

◆ 서울특별시고시 제2025-766호

홍제4구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 홍제동 267-1번지 일대(이하 ‘홍제4구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.05.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일

서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획의 결정

1. 정비구역 지정조서

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	홍제4 주택정비형 재개발 정비구역	홍제동 267-1번지 일대	-	증)28,044.4	28,044.4	

■ 구역 지정 사유서

구분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신규	홍제동 267-1번지 일대	정비구역 지정	쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계		28,044.4	100.0	
정비 기반시설	소계	619.9	2.2	
	도로	619.9	2.2	
택지(획지)	소계	27,424.5	97.8	

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
	공동주택용지	27,424.5	97.8	

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		28,044.4	-	28,044.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	19,026.9	감) 18,596.0	430.9	2.2	
	제3종일반주거지역	9,017.5	증) 18,596.0	27,613.5	97.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면번호 표시	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	홍제동 267-1번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역 (7층이하)	430.9	- 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 - 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
			제3종일반주거지역	18,596.0	
		제3종일반주거지역		9,017.5	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 분담금 추산액

구분	내용														
추정비례율	○ 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산 총액 X 100% ○ 추정비례율 : 102.78% = (653,949,700천원 - 466,288,893천원) ÷ 182,583,644천원 X 100 = 102.78% - 총수입 추정 : 653,949,700천원 - 총 사업비 추정 : 466,288,893천원 - 종전자산총액 추정 : 182,583,644천원														
개별 종전자산 추산액	○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별공시가격 확인 ○ 공동주택 소유자 : 공동주택 공시가격 X 보정률 ○ 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 토지면적 X 개별공시지가 X 보정률 - 건물 = 개략단가 X 연면적														
추정 분담금 산출	○ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율) (단위 : 천원) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용 39㎡형</td><td>516,000</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추산액 X 추정 비례율 (102.78%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담 / -:환급)</td></tr><tr><td>전용 49㎡형</td><td>622,000</td></tr><tr><td>전용 59㎡형</td><td>724,000</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>906,000</td></tr></table>	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	전용 39㎡형	516,000	개별 종전자산 추산액 X 추정 비례율 (102.78%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담 / -:환급)	전용 49㎡형	622,000	전용 59㎡형	724,000	전용 84㎡형	906,000
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)												
전용 39㎡형	516,000	개별 종전자산 추산액 X 추정 비례율 (102.78%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담 / -:환급)												
전용 49㎡형	622,000														
전용 59㎡형	724,000														
전용 84㎡형	906,000														

※ 해당 분담금은 추산액으로, 향후 조합설립인가 및 사업시행인가, 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전 종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음

나. 추정 비례율 산출근거

구 분	항 목		금 액(천원)
수입	소 계		653,949,700
	분양주택	일반분양	346,206,000
		조합원분양(보류지 포함)	253,734,000
	임대주택	의무임대주택	42,438,000
		국민주택규모주택	5,638,000
		기부채납	-
	근린생활시설	일반분양	3,384,000
		조합원분양	2,862,000
	매출부가세		-312,300
지출	소 계		466,288,893
	공사비		309,436,467
	보상비		32,590,530
	관리비		2,898,155
	설계비		5,407,214
	감리비		6,751,481
	부대경비		74,665,129
	예비비		34,539,918
	종전자산 추정액		182,583,644
추정비례율	102.78%		

다. 공사비 및 분양가 변동표

비례율변화표		변동률	사업비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
분양가 (일반 분양 84타입 기준)	10%	34,100	153.94%	144.79%	135.64%	126.49%	117.34%
	5%	32,550	137.51%	128.36%	119.21%	110.06%	100.91%
	0%	31,000	121.08%	111.93%	102.78%	93.63%	84.48%
	-5%	29,450	104.65%	95.50%	86.35%	77.20%	68.06%
	-10%	27,900	88.22%	79.07%	69.92%	60.77%	51.63%

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

5. 도시·군계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설 (도로, 주차장)

■ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	중로	2	481	10~15	국지도로	일반도로	548	홍제동 266-295	홍제동 161-12			
변경	중로	2	481	10~15	국지도로	일반도로	548 (148)	홍제동 266-295	홍제동 161-12			
폐지	소로	3	A	4	국지도로	일반도로	115	홍제동 268-27	홍제동 268-50			
폐지	소로	2	B	4~8	국지도로	일반도로	440	홍제동 267-49	홍제동 268-6			

※ () 안의 내용은 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-481	중로 2-481	도로 선형 변경 (B=10~12m → 15m)	일부구간 폭원 확장에 따른 선형 변경
소로 3-A	-	도로 폐지	정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지
소로 2-B	-	도로 폐지	정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분		위치	계획 기준		계획(안)	비고
주민 공동 시설	소개	-	100세대 이상~1,000세대 미만: (세대×2.5)×1.25		3,892.75㎡	
	경로당	획지 ①	500세대 이상 ~ 1,000세대 미만	330㎡ 이상	350.00㎡	
	어린이집	획지 ①		330㎡ 이상	359.00㎡	
	작은도서관	획지 ①		158㎡ 이상	185.00㎡	
	주민운동시설	획지 ①	-		913.00㎡	
	어린이놀이터	획지 ①	-		706.75㎡	
	돌봄시설	획지 ①	-		305.00㎡	다함께돌봄 (지역주민개방시설)
	주민커뮤니티	획지 ①	500세대 이상	66㎡ 이상	470.00㎡	
	고령서비스시설	획지 ①	-		604.00㎡	노인복지시설 (지역주민개방시설)
근린생활시설		획지 ①	-		900.00㎡	
경비실		획지 ①	-		20.00㎡	
관리사무소		획지 ①	10+(세대수-50)×0.05 = 51.35㎡ 이상		150.00㎡	

구분	위치	계획 기준	계획(안)	비고
합계	-	-	4,932.75㎡	

- ※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2
 ※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음
 ※ 고령서비스시설·돌봄시설·보육시설은 서대문구청에서 위탁운영

