

연건동 305번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안), 도시관리계획(육곡로지구단위계획)
결정(변경)(안) 공람·공고

서울특별시 종로구 연건동 305번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 도시관리계획(육곡로지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 등 관련 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고하며, 본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 서울특별시 종로구청 도시개발과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2025년 8월 22일

서울특별시 종로구청장

- 가. 공람 및 의견제출 기간 : 2025. 8. 22. ~ 2025. 9. 24. (30일 이상)
나. 공람 및 의견제출 장소 : 서울특별시 종로구청 9층 도시개발과(☎ 02-2148-2692)
다. 공람내용 : 아래와 같음

① 연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

- I. 도시관리계획 결정(변경)(안)
1. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서
가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

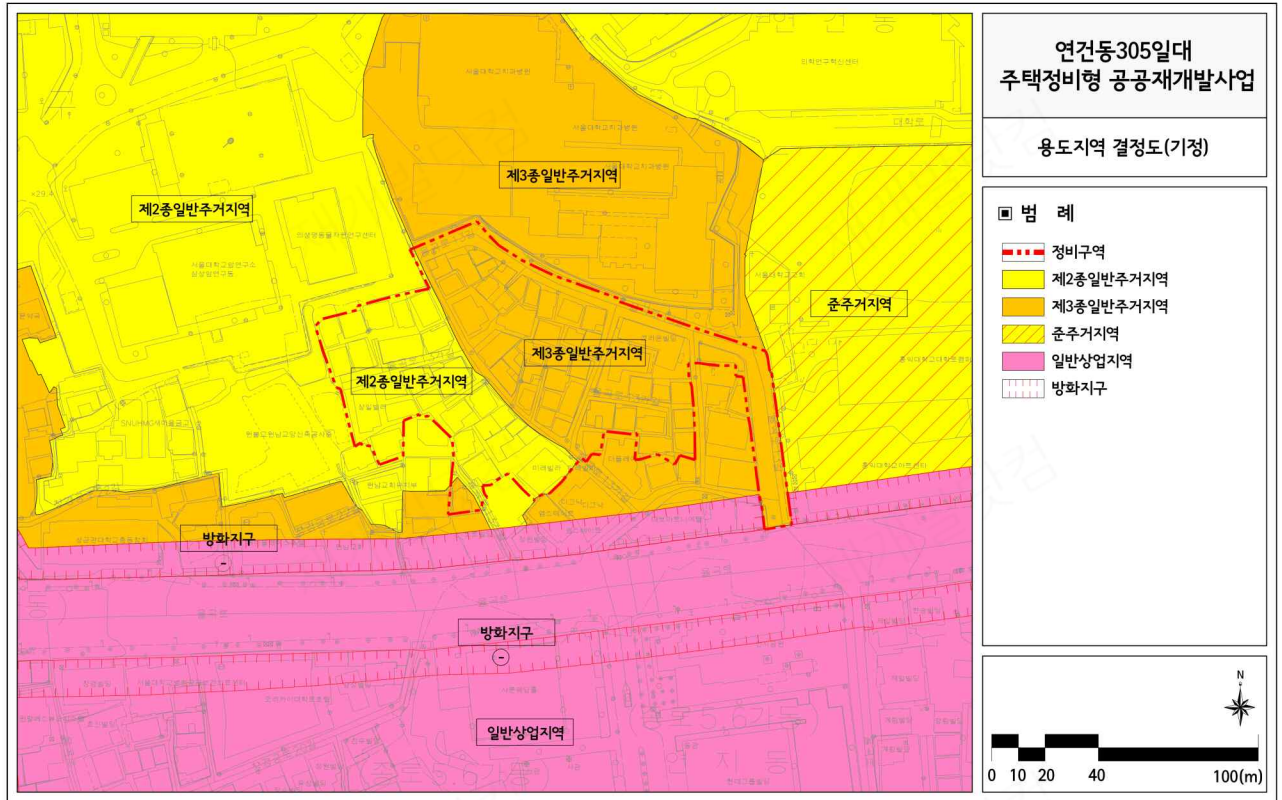
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		10,047.99	-	10,047.99	100.00	-
주거지역	소계	10,046.01	-	10,046.01	99.98	-
	제2종일반주거지역	3,695.40	감)3,695.40	-	-	-
	제3종일반주거지역	6,350.61	증)3,695.40	10,046.01	99.98	-
일반상업지역		1.98	-	1.98	0.02	-

■ 변경(안) 사유서

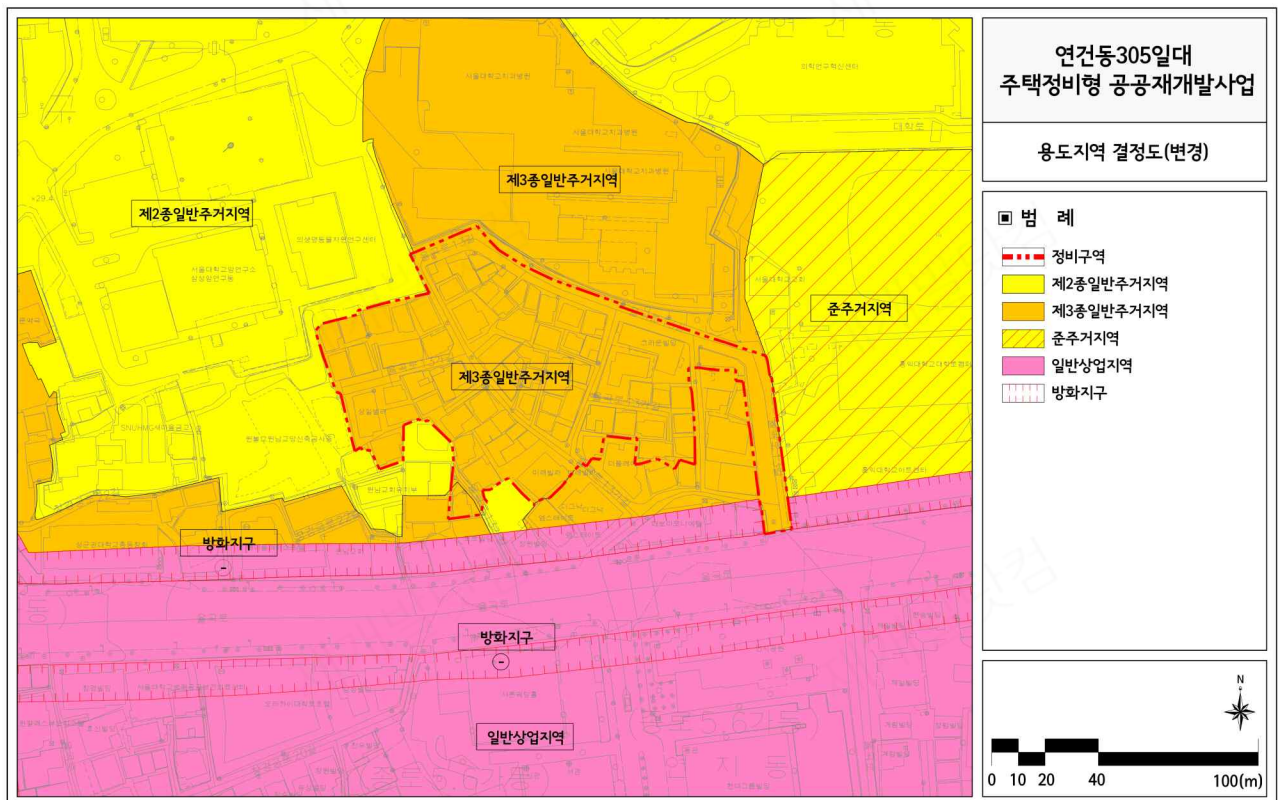
도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	종로구 연건동 305번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	3,695.40	○ 공공재개발사업으로 주변여건 고려 및 주거환경 개선 등 용도지역 상향을 통해 체계적 도시관리계획 유도 ○ 구역 내 공공주택용지의 용도지역 일원화로 개발 이후 주민 형평성을 제고하여 주민 갈등 방지	-

- 나. 용도지구 결정(변경)(안) 조서 : 해당없음

[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)(안)]



II. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(안) 조서

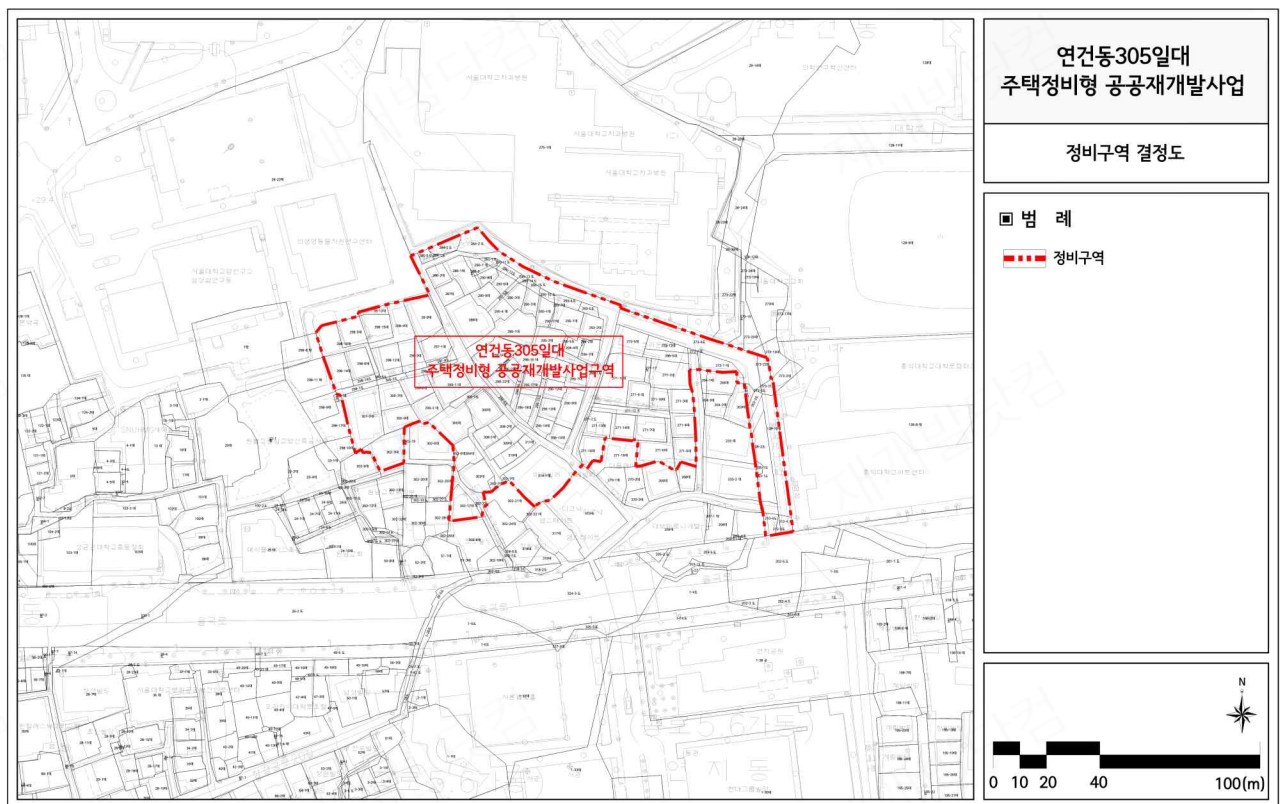
구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역	연건동 305번지 일대	-	증) 10,047.99	10,047.99	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날
(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정(안) 사유

구분	위 치	내용	사유	비 고
신설	연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역	정비구역 지정	○ 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지 이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

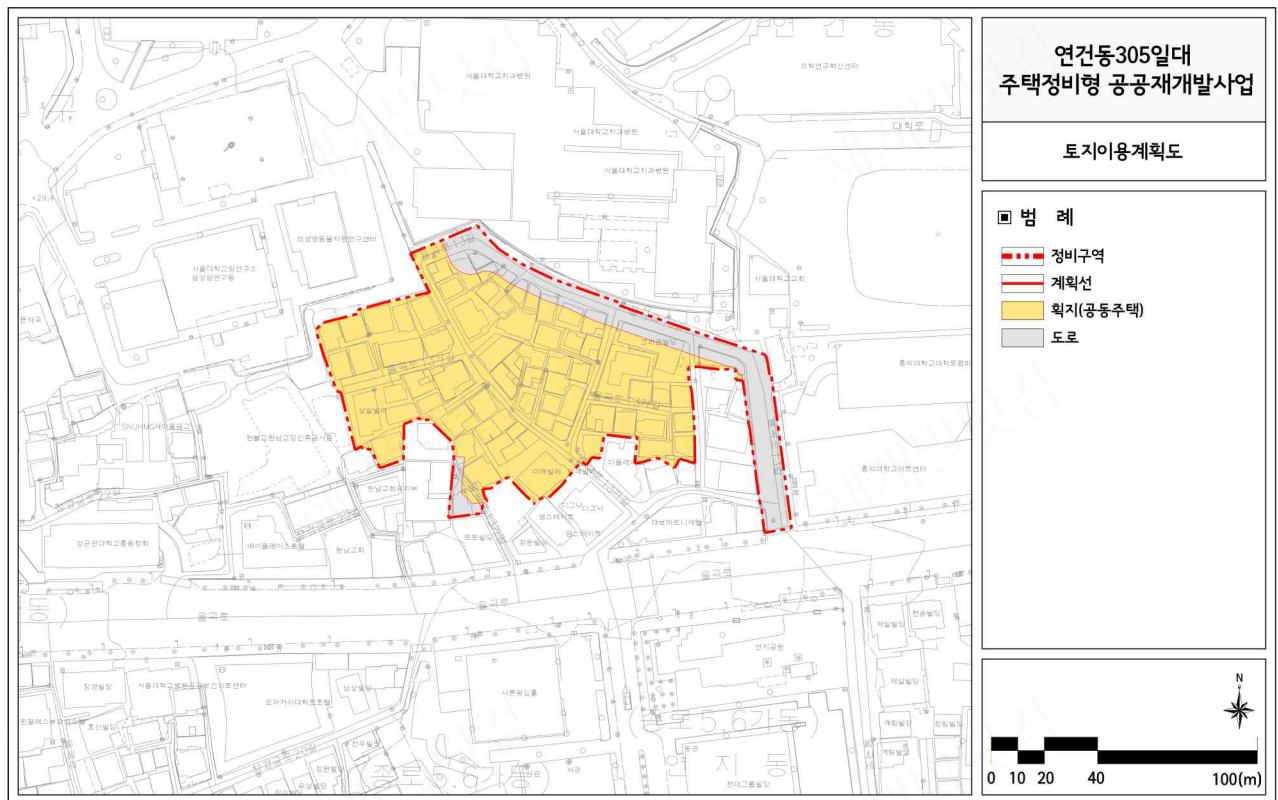
[정비구역 결정도(안)]



2. 토지이용계획(안)

구분		면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계		10,047.99	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	1,981.94	19.7	-
	도로	1,981.94	19.7	-
획지	소계	8,066.05	80.3	-
	획지1	8,066.05	80.3	공동주택

[토지이용계획도(안)]



3. 도시계획시설 결정(변경)(안) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

구분	구 도				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	G	6	-	110 (69)	연건동 209	연건동 275-1	일반 도로	-	76.5.25.	
변경	소로	1	A	6~10	국지 도로	110 (69)	연건동 209	연건동 275-1	일반 도로	-	76.5.25.	구역내 폭원 확장
신설	소로	2	A	8.5	국지 도로	459	연건동 273-4	연건동 283-2	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	A	4	국지 도로	95	연건동 302-23	연건동 304	일반 도로	-	-	

※ () : 정비구역 내 연장임

■ 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-G	소로1-A	○ 구역내 도로 폭원 확장 (시·종점 변경없음) - 폭원 : 6m → 6~10m - 연장 : 110m (구역내 69m)	○ 공공재개발사업에 따른 주민 편의성 제고 및 원활한 교통체계와 기반시설의 정비 등으로 정온한 주거환경 조성을 위한 구역내 도로 폭원 확장
-	소로2-A	○ 도로 신설 - 폭원 : 8.5m - 연장 : 459m	○ 공공재개발사업에 따른 주민 편의성 제고 및 인근 주요시설 연계 등 원활한 교통체계와 기반시설의 정비 등으로 정온한 주거환경 조성을 위한 도로 신설
-	소로3-A	○ 도로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 95m	○ 공공재개발사업에 따른 정비구역 지정으로 필지의 맹지화 방지를 위해 현황도로와의 연계를 위한 도로 조성

