

도시관리계획[지구단위계획구역 및 계획] 결정(안)을 위한 열람공고

서대문구 홍은동 14-11번지 일원에 대한 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 28조 및 같은 법 시행령 제22조, 서울특별시 도시계획조례 제7조에 의거 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하오니, 의견이 있으신 분은 열람 기간 내에 열람 장소에 의견을 서면으로 제출하시기 바랍니다.

2022년 8월 17일
서울특별시 서대문구청장



1. 열람내용 : 도시관리계획[지구단위계획구역 및 계획] 결정(안) 도서
2. 열람장소 : 서대문구청 도시계획과(전화 330-1386) 및 홍은1동주민센터
3. 열람기간 : 2022.08.18.~2022.09.01.(공고일 다음날로부터 14일간)
4. 기타사항
 - 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 주민 등 이해관계인은 열람기간 내에 의견서를 열람 장소 및 팩스(02-330-1636, 도시계획과), 우편으로 송부가 가능하며 우편의 경우 열람기간 내 날인된 소인 날짜를 기준으로 함을 안내드립니다. 끝.

① 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신설	홍은 8-1 지구단위계획구역	서대문군 홍은동 14-11번지 일원	-	증) 4,508.98	4,508.98	

나. 결정 사유서

구 분	도 면 표시번호	위 치	면적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	서대문군 홍은동 14-11번지 일원	4,508.98	• 홍은동 14-11번지 일원의 노후·불량한 주거지에 주변지역과 조화로운 적정 개발을 유도하고 체계적이고, 계획적인 개발 및 관리를 위하여 지구단위계획 구역으로 지정하고자 함.

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)

1. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,508.98	-	4,508.98	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	4,508.98	-	4,508.98	100.0	

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(안) 조서

가. 교통시설

1) 도로결정조서 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	2	2	8~10	국지 도로	374	홍은동 13-42	홍은동 16-49	일반 도로		서울시고시 제152호 (90.5.28)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	78	홍은동 14-37	홍은동 14-42	"			
기정	소로	3	-	6	국지 도로	62	홍은동 11-134	홍은동 11-391	"		서울시고시 제152호 (90.5.28)	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(안) 조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(안) 조서

구 분	도면번호	가 구 번 호	면적 (㎡)	획 지			비고
				번호	위 치	면적(㎡)	
합 계			4,508.98	-	-	4,508.98	
-	A-1	A-1	4,508.98	-	홍은동 14-11 일원	4,508.98	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물 등에 관한 결정(안) 조서

가. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정(안) 조서

도면표시 번호	위 치	구 분	계 획 내 용			
A-1	홍은동 14-11 일원	용 도	• 공동주택 및 부대복리시설			
		건폐율	• 60%이하			
		용적률	기준	190%이하		
			허용	194%이하	• 녹색건축물 에너지효율등급 : 4%	
			상한	217.73% 이하	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ※α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지 면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 비율 ※α현금·건축물은 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율	
		최고높이	• 16층 이하			
건축한계선	• 도로변 건축한계선 3m					

나. 용적률 적용에 관한 사항

구 분	산출결과	비 고
공공시설 제공면적	309.41㎡	• 임대주택 부속토지(대지지분 309.41㎡) = (674.18㎡ / 9,824.42㎡) × 4,508.98㎡ = 309.41㎡
기준용적률	190%	• 제2종일반주거지역 : 4,508.98㎡ (용도지역 변경없음)
허용용적률	194%	• 기준용적률+허용용적률 인센티브 = 190% + 4% = 194%
가중치	1	• 가중치=1
α토지	0.0737	• α=공공시설(임대주택부속토지) 제공면적/공공시설부지 제공후의 대지면적 = 309.41㎡ / (4,508.98㎡ - 309.41㎡) = 0.0737
α현금·건축물	0.0379	• α =공공시설(환산부지면적) 제공면적/공공시설부지 제공후의 대지면적 = 133.50㎡ / (4,508.98.0㎡ - 309.41㎡) = 0.0379
환산부지면적	133.50㎡	• 환산부지면적 = (임대주택연면적 × 표준건축비) / 부지가액 = (674.186㎡ × 1,019,400원) / 5,148,000원 • 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 2016. 6. 8.) • 부지가액 : 대상지(14-51번지) 2021년 공시지가의 2배
상한용적률	217.73%	• 허용용적률×(1+1.3×1×0.0737 + 0.7×0.0379) = 217.73% • 임대주택 9세대(전용46형 3세대, 전용59형 6세대) 기부채납

다. 건축물의 배치, 형태, 색채계획

구 분	비 고
배 치	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내·외 경계부 옹벽 및 단차를 최소화한 지형순응형 배치 • 주요 경관차단 및 환경저해가 발생하지 않도록 배치 • 도로에서 건축물 주출입구까지 진입부분은 보도와 단 차이가 없도록 배치
형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 형태는 저층부와 상층부 간의 재료와 색상을 조화롭게 계획하여 개방감 확보
색채계획	<ul style="list-style-type: none"> • 주변과 조화로운 입면 및 색채계획

