홍제동 267-1번지 일대 주택정비형 재개발구역 정비구역 지정 및 정비계획(안)

- 공 람 도 서 -

2025. 09.

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 ····· 24
1. 정비계획의 수립 방향 ····· 24
2. 정비사업의 시행에 관한 계획 ····· 24
3. 토지이용계획 ····· 25
4. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 26
5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 28
6. 주민공동시설의 설치에 관한 계획 ····· 30
7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 31
8. 건축물에 관한 계획 ····· 31
9. 차량 및 보행자 동선처리계획 ····· 33
10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 34
11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 34
12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 35
13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 36

14. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 37
15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 ····· 38
16. 환경성 검토결과 ····· 40
17. 기존수목의 현황 및 활용계획 ····· 43
18. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 43
19. 구역 내 옛길, 옛물길, 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ····· 43
20. 소요사업비 추정 ····· 43

■ 별첨도면

Ⅱ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 46
1. 계획의 배경 및 목적 ····· 46
2. 계획의 범위 ····· 46
3. 계획의 수립절차 및 추진현황 ····· 48
2 현황분석 ····· 49
1. 상위 및 관련계획 검토 ····· 49
2. 주변지역현황 ····· 54
3. 관련법규 검토 ····· 60
4. 정비사업구역 현황 ····· 63
5. 정비구역 지정요건 검토 ····· 68
6. 잠재력 및 개발전망 분석 ····· 69
7. 주민설문조사 ····· 70
8. 종합현황분석 ····· 73
3 신속통합기획 ····· 74
1. 신속통합기획 종합구상 ····· 74
2. 기획원칙 ····· 74
3. 신속통합기획 가이드라인 ····· 80
4 계획기본구상 ····· 86
1. 기본방향 ····· 86
2. 개발 기본구상 ····· 87
5 부문별 정비계획 ····· 91

1. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 91
2. 토지이용계획 ····· 92
3. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 93
4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 95
5. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 97
6. 정비기반시설 조성에 관한 계획 ····· 98
7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 ····· 98
8. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 ····· 104
9. 주택공급에 관한 계획 ····· 106
10. 기타사항에 관한 계획 ····· 108
11. 정비계획 결정 ····· 113
12. 건축계획(안) ····· 114
13. 경관계획 ····· 127
14. 환경생태계획 ····· 139
15. 환경성 검토결과 ····· 140
16. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 143
17. 구역 내 옛길, 옛물길, 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ····· 143
18. 소요사업비 추정 ····· 143

Ⅲ. 기초조사·확인 내역서

1 기초조사·확인 내역서 ····· 147

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 147
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 147
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 ····· 156
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 156
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 156
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 158
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 158
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 : 공람 후 반영 ····· 158
9. 기존수목의 현황 ····· 158
10. 주민의견조사 ····· 159
11. 조합설립 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 161
12. 기초조사 현황도(A4) ····· 162

2 토지 및 건축물 조서 ····· 170
1. 토지조서 ····· 170
2. 건축물 조서 ····· 178

Ⅳ. 지구단위계획지침

1. 지구단위계획 결정사항 ····· 184
2. 지구단위계획 기본방향 ····· 193
3. 사업시행지구 지구단위계획 지침 ····· 194

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 「2023년 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 홍제동 267-1번지 일원
- 면적: 28,044.4㎡

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2024
- 목표연도 : 2029

다. 내용적 범위

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

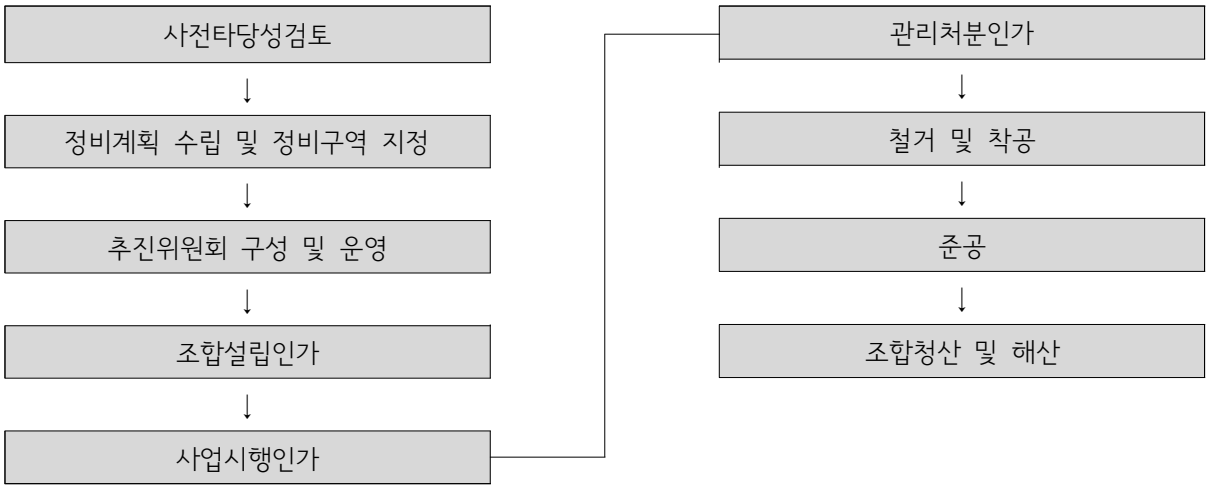
- 교통 및 환경, 교육환경 등 영향 검토
- 정비구역 분석 및 진단, 평가
- 정비구역 사업실현 가능성 검토
- 부동산 가격 추정 및 가격간 균형성 검토
- 정비계획 입안을 위한 동의서 징구시 활용될 수 있도록 개략계획(안)에 따른 추정분담금 산출

▌위치도



3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 정비계획 수립절차



나. 정비계획 추진현황

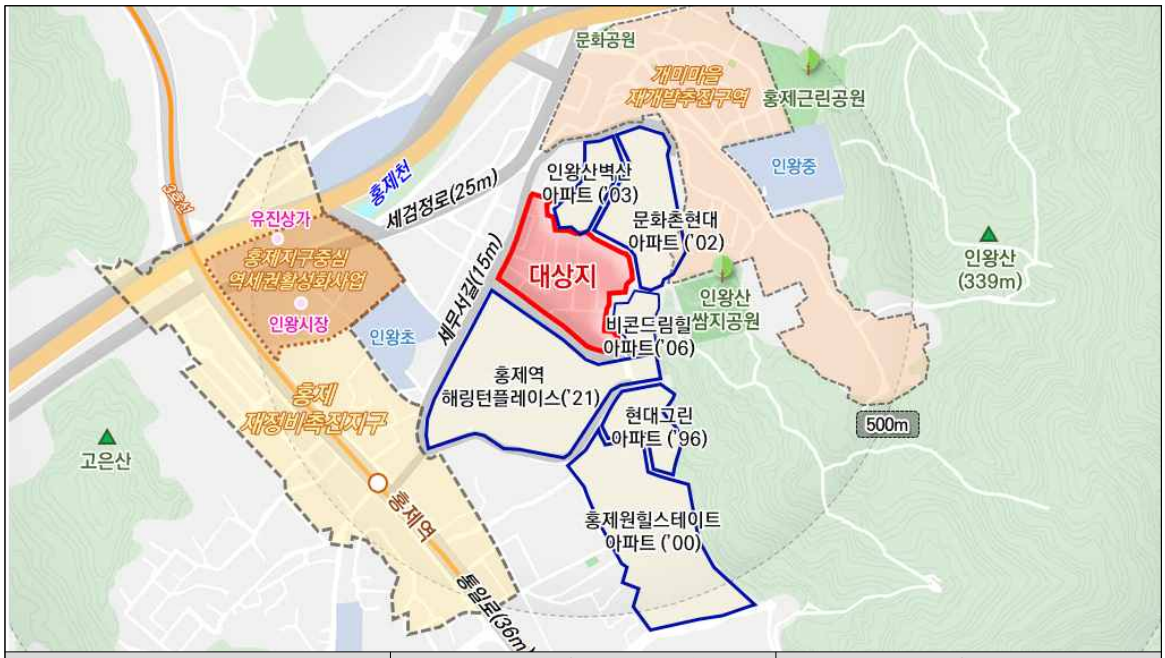
23. 09. 21.	· 「2023년 주택재개발사업 후보지 공모」 관련 신속통합기획 후보지 선정
23. 10. 18.	· 건축허가·착공제한지역 공고 (구역선정 후 고시)
24. 04. 16.	· 정비계획수립 용역 착수보고 및 주민설명회
24. 05. 21.	· 신속통합기획 MP회의 (1차) (MP 성균관대 김지엽 교수)
24. 06. 21.	· 신속통합기획 MP회의 (2차)
24. 07. 12.	· 신속통합기획 MP회의 (3차)
25. 03. 13.	· 신속통합기획 MP회의 (4차)
25. 04. 30.	· 신속통합기획 자문회의 (1차)
25. 05. 22.	· 신속통합기획 MP회의 (5차)
25. 06. 04.	· 신속통합기획 자문회의 (2차)
25. 06. 23.	· 신속통합기획 교통자문회의
25. 07. 09.	· 신속통합기획 자문회의 (3차)
25. 07. 30.	· 주민간담회
25. 08. 14.	· 신속통합기획 가이드라인 통보
25. 08. 18. ~ 25. 08. 27	· 관련부서 협의
25. 08. 20.	· 추정분담금 검증위원회 개최
25. 09. 10.	· 주민설명회

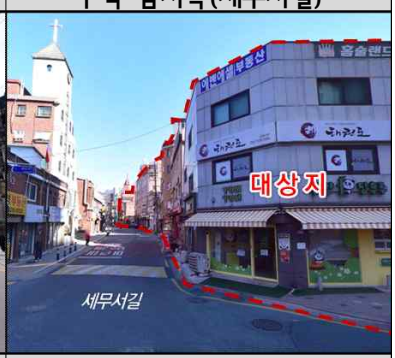
2 현황분석

4. 주변지역 현황

- 대상지 동측에 인왕산이 인접하고, 대상지 남측으로 홍제역이 위치하고 있음
- 대상지 인근 재정비촉진지구 및 역세권지역의 개발사업 추진 중
- 대상지 동북측 개미마을 정비사업 추진중에 있어 지역 변화가 클 것으로 예상됨

[주변개발현황]



KEY MAP	구역 북측(세무서길)	구역 남서측(세무서길)
		
구역 서측(세무서8길)	구역 남측(세무서10길)	구역 남동측(세무서8길)
		

5. 정비사업구역 현황

도시관리계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타
			종류	규모	
	제2종일반주거지역(7층) : 19,026.9㎡ 제3종일반주거지역 : 9,017.5㎡	-	도로	2개노선	

토지현황	구분	계	사유지	국·공유지						비고
				소계	국토부	기재부	산림청	서울시	서대문구	
	면적(㎡)	28,044.4	26,804.2	1,240.2	291.0	784.5	44.0	13.0	107.7	
	필지수	176	161	15	1	6	1	2	5	

