

◆ 서울특별시고시 제2024-518호

홍은5 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) - 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 홍은동 277-45번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23.)로 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)상 정비예정구역결정, 서울특별시고시 제2007-282호(2007.8.23.) 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경, 서울특별시고시 제2009-202호(2009.5.21.)로 정비구역지정 및 지형도면 고시된 '홍은5 주택재건축 정비구역'에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제6차 도시계획위원회 심의(2024.5.1.)를 거쳐 정비구역 및 정비계획 결정(변경)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 31일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) (변경)

구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	15	홍은동	277-45	3.5	190%	60% 이하	평균 16층 이하	2	단독	-
변경	변경없음						25층 이하주)	변경없음		

주) 층수와 관련된 기준(도시계획조례, 지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 원칙 등)이 변경될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따르도록 함

2. 정비구역 지정조서(변경없음)

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	홍은5 주택재건축정비사업	서대문구 홍은동 277-45번지 일대	34,817.0	-	34,817.0	-

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

3. 토지등소유자별 추정분담금 추산액 및 산출근거

권리자 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 59㎡	620,169	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(105.67%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(+:부담 / -:환급)
전용 84㎡	827,630		
전용 104㎡	914,092		
전용 136㎡	1,141,024		

※ 상기 분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 개별 물건에 대한 중전·중후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

- ① 토지등소유자의 중전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 서대문구청에서 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨으로 현재는 예시로 산정
- ② 추정 비례율산정 방식 : (총수입 - 총지출) / 중전자산총액 × 100%
추정 비례율 약 105.67% : (약 6,362억 - 약 4,419억) / 1,838억 × 100%
- ③ 개별 중전자산 추정금액 × 추정비례율 = 권리가액
- ④ 건축설계상의 분양면적 및 세대별 추정 평당가격(인근 시세대비 약 75% ~ 80%)

4. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		34,817.0	-	34,817.0	100.0	-
소 계		7,137.0	감) 36.2	7,100.8	20.4	존치시설 포함
정 비 기 반 시 설	소 계	5,885.0	증) 1,215.8	7,100.8	20.4	-
	도 로	4,060.0	증) 1,608.8	5,668.8	16.3	-
	어린이공원	1,628.0	감) 1,628.0	-	-	-
	소공원	113.0	감) 113.0	-	-	-
	공공공지	84.0	증) 1,348.0	1,432.0	4.1	-
기반시설	공공청사	1,252.0	감) 1,252.0	-	-	존치시설
획 지	소 계	27,680.0	증) 36.2	27,716.2	79.6	-
	획 지 1	27,144.0	감) 47.8	27,096.2	77.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	536.0	-	536.0	1.5	근린생활시설
	획 지 3	-	증) 84.0	84.0	0.2	공 지

※ 변경사유 : 합리적인 공공시설 계획을 위한 토지이용계획 변경

5. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	34,817		34,817	100.00	-
제2종일반주거지역(7층)	338	-	338	0.97	-
제2종일반주거지역	34,479	-	34,479	99.03	-

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	17	25~28	간선도로	2,620	연희동	홍은동	일반도로	-	총고시 제722호 (1936.12.26.)	-
기정	대로	3	97	25~28	간선도로	4,265	성산동 (대2-20)	홍은동 (대3-17)	일반도로	-	서고시 제318호 (1999.9.30.)	-
변경	대로	3	97	25~28	간선도로	4,265	성산동 (대2-20)	홍은동 (대3-17)	일반도로	-	-	일부구간 3m확폭
기정	중로	3		12~15	국지도로	249	홍은3동 278-4	홍은3동 산26-133	일반도로	-	서고시 제369호 (1990.11.9.)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	78	홍은3동 281-1	홍은3동 268-20	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	1	12~19	국지도로	78	홍은3동 281-1	홍은3동 268-20	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	1	12	국지도로	18	홍은동 산11-210	홍은동 임277-197	일반도로	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	305	홍은3동 268-18	홍은3동 265-350	일반도로	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
변경	소로	2	1	8~14	국지도로	360	홍은동 268-18	홍은동 277-198	일반도로	-	-	-

※ 홍은3동 → 홍은2동으로 명칭변경(2008.05.06.)

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-97	대로3-97	· 일부구간 3m 확폭 - 홍은동 273-6, 274-4 일원	· 주·출입구 위치 변경 및 가감속차로 확보에 따른 일부구간 확폭
중로3-1	중로3-1	· 폭원 변경 - B=12m → 12~19m 증)7m	· 주변지역 고저차로 인한 기존 현황도로 유지 및 원활한 교통계획을 위한 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-1	-	· 노선 폐지	· (가칭)홍은4구역의 사업 무산에 따라 연계하여 계획하였던 노선 폐지
소로2-1	소로2-1	· 연장 변경 - L=305m → 360m 증)55m · 폭원 변경 - B=8m → 8~14m 증)6m · 종점 변경 - 홍은동 265-350 → 홍은동 277-198	· 구릉지 지형여건을 고려한 도로설계 반영 및 원활한 교통계획을 위한 도로 변경

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	홍은동 271-29 일대	1,628.0	감) 1,628.0	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
폐지	-	공원	소공원	홍은동 277-157 일대	113.0	감) 113.0	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	· 어린이공원 폐지 - 기정) 1,628.0㎡ - 변경) 0㎡ (감) 1,628.0㎡	· 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 구역면적 3만㎡ 이상 공원 의무설치 규정이 없어짐에 따라 합리적인 토지이용계획을 위한 공원 폐지
-	공원	· 소공원 폐지 - 기정) 113.0㎡ - 변경) 0㎡ (감) 113.0㎡	· (가칭)홍은4구역의 사업 무산에 따라 연계하여 계획하였던 공원 폐지

다. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	홍은동 277-82	84.0	감) 84.0	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
신설	-	공공공지	홍은동 273-6 일대	-	증) 1,432.0	1,432.0	-	(서울시)

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 공공공지 폐지 - 기정) 84.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 84.0㎡)	설치 목적 및 공공성 등이 부족한 자투리땅에 계획된 공공공지를 폐지하고 획지 내 공지로 계획
-	공공공지	- 공공공지 신설 - 면적) 1,432.0㎡	향후 도시변화 및 정책적 수요에 대응할 수 있는 미래가용지 확보를 위해 공공공지로 계획

