

◆ 서울특별시고시 제2025-215호

홍은15구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 홍은동 8-400번지 일대(이하 ‘홍은15구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2024년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.12.24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다

2025년 4월 17일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	홍은15구역	서울특별시 서대문구 홍은동 8-400번지 일대	-	증) 87,976.3	87,976.3	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		87,976.3	100.0	-
획지	소계	78,425.7	89.1	-
	공동주택용지	77,675.7	88.2	-
	종교용지	750.0	0.9	
정비기반시설	소계	9,550.6	10.9	-
	도로	2,160.6	2.5	-
	청소년수련시설	1,250.0	1.4	1개소
	공원	6,140.0	7.0	1개소

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	87,976.3	-	87,976.3	100.0	-
제1종일반주거지역	45,805.7	감) 39,265.7	6,540.0	7.4	-
제2종일반주거지역(7층이하)	23,946.8	감) 22,186.2	1,760.6	2.0	-
제2종일반주거지역	18,223.8	증) 61,451.9	79,675.7	90.6	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	홍은동 8~400번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	39,265.7	• 홍제천지천르네상스 계획과 연계한 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 • 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	22,186.2	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내 용
추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산추정액 × 100% • 추정비례율 : 129.18% → (14,230.6억 - 9,762.7억) ÷ 3,458.5억 × 100 = 129.18% - 총 수입 추정 : 14,230.6억 - 총 지출 추정 : 9,762.7억 - 종전자산추정액 : 3,458.5억
개별종전자산추정액	• 토지와 건물을 구분하여 개별적으로 평가하되, 집합건물은 일괄 평가함 • 토지 : 개별공시지가(2023년) × 배율 • 건물 : 재조달원가 × (1 - 감가율) × 면적 • 집합건물 : 공동주택공시가격(2023년) × 배율
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식: 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	내 용		
	권리자 분양가 추정액 (a)(만원)		추정권리가액 (b)
	38㎡형	46,790	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(129.18%)
	47㎡형	56,780	
	59㎡형	68,580	
	74㎡형	79,890	
	84㎡형	86,490	
	104㎡형	102,640	
추정분담금 (a-b)			
권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - 환급)			
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가의 90% 수준으로 결정함			

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

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	중로	3	1	12	국지도로	1,752	홍은동 8-1262	홍은동 48-233	일반도로	-	-	
변경	중로	3	1	12~17	국지도로	1,752 (325)	홍은동 8-1262	홍은동 48-233	일반도로	-	-	
기정	소로	1	1	10	국지도로	140	홍은동 9-699	홍은동 9-619	일반도로	-	-	
변경	소로	1	1	11	국지도로	23 (23)	홍은동 9-699	홍은동 9-837	일반도로	-	-	옥천2교
기정	소로	3	1	8	국지도로	218	홍은동 9-423	홍은동 8-128	일반도로	-	-	
변경	소로	3	1	8	국지도로	157 (-)	소로 3-4	홍은동 8-128	일반도로	-	-	
기정	소로	3	4	8	국지도로	53	홍은동 8-584	홍은동 8-985	일반도로	-	-	
변경	소로	3	4	6~8	국지도로	156 (156)	중로 3-1	홍은동 8-1182	일반도로	-	-	
폐지	소로	2	2	8	국지도로	213	홍은동 8-247	홍은동 8-218	일반도로	-	-	
폐지	소로	3	5	8	국지도로	20	홍은동 8-418	홍은동 8-251	일반도로	-	-	
폐지	소로	3	-	6	국지도로	-	홍은2동 8-418	홍은2동 8-862	일반도로	-	-	

※ ()은 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	• 도로 폭원 변경 (B=12m → 12~17m)	• 정비구역 지정에 따른 일부구간 폭원 확장
소로 1-1	소로 1-1	• 도로 연장 변경 및 폭원 변경 (L=140m → 23m) (B=10m → 11m)	• 정비구역 지정에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 연장 변경 (L=218m → 157m)	• 정비구역 지정에 따른 도로 연장 변경
소로 3-4	소로 3-4	• 도로 연장 변경 및 폭원 변경 (L=53m → 156m) (B=8m → 6~8m)	• 정비구역 지정에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
소로 2-2	-	• 도로 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지
소로 3	-	• 도로 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	노외주차장	홍은동 9-166번지	906	감)906	-	2001.11.13. (서대문구고시 제2001-135호)	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	주차장폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	홍은동 8-385 일대	-	증)6,140.0	6,140.0	-	

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	공원 신설 증) 6,140.0㎡	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 공원 신설

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	홍은동 9-685번지 일대	298	감)298	-	2001.7.3. (서대문구고시 제2001-82호)	
폐지	-	공공공지	홍은동 8-368	211	감)211	-	2005.6.2. (서대문구고시 제2005-71호)	

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	공공공지 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지
-	공공공지	공공공지 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 청소년수련시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	청소년 수련시설	청소년 수련관	홍은동 8-767일원	-	증)1,250	1,250	-	

■ 청소년수련시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년 수련시설	청소년 수련관 신설 (대지면적 : 1,250㎡, 연면적 : 3,400㎡)	• 정비구역 지정에 따른 청소년 수련시설 신설

라. 방재시설

1) 하천 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	하천 (홍제천)	지방 하천	종로구 평창동 복개시점부 ~ 망원동 한강 합류점	612,905	감)1,064	611,841	1978.3.9.	

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	하천 면적 감소 감) 1,064	• 정비구역 지정에 따른 하천 일부구간 면적 감소

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
합계		-	증) 6,511.64	6,511.64	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	경로당	-	증) 761.25	761.25	725㎡ 이상
	어린이집	-	증) 761.25	761.25	725㎡ 이상
	작은도서관	-	증) 312.90	312.90	298㎡ 이상
	어린이놀이터	-	증) 1,801.64	1,801.64	1,783.8㎡ 이상
	주민복지시설	-	증) 1,790.00	1,790.00	-
	주민운동시설	-	증) 650.00	650.00	-
	다함께돌봄센터	-	증) 254.60	254.60	66㎡ 이상
	소계	-	증) 6,331.64	6,331.64	5,210㎡ 이상
부대복지시설	경비실	-	증) 30.0	30.0	-
	관리사무소	-	증) 150.0	150.0	99.2㎡ 이상
	소계	-	증) 180.0	180.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2제곱미터를 더한 전체면적에 500제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.
 : (500㎡ + 1,834세대 × 2㎡) × 1.25 = 5,210㎡