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(등)				
	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후신축	철거 이주
신규	홍제4구역 주택정비형 재개발사업	28,044.4	홍제동 267-1번지 일대	127	-	-	127	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률		높이 /층수	비고																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률																																												
신설	홍제4구역 주택정비형 재개발사업	28,044.4	획지 ①	27,424.5	홍제동 267-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50%	274.68% 이하	300.00% 이하	해발 137m 이하 / 최고 28층 이하	-																																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율 · 주택공급계획 : 877세대 (분양 692세대, 임대 185세대) · 전체 건립규모 <table><tr><th rowspan="2">건립규모</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>877</td><td>692</td><td>185</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>39</td><td>78</td><td>41</td><td>37</td><td>8.9</td><td rowspan="3">59.1%</td></tr><tr><td>49</td><td>67</td><td>36</td><td>31</td><td>7.6</td></tr><tr><td>59</td><td>373</td><td>273</td><td>100</td><td>42.5</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡초과~85㎡이하</td><td>84</td><td>359</td><td>342</td><td>17</td><td>40.9</td><td>40.9%</td></tr></table>												건립규모	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고	소계	분양	임대	합계		877	692	185	100.0	-	60㎡이하	39	78	41	37	8.9	59.1%	49	67	36	31	7.6	59	373	273	100	42.5	60㎡초과~85㎡이하		84	359	342	17	40.9	40.9%
건립규모	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																															
		소계	분양	임대																																																	
합계		877	692	185	100.0	-																																															
60㎡이하	39	78	41	37	8.9	59.1%																																															
	49	67	36	31	7.6																																																
	59	373	273	100	42.5																																																
60㎡초과~85㎡이하		84	359	342	17	40.9	40.9%																																														
심의완화 사항 · 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 · 기준용적률 20% 완화 (소형주택 건립) · 허용용적률 인센티브 : 20%p (열린단지 5%p, 돌봄시설 2%p, 고령서비스시설 5%p, 방재안전 5%p, 층간소음해소 3%p 적용) · 사업성 보정계수 1.81 적용 · 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 - 법적상한 용적률 300.00% - 정비계획 용적률 274.68% = 25.32%의 50%인 12.66% 이상 국민주택규모주택 건설																																																					

구분	구 역 구 분		획 지 구 분		위 치	주용도	건폐율	용적률		높이 /층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률		
건축물의 건축선에 관한 계획		· 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m 이상 (세무서길 및 세무서8길변) ※ 건축한계선은 정비계획 결정(안)도에 따름									
기타사항에 관한 계획		· 차량 진출입구 : 세무서길변 1개소, 세무서8길변 1개소 지정 · 동서간 통행축 확보 (폭원 15m 이상) · 특별건축구역 : 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역 완화 규정 적용									

나. 용적률 계획

구분	산정내용			
토지이용 계획	구역면적	공공시설 부지 제공면적		
		계획 기반시설	계획정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지
	28,044.4㎡	619.9㎡	-	38.7㎡
기준 용적률	▶ 산정식(용도지역별 기준용적률산출평균) = { (대상지 내 2종7층면적*2종7층기준용적률) + (대상지 내 3종 면적*3종 기준용적률) } / 대상지 전체 면적 + 기준용적률완화 20% = { (제2종7층) 19,026.9㎡×195% + (제3종) 9,017.5㎡×210% } / 28,044.4㎡ + 20% = 219.82% ※제2종7층 현황용적률 195%적용 / 기준용적률 소형주택건립 20% 완화 적용			
허용 용적률	▶ 산정식 = 기준용적률 + 허용용적률 증가량 [허용용적률 증가량]			
	기준	적용		비고
	열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가설치 등 열린단지조성		5.0%p
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공		2.0%p
	고령서비스시설	지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공		5.0%p
	방재안전	화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지설치 시		5.0%p
	충간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상		3.0%p
	합계 (적용)	20.0%p 적용		
▶ 허용용적률 = 219.82% + (20.0% x 1.81) = 256.02% ※ 사업성 보정계수 : 1.81 (서울시 평균 공시지가 / 2024년 대상지 평균 공시지가 = 5,969,319원 / 3,295,683원 = 1.81 적용)				

구분	산정내용
정비계획 용적률 인센티브	▶ 정비계획용적률인센티브 ① 토지인센티브 $= \text{허용용적률} \times 1.3 \times \alpha(\text{토지}) \times \text{가중치}$ $= 216.43\% \times 1.3 \times 0.0218 \times 1.0003$ $= 6.14\%$ ② 건축물(건물) [기부채납 임대주택 - 계수 1.0 적용] $= \text{허용용적률} \times 1.0 \times \alpha(\text{기부채납임대건축물환산})$ $= 216.43\% \times 1.0 \times 0.0195 = 4.21\%$ ③ 건축물(토지) $= \text{허용용적률} \times 1.3 \times \alpha(\text{기부채납임대대지지분})$ $= 216.43\% \times 1.3 \times 0.0296 = 8.31\%$ ※ 정비계획 용적률 인센티브 산정 시 적용 허용용적률: 현황용적률·기준용적률완화·사업성 보정계수 미적용 ※ 기부채납 건축물 인센티브 계수 : 기부채납 임대주택 1.0 적용 • 공공시설 등 부지의 허용용적률(가중평균) $= [(\text{용도지역별 허용용적률} \times \text{순부담 면적}) \text{의 합}] / [\text{용도지역별 순부담 면적의 합}]$ $= \frac{(392.2\text{㎡} \times 210\%) + (189.0\text{㎡} \times 230\%)}{392.2\text{㎡} + 189.0\text{㎡}}$ $= 1,258.3\text{㎡} / 581.2\text{㎡} = 216.50\%$ • 가중치 $= \text{공공시설 등 부지의 허용용적률} / \text{사업부지의 허용용적률}$ $= 216.50\% / 216.43\% = 1.0003$ • 건축물 환산 부지면적 (기부채납 임대주택) $= (\text{건축물 연면적} \times \text{공사비단가(부가세제외)}) \div \text{부지가액}$ $= (2,360\text{㎡} \times 2,034,500) \div 9,254,000 = 518.9\text{㎡}$ • 건축물 대지지분면적 (기부채납 임대주택) $= (\text{건축물 연면적} \div \text{전체연면적}) \times \text{대지면적}$ $= (2,360\text{㎡} \div 82,200.0\text{㎡}) \times 27,424.5\text{㎡} = 787.3\text{㎡}$ $\alpha(\text{토지}) = 581.2\text{㎡} / 26,637.2\text{㎡} = 0.0218$ $\alpha(\text{기부채납임대건축물환산}) = 518.9\text{㎡} / 26,637.2\text{㎡} = 0.0195$ $\alpha(\text{기부채납임대대지지분}) = 787.3\text{㎡} / 26,637.2\text{㎡} = 0.0296$
정비계획 용적률 (상한용적률)	▶ 정비계획용적률 $= \text{허용용적률} + \text{①토지 인센티브} + \text{②건축물(건물) 인센티브} + \text{③건축물(토지) 인센티브}$ $= 256.02\% + 6.14\% + 4.21\% + 8.31\%$ $= 274.68\%$
법적상한 용적률	▶ 300.00% (+25.32%) ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모(공공주택)으로 건설

■ 허용용적률 인센티브 적용항목

항목		인센티브	적용
열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가설치 등 열린단지조성	5%p	5.0%p
돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공	5%p	2.0%p
고령서비스시설	지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공	5%p	5.0%p
방재안전	화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지설치 시	5%p	5.0%p
층간소음해소	바닥(중량)충격을 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 바닥(중량)충격을 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3%	1등급 5%p, 2등급 3%p	3.0%p
합계	20.0%p 적용		

