「홍제재정비촉진지구」 홍제2재정비촉진구역 촉진계획 변경(안)

2023. 05

서대문구

CONTENTS

Ⅰ. 재정비촉진지구·재정비촉진구역 변경결정 도서 ····· 2

1 재정비촉진지구·재정비촉진구역 변경결정 조서 ····· 3

2 관련도면 ····· 4

Ⅱ. 홍제2재정비촉진구역 및 촉진계획 변경결정 도서 ····· 5

1 재정비촉진구역 지정 도서 ····· 6

2 재정비촉진구역 지정(변경)요건 도서 ····· 8

3 정비계획(변경) ····· 12

Ⅲ. 정비계획결정도(안) ····· 22

- 재정비촉진구역에 관한 결정도
- 용도지역에 관한 결정도
- 토지이용계획에 관한 결정도(기정/변경)
- 도시계획시설에 관한결정도(기정/변경)
- 가구 및 획지계획에 관한 결정도(기정/변경)
- 건축물 밀도에 관한 결정도(기정/변경)
- 건축선에 관한 결정도(기정/변경)
- 정비계획 결정도(기정/변경)

CONTENTS

Ⅳ. 기초조사정리내역서 ····· 23

1 주민 또는 산업의 현황 ····· 24

2 토지 및 건축물 이용현황 ····· 24

3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 25

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 25

5 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 25

6 정비구역안의 유·무형 문화유적, 보호수 현황 및 지역유래 ····· 26

7 정비계획(변경)의 입안 제안에 관한 동의 ····· 26

8 기초조사 현황도 ····· 26

Ⅴ. 계획설명서 ····· 27

1 계획의 개요 ····· 28

2 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 31

3 기초조사 ····· 39

4 개발기본구상 ····· 55

5 부문별 계획 ····· 65

Ⅵ. 별 첨 ····· 90

▶ 환경성 검토서

▶ 교통성 검토서

▶ 감정평가 추정금액

▶ 건축계획(안)

Ⅰ. 재정비촉진지구·재정비촉진구역 결정 도서

1 재정비촉진지구·재정비촉진구역 결정 조서

2 관련도면

1 재정비촉진지구·재정비촉진구역 변경결정 조서

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적(변경없음)

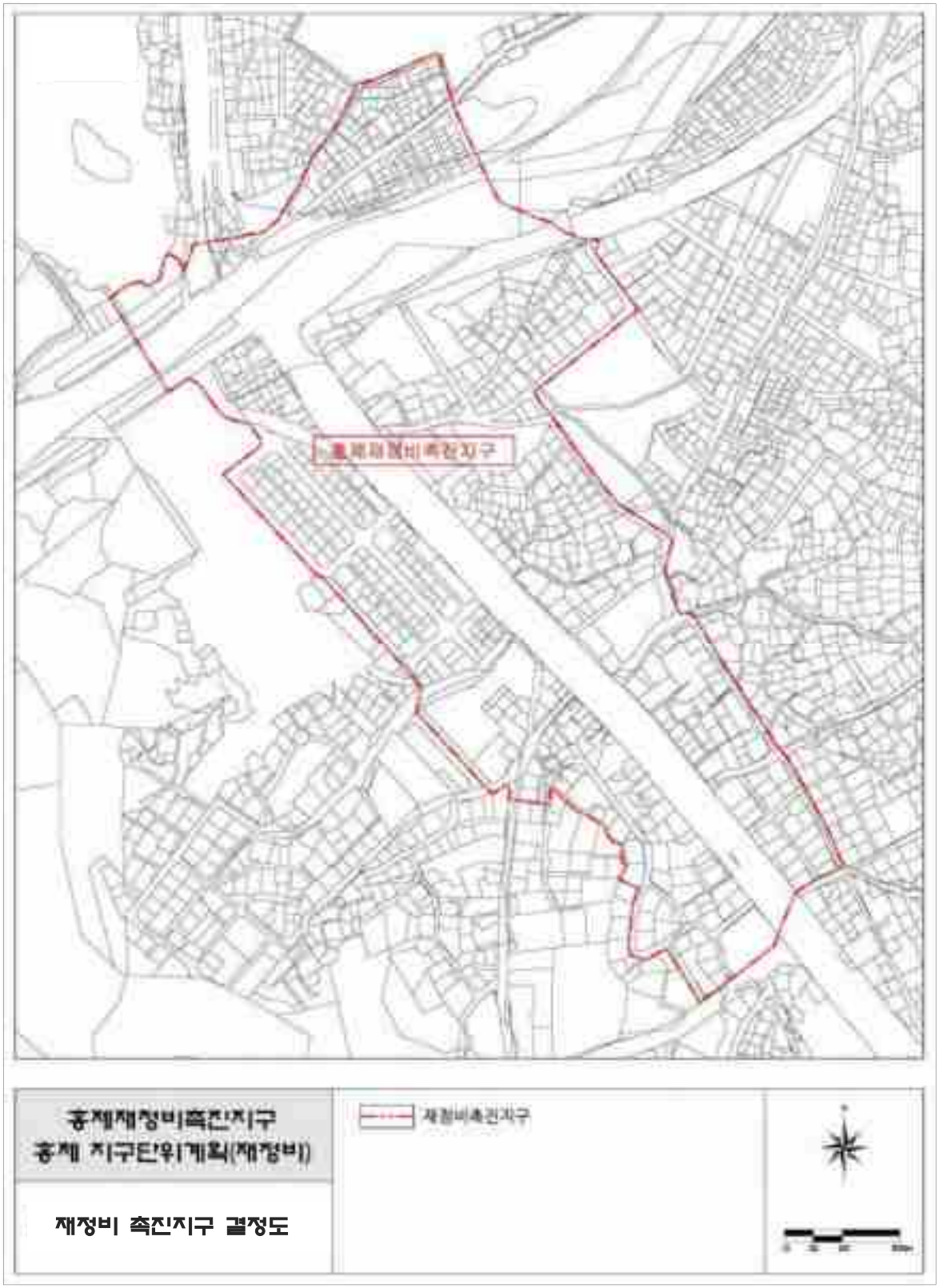
명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
홍제재정비 촉진지구	중심 지형	서대문구 홍제동 330번지 일대	200,397	-	200,397	

나. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
총 계				200,397	-	200,397	
촉진 구역	도시환경 정비사업	소 계		3,069	-	3,069	
		홍제2구역	홍제동 294-50 일대	3,069	-	3,069	
존치 정비	도시환경 정비사업	소 계		7,769		7,769	
		홍제3구역	홍제동 306-2 일대	7,769	-	7,769	
존치 관리	지구단위계획구역		홍제동 251 일대	135,910	-	135,910	
촉진구역 해제		홍제1구역	홍제동 598-9 일대	42,085		42,085	
		홍은1구역	홍은동 48-159 일대	11,564		11,564	

2 관련도면

< 홍제재정비촉진구역 결정도(변경없음) >



Ⅱ. 홍제2재정비촉진구역 및 촉진계획 변경결정 도서

1 재정비촉진구역 지정 도서

2 재정비촉진구역 지정(변경)요건 조서

3 정비계획(변경)

1 재정비촉진구역 지정 도서(변경없음)

가. 정비구역의 위치 및 면적

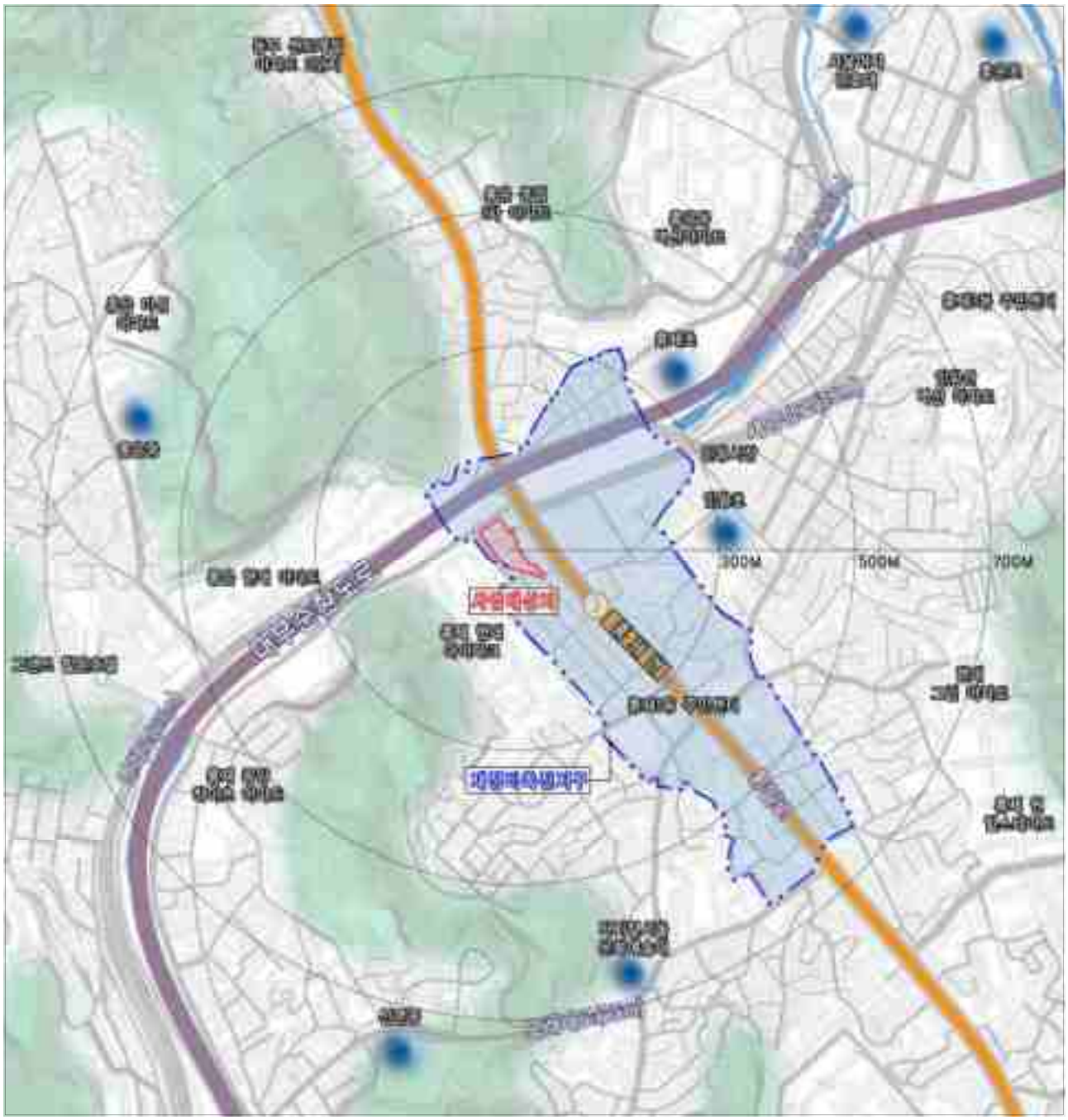
구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	홍제2재정비 촉진구역	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	3,069	-	3,069	서울시고시 제2005-447호 (2005.12.30)

※ 면적은 추후 측량성과에 따름

나. 신청도면

1. 위치도
2. 홍제2재정비촉진구역 결정도(변경없음) (S=1:500)

< 위치도 >



2 재정비촉진구역 지정(변경)요건 도서

가. 구역 일반현황 총괄표

도시관리계획사항	용도지역		용도지구	도시계획시설		기타	
				종류	규모	종류	규모
	총면적	3,069㎡	-	공공공지	176.8㎡	-	-
	제2종일반주거지역	377㎡					
	일반상업지역	2,692㎡					

토지현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비고
				소계	국토교통부	서울시	서대문구	
	면적(㎡)	3,069.0	1,852.9	1,216.1	64.0	181.3	970.8	
	필지수	38	28	10	2	4	4	

건축물현황	구분	계	허가유무		용도별허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	24	12	12	22	10	12	2	2	-	
	호수	38	26	12	36	24	12	2	2	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(인)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	83	46	37	193	107	86	53	47	4	2	-

나. 구역지정요건을 증명하는 내역서

1) 과소필지 등 현황 (26필지 / 38필지 = 68.4%)

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	38	3,069.0	26	1,064.4	68.4
일반토지	29	1,866.9	22	1,027.6	
정비기반시설 토지	9	1,202.1	4	36.8	

2) 건축물의 노후·불량 등의 현황 (22동 / 24동 = 91.7%)

구분		노후·불량비율 (노후·불량동수 /총동수)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합 계	91.7 (22/24)	24	22	-	-
	철근콘크리트·강구조	4.2 (1/24)	3	1	-	-
	목 조	25.0 (6/24)	6	6	-	-
	연 와 조	12.5 (3/24)	3	3	-	-
	기타 (무허가건축물)	50.0 (12/24)	12	12		-
존치 기간별	합 계	91.7 (22/24)	24	22	-	-
	20년 미만	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	8.3 (2/24)	4	2	-	-
	40년이상	33.4 (8/24)	8	8	-	-
	기 타 (무허가건축물)	50.0 (12/24)	12	12	-	-
허가별	합 계	91.7 (22/24)	24	22	-	-
	유허가	41.7 (10/24)	12	10	-	-
	무허가	50.0 (12/24)	12	12	-	-

다. 구역지정 요건 관련 종합의견서

- 서울특별시고시 제2010-452호(2010.12.16)로 재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2013-102호(2013.03.28) 및 제2013-280호(2013.09.05), 제2013-327호(2013.10.4.), 제2014-430호(2014.12.18.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정된 홍제재정비촉진지구 내 홍제2재정비촉진구역에 대하여,
- 정체된 재정비촉진사업에 대한 개발여건확보를 위해 서울시 재정비촉진지구 내 건축물 용도기준(「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 2022.01.)이 개선됨에 따라, 홍제2구역 재정비촉진계획 변경을 통해 원활한 사업을 도모하고자 함.

다. 현황전경사진



▌현장사진



라. 관계도면

1) 과소필지 등 현황도 (S=1:500)



2) 건축물의 노후·불량 등의 현황도 (S=1:500)



3 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		3,069.0	-	3,069.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	894.7	감)179.5	715.2	23.3	
	도로	717.9	감)144.3	573.6	18.7	
	공공공지	176.8	감)35.2	141.6	4.6	
택지 (획지)	소 계	2,174.3	증)179.5	2,353.8	76.7	
	획지1	2,105.4	증)176.8	2,282.2	74.4	
	획지2 (유보지)	68.9	증)2.7	71.6	2.3	

※ 획지2(유보지) 내 무허가건축물은 조합에 포함해 정비하며, 무허가건축물 정비 후 효율적 관리를 위해 토지는 구역 외로 간주하고, 지구단위계획 시 간선변 필지와 공동개발(지정)하는 것을 원칙으로 함.

나. 용도지역·지구 결정조서

▮ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		3,069.0	-	3,069.0	서울시고시 제2002-221호 (2002.6.25)
상업지역	일반상업지역	2,692.0	-	2,692.0	
주거지역	제2종일반주거지역	377.0	-	377.0	

▮ 용도지구 결정조서(변경없음)

- 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.) : 중심지미관지구 폐지

다. 도시기반시설 결정(변경)조서 (『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조 제7호 관련)

1) 교통시설

가) 도 로

▌ 도로 결정조서 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	(3)	9-12	집산 도로	89 (22)	소로 2-(1)	중로 2-95	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	59 (29)	대로1-7	중로 3-(3)	일반 도로	-	서고 제222호 (02.6.25)	도시계획시설 실효 (서고 제2022-103호)
신설	소로	2	-	8	국지 도로	16	소로 3-(1)	중로 3-(3)	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	15	소로 2-(1)	홍제동 326-14	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	(2)	4~6	국지 도로	32	중로 2-95	홍제동 294-86	일반 도로	-	-	

※ ( )는 구역내 구간에 해당

▌ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비 고
소로 2-(1)	-	• 도시계획도로 폐지	• 홍제지구단위계획구역 내 장기미집행 도시계획시설 실효 (서대문구고시 제2022-103호)	
-	소로 2 -	• 도로 신설 - B = 8m - L = 16m	• 홍제지구단위계획구역 내 소로 2-(1)실효에 따른 구역 내 도로 신설	

2) 공간시설

가) 공공공지

▌ 공공공지 결정조서(변경)

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변경	변경후	
변경	공공공지	-	홍제동 161-8번지 일대	176.8	감)35.2	141.6	서고 제2005-447호 (2005.12.30)

▌ 변경 사유서

구분	시설명	위 치	변경내용	변경 사유
변경	공공공지	홍제동 161-8번지 일대	• 위치 및 면적	• 토지이용계획 변경에 따른 시설위치 및 면적 변경

<도시기반시설 결정(기정)도>



<도시기반시설 결정(변경)도>



라. 공동이용시설 설치계획

- 해당없음 [주택건설기준 등에 관한 규정 제7조(적용특례) 3항에 따름]

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	홍제2재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,105.4	홍제동 326-5번지일대	24	-	-	24	-	
			획지2 (유보지)	68.9	홍제동 161-8번지						
변경	홍제2재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,282.2	홍제동 326-5번지일대	24	-	-	24	-	
			획지2 (유보지)	71.6	홍제동 161-8번지						

2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	홍제2재정비 촉진구역	3,069	획지1	2,105.4	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	주거	60 이하	700 이하	80이하 (지상26층 지하5)
			획지2	68.9	서대문구 홍제동 161-8번지	-	-	-	-
변경		3,069	획지1	2,282.2	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	주거	60 이하	700 이하	80이하 (지상26층 지하6)
			획지2	71.6	서대문구 홍제동 161-8번지	-	-	-	-
주택의 규모 및 건설비율		기정	•주거비율 : 50%미만 - 건립세대 : 108세대 (85㎡이하:72세대, 도시형생활주택:36세대) ※ 비주거시설 내 오피스텔10%미만 도입(9.9%, 56실) (서울시 뉴타운·재개발 추진구역 지원방안 적용 - '13.4.24)						
		변경	•「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 - 주거90%(주거·오피스텔80% + 임대10%) + 비주거 10% 이상 - 전체 연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설						
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	•홍제내길변 : 3m / 중로3-(3)호선변 : 2m						

※ 획지2(유보지)는 무허가건축물 정비완료 후 홍제지구단위계획에 따른 획지계획(공동개발)으로 관리

▸ **상한용적률 산정 (기정)**

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지①
(공동주택부지)</td><td>획지②
(유보지)</td><td>계획
정비기반시설</td></tr>
<tr><td>3,069.0㎡</td><td>2,105.4㎡</td><td>68.9㎡</td><td>894.7㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="4">• 순부담 면적 = 계획 기반시설 면적 - 기존 기반시설내 국·공유지
= 894.7㎡ - (1,216.1㎡-580.3㎡) = 258.9㎡
- 국공유지 내 무허가건축물 점유면적(580.26㎡)은 국공유지면적에서 제외함.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">환산부지면적</td><td colspan="4">• 건축물환산면적 + 대지지분 = 234.8㎡ + 63.5㎡ = 298.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 건축물환산부지면적 = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
= 1,143,790,800(원/㎡) / 4,871,056(원/㎡) = 234.8(㎡)
- 공공시설등 설치비용 = 2,571,210,900원/㎡
= 1,693,000원/㎡(2014 국토해양부 표준건축비) × 675.6㎡(건축물 연면적)
- 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = 4,871,056원/㎡
= 2,435,528원/㎡(공시지가) × 2</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 문화시설 대지지분 = 문화시설연면적 × (전체연면적/대지면적)
= 675.6㎡ × (22,385.7㎡/2,105.4㎡) = 63.5㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="4">• 300%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="4">• 500%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상 한
용 적 률</td><td colspan="4">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × (1 + (1.3 × α) × 가중치)
= 500% × (1 + (1.3 × 0.3083) × 1 = 700.39% 이하
→ 관련법에 근거해 상한용적률은 700%이하로 함
※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= (258.9 + 298.3) / (2,105.4 - 298.3)
= 557.2 / 1,807.1 = 0.3083
※ 가중치는 '1' 적용</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 건축계획(안) = 698.79%</td></tr>
</table>

▸ 상한용적률 산정 (변경)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지①
(공동주택부지)</td><td rowspan="2">획지②
(유보지)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설</td><td colspan="2">공공시설</td></tr>
<tr><td>토지지분</td><td>환산부지면적</td></tr>
<tr><td>3,069.0㎡</td><td>2,282.2㎡</td><td>71.6㎡</td><td>715.2㎡</td><td>210.8㎡</td><td>836.7㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담 면적 = 계획 기반시설 면적 - 기존 기반시설내 국·공유지 + 공공시설기부채납(토지지분+건축물환산부지)
= 715.2㎡ - (1,216.1㎡-580.3㎡) + 1,047.5㎡ = 1,126.9㎡
- 국공유지 내 무허가건축물 점유면적(580.26㎡)은 국공유지면적에서 제외함.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">환산부지면적</td><td colspan="6">• 건축물환산면적 + 대지지분 = 836.7㎡ + 210.8㎡ = 1,047.5㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 건축물환산부지면적 = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
= 9,147,841,320(원/㎡) / 10,932,734(원/㎡) = 836.7㎡
- 공공시설등 설치비용 = 9,147,841,320(원/㎡)
= 3,849,000원/㎡(*2022공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인) × 2,376.7㎡(건축물 연면적)
- 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = 10,932,734원/㎡
= 5,466,367원/㎡(공시지가) × 2</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 사회복지시설 대지지분 = (사회복지시설연면적 / 전체연면적) × 대지면적
= (2,376.7㎡ / 25,731.9㎡) × 2,282.2㎡ = 210.8㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 300%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 425%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상 한
용 적 률</td><td colspan="6">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × ((1 + (1.3 × α토지) × 가중치) + (1.2 × α건축물)+(1.0 × α현금))
= 425% × ((1 + (1.3 × 0.14009) × 1) + (1.2× 0.40395)= 708.4%
→ 홍제2재정비촉진계획(서울특별시고시 제2014-430호(2014.12.18.))용적률계획 반영
상한용적률 700%이하 적용

※ α토지 = 공공시설부지(토지) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적
= (925.99㎡ - 635.80㎡) / (2,282.20㎡ - 210.79㎡)
= 290.19㎡ / 2,071.41㎡ = 0.14009
※ α건축물 = 공공시설(건축물) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적
= 836.74 / (2,282.20㎡ - 210.79㎡)
= 0.40395
※ 가중치는 '1' 적용</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 건축계획(안) = 699.54%</td></tr>
</table>

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
도시경관	• 홍제천 및 백련산으로의 시각통로 확보를 위한 스카이라인 형성 • 지역의 랜드마크적 건축물 유도와 가로변 경관형성을 위한 건축물 입면계획		
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

사. 정비사업 시행예정계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시일로부터 4년이내	홍제2도시환경정비사업 조합설립추진위원회	증) 25세대 - 현황 : 83세대 - 계획 : 108세대	
변경				증) 49세대 - 현황 : 83세대 - 계획 : 132세대	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한계획(변경없음)

○ 대상지 반경 500m이내 인왕초등학교, 홍제초등학교, 홍제성당유치원 등이 입지하고 있으며, 대상지는 이들의 상대정화구역 내에 일부 포함되어있음
○ 대상지는 교육환경을 보호하도록 금지행위나 시설들을 설치하지 않도록 하겠음

< 대상지 인근 정화구역도 >



▮ 인근 및 단지내 정화구역 계획

학교(구분)	위치	절대정화구역	상대정화구역	거리	비고
인왕초등학교	서대문구 세무사길 33-9	해당없음	저촉	232m	
홍제초등학교	서대문구 홍은중앙로 13	해당없음	해당없음	257m	
홍제성당유치원	마포구 신수동 200-1	해당없음	저촉	198m	

▌ 정화구역 내 금지되는 행위 및 시설

구분	계획내용	비고
근거법조	• 「학교보건법 제6조 제1항 및 학교보건법 시행령 제4조의 2」 금지행위 및 시설의 종료 • 절대정화구역 : 학교출입문(정문, 후문 등)에서 직선거리 50m까지의 지역 • 상대정화구역 : 학교경계선(울타리)에서 직선거리 200m까지의 지역 중 절대구역을 제외한 지역 • 다만, 상대정화구역 안에서는 일부 업종에 대하여 서울시 서부교육청의 『학교환경위생정화위원회』심의를 거쳐서 "인정(해제)된" 장소에 한하여 설치가 허용됨	
설치가 절대 불가한 행위 및 시설	• 배출허용(규제)기준과 행위 및 시설(대기·악취·수질·소음·진동), 제한상영관, 도축장, 화장장(납골시설), 폐기물처리시설·폐수종말처리시설·축산폐수배출시설·축산폐수처리시설·분뇨처리시설, 가축사체처리장, 동물가죽가공·처리시설, 전염병원, 전염병격리병사, 격리소, 전염요양소, 진료소, 가축시장, 전화방, 성기구취급업소	
심의후 설치가 가능한 행위 및 시설	• 총포화약류 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화 석유가스제조소 및 저장소, 영화상영관(대학제외), 폐기물수집장소, 유흥·단란주점, 호텔·여관·여인숙, 사행행위장·경마·경륜·경정장(장외발매소 포함), 특수목욕장중 증기탕, 무도학원·무도장, 복합유통게임제공업시설	
유치원과 대학은 적용제외	• 당구장, 게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업(일명PC방), 만화가게, 노래연습장영업시설, 담배자동판매기, 비디오물감상실업, 비디오물소극장업시설	

자. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

- 해당없음

차. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
기정	홍제동 326-5번지 일대	3,069	획지1	홍제동 326-5번지 일대	2,105.4	
			획지2	홍제동 161-8번지	68.9	유보지
변경	홍제동 326-5번지 일대	3,069	획지1	홍제동 326-5번지 일대	2,282.2	
			획지2	홍제동 161-8번지	71.6	유보지

카. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

구분		획지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정		2,105.4	해당사항없음			
변경	공공임대주택 (의무)	2,282.2	SocialMix	5	44.96	2,586.24
				12	59.56	
				2	84.96	

타. 환경성 검토결과(변경없음)

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
자연환경	가. 생태면적률	생태면적률 30% 이상	○	· 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역임	· 생태면적률 30%이상으로 계획
	나. 녹지네트워크	녹지평가지표 I	○	· 녹지공간이 미미함	· 녹지평가지표 I (녹지면적 I ,녹지모양 III, 내부연결성 II, 외부연결성 I)
	다. 지형변동 및 토지이용	지형변동최소화	○	· 대부분 평탄한 지형임 · 저층주택 및 상가 등이 밀집함	· 지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함
		불투수포장 면적 최소화	○	· 현재 녹지가 없는 시가화 지역	· 녹지조성 577.14㎡ (전체면적의 27.4%)
	라. 비오톱	-	○	· 비오톱유형 현황도는 상업 및 업무지 비토옵과 주거지비오톱, 비오톱유형평가도는 4,5등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외지역임	· 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임
생활환경	마. 일조	8시~16시 : 4시간 확보 9시~15시 : 연속2시간 확보	○	· 서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 1,855.55hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼 · 일조수인한도 예측결과 일부건축물에 영향을 받을 것으로 예측됨	· 사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조장해에 대한 영향을 최소화 함
	바. 기후 및 바람	기후변화 최소화	○	· 서울기상청 ⇒ 연평균기온 : 12.79℃ ⇒ 강수량 : 1,552.00mm ⇒ 상대습도 : 61.59%	· 사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨
		바람길 확보	○	· 서울기상청 ⇒> 연평균풍속 : 2.30m/s · 서울의 주풍향은 서북서풍임	· 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
	사. 대기 및 에너지	에너지절약 계획수립	○	· PM-10(㎍/㎥) 현황농도 : 52.0㎍/㎥	· 공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립
	아. 경관	조망권 확보		· 주택밀집지역으로서 조망권 보호 필요	· 스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 완충녹지 조성계획
	자. 휴식여가공간 및 보행자친화공간	휴식및여가공간 및 보행자도로 계획수립	○	· 사업대상지의 오수는 기존관거를 통해 난지물재생센터로 유입·처리됨	· 공사 시 침사지를 설치하여 토사 유출저감
추가	차. 물	-	○	· 건설폐기물 발생	· 철거 전 분리수거를 실시하여 건설폐기물 발생을 최소화 함
	카. 폐기물	각종 폐기물 발생최소화	○	· 사업대상지와 인접하여 도로가 위치하여 소음영향이 있음	· 공사장 소음진동 관리지침 준수 · 가설방음판넬 설치
	타. 소음 및 진동	공사시 65dB(A) 이하	○	· 사업대상지와 인접하여 도로가 위치하여 소음영향이 있음	· 공사장 소음진동 관리지침 준수 · 가설방음판넬 설치

파. 기존수목의 현황 및 활용계획

- 해당없음

Ⅲ. 정비계획결정도

▷ 재정비촉진구역에 관한 결정도

▷ 용도지역에 관한 결정도

▷ 토지이용계획에 관한 결정도(기정/변경)

▷ 도시계획시설에 관한결정도(기정/변경)

▷ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(기정/변경)

▷ 건축물 밀도에 관한 결정도(기정/변경)

▷ 건축물등에 관한 결정도(기정/변경)

▷ 정비계획 결정도(기정/변경)

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

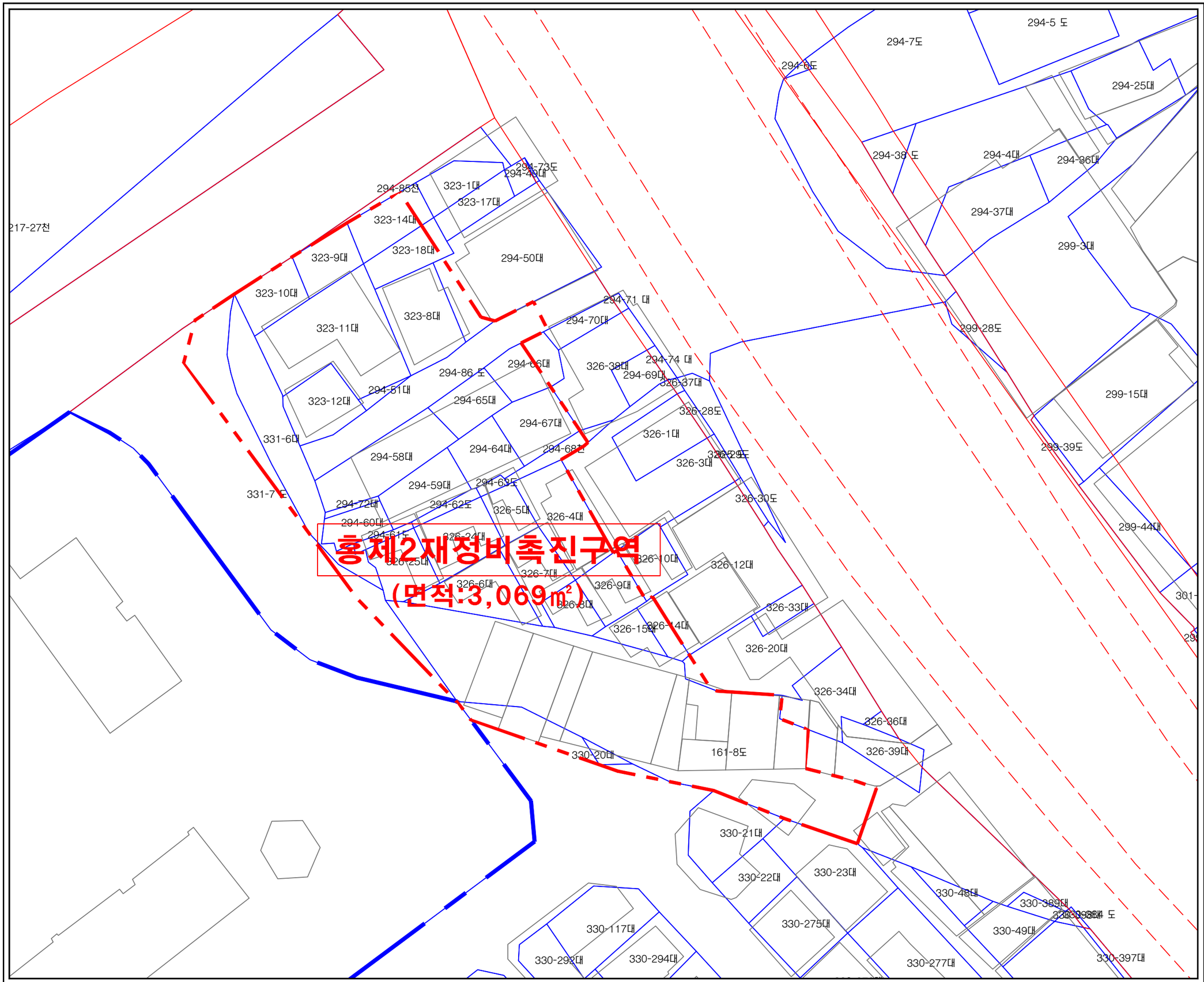
재정비촉진구역 결정도
(변경없음)

■ 범 례

재정비촉진지구계

재정비촉진구역계

지 적 선



scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

용도지역 결정도
(변경없음)

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 제2종일반주거지역 (12층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

준주거지역

일반상업지역

제2종일반주거지역
(12층이하)

제3종일반주거지역

294-5 도
294-7도
294-6도
294-25대
294-38 도
294-4대
294-36대
294-37대
299-3대
299-28도
299-15대
299-39도
299-44대
294-73도
294-49대
294-85전
323-1대
323-17대
323-14대
323-18대
323-9대
294-50대
323-10대
323-11대
323-8대
294-71 대
294-70대
294-74 대
294-69대
326-37대
326-38대
294-66대
294-86 도
294-51대
323-12대
294-65대
294-67대
331-6대
294-64대
294-68전
294-58대
326-28도
326-1대
326-3대
326-29도
326-30도
294-59대
294-65도
331-7 도
294-72대
294-62도
326-5대
326-4대
294-60대
294-61도
326-24대
326-25대
326-6대
326-7대
326-10대
326-12대
326-9대
326-8대
326-33대
326-15대
326-14대
326-20대
326-34대
326-36대
326-39대
161-8도
330-20대
330-21대
330-22대
330-23대
330-275대
330-292대
330-294대
330-48대
330-389대
330-398대
330-384 도
330-49대
330-277대
330-397대
217-27천

N

scale 1:500

0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

토지이용계획도(기정)

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 공동주택(주용도)
- 지구단위계획 획지 (존치관리구역)
- 유 보 지
- 공공공지
- 도 로
- 보행자전용도로

홍제차량보관소

홍제내길 (15m)

161-1도

통일로(35m)

9~12m 도로

4~6m도로

6m도로

8m도로

161-8도

현대아이파크(15층)

323-1대, 323-17대, 294-50대, 323-14대, 323-18대, 323-9대, 323-10대, 323-11대, 323-8대, 294-70대, 326-38대, 294-69대, 326-1대, 326-3대, 294-66대, 294-65대, 294-67대, 294-64대, 294-68전, 294-86 나, 331-6대, 323-12대, 294-59대, 294-63대, 294-62도, 326-5대, 326-4대, 326-24대, 326-25대, 326-6대, 326-7대, 326-8대, 326-9대, 326-10대, 326-12대, 326-33대, 326-20대, 326-14대, 326-15대, 326-34대, 326-39대

획지1
(면적 : 2,105.4㎡)

공공공지
(면적 : 176.8㎡)

획지2
(면적 : 68.9㎡)

scale 1: 1500

N

0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

토지이용계획도(변경)

범 례

- 재정비촉진구역계
- 지적선
- 공동주택(주용도)
- 지구단위계획 (존치관리구역)
- 유보지
- 도로
- 공공공지
- 보행자전용도로

SCALE : 1/500

0 5 10 25 50m

N

294-85전
323-1대
294-73대
294-49대
323-17대
323-18대
323-9대
294-50대
323-10대
294-71 도
294-70대
323-8대
323-11대
326-38대
294-74 도
294-69대
326-37대
294-66대
294-86 도
331-6대
323-12대
294-51대
294-65대
326-28도
325 도
294-67대
326-1대
294-58대
획지1
(면적 : 2,282.2㎡)
294-64대
294-68전
326-29도
294-59대
294-63도
326-3대
294-72대
294-62도
326-5대
326-4대
326-30도
331-7 도
294-60대
294-61도
326-24대
326-25대
326-7대
326-10대
326-6대
326-9대
326-12대
326-8대
326-33대
326-15대
326-14대
326-20대
326-34대
161-8도
획지2
(면적 : 71.6㎡)
326-36대
330-20대
326-39대
공공공지
(면적 : 141.6㎡)
330-21대
330-22대
330-23대
330-48대
330-389대
330-275대
330-49대
330-117대
330-292대
330-294대
330-277대
330-397대
294-7도
294-6도
294-38 도
299-28도
299-15대
299-39도
299-44대
301-
29

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

도시계획시설 결정도(기정)

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 지 적 선
- 도시계획도로(소로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(대로)
- 고 속 철 도
- 공 공 공 지
- 주 차 장

scale 1: 500

N

0 5 10 20 30m

주 차 장 ①

중(집) 2-95

대(주) 1-7

중(집) 2-(3)

공공공지 ①

소(국) 2-(1)

소(국) 2-20

소(국) 2-21

소(국) 3-(1)

소(국) 3-(2)

217-27천 294-85천 294-73도 294-40대 323-1대 323-17대 323-14대 323-18대 323-9대 323-10대 323-11대 323-12대 323-8대 294-50대 294-71 대 294-70대 294-66대 294-86 도 294-51대 294-65대 294-67대 294-68도 294-64대 294-58대 331-6대 331-7 도 294-72대 294-60대 294-61도 294-59대 294-63도 294-62도 326-5대 326-4대 326-24대 326-25대 326-6대 326-7대 326-10대 326-9대 326-8대 326-15대 326-14대 326-12대 326-33대 326-20대 326-34대 326-36대 326-39대 161-8도 320-20대 326-38대 294-74 대 294-69대 326-37대 326-28도 326-1대 326-3대 326-29도 326-30도 330-21대 330-22대 330-23대 330-275대 330-117대 330-292대 330-294대 330-277대 330-48대 330-389대 330-49대 330-397대 294-5 도 294-7도 294-6도 294-25대 294-38도 294-4대 294-36대 294-37대 299-3대 299-28도 299-15대 299-39도 299-44대 301-

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

도시계획시설결정(변경)도

범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 지적선
- 도로(중로이하)
- 도로(대로)
- 고속철도 ①
- 주차장 ①
- 공공공지 ①

SCALE : 1/500

0 5 10 25 50m

N

주 차 장 ①

중(집) 2-95

중(집) 3-(3)

대(주) 1-7

소(국) 3-(2)

소(국) 3-(1)

소(국) 2-(1)

소(국) 2-20

소(국) 2-21

공공공지 ①

294-85전

294-73대

294-49대

323-1대

323-17대

323-18대

323-9대

323-10대

294-50대

323-8대

323-11대

294-71 도

294-70대

326-38대

294-74 도

294-69대

326-37대

294-66대

294-86 도

331-6대

323-12대

294-51대

294-65대

326-28도

325 도

294-67대

326-1대

326-29도

294-58대

294-64대

294-68전

294-59대

294-63도

326-3대

294-72대

294-62도

326-5대

326-4대

326-30도

294-60대

294-61도

326-24대

326-25대

326-7대

326-10대

326-6대

326-9대

326-12대

326-8대

326-33대

326-15대

326-14대

326-20대

326-34대

161-8도

326-36대

330-20대

326-39대

330-21대

330-22대

330-23대

330-48대

330-389대

330-49대

330-117대

330-275대

330-292대

330-294대

330-277대

330-397대

331-7 도

294-7도

294-6도

294-38 도

299-28도

299-15대

299-39도

299-44대

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

가구 및 획지계획 결정(기정)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 공동주택(주용도)
- 유 보 지
- 공 공 공 지
- 도 로

홍제내길 (15m)

통일로(35m)

294-5 도
294-7도
294-6도
294-25대
294-38 도
294-4대
294-86대
294-37대
299-3대
299-28도
299-15대
299-39도
299-44대
294-85전
294-73도
294-49대
323-1대
323-17대
323-14대
323-18대
294-50대
323-9대
323-10대
323-11대
323-8대
294-71 대
294-70대
294-74 대
294-69대
326-38대
326-37대
294-66대
294-86 도
294-51대
323-12대
294-65대
294-67대
326-28도
326-1대
326-3대
326-29도
326-30도
331-6대
294-58대
294-64대
294-68전
획 지 ①
(면적 : 2,105.4㎡)
294-59대
294-69도
294-62도
326-5대
326-4대
331-7 도
294-72대
294-60대
294-61도
326-24대
326-25대
326-6대
326-7대
326-9대
326-8대
326-10대
326-12대
326-33대
326-15대
326-14대
326-20대
326-34대
획 지 ②
(면적 : 68.9㎡)
326-36대
326-39대
161-8도
330-20대
330-21대
330-22대
330-23대
330-275대
330-46대
330-389대
330-49대
330-277대
330-397대
330-117대
330-292대
330-294대
301-
현대아이파크(15층)
217-27천

scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

가구 및 획지계획 결정(변경)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 공동주택(주용도)
- 유 보 지
- 도 로
- 공공공지

홍제내길 (15m)

통일로(35m)

현대아이파크(15층)

217-27천

294-85전

323-1대

323-17대

294-49대

294-73도

323-14대

323-18대

294-50대

323-9대

323-10대

323-11대

323-8대

294-71 대

294-70대

294-66대

294-86 도

294-51대

323-12대

294-65대

294-67대

331-6대

294-64대

294-68도

294-58대

294-59대

294-69도

331-7 도

294-72대

294-62도

326-5대

326-4대

294-60대

294-61도

326-24대

326-25대

326-6대

326-7대

326-8대

326-9대

326-10대

326-12대

326-15대

326-14대

326-20대

326-33대

326-34대

326-36대

326-39대

330-20대

161-8도

326-38대

294-74 대

294-69대

326-37대

326-28도

326-1대

326-3대

326-29도

326-30도

294-5 도

294-7도

294-6도

294-25대

294-38 도

294-4대

294-36대

294-37대

299-3대

299-28도

299-15대

299-39도

299-44대

301-

330-21대

330-22대

330-23대

330-275대

330-46대

330-389대

330-49대

330-277대

330-397대

330-117대

330-292대

330-294대

획 지
①
(면적 : 2,282.2㎡)

획 지
②
(면적 : 71.6㎡)

scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

건축물 밀도계획 결정(기정)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 00 용 적 률
- 00 건 폐 율
- 00 높이 / 층수
- 00 주된용도

홍제내길 (15m)

통일로(35m)

현대아이파크(15층)

획 지 ①

294-86 도

80m이하/지상26층

700%이하

주 거

60%이하

획 지 ②

※ 별도계획 없음

294-5 도
294-7도
294-6도
294-25대
294-38 도
294-4대
294-86대
294-37대
299-3대
299-28도
299-15대
299-39도
299-44대
294-85전
294-73도
294-49대
323-1대
323-17대
323-14대
323-18대
323-9대
294-50대
323-10대
323-11대
323-8대
294-71 대
294-70대
294-66대
294-74 대
294-69대
326-38대
326-37대
294-51대
323-12대
294-65대
326-28도
294-67대
331-6대
294-58대
294-64대
294-68전
326-1대
326-29도
326-3대
294-59대
294-63도
294-62도
326-5대
326-4대
326-30도
331-7 도
294-72대
294-60대
294-61도
326-24대
326-25대
326-10대
326-12대
326-6대
326-7대
326-9대
326-8대
326-15대
326-14대
326-33대
326-20대
326-34대
326-36대
326-39대
330-20대
161-8도
330-21대
330-22대
330-23대
330-46대
330-389대
330-49대
330-275대
330-117대
330-292대
330-294대
330-277대
330-397대
217-27천

scale 1:500

N

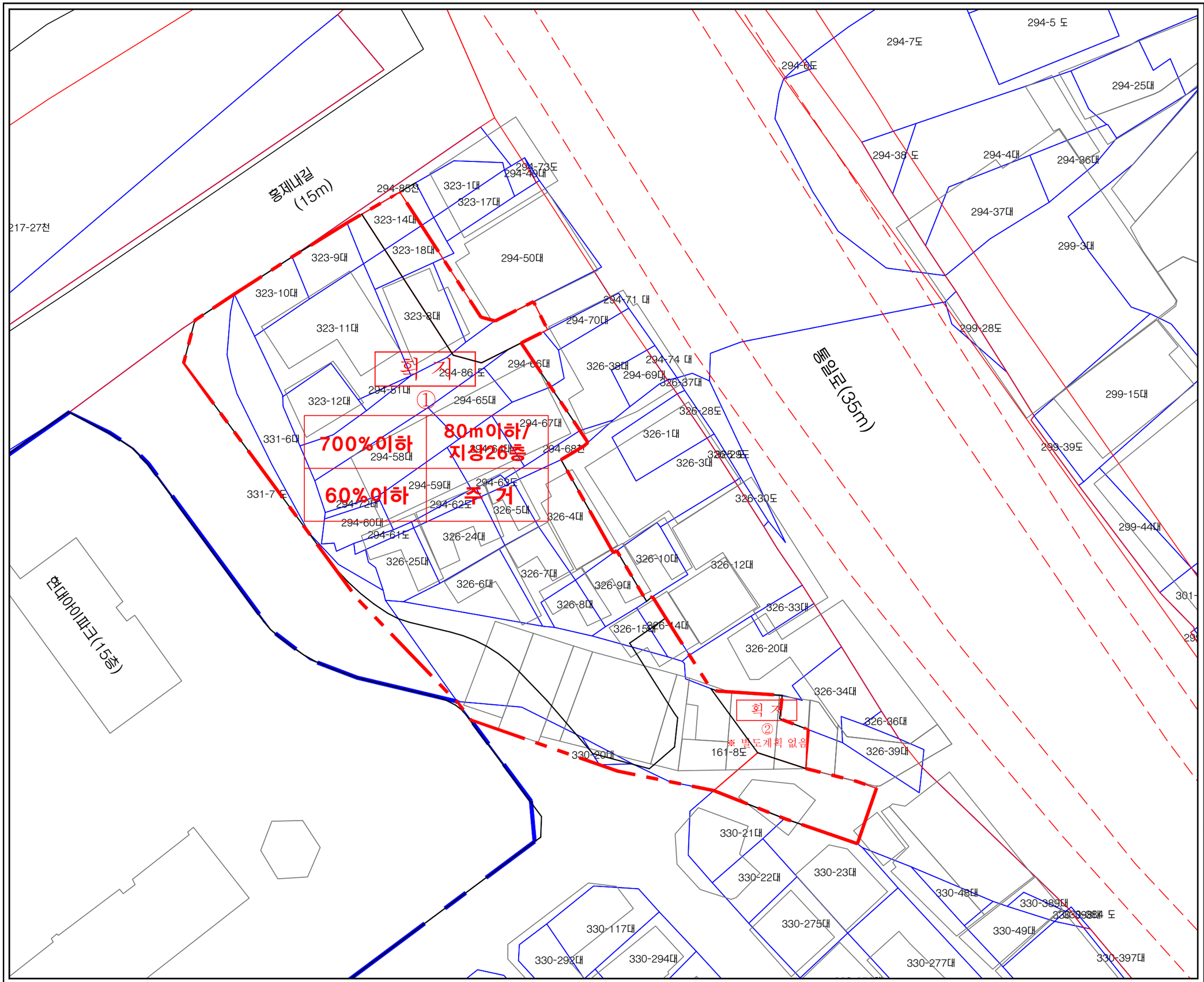
0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

건축물 밀도계획 결정(변경)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 00 용 적 률
- 00 건 폐 율
- 00 높이 / 층수
- 00 주된용도



scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

건축선에 관한 결정(기정)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 건축한계선

scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

홍제내길 (15m)

통일로(35m)

현대아이파크(15층)

3M

2M

294-85전
323-1대
323-17대
323-14대
323-18대
294-50대
294-73도
294-49대
323-9대
323-10대
323-11대
323-8대
294-71 대
294-70대
294-66대
294-86 도
294-51대
323-12대
294-65대
294-67대
331-6대
294-58대
294-64대
294-69전
326-38대
294-74 대
294-69대
326-37대
326-28도
326-1대
326-3대
326-30도
294-59대
294-63도
294-72대
294-62도
326-5대
326-4대
294-60대
294-61도
326-24대
326-25대
326-6대
326-7대
326-10대
326-12대
326-9대
326-8대
326-33대
326-14대
326-20대
326-34대
326-36대
326-39대
330-20대
161-8도
330-21대
330-22대
330-23대
330-48대
330-275대
330-49대
330-117대
330-292대
330-294대
330-277대
330-397대
294-5 도
294-7도
294-6도
294-25대
294-38 도
294-4대
294-36대
294-37대
299-3대
299-28도
299-15대
299-39도
299-44대
217-27전
331-7 도
326-22도
326-35도
330-389대
330-384 도
330-398대
330-399대
330-400대
330-401대
330-402대
330-403대
330-404대
330-405대
330-406대
330-407대
330-408대
330-409대
330-410대
330-411대
330-412대
330-413대
330-414대
330-415대
330-416대
330-417대
330-418대
330-419대
330-420대
330-421대
330-422대
330-423대
330-424대
330-425대
330-426대
330-427대
330-428대
330-429대
330-430대
330-431대
330-432대
330-433대
330-434대
330-435대
330-436대
330-437대
330-438대
330-439대
330-440대
330-441대
330-442대
330-443대
330-444대
330-445대
330-446대
330-447대
330-448대
330-449대
330-450대
330-451대
330-452대
330-453대
330-454대
330-455대
330-456대
330-457대
330-458대
330-459대
330-460대
330-461대
330-462대
330-463대
330-464대
330-465대
330-466대
330-467대
330-468대
330-469대
330-470대
330-471대
330-472대
330-473대
330-474대
330-475대
330-476대
330-477대
330-478대
330-479대
330-480대
330-481대
330-482대
330-483대
330-484대
330-485대
330-486대
330-487대
330-488대
330-489대
330-490대
330-491대
330-492대
330-493대
330-494대
330-495대
330-496대
330-497대
330-498대
330-499대
330-500대
330-501대
330-502대
330-503대
330-504대
330-505대
330-506대
330-507대
330-508대
330-509대
330-510대
330-511대
330-512대
330-513대
330-514대
330-515대
330-516대
330-517대
330-518대
330-519대
330-520대
330-521대
330-522대
330-523대
330-524대
330-525대
330-526대
330-527대
330-528대
330-529대
330-530대
330-531대
330-532대
330-533대
330-534대
330-535대
330-536대
330-537대
330-538대
330-539대
330-540대
330-541대
330-542대
330-543대
330-544대
330-545대
330-546대
330-547대
330-548대
330-549대
330-550대
330-551대
330-552대
330-553대
330-554대
330-555대
330-556대
330-557대
330-558대
330-559대
330-560대
330-561대
330-562대
330-563대
330-564대
330-565대
330-566대
330-567대
330-568대
330-569대
330-570대
330-571대
330-572대
330-573대
330-574대
330-575대
330-576대
330-577대
330-578대
330-579대
330-580대
330-581대
330-582대
330-583대
330-584대
330-585대
330-586대
330-587대
330-588대
330-589대
330-590대
330-591대
330-592대
330-593대
330-594대
330-595대
330-596대
330-597대
330-598대
330-599대
330-600대
330-601대
330-602대
330-603대
330-604대
330-605대
330-606대
330-607대
330-608대
330-609대
330-610대
330-611대
330-612대
330-613대
330-614대
330-615대
330-616대
330-617대
330-618대
330-619대
330-620대
330-621대
330-622대
330-623대
330-624대
330-625대
330-626대
330-627대
330-628대
330-629대
330-630대
330-631대
330-632대
330-633대
330-634대
330-635대
330-636대
330-637대
330-638대
330-639대
330-640대
330-641대
330-642대
330-643대
330-644대
330-645대
330-646대
330-647대
330-648대
330-649대
330-650대
330-651대
330-652대
330-653대
330-654대
330-655대
330-656대
330-657대
330-658대
330-659대
330-660대
330-661대
330-662대
330-663대
330-664대
330-665대
330-666대
330-667대
330-668대
330-669대
330-670대
330-671대
330-672대
330-673대
330-674대
330-675대
330-676대
330-677대
330-678대
330-679대
330-680대
330-681대
330-682대
330-683대
330-684대
330-685대
330-686대
330-687대
330-688대
330-689대
330-690대
330-691대
330-692대
330-693대
330-694대
330-695대
330-696대
330-697대
330-698대
330-699대
330-700대
330-701대
330-702대
330-703대
330-704대
330-705대
330-706대
330-707대
330-708대
330-709대
330-710대
330-711대
330-712대
330-713대
330-714대
330-715대
330-716대
330-717대
330-718대
330-719대
330-720대
330-721대
330-722대
330-723대
330-724대
330-725대
330-726대
330-727대
330-728대
330-729대
330-730대
330-731대
330-732대
330-733대
330-734대
330-735대
330-736대
330-737대
330-738대
330-739대
330-740대
330-741대
330-742대
330-743대
330-744대
330-745대
330-746대
330-747대
330-748대
330-749대
330-750대
330-751대
330-752대
330-753대
330-754대
330-755대
330-756대
330-757대
330-758대
330-759대
330-760대
330-761대
330-762대
330-763대
330-764대
330-765대
330-766대
330-767대
330-768대
330-769대
330-770대
330-771대
330-772대
330-773대
330-774대
330-775대
330-776대
330-777대
330-778대
330-779대
330-780대
330-781대
330-782대
330-783대
330-784대
330-785대
330-786대
330-787대
330-788대
330-789대
330-790대
330-791대
330-792대
330-793대
330-794대
330-795대
330-796대
330-797대
330-798대
330-799대
330-800대
330-801대
330-802대
330-803대
330-804대
330-805대
330-806대
330-807대
330-808대
330-809대
330-810대
330-811대
330-812대
330-813대
330-814대
330-815대
330-816대
330-817대
330-818대
330-819대
330-820대
330-821대
330-822대
330-823대
330-824대
330-825대
330-826대
330-827대
330-828대
330-829대
330-830대
330-831대
330-832대
330-833대
330-834대
330-835대
330-836대
330-837대
330-838대
330-839대
330-840대
330-841대
330-842대
330-843대
330-844대
330-845대
330-846대
330-847대
330-848대
330-849대
330-850대
330-851대
330-852대
330-853대
330-854대
330-855대
330-856대
330-857대
330-858대
330-859대
330-860대
330-861대
330-862대
330-863대
330-864대
330-865대
330-866대
330-867대
330-868대
330-869대
330-870대
330-871대
330-872대
330-873대
330-874대
330-875대
330-876대
330-877대
330-878대
330-879대
330-880대
330-881대
330-882대
330-883대
330-884대
330-885대
330-886대
330-887대
330-888대
330-889대
330-890대
330-891대
330-892대
330-893대
330-894대
330-895대
330-896대
330-897대
330-898대
330-899대
330-900대
330-901대
330-902대
330-903대
330-904대
330-905대
330-906대
330-907대
330-908대
330-909대
330-910대
330-911대
330-912대
330-913대
330-914대
330-915대
330-916대
330-917대
330-918대
330-919대
330-920대
330-921대
330-922대
330-923대
330-924대
330-925대
330-926대
330-927대
330-928대
330-929대
330-930대
330-931대
330-932대
330-933대
330-934대
330-935대
330-936대
330-937대
330-938대
330-939대
330-940대
330-941대
330-942대
330-943대
330-944대
330-945대
330-946대
330-947대
330-948대
330-949대
330-950대
330-951대
330-952대
330-953대
330-954대
330-955대
330-956대
330-957대
330-958대
330-959대
330-960대
330-961대
330-962대
330-963대
330-964대
330-965대
330-966대
330-967대
330-968대
330-969대
330-970대
330-971대
330-972대
330-973대
330-974대
330-975대
330-976대
330-977대
330-978대
330-979대
330-980대
330-981대
330-982대
330-983대
330-984대
330-985대
330-986대
330-987대
330-988대
330-989대
330-990대
330-991대
330-992대
330-993대
330-994대
330-995대
330-996대
330-997대
330-998대
330-999대
330-1000대

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

건축선에 관한 결정(변경)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 건축한계선

홍제내길 (15m)

통일로(35m)

현대아이파크(15층)

3M

2M

294-85천
323-1대
323-17대
294-73도
294-49대
323-14대
323-18대
294-50대
323-9대
323-10대
323-11대
323-8대
294-71 대
294-70대
294-86 도
294-66대
326-38대
294-74 대
294-69대
326-37대
323-12대
294-51대
294-65대
326-28도
294-67대
326-1대
331-6대
294-58대
294-64대
294-68선
326-29도
326-3대
331-7 도
294-59대
294-63도
326-30도
294-72대
294-62도
326-5대
326-4대
294-60대
294-61도
326-24대
326-25대
326-10대
326-12대
326-6대
326-7대
326-9대
326-8대
326-33대
326-14대
326-20대
326-34대
326-36대
330-20대
161-8도
326-39대
330-21대
330-22대
330-23대
330-48대
330-389대
330-275대
330-49대
330-117대
330-292대
330-294대
330-277대
330-397대
294-5 도
294-7도
294-6도
294-25대
294-38 도
294-4대
294-36대
294-37대
299-3대
299-28도
299-15대
299-39도
299-44대

scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

재정비촉진계획 결정(기정)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 건축한계선
- 공동주택(주용도)
- 지구단위계획 획지 (존치관리구역)
- 유보지
- 도시계획도로(소로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(대로)
- 고 속 철 도
- 공 공 공 지
- 주 차 장
- 차량불허구간
- 공개공지

용적률	높이/층수
건폐율	주된용도

scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

주 차 장 ①

중(집) 2-95

3M

홍제내길 (15m)

소(국) 3-(2)

323-1대 323-17대 294-50대 294-49대 294-73도 294-85전

323-9대 323-10대 323-11대 323-12대 323-8 331-6대 331-7 도

294-71 대 294-70대 294-74 대 294-69대 326-38대 326-37대

294-51대 294-65대 294-67대 294-64대 294-68전 294-58대 294-72대 294-60대 294-61대 294-63전 294-62도 326-5대 326-4대 326-24대 326-25대 326-6대 326-7대 326-9대 326-8대 326-15대

326-28도 326-1대 326-3대 326-29도 326-30도 326-10대 326-12대 326-33대 326-20대 326-34대 326-36대 326-39대

294-5 도 294-7도 294-6도 294-25대 294-38 도 294-4대 294-36대 294-37대 299-3대 299-28도 299-15대 299-39도 299-44대 301-

홍제2재정비촉진구역

700%이하 80m이하/지상26층

60%이하 주 거

(면적 : 2,105.4㎡)

공공공지 ① (면적:176.8㎡)

회 ② (면적:68.9㎡)

대(주) 1-7

중(집) 3-(3)

소(국) 3-(1)

소(국) 2-(1)

소(국) 2-20

소(국) 2-21

현대아이파크(15층)

330-21대 330-22대 330-23대 330-48대 330-380대 330-49대 330-275대 330-117대 330-292대 330-294대 330-277대 330-397대

홍제재정비촉진지구
홍제2재정비촉진구역

재정비촉진계획 결정(변경)도

■ 범 례

- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계
- 획지계획선
- 건축한계선
- 공동주택(주용도)
- 지구단위계획 획지 (존치관리구역)
- 유보지
- 도시계획도로(중로이하)
- 도시계획도로(대로이상)
- 고 속 철 도
- 공 공 공 지
- 주 차 장
- 차량불허구간
- 공공보행통로

용적률	높이/층수
건폐율	주된용도

scale 1:500

N

0 5 10 20 30m

주 차 장 ①

중(집) 2-95

3M

홍제내길 (15m)

소(국) 3-(2)

중(집) 3-(3)

2M

현대아이파크(15층)

홍제2재정비촉진구역

700%이하 80m이하/ 지상26층

60%이하 주 거

(면적 : 2,282.2㎡)

회 ② (면적 : 7.16㎡) ※별도개발 없음

공공공지 ①

대(주) 1-7

통일로(35m)

소(국) 2-20

소(국) 2-21

294-5 도
294-7도
294-6도
294-25대
294-38 도
294-4대
294-36대
294-37대
299-3대
299-28도
299-15대
299-39도
299-44대
294-85전
323-1대
294-73도
294-49대
323-17대
294-50대
323-9대
323-10대
323-11대
323-8
294-71 대
294-70대
294-74 대
326-38대
294-69대
326-37대
323-12대
294-51대
294-65대
326-28도
294-67대
326-1대
331-6대
294-64대
294-68전
326-29도
326-3대
294-58대
294-63전
326-30도
294-72대
294-62도
326-5대
326-4대
294-60대
294-61대
326-24대
326-25대
326-6대
326-7대
326-10대
326-12대
326-9대
326-8대
326-15대
326-14대
326-33대
326-20대
326-34대
326-36대
326-39대
330-20대
161.8㎡
330-21대
330-22대
330-23대
330-48대
330-380대
330-49대
330-275대
330-117대
330-292대
330-294대
330-277대
330-397대

Ⅳ. 기초조사 정리내역서

1 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (세대/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	83	193	46	107	37	86	628.9/ha	270.4/ha

산 업	구 분	판 매 업	서 비 스 업	업 무	기 타
	계	5	6	3	-
	업 체 수	5	6	3	-

2 토지 및 건축물 이용현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	38	21	7	-	9	1	
	면적(㎡)	3,069	1,183.9	515.2	-	567.1	802.8	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (동/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)			
	구조별	**소계**	**24**	**22**	**91.7**	**78.2**	**789.21**	**2,126.77**
		철근·철골콘크리트	3	1	4.2	9.8	435.70	1,634.08
		연 와 조	3	3	12.5	9.8	170.67	309.85
		목 조	6	6	25.0	19.5	182.84	182.84
		무허가건축물	12	12	50.0	39.1	-	-
	용도별	**소계**	**24**	**22**	**91.7**	**78.2**	**789.21**	**2,126.77**
		주 거 용	9	9	37.5	29.3	353.51	492.69
		근린생활	1	-	-	3.3	38.68	116.04
		주상복합	2	1	4.2	6.5	397.02	1,518.04
		무허가건축물	12	12	50.0	39.1	-	-
	경과년수별	**소계**	**24**	**22**	**91.7**	**78.2**	**789.21**	**2,126.77**
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	4	2	8.4	13.0	483.63	1,737.22
		40년 이상	8	8	33.3	26.1	305.58	389.55
		무허가건축물	12	12	50.0	39.1	-	-
	규모별 (㎡)	**소계**	**24**	**22**	**91.7**	**78.2**	**789.21**	**2,126.77**
		30 미만	4	4	16.7	13.0	99.17	99.17
		30~60 미만	5	4	16.7	16.2	215.66	348.23
		60~85 미만	1	1	4.2	3.3	77.36	161.33
		85~115 미만	-	-	-	-	-	-
		115~165 미만	1	-	-	3.3	125.62	492.56
		165~297 미만	1	1	4.2	3.3	271.40	1,025.48
		297 이상	-	-	-	-	-	-
		무허가건축물	12	12	50.0	39.1	-	-

3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황(영 제10조 제2항제3호 관련)

구분	시설의 종류		위 치 (또는 기·종점)	규 모 (면적 또는 폭원·연장)	결정시기	설치시설		
	명칭	세분류				설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	중로 3-(3)	대로1-7~ 홍제동 331-7	B = 12m L = 125m	서울시고시 제2002-222호 (2002.6.25)	-	도시계획	서대문구

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 별첨. 교통성검토서 참조

5 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 사업시행계획 및 시행방법 개요

- 사업시행자 : 홍제2구역 도시환경정비사업 조합설립추진위원회
- 사업방법 : 도시환경정비사업

나. 주민의견

- 정비사업의 원활한 시행이 가능하도록 정비구역 변경지정에 관한 도시환경정비 사업시행에 적극협조

다. 경제적 타당성 전망

- 대상지는 도심과 부도심을 연결하는 접점부에 위치하고, 홍제천 및 백련산·안산 등의 생태공간와 인접할 뿐 아니라 지하철역과도 근접한 거리에 입지한 지역으로 도심배후주거지의 쾌적한 환경 및 업무·상업지역으로의 지리적 이점과 편의가 보장되는 요충지에 해당함. 이에 따라 향후 사업시행 시 전반적인 도시환경이 개선되어 지역에 대한 가치가 증대하여 경제적 타당성이 담보될 것으로 판단됨

6 정비구역안의 유·무형 문화유적, 보호수 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적 및 보호수 현황

- 해당없음

나. 지역유래

- 홍제동은 중국 사신이 머물던 홍제원이 있었기 때문에 붙은 명칭임. 무악재를 넘어오면 첫 국립여관인 홍제원이 있고, 여기서 떡전거리를 지나 연서역에 이르러 평안도나 중국으로 향하곤 함
- 조선시대에는 한성부 북부 연은방 지역이었으며, 1914년 경기도 고양군 은평면 홍제내리에 속하였고, 1936년 경성부로 편입되면서 홍제정으로, 다시 1946년 홍제동으로 바뀜
- 의주로와 세검정길 주위로 상가가 형성되어 있고, 두 길이 만나는 로터리에는 동의 명물인 유진상가가 있음. 그 뒤쪽에는 청과물 도매시장인 인왕시장이 있고, 홍은시장, 서대문세무서 등이 위치함.

