

◆ 서울특별시고시 제2025-352호

도시관리계획[홍제역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획] 결정 및 지형도면고시

서울특별시 서대문구 홍제동 298-9번지 일원 홍제역 역세권활성화사업을 위하여 2025년 제6차 도시계획위원회 심의(2025.04.23.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 ‘홍제역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획’을 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 3일
서울특별시

I. 결정 취지

- 서대문구 홍제동 298-9 일대 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획[홍제역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획]을 결정하는 사항임

II. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

- ① 홍제동 298-9 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역에 관한 계획

■ 정비구역 지정조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	홍제역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	서대문구 홍제동 298-9번지 일원	-	증) 42,515	42,515	-

■ 지정 사유서

구 분	구역명	면적(㎡)	변경사유
신설	홍제역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	42,515	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 홍제역 역세권활성화사업(도시정비형 재개발) 시행을 위한 정비구역 지정

2. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	42,515	42,515	100.0	

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	소 계	-	18,549	18,549	43.6	
	도 로	-	5,254	5,254	12.4	
	공 원	-	3,501	3,501	8.2	
	하 천	-	9,794	9,794	23.0	
획지	소 계	-	23,966	23,966	56.4	
	획 지 1	-	23,966	23,966	56.4	

3. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		42,515	-	42,515	100.0
주거 지역	소계	39,265	감) 21,256	18,009	42.4
	제1종일반주거지역	133	-	133	0.3
	제2종일반주거지역	22,352	감) 6,294	16,058	37.8
	제3종일반주거지역	2,004	감) 878	1,126	2.7
	준주거지역	14,776	감) 14,084	692	1.6
상업 지역	소계	3,250	증) 21,256	24,506	57.6
	근린상업지역	-	증) 6,294	6,294	14.8
	일반상업지역	3,250	증) 14,962	18,212	42.8

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
①	홍제동 261-16일대	제2종일반 주거지역	근린상업 지역	6,294	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 근린상업지역으로 용도지역 상향
②	홍제동 300-2일대	제3종일반 주거지역	일반상업 지역	878	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 일반상업지역으로 용도지역 상향
③	홍제동 298-7일대	준주거 지역	일반상업 지역	14,084	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 일반상업지역으로 용도지역 상향

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출 근거

○ 토지등소유자 종전자산 추산액 합계

구 분	토지면적(㎡)	추산가액(원)	단가(원/㎡)	비고
사유지	23,099.0	418,775,215,000	18,129,582	
국공유지	19,416.0	153,934,020,000	7,928,205	
합계	42,515	572,709,235,000		

※ 상기 종전자산 추산액에는 건물가격이 포함된 금액임.

○ 국공유지 및 청산대상자 추산액

국공유지로서 종전자산 제외 평가액(원)	청산대상자 종전자산가액(원)
153,934,020,000	20,938,760,000 (사유지 5% 추정)

○ 중후 아파트 분양가

주택형	공급 면적 (㎡)	조합원분양		일반분양	
		분양단가 (천원/㎡)	세대별 분양금액(천원)	분양단가 (천원/㎡)	세대별 분양금액(천원)
39	59.75	9,050	536,484	11,450	678,756
49	75.07	8,960	667,340	11,340	844,603
59	90.39	8,880	796,358	11,240	1,008,003
84	128.69	8,220	1,049,529	10,410	1,329,148
110	168.52	7,730	1,292,456	9,780	1,635,216

○ 중후자산 추산액

항 목		금액(천원)	비 고
총 계		1,549,500,851	
공동주택	소계	1,223,416,185	1,121세대
	조합원분양	309,640,443	312세대(보류지포함)
	일반분양	872,426,537	668세대
	임대주택	41,349,205	141세대
근린생활시설	소 계	222,006,703	
	조합원분양	56,143,599	근린생활시설 면적 30%
	일반분양	165,863,104	근린생활시설 면적 70%
업무시설		23,559,363	
오피스텔		46,119,600	92개호

항 목	금액(천원)	비 고
납부부가세	-2,071,000	(매출부가세-납부부가세)
기타수입	36,470,000	이주비 이자

○ 총사업비 추산액

항 목	금액(천원)	비 고
총 계	1,151,569,519	
공사비	807,900,323	공사비 매입부가세 포함
보상비	85,654,000	국공유지 매입, 현금청산 등
관리비	5,210,868	조합운영비, 소송관련 비용 등
설계비	13,737,100	기타설계비 등 포함
감리비	12,078,989	건축감리비 등
수수료등 기타 사업비	82,329,993	각종 용역비
각종부(분)담금	11,423,430	각종 부(분)담금
제세공과금	9,634,816	재산세, 법인세 등
금융비용	73,600,000	대여금이자, 이주비 이자 등
예비비	50,000,000	

○ 비례율 추정결과

비례율 산출 =	$\frac{\text{총 수입} - \text{총 지출}}{\text{주)종전자산 총액}} \times 100 = \%$
----------	--

추정 비례율 =	$\frac{1,549,500,851(\text{천원}) - 1,151,556,519(\text{천원})}{\text{주)397,836,455(천원)}} \times 100 = 100.02\%$
----------	--

※주) 사유지 종전자산 추정 총가액(418,775,215천원)-청산대상자 종전자산가액(20,938,760천원)

나. 토지등소유자 유형별 분담금 추정분담금 산정

추정분담금 산출	◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용 39㎡ 형	536,484천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.02%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 49㎡ 형	667,340천원		
	전용 59㎡ 형	796,358천원		
	전용 84㎡ 형	1,049,529천원		
	전용110㎡ 형	1,292,456천원		

5. 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	58	30~40	집산 도로	7,680 (73)	성북구	홍은동	일반 도로	-	'36.12.26 (총고제722호)	세검정로
변경	대로	3	58	30~40	집산 도로	7,680 (-)	성북구	홍은동	일반 도로	-		
신설	중로	2	(A)	15	집산 도로	320	대로(주) 1-7	대로(보) 3-58	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	15	20	집산 도로	240	홍제교 남측	제2홍제교	일반 도로	-	'36.12.26 (총고제722호)	인왕시장길
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	90	대1-7	홍제동 300-8	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	115	중1-15	홍제동 300-16	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	55	홍제동 300-16	홍제동 300-18	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	107	홍제동 300-18	홍제동 260-13	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	75	홍제동 260-13	홍제동 264-9	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	19	4	국지 도로	120	홍제동 297-10	홍제동 264-11	일반 도로	-	"	실효도로
폐지	소로	3	20	4	국지 도로	32	홍제동 300-2	홍제동 300-18	일반 도로	-	"	실효도로
폐지	소로	3	21	6	국지 도로	45	홍제동 300-6	홍제동 300-2	일반 도로	-	"	실효도로

※ () 은 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 3-58	대로 3-58	• 도로 선형 변경	• 토지이용현황을 반영하여 도로 선형 변경 (정비구역 내 포함부분 제척)
-	중로 2-(A)	• 도로 신설 - 연장 : 320m - 폭원 : 15m	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 도로 신설
중로 1-15	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-19	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-20	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-21	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	홍제천 수변문화공원	문화 공원	홍제동 295-3일대	-	증) 3,501	3,501	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	홍제천 수변문화공원	• 신설 -면적 : 3,501㎡	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 공원 신설

다. 방재시설

1) 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세부	위 치			연장(m)	폭원(m)	최 초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천	준용 하천	평창동 65	성산동 합류점	-	11,950	65-84	'78.3.9 (서고 제 83호)	
변경	①	하천	준용 하천	평창동 65	성산동 합류점	-	11,950	65-84	'78.3.9 (서고 제 83호)	

※ 하천의 폭원 및 연장은 변동 없음

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	하천 (홍제천)	• 변경 - 하천 선형변경	• 토지이용현황을 반영하여 하천 선형 변경

라. 유통·공급시설

1) 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	인왕시장	소매 시장	홍제동 298-9	5,425	감) 5,425	-	'72.11.2 (서고 제160호)	

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	인왕시장	• 시장 폐지 - 면적 : 5,425㎡	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)으로 기존 시장을 상업·판매시설내 통합 정비함에 따라 기존 도시계획시설 시장을 폐지함

마. 공공·문화·체육시설

1) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	복지시설, 시니어카페, 키즈카페 등	홍제동 264-4 일대	-	증) 4,094.8	4,094.8	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 4,094.8㎡은 수평투영 면적임

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서대문구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공시 서대문구에 기부채납(대지지분포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	①	사회 복지 시설	홍제동 264-4 일대	층수	-	지상 3.2층 지하 2층	지상 3.2층 지하 2층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 (공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 4,094.8	4,094.8		

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지 시설	· 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지상3층, 지상2층, 지하2층 - 수평투영면적(㎡) : 4,094.8 - 도시계획시설 연면적(㎡) : 7,466.90	· 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 사 회복지시설 신설

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

2) 문화시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	홍제동 261-24 일대	-	증)1,416.1	1,416.1	-	입체적 도시계획시설 결정조서참조 (입체적범위 결정)

※ 1,416.1㎡은 수평투영 면적임

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서대문구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공시 서대문구에 기부채납(대지지분포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	①	문화 시설	홍제동 261-24 일대	층수	-	지상 4층 지하 2층	지상 4층 지하 2층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 (공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 1,416.1	1,416.1		

■ 문화시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	- 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지상4층, 지하2층 - 수평투영면적(㎡) : 1,416.1 - 도시계획시설 연면적(㎡) : 1,561.90	역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 문 화시설 신설

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
신설	합계			3,631.02	1000세대 이상 주민공동시설 총량: $(500+(1,121 \times 2.0)) \times 1.25 = 3,427.5\text{㎡}$ 이상
	부대 시설	소 계		145.50	-
		관리사무소	획지 내	100.00	지상 1층
		통합경비실	획지 내	45.50	지상 1층
	주민 공동 시설	소 계		3,485.52	-
		경로당	획지 내	674.21	지상 4층
		어린이집	획지 내	594.53	지상 1층
		작은도서관	획지 내	259.42	지상 4층
		다함께돌봄센터	획지 내	308.92	지상 4층
		커뮤니티 홀	획지 내	543.01	지상 4층
		어린이놀이터	획지 내	523.29	지상 4층(실외)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
	주민운동시설	획지 내	582.14	지상 4층(실내외)

※ 본 계획은 법적 기준에 따른 기본계획 내용으로 향후 사업승인권자 및 주민의견에 따라 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	홍제역 역세권활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	42,515	획지1	23,966	서대문구 홍제동 298-9번지 일원	88	-	-	88	-	무허가 1동

8. 건축시설 등에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수 (층)	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	상한		
신규	홍제역 역세권활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	42,515	획지1 (근린상업)	6,294	서대문구 홍제동 298-9번지 일원	판매·업무, 근생, 문화·복지, 주거	60% 이하	200% 이하	460% 이하	170m 이하	
			획지1 (일반상업)	17,672				453% 이하	786% 이하	170m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용	• 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따라 의무 공공임대주택을 확보함 • 주택공급계획 : 1,121세대(임대주택 포함) • 건립규모 및 비율(전용면적기준)										
	구분				세대수	비율(%)	비고				
	합 계				1,121	100.0					
	분양 주택	소계			980	87.4					
		40㎡미만	39㎡형		29	2.6					
			40~60㎡미만	소계		951	84.8				
				49㎡형		131	11.7				
		59㎡형		74	6.6						
		60~85㎡미만		84㎡형		524	46.7				
		85㎡초과		110㎡형		222	19.8				
	임대 주택	소계			141	12.6	「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」에 따른 의무 공공임대주택				
40㎡미만		39㎡형		43	3.8						
		40~60㎡미만		소계		98					8.8

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		층수 (층)																						
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	상한																							
<table><thead><tr><th colspan="4">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">60~85㎡미만</td><td colspan="2">49㎡형</td><td>43</td><td>3.8</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td colspan="2">59㎡형</td><td>55</td><td>5.0</td></tr><tr><td colspan="2">84㎡형</td><td>-</td><td>-</td></tr></tbody></table> ※ 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80.2%											구분				세대수	비율(%)	비고		60~85㎡미만	49㎡형		43	3.8		59㎡형		55	5.0	84㎡형		-	-
구분				세대수	비율(%)	비고																										
	60~85㎡미만	49㎡형		43	3.8																											
		59㎡형		55	5.0																											
		84㎡형		-	-																											
건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 건축한계선 - 통일로변, 획지 남측도로변 : 5m - 수변문화공원변, 획지 동측도로변 : 3m																														
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로(3개소) - 수변문화공원~홍제역방향 공개공지 구간 : 1개소, 폭8m - 수변문화공원~인왕초구간 : 2개소, 폭6m ※ 필로티 구조로 설치시 유효높이 8m이상 확보 • 공개공지 위치지정(도면참조) - 구역 남북측 각각부 4개소, 공원변 1개소 ※ 필로티 구조로 설치시 유효높이 8m이상 확보 • 차량진출입 불허구간 - 획지 동측, 서측, 남측(일부구간 제외) • 전면공지 - 보도형 : 통일로변(5m), 획지 동측도로 및 공원변(3m) - 보도+차도형 : 획지 남측도로(보도형 4.5m, 차도형 0.5m) • 저층부 가로활성화용도 배치 - 통일로변 1층부에 가로활성화 용도 설치																														

