

홍제·무악재 역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람·공고

1. 서대문구 홍제동 131-2번지 일대 홍제·무악재 역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 서대문구 홍제·무악재 역세권 도시정비형 재개발사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 03월 18일

서울특별시 서대문구청장

가. 공람기간 : 2026. 03. 18.(수) ~ 2026. 04. 16.(목) (30일 이상)

나. 공람내용 : 홍제·무악재역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

다. 공람사유 : 홍제·무악재역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

라. 공람장소 : 서대문구 구보 및 서대문구 홈페이지 게재, 서대문구청 도시계획과

마. 의견제출 장소 : 서대문구청 도시계획과(☎ 02-330-8154)

바. 공람내용 : 공람장소에 비치된 공람도서 참조

사. 공지사항

- 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 본 정비계획(안)은 향후 주민공람, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 정비계획 내용이 변경될 수 있음을 알려드립니다.

1. 홍제·무악재역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)

가. 정비구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	홍제·무악재 역세권 도시정비형 재개발구역	서대문구 홍제동 131-2번지 일원	-	증) 63,823.5	63,823.5	-

■ 정비구역 결정 사유서

구분	구역명	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	홍제·무악재 역세권 도시정비형 재개발구역	63,823.5	「서울특별시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준」(2022.06)에 따른 홍제·무악재역 역세권 장기전세주택 건립사업(도시정비형 재개발) 시행을 위한 정비구역 지정

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 63,823.5	63,823.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 15,334.4	15,334.4	24.0	
	도 로	-	증) 9,484.4	9,484.4	14.9	
	공 원	-	증) 5,263.4	5,263.4	8.2	
	녹 지	-	증) 586.6	586.6	0.9	
획 지	소 계	-	증) 48,489.1	48,489.1	76.0	
	획지 1	-	증) 25,185.4	25,185.4	39.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	-	증) 17,840.2	17,840.2	28.0	
	획지 3	-	증) 370.0	370.0	0.6	종교시설(대토)
	획지 4	-	증) 792.6	792.6	1.2	사회복지시설 [어린이집](대토)
	획지 5	-	증) 513.0	513.0	0.8	사회복지시설 [경로당, 커뮤니티센터](대토)
	획지 6	-	증) 804.0	804.0	1.3	종교시설(대토)
	획지 7	-	증) 722.8	722.8	1.1	종교시설(대토)
	획지 8	-	증) 1,200.0	1,200.0	1.9	종교시설(대토)
	획지 9	-	증) 591.6	591.6	0.9	종교시설(대토)
	획지 10	-	증) 469.5	469.5	0.7	공공청사 [주민센터](대토)

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		63,823.5	-	63,823.5	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	15,420.4	감) 11,251.5	4,168.9	6.5
	제3종일반주거지역	48,403.1	감) 31,774.1	16,629.0	26.1
	준주거지역	-	증) 43,025.6	43,025.6	67.4

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	서대문구 홍제동 192-15번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	11,251.5	• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준 (2022.06.20.)」에 따라 홍제·무악재 역세권에서 주택공급 및 장기전세 주택건립을 위하여 용도지역 변경
-	서대문구 홍제동 131-2번지 일대	제3종일반주거지역		31,774.1	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	7	35~38	보조 간선도로	3,600 (-)	서대문 광장 (홍제동 158-33)	홍제동 (홍은동 52-3)	일반도로	-	건고 제177호 (’62.12.08.)	통일로
변경	대로	1	7	35~38	보조 간선도로	3,600 (199m)	서대문 광장 (홍제동 158-33)	홍제동 (홍은동 52-3)	일반도로	-	건고 제177호 (’62.12.08.)	통일로
기정	소로	1	1	10	국지도로	513 (61m)	홍제동 270-39	홍제동 372-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	1	10~14	국지도로	513 (212m)	홍제동 270-39	홍제동 372-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	5.5~6	국지도로	120	홍제동 192-42	홍제동 132-13	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	B	11	국지도로	137	홍제동 459-11	홍제동 132-10	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	2	6	국지도로	158	홍제동 136-23	홍제동 192-42	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	153	홍제동 138-6	홍제동 132-10	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	A	14	국지도로	203	홍제동 139-12	홍제동 459-10	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	254	홍제동 174-19	홍제동 136-14	일반도로	-	서고 제106호 (’74.08.01.)	-
변경	소로	1	A	10~13	국지도로	272	홍제동 174-19	홍제동 139-1	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	a	6	국지도로	165	홍제동 139-45	홍제동 130-7	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	b	4~6	국지도로	121	홍제동 122-1	홍제동 122-24	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	c	4	국지도로	54	홍제동 122-1	홍제동 129-1	일반도로	-	-	-

