

◆ 서울특별시고시 제2023-546호

연희2구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 연희동 721-6번지 일대(이하 ‘연희2구역’) 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제101조의3, 제16조에 따라 2023년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2023.09.20.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 14일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	연희2구역 주택정비형 공공재개발사업	서대문구 연희동 721-6번지 일대	-	증 49,745.0	49,745.0	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		49,745.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	5,481.6	11.0	-
	도로	1,054.2	2.1	도로 확폭(총연길)
	공원	4,427.4	8.9	-
획지	소계	44,263.4	89.0	-
	획지1	43,835.1	88.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	428.3	0.9	종교시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	49,745.0	-	49,745.0	100.0	
제1종일반주거지역	18,961.1	감) 3,783.6	15,177.5	30.5	
제2종일반주거지역(7층이하)	29,246.8	감) 29,246.8	-	-	
제2종일반주거지역	-	증) 34,567.5	34,567.5	69.5	
제3종일반주거지역	1,537.1	감) 1,537.1	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	연희동 179-13번지 일원	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	3,783.6	구릉지 특색을 고려한 합리적인 건축배치 유도 및 주택공급 확대를 위해 용도지역 조정
	연희동 721-1번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)		29,246.8	
	연희동 151-73 번지 일원	제3종일반주거지역		1,537.1	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(만원)
수입	합계			63,276,133
	분양주택	토지등소유자	622세대	40,030,170
		일반	222세대	16,019,026
	공공임대	재개발의무	105세대	2,754,542
		국민주택규모주택	118세대	1,884,145
	기타시설	근린생활시설	일반	2,588,250
	매출부가세			-
	기타수입			-
지출	합계			42,786,461
	공사비			32,616,203

구 분	항 목	금 액(만원)
	설계비	1,288,882
	보상비	1,119,131
	기타경비	7,762,245
종전자산추산액		21,490,576
추정비례율	95.34% = [총 수입(6,327억원) - 총 지출(4,278억원) ÷ 종전자산(2,149억원)]	

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-8%	-4%	0%	4%	8%
변동률		평균단위당가 (만원/3.3㎡)	550	575	600	625	650
분양가 (일반분양기준)	-7%	2,250	90.40%	83.79%	77.19%	70.58%	63.98%
	-4%	2,330	99.47%	92.87%	86.26%	79.66%	73.06%
	0%(기준)	2,420	108.55%	101.95%	95.34%	88.74%	82.14%
	4%	2,510	117.63%	111.03%	104.42%	97.82%	91.21%
	7%	2,600	126.71%	120.10%	113.50%	106.90%	100.29%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	-	4	-	87	연희동 151-114번지	연희동 151-103번지	-	-	-	-
신설	소로	2	1	12	국지 도로	205	연희동 702-12번지	연희동 727-2번지	일반 도로	-	-	홍연길
신설	소로	3	1	6	국지 도로	38	연희동 715번지	연희동 712-33번지	일반 도로	-	-	홍연6길

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
소로3류	- 폐지 - 폭원 : 4m, 연장 87m	관리주체가 불분명하고 활용도가 미흡한 도로 폐지
소로2-1	- 신설 - 폭원 : 12m, 연장 : 205m	홍연길변 원활한 통행 및 차량 진출입을 위하여 기존 도로를 확폭(8→12m) 및 도시계획시설 도로로 결정하여 관리
소로3-1	- 신설 - 폭원 : 6m, 연장 : 38m	대상지 연접부 차량 통행 및 안산근린공원의 진입로를 고려하여 기존 도로를 도시계획시설 도로로 결정

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	-	기타공원	연희동 713번지 일대	1,097.0 (912.0)	감)1,097.0 (감)912.0)	-	-	-
변경	①	안산 근린공원	근린공원	연희동 산2-5 일대	262,192.8 (-)	증)4,612.4 (증)4,427.4)	266,805.2 (4,427.4)	건고 제138호 ('77.7.14)	-

※ ()면적은 대상지 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	-	- 안산근린공원 편입에 따른 폐지 - 면적 : 1,097.0㎡	정비사업 시행을 통해 안산근린공원 진입부 개선 및 대상지 일대 지역 주민의 여가휴식을 제공하고자 공원 조성하며, 공원 시설의 체계적인 관리를 위하여 안산근린공원으로 편입하여 일원화
①	안산 근린공원	- 안산근린공원 면적 변경 - 면적 : 262,192.8㎡ → 266,805.2㎡ (증 4,612.4㎡)	

다. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	연희동 179-72, 73번지	46.0	감) 46.0	-	서대문구고시 제2001-135호 ('01.11.13)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 공공공지 폐지 - 면적 : 46.0㎡	현 토지이용 상황을 고려하여 관리 및 활용도가 미흡한 공공공지 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	법 정		계획면적(㎡)	비고	
			기 준	면적(㎡)			
신설	소 계		1,000세대 이상 500.0㎡+(1,067세대×2.0)×1.25	3,167.0	5,160.8㎡	-	
	주민 공동 시설	확지1	작은도서관	1,000~1,500세대 미만	203.0	250.0㎡	지하
			경로당	1,000~1,500세대 미만	375.0	380.0㎡	지하
			어린이집	1,000~1,500세대 미만	580.0	580.0㎡	지상
			주민운동시설	-		1,500.0㎡	옥외
			어린이놀이터	-	1,246.9	1,250.0㎡	옥외
			다함께돌봄센터	-	66.0	66.0㎡	지하
			주민공동시설	-		1,134.8㎡	지하
	관리사무소	확지1	50세대 이상 10㎡+(1,067세대-50세대)×0.05㎡	60.85	206.1㎡	-	
	경비실		-	-	48.0㎡	2개소	
	근린생활시설		-	-	3,000.0㎡	지하	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	연희2 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	49,745.0	확지1	43,835.1	연희동 721-6번지 일대	200	-	-	200	-	
			확지2	428.3	연희동 151-89번지 일대	1	-	-	1	-	