※ 상기계획은 건축법, 주택법 및 관련 지침에 적합한 범위에서 사업승인시 조정 가능

다. 임대주택·국민주택규모·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 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준	• 재개발사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설 비율 (서울특별시고시 제2022-493호) - 재개발임대주택 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전용면적 40㎡이하 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항 제2호 나목 - 전용면적 40㎡이하 : 전체 임대주택 세대수 (법적상한 증가분 제외)의 40% 이하
산출근거	• 전체 세대수(법적상한 증가분 제외) : 805세대 (877세대 - 72세대(법적상한 증가분)) • 재개발임대주택 : 121세대 (805세대 x 15% = 121세대) - 121세대(계획) ≥ 121세대(기준) • 전용면적 40㎡이하 : 37세대 (121세대 x 30% = 37세대 / 121세대 x 40% = 49세대) - 37세대(계획) ≥ 37세대 이상 49세대 이하(기준) ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

건립규모	세대수(세대)	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	121	15.0	100.0
전용 39㎡	37	4.6	30.6
전용 49㎡	31	3.9	25.6
전용 59㎡	53	6.6	43.8
전용 84㎡	-	-	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		- 비율 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 용도 : 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택		
법적상한용적률		• 300.00%		
상한용적률 (정비계획용적률)		• 274.68%		
국민주택규모 주택의 의무 면적	용적률 증가분	• $300.00\% - 274.68\% = 25.32\%$		
	증가된 용적률의 50%	• $25.32\% \times 50\% = 12.66$ • $12.66\% \times 27,424.5\text{㎡} = 3,471.9\text{㎡}$		
	의무 연면적	• 3,471.9㎡ 이상		
건립규모	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
합계	-	36	3,523.4	$\geq 3,471.9\text{㎡}$
전용 39㎡	59.84	-	-	-
전용 49㎡	72.15	-	-	
전용 59㎡	83.96	19	1,595.2	
전용 84㎡	113.42	17	1,928.1	

3) 기부채납 주택 계획

규모	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	환산부지면적	
전용59㎡	84.96㎡	28세대	787.3㎡	518.9㎡ (연면적:2,360㎡)	「주택법」 제57조에 따른 분양가상한제 기본형건축비 적용

4) 소형주택 건설계획

구분	상향 전	상향 후	비고 (60㎡ 이하 주택건설 규모)																																			
기준용적률	199.82%	219.82%	- 계획 350세대 <table><tr><th>구분</th><th>공급면적 (㎡)</th><th>세대수 (세대)</th><th>연면적 (㎡)</th><th>연면적 증가분 (㎡)</th><th>완화량 (%)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>350</td><td>27,971.9</td><td>5,484.9</td><td>28.1% → 20.0% 적용</td></tr><tr><td>39타입</td><td>59.84</td><td>41</td><td>2,453.4</td><td>-</td><td>8.8%</td></tr><tr><td>49타입</td><td>72.15</td><td>36</td><td>2,597.4</td><td>-</td><td>9.3%</td></tr><tr><td>59타입</td><td>83.96</td><td>273</td><td>22,921.1</td><td>-</td><td>10.0%</td></tr></table>						구분	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)	연면적 (㎡)	연면적 증가분 (㎡)	완화량 (%)	합계		350	27,971.9	5,484.9	28.1% → 20.0% 적용	39타입	59.84	41	2,453.4	-	8.8%	49타입	72.15	36	2,597.4	-	9.3%	59타입	83.96	273	22,921.1	-	10.0%
구분	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)							연면적 (㎡)	연면적 증가분 (㎡)	완화량 (%)																											
합계		350							27,971.9	5,484.9	28.1% → 20.0% 적용																											
39타입	59.84	41							2,453.4	-	8.8%																											
49타입	72.15	36							2,597.4	-	9.3%																											
59타입	83.96	273	22,921.1	-	10.0%																																	
정비계획 용적률	254.68%	274.68%																																				
용적률 증가분	20.0% (274.68% - 254.68%)																																					
연면적 증가분	5,484.9㎡ (획지면적 27,424.5㎡ × 20.0%)																																					

※ 「서울특별시 도시·주거환경기본계획 변경」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 증가된 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	· 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 · 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 · 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 · 현재 지형을 최대한 고려하고 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화
재난방지	· 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압 활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 · 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹자조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 · 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계 반영 · 수해방지사설 설치 및 응벽 높이 최소화 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통 문제에 대한 처리 방안 계획

10. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오름	4등급/20~30%	0	●대부분 5등급지역(일부지역 4등급 분포) ●비오름현황 변화 미미할 것으로 예상	●공원·녹지면적을 최대한으로 계획하여 녹지 연결성 강화	-
생태 네트워크	녹지면적을 최대한 확보	0	●식생 훼손은 미미할 것으로 예상 ●법정보호종야생동물 없음 ●계획시행으로 인한 생태네트워크 변화는 미미할 것으로 예상	●공원·녹지면적을 최대한으로 계획하여 생태네트워크 강화	-
생태자연도	생태자연도 훼손 최소화	0	●생태자연도 3등급 ●생태자연도는 3등급 유지할 것으로 예상	●자연지반녹지, 투수성포장등을 통한 생태면적률 30% 이상에 만족하도록 자연순환기능 면적을 확보	-
토양	토양오염 최소화	0	●토양오염을 유발할만한 특별한 오염은 없는 것으로 조사 ●지장물철거로 인한 토양오염 영향은 없을 것으로 사료 ●폐유헌유및 폐유 교체시, 공사 장비 수리시 연료 및 폐유 유출 예상	●정비업소에서 오일 교환 ●폐유저장소설치 및 전량 위탁처리	-
지형·지질	지형변화 최소화	0	●표고 : 39~75m로 분포 ●경사 : 20° 미만 90.4% (평균경사도 12.7°) ●중생대 쥐라기 흑운모화강암 (Jbgr) ●사토 및 부족토 발생은 미미	●기존 지형을 고려한 도시정비 계획으로 지형 변화로 인한 불편함 최소화	-
수질	오수발생저감	0	●수질 현황(지점명 : 홍제천) - 하천수질 BOD기준 Ia(매우좋음)~III(보통) ●공사시 토사유출 영향 미미 ●공사시 작업인부로부터 오수발생 ●운영시 - 계획구역의 용수공급 필요 - 강우시 우수처리계획 필요	●공사시 - 강우시 우수는 기존 우수관로를 통해 인근 수계로 방류 - 가배로 및 침사지 설치, 홍제천 합류부에 오타 방지막 설치 - 기존 하수 관로를 통해 오수연계처리 ●운영시 - 기존 상수관로로부터 상수관로를 연결하여 용수 공급 - 강우시 우수관로를 통해 인근 수계로 우수 방류	-
바람 및 미기후	기후변화 최소화	0	●영향 없음		-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
대기질· 미세먼지	대기오염물질 발생억제	0	•공사시 비산먼지 발생 예상 •운영시 연료사용 통행차량 등에 의한 대기질영향 예상	•(비산먼지 방지계획) 비산먼지 발생사업신고, 세륜·세차시설설치, 주기적인 살수, 작업장 출입차량 규제, 방진덮개사용 •(NOx 저감계획)건설장비 분산투입, 공회전금지 •공원 및 녹지 계획	-
친환경적 자원순환	폐기물 처리	0	•공사시 - 투입인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생은 미미할 것으로 예상 •운영시 - 거주자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	•공사시 - 성상별로 분리·수거위탁처리, 기타 폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 - 이동식 간이화장실 이용 - 폐유저장소설 및 폐기물처리업자에 위탁처리 - 임시폐기물보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 분리하여 재활용 및 전문 허가업체를 통해 위탁처리 •운영시 - 용도별 생활폐기물 처리장 설치 - (정화조 오니)전문처리업체를 통해 위탁·처리	-
소음·진동	소음진동 발생억제	0	•도로 외 소음·진동 배출원 없음 •공사시 소음진동 영향 최소화를 위한 저감방안 필요	•공사시 - 소음진동 관리지침서준수 - 조석 및 심야시간대 공사 지양 - 건축공 경계부 가설방음판넬 설치 •운영시 - 차속제한구역 설정 및 과속방지턱 설치 - 저소음포장및 유지관리	-

