

서울특별시 서대문구 공고 제2022 - 1086호

도시관리계획[지구단위계획구역 및 계획] 결정(안) 열람공고

서대문구 홍은동 10-112번지 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 18일

서울특별시 서대문구청장

1. 열람내용 : 도시관리계획[지구단위계획구역 및 계획] 결정(안) 도서
2. 열람장소 : 서대문구청 도시계획과(전화 330-1937) 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	홍은동 10-112번지 지구단위계획구역	서대문군 홍은동 10-112번지 일원	-	증) 16,006.4	16,006.4	

나. 결정 사유서

구 분	도 면 표시번호	위 치	면적(㎡)	결 정 사 유
신설	-	서대문군 홍은동 10-112번지 일원	16,006.4	• 홍은동 10-112번지 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 : 변경

구 분	구 역 명	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		16,006.4	-	16,006.4	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	16,006.4	감)16,006.4	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증)16,006.4	16,006.4	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결 정 사 유
		기 정	변 경		
①	서대문군 홍은동 10-112번지 일원	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	16,006.4	• 도시기반시설의 정비와 함께 도시의 체계적 관리를 도모하기 위해 제2종 일반주거지역으로 변경하고자 함.

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	-	8	국지 도로	1,088 (169)	홍은동 45-67	홍은동8-11	-	-	-	-
변경	소로	2	-	8~10	국지 도로	1,088 (169)	홍은동 45-67	홍은동8-11	-	-	-	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	222 (190)	홍은동 10-183	홍은동 11-29	-	-	-	-
변경	소로	3	10	6~8	국지 도로	222 (190)	홍은동 10-183	홍은동 11-29	-	-	-	-

주) ()은 지구단위계획구역내 사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유서
변경	소로2-	소로2-	• 폭원 확폭 - B=8m → 8~10m (증 2m)	• 지구단위계획 수립에 따른 원활한 교통 처리를 위해 차로 확폭
변경	소로3-10	소로3-10	• 폭원 확폭 - B=6m → 6~8m (증 2m)	• 지구단위계획 수립에 따른 원활한 교통 처리를 위해 차로 확폭

나. 공간시설

1) 공원결정조서 (신설)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공 원	소공원	홍은동 11-36	-	증) 1,151.0	1,151.0	-	

■ 공원 결정사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소공원	소공원 신설 - 면적 : 1,151.0㎡	• 지역주민의 휴게공간 확보 및 쾌적한 주거환경 조성

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(안) 조서

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(안) 조서

구 분	도면번호	가 구 번 호	면적 (㎡)	획 지			비고
				번호	위 치	면적(㎡)	
합 계			16,006.4	-	-	16,006.4	
-	A-1	A-1	14,205.4	-	홍은동 10-112 일원	14,205.4	공동주택 및 부대복리시설
-	-	-	650.0	-	홍은동 14-42 일원	650.0	도 로
-	-	-	1,151.0	-	홍은동 11-36 일원	1,151.0	공 원

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 10-112 일원	용 도	• 공동주택 및 부대복리시설			
		건폐율	• 60%이하			
		용적률	기준	150%이하		
			허용	158%이하	• 녹색건축물 에너지효율등급 : 8%	
			상한	197% 이하	• 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ※α토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지 면적 대공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 비율 ※α현금·건축물은 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율	
		최고높이	• 18층 이하			
		건축한계선	• 건축한계선 3m			