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)		높이(m) (최고 층수)			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한초과 (건축계획)				
신설	연희2 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	49,745.0	획지1 (제1종)	10,750.1	연희동 721-6번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하 (25.4%)	150.00 이하	150.00 이하 (73.38%)	12m 이하 (4층 이하)			
			획지1 (제2종)	33,085.0			60 이하 (19.8%)	219.50 이하	292.52 이하 (291.94%)	75m 이하 (25층 이하)			
			획지2	428.3	연희동 151-89번지 일대	종교시설	60이하	관계법령에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총 세대수 : 1,067세대(분양 844세대 / 임대 223세대) - 전체 건립규모(전용면적 기준)										
			건립규모		세대수(세대)		비율(%)						
			합 계		1,067		100						
			85㎡이하	60㎡이하		431		40.4					
				60㎡초과~85㎡이하		548		51.4					
			85㎡초과		88		8.2						
			85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 91.8% - 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 - 소형주택(60㎡이하) 건설: 20.37% 이상 확보(공급 연면적 6,739.6㎡ 이상) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음										
심의원화 사항			- 소형주택(60㎡) 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 20% 상향 적용(제2종일반주거지역) - 허용용적률 인센티브 : 11.49%(제2종일반주거지역, 지능형 건축물 2등급 12%) ※향후 건축위원회 심의를 통해 확정 - 도시정비법 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법적상한용적률의 100분의 120 완화(제2종일반주거지역)										
			건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 - 홍연길, 가좌로변 : 대지경계로부터 5m 이격 - 그 외 : 대지경계로부터 3m 이격							
						기타사항에 관한 계획			공공보행통로 : 동서측 폭원 6m, 남북측 폭원 10m의 향시 개방된 형태로 조성				

나. 용적률 계획

구분	산정내용								
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택 용지)	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설 등(경로당)			
						소계	토지지분면적	환산부지 면적	
	49,745.0㎡	43,835.1㎡	5,481.6	1,274.0	4,138.9	703.2	189.9	513.3	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적 = 5,481.6㎡ - 1,274.0㎡ - 4,138.9㎡ + 703.2㎡ = 771.9㎡								
신설 정비기반 시설 + 공공시설 등	토지면적	• 5,671.5㎡ - 토지(도로 및 공원) : 5,481.6㎡ - 건축물 대지지분(경로당) : 189.9㎡							
		환산부지 면적	• 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,451,000원/㎡ × 10/11 × 700.0㎡ / 4,278,432원/㎡ = 513.3㎡						
	표준건축비		3,451,000원/㎡	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022, 서울시) / 경로당(400㎡ 초과)					
	시설 연면적		700.0㎡	경로당					
	부지가액		4,278,432원/㎡	구역내 토지 평균 공시지가(2,139,216원/㎡, 2021년 기준) × 2					
	※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영								
계획 용적률	기준 용적률	• 획지1(제1종일반주거지역) : 150% • 획지1(제2종일반주거지역) : 204.02% - 용도지역별 기준용적률 가중평균 : 184.02% - 소형주택 추가확보 완화 적용 = 184.02% + 20% = 204.02%							
	허용 용적률	• 획지1(제1종일반주거지역) : 150% • 획지1(제2종일반주거지역) : 215.51% - 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 204.02% + 11.49% = 215.51% - 인센티브 = 11.49%[지능형 건축물 2등급(12%)]							
정비계획 (상한) 용적률	기준 20% 상향 전	• 획지1(제1종일반주거지역) 상한용적률 : 150% • 획지1(제2종일반주거지역) 상한용적률 : 199.13% = 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물)) = 195.51%×(1+1.3×0.7406×0.0079+0.7×0.0156) = 199.13%					- α(토지) : 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 258.6㎡ / 32,895.1㎡ = 0.0079 - α(건축물) : 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면 적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대 지 면적 = 513.3㎡ / 32,895.1㎡ = 0.0156 - 가중치 : 공공시설등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 159.6% / 215.5% = 0.7406		
	기준 20% 상향 후	• 획지1(제1종일반주거지역) 상한용적률 : 150% • 획지1(제2종일반주거지역) 상한용적률 : 219.50% = 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물)) = 215.51%×(1+1.3×0.7406×0.0079+0.7×0.0156) = 219.50%							
법적상한 초과용적률	• 획지1(제1종일반주거지역) : 150% 이하 • 획지1(제2종일반주거지역) : 292.52% 이하 - 제2종일반주거지역 법적상한용적률 120% 완화 적용					• 향후 서울특별시 건축심의회에서 최종 확정			

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
204.02%	우수디자인		15%	-	215.51%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	12%	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	적용	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			12% (11.49% 적용)		최대 20% 이내