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	d	6	국지도로	52	홍제동 132-13	홍제동 132-11	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	e	2~6	국지도로	31	홍제동 107-5	홍제동 122-34	일반도로	-	-	-
신설	중로	3	B	14	국지도로	157	홍제동 131-8	홍제동 107-6	일반도로	-	-	-

※ ()는 구역내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-7	대로1-7	[도로 확폭] • 폭원(B) : 35m → 38m(3m) • 연장(L) : 3,600m(-) → 3,600m(199m)	• 역세권 장기전세주택사업 시행에 따라 차량진출입 및 교통소통을 위하여 완화차로 확보를 위해 일부구간 폭원 확폭
소로1-1	소로1-1	[선형 조정 및 확폭] • 폭원(B) : 10m → 10~14m(4m) • 연장(L) : 513m(61m) → 513m(212m)	• 기존 불규칙한 도로 정비로 활용도가 낮아진 도로구간의 선형을 조정하고 보행환경 및 교통체계 개선을 위해 일부 구간 폭원 확폭
소로3-1	소로1-B	[도로 확폭 및 노선 연장] • 폭원(B) : 5.5~6m → 11m • 연장(L) : 120m → 137m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 보행환경 및 교통체계 개선을 위해 도로 확폭 및 노선 연장
소로3-2	-	[도로 폐지] • 폭원(B) : 6m • 연장(L) : 158m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 도로 기능 상실
소로3-4	중로3-A	[도로 확폭 및 노선 연장] • 폭원(B) : 6m → 14m(8m) • 연장(L) : 153m → 203m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 보행환경 및 교통체계 개선을 위해 도로 확폭 및 노선 연장
소로3-7	소로1-A	[도로 확폭 및 노선 연장] • 폭원(B) : 6m → 10~13m • 연장(L) : 254m → 272m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 보행환경 및 교통체계 개선을 위해 도로 확폭 및 노선 연장
소로3-a	-	[도로 폐지] • 폭원(B) : 6m • 연장(L) : 165m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 도로 기능 상실
소로3-b	-	[도로 폐지] • 폭원(B) : 4~6m • 연장(L) : 121m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 도로 기능 상실
소로3-c	-	[도로 폐지] • 폭원(B) : 4m • 연장(L) : 54m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 도로 기능 상실
소로3-d	-	[도로 폐지] • 폭원(B) : 6m • 연장(L) : 52m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 도로 기능 상실
소로3-e	-	[도로 폐지] • 폭원(B) : 2~6m • 연장(L) : 31m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 도로 기능 상실
-	중로3-B	[도로 신설] • 폭원(B) : 14m • 연장(L) : 157m	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 원활한 진입도로 확보를 위해 도로 신설

나) 교통시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	㉠	주차장	홍제동 197-9 외 4필지	803.0	감) 803.0	-	서대문구고시 제2002-140호 (2002.12.21.)	-

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	주차장	- 주차장 폐지 - 면적 : 803.0㎡	역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 실효성이 없는 구역내 주차장 폐지

다) 공간시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공원	어린이공원	홍제동 120번지 앞대	-	증) 5,263.4	5,263.4	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	어린이공원	- 공원 신설 - 면적 : 5,263.4㎡	쾌적한 도시환경을 형성하여 건전하고 문화적인 도시공간 및 주민의 휴식공간 확보를 위해 공원 신설

라) 공간시설(녹지) 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉠	녹지	경관녹지	홍제동 459-11	69.9	감) 69.9	-	서울특별시고시 제1994-367호 (1994.11.11.)	-
폐지	㉡	녹지	경관녹지	홍제동 459-12	291.0	감) 291.0	-		-
폐지	㉢	녹지	경관녹지	홍제동 459-8	58.9	감) 58.9	-		-
신설	㉠	녹지	경관녹지	홍제동 128-8	-	증) 63.7	63.7	-	-
신설	㉡	녹지	경관녹지	홍제동 122-40	-	증) 522.9	522.9	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	경관녹지	• 녹지 폐지 - 면적 : 69.9㎡	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 실효성이 없는 구역내 경관녹지 폐지
㉢	경관녹지	• 녹지 폐지 - 면적 : 291.0㎡	
㉣	경관녹지	• 녹지 폐지 - 면적 : 58.9㎡	
㉠	경관녹지	• 녹지 신설 - 면적 : 63.7㎡	• 역세권 장기전세주택사업 구역내 도시경관의 향상 및 시민 휴식공간 제공을 위하여 경관녹지 신설
㉢	경관녹지	• 녹지 신설 - 면적 : 522.9㎡	

