홍은15 주택정비형 재개발구역 정비구역 지정 및 정비계획(안)

-재공람도서-

2025. 02.

서대문구

목차

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 ····· 1
1. 계획의 배경 및 목적 ····· 1
2. 계획의 범위 ····· 1
3. 계획의 수립절차 및 추진현황 ····· 3
2 현황분석 ····· 4
1. 주변지역 현황 ····· 4
2. 정비사업구역 현황 ····· 5
3. 상위 및 관련계획 검토 ····· 10
4. 관련법규 검토 ····· 15
5. 잠재력 및 개발전망 분석 ····· 18
6. 종합분석 ····· 18
3 계획기본구상 ····· 20
1. 기본방향 ····· 20
2. 주요 계획지표 설정 ····· 21
3. 개발 기본구상 ····· 22
4 부문별 정비계획 ····· 25
1. 정비계획의 수립 방향 ····· 25
2. 정비사업의 시행에 관한 계획 ····· 25
3. 토지이용계획 ····· 26
4. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 27
5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 29
6. 주민공동시설의 설치에 관한 계획 ····· 33
7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 34
8. 건축물에 관한 계획 ····· 34
9. 차량 및 보행자 동선처리계획 ····· 36
10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 37
11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 37
12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 38
13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 40
14. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 41

15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 ····· 42
16. 환경성 검토결과 ····· 43
17. 기존수목의 현황 및 활용계획 ····· 46
18. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 46
19. 구역 내 옛길, 옛물길, 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ····· 46
20. 소요사업비 추정 ····· 46

■ 별첨도면

Ⅱ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 49
1. 계획의 배경 및 목적 ····· 49
2. 계획의 범위 ····· 49
3. 계획의 수립절차 및 추진현황 ····· 51
2 현황분석 ····· 52
1. 상위 및 관련계획 검토 ····· 52
2. 주변지역현황 ····· 57
3. 관련법규 검토 ····· 63
4. 정비사업구역 현황 ····· 66
5. 정비구역 지정요건 검토 ····· 71
6. 잠재력 및 개발전망 분석 ····· 72
7. 설문지 조사분석 ····· 73
8. 종합현황분석 ····· 91
3 신속통합기획 ····· 92
1. 신속통합기획 종합구상 ····· 92
2. 기획원칙 ····· 92
3. 신속통합기획 가이드라인 ····· 98
4 계획기본구상 ····· 105
1. 기본방향 ····· 105
2. 개발 기본구상 ····· 106
5 부문별 정비계획 ····· 110
1. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 110
2. 토지이용계획 ····· 111

3. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 112
4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 114
5. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 119
6. 정비기반시설 조성에 관한 계획 ····· 120
7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 ····· 120
8. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 ····· 126
9. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 ····· 127
10. 주택공급에 관한 계획 ····· 128
11. 기타사항에 관한 계획 ····· 129
12. 정비계획 결정 ····· 134
13. 건축계획(안) ····· 135
15. 환경생태계획 ····· 162
16. 환경성 검토결과 ····· 163

Ⅲ. 지구단위계획지침

Ⅳ. 기초조사·확인 내역서

1 기초조사·확인 내역서 ····· 191
1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 191
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 191
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 200
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 202
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 202
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 203
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 203
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 203
9. 기존수목의 현황 ····· 203
10. 설문지 조사분석 ····· 204
11. 조합설립 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 219
12. 기초조사 현황도(A4) ····· 220

Ⅴ. 교통성 검토

Ⅵ. 환경성 검토

Ⅰ.정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요
2 현황분석
3 계획기본구상
4 부문별 정비계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

• 대상지는 노후·불량한 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집하였으며, 주차장 등 기반시설이 부족하여 거주환경의 시급한 개선이 필요한 지역으로 「2021년 주택재개발사업 후보지 공모」를 통해 민간재개발사업 후보지로 선정됨

나. 계획의 목적

• 토지이용 효율의 극대화와 주거환경을 개선하고 주민의 의견을 반영한 정비사업 시행
• 무분별한 건축물의 난립을 방지하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 합리적 계획을 통해 주거환경을 정비하고, 주택공급 안정화 도모
• 계획대상지 및 주변지역의 거주환경개선과 대상지일대에 부족한 공공시설 및 편의시설의 제공으로 공공성을 강조한 계획수립
• 주변지역과의 정합성을 유지하는 한편 지상부의 보행환경향상에 주력하여 쾌적한 공동주택단지 창출

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

• 위치: 서대문구 홍은동 8-400번지 일원
• 면적: 87,976.3㎡

나. 시간적 범위

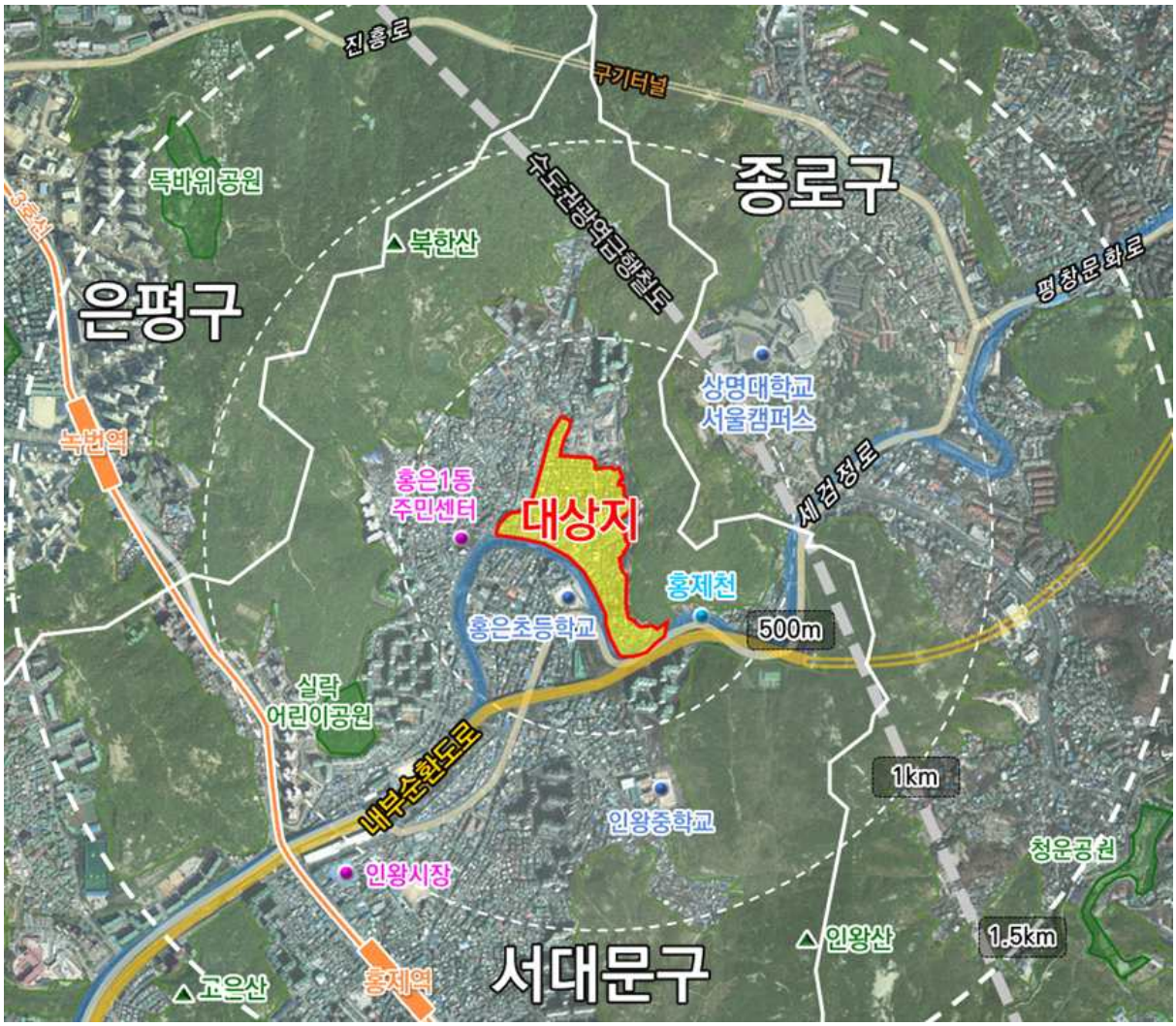
• 기준년도 : 2022
• 목표연도 : 2028

다. 내용적 범위

• 현황 및 기초자료 조사·분석
• 상위 및 관련계획 검토
• 원지형을 고려한 건축계획 및 공공시설, 정비기반시설 계획

- 교통 및 환경, 교육환경 등 영향 검토
- 정비구역 분석 및 진단, 평가
- 정비구역 사업실현 가능성 검토
- 부동산 가격 추정 및 가격간 균형성 검토
- 정비계획 입안을 위한 동의서 징구시 활용될 수 있도록 개략계획(안)에 따른 추정분담금 산출

▮ 위치도



3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 정비계획 수립절차



나. 정비계획 추진현황

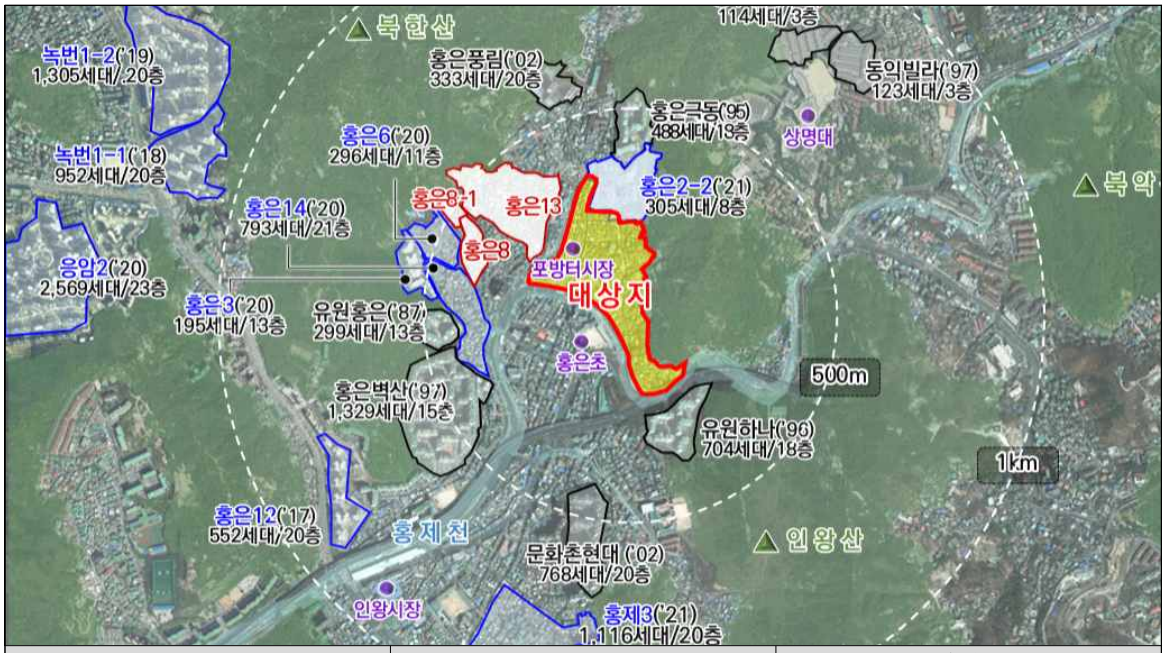
21. 12. 27.	· 후보지 선정위원회 개최 및 확정
22. 05. 19.	· 정비계획수립 용역 착수
22. 07. 08.	· 신속통합기획 수립 착수
22. 09. 13. / 22. 10. 06.	· 확장검토구역 주민의견 조사(1,2차)
22. 12. 12.	· 구역확대(안) 제출, 신속통합기획 수립 요청
22. 12. 28.	· 신속통합기획 제1차 자문회의
23. 05. 31.	· 신속통합기획 제2차 자문회의
23. 06. 13. / 23. 06. 20	· 주민간담회/ 주민설명회
23. 07. 20.	· 신속통합기획(안) 가이드라인 통보
23. 10. 27.	· 추정분담금 검증위원회 개최
24. 02. 14.	· 주민서면통보, 입안동의서 징구
24. 02. 22.	· (區)의회의견 청취, 주민설명회
24. 02. 28. ~ 03. 29.	· 주민공람
2024. 05. 31.	· 정비계획 결정 및 정비구역 지정 요청 (서대문구→서울시)
2024. 09. 26.	· 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 수립
2024. 12. 24.	· 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 개최 (수정가결)

2 현황분석

1. 주변지역 현황

- 대상지 북측으로 홍은13구역이 인접하여 개발 추진중임
- 대상지 주변 개발사업이 활발히 진행 중이며, 대상지 인근 2개소 정비사업 추진중에 있어 지역 변화가 클 것으로 예상됨
- 대상지 서측에 전통시장인 포방터시장이 위치하고 있으며, 홍제천이 남측에 연접하고 있음

[주변개발현황]



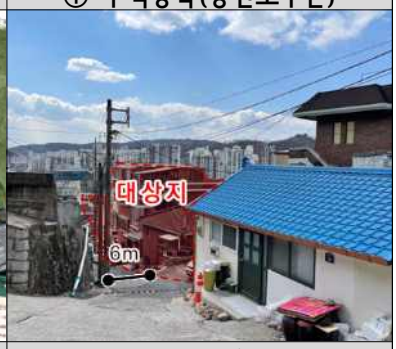
KEY MAP



대상지 전경



① 구역동측(등산로부근)



② 대상지 북서측 경계



③ 대상지 남서측 경계



④ 대상지 남측 경계



2. 정비사업구역 현황

	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
도시관리계획사항	1종일반주거지역: 45,805.7㎡ 2종일반주거지역(7층): 23,946.8㎡ 2종일반주거지역: 18,223.8㎡	-	도로	7개노선	-	-
			주차장	1개소		
			공공공지	2개소		
			하천	1개소		

	구분	계	사유지	국·공유지						비고
				소계	국토부	기재부	산림청	서울시	서대문구	
토지 현황	면적(㎡)	87,976.3	57,778.0	30,198.3	10,676.6	3,241.5	82.3	11,076.4	5,121.5	
	필지수	879	516	363	36	19	1	197	110	

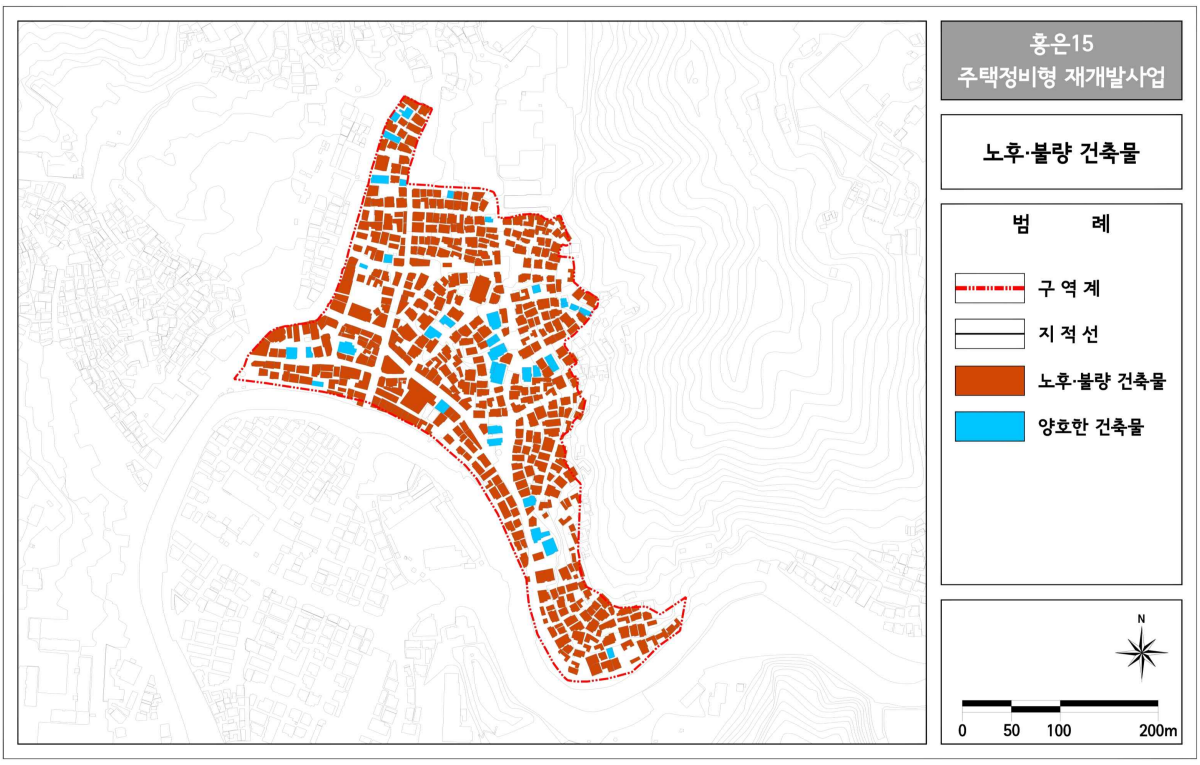
	구분	계	허가유무			용도별허가유무							비고
			유허가	무허가	확인불가	주거용			비주거용			확인불가	
						소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가		
건축물 현황	동수	545	447	55	43	443	391	52	59	56	3	43	
	호수	556	501	55	-	487	435	52	69	66	3	-	

	거주가구				거주인구			권리자(토지등소유자)						
	계	가옥주	세입자	확인불가	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자	집합건물 소유자	토지·집합건물 소유자
거주자 및 권리자 현황	1,360	300	1,060	-	2,452	612	1,840	702	354	71	34	-	10	233

가. 건축물의 노후 · 불량현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수 /총동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	93.9% (512/545)	512	512	-	-
	철근·철골 또는 강구조	8.6% (47/545)	47	47	-	-
	연와조, 조적조	-	-	-	-	-
	기타(기타구조)	85.3% (465/545)	465	465	-	-
존치기간별	합계	93.8% (512/545)	512	512	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	9.4% (51/545)	51	51	-	-
	30~39년	57.8% (315/545)	315	315	-	-
	40년이상	9.9% (54/545)	54	54	-	-
	기타(확인불가)	16.9% (92/545)	92	92	-	-
허가별	합계	93.9% (512/545)	512	512	-	-
	유허가	75.9% (414/545)	414	414	-	-
	무허가	10.1% (55/545)	55	55	-	-
	기타(확인불가)	7.9% (43/545)	43	43	-	-

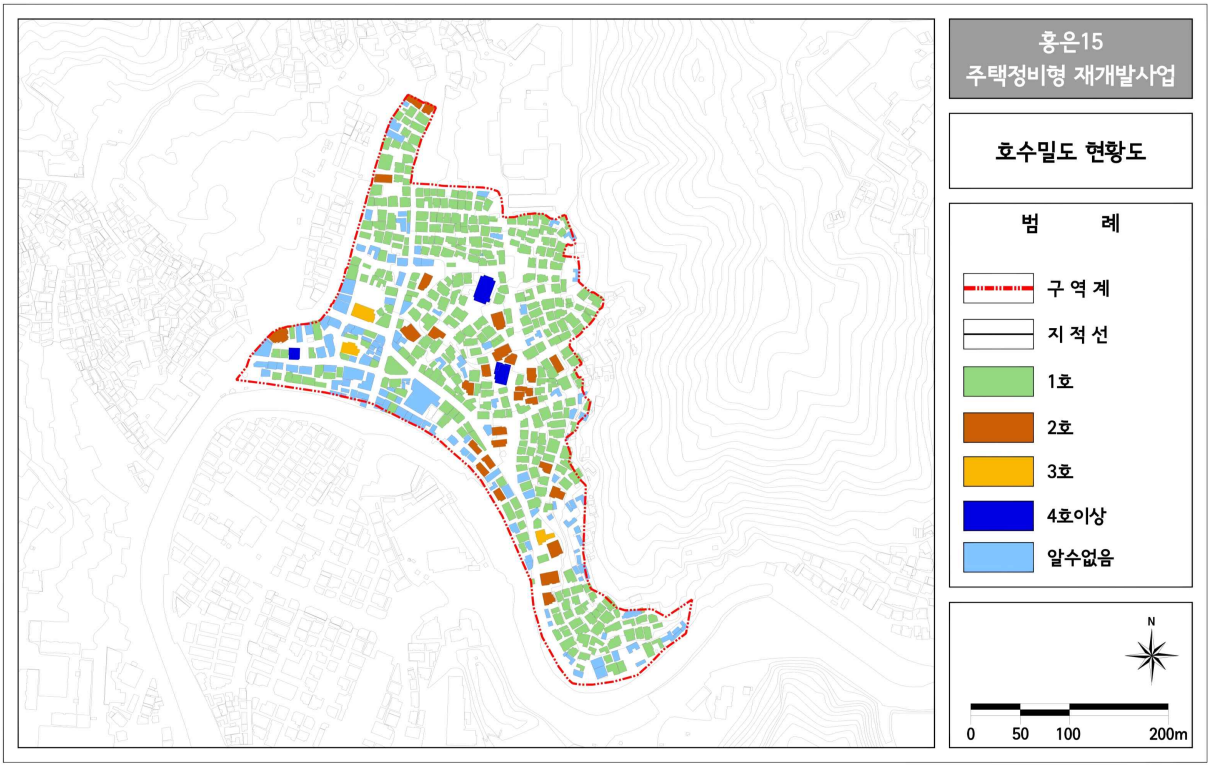
[노후 · 불량 건축물 현황도]



나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(호)	공동주택(호)	기타건축물(호)	
63.2	87,976.3	556	395	92	69	

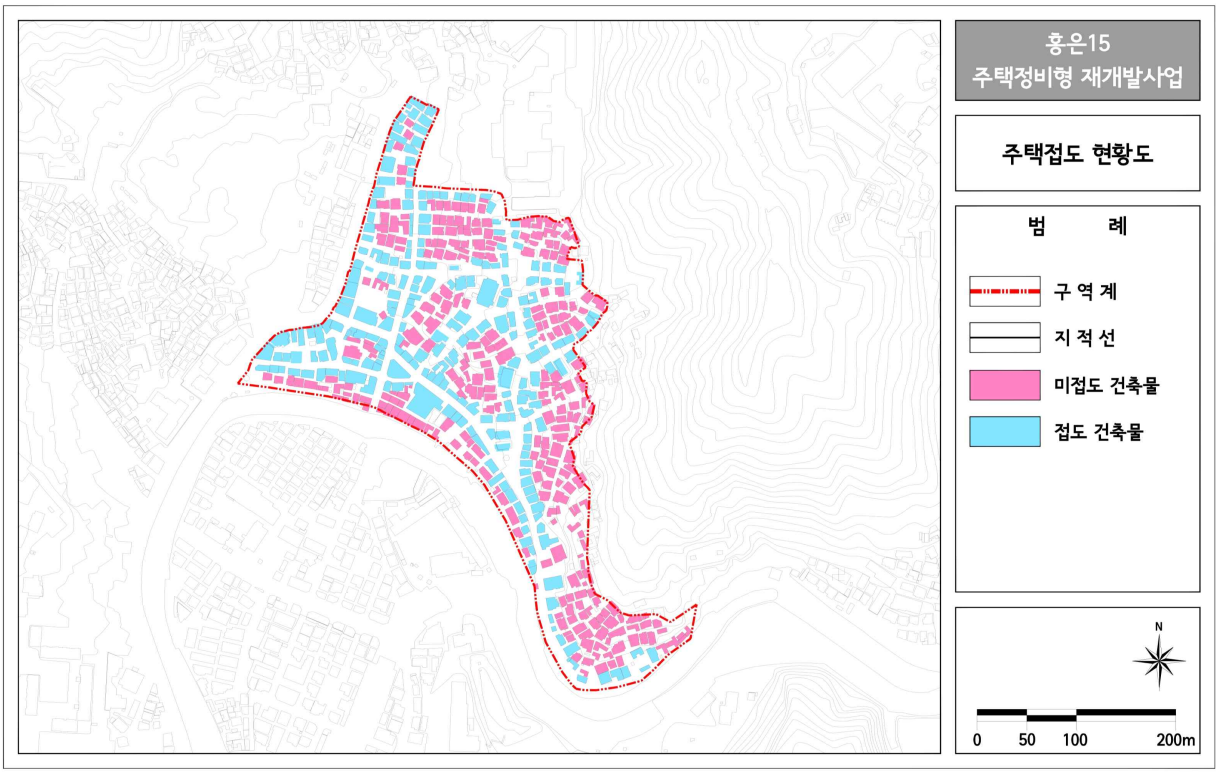
[호수밀도 현황도]



다. 접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
46.4	545	253	

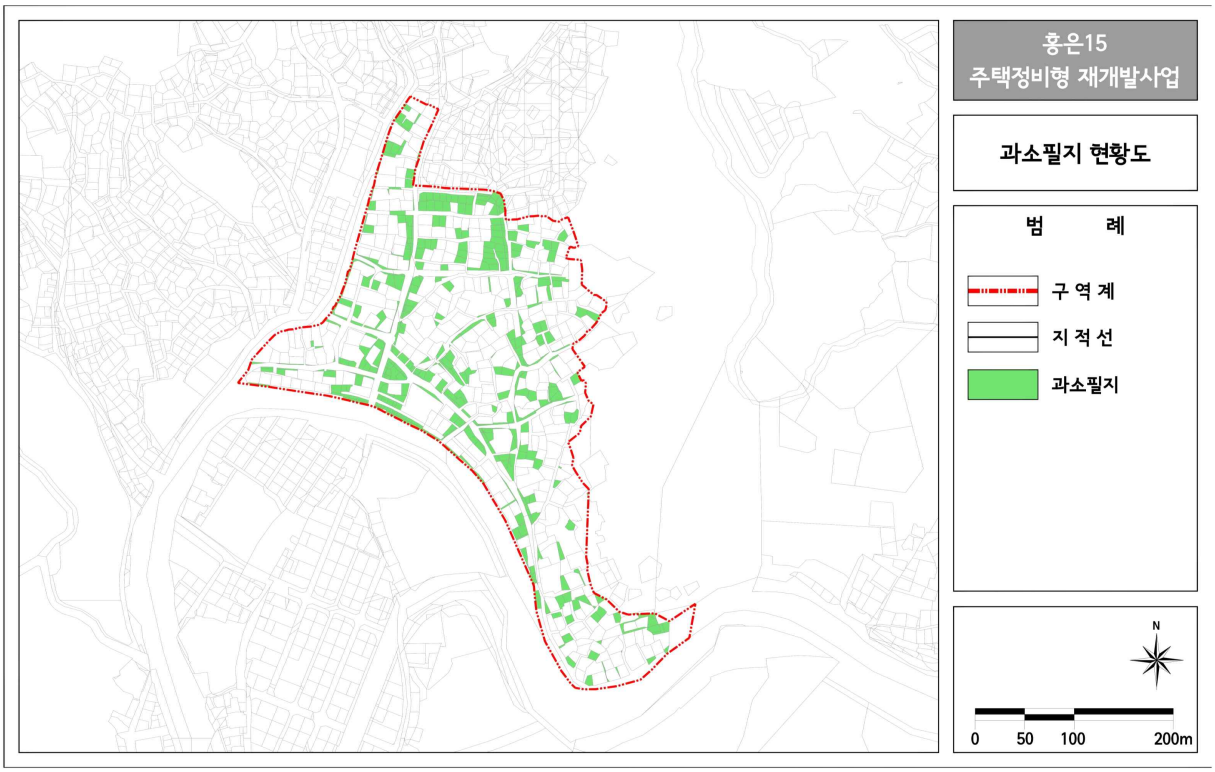
[주택접도 현황도]



라. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		부적격토지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지 효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형 토지		
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	879	87,976.3	637	42,604.9	513	18,384.9	124	24,220.0	72.4

[과소필지 현황도]



3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 생활권 구분 및 설정

▌권역생활권 및 지역생활권 구분 방식 유지

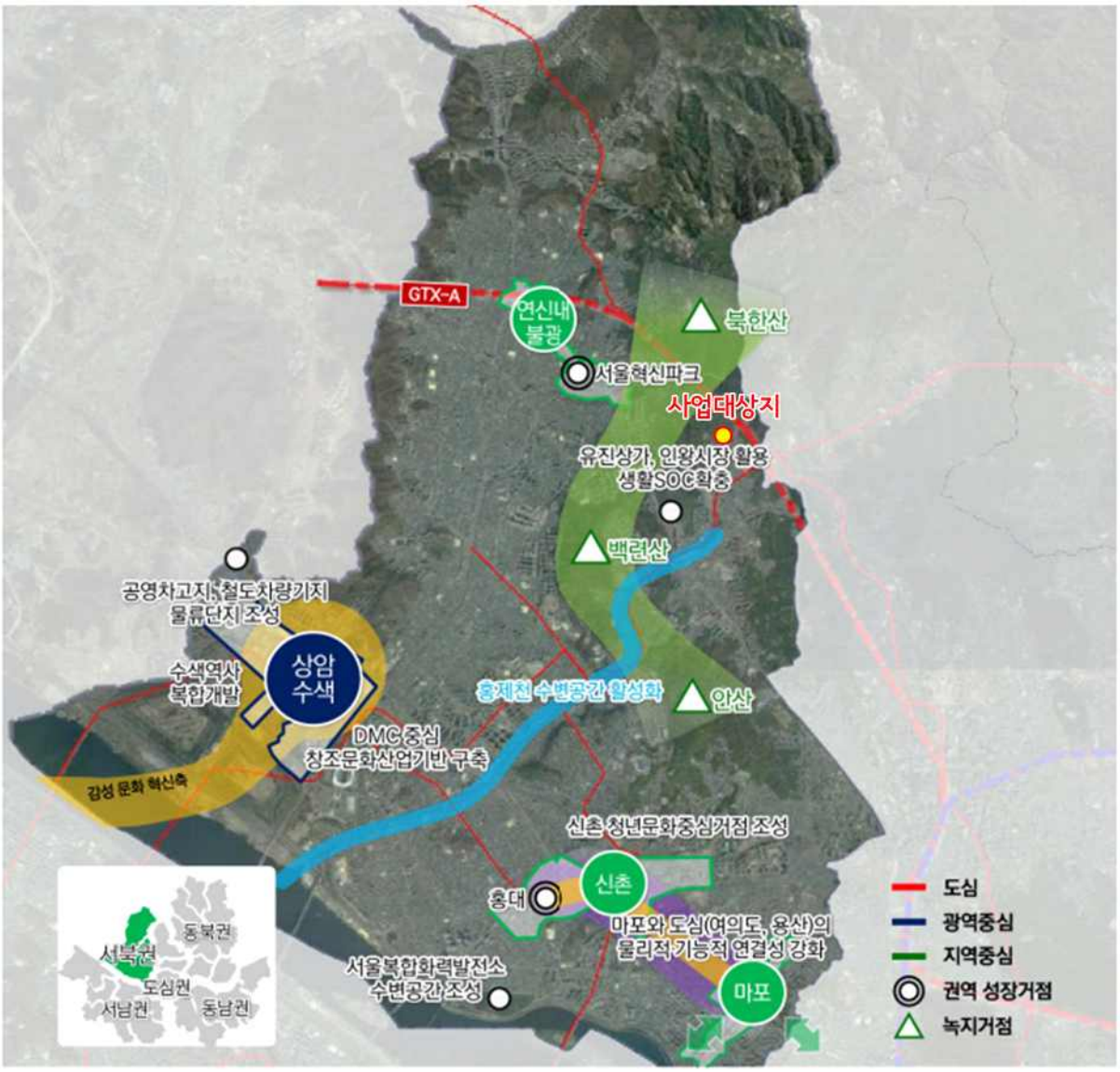
- 서울의 생활권을 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획을 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권의 경우 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분한다.
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등이 고려되어 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권을 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정할 수 있다.



2) 서북권 발전방향 및 계획과제

“ 지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축 ”

구분	계획과제
도시공간	· 상암·수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비
	· 신 성장동력 확보를 위한 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성
	· 보행일상권 실현을 위한 교통 결절점의 복합개발 추진과 신규 역세권의 관리방안 마련
주거환경	· 대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리
	· 주거지 정비사업의 합리적 추진
기반시설	· 기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충
	· 인접지역 간 연결 교통망 고도화
	· 물류기능 인프라 체계 정비
공원녹지	· 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축
지역특화	· 문화·출판·창조산업 등 미디어문화콘텐츠 자원을 이용한 지역 특화 도모
	· 관광 활성화를 위한 지역 내 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화

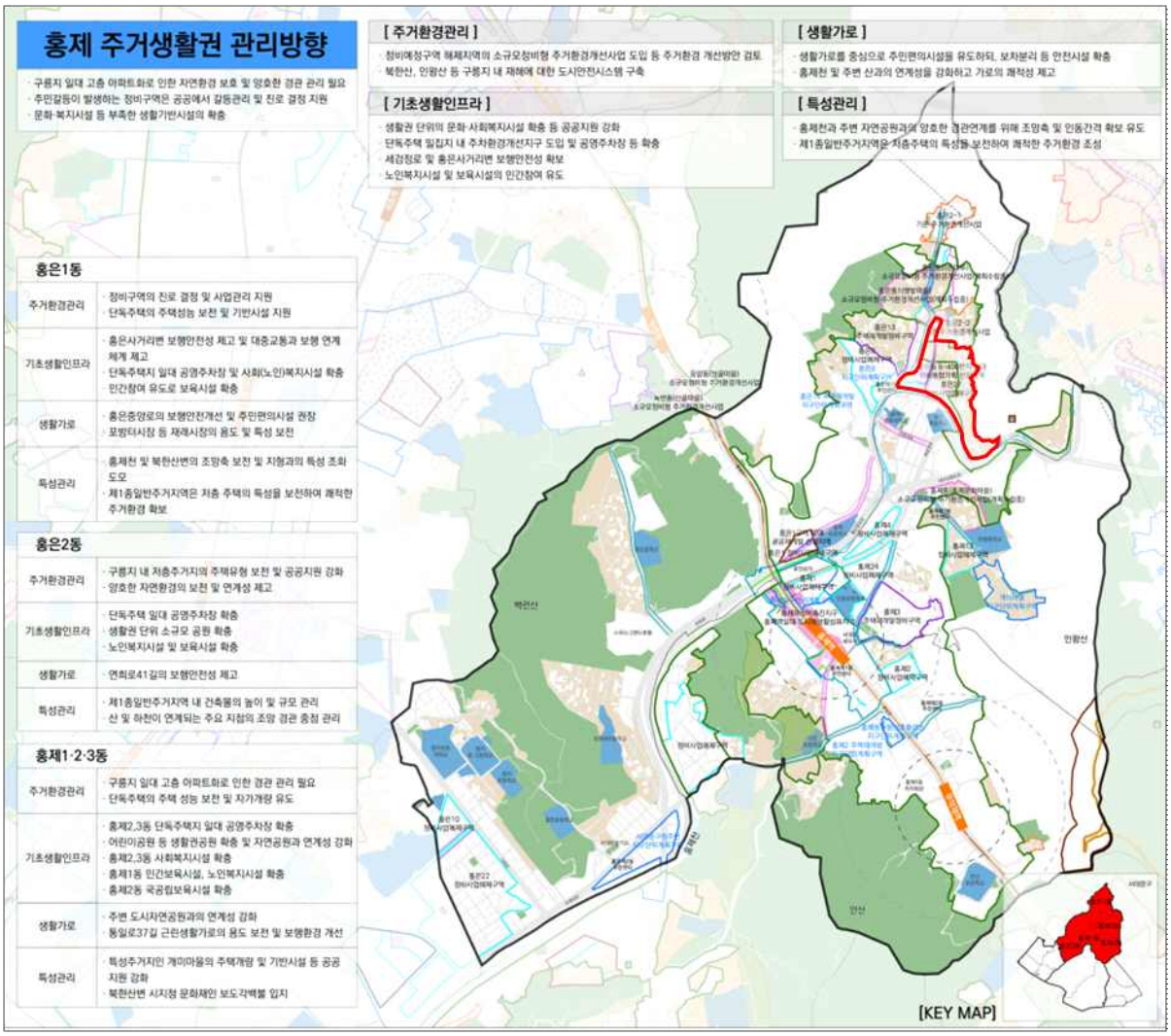


나. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 생활권 계획

가) 홍제 주거생활권 관리방향

구 분	내 용
주거환경 관리	· 정비예정구역 해제지역의 주거환경관리사업 도입 등 주거환경 개선방안 검토-북한산, 인왕산 등 구릉지 내 재해에 대한 도시안전시스템 구축
기초생활 인프라	· 생활권 단위의 문화·사회복지시설 확충 등 공공지원 강화-단독주택 밀집지 내 주거환경개선지구 도입 및 공영주차장 등 확충-세검정로및 홍은사거리변 보행안전성 확보-노인복지시설 및 보육시설의 민간참여 유도
생활가로	· 생활가로를 중심으로 주민편의 시설을 유도하되, 보차분리등 안전시설 확충-홍제천및 주변 산과의 연계성을 강화하고 가로의 쾌적성제고
특성관리	· 홍제천과 주변 자연공원과의 양호한 경관 연계를 위해 조망축및 인동간격 확보 유도 · 제1종일반주거지역은 저층주택의 특성을 보전하여 쾌적한 주거환경 조성



2) 신규 구역지정 절차

• 주택정비형 재개발사업에서 신규 정비구역 지정에 대한 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 정비지원계획(신속통합기획)제도를 도입하며, 기존의 사전타당성 조사에 준하는 내용과 약식 기초생활권 계획을 포함하여 검토하고, 검토내용을 반영하여 정비계획(안)을 수립한다. 정비지원계획(신속통합기획)과 정비계획(안) 수립을 병행하여 추진할 수 있다.

3) 주민동의율

• 사업 초기에 주민갈등을 최소화하고 사업의 실현가능성을 제고하기 위해 신규 주택정비형 재개발구역 지정을 위한 사전검토 요청시 주민동의율은 30% 이상이며, 주민의견에 따라 신속히 사업 추진방향 결정등이 가능하도록 정비계획(안) 수립 단계의 주민동의 기준은 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상으로한다.

4) 입안 재검토, 취소

• 정비계획(안) 수립 단계에서 주민 반대가 많아 구역지정 이후 현실적으로 사업 추진이 어렵다고 판단되는 구역은 다음 기준 및 절차 등에 따라 입안 재검토 또는 입안 취소할 수 있다.

• 입안 재검토 및 취소 요건은 사회적·정책적 변화에 능동적이고 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 변경 또는 보완하여 운영할 수 있다.

(입안 재검토) 토지등소유자의 20% 이상 반대 시

- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 25% 이상 반대 시

(입안 취소) 토지등소유자의 25%* 이상 반대 또는 토지면적의 1/2 이상* 반대 시

- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 30%** 이상 반대 또는 토지면적의 1/2 이상 반대 시

* (조합 방식) 조합설립인가 동의요건(수 3/4 및 면적 1/2 이상) 고려, 실제 사업추진이 불가한 반대 동의요건
** (공공재개발_단독) 구역지정 이후 직권해제 요건 고려 (추진위 구성 전 반대 30% 이상 시 직권해제 가능)

[대상지 선정기준 등]

구 분			정비구역 지정기준	지정요건
대상지 선정 기준	주민동의		토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상	필수 충족
	구역면적		면적 10,000㎡ 이상	
	노후도		동수의 60% 이상	
정비 구역 우선 순위 평가 지표	주민동의		토지등소유자의 2/3~4/5	(필요시) 심의 시 참고자료 활용
			토지면적의 1/2~4/5	
	노후도		동수 2/3~4/5	
			연면적 2/3~4/5	
	도로연장률		6m이상 도로연장률 25%~75%	
	세대밀도		세대밀도 150~250	
참고 자료	거주자 및 세입자 현황	거주자 분포	거주 현황, 가구구성, 거주기간	(필요시) 심의 시 참고자료 활용
		거주형태	건축물 동수, 유형별, 규모별 거주현황	
		주민 생활수준	최소주거면적 미달가구 현황, 토지등소유자 분양희망, 세입자 임대주택 희망 현황	
		거주자 의향 조사 기준	토지등소유자의 동의 현황, 주민의견, 거주자 만족도, 거주자 재정착 대책	
			전체 거주자(2년이상 거주자) 중 응답자 조사비율 60% 이상 권장	
	지역 특성	장소적 특성	유·무형 문화재 및 보호수 등, 기타 특수사항	
		주변입지 특성	주변환경, 관리계획상 토지이용계획, 도시계획시설 및 정비기반시설, 교통상황, 교육시설 현황 등 기초생활권 내용 첨부	
		일반특성	토지, 건축물, 호수밀도, 도로연장, 신규건물, 기존수목	
	신축건물비율		10년 이하 건축물	
	자가평가자료		심의제출자료에 대한 자가의견서	

4. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경 정비법

관련법규		주요내용
목적	법 제1조	•도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 · 불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함.
정의	법 제2조	•정비구역: 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정 · 고시된 구역 •정비사업: 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업 •재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업 •정비기반시설: 도로 · 상하수도 · 공원 · 공용주차장 · 공동구, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설 •공동이용시설: 주민이 공동으로 사용하는 놀이터 · 마을회관 · 공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
	서울시 조례 제3조	•주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
기본 계획의 수립	법 제4조	•도시·주거환경정비기본계획의 수립: 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시 · 주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립 •특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장(이하 "기본계획의 수립권자"라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야 함.
정비 구역의 지정	법 제8조	•특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정 (변경지정을 포함한다)할 수 있음.
	시행령 제7조	•특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획을 입안할 수 있음.
	시행령 별표1	•재개발사업을 위한 정비계획은 노후불량건축물의 수가 전체건축물 수의 3분의 2 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안함. 나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의2(시·도 조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
	서울시 조례 제6조	•영 제6조 제2항 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역
입안시 조사·	시행령 제7조	•특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여

관련법규		주요내용
확인 내용		별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인해야 함. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항
	서울시 조례 제7조	1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등 소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다.) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다.) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비 계획의 내용	법 제8조	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 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 한정함. 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 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다.) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

관련법규		주요내용
		② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있음. 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 세부계획을 입안할 수 있음. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시함.
	시행령 제8조	•법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
	서울시 조례 제8조	•영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변 지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다.] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정함) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다.) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정함) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 •그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같음. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 함. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 함. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 함. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 함. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획함.

5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

- 주변에 정비사업이 다수 추진중으로 주거환경 개선이 예상됨
- 지역주민 개발욕구 증대 및 신속통합기획 대상 선정으로 사업추진에 대한 기대 증가

나. 개발전망 분석

- 대상지 인근 2개소 정비사업(홍은8구역, 홍은13구역)이 추진중에 있고, 홍은1동 주변 개발사업이 활발하게 진행중인 지역임

6. 종합분석

조사항목	현 황	계획 방향
상위 및 관련계획	· 2040 서울도시기본계획 상 서북권 계획과제로서 주거지 정비사업의 합리적 추진 도모 · 2030 서울 도시·주거환경정비 기본계획상 홍제생활권 관리를 위해 홍제천 및 주변 산과의 연계성을 강화하고 가로의 쾌적성 유도 · 2030 서울 도시·주거환경정비 기본계획상 생활가로를 중심으로 주민편의 시설을 유도하되, 보차분리등 안전시설 확충	· 재개발사업을 통한 밀집된 노후 주거지를 개선하여 주거안정화에 기여 · 부족한 기반시설 중 주차장을 대상구역내 계획하여 주차갈등지역 및 주차문제 해소 · 인근 지역의 도로구조를 개선하여 보차분리를 실시하고 단지내 보행동선을 계획하여 안전하고 쾌적한 마을길 조성
지역자원 현황	· 대상지 북동측에 북한산, 남서측에 홍제천이 위치하고있어 배산임수의 형태를 지님 · 대상지 내 포방터시장이 있으나, 노후화 및 상권 쇠퇴 진행중	· 지역자원을 연계한 정비계획 수립 · 단지 내 근생시설 배치로 기존 상권 흡수
지형지세 현황	· 대상지 지형지세는 동고서저 형태로, 등고차가 크고 대상지 동측에 급경사 지대가 형성되어 있음	· 원지형을 고려한 단지배치
기반시설 현황	· 대상지 진출입 및 내부도로 폭이 협소하며, 보차분리가 되어있지 않아 이용이 불편 · 대상지 내 주차장 1개소, 공공공지 2개소 위치	· 도로시설 확충계획 필요 · 적정 기반시설 용량 및 활용도 검토
대상지 주변 개발 현황	· 대상지와 인접하여 홍은8, 홍은13구역 개발 추진중	· 주변 개발과 연계한 정비계획 필요

▌현황종합분석도



Strengths

- 북한산 자락과 연접하여 우수한 자연 요소 보유
- 홍제천과 인접하여 지역민의 휴식공간 제공

Weaknesses

- 북한산 인근에 위치하여 단지내 표고차 심함
- 대중교통 및 차량을 통한 접근체계 미흡
- 포방터 시장 이용객 수가 감소하고 노후화 중

Opportunities

- 주변에 정비사업이 다수 추진중으로 주거환경 개선 예정
- 지역주민 개발욕구 증대 및 신속통합기획 대상 선정으로 사업 추진 기대 증가

Threats

- 다수의 정비사업 추진으로 기반시설 부족 우려
- 대상지 연접한 도시자연공원구역 내 무허가 주택 위치
- 포방터 시장내 상인들의 재개발 동의 어려움 예상

3 계획기본구상

1. 기본방향

가. 계획의 방향

생활권계획에 맞는 도시구조·기능 확보	· 주거시설 도입을 통한 지역중심 배후주거지 기능 수행 · 지역여건에 맞는 합리적인 용도지역 및 토지이용계획 수립 · 트랜드 분석 및 수요자 needs에 맞는 주택공급 계획의 수립
지역특성을 고려한 입체적 건축계획 수립	· 경사지형 및 주변 지역 현황레벨을 고려한 건축계획의 수립 · 도시 경관을 고려한 외부를 향해 열린 배치계획 수립 · 거주민의 life cycle을 반영한 현대적 Trend의 실생활 공간 구현
지역사회에 기여하는 주거문화 조성	· 지역내 부족한 인프라를 분석하여 효율적인 기반시설·공공시설 확충 · 주민의사 반영시스템 구축으로 정비사업의 적극적 주민참여 유도 · 만남과 소통, 교류가 이루어지는 커뮤니티 공간 조성
사업효율성 ·실현성 확보	· 합리적이고 효율적인 인센티브 부여를 통한 사업성 확보 · 친환경·에너지 순환 시스템 도입으로 지속 가능한 주거단지 조성

나. 추진전략

자연환경을 고려한 북한산 ~ 홍제천 연계 계획	· 북한산과 홍제천의 자연경관 및 조망을 고려한 주동배치 · 열린공간을 확보하고 커뮤니티공간 조성으로 생동감있는 공간 구성 · 북한산 및 원지형을 고려한 스카이라인 계획 수립
만남과 소통, 교류가 이루어지는 커뮤니티 조성계획	· 가로망을 연결하는 오픈스페이스, 쉼터 등을 다양한 형태로 조성 · 기존 골목길의 모티브를 활용한 단지 내부 산책로 조성 · 주요거점을 연결하는 단지 내 중심 보행축을 무장애 공간으로 조성
원지형을 고려한 주거단지 계획	· 홍제천~북한산으로 이루어진 경사를 따라 나누어지는 공간계획 수립 · 원지형을 활용한 데크식 주동배치 및 주차계획 수립 · 경사지를 적극 활용한 저층부 테라스 조성
지역 내 부족시설 확충을 통한 시장 및 주민교류 활성화	· 하천변 연도형상가 배치로 지역 상권 활성화 및 방문객 증대 · 주요 시설변 주차장 계획 및 단지 내 오픈스페이스 연계계획 수립 · 지역 내 부족한 문화·아동시설 복합화

2. 주요 계획지표 설정

가. 주택공급 지표 설정

- 용도지역 종세분 변경을 통한 서민형 주거공급 확대 고려하고, 소형주택 및 임대주택 공급 확대 계획 수립
- 임대주택은「도시 및 주거환경 정비법 제10조」에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율등을 정비계획에 반영함
  - 주택 전체세대수의 80% 이상을 85㎡이하의 규모의 주택으로 건설
  - 주택전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함(세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외)

나. 인구지표 설정

- 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성함
- 대상지 계획 인구는 세대수를 기준으로 홍은1동 세대당 인구수 2.33인을 적용하여 인구수 산정

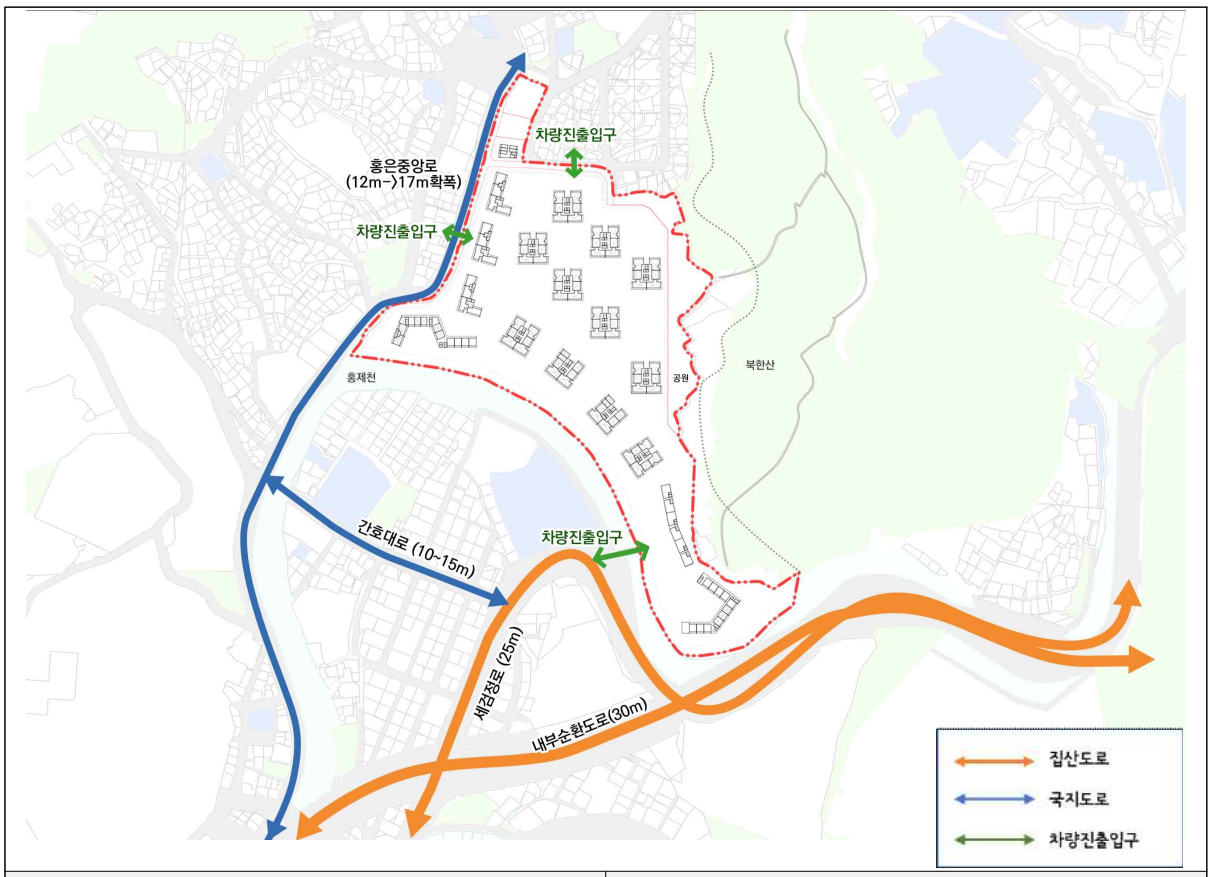
구분	서대문구					홍은1동			
	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)	인구증가율 (%)	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)
2021	315,659	2.12	54,268	17,908	-2.26	22,933	2.33	4,586	14,515
2020	322,952	2.16	54,204	18,332	-0.07	23,266	2.36	4,490	14,725
2019	323,171	2.21	54,074	18,335	0.03	22,902	2.42	4,305	14,495
2018	323,080	2.24	50,456	18,331	-0.06	24,131	2.44	4,359	15,273
2017	325,028	2.28	49,266	18,440	-0.26	23,321	2.44	4,096	14,760

※ 「서대문구 통계연보(2018~2022)」 서대문구청

3. 개발 기본구상

가. 교통처리 구상

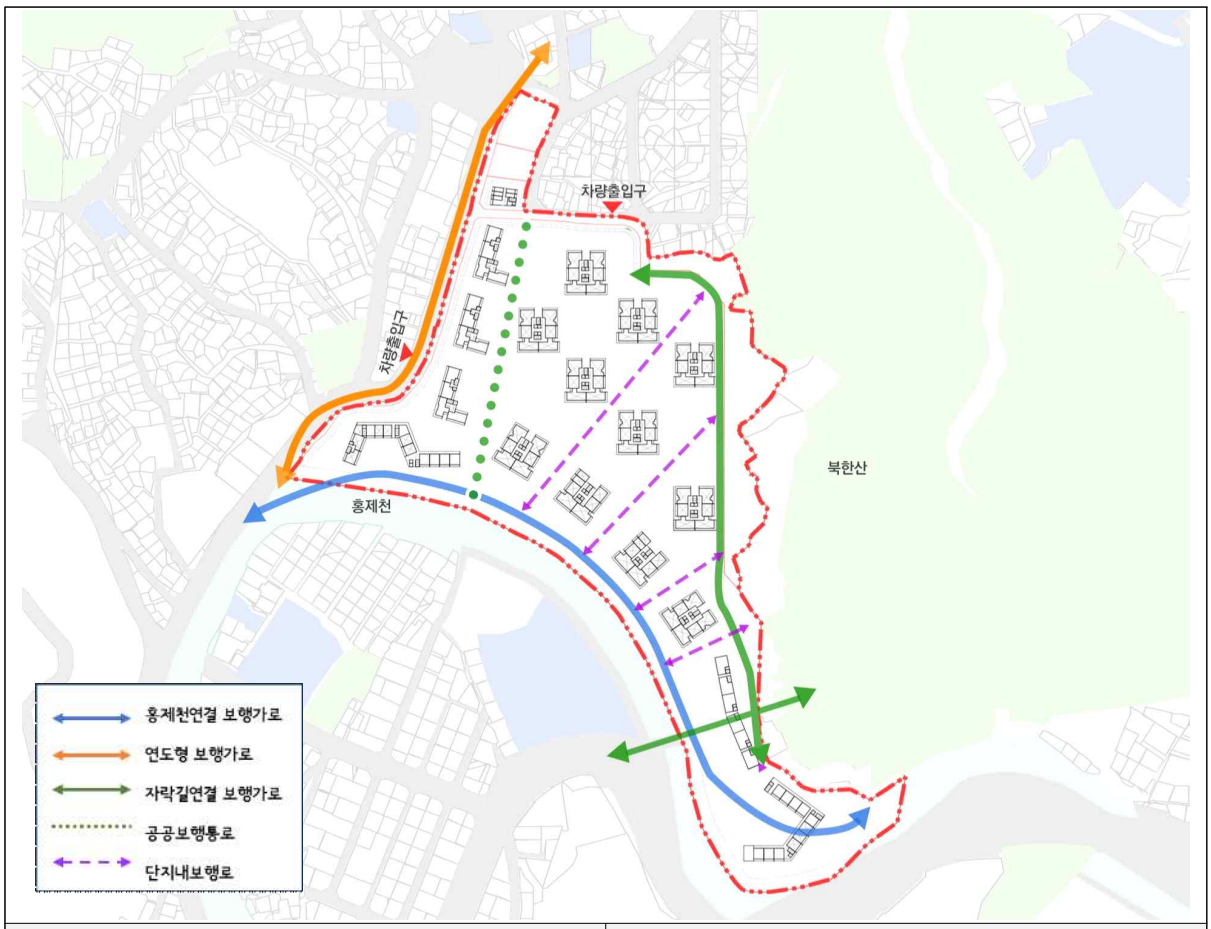
• 대상지 및 공공시설의 차량 진출입, 북측 주거지역의 원활한 차량 소통과 연계를 위하여 도로 확폭

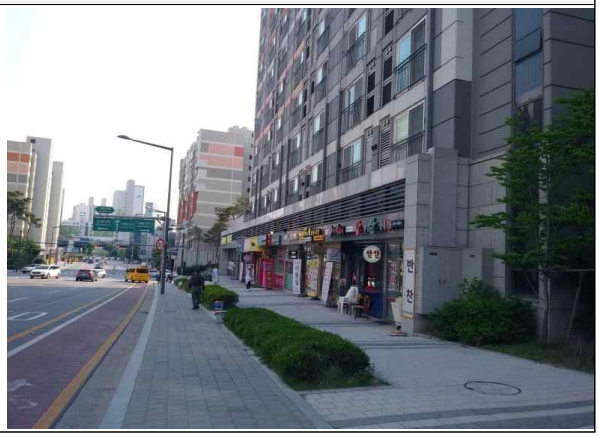


홍은중앙로	세검정로
	

나. 보행동선 구상

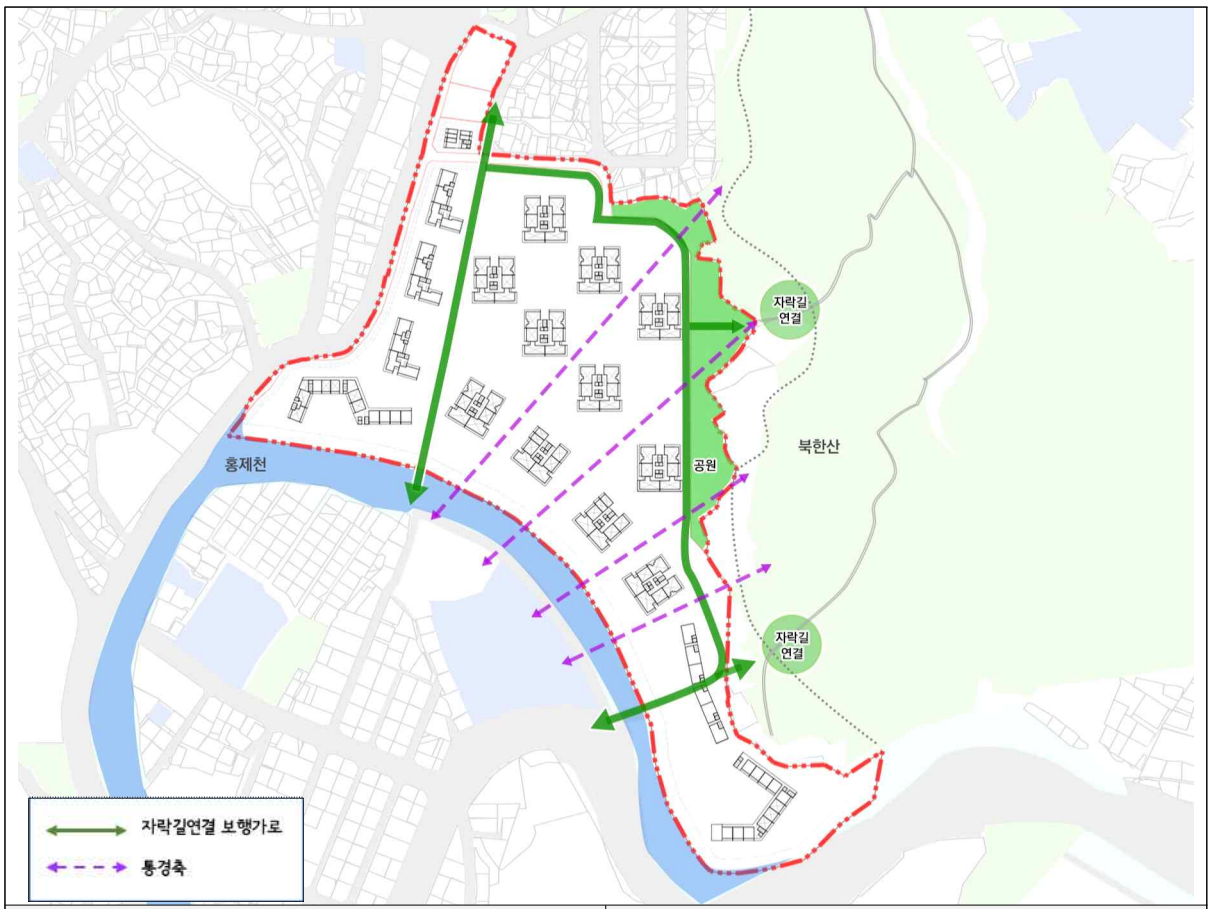
- 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 공공보행통로를 통한 연결보행 동선 계획
- 수변가로를 중심으로 지역 및 단지 내 동선 연결, 자연요소 및 주변지역과의 연계로 지역활성화 유도



단지내 공공보행통로	근생시설
	

다. 공원녹지체계 구상

- 북한산과 연계하여 휴식공간을 조성할 수 있도록 북한산변에 공원 계획
- 북한산과 홍제천을 이어주는 통경축 계획
- 추후 북한산변 개발제한구역의 정비구역 포함 시 추가 편입되는 개발제한구역을 공원시설로 조성하여 개발제한구역의 원기능 회복 도모



북한산 자락길	공원
	

4 부문별 정비계획

1. 정비계획의 수립 방향

- 지역여건에 맞는 합리적인 용도지역 및 토지이용계획 수립을 통한 서민주택 공급을 확대하고 지역중심 배후주거지 기능 수행
- 주변지역 지형 현황 및 현황레벨을 고려한 건축계획의 수립하고 도시 경관을 고려한 외부를 향해 열린 배치계획 수립
- 지역내 부족한 인프라를 분석하여 효율적인 기반시설·공공시설 확충하고, 만남과 소통, 교류가 이루어지는 커뮤니티 공간 조성

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

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

주택 유형	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비고
전면	구역지정 후 4년 이내	(가칭)홍은15 주택재개발 정비사업조합	· 현황 : 905세대 · 계획 : 1,834세대	해당사항 없음	

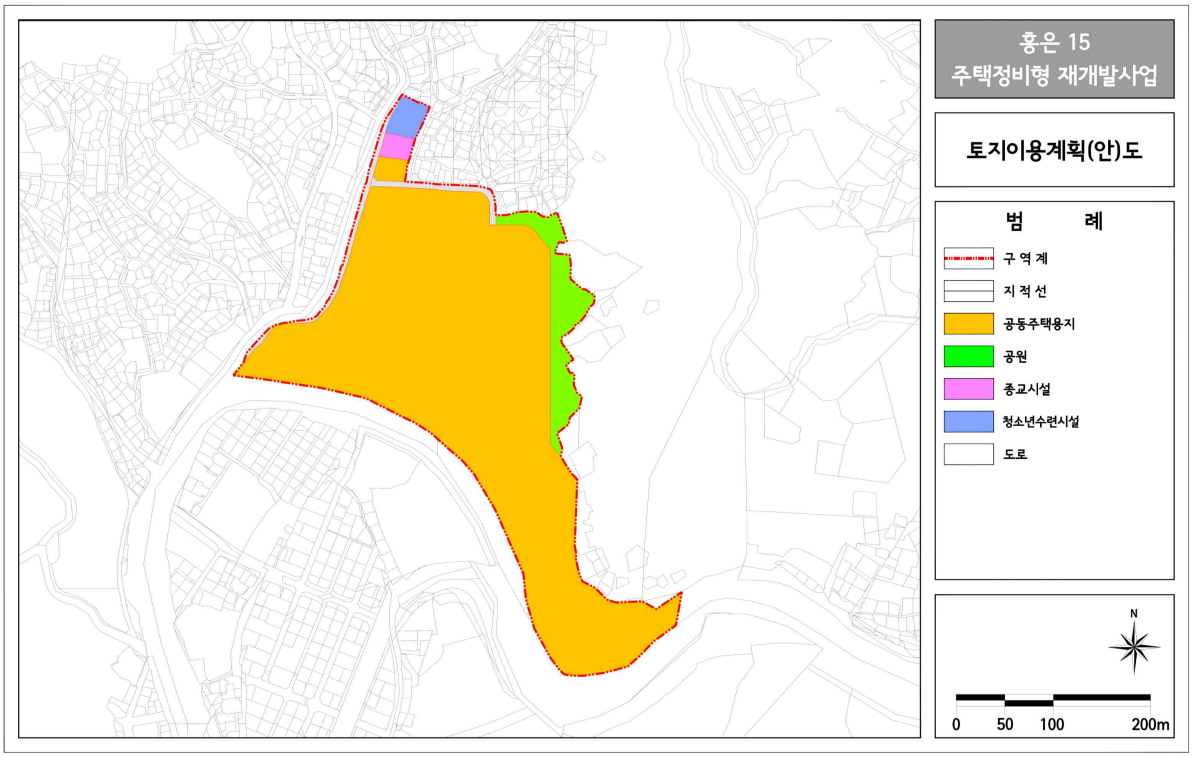
※ 현황세대수 : 건축물 대장상 세대수

3. 토지이용계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계		87,976.3	100.0	
정비 기반시설	소계	9,550.6	10.9	
	도로	2,160.6	2.5	
	청소년수련시설	1,250.0	1.4	연면적 3,400㎡
	공원	6,140.0	7.0	
택지(획지)	소계	78,425.7	89.1	
	공동주택용지	77,675.7	88.2	
	종교용지	750.0	0.9	

▌토지이용계획도



4. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역 : 변경

▌용도지역 결정(변경) 조서

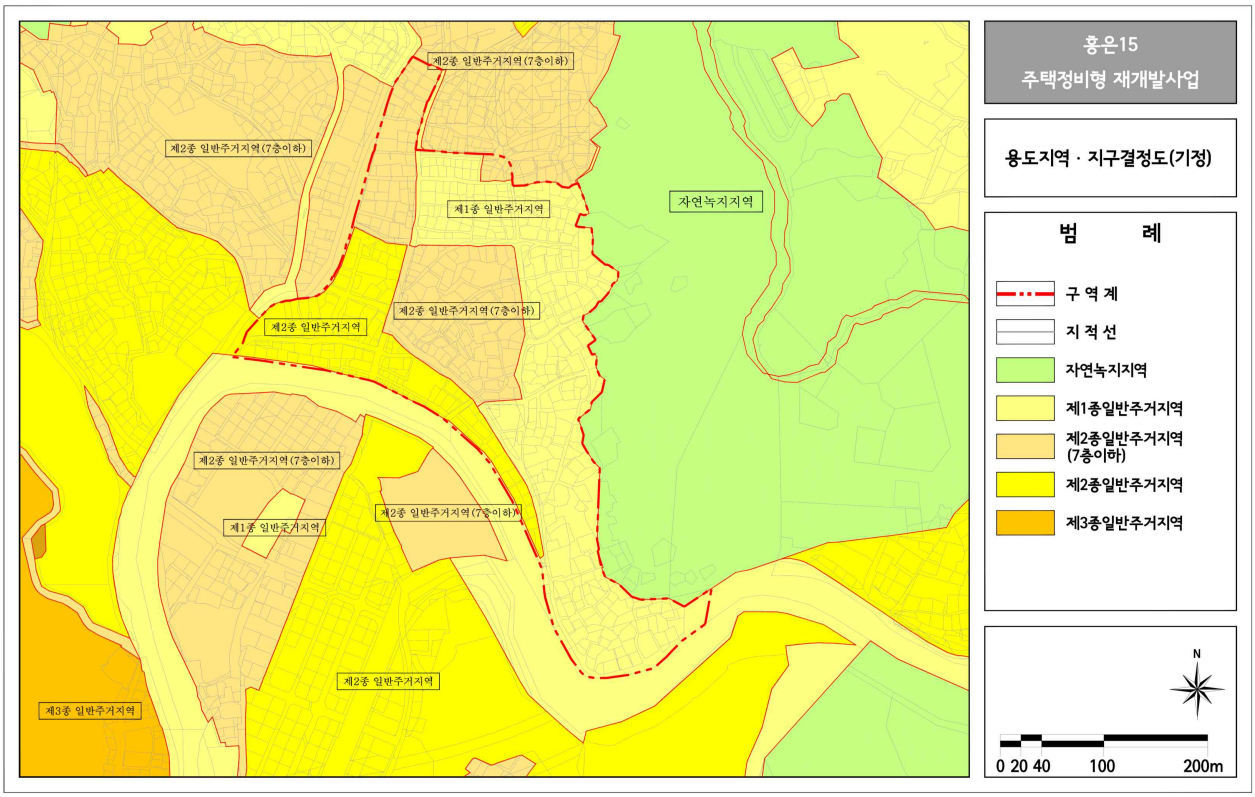
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		87,976.3	-	87,976.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	45,805.7	감) 39,265.7	6,540.0	7.4	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	23,946.8	감) 22,186.2	1,760.6	2.0	
	제2종일반주거지역	18,223.8	증) 61,451.9	79,675.7	90.6	

▌용도지역 결정(변경) 사유서

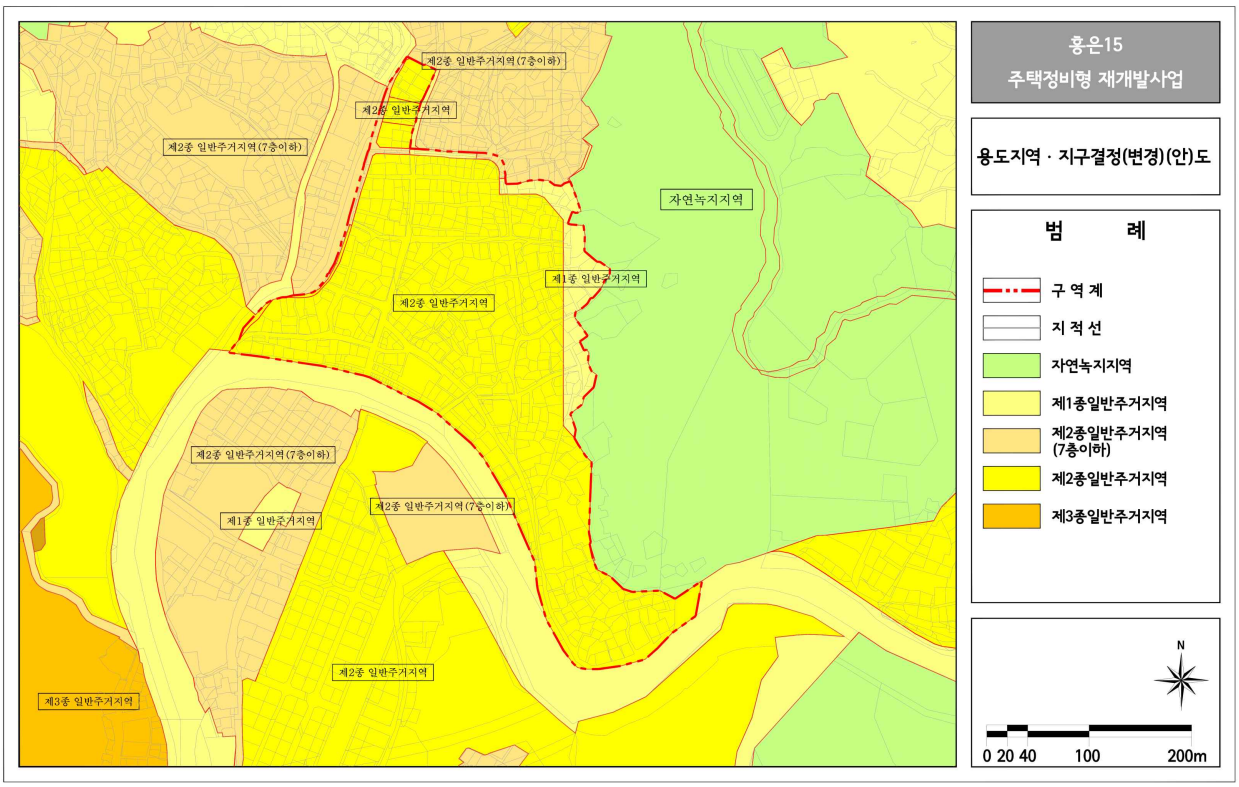
도면번호 표시	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
합계				87,976.3	-	
-	홍은동 8-400번지 일원	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	39,265.7	-	· 홍제천지천르네상스 계획과 연계한 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 · 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	22,186.2	-	
		제1종일반주거지역		6,540.0	-	
		제2종일반주거지역 (7층이하)		1,760.6	-	
		제2종일반주거지역		18,223.8	250% 이하	

나. 용도지구 : 해당없음

▌용도지역·지구 결정(기정)도



▌용도지역·지구 결정(변경)(안)도



5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

▌결정(변경, 폐지) 조서

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

※ ( ) 안의 내용은 구역 내 연장임

▌결정(변경, 폐지) 사유서

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

나) 주차장 : 변경

▌결정(폐지) 조서

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

▌결정(폐지) 사유서

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

2) 공간시설

가) 공원 : 변경

▌결정(변경) 조서

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

▌결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	공원 신설	· 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 공원 신설

나) 공공공지 : 변경

▌결정(폐지)조서

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

▌결정(폐지) 사유서

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

3) 공공 · 문화체육시설

가) 청소년수련시설

▌결정(변경)조서

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

▌결정(변경) 사유서

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

4) 방재시설

가) 하천

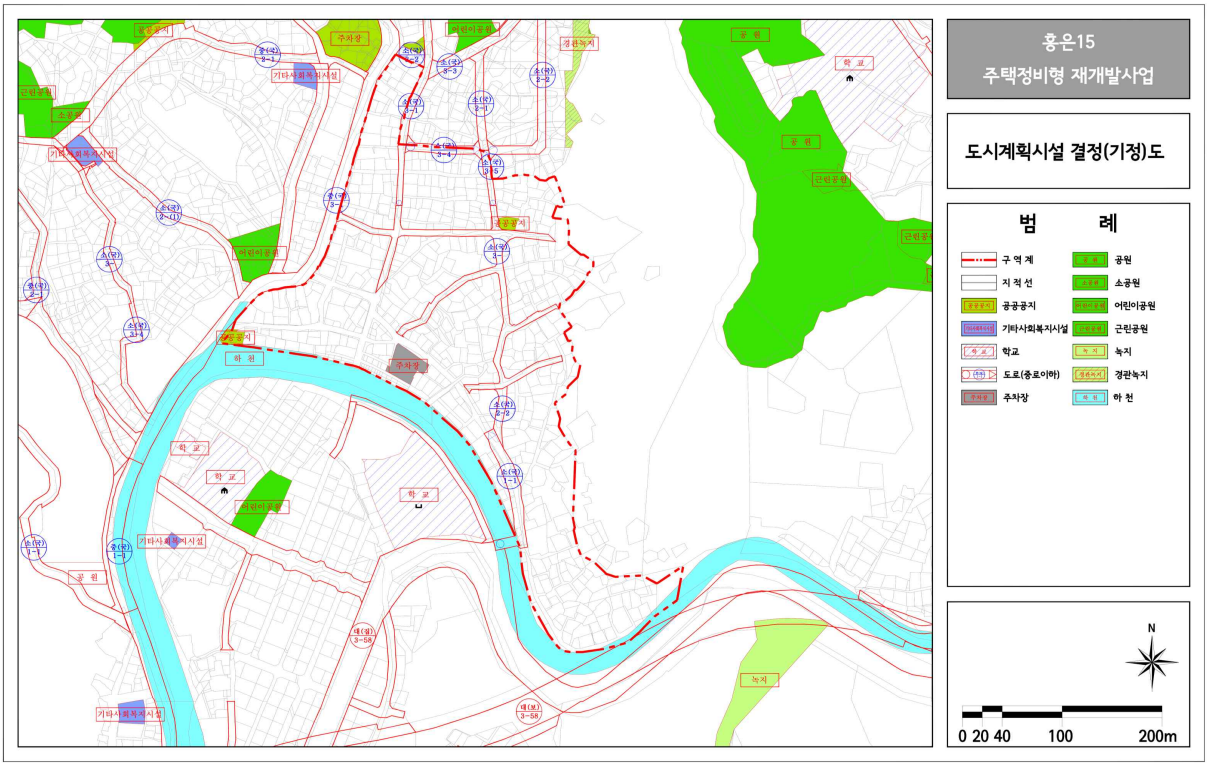
▌결정(변경)조서

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

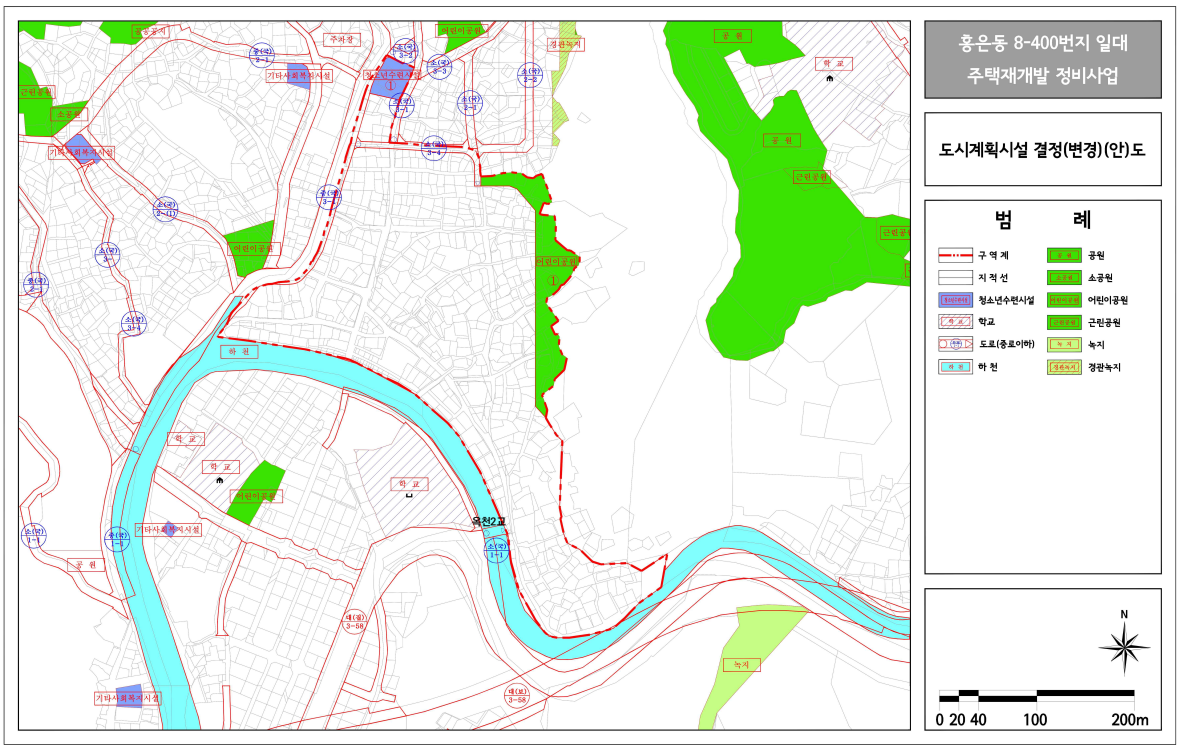
▌결정(변경) 사유서

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

▌도시계획시설 결정(기정)도



▌도시계획시설 결정(변경)(안)도



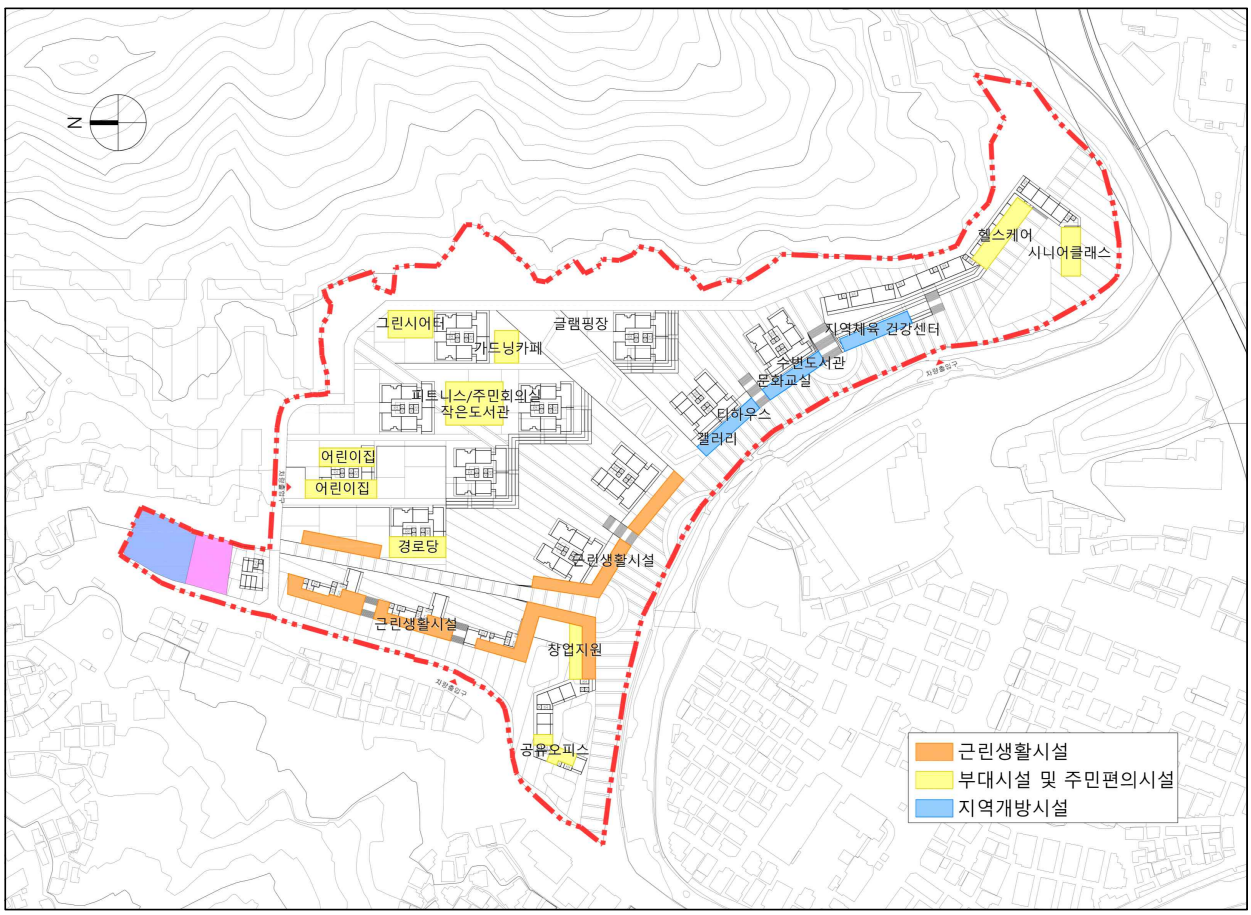
6. 주민공동시설의 설치에 관한 계획

• 1,000세대 이상 주택단지 건설시 : (500㎡+세대당 2㎡) X 1.25 = 5,210㎡이상(1,834세대 기준)

▌부대복리시설

구분		계획기준		면적	비고
주민공동시설	경로당	1,000세대 이상	725㎡	761.25㎡	지상
	어린이집		725㎡	761.25㎡	지상
	작은도서관		298㎡	312.90㎡	지하
	어린이놀이터	500㎡+ 세대수×0.7㎡ = 1,783.8㎡ 이상		1,801.64㎡	지상
	주민복리시설	-		1,790.00㎡	지하
	주민운동시설	-		650.00㎡	지하
	다함께돌봄센터	500세대 이상	66㎡	254.60㎡	지상
	소계	(500㎡+ 세대수×2.0)×1.25 = 5,210.0㎡ 이상		6,331.64㎡	
경비실		-		30.00㎡	
관리사무소		10+(세대수-50)×0.05 = 99.2㎡ 이상		150.00㎡	
합계		-		6,511.64㎡	

▌주민공동시설 및 부대시설 설치계획도



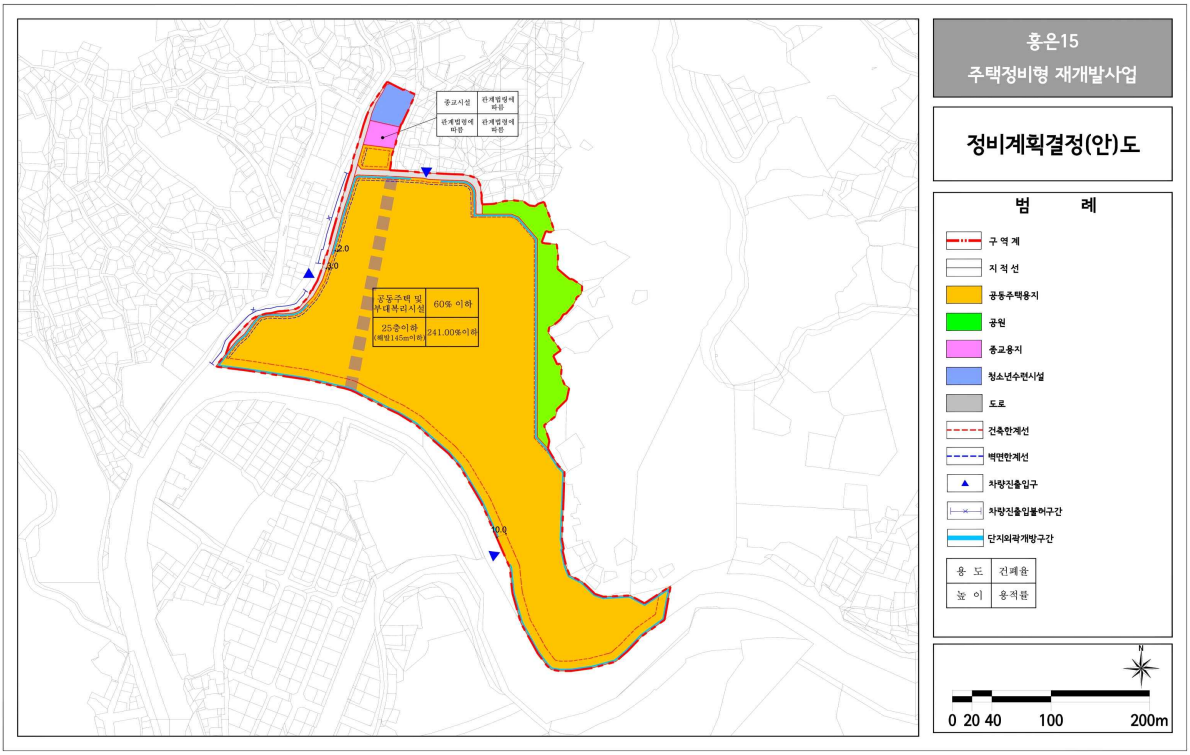
7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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

8. 건축물에 관한 계획

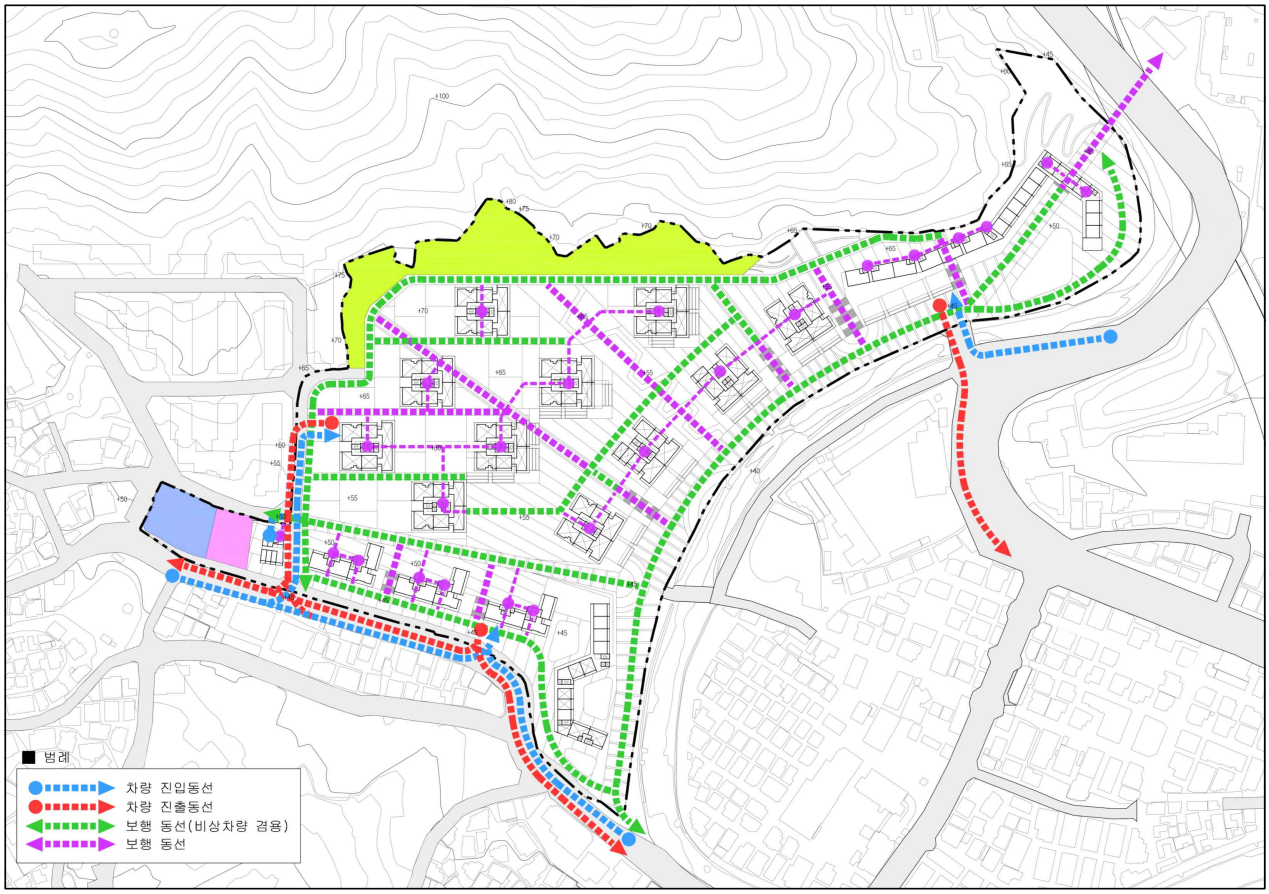
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">구 역 구 분</th><th colspan="2">획 지 구 분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">높이 /층수</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획 용적률</th><th>예정법적 상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">홍은15 주택재개발 정비구역</td><td rowspan="2">87,976.3</td><td>획지 ①</td><td>77,675.7</td><td>홍은동 8-400번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60%</td><td>241.00% 이하</td><td>-</td><td>해발 145m 이하 / 최고 25층 이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지 ②</td><td>750.0</td><td>홍은동 8-613번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="4">관계법령에 따름</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="8">· 규모별 주택건설비율
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>1,834</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>768</td><td>41.9</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>928</td><td>50.6</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>138</td><td>7.5</td><td></td></tr></table>* 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율
= 163,217.62㎡/186,928.15㎡= 87.3%</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="8">· 기준용적률20%p 완화(소형주택 건립)
· 허용용적률 38.8%p 완화
(공공보행통로, 열린단지, 방재안전 등 적용 19.4%p x 사업성보정계수 2.0)</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="8">· 건축한계선
- 대지경계선으로부터 3m 이상
- 홍제천변은 대지경계선 으로부터 10m 이상
· 벽면한계선 : 공동주택의 경우 건축한계선에서 2m 이상
(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)</td></tr>
<tr><td>기타계획</td><td colspan="2">공공보행통로</td><td colspan="8">· 폭원6m 이상
- 단지 내외부보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행 동선 계획</td></tr>
</table>

▌정비계획 결정(안)도


홍은15
주택정비형 재개발사업
정비계획결정(안)도
범 례
구 역 계
지 적 선
공동주택용지
공원
종교용지
청소년수련시설
도로
건축한계선
벽면한계선
차량진출입구
차량진출입불허구간
단지외곽개방구간
용 도
건폐율
높 이
용적률
N
0 20 40 100 200m
종교시설
관계법령에 따름
관계법령에 따름
관계법령에 따름
공동주택 및 부대복리시설
60% 이하
25층이하 (높이145m이하)
241.00%이하
12.0
10.0
10.0

9. 차량 및 보행자 동선처리계획

- 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길을 잇는 공공보행통로 계획
- 대상지 동측 공원 및 북한산과 홍제천을 연계 가능하도록 단지 내 보행동선 계획
- 보행동선과 차량동선의 중첩을 최소화하기 위하여 차량진출입구는 홍은중앙로와 포방터8길, 옥천2교변에 설치



10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	· 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 · 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 · 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 · 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	
재난방지	· 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보 하도록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 · 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 · 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영 · 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

• 주변 교육시설은 홍은초등학교가 200m이내로 상대보호구역임

구분	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 통학로	· 대상지 일대는 서울홍은초등학교 통학구역에 속해있음 · 대상지는 옥천2교를 통해 통학이 가능하며, 옥천2교는 보차혼용으로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함	· 정비사업 시행시 옥천2교 확폭 및 보차분리로 통학로 안전성을 확보하겠음	
2. 소음, 진동	· 계획구역 주변에 주거시설 등이 위치하여 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함	· 공사시 소음진동 관리지침서를 준수하겠음 -조석(05:00~08:00, 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양 -공사장비의 효율적 투입 -건축공 경계부 가설방음판넬 설치 · 운영시 차속제한구역 설정 및 과속방지턱을 설치하고 저소음포장 및 유지관리를 통해 소음관리를 하겠음	
3. 비산먼지	· 공사 진행시 건설장비의 운행 및 이동에 의한 비산먼지가 발생할 것으로 예상됨	· 비산먼지 발생사업 신고 후, 세륜·세차시설, 주기적인 살수, 작업장 출입차량 규제, 방진덮개 사용 등을 통해 비산먼지 발생을 저감하도록 하겠음	
4. 일조	· 08시~10시경 대상지로 인한 일부 음영 영향이 예상됨	· 대상지는 홍은초등학교 북동측에 위치하며, 「서울시 교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」 기준을 충족함 - 동짓날 기준 08:00부터 16:00까지 8시간 중 4시간 이상 일조를 확보하거나 유치원,초등학교의 경우 09:00부터 13:00까지 연속 2시간 일조를 확보해야함	

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

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

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

2) 거주현황

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

※ 세대원 명부 기준 실제 거주현황 기준으로 작성

3) 규모별 · 유형별 거주현황

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

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

나. 세입자 주거대책

- 전용면적 84㎡ 규모 이상의 주거형태 일부에 부분임대 아파트 도입을 통한 세입자 주거 안정화 도모
- 주거공간 일부를 독립된 현관과 부엌, 화장실, 방으로 꾸며 세입자에게 임대(전세,월세) 할 수 있도록 계획수립

구분	주민의견조사결과 부분임대 희망 여부	비고
부분임대 아파트	전체 응답자의 22.9%	사업시행 인가시 세부계획 반영

[부분임대아파트 예시]



13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

자연감시	· 건축물 구조는 사람이 은신하거나 숨길 수 있는 공간이 없도록 계획 · 보행자를 위한 조명 설치 · 가급적 보행공간을 직선으로 계획하고 적절한 보행폭을 확보 · 조경수목은 자연감시를 고려해 식재하고 조명시설과 적절한 간격을 유지
영역성 강화	· 보행공간, 가로시설 및 조경 식재공간의 영역을 명확하게 구분 · 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 공개공지나 화단 등을 조성 · 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획 · 건축물의 외관은 통일성 있게 계획하도록 유도
활동의 활성화	· 공간을 활성화시킬 수 있는 용도시설의 배치와 디자인을 권장 · 보행자가 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화를 유도
방법용 CCTV와 비상벨의 설치	· 범죄 취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 · 비상벨은 가로등, 전신주, CCTV 주변, 방범시설이 부족한 취약한 공간 등에 설치하되 경광기능이 있는 비상벨을 설치하여 보행 중에 쉽게 인지할 수 있도록 디자인

14. 가구 및 획지에 관한 계획

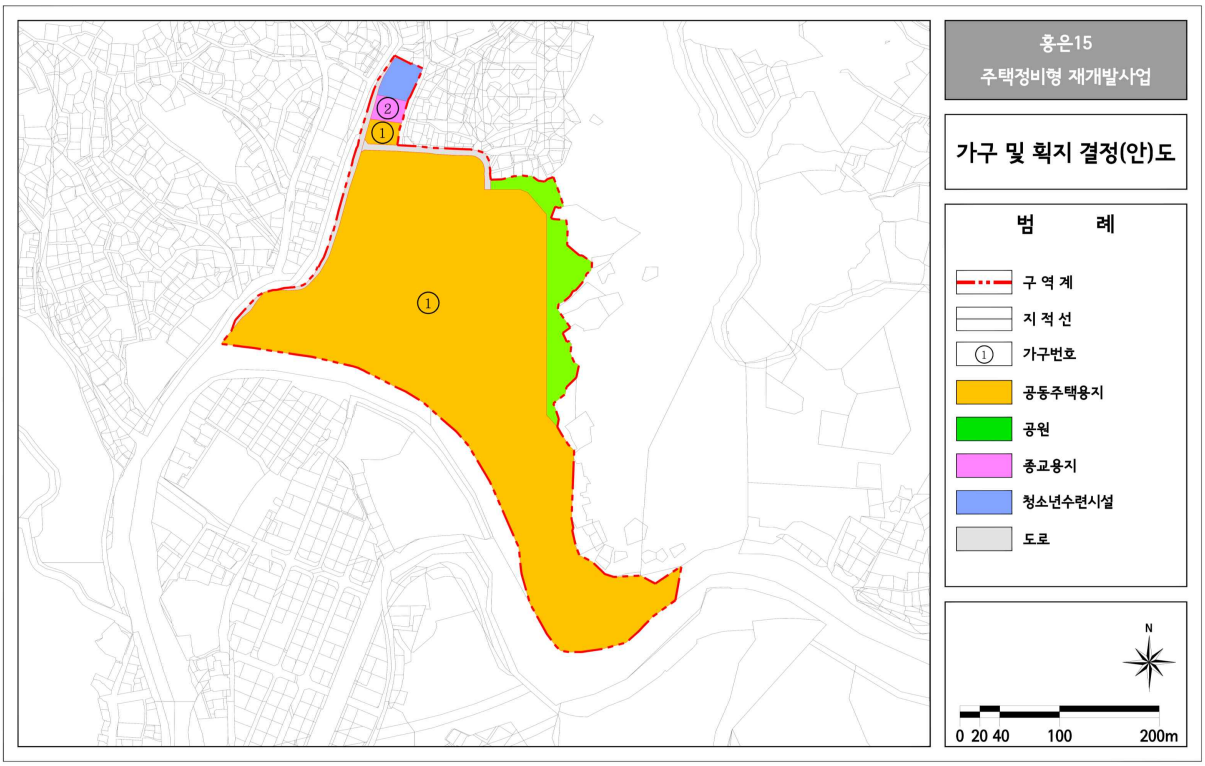
가. 기본방향

- 적정한 공동주택용지의 규모를 확보하기 위한 획지구성
- 주변의 도시계획시설에 대한 고려 및 근린생활권계획에 입각한 획지계획 수립
- 도로 및 토지용도로 구획된 대지를 기준으로 가구 및 획지계획 수립

나. 획지계획

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

▮ 가구 및 획지에 관한 계획도



15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 (법 제10조)

• 도시및주거환경정비법 제10조 및 같은 법 시행령 제9조(임대주택의 주택규모별 건설비율)에 의거하여 의무 임대주택 규모를 산정함

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

나. 임대주택 (법 제54조)

• 대상지 입지특성 및 북한산변의 과도한 밀도의 개발지양을 위해 미적용

다. 기부채납 임대주택

• 주민 주거안정 도모를 위하여 기반시설 최소화 및 기부채납 임대주택 확보

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

라. 세대수계획

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

16. 환경성 검토결과

환경성검토 총괄표

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
기 상	○2023년 기상자료 분석 -연평균기온 : 13.2℃ -연강수량 : 1,534.0mm -연평균풍속 : 1.3m/sec	○본 사업시행으로 인하여 국지적 기상에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 판단됨.	
토 양	○현황 -본 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 계획구역은 주거지역 등이 위치하여 토양오염을 크게 유발할만한 특별한 오염은 없는 것으로 조사됨.	○지장물 철거에 의한 영향 -도시지역의 정비 등으로 인한 지장물이 발생할 것으로 예상되나 토양오염을 유발하는 지장물은 없을 것으로 예상되므로 지장물 철거로 인한 토양오염 영향은 없을 것으로 사료됨. ○공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -폐윤활유 및 폐유 교체시, 공사장비 수리시 연료 및 폐유가 유출될 수 있음	○공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -정비업소에서 오일 교환 -폐유저장소 설치 및 전량 위탁처리
지 형 · 지 질	○지형형상 -표고 :40~82m로 분포 -경사 :20° 이하가 78.3% :평균경사도 11.3° ○지질현황 -계획구역은 중생대 쥐라기 흑운모화강암(Jbgr)에 해당	○공사시 -불가피한 지형 변화가 있을 것으로 예측되지만 공사시 부지정지를 위한 대단위 토공이 발생하는 계획이 아님에 따라 사토 및 부족토 발생은 미미할 것으로 예상됨.	○기존 지형을 고려한 도시정비계획으로 지형 변화로 인한 불편함을 줄이도록 하겠음..
동 · 식 물 상	○생태네트워크 - 부지내는 가옥, 기타 건축물, 주차장 등으로 구성되어있으며, 계획구역 남동측 일부 미미한 식생의 훼손이 예상됨. - 포유류 및 이동성이 뛰어난 조류 등을 제외한 법정보호종 야생동물은 발견되지 조사되지않음. ○비오톱 - 계획구역은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 4등급지와 1등급지 비오톱, 도로지역이 분포 ○생태자연도 - 계획구역은 생태자연도 3등급으로 조사되었음.	○생태네트워크 - 계획구역외 지역은 녹지의 연결성이 사실상 단절된 상황으로 계획시행으로 인한 생태네크워크 변화는 미미할 것으로 조사됨. ○비오톱 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 비오톱 현황의 변화는 미미할 것으로 조사됨. ○생태자연도 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 생태자연도는 기존과 동일하게 3등급을 유지할 것으로 조사됨.	○생태네크워크 - 토지이용계획 수립시 공원녹지 면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 계획임. ○비오톱 - 토지이용계획 수립시 공원녹지 면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 비오톱 변화를 최소화할 계획임. ○생태면적율 - 사업시행시 계획구역 내 자연지반녹지, 투수성포장 등을 통한 생태면적률 기준인 30% 이상에 만족할 수 있도록 자연순환기능 면적을 확보토록 함.

