

**연희2구역 주택정비형 공공재개발 정비계획 (경미한 결정(변경)),  
지구단위계획 (경미한 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2023-546호('23.12.14.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정된 연희2구역 주택정비형 공공재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 (경미한) 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 (경미한)결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 13일  
서대문구청장

**I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정**

**1. 정비구역 지정 조서(변경)**

| 구분 | 정비사업 명칭             | 위치                  | 면적(㎡)    |            |          | 비고 |
|----|---------------------|---------------------|----------|------------|----------|----|
|    |                     |                     | 기정       | 변경         | 변경후      |    |
| 변경 | 연희2구역 주택정비형 공공재개발사업 | 서대문구 연희동 721-6번지 일대 | 49,745.0 | 증) 1,043.5 | 50,788.5 | -  |

※ 택지예정좌표 측량 면적 반영

※ 1필지(66-15임야) 편입(410.6㎡)으로 구역 면적 변경

**2. 토지이용계획(변경)**

| 구분       | 명칭  | 면적(㎡)    |            |          | 비율(%) | 비고                   |
|----------|-----|----------|------------|----------|-------|----------------------|
|          |     | 기정       | 변경         | 변경후      |       |                      |
| 합계       |     | 49,745.0 | 증) 1,043.5 | 50,788.5 | 100.0 | -                    |
| 정비기반시설 등 | 소계  | 5,481.6  | 증) 378.8   | 5,860.4  | 11.5  | -                    |
|          | 도로  | 1,054.2  | 감) 28.8    | 1,025.4  | 2.0   | -                    |
|          | 공원  | 4,427.4  | 증) 407.6   | 4,835.0  | 9.5   | 측량성과 반영, 안산근린공원 부분편입 |
| 획지       | 소계  | 44,263.4 | 증) 664.7   | 44,928.1 | 88.5  | -                    |
|          | 획지1 | 43,835.1 | 증) 665.0   | 44,500.1 | 87.6  | 공동주택 및 부대복리시설        |
|          | 획지2 | 428.3    | 감) 0.3     | 428.0    | 0.8   | 종교시설                 |

※ 택지예정좌표 측량 면적 반영

※ 1필지(66-15임야) 편입(410.6㎡)으로 구역 면적 변경

### 3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

#### 가. 용도지역에 관한 계획

| 구분        | 면적(㎡)    |            |          | 비율(%) | 비고 |
|-----------|----------|------------|----------|-------|----|
|           | 기정       | 변경         | 변경후      |       |    |
| 합계        | 49,745.0 | 증) 1,043.5 | 50,788.5 | 100.0 | -  |
| 제1종일반주거지역 | 15,177.5 | 증) 1,072.6 | 16,250.1 | 32.0  | -  |
| 제2종일반주거지역 | 34,567.5 | 감) 29.1    | 34,538.4 | 68.0  | -  |

※ 택지예정좌표 측량 면적 반영

※ 1필지(66-15업야) 편입(410.6㎡)으로 구역 면적 변경

○ 용도지역 결정(변경)사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                           | 용도지역          |               | 면적(㎡)    |          | 결정(변경)사유  |
|------------|------------------------------|---------------|---------------|----------|----------|---|
|            |                              | 기정            | 변경            | 기정       | 변경       |   |
| -          | 서대문구<br>연희동<br>721-6번지<br>일대 | 제1종<br>일반주거지역 | 제2종<br>일반주거지역 | 15,177.5 | 16,250.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 예정좌표측량 결과 반영에 따른 구역내 면적 조정 (용도지역 조정사항 없음)</li> <li>○ 안산근린공원 구역 내 부분편입</li> </ul> |
|            |                              |               |               | 34,567.5 | 34,538.4 |   |

#### 나. 용도지구에 관한 계획 : 해당사항 없음

### 4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경)

#### 가. 기정

##### 1) 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 |
|         | 설계비  |          |            | 1,288,882  |
|         | 보상비  |          |            | 1,119,131  |
|         | 기타경비   |          |            | 7,762,245  |
| 총전자산추산액 |  |          | 21,490,576 |            |
| 추정비례율   | 95.34% = [총 수입(6,327억원) - 총 지출(4,278억원) ÷ 총전자산(2,149억원)] |          |            |            |

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

2) 공사비 및 분양가 변동표

| 비례율 변화표         |        | 변동률                 | 공사비     |         |               |         |         |
|-----------------|--------|---------------------|---------|---------|---------------|---------|---------|
|                 |        |                     | -8%     | -4%     | 0%            | 4%      | 8%      |
| 변동률             |        | 평균단위단가<br>(만원/3.3㎡) | 550     | 575     | 600           | 625     | 650     |
| 분양가<br>(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% | <b>95.34%</b> | 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% |

나. 변경

1) 추정 비례율 산출근거

| 구분      | 항 목  |          |            | 금 액(만원)    |
|---------|--|----------|------------|------------|
| 수 입     | 합 계  |          |            | 63,226,251 |
|         | 분양주택   | 토지등소유자   | 622세대      | 40,030,170 |
|         |  | 일반       | 221세대      | 15,956,185 |
|         | 공공임대   | 재개발의무    | 105세대      | 2,754,542  |
|         |  | 국민주택규모주택 | 119세대      | 1,897,104  |
|         | 기타시설   | 근린생활시설   | 일반         | 2,588,250  |
|         | 매출부가세  |          |            | -          |
|         | 기타수입   |          |            | -          |
| 지 출     | 합 계  |          |            | 42,780,964 |
|         | 공사비  |          |            | 32,614,106 |
|         | 설계비  |          |            | 1,288,882  |
|         | 보상비  |          |            | 1,119,131  |
|         | 기타경비   |          |            | 7,758,845  |
| 종전자산추산액 |  |          | 21,490,576 |            |
| 추정비례율   | 95.13% = [총 수입(6,322억원) - 총 지출(4,278억원) ÷ 종전자산(2,149억원)] |          |            |            |

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

2) 공사비 및 분양가 변동표

| 비례율 변화표         |        | 변동률                 | 공사비     |         |               |         |        |
|-----------------|--------|---------------------|---------|---------|---------------|---------|--------|
|                 |        |                     | -8%     | -4%     | 0%            | 4%      | 8%     |
| 변동률             |        | 평균단위단가<br>(만원/3.3㎡) | 550     | 575     | 600           | 625     | 650    |
| 분양가<br>(일반분양기준) | -7%    | 2,250               | 90.57%  | 83.96%  | 77.36%        | 70.75%  | 64.15% |
|                 | -4%    | 2,330               | 99.45%  | 92.85%  | 86.24%        | 79.64%  | 73.04% |
|                 | 0%(기준) | 2,420               | 107.81% | 101.47% | <b>95.13%</b> | 88.79%  | 82.45% |
|                 | 4%     | 2,510               | 117.23% | 110.62% | 104.02%       | 97.42%  | 90.81% |
|                 | 7%     | 2,600               | 126.12% | 119.51% | 112.91%       | 106.30% | 99.70% |

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명        | 시설의<br>종류 | 위 치            | 면적(㎡)                  |                    |                        | 최초<br>결정일                 | 비고 |
|----|------------|------------|-----------|----------------|------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|----|
|    |            |            |           |                | 기정                     | 변경                 | 변경후                    |                           |    |
| 변경 | ①          | 안산<br>근린공원 | 근린공원      | 연희동<br>산2-5 일대 | 266,805.2<br>(4,427.4) | 감) 3.0<br>(증)407.6 | 266,802.2<br>(4,835.0) | 건고<br>제138호<br>(’77.7.14) | -  |

\* ( ) : 정비구역 내 공원 면적임

○ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 공원명        | 변경내용   | 변경사유   |
|------------|------------|--|--|
| ①          | 안산<br>근린공원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>측량면적에 따른 총 면적 변경<br/>- 266,805.2㎡ → 266,802.2㎡<br/>감) 3.0㎡</li> <li>구역 내 공원 면적증가<br/>- 4,427.4㎡ → 4,835.0㎡<br/>증) 407.6㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>예정좌표측량 결과 반영에 따른 공원 면적 감소</li> <li>안산근린공원 내 무허가 건축물 2개동이 위치하여 사업시행 시 진입의 어려움이 있어 정주환경 개선을 위하여 정비구역 내 일부 추가편입</li> </ul> |

## 6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

| 구분     | 시설의 종류  | 위치  | 면적(㎡)   |    |         | 비고  |
|--------|---------|-----|---------|----|---------|-----|
|        |         |     | 기정      | 변경 | 변경후     |     |
|        | 관리사무소   | 획지1 | 206.1   | -  | 206.1   | -   |
|        | 경비실     |     | 48.0    | -  | 48.0    | 2개소 |
|        | 근린생활시설  |     | 3,000.0 | -  | 3,000.0 | 지하  |
| 주민공동시설 | 소계      | 획지1 | 5,160.8 | -  | 5,160.8 | -   |
|        | 작은도서관   |     | 250.0   | -  | 250.0   | 지하  |
|        | 경로당     |     | 380.0   | -  | 380.0   | 지하  |
|        | 어린이집    |     | 580.0   | -  | 580.0   | 지상  |
|        | 주민운동시설  |     | 1,500.0 | -  | 1,500.0 | 옥외  |
|        | 어린이놀이터  |     | 1,250.0 | -  | 1,250.0 | 옥외  |
|        | 다함께돌봄센터 |     | 66.0    | -  | 66.0    | 지하  |
|        | 주민공동시설  |     | 1,134.8 | -  | 1,134.8 | 지하  |

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보  
 $= 500㎡ + 1,067세대 \times 2 \times 1.25 = 3,167.0㎡$  이상 < **5,160.8㎡** 계획

