

◆ 서울특별시고시 제2024-188호

「홍제재정비촉진지구」 홍제2재정비촉진구역 촉진계획 변경 결정 및 지형도면
고시

1. 서울특별시고시 제2005-180호(2005.12.30.)로 홍제2도시환경정비구역 지정 고시되고, 서울특별시고시 제2010-452호(2010.12.16.)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정되고, 서울특별시고시 제2013-102호(2013.03.28.), 서울특별시고시 제2013-280호(2013.09.05.), 서울특별시고시 제2013-327호(2013.10.04.), 서울특별시고시 제2014-430(2014.12.18.), 서울특별시고시 제2016-213호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-112호(2017.03.30.), 서울특별시고시 제2017-477호(2017.12.28.), 서울특별시고시 제2023-534호(2023.12.07.)로 재정비촉진지구 변경지정 또는 재정비촉진계획 변경 결정된 홍제재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고,
2. 홍제재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 11일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적(변경없음)

명칭	유형	위 치	면적(㎡)	비고
홍제재정비촉진지구	중심지형	서대문구 홍제동 330번지 일대	200,394	최초지정일 (' 10.12.16)

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경 없음

다. 재정비촉진지구 지정목적 및 정비의 기본방향·목표 : 변경 없음

라. 재정비촉진계획

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분	면적(㎡)			추진현황
	기정	변경	변경 후	
합 계	200,394	-	200,394	

구 분		면적(㎡)			추진현황
		기정	변경	변경 후	
일반시설 용지	소 계	117,233.7	증) 179.5	117,413.2	
	공동주택	10,637.9	-	10,637.9	홍은1구역
	판매·업무·주거복합	106,526.9	증) 176.8	106,703.7	홍제2구역, 홍제지구단위계획구역
	유보지	68.9	증) 2.7	71.6	
기반시설 용지	소 계	83,160.3	감) 179.5	82,980.8	
	도 로	59,752.0	감) 144.3	59,607.7	
	공공공지	176.8	감) 35.2	141.6	
	공공청사	2,349.0	-	2,349.0	
	시 장	9,976.8	-	9,976.8	
	주차장	3,016	-	3,016.0	
	하천	7,889.7	-	7,889.7	

※ 도로 및 하천시설 면적은 CAD상 구적면적이며, 측량결과에 따라 달라질 수 있음

2) 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	기 정	200,394	1,053	437	219	110
	변 경	200,394	1,035	453	325	128
홍제2구역	기 정	3,069	-	108	-	-
	변 경	3,069	285	124	106	18
홍은1구역		11,571	750	329	219	110
지구단위계획구역		135,900	-	-	-	-
홍제3(존치정비구역)		7,769	-	-	-	-
홍제1구역(해제)		42,085	-	-	-	-

※ 인구수는 홍제2동 세대당 인구수 평균 2.30인/세대(서울열린데이터광장, 2023년 4분기)를 가구수에 곱하여 개략추정

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비 고																															
		기정	변경	변경 후																																
교통 시설	도로	59,752.0	감) 144.3	59,607.7	-																															
	주차장	3,016.0 (700.0)	-	3,016.0 (700.0)	• ()안의 면적은 홍은1구역 내 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 <table><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr><tr><td>층수</td><td>-</td><td>지하1층일부</td><td>지하1층일부</td></tr><tr><td>수평투영 면적(㎡)</td><td>-</td><td>증) 700</td><td>700</td></tr><tr><td>연면적(㎡)</td><td>-</td><td>증) 700</td><td>700</td></tr></table>	구분	기정	변경	변경후	층수	-	지하1층일부	지하1층일부	수평투영 면적(㎡)	-	증) 700	700	연면적(㎡)	-	증) 700	700															
	구분	기정	변경	변경후																																
	층수	-	지하1층일부	지하1층일부																																
수평투영 면적(㎡)	-	증) 700	700																																	
연면적(㎡)	-	증) 700	700																																	
고속철도 정차장	4,500.0	-	4,500.0	-																																
소계	67,268.0 (700.0)	감) 144.3	67,123.7 (700.0)	-																																
도시 공간 시설 등	공공공지	176.8	감) 35.2	141.6	-																															
	시장	9,976.8	-	9,976.8	-																															
	공공청사	2,349.0	-	2,349.0	-																															
	<문화시설>	<370.1>	<감) 370.1>	-	• 홍제2구역 내 도시공간시설 설치계획 변경 (문화시설 → 사회복지시설)																															
	사회복지시설 (입체적 도시계획시설) <시설 미결정>	- (1,083.0) < - >	- (-) <증) 1,387.4>	- (1,083.0) <1,387.4>	• < > 안의 면적 홍제2구역 내 사회복지시설 계획 <table><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th><th>변경 후</th></tr><tr><td>층수</td><td>-</td><td>지상2층일부 ~ 지상3층</td><td>지상2층일부 ~ 지상3층</td></tr><tr><td>전용면적 (㎡)</td><td>-</td><td>증) 1,387.4</td><td>1,387.4</td></tr><tr><td>연면적(㎡)</td><td>-</td><td>증) 3,309.5</td><td>3,309.5</td></tr></table> • ()안의 면적 홍은1구역 내 입체적 도시계획시설 (사회복지시설) 결정 <table><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr><tr><td>층수</td><td>-</td><td>지하1층일부 ~ 지상1층일부</td><td>지하1층일부 ~ 지상1층일부</td></tr><tr><td>수평투영 면적(㎡)</td><td>-</td><td>증) 1,083.0</td><td>1,083.0</td></tr><tr><td>연면적(㎡)</td><td>-</td><td>증) 1,643.5</td><td>1,643.5</td></tr></table>	구분	기정	변경	변경 후	층수	-	지상2층일부 ~ 지상3층	지상2층일부 ~ 지상3층	전용면적 (㎡)	-	증) 1,387.4	1,387.4	연면적(㎡)	-	증) 3,309.5	3,309.5	구분	기정	변경	변경후	층수	-	지하1층일부 ~ 지상1층일부	지하1층일부 ~ 지상1층일부	수평투영 면적(㎡)	-	증) 1,083.0	1,083.0	연면적(㎡)	-	증) 1,643.5
구분	기정	변경	변경 후																																	
층수	-	지상2층일부 ~ 지상3층	지상2층일부 ~ 지상3층																																	
전용면적 (㎡)	-	증) 1,387.4	1,387.4																																	
연면적(㎡)	-	증) 3,309.5	3,309.5																																	
구분	기정	변경	변경후																																	
층수	-	지하1층일부 ~ 지상1층일부	지하1층일부 ~ 지상1층일부																																	
수평투영 면적(㎡)	-	증) 1,083.0	1,083.0																																	
연면적(㎡)	-	증) 1,643.5	1,643.5																																	