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
수질	○하천현황 - 본 계획구역의 수계현황 조사결과, 남측으로 연접하여 홍제천이 위치하며, 유하 후 한강으로 유입되는 것으로 조사됨 ○수자원이용현황 -강북아리수 정수센터(일평균 생산량 : 680천톤/일)로부터 급수를 받는 것으로 조사됨. ○수질관련 지구·지역 지정현황 -해당사항 없음 ○처리시설 현황 -서대문구에는 위치하지 않음. ○수질 현황(지점명 : 홍제천) -현지조사 : 하천수질 BOD기준 Ia(매우좋음)~II(약간좋음)	○공사시 -계획구역의 공사시 대부분 건축공으로 나지의 표출이 미미함에 따라 토사유출의 영향은 미미할 것으로 판단됨 -공사시 작업인부로 인한 오수발생 ○운영시 -계획구역의 용수공급 필요함. -강우시 우수처리계획 필요함.	○공사시 -강우시 우수는 기존 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임. -필요시 계획구역내 가배로 및 침사지 설치, 홍제천 합류부에 오탁방지막 설치 -공사시 발생되는 오수는 기존 하수관로를 통해 연계처리 계획함. ○운영시 -계획구역의 용수공급은 기존 상수관로로부터 상수관로를 연결하여 공급받을 계획임. -강우시 우수는 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임.
대기질	○사업구역과 가장 가까운 도시대기측정망 결과(22.03~23.02) -PM-10 : 32㎍/㎥ -PM-2.5 : 16㎍/㎥ -SO2 : 0.003ppm -NO2 : 0.018ppm -CO : 0.5ppm -O3 : 0.030ppm → 전 항목 환경기준 만족	○공사시 -토공작업시 발생되는 비산먼지가 주변 시설에 확산되어 주민의 생활환경에 영향을 줄 것으로 예상됨. ○운영시 -연료사용 및 통행차량 등에 의한 대기질 영향이 예상됨.	○비산먼지 방지계획 -비산먼지 발생사업 신고 -세륜 · 세차시설 설치 -주기적인 살수 -작업장 출입차량 규제 -방진덮개 사용 ○NOx 저감계획 -건설장비 분산투입 -공회전 금지 ○공원 및 녹지 계획
친환경적 자원순환	○생활폐기물 발생 현황(서대문구) -총 89,379.6톤/년 (처리방법 재활용 50,539.8톤/년, 소각 30,328.1톤/년, 매립 8,511.7톤/년) ○분뇨 발생량 및 처리현황 -분뇨발생량 328㎥/일	○공사시 -사업의 특성상 공간적인 공사장의 규모가 제한적이므로 공사시 투입인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생은 미미할 것으로 예상 -지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생이 예상 ○운영시 -거주자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상	○공사시 -공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 처리대책 ·생활폐기물 : 성상별로 분리·수거 위탁처리, 기타 폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 ·분뇨 : 이동식 간이화장실 이용 -공사장비에 의한 폐유 처리대책 ·폐유저장소 설치하고 폐기물처리업자에 위탁처리 -건설폐기물 처리대책 ·임시폐기물 보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 분리하여 재활용할 계획이며, 100% 회수처리를 원칙으로 분리된 폐기물이 일정 용량에 도달할 시 전문 허가업체(수거·운반·처리)를 통해 위탁처리 ○운영시 -생활폐기물 ·용도별 생활폐기물 처리장을 설치하여 보관·처리할 계획 -정화조 오니 ·「폐기물 관리법 시행규칙」 제13조의 폐기물 처리에 관한 기준 및 방법에 의거 처리하여야 하며, 1년에 1회 이상 전문처리업체를 통해 위탁·처리

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
소음·진동	○주변지역 소음·진동 배출원 현황 -계획구역 및 주변지역은 주거시설, 사업시설 등이 위치하며, 도로 교통소음 이외의 특이할 만한 소음·진동 배출원(공장, 공사장 등)은 분포하지 않음. ○정온시설 현황 -계획구역 주변에 주거시설 등 위치	○공사시 -도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함.	○공사시 -공사시 소음진동 관리지침서(2007, 환경부) 준수 - 조 석 (0 5 : 0 0 ~ 0 8 : 0 0 , 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양 -공사장비의 효율적 투입 -건축공 경계부 가설방음판넬 설치 ○운영시 -차속제한구역 설정 및 과속방지턱 설치 -저소음포장 및 유지관리

17. 기존수목의 현황 및 활용계획

• 대상지 내 및 반경 500m 내에 보호수종은 없는 것으로 나타남.

18. 인구 및 주택의 수용계획

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

※ 현황세대수 : 건축물 대장상 세대수

19. 구역 내 옛길, 옛물길, 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획

• 대상지 내 및 반경 500m 내에 지정문화재는 없는 것으로 나타남.

20. 소요사업비 추정 (2024.02. 공람 기준)

가. 추정비례율 계산

항목			금액 (천원)	비율	산 출 근 거
종후 자산 (수입)	분양 주택	일반분양	654,490,200	51.8%	'종후자산(분양수입 등)추정'참조
		조합원분양	502,324,100	39.7%	
		보류지	4,765,200	0.4%	
	임대 주택	의무임대주택	73,466,222	5.8%	
		국민주택규모 주택	3,205,602	0.3%	
	근린 생활 시설	일반분양	34,216,000	2.7%	
	소계		1,272,467,324	-	-
	(-)매출부가세		- 8,068,975	-0.6%	부가세 참조
	합계		1,264,398,349	-	-

항목		금액 (천원)	비율	산 출 근 거
사업비 (지 출)	공사비	607,481,148	67.3%	정비사업비 추정 참조
	보상비	157,057,326	17.4%	
	관리비	4,870,338	0.5%	
	설계비	4,570,148	0.5%	
	감리비	12,634,914	1.4%	
	부대경비	72,576,866	8.0%	
	예비비	42,959,537	4.8%	
	합계	902,150,277	100.0%	-
종전 자산 평가 금액	토지	273,383,084	71.1%	국공유지평가 금액 제외
	건물	25,492,944	6.6%	
	구분건물	84,811,331	22.1%	
	무허가건물	585,341	0.2%	
	소 계	384,272,700	100.0%	
	합 계	345,845,431	-	청산자비율 고려
추정비례율		104.74%	-	종후자산(수입) - 사업비(지출) / 종전자산(출자금)

나. 사업비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율변화표			공사비(원/3.3㎡)				
			- 10%	- 5%	0%	+ 5%	+ 10%
			6,480,000	6,840,000	7,200,000	7,560,000	7,920,000
분양가 (일반분양가, 84타입 기준) (원/3.3㎡)	+ 10%	30,800,000	156.11%	147.22%	138.32%	129.43%	120.54%
	+ 5%	29,400,000	139.32%	130.42%	121.53%	112.64%	103.74%
	0%	28,000,000	122.53%	113.63%	104.74%	95.84%	86.95%
	- 5%	26,600,000	105.73%	96.84%	87.95%	79.05%	70.16%
	- 10%	25,200,000	88.94%	80.05%	71.15%	62.26%	53.37%

다. 개별분담금 추정

추정 종전가액 (천원)			-30%	-20%	-10%	±0%	+10%	+20%	+30%
			383,057	437,779	492,501	547,224	601,946	656,669	711,391
추정 비례율			104.74%						
예상 권리가액 (천원)			401,224	458,542	515,859	573,177	630,495	687,813	745,131
예상 추정 분담금	39	467,900	66,676	9,358	-47,959	-105,277	-162,595	-219,913	-621,137
	46	567,800	166,576	109,258	51,941	-5,377	-62,695	-120,013	-521,237
	59	685,800	284,576	227,258	169,941	112,623	55,305	-2,013	-403,237
	74	798,900	397,676	340,358	283,041	225,723	168,405	111,087	-290,137
	84	864,900	463,676	406,358	349,041	291,723	234,405	177,087	-224,137
	104	1,026,400	625,176	567,858	510,541	453,223	395,905	338,587	-62,637

※ 환급금(-) , 분담금(+)

■ 별첨도면

홍은15
주택정비형 재개발사업

정비구역 결정(안)도

범 례

구 역 계

지 적 선

N

Scale = 1 :3,000

0 50 100 200m

홍은동 8-400번지 일대
주택재개발 정비사업

용도지역 · 지구결정도(기정)

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역 (7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

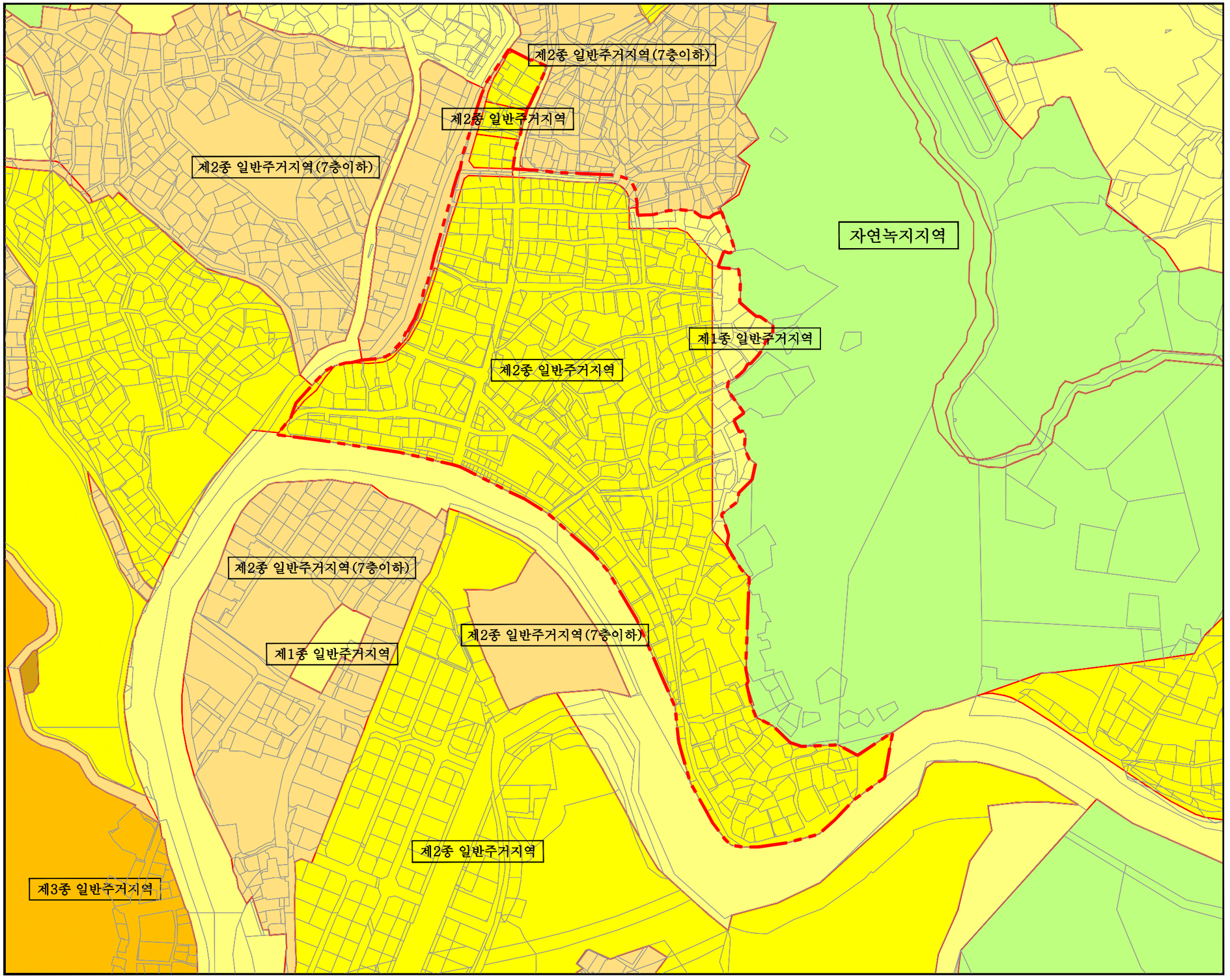
N

Scale = 1 : 3,000

0 20 40 100 200m

흥은15
주택정비형 재개발사업

용도지역 · 지구결정(변경)(안)도



범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역 (7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

N

Scale = 1 : 3,000

0 20 40 100 200m

흥은15
주택정비형 재개발사업

도시계획시설 결정(기정)도

범 례

구 역 계	공원
지 적 선	소공원
공공공지	어린이공원
기타사회복지시설	근린공원
학교	녹지
도로(중로이하)	경관녹지
주차장	하 천

N

Scale = 1 : 3,000

0 20 40 100 200m

홍은동 8-400번지 일대 주택재개발 정비사업

도시계획시설 결정(변경)(안)도

범 례

구 역 계	공 원 : 공원
지 적 선	소공원 : 소공원
청소년수련시설 : 청소년수련시설	어린이공원 : 어린이공원
학 교 : 학교	근린공원 : 근린공원
소(국) : 도로(중로이하)	녹 지 : 녹지
하 천 : 하 천	경관녹지 : 경관녹지

N

Scale = 1 : 3,000

0 20 40 100 200m

흥은15
주택정비형 재개발사업

가구 및 획지 결정(안)도

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- ① 가구번호
- 공동주택용지
- 공원
- 종교용지
- 청소년수련시설
- 도로

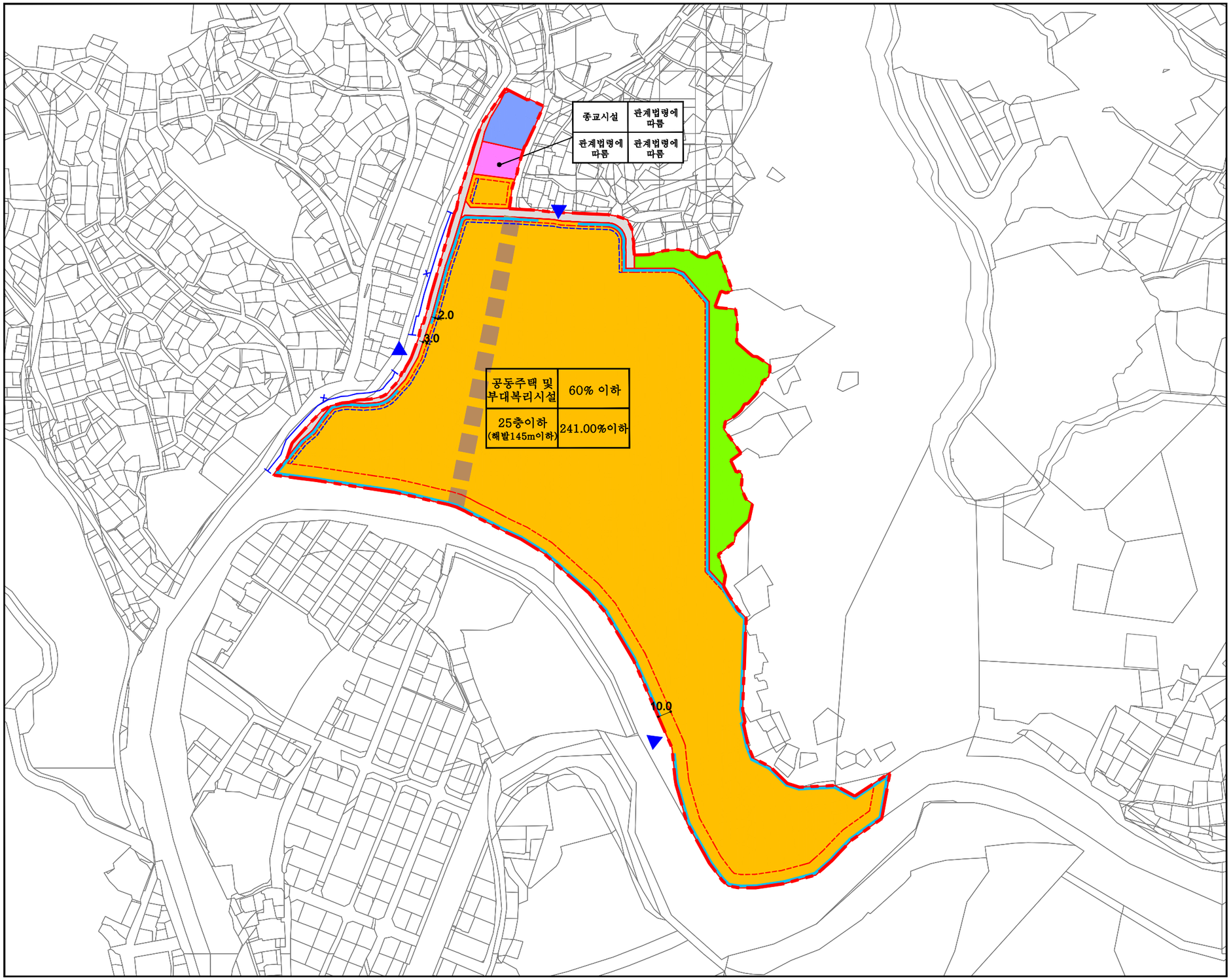
N

Scale = 1 : 3,000

0 20 40 100 200m

홍은15
주택정비형 재개발사업

정비계획결정(안)도



범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 공동주택용지
- 공원
- 종교용지
- 청소년수련시설
- 도로
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 차량진출입구
- 차량진출입불허구간
- 단지외곽개방구간

용 도	건폐율
높 이	용적률

N

Scale = 1 : 3,000

0 20 40 100 200m

홍은 15
주택정비형 재개발사업

토지이용계획(안)도

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 공동주택용지
- 공원
- 종교시설
- 청소년수련시설
- 도로

N

Scale = 1 :3,000

0 50 100 200m

Ⅱ. 계획설명서

1 계획의 개요
2 현황분석
3 신속통합기획
4 계획기본구상
5 부문별 정비계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

• 대상지는 노후·불량한 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집하였으며, 주차장 등 기반시설이 부족하여 거주환경의 시급한 개선이 필요한 지역으로 「2021년 주택재개발사업 후보지 공모」를 통해 민간재개발사업 후보지로 선정됨

나. 계획의 목적

• 토지이용 효율의 극대화와 주거환경을 개선하고 주민의 의견을 반영한 정비사업 시행
• 무분별한 건축물의 난립을 방지하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 합리적 계획을 통해 주거환경을 정비하고, 주택공급 안정화 도모
• 계획대상지 및 주변지역의 거주환경개선과 대상지일대에 부족한 공공시설 및 편의시설의 제공으로 공공성을 강조한 계획수립
• 주변지역과의 정합성을 유지하는 한편 지상부의 보행환경향상에 주력하여 쾌적한 공동주택단지 창출

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

• 위치: 서대문구 홍은동 8-400번지 일원
• 면적: 87,976.3㎡

나. 시간적 범위

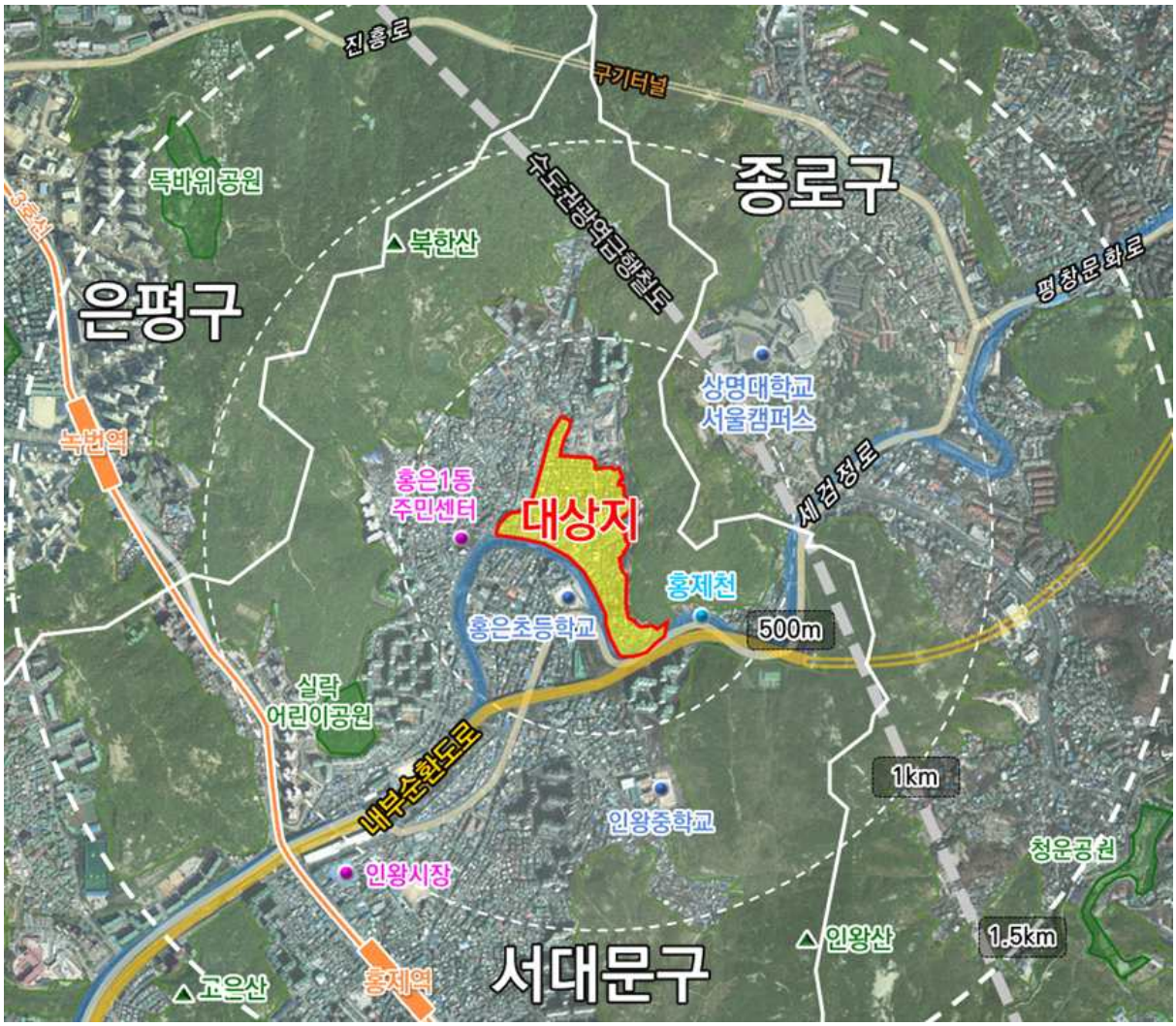
• 기준년도 : 2022
• 목표연도 : 2028

다. 내용적 범위

• 현황 및 기초자료 조사·분석
• 상위 및 관련계획 검토
• 원지형을 고려한 건축계획 및 공공시설, 정비기반시설 계획

- 교통 및 환경, 교육환경 등 영향 검토
- 정비구역 분석 및 진단, 평가
- 정비구역 사업실현 가능성 검토
- 부동산 가격 추정 및 가격간 균형성 검토
- 정비계획 입안을 위한 동의서 징구시 활용될 수 있도록 개략계획(안)에 따른 추정분담금 산출

▌위치도



3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 정비계획 수립절차



나. 정비계획 추진현황

21. 12. 27.	· 후보지 선정위원회 개최 및 확정
22. 05. 19.	· 정비계획수립 용역 착수
22. 07. 08.	· 신속통합기획 수립 착수
22. 09. 13. / 22. 10. 06.	· 확장검토구역 주민의견 조사(1,2차)
22. 12. 12.	· 구역확대(안) 제출, 신속통합기획 수립 요청
22. 12. 28.	· 신속통합기획 제1차 자문회의
23. 05. 31.	· 신속통합기획 제2차 자문회의
23. 06. 13. / 23. 06. 20	· 주민간담회/ 주민설명회
23. 07. 20.	· 신속통합기획(안) 가이드라인 통보
23. 10. 27.	· 추정분담금 검증위원회 개최
24. 02. 14.	· 주민서면통보, 입안동의서 징구
24. 02. 22.	· (區)의회의견 청취, 주민설명회
24. 02. 28. ~ 03. 29.	· 주민공람
2024. 05. 31.	· 정비계획 결정 및 정비구역 지정 요청 (서대문구→서울시)
2024. 09. 26.	· 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 수립
2024. 12. 24.	· 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 개최 (수정가결)

2 현황분석

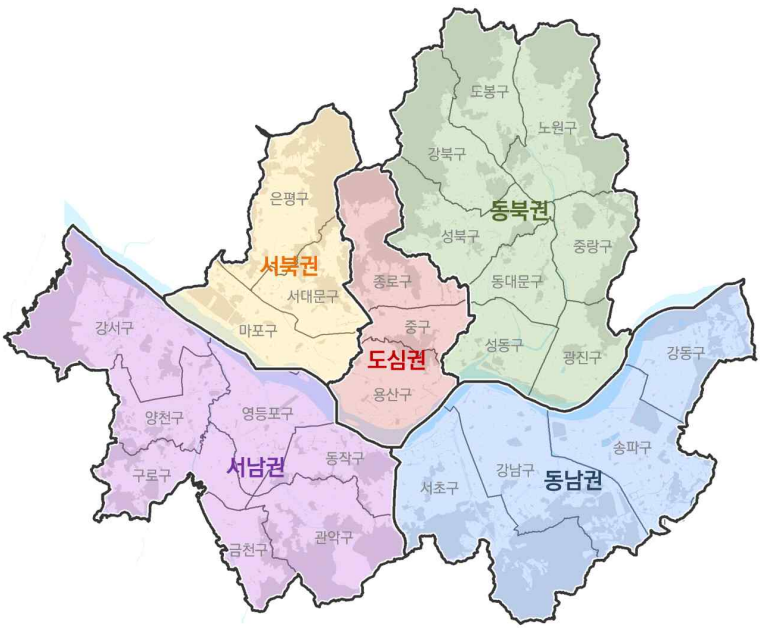
1. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 생활권 구분 및 설정

▌권역생활권 및 지역생활권 구분 방식 유지

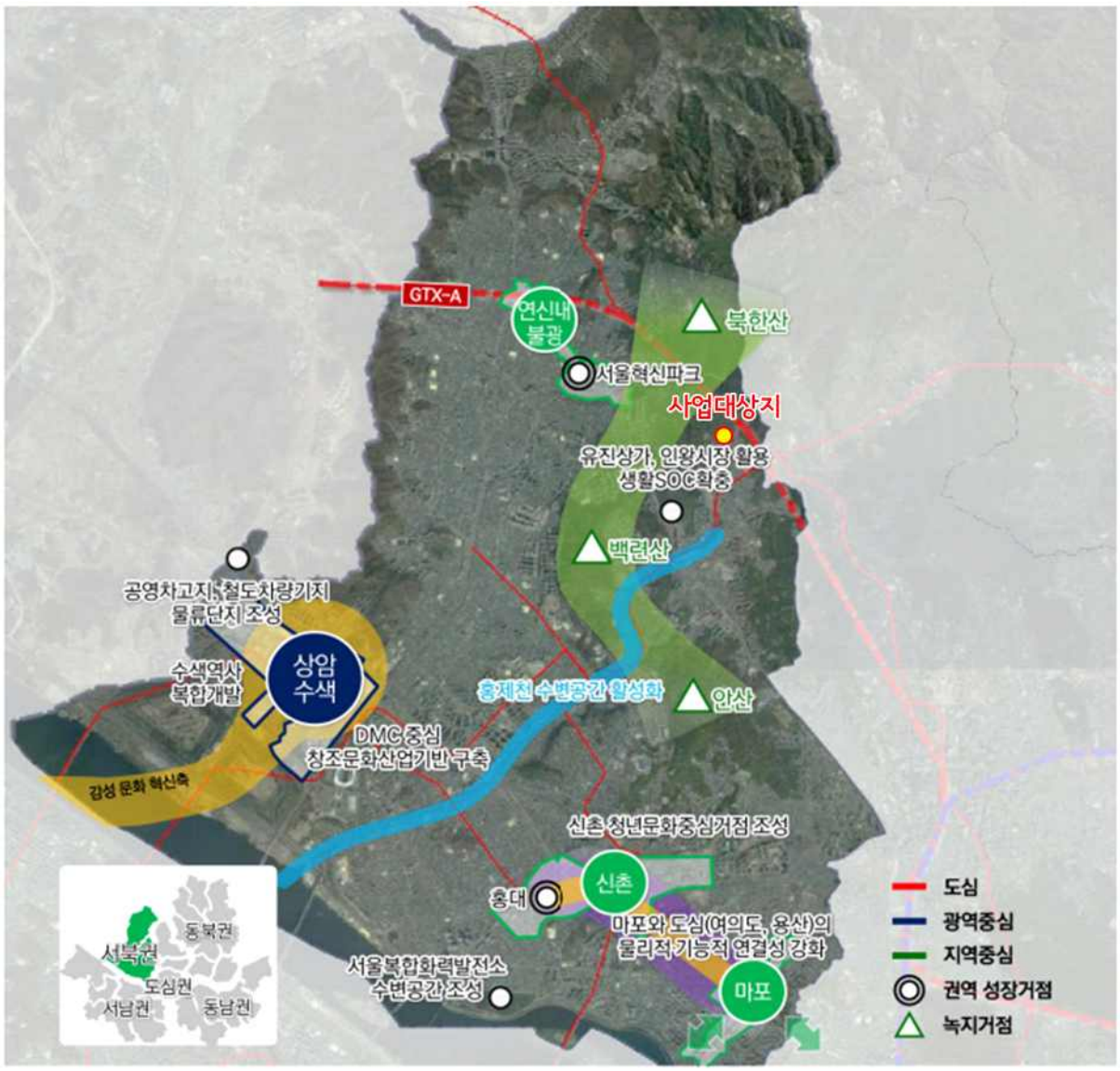
- 서울의 생활권을 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획을 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권의 경우 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분한다.
  - 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성
  - 권역생활권은 행정구역 및 인구수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등이 고려되어 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분 가능
- 지역생활권은 보행일상권의 단위로 인구 10만 명 내외의 3~5개동으로 구성되며, 생활권계획을 재정비할 경우 2030 서울생활권계획에서 구분한 지역생활권을 필요시 서울시와 자치구가 협의·보완하여 조정할 수 있다.



2) 서북권 발전방향 및 계획과제

“ 지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축 ”

구분	계획과제
도시공간	· 상암·수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비
	· 신 성장동력 확보를 위한 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성
	· 보행일상권 실현을 위한 교통 결절점의 복합개발 추진과 신규 역세권의 관리방안 마련
주거환경	· 대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리
	· 주거지 정비사업의 합리적 추진
기반시설	· 기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충
	· 인접지역 간 연결 교통망 고도화
	· 물류기능 인프라 체계 정비
공원녹지	· 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축
지역특화	· 문화·출판·창조산업 등 미디어문화콘텐츠 자원을 이용한 지역 특화 도모
	· 관광 활성화를 위한 지역 내 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화

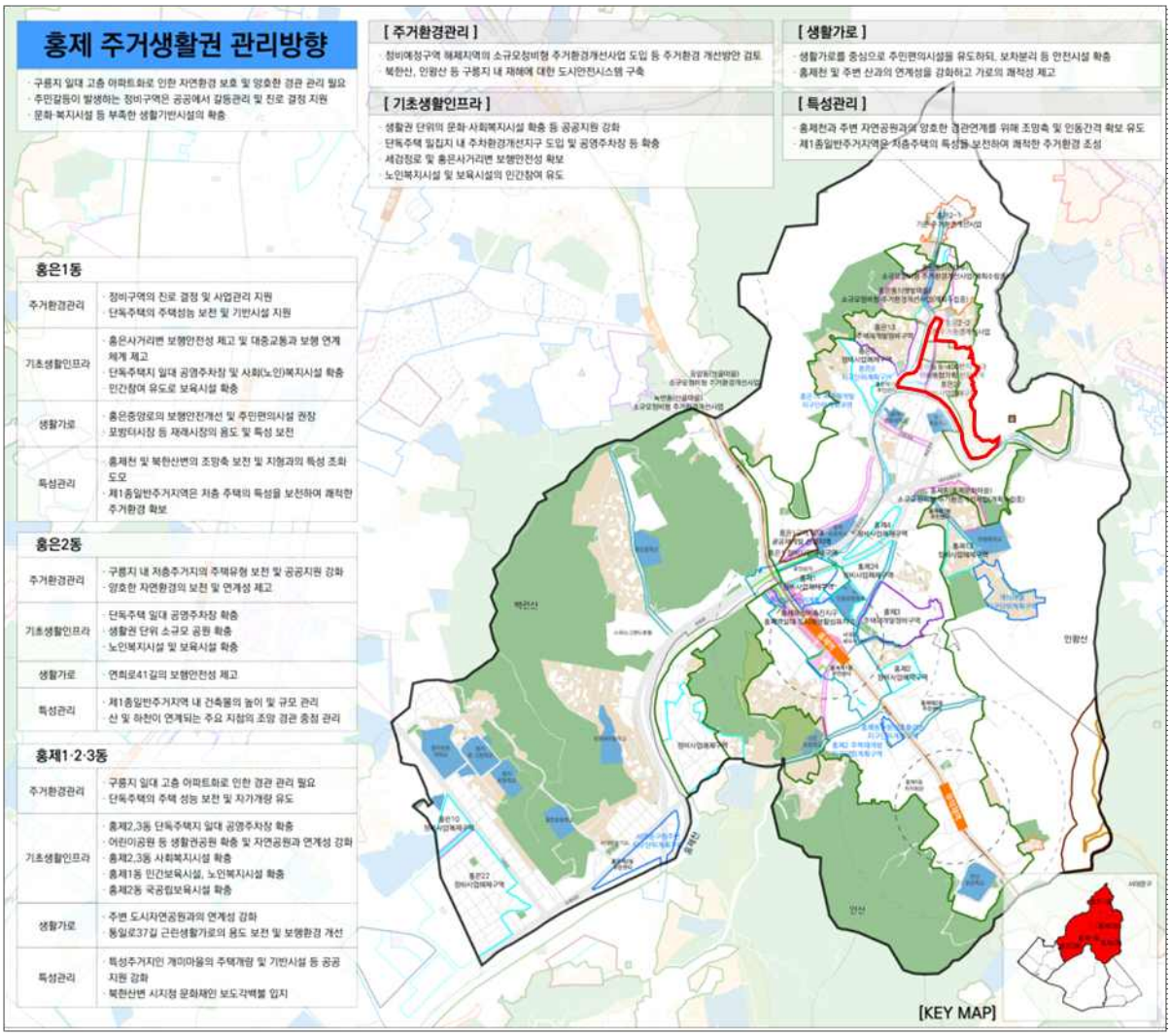


나. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 생활권 계획

가) 홍제 주거생활권 관리방향

구 분	내 용
주거환경 관리	· 정비예정구역 해제지역의 주거환경관리사업 도입 등 주거환경 개선방안 검토-북한산, 인왕산 등 구릉지 내 재해에 대한 도시안전시스템 구축
기초생활 인프라	· 생활권 단위의 문화·사회복지시설 확충 등 공공지원 강화-단독주택 밀집지 내 주거환경개선지구 도입 및 공영주차장 등 확충-세검정로및 홍은사거리변 보행안전성 확보-노인복지시설 및 보육시설의 민간참여 유도
생활가로	· 생활가로를 중심으로 주민편의 시설을 유도하되, 보차분리등 안전시설 확충-홍제천및 주변 산과의 연계성을 강화하고 가로의 쾌적성제고
특성관리	· 홍제천과 주변 자연공원과의 양호한 경관 연계를 위해 조망축및 인동간격 확보 유도 · 제1종일반주거지역은 저층주택의 특성을 보전하여 쾌적한 주거환경 조성



2) 신규 구역지정 절차

• 주택정비형 재개발사업에서 신규 정비구역 지정에 대한 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 정비지원계획(신속통합기획)제도를 도입하며, 기존의 사전타당성 조사에 준하는 내용과 약식 기초생활권 계획을 포함하여 검토하고, 검토내용을 반영하여 정비계획(안)을 수립한다. 정비지원계획(신속통합기획)과 정비계획(안) 수립을 병행하여 추진할 수 있다.

3) 주민동의율

• 사업 초기에 주민갈등을 최소화하고 사업의 실현가능성을 제고하기 위해 신규 주택정비형 재개발구역 지정을 위한 사전검토 요청시 주민동의율은 30% 이상이며, 주민의견에 따라 신속히 사업 추진방향 결정등이 가능하도록 정비계획(안) 수립 단계의 주민동의 기준은 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상으로한다.

4) 입안 재검토, 취소

• 정비계획(안) 수립 단계에서 주민 반대가 많아 구역지정 이후 현실적으로 사업 추진이 어렵다고 판단되는 구역은 다음 기준 및 절차 등에 따라 입안 재검토 또는 입안 취소할 수 있다.

• 입안 재검토 및 취소 요건은 사회적·정책적 변화에 능동적이고 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 변경 또는 보완하여 운영할 수 있다.

(입안 재검토) 토지등소유자의 20% 이상 반대 시
- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 25% 이상 반대 시

(입안 취소) 토지등소유자의 25%* 이상 반대 또는 토지면적의 1/2 이상* 반대 시
- 다만, 공공재개발사업(단독시행)의 경우 토지등소유자의 30%** 이상 반대 또는 토지면적의 1/2 이상 반대 시

* (조합 방식) 조합설립인가 동의요건(수 3/4 및 면적 1/2 이상) 고려, 실제 사업추진이 불가한 반대 동의요건
** (공공재개발_단독) 구역지정 이후 직권해제 요건 고려 (추진위 구성 전 반대 30% 이상 시 직권해제 가능)

[대상지 선정기준 등]

구 분			정비구역 지정기준	지정요건
대상지 선정 기준	주민동의		토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상	필수 충족
	구역면적		면적 10,000㎡ 이상	
	노후도		동수의 60% 이상	
정비 구역 우선 순위 평가 지표	주민동의		토지등소유자의 2/3~4/5	(필요시) 심의 시 참고자료 활용
			토지면적의 1/2~4/5	
	노후도		동수 2/3~4/5	
			연면적 2/3~4/5	
	도로연장률		6m이상 도로연장률 25%~75%	
	세대밀도		세대밀도 150~250	
참고 자료	거주자 및 세입자 현황	거주자 분포	거주 현황, 가구구성, 거주기간	(필요시) 심의 시 참고자료 활용
		거주형태	건축물 동수, 유형별, 규모별 거주현황	
		주민 생활수준	최소주거면적 미달가구 현황, 토지등소유자 분양희망, 세입자 임대주택 희망 현황	
		거주자 의향 조사 기준	토지등소유자의 동의 현황, 주민의견, 거주자 만족도, 거주자 재정착 대책	
			전체 거주자(2년이상 거주자) 중 응답자 조사비율 60% 이상 권장	
	지역 특성	장소적 특성	유·무형 문화재 및 보호수 등, 기타 특수사항	
		주변입지 특성	주변환경, 관리계획상 토지이용계획, 도시계획시설 및 정비기반시설, 교통상황, 교육시설 현황 등 기초생활권 내용 첨부	
		일반특성	토지, 건축물, 호수밀도, 도로연장, 신규건물, 기존수목	
	신축건물비율		10년 이하 건축물	
	자가평가자료		심의제출자료에 대한 자가의견서	

2. 주변지역현황

가. 입지여건

1) 광역적 입지

- 대상지가 속해있는 서대문구 홍은1동은 행정구역상 서대문구의 북쪽에 위치
- 서울의 서부지역에 있는 서대문구는 동쪽으로 종로구, 서쪽으로 은평구, 남쪽으로 마포구와 접함

2) 지역적 입지여건

- 대상지 인근에 북한산, 홍제천, 홍은1동주민센터, 홍은초등학교 등이 위치함

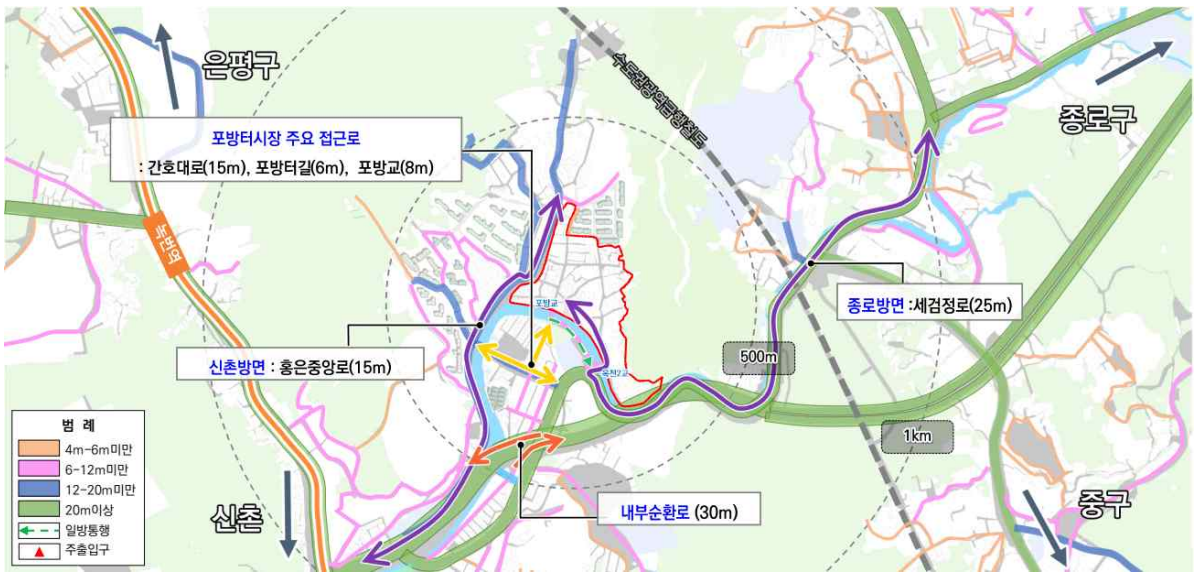
3) 토지이용현황

- 저층의 소규모 노후·불량 건축물이 다수 분포하여 주거환경의 정비가 필요한 지역임

4) 교통현황

- 대상지 남측에 내부순환도로가 지나 광역교통이 양호함
- 대상지는 세검정로(25m), 내부순환도로(30m), 홍은중앙로(15m)를 통해 접근이 가능함

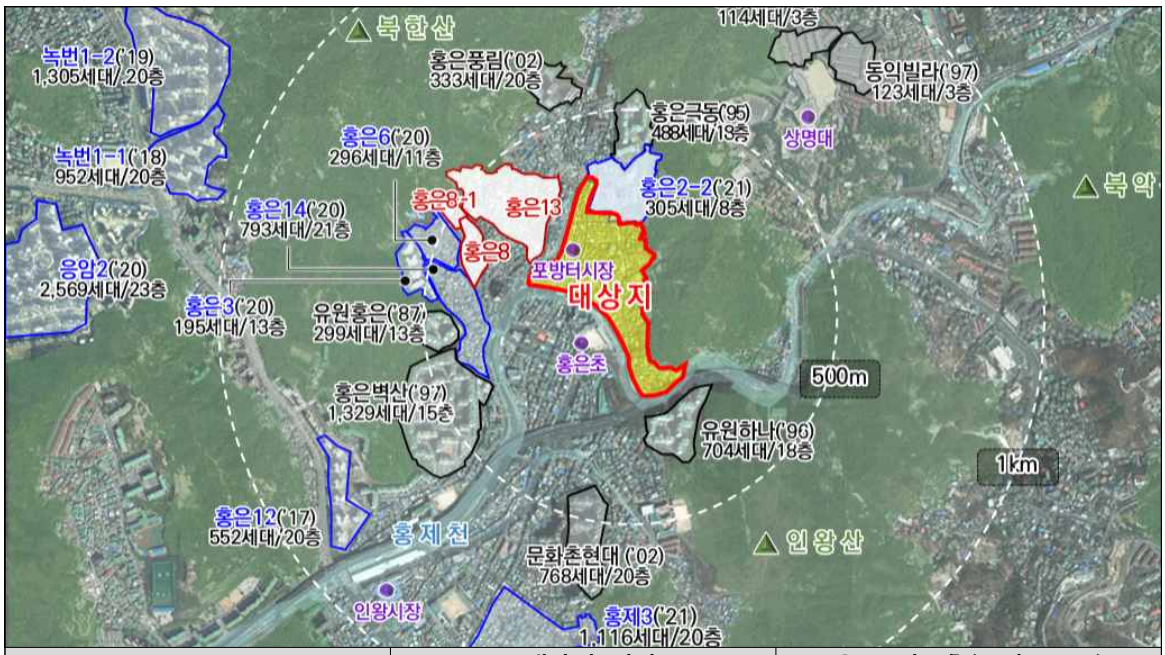
[광역위치도]



나. 주변지역현황

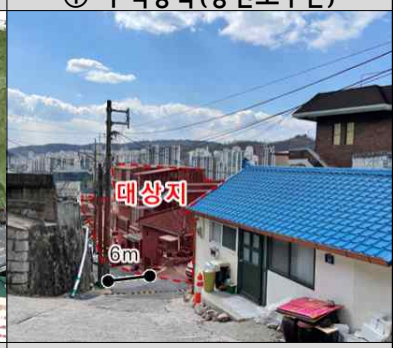
- 대상지 북측으로 홍은13구역이 연접하여 개발 추진중임.
- 대상지 주변 개발사업이 활발히 진행 중이며, 대상지 인근 2개소 정비사업 추진중에 있어 지역 변화가 클 것으로 예상됨.
- 대상지 서측에 전통시장인 포방터시장이 위치하고 있으며, 홍제천이 남측에 연접하고 있음.

[주변개발현황]















다. 인문환경

1) 인구현황

• 서대문구의 세대 당 인구는 약 2.12인 이며, 홍은1동의 세대 당 인구는 약 2.33인 임

구분	세대수	인구수	65세 이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)	세대당 인구
서대문구	143,647	315,659	54,268	17,908	2.12인
홍은1동	9,731	22,933	4,586	14,515	2.33인

※ 「서대문구 통계연보(2022)」 서대문구청

2) 주택종류별 현황

• 서대문구의 54.1%가 아파트에 거주하고 있으며, 단독주택 거주비율은 12.1%임

구분	합계	단독주택				아파트	연립	다세대	비거주용 건물내 주택
		소계	단독	다가구	영업겸용				
개수	102,024	12,356	2,652	7,976	1,728	55,231	5,440	28,094	903
비율(%)	100.0	12.1	2.6	7.8	1.7	54.1	5.3	27.5	0.9

※ 「서대문구 통계연보(2022)」 서대문구청
※ 주택수에 빈집포함

3) 산업별 사업체수 및 종사자수

• 서대문구의 산업별 사업체는 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점, 운수 및 창고업 순으로 많으며, 교육 서비스업에 가장 많이 종사하는 것으로 조사됨

구분	사업체수		종사자수	
	개소	비율(%)	명	비율(%)
합계	28,522	100.0	118,256	100.0
농업 임업 및 어업	1	0.0	2	0.0
광업	-	-	-	-
제조업	1,074	3.8	2,815	2.4
전기 가스 증기 및 공기조절 공급업	11	0.0	59	0.0
수도 하수 및 폐기물 처리 원료 재생업	16	0.1	598	0.5
건설업	1,670	5.9	6,176	5.2
도매 및 소매업	6,936	24.3	16,293	13.8
운수 및 창고업	3,414	12.0	5,616	4.7
숙박 및 음식점업	4,450	15.6	11,961	10.1
정보통신업	1,305	4.6	4,812	4.1
금융 및 보험업	287	1.0	3,878	3.3
부동산업	1,696	5.9	3,636	3.1
전문 과학 및 기술 서비스업	1,521	5.3	8,577	7.3
사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업	747	2.6	5,830	4.9
공공행정 국방 및 사회보장 행정	44	0.2	6,013	5.1
교육 서비스업	1,405	4.9	19,646	16.6
보건업 및 사회복지 서비스업	875	3.1	15,584	13.2
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	742	2.6	1,797	1.5
협회 및 단체 수리 및 기타 개인서비스업	2,328	8.2	4,963	4.2

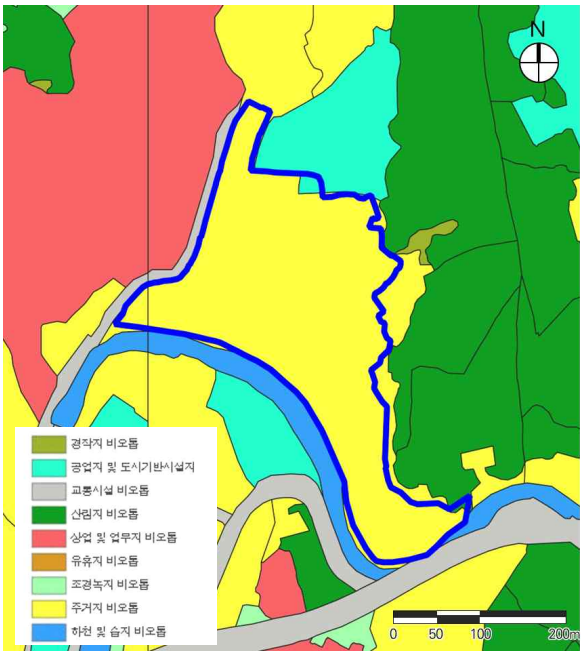
※ 서울특별시기본통계, 2021, 서울특별시

라. 자연환경

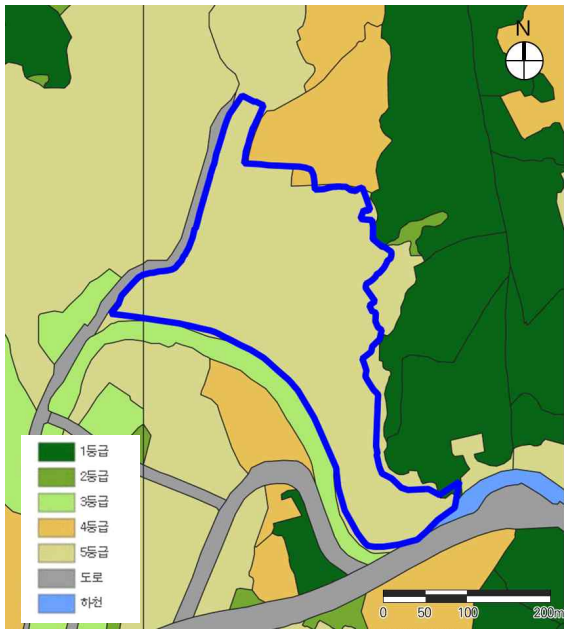
1) 비오톱

- 대상지의 비오톱 유형은 대부분 주거지역 비오톱이며, 교통시설 비오톱, 일부지역에 공업지 및 도시기반시설지와 산림지 비오톱이 분포하는 것으로 조사됨
- 대상지 비오톱 등급은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 4등급지와 1등급지 비오톱, 도로지역이 분포하는 것으로 조사됨

[비오톱 유형 현황]



[비오톱 등급 현황]



2) 침수예상지역

- 사업 대상지는 침수 예상지역에 해당하지 않음.

마. 토지이용현황

1) 용도지역

• 제1종일반주거지역이 45,805.7㎡로 전체 대상지의 52.1%를 차지함

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		87,976.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	45,805.7	52.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	23,946.8	27.2	
	제2종일반주거지역	18,223.8	20.7	

2) 지목별

• 대지가 77,721.9㎡ 전체 필지 중 88.3%를 차지함

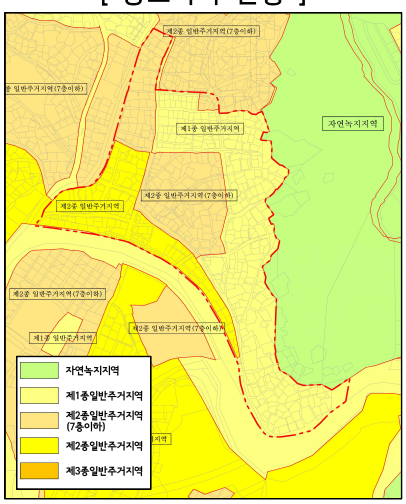
구분	합계	대지	도로	임야	하천	주차장
면적(㎡)	87,976.3	77,721.9	6,048.6	1,019.0	2,157.8	1,029.0
비율(%)	100.0	88.3	6.9	1.2	2.5	1.2
필지 수	879	752	77	4	42	4
비율(%)	100.0	85.6	8.8	0.5	4.8	0.5

3) 소유자별

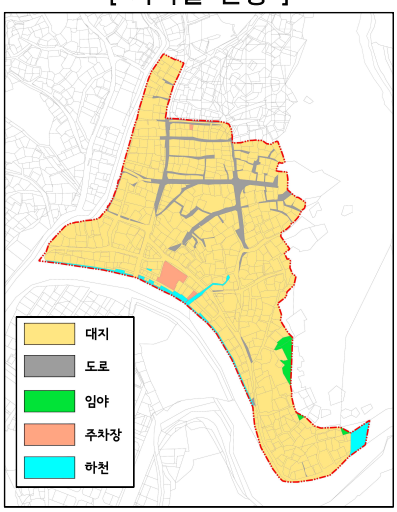
• 사유지가 57,778.0㎡로 전체 65.7%로 나타남

구분	합계	사유지	국공유지				비고
			소계	국유지	시유지	구유지	
면적(㎡)	87,976.3	57,778.0	30,198.3	14,000.4	11,076.4	5,121.5	
비율(%)	100.0	65.7	34.3	15.9	12.6	5.8	
필지 수	30,714.30	516	30,198.30	14,000.4	11,076.4	5,121.5	
비율(%)	100.0	1.7	98.3	45.6	36.1	16.6	

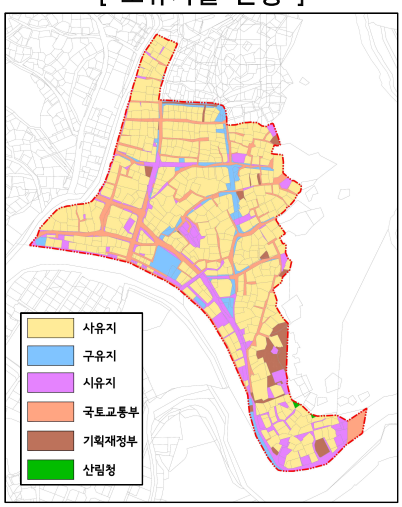
[용도지역 현황]



[지목별 현황]



[소유자별 현황]

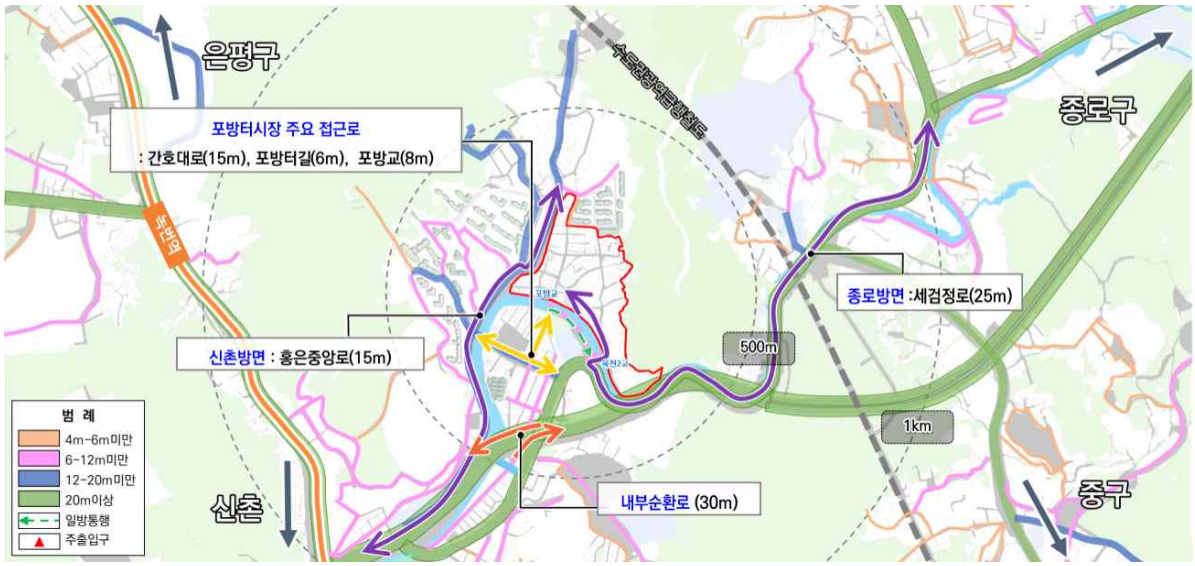


바. 광역현황

1) 개발현황 및 광역 도로망 체계

- 대상지 남측에 내부순환도로가 지나 광역교통이 양호하며, 대상지는 세검정로(25m), 내부순환도로(30m), 홍은중앙로(15m)를 통해 접근이 가능함
- 대상지 주변으로 개발사업이 활발히 진행중이며, 인근 2개소 정비사업(홍은8구역, 홍은13구역)이 추진중임

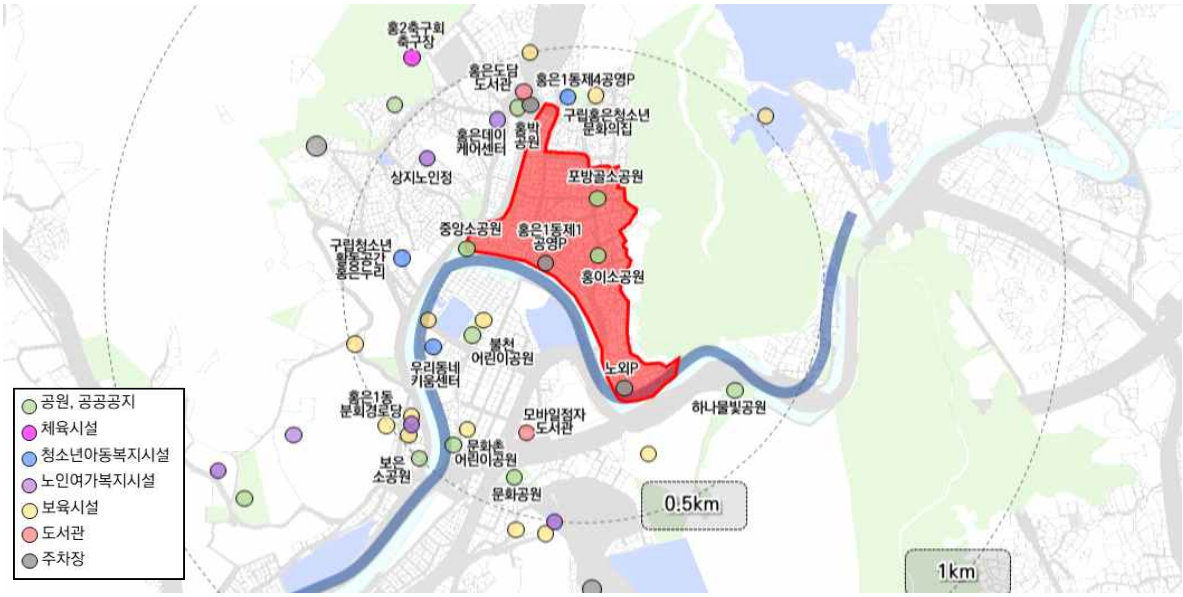
[광역현황도]



2) 생활서비스 시설

- 대상지 내 공공공지 3개소, 쉼터 1개소와 주차장 2개소가 위치함
- 대상지 반경 0.5km 내 보육시설 11개소, 도서관 2개소, 공영주차장 1개소, 청소년아동복지시설 3개소가 위치하고 있음.

[주변생활서비스시설]



3. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경 정비법

관련법규		주요내용
목적	법 제1조	•도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 · 불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함.
정의	법 제2조	•정비구역: 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정 · 고시된 구역 •정비사업: 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업 •재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업 •정비기반시설: 도로 · 상하수도 · 공원 · 공용주차장 · 공동구, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설 •공동이용시설: 주민이 공동으로 사용하는 놀이터 · 마을회관 · 공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설
	서울시 조례 제3조	•주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
기본 계획의 수립	법 제4조	•도시·주거환경정비기본계획의 수립: 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시 · 주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립 •특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장(이하 "기본계획의 수립권자"라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야 함.
정비 구역의 지정	법 제8조	•특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정 (변경지정을 포함한다)할 수 있음.
	시행령 제7조	•특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획을 입안할 수 있음.
	시행령 별표1	•재개발사업을 위한 정비계획은 노후불량건축물의 수가 전체건축물 수의 3분의 2 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안함. 나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의2(시·도 조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
	서울시 조례 제6조	•영 제6조 제2항 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역
입안시 조사·	시행령 제7조	•특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여

관련법규		주요내용
확인 내용		별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인해야 함. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
	서울시 조례 제7조	1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등 소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다.) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다.) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비 계획의 내용	법 제8조	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 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 한정함. 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 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다.) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

관련법규		주요내용
		② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있음. 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 세부계획을 입안할 수 있음. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시함.
	시행령 제8조	•법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
	서울시 조례 제8조	•영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변 지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다.] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정함) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다.) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정함) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 •그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같음. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 함. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 함. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 함. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 함. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획함.

나. 정비구역 지정기준

• 주택재개발사업을 위한 정비구역지정기준은 도시정비법과 서울시 조례를 따르며, 1단계의 필수항목을 모두 충족하고 선택항목의 1개 이상의 기준을 충족시키는 지역을 대상으로 지정이 가능함

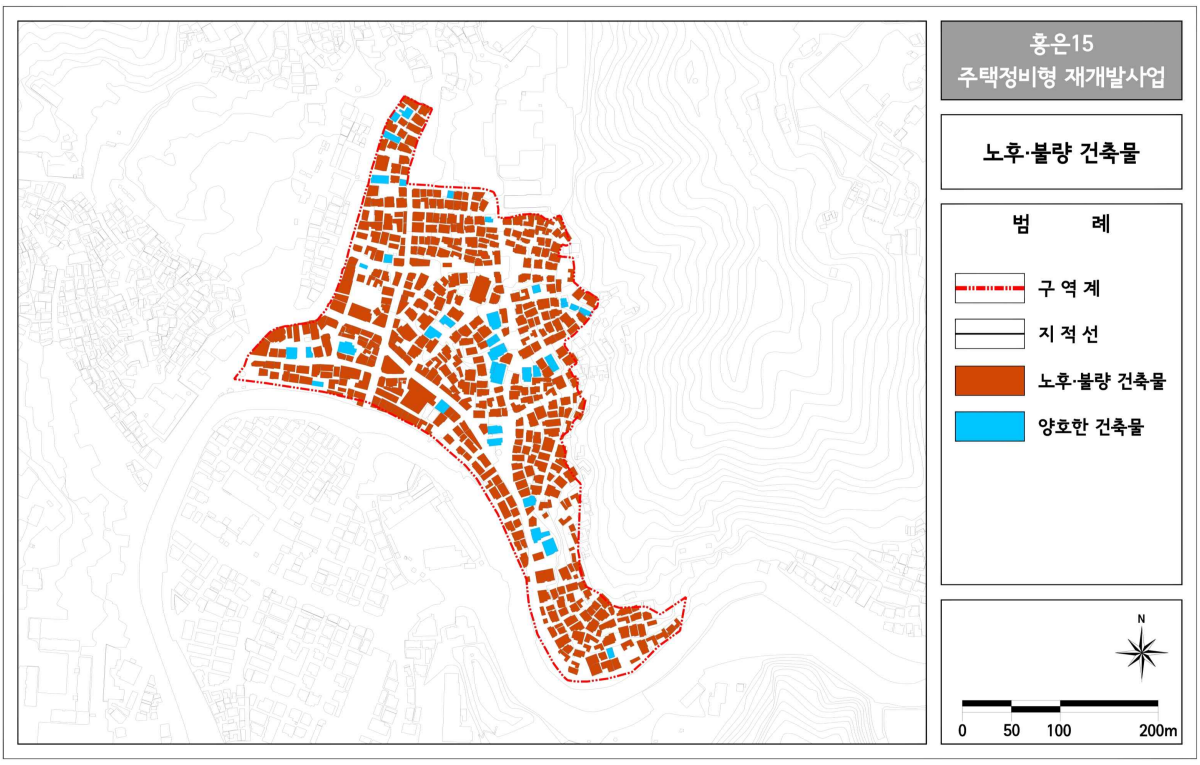
4. 정비사업구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="3">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">1종일반주거지역: 45,805.7㎡
2종일반주거지역(7층): 23,946.8㎡
2종일반주거지역: 18,223.8㎡</td><td colspan="2" rowspan="2">-</td><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td>도로
주차장
공공공지
하천</td><td>7개노선
1개소
2개소
1개소</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
현황</td><td colspan="2">구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="6">국·공유지</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>국토부</td><td>기재부</td><td>산림청</td><td>서울시</td><td>서대문구</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">면적(㎡)</td><td>87,976.3</td><td>57,778.0</td><td>30,198.3</td><td>10,676.6</td><td>3,241.5</td><td>82.3</td><td>11,076.4</td><td>5,121.5</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">필지수</td><td>879</td><td>516</td><td>363</td><td>36</td><td>19</td><td>1</td><td>197</td><td>110</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="3">허가유무</td><td colspan="7">용도별허가유무</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td rowspan="2">확인
불가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td><td rowspan="2">확인
불가</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>545</td><td>447</td><td>55</td><td>43</td><td>443</td><td>391</td><td>52</td><td>59</td><td>56</td><td>3</td><td>43</td><td></td></tr>
<tr><td>호수</td><td>556</td><td>501</td><td>55</td><td>-</td><td>487</td><td>435</td><td>52</td><td>69</td><td>66</td><td>3</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="4">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="6">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>확인
불가</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td><td>집합
건물
소유자</td><td>토지·
집합
건물
소유자</td></tr>
<tr><td>1,360</td><td>300</td><td>1,060</td><td>-</td><td>2,452</td><td>612</td><td>1,840</td><td>702</td><td>354</td><td>71</td><td>34</td><td>-</td><td>10</td><td>233</td></tr>
</table>

가. 건축물의 노후 · 불량현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수 /총동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	93.9% (512/545)	512	512	-	-
	철근·철골 또는 강구조	8.6% (47/545)	47	47	-	-
	연와조, 조적조	-	-	-	-	-
	기타(기타구조)	85.3% (465/545)	465	465	-	-
존치기간별	합계	93.8% (512/545)	512	512	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	9.4% (51/545)	51	51	-	-
	30~39년	57.8% (315/545)	315	315	-	-
	40년이상	9.9% (54/545)	54	54	-	-
	기타(확인불가)	16.9% (92/545)	92	92	-	-
허가별	합계	93.9% (512/545)	512	512	-	-
	유허가	75.9% (414/545)	414	414	-	-
	무허가	10.1% (55/545)	55	55	-	-
	기타(확인불가)	7.9% (43/545)	43	43	-	-

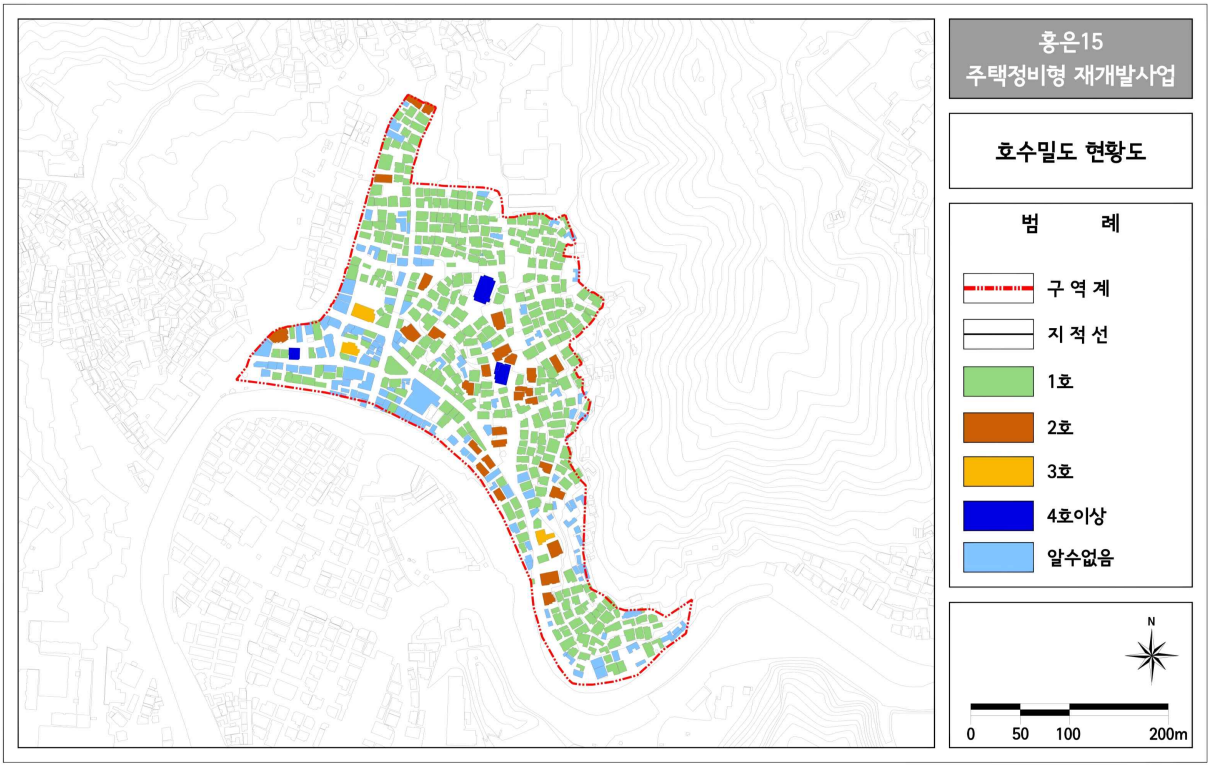
[노후 · 불량 건축물 현황도]



나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
63.2	87,976.3	556	395	92	69	

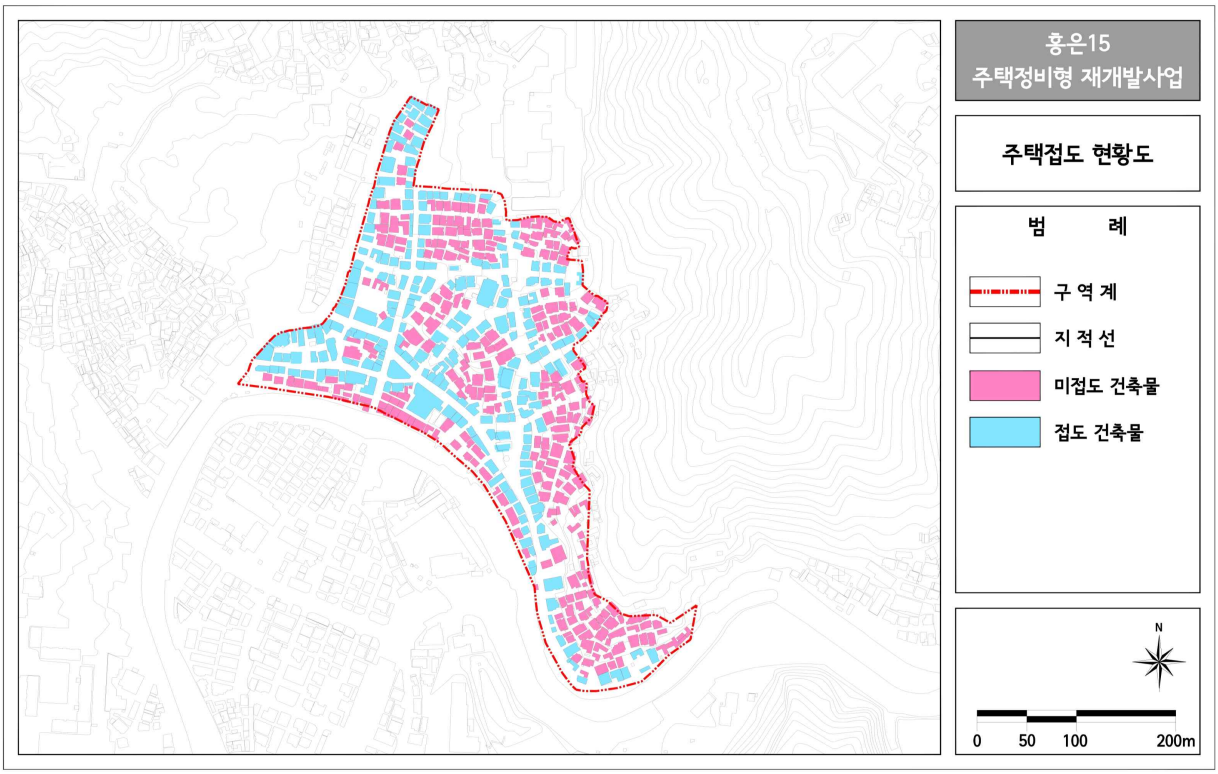
[호수밀도 현황도]



다. 접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
46.4	545	253	

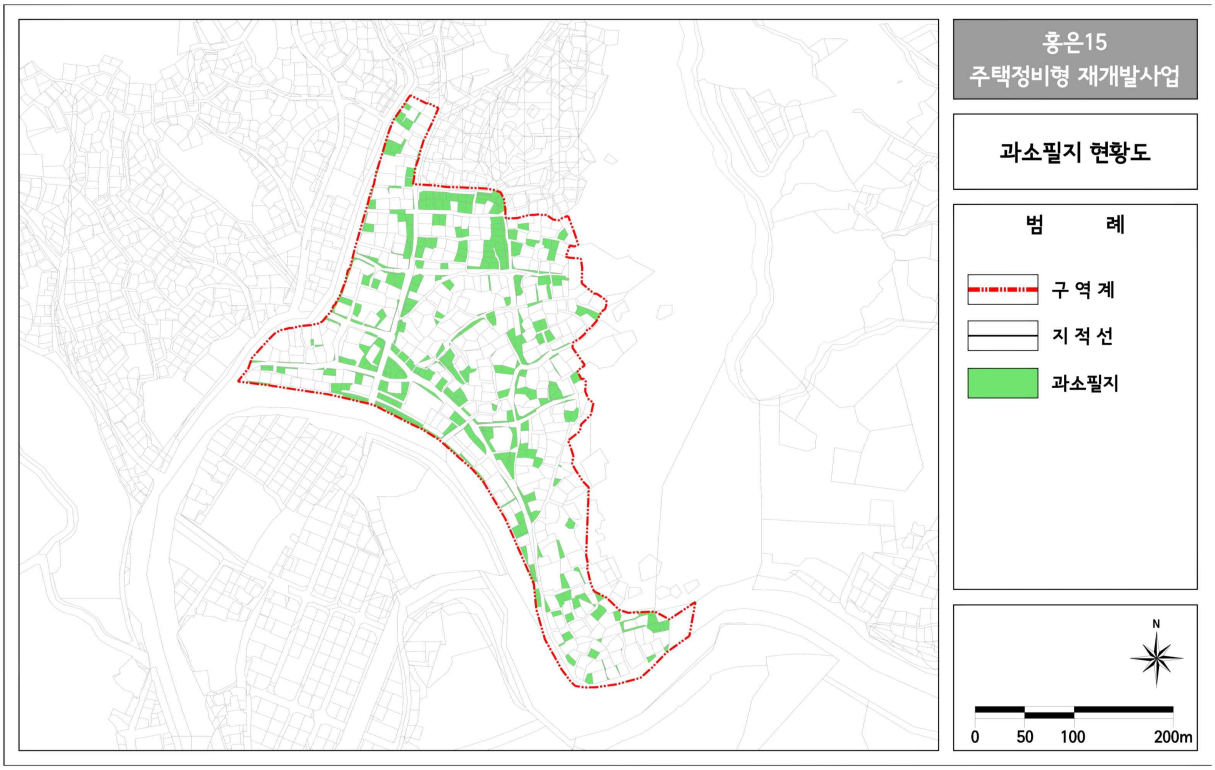
[주택접도 현황도]



라. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		부적격토지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지 효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형 토지		
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	879	87,976.3	637	42,604.9	513	18,384.9	124	24,220.0	72.4

[과소필지 현황도]



5. 정비구역 지정요건 검토

가. 정비구역 지정 법적요건 검토

구 분		정비구역 지정기준	충족여부		지정요건
필수항목	구역면적	면적 10,000㎡ 이상	87,976.3㎡	O	필수항목 + 선택항목 1개이상
	노후도	동수의 2/3 이상	93.9%	O	
		연면적의 2/3 이상	86.5%	O	
선택항목	호수밀도	60호/ha 이상	63.2호/ha	O	
	과소필지	과소필지율 40% 이상	58.3%	O	
	접도율	40% 이하(조건부 50% 이하)	46.4%	X	

나. 정비구역우선순위평가지표 (참고자료)

1) 토지 등 소유자 동의 현황

• 전체 토지등소유자 702명 중 534명(76.1%)이 정비사업추진(입안)에 찬성하였음

구분	합계	찬성	반대	미응답
토지등소유자(명)	702	534	36	132
비율(%)	100.0	76.1	5.1	18.8

2) 구역면적

• 구역면적은 87,976.3㎡으로 기준면적 1만㎡ 이상으로 적합함.

면적(㎡)			필지수(필지)		
구역 총면적	구역내 대지면적	구역내 도로면적	총 필지수	대지필지수	도로필지수
87,976.3	77,721.9	6,048.6	879	752	77

3) 노후도

• 정비구역 내 건축물의 노후상태는 동수로 산정할 경우 93.8%, 연면적으로 산정할 경우 86.5%로 두 방식 모두 노후도 기준에 적합함.

구분	동수(동)			연면적(㎡)		
	건축물 총동수	노후	비노후	총 연면적	노후	비노후
내용	545	512	33	85,335.92	73,799.74	11,536.18
비율	93.9			86.5		
기준	동수의 2/3 이상			연면적 60%이상		

4) 도로연장률

• 도로의 총 연장길이 대 폭 6m 이상 도로길이는 26.4%임.

구분	도로 길이(m)		
	총 연장길이	폭 6m이상	폭 6m미만
내용	4,156.5	1,098.2	3,058.3
비율	26.4%		

5) 세대밀도

• 1ha당 세대밀도는 106.6세대/ha 임.

구분	구역 총 면적(ha)	총 세대수	1ha당 세대밀도
내용	8.79	905	100.9

6) 호수밀도

• 1ha당 호수밀도는 63.2으로 법적항목의 선택요건 중 '60호/ha 이상' 항목 기준에 충족함.

구분	구역 총 면적(ha)	총 호수	1ha당 호수밀도
내용	8.79	556	63.2

7) 과소필지 비율

• 과소필지 비율은 58.3%로 법적항목의 선택요건 중 '과소필지율 40% 이상' 항목 기준에 충족함.

구분	전체필지수	과소필지수	일반필지수
내용	879	513	366
비율	58.3%		

8) 접도율

• 접도건물은 46.5%로 법적항목의 선택요건 중 '접도건물 40%이하' 항목 기준에 미충족함.

구분	건축물 총 동수	미접도 건물수	접도건물수
내용	545	292	253
비율	46.4%		

6. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

• 주변에 정비사업이 다수 추진중으로 주거환경 개선이 예상됨
• 지역주민 개발욕구 증대 및 신속통합기획 대상 선정으로 사업추진에 대한 기대 증가

나. 개발전망 분석

• 대상지 인근 2개소 정비사업(홍은8구역, 홍은13구역)이 추진중에 있고, 홍은1동 주변 개발사업이 활발하게 진행중인 지역임

7. 주민의견조사

1) 조사목적

- 주택재개발 사업을 추진하는데 있어 사업지구 내 주민의 계층, 주거 및 영업장의 여건, 주변 환경, 사업에 관한 주민의 의견 등을 조사 · 수렴하여 주택재개발사업 수립에 활용.
- 주택재개발 사업 내의 응답자에 관한 일반적인 사항, 주택재개발에 관한 사항, 기타 의견 등을 조사·수렴하여 주택재개발 수립에 반영.

2) 조사내용

가) 조사대상 및 조사지역

- 대상지 내 토지등소유자 759인, 세입자 1,040인

나) 설문 내용

토지등 소유자 및 세입자에 관한 사항	**일반적 사항**	· 세대주의 주택 소유형태와 규모에 관한 사항
		· 세대주의 성별 및 연령에 관한 사랑
		· 세대주의 가족수에 관한 사항
		· 세대주의 직업에 관한 사항
		· 세대주의 출퇴근 수단에 관한 사항
		· 세대주의 평균소득에 관한 사항
		· 세대주의 거주기간에 관한 사항
		· 세대주의 재개발 희망여부에 관한 사항
		· 세대주의 재개발 찬성 이유
		· 세대주의 재개발 반대 이유
		· 추진위원회 생략 의견에 관한 사항
	주택재개발에 관한 사항	· 재입주 희망여부에 관한 사항
		· 재입주 시 원하는 평형대에 관한 사항
		· 재입주 시 자기부담금에 관한 사항
		· 재입주 시 거주희망 층수에 관한 사항
		· 재입주시 부분임대 아파트 희망여부에 관한 사항
		· 아파트배치와 관련된 중요요소에 관한 사항
		· 아파트 설계시 중요요소에 관한 사항
		· 복리시설중 필요한 시설에 관한 사항
		· 공공,기반시설 중 부족시설에 관한 사항
		· 재개발소형주택 도입을 통한 용적률 추가확보에 대한 찬반여부
		· 상가를 소유가고 있지 않지만, 향후 상가분양 계획에 관한 사항
		· 상가 분양받을시 희망평수에 관한 사항
		· 세입자일 경우 재개발 후 임대주택 입주 희망여부에 관한 사항

상가소유자 및 세입자에 관한 사항	일반적 사항	· 성별 및 연령에 관한 사항
		· 상가의 규모 및 소유형태에 관한 사항
		· 상가의 업종에 관한 사항
		· 상가의 영업기간에 관한 사항
		· 재개발 희망여부에 관한 사항
		· 재개발 완료 후 재입주 희망여부에 관한 사항
		· 재개발 완료시 희망 상가 용도에 관한 사항
		· 재개발 완료시 상가와 주택중 희망소유에 관한 사항
		· 상가 재입주 시 같은 업종 영업 여부에 관한 사항
		· 상가 재입주 시 원하는 규모에 관한 사항
		· 주택 입주시 희망하는 평형대에 관한 사항

다) 조사방법



라) 회수 현황

- 전체 1,799부 배포 중 639부가 회수되었으며, 중복 및 대상지외 31인을 제외한 총 608부(33.8%)가 유효 부수로 선정되었음.
- 토지등소유자 총 759부 중 439부 회수로 회수율 65.0%로 나타나며, 세입자(상가,주택)는 총 1,040부중 115부로 11.1%를 보임.

구분		배포	회수	부문별 회수율(%)	비고
토지등소유자		759	493	65.0	
세입자	상가	240	25	10.4	
	주택	800	90	11.3	
중복 및 대상지 외		-	31	-	
계		1,799	639	35.5	중복 및 대상지외 포함
		1,799	608	38.8	중복 및 대상지외 제외

나. 조사결과

1) 주택용

가) 응답자에 관한 일반적인 사항

▌거주 소유형태 및 규모

구 분	응답수	비율(%)
자가	484	85.7
전세	24	4.3
월세	15	2.7
기타	18	3.2
무응답	23	4.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 자가 소유중인 응답이 484개로 가장 높게 나타남.

▌성별 및 연령

구 분	응답수	비율(%)
남자	278	49.3
여자	263	46.6
무응답	23	4.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 남자수의 응답이 278개로 가장 높게 나타남.

▌세대주의 직업

구 분	응답수	비율(%)
회사원	126	22.3
자영업	96	17.0
전문직	45	8.0
생산직 근로자	17	3.0
기타	230	40.8
무응답	50	8.9
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 세대주의 직업에 관한 기타 응답이 230개로 가장 높게 나타남.

▌출퇴근 수단

구 분	응답수	비율(%)
자동차(영업용 포함)	169	30.0
지하철/버스(통근버스)	164	29.0
도보/자전거	55	9.8
기타	100	17.7
무응답	76	13.5
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 자동차(영업용 포함)이 169개로 가장 높게 나타남.

▌월 평균 소득

구 분	응답수	비율(%)
100만원 미만	98	17.4
100~200만원	87	15.4
200~300만원	79	14.0
300~400만원	80	14.2
400만원 초과	143	25.3
무응답	77	13.7
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 400만원 초과 응답이 143개로 가장 높게 나타남.

▌ 해당주택 거주기간

구 분	응답수	비율(%)
1년 미만	31	5.5
1년이상~5년미만	98	17.4
5년이상~10년미만	99	17.6
10년이상~20년미만	107	19.0
20년 이상	194	34.4
무응답	35	6.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 20년 이상 응답이 194개로 가장 높게 나타남.

▌재개발 희망여부

구 분	응답수	비율(%)
예	467	92.7
아니오	22	4.3
무응답	13	3.0
총 계	502	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발 희망하는 응답이 523개로 가장 높게 나타남.

▌재개발 찬성 이유 (복수)

구 분	응답수	비율(%)
보다 좋은 주택(또는 상가)에서 거주(또는 운영)할 수 있으므로	368	59.9
공공재개발에 따른 부동산 가치의 상승	111	18.1
도로,주차장,공원 등 기반시설의 확충이필요하므로	49	8.0
공공임대아파트에 입주할 수 있어서	18	2.9
이주대책비(상가의 경우 영업보상비) 등을 받을 수 있어서	6	1.0
기타	5	0.8
무응답	57	9.3
총 계	614	100.0

■ 총 응답 수 614개 중 보다 좋은 주택(또는 상가)에서 거주(또는 운영)할 수 있다는 응답이 368개로 가장 높게 나타남.

▌재개발 반대 이유 (복수)

구 분	응답수	비율(%)
재개발 신축 주택 또는 상가 입주시 추가 비용(분담금)을 부담해야 해서	43	7.3
임대수입, 영업수입 등이 없어져 생계 곤란이 우려되어서	18	3.1
소유한 건물 / 토지에 대한 보상금이 적을 것 같아서	32	5.4
공공재개발 사업기간 동안에 이주/거주할 곳이 마땅치 않아서	15	2.5
현재 살고 있는 동네의 주거환경에 만족하고 있어서	11	1.9
기타	28	4.7
무응답	443	75.1
총 계	590	100.0

■ 총 응답 수 590개 중 무응답이 443개로 가장 높게 나타남.

▌추진위원회 생략 의견

구 분	응답수	비율(%)
기간단축을 위해 추진위원회 생략을 희망함	429	76.1
주민의견 합치과정을 위해 생략하지 않는 것을 희망함	61	10.8
기타	18	3.2
무응답	56	9.9
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 추진위원회 생략을 희망하는 응답이 429개로 가장 높게 나타남.

나) 주택재개발에 관한 사항 (소유주, 세입자 공통)

▌재개발 후 재 입주 여부

구 분	응답수	비율(%)
그렇다	479	85.0
아니다	25	4.4
기타	25	4.4
무응답	35	6.2
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발 후 재 입주를 하겠다는 응답이 479개로 가장 높게 나타남.

▌주거대책계획

구 분	응답수	비율(%)
서울시 관내 주택 구입	79	14.0
타지역 주택 구입	17	3.0
서울시 관내 주택 임차	302	53.6
타지역 주택 임차	58	10.3
기타	42	7.4
무응답	66	11.7
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재서울시 관내 주택 임차 응답이 479개로 가장 높게 나타남.

▌재 입주시 거주희망 평형대

구 분	응답수	비율(%)
13평형대	7	1.2
18평형대	10	1.8
20평형대	27	4.8
25평형대	97	17.2
30평형대	194	34.4
35평형대	118	20.9
40평형대	40	7.1
45평형대	22	3.9
50평형대 이상	15	2.7
무응답	34	6.0
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 30평형대을 희망하는 응답이 194개로 가장 높게 나타남.

▌재 입주시 추가 자기부담금 부담한도

구 분	응답수	비율(%)
5천만 원 미만	149	26.4
5천만 원 이상~ 1억 원 미만	152	27.0
1억 원 이상 ~ 1.5억 원 미만	75	13.3
1.5억 원 이상 ~2억 원 미만	42	7.4
2억 원 이상	41	7.3
기타	48	8.5
무응답	57	10.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 자기부담금의 부담한도가 5천만 원 이상~1억 원 미만이라는 응답이 149개로 가장 높게 나타남.

▌재 입주시 거주희망 층수

구 분	응답수	비율(%)
1 ~ 5층	28	5.0
6 ~ 10층	119	21.0
11 ~ 15층	169	30.0
16 ~ 20층	97	17.2
21 ~ 25층	97	17.2
무응답	54	9.6
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 11~15층을 희망한다는 응답이 169개로 가장 높게 나타남.

▌재 입주시 부분임대 아파트 희망여부

구 분	응답수	비율(%)
부분임대 아파트 희망	129	22.9
부분임대 아파트 희망하지 않음	337	59.7
무응답	98	17.4
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 부분임대 아파트를 희망하지 않는다는 응답이 337개로 가장 높게 나타남.

▌아파트 배치와 관련하여 가장 중요하고 생각하는 점 (복수선택 가능)

구 분	응답수	비율(%)
남향	338	36.0
조망권	270	28.8
조경등을 고려한 바람길 확보	100	10.6
프라이버시 침해 차단	174	18.5
기타	2	0.2
무응답	55	5.9
총 계	939	100.0

■ 총 응답 수 939개 중 아파트 배치 시 남향 배치가 중요하다는 응답이 338개로 가장 높게 나타남.

