

◆서울특별시고시 제2023-534호

홍제재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2010-452호(2010.12.16.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 되고, 서울특별시고시 제2013-102호(2013.03.28.), 서울특별시고시 제2013-280호(2013.09.05.), 서울특별시고시 제2013-327호(2013.10.04.), 서울특별시 고시 제2014-430호(2014.12.18.), 서울특별시고시 제2016-213호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-112호(2017.03.30.), 서울특별시고시 제2017-477호(2017.12.28.)로 재정비촉진지구 변경지정 또는 재정비촉진계획 변경 결정된 홍제재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은법 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시 합니다.
2. 홍제재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 7일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경(안)	
홍제 재정비촉진지구	중심지형	서대문구 홍제동 330번지 일대	200,397	감) 3	200,394 ¹⁾	최초지정일 ('10.12.16)

1) 국공유지(홍은동48-237) 편입면적 오류정정에 따라 변경되는 사항이며, 지형도면은 변경 없음

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도

- 기준연도 : 2010년
- 목표연도 : 2028년

다. 재정비촉진지구 지정목적 및 정비의 기본방향·목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합계		200,397.0	감) 3.0	200,397.0	
일반시설 용지	소 계	120,265.2	감) 3,031.5	117,233.7	
	공동주택	2,105.4	증) 8,532.5	10,637.9	홍제2, 홍은1구역
	판매·업무·주거복합	118,090.9	감) 11,564.0	106,526.9	홍제지구단위계획구역 등
	유보지	68.9	-	68.9	
기반시설 용지	소 계	80,131.8	증) 3,028.5	83,163.3	
	도로	56,723.5	증) 3,028.5	59,752.0	홍은1구역 도로
	공공공지	176.8	-	176.8	
	공공청사	2,349.0	-	2,349.0	
	시장	9,976.8	-	9,976.8	
	주차장	3,016.0	-	3,016.0	
	하천	7,889.7	-	7,889.7	

※ 홍은1구역(신규) 해제전 면적(11,564㎡)을 제외하고, 금회 신규 지정하는 11,571㎡에 대한 토지이용계획 반영

※ 도로 및 하천시설 면적은 CAD상 구적면적이며, 측량결과에 따라 달라질 수 있음

2) 인구·주택수용계획(변경)

구 분		면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	기 정	200,397	-	108	-	-
	변 경	200,394	1,000	437	219	110

구 분		면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
홍제2구역		3,069	-	108	-	-
홍은1구역	신 규	11,571	750	329	219	110
지구단위계획구역		135,910	-	-	-	-
홍제3(준치정비구역)		7,769	-	-	-	-
홍제1구역(해제)		42,085	-	-	-	-

※ 인구수는 홍은1동 세대당 인구수 평균 2.29인/세대(서울열린데이터광장, 2023년1분기)를 가구수에 곱하여 개략추정

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분		현황(㎡)	증감(㎡)	계획(㎡)	비 고																
교통 시설	도로	56,723.5	증) 3,028.5	59,752.0	홍은1구역 도로계획																
	주차장	3,016.0	- (증 700.0)	3,016.0 (700.0)	()안의 면적 홍은1구역 내 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 <table border="1"><tr><td>구분</td><td>기정</td><td>변경</td><td>변경후</td></tr><tr><td>층수</td><td>-</td><td>지하1층일부</td><td>지하1층일부</td></tr><tr><td>수평투영 면적(㎡)</td><td>-</td><td>증) 700</td><td>700</td></tr><tr><td>연면적(㎡)</td><td>-</td><td>증) 700</td><td>700</td></tr></table>	구분	기정	변경	변경후	층수	-	지하1층일부	지하1층일부	수평투영 면적(㎡)	-	증) 700	700	연면적(㎡)	-	증) 700	700
	구분	기정	변경	변경후																	
	층수	-	지하1층일부	지하1층일부																	
	수평투영 면적(㎡)	-	증) 700	700																	
연면적(㎡)	-	증) 700	700																		
고속철도 정차장	4,500.0	-	4,500.0	-																	
소계	64,239.5	증) 3,028.5 (증 700.0)	67,268.0 (700.0)	-																	
도시 공간 시설 등	공공공지	176.8	-	176.8	-																
	시장	9,976.8	-	9,976.8	-																

구 분		현황(㎡)	증감(㎡)	계획(㎡)	비 고			
	공공청사	2,349.0	-	2,349.0	-			
	사회복지시설 (입체적 도시계획시설)	-	- (증 1,083.0)	- (1,083.0)	()안의 면적 홍은1구역 내 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정			
					구분	기정	변경	변경후
					층수	-	지하1층일부 ~ 지상1층일부	지하1층일부 ~ 지상1층일부
					수평투영 면적(㎡)	-	증) 1,083.0	1,083.0
	연면적(㎡)	-	증) 1,643.5	1,643.5				
하천	7,889.7	-	7,889.7	-				
하수도	940.0	-	940.0	-				
소계	21,332.3	- (증 1,083.0)	21,332.3 (1,083.0)	-				

4) 공원녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

5) 교통계획(변경) : 홍은1 재정비촉진계획 결정변경 도서 (I-7, 교통계획)에 명시

6) 경관계획(변경) : 홍은1 재정비촉진계획 결정변경 도서 (I-8, 경관계획)에 명시

7) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구분	사업 방식	구역명	위치	면 적(㎡)			추진현황
				기정	변경(안)	변경 후	
총계				200,397	감) 3	200,394 ¹⁾	-
촉진 구역	도시정비형 재개발	홍제2구역	홍제동 294-50일대	3,069	-	3,069	-
	도시정비형 재개발 (공공재개발)	홍은1구역	홍은동 48-163일대	-	증) 11,571	11,571	촉진구역 해제 (2016.07.28.) ▼ 공공재개발

구분	사업 방식	구역명	위치	면 적(㎡)			추진현황
				기정	변경(안)	변경 후	
촉진구역 해제		홍은1구역	홍은동 48-159일대	11,564	감) 11,564	-	후보지 선정 (2021.03.29.)
		홍제1구역	홍제동 598-9일대	42,085	-	42,085	촉진구역 해제 (2017.03.30.)
준치 정비	도시정비형 재개발	홍제3구역	홍제동 306-2일대	7,769	-	7,769	-
준치 관리	지구단위계획구역		홍제동 251일대	135,910	감) 10	135,900 ²⁾	지구단위계획재정비 (2017.12.28.)