구 분		면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
	하천	7,889.7	-	7,889.7	-
	하수도	940.0	-	940.0	-
	소계	21,332.3 (1,083.0) < - >	감) 35.2 (-) <증> 987.2	21,297.1 (1,083.0) <987.2>	-

※ 홍제2구역 내 사회복지시설 설치계획은 도시계획시설로 결정하는 사항이 아님

4) 공원녹지 및 환경보전계획(변경없음)

5) 교통계획(변경) : 「홍제재정비촉진지구」 홍제2재정비촉진구역 촉진계획 변경도서 (VI-교통성검도서)에 명시

6) 경관계획(변경없음)

7) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)	비고
총 계				200,394	
촉진 구역	도시정비형 재개발	홍제2구역	홍제동 326-5 일대	3,069	
		홍은1구역	홍은동 48-163 일대	11,571	재정비촉진구역 결정 (2023.12.07.)
준치 정비	도시정비형 재개발	홍제3구역	홍제동 306-2 일대	7,769	-
준치 관리	지구단위계획구역		홍제동 251 일대	135,900	지구단위계획재정비 (2017.12.28.)
촉진구역 해제		홍제1구역	홍제동 298-9 일대	42,085	재정비촉진구역 해제 (2017.03.30.)

8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

(가) 홍제지구단위계획구역(변경없음)

구 분	면적(㎡)	구성비(%)
계	135,900	100.0

구 분		면적(㎡)	구성비(%)
주거지역	소계	104,743	77.1
	제2종일반주거지역	27,868	20.5
	제3종일반주거지역	47,919	35.3
	준주거지역	28,956	21.3
상업지역	일반상업지역	31,157	22.9

(나) 홍제 2구역 : 변경없음

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		3,069.0	100.0	서울시고시 제2002-221호 (2002.06.25.)
상업지역	일반상업지역	2,692.0	87.7	
주거지역	제2종일반주거지역	377.0	12.3	

(다) 홍은 1구역 : 변경없음

9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분	구역명		주용도	용적률	건폐율	높이계획
촉진 구역	홍제 2구역	기정	주거/판매/공공시설 등	700% 이하	60% 이하	지상 26층(80m 이하)
		변경	공동주택 및 부대복리시설/공공시설	700% 이하	60% 이하	지상 49층(170m 이하)
	홍은1구역		주거/판매/공공시설 등	450% 이하	60% 이하	지상 49층(170m 이하)

10) 기반시설의 비용부담계획(변경)

