

홍은15 주택재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람 공고

서울특별시 서대문구 홍은동 8-400번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 주민공람[서대문구 공고 제2024-377호(2024.2.28.)]을 실시하였으나, 2024년 제14차 도시계획위원회(2024.12.24.) 심의 결과 “수정가결”되어, 당초 주민공람한 정비계획 결정(안)의 변경사항이 발생되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 따라 주민 재공람을 실시하오니, 지정된 공람장소에서 열람하시기 바랍니다.

2025년 02월 26일

서울특별시 서대문구청장

1. 공람기간 : 2025. 02. 26.(수) ~ 2025. 03. 28.(금)
2. 공람 방법 및 장소 : 서대문구 구보 및 구 인터넷홈페이지 게재 서대문구청 3별관 4층 홍제지구활성화추진단
3. 의견제출 장소 및 방법 : 서대문구청 3별관 4층 홍제지구활성화추진단(☎ 02-3140-8098)에 서면으로 제출
4. 공람내용 : 홍은15 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)
5. 공람사유 : 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 도시 및 주거환경정비법 제15조 및 동법 시행령 제 13조에 의거 정비계획 결정(안)을 재공람함.

※ 공지사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

6. 정비구역 지정에 관한 계획

1) 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) : 변경

가. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	홍은15 주택재개발 정비구역	홍은동 8-400번지 일원	-	증)87,976.3	87,976.3	

■ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신규	홍은동 8-400번지 일대	정비구역 지정	• 쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합 기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정함

2) 토지이용계획(안) : 변경

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		87,976.3	100.0	
정비 기반시설	소계	9,550.6	10.9	
	도로	2,160.6	2.5	
	청소년수련시설	1,250.0	1.4	연면적 3,400㎡
	공원	6,140.0	7.0	
택지(획지)	소계	78,425.7	89.1	
	공동주택용지	77,675.7	88.2	
	종교용지	750.0	0.9	

3) 용도지역-지구 결정(변경) 조서(안) : 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계		87,976.3	-	87,976.3	100.0
주거 지역	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

도면번호 표시	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
		합계		87,976.3	-	
-	홍은동 8-400번지 일원	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	-	
		제1종일반주거지역		6,540.0	-	
		제2종일반주거지역 (7층이하)		1,760.6	-	
		제2종일반주거지역		18,223.8	250% 이하	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서(안) : 변경

가. 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경, 폐지) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	1,752	홍은동 8-1262	홍은동 48-233			
변경	중로	3	1	12~17	국지도로	일반도로	1,752 (325)	홍은동 8-1262	홍은동 48-233			
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	140	홍은동 9-699	홍은동 9-619			
변경	소로	1	1	11	국지도로	일반도로	23 (-)	홍은동 9-699	홍은동 9-837			옥천2교
기정	소로	3	1	8	국지도로	일반도로	218	홍은동 9-423	홍은동 8-128			
변경	소로	3	1	8	국지도로	일반도로	157 (-)	소로 3-4	홍은동 8-128			
기정	소로	3	4	8	국지도로	일반도로	53	홍은동 8-584	홍은동 8-985			
변경	소로	3	4	6~8	국지도로	일반도로	156 (156)	중로 3-1	홍은동 8-1182			
폐지	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	213	홍은동 8-247	홍은동 8-218			
폐지	소로	3	5	8	국지도로	일반도로	20	홍은동 8-418	홍은동 8-251			
폐지	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	-	홍은2동 8-418	홍은2동 8-862			

※ () 안의 내용은 구역 내 연장임

■ 결정(변경, 폐지) 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

■ 주차장 결정(폐지) 조서

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

■ 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	주차장 폐지	· 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지

나. 공간시설

① 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	홍은동 8-385 일원	-	증)6,140	6,140	-	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 신설 - 위치 : 홍은동 8-385번지 일대 - 면적 : 6,140㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 공원 신설

② 공공공지

■ 공공공지 결정(폐지) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	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)	

■ 결정(폐지) 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

■ 청소년수련시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	청소년 수련시설	청소년 수련관	홍은동 8-767일원	-	증)1,250	1,250	-	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	청소년 수련시설	청소년 수련관 신설 (대지면적 : 1,250m ² , 연면적 : 3,400m ²)	· 정비구역 지정에 따른 청소년 수련시설 신설

라. 방재시설

① 하천

■ 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	하천 (홍제천)	지방 하천	종로구 평창동 북개시점부 ~ 망원동 한강 합류점	612,905	감)1,064	611,841	1978.3.9.	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	하천 면적 감소	· 정비구역 지정에 따른 하천 일부구간 면적 감소

5) 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분	면적					순부담률 (%)	
	계획정비 기반시설 면적 (A)	건축물 기부채납 총제공면적 (B)	계획정비기반시설 내 국·공유지 면적 (C)	용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 (D)	순부담면적 (A+B-C-D)		
합계	10,070.0㎡	2,223.4㎡	554.4㎡	6,263.8㎡	5,475.2㎡	6.2%	
정비기반시설	도로	2,160.6㎡					-
	공원	6,140.0㎡					-
	청소년수련시설	1,250.0㎡					1,570.5㎡
	기부채납 임대주택	519.4㎡ (대지지분)					652.9㎡

※ 구역 내 국공유지는 「도시 및 주거환경정비법 제98조」에 따라 기존기반시설 내 국공유지 및 대상지 내 도로로 이용되고 있는 공유지 면적을 산정

6) 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거 이주
신규	홍은15 주택재개발 정비구역	87,976.3	홍은동 8-400번지 일대	545	-	-	545	-

나. 건축시설에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률		높이 /층수	비고																						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률																								
신설	홍은15 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		<ul style="list-style-type: none"> 규모별 주택건설비율 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>세대</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,834</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>768</td> <td>41.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>928</td> <td>50.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>138</td> <td>7.5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>* 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 87.3%</p>										구분	세대수		비고	세대	비율(%)	계	1,834	100.0		60㎡이하	768	41.9		60~85㎡이하	928	50.6		85㎡초과	138	7.5	
구분	세대수		비고																														
	세대	비율(%)																															
계	1,834	100.0																															
60㎡이하	768	41.9																															
60~85㎡이하	928	50.6																															
85㎡초과	138	7.5																															
심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 20%p 완화(소형주택 건립) 허용용적률 38.8%p 완화 (공공보행통로, 열린단지, 방재안전 등 적용 19.4%p x 사업성보정계수 2.0) 																															
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 대지경계선으로부터 3m 이상 - 홍제천변은 대지경계선 으로부터 10m 이상 벽면한계선 : 공동주택 부지의 경우 건축한계선에서 2m이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) 																															
기타계획	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 폭원6m 이상 - 단지 내외부보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행 동선 계획 																															