나. 용적률 및 공공기여 계획

■ 공공기여 기준

－ 사업부지면적(23,966㎡) 대비 28.24%(면적 6,768.5㎡) 이상 확보

구분	용도지역 (기정)	용도지역 (변경)	용도지역 상향면적 (㎡) ①	기준 용적률 ②	계획 용적률 ③	용도지역별 공공기여율 기준 ④=((③-②)×1/2)/③	공공기여 필요면적(㎡) ⑤=(①×④)	공공기여율 기준 (⑤/①)
합계			23,966	-	-	-	6,768.5	28.24%
① 역세권 활성화	제2종일반 주거	근린상업	6,294	387%	700%	22.36% ((700%-387%)×1/2)/700%	5,358.2	22.36%
	제3종일반 주거	일반상업	878					
	준주거	일반상업	14,084					
	일반상업	일반상업	2,710					
② 기존 지구 단위 계획	일반주거→일반상업		-	-	-	2,340㎡×10% (상업획지 26·27의 10%)	234.0	0.97%
	일반주거→준주거 (시장폐지 전제)		-	-	-	7,842㎡×15% (인왕시장 특별계획구역의 15%)	1,176.3	4.91%

※ 공공기여 면적은 사업부지면적(23,966㎡)에 대한 공공기여량을 말함

※ 용도지역 변경 연혁(2002년 용도지역 상향 및 지구단위계획 결정후 사업미시행)과 현 용도지역에서 일반상업지역 및 근린상업지역으로 상향되는 점을 고려하여 공공기여 기준 설정

① 역세권활성화사업 공공기여율

－ 역세권활성화사업 공공기여율은 용도지역 변경에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적기준으로 환산하여 적용(※용도지역별 용적률 가중평균 적용)

※ 기준용적률(387%) : $[(6,294\text{㎡} \times 200\%) + (878\text{㎡} \times 250\%) + (14,084\text{㎡} \times 400\%) + (2,710\text{㎡} \times 800\%)] / 23,966\text{㎡} = 387.21\%$

※ 상한용적률(700%) : 대지여건 및 일조영향을 고려 계획용적률을 상한용적률로 적용

－ 증가용적률은 313%(700%-387%)이며, 사업부지면적(23,966㎡)기준 용도지역별 증가용적률의 50%를 환산하여 공공기여면적 및 공공기여율을 산정함

② 기존 지구단위계획상 공공기여율

－ 대상지 일대는 복합개발유도코자 2002년 용도지역 변경(서울시고시 제2002-221호)

－ 사업이 미시행되었으나 용도지역은 변경된 상태로 기 용도지역 상향에 따른 공공기여 기준(서울시고시 제2002-222호) 적용하여 추가 공공기여기준 설정

③ 시장(도시계획시설 폐지)에 따른 공공기여율

－ 도시계획시설 폐지시 역세권활성화사업 운영기준 4-1-1-마에 따라 「도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준안 개선」을 준용하여 인왕시장 폐지 공공기여량을 추가

적용하여야 하나, 2002년 지구단위계획상 인왕시장 폐지를 전제로 준주거지역 상향 및 특별계획구역 지정 따른 공공기여량을 인왕시장 특별계획구역 지정 면적의 15%인 1,176.3㎡를 공공기여토록 하고있음

－ 따라서, 시장폐지에 따른 공공기여량은 중복적용 부분으로 공공기여 기준면적에서 제외함

■ 순부담 계획

구 분	산 정 내 용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (도로, 공원) (하천제외)	공공시설 등 (대지지분, 건축물 등 환산면적 포함)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	
	42,515㎡	23,966㎡	8,755㎡	7,007.6㎡	5,954.3㎡	3,667.7㎡	
기준/상한 용적률	● 기준용적률 = 387%(근린상업 200%, 일반상업 453%) ● 상한용적률 = 700%(근린상업 460%, 일반상업 786%)						
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	● 공공시설 부지 제공면적(순부담면적) = ① + ② + ③ = 0㎡ + 5,123.0㎡ + 1,986.4㎡ = 7,109.4㎡ (※순부담율 29.66%)						
	① 정비기반시설 (무상귀속 및 무상양여 면적)	● 도로, 공원(정비기반시설) : 0㎡ ▷ 도로, 공원 무상귀속면적 : 8,755㎡ : 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 = 8,755㎡ - 5,954.3㎡ - 3,667.7㎡ = -867㎡ (※유상매입으로 순부담 없음)					
	② 전략필요시설 (홍제천복원)	● 홍제천복원 시설사업비 : 5,123.0㎡(21.38%) ▷ 토지환산면적(유진상가등처리비) = 건물평가액 ÷ 감정평가금액 = 96,833,500천원 ÷ 22,944천원/㎡ = 4,220.4㎡ ▷ 토지환산면적(철거·홍제천복원공사비) = 설치비용(사레단가×하천복원면적) ÷ 감정평가금액 = (2,114,366원/㎡×9,794㎡) ÷ 22,944천원/㎡ = 902.6㎡					
	③ 지역필요시설 (인생케어센터)	● 인생케어센터 : 1,986.4㎡(8.28%) ▷ 문화시설 : 349.6㎡(대지지분 136.5㎡ + 환산부지면적 214.9㎡) ▷ 사회복지시설 : 1,636.8㎡(대지지분 641.8㎡ + 환산부지면적 925.0㎡)					
공공기여율 (순부담률)	● 「서울특별시 역사권활성화사업 운영기준」에 따름 ④ 공공기여율(순부담률) 산정(증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산) = ((700%-387%)×1/2 / 700% × 23,966㎡ = 5,358.2㎡(22.36%) ⑤ 기 용도지역 상향에 따른 공공기여 및 시장폐지에 따른 공공기여 가산 = 2,340㎡×10%(일반주거→일반상업) + 7,842㎡×15%((일반주거→준주거 및 시장폐지) = 1,410.3㎡(5.88%) ● 공공기여율(④+⑤) : 28.24%(6,768.5㎡) < 계획 29.66%(7,109.4㎡)						
기부채납 공공시설 부담에 관한 계획	● 기부채납 공공시설(인생케어센터) 건축물 내용						
	구분	세부명칭	위치	층 (전용층)	면적(㎡)		비고 (관리청)
					전용	연면적	
	문화시설	공공도서관	홍제역 역세권활성화 도시정비형 재개발구역 내	지상4층	660.0	1,561.90	건축물 (서대문구)
		서울형키즈카페		지상3층	300.0	709.95	
		장년일자리센터		지상2층	630.0	1,490.90	
		청년창업지원센터		지상2층	360.0	851.95	

구 분	산 정 내 용						
	구분	세부명칭	위치	총 (전용층)	면적(㎡)		비고 (관리청)
					전용	연면적	
		시니어카페		지상3층	60.0	141.99	
		노인복지관		지상3층	402.0	951.34	
		모자건강증진센터		지상3층	90.0	212.99	
		공공산후조리원		지상2층	900.0	2,129.86	
		다목적체육관		지상3층	360.0	977.92	
※ 향후 토지감평평가 금액 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음							
※ 향후 서대문구 운영부서의 운영계획에 따라 기부채납 공공시설 세부명칭은 변경될 수 있음							

- ※ 추후 건축계획(안) 변경에 따라 토지환산부지 면적 등은 변경될 수 있음
 ※ 공공기여율은 사업부지면적(23,966㎡)에 대한 공공기여량을 말함
 ※ 공공건축물 등 설치비용 산정근거(부가세 제외) : 지상부는 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 및 지하주차장은 분양가상한제지역 기본형건축비(1,009천원/㎡) 적용
 ※ 감정평가금액(중후토지가격단가) : `24.09기준 사업자제안감정가격(22,944천원/㎡, 2개업체산술평균)으로 산정.
 향후 건축인허가시점에 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 확정

■ 공공기여 계획

구 분		면적(㎡)		순부담률 (%)	비고
		기준	계획(안)		
홍제역 역세권 활성화사업	전략필요시설 (홍제천복원비용)	6,768.5㎡이상 (순부담률 28.24%)	5,123.0	21.38	-
	지역필요시설 (부속토지+환산부지)		1,986.4	8.28	-
	소 계		7,109.4	29.66	-
순부담 총 계		6,768.5㎡ (순부담률 28.24%)	7,109.4	29.66	-

다. 건축물 용도 비율 검토

■ 주거복합 건축물의 용도 및 용적률

구 분			상한용적률700%			비 고
			용적률(%)	연면적(㎡)	비율	
합 계			699.85%	167,726.53	100.0%	-
주거 용도	소계		558.37%	133,818.10	79.8%	-
	일반분양		513.45%	123,053.66	73.4%	-
	임대주택		44.92%	10,764.44	6.4%	재개발임대
	소계		141.48%	33,908.43	20.2%	-
비주거 용도	근린 생활 시설	근린생활시설 (제1종, 제2종 근생등)	39.20%	9,394.47	5.6%	전락·육성(68.72%) -의료·산업 42.56% -문화·복지 26.16%
		메디컬 센터 (의료시설 등기타 지정용도)	42.56%	10,200.00	6.1%	
	문화 복지	인생케어센터 (키즈카페, 시니어카페, 노인복지센터,	26.16%	6,270.00	3.7%	

구 분			상한용적률700%			비 고
			용적률(%)	연면적(㎡)	비율	
	시설	모자건강증진센터, 일자리·창업지원센터, 공공산후조리원, 다목적체육관)				
	업무 시설	오피스	12.47%	2,987.65	1.8%	-
		오피스텔	21.09%	5,056.31	3.0%	준주택

※ 연면적은 용적률 산정용 연면적임

※ 전략·육성용도 중 문화복지시설은 세대통합형 사회적 돌봄시설로서 역세권 활성화를 위한 비주거용도 비율의 중복방지를 위해 역세권활성화사업운영기준상 비주거시설 용도비율(준주택, 생활형 숙박시설제외 용적률의 10%이상, 연면적 20%이상)을 초과하는 부분을 전략육성용도로 적용하였으며, 문화복지시설을 제외한 비주거용도는 용적률의 13.46%, 연면적의 21.35% 확보

※ 대상지는 하나의 획지이나 역세권활성화사업 운영기준에 따라 용도지역 상향시 이원화된 용도지역(일반상업, 근린상업) 계획수립되는 지역으로, 대상지 복측으로 홍제초교 일조영향 문제, 내부순환로 인접 주거용도 배치 어려움 등을 고려, 주변지역 부영향을 최소화하고자 하나의 획지로써 도입용도의 분산배치를 통하여 주거복합계획하였음.