3. 기타사항에 관한 결정(안) 조서

가. 교통처리에 관한 결정(안) 조서

■ 차량진·출입 계획

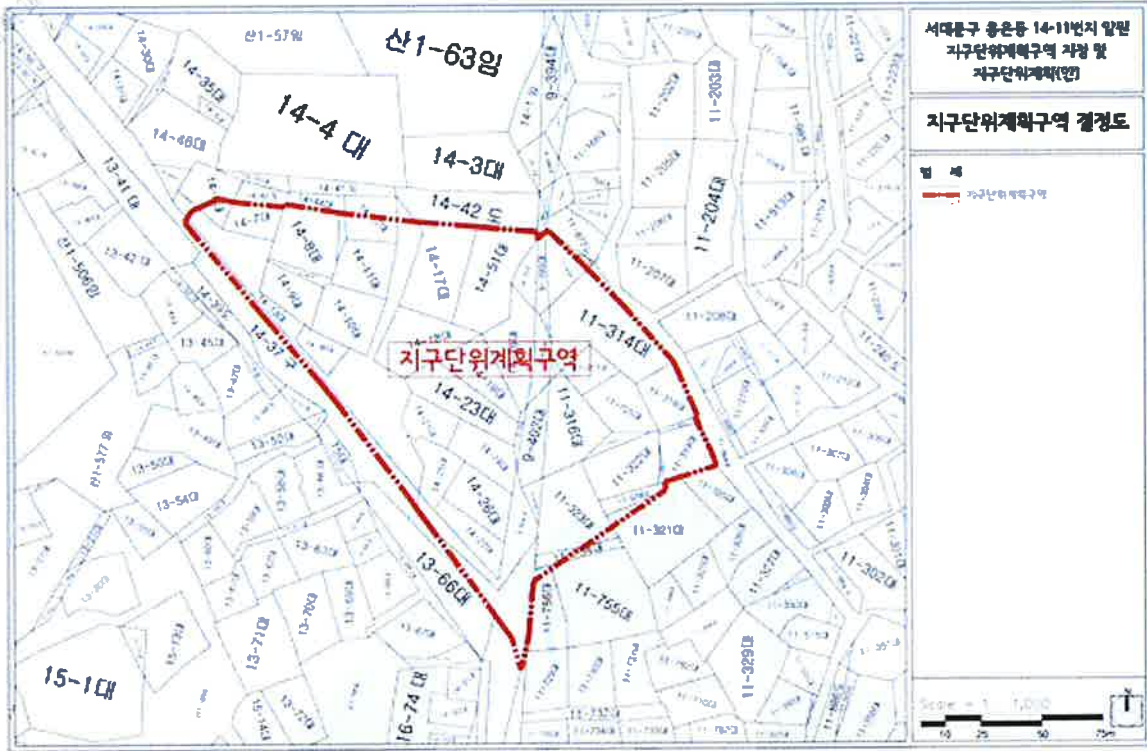
구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
차량진출입 허용구간	홍은 중앙로 3길	주차출입구를 차량진출입허용구간으로 지정	<ul style="list-style-type: none"> • 주차 출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치 할 수 없음
차량진출입 불허구간	홍은 중앙로 3길	주차출입구 외 구간을 차량진출입불허구간으로 지정	