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구분	산정내용																													
	구역면적	공공시설 부지 제공면적			공공시설(건축물)설치 총 제공면적																									
계획 기반시설		계획정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지																											
토지이용계획	87,976.3㎡	10,070.0㎡	554.4㎡	6,263.8㎡	2,223.4㎡																									
기준 용적률	<p>▶ 기준용적률가중평균 = {(1종 기준용적률×1종 면적) + (2종7층 기준용적률×2종7층 면적) + (2종 기준용적률×2종 면적)} / 구역면적 = {(170%×45,805.7㎡)+(210%×23,946.8㎡)+(210%×18,223.8㎡)} / 87,976.3㎡ = 189.17% ※ 소형주택공급으로 기준용적률20% 가산 적용</p>																													
허용 용적률	<p>▶ 산정식 = 기준용적률 + 허용용적률 증가량 [허용용적률 증가량]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>기준</th> <th>적용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공보행통로</td> <td>189.17% × (1,160㎡/77,675.7㎡)=2.8%</td> <td>2.8%</td> </tr> <tr> <td>열린단지</td> <td>단지 외곽개방, 연도형상가설치 등 열린단지조성</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>돌봄시설</td> <td>189.17% × (224.85㎡ / 5,210.0㎡) × 0.1 = 0.8%</td> <td>0.8%</td> </tr> <tr> <td>고령서비스시설</td> <td>189.17% × (236.25㎡ / 5,210.0㎡) × 0.1 = 0.8%</td> <td>0.8%</td> </tr> <tr> <td>수변친화공간조성</td> <td>수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>방재안전</td> <td>화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지설치 시</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>합계 (적용)</td> <td colspan="2">19.4% 적용</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>▶ 허용용적률 = 189.17% + (19.4% × 2.0) = 227.97% ※ 사업성 보정계수 : 2.0(서울시 평균 공시지가 / 2023년 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129원 / 2,385,010원 = 2.5 → 2.0 적용)</p>					기준	적용	비고	공공보행통로	189.17% × (1,160㎡/77,675.7㎡)=2.8%	2.8%	열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가설치 등 열린단지조성	5.0%	돌봄시설	189.17% × (224.85㎡ / 5,210.0㎡) × 0.1 = 0.8%	0.8%	고령서비스시설	189.17% × (236.25㎡ / 5,210.0㎡) × 0.1 = 0.8%	0.8%	수변친화공간조성	수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성	5.0%	방재안전	화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지설치 시	5.0%	합계 (적용)	19.4% 적용		
기준	적용	비고																												
공공보행통로	189.17% × (1,160㎡/77,675.7㎡)=2.8%	2.8%																												
열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가설치 등 열린단지조성	5.0%																												
돌봄시설	189.17% × (224.85㎡ / 5,210.0㎡) × 0.1 = 0.8%	0.8%																												
고령서비스시설	189.17% × (236.25㎡ / 5,210.0㎡) × 0.1 = 0.8%	0.8%																												
수변친화공간조성	수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성	5.0%																												
방재안전	화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지설치 시	5.0%																												
합계 (적용)	19.4% 적용																													
정비계획 용적률 인센티브	<p>▶ 정비계획용적률인센티브</p> <p>① 토지인센티브 = 허용용적률 × 1.3 × α(토지) × 가중치 = 188.57% × 1.3 × 0.0354 × 0.8197 = 7.11%</p> <p>② 건축물(건물) [청소년 수련시설 - 계수 0.7 적용] = 허용용적률 × 0.7 × α(건축물-청소년) = 188.57% × 0.7 × 0.0204 = 2.68% [기부채납 임대주택 - 계수 1.0 적용] = 허용용적률 × 1.0 × α(건축물-기부채납임대) = 188.57% × 1.0 × 0.0085 = 1.59%</p> <p>③ 건축물(토지) = 허용용적률 × 1.3 × α(기부채납임대 대지지분) = 188.57% × 1.3 × 0.0067 = 1.65%</p> <p>※ 정비계획 용적률 인센티브 산정시 적용 허용용적률: 현황용적률-기준용적률안화-사업성 보정계수 미적용 ※ 기부채납 건축물 인센티브계수 : 시설별 별도 적용 (청소년수련시설 0.7, 기부채납 임대주택 1.0 적용)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>• 공공시설 등 부지의 허용용적률(가중평균) = [(용도지역별 허용용적률× 순부담면적)의 합] / [용도지역별 순부담면적의 합] = $\frac{(2,524.5㎡ \times 150\%) + (-280.8㎡ \times 210\%) + (-761.3㎡ \times 210\%) + (1,250.0㎡ \times 210\%)}{2,524.5㎡ + (-280.8㎡) + (-761.3㎡) + 1,250.0㎡}$ = 4,223.3㎡% / 2,732.4㎡ = 154.57%</p> <p>• 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 / 사업부지의 허용용적률 = 154.57% / 188.57% = 0.8197</p> <p>- α(토지) = 2,732.4㎡/77,156.3㎡ = 0.0354 - α(건축물-청소년) = 1,570.5㎡/77,156.3㎡ = 0.0204 - α(건축물-기부채납임대) = 652.9㎡/77,156.3㎡ = 0.0085 - α(기부채납임대대지지분) = 519.4㎡/77,156.3㎡ = 0.0067</p> </div>																													
정비계획 용적률 (상한용적률)	<p>▶ 정비계획용적률 = 허용용적률 + ①토지 인센티브 + ②건축물(건물) 인센티브 + ③건축물(토지) 인센티브 = 227.97% + 7.11% + 2.68% + 1.59% + 1.65% = 241.00%</p>																													
법적상한 용적률	▶ 미적용																													

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> · 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	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진입활동을 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 · 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 	

8) 정비사업 시행계획 : 변경

주택 유형	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비고
전면	구역지정 후 4년 이내	(가칭)홍은15 주택재개발 정비사업조합	<ul style="list-style-type: none"> · 현황 : 905세대 · 계획 : 1,834세대 	해당사항 없음	

※ 등기부등본 및 건축물 대장상 확인불가 제외

9) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

가. 도정법 제10조에 따른 임대주택

구분	전체세대수	임대주택	기준	비율	비고
임대주택	1,834	276	15%	15.04%	임대주택의 전체세대수는 법 제54조에 따른 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외

나. 도정법 제54조에 따른 임대주택 : 해당 없음

다. 기부채납 임대주택

구분	규모		세대수	비고
	타입	공급면적(㎡)		
합계			25세대	-
기부채납 임대주택	18타입	37.70	20세대	
	59타입	83.96	5세대	

라. 세대수 계획

구분	공급 면적 (㎡)	합계	분양	임대			
				소계	도정법 제10조에 따른 임대주택	도정법 제54조에 따른 임대주택	기부채납 임대주택
합계		1,834	1,533	301	276	-	25
18타입	37.70	20	-	20	-	-	20
38타입	57.30	108	36	72	72	-	-
47타입	69.53	132	102	30	30	-	-
59타입	83.96	508	370	138	133	-	5
74타입	101.20	68	27	41	41	-	-
84타입	113.45	860	860	-	-	-	-
104타입	139.62	138	138	-	-	-	-

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

검토항목	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
통학로	<ul style="list-style-type: none"> · 대상지 일대는 서울홍은초등학교 통학구역에 속해있음 · 대상지는 옥천2교를 통해 통학이 가능하며, 옥천2교는 보차혼용으로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> · 정비사업 시행시 옥천2교 확폭 및 보차분리로 통학로 안전성 확보
소음,진동	<ul style="list-style-type: none"> · 계획구역 주변에 주거시설 등이 위치하여 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> · 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 경계부 가설방음판넬 설치 · 운영시 차속제한구역 설정 및 과속방지턱을 설치하고 저소음포장 및 유지관리를 통해 소음관리
비산먼지	<ul style="list-style-type: none"> · 공사 진행시 건설장비의 운행 및 이동에 의한 비산먼지가 발생할 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> · 비산먼지 발생사업 신고 후, 세론·세차시설, 주기적인 살수, 작업장 출입차량 규제, 방진덮개 사용 등을 통해 비산먼지 발생 저감
일조	<ul style="list-style-type: none"> · 08시~10시경 대상지로 인한 일부 음영 영향이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> · 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

11) 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

12) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

구역 내 용도별 건축물 동수				구역 내 허가별 건축물 동수			
계	주거용건축물	비주거용 건축물	확인불가	계	유허가	무허가	확인불가
545	443	59	43	545	447	55	43

※ 확인불가 : 건축물대장, 등기부등본, 무허가건축물대장 상 확인 불가능한 건축물

나. 거주 현황

유형별 주택 호수	거주 가구수				구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	확인불가	소계	가옥주	세입자	
계	696	1,360	300	1,060	-	2,452	612	1,840
단독주택	395	1,047	205	842	-	1,875	416	1,459
공동주택	301	313	95	218	-	577	196	381

※ 세대원 명부 기준 실제 거주현황 기준으로 작성

다. 규모별·유형별 거주현황

구분	계	단독주택				공동주택					
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합계	598	297	251	13	33	301	16	3	282	-	
60㎡ 이하	소계	285	51	50	-	1	234	-	3	231	-
	30㎡이하	61	5	5	-	-	56	-	2	54	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	158	33	33	-	-	125	-	1	124	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	66	13	12	-	1	53	-	-	53	-
60㎡초과~85㎡이하	89	25	21	1	3	64	16	-	48	-	
85㎡ 초과	소계	224	221	180	12	29	3	-	-	3	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	89	86	73	3	10	3	-	-	3	-
	135㎡초과	135	135	107	9	19	-	-	-	-	-

※ 공동주택 : 건축물대장상 전용면적 기준, 단독주택 : 건축물대장상 연면적 기준으로 작성
 ※ 건축물대장상 면적 확인불가 건축물 제외
 ※ 단독주택 중 상가주택 등은 기타로 산정

13) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

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

14) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

15) 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

16) 인구 및 주택 수용계획 : 변경

주택 유형	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
전면	구역지정 후 4년 이내	(가칭)홍은15 주택재개발 정비사업조합	· 현황 : 905세대 · 계획 : 1,834세대

