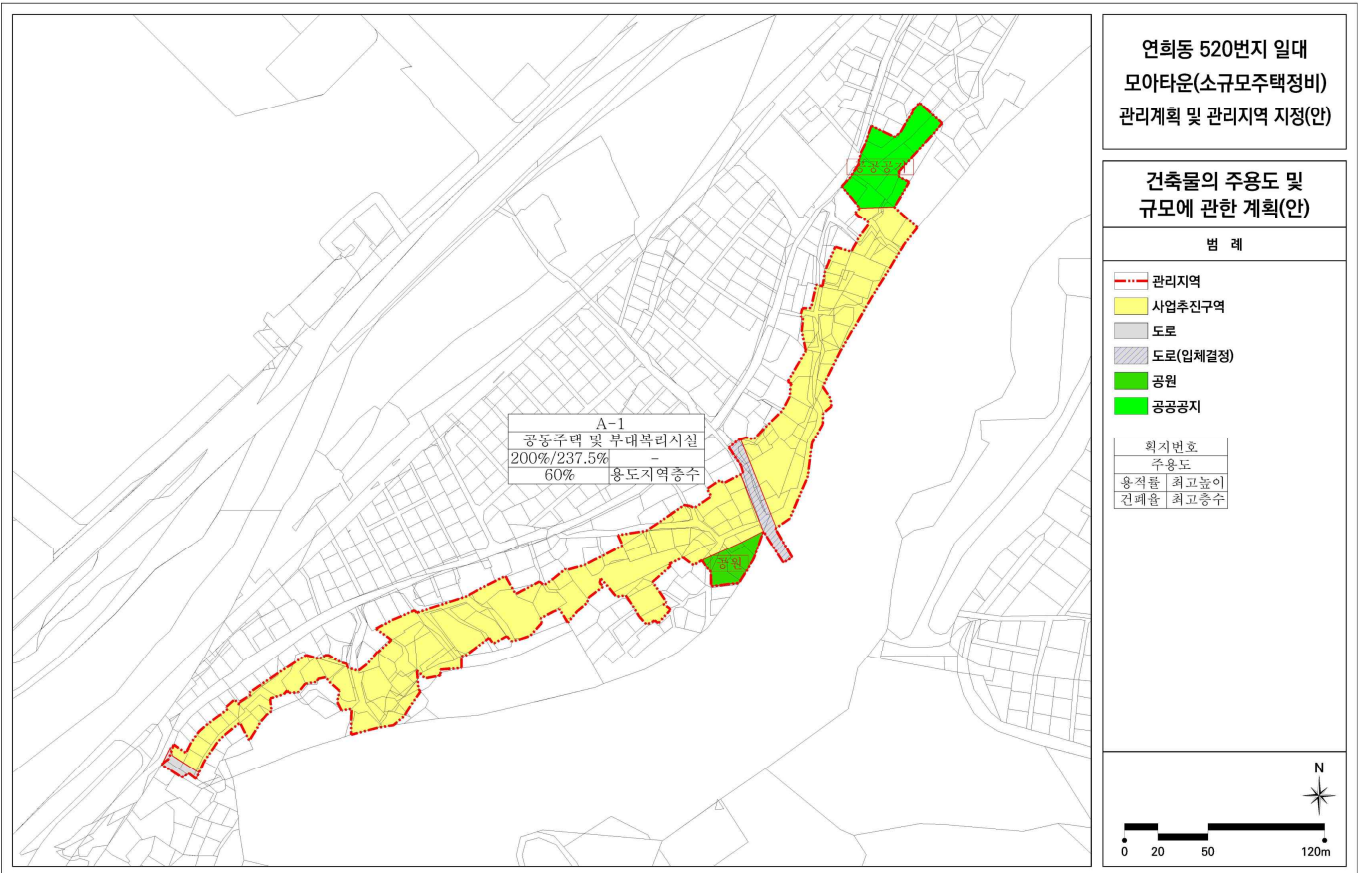
□ 도시계획시설 결정도(변경)