나. 용적률 적용에 관한 사항

구 분	산출결과	비 고
공공시설 제공면적	2,434.23㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 + 도로 : 1,801.0 • 임대주택 부속토지(대지지분 633.23㎡) = (1,246.8㎡ / 27,969.35㎡) × 14,205.4㎡ = 633.23㎡
기준용적률	150%	• 제1종일반주거지역 : 16,006.4㎡ → 제2종일반주거지역
허용용적률	158%	• 기준용적률+허용용적률 인센티브 = 150% + 8% = 158%
가중치	1	• 가중치=1
α토지	0.1793	<ul style="list-style-type: none"> • α=공공시설 제공면적/공공시설부지 제공후의 대지면적 = (1,801.0㎡ + 633.23㎡) / (14,205.4㎡ - 633.23㎡) = 0.1793
α현금·건축물	0.0220	<ul style="list-style-type: none"> • α =공공시설(환산부지면적) 제공면적/공공시설부지 제공후의 대지면적 = 299.62㎡ / (14,205.4㎡ - 633.23㎡) = 0.0220
환산부지면적	299.62㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 환산부지면적 = (임대주택연면적 × 표준건축비) / 부지가액 = (1,246.8㎡ × 1,019,400원) / 4,241,996원 • 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 2016. 6. 8.) • 부지가액 : 2022년 공시지가(2,120,998)의 2배
상한용적률	적용 197%	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률×(1+1.3×1×0.1793 + 0.7×0.0220) = 197.28% • 임대주택 16세대 (전용52형 6세대, 전용59형 10세대) 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	• 건축물 형태는 저층부와 상층부 간의 재료와 색상을 조화롭게 계획하여 개방감 확보
색채계획	• 주변과 조화로운 입면 및 색채계획

3. 기타사항에 관한 결정(안) 조서

가. 교통처리에 관한 결정(안) 조서

■ 차량 진출입 계획

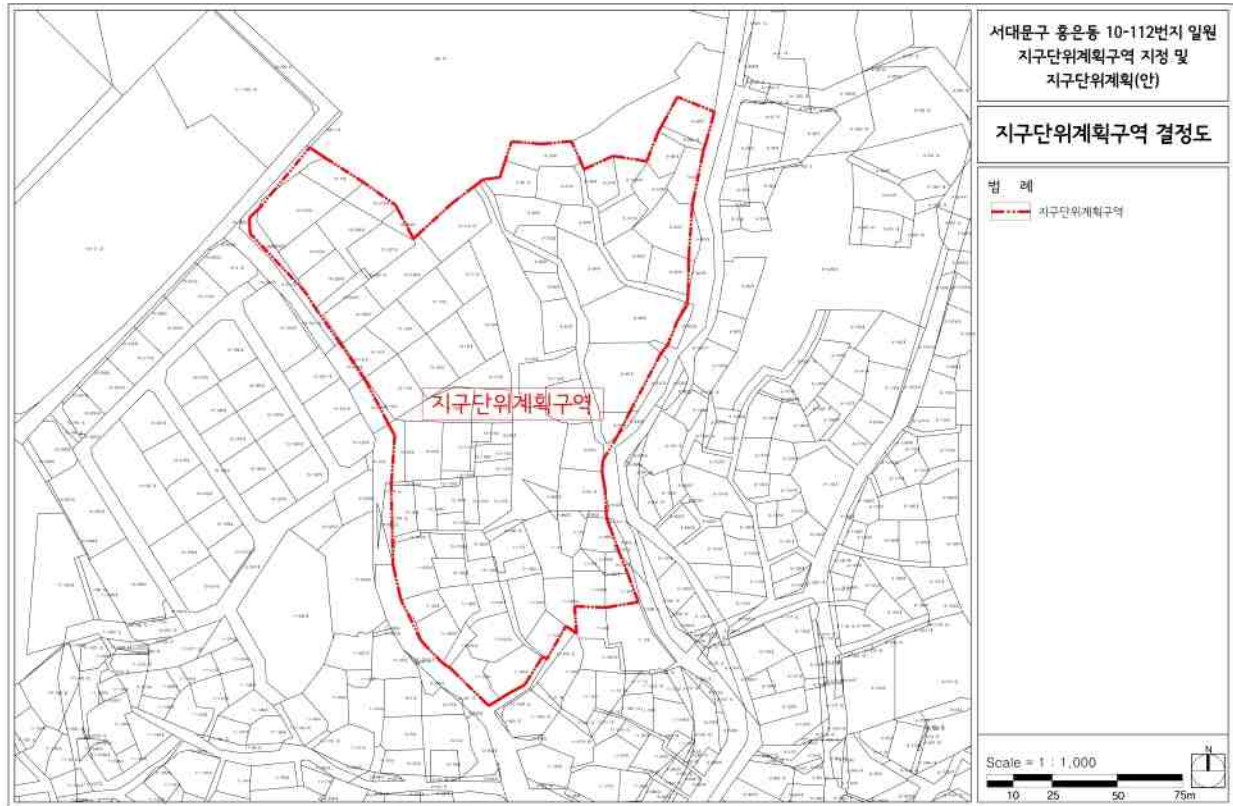
구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
차량진출입 허용구간	홍은 중앙로	주차출입구를 차량진출입허용구간으로 지정	• 주차 출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치 할 수 없음
차량진출입 불허구간	홍은 중앙로 9길	주차출입구 외 구간을 차량진출입불허구간으로 지정	