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 임대주택 건설 계획

계획 기준	· 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 · 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출 근거	· 전체 세대수 : 752세대 [1,067세대~315세대(법정상한 증가분 제외)] · 재개발 공공임대주택 건설계획 : 105세대 · 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(123,615.6㎡)의 10% 이상 ⇒ 123,615.6㎡ × 10% = 12,362.0㎡ 이상 < 12,364.2㎡(105세대) 계획 · 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 ⇒ 105세대 × 30% = 32세대 이상 < 34세대 계획

구 분	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	105세대	13.9%	100.0%
40㎡이하	34세대	4.5%	32.4%
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	50세대	6.6%	47.6%
60㎡초과	21세대	2.8%	20.0%

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에서 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한초과용적률(건축계획)		291.94% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		219.50%				
국민주택규모주택 의무면적	용적률 증가분	291.94% - 219.50% = 72.44%				
	증가용적률의 50%	72.44% × 50% = 36.22% 36.22% × 33,085.0㎡ (제2종일반주거지역 획지면적) = 11,983.2㎡				
	의무면적	11,983.2㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.86㎡	83.67㎡	15세대	1,255.1㎡	획지1
		59.94㎡	84.50㎡	21세대	1,774.5㎡	획지1
		84.52㎡	109.92㎡	30세대	3,297.7㎡	획지1
		84.92㎡	110.50㎡	52세대	5,745.7㎡	획지1
		합계		118세대	12,073.0㎡	≥11,983.2

※ 세입자 주거대책: 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 참고

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 서측 공원 및 결절부 광장 설치 등의 오픈스페이스로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음	-
	생활환경	- 최고층수 25층 이하로 계획 수립 및 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경 조성 - 사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적을 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립	
	사업시행시 환경영향	- 공사 중 수질저감 계획 수립, 우수 및하수 처리방안 계획 - 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	

구분	계획내용		비고
재난방지	수재해	사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출저감대책을 수립하고 세부 관거계획 및 배수설비 설치에 대한 별도 협의하겠음	-
	화재	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 - 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연경관	생태면적률	생태면적률 30%	지목상 대지, 도로, 공원 등으로 계획지구 내 생태면적률을 30% 이상 확보할 계획임	생태면적률 30% 목표, 획지 내 조경녹지 확보 계획
	녹지 네트워크	녹지표가지표 1 녹지·수생태연결성 확보	남측으로 안산근린공원이 녹지축을 형성하고 있음	- 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보 - 녹지평가지표 1 목표
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	표고 24.06~66.21m, 경사도 11.18° 남고북저 지형	무분별한 절·성토를 지양하고 기존 지형을 고려한 지형순응형 계획
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	비오톱유형평가도 2~5등급, 개별비오톱평가도 2등급 및 평가제외등급	획지 내 녹지계획과 연계, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도
생활환경	일조	일조 침해 최소화	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고층수 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	바람	바람길 및 미기후 개선	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
	에너지	에너지절약/효율 극대화	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
	경관	주변경관과의 조화	- 북측으로 가좌로, 홍연길과 접하고 있음 - 대부분 인공적 경관이 주를 이룸	- 최고층수 25층 이하로 계획 - 개방된 통로 및 바람길 확보를 위하여 일률적인 배치 지양 - 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	남측으로 안산근린공원, 북측으로 홍제천이 위치하고 있음	안산근린공원과 홍제천의 자연환경 및 생태공원을 연계하여 쾌적한 휴식공간 조성
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	급격한 경사지로 인한 내부 이동 불편	- 기존 지형 단차를 고려한 단지계획 - 대중교통 접근성과 단지 내 보행을 연계한 동선 체계
기타	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세론측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	수질	수질오염 방지	주변 하천(홍제천 등) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	- 공사 중 수질저감 계획 수립 - 우수, 하수 처리방안 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨 폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	소음·진동	소음·진동 최소화	공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	공사중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
기타	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-
	토양	토양오염 최소화	토양오염 발생하지 않음	-
	동·식물상	동·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	악취	악취공해 해결	해당 사항 없음	-
	열	열환경 영향 최소화	공원 등 조경수목식재지, 불투수포장율이 낮은 주거지, 불투수포장비율이 높은 기반시설지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 도심지 대비 온도가 낮은 편	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	전파장해	전파장해 영향 저감	해당 사항 없음	-
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현 황	증·감	계 획	
신설	주택정비형 공공재개발사업	정비구역 지정 후 4년 이내	서울주택도시공사	622세대	445세대	1,067세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	- 팬스 설치 및 유지관리 1일 오전-오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 - 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 낮은 관목 및 울타리 등으로 놀이터 및 광장 주변 시야 확보 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	연희2구역 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역	서대문구 연희동 721-6번지 일대	-	증) 49,745.0	49,745.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	49,745.0	-	49,745.0	100.0	
제1종일반주거지역	18,961.1	감) 3,783.6	15,177.5	30.5	
제2종일반주거지역(7층이하)	29,246.8	감) 29,246.8	-	-	
제2종일반주거지역	-	증) 34,567.5	34,567.5	69.5	
제3종일반주거지역	1,537.1	감) 1,537.1	-	-	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	-	4	-	87	연희동 151-114번지	연희동 151-103번지	-	-	-	-
신설	소로	2	1	12	국지 도로	205	연희동 702-12번지	연희동 727-2번지	일반 도로	-	-	홍연길
신설	소로	3	1	6	국지 도로	38	연희동 715번지	연희동 712-33번지	일반 도로	-	-	홍연6길