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
신규	주택정비형 재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)홍제4구역 주택정비형 재개발사업조합	현행 : 417세대 계획 : 877세대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

검토항목	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
통학로	· 대상지 일대는 서울인영초등학교 통학구역에 속해있음 · 대상지는 세무서길을 통해 통학이 가능하며, 편측도로로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함	· 정비사업 시행시 세무서길 확폭 및 보차분리로 통학로 안전성을 확보하겠음
소음,진동	· 계획구역 주변에 주거시설 등이 위치하여 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획 시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함	· 공사시 소음진동 관리지침서를 준수하겠음 - 조석(05:00~08:00, 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양 - 공사장비의 효율적 투입 - 건축공 경계부 가설방음판넬 설치 · 운영시 차속제한구역 설정 및 과속방지턱을 설치하고 저소음포장 및 유지관리를 통해 소음관리
비산먼지	· 공사 진행시 건설장비의 운행 및 이동에 의한 비산먼지가 발생할 것으로 예상됨	· 비산먼지 발생사업 신고 후, 세륜·세차시설, 주기적인 살수, 작업장 출입차량 규제, 방진덮개 사용 등을 통해 비산먼지 발생 저감

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

자연감시	· 건축물 구조는 사람이 은신하거나 숨길 수 있는 공간이 없도록 계획 · 보행자를 위한 조명 설치 · 가급적 보행공간을 직선으로 계획하고 적절한 보행폭을 확보 · 조경수목은 자연감시를 고려해 식재하고 조명시설과 적절한 간격을 유지
영역성 강화	· 보행공간, 가로시설 및 조경 식재공간의 영역을 명확하게 구분 · 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 공개공지나 화단 등을 조성 · 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획 · 건축물의 외관은 통일성 있게 계획하도록 유도
활동의 활성화	· 공간을 활성화시킬 수 있는 용도시설의 배치와 디자인을 권장 · 보행자가 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화를 유도
방법용 CCTV와 비상벨의 설치	· 범죄 취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인자성 등)을 고려하여 설치 · 비상벨은 가로등, 전신주, CCTV 주변, 방범시설이 부족한 취약한 공간 등에 설치하되 경광기능이 있는 비상벨을 설치하여 보행 중에 쉽게 인지할 수 있도록 디자인

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	홍제4구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	홍제동 267-1번지 일대	-	증)28,044.4	28,044.4	

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		28,044.4	-	28,044.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	19,026.9	감)18,596.0	430.9	2.2	
	제3종일반주거지역	9,017.5	증)18,596.0	27,613.5	97.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	홍제동 267-1번지 일대		제2종일반주거지역 (7층이하)	430.9	· 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 · 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	18,596.0	
		제3종일반주거지역		9,017.5	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

3. 기반시설 결정

가. 교통시설 (도로, 주차장)

■ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	중로	2	481	10~15	국지도로	일반도로	548	홍제동 266-295	홍제동 161-12			
변경	중로	2	481	10~15	국지도로	일반도로	548 (148)	홍제동 266-295	홍제동 161-12			
폐지	소로	3	A	4	국지도로	일반도로	115	홍제동 268-27	홍제동 268-50			
폐지	소로	2	B	4~8	국지도로	일반도로	440	홍제동 267-49	홍제동 268-6			

※ () 안의 내용은 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-481	중로 2-481	도로 선형 변경 (B=10~12m → 15m)	일부구간 폭원 확장에 따른 선형 변경
소로 3-A	-	도로 폐지	정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지
소로 2-B	-	도로 폐지	정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		27,424.5	-	27,424.5	-
신설	획지①	27,424.5	홍제동 267-1번지 일대	27,424.5	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		가구	주 용도	비고
신설	허용 용도	획지①	「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조의 제13호 및 제14호에 의한 부대복리시설	-

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건축물의 건폐율 계획

구분	가구	용도지역	건폐율	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	50.0% 이하	-

■ 건축물의 용적률 계획

구분	가구	용 적 률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지①	219.82%	256.02%	274.68%	300.00% 이하	공동주택용지

※ 소형주택 공급에 따른 기준(허용)용적률 20% 상향 적용

◎ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브					비고
	열린단지	돌봄시설	고령서비스시설	방재안전	층간소음해소	
신설	5%p	2%p	5%p	5%p	3%p	최대 20%p 이내

◎ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택건설	
신설	18.66%	25.32%	43.98%

■ 건축물의 높이 계획

구분	가구	용도지역	높이	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	최고 28층 이하 (해발 137m 내외)	-

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지①	대지경계선으로부터 3m 이상 (세무서길변 및 세무서8길 변)

2) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
전면공지	대지경계부 도로변 3m	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 · 도로와 연접한 보행공간은 공공도로와의 재질과 패턴을 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함

3) 가로활성화시설 배치 계획

구분	적용위치	계획내용
근린생활시설 배치구간 (권장)	세무서길변	· 권장용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 · 불허용도 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점
부대복리시설 배치구간 (권장)	세무서8길변	· 개방형 부대복리시설(커뮤니티) 배치 - 가로변 보행동선과 연계하고 단차를 활용하여 데크형으로 계획 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 보행공간 확보 및 포켓형 쉼터 조성 및 함께 계획

라. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지①	· 가로 성격 및 인왕산을 고려하여 각 영역의 성격에 맞는 공간 조성 - 생활·커뮤니티가로변 : 전변 가로대응 저층시설, 복합주동 배치 - 단지 중심부 : 인왕산으로의 통경축 확보하여 고층 타워 주동 배치 - 인접대지 연접부 : 인접지 정복일조를 고려한 중저층 판상주동 배치
대지 조성계획	획지①	· 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 데크계획 수립 · 데크의 단차를 활용하여 커뮤니티시설 및 지하주차장 등 배치 · 단차발생구간 자연경사 및 수직이동시설(계단·엘리베이터) 설치
층수/높이	획지①	· 대상지 동측 인왕산과 주변 공동주택단지를 고려한 유연한 높이계획 - 최고층수 28층 이하 (82m) - 인왕산 및 주변 아파트 단지와의 조화를 고려하여 계획 (해발 137m 내외)
외부공간	획지①	· 가로변에 개방된 공간을 확보하여 주민소통 및 가로활성화 도모 - 세무서길과 세무서8길의 결절부에 오픈스페이스 조성