나. 대지 내 공지에 관한 결정(안) 조서

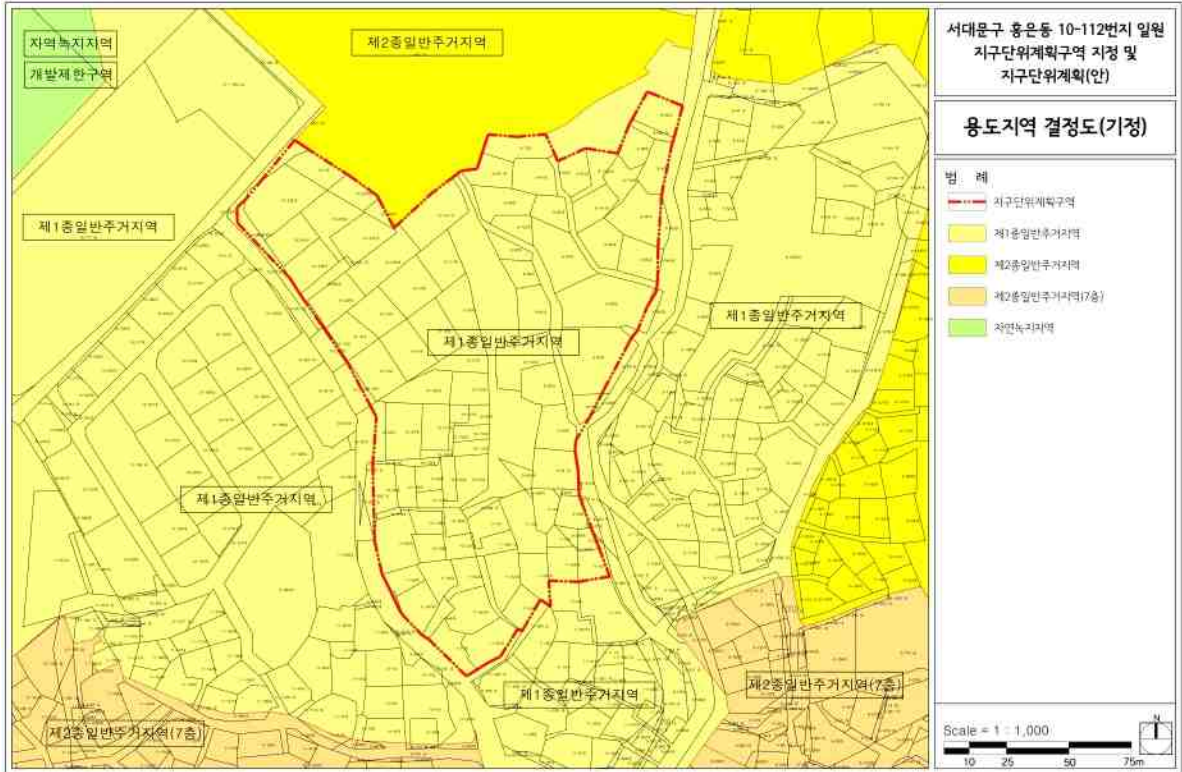
구 분	위 치	계 획 내 용	비 고
전면공지	홍은 중앙로 홍은 중앙로 9길	• 보도형 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분(폭:3m)	• 보행환경 개선을 위한 보도 및 녹지공간 활용

④ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(안)도

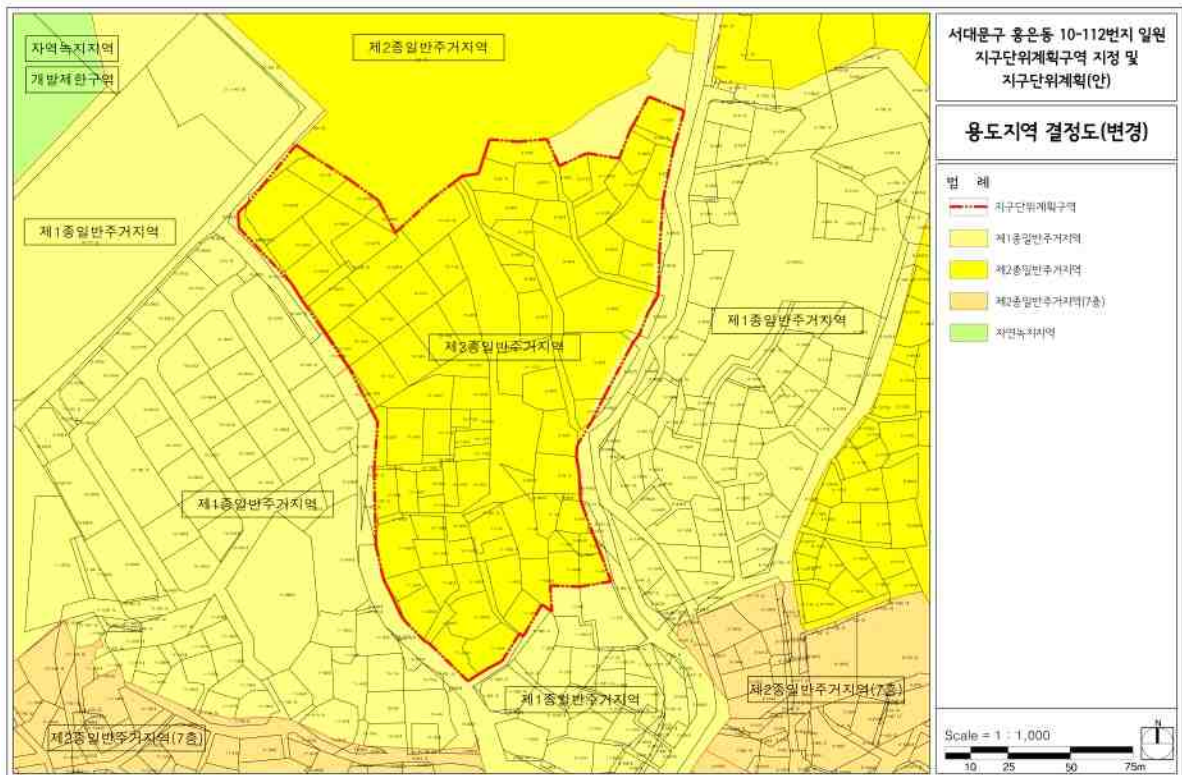
■ 지구단위계획구역 결정(안)도