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
소로3류	- 폐지 - 폭원 : 4m, 연장 87m	관리주체가 불분명하고 활용도가 미흡한 도로 폐지
소로2-1	- 신설 - 폭원 : 12m, 연장 : 205m	홍연길변 원활한 통행 및 차량 진출입을 위하여 기존 도로를 확폭(8→12m) 및 도시계획 시설 도로로 결정하여 관리
소로3-1	- 신설 - 폭원 : 6m, 연장 : 38m	대상지 연접부 차량 통행 및 안산근린공원의 진입로를 고려하여 기존 도로를 도시계획시설 도로로 결정

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	-	기타공원	연희동 713번지 일대	1,097.0 (912.0)	감)1,097.0 (감)912.0)	-	-	-
변경	①	안산 근린공원	근린공원	연희동 산2-5 일대	262,192.8 (-)	증)4,612.4 (증)4,427.4)	266,805.2 (4,427.4)	건고 제138호 ('77.7.14)	-

()면적은 대상지 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	-	- 안산근린공원 편입에 따른 폐지 - 면적 : 1,097.0㎡	정비사업 시행을 통해 안산근린공원 진입부 개선 및 대상지 일대 지역 주민의 여가휴식을 제공하고자 공원 조성하며, 공원 시설의 체계적인 관리를 위하여 안산근린공원으로 편입하여 일원화
①	안산 근린공원	- 안산근린공원 면적 변경 - 면적 : 262,192.8㎡ → 266,805.2㎡ (증 4,612.4㎡)	

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	연희동 179-72, 73번지	46.0	감) 46.0	-	서대문구고시 제2001-135호 ('01.11.13)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 공공공지 폐지 - 면적 : 46.0㎡	현 토지이용 상황을 고려하여 관리 및 활용도가 미흡한 공공공지 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	위 치	면적(㎡)	비율(%)	비고
획지	소 계	연희동 721-6번지 일대	44,263.4	89.0	-
	획지1	연희동 721-6번지 일대	43,835.1	88.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	연희동 151-89번지 일대	428.3	0.9	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	「건축법」 시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 단지의안의 부대 시설·복리시설 「건축법」 시행령 [별표1] 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	「건축법」 시행령 [별표1] 제6호 종교시설 「건축법」 시행령 [별표1] 제4호 제2종 근린생활시설 나목 종교집회장	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제1종일반주거지역	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지2	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설

나) 용적률 계획

구 분		용적률(%)				비 고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법적상한 초과		
신설	획지1 (제1종일반주거지역)	150 이하	150 이하	150 이하	150 이하	정비계획	허용용적률 150% 이하
							상한용적률 150% 이하
							법적상한초과용적률 150% 이하
	획지1 (제2종일반주거지역)	210 이하	220 이하	250 이하	300 이하	정비계획	허용용적률 215.51% 이하
							상한용적률 219.50% 이하
							법적상한초과용적률 292.52% 이하
획지2	관련법령에 따름				종교시설		

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브	비 고
신설	획지1(제2종일반주거지역)	지능형건축물 2등급 12%	11.49% 적용

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	획지1(제1종일반주거지역)	-	20.69%	총 20.69%
	획지(제2종일반주거지역)	3.99%	72.44%	총 76.43%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비고
신설	획지1	제1종일반주거지역 12m 이하(4층 이하) (단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택의 경우 5층이하)	공동주택 및 부대복리시설
		제2종일반주거지역 75m 이하(25층 이하)	
	획지2	제2종일반주거지역 관계법령에 따름	종교시설

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	홍연길 · 가좌로변	대지경계로부터 5m 이격
	그 외 도로변 및 이면부	대지경계로부터 3m 이격

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지1 (공동주택부지)	- 제1종일반주거지역 - 구릉지 지형 특성을 고려한 지형 순응형 단지조성 계획
		- 제2종일반주거지역 - 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
근린생활시설	획지1 (공동주택부지)	지형단차를 활용한 연도형 상가 계획, 가로활성화 유도
부대복리시설	획지1 (공동주택부지)	공공보행통로변에 배치하여 접근성 향상

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지1 (공동주택부지)	- 사선절제형 건축형태 금지 - 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰수 있도록 함 - 주변 건축물과의 조화를 유지 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 - 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지1 (공동주택부지)	- 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 1층 개구부 높이 통일 - 인접 공원과 연계성을 고려해 조화로운 저층부 디자인
재료 및 색채	획지1 (공동주택부지)	- 반사성 재료 사용 금지 - 원색계열 재료 및 도료 사용 금지 - 외벽면 전체 페인트 마감 금지
진입구 처리	획지1 (공동주택부지)	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행 장애물을 설치하지 않도록 함 - 공공보행통로의 성격을 고려한 특화방안제시

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	남북방향	• 단지 중앙 결정부에서 남측 안산근린공원으로의 개방감 확보를 위한 통경축 계획
조명계획	획지1 (공동주택부지)	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 공공보행통로변 및 근린생활시설변 등 안전한 보행을 위한 야간 조명 설치 계획 검토
스카이라인	획지1 (공동주택부지)	• 남고북저 지형의 특색을 고려한 주동배치를 통해 주변지역과 조화로운 경관 형성 유도