라. 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공공청사	-	홍은동 273-6 일대	1,252.0	감) 1,252.0	-	-	

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	- 폐지 - 기정) 1,252.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 1,252.0㎡)	효율적인 토지이용 및 도시계획위원회 심의 결과 반영에 따라 공공청사를 폐지하고 공공공지로 계획

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	합 계	획지1	2,860.00	증) 988.29	3,848.29	-
	경로당		140.00	증) 210.00	350.00	-
	작은도서관		60.00	증) 100.00	160.00	-
	어린이집		180.00	증) 170.00	350.00	-
	어린이놀이터		820.00	증) 80.00	900.00	-
	주민운동시설		1,110.00	감) 260.00	850.00	-
	주민공동시설		550.00	증) 622.29	1,172.29	-
	다함께돌봄센터		-	증) 66.00	66.00	-
관리사무소			60.00	증) 190.00	250.00	-

시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
경비실		-	증) 25.92	25.92	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	홍은5 주택재건축 정비구역	34,817.0	획지1	27,144.0	홍은동 277-45번지 일대	117	1 (등기소)	-	116	-	-
			획지2	536.0							
변경	홍은5 주택재건축 정비구역	34,817.0	획지1	27,096.2		116	-	-	116	-	-
			획지2	536.0							
			획지3	84.0							

※ 변경사유 : 동수 오기에 따른 정정(117동 → 116동)

9. 건축물에 관한 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
기정	홍은5 주택재건축 정비구역	34,817.0	획지1	27,144.0	홍은동 277-45 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	225.0% 이하	251.73% 이하 (임대포함)	60m이하/ 20층 이하 (평균 16층 이하)	-
			획지2	536.0	홍은동 277-207 일대	아동관련시설	관련법규에 따름				-
			공공청사	1,252.0	홍은동 273-6 일대	등기소	관련법규에 따름				존치
변경	홍은5 주택재건축 정비구역	34,817.0	획지1	27,096.2	홍은동 277-45 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	225.0% 이하	245.50% 이하	75m 이하/ 25층 이하	-
			획지2	536.0	홍은동 277-207 일대	근린생활시설	관계법령에 따름				-
			획지3	84.0	홍은동 277-82 일대	공지	관계법령에 따름				-

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한			
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용		◦ 건립규모 및 비율									
			구분	주택건립 규모		비율(%)	비고					
				세대수	(임대)							
			계	540	(88)	100.0	임대주택 88세대 포함					
			60㎡ 이하	110	(55)	20.4	-					
60~85㎡ 이하	238	(33)	44.1	-								
85㎡ 초과	192	-	35.5	-								
		◦ 건립비용 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용(연면적) : 50.8% ◦ 건립예정세대수 : 540세대(임대주택 : 88세대)										
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 대로3-97호선(모래내길)변 : 도로경계선으로부터 폭 3m 지정 ◦ 대로3-97호선을 제외한 인접도로변 : 인접도로변경계선으로부터 폭 6m 지정										
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비용		◦ 건립규모 및 비율									
			구분	주택건립 규모			비율(%)	비고				
				조합 및 분양	공공주택 (법정상한)	합계						
			계	569	33	602	100.0	-				
			60㎡ 이하	115	26	141	23.4	-				
	60~85㎡ 이하	337	7	344	57.2	-						
	85㎡ 초과	117	-	117	19.4	-						
			- 85㎡ 이하(국민주택규모) : 주택 전체 세대수의 60% 이상 건립 ◦ 건립예정세대수 : 602세대(임대주택 : 33세대)									
	심의완화 사항		◦ 허용용적률 완화 (허용용적률 인센티브 : 3% 적용) - 단독주택 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 (1.5%) 주1) - 공공보행통로 조성 (※ 지역권 설정) (1.5%) ◦ 국민주택규모 주택 건설에 따른 법정상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법정상한용적률 : 245.50% 이하 ◦ 높이 및 층수 완화 - 60m이하(최고 20층이하/평균 16층이하) → 75m이하(최고 25층이하/평균층수 삭제)									
			건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 대로3-97호선(모래내길)변 : 도로경계선으로부터 폭 3m 지정 ◦ 대로3-97호선을 제외한 인접도로변 : 도로경계선으로부터 폭 3m 지정							
기타사항에 관한 계획			◦ 공공보행통로 (1개소, 폭원 3m) [※ 정비계획 결정도 참고] - 남측 모래내로(25m)에서 북측 개설도로(소로 2-1호선) 연계 (1개소) - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 서대문구, 서대문구-조합 간 합의서 체결 예정)									

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 1.5%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정

■ 용적률 계획 (변경)

<기정>

구분	산정 내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지	새로 설치하는 기반시설	공공청사 (존치)	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	34,817㎡	27,680㎡	5,885㎡	1,252㎡	411㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 5,885㎡ - 411㎡ = 5,474㎡ (구역대비 15.7%)					
개발가능 용적률 산정	◦ 계획(기준)용적률 190% ◦ 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 × (1+1.3α) = 190% × (1+1.3×0.1977) = 238.85% ≥ 225.0% 이하 적용					
	※ α = 공공시설부지 제공 면적(순부담) / 공공시설부지 제공후 대지면적 = 5,474㎡ / 27,680㎡ = 0.1977 ◦ 건축계획 용적률 = 222.3%(임대주택 포함 251.73%)					

<변경>

구분	산정 내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지
	34,817.0㎡	27,716.2㎡	7,100.8㎡	306.0㎡	463.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	◦ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기반시설 내 국·공유지 - 용적률 인센티브 제외 정비기반시설(도로 내 법면 및 준치도로) = 7,100.8㎡ - 306.0㎡ - 463.0㎡ - 592.1㎡ - 216.1㎡ = 5,523.6㎡ ◦ 새로 설치하는 기반시설 등 면적 : 도로(5,668.8㎡), 공공공지(1,432.0㎡) ※ 용적률 인센티브 제외 정비기반시설 : 도로 내 법면(592.1㎡), 준치도로(216.1㎡)				
기준용적률	◦ 기준용적률 = 190%				
허용용적률	◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(3%) = 190% + 3% = 193% ◦ 인센티브 = 3% [단독주택 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 (1.5%)주1], 공공보행통로 개설(※ 지역권 설정) (1.5%)주2]				
상한용적률	◦ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×α 토지) = 193% × (1 + 1.3×0.1993)				α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 5,523.6㎡ ÷ 27,716.2㎡ = 0.1993