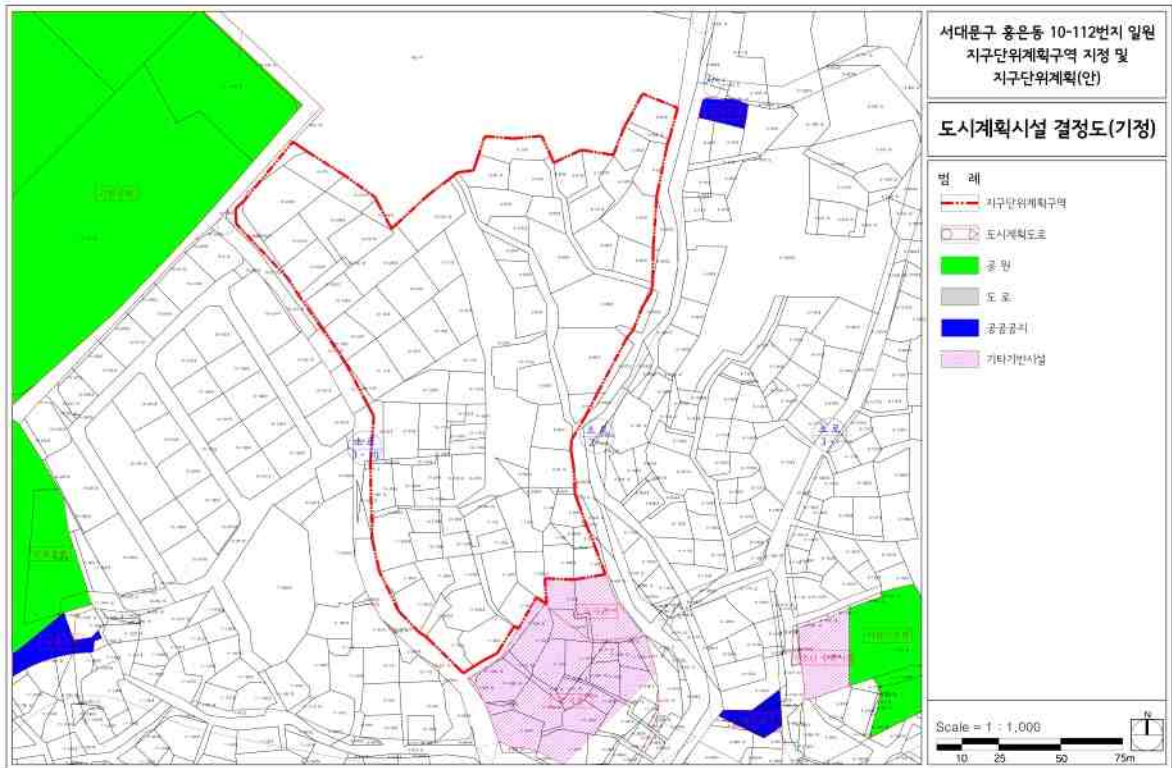
■ 용도지역·지구 등에 관한 결정도 (기정)



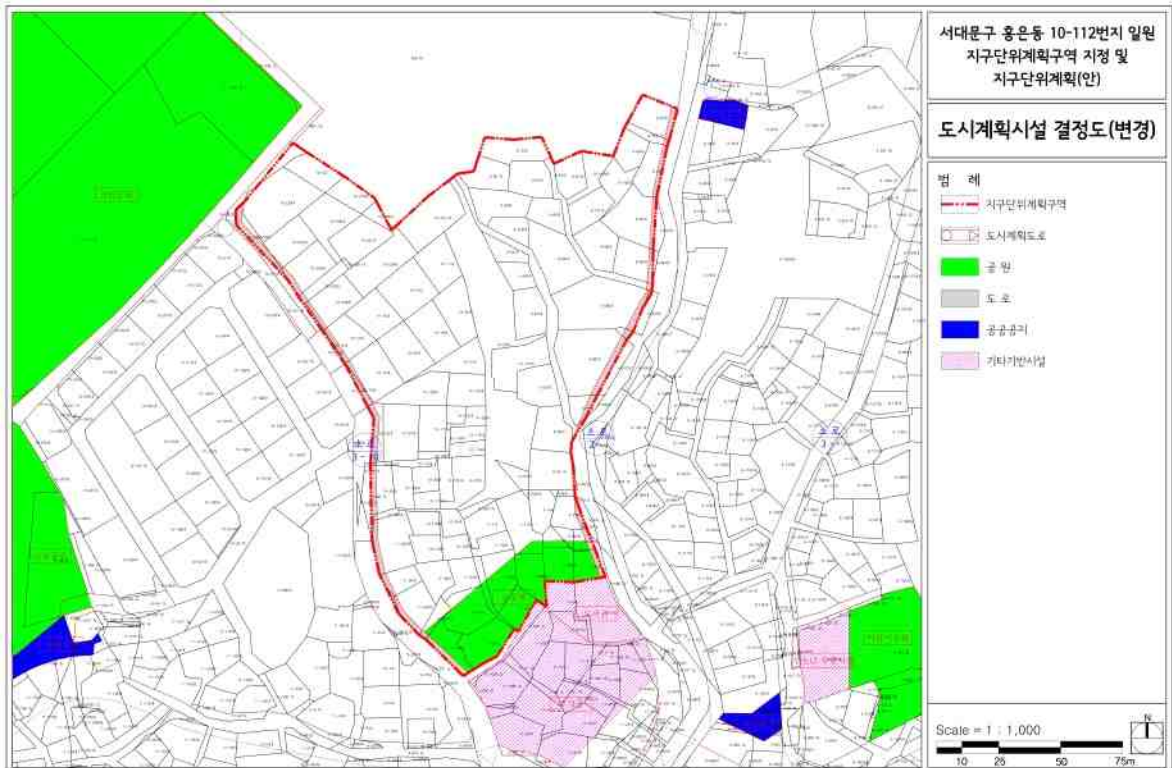
■ 용도지역·지구 등에 관한 결정도 (변경)