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	홍은15구역 주택정비형 재개발구역	87,976.3	홍은동 8-400번지 일대	545	-	-	545	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택 규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한																																									
신설	홍은15구역 주택재개발 정비구역	87,976.3	획지 ①	77,675.7	홍은동 8-400번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60%	241.00% 이하	-	해발 145m 이하 / 최고 25층 이하																																								
			획지 ②	750.0	홍은동 8-613번지 일대	종교시설	관계법령에 따름																																											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 주택공급계획 : 1,834세대 (분양 1,533세대, 임대 301세대) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,834</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡ 이하</td><td>128</td><td>7.0</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡ 이하</td><td>640</td><td>34.9</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>928</td><td>50.6</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>138</td><td>7.5</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 92.5%(1,696세대) • 재개발 의무 임대주택 (전체 세대수에서 초과용적률에 따른 세대수 제외) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상① 또는 연면적 10%이상② → 계획 : ①세대수 15.0%(276세대), ②연면적 12.4%(22,700.71㎡) - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상① 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상② : 전용면적 40㎡ 이하 → 계획 : ①30.5%(92세대), ②7.0%(128세대) <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전체 세대수</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40㎡초과</th></tr><tr><td>세대수</td><td>1,834</td><td>301</td><td>92</td><td>209</td></tr><tr><td>구성비(%)</td><td>100.0</td><td>16.4</td><td>5.1</td><td>11.3</td></tr></table>									건립규모		세대수	비율(%)	합 계		1,834	100.0	85㎡ 이하	40㎡ 이하	128	7.0	40㎡~60㎡ 이하	640	34.9	60㎡~85㎡ 이하	928	50.6	85㎡ 초과		138	7.5	구 분	전체 세대수	임대주택			소계	40㎡이하	40㎡초과	세대수	1,834	301	92	209	구성비(%)	100.0	16.4	5.1	11.3
		건립규모		세대수	비율(%)																																													
합 계		1,834	100.0																																															
85㎡ 이하	40㎡ 이하	128	7.0																																															
	40㎡~60㎡ 이하	640	34.9																																															
	60㎡~85㎡ 이하	928	50.6																																															
85㎡ 초과		138	7.5																																															
구 분	전체 세대수	임대주택																																																
		소계	40㎡이하	40㎡초과																																														
세대수	1,834	301	92	209																																														
구성비(%)	100.0	16.4	5.1	11.3																																														
심의 완화 사항		• 기준용적률20%p 완화(소형주택 건립) • 허용용적률 38.8%p 완화 (공공보행통로, 열린단지, 방재안전 등 적용 19.4%p x 사업성보정계수 2.0)																																																

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한	
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 대지경계선으로부터 3m 이상 - 홍제천변은 대지경계선 으로부터 10m 이상 • 벽면한계선 : 공동주택 부지의 경우 건축한계선에서 2m이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)									
기타사항에 관한 계획	• 폭원6m 이상 - 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방터~포방터8길 연결 보행 동선 계획									

나. 용적률 계획

구분	내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
			토지 면적	건축물 기부채납 환산부지 면적		
	87,976.3㎡	77,675.7㎡	10,070.0㎡	2,223.4㎡	554.4㎡	6,263.8㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 $= 10,070.0\text{㎡} + 2,223.4\text{㎡} - 554.4\text{㎡} - 6,263.8\text{㎡} = 5,475.2\text{㎡}$ ※ 신설 정비기반시설 토지 면적(10,070.0㎡) $= \text{정비기반시설(도로, 공원, 청소년수련시설) 면적}(9,550.6\text{㎡}) + \text{기부채납 임대주택의 토지지분 면적}(519.4\text{㎡})$ ※ 신설 정비기반시설 건축물(청소년수련시설, 임대주택) 기부채납 환산부지 면적(2,223.4㎡) $\triangleright \text{청소년수련시설 지상부 환산부지 면적} = (\text{표준건축비} \times \text{연면적}) \div \text{부지가액}$ $= (2,108,182\text{원}/\text{㎡} \times 2,320.0\text{㎡}) \div (1,872,520\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 1,306.0\text{㎡}$ $\triangleright \text{청소년수련시설 지하부 환산부지 면적} = (\text{분양가상한제 기본형건축비(지하층)} \times \text{연면적}) \div \text{부지가액}$ $= (917,273\text{원}/\text{㎡} \times 1,080.0\text{㎡}) \div (1,872,520\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 264.5\text{㎡}$ $\triangleright \text{임대주택(전용18㎡) 환산부지 면적} = (\text{분양가상한제 기본형건축비} \times \text{연면적}) \div \text{부지가액}$ $= (1,932,727\text{원}/\text{㎡} \times 830\text{㎡}) \div (1,872,520\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 428.3\text{㎡}$ $\triangleright \text{임대주택(전용59㎡) 환산부지 면적} = (\text{분양가상한제 기본형건축비} \times \text{연면적}) \div \text{부지가액}$ $= (2,002,727\text{원}/\text{㎡} \times 420\text{㎡}) \div (1,872,520\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 224.6\text{㎡}$ ※ 비과세금액 적용					
기준용적률	- 기준용적률 = 189.17% ▶ 기준용적률가중평균 $= \{ (1\text{종 기준용적률} \times 1\text{종 면적}) + (2\text{종7층 기준용적률} \times 2\text{종7층 면적}) + (2\text{종 기준용적률} \times 2\text{종 면적}) \} / \text{구역면적}$ $= \{ (170\% \times 45,805.7\text{㎡}) + (210\% \times 23,946.8\text{㎡}) + (210\% \times 18,223.8\text{㎡}) \} / 87,976.3\text{㎡} = 189.17\%$ ※ 소형주택공급으로 기준용적률20% 가산 적용					

구분	내용
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + [인센티브×사업성보정계수] = 189.17% + 19.4%×2.0 = 227.97% ▶ 인센티브 = 19.4% [공공보행통로 2.8%, 열린단지 5%, 돌봄시설 0.8%, 고령서비스시설 0.8%, 수변친화공간조성 5.0%, 방재안전 5.0%] * 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함 ▶ 사업성보정계수 = 서울시 평균 공시지가/구역 평균 공시지가 = 5,861,129원/2,385,010원 = 2.5 → 2.0 적용
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + 1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물(청소년수련시설) + 1.0×α건축물(기부채납임대주택) + 1.3×α토지지분(기부채납임대주택)] = 227.97%+188.57%×(1+1.3×0.0354 × 0.8197 + 0.7 × 0.0204 + 1.0 × 0.0085 + 1.3 × 0.0067) = 241.00% ▶ 허용용적률 : 188.57% (기준용적률 완화 및 보정계수 적용시 227.97%) ▶ 가중치 = 공공시설 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 154.57% ÷ 188.57% = 0.8197 ▶ α(토지) = 2,732.4㎡/77,156.3㎡ = 0.0354 ▶ α(건축물-청소년) = 1,570.5㎡/77,156.3㎡ = 0.0204 ▶ α(건축물-기부채납임대주택) = 652.9㎡/77,156.3㎡ = 0.0085 ▶ α(토지지분-기부채납임대주택) = 519.4㎡/77,156.3㎡ = 0.0067
법적상한 용적률	• 미적용

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 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) 재개발 의무 임대주택 건설계획

