

◆ 서울특별시고시 제2020-296호

도시계획시설(공원)사업 실시계획 (변경)고시

1. 서울특별시 고시 제2018-49호(2018.2.22.) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 및 지형도면 고시, 서울특별시 제2018-190호(2018.6.21.)로 도시계획시설(공원)사업 실시계획 고시, 서울특별시 제2019-184호(2019.6.7.)로 도시계획시설(공원)사업 실시계획 (변경)고시된 서울특별시 강북구 우이동 316번지 외 8필에 대하여,
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은법 시행령 제97조에 의거 실시계획을 작성하고 같은법 제91조 같은법 시행령 제100조 규정에 의거 이를 고시합니다.

2020년 7월 9일
서울특별시

가. 사업의 종류 및 명칭

○ 사업의 종류 : 도시계획시설(공원)사업

○ 사업의 명칭 : 우이동 가족캠핑장 조성

나. 사업시행지 : 강북구 우이동 316번지 외 8필지

다. 사업의 내용 : 토지 및 물건 보상

라. 규모 : 11,561㎡

마. 사업의 시행자 : 서울특별시장(사무수임자 : 강북구청장)

바. 사업의 착수 및 준공예정일 변경내용 및 사유

○ 변경내용 : 준공예정일 변경

- 기 준 : 실시계획 고시일로부터 ~ 2년간

- 변 경 : 실시계획 고시일로부터 ~ 2년 3개월간

○ 변경사유 : 절대공기 부족

사. 사용 또는 수용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·관리자의 성명·주소 : 변경 없음

◆ 서울특별시고시 제2020-297호

홍제 제3주택재개발 정비구역(계획) 변경 결정 / 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 홍제동 270번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2004- 204호 (2004. 6. 25.)로 수립·고시한 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2009-430호(2009. 10. 29)로 정비구역 지정 되고, 서울특별시고시 제2014-176호(2014.5.8) 및 서울특별시고시 제2015-88호(2015.4.2.)로 정비구역(계획) 변경 고시된 지역으로,

「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제7조, 제8조 및 제16조에 따라 2020년 제8차 서울특별시 도시계획위원회(2020. 6. 3) 심의를 거쳐 정비구역(계획)을 변경하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 (변경)결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 7월 9일

서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)(변경없음)

구 분	생활권 유형	구역 번호	등명	지번	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비유형
기 정	A	13	홍제동	270	5.8	210%	12층이하	60%	2	주택재개발사업	수복(전면)

2. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	홍제3 주택재개발정비사업	서대문구 홍제동 270번지 일대	58,375.4	-

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		58,375.4		58,375.4	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	10,015.0		10,015.0	17.2	
	소공원	2,922.0		2,922.0	5.0	
	녹지1	415.0		415.0	0.7	
	녹지2	241.0		241.0	0.4	
	도로	6,437.0		6,437.0	11.1	
획 지	소 계	48,360.4		48,360.4	82.8	
	획지1	42,495.0		42,495.0	72.8	공동주택
	획지2	3,705.4		3,705.4	6.3	공동주택
	획지3	405.0	감 405.0			보육시설(삭제)
	획지4	1,173.0	증 405.0	1,578.0	2.7	종교시설
	획지5	582.0		582.0	1.0	의료시설(존치)

4. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	58,375.4		58,375.4	100.0	
제2종일반주거지역	57,737.9		57,737.9	98.9	
제3종일반주거지역	637.5		637.5	1.1	

5. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가. 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	481	10~15	국지도로	548(300)	홍제동 266-295	홍제동 161-12	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	482	15	국지도로	157(157)	홍제동 268-15	홍제동 270-39	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	513(513)	홍제동 270-39	홍제동 372-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4	국지도로	12	홍제동 222-54	홍제동 222-54	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	2	12	국지도로	38	홍제동 459-10	홍제동 459-10	일반도로	-	-	-

※ () : 사업지구 연장, 노선번호(중로 2-481, 중로 2-482 제외)는 사업대상지내 임의번호노선 부여

나. 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	홍제동 237-2 일대	2,922.0		2,922.0	-	-
기정	-	녹지	경관녹지	홍제동 270-78 일대	415.0		415.0	-	-
기정	-	녹지	경관녹지	홍제동 222-6 일대	241.0		241.0	-	-