■ 주거외 용도비율

구분		기준	계획			비고
			계	근린상업	일반상업	
비주거 용도 비율	용적률	10.0%	17.20%	30.71%	14.34%	충족
	연면적	20.0%	24.59%	32.52%	23.64%	충족

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	토지이용	- 주변 지역과의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대 확보	-
	대 기 질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적인 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	-
	수 질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	-
	폐 기 물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 - 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	-
	소음,진동	- 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지내에 녹지 최대확보	-
재난방지	화 재	- 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 피난 및 응급차량 접근을 위한 동선 확보	-
	수 해	- 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적 확대함으로써 침수피해에 대응 - 대상지는 호우 침수 피해지역에 해당되지 않으므로 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 해당되지 않음	
	교 통	교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획	비 고
북측	홍제초등학교	- 교육환경보호구역은 학교나 학교설립예정지의 경계선으로부터 200m 이내에 학교의 보건·위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 교육감이 지정하는 구역으로 - 대상지는 상대보호구역에 위치하고 있으므로 사업시행시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수토록 하겠음	-
남측	인왕초등학교		

12. 세입자 주거대책

- 사업시행자는 관계 법령(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조, 제55조)에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이전비, 이사비 등 지원
- 또한, 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 사업시행계획서에 반영 예정
- 세입자에게 제공할 수 있는 공공임대주택을 서울주택도시공사와 적극 협의하여 지원 예정 (141세대 임대주택 및 타 구역 재개발임대주택 활용)

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 범죄예방 건축기준 등 안전 및 범죄예방 관련규정을 준수하여 세부 단지 설계 및 건축계획 반영

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
신설	1	37,261	획지1	서대문구 홍제동 91번지 일원	23,966	판매·업무, 근생, 문화·복지, 주거

15. 임대주택 및 공공임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 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.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 장기전세주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

가. 재개발의무 임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 국토교통부장관이 고시한 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제6항에 따라 상업지역에서는 전체세대수의 5% 또는 전체연면적의 5%를 임대주택으로 건설
- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울특별시고시 제2022-493호)에 의거 전체 임대주택 세대수(도시정비법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 주거전용연면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설

구 분	세대수(세대)	비율(%)	비 고
총 세대수	1,121	-	-
의무 공공임대주택 세대수	141	100.0	연면적의 5%이상 (8.04% 공급) 임대연면적(공급면적기준) : (10,684.16㎡ ≥ 6,641.01㎡)
40㎡이하	43	30.5	임대주택의 30% 이상 (141 × 30% = 42.3 ≤ 43)
40㎡초과 ~ 50㎡이하	43	30.5	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	55	39.0	-
60㎡초과 ~ 80㎡이하	-	-	-

※ 대상지내 재개발사업에 따른 의무 임대주택은 확보기준은 57세대이나 대상지 세입자비를 55.7% (209/375)을 고려하여, 재정착을 위해 세입세대의 50%이상 재개발임대주택 확보 67.4%(141세대 /209세대)를 통한 세입자 주거대책 수립함

구 분	확보기준	확보내용
세대수 기준	• 건설하는 주택 전체세대수의 5% 또는 전체 면적의 5% 임대주택 건설	• 1,121세대 × 5% = 56.05세대(기준) ≤ 141세대 확보 • 10,684.16㎡(공급면적) / 135,395.76㎡(지상주거연면적) 7.89% ≥ 5%(기준) ※ (공급면적 = 59.28㎡ × 43세대 + 74.48㎡ × 43세대 + 89.68㎡ × 55세대) = 10,684.16㎡
규모 기준	• 전체 임대주택 세대수(도시정비법 제54조 제4항에 따라 공급 되는 임대주택 제외)의 30%이상 주거전용연면적 40㎡이하 규 모의 임대주택으로 건설	• 141세대 × 30% = 42.3세대(기준) ≤ 43세대 확보

나. 국민주택규모 임대주택 계획 : 해당없음

16. 환경성 검토결과

검토행목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 5등급 및 개별비오름 평가 제외로 조사됨	• 조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
2	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 일부 주거지역 내 식재 수목	• 조정계획을 반영하여 녹지 확보	-
3	동·식물상	동·식물상보호	○	• 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	• 조정계획을 통한 서식환경 조성	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	X	• 계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 현황 조사	• 종합적인 토지이용 및 건축계획 수립	-
6	토양	토양오염방지	○	• 토양측정량 검토 결과 기준에 만족	• 공사시 저감대책 수립	-
7	지형·지질	지형변화 최소화	○	• 기 조성부지로 지형변화 미미	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립 • 인접지반 침하대책 수립	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적을 계획 확인 • 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	• 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-
9	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 확인 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 저감방안 수립	-
10	바람	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 열환경 취약지역 조사	• 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
12	대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염최소화	○	• 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	• 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
13	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
14	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	• 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 • 친환경 건축자재 선정	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	• 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
16	소음 및 진동	규제기준 만족	○	• 공사시 및 운영시 소음·진동 영향 예상	• 공사시 가설방음판넬 설치 • 민원발생 최소화 대책 수립	-
17	경관	Skyline 보전	○	• 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
18	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	• 휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
19	일조	일조 침해 최소화	○	• 계획지구 : 일반상업지역, 준주거지역, 제 1·2·3종일반주거 지역 일부 일조영향 예상	• 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
20	보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	• 보행자 위한 공간 확보 계획	• 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

17. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지는 역세권 도심지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없으며, 사업시행계획 인가시 현황수목조사 등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음

18. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는날 부터 4년 이내	서대문구 또는 도시정비형 재개발사업 조합	현황) 375세대 증) 746세대 계획) 1,121세대	

② 홍제동 298-9 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	홍제역 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	서대문구 홍제동 298-9번지 일원	-	증) 42,515	42,515	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
신설	•신설 : 증) 42,515㎡	•홍제 지구중심내 역세권활성화사업(도시정비형 재개발사업) 추진에 따른 정비구역 지정으로 지구 단위계획 구역 지정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		42,515	-	42,515	100.0
주거 지역	소계	39,265	감) 21,256	18,009	42.4
	제1종일반주거지역	133	-	133	0.3
	제2종일반주거지역	22,352	감) 6,294	16,058	37.8
	제3종일반주거지역	2,004	감) 878	1,126	2.7
	준주거지역	14,776	감) 14,084	692	1.6
상업 지역	소계	3,250	증) 21,256	24,506	57.6
	근린상업지역	-	증) 6,294	6,294	14.8
	일반상업지역	3,250	증) 14,962	18,212	42.8

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
①	홍제동 261-16일대	제2종일반 주거지역	근린상업 지역	6,294	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 근린상업지역으로 용도지역 상황
②	홍제동 300-2일대	제3종일반 주거지역	일반상업 지역	878	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 일반상업지역으로 용도지역 상황
③	홍제동 298-7일대	준주거 지역	일반상업 지역	14,084	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)에 따른 일반상업지역으로 용도지역 상황

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	58	30~40	집산 도로	7,680 (73)	성북구	홍은동	일반 도로	-	'36.12.26 (총고제722호)	세검정로
변경	대로	3	58	30~40	집산 도로	7,680 (-)	성북구	홍은동	일반 도로	-		
신설	중로	2	(A)	15	집산 도로	320	대로(주) 1-7	대로(보) 3-58	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	15	20	집산 도로	240	홍제교 남측	제2홍제교	일반 도로	-	'36.12.26 (총고제722호)	인왕시장길
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	90	대1-7	홍제동 300-8	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	115	중1-15	홍제동 300-16	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	55	홍제동 300-16	홍제동 300-18	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	107	홍제동 300-18	홍제동 260-13	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	75	홍제동 260-13	홍제동 264-9	일반 도로	-	"	-
폐지	소로	3	19	4	국지 도로	120	홍제동 297-10	홍제동 264-11	일반 도로	-	"	실효도로
폐지	소로	3	20	4	국지 도로	32	홍제동 300-2	홍제동 300-18	일반 도로	-	"	실효도로
폐지	소로	3	21	6	국지 도로	45	홍제동 300-6	홍제동 300-2	일반 도로	-	"	실효도로

※ () 은 구역 내 연장임

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
대로 3-58	대로 3-58	• 도로 선형 변경	• 토지이용현황을 반영하여 도로 선형 변경 (정비구역 내 포함부분 제척)
-	중로 2-(A)	• 도로 신설 - 연장 : 320m - 폭원 : 15m	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 도로 신설
중로 1-15	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-19	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-20	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지
소로 3-21	-	• 도로 폐지	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 현황도로 폐지

2) 공간시설

가) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	홍제천 수변문화공원	문화 공원	홍제동 295-3일대	-	증) 3,501	3,501	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	홍제천 수변문화공원	• 신설 -면적 : 3,501㎡	• 역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 공원 신설

3) 방재시설

가) 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치			연장(m)	폭원(m)	최 초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천	준용 하천	평창동 65	성산동 합류점	-	11,950	65-84	'78.3.9 (서고 제 83호)	
변경	①	하천	준용 하천	평창동 65	성산동 합류점	-	11,950	65-84	'78.3.9 (서고 제 83호)	

※ 하천의 폭원 및 연장은 변동 없음

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	하천 (홍제천)	• 변경 - 하천 선형변경	• 토지이용현황을 반영하여 하천 선형 변경

4) 유통·공급시설

가) 시장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	인왕시장	소매 시장	홍제동 298-9	5,425	감) 5,425	-	'72.11.2 (서고 제160호)	

■ 시장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	인왕시장	• 시장 폐지 - 면적 : 5,425㎡	• 역사권활성화사업(도시정비형 재개발)으로 기존 시장을 상업판매시설내 통합 정비함에 따라 기존 도시계획시설 시장을 폐지함

5) 공공·문화·체육시설

가) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	복지시설, 시니어카페, 키즈카페 등	홍제동 264-4 일대	-	증) 4,094.8	4,094.8	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 4,094.8㎡은 수평투영 면적임

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서대문구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공시 서대문구에 기부채납(대지지분포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	①	사회 복지 시설	홍제동 264-4 일대	층수	-	지상 3,2층 지하 2층	지상 3,2층 지하 2층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 (공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 4,094.8	4,094.8		

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지 시설	- 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지상3층, 지상2층, 지하2층 - 수평투영면적(㎡) : 4,094.8 - 도시계획시설 연면적(㎡) : 7,466.90	역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 사 회복지시설 신설

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

나) 문화시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	홍제동 261-24 일대	-	증)1,416.1	1,416.1	-	입체적 도시계획시설 결정조서참조 (입체적범위 결정)

※ 1,416.1㎡은 수평투영 면적임

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서대문구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공시 서대문구에 기부채납(대지지분포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	①	문화 시설	홍제동 261-24 일대	층수	-	지상 4층 지하 2층	지상 4층 지하 2층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 (공간적범위 결정도) 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 1,416.1	1,416.1		

■ 문화시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	- 문화시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지상4층, 지하2층 - 수평투영면적(㎡) : 1,416.1 - 도시계획시설 연면적(㎡) : 1,561.90	역세권활성화사업(도시정비형 재개발)로 인한 구역 내 문화시설 신설

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

1) 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
신설	1	37,261	획지1	서대문구 홍제동 299-1번지 일원	23,966	-

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가) 지정용도

구 분	위 치	용 도	비 고
신설	5층이하	「건축법 시행령」 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 중, 가목(의약품, 의료기기판매, 소매점에 한함), 라목, 마목 - 제4호 제2종근린생활시설 중, 파목 - 제9호 의료시설 중 가목 병원(정신병원 제외) - 제13호 운동시설 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 중 - 제98조에 따라 설치된 문화시설 - 제109조에 따라 설치된 사회복지시설	주1)전락용도
	통일로변 1층부	「건축법 시행령」 별표1 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 - 제7호 판매시설 중 상점	주2)가로활성화 용도

주1) 지정용도 중 전락용도는 비주거용도의 지상부 전체면적 48%이상을 지상부 5층이하에 설치

주2) 가로활성화용도는 통일로변 1층부 바닥면적의 20%이상 확보(보행통로 등으로 분절된 경우 통일로에 면한 동에 한함)

나) 불허용도

구 분	위 치	용 도	비 고
신설	전층	• 해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 • 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호 공동주택(주거복합 제외) - 제4호 제2중근린생활시설 중, 종교집회장, 안마사술소, 위험물저장 및 처리시설, 장례식장, 총포판매소, 옥외철탑 골프연습장 - 제5호 문화 및 집회시설 중, 마권 장외발매소 및 마권전환투표소 - 제9호 의료시설 중, 정신병원, 격리병원 - 제13호 운동시설 중, 옥외철탑골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련시설(주차장 제외) - 제21호 동식물 관련시설	

2) 건축물의 밀도(건폐율·용적률·높이)에 관한 결정 조서

가) 건축물의 건폐율 결정조서

구 분	가 구	용도지역	건폐율	비 고
신설	획지1	근린상업지역, 일반상업지역	60% 이하	-

나) 건축물의 용적률 결정조서

구 분	가 구	용적률		비 고
		기 준	상 한	
신설	획지1	387% 이하	700% 이하	가중평균
	근린상업	200% 이하	460% 이하	-
	일반상업	453% 이하	786% 이하	-

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준	완화내용	비고
공공 기여	공공기여율	부지면적의 28.24% 이상	기준용적률 387% / 상한용적률 700%	모든 항목을 충족하여야 함
	시설종류	홍재천 복원 / 지역필요시설		
건축물 용도 구분	비주거비율	지상용적률 10%이상		
		전체면적 20%이상		
	주거비율	「서울특별시 도시계획조례」 별표3 적용		
주택건설 기준	주택규모	공동주택 : 전용85㎡이하 소설믹스를 통해 공급		

구 분	적용기준	완화내용	비고
건축물 형태	3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당시)		
주민공동시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민공동 시설 설치 (필요시 층별 면적 분할 설치)		