구분	검 토 내 용
계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
산출근거	• 전체 세대 수 : 1,834세대 • 재개발공공임대주택 건설계획 : 276세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 = 1,834세대 × 15% = 275.1세대 또는 182,485.65㎡ × 10% = 18,248.57㎡ 이상 ∴ 276세대, 22,700.71㎡ 계획 • 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하로 건설계획(기부채납임대 포함) : 92세대 - 임대주택 세대수의 30% 이상 = 301세대(기부채납임대 포함) × 30% = 90.3세대 이상

구 분	검 토 내 용		
	- 주택 전체 세대수의 5% 이상 = 1,834세대 x 5% = 91.7세대 이상 ∴ 92세대 계획		
구 분	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	301	16.3%	100.00%
40㎡ 이하	92	5.0%	30.6%
40㎡ ~ 60㎡ 이하	168	9.1%	55.8%
60㎡ ~ 85㎡ 이하	41	2.2%	13.6%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획 : 해당 없음

3) 기부채납주택 건설에 관한 계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	연면적
합 계		25	519.4㎡	1,250㎡ (환산부지면적 : 652.9㎡)
18.85㎡	37.70㎡	20		
59.97㎡	83.96㎡	5		

※ 기부채납 임대주택 면적 산출근거

- 대지지분 = 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율(1,250㎡/186,928.15㎡) × 대지면적(77,675.7㎡) = 519.4㎡

- 임대주택(전용 18㎡) 환산부지면적

= (분양가상한제 기본형건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (1,932,727원/㎡ × 830㎡) ÷ (1,872,520원/㎡ × 2) = 428.3㎡

- 임대주택(전용 59㎡) 환산부지면적

= (분양가상한제 기본형건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (2,002,727원/㎡ × 420㎡) ÷ (1,872,520원/㎡ × 2) = 224.6㎡

※ 분양가상한제 기본형건축비는 고시된 건축비에서 부가가치세를 제외한 금액으로 산정함

10. 주택공급계획

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합계		1,834	638	895	301	-
60㎡ 이하	소계	768	243	265	260	-
	30㎡ 미만	20	-	-	20	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	240	49	89	102	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	508	194	176	138	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	928	350	537	41	-
85㎡ 초과	소계	138	45	93	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	138	45	93	-	-

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
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 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	-
재난방지	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보 하도록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 - 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영 - 수해방지사설 설치 및 웅벽높이 최소화 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	4등급/20~30%	0	- 개별 비오톱 유형 평가는 평가제외 등급 - 대부분 5등급지역(일부 4등급지와 1등급 지역 분포)	- 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 - 시설별 특성과 경관을 고려한 조정계획 수립
	1.2 생태 네트워크	녹지면적을 최대한 확보	0	인접 공원과 연계성 검토	녹지의 연결성 및 동물 이동로 여부
	1.3 동·식물상	생태계에 미치는 영향저감	0	대상지는 도심 시가지로 현존식생량은 미미한 것으로 조사됨	계획 시행으로 동·식물에 미치는 영향 여부
	1.4 자연환경 자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향 최소화	X	대상지에는 환경관련 보호지구·지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항 없음
생활 환경	토지환경	2.1 토지이용	0	대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어 짐으로 인근 지역의 직접적인 영향범위에 있지 않음	공사시 가설방음판넬, 방진망, 교통통제, 환경관리인 배치 등 생활환경의 영향 최소화
		2.2 토양	0	공사시 유출유류 및 토사발생	진출입부 세륜·세차시설 및 계획지구 경계부에 방진망 설치
		2.3 지형·지질	0	- 불투수 토양포장도 대부분 지역 - 인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절·성토량 발생예상	- 최소한의 부지정지계획 수립 - 현지형을 최대한 이용 - 적정 녹지 계획으로 자연 토양기능 상실 최소화
	미관환경	3.1 물순환 수리·수문	0	건축유형별 생태면적률 적용기준 준수	건축유형별 생태면적률 최대한 확보
		3.2 수질	0	- 공사시 우수유출량 변동 및 토사유출 발생 - 공사인력에 의한 오수 발생 - 공사장비에 의한 폐유류 발생	- 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 - 가배수로 및 침사지 설치
	대기환경	4.1 바람 및 미기후	0	기후현황 조사	녹지공간 확보로 기후변화 최소화

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
기타	4.2 악취	악취물질 발생량 억제	X	•사업대상지의 영향권에는 악취배출 시설이 없음	•해당사항 없음
	4.3 대기질	대기오염물질 발생억제	O	•공사시 토량이동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염물질 발생 예상 •운영시 이용차량 증가에 따른 대기오염물질 증가가 예상되나 그 영향은 미미할 것으로 판단됨	•방진망 설치, 공사장내 차량속도 제한, 주기적인 살수 실시
	4.4 온실가스	온실가스 배출감소 및 자체정화 최대화	△	•난방 및 취사, 사업시행으로 인한 온실가스 배출 발생	•천연가스 사용계획 및 정화효율이 높은 조경식재
	5.1 친환경적 자원순환	폐기물 처리	O	•공사시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨 발생 •공사장비 가동에 따른 폐유발생	•분리수거용기 및 화장실(간이화장실 포함) 설치 •폐유저장소 공사현장내 설치
	5.2 에너지	에너지 효율 극대화	△	•주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	•에너지 절감설비 활용
	5.3 소음·진동	생활소음·진동 및 소음환경기준	O	•공사시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음·진동 발생 •운영시 이용차량에 의한 소음발생	•공사장비 분산투입 •가설방음판넬 설치·운영 •방음벽 설치 검토
	5.4 경관	경관자원과의 조화	△	•기존 건축물과 조화가 요구됨	•주변지역과의 개발여건을 고려하여 계획
	5.5 휴식/여가 공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	O	•서대문구에는 국립공원 1개소, 도시공원 83개소, 기타공원 41개소 등이 위치함	•대상지내 조경녹지 및 공원 등을 조성하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공
	5.6 일조	수인한도 만족	△	•일조수인한도 만족 여부	•주거지역 및 상업지역을 고려 적정 높이 계획 수립
	5.7 보행친화 공간	보행공간확보	O	•보행공간 확보 하여야 함	•공공보행통로 확보 계획 수립
사회경제 환경	6.1 인구	인구현황	△	•인구현황 통계	•인구현황 통계
	6.2 주거	주거 고려한 계획수립	X	•해당사항 없음	•해당사항 없음
	6.3. 산업	산업 고려한 계획수립	X	•해당사항 없음	•해당사항 없음

12. 정비사업 시행 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)홍은15구역 주택재개발 정비사업조합	- 현황세대수 : 905세대 - 계획세대수 : 1,834세대 (감) 929세대	-

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	계획내용		비고
대상지 남측 홍은초등학교	통학로	• 정비사업 시행시 옥천2교 확폭 및 보차분리로 통학로 안전성 확보	
	소음, 진동	• 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 경제부 가설방음판넬 설치 • 운영시 차속제한구역 설정 및 과속방지턱을 설치하고 저소음포장 및 유지관리를 통해 소음관리	
	비산 먼지	• 비산먼지 발생사업 신고 후, 세륜·세차시설, 주기적인 살수, 작업장 출입차량 규제, 방진덮개 사용 등을 통해 비산먼지 발생 저감	
	일조	• 대상지는 홍은초등학교 북동측에 위치하며, 「서울시 교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」 기준을 충족함 - 동짓날 기준 08:00부터 16:00까지 8시간 중 4시간 이상 일조를 확보하거나 유치원, 초등학교의 경우 09:00부터 13:00까지 연속 2시간 일조 확보	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