마) 공간시설(공공공지) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	홍제2동 192-32 외 3필지	179.0	감) 179.0	-	서울특별시고시 제2005-71호 (2005.06.02.)	-
폐지	②	공공공지	홍제2동 194-2 외 3필지	98.0	감) 98.0	-		-
폐지	㉠	공공공지	홍제4동 127-62	10.0	감) 10.0	-	서대문구고시 제2004-88호 (2004.09.25.)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 폐지 - 면적 : 179.0㎡	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 실효성이 없는 구역내 공공공지 폐지
②	공공공지	• 공공공지 폐지 - 면적 : 98.0㎡	
㉠	공공공지	• 공공공지 폐지 - 면적 : 10.0㎡	

바) 공공문화체육시설(사회복지시설) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	③	사회복지시설	홍제2동 192-32 외 9필지	236.0	감) 236.0	-	서대문구고시 제2017-50호 (2017.04.03.)	노인정, 커뮤니티 센터
폐지	㉠	사회복지시설	홍제2동 107-17 외 7필지	792.6	감) 792.6	-	서대문구고시 제2012-109호 (2012.12.06.)	어린이집

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지 - 면적 : 236.0㎡	• 역세권 장기전세주택사업(도시정비형 재개발사업) 시행에 따라 시설을 폐지 후 획지로 구획
㉠	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지 - 면적 : 792.6㎡	

다. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	설치기준	기준면적(㎡)	설치면적(㎡)
주민공동 시설	경로당	500세대 이상 (필수항목)	725㎡ 이상	1,595.00㎡
	어린이집	500세대 이상 (필수항목)	725㎡ 이상	1,595.00㎡
	작은도서관	500세대 이상 (필수항목)	298㎡ 이상	1,043.00㎡
	어린이놀이터	500세대 이상 (필수항목)	-	1,350.00㎡
	주민운동시설	500세대 이상 (필수항목)	-	1,553.00㎡
	돌봄시설	-	-	-
	입주자회의실	-	-	-
	소 계	1,000세대 이상 500㎡에 세대당 2.0㎡를 더한면적 x 1.25	5,500.00㎡	7,136.00㎡
관리사무소		50세대 이상 설치	105.00㎡	135.00㎡
경비실		-	-	66.00㎡
합 계		-	-	7,337.00㎡

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 설치기준

$$= 1,000\text{세대 이상} : 500\text{m}^2\text{에 세대당 } 2.0\text{m}^2\text{를 더하면적} \times 1.25$$
$$= \{500\text{m}^2 + (1,950\text{세대} \times 2.0\text{m}^2)\} \times 1.25 = 5,500.00\text{m}^2 < \text{설치면적 } 7,337.00\text{m}^2 \text{으로 적합}$$

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

라. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계		63,823.5		48,489.1	-						
신규	홍제 · 무악재 역세권 도시정비형 재개발사업	63,823.5	획지1	25,185.4	홍제동 131-1번지 일대	261	-	-	261	-	-
			획지2	17,840.2	홍제동 131-9번지 일대						
			획지3	370.0	홍제동 182-1번지 일대						
			획지4	792.6	홍제동 210번지 일대						
			획지5	513.0	홍제동 213-1번지 일대						
			획지6	804.0	홍제동 215번지 일대						
			획지7	722.8	홍제동 132-5번지 일대						
			획지8	1,200.0	홍제동 132-11번지 일대						
			획지9	591.6	홍제동 122-37번지 일대						
			획지10	469.5	홍제동 107-5번지 일대						