주) 「서울특별시 역사권활성화사업 운영기준」 준용

다) 건축물의 높이 결정조서

구 분	가 구	위 치	최 고 높 이		비 고
			일반상업지역	근린상업지역	
신설	1	획지1	170m 이하	170m 이하	-

3) 건축물의 배치·형태·건축선 등에 관한 사항

가) 건축한계선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
신설	건축한계선	통일로변, 남측 15m 도로변	건축한계선 : 5m -
		수변문화공원변, 동측 15m 도로변	건축한계선 : 3m -

나) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 계획

구 분			계획내용	비고
신설	건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	· 통일로변 거리변 건축물의 1층은 투시벽 및 투시형 셔터 설치	-
		1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 할 것	-
	건축물 외관	재료/색채	· 외벽면의 재료, 색채는 주변 건물과 조화	-
		설치시설 관련	· 통일로변 건축물 건축설비장비 도로변 노출 금지 · 건축물 입면에 건축설비장비 노출 금지 · 옥상부에 설비설치 가능 공간 확보 권장	-
		야간조명	· 10층 이상의 건축물 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 · 옥외설치 미술작품의 야간조명 설치 권장	-
	옥외광고물		· 옥외광고물 등 관리조례 등 관련 규정 준수	-

다. 기타사항에 관한 사항

1) 대지내 공지

구 분		위 치	계획내용	비 고
신설	공개공지	통일로 등	• 구역 남북측 각각부4개소, 공원변 1개소 계획 ※ 필로티 구조로 설치시 유효높이 8m 이상 확보	결정도 참고
신설	전면공지	통일로변	• 보도형 전면공지 : 5m	결정도 참고
		동측도로변, 수변공원변	• 보도형 전면공지 : 3m	결정도 참고
		남측도로변	• 보도형 전면공지 : 4.5m+차도형 전면공지 : 0.5m	결정도 참고

2) 차량 및 보행동선에 관한 결정조서

구 분			위 치	계획 내용	비 고
신설	차량동선	차량출입 불허구간	획지1 도로변	• 획지 동측, 서측, 남측(일부구간 제외)	결정도 참고
신설	보행동선	공공보행 통로	획지내 지정위치	• 수변문화공원~홍제역방향 공개공지 구간 : 1개소, 폭8m • 수변문화공원~인왕초북측 : 2개소, 폭6m ※ 필로티 구조로 설치시 유효높이 8m이상 확보	결정도 참고

3) 기타사항

구분	계획 내용
저층부 가로활성화용도 배치구간	• 통일로변 1층은 가로활성화 용도(지정용도) 배치 - 통일로변 1층 점포는 통일로변으로 점포출입구를 설치

라. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가 제외로 조사됨	• 조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
2	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 일부 주거지역 내 식재 수목	• 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
3	동·식물상	동·식물상보호	○	• 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	• 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	X	• 계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 현황 조사	• 종합적인 토지이용 및 건축계획 수립	-
6	토양	토양오염방지	○	• 토양측정망 검토 결과 기준에 만족	• 공사시 저감대책 수립	-
7	지형·지질	지형변화 최소화	○	• 기 조성부지로 지형변화 미미	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립 • 인접지반 침하대책 수립	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 계획 확인 • 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	• 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
9	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질 상태 확인 - 오염원 및 처리시설 현황 확인 - 공사시 토사유출 및 오수 발생 - 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	수질 등급 유지 또는 오염 최소화도록 저감방안 수립	-
10	바람	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	열환경 취약지역 조사	열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
12	대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염최소화	○	공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
13	온실가스	온실가스 저감	○	공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
14	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	- 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 - 친환경 건축자재 선정	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
16	소음 및 진동	규제기준 만족	○	공사시 및 운영시 소음·진동 영향 예상	- 공사시 가설방음판넬 설치 - 민원발생 최소화 대책 수립	-
17	경관	Skyline 보전	○	고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
18	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
19	일조	일조 침해 최소화	○	계획지구 : 일반상업지역, 준주거지역, 제1·2·3종일반주거 지역 일부 일조영향 예상	관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건물 배치계획 수립	-
20	보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	보행자 위한 공간 확보 계획	공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

III. 2025년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2025.04.23.) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치 계획	비고
수정 사항	공공기여계획, 도시계획시설계획, 건축계획, 주택공급계획, 토지이용 계획 등은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	- 구청장 수정가결 요청(안)으로 결정될 수 있도록 조치토록 하였음 ▶ 공공기여(가중평균 적용) - 공공기여 기준 : 6,768.5㎡(28.24%) - 공공기여 계획 : 7,109.4㎡(29.66%) (홍제천복원 5,123.0㎡ + 지역필요시설 1,986.4㎡) ▶ 도시계획시설 계획(변경) 계획 - 사회복지시설, 문화시설 기능분산배치 ▶ 최고높이 - 일반상업지역 : 170m, 근린상업지역 : 170m ▶ 주택공급계획 - 1,121세대(분양 980, 임대 141) ▶ 전락용도 및 주거용적을 완화 적용 ▶ 주거복합 중 비주거비율 17.2% ▶ 지정용도 : 비주거용도의 설치 위치(5층이하) 등 ▶ 대지내공지 - 전면공지(남측도로변) : 보도형 4.5m+차도형 0.5m - 공개공지 : 구역 남북측 각각부 4개소, 공원변 1개소 ▶ 건축계획 - 공공보행통로 필로티공간 유효높이 8m 이상 - 건축물 배치계획(단위세대 복향 배치, 통일로변 배치 관련), 지하주차장 계획, 소선크스는 추후 건축현상설계 공모를 통해 반영 검토	반영
조건 사항	- 구청장 조건사항 중 분할시행 부분을 제외한 건축 설계 공모 조건부 결정요청만 반영 - 향후, 현상공모 결과 등을 반영한 계획(안)을 위원회 보고 할 것	유진상가·맨션 및 인왕시장 일대 통합개발로 추진토록 하였으며, 건축설계공모 후 공모결과에 대한 건축계획(안)을 위원회에 보고토록 하였음	추후 반영

IV. 기타 관련사항은 도시관리계획[홍제역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획] 결정도서에 따름

V. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 도시관리계획[홍제역 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획] 결정도서 참조 : 열람장소에 비치된 도서와 같음

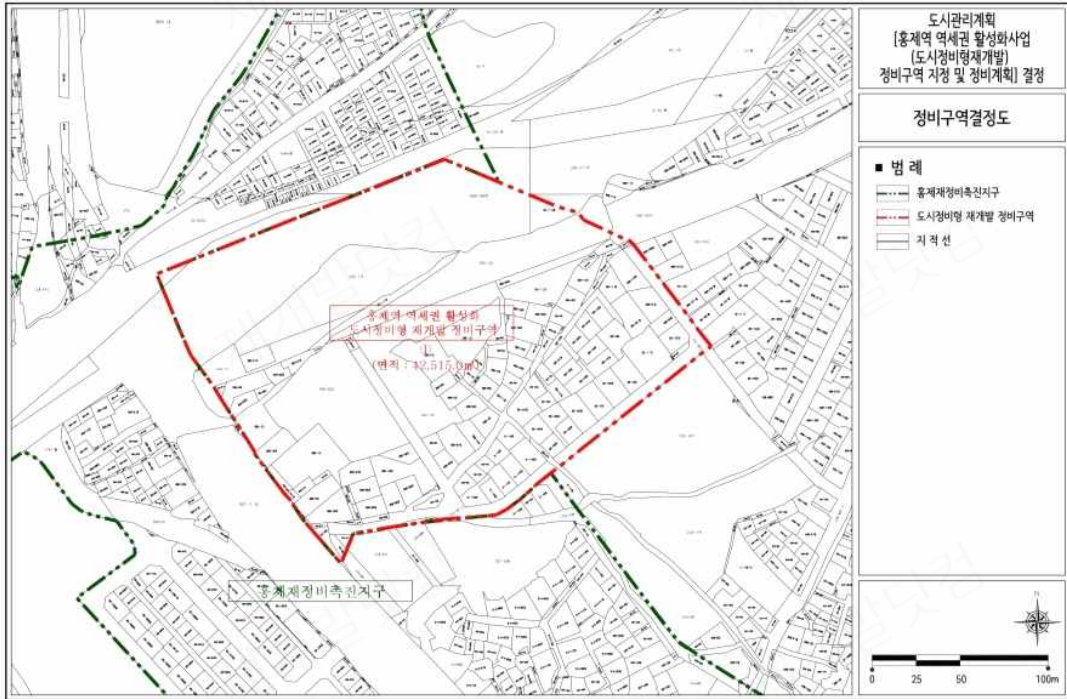
※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎02-2133-4656) 및 서대문구청 홍제지구활성화추진단(☎02-330-4316)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

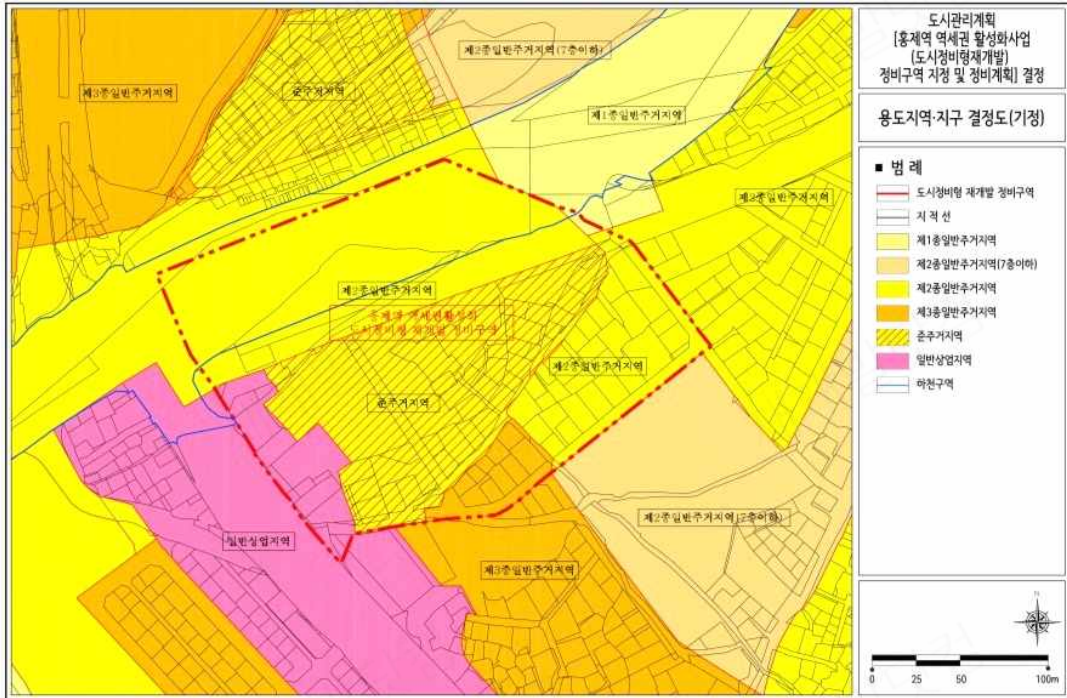
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 홍제동 298-9 일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발 정비계획 결정도

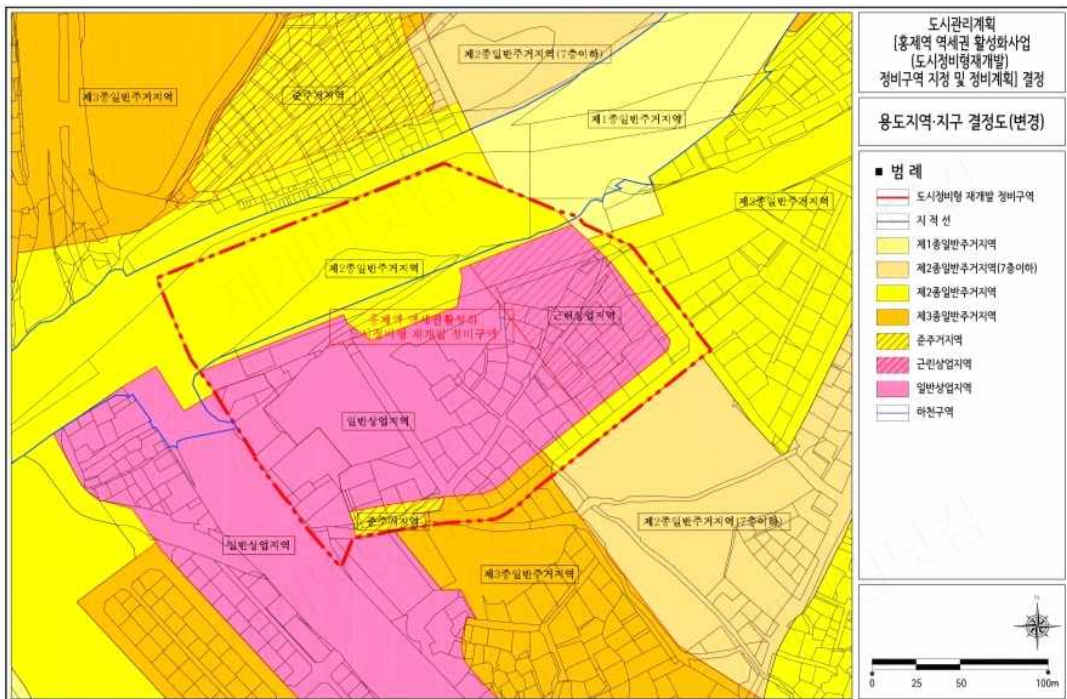
[정비구역 결정도]