14. 세입자 주거대책

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 • 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함	-

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
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 인지성 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	

16. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

: 해당사항 없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구역	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	당산15구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 서대문구 홍은동 8-400번지 일대	-	증) 87,976.3	87,976.3	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	87,976.3	-	87,976.3	100.0	-
제1종일반주거지역	45,805.7	감) 39,265.7	6,540.0	7.4	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	23,946.8	감) 22,186.2	1,760.6	2.0	-
제2종일반주거지역	18,223.8	증) 61,451.9	79,675.7	90.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	홍은동 8-400번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	39,265.7	• 홍제천지천르네상스 계획과 연계한 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 • 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	22,186.2	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

다. 교통시설 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	중로	3	1	12	국지도로	1,752	홍은동 8-1262	홍은동 48-233	일반도로	-	-	
변경	중로	3	1	12~17	국지도로	1,752 (325)	홍은동 8-1262	홍은동 48-233	일반도로	-	-	
기정	소로	1	1	10	국지도로	140	홍은동 9-699	홍은동 9-619	일반도로	-	-	
변경	소로	1	1	11	국지도로	23 (23)	홍은동 9-699	홍은동 9-837	일반도로	-	-	옥천2교
기정	소로	3	1	8	국지도로	218	홍은동 9-423	홍은동 8-128	일반도로	-	-	
변경	소로	3	1	8	국지도로	157 (-)	소로 3-4	홍은동 8-128	일반도로	-	-	
기정	소로	3	4	8	국지도로	53	홍은동 8-584	홍은동 8-985	일반도로	-	-	
변경	소로	3	4	6~8	국지도로	156 (156)	중로 3-1	홍은동 8-1182	일반도로	-	-	
폐지	소로	2	2	8	국지도로	213	홍은동 8-247	홍은동 8-218	일반도로	-	-	
폐지	소로	3	5	8	국지도로	20	홍은동 8-418	홍은동 8-251	일반도로	-	-	
폐지	소로	3	-	6	국지도로	-	홍은2동 8-418	홍은2동 8-862	일반도로	-	-	

※ ()은 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	• 도로 폭원 변경 (B=12m → 12~17m)	• 정비구역 지정에 따른 일부구간 폭원 확장
소로 1-1	소로 1-1	• 도로 연장 변경 및 폭원 변경 (L=140m → 23m) (B=10m → 11m)	• 정비구역 지정에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 연장 변경 (L=218m → 157m)	• 정비구역 지정에 따른 도로 연장 변경
소로 3-4	소로 3-4	• 도로 연장 변경 및 폭원 변경 (L=53m → 156m) (B=8m → 6~8m)	• 정비구역 지정에 따른 도로 폭원 및 연장 변경
소로 2-2	-	• 도로 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3	-	• 도로 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	주차장	노외주차장	홍은동 9-166번지	906	감)906	-	2001.11.13. (서대문구고시 제2001-135호)	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	주차장폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지

라. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	홍은동 8-385 일대	-	증)6,140.0	6,140.0	-	

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	공원 신설 증) 6,140.0㎡	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 공원 신설

2) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	공공공지	홍은동 9-685번지 일대	298	감)298	-	2001.7.3. (서대문구고시 제2001-82호)	
폐지	-	공공공지	홍은동 8-368	211	감)211	-	2005.6.2. (서대문구고시 제2005-71호)	

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	공공공지 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지
-	공공공지	공공공지 폐지	• 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지

마. 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

1) 청소년수련시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	청소년 수련시설	청소년 수련관	홍은동 8-767일원	-	증)1,250	1,250	-	

■ 청소년수련시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년 수련시설	청소년 수련관 신설 (대지면적 : 1,250㎡, 연면적 : 3,400㎡)	• 정비구역 지정에 따른 청소년 수련시설 신설

바. 방재시설 결정(변경)조서

1) 하천 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	하천 (홍제천)	지방 하천	종로구 평창동 복개시점부 ~ 망원동 한강 합류점	612,905	감)1,064	611,841	1978.3.9.	

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	하천 면적 감소 감) 1,064	• 정비구역 지정에 따른 하천 일부구간 면적 감소

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적	획지		비고
			획지번호	위치	
합계		78,425.7㎡	-	-	
획지	획지	77,675.7㎡	①	홍은동 8-400번지 일대	공동주택용지 및 부대복리시설
획지	획지	750.0㎡	②	홍은동 8-613번지 일대	종교용지

나. 건축물의 용도·건폐율·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택법 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표2 제4호의 제2종근린생활시설	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지	60% 이하	-

② 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고
		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지①	189.17%	227.97%	241.00% 이하	-	건축계획용적률 240.65%
신설	획지②	관계법령에 따름				

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브						비고
	공공 보행통로	열린단지	돌봄시설	고령서비스시설	수변친화 공간조성	방재안전	
신설	2.8%	5.0%	0.8%	0.8%	5.0%	5.0%	19.4% 적용

③ 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지 ①	최고 25층 이하 (해발 145m 내외)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지 ①	• 대지경계선으로부터 3m 이상, 홍제천변은 대지경계선으로부터 10m 이상
벽면한계선	획지 ①	• 건축한계선으로부터 2m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성공간에 적용)

※ 건축한계선 및 벽면한계선은 지침도에 따름

라. 건축계획에 관한 결정 조서

1) 주민공동시설 및 근린생활시설 배치구간

구분	계획내용
주민공동시설 배치구간	• 홍제천변, 단지 내 공공보행통로 및 주변과 연계되는 구간에 개방형으로 배치 (권장)
근린생활시설 배치구간	• 기존 포방터상권 위치 및 가로활성화를 고려하여 공공보행통로변, 홍제천변에 배치 (권장)

2) 특별건축구역에 관한 계획

구분	계획내용
특별건축구역 지정	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 공공성이 인정되는 경우 특별건축구역을 적용 (권장) - 특별건축구역의 완화규정을 적용시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리 산정, 남향 및 일조 만족 세대 최대화 등 주거 성능이 저하되지 않도록 계획

4. 경관계획

가. 건축물의 배치에 관한 계획

적용위치	계획내용
홍제천변	• 테라스형 특화주동 배치하여 홍제천 조망이 가능하도록 계획하고, 양 끝(남, 서)에 랜드마크형 주동 배치 (권장) • 홍제천변 중저층 주동 배치(19층 내외)
북한산변	• 북한산, 홍제천으로의 통경축 확보하여 주동 배치 (권장)
홍은중앙로변	• 도시맥락에 대응하여 중층의 판상형 주동 배치 (권장)