▌아파트 설계와 관련하여 가장 중요하다고 생각하는 점 (복수선택 가능)

구 분	응답수	비율(%)
쾌적한 단위세대 평면	432	36.7
수려한 아파트 외관	64	5.4
넓은 주차공간	177	15.0
단지 내/외부공간 및 조경	114	9.7
편리한 부대/복리시설	159	13.5
고급 실내마감재	104	8.8
여유로운 동 출입구 및 E/V 홀	72	6.1
기타	56	4.8
총 계	1,178	100.0

■ 총 응답 수 1,179개 중 아파트 설계 시 쾌적한 단위세대 평면설계가 중요하다는 응답이 432개로 가장 높게 나타남.

▌아파트 단지내 필요한 복리시설 (복수선택 가능)

구 분	응답수	비율(%)
피트니스 센터	383	38.7
실내골프연습장	87	8.8
실내탁구장	42	4.2
멀티미디어실	23	2.3
북카페/독서실	145	14.7
영상회의실	10	1.0
실버/키드존	142	14.4
옥외 배드민턴장	47	4.8
기타	30	3.0
무응답	80	8.1
총 계	989	100.0

■ 총 응답 수 989개 중 아파트 단지 내 복리시설 중 피트니스센터가 중요하다는 응답이 383개로 가장 높게 나타남.

▌공공 · 기반시설 중 부족시설 (1순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	280	40.7
보행 환경 개선	30	4.4
주차 여건 개선	170	24.7
생활녹지/휴게공간 확보	51	7.4
공영주차장	20	2.9
국·공립 어린이집	8	1.2
노인복지시설	37	5.4
광장 및 공공공지 확보	3	0.4
기타	16	2.3
무응답	73	10.6
총 계	688	100.0

■ 총 응답 수 688개 중 도로여건개선의 응답이 280개로 가장 높게 나타남.

▌공공·기반시설 중 부족시설 (2순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	65	20.0
보행 환경 개선	49	15.1
주차 여건 개선	110	33.7
생활녹지/휴게공간 확보	53	16.3
공영주차장	11	3.4
국·공립 어린이집	10	3.1
노인복지시설	20	6.2
광장 및 공공공지 확보	7	2.2
기타	-	-
무응답	-	-
총 계	325	100.0

■ 총 응답 수 325개 중 주차여건개선의 응답이 110개로 가장 높게 나타남.

▌공공·기반시설 중 부족시설 이유

구 분	응답수	비율(%)
주변에 없음	75	12.7
부족한 시설	235	39.9
접근성의 어려움	70	11.9
기타	6	1.0
무응답	203	34.5
총 계	589	100.0

■ 총 응답 수 589개 중 시설이 부족하다고 응답이 235개로 가장 높게 나타남.

▌개선 희망 정비기반시설 (1순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	295	46.4
보행 환경 개선	36	5.7
주차 여건 개선	145	22.8
생활녹지/휴게공간 확보	68	10.7
광장 및 공공공지 확보	5	0.8
기타	8	1.3
무응답	78	12.3
총 계	635	100.0

■ 총 응답 수 635개 중 도로 여건 개선 응답이 295개로 가장 높게 나타남.

▌개선 희망 정비기반시설 (2순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	65	17.7
보행 환경 개선	63	17.3
주차 여건 개선	139	38.1
생활녹지/휴게공간 확보	82	22.5
광장 및 공공공지 확보	16	4.4
기타	-	-
무응답	-	-
총 계	365	100.0

■ 총 응답 수 365개 중 주차 여건 개선 응답이 139개로 가장 높게 나타남.

▌재개발소형주택(임대주택) 도입을 통한 용적률 추가확보여부

구 분	응답수	비율(%)
용적률 완화 찬성	304	53.9
용적률 완화 반대	168	29.8
무응답	92	16.3
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발소형주택(임대주택)도입을 통한 용적률 완화에 찬성한다는 응답이 304개로 가장 높게 나타남 .

▌향후 상가분양 계획여부

구 분	응답수	비율(%)
그렇다	85	15.1
아니다	218	38.6
아직 생각하고 있지 않다	136	24.1
무응답	125	22.2
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 향후 상가분양에 대해 희망하지 않는다는 응답이 218개로 가장 높게 나타남.

▌세입자일 경우, 재개발 후 임대주택 입주 희망여부

구 분	응답수	비율(%)
입주 희망함	65	11.5
입주 희망하지 않음	78	13.8
무응답	421	74.7
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발 후 임대주택에 입주 희망여부에 무응답이 421개로 가장 높게 나타남.

2) 상가용

▌성별 및 연령

구 분	응답수	비율(%)
남자	32	42.7
여자	38	50.7
무응답	5	6.6
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 여자수의 응답이 38개로 가장 높게 나타남.

▌운영 소유형태 및 규모

구 분	응답수	비율(%)
소유자	38	50.6
세입자	14	18.7
무응답	23	30.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 소유자의 응답이 38개로 가장 높게 나타남.

▌상가 업종

구 분	응답수	비율(%)
근생	27	36.0
업무시설	3	4.0
판매시설	14	18.7
기타	12	16.0
무응답	19	25.3
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 근생의 응답이 27개로 가장 높게 나타남.

▌영업기간

구 분	응답수	비율(%)
1년 미만	3	4.0
1년이상~5년미만	9	12.0
5년이상~10년미만	6	8.0
10년이상~20년미만	13	17.3
20년 이상	19	25.3
무응답	25	33.4
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 25개로 가장 높게 나타남.

▌재개발 희망 여부

구 분	응답수	비율(%)
예	44	58.6
아니오	23	30.7
무응답	8	10.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 재개발을 희망하는 응답이 44개로 가장 높게 나타남.

▌주거대책 계획

구 분	응답수	비율(%)
서울시 관내 상가 구입	8	10.7
타지역 상가 구입	1	1.3
서울시 관내 상가 임차	9	12.0
타지역 상가 임차	2	2.7
기타	21	28.0
무응답	34	45.3
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 34개로 가장 높게 나타남.

▌재개발 후 희망 상가 용도

구 분	응답수	비율(%)
근생	16	21.4
업무시설	4	5.3
판매시설	13	17.3
기타	6	8.0
무응답	36	48.0
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 36개로 가장 높게 나타남.

▌재개발 후 상가, 주택 희망 종류

구 분	응답수	비율(%)
상가	15	20.0
주택	19	25.3
상가, 주택 모두	14	18.7
기타	4	5.3
무응답	23	30.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 23개로 가장 높게 나타남.

▌입주 희망시 같은 업종 영업 여부

구 분	응답수	비율(%)
그렇다	22	29.3
아니다	15	20.0
무응답	38	50.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 38개로 가장 높게 나타남.

▌주택 입주시 희망 평형

구 분	응답수	비율(%)
13평형대	2	2.7
18평형대	1	1.3
20평형대	5	6.7
25평형대	6	8.0
30평형대	9	12.0
35평형대	10	13.3
40평형대	6	8.0
45평형대	0	0.0
50평형대	2	2.7
무응답	34	45.3
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 34개로 가장 높게 나타남.

8. 종합현황분석



조사항목	현 황	계획 방향
상위 및 관련계획	· 2040 서울도시기본계획 상 서북권 계획과제로서 주거지 정비사업의 합리적 추진 도모 · 2030 서울 도시·주거환경정비 기본계획상 홍제생활권 관리를 위해 홍제천 및 주변 산과의 연계성을 강화하고 가로의 쾌적성 유도 · 2030 서울 도시·주거환경정비 기본계획상 생활가로를 중심으로 주민편의 시설을 유도하되, 보차분리등 안전시설 확충	· 재개발사업을 통한 밀집된 노후 주거지를 개선하여 주거안정화에 기여 · 부족한 기반시설 중 주차장을 대상구역내 계획하여 주차갈등지역 및 주차문제 해소 · 인근 지역의 도로구조를 개선하여 보차분리를 실시하고 단지내 보행동선을 계획하여 안전하고 쾌적한 마을길 조성
지역자원 현황	· 대상지 북동측에 북한산, 남서측에 홍제천이 위치하고있어 배산임수의 형태를 지님 · 대상지 내 포방터시장이 있으나, 노후화 및 상권 쇠퇴 진행중	· 지역자원을 연계한 정비계획 수립 · 단지 내 근생시설 배치로 기존 상권 흡수
지형지세 현황	· 대상지 지형지세는 동고서저 형태로, 등고차가 크고 대상지 동측에 급경사 지대가 형성되어 있음	· 원지형을 고려한 단지배치
기반시설 현황	· 대상지 진출입 및 내부도로 폭이 협소하며, 보차분리가 되어있지 않아 이용이 불편 · 대상지 내 주차장1개소, 공공공지3개소 위치	· 도로시설 확충계획 필요 · 적정 기반시설 용량 및 활용도 검토
대상지 주변 개발 현황	· 대상지와 인접하여 홍은8, 홍은13구역 개발 추진중	· 주변 개발과 연계한 정비계획 필요

3 신속통합기획

1. 신속통합기획 종합구상

- '2025도시 및 주거환경정비 기본계획상(서고 2021-530호) 신규 구역 결정 절차'에 따라 주택정비형 재개발사업에서 신규 정비구역 지정에 대한 절차 간소화와 공공성이 확보된 정비계획 수립을 위해 정비지원계획(신속통합기획) 및 기존의 사전타당성 조사에 준하는 내용과 약식 기초생활권 계획을 포함하여 검토한 내용을 반영하기 위한 신속통합기획 수립
- 서울시 도시계획위원회 사전자문(2회차)를 통해 신속통합기획 필요성 제시 의견 반영
- 홍은동 8-400 재개발 신속통합기획 진행 (2022.07~2023.07)

2. 기획원칙

원칙 #1	**주거환경 개선 및 사업실현 토대 마련을 위한 구역계 확대 및 유연한 도시계획 적용** · 지역의 일체적 정비 및 교통여건 개선을 위한 구역계 확대 및 합리적 토지이용 도모 · 사업실현성 등을 고려한 용도지역 상향
원칙 #2	**구릉지 등 지역특성을 고려한 대지 조성** · 북한산 및 홍제천 등을 고려한 지형 순응형 대지조성 및 동선계획
원칙 #3	**편리하고 안전한 이동을 위한 보행동선** · 기존가로를 활용하여 다양한 보행네트워크 계획
원칙 #4	**지역연계를 위한 차량 통행체계 개선** · 지역 교통흐름을 고려하여 불편한 도로체계 정비·확폭
원칙 #5	**홍제천을 연계한 친수공간 등 자연으로 열린 주거단지** · 생활과 문화가 공존하는 수변 오픈스페이스 등 수변 연계 활성화
원칙 #6	**주변을 고려한 영역별 특화계획으로 단지 가치 향상** · 다양한 생활공간 조성 및 영역별 맞춤형 디자인 특화 주동계획
원칙 #7	**주변을 고려한 높이계획으로 다채로운 도시경관 창출** · 수변가로를 중심으로 자연요소 및 주변을 연계하여 개방감 확보 및 입체적 스카이라인 형성

가. 추진전략

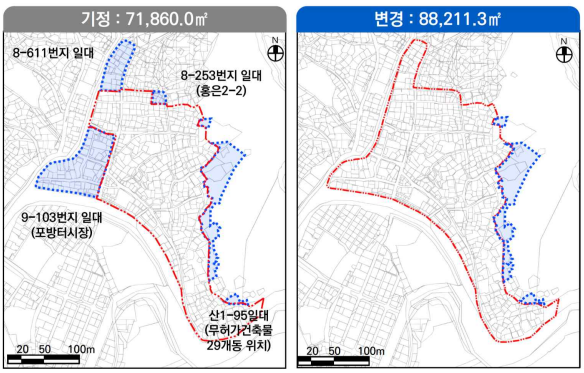
구분	추진전략	실현방안
전략1	· 주거환경 향상 및 사업실현 토대 마련을 위한 구역계 확대	· 지역의 일체적 정비 및 교통여건 개선을 위한 구역계 확대 및 합리적 토지이용 도모
전략2	· 지역여건 변화 고려, 용도지역 상향 및 유연한 층수계획	· 사업실현성 등 고려한 용도지역 상향 · 1종, 2종(7층) → 2종주거 상향, 최고 23층 계획
전략3	· 구릉지 등 지역특성을 고려한 대지조성 계획	· 북한산 및 홍제천 등을 고려한 지형 순응형 대지조성 및 동선계획
전략4	· 편리하고 안전한 이동을 위한 단지 내외 보행 동선	· 기존 가로 활용 및 지역주민의 보행동선을 고려한 다양한 보행네트워크 계획
전략5	· 지역연계를 위한 차량 통행체계 개선	· 지역 교통흐름을 고려하여 불편한 도로체계 정비 및 확폭
전략6	· 홍제천을 연계한 친수공간 등 자연으로 열린 주거단지 계획	· 생활과 문화가 공존하는 수변 오픈 스페이스 등 수변 연계 활성화
전략7	· 주변을 고려한 영역별 특화계획으로 단지의 가치 향상	· 다양한 생활공간 조성 및 영역별 맞춤형 디자인 특화 주동계획
전략8	· 주변을 고려한 높이계획으로 다채로운 도시경관 창출	· 주변가로를 중심으로 자연요소 및 주변을 연계한 개방감 확보 및 입체적 스카이라인 형성

신속통합기획 수립 원칙 #1

지역의 일체적 정비 및 교통여건 개선을 위한

구역계 확대 및 합리적 토지이용 계획

- 포방터 시장 서측 구역 포함으로 홍은중앙로 여건 개선
- 홍은2-2구역 내 존치지역, 8-611일대 편입으로 지역일대 일체적 정비
- 개발제한구역(무허가 밀집지)은 국토부 협의를 통해 향후 공원으로 조성하고 공동주택 용지 확대 (협의 중)



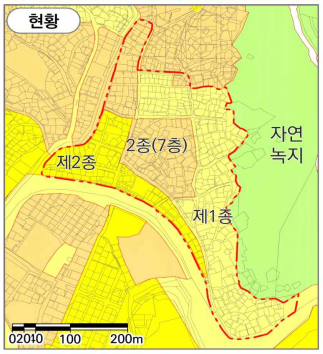


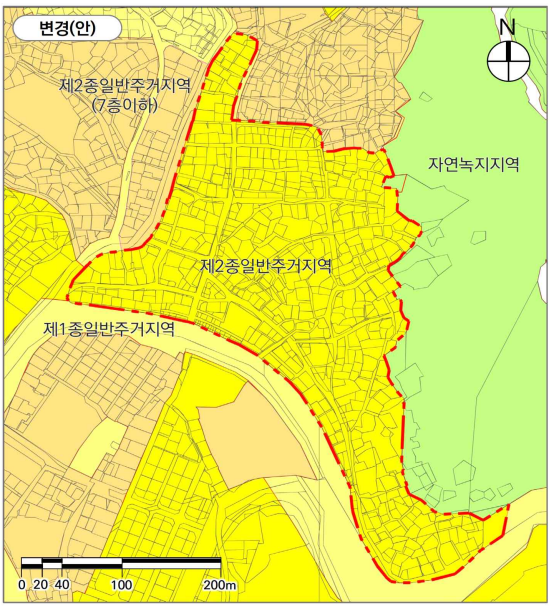
사업실현성 등 고려한 용도지역 상향

1종, 2종(7층) → 2종주거 상향, 최고 23층 계획

	1종일반	2종일반(7층)	2종일반
층수	4층 이하	평균 10층 (최고 13층) ※	층수제약 X
조례상 용적률	150%	200%	200%

※구릉지 기준 층수



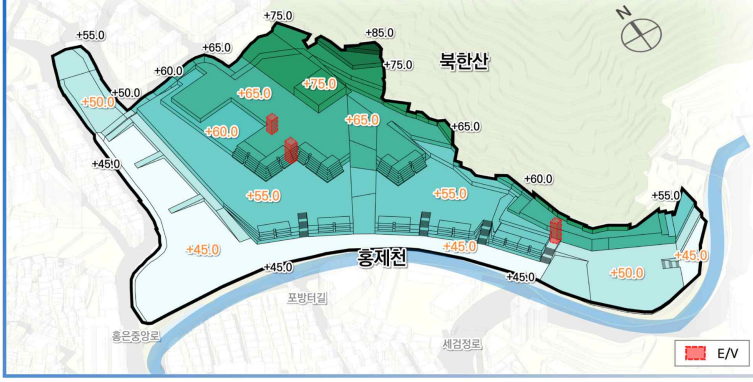


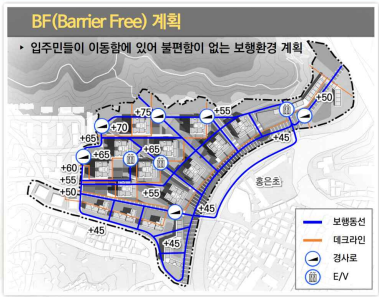
신속통합기획 수립 원칙 #2

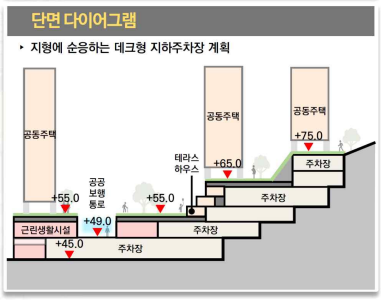
북한산 및 홍제천 등 고려

지형 순응형 대지조성 및 동선계획

- 원지형 및 주변도로 레벨 고려, 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적 데크계획(5m 단위, 7단)
- 데크 단차를 활용한 지하주차장 및 테라스 하우스 배치
- 경사로, 엘리베이터 등 입체보행동선 계획







신속통합기획 수립 원칙 #3

기존 가로를 활용

다양한 보행네트워크 계획

- 기존 포방터길을 따라 자락길과 연결되는 공공보행통로 계획
- 홍은 중앙로변 보행공간 확충
- 북한산과 홍제천을 이어주는 순환형 보행가로 조성
- 수변공간을 중심으로 지역중심 보행가로 조성



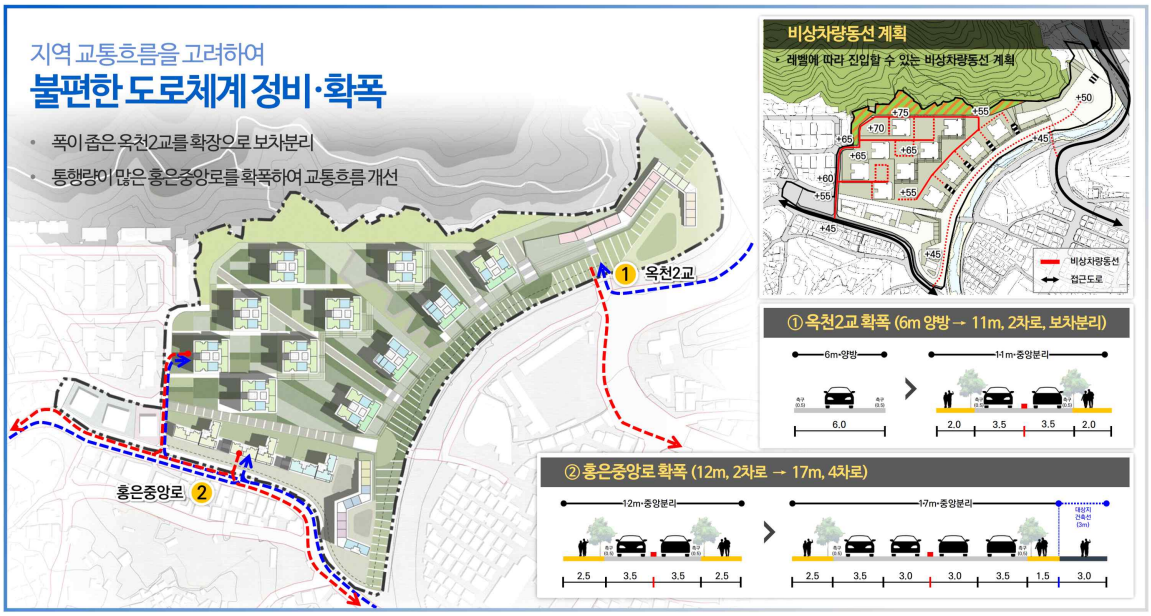


신속통합기획 수립 원칙 #4

지역 교통흐름을 고려하여

불편한 도로체계 정비·확폭

- 폭이 좁은 옥천2교를 확장으로 보차분리
- 통행량이 많은 홍은중앙로를 확폭하여 교통흐름 개선

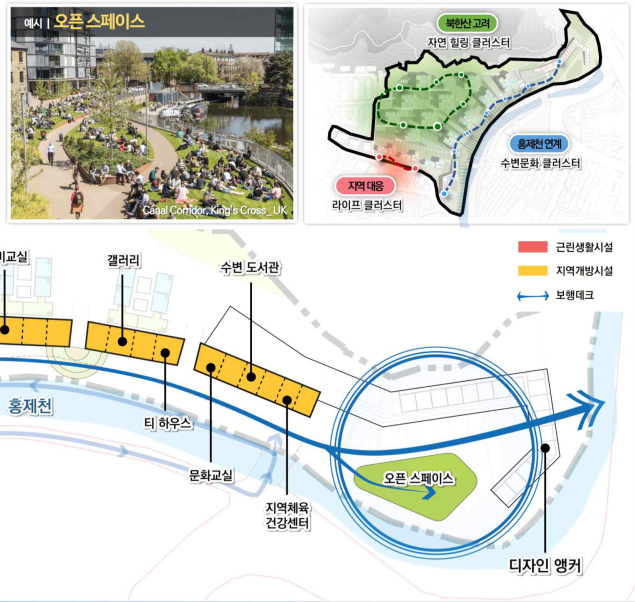


신속통합기획 수립 원칙 #5

생활과 문화가 공존하는 수변 오픈 스페이스 등

수변 연계 활성화

- 홍제천변 3개의 거점공간 조성
- 근생시설과 지역개방시설을 배치하여 수변으로 열린공간 조성
- 홍제천과 단지를 이어주는 보행데크 설치 등 수변 접근성 강화



신속통합기획 수립 원칙 #6

다양한 생활공간 조성 및 영역별 맞춤형

디자인 특화 주동계획

- 홍제천변 : 수변 조망 주동 등 홍제천변 직각 배치
- 북한산변 : 타워형 주동배치로 북한산 조망, 무장애 자락길과 연결되는 시니어 주거유형 제안
- 홍은중앙로변 : 도시 맥락에 맞춰 전면배치, 청년층을 위한 주거유형 제안
- 영역별 맞춤형 커뮤니티시설 배치



① 북한산변 디자인앵커

- 북한산변 테라스하우스 : 무장애 자락길과 연결되는 자연친화적 시니어 주거유형 제안



- 시니어 커뮤니티시설 : 다양한 연령대의 입주자가 이용할 수 있는 커뮤니티시설 배치로 지역 교류 활성화



② 홍은중앙로변 디자인앵커

- 수변 조망 프리미엄 주거 : 청년층을 위한 프리미엄 주거유형 제안



- 청년 커뮤니티시설 : 다지인 앵커에 청년을 위한 커뮤니티를 배치하여 중심 문화공간 형성



신속통합기획 수립 원칙 #7

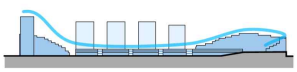
수변가로를 중심으로 자연요소 및 주변 연계

개방감 확보 및 입체적 스카이라인 형성

- 홍제천에서 북한산으로 열린 방사형 통경축 계획
- 다양한 도시미관을 위한 입체적 스카이라인

자연 및 지역요소를 고려한 영역별 높이계획

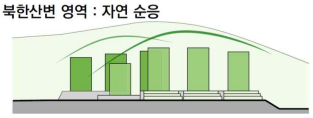
- 홍제천변 영역 : 개방감 확보

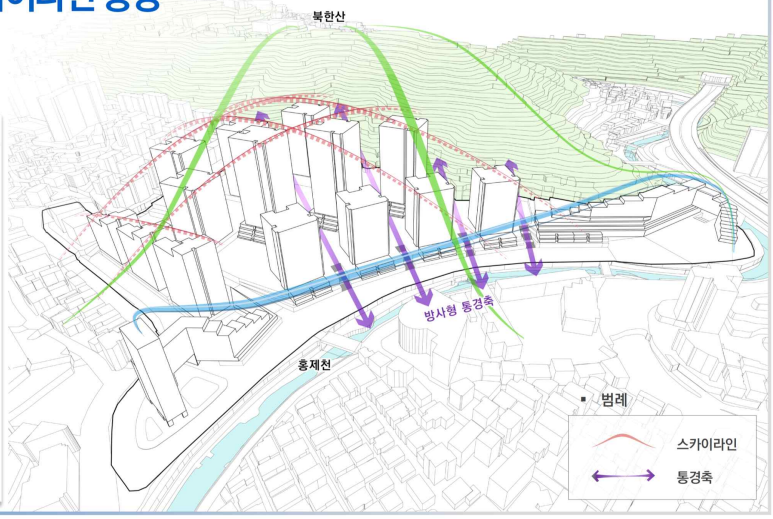


- 복합화 영역 : 점진적 스카이라인



- 북한산변 영역 : 자연 순응



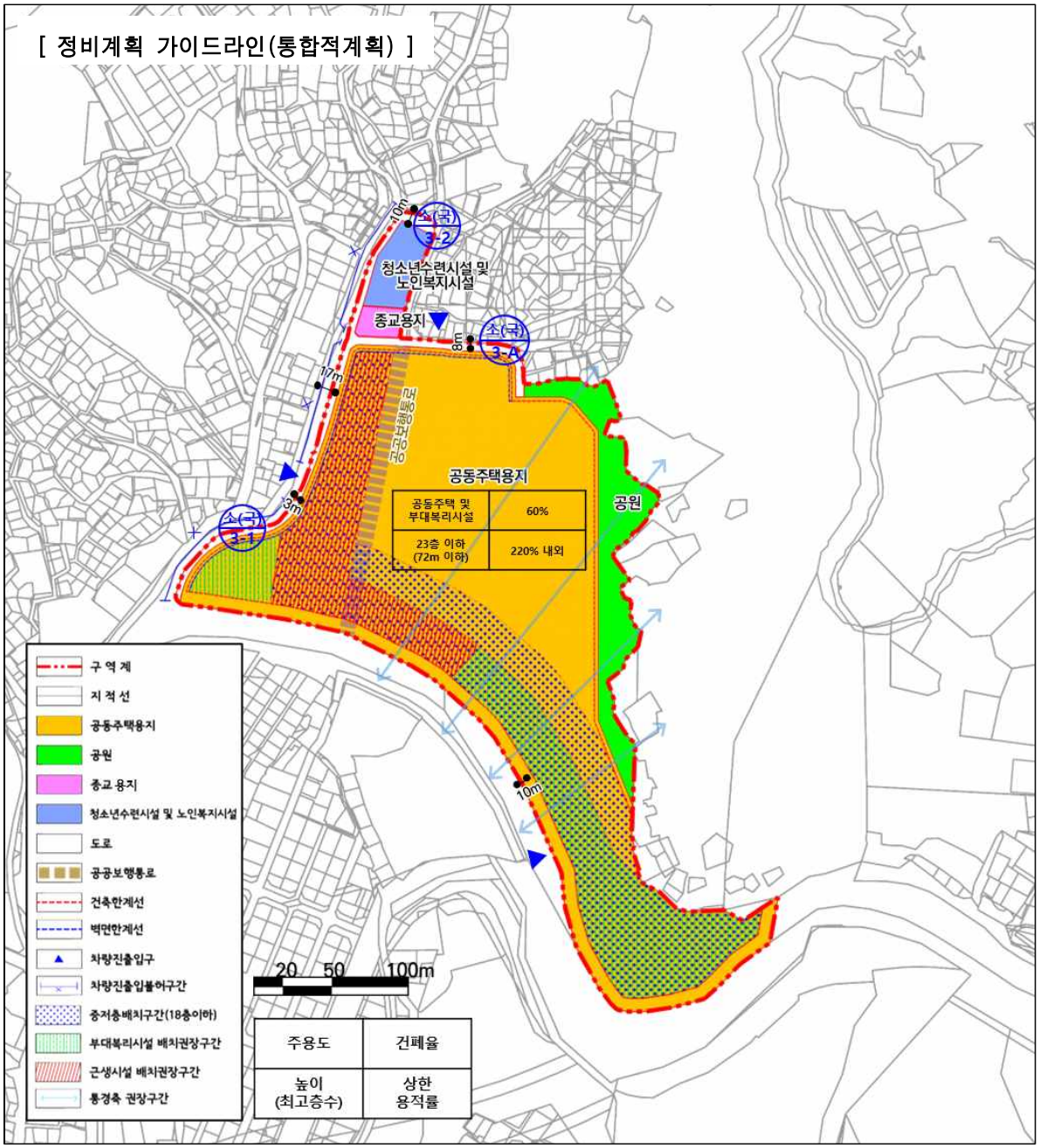


3. 신속통합기획 가이드라인

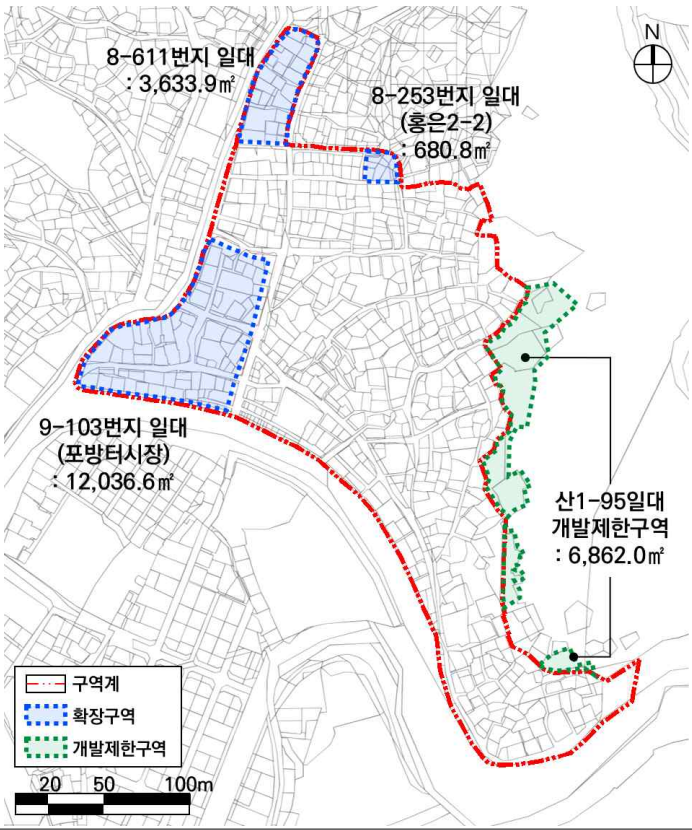
가. 정비계획 부문

- 홍은동 8-400번지 일대 구역에 대한 정비계획 가이드라인은 아래 그림과 표와 같음.
- 정비계획 수립권자(자치구청)는 정비계획 가이드라인 내용을 바탕으로 정비계획을 발전시켜야 함. 정비계획 수립과정에서 사업여건 변화와 주민의견 반영과정에서 일부 사항이 변경될 수 있으나, 전체적 정비계획 방향은 신속통합기획 내용과 정합성을 맞춰야 함.

[정비계획 가이드라인(통합적계획)]



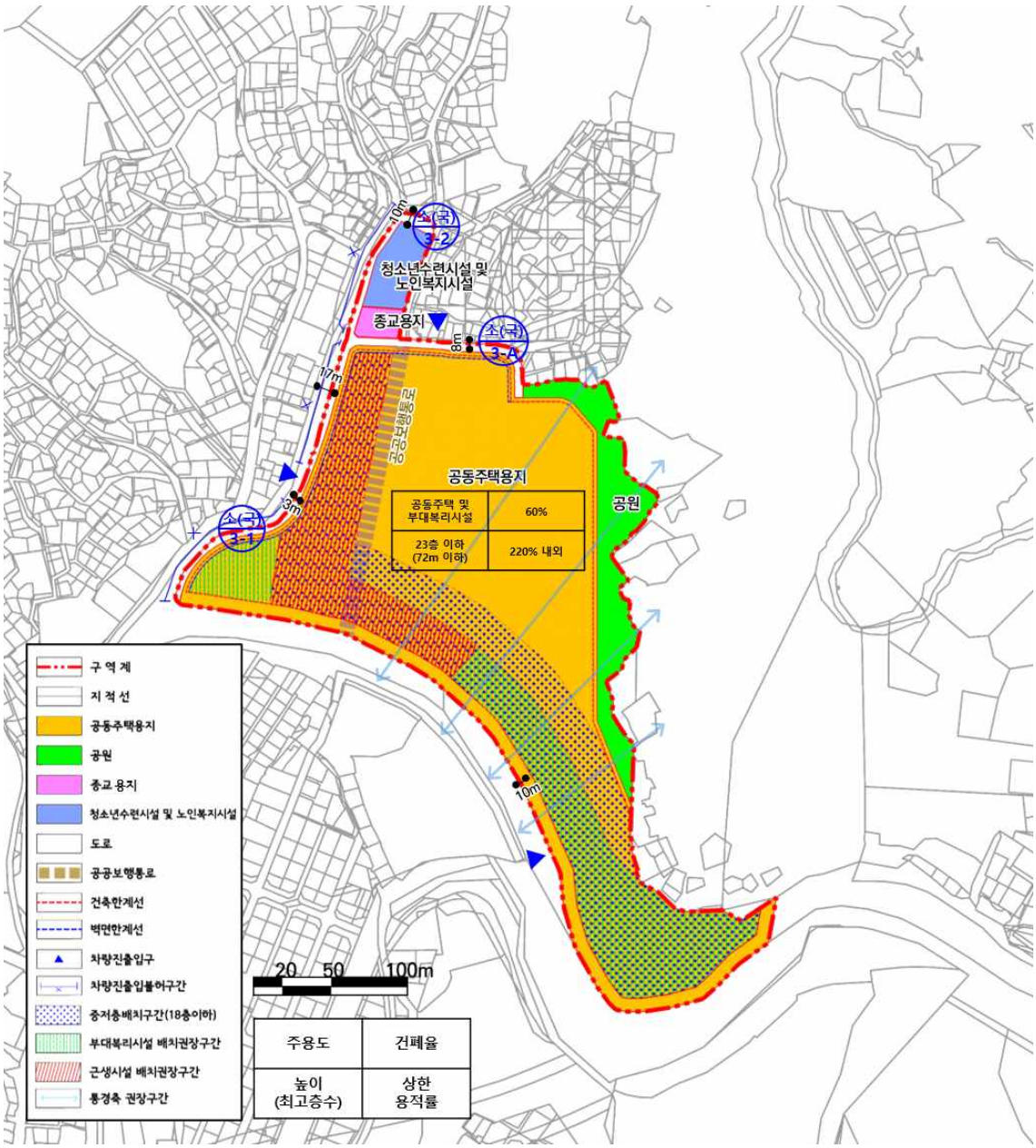
[표 3-1] 정비계획 부문

구 분	내 용
정비구역계	○ 대상지 서측은 홍은중앙로, 동측은 북한산, 북측으로 홍은2-2구역 경계, 남측으로 홍제천을 기준으로 설정 ○ 자치구 의사(주민 의견조사 결과 66% 찬성)를 반영하여 구역계 확대 (71,860.0㎡→ 88,211.3㎡) - 홍은동9-103번지(포방터시장) 일대 (12,036.6㎡) - 홍은동 8-611번지 일대 (3,633.9㎡) - 홍은동 8-253번지(홍은2-2구역)일대 (680.8㎡) ※ 북한산 자락 무허가 건축물 일부 필지(개발제한구역)는 추후 국토교통부 협의 완료시 지역의 일체적 정비를 위해 정비구역에 포함하되, 북한산 변 개발제한구역의 원기능 회복을 위하여 공원으로 조성 
용도지역	○ 제1종, 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
공공시설 등	○ 도로 - ①홍은중앙로(대상지 서측): 12m (2차로) → 17m (4차로) · 대상지로의 원활한 차량 진출입 및 향후 북측 저층주거지의 개발을 고려하여 확폭 - ②홍은중앙로(대상지 북측): 폭원 8m (1차로) → 10m (2차로) · 공공시설의 차량진출입, 북측 주거지역 원활한 차량소통을 위해 도로 확폭 - ③포방터8길(대상지 북측): 폭원 5m (1차로) → 8m (2차로, 편측보도 맞은편 1.0m) · 진출입로의 원활한 차량소통과 공공보행통로와의 연계를 위해 확폭 - ④옥천2교(대상지 남측 진입도로): 폭원 6m (1차로) → 11m (2차로)

	· 대상지로의 원활한 차량진출입구와 보행안전을 위해 확폭 ○ 공원 : 7,000㎡ 내외 - 북한산과 연계하여 휴식공간을 조성할 수 있도록 북한산변에 계획 ※ 추후 북한산 변 무허가 건축물 필지(개발제한구역)의 정비구역 포함 시 추가 편입되는 개발제한구역은 공원시설로 조성하여 개발제한구역 원기능 회복을 도모 ○ 청소년수련시설 및 노인복지시설 (토지: 2,000㎡내외, 연면적 : 청소년수련시설 3,500㎡내외, 노인복지시설 1,500㎡내외) - 청소년수련시설, 노인복지시설 복합화하여 시설배치의 효율성 확보 - 지역주민의 접근편의성을 고려하여 홍은중앙로변에 배치 ※ 공공시설 등의 세분 및 규모, 운영 등은 정비계획 입안 과정에서 관련기관, 자치구, 관련 부서 협의 및 수요조사 결과에 따라 최종 결정
용적률	○ 기준용적률: 190% 이하 (관련 규정에 따른 가중평균 적용) ○ 허용용적률: 200% 이하 (관련 규정에 따른 가중평균 적용) ○ 상한용적률: 220% 내외 ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획에 따름 ※ 주변 북한산, 홍제천과의 조화를 고려한 홍제천변 중저층 배치, 단지내 개방감 및 충분한 외부공간을 확보하고자 법적상한용적률은 미적용 ※ 용적률은 신속통합기획의 취지 및 정비사업 여건 등을 고려하여 입안과정에서 최종 결정 [참고] 신속통합기획 시뮬레이션(안) - 상한용적률 : 220.00% 이하로 계획
주택공급	○ 계획세대수 1,600세대 내외 ※ 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 최종 결정
층수/높이	○ 대상지 동측 북한산 도시자연공원과 남측 홍제천을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획 ○ 창의·혁신 디자인 적용하여 유연한 높이계획 가능 신속통합기획 시뮬레이션(안) - 최고 23층 이하 (72m) - 북한산, 홍제천 등 주변과 조화를 고려하여 계획 (해발 140m 내외) · 대상지 경계에서 중앙으로 텐트형(△) 스카이라인 형성 · 홍제천변: 중저층 주동배치 (16층 내외) ※ 창의·혁신 디자인 적용 여부 및 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단 ※ 창의·혁신 디자인 : 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티 / 보이드 공간 조성, 조망특화 등) 등
건축한계선 및 벽면한계선	○ 보행편의 및 개방감 확보, 가로활성화를 위해 건축한계선 계획

	- 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m 이상 : 홍제천변은 대지경계선으로부터 10m이상 ※ 홍제천변으로 보행 편의성 및 개방감 확보, 다양한 커뮤니티공간 형성 - 벽면한계선: 공동주택의 경우 건축한계선에서 2m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) ※ 건축한계선 및 벽면한계선은 정비계획 지침도에 따름
보행동선 등 계획	○ 공공보행통로 : 폭원 12m 이상 - 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행동선 계획 ※ 공공보행통로는 주변지역 및 인접 건축물(근생시설,부대복리,편익시설 등)과의 연접부를 지역민의 통행에 지장을 주지 않는 형태로 하고, 무장애 공간(barrier-free)으로 계획 ※ 공공보행통로의 상부는 주민의 통행을 위한 통로(오버브릿지), 우천시 자유로운 통행을 위한 아케이드 형태는 허용하되 개방감을 해치는 건축물 및 시설물의 배치를 불허하고, 공동주택 주동 인접부는 차폐식재· 레벨차이 활용 등의 입주민의 소음 및 프라이버시를 고려한 계획을 수립 ※ 공공보행통로는 정비계획지침도에 따르되 보행흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 선형 일부 조정 가능
차량진출입구	○ 홍은중앙로, 옥천2교변에 각 1개소 이상 설치 (차량출입구 2개소 이상 계획) ※ 필요시 포방터8길 추가 설치 검토 ○ 포방교에서의 차량진출입은 원칙적 불허(구급차, 소방차 등의 비상 차량에 한해 허용) ○ 공공시설, 종교용지는 포방터길에서 진출입
대지조성계획	○ 홍제천 및 홍은중앙로와 북한산 연접부 지형레벨을 고려하여 높은 지형 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지레벨을 계획 - 단지내 단차 발생시 옹벽 등의 설치를 지양하고 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치 권장
주민공동시설 및 근린생활시설	○ 주민공동시설: 홍제천변, 단지 내 공공보행통로 및 주변과 연계되는 구간에 개방형으로 배치 ○ 근린생활시설: 기존 포방터상권 위치 및 가로활성화를 고려하여 공공보행통로변, 홍제천변에 배치 ※ 주민공동시설 및 근린생활시설의 배치는 정비계획지침도에 따름 (권장)
종교시설 처리방안	○ 종교부지 - 토지와 건축물을 모두 소유한 종교시설을 별도 획지계획을 통한 이전을 우선 계획하되 종교시설과의 협의를 통하여 조정 가능 ※ 종교시설 위치는 정비계획지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능

< 정비계획 지침도>


소(국) 3-2
청소년수련시설 및 노인복지시설
종교용지
소(국) 3-A
소(국) 3-1
공동주택용지
공동주택 및 부대복리시설
60%
23층 이하 (72m 이하)
220% 내외
공원
10m
77m
3m
10m
구 역 계
지 적 선
공동주택용지
공원
종교 용지
청소년수련시설 및 노인복지시설
도로
공공보행통로
건축한계선
벽면한계선
차량진출입구
차량진출입불허구간
중저층배치구간(18층이하)
부대복리시설 배치권장구간
근생시설 배치권장구간
통경축 권장구간
20 50 100m
주용도
건폐율
높이 (최고층수)
상한 용적률

나. 건축계획 부문

- 홍은동 8-400번지 일대 구역에 대한 건축계획 가이드라인은 아래 도면과 표와 같음.
- 홍은동 8-400번지 일대 구역의 설계자는 본 신속통합기획에서 제시한 정비계획 및 건축계획 가이드를 바탕으로 설계(안)을 발전시킬 수 있도록 함. 홍은동 8-400번지 일대 구역의 설계자는 본 가이드에서 제시한 '통합적 계획'이라는 기조를 설계(안)에 반영해야 함.

※ 건축계획가이드 상 단위세대 규모 및 구성비는 조합설립 이후, 조합의 의견을 충분히 반영하여 변경할 수 있음.



[표 3-2] 건축계획 부문

구분	내용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 공공성이 인정되는 경우 특별건축구역을 적용 - 특별건축구역의 완화규정을 적용시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리 산정. 남향 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획
대지조성계획	○ 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 데크계획 필요 ○ 데크의 단차를 활용하여 테라스하우스, 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 등 배치
단지배치계획	○ 홍제천, 북한산 등 주변 지역과의 연계하여 각 영역의 성격에 맞는 공간 조성 - 홍제천변 : 테라스형 특화주동 배치하여 홍제천 조망이 가등하도록 계획하고, 양 끝(동,서)에 랜드마크형 주동 배치 - 북한산변 : 북한산, 홍제천으로의 통경축 확보하여 주동 배치 - 홍은중앙로변 : 도시맥락에 대응하여 중층의 판상형 주동 배치
외부공간계획	○ 홍제천변으로 개방된 충분한 외부공간을 확보하여 주민소통 및 홍제천 활성화 도모 - 대상지와 홍제천이 만나는 양쪽에 랜드마크 주동을 배치하고 디자인 특화 계획 - 홍제천변 주동 저층부는 근린생활시설 및 지역개방시설(권장) 등을 배치 - 랜드마크주동 하부 오픈스페이스를 확보해 수변으로 열린공간 조성 - 수변특화공간과 단지 내외 보행동선을 연결하여 수변으로의 접근성 강화 ○ 북한산과 홍제천을 이어주는 보행축 계획 - 북한산 자락길로의 접근성을 고려하여 남북방향의 단지 내 보행 연결
스카이라인 및 경관계획	○ 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 홍제천, 북한산, 저층주거지 등과 조화로운 스카이라인 계획 신속통합기획 시뮬레이션(안) - 홍은중앙로변: 저층주거지를 고려한 중저층 주동 계획 - 홍제천변: 홍제천 자연경관을 고려한 열린 중저층 주동 계획 - 북측 북한산변: 북한산 자연경관을 고려한 열린 중고층 주동계획 ○ 홍제천에서 북한산으로 열린 방사형 통경축 계획(폭원 25m 내외) - 홍제천~북한산으로 연결되는 남북방향 단지내도로와 연계하여 북한산 조망을 위한 통경축 확보 ※ 개방감을 위해 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 홍제천, 공공보행통로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설, 주민공동이용시설 배치 - 홍제천변은 보행동선과 연계하고 단차를 활용하여 데크형으로 계획 - 주변 저층주거지에 대응하고 공공보행통로를 활성화 할 수 있도록 연도형 근린생활시설 배치 - 주민공동시설은 주변자원(홍제천, 북한산 등)을 활용할 수 있도록 연계하여 계획 ※ 주변을 고려하여 공공보행통로 및 생활가로변 주민공동시설은 개방형으로 계획 (권장) 신속통합기획 주민공동시설 시뮬레이션(안) - 북한산변 글램핑장, 그린시어터 등 녹지 연결 계획 - 홍은중앙로변 공유오피스 등 계획으로 지역 커뮤니티 활성화 - 홍제천변 수변도서관, 티하우스 등 수변으로의 열린 공간 조성
★ 기획서 세부 내용은 위원회 심의과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 세부계획지침은 사업완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함. ★ 기획서의 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과 및 관계부서 협의 공공건축가자문, 위원회심의자문을 거치는 것을 원칙으로 함.	

4 계획기본구상

1. 기본방향

가. 계획의 방향

생활권계획에 맞는 도시구조·기능 확보	· 주거시설 도입을 통한 지역중심 배후주거지 기능 수행 · 지역여건에 맞는 합리적인 용도지역 및 토지이용계획 수립 · 트랜드 분석 및 수요자 needs에 맞는 주택공급 계획의 수립
지역특성을 고려한 입체적 건축계획 수립	· 경사지형 및 주변 지역 현황레벨을 고려한 건축계획의 수립 · 도시 경관을 고려한 외부를 향해 열린 배치계획 수립 · 거주민의 life cycle을 반영한 현대적 Trend의 실생활 공간 구현
지역사회에 기여하는 주거문화 조성	· 지역내 부족한 인프라를 분석하여 효율적인 기반시설·공공시설 확충 · 주민의사 반영시스템 구축으로 정비사업의 적극적 주민참여 유도 · 만남과 소통, 교류가 이루어지는 커뮤니티 공간 조성
사업효율성 ·실현성 확보	· 소형주택(임대) 건립을 통한 공공임대주택 확보 · 합리적이고 효율적인 인센티브 부여를 통한 사업성 확보 · 친환경·에너지 순환 시스템 도입으로 지속 가능한 주거단지 조성

나. 추진전략

자연환경을 고려한 북한산 ~ 홍제천 연계 계획	· 북한산과 홍제천의 자연경관 및 조망을 고려한 주동배치 · 열린공간을 확보하고 커뮤니티공간 조성으로 생동감있는 공간 구성 · 북한산 및 원지형을 고려한 스카이라인 계획 수립
만남과 소통, 교류가 이루어지는 커뮤니티 조성계획	· 가로망을 연결하는 오픈스페이스, 쉼터 등을 다양한 형태로 조성 · 기존 골목길의 모티브를 활용한 단지 내부 산책로 조성 · 주요거점을 연결하는 단지 내 중심 보행축을 무장애 공간으로 조성
원지형을 고려한 주거단지 계획	· 홍제천~북한산으로 이루어진 경사를 따라 나누어지는 공간계획 수립 · 원지형을 활용한 데크식 주동배치 및 주차계획 수립 · 경사지를 적극 활용한 저층부 테라스 조성
지역 내 부족시설 확충을 통한 시장 및 주민교류 활성화	· 하천변 연도형상가 배치로 지역 상권 활성화 및 방문객 증대 · 주요 시설변 주차장 계획 및 단지 내 오픈스페이스 연계계획 수립 · 지역 내 부족한 문화·아동시설 복합화

2. 개발 기본구상

가. 인구 및 가구지표 설정

1) 주택공급 지표 설정

- 용도지역 종세분 변경을 통한 서민형 주거공급 확대 고려하고, 소형주택 및 임대주택 공급 확대 계획 수립
- 임대주택은「도시 및 주거환경 정비법 제10조」에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율등을 정비계획에 반영함.
  - 주택 전체세대수의 80% 이상을 85㎡이하의 규모의 주택으로 건설
  - 주택전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함 (세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외)

2) 인구지표 설정

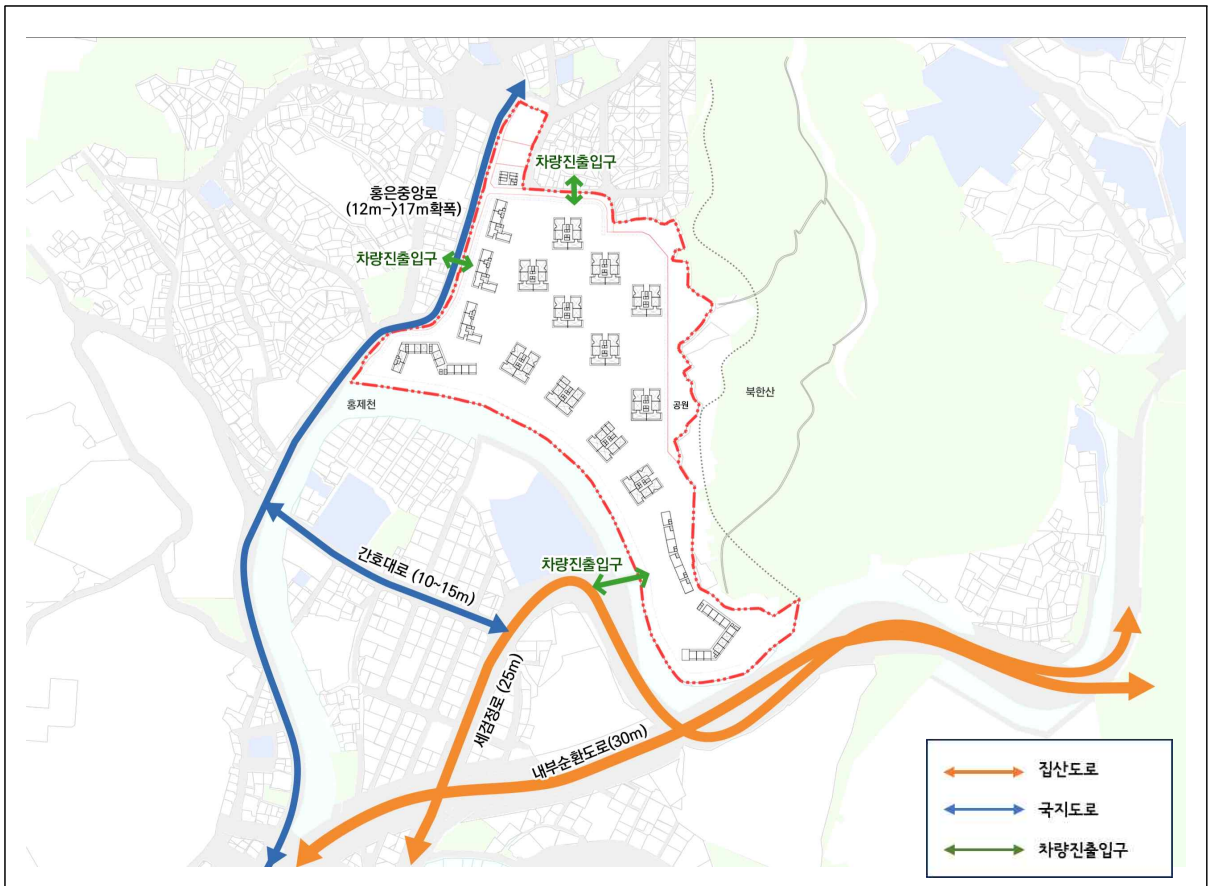
- 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성함
- 대상지 계획 인구는 세대수를 기준으로 홍은1동 세대당 인구수 2.33인을 적용하여 인구수 산정

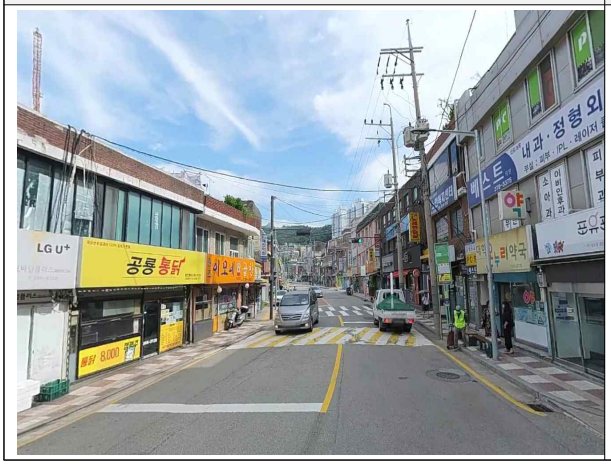
구분	서대문구					홍은1동			
	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)	인구증가율 (%)	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)
2021	315,659	2.12	54,268	17,908	-2.26	22,933	2.33	4,586	14,515
2020	322,952	2.16	54,204	18,332	-0.07	23,266	2.36	4,490	14,725
2019	323,171	2.21	54,074	18,335	0.03	22,902	2.42	4,305	14,495
2018	323,080	2.24	50,456	18,331	-0.06	24,131	2.44	4,359	15,273
2017	325,028	2.28	49,266	18,440	-0.26	23,321	2.44	4,096	14,760

※ 「서대문구 통계연보(2018~2022)」 서대문구청

나. 교통처리 구상

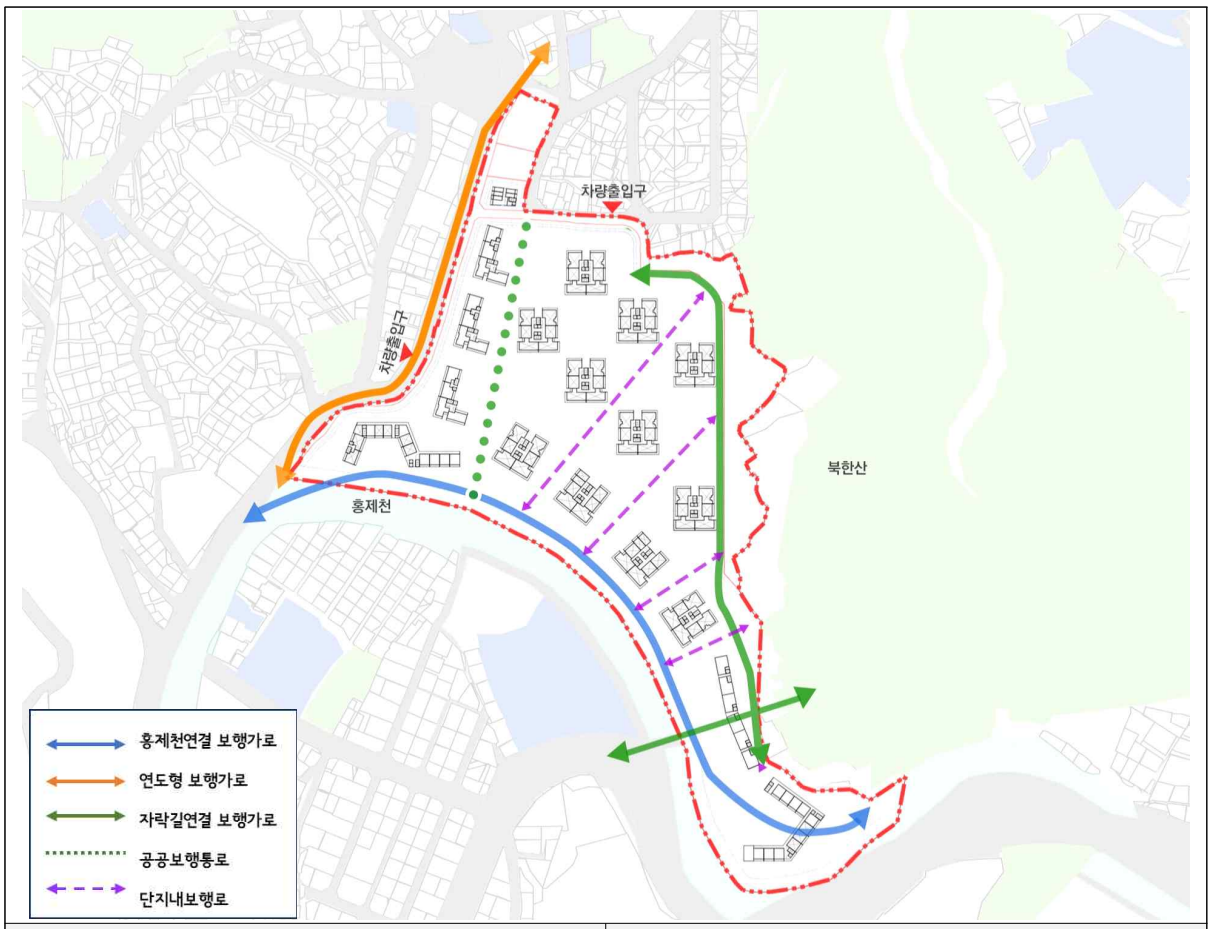
• 대상지 및 공공시설의 차량 진출입, 북측 주거지역의 원활한 차량 소통과 연계를 위하여 도로 확폭

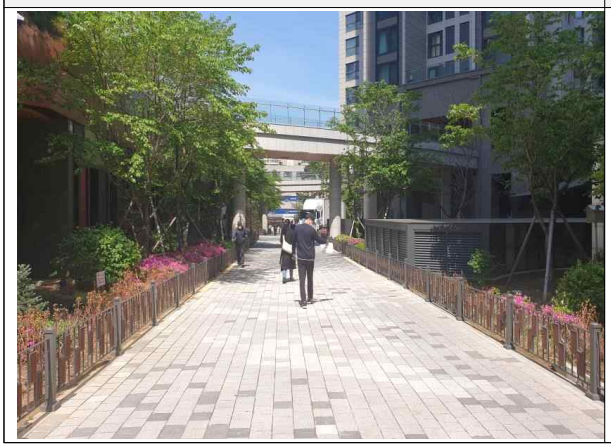
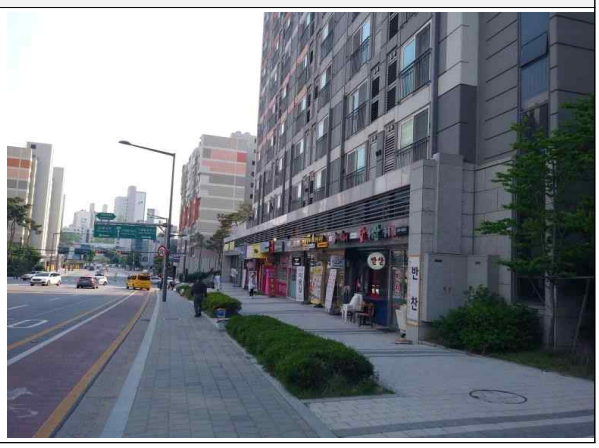


홍은중앙로	세검정로
	

다. 보행동선 구상

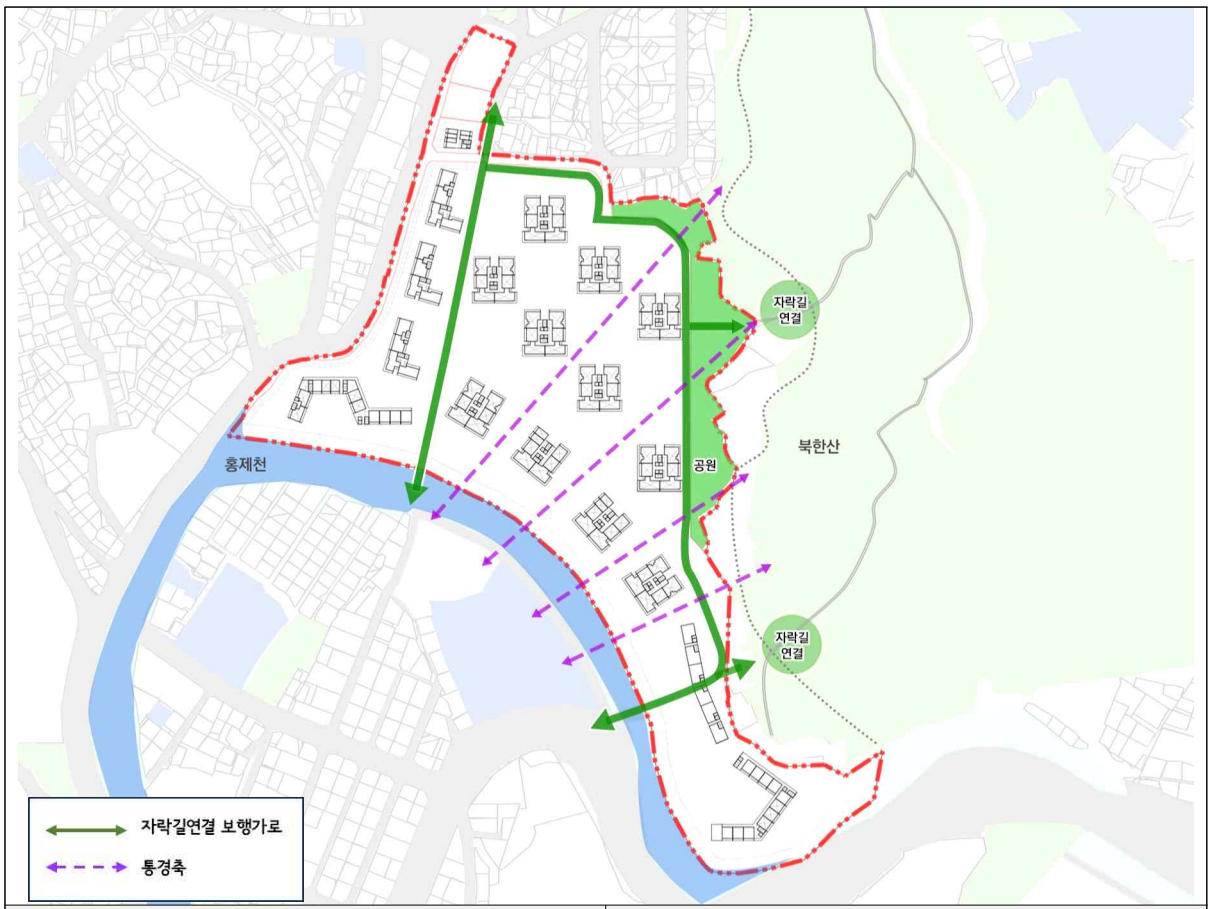
- 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 공공보행통로를 통한 연결보행 동선 계획
- 수변가로를 중심으로 지역 및 단지 내 동선 연결, 자연요소 및 주변지역과의 연계로 지역활성화 유도

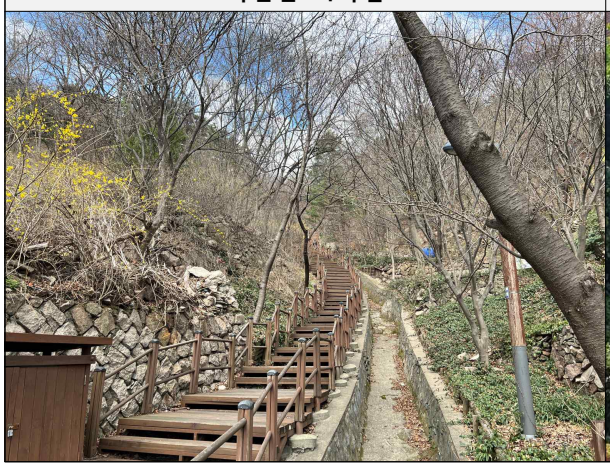


단지내 공공보행통로	근생시설
	

라. 공원녹지체계 구상

- 북한산과 연계하여 휴식공간을 조성할 수 있도록 북한산변에 공원 계획
- 북한산과 홍제천을 이어주는 통경축 계획
- 추후 북한산변 개발제한구역의 정비구역 포함 시 추가 편입되는 개발제한구역을 공원시설로 조성하여 개발제한구역의 원기능 회복 도모



북한산 자락길	공원
	

5 부문별 정비계획

1. 인구 및 주택의 수용계획

가. 서대문구 인구지표 및 서대문구 인구 · 가구 현황

1) 인구 및 가구지표

• 대상지 계획 인구는 세대수를 기준으로 서대문구 홍은1동 가구당 평균 인원수 2.33인을 적용하여 인구수 산정

계획 세대수(세대)	세대당 인구(인)	계획인구(인)
1,834	2.33	4,274

2) 정비구역 내 거주현황

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

※ 세대원 명부 기준 실제 거주현황 기준으로 작성

나. 인구 및 주택공급계획

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

주택 유형	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비고
전면	구역지정 후 4년 이내	(가칭)홍은15 주택재개발 정비사업조합	· 현황 : 905세대 · 계획 : 1,834세대	해당사항 없음	

※ 현황세대수 : 건축물 대장상 세대수

2. 토지이용계획

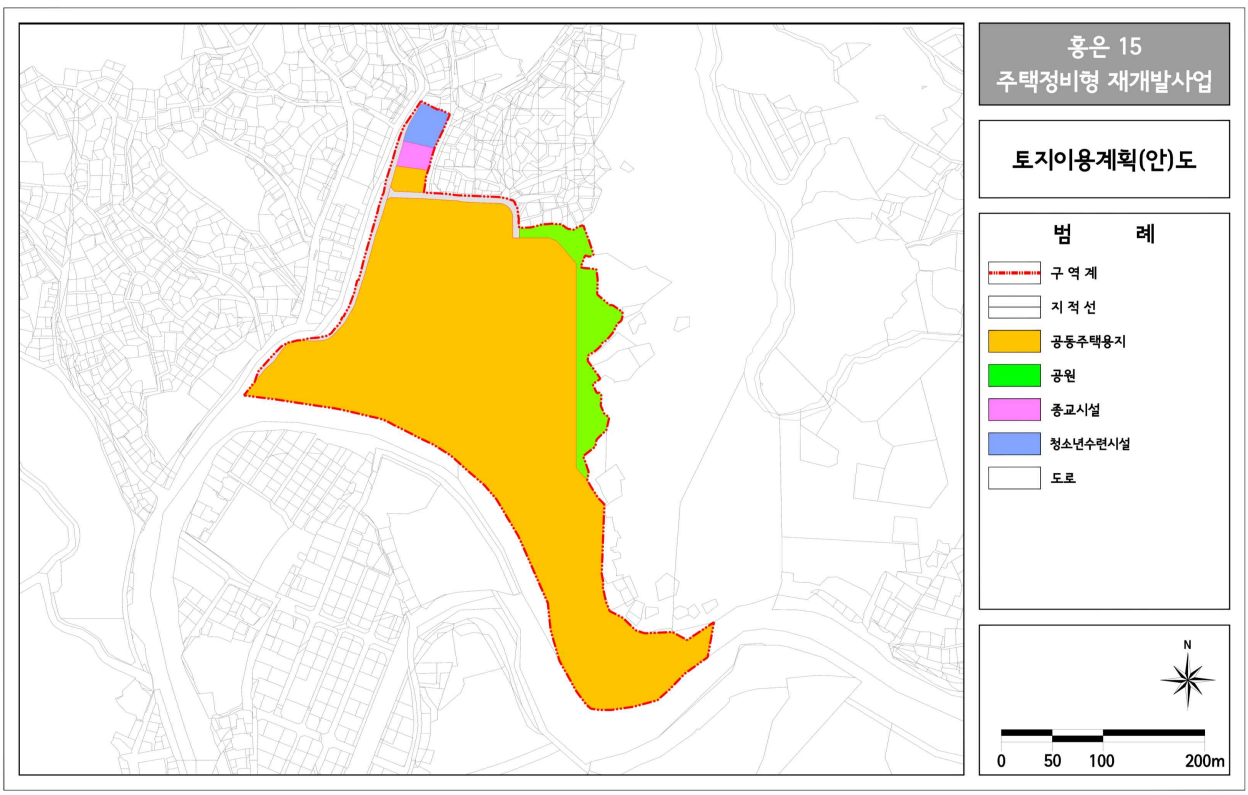
가. 기본방향

- 주변지역의 토지이용 형태와 대상지의 여건을 고려한 토지이용계획 수립
- 대상지 주민의 편익뿐 아니라 주변지역과 연계하는 계획수립

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계		87,976.3	100.0	
정비 기반시설	소계	9,550.6	10.9	
	도로	2,160.6	2.5	
	청소년수련시설	1,250.0	1.4	연면적 3,400㎡
	공원	6,140.0	7.0	
택지(획지)	소계	78,425.7	89.1	
	공동주택용지	77,675.7	88.2	
	종교용지	750.0	0.9	

▮ 토지이용계획도



3. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역 : 변경

▌용도지역 결정(변경) 조서

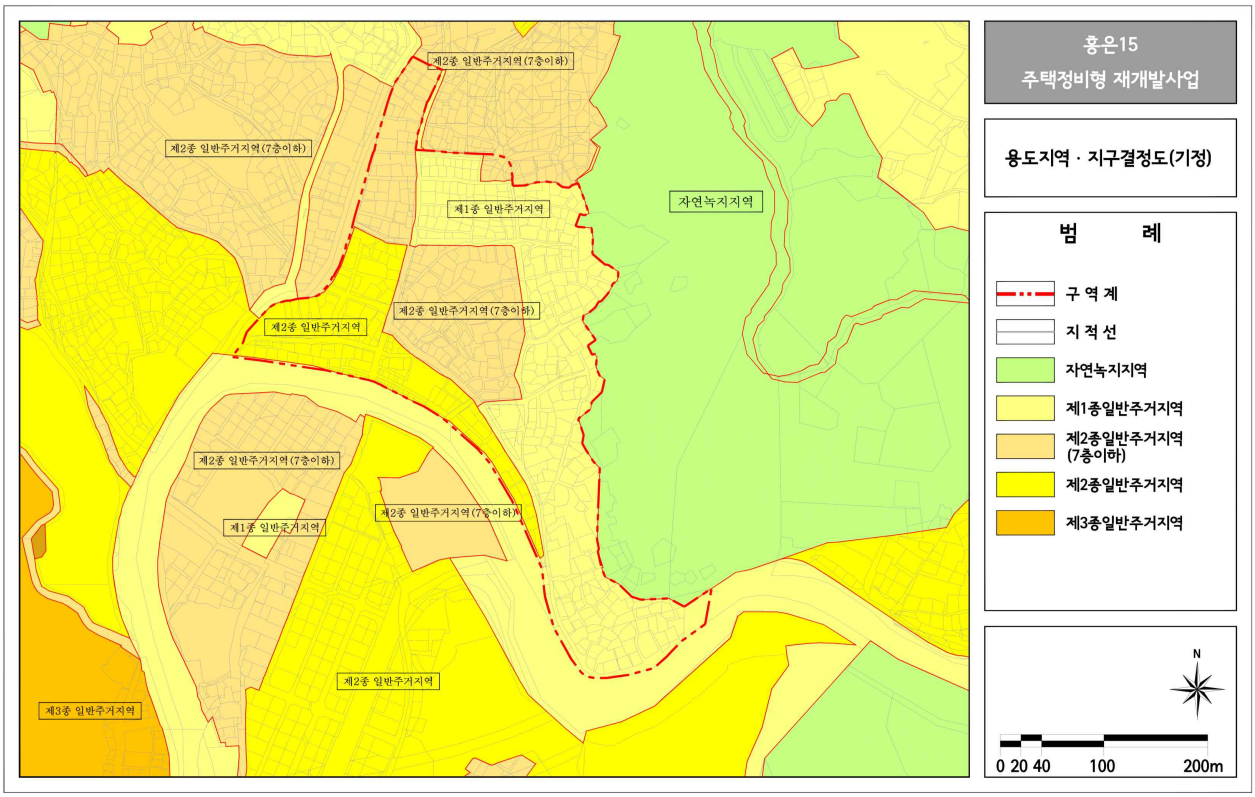
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		87,976.3	-	87,976.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	45,805.7	감) 39,265.7	6,540.0	7.4	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	23,946.8	감) 22,186.2	1,760.6	2.0	
	제2종일반주거지역	18,223.8	증) 61,451.9	79,675.7	90.6	

▌용도지역 결정(변경) 사유서

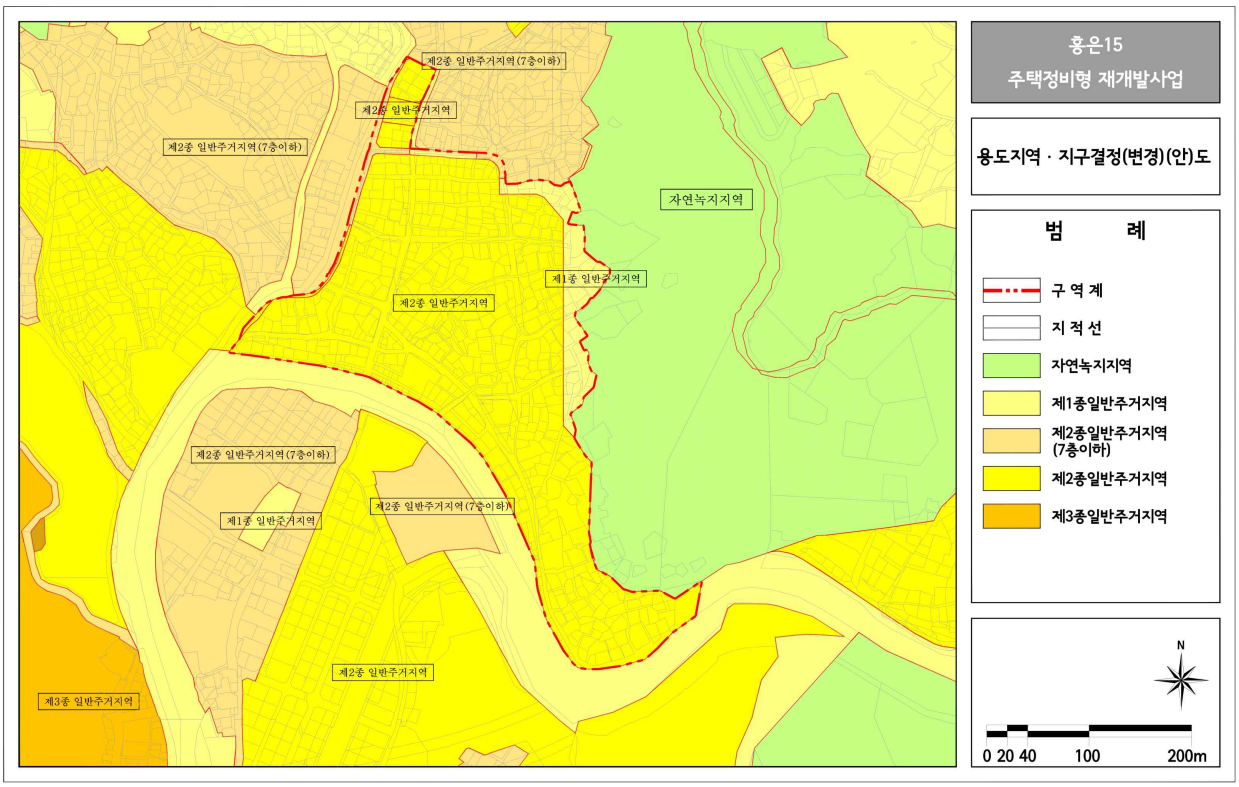
도면번호 표시	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
합계				87,976.3	-	
-	홍은동 8-400번지 일원	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	39,265.7	-	· 홍제천지천르네상스 계획과 연계한 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 · 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	22,186.2	-	
		제1종일반주거지역		6,540.0	-	
		제2종일반주거지역 (7층이하)		1,760.6	-	
		제2종일반주거지역		18,223.8	250% 이하	

나. 용도지구 : 해당없음

▌용도지역·지구 결정(기정)도



▌용도지역·지구 결정(변경)(안)도



4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 주변지역의 교통량과 도로용량 등 주변간선 교통체계와 위계가 고려된 가로망계획
- 생활권 단위의 도로계획 수립하고, 환경과 지형을 고려한 도로계획

나. 도시계획시설 결정에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

▌결정(변경, 폐지) 조서

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

※ ( ) 안의 내용은 구역 내 연장임

▌결정(변경, 폐지) 사유서

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

나) 주차장 : 변경

▌결정(폐지) 조서

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

▌결정(폐지) 사유서

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

2) 공간시설

가) 공원 : 변경

▌결정(변경) 조서

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

▌결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	• 공원 신설 - 위치 : 홍은동 8-385번지 일대 - 면적 : 6,140㎡	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 공원 신설

나) 공공공지 : 변경

▌결정(폐지)조서

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

▌결정(폐지) 사유서

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

3) 공공·문화체육시설

가) 청소년수련시설

▌결정(변경)조서

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

▌결정(변경) 사유서

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

4) 방재시설

가) 하천

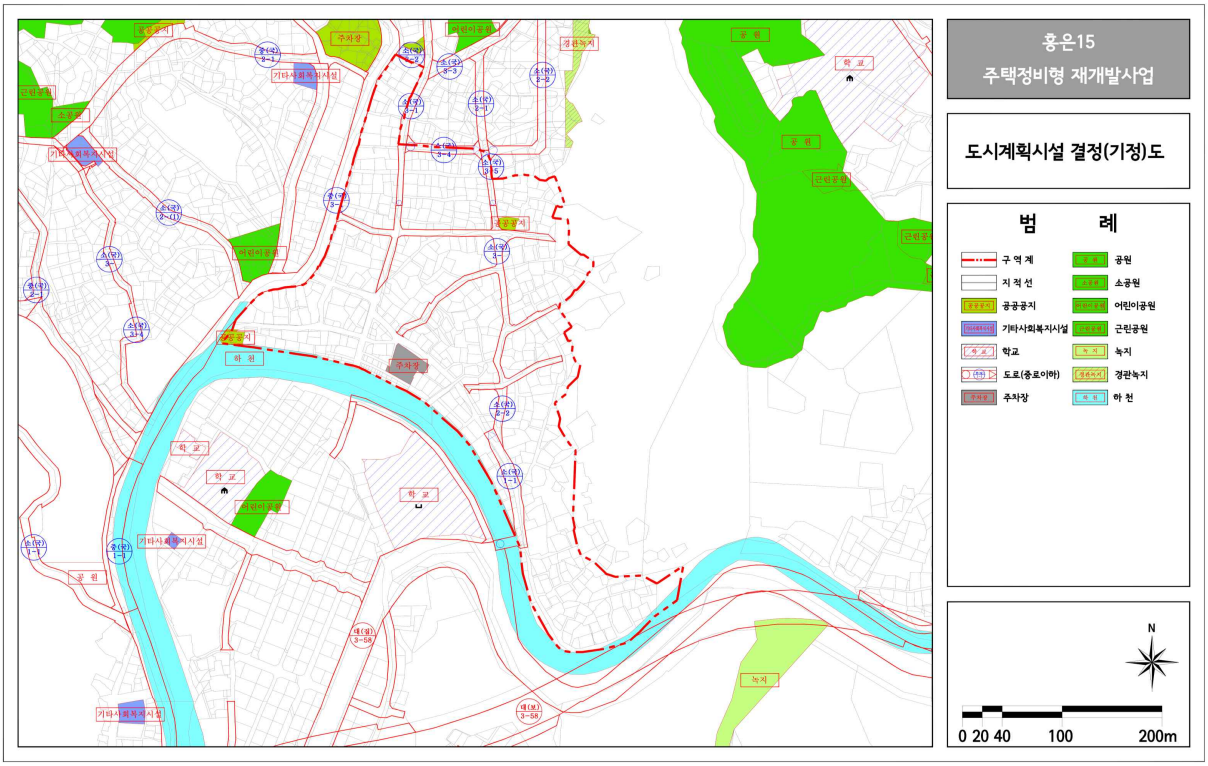
▌결정(변경)조서

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

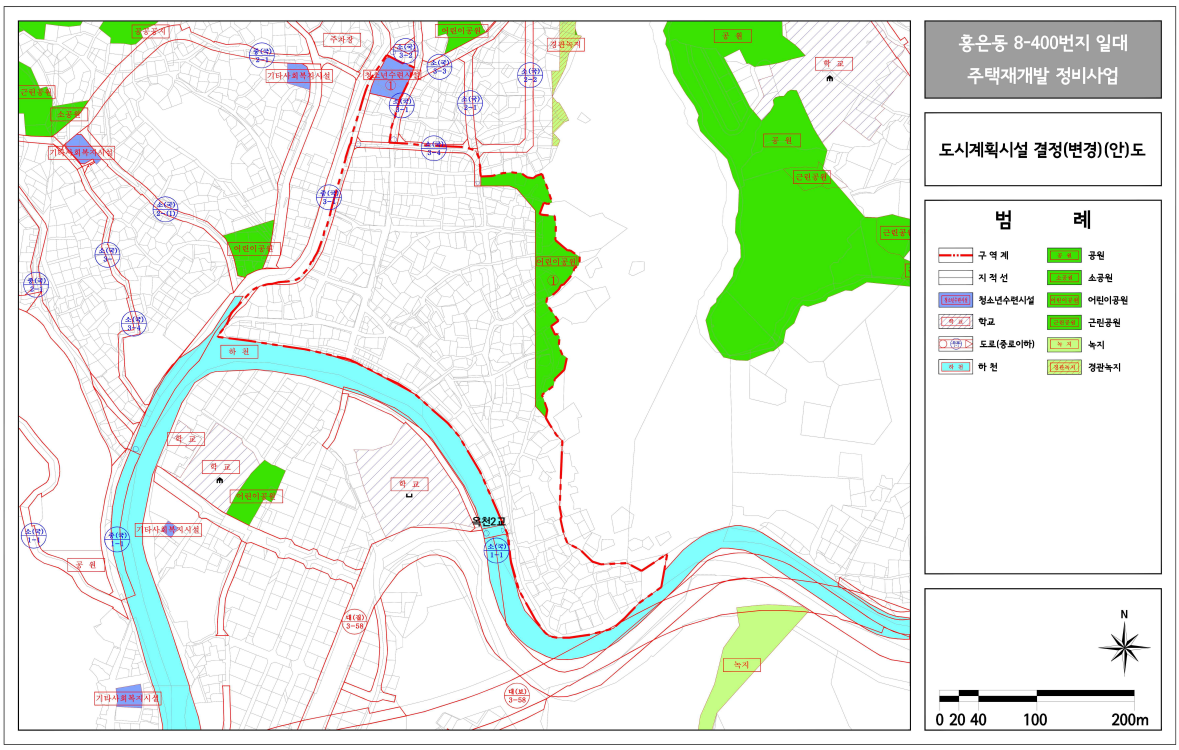
▌결정(변경) 사유서

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

▌도시계획시설 결정(기정)도



▌도시계획시설 결정(변경)(안)도



5. 가구 및 획지에 관한 계획

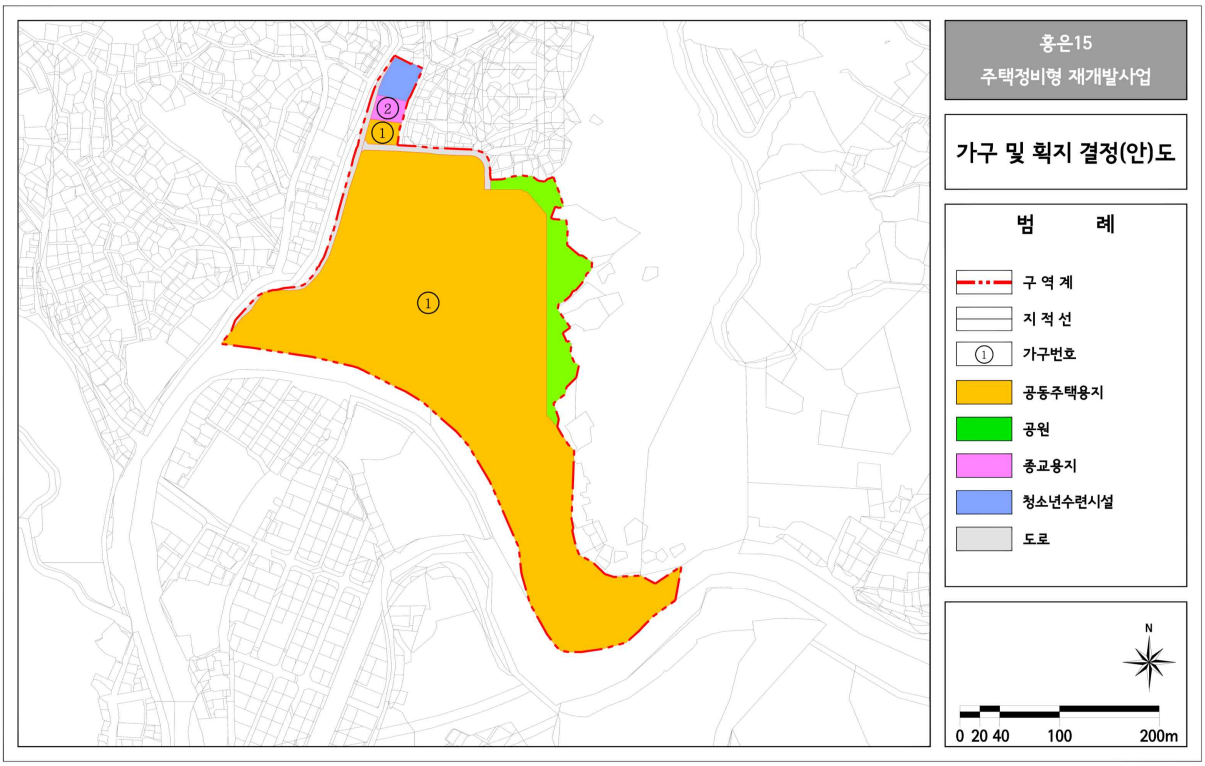
가. 기본방향

- 적정한 공동주택용지의 규모를 확보하기 위한 획지구성
- 주변의 도시계획시설에 대한 고려 및 근린생활권계획에 입각한 획지계획 수립
- 도로 및 토지용도로 구획된 대지를 기준으로 가구 및 획지계획 수립

나. 획지계획

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

▮ 가구 및 획지에 관한 계획도



6. 정비기반시설 조성에 관한 계획

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

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

7. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 계획

가. 기본방향

- 도시 및 주거환경정비기본계획에 따라 쾌적한 주거환경을 조성하기 위한 적정 주거밀도 계획
- 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획수립
- 주변의 도시계획시설 현황 및 개발 상황을 고려한 합리적인 계획수립
- 신속통합기획 가이드라인에 따름.

나. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

- 본 정비구역 대상지는 단독·다가구주택이 밀집된 노후·불량주거지로 주거환경이 열악하여 주택재개발이 시급함.

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

1) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">획 지 구 분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="2">용적률</th><th rowspan="2">높이
/층수</th><th rowspan="2">비
고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획
용적률</th><th>예정법적
상한용적률</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">홍은15
주택재개발
정비구역</td><td rowspan="2">87,976.3</td><td>획지
①</td><td>77,675.7</td><td>홍은동
8-400번지
일대</td><td>공동주택
및 부대복리
시설</td><td>60%</td><td>241.00%
이하</td><td>-</td><td>해발 145m
이하 / 최고
25층 이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>획지
②</td><td>750.0</td><td>홍은동
8-613번지
일대</td><td>종교시설</td><td colspan="4">관계법령에 따름</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설 비율</td><td colspan="8">· 규모별 주택건설비율
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>1,834</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>768</td><td>41.9</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>928</td><td>50.6</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>138</td><td>7.5</td><td></td></tr></table>* 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 87.3%</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="8">· 기준용적률20%p 완화(소형주택 건립)
· 허용용적률 38.8%p 완화
(공공보행통로, 열린단지, 방재안전 등 적용 19.4%p x 사업성보정계수 2.0)</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">· 건축한계선
- 대지경계선으로부터 3m 이상
- 홍제천변은 대지경계선으로부터 10m 이상
· 벽면한계선 : 공동주택 부지의 경우 건축한계선에서 2m이상
(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)</td></tr>
<tr><td>기타계획</td><td colspan="2">공공보행통로</td><td colspan="8">· 폭원 6m 이상
- 단지 내외부보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행 동선 계획</td></tr>
</table>

다. 용도에 관한 계획

가구 또는 획지 구분		주용도	비고
명칭	면적 (㎡)		
①	77,675.7	공동주택 및 부대복리시설	-
②	750.0	종교용지	-

라. 밀도에 관한 계획

1) 건폐율 계획

• 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 건폐율 지침 적용

주거지역	건폐율
제1종일반	60%
제2종일반(7층)	60%
제2종일반	60%
제3종일반	50%
준주거지역	60%

2) 용적률 계획

가) 기준용적률

• 서울시의 2종7층 규제완화에 따라 제2종7층주거지역을 제2종일반주거지역으로 상향시의 기준용적률이 170%에서 190%으로 변경됨.

• 이에 따라 사업대상지의 기준용적률은 190% 적용

구분	기준용적률 변경사항
합계	-
제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역	170% ▶ 190%
제2종일반주거지역	190%

나) 허용용적률 인센티브 계획

• 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 허용용적률 인센티브 지침 적용

- 공공보행통로 2.8% + 열린단지 5.0% + 돌봄시설 0.8% + 고령서비스시설 0.8% + 수변친화공간조성 5.0% + 방재안전 5.0% = 19.4%p 적용

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

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

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

다) 정비계획용적률

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적 상한용적률
189.17%	227.97%	241.00%	미적용

구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적	공공시설 부지 제공면적			공공시설(건축물)설치 총 제공면적
		계획 기반시설	계획정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기반시설 내 국공유지	
	87,976.3㎡	10,070.0㎡	554.4㎡	6,263.8㎡	2,223.4㎡

기준 용적률

▶ 기준용적률가중평균
= {(1종 기준용적률×1종 면적) + (2종7층 기준용적률×2종7층 면적) +(2종 기준용적률×2종 면적)} / 구역면적
= {(170%×45,805.7㎡)+(210%×23,946.8㎡)+(210%×18,223.8㎡)} / 87,976.3㎡ = **189.17%**
※ 소형주택공급으로 기준용적률20% 가산 적용

허용 용적률

▶ 산정식 = 기준용적률 + 허용용적률 증가량
[허용용적률 증가량]

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

▶ 허용용적률= 189.17% + (19.4% x 2.0) = 227.97%
※ 사업성 보정계수 : 2.0(서울시 평균 공시지가 / 2023년 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129원 / 2,385,010원 = 2.5 → 2.0 적용)

정비계획 용적률 인센티브

▶ 정비계획용적률인센티브
❶ 토지인센티브
= 허용용적률× 1.3 × α(토지) × 가중치
= 188.57% × 1.3 × 0.0354 × 0.8197 = 7.11%

❷ 건축물(건물)
[청소년 수련시설 - 계수 0.7 적용]
= 허용용적률× 0.7× α(건축물-청소년)
= 188.57% × 0.7 × 0.0204 = 2.68%
[기부채납 임대주택 - 계수 1.0 적용]
= 허용용적률× 1.0 × α(건축물-기부채납임대)
= 188.57% × 1.0 × 0.0085 = 1.59%

❸건축물(토지)
= 허용용적률× 1.3 × α(기부채납임대대지지분)
= 188.57% × 1.3 × 0.0067 = 1.65%

• 공공시설 등 부지의 허용용적률(가중평균)
= [(용도지역별 허용용적률x 순부담면적)의 합] / [용도지역별 순부담면적의 합]

$$= \frac{(2{,}524.5㎡ \times 150\%) + (-280.8㎡ \times 210\%) + (-761.3㎡ \times 210\%) + (1{,}250.0㎡ \times 210\%)}{2{,}524.5㎡ + (-280.8㎡) + (-761.3㎡) + 1{,}250.0㎡}$$

= 4,223.3㎡% / 2,732.4㎡ = 154.57%

• 가중치
= 공공시설 등 부지의 허용용적률/ 사업부지의 허용용적률 = 154.57% / 188.57% = 0.8197

- α(토지) = 2,732.4㎡/ 77,156.3㎡ = 0.0354
- α(건축물-청소년) = 1,570.5㎡/ 77,156.3㎡ = 0.0204
- α(건축물-기부채납임대) = 652.9㎡/ 77,156.3㎡ = 0.0085
- α(기부채납임대대지지분) = 519.4㎡/ 77,156.3㎡ = 0.0067

※ 정비계획 용적률 인센티브 산정시적용 허용용적률: 현황용적률·기준용적률완화·사업성 보정계수 미적용
※ 기부채납 건축물 인센티브계수 : 시설별 별도 적용 (청소년수련시설 0.7, 기부채납 임대주택 1.0 적용)

정비계획 용적률 (상한용적률)

▶ 정비계획용적률
= 허용용적률+ ❶토지 인센티브 + ❷건축물(건물) 인센티브 + ❸건축물(토지) 인센티브
= 227.97% + 7.11% + 2.68% + 1.59% + 1.65% = 241.00%

법적상한 용적률

▶ 미적용

3) 높이계획

가) 계획기준

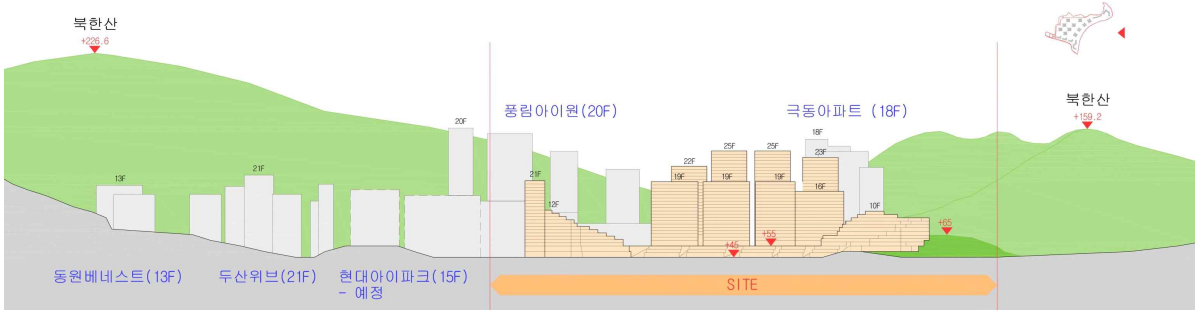
▌신속통합기획가이드라인

층수/높이	· 대상지 동측 북한산 도시자연공원과 남측 홍제천을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획 · 창의·혁신 디자인 적용하여 유연한 높이계획 가능 신속통합기획 시뮬레이션(안) - 최고 23층 이하 (해발 140m 내외) - 북한산, 홍제천 등 주변과 조화를 고려하여 계획 · 대상지 경계에서 중앙으로 텐트형(△) 스카이라인 형성 · 홍제천변 : 중저층 주동배치(16층 내외) ※ 창의·혁신 디자인 적용 여부 및 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단 ※ 창의·혁신 디자인 : 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티 / 보이드공간 조성, 조망특화 등) 등

나) 계획내용

- 구릉지 지형에 순응하고, 인접 저층주거지와 조화를 이루는 스카이라인 계획
- 가이드라인상 최고층수 23층으로 계획하였으나, 2030 서울 도시주거환경정비 기본계획의 용적률체계 적용 및 심의를 통하여 최고층수 25층으로 계획하고, 북한산 및 홍제천 등 주변과 조화를 고려하여 계획



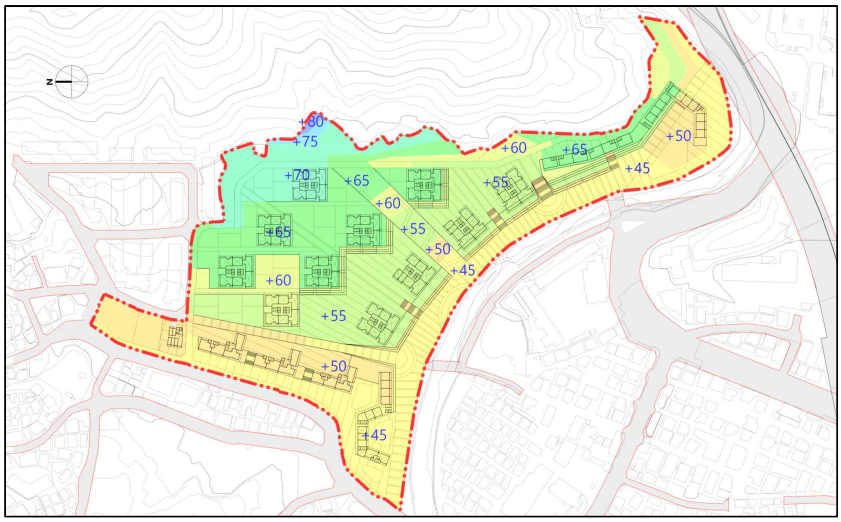


8. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획

1) 계획내용

가) 대지조성계획

- 홍제천 및 홍은중앙로와 북한산 연접부 지형레벨을 고려하여 높은 지형 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지레벨 계획
- 구역 동측에 인접한 북한산을 레벨을 고려하여, 공동주택이 건설되는 대지의 기준레벨(표고)은 60m 내외로 정함



나) 건축한계선

- 건축한계선은 대지경계선으로부터 3m이며, 홍제천변은 대지경계선으로부터 10m로 설정
- 벽면한계선은 공동주택부지의 경우에 한해서 건축한계선에서 2m이상 확보하여 보행공간 조성구간에 적용함

다) 공공보행통로

- 열린 공동주택 단지를 지향하기 위해 대상지의 남-북을 연결하는 공공보행통로 1개소(폭원 6m 이상)를 계획함
- 개방감을 확보하고, 커뮤니티 보행동선과 주변 기존 가로망을 연결함

라) 근린생활시설 및 주민공동이용시설

- 기존 포방터상권 위치 및 가로활성화를 고려하여 공공보행통로변, 홍제천변에 근린생활시설 배치
- 홍제천변, 단지 내 공공보행통로 및 주변과 연계되는 구간에 개방형으로 주민공동이용시설 배치

마) 단지배치계획

- 홍제천, 북한산 등 주변 지역과 연계하여 각 영역의 성격에 맞는 공간 조성
  - 홍제천변 : 테라스형 특화주동 배치로 홍제천 조망이 가능하도록 계획하고, 양 끝(남, 서)에 랜드마크형 주동 배치
  - 북한산변 : 북한산, 홍제천으로의 통경축 확보하여 주동 배치
  - 홍은중앙로변 : 도시맥락에 대응하여 중층의 판상형 주동 배치

9. 주택공급에 관한 계획

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

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

2) 거주현황

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

※ 세대원 명부 기준 실제 거주현황 기준으로 작성

3) 규모별 · 유형별 거주현황

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

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

나. 임대주택 건설 및 세입자 주거대책

1) 임대주택

가) 임대주택 (법 제10조)

• 임대주택은 「도시 및 주거환경 정비법 제10조」에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율등을 정비계획에 반영함.