구분	산정 내용	
	= 243.0% ≥ 225.0% 이하 적용	
법적 상한용적률	◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	◦ 245.50% 이하	◦ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 1.5%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정

주2) 공공보행통로는 지역권(통행 등 일정 목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리) 설정

■ 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하(국민주택규모 이하)의 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

가) 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획(변경)

<기정>

구분	내용		비고
용적률 증가분	기 존 용적률	• $29,382.95\text{㎡} \div 27,680\text{㎡}$ = 106.15%	• 획지1 + 획지2 = 27,680㎡ - 획지1 : 27,144㎡ - 획지2 : 536㎡
	계 획 용적률	• $61,145.65\text{㎡} \div 27,680\text{㎡}$ = 220.9%	• 획지1 = $60,341.65\text{㎡} \div 27,144\text{㎡}$ = 222.3% • 획지2 = $804\text{㎡} \div 536\text{㎡}$ = 150.0%(달성가능 최대용적률)
	증가된 용적률	• $220.9\% - 106.15\% = 114.75\%$	-
증가 용적률 25%	• $114.75\% \times 25\% = 28.69\%$ 이상		-
연면적 환산	• $27,680\text{㎡} \times 28.69\% = 7,940.83\text{㎡}$ 이상		-
소형주택 확보계획	• 지상층 연면적 : 7,988.53㎡ • 세대수 : 88세대 - 전용59.98㎡ : 55세대(62.5%) - 전용84.97㎡ : 33세대(37.5%)		-

<변경>

구분		내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 245.50% 이하 ※ 법적상한용적률은 도시계획위원회를 거쳐 건축위원회 심의에서 최종결정				
상한용적률		• 225.00% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 20.50% (= 245.50% - 225.00%)				
	증가된 용적률의 50%	• 10.25% (= 20.50% × 0.5)				
	의무 연면적	• 2,840.91㎡ 이상 (획지면적 × 10.25% = 27,716.2㎡ × 10.25% = 2,840.91㎡)				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	세대규모		세대수(세대)	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		33	2,869.14㎡	> 2,840.91㎡ (의무)
		59.98㎡	79.88㎡	26	2,076.88㎡	획지1
		84.98㎡	113.18㎡	7	792.26㎡	

※ 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변동될 수 있음

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시 생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난방지	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 자연토양유지 및 어린이공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 • 주택공사 등으로 발생할 수 있는 사업지 인근 사면에 대한 안전성을 확보하고 공사중 지속적으로 관리	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제 외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태임	• 조경 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
3. 동식물상	동식물상 보호	×	• 현존식생 시가화지역, 생태·자연도 3등급 권역	-	-
4. 자연환경자산	자연환경 보호	×	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
6. 토양	토양오염 최소화	○	• 측정망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 대상지내 70%이상~90%미만 불투수포 장 지역임	• 인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장 재 사용	-
8. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 이상	○	• 대상지내 70%이상~90%미만 불투수포 장 지역 • 공동주택 38.52% 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 을 적용하여 공동주택 생태면적률 38.52% 로 계획	-
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수 립	-
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 공동주택 및 근린생활시설, 공공청사 등 설 치	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길 에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단	-
11. 열	열환경 영향 최소화	○	• 대상지는 불투수포장비율이 높은 저층 시 가화 지역임	• 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소 화	-
12. 대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 대기질 영향 예상	• 공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
13. 악취	악취공해 해결	×	• 해당사항 없음	-	-
14. 온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 공사시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
15. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
16. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
17. 소음진동	소음진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음 진동 최소화(가설방진망, 이등식 방음벽 설치)	-
18. 경관	Skyline 보전	○	• 주변 시설지와 조화로운 스카이라인 및 도시 경관 형성 필요	• 주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립	-
19. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	• 대상지는 시가지지역으로 도로와 접함	• 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련	-
20. 일조	일조 침해 최소화	×	• 일조유발시설 없음	• 일조장애 영향 최소화하는 배치 계획수립	-
21. 보행 친환경공간	보행자 보호계획 수립	○	• 대상지는 시가지 지역으로 모레네로, 연희로와 접함	• 보행동선과 차량동선 분리 • 폭 2m이상의 보행자 보도 설치	-
22. 전파장애	전파장애 영향 저감	×	• 해당사항 없음	-	-
23. 인구	인구 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-
24. 주거	주거 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-
25. 산업	산업 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-

11. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	홍은동 제5주택 재건축 정비사업조합	232세대	540세대	증) 308세대	-
변경		정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내		260세대	602세대	증) 342세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서측 200m 이내에 홍연초등학교가 위치하고, 북측 500m거리에는 정원여자중학교가 위치하고 있음	「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 추후, 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 - 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화 하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용	비고
안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTD)	- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 - 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목크기를 고려하여 설계 - 공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄기회 차단	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	홍은5 주택재건축 지구단위계획구역	서대문구 홍은동 277-45번지 일대	-	증) 34,817.0	34,817.0	「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 정비사업 완료 후에는 해당지역을 지구단위 계획으로 관리해야 하는 사항으로 지구단위 계획구역으로 지정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	34,817	-	34,817	100.00	-
제2종일반주거지역(7층)	338	-	338	0.97	-
제2종일반주거지역	34,479	-	34,479	99.03	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	17	25~28	간선도로	2,620	연희동	홍은동	일반도로	-	총고시 제722호 (1936.12.26.)	-
기정	대로	3	97	25~28	간선도로	4,265	성산동 (대2-20)	홍은동 (대3-17)	일반도로	-	서고시 제318호 (1999.9.30.)	-
변경	대로	3	97	25~28	간선도로	4,265	성산동 (대2-20)	홍은동 (대3-17)	일반도로	-	-	일부구간 3m확폭
기정	중로	3		12~15	국지도로	249	홍은3동 278-4	홍은3동 산26-133	일반도로	-	서고시 제369호 (1990.11.9.)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	78	홍은3동 281-1	홍은3동 268-20	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	1	12~19	국지도로	78	홍은3동 281-1	홍은3동 268-20	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	1	1	12	국지도로	18	홍은동 산11-210	홍은동 임277-197	일반도로	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	305	홍은3동 268-18	홍은3동 265-350	일반도로	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
변경	소로	2	1	8~14	국지도로	360	홍은동 268-18	홍은동 277-198	일반도로	-	-	-

※ 홍은3동 → 홍은2동으로 명칭변경(2008.05.06.)