나. 외부공간에 관한 계획

적용위치	계획내용
획지 ①	• 홍제천변으로 개방된 충분한 외부공간을 확보하여 주민소통 및 홍제천 활성화 도모 - 대상지와 홍제천이 만나는 양쪽에 랜드마크 주동을 배치하고 디자인 특화 계획 - 홍제천변 주동 저층부는 근린생활시설 및 지역개방시설(권장) 등 배치 - 랜드마크 주동 하부 오픈스페이스를 확보해 수변으로 열린공간 조성 - 수변특화공간과 단지 내외 보행동선을 연결하여 수변으로의 접근성 강화
획지 ①	• 북한산과 홍제천을 이어주는 보행축 계획 - 북한산 자락길로의 접근성을 고려하여 남북방향의 단지 내 보행 연결

다. 스카이라인 및 경관계획

구분	적용위치	계획내용
스카이라인	획지 ①	• 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 홍제천, 북한산, 저층주거지 등과 조화로운 스카이라인 계획 - 홍은중앙로변: 저층주거지를 고려한 중저층 주동 계획 - 홍제천변: 홍제천 자연경관을 고려한 열린 중저층 주동 계획 - 북측 북한산변: 북한산 자연경관을 고려한 열린 중고층 주동계획
통경축	획지 ①	• 홍제천에서 북한산으로 열린 방사형 통경축 계획 - 홍제천~북한산 자락길 입구로 연결되는 남북방향 단지내도로와 연계하여 북한산 조망을 위한 통경축 확보 - 방사형 통경축을 권장하며, 공공보행통로(폭원 6m 내외) 및 홍제천~자락길 입구(폭원 20m 내외) 포함 2개소 이상 계획 ※ 개방감을 위해 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한

5. 기타사항에 관한 계획

가. 보행 및 차량 통행에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 공공보행통로 : 폭원 6m 이상 - 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행동선 계획	
차량출입구	• 홍은중앙로, 옥천2교변에 각 1개소 이상 설치 ※ 필요시 포방터8길 추가 설치 검토 • 포방교에서의 차량진출입은 원칙적 불허(비상 차량에 한해 허용) • 공공시설, 종교용지는 포방터8길에서 진출입 (권장)	

나. 임대주택 및 국민주택 규모 건설 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 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.

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	1,834	100.0	301	276	-	25	16.3	100.0	-
전용 18㎡	20	1.1	20	-	-	20	1.1	6.6	-

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	기부채납	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
전용 38㎡	108	5.9	72	72	-	-	3.9	23.9	-
전용 47㎡	132	7.2	30	30	-	-	1.6	10.1	-
전용 59㎡	508	27.7	138	133	-	5	7.5	45.8	-
전용 74㎡	68	3.7	41	41	-	-	2.2	13.6	-
전용 84㎡	860	46.9	-	-	-	-	-	-	-
전용 104㎡	138	7.5	-	-	-	-	-	-	-

다. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	4등급/20~30%	○	- 개별 비오톱 유형 평가는 평가제외 등급 - 대부분 5등급지역(일부 4등급지와 1등급 지역 분포)	- 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 - 시설별 특성과 경관을 고려한 조경계획 수립
	1.2 생태 네트워크	녹지면적을 최대한 확보	○	인접 공원과와 연계성 검토	녹지의 연결성 및 동물 이동로 여부
	1.3 동 · 식물상	생태계에 미치는 영향저감	○	대상지는 도심 시가지로 현존식생량은 미미한 것으로 조사됨	계획 시행으로 동 · 식물에 미치는 영향 여부
	1.4 자연환경 자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향 최소화	×	대상지에는 환경관련 보호지구 · 지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항 없음
생활 환경	토지환경	2.1 토지이용	○	대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어짐으로 인근지역의 직접적인 영향범위에 있지않음	공사시 가설방음판넬, 방진망, 교통통제, 환경관리인 배치 등 생활환경의 영향 최소화
		2.2 토양	○	공사시 유출유류 및 토사발생	진출입부 세륜 · 세차시설 및 계획지구 경계부에 방진망 설치
		2.3 지형 · 지질	○	- 불투수 토양포장도 대부분 지역 - 인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절 · 성토량 발생예상	- 최소한의 부지정지계획 수립 - 현지형을 최대한 이용 - 적정 녹지 계획으로 자연 토양기능 상실 최소화
	미관 환경	3.1 물순환 수리 · 수문	○	건축유형별 생태면적을 적용기준 준수	건축유형별 생태면적을 최대한 확보
		3.2 수질	○	- 공사시 우수유출량 변동 및 토사유출 발생 - 공사인력에 의한 오수 발생 - 공사장비에 의한 폐유류 발생	- 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 - 가배수로 및 침사지 설치

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
대기환경	4.1 바람 및 미기후	기후변화 최소화	O	•기후현황 조사	•녹지공간 확보로 기후변화 최소화
	4.2 악취	악취물질 방생량 억제	X	•사업대상지의 영향권에는 악취배출 시설이 없음	•해당사항 없음
	4.3 대기질	대기오염물질 발생억제	O	•공사시 토량이동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염물질 발생 예상 •운영시 이용차량 증가에 따른 대기오염물질 증가가 예상되나 그 영향은 미미할 것으로 판단됨	•방진망 설치, 공사장내 차량속도 제한, 주기적적인 살수 실시
	4.4 온실가스	온실가스 배출감소 및 자체정화 최대화	△	•난방 및 취사, 사업시행으로 인한 온실가스 배출 발생	•천연가스 사용계획 및 정화효율이 높은 조경식재
	5.1 친환경적 자원순환	폐기물 처리	O	•공사시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨 발생 •공사장비 가동에 따른 폐유발생	•분리수거용기 및 화장실(간이화장실 포함) 설치 •폐유저장소 공사현장내 설치
	5.2 에너지	에너지 효율 극대화	△	•주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	•에너지 절감설비 활용
	5.3 소음·진동	생활소음·진동 및 소음환경기준	O	•공사시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음·진동 발생 •운영시 이용차량에 의한 소음발생	•공사장비 분산투입 •가설방음판넬 설치·운영 •방음벽 설치 검토
	5.4 경관	경관자원과의 조화	△	•기존 건축물과 조화가 요구됨	•주변지역과의 개발여건을 고려하여 계획
	5.5 휴식/여가 공간	휴식 및 여가공간 최대 확보	O	•서대문구에는 국립공원 1개소, 도시공원 83개소, 기타공원 41개소 등이 위치함	•대상지내 조경녹지 및 공원 등을 조성하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공
	5.6 일조	수인한도 만족	△	•일조수인한도 만족 여부	•주거지역 및 상업지역을 고려 적정 높이 계획 수립
	5.7 보행친화 공간	보행공간확보	O	•보행공간 확보 하여야 함	•공공보행통로 확보 계획 수립
사회경제 환경	6.1 인구	인구현황	△	•인구현황 통계	•인구현황 통계
	6.2 주거	주거 고려한 계획수립	X	•해당사항 없음	•해당사항 없음
	6.3. 산업	산업 고려한 계획수립	X	•해당사항 없음	•해당사항 없음