구분												순부담면적(㎡) (①+④+⑤)-(②+③)	
		계획기반시설 ①		계획기반시설내 국공유지②		기존기반시설내 국공유지③		공공시설 설치 대지환산④		대지지분⑤		면적 (㎡)	비율 (%)
		면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)		
총면적		200,394㎡											
기반 시설	기정	3,933.20	1.96	1,568.90	0.78	2,003.40	1.00	957.84	0.48	398.19	0.20	1,716.93	0.86
	변경	3,753.70	1.87	1,566.20	0.78	2,006.10	1.00	1,910.44	0.95	611.69	0.31	2,703.53	1.35
홍제 2	기정	894.70	0.45	307.10	0.15	328.70	0.16	234.80	0.12	63.50	0.03	557.20	0.28
	변경	715.20	0.36	304.40	0.15	331.40	0.17	1,187.40	0.59	277.00	0.14	1,543.80	0.77
홍은 1		3,038.50	1.51	1,261.8	0.63	1,674.7	0.83	723.04	0.36	334.69	0.17	1,159.73	0.58

※ 촉진구역별 기정 기반시설 면적은 서울특별시고시 제2014-430호(2014.12.18.)에 따른 홍제2구역 기반시설(도로, 공공공지등)면적 적용

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분		임대주택							비고
		소계	의무공공임대		국민주택규모주택		공공지원민간임대		
			60㎡이하	60~85㎡이하	60㎡이하	60~85㎡이하	60㎡이하	60~85㎡이하	
홍제2구역	기정	-	-	-	-	-	-	-	
	변경	18	15	3	-	-	-	-	
홍은1구역		110	53	-	16	9	21	11	
합계	기정	110	53	-	16	9	21	11	
	변경	128	68	3	16	9	21	11	

12) 재정비촉진사업 시행기간동안의 범죄예방대책(변경없음)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

14) 상가의 분포 및 수용계획(변경없음)

15) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(가) 홍은1 재정비촉진구역 : 변경없음

(나) 홍제2 재정비촉진구역 : 변경

(1) 정비구역의 명칭 : 홍제2재정비촉진구역(변경없음)

(2) 도시정비형 재개발구역 위치 및 면적(변경없음)

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	홍제2재정비촉진구역	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	3,069	서울시고시 제2014-430호 (2014.12.18)

* 면적은 추후 측량성과에 따름

(3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 103.5% ⇒ (1,043억 -839억) / 196억 × 100 = 103.5% - 총수입 추정 : 1,043억 - 총지출 추정 : 839억 - 종전자산총액 추정 : 196억												
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.75) - 건물 = 개략단가(100만원/3.3㎡, 단 공시지가가 더 클 경우 공시지가 반영) × 연면적												
공동주택 개별분담금 추산(예시)	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)												
	<table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>공급면적 84.28㎡ (공급 25.5평형)</td><td>6.28억</td><td rowspan="2">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.5%)</td><td rowspan="2">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>공급면적 118.15㎡ (공급 35.7평형)</td><td>8.81억</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	공급면적 84.28㎡ (공급 25.5평형)	6.28억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.5%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	공급면적 118.15㎡ (공급 35.7평형)	8.81억
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)									
공급면적 84.28㎡ (공급 25.5평형)	6.28억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.5%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)										
공급면적 118.15㎡ (공급 35.7평형)	8.81억												
근린생활시설 개별분담금 추산(예시)	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)												
	<table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용면적 33.54㎡ (전용 10.14평형)</td><td>3.35억</td><td>개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.5%)</td><td>권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr></table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용면적 33.54㎡ (전용 10.14평형)	3.35억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.5%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)									
전용면적 33.54㎡ (전용 10.14평형)	3.35억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.5%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)										
※ 권리자분양·일반분양 구분 및 위치별 Layout과 공용면적 배분이 확정되지 않은 상태이므로 인근 시세를 고려하여 일반/권리자 분양가를 동일한 수준으로 추정													

(4) 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		3,069.0	-	3,069.0	100.0	
정비기반시설 등	소 계	894.7	감) 179.5	715.2	23.3	
	도 로	717.9	감) 144.3	573.6	18.7	
	공공공지	176.8	감) 35.2	141.6	4.6	
택지 (획지)	소 계	2,174.3	증) 179.5	2,353.8	76.7	
	획 지1	2,105.4	증) 176.8	2,282.2	74.4	
	획 지2 (유보지)	68.9	증) 2.7	71.6	2.3	

* 획지2(유보지) 내 무허가건축물을 조합에 포함해 정비하며, 무허가건축물 정비 후 효율적 관리를 위해 토지는 구역 외로 간주하고, 지구단위계획 시 간선별 필지와 공동개발(지정)하는 것을 원칙으로 함.