7 정비계획(변경)의 입안 제안에 관한 동의

- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 및 시행령 제12조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조제4항에 따른 총회의결(토지등 소유자 3분의2이상 찬성)로 동의요건을 충족

■ 홍제2구역 조합원 총 44명 중 2021.12.3.

구 분	출석 조합원	비 고
직접 참석자	8명	서면제출 후 참석자 13명 서면 미제출 후 참석자 8명
서면결의서 제출자	24명	
계	총 32명(8명+24명)	재적조합원 50%이상 출석 직접(현장)참석 20%이상 출석

■ 투표결과(현장투표 + 서면결의서)

안 건		참석 조합원	찬 성	반 대	기권/무효	결 과
제2호	재정비촉진계획 변경의 건	32	31	1	-	가결

8 기초조사 현황도

- Ⅳ. 계획설명서 (3. 기초조사) 참조

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 기초조사

4 개발기본구상

5 부문별 계획

1 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

계획의 배경

- 서대문구 홍제2재정비촉진구역은 도심 및 부도심의 진출입이 원활한 지역에 위치하여 지구중심의 상권을 형성하는 지역으로써, 2005년 12월 30일(서울특별시고시 제2005-447호) 도시환경정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-452호(2010.12.16.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2013-102호(2013.03.28.), 제2013-280호(2013.09.05.), 제2013-327호(2013.10.04.), 제2014-430호(2014.12.18.), 제2016-213호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-112호(2017.03.30.), 제2017-477호(2017.12.28.)로 재정비촉진지구 변경지정 또는 재정비촉진계획 변경 결정 되었으나,
- 주변환경요인 변화와 대상지 내 현황여건에 따른 사업성 결여로 인해 오랜기간 사업이 진행되지 않아, 시설의 노후화 및 열악한 기반시설에 따른 문제점 등이 꾸준히 발생되고 있음
- 이에 따라 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부 운영기준 개선(22.01.)」 사항을 반영하여 원활한 사업추진을 도모하고자 함

계획의 목적

- 지역특성에 맞는 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립
- 노후 불량 건축물의 효율적인 개량으로 도시환경개선 및 주거생활의 질 향상
- 토지이용의 고도화 및 주거기능 회복을 통한 도시전체의 균형개발 기여
- 공공시설의 확충 및 충분한 open space 확보로 쾌적한 주거공간 창출
- 효율적인 주거공간개발을 위한 합리적 개발방법 제시

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 서대문구 홍제동 326-5번지 일대
- 면적 : 3,069㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2022년
- 목표년도 : 2025년

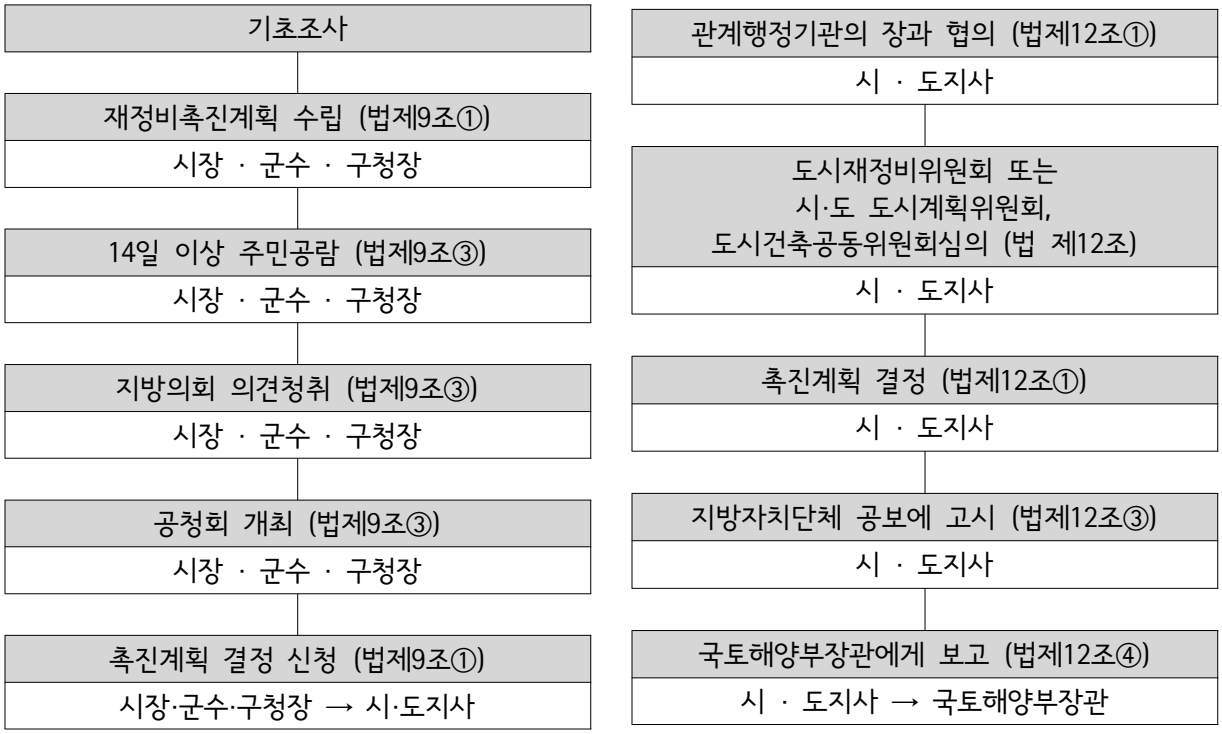
3) 내용적 범위

- 정비사업의 명칭 및 시행방법
- 정비구역 및 그 면적
- 도시계획시설, 정비기반시설의 설치계획
- 공동이용시설의 설치계획
- 건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이, 층수 및 연면적, 건축선에 관한 계획
- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 정비사업의 예정시기
- 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수

< 광역 위치도 >



다. 계획 수립절차



라. 추진경위

- ○ 2002. 06. 25 : 홍제지구단위계획 결정 (서울시고시 제2002-222호)
- ○ 2005. 05. 06 : 홍제균형발전촉진지구 개발기본계획 승인 (서울시공고 제2005-615호)
- ○ 2005. 06. 16 : 홍제2구역 도시환경정비예정구역 지정 (서울시고시 제2005-180호)
- ○ 2005. 12. 30 : 홍제2구역 도시환경정비구역 지정 (서울특별시고시 제2005-447호)
- ○ 2006. 12. 01 : 홍제2구역 도시환경정비사업조합설립 추진위원회 승인
- ○ 2009. 12. 24 : 홍제2구역 도시환경정비구역 지정(경미한변경) (서울시고시 제2009-531호)
- ○ 2010. 12. 16 : 홍제재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 결정 (서울시고시 제2010-452호)
- ○ 2013. 07. 05 : 재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안) 접수 [추진위→서대문구]
- ○ 2013. 11. 18 : 제14차 도시재정비 상설자문 소위원회 1차 [재자문]
- ○ 2014. 03. 03 : 제2차 도시재정비 상설자문 소위원회 1차 [조건부자문]
- ○ 2014. 04. 17 : 주민공람 및 관련부서 협의 (~ 4.30)
- ○ 2014. 06. 25 : 서대문구의회 의견 청취 [원안가결]
- ○ 2014. 07. 21 : 주민공청회
- ○ 2014. 07. 28 : 서울시 입안 [서대문구→서울시]
- ○ 2014. 10. 28 : 도시재정비위원회 심의 [조건부가결]
- ○ 2014. 12. 18 : 홍제2재정비촉진구역 및 촉진계획 변경결정 (서울시고시 제2014-430호)
- ○ 2016. 07. 28 : 홍은1재정비촉진구역 해제(서울시고시 제2016-213호)
- ○ 2017. 03. 30 : 홍제1재정비촉진구역 해제(서울시고시 제2017-112호)
- ○ 2017. 12. 28 : 홍제재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정(서울시고시 제2017-477호)

2 상위계획 및 관련법규 검토

가. 2030 서울시 도시기본계획

1) 미래상 및 핵심이슈별 계획

소통과 배려가 있는 행복한 시민도시

복지/교육/여성	:	차별 없이 더불어 사는 사람중심도시
산업/일자리	:	일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시
역사/문화/경관	:	역사가 살아있는 즐거운 문화도시
환경/에너지/안전	:	생명이 살아 숨 쉬는 안심도시
도시공간/교통/정비	:	주거가 안정되고 이동이 편한 주민공동체 도시

17대 목표, 58 실행전략으로 구체적 계획 수립

2) 공간구조 및 계획

○ 도시경쟁력, 균형발전을 위한 중심지 체계 재편: 3도심 - 7광역 - 12지역 중심

구 분	기 능
3도심	• 한양도성: 세계적 역사문화 중심지(ICC) • 영등포/여의도: 국제금융 중심지(IFC) • 강남: 국제업무상업 중심지(IBC)
7광역중심	• 용산: 국제업무 등 고차업무기능을 흡수 • 상암/수색: 서북부 광역고용기반을 구축 • 마곡: 신규지식기반산업을 고용기능 확충 • 가산/대림: 창조지식기반 고용기능 확충 • 청량리/왕십리: 환승역세권의 잠재력을 활용 • 창동/상계: 지역고용기반을 구축(IT융합 등) • 잠실: 강남 도심과 연계(고차업무, MICE)
12지역중심	• 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화

< 공간구조 개편 >



– 2030 서울시 공간구조 –



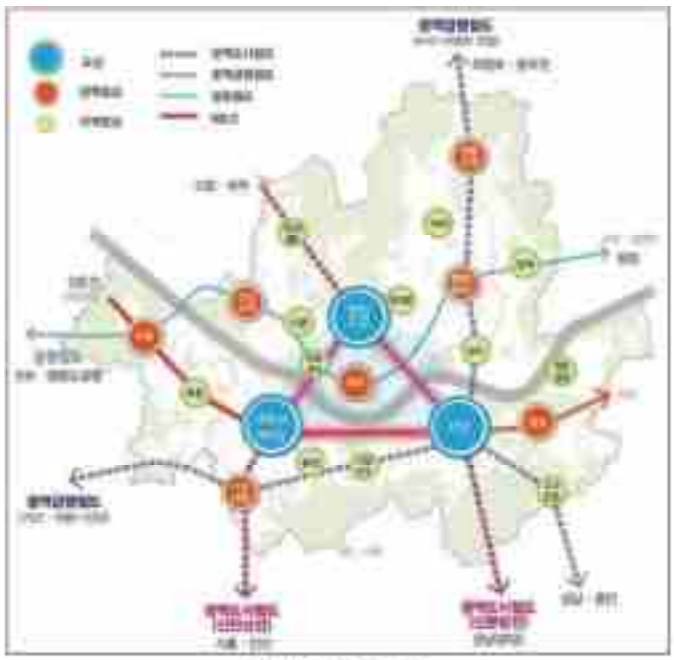
– 2030 서울시 중심지 체계 –

3) 기반시설계획

목 표	추진전략
광역교통망 강화	- 광역교통망 인프라 공급 - 광역철도 교통망 확충 - 광역교통 환승체계 구축
사람중심 교통체계 구축	- 보행환경개선 - 교통약자의 교통수단 접근성 향상
환경중심 교통체계 구축	- 대중교통체계 개선 - 도로교통 수요관리 강화 - 자전거 이용 활성화 - 차량배출 오염원 관리 강화
U-Transportation 환경 교통운영 첨단화	- U-Transportation 환경 교통운영 첨단화 - 맞춤형 정보제공서비스 구현
효율적인 친환경 물류체계 구축	- 물류체계 효율화 지원 - 친환경적 물류체계 구축



<수도권 광역도시계획 도로망 계획구상>



<광역교통축 구상>

4) 산업경제계획

목 표	추진전략
창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약	- 창조경제 기반 강화를 통한 성장동력산업의 경쟁력 제고 - 창의형 중소벤처기업 육성 - 서울형의 지속가능한 산업생태계 구축 - 혁신클러스터 육성 및 기존 산업집적지의 활성화
경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모	- 공존과 협동의 사회적경제 활성화 - 소상공인의 성장 지원을 통한 자생력 강화 - 취약계층의 자립적 일자리 확대
사람과 일자리 중심의 활력경제 실현	- 창의적 인재 양성을 통한 창조계층 확대 - 세계인이 일하고 싶어하는 글로벌 환경 조성 - 생활-일자리 통합 공간 창출을 통한 21세기형 도시경제 환경 조성

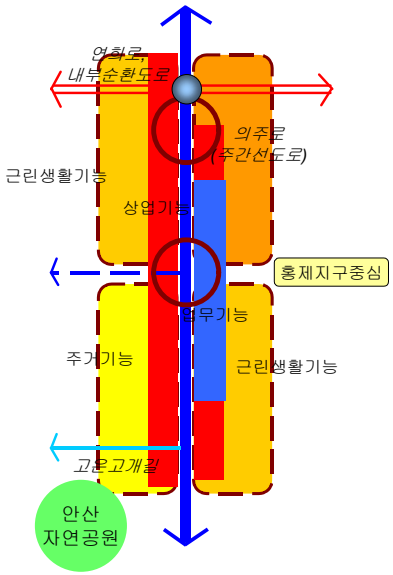
5) 도시재생 및 정비계획

목 표	추진전략
역세권 중심의 직주근접형 복합토지이용	- 역세권과 대중교통 중심의 공간구조 형성 - 수도권과 연계한 다핵연계형 중심지체계 구축 - 역세권 중심의 입체·복합화
지역별 특화발전을 통한 균형발전 도모	- 자족생활권 형성을 위한 중심지체계 구축 - 기초생활서비스의 지역별 배분과 기반시설의 효율적 설치 - 생활권계획수립을 통한 지역별 특화발전 토대 마련
주민참여형 도시재생을 통한 지역활성화	- 주민주도의 다양한 주거지 정비사업 추진 - 정비사업 등 각종 개발사업의 공익성 및 공공성 강화 - 지역특성을 고려한 주거지 관리체계 구축
도시공간과 정보통신기술을 접목한 통합적 도시관리	- 기술, 환경, 문화, 공간이 결합한 신개념 미래도시 구현 - 도시문제와 정보이용 욕구 해결을 위한 통합적 도시관리

나. 홍제지구단위계획

■ 지구단위계획여건

- 홍제·인왕시장, 유진상가 등 다수의 상업기능 및 서대문 세무서와 연계한 상업·유통업무중심 지역으로 육성
- 기존 인왕 재래시장의 상권을 특화할 수 있는 상업 중심 거리를 조성 (특별계획구역 지정 → 쇼핑센타 건립추진)

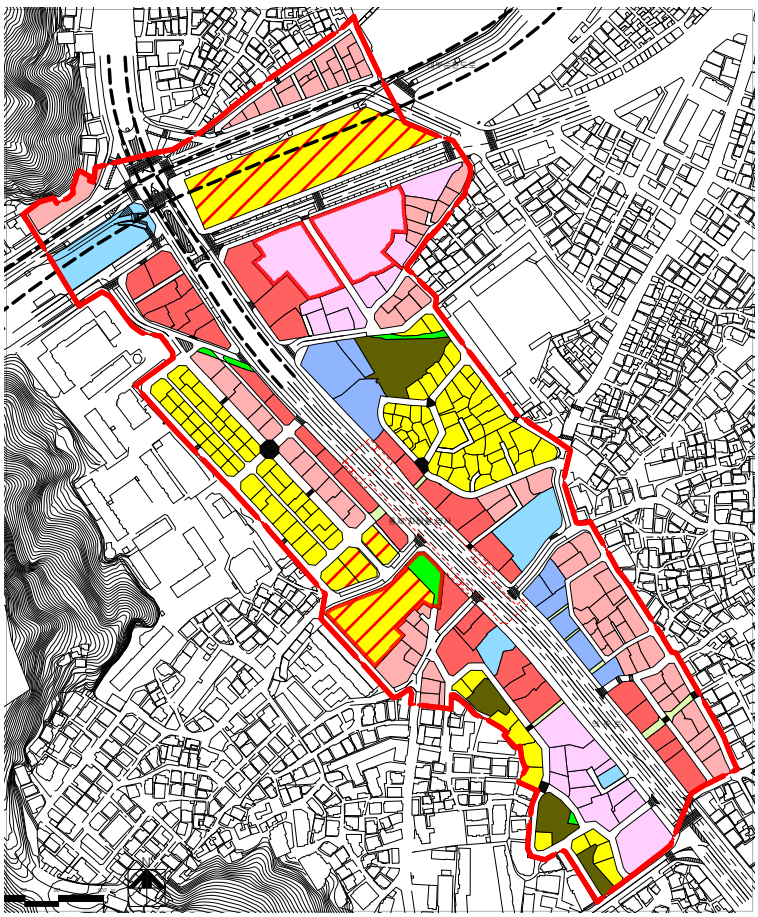


■ 지구단위계획 방향

- 기존불량 주거지역 정비 및 상업·업무기능의 확충
- 홍제시장의 주상복합 추진으로 공공공지확보
- 용도지역 상향조정으로 인한 최소규모 필지의 합필유도
- 서대문 세무서 북측 주거지의 활용방안 검토 및 도시활동축인 의주로와 세검정길이 교차하는 서대문구 지구중심으로서의 특징적인 도시경관 조성

■ 토지이용계획

- 서대문구 기존의 도시조직과 공간구조를 수용하고, 토지권리를 최대한 존중하는 자생적인 개발을 유도하고, 홍은·홍제 생활권의 중심기능 수행을 위한 적정기능 도입
- 홍제지구의 경쟁력을 저하시키고 있는 노후지구에 대하여 도시정비차원에서 지구 활성화 방안 모색
- 간선도로변
  - 상업 및 업무기능
  - 주상복합건물 적극유도
- 지구 내부
  - 겸용점포 및 상가주택 유도



■ 인왕시장서측 지구단위계획내용

구 분	계획내용
용 도	불허 A / 권장 1
건폐율	60% 이하
용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500%이하
높 이	40m이하
배 치	민간부문시행지침 제5장 제11~14조(참조)
형 태	탑상형, 1층접지부 건폐율형 권장, 민간부문시행지침 제8장 제31~37조(참조)
색 채	민간부문시행지침 제8장 제32조(참조)
건축선	건축지정선 3m, 건축한계선1m, 벽면한계선1m (도면참조)



다. 관련법규 검토

1) 도시재정비촉진을 위한 특별법

(가) 목적(법제1조)

○ 도시기능의 회복을 위해 광역적 계획을 통해 체계적·효율적으로 추진함으로써 도시의 균형 있는 발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여

(나) 정의(법제2조)

구 분	정 의
재정비촉진지구	도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구
재정비촉진사업	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
재정비촉진계획	재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 제9조에 따른 재정비촉진지구의 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획
재정비촉진구역	재정비촉진사업별로 결정된 구역

2) 도시 및 주거환경정비법

(가) 정비사업의 분류(법제2조)

구 분	정 의
주거환경 개선사업	도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
재개발 사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
재건축 사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

(나) 도시환경정비사업 구역지정 시 검토사항

○ 정비계획의 입안대상지역(영 별표1)

[령 제7조 제1항 관련 별표1]
• 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 • 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시 · 도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 • 인구 · 산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 • 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 • 공장의 매연 · 소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 • 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설 · 공급이 필요한 지역

3) 재정비촉진구역 및 촉진계획 수립 시 검토사항

관련항목	관련법규조항	주요 내용(요약)
촉진계획 결정절차	「도촉법」 제9조, 제12조 영 제9조	•기초조사→ 촉진계획(안) 수립→ 주민공람 및 의회의견 정취→ 공청회 개최→ 촉진계획 결정신청→ 지방도시계획위원회 심의→ 시·도지사 구역지정→ 공보고시→ 건설교통부장관보고
촉진계획의 내 용	「도촉법」 영 제8조	• 재정비촉진구역별로 다음 각 목의 해당 사항 -「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항 각 호의 사항 -「도시개발법」 제5조제1항 각 호의 사항
	「도정법」 제9조 영 제8조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 면적 • 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치 계획 • 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난 방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.

관련항목	관련법규조항	주요 내용(요약)
촉진계획의 내 용	「도정법」 제9조 영 제8조	가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있다. ③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

3 기초조사

가. 대상지 현황

1) 입지여건

■ 홍제지구 지리적 위치

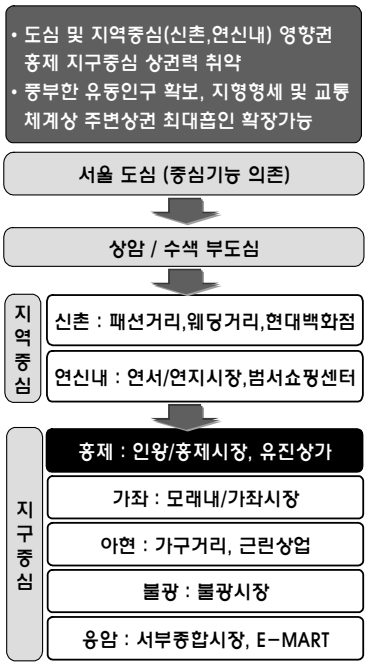
- 홍제생활권은 서울도심의 인접한 지역으로 도심배후 주거지역이며, 도심의 시청을 중심으로 북서측 3.0km지점에 위치
- 인왕산 및 북한산 국립공원과 연계된 산지에서 시작하여 종로구 경계를 따라 안산자연공원에 이르는 능선이 홍은/홍제 생활권을 에워싸고 있으며, 산자락에 해당되는 3부 능선까지 주거지를 형성
- 홍제지구 역세권은 행정구역상 서대문구 홍제 1,2,3동과 홍은 1동에 속하며 북측으로 은평구 응암, 녹번동에 인접하고 동측으로 종로구 부암, 신영동과 경계를 이룸
- 결절점 입지상으로는 도심-서북을 연결하는 의주로(폭35m)와 서울 순환도로인 내부순환도로(폭35m)와 연희로(폭25m)의 교차점에 입지하며 지하철 3호선인 홍제역 입지



■ 서울 서북권 도시공간구조상 위치

- 홍제지구는 서대문구의 핵심생활권으로 서울 서북부 생활권에 속한 도심인접 생활중심이라 할 수 있으며, 최근 활발한 도심의 공간구조 재편과 서대문구의 계획적 관리정책 시행으로 도심부 위상변화를 포함한 많은 변화에 직면
  - 홍제지구 주변은 도심권의 직접 영향권 내에 위치하는 지구중심지
- 도심주변지역(Zone in Transition Area) 내 주거 및 생활지원(편익) 기능이 입지하는 도심 의존적인 주거지원 성격의 중심지 역할수행
- 도심과 접근성(출퇴근, 쇼핑 등)이 양호한 지역으로서 지하철 1일 이용객은 3호선 북부라인에서 연신내역에 이어 2위에 해당하며, 고밀도 주거지역화 추세가 강한 지역으로 조사
  - 홍제지구를 중심으로 하여 주변에 재건축/재개발등 주택개발사업 형태의 공동개발이 활성화
  - 향후 노후화된 주변 주거지역에 대한 주택 재건축/재개발사업과 이를 지원할 수 있는 주변 지구중심으로의 기능변화 예상

▷ **중심지 체계 및 현황**



2) 홍제생활권 현황

■ 생활권 범위설정

- 북한산, 인왕산, 백련산, 안산의 4개산에 의한 지리적 경계
- 서대문구내 홍은1·2동, 홍제1·2·3·4·5동의 행정적 경계
- 지리적, 행정적 경계와 주요시설 이용편의성 등을 고려하여 범위 설정
- 홍제역 상권의 직접 영향권에 있는 배후주거지를 설정
- 4개의 산에 위요되어 독립된 공간을 형성하고 있고 홍제천 북남측 관류로 인한 남북공간이 합쳐져 자연스런 권역 형성

▷ **행정구역 및 인구**



■ 생활권 일반환경 분석

- 주거환경
  - 체계적이지 못한 개발사업으로 공동과 단독의 조화 상실
  - 교통요충지로서 신주민계층 유입지속
- 주거유형
  - 아파트 : 14,452세대(31.3%) / 단독·다세대 : 31,655세대(68.7%)
- 주민성향
  - 거주평형 19~45평형대가 83.3%로 중소형 가구구조
  - 30~40대 중산층이 주요 거주계층으로서 도심 및 주변에 직장을 둔 자영업자 및 직장인이 주류 형성
  - 일상적 구매활동과 의료 활동 이외 여가·문화활동은 도심 의존
- 공공시설
  - 공동주택 난립으로 인한 인구증가에 대처하지 못한 취약한 공공기반시설
  - 생활권 단위 편의시설 부족

▷ **지리적 권역**



구 분	내 용
공원/녹지	○ 주변이 산으로 위요되어, 공원·녹지비율은 높으나, 실제 이용가능한 주거지역내 시설공원은 부족
도 로	○ 아파트와 기존 단독 및 다세대주택지의 동일 진입로 사용으로 보행환경 악화
교육시설	○ 초등학교 6개소, 중학교 5개소(계획1), 대학교3개소, 고등학교는 전무로 균형적 시설배치 필요
커뮤니티 시설	○ 대부분 소규모 점포형태의 상권발달로 도시생활에 필요한 편의시설 부족 ○ 아파트주민과 기존 주민과의 연대감 형성을 위한 커뮤니티 시설 전무

■ 홍제생활권 주요시설 현황

- 홍제생활권 전반에 걸쳐 일상생활 서비스수준의 근린상업시설 위주로 분포
- 도시생활의 편익과 문화혜택을 누릴 수 있는 대형상업시설, 영화관, 공연장, 복지시설은 전무한 실정임
- 커뮤니티 증진과 차량증가를 감안한 실제 이용 가능한 공원면적 및 주차장은 협소하고 부족

구 분	시설 및 규모
교육/문화시설	· 초등학교 6개소 212학급, 7,786명(36명/학급) · 중학교 4개소 114학급, 3,787명(33명/학급) · 대학교 3개소 · 서대문 도서관 · 서대문 자연사박물관 / 서대문구 문화회관
공공청사	· 서대문구청, 서대문 세무서, 보건소 · 동사무소 8개소, 파출소 6개소 · 우체국 3개소, 전화국 1개소
상업시설	· 유진상가, 인왕시장 · 그랜드힐튼 호텔
커뮤니티 시설	· 종합병원 : 동신병원 1개소 · 일반병원 : 대성병원, 삼성의원 2개소

■ 토지이용현황

- 주거용지가 생활권 전체의 36.4%로 공원·녹지를 제외하고 대부분임
- 공원·녹지의 비율이 54.1%로 가장 높으며, 이는 생활권을 위요하는 4개산(백련산, 안산, 북한산, 인왕산)에 의함

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비 (%)	비 고
총 계	6,889,050	100.0	
주거지역	2,504,198	36.4	상업, 근생 포함
교육·문화	182,825	2.7	학교, 공공청사
공원/녹지	3,729,634	54.1	하천 포함
도 로	472,393	6.9	

■ 생활권내 주거유형별 현황

구 분		면 적 (㎡)	세 대 수	구성비(%)
총 계		2,499,854	46,107	100.0
아파트	사업완료	700,030	14,452	31.3
	사업미시행	218,100	-	-
단독 및 다세대		1,581,724	31,655	68.7

■ 생활권내 건축물 노후도

총 계	1983년이전	1983~1993년	1993년이후
7,389동	3,535동	2,797동	1,066동
100.0%	47.8%	37.8%	14.4%

■ 홍제생활권 토지이용현황



2) 자연지형 및 지세

■ **표고**

- 대상지 주변지역은 대체로 표고가 37m를 넘지 않는 평탄한 지역으로 나타남
- 대상지 동남쪽 부근의 표고가 다른 부근에 비해 상대적으로 높은 것으로 판단되나 실제 그 차이는 1m를 넘지 않는 간소한 차이며, 실제로 건축물이 존재하고 있기 때문에 실제로 미치는 영향은 매우 적은 것으로 판단됨

표고	면적(㎡)	비율(%)	비고
36.0m 미만	746	24.3	평균표고 36.43m
36.0m 이상 ~ 36.5m이하	1,172	38.2	
36.5m 이상 ~ 37.0m이하	939	30.6	
37.0m 이상 ~ 37.5m이하	132	4.3	
38.0m 이상	80	2.6	
합계	3,069	100.0	

■ **경사**

- 대상지는 5°미만의 경사도가 87.5%, 7°이상 ~ 9°미만의 경사도가 10.1%로 두 지형이 대상지 전체 면적의 98%를 차지하는 평탄한 지형으로 이루어져 있고, 평균경사도는 2.9°임

표고	면적(㎡)	비율(%)	비고
5° 미만	2,685	87.5	평균경사 2.9°
5° 이상 ~ 7°미만	40	1.3	
7° 이상 ~ 9°미만	310	10.1	
9° 이상 ~ 11°미만	22	0.7	
11° 이상	12	0.4	
합계	3,069	100.0	

<표고분석도>



<경사분석도>



3) 교통시설 현황

- 대상지는 도심과 부도심을 연결하는 접점부에 위치하고 있으며, 통일로, 모래내로, 연희로, 내부순환로 등의 교통망이 근접해 있어 도심지로 접근성이 양호함
- 대상지와 인접하여 직·간접적으로 영향을 미치게 될 연결도로는 동측의 통일로(폭원:30m, 왕복8차선)이며, 북측으로는 모래내로(폭원:25m, 왕복4차선) 및 내부순환로(폭원:26m~34.8m, 왕복6차선)가 위치하고 있음
- 지하철 3호선 홍제역이 대상지 부근으로 지나고 있어 대중교통으로도 타 지역으로의 접근이 용이함

< 교통현황도 >



4) 도시관리계획 현황

■ 용도 지역 및 용도지구 현황

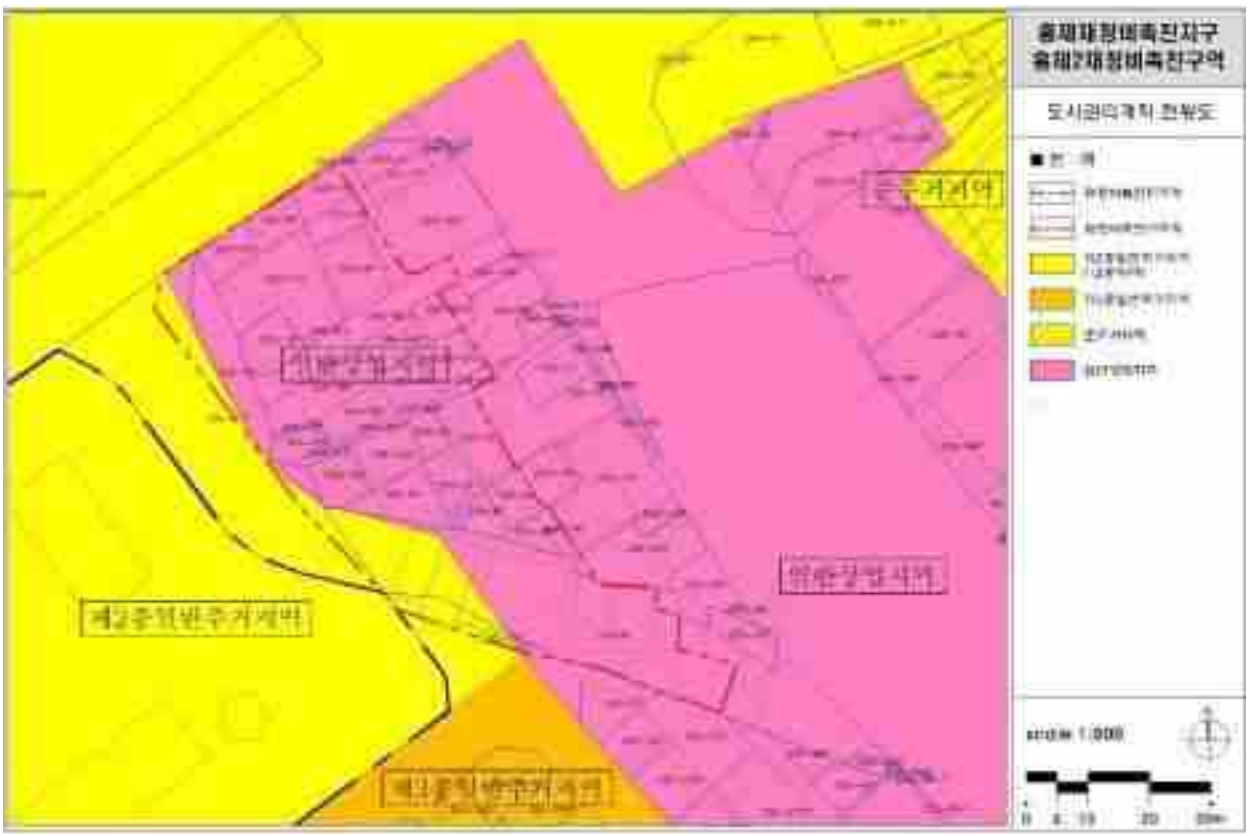
- 용도지역 : 제2종일반주거지역 및 일반상업지역
- 용도지구 : 해당없음

< 용도지역 현황 >

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		3,069.0	-	3,069.0	서울시고시 제2014-430호 (2014.12.18)
상업지역	일반상업지역	2,692.0	-	2,692.0	
주거지역	제2종일반주거지역	377.0	-	377.0	

※ 면적은 추후 측량 성과를 따름

< 도시관리계획 현황도 >



5) 토지 현황

■ 지목별 현황

- 대상지내 각 필지의 용도는 대지와 도로, 하천 등으로 이루어져 있음
- 전체면적 3,069.0㎡ 중 대지가 78.95%인 1,866.9㎡로 대다수를 차지하고, 도로가 38.52%(1,182.3㎡)를 차지하며, 그 외는 하천이 0.65%(19.8㎡)를 차지함

< 지목별 현황 >

구 분	필 지 수	필지 구성비 (%)	면 적 (㎡)	면적 구성비 (%)	비 고
대 지	30	78.95	1,866.9	60.83	
도 로	6	18.42	1182.3	38.52	
하 천	2	2.63	19.8	0.65	
합 계	38	100.0	3,069.0	100.0	

< 지목별 현황도 >



■ 대지규모별 현황

- 대상지 전체 대지 중 100㎡미만이 44.1%(31필지)이고, 100㎡이상 300㎡미만인 필지가 29.7(6필지)이며, 500㎡이상의 대규모 필지는 1필지뿐이지만 면적대비 구성비로는 26.2%를 차지함
- 대부분 100㎡미만의 소규모 필지들이 밀집해 있고, 토지에 비해 건축물 밀도가 높게 나타나고 있어 토지이용 효율이 떨어짐

< 대지규모별 현황 >

구 분	필 지 수	필지 구성비 (%)	면 적 (㎡)	면적 구성비 (%)	비 고
100㎡ 미만	31	82.0	1,352.9	44.1	
100㎡이상 ~ 300㎡미만	6	15.4	913.3	29.7	
500㎡ 이상	1	2.6	802.8	26.2	
합 계	38	100.0	3,069.0	100.0	

< 대지규모별 현황도 >



■ 토지소유자별 현황

- 대상지내 사유지가 60.3%인 1,852.9㎡(2필지)로 대다수를 차지함
- 국·공유지는 국유지와 시유지(서울시), 구유지(서대문구)로 나뉘어 있으며, 이 중 39.7%인 1,216.1㎡(10필지)가 국유지임
- 국·공유지 중 서대문구 구유지인 330-220번지가 970.8㎡로 국·공유지의 대부분을 차지함

< 소유별 현황 >

구 분	필 지 수	필지수 구성비(%)	면 적 (㎡)	면적 구성비 (%)	비 고
사유지	28	73.7	1,852.9	60.3	
국·공유지	10	26.3	1,216.1	39.7	
국유지	2	5.3	64.0	2.1	
시유지	4	10.5	181.3	5.9	
구유지	4	10.5	970.8	31.7	
합 계	36	100.0	3,069.0	100.0	

< 소유별 현황도 >



5) 건축물 현황

■ 용도별 현황

- 대상지는 주거시설의 건축물이 9동(37.5%)으로 가장 높은 비율을 보이고 있음.
- 그밖에 단일 구성비로 주거시설보다 많은 50.0%의 비율로 무허가 건축물이 존재함.

< 건축물 용도별 현황 >

구 분	건 물 수	구성비 (%)	비 고
주 거 시 설	9	37.5	
근 린 생 활 시 설	1	4.2	
주 상 복 합 시 설	2	8.3	
무 허 가 시 설	12	50.0	
합 계	24	100.0	

< 용도별 현황도 >



■ 층수별 현황

- 대상지내 건축물 중 총 24동 중 8동(33.3%)이 1층건물임
- 대상지내 가장 높은 건물은 4층이며, 이 외는 3층이상 건물 1동이 존재하며, 나머지 건물은 2층이하임.

< 층수별 현황 >

구 분	건 물 수	구성비 (%)	비 고
1층	8	33.3	
2층	2	8.3	
3층	1	4.2	
4층	1	4.2	
무 허 가 건 축 물	12	50.0	
합 계	24	100.0	

< 층수별 현황도 >



■ 구조별 현황

- 대상지내 건축물 총 24동 중 목조건축물이 6동(25.0%)으로 가장 많으며, 도로여건이 열악한 내부에 밀집되어 있음
- 철근콘트리트·철골조 구조는 3동(12.5%)이며, 비교적 고층에 해당함
- 대상지내 무허가 건축물은 12동으로 전체의 50.0%에 해당함

< 구조별 현황 >

구 분	건 물 수	구성비 (%)	비 고
목 조	6	25.0	
연 와 조	3	12.5	
철근 콘크리트조	3	12.5	
무 허 가 건 축 물	12	48.0	
합 계	24	100.0	

< 구조별 현황도 >



■ 경과년수별 현황

- 대상지내 건축물은 전부 30년 이상 건축물로 구성되어 있음.
- 대상지내 건축물 중 철근콘크리트 2동만 제외하면 전부 건축내구연한을 초과한 건축물임

< 경과년수별 현황 >

구 분	건 물 수	구성비 (%)	비 고
30년 이상 ~ 39년 이하	4	16.7	
40년 이상 ~ 49년 이하	2	8.3	
50년 이상	6	25.0	
무허가 건축물	12	50.0	
합 계	24	100.0	

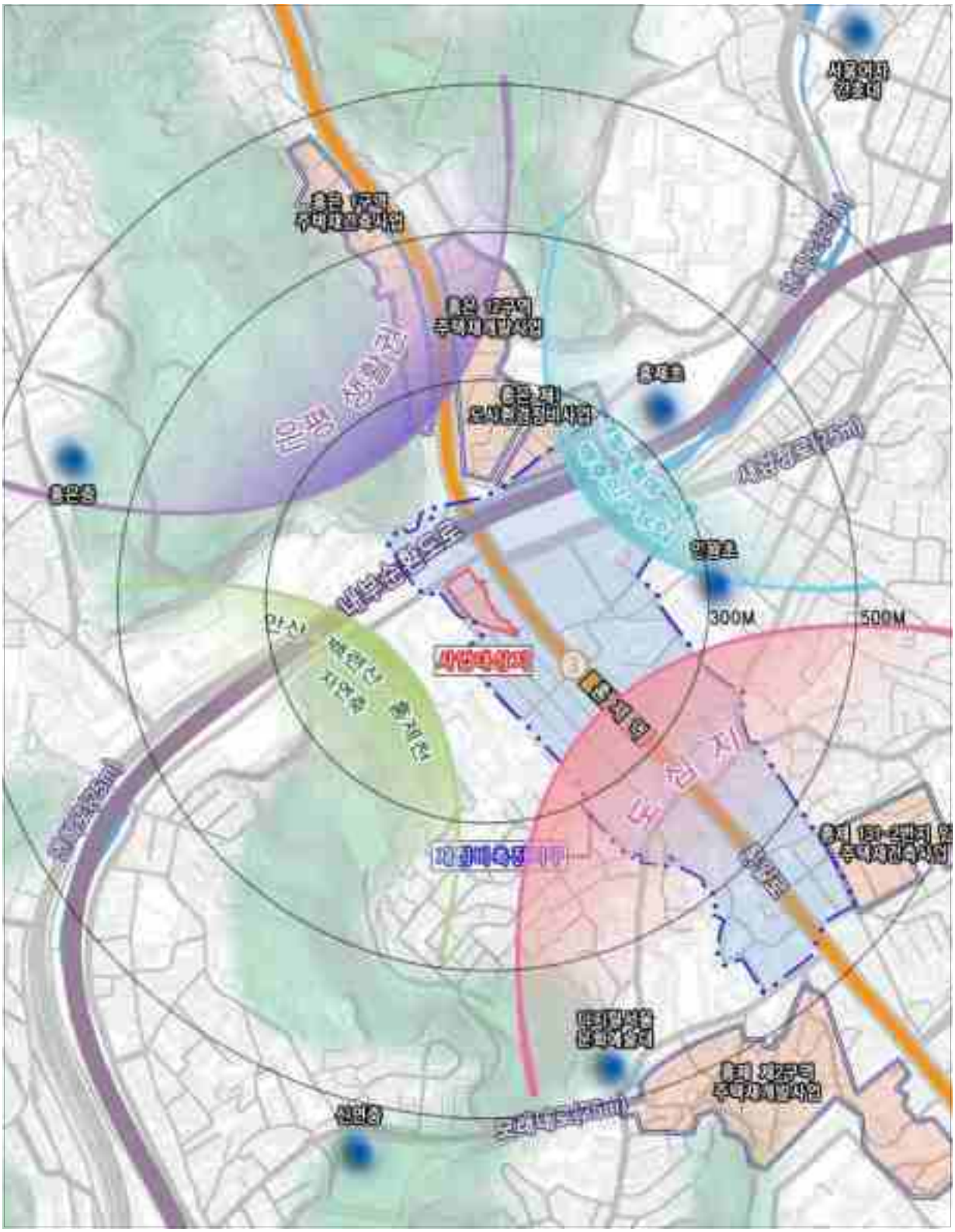
< 경과년수별 현황도 >



라. 대상지 종합분석

구 분	현황 및 문제점	개선 및 활용방안
입지여건	• 서울 서북권역의 교통요충지로 접근 편의성 확보 • 전철역과 인접, 풍부한 유동인구 및 배후 인구확보 • 간선도로변 입지강점 활용 미약	• 전략적 중심기능 유치가능 • 경유형에서 거점형 중심지로의 전환 • 서대문구의 신중심지로 육성, 구차원의 공공·문화 기능 도입
토지이용	• 대부분 목조로 이루어진 소규모 건축물들로 전반적으로 노후화가 상당히 진행된 지역임 • 차량출입이 불가능한 노후건축물 다수 분포 • 무허가건축물이 국공유지를 점유하고 있음	• 주택지의 평면적 수급이 불가능한 실정이므로 도시환경정비사업을 통한 주거밀도의 상향 조정 • 정형화된 획지개발을 통해 효율적인 토지이용 실현 • 무허가 건축물 부분을 포함한 정비를 통해 쾌적한 도시환경 창출
교통 기반시설	• 지하철 3호선 홍제역과 인접해 있고, 내부순환로 및 통일로 등이 위치해 있음 • 교통량 과다와 불합리한 교차기하 구조로 교통상습정체 지역임 • 홍은교차로와 근접한 이면도로 교차부 및 통일로와의 예각 이면도로 교차 등 이면도로 교통체계 개선 필요 • 불량한 보행동선 체계	• 주변지역으로 소통하는 결절부에 위치함으로 지역 교통흐름에 순응하는 교통계획 필요 • 홍은교차로 기하구조 개선을 통한 교통체계 개선 • 간선도로의 통과교통·흐름을 고려한 이면도로체계 정비 • 보행자중심의 동선체계 계획으로 지구활성화 기여
공원 녹지	• 주변에 백련산·안산·홍제천 등 양호한 자연환경 보유 • 주변의 자연경관과 연계할 수 있는 주거지역내 녹지시설 부족	• 주변자연환경 및 홍제천 복원계획 등과 연계된 녹지체계 구상 • 대상지 및 주변지역과 공유할 수 있는 자연친화형 녹지조성

< 현황종합분석도 >



4 개발기본구상

가. 개발방향 및 Concept

- ㅇ 도시경관과 조화되며 상위관련계획에 부합하는 도시기능 설정
- ㅇ 기반시설 부족문제 등을 해소하고 지역적 잠재력을 적극적으로 활용하여 주변과 조화되는 쾌적한 주거단지 및 업무, 상업시설 조성
- ㅇ 개발용량과 도시기반시설 용량의 조화 도모
- ㅇ 교차로정비 및 보행공간확보를 통한 편리하고 쾌적한 동선체계 확립
- ㅇ 홍제재정비촉진지구 기본방향에 걸맞는 토지이용의 효율적 개선을 통한 주거환경의 질적 향상 유도

나. 계획방향 및 지표설정

1) 계획방향

상위계획에 적합한 체계적 정비	▶	• 홍제2재정비촉진계획에 걸맞는 적정한 밀도 계획 유도 • 21세기형 도시가 추구하는 환경·보행·경관 우선의 취지에 부합되는 개발 계획수립
주변지역과 조화되는 주거복합단지 조성	▶	• 도시경관과 조화되는 양질의 주거복합단지 개발 • 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 적정 밀도를 유지토록 계획
인간중심의 친환경적 도시환경조성	▶	• 대상지내 커뮤니티 형성이 가능토록 보행공간 및 휴식공간 도입 • 쾌적한 환경형성을 위한 자연적 요소를 적극 도입하여 풍요로운 도시환경조성
공공시설의 확보 및 정비	▶	• 대상지 개발에 따른 도시기반시설의 확충 정비 • 오픈스페이스 등을 활용하여 휴식할 수 있는 공간으로 조성 • 대상지주변과 간선도로와의 연계를 위한 이면도로의 정비
도시경관개선을 통한 도시공간 창출	▶	• 차별적인 도시경관 조성으로 상권활성화에 기여 • 주변경관을 조망할 수 있는 적극적 경관관리방안 마련

2) 지표설정

(가) 계획지표 설정기준

- 사업대상지 총면적 3,069.0㎡중 정비기반시설(도로)로서 기부채납되는 면적 717.9㎡ 및 획지2(유보지) 면적 68.9㎡를 제외한 2,282.2㎡를 대지면적으로 하는 주상복합건축물로서,
- 공동주택 공급면적은 세대별 65.86㎡~121.92㎡이며, 홍제2재정비촉진계획(서울특별시고시 제2014-430호(2014.12.18.))용적률계획을 반영하여 상한용적률 700%이하로 설정
  (용도별 연면적 비율 = 주거 : 비주거(근린생활시설) = 78.9% : 21.1%)
- 또한 세대당 인구수는 2030년 서울 도시기본계획상 2020년 인구지표인 2.70인/세대로 설정하고 부대복리시설지표는 관련법에 근거하여 적정규모로 확보토록 계획

(나) 계획인구 및 가구수 설정

- 공급세대는 공동주택 132세대로 계획하고, 계획인구는 2030년 서울도시기본계획상 2020년 인구지표인 2.70인/세대를 기준으로 산정하여 약 357명으로 설정
- 대상지 내에는 현재 총 83세대가 거주하고 있으며 2019년 서대문구 세대당 인구수 2.21인/세대를 기준으로 산정하면 약 183명이 상주하고 있는 것으로 분석됨
- 따라서, 정비사업대상지의 도시환경정비사업으로 인한 세대수는 약 49세대의 증가가 예상되며 인구는 약 174명이 증가할 것으로 예상됨

< 가구변화추이 >

구분	서울특별시			서대문구			홍제동			비고
	인구	가구	가구원수	인구	가구	가구원수	인구	가구	가구원수	
2013	10,388,055	4,182,351	2.43	320,861	135,272	2.32	62,790	25,443	2.47	
2016	10,204,057	4,189,839	2.37	325,028	126,672	2.30	59,647	24,154	2.46	
2019	10,010,983	4,327,605	2.25	322,952	133,112	2.21	55,987	23,272	2.38	

자료 : 서울특별시 통계연보, 각년도

< 계획인구 및 가구수 설정 >

구 분	인 구 수 (인)			가 구 수 (세대)		
	현 황	계 획	증 감	현 황	계 획	증 감
기정	193	303	-	83	108	증)25
변경	183	357	증)174	83	132	증)49

※ 1. 계획부문에서 2030년 서울도시기본계획상 2020년 인구지표 2.70인/세대 적용

(다) 부대복리 시설지표 설정

- 주택건설기준에 관한 규정, 건축법 등 관련법 규정에 의한 부대복리시설 확충기준을 준용하여 부대복리 시설지표 설정

구 분	법정 설치기준	시설지표	비고
진입도로	•300세대 미만 : 6m이상 •300-500세대 : 8m이상 •500-1,000세대 : 12m이상 •1,000-2,000세대 : 15m이상 •2,000세대이상 : 20m이상	9~12m 확보	132세대
조경면적	•대지면적15% = 2,282.2×0.15 = 342.3㎡이상	법정면적이상	건축법 적용
공개공지	•대지면적7% = 2,282.2 × 0.07 = 159.8㎡이상	법정면적이상	건축법 적용

다. 개발방식 검토

1) 정비사업의 시행방법

- 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항의 규정에 의하여 재개발사업을 시행함
  (관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법에 의해 정비사업을 시행하도록 함)

2) 정비사업의 시행자

- 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있다
  (도시 및 주거환경정비법 제25조1항)

▶ 정비사업의 시행방법 및 시행자 비교

정비사업의 종 류	정비사업의 시행방법	정비사업의 시행자
재개발사업	•관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 •환지로 공급하는 방법	조합, 토지소유자 시장·군수, 주택공사 한국토지공사 등

라. 공간구조 기본구상

▮ 토지이용 체계

- 입지적 측면 등을 고려하여, 상업, 주거, 문화 기능의 복합 토지이용 구상
- 중심기능 유치를 고려한 적정 획지규모 조성
- 주변 도시기능 및 간선변 상업지역 지구단위계획과의 연계성 고려

▮ 공원·녹지체계

- 주거지역 및 상업지역이 접하는 주요 결절부에 가로공원을 조성하여 쾌적한 휴식공간 제공
- 자연적인 녹지축, 수변축을 고려한 open-space 확보
- 배후 산으로의 조망 경관 고려, 환경우위요소의 활용과 연계로 매력적 공간창출

▮ 교통체계

- 통일로변 차량진출입부 최소화를 통해 원활한 차량흐름 유도 및 쾌적한 상업보행환경 조성
- 이면도로 정비를 통한 단지 진출입부를 포함한 주변교통체계 개선
- 간선변과 이면부의 연계성을 고려한 보행자동선 확보

마. 부문별 계획기준

1) 건축물 밀도계획

(가) 기반시설 부담률기준

- 재정비촉진구역 기반시설 순부담률 확보비율 : 10%이상
- 기반시설 순부담률

$$= \frac{\text{(재정비촉진구역 계획기반시설① - 계획기반시설내국공유지② - 기존기반시설내국공유지③ - 계획기반시설 중 유상매입시설④)}}{\text{재정비촉진구역 면적[Ⓐ]}}$$

(나) 기반시설 순부담계획

- 재정비촉진구역 순부담비율은 10%이상 확보하는 것으로 함.
- 구역내 국공유지 중 무허가건축물 점유면적(580.3㎡)은 관련법에 의거 사유지로 판단하고, 순부담계획에서 제외함.