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지①	· 저층부는 지형에 순응하고 자연친화적 재료 사용으로 주변 경관과 조화롭게 계획 · 옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고 건축물 부속 구조물 및 설비 등은 디자인과 조화를 이루도록 계획
재료 및 색채	획지①	· 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 · 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	획지①	· 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	획지①	· 단지 중앙부 개방감 확보를 위한 가로거점에서 인왕산 방향으로 통경축(폭원 15m이상) 확보
조명계획	획지①	· 주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치
스카이라인	획지①	· 주변 공동주택 및 주변 경관을 고려하여 완만한 텐트형 스카이라인 형성 (단지 외곽 중저층 주동 배치 및 중심부로 점차 높아지는 층수계획 수립)

마. 기타사항에 관한 계획

1) 특별건축구역 지정에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
특별건축구역 지정	획지 ①	- 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획을 위해 특별건축 적용 - 특별건축구역의 완화규정을 적용 시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리 산정, 남향 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획

2) 통경축 및 차량출입구에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
통경축	대상지 중앙부 (폭원 15m이상)	- 세무서길과 세무서8길의 결절부에 오픈스페이스 조성, 인왕산 조망이 가능한 방향으로 통경축 계획 - 통경축 폭원 : 15m 이상 - 개방감 확보를 위해 통경축 내에는 건축물 건축을 제한
차량출입구	세무서길, 세무서8길	- 세무서길, 세무서8길 변 각 1개소 이상 설치 - 주출입구 : 세무서8길 1개소 - 부출입구 : 세무서길 1개소 / 온오프(우회전진출입) 형태로 계획

3) 임대주택 및 국민주택 규모 건설 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 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획 (동별·동내 혼합과 층별혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함

구분	공급면적	전체 세대수	분양 세대수	공공임대주택 세대수			
				계	재개발 의무임대주택	국민주택 규모주택	기부채납
합계	-	877	692	185	121	36	28
전용39㎡	59.84㎡	78	41	37	37	-	-
전용49㎡	72.15㎡	67	36	31	31	-	-

구분	공급면적	전체 세대수	분양 세대수	공공임대주택 세대수			
				계	재개발 의무임대주택	국민주택 규모주택	기부채납
전용59㎡	83.96㎡	373	273	100	53	19	28
전용84㎡	113.42㎡	359	342	17	-	17	-

4) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오톱	4등급/20~30%	0	- 대부분 5등급지역(일부지역 4등급 분포) - 비오톱현황 변화 미미할 것으로 예상	공원·녹지면적을 최대한으로 계획하여 녹지 연결성 강화	-
생태 네트워크	녹지면적을 최대한 확보	0	- 식생 훼손은 미미할 것으로 예상 - 법정보호종야생동물 없음 - 계획시행으로 인한 생태네트워크 변화는 미미할 것으로 예상	공원·녹지면적을 최대한으로 계획하여 생태네트워크 강화	-
생태자연도	생태자연도 훼손 최소화	0	- 생태자연도 3등급 - 생태자연도는 3등급 유지할 것으로 예상	자연지반녹지, 투수성포장등을 통한 생태면적률 30% 이상에 만족하도록 자연순환기능 면적을 확보	-
토양	토양오염 최소화	0	- 토양오염을 유발할만한 특별한 오염은 없는 것으로 조사 - 지정물철거로 인한 토양오염 영향은 없을 것으로 사료 - 폐유헌유및 폐유 교체시, 공사 장비 수리시 연료 및 폐유 유출 예상	- 정비업소에서 오일 교환 - 폐유저장소설치 및 전량 위탁처리	-
지형·지질	지형변화 최소화	0	- 표고 : 39~75m로 분포 - 경사 : 20° 미만 90.4% (평균경사도 12.7°) - 중생대 쥐라기 흑운모화강암 (Jbgr) - 사토 및 부족토 발생은 미미	기존 지형을 고려한 도시정비 계획으로 지형 변화로 인한 불편함 최소화	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
수질	오수발생저감	0	•수질 현황(지점명 : 홍제천) - 하천수질 BOD기준 Ia(매우좋음)~III(보통) •공사시 토사유출 영향 미미 •공사시 작업인부로부터 오수발생 •운영시 - 계획구역의 용수공급 필요 - 강우시 우수처리계획 필요	•공사시 - 강우시 우수는 기존 우수관로를 통해 인근 수계로 방류 - 가배로 및 침사지 설치, 홍제천 합류부에 오타막 설치 - 기존 하수 관로를 통해 오수연계처리 •운영시 - 기존 상수관로로부터 상수관로를 연결하여 용수 공급 - 강우시 우수관로를 통해 인근 수계로 우수 방류	-
바람 및 미기후	기후변화 최소화	0	•영향 없음		-
대기질·미세먼지	대기오염물질 발생억제	0	•공사시 비산먼지 발생 예상 •운영시 연료사용 통행차량 등에 의한 대기질영향 예상	•(비산먼지 방지계획) 비산먼지 발생사업신고, 세론·세차시설설치, 주기적인 살수, 작업장 출입차량 규제, 방진덮개사용 •(NOx 저감계획)건설장비 분산투입, 공회전금지 •공원 및 녹지 계획	-
친환경적 자원순환	폐기물 처리	0	•공사시 - 투입인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생은 미미할 것으로 예상 •운영시 - 거주자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생	•공사시 - 성상별로 분리·수거위탁처리, 기타 폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 - 이동식 간이화장실 이용 - 폐유저장소설 및 폐기물처리업자에 위탁처리 - 임시폐기물보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 분리하여 재활용 및 전문 허가업체를 통해 위탁처리 •운영시 - 용도별 생활폐기물 처리장 설치 - (정화조 오니)전문처리업체를 통해 위탁·처리	-
소음·진동	소음진동 발생억제	0	•도로 외 소음·진동 배출원 없음 •공사시 소음진동 영향 최소화를 위한 저감방안 필요	•공사시 - 소음진동 관리지침서준수 - 조석 및 심야시간대 공사 지양 - 건축공 경계부 가설방음판넬 설치 •운영시 - 차속제한구역 설정 및 과속방지턱 설치 - 저소음포장및 유지관리	-