나. 대지 내 공지에 관한 결정(안) 조서

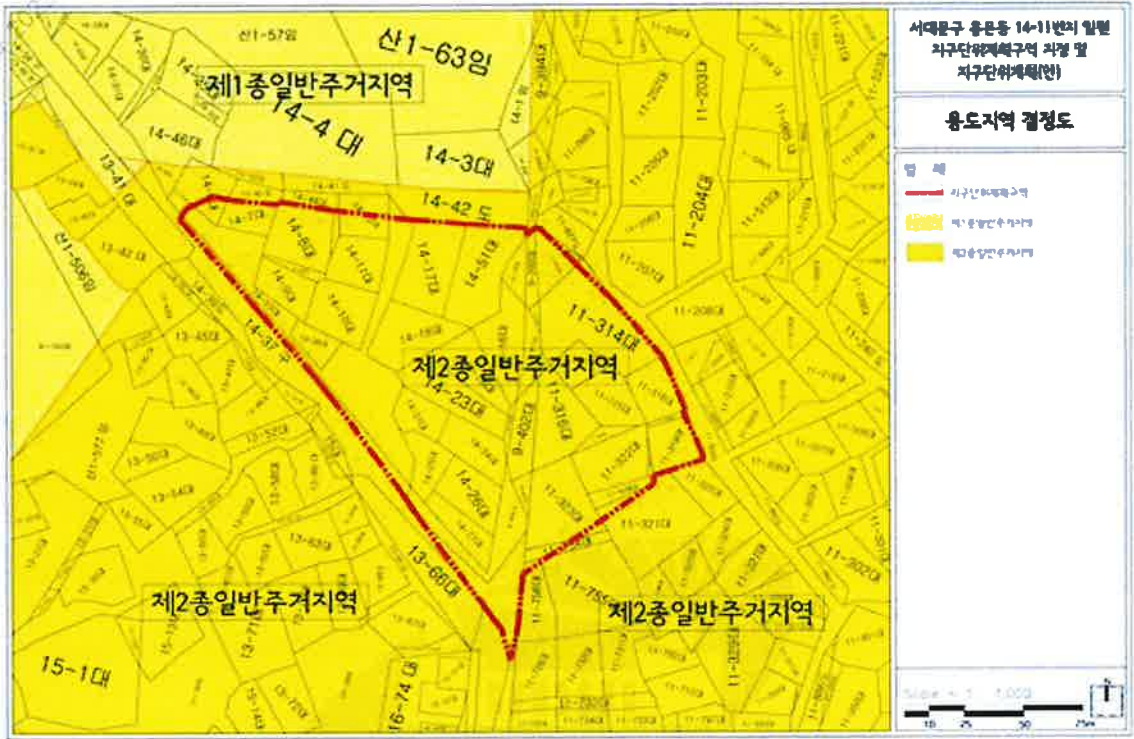
구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
전면공지	홍은 중앙로 3길 홍은 중앙로 5길	<ul style="list-style-type: none"> • 보도형 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분(폭:3m) 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행환경 개선을 위한 보도 및 녹지공간 활용

4 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(안)도

■ 지구단위계획구역 결정(안)도



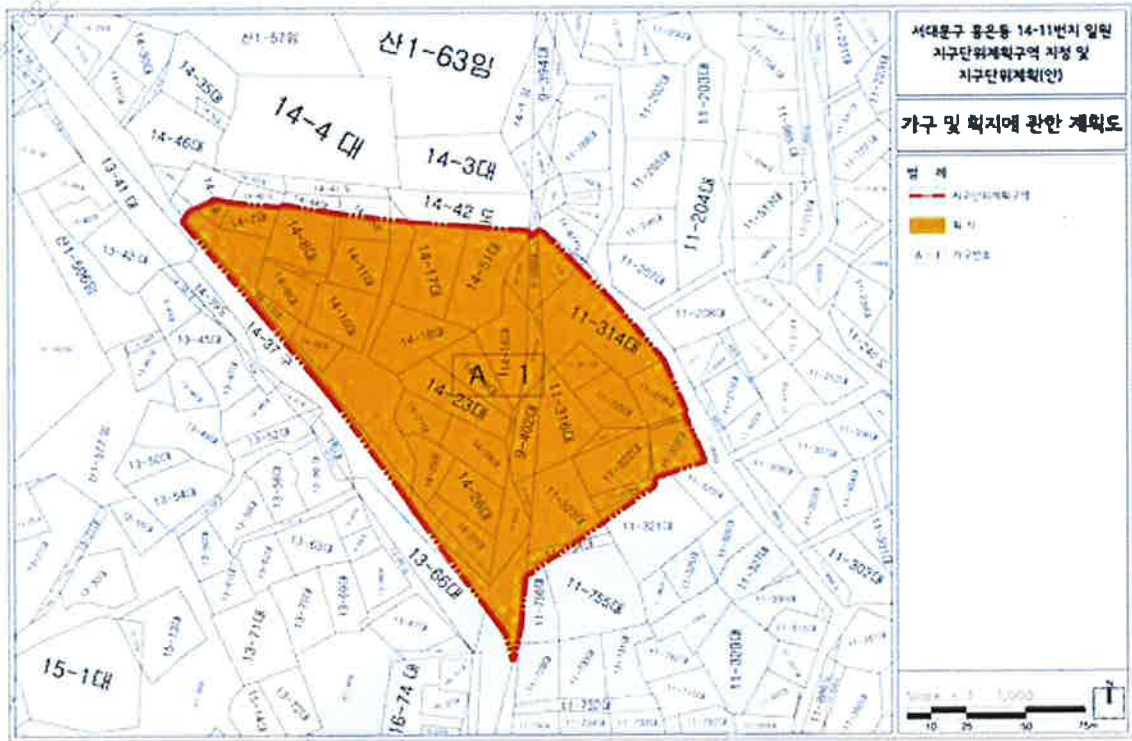
■ 용도지역지구 등에 관한 결정도 (변경없음)



■ 기반시설의 배치 및 규모에 관한 결정도 (변경없음)



■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(안)도



■ 건축물 등에 관한 결정(안)도