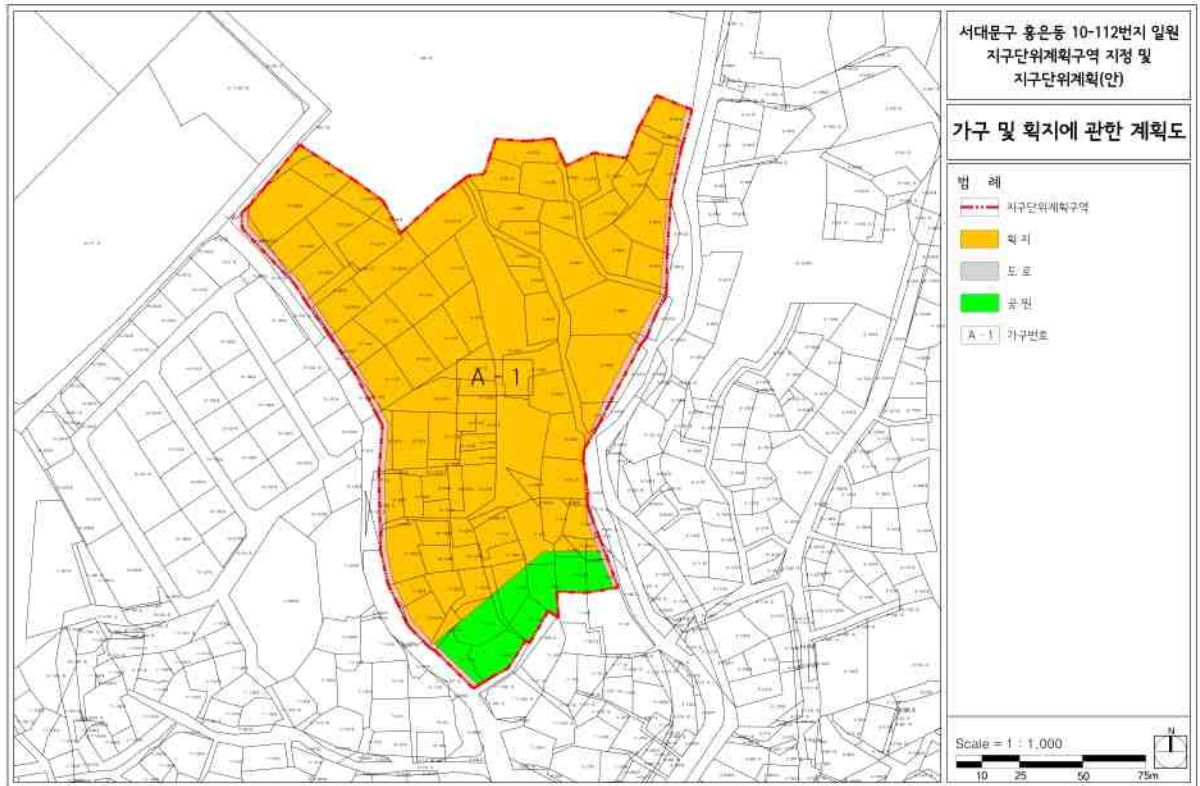
■ 기반시설의 배치 및 규모에 관한 결정도 (기정)



