

홍은동주거환경관리 정비구역지정 및 정비계획 결정 구의회 의견청취(안)

의안 번호	
----------	--

제출일자 : 2015. 11.

제 출 자 : 서대문구청장

1. 제안사유

서울특별시 고시 제2009-101호(2009.03.19.)로 주택재개발 정비예정구역 결정 고시 및 서울특별시 고시 제2009-431호(2009.10.29.)로 주택재건축 정비예정구역 결정 고시되고, 서울특별시 고시 제2012-221호(2012.08.16)로 정비예정구역 해제결정 고시된 서대문구 홍은동 10-213일대(홍은1구역) 및 홍은동 8-1093일대(홍은2구역)에 대하여,

저층주거지의 경쟁력 강화와 계획적 관리를 위해 서대문구 홍은동 10-213일대(홍은1구역) 및 홍은동 8-1093일대(홍은2구역)에 주거환경관리사업 정비구역 지정 및 정비계획을 수립·지정하고자 주민설명회 및 주민공람을 마치고 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제①항에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 것이며,

주거환경관리사업은 주민이 주체가 되어 전문가, 행정, MP와 함께 마을워크숍 및 주민회의를 통해 마을계획을 수립하는 계획으로, 전면 철거 후 건설하는 방식이 아닌 기존 거주환경을 유지하면서 도로 등 기반시설 정비와 편의시설·안전시설, 주민공동이용시설등 주민들이 필요로 하는 시설을 조성하고 주택개량지원을 통해 살기 좋은 주거환경으로 만드는 사업임.

2. 주요골자

○ 주거환경관리구역 및 계획 결정

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	홍은1 주거환경관리구역	서대문구 홍은1동 10-213번지 일대	-	증)33,470	33,470	-
신설	홍은2 주거환경관리구역	서대문구 홍은1동 8-1093번지 일대	-	증)22,430	22,430	

3. 추진현황

- 2009. 03. 19. : 주택재개발 정비예정구역 결정(홍은동 8-1093 : 25구역)
- 2009. 10. 29. : 주택재건축 정비예정구역 결정(홍은동 10-213 : 23구역)
- 2012. 08. 16. : 정비예정구역 해제(23구역, 25구역)
- 2013. 07. 10. : 주거환경관리사업 신규대상지 제출(구→서울시)
- 2013. 08. 21. : 주거환경관리사업 후보지 선정
- 2014. 03. 28. : 주거환경정비사업 대상지 결정 요청(구→서울시)
- 2014. 04. 10. : 서울시 주거환경관리사업 대상지 선정
- 2014. 08. 14. : 주거환경관리사업정비계획 수립용역 발주
- 2014. 10. 23. : 주민설명회 개최
- 2014. 10~2015. 09. : 주민 인터뷰, 골목 간담회 및 주민 워크숍
- 2014. 11~2015. 09. : 과업 안내 및 주민 의견수렴
- 2015. 04. 15. : 선진지 답사(염리동 소금길)
- 2015. 05 .07. : 범죄예방환경설계(CPTED) 자문
- 2015. 05. 12. : 구역계 분리(홍은1, 홍은2)
- 2015. 07. 06. : 정비계획수립 준공보고회 개최
- 2015. 08. 11. : 정비계획수립 관련부서 협의
- 2015. 10. 12. : 주민설명회 개최
- 2015. 10. 14. : 주민공람(2015.10.14. ~ 11.13 - 30일간)

4. 주요계획 내용

- 서대문구 홍은동 주거환경관리사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 참고

5. 법령근거

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조제①항

홍은동주거환경관리 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

1) 주거환경관리구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	홍은1 주거환경관리구역	서대문구 홍은1동 10-213번지 일대	-	증)33,475.0	33,475.0	-
신설	홍은2 주거환경관리구역	서대문구 홍은1동 8-1093번지 일대	-	증)22,430.0	22,430.0	