1) 공공유지(홍은동48-237) 편입면적 오류정정에 따라 변경되는 사항이며, 지형도면은 변경 없음

2) 경계부 사유지(홍은동 48-173, 48-177)를 홍은1구역에 완편시킴에 따라 지구단위계획구역 면적 감소

8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

(가) 홍제지구단위계획구역(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경(안)	변경후	
합 계		135,910	감) 10	135,900	100.0
주거 지역	소계	104,753	감) 10	104,743	77.1
	제2종일반주거지역	27,876	감) 8	27,868	20.5
	제3종일반주거지역	47,921	감) 2	47,919	35.3
	준주거지역	28,956	-	28,956	21.3
상업지역	일반상업지역	31,157	-	31,157	22.9

※ 경계부 사유지(홍은동 48-173, 48-177)를 홍은1구역에 완편시킴에 따라 지구단위계획구역 면적 감소

(나) 홍제2구역 : 변경없음

(다) 홍은1구역(신규)

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)
		기 정	증 감	변경후	
합 계		11,571.0	-	11,571.0	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역	98.3	증) 657.8	756.1	6.5
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 568.3	568.3	5.0
	제3종일반주거지역	11,472.7	감) 9,758.6	1,714.1	14.8
	준주거지역	-	감) 8,532.5	8,532.5	73.7

※ 획지만 준주거지역으로 변경하고, 획지 외 도로는 용도지역 정형화를 위해 인접지역과 동일한 용도지역으로 변경

9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		주용도	용적률	건폐율	높이계획
기정	홍제2구역	주거	700% 이하	60% 이하	지상26층(80m이하)
신규	홍은1구역	주거/판매/공공시설등	450% 이하	60% 이하	지상49층(170m이하)

10) 기반시설의 비용부담계획(변경)

구분	계획기반시설 ①		계획기반시설내 국공유지②		기존기반시설내 국공유지③		공공시설 설치 대지환산④		대지지분⑤		순부담면적(㎡) (①+④+⑤)-(②+③)	
	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)
총면적	200,394㎡											
기반시설	3,933.2	1.96	1,261.8	0.63	1,674.7	0.3	723.04	0.36	334.69	0.17	2,054.43	1.03
홍제 2	894.7	0.45	-	-	-	-	-	-	-	-	894.7	0.45
홍은 1	3,038.5	1.51	1,261.8	0.63	1,674.7	0.83	723.04	0.36	334.69	0.17	1,159.73	0.58

※ 홍제2구역 계획기반시설은 서울특별시고시 제2014-430호(2014.12.18.)에 따라 기반시설(도로, 공공공지)면적 적용

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구분		홍제2	홍은1(신규)				기타
			소 계	의무 공공임대	국민주택 규모주택	공공지원 민간임대	
합계		-	110	53	25	32	-
60㎡ 이하	39.9㎡ (공급 53㎡)	-	30	30	-	-	-
	59.9㎡ (공급 80㎡)	-	60	23	16	21	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		-	20	-	9	11	-

12) 재정비촉진사업 시행기간동안의 범죄예방대책 : 결정변경 도서 (I - 24)에 명시

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 결정변경 도서 (I - 19)에 명시

14) 상가의 분포 및 수용계획 : 결정변경 도서 (I - 20)에 명시

15) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(가) 홍제2 재정비촉진구역 : 변경없음

(나) 홍은1 재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) : 신규지정

(1) 정비구역의 명칭 : 홍은1 재정비촉진구역

(2) 도시정비형 재개발구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	홍은1 도시정비형 재개발사업 (공공재개발사업)	홍은동 48-163번지 일대	-	증) 11,571	11,571	-

(3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율: 90.29% ⇒ (2,516억 - 1,889억) / 694억 × 100 = 90.29% - 총수입 추정 : 2,516억 - 총지출 추정 : 1,889억 - 종전자산총액 추정 : 694억		
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격확인 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.69) - 건물 = 개략단가(경과연수40~50년 기준 평균 약 20만원/㎡, 65만원/평 추정) × 연면적		
공동주택 개별분담금 추산(예시)	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정분담금(a-b)
	공급면적 114㎡ (공급 34.5평형)	7.98억	개별 종전자산추정액 × 추정비례율(90.29%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	공급면적 154㎡ (공급 46.6평형)	9.69억	

근린생활시설 개별분담금 추산(예시)	추정분담금산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전용면적 33㎡ (전용 10평형)	3.30억	개별 종전자산추정액 × 추정비례율(90.29%)
추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)			
※ 일반/권리자 구분 없이 시세 70% 수준으로 추정			

(4) 토지이용 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		11,571.0	100.0	-
정비기반 시설 등	도 로	3,038.5	26.3	-
획 지	대 지	8,532.5	73.7	-

(5) 용도지역 · 용도지구에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)
		기 정	증 감	변경후	
합 계		11,571.0	-	11,571.0	100.0
주거지 역	제2종일반주거지역	98.3	증) 657.8	756.1	6.5
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 568.3	568.3	5.0
	제3종일반주거지역	11,472.7	감) 9,758.6	1,714.1	14.8
	준주거지역	-	감) 8,532.5	8,532.5	73.7