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-97	대로3-97	· 일부구간 3m 확폭 - 홍은동 273-6, 274-4 일원	· 주·출입구 위치 변경 및 가감속차로 확보에 따른 일부구간 확폭
중로3-1	중로3-1	· 폭원 변경 - B=12m → 12~19m 증)7m	· 주변지역 고저차로 인한 기존 현황도로 유지 및 원활한 교통 계획을 위한 변경
소로1-1	-	· 노선 폐지	· (가칭)홍은4구역의 사업 무산에 따라 연계하여 계획하였던 노선 폐지
소로2-1	소로2-1	· 연장 변경 - L=305m → 360m 증)55m · 폭원 변경 - B=8m → 8~14m 증)6m · 종점 변경 - 홍은동 265-350 → 홍은동 277-198	· 구릉지 지형여건을 고려한 도로설계 반영 및 원활한 교통계획을 위한 도로 변경

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	홍은동 271-29 일대	1,628.0	감) 1,628.0	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
폐지	-	공원	소공원	홍은동 277-157 일대	113.0	감) 113.0	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	· 어린이공원 폐지 - 기정) 1,628.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 1,628.0㎡)	· 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 구역면적 3만㎡이상 공원 의무설치 규정이 없어짐에 따라 합리적인 토지이용계획을 위한 공원 폐지
-	공원	· 소공원 폐지 - 기정) 113.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 113.0㎡)	· (가칭)홍은4구역의 사업 무산에 따라 연계하여 계획하였던 공원 폐지

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	홍은동 277-82	84.0	감) 84.0	-	서고시 제202호 (2009.5.21.)	-
신설	-	공공공지	홍은동 273-6 일대	-	증) 1,432.0	1,432.0	-	(서울시)

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 공공공지 폐지 - 기정) 84.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 84.0㎡)	설치 목적 및 공공성 등이 부족한 자투리땅에 계획된 공공공지를 폐지하고 획지 내 공지로 계획
-	공공공지	- 공공공지 신설 - 면적) 1,432.0㎡	향후 도시변화 및 정책적 수요에 대응할 수 있는 미래가용지 확보를 위해 공 공공지로 계획

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공공청사	-	홍은동 273-6 일대	1,252.0	감) 1,252.0	-	-	

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	- 폐지 - 기정) 1,252.0㎡ - 변경) 0㎡ (감 1,252.0㎡)	효율적인 토지이용 및 도시계획위원회 심의 결과 반영에 따라 공공청사를 폐지하고 공공공지로 계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	27,680.0	증) 36.2	27,716.2	100.0	-
	획지1	27,144.0	감) 47.8	27,096.2	98.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	536.0	-	536.0	1.0	근린생활시설
	획지3	-	증) 84.0	84.0	0.6	공지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구분	획지	용도	비고
신설	허용용도(A)	획지1 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도(B)	획지2 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 「건축법시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소를 제외한다)	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도(C)	획지3 대지 내 공지	-

※ 허용용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 같은법 시행령 제71조 내지 제82조, 서울시 도시계획 조례 제8장에 적합한 범위에서 허용용도를 지정할 수 있음. 또한, 거주환경, 거주유형, 개발사업 방식 등을 고려하여 불허용도의 형태로 수정·보완하여 활용 가능

※ 허용용도는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조 제4항 제6호에 의한 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도)로서 건축면적(지하층은 포함, 부설주차장, 기계실, 계단 등의 공용면적은 제외)의 50% 이상 설치를 기준으로 한다.

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획(변경)

구분	획지	지역	건폐율	비고
기정	획지1	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	30% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	아동관련시설
변경	획지1	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	30% 이하	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	근린생활시설
	획지3	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	공지

나) 용적률 계획(변경)

구분	획지	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	예정법적상한용적률		
기정	획지1	190% 이하	-	225.00% 이하	251.73% 이하	정비계획	기준용적률 : 190.00%
							상한용적률 : 225.00%
							법적상한용적률 : 251.73% 이하

구분	획지	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	예정법적상한용적률		
	획지2	관련법령에 따름				-	
변경	획지1	190% 이하	193% 이하	225.00% 이하	245.50% 이하	정비계획	허용용적률 : 193.00%
							상한용적률 : 225.00%
							법적상한용적률 : 245.50% 이하
	획지2	관련법령에 따름				-	
	획지3	관련법령에 따름				-	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	획지	인센티브			비고
		단독주택 세입자 대책 반영을 위한 인센티브 ^{주1)}	공공보행도로 조성 (※ 지역권 설정)	합계	
신설	획지1	1.5%	1.5%	3%	3% 적용

주1) 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25) 반영. 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 1.5%를 적용하여 정비계획용적률을 산정하고, 향후 관리처분계획인가 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등 재조정

■ 상한(법적상한)용적률 완화 사항(변경)

구분	획지	용적률 완화				비고
		공공시설 기부채납		공공주택 건설 (법적상한용적률 완화)	합계	
		토지	건축물			
기정	획지1	35.00%	-	26.73%	61.73%	법적상한용적률 : 251.73% 이하 (기준용적률 190% + 완화량 61.73%)
		35.00%				
변경	획지1	32.00%	-	20.50%	52.50%	법적상한용적률 : 245.50% 이하 (허용용적률 193% + 완화량 52.50%)
		32.00%				

다) 높이 계획(변경)

구분	획지	지역	높이(층수)기준	비고
기정	획지1	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	60m 이하 / 20층 이하 (평균 16층 이하)	
	획지2	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	
변경	획지1	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	75m 이하 / 25층 이하	2040 서울도시기본계획 준수 (위원회 심의를 통해 결정)
	획지2	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	-