라. 교통개선방안

항목	지점	개선방안
주변 개발계획	-	『홍은 제13구역 주택재개발 정비사업』 교통영향평가 - 교통개선대책 변경신고 2020. 10 가로망계획 반영
주변가로 및 교차로	㉠ - -	- 진출입 편리성 증진 및 도로용량 확대를 위한 도로 확장 - 홍은중앙로 확장(b=12.0m→17.0m, 연장:325m) - 능률차로 운영으로 도로운영 효율화 증진:홍은중앙로 - 교차로 신호최적화를 통한 소통능력증진
진출입동선 체계	- ㉡	- 가각부 회전반경 확보를 통한 교통안전 증진 - 사업지 가각부 회전반경 R=6.0m 확보 - 육전2교 확장으로 진출입 교통체계 증진 - 폭원:11.0m, 연장:23m
대중교통, 보행 및 자전거	- - -	- 공공보행통로설치로 보행연계선 강화:포방교 - 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 - 사업지 서측 홍은중앙로 보도 신설(폭원:1.0m)
주차시설	-	- 주차수급을 고려한 주차대수 계획 - 법정주차대수 : 1,877대 - 주차수요대수 : 2,396대(2029년, 원단위법) - 계획주차대수 : 2,663대(법정대비:140.29%, 수요대비:109.89%) - 장애인주차, 확장형주차, 전기차 충전기 : 법정이상 설치 - 조업주차 : 개별시설 설치시 협의 설치
교통안전 및 기타	- - -	- 교통안전 확보를 위한 교통안전시설 설치 - 개별필지 주차진출입구 반사경 설치 - 개별필지 주차진출입구 진출입 경고등 설치 - 사업지 안내표지판 설치 : 2개소 - 교통안전 노면표시 설치

※ 주 : 지점은 교통처리계획도 참고

III. 2024년 제13차(' 24.12.16.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	대상지 서측 홍은중앙로(중로3-1) 및 포방터8길(소로 3-2)도로계획은 신속통합가이드라인 유지할 것	대상지 서측 홍은중앙로(중로3-1) 및 포방터8길(소로 3-2)도로계획은 신속통합가이드라인에 부합하도록 도로 계획 및 토지이용계획 변경
		신속통합기획 가이드라인에서 제시한 통경축 관련 계획내용(단지배치계획, 스카이라인 및 경관계획 등)은 향후 건축계획 시 담보 될 수 있도록 정비계획 내 계획지침 반영 필요	신속통합기획 가이드라인에서 제시한 통경축 관련 계획내용(단지배치계획, 스카이라인 및 경관계획 등)은 향후 건축계획 시 담보 될 수 있도록 지구단위계획 지침으로 제시

IV. 관련도면 : 붙임참조

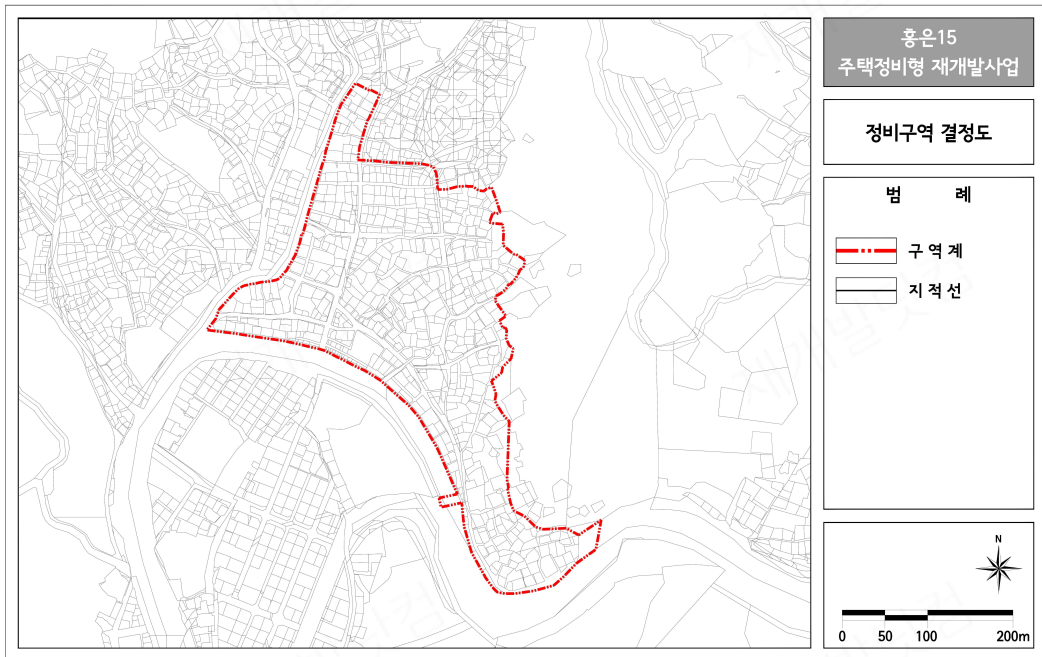
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7236), 서대문구 홍제지구 활성화추진단 (☎02-3140-8098)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