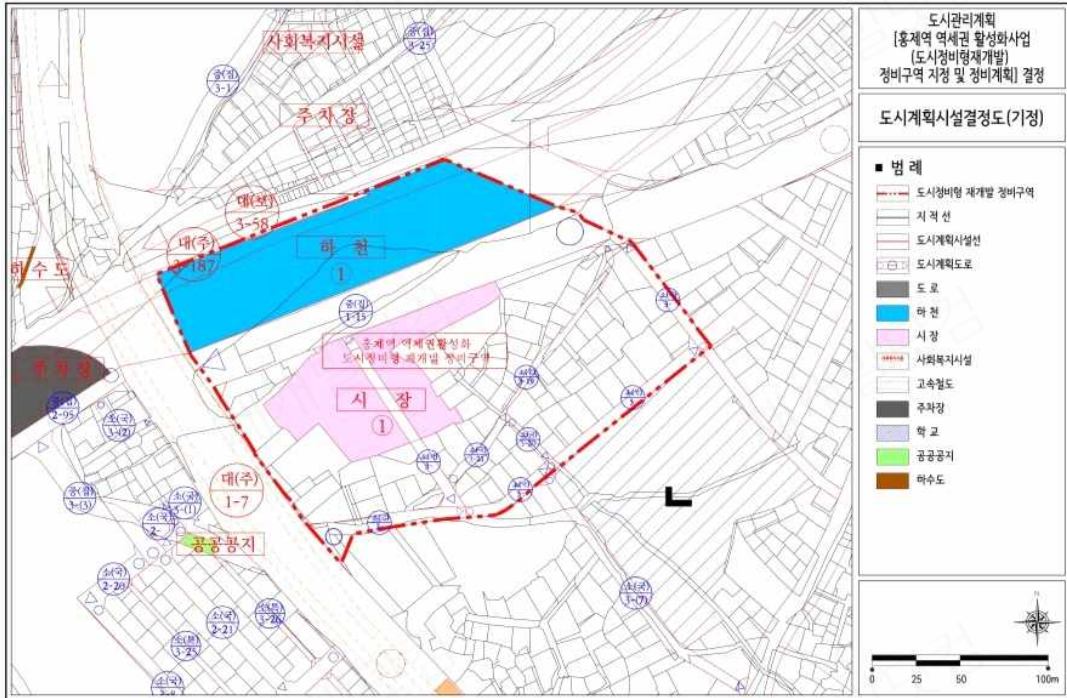
[용도지역 · 지구 결정도(기정)]



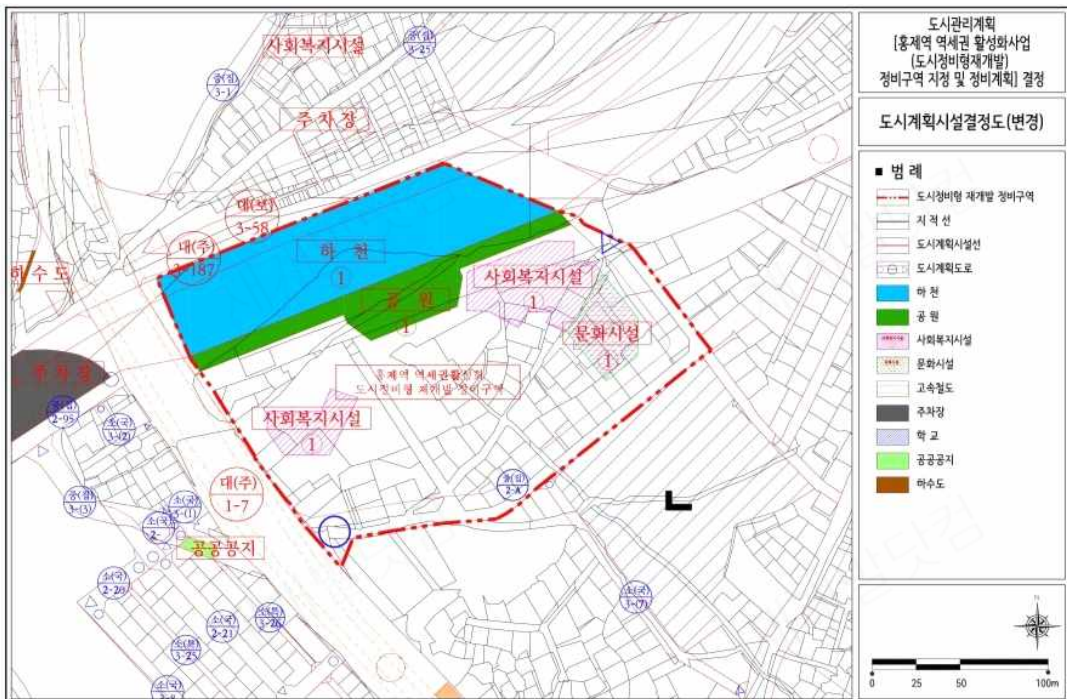
[용도지역 · 지구 결정도(변경)]



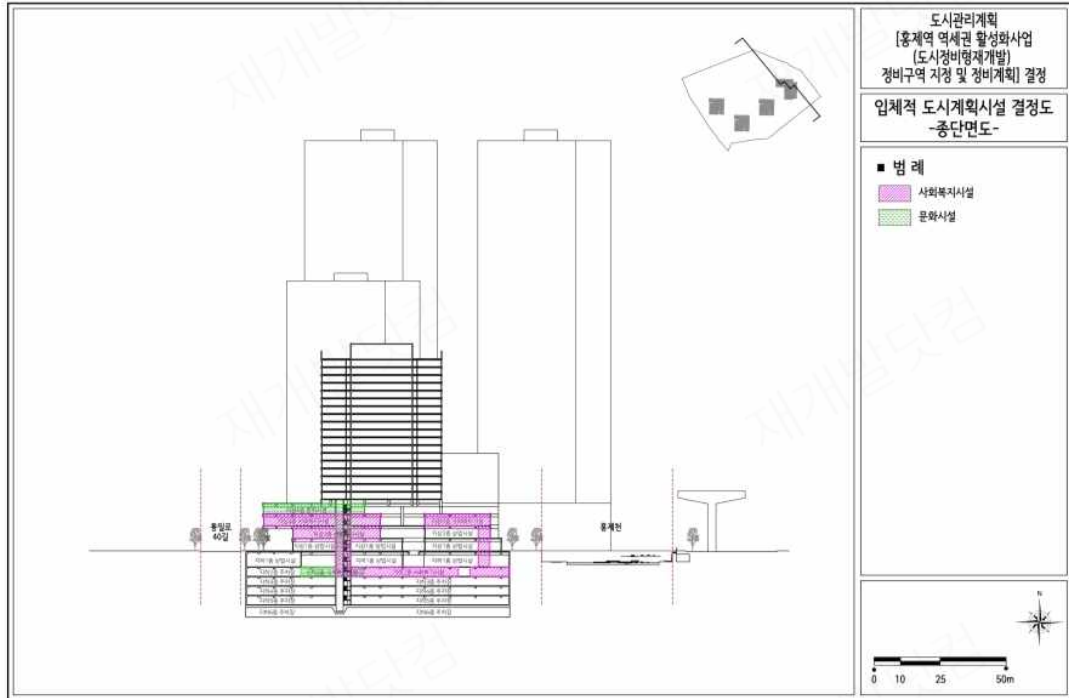
[도시계획시설 결정도(기정)]



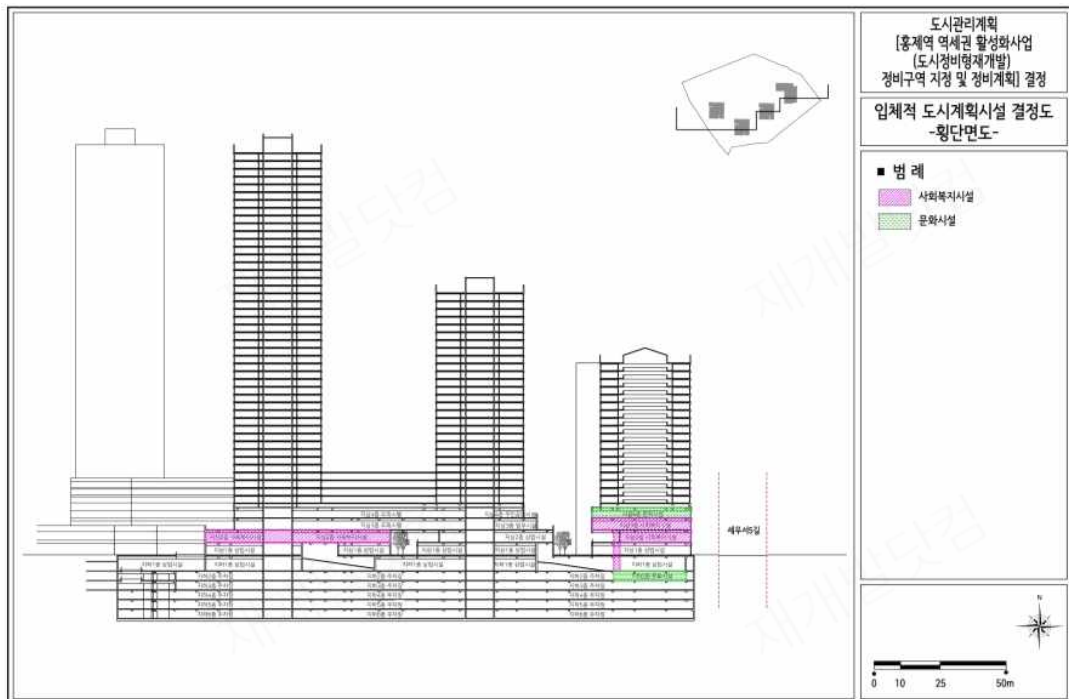
[도시계획시설 결정도(변경)]



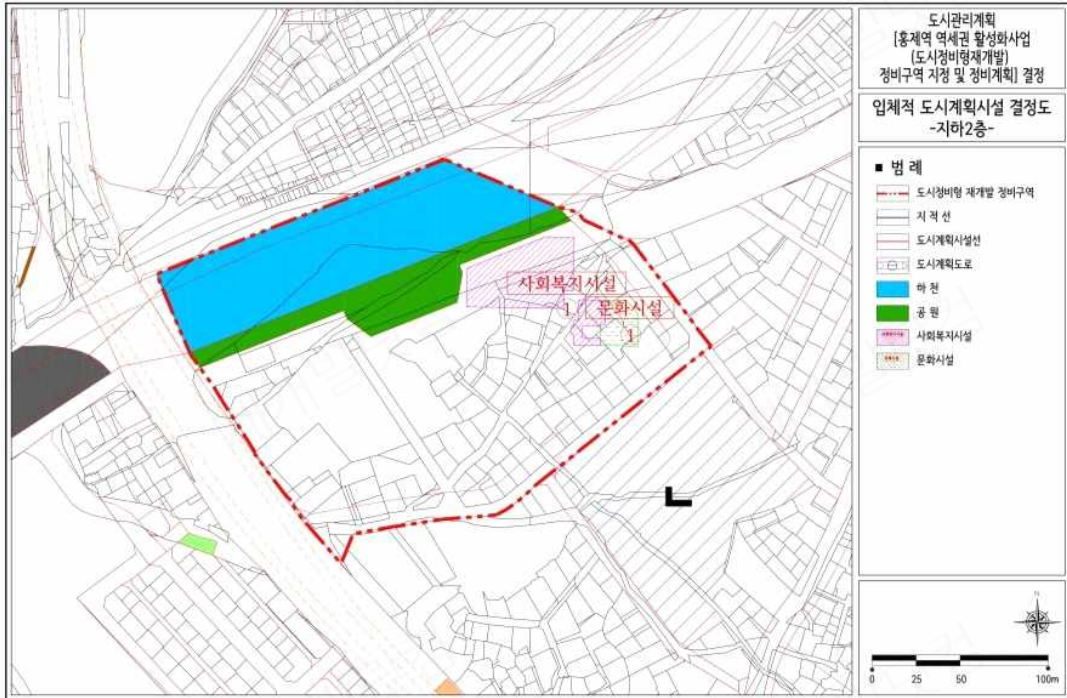
[도시계획시설 입체적결정도 - 종단면도]