구분	획지	지역	높이(층수)기준	비고
	획지3	제2종일반주거지역	관련법령에 따름	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구분	적용위치	계획내용	비고
기정	획지1	• 대로3-97호선(모래내길)변 : 도로경계선으로부터 폭 3m	결정도면 참조
		• 대로3-97호선을 제외한 인접도로변 : 도로경계선으로부터 폭 6m	
변경	획지1	• 대로3-97호선(모래내길)변 : 도로경계선으로부터 폭 3m	결정도면 참조
		• 대로3-97호선을 제외한 인접도로변 : 도로경계선으로부터 폭 3m	

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치·형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
경관구조계획	공동주택	- 내부 녹지, 커뮤니티 거점, 통행축 등의 설정을 통해 외부와 유기적 조화를 이루는 경관 구조 계획 - 단지 인근의 주거, 상업, 녹지 지역 등과 연계성을 고려한 효율적인 동선계획	-
녹지계획	공동주택	자연지반녹지, 인공지반녹지 적용 등 친환경적인 녹지공간의 확보 및 도시 생태기능을 복원, 보존하는 녹지 계획	-
옹벽계획	공동주택 및 부대시설	- 모래내로 연접부 및 단차 형성 구간 부대시설 배치로 구릉지에서 발생할 수 있는 옹벽을 최소화하고 석재마감을 통해 단조로움을 완화하는 계획 - 완만한 경사지의 자연경사처리로 주변과 조화를 이루는 자연친화적 경관 형성	-
진입부	공동주택	- 단지 외부와의 접근성을 고려한 진입거점 계획 - 시각 결절부, 교통 안정성 등을 고려한 진입부 형성 계획	-
건축물 외부형태	공동주택	- 주동의 단조로움을 완화하는 패턴 디자인과 볼륨감 있는 매스 계획 - 정면부 규칙적인 입면분할을 통해 현대적이면서도 친근한 도시 이미지 형성	-
재료 및 색채	공동주택 및 부대시설	- 주조색 및 보조색을 YR~Y계열의 색채로 톤온톤 배색하여 인근 자연경관과 조화를 이루는 색채 계획 - 저층부는 자연친화 소재(석재)를 적용하여 자연경관과 조화를 이루는 가로경관 연출 계획	-

2) 경 관 에 관 한 계 획

구분	적용위치	계획내용	비고
개방감	공동주택	백련산과 홍제천 방향(녹지축)으로 통경축을 고려한 배치계획과 구릉지에 순응하는 부대복리 및 근린생활시설 계획으로 개방감 확보	-
스카이라인	공동주택	백련산근린공원 7부능선(147m) 높이 이하의 층수 계획을 통해 자연경관과 조화를 이루는 스카이라인을 형성하도록 계획	-

◆ 도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



마. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치		계획내용	비고
공공보행통로	획지1	• 도면에 표기	• 공공보행통로 (1개소, 폭원 3m) [※ 지구단위계획 결정도 참고] - 남측 모래내로(25m)에서 북측 개설도로(소로 2~1호선) 연계 (1개소) - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 서대문구, 서대문구-조합 간 합의서 체결 예정)	결정도면 참조
전면공지	대로3-97호선변		• 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m	
	대로3-97호선변 제외 인접도로변		• 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m	

2) 교통처리에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제 외 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태임	• 조정 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
3. 동식물상	동식물상 보호	×	• 현존식생 시가지화지역, 생태·자연도 3등급 권역	-	-
4. 자연환경자산	자연환경 보호	×	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
6. 토양	토양오염 최소화	○	• 측정망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 대상지내 70%이상~90%미만 불투수포장 지역임	• 인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용	-
8. 물순환, 수리수문	생태면적률 30% 이상	○	• 대상지내 70%이상~90%미만 불투수포장 지역 • 공동주택 38.52% 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 38.52%로 계획	-
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예의 반영사항	비고
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 공동주택 및 근린생활시설, 공공청사 등 설치	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단	-
11. 열	열환경 영향 최소화	○	• 대상지는 불투수포장비율이 높은 저층 시가지 지역임	• 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	-
12. 대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 대기질 영향 예상	• 공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
13. 악취	악취공해 해결	×	• 해당사항 없음	-	-
14. 온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 공사시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
15. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
16. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
17. 소음진동	소음진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음 진동 최소화(가설방진판, 이동식 방음벽 설치)	-
18. 경관	Skyline 보전	○	• 주변 시설지와 조화로운 스카이라인 및 도시 경관 형성 필요	• 주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립	-
19. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 대상지는 시가지지역으로 도로와 접함	• 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련	-
20. 일조	일조 침해 최소화	×	• 일조유발시설 없음	• 일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립	-
21. 보행 친환경공간	보행자 보호계획 수립	○	• 대상지는 시가지 지역으로 모래네로, 연희로와 접함	• 보행동선과 차량동선 분리 • 폭 2m이상의 보행자 보도 설치	-
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	• 해당사항 없음	-	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
23. 인구	인구 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-
24. 주거	주거 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-
25. 산업	산업 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-

4) 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하(국민주택규모 이하)의 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

○ 주택 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공기여	법적상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	전체 비율	공공주택 중 법적상한 용적률 완화
합 계	602	100.0	33	-	33	5.5	100.0	100.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	141	23.4	26	-	26	4.3	78.8	78.8
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	344	57.2	7	-	7	1.2	21.2	21.2
85㎡ 초과	117	19.4	-	-	-	-	-	-