※ 등기부등본 및 건축물 대장상 확인불가 제외

17) 주택공급계획 : 변경

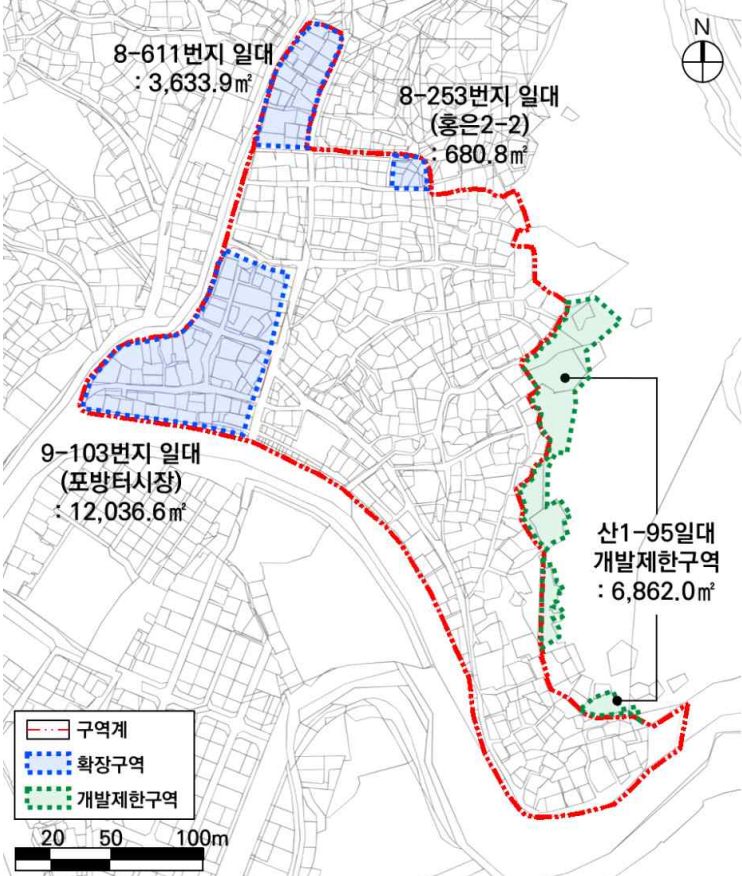
구분	공급 면적 (㎡)	합계	분양	임대			
				소계	도정법 제10조에 따른 임대주택	도정법 제54조에 따른 임대주택	기부채납 임대주택
합계		1,834	1,533	301	276	-	25
18타입	37.70	20	-	20	-	-	20
38타입	57.30	108	36	72	72	-	-
47타입	69.53	132	102	30	30	-	-
59타입	83.96	508	370	138	133	-	5
74타입	101.20	68	27	41	41	-	-
84타입	113.45	860	860	-	-	-	-
104타입	139.62	138	138	-	-	-	-

18) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

19) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사자원 보전 및 활용계획 : 해당없음

20) 「신속통합기획」 가이드라인에 관한 계획

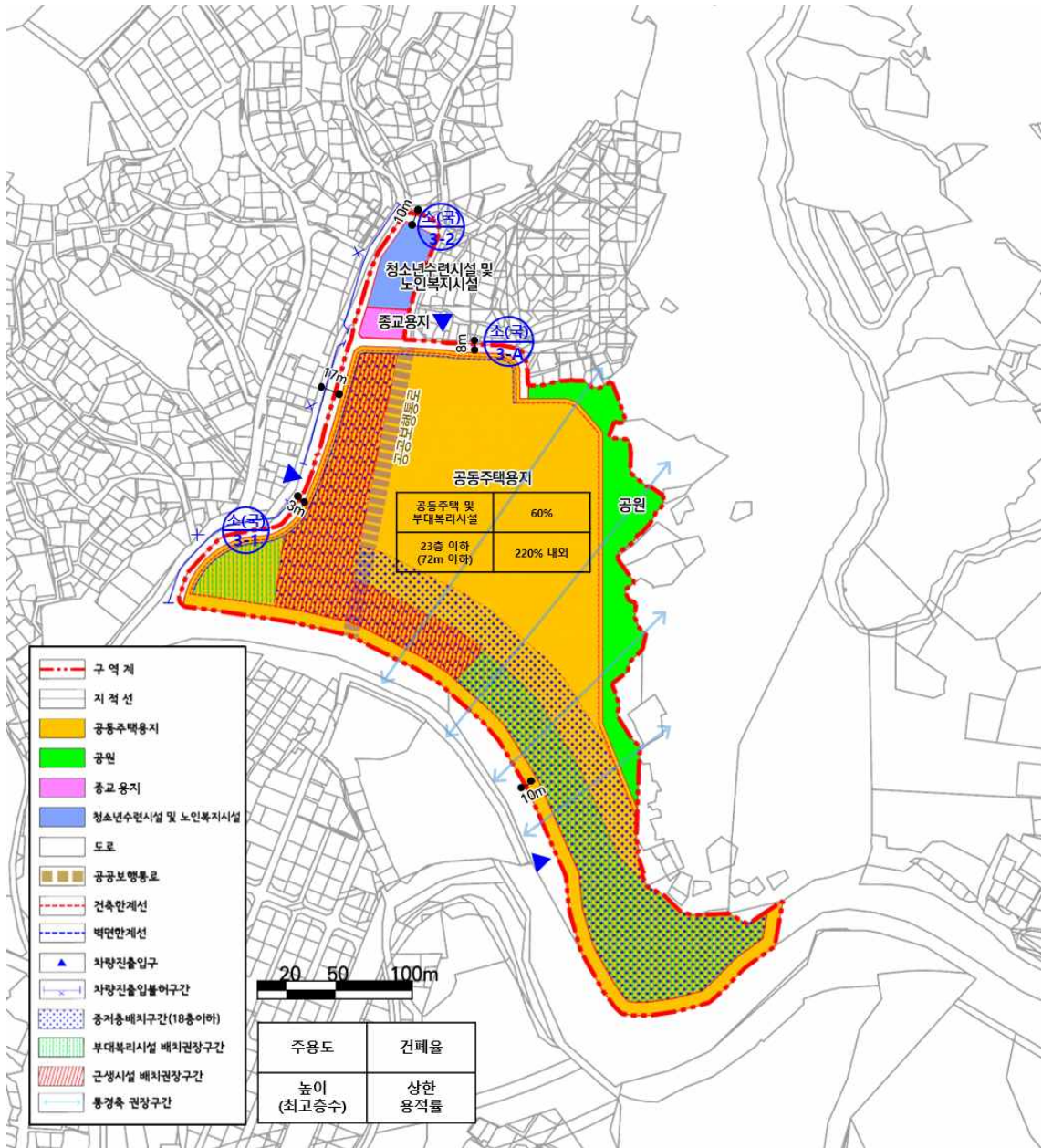
가. 정비계획부문

구 분	내 용
정비구역계	<p>○ 대상지 서측은 홍은중앙로, 동측은 북한산, 북측으로 홍은2-2구역 경계, 남측으로 홍제천을 기준으로 설정</p> <p>○ 자치구 의사(주민 의견조사 결과 66% 찬성)를 반영하여 구역계 확대 (77,962㎡→ 88,211.3㎡)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 홍은동9-103번지(포방터시장) 일대 (12,036.6㎡) - 홍은동 8-611번지 일대 (3,633.9㎡) - 홍은동 8-253번지(홍은2-2구역)일대 (680.8㎡) <p>※ 북한산 자락 무허가 건축물 일부 필지(개발제한구역)는 추후 국토교통부 협의 완료시 지역의 일체적 정비를 위해 정비구역에 포함하되, 북한산 변 개발제한구역의 원기능 회복을 위하여 공원으로 조성</p>  <p>The map shows a street grid with several areas highlighted. A red dashed line indicates the '구역계' (boundary). Blue dashed lines indicate '확장구역' (expansion area), including the 8-611 and 9-103 areas. Green dashed lines indicate '개발제한구역' (development restricted area), including the 8-253 and San 1-95 areas. A scale bar at the bottom left shows 0, 20, 50, and 100 meters. A north arrow is in the top right.</p>
용도지역	<p>○ 제1종, 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(도로 및 공원)</p>
공공시설 등	<p>○ 도로</p> <ul style="list-style-type: none"> - ①홍은중앙로(대상지 서측): 12m (2차로) → 17m (4차로) · 대상지로의 원활한 차량 진출입 및 향후 북측 저층주거지의 개발을 고려하여 확폭 - ②홍은중앙로(대상지 북측): 폭원 8m (1차로) → 10m (2차로) · 공공시설의 차량진출입, 북측 주거지역 원활한 차량소통을 위해 도로 확폭 - ③포방터8길(대상지 북측): 폭원 5m (1차로) → 8m (2차로, 편측보도 맞은편 1.0m) · 진출입로의 원활한 차량소통과 공공보행통로와의 연계를 위해 확폭 - ④옥천2교(대상지 남측 진입도로): 폭원 6m (1차로) → 11m (2차로) · 대상지로의 원활한 차량진출입구와 보행안전을 위해 확폭