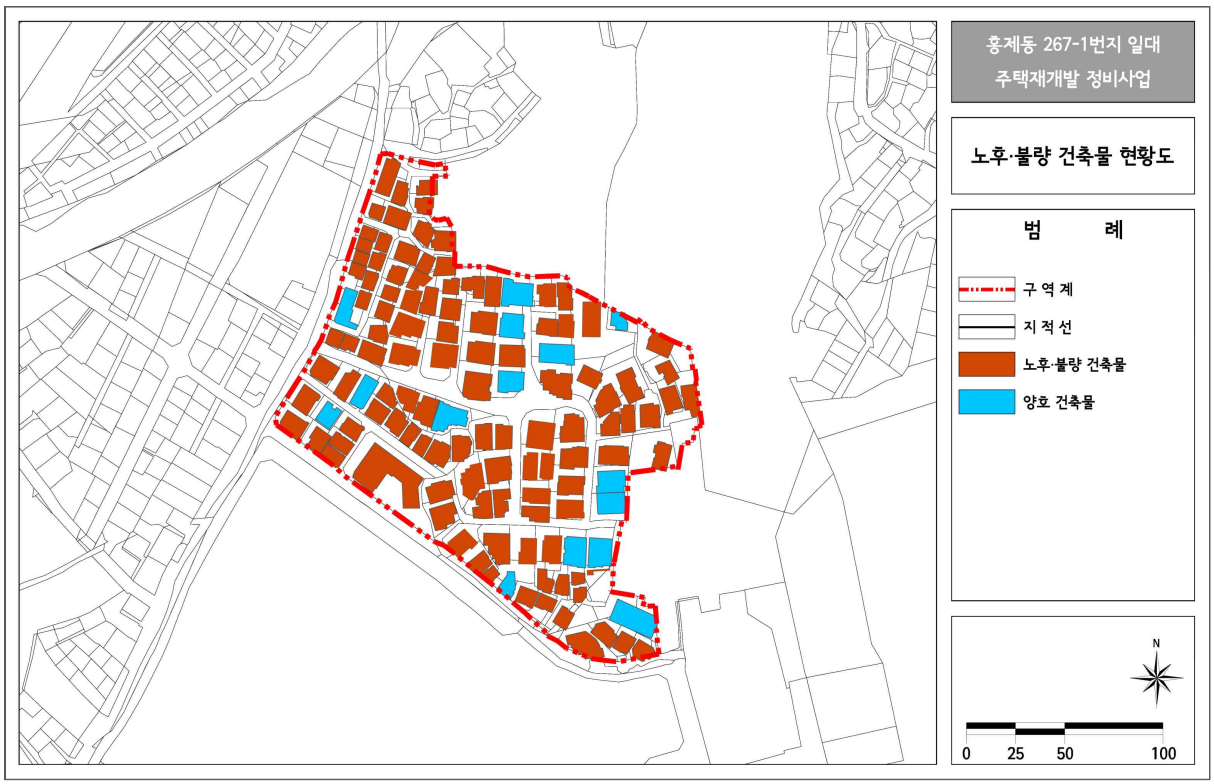
건축물현황	구분	계	허가유무		용도별허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	127	127	-	117	117	-	10	10	-	
	호수	194	194	-	173	173	-	21	21	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구				거주인구			권리자(토지등소유자)					
	계	가옥주	세입자	공실	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자	집합건물 소유자
	587	152	411	24	1,050	325	725	352	80	28	7	-	237

가. 건축물의 노후 · 불량현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수 /총동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	88.2% (112/127)	112	112	-	-
	철근·철골 또는 강구조	17.3% (22/127)	22	22	-	-
	연와조, 조적조	70.1% (89/127)	89	89	-	-
	일반목구조	0.8% (1/127)	1	1	-	-
존치기간별	합계	88.2% (112/127)	112	112	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~20년	-	-	-	-	-
	20~30년	8.7% (11/127)	11	11	-	-
	30~40년	62.2% (79/127)	79	79	-	-
	40년이상	17.3% (22/127)	22	22	-	-
허가별	합계	88.2% (112/127)	112	112	-	-
	유허가	88.2% (112/127)	112	112	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

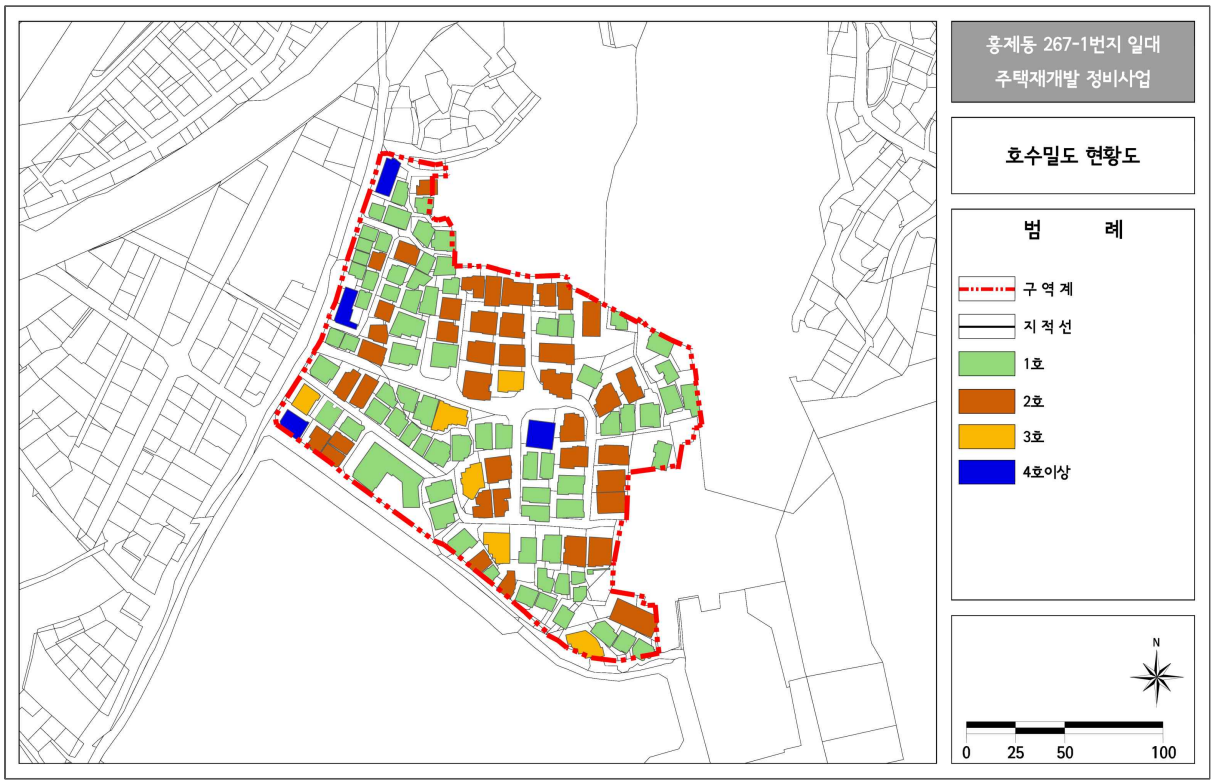
[노후 · 불량 건축물 현황도]



나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
69.2	28,044.4	194	96	80	19	

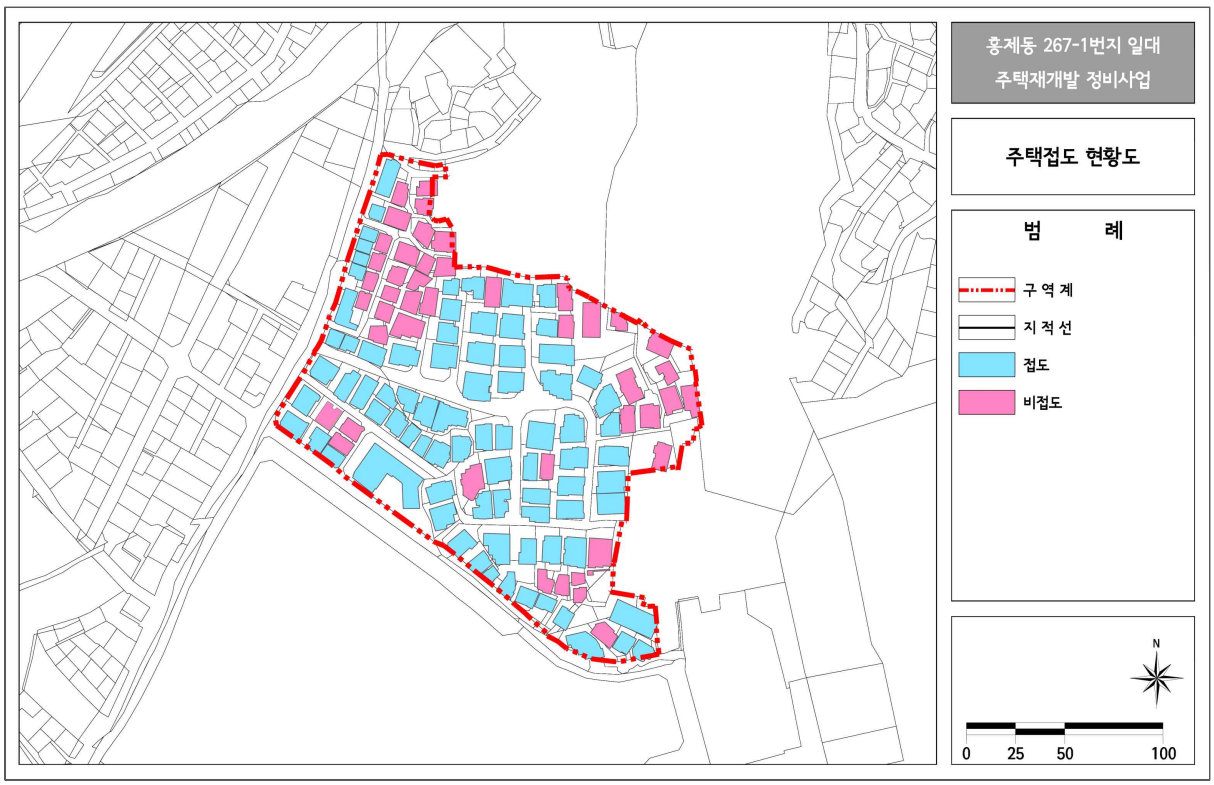
[호수밀도 현황도]