■ 경관계획 지침도



마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	동서방향	• 대중교통 접근성 및 보행동선 체계를 고려한 공공보행통로(폭원 6m) 지정
	남북방향	• 안산근린공원과 연계를 위한 공공보행통로(폭원 10m) 지정
전면공지	홍연길 · 가좌로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간(대지경계선으로부터 5m 이격)은 보도부속형 전면공지로 조성
	그 외 도로변 및 이면부	• 건축한계선으로 조성되는 공간(대지경계선으로부터 3m 이격)은 보도부속형 전면공지로 조성

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
통행체계	가좌로변	• 가좌로변에서 단지 안으로 진입하는 차량통행은 가능하나, 가좌로변 단지 외부로 진출하는 차량 통행은 불가
	홍연길	• 단지 내 주출입구로 진·출입 가능

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연경관	생태면적률	생태면적률 30%	• 지목상 대지, 도로, 공원 등으로 계획지구 내 생태면적률을 30% 이상 확보할 계획임	• 생태면적률 30% 목표, 획지 내 조경녹지 확보 계획
	녹지 네트워크	녹지표가지표 1 녹지·수생태연결성 확보	• 남측으로 안산근린공원이 녹지축을 형성하고 있음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보 • 녹지표가지표 1 목표
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	• 표고 24.06~66.21m, 경사도 11.18° 남고북저 지형	• 무분별한 절·성토를 지양하고 기존 지형을 고려한 지형순응형 계획
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	• 비오톱유형평가도 2~5등급, 개별비오톱평가도 2등급 및 평가제외등급	• 획지 내 녹지계획과 연계, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도
생활환경	일조	일조 침해 최소화	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 최고층수 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	바람	바람길 및 미기후 개선	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
	경관	주변경관과의 조화	• 북측으로 가좌로, 홍연길과 접하고 있음 • 대부분 인공적 경관이 주를 이룸	• 최고층수 25층 이하로 계획 • 개방된 통로 및 바람길 확보를 위하여 일률적인 배치 지양 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	• 남측으로 안산근린공원, 북측으로 홍제천이 위치하고 있음	• 안산근린공원과 홍제천의 자연환경 및 생태공원을 연계하여 쾌적한 휴식공간 조성

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	급격한 경사지로 인한 내부 이동 불편	- 기존 지형 단차를 고려한 단지계획 - 대중교통 접근성과 단지 내 보행을 연계한 동선 체계
기타	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
	수질	수질오염 방지	주변 하천(홍제천 등) 수질현황 조사, 공사중 토사 유출 및 오수 발생	- 공사 중 수질저감 계획 수립 - 우수, 하수 처리방안 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨 폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	소음·진동	소음·진동 최소화	공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
기타	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-
	토양	토양오염 최소화	토양오염 발생하지 않음	-
	등·식물상	등·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	악취	악취공해 해결	해당 사항 없음	-
	열	열환경 영향 최소화	공원 등 조경수목식재지, 불투수포장율이 낮은 주거지, 불투수포장비율이 높은 기반시설지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 도심지 대비 온도가 낮은 편	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	전파장해	전파장해 영향 저감	해당 사항 없음	-
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	공공재개발 의무임대	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택 규모주택
합계	1,067	100.0	223	105	118	20.9	100.0	52.9
40㎡이하	105	9.8	34	34	-	3.2	15.2	-
40㎡초과~50㎡이하	72	6.7	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	254	23.8	86	50	36	8.1	38.6	16.1
60㎡초과~85㎡이하	548	51.4	103	21	82	9.6	46.2	36.8
85㎡초과	88	8.2	-	-	-	-	-	-

III. 2023년 제5차('23.09.20.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의
결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제5차 도시계획 위원회 신속통합 기획 정비사업등 수권분과 위원회	수정가결	• 용도지역 - 제1종일반주거지역 : 획지1 10,750.1㎡, 기반시설 4,427.4㎡ - 제2종일반주거지역 : 획지1 33,085.0㎡, 기반시설 1,054.2㎡ • 용적률 - 제1종일반주거지역 : 150%이하 - 제2종일반주거지역 : 기준 204.02%, 허용 215.51%, 상한 219.50%, 법적상한초과 292.52% ※ 기준 : 소형주택 20% 상향, 허용 : 지능형건축물 2등급 12% • 공공시설계획 : 771.9㎡ (종상향 면적의 15.6%) ※ 도로 1,054.2㎡, 공원 4,427.4㎡, 경로당 703.2㎡ • 높이계획 - 제1종일반주거지역 : 12m 이하(4층 이하) - 제2종일반주거지역 : 75m 이하(25층 이하) • 세대수 : 전체 1,067세대 (임대주택 223세대 포함) ※ 임대주택 : 재개발의무 105, 국민주택규모주택 118 • 정비구역명 : 연희2 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	• 반영	수정 사항
		• 추후 추진과정에서 근린생활시설계획(3,000㎡)은 대상지 입지 및 근린생활시설 수 요를 충분히 고려하여 규모 적정성을 면밀히 검토할 것 • 대상지 북동측 가좌로변 현황 도로 체계를 충분히 고려하여 차량통행시 안전상 문 제가 발생하지 않도록 향후 교통영향평가 심의시 교통처리계획 적정성을 면밀히 검 토할 것	• 추후 근린생활시설 수요 등에 따라 규모 조정을 검 토 예정 • 향후 교통영향평가심의시 차량통행 안전 등 교통처 리계획 적정성 검토 예정	권고 사항