2) 건축시설계획

구분	구역의 구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																									
홍제·무악재 역세권 도시정비형 재개발사업		63,823.5	획지1	25,185.4	홍제동 131-1번지 일대	공동주택	60% 이하	440% 이하	120m 이하 (38층)	-																			
			획지2	17,840.2	홍제동 131-9번지 일대	공동주택	60% 이하	431% 이하	115m 이하 (35층)	-																			
			획지3	370.0	홍제동 182-1번지 일대	종교시설	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
			획지4	792.6	홍제동 210번지 일대	사회복지시설 (어린이집)	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
			획지5	513.0	홍제동 213-1번지 일대	사회복지시설 (노인정 커뮤니티)	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
			획지6	804.0	홍제동 215번지 일대	종교시설	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
			획지7	722.8	홍제동 132-5번지 일대	종교시설	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
			획지8	1,200.0	홍제동 132-11번지 일대	종교시설	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
			획지9	591.6	홍제동 122-37번지 일대	종교시설	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
			획지10	469.5	홍제동 107-5번지 일대	공공청사 (주민센터)	건축허가 시 관련법규에 따름			-																			
신규	주택공급계획 : 1,950세대(임대주택 630세대 포함)																												
	<table><tr><th>구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,950</td><td>100.0</td><td>재개발임대 161, 공공주택 469 포함</td></tr><tr><td>전용60㎡이하</td><td>977</td><td>50.1</td><td>-</td></tr><tr><td>전용60㎡초과~85㎡이하</td><td>973</td><td>49.9</td><td>-</td></tr><tr><td>전용85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비율 적용 - 국민주택규모(전용 85㎡이하)의 건설비율 : 전체 주택세대수의 80%이상 확보 - 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 확보(정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외) - 전용 40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30%이상 또는 전체 주택세대수의 5%이상 확보 • 공공(장기전세)주택 공급계획 : [법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률]×1/2 이상 확보 • 서울형 주거환경정책 준수(필수항목) ① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화보존 및 권장항목 ④ 커뮤니티 지원시설 설치										구 분	세대수	비율(%)	비 고	합 계	1,950	100.0	재개발임대 161, 공공주택 469 포함	전용60㎡이하	977	50.1	-	전용60㎡초과~85㎡이하	973	49.9	-	전용85㎡초과	-	-
구 분	세대수	비율(%)	비 고																										
합 계	1,950	100.0	재개발임대 161, 공공주택 469 포함																										
전용60㎡이하	977	50.1	-																										
전용60㎡초과~85㎡이하	973	49.9	-																										
전용85㎡초과	-	-	-																										
	심의완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 장기전세주택 건설에 따른 상한용적률 완화 : 법적상한용적률 436.3%																											
	건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 획지경계선으로부터 3m - 건축한계선 후퇴구간은 보도형 전면공지로 조성																											

※ 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정

구 분		산 정 내 용									
토지이용 계획	구역면적	획지1 (공동주택)	획지2 (공동주택)	기타획지 (대토)	새로 설치한 정비기반시설 등				국·공유지 ^{주2)}		공공주택 토지지분 (장기전세)
					소계	도로	공원	녹지 ^{주1)}	새로 설치할 정비기반 시설 등 내	획지 내 용도폐지 되는 정비기반 시설 등 내	
	63,823.5	25,185.4	17,840.2	5,463.5	14,747.8	9,484.4	5,263.4	-	3,519.1	5,009.1	9,439.2
공공기여 계획 (순부담)	• 공공기여 순부담면적 : 15,658.8㎡(24.5%) • 새로 설치한 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 등 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 정비기반시설 등 내 국·공유지 + 공공주택 토지지분(장기전세) =14,747.8㎡- 3,519.1㎡ - 5,009.1㎡+ 9,439.2㎡= 15,658.8㎡										
구분	획지1				획지2						
기준 용적률	• 기준용적률:201.07% ={(제2종일반×190%)+(제3종일반×210%)}÷획지면적 ={(11,251.5㎡×190%)+(13,933.9㎡×210%)}÷25,185.4㎡ =201.07%				• 기준용적률:210.00% =(제3종일반 × 210%) ÷ 획지면적 =(17,840.2㎡× 210%) ÷ 17,840.2㎡ =210.00%						
상한 (정비계 획) 용적률	• 상한(정비계획)용적률 : 244.89% =기준용적률×{(1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7× α건축물)} =201.07%×{(1+(1.3×1.07167×0.15644)} =201.07%+43.82%=244.89%				• 상한(정비계획)용적률 : 244.89% =기준용적률×{(1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7× α건축물)} =210.00%×{(1+(1.3×1.0×0.12778)} =210.00%+34.89%=244.89%						
	[가중치]	• 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 =215.48%/201.07%=1.07167 • 공공시설부지 용적률 =[-1,078.7㎡×190%]+[5,018.6㎡×210%] /3,939.9㎡ = 215.48%			[가중치]	• 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 =210.00%/210.00%=1.00 • 공공시설부지 용적률 =[2,279.7㎡×210%]/2,279.7㎡ = 210.00%					
	[α토지]	• 공공시설 등 부지제공면적/ 공공시설 부지 제공 후 대지면적 =(10,195.3㎡-6,255.4㎡)/25,185.4㎡=0.15644			[α토지]	• 공공시설 등 부지제공면적/ 공공시설 부지 제공 후 대지면적 =(4,552.5㎡-2,272.8㎡)/17,840.2㎡=0.12778					
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 440.00%(준주거지역 500% 이하)				• 법적상한용적률 = 431.00%(준주거지역 500% 이하)						