□ 2024년 제6차('24.5.1.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

연번	심 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
1	<조건사항> 법정상한용적률(250%)은 대상지가 백련산 및 안산 인접하여 경관관리가 중요한 지역인 바, 적정 밀도계획이 가능하도록 하향 조정할 것.	- 법정상한용적률은 대상지 주변여건을 고려해 하향 조정하여 적정 밀도 계획이 되도록 반영하였음. - 법정상한용적률 : 250%→ 245.5%(감 4.5%)	반영
2	공공공지 계획은 실효성 및 적정 밀도계획과 연계하여 조정 검토.	- 공공공지 계획은 서울시의 향후 도시변화 및 정책적 수요에 대응할 수 있는 미래가공지 확보를 위해 계획을 유지하고, 밀도계획과 연계하여 공공공지 면적이 감소되도록 조정하여 반영하였음. - 공공공지 : 1,465㎡→ 1,432㎡(감 33㎡)	반영
3	최고높이는 백련산 근린공원의 해발고도의 7부 능선 이하 등 적정 범위로 조정 검토할 것.	- 북측 저층주거지의 일조 부영향 최소화 의견 반영으로 최고 높이를 하향 조정하여 반영하였음. - 최고 높이 : 128m→ 124.85m(감 3.15m)	반영
4	대지조성계획은 모래내로 연결부를 하향 조정하고, 공공보행통로의 단차를 줄일 수 있는 방안을 검토할 것.	- 모래내로 연결부(근린생활시설) 단차를 하향 조정하고, 공공보행통로의 단차를 줄이기 위해 북측 연결부 단차를 하향 조정하여 반영하였음. - 모래내로 연결부 단차 : 12.65m→ 4.15m(감 8.5m) - 북측 연결부 단차 : 55.0m→ 51.2m(감 3.8m)	반영
5	차량진출입구 위치는 간선도로인 모래내로의 교통부영향 최소화 측면에서 서측 도로변으로 조정 검토할 것.	사업지 진출입 교통량을 분산시켜 모래내로의 교통부영향이 최소화되도록 서측에 계획한 비상차량 진출입구의 진입로 폭원을 1m 확폭하고 부출입구로 계획하여 반영하였음.	반영
6	[향후 건축위원회 심의시 다음 사항 적정성을 검토할 것.] 대상지는 백련산 및 안산 인접, 간선도로(내부순환로, 모래내로, 연희로 등)에 인접한 바, 적정 경관 측면에서 건축배치계획을 조정할 것.	적정 경관측면에서 대상지 인접 요소들을 고려하여 밀도와 층수를 하향 조정하고, 건축배치계획(주동, 부대복리시설, 단지 내 레벨 등)을 조정하였음.	반영
7	대상지 북측 저층주거지 연결 주동은 일조 부영향이 최소화 될 수 있도록 층수를 하향 조정할 것.	- 북측 연결 주동의 층수 및 높이 하향 조정으로 일조만족률이 기고시 기준보다 높게 조정하여 일조 부영향이 최소화 되도록 반영하였음. - 층수 : 1~4층 감소, 높이 : 3.15m 감소	반영
8	통경축계획은 신설계획한 공공보행통로 및 대상지 남동측 횡단 보도와 연계되는 구간에 적정 폭원으로 계획할 것.	- 공공보행통로 내 대상지 인근의 주변 요소와 연계되는 일부 구간은 심의안의 통경축보다 폭원을 추가 확보하였음. - 통경축 폭원 : 1m 추가확보	반영
9	<권고사항> 대상지 일대 장소성을 고려하여 골목길 등 지역 자산에 대한 기록화 등 검토 필요.	향후 착공 전 대상지의 골목길 등 지역 자산에 대하여 사진으로 기록하겠음	추후 반영

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 지구단위계획 결정도

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

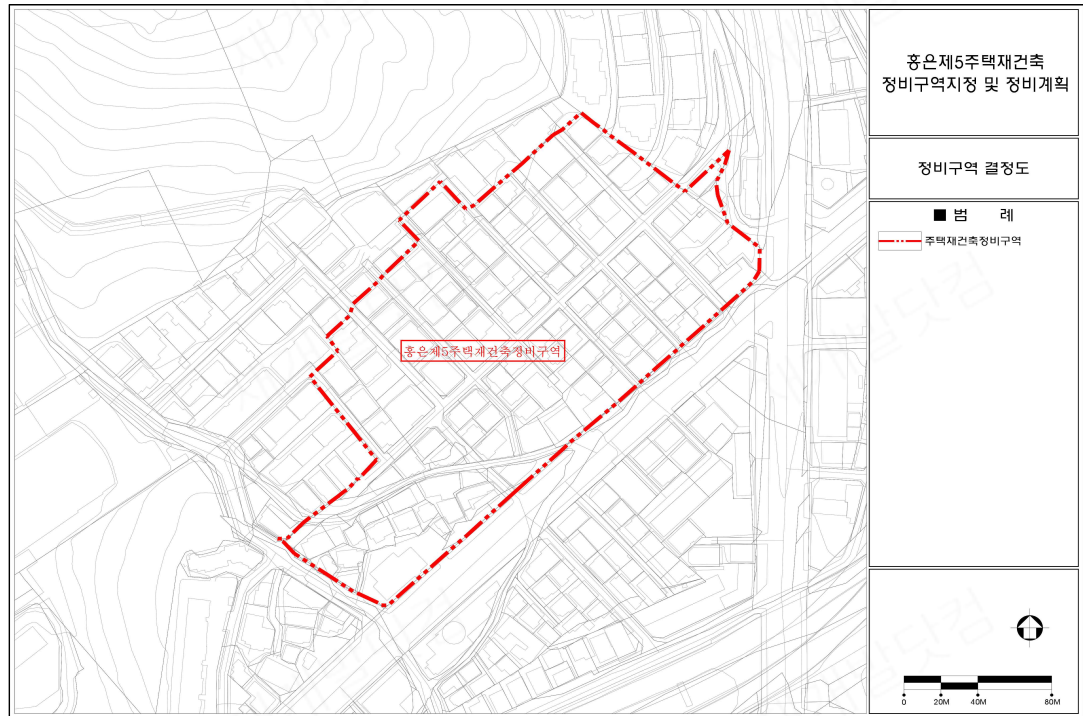
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과 (☎02-2133-7213) 및 서대문구 주거정비과(☎02-330-8997)에 관련до서를 비치하여 열람하고 있습니다.