다. 접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
66.1	127	84	

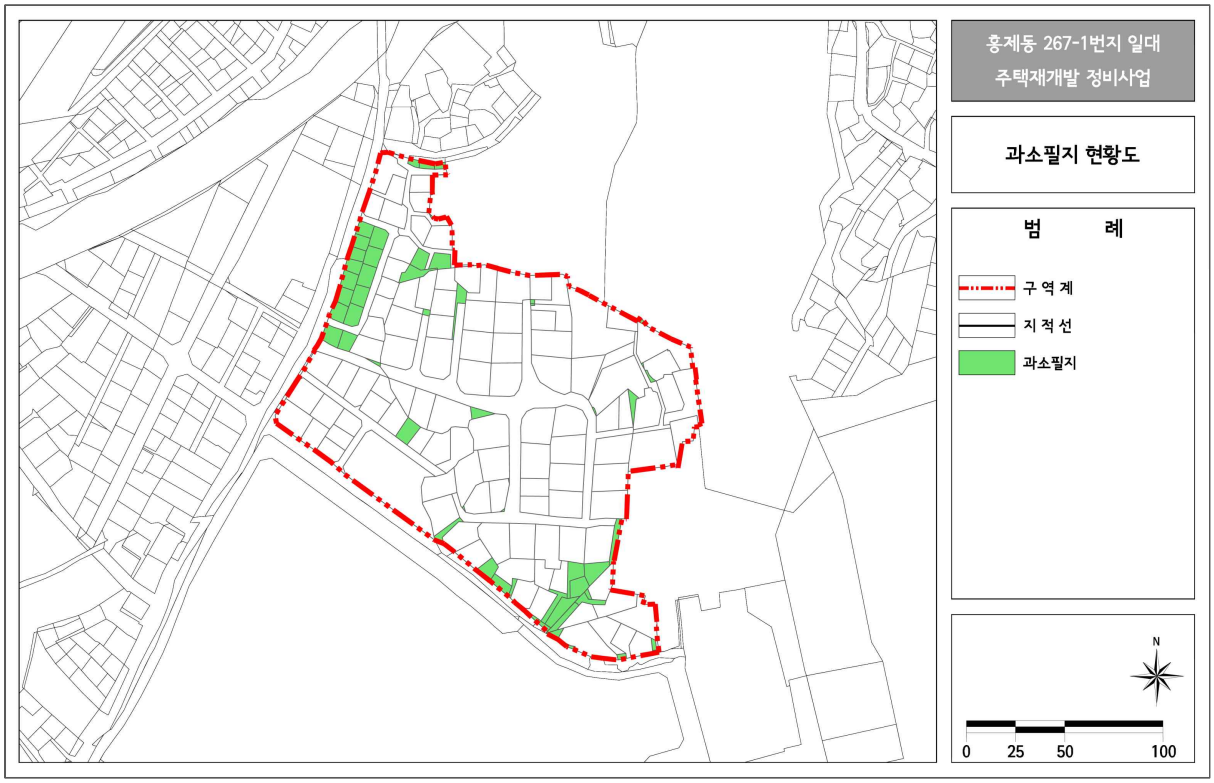
[주택접도 현황도]



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	176	28,044.4	116	13,531.7	61	2,323.7	55	11,208.0	65.9

[과소필지 현황도]



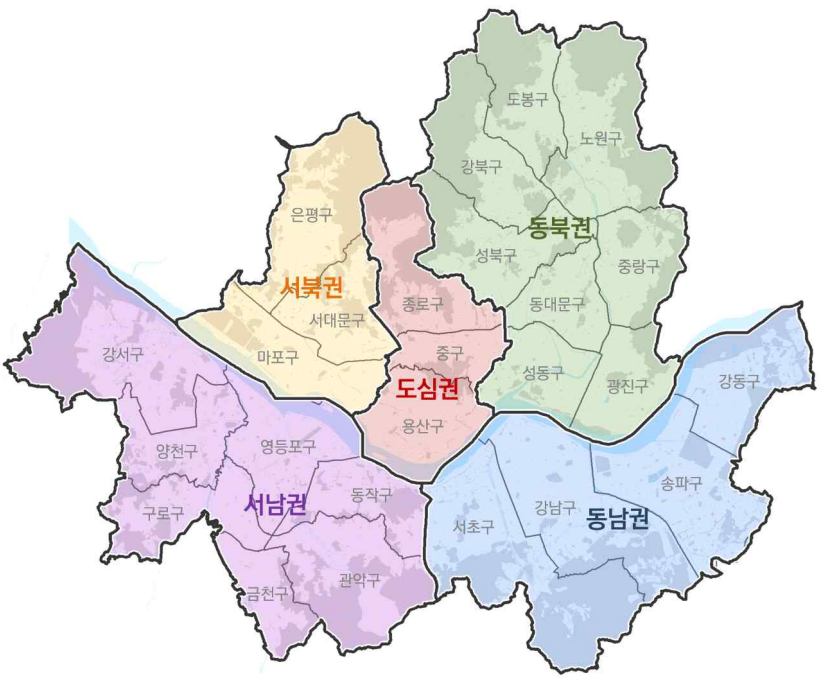
6. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 생활권 구분 및 설정

▌권역생활권 및 지역생활권 구분 방식 유지

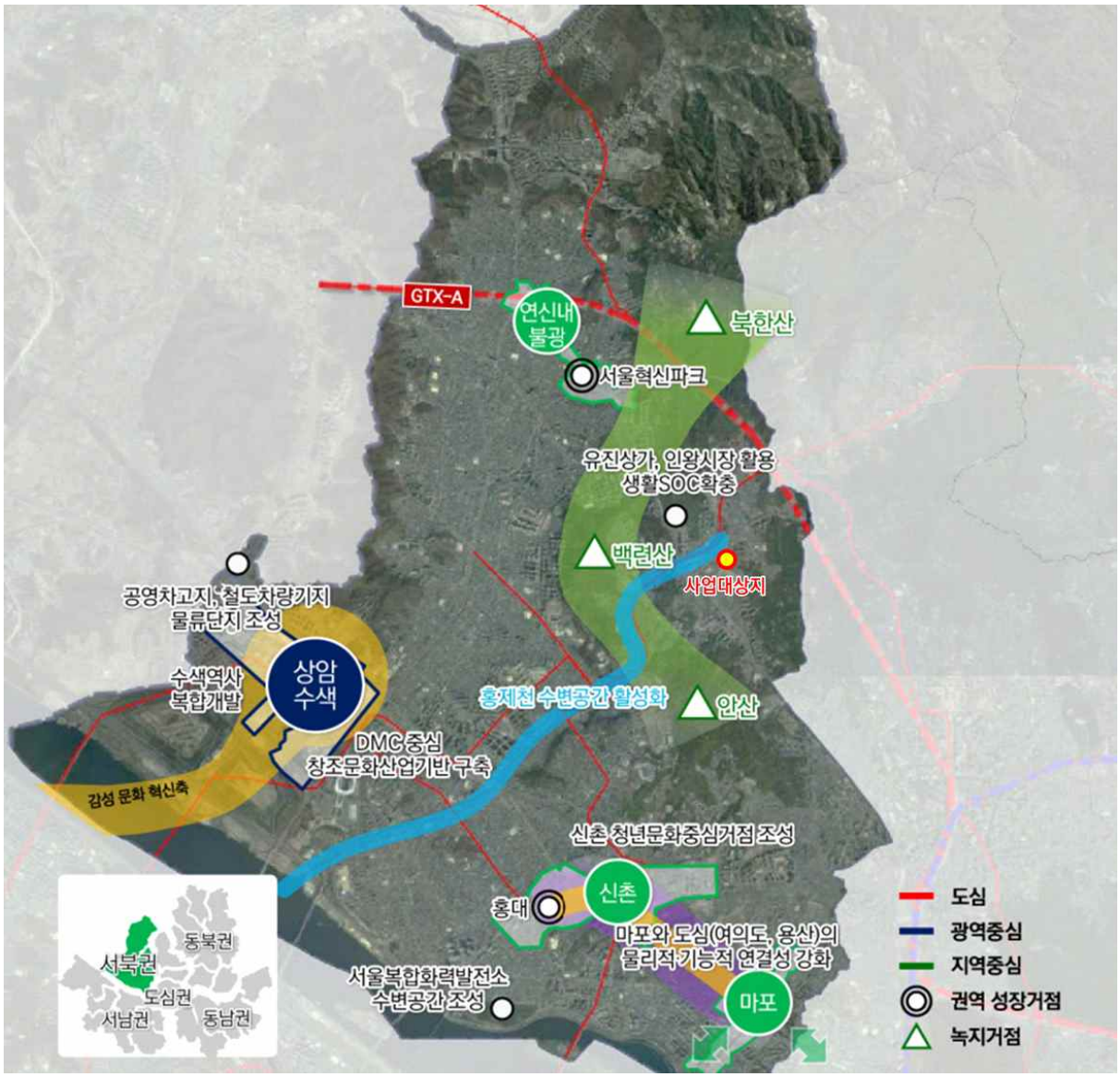
- 서울의 생활권을 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분한다.
  - 현행 지역생활권계획을 자치구 차원의 미래상과 발전구상이 없어 중간단계 계획의 가이드라인으로 활용하는데 한계가 있으므로 필요시 자치구 단위로 통합하여 수립 가능
- 권역생활권의 경우 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 5개 권역(대생활권)으로 구분한다.
  - 5개 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