다. 공공공지 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	마을공원	-	홍제동 222-18 일대	-				-

6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)	비고
기정	경로당	획지1	421.92	
기정	관리사무소	획지1	262.23	
기정	작은도서관	획지1	414.46	
기정	보육시설	획지1	603.78	
기정	어린이놀이터	획지1	1,252.13	
기정	기타주민공동시설	획지1	3,202.48	
기정	주민운동시설	획지1	357.00	
기정	근린생활시설	획지1	5,856.19	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	홍제3 주택재개발 정비구역	58,375.4	-	-	홍제동 270번지일대	367	1	-	366	-	

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층) /높이(m)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	홍제3 주택 재개발 정비구역	58,375.4	획지 1	42,495.0	홍제동270-3	아파트	22%이하	251%이하	20층 (62.5m)	
			획지 2	3,705.4	홍제동272-11	아파트	24%이하	102%이하		
			획지 3	405.0	홍제동233-1	보육시설	관계법령에 따름			
			획지 4	1,173.0	홍제동236-1	종교시설	관계법령에 따름			
			획지 5	582.0	홍제동234-2	의료시설	관계법령에 따름 (존치시설)			
변경	홍제3 주택 재개발 정비구역	58,375.4	획지 1	42,495.0	홍제동270-3	아파트	22%이하	250%이하	20층(62.5m) 평균18층이하	
			획지 2	3,705.4	홍제동272-11	아파트	24%이하	102%이하		
			획지 3	-	-	-	-			
			획지 4	1,578.0	홍제동236-1	종교시설	관계법령에 따름			
			획지 5	582.0	홍제동234-2	의료시설	관계법령에 따름 (존치시설)			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 1,116세대							
			■ 건립규모							
			건립규모				기 준		세 대 수	
			85㎡ 이하	60㎡이하		총건립세대수 80%이상		521세대 (46.7%)		
				60㎡ 초과~85㎡이하				555세대 (49.7%)		
			85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만		40세대 (3.6%)			
			계		-		1,116세대 (100.0%)			
■임대주택 건설비율 : 총 건설 세대수의 15.1%			구 분		건설기준		건설계획			
			40㎡이하		40%~50%		76세대 (45.2%)			
			40㎡ 초과~50㎡이하		40%~50%		75세대 (44.6%)			
			50㎡ 초과~60㎡이하		10%~20%		17세대 (10.1%)			
			합 계		100%		168세대 (100.0%)			
			심의완화 사항			■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기본용적률 190% → 210% 이하				
■ 용도지역 상향 : 제2종일반(7층 이하) → 제2종일반										
■ 평균층수 완화(도시계획조례 제28조) - 공공시설부지 기부채납에 따른 층수완화 (평균18층 이하)										
건축물의 건축선 등에 관한 계획			■ 관계법령에 따름 (변경없음)							

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용					
기정	토지이용 계획	계 (구역면적)	존치 면적	획지 (획지1,2,3,4)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국.공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국.공유지
		58,375.4	582.2	47,778.4	10,015.0	610.0	129.4
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 10,015.0\text{㎡} - 610.0\text{㎡} - 129.4\text{㎡} = 9,275.6\text{㎡}$					
	기준용적률	• 기준용적률 = 210%					

		* 서울특별시고시 제2010-97호(2010.03.18)에 따라 계획용적률 20% 상향 조정					
	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 $= \text{계획용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha)$ $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0.1941) = 262.99\%$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적대지면적}$ $= 9,275.6/47,778.4 = 0.1941$ ∴ 정비계획 용적률 : 239.05%(획지1:251%, 획지2:102%) 적용					
구 분		산 정 내 용					
변경	토지이용 계획	계 (구역면적)	존치 면적	획지 (획지1,2,4)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
		58,375.4	582.2	47,778.4	10,015.0	610.0	129.4
	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 10,015.0\text{m}^2 - 610.0\text{m}^2 - 129.4\text{m}^2 = 9,275.6\text{m}^2$					
	기준용적률	• 기준용적률 = 210% * 서울특별시고시 제2010-97호(2010.03.18)에 따라 계획용적률 20% 상향 조정					
	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 $= \text{계획용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha)$ $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0.1941) = 262.99\%$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적대지면적}$ $= 9,275.6/47,778.4 = 0.1941$ ∴ 정비계획 용적률 : 238.13%(획지1:250%, 획지2:102%) 적용					