5) 교통처리에 관한 계획

구분	지점	개선방안														
주변가로 및 교차로	-	· 교통소통증진을 위한 주변가로 차로 운영방안 제시 - 세무서길, 세무서8길 (능률차로 계획)														
	㉠ ㉡ ㉢ ㉣ ㉤	· 사업지 주변교차로 기하구조개선 제시 - 홍은성결교회앞교차로 : 교차로면적축소, 횡단횡단동선 - 세무서길 사업지 북측 교차로 : 교차로도류화, 횡단보도, 노면표시 - 세무서길 사업지 남서측 교차로 : 교차로도류화, 횡단보도, 노면표시 - 세무서8길(주출입구) : 교차로도류화, 횡단보도, 노면표시 - 세무서길(부출입구) : 도류화, 횡단보도, 노면표시														
진출입 동선	-	· 세무서길(대상지구간) 도로 확장 및 차로수 재조정 : B=10.0~12.0 → 15.0m, 2차로 → 3차로, L=146.0m														
	-	· 세무서길(해링턴플레이스구간) 차로수 재조정 : B=15.0m, 2차로 → 3차로, L=194.0m ※ 구역 외(해링턴플레이스구간) 개선은 사업시행인가 이전까지 완료하여야 하며, 관리주체는 서대문구청, 공사 비용은 원인자 부담으로 함.														
	-	· 사업지 차량진출입구 설치(총 2개소) <table><tr><th>구분</th><th>접속도로</th><th>운영방안</th><th>회전반경</th><th>비고</th></tr><tr><td>남측 진출입구</td><td>세무서8길</td><td>비신호운영</td><td>R=5.0m 이상</td><td>주출입구</td></tr><tr><td>서측 진출입구</td><td>세무서길</td><td>비신호운영 우회전 온오프</td><td>R=5.0m 이상</td><td>부출입구</td></tr></table>	구분	접속도로	운영방안	회전반경	비고	남측 진출입구	세무서8길	비신호운영	R=5.0m 이상	주출입구	서측 진출입구	세무서길	비신호운영 우회전 온오프	R=5.0m 이상
구분	접속도로	운영방안	회전반경	비고												
남측 진출입구	세무서8길	비신호운영	R=5.0m 이상	주출입구												
서측 진출입구	세무서길	비신호운영 우회전 온오프	R=5.0m 이상	부출입구												
대중교통, 보행 및 자전거	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 (6개소)														
	-	· 세무서길, 세무서8길 건축선 후퇴를 통한 보행공간 확보 - 세무서길(B=3.0m), 세무서8길(B=3.0m)														
	-	· 세무서길 자전거등선 연계를 위해 자전거도로 설치(B=1.5m, L=146.0m)														
주차시설	-	· 적정규모의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 798대 - 주차수요대수 : 985대 (2030년, 원단위법) - 계획주차대수 : 1,119대 (법정대비 140.24%, 수요대비 113.60%)														
교통안전 및 기타	-	· 교통안전을 위한 교통안전시설 설치 - 시거확보를 위한 반사경 설치 : 2개소(지상) - 주차 출차경고등 설치 (2개소) - 볼라드 설치 (15개소)														

구분	지점	개선방안
		- 점멸등 설치 (5개소) - 과속방지턱 설치 (3개소)
		· 자전거보관소 설치(법정의 20%이상)
		· 교통안전 노면표시 설치

III. 2025년 제12차('25. 12. 05.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획
제12차 도시계획 수권분과 위원회	● 정비구역 명칭 변경 - 홍제동 276-1 일대 주택재개발 정비구역 → 홍제4구역 주택재개발 정비구역	○ 정비구역 명칭을 홍제4구역 주택정비형 재개발사업으로 변경하였음
	● 신속통합기획 가이드라인 상 통경축 계획은 정비계획도서에 반영할 것	○ 신속통합기획 가이드라인 상 통경축 계획을 정비계획도서에 반영하였음
	● 대상지 일대 상하수도 노후화 및 주변 사업추진에 따른 시설 수요 등을 검토하고, 상하수도 등 기반시설 개선방안에 대해 관련 부서와 협의하여 공공기여계획을 검토할 것	○ 대상지 일대 상하수도 노후화 및 주변 사업추진에 따른 시설 수요 등을 검토하여, 상하수도 등 기반시설 개선방안에 대해 사업시행인가 시 사업시행자 및 관련부서와 협의하여 반영하겠음.

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

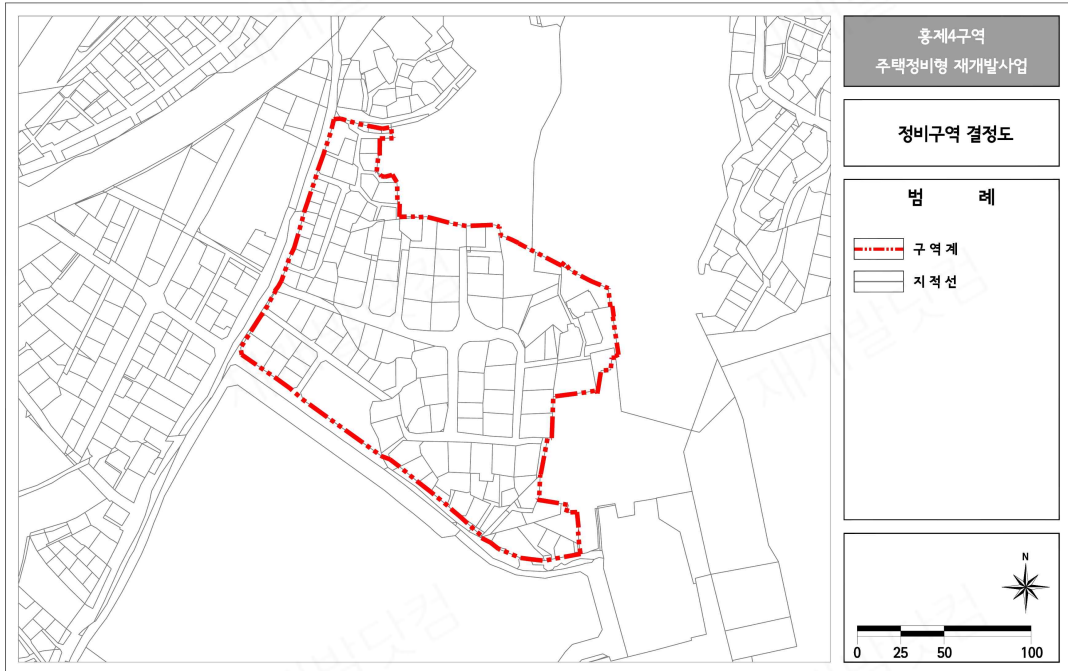
VI. 열람장소

시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7236), 서대문구청 홍제지구활성화추진단(☎02-330-1694)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