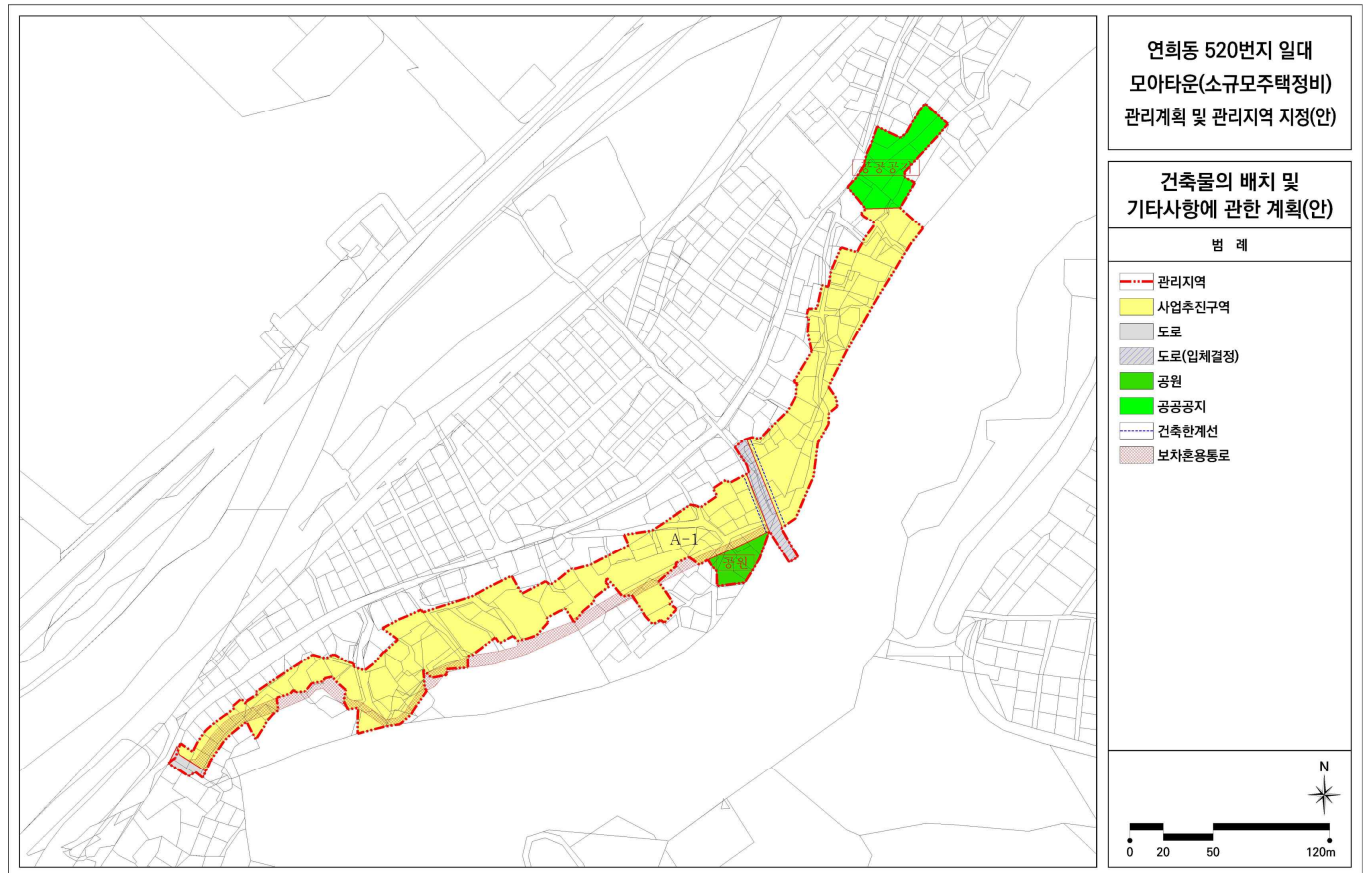
□ 용도지역 결정도(변경없음)



□ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



□ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



□ 특별건축구역에 관한 계획(안)