구 분		기 정	증 (감)	변 경	비고
구 역 면 적		3,069.0㎡	-	3,069.0㎡	
순 부 담 률		18.2%	증)17.2	35.4%	
기반시설면적(㎡)	① 계획기반시설	894.7㎡	감)179.5	715.2㎡	
	② 계획기반시설내국공유지	-	-	-	
	③ 기존기반시설내국공유지	635.8㎡	-	635.8㎡	구역내국공유지 :1,216.1㎡
	④ 계획기반시설 중 유상매입시설면적	-	-	-	
	⑤ 건축물 토지지분 및 환산부지면적	298.3㎡	증)749.20	1,047.5㎡	
	⑥ 순부담면적(①-②-③+⑤)	557.2㎡	증)569.7	1,126.9㎡	
기 타	획지2 (유 보 지)(Ⓑ)	68.9㎡	증)2.7	71.6㎡	

※ 무허가건축물 점유부분에 대한 관련법은 「도시및주거환경정비법」 제98조 및 「서울시조례」 제40조에 의함.

▷ 공공시설 기부채납에 관한 사항

○ 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조와 『서울시 도시계획조례』 제19조의2 및 『도시계획조례 시행규칙』 제7조, "서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준"에 따라 공공시설 등 설치에 대한 적용계획을 토대로 산정

【산정기준】

○ 사회복지시설연면적 → 부지면적으로 환산

$$\text{※ 환산부지면적} = \frac{\text{공공시설등 설치비용 (건축연면적 × 표준건축비)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액 (공시지가 × 2)}}$$

○ 사회복지시설 대지지분 산정

$$\text{사회복지시설 대지면적} = \frac{\text{사회복지시설 연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$$

【사회복지시설 도입에 따른 인센티브 계획】

○ 사회복지시설연면적 대비 환산면적

$$\frac{2{,}376.7㎡ \times 3{,}849{,}000/㎡}{5{,}466{,}367원/㎡ \times 2} = \mathbf{836.7㎡}$$

※ 표준건축비는 2020 공공건축물 건립 공사비책정 가이드라인에 따름

○ 사회복지시설 대지지분 산정

$$\frac{2{,}376.7㎡}{25{,}731.9㎡} \times 2{,}282.2㎡ = \mathbf{210.8㎡}$$

※ 환산부지면적 = 건축물 836.7㎡ + 대지지분 210.8㎡ = **1,047.5㎡**

(다) 용적률 계획기준

• 중심기능 유치와 대규모 개발사업의 사업실현성 담보를 위하여 적정사업규모 확보를 위한 현실적 개발밀도 설정

• 본 사업대상지의 개발밀도는 「도시 및 주거환경 정비법」 제11조 규정에 의한 완화규정과 서울시 도시계획조례 제55조제10항의 규정을 준용하여 검토

기준용적률	• 300%이하
허용용적률	• 500%이하 (기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률)
상한용적률	• 허용용적률 × ((1+1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0α현금) 이내

▷ 허용용적률 인센티브 기준 (기정)

구 분			완 화 기 준	적 용	인센티브
건축물	문화·복지시설 설치	공연장, 박물관, 미술관	도입시설면적/대지면적 × a × 100(%)	※ 기부채납시 건축물 공공시설제공에 따른 인센티브 적용	-
		도서관			
		보육시설, 영화상영관			
	업무시설		제공면적/주차장제외 연면적 × a × 100(%)	1,713.6㎡/ 15,669.58㎡ × 1 × 100(%) = 10.93	10.9%
	비주거시설		제공면적/주차장제외 연면적 × a × 100(%)	4,130.5㎡/ 15,669.58㎡ ×1 × 100(%) = 26.35	26.3%
창조적도시 디자인 및 공공기여 시설설치	가로활성화용도 (저층부상업용도)	1,2층 바닥면적의 ½ 이상 설치시	50%	적 용	50.0%
	공공보행통로	건축계획반영시 (장애물X)	50%	-	-
대지내 공지	공개공지	위 치 준 수	기준용적률 × a	300 × 0.1	30.0%
	건축한계선	전 면 공 지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × a	300 × (232.8㎡/2,105.4㎡) × 1.2 = 39.8	39.8%
친환경 건축물 설치	빗물이용시설	빗물이용시설 설치시	50%	설 치	50.0%
	건축물에너지효율 등급인증	2등급이상 (절감율30%이상)	50%	2등급	50.0%
	친환경건축물 인증	우수(그린2등급) 이상	50%	우수	50.0%
허용용적률 인센티브 합계			기준용적률 + 용적률 인센티브 = 300% + 307% = **607%**		허용용적률 **500%이하**

▷ 허용용적률 인센티브 기준 (변경)

구 분	목표	인센티브대상	기준		적용(안)	
계획유도	친환경개발	녹색건축조성지원법 상 기준 초과 적용시	정량부여(30%)	최대30%	30%	**소계125% 적용**
	보행가로활성화	무장애도시조성	정량부여(30%)	최대30%	30%	
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정률부여(2.0) 300%×(115.0/2,282.2)×2	최대30%	30%	
		가로지장물 이전/지중화	정률부여(2.0) 300%×(60.0/2,282.2)×2	최대50%	15%	
	안전·방재	방재 관련시설	정량부여(20%)	최대20%	20%	

※ 2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 허용용적률 인센티브 적용

< 2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 허용용적률 인센티브 조정 >

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정방식	완화율 또는 보상계수	허용률	비고
계획유도	녹지 네트워크	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	자구별 개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	2.0	최대 100%	신설
		건축한정을 통한 공동개발	자구간 건축한정 및 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조성시	정률부여	50%	최대 50%	신설
	친환경 개발	녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	녹색건축조성 지원법령 기준 초과 적용시	정량부여	30%	최대 30%	허용
	도시정비 활성화	지역별 도시정비활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준의 적용 정률부여 0.25 최대 100%			일부 항목 삭제
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시				
			사회적신청조합주식시를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시				
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시				
			건축면면적의 30%이상 주거도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 100%			삭제
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년이용시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률부여	0.2	최대 50%	항목 분리 / 삭제
	문화콘텐츠	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	0.3	최대 50%	
	주거안정	장기전세주택(시프트)등	임대주택법에 의한 준공공임대주택 도입 면적 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시	정량부여	50%	최대 50%	유지
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형오피스 등)을 확보하는 시설 등 도입시	정률부여	0.2	최대 50%	삭제
		특정용도지구	정비유도지구에 따라 건축물 특성증에 공공에게 개방된 공용공간(전망대 공원) 조성 시				
		실내 공개공지	정비유도지구에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시				
		저층부 개방	저층부 녹지와 연계하는 저층부(최소1층) 특정시간대 외부 개방시				신설
	보행가로 활성화	우정BIS조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 서울지하상 우수 등급 인증 시	정량부여	30%	최대 30%	유지
		공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지구에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2	최대 30%	유지
		가로시설물 이전/지중화	가로시설물 또는 지상전주·전선의 이전/지중화시	정률부여	2.0	최대 50%	신설
	인센 상제	일제 관련시설	정비유도지구에 따라 일제와 관련된 시설 설치시	정량부여	20%	최대 20%	허용
의무	역사 보존	지정 등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상 및 보존가치 있는 대상에 한하여 보존계획을 수립 시	정량부여	50%	최대 50%	일부 항목 삭제

■ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
■ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수
■ 공익시설의 의무계획 유지 관리방안
- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과

▷ 상한용적률

- 순부담계획기준 및 용적률인센티브 등에 따라 상한용적률 수립
- 허용용적률 × ((1 + (1.3 × α토지) × 가중치) + (1.2 × α건축물)+(1.0 × α현금))

※ α : 공공시설로 제공한 (토지 또는 건축물)면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지 면적의 비율

※ 425% × ((1 + (1.3 × 0.14009) × 1) + (1.2× 0.40395)= **708.4% (700%이하)**

◦ α토지 : (925.99㎡ - 635.80㎡) / (2,282.20㎡ - 210.79㎡) = 0.14009

◦ α건축물 : 836.74 / (2,282.20㎡ - 210.79㎡) = 0.40395

◦ 가중치 : 1

► 개발가능용적률은 704.99%이나, 관련 기준에 의거 상한용적률은 **700%이하**로 함

► 설계가능한 건축계획용적률은 **699.54%로 계획**하며, 향후 세부 건축계획 시 변경될 수 있음

(라) 건폐율 및 높이 계획기준

- 건폐율 : "서울시 도시계획조례" 및 "홍제지구단위계획"에서 정한 사항을 따름

구 분		서울시 도시계획조례	홍제 지구단위계획	비고
일반상업지역	건 폐 율	60%이하	60%이하	-

- 높이 : 홍제균형발전촉진지구 개발기본계획 및 재정비촉진계획상 높이기준에 따름
  - 80m이하

※ 높이산정 시 관련법(건축법시행령 제119조)에 의거 옥탑부 높이는 건축물높이에 산입하지 아니함.

구분	옥탑부 수평투영면적	건축면적	옥탑부 면적비율	옥탑부 높이
산입기준	옥탑부 수평투영면적 합계가 건축면적의 8분의 1이하			12m이상
검토사항	31.54㎡	350.0㎡	11분의1 (9%)	4.8

▷ 건폐율 계획

- 관련법규 및 상위계획에 따라 용도지역에 맞는 건폐율을 적용하여 60%이하로 계획
- 건폐율의 강화로 오픈스페이스의 확충과 주민 커뮤니티 및 공동시설의 설치로 주민편의성 강화

▷ 층수계획

- 80m이하의 건축계획 수립으로 주변여건과 조화되도록 적정 층수계획
- 건축물의 독창성을 확보하면서 주변 Sky-line을 감안하여 건축물 높이를 설정
- 건축물의 층수는 백련산, 인왕산, 안산, 북한산과 도시경관 등을 고려하고, 개방감 확보가 유리한 층수를 구성하도록 하며, 탑상형 및 타워형 주동을 배치하여 트인 경관을 제공토록 계획

2) 도로 계획

(가) 도로계획기준

- 보행자 중심의 상호 연계되는 도로망 체계의 수립
- 기본계획에서는 시설의 폭원 등 기준을 제시하고 정비계획 수립시 개발여건의 변화를 고려하여 구체화
- 단지내 진출입을 위한 완화차선 등 주변여건 등을 고려하여 판단하되 차량진출입에 영향을 최소화하는 방향으로 개설하는 것을 원칙



▌ 도로배치 간격

구 분	배 치 간 격
주간선도로와 주간선도로의 간격	1,000m 내외
주간선도로와 보조간선도로의 간격	500m 내외
보조간선도로와 집산도로의 간격	250m 내외
국지도로의 배치간격	장축 90m ~ 150m, 단축 30m ~ 60m

▌ 진입도로 폭원

주택단지의 총 세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	폭4m이상의 진입도로 중 2개 진입도로 폭의 합계
300세대 미만	6m 이상	-
300세대 ~ 500세대 미만	8m 이상	12m 이상
500세대 ~ 1,000세대 미만	12m 이상	16m 이상
1,000세대 ~ 2,000세대 미만	15m 이상	20m 이상
2,000세대 이상	20m 이상	25m 이상

▷ 도로계획

- 주출입구변 및 주변지역 이면도로 교통체계 개선을 위해 도로확폭 및 정비
- 차량출입불허구간 설정을 통해 통일로로부터의 직접 진출입을 최소화하여 간선도로의 원활한 차량흐름을 유도
- 간선변 제척필지의 상업기능 유지 및 활성화를 위해 서비스 이면도로 개설

5 부문별 계획

가. 토지이용계획

- 주변환경요인 변화와 간선변 상가소유자의 통합개발반대에 대한 민원수용에 따른 간선변 구역제척 및 무허가건축물 정비를 위한 구역편입계획 유지
- 간선변 상업시설 제외에 따른 토지이용계획 반영
  - 간선변 상가는 중심지 적응형 상업으로 존치 및 정비 / 이면부 노후지역은 도시생활중심기능 유지
- 홍제재정비촉진구역 지구단위계획(변경)에 따른 도로의 선형정형화 및 간선변 상업시설을 위한 도로 신설을 통해 원활환 교통환경 조성
- 주변현황 및 개발여건 등을 고려하여, 기존 공공공지의 위치 및 면적 변경
- 공동주택 및 근생시설이 복합된 개발을 통해 기존의 노후화된 소단위 개발규모에서 오는 토지이용 비효율성을 극복하면서 도심배후지의 잠재력과 이미지 향상을 극대화 시킴

< 토지이용계획 >

구 분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		3,069.0	-	3,069.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	894.7	감)179.5	715.2	23.3	
	도로	717.9	감)144.3	573.6	18.7	
	공공공지	176.8	감)35.2	141.6	4.6	
택지 (획지)	소 계	2,174.3	증)179.5	2,353.8	76.7	
	획지1	2,105.4	증)176.8	2,282.2	74.4	
	획지2 (유보지)	68.9	증)2.7	71.6	2.3	

※ 획지2(유보지) 내 무허가건축물은 조합에 포함해 정비하며, 무허가건축물 정비 후 효율적 관리를 위해 토지는 구역 외로 간주하고, 지구단위계획 시 간선변 필지와 공동개발(지정)하는 것을 원칙으로 함.

< 토지이용계획도 >



- 이 하 여 백 -

나. 용도지역·지구 결정(변경없음)

▌용도지역 결정조서

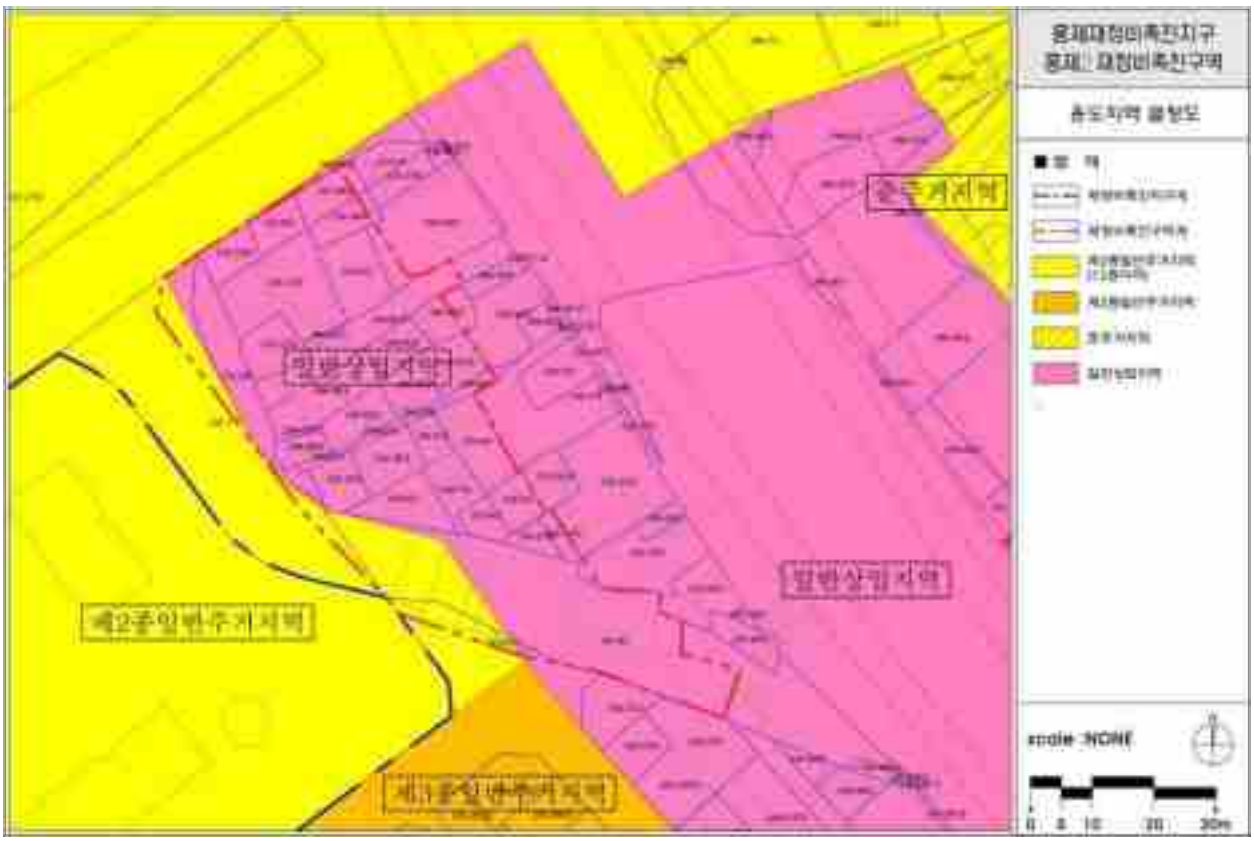
구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		3,069.0	-	3,069.0	서울시고시 제2002-221호 (2002.6.25)
상업지역	일반상업지역	2,692.0	-	2,692.0	
주거지역	제2종일반주거지역	377.0	-	377.0	

※ 용도지역 변경없음

▌용도지구 결정조서

- 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.) : 중심지미관지구 폐지

< 용도지역·지구 결정도 >



다. 도시기반시설 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도 로

▌ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	(3)	9-12	집산 도로	89 (22)	소로 2-(1)	중로 2-95	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	59 (29)	대로1-7	중로 3-(3)	일반 도로	-	서고 제222호 (02.6.25)	도시계획시설 실효 (서고 제2022-103호)
신설	소로	2	-	8	국지 도로	16	소로 3-(1)	중로 3-(3)	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	15	소로 2-(1)	홍제동 326-14	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	(2)	4~6	국지 도로	32	중로 2-95	홍제동 294-86	일반 도로	-	-	

※ ( )는 구역내 구간에 해당

2) 공간시설(변경)

가) 공공공지

▌ 공공공지 결정조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변경	변경후	
변경	공공공지	-	홍제동 161-8번지 일대	176.8	감)35.2	141.6	서고 제2005-447호 (2005.12.30)

< 도시기반시설 결정(기정)도 >



<도시기반시설 결정(변경)도>



라. 공동이용시설 설치계획

- **해당없음** [주택건설기준 등에 관한 규정 제7조(적용특례) 3항에 따름]

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	홍제2재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,105.4	홍제동 326-5번지일대	24	-	-	24	-	
			획지2 (유보지)	68.9	홍제동 161-8번지						
변경	홍제2재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,282.2	홍제동 326-5번지일대	24	-	-	24	-	
			획지2 (유보지)	71.6	홍제동 161-8번지						

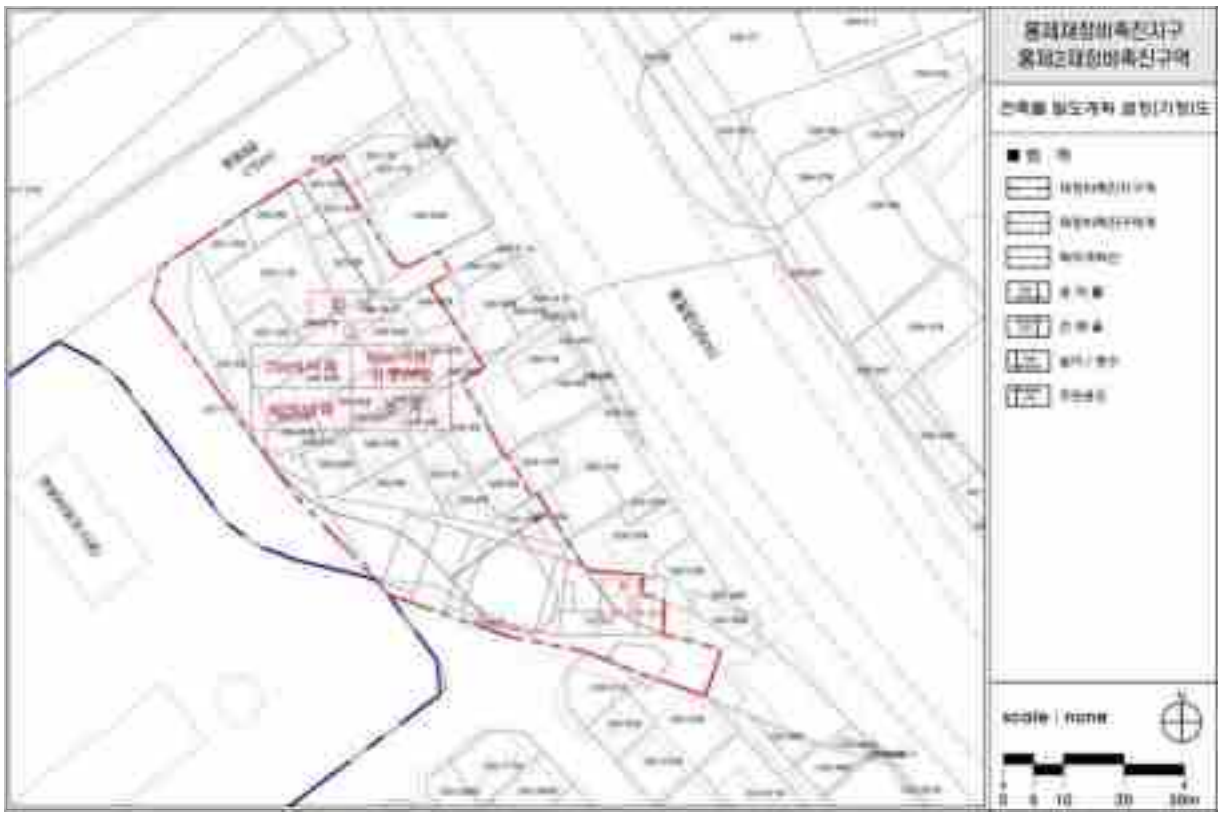
2) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	홍제2재정비 촉진구역	3,069	획지1	2,105.4	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	주거	60 이하	700 이하	80이하 (지상26층 지하5)
			획지2	68.9	서대문구 홍제동 161-8번지	-	-	-	-
변경		3,069	획지1	2,282.2	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	주거	60 이하	700 이하	80이하 (지상26층 지하6)
			획지2	71.6	서대문구 홍제동 161-8번지	-	-	-	-

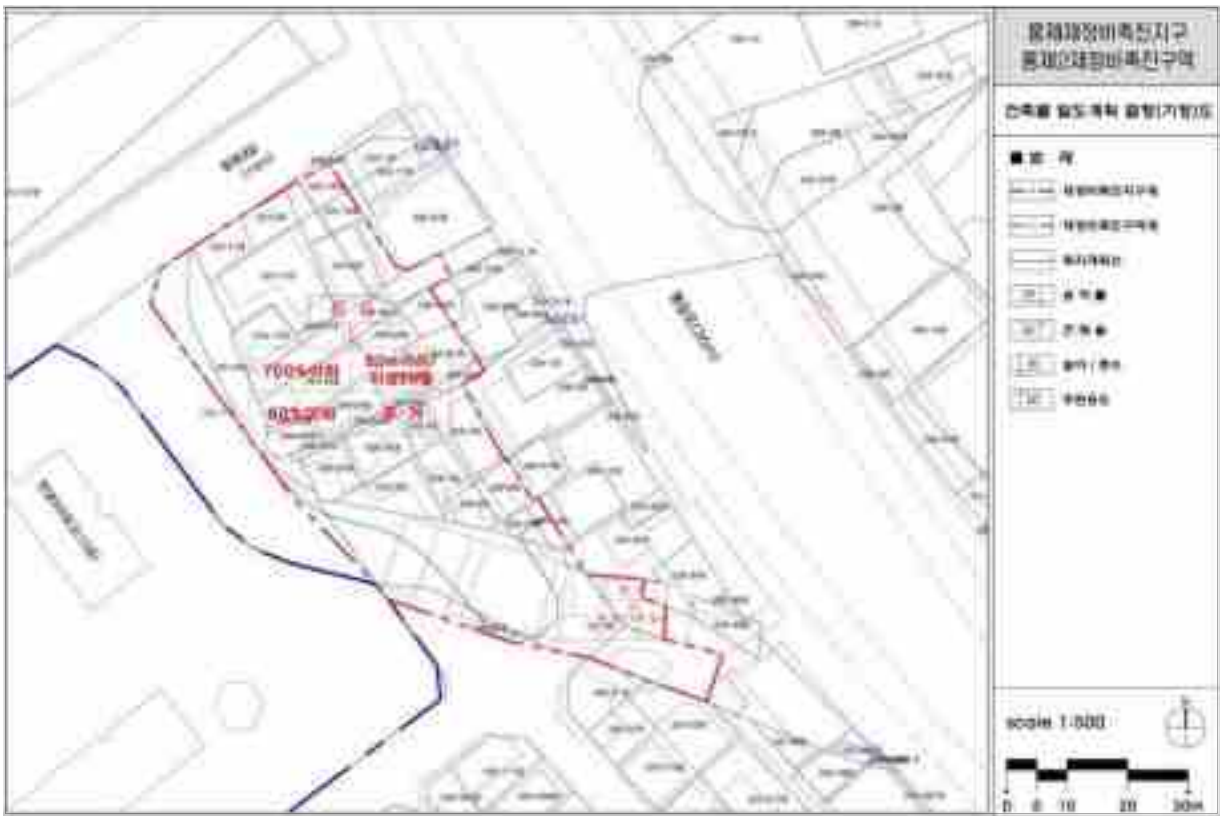
주택의 규모 및 건설비율	기정	•주거비율 : 50%미만 - 건립세대 : 108세대 (85㎡이하:72세대, 도시형생활주택:36세대) ※ 비주거시설 내 오피스텔10%미만 도입(9.9%, 56실) (서울시 뉴타운·재개발 추진구역 지원방안 적용 - '13.4.24)
	변경	•「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 - 주거90%(주거·오피스텔80% + 임대10%) + 비주거 10% 이상 - 전체 연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	•홍제내길변 : 3m / 중로3-(3)호선변 : 2m

※ 획지2(유보지)는 무허가건축물 정비완료 후 홍제지구단위계획에 따른 획지계획(공동개발)으로 관리

< 건축물 밀도계획 결정(기정)도 >



< 건축물 밀도계획 결정(변경)도 >



▸ **상한용적률 산정 (기정)**

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지①
(공동주택부지)</td><td>획지②
(유보지)</td><td>계획
정비기반시설</td></tr>
<tr><td>3,069.0㎡</td><td>2,105.4㎡</td><td>68.9㎡</td><td>894.7㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="4">• 순부담 면적 = 계획 기반시설 면적 - 기존 기반시설내 국·공유지
= 894.7㎡ - (1,216.1㎡-580.3㎡) = 258.9㎡
- 국공유지 내 무허가건축물 점유면적(580.26㎡)은 국공유지면적에서 제외함.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">환산부지면적</td><td colspan="4">• 건축물환산면적 + 대지지분 = 234.8㎡ + 63.5㎡ = 298.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 건축물환산부지면적 = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
= 1,143,790,800(원/㎡) / 4,871,056(원/㎡) = 234.8(㎡)
- 공공시설등 설치비용 = 2,571,210,900원/㎡
= 1,693,000원/㎡(2014 국토해양부 표준건축비) × 675.6㎡(건축물 연면적)
- 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = 4,871,056원/㎡
= 2,435,528원/㎡(공시지가) × 2</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 문화시설 대지지분 = 문화시설연면적 × (전체연면적/대지면적)
= 675.6㎡ × (22,385.7㎡/2,105.4㎡) = 63.5㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="4">• 300%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="4">• 500%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상 한
용 적 률</td><td colspan="4">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × (1 + (1.3 × α) × 가중치)
= 500% × (1 + (1.3 × 0.3083) × 1 = 700.39% 이하
→ 관련법에 근거해 상한용적률은 700%이하로 함
※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= (258.9 + 298.3) / (2,105.4 - 298.3)
= 557.2 / 1,807.1 = 0.3083
※ 가중치는 '1' 적용</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 건축계획(안) = 698.79%</td></tr>
</table>

▸ 상한용적률 산정 (변경)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지①
(공동주택부지)</td><td rowspan="2">획지②
(유보지)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설</td><td colspan="2">공공시설</td></tr>
<tr><td>토지지분</td><td>환산부지면적</td></tr>
<tr><td>3,069.0㎡</td><td>2,282.2㎡</td><td>71.6㎡</td><td>715.2㎡</td><td>210.8㎡</td><td>836.7㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담 면적 = 계획 기반시설 면적 - 기존 기반시설내 국·공유지 + 공공시설기부채납(토지지분+건축물환산부지)
= 715.2㎡ - (1,216.1㎡-580.3㎡) + 1,047.5㎡ = 1,126.9㎡
- 국공유지 내 무허가건축물 점유면적(580.26㎡)은 국공유지면적에서 제외함.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">환산부지면적</td><td colspan="6">• 건축물환산면적 + 대지지분 = 836.7㎡ + 210.8㎡ = 1,047.5㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 건축물환산부지면적 = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
= 9,147,841,320(원/㎡) / 10,932,734(원/㎡) = 836.7㎡
- 공공시설등 설치비용 = 9,147,841,320(원/㎡)
= 3,849,000원/㎡(*2022공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인) × 2,376.7㎡(건축물 연면적)
- 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = 10,932,734원/㎡
= 5,466,367원/㎡(공시지가) × 2</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 사회복지시설 대지지분 = (사회복지시설연면적 / 전체연면적) × 대지면적
= (2,376.7㎡ / 25,731.9㎡) × 2,282.2㎡ = 210.8㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 300%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 425%이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상 한
용 적 률</td><td colspan="6">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × ((1 + (1.3 × α토지) × 가중치) + (1.2 × α건축물)+(1.0 × α현금))
= 425% × ((1 + (1.3 × 0.14009) × 1) + (1.2× 0.40395)= 708.4%
→ 홍제2재정비촉진계획(서울특별시고시 제2014-430호(2014.12.18.))용적률계획 반영
상한용적률 700%이하 적용

※ α토지 = 공공시설부지(토지) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적
= (925.99㎡ - 635.80㎡) / (2,282.20㎡ - 210.79㎡)
= 290.19㎡ / 2,071.41㎡ = 0.14009
※ α건축물 = 공공시설(건축물) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적
= 836.74 / (2,282.20㎡ - 210.79㎡)
= 0.40395
※ 가중치는 '1' 적용</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 건축계획(안) = 699.54%</td></tr>
</table>

< 기반시설내 국·공유지 현황도>



바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
도시경관		• 홍제천 및 백련산으로의 시각통로 확보를 위한 스카이라인 형성 • 지역의 랜드마크적 건축물 유도와 가로변 경관형성을 위한 건축물 입면계획	
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 평지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

사. 정비사업 시행예정계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시일로부터 4년이내	홍제2도시환경정비사업 조합설립추진위원회	증) 25세대 - 현황 : 83세대 - 계획 : 108세대	
변경				증) 49세대 - 현황 : 83세대 - 계획 : 132세대	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한계획

○ 대상지 반경 500m이내 인왕초등학교, 홍제초등학교, 홍제성당유치원 등이 입지하고 있으며, 대상지는 이들의 상대정화구역 내에 일부 포함되어있음
○ 대상지는 교육환경을 보호하도록 금지행위나 시설들을 설치하지 않도록 하겠음

< 대상지 인근 정화구역도 >



▮ 인근 및 단지내 정화구역 계획

학교(구분)	위치	절대정화구역	상대정화구역	거리	비고
인왕초등학교	서대문구 세무사길 33-9	해당없음	저촉	232m	
홍제초등학교	서대문구 홍은중앙로 13	해당없음	해당없음	257m	
홍제성당유치원	마포구 신수동 200-1	해당없음	저촉	198m	

▌ 정화구역 내 금지되는 행위 및 시설

구분	계획내용	비고
근거법조	• 「학교보건법 제6조 제1항 및 학교보건법 시행령 제4조의 2」 금지행위 및 시설의 종료 • 절대정화구역:학교출입문(정문,후문 등)에서 직선거리 50m까지의 지역 • 상대정화구역:학교경계선(울타리)에서 직선거리 200m까지의 지역중 절대구역을 제외한지역 • 다만, 상대정화구역 안에서는 일부 업종에 대하여 서울시 서부교육청의 『학교환경위생정화위원회』심의를 거쳐서 "인정(해제)된" 장소에 한하여 설치가 허용됨	
설치가 절대 불가한 행위 및 시설	• 배출허용(규제)기준과 행위 및 시설(대기·악취·수질·소음·진동), 제한상영관, 도축장, 화장장(납골시설), 폐기물처리시설·폐수종말처리시설·축산폐수배출시설·축산폐수처리시설·분뇨처리시설, 가축사체처리장, 동물가죽가공·처리시설, 전염병원, 전염병격리병사, 격리소, 전염요양소, 진료소, 가축시장, 전화방, 성기구취급업소	
심의후 설치가 가능한 행위 및 시설	• 총포화약류 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화 석유가스제조소 및 저장소, 영화상영관(대학제외), 폐기물수집장소, 유흥·단란주점, 호텔·여관·여인숙, 사행행위장·경마·경륜·경정장(장외발매소 포함), 특수목욕장중 증기탕, 무도학원·무도장, 복합유통게임제공업시설	
유치원과 대학은 적용제외	• 당구장, 게임제공업시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업(일명PC방), 만화가게, 노래연습장영업시설, 담배자동판매기, 비디오물감상실업, 비디오물소극장업시설	

자. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

- 해당없음

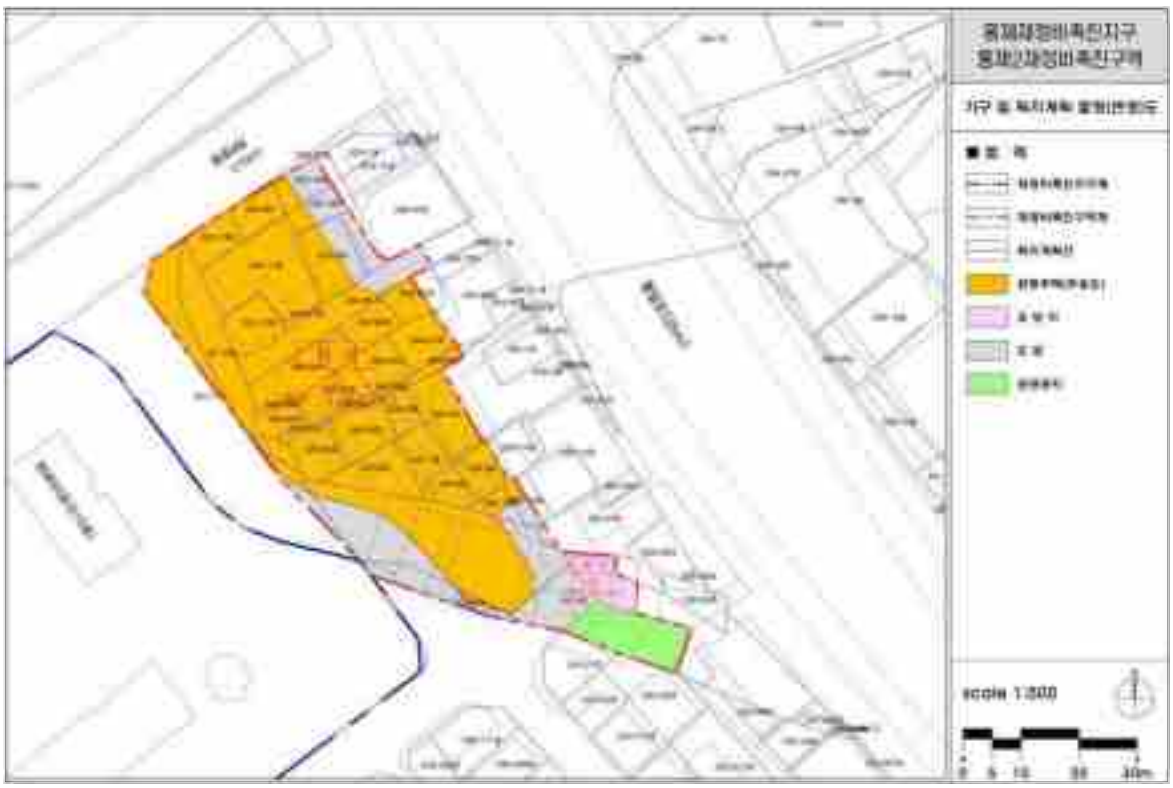
차. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
기정	홍제동 326-5번지 일대	3,069	획지1	홍제동 326-5번지 일대	2,105.4	
			획지2	홍제동 161-8번지	68.9	유보지
변경	홍제동 326-5번지 일대	3,069	획지1	홍제동 326-5번지 일대	2,282.2	
			획지2	홍제동 161-8번지	71.6	유보지

< 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도 >



< 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도 >



카. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

구분		획지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정		2,105.4	해당사항없음			
변경	공공임대주택(의무)	2,282.2	SocialMix	5	44.96	2,586.24
				12	59.56	
				2	84.96	

타. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항
자연환경	가. 생태면적률	-	○	· 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역임	· 생태면적률 30% 이상으로 계획
	나. 녹지네트워크	녹지평가지표 Ⅰ	○	· 녹지공간이 미미함	· 녹지평가지표 Ⅰ (녹지면적 Ⅰ,녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅱ, 외부연결성 Ⅰ)
	다. 지형변동 및 토지이용	지형변동최소화	○	· 대부분 평탄한 지형임 · 저층주택 및 상가 등이 밀집함	· 지형 변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함
		불투수포장 면적 최소화	○	· 현재 녹지가 없는 시가화 지역	· 적정녹지 계획으로 자연토양 기능 상실 최소화 계획
	라. 비오톱	-	○	· 비오톱유형 현황도는 상업 및 업무지 비토옵과 주거지비오톱, 비오톱유형평가도는 4,5등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외지역임	· 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임
생활환경	마. 일조	8시~16시 : 4시간 확보 9시~15시 : 연속2시간 확보	○	· 서울기상청 ⇒ 연일조시간 : 1,855.55hr ⇒ 계절별 봄의 일조시간이 가장 큼 · 일조수인한도 예측결과 일부건축물에 영향을 받을 것으로 예측됨	· 사업시행 후 고층의 건물이 신축될 계획이나, 주변지역에 대한 피해를 최소화하기 위해 정북방향의 정온시설과의 이격거리를 충분히 계획하여 일조장해에 대한 영향을 최소화 함
	바. 기후 및 바람	기후변화 최소화	○	· 서울기상청 ⇒ 연평균기온 : 12.79℃ ⇒ 강수량 : 1,552.00mm ⇒ 상대습도 : 61.59%	· 사업시행으로 인한 기후변화는 없을 것으로 판단됨
		바람길 확보	○	· 서울기상청 ⇒> 연평균풍속 : 2.30m/s · 서울의 주풍향은 서북서풍임	· 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임
	사. 대기 및 에너지	에너지절약 계획수립	○	· PM-10(㎍/㎥) 현황농도 : 52.0㎍/㎥	· 공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립
	아. 경관	조망권 확보		· 주택밀집지역으로서 조망권 보호 필요	· 스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 완충녹지 조성계획
추가	자. 물	-	○	· 사업대상지의 오수는 기존관거를 통해 난지물재생센터로 유입·처리됨	· 공사 시 침사지를 설치하여 토사 유출저감
	차. 폐기물	각종 폐기물 발생최소화	○	· 건설폐기물 발생 : 1,359.4ton	· 철거 전 분리수거를 실시하여 건설폐기물 발생을 최소화 함
	카. 소음 및 진동	공사시 65dB(A) 이하	○	· 사업대상지와 인접하여 도로가 위치하여 소음영향이 있음	· 공사장 소음진동 관리지침 준수 · 가설방음판넬 설치

파. 기존수목의 현황 및 활용계획

- 해당없음

하. 기타사항에 관한 계획사항

1) 공공보행통로 계획

구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	중로3-3호선으로부터 소로3-2호선 구간	• 공공보행통로 지정 : 폭원 4m이상	



※ 보행자우선(전용)도로로 사용되고 있는 토지에 대하여 통행연결성 확보 및 주민 보행편의를 위한 대지 내 통로활용
(홍제재정비촉진지구 및 재정비촉진계획(지구단위계획)변경결정, 서울특별시고시 제2017-477호)

2) 대지 내 공지에 관한계획

구분	위치	계획내용	비 고
전면공지	통일로 39가길변	• 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지는 차도 및 보도 부속형 전면공지로 계획 - 폭원 : 2m	

※ 간선변 제척구역과 연계하여 계획

3) 간선변 제척구역 관리방안

가) 기본방향

- 존치관리구역(홍제지구단위계획)으로 환원되는 간선변 필지에 대해 향후 진행될 지구단위계획 재정비 시 종합적인 계획이 결정될 수 있도록 획지·기반시설 계획방향 등에 대한 가이드라인 제시
- 본 가이드라인은 규제사항이 아닌 홍제2구역과 유기적으로 연계되어 개발될 수 있는 방향 제시의 성격임

나) 간선변 제척구역 가이드라인

▌ 기존 지구단위계획 주요사항

구 분	계 획 내 용
용 도	불허 A / 권장 1
건폐율	50% 이하
용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500%이하
높 이	60m이하
배 치	민간부문시행지침 제5장 제11~14조(참조)
형 태	탑상형, 1층접지부건폐율형 권장, 민간부문시행지침 제8장 제31~37조
색 채	민간부문시행지침 제8장 제32조(참조)
건축선	건축지정선 3m, 건축한계선1m, 벽면한계선1m (도면참조)

▷ **지구단위계획(2017) + 정비계획(안)**



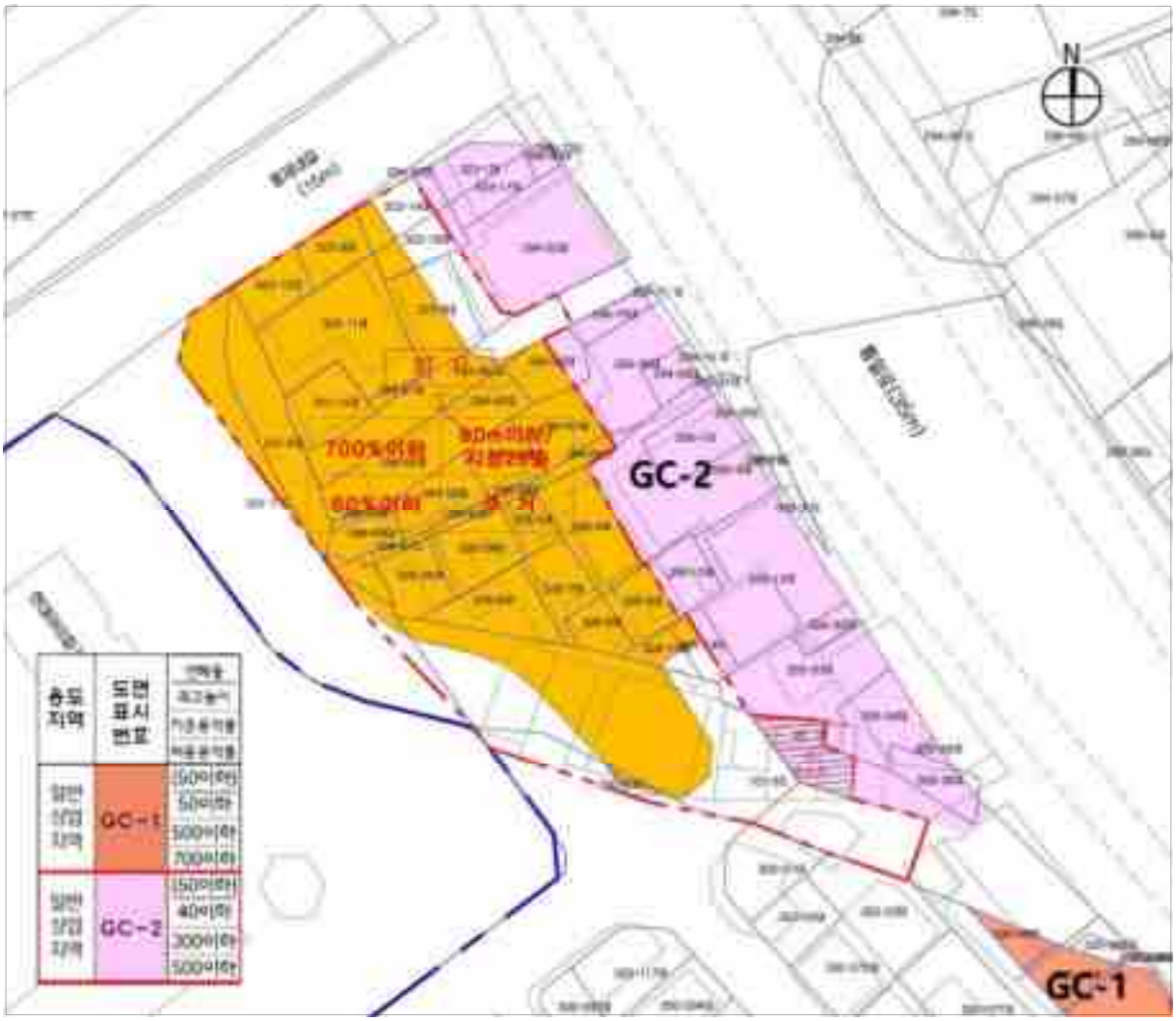
▌ 획지 및 건축물 용도에 관한 사항

구 분			계획방향
용도	불허용도 (A)	전층	· 의료시설 중 격리병원 · 공장시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) · 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설 · 공공용 시설 중 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설, 발전소, 안마시술소 등
		1층	· 위락시설중 무도장과 무도학원, 투전기 업소 및 카지노 업소
	권장용도 (1)	전층	· 문화 및 집회시설 등(공연장, 전시장), 업무시설
		1층	· 업무시설중 금융업소, 사무소



▌건축물 밀도에 관한 사항

구 분	건폐율	용적률		최고 높이	계 획 방 향
		기준	허용		
일반상업지역 (GC-2)	60%이하 (50%이하 권장)	300% 이하	500% 이하	40m 이하	• 통일로변 일반상업지역, 지구단위계획 정합성, 백련산으로서의 경관고려 밀도 하향
GC-1 ※ 참고사항	60%이하 (50%이하 권장)	500% 이하	700% 이하	60m 이하	• 기정 지구단위계획(2017년)



▌ 대지내 공지에 관한 사항

구 분		적 용 지 역	계 획 방 향
건축지정선	3.0 m	• 통일로변	• 통일로변 기정 건축선계획 연계성, 가로경관 확보 및 보행공간 확보
건축한계선	3.0 m	• 홍제내길변	• 보행공간 확보를 위하여 인접도로의 폭, 개발규모 등 종합적 여건을 고려하여 지정
	2.0 m	• 중로3-(3)변	



▌교통처리에 관한 사항

구 분	적용지역	계획방향
차량출입 금지구간	• 통일로변 필지 (①, ②, ③, ④)	• 간선변(통일로)의 차량소통원활을 차량출입금지구간설치
보행자전용도로	• 현 국공유지 상부	• 보행자의 원활한 통행을 고려하여 보행자전용도로 설치

※ 홍제2재정비촉진구역 내 이면도로를 활용한 차량 진출입 유도



거. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 : 103.50%

※ 추정비례율 산정식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%

- 총 수입 추정 : 101,597,107,752원
- 총 지출 추정 : 81,258,521,776원
- 종전자산 총액 추정 : 19,650,826,013원

※ 개별 종전자산 추정액

· 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액

- 토지 = 개별공시지가 X 토지면적 X 보정률(1.75)
- 건물 = 개략단가(100만원/3.3㎡, 단 공시지가가 더 클 경우 공시지가 반영) X 연면적

2) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산)
  = (A - B) / C
  = **103.50%**

- 총수입 : A

구분	항목		수입추산액	비율(%)	비고
수입	**총계**		**101,597,107,752**	**100.00%**	
	분양주택	소계	92,955,923,002	91.49%	
		조합원분양	37,356,945,588	36.77%	조합원에게 분양하는 주택
		일반분양	53,790,914,882	52.95%	일반분양주택
		공공임대	1,808,062,532	1.78%	
	비주거	소계	8,641,184,750	8.51%	
		근린생활시설	8,641,184,750	8.51%	

※ 분양가 책정 : 전체 시세 단가 평균 29,303,780원을 기준으로 홍제2재정비촉진구역의 분양단가는 일괄 공급면적 평당 29,000,000원으로 책정

- 총사업비 : B

구분	항목			지출추산액(원)	비율(%)	비고
지출	총계			81,258,521,776	100.00%	
	조사 측량비	소계		50,000,000	0.06%	
		측량비		30,000,000	0.04%	현황, 경계, 확정 측량비
		지질조사비		20,000,000	0.02%	착공 전 지질조사비용
	설계 감리비	소계		1,813,951,361	2.23%	
		설계비		772,151,790	0.95%	도면, 구조계획서, 공사시방서 등 설계도서작성비용
		감리비		1,041,799,572	1.28%	건축, 소방, 전기, 통신 등 감리비 포함
	공사비	소계		43,589,940,240	53.64%	
		건축시설공사비		43,589,940,240	53.64%	분양주택, 임대주택, 소형주택(SHIFT), 기타시설 등 건축시설공사비
		건축물 철거비		공사비 포함		공사비 포함
	보상비	소계		8,897,647,400	10.95%	
		국공유지(토지)매입비		6,925,515,472	8.52%	조합에서 매수하는 국공유지 매입금액
		청산대상자 청산금		1,972,131,928	2.43%	종전가*청산률(8.77%)*보정(1.15)
		손실 보상비	소계	1,898,600,000	2.34%	
			영업손실보상비 (상가 등)	1,000,000,000	1.23%	상가등의 영업 손실보상비용
			주거이전비	898,600,000	1.11%	철거되는 주택세입자 주거이전비용
	관리비	소계		2,885,400,000	3.55%	
		추진위원회운영비		432,000,000	0.53%	추진위에서 조합설립까지의 운영비
		조합운영비		2,038,000,000	2.51%	조합설립인가 후 총회에서 승인된 운영비
		신탁등기비		10,400,000	0.01%	조합원 신탁 등기비
		소송비용		225,000,000	0.28%	매도청구,관리처분 소송 비용 등
		회계감사비/기장		90,000,000	0.11%	조합회계감사비용(세무대행수수료 포함)
		기타		90,000,000	0.11%	총회개최 등 기타비용
	부대 경비	소계		13,743,344,831	16.91%	
		외주 용역비	소계	6,709,984,760	8.26%	
			감정평가수수료	400,000,000	0.49%	종전,종후 자산감정평가, 현금청산을 위한 감정평가 수수료
			정비사업전문 관리비	372,984,760	0.46%	정비사업전문관리업자 용역비(관리처분계획 용역비 포함)
			정비기반시설 설계용역비	100,000,000	0.12%	정비기반시설 산출 용역비
			정비계획변경 용역비	3,000,000,000	3.69%	정비구역지정 및 정비계획 수립 용역비
			기타 용역비	2,837,000,000	3.49%	소음진동영향평가비, 친환경인증 용역, 배출소음저감대책 용역, 상수도폐쇄관리 용역 등
		각종 분담금	소계	1,299,456,797	1.60%	
			광역교통시설 부담금	100,000,000	0.12%	광역교통시설 건설재원의 일부를 부담시키는 부담금
			학교용지부담금	499,456,797	0.61%	100세대규모이상의 공동주택 건설시 부과하는 학교신축 및 증축비용

구분	항목			지출추산액(원)	비율(%)	비고
			상수도 공사비	300,000,000	0.37%	상수도 인입 공사비(부담금 포함)
			하수도분담금	300,000,000	0.37%	하수도 신설 또는 증설자에게 부과하는 부담금
			지역난방/도시가스분담금	100,000,000	0.12%	지역난방/도시가스 시설분담금
		제세공과금	소계	2,540,663,274	3.13%	
			보존등기비	1,995,780,904	2.46%	일반분양분의 보존등기시 조합에서 부담하는 등기비용
			재산세	444,882,370	0.55%	조합이 매수하는 국공유지에 부과되는 세금 등
			채권매입비	100,000,000	0.12%	국민주택채권,면허세 등 인허가시 매입비용
		기타경비	소계	1,693,240,000	2.08%	
			광고선전비	150,000,000	0.18%	일반분양분 아파트와 상가에대한 광고선전비
			분양보증수수료	500,000,000	0.62%	조합이 분양계약을 이행할 수 없을 때 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증(대한주택보증)
			민원처리비	200,000,000	0.25%	공사민원 등 민원처리비용
			분양대행수수료	436,044,000	0.54%	일반분양분 아파트 및 상가의 분양판촉을 위한 분양대행업체 비용
			기타비용	407,196,000	0.50%	결손처리비,재난관련비용 등 기타비용
		예비비		1,500,000,000	1.85%	예상치 못한 비용발생에 대비한 비용
	사업비 대여금이자			5,447,163,512	6.70%	정비사업비 대여금 이자
	조합원이주비 대여금이자			2,932,474,432	3.61%	

3) 공동주택 개별분담금 추산(예시)

※ 추정분담금 산정식 : 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 X 추정비례율)

- 산출기준 : 인근 유사 주택형별 시세를 고려하여 일반분양가를 추정하고, 권리자 분양가는 시세의 85% 수준으로 추정함. 분양가 추정 시 층별·향별·동별 등에 따른 차이는 미반영됨.

(단위 : 천원)

개별종전자산 추정액	권리가액 (103.50%)	분양주택		일반분양가	권리자분양가	부담금(+) 환급금(-)
		공급면적(㎡)	평형			
100,000	103,500	65.86	19.9	577,757	491,093	387,593
		84.95	25.7	745,224	633,440	529,940
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	805,612
200,000	207,000	65.86	19.9	577,757	491,093	284,094
		84.95	25.7	745,224	633,440	426,440
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	702,112
300,000	310,500	65.86	19.9	577,757	491,093	180,594
		84.95	25.7	745,224	633,440	322,941
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	598,612
400,000	414,000	65.86	19.9	577,757	491,093	77,094
		84.95	25.7	745,224	633,440	219,441
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	495,112
500,000	517,500	65.86	19.9	577,757	491,093	-26,406
		84.95	25.7	745,224	633,440	115,941
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	391,612
600,000	620,999	65.86	19.9	577,757	491,093	-129,906
		84.95	25.7	745,224	633,440	12,441
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	288,112
700,000	724,499	65.86	19.9	577,757	491,093	-233,406
		84.95	25.7	745,224	633,440	-91,059
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	184,612
800,000	827,999	65.86	19.9	577,757	491,093	-336,906
		84.95	25.7	745,224	633,440	-194,559
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	81,112
900,000	931,499	65.86	19.9	577,757	491,093	-440,406
		84.95	25.7	745,224	633,440	-298,059
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	-22,387
1,000,000	1,034,999	65.86	19.9	577,757	491,093	-543,906
		84.95	25.7	745,224	633,440	-401,559
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	-125,887

※ 추정분담금 산정식 : 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 X 추정비례율)

- 산출기준 : 권리자분양·일반분양 구분 및 위치별 Layout과 공용면적 배분이 확정되지 않은 상태이므로 인근 시세를 고려하여 일반분양가를 추정하고, 권리자 분양가를 동일한 수준으로 추정함.