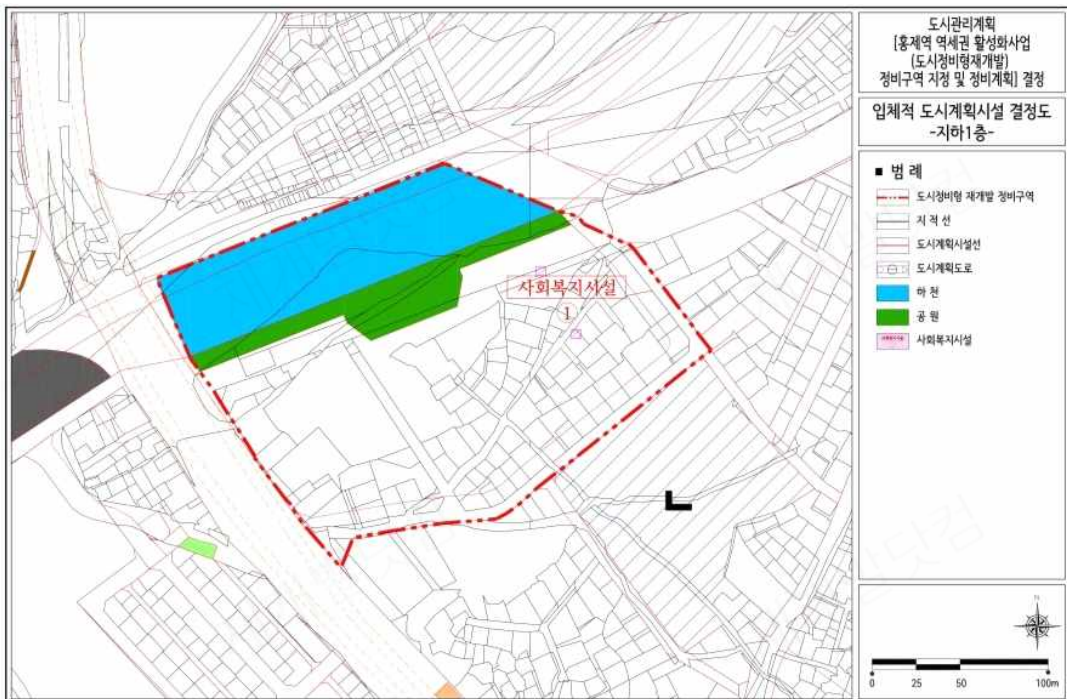
[도시계획시설 입체적결정도 - 횡단면도]



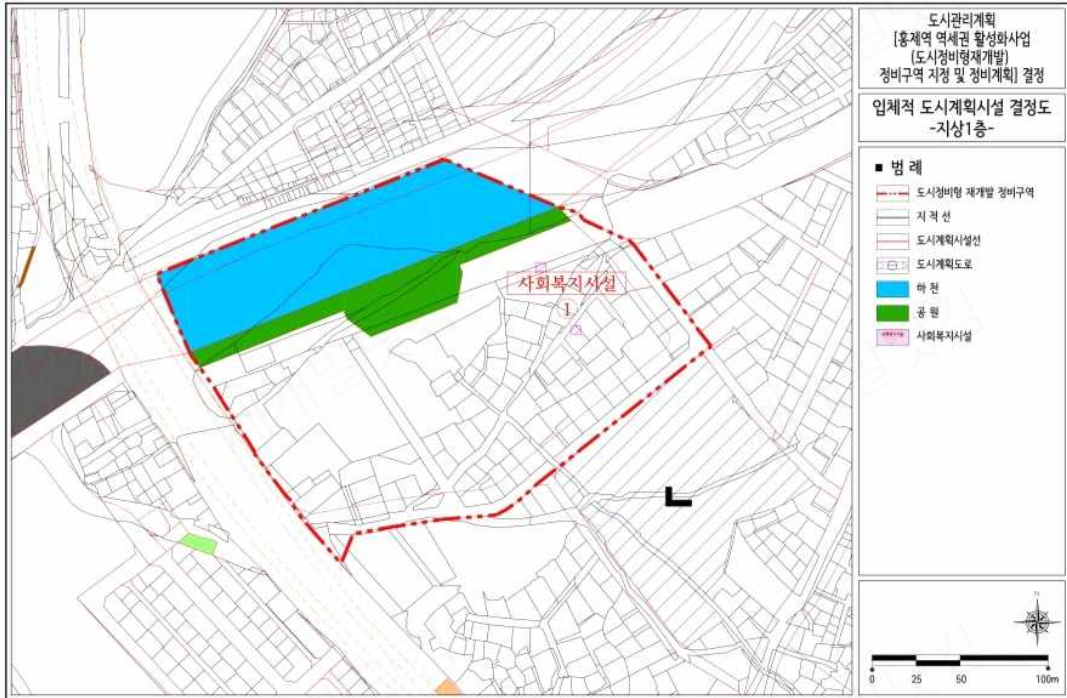
[도시계획시설 입체적결정도 - 지하2층]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지하1층]



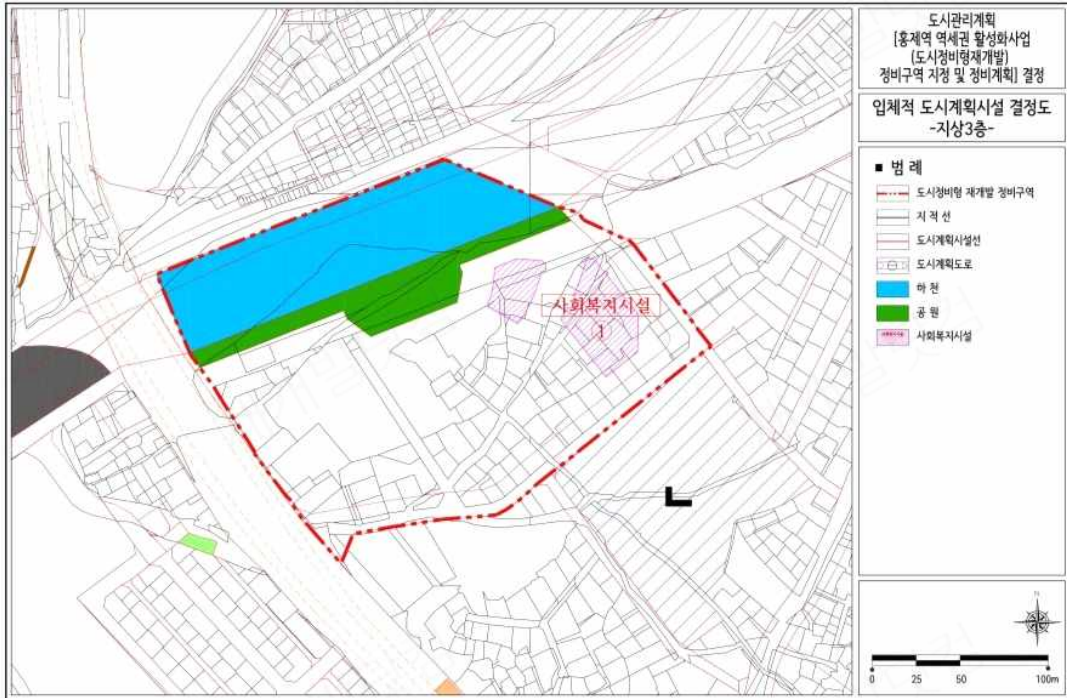
[도시계획시설 입체적결정도 - 지상1층]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상2층]



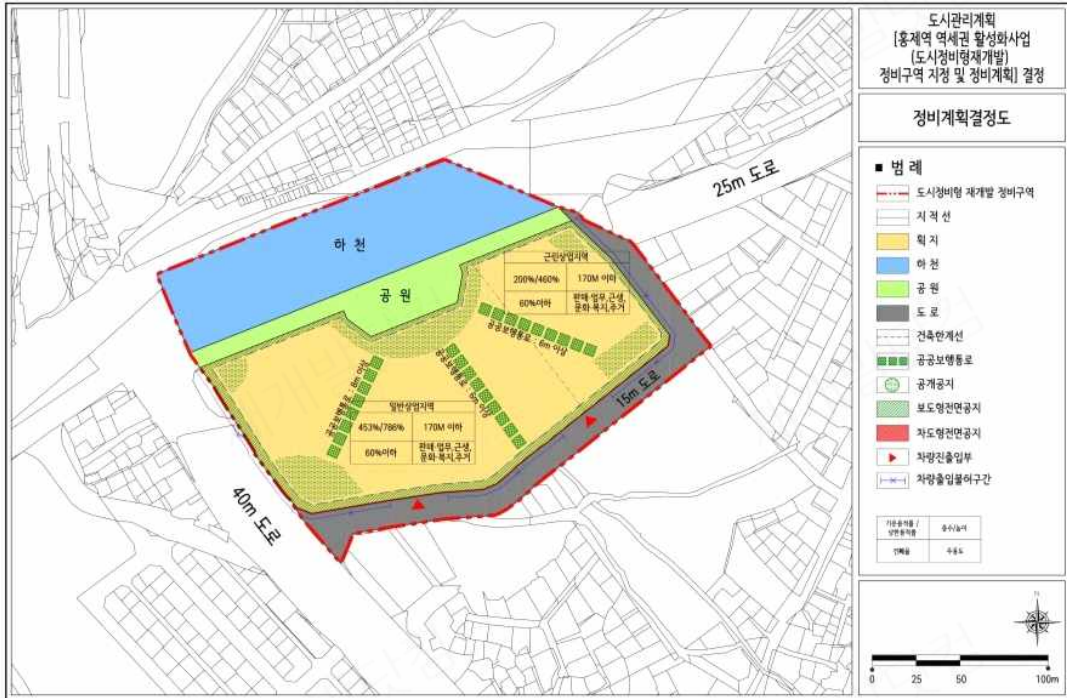
[도시계획시설 입체적결정도 - 지상3층]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상4층]

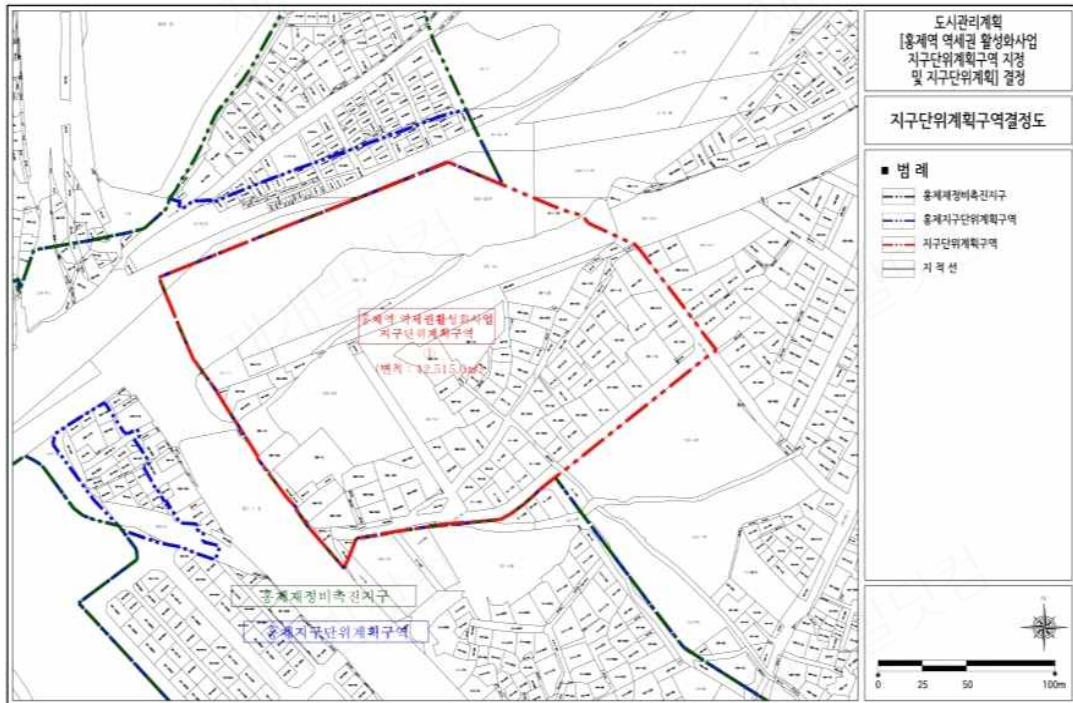


[정비계획 결정도]