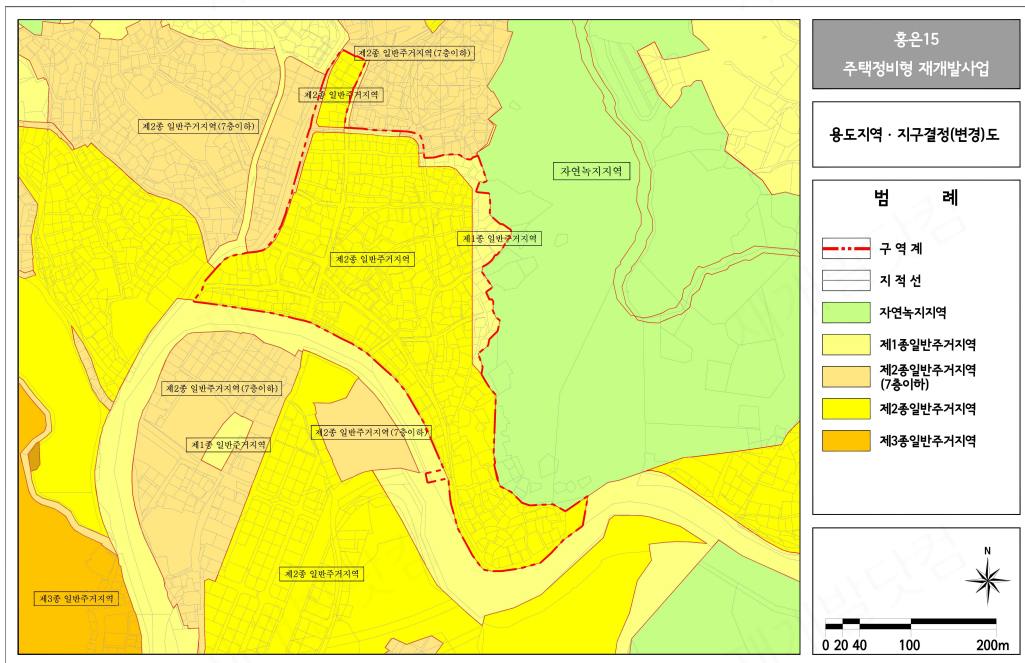
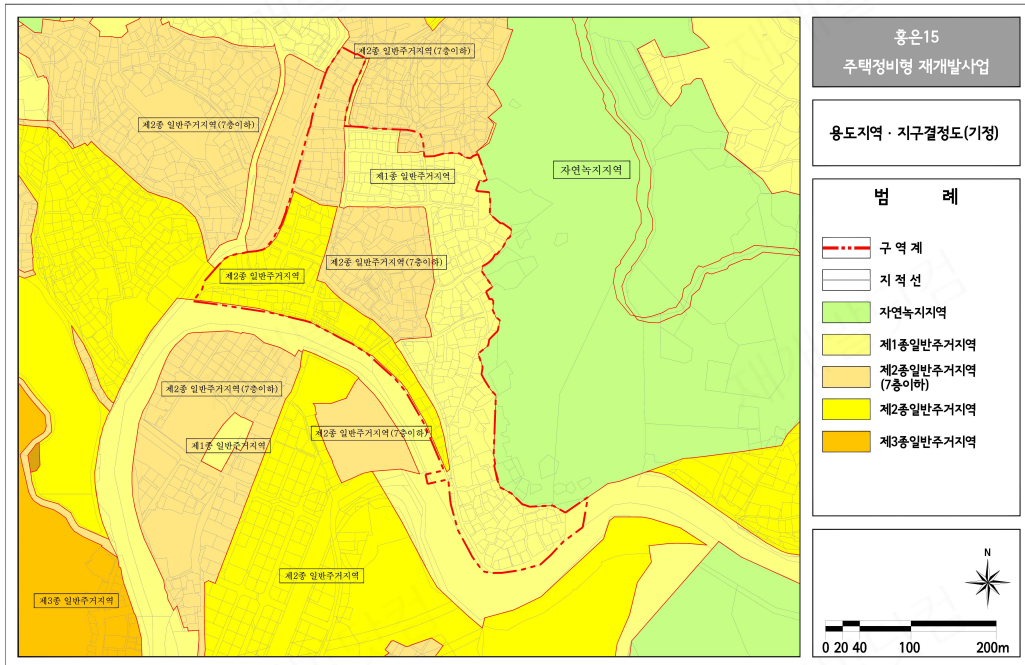
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 불임_정비구역 결정도

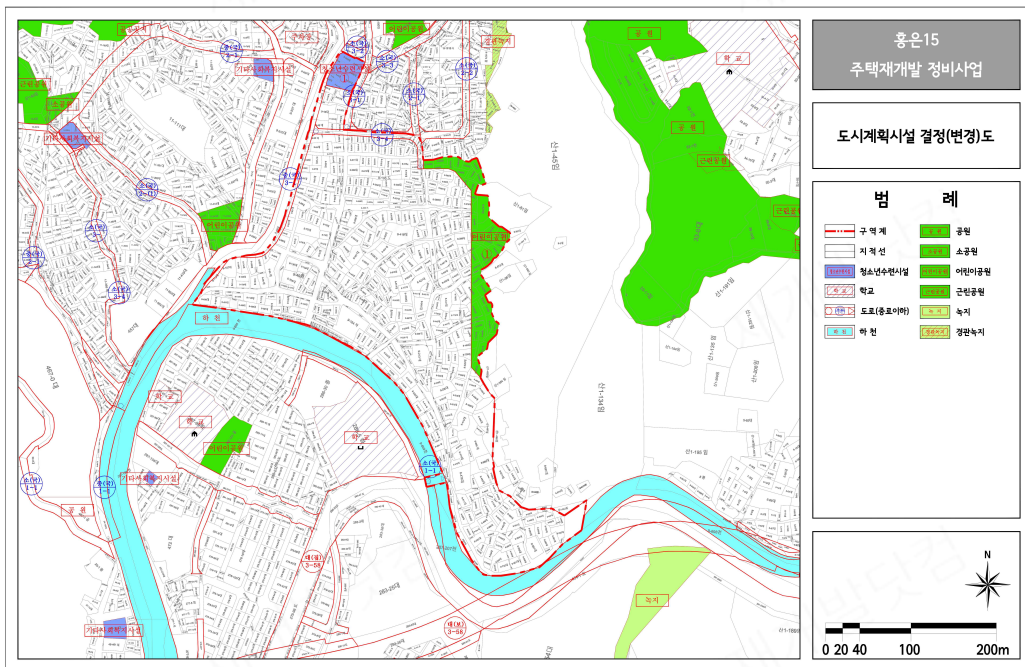
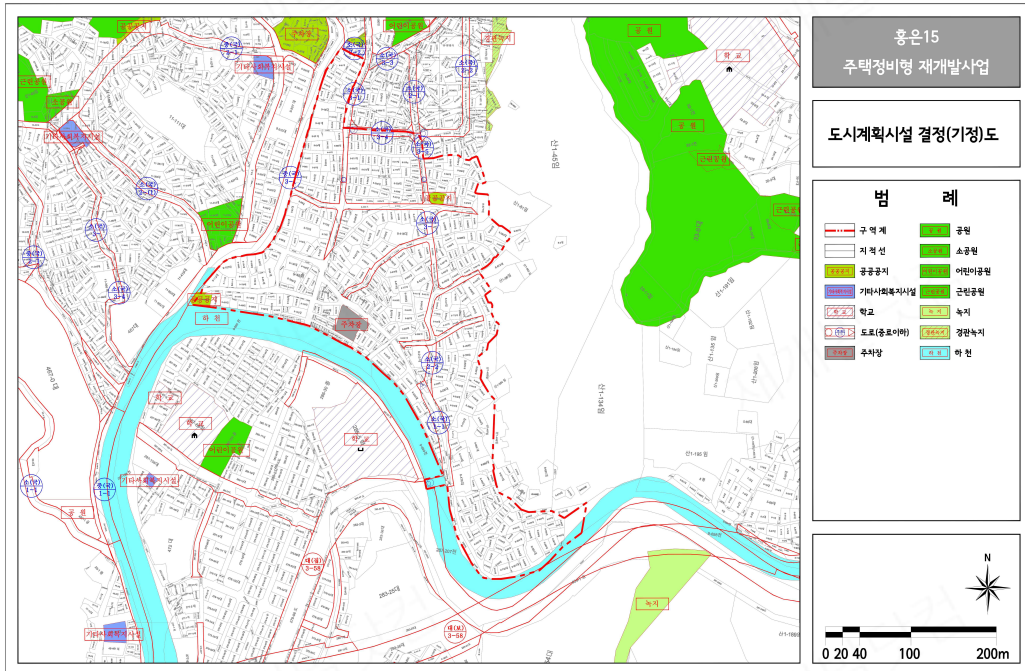