(단위 : 천원)

개별종전자산 추정액	권리가액	분양주택		일반분양가	권리자분양가	부담금(+) 환급금(-)
	103.50%	전용면적	평형			
100,000	103,500	33.54	10.14	216,030	216,030	112,530
200,000	207,000	33.54	10.14	216,030	216,030	9,030
300,000	310,500	33.54	10.14	216,030	216,030	-94,470
400,000	414,000	33.54	10.14	216,030	216,030	-197,970
500,000	517,500	33.54	10.14	216,030	216,030	-301,470
600,000	620,999	33.54	10.14	216,030	216,030	-404,970
700,000	724,499	33.54	10.14	216,030	216,030	-508,470
800,000	827,999	33.54	10.14	216,030	216,030	-611,970
900,000	931,499	33.54	10.14	216,030	216,030	-715,470
1,000,000	1,034,999	33.54	10.14	216,030	216,030	-818,969

Ⅵ. 별 첨

- 환경성 검토서
- 교통성 검토서
- 감정평가 추정금액
- 건축계획(안)

○ 환경성 검토서

Ⅰ. 사업개요 및 지역특성

1 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경 및 목적

○ 대상지는 도심부에 위치하였으나, 건축물이 노후·불량하여 주거 안전에 취약하고, 도시 미관형성을 저해하고 있음

○ 이에 정비계획수립을 통하여 노후·불량 건축물을 정비하고, 공공공지 등의 기반시설을 조성하여 쾌적하고 안전한 주거환경 조성에 이바지하고자 함

2) 계획의 범위

① 공간적 범위

○ 위 치 : 서울특별시 서대문구 홍제동 326-5번지 일대

○ 면 적 : 3,069.0㎡

-

② 내용적 범위

○ 사업명 : 홍제 재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경정비사업

○ 사업내용 : 정비계획수립 및 정비구역지정

○ 사업시행자 : 홍제2구역 도시환경정비사업조합

[위 치 도]



3) 계획의 기대효과

○ 계획적 관리가 가능한 주거지역 형성
○ 주변 주민들의 민원 요구 반영
○ 쾌적한 도시환경 및 살기 좋은 주거지를 조성하여 삶의 질 향상에 기여
○ 도로 및 녹지 등의 기반시설 정비를 통한 공공성 확보

4) 환경성검토 실시근거

○ 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조(정비계획의 내용) 상 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제27조제2항(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)의 규정을 준용함에 따라 환경성검토를 수행하여야 함
○ 한편, 본 대상지는 용도지역이 일반상업지역, 제2종일반주거지역이며, 300,000㎡ 이하로 환경영향평가법에 의한 협의대상사업에 해당되지 않음

[환경성검토 실시근거]

실시법령	행정계획의 종류·규모·내용
국토의 계획 및 이용에 관한법률 제27조 제2항	② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 (도시·군관리계획 입안하는 경우) 기초조사 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 함

5) 정비계획의 내용

① 정비계획명 : 홍제 재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경정비사업

② 위 치 : 서울특별시 서대문구 홍제동 326-5번지 일대

③ 면 적 : 3,069.0㎡

④ 토지이용계획

○ 계획적 관리가 가능한 주거지역 형성
○ 주변 주민들의 민원 요구 반영
○ 쾌적한 도시환경 및 살기 좋은 주거지를 조성하여 삶의 질 향상

[사업의 개요]

구 분		사 업 내 용
사 업 명		홍제 재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경정비사업
대상지 위치		서울특별시 서대문구 홍제동 323-11번지 일원
지역 · 지구		일반상업지역, 제2종일반주거지역
사업 시행자		홍제2구역 도시환경정비사업조합
주 용 도		공동주택, 오피스텔, 근린생활시설
대 지 면 적		3,069.00㎡
건 폐 율		57.74% (법정 60%이하)
건 축 면 적		1,317.84㎡
건축 연면적		총계 : 25,731.96㎡, 지상 : 15,964.89㎡, 지하 : 9,767.07㎡
용 적 율		699.54%
건 축 규 모		지하 6층~지상 26층(아파트 2개동)
세 대 수		132세대(소형주택 19세대 포함)
주 차 규 모	법 정	146대
	계 획	171대

2 지역개황

1) 입지현황

① 서울시

○ 서울시는 한반도의 서쪽 중심부인 동경 126도 45분, 북위 37도 33분에 위치하고 한강중류의 남북에 걸쳐져 있으며, 면적은 605.20㎢ 에 이름

○ 한반도의 등뼈라고 할 수 있는 백두대간에서 서남쪽으로 뻗은 한북 정맥의 영향을 받아 곳곳에 구릉지가 발달하고 주변이 산으로 에워싸인 분지의 형태를 띠고 있음

○ 이에 따라 서울 중심부는 비교적 평지의 형태를 띠고 있으며, 특히 주변의 산들은 산세가 웅장하고 수려하여 뛰어난 경관을 자랑하고 있음

○ 북방은 태백산맥에서 서쪽으로 뻗친 북한산의 지맥인 북악산과 그에 연한 인왕산이 위치하고 있고, 남쪽 멀리 위치하는 관악산은 북한산과 서로 마주보고 그 중간에 남산이 있으며, 그 사이에 많은 구릉과 산악이 산재하여 토지의 기복이 심함

○ 이들 산지를 한강의 지류인 중랑천, 청계천, 홍제천, 불광천, 탄천, 안양천, 양재천 등이 흘러 주요 수계를 형성하고 있으며, 동서로 관통하여 녹지와 수계가 조화된 자연경관을 형성하고 있음

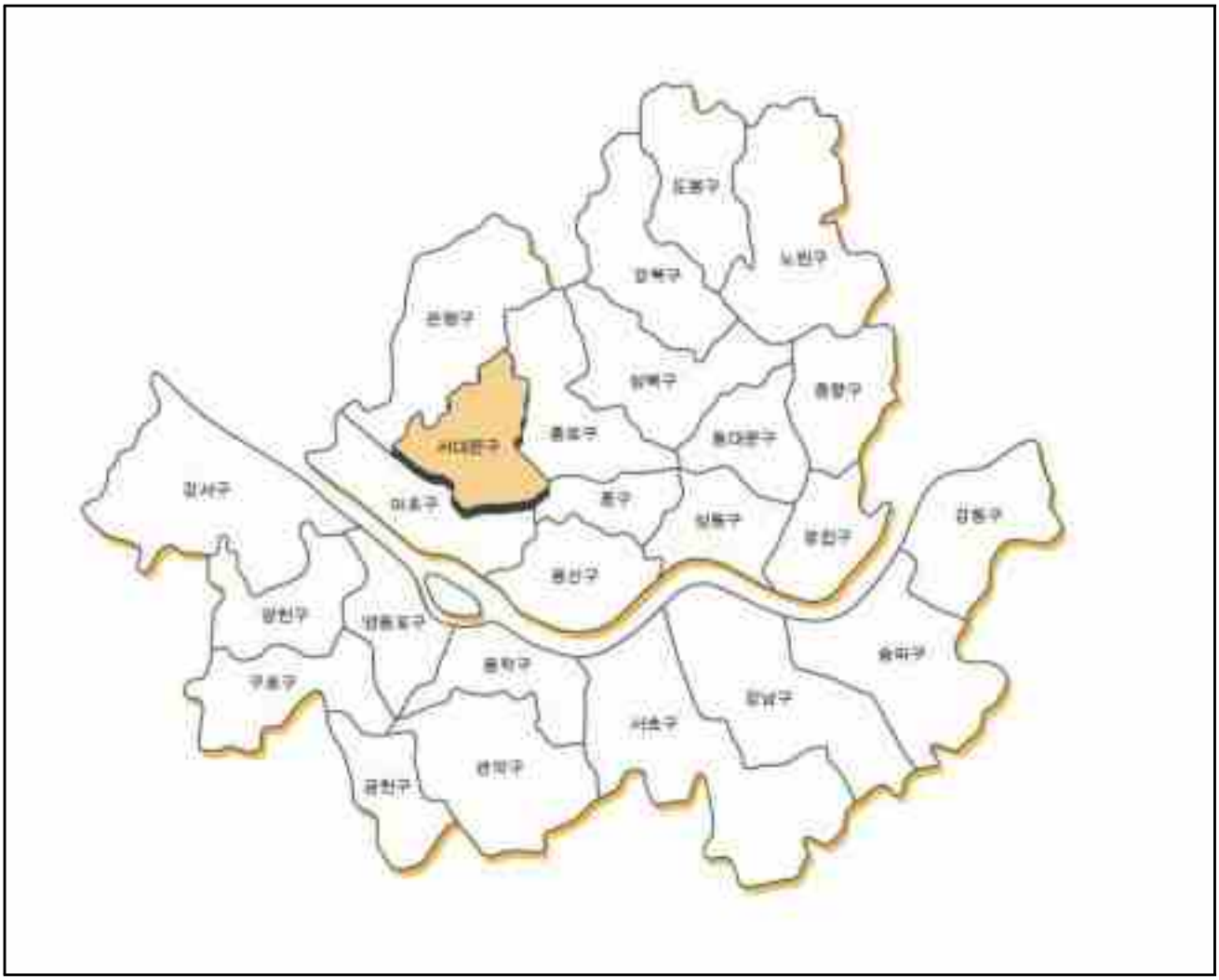
② 서대문구

○ 서대문구(西大門區)는 대한민국 서울특별시의 북서부에 위치한 자치구이며 강서구, 관악구, 구로구, 양천구, 영등포구, 은평구 등으로 접근성이 뛰어남

○ 서대문구는 동경 126° 와 북위 37° 에 위치한 비교적 온난한 지대로서 서울특별시 종로구 만세문 비각 도로원표로부터 반경 5㎞내에 위치하며, 구의 동쪽은 종로구와 중구에 접하여 있고 남쪽은 마포구, 서쪽은 은평구와 마포구 일부지역, 북쪽은 은평구에 접해 있음

○ 계곡일대에는 자연의 조화와 아울러 산지 수려한 선경을 이루고 있으며 한강을 향하여 서서히 감하고 있어 구 전체의 1/3을 차지하고 있으며, 세검천을 원류로 흘러내리는 홍제천과 불광천은 한강을 향해 나란히 흐르고 있어 쾌적한 환경을 조성

[서대문구 입지현황도]



- 이 하 여 백 -

Ⅱ. 도시관리계획 환경성검토 스코핑 보고서

1) 사업개요 및 지역특성

① 지구계획 명칭, 위치 및 면적

- 명칭 : 홍제 재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경정비사업
- 위치 : 서울특별시 서대문구 홍제동 326-5번지 일대
- 면적 : 3,069.0㎡

② 계획 수립목적

- 서대문구 홍제2재정비촉진구역은 도심 및 부도심의 진출입이 원활한 지역에 위치하여 지구중심의 상권을 형성하는 지역으로써, 2005년 12월 30일(서울특별시고시 제2005-447호) 도시환경정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-452호(2010.12.16.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2013-102호(2013.03.28.), 제2013-280호(2013.09.05.), 제2013-327호(2013.10.04.), 제2014-430호(2014.12.18.), 제2016-213호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-112호(2017.03.30.), 제2017-477호(2017.12.28.)로 재정비촉진지구 변경지정 또는 재정비촉진계획 변경 결정 되었으나,

- 주변환경요인 변화와 대상지 내 현황여건에 따른 사업성 결여로 인해 오랜기간 사업이 진행되지 않아, 시설의 노후화 및 열악한 기반시설에 따른 문제점 등이 꾸준히 발생되고 있음

- 이에 따라 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부 운영기준 개선(22.01.)」 사항을 반영하여 원활한 사업추진을 도모하고자 함

가) 사업시행기간

- 기준년도 : 2022년
- 목표년도 : 2025년

2) 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	-	◎
	생태네트워크	-	◎
	동·식물상	-	△
	자연환경자산	-	▲
생활환경	토지이용	-	○
	토양	-	▲
	지형·지질	-	◎
	물순환, 수리·수문	-	△
	수질(지표·지하)	-	○
	바람	-	△
	열	▲	○
	대기질·미세먼지	▲	○
	악취	▲	○
	온실가스	▲	○
	친환경적 자원순환	▲	○
	에너지	-	◎
	소음·진동	▲	○
	경관	▲	○
	휴식 및 여가공간	-	◎
	일조	-	▲
	보행친화공간	-	◎
	전파장해	▲	○
사회경제환경	인구	-	◎
	주거	-	◎
	산업	-	◎
범례	◎ : 개발후 상당히 좋아진다 ○ : 개발후 비교적 긍정적이다 △ : 개발후 긍정적이나 효과는 미약하다		▲ : 개발후 악영향이 있으나 미약하다 ◆ : 개발후 악영향이 다소 있다 ● : 개발후 악영향이 크다

3) 검토항목 및 범위 설정

① 검토항목

- ○ 기본 검토항목 : 비오톱, 토지이용, 물순환
- ○ 선택 검토항목 : 동·식물상, 자연환경자산, 토양, 수리·수문, 수질, 바람 및 미기후, 대기질·미세먼지, 친환경적 자원순환, 에너지, 소음·진동, 일조

② 검토방법 및 범위

검토항목		검토방법	범위
자연생태환경	비오톱	도시생태현황도 조사 및 현황조사	계획지구 내
	동·식물상	현존식생도 조사 및 현황조사	계획지구 및 주변지역
	자연환경자산	생태자연도 조사 및 현황조사	대상지 및 서대문구 일대
생활환경	토지이용	토지이용현황조사 및 영향예측, 환경영향조사	대상지 및 주변지역
	토양	도시생태 현황도 검토 및 현황조사, 영향예측,	대상지 및 서대문구 일대
	물순환, 수리·수문	생태면적률 검토 및 현황조사	사업대상지
	수질	수질 관련 현황조사 및 영향예측	계획지구 및 주변지역
	바람 및 미기후	기상 현황조사 및 자료검토	대상지 내외
	대기질·미세먼지	대상지 해당지역 조사	대상지 내외
	친환경적 자원순환	기존 자료 현황조사	대상지 포함 지역구
	에너지	통계자료조사	사업대상지
	소음·진동	현지조사 및 기존 자료 조사	사업지 외 인접지역
	일조	영향예상지역 현황조사, 영향예측	계획지구 및 주변지역

1. 자연생태환경

1 비오톱

1) 현황

○ 서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침’ 중 비오톱에 관련된 사항 및 서울시 GIS 포털시스템(http://gis.seoul.go.kr)을 이용하여 사업대상지의 비오톱을 분석하였음

① 비오톱유형 현황

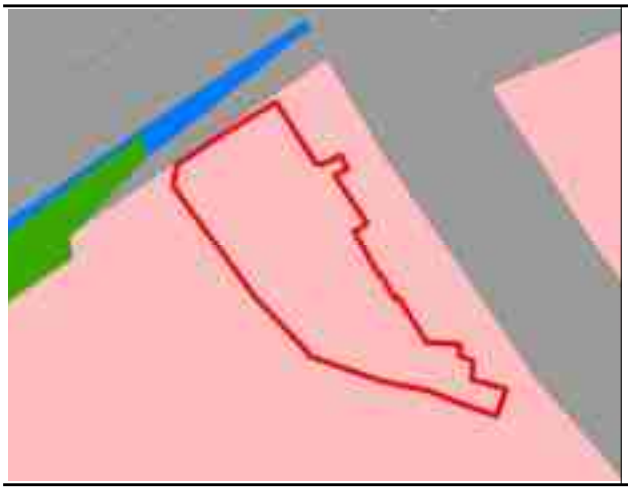
○ 도시생태계에 영향을 미치는 요인들은 다양하며, 도시지역의 비오톱을 유형화하는 작업에도 식물상과 식생, 동물군은 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 경관상의 특징적 요소 등이 고려되어야 하므로 다음과 같이 도시공간의 특성상 인간에 의한 비오톱 유형을 구분함

○ 서울GIS포털시스템(http://gis. seoul.go.kr/)에 따르면 대부분 상업 및 업무지 비오톱이며, 일부 주거지 비오톱 것으로 조사됨

▮ 비오톱유형 구분

1	주거지 비오톱	2	상업 및 업무지 비오톱	3	공업지, 도시기반시설지 비오톱
4	교통시설 비오톱	5	조경녹지 비오톱	6	하천 및 습지 비오톱
7	경작지 비오톱	8	산림지 비오톱	9	유휴지 비오톱

▮ 비오톱유형 현황도



<비오톱 유형도 면적 및 비율>

구 분	면적(㎡)	비율(%)
상업 및 업무지	3,069	100.0
합계	3,069	100.0

<범 례>

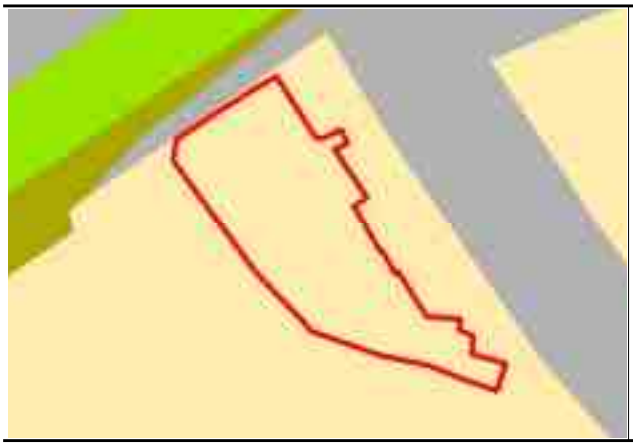
② 비오톱 유형평가

○ 현지조사결과 사업대상지는 전체가 비오톱 유형 5등급인 것으로 조사됨

▌ 비오톱 유형평가의 등급별 의미

1	대상지 전체에 대해 절대적으로 보존이 필요한 비오톱 유형
2	대상지 전체에 대해 보존을 우선해야 하는 비오톱 유형
3	대상지의 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고, 잔여지역은 토지 이용 제한이 필요한 비오톱 유형
4	녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형
5	녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형

▌ 비오톱 유형평가도



<비오톱 유형평가도 면적 및 비율>

구 분	면적(㎡)	비율(%)
5등급	3,069	100.0
합계	3,069	100.0

<범 례>

1등급 5등급
2등급 도로
3등급 하천
4등급

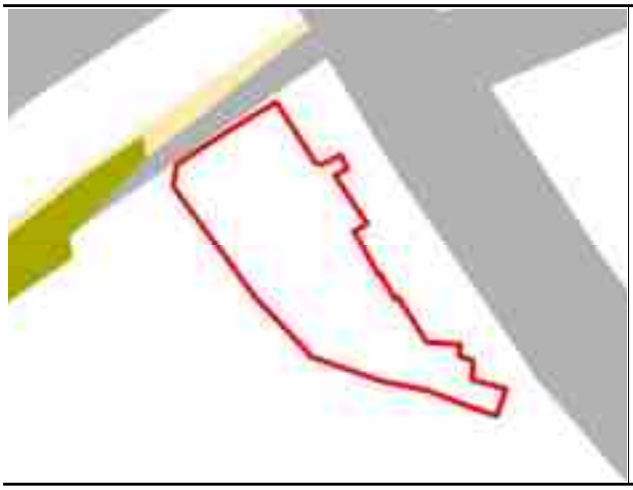
③ 개별비오톱 평가

○ 사업대상지는 개별비오톱 평가도의 평가기준에 포함되지 않는 평가제외지역으로 조사됨

▌ 개별비오톱 평가등급 현황

구 분	평가 현황	비 고
1등급	●특별히 보호가치가 있는 비오톱 - 소나무림, 건조지성 낙엽활엽수림, 습윤지성 낙엽활엽수림과 같은 자연형 산림과 기타 대규모 낙엽활엽수림, 습지 등이 속하며, 양서류의 서식지가 되거나 희귀식물군집 생육지, 식생이 잘 발달된 지역, 드물게 분포하는 비오톱 등 - 생태적인 특성상 절대 보전	
2등급	●보호할 가치가 있는 비오톱 - 자연형 산림과 암석노출지, 배수지, 도시유휴지, 논, 밭 등 - 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱 보호 및 복원에 초점	
3등급	●현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 - 대부분 조경수목식재지, 외래종초본식생지	

▌ 개별비오톱 평가도



<개별비오톱 면적 및 비율>

구 분	면적(㎡)	비율(%)
평가제외	3,069	100.0
합계	3,069	100.0

<범 례>

1등급 도로
2등급 하천
3등급 평가제외

2) 예측

○ 사업대상지가 속한 지역은 상업 및 업무지 비오톱 으로 조사되었으며, 사업시행 후 토지이용계획에 따라 녹지공간이 조성되어 비오톱 유형평가도가 향상될 것으로 예상되며, 공동주택 및 근린생활시설이 입지함에 따라 사업대상지 전체가 주거지 비오톱으로 변화하게 될 것으로 예상됨

3) 저감방안

① 비오톱의 보호 및 복원

○ 사업대상지는 평가등급 5등급 지역이며, 생태적으로 미흡한 부분이 많으므로 비오톱의 복원을 위하여 사업시행시 주변지역과 연계하여 공간적 속성을 반영한 비오톱 복원에 초점을 두어 공원 및 조경지역에 체계적인 녹지대를 설치하고 전반적인 녹지정책에 활용 및 추진하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임

② 녹지확보

○ 사업대상지 내에 분포하는 상업 및 업무지와 주택지는 불투수 포장 지역으로 식물들이 분포하는 지역이 없거나 미미하여 녹지의 기능을 수행하고 있지 못하고 있으므로 사업시행 후 단지 내 녹지시설을 신설 및 확보하여 녹지의 기능적 역할을 수행하도록 할 계획임

③ 조경계획

○ 적절한 조경계획으로 사업대상지를 위한 것이 아닌 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 주민들의 정서를 고려한 조경계획을 수립할 것임

○ 조경계획의 수립, 시행에 선행하여 사업대상지의 공사시 비산먼지와 투입장비의 배출가스에 의한 영향과 이용시에 발생이 예상되는 오수로 인한 영향을 최소화하고, 특히, 주변 소음으로부터 예방하기 위하여 사업대상지 주변으로 조경수목을 식재할 계획임

○ 또한, 식재수종을 선택함에 있어서의 적용기준은 다음과 같음
- 사업대상지 주변의 현존식생과 조화로운 수종
- 지역적 특성에 따라 내조성이 강한 수종
- 계절감을 느낄 수 있는 변화 있는 수종
- 재배품으로 이식에 견딜 수 있는 수종
- 유지관리가 용이한 수종

- 이 하 여 백 -

2 동 · 식물상

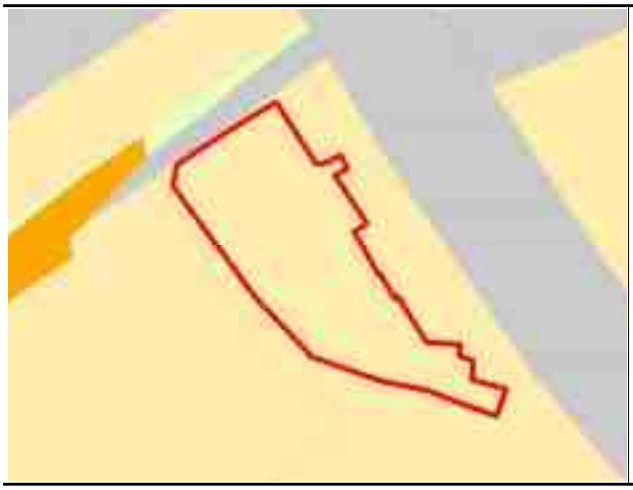
1) 식물현존량 및 순생산량

○ 대상지는 모두 나대지로 이루어져 식물현존량은 없는 것으로 조사됨

2) 현존식생도

○ 대상지의 현존식생은 “서울시 도시정보지도 서비스”에서 확인한 결과 대상지 모두 시가화지역으로 이루어진 지역으로 조사되었음

▌현존식생도



<현존식생도 면적 및 비율>

구 분	면적(㎡)	비율(%)
시가화지역	3,069	100.0
합계	3,069	100.0

<범 례>



3 자연환경자산

1) 조사항목

○ 자연환경자산 현황

2) 조사범위

○ 대상지 및 서대문구 일대

3) 검토결과

① 생태·경관보전지역

○ 서울시에는 한강 밤섬, 강동구 둔촌동 자연습지, 송파구 방이동 습지 탄천, 진내관동 습지, 암사동 습지, 고덕동 한강고수부지, 청계산 원터골낙엽활엽수 군집 등 17곳이 생태·경관보전지역으로 지정되어 있으며, 대상지가 포함된 서대문구에는 생태·경관보전지역이 없는 것으로 조사됨

② 습지보호지역 지정현황

○ 서울시에는 한강하구가 습지보호지역으로 지정되어 있으며, 대상지인 서대문구에는 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨

[환경관련 지역·지구 지정 현황]

환경관련지역•지구	서대문구	비 고
상수원보호구역	X	-
수질오염총량제 지역	X	-
습지보호지역현황	X	-
생태계보전지역	X	-
야생동·식물 보호구역	X	-
특정도서지역	X	-

[생태·경관보전지역 지정현황]

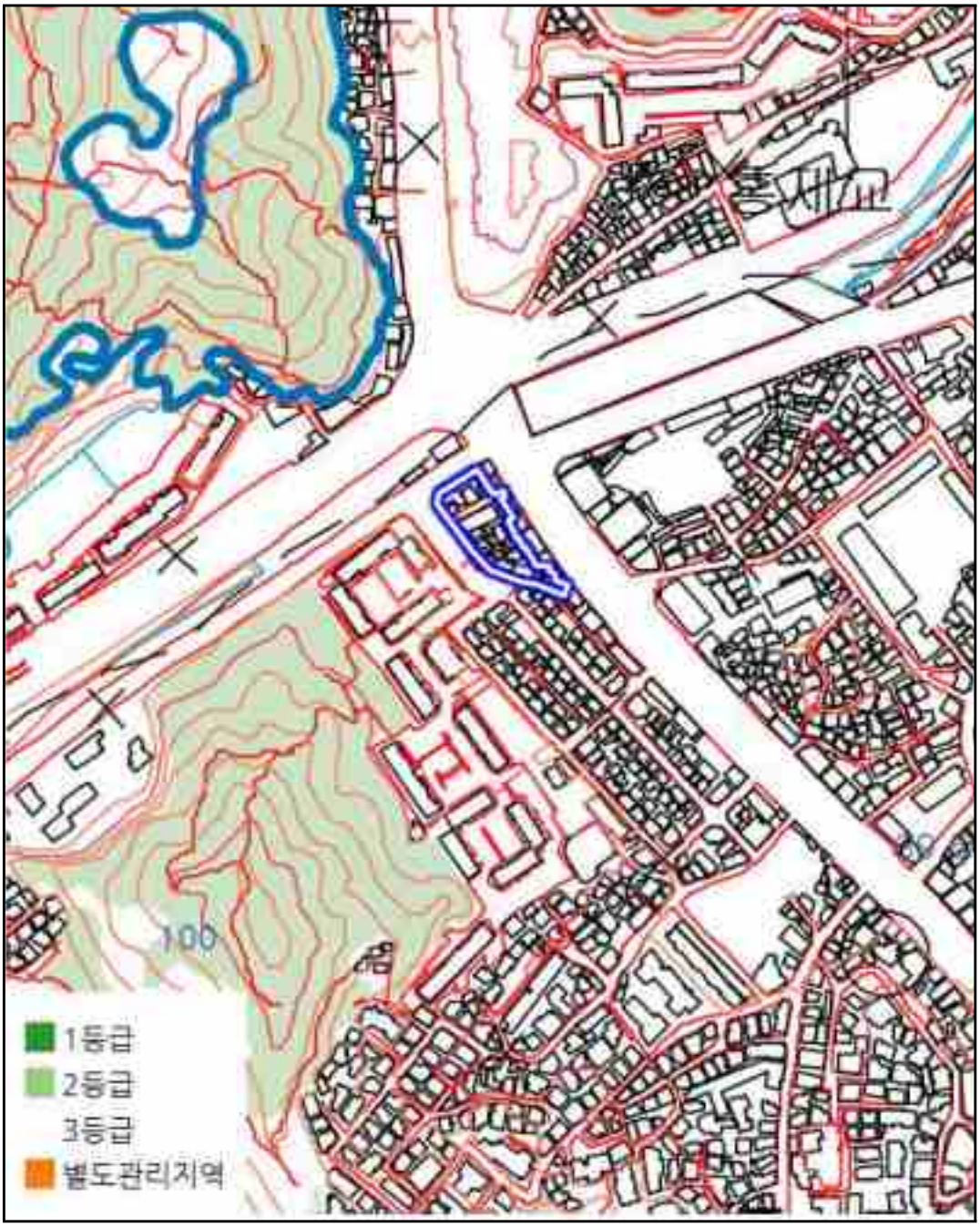
구 분	위 치	면 적(㎢)	지정일자	비 고
한강밤섬	영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	99.08.10	
둔촌동 자연습지	강동구 둔촌동 211	0.030	00.03.06 (13.07.04)	
방이동 습지	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	02.04.15 (05.11.24)	
탄 전	송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	02.04.15	
진관내동 습지	은평구 진관내동 282-1 일대	0.017	02.12.30	
암사동 습지	강동구 624-1 일대	0.127	02.12.30	
고 덕 동	강동구 고덕동 396 일대 강동구 강일동 661 일대 (고덕수변 생태복원지 ~ 하남시계)	0.320	04.10.20 (07.12.27)	
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15 일대	0.146	04.10.20	
헌인릉 오리나무	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	05.11.24	
남 산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5 일대	0.705	06.07.27 (07.12.27)	
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1 일대	0.204	06.07.27	
창덕궁 후원	종로구 와룡동 2-71 일대	0.441	06.07.27	
봉산 팥배나무림	은평구 신사동 산93-16 일대	0.073	07.12.27	
인왕산 자연경관	서대문구 홍제동 산1-1 일대	0.258	07.12.27	
성내천하류	송파구 방이동 88-6 일대	0.0696	09.11.26	
관악산	관악구 신림동 산56-2일대	0.7482	09.11.26	
백사실 계곡	종로구 부암동 산115-1 일대	0.133	09.11.26	

자료 : 생태·경관보전지역 지정현황, 환경부, 2017

③ 생태자연도

○ 대상지의 생태자연도 조사결과 개발 가능지역인 3등급으로 조사되었음

[생태자연도]



4) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 현재 생태자연도가 3등급이므로 사업시행으로 인한 생태자연도의 변화는 없을 것으로 판단됨

2. 생활환경

1 -1. 토지이용

1) 지목별 토지이용 현황

○ 서대문구의 토지지목별 현황은 대지면적이 7.1㎢(40.34%)로 가장 많은 면적을 차지하며, 임야 4.6㎢(26.13%), 학교 2.1㎢(11.93%), 도로 2.1㎢(11.93%), 잡종지를 포함한 기타 0.71㎢(4.03%) 순으로 이용되고 있음

[토지이용 현황]

구 분	계	전	임 야	대 지	학 교	도 로	철 도	하 천	공 원	기 타	비 고
면적(㎢)	17.6	0.07	4.6	7.1	2.1	2.1	0.21	-	0.4	0.71	-
비율(%)	100.0	0.41	26.13	40.34	11.93	11.93	1.19	-	2.27	4.03	-

자료 : 2021,서대문통계연보, 서울특별시 서대문구청

[용도지역 현황]

구분	용도지역																
	합계	주거지역				상업지역					공업지역				녹지지역			
		소계	전용	일반	준주거	소계	중심	일반	근린	유통	소계	전용	일반	준공업	소계	보전녹지	생산녹지	자연녹지
면적(㎢)	17.68	15.43	0.35	14.73	0.34	0.28	-	0.27	-	-	-	-	-	-	1.96	-	-	1.96
비율(%)	100.00	87.29	2	83.33	1.95	1.6	-	1.55	-	-	-	-	-	-	11.09	-	-	11.09

자료 : 2021,서대문통계연보, 서울특별시 서대문구청

2) 조사항목

○ 지목별·용도별 토지이용현황

○ 환경관련 지역·지구·구역 지정현황

○ 환경피해 유발시설, 보호대상, 환경기초시설 및 교통체계현황

3) 조사범위

○ 대상지 및 주변지역

4) 조사방법

○ 기존자료 수집·분석·정리 및 현지조사

5) 조사결과

① 지목별 토지이용 현황

○ 전체 면적 중 대지가 60.83%, 도로 38.52%, 하천 0.65%로 이루어져 있음

② 용도지구 및 용도구역

○ 사업대상지는 일반상업지역, 제2종일반주거지역임

[지목별 현황]

구 분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	30	1,866.9	60.83	
대 지	6	1,182.3	38.52	
도로	2	19.8	0.65	
하천	38	3,069.0	100.0	

③ 사업시행으로 인한 영향예측

○ 토지이용계획

○ 획지는 전체의 76.7%인 2,353.8㎡로 계획함

○ 정비기반시설은 도로와 공공공지로 각각 573.6㎡(18.7%), 141.6㎡(4.6%)로 계획함

[토지이용계획]

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		3,069.0	100.0	
획 지		2,353.8	76.7	
정비기반시설 등	소 계	715.2	23.3	
	도 로	573.6	18.7	
	공공공지	141.6	4.6	

④ 서대문구 도시계획현황

○ 서대문구의 용도지역 중 주거지역이 15.43㎢(87.29%)로 용도지역의 대부분을 차지하고 있고, 녹지지역이 1.96㎢(11.09%), 상업지역이 0.28㎢(1.6%)를 차지함

[도시계획 현황]

구 분		합 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비고
서대문구	면적(㎢)	17.68	15.43	0.28	-	1.96	
	구성비(%)	100.00	87.29	1.6	-	11.09	

자료 : 2021,서대문통계연보, 서울특별시 서대문구청

⑤ 대상지의 도시계획 현황

○ 용도지역은 일반상업지역 및 제2종일반주거지역으로 이루어져 있음

[대상지 도시계획 현황]

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		3,069.0	-	3,069.0	서울시고시 제2014-430호 (2014.12.18)
상업지역	일반상업지역	2,692.0	-	2,692.0	
주거지역	제2종일반주거지역	377.0	-	377.0	

1 -2. 환경현황

1) 환경관련 지구·지역 지정 현황

○ 수도권 대기환경 개선에 관한 특별법

○ 서울특별시는 「수도권 대기환경 개선에 관한 특별법」에 의한 대기관리권역으로 지정됨

○ 대기관리권역에 해당하는 시·도는 10년마다 수도권 대기환경관리 기본계획을 수립하여 대기오염원을 체계적으로 관리하고 있음

[수도권 대기환경 개선에 관한 특별법에 의한 대기관리권역]

구 분	지 역 범 위
서울특별시	전 지 역

자료 : 수도권 대기환경 개선에 관한 특별법 시행령(별표1), 환경부, 2015

① 대기환경 규제지역

○ 서울특별시는 「대기환경보전법 제18조의제1항」의 규정에 의거 대기환경규제지역으로 지정·관리되고 있음

○ 서울특별시는 「대기환경보전법 제19조의제1항 및 제2항」의 규정에 의거 서울특별시 대기환경개선 실천계획을 승인·고시함

[대기환경 규제지역 지정 현황]

규제지역	지 정 범 위	대상오염물질
서울특별시	전 역	오존(휘발성유기화합물질, 악취포함), 이산화질소, 아황산가스(SO2), 총먼지(TSP), 미세먼지(PM-10)

자료 : 환경부고시 제1997-51호 "대기환경규제지역 지정", 환경부, 1997

[서울특별시 대기환경개선 실천계획 고시]

구 분	내 용
개선목표	환경정책기본법 제10조의 규정에 의한 대기환경기준의 80% 이하수준
목표달성기간	대기환경규제지역 지정(1997. 7. 1)·고시 후 10년 이내

자료 : 환경부고시 제2000-82호 "서울특별시 대기환경개선 실천계획 고시", 환경부, 2000

② 저황유 공급 및 사용지역 지정

○ 서울특별시는 청정연료 등의 사용에 관한 고시 "저황유 공급 및 사용지역" 기준에 의해 경유 황함유율 0.1% 이하, 중유 황함유율은 0.3%이하의 연료를 사용하여야 함

[저유황유 사용 의무지역]

구 분	대상연료	황함유율	비 고
서울특별시	경 유 중 유	0.1% 이하 0.3% 이하	

자료 : 환경부고시 제2007-180호, "청정연료등의 사용에 관한 고시", 환경부, 2007

③ 폐수 배출 허용기준 적용 지역 지정

○ 서울특별시 전 지역이 "배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정"에 "나" 지역으로 지정되어 있음

[폐수 배출 허용기준 적용을 위한 지역지정 현황]

구 분	"청정" 지역	"가" 지역	"나" 지역
서울특별시	-	-	전 역

자료 : 환경부고시 제2007-107호 "배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정규정", 환경부, 2007

2) 환경피해 유발시설물 현황

① 도로현황

○ 대상지가 있는 서대문구의 도로 포장률은 100%로 지방도/시군도 연장은 10,450m(100%)로 조사됨

[도로 포장 현황]

구분	합계				지방도/시군도				비고
	계	포장	미포장	미개통	연장	포장	미포장	미개통	
연장(m)	311,206	311,206	-	-	10,450	-	-	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-

자료 : 2021,서대문통계연보, 서울특별시 서대문구청

② 환경오염물질 배출시설

○ 서대문구 내 환경오염물질 배출시설은 대기 26개소, 수질 46개소, 소음·진동 1개소로 조사됨

[오염물질 배출시설]

구 분	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음 및 진동
	합계	1종	2종	3종	4종	5종	합계	1종	2종	3종	4종	5종	
서대문구	26	-	1	1	6	18	46	-	-	2	2	42	1

자료 : 2021,서대문통계연보, 서울특별시 서대문구청

③ 산업단지 현황

○ 서울특별시 관내에는 총 3개소의 산업단지가 위치하고 있으며, 대상지가 위치한 서대문구에는 위치하지 않음

[산업단지 현황]

구 분	산업단지명
국가산업단지(1개소)	한국수출산업국가산업단지(서울디지털)
일반산업단지(2개소)	마곡일반산업단지, 서울온수일반산업단지

자료 : 한국산업단지총람, 한국산업단지공단, 2016

3) 환경기초시설 현황

① 취수장 현황

○ 서울특별시 관내에는 풍납, 자양, 암사, 강북 등 총 4개소의 취수장이 운영되고 있으며, 대상지가 위치한 서대문구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

[취수시설 현황]

취수장명	위 치	취수원	시설용량 (㎥/일)	일평균취수량 (㎥/일)	공급정수장
암사	강동구 올림픽대로 3833	한강표류수	1,710,000	1,097,745	암사 정수장
자양	광진구 강변북로 292	한강표류수	1,450,000	491,314	뚝도, 구의정수장
풍납	송파구 올림픽로43길 109	한강표류수	700,000	452,798	영등포 정수장
강북	남양주시 와부읍 경강로 682	한강표류수	2,300,000	948,291	강북, 구의, 뚝도 정수장

자료 : 2017 상수도통계, 환경부, 2019

② 정수장 현황

○ 서울특별시 관내에는 광암, 구의, 뚝도, 영등포, 암사, 강북 등 총 6개소의 정수시설이 운영되고 있으며 대상지가 위치한 서대문구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

[정수시설 현황]

정수장명	위 치	정수 처리공법	시설용량 (㎥/일)	급수지역
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	급속여과+ 활성탄여과	1,600,000	용산구외 9개구
강북	경기도 남양주시 고산로 171	급속여과+ 활성탄여과	1,000,000	종로구외 8개구
광암	경기도 하남시 서하남로 293	급속여과+ 활성탄여과	400,000	송파구외 1개구
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	급속여과+ 활성탄여과	500,000	광진구외 6개구
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	급속여과+ 활성탄여과	700,000	종로구외 6개구
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	급속여과+막여과+활성탄여과	600,000	은평구외 5개구

자료 : 2017 상수도통계, 환경부, 2019

③ 하수처리장

○ 서울특별시 관내에는 중랑, 탄천, 서남, 난지 등 총 4개소의 하수처리장이 위치하고 있으며, 대상지가 위치한 서대문구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

[하수처리장 현황]

(단위 : ㎥/일)

구 분	위 치	시설용량	처리부하량 (㎏BOD/D)	처리방법	방류수역			비고
					지 류	본 류	수 계	
계	-	4,980,000	536,911	-	-	-	-	-
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	71,755.6	중력침전법, 표준활성 슬러지법, MLE,A2O	한강	한강본류	한강	-
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000	190,026.1	기타, 표준활성 슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강본류	한강	-
중랑물 재생 센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000	169,770.0	표준활성 슬러지법, MLE,SBAF	중랑천	한강본류	한강	-
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000	105,531.9	표준활성 슬러지법, MLE	-	한강본류	한강	-

자료 : 2020 하수도통계, 환경부

④ 분뇨처리시설

○ 서울특별시 관내에는 3개소의 분뇨처리시설이 위치하고 있으며, 하수처리장으로 연계 처리하는 것으로 조사됨

[분뇨처리시설 현황]

(단위 : ㎥/일)

구 분	위 치	시설용량	처리량	연계처리장 명	처리공법	수계	비 고
계	-	12,500.0	11,811.7	-	-	-	-
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	3,454.2	난지물재생센터	물리적, 생물학적	한강	-
중량물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	4,278.4	중랑물재생센터	물리적	한강	-
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	4,079.1	서남물재생센터	물리적	한강	-

자료 : 2020 하수도통계, 환경부

⑤ 폐기물 처리시설

○ 서울특별시 관내에는 매립시설이 위치하지 않으며, 발생폐기물은 인천광역시 서구 백석동「수도권 매립지」에서 처리하는 것으로 조사됨

[매립시설 현황]

구 분	총 매립 용량	기 매립량	잔여매립 가능량	비고
계	289,329000	159,943,075	129,385,925	-
인천광역시 서구 백석동58	289,329000	159,943,075	129,385,925	-

자료 : 2020, 전국폐기물발생 및 처리현황, 자원순환정보시스템

⑥ 소각시설

○ 서울특별시 관내에는 총 5개소의 소각시설이 운영·관리되고 있으며, 대상지가 위치한 서대문구에는 소각시설이 없는 것으로 조사되었음

[소각시설 현황]

소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2020년도 처리량(톤)	허가(승인)일	비 고
계	2,898	-	-	716,241	-	-
덕릉로 70길 99	800	일반소각	연속식	175,420	1991.09.18	-
통일로 1053	48	고온용융	연속식	13,298	2007.03.02	-
하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	175,889	2002.02.28	-
안양천로 1121	400	일반소각	연속식	108,924	1996.03.14	-
남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	242,710	1995.04.25	-

자료 : 2020, 전국폐기물발생 및 처리현황, 자원순환정보시스템

4) 주요보호대상 시설물 현황

○ 서대문구에는 보물50점과 국가지정 중요무형문화재 2인, 시 지정 무형문화재 1인이 존재하며, 국가등록문화재 35점이 존재

[문화재 지정 현황]

구 분	총계	국가 지정 문화재							시 지정 문화재				문화재 자료	등록 문화재
		합계	국보	보물	사적 및 명승	천연 기념물	국가 민속 문화재	무형 문화재	합계	유형 문화재	기념물	무형 문화재		
서울시	141	68	6	50	6	-	4	2	38	36	1	1	5	35
비율(%)	100	48.2	4.2	35.4	4.2	-	2.8	1.4	26.9	25.5	0.7	0.7	3.5	24.8

자료 : 2021,서대문통계연보, 서울특별시 서대문구청

5) 공원녹지 현황

[서대문구 공원녹지 지정 현황] (단위 : 개소, ㎡)

구분	총계	도시공원							기타 공원
		소계	어린이 공원	소공원	근린 공원	도시자연 공원	묘지 공원	문화 공원	
개소	123	82	44	22	9	3	-	4	41
면적	5,082,000	4,843,000	108,000	21,000	1,038,000	3,661,000	-	14,000	21,000

자료 : 2021,서대문통계연보, 서울특별시 서대문구청

2 토양

1) 조사항목

○ 지형개황, 토양질 현황 및 불투수 토양포장도

2) 조사범위

○ 대상지 및 서대문구 일대

3) 조사방법

○ 문헌 및 현장조사

○ 불투수 토양포장도 조사를 위한 서울시 도시생태현황도 검토

4) 조사결과

① 서대문구 지형 현황

○ 사업대상지는 서울시 서대문구 홍제동 323-11번지 일원에 위치하고 있으며, 총 면적은 3,069㎡임

○ 사업대상지 내에 입지하고 있는 건축물은 저층의 노후한 주택 및 상가, 무허가 건축물 등이 밀집되어 있으며, 대부분 평탄한 지형을 이루고 있음

② 불투수 토양포장도

○ 토양포장 정도는 물순환(빗물의 토양침투, 지하수 함양, 하천유지 용수확보) 및 생물서식공간 확보에 큰영향을 주는 요소임

○ 서울 도시생태현황도 조사결과, 대상지의 불투수 토양포장도는 다음과 같이 90%이상 지역임

▌ 불투수토양포장도



<불투수토양포장 면적 및 비율>

구 분	면적(㎡)	비율(%)
90% 이상	3,069	100.0
합계	3,069	100.0

<범 례>



5) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 계획고는 현 지반고를 고려하여 조성할 계획임

○ 따라서 사업시행 시 과도한 절·성토가 수반되는 지형변화는 없으며, 건축물 터파기공사 등의 경미한 지형의 변동이 있을 것으로 예측됨

6) 저감방안

○ 사업시행으로 인한 지형변동에 따른 절·성토량은 미미할 것으로 예측되며, 발생되는 토량은 사업대상지 외부로의 이동이 없도록 부지 내에서 균형있게 활용할 계획임

○ 사업대상지 내 기존 지역은 노후한 주택지역 및 상가시설로 거의 녹지시설을 갖추고 있지 않으며 충분한 생태계권역 역할을 수행하고 있지 않는 지역이므로 사업계획시 공원 및 녹지 등을 계획하고, 사업대상지 건축물의 옥상부분을 녹화하여 동식물에 대한 휴식공간을 마련함으로써 생태계 단절을 예방토록 할 계획임

○ 사업대상지 내 조경녹지대를 설치함으로써 시가화된 도심지내 생태공간을 확보하고 인접한 생태지역과 단절을 예방하도록 하며, 주변지역과 어우러지는 녹지공간을 충분히 확보할 계획이므로 녹지활용도 측면에서 사업시행전보다 사업시행 후 더욱 개설될 것으로 판단됨

- 이 하 여 백 -

3 물순환, 수리·수문

1) 생태면적률

① 생태면적률 정의

○ 생태면적률이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적비로 정의함

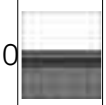
○ 자연의 순환기능이란 토양이 함유한 수분의 증발산 기능과 우수의 투수 및 저장능력으로 일정 지역의 기후상태를 개선하는 기능을 가지고, 건전한 생태환경을 제공하여 동식물의 서식처를 제공함과 동시에 유해물질의 여과, 완충, 변환 등을 통하여 물질 순환을 가능하도록 하는 총체적 기능을 말함

② 생태면적률 공간유형 및 가중치

○ 생태면적률의 공간유형과 가중치는 다음의 표와 같음

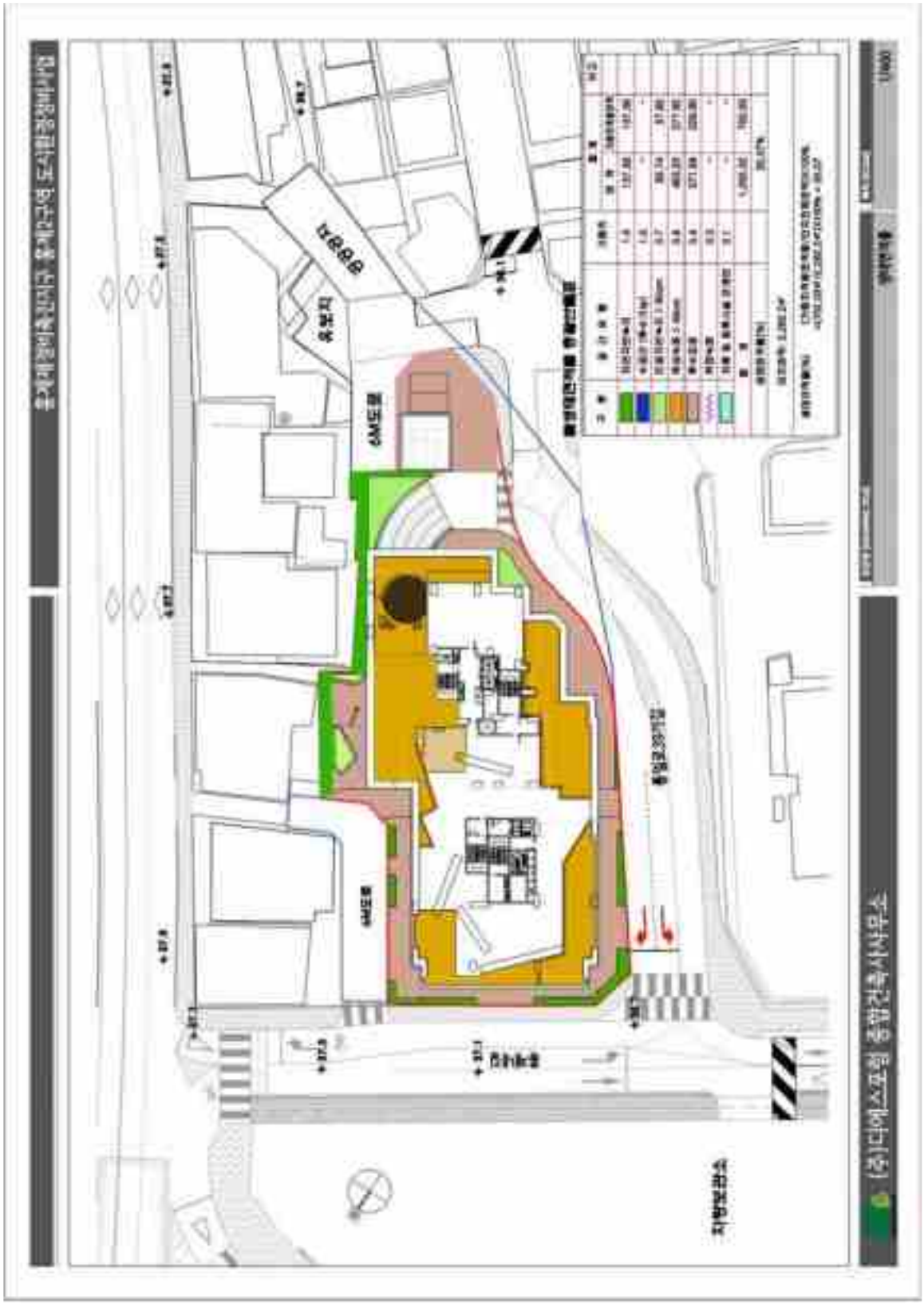
- 이 하 여 백 -

[생태면적률 공간유형 구분 및 가중치]

공간유형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반 녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	투수기능을 가지는 생태연못 등
3		수공간 (차수)	0.5	자연지반 기초위에 조성되고, 차수시설이 설치되어 있는 수공간	바닥면이 차수 처리된 생태연못
4		인공지반녹지 > 90cm	0.7	토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
5		인공지반녹지 < 90cm	0.5	토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지(최소 토심 40cm)	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
6		옥상녹화 > 40cm	0.6	토심이 40cm이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	저관리 경량형 옥상녹화면
7		옥상녹화 < 40cm	0.4	토심이 40cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소 토심 20cm)	저관리 경량형 옥상녹화면
8		투수포장	0.5	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 가능	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
9		틈새 투수포장	0.2	공기와 물이 통과되는 틈새를 확보한 포장 (포장재 투수율 0.01cm/sec 확보, 미식재 면적 50%이상)	틈새를 가지는 바닥벽돌포장, 사고석 틈새포장 등
10		불투수포장	0.0	공기와 물이 투과하지 않는 포장, 식물생장이 없음	인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, 불투수 기반에 시공된 투수 포장
11		벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (최소 토심 20cm)	벽면이나 옹벽녹화 공간
11		옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간, 저류옥상

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(안), 2016. 4, 서울특별시 도시계획국(시설계획과)

[생태면적도]



4 수질

1) 하천현황

○ 대상지 주변에는 지방하천인 홍제천과 불광천이 위치하고 있음

[대상지 주변 주요 하천 현황]

구분	하천등급	기점	종점	유로연장 (㎞)	유역면적 (㎢)	하천코드
홍제천	지방	서울특별시 종로구 평창동 복개시점부	서울특별시 마포구 망원동 한강(국가) 합류점	13.00	40.77	1025350
불광천	지방	서울특별시 은평구 불광동 423-5번지	서울특별시 마포구 성산동 홍제천(지방) 합류점	9.83	20.27	1025360

자료 : 한국하천일람, 2021, 국토해양부

2) 상수도 보급현황

○ 서대문구의 총인구 및 급수인구는 315,659인으로 급수보급률은 100.0%이며, 1일 1인당 380 ℓ를 사용하고 있는 것으로 조사됨

[상수도 보급현황]

구 분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(ℓ)	급수전수	비고
서대문구	315,659	315,659	100	-	97,375	308	74,790	-

자료 : 통계연보, 서대문구, 2022

3) 취정수장 현황

○ 서울특별시 관내에는 암사, 자양, 풍납, 강북 등 총 4개소의 취수장이 운영되고 있는 것으로 조사됨

○ 정수시설로는 강북, 암사, 구의, 뚝도, 영등포, 광암 등 총 6개소가 운영되고 있는 것으로 조사됨

[취수시설 현황]

취수장명	위 치	취수원	시설용량 (㎥/일)	일평균취수량 (㎥/일)	공급정수장
암사	강동구 올림픽대로 3833	한강표류수	1,710,000	1,097,745	암사 정수장
자양	광진구 강변북로 292	한강표류수	1,450,000	491,314	뚝도 정수장
풍납	송파구 올림픽41길 108	한강표류수	700,000	452,798	영등포 정수장
강북	남양주시 와부읍 경강로 682	한강표류수	2,300,000	948,291	강북, 구의, 뚝도 정수장

자료 : 2017 상수도 통계, 2019, 환경부

[정수시설 현황]

정수장명	위 치	정수형식	시설용량 (㎥/일)	급수구역
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	급속여과+ 활성탄여과	1,600,000	용산구외 9개구
강북	경기도 남양주시 고산로 171	급속여과+ 활성탄여과	1,000,000	종로구외 8개구
광암	경기도 하남시 서하남로 293	급속여과+ 활성탄여과	400,000	송파구외 1개구
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	급속여과+ 활성탄여과	500,000	광진구외 6개구
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	급속여과+ 활성탄여과	700,000	종로구외 6개구
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	급속여과+막여과 +활성탄여과	600,000	은평구외 5개구

자료 : 2017 상수도 통계, 2019, 환경부

4) 하수처리현황

○ 서울특별시 관내에는 중랑, 탄천, 서남, 난지 등 총 4개소의 하수처리장이 위치하며, 서대문구관내에는 하수처리시설이 없는 것으로 조사됨

[하수처리장 현황] (단위 : 톤/일)

시설명	위 치	시설용량	처리량	처리방법	방류수역		
					지류	본류	수계
중랑	성동구 자동차시장3길 64	1,590,000	1,336,826.7	표준활성슬러지법 MLE, SRAF	중랑천	한강	한강
탄천	강남구 개포로 625	900,000	758.961.7	MLE	탄천	한강	한강
서남	강서구 양천로 201	1,630,000	1,584,713.3	MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강
난지	고양시 덕양구 대덕로 426	860,000	569,314.1	A_2O,MLE	한강	한강	한강

자료 : 2017 하수도 통계, 2019, 환경부

5) 상수원보호구역 현황

○ 서울특별시 관내에는 잠실상수원보호구역 1개소가 위치하고 있으며, 본 대상지가 위치한 서대문구에는 상수원보호구역으로 지정된 곳이 있는 것으로 조사됨

[상수원 보호구역 현황]

보호구역명	면적(㎢)	소재지	지정일자	지정거리 (m)	지정폭 (m)	취수장명
잠 실	6.453	광진구, 강동구, 송파구	'95.03.20	10,200	1,250~ 250	암사, 자양, 풍납, 구의, 인천풍납, 성남, 일산(수공)

자료 : 상수원보호구역현황, 2017, 환경부

6) 수질현황

○ 사업대상지 인근 하천 측정소(홍제천)의 수질현황을 조사한 결과, BOD가 1.1㎎/ℓ, COD가 2.8㎎/ℓ, SS가 3.6㎎/ℓ, T-N이 4,732㎎/ℓ으로 조사되었음

▌ 수질조사 결과

구분	년도	수온 (℃)	pH	DO (mg/ℓ)	BOD (mg/ℓ)	COD (mg/ℓ)	SS (mg/ℓ)	T-N (mg/ℓ)
홍제천 측정소	2020년	14.5	8.0	12.6	1.1	2.8	3.6	4,732

자료 : 서울시 수질현황, 서울시 물순환정책과 2021

[하천수질 및 수생태계 환경기준]

등 급		상 태 (캐릭터)	기 준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소 요구량 (COD) (㎎/L)	총 유기탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠 있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

※ 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음: 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음: 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음: 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통: 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨: 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨: 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 주지 않으며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨: 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 해당 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

7) 사업시행으로 인한 영향 예측

① 예측항목

- ○ 우수유출량 변동
- ○ 공사 시 강우로 인한 토사유출량 및 부유물질(SS) 농도
- ○ 공사인력에 의한 오수발생량, 공사장비에 의한 유류발생

② 예측범위

- ○ 대상지 및 주변하천

③ 예측방법

- ○ 우수유출량 합리식, 토사유출원단위 등의 산정에 의한 SS 가중농도를 산정
- ○ 오수발생원단위를 적용한 오수발생량을 산정

④ 예측결과

가) 공사 시

- ○ 공사 시 수질에 미치는 영향은 부지공사 시 노출된 표면에 강우로 인해 발생된 토사유출로 인하여 하류 수계에 탁도증가 등 오염물질발생이 예상됨
- ○ 공사 시 투입되는 작업인부에 의해 발생되는 오수에 의한 영향이 예상됨

(1) 우수유출량변화

○ 계획시행으로 포장율 변화에 따른 사업대상지내 우수유출량 변화가 예상되며 배수구역은 사업대상지 단일구역(0.307ha)으로 하여 우수유출량을 산정함

○ 사업시행 전 우수유출량은 0.144㎥/sec에서 사업시행 후 0.130㎥/sec로 0.014㎥/sec 감소 할 것으로 예측됨

▌우수유출량 산정식

우수유출량(Q)	$\frac{1}{360}$ C · I · A	· C : 유출계수 · I : 강우강도(㎜/hr) · A : 배수면적(ha)

▌강우강도 산정

강우강도식	확률년	강우량 (㎜/hr)	비 고
$I_{T,t}=\frac{1,259.4}{\sqrt{t}+3.0380}-22.5$	30	199.1	T : 확률년 t : 7분

자료 : 하수도정비기본계획변경(안), 서울특별시, 2011

▌공종별 유출계수 표준치

공 종 별	유 출 계 수	공 종 별	유 출 계 수
지 붕	0.85 ~ 0.95	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
도 로	0.80 ~ 0.90	공 지	0.10 ~ 0.30
기타 불투수면	0.75 ~ 0.85	경사가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

자료: 하수도 시설기준, 2011, 환경부

▌ 사업시행 전·중·후 우수유출량 변화

구 분	토양포장상태	면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
사업시행 전	공동주택지역	0.307	0.85	199.1	0.144
사업시행 시	나 지	0.307	0.30		0.051
사업시행 후	불투수포장지역	0.272	0.85		0.128
	투수포장	0.017	0.1		0.001
	녹지지역	0.018	0.1		0.001
	수공간	0.00	1.0		0.000
	합 계	0.307	-		0.130
변 화 량		▽ 0.014㎥/sec			

⑤ 공사단계 강우시 토사유출로 인한 영향

○ 사업대상지 부지정지 사업시행 시 토사유출에 의한 영향을 예측하였으며, 부지가 사업시행시 나지화 되는 것을 고려하여 나지의 평균토사유출원단위 300㎥/ha·년을 적용한 결과, 토사유출량은 1.187ton/일, 토사유출농도는 105.68㎎/ℓ로 예측됨

▌ 원단위법 토사유출량(㎥/년) 공식

► 토사유출량(ton/일)= 배수면적(ha) × 토사유출 원단위(㎥/ha/year) × 단위중량(1.46ton/㎥) ÷ 112.9주)

► 토사유출 농도(㎎/L)= 토사유출량(ton/일) ÷ 우수유출량(㎥/sec) × 10^6 ÷ 86,400

주) 기상 참고, 0.1㎜ 강우

▌ 토사유출량 원단위

토지의 상태	1ha당 유출토사량(㎥/년)	두 께 (mm)	비 고
나지 · 황폐지 등	200~400	20~40	평균치 적용
개벌지 · 초지 등	15	1.5	
택 벌 지	2	0.2	
보 통 의 임 지	1	0.1	

자료 : 골프사업연감, p.52 / 일본, 정강현, 사방시설설계기준

■ **토사유출량 산정**

구 분	면 적 (ha)						토사유출량 (ton/일)	토사유출농도 (㎎/L)
	면 적	대지	나지	녹지	수공간	기타		
사업시행 시	0.306	-	0.306	-	-	-	1.187	105.68
원단위 (㎥/ha/year)	-	0.00	300.0	2.00	0.00	0.00	-	-

⑥ 공사인력에 의한 오수발생으로 인한 영향

○ 공사현장 근로자(보조 및 잡부 포함)는 평균 50인이 투입될 것으로 가정하여 오수발생량을 산정함

○ '건축물의 용도별 오수발생량 및 단독 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부고시 제 2009-197호)' 에서 제시하고 있는 원단위를 적용하여 2.0㎥/일로 산정됨

■ **현장 근로자에 의한 오수발생량**

현장 근로자	원단위(1일 오수발생량)	오수발생량	비 고
50인	40L/인	2.0㎥/일	-

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부고시 제 2009-197호)

나) 이용 시

(1) 용수급수량

○ 이용시 사업대상지에 대한 용수공급량을 추정한 결과, 사업시행 후 139.16㎥/일로 예측됨

■ **용수공급량 추정**

구 분	원단위	세대수(실수)	적용인구(면적)	공급량(㎥/일)
아 파 트	317L/인·일	132	357인	113.17
근 린 생 활 시 설	15L/㎡·일	-	1,732.5㎡	25.99
합 계	-	-	-	139.16

주1) 적용인구 = 세대수(실수) * 2.7인/세대(2020 서울시도시기본계획상 2020년 인구지표 적용)

주2) 근린생활시설의 경우 오수발생량으로부터 오수화율(100%)을 적용하여 역산 추정함

(2) 오수발생량

○ 「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법 (환경부고시 제2009-197호)」에 제시된 주거시설의 오수원단위를 적용하여 오수발생량을 산정한 결과, 사업시행 후 오수발생량 97.39㎥/일, BOD부하량 20.78㎏/일이 발생할 것으로 예측됨.