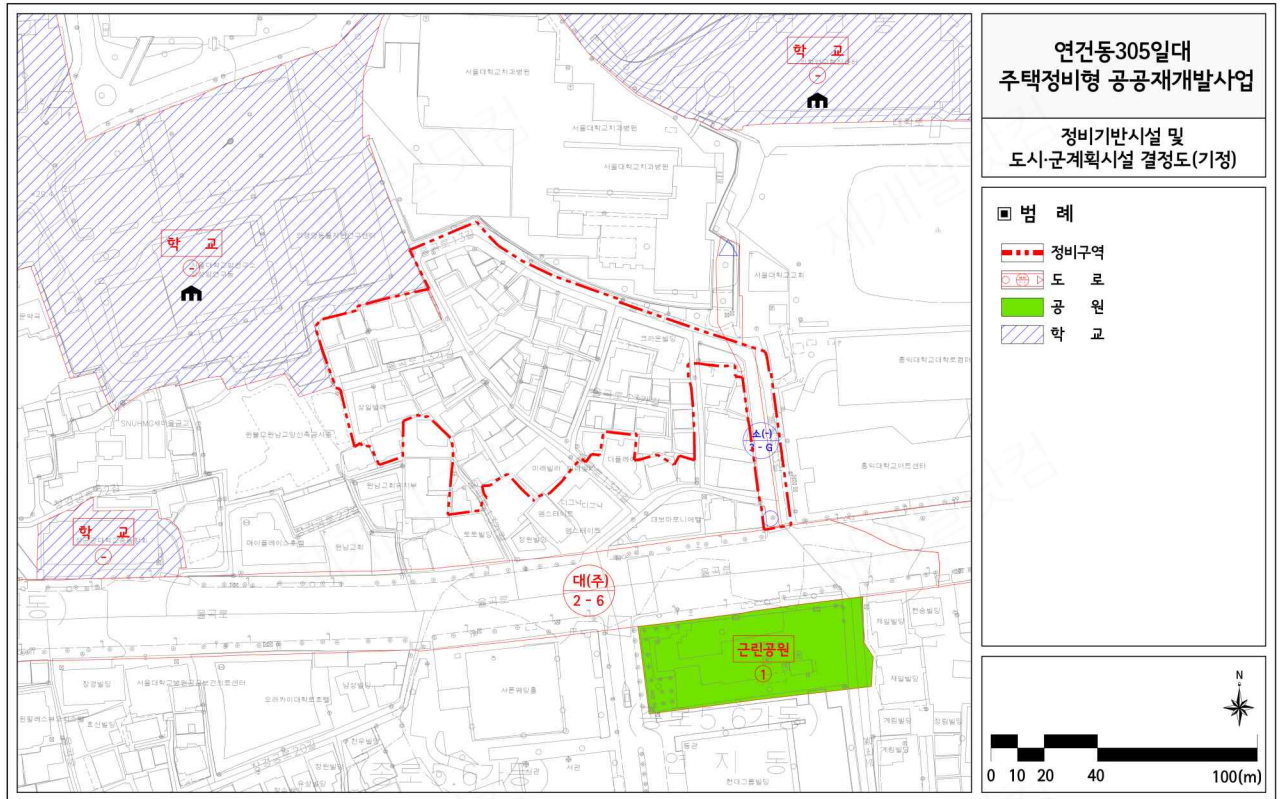
나. 도시계획시설(학교) 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치		면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	학교	대학교 (서울대학교 연건캠퍼스)	전체	종로구 연건동 28-2 일대	104,879.4 (7.8)	감) 7.8	104,871.6 (-)	1987. 3. 9 (건설부 고시 73호)	구역외 제척
			1캠퍼스	종로구 연건동 28-2 일대	67,012.6	-	67,012.6		
			2캠퍼스	종로구 연건동 28-22 일대	37,866.8 (7.8)	감) 7.8	37,859.0 (-)		

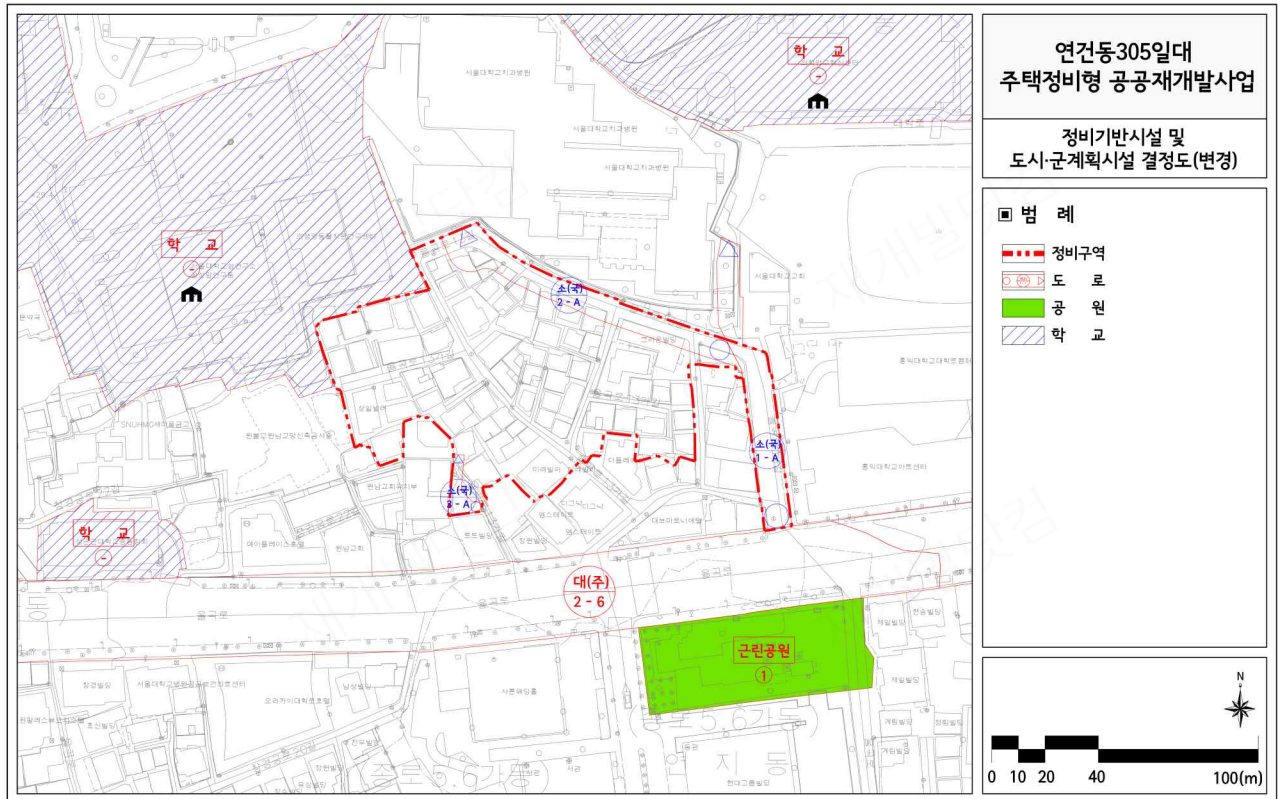
■ 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
변경	학교	○ 학교시설 면적 감소 - 전체 : 104,879.4㎡ → 104,871.6㎡ (감 7.8㎡) - 제1캠퍼스 : 67,012.6㎡ (변경없음) - 제2캠퍼스 : 37,866.8㎡ → 37,859.0㎡ (감 7.8㎡)	○ 공공재개발사업에 따른 정비구역 지정으로 저촉되는 학교부지(제2캠퍼스)를 구역내에서 제척 ※ 향후 서울대학교(연건캠퍼스)와의 보상·대토 등 협의 필요

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도]



[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도]