(6) 도시 · 군계획시설 및 기반시설의 설치에 관한 계획

㉠ 도로

◦ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	58	30~40 (27.3~28.1)	보조 간선도로	7680 (200)	성북구 (홍은동48-233)	홍은동 (홍은동217-27)	일반도로	'36.12.26 (총고제722호)	세검 정로

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	58	30~40 (82.0~32.6)	보조 간선도로	7680 (200)	성북구 (홍은동48-233)	홍은동 (홍은동217-27)	일반도로	'36.12.26 (총고제722호)	
기정	중로	3	1	12	국지도로	124	홍은동451-32	홍은동451-11	일반도로	-	-
폐지	소로	2	19	8	국지도로	170	홍은동48-428	홍은동48-397	일반도로	'92.9.28 (서고제305호)	세검정로1 길
기정	소로	3	(1)	4	국지도로	114	홍은동48-281	홍은동50-41	일반도로	-	구역외 114.6㎡ 포함
변경	소로	1	1	9	국지도로	65	홍은동452-8	홍은동50-41	일반도로	-	-
기정	소로	3	25	6	국지도로	42	홍은동48-238	대로3-58	일반도로	-	-
변경	중로	3	25	12~15	집산도로	90	홍은동453-4	대로3-58	일반도로	-	구역외 114.6㎡ 포함

◦ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
대로3-58	대로3-58	일부구간 폭원변경	• 홍은1구역과 면한 구간(홍은동 48-233~217-27)에 대해 최대 4.5m확폭
소로2-19	-	폐지	• 홍은1구역 신규 지정에 따라 합리적인 정비계획 수립을 위해 노선폐지
소로3-(1)	소로1-1	도로확폭	• 홍은1 사업대상지 및 이면부 접근성 향상을 위해 도로 9m 확폭
소로3-25	중로3-25	도로확폭	• 홍은1 사업대상지 및 이면부 접근성 향상을 위해 도로 12~15m 확폭

㉔ 주차장(신설)

◦ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
신설	2	주차장	서대문구 홍은동 48-163번지 일대	700	-	• 입체적 도시계획시설 결정도 참조(입체적결정)

◦ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	2	주차장	홍은동 48-163 번지일대	층수(층)	-	지하1층 일부	지하1층 일부	-	도시계획시설 결정범위는 결정도참고
				수평투영 면적(㎡)	-	증)700	700		

◦ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결 정 사 유
2	주차장	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 -층수: 지하1층 일부 -면적: 700㎡ -수평투영면적: 700㎡	• 인접한 인왕시장, 유진상가 등 상권 이용객과 전기차충전시설 이용객의 편의 증진을 위해 공동주택 하부 지하1층에 20면 규모의 공영주차장 결정

㉕ 사회복지시설(신설)

◦ 사회복지시설(입체적 도시계획시설)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회 복지시설	홍은동 48-163 번지일대	-	증) 1,083.0㎡	1,083.0㎡ (입체적결정)	-	입체적도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

◦ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	사회 복지시설	홍은동 48-163 번지일대	층수(층)	-	지하1층~지상1층	지하1층~지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 결정도참고
				수평투영 면적(㎡)	-	증)1,083	1,083		

◦ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	사회 복지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수: 지하1층 일부 ~ 지상1층 일부 - 연면적: 1,643.5㎡ - 수평투영면적: 1,083㎡	• 사회복지시설을 공동주택 하부에 입체적도시계획시설로 기 부채납함에 따라 신설하는 사항임

◦ 주차장 및 사회복지시설 공간적범위 결정(안)



(7) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)
합 계			1,052.1	1,170.0
주민 공동 시설	소계	100세대 이상 1,000세대 미만 세대수 x 2.5㎡ x 1.25	1,028.1	1,095.0
	경로당	「서울시 주택 조례」 [별표1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 - 300 ~ 500세대 미만 : 155㎡ 이상	155.0	160.0
	어린이집	「서울시 주택 조례」 [별표1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 - 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡ 이상	198.0	200.0
	작은 도서관	「서울시 주택 조례」 [별표1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 - 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡ 이상	108.0	110.0
	어린이 놀이터	-	-	300.0

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)
	주민 운동시설	-	-	125.0
	커뮤니티 시설	-	-	200.0
관리사무소		50세대 이상 10㎡ + (세대수-50) x 0.05㎡ 이상	24.0	75.0

※ 「서울특별시 주택조례」 부함여부 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25
 = (329세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,028.1㎡ 이상 < 1,095.0㎡ : 적합

(8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	홍은1	11,571	획지1	8,532.5	홍은동 48-163번지 일대	95	-	-	95	-	

(9) 건축물에 관한 계획

㉠ 공공재개발사업 요건에 따른 주택규모 등에 관한 계획

계획기준	건설공급되는 주택의 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분(지분형주택 제외)을 제외한 나머지 주택의 세대수의 50% 이상을 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택으로 공급할것						
주택 공급 계획	전체 세대수	토지등소유자 (조합원) 분양세대	토지등소유자 제외 세대				
			일반 분양	공공임대, 공공지원민간임대, 지분형			
				소계	공공임대주택		공공지원 민간임대
					의무임대	국민주택 규모주택	
	329	109	110	110	53	25	32

㉔ 가구·획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신규	홍은1 재정비 촉진구역	11,571	획지 1	8,532.5	홍은동 48-163 번지일대	공동주택, 판매시설, 공공시설등	60% 이하	249.9%	349.9%	395.8% 이하	450.0% 이하	49층/ 170m이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립세대 수 : 329세대 • 건립규모 및 규모별 건설비율									
			규 모	39.9㎡	59.9㎡	84.9㎡	114.0㎡					
			세대수	33세대	130세대	102세대	64세대					
			비 율	10.0%	39.5%	31.0%	19.5%					
심의완화 사항			• 용도지역 상향(제2종일반·제3종일반주거지역 → 준주거지역)									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 대지경계로부터 폭3m									
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 (폭8m), 공개공지 2개소 지정									