▮ 오수발생량 추정

구 분	1일 오수발생량	세대수(실수)	적용인구(면적)	오수발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	BOD부하량 (kg/일)
아 파 트	200L/인·일	132	357인	71.4	200.0	14.28
근린생활시설	15L/㎡일	-	1,732.5㎡	25.99	250.0	6.50
합 계	-	-	-	97.39	-	20.78

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상인원 산정방법 (환경부고시 제2009-197호)

주) 급수인구 = 세대수(실수) * 2.7인/세대(2020 서울시도시기본계획상 2020년 인구지표 적용)

8) 저감방안

가) 공사시

○ 가급적 우기를 피하여 부지정지 등 작업 실시

○ 토공사의 진척도에 따라 가배수로를 설치하여 우수를 배제하고, 가배수로 구간별로 간이침사지 설치

○ 침사지를 사업대상지 내에 설치하고 나지화된 지역 외곽으로 가배수로를 설치 후, 우수를 침사지로 유도하여 우수유출 및 토사유출을 최소화 할 계획

○ 침사지 설치 위치는 공사의 진행방향과 사업대상지의 현재 배수체계 및 계획을 고려하여 선정하며, 침사지 규모는 0.1㎜ 이상의 토사입자를 제거할 수 있도록 계획

○ 안전사고 발생을 고려하여 다음과 같이 계획

- 사업대상지 경계에 가설방음판넬을 설치하여 관계자 외 출입 제한
- 침사지에 빠지는 일이 생기지 않도록 침사지 주변에 펜스 설치

○ 침사지 설치는 공사 중의 침사지가 임시 구조물인 점과 공사 중의 안전사고 등을 감안하여 깊이 약 1.5m 이하로 제한

○ 침사지는 토지이용계획 및 지형, 터파기공사, 배수 등을 고려하여 위치 선정

▌ 침사지 및 주변 펜스설치 (예)



▌ 침사지 설계 조건

- 제거대상 토사의 직경 : 0.1㎜ 이상
- 수면적 부하율 : 640㎥/㎡·일
- 침사지 유효깊이 : 1.5mH
- 침사지 소요면적(㎡) = $\frac{\text{우수유출량}(㎥/sec) \times 86{,}400(sec/일)}{\text{수면적부하}(㎥/㎡\cdot 일)} \times 1.2(\text{여유율 } 20\%)$

▌ 침사지 설치 계획

구분	면 적(ha)	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)	침사지 소요면적(㎡)	비 고
배수구역	0.307	199.1	0.130	21.06	-

구 분	침사지 제원	침사지 개수	침사지 용량(m^3)
침사지	2.4m ×7.2m ×1.5mH	1개소	26.24

나) 이용시

(1) 상수공급계획

○ 이용시 용수공급은 서울시 상수도 기본계획 및 급수조례에 의거하여 공급계획을 수립하여 서울시 수도사업본부와 협의하여 기존 상수관로를 통해 공급할 계획임

▌ 관련 취·정수장 현황

사업소	위 치	시설용량 (㎥/일)	일평균생산량 (㎥㎡/일)	급수구역 현황
강 북 아리수정수센터	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	694,049	노원구,도봉구,성북구,종로구, 은평구,마포구,서대문구

자료 : 강북아리수정수센터, http://arisu.seoul.go.kr

(2)우·오수 처리계획

○ 사업대상지 이용시 우수유출량의 변화가 사업시행전보다 다소 감소될 것으로 예측됨에 따라 토양의 투수성 및 물순환 기능 향상에 긍정적인 면이 예상되며, 또한 보도·공공시설지 등에 우수침투가 용이한 투수성 포장재를 사용하거나 자연토양을 유지하여 우수유출량을 최소토록 할 계획임

○ 본 사업시행에 따른 토양포장 등으로 인해 우기시 주변지역의 침수피해 등을 최소화하기 위해 녹지공간을 확보하고, 침수피해 등에 대비하여 우수차집 관거를 설치할 계획임

○ 이용시 발생되는 우수는 오수와 완전히 분리하여 처리토록 계획하였으며, 발생오수는 오수관 및 오수맨홀을 이용하여 전량 지구내 오수처리시설을 거친 후 주변에 기 매설된 기존 차집관로에 연결하여 난지물재생센터로 유입·처리할 계획임

- 이 하 여 백 -

5 바람 및 미기후

1) 조사개요

○ 서울기상청 관측자료 : 대상지와 가장 인접한 기상관측소

[기상 현황 조사 개요]

구 분	서울기상청 관측자료
조사항목	○ 기온, 풍속, 상대습도, 강수량, 일조량
조사범위	○ 서울기상대
조사방법	○ 2020 서대문구 통계연보 ○ 2021 기상연보

[기상 관측지점 일람]

기 상 대	북위	동경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울관측소	37 °34 ′	126 °57 ′	85.5	86.2	1.5	110.0	0.6

주) H : 노장의 해발높이, Hb : 수은기압계의 해발높이, ht : 온도계의 지상높이, ha : 풍속계의 지상높이
hr : 우량계의 지상높이

- 이하 여백 -

2) 조사결과

① 바람

가) 현황

(1) 최근 10년간(2011~2020년) 연별 평균풍속은 2.42m/s로 조사되었음

년	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
풍속 (m/s)	2.70	2.79	2.76	2.64	2.67	2.28	2.22	1.74	1.95	2.40

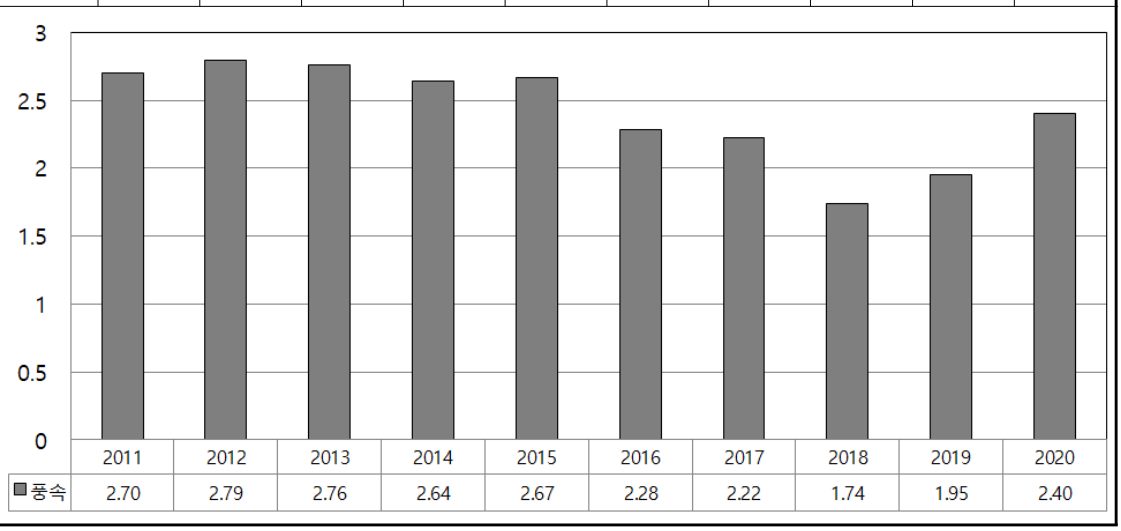
자료 : 기상연보(2011년~2020년), 기상청

(2) 2020년 월별 평균풍속은 2.36m/s로 조사되었음

년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
풍속 (m/s)	2.1	2.3	2.5	3.0	2.4	2.3	2.4	2.3	2.5	2.1	2.2	2.2

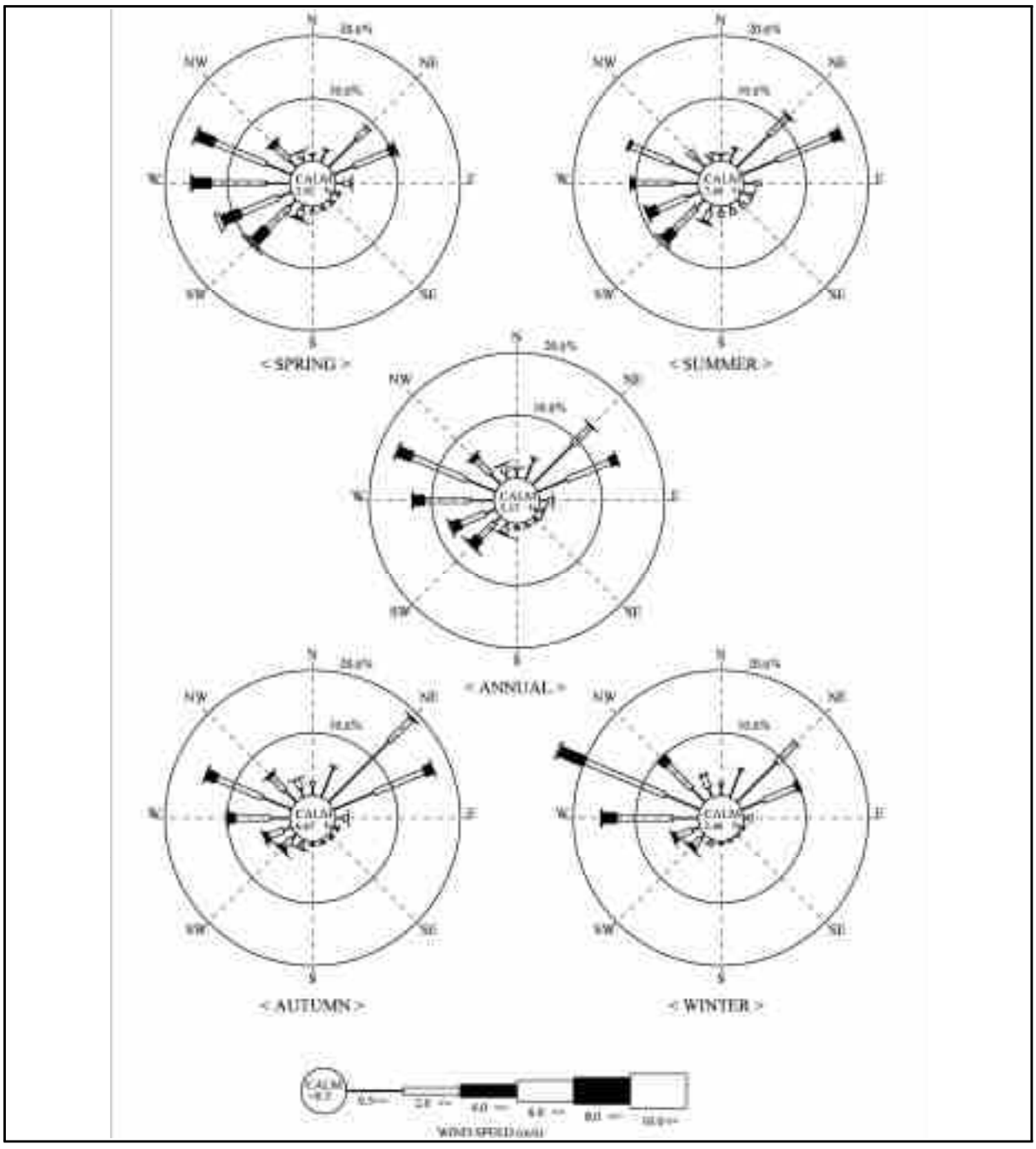
자료 : 기상연보(2020년), 기상청

(3) 최근 10년간(2011~2020년) 계급별 풍속에 의한 매시간풍향 관측 자료를 이용하여 16방위별 풍향의 발생빈도 및 풍속을 조사한 결과 주풍향은 서북서풍(WNW)으로 조사되었음

구분 \ 연도	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균
주풍향											
	WNW	WNW	W	WNW	WNW	NW	W	WNW	WNW	W	WNW
풍속 (m/s)											

자료 : 기상연보(2011년~2020년), 기상청

[바람장미도]



나) 예측 및 저감방안

○ 사업대상지 및 주변지역은 특정한 바람의 변화를 야기하지 않는 지역이며, 사업시행으로 인한 급격한 변화는 없을 것으로 판단됨

○ 바람에 의해 차고 신선한 공기를 도심 내에 공급하고, 대기의 원활한 이동이 이루어질 수 있도록 건축물의 배치, 건축물의 간격 등을 적절하게 조절할 계획임

○ 신선한 공기는 녹지면에서 발생하며, 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 공원조성 및 조경계획을 세우고, 충분한 녹지공간을 조성할 계획임

② 기후

○ 사업대상지가 위치한 서울지역 기상관측소의 10년간 기상자료를 분석하고, 대기질 예측에 활용하였음

▌ 기상관측지점 일람표

관 측 지 점	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서 울 (108)	37 °34 ′	126 °57 ′	85.5	86.2	1.5	10.0	0.6

주) H = 노장(기상관측계기를 설치하는 곳)의 해발높이

Hb = 수은 기압계의 해발높이 ht = 온도계의 지상높이

ha = 풍속계의 지상높이 hr = 우량계의 지상높이

○ 연평균 기온 12.88℃, 강수량 1,313.42mm, 상대습도 59.34%로 조사됨

▌ 연평균기상개황

년도	기 온(℃)			강수량 (mm)	상대습도 (%)
	평균최고기온	평균기온	최저기온		
2011년	16.42	12.03	8.43	2,039.3	59.7
2012년	16.74	12.21	8.46	1,646.3	56.6
2013년	16.87	12.49	8.73	1,403.8	60.0
2014년	18.27	13.35	9.3	808.9	62.8
2015년	18.67	13.56	9.3	792.1	60.0
2016년	18.54	13.56	9.42	991.7	59.2
2017년	18.08	13.0	8.78	1,233.2	57.8
2018년	17.88	12.93	8.78	1,284.1	57.5
2019년	18.52	13.53	9.25	891.3	56.8
2020년	17.90	13.20	9.40	1,651.1	63.0
평 균	17.79	12.99	8.99	1,274.18	59.34

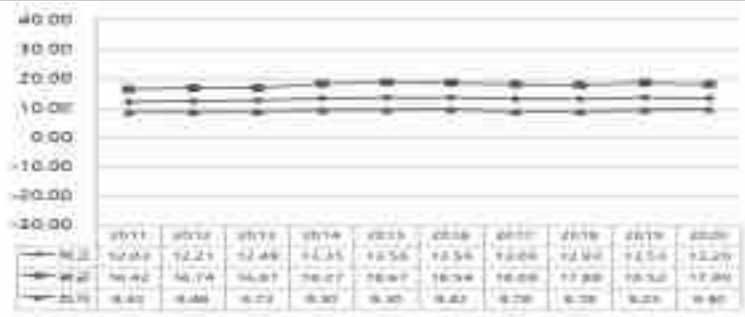
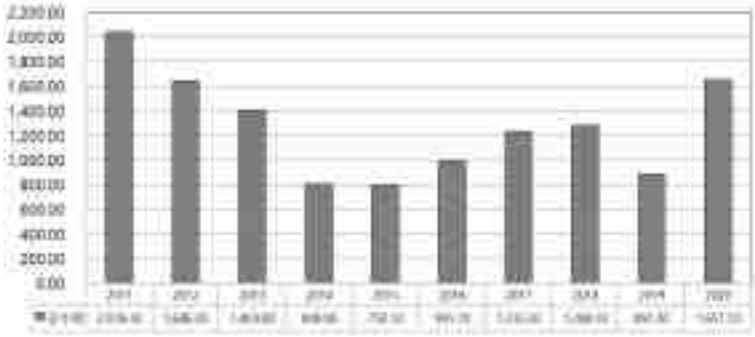
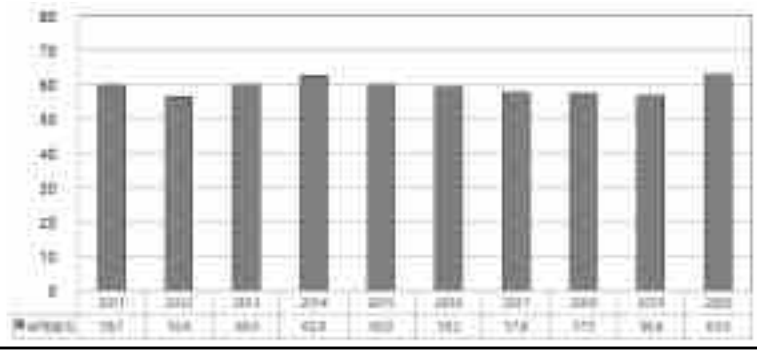
자료 : 기상연보(2011년~2020년), 기상청

▌ 월별기상개황

월별	기 온(℃)			강수량 (mm)	상대습도 (%)
	최고기온	평균기온	최저기온		
1월	1.6	11.9	-6.5	11.57	56.0
2월	2.5	15.6	-11.8	31.03	58.0
3월	7.7	20.6	-2.8	31.33	46.0
4월	11.1	23.8	1.9	82.91	50.0
5월	18.0	30.0	9.2	84.59	67.0
6월	23.9	35.4	14.8	121.59	68.0
7월	24.1	32.9	17.2	428.84	77.0
8월	26.5	34.5	21.5	238.18	85.0
9월	21.4	29.5	13.6	143.8	71.0
10월	14.3	23.6	3.2	58.14	61.0
11월	8.0	20.0	-3.6	54.31	64.0
12월	-0.3	11.4	-12.9	27.12	58.0
평 균	13.23	24.10	3.65	109.45	63.4

자료 : 기상연보(2020년), 기상청

▌ 연별 기상개황도

기온 (℃)	
강수량 (mm)	
상대습도 (%)	

○ 최근 10년간 현상일수는 맑음 106일, 흐림 94.9일, 결빙 107.0일로 조사되었음

▌ 현상일수

구분	맑음	흐림	결빙	눈	안개	서리	뇌전	강우	
								0.25mm	0.1mm
2011년	110.0	117.0	109.0	21.0	3.0	48.0	24.0	101	108.0
2012년	96.0	83.0	118.0	30.0	3.0	46.0	19.0	96	110.0
2013년	106.0	91.0	107.0	27.0	6.0	39.0	25.0	114	128.0
2014년	127.0	91.0	111.0	25.0	2.0	69.0	20.0	87	105.0
2015년	109.0	89.0	91.0	13.0	2.0	27.0	19.0	97	104.0
2016년	93.0	82.0	100.0	21.0	5.0	28.0	11.0	87	109.0
2017년	116.0	87.0	117.0	29.0	8.0	56.0	23.0	94	102.0
2018년	109.0	93.0	99.0	24.0	8.0	38.0	18.0	95	104.0
2019년	98.0	94.0	103.0	24.0	4.0	58.0	21.0	88	98.0
2020년	95.0	105.0	93.0	12.0	1.0	73.0	21.0		
평 균	106.0	94.9	107.0	24.5	61	43.2	21.5	98.2	110.4

자료 : 기상연보(2009년~2019년), 기상청

- 이하 여백 -

6 대기질·미세먼지 및 에너지

1) 현황

① 대기환경기준

○ 서울특별시 환경기본조례 제14조 관련 별표1의 환경기준을 적용함

▌ 대기환경기준

항 목	기 준	측 정 방 법
미세먼지 (PM-10)	연간평균치 50㎍/㎥ 이하 24시간평균치 100㎍/㎥ 이하	베타선흡수법 (β-Ray Absorption Method)
미세먼지 (PM-2.5)	연간평균치 15㎍/㎥ 이하 24시간평균치 35㎍/㎥ 이하	중량농도법 또는 이에 준하는 자동측정법
아황산가스 (SO_2)	연간평균치 0.01ppm 이하 24시간평균치 0.04ppm 이하 1시간평균치 0.12ppm 이하	자외선형광측정법 (Pulse U.V. Fluorescence Method)
이산화질소 (NO_2)	연간평균치 0.03ppm 이하 24시간평균치 0.06ppm 이하 1시간평균치 0.10ppm 이하	화학발광법 (Chemiluminescent Method)
일산화탄소 (CO)	8시간평균치 9ppm 이하 1시간평균치 25ppm 이하	비분산적외선분석법 (Non-Dispersive Infrared Method)
오 존 (O_3)	8시간평균치 0.06ppm 이하 1시간평균치 0.10ppm 이하	자외선광도법 (U.V.-Photometric Method)
납 (Pb)	연간평균치 0.5㎍/㎥ 이하	원자흡광광도법 (A-A Spectrophotometry)
벤젠	연간평균치 5㎍/㎥ 이하	가스크로마토그래프법

주) 1. 1시간 평균치는 999천분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 된다

2. 미세먼지(pm-10, pm-2.5)는 입자의 크기를 10㎛, 2.5㎛이하인 먼지를 말함

② 대기질 현황

○ 사업대상지 인근에 위치한 서대문구 측정소의 2020년 월별 측정자료를 조사한 결과, 연평균 PM-10의 농도는 33.33㎍/㎥로서 대기환경기준 100㎍/㎥(24hr기준) 이하로 조사되었음

■ 서대문구 측정소 대기질 현황

구 분	PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	O_3 (ppm)
1월	41	25	0.005	0.030	0.9	0.016
2월	40	29	0.004	0.028	0.8	0.020
3월	50	27	0.003	0.023	0.7	0.030
4월	50	21	0.003	0.015	0.5	0.039
5월	40	22	0.002	0.017	0.5	0.038
6월	34	18	0.002	0.016	0.5	0.047
7월	15	10	0.002	0.012	0.4	0.033
8월	14	9	0.002	0.010	0.3	0.021
9월	14	9	0.003	0.011	0.3	0.029
10월	30	17	0.003	0.019	0.5	0.026
11월	37	22	0.004	0.026	0.8	0.017
12월	35	23	0.006	0.030	0.7	0.015
평 균	33.33	19.33	0.003	0.020	0.58	0.028
기준(적용시간)	100.0(24hr)	100.0(24hr)	0.040(24hr)	0.060(24hr)	9.0(8hr)	0.060(8hr)

자료 : 대기환경월보, 2021, 환경부

2) 예측

① 공사시

○ 공사시 투입되는 건설장비의 가동 및 이동에 의해 대기오염물질이 발생될 것으로 예상되나, 기 시가지화된 지역이며, 본 사업의 특성상(재정비사업) 토공량이 극히 적어, 토사에 의한 미세먼지 배출량은 극히 미미할 것으로 판단되므로 예측을 생략함.

② 이용시

가) 난방연료 사용예측

○ 사업대상지의 난방연료는 LNG를 사용할 계획이며, 오염물질 배출량을 산정하기 위하여 시설물의 난방부하량 사용연료인 LNG의 발열량(10,500㎉/Nm³) 및 오염물질 배출계수를 적용하여 산정함.

○ 그 결과, 최대난방부하는 1,460,750.04㎉/hr이고, 연료사용량은 139.12Nm³/hr인 것으로 예측됨.

■ 난방부하량 적용공식

$Qmax = \frac{Qa \times A \times (20 - Ti) \times 1,000}{Qy \times 24 \times (0.45 - 0.01 \times F)}$	Qmax : 최대난방부하(㎉/hr) Qa : 단위면적당년간방부하(Mcal/㎡/yr) Qy : 년간난방도일(℃·day) F : 건물의 층수 A : 난방면적(㎡) Ti : 외기온도(℃)

■ 난방설계용 외기온도

도 시	외기온도(℃)	도 시	외기온도(℃)
서 울	-11.3	울 산	-7.0
인 천	-10.4	목 포	-4.7
수 원	-12.4	춘 천	-14.7
전 주	-8.7	강 릉	-7.9
광 주	-6.6	청 주	-12.1
대 구	-7.6	대 전	-10.3
부 산	-5.3	제 주	0.1

자료 : 건설교통부 고시 제 2008-5호 "[별표6] 난방장치의 용량계산을 위한 설계 외기온·습도"

■ 기준 연간난방도일 및 연간난방부하 상한값

구 분	해당 시·도	기준연간 난방도일 (℃·day)	연간난방부하 상한값(Mcal/㎡·yr)		
			5층 이하	6~10층	11층 이상
Ⅰ지역	서울, 경기, 인천, 충북, 강원	3,250	60	55	45
Ⅱ지역	충남, 전남, 전북, 경북, 경남, 대구, 부산	2,500	50	45	35
Ⅲ지역	제주	1,750	40	35	30

■ 시설물별 난방부하

층 수	연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	최대난방부하 (㎉/hr)	연료사용량 (N㎥/hr)
지하 5 ~ 26층 (26층 적용)	14,712.35 (지하층 면적 제외)	15,369.77	1,460,750.04	139.12

주) LNG 발열량 : 10,500kcal/N㎥적용

3) 저감방안

① 공사시

가) 주기적인 살수실시

○ 먼지 발생 억제대책인 살수는 물이 갖고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 방지하는 방법으로 가장 경제적이고 효율적인 방법으로 건축물 철거 시 살수를 병행하도록 함

나) 차량운행속도 제한 및 덮개사용

○ 공사차량 적치물의 흘림 또는 비산이 야기될 수 있으므로 공사차량은 시속 20㎞ 이하로 운행할 계획이며 운행속도 20㎞/hr 이하로 제한 할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있음

○ 공사차량 적치물에 대한 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 하며, 적재함 상단으로부터 수평 5㎝ 이하까지만 적

다) 세륜 및 세차시설의 설치

○ 공사장 유·출입 차량의 바퀴 및 차체에 부착된 토사나 미토를 제거하기 위하여 공사차량의 유출입이 예상되는 지역에 세륜 측면 살수시설을 설치하여 공사차량으로 인한 비산먼지의 영향을 최소화할 계획임

[세륜 및 세차시설(예시)]

세륜·세차시설 정면 모습	앞바퀴 세륜 장면	뒷바퀴 세륜 장면
		

라) 방진벽 및 방진망 설치

○ 철거시 발생되는 미세먼지와 소음 및 미관상으로 미치는 영향을 최소화하기 위해 방진벽 설치

○ 방진망의 효과는 개구율이 55%인 이동식 방진망을 설치할 경우 풍속 3∽5m/sec의 풍속 감소 효과는 약 20∽30%이며, 먼지 발생률을 약 50%까지 줄일 수 있음

[방진벽 및 방진망설치(예시)]



② 이용시

○ 청정연료 등의 사용에 관한 고시(환경부고시 제2007-180호)’에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용하며, 난방사용연료로 도시가스(LNG)를 계획하고 설계단계에 에너지 절약형 단지건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련토록 할 계획임

○ 또한 실용 가능한 에너지 절감형 계획과 설계기법을 반영하고, 단열재 설치기준에 준해 계획하여 열손실을 최소화할 계획임

○ 온실가스 저감대책 수립·시행할 계획임

.

(1) 저탄소 녹색성장에 부합하는 계획수립

(2) 신재생에너지의 사용 적극 도입 및 빛, 바람 등 자연에너지의 활용 적극 고려

(3) 자원의 절약과 폐기물 발생을 최소화하기 위한 운영계획 수립

(4) 자연환경을 최대한 보존하되, 개발이 불가피한 경우 환경훼손 최소화 및 흡수원으로써의 생태공간 최대한 확보

(5) 자동차 운행시 경제적 속도(60~70km)를 유지

(6) 저감방안 예시

- 에너지 절약 가로시설물 설치 : 태양광, 풍력 등을 활용한 신재생에너지 설비 또는 LED(발광다이오드) 조명 등의 에너지절약 설비 도입
- 에너지 절약 건축물 설치 : 건물옥상 및 벽면녹화를 통하여 열손실 최소화
- 토지이용 : 열 완충공간을 계획하여 에너지이용 효율을 극대화 하고, 건물 내부는 통풍대를 계획하여 자연채광과 통풍 유도
- 녹지계획 : 식재계획 수립 시 탄소흡착 및 상쇄효과를 높이기 위해 상수리나무, 신갈나무 등 탄소흡착 및 고정효과가 높은 수종 적극 활용
- 건축계획 : 지하수 함양 및 우수 외부유출 억제를 극대화하기 위하여 보행자 및 자전거도로, 광장, 주차장, 공원, 휴게공간 등은 가급적 공극이 있는 투수성 포장 적용

7 친환경적 자연순환

1) 현황

① 생활폐기물, 분뇨의 발생 및 처리

○ 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 17.63㎢ 전체이며, 생활폐기물 발생량은 총 256.6ton/일로 1인 1일 평균 0.79kg/인·일 발생하는 것으로 조사됨

▌ 생활폐기물 발생 및 처리현황

구분	생활폐기물 관리구역		발 생 량 (ton/일)	1인1일 평균발생량 (㎏/인·일)
	면적(㎢)	인구(인)		
서대문구	17.63	322,952	256.6	0.794

자료 : 2020 전국폐기물발생및처리현황, 환경부

○ 총 분뇨 발생은 328㎥/일로 100% 처리되며, 1인 1일 평균 1.01L/인·일이 발생하는 것으로 조사됨

▌ 분뇨 발생 및 처리현황

구분	수거대상 인구(명)	분뇨발생량(㎥/일)			1인1일 평균발생량 (L/인·일)
		계	수거식	정화조, 오수처리, 오니	
서대문구	322,952	328	1	328	1.01

자료 : 서대문구 통계연보, 2021

○ 생활폐기물 총 처리량은 93,661.3ton/일이며, 그 중 재활용이 31,424.5ton/일(33.6%)인 것으로 조사됨

▌ 생활폐기물 성상별 발생 및 처리현황

구 분	발생량 및 처리현황		총 계	가연성	불연성	기타	재활용품	남은음식물
서대문구	발생량(ton/일)		93,661.3	37,510.6	2,485.6	84.4	31,424.5	22,156.2
	처리 방법	매립	11,300.2	10,575.7	700.7	23.8	-	-
		소각	28,780.4	26,934.9	1,784.9	60.6	-	-
		재활용	53,580.7	-	-	-	31,424.5	22,156.2

자료 : 2020 전국폐기물발생및처리현황, 환경부

② 생활폐기물 매립시설 현황

○ 발생한 생활폐기물은 인천시에 위치한 수도권매립지에 매립하는 것으로 조사됨

■ **매립시설 현황**

구분	위치	총매립지 면적(㎡)	총매립 용량(㎥)	잔여매립 가능량(㎥)	사용기간(년)
수도권 매립지	인천시 서구 백석동 58	15,329,344	289,329,000	136,009,463	1989~종료시

자료 : 2019 전국폐기물발생및처리현황, 환경부

③ 생활폐기물 소각시설 현황

○ 서대문구에는 시설용량 750톤/일(소각방식 화격자식, 운영방식 연속식)인 소각시설이 운영 중인 것으로 조사되었음.

위치	시설용량(톤/일)	소각방식	운영방식	2018년 처리량(톤)
하늘공원로 86	750	화격자식	연속식	180,002

자료 : 2019 전국폐기물발생및처리현황, 환경부

2) 예측

① 공사시

가) 현장 근로자에 의한 생활폐기물 및 분뇨발생량

○ 공사시 투입인부에 의한 생활폐기물은 40.0kg/일, 분뇨는 41.5L/일이 발생할 것으로 예측됨

■ **공사시 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정**

구 분	현장 근로자	원단위	발생량	비 고
생활폐기물	50인	0.80㎏/인·일	40.0㎏/일	-
분 뇨		0.83L/인·일	41.5L/일	-

나) 투입장비에 의한 폐유발생량

○ 공사시 투입 장비의 각종 윤활유 교체시 발생되는 폐유량은 장비에 따른 교체 주기와 오일발생량을 고려하여 산정한 결과 총 9.86L/일의 폐유발생이 예상됨

■ **폐유발생량 산정공식**

► 폐유 발생량 (L/일) = 1대당 연료 사용량 × 투입장비대수 × 1일 작업시간 × 잡품비 × 10%

■ 장비별 폐유발생량 산정

공종	장비명	대수	규격(ton)	연료사용량 (L/hr/대)	잡품비 (주연료의%)	폐유발생량 (L/일)
공사시	덤프트럭	1	15.0	15.9	38	4.83
	불도저	1	10.0	12.5	16	1.60
	백호우	1	1.0	19.5	22	3.43
	소계	3	-	-	-	9.86

자료 : 2002년 환경영향평가 항목 및 범위 등에 관한 기술적 방법 연구, 2002, 한국환경정책평가연구원

주) 작업 시간은 1일 8시간 작업 기준으로 산출함

다) 건설폐기물 발생량

(1) 신축 대상 건축물 현황

○ 신축 건축물의 연면적은 총 25,731.96㎡로 계획됨

■ 신축건축물 연면적 계획

구 분	연면적(㎡)	비 고
주거용	20,303.02	아파트
비주거용	5,428.94	판매·근생시설, 사회복지시설
계	25,731.96	

(2) 건축 폐기물 발생량

○ 신축 시 1,385.19ton의 폐기물이 발생될 것으로 예측됨

■ 건설폐기물 단위면적당 발생량 원단위 (단위 : ton/㎡)

구 분			폐 콘크리트류	폐 금속	폐 보드류	폐 목재류	폐합성 수지류	혼합폐기물	합 계
건축물 해체시	주거용	단독주택	1.3321	0.0010	-	0.0968	0.0263	0.2030	1.6792
		아파트	1.4770	0.0655	-	0.0150	0.0261	0.1637	1.7993
건축물 신축시	주거용	단독주택	0.03200	-	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653	0.04378
		아파트	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874	0.05150
	비주거용	철근콘크리트조	0.04888	-	0.00117	0.00141	0.00445	0.00664	0.06255
		철 골 조	0.02920	-	0.00117	0.00071	0.00167	0.00353	0.03628
		철골철근콘크리트조	0.04087	-	0.00117	0.00128	0.00167	0.00418	0.04917

자료 : 2021 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원

[주] ① 폐콘크리트류에는 폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 폐벽돌, 폐기와 등이 포함되어 있다.

② 폐금속류는 구조물을 구성하는 철골량이 포함되어 있으며, 철골량은 실측에 의하여 별도 산정할 수 있다.

③ 지반 안정화를 위하여 파일 시공을 실시할 경우 (연면적/건축면적)이 20 미만일 경우 15%, 20을 초과할 경우 20%이내에서 폐 콘크리트 수량을 증가할 수 있다.

④ 폐기물관리법 및 건설기술진흥법에 따른 공사현장 환경시설 중 진출입로에 세륜 시설을 설치할

경우 개소당 3% 이내에서 폐콘크리트의 수량을 증가 할 수 있다. ⑤ 건축물의 특성, 시공방법 및 공사현장의 여건에 따라 조정하여 사용한다.

▌ 건설폐기물 발생량

구 분		건축연면적(㎡)	발생량(ton)	비 고
신축시	주거용	20,303.02	1,045.61	
	비주거용	5,428.95	339.58	
	계	25,731.96	1,385.19	

② 이용시

가) 생활폐기물의 발생

○ 본 사업은 공동주택 132세대, 근린생활시설 등을 설치하는 사업으로 이용 시 생활폐기물의 발생이 예상됨.

3) 저감방안

① 공사시

가) 생활폐기물 및 분뇨

○ 현장 근로자에 의해 발생하는 생활폐기물은 가연성, 비가연성, 재활용으로 구분하고, 분리수거함을 설치하여 분리 수집한 뒤 재활용이 가능한 폐기물은 최대한 재활용 후 관내 처리업체에 위탁처리 할 계획임

○ 또한 분뇨 발생은 공사현장 내 이동식 화장실 설치 후 전량 위탁처리토록 할 계획임

나) 투입장비에 의해 배출되는 폐유

○ 가능한 한 차량의 정비는 인근 정비업소를 이용하도록 하며, 불가피하게 작업장 내에서 이루어질 경우, 일정한 장소에서 정비토록하며, 정비시 바닥에 매트를 깔아 유류의 토양침투를 억제토록 할 것임

다) 건설폐기물 발생 최소화 계획

(1) 분리배출계획

○ 철거 시 발생하는 건설폐기물은 철거 전에 재활용이 가능한 품목을 우선 분리수거토록 하여 건설폐기물 발생량을 최소화 할 계획임

○ 건물 내에 방치 가능한 폐가전제품·폐가구 등 대형 생활폐기물은 건물주 또는 거주주민 등으로 하여금

지자체 조례에 따라 이주하기 전까지 처리를 완료하도록 조치함

○ 건축물 철거 전 건축물 내부의 적치물 및 내·외 수장재를 수거

- 건축물 내부의 가구 및 적치물 수거
- 장판, 창문(문), 섬유류 및 건물로부터 분리할 수 있는 수장재 수거
- 기타 생활폐기물로서 분류가 가능한 폐기물 수거

○ 건축물 철거 후 철근 및 목재에 붙어있는 이물질(콘크리트, 철재류 등)은 가능한 모두 제거

○ 이물질의 분리가 불가능한 폐재류는 별도 보관

○ 보관개시일로부터 90일을 초과하여 보관하지 않도록 하고, 건설공사가 완료된 후 건설현장에 보관하지 않도록 함

(2) 처리계획

○ '건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률(시행 2008.12.31)'과 '폐기물 관리법 시행령 제7조 폐기물이 처리기준' 등을 준수하여 적법하게 처리하고, 지장물 해체시 발생되는 잔여폐기물이 무단으로 방치투기 되거나 노천소각되어 2차 오염을 유발하는 일이 없도록 하기 위해 현장 재활용 '폐기물 관리법 시행령 제10조'에 의거 허가받은 폐기물처리 전문업체에 전량 위탁할 계획

○ 재활용 이외의 폐기물의 위탁처리 시 다음사항을 준수하여 위탁할 계획임

- 철거 전 석면함유 검사 등을 실시하여 건축물 해체 과정 중 발생할 경우 관계법령에 의거하여 전문 위탁처리업체를 선정하여 처리할 계획
- 위탁처리 하고자 하는 폐기물의 종류·성상, 취급시의 주의 사항, 처리방법, 기타 수집운반 및 처리에 관하여 필요한 사항을 미리 수탁자에게 통보함
- 위탁하고자 하는 폐기물의 성분 및 양을 참작하여 수탁자의 처리시설 용량·성능, 시설의 종류 등 처리능력을 확인한 후 위탁처리업체를 선정함

(3) 석면처리계획

○ 석면조사

- 석면관리의 주된 요소는 석면사전조사, 석면해체 및 제거, 공기 중 석면 농도 측정, 석면 폐기물 처리 등으로 요약 할 수 있다. 따라서, 석면 조사의 목적은 건축물에 사용된 석면을 안전하게 관리하고 제거하기 위한 지침을 제공함으로써 석면으로부터 국민의 건강을 보호하고자 함
- '산업안전보건법 시행령 제30조 3의 2항'에 근거하여 사업부지내의 건축물에 석면함유를 조사 한 후 그 결과를 보고하도록 규정하고 있는 바, 이에 대한 규정에 순응하기 위해 해체·철거하려는 사업부지내 건축물에 대한 석면조사를 '시행령 제30조 4'에 해당하는 전문조사기관을 통하여 건축물 철거 전 기존건축물의 석면함유 유무를 조사할 계획임.

○ 해체·철거

- 석면조사기관에 의한 석면조사 후 일정 함유량과 면적 이상의 석면이 함유되어 있는 경우 '산업안전보건법 시행령 제30조 7'에 따라 석면해체·제거업자를 통하여 위탁처리 하도록 되어 있으며 '시행령 제30조 8'에 해당하는 전문 해체·제거업자를 통하여 석면해체 작업을 실시할 계획이며, 다음과 같은 사항을 준수하도록 하겠음.

○ 석면함유 설비 또는 자재는 제거 전에 충분히 습윤화 하여야하고, 작업 중에도 습윤성이 지속적으로 유지되도록 하겠음.

○ 석면 해체·제거 작업장은 불침투성 폴리에틸렌 시트 등을 이용하여 완전히 밀폐, 격리시키겠음.

○ 석면 해체·제거 작업장은 작업기간 동안 음압을 유지시키며, 이를 위해 사용되는 음압기에는 고성능 HEPA필터를 장착시키겠음.(※ HEPA필터란 0.3㎛입자를 99.7% 제거할 수 있는 고효율 필터)

○ 음압기와 그에 장착되는 HEPA필터는 그 성능이 검증된 것을 사용하겠음.

○ 석면 해체·제거 작업이 진행되는 동안에는 매일 주변 대기 중 석면농도를 측정하여 작업장의 밀폐 및 석면 누출 여부를 확인하겠음.

○ 석면을 해체·제거한 후에 작업장은 고성능 HEPA필터가 장착된 진공청소기를 이용하거나 습윤청소를 하여 석면분진을 완전히 제거하겠음.

○ 석면 해체·제거에 관한 기타사항은 노동부의 '석면 해체·제거 작업지침'에 따르겠음.

○ 석면 해체·제거 작업과 청소가 끝난 후에는 작업장의 석면 농도를 측정하여 0.01개/cc 이하임을 확인하겠음.



석면 해체·제거 작업 모습

○ 공기 중 석면농도 측정

- 산업안전보건법 제38조의5(석면농도기준의 준수)에 의거 석면해체·제거업자로 하여금 작업 후 공기 중 석면농도를 노동부령이 정하는 기준이하(0.01개/cc)가 되도록 하고, 석면농도측정 결과 등 증빙서류를 건축물 등 철거·해체자와 노동부장관에게 제출토록 하겠음. 또한 석면농도 기준을 초과한 경우 건축물 등 철거·해체자는 해당 건축물이나 설비를 해체·철거하지 못하도록 지시할 것이며, 다음과 같은 사항을 준수하도록 하겠음.

○ 산업안전보건법 시행규칙 제80조의11(석면농도의 측정방법)에 의거 하여 조사하겠음
○ 석면해체· 제거작업장 내의 작업이 완료된 상태를 확인한 후 공기가 건조한 상태에서 측정하겠음.
○ 작업장 내에 침전된 분진을 비산(飛散)시킨 후 측정하겠음.
○ 시료채취기를 작업이 이루어진 장소에 고정하여 공기 중 입자상 물질을 채취하는 지역 시료채취방법으로 측정하겠음.
○ 석면 폐기물 처리계획

- 또한 해체·철거 후 '폐기물관리법 시행규칙 별표5(폐기물의 수집·운반·보관·처리에 관한 구체적 기준 및 방법 등)' 에 따라 지정폐기물 전문처리업체에 위탁처리 할 계획이며 다음과 같은 사항을 준수하겠음.

○ 석면 해체·제거 작업 시 발생한 폐석면 또는 석면에 오염된 모든 폐기물은 습윤화 한 후 폐기물관리법」에 따라 적정하게 처리할 것이며, 재사용 하지 않겠음.
○ 음압기 및 청소기에 사용된 필터는 폐석면으로 분류·처리 하겠으며, 재사용하지 않겠음.
○ 발생된 폐석면 등은 폴리에틸렌 시트로 2중 포장한 후 적당한 용기에 보관하겠음.
○ 폐석면 등을 운반·반출할 때에는 석면이 비산되지 않도록 습윤작업을 실시하고 운반차 덮개 설치 등 필요한 조치를 강구함.



석면 폐기물 처리 작업 모습

■ **건설폐기물 종류별 처리방법**

구 분		처리방법
건설폐재류	폐콘크리트, 폐아스팔트콘크리트, 폐벽돌, 폐블럭, 폐기와,건설폐토석	· 중간처리업자에 의한 재활용(순환골재) · 재활용신고를 한 자에 의한 재활용 (폐아스팔트콘크리트는 가급적 재생아스콘 생산시설에서 재활용) · 재활용이 불가능할 경우 매립처리
가연성폐기물	폐목재, 폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지	· 재활용하고, 재활용이 불가능한 경우 소각이 가능하면 소각, 불가능하면 매립
불연성폐기물	폐금속류, 폐유리	· 재활용하고, 재활용이 불가능하면 매립처리
건설오니		· 재활용하고, 재활용하지 아니하는 건설오니는 수분함량 85% 이하로 탈수, 건조 후 매립처리
폐타일 및 폐도자기, 폐보드류		· 중간처리업자에 의한 재활용(순환골재) · 재활용이 불가능한 경우 소각이 가능하면 소각처리, 소각이 불가능하면 매립처리
폐판넬		· 내부마감재의 종류에 따라 동일한 용도로 재활용 · 재활용이 불가능한 폐기물 중 소각이 가능하면 소각처리, 소각이 불가능하면 매립처리
혼합건설폐기물	건설폐재류 포함	· 건설폐재류의 처리방법에 따라 처리 · 우선 중간처리(재활용 또는 파쇄·분쇄) 하며, 그 외 재활용 또는 소각·매립처리
	가연성	· 가연성폐기물의 처리방법에 따라 처리 · 우선 중간처리(재활용 또는 소각) 하며, 그 외 불연성폐기물은 매립처리
	불연성	· 불연성폐기물의 처리방법에 따라 처리 · 우선 중간처리(재활용 또는 파쇄·분쇄)하며, 그 외 가연성 또는 불연성 폐기물은 재활용 또는 소각·매립처리

자료 : 건설폐기물 재활용촉진 관련 규정 및 민원사례집, 2008, 환경부

② 이용시

○ 서울시 폐기물관리조례(제4588호, 07.12.26)'에 따라 이용시 발생하는 생활폐기물은 가연성, 불연성, 재활용으로 구분하고, 분리수거함을 설치하여 분리·수집한 뒤 처리할 계획임

■ **폐기물의 성상별 처리방안**

구 분		처 리 방 안
가 연 성	종이류, 플라스틱류, 목재류, 비닐류	재활용, 위탁처리
	음식물류	재활용(퇴비화 등)
	기타(태울 수 있는 것)	위탁처리
불 연 성	금속류, 유리류, 기타(태울 수 없는 것)	재활용, 매립

8 소음·진동

1) 현황

○ 사업대상지인 서대문구 홍제동 326-5지 일대는 북측으로 내부순환도로, 동측으로 통일로 등이 위치하고 있어, 통일로 및 내부순환도로를 지나는 차량에 의한 소음·진동이 발생하고 있음.

2) 예측

① 공사시

가) 소음예측

○ 점음원의 거리감쇠이론, 합성소음도 산출공식에 따라 소음영향을 예측함

▌ 합성소음도 산출공식

$$SPL_0 = 10 \times \log(A \times 10^{(spl_1/10)} + B \times 10^{(spl_2/10)} + ... + N \times 10^{(spl_n/10)})$$

SPL_0 : 합성 소음도(dB(A))
$A, B, ... N$: 각 장비의 투입대수
$SPL_{1,2,..n}$: 각 장비별 음압레벨(dB(A))

▌ 소음 거리감쇠 공식

$$SPL = SPL_0 - 20 \cdot \log(r/r_0)$$

SPL : 이격거리 r에서의 음압레벨(dB(A))
SPL_0 : 이격거리 r_0에서의 음압레벨(dB(A))
r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

○ 공사시 투입되는 건설장비의 가동에 따른 소음도를 산출한 결과, 약 90m 이내의 지점은 생활소음규제기준(공사장 65dB(A))을 초과하는 것으로 나타남

▌ 공사시 이격거리별 소음도

공 종	장비명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					30m	60m	90m	150m	200m
공사시	백호우	76.5	1	80.6	74.5	70.1	65.0	60.6	58.1
	불도저	75.8	1						
	덤프트럭	74.9	1						

자료 : 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

나) 진동예측

○ 점음원의 거리감쇠이론, 합성소음도 산출공식에 따라 진동영향을 예측함

■ **합성진동도 산출공식**

$$VL = 10 \times \log(A \times 10^{(VL_1/10)} + B \times 10^{(VL_2/10)} + ... + N \times 10^{(VL_n/10)})$$

VL : 합성 진동도(dB(V))
$A, B, ... N$: 각 장비의 투입대수
$VL_{1, 2, ..n}$: 각 장비별 진동레벨(dB(V))

[진동 거리감쇠 공식]

$$VL = VL_0 - 20 \cdot \log(\frac{r}{r_0})^n$$

여기서 VL : 음원으로부터 r_0 떨어진 지점에서의 진동도(dBV))
VL_0 : 예측지점에서의 진동도(dB(V))
r : 이격거리(m)
r_0 : 측정지점까지의 거리
n : 기하감쇠정수

○ 공사 시 투입되는 건설장비의 가동에 따른 합성진동도를 산출한 결과 55.5dB(V)로 예측되어 생활진동 규제기준(공사장 65dB(V))을 하회하는 것으로 예측됨

■ **공사시 이격거리별 진동도**

공 종	장비명	진동도	장비 대수	합 성 진동도	이격거리별 진동도(dB(V))				
					30m	60m	90m	150m	200m
공사시	백호우	39.9	1	55.5	45.8	40.9	38.1	34.5	32.4
	불도저	55.4	1						
	덤프트럭	33.3	1						

3) 저감방안

① 공사시

가) 작업시간 및 공사차량 관리

○ 장비가동시간은 주간(08:00~18:00) 시간대에만 국한하며, 야간작업은 지양

○ 공사차량의 주행속도를 공사장 내 진입로에서는 20㎞/hr 이하로 제한

○ 공사 시 정온시설에서 이격거리가 먼 곳에서부터 선작업 실시

나) 시공관리 및 환경관리

- ○ 「건설공사장 소음관리요령」을 준수하여 불필요한 소음발생 최소화
- ○ 공정별 장비의 효과적 분산투입과 연속작업을 지양
- ○ 정비불량에 의해 소음 및 진동이 발생하지 않도록 점검 및 정비를 수시로 실시
- ○ 저소음 건설장비 및 적정용량의 장비사용, 장비의 작업위치 또는 장비대수를 효율적으로 조정
- ○ 공사 시 지역주민에게 공사의 목적과 내용에 대해 설명하고, 협력을 얻을 수 있도록 함

다) 건축물 철거

- ○ 건축물 철거 시 주위의 정온시설과 거리가 먼 건축물부터 철거하고, 사업대상지의 중간지점에서부터 철거하여 철거대상건물이 자체적으로 방음벽 역할을 할 수 있도록 할 계획임

라) 가설방음판넬 설치

- ○ 공사 시 주변 정온시설과 사업장 등에 대한 소음 및 경관의 영향을 최소화하기 위하여 '소음진동관리법 시행규칙 제21조 6항 별표10'에 근거하여 가설방음판넬 설치를 계획함
  - 위치 : 사업대상지 외곽
  - 규격 : 최소 높이 3.0m, 조립식
  - 재질 : 공사장 전면부에 흡음재 부착
  - 시기 : 공사 착공시

② 이용시

- ○ 도로에 의한 소음영향이 있는 쪽의 창문에 기밀성 창호(이중창)를 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화할 계획임
- ○ 방음창은 창문의 형태와 문틈, 문짝의 설계에 따라 소음 저감효과가 다르나 '도로교통저감을 위한 종합대책에 관한 연구(Ⅰ), 국립환경연구원보'에 의하면 일반적으로 15dB(A) 정도의 저감효과가 있는 것으로 나타남

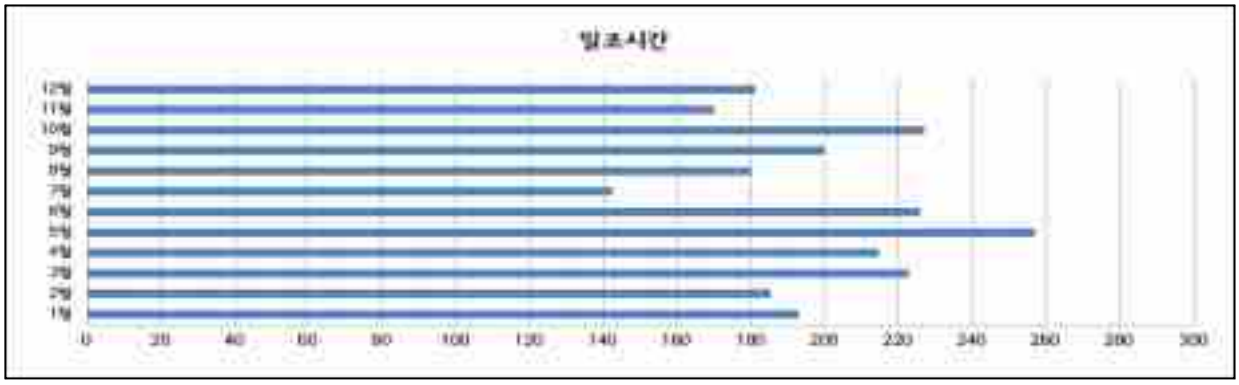
9 일조

1) 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울지역의 기상자료를 분석한 결과 연 일조시간은 2,399.4hr이며, 계절별 평균 일조시간은 봄이 231.53hr로 가장 크고, 가을이 198.98hr, 겨울이 186.47hr, 여름이 182.81hr로 나타났음.

▮ 계절별 및 월별 일조시간

구분	봄			여름			가을			겨울		
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
일조시간(hr)	222.86	214.75	256.99	225.94	142.61	179.89	199.79	227.15	170.00	181.14	192.91	185.37
	평균 : 231.53			평균 : 182.81			평균 : 198.98			평균 : 186.47		



자료 : 기상연보(2010년~2019년), 기상청

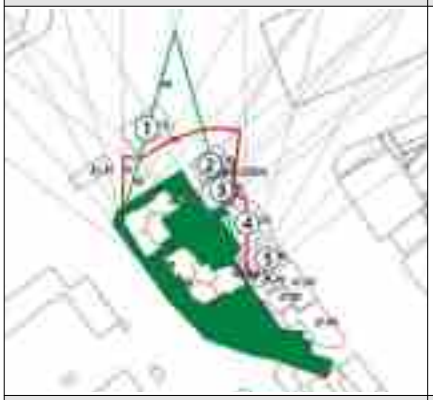
2) 예측

○ 본 사업대상지의 건축물을 일조권에 영향이 최소화되도록 배치할 계획이며 서울특별시 건축조례 제29조 「일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한」 규정에 따라 이격거리를 확보한 후 건축하도록 함으로써 주변의 일조장해에 대한 영향은 미미할 것으로 판단됨.

○ 반경 300m 이내에 위치한 인왕초등학교, 홍제성당유치원 등은 대상지 동측에 위치하여 일조장해에 대한 영향은 미미할 것으로 판단되나, 학습환경보호에 관한 계획 수립시 정밀한 일조권 검토가 이루어지도록 할 것임.

3) 일조 분석

위치도



일조분석

구 분	총 일조시간	연속 일조시간	총 4시간 만족 여부	연속 2시간 만족 여부	수인한도 만족 여부
1	04:50	02:01	O	O	O
2	03:10	02:00	X	O	O
3	03:34	02:01	X	O	O
4	04:12	03:12	O	O	O
5	04:12	03:12	O	O	O

08:00



09:00



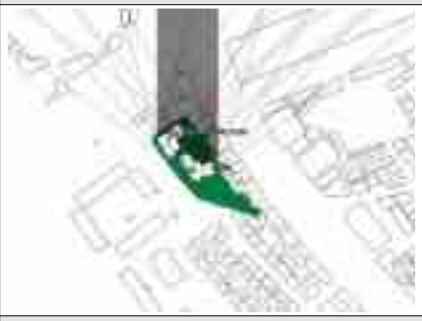
10:00



11:00



12:00



13:00



14:00



15:00



16:00



4) 저감방안

○ 각 대지의 채광, 인접주택과의 관계 등은 고려하고, 공동주택 건축물 축조시 건축법에 따라 건축물의 높이 제한 규정을 준수하여 공동주택의 배치 및 인접대지 경계선과의 이격거리를 계획함으로써 일조장해에 대한 영향을 최소화 할 수 있을 것으로 판단됨

○ 건축물의 높이는 도시의 스카이라인을 구성하며 단지 내의 공간감, 방향성 등을 제공하는 매우 중요한 규제요소이므로 건물의 높이를 위치별로 지정함으로써 조화로운 형성을 유도할 계획임

○ 건축법에 의해 아파트 등 고층건물의 입지시 일조권 확보는 중요한 요소이므로 건축물로 인한 일조권의 확보를 위해 도로를 경계로 인접대지로부터 이격거리를 설정, 획일적인 평형배치를 지양하고 변화있는 공감이 되도록 유도할 계획임

○ 또한 건물길이를 일조, 통풍, 공간감, 일간척도 등을 고려하여 건축물층수에 따른 기준을 설정하여 판상형의 거대한 건물군이 되지 않도록 할 계획임

▌ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정

건축법 시행령 제86조	서울시 건축조례 제35조
제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다	제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배

Ⅳ 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오톱	4등급/20%	○	·개별비오톱유형 평가는 평가제외등급 ·비오톱유형평가 3,4등급 지역	·자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 ·시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재	
생태네트워크	녹지면적을 최대한확보	○	·인접공원과의 연계성검토	·공공보행축 확보	
동·식물상	생태계에 미치는 영향저감	×	·대상지는 도심 시가지로 현존량은 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
자연환경자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향 최소화	×	·대상지에는생태, 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
토지이용	주변지역의 토지이용에 미치는 영향 최소화	○	·대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어짐으로 인근지역의 직접적인 영향범주에 있지않으나 일부 유출 오염이 발생될 수 있음	·공사시 방진망, 교통통제 등 토지이용 생활환경의 영향 최소화	
토양	토양오염 최소화	○	·공사시 유출유류 및 토사발생	·진출입부 세륜,세차시설 설치	
지형·지질	지형변동 최소화	○	·불투수토양포장도 대부분 30%이상~90%미만 지역임 ·인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절·성토량 발생예상	·무리한 정지계획 지양 ·현지형을 최대한 이용 ·적정녹지 계획으로 자연토양기능 상실 최소화	
물순환, 수리·수문	생태면적률 확보	○	·건축유형별 생태면적률 적용기준 준수	·건축유형별 생태면적률 적용기준 준수	
수질	오수발생 저감	○	·공사시 우수유출량 변동 및 토사유출 발생 ·공사인력에 의한 오수발생 ·공사장비에 의한 유류발생	·토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 ·가배수로 설치	
바람 및 미기후	기후변화 최소화	○	·기후현황 조사	·녹지공간 연계로 기후변화 최소화	
악취	악취물질 발생량 억제	×	·사업대상지의 영향권에는 악취배출시설이 없는 것으로 확인됨	해당사항없음	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
대기질·미세먼지	대기오염물질 발생억제	○	·공사시 토량이동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염 물질 발생예상 ·운영시 이용차량 증가에 따른 대기오염물질 증가가 예상되나, 그 영향은 극히 미미할 것으로 봄	·이동식방진망 설치, 공사장내 차량속도 제한, 주기적인 살수 시행 등	
온실가스	온실가스 배출감소 및 자체정화 최대화	○	·난방 및 취사, 사업시행으로 인한 온실가스 배출발생	·도시가스 사용계획 및 정화효율이 높은 조경식재	
친환경적 자원순환	폐기물처리	○	·공사시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨발생 ·공사장비 가동에 따른 폐유발생	·분리수거용기 및 간이화장실 설치 ·폐유정장소 설치	
에너지	에너지 효율 극대화	○	·주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	·에너지 절감설비 활용	
소음·진동	생활소음·진동 및 소음환경기준	○	·공사시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음발생	·공사장비 분산투입 ·가성방음판넬 설치 (높이5m)	
경관	경관자원과의 조화	○	·기존 건축물과 조화가 요구됨	·역세권 상업지역으로 개발여건을 고려하여 계획	
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	·서대문구에는 국립공원1개소, 자연공원3개소, 근린공원 6개소 등 총 500여개의 공원과 문화시설이 위치함	·대상지 내 조경녹지 및 광터를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공	
일조	수인한도 만족	△	·일조 시뮬레이션 결과, 일조수인한도를 모두 만족함	·인접대로 및 상업지역을 고려 적정 높이계획 수립	
보행친화공간	보행공간확보	○	·보행공간 확보요함	·공공보행통로 확보	
인구	인구현황	○	·인구현황 통계	·인구현황통계	
주거	주거 고려한 계획수립	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음	
산업	산업 고려한 계획수립	×	·해당사항 없음	·해당사항 없음	

○ 교통성 검토서

제 1 장 서 론

1.1 교통성 검토의 목적
1.2 분석범위
1.3 위치도
1.4 사업의 내용
1.5 건축개요

제 1 장 서 론

1-1 교통성 검토의 목적

○ 본 과업은 도시환경정비계획을 수립 정비구역 지정 신청 중인 사업으로 사업계획에 따른 유발교통수요를 사전에 예측·분석하고, 구역내 도로 폭원 및 주변 간선도로와의 접속부 처리계획 등 교통관련 제반사항을 검토하여 구역 개발시 효율적인 교통처리방안을 수립하는데 그 목적이 있다.