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

## 7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

| 구분 | 구역구분                            |          | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치                     | 정비 개량 계획(동) |    |    |           |          | 비고               |
|----|---------------------------------|----------|-------------|----------|------------------------|-------------|----|----|-----------|----------|------------------|
|    | 명칭                              | 면적(㎡)    | 명칭          | 면적(㎡)    |                        | 계           | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |                  |
| 기정 | 연희2<br>주택정비형<br>공공재개발사업<br>정비구역 | 49,745.0 | 획지1         | 43,835.1 | 연희동<br>721-6<br>번지 일대  | 200         | -  | -  | 200       | -        | -                |
|    |                                 |          | 획지2         | 428.3    | 연희동<br>151-89<br>번지 일대 | 1           | -  | -  | 1         | -        | -                |
| 변경 | 연희2<br>주택정비형<br>공공재개발사업<br>정비구역 | 50,788.5 | 획지1         | 44,500.1 | 연희동<br>721-6<br>번지 일대  | 202         | -  | -  | 202       | -        | 무허가<br>2개동<br>추가 |
|    |                                 |          | 획지2         | 428.0    | 연희동<br>151-89<br>번지 일대 | 1           | -  | -  | 1         | -        | -                |

## 8. 건축물에 관한 계획(변경)

### 가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

#### ■ 기정

| 구분                | 구역구분                    |   | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치               | 주용도           | 건폐율 (%)       | 용적률 (%)  |                    | 높이(m) /최고층수  |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
|-------------------|-------------------------|---|-------------|----------|------------------|---------------|---------------|----------|--------------------|--------------|------|--|---------|-------|-----|--|-------|-----|-------|-------|-----|------|-------------|-----|------|-------|--|----|-----|
|                   | 명칭                      | 면적(㎡)   | 명칭          | 면적(㎡)    |                  |               |               | 상한       | 법적상한 (건축계획)        |              |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
| 기정                | 연희2 주택정비형 공공재개발 사업 정비구역 | 49,745.0  | 획지1 (제1종)   | 10,750.1 | 연희동 721-6 번지 일대  | 공동주택 및 부대복리시설 | 60 이하 (25.4%) | 150.00이하 | 150.00이하 (73.38%)  | 12m이하 /4층이하  |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
|                   |                         |   | 획지1 (제2종)   | 33,085.0 |                  |               | 60 이하 (19.8%) | 219.50이하 | 292.52이하 (291.94%) | 75m이하 /25층이하 |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
|                   |                         |   | 획지2         | 428.3    | 연희동 151-89 번지 일대 | 종교시설          | 60이하          | 관계법령에 따름 |                    |              |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 |                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>총 세대수 : 1,067세대(분양 844세대 / 임대 223세대)</li> <li>전체 건립규모(전용면적 기준)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건립규모</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>1,067</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>431</td> <td>40.4</td> </tr> <tr> <td>60㎡초과~85㎡이하</td> <td>548</td> <td>51.4</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡초과</td> <td>88</td> <td>8.2</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 91.8%</li> <li>임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외</li> </ul> </li> <li>소형주택(60㎡이하) 건설: 20.37% 이상 확보(공급 연면적 6,739.6㎡ 이상) <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</li> </ul> </li> </ul> |             |          |                  |               |               |          |                    |              | 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 |
| 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         |          |                  |               |               |          |                    |              |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
| 심의완화 사항           |                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>소형주택(60㎡) 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 20% 상향 적용(제2종일반주거지역)</li> <li>허용용적률 인센티브 : 11.49%(제2종일반주거지역, 지능형 건축물 2등급 12%) <ul style="list-style-type: none"> <li>※향후 건축위원회 심의를 통해 확정</li> </ul> </li> <li>도시정비법 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법적상한용적률의 100분의 120 완화(제2종일반주거지역)</li> </ul>  |             |          |                  |               |               |          |                    |              |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
| 건축물의 건축선에 관한 계획   |                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 홍연길, 가좌로변 : 대지경계로부터 5m 이격</li> <li>- 그 외 : 대지경계로부터 3m 이격</li> </ul> </li> </ul>   |             |          |                  |               |               |          |                    |              |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |
| 기타사항에 관한 계획       |                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로 : 동서측 폭원 6m, 남북측 폭원 10m의 항시 개방된 형태로 조성</li> </ul>   |             |          |                  |               |               |          |                    |              |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |  |    |     |

■ 변경

| 구분                   | 구역구분                                |  | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치                        | 주용도              | 건폐율<br>(%)       | 용적률(%)   |                       | 높이(m)<br>/최고<br>층수 |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
|----------------------|-------------------------------------|--|----------------|-----------|---------------------------|------------------|------------------|----------|-----------------------|--------------------|------|--|---------|-------|-----|--|-------|-----|-------|-------|-----|------|-------------|-----|------|-------|----|-----|
|                      | 명칭                                  | 면적<br>(㎡)  | 명칭             | 면적<br>(㎡) |                           |                  |                  | 상한       | 법적상한<br>(건축계획)        |                    |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
| 변경                   | 연희2<br>주택정비형<br>공공재개발<br>사업<br>정비구역 | 50,788.5   | 획지1<br>(제1종)   | 11,415.1  | 연희동<br>721-6<br>번지<br>일대  | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60 이하<br>(23.9%) | 150.00이하 | 150.00이하<br>(69.11%)  | 12m이하<br>/4층이하     |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
|                      |                                     |  | 획지1<br>(제2종)   | 33,085.0  |                           |                  | 60 이하<br>(19.8%) | 219.31이하 | 292.52이하<br>(291.94%) | 75m이하<br>/25층이하    |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
|                      |                                     |  | 획지2            | 428.0     | 연희동<br>151-89<br>번지<br>일대 | 종교시설             | 60 이하            | 관계법령에 따름 |                       |                    |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>총 세대수 : 1,067세대(분양 843세대 / 임대 224세대)</li> <li>전체 건립규모(전용면적 기준)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건립규모</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>1,067</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>431</td> <td>40.4</td> </tr> <tr> <td>60㎡초과~85㎡이하</td> <td>548</td> <td>51.4</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>88</td> <td>8.2</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 91.8%</li> <li>임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외</li> </ul> </li> <li>소형주택(60㎡이하) 건설: 20.35% 이상 확보(공급 연면적 6,733.8㎡ 이상) <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</li> </ul> </li> </ul> |                |           |                           |                  |                  |          |                       |                    | 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 |
| 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            |           |                           |                  |                  |          |                       |                    |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
| 심의완화 사항              |                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>소형주택(60㎡) 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 20% 상향 적용(제2종일반주거지역)</li> <li>허용용적률 인센티브 : 11.49%(제2종일반주거지역, 지능형 건축물 2등급 12%) <ul style="list-style-type: none"> <li>※향후 건축위원회 심의를 통해 확정</li> </ul> </li> <li>도시정비법 제101조의5에 의거 공공재개발 추진에 따른 법적상한용적률의 100분의 120 완화(제2종일반주거지역)</li> </ul>   |                |           |                           |                  |                  |          |                       |                    |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
| 건축물의<br>건축선에 관한 계획   |                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 홍연길, 가좌로변 : 대지경계로부터 5m 이격</li> <li>- 그 외 : 대지경계로부터 3m 이격</li> </ul> </li> </ul>  |                |           |                           |                  |                  |          |                       |                    |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |
| 기타사항에 관한 계획          |                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로 : 동서측 폭원 6m, 남북측 폭원 10m의 항시 개방된 형태로 조성</li> </ul>  |                |           |                           |                  |                  |          |                       |                    |      |  |         |       |     |  |       |     |       |       |     |      |             |     |      |       |    |     |