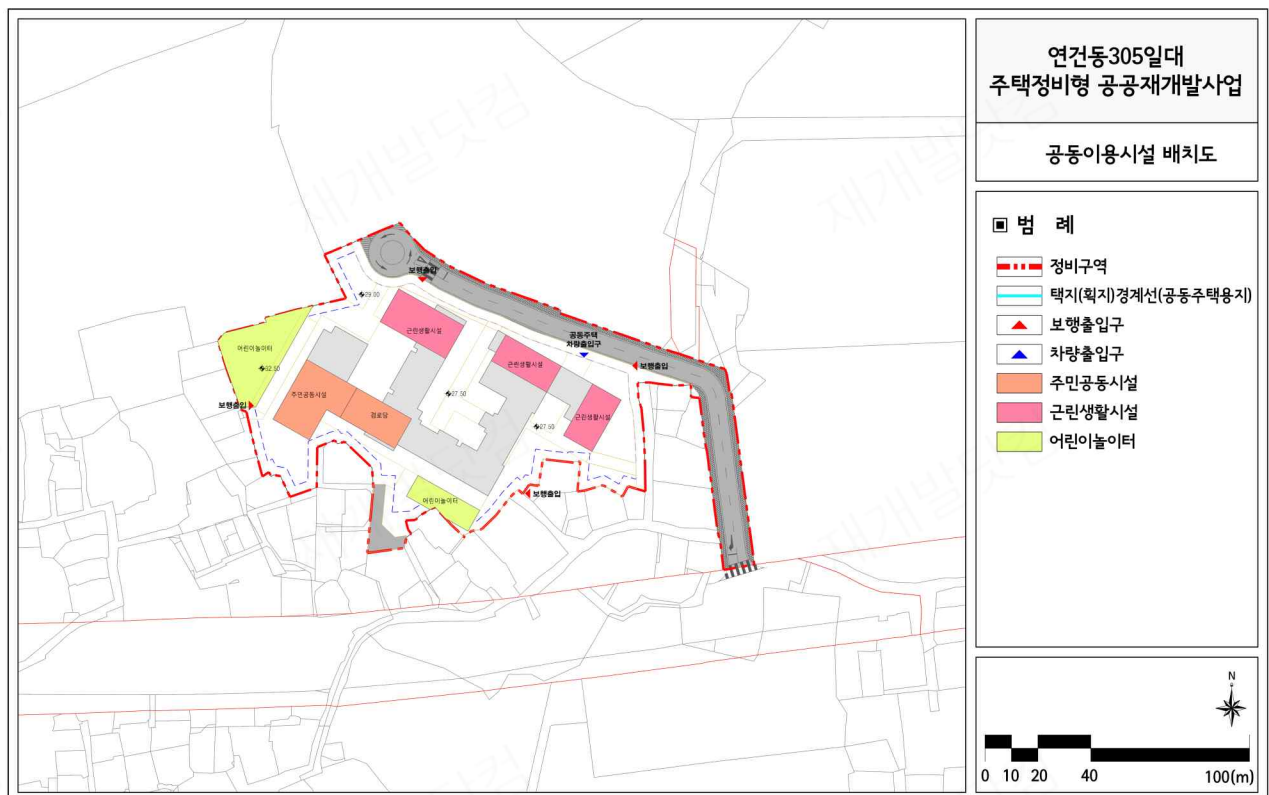


4. 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			서울시 기준	비고
		기정	증감	변경		
합계		-	증) 850	850	-	-
복리 시설	경로당	-	증) 200	200	198㎡ 이상	150세대 이상
	작은도서관	-	-	-	-	500세대 이상
	어린이집	-	-	-	-	300세대 이상
	주민공동시설	-	증) 100	100	-	-
	소계	-	증) 300	300	-	-
부대 시설	관리사무소	-	증) 50	50	25.75㎡ 이상	50세대 이상
	경비실	-	-	-	-	-
	소계	-	증) 50	50	-	-
기타 시설	주민운동시설	-	-	-	-	500세대 이상
	어린이놀이터	-	증) 500	500	-	150세대 이상
	소계	-	증) 500	500	-	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5㎡를 곱한 면적의 1.25배 이상 설치: $(245\text{세대} \times 2.5\text{㎡}) \times 1.25 = 765.63\text{㎡}$

[공동이용시설 배치(안)]



5. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
-	연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업구역	10,047.99	서울특별시 종로구 연건동 305번지 일대	203	-	-	-	203

6. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이 (최고층수)	비 고																																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적																																																									
신설	연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역	10,047.99	획지1	8,066.05	연건동 305번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	기준 : 220.95 허용 : 235.45 상한 : 247.23 법적상한 : 300.00 법적상한초과 : 332.85	23층 이하	-																																																			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율 · 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 245세대 (분양 185세대, 임대 60세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 40세대 (분양 16세대, 국민주택규모 24세대) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>245</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="4">분양주택</td><td>소 계</td><td>185</td><td>75.5</td></tr><tr><td>36㎡</td><td>36</td><td>14.7</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>64</td><td>26.1</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>85</td><td>34.7</td></tr><tr><td rowspan="4">임대주택</td><td>소 계</td><td>60</td><td>24.5</td></tr><tr><td>36㎡</td><td>12</td><td>4.9</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>44</td><td>18.0</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>4</td><td>1.6</td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 100.0%(245세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.6%(32세대) ※ 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(40세대) 제외 - ①전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 ②주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ①32×30%=9.6 < 12세대 또는 ②205×5%=10.3 < 12세대 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수 (40세대) 제외 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 <table><tr><td colspan="3">상한용적률 : 247.23% 이하</td><td colspan="2">법적상한용적률 : 300.00% 이하</td></tr><tr><td>정비계획 용적률</td><td>계획용적률</td><td>초과용적률 (계획-상한)</td><td>50%</td><td>국민주택규모 주택공급계획</td></tr><tr><td>247.23%</td><td>281.04%</td><td>33.81%</td><td>16.91%</td><td>2,016.00㎡ (1,363.97㎡ 이상)</td></tr></table> - 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공 임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설 245(전체세대수) - 95(토지등소유자 분양분) = 150세대 150세대의 40% = 60세대 이상 공공임대 등 공급 필요 → 계획 : 60세대											구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		245	100.0	분양주택	소 계	185	75.5	36㎡	36	14.7	59㎡	64	26.1	84㎡	85	34.7	임대주택	소 계	60	24.5	36㎡	12	4.9	59㎡	44	18.0	84㎡	4	1.6	상한용적률 : 247.23% 이하			법적상한용적률 : 300.00% 이하		정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-상한)	50%	국민주택규모 주택공급계획	247.23%	281.04%	33.81%	16.91%	2,016.00㎡ (1,363.97㎡ 이상)
구 분		계 획																																																											
		세대수	비율(%)																																																										
계		245	100.0																																																										
분양주택	소 계	185	75.5																																																										
	36㎡	36	14.7																																																										
	59㎡	64	26.1																																																										
	84㎡	85	34.7																																																										
임대주택	소 계	60	24.5																																																										
	36㎡	12	4.9																																																										
	59㎡	44	18.0																																																										
	84㎡	4	1.6																																																										
상한용적률 : 247.23% 이하			법적상한용적률 : 300.00% 이하																																																										
정비계획 용적률	계획용적률	초과용적률 (계획-상한)	50%	국민주택규모 주택공급계획																																																									
247.23%	281.04%	33.81%	16.91%	2,016.00㎡ (1,363.97㎡ 이상)																																																									

심의 완화 사항	· 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 · 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률을 20% 상향한 부분을 (60㎡ 이하)으로 건설				
	항목	세부내용	완화기준	완화량	
	소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설		최대 10%
		40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설		최대 15%
		50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설		최대 10%
· 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 계획용적률 281.04%(법적상한 용적률 300.00%) - 상한용적률(247.23%) = 33.81%의 50%인 16.91% 이상 국민주택규모 주택 건설					
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 지정 - 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성				
	구분	건축선 지정 내용		비고	
	사업부지	도로 및 대지경계선으로부터 3m		도면참고	
기타사항에 관한 계획	· 열린단지 조성계획 - 북측 도로변 건축한계선(3m)를 활용한 보도 조성 및 담장 미설치로 열린단지 조성 - 서측 원불교당과 연결 및 휴게공간 배치(경계부 일부 조정계획)				

나. 용적률 계획

구분	내용						
토지이용 계획	공공시설 부지 제공 면적(㎡)						
	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적	공공임대 기부채납		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
				대지지분	환산부지 면적		
	10,047.99	8,066.05	1,981.94	160.83	213.87	1,366.43	699.55
공공시설 토지면적 (순부담)	· 공공시설 부지,제공 면적(공공시설 대지지분) = 160.83㎡ = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는기존 정비기반시설 공유지 = 1,981.94㎡ - 1,366.43㎡ - 699.55㎡ = -84.04㎡ < 0㎡로 공공시설 대지지분만 인정 = 160.83㎡ ※ 신설 정비기반시설(토지)= (도로 면적) 1,981.94㎡ ※ 공공임대 기부채납 대지지분= 160.83㎡						
공공시설 건축물 면적 (순부담)	· 공공임대 기부채납 환산부지 면적 = 213.87㎡ = (분양가상한제기본형건축비×연면적) ÷ 부지가액 = (1,945,455원×768.41㎡) ÷ 6,989,674원 ※ 연면적 : 768.41㎡(공공임대주택 기부채납) ※ 분양가 상한제 기본형 건축비: 「수도권정비계획법」 표준건축비 적용 (공공시설등기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정, 2025.03.)						