-주택 전체세대수의 80% 이상을 85㎡이하의 규모의 주택으로 건설

-주택전체세대수의 20%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함.(세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외)

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

나) 임대주택 (법 제54조)

• 대상지 입지특성 및 북한산변의 과도한 밀도의 개발지양을 위해 미적용

다) 기부채납 임대주택

• 주민 주거안정 도모를 위하여 기반시설 최소화 및 기부채납 임대주택 확보

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

라) 세대수계획

• 임대주택의 경우 8m도로변과 단지 내부에 혼합하여 배치함

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

2) 세입자 주거대책

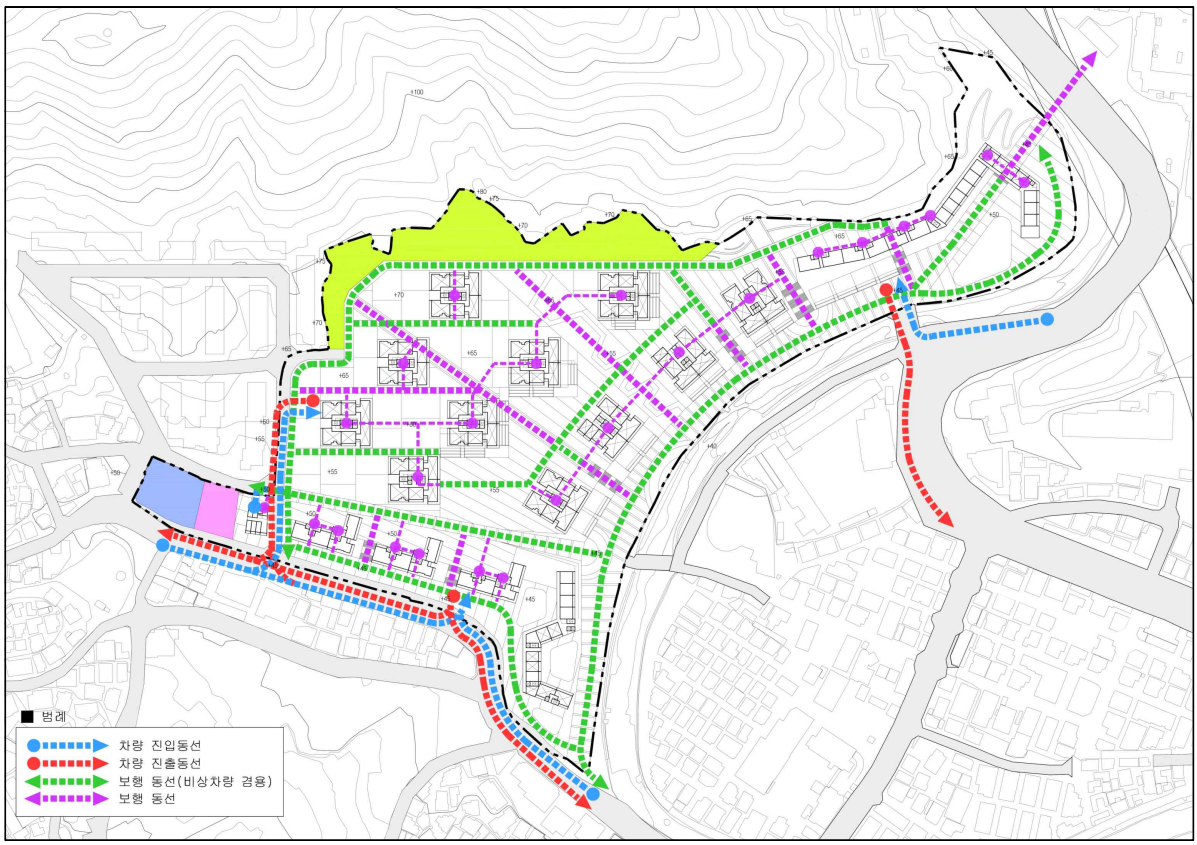
- 전용면적 84㎡ 규모 이상의 주거형태 일부에 부분임대 아파트 도입을 통한 세입자 주거 안정화 도모
- 주거공간 일부를 독립된 현관과 부엌, 화장실, 방으로 꾸며 세입자에게 임대(전세,월세) 할 수 있도록 계획수립

구분	주민의견조사결과 부분임대 희망 여부	비고
부분임대 아파트	전체 응답자의 22.9%	사업시행 인가시 세부계획 반영

10. 기타사항에 관한 계획

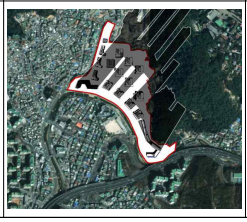
가. 차량 및 보행자 동선처리계획

- 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길을 잇는 공공 보행통로 계획
- 대상지 동측 공원 및 북한산과 홍제천을 연계가능하도록 단지 내 보행동선 계획
- 보행동선과 차량동선의 중첩을 최소화하기 위하여 차량진출입구는 홍은중앙로와 포방터8길, 옥천2교변에 설치



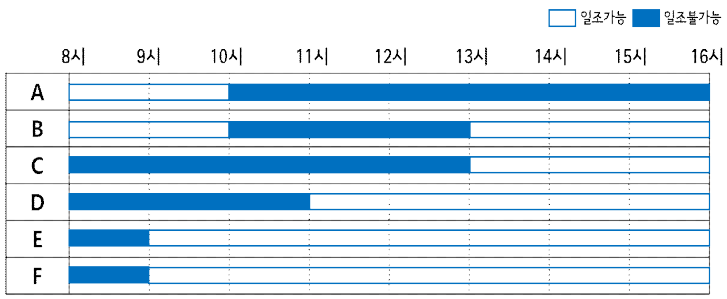
나. 일조계획

▌일조분석 (시간별 일영분석)

08:00	09:00	10:00	11:00	12:00
				
13:00	**14:00**	**15:00**	**16:00**	
				

▌공동주택 신축으로 인한 일영 검토





▌분석결과

· 일조 불가능시간- 지점A : 10시~16시 오전2시간, 오후4시간 / 지점B: 10시~13시 오전2시간, 오후1시간
지점C : 8시~13시 오전4시간, 오후1시간 / 지점D : 8시~11시 오전3시간
지점E : 8시~9시 오전1시간 / 지점F : 8시~9시 오전1시간
· 분석결과 : 인근 주거지에 일조침해가 일부 발생하지만 전지점 08시~14시 연속2시간 이상 일조 가능

다. 에너지 등에 관한 계획

대체에너지	· 에너지 저감과 지속가능한 에너지 사용을 위한 신재생에너지를 활용한 건축물 및 시설 계획
지형 및 식생	· 기존 지형을 최대한 보전하여 계획
일조와 통풍	· 외부공간에 그늘이 최소화 되도록 건물배치, 일조 및 지역의 바람패턴을 고려한 건물디자인 계획
옥상녹화	· 건축법 시행령 제27조 및 서울시 건축조례 제44조를 준용하여 조성. 저층부 옥상정원이 설치된 건물에는 안내판을 설치하며, 고층부 옥상정원은 시선을 차단하지 않도록 수고가 낮은 수종 선택

라. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 : 해당없음

마. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

▌범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

자연감시	· 건축물 구조는 사람이 은신하거나 숨길 수 있는 공간이 없도록 계획 · 보행자를 위한 조명 설치 · 가급적 보행공간을 직선으로 계획하고 적절한 보행폭을 확보 · 조경수목은 자연감시를 고려해 식재하고 조명시설과 적절한 간격을 유지
영역성 강화	· 보행공간, 가로시설 및 조경 식재공간의 영역을 명확하게 구분 · 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 공개공지나 화단 등을 조성 · 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획 · 건축물의 외관은 통일성 있게 계획하도록 유도
활동의 활성화	· 공간을 활성화시킬 수 있는 용도시설의 배치와 디자인을 권장 · 보행자가 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화를 유도
방법용 CCTV와 비상벨의 설치	· 범죄 취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 · 비상벨은 가로등, 전신주, CCTV 주변, 방범시설이 부족한 취약한 공간 등에 설치하되 경광기능이 있는 비상벨을 설치하여 보행 중에 쉽게 인지할 수 있도록 디자인

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	· 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 · 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 · 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 · 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	-
재난방지	· 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보 하도록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 · 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 · 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영 · 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

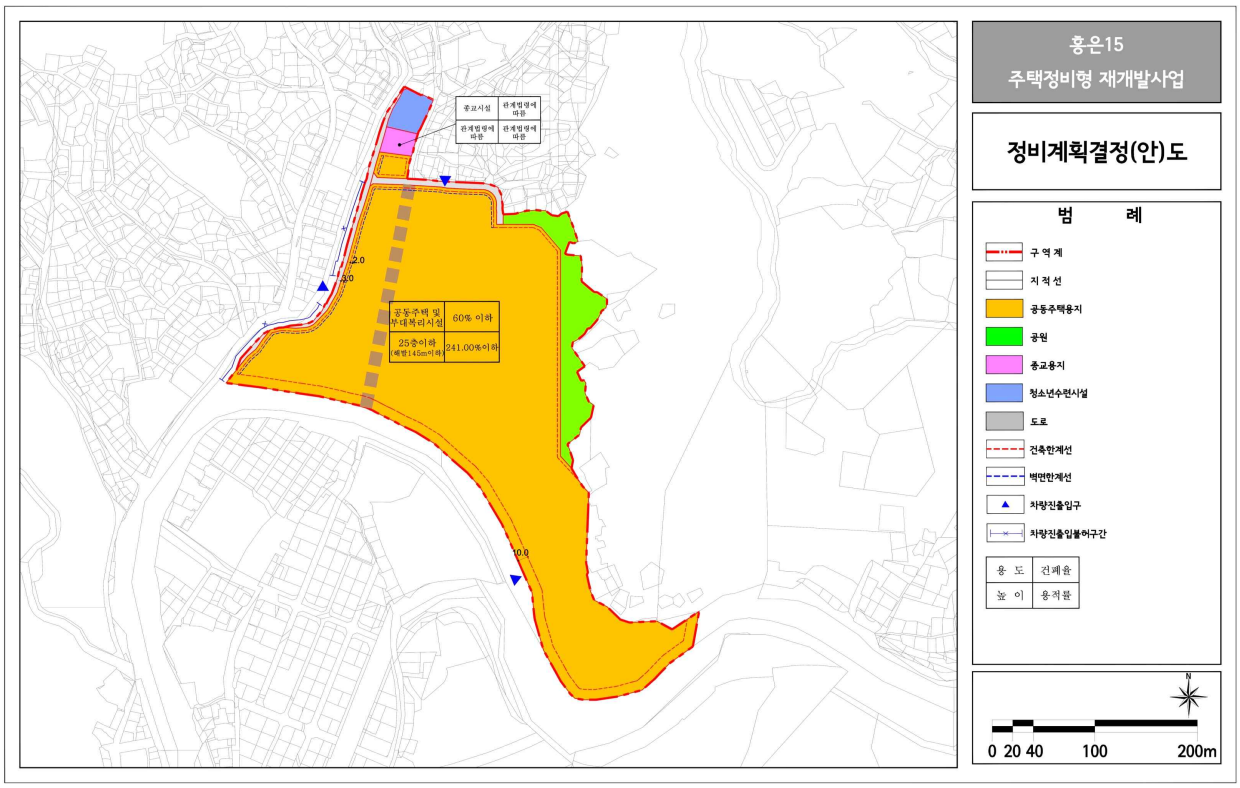
• 주변 교육시설은 서울홍은초등학교가 200m 이내로 상대보호구역임.

검토항목	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
통학로	· 대상지 일대는 서울홍은초등학교 통학구역에 속해있음 · 대상지는 옥천2교를 통해 통학이 가능하며, 옥천2교는 보차혼용으로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함	· 정비사업 시행시 옥천2교 확폭 및 보차분리로 통학로 안전성을 확보하겠음
소음,진동	· 계획구역 주변에 주거시설 등이 위치하여 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함	· 공사시 소음진동 관리지침서를 준수하겠음 -조석(05:00~08:00, 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양 -공사장비의 효율적 투입 -건축공 경계부 가설방음판넬 설치 · 운영시 차속제한구역 설정 및 과속방지턱을 설치하고 저소음포장 및 유지관리를 통해 소음관리를 하겠음
비산먼지	· 공사 진행시 건설장비의 운행 및 이동에 의한 비산먼지가 발생할 것으로 예상됨	· 비산먼지 발생사업 신고 후, 세륜·세차시설, 주기적인 살수, 작업장 출입차량 규제, 방진덮개 사용 등을 통해 비산먼지 발생을 저감하도록 하겠음
일조	· 08시~10시경 대상지로 인한 일부 음영 영향이 예상됨	· 대상지는 홍은초등학교 북동측에 위치하며, 「서울시 교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」 기준을 충족함 - 동짓날 기준 08:00부터 16:00까지 8시간 중 4시간 이상 일조를 확보하거나 유치원,초등학교의 경우 09:00부터 13:00까지 연속 2시간 일조를 확보해야함

11. 정비계획 결정

구 분	계 획 내 용	구 분	계 획 내 용
구역명	홍은동 15 주택재개발 정비구역	건축선	• 건축한계선 - 대지경계로부터 3m 이상 (홍제천변은 대지경계선으로부터 10m 이상) • 벽면한계선 - 공동주택 부지의 경우 건축한계선에서 2m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)
구역면적	87,976.3㎡		
대지면적	77,675.7㎡	기타	• 공공보행통로 1개소 • 중저층(19층이하)배치 구간 설정 • 부대복리시설 배치 권장구간 설정 • 근생시설 배치 권장구간 설정
주용도	공동주택 및 부대복리시설		
건폐율	60% 이하	비고	• 순부담률 - 6.2% • 기부채납 - 토지 · 도로 : 2,160.6㎡ · 공원 : 6,140.0㎡ · 청소년수련시설 1,250.0㎡ · 기부채납임대주택(대지지분) 519.4㎡ - 건축물(환산면적) · 청소년수련시설 : 1,570.5㎡ · 기부채납임대주택 : 652.9㎡
용적률 (기준/허용/상한)	189.17% / 227.97% / 241.00%		
높이	25층 이하		

▌정비계획 결정도



12. 건축계획(안)

가. 설계개요

▌건축개요

구 분	내 용
사 업 명	홍은15 주택재개발 정비사업
지역 지구	· 제2종일반주거지역
대지 면적	· 대지면적 : 77,675.7㎡
	· 구역면적 : 87,976.3㎡
건축 면적	· 17,410.07㎡
건 폐 율	· 22.41%
연 면 적	· 전체 : 292,382.28㎡
	· 지상층 : 186,928.15㎡
	· 지하층 : 105,454.13㎡
용적률산정용연면적	· 186,928.15㎡
용 적 률	· 240.65%
용 도	· 공동주택 및 부대복리시설
구 조	· 철근콘크리트조
규모(층수)	· 지하 3층, 지상 25층
주차대수	· 계획대수 : 2,603대 (아파트: 2,562대, 근생 : 41대)
기타사항	· 근린생활시설 : 3,421.5㎡ (전용면적)

▌주택공급계획

구분	공급면적 (㎡)	전체 세대수	분양	임대
합계		1,834	1,533	301
18타입	37.70	20	-	20
38타입	57.30	108	36	72
47타입	69.53	132	102	30
59타입	83.96	508	370	138
74타입	101.20	68	27	41
84타입	113.45	860	860	-
104타입	139.62	138	138	-

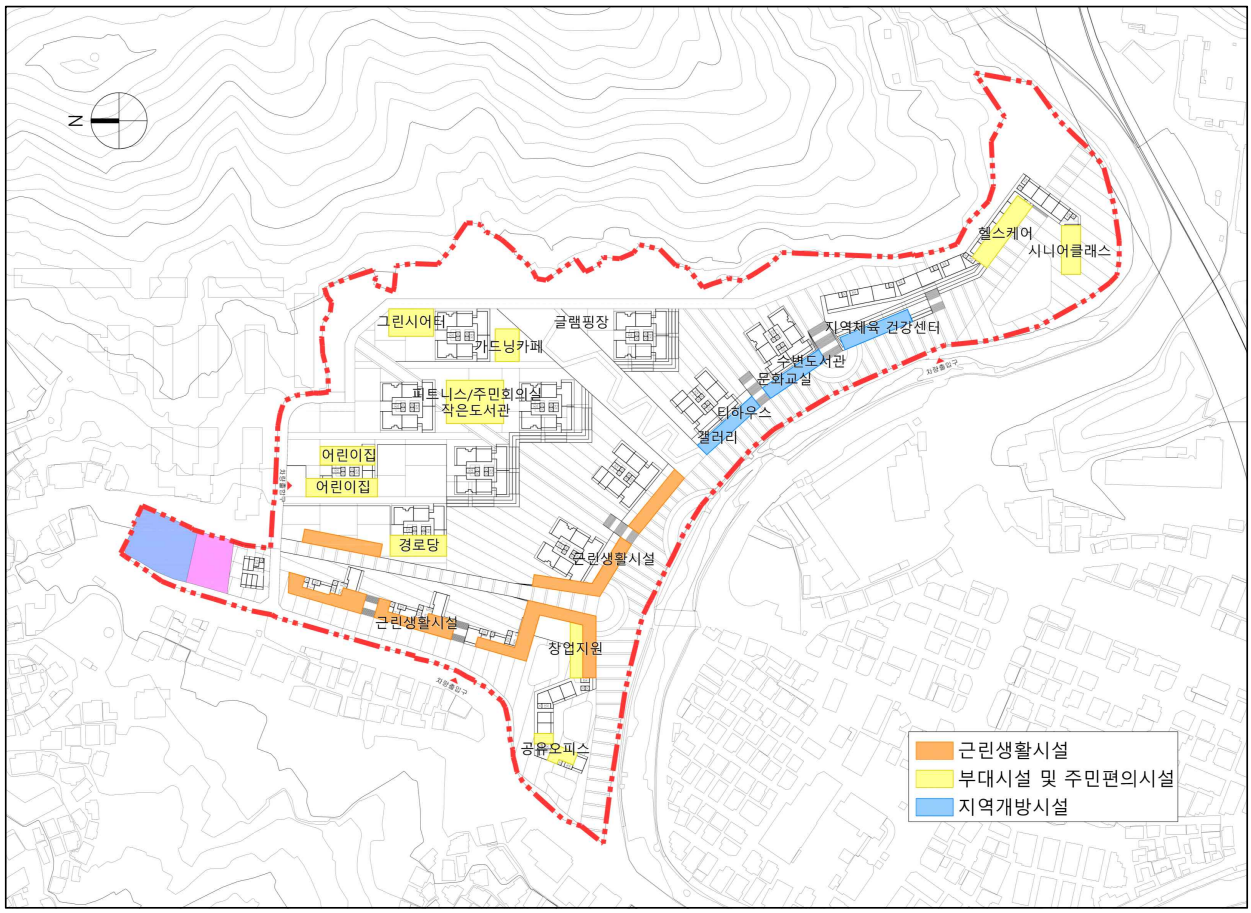
나. 주민공동시설의 설치에 관한 계획

- 1,000세대 이상 주택단지 건설시 : (세대당 2㎡+500㎡)×1.25 이상 공동이용시설을 확보해야함.
- 1,834세대의 경우 5,120.0㎡ 이상 확보해야 하며, 건축계획예시(안)의 공동이용시설의 총 면적은 6,331.64㎡으로 기준을 충족 함.

▌부대복리시설

구분		계획기준		면적	비고
주민공동시설	경로당	1,000세대 이상	725㎡	761.25㎡	지상
	어린이집		725㎡	761.25㎡	지상
	작은도서관		298㎡	312.90㎡	지하
	어린이놀이터	500㎡+ 세대수×0.7㎡ = 1,783.8㎡ 이상		1,801.64㎡	지상
	주민복리시설	-		1,790.00㎡	지하
	주민운동시설	-		650.00㎡	지하
	다함께돌봄센터	500세대 이상	66㎡	254.60㎡	지상
	소계	(500㎡+ 세대수×2.0)×1.25 = 5,210.0㎡ 이상		6,331.64㎡	
경비실		-		30.00㎡	
관리사무소		10+(세대수-50)×0.05 = 99.2㎡ 이상		150.00㎡	
합계		-		6,511.64㎡	

▌주민공동시설 및 부대시설 설치계획도



다. 건축계획(안)

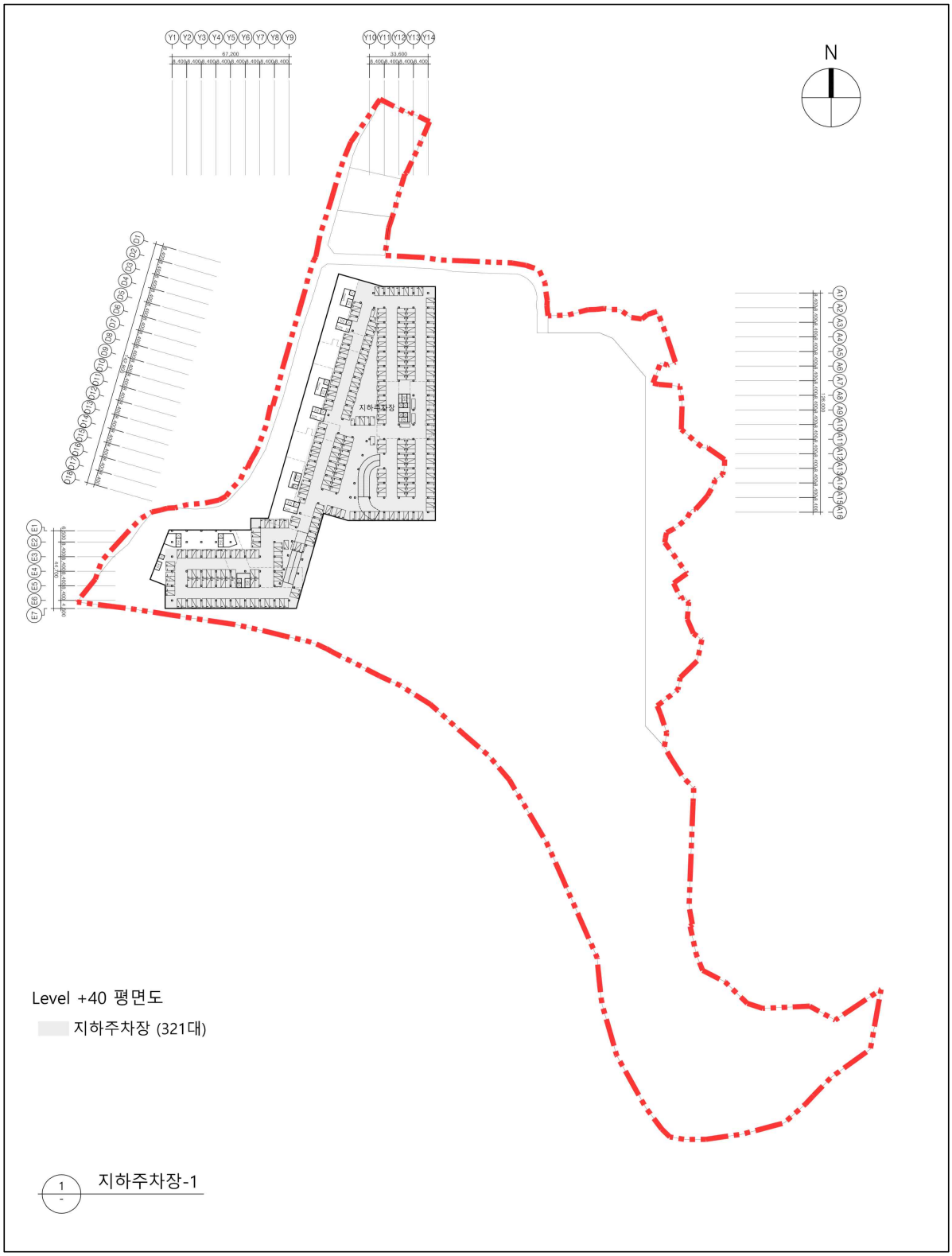
1) 배치도


4공영
주차장
공공시설
종교
8m도로
삼부르네상스(8층)
N
북한산
공원
홍제천
서울
홍성교회
서울여자
간호대학교
홍은
초등학교
세검정로
순환도로
내부
유원하나
아파트(18층)
배 치 도

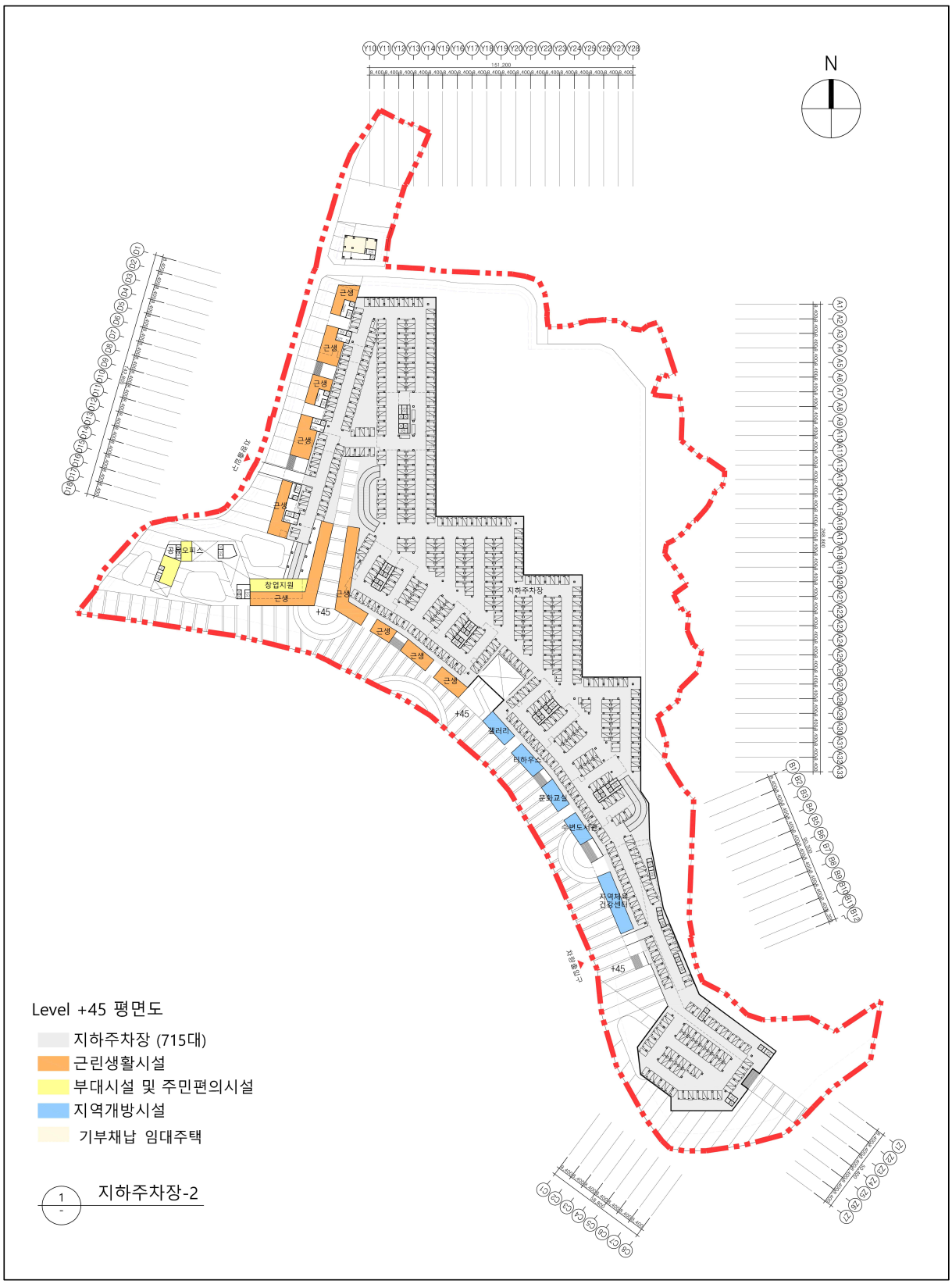
2) 평형별 배치도


범례
18type
38type
47type
59type
74type
84type
104type
4공영
주차장
공공시설
종교
삼부르네상스(8층)
N
북한산
공원
홍제천
서울
홍성교회
서울여자
간호대학교
홍은
초등학교
세검정로
순환도로
내부
유원하나
아파트(18층)
10m도로
8m도로
평형별 배치도

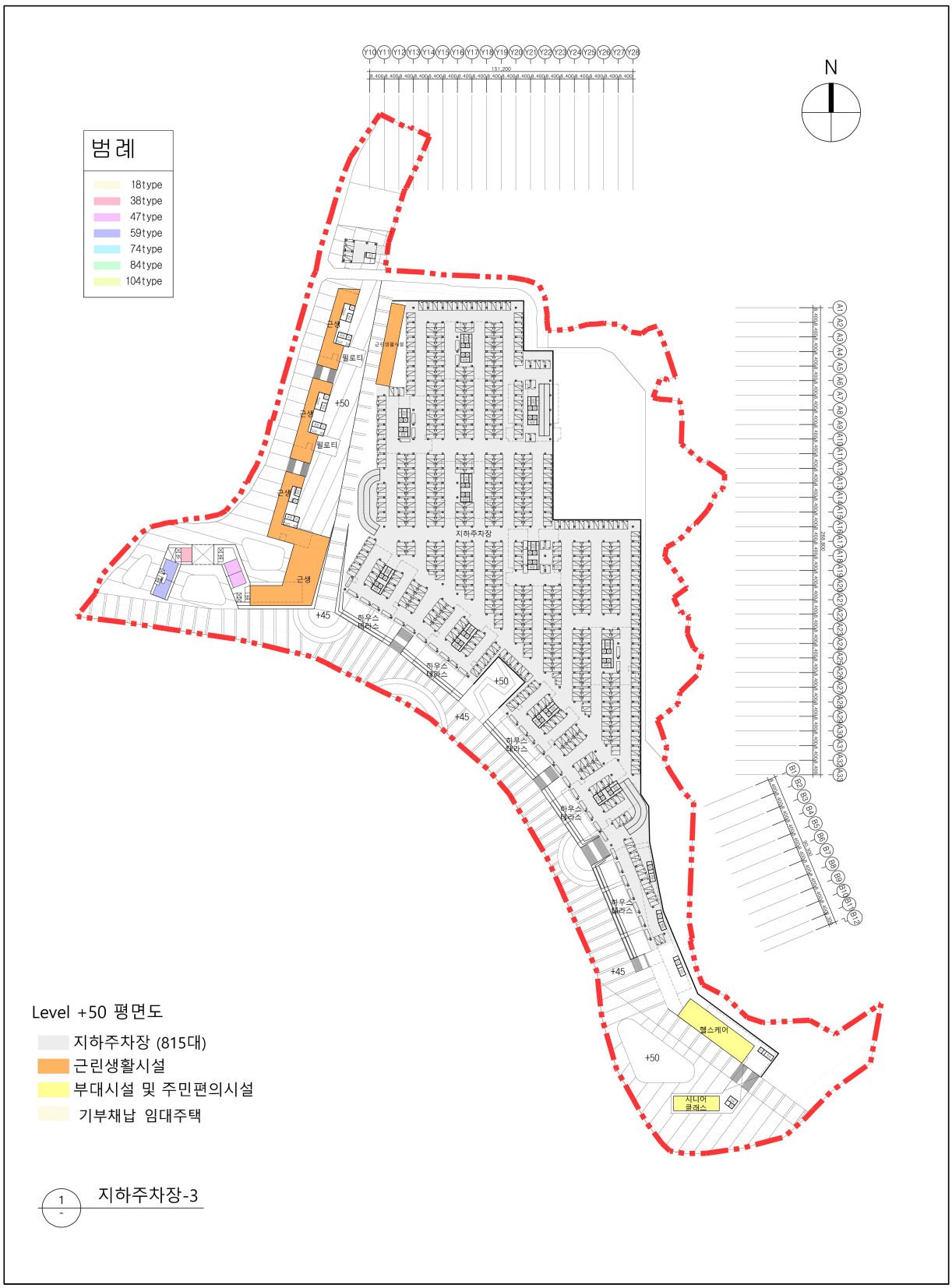
3) 평면도 - GL+40



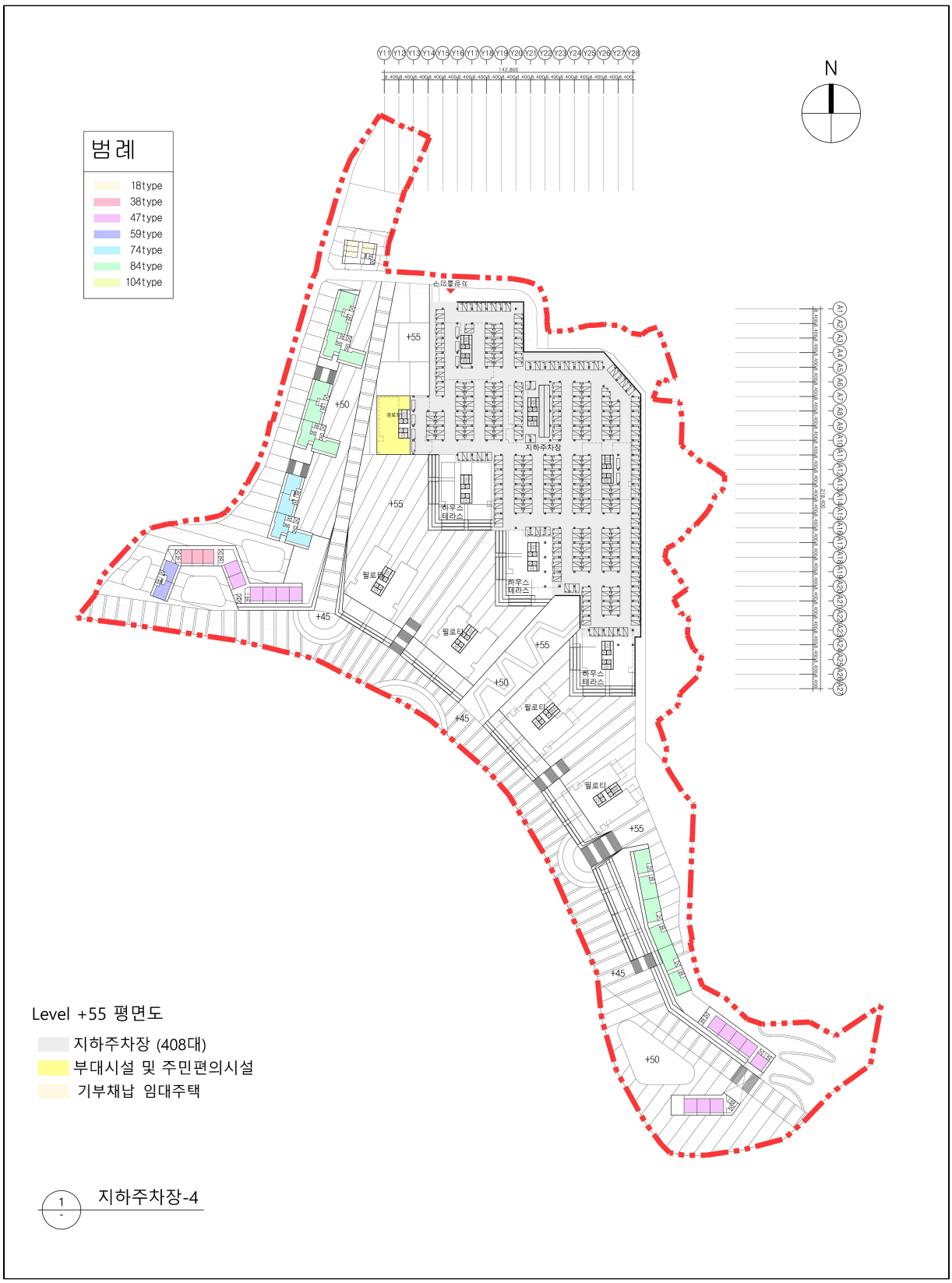
4) 평면도 - GL+45


N
근생
공유오피스
창업지원
+45
지하주차장
갤러리
더하우스
문화교실
주변도시환경
지역체육
건강센터
지원센터
Level +45 평면도
지하주차장 (715대)
근린생활시설
부대시설 및 주민편의시설
지역개방시설
기부채납 임대주택
1
-
지하주차장-2

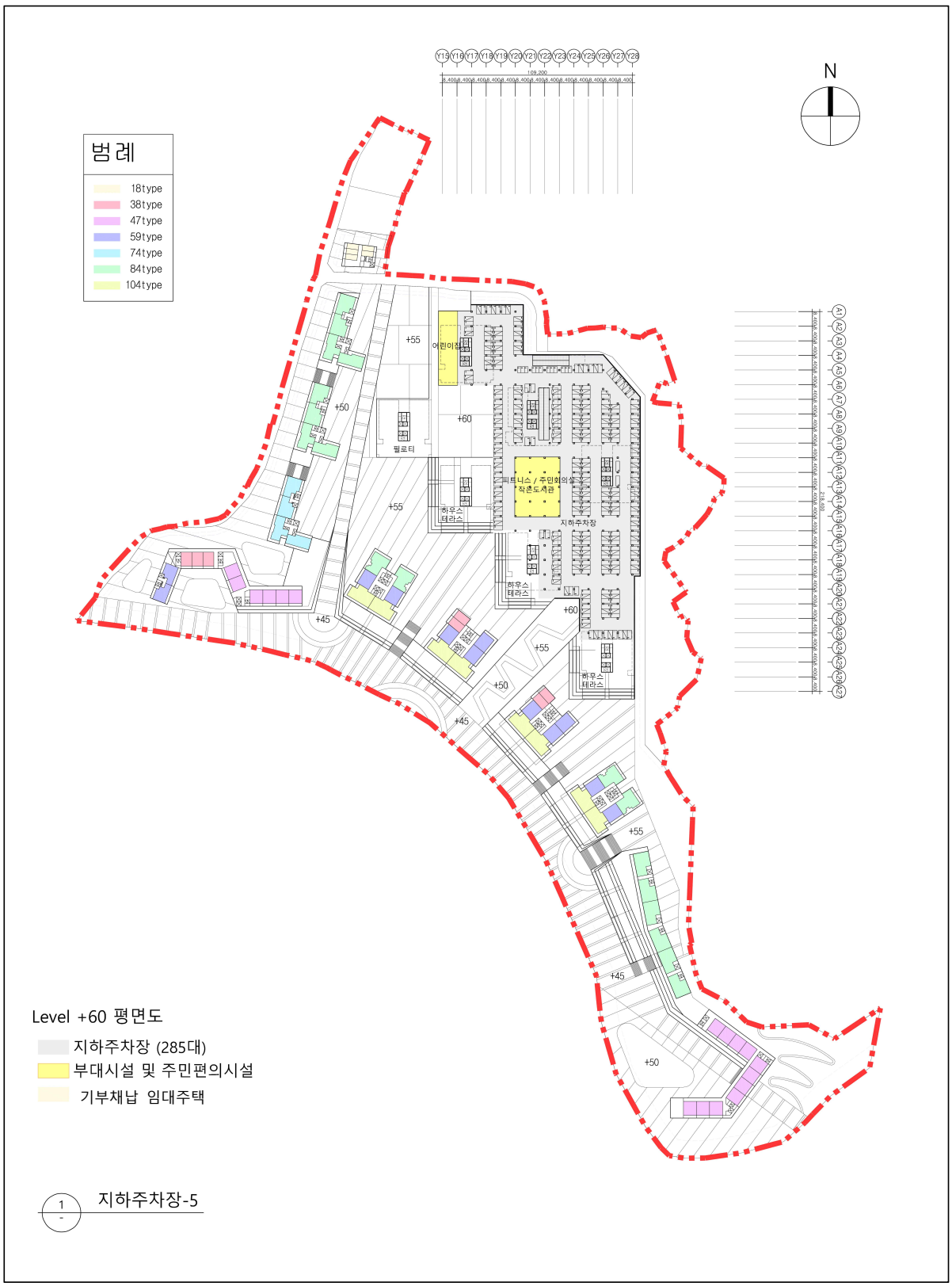
5) 평면도 - GL+50


범례
18type
38type
47type
59type
74type
84type
104type
N
지하주차장
근생
빌로티
+50
+45
하우스 테라스
헬스케어
시니어 클래스
Level +50 평면도
지하주차장 (815대)
근린생활시설
부대시설 및 주민편의시설
기부채납 임대주택
1
지하주차장-3

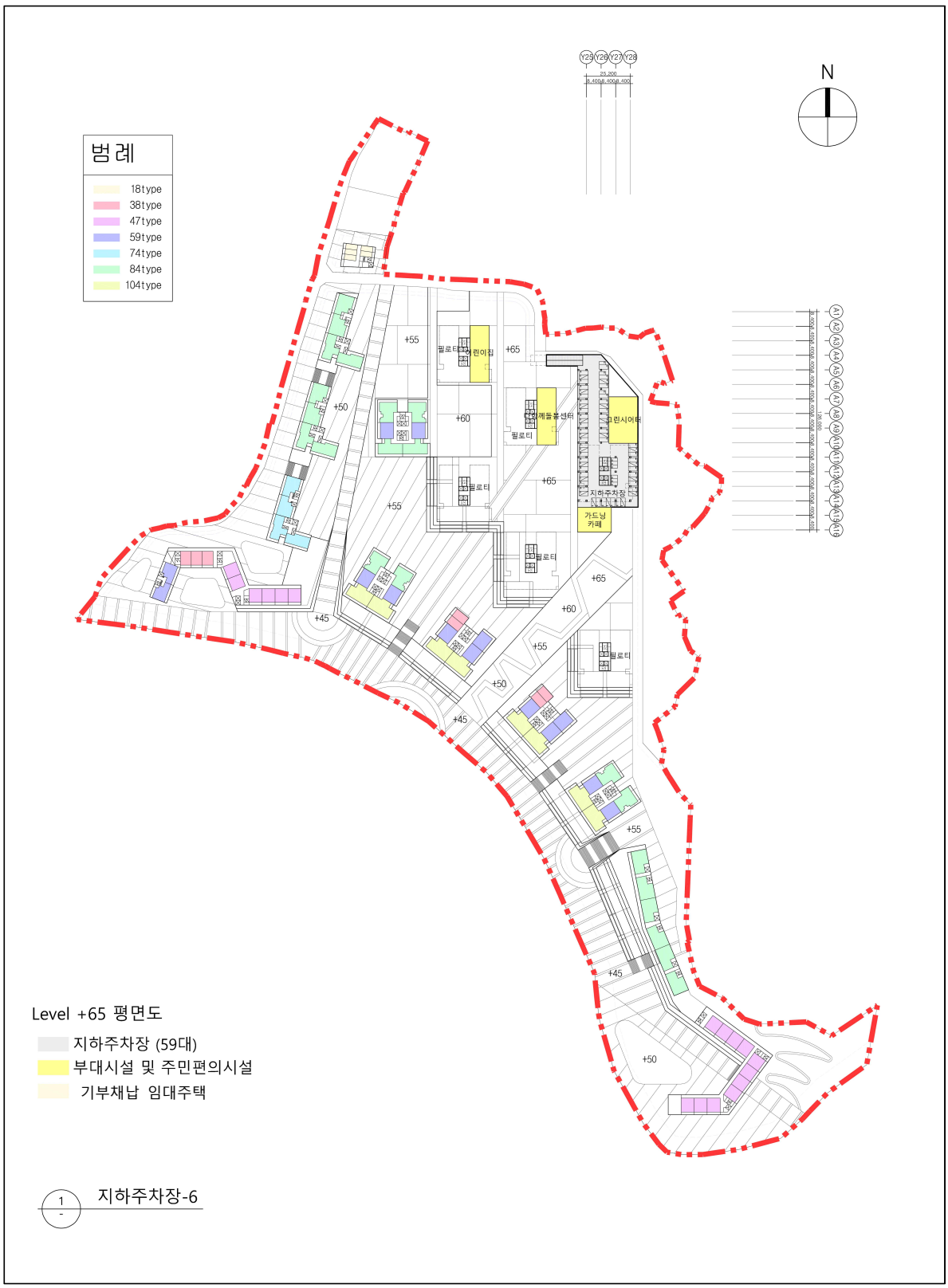
6) 평면도 - GL+55


범례
18type
38type
47type
59type
74type
84type
104type
N
+55
+50
+45
지하주차장
하우스 테라스
필로티
Level +55 평면도
지하주차장 (408대)
부대시설 및 주민편의시설
기부채납 임대주택
1
지하주차장-4

기) 평면도 - GL+60


범례
18type
38type
47type
59type
74type
84type
104type
N
+55
+50
+60
+45
어린이집
필로티
하우스 테라스
피트니스 / 주민회의실
작은도서관
지하주차장
Level +60 평면도
지하주차장 (285대)
부대시설 및 주민편의시설
기부채납 임대주택
1
지하주차장-5

8) 평면도 - GL+65


범례
18type
38type
47type
59type
74type
84type
104type
N
+55
+50
+60
+65
+45
필로티
커뮤니티센터
지하주차장
가드닝 카페
Level +65 평면도
지하주차장 (59대)
부대시설 및 주민편의시설
기부채납 임대주택
1
-
지하주차장-6

9) 입면도



10) 단면도


북한산
+159.2
정비구역선
대지경계선
건축한계선(3m)
공원
+90.0
+70.0
20F
공동주택
지하주차장
+65.0
25F
공동주택
지하주차장
+90.0
+55.0
근생
지하주차장
17F
공동주택
+45.0
정비구역선
대지경계선
건축한계선(3m)
1 - 단면도-1
정비구역
건축한계
+60.0
+45.0
정비구역선 대지경계선
건축한계선(10m)
근생
19F
공동주택
+55.0
25F
공동주택
지하주차장
+65.0
19F
공동주택
정비구역선
대지경계선
건축한계선(3m)
2 - 단면도-2

13. 경관계획

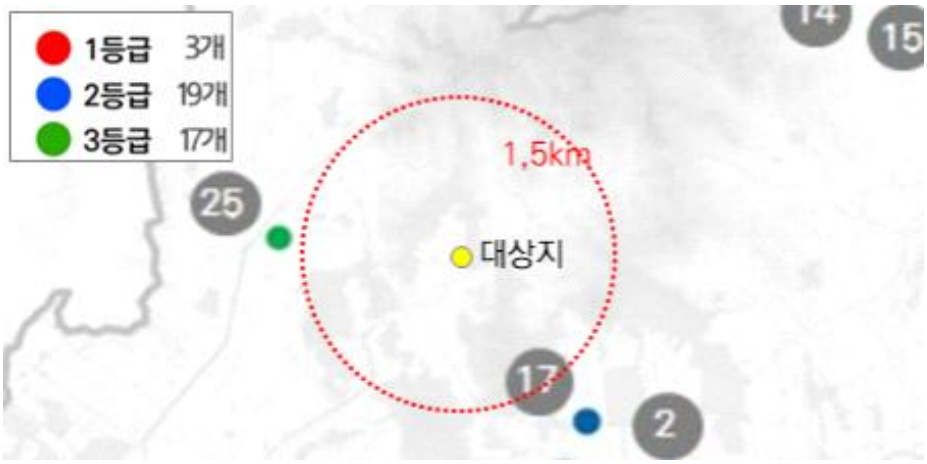
가. 상위 및 관련계획 검토

1) 서울특별시 경관계획(2016)

▌조망점

• 대상지는 서울시 선정 주요 조망점에서 조망이 불가능한 지역임

번호	조망점
17	경복궁역 (조망불가)
21	전쟁기념관 앞 (조망불가)



▌조망축

• 시가지 내 주요도를 따라 형성되는 세검정로 축에서 북한산을 바라보는 조망축에 해당함

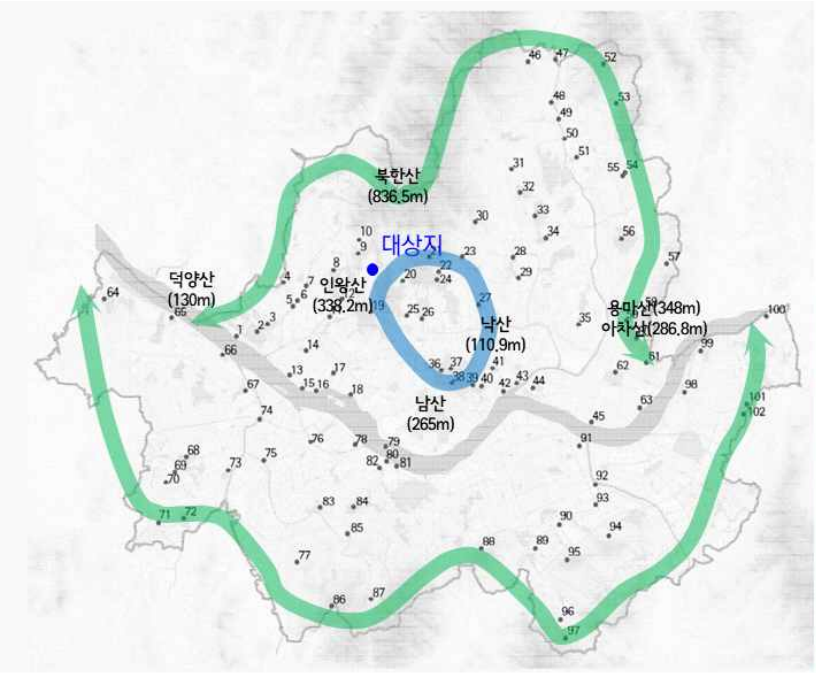
번호	조망축	조망대상
4	세검정로	북한산

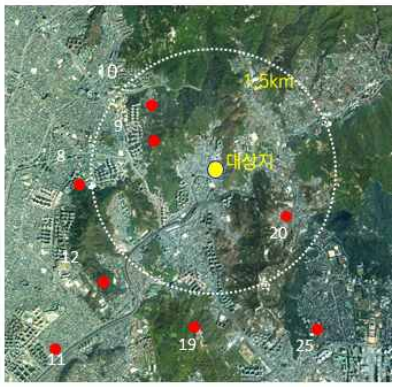


▌조망명소

- 서울시 내 우수한 경관의 조망이 가능한 요소로 조망명소를 검토
- 대상지는 9, 19에서 조망이 일부 가능할 것으로 판단되며, 다른 명소에서는 관측이 어려움

번호	조망점
9	북한산 도시자연공원2
19	안산





2) 개발사업 가이드라인

- 서울의 경관유형별 목표와 전략, 경관구조별 기본구상 등 관리방향이 개발사업 등 경관에 영향을 미치는 각종 사업계획에 일관성 있게 반영될 수 있도록, 계획수립 시 고려하여야 할 방향을 부문별로 제시함.

기본방향 및 목표설정	· 주변지역 경관자원과 경관특성 등 현황조사를 토대로 고유한 지역특성을 도출하여, 이를 유지 및 강화하고 우수한 경관자원을 보존·활용함.
기본구상	· 대상지 경관특성을 부여하고 주변지역 경관과 조화를 이룰 수 있도록 토지이용계획, 교통처리계획 등을 수립 · 토지이용, 지형·지세, 주변지역 건축물 높이를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 스카이라인을 계획
부문별계획(주변지역연계)	· 주변지역의 가로체계, 토지이용, 자연녹지 및 수변축 등 현황과 관련계획을 고려하여 대상지로 인해 주변지역 가로, 공원, 녹지체계가 단절되지 않도록 계획

3) 공공공간 · 시설 가이드라인 (디자인서울가이드라인)

• 서울시는 도시경관을 일관된 지침으로 관리하기 위하여 '디자인서울 가이드라인'을 준용

디자인서울 가이드라인의 기본방향

비우는 디자인서울	· 불필요한 요소들을 비워 내 쾌적하고 여유 있는 도시 창출 · 저밀도, 고효율 추구
통합하는 디자인서울	· 다양한 기능과 목적을 통합시켜 경관의 밀도는 낮추고 효율성은 높임 · 도시디자인의 통합적 운영체계를 세우기 위한 도구 제공
더불어 하는 디자인서울	· 시민의 참여와 체험 강조 · 유니버설(universal) 디자인과 장애 없는(barrier-free) 디자인 추구
지속 가능한 디자인서울	· 자연 친화적, 인간친화적 디자인의 실현 · 순환 가능한 디자인을 실현하고, 지속적 사후 평가와 선순환 체계 수립

• 적용부문 (공공공간)

–정의 : 공중의 사용을 목적으로 옥외 및 준옥외 영역에 조성되어 공중에게 개방되는 공간

–목표 : 누구나 이용할 수 있는 쾌적하고 건강한 공간을 조성

• 적용대상

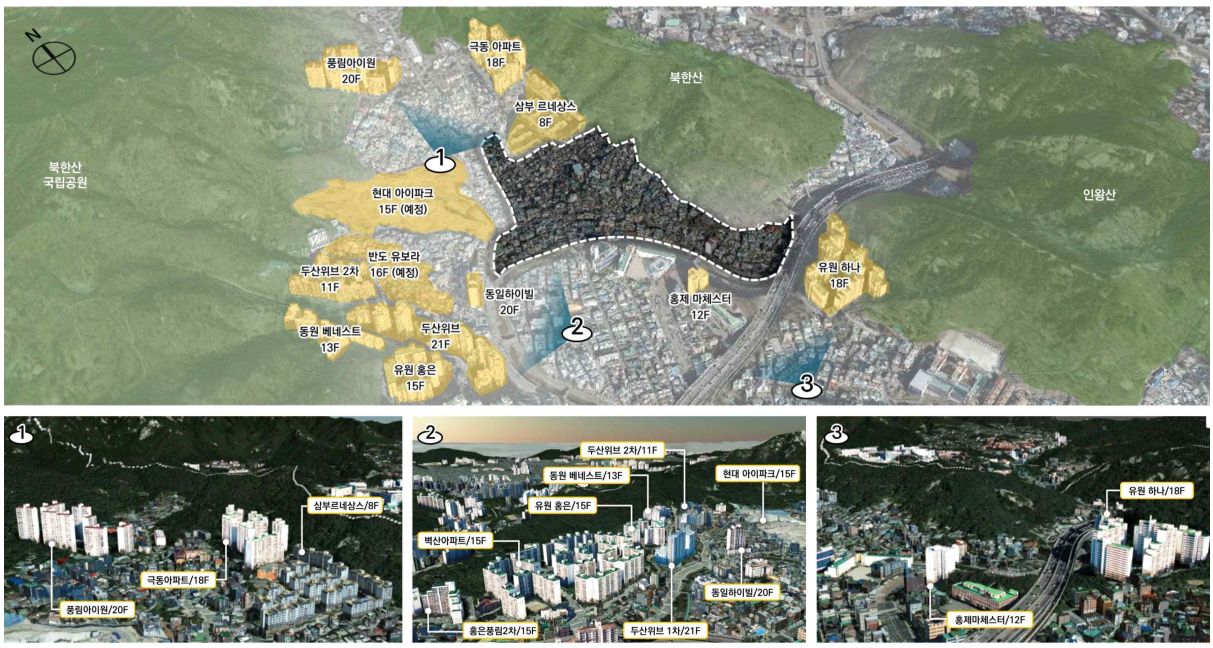
–도로, 광장, 친수공간, 공원, 공공건축물 외부공간, 옥외주차장, 공개공지 등

나. 지역경관

1) 주변 개발지역

• 북한살 산자락을 주변으로 중·소규모의 주거단지 형성

• 자연경관 및 조화로운 스카이라인을 고려한 계획 필요



다. 대상지 경관 현황조사

1) 자연경관

가) 구릉지 경관

- 대상지는 최저 37m ~ 최고 84m(북한산변)로 약 47m의 고저차를 보이며, 평균 표고는 58m로 나타남
- 계획시 구릉지 차이를 고려한 높이(스카이라인) 수립 필요

나) 북한산

- 대상지 동측에 북한산이 입지하고 있으며, 대상지 내 북한산 자락길로 이어지는 입구 2개소 위치
- 북한산 입지를 고려한 조화로운 스카이라인 및 단지계획 필요

다) 홍제천

- 대상지 남측에 연접하여 홍제천이 흐르고, 하천변으로 산책로가 조성되어 있음
- 수변경관을 고려한 경관계획 수립 필요

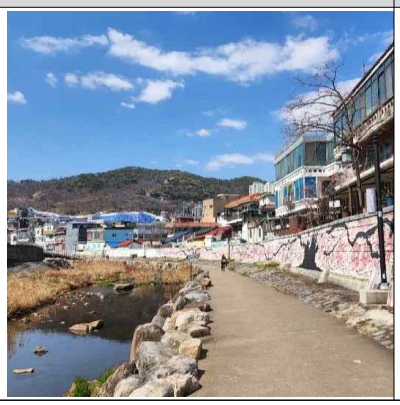
2) 인문경관

가) 포방터시장

- 대상지 내 포방터시장이 위치하고 있으며, 포방터길과 홍은중앙로를 중심으로 시장의 지역 상권이 형성됨

3) 역사문화경관

가) 국가지정문화재 및 서울특별시 미래유산 - 해당없음

북한산	홍제천	포방터시장
		

라. 경관계획

1) 기본방향

- 대상지 인근 아파트 단지 및 용적률을 고려한 높이 및 층수계획 수립
- 주변환경과 연계한 자연스러운 스카이라인 형성
- 단지 중앙광장과 주동사이 소규모 휴게공간 등을 연계하여 쾌적한 오픈스페이스 계획
- 동측의 북한산과 남측의 홍제천을 고려한 통경축 확보 및 활동성 있는 가로공간 연출

2) 스카이라인 계획

- 인근 주변지역 여건을 고려한 스카이라인 형성

3) 경관시뮬레이션

가) 경관시뮬레이션의 개요

(1) 검토의 배경

- 대상지는 주변 일대는 주거지역으로 저층의 노후주택이 밀집되어있으나 인근 지역의 개발로 인해 고층의 공동주택 또한 위치하고 있음. 또한 대상지와 연접한 북한산과 홍제천을 연계하는 정비계획을 함으로써 주변경관과의 조화성 및 가로의 쾌적성, 주변경관에 미치는 영향을 평가함.

(2) 검토의 목적

- 경관 시뮬레이션 분석을 통하여 개발에 따른 도시 및 지역의 어메니티에 부정적 영향을 최소화
- 주변 건축물과의 조화, 조망권확보를 위한 합리적 경관분석으로 지역경관에 적합한 건축물 모델화

(3) 검토의 범위

- 공간적 범위 : 홍은동 8-400번지 일대
- 내용적 범위 : 경관분석(3D Simulation)을 통한 경관계획

나) 경관관련 개념의 검토

(1) 도시경관의 구성요소

- 도시경관의 핵심 요소는 물리적 경관구성요소이므로 경관분석의 주요대상으로 삼고, 이차적이며 간접적으로 경관에 영향을 주는 행정, 법, 제도적인 조정·규제요소는 참고해야 함.

(2) 경관분석의 주요소

- 경관분석의 주 요소는 시점인 조망점과 시대상인 조망대상임.
- 일반적으로 조망점은 지역주민이나 관광객이 많이 모이는 주요장소, 보행 및 주행 이동할 때의 동선을 중심으로 조망점이 선정됨.

조망대상	· 조망지점에서 보이는 시각요소 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 것으로 인정되는 자연, 역사 문화, 도시경관을 말함
조망점	· 조망대상을 바라볼 수 있는 지점으로 주요 가로 및 특별한 가치가 있는 경관조망 장소로 관찰자가 서 있는 지점이나 공간
조망점높이	· 조망지점에서 바라보는 대상지 및 조망대상을 바라보는 높이
조망거리	· 조망점과 계획대상지와의 거리
조망범위	· 계획대상지를 포함하여 경관 시뮬레이션을 작성하는 범위
조망축	· 조망점에서 특정 조망대상을 바라보는 가시권을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간

(3) 조망점 선정 방법

- 이용특성, 경관특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 예비 조망점 선정
- 예비 조망점 선정 후 현장조사와 결과예측에 따라 최종 조망점을 선정
- 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시

다) 경관분석기법 및 조망분석

(1) 경관시뮬레이션 분석 기법 선정

- 본 계획은 아파트 및 상업시설이 새롭게 건설되어 주위 경관에 미치는 영향을 평가하는 것을 목적으로 함.
- 주변 경관은 비교적 불변이면서 새로운 구조물이 들어서게 되므로, 주요 조망점에서 스케치업을 통하여 건물을 모델링 한 뒤 기존 현황사진에 합성하여 계획건물을 표현하는 방식으로 전, 후의 경관을 쉽게 비교검토 할 수 있는 기법을 선정

기법	특징	선정
사진합성/ 슬라이드	· 현장에서 촬영된 사진이나 슬라이드에 컴퓨터 그래픽 또는 몽타쥬 기법을 이용 · 현장 재현성 높고 대안에 따른 사진의 동시 비교 가능 · 시점의 위치설정이 용이함.	O
모형제작	· 계획 대상지의 원래 크기를 축소한 모형을 만들어 이를 직접 평가하거나 사진을 촬영하여 평가 · 계획 대상지의 규모가 큰 사업에 적합하고 입체적인 파악에 용이함. · 실물을 보는 경우에 비해 시점의 위치설정이 어려움.	
컴퓨터 그래픽	· 컴퓨터를 사용한 일종의 모형제작 · 2차원 설계와 화상, 3차원 와이어 프레임 ac 모델링, 애니메이션 기술 등을 포함 · 현존하지 않는 미래의 경관의 평가에 유용하나 외부공간의 표현에 있어서 한계	
애니메이션	· 개발계획 중이거나 건설중인 미래의 대상지를 시간과 공간의 제한을 받지 않고 묘사할 수 있음. · 경관의 변화를 다양한 각도에서의 관찰 가능하나 비용과 시간이 많이 소모됨.	

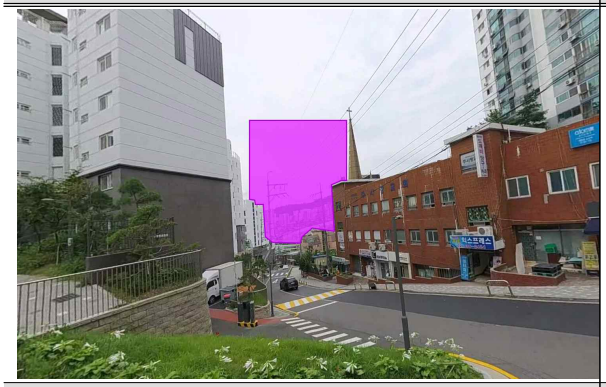
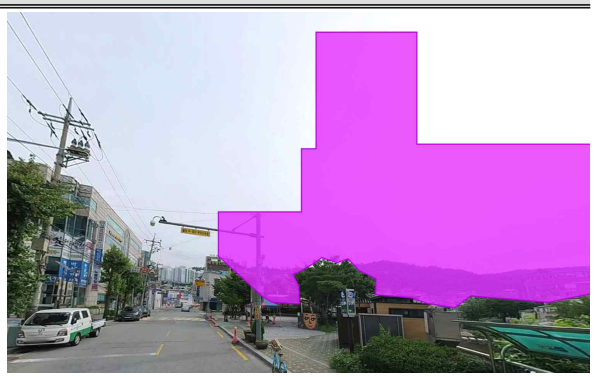
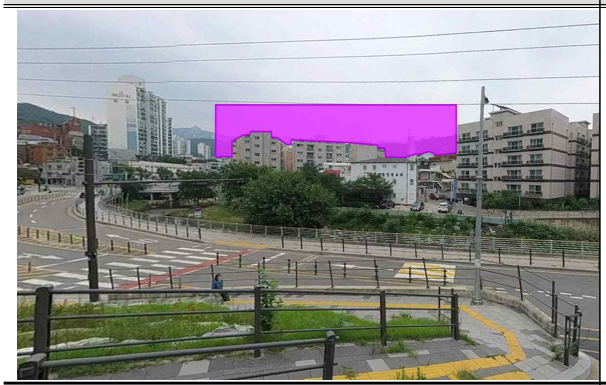
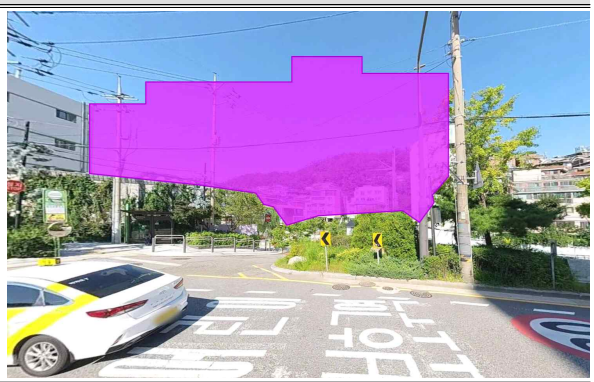
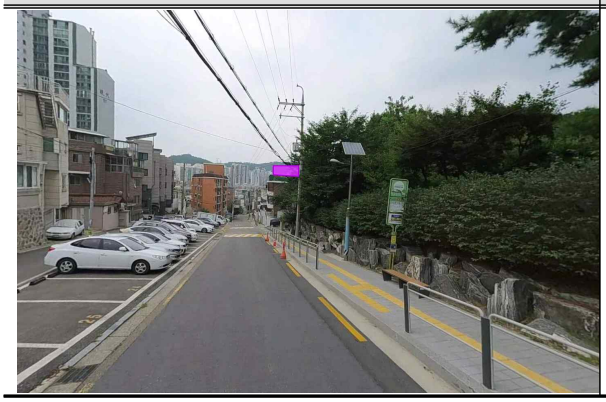
(2) 예비조망점 선정

- '경관심의 내실화 계획'(행정2부시장 방침 제329호)에 따라 예비조망점과 본조망점을 선정하며, 홍은동 8-400번지일대 주택재개발 정비구역의 예비조망점은 8개로 선정
- 예비조망점은 대상지 주변 '유동인구 밀집', '주요 통행로', '주요 교차로' 등을 고려하여 선정

조망점		거리(m)	위치	비고
근경	1	250	· 포방터10길	
	2	240	· 홍은중앙로11길	
중경	3	410	· 포방터길	
	4	280	· 홍은중앙로	
	5	500	· 홍은중앙로1길	
	6	350	· 포방터길	
원경	7	800	· 세검정로4길	
	8	750	· 홍은중앙로 고가도로	

[예비 조망점 키맵]



1번 조망점	2번 조망점
	
3번 조망점	**4번 조망점**
	
5번 조망점	**6번 조망점**
	
7번 조망점	**8번 조망점**
	

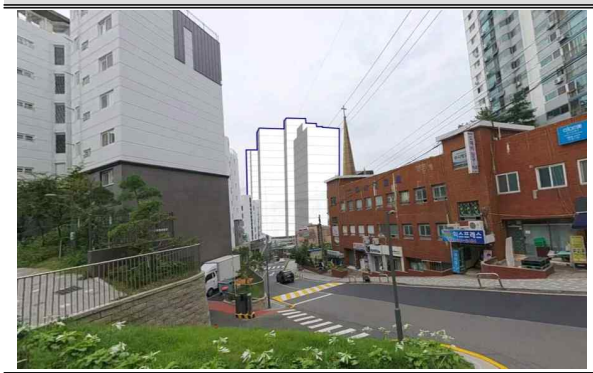
(3) 본조망점

• 본 조망점은 예비조망점이 '실제' 가시가 됨에 따라 동일한 조망점 사용

조망점		거리(m)	위치	비고
근경	1	250	· 포방터10길	
	2	240	· 홍은중앙로11길	
중경	3	410	· 포방터길	
	4	280	· 홍은중앙로	
	5	500	· 홍은중앙로1길	
	6	350	· 포방터길	
원경	7	800	· 세검정로4길	
	8	750	· 홍은중앙로 고가도로	

[본 조망점 키맵]



1번 조망점	2번 조망점
	
3번 조망점	**4번 조망점**
	
5번 조망점	**6번 조망점**
	
7번 조망점	**8번 조망점**
	

라) 경관 종합분석

(1) 경관 현황(자원) 조사에 따른 분석

▌구릉지에 의해 조성되는 경관 고려

- 대상지는 최저 37m ~ 최고 84m(북한산변)로 약 47m의 고저차를 보이며, 평균 표고는 58m로 나타남

▌인접지역과 조화로운 가로환경

- 서울시 경관계획에 따라 구릉지 저층 주거지 및 인접 지역은 중저층을 고려하며, 시가지 조망 확보 및 기존 저층 주거지 경관특성과 조화 유도
- 포방터길을 보존하여 북한산 자락길과 연결되는 공공보행통로 계획
- 홍제천변 기존가로와 연계한 수변대응 보행가로 조성

(2) 상위 및 관련계획에 따른 분석(스카이라인)

▌자연요소 및 주변을 연계한 개방감 확보 및 입체적 스카이라인

- 홍제천에서 북한산으로 열린 방사형 통경축 계획
- 다양한 도시미관을 위한 입체적 스카이라인 계획
- 자연지역 및 지역요소를 고려한 영역별 높이계획

  -홍제천변 영역 : 개방감 확보

  -복합화 영역 : 점진적 스카이라인

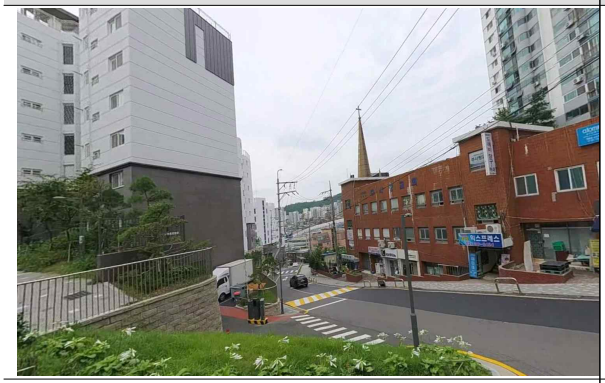
  -북한산변 영역 : 자연순응

▌경관 종합도

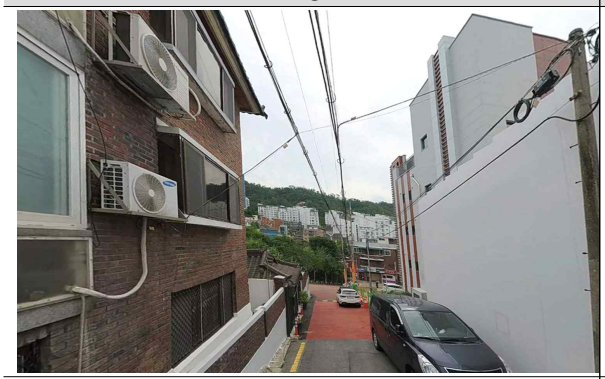

18층
52m
8층
23.4m
최고15층
예정
15층
45m
홍은13
지구단위계획구역
홍은8
지구단위계획구역
홍은14
지구단위계획구역
홍은2동주민
자치센터별관
홍은도담
도서관
홍은중앙로
홍제천
서울여자
간호대학교
홍은초등학교
저층주거지
밀집지역
S-OIL
내부순환도로
홍은동럭산
아파트
유원하나
아파트
홍제초등학교
문화촌현대
아파트
인왕중학교
상명대학교
서울캠퍼스
북한산
(835.5m)
X
88.1m
X
85.9m
X
48m
X
40m
연계 고려
연계 고려
연계 고려

마) 조망점에 따른 분석

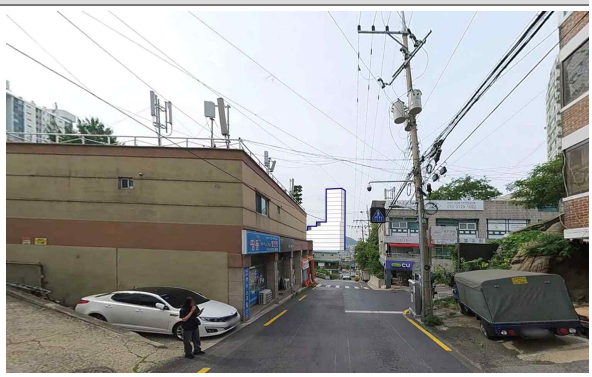
▌포방터 10길

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 일부 가능	건축 후 : 조망대상 조망 불가능
○ 대상지 대부분이 기존 건축물에 의해 가려지나 주동배치에 따라 일부 건축물이 돌출되는 경관 형성	

▌홍은중앙로11길

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 일부 가능	건축 후 : 조망대상 조망 일부 가능
○ 기존건축물에 의해 대상지 내 건축물 일부만 조망이 가능한 것으로 판단됨	

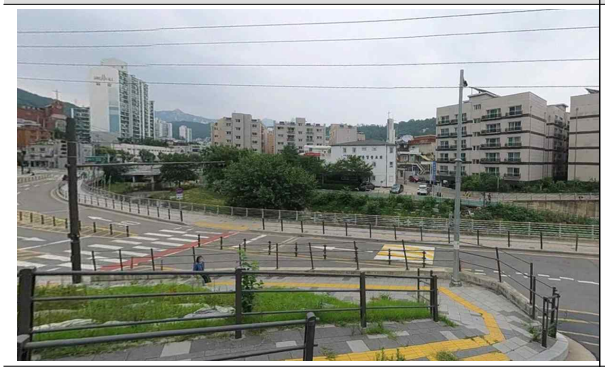
▌포방터길

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 일부 가능	건축 후 : 조망대상 조망 불가능
○ 대상지 대부분이 기존 건축물에 의해 가려지나 주동배치에 따라 일부 건축물이 돌출되는 경관 형성	

▌홍은중앙로

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 가능	건축 후 : 조망대상 조망 불가능
○ 홍은중앙로변에서 대상지 건축축물의 영향이 가장 크게 나타날 것으로 판단되며, 스카이라인에 영향을 줄 것으로 판단	

▌홍은중앙로1길

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 가능	건축 후 : 조망대상 조망 불가능
○ 건축물 계획에 따라 새로운 스카이라인을 형성하게 될 것으로 판단되며, 북한산의 경우 통경 계획에 따라 차폐 가능성이 높음	

▌포방터길

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 일부 가능	건축 후 : 조망대상 조망 불가능
○ 대상지 인근 접근하는 방향에서 스카이라인 변화가 다양하게 나타날 것으로 판단되며, 압박감을 주지 않는 입면계획 수립 필요	

▌세검정로4길

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 일부 가능	건축 후 : 조망대상 조망 일부 가능
○ 대상지 일부만 관측 가능하며, 대부분 차폐되어 가시면적의 큰 변화는 발생하지 않을 것으로 판단	

▌홍은중앙로 고가도로

현황	건축 후
	
현황 : 조망대상 조망 가능	건축 후 : 조망대상 조망 일부 가능
○ 북한산 조망의 변화가 예상되며, 차폐감이 증가할것으로 예상	

14. 환경생태계획

가. 대상시설물 개요

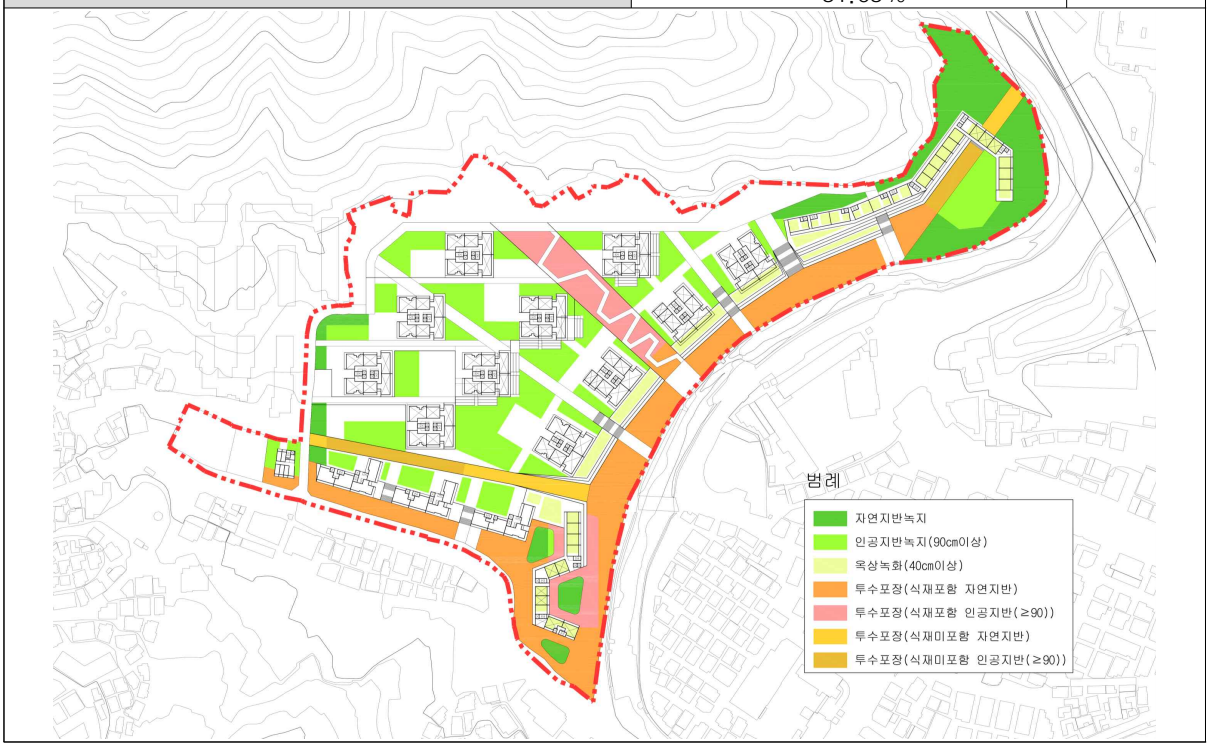
대지면적	건축면적	용적률	건폐율	지반녹지율(%)	
				사업 시행전	사업시행후
77,675.7㎡	17,410.7㎡	240.65%	22.41%	-	31.63%

나. 생태면적률의 기준

• '건축유형에 따른 생태면적률 기준' 관련 개발면적 660㎡ 이상의 공동주택 생태면적률 기준은 '30% 이상'임.

다. 생태면적률 산출

공간유형		가중치	조성면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	1.0	8,016.33	8,016.33	
2	인공지반녹지 (90cm 이상)	0.7	12,458.78	8,721.14	
3	옥상녹화 (40cm 이상)	0.6	3,460.23	2,076.14	
4	투수포장(식재포함 자연지반)	0.4	10,819.29	4,327.72	
5	투수포장(식재포함 인공지반(≥90))	0.28	3,519.97	985.59	
6	투수포장(식재미포함 자연지반)	0.2	1,273.73	254.75	
7	투수포장(식재미포함 인공지반(≥90))	0.14	1,340.75	187.7	
합 계			40,889.08	24,569.37	
대지면적				77,675.70	
생태면적률			(24.569.37 / 77,675.70) × 100 = 31.63%		30%이상



15. 환경성 검토결과

환경성검토 총괄표

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
기 상	○2023년 기상자료 분석 -연평균기온 : 13.2℃ -연강수량 : 1,534.0mm -연평균풍속 : 1.3m/sec	○본 사업시행으로 인하여 국지적 기상에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 판단됨.	
토 양	○현황 -본 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 계획구역은 주거지역 등이 위치하여 토양오염을 크게 유발할만한 특별한 오염은 없는 것으로 조사됨.	○지장물 철거에 의한 영향 -도시지역의 정비 등으로 인한 지장물이 발생할 것으로 예상되나 토양오염을 유발하는 지장물은 없을 것으로 예상되므로 지장물 철거로 인한 토양오염 영향은 없을 것으로 사료됨. ○공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -폐윤활유 및 폐유 교체시, 공사장비 수리시 연료 및 폐유가 유출될 수 있음	○공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -정비업소에서 오일 교환 -폐유저장소 설치 및 전량 위탁처리
지형·지질	○지형형상 -표고 :40~82m로 분포 -경사 :20° 이하가 78.3% :평균경사도 11.3° ○지질현황 -계획구역은 중생대 쥐라기 흑운모화강암(Jbgr)에 해당	○공사시 -불가피한 지형 변화가 있을 것으로 예측되지만 공사시 부지정지를 위한 대단위 토공이 발생하는 계획이 아님에 따라 사토 및 부족토 발생은 미미할 것으로 예상됨.	○기존 지형을 고려한 도시정비계획으로 지형 변화로 인한 불편함을 줄이도록 하겠음..
동·식물상	○생태네트워크 - 부지내는 가옥, 기타 건축물, 주차장 등으로 구성되어있으며, 계획구역 남동측 일부 미미한 식생의 훼손이 예상됨. - 포유류 및 이동성이 뛰어난 조류 등을 제외한 법정보호종 야생동물은 발견되지 조사되지않음. ○비오톱 - 계획구역은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 4등급지와 1등급지 비오톱, 도로지역이 분포 ○생태자연도 - 계획구역은 생태자연도 3등급으로 조사되었음.	○생태네트워크 - 계획구역외 지역은 녹지의 연결성이 사실상 단절된 상황으로 계획시행으로 인한 생태네크워크 변화는 미미할 것으로 조사됨. ○비오톱 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 비오톱 현황의 변화는 미미할 것으로 조사됨. ○생태자연도 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 생태자연도는 기존과 동일하게 3등급을 유지할 것으로 조사됨.	○생태네크워크 - 토지이용계획 수립시 공원녹지 면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 계획임. ○비오톱 - 토지이용계획 수립시 공원녹지 면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 비오톱 변화를 최소화할 계획임. ○생태면적율 - 사업시행시 계획구역 내 자연지반녹지, 투수성포장 등을 통한 생태면적률 기준인 30% 이상에 만족할 수 있도록 자연순환기능 면적을 확보토록 함.

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
수질	○하천현황 - 본 계획구역의 수계현황 조사결과, 남측으로 연접하여 홍제천이 위치하며, 유하 후 한강으로 유입되는 것으로 조사됨 ○수자원이용현황 -강북아리수 정수센터(일평균 생산량 : 680천톤/일)로부터 급수를 받는 것으로 조사됨. ○수질관련 지구·지역 지정현황 -해당사항 없음 ○처리시설 현황 -서대문구에는 위치하지 않음. ○수질 현황(지점명 : 홍제천) -현지조사 : 하천수질 BOD기준 Ia(매우좋음)~II(약간좋음)	○공사시 -계획구역의 공사시 대부분 건축공으로 나지의 표출이 미미함에 따라 토사유출의 영향은 미미할 것으로 판단됨 -공사시 작업인부로 인한 오수발생 ○운영시 -계획구역의 용수공급 필요함. -강우시 우수처리계획 필요함.	○공사시 -강우시 우수는 기존 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임. -필요시 계획구역내 가배로 및 침사지 설치, 홍제천 합류부에 오탁방지막 설치 -공사시 발생되는 오수는 기존 하수관로를 통해 연계처리 계획함. ○운영시 -계획구역의 용수공급은 기존 상수관로로부터 상수관로를 연결하여 공급받을 계획임. -강우시 우수는 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임.
대기질	○사업구역과 가장 가까운 도시대기측정망 결과(22.03~23.02) -PM-10 : 32㎍/㎥ -PM-2.5 : 16㎍/㎥ -SO2 : 0.003ppm -NO2 : 0.018ppm -CO : 0.5ppm -O3 : 0.030ppm → 전 항목 환경기준 만족	○공사시 -토공작업시 발생되는 비산먼지가 주변 시설에 확산되어 주민의 생활환경에 영향을 줄 것으로 예상됨. ○운영시 -연료사용 및 통행차량 등에 의한 대기질 영향이 예상됨.	○비산먼지 방지계획 -비산먼지 발생사업 신고 -세륜 · 세차시설 설치 -주기적인 살수 -작업장 출입차량 규제 -방진덮개 사용 ○NOx 저감계획 -건설장비 분산투입 -공회전 금지 ○공원 및 녹지 계획
친환경적 자원순환	○생활폐기물 발생 현황(서대문구) -총 89,379.6톤/년 (처리방법 재활용 50,539.8톤/년, 소각 30,328.1톤/년, 매립 8,511.7톤/년) ○분뇨 발생량 및 처리현황 -분뇨발생량 328㎥/일	○공사시 -사업의 특성상 공간적인 공사장의 규모가 제한적이므로 공사시 투입인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생은 미미할 것으로 예상 -지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생이 예상 ○운영시 -거주자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상	○공사시 -공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 처리대책 ·생활폐기물 : 성상별로 분리·수거 위탁처리, 기타 폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 ·분뇨 : 이동식 간이화장실 이용 -공사장비에 의한 폐유 처리대책 ·폐유저장소 설치하고 폐기물처리업자에 위탁처리 -건설폐기물 처리대책 ·임시폐기물 보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 분리하여 재활용할 계획이며, 100% 회수처리를 원칙으로 분리된 폐기물이 일정 용량에 도달할 시 전문 허가업체(수거·운반·처리)를 통해 위탁처리 ○운영시 -생활폐기물 ·용도별 생활폐기물 처리장을 설치하여 보관·처리할 계획 -정화조 오니 ·「폐기물 관리법 시행규칙」 제13조의 폐기물 처리에 관한 기준 및 방법에 의거 처리하여야 하며, 1년에 1회 이상 전문처리업체를 통해 위탁·처리

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
소음·진동	○주변지역 소음·진동 배출원 현황 -계획구역 및 주변지역은 주거시설, 사업시설 등이 위치하며, 도로 교통소음 이외의 특이할 만한 소음·진동 배출원(공장, 공사장 등)은 분포하지 않음. ○정온시설 현황 -계획구역 주변에 주거시설 등 위치	○공사시 -도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함.	○공사시 -공사시 소음진동 관리지침서(2007, 환경부) 준수 - 조 석 (05 : 00 ~ 08 : 00 , 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양 -공사장비의 효율적 투입 -건축공 경계부 가설방음판넬 설치 ○운영시 -차속제한구역 설정 및 과속방지턱 설치 -저소음포장 및 유지관리

16. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 대상지 내 및 반경 500m 내에 보호수종은 없는 것으로 나타남.

17. 구역 내 옛길, 옛물길, 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

• 대상지 내 및 반경 500m 내에 지정문화재는 없는 것으로 나타남.

18. 소요사업비 추정 (24.02. 공람 기준)

가. 종전자산 추정

1) 종전자산 추정기준

구분	기본원칙
추정 시점	- 추정시점은 작성시점(2024년 01월)을 기준하였으며, 작성 당시 공표된 자료를 기반하였음.
토지	- 토지는 인근 실거래가격 및 감정평가전례 등을 검토하여 개별공시지가에 배율(2.0배)을 적용하여 추정함.
건물	- 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의하여 공부상 구조, 부대설비, 용도 등을 참작하여 원가법을 기준으로 추정하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 정액법을 적용하되, 최소 잔존년수를 적용하여 보정하였음. - 무허가건물의 경우 사용승인일 확인이 어려우므로 최종잔가율(20%)만을 적용하였음.
집합건물	- 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 용도, 위치, 층별효용, 전용면적당 대지권 크기, 사용승인일 등을 고려하여, 연립주택 및 다세대주택은 공동주택공시가격에 2.5배, 아파트는 2.0배를 적용하여 추정하였음. - 근린생활시설은 인근 실거래가격 및 감정평가전례 등을 검토하여 추정하였음.
기타 참고사항	- 본 종전자산 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가는 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨.

2) 종전자산 추정

가) 토지현황

구분	사유지	국·공유지	합계
면적 (㎡)	57,788.6	35,383.0	94,311.3
필지수 (필지)	518	408	926

나) 건축물현황

구역 내 용도별 건축물 동수				구역 내 허가별 건축물 동수			
계	주거용건축물	비주거용 건축물	확인불가	계	유허가	무허가	확인불가
546	444	59	43	546	448	55	43

다) 정비기반시설 토지현황 및 계획

구분	국공유지 중				계획 정비기반시설
	기존 정비기반시설		매입대상	합계	
	무상양도	점유			
면적(㎡)	15,307.2	-	20,075.6	35,382.8	17,934.6

3) 토지등소유자 종전자산 추정

구분		면적(㎡)	추정가액(천원)	비고
사유지	토지	57,788.6	273,383,084	
	건물	69,208.30 (연면적)	25,492,944	
	집합건물	17,159.85 (연면적)	84,811,331	토지는 건물에 포함
	무허가건물	2,736.00 (연면적)	585,341	최종잔가율 20% 고려
	소계		384,272,700	-
국유지		36,524.7	197,679,805	-
합계			581,952,505	-

나. 종후자산(분양수입 등) 추정

1) 종후자산 추정기준

구 분		내 용
추정 시점		- 추정시점은 작성시점(2024년 01월)을 기준하였으며, 작성 당시 공표된 자료를 기반하였음.
구체적 추정 방법	공동주택	- 일반분양가 : 인근의 유사 주택형별 거래시세(KB부동산, 부동산테크)를 참작하여 주택형별 가격으로 추정하였음. - 조합원분양가 : 본 정비사업의 특성 등을 고려하여 일반분양가의 약 90% 수준으로 추정하였음.
	근린 생활시설	- 일반분양가 : 인근의 거래시세(실거래사례) 및 층별 효용차이를 반영하여 층별 전용단가로 추정하여 추정하였음.
기타 참고사항		본 종후자산 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종후자산 감정평가는 조합원 분양신청 완료일을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨.

2) 공동주택 분양가 결정

주택형	총 세대수	세대수			공급단가 (천원/3.3㎡)		전용단가 (천원/3.3㎡)		세대별분양가(천원)		분양총액(천원)		
		조합	보류지	일반	조합, 보류지	일반	조합, 보류지	일반	조합, 보류지	일반	조합	보류지	일반
38	15	9	-	6	27,000	30,000	12,000	13,300	467,900	519,900	4,211,100	-	3,119,400
47	60	40	-	20	27,000	30,000	11,800	13,200	567,800	630,900	22,712,000	-	12,618,000
59	360	192	2	166	27,000	30,000	11,400	12,700	685,800	762,000	131,673,600	1,371,600	126,492,000
74	56	26	1	29	26,100	29,000	10,700	11,800	798,900	887,700	20,771,400	798,900	25,743,300
84	745	320	3	422	25,200	28,000	10,200	11,300	864,900	961,000	276,768,000	2,594,700	405,542,000
104	116	45	-	71	24,300	27,000	9,800	10,900	1,026,400	1,140,500	46,188,000	-	80,975,500
합계	1,352	632	6	714	-	-	-	-	-	-	502,324,100	4,765,200	654,490,200

3) (의무)임대주택 매각가격

구분	주택 유형별	세대수	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	기타 공용 면적 (㎡)	지상층 공사비 (천원)	지하층 공사비 (천원)	샷시설치 공사비 (천원)	세대당 대지비 (천원)	세대당 공사비 (천원)	세대당 매각가격 (천원)	매각가격 (천원)
임대 주택	38	74	38.98	57.30	30.30	1,209,800	762,174	56,861	113,292	95,671	228,965	16,943,410
	47	42	47.95	69.53	37.27	1,226,100	772,443	57,627	161,735	118,042	279,778	11,750,676
	59	73	59.97	83.96	46.61	1,188,500	748,755	55,860	195,303	139,374	334,678	24,431,494
	74	12	74.96	101.20	58.26	1,192,300	751,149	56,038	235,402	170,090	405,493	4,865,916
	84	34	84.98	113.45	66.05	1,192,300	751,149	56,038	263,903	191,235	455,139	15,474,726
	104	-	104.98	139.62	81.60	-	-	-	-	-	-	-
	소계	235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73,466,222

※ 대지비는 '대지가격+택지조성비 등 가산항목'으로 구성되며 '택지조성비 등 가산항목'은 타 사업장 비율을 참고하여 10%로 추정하였음.

4) 국민주택규모 주택 매각가격

구분	주택 유형별	세대수	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	기타 공용 면적 (㎡)	지상층 공사비 (천원)	지하층 공사비 (천원)	샷시설치 공사비 (천원)	세대당 대지비 (천원)	세대당 공사비 (천원)	세대당 매각가격 (천원)	매각가격 (천원)
임대 주택	38	-	38.98	57.30	30.30	-	-	-	-	-	-	-
	47	-	47.95	69.53	37.27	-	-	-	-	-	-	-
	59	23	59.97	83.96	46.61	1,188,500	748,755	55,860	-	139,374	139,374	3,205,602
	74	-	74.96	101.20	58.26	-	-	-	-	-	-	-
	84	-	84.98	113.45	66.05	-	-	-	-	-	-	-
	104	-	104.98	139.62	81.60	-	-	-	-	-	-	-
	소계	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,205,602

※ 도시 및 주거환경정비법 제55조 제2항은 부속 토지에 대하여 인수자에게기부채납한것으로 보는 바, 대지비는0원으로 추정하였음.