## 나. 용적률 계획

### ■ 기정

| 구분                          | 산정내용  |   |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
|-----------------------------|---|---|--------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---|------------|-------|--------------|---|--------|--------|-----|------|--------------|
|                             | 계<br>(구역면적)   | 획지1<br>(공동주택<br>용지)   | 신설<br>정비기반시설<br>면적 | 신설<br>정비기반시설<br>내 국·공유지 | 획지 내 용도<br>폐지되는 기존<br>기반시설<br>국공유지 | 공공시설 등(경로당)                    |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 토지이용<br>계획                  | 49,745.0㎡   | 43,835.1㎡   | 5,481.6            | 1,274.0                 | 4,138.9                            | 소계                             | 토지지분<br>면적  | 환산부지<br>면적 |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담)     | $\circ$ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적<br>$= 5,481.6\text{㎡} - 1,274.0\text{㎡} - 4,138.9\text{㎡} + 703.2\text{㎡} = 771.9\text{㎡}$ |   |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 신설<br>정비기반시설<br>+<br>공공시설 등 | 토지면적  | $\circ$ 5,671.5㎡<br>- 토지(도로 및 공원) : 5,481.6㎡<br>- 건축물 대지지분(경로당) : 189.9㎡  |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
|                             | 환산부지<br>면적  | $\circ$ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)<br>$= 3,451,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/11 \times 700.0\text{㎡} / 4,278,432\text{원}/\text{㎡} = 513.3\text{㎡}$ <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>표준건축비</td> <td>3,451,000원/㎡</td> <td>공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인<br/>(2022, 서울시) / 경로당(400㎡ 초과)</td> </tr> <tr> <td>시설 연면적</td> <td>700.0㎡</td> <td>경로당</td> </tr> <tr> <td>부지가액</td> <td>4,278,432원/㎡</td> <td>구역내 토지 평균 공시지가(2,139,216원/㎡,<br/>2021년 기준) × 2</td> </tr> </table> <p>※ 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산<br/>                     ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영</p> |                    |                         |                                    |                                |   |            | 표준건축비 | 3,451,000원/㎡ | 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인<br>(2022, 서울시) / 경로당(400㎡ 초과) | 시설 연면적 | 700.0㎡ | 경로당 | 부지가액 | 4,278,432원/㎡ |
| 표준건축비                       | 3,451,000원/㎡  | 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인<br>(2022, 서울시) / 경로당(400㎡ 초과)   |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 시설 연면적                      | 700.0㎡  | 경로당   |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 부지가액                        | 4,278,432원/㎡  | 구역내 토지 평균 공시지가(2,139,216원/㎡,<br>2021년 기준) × 2   |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 계획<br>용적률                   | 기준<br>용적률   | $\circ$ 획지1(제1종일반주거지역) : 150%<br>$\circ$ 획지1(제2종일반주거지역) : 204.02%<br>- 용도지역별 기준용적률 가중평균 : 184.02%<br>- 소형주택 추가확보 완화 적용 = 184.02% + 20% = 204.02%  |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
|                             | 허용<br>용적률   | $\circ$ 획지1(제1종일반주거지역) : 150%<br>$\circ$ 획지1(제2종일반주거지역) : 215.51%<br>- 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 204.02% + 11.49% = 215.51%<br>- 인센티브 = 11.49%[지능형 건축물 2등급(12%)]   |                    |                         |                                    |                                |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 정비계획<br>(상한)<br>용적률         | 기준 20%<br>상향 전  | $\circ$ 획지1(제1종일반주거지역) 상한용적률 : 150%<br>$\circ$ 획지1(제2종일반주거지역) 상한용적률 : 199.13%<br>$= \text{허용용적률} \times (1 + (1.3 \times \alpha_{\text{중지}} \times \alpha_{\text{토지}}) + (0.7 \times \alpha_{\text{건축물}}))$<br>$= 195.51\% \times (1 + 1.3 \times 0.7406 \times 0.0079 + 0.7 \times 0.0156)$<br>$= 199.13\%$  |                    |                         |                                    |                                | $- \alpha(\text{토지}) : \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적}$<br>$= 258.6\text{㎡} / 32,895.1\text{㎡} = 0.0079$<br>$- \alpha(\text{건축물}) : \text{공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적}$<br>$= 513.3\text{㎡} / 32,895.1\text{㎡} = 0.0156$ |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
|                             | 기준 20%<br>상향 후  | $\circ$ 획지1(제1종일반주거지역) 상한용적률 : 150%<br>$\circ$ 획지1(제2종일반주거지역) 상한용적률 : 219.50%<br>$= \text{허용용적률} \times (1 + (1.3 \times \alpha_{\text{중지}} \times \alpha_{\text{토지}}) + (0.7 \times \alpha_{\text{건축물}}))$<br>$= 215.51\% \times (1 + 1.3 \times 0.7406 \times 0.0079 + 0.7 \times 0.0156)$<br>$= 219.50\%$  |                    |                         |                                    |                                | $- \text{가중치} : \text{공공시설등 부지 용적률} / \text{사업부지 용적률}$<br>$= 159.6\% / 215.5\% = 0.7406$  |            |       |              |   |        |        |     |      |              |
| 법적상한<br>초과용적률               | $\circ$ 획지1(제1종일반주거지역) : 150%이하<br>$\circ$ 획지1(제2종일반주거지역) : 292.52%이하<br>- 제2종일반주거지역 법적상한용적률 120% 완화 적용   |   |                    |                         |                                    | $\circ$ 향후 서울특별시 건축심의회에서 최종 확정 |   |            |       |              |   |        |        |     |      |              |

■ 변경

| 구분                          | 산정내용  |  |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
|-----------------------------|---|--|---------------------|---|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---|-------|
|                             | 토지이용<br>계획  | 계<br>(구역면적)  | 획지1<br>(공동주택<br>용지) | 신설<br>정비기반시설<br>면적                                  | 신설<br>정비기반시설<br>내 국·공유지 | 획지 내 용도<br>폐지되는 기존<br>기반시설<br>국공유지 | 공공시설 등(경로당)                 |   |       |
| 소계                          |   |  |                     |   |                         |                                    | 토지지분<br>면적                  | 환산부지<br>면적  |       |
|                             |   | 50,788.5㎡  | 44,500.1㎡           | 5,449.8   | 1,274.0                 | 4,138.9                            | 706.1                       | 192.8   | 513.3 |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담)     | ○ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는<br>기존 기반시설 국·공유지 면적 + 정비기반시설 외 공공시설 등 제공면적<br>= 5,449.8㎡ - 1,274.0㎡ - 4,138.9㎡ + 706.1㎡ = 743.0㎡ |  |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
| 신설<br>정비기반시설<br>+<br>공공시설 등 | 토지면적  | ○ 5,642.6㎡<br>- 토지(도로 및 공원) : 5,449.8㎡<br>- 건축물 대지지분(경로당) : 192.8㎡   |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
|                             | 환산부지<br>면적  | ○ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)<br>= 3,451,000원/㎡ × 10/11 × 700.0㎡ / 4,278,432원/㎡ = 513.3㎡  |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
|                             |   | 표준건축비  | 3,451,000원/㎡        | 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인<br>(2022, 서울시) / 경로당(400㎡ 초과) |                         |                                    |                             |   |       |
|                             |   | 시설 연면적   | 700.0㎡              | 경로당   |                         |                                    |                             |   |       |
|                             |   | 부지가액   | 4,278,432원/㎡        | 구역내 토지 평균 공시지가<br>(2,139,216원/㎡, 2021년 기준) × 2      |                         |                                    |                             |   |       |
|                             |   | ※ 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산<br>※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영   |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
| 계획<br>용적률                   | 기준<br>용적률   | ○ 획지1(제1종일반주거지역) : 150%<br>○ 획지1(제2종일반주거지역) : 204.02%<br>- 용도지역별 기준용적률 가중평균 : 184.02%<br>- 소형주택 추가확보 완화 적용 = 184.02% + 20% = 204.02%   |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
|                             | 허용<br>용적률   | ○ 획지1(제1종일반주거지역) : 150%<br>○ 획지1(제2종일반주거지역) : 215.51%<br>- 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 204.02% + 11.49% = 215.51%<br>- 인센티브 = 11.49%[지능형 건축물 2등급(12%)]                                      |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
| 정비계획<br>(상한)<br>용적률         | 기준 20%<br>상향 전  | ○ 획지1(제1종일반주거지역) 상한용적률 : 150%<br>○ 획지1(제2종일반주거지역) 상한용적률 : 198.96%<br>= 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물))<br>= 195.51% × (1 + 1.3 × 0.7366 × 0.0070 + 0.7 × 0.0156)<br>= 198.96% |                     |   |                         |                                    |                             | - α(토지) : 공공시설등 부지(토지) 제공<br>면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공<br>후 대지 면적<br>= 229.7㎡ / 32,892.2㎡ = 0.0070<br>- α(건축물) : 공공시설등 부지(현금 및<br>건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 /<br>공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지 면적<br>= 513.3㎡ / 32,892.2㎡ = 0.0156<br>- 가중치 : 공공시설등 부지 용적률 /<br>사업부지 용적률<br>= 158.7% / 215.5% = 0.7366 |       |
|                             | 기준 20%<br>상향 후  | ○ 획지1(제1종일반주거지역) 상한용적률 : 150%<br>○ 획지1(제2종일반주거지역) 상한용적률 : 219.31%<br>= 허용용적률 × (1 + (1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물))<br>= 215.51% × (1 + 1.3 × 0.7366 × 0.0070 + 0.7 × 0.0156)<br>= 219.31% |                     |   |                         |                                    |                             |   |       |
| 법적상한<br>초과용적률               | ○ 획지1(제1종일반주거지역) : 150% 이하<br>○ 획지1(제2종일반주거지역) : 292.52% 이하<br>- 제2종일반주거지역 법적상한용적률 120% 완화 적용   |  |                     |   |                         |                                    | ○ 향후 서울특별시<br>건축심의회에서 최종 확정 |   |       |

| ① 기준용적률     | 항 목                  |                               | 인센티브            | 적용 여부 | ③ 허용용적률<br>(①+②) |
|-------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|-------|------------------|
| 204.02%     | 우수디자인                |                               | 15%             | -     | 215.51%          |
|             | 장수명주택                | · 우수등급 이상                     | 10%             | -     |                  |
|             | 녹색건축물<br>에너지효율<br>등급 | · 에너지 1, 녹색 최우수               | 12%             | -     |                  |
|             |                      | · 에너지 1, 녹색 우수                | 8%              | -     |                  |
|             |                      | · 에너지 2, 녹색 최우수               | 8%              | -     |                  |
|             |                      | · 에너지 2, 녹색 우수                | 4%              | -     |                  |
|             | 신재생<br>에너지           | · 20% 초과                      | 3%              | -     |                  |
|             |                      | · 20% 이하 ~ 15% 초과             | 2%              | -     |                  |
|             |                      | · 15% 이하 ~ 10% 초과             | 1%              | -     |                  |
|             | 지능형<br>건축물           | · 1등급                         | 15%             | -     |                  |
|             |                      | · 2등급                         | 12%             | 적용    |                  |
|             |                      | · 3등급                         | 9%              | -     |                  |
|             |                      | · 4등급                         | 6%              | -     |                  |
|             | 역사<br>문화보전           | · 지정 및 등록 문화재<br>보정 등(위원회 인정) | 5%              | -     |                  |
| ② 인센티브 적용 계 |                      |                               | 12% (11.49% 적용) |       | 최대 20% 이내        |

## 다. 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 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 도시 저소득 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(변경없음)

#### ■ 기정

|             |  |       |         |
|-------------|--|-------|---------|
| 계획 기준       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상</li> <li>• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하</li> <li>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외</li> </ul>  |       |         |
| 산출 근거       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 752세대 [1,067세대-315세대(법적상한 증가분 제외)]</li> <li>• 재개발 공공임대주택 건설계획 : 105세대</li> <li>• 상한용적률에 해당하는 전체 연면적(123,615.6㎡)의 10% 이상<br/>⇒ 123,615.6㎡ × 10% = 12,362.0㎡ 이상 &lt; 12,364.2㎡(105세대) 계획</li> <li>• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 규모의 주택 건설<br/>⇒ 105세대 × 30% = 32세대 이상 &lt; 34세대 계획</li> </ul> |       |         |
| 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(변경)