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원 : 7,000㎡ 내외 <ul style="list-style-type: none"> - 북한산과 연계하여 휴식공간을 조성할 수 있도록 북한산변에 계획 ※ 추후 북한산 변 무허가 건축물 필지(개발제한구역)의 정비구역 포함 시 추가 편입되는 개발제한구역은 공원시설로 조성하여 개발제한구역 원기능 회복을 도모 ○ 청소년수련시설 및 노인복지시설 (토지: 2,000㎡내외, 연면적 : 청소년수련시설 3,500㎡내외, 노인복지시설 1,500㎡내외) <ul style="list-style-type: none"> - 청소년수련시설, 노인복지시설 복합화하여 시설배치의 효율성 확보 - 지역주민의 접근편의성을 고려하여 홍은중앙로변에 배치 ※ 공공시설 등의 세분 및 규모, 운영 등은 정비계획 입안 과정에서 관련기관, 자치구, 관련 부서 협의 및 수요조사 결과에 따라 최종 결정
<p style="text-align: center;">용적률</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기준용적률: 190% 이하 (관련 규정에 따른 가중평균 적용) ○ 허용용적률: 200% 이하 (관련 규정에 따른 가중평균 적용) ○ 상한용적률: 220% 내외 <ul style="list-style-type: none"> ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획에 따름 ※ 주변 북한산, 홍제천과의 조화를 고려한 홍제천변 중저층 배치, 단지내 개방감 및 충분한 외부공간을 확보하고자 법적상한용적률 220% 내외로 결정 ※ 용적률은 신속통합기획의 취지 및 정비사업 여건 등을 고려하여 입안과정에서 최종 결정 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>[참고] 신속통합기획 시뮬레이션(안) - 상한용적률 : 220.00% 이하로 계획</p> </div>
<p style="text-align: center;">주택공급</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계획세대수 1,600세대 내외 <ul style="list-style-type: none"> ※ 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 최종 결정
<p style="text-align: center;">층수/높이</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 동측 북한산 도시자연공원과 남측 홍제천을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획 ○ 창의혁신 디자인 적용하여 유연한 높이계획 가능 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>신속통합기획 시뮬레이션(안)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 최고 23층 이하 (72m) - 북한산, 홍제천 등 주변과 조화를 고려하여 계획 (해발 140m 내외) <ul style="list-style-type: none"> · 대상지 경계에서 중앙으로 텐트형(△) 스카이라인 형성 · 홍제천변: 중저층 주동배치 (16층 내외) </div> <ul style="list-style-type: none"> ※ 창의혁신 디자인 적용 여부 및 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단 ※ 창의혁신 디자인 : 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티 / 보이드 공간 조성, 조망특화 등) 등

<p>건축한계선 및 벽면한계선</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보행편의 및 개방감 확보, 가로활성화를 위해 건축한계선 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> : 대지경계선으로부터 3m 이상 : 홍제천변은 대지경계선으로부터 10m이상 ※ 홍제천변으로 보행 편의성 및 개방감 확보, 다양한 커뮤니티공간 형성 - 벽면한계선: 공동주택의 경우 건축한계선에서 2m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) ※ 건축한계선 및 벽면한계선은 정비계획 지침도에 따름
<p>보행동선 등 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공보행통로 : 폭원 10m 이상 <ul style="list-style-type: none"> - 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행동선 계획 ※ 공공보행통로는 주변지역 및 인접 건축물(근생시설,부대복리,편익시설 등)과의 연결부를 지역민의 통행에 지장을 주지 않는 형태로 하고, 무장애 공간(barrier-free)으로 계획 ※ 공공보행통로의 상부는 주민의 통행을 위한 통로(오버브릿지), 우천시 자유로운 통행을 위한 이케이드 형태는 허용하되 개방감을 해치는 건축물 및 시설물의 배치를 불허하고, 공동주택 주동 인접부는 차폐식재·레벨차이 활용 등의 입주민의 소음 및 프라이버시를 고려한 계획을 수립 ※ 공공보행통로는 정비계획지침도에 따르되 보행흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 선형 일부 조정 가능
<p>차량진출입구</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 홍은중앙로, 옥천2교변에 각 1개소 이상 설치 (차량출입구 2개소 이상 계획) <ul style="list-style-type: none"> ※ 필요시 포방터8길 추가 설치 검토 ○ 포방교에서의 차량진출입은 원칙적 불허(구급차, 소방차 등의 비상 차량에 한해 허용) ○ 공공시설, 종교용지는 포방터길에서 진출입
<p>대지조성계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 홍제천 및 홍은중앙로와 북한산 연접부 지형레벨을 고려하여 높은 지형 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지레벨을 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 단차 발생시 옹벽 등의 설치를 지양하고 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치 권장
<p>주민공동시설 및 근린생활시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민공동시설: 홍제천변, 단지 내 공공보행통로 및 주변과 연계되는 구간에 개방형으로 배치 ○ 근린생활시설: 기존 포방터상권 위치 및 가로활성화를 고려하여 공공보행통로변, 홍제천변에 배치 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주민공동시설 및 근린생활시설의 배치는 정비계획지침도에 따름 (권장)
<p>종교시설 처리방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 종교부지 <ul style="list-style-type: none"> - 토지와 건축물을 모두 소유한 종교시설을 별도 획지계획을 통한 이전을 우선 계획하되 종교시설과의 협의를 통하여 조정 가능 ※ 종교시설 위치는 정비계획지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능

< 정비계획 지침도 >



나. 건축계획부문

구분	내용
특별건축구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 공공성이 인정되는 경우 특별건축구역을 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 특별건축구역의 완화규정을 적용시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리 산정. 남향 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획
대지조성계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 데크계획 필요 ○ 데크의 단차를 활용하여 테라스하우스, 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 등 배치
단지배치계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 홍제천, 북한산 등 주변 지역과의 연계하여 각 영역의 성격에 맞는 공간 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 홍제천변 : 테라스형 특화주동 배치하여 홍제천 조망이 가동하도록 계획하고, 양 끝 (동,서)에 랜드마크형 주동 배치 - 북한산변 : 북한산, 홍제천으로의 통경축 확보하여 주동 배치 - 홍은중앙로변 : 도시맥락에 대응하여 중층의 판상형 주동 배치
외부공간계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 홍제천변으로 개방된 충분한 외부공간을 확보하여 주민소통 및 홍제천 활성화 도모 <ul style="list-style-type: none"> - 대상지와 홍제천이 만나는 양쪽에 랜드마크 주동을 배치하고 디자인 특화 계획 - 홍제천변 주동 저층부는 근린생활시설 및 지역개방시설(권장) 등을 배치 - 랜드마크주동 하부 오픈스페이스를 확보해 수변으로 열린공간 조성 - 수변특화공간과 단지 내외 보행동선을 연결하여 수변으로의 접근성 강화 ○ 북한산과 홍제천을 이어주는 보행축 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 북한산 자락길로의 접근성을 고려하여 남북방향의 단지 내 보행 연결
스카이라인 및 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 홍제천, 북한산, 저층주거지 등과 조화로운 스카이라인 계획 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 신속통합기획 시뮬레이션(안) <ul style="list-style-type: none"> - 홍은중앙로변: 저층주거지를 고려한 중저층 주동 계획 - 홍제천변: 홍제천 자연경관을 고려한 열린 중저층 주동 계획 - 북측 북한산변: 북한산 자연경관을 고려한 열린 중고층 주동계획 </div> ○ 홍제천에서 북한산으로 열린 방사형 통경축 계획(폭원 25m 내외) <ul style="list-style-type: none"> - 홍제천~북한산으로 연결되는 남북방향 단지내도로와 연계하여 북한산 조망을 위한 통경축 확보 ※ 개방감을 위해 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한
근린생활시설 및 주민공동시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 홍제천, 공공보행도로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설, 주민공동이용시설 배치 <ul style="list-style-type: none"> - 홍제천변은 보행동선과 연계하고 단차를 활용하여 데크형으로 계획 - 주변 저층주거지에 대응하고 공공보행도로를 활성화 할 수 있도록 연도형 근린생활시설 배치 - 주민공동시설은 주변자원(홍제천, 북한산 등)을 활용할 수 있도록 연계하여 계획 ※ 주변을 고려하여 공공보행도로 및 생활가로변 주민공동시설은 개방형으로 계획 (권장) ○ 신속통합기획 주민공동시설 시뮬레이션(안) <ul style="list-style-type: none"> - 북한산변 글램핑장, 그린시어터 등 녹지 연결 계획 - 홍은중앙로변 공유오피스 등 계획으로 지역 커뮤니티 활성화 - 홍제천변 수변도서관, 티하우스 등 수변으로의 열린 공간 조성
<p>★ 기획서 세부 내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 세부계획지침은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함.</p> <p>★ 기획서의 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과 및 관계부서 협의 공공건축가자문, 위원회심의회자문을 거치는 것을 원칙으로 함.</p>	