○ 또한, 개발구역 주변의 간선도로 및 영향권 내 교차로 분석 등을 수행하여 장래 목표년도별 소통수준 및 개발로 인한 영향정도의 사전예측에 따른 개선방안을 수립·제시함으로서 개발구역 주변의 간선도로 및 교차로에 미치는 교통상의 영향을 최소화 하고자 하였다.

1-2 분석범위

1-2-1 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 서대문구 홍제동 323-11번지 일대

○ 대지면적 : 2,282.20㎡

○ 사업지 주요 도로 및 주변 간선도로

1-2-2 시간적 범위

○ 기준연도 : 2022년

○ 완공연도 : 2025년

○ 목표연도 : 2026년(사업완공 후 1년)

1-2-3 내용적 범위

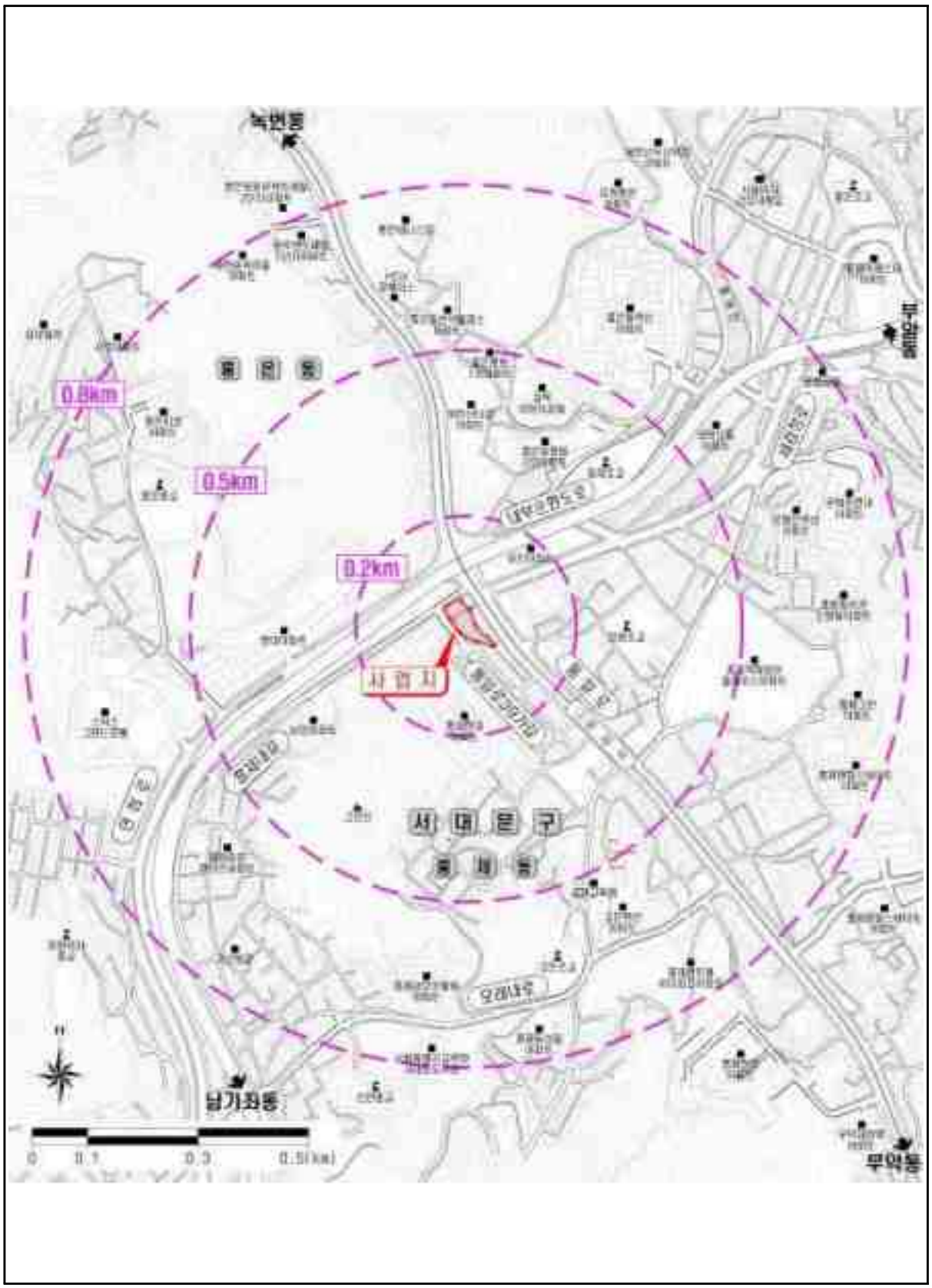
○ 일반사항

○ 교통현황조사

○ 교통여건분석

○ 교통계획

1-3 위치도



(그림) 위치도

1-4 사업의 내용

1-4-1 사업의 개요

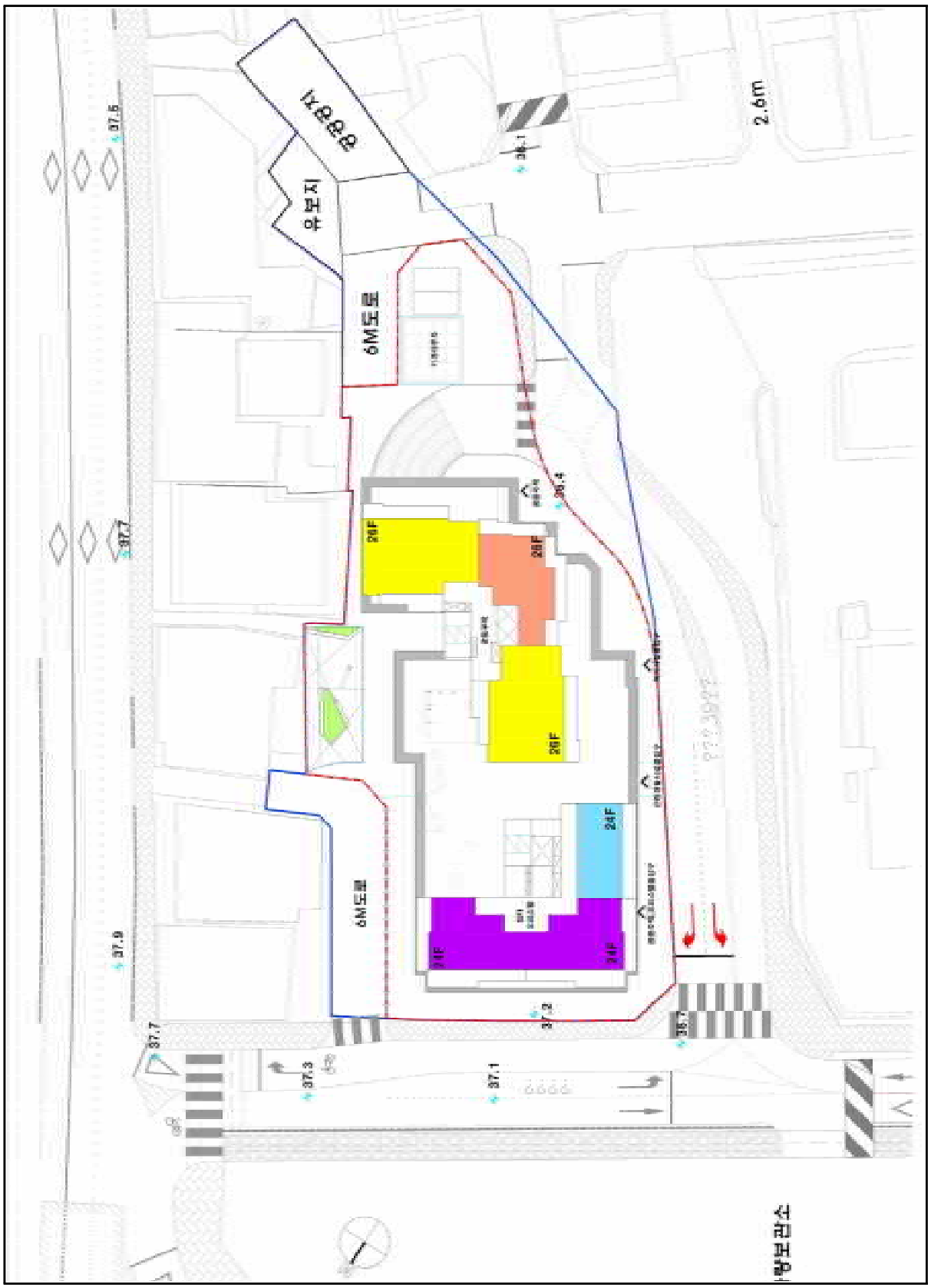
○ 본 사업지는 서울시 서대문구 홍제동 323-11번지 일대(홍제 재정비촉진지구 홍제2구역)에 도시환경정비사업으로서, 사업개요는 다음과 같다.

<표> 사업개요

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="8">홍제 재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 지 위 치</td><td colspan="8">서울시 서대문구 홍제동 323-11번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역지구</td><td colspan="8">일반상업지역, 2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 도</td><td colspan="8">공동주택, 오피스텔, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지면적</td><td>구 역 면 적</td><td colspan="8">3,069.00㎡</td></tr>
<tr><td>정비기반시설(도로)</td><td colspan="8">715.2㎡</td></tr>
<tr><td>시행면적</td><td colspan="8">2,282.20㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축규모</td><td>건축면적</td><td colspan="8">1,317.84㎡</td></tr>
<tr><td>연 면 적</td><td colspan="8">25,731.96㎡</td></tr>
<tr><td>건 폐 율</td><td colspan="8">57.74%</td></tr>
<tr><td>용 적 율</td><td colspan="8">699.54%</td></tr>
<tr><td>규 모</td><td colspan="8">지하2층~지상26층</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차규모</td><td>법정주차</td><td colspan="8">146대</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="8">162대(2026년 원단위법)</td></tr>
<tr><td>계획주차</td><td colspan="8">171대
- 법정주차대비 124.7%
- 주차수요대비(2026년 원단위법) 112.3%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">발 생 교 통 량</td><td rowspan="3">목표년도</td><td colspan="7">발생교통량(대/시, 대/일)</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합 계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지 및 주변가로 첨두시</td><td rowspan="2">2026년</td><td>9</td><td>39</td><td>6</td><td>12</td><td>15</td><td>51</td><td>66</td></tr>
<tr><td colspan="2">1일발생교통량</td><td>233</td><td>233</td><td>99</td><td>99</td><td>332</td><td>332</td><td>664</td></tr>
</table>

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

1-5 건축계획



(그림) 배치도

제 2 장 교통시설 현황분석

2.1 조사개요
2.2 가로망 현황
2.3 교통소통현황 및 분석
2.4 대중교통운행 및 보행현황
2.5 토지이용 현황
2.6 교통시설 설치계획 및 교통관련계획

제 2 장 교통현황분석

2-1 교통시설 및 교통소통 현황

2-1-1 조사개요

<표> 교통현황 조사개요

조사 항목		조사 내용	조사 범위	비 고
교통량 조사	교차로 교통량	○ 요일별·방향별·시간대별 조사 (6시간 조사) - 07:00 ~ 09:00, - 12:00 ~ 14:00, - 17:00 ~ 19:00	분석대상 교차로 (3개소)	방향별 시간대별 6개 차종 구분
	가 로 교통량	○ 요일별·방향별·시간대별 조사 (6시간 조사) - 07:00 ~ 09:00, - 12:00 ~ 14:00, - 17:00 ~ 19:00	과업노선 주변 2개소 지정	
주 변 지 역 개발계획조사		○ 과업대상 주변 개발계획	공간적 범위	문헌조사

2-1-2 가로망 현황

○ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측에 남북으로 지나는 통일로(폭원 35m, 왕복 6차로)가 있으며, 동서로 지나는 세검정로(폭원 25m, 왕복 4~5차로)가 위치하고 있다.

○ 가로망체계의 세부 현황은 다음 표와 같다.

<표> 주변지역 가로망 현황

구 분	가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
남북축	통일로	35	6
	통일로39가길	7.5~20m	양방통행~2
동서축	내부순환로	25	6
	연희로	25	6
	세검정로	25	4~5
	모래내길	14	2
	홍제내길	8~15	양방통행~2



(그림) 사업지 주변 가로망 현황도

2-1-3 교차로 기하구조 및 신호체계 운영현황

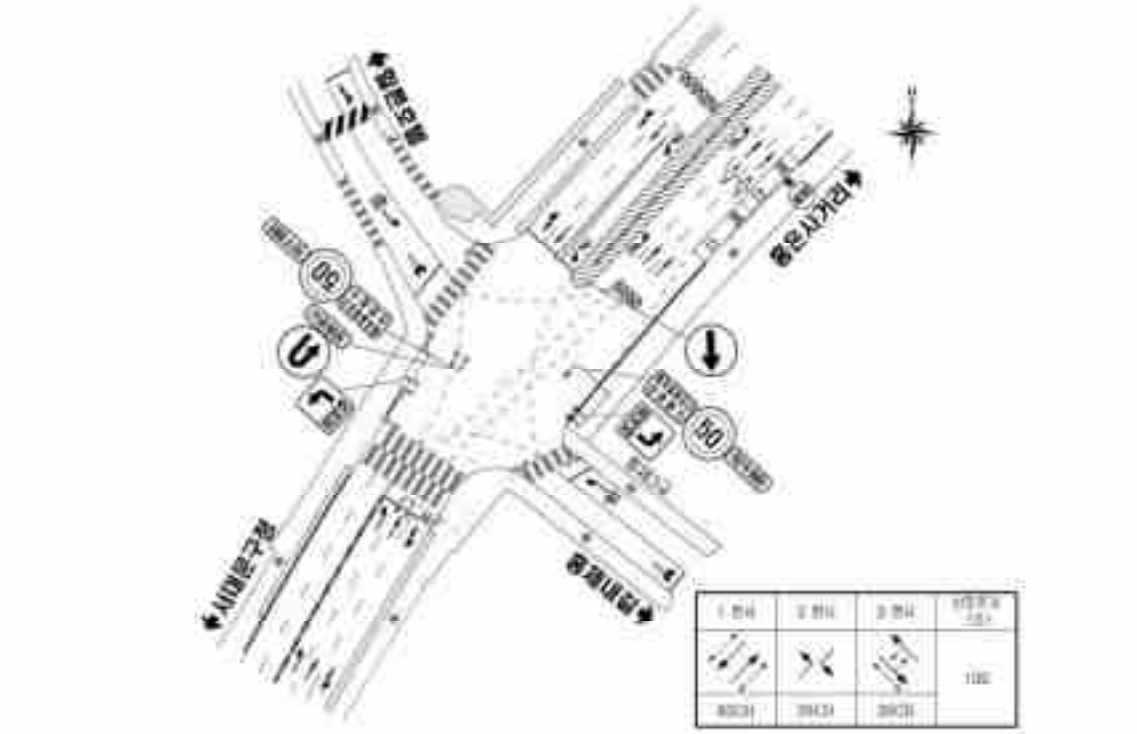
○ 본 과업에서는 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 3개의 교차로를 대상으로 기하구조 및 신호운영현황을 조사·분석하였다.

○ 분석대상 3개 교차로는 신호교차로로 운영되고 있으며, 신호교차로의 현시는 3현시~5현시, 주기는 130초~220초로 운영되는 것으로 조사되었다.

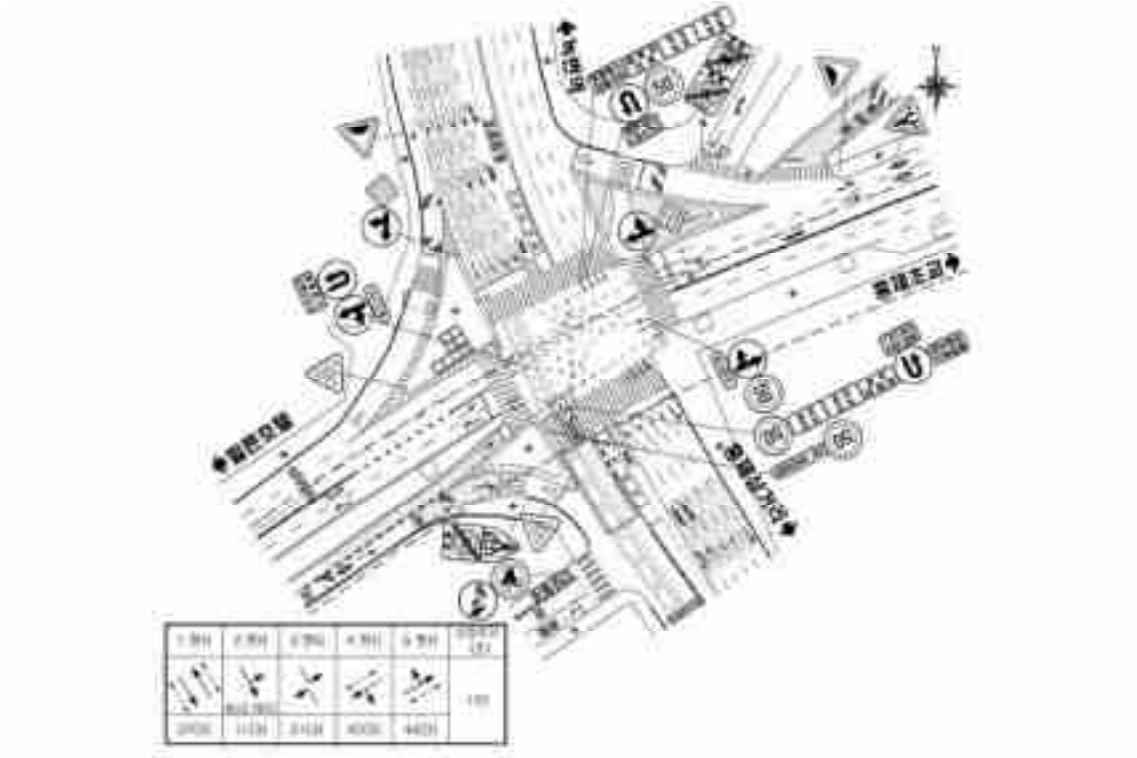


(그림) 분석대상교차로 Key-Map

교차로명	① 그랜드힐튼 호텔앞 사거리



교차로명	② 홍은사거리



교차로명	③ 홍제삼거리



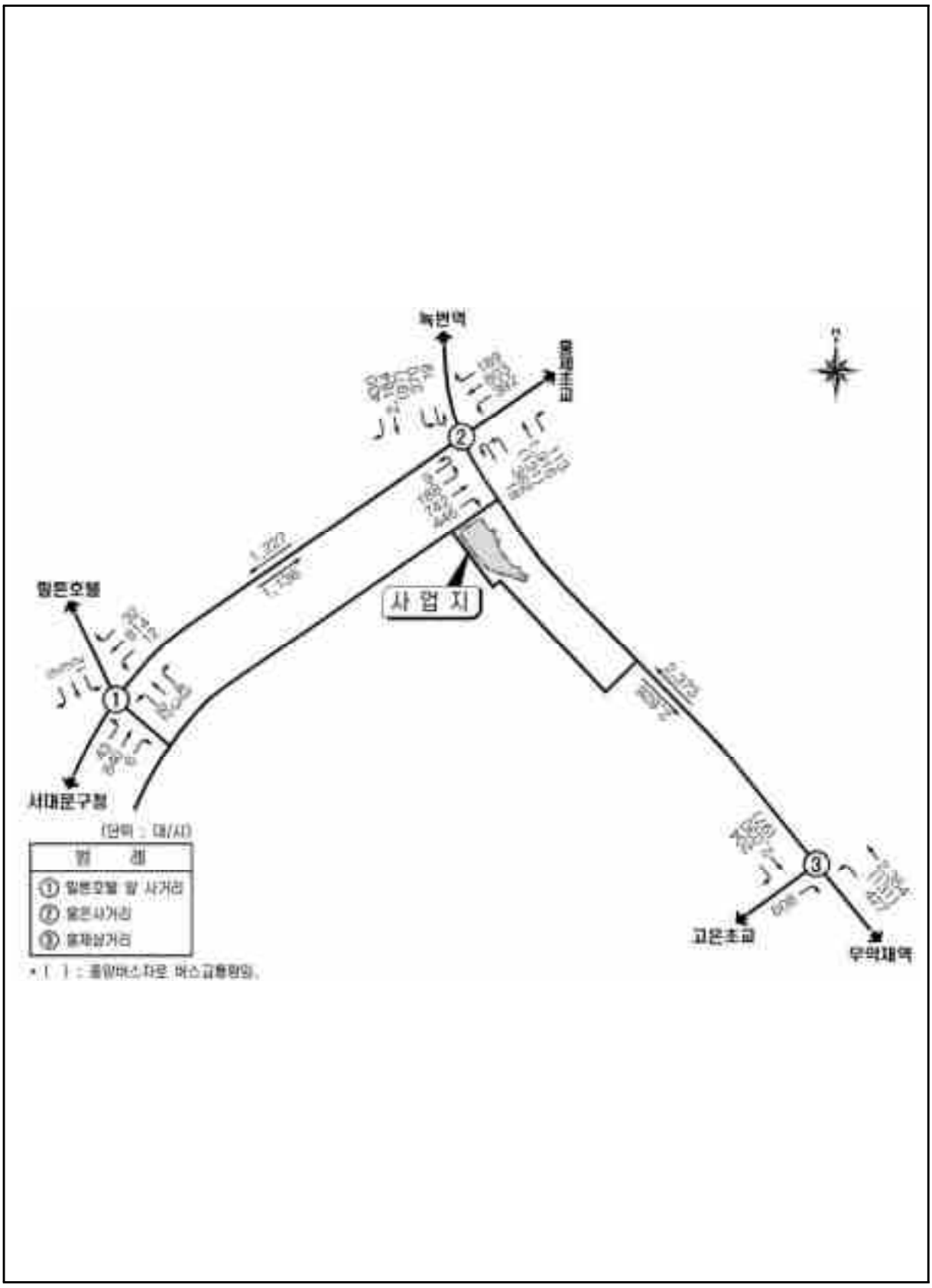
2-1-5 본선교통량 현황

○ 교　통　량 : 주어진 시간에 도로나 차로의 횡단면 또는 한 지점을 통과한 차량의 대수를 나타내면 조사단위는 1년, 1일, 1시간, 또는 몇 분 등임.

○ 교 통 류 율 : 1시간보다 짧은 간격, 보통 15분 동안에 도로나 차로의 횡단면 또는 한 지점을 통과한 차량 대수를 시간당 교통량으로 환산한 값이다. 즉, 교통량은 주어진 시간동안 통과하리라는 예측 또는 관측한 차량의 대수이며, 교통류율은 1시간보다 짧은 시간에 통과하는 차량대수를 시간당 교통량으로 환산한 것임

○ 첨두교통류율 : 첨두시간계수를 사용하여 시간당 교통량으로 환산할 수 있다. 여기서 첨두시간계수는 1시간 교통량을 해당 1시간 동안의 최대 교통류율로 나눈 값으로 정의됨.

(1) 교통량 현황



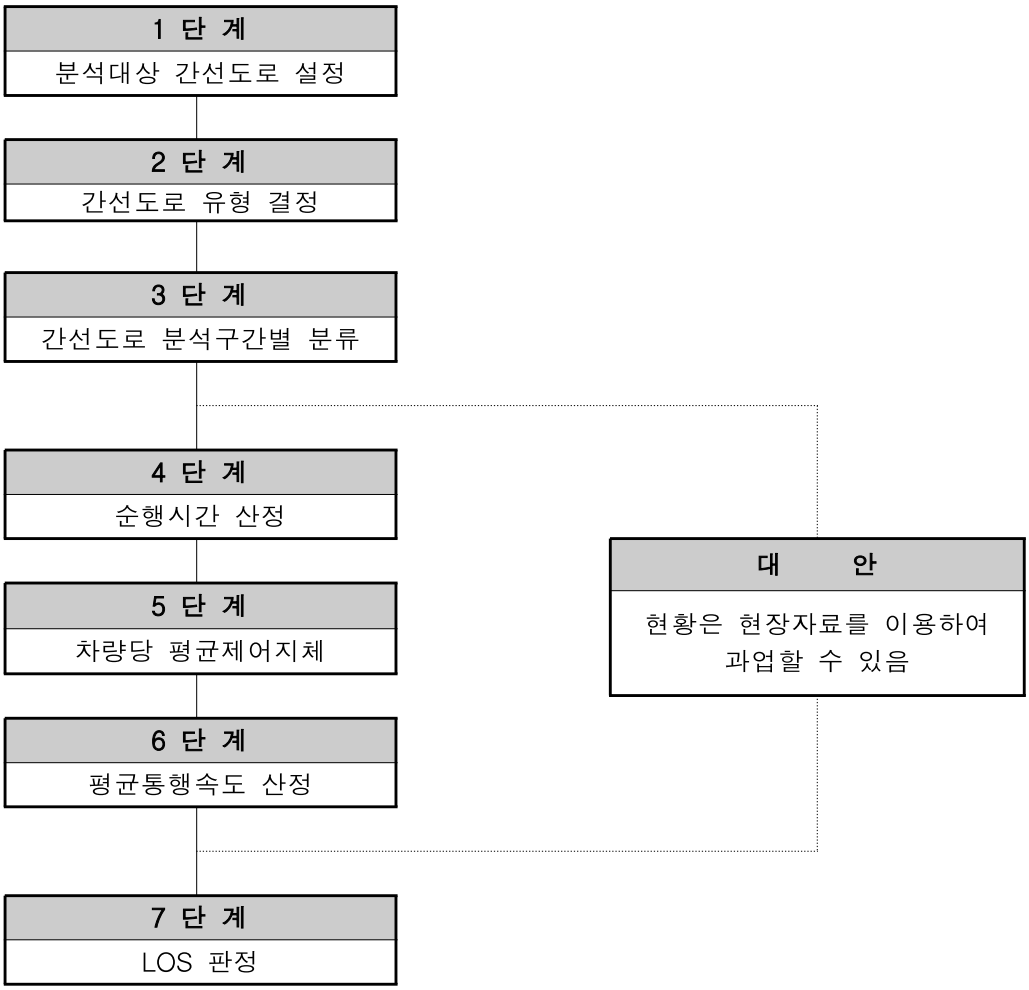
(그림) 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

(2) 가로구간 서비스수준 분석

가. 간선도로

○ 간선도로상의 차량운행은 간선도로 주변환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주 요소에 의해 영향을 받으며 이러한 주 요소를 분석함으로써 용량과 사용자에게 제공되는 서비스수준이 결정된다. 본 사업지에서는 도시 및 교외 간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(Measure Of Effectiveness, MOE) 중 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 평균통행속도를 효과척도로 사용하여 분석하였다.

○ 평균통행속도의 산정은 순행시간과 교차로 접근지체 그리고 구간거리로부터 산정할 수 있으며 이의 자세한 분석 과정은『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 방법으로 분석하였다.



(그림) 간선도로 서비스수준 분석과정

① 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

○ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정한다.

② 간선도로 유형 결정(2단계)

○ 본 단계에서는 간선도로의 기능과 설계수준, 그리고 기하구조 여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류하게 된다.

○ 간선도로의 기능과 설계수준은 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류되며, 도로여건은 양호와 보통으로 구분된다. 만약 기준이 혼재되어 있어 간선도로 등급결정이 어려울 때는 사용자의 공학적 판단에 의해 결정을 할 수 있다.(간단히 주변개발정도와 차로수로 구분할 수 있다.)

○『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서는 간선도로의 유형을 3가지로 분류하고 있으며 그 기준은 다음과 같다.

<표> 자 유 속 도

도로구분 \ 도로여건	양 호(kph)	보 통(kph)
고 규 격	80	80
중 간 규 격	80	70
저 규 격	70	60

<표> 간선도로 유형 결정 기준

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차로수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

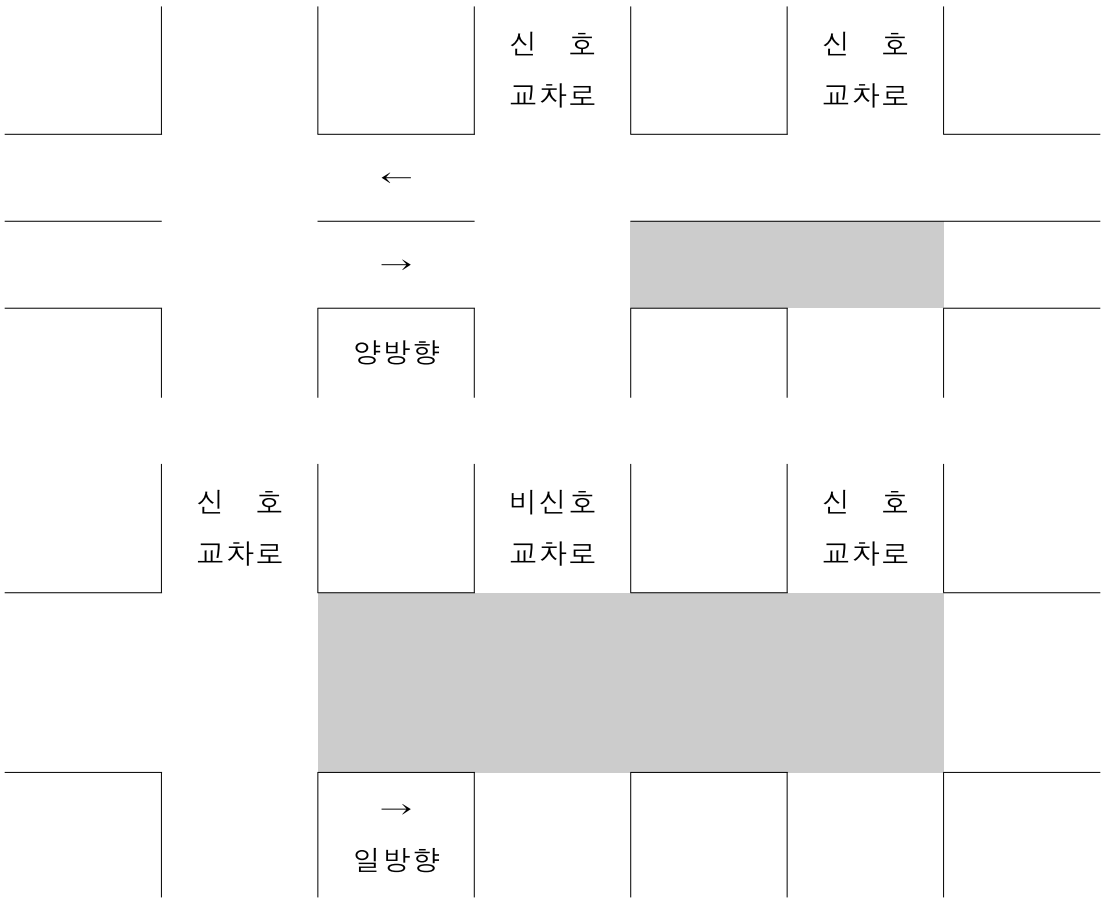
<표> 간선도로 유형 결정

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	I	I
중 간 규 격	I	II
저 규 격	III	III

③ 분석구간의 결정(3단계)

○ 간선도로의 서비스수준 분석에 사용되는 분석 기본단위는 구간(segment)으로서 이는 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 의미한다.

○ 아래 그림은 양방향통행 도로와 일방향통행 도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석할 수 있다.



(그림) 도로의 분석구간 개념도

④ 순행시간(Running Time : 주행시간) 산정(4단계)

○ 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 주행하는 시간을 의미하며 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖는다.

○ 또한 분석구간의 순행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간길이 그리고 간선도로 측면마찰 정도를 알아야 한다.

<표> 분석구간의순행시간산정

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	I		II		III	
노변마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

⑤ 지체도 계산(5단계)

○ 간선도로평가에 사용하기 위한 지체는 차량당 평균제어지체이며, 차량당 평균제어지체는 연동보정된 균일제어지체와 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체와 추가지체로 나누어지며, 계산식은 다음과 같다.

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(spv)

○ 일반적으로 사용자들은 전체 분석구간 중 각 개별 교차로를 분석하기 위하여 필요한 모든 자료들을 정리하여 이용해야 한다. 차량당 평균제어지체를 구하는 각 지체별 산정식은 다음과 같다.

$$d_1 = \frac{0.5C\,(1-g/C)^2}{1 - \left[\min(1, X)\frac{g}{C}\right]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1)+\sqrt{(x-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c - V)} \text{ (유형 Ⅰ)}$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1 - X) \text{ (유형 Ⅱ)}$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \text{ (유형 Ⅲ)}$$

여기서, T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효 녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간중 해당차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

○ 추가지체 d_3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같다.

- 유형 Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
- 유형 Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
- 유형 Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

⑥ 평균통행속도 산정(6단계)

○ 서비스수준의 효과척도가 되는 평균통행속도를 산정하는 단계로서 4단계에서의 순행시간과 5단계에서 구한 교차로 접근지체를 가지고 간선도로의 분석구간별 또는 간선도로 전체구간의 평균통행속도를 계산한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3,600 \times \text{구간길이}(km)}{1km\text{당 주행시간}(초) \times \text{구간길이}(km) + \text{교차로접근지체}(초)}$$

⑦ 서비스수준 과업(7단계)

○ 일반적인 간선도로의 서비스수준은 간선도로 전체구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진 교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있다. 또한, 서비스수준 결정은 유형별 자유속도와 교차로의 서비스수준을 모두 고려하여야 한다.

○ 각 도로유형에 따른 간선도로 서비스수준은 아래 표와 같다.

<표> 간선도로의 서비스수준 분석 기준

간선도로유형	I	II	III
자유속도 범위 (kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

나. 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 사업지 주변 도시 및 교외간선도로(통일로, 세검정로)의 서비스수준 분석결과, 평일 통일로의 평균통행속도는 37.7km/h~54.6km/h, 서비스수준 "B~C"로, 세검정로의 평균통행속도는 21.8km/h~38.2km/h, 서비스수준 "C~D"로, 연희로의 평균통행속도는 32.1km/h~44.8km/h, 서비스수준 "B~C로 분석되었으며, 보다 자세한 내용은 다음 표와 같다.

<표> 도시간선도로 가로구간 서비스수준 분석결과(평일)

조 사 구 간		거리 (km)	도로 유형	평일(08:00~09:00)		
				평균 제어지체 (초/대)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수준
연희로	1 → 2	0.602	III	30.2	32.1	C
	2 → 1			11.0	44.8	B
세검정로	2 → 3	0.312	III	7.9	38.2	C
	3 → 2			30.0	21.8	D
통일로	2 → 4	0.758	I	11.3	54.6	B
	4 → 2			33.7	37.7	C

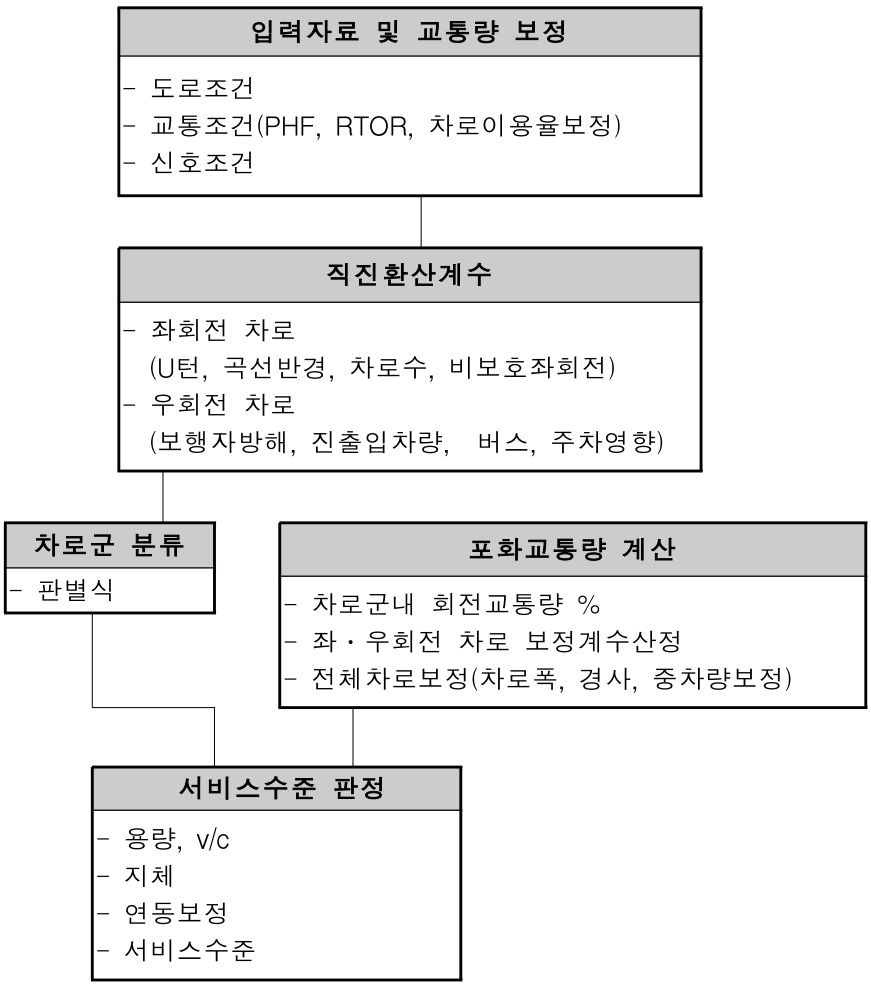
(3) 교차로 서비스수준 분석

가. 신호교차로 분석방법

○ 신호교차로는 두 도로가 만나는 교차로에서 상충이 발생하는 각 방향별 교통류를 신호등으로 안전하고 효율적으로 처리하기 위한 중요한 교통시설이다. 이러한 신호교차로는 도로상의 연속적인 교통흐름을 단절시키는 역할을 하므로 단속류 교통시설에 속하게 한다.

○ 신호교차로의 용량분석은 1시간을 단위로 1시간동안 계속 녹색신호를 받는다는 가정 하에서 포화교통류율을 산정하고, 여기에 각 접근로의 방향별 유효녹색시간비를 곱하여 이동류의 용량을 산정하여 교차로 전체의 임계포화도를 파악한다. 이러한 용량분석과정을 수행한 후 주요 효과척도로써 지체를 산정하고 산정된 지체를 이용하여 서비스수준을 결정한다.

○ 신호교차로의 서비스수준 분석 과정은 다음과 같다.



(그림) 신호교차로 서비스수준 분석과정

① 신호교차로의 이상적인 조건

○ 신호교차로의 이상적인 조건은 도로의 기하구조, 교통여건들이 교차로를 통과하는 차량의 통행에 지장을 주지 않으며, 이들 조건의 개선으로 용량이 더 이상 증대하지 않는 기준을 말한다.

- 차선폭 : 3.0m/차로 이상
- 경사가 없는 접근부
- 교통류는 직진이며, 모두 승용차로 구성
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 버스 정류장이 없을 것
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 노상 주·정차 시설이 없을 것
- 접근부 정지선이 상류부 60m 이내에 진출입 차량이 없을 것

② 신호체계

○ 교차로에서의 신호운영체계는 실제로는 매우 복잡하고 다양한 형태로 운영되고 있으나 신호시간의 가변성에 따라 고정식(Pretime Operation)과 교통대응식(Traffic Response Operation)으로 구분된다.

○ 고정식은 신호시간 즉, 주기, 현시, 녹색신호 연동값이 일정 기간동안 변하지 않고 정해진 신호시간 계획에 따라 교통류를 제어하는 신호운영 방식이며, 교통대응방식은 교통수요의 변동에 따라 신호시간이 수시로 변동하는 방식을 말한다.

③ 교차로 구조

○ 신호교차로의 구조는 신호교차로의 운영에 미치는 영향이 크며 이는 다음과 같다.

- 신호교차로의 접근부수 : 3지, 4지 및 다지교차로
- 접근부의 각 방향별 교통류 : 직진, 좌회전 및 우회전 교통류
- 각 방향별 차선수
- 접근부 주변의 교통상황 : 차량의 주·정차, 버스정류장, 진·출입로 교통상황
- 접근부 이용 상황 : 일방통행, 전용차선, 가변차선, 횡단보도활용, 교통섬 등 도류화 시설
- 접근부의 기하구조 : 차선폭, 차도폭, 구배, 회전곡선반경

④ 용량 및 서비스 수준

○ 신호교차로의 용량은 교차로에 정지한 차량이 출발하여 계속해서 진행될 때 나타나는 포화교통류율과 신호시간에 의해 녹색신호시간 비율에 의해 결정되며 우리 나라의 경우 녹색신호가 켜진 후 정지하였던 차량이 출발하기 시작하여 6번째 차량부터 나타나는 차량간 차두간격(포화교통류율)과 녹색신호시간에 의해 결정하고 있다.

○ 신호교차로에서의 포화교통류율은 정지하였던 차량이 녹색신호가 켜진 후 어느 정도의 시간이 지난 후 일정한 비율로 교차로를 통과하는 안정된 상태를 이룰 때 1시간 동안의 통과량에 해당하는 교통량을 의미한다. 따라서 신호교차로에서의 용량은 이러한 포화교통류율로서 녹색신호시간동안 통과할 수 있는 교통량이므로 포화교통류율에 녹색신호시간 비율을 곱하여 결정할 수 있으며 다음과 같이 표현할 수 있다.

ci = Si×(g/C)i

여기서, ci = 신호교차로 이동류 i의 용량(vph)

Si = 신호교차로 이동류 i의 포화교통류율(vph)

gi = 신호교차로 이동류 I의 유효녹색시간(초)

C = 주기(초)

○ 신호교차로 이동류 i의 포화교통류는 직접 현장측정 방법과 보정계수를 이용하여 산출하는 방법 등 2가지가 있으며 후자의 보정계수 적용방법은 다음과 같음.

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

N_i : i 차로군의 차로수

f_{LT} , f_{RT} : 좌·우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

f_w : 차로폭 보정계수

f_g : 접근로 경사 보정계수

f_{HV} : 중차량 보정계수

○ (V/c)i 는 i차로군의 교통량과 용량의 비를 의미하는 것으로서 이를 포화도(degree of saturation)라 하고 Xi로 나타내기도 한다. 따라서 교통량비와 포화도와의 관계는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$X_i = \left(\frac{V}{c}\right)_i = \frac{V_i}{S_i\left(\frac{g_i}{C}\right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서, X_i = (v/c)i = i 차로군의 포화도

V_i = i 차로군의 교통량(vph)

g_i/C = i 차로군의 유효녹색시간비

○ 신호교차로에서의 V/C비는 각 이동류별로 산정하며, 특별히 교차로 전체의 V/C비는 산정하지 않는다. 대신에 각 접근로의 임계이동류로부터 임계 V/C비를 산정한다. 임계이동류란 같은 현시를 받는 이동류중 가장 큰 V/C비를 나타내는 이동류를 의미하며 임계 V/C비는 임계이동류의 V/C비의 합을 의미하는 다음의 관계식으로부터 결정한다.

$$Xc = (C/C-L)\times\sum(v/s)ci$$

여기서, Xc = 교차로 임계 V/C비

$\sum(v/c)i$ = 임계이동류 V/C비의 합계

C = 신호주기(초)

L = 신호주기내의 총 손실시간

○ 임계 V/C비는 교차로 전체의 포화도 상태를 나타내는 지표가 되고, 신호교차로의 신호주기와 현시를 새로이 결정할 필요가 있을 경우 이용될 수 있다.

○ 신호 교차로의 용량분석 후 지체를 결정하기 위해 본 과업에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』을 이용하여 평균제어지체를 산출하였다. 제어지체란 접근부의 감속지체 및 정지지체, 출발시의 가속지체를 모두 합한 접근지체를 말하며, 다음과 같은 공식으로 나타낼 수 있다.

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한대 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

d_3 = 통과하지 못한 차량군의 잔여요구 지체

○ 신호교차로의 서비스수준과업은 국토교통부의 도로용량편람에서 제시하고 있는 차량당 평균제어지체를 기준으로 산정토록 되어 있는바, 본 과업 에서도 이를 토대로 서비스수준을 판단하였다.

<표> 신호교차로의 서비스수준 과업기준

서비스 수준	교 통 류 의 상 태	차 량 당 제어지체
A	전혀 지체를 받지 않는 자유로운 운전	≤ 15초
B	속도에 약간의 제약을 받음	≤ 30초
C	약간 많은 교통량으로 속도 및 통행제한	≤ 50초
D	통행에 많은 제약을 받으나 견딜만한 상태	≤ 70초
E	순간 순간 멈추며 도로용량에 접근	≤ 100초
F	속도를 거의 낼 수 없고 교통혼잡이 발생	≤ 220초
FF	교차로를 통과하는데 평균적으로 2주기 이상 3주기 이내의 시간소요	≤ 340초
FFF	극도로 혼잡한 상황, 교차로를 통과하는데 3주기 이상 소요	> 340초

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

나. 교차로 서비스수준 분석결과

○ 신호교차로의 용량산정 분석의 목적은 각 현시의 임계차로군의 v/s비를 이용하여 교차로의 v/c비 즉 임계 v/c비를 구하거나, 모든 차로군의 v/c비를 이용하여 교차로 전체 차량당 평균지체시간을 구하여 서비스수준을 판단하거나, 모든 차로군의 v/s비를 이용하여 적절한 현시 방법과 적정 신호시간을 계산하기 위한 것이다.

○ 따라서 본 교차로 분석에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에 제시된 분석방법에 의해 용량을 산정하였다. 분석 결과는 부록에 첨부하였다.

○ 본 사업의 주변 교차로의 서비스수준을 분석한 결과, 평일 평균제어지체는 25.8~147.2초/대, 서비스수준 “B~F”로 분석되었으며, 보다 자세한 교차로 서비스수준 분석결과는 다음과 같다.

<표> 교차로 서비스수준 분석결과

교차로명	교 통 량 (대/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수 준
①그랜드힐튼호텔앞 사거리	1,903	25.8	B
②홍은사거리	8,135	147.2	F
③홍제삼거리	5,623	44.5	C

2-2 토지이용현황 및 주변지역 개발계획

2-2-1 토지이용 현황

(1) 서대문구 용도지역 지정현황

○ 본 사업지역이 속한 서대문구의 용도지역 지정현황을 살펴보면, 전체 용도지역 면적 17,685,973㎡중 주거지역이 87.3%로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 녹지역이 1,963,055㎡로 구성되어있다.

<표> 서대문구 용도지역 지정현황

(단위 : ㎡, %)

구 분	합 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
면적(㎡)	17,685,973	15,439,372	283,546	-	1,963,055	-
비율(%)	100.0	87.3	1.6	-	11.1	-

자료 : 2021서대문통계연보, 2022.1, 서울시 서대문구청

(2) 서대문구 용도지구 지정현황

○ 서대문구의 용도지구 지정현황을 살펴보면, 전체 용도지구 면적 1,734,233㎡중 경관지구가 92.4%로 가장 많은 부분을 차지하고 있다.

<표> 서대문구 용도지구 지정현황

(단위 : ㎡, %)

구 분	합 계	경관지구	미관지구	방화지구
면적(㎡)	1,734,233	1,602,861	-	131,372
비율(%)	100.0	92.4	-	7.6

자료 : 2021서대문통계연보, 2022.1, 서울시 서대문구청

(3) 서대문구 지목별 토지이용 현황

○ 서대문구 토지이용현황을 살펴보면 전체면적 17,626,368㎡, 중 대지가 7,176,690㎡로 전체면적의 약 26.41%, 임야가 4,655,690㎡로 전체면적의 약 26.41%를 차지하고 있다.

○ 서울특별시 서대문구의 지목별 토지이용 현황을 살펴보면 다음과 같다.

<표> 서대문구 지목별 토지이용 현황

(단위 : ㎡, %)

구 분	총계	전	답	임야	대지	철도용지	제방	구거	수도용지
면적(㎡)	17,626,368	73,694	4,512	4,655,690	7,176,249	210,619	438,945	71,274	22,777
비율(%)	100.00	0.42	0.03	26.41	40.71	1.19	2.49	0.40	0.13
	공원	학교용지	주차장	주유소용지	도로	종교용지	사적지	묘지	잡종지
	452,641	2,184,771	19,249	10,389	2,158,053	73,502	119	56,613	17,271
	2.57	12.39	0.11	0.06	12.24	0.42	0.00	0.32	0.10

자료 : 2021서대문통계연보, 2022.1, 서울시 서대문구청

2-2-2 주변지역 개발계획

(1) 홍제 지구단위계획 재정비사업

구분		사업내용
사 업 명		홍제 지구단위계획 재정비사업
대지 위치		서울특별시 서대문구 홍제동 306-2번지 일원
사업 기간		2015년~2025년
지역 · 지구		제1종·제2종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역
계획개요	대지 면적	135,910㎡
	계획연면적	250,906㎡
	허용용적율	200%~700%
	장래용도계획	제2종·3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역
주차규모	법정주차대수(대)	2,605대
	주차수요(대)	2,914대(2030년)

구분		단기목표년도(2026년)			장기목표년도(2030년)		
		유입	유출	계	유입	유출	계
첨두시(대/시)	사업미시행시	596	673	1,269	591	666	1,257
	사업시행시	1,289	1,349	2,638	1,276	1,334	2,610
	순수발생	693	676	1,369	685	668	1,353
1일발생량(대/일)	사업미시행시	6,966	6,966	13,932	6,894	6,894	13,788
	사업시행시	12,347	12,353	24,700	12,217	12,215	24,432
	순수발생	5,381	5,387	10,768	5,323	5,321	10,644

주: 사업지구 및 주변가로 첨두시는 18:00~19:00임.