■ 기정

|                  |            |   |                      |      |                       |       |
|------------------|------------|---|----------------------|------|-----------------------|-------|
| 계획 기준            |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에서 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>                                 |                      |      |                       |       |
| 법적상한초과용적률 (건축계획) |            | • 291.94% (건축심의에서 최종 결정)  |                      |      |                       |       |
| 상한용적률            |            | • 219.50%   |                      |      |                       |       |
| 국민주택규모 주택 의무면적   | 용적률 증가분    | • $291.94\% - 219.50\% = 72.44\%$   |                      |      |                       |       |
|                  | 증가용적률의 50% | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>72.44\% \times 50\% = 36.22\%</math></li> <li>• <math>36.22\% \times 33,085.0\text{m}^2</math> (제2종일반주거지역 획지면적) = 11,983.2m<sup>2</sup></li> </ul> |                      |      |                       |       |
|                  | 의무연면적      | • 11,983.2m <sup>2</sup> 이상   |                      |      |                       |       |
| 국민주택규모 주택 확보계획   |            | 전용면적  | 공급면적                 | 세대수  | 연면적                   | 비고    |
|                  |            | 59.86m <sup>2</sup>   | 83.67m <sup>2</sup>  | 15세대 | 1,255.1m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 59.94m <sup>2</sup>   | 84.50m <sup>2</sup>  | 21세대 | 1,774.5m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 84.52m <sup>2</sup>   | 109.92m <sup>2</sup> | 30세대 | 3,297.7m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 84.92m <sup>2</sup>   | 110.50m <sup>2</sup> | 52세대 | 5,745.7m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 합계  |                      |      |                       | 118세대 |

■ 변경

|                  |            |   |                      |      |                       |       |
|------------------|------------|---|----------------------|------|-----------------------|-------|
| 계획 기준            |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법 제54조에서 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>                                 |                      |      |                       |       |
| 법적상한초과용적률 (건축계획) |            | • 292.52% (건축심의에서 최종 결정)  |                      |      |                       |       |
| 상한용적률            |            | • 219.31%   |                      |      |                       |       |
| 국민주택규모 주택 의무면적   | 용적률 증가분    | • $292.52\% - 219.31\% = 73.21\%$   |                      |      |                       |       |
|                  | 증가용적률의 50% | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>73.21\% \times 50\% = 36.61\%</math></li> <li>• <math>36.61\% \times 33,085.0\text{m}^2</math> (제2종일반주거지역 획지면적) = 12,111.5m<sup>2</sup></li> </ul> |                      |      |                       |       |
|                  | 의무연면적      | • 12,111.5m <sup>2</sup> 이상   |                      |      |                       |       |
| 국민주택규모 주택 확보계획   |            | 전용면적  | 공급면적                 | 세대수  | 연면적                   | 비고    |
|                  |            | 59.86m <sup>2</sup>   | 83.67m <sup>2</sup>  | 15세대 | 1,255.1m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 59.94m <sup>2</sup>   | 84.50m <sup>2</sup>  | 22세대 | 1,859.0m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 84.52m <sup>2</sup>   | 109.92m <sup>2</sup> | 30세대 | 3,297.7m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 84.92m <sup>2</sup>   | 110.50m <sup>2</sup> | 52세대 | 5,745.7m <sup>2</sup> | 획지1   |
|                  |            | 합계  |                      |      |                       | 119세대 |

## 9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

### 가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분   | 계획내용  | 비고 |
|------|---|----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구</li> <li>대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 서측 공원 및 결절부 광장 설치 등의 오픈스페이스로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음</li> <li>사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립</li> </ul> |    |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립</li> <li>재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축</li> <li>사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출저감대책을 수립하고 세부관거계획 및 배수설비 설치에 대한 별도 협의하겠음</li> </ul>   |    |

### 나. 환경성 검토결과

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

| 검토항목     | 목표기준             | 준수 여부 | 현황 및 검토결과   | 계획에 반영사항                                    | 비고 |
|----------|------------------|-------|---|---|----|
| 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 토사유출 및 오수 발생  | • 공사 중 수질저감 계획 수립<br>• 우수, 하수 처리방안 계획       | -  |
| 폐기물      | 폐기물발생량 최소화       | ○     | • 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 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    | -  |
| 자연환경 자산  | 자연환경 보전          | -     | • 해당 사항 없음  | -   | -  |
| 토양       | 토양오염 최소화         | -     | • 토양오염 발생하지 않음  | -   | -  |
| 동·식물상    | 동·식물상 보호         | -     | • 도심지(대지)로 해당사항 없음  | -   | -  |
| 기타<br>약취 | 약취공해 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. 세입자 주거대책

- 관리처분인가 신청 이전에 세입자 등 사회적 약자의 주거권을 보장하고, 인권침해 사례를 사전에 예방하기 위해 주민대표회의와 토지등소유자(가옥주), 세입자가 참여하는 사전협의체를 구성·운영하여 철거시기 조정과 합의를 통한 원활한 이주를 유도하고자 함

## 11. 정비사업 시행계획(변경)

| 시행방법          | 시행예정시기                | 사업시행예정자                  | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 |     |       | 비고 |
|---------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|-----|-------|----|
|               |                       |                          | 기 정                | 증·감 | 계 획   |    |
| 주택정비형 공공재개발사업 | 구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 | 서울주택도시개발공사<br>·<br>DL이앤씨 | 1,067              | -   | 1,067 | -  |

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 정비구역<br>현황 | 안전 및 범죄예방에 관한 계획  |  |  | 비고 |
|------------|---|--|--|----|
|            | 주민대표회의 구성 ~ 착공 전  | 착공 ~ 공사 완료   | 범죄예방설계 적용  |    |
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 펜스 설치 및 유지·관리</li> <li>• 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰</li> <li>• 방법용 CCTV 설치 운영</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공</li> <li>• 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 낮은 관목 및 울타리 등으로 놀이터 및 광장 주변 시야 확보</li> <li>• 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치</li> </ul> | -  |

## II. 지구단위계획 결정사항

### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

#### 가. 지구단위계획구역 결정 조서

| 구분 | 정비사업 명칭                      | 위치                  | 면적(m <sup>2</sup> ) |            |          | 비고 |
|----|------------------------------|---------------------|---------------------|------------|----------|----|
|    |                              |                     | 기정                  | 변경         | 변경후      |    |
| 변경 | 연희2구역 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역 | 서대문구 연희동 721-6번지 일대 | 49,745.0            | 증) 1,043.5 | 50,788.5 | -  |

※ 택지예정좌표 측량 면적 반영

※ 1필지(66-15입야) 편입(410.6m<sup>2</sup>)으로 구역 면적 변경

#### ■ 지구단위계획구역 결정 사유서

| 구분 | 위치                  | 결정내용  | 결정사유   |
|----|---------------------|---|--|
| 변경 | 서대문구 연희동 721-6번지 일대 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지구단위계획구역 변경 (A=50,788.5m<sup>2</sup>)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 예정좌표측량 결과 반영에 따른 면적 증가</li> <li>◦ 안산근린공원 내 무허가 건축물 2개동이 위치하여 사업시행 시 진입의 어려움이 있어 정주환경 개선을 위하여 일부 추가편입</li> </ul> |

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

### 가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

#### 1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분        | 면적(m <sup>2</sup> ) |            |          | 비율(%) | 비고 |
|-----------|---------------------|------------|----------|-------|----|
|           | 기정                  | 변경         | 변경후      |       |    |
| 합계        | 49,745.0            | 증) 1,043.5 | 50,788.5 | 100.0 | -  |
| 제1종일반주거지역 | 15,177.5            | 증) 1,072.6 | 16,250.1 | 32.0  | -  |
| 제2종일반주거지역 | 34,567.5            | 감) 29.1    | 34,538.4 | 68.0  | -  |

※ 택지예정좌표 측량 면적 반영

※ 1필지(66-15입야) 편입(410.6m<sup>2</sup>)으로 구역 면적 변경

#### ○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                           | 용도지역          |               | 면적(m <sup>2</sup> ) |          | 결정(변경)사유  |
|------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------------|----------|---|
|            |                              | 기정            | 변경            | 기정                  | 변경       |   |
| -          | 서대문구<br>연희동<br>721-6번지<br>일대 | 제1종<br>일반주거지역 | 제2종<br>일반주거지역 | 15,177.5            | 16,250.1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>예정좌표측량 결과 반영에 따른 구역내 면적 조정 (용도지역 조정사항 없음)</li> <li>안산근린공원 구역 내 부분편입</li> </ul> |

#### 2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

### 나. 기반시설 결정(변경) 조서

#### 1) 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명        | 시설의<br>종류 | 위 치            | 면적(m <sup>2</sup> )    |                     |                        | 최초<br>결정일                | 비고 |
|----|------------|------------|-----------|----------------|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----|
|    |            |            |           |                | 기정                     | 변경                  | 변경후                    |                          |    |
| 변경 | ①          | 안산<br>근린공원 | 근린공원      | 연희동<br>산2-5 일대 | 266,805.2<br>(4,427.4) | 감) 3.0<br>(증)407.6) | 266,802.2<br>(4,835.0) | 건고<br>제138호<br>(77.7.14) | -  |

※ ( ) : 정비구역 내 공원 면적임

#### ○ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 공원명        | 변경내용   | 변경사유   |
|------------|------------|--|--|
| ①          | 안산<br>근린공원 | <ul style="list-style-type: none"> <li>측량면적에 따른 총 면적 변경 - 266,805.2m<sup>2</sup> → 266,802.2m<sup>2</sup> 감) 3.0m<sup>2</sup></li> <li>구역 내 공원 면적증가 - 4,427.4m<sup>2</sup> → 4,835.0m<sup>2</sup> 증) 407.6m<sup>2</sup></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>예정좌표측량 결과 반영에 따른 공원 면적 감소</li> <li>안산근린공원 내 무허가 건축물 2개동이 위치하여 사업시행 시 진입의 어려움이 있어 정주환경 개선을 위하여 정비구역 내 일부 추가편입</li> </ul> |

### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

| 구분 | 가 구 | 획지 |                 | 비고       |               |
|----|-----|----|-----------------|----------|---------------|
|    |     | 위치 | 면적(㎡)           |          |               |
| 기정 | 1   | -  | 연희동 721-6번지 일대  | 43,835.1 | 공동주택 및 부대복리시설 |
|    | 2   | -  | 연희동 151-89번지 일대 | 428.3    | 종교시설          |
| 변경 | 1   | -  | 연희동 721-6번지 일대  | 44,500.1 | 공동주택 및 부대복리시설 |
|    | 2   | -  | 연희동 151-89번지 일대 | 428.0    | 종교시설          |

※ 택지예정좌표 측량 면적 반영

#### 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

##### 1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

| 구분 | 가 구 | 용 도   | 비 고           |
|----|-----|---|---------------|
| 기정 | 획지1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트</li> <li>「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제1종, 제2종 근린생활시설</li> </ul> | 공동주택 및 부대복리시설 |
| 기정 | 획지2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린시설 중 종교집회장</li> </ul>   | 종교시설          |

##### 2) 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

##### 가) 건폐율 계획

| 구분 | 가 구 | 지 역       | 건폐율    | 비 고           |
|----|-----|-----------|--------|---------------|
| 기정 | 획지1 | 제1종일반주거지역 | 60% 이하 | 공동주택 및 부대복리시설 |
|    |     | 제2종일반주거지역 | 60% 이하 |               |
| 기정 | 획지2 | 제2종일반주거지역 | 60% 이하 | 종교시설          |

나) 용적률 계획

| 구분 |                    | 용적률(%)    |           |           |           | 비고   |   |  |
|----|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|---|--|
|    |                    | 기준        | 허용        | 상한        | 법적상한      |      |   |  |
| 기정 | 획지1<br>(제1종일반주거지역) | 150<br>이하 | 150<br>이하 | 150<br>이하 | 150<br>이하 | 정비계획 | 허용용적률 150% 이하<br>상한용적률 150% 이하<br>법적상한용적률 150% 이하 |  |
|    | 획지1<br>(제2종일반주거지역) | 210<br>이하 | 220<br>이하 | 250<br>이하 | 300<br>이하 |      | 정비계획  | 허용용적률 215.51% 이하<br>상한용적률 219.50% 이하<br>법적상한용적률 292.52% 이하 |
|    | 획지2                | 관련법령에 따름  |           |           |           |      |   | 종교시설   |
| 변경 | 획지1<br>(제1종일반주거지역) | 150<br>이하 | 150<br>이하 | 150<br>이하 | 150<br>이하 | 정비계획 | 허용용적률 150% 이하<br>상한용적률 150% 이하<br>법적상한용적률 150% 이하 |  |
|    | 획지1<br>(제2종일반주거지역) | 210<br>이하 | 220<br>이하 | 250<br>이하 | 300<br>이하 |      | 정비계획  | 허용용적률 215.51% 이하<br>상한용적률 219.31% 이하<br>법적상한용적률 292.52% 이하 |
|    | 획지2                | 관련법령에 따름  |           |           |           |      |   | 종교시설   |

■ 허용용적률 인센티브 사항

| 구분 |                 | 인센티브           | 비고        |
|----|-----------------|----------------|-----------|
| 기정 | 획지1 (제2종일반주거지역) | 지능형건축물 2등급 12% | 11.49% 적용 |

■ 상한용적률 완화 사항

| 구분 |                 | 용적률 완화      |              | 비고       |
|----|-----------------|-------------|--------------|----------|
|    |                 | 공공시설 등 기부채납 | 국민주택규모 주택 건설 |          |
| 기정 | 획지1 (제2종일반주거지역) | 3.99%       | 72.44%       | 총 76.43% |
| 변경 | 획지1 (제2종일반주거지역) | 3.80%       | 73.21%       | 총 77.01% |

다) 높이 계획

| 구분 | 지역  | 높이기준  | 비고               |
|----|-----|---|------------------|
| 기정 | 획지1 | 제1종일반주거지역<br>(단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택의 경우 5층이하)<br>12m 이하(4층 이하) | 공동주택 및<br>부대복리시설 |
|    | 획지1 | 제2종일반주거지역<br>75m 이하(25층 이하)                                   |                  |
|    | 획지2 | 제2종일반주거지역<br>관계법령에 따름   | 종교시설             |

## 다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

| 구분    | 적용위치          | 계획내용          |
|-------|---------------|---------------|
| 건축한계선 | 홍연길·가좌로변      | 대지경계로부터 5m 이격 |
|       | 그 외 도로변 및 이면부 | 대지경계로부터 3m 이격 |

## 라. 경관계획(변경없음)

### 1) 건축물의 배치에 관한 계획

| 구분       | 적용위치            | 계획내용   |
|----------|-----------------|--|
| 건축물의 방향성 | 획지1<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립</li> </ul> </li> </ul> |
|          |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>제1종일반주거지역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구릉지 지형 특성을 고려한 지형 순응형 단지조성 계획</li> </ul> </li> </ul> |
| 근린생활시설   | 획지1<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>지형단차를 활용한 연도형 상가 계획, 가로활성화 유도</li> </ul>  |
| 부대복리시설   | 획지1<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로변에 배치하여 접근성 향상</li> </ul>   |

### 2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

| 구분       | 적용위치            | 계획내용  |
|----------|-----------------|---|
| 건축물 외부형태 | 획지1<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>사선절체형 건축형태 금지</li> <li>외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰수 있도록 함</li> <li>주변 건축물과의 조화를 유지</li> <li>동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려</li> <li>물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지</li> </ul> |
| 저층부 외관   | 획지1<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리</li> <li>1층 개구부 높이 통일</li> <li>인접 공원과 연계성을 고려해 조화로운 저층부 디자인</li> </ul>  |
| 재료 및 색채  | 획지1<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>반사성 재료 사용 금지</li> <li>원색계열 재료 및 도료 사용 금지</li> <li>외벽면 전체 페인트 마감 금지</li> </ul>  |
| 진입구 처리   | 획지1<br>(공동주택부지) | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양</li> <li>접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함</li> <li>접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함</li> <li>공공보행통로의 성격을 고려한 특화방안제시</li> </ul>                             |

### 3) 경관에 관한 계획

| 구분    | 적용위치   | 계획내용   |
|-------|--------|--|
| 개방감   | 남북방향   | ◦ 단지 중앙 결절부에서 남측 안산근린공원으로의 개방감 확보를 위한 통경축 계획                         |
| 조명계획  | 단지 내·외 | ◦ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 공공보행통로변 및 근린생활시설변 등 안전한 보행을 위한 야간 조명 설치 계획 검토 |
| 스카이라인 | 단지 내·외 | ◦ 남고북저 지형의 특색을 고려한 주동배치를 통해 주변지역과 조화로운 경관 형성 유도                      |

### 마. 기타 사항에 관한 결정(변경없음)

#### 1) 대지 내 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

| 구분   | 적용위치 | 계획내용   | 비고 |
|------|------|--|----|
| 통행체계 | 가좌로변 | ◦ 가좌로변에서 단지 안으로 진입하는 차량통행은 가능하나, 가좌로변 단지 외부로 진출하는 차량통행은 불가 | -  |
|      | 홍연길  | ◦ 단지 내 주출입구로 진·출입 가능                                       | -  |

3) 환경관리계획

| 검토항목     | 목표기준        | 준수 여부                    | 현황 및 검토결과              | 계획에 반영사항  | 비고  |   |
|----------|-------------|--------------------------|------------------------|---|---|---|
| 자연<br>경관 | 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<br>녹지·수생태연결성 확보 | ○                      | • 남측으로 안산근린공원이 녹지 축을 형성하고 있음                            | • 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보<br>• 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   | - |
| 생활<br>환경 | 일조          | 일조 침해 최소화                | ○                      | • 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토                                | • 최고층수 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인 한도 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, 흥연길과 접하고 있음<br>• 대부분 인공적 경관이 주를 이룸          | • 최고층수 25층 이하로 계획<br>• 개방된 통로 및 바람길 확보를 위하여 일률적인 배치 지양<br>• 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성 | - |
|          | 휴식 및 여가공간   | 양질의 휴식, 여가공간 확보          | ○                      | • 남측으로 안산근린공원, 북측으로 홍제천이 위치하고 있음                        | • 안산근린공원과 홍제천의 자연 환경 및 생태공원을 연계하여 쾌적한 휴식공간 조성   | - |
| 보행 친화공간  | 보행친화형 도시 조성 | ○                        | • 급격한 경사지로 인한 내부 이동 불편 | • 기존 지형 단차를 고려한 단지 계획<br>• 대중교통 접근성과 단지 내 보행을 연계한 동선 체계 | -   |   |

| 검토항목 | 목표기준     | 준수 여부            | 현황 및 검토결과 | 계획에 반영사항  | 비고  |   |
|------|----------|------------------|-----------|---|---|---|
| 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 토사유출 및 오수 발생  | • 공사 중 수질저감 계획 수립<br>• 우수, 하수 처리방안 계획       | - |
|      | 폐기물      | 폐기물발생량 최소화       | ○         | • 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 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 완충 공간 조성   | - |
|      | 자연환경 자산  | 자연환경 보전          | -         | • 해당 사항 없음  | -   | - |
|      | 토양       | 토양오염 최소화         | -         | • 토양오염 발생하지 않음  | -   | - |
|      | 동·식물상    | 동·식물상 보호         | -         | • 도심지(대지)로 해당사항 없음  | -   | - |
|      | 약취       | 약취공해 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) 공공주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 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 도시 저소득 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)

#### ■ 기정

| 구분<br>(전용면적) | 전체<br>세대수 | 전체<br>비율(%) | 공공임대주택 세대수 |               |              | 공공임대주택 비율(%) |       |                       |
|--------------|-----------|-------------|------------|---------------|--------------|--------------|-------|-----------------------|
|              |           |             | 소계         | 공공재개발<br>의무임대 | 국민주택<br>규모주택 | 전체세대수<br>대비  | 전체비율  | 공공임대중<br>국민주택<br>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         | -          | -             | -            | -            | -     | -                     |