7. 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	홍은15 주택재개발 정비구역	홍은동 8-400번지 일원	-	증)87,976.3	87,976.3	

2) 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		87,976.3	100.0	
정비 기반시설	소계	9,550.6	10.9	
	도로	2,160.6	2.5	
	청소년수련시설	1,250.0	1.4	연면적 3,400㎡
	공원	6,140.0	7.0	
택지(획지)	소계	78,425.7	89.1	
	공동주택용지	77,675.7	88.2	
	종교용지	750.0	0.9	

3) 용도지역·지구 결정사항 : 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계		87,976.3	-	87,976.3	100.0
주거 지역	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

도면번호 표시	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
합계				87,976.3	-	
-	홍은동 8-400번지 일원	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 총상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	22,186.2	-	
		제1종일반주거지역		6,540.0	-	
		제2종일반주거지역 (7층이하)		1,760.6	-	
		제2종일반주거지역		18,223.8	250% 이하	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서(안) : 변경

가. 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경, 폐지) 조서

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	중로	3	1	12	국지도로	일반도로	1,752	홍은동 8-1262	홍은동 48-233			
변경	중로	3	1	12~17	국지도로	일반도로	1,752 (325)	홍은동 8-1262	홍은동 48-233			
기정	소로	1	1	10	국지도로	일반도로	140	홍은동 9-699	홍은동 9-619			
변경	소로	1	1	11	국지도로	일반도로	23 (-)	홍은동 9-699	홍은동 9-837			옥천2교
기정	소로	3	1	8	국지도로	일반도로	218	홍은동 9-423	홍은동 8-128			
변경	소로	3	1	8	국지도로	일반도로	157 (-)	소로 3-4	홍은동 8-128			
기정	소로	3	4	8	국지도로	일반도로	53	홍은동 8-584	홍은동 8-985			
변경	소로	3	4	6~8	국지도로	일반도로	156 (156)	중로 3-1	홍은동 8-1182			
폐지	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	213	홍은동 8-247	홍은동 8-218			
폐지	소로	3	5	8	국지도로	일반도로	20	홍은동 8-418	홍은동 8-251			
폐지	소로	3	-	6	국지도로	일반도로	-	홍은2동 8-418	홍은2동 8-862			

■ 결정(변경, 폐지) 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 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

■ 주차장 결정(폐지) 조서

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

■ 결정(폐지) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	주차장 폐지	· 정비구역 지정에 따른 기존 시설 폐지

나. 공간시설

① 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	홍은동 8-385 일원	-	증)6,140	6,140	-	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 신설 - 위치 : 홍은동 8-385번지 일대 - 면적 : 6,140㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 공원 신설

② 공공공지

■ 공공공지 결정(폐지) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	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)	

■ 결정(폐지) 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

■ 청소년수련시설 결정(변경) 조서

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

※ 공공·문화체육시설의 종류 등은 공람 이후 변경될 수 있음

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	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

■ 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	하천 (홍제천)	지방 하천	종로구 평창동 복개시점부 ~ 망원동 한강 합류점	612,905	감)1,064	611,841	1978.3.9.	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	하천 면적 감소	· 정비구역 지정에 따른 하천 일부구간 면적 감소

5) 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분	면적					순부담률 (%)
	계획정비 기반시설 면적 (A)	건축물 기부채납 총제공면적 (B)	계획정비기 반시설 내 국·공유지 면적 (C)	용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 (D)	순부담면적 (A+B-C-D)	
합계	10,070.0㎡	2,223.4㎡				
정비 기반 시설	도로	2,160.6㎡				6.2%
	공원	6,140.0㎡				
	청소년 수련시설	1,250.0㎡	1,570.5㎡	554.4㎡	6,263.8㎡	
	기부채납 임대주택	519.4㎡ (대지지분)	652.9㎡		5,475.2㎡	

※ 구역 내 국공유지는 「도시 및 주거환경정비법 제98조」에 따라 기존기반시설 내 국공유지 및 대상지 내 도로로 이용되고 있는 공유지 면적을 산정

6) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 계획

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

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

■ 용도에 관한 계획

획 지구 분		주 용도	비고
명칭	면적(㎡)		
①	77,675.7	공동주택용지 및 부대복리시설	-
②	750.0	종교시설	-

■ 건폐율에 관한 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
신규	제2종일반주거지역	60% 이하	-

■ 용적률에 관한 계획

구분	용 적 률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법적상한용적률	
획지 ①	189.17%	227.97%	241.00%	-	공동주택용지
획지 ②	관계법령에 따름				종교용지

■ 허용용적률 인센티브 사항

- 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 허용용적률 인센티브 지침 적용
 - 공공보행통로 2.8% + 열린단지 5.0% + 돌봄시설 0.8% + 고령서비스시설 0.8% + 수변친화공간조성 5.0% + 방재안전 5.0% = 19.4%p 적용

항목	인센티브	적용
공공보행통로	189.17% x (1,160㎡ / 77,675.7㎡) = 2.8%	10%p 이내 2.8%p
열린단지	단지 외곽개방, 연도형상가설치 등 열린단지조성	5%p 5.0%p
돌봄시설	189.17% x (224.85㎡ / 5,210.0㎡) x 0.1 = 0.8%	5%p 이내 0.8%p
고령서비스시설	189.17% x (236.25㎡ / 5,210.0㎡) x 0.1 = 0.8%	5%p 이내 0.8%p
수변친화공간조성	수변공간과적극적 연계를 통한 수변친화생활환경 조성	5%p 5.0%p
방재안전	화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지설치 시	5%p 이내 5.0%p
합계	19.4%p 적용	

- 사업성보정계수(2.0) 적용 → 허용용적률 인센티브 **38.8%p** 적용

- 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 2023년 대상지 평균 공시지가
= 5,861,129원 / 2,385,010원 = 2.5 → 2.0 적용

■ 높이에 관한 계획

구분	용도지역	높이	비고
신규	제2종일반주거지역	최고 25층 이하 (해발 145m 내외)	-

다. 기타 사항에 관한 계획

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	내용	비고
건축한계선	· 대지경계선으로부터 3m 이상 · 홍제천변은 대지경계선으로부터 10m 이상	-
벽면한계선	· 공동주택 부지의 경우 건축한계선에서 2m이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)	-

■ 기타사항에 관한 계획

구분	내용	비고
공공보행통로	· 공공보행통로 1개소 (6m 이상) · 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행 동선 계획	-
차량 진출입구 및 진출입 불허구간	· 홍은중앙로, 포방터8길, 옥천2교변 각 1개소 이상 설치 · 포방교에서의 차량진출입 원칙적 불허(비상차량에 한해 적용)	-
중저층 배치구간	· 홍제천변 중저층 주동 배치(19층 내외)	-
부대복리시설 배치권장구간	· 홍제천변, 단지 내 공공보행통로 및 주변과 연계되는 구간에 개방형으로 배치 (권장)	-
근생시설 배치권장구간	· 기존 포방터상권 위치 및 가로활성화를 고려하여 공공보행통로변, 홍제천변에 배치(권장)	-
통경축 권장구간	· 홍제천~북한산 자락길 입구로 연결되는 남북방향 단지 내 도로와 연계하여 북한산 조망을 위한 통경축 확보 · 방사형 통경축을 권장하며, 공공보행통로 (폭원 6m내외) 및 홍제천~자락길 입구(폭원 20m 내외) 포함 2개소 이상 계획	-

7) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

가. 도정법 제10조에 따른 임대주택

구분	전체세대수	임대주택	기준	비율	비고
임대주택	1,834	276	15%	15.04%	임대주택의 전체세대수는 법 제54조에 따른 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외

나. 도정법 제54조에 따른 임대주택 : 해당 없음

다. 기부채납 임대주택

구분	규모		세대수	비고
	타입	공급면적(㎡)		
합계			25세대	-
기부채납 임대주택	18타입	37.70	20세대	
	59타입	83.96	5세대	