(5) 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경없음)

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		3,069.0	100.0	서울시고시 제2002-221호 (2002.06.25.)
상업지역	일반상업지역	2,692.0	87.7	
주거지역	제2종일반주거지역	377.0	12.3	

(6) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

① 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	(3)	9-12	집산 도로	89 (22)	소로 2-(1)	중로 2-95	일반 도로	-	서고 제222호 (' 02.06.19)	
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	59 (29)	대로 1-7	중로 3-(3)	일반 도로	-	서고 제222호 (' 02.06.19)	도시계획시설 실효 (서고 제2022-103호)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	-	8	국지 도로	16	소로 3-(1)	중로 3-(3)	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	15	소로 2-(1)	홍제동 326-14	일반 도로	-	서고 제430호 (' 14.12.18)	
기정	소로	3	(2)	4~6	국지 도로	41	중로 2-95	대로 1-7	일반 도로	-	서고 제430호 (' 14.12.18)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-(1)	-	도시계획도로 폐지	홍제지구단위계획구역 내 장기미집행 도시계획시설 실효 (서대문구고시 제2022-103호)
-	소로 2-	도로 신설 - B = 8m - L = 16m	홍제지구단위계획구역 내 소로 2-(1) 실효에 따른 구역 내 도로 신설

㉠ 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변경	변경후	
변경	공공공지	-	홍제동 161-8번지 일대	176.8	감) 35.2	141.6	서고 제2005-447호 (2005.12.30)

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유
변경	공공공지	홍제동 161-8번지 일대	위치 및 면적	토지이용계획 변경에 따른 시설위치 및 면적 변경

(7) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

(8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	홍제2재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,105.4	홍제동 326-5번지 일대	24	-	-	24	-	
			획지2 (유보지)	68.9	홍제동 161-8번지						
변경	홍제2재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,282.2	홍제동 326-5번지 일대	24	-	-	24	-	
			획지2 (유보지)	71.6	홍제동 161-8번지						

(9) 건축물에 관한 계획(변경)

㉠ 가구·획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)			높이(m) 층수(층)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	
기정	홍제2 재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,105.4	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	주거	60 이하	300.0	500.0	700.0 이하	80 이하 (지상26층)
			획지2	68.9	서대문구 홍제동 161-8번지	-	-	-	-	-	-
변경	홍제2 재정비 촉진구역	3,069.0	획지1	2,282.2	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	주거	60 이하	300.0	395.0	700.0 이하	170 이하 (49층 이하)
			획지2	71.6	서대문구 홍제동 161-8번지	-	-	-	-	-	-

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)			높이(m) 층수(층)											
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한												
주택의 규모 및 건설비율	기정		● 주거비율 : 50% 미만 - 건립세대 : 108세대(85㎡ 이하:72세대, 도시형생활주택:36세대) ※ 비주거시설 내 오피스텔10% 미만 도입(9.9%, 56실) (서울시 뉴타운·재개발 추진구역 지원방안 적용 - ' 13.4.24)																			
	변경		● 주거비율 : 80% 미만 - 건립세대 : 124세대(85㎡ 이하) ※ 비주거시설 20% 이상(근린생활시설 9.1%, 사회복지시설 12.1%) <table><tr><td>규모</td><td>60㎡이하</td><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>합계</td></tr><tr><td>세대수</td><td>62(15)</td><td>62(3)</td><td>124(18)</td></tr><tr><td>비율</td><td>50%</td><td>50%</td><td>100%</td></tr></table> ※ () 공공임대주택 세대수									규모	60㎡이하	60㎡초과 ~ 85㎡이하	합계	세대수	62(15)	62(3)	124(18)	비율	50%	50%
규모	60㎡이하	60㎡초과 ~ 85㎡이하	합계																			
세대수	62(15)	62(3)	124(18)																			
비율	50%	50%	100%																			
건축물의 건축선에 관한 계획	기정		● 홍제내길변 : 3m / 중로3-(3)호선변 : 2m																			

※ 획지2(유보지)는 무허가건축물 정비완료 후 홍제지구단위계획에 따른 획지계획(공동개발)으로 관리

㉔ 용적률 계획

■ 기정

구분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지① (공동주택부지)	획지② (유보지)	신설 정비기반시설	공공시설	
					토지지분	환산부지면적
	3,069.0㎡	2,105.4㎡	68.9㎡	894.7㎡	63.5㎡	234.8㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 = 계획 기반시설 면적 - 기존 기반시설내 국·공유지 + 공공시설기부채납(토지지분+건축물환산부지) = 894.7㎡ - (1,216.1㎡-580.3㎡) + 298.3㎡ = 557.2㎡ ※ 국공유지 내 무허가건축물 점유면적(580.26㎡)은 국공유지면적에서 제외함.					