자료: 홍제 지구단위계획 재정비사업 교통영향평가(본보고서), 2017. 4, (주)글로벌건설이엔지

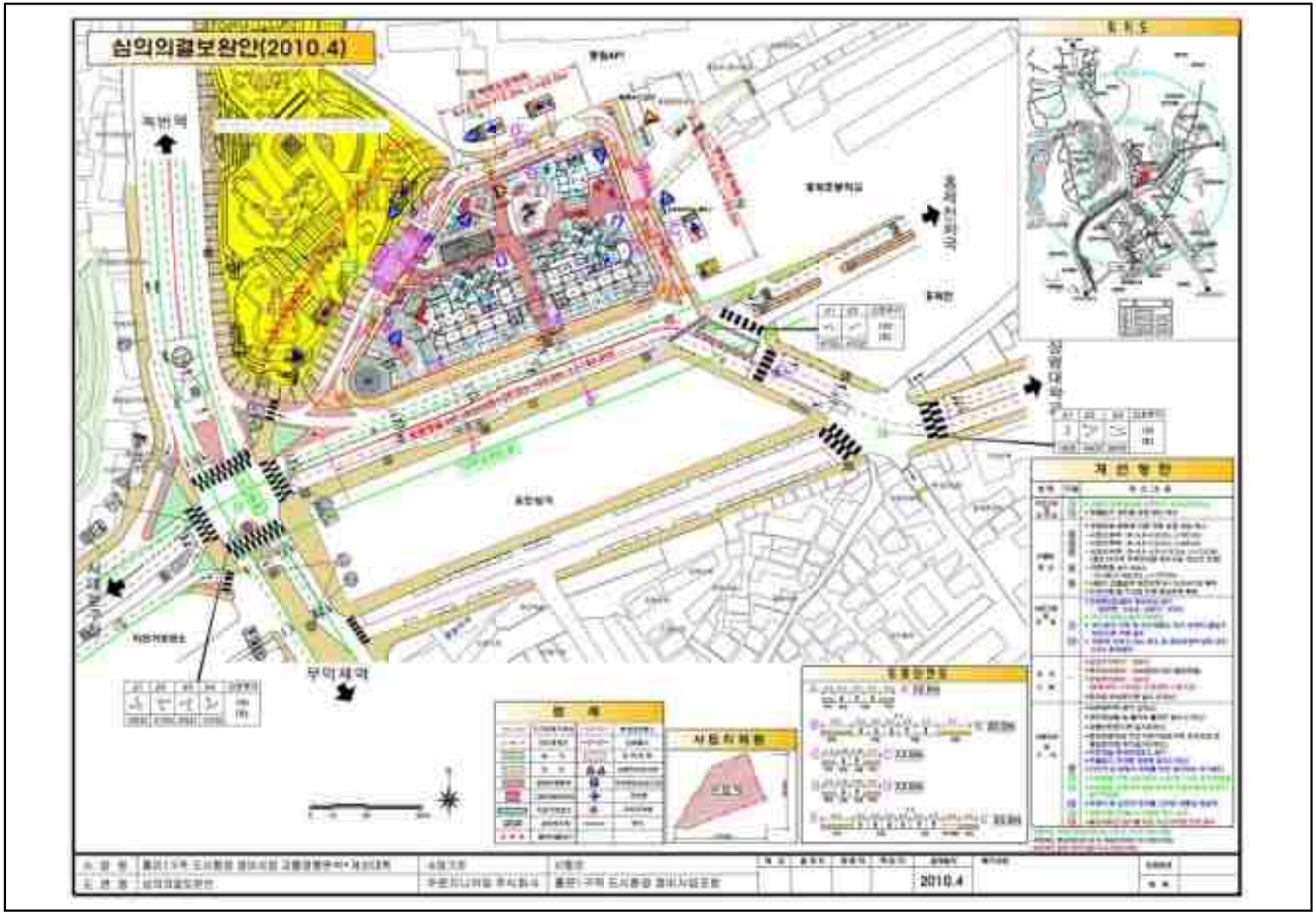


(2) 홍은 1구역 도시환경 정비사업

구 분		내 용					
사 업 명		홍은1구역 도시환경 정비사업					
사 업 지 위 치		서대문구 홍은1동 48-185번지 일대					
사 업 기 간		2009년 ~ 2012년					
지 역 · 지 구 현 황		준주거지역/지구단위계획구역					
용 도		주상복합 건축물(공동주택,업무시설,근린생활시설)					
대 지 면 적		11,563.60㎡					
계 획 공 공 용 지		4,166.00㎡					
실 사 용 대 지 면 적		7,272.00㎡					
연 면 적		44,242.93㎡					
건 폐 율		46.40%					
용 적 율		363.10%					
건 축 면 적		3,429.36㎡					
층 수		지하 4층 ~ 지상 26층					
진 출 입 구 수		1개소					
주 차	법 정	309대(공동주택 209대, 업무시설 95대, 근린생활시설 5대)					
	수 요	2013년: 262대, 2015년: 265대					
	계획 주차	총 366대 -법정의 118.5%, 주차수요의 138.1% -장애자주차 21대(계획주차대수의 5.7%) -여성우선주차 79대(계획주차대수의 21.5%)					
발 생 교 통 량		승용차		택시		계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출
2013년	주변가로 첨두시 (18:00~19:00, 대/시)	42	43	7	7	49	50
	사업지 첨두시 (08:00~09:00, 대/시)	41	51	6	9	47	60
	총 발생교통량 (대/일)	477	477	87	87	564	564
2015년	주변가로 첨두시 (18:00~19:00, 대/시)	43	44	9	7	52	51
	사업지 첨두시 (08:00~09:00, 대/시)	42	51	6	8	48	59
	총 발생교통량 (대/일)	487	487	85	85	572	572

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임

자료 : 홍은1구역 도시환경 정비사업 교통영향분석 · 개선대책수립, 2010.04, 주엔지니어링주식회사

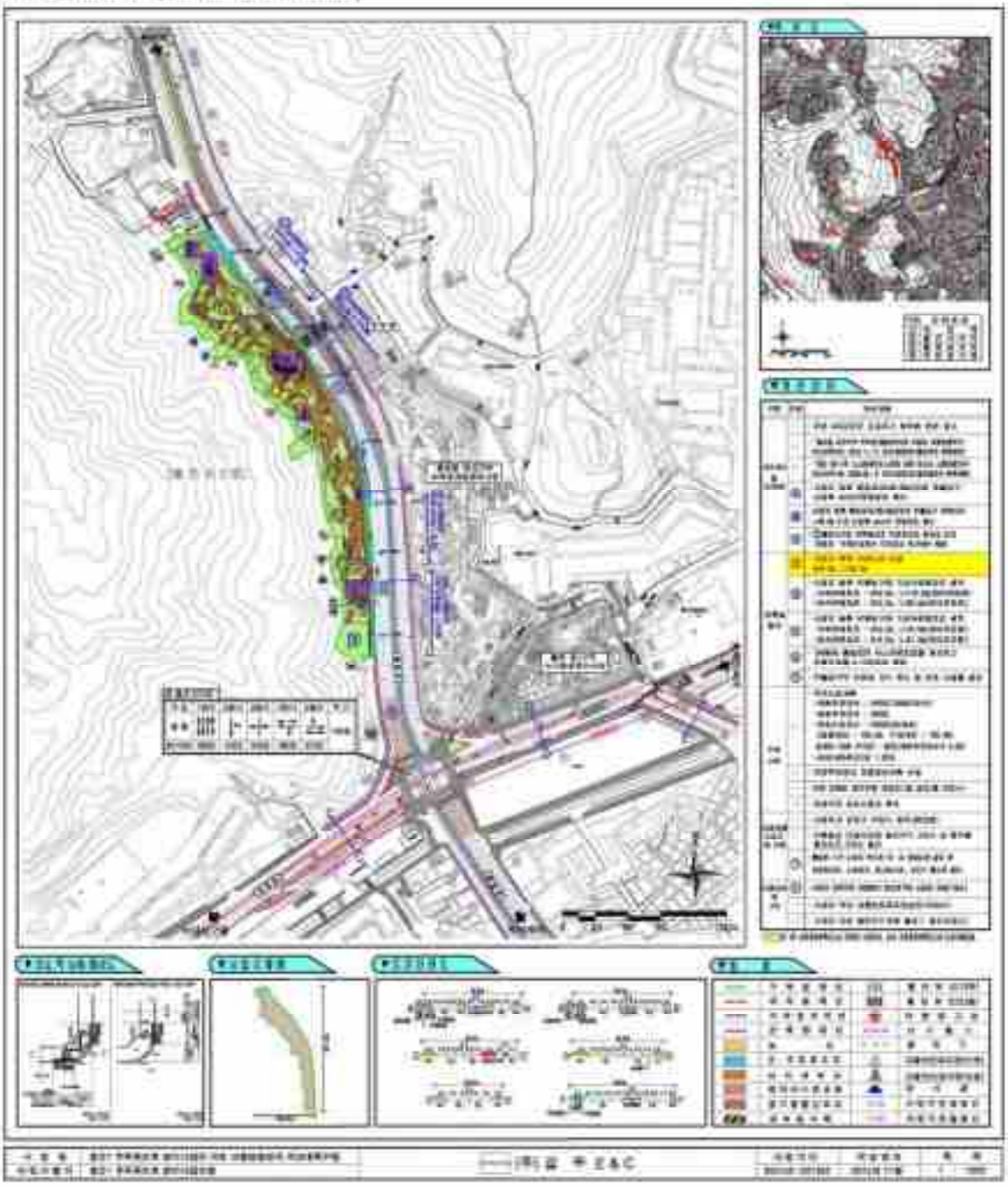

심의의결보완안(2010.4)
목번역
무역센터
2010.4

(3) 홍은1 주택재건축 정비사업

구 분		사 업 내 용								
사 업 명		홍은1 주택재건축 정비사업								
위 치		서울특별시 서대문구 홍은동 104-4번지 일대								
지 역 · 지 구		제3종 일반주거지역, 일반미관지구								
사 업 기 간		2014년 ~ 2018년								
주 용 도		공동주택(아파트) 및 근린생활시설								
부 지 면 적(㎡)		정비구역 면적 : 19,070.00 사용대지 면적 : 17,260.00								
건 축 면 적(㎡)		2,753.954								
연 면 적(㎡)		72,001.189								
건 폐 율(%)		15.96								
용 적 율(%)		249.99								
세 대 수(세대)		480								
법 정 주 차 대 수(대)		433								
수 요 예 측 대 수(대)		578(2021년)								
계 획 주 차 대 수(대)		578(세대당 1.20)								
순수발생 교통량 (pcu)	연 도	주변가로 첨두시 (18:00~19:00시)			사업지 첨두시 (08:00~09:00시)			1일 발생교통량		
		진입	진출	합계	진입	진출	합계	진입	진출	합계
	2019년	88	31	119	9	114	123	521	521	1,042
	2021년	88	31	119	9	116	125	527	527	1,054
진출입구수(개소)		2 (주출입구:1개소, 부출입구:1개소)								

자료 : 홍은1 주택재건축 정비사업에 따른 교통영향분석·개선대책수립(교통개선대책 신고), 2015. 11, (주)길우이앤씨

■ 종합개선안도(금희 교통대책산고시)



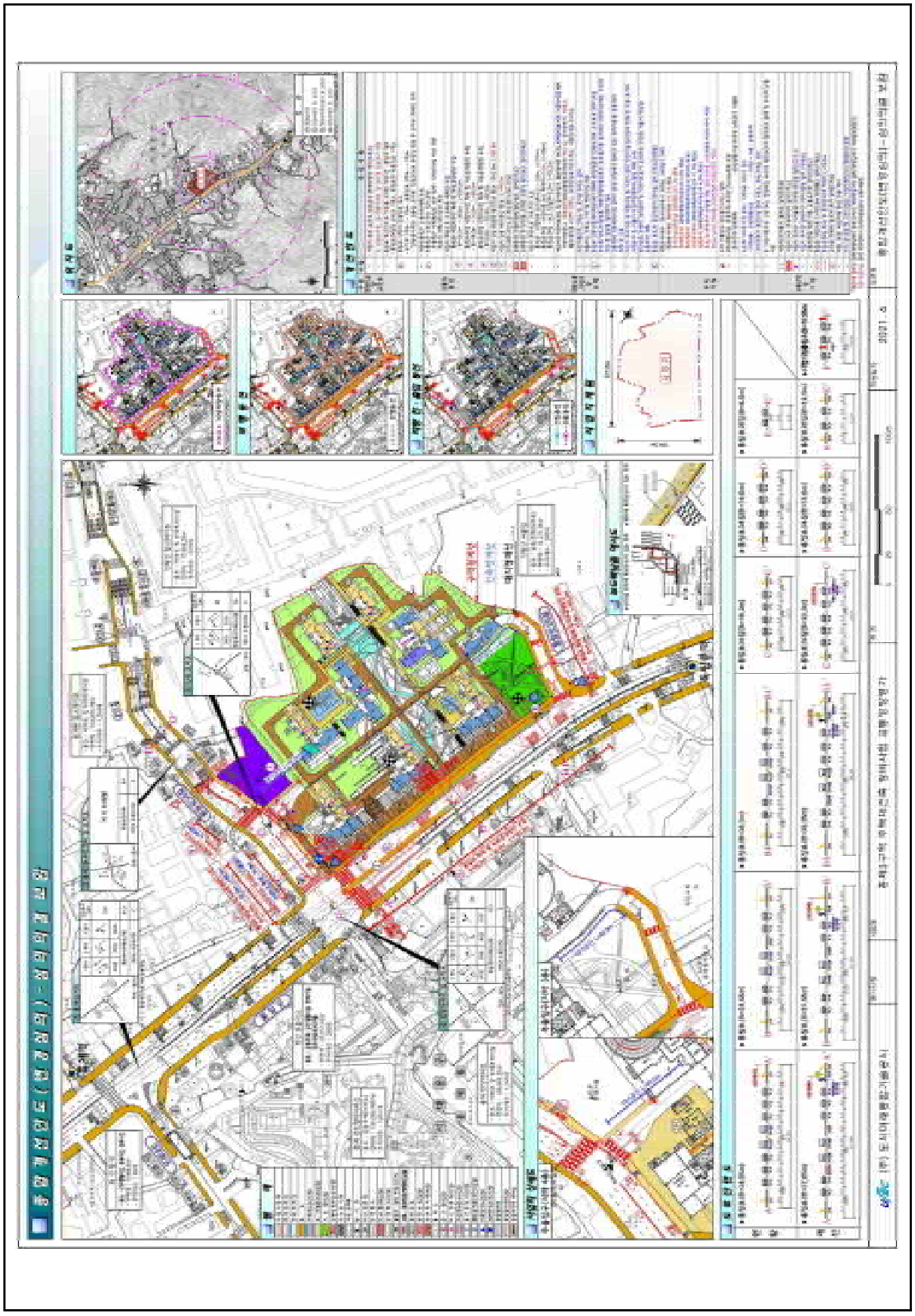
(4) 홍제 3구역 주택재건축 정비사업

구 분			내용						
일반 개요	사업명		홍제3구역 주택재건축 정비사업						
	사업지위치		서울시 서대문구 홍제동 104-41번지 일원						
	사업시행자		홍제3구역 주택재건축 정비사업 조합 서울특별시 서대문구 통일로34길 23, 2층, Tel. 02-6403-6207						
	설계기관		㈜한국종합건축사사무소 서울특별시 강남구 논현로 87길 15-8 (논현동, 종합빌딩), Tel. 02-2187-2345						
	평가대행자		㈜도시미래종합기술공사 서울특별시 성북구 정릉로 10다길 28(정릉동, 유펙타워), Tel. 02-511-8326						
	사업기간		2013년 ~ 2026년						
	지역·지구		제3종 일반주거지역						
	주 용 도		공동주택 및 부대복리시설						
	평가대상판단		주택재건축정비사업(부지면적 2만5천㎡ 이상 평가 대상)						
	인허가근거법		도시 및 주거환경정비법						
건축 개요	대지면적		27,284.60㎡						
	건축면적		6,841.04㎡						
	연면적	지상층	63,626.1841㎡						
		지하층	45,764.1623㎡						
		합계	109,390.3464㎡						
	건폐율		29.88%						
	용적률		277.89%						
	규모		아파트 14개동(지하6층~지상25층), 부대복리시설						
	차량진출입구수		2개소						
	세대수		634세대						
주차 시설	주차계획		▸법정주차대수 : 648대 ▸주차수요 : 702대(원단위법, 2031년) ▸계획주차대수 : 851대(공동주택 822대, 근린생활시설 29대) - 법정대비 131.1%, 수요대비 121.1% - 세대당 1.30대 - 확장형 255대(계획의 30.0% 확보) - 여성주차(확장) 98대(계획의 11.5% 확보) - 장애인 28대(계획의 3.3% 확보) - 경형 38대(계획의 4.5% 확보) - 전기차 12대(계획의 1.4% 확보) - 조업주차 5대(계획주차대수에서 제외)						

구 분			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
발생 교통량	사업지첨두시 (대/시)	2027년	21	166	17	23	38	189	227
		2031년	20	164	17	23	37	187	224
	주변가로첨두시 (대/시)	2035년	124	41	29	29	153	70	223
		2039년	122	39	29	29	151	68	219
	1일 발생량 (대/일)	2043년	785	785	252	252	1,037	1,037	2,074
		2047년	776	776	247	247	1,023	1,023	2,046
순수 발생 교통량	사업지첨두시 (대/시)	2051년	17	132	14	18	31	150	181
		2055년	16	130	14	18	30	148	178
	주변가로첨두시 (대/시)	2059년	99	33	23	23	122	56	178
		2063년	97	31	23	23	120	54	174
	1일 발생량 (대/일)	2067년	624	624	203	203	827	827	1,654
		2071년	618	618	199	199	817	817	1,634

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00임

자료 : 홍제3구역 주택재건축 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.6, ㈜도시미래종합기술공사





(그림) 주변지역 개발계획도

2-3 교통시설설치계획 및 교통관련계획

2-3-1 교통관련계획

(1) 제5차 국토종합계획 수정계획, 국토교통부, 2020

○ 국토종합계획은 헌법 121조 2항과 지난 63년에 제정된 국토건설종합계획법에 따라 수립되는 국가의 최상위 국토계획이며, 10년 주기로 수립되는 계획

가. 계획의 비전

○ 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

○ 모두를 위한 국토

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성

○ 함께 누리는 삶터

- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현



(그림) 계획의 기조 : 목표, 전략

나. 국토 형성의 기본 목표

○ 어디서나 살기 좋은 균형국토

○ 안전하고 지속가능한 스마트국토

○ 건강하고 활력있는 혁신국토

다. 도로 네트워크 보완 및 효율적 운영

○ 교통특성 변화를 반영하여 기존 국가간선도로망(7 X 9 + 6R) 계획의 개편을 통한 국가 도로네트워크 보완

- 성장에서 성숙으로 변화하는 시대에 맞게 국가간선망을 신규건설 위주에서 유지관리 및 교통수단 간 연계 강화 등 전략적으로 운영
- 도로망의 단절구간 보완 및 연결 강화로 네트워크형·순환형 국가간선망 완성
- 수도권 내 교통혼잡 개선을 위한 수도권 고속도로망 보완 및 완공

○ 국가도로망의 권역별 통합운영관리 체계 구축

- 여객·화물 통행수요가 높은 국가도로망을 중심으로 권역별 교통축 단위의 통합 구축·운영관리 추진을 통한 전략적 국가도로망 관리
- 대도시 간 및 중소도시 간선도로축의 우회율 개선과 속도 개선

○ 국가도로망의 이동 효율성 강화를 위한 도로망 보완

- 국가도로망의 이동성, 접근성, 효율성 제고를 위한 국도 및 국지도 도로망 네트워크의 재편 및 보완
- 국가물류거점시설과 연계되는 도로망의 건설 및 운영, 관리체계 강화

라. 국가 철도망 구축을 통한 이동성 강화와 효율적 운영

○ 국토공간을 통합·다핵·개방형 구조로 변화시키는 철도망 구축

- 권역 간 네트워크 구축 및 국토 균형발전을 위한 X자형 국가철도망 지속 추진
- 수도권 내 고속통행 실현으로 수도권 내 통근시간을 30분대로 단축하여 국민 삶의 질 개선, 도심과 외곽지역 간 통근 불편 해소
- 기존 철도 인프라의 용량 부족 해소, 단절구간 연결과 시설 수준 동일화

○ 국토공간을 보다 빠르고 촘촘한 체계로 연결하는 철도망 구축

- 권역 간 네트워크 구축을 위한 신규 철도망 계획을 수립, 고속철도 서비스 지역 확대 및 낙후철도 고속화 등을 통한 포용 성장 실현
- 수송력 증강 등을 위한 기존 철도 인프라의 용량 부족 해소

○ 국가철도망 구축 효과 극대화를 위한 효율적 철도 운영

- 단절구간 연결 및 단일노선 철도시설 수준을 동일화하고 투자 대비 운영효율을 극대화 할 수 있는 신규 연계노선 발굴
- IT 기술을 접목한 철도시설 관리 효율화 추진

○ 유라시아 대륙철도 연결을 위한 남북철도 연계 대비

- 경의선, 동해선 등을 연결하고 국제철도시대에 대비한 거점역사 개발 및 정비방안 검토
- 동아시아 철도공동체 구상 실현을 위한 6개 참여국(중국・러시아・몽골・북한·일본 및 미국)과의 외교적 네트워크 강화

마. 첨단기술을 활용한 인프라 유지관리 고도화

○ 유지관리 신기술을 통한 안전한 SOC 관리체계 구축

- 시설물 점검 결과 등을 통해 얻어진 빅데이터를 활용한 과학적인 SOC 관리체계 마련과 싱크홀 방지 등을 위해 지반정보・지하시설물 정보를 통합한 지하공간통합관리 시스템 고도화
- 노후 SOC 점검・진단 등에 IoT・5G・AI 등 스마트 유지관리 기술을 개발 및 활용하고, 적기 유지관리・보강 실시를 위한 생애주기관리시스템 도입

○ 첨단교통체계 를 통해 기존 교통시설의 활용을 극대화하고 첨단도로와 자동차를 (ITS), IT기술로 결합하여 도로용량을 대폭 확대

- ITS 2008 8%, 2012 14%, 2020 25% 전국 도로 구축비율을 년 년 년 수준까지 제고

○ IoT 기반의 첨단기술을 활용한 노후인프라 개량 및 성능고도화

- 도로, 철도 노후인프라 점검과 관리를 위해 드론, AI 등 신기술을 활용하고, 5G 활용 등을 통한 인프라 정보관리시스템의 고도화

바. 광역대중교통 혁신과 협력・조정을 통한 대도시권 혼잡 해소

○ 대도시권의 급행 광역교통망 구축

- 대도시권의 주요 거점을 30분대에 연결하는 광역철도망을 구축하고, 도로 네트워크 강화를 통한 도로의 간선기능 회복
- 수도권은 광역급행철도(GTX) 3개 노선 및 신안산선, 신분당선 등 광역급행 철도망 구축사업을 추진하고, 신규 급행노선 검토 등을 통해 광역 고속 서비스 범위 확대, 일반 광역철도는 대피선 신설 등을 통한 급행서비스 확대
- 비수도권 역시 광역적 이동수요가 많은 지역을 중심으로 광역철도 운행을 확대하고, 고속화가 필요한 구간 등을 검토
- 수도권 외곽 순환고속도로망 조기완성으로 도심 교통량 분산을 촉진하고, 주요 간선 상

습정체구간 해소를 위한 대심도 지하도로111) 신설 검토

○ 버스·환승 편의 증진 및 공공성 강화

- 광역버스를 대폭 확대하고 서비스를 향상, 수요자 중심의 빠르고 편리한 연계·환승 시스템 구축, 교통비 부담 경감과 공공성 강화
- M버스 확대, 광역 BRT 구축사업 확대, 고속 BTX112) 도입 등 광역버스를 확대하고, 출퇴근 예약시스템 도입 등 서비스 향상
- 철도, 버스 등 교통수단 간 환승편의 제고를 위해 주요 철도역, 터미널 등에 환승센터를 구축하고, 환승센터 중심으로 대중교통 운행체계를 개선
- 안정적인 광역버스 서비스 제공과 안전 강화를 위한 광역버스 준공영제 도입

○ 지역 특성과 여건을 고려한 협력·조정형 광역교통 거버넌스 구축·운영

- 대도시권 광역교통위원회를 중심으로 국가, 지자체, 민간 등 다양한 주체가 광역교통 문제 해소에 참여할 수 있도록 협력·조정형 거버넌스 체계 구축
- 수도권은 광역급행철도를 간선축으로 철도 중심의 대중교통망을 확충하고, 지방대도시권은 주요 교통축 중심 광역철도서비스 확대와 대중교통 연계를 강화
- 지자체 협력·조정을 통해 광역교통시설에 대한 투자와 대중교통요금체계를 혁신하여 수요에 부합하는 광역교통 서비스를 제공하고, 신규 신도시 조성에 따른 기존 도시의 광역교통 불편 해소를 위한 상생적 교통체계 마련



< 수도권 순환고속도로망 >



< 대심도 지하도로 >

(그림) 광역대중교통 예시

<표> 수도권 광역교통 구상(2030)

동북권	동남권	서남권	서북권
			
-광역급행철도망(GTX-B·C) -외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 -S-BRT(왕숙), 환승센터구축 (덕정, 별내역 등)	-외곽지역 빠르게 연결하는 급행간선망(GTX-A) -간선도로 확충 (구리-세종, 오산-용인등) -신시가지를 트램, BRT로 연결	-도심방향 광역급행망 확충 (GTX-B·C, 신안산선) -외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 -S-BRT(부천대장 등), 환승 센터 축(부천운동장역 등)	-광역급행철도(GTX-A) -제2순환(김포-양주) 완공, 제1, 2순환망 (서울-문산 등) 연결

<표> 지방 대도시권 광역교통 구상(2030)

부산울산권	대구권	광주권	대전권
			
-남해-동해 지하고속도로 (사상-해운대) 검토 -양산-울산축 도시철도 및 광역철도 확충 -거점역 환승센터(울산역, 태화강역) 구축	-대구권 광역철도(구미-경산) 추진 -군위축-경산축 혼잡해소 위한 광역도로 신설 검토 -거점역 환승센터(서대구역) 구축	-외곽순환 고속도로 단절구간(본량-진원) 완공 -광주2호선(시청-광주역 시청) 구축 -거점역 환승센터(광주송정역) 구축	-충청권 광역철도 구축 -서울-세종, 세종-청주고속도로 건설 -환승센터(유성터미널)구축 및 세종시 인접도시(공주, 조치원) BRT 연결

(2) 2030 서울생활권계획(서대문구)(2018년)

가. 계획의 목적

○ 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·입무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획이다.

○ 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말한다.



다. 생활권의 구분

○ 2030 서울플랜에서 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 설정한 5개 권역 생활권의 구분을 따르며, 고차의 업무·상업기능과 경제활동이 이루어지는 공간범위로서, 도심·광역중심 등 고차중심지와 그 배후지를 포함하는 지역으로 정의한다.

권역구분	면적(㎢)	인구(만 인)	자치구
도심권	56	58	종로구, 중구, 용산구
동북권	171	326	성동구, 광진구 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북권	71	122	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163	317	양천구, 강서구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146	218	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



서대문구 일반사항

개요

- 면적 : 약 18㎢ (서울시 면적의 3.0%)
- 인구 : 약 32.4만명 (서울시 인구의 3.1%)

특징

- 대부분 자연발생주거지, 1960~70년대 산촌로, 연희·가재울 일대 토지구획정리사업으로 주거지 형성
- 1900년 이전 이화여대, 연세대 설립
- 1998년 서대문형무소→서대문독립공원으로 개관
- 2000년대초 북아현·가재울 뉴타운지구, 홍제군형발전촉진지구 지정으로 노후주거지 및 중심지 정비
- 동쪽은 종로구와 중구, 북쪽과 서쪽은 은평구, 남쪽은 마포구와 접하고 있음

주요시설현황

- 안산도시자연공원 / 백련산근린공원 / 인왕산
- 연세대학교 / 이화여자대학교 / 명지대학교 등
- 서대문독립공원, 신촌세브란스병원 등

(위치도)



다. 홍제지역생활권 목표별 전략

○ 통일로변 의료기능 특화 및 상권활성화

- 도시활력증진지역 개발사업을 통한 복합의료·커뮤니티 기능 특화
- 홍제역 일대 상권 활성화

○ 구릉지 등 지역 여건을 고려한 주거환경 개선

- 자연발생 주거지 정주환경 개선
- 정비사업 해제지구 및 추진구역 계획적 관리

○ 지역자원 간 보행네트워크 구축을 통한 특화자원 육성

- 자연자원을 연계한 수변·녹지축 형성
- 포방터시장 지역특화자원으로 육성

○ 산주변 재해안전 강화 및 빛공해 저감을 통한 생활쾌적성 증대

- 인왕산, 안산 등 산 주변지역 재해안전 강화
- 통일로변 생활속 빛공해 저감 및 에너지 절약 실현 유도

○ 생활밀착형 문화·복지서비스 제공

- 주민 특성에 맞는 문화·생활 편의시설 합리적 공급
- 노령인구를 고려한 복지기능 강화



제 3 장 교통수요예측

3.1 사업시행시 교통수요예측

3.2 주차검토

제 3 장 교통수요예측

3-1 사업미시행시 수요예측

3-1-1 접근방법

○ 교통수요 예측방법은 대상사업의 영향정도에 따라 크게 전통적인 4단계 접근방법(System Analysis)과 교통축 분석방법(Corridor Analysis)으로 구분되어 적용되고 있다.

○ 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배정(Trip Assignment)과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 교통영향권을 설정하여 교통존별 토지이용과 통행발생간의 상관관계를 분석하여 장래 교통수요를 예측하며, 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용된다.

○ 교통축 분석방법은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상 교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래의 교통량을 추정하는 방법이다.

○ 그러나 이와 같은 방법에 의한 교통수요 예측은 많은 시간과 경비를 필요로 하여 비경제적이기 때문에 교통영향평가와 같이 영향권의 범위가 비교적 소규모의 지역으로 국한되는 경우에는 사업지 주변지역의 도시여건 변화를 감안하여 기조사, 연구된 상위계획이나 관련계획상의 지표를 수용하여 주변가로의 장래 교통수요를 추정하는 방법이 일반적으로 사용되고 있다.

○ 따라서, 본 과업의 사업미시행시 교통수요 예측방법은「2020년도 수도권 여객기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단통행증가율을 적용하여 산출한 자연증가 교통량과 주변지역 개발에 의한 발생교통량을 본 과업 목표연도에 맞게 보정하여 산출하였다.

3-1-2 장래 주요지표 비교·검토

(1) 도시성장지표 현황 및 전망

○ 본 과업에서는「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시한 도시성장지표를 비교·분석한 자료를 토대로 예측하였다.

○ 장래 서울시의 인구에 대한 상위계획상의 예측치를 검토해 보면 인구의 경우 꾸준한 감소 추세를 보이는 것으로 나타났으며, 승용차보유대수의 경우는 증가 추세를 보일 것으로 예측되었다.

<표> 서울시 도시성장지표 예측

(단위 : 인, 천가구, 대, %)

구 분	2017년	2019년	2022년*	2025년	2026년*	2030년	연평균증가율(%) ´22~´26
인구	9,646,380	9,535,732	9,390,578	9,248,418	9,208,650	9,051,693	-0.49
가구수	3,804	3,839	3,867	3,895	3,804	3,897	-0.41
승용차보유대수	5,903,417	7,699,147	7,685,297	7,669,651	7,629,002	7,468,144	-0.18
천인당 승용차보유대수	611.98	807	818	829	828	825	0.31
가구당 승용차보유대수	1,551.90	2,006	1,987	1,969	2,006	1,916	0.23

자료 :「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」
「장래가구특별추계(시도편):2017~2047년, 2019.6.16, 통계청 보도자료」
주 : *은 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임

(2) 서울시 교통지표

○「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」상에 제시된 서울시 장래 교통지표를 정리하면 다음과 같다.

<표> 서울시 장래 교통지표

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인/일, %)

구 분	2017년	2019년	2022년*	2025년	2026년*	2030년	연평균증가율(%) ´22~´26
인 구 (A)	9,646,380	9,535,732	9,390,578	9,248,418	9,208,650	9,051,693	-0.49
목 적 통 행 (B)	24,523,824	24,147,835	24,044,476	23,989,251	23,840,597	23,262,257	-0.21
수 단 통 행 (C)	25,502,149	29,053,384	29,373,354	29,727,331	29,638,009	29,286,839	0.22
인구당목적통행(B/A)	2.54	2.53	2.56	2.59	2.59	2.57	0.29
인구당수단통행(C/A)	2.64	3.05	3.13	3.21	3.22	3.24	0.71
환 승 비 (C / B)	1.04	1.20	1.22	1.24	1.24	1.26	0.44

자료 :「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」
주 : *은 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임

(3) 장래 서울시 교통수요 전망

가. 장래 서울시 목적통행량

○ 본 과업의 목표년도인 2026년의 목적별 통행량을 살펴보면, 가정기반 통근통행이 11,438,366통행/일로 가장 높게 나타났다.

<표> 장래 서울시 목적통행량 예측

(단위 : 통행/일, %)

구 분			2017년	2019년	2022년*	2025년	2026년*	2030년	연평균증가율(%)
									´22~´26
통행량	가정기반	통근	10,911,444	11,219,550	11,364,905	11,509,726	11,438,366	11,155,233	0.16
		통학	2,730,029	2,603,204	2,300,990	2,033,930	1,990,811	1,827,641	-3.56
		학원	951,705	879,170	789,805	709,715	695,450	641,299	-3.13
		쇼핑	1,713,750	1,589,085	1,616,896	1,644,730	1,649,171	1,667,076	0.50
		기타	4,885,493	4,615,564	4,633,588	4,652,478	4,638,055	4,581,352	0.02
	비가정기반	업무	1,770,269	1,811,549	1,888,704	1,969,256	1,967,287	1,959,419	1.02
		쇼핑	257,917	233,381	237,395	241,493	240,165	234,877	0.29
		기타	1,303,217	1,196,332	1,212,193	1,227,923	1,221,292	1,195,360	0.19
	합계		24,523,824	24,147,835	24,044,476	23,989,251	23,840,597	23,262,257	-0.21
구성비	가정기반	통근	44.5%	46.5%	47.3%	48.0%	48.0%	48.0%	0.37
		통학	11.1%	10.8%	9.6%	8.5%	8.4%	7.9%	-3.28
		학원	3.9%	3.6%	3.3%	3.0%	2.9%	2.8%	-3.18
		쇼핑	7.0%	6.6%	6.7%	6.9%	6.9%	7.2%	0.74
		기타	19.9%	19.1%	19.3%	19.4%	19.5%	19.7%	0.26
	비가정기반	업무	7.2%	7.5%	7.9%	8.2%	8.3%	8.4%	1.24
		쇼핑	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	-
		기타	5.3%	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%	5.0%	0.51
	합계		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-

자료 : 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

주 : *은 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임

나. 장래 서울시 수단통행량

○ 장래 서울시 수단통행량의 예측치 및 증가율을 보면, 2026년 승용차의 분담율이 25.7%로 가장 높은 것으로 나타났다.

<표> 장래 서울시 수단통행량 및 분담율 예측

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2017년	2019년	2022년*	2025년	2026년*	2030년	연평균증가율(%)
								´22~´26
통행량	승용차	5,903,417	7,699,147	7,685,297	7,669,651	7,629,002	7,468,144	-0.18
	택시	1,930,685	1,772,256	1,778,111	1,783,640	1,772,403	1,727,924	-0.08
	버스	3,457,222	3,689,780	3,717,523	3,745,644	3,734,407	3,690,142	0.11
	지하철	4,029,479	4,968,129	5,283,080	5,618,466	5,637,007	5,710,934	1.63
	버스+지하철	1,819,860	2,266,164	2,421,176	2,586,278	2,596,106	2,635,816	1.76
	도보/자전거	8,361,486	7,147,132	6,960,103	6,777,831	6,733,775	6,560,251	-0.82
	기타	-	1,510,776	1,528,064	1,545,821	1,535,309	1,493,628	0.12
	합계	25,502,149	29,053,384	29,373,354	29,727,331	29,638,009	29,286,839	0.22
구성비	승용차	23.1%	26.5%	26.2%	25.8%	25.7%	25.5%	-0.48
	택시	7.6%	6.1%	6.1%	6.0%	6.0%	5.9%	-0.41
	버스	13.6%	12.7%	12.7%	12.6%	12.6%	12.6%	-0.20
	지하철	15.8%	17.1%	18.0%	18.9%	19.0%	19.5%	1.36
	버스+지하철	7.1%	7.8%	8.1%	8.7%	8.8%	9.0%	2.09
	도보/자전거	32.8%	24.6%	23.7%	22.8%	22.7%	22.4%	-1.07
	기타	-	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%	-
	합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-

자료 :「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」

주 : *은 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임

3-1-3 사업미시행시 교통수요 예측

○ 사업미시행시 교통량은 사업시행과는 무관하게 인구의 증가와 차량보유대수 증가 등 시간의 흐름에 따라 자연적으로 증가하는 교통량과 주변지역 개발에 따른 발생수요을 말하며, 상위계획인「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 추정된 인구, 자동차 보유대수, 목적통행, 수단통행량 등 제반 지표를 비교·검토하여 사업미시행시 교통량을 예측하였다.

(1) 자연증가 교통량

○ 본 과업에서 장래 목표연도별 자연증가 교통량을 예측하기 위해「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 인구, 자동차 보유대수, 목적별 통행량 및 수단별 통행량을 고려하였으며, 이중 본 과업에서는 서울시의 장래 수단통행량 증가율을 적용하여 사업미시행시의 목표연도별 교통량을 예측하였다.

○ 따라서, 본 과업의 분석기준년도인 2022년을 기준으로 하여 서울시의 연평균 수단통행 증가율을 본 과업 목표연도인 2026년까지 2022년~2026년 0.22%를 적용하여 사업미시행시 자연증가 교통량을 예측하였다.

(2) 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량

○ 사업미시행시 교통수요예측에서는 자연증가 교통량과 함께 주변지역 개발계획에 의한 발생교통량도 감안하여야 하므로, 사업지 주변지역의 기수행된 교통영향분석·개선대책의 발생교통량을 토대로 본 사업의 목표연도로 보정하여 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량으로 적용하였다.

○ 장래 사업지 주변의 교통여건 및 교통패턴상에 많은 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업에 대한 발생교통량을 예측한 결과는 다음과 같다.

<표> 사업지 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량

(단위 : 대/시)

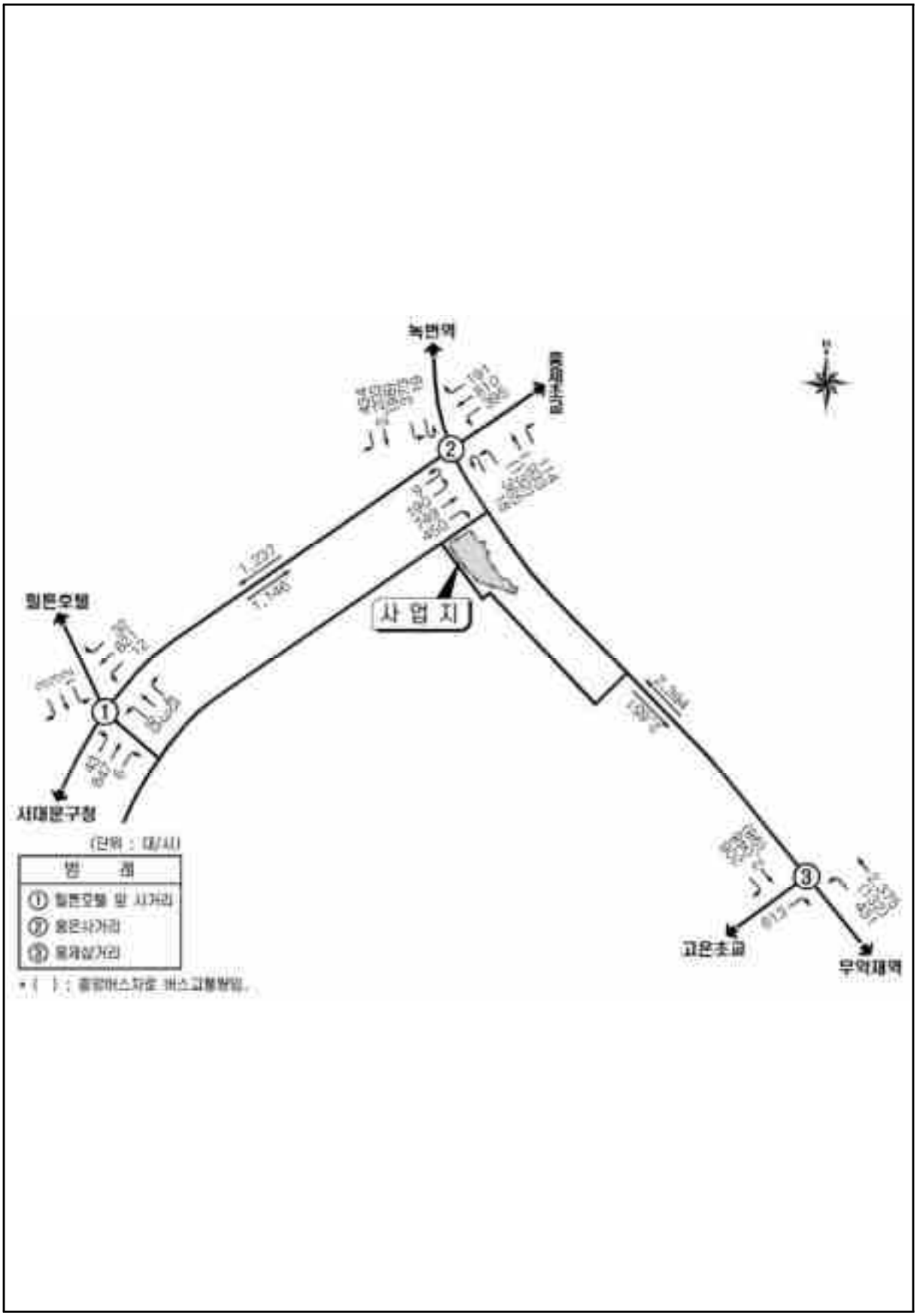
구 분		2026년		
		유입	유출	계
1	홍제 지구단위계획 재정비사업	693	676	1369
2	홍은1구역 도시환경 정비사업	60	73	133
3	홍은1 주택재건축 정비사업	9	120	129

주 : 사업의 발생교통량을 본사업의 목표연도에 맞게 보정하여 적용하였다.

자료 1) 홍제 지구단위계획 재정비사업 교통영향평가(본보고서), 2017. 4, (주)글로벌건설이엔지

2) 홍은1구역 도시환경 정비사업 교통영향분석·개선대책수립, 2010.04

3) 홍은1 주택재건축 정비사업에 따른 교통영향분석·개선대책수립(교통개선대책 신고), 2015. 11, (주)길우이앤씨



(그림) 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량(2026년)

(5) 사업미시행시 서비스수준 분석

○ 사업지 주변 도시 및 교외간선도로(통일로, 세검정로)의 서비스수준 분석결과, 평일 통일로의 평균통행속도는 34.0km/h~42.3km/h, 서비스수준 "C~D"로, 세검정로의 평균통행속도는 21.4km/h~38.0km/h, 서비스수준 "C~D"로, 연희로의 평균통행속도는 32.0km/h~44.8km/h, 서비스수준 "B~C로 분석되었으며, 보다 자세한 내용은 다음 표와 같다.

<표> 사업미시행시 가로 서비스수준 분석결과(2026년)

조 사 구 간		평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준
연희로	1 → 2	30.4	32.0	C
	2 → 1	11.0	44.8	B
세검정로	2 → 3	8.0	38.0	C
	3 → 2	30.9	21.4	D
통일로	2 → 4	25.9	42.3	C
	4 → 2	41.7	34.0	D

○ 본 사업의 주변 교차로의 서비스수준을 분석한 결과, 평일 평균제어지체는 26.1~185.7초/대, 서비스수준 "B~F"로 분석되었으며, 보다 자세한 교차로 서비스수준 분석결과는 다음과 같다.

<표> 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2026년)

교차로명	교 통 량 (대/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수 준
①그랜드힐튼호텔앞 사거리	1,918	26.1	B
②홍은사거리	8,207	185.7	F
③홍제삼거리	5,673	51.2	D

3-2 사업시행시 수요예측

3-2-1 교통수요예측

(1) 활동인구 통행발생

가. 용도별 면적산정

<표> 용도별 면적개요

(단위 : 세대, 실, ㎡)

구 분			세대수	전 용	주거공용	기타공용			합 계
						기타공용	기계/전기실등	지하주차장	
공동주택	분양 및 조합	44평형	17	44.96	20.90	0.06	1.27	38.93	106.12
		59평형	54	59.98	26.97	0.09	1.70	51.94	140.67
		84형	42	84.96	36.96	0.12	2.40	73.57	198.01
		소계	113	7,571.56	3,363.53	10.93	214.17	6,556.58	17,716.77
	임대	44평형	5	44.96	20.90	0.06	1.27	37.79	104.98
		59평형	12	59.56	26.97	0.09	1.70	50.41	139.14
		84형	2	84.96	36.96	0.12	2.40	71.40	195.85
		소계	19	1,114.48	501.97	1.61	1,618.06	-	936.65
	계		132	8,686.04	3,865.50	12.54	245.70	7,493.24	20,303.01
문화 및 집회시설 (사회복지시설)			-	1,291.74	376.57	-	36.54	1,127.19	2,832.04
근린생활시설			-	1,341.44	391.06	-	37.94	826.46	2,596.90
합 계			-	11,319.22	4,633.13	12.54	320.18	9,446.89	25,731.96

나. 활동인구 원단위

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 예측하기 위해서는 우선 활동인구의 예측이 선행되어야 하며, 활동인구는 상주(상근)인구와 방문(이용)인구로 구분할 수 있다.

○ 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하기 위해 본 사업의 용도에 대한 유사시설을 조사하여야 하므로 유사시설에 대한 문헌자료를 통하여 산정한 활동인구 원단위를 토대로 가중평균한 값을 적용하였다.

○ 본 과업 기준년도(2022년)와 차이가 있는 문헌조사 자료의 경우는 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율을 적용하여 과업의 기준년도에 맞게 보정하였다.

다. 1일 총 활동인구 예측

○ 앞에서 추정된 활동인구 발생원단위를 적용하여 본 사업지의 기준년도 1일 활동인구를 예측한 결과, 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 1일 활동인구는 평일 1,722인/일로 예측되었다.

<표> 기준년도 1일 활동인구 산정

구 분		세대수, 연면적 (세대,실,㎡)	원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주(상근)	방문(이용)	상주(상근)	방문(이용)	합계
공동주택	주거1	22 세대	3.04	0.93	67	20	87
	주거2	66 세대	3.31	1.04	219	69	288
	주거3	44 세대	3.79	1.12	167	49	216
	소계	132 세대	-	-	453	138	591
문화 및 집회시설 (사회복지시설)		1,704.9 ㎡	33.77	291.74	58	497	555
근린생활시설		1,770.4 ㎡	33.71	291.21	60	516	576
합 계		-	-	-	571	1,151	1,722

라. 장래 목표년도별 1일 활동인구 및 통행발생량 예측

○ 장래 목표연도별 본 사업지에 대한 활동인구 예측은 상주(상근)인구의 경우 시설별 증감이 없다는 가정하에 예측하였으며, 방문(이용)인구는 기준년도 이용인구에 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율인 2022년~2026년 -0.21%를 적용하여 예측하였다.

○ 장래 목표연도 활동인구는 2026년 평일 1,713인/일로 예측되었다.

<표> 장래 사업지 1일 활동인구 산정

구 분		세대수, 연면적 (세대,실,㎡)	원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상근(상주)	방문(이용)	상주 (상근)인구	방문 (이용)인구	합계
공동주택	주거1	22 세대	3.04	0.93	67	20	87
	주거2	66 세대	3.31	1.04	219	68	287
	주거3	44 세대	3.79	1.12	167	49	216
	소계	132 세대	-	-	453	137	590
문화 및 집회시설 (사회복지시설)		1,704.9 ㎡	33.77	291.74	58	493	551
근린생활시설		1,770.4 ㎡	33.71	291.21	60	512	572
합 계		-	-	-	571	1,142	1,713

마. 장래 목표연도별 총 통행량 예측

○ 앞에서 산출한 사업지내 활동인구를 근거로 상주(상근)인구 및 방문(이용)인구에 대한 통행 원단위를 적용하여 1일 총통행량을 산출하였다.

○ 본 사업시행으로 발생하는 활동인구의 통행량을 예측함에 있어, 공동주택 및 근린생활시설의 상주(상근)인구의 경우 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」 상에서 제시한 연도별 목적통행횟수 중 2026년의 2.59통행/인/일을 적용하였으며, 방문(이용)인구의 경우 통행특성을 감안하여 2.0통행/인/일을 적용하여 예측하였다.

<표> 서울시 장래 1인당 목적통행 횟수

(단위 : 통행/인/일)

구 분	2017년	2019년	2022년*	2025년	2026년*	2030년
인 구 (A)	9,646,380	9,535,732	9,390,578	9,248,418	9,208,650	9,051,693
목 적 통 행 (B)	24,523,824	24,147,835	24,044,476	23,989,251	23,840,597	23,262,257
목적통행/인구 (B/A)	2.54	2.53	2.56	2.59	2.59	2.57

주 : * 통행량은 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원」 상의 1인당 목적통행횟수를 기준연도(2022년) 및 장래 목표연도(2026년)에 맞추어 적용

○ 장래 목표연도 통행량은 2026년 평일 3,768통행/일로 예측되었다.

<표> 장래 목표연도별 목적별 통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분			상주 (상근)	방문 (이용)	계
공동 주택	주거1	22 세대	174	40	214
	주거2	66 세대	568	136	704
	주거3	44 세대	434	98	532
	소계	132 세대	1,176	274	1,450
문화 및 집회시설 (사회복지시설)		1,704.9 ㎡	152	986	1,138
근린생활시설		1,770.4 ㎡	156	1,024	1,180
합 계		-	1,484	2,284	3,768

바. 활동인구 유출입 분포

○ 1일 총 활동인구의 유출입분포는 첨두시간대를 도출하기 위한 과정으로써, 유사시설물에 대한 문헌조사치를 적용하였으며, 조사결과 시간대별 통행량과 분포비는 다음과 같다.

<표> 평일 활동인구의 시간대별 분포비

(단위 : %)

구 분	공동주택								문화 및 집회시설 (사회복지시설)				근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타											
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00이전	0	9	0	8.1	0	0.3	0	0	6.7	0	0	0	6.7	0	0	0
07:00~08:00	0	32.4	0	35.9	0	3	0	0	26.3	0	0.3	0.2	26.3	0	0.3	0.2
08:00~09:00	0	44.3	0	46	2	5.7	2.9	1.3	51.4	0	0.5	0.3	51.4	0	0.5	0.3
09:00~10:00	0	9.2	0	7.8	2.7	6	5.9	4.6	14.2	0	6.2	6.1	14.2	0	6.2	6.1
10:00~11:00	0	4.1	0	1.9	4.7	8.1	7.8	5.8	1.4	0	7.8	8.1	1.4	0	7.8	8.1
11:00~12:00	0	1	0	0.3	6.7	8.4	8.8	7.5	0	0	9.9	9	0	0	9.9	9
12:00~13:00	0	0	0.3	0	7.7	7.7	8.1	7.8	0	0	9.3	9.1	0	0	9.3	9.1
13:00~14:00	0	0	2.2	0	9.7	9.1	10.4	9.1	0	0	9.3	9	0	0	9.3	9
14:00~15:00	0	0	3.6	0	11.1	10.1	12	11.7	0	0	6.8	7.1	0	0	6.8	7.1
15:00~16:00	0.2	0	6.1	0	12.1	10.6	10.7	10.4	0	0	7.6	7.2	0	0	7.6	7.2
16:00~17:00	2.9	0	11.4	0	10.7	9.4	9.7	10.7	0	2.7	9.1	7.1	0	2.7	9.1	7.1
17:00~18:00	5.7	0	18.4	0	10.4	8.1	8.4	9.8	0	4.1	9.8	9.2	0	4.1	9.8	9.2
18:00~19:00	25.5	0	20.9	0	10.1	5.7	7.5	8.1	0	16.2	10.5	10.2	0	16.2	10.5	10.2
19:00~20:00	30.8	0	16.5	0	6.4	4.4	5.2	6.8	0	26.4	7.1	9.6	0	26.4	7.1	9.6
20:00~21:00	21.4	0	12.8	0	3.4	2.7	2.3	4.5	0	35.1	4.6	5	0	35.1	4.6	5
21:00이후	13.5	0	7.8	0	2.3	0.7	0.3	1.9	0	15.5	1.2	2.8	0	15.5	1.2	2.8
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

○ 앞에서 예측한 유출입 분포비를 토대로 장래 목표년도별 1일 총통행량을 적용하여 본 과업시설의 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같다.

<표> 평일 사업지 시간대별·용도별 유출입 통행량 예측 (2026년)

(단위 : 통행/시)

구 분	공동주택								문화 및 집회시설 (사회복지시설)				근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타											
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00이전	0	23	0	15	0	0	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0
07:00~08:00	0	81	0	66	0	5	0	0	20	0	1	1	21	0	2	1
08:00~09:00	0	111	0	85	3	9	4	2	39	0	2	1	40	0	3	2
09:00~10:00	0	24	0	14	4	9	8	6	11	0	31	30	11	0	32	31
10:00~11:00	0	9	0	3	7	12	11	8	1	0	38	40	1	0	40	42
11:00~12:00	0	3	0	1	10	13	12	10	0	0	49	44	0	0	50	46
12:00~13:00	0	0	1	0	12	12	12	11	0	0	46	45	0	0	48	47
13:00~14:00	0	0	4	0	15	15	14	12	0	0	46	45	0	0	48	46
14:00~15:00	0	0	7	0	17	15	16	16	0	0	34	35	0	0	35	36
15:00~16:00	1	0	11	0	19	16	15	15	0	0	37	35	0	0	38	37
16:00~17:00	7	0	21	0	16	14	13	15	0	2	45	36	0	2	47	36
17:00~18:00	14	0	34	0	16	12	12	13	0	3	48	45	0	3	50	47
18:00~19:00	64	0	38	0	15	9	10	11	0	12	52	50	0	13	54	52
19:00~20:00	77	0	30	0	10	7	7	9	0	20	35	47	0	21	36	49
20:00~21:00	54	0	24	0	5	4	3	6	0	27	23	25	0	27	23	26
21:00이후	34	0	14	0	4	1	0	3	0	12	6	14	0	12	6	14
합계	251	251	184	184	153	153	137	137	76	76	493	493	78	78	512	512

(2) 활동인구 수단분담

가. 교통수단 분담율 예측

○ 수단분담은 배분된 통행량을, 이용하는 교통수단별로 분류시키는 과정, 즉 교통수단 선택단계로서 기·종점(O/D)상에서 선택가능한 교통수단(승용차, 택시, 버스, 지하철 등)중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계이다.

○ 본 사업지 용도별 수단분담율을 도출하기 위해 유사시설을 문헌조사 하였으며, 이를 토대로 수단분담율을 도출하였다.

<표> 현황 유사시설 교통수단 분담율

구 분		승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	합계
공동주택	통 근	34.5%	5.4%	21.0%	32.1%	7.0%	100.0%
	통 학	9.2%	2.4%	30.6%	36.8%	21.0%	100.0%
	기 타	27.6%	6.2%	23.3%	34.3%	8.6%	100.0%
	방문인구	29.0%	7.3%	23.0%	31.6%	9.1%	100.0%
문화 및 집회시설	상근인구	23.7%	5.3%	25.3%	29.7%	16.0%	100.0%
(사회복지시설)	이용인구	18.8%	6.0%	19.6%	24.5%	31.1%	100.0%
근린생활시설	상근인구	23.7%	5.3%	25.3%	29.7%	16.0%	100.0%
	이용인구	18.8%	6.0%	19.6%	24.5%	31.1%	100.0%

나. 교통수단별 유출입분포

○ 도출된 장래 수단분담율을 이용하여 장래 시간대별 수단별 통행발생량을 예측하였으며, 예측결과는 다음과 같다.

<표> 교통수단별 통행발생 유출입 분포(2026년)

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보및기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	2	9	0	2	2	9	2	13	2	5	8	38	46
07:00~08:00	10	35	2	6	10	38	14	52	7	20	43	151	194
08:00~09:00	21	50	5	9	23	52	28	71	14	27	91	209	300
09:00~10:00	21	26	7	6	22	23	26	33	25	24	101	112	213
10:00~11:00	21	26	4	6	18	24	24	31	25	28	92	115	207
11:00~12:00	25	25	8	9	24	25	31	31	32	31	120	121	241
12:00~13:00	24	24	9	8	24	25	31	30	31	31	119	118	237
13:00~14:00	27	24	8	8	26	24	35	31	32	30	128	117	245
14:00~15:00	23	23	7	6	24	21	30	29	25	24	109	103	212
15:00~16:00	25	22	7	7	25	21	35	28	29	25	121	103	224
16:00~17:00	30	22	9	6	33	24	42	30	36	24	150	106	256
17:00~18:00	33	26	10	8	39	27	50	32	41	31	173	124	297
18:00~19:00	54	30	12	10	52	32	69	39	48	38	235	149	384
19:00~20:00	48	32	11	7	44	30	59	41	36	38	198	148	346
20:00~21:00	31	26	6	6	31	25	41	31	23	27	132	115	247
21시 이후	18	13	3	4	14	11	19	14	10	13	64	55	119
합 계	413	413	108	108	411	411	536	536	416	416	1,884	1,884	3,768

다. 유사시설 평균재차인원

○ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량은 교통수단별로 예측된 활동인구의 통행량을 차량대수로 환산하여 구할 수 있다.

○ 본 과업에서는 유사시설에 대한 문헌조사 자료를 바탕으로 승용차 및 택시의 평균재차인원을 추정하여 적용하였으며, 버스와 지하철은 정해진 배차간격 및 노선으로 운행되므로 사업시행으로 인하여 추가 발생교통량은 없는 것으로 간주하였다.

<표> 유사시설 평균 재차인원

(단위 : 인/대)

구 분	승용차		택시	
	상주(상근)	방문(이용)	상주(상근)	방문(이용)
공동주택	1.49	1.49	1.65	1.65
문화 및 집회시설 (사회복지시설)	1.53	1.57	1.62	1.64
근린생활시설	1.53	1.57	1.62	1.64

라. 장래 활동인구 발생교통량 예측

<표> 사업지 발생교통량 예측 (평일, 2026년)

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	2	6	1	1	3	7	10
07:00～08:00	5	23	4	4	9	27	36
08:00～09:00	**11**	**41**	**4**	**10**	**15**	**51**	**66**
09:00～10:00	14	16	7	6	21	22	43
10:00～11:00	13	15	6	5	19	20	39
11:00～12:00	16	15	9	8	25	23	48
12:00～13:00	16	15	9	8	25	23	48
13:00～14:00	18	17	9	8	27	25	52
14:00～15:00	14	13	7	6	21	19	40
15:00～16:00	15	13	7	7	22	20	42
16:00～17:00	21	14	9	9	30	23	53
17:00～18:00	22	18	10	10	32	28	60
18:00～19:00	29	12	11	11	40	23	63
19:00～20:00	31	20	11	11	42	31	73
20:00～21:00	22	15	6	6	28	21	49
21:00시 이후	12	8	4	4	16	12	28
합 계	261	261	114	114	375	375	750

주 : 는 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00～09:00)임.

(4) 노선배정

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 피크시 1시간의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요하다. 교통영향분석·개선대책수립와 같이 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하는 경우에 적용할 수 있는 방법은 다음과 같은 것들이 있다.

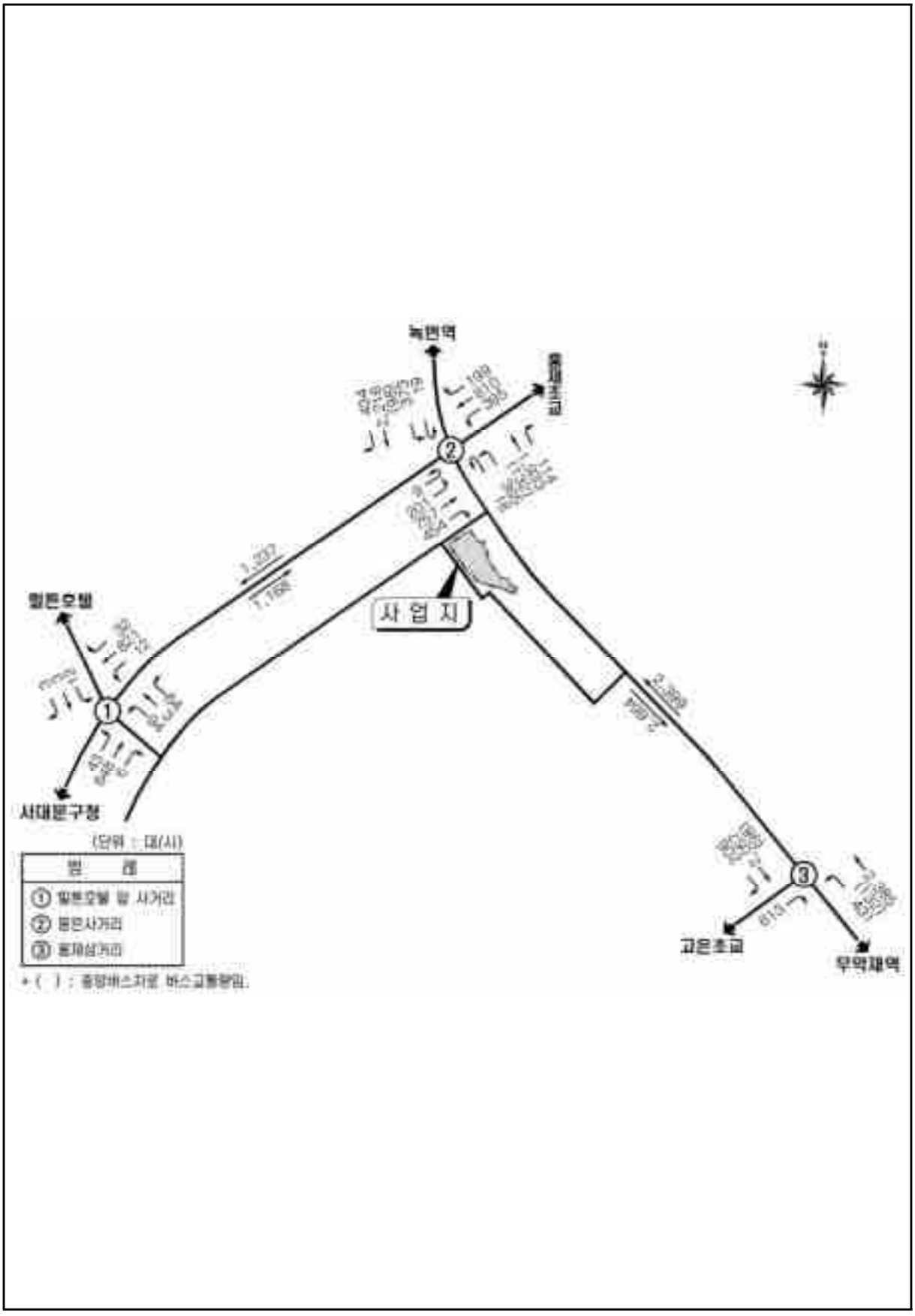
○ 첫째, 대상지구 주변의 유출입 교통량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 잡아 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

○ 둘째, 대상지역 주변의 기존의 존치건물을 선정하여 이 건물의 유출입 차량의 방향별 이용률을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조사된 방향별 차량접근 방향에 따라 배정해 주는 방법

○ 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Network Assignment Method) 등이 대상 지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용률을 그대로 적용할 때보다 현실적인 발생교통량의 배정방법이 될 경우도 있다. 각 사업별 배정방법 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있다.

○ 본 과업에서는 통행분포과정에서 검토된 상위계획 자료의 통행분포비를 참고하여 승용차 및 택시 이용자의 가로별 접근강도를 설정한 후, 유출입 교통량을 가로별로 배정하였으며, 이때 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편의도, 주변 가로별 교통특성을 고려하여 가로별 배분비율을 조정하였다.