#### ■ 변경

| 구분<br>(전용면적) | 전체<br>세대수 | 전체<br>비율(%) | 공공임대주택 세대수 |               |              | 공공임대주택 비율(%) |       |                       |
|--------------|-----------|-------------|------------|---------------|--------------|--------------|-------|-----------------------|
|              |           |             | 소계         | 공공재개발<br>의무임대 | 국민주택<br>규모주택 | 전체세대수<br>대비  | 전체비율  | 공공임대중<br>국민주택<br>규모주택 |
| 합계           | 1,067     | 100.0       | 224        | 105           | 119          | 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        | 87         | 50            | 37           | 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. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

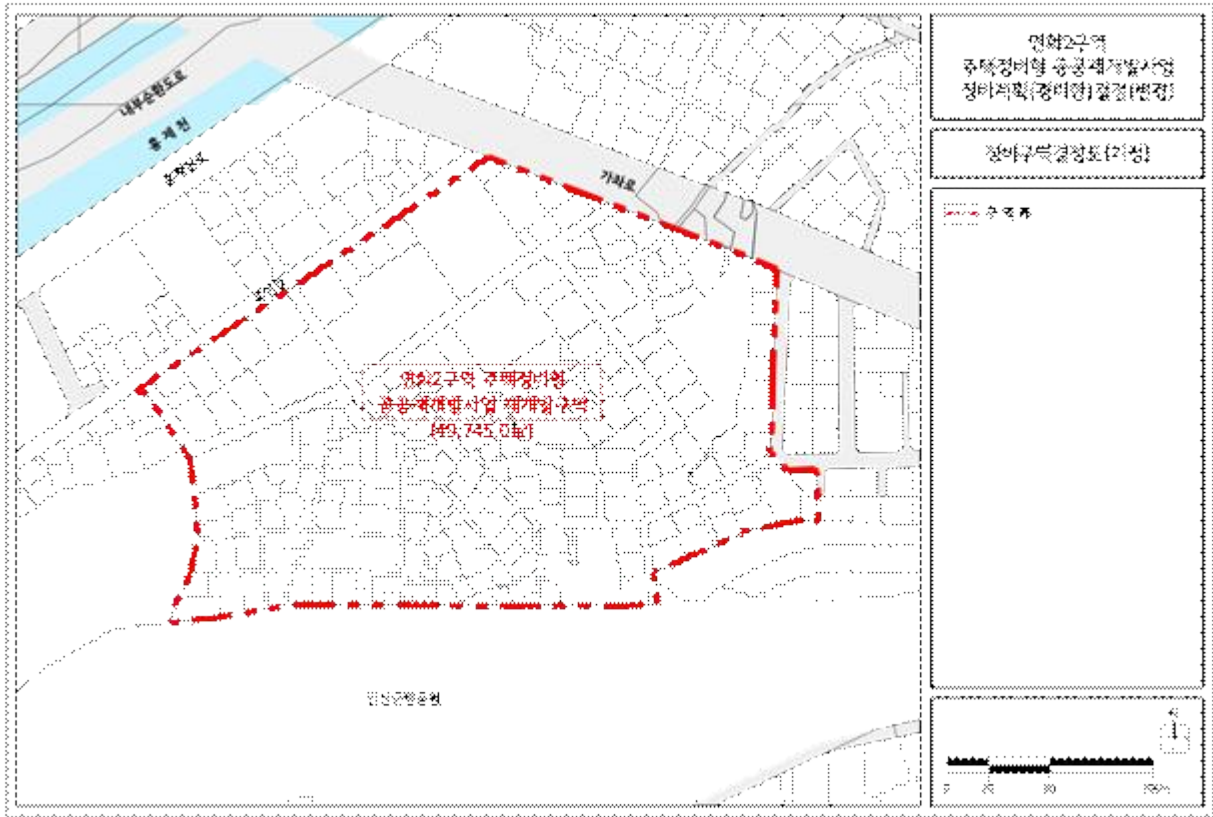
### IV. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과  
(☎02-2133-7235), 서대문구 도심개발과(☎02-330-1318)에  
관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

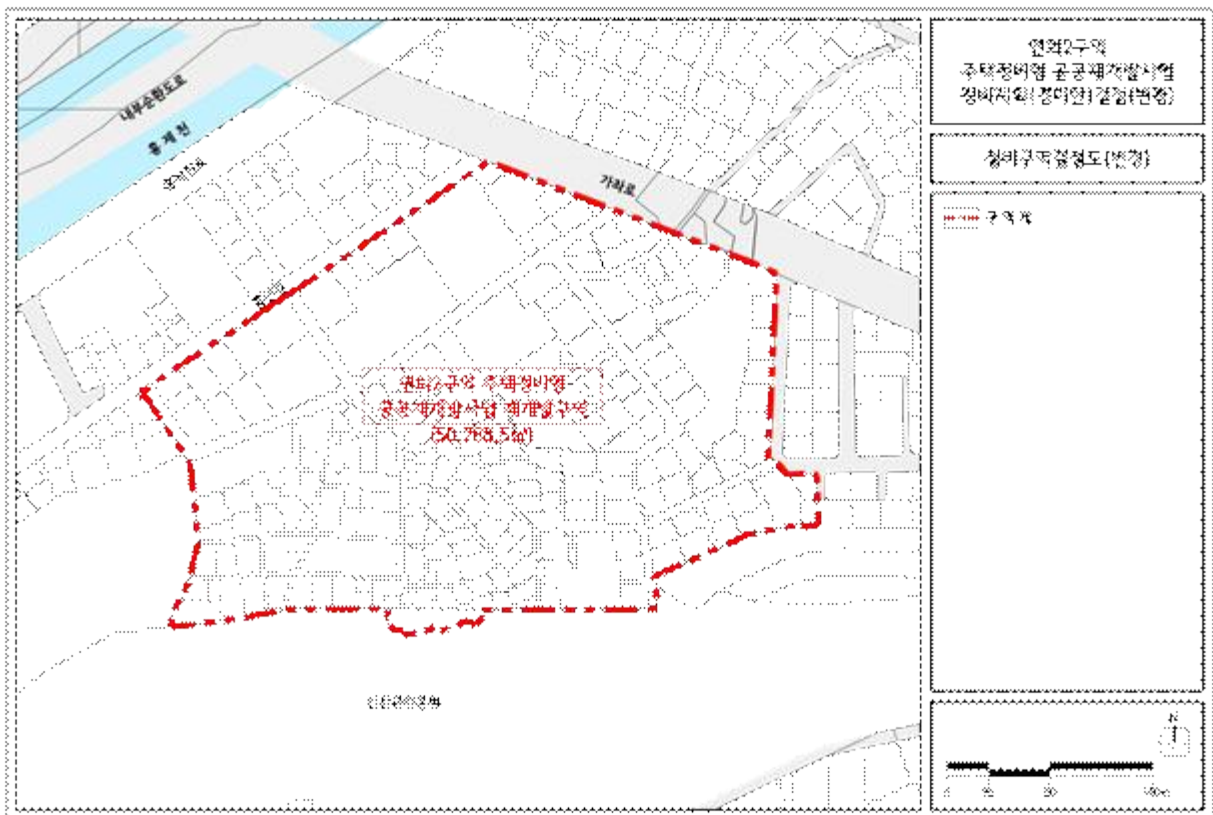
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> 연희2구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정(변경) 관련도면

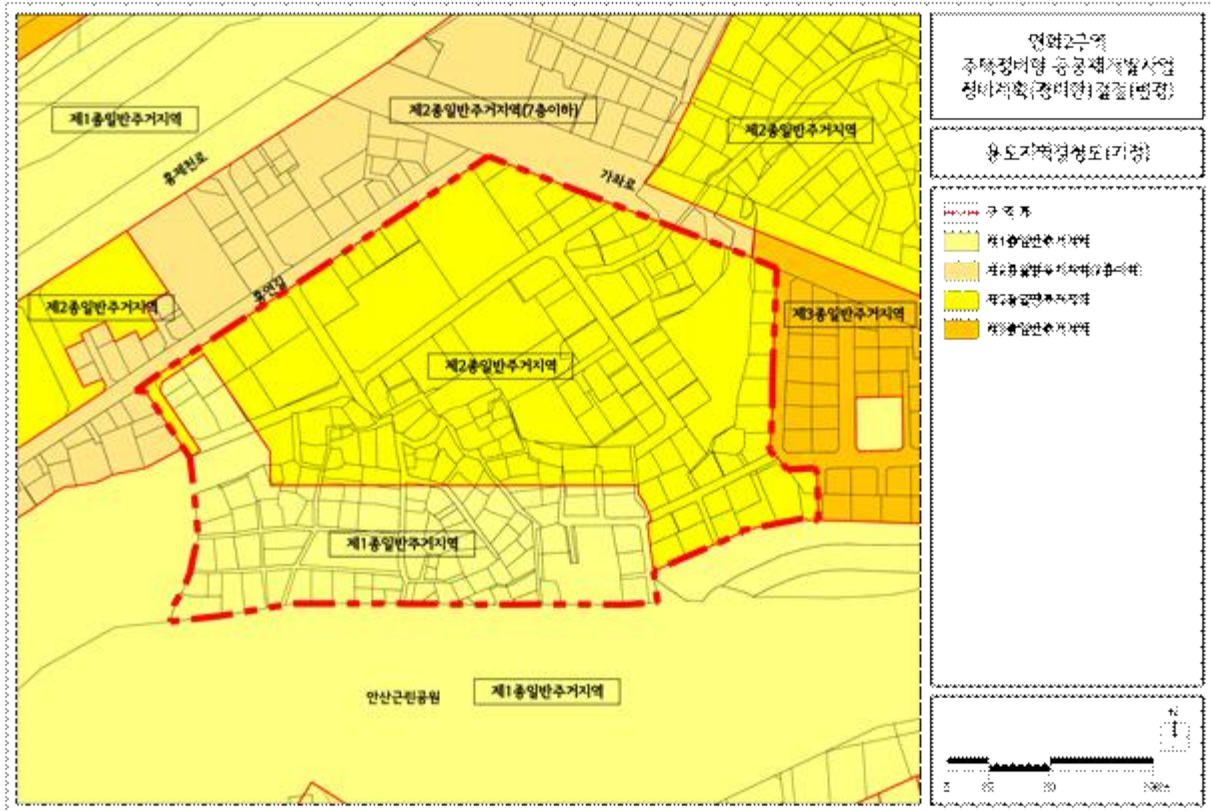
▪ 정비구역 결정도(기정)