5) 근린생활시설 분양가 결정

가) 가격 결정근거

• 인근 근린생활시설의 시세 수준, 건축예정 근린생활시설의 상권 등 여건을 기준으로 1층의 일반분양가를 10,000 (천원/전용㎡)으로 결정하였으며, 각 층별로 층별효용비를 적용하여 산정함.

나) 근린생활시설의 일반분양 가격

층	호수	전용면적 (㎡)	전용단가 (원/㎡)	호별 분양수입 (천원)	분양수입 (천원)	비고
지하 (현황1층)	80	42.77	10,000,000	427,700	34,216,000	-
소계	80	-	-	-	34,216,000	-

6) 종후자산가치 추정

구 분		금 액 (천원)	비율(%)	비고
공동주택	일반 분양수입	654,490,200	51.8%	28,000천원/3.3㎡(84타입 기준)
	조합원 분양수입	502,324,100	39.7%	일반분양가의 90%, 25,200천원/3.3㎡(84타입 기준)
	보류지	4,765,200	0.4%	조합원분양가 적용
	의무임대주택 매각가격	73,466,222	5.8%	도시 및 주거환경정비법 시행령 제68조 제2항에 의거 「공공주택 특별법 시행령」 제54조 제4항에 의거 산정
	국민주택규모 주택 매각가격	3,205,602	0.3%	「도시 및 주거환경 정비법」 제55조 제2항 및 「공공건설 임대주택 표준건축비」에 따라 산정
근린생활시설	일반 분양수입	34,216,000	2.7%	현황 1층 분양가 10,000천원/전용㎡ 기준
(-)매출부가세 ('부가세추산' 참조)		(-) 8,068,975	-0.6%	-
합 계		1,264,398,349	100.0%	-

※ 종후자산가치는 인근 시세, 실거래자료 등을 기준으로 개략적으로 추정한 것으로서, 실제적인 종후자산 평가금액이 아니며 향후 종후자산 감정평가는 조합원 분양신청 완료일을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨.

다. 정비사업비 추정

1) 정비사업비 추산액

구분	항 목		프로그램 산출에 의한 추정금액(천원)	입력주체 판단에 의한 예정금액(천원)	비 율	비 고
지출	총 계		804,128,176	902,150,277	100.00%	-
	공사비	소 계	564,058,788	607,481,148	67.34%	-
		건축시설공사비	564,058,788	568,164,888	62.98%	연면적당 단가 (@7,200,000원/3.3㎡) 적용
		기반시설 공사비(도로)	-	1,485,398	0.16%	2,792.6㎡ × @167,000원 적용(기반시설 표준시설비용)
		기반시설 공사비(공원)	-	711,040	0.08%	7,040.0㎡ × @101,000원 적용(기반시설 표준시설비용)
		기반시설 공사비 (청소년문화시설)	-	19,485,000	2.16%	5,000.0㎡ × @3,897,000원 적용(기반시설 표준시설비용)
		종교시설 건축비	-	3,430,700	0.38%	연면적당 단가 (@7,000,000원/3.3㎡) 적용
		기타 공사비	-	14,204,122	1.57%	건축시설공사비 × 2.5%
	보상비	소 계	60,092,178	157,057,326	17.41%	-
		국공유지매입비	-	96,965,148	10.75%	매입대상(20,075.60㎡) × 국공유지평균단가(@4,620,000원/㎡)
		현금청산자청산금	42,269,997	42,269,997	4.69%	종전자산금액 10%(청산비율) × 110%(가산)
		이주 및 손실 보상비 영업 손실보상비	705,600	705,600	0.08%	프로그램 산출값
		이주 및 손실 보상비 세입자 주거대책비	14,146,218	14,146,218	1.57%	프로그램 산출값
		이주 및 손실 보상비 기타 손실보상비	2,970,363	2,970,363	0.33%	프로그램 산출값
	관리비	소 계	4,463,538	4,870,338	0.54%	-
		추진위원회 운영비	-	126,000	0.01%	6개월 × @21,000천원
		조합 운영비	2,520,000	2,520,000	0.28%	120개월 × @21,000천원
		총회비	600,000	600,000	0.07%	프로그램 산출값
		신탁/멸실 등기비	140,400	421,200	0.05%	조합원 702명 ×@600천원/건
		소송비	797,362	797,362	0.09%	프로그램 산출값
		기타 관리비	405,776	405,776	0.04%	운영 관련 비용(프로그램 산출값)

구분	항 목			프로그램 산출에 의한 추정금액(천원)	입력주체 판단에 의한 예정금액(천원)	비 율	비 고
지출	설계비	소 계		9,275,946	4,570,148	0.51%	-
		건축설계용역비		8,432,679	3,945,590	0.44%	연면적당 단가(@50,000원/3.3㎡) 적용
		건축설계 및 부속업무 및 조사업무 용역비	교통영향 평가	-	100,000	0.01%	추정액(교통영향평가 용역비)
			환경영향 평가	-	80,000	0.01%	추정액(환경영향 평가 용역비)
			친환경 및 에너지 등 인증 관련	-	50,000	0.01%	추정액(공동주택 성능등급, 일조분석등 용역비)
		기타설계용역비		843,267	394,559	0.04%	건축설계용역비 × 10%
	감리비	소 계		12,634,914	12,634,914	1.40%	-
		건축		8,212,695	8,212,695	0.91%	프로그램 산출값
		전기 공사비 등		1,895,237	1,895,237	0.21%	프로그램 산출값
		정보통신 및 소방 등 공사비		1,263,491	1,263,491	0.14%	프로그램 산출값
		기타		1,263,491	1,263,491	0.14%	프로그램 산출값
	부대경비	소 계		115,303,803	72,576,866	8.04%	-
		수수료 등 기타 사업비	소계	28,282,120	28,282,120	3.13%	-
			정비사업전문 관리용역비	3,839,259	3,839,259	0.43%	프로그램 산출값
			경계명시, 분할, 확정측량비	413,597	413,597	0.05%	프로그램 산출값
			감정평가수수료	1,201,813	1,201,813	0.13%	프로그램 산출값
			세무회계용역비등	374,871	374,871	0.04%	프로그램 산출값
			이주관리지원용역비	776,712	776,712	0.09%	프로그램 산출값
			채권매입비 할인수수료 등	664	664	0.00%	국민주택채권, 면허세 등 인허가시매입비용 (프로그램 산출값)
			분양보증수수료	1,506,413	1,506,413	0.17%	프로그램 산출값
			분양대행수수료	2,206,796	2,206,796	0.24%	프로그램 산출값
			분양광고선전비	813,359	813,359	0.09%	프로그램 산출값
			민원처리비 등	3,286,165	3,286,165	0.36%	프로그램 산출값
			보존등기비등	4,142,904	4,142,904	0.46%	프로그램 산출값
			기타 사업비	9,719,567	9,719,567	1.08%	결손처리비, 재난관련 등 (프로그램 산출값)

구분	항 목			프로그램 산출에 의한 추정금액(천원)	입력주체 판단에 의한 예정금액(천원)	비 율	비 고
지출	부대경비	각종부담금	소계	8,935,752	8,935,752	0.99%	-
			광역교통시설 부담금	622,728	622,728	0.07%	프로그램 산출값
			상수도 부담금	5,278,387	5,278,387	0.59%	프로그램 산출값
			하수도 부담금	671,370	671,370	0.07%	프로그램 산출값
			지역난방/도시가스 부담금	1,334,529	1,334,529	0.15%	프로그램 산출값
			학교용지부담금	355,644	355,644	0.04%	프로그램 산출값
			기타 부담금	673,094	673,094	0.07%	인입부담금, 하자보증수수료 등 (프로그램 산출값)
		제세공과금	소계	41,053,787	13,624,932	1.51%	-
			재산세 등	13,624,932	13,624,932	1.51%	프로그램 산출값
			법인세	27,428,855	0	0.00%	'법인세 추산'참조
		금융비용	소계	37,032,144	21,734,062	2.41%	-
			사업비 차입금 이자	18,356,491	21,734,062	2.41%	공사비, 감리비, 예비비 제외 전체 사업비 x 5.0% x 2년
			이주비등 대여금 이자	18,675,653	0	0.00%	조합원 개인부담예정
	예비비			38,299,009	42,959,537	4.76%	프로그램 산출값

라. 사업성분석 및 추정분담금

1) 추정비례율 계산

항목			금액 (천원)	비율	산 출 근 거
종후 자산 (수입)	분양 주택	일반분양	654,490,200	51.8%	‘종후자산(분양수입 등)추정’참조
		조합원분양	502,324,100	39.7%	
		보류지	4,765,200	0.4%	
	임대 주택	의무임대주택	73,466,222	5.8%	
		국민주택규모 주택	3,205,602	0.3%	
	근린 생활 시설	일반분양	34,216,000	2.7%	
	소계		1,272,467,324	-	-
	(-)매출부가세		-8,068,975	-0.6%	부가세 참조
	합계		1,264,398,349	-	-
사업비 (지 출)	공사비		607,481,148	67.3%	정비사업비 추정 참조
	보상비		157,057,326	17.4%	
	관리비		4,870,338	0.5%	
	설계비		4,570,148	0.5%	
	감리비		12,634,914	1.4%	
	부대경비		72,576,866	8.0%	
	예비비		42,959,537	4.8%	
	합계		902,150,277	100.0%	-
종전 자산 평가 금액	토지		273,383,084	71.1%	국공유지평가 금액 제외
	건물		25,492,944	6.6%	
	구분건물		84,811,331	22.1%	
	무허가건물		585,341	0.2%	
	소 계		384,272,700	100.0%	
	합 계		345,845,431	-	청산자비율 고려
추정비례율			104.74%	-	$\frac{\text{종후자산(수입) - 사업비(지출)}}{\text{종전자산(출자금)}}$

2) 사업비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율변화표			공사비(원/3.3㎡)				
			- 10%	- 5%	0%	+ 5%	+ 10%
			6,480,000	6,840,000	7,200,000	7,560,000	7,920,000
분양가 (일반분양가, 84타입 기준) (원/3.3㎡)	+ 10%	30,800,000	156.11%	147.22%	138.32%	129.43%	120.54%
	+ 5%	29,400,000	139.32%	130.42%	121.53%	112.64%	103.74%
	0%	28,000,000	122.53%	113.63%	104.74%	95.84%	86.95%
	- 5%	26,600,000	105.73%	96.84%	87.95%	79.05%	70.16%
	- 10%	25,200,000	88.94%	80.05%	71.15%	62.26%	53.37%

3) 개별분담금 추정

추정 종전가액 (천원)			-30%	-20%	-10%	±0%	+10%	+20%	+30%
			383,057	437,779	492,501	547,224	601,946	656,669	711,391
추정 비례율			104.74%						
예상 권리가액 (천원)			401,224	458,542	515,859	573,177	630,495	687,813	745,131
예상 추정 분담금	39	467,900	66,676	9,358	-47,959	-105,277	-162,595	-219,913	-621,137
	46	567,800	166,576	109,258	51,941	-5,377	-62,695	-120,013	-521,237
	59	685,800	284,576	227,258	169,941	112,623	55,305	-2,013	-403,237
	74	798,900	397,676	340,358	283,041	225,723	168,405	111,087	-290,137
	84	864,900	463,676	406,358	349,041	291,723	234,405	177,087	-224,137
	104	1,026,400	625,176	567,858	510,541	453,223	395,905	338,587	-62,637

※ 환급금(-) , 분담금(+)

Ⅲ. 지구단위계획지침

1 지구단위계획지침

1 지구단위계획지침

1. 지구단위계획 결정사항

가. 지구단위계획 결정조서

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

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계		87,976.3	100.0	
정비 기반시설	소계	9,550.6	10.9	
	도로	2,160.6	2.5	
	청소년수련시설	1,250.0	1.4	연면적 3,400㎡
	공원	6,140.0	7.0	
택지(획지)	소계	78,425.7	89.1	
	공동주택용지	77,675.7	88.2	
	종교용지	750.0	0.9	

다. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정조서

▌용도지역 결정(변경) 조서

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

▌용도지역 결정(변경) 사유서

도면번호 표시	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
합계				87,976.3	-	
-	홍은동 8-400번지 일원	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	39,265.7	-	· 홍제천지천르네상스 계획과 연계한 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 · 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	22,186.2	-	
		제1종일반주거지역		6,540.0	-	
		제2종일반주거지역 (7층이하)		1,760.6	-	
		제2종일반주거지역		18,223.8	250% 이하	

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

라. 도시계획 시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

▌결정(변경, 폐지) 조서

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

※ ( ) 안의 내용은 구역 내 연장임

▌결정(변경, 폐지) 사유서

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

나) 주차장 : 변경

▌결정(폐지) 조서

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

▌결정(폐지) 사유서

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

2) 공간시설

가) 공원 : 변경

▌결정(변경) 조서

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

▌결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	• 공원 신설 - 위치 : 홍은동 8-385번지 일대 - 면적 : 6,140㎡	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 공원 신설

나) 공공공지 : 변경

▌결정(폐지)조서

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

▌결정(폐지) 사유서

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

3) 공공·문화체육시설

가) 청소년수련시설

▌결정(변경)조서

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

▌결정(변경) 사유서

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

4) 방재시설

가) 하천

▌결정(변경)조서

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

▌결정(변경) 사유서

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

마. 정비기반시설 설치(부담)계획

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

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

바. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 계획

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

2) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

▌용도에 관한 계획

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

▌건폐율에 관한 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
신규	제2종일반주거지역	60% 이하	-

▌용적률에 관한 계획

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

▌허용용적률 인센티브 사항

• 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 허용용적률 인센티브 지침 적용

- 공공보행통로 2.8% + 열린단지 5.0% + 돌봄시설 0.8% + 고령서비스시설 0.8% + 수변친화공간조성 5.0% + 방재안전 5.0% = 19.4%p 적용

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

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

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

▌예정법적상한용적률 : 미적용

▌높이에 관한 계획

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

3) 기타 사항에 관한 계획

▌건축물의 건축선에 관한 계획

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

▌기타사항에 관한 계획

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

▌환경관리 계획

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
기상	○2023년 기상자료 분석 -연평균기온 : 13.2℃ -연강수량 : 1,534.0mm -연평균풍속 : 1.3m/sec	○본 사업시행으로 인하여 국지적 기상에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 판단됨.	
토양	○현황 -본 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 계획구역은 주거지역등이 위치하여 토양오염을 크게 유발할만한 특별한 오염은 없는 것으로 조사됨.	○지장물 철거에 의한 영향 -도시지역의 정비 등으로 인한 지장물이 발생할 것으로 예상되나 토양오염을 유발하는 지장물은 없을 것으로 예상되므로 지장물 철거로 인한 토양오염 영향은 없을 것으로 사료됨. ○공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -폐윤활유 및 폐유 교체시, 공사장비 수리시 연료 및 폐유가 유출될 수 있음	○공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -정비업소에서 오일 교환 -폐유저장소 설치 및 전량 위탁처리

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
지형·지질	○지형형상 -표고 :40~82m로 분포 -경사 :20° 이하가 78.3% :평균경사도 11.3° ○지질현황 -계획구역은 중생대 쥐라기 흑운모화강암(Jbgr)에 해당	○공사시 -불가피한 지형 변화가 있을 것으로 예측되지만 공사시 부지정지를 위한 대단위 토공이 발생하는 계획이 아님에 따라 사토 및 부족토 발생은 미미할 것으로 예상됨.	○기존 지형을 고려한 도시정비계획으로 지형 변화로 인한 불편함을 줄이도록 하겠음..
동·식물상	○생태네트워크 - 부지내는 가옥, 기타 건축물, 주차장 등으로 구성되어있으며, 계획구역 남동측 일부 미미한 식생의 훼손이 예상됨. - 포유류 및 이동성이 뛰어난 조류 등을 제외한 법정보호종 야생동물은 발견되지 조사되지않음. ○비오톱 - 계획구역은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 4등급지와 1등급지 비오톱, 도로지역이 분포 ○생태자연도 - 계획구역은 생태자연도 3등급으로 조사되었음.	○생태네트워크 - 계획구역외 지역은 녹지의 연결성이 사실상 단절된 상황으로 계획시행으로 인한 생태네크워크 변화는 미미할 것으로 조사됨. ○비오톱 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 비오톱 현황의 변화는 미미할 것으로 조사됨. ○생태자연도 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 생태자연도는 기존과 동일하게 3등급을 유지할 것으로 조사됨.	○생태네크워크 - 토지이용계획 수립시 공원녹지 면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 계획임. ○비오톱 - 토지이용계획 수립시 공원녹지 면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 비오톱 변화를 최소화할 계획임. ○생태면적율 - 사업시행시 계획구역 내 자연지반녹지, 투수성포장 등을 통한 생태면적률 기준인 30% 이상에 만족할 수 있도록 자연순환기능 면적을 확보토록 함.
수질	○하천현황 - 본 계획구역의 수계현황 조사결과, 남측으로 연접하여 홍제천이 위치하며, 유하 후 한강으로 유입되는 것으로 조사됨 ○수자원이용현황 -강북아리수 정수센터(일평균 생산량 : 680천톤/일)로부터 급수를 받는 것으로 조사됨. ○수질관련 지구·지역 지정현황 -해당사항 없음 ○처리시설 현황 -서대문구에는 위치하지 않음. ○수질 현황(지점명 : 홍제천) -현지조사 : 하천수질 BOD기준 Ia(매우좋음)~II(약간좋음)	○공사시 -계획구역의 공사시 대부분 건축공으로 나지의 표출이 미미함에 따라 토사유출의 영향은 미미할 것으로 판단됨 -공사시 작업인부로 인한 오수발생 ○운영시 -계획구역의 용수공급 필요함. -강우시 우수처리계획 필요함.	○공사시 -강우시 우수는 기존 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임. -필요시 계획구역내 가배로 및 침사지 설치, 홍제천 합류부에 오탁방지막 설치 -공사시 발생되는 오수는 기존 하수관로를 통해 연계처리 계획함. ○운영시 -계획구역의 용수공급은 기존 상수관로로부터 상수관로를 연결하여 공급받을 계획임. -강우시 우수는 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임.
대기질	○사업구역과 가장 가까운 도시대기측정망 결과(22.03~23.02) -PM-10 : 32㎍/㎥ -PM-2.5 : 16㎍/㎥ -SO2 : 0.003ppm -NO2 : 0.018ppm -CO : 0.5ppm -O3 : 0.030ppm → 전 항목 환경기준 만족	○공사시 -토공작업시 발생되는 비산먼지가 주변 시설에 확산되어 주민의 생활환경에 영향을 줄 것으로 예상됨. ○운영시 -연료사용 및 통행차량 등에 의한 대기질 영향이 예상됨.	○비산먼지 방지계획 -비산먼지 발생사업 신고 -세륜·세차시설 설치 -주기적인 살수 -작업장 출입차량 규제 -방진덮개 사용 ○NOx 저감계획 -건설장비 분산투입 -공회전 금지 ○공원 및 녹지 계획

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
친환경적 자원순환	○생활폐기물 발생 현황(서대문구) -총 89,379.6톤/년 (처리방법 재활용 50,539.8톤/년, 소각 30,328.1톤/년, 매립 8,511.7톤/년) ○분뇨 발생량 및 처리현황 -분뇨발생량 328㎥/일	○공사시 -사업의 특성상 공간적인 공사장의 규모가 제한적이므로 공사시 투입 인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생은 미미할 것으로 예상 -지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생이 예상 ○운영시 -거주자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상	○공사시 -공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 처리대책 ·생활폐기물 : 성상별로 분리·수거 위탁처리, 기타 폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 ·분뇨 : 이동식 간이화장실 이용 -공사장비에 의한 폐유 처리대책 ·폐유저장소 설치하고 폐기물처리업자에 위탁처리 -건설폐기물 처리대책 ·임시폐기물 보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 분리하여 재활용할 계획이며, 100% 회수처리를 원칙으로 분리된 폐기물이 일정 용량에 도달할 시 전문 허가업체(수거·운반·처리)를 통해 위탁처리 ○운영시 -생활폐기물 ·용도별 생활폐기물 처리장을 설치하여 보관·처리할 계획 -정화조 오니 ·「폐기물 관리법 시행규칙」 제13조의 폐기물 처리에 관한 기준 및 방법에 의거 처리하여야 하며, 1년에 1회 이상 전문처리업체를 통해 위탁·처리
소음·진동	○주변지역 소음·진동 배출원 현황 -계획구역 및 주변지역은 주거시설, 사업시설 등이 위치하며, 도로 교통소음 이외의 특이할 만한 소음·진동 배출원(공장, 공사장 등)은 분포하지 않음. ○정온시설 현황 -계획구역 주변에 주거시설 등 위치	○공사시 -도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함.	○공사시 -공사시 소음진동 관리지침서(2007, 환경부) 준수 -조석(05:00~08:00, 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양 -공사장비의 효율적 투입 -건축공 경계부 가설방음판넬 설치 ○운영시 -차속제한구역 설정 및 과속방지턱 설치 -저소음포장 및 유지관리

사. 임대주택 건설에 관한 계획

1) 도정법 제10조에 따른 임대주택

• 도시및주거환경정비법 제10조 및 같은 법 시행령 제9조(임대주택의 주택규모별 건설비율)에 의거하여 의무 임대주택 규모를 산정함

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

2) 도정법 제54조에 따른 임대주택 : 해당 없음

3) 기부채납 임대주택

• 주민 주거안정 도모를 위하여 기반시설 최소화 및 기부채납 임대주택 확보

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

4) 세대수계획

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

2. 지구단위계획지침 기본방향

- 도시 및 주거환경정비기본계획에 따라 쾌적한 주거환경을 조성하기 위한 적정 주거밀도 계획
- 대상지 입지특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획수립
- 주변의 도시계획시설 현황 및 개발 상황을 고려한 합리적인 계획수립
- 신속통합기획 가이드라인에 따름

가. 지구단위계획 지침의 구성

1) 민간부문 지구단위계획지침

- 건축물의 민간부문(건축물 용도, 건축물 배치, 외부공간, 동선 등)에 대한 구체적인 유도지침을 제시
- 지침의 순서

  -지침의 순서는 다음과 같으며, 각 지침별로 구역별 특성에 따라 권장과 필수로 구분

  -권장 및 필수 사항은 ○ 표시하였으며, 해당 지침 내용이 없는 경우에는 텍스트로 명시하지 않음

구분	지침 내용
정비계획	지침1. 정비구역계
	지침2. 용도지역
	지침3. 공공시설 등
	지침4. 용적률
	지침5. 주택공급
	지침6. 층수/높이
	지침7. 건축한계선 및 벽면한계선
	지침8. 보행동선 등 계획
	지침9. 차량진출입구
	지침10. 대지조성계획
	지침11. 주민공동시설 및 근린생활시설
	지침12. 종교시설 처리방안
건축계획	지침13. 특별건축구역 지정
	지침14. 대지조성계획
	지침15. 단지배치계획
	지침16. 외부공간 계획
	지침17. 스카이라인 및 경관계획
	지침18. 근린생활 및 주민공동시설

2) 공공부문 지구단위계획지침

- 사업구역의 공공공간 조성에 대한 유도지침임.
- 서울시의 관련 사업들과 연계하여 유도지침을 적용할 수 있도록 함.

3. 사업시행지구 지구단위계획지침

▌민간부문 지구단위계획지침

사업시행지구		권장	필수
[지침 1] 정비구역계	★ 대상지 서측은 홍은중앙로, 동측은 북한산, 북측으로 홍은2-2구역 경계, 남측으로 홍제천을 기준으로 설정 ★ 자치구 의사(주민 의견조사 결과 66% 찬성)를 반영하여 구역계 확대 (71,860.0㎡→ 87,976.3㎡) - 홍은동 9-103번지(포방터시장) 일대 (12,089.9㎡) - 홍은동 8-611번지 일대 (3,345.6㎡) - 홍은동 8-253번지(홍은2-2구역)일대 (680.8㎡) ※ 북한산 자락 무허가 건축물 일부 필지(개발제한구역)는 추후 국토교통부 협의 완료시 지역의 일체적 정비를 위해 정비구역에 포함하되, 북한산 변 개발제한구역의 원기능 회복을 위하여 공원으로 조성		○
[지침 2] 용도지역	★ 제1종, 제2종(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 (공원 및 녹지 제외)		○
[지침 3] 공공시설 등	★ 도로 - ①홍은중앙로(대상지 서측): 폭원 12m (2차로) → 17m (4차로) · 대상지로의 원활한 차량 진출입 및 향후 북측 저층주거지의 개발을 고려하여 확폭 - ②홍은중앙로(대상지 북측): 폭원 8m (1차로) → 10m (2차로) · 공공시설의 차량진출입, 북측 주거지역 원활한 차량소통을 위해 도로 확폭 - ③포방터8길(대상지 북측): 폭원 5m (1차로) → 8m (2차로, 편측보도 맞은편 1.0m) · 진출입로의 원활한 차량소통과 공공보행통로와의 연계를 위해 확폭 - ④옥천2교(대상지 남측 진입도로): 폭원 6m (1차로) → 11m (2차로, 보도양측 2.0m) · 대상지로의 원활한 차량진출입구와 보행안전을 위해 확폭		○
	★ 공원 : 6,140㎡ 내외 - 북한산과 연계하여 휴식공간을 조성할 수 있도록 북한산변에 계획 ※ 추후 북한산 변 무허가 건축물 필지(개발제한구역)의 정비구역 포함 시 추가 편입되는 개발제한구역은 공원시설로 조성하여 개발제한구역 원기능 회복을 도모		○
	★ 청소년수련시설 (토지 : 1,250㎡내외, 연면적 : 3,400㎡내외) - 지역주민의 접근편의성을 고려하여 홍은중앙로변에 배치 ※ 공공시설 등의 세분 및 규모, 운영 등은 정비계획 입안 과정에서 관련기관, 자치구, 관련 부서 협의 및 수요조사 결과에 따라 최종 결정		○

사업시행지구		권장	필수
[지침 4] 용적률	★ 기준용적률: 189.17% 이하 (관련규정에 따른 가중평균 적용)		○
	★ 허용용적률: 227.97% 이하		○
	★ 상한용적률: 241.00% 이하		○
	※ 용적률 체계는 2030 도시·주거환경정비 기본계획에 따름(소형주택 건설에 따른 기준용적률 20%상향 등 적용, 사업성보정계수 적용) ※ 주변 북한산, 홍제천과의 조화를 고려한 홍제천변 중저층 배치, 단지내 개방감 및 충분한 외부공간을 확보하고자 상한용적률 241.00% 적용 ※ 용적률은 신속통합기획의 취지 및 정비사업 여건 등을 고려하여 입안과정에서 최종 결정		
[지침 5] 주택공급	★ 계획세대수 1,830세대 내외 ※ 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정		○
[지침 6] 층수/높이	★ 대상지 동측 북한산 도시자연공원과 남측 홍제천을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획		○
	★ 창의·혁신 디자인 적용하여 유연한 높이계획 가능 - 최고 25층 이하 (해발 145m 내외) - 북한산, 홍제천 등 주변과 조화를 고려하여 계획 · 대상지 경계에서 중앙으로 텐트형(△) 스카이라인 형성 · 홍제천변 : 중저층 주동배치(19층 내외) ※ 창의·혁신 디자인 적용 여부 및 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단 ※ 창의·혁신 디자인 : 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티 / 보이드공간 조성, 조망특화 등) 등		○
[지침 7] 건축한계선 및 벽면한계선	★ 보행편의 및 개방감 확보, 가로활성화를 위해 건축한계선 계획 - 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m 이상 (홍제천변은 대지경계선으로부터 10m 이상) ※ 홍제천변으로 보행 편의성 및 개방감 확보, 다양한 커뮤니티공간 형성 - 벽면한계선: 공동주택 부지의 경우 건축한계선에서 2m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) ※ 건축한계선 및 벽면한계선은 정비계획 지침도에 따름		○
[지침 8] 보행동선 등 계획	★ 공공보행통로 : 폭원 6m 이상 - 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 포방교~포방터8길 연결 보행동선 계획 ※ 공공보행통로는 주변지역 및 인접 건축물(근생시설,부대복리,편익시설 등)과의 연접부를 지역민의 통행에 지장을 주지 않는 형태로 하고, 무장애 공간(barrier-free)으로 계획 ※ 공공보행통로의 상부는 주민의 통행을 위한 통로(오버브릿지), 우천시 자유로운 통행을 위한 아케이드 형태는 허용하되 개방감을 해치는 건축물 및 시설물의 배치를 불허, 공동주택 주동 인접부는 차폐식재·레벨차이 활용 등의 입주민의 소음 및 프라이버시를 고려한 계획을 수립 ※ 공공보행통로는 정비계획지침도에 따르되 보행흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 선형 일부 조정 가능		○

사업시행지구		권장	필수
[지침 9] 차량 진출입구	★ 홍은중앙로, 옥천2교변에 각 1개소 이상 설치 ※ 필요시 포방터8길 추가 설치 검토		○
	★ 포방교에서의 차량진출입은 원칙적 불허(비상 차량에 한해 허용)		○
	★ 공공시설, 종교용지는 포방터길에서 진출입	○	
[지침 10] 대지조성계획	★ 홍제천 및 홍은중앙로와 북한산 연접부 지형레벨을 고려하여 높은 지형 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지레벨을 계획 - 단지내 단차 발생시 옹벽 등의 설치를 지양하고 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치 권장	○	
[지침 11] 주민공동시설 및 근린생활시설	★ 주민공동시설: 홍제천변, 단지 내 공공보행통로 및 주변과 연계되는 구간에 개방형으로 배치	○	
	★ 근린생활시설: 기존 포방터상권 위치 및 가로활성화를 고려하여 공공보행통로변, 홍제천변에 배치 ※ 주민공동시설 및 근린생활시설의 배치는 정비계획지침도에 따름 (권장)	○	
[지침 12] 종교시설 처리방안	★ 종교부지 - 토지와 건축물을 모두 소유한 종교시설을 별도 획지계획을 통한 이전을 우선 계획하되 종교시설과의 협의를 통하여 조정 가능 ※ 종교시설 위치는 정비계획지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능	○	
[지침 13] 특별건축구역 지정	★ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 공공성이 인정되는 경우 특별건축구역을 적용 - 특별건축구역의 완화규정을 적용시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리 산정. 남향 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획	○	
[지침 14] 대지조성계획	★ 지형에 순응하여 원지형 및 주변 레벨을 고려해 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적인 데크계획 필요		○
	★ 데크의 단차를 활용하여 테라스하우스, 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하주차장 등 배치	○	
[지침 15] 단지배치계획	★ 홍제천, 북한산 등 주변 지역과의 연계하여 각 영역의 성격에 맞는 공간 조성 - 홍제천변 : 테라스형 특화주동 배치하여 홍제천 조망이 가능하도록 계획하고, 양 끝(남, 서)에 랜드마크형 주동 배치 - 북한산변 : 북한산, 홍제천으로의 통경축 확보하여 주동 배치 - 홍은중앙로변 : 도시맥락에 대응하여 중층의 판상형 주동 배치	○	
[지침 16] 외부공간 계획	★ 홍제천변으로 개방된 충분한 외부공간을 확보하여 주민소통 및 홍제천 활성화 도모 - 대상지와 홍제천이 만나는 양쪽에 랜드마크 주동을 배치하고 디자인 특화 계획 - 홍제천변 주동 저층부는 근린생활시설 및 지역개방시설(권장) 등 배치 - 랜드마크 주동 하부 오픈스페이스를 확보해 수변으로 열린공간 조성 - 수변특화공간과 단지 내외 보행동선을 연결하여 수변으로의 접근성 강화		○
	★ 북한산과 홍제천을 이어주는 보행축 계획 - 북한산 자락길로의 접근성을 고려하여 남북방향의 단지 내 보행 연결		○

	사업시행지구	권장	필수
[지침 17] 스카이라인 및 경관계획	★ 도시에 순응하며 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 주변 홍제천, 북한산, 저층주거지 등과 조화로운 스카이라인 계획 - 홍은중앙로변: 저층주거지를 고려한 중저층 주동 계획 - 홍제천변: 홍제천 자연경관을 고려한 열린 중저층 주동 계획 - 북측 북한산변: 북한산 자연경관을 고려한 열린 중고층 주동계획		○
	★ 홍제천에서 북한산으로 열린 방사형 통경축 계획 - 홍제천~북한산 자락길 입구로 연결되는 남북방향 단지내도로와 연계하여 북한산 조망을 위한 통경축 확보 - 방사형 통경축을 권장하며, 공공보행통로(폭원 6m 내외) 및 홍제천~자락길 입구(폭원 20m 내외) 포함 2개소 이상 계획 ※ 개방감을 위해 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한		○
[지침 18] 근린생활시설 및 주민공동시설	★ 홍제천, 공공보행통로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설, 주민공동이용시설 배치 - 홍제천변은 보행동선과 연계하고 단차를 활용하여 데크형으로 계획 - 주변 저층주거지에 대응하고 공공보행통로를 활성화 할 수 있도록 연도형 근린생활시설 배치 - 주민공동시설은 주변자원(홍제천, 북한산 등)을 활용할 수 있도록 연계하여 계획 ※ 주변을 고려하여 공공보행통로 및 생활가로변 주민공동시설은 개방형으로 계획 (권장) - 북한산변 글램핑장, 그린시어터 등 녹지 연결 계획 - 홍은중앙로변 공유오피스 등 계획으로 지역 커뮤니티 활성화 - 홍제천변 수변도서관, 티하우스 등 수변으로의 열린 공간 조성	○	

★ 지구단위계획지침의 변경이 필요한 경우, 서울시 주거정비과 및 관계부서 협의, 도시계획위원회 자문을 거치는 것을 원칙으로 함.

공공부문 지구단위계획지침

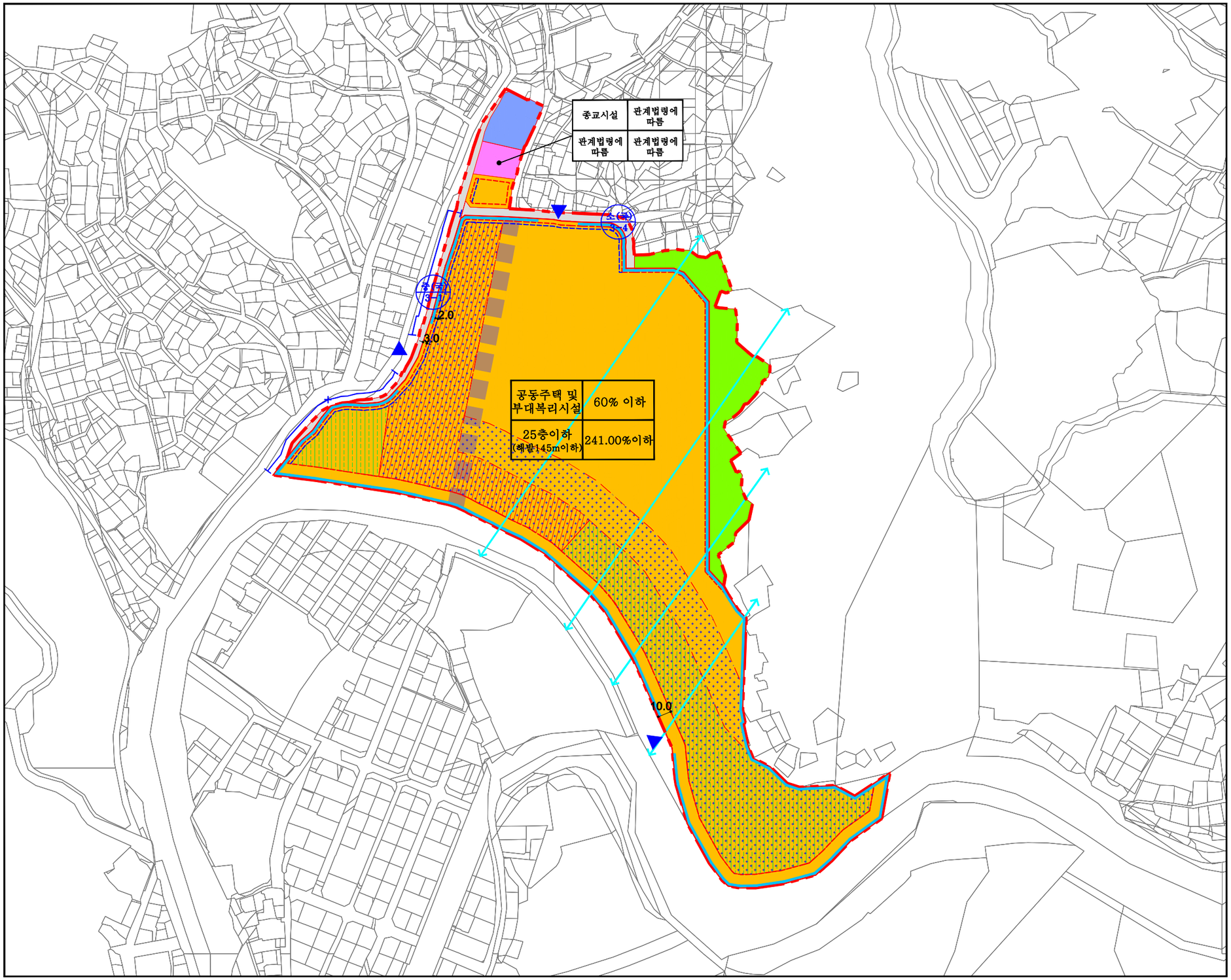
공공부문 지구단위계획지침

- 도로 및 보도
  - 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴부분은 공공을 위한 공간으로 보도로 조성하되, 기 설치된 보도와 일체로 조성.
  - 보차혼용구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하거나, 과속방지시설을 설치하여 서행운전을 유도하고, 보행 특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성.
  - 장애인를 위해 경계석 턱을 낮추어 보도와 차도의 경계구간에 높이 차이가 없도록 함.
  - 차도와 횡단보도 경계부분에 불법차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드 겸 조명등을 설치함.

- 공공보행통로
  - 주변지역과 대상지가 연계될 수 있도록 구역 내 주요 결절점에 공공보행통로를 조성하여 유기적인 보행 네트워크가 이루어질 수 있도록 유도.
  - 공공보행통로가 인접 상점들에 의해 점유되는 것을 방지하고, 이동에 용이한 공간이 되도록 계획.

홍은15
주택정비형 재개발사업

지구단위계획 지침(안)도



범 례

구 역 계	건축한계선
지 적 선	벽면한계선
공동주택용지	차량진출입구
공원	차량진출입불허구간
종교용지	중저층배치구간 (19층이하)
청소년수련시설	부대복리시설 배치권장구간
도로	근생시설 배치권장구간
공공보행통로	통경축 권장구간
	단지외곽개방구간

용 도	건폐율
높 이	용적률

N

Scale = 1 : 3,000

0 20 40 100 200m

Ⅳ.기초조사·확인 내역서

1 기초조사·확인 내역서
2 토지 및 건축물 조서

1 기초조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		확인불가		인구밀도 (인/Ha)	호수밀도 (호수/Ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,360	2,452	300	612	1,060	1,840	-	-	278.7	63.3

산업	구분	외식업	소매업	서비스업	기타
	계	53	62	38	-
	업체수	53	62	38	-

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구분	전체 토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	879	443	173	39	221	3	
	면적(㎡)	87,976.3	46,532.2	16,514.0	2,979.0	21,587.1	364.0	

건축물	구분		동수			호수 (호)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수 (동)	불량동수 (동)	불량비율 (%)			
	구조별	합계	545	512	93.9%	556	13,078.69	85,335.92
		철근콘크리트	75	47	62.7%	113	6,818.43	31,390.6
		벽돌구조	322	319	99.1%	338	5,845.17	49,824.12
		블록구조	52	52	100.0%	52	206.26	3,701.48
		강구조	1	0	0.0%	1	49.46	48.16
		기타구조	52	51	98.1%	52	159.3706	371.56
		확인불가	43	43	100.0%	0	0	0
	용도별	합계	545	512	93.9%	556	13,078.69	85,335.92
		주거용	443	414	93.5%	487	10,200.57	66,910.73
		근린생활	59	55	93.2%	69	2,878.12	18,425.19
		확인불가	43	43	100.0%	0	0	0
	경과 년수별	합계	545	512	93.9%	556	13,078.69	85,335.92
		10년 미만	13	0	0.0%	27	1,363.91	4,098.24
		10~19년	18	0	0.0%	27	1,875.81	6,614.08
		20~29년	53	51	96.2%	60	3,816.44	14,340.98
		30~39년	315	315	100.0%	333	5,284.84	53,936.87
		40년이상	54	54	100.0%	52	619.71	5,862.57
		확인불가	92	92	100.0%	57	117.9806	483.18
	규모별 (㎡)	합계	545	512	93.9%	556	13,078.69	85,335.92
		30미만	10	10	100.0%	10	29.15	392.6
		30~60미만	49	47	95.9%	48	270.39	2,121
		60~85미만	29	27	93.1%	30	511.86	2,392.33
		85~115미만	39	37	94.9%	39	598.13	3,937.95
		115~165미만	122	119	97.5%	124	2,143.47	17,163.43
		165~297미만	146	140	95.9%	157	3,884.69	31,314
		297이상	52	34	65.4%	93	5,617.86	28,014.61
		확인불가	98	98	100.0%	55	23.1406	0

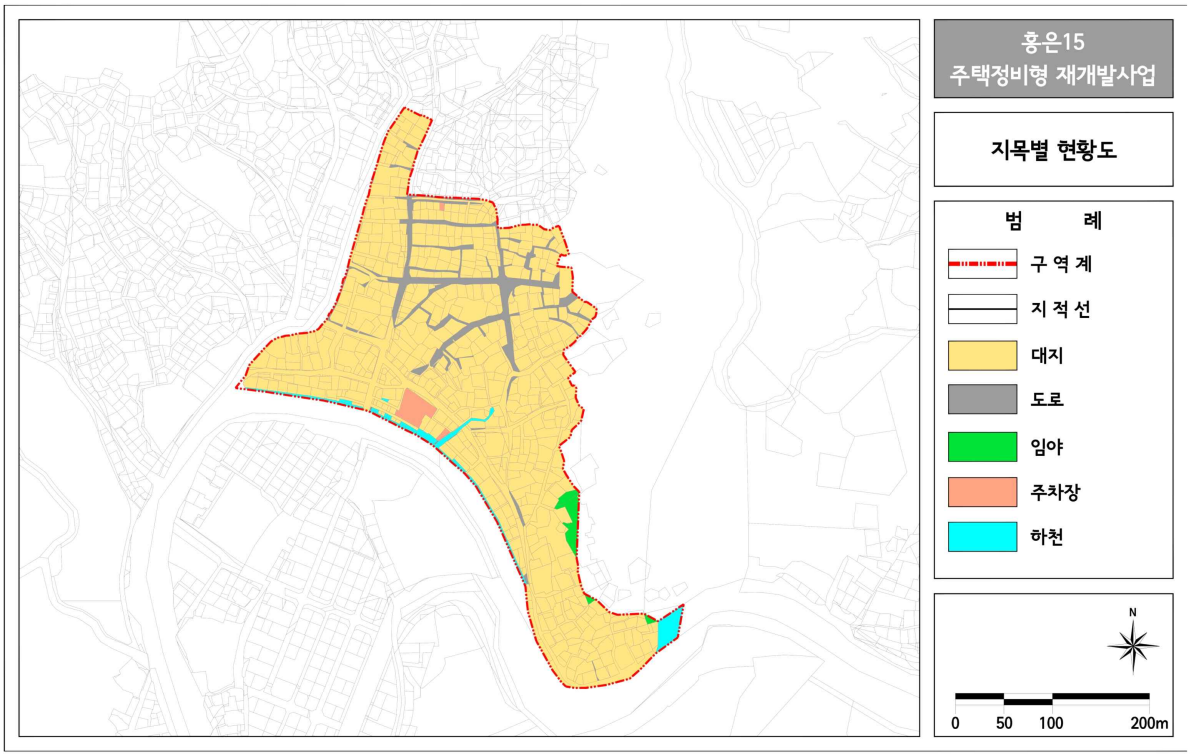
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

• 사업대상지의 지목은 대지가 88.3%를 차지함

구분	계	대	도로	임야	하천	주차장	비고
면적(㎡)	87,976.3	77,721.9	6,048.6	1,019.0	2,157.8	1,029.0	
구성비(%)	100.0	88.3	6.9	1.2	2.5	1.1	
필지수(개)	879	752	77	4	42	4	
구성비(%)	100.0	85.6	8.8	0.5	4.7	0.4	

[지목별현황도]

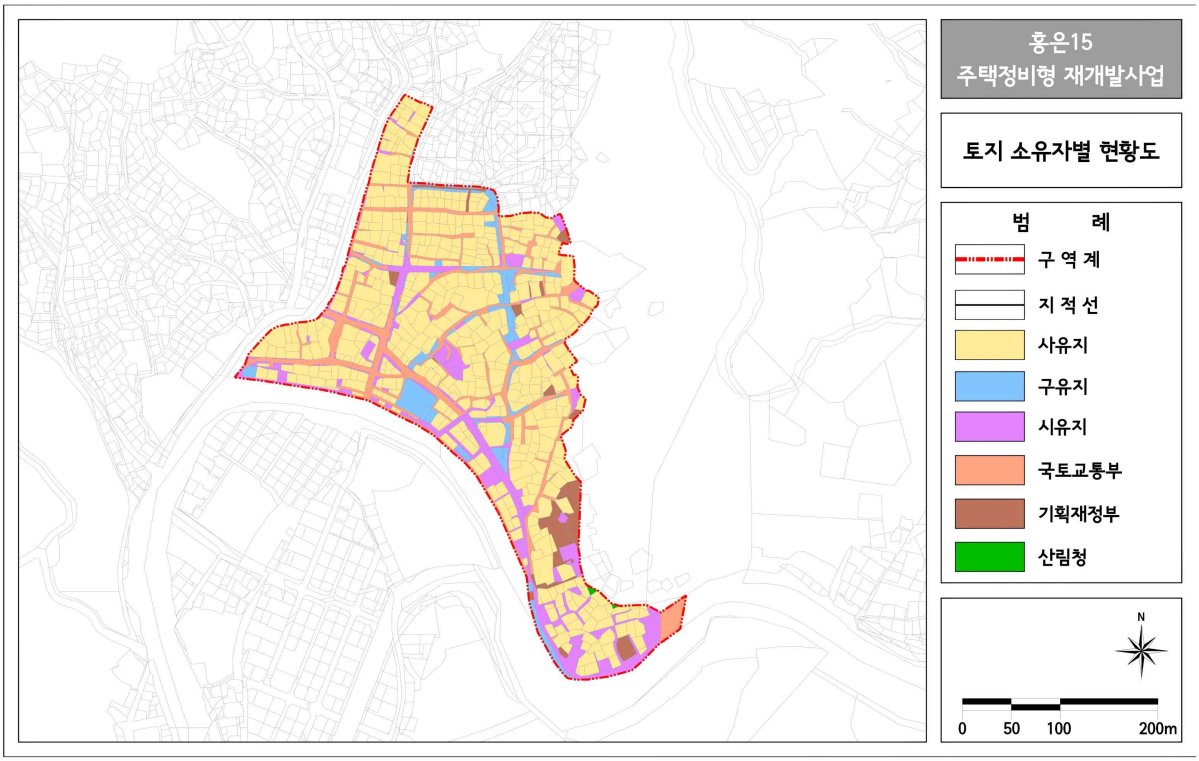


2) 토지 소유자별 현황

• 사업대상지의의 61.3%가 사유지로 나타남

구분	계	사유지	시유지	구유지	국유지(관리청별)			비고
					국토부	기재부	산림청	
면적(㎡)	87,976.3	57,778.0	11,076.4	5,121.5	10,676.6	3,241.5	82.3	
구성비(%)	100.0	65.7	12.6	5.8	12.1	3.7	0.1	
필지수(개)	879	516	197	110	36	19	1	
구성비(%)	100.0	58.7	22.4	12.5	4.1	2.2	0.1	

[소유자별현황도]

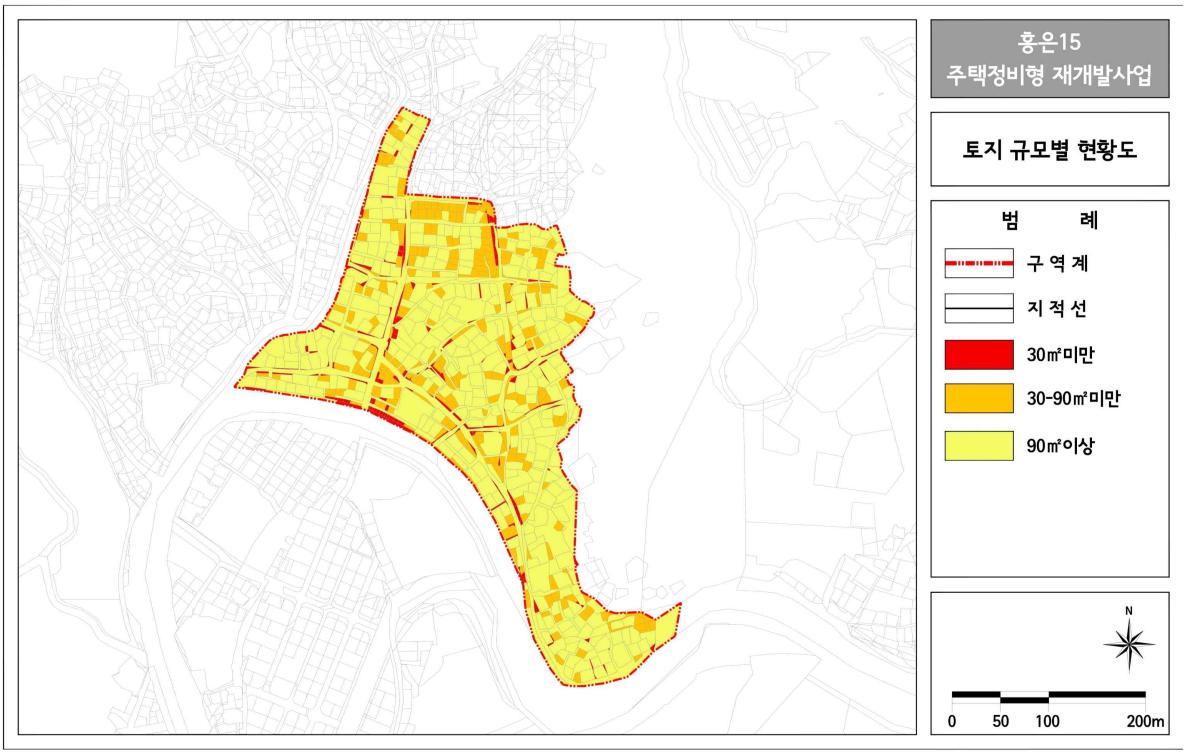


3) 토지 규모별 현황

• 사업대상지의 필지규모는 90㎡ 이상이 79.1%를 차지함.

구분	계	30㎡ 미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
면적(㎡)	87,976.3	3,006.1	15,378.8	69,591.4	
구성비(%)	100.0	3.4	17.5	79.1	
필지수(개)	879	262	251	366	
구성비(%)	100.0	29.8	28.6	41.6	

[토지규모별현황도]



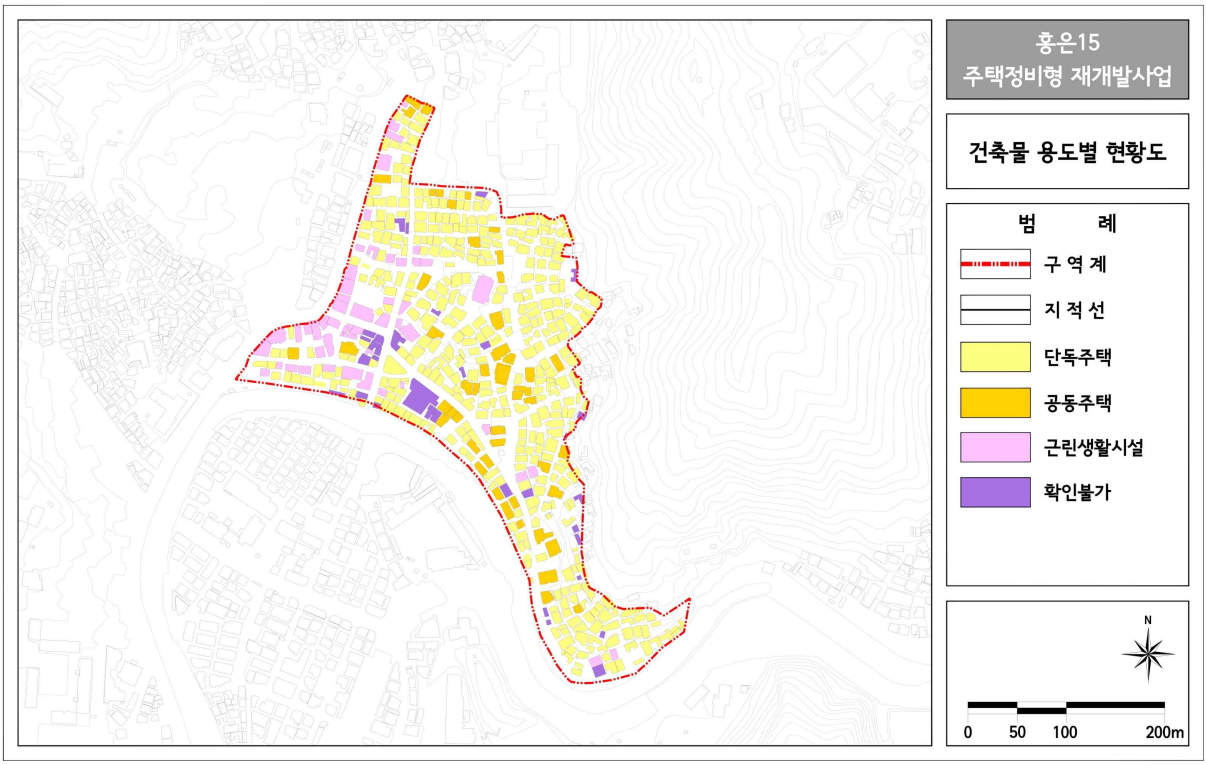
나. 건축물의 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

• 사업대상지의 건축물은 단독주택이 72.1%를 차지함.

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	확인불가	비고
동수(동)	545	393	50	59	43	
구성비(%)	100.0	72.1	9.2	10.8	7.9	

[용도별현황도]

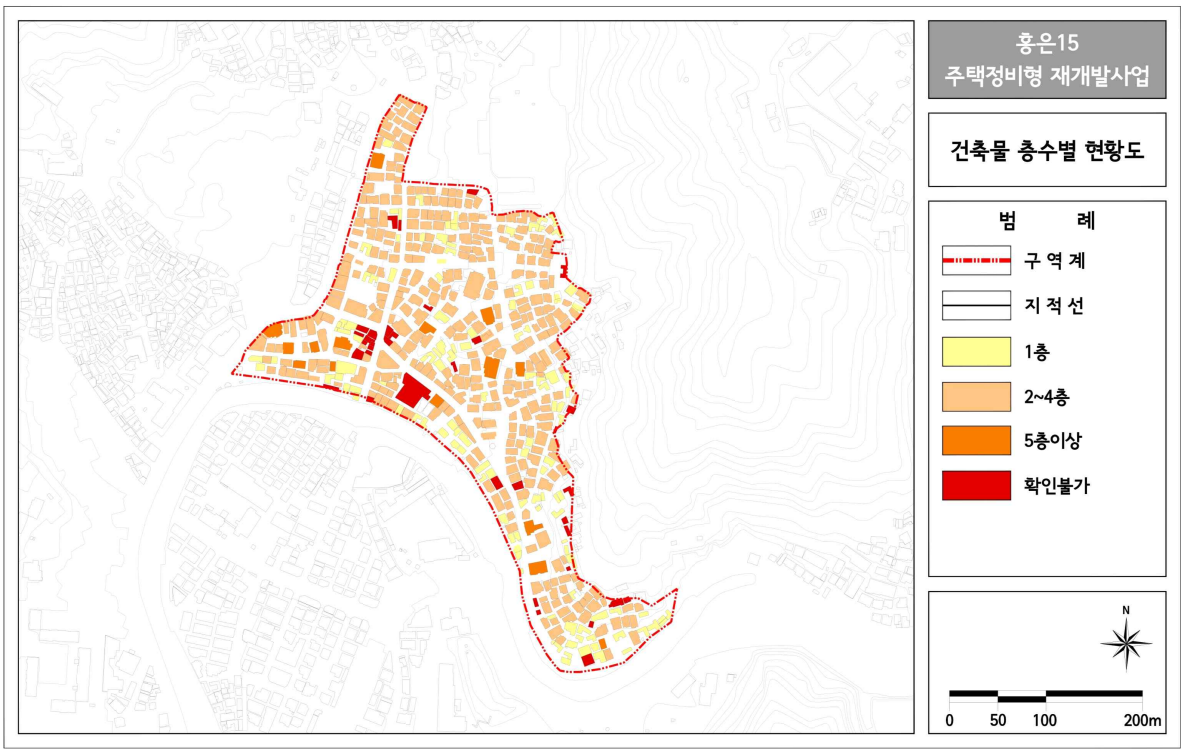


2) 건축물 층수별 현황

• 사업대상지의 건축물 층수는 2~4층이 66.8%를 차지함.

구분	계	1층	2~4층	5층 이상	확인불가	비고
동수(동)	545	120	364	16	45	
구성비(%)	100.0	22.0	66.8	2.9	8.3	

[층수별현황도]

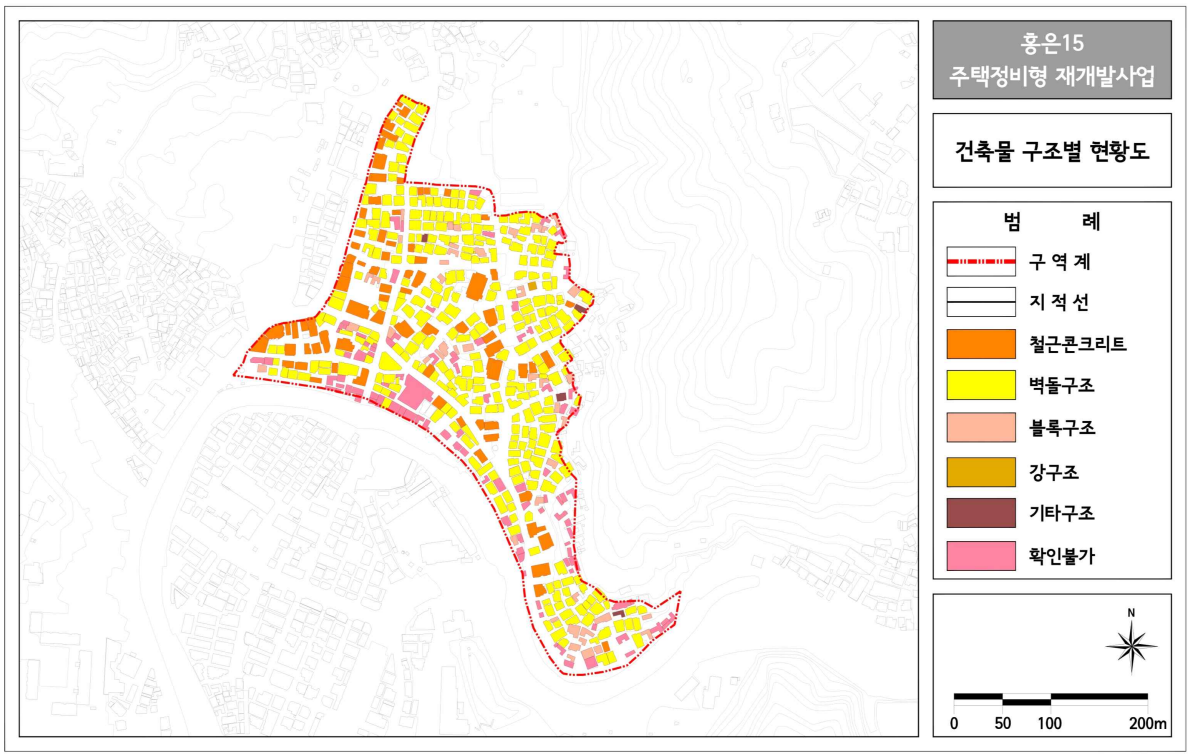


3) 건축물 구조별 현황

• 사업대상지의 건축물 구조는 벽돌구조가 59.1%를 차지함.

구분	계	철근 콘크리트	벽돌구조	블록구조	강구조	기타구조	확인불가	비고
동수(동)	545	75	322	52	1	52	43	
구성비(%)	100.0	13.7	59.1	9.5	0.2	9.5	7.9	

[구조별현황도]

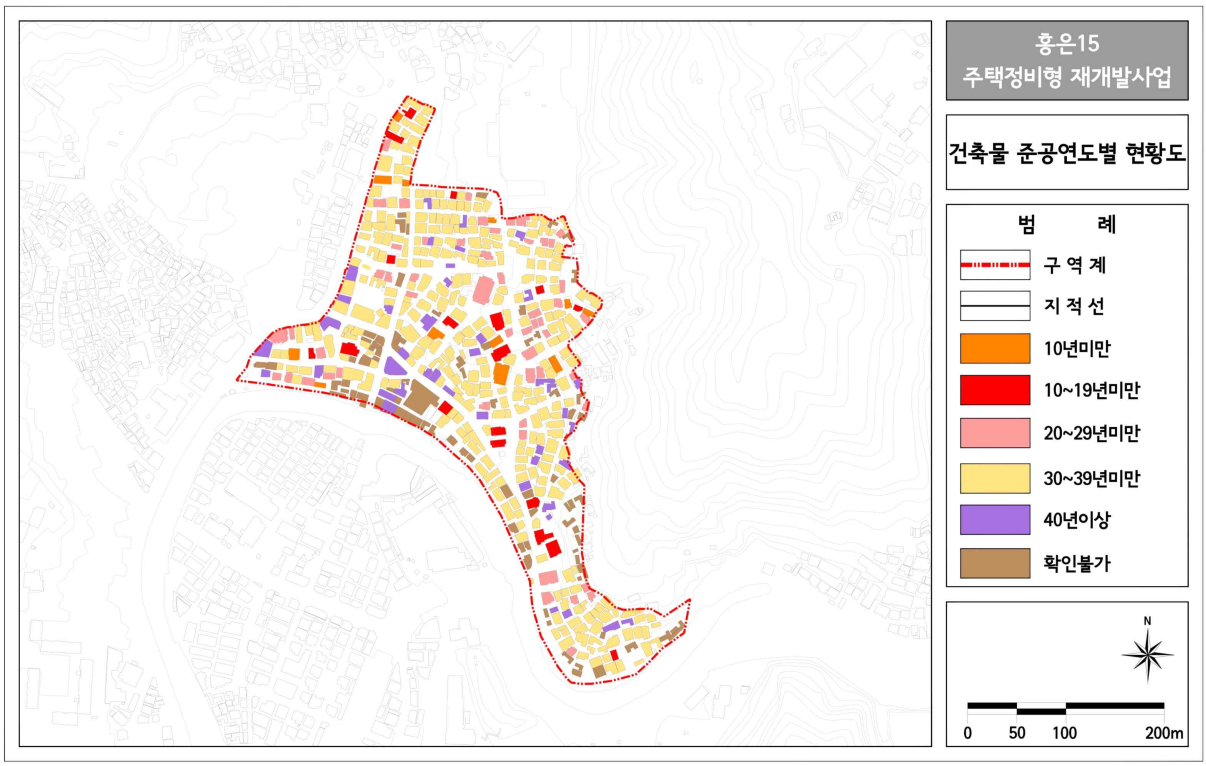


4) 건축물 준공연도별 현황

• 사업대상지의 건축물 준공연도는 30~39년이 57.8%를 차지함.

구분	계	10년 미만	10 ~19년	20 ~29년	30 ~39년	40년 이상	확인 불가	비고
동수(동)	545	13	18	53	315	54	92	
구성비(%)	100.0	2.4	3.3	9.7	57.8	9.9	16.9	

[준공연도별현황도]

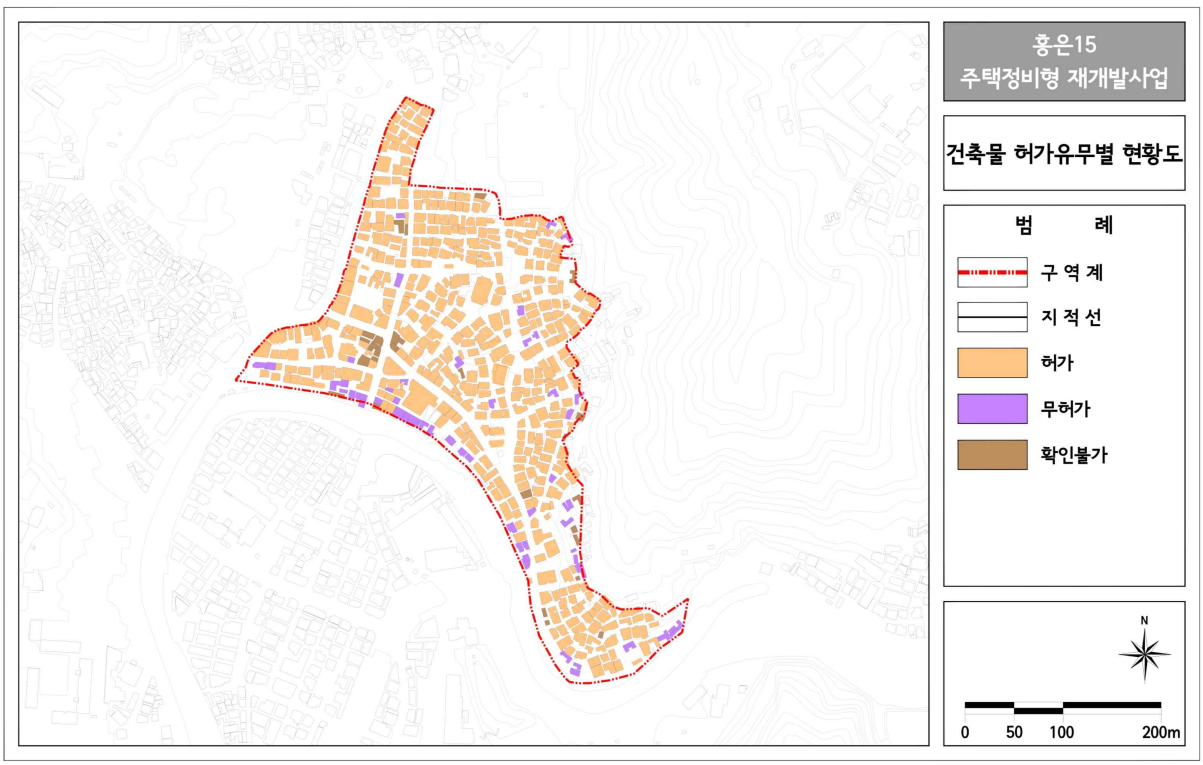


5) 건축물 허가 유무별 현황

• 사업대상지 내 허가건축물은 82.1%를 차지함.

구분	계	허가	무허가	확인불가	비고
동수(동)	545	447	55	43	
구성비(%)	100.0	82.0	10.1	7.9	

[허가유무별현황도]



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

1) 교통시설

• 사업대상지 내 소로 7개 노선이 위치하고있으며, 대상지 서측으로 중로3류와 접함

• 사업대상지 내 주차장이 1개소 위치함

▌도로

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

▌주차장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	주차장	노외주차장	홍은동 9-166번지	906	2001.11.13. (서대문구고시제2001-135호)	

2) 공간시설

• 사업대상지 내 공공공지가 2개소 있으며, 현재 공원형태로 이용중임

▌공공공지

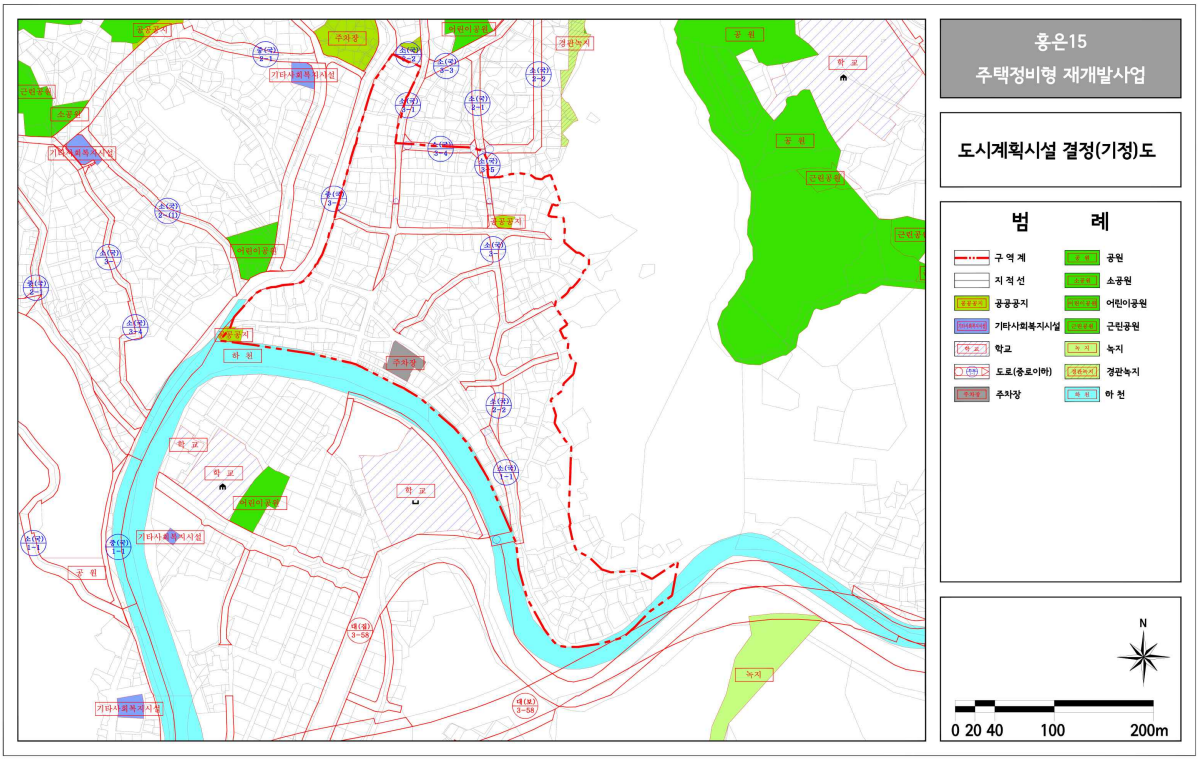
구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	-	공공공지	홍은동 9-685번지 일대	298	2001.7.3. (서대문구고시 제2001-82호)	
기정	-	공공공지	홍은동 8-368	211	2005.6.2. (서대문구고시 제2005-71호)	

3) 방재시설

• 사업대상지 남측변으로 홍제천이 흐르고있음

▌하천

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



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

• 교통성 검토서 참고

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 (24.02. 공람 기준)

가. 종전자산 추정

1) 토지현황

구분	사유지	국·공유지	합계
면적 (㎡)	57,788.6	35,383.0	94,311.3
필지수 (필지)	518	408	926

2) 건축물현황

구역 내 용도별 건축물 동수				구역 내 허가별 건축물 동수			
계	주거용건축물	비주거용 건축물	확인불가	계	유허가	무허가	확인불가
546	444	59	43	546	448	55	43

3) 정비기반시설 토지현황 및 계획

구분	국공유지 중				계획 정비기반시설
	기존 정비기반시설		매입대상	합계	
	무상양도	점유			
면적(㎡)	15,307.2	-	20,075.6	35,382.8	17,934.6

나. 토지등소유자 종전자산 추정

구분		면적(㎡)	추정가액(천원)	비고
사유지	토지	57,788.6	273,383,084	
	건물	69,208.30 (연면적)	25,492,944	
	집합건물	17,159.85 (연면적)	84,811,331	토지는 건물에 포함
	무허가건물	2,736.00 (연면적)	585,341	최종잔가율 20% 고려
	소계		384,272,700	-
국유지		36,524.7	197,679,805	-
합계			581,952,505	-

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

사업개요	사업시행 방법	주택정비형 재개발사업
	사업시행 예정시기	구역지정 후 4년 이내
	사업시행 예정자	주택정비형 재개발 조합

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

• 대상지 내 / 반경 500m 내에 지정문화재는 없는 것으로 나타남

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

• 전체 토지등소유자 702명 중 534명(76.1%)이 정비사업추진(입안)에 찬성하였음

구분	합계	찬성	반대	미응답
토지등소유자(명)	702	534	36	132
비율(%)	100.0	76.1	5.1	18.8

9. 기존수목의 현황

• 대상지 내 / 반경 500M 내부에 보호수종은 없음

10. 주민의견조사

가. 조사목적

- 주택재개발 사업을 추진하는데 있어 사업지구 내 주민의 계층, 주거 및 영업장의 여건, 주변 환경, 사업에 관한 주민의 의견 등을 조사 · 수렴하여 주택재개발사업 수립에 활용.
- 주택재개발 사업 내의 응답자에 관한 일반적인 사항, 주택재개발에 관한 사항, 기타 의견 등을 조사·수렴하여 주택재개발 수립에 반영.

나. 조사내용

▌조사대상 및 조사지역

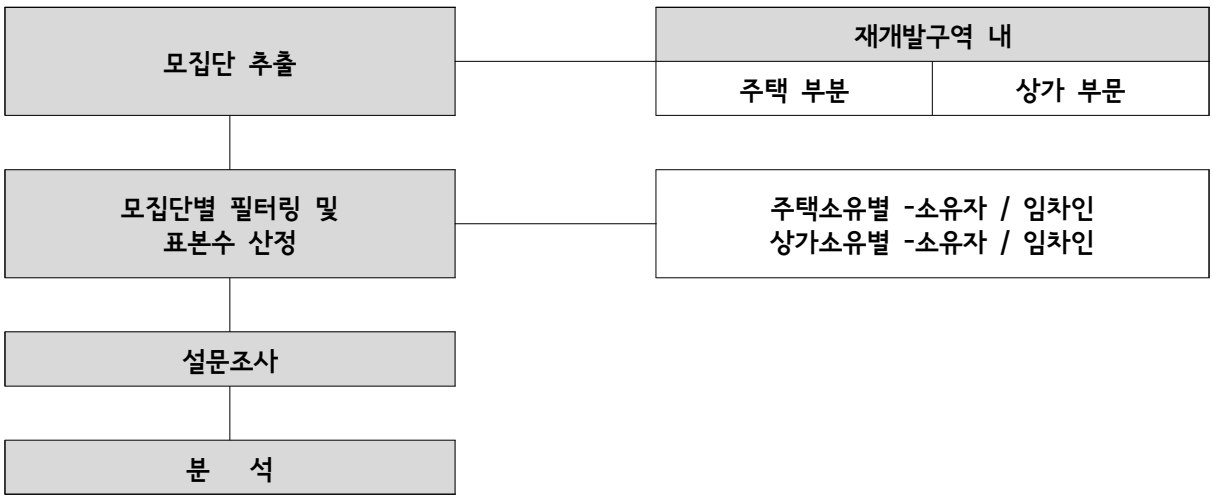
- 대상지 내 토지등소유자 759인, 세입자 1,040인

▌설문 내용

토지등 소유자 및 세입자에 관한 사항	**일반적 사항**	· 세대주의 주택 소유형태와 규모에 관한 사항
		· 세대주의 성별 및 연령에 관한 사랑
		· 세대주의 가족수에 관한 사항
		· 세대주의 직업에 관한 사항
		· 세대주의 출퇴근 수단에 관한 사항
		· 세대주의 평균소득에 관한 사항
		· 세대주의 거주기간에 관한 사항
		· 세대주의 재개발 희망여부에 관한 사항
		· 세대주의 재개발 찬성 이유
		· 세대주의 재개발 반대 이유
		· 추진위원회 생략 의견에 관한 사항
	주택재개발에 관한 사항	· 재입주 희망여부에 관한 사항
		· 재입주 시 원하는 평형대에 관한 사항
		· 재입주 시 자기부담금에 관한 사항
		· 재입주 시 거주희망 층수에 관한 사항
		· 재입주시 부분임대 아파트 희망여부에 관한 사항
		· 아파트배치와 관련된 중요요소에 관한 사항
		· 아파트 설계시 중요요소에 관한 사항
		· 복리시설중 필요한 시설에 관한 사항
		· 공공,기반시설 중 부족시설에 관한 사항
		· 재개발소형주택 도입을 통한 용적률 추가확보에 대한 찬반여부
		· 상가를 소유가고 있지 않지만, 향후 상가분양 계획에 관한 사항
		· 상가 분양받을시 희망평수에 관한 사항
		· 세입자일 경우 재개발 후 임대주택 입주 희망여부에 관한 사항

상가소유자 및 세입자에 관한 사항	일반적 사항	· 성별 및 연령에 관한 사항
		· 상가의 규모 및 소유형태에 관한 사항
		· 상가의 업종에 관한 사항
		· 상가의 영업기간에 관한 사항
		· 재개발 희망여부에 관한 사항
		· 재개발 완료 후 재입주 희망여부에 관한 사항
		· 재개발 완료시 희망 상가 용도에 관한 사항
		· 재개발 완료시 상가와 주택중 희망소유에 관한 사항
		· 상가 재입주 시 같은 업종 영업 여부에 관한 사항
		· 상가 재입주 시 원하는 규모에 관한 사항
		· 주택 입주시 희망하는 평형대에 관한 사항

▌조사방법



▌회수 현황

- 전체 1,799부 배포 중 639부가 회수되었으며, 중복 및 대상지외 31인을 제외한 총 608부(33.8%)가 유효 부수로 선정되었음.
- 토지등소유자 총 759부 중 439부 회수로 회수율 65.0%로 나타나며, 세입자(상가,주택)는 총 1,040부중 115부로 11.1%를 보임.

구분		배포	회수	부문별 회수율(%)	비고
토지등소유자		759	493	65.0	
세입자	상가	240	25	10.4	
	주택	800	90	11.3	
중복 및 대상지 외		-	31	-	
계		1,799	639	35.5	중복 및 대상지외 포함
		1,799	608	38.8	중복 및 대상지외 제외

다. 조사결과

1) 주택용

▌응답자에 관한 일반적인 사항

□ 거주 소유형태 및 규모

구 분	응답수	비율(%)
자가	484	85.7
전세	24	4.3
월세	15	2.7
기타	18	3.2
무응답	23	4.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 자가 소유중인 응답이 484개로 가장 높게 나타남.

□ 성별 및 연령

구 분	응답수	비율(%)
남자	278	49.3
여자	263	46.6
무응답	23	4.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 남자수의 응답이 278개로 가장 높게 나타남.

□ 세대주의 직업

구 분	응답수	비율(%)
회사원	126	22.3
자영업	96	17.0
전문직	45	8.0
생산직 근로자	17	3.0
기타	230	40.8
무응답	50	8.9
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 세대주의 직업에 관한 기타 응답이 230개로 가장 높게 나타남.

□ 출퇴근 수단

구 분	응답수	비율(%)
자동차(영업용 포함)	169	30.0
지하철/버스(통근버스)	164	29.0
도보/자전거	55	9.8
기타	100	17.7
무응답	76	13.5
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 자동차(영업용 포함)이 169개로 가장 높게 나타남.

□ 월 평균 소득

구 분	응답수	비율(%)
100만원 미만	98	17.4
100~200만원	87	15.4
200~300만원	79	14.0
300~400만원	80	14.2
400만원 초과	143	25.3
무응답	77	13.7
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 400만원 초과 응답이 143개로 가장 높게 나타남.

□ 해당주택 거주기간

구 분	응답수	비율(%)
1년 미만	31	5.5
1년이상~5년미만	98	17.4
5년이상~10년미만	99	17.6
10년이상~20년미만	107	19.0
20년 이상	194	34.4
무응답	35	6.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 20년 이상 응답이 194개로 가장 높게 나타남.

□ 재개발 희망여부

구 분	응답수	비율(%)
예	523	92.7
아니오	24	4.3
무응답	17	3.0
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발 희망하는 응답이 523개로 가장 높게 나타남.

□ 재개발 찬성 이유 (복수)

구 분	응답수	비율(%)
보다 좋은 주택(또는 상가)에서 거주(또는 운영)할 수 있으므로	368	59.9
공공재개발에 따른 부동산 가치의 상승	111	18.1
도로,주차장,공원 등 기반시설의 확충이필요하므로	49	8.0
공공임대아파트에 입주할 수 있어서	18	2.9
이주대책비(상가의 경우 영업보상비) 등을 받을 수 있어서	6	1.0
기타	5	0.8
무응답	57	9.3
총 계	614	100.0

■ 총 응답 수 614개 중 보다 좋은 주택(또는 상가)에서 거주(또는 운영)할 수 있다는 응답이 368개로 가장 높게 나타남.

□ 재개발 반대 이유 (복수)

구 분	응답수	비율(%)
재개발 신축 주택 또는 상가 입주시 추가 비용(분담금)을 부담해야 해서	43	7.3
임대수입, 영업수입 등이 없어져 생계 곤란이 우려되어서	18	3.1
소유한 건물 / 토지에 대한 보상금이 적을 것 같아서	32	5.4
공공재개발 사업기간 동안에 이주/거주할 곳이 마땅치 않아서	15	2.5
현재 살고 있는 동네의 주거환경에 만족하고 있어서	11	1.9
기타	28	4.7
무응답	443	75.1
총 계	590	100.0

■ 총 응답 수 590개 중 무응답이 443개로 가장 높게 나타남.

□ 추진위원회 생략 의견

구 분	응답수	비율(%)
기간단축을 위해 추진위원회 생략을 희망함	429	76.1
주민의견 합치과정을 위해 생략하지 않는 것을 희망함	61	10.8
기타	18	3.2
무응답	56	9.9
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 추진위원회 생략을 희망하는 응답이 429개로 가장 높게 나타남.

▌주택재개발에 관한 사항 (소유주, 세입자 공통)

□ 재개발 후 재 입주 여부

구 분	응답수	비율(%)
그렇다	479	85.0
아니다	25	4.4
기타	25	4.4
무응답	35	6.2
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발 후 재 입주를 하겠다는 응답이 479개로 가장 높게 나타남.

□ 주거대책계획

구 분	응답수	비율(%)
서울시 관내 주택 구입	79	14.0
타지역 주택 구입	17	3.0
서울시 관내 주택 임차	302	53.6
타지역 주택 임차	58	10.3
기타	42	7.4
무응답	66	11.7
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재서울시 관내 주택 임차 응답이 479개로 가장 높게 나타남.

□ 재 입주시 거주희망 평형대

구 분	응답수	비율(%)
13평형대	7	1.2
18평형대	10	1.8
20평형대	27	4.8
25평형대	97	17.2
30평형대	194	34.4
35평형대	118	20.9
40평형대	40	7.1
45평형대	22	3.9
50평형대 이상	15	2.7
무응답	34	6.0
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 30평형대을 희망하는 응답이 194개로 가장 높게 나타남.

□ 재 입주시 추가 자기부담금 부담한도

구 분	응답수	비율(%)
5천만 원 미만	149	26.4
5천만 원 이상~ 1억 원 미만	152	27.0
1억 원 이상 ~ 1.5억 원 미만	75	13.3
1.5억 원 이상 ~2억 원 미만	42	7.4
2억 원 이상	41	7.3
기타	48	8.5
무응답	57	10.1
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 자기부담금의 부담한도가 5천만 원 이상~1억 원 미만이라는 응답이 149개로 가장 높게 나타남.

□ 재 입주시 거주희망 층수

구 분	응답수	비율(%)
1 ~ 5층	28	5.0
6 ~ 10층	119	21.0
11 ~ 15층	169	30.0
16 ~ 20층	97	17.2
21 ~ 25층	97	17.2
무응답	54	9.6
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 11~15층을 희망한다는 응답이 169개로 가장 높게 나타남.

□ 재 입주시 부분임대 아파트 희망여부

구 분	응답수	비율(%)
부분임대 아파트 희망	129	22.9
부분임대 아파트 희망하지 않음	337	59.7
무응답	98	17.4
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재 입주 시 부분임대 아파트를 희망하지 않는다는 응답이 337개로 가장 높게 나타남.

□ 아파트 배치와 관련하여 가장 중요하고 생각하는 점 (복수선택 가능)

구 분	응답수	비율(%)
남향	338	36.0
조망권	270	28.8
조경등을 고려한 바람길 확보	100	10.6
프라이버시 침해 차단	174	18.5
기타	2	0.2
무응답	55	5.9
총 계	939	100.0

■ 총 응답 수 939개 중 아파트 배치 시 남향 배치가 중요하다는 응답이 338개로 가장 높게 나타남.

□ 아파트 설계와 관련하여 가장 중요하다고 생각하는 점 (복수선택 가능)

구 분	응답수	비율(%)
쾌적한 단위세대 평면	432	36.7
수려한 아파트 외관	64	5.4
넓은 주차공간	177	15.0
단지 내/외부공간 및 조경	114	9.7
편리한 부대/복리시설	159	13.5
고급 실내마감재	104	8.8
여유로운 동 출입구 및 E/V 홀	72	6.1
기타	56	4.8
총 계	1,178	100.0

■ 총 응답 수 1,179개 중 아파트 설계 시 쾌적한 단위세대 평면설계가 중요하다는 응답이 432개로 가장 높게 나타남.

□ 아파트 단지내 필요한 복리시설 (복수선택 가능)

구 분	응답수	비율(%)
피트니스 센터	383	38.7
실내골프연습장	87	8.8
실내탁구장	42	4.2
멀티미디어실	23	2.3
북카페/독서실	145	14.7
영상회의실	10	1.0
실버/키드존	142	14.4
옥외 배드민턴장	47	4.8
기타	30	3.0
무응답	80	8.1
총 계	989	100.0

■ 총 응답 수 989개 중 아파트 단지 내 복리시설 중 피트니스센터가 중요하다는 응답이 383개로 가장 높게 나타남.

□ 공공·기반시설 중 부족시설 (1순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	280	40.7
보행 환경 개선	30	4.4
주차 여건 개선	170	24.7
생활녹지/휴게공간 확보	51	7.4
공영주차장	20	2.9
국·공립 어린이집	8	1.2
노인복지시설	37	5.4
광장 및 공공공지 확보	3	0.4
기타	16	2.3
무응답	73	10.6
총 계	688	100.0

■ 총 응답 수 688개 중 도로여건개선의 응답이 280개로 가장 높게 나타남.

□ 공공·기반시설 중 부족시설 (2순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	65	20.0
보행 환경 개선	49	15.1
주차 여건 개선	110	33.7
생활녹지/휴게공간 확보	53	16.3
공영주차장	11	3.4
국·공립 어린이집	10	3.1
노인복지시설	20	6.2
광장 및 공공공지 확보	7	2.2
기타	-	-
무응답	-	-
총 계	325	100.0

■ 총 응답 수 325개 중 주차여건개선의 응답이 110개로 가장 높게 나타남.

□ 공공·기반시설 중 부족시설 이유

구 분	응답수	비율(%)
주변에 없음	75	12.7
부족한 시설	235	39.9
접근성의 어려움	70	11.9
기타	6	1.0
무응답	203	34.5
총 계	589	100.0

■ 총 응답 수 589개 중 시설이 부족하다고 응답이 235개로 가장 높게 나타남.

□ 개선 희망 정비기반시설 (1순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	295	46.4
보행 환경 개선	36	5.7
주차 여건 개선	145	22.8
생활녹지/휴게공간 확보	68	10.7
광장 및 공공공지 확보	5	0.8
기타	8	1.3
무응답	78	12.3
총 계	635	100.0

■ 총 응답 수 635개 중 도로 여건 개선 응답이 295개로 가장 높게 나타남.

□ 개선 희망 정비기반시설 (2순위)

구 분	응답수	비율(%)
도로 여건 개선	65	17.7
보행 환경 개선	63	17.3
주차 여건 개선	139	38.1
생활녹지/휴게공간 확보	82	22.5
광장 및 공공공지 확보	16	4.4
기타	-	-
무응답	-	-
총 계	365	100.0

■ 총 응답 수 365개 중 주차 여건 개선 응답이 139개로 가장 높게 나타남.

□ 재개발소형주택(임대주택) 도입을 통한 용적률 추가확보여부

구 분	응답수	비율(%)
용적률 완화 찬성	304	53.9
용적률 완화 반대	168	29.8
무응답	92	16.3
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발소형주택(임대주택)도입을 통한 용적률 완화에 찬성한다는 응답이 304개로 가장 높게 나타남 .

□ 향후 상가분양 계획여부

구 분	응답수	비율(%)
그렇다	85	15.1
아니다	218	38.6
아직 생각하고 있지 않다	136	24.1
무응답	125	22.2
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 향후 상가분양에 대해 희망하지 않는다는 응답이 218개로 가장 높게 나타남.

□ 세입자일 경우, 재개발 후 임대주택 입주 희망여부

구 분	응답수	비율(%)
입주 희망함	65	11.5
입주 희망하지 않음	78	13.8
무응답	421	74.7
총 계	564	100.0

■ 총 응답 수 564개 중 재개발 후 임대주택에 입주 희망여부에 무응답이 421개로 가장 높게 나타남.

2) 상가용

□ 성별 및 연령

구 분	응답수	비율(%)
남자	32	42.7
여자	38	50.7
무응답	5	6.6
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 여자수의 응답이 38개로 가장 높게 나타남.

□ 운영 소유형태 및 규모

구 분	응답수	비율(%)
소유자	38	50.6
세입자	14	18.7
무응답	23	30.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 소유자의 응답이 38개로 가장 높게 나타남.

□ 상가 업종

구 분	응답수	비율(%)
근생	27	36.0
업무시설	3	4.0
판매시설	14	18.7
기타	12	16.0
무응답	19	25.3
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 근생의 응답이 27개로 가장 높게 나타남.

□ 영업기간

구 분	응답수	비율(%)
1년 미만	3	4.0
1년이상~5년미만	9	12.0
5년이상~10년미만	6	8.0
10년이상~20년미만	13	17.3
20년 이상	19	25.3
무응답	25	33.4
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 25개로 가장 높게 나타남.

□ 재개발 희망 여부

구 분	응답수	비율(%)
예	44	58.6
아니오	23	30.7
무응답	8	10.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 재개발을 희망하는 응답이 44개로 가장 높게 나타남.

□ 주거대책 계획

구 분	응답수	비율(%)
서울시 관내 상가 구입	8	10.7
타지역 상가 구입	1	1.3
서울시 관내 상가 임차	9	12.0
타지역 상가 임차	2	2.7
기타	21	28.0
무응답	34	45.3
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 34개로 가장 높게 나타남.

□ 재개발 후 희망 상가 용도

구 분	응답수	비율(%)
근생	16	21.4
업무시설	4	5.3
판매시설	13	17.3
기타	6	8.0
무응답	36	48.0
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 36개로 가장 높게 나타남.

□ 재개발 후 상가, 주택 희망 종류

구 분	응답수	비율(%)
상가	15	20.0
주택	19	25.3
상가, 주택 모두	14	18.7
기타	4	5.3
무응답	23	30.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 23개로 가장 높게 나타남.

□ 입주 희망시 같은 업종 영업 여부

구 분	응답수	비율(%)
그렇다	22	29.3
아니다	15	20.0
무응답	38	50.7
총 계	75	100.0

■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 38개로 가장 높게 나타남.

□ 주택 입주시 희망 평형

구 분	응답수	비율(%)
13평형대	2	2.7
18평형대	1	1.3
20평형대	5	6.7
25평형대	6	8.0
30평형대	9	12.0
35평형대	10	13.3
40평형대	6	8.0
45평형대	0	0.0
50평형대	2	2.7
무응답	34	45.3
총 계	75	100.0

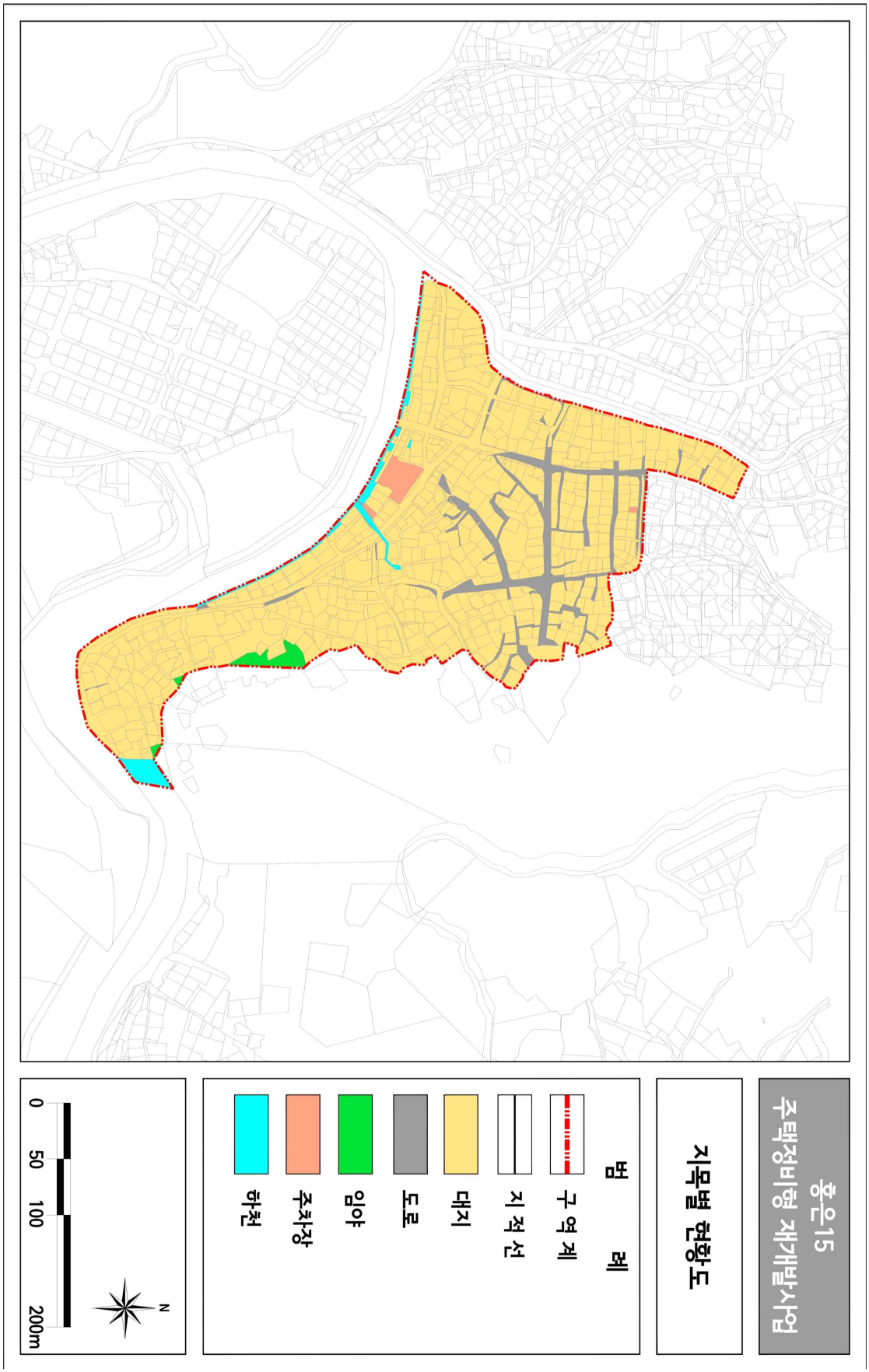
■ 총 응답 수 75개 중 무응답이 34개로 가장 높게 나타남.