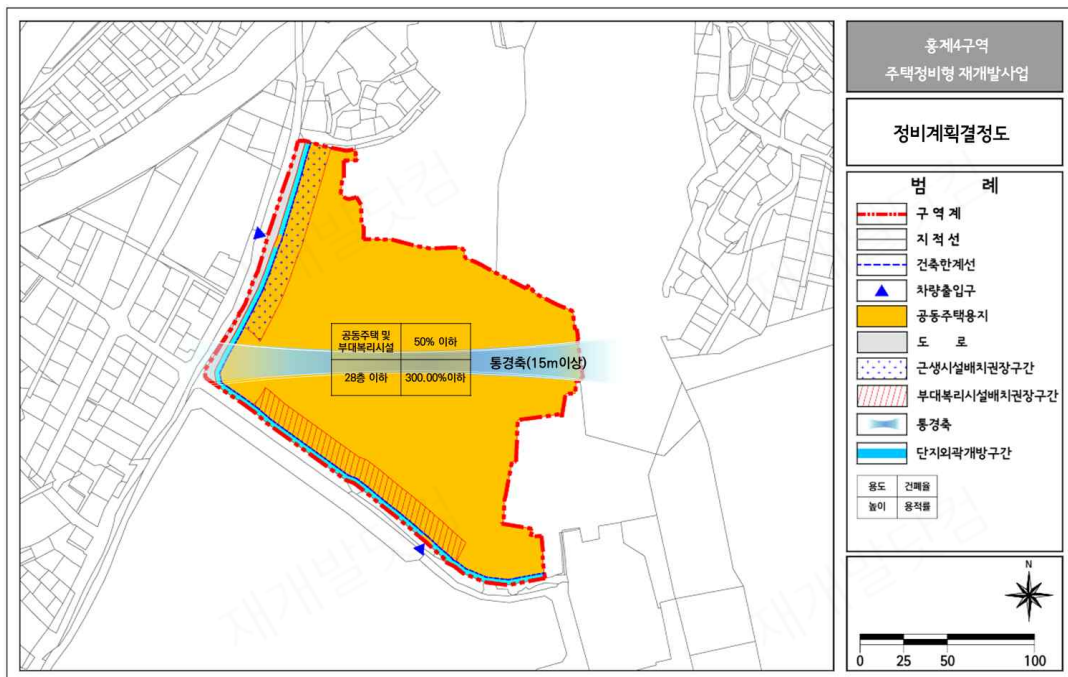
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