㉔ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획		구역면적	획지면적	도로면적	무상양도	
		11,571.0㎡	8,532.5㎡	3,038.5㎡	2,936.5㎡	
신분과 규모	순부담	• 의무 순부담 면적: 1,157.1㎡ 이상 (순부담률 10%이상) • 순부담 면적: 1,159.73㎡ (순부담률 =1,159.73÷11,571.0 = 10.02%) = (토지 기부채납 + 건축물 환산부지) = (436.69㎡+723.04㎡) = 1,159.73㎡				
	토지 기부채납	• 토지 기부채납: 436.69㎡ = 도로 + 기부채납 건축물 대지지분 - 무상양도면적 = 3,038.5㎡ + 334.69㎡ - 2,936.5㎡ = 436.69㎡				
	건축물 환산부지	• 공공시설부지 제공면적 - 건축비환산면적 723.04㎡				
	구역 내 기부채납					
	사회 복지 시설 · 주 차 장	• 기부채납 건축물 총 연면적 : 2,343.5㎡ ① 건축물 환산부지면적(*공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)) = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (3,614천원/㎡×421.91㎡)÷8,716천원/㎡ = 174.95㎡ ② 건축물 환산부지면적(*공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)) = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (3,424천원/㎡×1,221.61㎡)÷8,716천원/㎡ = 479.97㎡ ③ 주차장 환산부지면적(*공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)) = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (848천원/㎡×700.01㎡)÷8,716천원/㎡ = 68.12㎡ • 대지지분 = 비주거 계약면적 비율×대지면적= 비주거 대지지분 = 868.76㎡ = 비주거 대지지분×(사회복지시설 전용면적÷비주거 총 전용면적)= 868.76㎡×(778.72㎡÷2,876㎡)=235.22㎡ = 사회복지시설 대지지분 + 주차장 대지지분 = 235.22㎡+99.5㎡ = 334.7㎡ 1) 기부채납시설의 계약면적(지하포함 총 연면적) 2) 기부채납시설의 전용면적				
용적률 계획		• 기준용적률 : 249.93% - 2종·3종일반주거→준주거 상향 시 기준용적률 가중평균 : (200%×12.3㎡+250%×8,520.2㎡)÷8,532.5㎡ = 249.93%				
		• 계획용적률(허용용적률) : 349.93% - 기준용적률 + 인센티브(준주거) : 249.93%+100.0% = 349.93% - 2030기본계획 상 허용용적률 인센티브(서울도심 도심부 외) 항목 적용				
		구분	인센티브대상	요건	적용내용	완화량
		계획 유도	친환경개발 녹색건축물	기준등급 준수	녹색건축물, 신재생에너지 등	30%
			전기차충전소 설치	정량부여	법적의무 1/2이상 초과 설치	20%
재활용 건축자재	정량부여		사용량 용적비율에 따라 완화	20%		
장수명 주택인증	정량부여		인증등급에 따라 완화			
공공보행통로	정률부여(2.0)		공공보행통로 670㎡	30%		
총 완화량				100%		

구 분	산 정 내 용
	- 상한용적률 =허용용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(1.01)×α건축물]] =349.93%×[1+(1.3×0.6214×0.05327)+(1.0×0.08820)]=395.85% ∴상한용적률 : 395.8% 1)재정비촉진지구 내 도시정비형재개발사업의 건축물 기부채납 계수(市 재정비촉진사업과 방침) - 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 248.58% ÷ 400% = 0.6214 α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 436.69 ÷ (8,532.5-334.69) = 0.05327 α건축물 = 공공시설등 부지(건축물) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 723.04 ÷ (8,532.5-334.69) = 0.08820 ※ 공공시설등부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등)기부채납 대지'분 '포함 - 법정상한용적률 : 450% (계획 법정상한용적률 449.79%) - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 : 준주거지역 500%이하 - 증가된 용적률(449.79%-395.75%)의 1/20이상을 공공임대주택으로 확보

(10) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	관리처분에 의한 방법	구역지정 후 5년 이내	서울주택도시공사	현황 : 157세대 계획 : 329세대 (증 172세대)	

(11) 임대주택 건설에 관한 계획

㉠ 재개발의무 임대주택 건설계획

관련 근거	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시제2021-952호)」 및 「주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호)」		
구분	확보기준	계획내용	비고
1	• 공공재개발사업 공공임대주택 건설비율 : 전체 세대수의 20%	329세대 × 20% = 65.8세대(기준) ≤ 78세대(확보)	[국토교통부고시 제2022-720호]
2	• 건설하는 주택 전체 세대수(도시정비법 제54조제4항에 따른 임대주택 제외)의 15% 이상 또는 연면적 10%를 임대주택으로 건설	278세대 × 15% = 41.7세대(기준) ≤ 53세대(확보) 33,767㎡ × 10% = 3,376.7㎡(기준) ≤ 3,430.0㎡(확보)	[서울특별시고시 제2022-493호]
3	• 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따른 임대주택 제외)의 30% 이상 전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	53세대 × 30% = 15.9세대(기준) ≤ 30세대(확보) 329세대 × 5% = 16.5세대(기준) ≤ 30세대(확보)	

㉔ 국민주택규모 주택 건설계획

관련 근거	도시정비법」 제54조에 따라 법정상한용적률에서정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 만큼의 국민주택규모의 임대주택 확보
-------	--