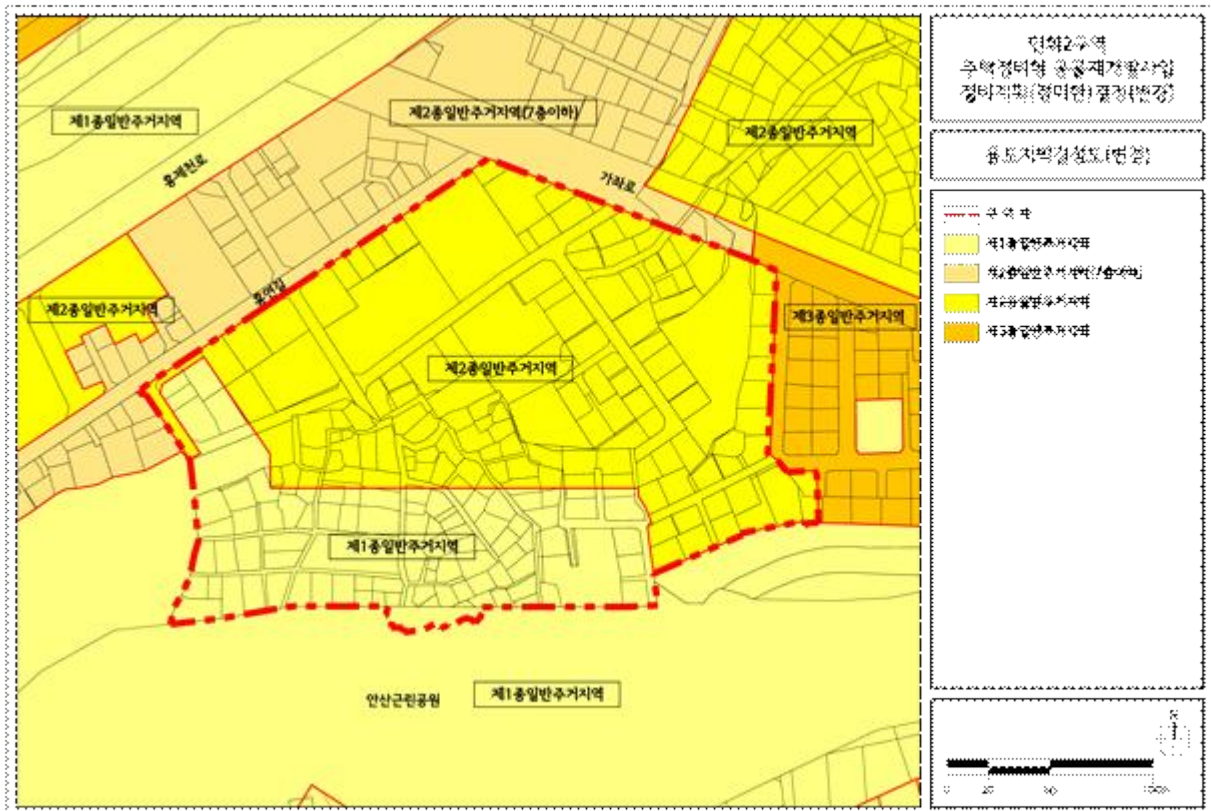
▪ 정비구역 결정도(변경)



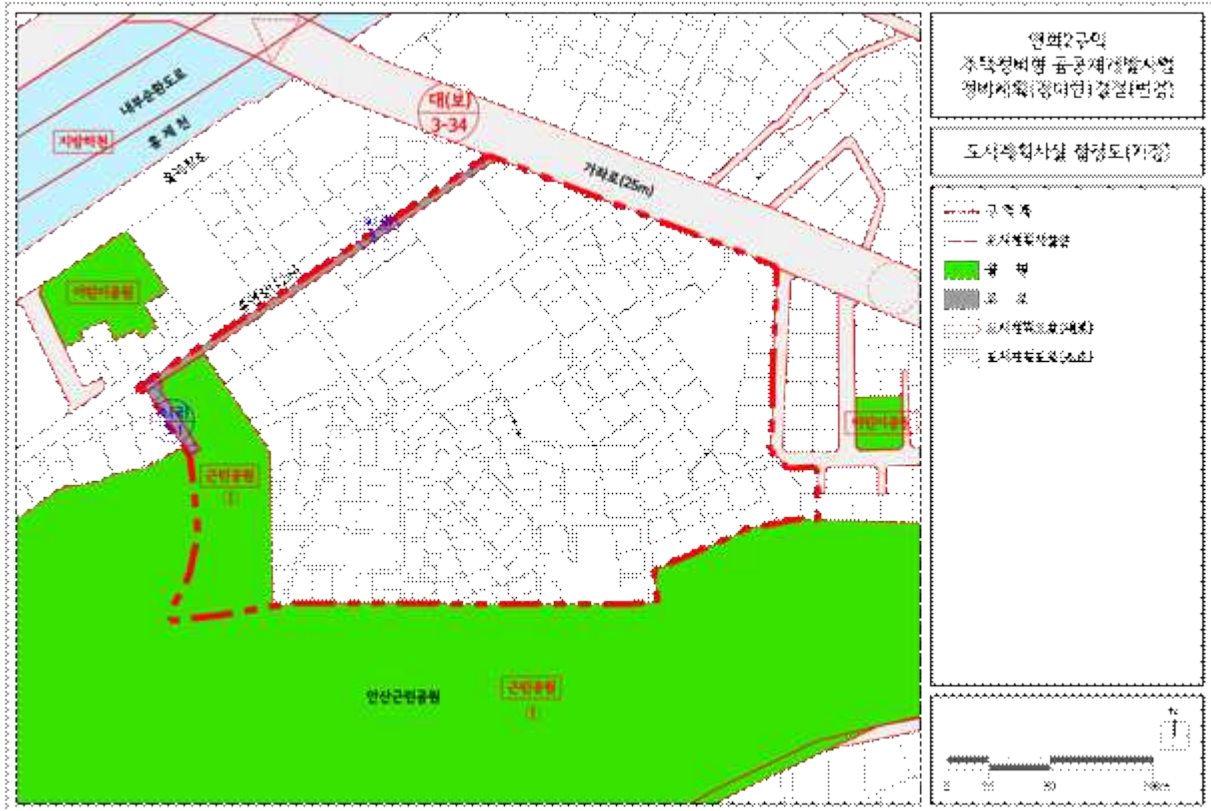
■ 용도지역 결정도(기정)



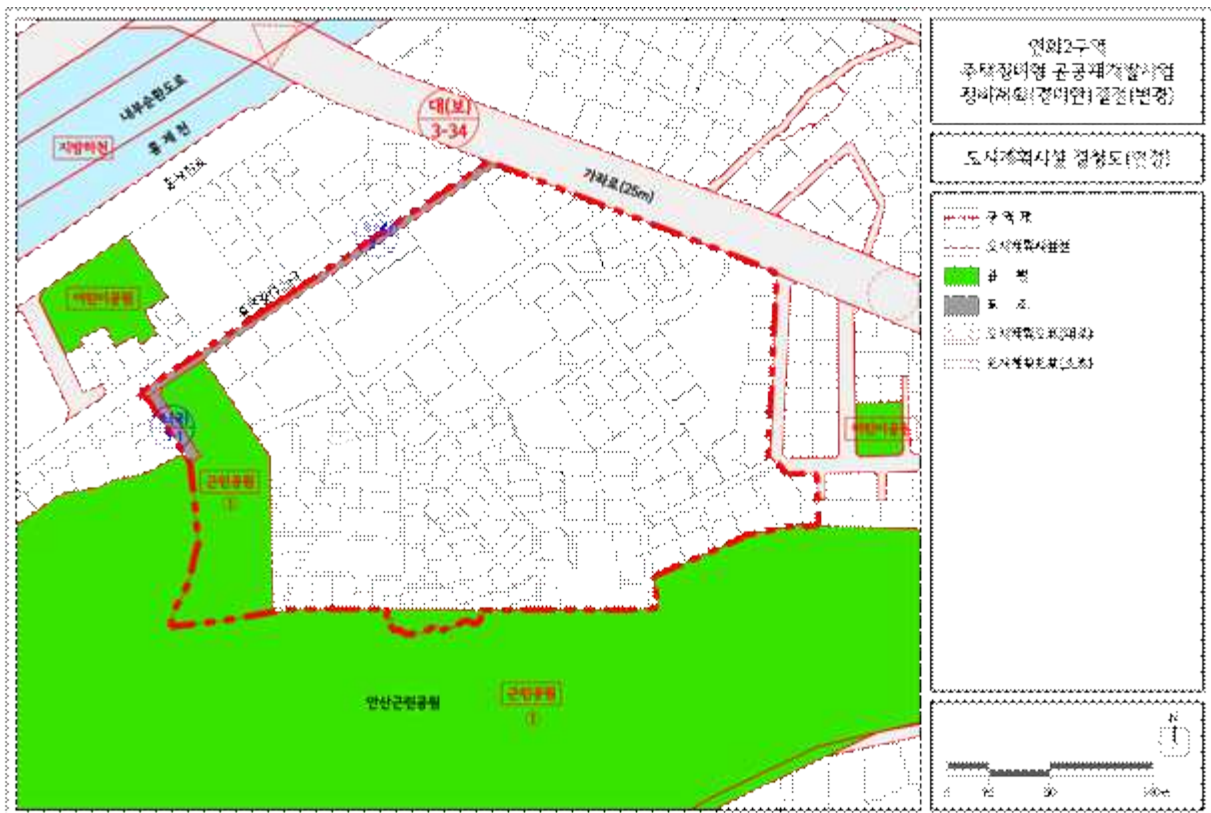
■ 용도지역 결정도(변경)