2) 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경 후			
구역명	합계	55,905.0	-	55,905.0		-	
홍은1구역	소계	33,475.0	-	33,475.0	100.0	-	
	정비기반시설 등 도로	1,671.0	-	1,671.0	5.0	-	
	주택용지(개별건축)	31,804.0	-	31,804.0	95.0	-	
홍은2구역	소계	22,430.0	-	22,430.0	100.0	-	
	정비기반시설 등	소계	3,815.6	-	3,815.6	17.0	-
		도로	3,676.6	-	3,676.6	16.4	-
		공공공지	139.0	-	139.0	0.6	-
	주택용지(개별건축)	18,614.4	-	18,614.4	83.0	-	

3) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계	합계	55,905.0	-	55,905.0		-
홍은1구역	소계	33,475.0	-	33,475.0	100.0	-
	제1종일반주거지역	33,475.0	-	33,475.0	100.0	-
홍은2구역	소계	22,430.0	-	22,430.0	100.0	-
	제1종일반주거지역	15,839.0	-	15,839.0	70.6	-
	제2종일반주거지역(12층이하)	5,944.0	-	5,944.0	26.5	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	647.0	-	647.0	2.9	-

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서

◎ 도로 결정조서(변경 없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	중로	3	(1)	12	국지 도로	일반 도로	213	홍은동 11-83	홍은동 9-338		서고시 제2009-114호 (2009.03.26) 홍은1구역
기정	소로	3	10	6	국지 도로	일반 도로	222	홍은동 10-183	홍은동 11-29		
기정	중로	2	(1)	8~18	국지 도로	일반 도로	421	홍은동 13-42	홍은동 9-292		서고시 제2011-165호 (2011.06.23) 홍은1구역
기정	소로	3	8	6	국지 도로	일반 도로	95	홍은동 11-506	홍은동 9-292		서고시 제152호 (1990.06.02) 홍은1구역
기정	소로	3	11	6	국지 도로	일반 도로	120	홍은동 10-233	홍은동 10-45		
기정	소로	3	6	4	특수 도로	보행자 전용도로	31	홍은동 8-151	홍은동 8-154		서고시 제2005-145호 (2005.05.19) 홍은2구역
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	447	홍은동 9-276	홍은동 8-664		서고 제159호 (1983.03.19) 홍은2구역
기정	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	301	홍은동 8-117	홍은동 8-747		

◎ 공공공지 결정조서(홍은2구역-변경없음)

구분	도면표시	시설명	위 치	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기 정	공공공지	공공공지	홍은2동 8-44	139.0	-	139.0	-	서대문구 고시 제2005-128호(9.15)

5) 공동이용시설 설치계획(홍은2구역)

구분	시설의 종류	위 치	면적 (m ²)		층수	시행방법	비고
			부지면적	연면적			
신설	공동이용시설	미정	-	-	-	리모델링 등	

※ 공동이용시설 위치 미확정(추후 기존건축물 매수 활용 예정)

※ 설치계획(규모, 시행방법 등)은 부지확보 이후 설계 및 시공과정에서 결정 예정.

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

◎ 기존 건축물의 정비·개량계획

구역명	대상건축물	정비·개량계획	지원계획수립	비고
홍은1구역	142동	별도 지정없음	주택개량/신축비용 융자 지원 (서울특별시 주택개량융자지원제도 적용)	
홍은2구역	88동	별도 지정없음	주택개량/신축비용 융자 지원 (서울특별시 주택개량융자지원제도 적용)	

◎ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 관한 계획(변경없음)

구분	구역명		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율	용적률	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	홍은동주거환경관리구역 (홍은1구역)	33,475.0	변경없음		홍은1동 10-213번지 일대	주택 등			관련법령에 따름
기정	홍은동주거환경관리구역 (홍은2구역)	22,430.0	변경없음		홍은1동 8-1093번지 일대	주택 등			관련법령에 따름

7) 환경보존 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보존	- 구역 내 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 조성 계획(마을쉼터 등)
재난방지 (풍수해)	- 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출양 최대한 억제(도로포장 등)

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 기존 법령에 따름

9) 정비사업의 시행계획

구분	시행방법	사업내용	사업시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주거환경관리사업	정비기반시설 등 정비	구역지정 고시가 있는 날부터 3년 이내	서대문구청장	해당없음	
		주택개량	기한없음	토지등소유자		