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

주1) 공공성이 낮은 녹지(586.6㎡)는 공공기여 산정 시 제외

주2) 전체 국공유지 면적(10,303.3㎡) - 대토되는 기반시설(1,775.1㎡) = 8,528.2㎡

마. 임대주택 등의 건설에 관한 계획

1) 재개발의무 임대주택

구 분	계 획 내 용			
계 획 기 준	• 재개발임대주택 건설비용 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 확보 ※ 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외 • 전용40㎡이하 임대주택 건설비용 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 ※ 법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외			
산 출 근 거	• 전체세대수^{주1)} : 1,044세대 [1,950세대 - 906세대(법적상한 증가분)] • 재개발임대주택 건설계획 : 157세대 - 전체 세대수의 15% 이상 : 1,044세대 × 15% = 157세대 < 161세대			
재개발임대주택 확보계획	건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
	소 계	161세대	15.4%	100.0%
	전용 39.98	131세대	12.5%	81.4%
	전용 52.98	30세대	2.9%	18.6%

※ 주1) 전체 세대수 산식 : 총 건립세대수 - (장기전세주택 세대수 + 장기전세주택 건립에 따른 세대수)

2) 공공임대주택 건설계획

■ 총괄

구 분	계 획 내 용			
계 획 기 준	• [법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2 이상 확보 • 전용 85㎡이하 주택 공급 원칙			
상한(정비계획) 용적률	• 244.89%			
법적상한용적률	• 436.30% (준주거지역 500% 이하)			
공공주택 (장기전세) 의무면적	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 191.41%		
	증가용적률 1/2	• 95.71%		
	의무 연면적	• 41,177.65㎡ 이상 < 계획 41,178.87㎡ = 증가용적률 1/2 × 획지면적 = 95.71% × 43,025.6㎡		
장기전세주택 확보계획	건립 규모	세대수(세대)	전체 비율(%)	장기전세주택 비율(%)
	소 계	469	44.9	100.0
	전용 52.98	157	15.0	33.5
	전용 59.98	164	15.7	35.0
	전용 84.98	148	14.2	31.5

■ 획지1

구 분		계 획 내 용			
계 획 기 준		• [법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2 이상 확보 • 전용 85㎡이하 주택 공급 원칙			
상한(정비계획) 용적률		• 244.89%			
법적상한용적률		• 440.00% (준주거지역 500% 이하)			
공공주택 (장기전세) 의무면적	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 195.11%			
	증가용적률 1/2	• 97.56%			
	의무 연면적	• 24,569.62㎡ 이상 < 계획 24,571.31㎡ = 증가용적률 1/2 × 획지면적 = 97.56% × 25,185.4㎡			
장기전세주택 확보계획		건립 규모	세대수(세대)	전체 비율(%)	장기전세주택 비율(%)
		소 계	277	26.5	59.1
		전용 52.98	61	5.8	13.0
		전용 59.98	130	12.5	27.7
		전용 84.98	86	8.2	18.4

■ 획지2

구 분		계 획 내 용			
계 획 기 준		• [법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2 이상 확보 • 전용 85㎡이하 주택 공급 원칙			
상한(정비계획) 용적률		• 244.89%			
법적상한용적률		• 431.00% (준주거지역 500% 이하)			
공공주택 (장기전세) 의무면적	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 186.11%			
	증가용적률 1/2	• 93.06%			
	의무 연면적	• 16,601.20㎡ 이상 < 계획 16,607.56㎡ = 증가용적률 1/2 × 획지면적 = 93.06% × 17,840.2㎡			
장기전세주택 확보계획		건립 규모	세대수(세대)	전체 비율(%)	장기전세주택 비율(%)
		소 계	192	18.4	40.9
		전용 52.98	96	9.2	20.5
		전용 59.98	34	3.3	7.2
		전용 84.98	62	5.9	13.2

바. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가에상 세대수	비고
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획	구역지정일로부터 4년 이내	홍재·무악재역세권 도시정비형 재개발 사업시행자	현황 1,040세대 계획 1,950세대(증 910세대)	

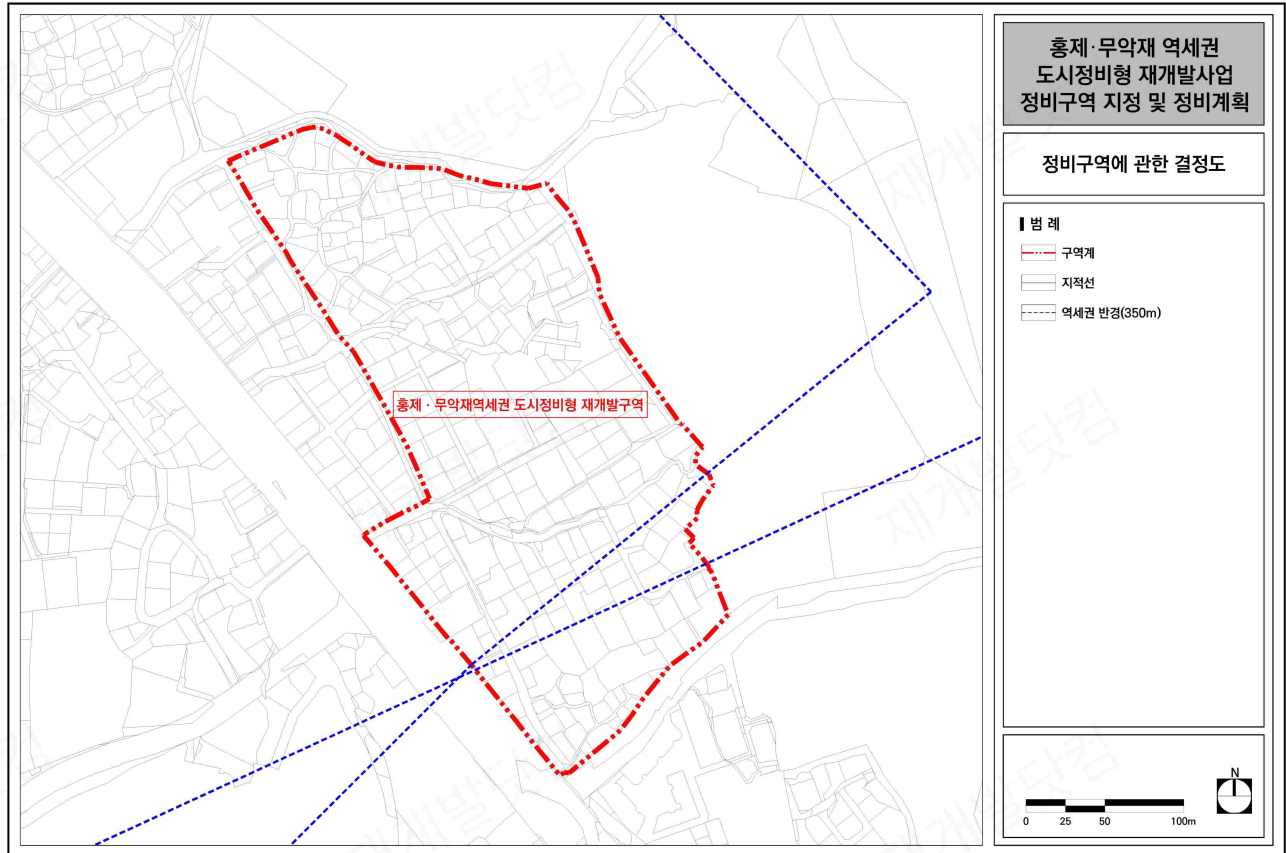
2. 관계도서 : 생략(기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 관련서류 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 서대문구청 도시계획과 (☎02-330-8154)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

■ 정비구역 결정도(안)



■ 정비계획 결정도(안)