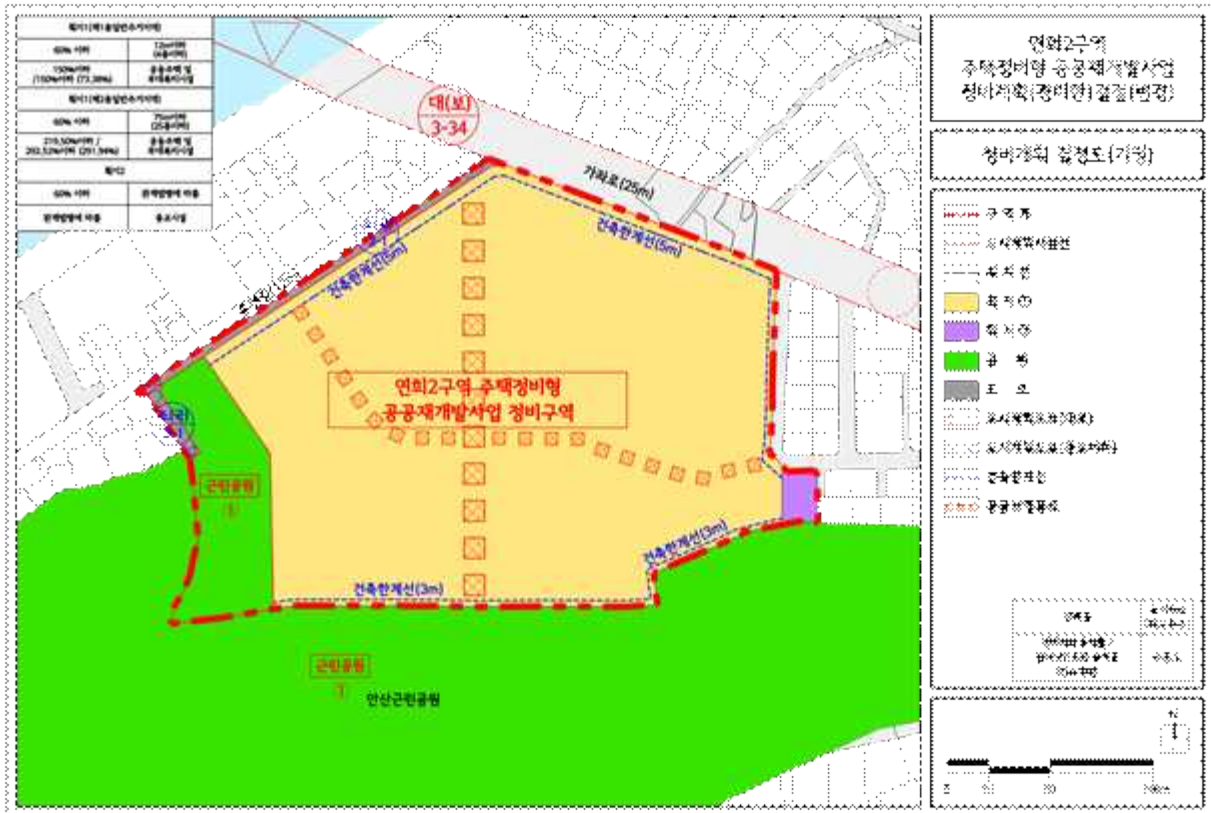
▪ 도시계획시설 결정도(기정)



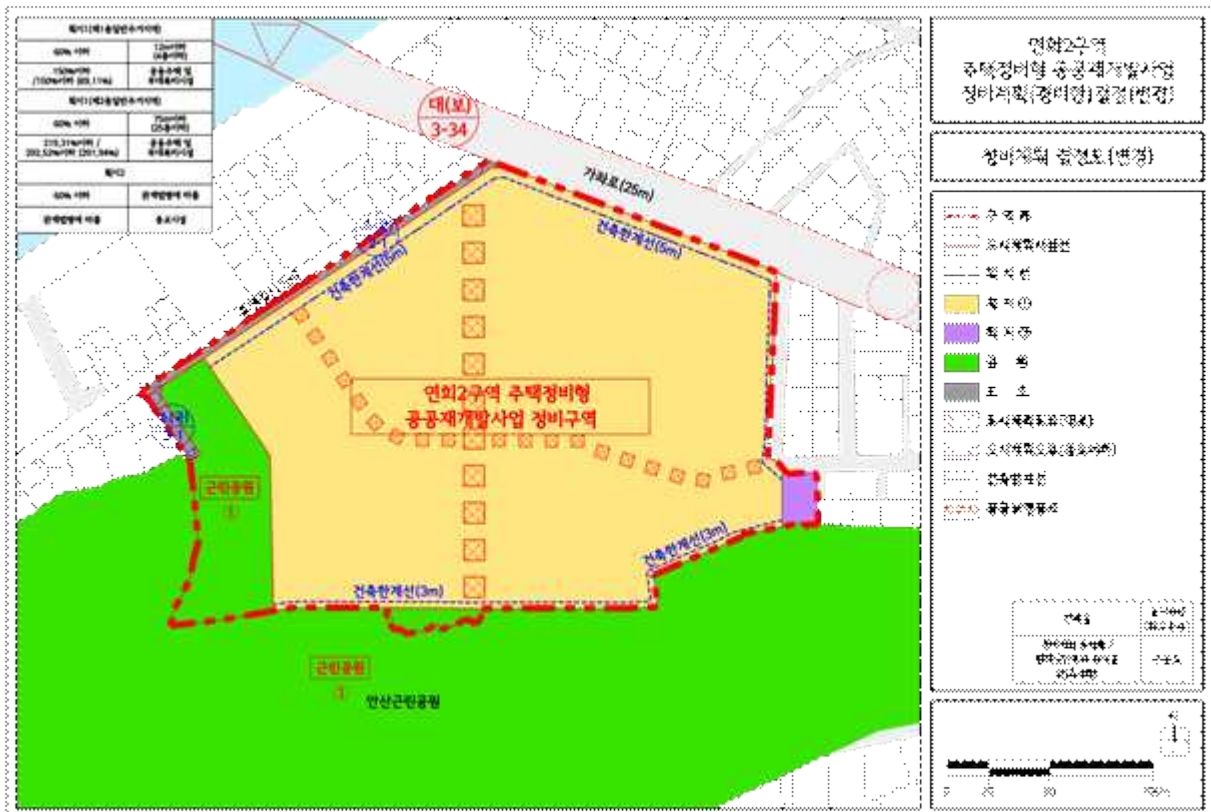
▪ 도시계획시설 결정도(변경)



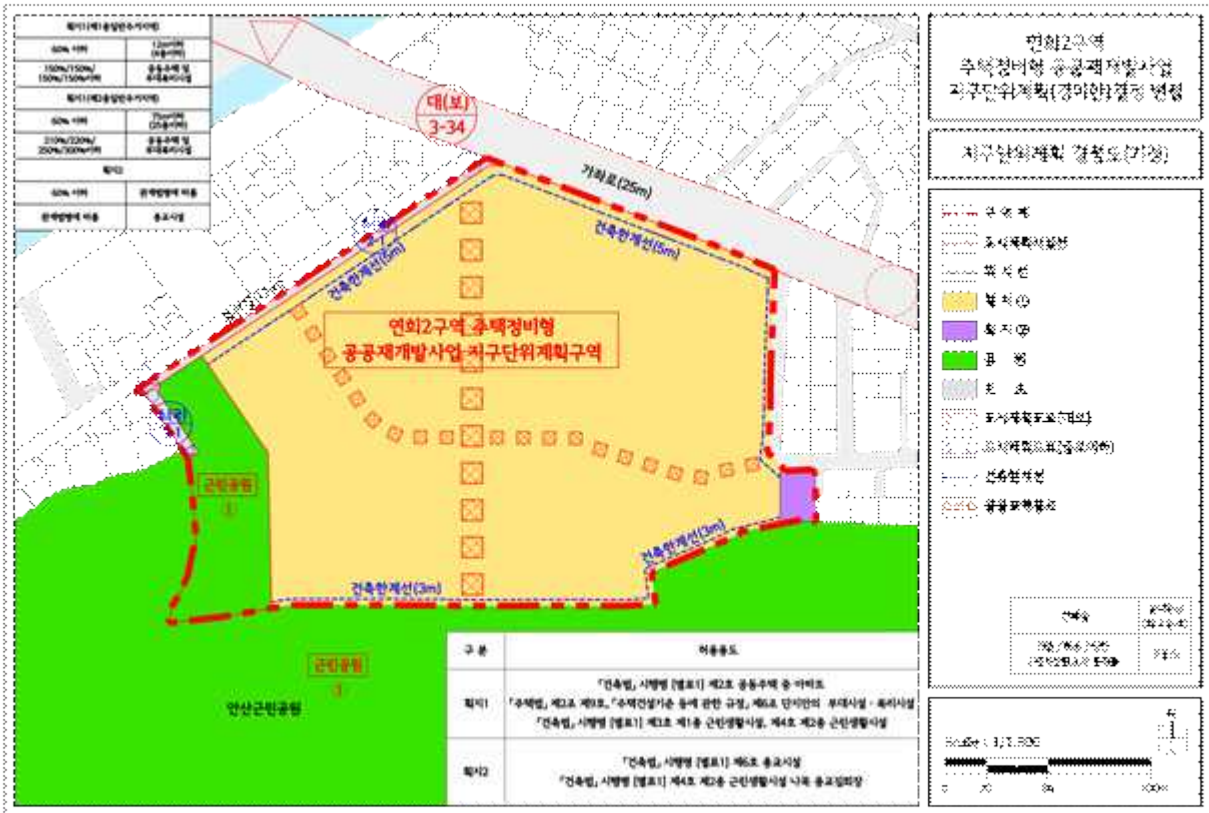
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