라. 세대수 계획

구분	공급 면적 (㎡)	합계	분양	임대			
				소계	도정법 제10조에 따른 임대주택	도정법 제54조에 따른 임대주택	기부채납 임대주택
합계		1,834	1,533	301	276	-	25
18타입	37.70	20	-	20	-	-	20
38타입	57.30	108	36	72	72	-	-
47타입	69.53	132	102	30	30	-	-
59타입	83.96	508	370	138	133	-	5
74타입	101.20	68	27	41	41	-	-
84타입	113.45	860	860	-	-	-	-
104타입	139.62	138	138	-	-	-	-

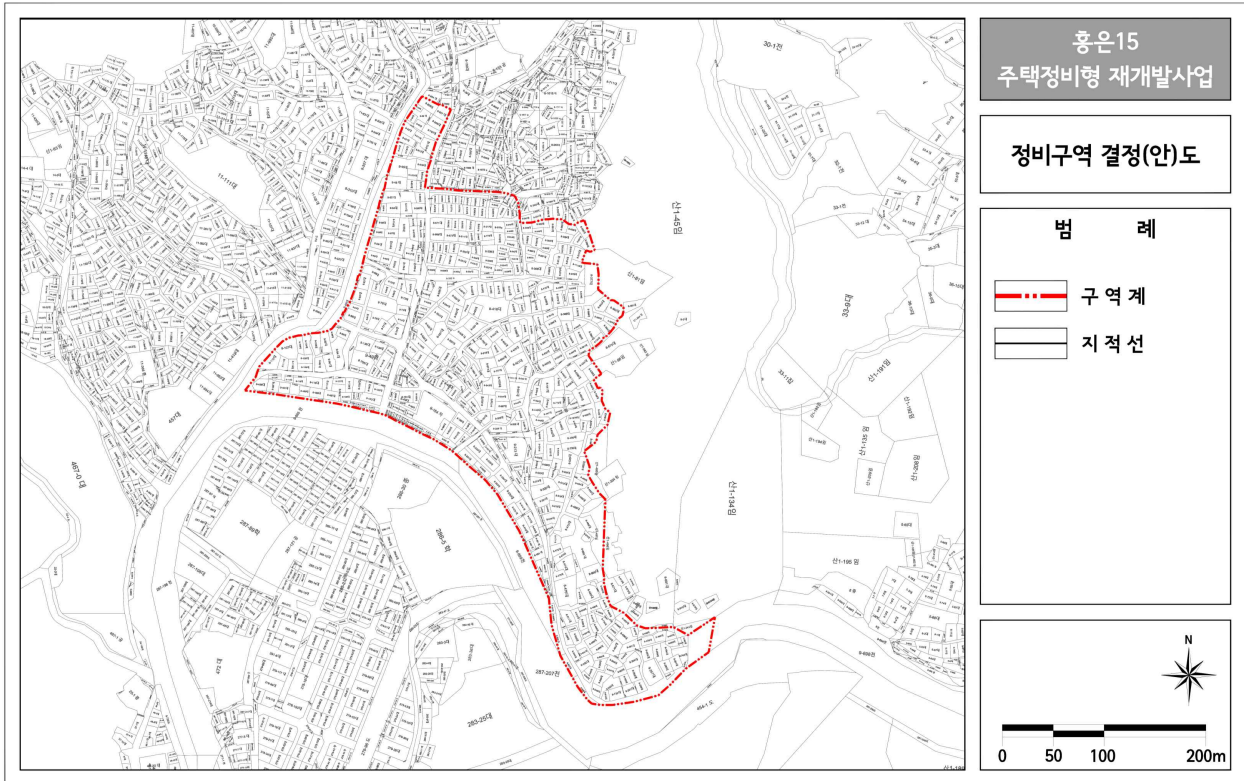
8. 관련도서: 게재생략(공람장소 비치)

9. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의 및 심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

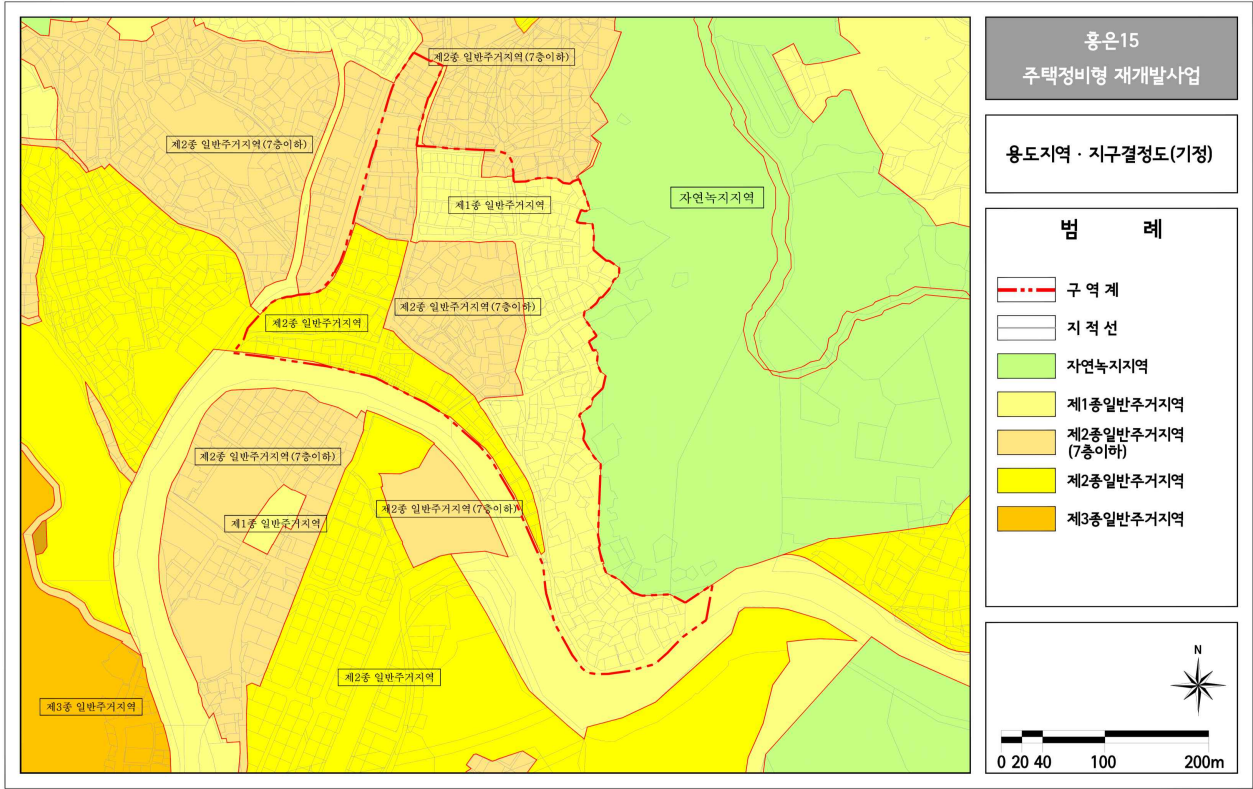
붙임 1. 관련 도면 각 1부. 끝.