구분	확보기준	계획내용
1	· (법정상한용적률-정비계획용적률)의 50% = $(449.79\% - 395.75\%) \times 50\% = 27.02\%$ • $27.02\% \times 8,532.5\text{m}^2$(획지면적) = 2,305.48㎡ 이상 확보(※ 공급면적 기준)	$(59.9\text{m}^2 \times 16\text{세대}) + (84.9\text{m}^2 \times 9\text{세대})$ = 2,306.0㎡(확보) > 2,305.48㎡(기준)

(12) 관계도면 : 불임참조

- 지형도면 및 정비계획결정도
 - ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도서 참조

16) 도시관리계획 결정 조서

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정

- 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	홍은1 재정비촉진구역 지구단위계획구역	서대문구 홍은동 48-163번지 일대	-	증) 11,571.0	11,571.0	-

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정

- 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
계		11,571.0	-	11,571.0	100.0
주거지역	제2종(7층)일반주거지역	-	증) 568.3	568.3	5.0
	제2종일반주거지역	98.3	증) 657.8	756.1	6.5
	제3종일반주거지역	11,472.7	감) 9,758.6	1,714.1	14.8
	준주거지역	-	증) 8,532.5	8,532.5	73.7

◦ 용도지역 결정변경 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
서대문구 홍은동 48-163번지 일대	제2종일반주거 및 제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	657.8	지역여건변화 반영 및 주택공급 확대를 위한 획지의 용도지역 상향 획지 외 기반시설은 정형화를 위해 인접한 용도지역으로 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)	568.3	
		준주거지역	8,532.5	

(2) 기반시설 결정(변경) 조서

◦ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	58	30~40 (27.3~28.1)	보조 간선도로	7680 (200)	성북구 (홍은동48-233)	홍은동 (홍은동217-27)	일반 도로	'36.12.26 (총고제722호)	세검 정로
변경	대로	3	58	30~40 (28.0~32.6)	보조 간선도로	7680 (200)	성북구 (홍은동48-233)	홍은동 (홍은동217-27)	일반 도로	'36.12.26 (총고제722호)	
기정	중로	3	1	12	집산도로	124	홍은동451-32	홍은동451-11	일반 도로	-	변경 없음
폐지	소로	2	19	8	국지도로	170	홍은동48-428	홍은동48-397	일반 도로	'92.9.28 (서고제305호)	-
기정	소로	3	(1)	4	국지도로	114	홍은동48-281	홍은동50-41	일반 도로	-	구역외 114.6㎡ 포함
변경	소로	1	1	9	국지도로	65	홍은동452-8	홍은동50-41	일반 도로	-	-
기정	소로	3	25	6	국지도로	42	홍은동48-238	대로3-58	일반 도로	-	-
변경	중로	3	25	12~15	집산도로	90	홍은동453-4	대로3-58	일반 도로	-	구역외 114.6㎡ 포함

※ ()안의 내용은 홍은1구역에 해당하는 사항임

◦ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-58	대로3-58	일부구간 폭원변경	• 홍은1구역과 면한 구간(홍은동 48-233~217-27)에 대해 최대 4.5m 확폭
소로2-19	-	폐지	• 홍은1구역 신규 지정에 따라 합리적인 정비계획 수립을 위해 노선폐지
소로3-(1)	소로1-1	도로확폭	• 홍은1 사업대상지 및 이면부 접근성 향상을 위해 도로 9m 확폭
소로3-25	중로3-25	도로확폭	• 홍은1 사업대상지 및 이면부 접근성 향상을 위해 도로 12~15m 확폭

◦ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	2	주차장	서대문구 홍은동 48-163번지 일대	700	-	• 입체적도시계획시설 결정도 참조(입체적결정)

◦ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	2	주차장	홍은동 48-163 번지일대	층수(층)	-	지하1층 일부	지하1층 일부	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 (공간적범위 결정도)참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증)700	700		

◦ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
2	주차장	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 -층수: 지하1층 일부 -연면적: 700㎡ -수평투영면적: 700㎡	• 인접한 인왕시장, 유진상가 등 상권 이용객과 전기차충전시설 이용객의 편의 증진을 위해 공동주택 하부 지하1층에 20면 규모의 공영주차장 결정

◦ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회 복지시설	홍은동 48-163 번지일대	-	증) 1,083.0	1,083.0 (입체적결정)	-	입체적도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

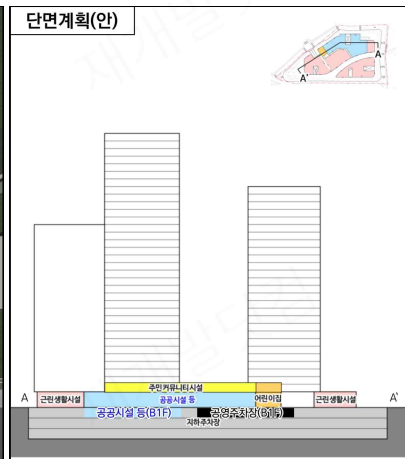
◦ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	사회 복지시설	홍은동 48-163 번지일대	층수(층)	-	지하1층~지상1층	지하1층~지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 (공간적범위 결정도)참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증)1,083	1,083		

◦ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결 정 사 유
1	사회 복지시설	- 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 -층수: 지하1층 일부 ~ 지상1층 일부 -연면적: 1,643.5㎡ -수평투영면적: 1,083.0㎡	사회복지시설을 공동주택 하부에 입체적도시계획시설로 기 부채납함에 따라 신설하는 사항임

◦ 주차장 및 사회복지시설 공간적범위 결정



(다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		가 구	면적(㎡)	비율(%)	비 고
신설	획지	소 계	8,532.5	100.0	-
		획 지	8,532.5	100.0	공동주택, 부대복리시설 및 공공시설

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구 분		가 구	용도	비 고
신설	허용 용도	획지	- 건축법시행령 별표1의 공동주택 중 아파트 - 주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 부대복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