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가) 임대주택 건설 계획

건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	168세대	15.1%	100.0%
40㎡이하	76세대	6.8%	45.2%
40㎡초과~50㎡이하	75세대	6.8%	44.6%
50㎡초과~60㎡이하	17세대	1.5%	10.1%

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 가급적 투수성 포장재료를 사용하여 시공	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LPG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 자연토양유지 및 공공보행통로, 소공원, 공공공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-

산사태	•사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면 상·하단에 배수 시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통한 토사의 유출을 방지하고 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
화재	•구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토결과

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	•기존 토양포장상태 100% •생태면적률 31.38% 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성포장 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	•녹지면적 III등급, 녹지모양III등급, 녹지의 연결성 I 등급으로 산정	•공원 및 녹지계획에 반영 •보행자도로와 녹지를 연계하여 open space 조성
3. 지형변동	절성토비율20%미만	•절성토 발생 비율이 미미함	•지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 30%미만	•지형변동 발생 비율이 미미함	•지형에 순응한 계획 수립
4. 비오톱	5등급	•서울시도시생태현황도 상 비오톱 유형평가 5등급으로 조사	•관련법 이상의 조경녹지 계획 •수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루는 수종으로 식재
5. 일조	-	•인접건물과 인동거리 최대확보로 일조영향 미미할 것으로 판단	•건축물의 설치로 일시적인 영향이 예상되나, 일조권을 충분히 확보할 것으로 판단됨으로 별도의 대책 필요 없음
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	•바람길에 미치는 영향 없음	•사업지구의 건축물은 바람의 진행방향(서북서풍)을 고려하여 계획함으로써 바람통로를 충분히 확보
7. 에너지	에너지절약계획 수립	•성능지표 검토서의 기준에 맞게 계획수립	•설계반영
	신재생에너지 사용	•신재생에너지 검토	•태양광설치
8. 경관	Skyline보전	•주변 아파트단지지역으로 조망권 영향은 미미함	•주변지역과의 부조화방지를 위하여 스카이라인등을 고려하여 계획
	조망권 확보	•주변 아파트단지지역으로 조망권 영향은 미미함	•주변현황을 고려하여 건물배치 자연스러운 스카이라인 계획수립
9. 휴식 및 여유평간	휴식·여가공간 최대확보	•도심지내로 휴식여가공간이 필요	•중앙광장 및 선큰 등 오픈스페이스 조성
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	•차량동선 및 보행자 동선의 적절한 연계와 분리	•보행로를 유기적으로 연계한 보행동선 확보
	자전거전용도로 계획수립	•주변지역과의 연계성 부족	•세무서길 자전거도로로 설치
	자전거보관소 15대/100unit	•공동주택 단지 내 자전거 보관소 설치	•세대당 0.25대 이상 자전거보관소 확보
11. 소음 및 진동	소음·진동 기준	•공사시 100m이내지역에서 소음규제기준 초과 •운영시 도로교통소음에 의한 영향예상	•소음저감대책으로 에어방음벽 설치 시행 •추가저감대책(공사강도조절, 이동식가설방음판넬, 시간조절에 의한 장비투입)
12. 폐기물	폐기물 처리	•공사시 건설폐기물 발생 •입주민에 의한 생활폐기물발생	•건설폐기물은 최대한 재활용하며 불가능시 전략위탁 •운영시 생활폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거 처리

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	감	
기정	주택재개발정비사업	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	홍제3주택재개발 정비사업조합	1,226	1,116	110	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후		
기 정	홍제3 주택재개발 지구단위계획구역	서대문구 홍제동 270번지 일대	58,375.4		58,375.4	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구 분	기 정	면 적(㎡)		비 율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
		변 경	변 경 후		
합 계	58,375.4		58,375.4	100.0	
제2종일반주거지역	57,737.9		57,737.9	98.9	
제3종일반주거지역	637.5		637.5	1.1	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	481	10~15	국지도로	548(300)	홍제동 266-295	홍제동 161-12	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	482	15	국지도로	157(157)	홍제동 268-15	홍제동270-39	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	1	10	국지도로	513(513)	홍제동270-39	홍제동372-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	4	국지도로	12	홍제동222-54	홍제동222-54	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	2	12	국지도로	38	홍제동459-10	홍제동459-10	일반도로	-	-	-