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(신설)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

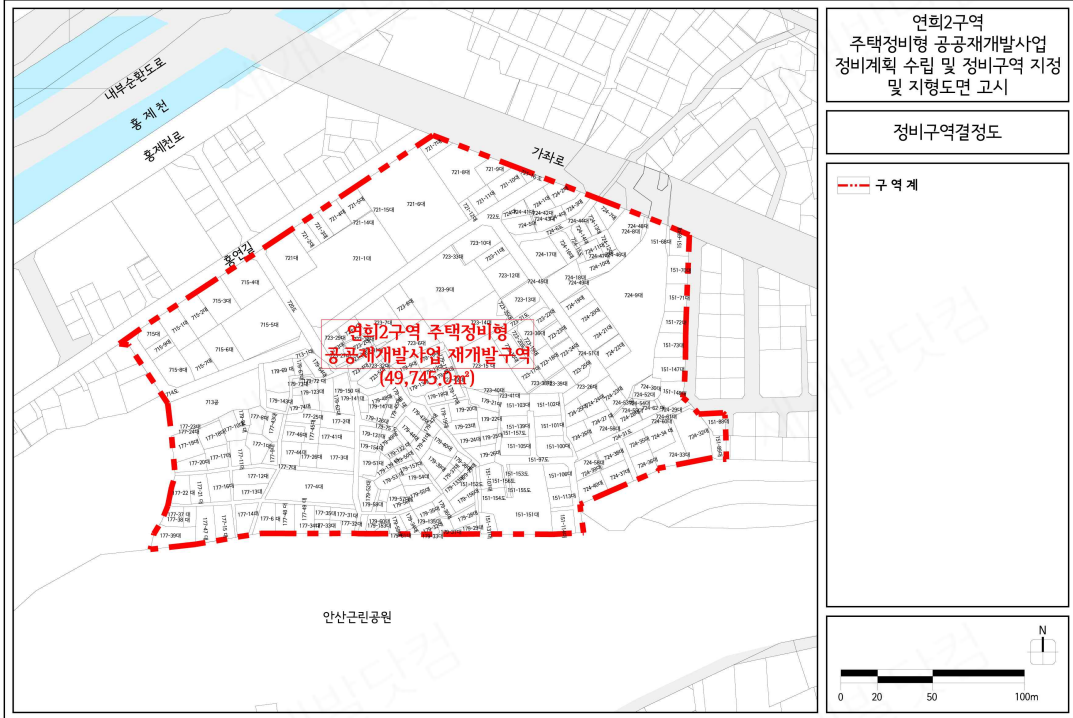
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

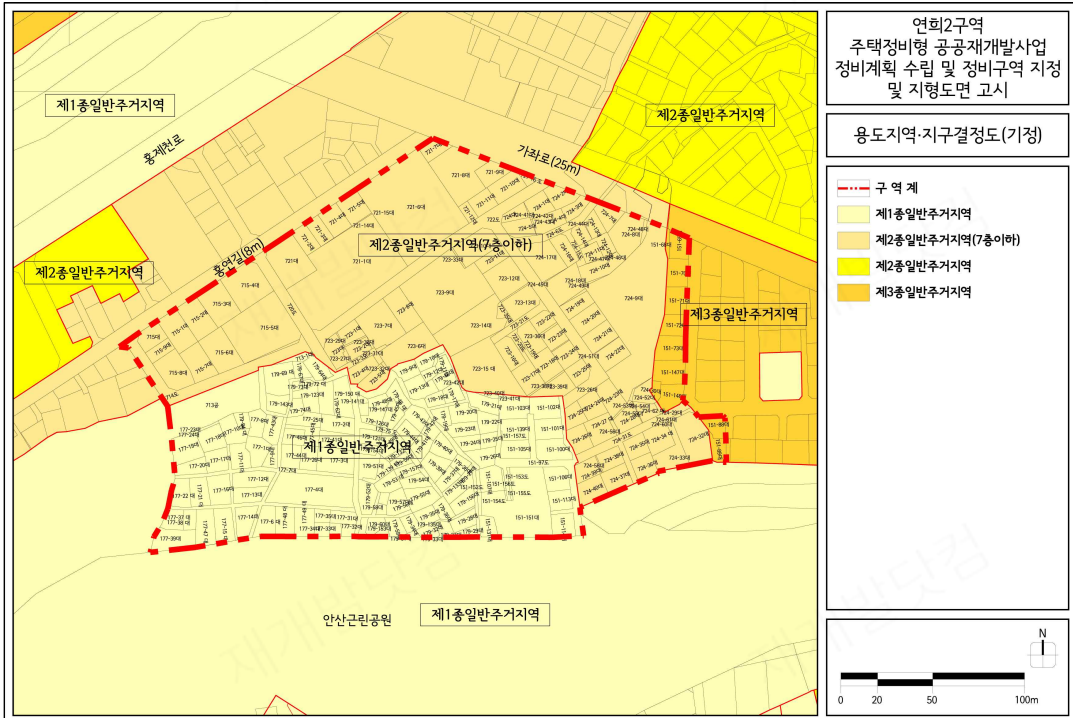
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7233), 서대문구
신통개발과(☎02-330-1694)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