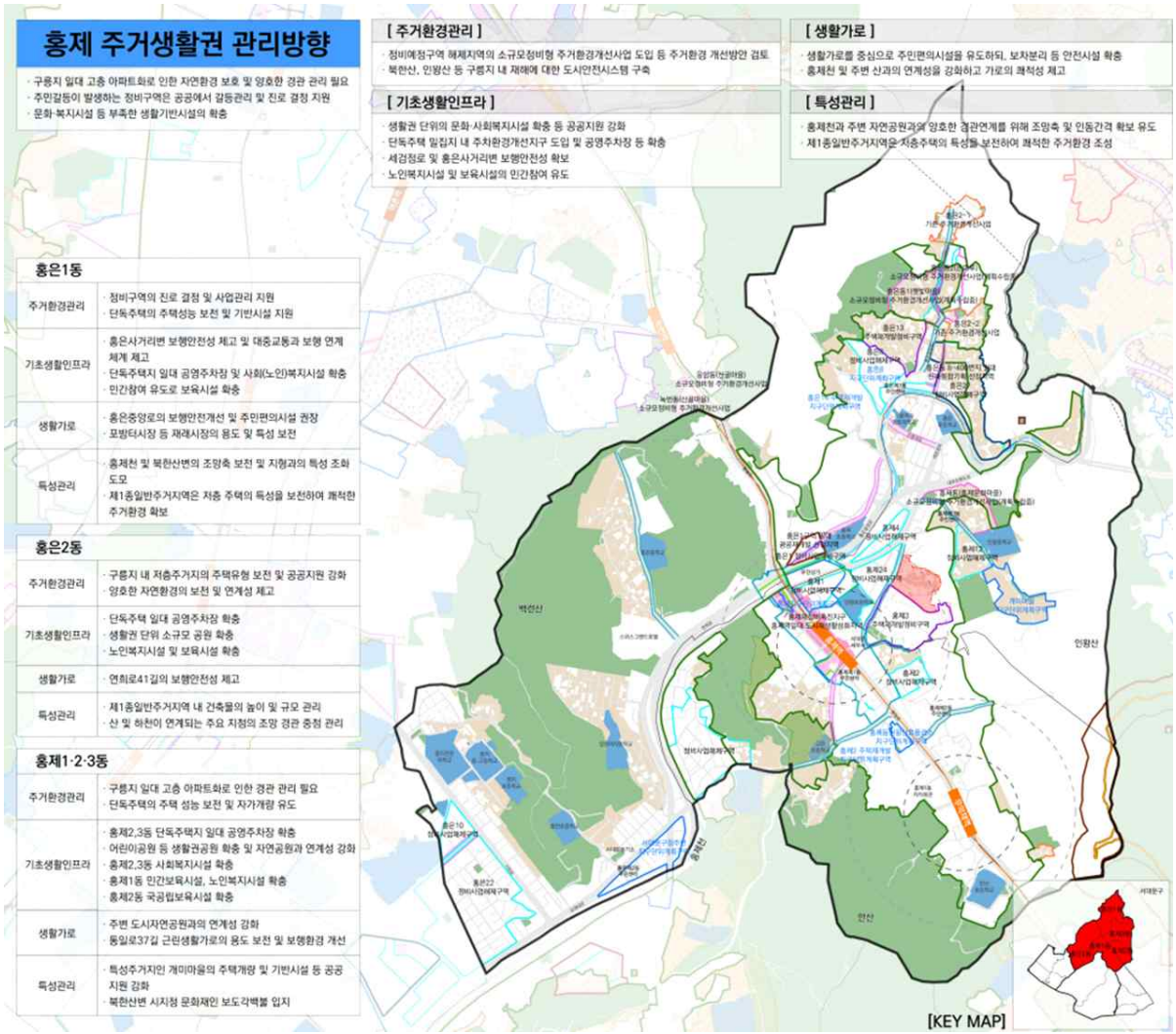


나. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

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 주민편의시설을 유도하되, 보차분리 등 안전시설 확충 · 홍제천 및 주변 산과의 연계성을 강화하고 가로의 쾌적성 제고
특성관리	· 홍제천과 주변 자연공원과의 양호한 경관 연계를 위해 조망축 및 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	

7. 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.

8. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

- 대상지 주변 정비사업 추진중으로 주거환경 개선이 예상됨
- 지역주민 개발욕구 증대 및 신속통합기획 대상 선정으로 사업추진에 대한 기대 증가

나. 개발전망 분석

- 대상지 인근 홍제동 9-81일대 개미마을 신속통합기획 후보지로 선정되었으며, 재정비촉진지구 및 홍제지구중심 역세권활성화사업 추진 중

9. 종합분석

조사항목	현 황	계획 방향
상위 및 관련계획	· 2040 서울도시기본계획 상 서북권 계획과제로서 주거지 정비사업의 합리적 추진 도모 · 2030 서울 도시주거환경정비기본계획상 홍제생활권 관리를 위해 가로의 쾌적성 유도하고, 생활권 단위의 문화·사회복지시설 확충 등 공공지원 강화 · 2030 도시주거환경정비기본계획상 주거환경 관리를 위해 대규모 정비사업에 대한 단계별 주거지 정비를 유도하고, 보차분리를 통해 안전한 보행공간 조성	· 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 동측에 인왕산, 서측에 홍제천이 위치하고있어 배산임수의 형태를 지님	· 지역자원을 연계한 정비계획 수립
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	· 도로시설 확충계획 필요 · 적정 기반시설 용량 및 활용도 검토
대상지 주변 개발 현황	· 대상지와 인접하여 홍제동 9-81일대 신속통합기획 후보지 선정 · 대상지 인근 재정비촉진지구 및 홍제지구중심 역세권활성화사업 추진 중	· 주변 개발과 연계한 정비계획 필요

▌현황종합분석도



Strengths

S

- 대상지 500m 내 홍제역이 위치하고 있어 대중교통을 이용한 대상지 접근 용이
- 대상지 주변 홍제천, 인왕산 및 인왕산 쌈지공원, 홍제근린공원 등이 입지하여 자연경관 양호

Weaknesses

W

- 대상지는 구릉지 지형으로 비교적 높은 경사지 (평균 16.4°) 로 이루어짐
- 노후화된 저층 주거 단지로 주거환경 열악

Opportunities

O

- 홍제지구중심 역세권 활성화사업, 홍제 재정비촉진구역 등의 개발사업추진으로 주민기대심리 증가
- 주변지역 공동주택 개발로 인한 지역 주민의 거주환경개선 및 개발 의지 증대

Threats

T

- 도보 생활권(250m) 내 문화집회시설 부족 등 주민커뮤니티 공간 부족
- 주거공급 확대로 인한 기반시설 부족 우려

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 인왕산 경관계획	· 인왕산의 자연경관 및 조망을 고려한 주동배치 · 열린공간을 확보하고 커뮤니티공간 조성으로 생동감있는 공간 구성 · 인왕산 및 원지형을 고려한 스카이라인 계획 수립
만남과 소통, 교류가 이루어지는 커뮤니티 조성계획	· 가로망을 연결하는 오픈스페이스, 쉼터 등을 다양한 형태로 조성 · 기존 가로 활용 및 지역주민의 보행동선을 고려한 보행네트워크 계획 · 주요거점을 연결하는 단지 내 중심 보행축을 무장애 공간으로 조성
원지형을 고려한 주거단지 계획	· 세무서길~인왕산변으로 이루어진 경사를 따라 나누어지는 공간계획 수립 · 원지형을 활용한 데크식 주동배치 및 주차계획 수립
지역 내 부족시설 확충을 통한 주민교류 활성화	· 생활가로변 연도형상가 배치로 지역 상권 활성화 및 방문객 증대 · 단지 내 오픈스페이스 연계계획 수립 및 부족한 아동 및 노인복지시설 확충

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 홍제3동 세대당 인구수 2.29인을 적용하여 인구수 산정

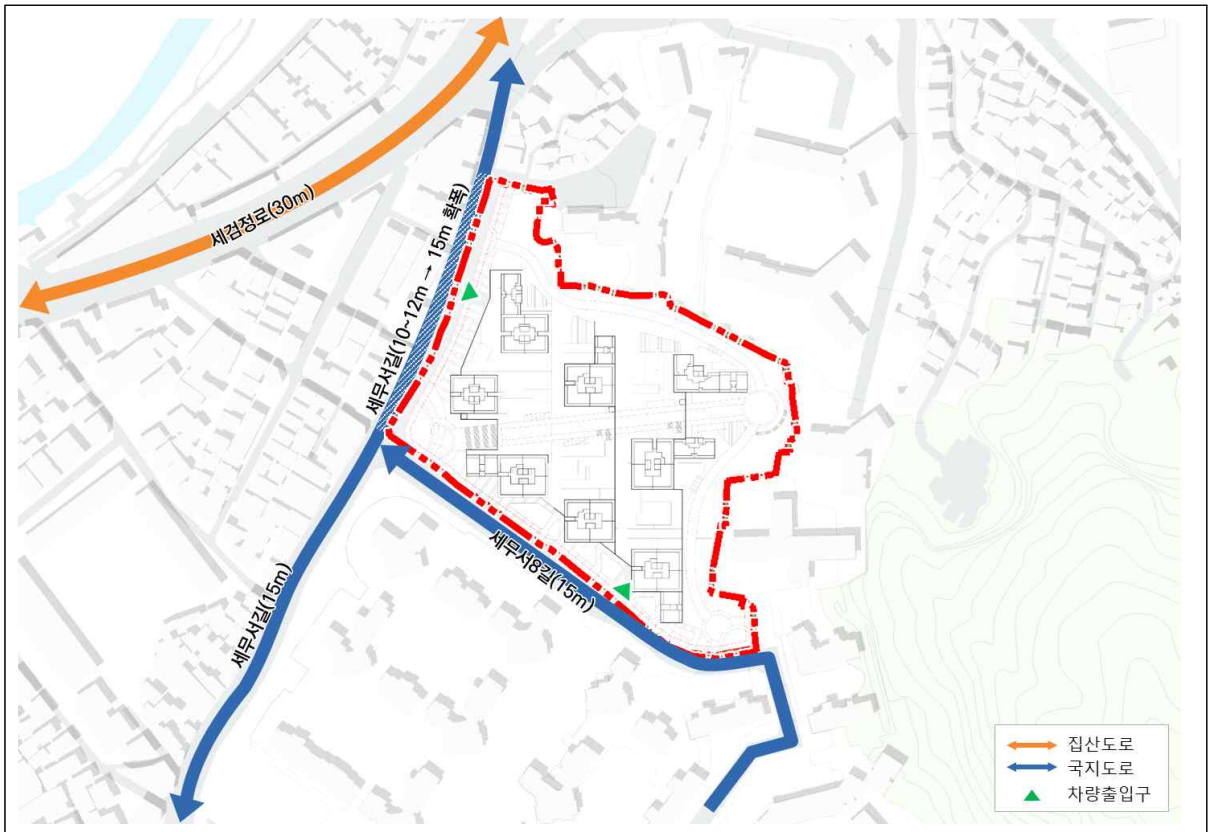
구분	서대문구					홍제3동			
	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)	인구증가율 (%)	전체인구 (명)	세대당 인구	65세이상 고령자	인구밀도 (명/㎢)
2023	320,629	2.1	58,113	18,190	0.3	13,281	2.29	2,892	22,027
2022	319,554	2.1	55,996	18,129	1.2	17,890	2.21	3,947	12,793
2021	315,659	2.1	54,268	17,908	-2.3	15,478	2.18	3,649	13,144
2020	322,952	2.2	54,204	18,332	-0.1	15,983	2.22	3,617	15,222
2019	323,171	2.2	54,074	18,335	0.0	16,420	2.28	3,448	20,272

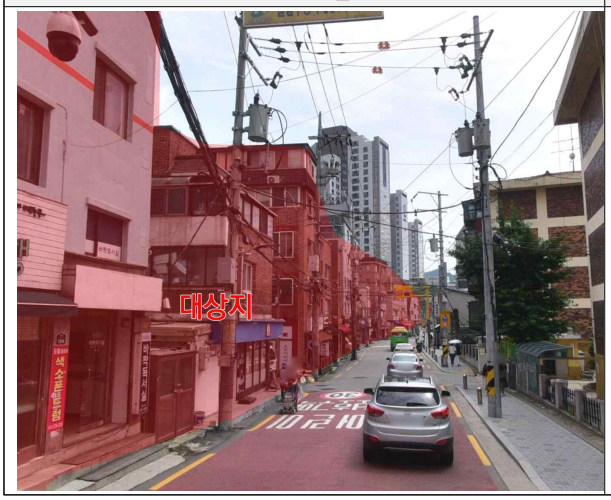
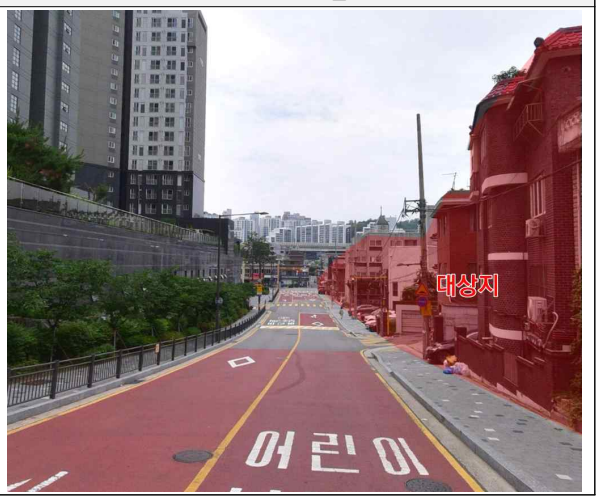
※ 「서대문구 통계연보(2020~2024)」 서대문구청