구분	내용																			
기준용적률	- 기준용적률 : 220.95% - 제2종 및 제3종일반주거지역 기준용적률 가중평균 : 200.95% = $\{(190\% \times 3,649.56\text{㎡}) + (210\% \times 4,416.49\text{㎡})\} / 8,066.05\text{㎡}$ - 정비기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정(소형주택 공급)																			
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브($10\% \times 1.45$) = $220.95\% + (10\% \times 1.45) = 235.45\%$ ※ 2024년 서울시 대지 평균 공시지가 5,969,319원/㎡, 2024년 대상지 내 대지 평균 공시지가 4,139,194원/㎡로 ($5,969,319 \div 4,139,194$) = 보정계수 1.45 (최대 2.0 적용) <table><tr><th>구분</th><th>항목</th><th>인센티브</th><th>적용여부</th></tr><tr><td>열린단지</td><td>단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성</td><td>5%</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>BF인증</td><td>장애물없는 생활환경 최우수 등급</td><td>5%</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>소계</td><td>최대 20% 이내 적용 가능</td><td>-</td><td>10.0%</td></tr></table>				구분	항목	인센티브	적용여부	열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성	5%	5.0%	BF인증	장애물없는 생활환경 최우수 등급	5%	5.0%	소계	최대 20% 이내 적용 가능	-	10.0%
구분	항목	인센티브	적용여부																	
열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성	5%	5.0%																	
BF인증	장애물없는 생활환경 최우수 등급	5%	5.0%																	
소계	최대 20% 이내 적용 가능	-	10.0%																	
상한용적률	상한용적률 = 허용용적률 + 허용용적률(인센티브 제외) $\times \{1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + 1.0 \times \alpha(\text{현금} \cdot \text{건축물})\}$ * 건축물가중치 : 공공임대주택 및 전락육성용도 시 1.0 적용 = $235.45\% + 210.95\% \times \{1.3 \times 1.09 \times (0.02034) + 1.0 \times (0.02705)\} = 247.23\%$(상한용적률) ∴ 정비계획 용적률 : 247.23% $\text{가중치} = \text{공공시설 제공부지 허용용적률} / \text{사업부지 허용용적률(인센티브 제외)}$ $= \{[(210\% \times 45.84\text{㎡}) + (230\% \times 1,934.12\text{㎡}) + (420\% \times 1.98\text{㎡})] \div 1,981.94\text{㎡}\} / 210.95\% = 1.08901$ $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설 토지 제공면적} / \text{공공시설 토지 제공 후 대지면적} = 160.83 / 7,905.22$ $= 0.02034$ $\alpha(\text{건축물}) = \text{건축물 설치비용 환산부지} / \text{공공시설 토지 제공 후} = 213.87 / 7,905.22$ $= 0.02705$																			
법적상한용적률	상한용적률 247.23% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 33.81% = 281.04% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 50%는 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설] [법적상한용적률 : 제3종일반주거지역 : 300%]																			
법적상한초과용적률	- 종상향부분(제2종→제3종일반주거지역, 3,649.56㎡)과 용도지역유지부분(제3종일반주거지역, 4,416.49㎡) 120%완화 가중평균 : 332.85% = $\{(300\% \times 3,649.56\text{㎡}) + (300\% \times 120\% \times 4,416.49\text{㎡})\} / 8,066.05\text{㎡}$ [법적상한용적률에서 증가하는 용적률의 60%는 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설] [사업대상지 여건상 적용 불가로 미적용] ※ 추후 법적상한초과용적률 332.85% 이하로 건축계획이 변경될 경우 관련 규정 기준에 적합하도록 계획 수립 예정																			

나. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- ④ ④	- 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적 신호운영방안 제시(2개소) - 사업지 진출입동선 확보를 위한 차로운영계획 재수립 - 울곡로13길 : B=5.3~11.5m → B=8.5~12.6m - 사업지 주변 노상주차 삭제를 통한 주변가로 개선방안 수립 - 울곡로13길 : 노상주차 11면 삭제
진출입 동 선	- -	- 울곡로13길 차로운영계획 재수립 - 사업지 진출입로 진출입동선 제시 - 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	- -	- 보행자를 위한 울곡로13길 보도 및 보행공간 확보(B=1.5~2.5m) - 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주 차 시 설	- - - -	- 법정주차대수 : 233대(공동주택 226대, 근린생활시설 7대) - 주차수요 : 263대(공동주택 255대, 근린생활시설 8대, 2031년 기준) - 계획주차대수 : 376대(공동주택 368대, 근린생활시설 8대) - 법정대비 : 161.4%, 수요대비 : 143.0% - 자전거주차 : 법정주차대수의 20% 이상 확보
교통안전 및 기 타	- ★ ● ■ -	- 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 - 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 - 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 - 사업지 안내표지판 설치 - 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참고

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30% 이상 확보할 계획 - 폐기물 수거는 종로구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조정식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 - 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 - 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

8. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
신설	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	LH (한국토지주택공사)	· 현황세대수 : 203세대 · 계획세대수 : 245세대 (중) 42세대	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

10. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
69	64	5	69	64	5

2) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	130	203	46	157	488	111	377	-
단독주택	106	176	35	141	423	84	339	-
공동주택	17	18	8	10	44	20	24	-
근린생활시설	7	9	3	6	21	7	14	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며 건축물대장을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 구역내 거주 인구수 : 2030 서울 도시·주거환경정비기본계획 상 평균 가구원수 계획지표(2025년 가구당 2.4인)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택					근린생활시설		
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	소계	다가구	기타
합계		203	176	13	144	19	18	-	-	18	-	9	9	-
60㎡ 이하	소계	183	166	7	140	19	10	-	-	10	-	7	7	-
	30㎡ 이하	78	71	3	59	9	3	-	-	3	-	4	4	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	75	75	3	64	8	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	30	20	1	17	2	7	-	-	7	-	3	3	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	13	4	1	3	-	7	-	-	7	-	2	2	-
85㎡ 초과	소계	7	6	5	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	5	4	3	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-
	135㎡ 초과	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	토지등 소유자 분양	일반분양	공공임대주택			
					소계	의무 공공임대	기부채납 임대	국민주택 규모
합계		245	95	90	60	32	4	24
전용면적	36.5㎡	48	-	36	12	12	-	-
	59.9㎡	108	25	39	44	20	-	24
	84.9㎡	89	70	15	4	-	4	-

12. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	• 단지내 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지1	8,066.05	-	연건동 305번지 일원	공동주택

15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거 전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 40%까지 완화할 수 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 40 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 이때 건설·공급해야 하는 공공임대주택건설비율은 서울시고시 제2022-493호에 따라 전체세대수(법54조 적용제외)의 15%이상 또는 연면적의 10% 건설·공급해야함

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하			
산출근거	- 전체 세대 수 : 205세대 {245 - 40(법정상한 증가분 제외)} - 재개발공공임대주택 건설계획 : 주택 전체 세대수의 15% - 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하로 건설 계획			
	기준		검토내용	
	전체 세대수(법 제54조 적용제외)의 15%를 임대주택으로 건설		205 * 15% = 30.8 ≤ 계획 32세대	
	임대주택(법 54조 적용 제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하 (법 54조 적용 제외)로 건설		32 * 30% = 9.6 ≤ 계획 12세대 205 * 5% = 10.3 ≤ 계획 12세대	
건립규모		세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계		32	15.6%	100.0%
전용 36.5㎡		12	5.9%	37.5%
전용 59.9㎡		20	9.7%	62.5%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 281.04% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 247.23%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $281.04\% - 247.23\% = 33.81\%$				
	증가된 용적률의 50%	$33.81\% \times 0.5 = 16.91\%$ $8,066.05\text{㎡} \times 0.1691 = 1,363.97\text{㎡}$				
	의무 연면적	• $1,363.97\text{㎡}$ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		36.5㎡	55.0㎡	-	-	확지1
		59.9㎡	84.0㎡	24	2,016.0㎡	
		84.9㎡	113.0㎡	-	-	
		합계		24	2,016.0㎡	> 1,363.97㎡

3) 기부채납 주택계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
84㎡형	84.9㎡	113.0㎡	4	160.83㎡	768.41㎡ (환산부지면적 : 213.87㎡)

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 기부채납 주택 전체 연면적 : 768.41㎡ (지상 연면적 : 452.00㎡ / 지하 연면적 : 316.41㎡)
- 대지지분
 - = 전체 용적률 산정 연면적 대비 임대주택 지상 연면적의 비율 ($452.00\text{㎡} / 22,669.00\text{㎡}$) $\times$ 대지면적($8,066.05\text{㎡}$)
 - = 160.83㎡
- 건축물 환산부지면적
 - = 임대주택 전체 연면적(768.41㎡) $\times$ 분양가상한제 기본형건축비($1,945,455\text{원}/\text{㎡}$) $\div$ 공시지가 2배($3,494,837\text{원} \times 2$)
 - = 213.87㎡

13. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

- 사업지는 주거밀집지역으로 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태임

14. 환경성 검토 결과

환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 대부분 5등급, 일부 3등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 종로구 내 녹지지역 46.7% · 종로구 내 개소 및 면적은 자연공원(국립)이 가장 높은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토 처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염 우려	· 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 이동식방음벽 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

가. 지구단위계획구역 결정(안) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역	서울특별시 종로구 연건동 305번지 일대	-	증) 10,047.99	10,047.99	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구역명	결정내용	결정사유	비고
연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역	- 지구단위계획구역 신규 결정 - 연건동305번지 일대 - 면적 : 10,047.99㎡	연건동 305번지 일대 노후·불량 주거환경 개선을 위한 공공재개발사업의 체계적인 관리를 위하여 지구단위계획구역 지정	-

2. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

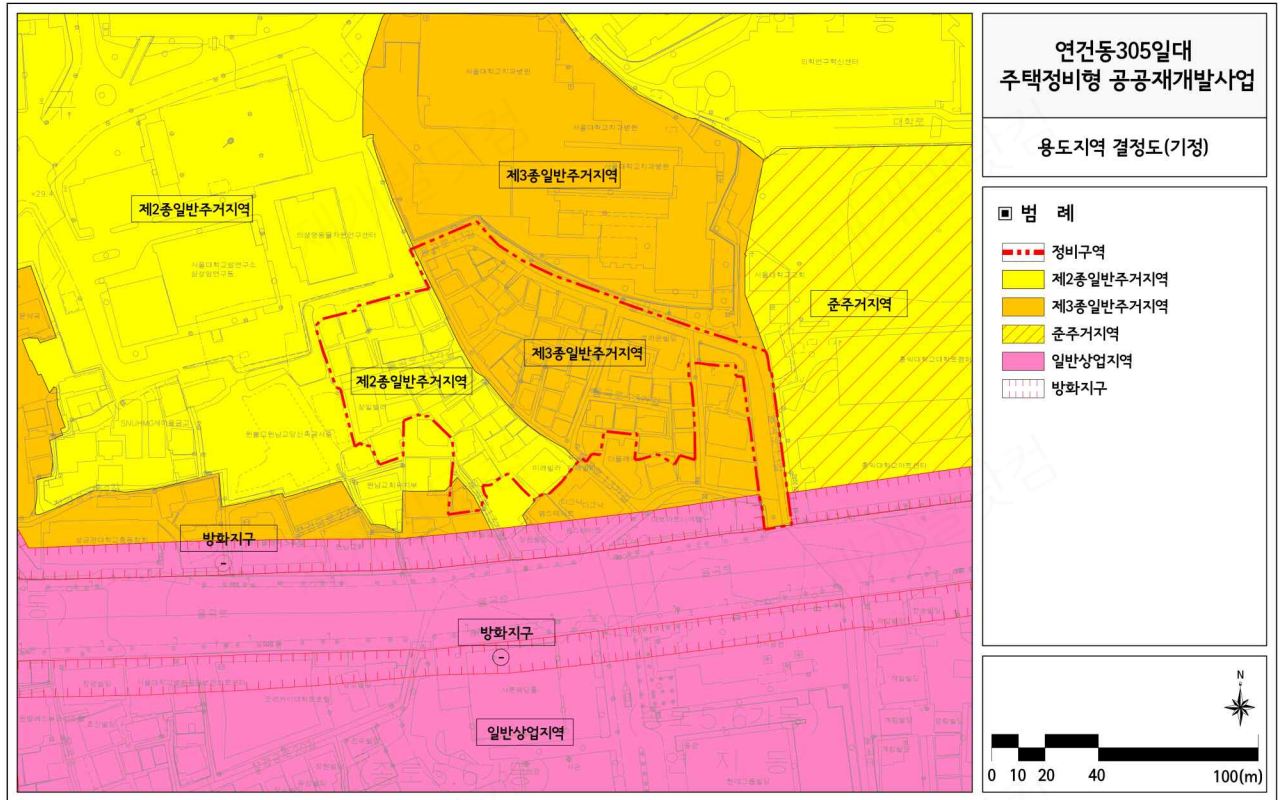
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		10,047.99	-	10,047.99	100.00	-
주거지역	소계	10,046.01	-	10,046.01	99.98	-
	제2종일반주거지역	3,695.40	감) 3,695.40	-	-	-
	제3종일반주거지역	6,350.61	증) 3,695.40	10,046.01	99.98	-
일반상업지역		1.98	-	1.98	0.02	-

■ 변경(안) 사유서

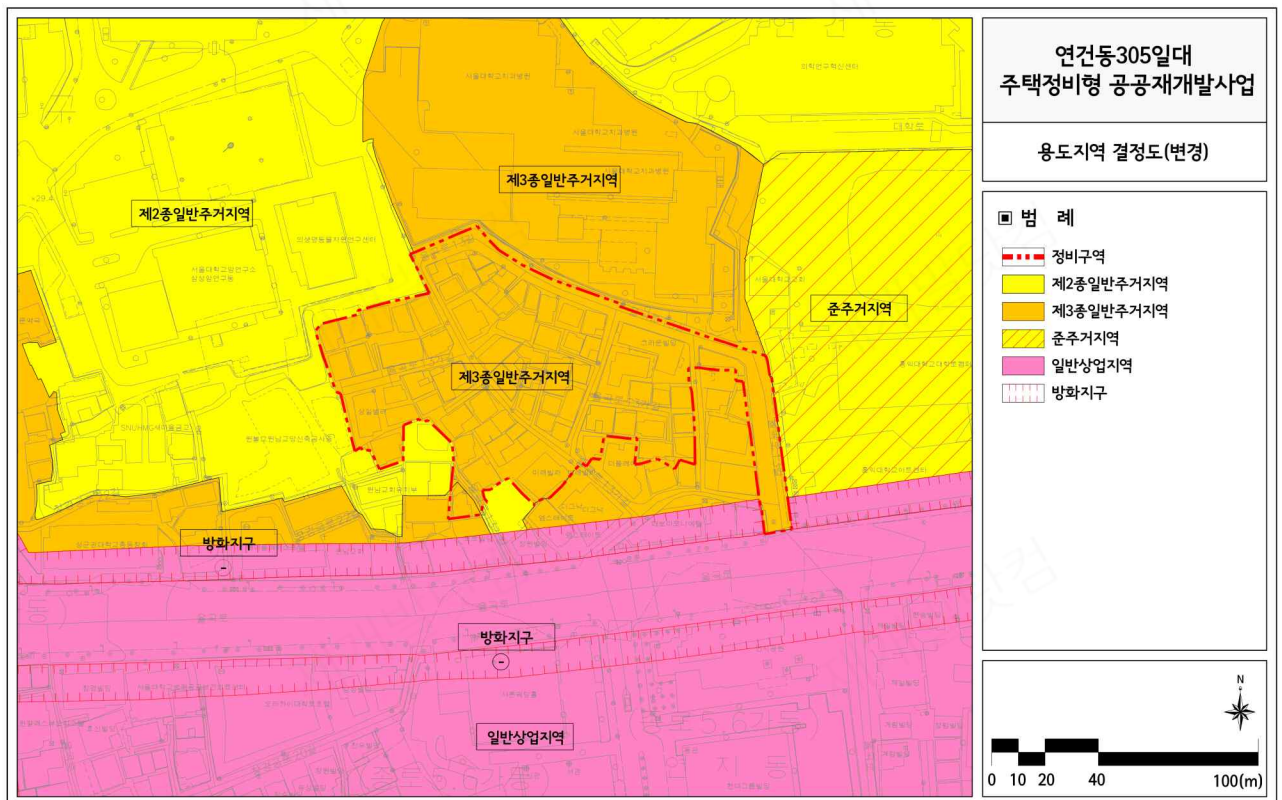
도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비 고
		기정	변경			
-	종로구 연건동 305번지 일대	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	3,695.40	- 공공재개발사업으로 주변여건 고려 및 주거환경 개선 등 용도지역 상향을 통해 체계적 도시관리계획 유도 - 구역 내 공공주택용지의 용도지역 일원화로 개발 이후 주민 형평성을 제고하여 주민 갈등 방지	

2) 용도지구 결정(안) 조서 : 해당없음

[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)(안)]



3. 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)(안) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)(안)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	G	6	-	110 (69)	연건동 209	연건동 275-1	일반 도로	-	76.5.25.	
변경	소로	1	A	6~10	국지 도로	110 (69)	연건동 209	연건동 275-1	일반 도로	-	76.5.25.	구역내 폭원 확장
신설	소로	2	A	8.5	국지 도로	459	연건동 273-4	연건동 283-2	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	A	4	국지 도로	95	연건동 302-23	연건동 304	일반 도로	-	-	

※ () : 정비구역 내 연장임

■ 변경(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-G	소로1-A	○ 구역내 도로 폭원 확장 (시·종점 변경없음) - 폭원 : 6m → 6~10m - 연장 : 110m (구역내 69m)	○ 공공재개발사업에 따른 주민 편의성 제고 및 원활한 교통체계와 기반시설의 정비 등으로 정온한 주거환경 조성을 위한 구역내 도로 폭원 확장
-	소로2-A	○ 도로 신설 - 폭원 : 8.5m - 연장 : 459m	○ 공공재개발사업에 따른 주민 편의성 제고 및 인근 주요시설 연계 등 원활한 교통체계와 기반시설의 정비 등으로 정온한 주거환경 조성을 위한 도로 신설
-	소로3-A	○ 도로 신설 - 폭원 : 4m - 연장 : 95m	○ 공공재개발사업에 따른 정비구역 지정으로 필지의 맹지화 방지를 위해 현황도로와의 연계를 위한 도로 조성