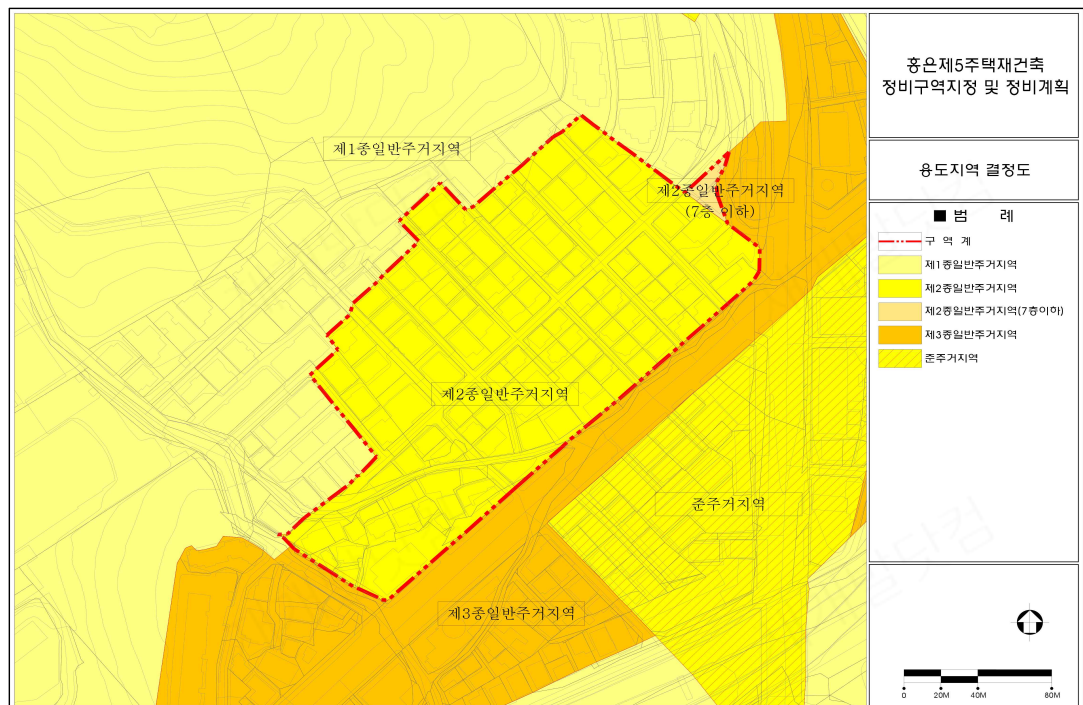
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

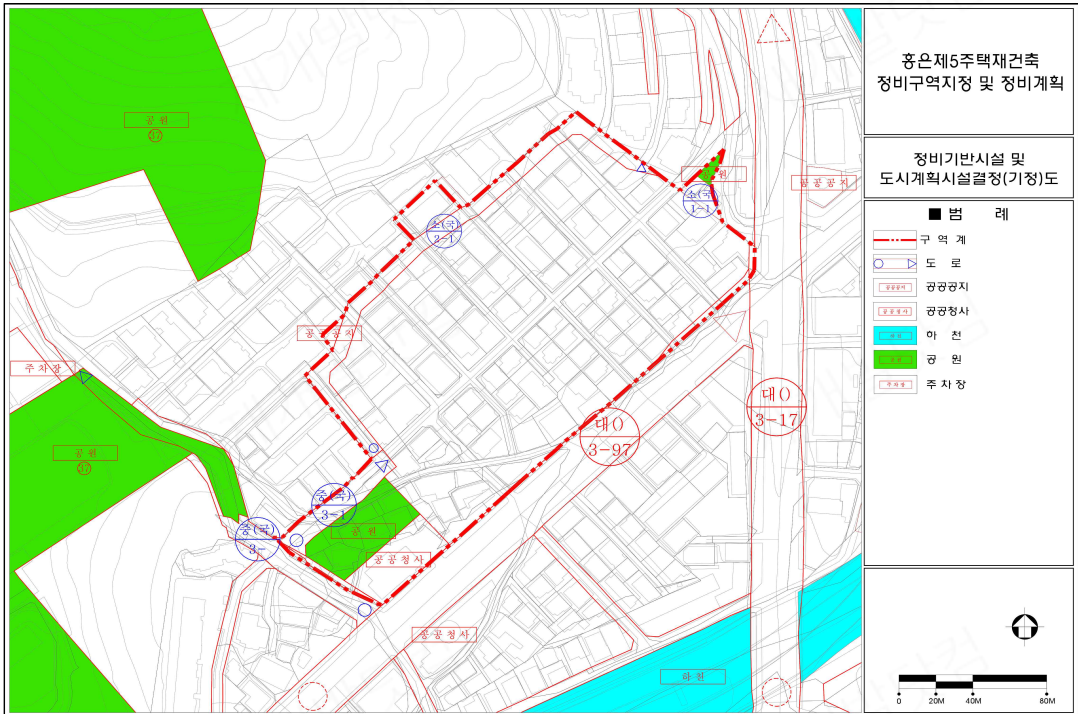
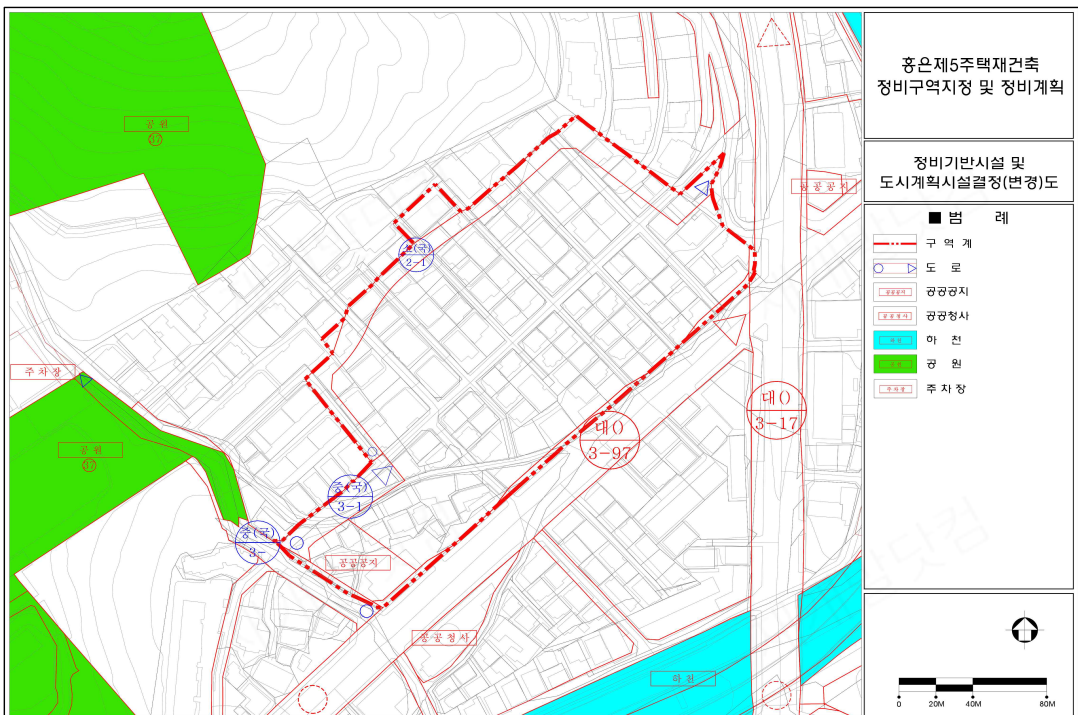
VI. 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도(변경없음)