2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	홍제동 237-2 일대	2,922.0		2,922.0	-	-

3) 녹지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	경관녹지	홍제동 270-78 일대	415.0		415.0	-	-
기정	-	녹지	경관녹지	홍제동 222-6 일대	241.0		241.0	-	-

4) 공공공지 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	마을공원	-	홍제동 222-18 일대	-				-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	48,360.4		48,360.4	82.8	
	획지1	42,495.0		42,495.0	72.8	공동주택
	획지2	3,705.4		3,705.4	6.3	공동주택
	획지3	405.0	감 405.0	-	-	보육시설(삭제)
	획지4	1,173.0	증 405.0	1,578.0	2.7	종교시설
	획지5	582.0		582.0	1.0	의료시설(존치)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	●공동주택 및 부대복리시설
기정	허용용도	획지2	●공동주택
변경	허용용도	획지3	●삭제
기정	허용용도	획지4	●종교시설(교회)
기정	허용용도	획지5	●의료시설(존치)
			허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	획지1	22% 이하	-
기정	획지2	24% 이하	

나) 용적률 계획

구 분	지 역	용 적 률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	획지1	210% 이하	210% 이하	250% 이하	정비계획 허용용적률 210% 상한용적률 250%
기정	획지2	210% 이하	210% 이하	102% 이하	정비계획 허용용적률 210% 상한용적률 102%

■ 상한용적률 완화 사항(변경없음)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	15.89%	-	총 15.89%

다) 높이 계획(변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	획지1	62.5m / 최고20층 / 평균18층 이하	-
기정	획지2	62.5m / 최고20층 / 평균18층 이하	-

다. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	- 주요 산 주변지역을 연계하는 녹지축 형성으로 외부 녹지공간으로의 연속적인 녹지체계 확보 - 우수한 입면 디자인 계획으로 가로 경관요소를 연계하는 형태 및 입면 계획으로 인근 저층주거지역 및 주변지역과 조화될 수 있는 배치 및 높이계획 수립
건물 진출입구	-	- 중로2-482로, 소로1-1로 변으로 진출입구 확보 - 중로2-481로 변으로 보행출입구 확보

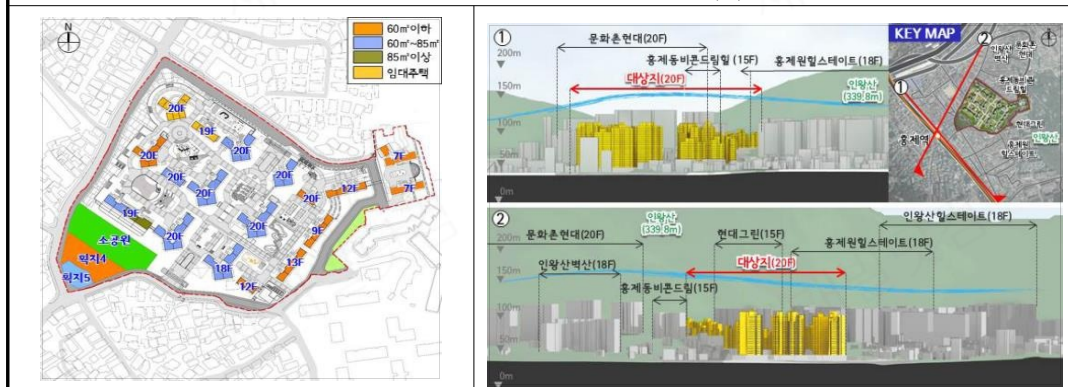
2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	-	- 경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수차이를 고려한 합리적 입면 디자인을 적용하고 특히 가로변 배치 주동측벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 - 가로변 건축물의 가로벽, 저층부 높이, 지붕형태 등 공통된 가로경관요소를 연계하는 형태 및 입면계획 - 주변건축물 대비 장대한 입면이 발생하지 않도록 부분배색방식, 기단부 분절 등의 입면분절을 통해 주변건축물과의 위압감 완화 및 조화 유지
저층부외관	-	1층 개구부 높이 통일 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	-	- 인접 건축물과의 조화를 고려하여 하나의 색채권으로 통일감을 형성 - 이질적 패턴은 지양하고 규칙적인 색채계획으로 위화감 방지
진입구 처리	-	- 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 자연녹지방향	■ 인근 저층주거지역 및 자연녹지지역으로 열린 보행네트워크 조성 및통경축 확보
조명계획	■ 공동주택 아파트	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	■ 공동주택 아파트	■ 점진적 배치로 인근 저층주거지역의 경관침해 최소화 및 다양한 층수에 적합한 건축물 배치와 높이계획 수립으로 주변지역과 조화로운 스카이라인 계획 수립