나. 공공·문화체육시설

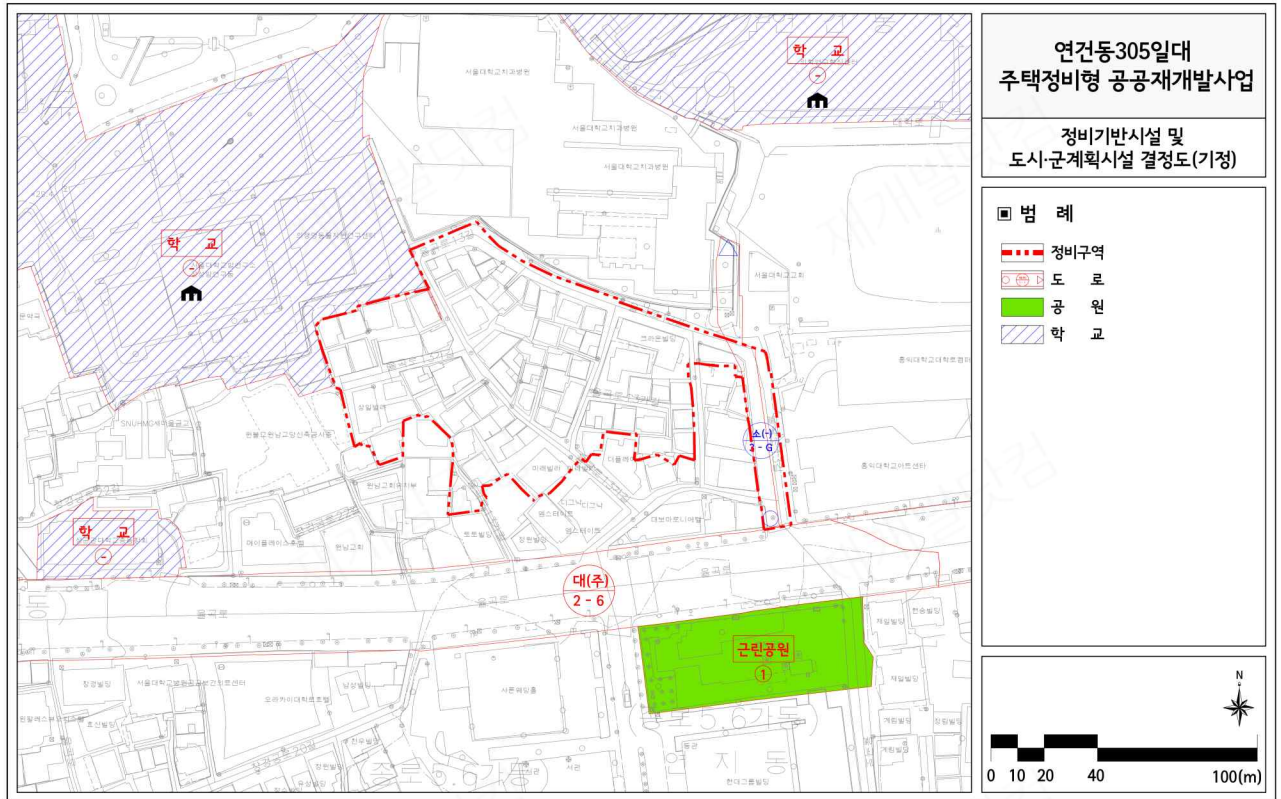
1) 학교 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치		면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	학교	대학교 (서울대학교 연건캠퍼스)	전체	종로구 연건동 28-2 일대	104,879.4 (7.8)	감) 7.8	104,871.6 (-)	1987. 3. 9 (건설부 고시 73호)	구역외 제척
			1캠퍼스	종로구 연건동 28-2 일대	67,012.6	-	67,012.6		
			2캠퍼스	종로구 연건동 28-22 일대	37,866.8 (7.8)	감) 7.8	37,859.0 (-)		

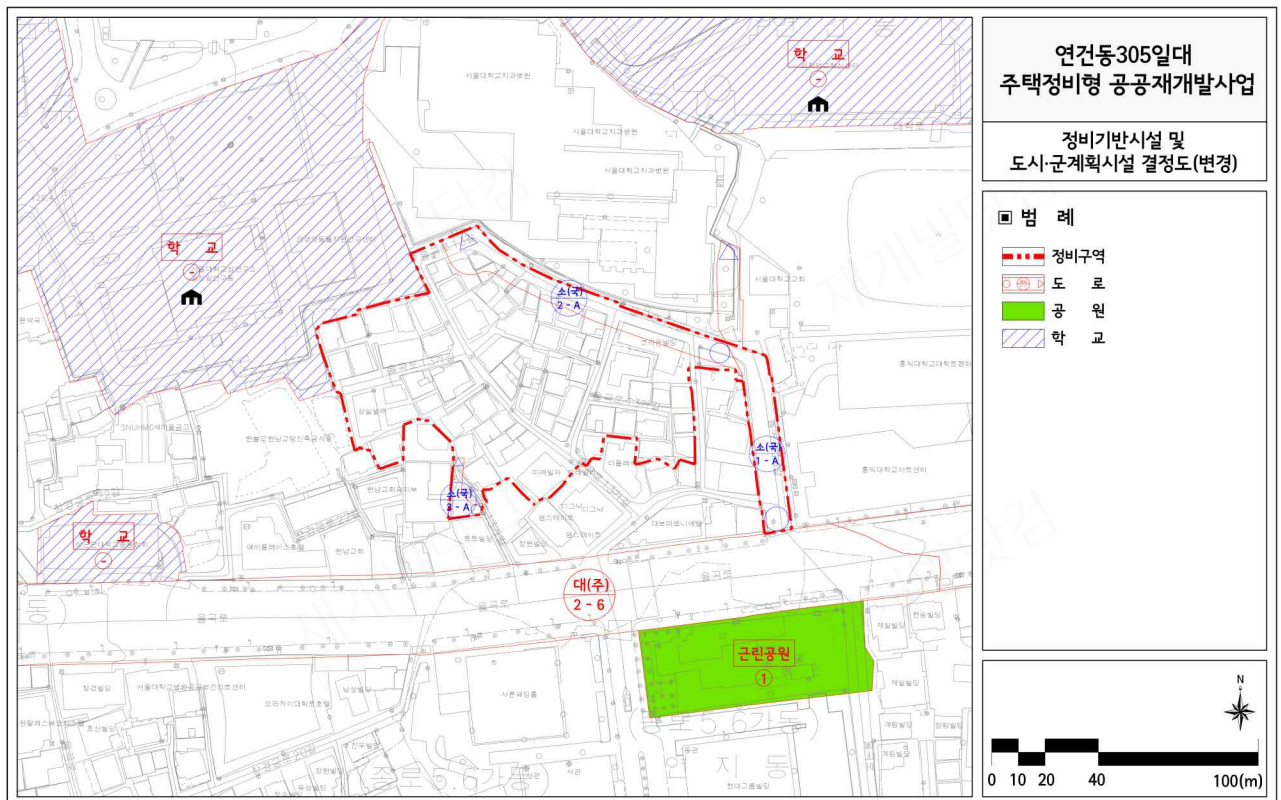
■ 변경(안) 사유서

구분	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	학교	○ 학교시설 면적 감소 - 전체 : 104,879.4㎡ → 104,871.6㎡ (감 7.8㎡) - 제1캠퍼스 : 67,012.6㎡ (변경없음) - 제2캠퍼스 : 37,866.8㎡ → 37,859.0㎡ (감 7.8㎡)	○ 공공재개발사업에 따른 정비구역 지정으로 저촉되는 학교부지(제2캠퍼스)를 구역내에서 제척 ※ 향후 서울대학교(연건캠퍼스)와의 보상·대토 등 협의 필요

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도]



[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도]



4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
획지	획지1	8,066.05	-	연건동 305번지 일원	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가 구	용도	비고
신설	허용용도 획지1	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60%이하	공동주택 및 부대복리시설 등

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률					비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률				
				상한용적률	법적상한 용적률	법적상한 초과용적률		
신설	획지1	220.95% 이하	235.45% 이하	247.23% 이하	300.00% 이하	332.85% 이하	정비 계획	상한용적률 247.23%
								법적상한초과용적률 332.85% (계획용적률 281.04%)

■ 허용용적률 완화 사항

구분	용적률 완화			비고
	계	열린단지	BF인증	
신설	10.0% (사업성보정계수 적용시 14.5%)	5.0%	5.0%	사업성보정계수 1.45 적용