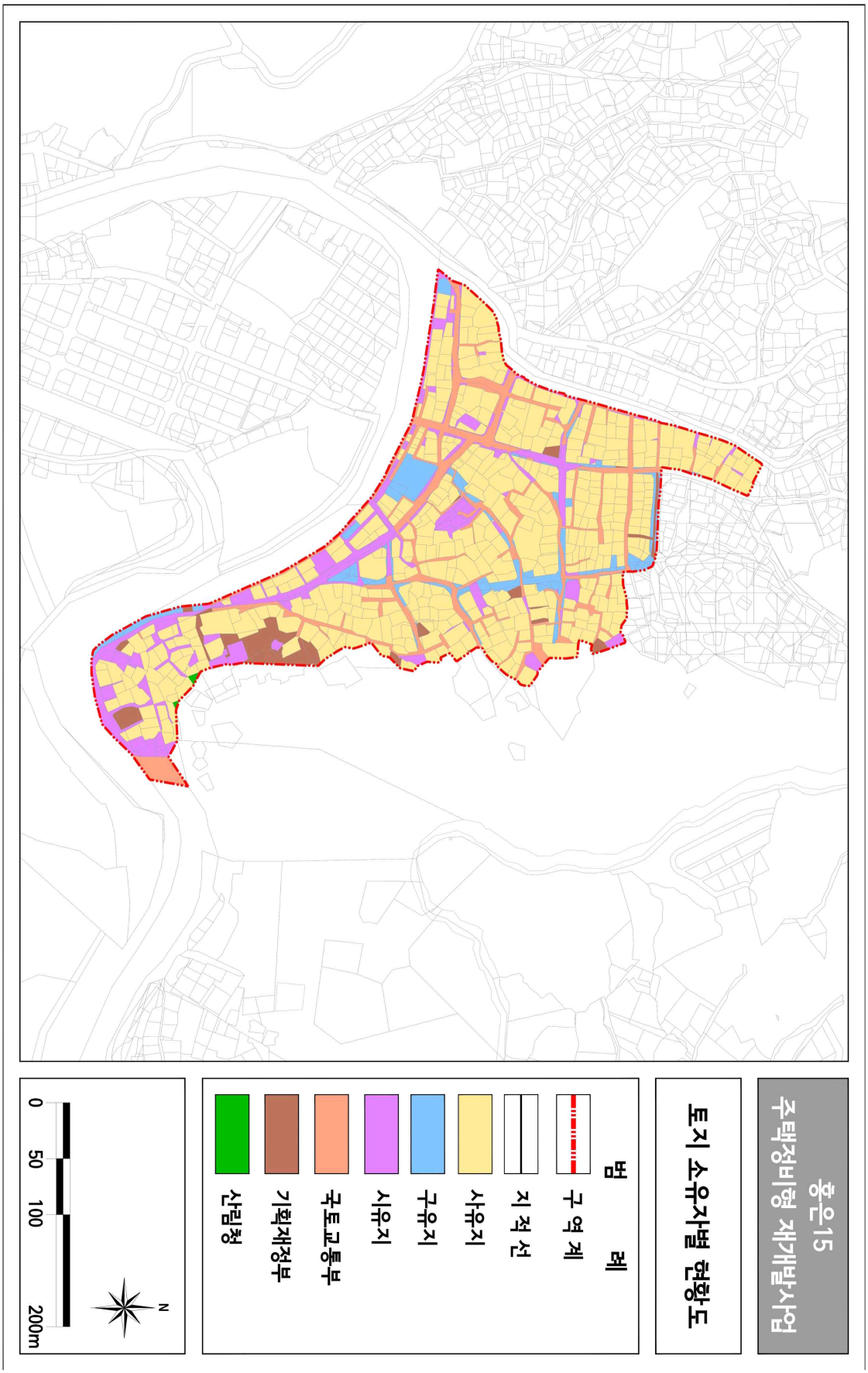
11. 조합설립 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

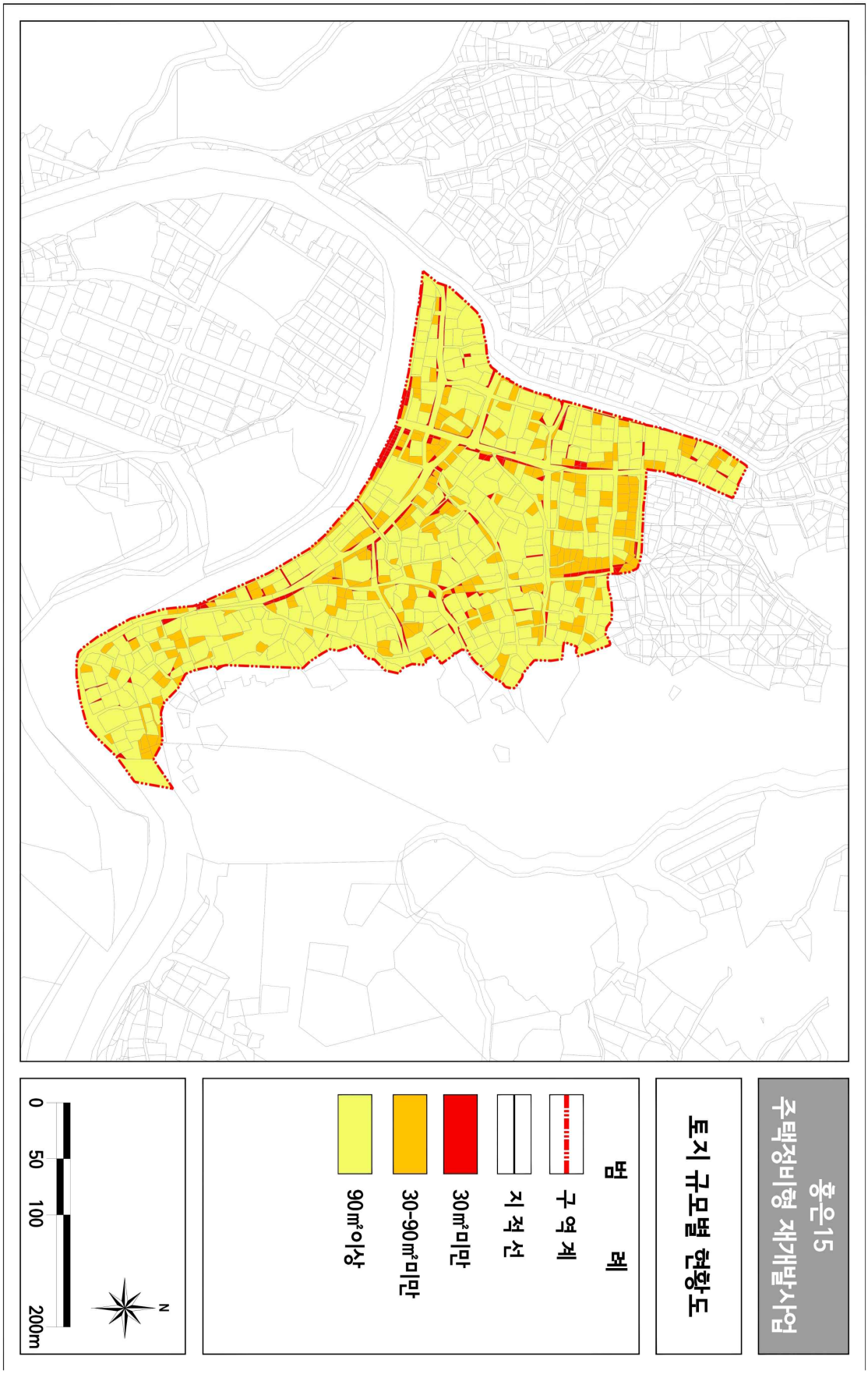
구 분	응답수	비율(%)
기간단축을 위해 추진위원회 생략을 희망함	429	76.1
주민의견 합치과정을 위해 생략하지 않는 것을 희망함	61	10.8
기타	18	3.2
무응답	56	9.9
총 계	564	100.0

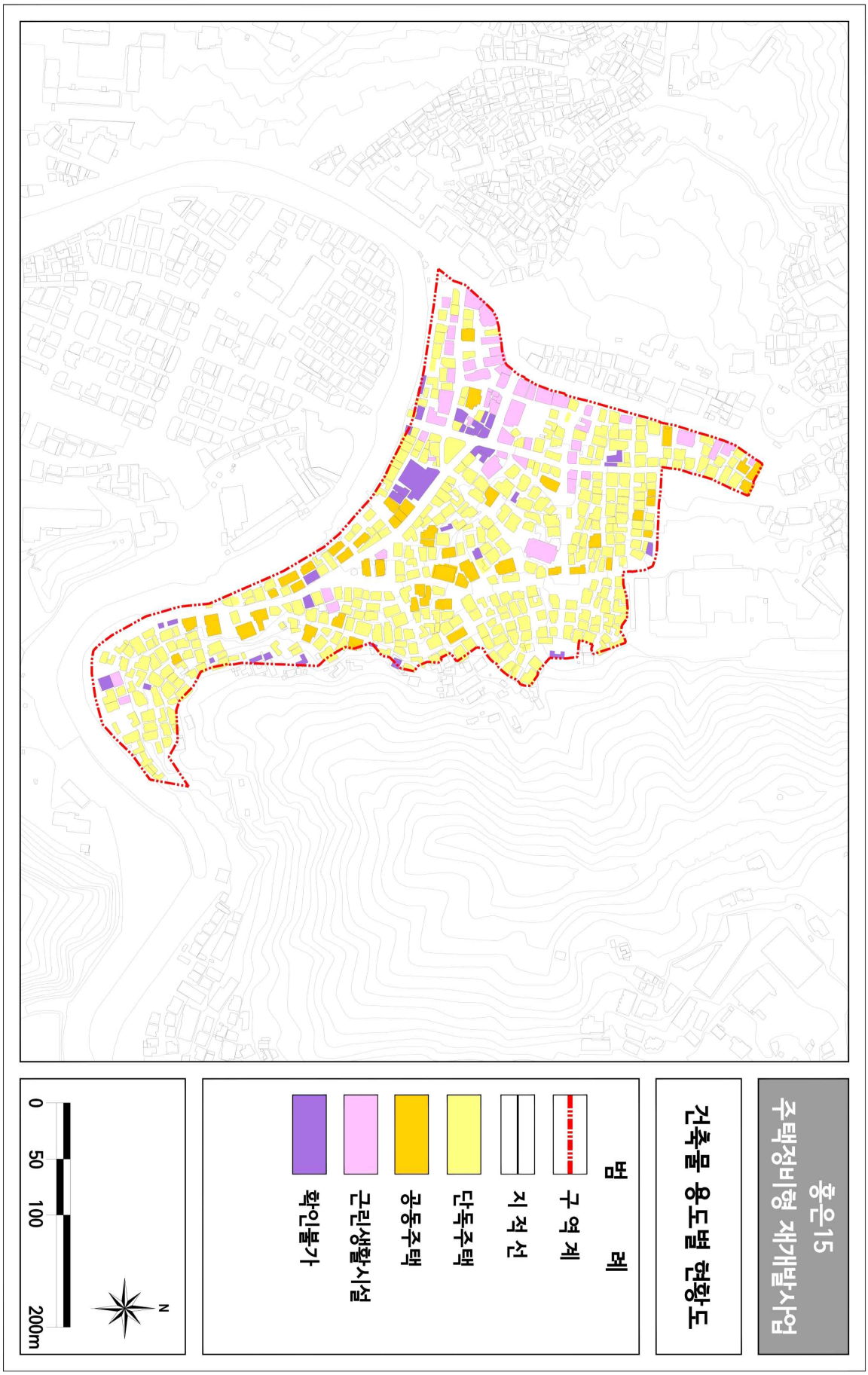
■ 총 응답 수 564개 중 추진위원회 생략을 희망하는 응답이 429개로 가장 높게 나타남.

12. 기초조사 현황도(A4)

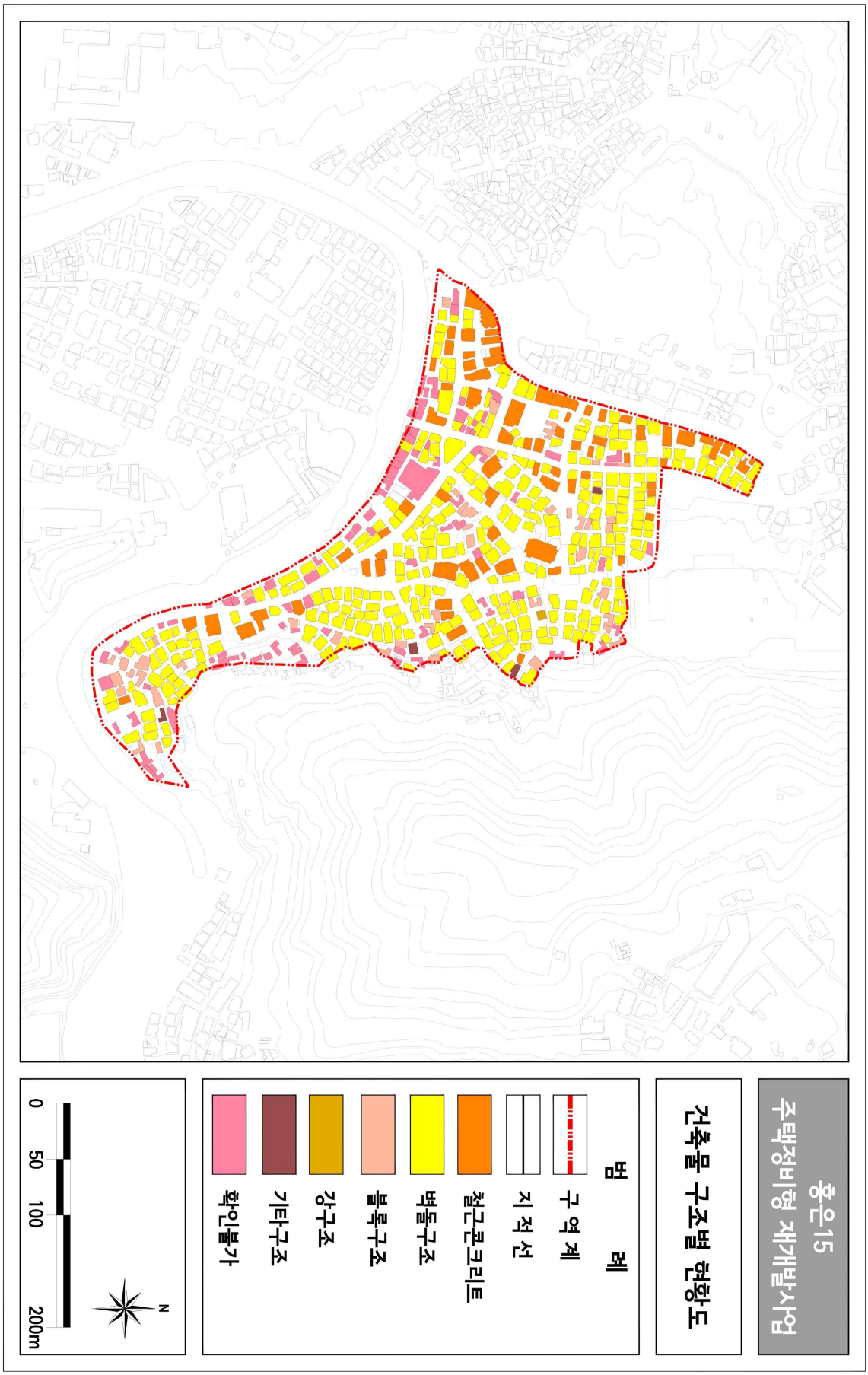


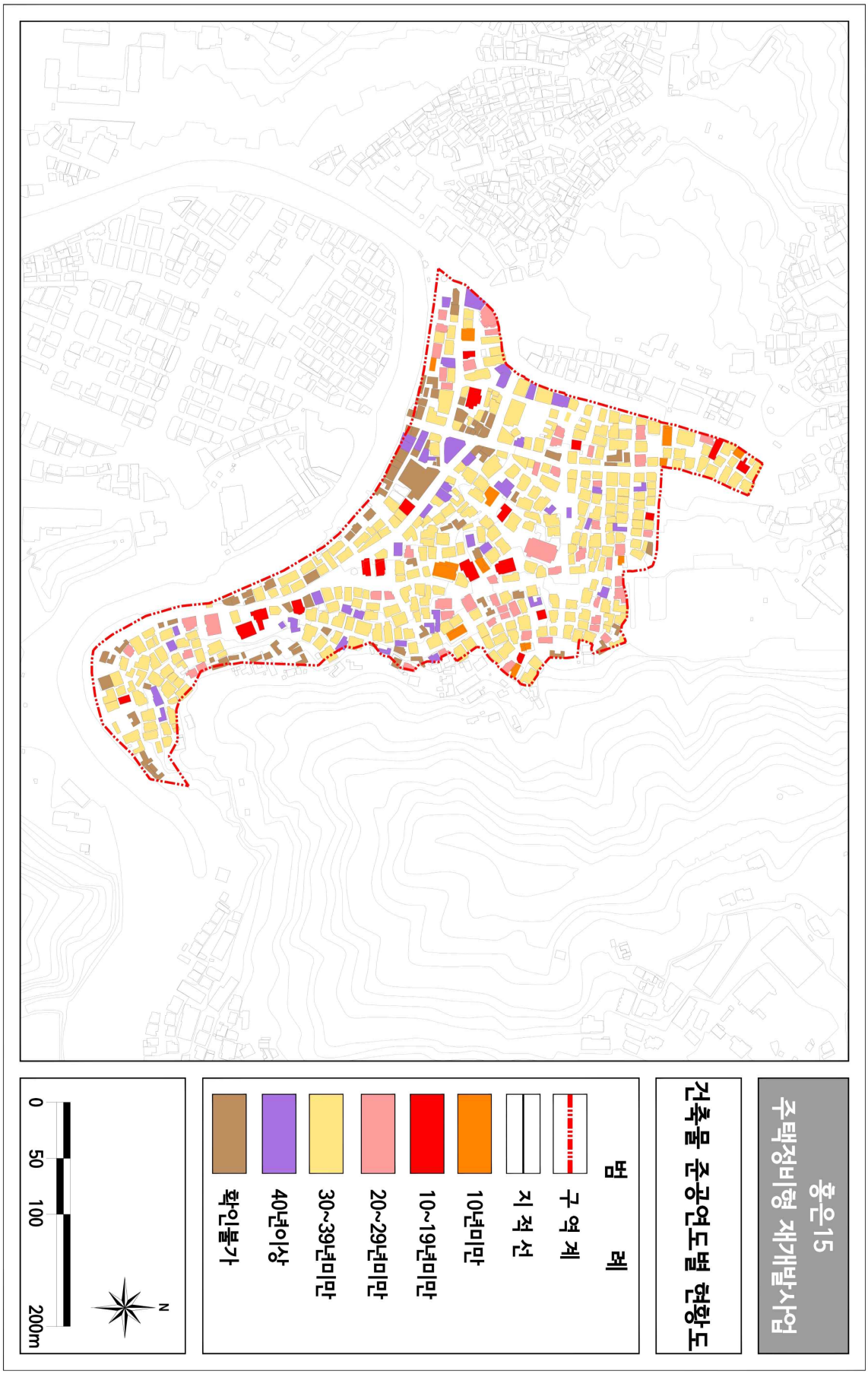

홍은15
주택정비형 재개발사업
토지 소유자별 현황도
범 례
구 역 계
지 적 선
사유지
구유지
시유지
국토교통부
기획재정부
산림청
0
50
100
200m
N

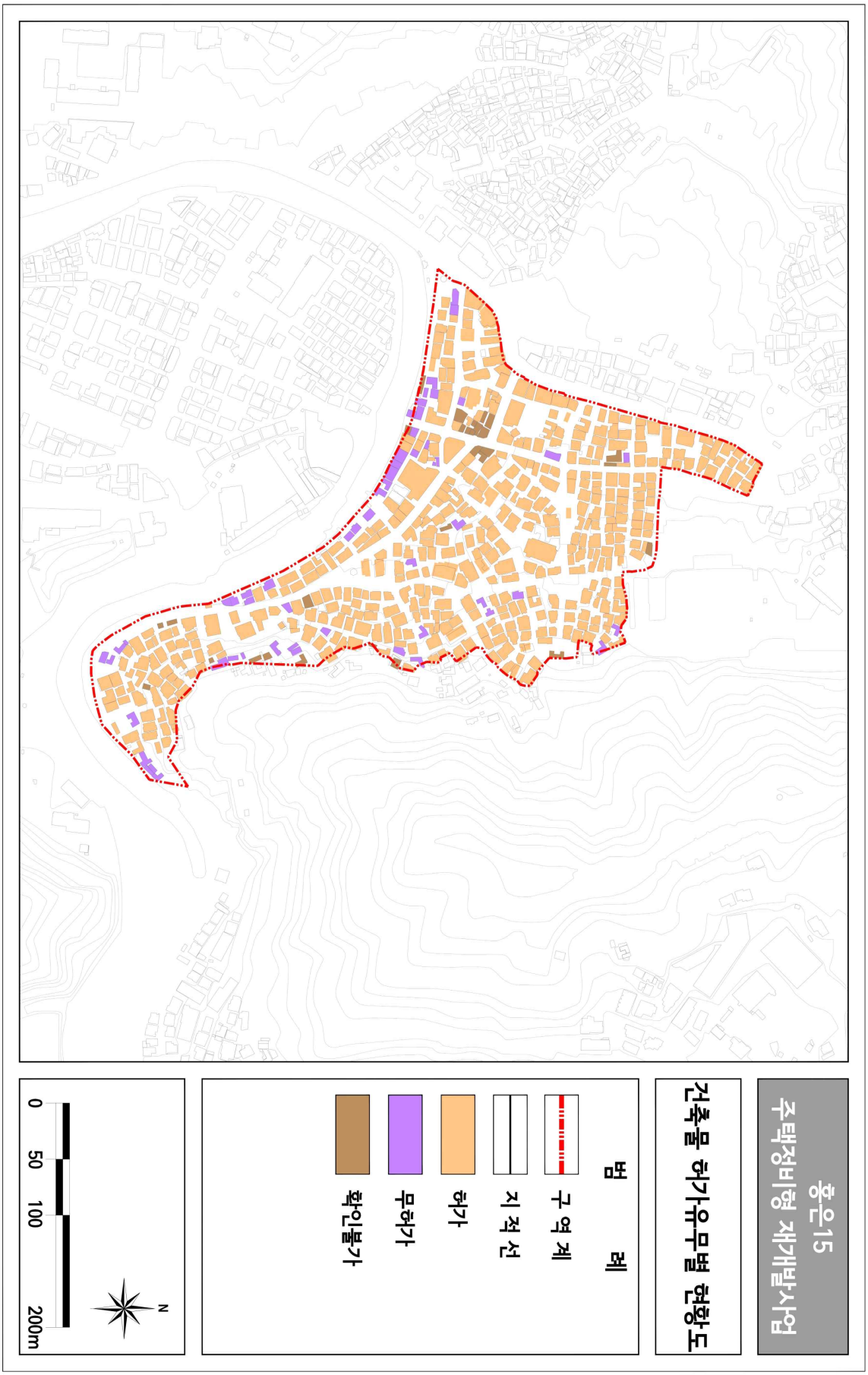

홍은15
주택정비형 재개발사업
토지 규모별 현황도
범 례
구 역 계
지 적 선
30㎡미만
30-90㎡미만
90㎡이상
0
50
100
200m
N


홍은15
주택정비형 재개발사업
건축물 용도별 현황도
범 례
구 역 계
지 적 선
단독주택
공동주택
근린생활시설
확인불가
0
50
100
200m
N

홍은15
주택정비형 재개발사업
건축물 층수별 현황도
범 례
구 역 계
지 적 선
1층
2~4층
5층이상
확인불가
0
50
100
200m
N


홍은15
주택정비형 재개발사업
건축물 구조별 현황도
범 례
구 역 계
지 적 선
철근콘크리트
벽돌구조
블록구조
강구조
기타구조
확인불가
0
50
100
200m
N


홍은15
주택정비형 재개발사업
건축물 준공연도별 현황도
범 례
구 역 계
지 적 선
10년미만
10~19년미만
20~29년미만
30~39년미만
40년이상
확인불가
0
50
100
200m
N


홍은15
주택정비형 재개발사업
건축물 허가유무별 현황도
범 례
구 역 계
지 적 선
허가
무허가
확인불가
0
50
100
200m
N

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

• 단독주택용지 : 38,624.2㎡, 공동주택 용지 : 7,908.0㎡

연번	위치	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
1	홍은동 산 1-242	임야	258	57.9	개발제한구역	-	시유지	산림
2	홍은동 산 1-45	임야	77,966	82.3	개발제한구역	-	국유지	산림
3	홍은동 산 1-495	임야	992	223.8	개발제한구역	-	국유지	산림
4	홍은동 산 1-497	임야	655	655	제1종일반주거지역	-	국유지	주거
5	홍은동 8-1010	대	8	8	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
6	홍은동 8-1013	도로	93	93	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
7	홍은동 8-1016	도로	37	37	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
8	홍은동 8-1017	도로	47	47	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
9	홍은동 8-1019	도로	17	17	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
10	홍은동 8-1020	도로	7	7	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
11	홍은동 8-1021	도로	62	62	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
12	홍은동 8-1023	도로	31	31	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
13	홍은동 8-1030	도로	2	2	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
14	홍은동 8-1033	대	193	193	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
15	홍은동 8-1040	도로	46	46	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
16	홍은동 8-1041	도로	9	9	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
17	홍은동 8-1044	대	3	3	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
18	홍은동 8-1045	도로	241	241	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
19	홍은동 8-1046	대	44	44	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
20	홍은동 8-1048	도로	41	41	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
21	홍은동 8-1049	도로	46	46	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
22	홍은동 8-1050	도로	47	47	제2종일반주거지역	-	시유지	도로

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
23	홍은동 8-1051	대	3	3	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
24	홍은동 8-1052	도로	27	27	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
25	홍은동 8-1053	도로	2	2	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
26	홍은동 8-1054	도로	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
27	홍은동 8-1055	도로	3	3	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
28	홍은동 8-1076	대	117	117	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
29	홍은동 8-1077	대	10	10	제1종일반주거지역	-	구유지	주거
30	홍은동 8-1078	대	20	20	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
31	홍은동 8-1089	대	104	104	제1종일반주거지역	-	국유지	주거
32	홍은동 8-1113	대	33	33	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
33	홍은동 8-1118	대	129	129	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
34	홍은동 8-1147	도로	62	62	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
35	홍은동 8-1151	대	69	69	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
36	홍은동 8-1155	대	49	49	제1종일반주거지역	-	구유지	나대지
37	홍은동 8-1159	대	11	11	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지
38	홍은동 8-1160	도로	70	70	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
39	홍은동 8-1161	대	27	27	제1종일반주거지역	-	구유지	나대지
40	홍은동 8-1162	도로	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	나대지
41	홍은동 8-1163	도로	52	52	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
42	홍은동 8-1164	도로	14	14	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
43	홍은동 8-1165	도로	13	13	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
44	홍은동 8-1166	대	19	19	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
45	홍은동 8-1173	대	21	21	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
46	홍은동 8-1176	대	24	24	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
47	홍은동 8-1177	대	16	16	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
48	홍은동 8-1178	대	23	23	제1종일반주거지역	-	구유지	도로

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
49	홍은동 8-1179	대	22	22	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
50	홍은동 8-1180	대	18	18	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
51	홍은동 8-1181	대	19	19	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
52	홍은동 8-1182	대	18	18	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
53	홍은동 8-1184	대	4	4	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
54	홍은동 8-1185	대	7	7	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
55	홍은동 8-1186	도로	37	37	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
56	홍은동 8-1188	도로	1	1	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
57	홍은동 8-1191	대	2,057	2,057.00	제1종일반주거지역	-	국유지	도로
58	홍은동 8-1192	대	2	2	제1종일반주거지역	-	사유지	도로
59	홍은동 8-1193	대	72	72	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
60	홍은동 8-1194	대	6	6	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
61	홍은동 8-1195	대	13	13	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
62	홍은동 8-1196	대	2	2	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
63	홍은동 8-1197	대	2	2	제1종일반주거지역	-	구유지	주거
64	홍은동 8-1198	대	17	17	제1종일반주거지역	-	국유지	주거
65	홍은동 8-1199	대	10	10	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
66	홍은동 8-1200	대	7	7	제1종일반주거지역	-	구유지	주거
67	홍은동 8-1201	도로	12	12	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
68	홍은동 8-1202	대	173	173	제1종일반주거지역	-	국유지	도로
69	홍은동 8-1203	대	35	35	제1종일반주거지역	-	국유지	도로
70	홍은동 8-1204	대	167	167	제1종일반주거지역	-	국유지	도로
71	홍은동 8-1205	대	64	64	제1종일반주거지역	-	시유지	나대지
72	홍은동 8-1206	대	7	7	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
73	홍은동 8-1227	대	117	117	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
74	홍은동 8-1331	대	5	5	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
75	홍은동 8-1332	도로	2	2	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
76	홍은동 8-1348	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
77	홍은동 8-1410	대	507	218.5	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
78	홍은동 8-1411	대	61	61	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
79	홍은동 8-1412	대	3	3	제1종일반주거지역	-	국유지	도로
80	홍은동 8-1459	도로	17	16.9	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
81	홍은동 8-1460	대	3	3	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
82	홍은동 8-1461	대	51	51	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
83	홍은동 8-1462	대	66	50.6	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
84	홍은동 8-1463	대	20	20	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
85	홍은동 8-1522	대	42	33	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
86	홍은동 8-1559	대	10	10	제2종일반주거지역	-	구유지	주거
87	홍은동 8-1560	대	7	7	제2종일반주거지역	-	구유지	주거
88	홍은동 8-1561	대	9	9	제2종일반주거지역	-	구유지	주거
89	홍은동 8-1562	대	3	3	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
90	홍은동 8-1563	대	9	9	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
91	홍은동 8-1564	도로	10	10	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
92	홍은동 8-1565	대	12	12	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
93	홍은동 8-1566	대	14	14	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
94	홍은동 8-1567	대	6	6	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
95	홍은동 8-1568	대	5	5	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
96	홍은동 8-1572	대	160	160	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지
97	홍은동 8-1573	대	53	53	제1종일반주거지역	-	국유지	나대지
98	홍은동 8-1682	대	6	6	제1종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
99	홍은동 8-1684	대	59	59	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
100	홍은동 8-1695	대	102	102	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
101	홍은동 8-1696	대	53	53	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
102	홍은동 8-1699	대	8	8	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
103	홍은동 8-1700	대	21	21	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
104	홍은동 8-1701	대	10	10	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
105	홍은동 8-1702	대	14	14	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
106	홍은동 8-1703	대	1	1	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
107	홍은동 8-1707	대	1	1	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
108	홍은동 8-1708	대	7	7	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
109	홍은동 8-1709	대	4	4	제1종일반주거지역	-	시유지	나대지
110	홍은동 8-1710	대	14	14	제1종일반주거지역	-	시유지	나대지
111	홍은동 8-1713	대	19	19	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
112	홍은동 8-1720	대	4	4	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
113	홍은동 8-195	도로	3,781	2,774.70	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
114	홍은동 8-251	대	3	3	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
115	홍은동 8-252	대	62	62	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
116	홍은동 8-253	대	93	93	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
117	홍은동 8-254	대	36	36	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
118	홍은동 8-303	대	58	58	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
119	홍은동 8-304	대	50	50	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
120	홍은동 8-305	대	96	96	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
121	홍은동 8-306	대	68	68	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
122	홍은동 8-307	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
123	홍은동 8-308	대	86	86	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
124	홍은동 8-309	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
125	홍은동 8-310	대	54	54	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
126	홍은동 8-311	주차장	41	41	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
127	홍은동 8-312	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
128	홍은동 8-313	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
129	홍은동 8-314	대	129	129	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
130	홍은동 8-315	대	63	63	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
131	홍은동 8-316	대	93	93	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
132	홍은동 8-317	대	99	99	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
133	홍은동 8-318	대	126	126	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
134	홍은동 8-319	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
135	홍은동 8-321	대	69	69	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
136	홍은동 8-322	대	53	53	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
137	홍은동 8-323	대	56	56	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
138	홍은동 8-324	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
139	홍은동 8-325	대	93	93	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
140	홍은동 8-326	대	172	172	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
141	홍은동 8-327	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
142	홍은동 8-328	대	159	159	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
143	홍은동 8-329	대	63	63	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
144	홍은동 8-330	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
145	홍은동 8-331	대	139	139	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
146	홍은동 8-332	대	41	41	제1종일반주거지역	-	구유지	나대지
147	홍은동 8-333	도로	326	326	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
148	홍은동 8-334	대	92	92	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
149	홍은동 8-336	대	31	31	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지
150	홍은동 8-337	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
151	홍은동 8-338	대	70	70	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
152	홍은동 8-339	대	60	60	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
153	홍은동 8-340	대	75	75	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
154	홍은동 8-341	대	53	53	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
155	홍은동 8-342	대	76	76	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
156	홍은동 8-343	대	84	84	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
157	홍은동 8-344	대	75	75	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
158	홍은동 8-345	대	60	60	제1종일반주거지역	-	구유지	주거
159	홍은동 8-346	대	65	65	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
160	홍은동 8-348	대	105	105	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
161	홍은동 8-349	대	66	66	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
162	홍은동 8-350	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
163	홍은동 8-355	대	145	145	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
164	홍은동 8-356	대	126	126	제1종일반주거지역	-	국유지	주거
165	홍은동 8-357	대	76	76	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
166	홍은동 8-358	대	96	96	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
167	홍은동 8-359	대	139	139	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
168	홍은동 8-360	대	122	122	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
169	홍은동 8-361	대	172	172	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
170	홍은동 8-362	대	109	109	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
171	홍은동 8-363	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
172	홍은동 8-364	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
173	홍은동 8-365	대	86	86	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
174	홍은동 8-366	대	86	86	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
175	홍은동 8-367	대	136	136	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
176	홍은동 8-368	대	211	211	제1종일반주거지역	-	시유지	공원

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
177	홍은동 8-369	대	95	95	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
178	홍은동 8-370	대	99	99	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
179	홍은동 8-371	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
180	홍은동 8-372	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
181	홍은동 8-373	대	66	66	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
182	홍은동 8-374	대	83	83	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
183	홍은동 8-375	대	142	142	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
184	홍은동 8-376	대	105	105	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
185	홍은동 8-377	대	407	407	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지
186	홍은동 8-378	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
187	홍은동 8-379	대	64	64	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
188	홍은동 8-380	대	122	122	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
189	홍은동 8-382	대	208	208	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
190	홍은동 8-383	대	83	83	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
191	홍은동 8-384	대	122	122	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
192	홍은동 8-385	대	86	86	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
193	홍은동 8-386	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
194	홍은동 8-387	대	99	99	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
195	홍은동 8-388	대	182	182	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
196	홍은동 8-389	대	136	136	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
197	홍은동 8-390	대	218	218	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
198	홍은동 8-391	대	104	104	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
199	홍은동 8-392	대	132	132	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
200	홍은동 8-393	대	106	106	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
201	홍은동 8-394	대	83	83	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
202	홍은동 8-395	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
203	홍은동 8-396	대	142	142	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
204	홍은동 8-397	대	142	142	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
205	홍은동 8-398	대	82	82	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
206	홍은동 8-399	대	237	237	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
207	홍은동 8-400	대	179	179	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
208	홍은동 8-401	대	99	99	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
209	홍은동 8-403	대	152	152	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
210	홍은동 8-404	대	58	58	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
211	홍은동 8-406	대	124	124	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
212	홍은동 8-407	대	43	43	제2종일반주거지역	-	구유지	나대지
213	홍은동 8-408	대	205	205	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
214	홍은동 8-409	대	89	89	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
215	홍은동 8-410	대	131	131	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
216	홍은동 8-411	대	90	90	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
217	홍은동 8-412	도로	305	305	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
218	홍은동 8-413	대	91	91	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
219	홍은동 8-414	대	176	176	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
220	홍은동 8-415	대	132	132	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
221	홍은동 8-416	대	642	642	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
222	홍은동 8-417	대	139	139	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
223	홍은동 8-418	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
224	홍은동 8-419	대	119	119	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
225	홍은동 8-420	대	195	195	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
226	홍은동 8-421	대	83	83	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
227	홍은동 8-423	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
228	홍은동 8-424	대	211	211	제2종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
229	홍은동 8-425	대	216	216	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
230	홍은동 8-426	대	188	188	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
231	홍은동 8-427	대	298	298	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
232	홍은동 8-428	대	136	136	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
233	홍은동 8-429	도로	39	39	제2종일반주거지역	-	구유지	주거
234	홍은동 8-430	대	138	138	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
235	홍은동 8-431	도로	33	33	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
236	홍은동 8-432	대	177	177	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
237	홍은동 8-433	대	106	106	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
238	홍은동 8-434	대	98	98	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
239	홍은동 8-435	대	155	155	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
240	홍은동 8-436	대	182	182	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
241	홍은동 8-438	대	247	247	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
242	홍은동 8-439	대	119	119	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
243	홍은동 8-440	대	106	106	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
244	홍은동 8-441	대	245	245	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
245	홍은동 8-442	대	29	29	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지
246	홍은동 8-443	대	92	92	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
247	홍은동 8-444	대	83	83	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
248	홍은동 8-445	대	145	145	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
249	홍은동 8-446	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
250	홍은동 8-447	대	110	110	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
251	홍은동 8-448	대	50	50	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
252	홍은동 8-449	대	44	44	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
253	홍은동 8-450	대	79	79	제1종일반주거지역	-	국유지	주거
254	홍은동 8-451	대	208	208	제1종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
255	홍은동 8-452	대	89	89	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
256	홍은동 8-453	대	145	145	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
257	홍은동 8-454	대	99	99	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
258	홍은동 8-455	대	83	83	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
259	홍은동 8-456	대	119	119	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
260	홍은동 8-457	대	76	76	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
261	홍은동 8-458	대	124	124	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
262	홍은동 8-459	대	165	165	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
263	홍은동 8-460	대	212	212	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
264	홍은동 8-461	대	112	112	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
265	홍은동 8-462	대	182	182	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
266	홍은동 8-463	대	109	109	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
267	홍은동 8-464	대	132	132	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
268	홍은동 8-465	대	175	175	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
269	홍은동 8-466	대	155	155	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
270	홍은동 8-467	대	40	40	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
271	홍은동 8-468	대	208	208	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
272	홍은동 8-469	대	194	194	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
273	홍은동 8-470	대	298	298	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
274	홍은동 8-471	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
275	홍은동 8-472	대	119	119	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
276	홍은동 8-473	대	142	142	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
277	홍은동 8-474	대	271	271	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
278	홍은동 8-475	대	116	116	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
279	홍은동 8-476	대	548	548	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
280	홍은동 8-479	대	89	89	제1종일반주거지역	-	시유지	나대지

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
281	홍은동 8-480	대	221	221	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
282	홍은동 8-481	대	101	101	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
283	홍은동 8-482	대	91	91	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
284	홍은동 8-483	대	165	165	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
285	홍은동 8-484	대	212	212	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
286	홍은동 8-485	대	106	106	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
287	홍은동 8-487	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
288	홍은동 8-488	대	119	119	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
289	홍은동 8-489	대	99	99	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
290	홍은동 8-490	대	76	76	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
291	홍은동 8-491	대	169	169	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
292	홍은동 8-492	대	162	162	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
293	홍은동 8-493	대	112	112	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
294	홍은동 8-494	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
295	홍은동 8-495	대	104	104	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
296	홍은동 8-496	대	93	93	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
297	홍은동 8-497	대	76	76	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
298	홍은동 8-498	대	301	301	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
299	홍은동 8-499	대	138	138	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
300	홍은동 8-500	대	93	93	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
301	홍은동 8-502	대	185	185	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
302	홍은동 8-503	대	3	3	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지
303	홍은동 8-504	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
304	홍은동 8-505	대	119	119	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
305	홍은동 8-506	대	46	46	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
306	홍은동 8-507	대	60	60	제1종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
307	홍은동 8-508	대	106	106	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
308	홍은동 8-509	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
309	홍은동 8-510	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
310	홍은동 8-511	대	172	172	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
311	홍은동 8-512	대	57	57	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
312	홍은동 8-514	대	159	159	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
313	홍은동 8-515	대	132	132	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
314	홍은동 8-516	대	53	53	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
315	홍은동 8-518	대	132	132	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
316	홍은동 8-519	대	159	159	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
317	홍은동 8-523	대	133	133	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
318	홍은동 8-524	대	70	70	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
319	홍은동 8-525	대	63	63	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
320	홍은동 8-526	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
321	홍은동 8-527	대	96	96	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
322	홍은동 8-528	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
323	홍은동 8-529	대	231	231	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
324	홍은동 8-530	대	109	109	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
325	홍은동 8-531	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
326	홍은동 8-532	대	159	159	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
327	홍은동 8-533	대	69	69	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
328	홍은동 8-534	대	112	112	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
329	홍은동 8-535	대	69	69	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
330	홍은동 8-536	대	71	71	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
331	홍은동 8-538	대	94	94	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
332	홍은동 8-540	대	83	83	제2종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
333	홍은동 8-541	대	251	251	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
334	홍은동 8-542	대	88	88	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
335	홍은동 8-543	대	204	204	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
336	홍은동 8-544	대	114	114	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
337	홍은동 8-546	대	20	20	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
338	홍은동 8-547	대	69	69	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
339	홍은동 8-548	대	73	73	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
340	홍은동 8-549	대	136	136	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
341	홍은동 8-550	대	215	215	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
342	홍은동 8-551	대	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
343	홍은동 8-552	대	165	165	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
344	홍은동 8-553	대	201	201	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
345	홍은동 8-554	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
346	홍은동 8-555	대	205	205	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
347	홍은동 8-556	대	251	251	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
348	홍은동 8-557	대	24	24	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
349	홍은동 8-558	대	67	67	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
350	홍은동 8-559	대	123	123	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
351	홍은동 8-561	대	139	139	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
352	홍은동 8-562	대	96	96	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
353	홍은동 8-563	대	63	63	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
354	홍은동 8-564	대	63	63	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
355	홍은동 8-565	대	106	106	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
356	홍은동 8-567	대	76	76	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
357	홍은동 8-569	대	20	20	제2종일반주거지역	-	구유지	나대지
358	홍은동 8-570	대	65	65	제2종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
359	홍은동 8-571	대	146	146	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
360	홍은동 8-572	대	142	142	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
361	홍은동 8-573	대	83	83	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
362	홍은동 8-574	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
363	홍은동 8-575	대	93	93	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
364	홍은동 8-576	대	79	79	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
365	홍은동 8-577	대	89	89	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
366	홍은동 8-578	대	89	89	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
367	홍은동 8-579	대	81	81	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
368	홍은동 8-580	대	140	140	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
369	홍은동 8-583	대	99	99	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
370	홍은동 8-584	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
371	홍은동 8-585	대	47	47	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
372	홍은동 8-586	대	68	68	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
373	홍은동 8-606	대	202	202	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
374	홍은동 8-607	대	163	163	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
375	홍은동 8-608	대	162	162	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
376	홍은동 8-609	대	23	23	제2종일반주거지역	-	시유지	나대지
377	홍은동 8-611	대	96	96	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
378	홍은동 8-612	대	159	159	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
379	홍은동 8-613	대	138	138	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
380	홍은동 8-614	대	17	17	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
381	홍은동 8-615	대	33	33	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
382	홍은동 8-618	대	113	113	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
383	홍은동 8-619	대	85	85	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
384	홍은동 8-620	대	76	76	제2종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
385	홍은동 8-621	대	96	96	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
386	홍은동 8-662	대	56	56	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
387	홍은동 8-663	대	118	118	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
388	홍은동 8-665	대	948	948	제1종일반주거지역	-	국유지	나대지
389	홍은동 8-673	대	595	9.2	개발제한구역	-	국유지	주거
390	홍은동 8-675	대	36	36	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
391	홍은동 8-676	대	22	22	제1종일반주거지역	-	국유지	나대지
392	홍은동 8-694	대	46	46	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
393	홍은동 8-718	대	109	109	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
394	홍은동 8-720	대	99	99	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
395	홍은동 8-724	대	7	7	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
396	홍은동 8-727	대	2	2	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
397	홍은동 8-729	대	56	56	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
398	홍은동 8-734	대	132	132	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
399	홍은동 8-735	대	215	215	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
400	홍은동 8-736	대	81	81	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
401	홍은동 8-738	대	122	122	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
402	홍은동 8-748	대	84	84	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
403	홍은동 8-751	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
404	홍은동 8-757	대	63	63	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
405	홍은동 8-765	대	155	155	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
406	홍은동 8-767	대	155	155	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
407	홍은동 8-768	도로	47	47	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
408	홍은동 8-769	대	60	60	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
409	홍은동 8-770	대	73	73	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
410	홍은동 8-771	대	100	100	제1종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
411	홍은동 8-772	대	106	106	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
412	홍은동 8-773	대	96	96	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
413	홍은동 8-776	대	46	46	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
414	홍은동 8-777	대	106	106	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
415	홍은동 8-778	대	73	73	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
416	홍은동 8-779	대	147	147	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
417	홍은동 8-780	대	76	76	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
418	홍은동 8-781	대	3	3	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
419	홍은동 8-785	대	122	122	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
420	홍은동 8-793	대	112	112	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
421	홍은동 8-799	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
422	홍은동 8-806	대	145	145	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
423	홍은동 8-807	대	86	86	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
424	홍은동 8-811	대	225	225	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
425	홍은동 8-813	대	6	6	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
426	홍은동 8-814	대	142	142	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
427	홍은동 8-816	대	149	149	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
428	홍은동 8-843	대	162	162	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
429	홍은동 8-860	대	116	116	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
430	홍은동 8-861	대	33	33	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
431	홍은동 8-869	대	281	281	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
432	홍은동 8-870	대	76	76	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
433	홍은동 8-878	대	60	60	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
434	홍은동 8-883	도로	5	5	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
435	홍은동 8-897	대	60	60	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
436	홍은동 8-955	대	18	18	제1종일반주거지역	-	시유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
437	홍은동 8-956	대	10	10	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
438	홍은동 8-957	대	6	6	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
439	홍은동 8-968	도로	168	121	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
440	홍은동 8-985	도로	2	2	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
441	홍은동 8-986	대	11	11	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
442	홍은동 8-987	도로	142	142	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
443	홍은동 8-996	대	140	140	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
444	홍은동 8-997	대	134	134	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
445	홍은동 8-998	대	168	168	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
446	홍은동 9-101	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
447	홍은동 9-103	대	175	175	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
448	홍은동 9-104	대	149	149	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
449	홍은동 9-106	대	106	106	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
450	홍은동 9-107	대	360	360	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
451	홍은동 9-108	대	132	132	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
452	홍은동 9-109	대	109	109	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
453	홍은동 9-110	대	106	106	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
454	홍은동 9-111	대	116	116	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
455	홍은동 9-112	대	238	238	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
456	홍은동 9-113	대	46	46	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
457	홍은동 9-114	대	50	50	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
458	홍은동 9-115	대	99	99	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
459	홍은동 9-116	대	173	173	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
460	홍은동 9-117	대	119	119	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
461	홍은동 9-118	대	10	10	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
462	홍은동 9-119	하천	20	20	제2종일반주거지역	-	시유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
463	홍은동 9-120	하천	23	23	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
464	홍은동 9-121	대	46	46	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
465	홍은동 9-123	대	185	185	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
466	홍은동 9-125	대	33	33	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
467	홍은동 9-126	대	86	86	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
468	홍은동 9-127	대	76	76	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
469	홍은동 9-128	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
470	홍은동 9-129	대	159	159	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
471	홍은동 9-130	대	83	83	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
472	홍은동 9-132	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
473	홍은동 9-133	대	43	43	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
474	홍은동 9-134	대	50	50	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
475	홍은동 9-135	대	66	66	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
476	홍은동 9-136	대	236	236	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
477	홍은동 9-137	대	43	43	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
478	홍은동 9-138	대	53	53	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
479	홍은동 9-139	대	139	139	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
480	홍은동 9-140	대	79	79	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
481	홍은동 9-141	대	178	178	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
482	홍은동 9-142	대	79	79	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
483	홍은동 9-143	대	66	66	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
484	홍은동 9-144	대	156	156	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
485	홍은동 9-147	대	33	33	제2종일반주거지역	-	구유지	나대지
486	홍은동 9-148	대	175	175	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
487	홍은동 9-149	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
488	홍은동 9-150	대	119	119	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
489	홍은동 9-152	대	53	53	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
490	홍은동 9-153	대	76	76	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
491	홍은동 9-154	대	46	46	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
492	홍은동 9-155	대	60	60	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
493	홍은동 9-156	대	86	86	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
494	홍은동 9-157	대	30	30	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
495	홍은동 9-158	대	43	43	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
496	홍은동 9-159	대	23	23	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
497	홍은동 9-160	대	63	63	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
498	홍은동 9-161	대	152	152	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
499	홍은동 9-162	대	66	66	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
500	홍은동 9-163	대	86	86	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
501	홍은동 9-164	주차장	906	906	제2종일반주거지역	-	구유지	주차장
502	홍은동 9-170	대	40	40	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
503	홍은동 9-171	대	17	17	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
504	홍은동 9-172	대	36	36	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
505	홍은동 9-173	대	36	36	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
506	홍은동 9-174	대	26	26	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
507	홍은동 9-175	하천	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
508	홍은동 9-176	하천	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
509	홍은동 9-177	하천	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
510	홍은동 9-178	대	13	13	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
511	홍은동 9-179	대	13	13	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
512	홍은동 9-180	하천	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
513	홍은동 9-181	하천	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
514	홍은동 9-182	하천	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
515	홍은동 9-183	대	20	20	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
516	홍은동 9-184	대	23	23	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
517	홍은동 9-185	하천	23	23	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
518	홍은동 9-186	하천	43	43	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
519	홍은동 9-187	주차장	69	69	제2종일반주거지역	-	사유지	나대지
520	홍은동 9-188	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
521	홍은동 9-189	대	66	66	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
522	홍은동 9-190	대	60	60	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
523	홍은동 9-191	대	119	119	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
524	홍은동 9-192	대	60	60	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
525	홍은동 9-193	대	63	63	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
526	홍은동 9-194	대	122	122	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
527	홍은동 9-195	대	98	98	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
528	홍은동 9-196	대	107	107	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
529	홍은동 9-197	대	89	89	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
530	홍은동 9-198	대	48	48	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
531	홍은동 9-199	대	2	2	제2종일반주거지역	-	구유지	나대지
532	홍은동 9-2	대	810	810	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
533	홍은동 9-201	대	126	126	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
534	홍은동 9-202	대	86	86	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
535	홍은동 9-203	대	167	167	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
536	홍은동 9-206	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
537	홍은동 9-208	대	145	145	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
538	홍은동 9-209	대	131	131	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
539	홍은동 9-210	대	2	2	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
540	홍은동 9-211	대	37	37	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
541	홍은동 9-212	대	60	60	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
542	홍은동 9-213	대	462	462	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
543	홍은동 9-214	대	66	66	제1종일반주거지역	-	구유지	공원
544	홍은동 9-215	대	37	37	제1종일반주거지역	-	구유지	공원
545	홍은동 9-216	대	66	66	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
546	홍은동 9-219	대	109	109	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
547	홍은동 9-220	대	339	339	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
548	홍은동 9-221	대	169	169	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
549	홍은동 9-222	대	30	30	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
550	홍은동 9-225	도로	7	7	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
551	홍은동 9-226	대	76	76	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
552	홍은동 9-227	대	49	49	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
553	홍은동 9-228	대	60	60	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
554	홍은동 9-229	대	155	155	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
555	홍은동 9-230	대	162	162	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
556	홍은동 9-231	대	145	145	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
557	홍은동 9-232	대	105	105	제2종일반주거지역	-	구유지	주거
558	홍은동 9-233	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
559	홍은동 9-234	대	182	182	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
560	홍은동 9-235	대	281	281	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
561	홍은동 9-236	대	1,389	1,389.00	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
562	홍은동 9-237	대	50	50	제1종일반주거지역	-	구유지	공원
563	홍은동 9-238	대	29	29	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
564	홍은동 9-239	대	109	109	제1종일반주거지역	-	시유지	비주거
565	홍은동 9-240	대	102	102	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
566	홍은동 9-242	대	60	60	제1종일반주거지역	-	국유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
567	홍은동 9-243	대	93	93	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
568	홍은동 9-244	대	117	117	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
569	홍은동 9-245	대	17	17	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
570	홍은동 9-246	대	136	136	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
571	홍은동 9-247	대	74	74	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
572	홍은동 9-248	대	149	149	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
573	홍은동 9-249	대	102	102	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
574	홍은동 9-250	대	200	200	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
575	홍은동 9-251	대	142	142	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
576	홍은동 9-252	대	112	112	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
577	홍은동 9-253	대	99	99	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
578	홍은동 9-254	대	188	188	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
579	홍은동 9-255	대	154	154	제1종일반주거지역	-	사유지	나대지
580	홍은동 9-256	대	117	117	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
581	홍은동 9-257	대	347	347	제1종일반주거지역	-	국유지	주거
582	홍은동 9-258	대	155	155	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
583	홍은동 9-259	대	137	137	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
584	홍은동 9-260	대	137	137	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
585	홍은동 9-261	대	132	132	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
586	홍은동 9-262	대	59	59	제1종일반주거지역	-	시유지	나대지
587	홍은동 9-263	대	79	79	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
588	홍은동 9-36	대	43	43	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
589	홍은동 9-38	대	79	79	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
590	홍은동 9-39	대	155	155	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
591	홍은동 9-40	대	79	79	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
592	홍은동 9-408	대	20	20	제2종일반주거지역	-	국유지	도로

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
593	홍은동 9-41	대	33	33	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
594	홍은동 9-411	대	132	132	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
595	홍은동 9-413	대	60	60	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
596	홍은동 9-414	대	66	66	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
597	홍은동 9-416	대	132	132	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
598	홍은동 9-417	대	119	119	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
599	홍은동 9-418	대	23	23	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
600	홍은동 9-419	대	70	70	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
601	홍은동 9-42	대	146	146	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
602	홍은동 9-420	대	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
603	홍은동 9-422	대	133	133	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
604	홍은동 9-423	도로	512	512	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
605	홍은동 9-424	대	121	121	제2종일반주거지역	-	국유지	비주거
606	홍은동 9-426	대	2	2	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
607	홍은동 9-428	대	73	73	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
608	홍은동 9-43	대	125	125	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
609	홍은동 9-430	대	102	102	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
610	홍은동 9-431	대	66	66	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
611	홍은동 9-432	대	43	43	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
612	홍은동 9-433	대	20	20	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
613	홍은동 9-435	대	169	169	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
614	홍은동 9-436	대	228	228	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
615	홍은동 9-437	대	281	281	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
616	홍은동 9-44	대	82	82	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
617	홍은동 9-440	대	151	151	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
618	홍은동 9-445	하천	17	17	제1종일반주거지역	-	시유지	도로

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
619	홍은동 9-446	하천	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
620	홍은동 9-447	하천	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
621	홍은동 9-448	하천	26	26	제2종일반주거지역	-	국유지	비주거
622	홍은동 9-449	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	비주거
623	홍은동 9-45	대	40	40	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
624	홍은동 9-450	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
625	홍은동 9-451	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
626	홍은동 9-452	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
627	홍은동 9-453	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
628	홍은동 9-454	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
629	홍은동 9-455	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
630	홍은동 9-456	하천	7	7	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
631	홍은동 9-457	하천	10	10	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
632	홍은동 9-458	하천	10	10	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
633	홍은동 9-459	하천	13	13	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
634	홍은동 9-46	대	364	364	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
635	홍은동 9-460	하천	26	26	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
636	홍은동 9-461	하천	41	41	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
637	홍은동 9-462	하천	36	36	제1종일반주거지역	-	국유지	하천
638	홍은동 9-463	하천	36	36	제1종일반주거지역	-	국유지	하천
639	홍은동 9-464	하천	36	36	제1종일반주거지역	-	국유지	하천
640	홍은동 9-465	하천	221	221	제1종일반주거지역	-	국유지	하천
641	홍은동 9-469	대	63	63	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
642	홍은동 9-470	대	9	9	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
643	홍은동 9-471	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
644	홍은동 9-474	대	116	116	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
645	홍은동 9-475	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
646	홍은동 9-476	대	26	26	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
647	홍은동 9-477	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
648	홍은동 9-478	대	86	86	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
649	홍은동 9-479	대	188	188	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
650	홍은동 9-48	대	239	239	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
651	홍은동 9-480	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	나대지
652	홍은동 9-481	대	86	86	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
653	홍은동 9-482	대	63	63	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
654	홍은동 9-483	대	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
655	홍은동 9-484	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
656	홍은동 9-485	대	72	72	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
657	홍은동 9-486	대	23	23	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
658	홍은동 9-487	대	134	134	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
659	홍은동 9-488	대	145	145	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
660	홍은동 9-489	대	99	99	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
661	홍은동 9-49	대	5,277	4,102.60	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
662	홍은동 9-490	대	182	182	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
663	홍은동 9-491	대	109	109	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
664	홍은동 9-492	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
665	홍은동 9-493	대	30	30	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
666	홍은동 9-496	대	113	113	제2종일반주거지역	-	구유지	주차장
667	홍은동 9-497	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
668	홍은동 9-498	대	142	142	제2종일반주거지역	-	구유지	공원
669	홍은동 9-50	대	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	나대지
670	홍은동 9-502	대	127	127	제2종일반주거지역	-	구유지	주차장

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
671	홍은동 9-504	하천	121	121	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
672	홍은동 9-505	대	50	50	제1종일반주거지역	-	국유지	공원
673	홍은동 9-506	대	165	165	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
674	홍은동 9-507	대	135	135	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
675	홍은동 9-508	대	165	165	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
676	홍은동 9-509	하천	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
677	홍은동 9-510	대	145	145	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
678	홍은동 9-512	대	1	1	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
679	홍은동 9-513	도로	20	20	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
680	홍은동 9-514	하천	23	23	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
681	홍은동 9-515	하천	165	165	제2종일반주거지역	-	시유지	하천
682	홍은동 9-52	대	348	348	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
683	홍은동 9-520	대	19	19	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
684	홍은동 9-521	도로	7	7	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
685	홍은동 9-53	대	50	50	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
686	홍은동 9-535	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
687	홍은동 9-54	대	155	155	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
688	홍은동 9-547	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
689	홍은동 9-548	대	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
690	홍은동 9-549	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
691	홍은동 9-55	대	202	202	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
692	홍은동 9-550	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
693	홍은동 9-551	대	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
694	홍은동 9-552	대	11	11	제2종일반주거지역	-	시유지	나대지
695	홍은동 9-553	도로	34	34	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
696	홍은동 9-56	대	116	116	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
697	홍은동 9-561	대	7	7	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
698	홍은동 9-562	대	10	10	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
699	홍은동 9-563	대	13	13	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
700	홍은동 9-564	대	3	3	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
701	홍은동 9-565	대	1	1	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
702	홍은동 9-566	대	17	17	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
703	홍은동 9-567	대	3	3	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
704	홍은동 9-568	대	1	1	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
705	홍은동 9-569	대	33	33	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
706	홍은동 9-57	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
707	홍은동 9-570	대	23	23	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
708	홍은동 9-571	대	20	20	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
709	홍은동 9-572	대	30	30	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
710	홍은동 9-573	대	119	119	제2종일반주거지역	-	국유지	나대지
711	홍은동 9-574	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
712	홍은동 9-575	대	23	23	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
713	홍은동 9-576	도로	33	33	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
714	홍은동 9-578	도로	29	29	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
715	홍은동 9-58	대	86	86	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
716	홍은동 9-581	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
717	홍은동 9-582	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
718	홍은동 9-583	대	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
719	홍은동 9-584	도로	4	4	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
720	홍은동 9-587	도로	86	86	제2종일반주거지역	-	시유지	도로

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
721	홍은동 9-59	대	165	165	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
722	홍은동 9-590	도로	60	60	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
723	홍은동 9-606	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
724	홍은동 9-607	대	2	2	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
725	홍은동 9-608	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
726	홍은동 9-609	대	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
727	홍은동 9-61	대	159	159	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
728	홍은동 9-610	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
729	홍은동 9-611	대	26	26	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
730	홍은동 9-612	대	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
731	홍은동 9-613	대	26	26	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
732	홍은동 9-614	대	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
733	홍은동 9-615	대	8	8	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
734	홍은동 9-616	대	30	30	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
735	홍은동 9-617	대	46	46	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
736	홍은동 9-618	대	30	30	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
737	홍은동 9-619	대	102	102	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
738	홍은동 9-62	대	132	132	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
739	홍은동 9-620	도로	2	2	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
740	홍은동 9-621	도로	17	17	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
741	홍은동 9-622	도로	20	20	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
742	홍은동 9-623	도로	13	13	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
743	홍은동 9-624	도로	20	20	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
744	홍은동 9-625	대	7	7	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
745	홍은동 9-626	대	17	17	제1종일반주거지역	-	사유지	비주거
746	홍은동 9-627	대	17	17	제1종일반주거지역	-	시유지	비주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
747	홍은동 9-628	대	17	17	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
748	홍은동 9-629	대	1	1	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
749	홍은동 9-63	대	109	109	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
750	홍은동 9-630	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
751	홍은동 9-631	도로	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
752	홍은동 9-632	하천	2	2	제2종일반주거지역	-	국유지	하천
753	홍은동 9-633	도로	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
754	홍은동 9-634	주차장	13	13	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
755	홍은동 9-635	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
756	홍은동 9-636	대	56	56	제2종일반주거지역	-	시유지	주차장
757	홍은동 9-637	대	17	17	제2종일반주거지역	-	시유지	주차장
758	홍은동 9-638	대	20	20	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
759	홍은동 9-639	대	33	33	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
760	홍은동 9-64	대	99	99	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
761	홍은동 9-640	대	36	36	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
762	홍은동 9-641	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
763	홍은동 9-642	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
764	홍은동 9-643	대	36	36	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
765	홍은동 9-644	대	7	7	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
766	홍은동 9-645	도로	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
767	홍은동 9-646	하천	3	3	제2종일반주거지역	-	국유지	하천
768	홍은동 9-647	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
769	홍은동 9-648	대	1	1	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
770	홍은동 9-649	대	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
771	홍은동 9-65	대	116	116	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
772	홍은동 9-650	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
773	홍은동 9-651	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
774	홍은동 9-652	대	2	2	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
775	홍은동 9-653	대	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
776	홍은동 9-654	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
777	홍은동 9-655	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
778	홍은동 9-656	대	3	3	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
779	홍은동 9-657	대	23	23	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
780	홍은동 9-658	대	23	23	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
781	홍은동 9-659	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
782	홍은동 9-66	대	205	205	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
783	홍은동 9-660	대	20	20	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
784	홍은동 9-662	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
785	홍은동 9-663	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
786	홍은동 9-664	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
787	홍은동 9-665	대	10	10	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
788	홍은동 9-666	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
789	홍은동 9-667	대	13	13	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
790	홍은동 9-67	대	69	69	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
791	홍은동 9-68	대	69	69	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
792	홍은동 9-685	하천	13,213	315.5	제1종일반주거지역	-	시유지	하천
793	홍은동 9-688	도로	13	13	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
794	홍은동 9-69	대	96	96	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
795	홍은동 9-696	도로	8	8	제2종일반주거지역	-	국유지	도로
796	홍은동 9-697	도로	14	14	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
797	홍은동 9-698	하천	7,214	717.3	제1종일반주거지역	-	국유지	하천
798	홍은동 9-70	대	112	112	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
799	홍은동 9-706	대	349	349	제2종일반주거지역	-	사유지	주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
800	홍은동 9-71	대	89	89	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
801	홍은동 9-710	하천	34	34	제2종일반주거지역	-	시유지	주거
802	홍은동 9-716	대	125	125	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
803	홍은동 9-718	대	2	2	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
804	홍은동 9-72	대	172	172	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
805	홍은동 9-723	대	104	104	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
806	홍은동 9-725	대	42	42	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
807	홍은동 9-729	대	55	55	제1종일반주거지역	-	시유지	나대지
808	홍은동 9-73	대	106	106	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
809	홍은동 9-731	대	1	1	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
810	홍은동 9-732	대	157	157	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
811	홍은동 9-733	도로	1	1	제1종일반주거지역	-	사유지	도로
812	홍은동 9-737	대	9	9	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
813	홍은동 9-738	도로	98	98	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
814	홍은동 9-74	대	96	96	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
815	홍은동 9-741	도로	5	5	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
816	홍은동 9-742	도로	40	40	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
817	홍은동 9-744	도로	6	6	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
818	홍은동 9-745	대	172	172	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
819	홍은동 9-747	대	20	20	제1종일반주거지역	-	시유지	주거
820	홍은동 9-75	대	152	152	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
821	홍은동 9-754	대	18	18	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
822	홍은동 9-76	대	88	88	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
823	홍은동 9-763	대	122	122	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
824	홍은동 9-768	도로	26	26	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
825	홍은동 9-77	대	158	158	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
826	홍은동 9-770	대	10	10	제1종일반주거지역	-	국유지	도로

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
827	홍은동 9-775	대	87	87	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
828	홍은동 9-776	대	29	29	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
829	홍은동 9-78	대	384	384	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
830	홍은동 9-782	대	92	92	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
831	홍은동 9-784	대	10	10	제2종일반주거지역	-	국유지	주거
832	홍은동 9-79	대	327	327	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
833	홍은동 9-794	대	148	148	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
834	홍은동 9-800	도로	2	2	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
835	홍은동 9-801	도로	3	3	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
836	홍은동 9-804	도로	35	35	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
837	홍은동 9-807	도로	20	20	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
838	홍은동 9-809	도로	9	9	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
839	홍은동 9-81	대	79	79	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
840	홍은동 9-810	대	26	26	제2종일반주거지역	-	사유지	도로
841	홍은동 9-812	도로	8	8	제2종일반주거지역	-	시유지	도로
842	홍은동 9-813	대	129	129	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
843	홍은동 9-814	대	30	30	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
844	홍은동 9-817	도로	11	11	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
845	홍은동 9-818	대	66	66	제1종일반주거지역	-	사유지	주거
846	홍은동 9-82	대	169	169	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
847	홍은동 9-820	대	13	13	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
848	홍은동 9-83	대	172	172	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
849	홍은동 9-833	대	4	4	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
850	홍은동 9-835	대	83	83	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
851	홍은동 9-837	하천	24	24	제1종일반주거지역	-	국유지	하천
852	홍은동 9-838	하천	3	3	제1종일반주거지역	-	국유지	하천
853	홍은동 9-84	대	76	76	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	면적(m²)		용도지역	용도지구	소유자	용도
			지적	편입				
854	홍은동 9-840	대	40	40	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
855	홍은동 9-841	도로	2	2	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
856	홍은동 9-842	대	206	206	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
857	홍은동 9-843	도로	1	1	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
858	홍은동 9-844	도로	6	6	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
859	홍은동 9-854	대	7	7	제2종일반주거지역	-	시유지	비주거
860	홍은동 9-86	대	176	176	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
861	홍은동 9-873	대	94	94	제1종일반주거지역	-	시유지	도로
862	홍은동 9-874	대	2	2	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
863	홍은동 9-875	대	45	45	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
864	홍은동 9-876	대	10	10	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
865	홍은동 9-877	대	79	79	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
866	홍은동 9-88	대	104	104	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
867	홍은동 9-89	대	106	106	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
868	홍은동 9-902	대	20	20	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
869	홍은동 9-903	대	6	6	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
870	홍은동 9-92	대	182	182	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
871	홍은동 9-927	대	26	26	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
872	홍은동 9-928	대	5	5	제2종일반주거지역	-	구유지	도로
873	홍은동 9-929	대	13	13	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
874	홍은동 9-930	대	10	10	제1종일반주거지역	-	구유지	도로
875	홍은동 9-931	대	116	116	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
876	홍은동 9-932	대	5	5	제2종일반주거지역	-	사유지	주거
877	홍은동 9-94	대	332	332	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
878	홍은동 9-96	대	181	181	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거
879	홍은동 9-99	대	141	141	제2종일반주거지역	-	사유지	비주거

2. 건축물 조서

• 단독주택: 395호, 공동주택 : 50개동, 301세대

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
1	홍은동 8-1033	공동주택	벽돌구조	1	2	19900616	0	239.19	2 / 1	노후
2	홍은동 8-1076	단독주택	벽돌구조	1	1	19890307	0	161.19	2 / 1	노후
3	홍은동 8-1089	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
4	홍은동 8-1118	단독주택	벽돌구조	1	1	19921024	71.92	198.72	2 / 1	노후
5	홍은동 8-1151	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
6	홍은동 8-1227	단독주택	벽돌구조	1	1	19860813	53.24	159.72	2 / 1	노후
7	홍은동 8-1572	단독주택	기타강구조	1	1	20081210	49.46	48.16	1 / 0	비노후
8	홍은동 8-195	단독주택	블록구조	1	1	19860315	0	54.96	1 / 0	노후
9	홍은동 8-253	단독주택	벽돌구조	1	1	19861113	0	139.32	2 / 1	노후
10	홍은동 8-303	단독주택	벽돌구조	1	1	19861110	0	137.76	4 / 1	노후
11	홍은동 8-305	단독주택	벽돌구조	1	1	19870612	0	123.6	2 / 1	노후
12	홍은동 8-306	공동주택	벽돌구조	1	1	19970120	38.29	114.87	3 / 0	노후
13	홍은동 8-307	단독주택	벽돌구조	1	1	19861205	0	108.03	2 / 1	노후
14	홍은동 8-308	단독주택	벽돌구조	1	1	19860731	0	123.18	2 / 1	노후
15	홍은동 8-309	단독주택	벽돌구조	1	1	19880625	0	134.01	2 / 1	노후
16	홍은동 8-310	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20031020	31.86	95.58	3 / 0	비노후
17	홍은동 8-311	단독주택	시멘트블록구조	1	1	확인불가	0	28.8	0 / 0	노후
18	홍은동 8-312	공동주택	벽돌구조	1	1	19860425	0	152.28	2 / 1	노후
19	홍은동 8-313	단독주택	벽돌구조	1	1	19870905	0	179.58	2 / 1	노후
20	홍은동 8-314	단독주택	벽돌구조	1	1	19860610	0	183.33	2 / 1	노후
21	홍은동 8-315	단독주택	블록구조	1	1	19841222	0	32.91	1 / 0	노후
22	홍은동 8-316	단독주택	벽돌구조	1	1	19610503	0	48.46	1 / 0	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
23	홍은동 8-317	단독주택	벽돌구조	1	1	19900811	0	147.52	2 / 1	노후
24	홍은동 8-318	단독주택	벽돌구조	1	1	19930817	73.17	235.35	3 / 1	노후
25	홍은동 8-319	단독주택	벽돌구조	1	1	19910318	0	172.26	2 / 1	노후
26	홍은동 8-321	단독주택	벽돌구조	1	1	19920520	40.13	119.49	2 / 1	노후
27	홍은동 8-322	단독주택	벽돌구조	1	1	19921111	28.3	78.04	2 / 1	노후
28	홍은동 8-323	단독주택	블록구조	1	1	19990830	71.35	164.9	2 / 0	노후
29	홍은동 8-325	단독주택	벽돌구조	1	1	19880602	0	117.93	2 / 1	노후
30	홍은동 8-326	공동주택	벽돌구조	1	1	19860507	0	240.57	2 / 1	노후
31	홍은동 8-327	단독주택	벽돌구조	1	1	19930814	49.58	148.84	3 / 1	노후
32	홍은동 8-328	단독주택	벽돌구조	1	1	19830909	0	84.27	1 / 0	노후
33	홍은동 8-329	단독주택	블록구조	1	1	19661231	0	30.12	1 / 0	노후
34	홍은동 8-330	단독주택	블록구조	1	1	19850515	0	43.11	1 / 0	노후
35	홍은동 8-331	단독주택	벽돌구조	1	1	19911009	0	198.36	2 / 1	노후
36	홍은동 8-334	단독주택	블록구조	1	1	19681016	56.34	56.34	1 / 0	노후
37	홍은동 8-337	단독주택	벽돌구조	1	1	19831214	0	119.52	2 / 1	노후
38	홍은동 8-338	단독주택	벽돌구조	1	1	19880531	0	120.66	2 / 1	노후
39	홍은동 8-339	단독주택	벽돌구조	1	1	19880726	0	102.06	2 / 1	노후
40	홍은동 8-340	공동주택	벽돌구조	1	1	19910121	66	238.95	4 / 1	노후
41	홍은동 8-342	단독주택	벽돌구조	1	1	19910726	0	113.41	2 / 1	노후
42	홍은동 8-343	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
43	홍은동 8-343	단독주택	벽돌구조	1	1	19921102	49.86	149.58	2 / 1	노후
44	홍은동 8-344	공동주택	벽돌구조	1	1	19940221	47.59	136.8	2 / 1	노후
45	홍은동 8-345	단독주택	블록구조	1	1	19691105	0	37.36	1 / 0	노후
46	홍은동 8-346	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20201113	34.61	98.21	3 / 1	비노후
47	홍은동 8-348	단독주택	벽돌구조	1	1	19930706	54.6	148.76	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
48	홍은동 8-349	단독주택	블록구조	1	1	19850314	0	346.32	2 / 0	노후
49	홍은동 8-355	단독주택	블록구조	1	1	19860402	0	45.04	1 / 0	노후
50	홍은동 8-356	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
51	홍은동 8-357	단독주택	벽돌구조	1	1	19941209	45.11	113.04	2 / 1	노후
52	홍은동 8-358	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
53	홍은동 8-359	단독주택	시멘트블록조	1	1	19851101	0	22.74	1 / 0	노후
54	홍은동 8-360	단독주택	벽돌구조	1	1	19921229	72.1	216.3	2 / 1	노후
55	홍은동 8-361	단독주택	벽돌구조	1	1	19921205	84.76	230.96	2 / 1	노후
56	홍은동 8-362	단독주택	벽돌구조	1	1	19920222	56.12	168.39	2 / 1	노후
57	홍은동 8-363	단독주택	벽돌구조	1	1	19931009	33.38	100.14	2 / 1	노후
58	홍은동 8-364	단독주택	블록구조	1	1	19720620	0	45.55	1 / 0	노후
59	홍은동 8-365	단독주택	블록구조	1	1	19850515	0	203.29	3 / 0	노후
60	홍은동 8-366	단독주택	벽돌구조	1	1	19920508	40.88	163.52	3 / 1	노후
61	홍은동 8-367	단독주택	벽돌구조	1	1	19901229	85.26	321.98	3 / 1	노후
62	홍은동 8-369	단독주택	벽돌구조	1	1	19910703	53.13	183.9	3 / 1	노후
63	홍은동 8-370	단독주택	벽돌구조	1	1	19911023	0	161.78	2 / 1	노후
64	홍은동 8-371	단독주택	벽돌구조	1	1	19920702	65.37	228.09	3 / 1	노후
65	홍은동 8-372	단독주택	벽돌구조	1	1	19931028	49.02	147.06	2 / 1	노후
66	홍은동 8-373	단독주택	벽돌구조	1	1	19930921	38.68	111.36	2 / 1	노후
67	홍은동 8-374	단독주택	벽돌구조	1	1	19901130	0	141.87	2 / 1	노후
68	홍은동 8-375	단독주택	벽돌구조	1	1	19921024	68.62	199.41	2 / 1	노후
69	홍은동 8-376	단독주택	벽돌구조	1	1	19901114	0	205.87	3 / 1	노후
70	홍은동 8-377	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
71	홍은동 8-378	단독주택	벽돌구조	1	1	19930616	57.12	198.88	3 / 1	노후
72	홍은동 8-379	단독주택	벽돌구조	1	1	19880804	0	94.08	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
73	홍은동 8-380	단독주택	벽돌구조	1	1	19890929	0	153.12	2 / 1	노후
74	홍은동 8-382	단독주택	벽돌구조	1	1	19881019	0	206.25	2 / 1	노후
75	홍은동 8-383	단독주택	기타조적구조	1	1	20150109	76.12	76.12	1 / 1	비노후
76	홍은동 8-384	단독주택	벽돌구조	1	1	19941021	61.81	231.78	3 / 1	노후
77	홍은동 8-385	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20030221	39.87	119.61	2 / 1	비노후
78	홍은동 8-386	단독주택	벽돌구조	1	1	20150803	55.73	49.7	1 / 0	비노후
79	홍은동 8-387	단독주택	벽돌구조	1	1	19930927	51.54	149.46	2 / 1	노후
80	홍은동 8-388	단독주택	벽돌구조	1	1	19891110	0	245.52	2 / 1	노후
81	홍은동 8-389	단독주택	벽돌구조	1	1	19860515	0	173.1	2 / 1	노후
82	홍은동 8-390	단독주택	벽돌구조	1	1	19880220	0	249.75	2 / 1	노후
83	홍은동 8-391	단독주택	벽돌구조	1	1	19861127	0	161.55	2 / 1	노후
84	홍은동 8-392	단독주택	벽돌구조	1	1	19870805	0	193.92	2 / 1	노후
85	홍은동 8-393	단독주택	벽돌구조	1	1	19901204	0	152.43	2 / 1	노후
86	홍은동 8-394	단독주택	벽돌구조	1	1	19931214	49.86	149.58	2 / 1	노후
87	홍은동 8-395	단독주택	벽돌구조	1	1	19931124	43.46	134.86	2 / 1	노후
88	홍은동 8-396	단독주택	벽돌구조	1	1	19930630	82.4	223.5	2 / 1	노후
89	홍은동 8-397	단독주택	벽돌구조	1	1	19950919	80.37	119.34	2 / 0	노후
90	홍은동 8-398	단독주택	벽돌구조	1	1	19970920	52.02	179.29	3 / 1	노후
91	홍은동 8-399	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20050704	169.47	578.29	5 / 0	비노후
92	홍은동 8-400	단독주택	벽돌구조	1	1	19870319	0	246.59	2 / 1	노후
93	홍은동 8-401	단독주택	벽돌구조	1	1	19691120	0	57.45	1 / 0	노후
94	홍은동 8-403	단독주택	벽돌구조	1	1	19900207	0	230.46	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
95	홍은동 8-406	단독주택	벽돌구조	1	1	19890609	0	189.71	2 / 1	노후
96	홍은동 8-408	단독주택	블록구조	1	1	19691230	78.57	78.57	1 / 0	노후
97	홍은동 8-409	단독주택	벽돌구조	1	1	19880915	0	137.64	2 / 1	노후
98	홍은동 8-410	단독주택	벽돌구조	1	1	19901205	0	190.14	2 / 1	노후
99	홍은동 8-411	단독주택	벽돌구조	1	1	19911221	0	140.31	2 / 1	노후
100	홍은동 8-413	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	19931025	54.09	277.27	4 / 1	노후
101	홍은동 8-414	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	4	19951215	448.59	1743.77	4 / 1	노후
102	홍은동 8-415	단독주택	벽돌구조	1	1	19901017	0	193.38	2 / 1	노후
103	홍은동 8-419	단독주택	벽돌구조	1	1	19881203	0	166.05	2 / 1	노후
104	홍은동 8-420	단독주택	벽돌구조	1	1	19890724	96.77	302.77	3 / 1	노후
105	홍은동 8-421	단독주택	블록구조	1	1	19661120	0	37.92	1 / 0	노후
106	홍은동 8-423	단독주택	벽돌구조	1	1	19881209	0	145.98	2 / 1	노후
107	홍은동 8-424	단독주택	벽돌구조	1	1	19890529	0	243.33	2 / 1	노후
108	홍은동 8-425	단독주택	벽돌구조	1	1	20061017	83.21	83.21	1 / 0	비노후
109	홍은동 8-426	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20200312	95.63	139.24	2 / 0	비노후
110	홍은동 8-427	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20060206	159.9	655.42	4 / 1	비노후
111	홍은동 8-428	공동주택	벽돌구조	1	2	19870507	0	191.01	2 / 1	노후
112	홍은동 8-429	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
113	홍은동 8-429	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
114	홍은동 8-430	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
115	홍은동 8-430	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
116	홍은동 8-432	단독주택	벽돌구조	1	1	19960711	90.81	245.25	2 / 1	노후
117	홍은동 8-433	단독주택	벽돌구조	1	1	19880203	0	124.26	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(m²)	연면적(m²)	층수(지상/지하)	
118	홍은동 8-434	단독주택	벽돌구조	1	1	19870319	0	133.65	2 / 1	노후
119	홍은동 8-435	단독주택	벽돌구조	1	1	19850328	0	187.39	2 / 1	노후
120	홍은동 8-436	단독주택	벽돌구조	1	1	19850826	0	249.72	2 / 1	노후
121	홍은동 8-438	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20160315	137.33	514.84	4 / 1	비노후
122	홍은동 8-439	단독주택	벽돌구조	1	1	19860508	0	176.52	3 / 1	노후
123	홍은동 8-440	단독주택	벽돌구조	1	1	19870808	0	165.05	2 / 1	노후
124	홍은동 8-441	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20021107	164.62	651.14	5 / 0	비노후
125	홍은동 8-443	단독주택	벽돌구조	1	1	19921013	55.13	180.49	2 / 2	노후
126	홍은동 8-444	공동주택	벽돌구조	1	2	19870108	0	237.18	2 / 1	노후
127	홍은동 8-445	공동주택	벽돌구조	1	2	19860428	0	198.55	3 / 1	노후
128	홍은동 8-446	단독주택	벽돌구조	1	1	19870327	0	195.58	2 / 1	노후
129	홍은동 8-447	공동주택	벽돌구조	1	2	19860425	0	169.83	2 / 1	노후
130	홍은동 8-448	단독주택	블록구조	1	1	19600706	0	121.24	1 / 0	노후
131	홍은동 8-449	단독주택	벽돌구조	1	1	19671115	0	66.28	3 / 0	노후
132	홍은동 8-450	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
133	홍은동 8-451	단독주택	벽돌구조	1	1	19840222	0	154.29	1 / 1	노후
134	홍은동 8-452	단독주택	벽돌구조	1	1	19940722	53.98	119.91	2 / 1	노후
135	홍은동 8-453	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
136	홍은동 8-454	단독주택	벽돌구조	1	1	19941010	53.24	100.38	2 / 0	노후
137	홍은동 8-455	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
138	홍은동 8-456	단독주택	경량철골구조	1	1	19881212	60.11	170.62	2 / 1	노후
139	홍은동 8-457	단독주택	블록구조	1	1	19681010	0	37.19	1 / 0	노후
140	홍은동 8-458	단독주택	벽돌구조	1	1	19881216	0	152.55	2 / 1	노후
141	홍은동 8-459	단독주택	벽돌구조	1	1	19850719	0	240.57	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
142	홍은동 8-460	단독주택	벽돌구조	1	1	19880212	0	227.64	2 / 1	노후
143	홍은동 8-461	단독주택	블록구조	1	1	19701224	0	34.71	1 / 0	노후
144	홍은동 8-462	공동주택	벽돌구조	1	1	19900809	80.22	238.56	2 / 1	노후
145	홍은동 8-463	단독주택	벽돌구조	1	1	19700110	0	84.07	2 / 0	노후
146	홍은동 8-464	단독주택	블록구조	1	1	19851211	0	52.65	1 / 0	노후
147	홍은동 8-465	단독주택	벽돌구조	1	1	19831118	0	195	2 / 1	노후
148	홍은동 8-466	단독주택	벽돌구조	1	1	19840210	0	194.4	2 / 1	노후
149	홍은동 8-467	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
150	홍은동 8-468	공동주택	벽돌구조	1	2	19860731	0	245.88	2 / 1	노후
151	홍은동 8-469	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
152	홍은동 8-469	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
153	홍은동 8-470	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
154	홍은동 8-470	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
155	홍은동 8-470	단독주택	블록구조	1	1	19611231	0	65.85	1 / 0	노후
156	홍은동 8-471	단독주택	벽돌구조	1	1	19830827	0	145.84	3 / 0	노후
157	홍은동 8-472	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	20030416	154.38	554.58	5 / 0	비노후
158	홍은동 8-474	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20080806	192.14	699.94	4 / 1	비노후
159	홍은동 8-475	단독주택	벽돌구조	1	1	19850510	0	169.92	2 / 1	노후
160	홍은동 8-476	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20010618	200.12	1557.85	9 / 0	노후
161	홍은동 8-480	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
162	홍은동 8-480	단독주택	벽돌구조	1	1	19920829	96.77	237.23	2 / 1	노후
163	홍은동 8-481	단독주택	벽돌구조	1	1	19970816	41.58	118.98	3 / 0	노후
164	홍은동 8-482	단독주택	벽돌구조	1	1	19970816	45.77	118.65	2 / 1	노후
165	홍은동 8-483	단독주택	벽돌구조	1	1	19890227	0	232.02	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
166	홍은동 8-484	단독주택	벽돌구조	1	1	19910219	0	247.23	2 / 1	노후
167	홍은동 8-487	단독주택	벽돌구조	1	1	19911211	44.41	167.24	3 / 1	노후
168	홍은동 8-488	단독주택	벽돌구조	1	1	19910928	0	189.19	2 / 1	노후
169	홍은동 8-489	단독주택	일반목구조	1	1	19611007	0	49.43	1 / 0	노후
170	홍은동 8-491	단독주택	블록구조	1	1	19611005	0	133.42	1 / 0	노후
171	홍은동 8-492	단독주택	벽돌구조	1	1	19861212	0	222.97	2 / 1	노후
172	홍은동 8-493	단독주택	벽돌구조	1	1	19920306	46.44	133.86	2 / 1	노후
173	홍은동 8-494	단독주택	벽돌구조	1	1	19920804	43.71	131.13	2 / 1	노후
174	홍은동 8-495	단독주택	벽돌구조	1	1	19870921	0	152.04	2 / 1	노후
175	홍은동 8-496	공동주택	벽돌구조	1	1	19921204	47.62	142.86	2 / 1	노후
176	홍은동 8-497	단독주택	벽돌구조	1	1	19931229	42.27	126.81	2 / 1	노후
177	홍은동 8-499	단독주택	벽돌구조	1	1	19860412	0	186.2	2 / 1	노후
178	홍은동 8-500	단독주택	블록구조	1	1	19860825	0	95.06	1 / 0	노후
179	홍은동 8-502	단독주택	벽돌구조	1	1	19901019	81.44	287.27	3 / 1	노후
180	홍은동 8-504	단독주택	벽돌구조	1	1	19920218	29.15	117.45	2 / 1	노후
181	홍은동 8-505	단독주택	벽돌구조	1	1	19890818	0	147.15	2 / 1	노후
182	홍은동 8-506	단독주택	벽돌구조	1	1	19611231	22.14	48.15	2 / 0	노후
183	홍은동 8-507	단독주택	벽돌구조	1	1	19651008	0	73.78	2 / 0	노후
184	홍은동 8-508	단독주택	벽돌구조	1	1	19871006	0	134.19	2 / 1	노후
185	홍은동 8-509	단독주택	벽돌구조	1	1	19871014	0	100.44	2 / 1	노후
186	홍은동 8-510	단독주택	벽돌구조	1	1	19870425	43.93	122.61	2 / 1	노후
187	홍은동 8-511	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20011026	106.83	471.88	4 / 1	노후
188	홍은동 8-512	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
189	홍은동 8-514	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20061102	95.32	327.92	4 / 0	비노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
190	홍은동 8-515	단독주택	벽돌구조	1	1	19850920	0	183.3	2 / 1	노후
191	홍은동 8-516	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
192	홍은동 8-518	단독주택	벽돌구조	1	1	19840210	0	151.15	2 / 1	노후
193	홍은동 8-519	공동주택	벽돌구조	1	2	19870108	0	214.65	2 / 1	노후
194	홍은동 8-523	단독주택	벽돌구조	1	1	19840709	0	141.93	2 / 1	노후
195	홍은동 8-524	단독주택	벽돌구조	1	1	19870722	0	92.7	2 / 1	노후
196	홍은동 8-525	단독주택	벽돌구조	1	1	19920601	31.6	83.4	2 / 1	노후
197	홍은동 8-526	단독주택	벽돌구조	1	1	19850923	0	146.46	2 / 1	노후
198	홍은동 8-527	단독주택	벽돌구조	1	1	19710901	0	37.88	1 / 0	노후
199	홍은동 8-528	단독주택	벽돌구조	1	1	19910420	0	146.88	2 / 1	노후
200	홍은동 8-529	단독주택	벽돌구조	1	1	19861103	0	246.38	2 / 1	노후
201	홍은동 8-530	단독주택	벽돌구조	1	1	19870122	0	162.03	2 / 1	노후
202	홍은동 8-531	단독주택	벽돌구조	1	1	19850624	0	148.1	2 / 1	노후
203	홍은동 8-532	단독주택	벽돌구조	1	1	19850705	89.4	253.88	2 / 1	노후
204	홍은동 8-533	단독주택	벽돌구조	1	1	19930527	52.39	83.68	2 / 0	노후
205	홍은동 8-534	단독주택	벽돌구조	1	1	19951114	63.44	153.22	3 / 0	노후
206	홍은동 8-536	단독주택	벽돌구조	1	1	19850927	0	90.54	2 / 1	노후
207	홍은동 8-538	단독주택	벽돌구조	1	1	19851219	0	130.56	2 / 1	노후
208	홍은동 8-540	단독주택	벽돌구조	1	1	19851011	0	90.06	2 / 1	노후
209	홍은동 8-541	공동주택	철근콘크리트 구조	1	7	20140421	194.32	659.3	5 / 0	비노후
210	홍은동 8-543	단독주택	벽돌구조	1	1	19891228	0	246.51	2 / 1	노후
211	홍은동 8-544	단독주택	벽돌구조	1	1	19860625	0	147.54	2 / 1	노후
212	홍은동 8-547	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
213	홍은동 8-547	단독주택	블록구조	1	1	19851022	0	38.4	1 / 0	노후
214	홍은동 8-548	단독주택	블록구조	1	1	19860201	0	64.92	1 / 0	노후
215	홍은동 8-549	단독주택	벽돌구조	1	1	19891216	0	200.07	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(m²)	연면적(m²)	층수(지상/지하)	
216	홍은동 8-550	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20141014	125.47	429.23	5 / 0	비노후
217	홍은동 8-552	단독주택	벽돌구조	1	1	19840714	0	238.41	2 / 1	노후
218	홍은동 8-553	단독주택	블록구조	1	1	19610625	0	270.39	1 / 0	노후
219	홍은동 8-554	단독주택	벽돌구조	1	1	19901128	0	163.11	2 / 1	노후
220	홍은동 8-555	단독주택	벽돌구조	1	1	19890415	0	246.78	2 / 1	노후
221	홍은동 8-556	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	19911212	0	572.97	4 / 1	노후
222	홍은동 8-557	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	19940404	55.74	278.7	4 / 1	노후
223	홍은동 8-558	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19880602	0	136.11	3 / 1	노후
224	홍은동 8-559	근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	19880607	50.44	182.01	3 / 1	노후
225	홍은동 8-561	단독주택	벽돌구조	1	1	19910812	0	230.32	2 / 1	노후
226	홍은동 8-562	단독주택	벽돌구조	1	1	19880915	0	130.5	2 / 1	노후
227	홍은동 8-563	단독주택	일반목구조	1	1	19700123	0	28.36	1 / 0	노후
228	홍은동 8-564	단독주택	벽돌구조	1	1	19930923	31.68	114.84	3 / 1	노후
229	홍은동 8-565	단독주택	벽돌구조	1	1	19880822	0	145.18	2 / 1	노후
230	홍은동 8-567	단독주택	벽돌구조	1	1	19841113	0	103.43	2 / 1	노후
231	홍은동 8-570	단독주택	블록구조	1	1	19840611	0	49.12	1 / 0	노후
232	홍은동 8-571	단독주택	벽돌구조	1	1	19860911	0	223.69	3 / 1	노후
233	홍은동 8-572	단독주택	벽돌구조	1	1	19890912	0	190.14	2 / 1	노후
234	홍은동 8-573	단독주택	벽돌구조	1	1	19860903	0	124.38	2 / 1	노후
235	홍은동 8-574	단독주택	벽돌구조	1	1	19861212	0	118.35	2 / 1	노후
236	홍은동 8-575	단독주택	벽돌구조	1	1	19870905	0	137.13	2 / 1	노후
237	홍은동 8-576	단독주택	벽돌구조	1	1	19861212	0	123.15	2 / 1	노후
238	홍은동 8-577	단독주택	벽돌구조	1	1	19861222	0	137.82	2 / 1	노후
239	홍은동 8-578	단독주택	벽돌구조	1	1	19730425	0	39.67	1 / 0	노후
240	홍은동 8-579	단독주택	벽돌구조	1	1	19861230	0	143.04	3 / 1	노후
241	홍은동 8-580	단독주택	벽돌구조	1	1	19930706	77.62	226.46	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
242	홍은동 8-583	단독주택	벽돌구조	1	1	19850420	45.75	142.47	2 / 1	노후
243	홍은동 8-584	단독주택	벽돌구조	1	1	19850708	0	138.32	2 / 1	노후
244	홍은동 8-585	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	19920121	29.65	117.56	3 / 1	노후
245	홍은동 8-586	공동주택	벽돌구조	1	1	19911026	44.12	156.74	3 / 1	노후
246	홍은동 8-606	공동주택	벽돌구조	1	2	19861025	0	249.09	2 / 1	노후
247	홍은동 8-607	단독주택	벽돌구조	1	1	19820707	0	206.98	3 / 1	노후
248	홍은동 8-608	단독주택	벽돌구조	1	1	19840802	0	239.97	2 / 1	노후
249	홍은동 8-611	단독주택	벽돌구조	1	1	19881222	0	174.69	2 / 1	노후
250	홍은동 8-612	단독주택	벽돌구조	1	1	19850523	0	229.77	2 / 1	노후
251	홍은동 8-613	단독주택	벽돌구조	1	1	19911226	0	190.02	2 / 1	노후
252	홍은동 8-615	단독주택	벽돌구조	1	1	19860315	0	72.86	1 / 1	노후
253	홍은동 8-618	단독주택	벽돌구조	1	1	19860514	0	151.92	2 / 1	노후
254	홍은동 8-619	단독주택	벽돌구조	1	1	19891222	36.54	86.94	2 / 1	노후
255	홍은동 8-620	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	20160512	41.66	165.28	4 / 1	비노후
256	홍은동 8-621	단독주택	벽돌구조	1	1	19871219	0	130.85	2 / 1	노후
257	홍은동 8-663	단독주택	벽돌구조	1	1	19851212	0	119.82	2 / 0	노후
258	홍은동 8-694	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	19920111	32.67	129.72	3 / 1	노후
259	홍은동 8-718	단독주택	벽돌구조	1	1	19920627	53.63	149.84	2 / 1	노후
260	홍은동 8-720	단독주택	벽돌구조	1	1	19890425	0	139.17	2 / 1	노후
261	홍은동 8-734	단독주택	블록구조	1	1	19860904	0	49.85	1 / 0	노후
262	홍은동 8-735	단독주택	벽돌구조	1	1	19890609	0	245.97	2 / 1	노후
263	홍은동 8-738	단독주택	블록구조	1	1	19641203	0	39.83	1 / 0	노후
264	홍은동 8-748	근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	19880119	0	124.17	2 / 1	노후
265	홍은동 8-751	단독주택	벽돌구조	1	1	19890907	0	133.56	2 / 1	노후
266	홍은동 8-757	단독주택	벽돌구조	1	1	19931214	37.77	111.06	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
267	홍은동 8-765	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19911106	0	367.84	3 / 1	노후
268	홍은동 8-767	단독주택	벽돌구조	1	1	19871019	0	213.55	2 / 1	노후
269	홍은동 8-769	단독주택	블록구조	1	1	19860904	0	31.82	1 / 0	노후
270	홍은동 8-770	단독주택	블록구조	1	1	19671115	0	35.11	1 / 0	노후
271	홍은동 8-771	단독주택	블록구조	1	1	19671115	0	52.38	1 / 0	노후
272	홍은동 8-772	단독주택	벽돌구조	1	1	19870116	0	153.45	2 / 1	노후
273	홍은동 8-773	단독주택	벽돌구조	1	1	19891013	0	138.24	2 / 1	노후
274	홍은동 8-776	단독주택	경량철골구조	1	1	0	0	18.23	/	노후
275	홍은동 8-777	단독주택	블록구조	1	1	19850528	0	174.05	1 / 0	노후
276	홍은동 8-778	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
277	홍은동 8-779	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
278	홍은동 8-785	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20021211	72.73	172.72	2 / 1	비노후
279	홍은동 8-793	단독주택	벽돌구조	1	1	19900716	52.67	193.68	3 / 1	노후
280	홍은동 8-799	단독주택	벽돌구조	1	1	19911224	0	184.02	2 / 1	노후
281	홍은동 8-806	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
282	홍은동 8-807	단독주택	벽돌구조	1	1	19671214	0	40.16	1 / 0	노후
283	홍은동 8-811	단독주택	블록구조	1	1	19680620	0	54.9	1 / 0	노후
284	홍은동 8-813	단독주택	블록구조	1	1	19850629	0	31.48	1 / 0	노후
285	홍은동 8-814	단독주택	벽돌구조	1	1	19910610	0	179.57	2 / 1	노후
286	홍은동 8-816	단독주택	벽돌구조	1	1	19920106	67.78	177.74	2 / 1	노후
287	홍은동 8-843	단독주택	블록구조	1	1	19860211	0	36.82	1 / 0	노후
288	홍은동 8-860	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
289	홍은동 8-861	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
290	홍은동 8-869	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
291	홍은동 8-869	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
292	홍은동 8-870	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
293	홍은동 8-878	단독주택	벽돌구조	1	1	19921210	32.37	96.51	2 / 1	노후
294	홍은동 8-897	단독주택	벽돌구조	1	1	19921210	32.09	85.13	2 / 1	노후
295	홍은동 8-986	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
296	홍은동 8-996	단독주택	벽돌구조	1	1	19860507	0	174.15	2 / 1	노후
297	홍은동 8-997	단독주택	벽돌구조	1	1	19860626	0	160.38	2 / 1	노후
298	홍은동 8-998	단독주택	벽돌구조	1	1	19860904	0	247.16	3 / 1	노후
299	홍은동 9-103	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19841229	0	328.18	3 / 1	노후
300	홍은동 9-104	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19841229	0	355.37	4 / 1	노후
301	홍은동 9-106	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19941013	63.03	308.17	4 / 1	노후
302	홍은동 9-107	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	2	19941111	199.27	1117.22	5 / 1	노후
303	홍은동 9-108	공동주택	철근콘크리트 구조	1	6	20131007	132.95	443.46	5 / 0	비노후
304	홍은동 9-110	단독주택	벽돌구조	1	1	19850926	58.89	210.33	3 / 1	노후
305	홍은동 9-111	단독주택	벽돌구조	1	1	19850926	0	204	3 / 1	노후
306	홍은동 9-112	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19790216	0	499.18	3 / 1	노후
307	홍은동 9-113	단독주택	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
308	홍은동 9-114	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19850314	29.15	29.15	1 / 0	노후
309	홍은동 9-115	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19861106	0	195.04	3 / 1	노후
310	홍은동 9-116	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19921207	86.16	493.02	5 / 1	노후
311	홍은동 9-117	단독주택	벽돌구조	1	1	19770210	0	218.37	3 / 0	노후
312	홍은동 9-121	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
313	홍은동 9-123	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	2	19830725	0	589.49	3 / 1	노후
314	홍은동 9-126	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
315	홍은동 9-127	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19860211	0	276	3 / 1	노후
316	홍은동 9-128	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19940317	60.17	295.59	5 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
317	홍은동 9-129	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19790901	0	196.37	2 / 1	노후
318	홍은동 9-130	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19840107	0	69.94	1 / 0	노후
319	홍은동 9-133	단독주택	벽돌구조	1	1	19840922	0	144.81	3 / 0	노후
320	홍은동 9-134	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
321	홍은동 9-136	근린생활시설	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
322	홍은동 9-136	근린생활시설	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
323	홍은동 9-136	근린생활시설	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
324	홍은동 9-136	근린생활시설	블록구조	1	1	19850629	0	10.88	1 / 0	노후
325	홍은동 9-136	공동주택	벽돌구조	1	1	19850531	0	169.43	3 / 0	노후
326	홍은동 9-137	단독주택	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
327	홍은동 9-138	단독주택	벽돌구조	1	1	19860221	0	82.19	2 / 0	노후
328	홍은동 9-139	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
329	홍은동 9-139	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19850923	94.84	145.24	2 / 0	노후
330	홍은동 9-140	단독주택	벽돌구조	1	1	19860529	0	53.01	1 / 0	노후
331	홍은동 9-141	단독주택	벽돌구조	1	1	19790928	0	134.88	3 / 0	노후
332	홍은동 9-141	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19770201	0	96.28	2 / 0	노후
333	홍은동 9-141	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19850629	0	79.2	2 / 0	노후
334	홍은동 9-143	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
335	홍은동 9-143	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
336	홍은동 9-143	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
337	홍은동 9-143	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
338	홍은동 9-143	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19790910	0	73.71	2 / 1	노후
339	홍은동 9-143	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19790910	0	29.1	2 / 0	노후
340	홍은동 9-144	단독주택	벽돌구조	1	2	19860529	0	90	2 / 0	노후
341	홍은동 9-144	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	2	19861128	198.25	754.96	3 / 1	노후
342	홍은동 9-148	단독주택	벽돌구조	1	1	19850322	0	31	2 / 0	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
343	홍은동 9-148	단독주택	벽돌구조	1	1	19890425	0	238.86	2 / 1	노후
344	홍은동 9-149	단독주택	벽돌구조	1	1	19781020	0	141.9	2 / 0	노후
345	홍은동 9-150	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
346	홍은동 9-150	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
347	홍은동 9-150	근린생활시설	블록구조	1	1	19790407	0	162.18	2 / 1	노후
348	홍은동 9-154	단독주택	벽돌구조	1	1	19850124	0	66.78	2 / 0	노후
349	홍은동 9-155	단독주택	벽돌구조	1	1	19851016	0	99	2 / 0	노후
350	홍은동 9-156	단독주택	벽돌구조	1	1	19781101	0	167.04	3 / 0	노후
351	홍은동 9-157	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19790730	0	106.44	2 / 0	노후
352	홍은동 9-157	단독주택	벽돌구조	1	1	19790730	58.35	134.67	3 / 0	노후
353	홍은동 9-157	단독주택	벽돌구조	1	1	19790730	0	106.44	2 / 0	노후
354	홍은동 9-160	단독주택	벽돌구조	1	1	19840801	53.26	144.3	3 / 0	노후
355	홍은동 9-161	단독주택	벽돌구조	1	1	19860324	0	294	3 / 1	노후
356	홍은동 9-162	단독주택	벽돌구조	1	1	19710330	0	91.27	2 / 1	노후
357	홍은동 9-163	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19770228	0	68.33	2 / 1	노후
358	홍은동 9-164	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
359	홍은동 9-170	단독주택	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
360	홍은동 9-171	단독주택	벽돌구조	1	1	19790627	0	65.46	3 / 0	노후
361	홍은동 9-171	단독주택	벽돌구조	1	1	19790627	0	80.98	2 / 1	노후
362	홍은동 9-174	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19691030	0	40.56	2 / 1	노후
363	홍은동 9-175	단독주택	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
364	홍은동 9-178	단독주택	철근조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
365	홍은동 9-184	단독주택	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
366	홍은동 9-185	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
367	홍은동 9-186	단독주택	철근조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
368	홍은동 9-188	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	20031103	75.36	341.19	5 / 0	비노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량여부
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지상/지하)	
369	홍은동 9-189	공동주택	벽돌구조	1	1	19841004	53.32	152.52	3 / 0	노후
370	홍은동 9-190	공동주택	벽돌구조	1	1	19850328	48.2	96.4	2 / 0	노후
371	홍은동 9-191	단독주택	벽돌구조	1	1	19860711	0	121.9	2 / 0	노후
372	홍은동 9-192	단독주택	벽돌구조	1	1	19851216	45.37	146.51	4 / 0	노후
373	홍은동 9-193	단독주택	벽돌구조	1	1	19790910	0	191.18	3 / 1	노후
374	홍은동 9-194	단독주택	벽돌구조	1	1	19860122	0	58.65	1 / 0	노후
375	홍은동 9-195	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	19810306	69.42	188.63	3 / 0	노후
376	홍은동 9-196	단독주택	블록구조	1	1	19860211	0	40.94	1 / 0	노후
377	홍은동 9-197	단독주택	벽돌구조	1	1	19770901	0	114.16	2 / 1	노후
378	홍은동 9-198	단독주택	벽돌구조	1	1	19850626	0	60	2 / 0	노후
379	홍은동 9-201	단독주택	벽돌구조	1	1	19840926	0	102.8	2 / 0	노후
380	홍은동 9-202	단독주택	벽돌구조	1	1	19831223	0	102.92	2 / 1	노후
381	홍은동 9-203	공동주택	벽돌구조	1	2	19861220	0	231.96	2 / 1	노후
382	홍은동 9-206	단독주택	벽돌구조	1	1	19940621	66.06	261.84	3 / 1	노후
383	홍은동 9-208	단독주택	벽돌구조	1	1	19891206	0	201.51	2 / 1	노후
384	홍은동 9-209	단독주택	벽돌구조	1	1	19781130	0	144.8	2 / 1	노후
385	홍은동 9-211	근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	19860903	0	212.55	3 / 1	노후
386	홍은동 9-213	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20120926	108.36	486.64	4 / 1	비노후
387	홍은동 9-213	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	20120926	121.35	543.16	4 / 1	비노후
388	홍은동 9-219	단독주택	벽돌구조	1	1	19840620	0	126.72	2 / 1	노후
389	홍은동 9-220	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19831201	0	247.5	2 / 1	노후
390	홍은동 9-220	단독주택	벽돌구조	1	1	19831201	0	149.1	2 / 0	노후
391	홍은동 9-221	단독주택	벽돌구조	1	1	19791228	0	196.67	2 / 1	노후
392	홍은동 9-226	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	19850826	42.66	126.74	2 / 1	노후
393	홍은동 9-227	단독주택	벽돌구조	1	1	19841207	37.21	115.37	4 / 0	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
394	홍은동 9-228	공동주택	벽돌구조	1	3	19850802	52.2	137.07	3 / 0	노후
395	홍은동 9-229	공동주택	벽돌구조	1	2	19861010	76.93	203.48	2 / 1	노후
396	홍은동 9-230	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
397	홍은동 9-231	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
398	홍은동 9-232	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
399	홍은동 9-232	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
400	홍은동 9-233	공동주택	벽돌구조	1	2	19850601	62.88	188.64	2 / 1	노후
401	홍은동 9-234	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	19900730	88.12	385.32	3 / 1	노후
402	홍은동 9-235	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
403	홍은동 9-235	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19850917	0	138.6	2 / 1	노후
404	홍은동 9-235	단독주택	벽돌구조	1	1	19861127	0	99.9	1 / 1	노후
405	홍은동 9-236	단독주택	목조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
406	홍은동 9-236	단독주택	블록구조	1	1	19860402	0	35.42	1 / 0	노후
407	홍은동 9-239	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
408	홍은동 9-239	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
409	홍은동 9-240	단독주택	벽돌구조	1	1	19890211	0	140.37	2 / 1	노후
410	홍은동 9-242	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
411	홍은동 9-242	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
412	홍은동 9-243	단독주택	벽돌구조	1	1	19931230	48.02	139.2	2 / 1	노후
413	홍은동 9-246	단독주택	블록구조	1	1	19860315	0	90.1	1 / 0	노후
414	홍은동 9-247	단독주택	블록구조	1	1	19851221	0	33.21	1 / 0	노후
415	홍은동 9-248	단독주택	블록구조	1	1	19860402	0	38.47	1 / 0	노후
416	홍은동 9-249	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
417	홍은동 9-249	단독주택	블록구조	1	1	19850629	0	25.92	1 / 0	노후
418	홍은동 9-250	근린생활시설	블록구조	1	1	19860221	0	89.61	1 / 0	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
419	홍은동 9-251	단독주택	벽돌구조	1	1	19860211	84.74	84.74	1 / 0	노후
420	홍은동 9-252	단독주택	벽돌구조	2	1	19860411	54.87	64.82	1 / 0	노후
421	홍은동 9-253	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
422	홍은동 9-254	단독주택	벽돌구조	1	1	19900912	0	244.08	2 / 1	노후
423	홍은동 9-255	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	20040326	84.14	329.71	5 / 0	비노후
424	홍은동 9-256	단독주택	블록구조	1	1	19860402	0	172.32	1 / 0	노후
425	홍은동 9-257	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
426	홍은동 9-258	단독주택	벽돌구조	1	1	19911001	0	291.33	3 / 1	노후
427	홍은동 9-259	단독주택	벽돌구조	1	1	19920620	66.3	215.86	3 / 1	노후
428	홍은동 9-260	단독주택	벽돌구조	1	1	19921118	104.54	329.6	2 / 2	노후
429	홍은동 9-261	단독주택	블록구조	1	1	19850923	0	51.37	1 / 0	노후
430	홍은동 9-263	단독주택	블록구조	1	1	19860418	0	31.04	1 / 0	노후
431	홍은동 9-36	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19850619	31.85	55.25	2 / 0	노후
432	홍은동 9-38	단독주택	벽돌구조	1	1	20141205	62.64	150.59	3 / 0	비노후
433	홍은동 9-39	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	20030814	87.13	233.35	4 / 0	비노후
434	홍은동 9-40	단독주택	벽돌구조	1	1	19880823	0	100.98	2 / 1	노후
435	홍은동 9-411	단독주택	벽돌구조	1	1	19910712	0	235.12	2 / 1	노후
436	홍은동 9-414	단독주택	기타	1	1	확인불가	23.1406	0	1 / 0	노후
437	홍은동 9-416	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19851210	66.4	226.32	3 / 1	노후
438	홍은동 9-417	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19960827	54.15	99.75	2 / 0	노후
439	홍은동 9-419	단독주택	벽돌구조	1	1	19850910	0	135.36	2 / 1	노후
440	홍은동 9-42	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19870516	69.55	263.53	3 / 1	노후
441	홍은동 9-422	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19891004	0	191.31	2 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
442	홍은동 9-424	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
443	홍은동 9-43	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	20030731	84.24	284.35	4 / 0	비노후
444	홍은동 9-430	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19960919	59.16	164.28	3 / 0	노후
445	홍은동 9-431	단독주택	벽돌구조	1	1	19850617	0	99.69	2 / 0	노후
446	홍은동 9-432	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19841112	0	71.51	2 / 0	노후
447	홍은동 9-433	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19750314	0	49.92	2 / 0	노후
448	홍은동 9-435	단독주택	벽돌구조	1	1	19850705	0	231.12	2 / 1	노후
449	홍은동 9-437	단독주택	벽돌구조	1	1	19750821	117.8	192.38	2 / 0	노후
450	홍은동 9-44	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20000529	50.16	88.5	2 / 0	노후
451	홍은동 9-440	단독주택	벽돌구조	1	1	19900331	0	223.38	2 / 1	노후
452	홍은동 9-446	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
453	홍은동 9-447	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
454	홍은동 9-451	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
455	홍은동 9-46	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19871230	172.63	871.5	5 / 1	노후
456	홍은동 9-461	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
457	홍은동 9-469	단독주택	벽돌구조	1	1	19860311	0	119.17	3 / 1	노후
458	홍은동 9-474	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
459	홍은동 9-475	공동주택	벽돌구조	1	2	19850920	61.59	184.77	2 / 1	노후
460	홍은동 9-477	공동주택	벽돌구조	1	1	19850519	57	220.41	3 / 1	노후
461	홍은동 9-478	단독주택	벽돌구조	1	1	19841023	0	143.76	2 / 1	노후
462	홍은동 9-479	공동주택	벽돌구조	1	1	19850617	97.6	247.19	2 / 1	노후
463	홍은동 9-48	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	20160622	129.57	399.47	4 / 0	비노후
464	홍은동 9-481	공동주택	벽돌구조	1	1	19841114	46.97	160.45	3 / 1	노후
465	홍은동 9-482	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
466	홍은동 9-484	단독주택	벽돌구조	1	1	19880818	60.43	181.29	2 / 1	노후
467	홍은동 9-485	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
468	홍은동 9-485	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
469	홍은동 9-487	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20171207	59.78	198.42	3 / 1	비노후
470	홍은동 9-488	단독주택	벽돌구조	1	1	19931025	80.79	215.67	2 / 1	노후
471	홍은동 9-489	단독주택	벽돌구조	1	1	19860715	0	146.4	2 / 1	노후
472	홍은동 9-49	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
473	홍은동 9-49	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
474	홍은동 9-49	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
475	홍은동 9-490	단독주택	벽돌구조	1	1	19940226	46.43	124.23	2 / 1	노후
476	홍은동 9-491	단독주택	벽돌구조	1	1	19930827	57.49	172.47	2 / 1	노후
477	홍은동 9-492	단독주택	벽돌구조	1	1	19870121	0	160.08	2 / 1	노후
478	홍은동 9-493	단독주택	벽돌조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
479	홍은동 9-497	근린생활시설	블록구조	1	1	19661024	0	56.26	1 / 0	노후
480	홍은동 9-504	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
481	홍은동 9-509	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
482	홍은동 9-510	공동주택	벽돌구조	1	1	19870912	69.5	207.59	2 / 1	노후
483	홍은동 9-515	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
484	홍은동 9-52	단독주택	벽돌구조	1	1	19860312	98.73	288.16	3 / 1	노후
485	홍은동 9-53	단독주택	벽돌구조	1	1	19841005	0	85.84	2 / 0	노후
486	홍은동 9-54	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19951130	91.2	338.04	3 / 1	노후
487	홍은동 9-55	단독주택	벽돌구조	1	1	19910430	0	397.52	3 / 1	노후
488	홍은동 9-56	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19920417	56.27	297.55	4 / 1	노후
489	홍은동 9-57	단독주택	벽돌구조	1	1	19850322	0	150.44	2 / 0	노후
490	홍은동 9-58	단독주택	벽돌구조	1	1	19841231	0	129.2	2 / 0	노후
491	홍은동 9-59	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19830914	63.27	232.56	3 / 1	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
492	홍은동 9-61	단독주택	벽돌구조	1	1	19830818	0	211.05	2 / 1	노후
493	홍은동 9-62	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	20041112	65.73	337.38	4 / 1	비노후
494	홍은동 9-63	단독주택	벽돌구조	1	1	19850705	0	174.96	2 / 1	노후
495	홍은동 9-64	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19860805	0	78.59	1 / 0	노후
496	홍은동 9-65	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19920708	48.28	253.4	4 / 1	노후
497	홍은동 9-658	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
498	홍은동 9-66	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20130225	33.15	360.96	4 / 0	노후
499	홍은동 9-67	단독주택	벽돌구조	1	1	19850402	0	81.21	2 / 1	노후
500	홍은동 9-68	단독주택	블록구조	1	1	19850520	0	46.89	1 / 0	노후
501	홍은동 9-685	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
502	홍은동 9-69	단독주택	블록구조	1	1	19840106	0	46.72	1 / 0	노후
503	홍은동 9-698	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
504	홍은동 9-698	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
505	홍은동 9-698	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
506	홍은동 9-70	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19931230	62.61	299.55	4 / 1	노후
507	홍은동 9-706	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	20120330	205.07	652.29	5 / 0	비노후
508	홍은동 9-71	단독주택	벽돌구조	1	1	19931116	53.67	214.14	3 / 1	노후
509	홍은동 9-716	단독주택	벽돌구조	1	1	19840611	0	143.75	2 / 0	노후
510	홍은동 9-72	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	19891223	84	370.69	4 / 1	노후
511	홍은동 9-723	공동주택	벽돌구조	1	1	19861212	0	138.27	2 / 1	노후
512	홍은동 9-73	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19911212	0	212.32	3 / 1	노후
513	홍은동 9-732	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
514	홍은동 9-74	단독주택	벽돌구조	1	1	19791203	57.19	156.57	2 / 0	노후
515	홍은동 9-745	단독주택	기타	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
516	홍은동 9-75	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19830322	136.28	355.3	3 / 0	노후