◆ 도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 환경관리계획(변경없음)

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	●기존 토양포장상태 100%	●자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성포장 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	●생태면적률 31.38% 계획	
3. 지형변동	절성토비율20%미만	●녹지면적 III등급, 녹지모양III등급, 녹지의 연결성 I 등급으로 산정	●공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동 30%미만	●절성토 발생 비율이 미미함	●보행자도로와 녹지를 연계하여 open space 조성
4. 비오톱	5등급	●지형변동 발생 비율이 미미함	●지형에 순응한 계획 수립
5. 일조	-	●서울시도시생태현황도 상 비오톱 유형평가 5등급으로 조사	●관련법 이상의 조경녹지 계획
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●인접건물과 인접거리 최대확보로 일조영향 미미할 것으로 판단	●수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루는 수준으로 식재
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	●바람길에 미치는 영향 없음	●건축물의 설치로 일시적인 영향이 예상되나, 일조권을 충분히 확보할 것으로 판단됨으로 별도의 대책 필요 없음
	신재생에너지 사용	●성능지표 검토서의 기준에 맞게 계획수립	●사업지구의 건축물은 바람의 진행방향(서북서풍)을 고려하여 계획함으로써 바람통로를 충분히 확보
8. 경관	Skyline보전	●신재생에너지 검토	●설계반영
	조망권 확보	●주변 아파트단지지역으로 조망권 영향은 미미함	●태양광설치
9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가공간 최대확보	●주변 아파트단지지역으로 조망권 영향은 미미함	●주변지역과의 부조화방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획
	보행자전용도로 계획수립	●주변 아파트단지지역으로 조망권 영향은 미미함	●주변현황을 고려하여 건물배치 자연스러운 스카이라인 계획수립
10. 보행친화공간	자전거전용도로 계획수립	●도심지내로 휴식여가공간이 필요	●중앙광장 및 선큰 등 오픈스페이스 조성
	자전거보관소 15대/100unit	●차량동선 및 보행자 동선의 적절한 연계와 분리	●보행로를 유기적으로 연계한 보행동선 확보
	소음·진동 기준	●주변지역과의 연계성 부족	●세무서길 자전거도로로 설치
11. 소음 및 진동	소음·진동 기준	●공동주택 단지 내 자전거 보관소 설치	●세대당 0.25대 이상 자전거보관소 확보
12. 폐기물	폐기물 처리	●공사시 100m이내지역에서 소음규제기준 초과	●소음저감대책으로 에어방음벽 설치 시행
		●운영시 도로교통소음에 의한 영향예상	●추가저감대책(공사강도조절, 이동식가설방음판넬, 시간조절에 의한 장비투입)
		●공사시 건설폐기물 발생	●건설폐기물은 최대한 재활용하며 불가불시 전략위탁
		●입주민에 의한 생활폐기물발생	●운영시 생활폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거 처리

2) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	168세대	15.1%	100.0%
40㎡이하	76세대	6.8%	45.2%
40㎡초과~50㎡이하	75세대	6.8%	44.6%
50㎡초과~60㎡이하	17세대	1.5%	10.1%

□ 2020년 제8차('20.06.03.) 도시계획위원회 심의결과 : '조건부가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제8차 도시계획위원회	수정 가결	1. 획지1의 정비계획용적률은 250%이하로 수정.	2. 획지1의 정비계획용적률을 250%이하로 반영	반영

III. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

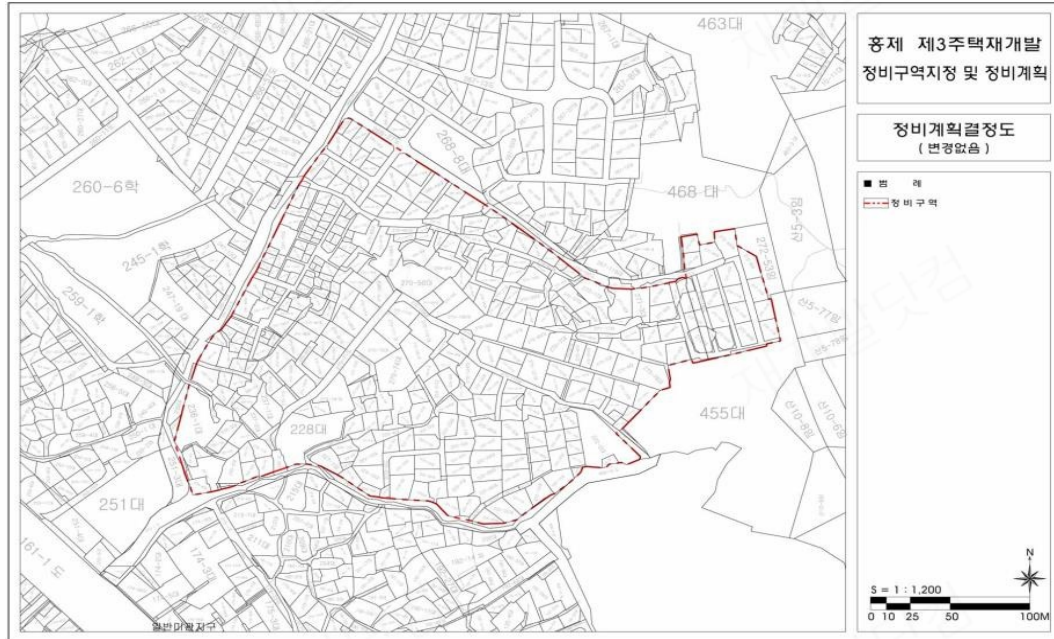
IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7232), 서대문구 도시재정비과(☎02-330-1556)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

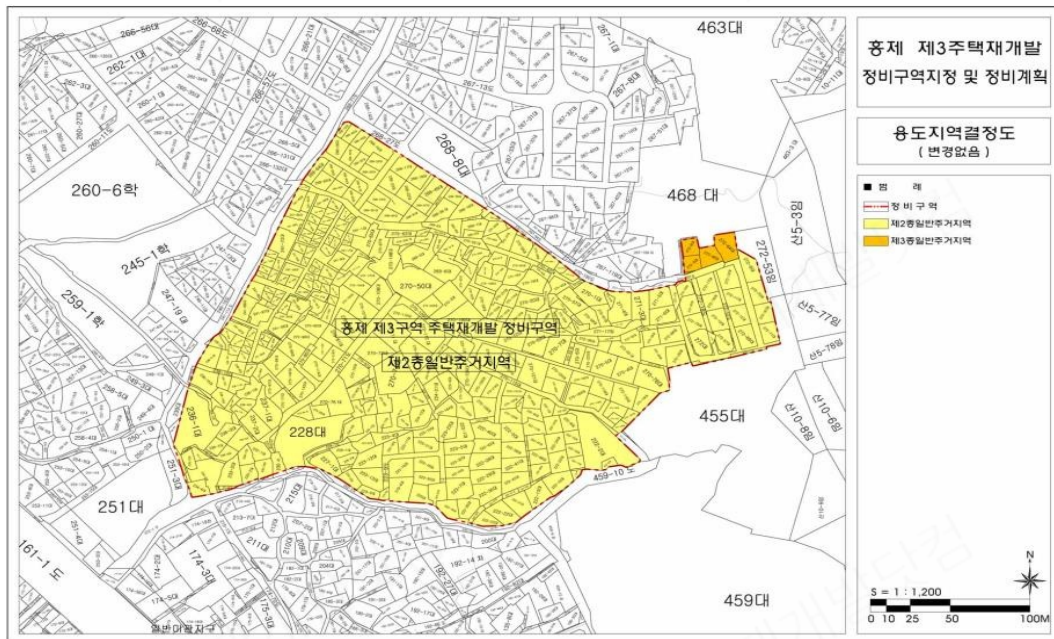
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