3. 개발 기본구상

가. 교통처리 구상

- 구역일대 교통량 증가를 고려하여 세무서길 일부구간 도로 확폭
- 보행동선과 차량동선의 중첩을 최소화하기 위하여 차량진출입구는 세무서길 및 세무서8길변에 설치
- 세무서길변 진출입구는 온오프 형태(우회전진·출입)로 계획

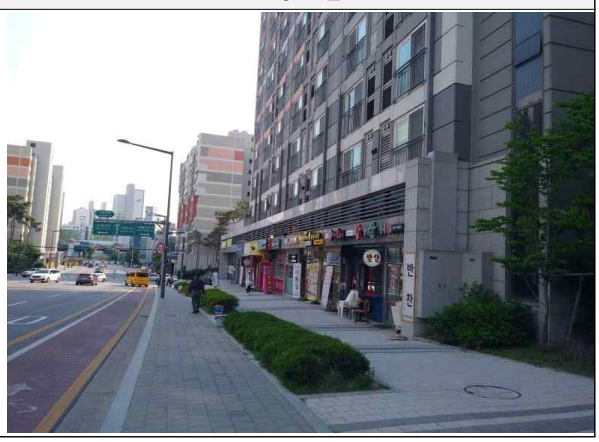


세무서길	세무서8길
	

나. 보행동선 구상

- 주변단지 및 인왕산 쌈지공원 등과 연계하여 통경축과 일치하는 보행동선 계획
- 중심보행축을 중심으로 단지 내 동선 연결, 자연요소 및 주변지역과의 연계로 지역 활성화 유도



단지내 산책로	근생시설
	

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	홍제동 267-1번지 일대 주택재개발 정비구역	홍제동 267-1번지 일대	-	증)28,044.4	28,044.4	

주택 유형	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토	비고
전면	구역지정 후 4년 이내	(가칭) 홍제동 267-1번지 일대 주택재개발 정비사업조합	· 현황 : 417세대 · 계획 : 877세대	해당사항 없음	

※ 현황세대수 : 건출물대장 기준

▮ 정비구역 지정 사유서

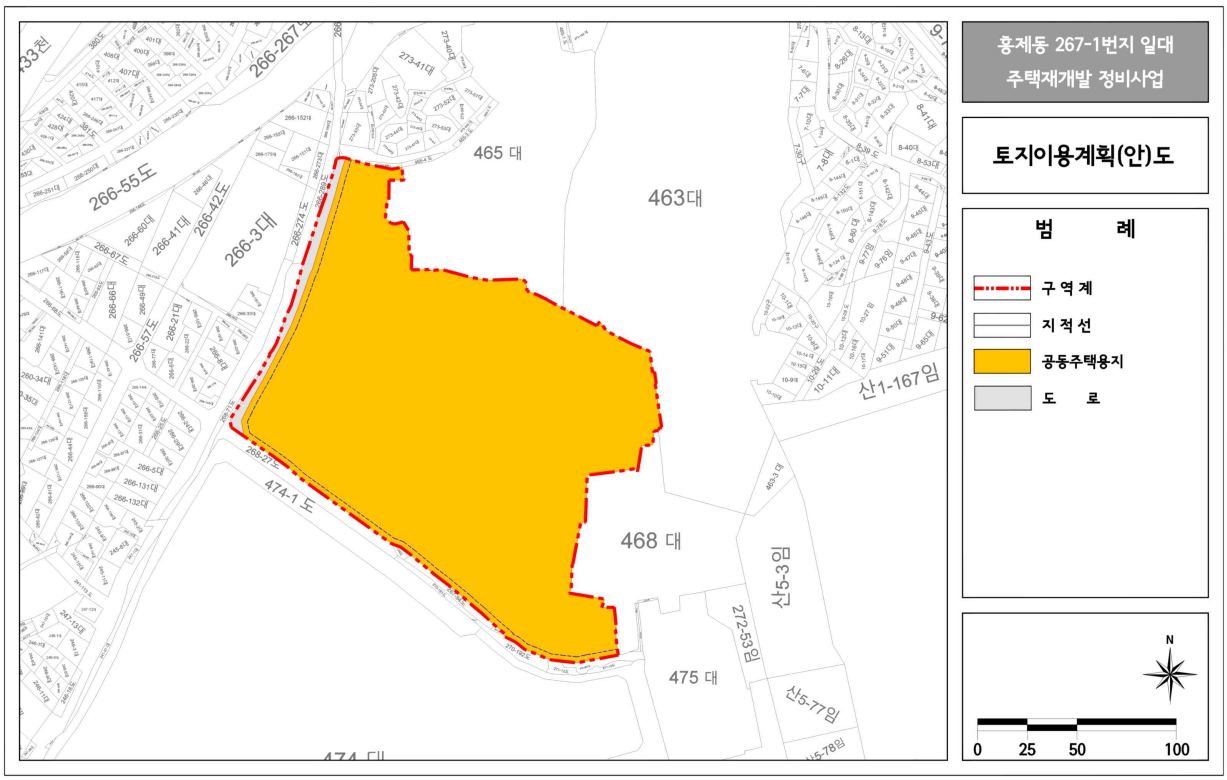
구분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신규	홍제동 267-1번지 일대	정비구역 지정	• 쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정 함

3. 토지이용계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계		28,044.4	100.0	
정비기반시설	소계	619.9	2.2	
	도로	619.9	2.2	
획지	소계	27,424.5	97.8	
	공동주택용지	27,424.5	97.8	

▌토지이용계획(안)도



4. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역 : 변경

▌용도지역 결정(변경) 조서

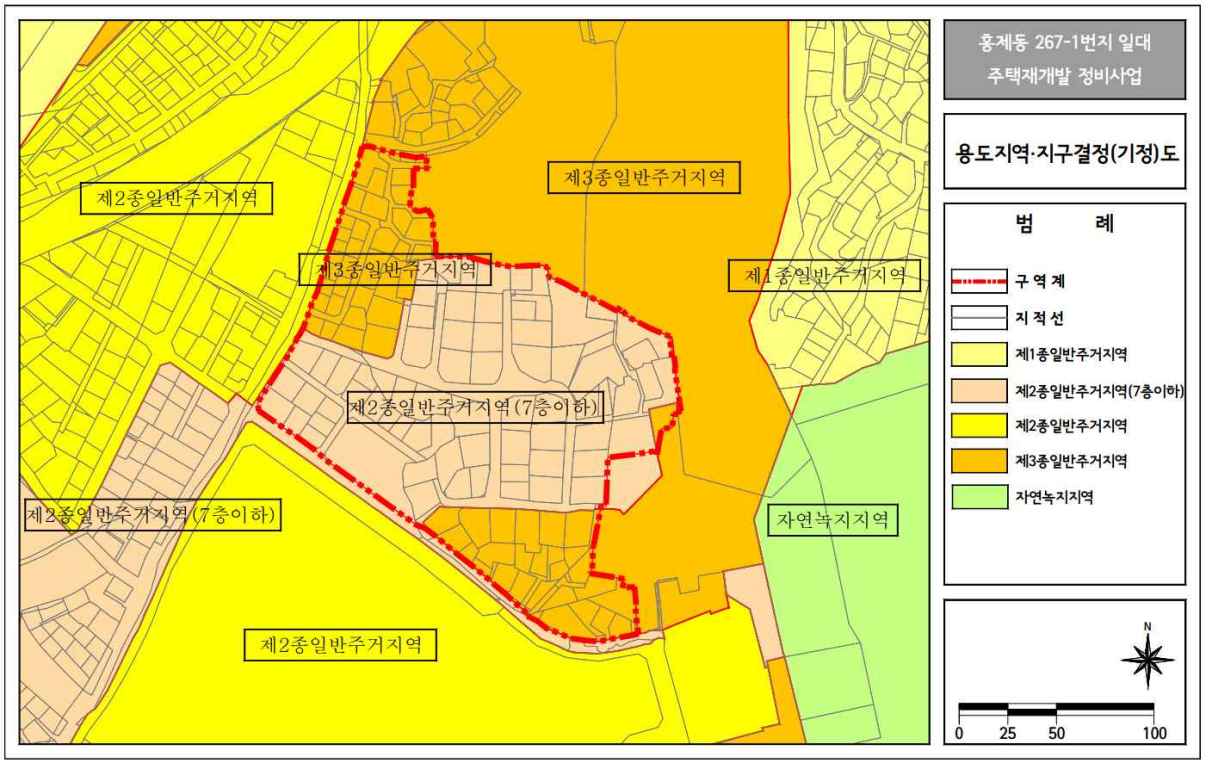
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		28,044.4	-	28,044.4	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	19,026.9	감)18,596.0	430.9	2.2	
	제3종일반주거지역	9,017.5	증)18,596.0	27,613.5	97.8	