(빈 칸)

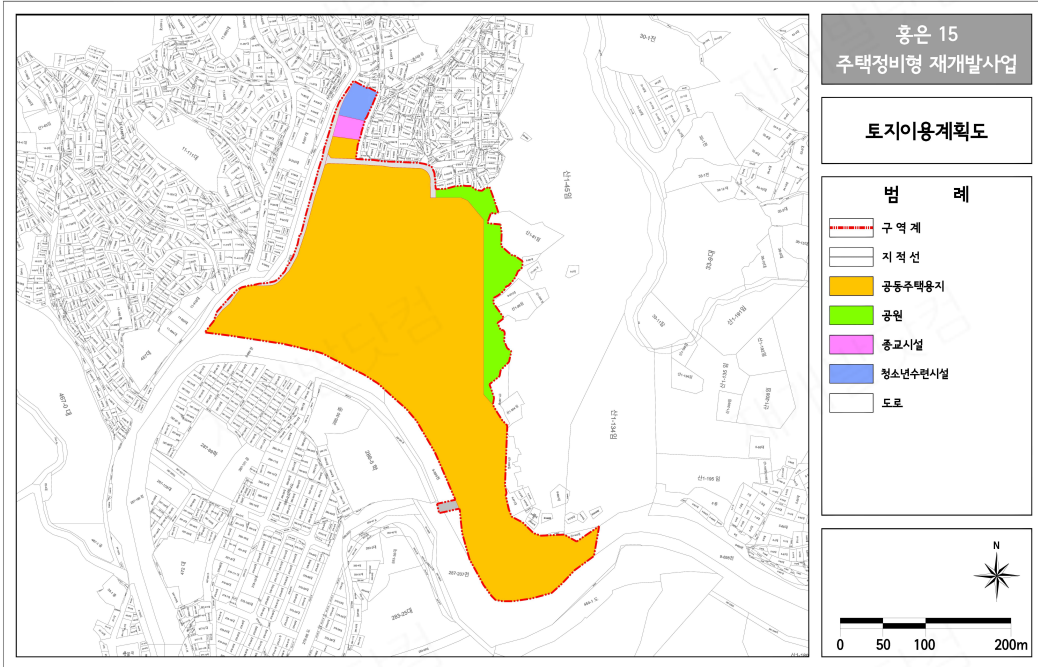
■ 불임_용도지역 결정도(기정/변경)



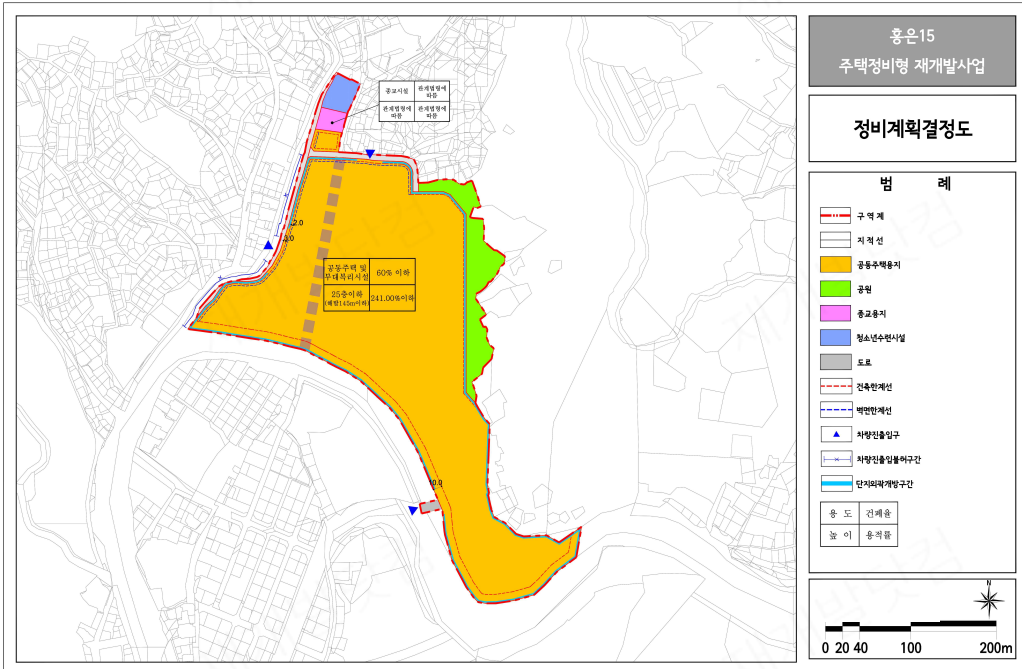
■ 불임_정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정/변경)



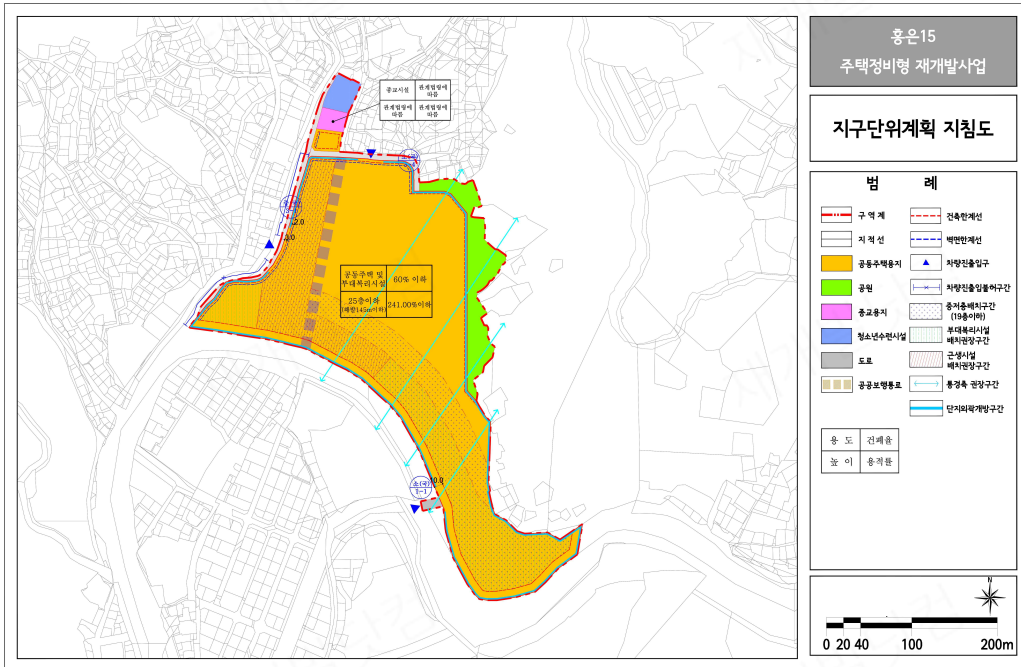
■ 붙임_토지이용계획도



■ 붙임_정비계획 결정도



■ 불임_지구단위계획 지침도



(빈 칸)