10) 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용
주민공동체 활성화방안	- 주민공동체운영회 구성 : 관련법령에 의거 구청장 승인받아 구성(예정) - 주민공동체운영회 운영 : 운영규약, 주민협정서 작성(운영기준으로 활용) - 정비계획으로 정하는 권장사항은 주민협정서에 포함, 주민들의 자율적인 준수 유도 - 주민역량 강화 방안 : 답사, 교육, 공동체 프로그램 발굴 및 운영

11) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(CPTED)

구분	계획내용
자연감시	- 보행을 통한 자연감시 가능성을 높이기 위해 노후된 보안등을 교체하고 불규칙하게 배열되어 있는 보안등 개선, CCTV 및 비상벨 설치

2. 마을 종합계획(안)

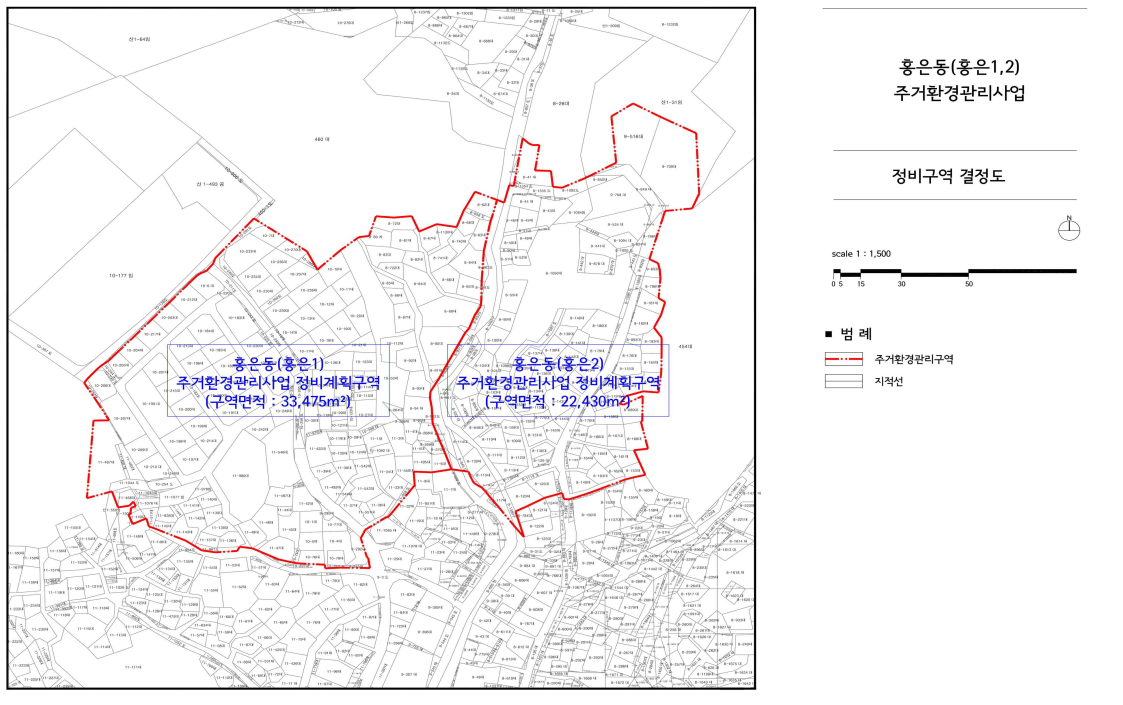
분류	사업명	규모		내용
A. 쾌적한 마을만들기	1. 마을길 환경정비	홍은1	약 1,000㎡	주요길 노후포장 및 주변정비
		홍은2	약 1,500㎡	
	2. 경사로 및 계단정비	홍은1	약 1,000㎡	계단 및 경사로 정비, 핸드레일 설치 및 하수도 정비
		홍은2	약 550㎡	
B. 안전한 마을만들기	3. 공지정비	홍은1	약 360㎡	공지를 활용한 재활용정거장 및 마을쉼터 조성
		홍은2	약 540㎡	
	4. CCTV 설치	홍은1	6개소 신설	CPTED자문을 반영하여 설치
		홍은2	3개소 신설	
	5. 공폐가 정비	홍은1	2개소	방치되어 있는 공폐가 접근방지등 정비
		홍은2	4개소	
	6. 오르막쉼터조성	홍은1	1개소	오르막길 사이사이 쉼터조성
홍은2		3개소		
7. 노후담장·옹벽정비	홍은1	약 350㎡	노후하고 파손된 담장·옹벽정비	
	홍은2	약 180㎡		
C. 함께하는 마을만들기	8. 공동이용시설조성	홍은1	해당없음	기존주택 리모델링으로 공동이용시설 조성
		홍은2	1개소	
	9. 동서방향 도로연결	홍은1	1개소	남북방향의 마을내 주 동선을 이어주는 동서방향 도로조성
		홍은2	1개소	