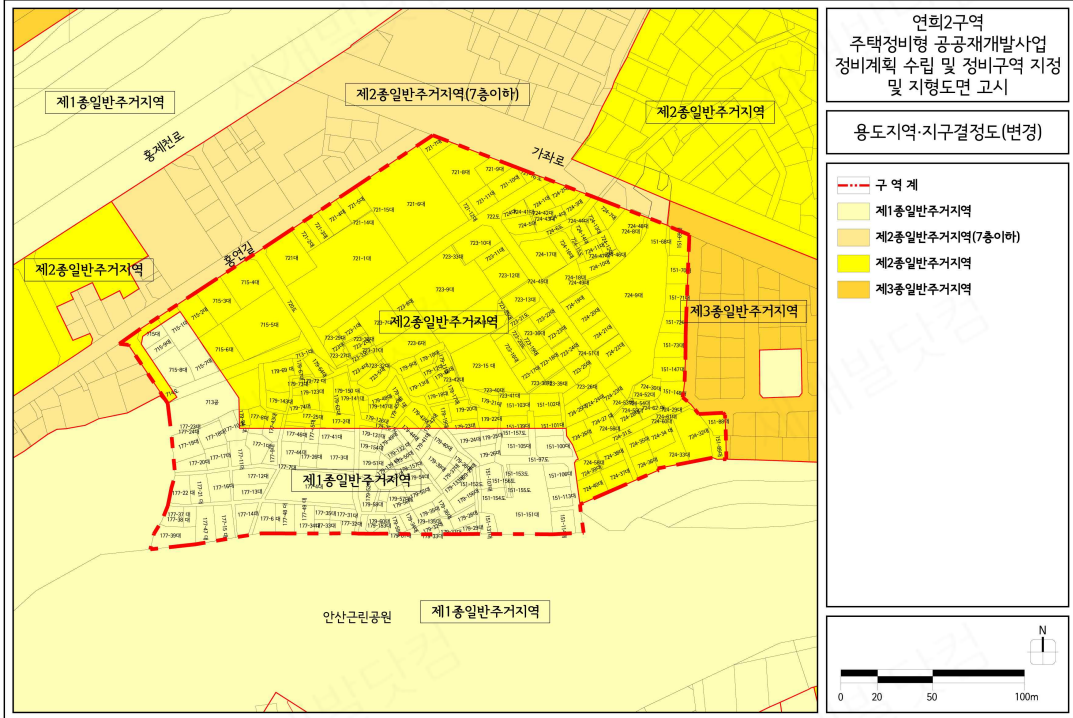
■ 정비구역 결정도(신설)



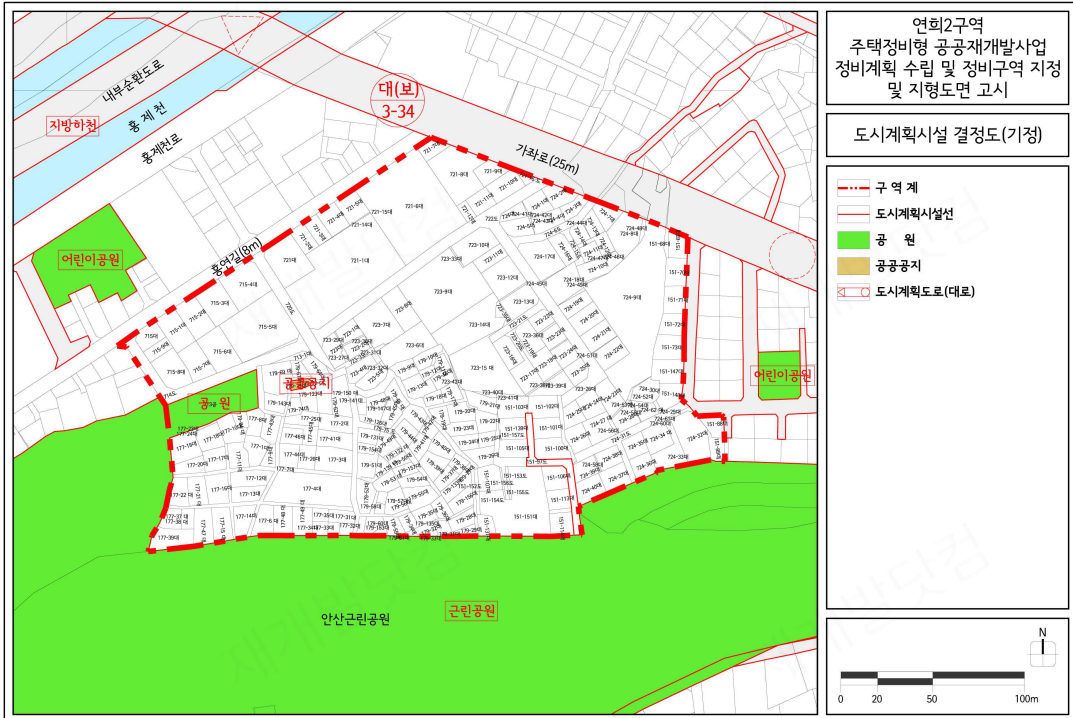
■ 용도지역 결정도(기정)