○ 유발교통량의 가로배분 결과를 사업미시행시 교차로 교통량에 회전방향별로 부하하여 산정된 사업시행시 가로 및 교차로 교통량은 다음 그림과 같다.



(그림) 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2026년)

(5) 사업시행시 서비스수준 분석

○ 사업지 주변 도시 및 교외간선도로(통일로, 세검정로)의 서비스수준 분석결과, 평일 통일로의 평균통행속도는 37.7km/h~54.6km/h, 서비스수준 "B~C"로, 세검정로의 평균통행속도는 21.8km/h~38.2km/h, 서비스수준 "C~D"로, 연희로의 평균통행속도는 32.1km/h~44.8km/h, 서비스수준 "B~C로 분석되었으며, 보다 자세한 내용은 다음 표와 같다.

<표> 사업시행시 가로 서비스수준 분석결과(2026년)

조 사 구 간		평균제어지체 (초/대)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준
연희로	1 → 2	30.7	31.9	C
	2 → 1	11.0	44.8	B
세검정로	2 → 3	8.1	37.9	C
	3 → 2	31.1	21.3	D
통일로	2 → 4	28.2	40.8	C
	4 → 2	43.1	33.4	D

○ 본 사업의 주변 교차로의 서비스수준을 분석한 결과, 평일 평균제어지체는 26.3~187.0초/대, 서비스수준 "B~F"로 분석되었으며, 보다 자세한 교차로 서비스수준 분석결과는 다음과 같다.

<표> 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과

교차로명	교 통 량 (대/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수 준
①그랜드힐튼호텔앞 사거리	1,940	26.3	B
②홍은사거리	8,247	187.0	F
③홍제삼거리	5,691	62.8	D

3-3 주차수요 예측

3-3-1 접근방법

○ 주차수요를 예측하는 목적은 사업시행에 따른 장래 주차수요를 추정하고 이에 대한 주차시설 공급의 적정성을 분석, 대책을 마련함으로써 주차문제의 발생을 방지하는데 있으며, 주차수요는 대상시설 및 예측시기에 따라 자동차 보유대수, 활동인구, 시설물의 용도별 연상면적, 소득수준, 토지이용상태, 주차정책 및 이용객의 주차형태 등 복합적인 요소에 의해 변화하며, 일반적으로 이들 요소의 장래 변화를 추정하여 주차수요를 예측한다.

○ 현재, 보편적으로 사용되고 있는 주차수요 예측방법은 유사집단간의 특성분석을 통한 “원단위법”과 기존의 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 “누적주차방법”등이 있으며, 본 과업에서는 “원단위법”에 의하여 주차수요를 예측하였다.

3-3-2 법정주차대수 산정

○ 본 과업에서는「서울시 주차장 설치 및 관리 조례, 2022. 12. 30, 서울특별시」 및「주택건설기준 등에 관한 규정, 2022. 12. 8, 국토교통부」을 적용하여 법정주차대수를 산정하였다.

<표> 건축물 부설주차장 설치기준

시 설 물	설 치 기 준
3. **제1종 근린생활시설** ('제3호 바목 및 사목을 제외한다), **제2종 근린생활시설**, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 **오피스텔**	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

주 : 「서울시 주차장 설치 및 관리 조례, 2022. 12. 30, 서울특별시」

<표> 주택건설기준 등에 관한 규정

(단위: 대/㎡)

주택규모별 (전용면적:제곱미터)	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권내의 시지역	다. 가목 및 나목외의 시지역과 수도권내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

주 : 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2022. 12. 8, 국토교통부」 제27조(주차장)①항

○「서울시 주차장 설치 및 관리 조례」,「주택건설기준등에 관한 규정」의 설치기준에 의하여 사업지 법정주차대수를 산정한 결과, 146대로 산정되었다.

<표> 법정주차대수 산정 결과

구 분			세대수, 연면적 (세대, ㎡)	주차산정 면적(㎡)	설치기준 (대/세대, 대/㎡)		산정대수		법정 주차대수
					면적(㎡)	세대수(세대)	면적	세대기준	
공동주택	분양 및 조합	44평형	17 세대	764.32	1대/75㎡	1대/0.8세대	10.19	13.60	10.19
		59평형	54 세대	3,238.92	1대/75㎡	1대/0.8세대	43.19	43.20	43.20
		84형	42 세대	3,568.32	1대/75㎡	1대/1.0세대	47.58	42.00	47.60
		소계	113 세대	7,571.56	-	-	100.95	98.80	100.99
	임대	44평형	5 세대	224.80	1대/75㎡	1대/0.8세대	3.00	4.00	3.00
		59평형	12 세대	719.76	1대/75㎡	1대/0.8세대	9.60	9.60	9.60
		84형	2 세대	169.92	1대/75㎡	1대/1.0세대	2.27	2.00	2.30
		소계	19 세대	1,114.48	-	-	14.86	15.60	14.89
	계		132 세대	8,686.04	-	-	115.81	114.40	115.89
문화 및 집회시설 (사회복지시설)			1,704.9 ㎡	1,704.85	1대/100㎡	-	17.05	-	17.05
근린생활시설			1,770.4 ㎡	1,770.44	1대/134㎡	-	13.21	-	13.00
합 계			-	10,456.48	-	-	129.03	114.4	145.94 ≒146

주 : 주차산정면적은 공동주택은 전용면적이며, 비주거시설은 주차장을 제외한 연면적임

3-3-3 원단위법에 의한 주차수요 추정

○ 본 분석에서는 앞에서 언급한 바와 같이 주차수요를 추정키 위해 원단위법을 사용하였으며, 원단위법에 의한 주차수요 추정식은 다음과 같은 바, 유사시설에 대한 조사를 통하여 건물용도별 단위면적당 주차발생 원단위를 구하고, 이를 계획건물에 적용하여 주차수요를 산출하는 방법이다.

$$P = \frac{U \cdot F}{1,000e}$$

여기서, P : 주차수요(대)
U : 건물 단위면적당 주차발생량(1대/1,000㎡)
F : 건물연면적(㎡)
e : 주차이용 효율

○ 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설의 문헌자료를 통해 도출된 주차원단위자료를 검토하여 가중 평균치를 적용하였다.

○ 주차발생원단위법에 의해 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 예측한 결과 목표연도인 2026년 총 166대로 나타났다.

<표> 주차수요 추정결과

구 분		세대수, 실수, 연면적 (세대,실,㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/실, 대/1,000㎡)	이용효율 (e)	주차수요(대)
공동주택	주거1	22 세대	0.95	1.00	21
	주거2	66 세대	1.04		69
	주거3	44 세대	1.17		52
	소계	132 세대	-	-	142
문화 및 집회시설 (사회복지시설)		1,704.9 ㎡	5.55	0.85	12
근린생활시설		1,770.4 ㎡	5.55	0.85	12
합 계		-	-	-	166

3-3-4 주차수요 종합검토

○ 본 검토에서는 주차수요추정에 있어서 가장 일반적으로 이용되고 있는 원단위법을 이용하여 장래 주차수요를 추정하였다.

○ 사업시행에 따른 계획주차대수는 총 171대, 법정주차대수 146대, 주차수요(2026년) 166대로 검토되었다.

○ 본 사업지의 주차수요 종합검토 결과는 다음과 같다.

<표> 주차수요 종합검토

(단위 : 대)

구 분	법정주차대수	주차수요(원단위법)	계획주차대수	비고
합 계	146	166	171	법정대비 117.2% 수요대비 103.0%

제 4 장 교통처리계획

4.1 교통처리계획
4.2 교통처리계획도

제 4 장 교통처리계획

4-1 교통처리계획

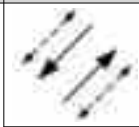
구분	지점	개 선 방 안
가로 및 교차로	-	· 장래 주변지역 교통여건변화에 따른 주변 3개 교차로
진출입 동선	- Ⓐ Ⓒ Ⓓ	· 서측 통일로 39가길 차로운영계획 재수립 - 서대문구청 방면 좌회전차로 설치 : B-3.0m, L=35.0m, 테이퍼포함 - 사업지측 B=2.0m 보행공간 확보 - 사업지반대측 B= 1.5m~2.0m 보도 확보
	Ⓔ	· 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 진입 1개차로, 진출 1개차로 - 비신호교차로 운영 - 지상부 평탄구간 추가확보 : L=3.0m→5.0m - 차량유도선 설치
	-	· 차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	· 통일로39가길 노상주차 삭선 건의(15면)
	Ⓖ	· 통일로 접속부 도류화시설 개선
	-	· 홍제내길→통일로 방향 우회전 가각정비(R=1.0m→5.0m)
	Ⓗ	· 동측6m 이면도로 통행체계 변경 - 양방통행→일방통행 - 편측보도 삭제 후 보차혼용도로 운영
	Ⓘ	· 북측 홍제내길 차로운영계획 재수립 : 양방2차로→양방3차로 - 정지선 위치조정을 통한 교차로 면적 축소
대중교통 및 보행	-	· 사업지주변 보행자를 위한 연계동선 확보 - 횡단보도 2개소 설치 - 험프형횡단보도 1개소 설치
	-	· 자전거보관소 2개소 설치(40대분, 계획주차의 22.0%) - 프레임 묶음형, 공기주입기 및 CCTV 설치

주 : 검은색 글씨 기심의(2017.9) 개선방안이고, 붉은색 글씨는 금번 변경사항임

구분	지점	개 선 방 안
주차 시설	-	· 법정주차대수 : 146대
	-	· 주차수요대수 : 166대(2026년, 원단위법, 평일)
	-	· 계획주차대수 : 171대(자주식121대, 기계식 50대) - 법정대비 117.2%, 수요대비 103.0% - 일반주차(2.3X5.0) 38대(계획주차의 31.4%) - 확장형주차(2.5X5.1) 42대(자주식주차 121대의 34.7%) - 여행(일반)주차(2.3X5.0) 5대(계획주차의 2.9%) - 여행(확장)주차(2.5X5.1) 6대(자주식주차 121대의 5.0%) - 평행주차(2.0X6.0) 12대(계획주차의 9.9%) - 경형(평행)주차(1.7X4.5) 12대(계획주차의 9.9%) - 장애인용주차(3.3X5.0) 6대(계획주차의 3.5%)
	-	· 지하주차장 개선방안 - 주차장진출입부 차량경광등(벨)11개소 설치(지상1개소, 지하10개소) - 내부동선정립을 위한 차량동선체계 수립 - 주차램프폭원 6.0m 이상 확보(양방통행) - 주차동선상 주요 통로폭 6.0m이상 확보 - 막다른통로상 회차공간 2개소 설치 - 기계식주차차량 대기공간 3개소 확보 - 출구방향안내 노면표시 설치 - 용도별 주차분리를 위한 차단기 설치(지하1층)
교통안전 및 기타	-	· 사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차안내표지판1개소 설치 - 횡단보도 표지판 1개소 설치 - 주정차금지표지판 1개소 설치 - 양보표지판 2개소 설치 - 우합류표지판 1개소 설치 - 방향안내 노면표시 설치 - 사업지측 가드휀스 설치 - 보행자신호등 설치 - 우회전금지표지판 1개소 및 진입금지 노면표시 설치
	-	· 서울형 자전거도로 설치 및 유지관리 매뉴얼에 의거한 교통안전시설 설치 - 자전거 이용에 관한 안내표지 설치 - 주변도로상 자전거 주의 노면표시 설치 - 자전거보관소 흰색노면마킹 시공

주 : 검은색 글씨 기심의(2017.9) 개선방안이고, 붉은색 글씨는 금번 변경사항임

<표> 주변 교차로 신호현시 최적화 운영방안(2019년)

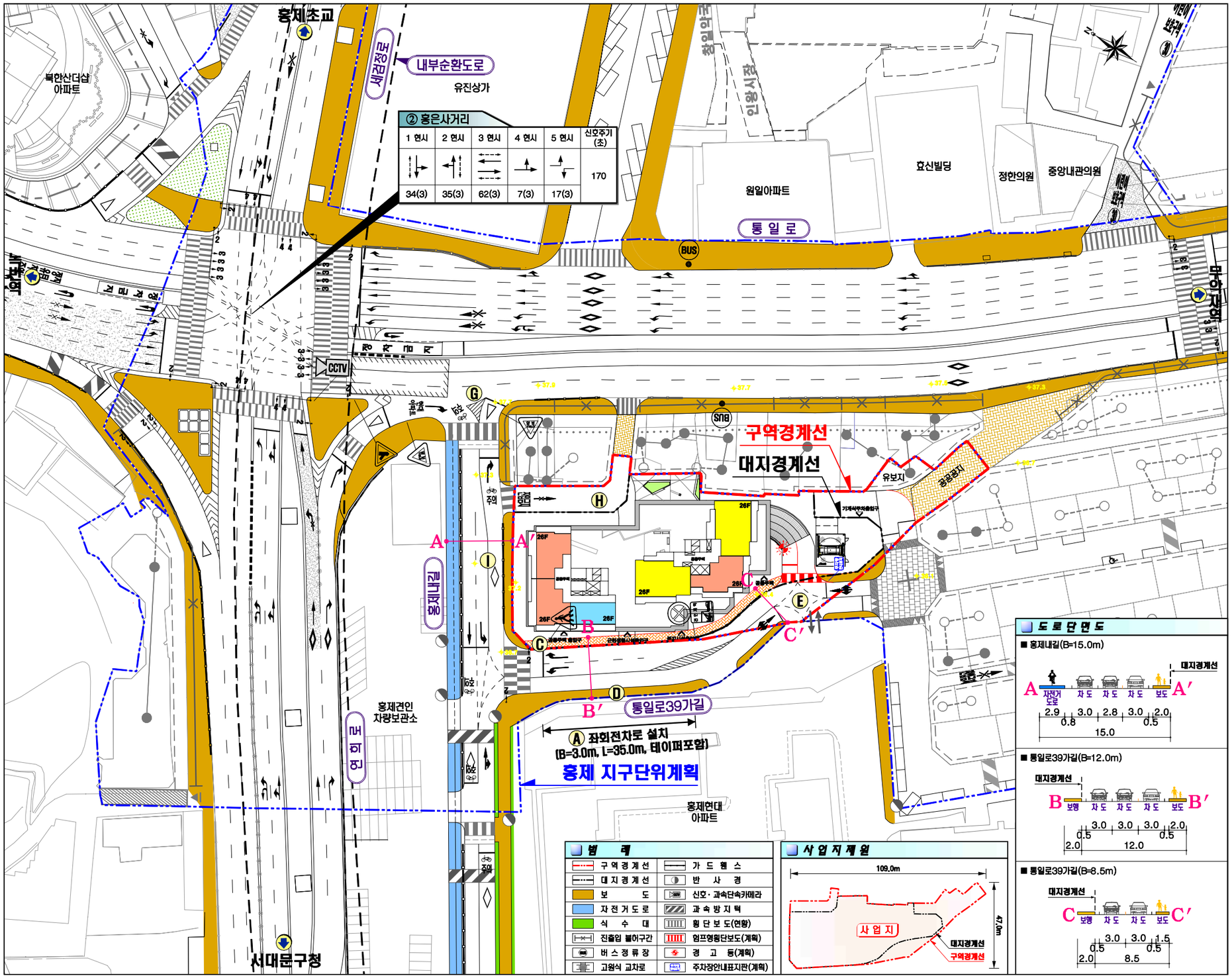
교차로명	현 시					주기
	ø1	ø2	ø3	ø4	ø5	
①그랜드힐튼호텔앞 사거리				-	-	130
	71(3)	15(3)	35(3)			
②홍은사거리						170
	34(3)	35(3)	62(3)	7(3)	17(3)	
③홍제삼거리				-	-	220
	99(3)	31(3)	31(3)			

<표> 신호 최적화 운영시 개선효과(2026년)

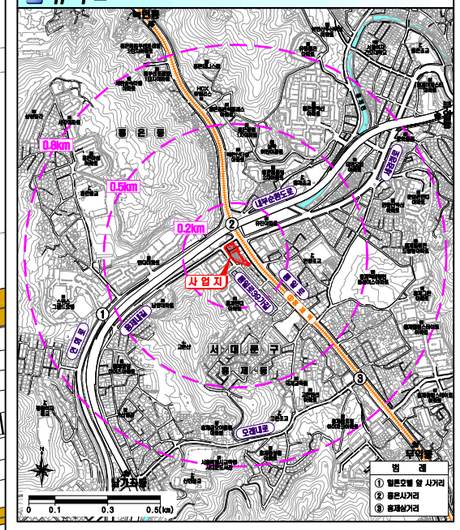
(단위: 초/대)

교차로명	시행시		최적화시		증감	
	평균제어지체 (초/대)	서비스수준	평균제어지체 (초/대)	서비스수준	평균제어지체 (초/대)	서비스수준
①그랜드힐튼호텔앞 사거리	26.3	B	26.2	B	▼0.1	B → B
②홍은사거리	187.0	F	73.7	E	▼113.3	F → E
③홍제삼거리	62.8	D	49.3	C	▼13.5	D → C

교통처리계획도



위치도



개선방안

구분	지점	개선내용
주변가로 및 교차로		◦ 장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 3개 교차로
진출입 등 선	Ⓐ Ⓒ Ⓓ	◦ 서측 통일로39가길 차로운영계획 재수립 - 서대문구청방면 좌회전차로 설치 : B=3.0m, L=35.0m, 테이퍼포함 - 사업지측 B=2.0m 보행공간 확보 - 사업지반대측 B=1.5m ~ 2.0m 보도 확보
	Ⓔ	◦ 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 진입 1개차로, 진출 1개차로 - 비신호교차로 운영 - 지상부 평탄구간 추가확보 : L=3.0m → 5.0m - 차량유도선 설치
	-	◦ 차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보
	-	◦ 통일로39가길 노상주차 삭선 건의(15면)
	Ⓖ	◦ 통일로 접속부 도류화시설 개선
	-	◦ 홍제내길 → 통일로 방향 우회전 가각정비(R=1.0m → 5.0m)
	Ⓗ	◦ 등록 6m 이면도로 통행체계 변경 - 양방통행 → 일방통행 - 편측보도 삭제 후 보차혼용도로 운영
	Ⓘ	◦ 북측 홍제내길 차로운영계획 재수립 : 양방2차로 → 양방3차로 - 정지선 위치조정을 통한 교차로 면적 축소
대중교통 및 보행	-	◦ 사업지주변 보행자를 위한 연계등선 확보 - 횡단보도 2개소 설치 - 헴프형횡단보도 1개소 설치
	-	◦ 자전거보관소 2개소 설치(40대분, 계획주차의 22.0%) - 프레임 물음형, 공기주입기 및 CCTV 설치
주차시설	-	◦ 법정주차대수 : 146대
	-	◦ 주차수요대수 : 166대(2026년, 원단위법, 평일)
	-	◦ 계획주차대수 : 171대(자주식 121대, 기계식 50대) - 법정대비 117.2%, 수요대비 103.0% - 일반주차(2.3X5.0) 38대(계획주차의 31.4%) - 확장형주차(2.5X5.1) 42대(자주식주차 121대의 34.7%) - 여행(일반)주차(2.3X5.0) 5대(계획주차의 2.9%) - 여행(확장)주차(2.5X5.1) 6대(자주식주차 121대의 5.0%) - 평행주차(2.0X6.0) 12대(계획주차의 9.9%) - 경형(평행)주차(1.7X4.5) 12대(계획주차의 9.9%) - 장애인용주차(3.3X5.0) 6대(계획주차의 3.5%)
	-	◦ 지하주차장 개선방안 - 주차장 진출입부 차량정광등(벨) 11개소 설치(지상 1개소, 지하 10개소) - 내부등선정립을 위한 차량등선체계 수립 - 주차램프폭원 6.0m 이상 확보(양방통행) - 주차등선상 주요 통로폭 6.0m이상 확보 - 막다른통로상 회차공간 1개소 설치 - 기계식주차차량 대기공간 2개소 확보 - 출구방향안내 노면표시 설치 - 용도별 주차분리를 위한 차단기 설치(지하1층)
교통안전 및 기타	-	◦ 사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차안내표지판 1개소 설치 - 횡단보도 표지판 1개소 설치 - 주정차금지 표지판 1개소 설치 - 양보표지판 2개소 설치 - 우합류표지판 1개소 설치 - 방향안내 노면표시 설치 - 사업지측 가드펜스 설치 - 보행자신호등 설치 - 우회전금지표지판 1개소 및 진입금지 노면표시 설치
	-	◦ 서울형 자전거도로 설치 및 유지관리 매뉴얼에 의거한 교통안전시설 설치 - 자전거 이용에 관한 안내표지 설치 - 주변도로상 자전거 주의 노면표시 설치 - 자전거보관소 환색노면마킹 시공

도로단면도

■ 홍제내길(B=15.0m)

■ 통일로39가길(B=12.0m)

■ 통일로39가길(B=8.5m)

주 : * 점정색글씨는 「홍제재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2017. 9」 개선내용이며, 빨간색글씨는 금번 변경 내용임

사업명	축척	작성일자	도면명
홍제재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경정비사업	0 10 30 50m	2023. 4	교 통 처 리 계 획 도

○ 감정평가 추정금액

홍제2구역 공동주택 개별분담금 추산(예시)

※ 추정분담금 산정식 : 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 X 추정비례율)

- 산출기준 : 인근 유사 주택형별 시세를 고려하여 일반분양가를 추정하고, 권리자 분양가는 시세의 85% 수준으로 추정함. 분양가 추정 시 층별·향별·동별 등에 따른 차이는 미반영됨.

(단위 : 천원)

개별종전자산 추정액	권리가액 (103.50%)	분양주택		일반분양가	권리자분양가	부담금(+) 환급금(-)
		공급면적(㎡)	평형			
100,000	103,500	65.86	19.9	577,757	491,093	387,593
		84.95	25.7	745,224	633,440	529,940
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	805,612
200,000	207,000	65.86	19.9	577,757	491,093	284,094
		84.95	25.7	745,224	633,440	426,440
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	702,112
300,000	310,500	65.86	19.9	577,757	491,093	180,594
		84.95	25.7	745,224	633,440	322,941
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	598,612
400,000	414,000	65.86	19.9	577,757	491,093	77,094
		84.95	25.7	745,224	633,440	219,441
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	495,112
500,000	517,500	65.86	19.9	577,757	491,093	-26,406
		84.95	25.7	745,224	633,440	115,941
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	391,612
600,000	620,999	65.86	19.9	577,757	491,093	-129,906
		84.95	25.7	745,224	633,440	12,441
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	288,112
700,000	724,499	65.86	19.9	577,757	491,093	-233,406
		84.95	25.7	745,224	633,440	-91,059
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	184,612
800,000	827,999	65.86	19.9	577,757	491,093	-336,906
		84.95	25.7	745,224	633,440	-194,559
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	81,112
900,000	931,499	65.86	19.9	577,757	491,093	-440,406
		84.95	25.7	745,224	633,440	-298,059
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	-22,387
1,000,000	1,034,999	65.86	19.9	577,757	491,093	-543,906
		84.95	25.7	745,224	633,440	-401,559
		121.92	36.9	1,069,543	909,112	-125,887

※ 추정분담금 산정식 : 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 X 추정비례율)

- 산출기준 : 권리자분양·일반분양 구분 및 위치별 Layout과 공용면적 배분이 확정되지 않은 상태이므로 인근 시세를 고려하여 일반분양가를 추정하고, 권리자 분양가를 동일한 수준으로 추정함.

(단위 : 천원)

개별종전자산 추정액	권리가액	분양주택		일반분양가	권리자분양가	부담금(+) 환급금(-)
	103.50%	전용면적	평형			
100,000	103,500	33.54	10.14	216,030	216,030	112,530
200,000	207,000	33.54	10.14	216,030	216,030	9,030
300,000	310,500	33.54	10.14	216,030	216,030	-94,470
400,000	414,000	33.54	10.14	216,030	216,030	-197,970
500,000	517,500	33.54	10.14	216,030	216,030	-301,470
600,000	620,999	33.54	10.14	216,030	216,030	-404,970
700,000	724,499	33.54	10.14	216,030	216,030	-508,470
800,000	827,999	33.54	10.14	216,030	216,030	-611,970
900,000	931,499	33.54	10.14	216,030	216,030	-715,470
1,000,000	1,034,999	33.54	10.14	216,030	216,030	-818,969

○ 건축계획(안)

■ 사업개요

공사명	홍제 재정비촉진지구 홍제2구역 도시환경 정비사업						
대지위치	서울시 서대문구 홍제동 323-11번지 일대						
지역지구	일반상업지역, 2종일반주거지역						
대지면적	구역면적	제적 면적				시행면적	
	3,069.0 ㎡	정비기반시설	시설명	면적	소계	2,282.2 ㎡	
			도로	573.6 ㎡	715.2 ㎡		
			공공공지	141.6 ㎡			
		존치	유보지	71.6	71.6 ㎡		
구분	분양및조합아파트	임대아파트	근린생활시설	사회복지시설	합계		
사업시행면적	2,282.2 ㎡						
건축면적	1,317.84㎡						
연면적 지상층	10,946.02㎡	1,618.06㎡	1,732.50㎡	1,668.31㎡	15,964.89㎡		
연면적 지하층	6,770.76㎡	968.18㎡	864.40㎡	1,163.73㎡	9,767.07㎡		
연면적 합계	17,716.77㎡	2,586.24㎡	2,596.90㎡	2,832.04㎡	25,731.96㎡		
용적률산정면적	10,946.02㎡	1,618.06㎡	1,732.50㎡	1,668.31㎡	15,964.89㎡		
건폐율	57.74%						
용적률	478.63%	70.90%	75.91%	73.10%	699.54%		
비율	68.9%	10.1%	10.1%	11.0%	100.0%		
주거비율	78.9%		21.1%		100.0%		
층수	지하6/지상26층	지하6/지상5~26층	지하6/지상1~3층	지하6/지상1~3층	지하6/지상26층		
주차면적 법정	101대	15대	13대	17대	146대		
주차면적 계획	116대	17대	15대	20대	171대		
주차계획	자주식 121대, 기계식 50대						
난방방식	개별 난방						
비고							

■ 분양 면적표(공동주택)

구분		세대수	전용면적	주거공용면적	공급면적	기타 공용 면적				계약면적
						기타공용	기계,전기실	주차장	소계	
분양및조합아파트	44㎡ 형	17	44.96	20.90	65.86	0.06	1.27	38.93	40.27	106.12
	59㎡ 형	54	59.98	26.97	86.95	0.09	1.70	51.94	53.72	140.67
	84㎡ 형	42	84.96	36.96	121.92	0.12	2.40	73.57	76.10	198.01
	소계	113	7,571.58	3,363.53	10,935.09	10.93	214.17	6,556.58	6,781.69	17,716.77
임대아파트	44㎡ 형	5	44.96	20.90	65.86	0.06	1.27	37.79	39.12	104.98
	59㎡ 형	12	59.56	26.97	86.95	0.09	1.70	50.41	52.19	139.14
	84㎡ 형	2	84.96	36.96	121.92	0.12	2.40	71.40	73.93	195.85
	소계	19	1,114.48	501.97	1,616.45	1.61	1,618.06	0.00	31.52	936.65
합계		132	8,686.04	3,865.50	12,551.54	12.54	245.70	7,493.24	7,751.47	20,303.01

■ 근린생활시설

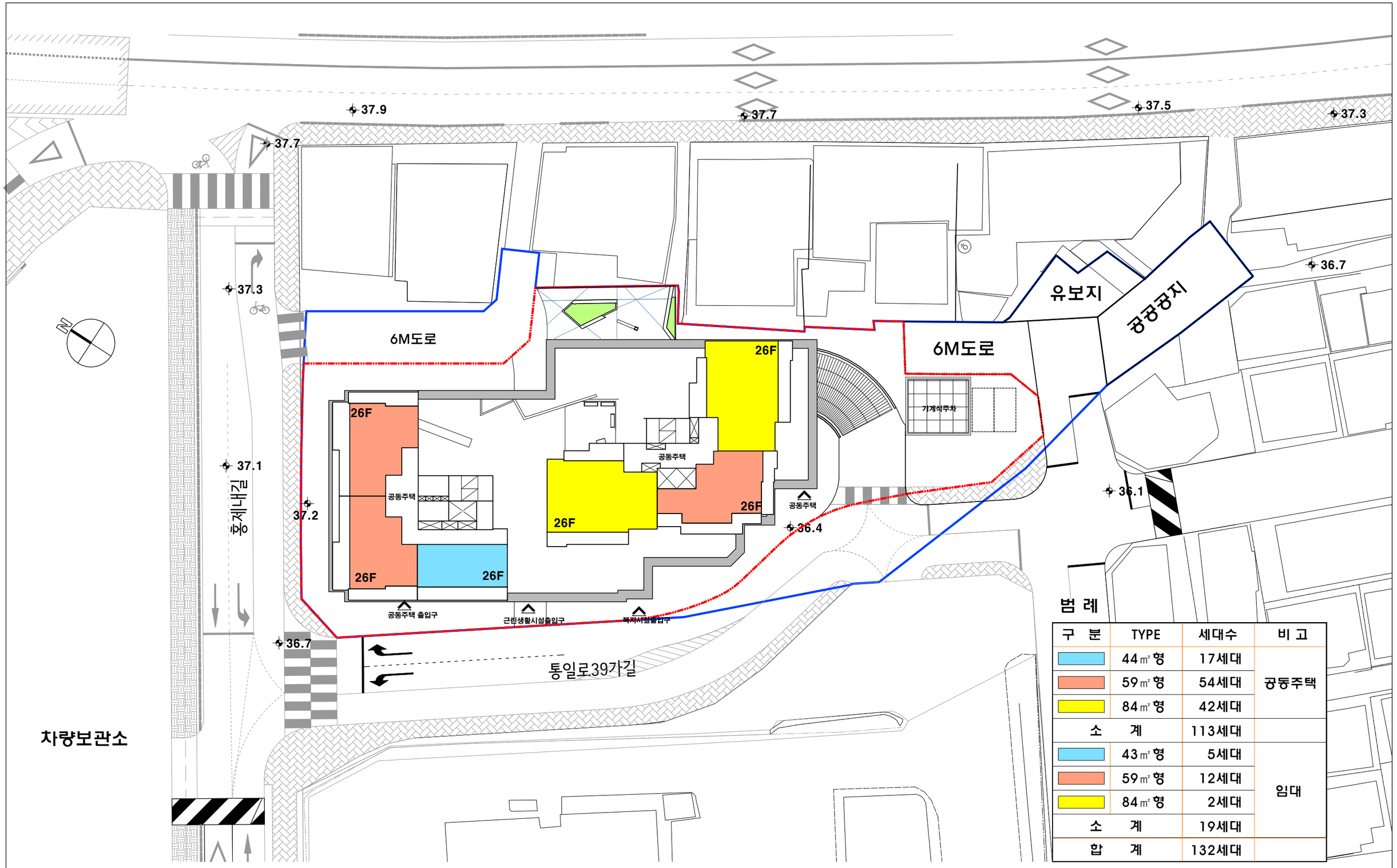
구분	전용면적	공용면적	소계
지상3층	387.12	112.85	499.97
지상2층	387.12	112.85	499.97
지상1층	567.20	165.35	732.55
소계	1,341.44	391.06	1,732.50
지하1~6층		864.40	864.40
합계	1,341.44	1,255.46	2,596.90

■ 사회복지시설

구분	전용면적	공용면적	소계	비고
지상3층	586.68	171.03	757.71	
지상2층	586.68	171.03	757.71	
지상1층	118.38	34.51	152.89	
소계	1,291.74	376.57	1,668.31	
지하1~6층		1,163.73	1,163.73	(기계실,주차장)
합계	1,291.74	1,540.30	2,832.04	

■ 국민 주택 규모비율

구분		세대수		비율	비고
60㎡이하	44㎡ 형	22	88	66.7%	
	59㎡ 형	66			
85㎡이하	84㎡ 형	44	44	33.3%	
85㎡이상					
합계		132		100.0%	



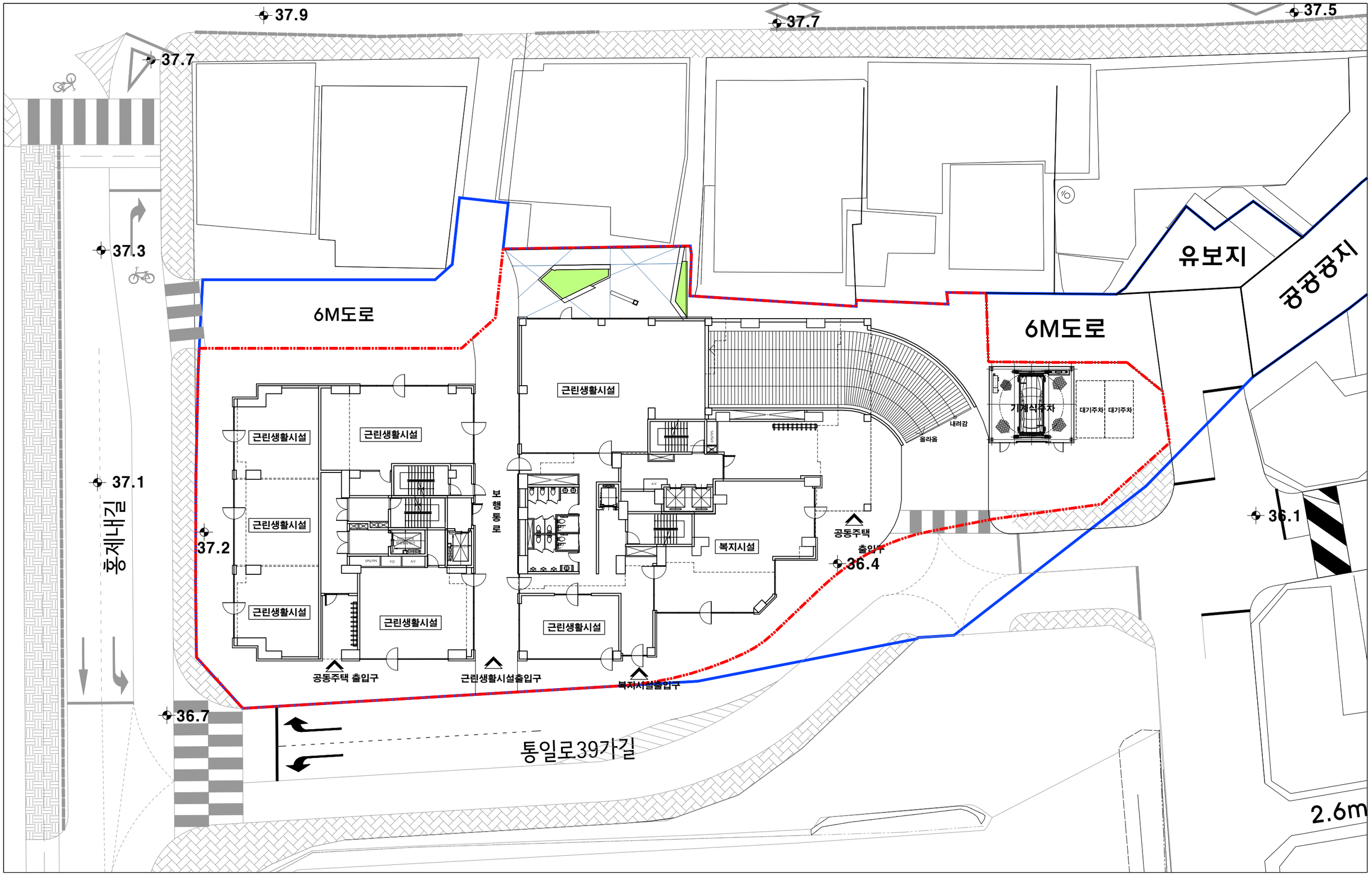
범 례

구 분	TYPE	세대수	비 고
	44㎡형	17세대	공동주택
	59㎡형	54세대	
	84㎡형	42세대	
소 계		113세대	
	43㎡형	5세대	임대
	59㎡형	12세대	
	84㎡형	2세대	
소 계		19세대	
합 계		132세대	

(주)디에스포럼 종합건축사사무소

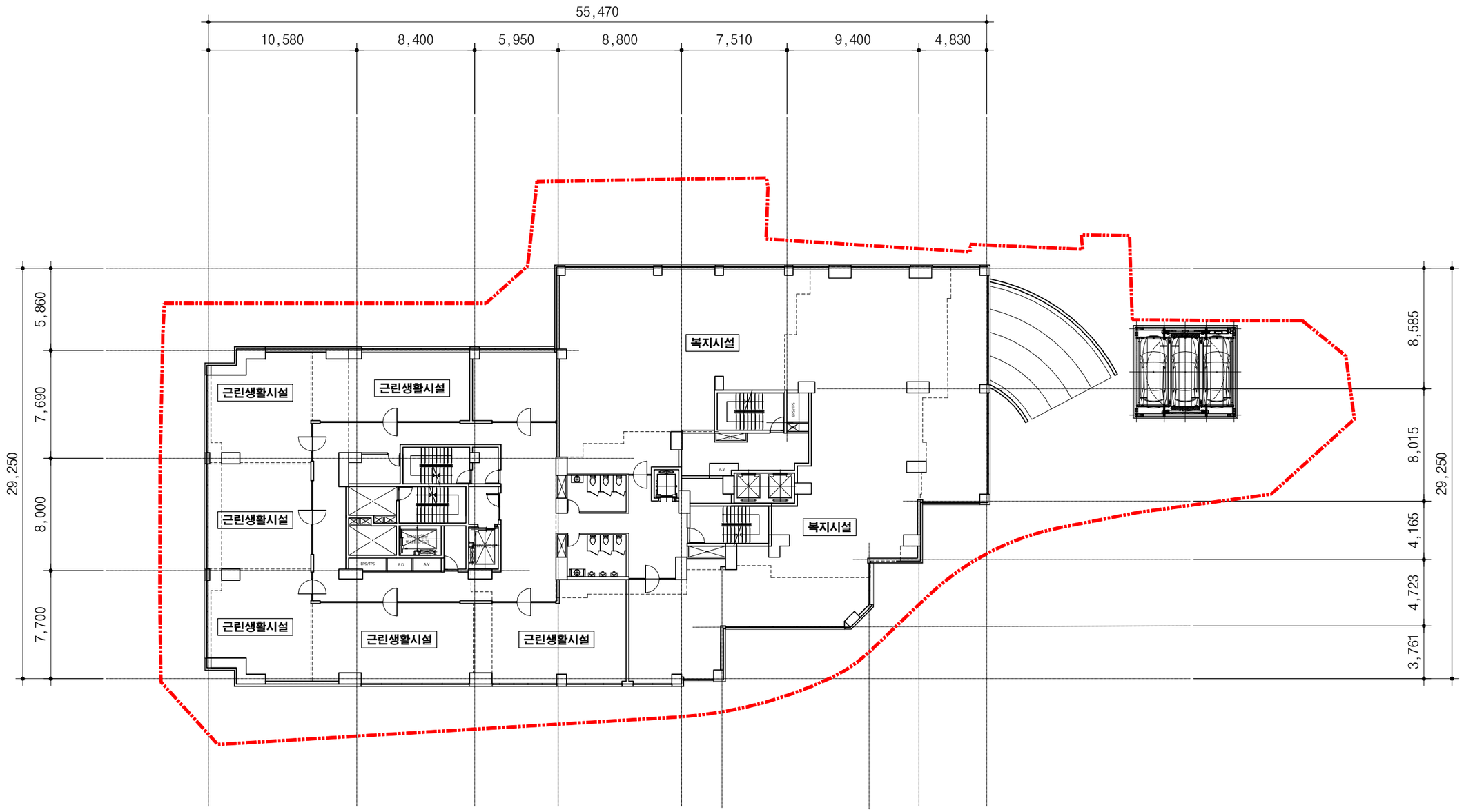
도면명 [DRAWING TITLE]: 단지종합배치도

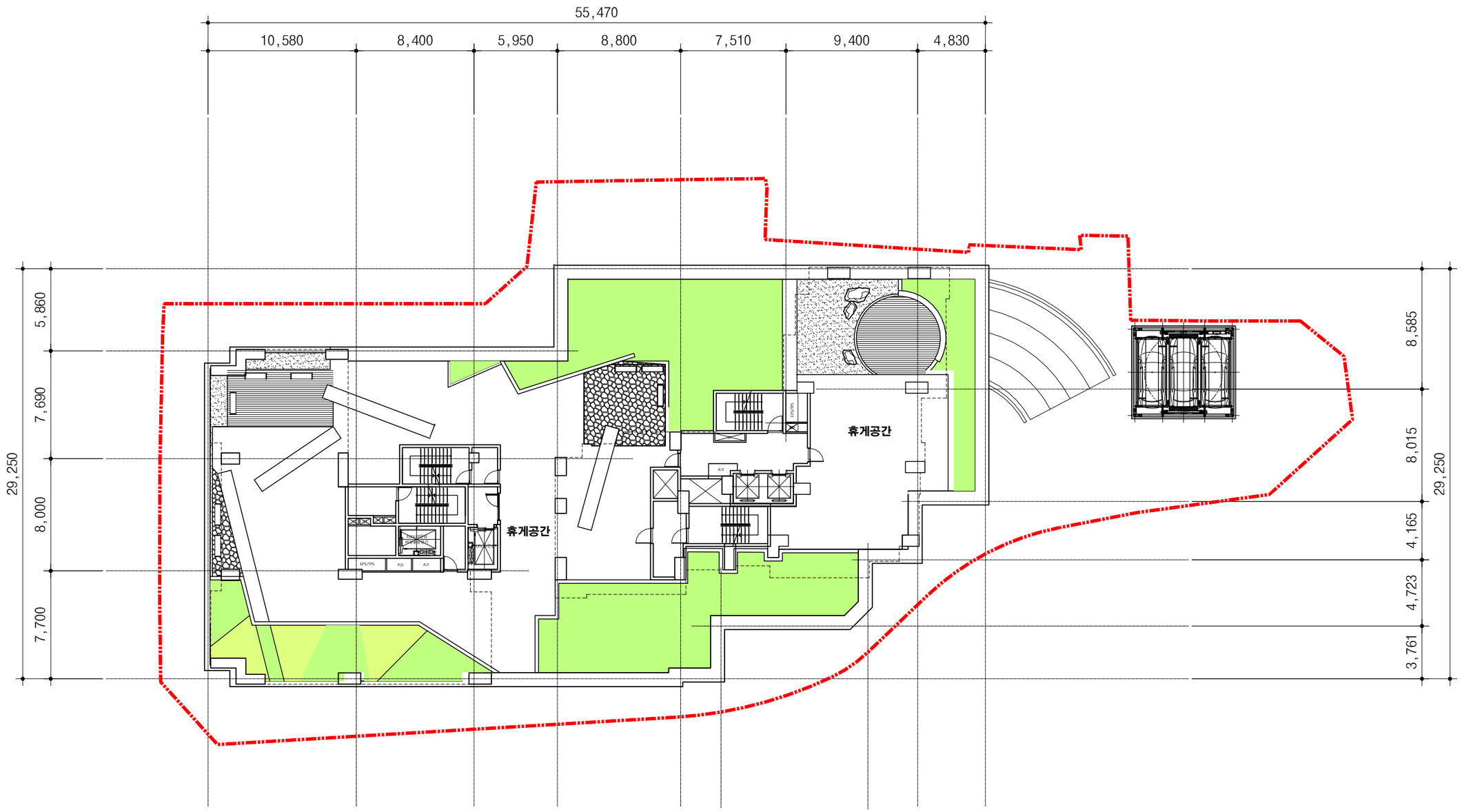
축척 [SCALE]: 1/400



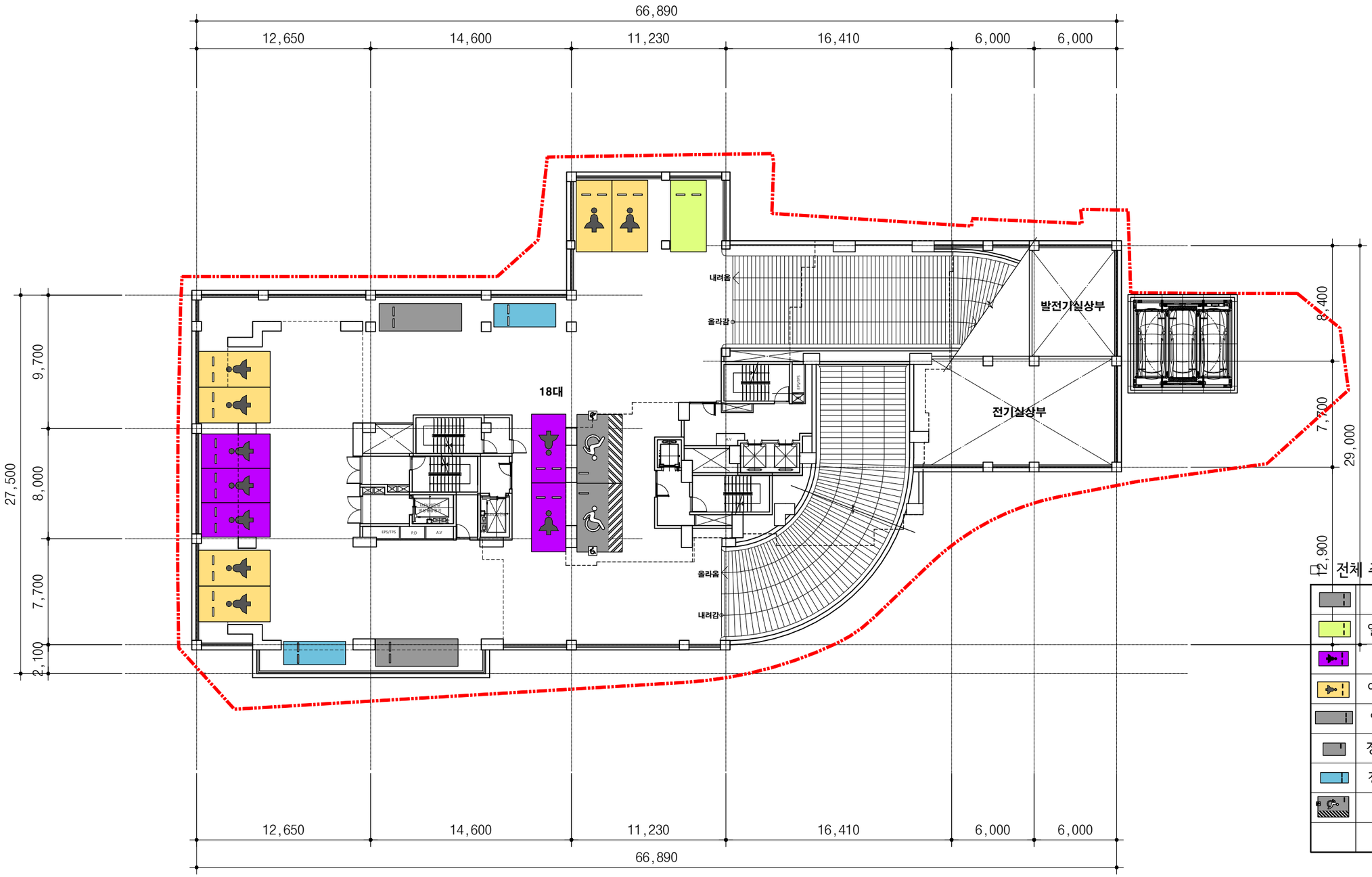
(주)디에스포럼 종합건축사사무소

도면명 [DRAWING TITLE]	축척 [SCALE]
1층평면도	1/300


55,470
10,580
8,400
5,950
8,800
7,510
9,400
4,830
5,860
7,690
8,000
7,700
29,250
8,585
8,015
4,165
4,723
3,761
29,250
근린생활시설
근린생활시설
근린생활시설
근린생활시설
근린생활시설
근린생활시설
복지시설
복지시설
EPS/TPS
P.D
A.V


55,470
10,580
8,400
5,950
8,800
7,510
9,400
4,830
5,860
7,690
29,250
8,000
7,700
8,585
8,015
29,250
4,165
4,723
3,761
휴게공간
휴게공간
휴게공간
EPS/TPS
P.D
A.V
A.V


19,750
5,115
27,605
9,710
8,560
1,480
8,605
2,510
4,900
11,590
23,870
11,935
11,935
12,500
22,045
9,545
9,710
10,040
12,370
13,315
19,750
5,115
25,685



전체 주차대수

	일반주차	-
	일반주차(확장)	1대
	여행주차	5대
	여행주차(확장)	6대
	일반주차(평형)	2대
	경형주차(일반)	-
	경형주차(평행)	2대
	장애인주차	2대
		18대



전체 주차대수

	일반주차	6대
	일반주차(확장)	9대
	여행주차	-
	여행주차(확장)	-
	일반주차(평형)	2대
	경형주차(일반)	-
	경형주차(평행)	2대
	장애인주차	2대
		21대

정화조관리층



전체 주차대수

	일반주차	5대
	일반주차(확장)	7대
	여행주차	-
	여행주차(확장)	-
	일반주차(평형)	2대
	경형주차(일반)	-
	경형주차(평행)	2대
	장애인주차	2대
		18대



전체 주차대수

	일반주차	9대
	일반주차(확장)	7대
	여행주차	-
	여행주차(확장)	-
	일반주차(평형)	2대
	경형주차(일반)	-
	경형주차(평행)	2대
	장애인주차	-
		20대



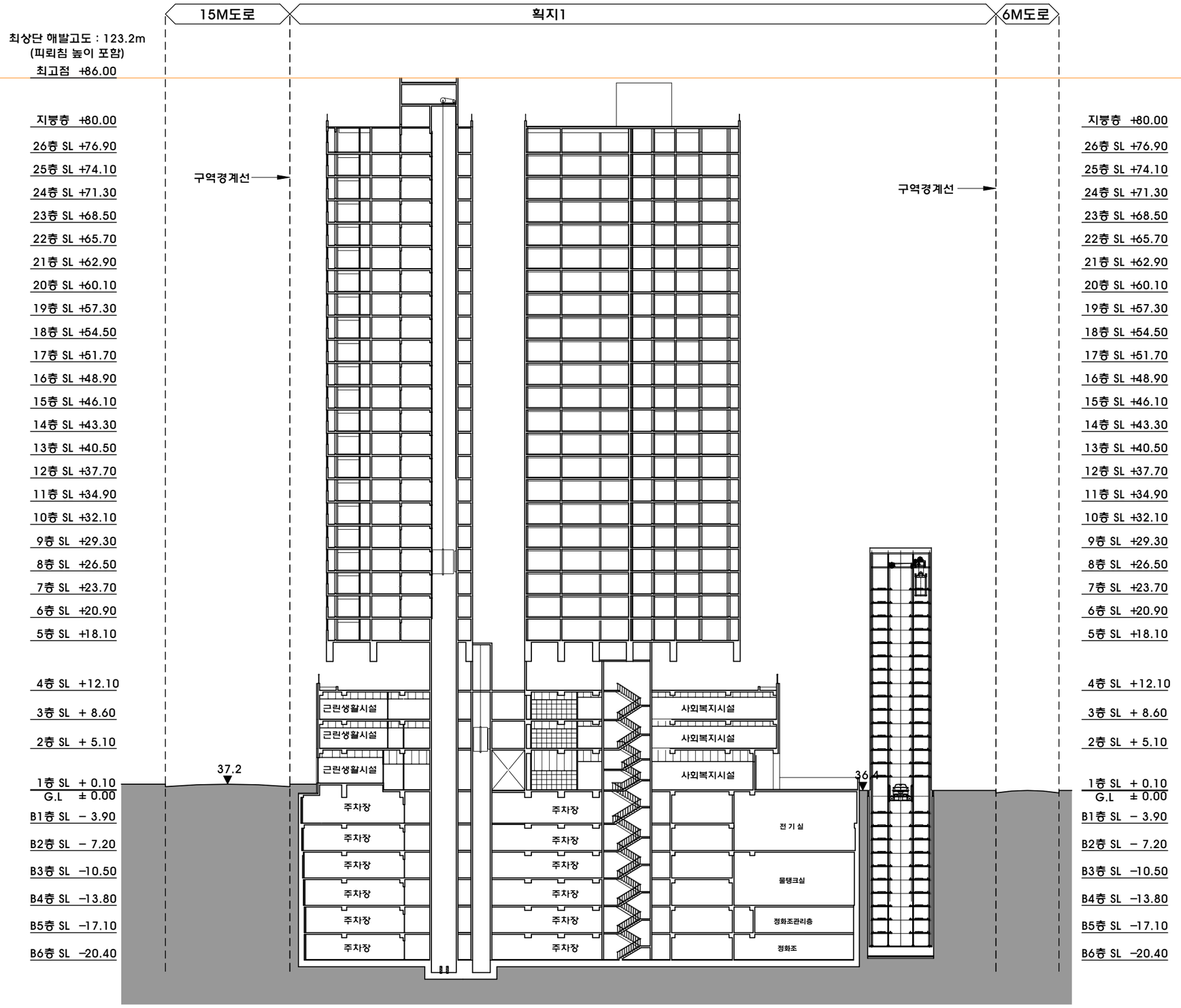
전체 주차대수

	일반주차	9대
	일반주차(확장)	9대
	여행주차	-
	여행주차(확장)	-
	일반주차(평형)	2대
	경형주차(일반)	-
	경형주차(평행)	2대
	장애인주차	-
		22대



전체 주차대수

	일반주차	9대
	일반주차(확장)	9?
	여행주차	-
	여행주차(확장)	-
	일반주차(평형)	2대
	경형주차(일반)	-
	경형주차(평행)	2대
	장애인주차	-
		22대



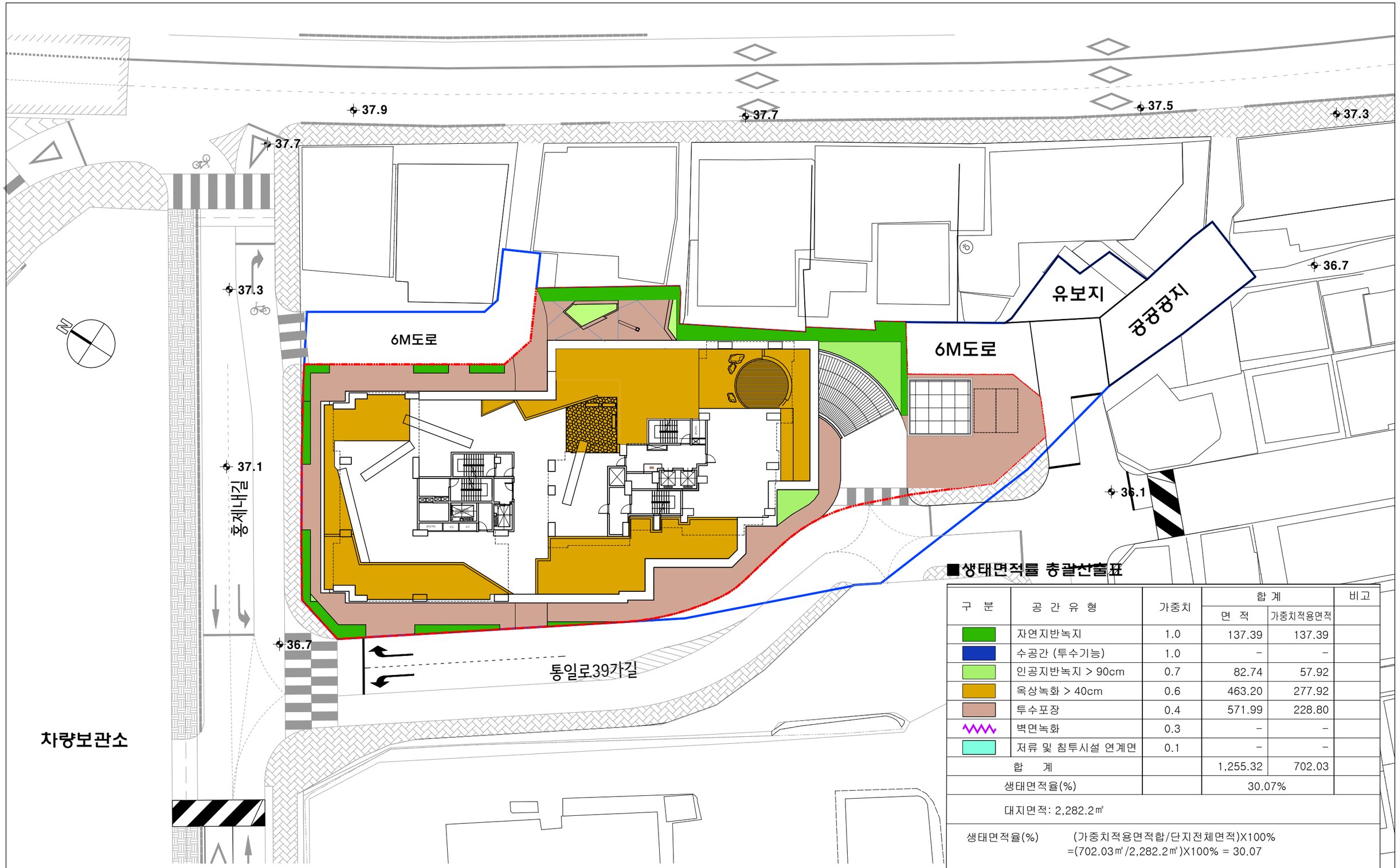
(주)디에스포럼 종합건축사사무소

DESIGNSPACE

도면명 [DRAWING TITLE]

횡단면도

축척 [SCALE]



■생태면적률 총괄산출표

구 분	공 간 유 형	가중치	합 계		비고
			면 적	가중치적용면적	
	자연지반녹지	1.0	137.39	137.39	
	수공간 (투수기능)	1.0	-	-	
	인공지반녹지 > 90cm	0.7	82.74	57.92	
	옥상녹화 > 40cm	0.6	463.20	277.92	
	투수포장	0.4	571.99	228.80	
	벽면녹화	0.3	-	-	
	저류 및 침투시설 연계면	0.1	-	-	
합 계			1,255.32	702.03	
생태면적율(%)			30.07%		
대지면적: 2,282.2㎡					
생태면적율(%)	(가중치적용면적합/단지전체면적)X100% =(702.03㎡/2,282.2㎡)X100% = 30.07				

(주)디에스포럼 종합건축사사무소

도면명 [DRAWING TITLE]: 생태면적률

축척 [SCALE]: 1/400