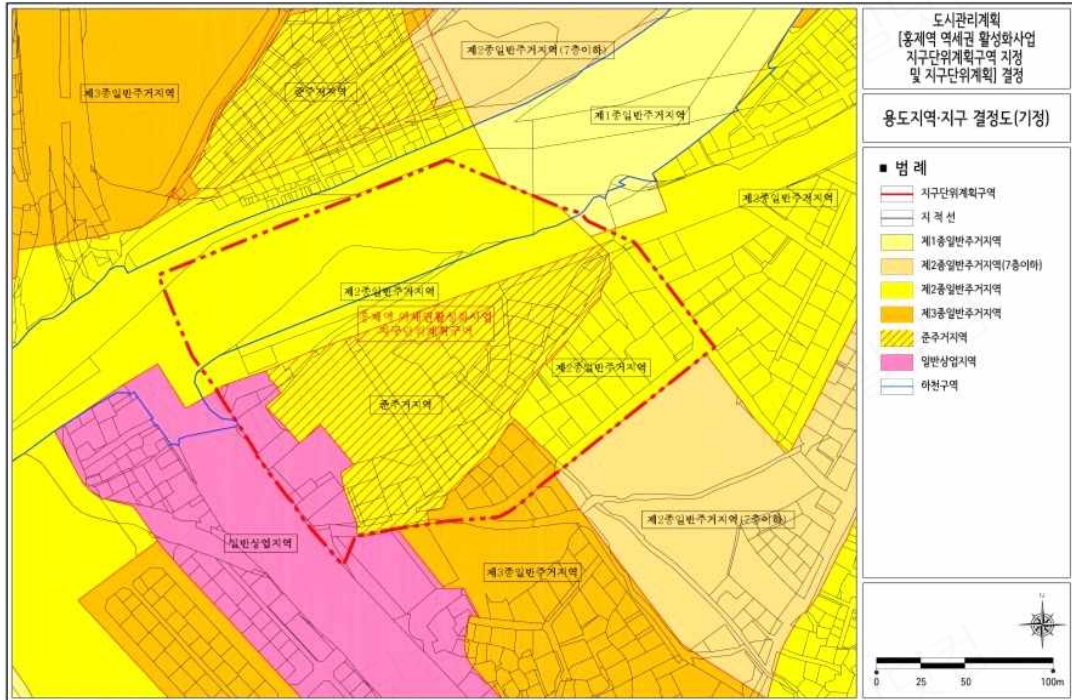


■ 홍제동 298-9일대 역세권활성화사업 지구단위계획 결정도

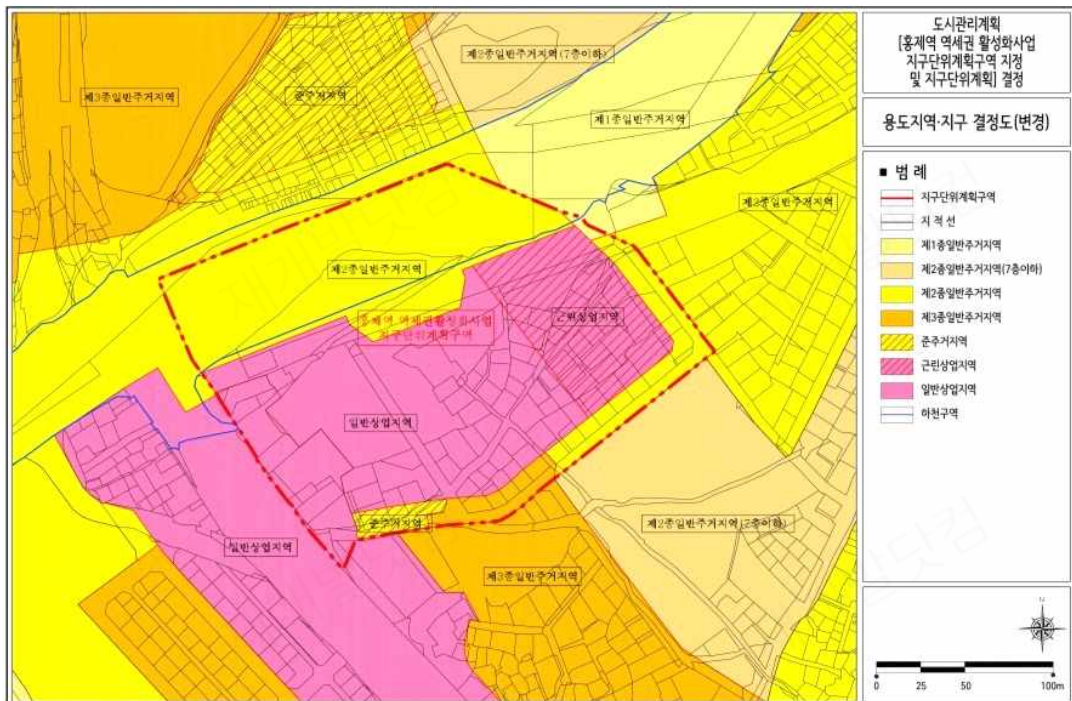
[지구단위계획구역 결정도]



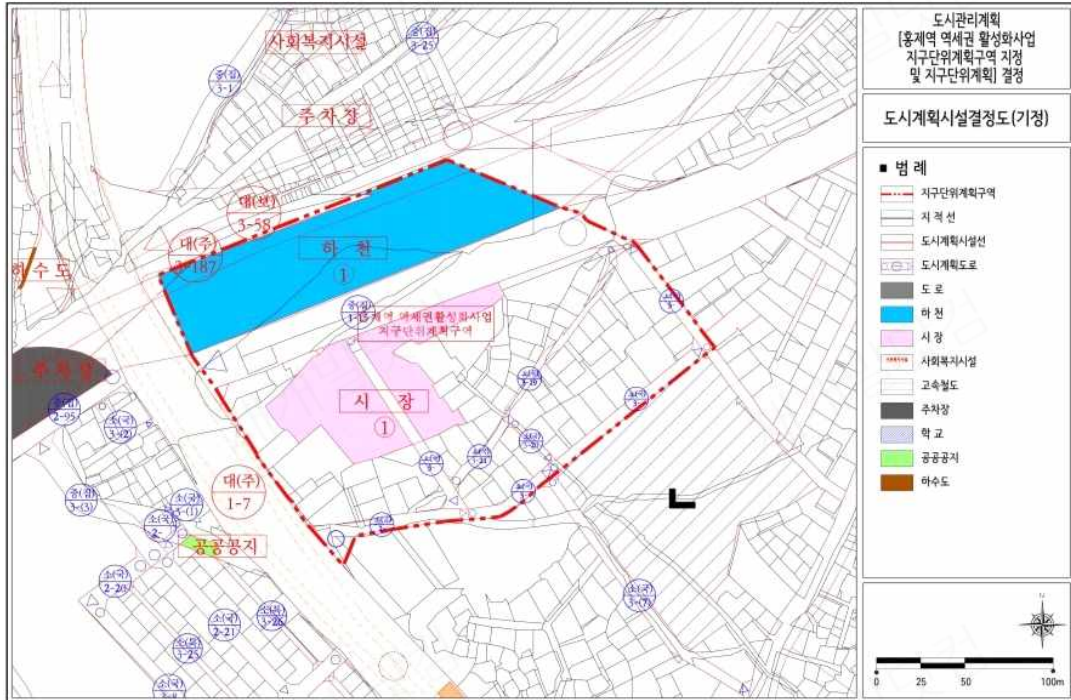
[용도지역·지구 결정도(기정)]



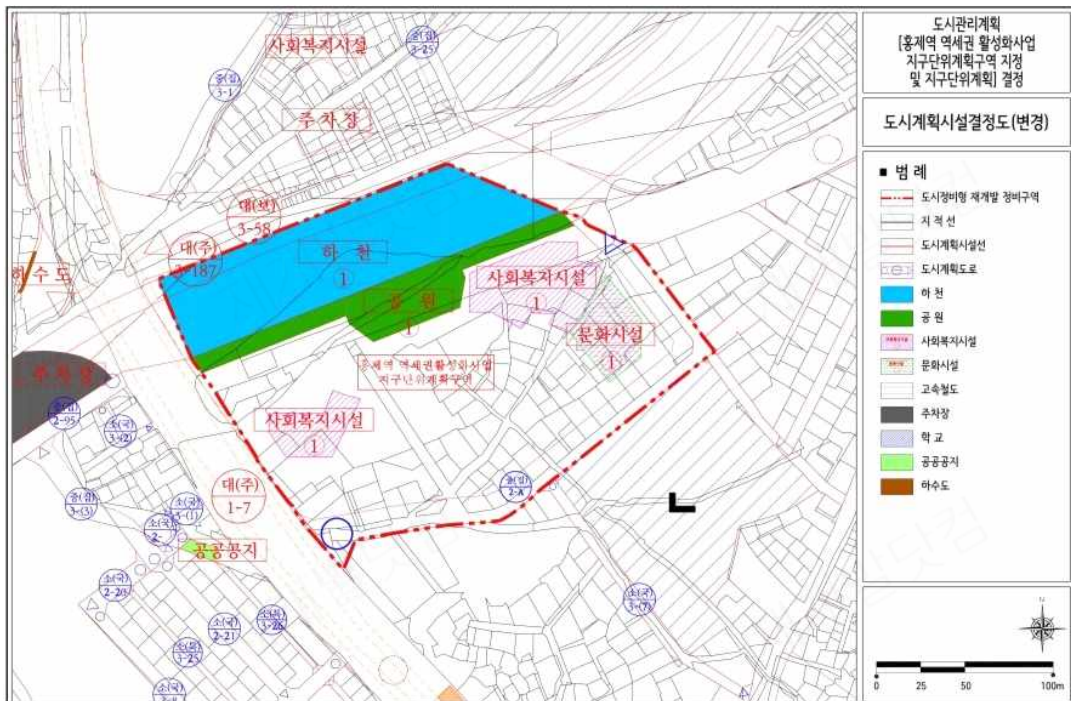
[용도지역·지구 결정도(변경)]



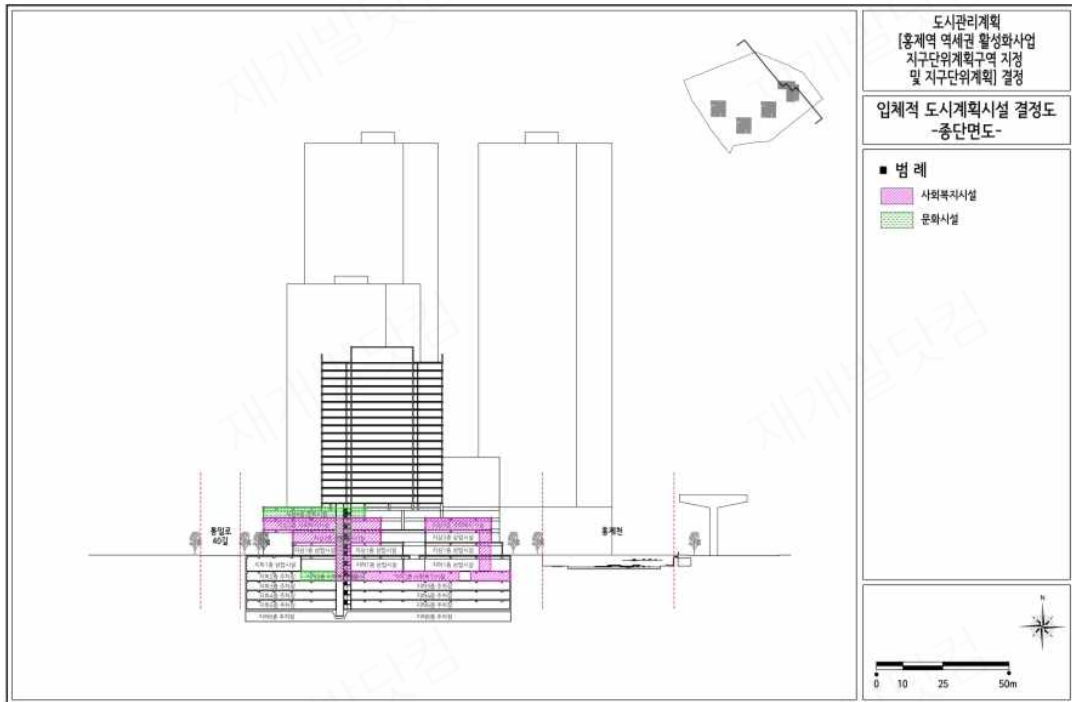
[도시계획시설 결정도(기정)]