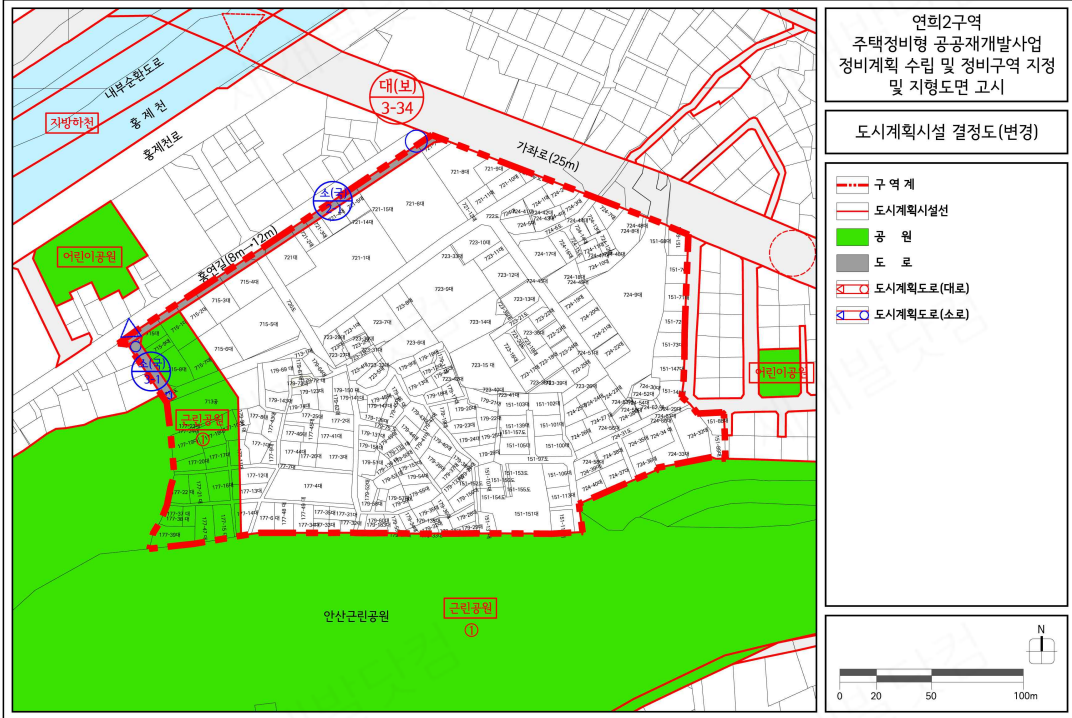
■ 용도지역 결정(변경)도



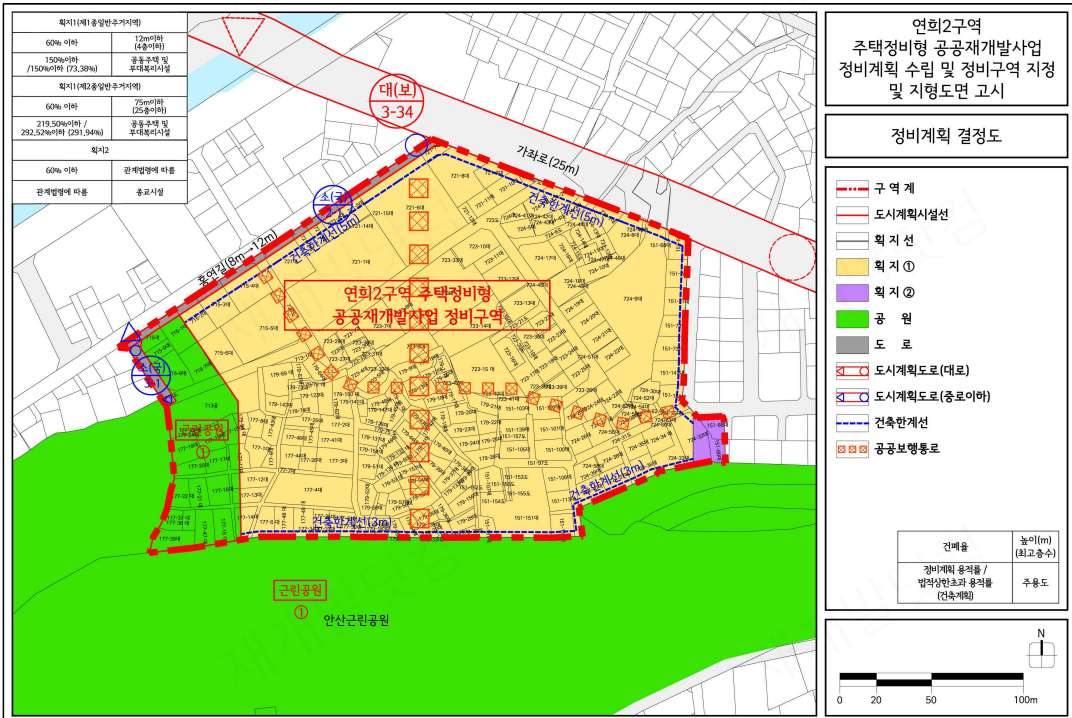
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