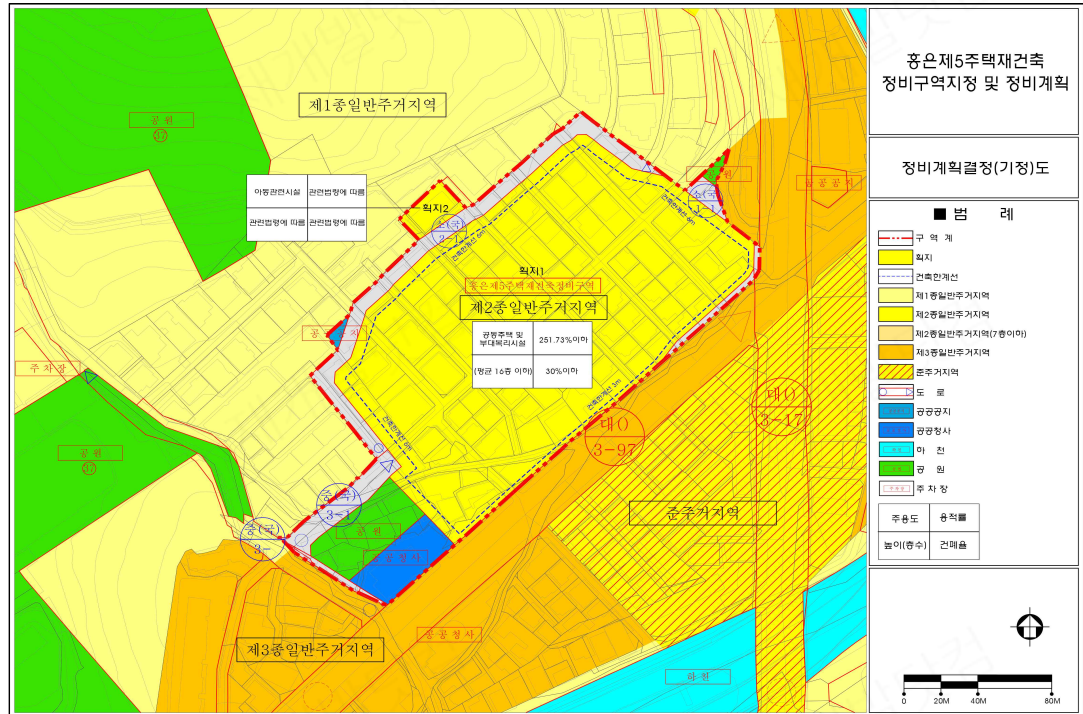


□ 용도지역 결정도(변경없음)

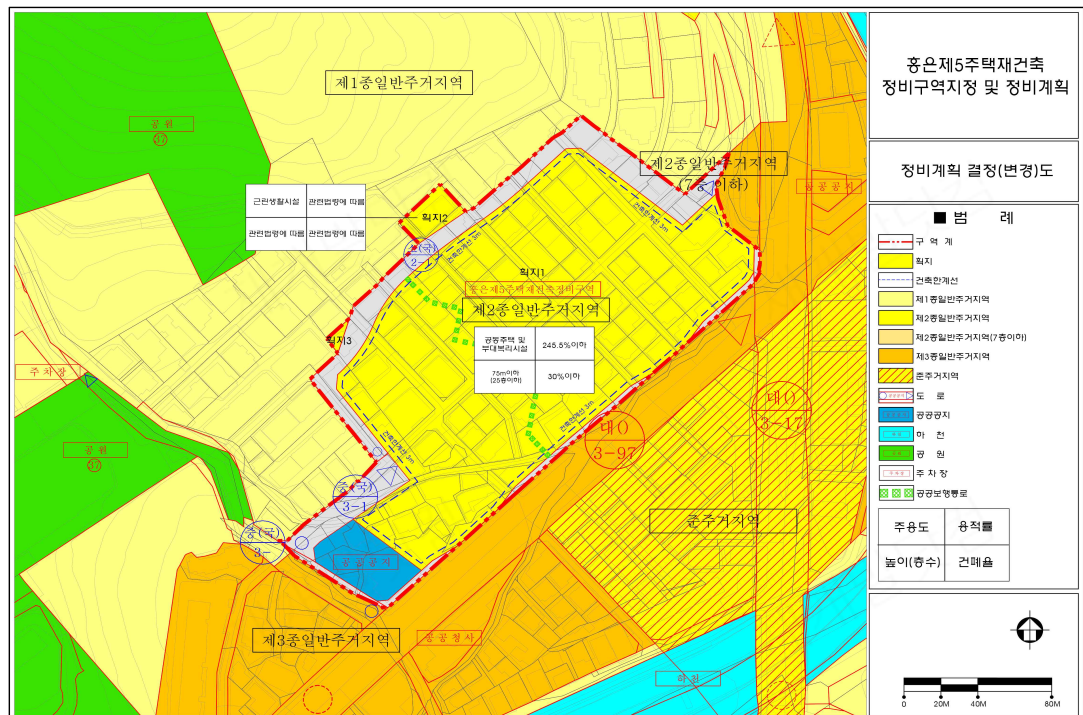


☐ 도시계획시설 결정(기정)도☐ 도시계획시설 결정(변경)도

☐ 정비계획 결정(기정)도



☐ 정비계획 결정(변경)도



□ 지구단위계획 결정도