붙임 1. 관련도면

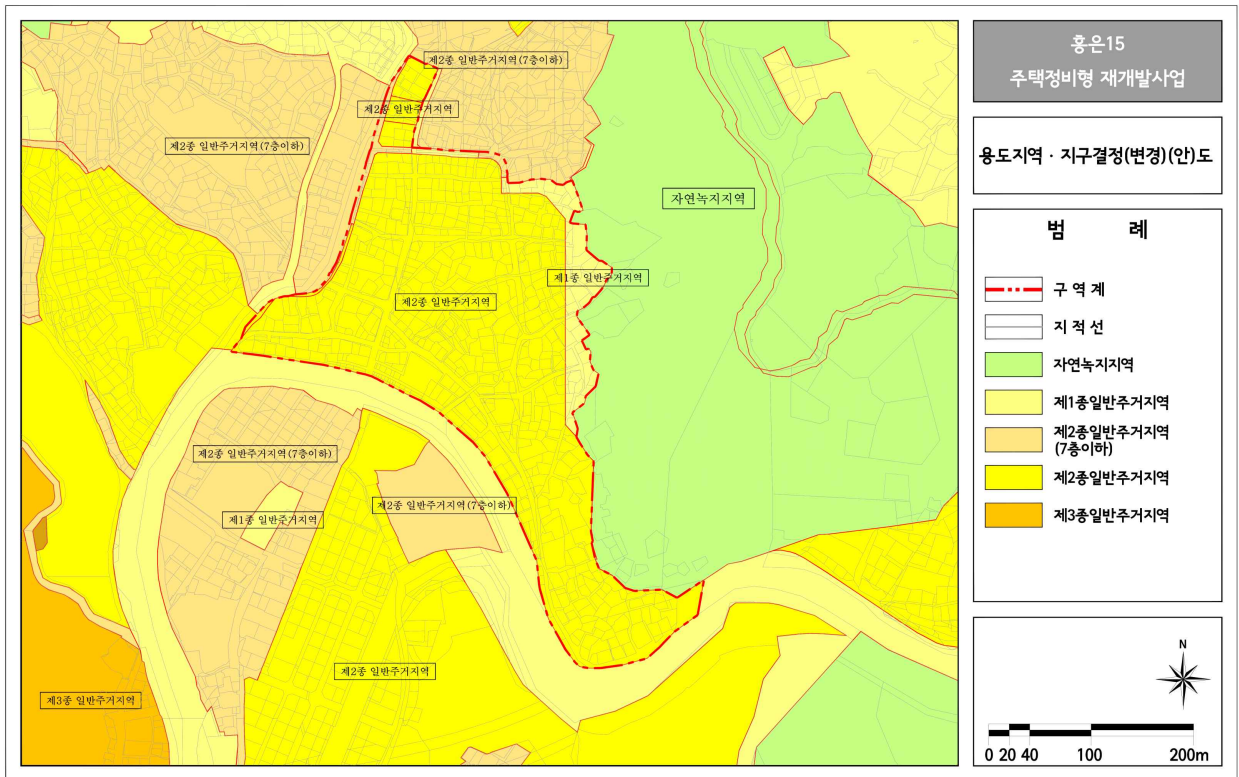
[정비구역 결정(안)도]



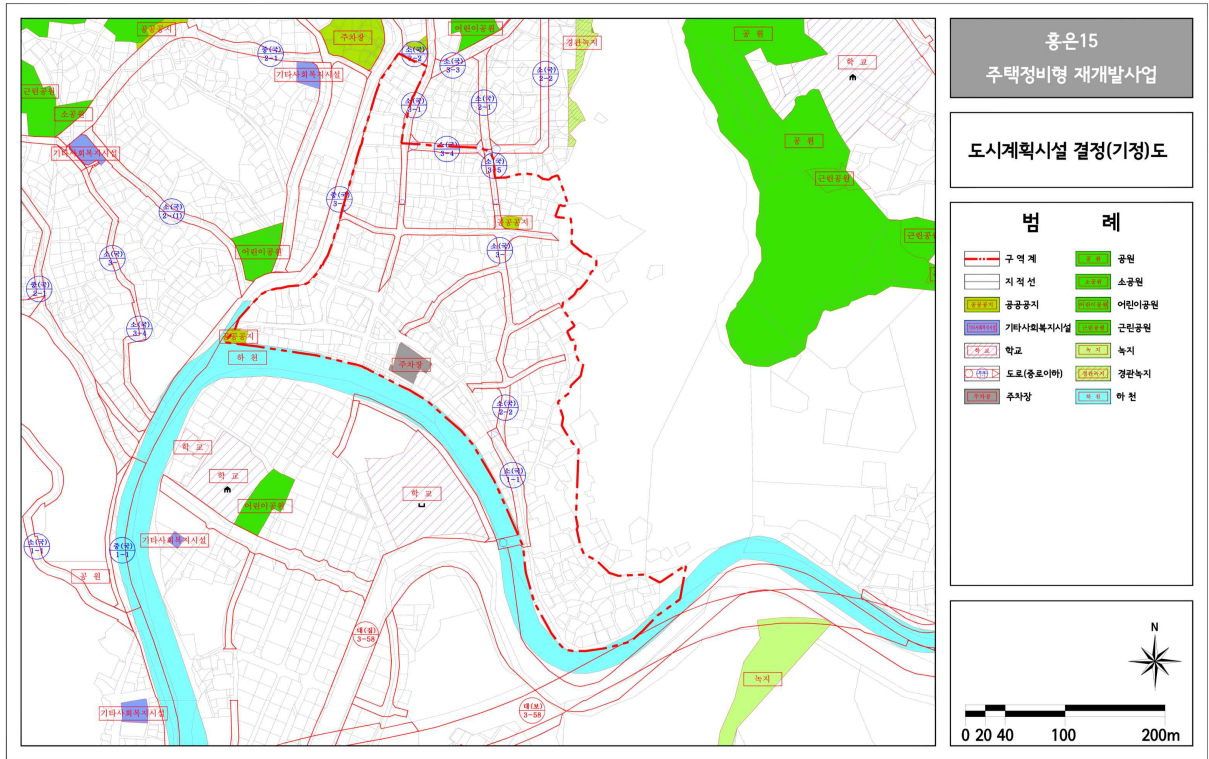
[용도지역 결정(기정)도]



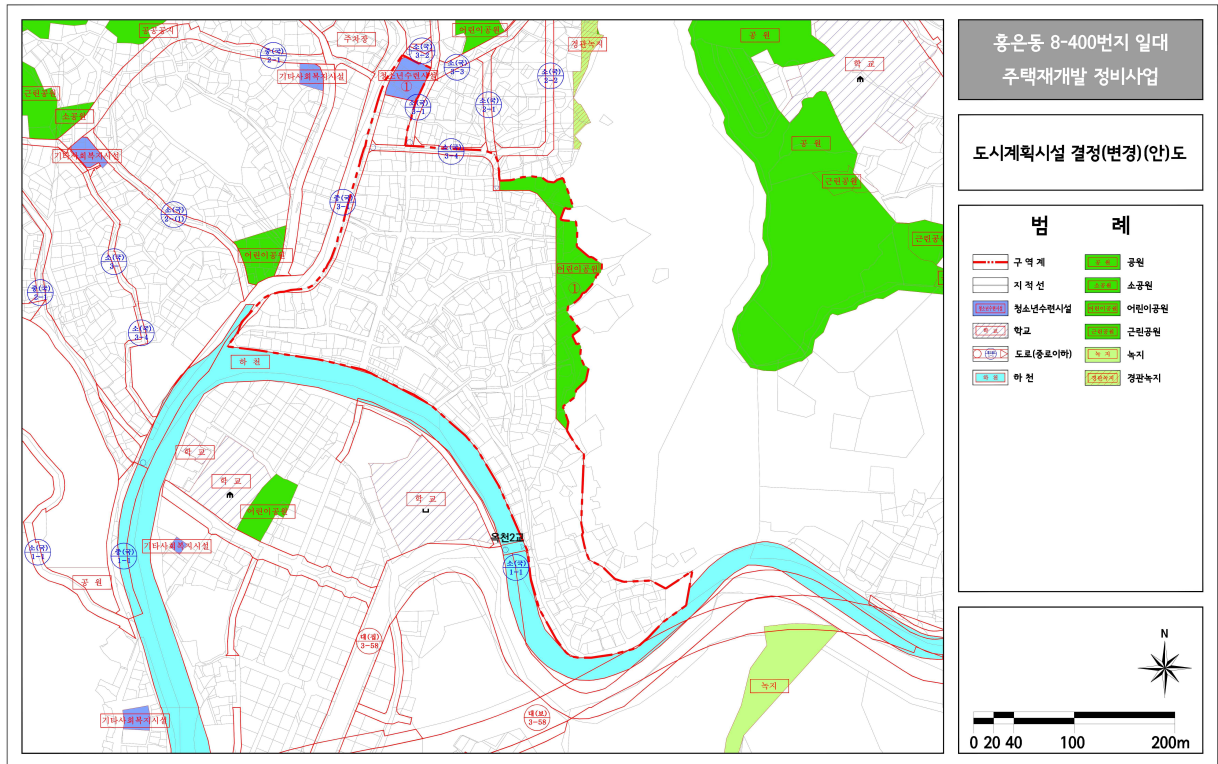
[용도지역 결정(변경)(안)도]