연번	위치	용도	구조	동수	호수	사용승인일	규모			노후불량 여부
							건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	
517	홍은동 9-76	단독주택	벽돌구조	1	1	19911118	0	99.32	2 / 1	노후
518	홍은동 9-763	단독주택	벽돌구조	1	1	19930712	65.07	181.11	2 / 1	노후
519	홍은동 9-77	단독주택	벽돌구조	1	3	19860430	0	41	1 / 0	노후
520	홍은동 9-77	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	3	19920113	272.13	1429.8	4 / 1	노후
521	홍은동 9-78	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	20230518	218.1	774.38	5 / 1	비노후
522	홍은동 9-782	단독주택	블록구조	1	1	19860424	0	39.03	1 / 0	노후
523	홍은동 9-79	단독주택	블록구조	1	1	19850529	0	29.99	1 / 0	노후
524	홍은동 9-794	단독주택	벽돌구조	1	1	19920530	70.28	196.8	2 / 1	노후
525	홍은동 9-813	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
526	홍은동 9-814	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
527	홍은동 9-82	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19690304	159.9	511.53	3 / 1	노후
528	홍은동 9-83	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	2	19830128	0	541.23	3 / 1	노후
529	홍은동 9-835	단독주택	벽돌구조	1	1	19860122	0	132	3 / 0	노후
530	홍은동 9-84	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19790910	0	160	3 / 1	노후
531	홍은동 9-840	단독주택	세멘조	1	1	확인불가	0	0	0 / 0	노후
532	홍은동 9-86	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19830226	0	629.73	4 / 0	노후
533	홍은동 9-88	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19560915	0	283.65	3 / 0	노후
534	홍은동 9-89	근린생활시설	벽돌구조	1	1	19770523	0	179.89	2 / 0	노후
535	홍은동 9-92	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19850125	116.47	445.09	4 / 1	노후
536	홍은동 9-931	단독주택	블록구조	1	1	19860211	0	32.81	1 / 0	노후
537	홍은동 9-94	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	2	19831019	169.31	677.33	3 / 1	노후
538	홍은동 9-96	근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	19940519	86.54	494.52	5 / 1	노후
539	홍은동 9-99	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	20030516	68.82	243.3	4 / 0	비노후
540	홍은동 산1-495	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
541	홍은동 산1-495	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
542	홍은동 산1-497	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
543	홍은동 산1-497	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후
544	홍은동 산1-497	확인불가	확인불가	1	0	확인불가	0	0	0 / 0	노후

Ⅴ. 교통성 검토

홍은동 8-400번지 일대 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역지정 용역

(교통성 검토서)

2025. 2.

VIII

교통성 검토서

1 과업개요

1. 사업지 위치

- 본 사업지는 서울특별시 서대문구 홍은동 8-400번지 일대에 위치하며 사업지 주변 주요 가로망으로는 사업지 서측에 홍은중앙로(B=12~16m, 왕복2~3차로)가 위치하며, 남측에는 포방터길(B=5.5m, 왕복1차로), 간호대로(B=12m, 왕복2~3차로) 및 새검정로(B=25m, 왕복4~6차로)이 주변지역과 연계를 담당하고 있다.

2. 분석의 목적

- 본 검토는 서대문구 홍은동 8-400번지 일대 주택재개발 정비사업에 대해 각종 현황조사를 통한 상위계획 및 주변지역과의 조화를 이룰 수 있는 정비계획을 수립 및 구역지정을 위한 계획으로 사업 시행으로 유발되는 교통량이 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 예측하고, 그에 따른 교통영향을 최소화할 수 있는 방안과 합리적인 교통처리계획을 수립하는데 목적이 있다

3. 분석의 범위

가. 시간적 범위

- 현황년도 : 2022년
- 사업완공 예정년도 : 2028년
- 교통성검토 분석의 기준년도 : 2029년(사업완공후 1년)

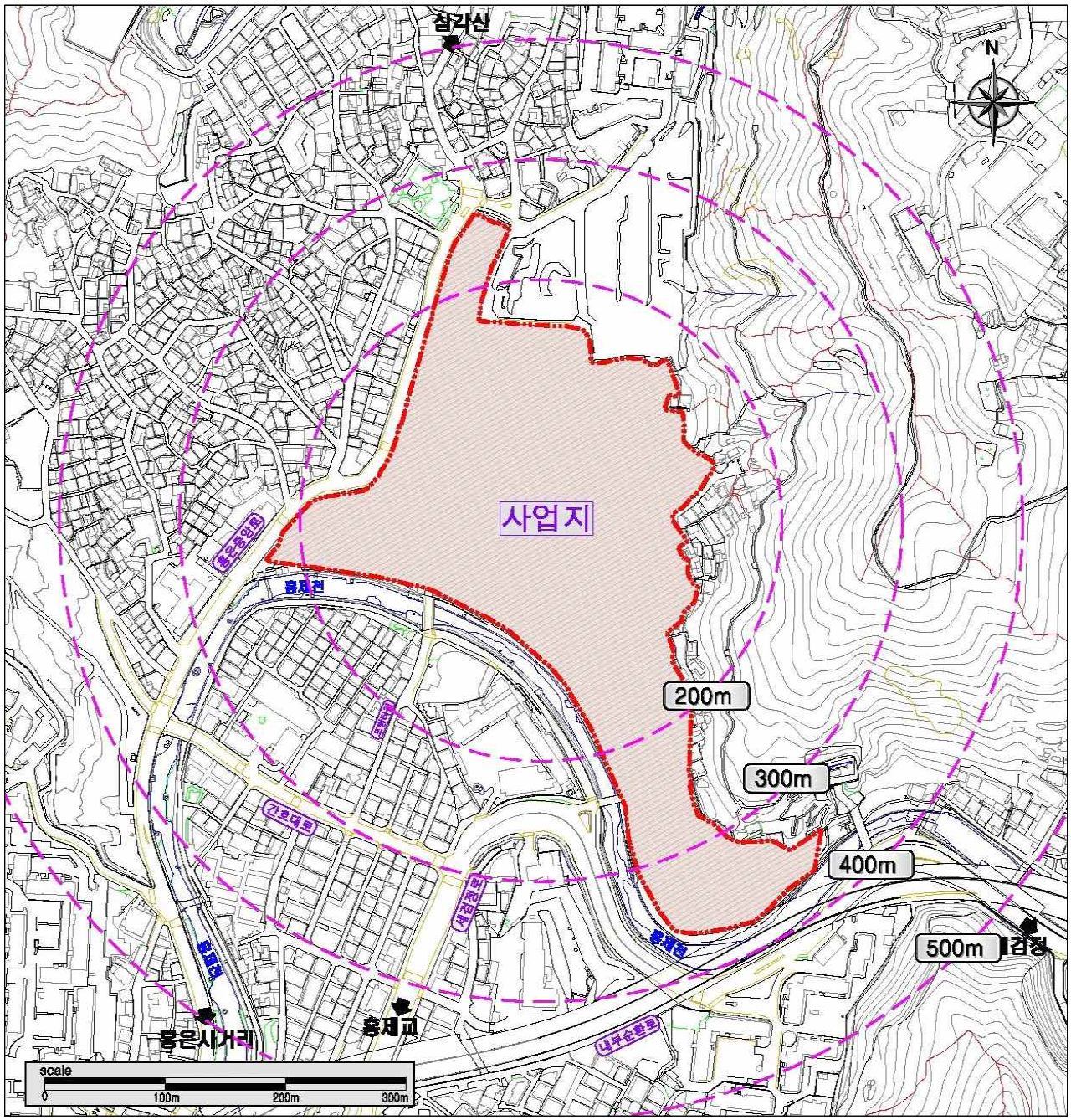
나. 공간적 범위

- 분석 가로망 : 사업지 주변 홍은중앙로, 간호대로, 새검정로 및 사업지 주변 도로
- 분석 교차로 : 사업지 직·간접적으로 영향을 미치는 4개 교차로

다. 내용적 범위

- 교통체계 현황 및 여건분석
- 사업의 시행으로 인한 교통영향 분석
- 교통처리계획 검토 및 교통종합개선안도 검토

〈위치도〉


삼각산
N
사업지
홍은중앙로
홍제천
200m
300m
400m
500m
김정
홍은사거리
홍제교
내부순환로
scale
0
100m
200m
300m

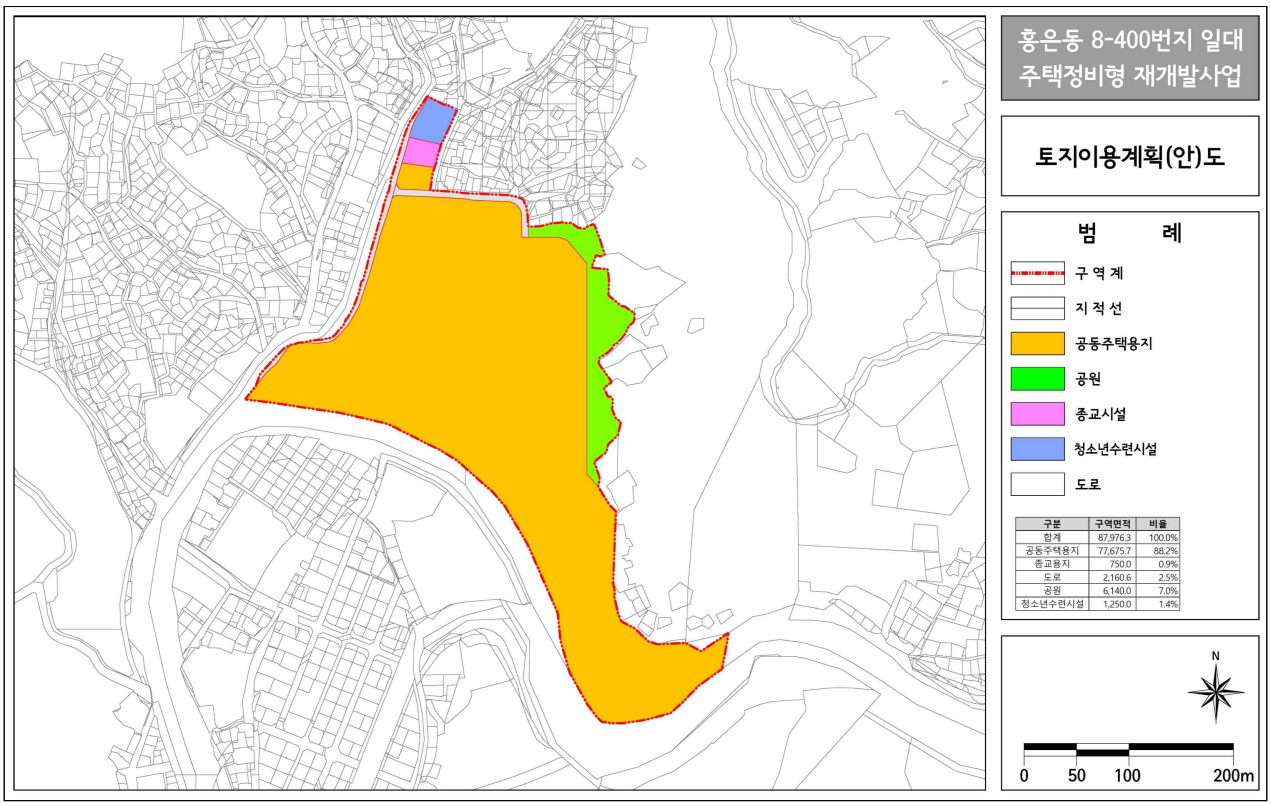
4. 사업의 개요

가. 사업개요

구 분	내 용
1. 사업의 명칭	• 홍은동 8-400번지 일대 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역지정용역
2. 사업지 위치	• 서울특별시 서대문구 홍은동 8-400번지 일대
3. 사업지 면적	• 87,976.3㎡
4. 사업의 기간	• 2022년 ~ 2028년

나. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		87,976.3	100.0	-
획지	소계	78,425.7	89.1	-
	공동주택용지	77,675.7	88.3	-
	종교용지	750.0	0.9	-
정비기반시설	소계	9,550.6	10.9	-
	도로	2,160.6	2.5	-
	공공시설	1,250.0	1.4	청소년수련관
	공원	6,140.0	7.0	-



다. 주차시설 및 발생교통량

구 분		내 용		
주차시설계획	법정주차대수	1,877대		
	주차수요대수	2,396대(2029년 원단위법)		
	계획주차대수	2,633대		
순수 발생교통량 (2029년)	구분	유입	유출	합계
	첨두시 교통량(대/시)	31	454	485
	1일발생교통량(대/일)	1,502	1,502	3,004

※ 주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00임

2 교통시설현황

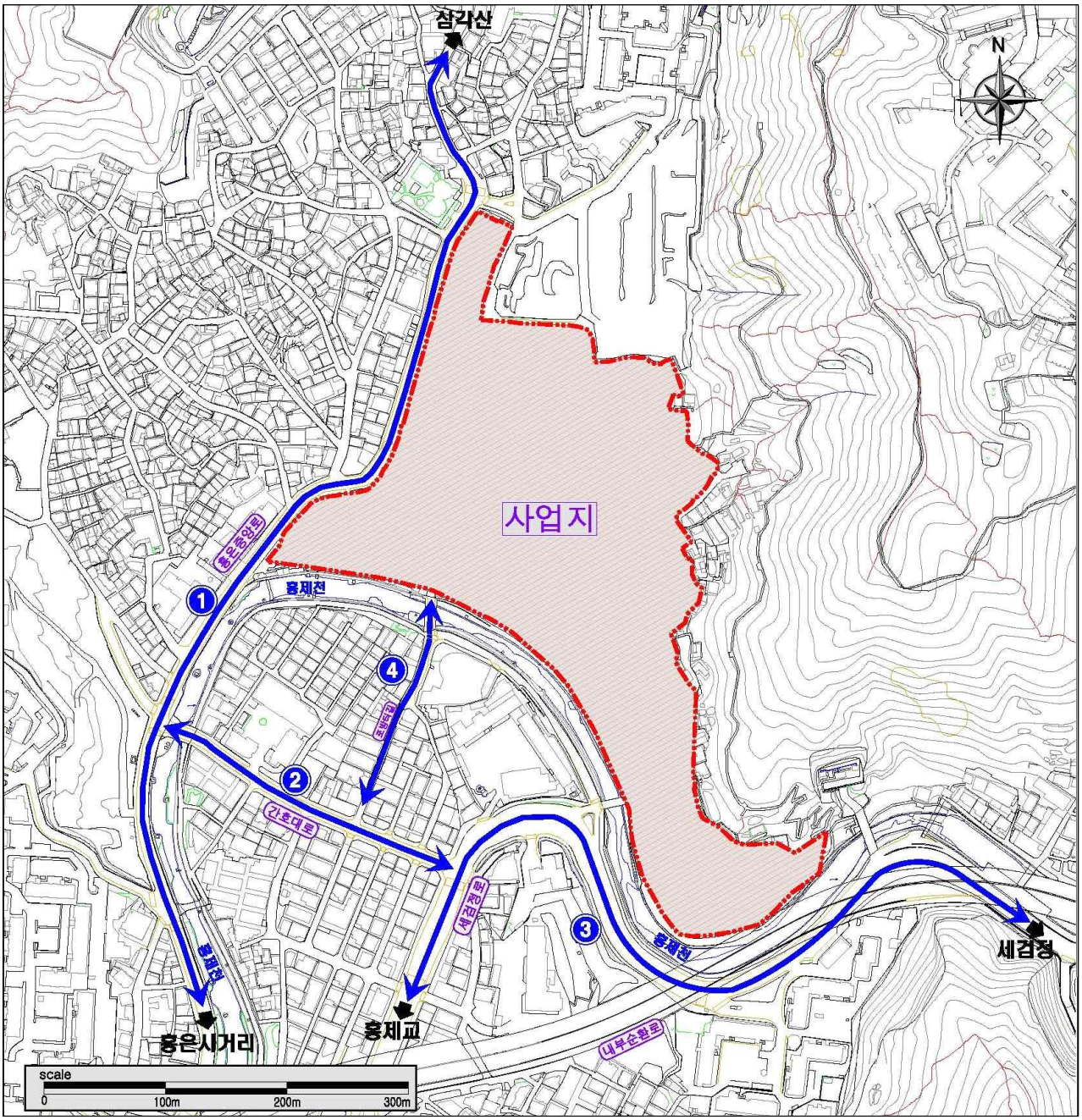
1. 가로망 현황

- 사업지 주변 가업지 주변 가로망체계는 방면별로 4개 가로망이 사업지와 주변지역을 연계하며 그 내용은 아래 표와 같다.

〈 가로망 현황 〉

가 로 명		폭원(m)	차로(왕복)	비 고
①	홍은중앙로	12~16	2~3	능률차로 운영
②	간호대로	12	2~3	-
③	새검정로	25	4~6	능률차로 운영
④	포방터길	5.5	1	중앙선 없음

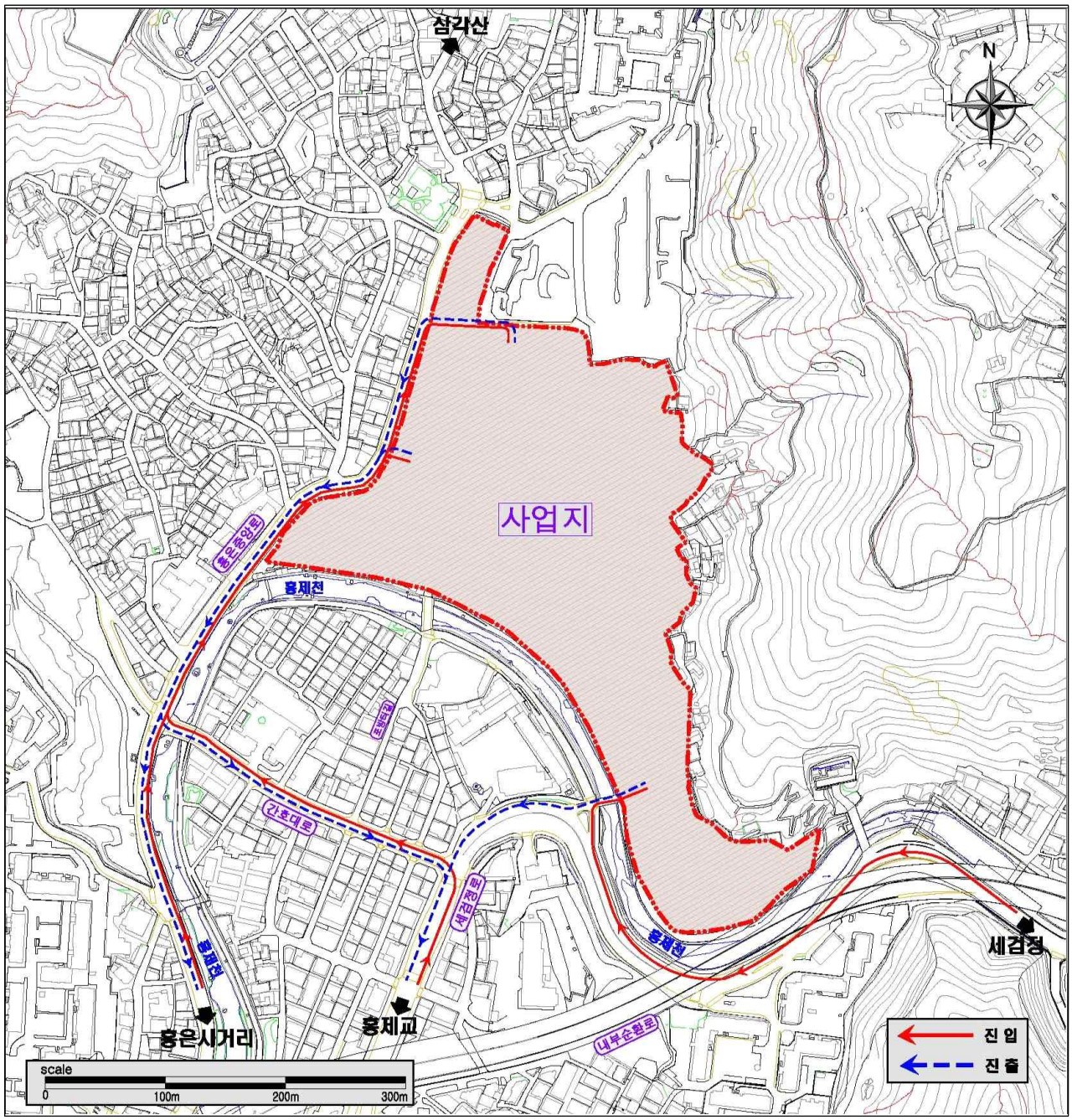
〈 가로망 현황도 〉



2. 진출입 동선체계 현황

- 본 사업지 주진출입을 위한 접속가로는 사업지 서측에 위치한 홍은중앙로로서 외부지역과의 진출입 동선을 담당한다.
- 사업지 남측방향의 진출입 동선은 간호대로 및 새검정로를 통해 사업지 남측에서 외부지역과 연결될 것으로 판단된다.e

〈 진출입 동선체계 현황도 〉



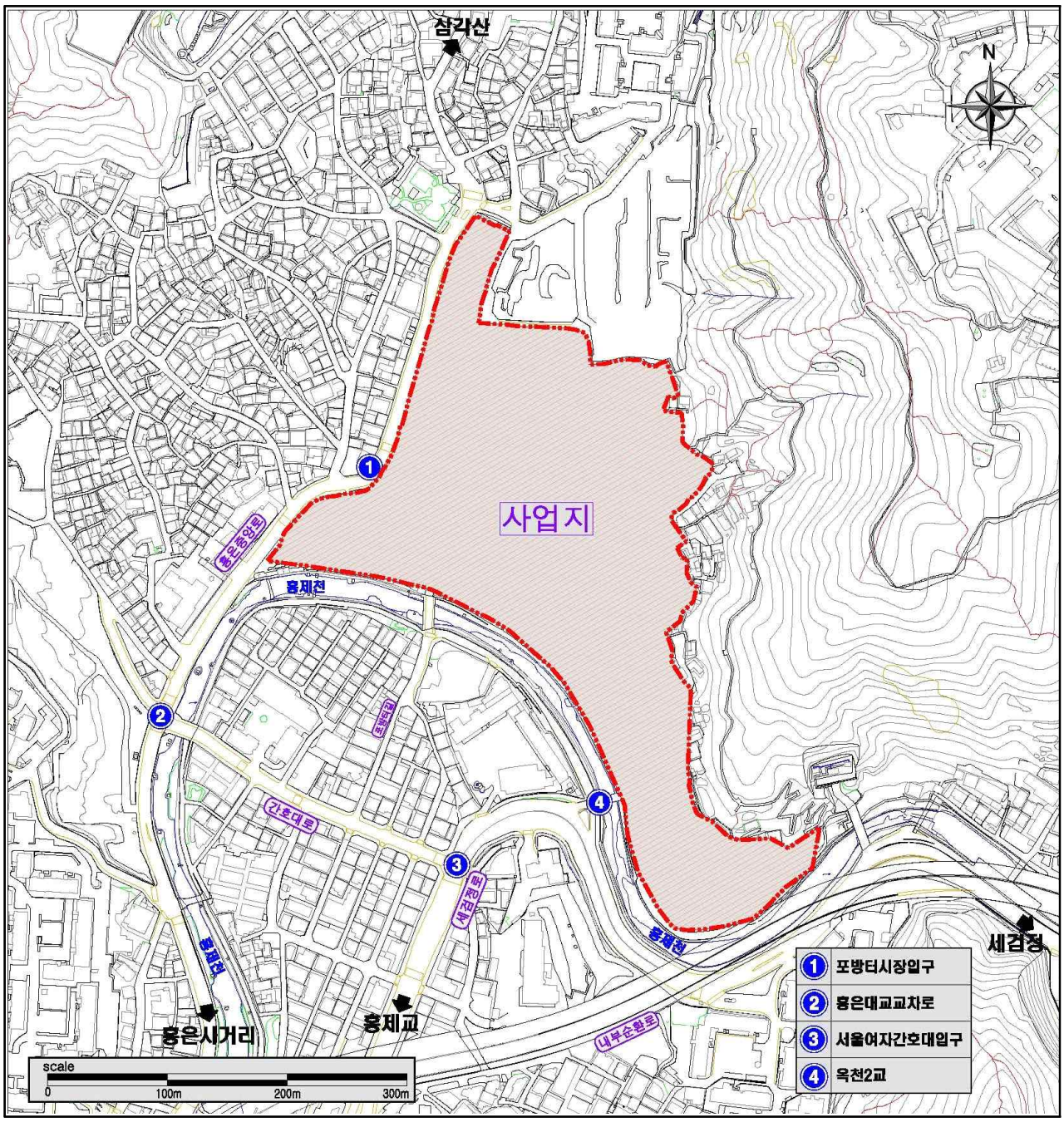
3. 교차로 현황

• 본 과업의 분석대상 교차로는 아래와 같이 교차로 4개소를 설정하였다.

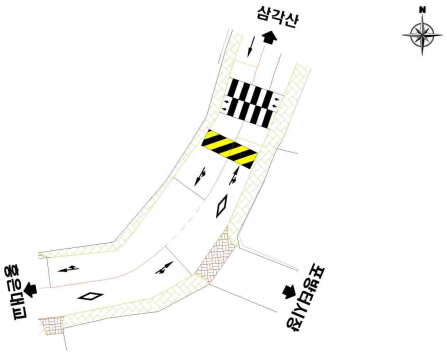
〈 교차로 신호운영 현황 〉

교 차 로 명	형 태	신호운영	비 고
① 포방터시장입구	3지 교차로	무신호	-
② 홍은대교교차로	4지 교차로	3현시	All red
③ 서울여자간호대입구	3지 교차로	3현시	-
④ 옥천2교	4지 교차로	무신호	일방통행

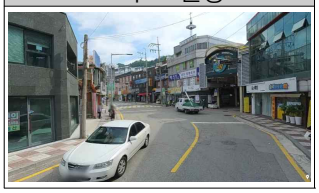
〈 분석대상 교차로 KEY-MAP 〉



1. 포방터시장입구

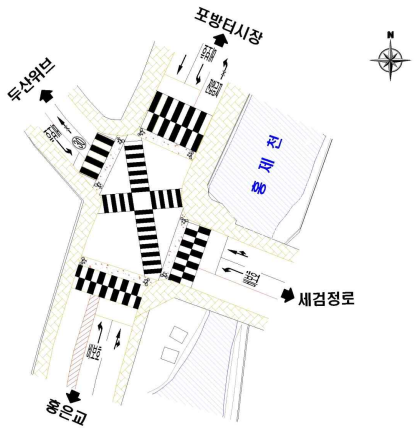


교차로 전경



구 분	신 호 현 시						신호주기 (초)
	현시1	현시2	현시3	현시4	현시5	현시6	
현시방향	무		신		호		-
현시시간(초)	-	-	-	-	-	-	

2. 홍은대교교차로

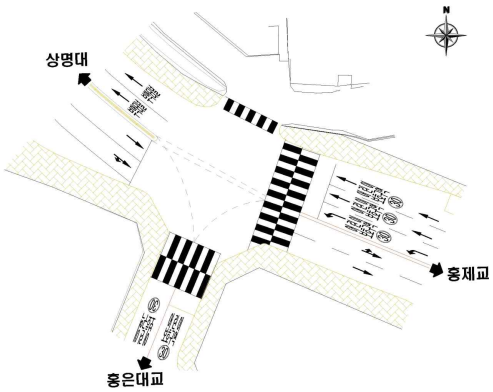


교차로 전경



구 분	신 호 현 시						신호주기 (초)
	현시1	현시2	현시3	현시4	현시5	현시6	
현시방향				-	-	-	90
현시시간(초)	35(3)	30(3)	22(3)	-	-	-	

3. 서울여자간호대입구

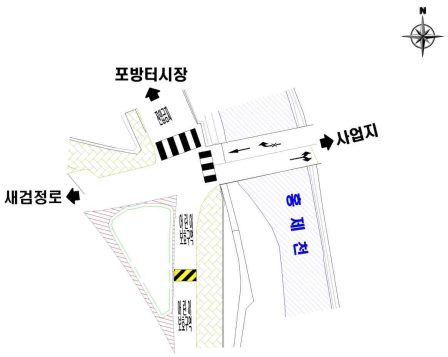


교차로 전경



구 분	신 호 현 시						신호주기 (초)
	현시1	현시2	현시3	현시4	현시5	현시6	
현시방향				-	-	-	100
현시시간(초)	20(3)	25(3)	46(3)	-	-	-	

4. 옥천2교



교차로 전경



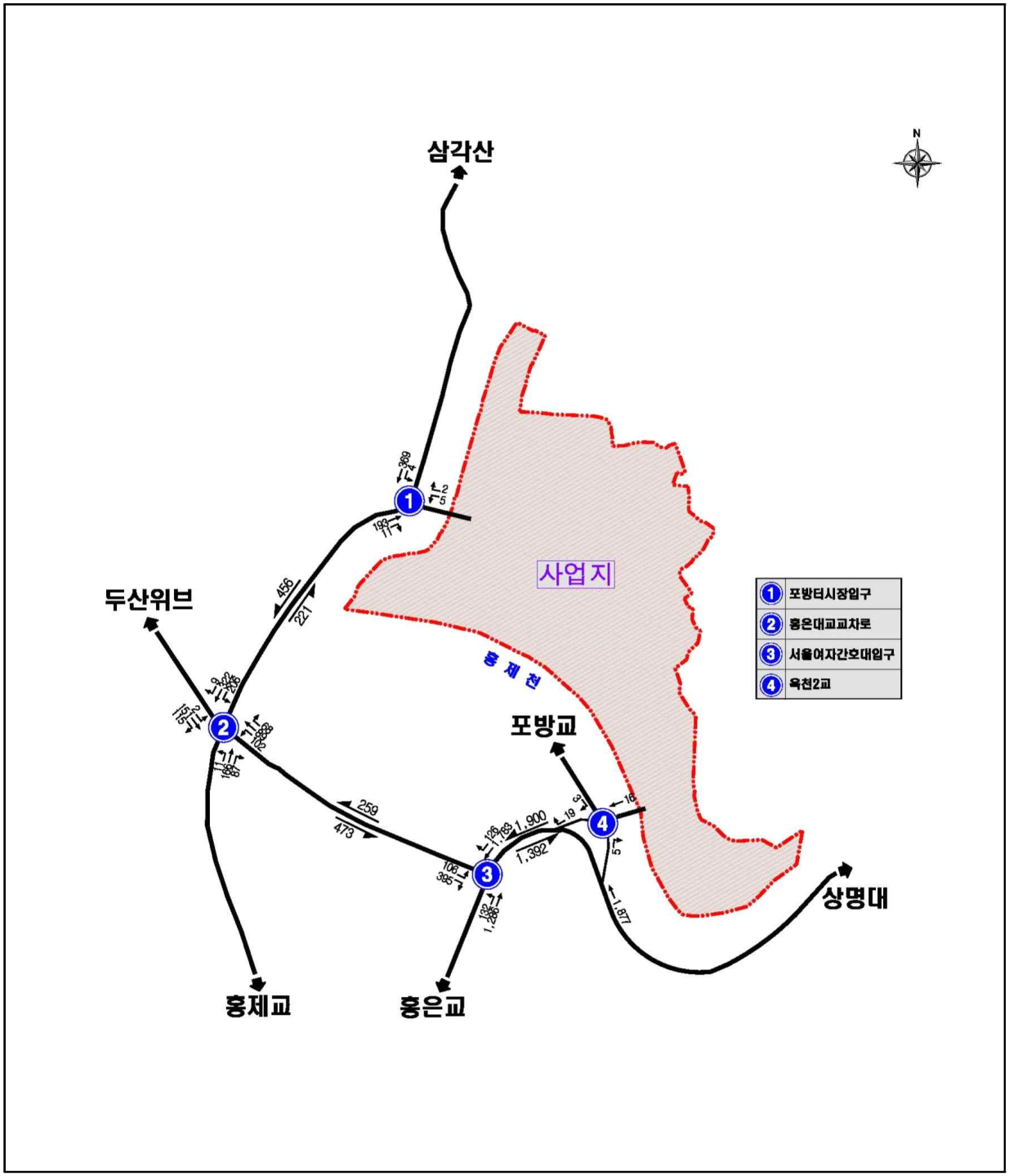
구 분	신 호 현 시						신호주기 (초)
	현시1	현시2	현시3	현시4	현시5	현시6	
현시방향	무		신		호		-
현시시간(초)	-	-	-	-	-	-	

4 가로 및 교차로 분석

가. 교통량 현황

- 본 사업지 주접근로인 홍은중앙로의 평일 교통량은 양방향 677대/시로 나타났으며 첨두시는 08:00~09:00시이며, 남측의 간호대로 양방향 교통량 732대/시로 조사되었다.

〈 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량도(현황, 08:00~09:00, 대/시) 〉



나. 가로 및 교차로 서비스수준 분석

- 사업지 주변의 가로구간에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 23.12km/h ~ 29.14km/h로 서비스수준 "C"~"D"로 분석되었다.

〈 가로 서비스수준 분석결과(현황, 08:00~09:00) 〉

구 간			도로 유형	교통량 (대/시)	구간 길이 (km)	평균통행 속도 (km/h)	LOS
① 포방터시장입구	→	② 홍은대교교차로	Ⅲ	456	0.29	25.08	D
	←			221		29.14	C
② 홍은대교교차로	→	③ 서울여자간호대입구	Ⅲ	473	0.28	23.36	D
	←			259		27.82	D
③ 서울여자간호대입구	→	④ 옥천2교	Ⅲ	1,392	0.12	26.28	D
	←			1,900		23.12	D

- 사업지 주변의 교차로를 분석한 결과, 평균지체는 2.7초/대~88.4초/대이며 서비스수준은 "A"~"E"로 분석되었다.

〈 교차로 서비스수준 분석결과(현황, 08:00~09:00) 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균제어,운영지체 (초/대)	서비스수준(LOS)
① 포방터시장입구	584	9.6	A
② 홍은대교교차로	1,330	42.5	C
③ 서울여자간호대입구	3.828	88.4	E
④ 옥천2교	24	2.7	A

3 장래 교통수요예측

1. 교통수요 예측방법

- 교통수요 예측의 목적은 개발사업과 관련 없이 자연적인 교통발생 증가로 인한 사업지 주변지역의 가로 및 교차로의 교통수요를 추정하여 분석하는 사업미시행시와 개발사업으로 인한 사업지 주변지역의 가로 및 교차로의 교통수요를 추정 분석해 주변지역의 가로 및 교차로 소통, 진출입동선, 대중교통 및 보행, 주차시설, 교통안전시설 등의 제반문제를 검토하여 이를 최소화하기 위한 방안을 제시하는데 그 목적이 있다.
- 일반적으로 교통영향평가의 교통수요예측은 대상사업에 대한 분석목표년도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우에 비해 사업을 시행하였을 경우에 대하여 사업지 및 그 주변지역 일대 교통측면의 영향을 분석하는 일련의 과정이다.
- 사업미시행시 및 시행시 교통수요 분석을 위해 이용되는 일반적인 교통수요예측은 전통적인 4단계 추정법을 시행하도록 규정되어 있지만 그 추정과정에서의 시간적, 공간적 제약, 비효율성에 의해 본 분석대상과 같은 소규모 사업의 교통수요 예측방법으로는 적합하지 않다.
- 따라서, 본 사업과 같은 사업에 대한 경우 교통영향권의 범위가 비교적 적으므로 통행발생 과정은 사업지에 국한하여 추정하고 통행분포, 수단분담, 노선배정은 교통강도 개념을 도입하여 교통수요를 예측하였다.
- 자연증가에 의한 교통수요는 통행횟수의 증대 및 소득수준의 향상에 따른 개인 교통수단 선호 등에 의해 장래 지속적인 증가가 예상되며, 이러한 교통수요 증대는 주변지역의 인구, 토지이용, 고용자수 등 제반요인을 종합적으로 검토하여 장래지표를 설정한 후 장래 교통량을 새로이 개설 또는 확폭될 가로에 전환하여 예측하여야 한다.
- 교통영향의 분석은 자연적 증가에 의한 교통량과 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 예측하여 사업미시행시 주변가로 및 교차로의 교통량으로 산정한 후, 본 사업의 시행으로 발생되는 예측 교통량을 사업미시행시 교통량에 부하시켜 최종 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변가로의 교통영향을 분석하였다.
- 먼저 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완료 1년 후인 2029년을 목표년도로 설정하여 교통영향을 분석하였다.
- 또한, 본 분석에서는 자연적 증가에 의한 교통량을 예측하기 위하여『2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 202. 12. 서울시특별시, 인천광역시, 경기도』에서 제시된 교통지표를 토대로 사업지 및 주변지역의 장래교통수요를 예측하였다.

2. 사업미시행시 교통수요예측

가. 장래 교통수요 전망

• 도시성장지표로 장래 목표연도별 인구, 취업자수 및 학생수는 아래 표와 같다.

〈 서울시 장래 성장지표 예측 〉

(단위:인, %)

년 도		인구수	취업자수	학생수
2019		9,535,732	4,614,933	1,394,340
2025		9,248,418	4,643,550	1,256,930
2030		9,051,693	4,501,166	1,141,385
2035		8,849,929	4,292,473	1,077,055
2040		8,627,587	4,076,270	1,112,503
2045		8,347,336	3,813,718	1,120,997
2050		8,004,699	3,535,359	1,060,060
연평균 증가율	'19~'35년	-0.47	-0.45	-1.60
	'35~'50년	-0.67	-1.29	-0.11

※ 자료 :『2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도』

• 장래 목적별 통행량을 살펴본 결과, 2029년 가정기반 20,008,197통행(2019년~2030년 -0.46% 감소), 비가정기반 3,399,459통행(2019년~2030년 0.41% 증가) 할 것으로 예측되었다.

〈 서울시 가정기반 목적별 통행량 예측 〉

(단위:통행/일)

년 도		가정기반					
		통근	통학	학원	쇼핑	기타	합계
2019		11,219,550	2,603,204	879,170	1,589,085	4,615,564	20,906,573
2023		11,451,691	2,147,785	743,606	1,633,601	4,645,095	20,621,778
2025		11,509,726	2,033,930	709,715	1,644,730	4,652,478	20,550,579
2029*		11,226,132	1,868,899	654,982	1,662,607	4,595,577	20,008,197
2030		11,155,233	1,827,641	641,299	1,667,076	4,581,352	19,872,601
2035		10,628,352	1,682,997	585,196	1,673,266	4,457,830	19,027,641
2040		10,083,775	1,621,482	548,067	1,682,711	4,346,433	18,282,468
연평균 증가율	'19~'30년	-0.05%	-3.16%	-2.83%	0.44%	-0.07%	-0.46%
	'30~'40년	-1.00%	-1.19%	-1.56%	0.09%	-0.53%	-0.83%

※ 자료 :『2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도』

※ 주 : *) 본 검토의 목표년도에 맞게 보정한 값임

〈 서울시 비가정기반 목적별 통행량 예측 〉

(단위:통행/일)

년 도		비가정기반			
		업무	쇼핑	기타	소계
2019		1,811,549	233,381	1,196,332	3,241,262
2023		1,937,715	239,871	1,221,605	3,399,190
2025		1,969,256	241,493	1,227,923	3,438,672
2029*		1,961,386	236,200	1,201,873	3,399,459
2030		1,959,419	234,877	1,195,360	3,389,656
2035		1,905,761	228,525	1,159,615	3,293,901
2040		1,825,840	225,208	1,137,955	3,189,003
연평균 증가율	'19~'30년	0.72%	0.06%	-0.01%	0.41%
	'30~'40년	-0.70%	-0.42%	-0.49%	-0.61%

※ 자료 : 『2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도』
※ 주 : *) 본 검토의 목표년도에 맞게 보정한 값임

- 장래 수단별 통행량을 살펴본 결과, 2029년 26,743,000통행/일로 2019년~2030년 -0.05% 감소할 것으로 예측되었다.

〈 서울시 수단별 통행량 예측 〉

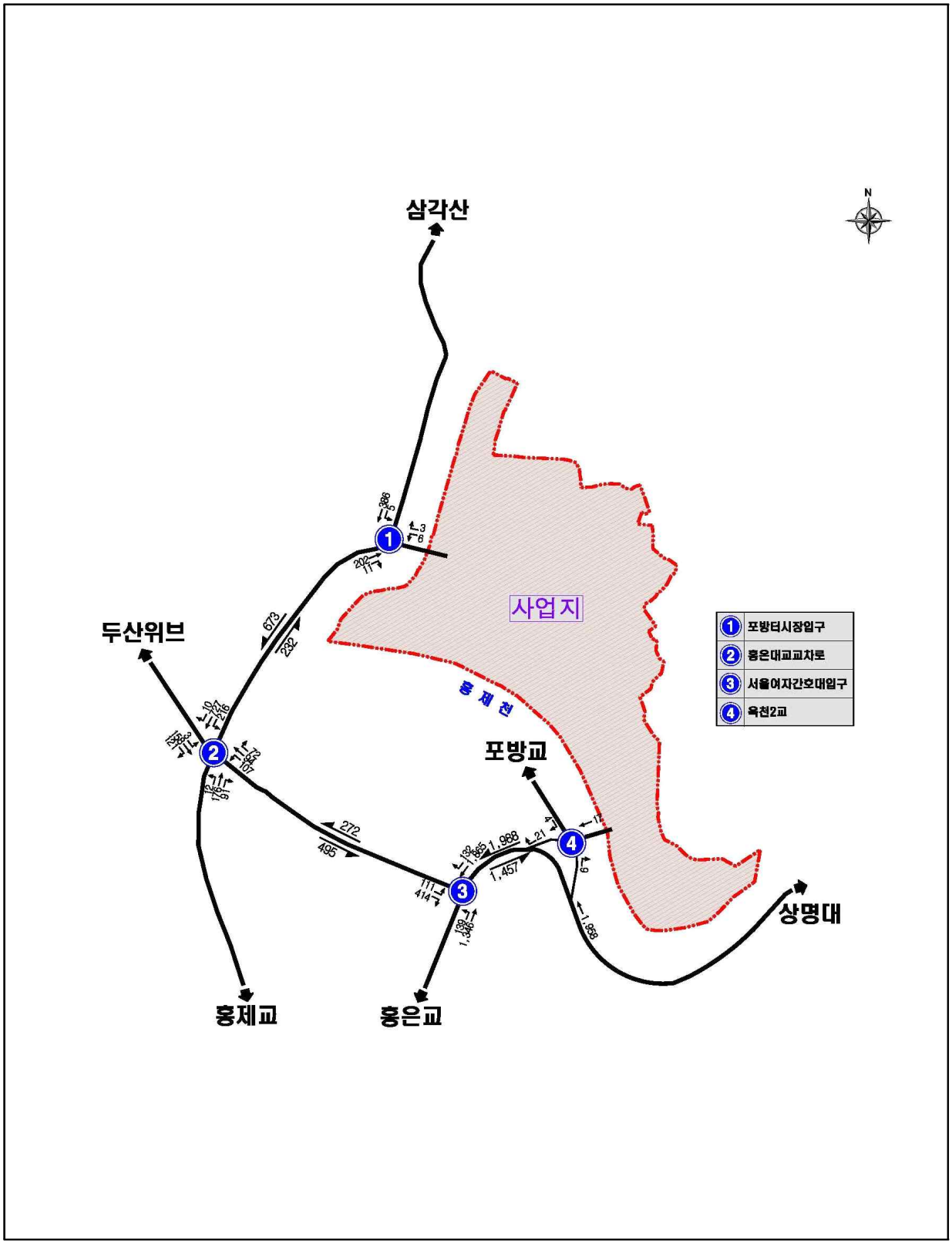
(단위:통행/일)

년 도		승용차	택시	버스	지하철	도보&자전거	기타	합계
2019		7,710,000	1,770,000	3,680,000	4,970,000	7,150,000	1,510,000	26,790,000
2023		7,743,363	1,685,121	3,681,758	5,304,274	6,966,152	1,465,668	26,846,335
2025		7,680,000	1,790,000	3,740,000	5,620,000	6,770,000	1,540,000	27,140,000
2029*		7,520,000	1,750,000	3,700,000	5,684,000	6,586,000	1,508,000	26,748,000
2030		7,480,000	1,740,000	3,690,000	5,700,000	6,540,000	1,500,000	26,650,000
2035		7,320,000	1,690,000	3,580,000	5,530,000	6,320,000	1,450,000	25,890,000
2040		7,110,000	1,640,000	3,460,000	5,300,000	6,170,000	1,400,000	25,080,000
연평균 증가율	'19~'30년	-0.27%	-0.16%	0.02%	1.25%	-0.81%	-0.06%	-0.05%
	'30~'40년	-0.51%	-0.59%	-0.64%	-0.72%	-0.58%	-0.69%	-0.61%

※ 자료 : 『2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울특별시, 인천광역시, 경기도』
※ 주 : *) 본 평가의 기준년도 및 목표년도에 맞게 보정한 값임

나. 사업미시행시 교통수요 예측

〈 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량 예측(2029년, 08:00~09:00, 대/시) 〉



다. 사업 미시행시 서비스수준 분석

- 사업 미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 목표년도 2029년 기준 도시 및 교외 간선도로 평균통행속도는 13.02km/h~26.751km/h, 서비스수준은 "E"~"D"로 분석되었다.

〈 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과(2029년, 08:00~09:00) 〉

구 간			도로유형	교통량 (대/시)	구간길이 (km)	평균통행속도 (km/h)	LOS
① 포방터시장입구	→	② 홍은대교교차로	Ⅲ	673	0.29	13.02	E
	←			232		23.51	D
② 홍은대교교차로	→	③ 서울여자간호대입구	Ⅲ	495	0.28	22.18	D
	←			272		26.75	D
③ 서울여자간호대입구	→	④ 옥천2교	Ⅲ	1,457	0.12	25.12	D
	←			1,988		22.81	D

- 사업 미시행시 교차로 서비스수준 분석 결과를 살펴보면, 목표년도 2029년 기준 교차로 평균지체는 2.9초/대~90.3초/대, 서비스수준은 "A~E"로 나타났다.

〈 신호교차로 서비스수준 분석결과(2029년, 08:00~09:00) 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균제어,운영지체 (초/대)	서비스수준(LOS)
① 포방터시장입구	613	10.2	B
② 홍은대교교차로	1,787	87.8	E
③ 서울여자간호대입구	4,007	90.3	E
④ 옥천2교	27	2.9	A

3. 사업시행시 교통수요예측

가. 총 활동인구 예측

- 본 사업지의 활동인구를 추정한 결과, 사업완료 후 목표연도(2029년)의 활동인구는 10,800인/일로 예측되었다.

〈 본 사업지 장래 활동인구 예측 〉

(단위:인/일)

구 분	세대수, 연면적(㎡)		발생원단위(인/1,000㎡)		활동인구		총 활동인구
			상주,상근	방문,이용	상주,상근	방문,이용	
공동주택	1,834 세대	주거1	3.33	1.04	866	270	1,136
		주거2	3.72	1.07	1,888	544	2,432
		주거3	4.02	1.08	3,727	1,001	4,728
		주거4	4.16	1.14	575	157	732
근린생활시설	4,744.48		27.54	233.27	131	1,107	1,238
공공시설	2,620.00		39.65	146.13	104	383	467
종교시설	1,400.00		6.44	25.72	10	37	47
합 계	-		-	-	7,301	3.499	10,800

- 본 사업지구의 목표연도별 1일 총 통행량을 예측한 결과 사업완료 후 목표연도(2029년) 25,166통행/일로 예측되었다.

〈 본 사업지 총 통행량 예측 〉

(단위:통행/일)

구 분	세대수, 연면적(㎡)		상주.상근통행	방문,이용통행	총통행량
공동주택	1,834 세대	주거1	1,872	726	2,598
		주거2	4,076	1,462	5,538
		주거3	8,042	2,688	10,730
		주거4	1,242	442	1,664
근린생활시설	4,744.48		284	2,974	3,258
공공시설	2,620.00		226	1,030	1,256
종교시설	1,400.00		22	100	122
합 계	-		15,764	9,420	25,166

- 이에 목표년도(2029년) 1일 총 발생교통량은 3,004대/일(유입 1,502대/일, 유출 1,502대/일)이며, 주변가로 첨두시(08:00~09:00)의 발생교통량은 485대/시(유입 31대/시, 유출 454대/시)로 예측되었다.

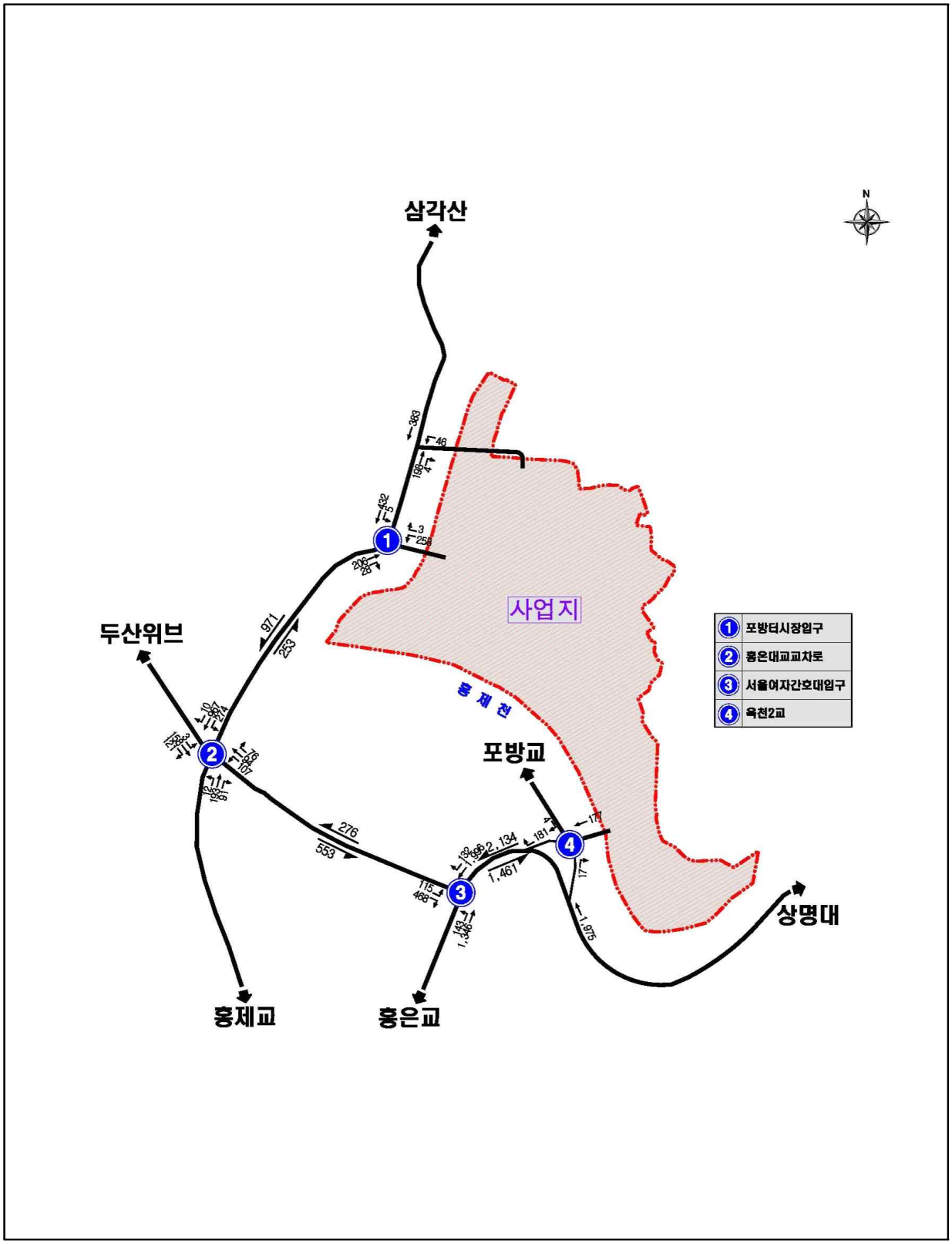
〈 사업지 장래 목표연도별 1일 발생교통량(순수) 예측 〉

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
사업지 첨두시(대/시)	25	411	6	43	31	454	485
1일 총 발생량(대/일)	1,304	1,304	198	198	1,502	1,502	3,004

※ 주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

나. 사업시행시 교통수요 예측

〈 사업시행시 가로 및 교차로 교통량 예측(2029년, 08:00~09:00, 대/시) 〉



다. 사업시행시 서비스수준 분석

- 사업 시행시 가로구간 서비스수준 분석결과를 살펴보면, 목표년도 2029년 기준 도시 및 교외 간선도로 평균통행속도는 21.13km/h~26.15km/h, 서비스수준은 "D"로 분석되었다.

〈 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과(2029년, 08:00~09:00) 〉

구 간			도로유형	교통량 (대/시)	구간길이 (km)	평균통행속도 (km/h)	LOS
① 포방터시장입구	→	② 홍은대교교차로	Ⅲ	971	0.29	22.61	D
	←			253		22.05	D
② 홍은대교교차로	→	③ 서울여자간호대입구	Ⅲ	553	0.28	21.13	D
	←			276		26.15	D
③ 서울여자간호대입구	→	④ 옥천2교	Ⅲ	1,461	0.12	24.43	D
	←			2,134		22.04	D

- 사업 시행시 교차로 서비스수준 분석 결과를 살펴보면, 목표년도 2029년 기준 교차로 평균지체는 8.6초/대~105.2초/대, 서비스수준은 "A~F"로 나타났다.

〈 신호교차로 서비스수준 분석결과(2029년, 08:00~09:00) 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균제어,운영지체 (초/대)	서비스수준(LOS)
① 포방터시장입구	932	16.3	C
② 홍은대교교차로	2,106	105.8	F
③ 서울여자간호대입구	4,200	91.9	E
④ 옥천2교	198	8.9	A

4. 주차수요 예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있다.
- 본 사업의 법정주차대수 산정은 아래 기준에 의거하여 법정주차대수를 산정하였다.

〈 부설주차장의 설치대상시설물의 종류 및 설치기준(제20조제1항기준) 〉

시 설 물	설 치 기 준
2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	• 시설면적 100㎡당 1대
2-1.업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외 한다)	• 공공업무시설 : 시설면적 200㎡당 1대
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 경우 0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.
7. 수련시설, 공장(아파트형제외), 발전시설	• 시설면적 233㎡당 1대

※ 자료 : 『서울시 주차장설치 및 관리 조례, 2023. 7. 18. [별표2]』

- 상기 법정 기준으로 산정한 본 사업지의 법정주차대수는 총 1,877대로 산정되었다.

〈 법정주차대수 산정결과 〉

구 분	세대수. 산정면적(㎡)	설치기준	법정주차대수 (대)
공동주택	134,048.32 (1,834세대)	1/75, 1/65	1,815.8
근린생활시설	4,744.48	1/134	35.4
공공시설	2,620.00	1/233	11.2
종교시설	1,400.00	1/100	14.0
합 계	-	-	1,877

나. 주차수요 예측

- 본 사업지의 주차수요는 원단위를 기준으로 하여 주차수요를 추정한 결과, 목표연도인 2029년 주차수요는 2,396대로 분석되었다.

〈 장래 목표연도 원단위법에 의한 주차수요 비교 〉

구 분	세대수, 연면적(㎡)	주차원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용효율 (%)	주차수요(대)
공동주택	134,048.32 (1,834세대)	1.05, 1.17, 1.26, 1.39	100	2,229
근린생활시설	4,744.48	6.86	85	39
공공시설	2,620.00	10.03	85	31
종교시설	1,400.00	58.63	85	97
합 계	-	-	-	2,396

다. 주차수요 종합

- 본 사업으로인한 법정주차대수는 총 1,877대이고 주차발생 원단위법으로 추정한 주차수요는 본 사업 목표연도(2029년)의 경우 총 2,396대로 분석되었다.
- 본 사업지의 계획주차대수는 총 2,633대의 주차대수를 계획하여 법정주차의 140.29%, 장래 목표연도인 2029년 주차수요의 109.89%를 확보하였다.

〈 주차수급 검토 〉

법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비(%)	수요대비(%)
1,877	2,396	2,633	140.29	109.89

㉴ 결론 및 교통개선안도

1. 교통서비스 분석

가. 가로 서비스수준 비교분석

- 사업지 출입구는 교통소통이 양호하도록 사업지 서측 및 남측에 분리 계획함으로써 사업지 주변 가로 및 교차로에 교통량을 양황을 최소화 하였으며, 우회전 진입, 우회전 진출 형태로 계획하여 교통류간 상충을 방지하였다.
- 본 사업시행으로 인해 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 가로의 사업시행시와 미시행시의 서비스 수준을 비교·분석한 결과, 2029년 기준으로 사업시행시가 미시행시보다 통행속도가 0.60Km/h ~ 1.46Km/h가 감속되나 서비스수준에는 변화가 없으며,
- 가로확폭구간은 통행속도가 13.02Km/h →22.61Km/h가 증가되며 서비스수준 또한 "E"→"D"로 개선되는 것으로 분석되었다.

〈 사업미시행시와 사업시행시 가로구간 비교·분석 결과(2029년) 〉

구 간			사업미시행시 (Ⓑ)		사업시행시 (Ⓐ)		속도 증감 (Ⓑ-Ⓐ)	LOS 변 화
			평균 통행 속도 (km/h)	LOS	평균 통행 속도 (km/h)	LOS		
① 포방터시장입구	→	② 홍은대교교차로	13.02	E	22.61	D	▲9.59	E → D
	←		23.51	D	22.05	D	▼1.46	D → D
② 홍은대교교차로	→	③ 서울여자간호대입구	22.18	D	21.13	D	▼1.05	D → D
	←		26.75	D	26.15	D	▼0.60	D → D
③ 서울여자간호대입구	→	④ 옥천2교	25.12	D	24.43	D	▼0.69	D → D
	←		22.81	D	22.04	D	▼0.77	D → D

나. 교차로 서비스수준 비교분석

- 주변 교차로 4개소의 서비스수준을 비교·분석한 결과, 사업시행시 2029년을 기준으로 사업지 및 주변가로 첨두시(08:00~09:00)의 발생교통량인해 교차로 지체는 1.6초/대~18.0초/대로 증가하며 서비스수준 변화 "B"→"C", "E"→"F"로 지체가 증가하는 것으로 분석되었다.

〈 사업미시행시와 사업시행시 교차로 비교·분석 결과(2029년) 〉

교차로명	사업미시행시(Ⓑ)		사업시행시(Ⓐ)		지체증감 (Ⓑ-Ⓐ)	LOS 변 화
	평균제어, 운영지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	평균제어, 운영지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)		
① 포방터시장입구	10.2	B	16.3	C	▲6.1	B → C
② 홍은대교교차로	87.8	E	105.8	F	▲18.0	E → F
③ 서울여자간호대입구	90.3	E	91.9	E	▲1.6	E → E
④ 옥천2교	2.9	A	8.9	A	▲6.0	A → A

- 이에 사업시행으로 인해 영향을 받는 교차로중 신호교차로의 지체를 최소화하고 용량을 증대시킬 수 있도록 신호운영 최적화하는 방안을 검토하였다.
- 사업시행시 2029년의 신호교차로의 신호운영 최적화에 따른 서비스수준을 비교·분석한 결과, 지체가 0.5초/대~7.1초/대로 감소하며 서비스수준 또한 향상되는 것으로 분석되었다.

〈 신호교차로 최적화에 따른 서비스수준 비교·분석 〉

교차로명	사업시행시(Ⓐ)		최적화시(Ⓑ)		지체증감 (Ⓑ-Ⓐ)	LOS 변 화
	평균 제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	평균 제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)		
① 포방터시장입구	16.3	C	15.8	B	▼0.5	C → B
② 홍은대교교차로	105.8	F	98.7	E	▼7.1	F → E
③ 서울여자간호대입구	91.9	E	88.1	E	▼3.8	E → E
④ 옥천2교	8.9	A	무신호	-	-	- → -

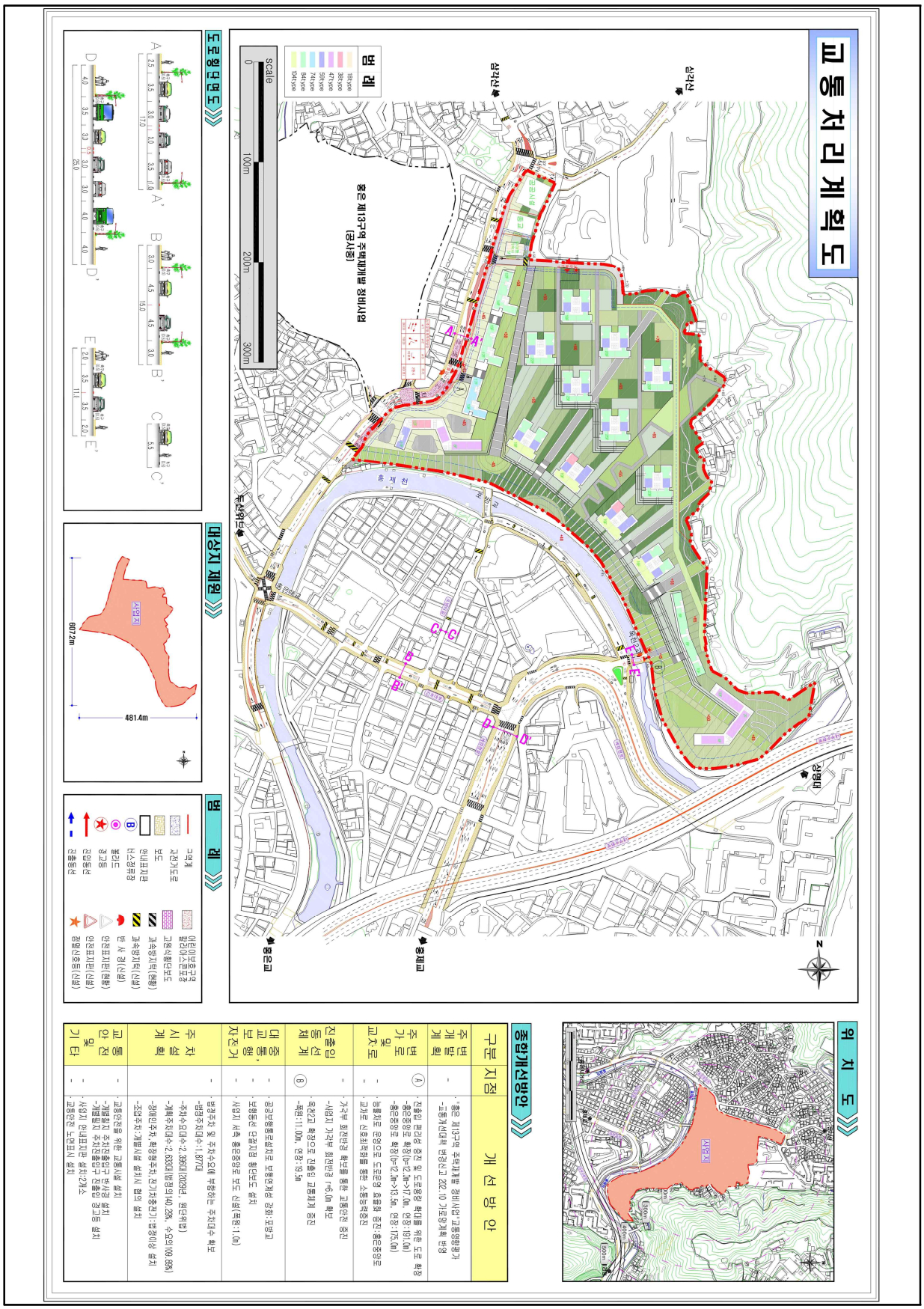
2. 교통성검토 결론

- 본 사업은 서울특별시 서대문구 서대문구 홍은동 8-400번지 일대에 위치하며, 해당위치 및 주변지역에 대해 주택재개발 정비사업으로 인한 각종 현황조사를 통한 상위계획 및 주변지역과의 조화를 이룰 수 있는 정비계획을 수립 및 구역지정을 위한 계획으로 사업 시행으로 유발되는 교통량이 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 예측하고, 그에 따른 교통영향을 최소화할 수 있는 방안과 합리적인 교통처리계획을 수립하는데 목적이 있다
- 따라서, 본 사업시행으로 인해 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 분석하고 이에 대한 장래 교통처리를 강구하였다.
- 교통영향 분석결과, 본 사업은 주거시설, 근린생활시설, 공공시설 및 종교시설의 계획이 예상됨에 따라 사업시행시 목표년도(2029년)에 주변가로 첨두시(08:00~09:00)의 발생교통량 총 485대/시(유입 31대/시, 유출 454대/시)가 사업지로부터 유출입 될 것으로 분석되었다.
- 사업지로부터 유출입되는 발생량이 주변 교차로에 미치는 영향을 비교·분석한 결과, 2029년 기준으로 사업 미시행시보다 시행시에 교차로 지체가 1.6초/대 ~ 18.0초/대로 증가되는 것으로 분석되었으며, 신호교차로 4개소는 최적신호 운영방안을 통해 0.5초/대 ~ 7.1초/대가 감소시킬 수 있는 방안을 검토하였다.
- 사업지 주변의 도로는 금회『홍은 제13구역 주택재개발 정비사업』교통영향평가 "교통개선대책 변경신고 2020. 10"의 가로망계획 반영하였다.
- 사업지 출입구는 사업지 북측, 서측 및 남측에 교통소통이 양호하도록 설치계획을 수립하여 사업지로부터의 유출입되는 교통량을 주변 가로 및 교차로에 분산 처리되도록 하였으며, 우회전 진입, 우회전 진출 형태로 계획하여 유발교통량간의 상충을 방지하였다.
- 주차수급방안 비교·분석한 결과, 해당 사업으로인한 뷰설주차장은 법정주차대수는 1,877대, 주차수요는 2,396대(2029년, 원단위법)로 산정되었으며, 주차계획대수는 2,633대(법정대비 140.29%, 주차수요대비 109.89%)를 확보하여 주차장 이용시 문제가 없도록 주차장 설치계획을 수립하였다.

< 교통개선방안 >

항목	지점	개선방안
주변 개발계획	-	• 『홍은 제13구역 주택재개발 정비사업』교통영향평가 - 교통개선대책 변경신고 2020. 10 가로망계획 반영
주변가로 및 교차로	Ⓐ - -	• 진출입 편리성 증진 및 도로용량 확대를 위한 도로 확장 - 홍은중앙로 확장(b=12.0m->17.0m, 연장:191.0m) - 홍은중앙로 확장(b=12.0m->13.5m, 연장:175.0m) • 능률차로 운영으로 도로운영 효율화 증진:홍은중앙로 • 교차로 신호최적화를 통한 소통능력증진
진출입동선 체계	- Ⓑ	• 가각부 회전반경 확보를 통한 교통안전 증진 - 사업지 가각부 회전반경 R=6.0m 확보 • 옥천2교 확장으로 진출입 교통체계 증진 - 폭원:11.0m, 연장:19.5m
대중교통, 보행 및 자전거	- - -	• 공공보행통로설치로 보행연계선 강화:포방교 • 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 • 사업지 서측 홍은중앙로 보도 신설(폭원:1.0m)
주차시설	-	• 주차수급을 고려한 주차대수 계획 - 법정주차대수 : 1,877대 - 주차수요대수 : 2,396대(2029년, 원단위법) - 계획주차대수 : 2,663대(법정대비:140.29%, 수요대비:109.89%) - 장애인주차, 확장형주차, 전기차 충전기 : 법정이상 설치 - 조업주차 : 개별시설 설치시 협의 설치
교통안전 및 기타	- - -	• 교통안전 확보를 위한 교통안전시설 설치 - 개별필지 주차진출입구 반사경 설치 - 개별필지 주차진출입구 진출입 경고등 설치 • 사업지 안내표지판 설치 : 2개소 • 교통안전 노면표시 설치

3. 교통종합개선안도


교통처리계획도
범례
scale
0
100m
200m
300m
홍은제13구역 주택재개발 정비사업 [공사중]
삼각산
홍제천
홍은교
홍제교
홍은동주민센터
상명대
N
도로횡단면도
대상지 제원
481.4m
807.2m
범례
종합개선방안
위치도
구분
지점
개선 방안
주개통로
변경
-
'홍은 제13구역 주택재개발 정비사업' 교통영향평가 -교통개선대책 변경신고 2021.10 기준안계획 반영
주개통로
변경
Ⓐ
진출입 로타리 형 전환 및 도로용량 확대를 위한 도로 확장 -홍은중앙로 확장(L=12.3m→17.0m, 연장 : 191.0m) -홍은중앙로 확장(L=12.3m→13.5m, 연장 : 175.0m)
교차로
-
-
일통차로 운영으로 도로용량 증진 홍은중앙로 교차로 신호최적화를 통한 소통능력증진
진출입 통제
-
-
-사업지 기각부 회전반경 확보를 통한 교통안전 증진 -사업지 기각부 회전반경 r=5.0m 확보
진출입 통제
Ⓑ
-
옥상교 확장으로 진출입로 교통체계 증진 -폭원:11.00m, 연장:19.9m
대중교통,
보행로
-
-
-
홍은보행통로원칙으로 보행대체성 강화 : 포장교 보행통로 단절지점 횡단도로 설치
자전거
-
-
-
사업지 서측 홍은중앙로 보도 신설(폭원 : 1.0m)
주차
시설
계획
-
-
-
법정주차수 및 주차수요에 부합하는 주차대수 확보 -법정주차대수 : 1,877대
-주차수요대수 : 2,390대(2029년 : 목표년차) -계획주차대수 : 2,033대(법정의 140.28%, 수요의 108.08%)
교통
안전
목적
-
-
-
-장애인주차 확장형주차, 전기차충전기 법정이상 설치 -조합주차 계획시설 설치시 협의 설치
교통안전
시설물
-
-
-
교통안전을 위한 교통시설물 설치 -계획횡단지 주차진출입구 반사경 설치 -계획횡단지 주차진출입구 진출입 경고등 설치 -사업지 안내표지판 설치 : 2개소
기타
-
-
-
교통안전 노면표시 설치

Ⅵ. 환경성 검토

환경성 검토서

- 목 차 -

환경성검토서

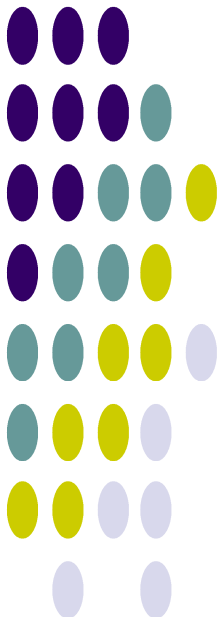
1 계획의 개요 ---------- 1

2 지역개황 ---------- 9

3 환경현황 조사, 예측·분석, 저감방안 ---------- 23

4 종합평가 ---------- 49

제1장 계획의 개요



제 1 장 계획의 개요

1.1 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 대상지는 노후·불량한 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집하였으며, 주차장 등 기반시설이 부족하여 거주환경의 시급한 개선이 필요한 지역으로 「2021년 주택재개발사업 후보지 공모」를 통해 민간재개발사업 후보지로 선정됨

나. 계획의 목적

- 토지이용 효율의 극대화와 주거환경을 개선하고 주민의 의견을 반영한 정비사업 시행
- 무분별한 건축물의 난립을 방지하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 합리적 계획을 통해 주거환경을 정비하고, 주택공급 안정화 도모
- 계획대상지 및 주변지역의 거주환경개선과 대상지일대에 부족한 공공시설 및 편의시설의 제공으로 공공성을 강조한 계획수립
- 주변지역과의 정합성을 유지하는 한편 지상부의 보행환경향상에 주력하여 쾌적한 공동주택단지 창출

1.2 환경성검토 실시근거

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제27조제2항에 근거하여 도시관리계획의 입안을 위한 기초조사로 환경성검토를 실시하였으며, 사업의 종류 및 협의시기는 다음과 같음.

< 표 1.2 - 1 > 환경성검토 실시근거

☞ **국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)**

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 **환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함**하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23.>

1.3 계획의 내용

가. 계 획 명 : 홍은동 8-400번지 일대 주택정비형 재개발구역 지정 및 정비계획

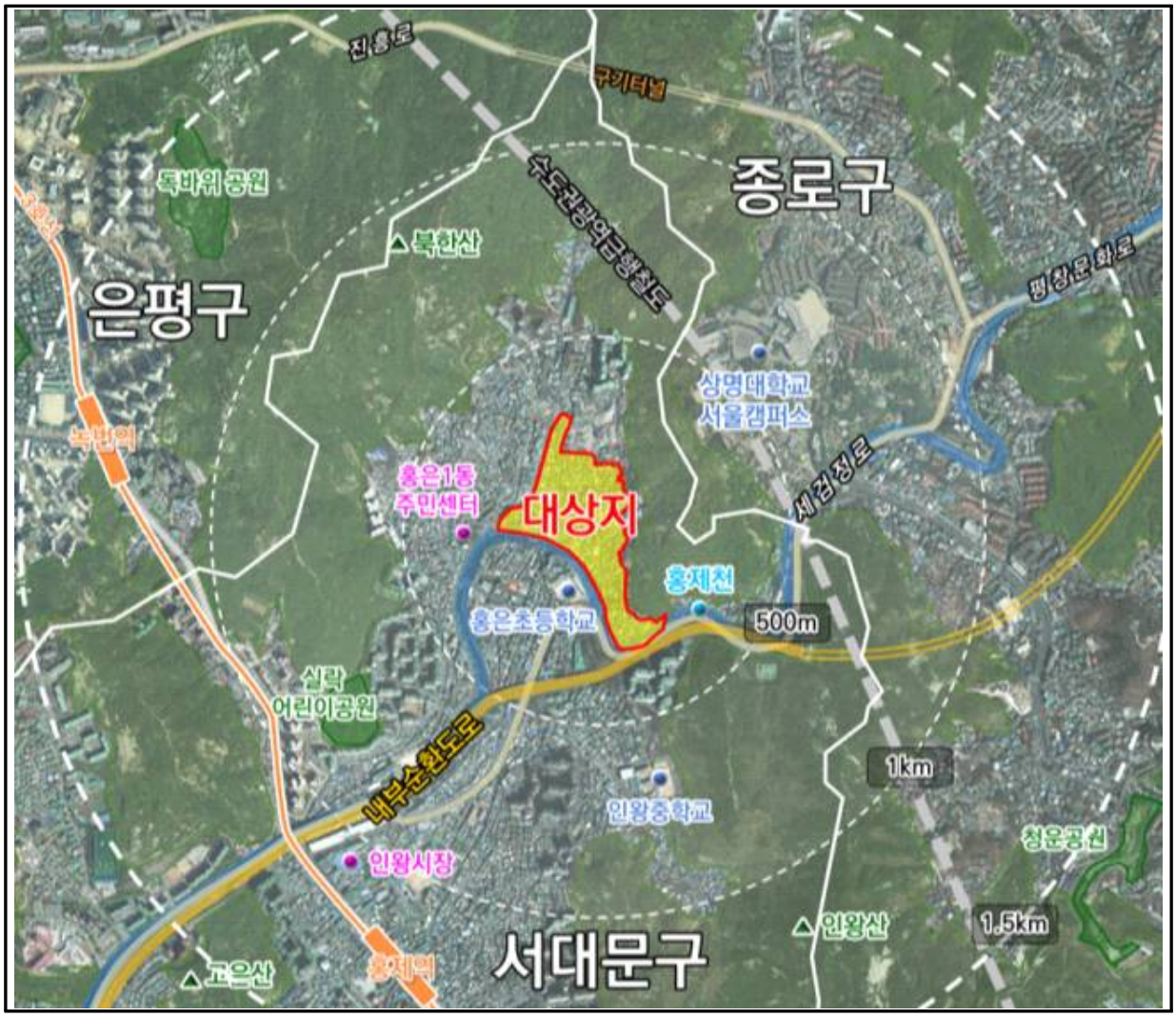
나. 공간적 범위

- 위치: 서대문구 홍은동 8-400번지 일원
- 면적: 94,313.3㎡

다. 시간적 범위 : 기준년도 2022년, 목표년도 2028년

라. 내용적 범위

- 현황 및 기초자료 조사·분석
- 상위 및 관련계획 검토
- 원지형을 고려한 건축계획 및 공공시설, 정비기반시설 계획
- 교통 및 환경, 교육환경 등 영향 검토
- 정비구역 분석 및 진단, 평가
- 정비구역 사업실현 가능성 검토
- 부동산 가격 추정 및 가격간 균형성 검토
- 정비계획 입안을 위한 동의서 징구시 활용될 수 있도록 개략계획(안)에 따른 추정분담금 산출



(그림 1.3 - 1) 계획구역 위치도

마. 주변지역 여건

- 대상지 북측으로 홍은13구역이 연접하여 개발 추진중임.
- 대상지 주변 개발사업이 활발히 진행 중이며, 대상지 인근 2개소 정비사업 추진중에 있어 지역 변화가 클 것으로 예상됨.
- 대상지 서측에 전통시장인 포방터시장이 위치하고 있으며, 홍제천이 남측에 연접하고 있음.