▌용도지역 결정(변경) 사유서

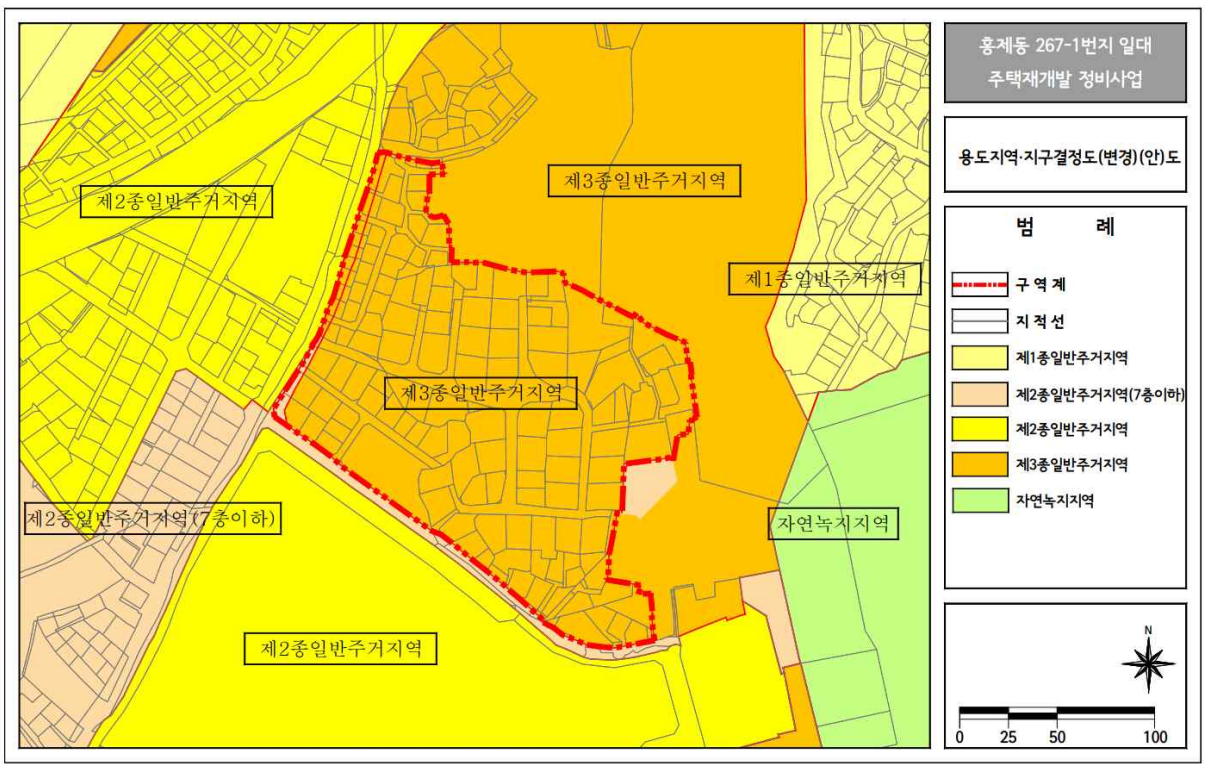
도면번호 표시	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	홍제동 267-1번지 일대	제2종일반주거지역(7층이하)	제2종일반주거지역(7층이하)	430.9	· 건축물 배치 및 공공성과 사업성의 균형있는 밀도계획 수립을 위해 용도지역 조정 · 건축물 배치계획의 자율성 확보가 가능한 용도지역으로 종상향
			제3종일반주거지역	18,596.0	
		제3종일반주거지역		9,017.5	

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

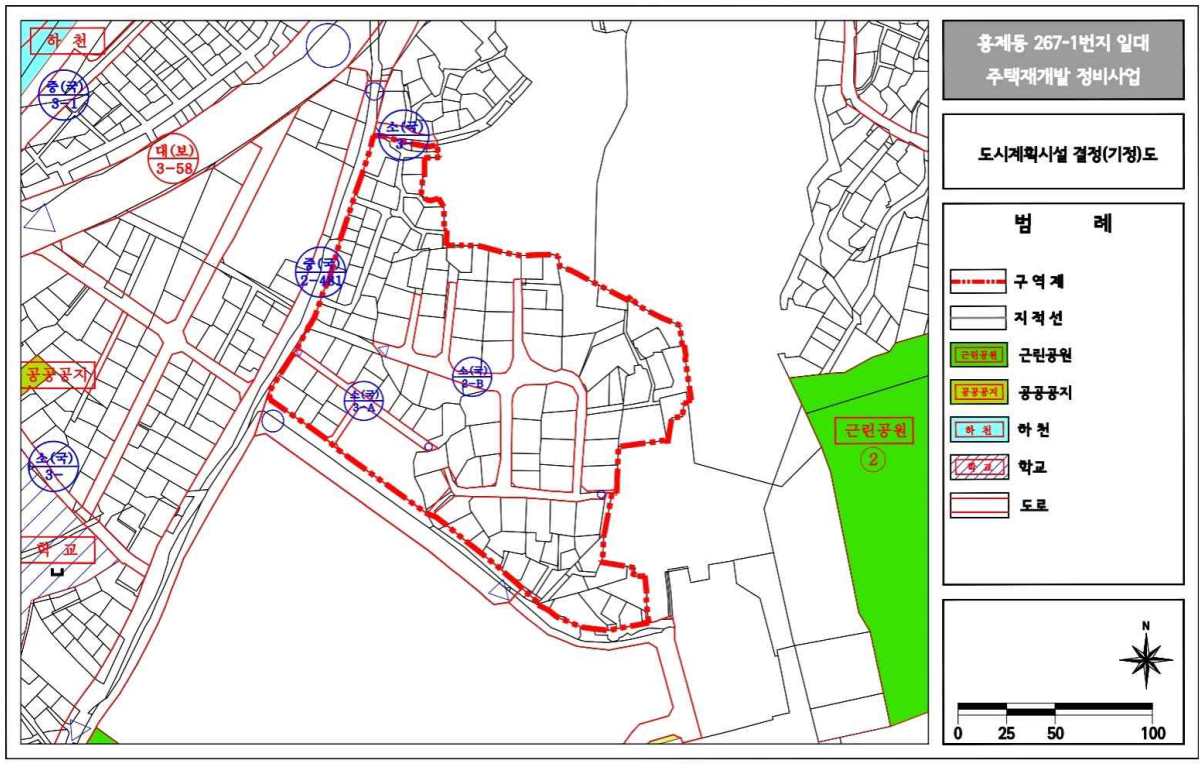
결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	중로	2	481	10~15	국지도로	일반도로	548 (-)	홍제동 266-295	홍제동 161-12			
변경	중로	2	481	10~15	국지도로	일반도로	548 (500)	홍제동 266-295	홍제동 161-12			
폐지	소로	3	A	4	국지도로	일반도로	115	홍제동 267-50	홍제동 268-27			
폐지	소로	2	B	4~8	국지도로	일반도로	440	홍제동 468	홍제동 268-5			

※ ( ) 안의 내용은 구역 내 연장임

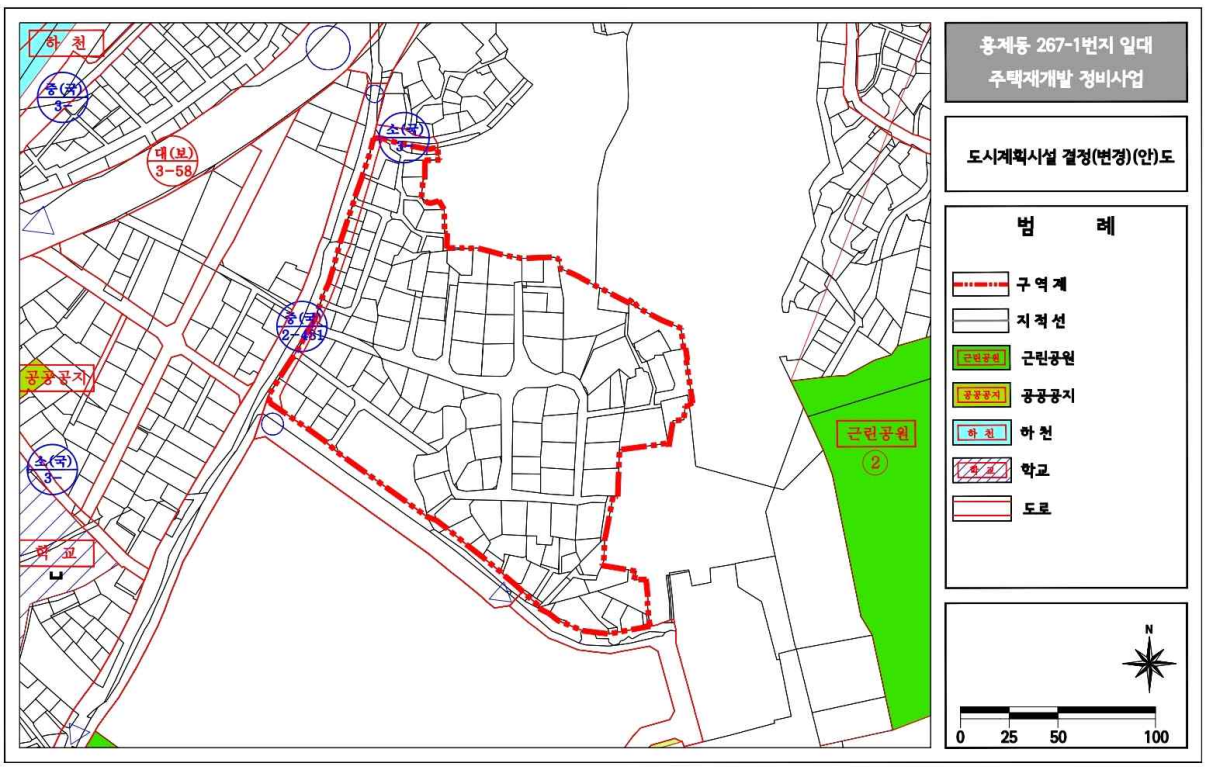
▌결정(변경, 폐지) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-481	중로 2-481	· 도로 선형 변경	· 일부구간 폭원 확장에 따른 선형변경
소로 3-A	-	· 도로 폐지	· 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지
소로 2-B	-	· 도로 폐지	· 정비구역 지정에 따른 기존 도로 폐지

▌도시계획시설 결정(기정)도



▌도시계획시설 결정(변경)도



6. 주민공동시설의 설치에 관한 계획

- 100세대 이상 1000세대 미만 주택단지 건설시 : 세대당 2.5㎡×1.25 이상 공동이용시설을 확보해야함.
- 877세대의 경우 2,740.63㎡ 이상 확보해야 하며, 건축계획예시(안)의 공동이용시설의 총 면적은 3,892.75㎡으로 기준을 충족함.

▌부대복리시설

구분	시설의 종류	위치	계획기준	면적	비고
관리사무소		홍제동 267-1번지 일대 (획지①)	관계법령에 따름	150.00	방재실,MDF포함
경비실			관계법령에 따름	20.00	2개소
주민공동시설	소계		관계법령에 따름	4,255.75㎡	
	경로당		관계법령에 따름	350.00㎡	
	어린이집		관계법령에 따름	359.00㎡	
	작은도서관		관계법령에 따름	185.00㎡	
	주민운동시설		관계법령에 따름	913.00㎡	
	어린이놀이터		관계법령에 따름	706.75㎡	
	다함께돌봄		관계법령에 따름	305.00㎡	
	주민커뮤니티		관계법령에 따름	470.00㎡	
	노인복지시설		관계법령에 따름	604.00㎡	

※ 추후 사업계획 승인시 변경될 수 있음.