○ 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획(변경)

구 분		지 역	건폐율	비 고
신설		획지	60% 이하	-

■ 용적률 계획(변경)

구 분	지 역	용적률(%)				비 고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법정상한		
신설	획지	249.93	349.93	395.8 이하	450.0 이하	정비계획	기준용적률 249.93%
							상한용적률 395.75%
							법정상한 건축계획용적률 449.79%

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	45.82%	54.04%	-

■ 높이 계획(변경)

구 분	지 역	높이기준	비 고
신설	획지	170m 이하(49층 이하)	-

(3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치		비 고
건축한계선	획지 내 (공동주택)	대지 경계선으로부터 3m 후퇴	-

(4) 경관계획(배치·형태 포함)

① 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	비 고
건축물의 배치	공통사항	·저층부(연도형상가) 및 고층부(공동주택)를 구분하여 계획하며 저층부 옥상 레벨에 인공 데크 조성 ·인공데크에 공동주택 주동을 배치하며, 인공데크를 공동주택의 외부공간 및 주민커뮤니티 공간으로 활용 ·홍은사거리변 가각부에 (가칭)열린마당을 조성하고, 열린마당 상부에는 건축물을 배치하지 않도록 함 ·(가칭)열린마당의 경우 전면공지 및 공공보행통로로 연계되도록 하며, 가로수, 벤치 등을 일체형으로 조화롭게 조성하여 주민을 위한 휴게 공간으로 계획
	저층부 (연도형상가)	·도로 및 공공보행통로에 면하도록 연도형 건축물 조성 ·건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 벽면길이 만큼 저층부 가로활성화시설 배치
	고층부 (공동주택)	·경관차폐 방지를 위해 판상형 주동은 지양하고 통경축 및 스카이라인을 고려한 타워형 주동으로 계획
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	·건축물의 주된 벽면 및 출입구가 전면도로에 접하도록 배치하여 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 계획
건축물의 진출입구	공동주택 사업부지	·대상지 북측 세검정로1길변으로 인공데크로의 진출입공간을 조성하며, 진출입공간 전면부에 오픈 스페이스 조성 권장 ·기존 지형과 길을 고려하여 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 버스정류장, 인근 아파트 진출입구, 기존 보행동선 등을 고려하여 건축물의 진출입구 조성 ·주차장 출입구의 경우 북측에 면한 아파트(북한산더샵)의 주차장출입구와 동일한 위치에 조성하며, 건축물과 함께 디자인 하여 계획

㉠ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	비 고
건축물 외부형태	저층부 (연도형상가)	• 저층부 연도형 상가와 공동주택 주동이 조화롭게 디자인되도록 함 • 주가로에 면한 1층 벽면적의 50% 이상을 투시형 구조로 처리하여 가로활성화 도모 • 지형 고저차에 의해 경사가 발생하는 부분은 다양한 층고, 필로티 등 건축적 요소를 활용한 계획을 통해 이용자에 불편함이 없도록 함 • 1층 개구부 높이 통일 • 소원도 설치 및 야간조명 설치 권장
	고층부 (공동주택)	• 저층부 연도형 상가와 공동주택 주동이 조화롭게 디자인되도록 함 • 경관차폐 방지를 위해 세검정로 및 내부순환도로변으로 공동주택 주동의 폭원을 가급적 30m 이내로 계획 • 사선절제형 건축형태 지양 • 옥탑(엘레베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 보행자 시각에서 옥탑부가 돌출되어 보이지 않도록 건축물과 함께 디자인하여 계획함 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
재료 및 색채	공동주택 사업부지	• 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 반사성 재료 사용 금지
진입구 처리	공동주택 사업부지	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 • 시각차폐를 지양하고, 진입광장 등 열린 공간으로 계획 • 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

㉡ 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	비 고
개방감	공동주택	• 공공보행통로를 따라 흉은사거리와 흥제초를 연결하는 동서방향의 통경축 확보
조명 계획	공동주택	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획 • 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이 라인	공동주택	• 백련산 및 주변 인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

(5) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

㉠ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	비 고
전면 공지	획지 내 도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간에 식재 등 차폐를 최소화하여 개방감 있고 보행이 편리한 보도형 전면공지로 조성 - 남측 세검정로변, 서측 통일로42길변, 동측 세검정로1길변 - 폭원 : 3m
공공 보행 통로	획지 내 (공동주택)	• 가로활성화 유도 및 주변과 연계된 보행동선 확보를 위해 공공보행통로 지정 - 위치 및 폭원 : 세검정로~홍제초등학교 구간에 8m폭원으로 조성
공개 공지	획지 내 (공동주택)	• 대상지 남서측과 북동측 주요 결정부에 공개공지 2개소 지정

㉡ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	비 고
차량진출입구간	통일로42길	• 지구단위계획에서 정한 차량진출입구간 내에서만 대지로의 직접 차량 진출입을 허용함

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

㉢ 공공보행통로 조성 기준

- 공공보행통로는 일반의 통행이 가능하도록 24시간 개방되어야 함
- 공공보행통로와 도로가 교차하는 곳은 보행우선구조로 조성
- 공공보행통로 내 보행지장물 설치 금지
- 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함