KEY MAP	대상지 전경	① 구역북측(등산로부근)
		
② 대상지 남서측 경계	③ 대상지 남측 경계	④ 진황도로 27길변
		

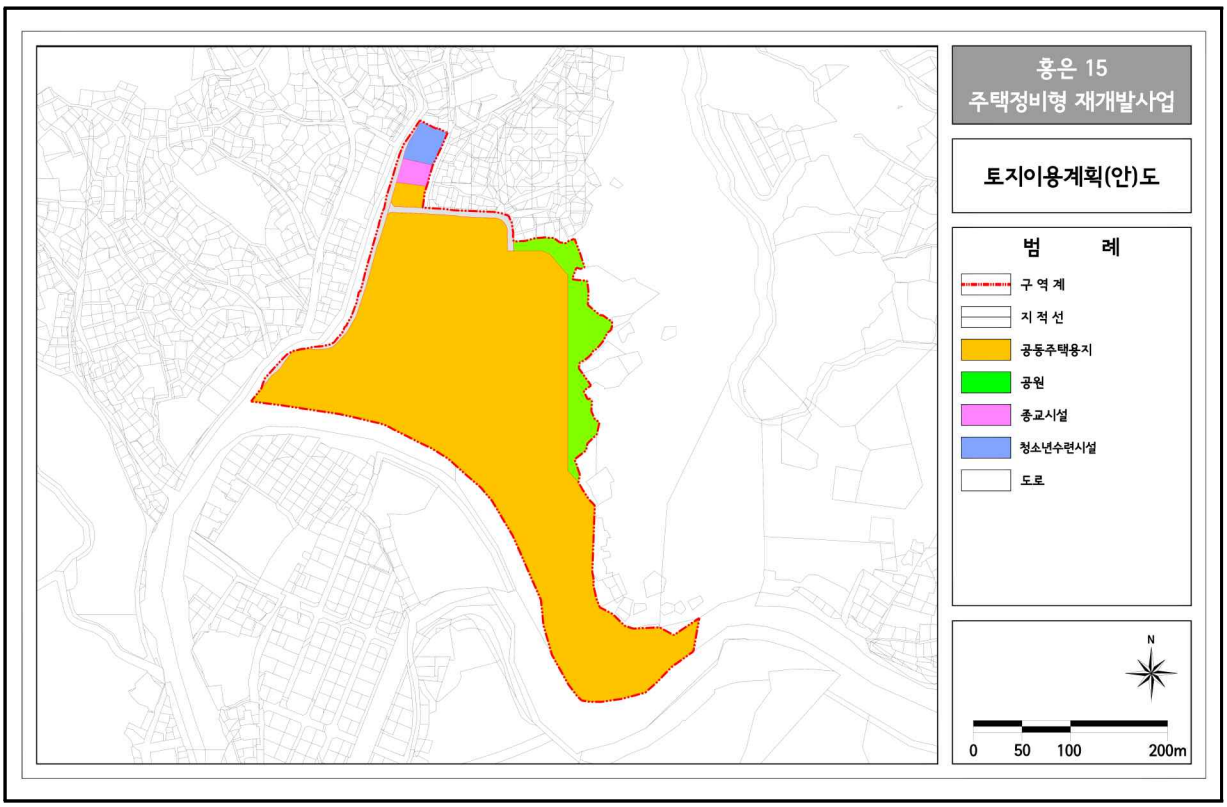
(그림 1.3 - 2) 주변개발현황

바. 계획의 세부내용

(1) 토지이용계획

< 표 1.3 - 1 > 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계		87,976.3	100.0	
정비 기반시설	소계	9,550.6	10.9	
	도로	2,160.6	2.5	
	공공시설	1,250.0	1.4	청소년수련시설
	공원	6,140.0	7.0	
택지(획지)	소계	87,425.7	89.1	
	공동주택용지	77,675.7	88.3	
	종교용지	750.0	0.9	



(그림 1.3 - 3) 토지이용계획도

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

(가) 용도지역 : 변경

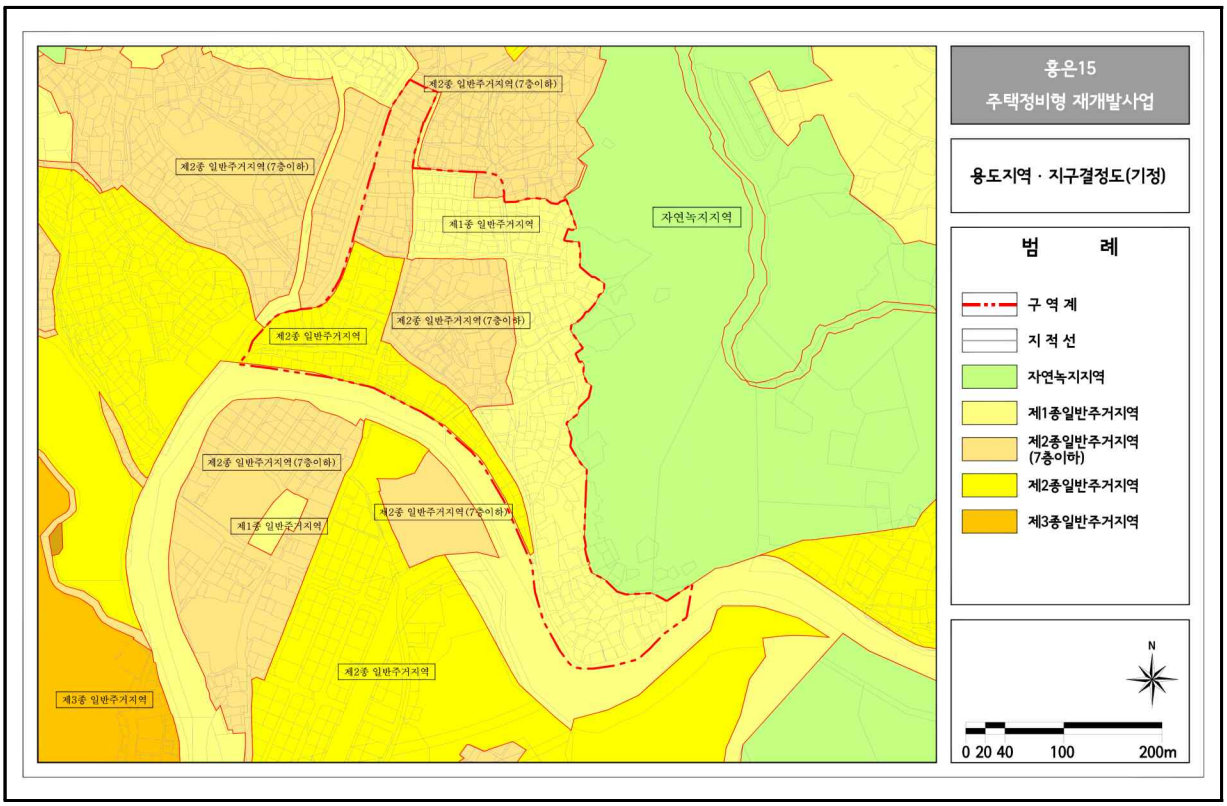
< 표 1.3 - 2 > 용도지역 결정(변경) 조서

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

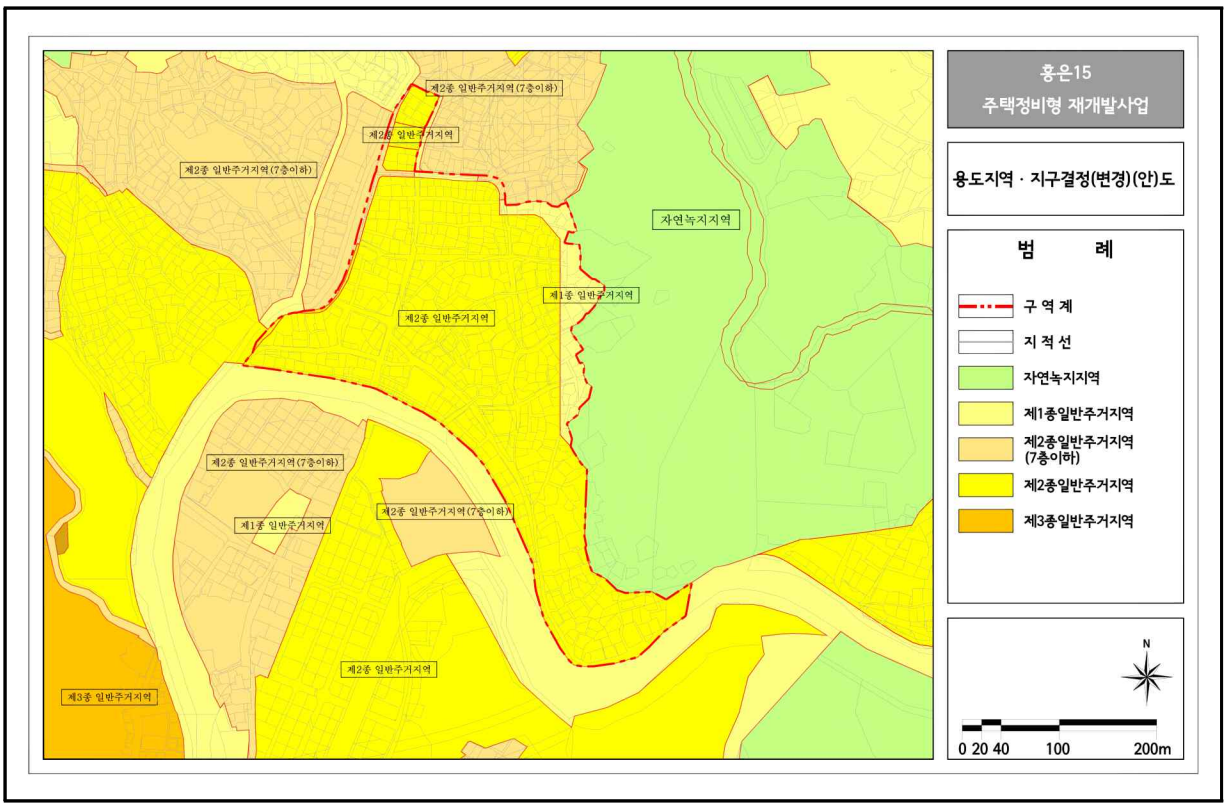
< 표 1.3 - 3 > 용도지역 결정(변경) 사유서

도면번호 표시	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
합계				87,976.3	-	
-	홍은동 8-400번지 일원	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	39,265.7	-	· 홍제천지천르네상스 계획과 연계한 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 · 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
		제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	22,186.2	-	
		제1종일반주거지역		6,540.0	-	
		제2종일반주거지역 (7층이하)		1,760.6	-	
		제2종일반주거지역		18,223.8	250% 이하	

(나) 용도지구 : 해당없음

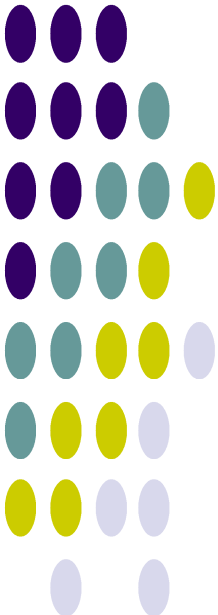


(그림 1.3 - 4) 용도지역 · 지구 결정(기정)도



(그림 1.3 - 5) 용도지역 · 지구 결정(변경)도

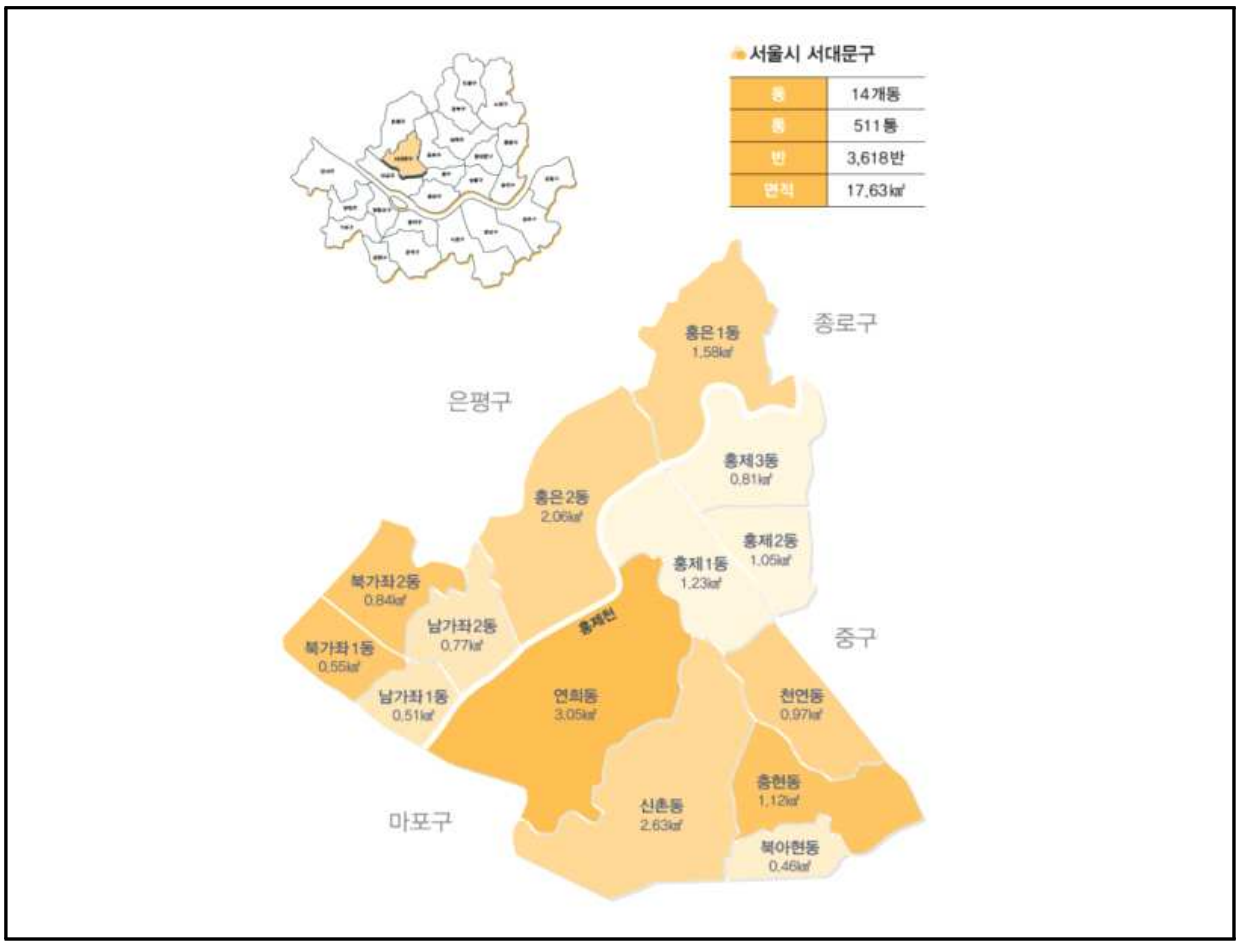
제2장 지역개황



제 2 장 지역개황

2.1 일반현황

- 서대문구는 동경 126˚와 북위 37˚에 위치한 비교적 온난한 지대로서 서울특별시종로구 만세문 비각 도로원표로부터 반경 5㎞내에 위치하며, 구의 동쪽은 종로구와중구에 접하여 있고 남쪽은 마포구, 서쪽은 은평구와 마포구 일부지역, 북쪽은 은평구에접해 있으며, 대부분이 임야지, 분지, 구릉의 세 지역으로, 임야지는 인왕산(338m),안산(296m)등 여러 봉우리가 종립하고 있어 홍은, 홍제지역의 분지를 이루고 있다.
- 연연한 계곡일대에는 자연의 조화와 아울러 산지 수려한 선경을 이루고있으며 한강을향하여 서서히 감하고 있어 구 전체의 1/3을 차지하고 있으며, 세검천을 원류로 흘러내리는홍제천과 불광천은 한강을 향해 나란히 흐르고 있어 쾌적한 환경을 조성하고 있다.



(그림 2.1 - 1) 서대문구 위치도

자 료 : 서대문구청 홈페이지(https://www.sdm.go.kr/index.do)

2.2 행정구역별 인구 및 토지이용 현황

가. 인구 및 세대현황

■ 서대문구의 인구는 총 320,629명, 146,845세대로 구성되어 있으며, 세대당 인구는 2.1명으로 조사됨.

< 표 2.2 - 1 > 인구 및 세대현황

행정구역	인구(명)			세대수 (세대)	세대당인구 (명)
	계	남자	여자		
서대문구	320,629	149,879	170,750	146,845	2.1

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

나. 지목별 토지이용현황

■ 서대문구는 총면적 17.6㎢ 중 대지가 7.2㎢로 40.6%를 차지하여 가장 높은 것으로 조사됨.

< 표 2.2 - 2 > 지목별 토지이용현황

구 분		계	전	답	임야	대지	하천	도로	기타
서대문구	면 적(㎢)	17.6	0.1	0.0	4.4	7.3	0.4	2.2	19.0
	구성비(%)	100	0.4	0.0	25.2	40.6	2.5	12.3	3.3

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

다. 용도별 토지이용현황

■ 서대문구의 용도별 토지이용 현황을 살펴보면, 주거지역 87.3%, 상업지역 1.6%, 녹지지역 11.1%로 조사됨.

< 표 2.2 - 3 > 용도별 토지이용현황

구 분		용도지역 합 계	도시지역					비도시 지 역
			주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정	
서대문구	면 적(㎢)	17.7	15.4	0.3	0.0	2.0	0.0	0.0
	구성비(%)	100	87.3	1.6	0.0	11.1	0.0	0.0

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

2.3 환경관련 지역·지구·구역 등의 지정현황

가. 야생생물보호구역 현황

- 서대문구에는 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조제1항에 의거한 야생생물특별보호구역은 위치하지 않음.
- 서대문구에는 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조에 의거한 야생생물보호구역이 위치하지 않음.

나.상수원보호구역

- 서대문구에는 상수원보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

다. 자연공원 지정현황

- 서대문구에는 자연공원은 타구지역에 1개소(북한산;서대문구 일부 포함)가 위치하는 것으로 조사되었으며, 도시공원 82개소, 기타공원 43개소가 위치하며 총면적은 5,107.2천㎡로 조사됨.

< 표 2.3 - 1 > 공원 현황 **(단위 : 개소, 천㎡)**

구분	합계		자연공원		도시공원		기타공원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
서대문구	125(6)	5,107.2	-(1)	249.0	82(5)	4,836.7	43	21.5

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구
비고 : 1) 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

라. 폐수배출허용기준 적용을 위한 지역지정 현황

- 『물환경보전법』 제32조1항의 및 같은법 시행규칙 제15조 [별표 9] 규정에 의하여 “배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정”에 따라 본 사업지역은 “나”지역인 것으로 조사됨.

< 표 2.3 - 2 > 폐수배출허용 기준적용을 위한 지역지정 현황

구 분	“청정” 지역	“가” 지역	“나” 지역
서대문구	-	-	전역

자 료 : 환경부 고시 제2007-107호, 환경부

마. 저황유 공급 및 사용지역 지정현황

■ 서대문구는 『대기환경보전법 시행령 별표 10의2』의 저황유 공급 및 사용지역기준에 의하여 0.3% 이하 중유 공급·사용지역인 것으로 조사됨.

< 표 2.3 - 3 > 0.3% 이하 중유(LSWR 포함) 공급·사용지역 지정 현황

시·도별	공급·사용지역
특별시 및 광역시	**서울특별시**, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

주) 경유는 전국에 걸쳐 황함유량 0.1% 이하 지역으로 지정되어 있음.
자 료 : 대기환경보전법 시행령 별표 10의2

바. 대기관리권역

■ 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 」 제2조 및 같은법 시행령 별표 1에 근거하여, 서대문구는 대기관리권역에 포함됨.

< 표 2.3 - 4 > 대기관리권역

권역	지역 구분	지역범위
수도권	서울특별시	전 지역

2.4 환경기준

가. 대기질

< 표 2.4 - 1 > 대기질 환경기준

항목	기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	연간평균치 0.02ppm 이하 24시간평균치 0.05ppm 이하 1시간평균치 0.15ppm 이하	자외선형광법(Pulse U.V. Fluorescence Method)
일산화탄소 (CO)	8시간평균치 9ppm 이하 1시간평균치 25ppm 이하	비분산적외선분석법(Non-Dispersive Infrared Method)
이산화질소 (NO_2)	연간평균치 0.03ppm 이하 24시간평균치 0.06ppm 이하 1시간평균치 0.10ppm 이하	화학발광법(Chemiluminescent Method)
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
오존 (O_3)	8시간평균치 0.06ppm 이하 1시간평균치 0.1ppm 이하	자외선광도법(U.V Photometric Method)
납 (Pb)	연간평균치 0.5㎍/㎥ 이하	원자흡광 광도법(Atomic Absorption Spectrophotometry)
벤젠	연간평균치 5㎍/㎥ 이하	가스크로마토그래피 (Gas Chromatography)

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)는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자 료 : 「환경정책기본법 시행령」[별표] 환경기준(제2조 관련)

나. 수질

< 표 2.4 - 2 > 수질 환경기준

(1) 사람의 건강보호 기준

항 목	기 준 값(㎎/L)
카드뮴(Cd)	0.005 이하
비소(As)	0.05 이하
시안(CN)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01)
수은(Hg)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001)
유기인	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
폴리크로리네이티드비페닐(PCB)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
납(Pb)	0.05 이하
6가크롬(Cr^{6+})	0.05 이하
음이온계면활성제(ABS)	0.5 이하
사염화탄소	0.004 이하
1,2-디클로로에탄	0.03 이하
테트라클로로에틸렌(PCE)	0.04 이하
디클로로메탄	0.02 이하
벤젠	0.01 이하
클로로포름	0.08 이하
디에틸헥실프탈레이트(DEHP)	0.008 이하
안티몬	0.02 이하

(2) 생활환경 기준(하천)

등 급		상 태 (캐릭터)	기 준							
			수소 이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부 유 물질량 (㎎/L)	용 존 산소량 (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
									총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 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	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	8 이하	쓰레기등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

비 고 : 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 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.

자 료 : 「환경정책기본법 시행령」[별표] 환경기준(제2조 관련)

다. 소음

< 표 2.4 - 3 > 소음환경기준 (단위 : Leq dB(A))

지 역 구 분	적 용 대 상 지 역	기 준	
		낮(06:00~22:00)	밤(22:00~06:00)
일 반 지 역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라“ 지역	75	70

주) 1. 지역구분별 적용 대상지역의 구분은 다음과 같다.
가. “가”지역
(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
(2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
(3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
(4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30제1호가목에 따른 전용주거지역
(5)「의료법」제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
(6)「초·중등교육법」 제2조 및「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
(7)「도서관법」제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
나. “나”지역
(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역
(2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역
다. “다”지역
(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
(2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
라. “라”지역
(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용 공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음·철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.
자료 :「환경정책기본법 시행령」[별표] 환경기준(제2조 관련)

라. 진동

< 표 2.4 - 4 > 생활진동규제기준 (단위 : dB(V))

시 간 별 / 대 상 지 역	주 간 (06:00~22:00)	야 간 (22:00~06:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역 안에 소재한 학교·병원·공공도서관	65이하	60이하
기 타 지 역	70이하	65이하

비고
1. 진동의 측정 및 평가기준은「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10㏈을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5㏈을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다.

마. 토양

< 표 2.4 - 5 > 토양오염우려기준(제1조의5관련) (단위: ㎎/㎏)

물질	1지역	2지역	3지역
1. 카드뮴	4	10	60
2. 구리	150	500	2,000
3. 비소	25	50	200
4. 수은	4	10	20
5. 납	200	400	700
6. 6가크롬	5	15	40
7. 아연	300	600	2,000
8. 니켈	100	200	500
9. 불소	400	400	800
10. 유기인화합물	10	10	30
11. 폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12
12. 시안	2	2	120
13. 페놀	4	4	20
14. 벤젠	1	1	3
15. 톨루엔	20	20	60
16. 에틸벤젠	50	50	340
17. 크실렌	15	15	45
18. 석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000
19. 트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40
20. 테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25
21. 벤조(a)피렌	0.7	2	7
22. 1,2-디클로로에탄	5	7	70
23. 다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000

※ 비고

1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.
6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우
   나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우
   다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우
7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

자 료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표3]

마. 토양

< 표 2.4 - 6 > 토양오염 대책기준(제20조관련) (단위: ㎎/㎏)

물질	1지역	2지역	3지역
1. 카드뮴	12	30	180
2. 구리	450	1,500	6,000
3. 비소	75	150	600
4. 수은	12	30	60
5. 납	600	1,200	2,100
6. 6가크롬	15	45	120
7. 아연	900	1,800	5,000
8. 니켈	300	600	1,500
9. 불소	800	800	2,000
10. 유기인화합물	-	-	-
11. 폴리클로리네이티드비페닐	3	12	36
12. 시안	5	5	300
13. 페놀	10	10	50
14. 벤젠	3	3	9
15. 톨루엔	60	60	180
16. 에틸벤젠	150	150	1,020
17. 크실렌	45	45	135
18. 석유계총탄화수소(TPH)	2,000	2,400	6,000
19. 트리클로로에틸렌(TCE)	24	24	120
20. 테트라클로로에틸렌(PCE)	12	12	75
21. 벤조(a)피렌	2	6	21
22. 1,2-디클로로에탄	15	20	210
23. 다이옥신(퓨란을 포함한다)	500	1,000	3,000

※ 비고

1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지

2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지

4. 벤조(a)피렌 항목은 유해화학물질의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

5. 법 제17조에 따른 토양오염대책지역을 지정하는 경우 토양오염대책기준은 지정 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 지정기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우

나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우

다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우

자 료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표7]

2.5 환경피해 유발 시설물

가. 도로 현황

- 서대문구의 2023년 도로 연장은 311,134m이며, 포장률은 100%로 조사됨.
- 도로 유형별도 특별시도가 연장 299,384m로 가장 길고, 일반국도 11,750m으로 조사됨.

< 표 2.5 - 1 > 도로 현황 **(단위 : m, ㎡)**

연별	계		고속도로		일반국도		특별시도	
	연장	면적	연장	면적	연장	면적	연장	면적
2019	311,206	2,744,932	-	-	10,450	350,500	300,756	2,394,432
2020	311,206	2,744,932	-	-	10,450	350,500	300,756	2,394,432
2021	311,206	2,744,932	-	-	10,450	350,500	300,756	2,394,432
2022	311,206	2,744,932	-	-	10,450	350,500	300,756	2,394,432
2023	**311,134**	**2,743,492**	**-**	**-**	**11,750**	**385,400**	**299,384**	**2,358,092**

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

나. 차량등록 현황

- 2023년 자동차대수는 91,648대이며, 승용차가 80,954대, 이륜자동차 13,741대 순으로 조사됨.

< 표 2.5 - 2 > 차량등록현황 **(단위 : 대)**

연별	계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜자동차
2019	87,104	75,150	3,249	8,397	308	14,805
2020	89,496	77,943	3,069	8,191	293	15,132
2021	89,199	77,942	2,850	8,047	360	13,062
2022	90,932	80,001	2,751	7,942	238	13,583
2023	**91,648**	**80,954**	**2,610**	**7,833**	**251**	**13,741**

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

다. 환경오염물질 배출시설 현황

- 서대문구에 위치한 환경오염물질 배출시설은 대기 32개소, 수질 45개소, 소음 및 진동 1개소 시설이 분포하고 있는 것으로 조사됨.

< 표 2.5 - 3 > 환경오염물질 배출시설현황

구분	대 기 (가스·먼지·매연 및 악취)						수 질 (폐 수)						소음 및 진동
서대문구	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	1
	32	-	1	-	8	22	45	-	-	2	2	41	

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

2.6 주요 보호대상 시설물

가. 문화재

■ 서대문구의 문화재 지정현황은 국가지정문화재 68점, 시지정문화재 41점 등으로 총 151점의 문화재가 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

< 표 2.6 - 1 > 문화재 지정 현황

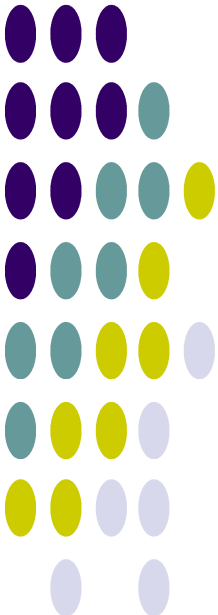
구 분	총계	지정 문화재												등록 문화재
		국가지정문화재						시지정문화재					문화재 자 료	
		소계	국보 및 보물	사적 및 명승	천 연 기념물	중요무형 문화재	국가민속 문화재	소계	유 형 문화재	민 속 문화재	무 형 문화재	기념물		
서대 문구	152	68	57	6	-	4	1	41	39	-	1	1	6	37

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

나. 취ㆍ정수시설 현황

■ 서대문구에는 취·정수장은 없는 것으로 조사되었음.

제3장 환경현황 조사, 예측 · 분석 및 저감방안



제 3 장 환경현황 조사, 예측 · 분석 및 저감방안

3.1 기상현황

- 서대문구의 2023년 평균기온은 13.2℃, 최저기온은 -18.9℃, 최고기온은 35.2℃임.
- 강수량은 여름철에 집중되며 6월~9월의 강수량이 연간 강수량의 59.7%에 이름.

< 표 3.1 - 1 > 기상개황

구분	기온(℃)					강수량 (mm)	바람	
	평균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평균풍속	최대풍속
2023년	**13.2**	**18.3**	**35.2**	**9.0**	**-18.9**	**1,534.0**	**1.3**	**15.8**
1월	-2.1	2.5	12.7	-6.3	-18.9	45.0	1.6	14.3
2월	1.9	6.7	11.4	-2.5	-6.8	-	1.3	11.9
3월	9.1	16.0	24.6	3.5	-2.2	11.5	1.5	14.8
4월	13.1	18.9	28.3	7.9	1.7	90.5	1.4	13.5
5월	18.6	24.8	31.0	13.5	7.5	146.5	1.2	10.1
6월	22.2	27.6	33.5	18.2	14.8	154.5	1.0	9.2
7월	25.6	29.9	34.5	22.5	20.3	493.5	1.1	9.6
8월	26.0	30.5	35.2	23.0	19.7	267.5	1.0	11.4
9월	22.5	27.0	32.2	19.0	14.4	127.0	0.9	8.8
10월	14.9	20.4	23.8	10.6	4.7	31.5	1.1	11.5
11월	6.2	11.1	25.7	2.1	-7.7	84.0	1.6	14.0
12월	6.0	4.6	16.9	-3.0	-15.2	82.5	1.6	15.8

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

3.2 토양 및 지형·지질

3.2.1 토양

가. 현황

■ 본 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 계획구역은 주거지역 등이 위치하여 토양오염을 크게 유발할만한 특별한 오염은 없는 것으로 조사됨.

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

(1) 공사시

(가) 지장물 철거에 의한 영향

■ 도시지역의 정비 등으로 인한 지장물이 발생할 것으로 예상되나 토양오염을 유발하는 지장물은 없을 것으로 예상되므로 지장물 철거로 인한 토양오염 영향은 없을 것으로 사료됨.

(나) 건설장비 운영에 따른 토양 오염

■ 공사장비 운영시 오일 교환시 발생되는 폐유 중 일부가 공사장 부근에 투기되어 토양오염을 일으킬 우려가 있으므로 다음과 같은 저감방안을 수립하였음.

- 공사시 투입장비에 의해 발생되는 폐유의 유출방지를 위해 공사차량의 세차 및 투입장비의 오일교환, 연료공급은 원칙적으로 외부의 지정된 정비업체 및 주유소에서 실시하도록 하며, 불가피하게 현장에서 실시할 경우 사업노선 내의 일정 장소에 임시 오일교체장, 폐유저장소를 설치하여 폐유를 수집·임시보관하고, 일괄 수거하여 위탁 처리토록 함.
- 폐유의 보관 · 처리는 “폐기물 관리법 시행규칙 제14조관련 별표5조(폐기물의 수집 · 운반 · 보관 · 처리에 관한 구체적 기준 및 방법 등)”에 의거하여 보관 · 처리할 계획임.

(2) 운영시

■ 운영시에는 특별한 토양오염원이 없을 것으로 예상됨.

3.2.2 지형·지질

가. 현황

(1) 지형 형상

(가) 표고 및 경사

■ 계획구역의 표고를 분석한 결과, 표고 40~82m로 분포하고 있음.

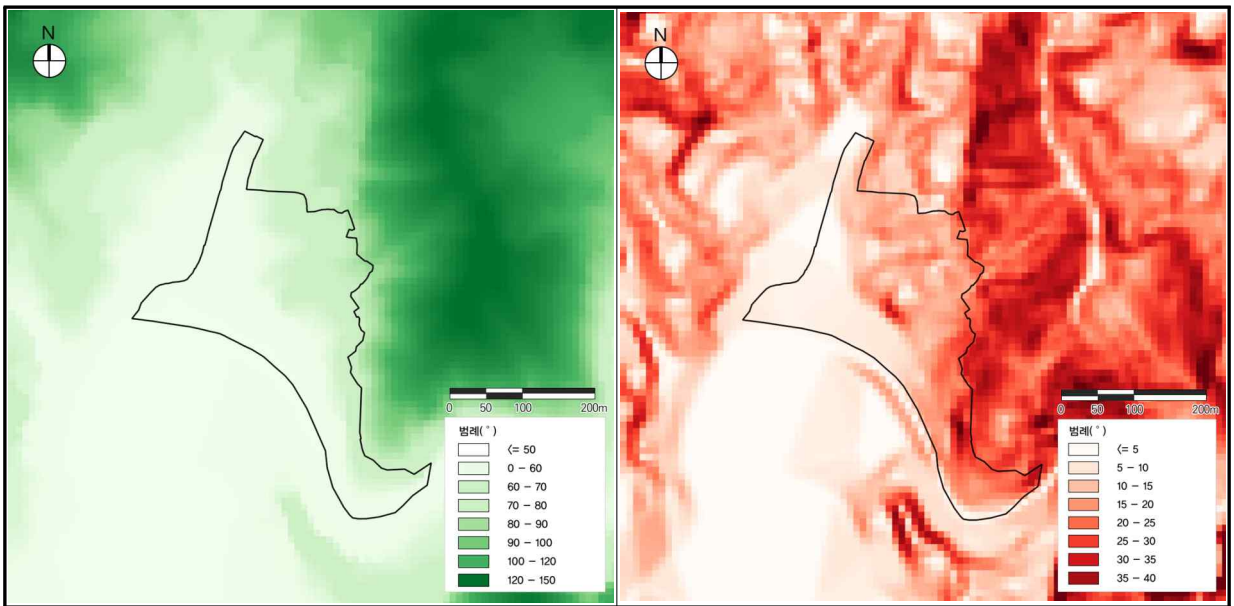
< 표 3.2.2 - 1 > 표고 분석결과

구 분	합계	0~50m	50~60m	60~70m	70~80m	80m-90m	비고
면적(㎡)	87,976.3	45,381.4	22,392.2	16,420.9	3,582.7	199.0	최저 : 40.2m
비율(%)	100.0	51.6	25.5	18.7	4.1	0.2	최고 : 81.5m

■ 계획구역의 경사도는 20° 이하가 78.3%이며, 평균경사도는 11.3°로 조사됨

< 표 3.2.2 - 2 > 경사도 분석결과(평균경사도 11.3°)

구 분	합계	0~5°	5~10°	10~15°	15~20°	20~25°	25° 이상
면적(㎡)	87,976.3	1,561.7	24,050.3	15,408.9	27,902.5	12,181.3	6,871.5
비율(%)	100	1.8	27.3	17.5	31.7	13.8	7.8

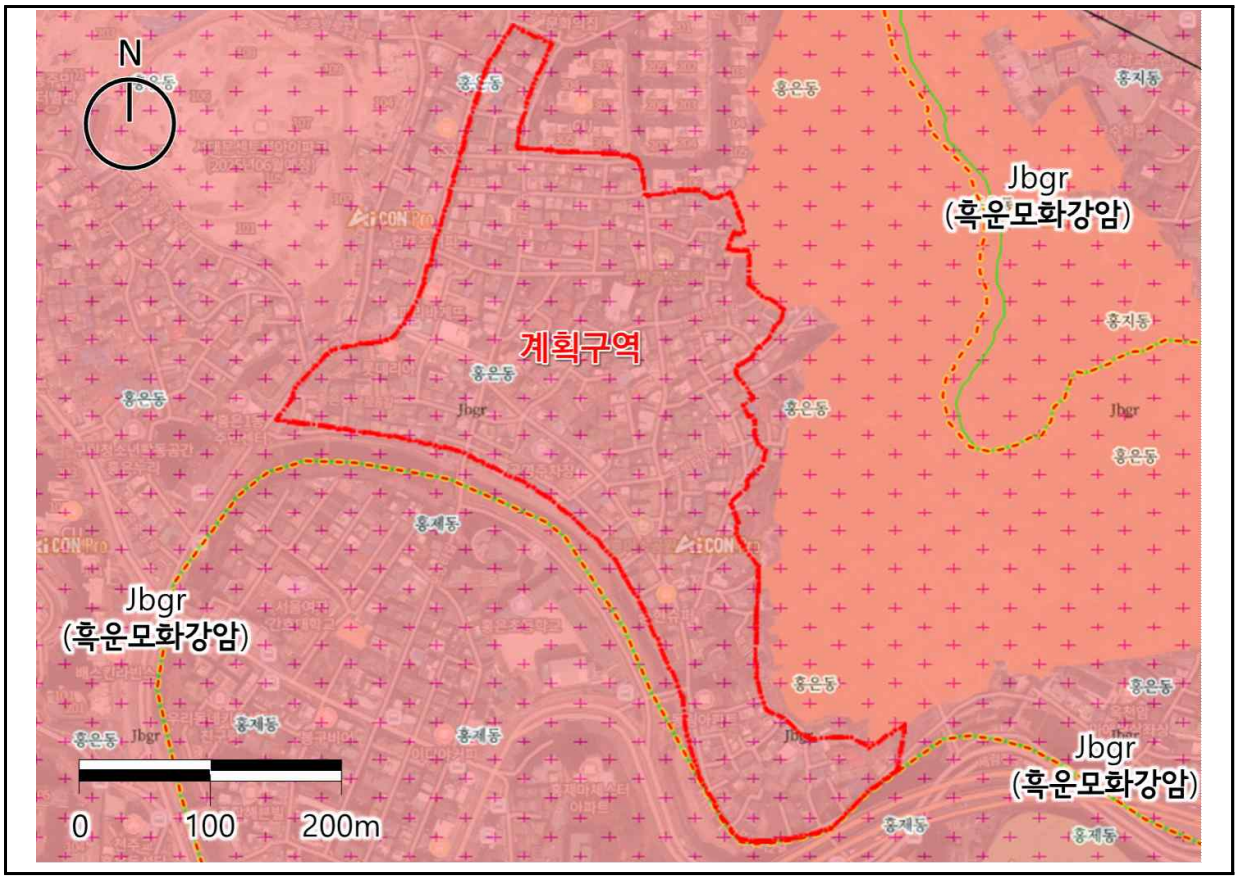


표고분석 (격자 크기 : 10m × 10m) | 경사분석 (격자 크기 :10m × 10m)

(그림 3.2.2 - 1) 계획구역 및 주변지역 표고분석도

(2) 지질 현황

- 본 계획구역은 서울 도폭(1:50,000)에 해당하며, 계획구역은 중생대 쥐라기 흑운모화강암(Jbgr)에 해당하는 것으로 조사되었음.



(그림 3.2.2 - 2) 지질도

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

(1) 공사시

- 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)에서 제2종 일반주거지역으로 변경하는 도시지역의 정비가 시행되는 사업으로 불가피한 지형 변화가 있을 것으로 예측됨. 하지만 공사시 부지정지를 위한 대단위 토공이 발생하는 계획이 아님에 따라 사토 및 부족토 발생은 미미할 것으로 예상됨.
- 기존 지형을 고려한 도시정비 계획으로 지형 변화로 인한 불편함을 줄이도록 하겠음.

3.3 동 · 식물상

가. 현황

(1) 생태면적율

(가) 생태면적율의 개념 및 검토기준

- 생태면적율은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 전체면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 대지용적의 수평투영 면적비를 말함(서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.4).
- 생태면적률은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(계획구역 전체면적)으로 나누어 산정함.

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연순환기능 면적 + 식재특성면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\text{(피복유형별 환산면적+식재유형별 환산면적)}}{\text{전체면적}} \times 100$$

- 피복유형 환산면적 = 자연순환기능 면적 = Σ(피복유형별 면적×가중치)
- 식재유형 환산면적 = 식재특성 면적 = Σ(식재개채수×환산면적×가중치)

(2) 생태네트워크

(가) 녹지변동 및 녹지체계

- 계획구역은 서대문구 홍은동 주택가에 위치하고 있으며, 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)에서 제2종 일반주거지역으로 변경하는 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 부지내는 가옥, 기타 건축물, 주차장 등으로 구성되어 있어 식생의 훼손이 크지 않을 것으로 예상됨.

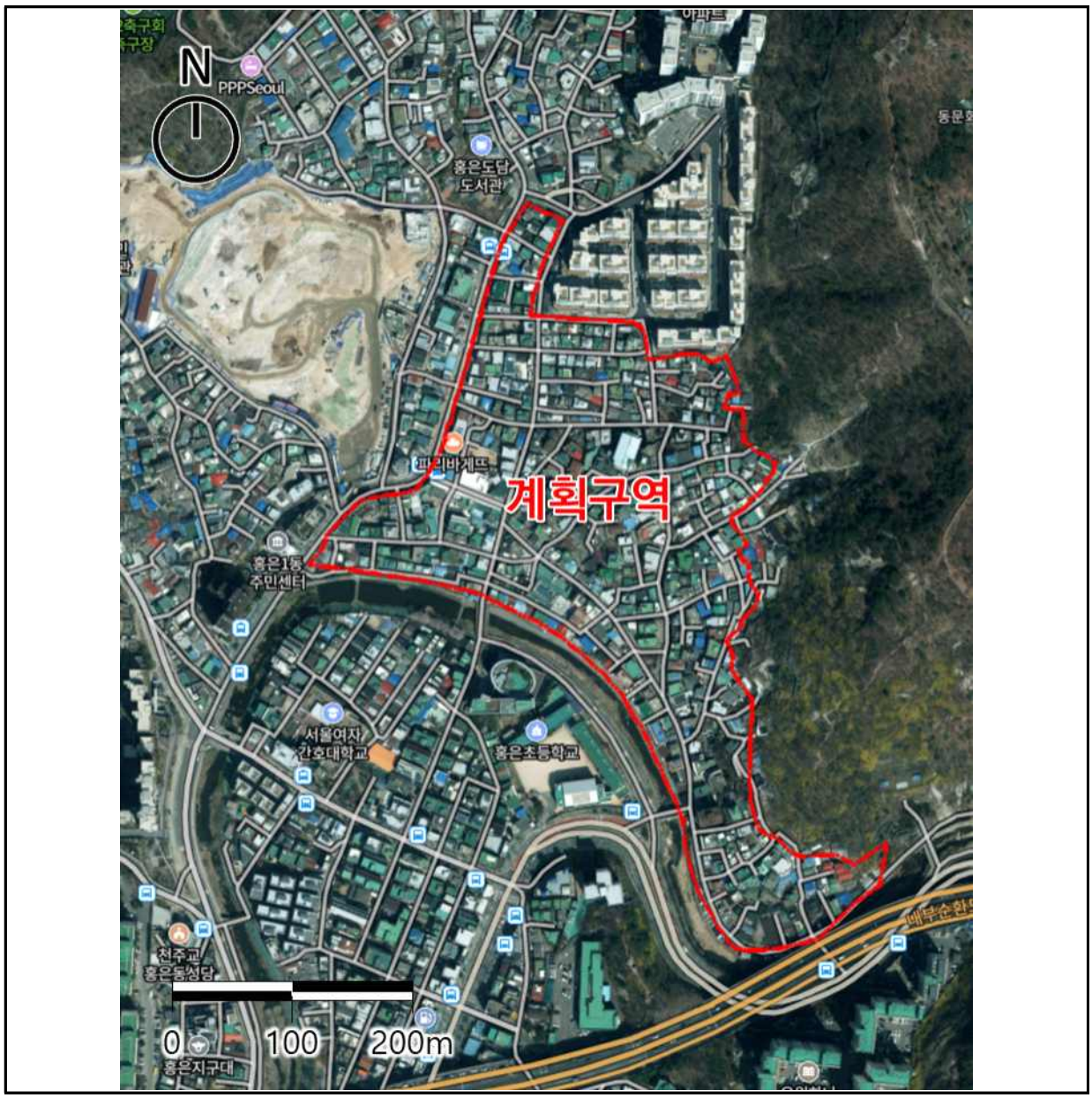
(나) 녹지의 연결성

- 본 계획은 도시지역의 정비계획으로 현재 해당지역은 시가화가 되어 남동측 일부지역을 제외하고는 녹지지역은 거의 없는 상황이며, 토지이용계획 수립시 공원녹지면적을 7.5%(7,040.0㎡)로 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 계획임.

(다) 동물 이동로 여부

- 계획구역 동측은 북한산의 끝자락과 인접하여 위치하나, 본 계획구역은 대부분 시가화된 지역이며, 동물이동로의 역할은 미미할 것으로 예상되나, 토지이용계획 수립시 공원녹지면적을 7.5%(7,040.0㎡)로 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 계획임.

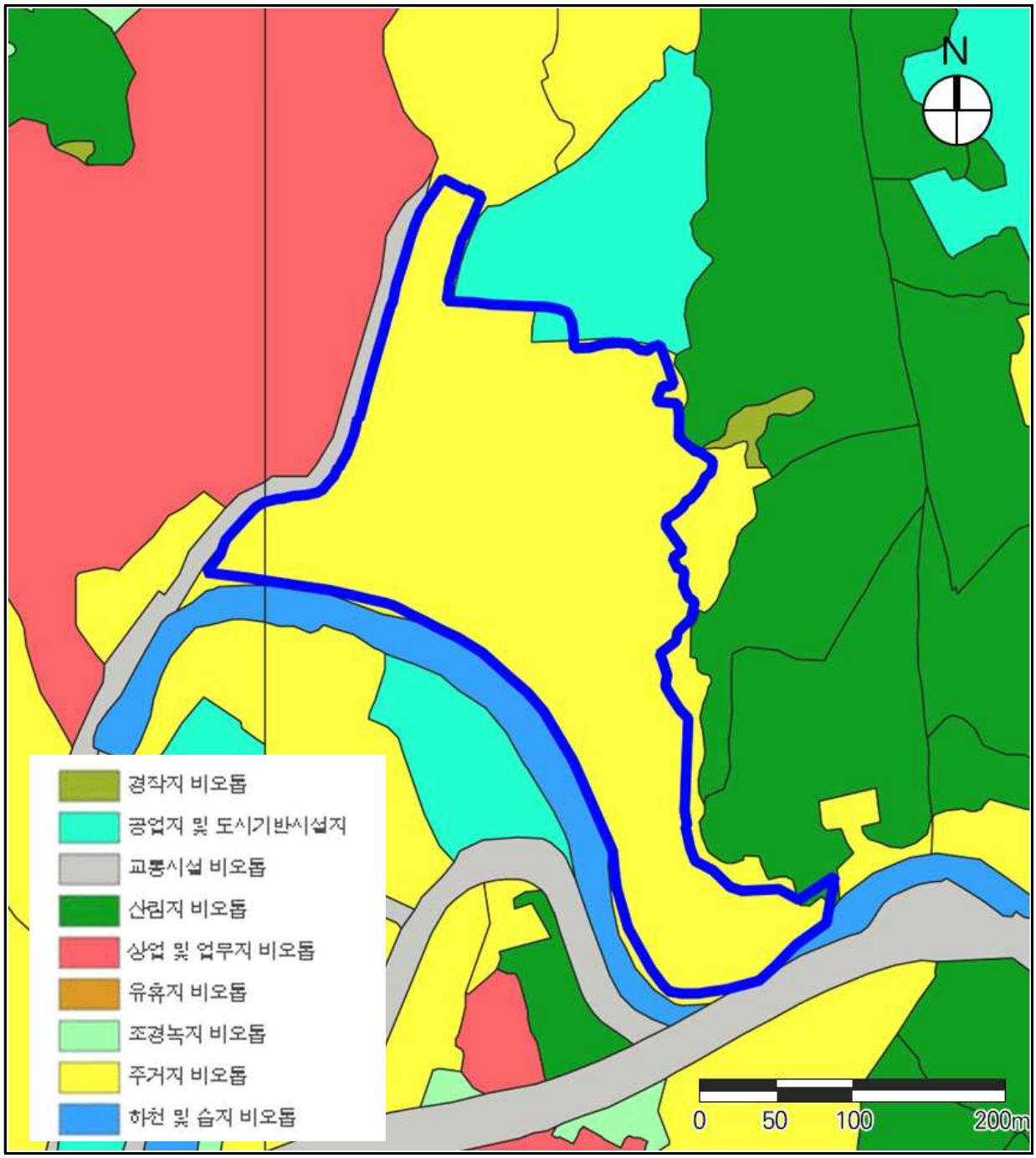
■ 또한, 현지조사시 계획구역 내외에서, 고양이와 같은 쉽게 목격할 수 있는 포유류 및 이동성이 뛰어난 조류 등을 제외한 법정보호종 야생동물은 발견 및 조사되지 않음.



(그림 3.3 - 1) 계획구역 녹지연결성 현황

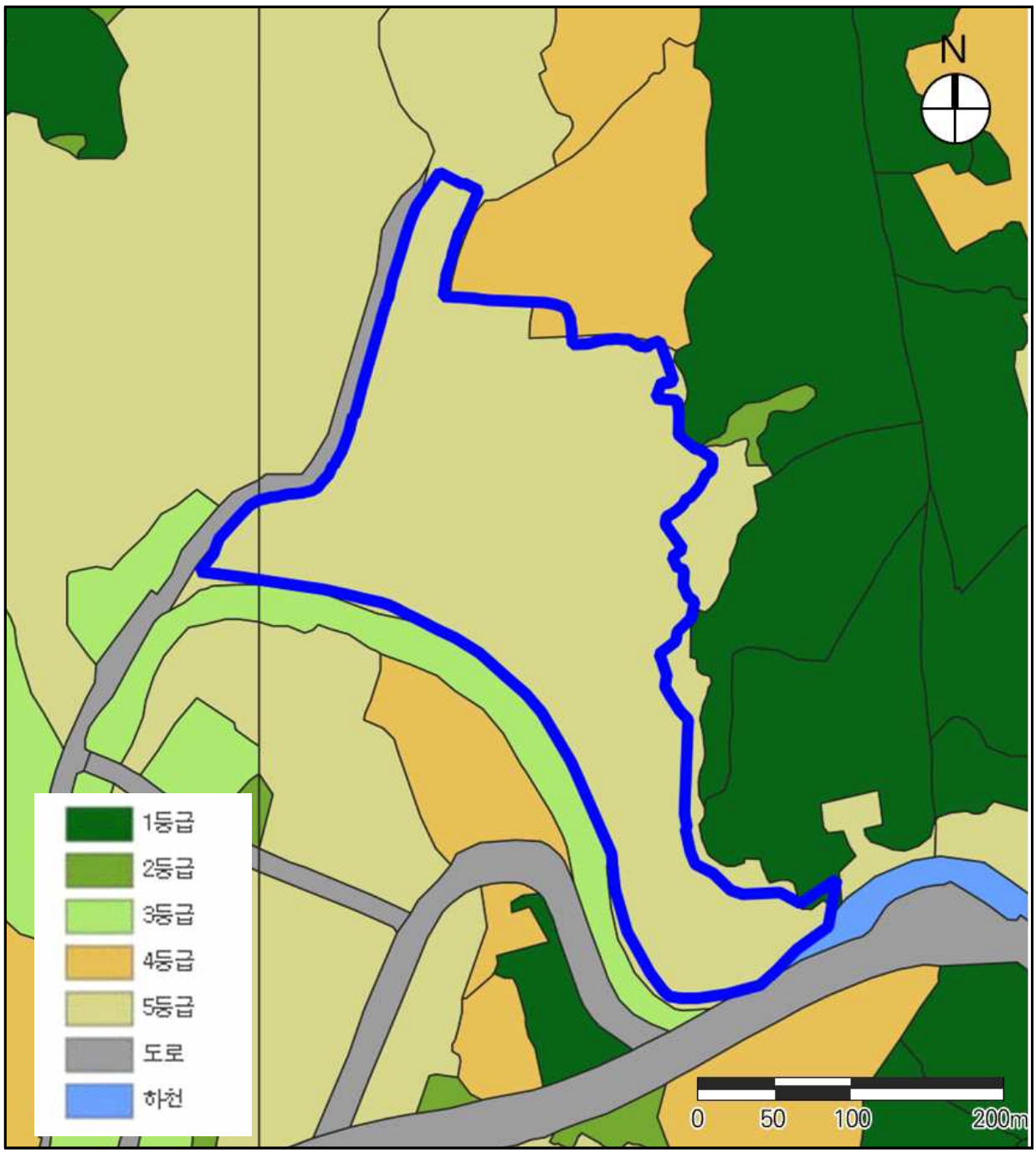
(3) 비오톱

- 본 계획구역의 비오톱 현황 조사결과, 서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형은 대부분 주거지역 비오톱이며, 교통시설 비오톱, 일부지역에 공업지 및 도시기반시설지와 산림지 비오톱이 분포하는 것으로 조사됨.



(그림 3.3 - 2) 비오톱 유형 현황

■ 본 계획구역의 비오톱 현황 조사결과, 서울시 도시생태현황도상 비오톱 등급은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 3,4등급지와 1등급지 비오톱, 도로지역이 분포하는 것으로 조사됨.



(그림 3.3 - 3) 비오톱 등급 현황

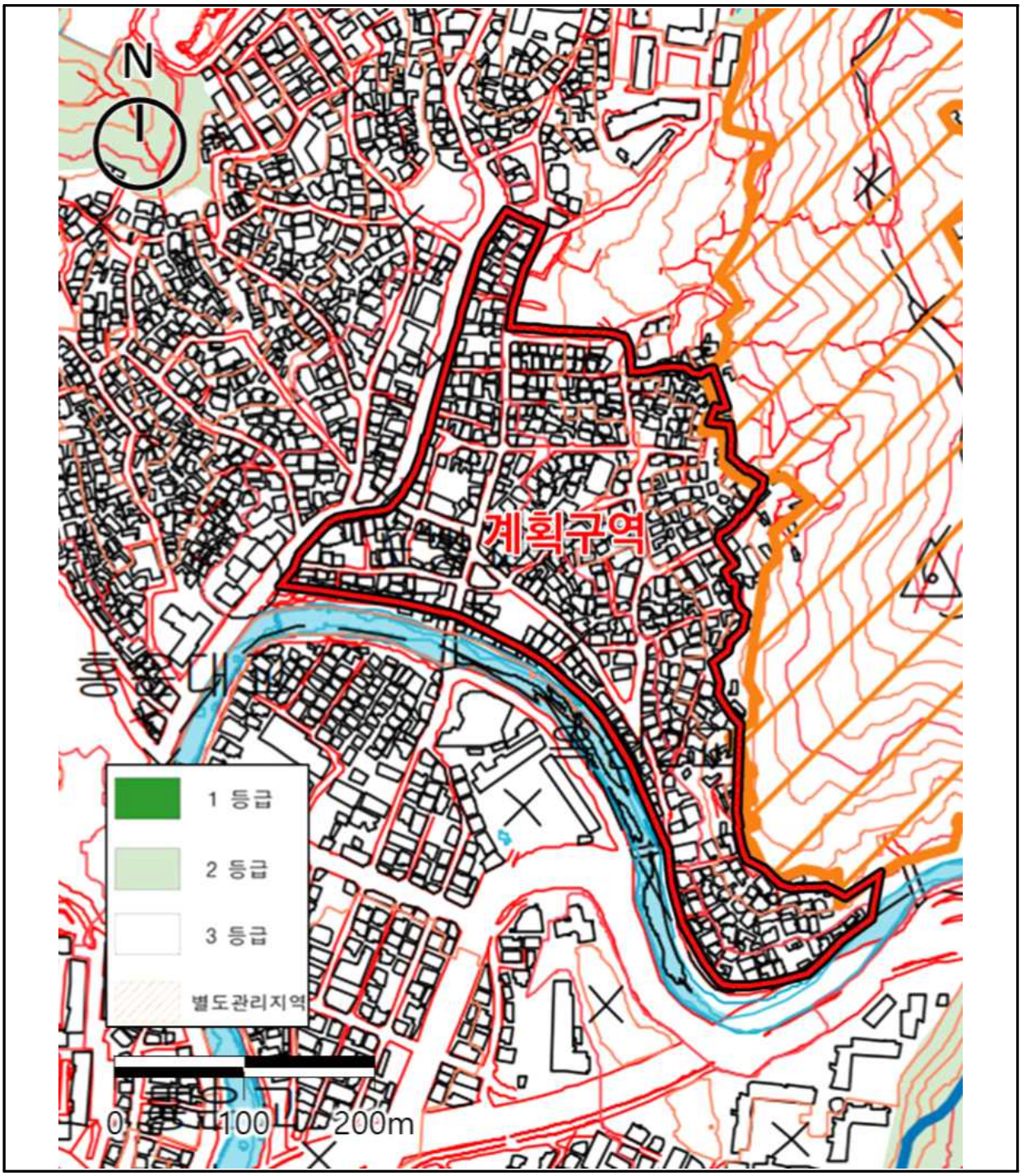
< 표 3.3 - 1 > 서울시 비오톱 유형평가 등급의 구분

평가등급	기 준	비오톱유형
1등급 (11개 유형)	· 대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형 -습지, 하천변 녹지 등을 비롯하여 산림비오톱이 대부분 포함됨.	· 묘지, 고궁, 습지, 하천변 자연녹지, 인공림으로서 외래종 낙엽활엽수림, 인공림으로서 외래종 침엽수림, 자연림으로서 소나무림, 자연림으로서 참나무림, 건조지성 낙엽활엽수림, 습윤지성 낙엽활엽수림, 초본식생지
2등급 (16개 유형)	· 대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형 -조경수목식재지, 논, 밭, 과수원, 5~10층의 불투수성포장 비율이 낮은 공동주택지 등	· 5~10층의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 매립이 완료된 쓰레기 매립지(난지도), 1ha미만의 조경수목식재지, 1ha이상의 조경수목식재지, 골프장, 식물원, 문화유적지, 하천변 인공녹지, 하천 경작지, 하상노출지, 논, 밭, 과수원, 묘포장, 벌채지 및 나지, 암석노출지
3등급 (24개 유형)	· 대상지 일부 지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 -불투수포장비율이 낮은 공동주택지, 유수지, 배수지 등	· 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 11층 이하의 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공동주택지, 불투수포장비율이 70%미만인 혼합지, 농수산물시장, 기타 폐기물 관련시설, 1ha미만의 공공시설, 건설현장지역, 야적장, 특수지역, 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 공업지, 하수처리장, 유수지, 배수지, 정수장, 발전소 및 변전소, 자원회수시설, 불투수포장비율이 낮은(70%미만) 철도 및 관련시설지, 큰 주차장, 공항지역, 하천변 나지 및 포장지, 시설물이 있는 경작지, 소규모 체육시설, 도시유휴지
4등급 (6개 유형)	· 대상지 일부 토지에 대한 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 -불투수포장비율이 높은 공동주택지 등	· 5~10층의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 11층 이상의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 6~10층의 상업 및 업무지, 11층 이상의 상업 및 업무지, 1ha 이상의 공공시설, 불투수포장비율이 높은(70%이상) 철도 및 관련 시설지
5등급 (4개 유형)	· 부분적으로 개선이 필요한 비오톱 유형 -불투수포장비율이 높은 상업업무지, 공업지 등	· 불투수포장비율이 높은(70%이상) 단독주택지, 4층 이하의 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공동주택지, 5층 이하의 상업 및 업무지, 불투수포장비율이 70%이상인 혼합지, 불투수포장비율이 높은(70%이상) 공업지

자료 : 도시생태현황도 정비, 2005.2, 서울시

(4) 생태자연도

■ 본 계획구역은 생태자연도 3등급으로 이루어져 있으며, 2등급 및 1등급 지역은 분포하지 않는 것으로 조사되었음.



(그림 3.3 - 4) 생태자연도

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

(1) 생태면적율 적용 계획

■ 사업시행시 계획구역 내 자연지반녹지, 투수성포장 등을 통한 생태면적률 기준인 30% 이상에 만족할 수 있도록 자연순환기능 면적을 확보토록 할 계획임.

< 표 3.3 - 2 > 건축유형에 따른 생태면적율 기준

구 분	건 축 유 형	생태면적율	비 고
환경성검토기준 (건축유형별 생태면적률 적용기준)	일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상	
	공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상	
	일반건축물 (업무 · 판매 · 공장 등)	20% 이상	
	유통업무설비, 방송·통신시설, 종합의료시설 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	
	공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	적 용
	녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상	

자 료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2016.4, 서울특별시 도시계획국 시설계획과

(2) 생태네트워크

■ 계획구역은 서대문구 홍은동 주택가에 위치하고 있으며, 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)에서 제2종 일반주거지역으로 변경하는 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 현재 해당지역은 건축물, 도로, 등에 의해 시가화가 되어 생태계네트워크는 단절된 상황임.

■ 계획구역내 토지이용계획 수립시 공원녹지면적을 7.5%(7,040.0㎡)로 계획하여 생태네트워크를 강화할 계획임.

(3) 비오톱

■ 본 계획구역의 비오톱 현황 조사결과, 서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형은 대부분 주거지역 비오톱이며, 교통시설 비오톱, 일부지역에 공업지 및 도시기반시설지와 산림지 비오톱이 분포하는 것으로 조사됨.

- 본 계획구역의 비오톱 현황 조사결과, 서울시 도시생태현황도상 비오톱 등급은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 4등급지와 1등급지 비오톱, 도로지역이 분포하는 것으로 조사됨.
- 토지이용계획 수립시 공원녹지면적을 7.5%(7,040.0㎡)로 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 계획임.

(4) 생태자연도

- 본 계획구역은 생태자연도 3등급으로 이루어져 있으며, 2등급 및 1등급 지역은 분포하지 않는 것으로 조사되었음.
- 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)에서 제2종 일반주거지역으로 변경하는 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 공원녹지면적을 7.5%(7,040.0㎡)로 조성할 계획이며, 기존과 동일하게 3등급을 유지할 것으로 조사됨.

3.4 수질

가. 현황

(1) 하천현황

■ 본 계획구역의 수계현황 조사결과, 남측으로 연접하여 홍제천이 위치하며, 유하 후 한강으로 유입되는 것으로 조사되었음

< 표 3.4 - 1 > 계획구역 주변 하천 현황

하천명	유수계통(수계)				하천등급	하천구간						유로연장 (㎞)	유역면적 (㎢)
						기점			종점				
	본류	1지류	2지류	3지류		시도	시군구	읍면동	시도	시군구	읍면동		
한강	한강	-	-	-	국가	서울	강동	하일	서울	강서	개화	2이상 하천관리청관할하천	
홍제천	한강	홍제천	-	-	지방	서울	종로	평창	서울	마포	망원	13.00	40.77

자 료 : 한국하천일람(2018.12.31.기준), 국토교통부 · 한강홍수통제소

(2) 수자원 이용현황

가) 정수현황

■ 계획구역이 위치한 서대문구에는 취·정수장이 위치하지 않으며, 강북아리수 정수센터(일평균 생산량 : 680천톤/일)로부터 급수를 받는 것으로 조사됨.

< 표 3.4 - 2 > 정수 현황

구분	위치	일평균 생산량	고도정수처리용량	비고(급수구역)
강북아리수 정수센터	경기도 남양주시 고산로 171(삼패동)	680천톤/일	950천톤/일	노원구, 도봉구, 성북구, 종로구 은평구, 마포구, 서대문구

자 료 : 서울시 상수도사업본부 홈페이지(https://arisu.seoul.go.kr/)

나) 상수도 급수 현황

■ 서대문구의 급수인구는 2021년 기준 315,659인이며, 상수도 보급률은 100.0%로 1일1인당 급수량은 308ℓ로 조사됨.

< 표 3.4 - 3 > 서대문구 상수도 보급 현황

총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	급수량 (㎥/일)	급수전수(개)
319,554	319,554	100.0	96,777	73,723

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

다) 상수도관 현황

■ 서대문구의 상수도관 현황 조사결과, 배수관 349,258m, 급수관 115,676m, 송수관 26,263m 등 총 578,141m로 조사됨.

< 표 3.4 - 4 > 서대문구 상수도관 현황

합계	도수관	송수관	배수관	급수관
491,197m	-	26,263m	349,258m	115,676m

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

(3) 상수원보호구역

■ 상수원 보호구역은 상수원의 확보와 수질 보전을 위하여 필요하다고 인정되는 지역에 대하여 「수도법」과 금강 · 낙동강 · 영산강 · 섬진강수계 물관리 법령에 따라 환경부장관 또는 시 · 도지사가 지정 · 공고한 구역을 말하며, 계획구역이 위치한 서울특별시 서대문구 일원에는 상수원보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

(4) 수변구역 지정 현황

■ 본 계획구역이 위치한 서대문구 일원에는 수변구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨(환경공간정보서비스 http://egis.me.go.kr).

(5) 폐수배출허용기준 적용을 위한 지역 지정현황

■ 『물환경보전법』 제32조제1항의 규정에 의하여 "배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정"에 따라 서울특별시 서대문구 일원은 **"나"지역**인 것으로 조사됨.

< 표 3.4 - 5 > 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정 현황

구 분	"청정" 지역	"가" 지역	"나" 지역
서대문구	-		전역

자 료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정에 관한 고시, 환경부고시 제2007-107호

(6) 환경기초시설

가) 하수도 보급현황

■ 서대문구의 하수도 보급 현황 조사결과, 하수도 보급률은 100%이며, 발생 하수는 전량 고도처리 되는 것으로 조사됨.

< 표 3.4 - 6 > 서대문구 하수도 보급 현황

총인구 (인)	미처리인구 (인)	처리대상인구 (인)	하수 종말처리인구(인)			하수도 설치율(%)
			물리적처리	생물학적처리	고도처리	
550,209	-	315,659	-	-	315,659	100.0

자 료 : 2021 하수도 통계, 2022, 환경부

나) 공공하수처리시설 현황

■ 계획구역이 위치한 서대문구에는 공공하수처리시설이 위치하지 않으며, 고양시 덕양구에 위치한 난지물재생센터를 통해 발생 하수를 처리(시설용량 860,000㎥/일)하고 있는 것으로 조사됨.

< 표 3.4 - 7 > 공공하수처리시설 현황

처리장명	소 재 지	시설용량 (㎥/일)	처리방법	방류수역		
				수계	지류	세부단위구역
난지물 재생센터	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	표준활성슬러지법, 중력침전법,MLE,A_2O	한강	한강	한강본류

자 료 : 2021 하수도 통계, 2022, 환경부

다) 분뇨처리시설 현황

■ 서대문구에는 분뇨처리시설이 위치하지 않으며, 난지물재생센터를 통해 분뇨를 처리(시설용량 4,500㎥/일)하고 있는 것으로 조사됨.

< 표 3.4 - 8 > 분뇨처리시설 현황

시설명	소 재 지	시설용량(㎥/일)	처리량(㎥/일)	처리공법	연계처리장	가동개시일
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	3,667.9	물리적, 생물학적	난지물 재생센터	1988-06-01

자 료 : 2021 하수도 통계, 2022, 환경부

라) 하수 및 분뇨 발생량 현황

■ 2023년 기준 서대문구의 하수 및 분뇨 발생량 현황 조사결과, 하수발생량은 없으며, 분뇨발생량은 328㎥/일로 조사됨.

< 표 3.4 - 9 > 하수 및 분뇨 발생량 현황

구분	하수발생량			분뇨발생량			처리대상 베외
	소 계	처리구역내	처리구역외	소 계	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니	
서대문구	-	-	-	315	-	315	-

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

(7) 수질 측정 현황

- 계획구역 남측으로 연접하여 홍제천이 위치하고 있으며, 홍제천은 유하 후 한강에 유입되며, 한강 합류부 인근(마포구 성산동 일원)에 수질측정망이 위치(지점명 : 홍제천)하여 2022년 1월부터 2023년 6월까지 최근 월조사 자료를 제시함.
- BOD 기준 조사결과, 0.4㎎/L(2022년 11월)~2.9㎎/L(2022년 3월)로 조사되어, Ia(매우좋음)~II(약간좋음) 수준으로 조사되었으며, 연간 평균 1.3~1.4㎎/L로 Ib(좋음) 수준으로 조사됨.

< 표 3.4 - 10 > 수질측정망 현황 자료(지점명 : 홍제천)

2022년	수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)	SS (㎎/L)
1월	8.8	13.4	1.0	2.7	7.126	0.026	1.3	1.6
2월	1.5	16.3	1.4	2.7	7.297	0.023	1.3	2.3
3월	10.2	16.6	2.9	3.5	6.229	0.025	1.6	3.2
4월	16.3	15.0	0.9	3.2	5.533	0.021	1.8	6.5
5월	24.6	12.0	2.0	4.0	4.582	0.026	2.2	7.3
6월	25.7	15.4	1.3	3.1	4.68	0.035	1.9	3.8
7월	24.7	7.7	2.6	4.2	3.929	0.109	2.6	2.2
08월	24.9	8.8	0.8	3.2	3.309	0.082	2.6	1.8
09월	23.9	12.1	1.6	3.2	4.916	0.101	2.0	2.5
10월	18.4	9.9	0.6	2.5	3.738	0.067	1.7	0.6
11월	13.6	15.2	0.4	2.3	5.712	0.008	1.3	1.5
12월	3.2	13.7	0.8	2.5	5.492	0.025	1.4	1.8
평균	**16.3**	**13.0**	**1.4**	**3.1**	**5.212**	**0.046**	**1.8**	**2.9**
2023년	수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)	SS (㎎/L)
1월	2.3	15.3	1.5	2.6	7.098	0.015	1.2	2.3
2월	3.0	15.4	0.9	2.4	6.923	0.023	1.5	2.5
3월	7.7	15.4	1.1	2.8	6.759	0.018	1.7	1.8
4월	8.9	15.2	2.3	3.3	5.674	0.038	2.2	4.4
5월	22.6	12.1	1.4	3.3	4.595	0.077	2.2	3.8
6월	23	10.4	0.8	3.8	4.339	0.120	2.4	8.3
평균	**11.3**	**14.0**	**1.3**	**3.0**	**5.898**	**0.049**	**1.9**	**3.9**

자 료 : 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr/)

< 표 3.4 - 11 > 수질 환경기준(일부 발췌)

2. 생활환경 기준											
등급		상태 (캐릭터)	기 준								
			수소이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부 유 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 떠있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

주) 수질 환경기준의 전체내용은 < 표 2.4 - 2 > 참조

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

(1) 공사시

- 계획구역의 공사시 대부분 건축공으로 나지의 표출이 미미함에 따라 토사유출의 영향은 미미할 것으로 판단되며, 강우시 우수는 기존 우수관로를 통해 인근 수계(홍제천)로 방류할 계획임.
  - 필요시 계획구역내 가배로 및 침사지 설치, 홍제천 합류부에 오탁방지막 설치
- 공사시 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 통해 연계 처리할 계획임.

(2) 운영시

- 계획구역의 용수공급은 기존 상수관로로부터 상수관로를 연결하여 공급받을 계획임.
- 강우시 우수는 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임.

3.5 대기질

가. 조사항목 및 조사범위

■ 계획구역 및 인근 대기질 현황을 살펴보기 위하여 사업지역과 가장 가까운 도시대기측정망인 서대문구 측정소의 최근 1년간 대기 측정 자료를 분석한 결과, 양호한 대기환경을 유지하는 것으로 조사됨.

나. 측정결과

■ 계획구역 인근 측정망 1개소(서대문구)의 대기질 조사 결과, PM-10 32㎍/㎥, PM-2.5 16㎍/㎥, SO_2 0.003ppm, NO_2 0.018ppm, CO 0.5ppm, O_3 0.030ppm로 전 항목이 환경기준을 만족하는 것으로 조사되었음.

< 표 3.5 - 1 > 대기질 조사결과

측정소명	일시	월평균					
		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	O_3 (ppm)	CO (ppm)
서대문구	2022.03	41	21	0.003	0.022	0.032	0.6
	2022.04	44	18	0.003	0.017	0.047	0.5
	2022.05	33	15	0.004	0.014	0.053	0.4
	2022.06	21	10	0.003	0.010	0.035	0.4
	2022.07	21	12	0.002	0.011	0.036	0.4
	2022.08	17	8	0.002	0.011	0.029	0.4
	2022.09	19	9	0.003	0.010	0.026	0.4
	2022.10	22	11	0.003	0.015	0.021	0.5
	2022.11	37	21	0.004	0.023	0.020	0.8
	2022.12	36	17	0.004	0.027	0.015	0.7
	2023.01	46	24	0.004	0.028	0.017	0.7
	2023.02	44	28	0.002	0.027	0.023	0.5
평균		**32**	**16**	**0.003**	**0.018**	**0.030**	**0.5**
환경기준		24시간 평균치 100㎍/㎥이하	24시간 평균치 35㎍/㎥이하	24시간 평균치 0.05ppm 이하	24시간 평균치 0.06ppm 이하	8시간평균치 9ppm 이하	8시간평균치 0.06ppm 이하

자 료 : 대기환경월보, 에어코리아(http://airkorea.or.kr/)

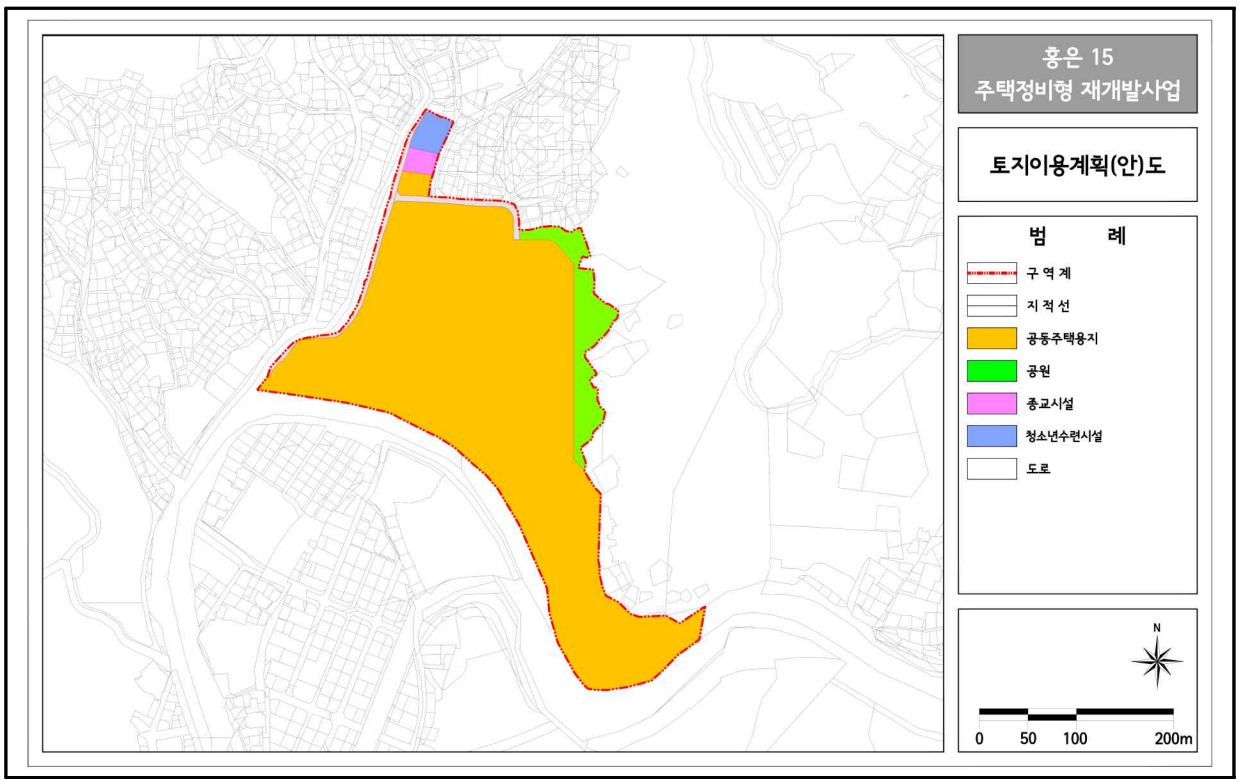
다. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

(1) 공사시

- 토공작업시 발생되는 비산먼지가 주변 시설에 확산되어 주민의 생활환경에 영향을 줄 것으로 예상됨.
- 세륜 · 세차시설 설치, 주기적인 살수, 방진덮개 사용 등의 저감방안을 통해 대기질 영향을 최소화하도록 하겠음.

(2) 운영시

- 연료사용 및 통행차량 등에 의한 대기질 영향이 예상되며 공원 및 녹지 계획을 세워 대기질 영향을 최소화 할 수 있도록 하겠음.



(그림 3.5 - 1) 토지이용계획도

3.6 친환경적 자원순환

가. 조사항목 및 조사범위

■ 폐기물과 분뇨의 발생 및 처리, 처분상황에 대해 계획구역이 위치한 서대문구를 중심으로 조사하였음.

나. 조사결과

(1) 폐기물 관리구역 현황

■ 서대문구의 전체행정구역 면적은 17.63㎢이며, 전 지역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있으며, 관리구역 내 인구는 315,659명으로 조사되었음.

< 표 3.6 - 1 > 폐기물 관리구역 지정현황

구 분	전체 행정구역			생활폐기물 관리구역			생활폐기물 관리 제외구역		
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면)수(개소)	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면)수(개소)	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면)수(개소)
서대문구	17.63	315,659	14	17.63	315,659	14	-	-	-

자 료 : 2021 생활폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

(2) 생활폐기물 발생 및 처리현황

■ 서대문구의 생활폐기물 발생현황은 총 발생량 89,376.6톤/년 중 재활용 50,539.8톤/일, 소각 30,328.16톤/년, 매립 8,511.7톤/년을 차지하는 것으로 조사되었음.

< 표 3.6 - 2 > 생활폐기물 발생 및 처리현황 **(단위 : 톤/년)**

구 분			2021년 발생량	처 리 방 식			구성비 (%)	1일1인당 발생량 (톤/인·년)
				재활용	소각	매립		
서대문구	종량제봉투에 의한 배출	가연성	36,269.2	-	28,321.0	7,948.2	40.6	0.28
		불연성	2,485.0	-	1,940.4	544.6	2.8	
		건설폐재류	85.6	-	66.7	18.9	0.1	
		기타(배출불명)	-	-	-	-	-	
	재활용 가능자원		28,745.5	28,745.5	-	-	32.2	
	음식물류		21,794.3	21,794.3	-	-	24.4	
	총계		89,379.6	50,539.8	30,328.1	8,511.7	100.0	

비고 : 인구-315,659인 적용
자 료 : 2021 생활폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

(3) 분뇨 발생량 및 처리현황

■ 서대문구에서 발생하는 분뇨량은 315㎥/일로 조사되었으며, 이 중 처리대상 제외량은 없는 것으로 조사되었음.

< 표 3.6 - 3 > 분뇨 발생량 및 처리현황 **(단위 : ㎥/일)**

구 분	처리대상량(㎥/일)			처리대상 제외량(㎥/일)		
	계	수거분뇨	정화조 오니, 오수처리	계	수거분뇨	정화조 오니, 오수처리
서대문구	315	-	315	-	-	-

자 료 : 2024 서대문 통계연보(제39회), 서대문구

다. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

■ 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)에서 제2종 일반주거지역으로 변경하는 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상되어 다음과 같은 저감방안을 계획하였음.

(1) 공사시

(가) 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨처리계획

■ 공사시 발생되는 생활폐기물은 건설폐기물과 섞이지 않도록 현장사무소 인근에 분리수거용기를 설치하여 수거하며, 무단투기방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 최대한 분리·수거한 후 서대문구 폐기물 처리계획에 의거 처리하도록 함.

■ 현장사무실내 이동식 간이화장실을 설치하고 발생된 오니는 폐기물처리업체에 위탁 처리 할 계획임.

(나) 폐유처리계획

■ 폐유보관시설을 설치하고 수거·보관된 폐유의 처리는 「폐기물관리법」 제25조 및 「같은 법 시행규칙」 제28조에 의거 환경부장관으로부터 허가받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임.

(다) 건설폐기물 처리계획

■ 건설폐기물 처리 시 건설폐기물 단계별 처리계획에 따라 적법하게 처리하고, 현장사무소 인근(출입구 부분)을 중심으로 임시폐기물 보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 분리하여 재활용할 계획이며, 100% 회수처리를 원칙으로 분리된 폐기물이 일정 용량에 도달할 시 전문 허가업체(수거·운반·처리)를 통해 위탁처리 하겠음

(2) 운영시

(가) 생활폐기물 및 분뇨 처리계획

- 「폐기물관리법 시행규칙」 제14조(폐기물 처리 등의 구체적인 기준·방법)에 의거 생활폐기물은 「서울특별시 서대문구 폐기물 관리 조례 시행규칙」 제2조에 따라 보관시설 또는 보관용기에 보관하도록 제시된 바, 용도별 생활폐기물 처리장을 설치하여 보관·처리할 계획임
- 계획구역 내 정화조에서 발생된 오니는 「폐기물 관리법 시행규칙」 제13조의 폐기물 처리에 관한 기준 및 방법에 의거 처리하여야 하며, 1년에 1회 이상 전문처리업체를 통해 위탁·처리할 계획임

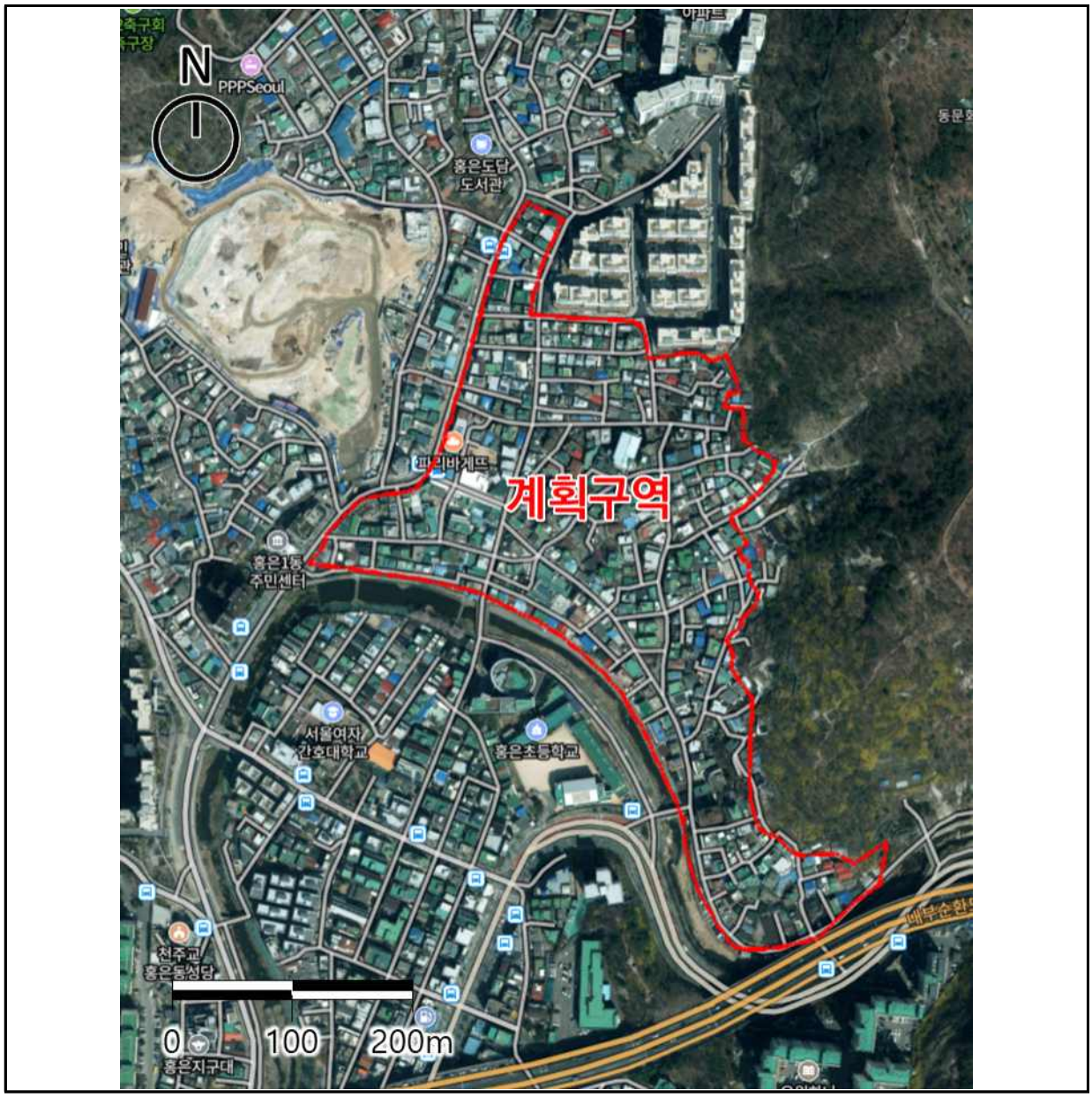
3.7 소음 · 진동

3.7 소음 · 진동

가. 현황

(1) 계획구역 인근 정온시설 현황

- 계획구역 인근 정온시설 현황 조사결과, 주거지, 공동주택, 상업시설 등이 혼재하여 분포하는 것으로 조사되었으며, 계획구역과의 인접하여 위치하는 것으로 조사됨.



(그림 3.7 - 1) 정온시설 현황

(2) 계획구역 인근 소음·진동원 현황

- 계획구역 인근 소음·진동원 현황 조사결과, 남측의 내부순환대로, 서측 홍재천 하천변도로의 차량으로 인한 차량소음이 주요 소음원으로 조사되었으며, 인근 공장시설 등 진동유발 시설은 없는 것으로 조사됨.

나. 영향예측 및 저감방안

- 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)에서 제2종 일반주거지역으로 변경하는 도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 소음·진동에 의한 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 계획하였음.

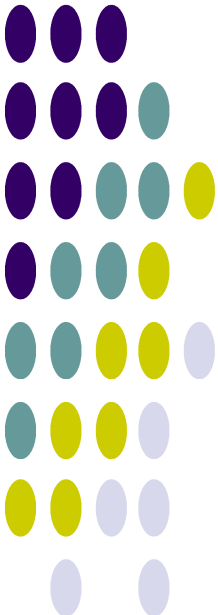
(1) 공사시

- 공사시 소음진동 관리지침서(2007, 환경부) 준수
- 조석(05:00~08:00, 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양
- 공사장비의 효율적 투입
- 경계부 가설방음판넬 설치

(2) 운영시

- 차속제한구역 설정 및 과속방지턱 설치
- 저소음포장 및 유지관리

제4장 종합평가



제 4 장 종합평가

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
기 상	ㅇ2023년 기상자료 분석 -연평균기온 : 13.2℃ -연강수량 : 1,534.0mm -연평균풍속 : 1.3m/sec	ㅇ본 사업시행으로 인하여 국지적 기상에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 판단됨.	
토 양	ㅇ현황 -본 계획구역은 제1종 일반주거지역 및 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 계획구역은 주거지역등이 위치하여 토양오염을 크게 유발할만한 특별한 오염은 없는 것으로 조사됨.	ㅇ지장물 철거에 의한 영향 -도시지역의 정비 등으로 인한 지장물이 발생할 것으로 예상되나 토양오염을 유발하는 지장물은 없을 것으로 예상되므로 지장물 철거로 인한 토양오염 영향은 없을 것으로 사료됨. ㅇ공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -폐윤활유 및 폐유 교체시, 공사장비 수리시 연료 및 폐유가 유출될 수 있음	ㅇ공사장비에 폐유 유출에 의한 영향 -정비업소에서 오일 교환 -폐유저장소 설치 및 전량 위탁처리
지 형 · 지 질	ㅇ지형형상 -표고 :40~82m로 분포 -경사 :20˚ 이하가 78.3% :평균경사도 11.3˚ ㅇ지질현황 -계획구역은 중생대 쥐라기 흑운모 화강암(Jbgr)에 해당	ㅇ공사시 -불가피한 지형 변화가 있을 것으로 예측되지만 공사시 부지정지를 위한 대단위 토공이 발생하는 계획이 아님에 따라 사토 및 부족토 발생은 미미할 것으로 예상됨.	ㅇ기존 지형을 고려한 도시정비 계획으로 지형 변화로 인한 불편함을 줄이도록 하겠음..
동 · 식 물 상	ㅇ생태네트워크 - 부지내는 가옥, 기타 건축물, 주차장 등으로 구성되어있으며, 계획구역 남동측 일부 미미한 식생의 훼손이 예상됨. - 포유류 및 이동성이 뛰어난 조류 등을 제외한 법정보호종 야생동물은 발견되지 조사되지않음. ㅇ비오톱 - 계획구역은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 4등급지와 1등급지 비오톱, 도로지역이 분포 ㅇ생태자연도 - 계획구역은 생태자연도 3등급으로 조사되었음.	ㅇ생태네트워크 - 계획구역외 지역은 녹지의 연결성이 사실상 단절된 상황으로 계획시행으로 인한 생태네크워크 변화는 미미할 것으로 조사됨. ㅇ비오톱 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 비오톱 현황의 변화는 미미할 것으로 조사됨. ㅇ생태자연도 - 계획구역내 녹지현황의 변화가 미미함에 따라 생태자연도는 기존과 동일하게 3등급을 유지할 것으로 조사됨.	ㅇ생태네크워크 - 토지이용계획 수립시 공원녹지면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 계획임. ㅇ비오톱 - 토지이용계획 수립시 공원녹지면적을 7.0%(6,140.0㎡)로 계획하여 비오톱 변화를 최소화할 계획임. ㅇ생태면적율 - 사업시행시 계획구역 내 자연지반 녹지, 투수성포장 등을 통한 생태면적률 기준인 30% 이상에 만족할 수 있도록 자연순환기능 면적을 확보토록 함.

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
수질	ㅇ하천현황 - 본 계획구역의 수계현황 조사결과, 남측으로 연접하여 홍제천이 위치하며, 유하 후 한강으로 유입되는 것으로 조사됨 ㅇ수자원이용현황 -강북아리수 정수센터(일평균 생산량 : 680천톤/일)로부터 급수를 받는 것으로 조사됨. ㅇ수질관련 지구·지역 지정현황 -해당사항 없음 ㅇ처리시설 현황 -서대문구에는 위치하지 않음. ㅇ수질 현황(지점명 : 홍제천) -현지조사 : 하천수질 BOD기준 Ia(매우좋음)~II(약간좋음)	ㅇ공사시 -계획구역의 공사시 대부분 건축공으로 나지의 표출이 미미함에 따라 토사유출의 영향은 미미할 것으로 판단됨 -공사시 작업인부로 인한 오수발생 ㅇ운영시 -계획구역의 용수공급 필요함. -강우시 우수처리계획 필요함.	ㅇ공사시 -강우시 우수는 기존 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임. -필요시 계획구역내 가배로 및 침사지 설치, 홍제천 합류부에 오탁방지막 설치 -공사시 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 통해 연계처리 계획함. ㅇ운영시 -계획구역의 용수공급은 기존 상수관로로부터 상수관로를 연결하여 공급받을 계획임. -강우시 우수는 우수관로를 통해 인근 수계로 방류할 계획임.
대기질	ㅇ사업구역과 가장 가까운 도시대기측정망 결과(22.03~23.02) -PM-10 : 32㎍/㎥ -PM-2.5 : 16㎍/㎥ -SO2 : 0.003ppm -NO2 : 0.018ppm -CO : 0.5ppm -O3 : 0.030ppm → 전 항목 환경기준 만족	ㅇ공사시 -토공작업시 발생되는 비산먼지가 주변 시설에 확산되어 주민의 생활환경에 영향을 줄 것으로 예상됨. ㅇ운영시 -연료사용 및 통행차량 등에 의한 대기질 영향이 예상됨.	ㅇ비산먼지 방지계획 -비산먼지 발생사업 신고 -세륜 · 세차시설 설치 -주기적인 살수 -작업장 출입차량 규제 -방진덮개 사용 ㅇNOx 저감계획 -건설장비 분산투입 -공회전 금지 ㅇ공원 및 녹지 계획
친환경적 자원순환	ㅇ생활폐기물 발생 현황(서대문구) -총 89,379.6톤/년 (처리방법 재활용 50,539.8톤/년, 소각 30,328.1톤/년, 매립 8,511.7톤/년) ㅇ분뇨 발생량 및 처리현황 -분뇨발생량 328㎥/일	ㅇ공사시 -사업의 특성상 공간적인 공사장의 규모가 제한적이므로 공사시 투입인력에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생은 미미할 것으로 예상 -지장물 철거에 따른 건설폐기물 발생이 예상 ㅇ운영시 -거주자에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상	ㅇ공사시 -공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 처리대책 ·생활폐기물 : 성상별로 분리·수거 위탁처리, 기타 폐기물은 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 ·분뇨 : 이동식 간이화장실 이용 -공사장비에 의한 폐유 처리대책 ·폐유저장소 설치하고 폐기물처리업자에 위탁처리 -건설폐기물 처리대책 ·임시폐기물 보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 분리하여 재활용할 계획이며, 100% 회수처리를 원칙으로 분리된 폐기물이 일정 용량에 도달할 시 전문 허가업체(수거·운반·처리)를 통해 위탁처리 ㅇ운영시 -생활폐기물 ·용도별 생활폐기물 처리장을 설치하여 보관·처리할 계획 -정화조 오니 ·「폐기물 관리법 시행규칙」 제13조의 폐기물 처리에 관한 기준 및 방법에 의거 처리하여야 하며, 1년에 1회 이상 전문처리업체를 통해 위탁·처리

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
소음·진동	○주변지역 소음·진동 배출원 현황 -계획구역 및 주변지역은 주거시설, 사업시설 등이 위치하며, 도로 교통소음 이외의 특이할 만한 소음·진동 배출원(공장, 공사장 등)은 분포하지 않음. ○정온시설 현황 -계획구역 주변에 주거시설 등 위치	○공사시 -도시지역의 정비하고자 하는 계획으로 계획시행에 따른 소음·진동 영향 최소화를 위한 저감방안이 필요함.	○공사시 -공사시 소음진동 관리지침서(2007, 환경부) 준수 -조석(05:00~08:00, 18:00~22:00) 및 심야(22:00~05:00)시간대 공사 지양 -공사장비의 효율적 투입 -건축공 경계부 가설방음판넬 설치 ○운영시 -차속제한구역 설정 및 과속방지턱 설치 -저소음포장 및 유지관리