■ 상한용적률 완화 사항

구분	내용						
토지이용 계획	계 (구역면적, m ²)	획지면적 (m ²)	공공시설 부지 제공 면적(m ²)				
			새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적	공공임대주택 기부채납		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	10,047.99	8,066.05	1,981.94	대지지분	환산부지 면적	1,366.43	699.55
공공시설 토지면적 (순부담)	공공시설 부지,제공 면적(공공시설 대지지분) = 160.83m² = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는기존 정비기반시설 공유지 = 1,981.94m² - 1,366.43m² - 699.55m² = -84.04m² < 0m²로 공공시설 대지지분만 인정 = 160.83m² ※ 신설 정비기반시설(토지)= (도로 면적) 1,981.94m² ※ 공공임대 기부채납 대지지분= 160.83m²						
공공시설 건축물 면적 (순부담)	공공임대 기부채납 환산부지 면적 = 213.87m² = (분양가상한제기본형건축비×연면적) ÷ 부지가액 = (1,945,455원×768.41m²) ÷ 6,989,674원 ※ 연면적 : 768.41m²(공공임대주택 기부채납) ※ 분양가 상한제 기본형 건축비: 「수도권정비계획법」 표준건축비 적용 (공공시설등기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정, 2025.03.)						
정비계획 용적률 (상한용적률)	상한용적률 = 허용용적률 + 허용용적률(인센티브 제외) × {1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 1.0* × α(현금·건축물)} * 건축물가중치 : 공공임대주택 및 전락육성용도 시 1.0 적용 = 235.45% + 210.95% × {1.3 × 1.09 × (0.02034) + 1.0 × (0.02705)} = 247.23%(상한용적률) ∴ 정비계획 용적률 : 247.23% 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률(인센티브 제외) = [(210%×45.84m²)+(230%×1,934.12m²)+(420%×1.98m²) ÷ 1,981.94m²] / 210.95% = 1.08901 α(토지) = 공공시설 토지 제공면적 / 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 160.83 / 7,905.22 = 0.02034 α(건축물) = 건축물 설치비용 환산부지 / 공공시설 토지 제공 후 = 213.87 / 7,905.22 = 0.02705						

■ 법적상한용적률 완화사항

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

구분	내용	
법적상한 용적률	법적상한용적률(제3종일반주거지역) : 300.00% ∴ 법적상한 계획 용적률 : 281.04% (건축계획 최종용적률)	
	법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률	16.34% 이상 공공주택 건설 (24.94% 공공주택 확보) ※ {(법적상한 계획용적률(281.04%) - 정비계획용적률(247.23%)} × 50% = 16.91%
법적상한 초과용적률	법적상한초과용적률 : 332.85% ※ 사업대상지 여건상 적용 불가	

※ 추후 법적상한초과용적률 332.85% 이하로 건축계획이 변경될 경우 관련 규정 기준에 적합하도록 계획 수립 예정

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	최고 23층	-

2) 건축물 배치·건축선에 관한 계획

가) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 중정형 단지로 계획하여 중층중밀의 길과 마당을 가진 커뮤니티 마을로 조성 • 중정을 둘러싸고 있는 주거동의 저층부는 커뮤니티 공간으로 조성 • 중정의 크기는 가능한 크게 조성하고, 주거동의 높이 또한 중정의 크기를 고려하여 휴먼스케일의 단지가 될 수 있도록 함 • 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 옹벽 발생을 최소화함 • 주거세대와 간섭이 최소화될 수 있도록 경사지를 활용하여 근린생활시설을 배치
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 • 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 진출입구, 버스정류장, 기존 보행 동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 계단계획

나) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치		계획내용
건축한계선	획지1	도로 및 인근대지	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴

다) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
전면공지	도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연결한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

다. 경관계획

1) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	- 저층부, 중층부, 고층부로 구분하여 계획하여 가로의 연속성 및 주동의 다양한 입면 변화에 대응할 수 있도록 함 - 저층부는 지형, 길 등을 활용하여 근린생활시설, 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동 이용시설을 배치하고 지형, 길, 마당, 프라이버시를 고려하여 계획 - 고층부는 발코니 특화 등을 활용하여 입면 디자인을 다양화 - 가로변에 연도형 저층부를 배치하여 가로변의 연속적인 건축경관 형성 - 가로변 측벽배치 시 측벽 디자인을 통해 쾌적한 가로경관 형성
재료 및 색채	공동주택 아파트	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	- 중정 및 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구 또한 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 북측 서울대병원과 면한 경계부는 담장 미설치 및 보행공간으로 조성하여 열린단지 조성

2) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	남북방향	- 남측 율곡로와 북측 서울대병원으로 연결되는 시각적 통경축 확보 - 대상지 각각부에 어린이놀이터 등 오픈스페이스를 배치하여 접근성 및 개방감 확보
조명계획	공동주택 아파트	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	주변의 종묘 등 역사·문화자원에서 바라보는 경관 및 가치를 고려하여 높이계획 수립 및 주변 건축물 등을 고려하여 중심부가 높고 주변으로 낮아지는 스카이라인 유도

라. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가: 대부분 5등급, 일부 3등급 · 개별비오톱: 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 종로구 내 녹지지역 46.7% · 종로구 내 개소 및 면적은 자연공원(국립)이 가장 높은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토 처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 종로구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로 소음 예상	· 가설방음판넬 및 이동식방음벽 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

② 도시관리계획(울곡로 지구단위계획) 결정(변경)(안)

I. 울곡로 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	울곡로 지구단위계획구역	중로구 원남동, 연의동, 연건동, 연지동, 호계동, 중신동, 중로6가동 일대	446,340.00	감) 268.15	446,071.85	-

■ 정비구역 지정(안) 사유

구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유	비고
울곡로 지구단위계획구역	- 지구단위계획 변경 결정 - 지구단위계획구역 변경 - 면적 : 감)268.15㎡ (전제면적의 0.06%)	연건동 305번지 일대 노후·불량 주거환경 개선을 위한 공공재개발사업 위하여 금회 신설되는 ‘연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역’에 포함되도록 구역 변경	-

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		446,340	감) 268.15	446,071.85	100.00	-
주거지역	제1종일반주거지역	2,585	-	2,585.00	0.58	
	제2종일반주거지역	108	-	108.00	0.02	
	제3종일반주거지역	6,129	감) 268.15	5,860.85	1.32	
상업지역	일반상업지역	437,518	-	437,518.00	98.08	

2) 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

가) 교통시설 (변경없음)

나) 공간시설 (변경없음)

다) 공공·문화체육시설 (변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 획지에 관한 결정(변경) 조서

가) 최대개발규모 (변경없음)

나) 최소개발규모 (변경없음)

다) 가구 및 획지(변경)

■ 가구 및 획지 결정(기정) 조서

□ 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 충신동 일대(기정)

※ 가구번호 F-4, F-7을 제외한 가구 및 획지 변경사항 없음

가구 번호	가구면적(㎡)	위 치		필지면적(㎡)	계획내용	비 고
		동 명	지 번			
F-4	924.8	연건동	302-8	229.1	공동개발 지정	동일소유자
			302-18	65.8		
			302-28	108.1		
			302-29	13.2		
		원남동	51-1	154.7	-	-
			51-3	10.6		
			52-2	103.3		
		연건동	302-30	140.8	-	-
			302-17	99.2	-	-
F-7	924.1	연건동	264	92.6	공동개발 지정	동일소유자
			264-1	17.9		
			264-2	66.1		
			264-3	6.6		
			273-1	80.0	-	-
			263	109.1	-	-
			233	267.5	-	-
			233-2	284.3	-	-

□ 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 충신동 일대(변경)

※ 가구번호 F-4, F-7을 제외한 가구 및 획지 변경사항 없음

가구 번호	가구면적(㎡)	위 치		필지면적(㎡)	계획내용	비 고
		동 명	지 번			
F-4	825.6	연건동	302-8	229.1	공동개발 지정	동일소유자
			302-18	65.8		
			302-28	108.1		
			302-29	13.2		
		원남동	51-1	154.7	-	-
			51-3	10.6		
			52-2	103.3		
		연건동	302-30	140.8	-	-
F-7	844.1	연건동	264	92.6	공동개발 지정	동일소유자
			264-1	17.9		
			264-2	66.1		
			264-3	6.6		
			263	109.1	-	-
			233	267.5	-	-
			233-2	284.3	-	-

□ 효제동, 종로5·6가동 일대 : 변경없음

■ 가구 및 획지 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
F-4	○ 가구면적 변경 - 면적 : 924.8㎡ → 825.6㎡ (감) 99.2㎡, 10.7%)	○ 연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역 지정에 따라 자율적이고 유연한 정비사업계획 수립을 위하여 “연건동 302-17번지” 지구단위계획구역에서 제척
F-7	○ 가구면적 변경 - 면적 : 924.1㎡ → 844.1㎡ (감) 80.0㎡, 8.7%)	○ 연건동305일대 주택정비형 공공재개발사업 구역 지정에 따라 자율적이고 유연한 정비사업계획 수립을 위하여 “연건동 273-1번지” 지구단위계획구역에서 제척

- 2) 건축물 용도 결정 조서 (변경없음)
- 3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서 (변경없음)
- 4) 건축물 배치에 관한 결정 조서 (변경없음)
- 5) 특별계획구역에 관한 결정 조서 (변경없음)
- 6) 인센티브 계획 결정 조서 (변경없음)

4. 기타사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

③ 기타사항

- 관련 도면, 도시관리계획 결정사항 등 상세 내용은 열람장소(종로구청 9층 도시개발과)에 비치된 공람도서 참조
- 제출된 의견 등에 따라 ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’ (주거환경정비사업 부문)의 입안 재검토 및 취소 절차 이행 검토