㉔ 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1.1. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	비오름유형평가 5등급 개별비오름 평가제외	조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
1.2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	계획지구내 녹지가 분포치 않음	조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
1.3. 동·식물상	동식물상보호	-	-	-	-
1.4. 자연환경자산	자연환경보전	-	-	-	-
2.1. 토지이용	종합적 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적 토지이용계획 수립	-
2.2. 토양	토양오염 최소화	-	-	-	-
2.3. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
3.1. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	계획지구내 녹지가 분포치 않음	계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
3.2. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	지표를 통한 수계 없음	우천 시 토사유출 저감방안 제시	-
4.1. 바람	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통풍축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
4.2. 열	열환경 영향 최소화	-	-	-	-
4.3. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	비산먼지 발생, 이용차량에 따른 배기가스 발생	공사 시 방진망 설치 및 살수계획, 조경녹지 등으로 영향최소화	-
4.4. 악취	악취공해 해결	-	-	-	-
4.5. 온실가스	온실가스 저감	○	-	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 기능토록 계획	-
4.6. 에너지	에너지절약계획 수립	○	-	에너지자립률 향상을 위한 절감 설비 시설을 설치, 청정연료인 도시가스(LNG)사용 계획	-
5.1. 친환경적자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
5.2. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 소음·진동 영향 예상됨 운영시 인근 도로소음이 예상됨	가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
5.3. 경관	Skyline 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
5.4. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	대상지 주변 휴식·여가공간 부족	녹지공간 및 오프스페이스를 충분히 확보	-
5.5. 일조	일조침해 최소화	○	대상지 : 제2종·제3종일반주거지역 대상지 인근 : 제1종·제2종·제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
5.6. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	대중교통 연결성 강화 및 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	○	현재 자전거도로 및 보관소 부재	세검정로변에 홍제천과 연계되는 자전거·보행자겸용도로 설치 및 기준 준수하여 보관소 배치	-
	자전거보관소	○			
5.7. 전파장해	전파장해 영향 저감	-	-	-	-
6.1. 인구	인구 고려한 계획수립	○	건립세대수 329세대	인구증가에 따른 도로 등 기반시설 추가확보 계획	-
6.2. 주거	주거 고려한 계획수립	-	-	-	-
6.3. 산업	산업 고려한 계획수립	-	-	-	-

㉔ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공주택 세대수				공공주택 비율(%)		
			계	의무 임대	국민주택 규모임대	공공지원 민간임대	전체세대수 대비	전체 비율	공공임대중 국민주택규모주택
합계	329	100.0	110	53	25	32	33.4	100.0	22.7
40㎡이하	33	10.0	30	30	-	-	9.1	27.3	-
40㎡초과~60㎡이하	130	39.5	60	23	16	21	18.2	54.5	14.5
60㎡초과~85㎡이하	102	31.0	20	-	9	11	6.1	18.2	8.2
85㎡초과	64	19.5	-	-	-	-	-	-	-

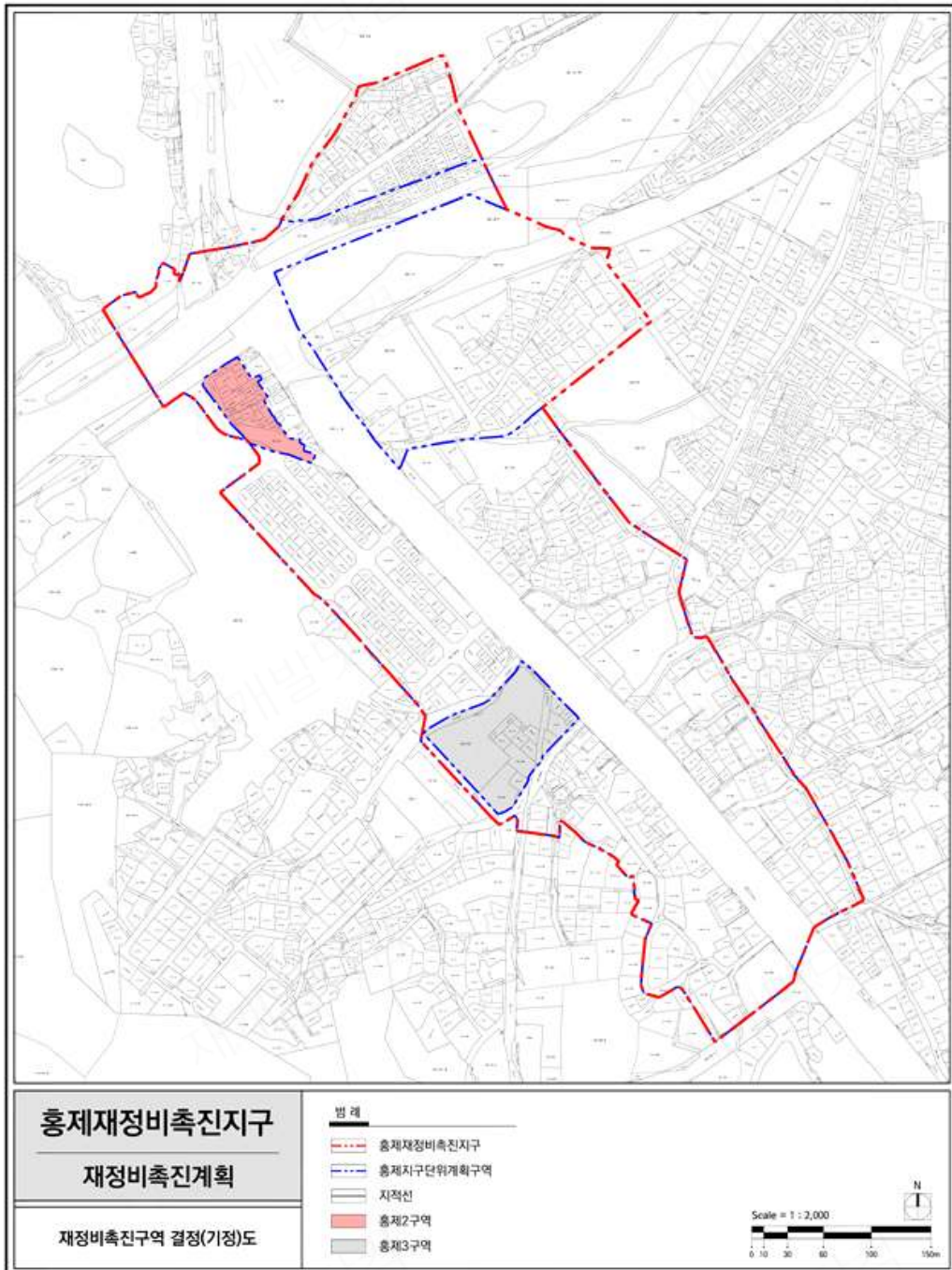
- 17) 광고물 관리계획 : 변경없음
 18) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음
 19) 친환경건축물에 관한 계획 : 변경없음
 20) 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획 : 변경없음
 21) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음
 22) 무장애 생활환경에 관한 계획 : 변경없음
 23) 유비쿼터스에 관한 계획 : 변경없음