< 관련도면 >

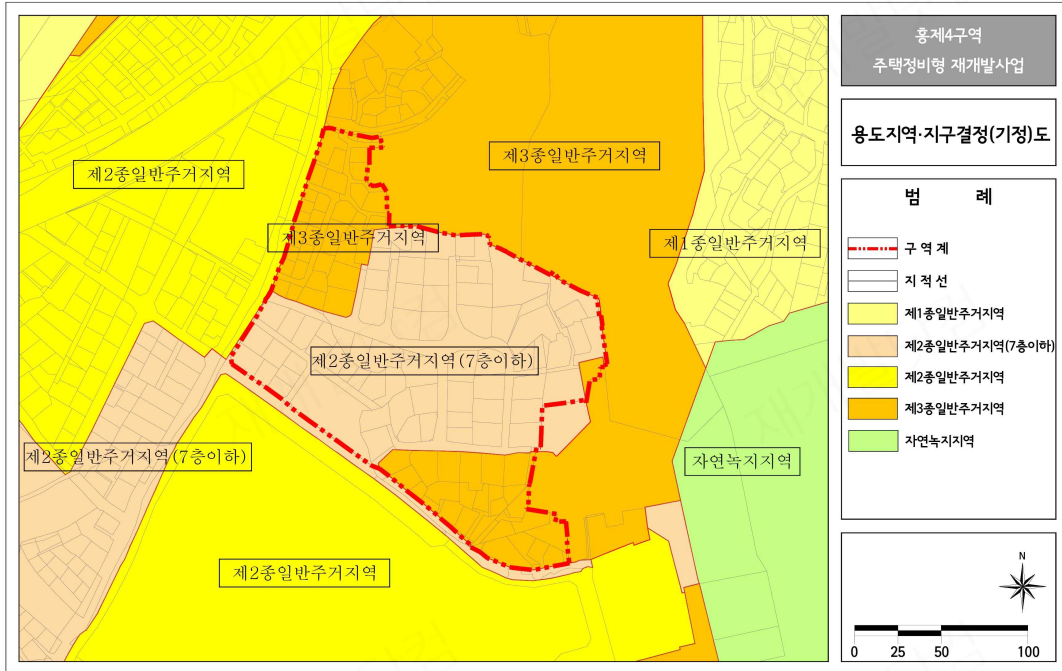
■ 정비구역 결정도



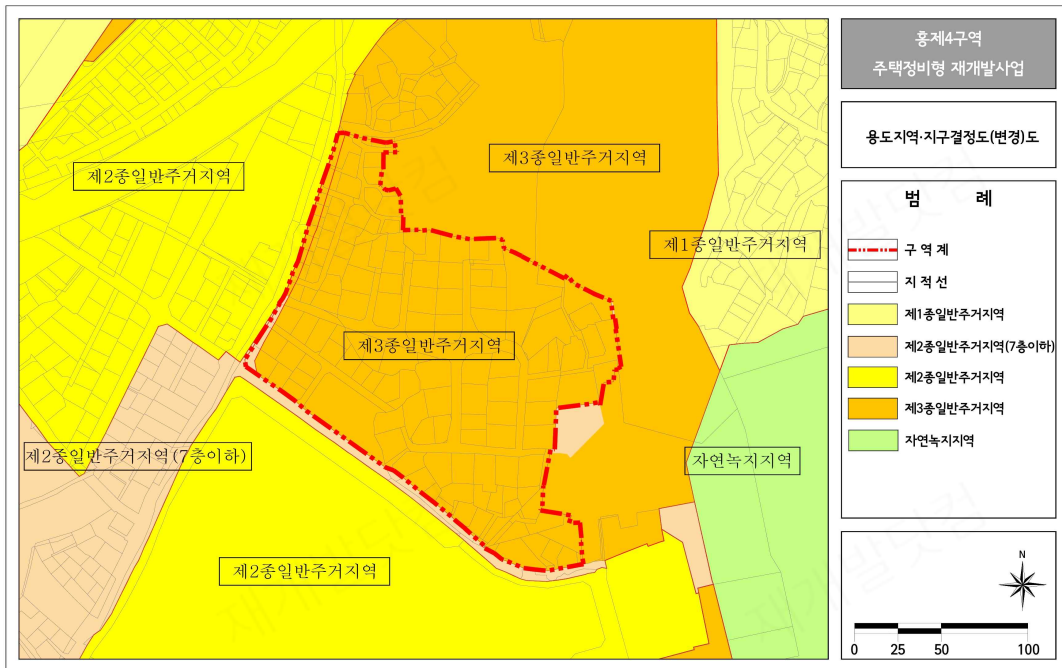
■ 정비계획 결정도



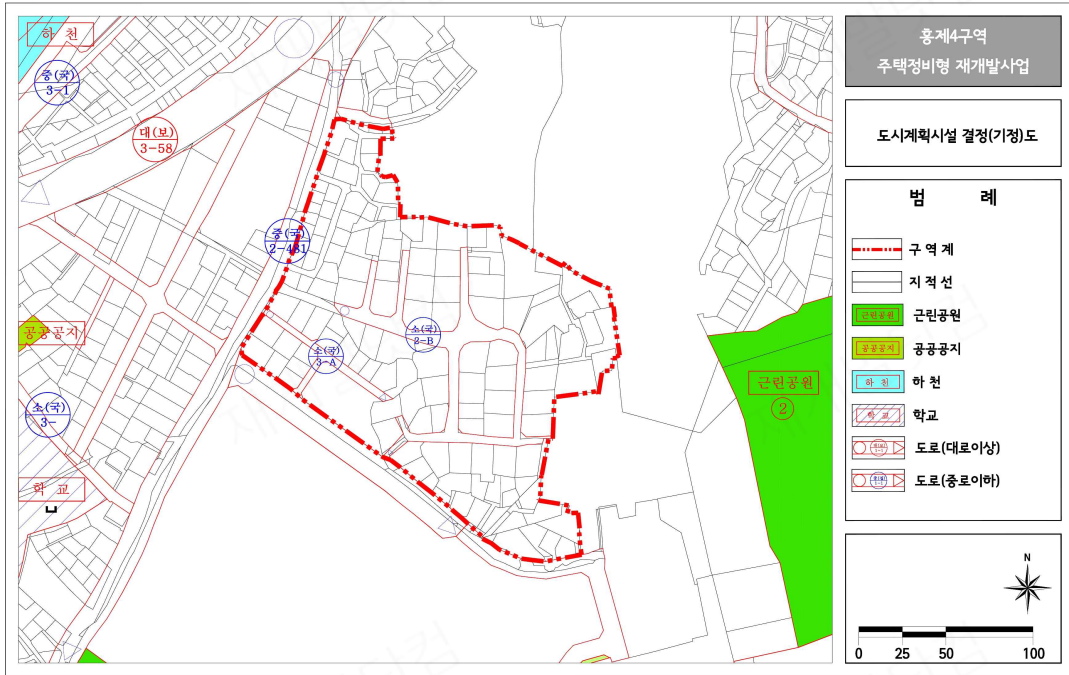
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



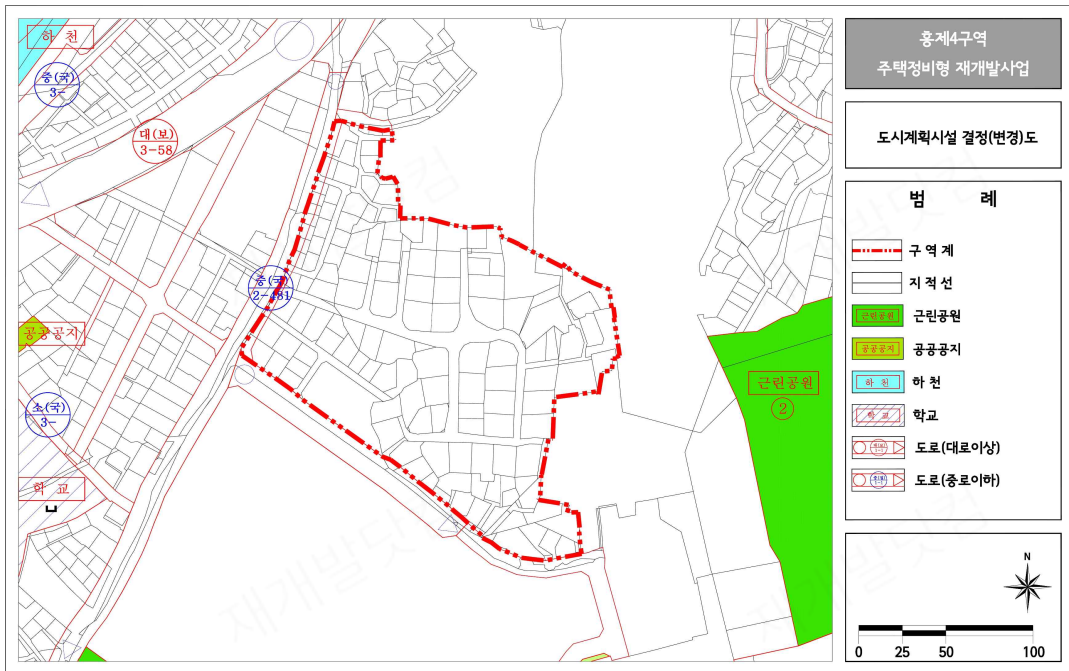
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



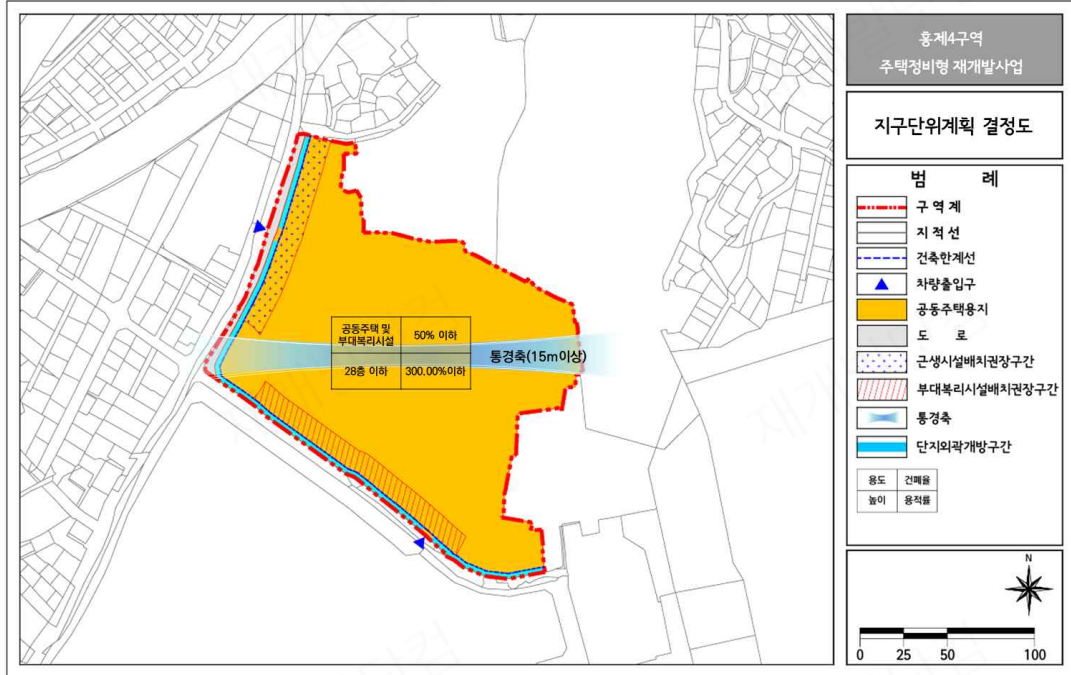
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정도



- 이 하 여 백 -