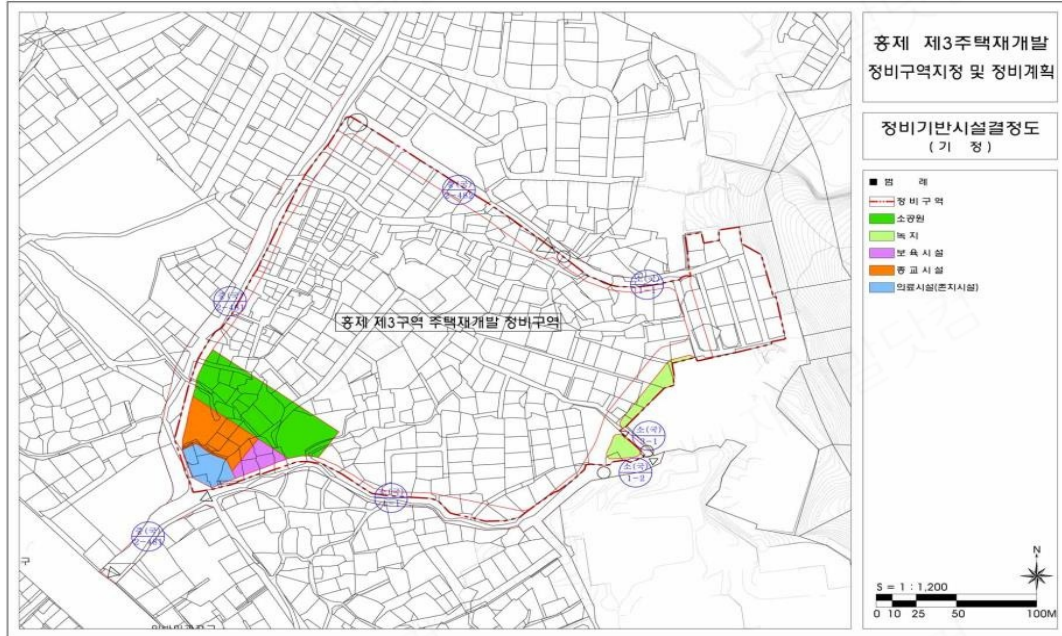
□ 정비구역 결정도(변경없음)



□ 용도지역 결정도(변경없음)



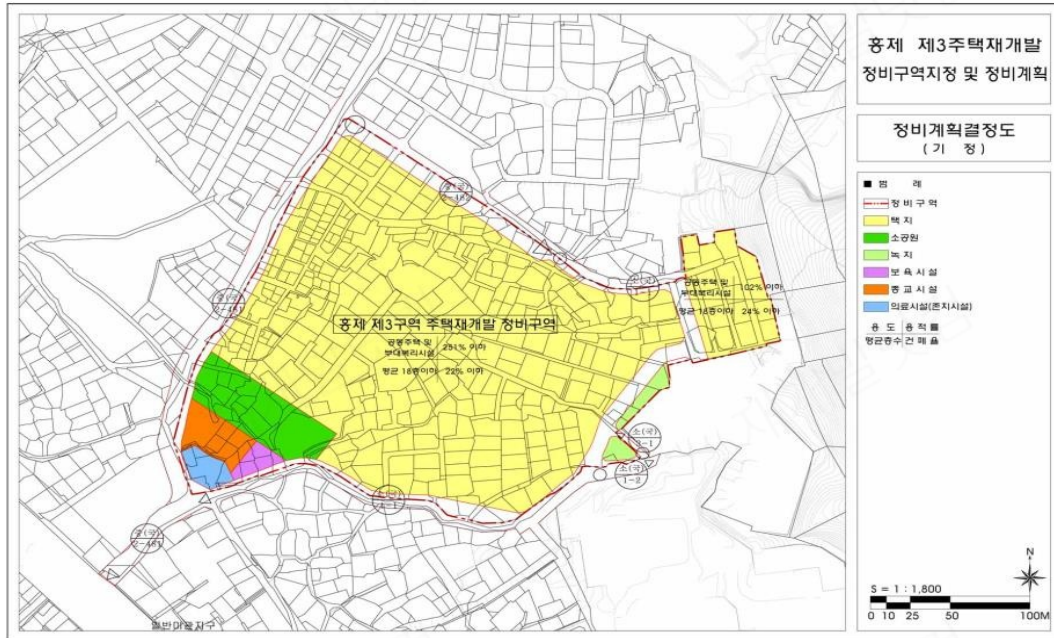
□ 도시계획시설 결정도(기정)