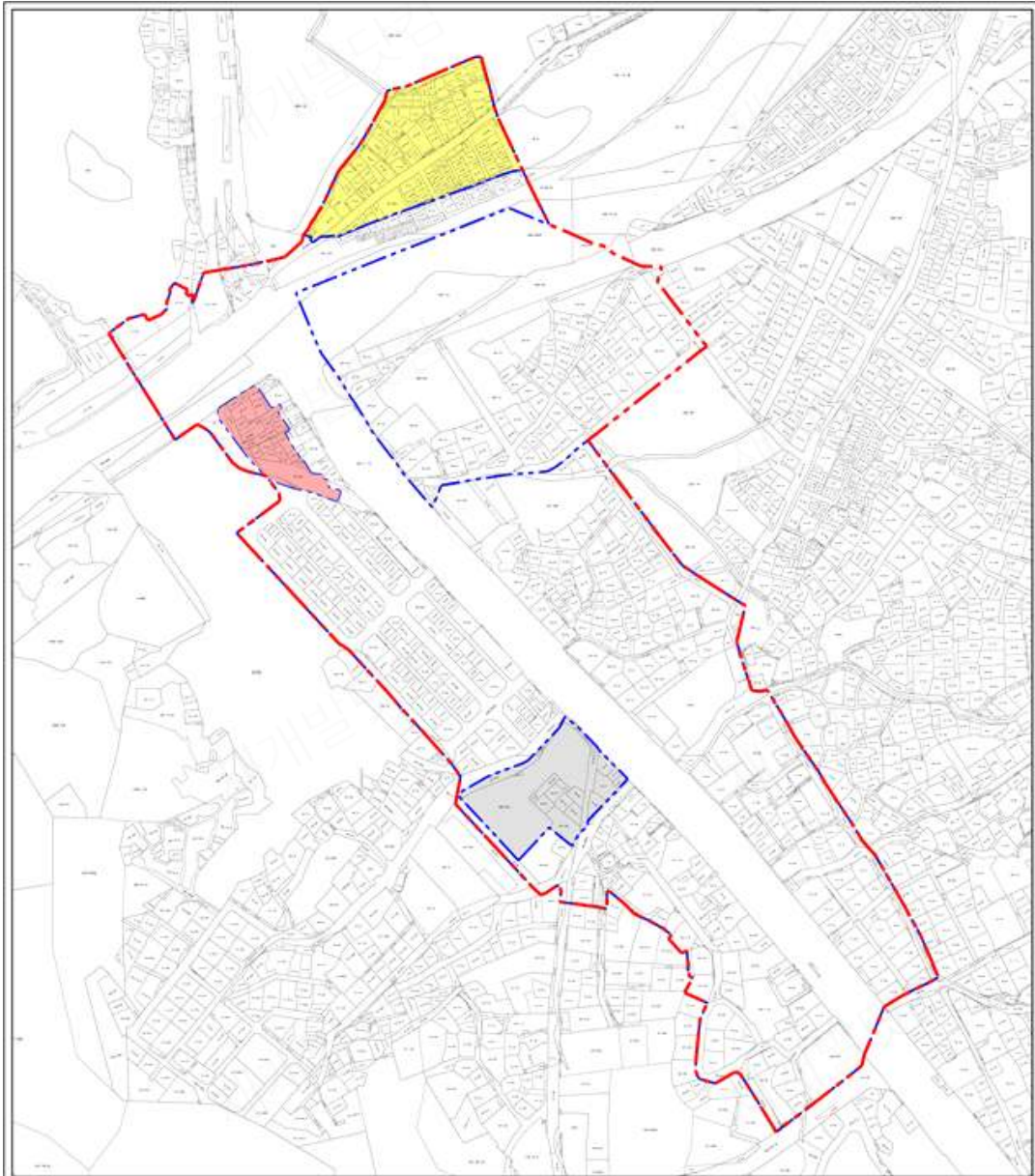
마. 2023년 제1차('23.9.25.) 도시재정비(수권)소위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	반영계획	비고
1	•건축위원회 심의 전까지 공공지원민간임대주택 운영 계획을 수권소 위원회에 보고할 것	•건축위원회 심의 전에 공공지원민간임대주택 운영계획을 수권소위원회에 보고하겠음	반영
2	•금회 정비계획을 반영하여 건축계획은 현상설계 공모를 통해 추진	•주민대표회의 의결을 통해 추진토록 하겠음 (추진이 어려울 경우 수권소위원회에 별도 상정하도록 하겠음)	반영

바. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ' 홍제재정비촉진지구 홍은1채정비촉진구역 지정 및 촉진 계획 변경 결정도서 ' 참조

사. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7224) 및 서대문구청 신통개발과(☎02-3140-8323)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.





홍제재정비촉진지구

재정비촉진계획

재정비촉진구역 결정(변경)도

범례

- 홍제재정비촉진지구
- 홍제지구단위계획구역
- 지척선
- 홍제2구역
- 홍제3구역
- 홍은1구역