구 분	산 정 내 용
환산부지면적	• 건축물환산면적 + 대지지분 = $234.8\text{㎡} + 63.5\text{㎡} = 298.3\text{㎡}$
	• 건축물환산부지면적 = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) $= 1,143,790,800(\text{원}/\text{㎡}) / 4,871,056(\text{원}/\text{㎡}) = 234.8\text{㎡}$ - 공공시설등 설치비용 = $2,571,210,900(\text{원}/\text{㎡})$ $= 1,693,000\text{원}/\text{㎡} (2014 \text{ 국토해양부 표준건축비}) \times 675.6\text{㎡} (\text{건축물 연면적})$ - 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = $4,871,056\text{원}/\text{㎡}$ $= 2,435,528\text{원}/\text{㎡} (\text{공시지가}) \times 2$
	• 문화시설 대지지분 = 문화시설연면적 × (전체연면적/ 대지면적) $= 675.6\text{㎡} \times (22,385.7\text{㎡} / 2,105.4\text{㎡}) = 63.5\text{㎡}$
기준용적률	• 300%
허용용적률	• 500% 이하
상 하 한 용 적 률	• 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} \times ((1 + (1.3 \times \alpha) \times \text{가중치}))$ $= 500\% \times ((1 + (1.3 \times 0.3083) \times 1) = 700.39\% \text{ 이하}$ → 관련법에 근거해 상한용적률은 700% 이하로 함 ※ α = 공공시설부지(토지) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 $= (258.9\text{㎡} + 298.3\text{㎡}) / (2,105.4\text{㎡} - 298.3\text{㎡})$ $= 557.2\text{㎡} / 1,807.1\text{㎡} = 0.3083$ ※ 가중치는 '1' 적용
	• 건축계획(안) = 698.79%

■ 변경

구 분	산 정 내 용					
	계 (구역면적)	획지① (공동주택부지)	획지② (유보지)	신설 정비기반시설	공공시설	
토지이용계획					토지지분	환산부지면적
	3,069.0㎡	2,282.2㎡	71.6㎡	715.2㎡	277.0㎡	1,187.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 = 계획 기반시설 면적 - 기존 기반시설내 국·공유지 + 공공시설기부채납(토지지분+건축물환산부지) $= 715.2\text{㎡} - (1,216.1\text{㎡} - 580.3\text{㎡}) + 1,464.4\text{㎡} = 1,543.8\text{㎡}$ ※ 국공유지 내 무허가건축물 점유면적(580.26㎡)은 국공유지면적에서 제외함.					
환산부지면적	건축물환산면적 + 대지지분 = $1,187.4\text{㎡} + 277.0\text{㎡} = 1,464.4\text{㎡}$					
	- 건축물환산부지면적 = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) $= 12,413,821,970(\text{원}/\text{㎡}) / 10,454,476(\text{원}/\text{㎡}) = 1,187.4\text{㎡}$ - 공공시설등 설치비용 = $12,413,821,970(\text{원}/\text{㎡})$ $= 3,751,000\text{원}/\text{㎡} (*2022\text{공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인}) \times 3,309.47\text{㎡}(\text{건축물 연면적})$ - 용적률을 완화 받고자하는 부지가액 = $10,454,476\text{원}/\text{㎡}$ $= 5,227,238\text{원}/\text{㎡}(\text{공시지가}) \times 2$ ※ 공시지가 : 2023년 1월 부지평균 공시지가 적용 ※ 공공건축물 공사비 : 「2022공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인」 종합사회복지관 공사비 적용					
	사회복지시설 대지지분 = (사회복지시설연면적 / 전체연면적) × 대지면적 $= (3,309.47\text{㎡} / 27,267.75\text{㎡}) \times 2,282.2\text{㎡} = 277.0\text{㎡}$					
기준용적률	300%					
허용용적률	395% 이하					
상 한 용 적 률	- 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} \times ((1 + (1.3 \times \alpha\text{토지}) \times \text{가중치}) + (1.0 \times \alpha\text{건축물}) + (1.0 \times \alpha\text{현금}))$ $= 395\% \times ((1 + (1.3 \times 0.17160) \times 1) + (1.0 \times 0.57175)) = 708.96\%$ → 홍제2재정비촉진계획(서울특별시고시 제2014-430호(2014.12.18.))용적률계획 반영 상한용적률 700%이하 적용 ※ $\alpha\text{토지}$ = 공공시설부지(토지) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 $= (992.2\text{㎡} - 635.8\text{㎡}) / (3,069.0\text{㎡} - 715.2\text{㎡} - 277.0\text{㎡})$ $= 356.4\text{㎡} / 2,076.8\text{㎡} = 0.17160$ ※ $\alpha\text{건축물}$ = 공공시설(건축물) 제공 면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 1,187.4\text{㎡} / (3,069.0\text{㎡} - 715.2\text{㎡} - 277.0\text{㎡})$ $= 0.57175$ ※ 가중치는 '1' 적용					

㉔ 공공시설등 기부채납 계획 및 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위 치	기부채납(㎡)		세부용도	채납행정청 (관리청)	비고
			대지면적(㎡) (대지지분)	건축물/현금			
				건축연면적(㎡)			
1	사회 복지 시설	홍제동 326-5 일대	91.9	1,098.12 (환산 394.0)	-	서대문구	2층 일부
2			185.1	2,211.35 (환산 793.4)	-	서울특별시	3층

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축연면적, 위치 등이 조정될 수 있으며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

(10) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분계획에 의한 방법	정비구역(변경) 고시일로부터 4년 이내	홍제2 도시환경정비사업조합	증) 25세대 - 현황 : 83세대 - 계획 : 108세대	
변경				증) 41세대 - 현황 : 83세대 - 계획 : 124세대	