▣ 마을 종합 정비계획(안)

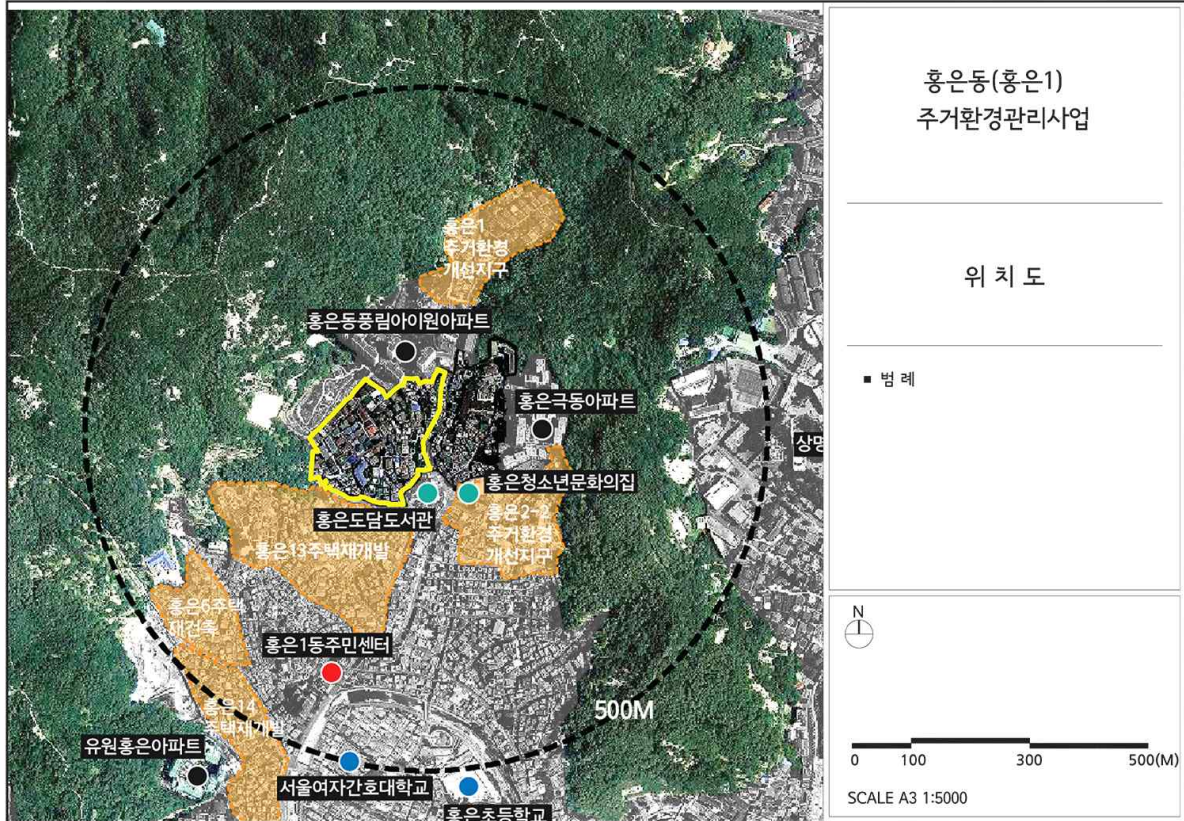
- 공지정비 ● 공동이용시설대상지
- ▬ 마을길정비 ↔ 공공길 연결
- 📹 CCTV설치 🚫 공폐가정비
- ♻️ 재활용정류장설치 ♿ 오르막심터만들기
- 🏃 운동시설설치



▣ 정비구역 결정도(안)



▣ 위치도(홍은1구역)



▣ 위치도(홍은2구역)