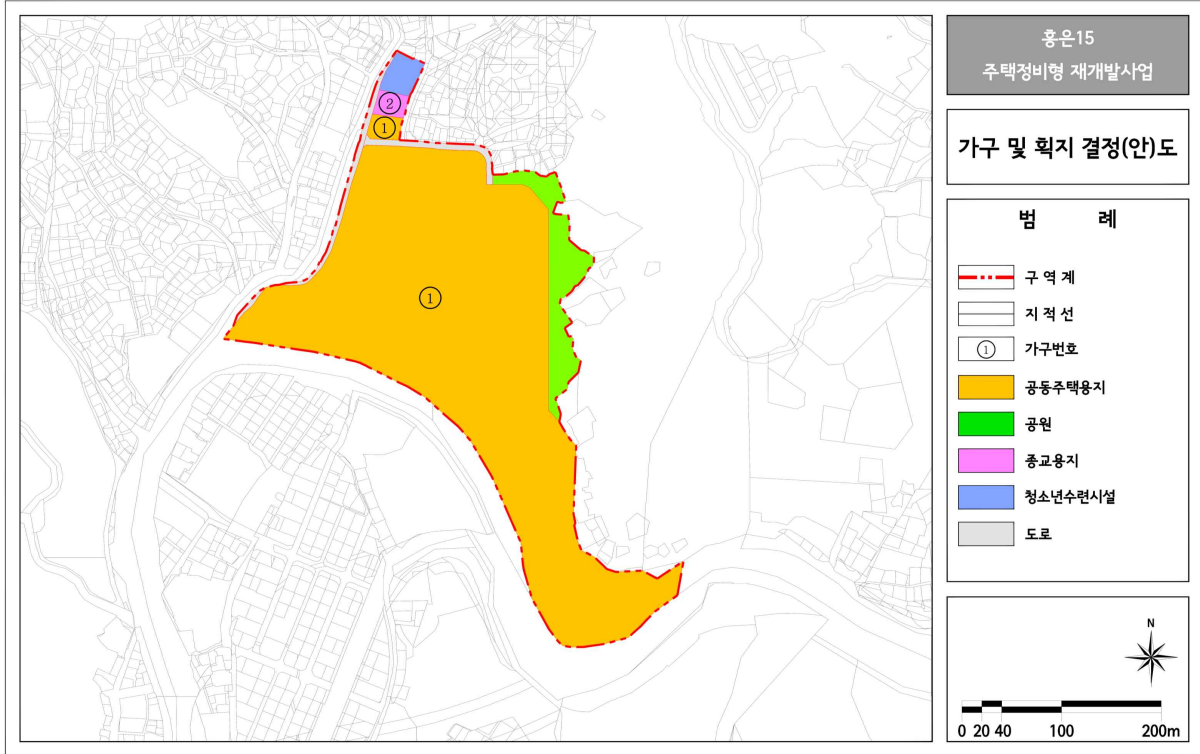
[도시계획시설 결정(기정)도]



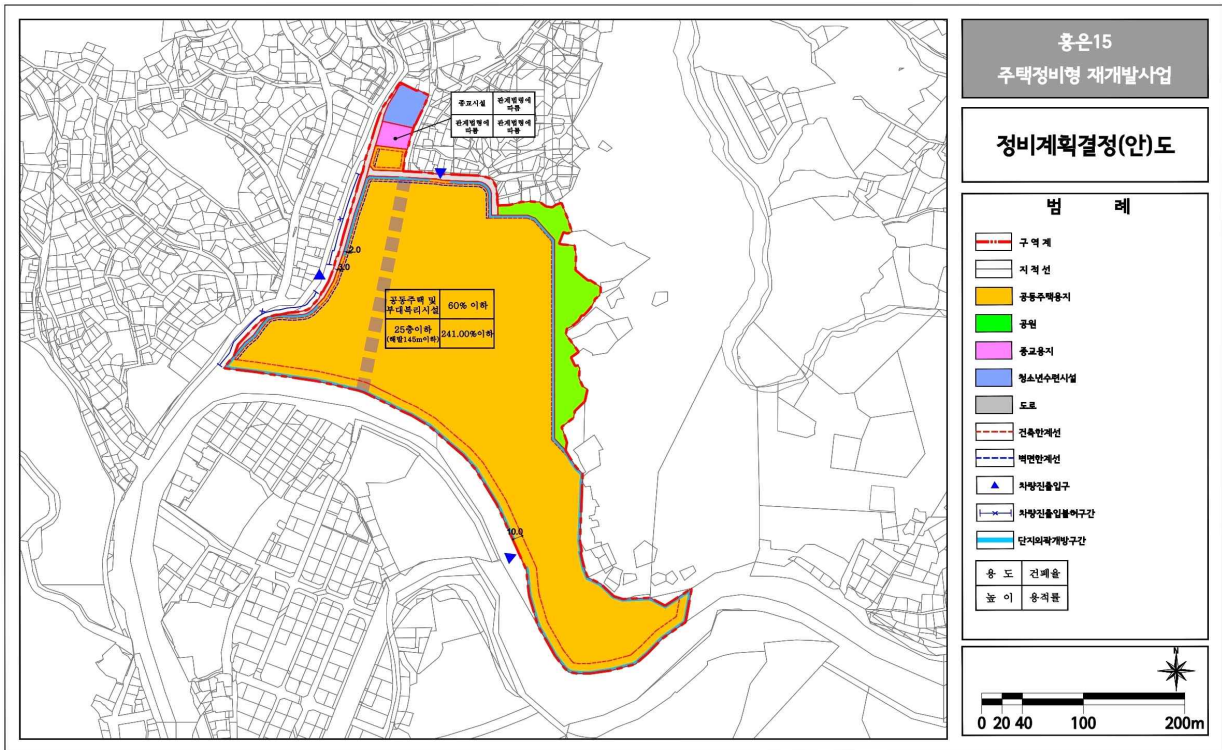
[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



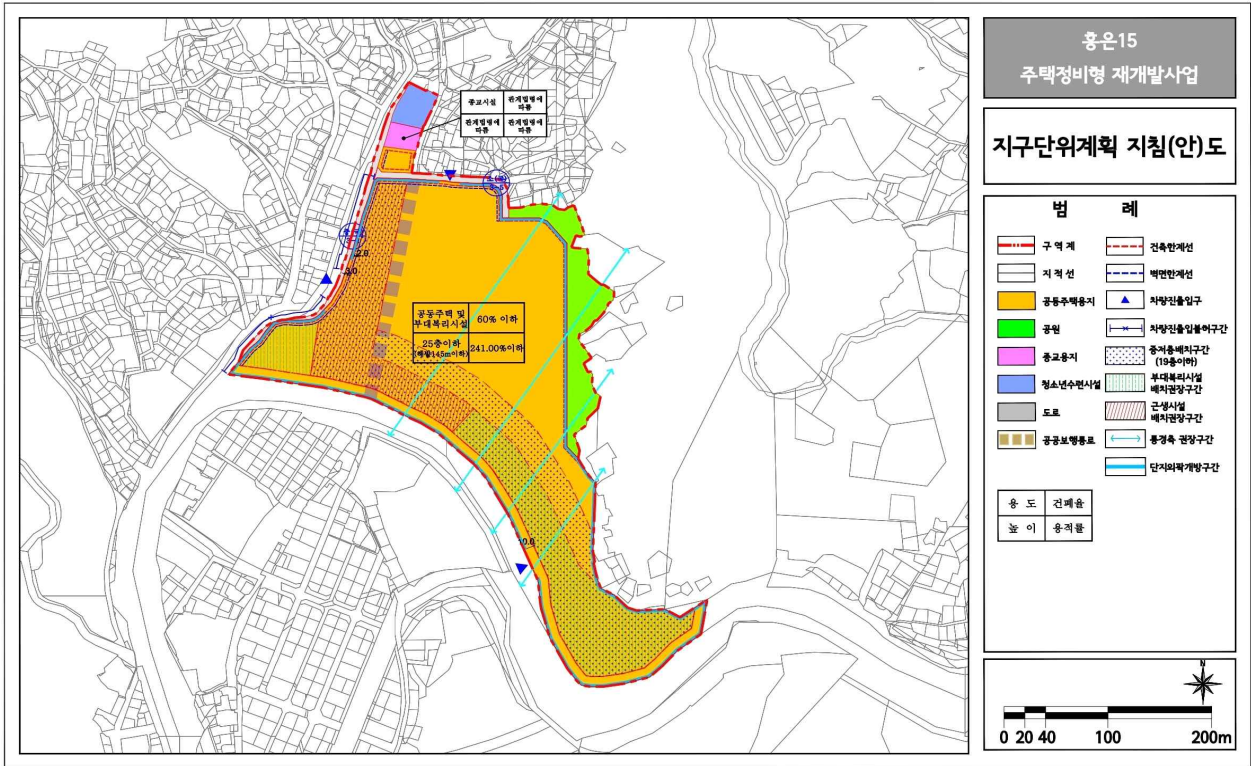
[가구 및 획지 결정(안)도]



[정비계획 결정(안)도]



[지구단위계획 지침(안)도]



[토지이용계획도]