(11) 임대주택 건설에 관한 계획

㉕ 공공임대주택(의무) 건설계획

관련 근거	재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(2022.01.)		
구분	확보기준	계획내용	비고
1	전체 연면적의 10%이상 공공주택 확보	$27,267.75\text{㎡} \times 10\%$ $= 2,726.78\text{㎡}(\text{기준}) \leq 2,744.31\text{㎡}(\text{확보})$	59형(전용 59.98㎡) 15세대, 84형(전용 84.96㎡) 3세대

(12) 관계도면 : 붙임참조

■ 지형도면 및 정비계획결정도

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

■ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도서 참조

16) 도시관리계획 결정 조서

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신 규	홍제2재정비촉진구역 지구단위계획구역	서대문구 홍제동 326-5번지 일대	-	증) 3,069.0	3,069.0	

* 면적은 추후 측량성과에 따름

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정

■ 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경없음)

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		3,069.0	100.0	서울시고시 제2002-221호 (2002.06.25.)
상업지역	일반상업지역	2,692.0	87.7	
주거지역	제2종일반주거지역	377.0	12.3	

(다) 기반시설 결정(변경)조서

㉠ 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	(3)	9-12	집산 도로	89 (22)	소로 2-(1)	중로 2-95	일반 도로	-	서고 제222호 (' 02.06.19)	
폐지	소로	2	(1)	8	국지 도로	59 (29)	대로 1-7	중로 3-(3)	일반 도로	-	서고 제222호 (' 02.06.19)	도시계획시설 실효 (서서고 제2022-103호)
신설	소로	2	-	8	국지 도로	16	소로 3-(1)	중로 3-(3)	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	15	소로 2-(1)	홍제동 326-14	일반 도로	-	서고 제430호 (' 14.12.18)	
기정	소로	3	(2)	4~6	국지 도로	41	중로 2-95	대로 1-7	일반 도로	-	서고 제430호 (' 14.12.18)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-(1)	-	• 도시계획도로 폐지	• 홍제지구단위계획구역 내 장기미집행 도시계획시설 실효 (서대문구고시 제2022-103호)
-	소로 2-	• 도로 신설 - B = 8m - L = 16m	• 홍제지구단위계획구역 내 소로 2-(1)실효에 따른 구역 내 도로 신설

㉞ 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변경	변경후	
변경	공공공지	-	홍제동 161-8번지 일대	176.8	감) 35.2	141.6	서고 제2005-447호 (2005.12.30)

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유
변경	공공공지	홍제동 161-8번지 일대	• 위치 및 면적	• 토지이용계획 변경에 따른 시설위치 및 면적 변경

(라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
기정	홍제동 326-5번지 일대	3,069	획지1	홍제동 326-5번지 일대	2,105.4	
			획지2	홍제동 161-8번지	68.9	유보지
변경	홍제동 326-5번지 일대	3,069	획지1	홍제동 326-5번지 일대	2,282.2	
			획지2	홍제동 161-8번지	71.6	유보지

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분		가 구	용도	비 고
기정	허용 용도	획지	· 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택으로서 다른 용도와 복합된 건축물 · 건축법 시행령 별표1 제10호의 업무시설 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

■ 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

□ 건폐율 계획(변경)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기 정	획 지	60% 이하	

□ 용적률 계획(변경)

구 분	지 역	용적률(%)				비 고	
		기준	허용	상한용적률			
				상한	법적상한		
기 정	획 지	300.00	500.00	700.00	700.00	정비계획	기준용적률 300.00%
							상한용적률 500.00%
							법적상한 건축계획용적률 698.79%
변경	획 지	300.00	395.00	700.00	700.00	정비계획	기준용적률 300.00%
							상한용적률 395.00%
							법적상한 건축계획용적률 699.50%

□ 상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	45.82%	-	

□ 높이 계획(변경)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기 정	획 지	80m 이하(26층 이하)	
변 경	획 지	170m 이하(49층 이하)	

(3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	비 고
건축한계선	홍제내길변 : 3m / 중로3-(3)호선변 : 2m	

(4) 경관계획(배치·형태포함)

㉠ 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	주거복합 사업부지	■ 획일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 기존시가지와 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립
건물 진출입구	주거복합 사업부지	■ 통일로 이면 중로3-(3)에서 보행 및 차량 진출입구 확보

㉡ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	비 고
건축물 외부형태	저층부 (연도형상가)	■ 1층 개구부 높이 통일 ■ 소원도 설치 및 야간조명 설치
	고층부 (공동주택)	■ 경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수차이를 고려한 합리적 입면 디자인을 적용하고 특히 가로변 배치 주동측벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 ■ 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ■ 주변 건물과 조화를 유지 ■ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려
재료 및 색채	주거복합 사업부지	■ 반사성 재료 사용 금지 ■ 외벽면 전체 페인트 마감 금지 ■ 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	주거복합 사업부지	■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ■ 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 ■ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