▌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	홍제동 267-1번지 일대 주택재개발 정비구역	28,044.4	홍제동 267-1번지 일대	127	-	-	127	-

8. 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		획 지 구 분		위 치	주용도	건폐율	용적률		높이 /층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률		
신설	홍제동 267-1번지 일대 주택재개발 정비구역	28,044.4	획지	27,424.5	홍제동 267-1 번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	274.68% 이하	300.00% 이하	해발 137m 이하 / 최고 28층 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

· 규모별 주택건설비율

구분	세대수		비고
	세대	비율(%)	
계	877	100.0	
60㎡이하	518	59.1	
60~85㎡이하	359	40.9	
85㎡초과	-	-	

* 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%

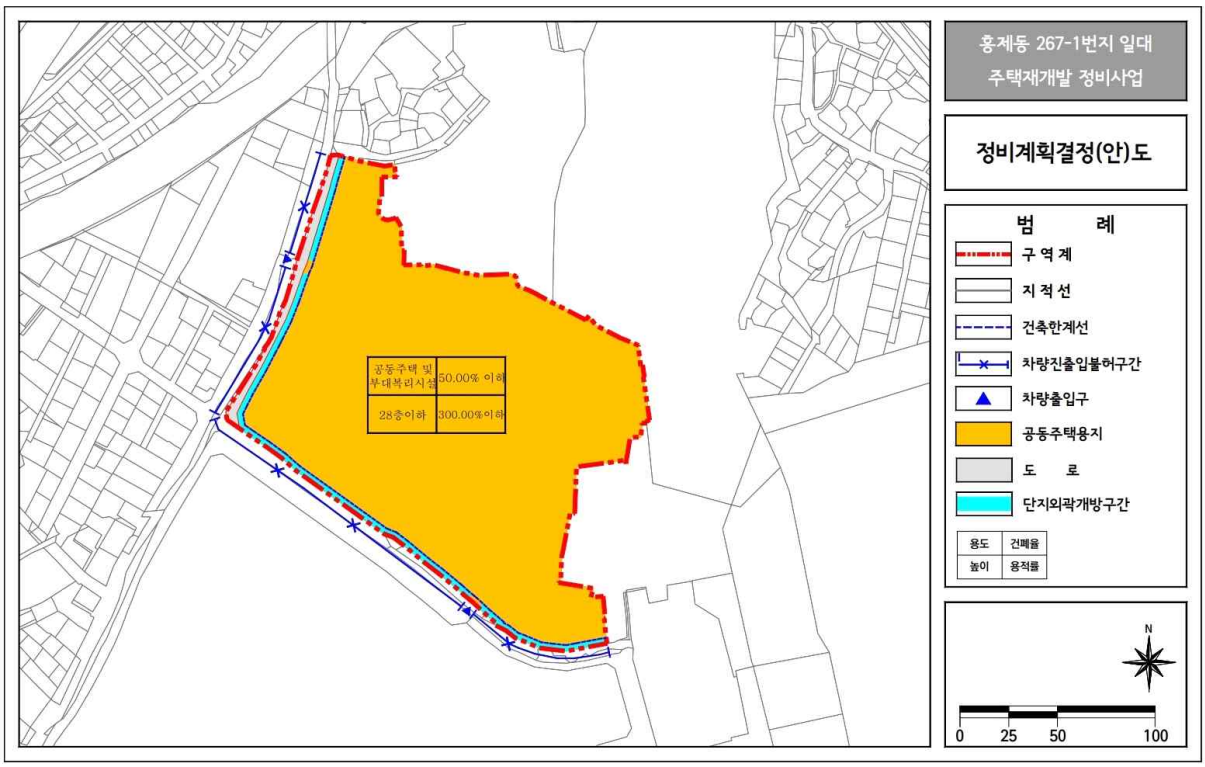
심의완화 사항

· 기준용적률 20%p 완화(소형주택 건립)
· 허용용적률 36.2%p 완화
(열린단지, 돌봄시설, 고령서비스시설, 방재안전 등 적용 20.0%p x 사업성보정계수 1.81)

건축물의 건축선에 관한 계획

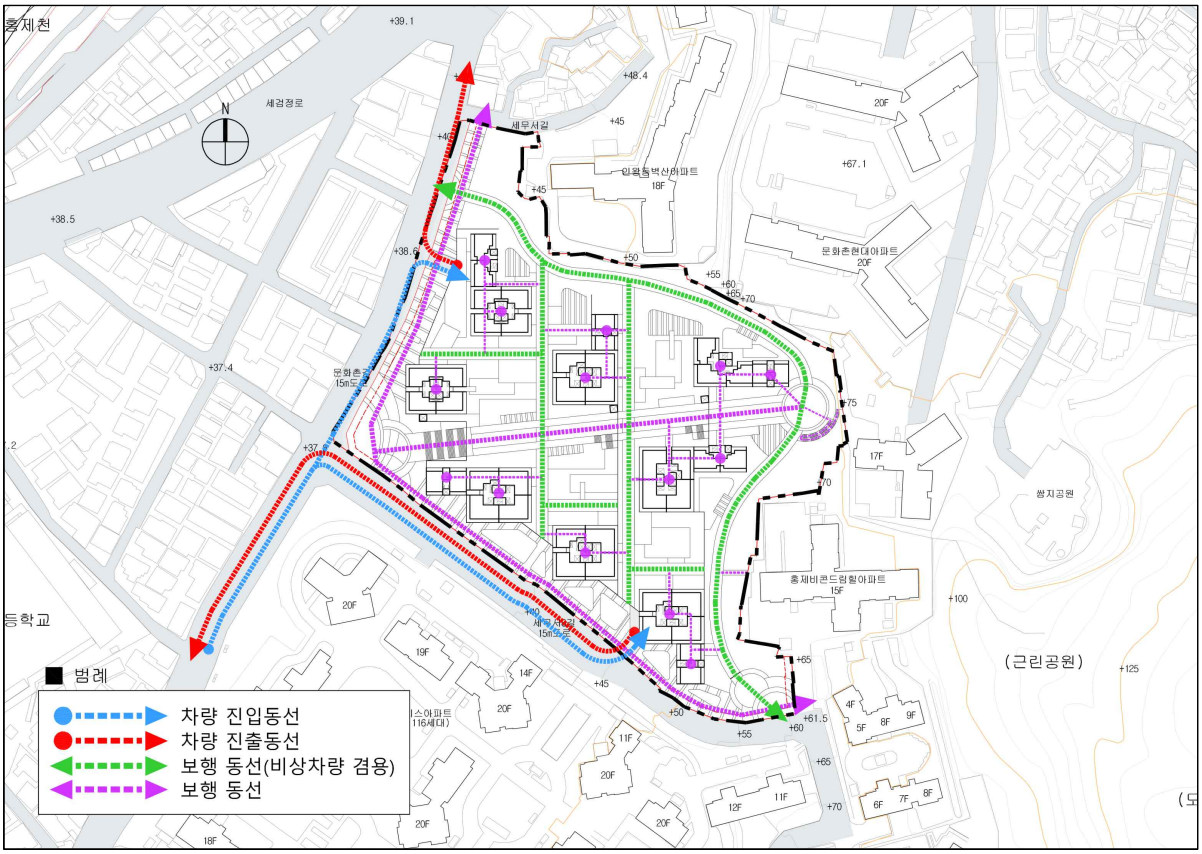
· 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m 이상 (세무서길 및 세무서8길변)
※ 건축한계선은 정비계획 결정(안)도에 따름

▌정비계획 결정(안)도


홍제동 267-1번지 일대
주택재개발 정비사업
정비계획결정(안)도
범 례
구 역 계
지 적 선
건축한계선
차량진출입불허구간
차량출입구
공동주택용지
도 로
단지외곽개방구간
용도 건폐율
높이 용적률
공동주택 및 부대복리시설 50.00% 이하
28층이하 300.00%이하
N
0 25 50 100

9. 차량 및 보행자 동선처리계획

- 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 단지 내 보행동선 계획
- 보행동선과 차량동선의 중첩을 최소화하기 위하여 차량진출입구는 세무서길 및 세무서8길변에 설치
- 세무서길변 차량 진출입구는 온오프 형태로 계획



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 서울인왕초등학교가 200m이내로 상대보호구역임

구분	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 통학로	· 대상지 일대는 서울인왕초등학교 통학구역에 속해있음 · 대상지는 세무서길을 통해 통학이 가능하며, 편측보도로 사용되어 통행 안전성 확보가 필요함	· 정비사업 시행시 세무서길 확폭 및 보차분리로 통학로 안전성 확보	
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 소음관리	
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 발생 저감	
4. 일조	· 대상지로 인한 일부 음영 영향이 없을 것으로 예상됨	· 대상지는 인왕초등학교 북동측에 위치하며,「서울시 교육청 학교 일조기준 및 분석방법에 관한 규칙」 기준을 충족함 - 동짓날 기준 08:00부터 16:00까지 8시간 중 4시간 이상 일조를 확보하거나 유치원,초등학교의 경우 09:00부터 13:00까지 연속 2시간 일조 확보	

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
127	117	10	-	127	127	-	-

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

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수				구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	공실	소계	가옥주	세입자	
계	194	587	152	411	24	1,050	325	725	
단독주택	93	270	46	222	2	472	90	382	
공동주택	80	286	100	169	17	539	226	313	
기타	21	31	6	20	5	39	9	30	

※ 세대원 명부 기준 실제 거주현황 기준으로 작성
※ 단독주택 중 상가주택 등은 기타로 산정

3) 규모별 · 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		127	89	53	23	13	38	0	0	37	1
60㎡ 이하	소계	9	9	8	0	1	0	0	0	0	0
	30㎡이하	2	2	1	0	1	0	0	0	0	0
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
60㎡초과~85㎡이하		4	4	2	2	0	0	0	0	0	0
85㎡초과	소계	114	76	43	21	12	38	0	0	37	1
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	17	16	13	2	1	1	0	0	1	0
	135㎡초과	97	60	30	19	11	37	0	0	36	1

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

나. 세입자 주거대책

- 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입
- 전용면적 84㎡ 일부에 부분 임대 아파트 도입을 통한 세입자 주거안정화 도모