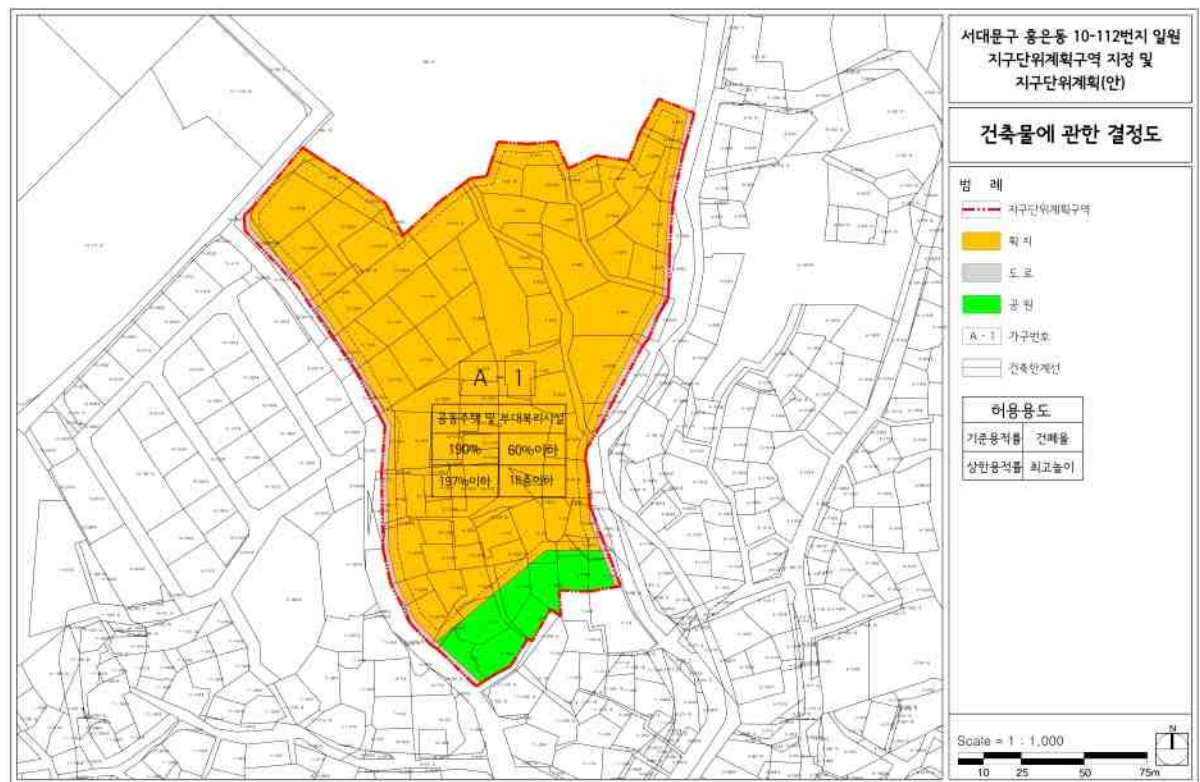
■ 기반시설의 배치 및 규모에 관한 결정도 (변경)



■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(안)도



■ 건축물 등에 관한 결정(안)도



열 램 의 건 서

공 고 명	홍은동 10-112번지 일원 지구단위계획구역 지정 및 결정(안) 열람공고			
열람기간 (제출기간)	2022. 08. 18. ~ 09. 01.			
소 유 물 건	건 물			
	토 지			
의 건 제출인	성 명		생년월일	년 월 일
	주 소		전화번호	
열 램 의 건				

2022. . . .

서대문구청장 귀하