㉢ 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	비 고
개방감	주거복합	■ 단일 등 계획으로 통일로변 및 연희로변에서 개방감 확보
조명 계획	주거복합	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	주거복합	■ 지역 내 산지(인왕산 및 안산 등)와 공동주택단지에 유도하여 조화로운 스카이라인 계획

(5) 기타사항에 관한 결정 조서
 ㉠ 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	비 고
전면 공지	통일로 39가길변	- 건축한계선으로 조성되는 대지내 공지는 차도 및 보도 부속형 전면공지로 계획 - 폭원 : 2m

㉡ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	비 고
차량출입 금지구간	통일로변 필지	간선변(통일로)의 차량소통원활을 위한 차량출입금지구간 설치

※ 구체적인 위치는 관련도면 참조

㉢ 환경관리계획

검토 항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오름	4등급 / 20%	0	- 개별비오름유형 평가는 평가제외등급 - 비오름유형평가 3,4등급 지역	- 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 - 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재	
생태 네트워크	녹지면적을 최대한확보	0	인접공원과 연계성 검토	공공보행축 확보	
동·식물 상	생태계에 미치는 영향저감	X	대상지는 도심 시가지로 현존량은 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
자연환경 자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향 최소화	X	대상지에는 생태, 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
토지이용	주변지역의 토지이용에 미치는 영향 최소화	0	대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어짐으로 인근지역의 직접적인 영향범주에 있지않으나 일부 유출 오염이 발생될 수 있음	공사시 방진망, 교통통제 등 토지이용 생활환경의 영향 최소화	
토양	토양오염 최소화	0	공사시 유출유류 및 토사발생	진출입부 세륜, 세차시설 설치	
지형· 지질	지형변동 최소화	0	- 불투수토양포장도 대부분 30%이상~90%미만 지역임 - 인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절·성토량 발생예상	- 무리한 정지계획 지양 - 현지형을 최대한 이용 - 적정녹지 계획으로 자연토양기능 상실 최소화	
물순환· 수리·수 문	생태면적률 확보	0	건축유형별 생태면적률 적용기준 준수	건축유형별 생태면적률 적용기준 준수	
수질	오수발생 저감	0	- 공사시 우수유출량 변동 및 토사유출 발생 - 공사인력에 의한 오수발생	- 토공작업은 가급적 우기를 피하여 설치 - 가배수로 설치	

검토 항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
			공사장비에 대한 유류발생		
바람 및 미기후	기후변화 최소화	0	기후현황 조사	녹지공간 연계로 기후변화 최소화	
악취	악취물질 발생량 억제	X	사업대상지의 영향권에는 악취배출시설이 없는 것으로 확인됨	해당사항없음	
대기질 · 미세먼지	대기오염물질 발생억제	0	공사시 토량이동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염 물질 발생예상	이동식방진망 설치, 공사장내 차량속도 제한, 주기적인 살수 시행 등	
온실 가스	온실가스 배출감소 및 자체경화 최대화	0	난방 및 취사, 사업시행으로 인한 온실가스 배출발생	도시가스 사용계획 및 정화효율이 높은 조정식재	
친환경적 자원순환	폐기물처리	0	- 공사시 현장사무소 운영에 따라 생활폐기물 및 분뇨발생 - 공사장비 가동에 따른 폐유발생	- 분리수거용기와 간이화장실 설치 - 폐유정장소 설치	
에너지	에너지 효율 극대화	0	주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	에너지 절감설비 활용	
소음 · 진동	생활소음 · 진동 및 소음환경기준	0	공사시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음발생	- 공사장비 분산투입 - 가성방음판넬 설치 (높이 50m)	
경관	경관과의 조화	0	기존 건축물과 조화과 요구됨	역세권 상업지역으로 개발여건을 고려하여 계획	
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	0	서대문구에는 국립공원1개소, 자연공원 3개소, 근린공원 6개소 등 총 50여개의 공원과 문화시설이 위치함	대상지 내 조경녹지 및 공터를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공	
일조	수인한도 만족	△	일조 시뮬레이션 결과, 일조수인한도를 모두 만족함	인접대로 및 상업지역을 고려 적정 높이계획 수립	
보행 친화공간	보행공간 확보	0	보행공간 확보요함	공공보행통로 확보	
인구	인구현황	0	인구현황 통계	인구현황통계	
주거	주거 고려한 계획수립	X	해당사항 없음	해당사항 없음	
산업	산업 고려한 계획수립	X	해당사항 없음	해당사항 없음	

㉔ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

구분		획지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정		2,105.4	해당사항없음			-
변경	공공임대주택 (의무)	2,282.2	SocialMix	15	59.98	2,744.31
				3	84.96	