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

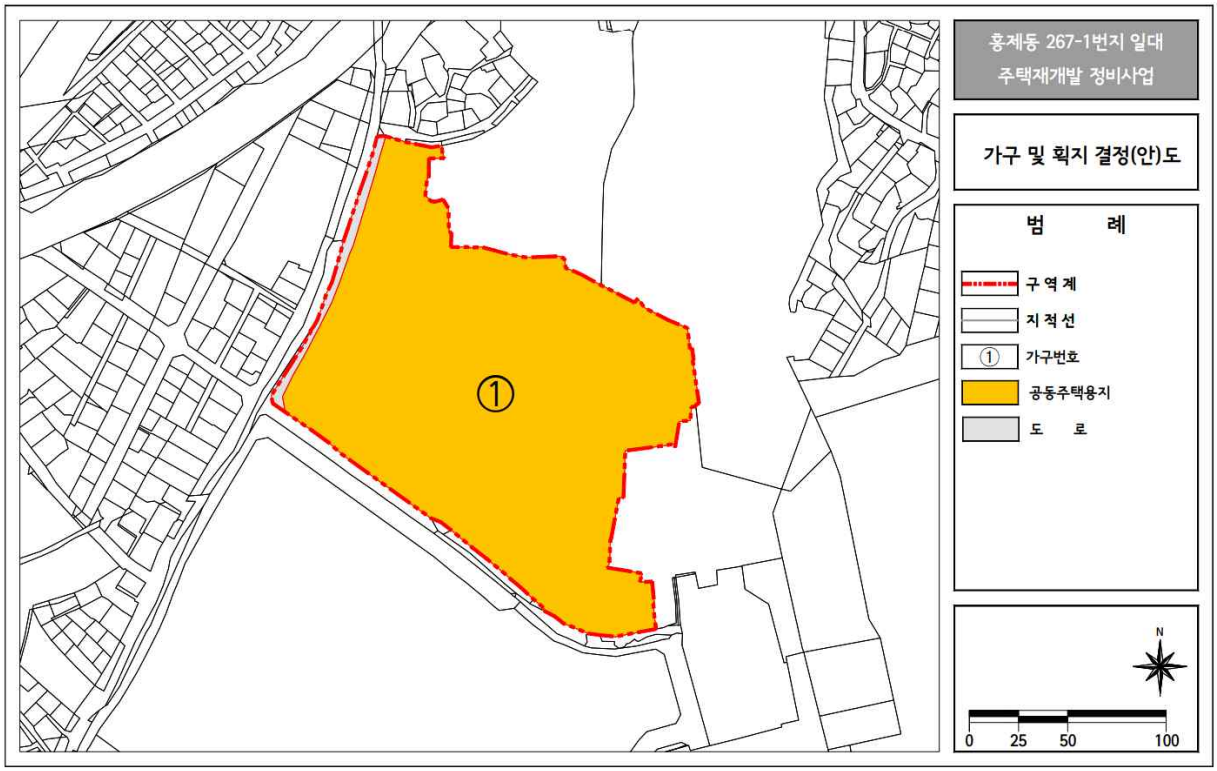
가. 기본방향

- 적정한 공동주택용지의 규모를 확보하기 위한 획지구성
- 도로 및 토지용도로 구획된 대지를 기준으로 가구 및 획지계획 수립

나. 획지계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		27,424.5	-	27,424.5	-
신설	①	27,424.5	홍제동 267-1번지 일대	27,424.5	공동주택 및 부대복리시설 용지

▮ 가구 및 획지에 관한 계획도



15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 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	805	121	15%	15.03%	임대주택의 전체세대수는 법 제54조에 따른 초과용적률의 세대수 제외

나. 도정법 제54조에 따른 임대주택

• 소형주택은 「도시 및 주거환경 정비법 제 54조 4항」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제 30조」에 따라 건설하여야 함.

-초과용적률의 50%를 국민주택규모의 주택(85㎡이하)을 건설하여야 함.

<table>
<tr><td>정비계획 용적률</td><td>· 274.68%</td></tr>
<tr><td>완화용적률</td><td>· 25.32%</td></tr>
<tr><td>예정법적 상한용적률</td><td>· 300.00%</td></tr>
<tr><td>증가연면적</td><td>· 25.32% × 27,424.5㎡(대지면적) = 6,943.8㎡</td></tr>
<tr><td>소형임대주택 면적산출</td><td>· 증가연면적(6,943.8㎡)의 1/2 = 3,471.9㎡ 이상
· 임대주택 공급면적 : 59타입 공급면적 83.96㎡ x 19세대 +
84타입 공급면적 113.42 x 17세대
= 3,523.4㎡ > 3,471.9㎡
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">공급면적</td><td colspan="2">소형주택</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>36</td><td>3,523.4</td></tr>
<tr><td>59 타입</td><td>83.96</td><td>19</td><td>1,595.2</td></tr>
<tr><td>84 타입</td><td>113.42</td><td>17</td><td>1,928.2</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

다. 기준용적률 상향에 따른 소형주택 확보 계획

• 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률은 주택규모 40㎡ 이하, 40~50㎡ 이하, 50~60㎡ 이하로 구분하여 주택규모별 완화량을 차등 적용함

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">20% 상향 전</td><td>◦ 기준용적률 : 199.82% ◦ 정비계획용적률 : 254.68%</td></tr>
<tr><td colspan="2">20% 상향 후</td><td>◦ 기준용적률 : 219.82% ◦ 정비계획용적률 : 274.68%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">20% 상향에 따른 증가분</td><td>늘어난 용적률</td><td>◦ 20.0% (274.68% - 254.68%)</td></tr>
<tr><td>늘어난 연면적</td><td>◦ 5,484.9㎡ (획지면적 27,424.5㎡ × 20.0%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡ 이하 주택건설 규모</td><td>◦ 계획 350세대
<table>
<tr><th>구분</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th><th>20% 상향에 따른 증가분 연면적(㎡)</th><th>완화량(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>350</td><td>27,971.92</td><td>5,484.9</td><td>28.1%
→20.0%</td></tr>
<tr><td>39타입</td><td>59.84</td><td>41</td><td>2,453.4</td><td>-</td><td>8.8%</td></tr>
<tr><td>49타입</td><td>72.15</td><td>36</td><td>2,597.4</td><td>-</td><td>9.3%</td></tr>
<tr><td>59타입</td><td>83.96</td><td>273</td><td>22,921.1</td><td>-</td><td>10.0%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

라. 세대수계획

구분	공급면적(㎡)	합계			① 분양	② 도정법 제10조에 따른 임대	도정법제 54조에 따른 임대			⑤ 기부채납 임대
		전체 세대수	전체 분양 (①+③)	전체 임대 (②+④)			소계	③ 분양	④ 임대	
합계		877	692	185	656	121	72	36	36	28
39타입	59.84	78	41	37	41	37	-	-	-	-
49타입	72.15	67	36	31	36	31	-	-	-	-
59타입	83.96	373	273	100	254	53	38	19	19	28
84타입	113.42	359	342	17	325	-	34	17	17	0

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 제2종 일반주거지역(7층 이하) 및 제 3종 일반주거지역으로 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 :39~75m로 분포 -경사 :20° 미만이 90.4% :평균경사도 12.7° ○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 도시정비 계획으로 지형 변화로 인한 불편함을 줄이도록 하겠음.
동 · 식 물 상	○생태네트워크 - 부지내는 가옥, 기타 건축물, 주차장 등으로 구성되어있으며, 식생의 훼손이 크지 않을 것으로 예상됨. - 포유류 및 이동성이 뛰어난 조류 등을 제외한 법정보호종 야생동물은 발견되지 조사되지않음. ○비오톱 - 계획구역은 대부분 5등급지이며, 일부지역에 4등급지역이 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 최대한 계획하여 생태네트워크를 강화할 계획임. ○비오톱 - 토지이용계획 수립시 공원녹지 면적을 최대한 계획하여 녹지의 연결성을 강화할 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, 북서측으로 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) -문헌조사 : 하천수질 BOD기준 Ia(매우좋음)~III(보통)	○공사시 -계획구역의 공사시 대부분 건축공으로 나지의 표출이 미미함에 따라 토사유출의 영향은 미미할 것으로 판단됨 -공사시 작업인부로 인한 오수 발생 ○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 하수 관로를 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(24.03~25.02) -PM-10 : 32㎍/㎥ -PM-2.5 : 17㎍/㎥ -SO2 : 0.0032ppm -NO2 : 0.0167ppm -CO : 0.50ppm -O3 : 0.0368ppm → 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 91,194.6톤/년 (처리방법 재활용 54,477.4톤/년, 소각 31,327.7톤/년, 매립 2,111.2톤/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 ○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 저감 방안이 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

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)홍제동 267-1번지 일대 주택재개발 정비사업조합	· 현황 : 417세대 · 계획 : 877세대

※ 등기부등본 및 건축물 대장상 확인불가 제외

19. 구역 내 옛길, 옛물길, 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

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

20. 소요사업비 추정

가. 추정비례율 산정

항목			금액 (천원)	비율	산 출 근 거
종후 자산 (수입)	분양 주택	조합원분양	251,380,000	38.44%	‘종후자산(분양수입 등)추정’참조
		보류지	2,354,000	0.36%	
		일반분양	346,206,000	52.94%	
	근린 생활 시설	조합원분양	2,862,000	0.44%	
		일반분양	3,384,000	0.52%	
	의무임대주택		42,438,000	6.49%	
	국민주택규모주택		5,638,000	0.86%	
	기부채납임대		-	0.00%	
	매출부가세		-312,300	-0.05%	
	소계		**653,949,700**	**100.00%**	-

항목		금액 (천원)	비율	산 출 근 거
사업비 (지 출)	공사비	309,436,467	66.36%	건축 및 부대시설공사비, 석면사전조사 용역비등
	보상비	32,590,530	6.99%	국공유지매입비, 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금
	관리비	2,898,155	0.62%	조합 운영비, 신탁등기비, 소송비용 등
	설계비	5,407,214	1.16%	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 기타 설계용역관련비용 등
	감리비	6,751,481	1.45%	건축, 전기, 소방, 건축물철거감리 등
	부대경비	74,665,129	16.01%	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
	예비비	34,539,918	7.41%	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
	소계	**466,288,893**	**100.00%**	-
종전자산 평가금액		**182,583,644**	-	청산자및 국공유지평가 금액 제외
추정비례율		**102.78%**	-	종후자산(수입) - 사업비(지출) / 종전자산(출자금)

※ 환급금(+) , 분담금(-)

항목	금액 (천원)	산 출 근 거
종후자산 수입(A)	653,949,700	조합원분양, 일반분양, 보류지, 의무임대주택, 근린생활시설 수입
사업비 지출(B)	466,288,893	공사비, 보상비, 관리비, 설계비, 감리비, 부대비용 등
개발이익(C)	187,660,807	A - B
종전자산평가 총액(D)	182,583,644	토지등소유자 종전자산평가 추산액 (국공유지, 현금청산자 청산금 제외)

나. 공사비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율변화표		변동률	총사업비				
			-10.0%	-5.0%	0%	+5.0%	+10.0%
변동률		평균단위단가 (천원/평)	7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
분양가 (일반분양, 84타입 기준)	+10.0%	34,100	153.94%	144.79%	135.64%	126.49%	117.34%
	+5.0%	32,550	137.51%	128.36%	119.21%	110.06%	100.91%
	0%	31,000	121.08%	111.93%	102.78%	93.63%	84.48%
	-5.0%	29,450	104.65%	95.50%	86.35%	77.20%	68.06%
	-10.0%	27,900	88.22%	79.07%	69.92%	60.77%	51.63%

다. 유형별 분담금 추정

추정 종전가액(천원)			200,000	350,000	500,000	650,000	800,000
추정 비례율			102.78%				
예상 권리가액 (천원)			205,561	359,733	513,904	668,075	822,246
예상 추정분담금	종후	조합원 분양가	부담금 (환급금)				
	39	516,000	-310,439	-156,267	-2,096	152,075	306,246
	49	622,000	-416,439	-262,267	-108,096	46,075	200,246
	59	724,000	-518,439	-364,267	-210,096	-55,925	98,246
	84	906,000	-700,439	-546,267	-392,096	-237,925	-83,754

※ 환급금(+) , 분담금(-)

별첨도면