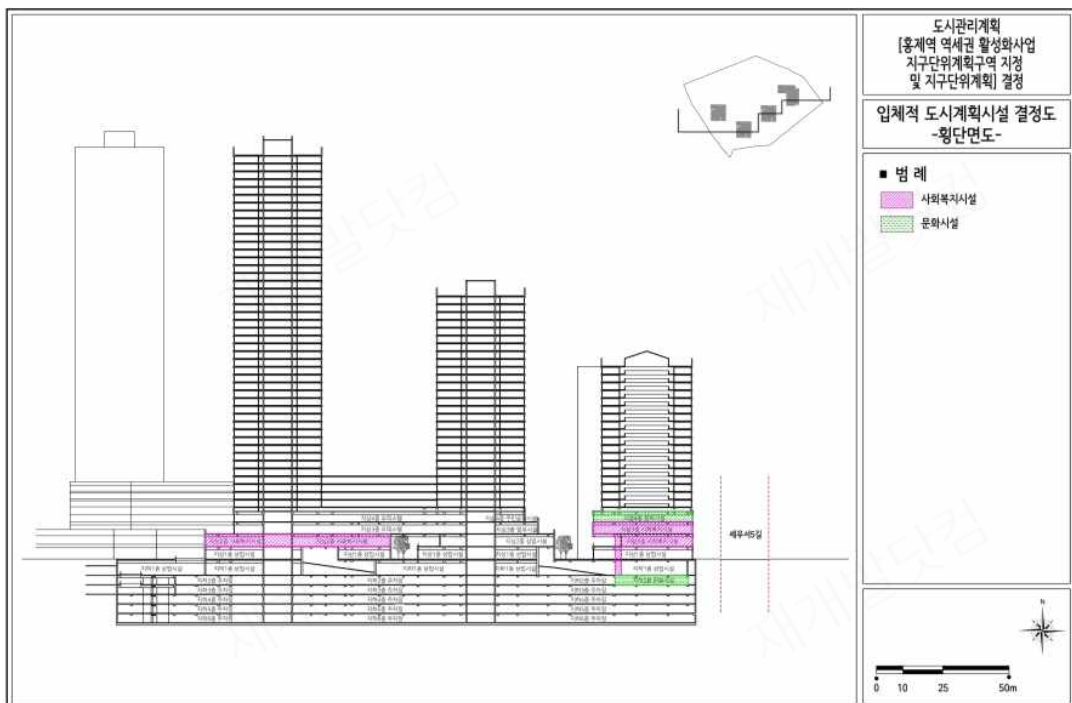
[도시계획시설 결정도(변경)]



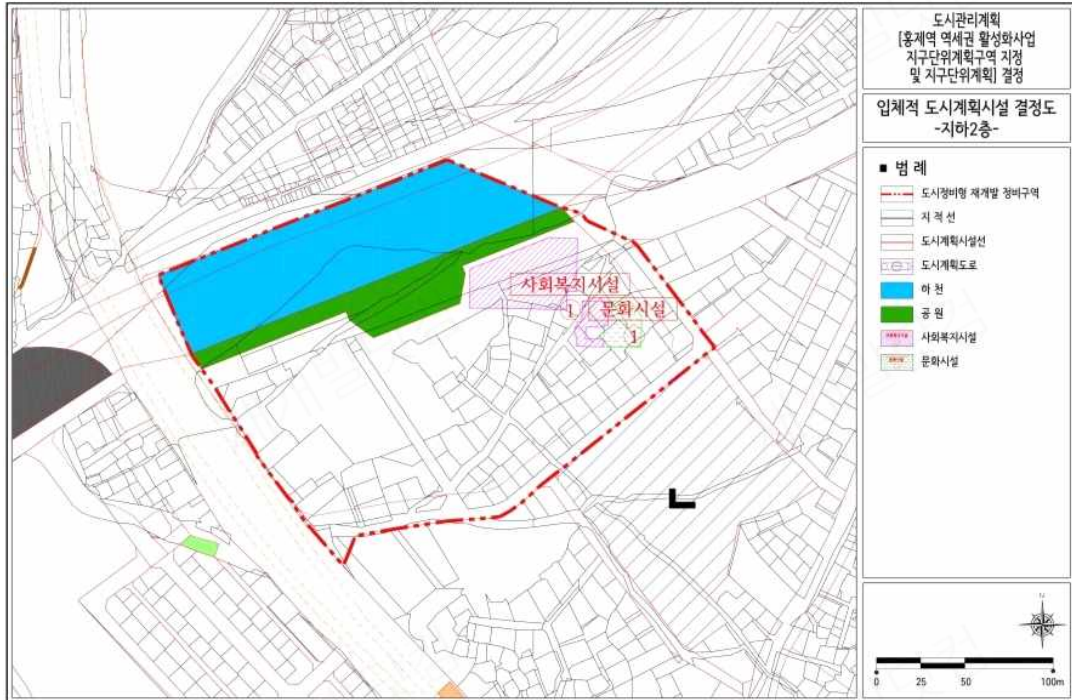
[도시계획시설 입체적결정도 - 종단면도]



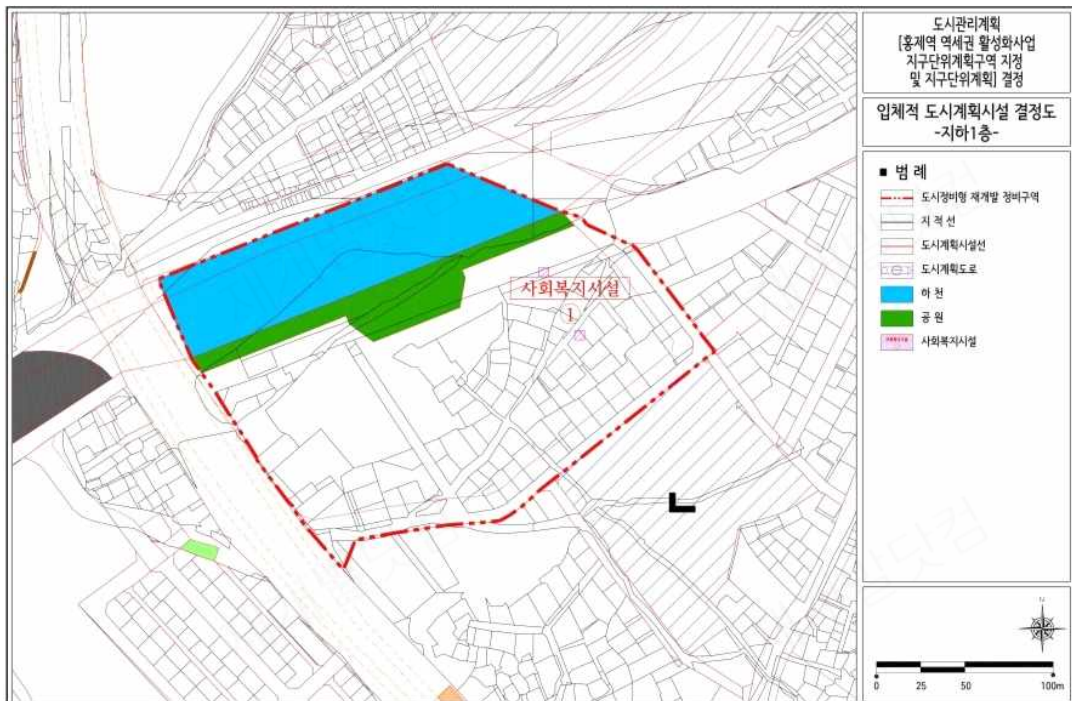
[도시계획시설 입체적결정도 - 횡단면도]



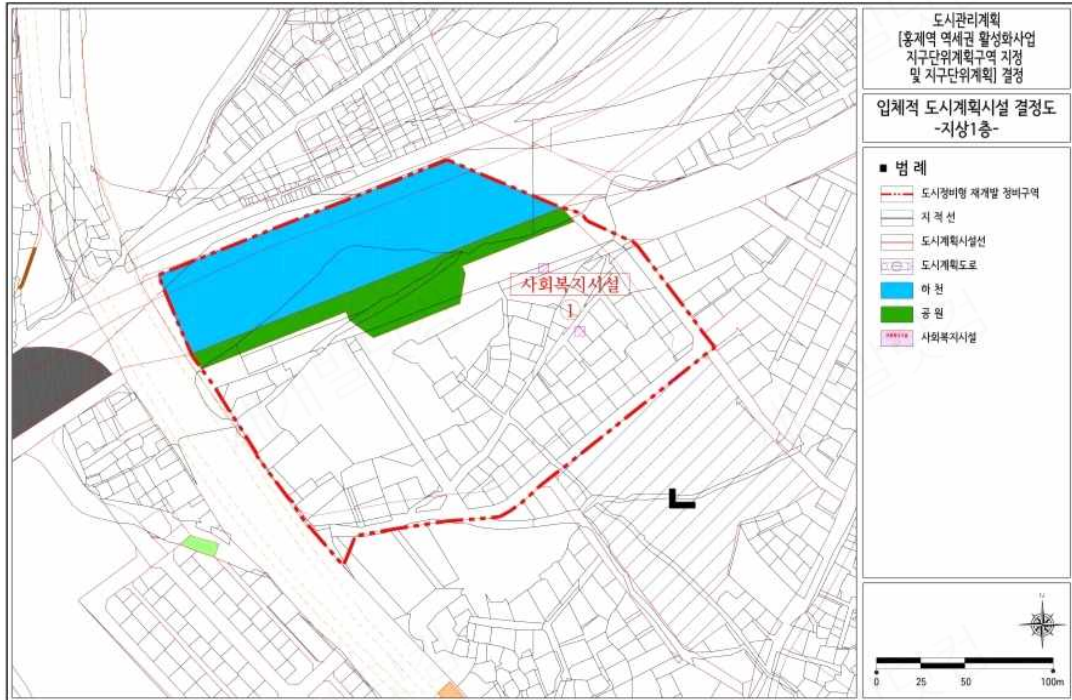
[도시계획시설 입체적결정도 - 지하2층]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지하1층]



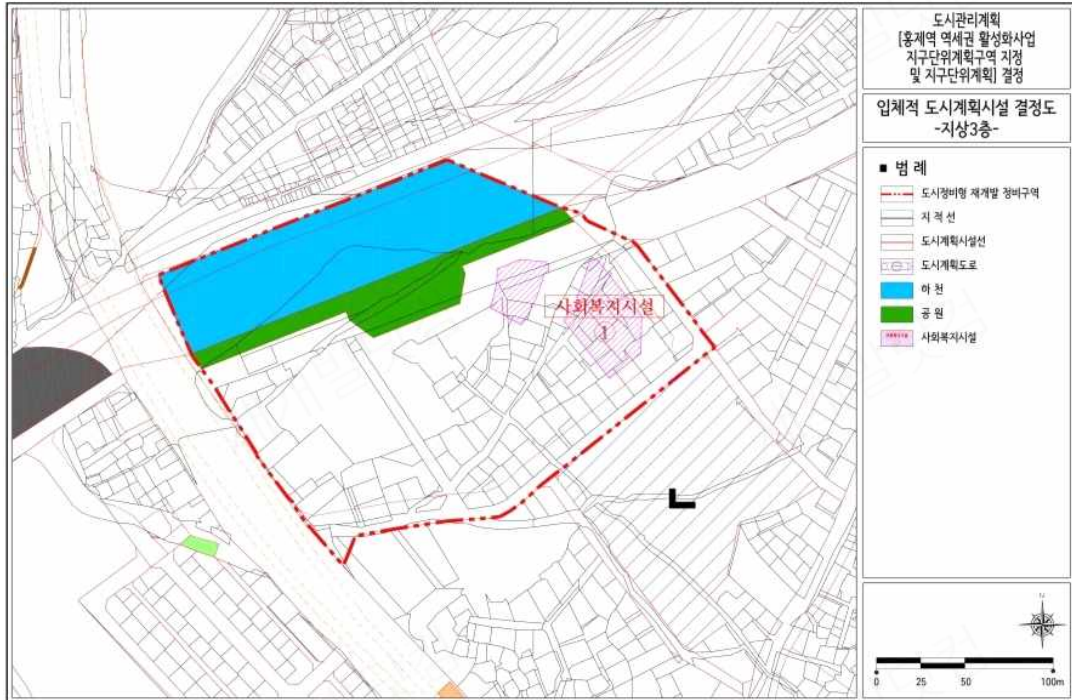
[도시계획시설 입체적결정도 - 지상1층]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상2층]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상3층]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상4층]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정도]