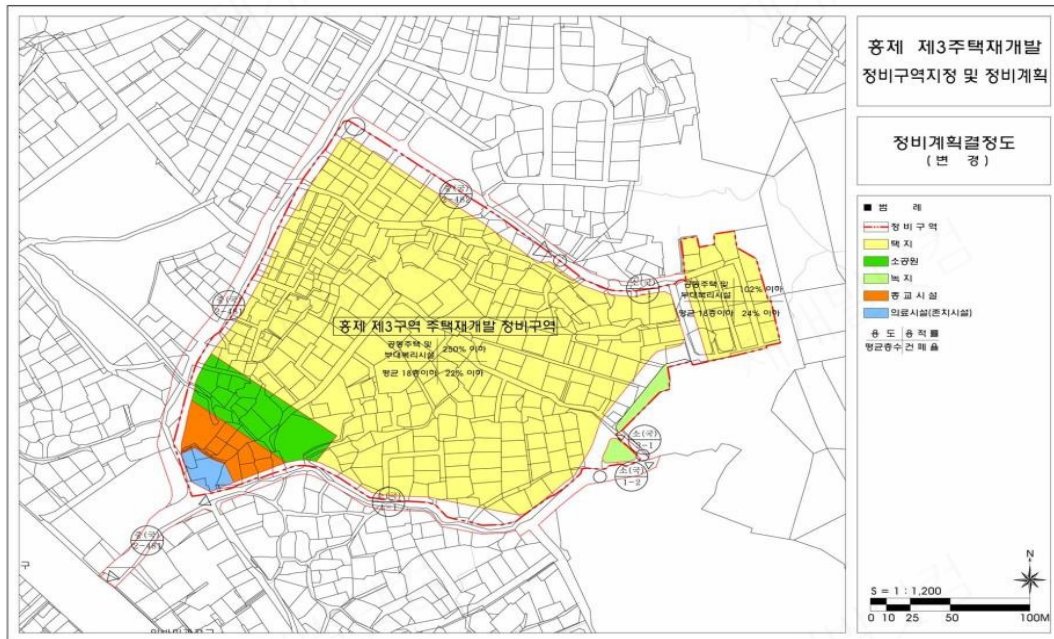
□ 도시계획시설 결정도(변경)



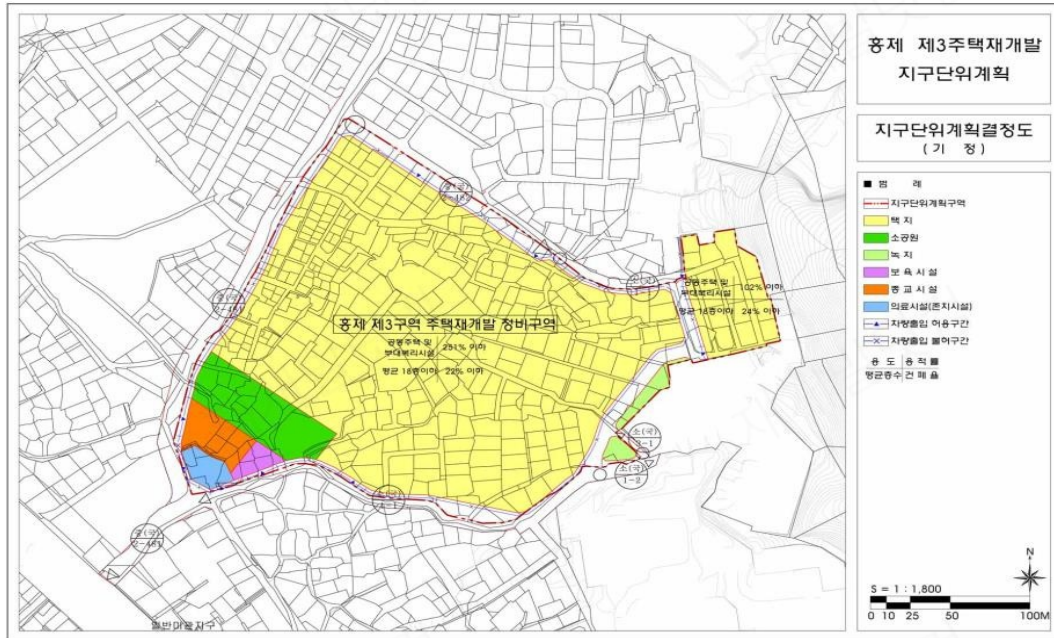
□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