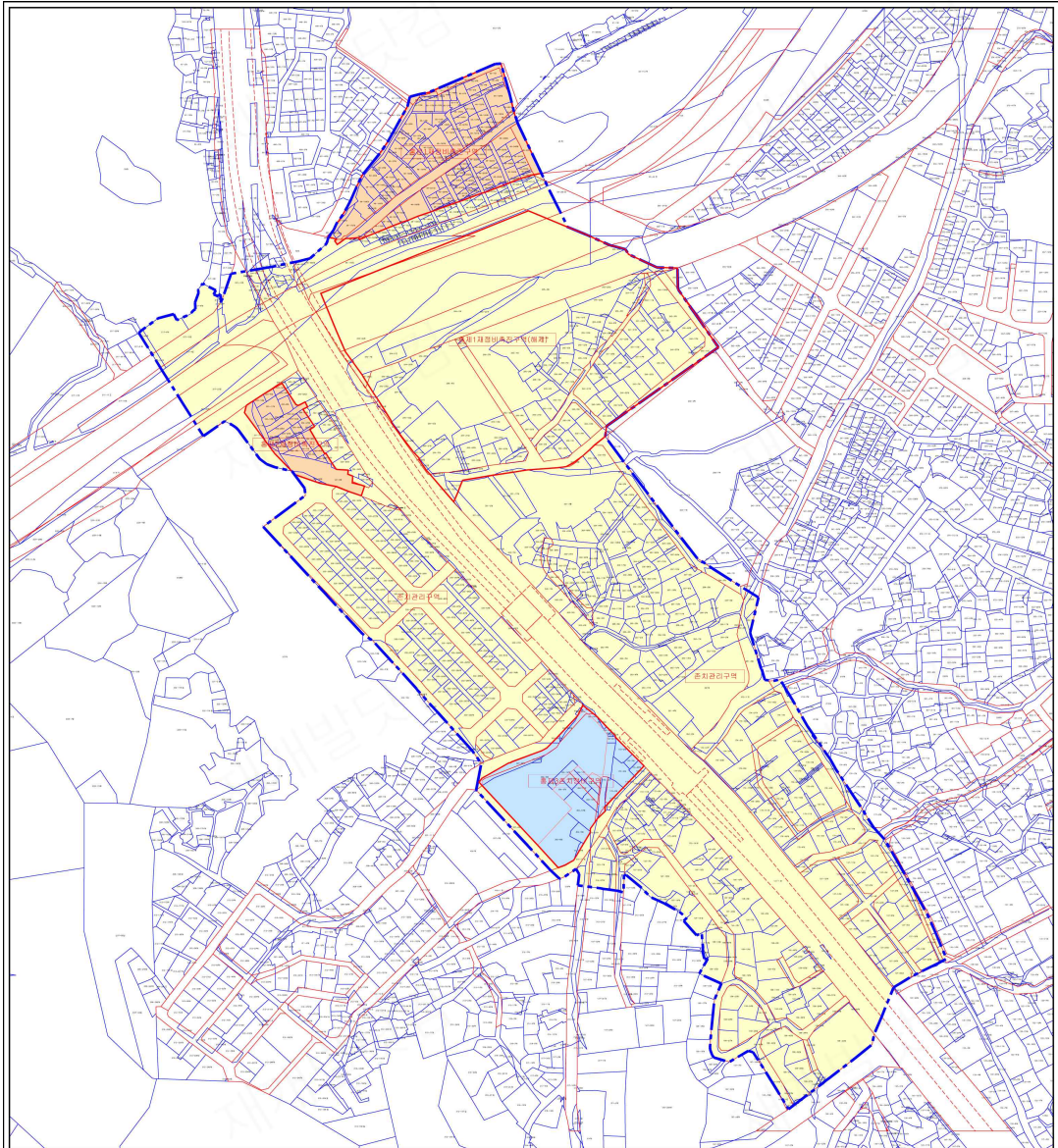
- 17) 광고물 관리계획 : 변경없음
 18) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음
 19) 친환경건축물에 관한 계획 : 변경없음
 20) 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획 : 변경없음
 21) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

마. 2023년 제12차('23.12.21) 도시재정비위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의의견	반영계획	비고
1	유연한 건축계획 수립을 위해 최고 높이는 49층 이하로 결정하고 건축 위원회에서 적정 건축계획 수립 논의	건축물 최고높이 및 배치계획 조정하였으며 추후 건축위원회 심의에 따라 적정 건축계획 수립토록 하겠음	

바. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ‘홍제재정비촉진지구 홍제2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경 결정도서’ 참조

사. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7224) 및 서대문구 홍제지구활성화추진단(☎02-3140-8323)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.



홍제재정비촉진지구 홍제2재정비촉진구역 변경결정
홍제재정비촉진지구에 관한 결정도(변경없음)

■ 범례

- | | |
|----------|--------|
| 재정비촉진지구계 | 촉진구역 |
| 재정비촉진구역계 | 존치정비구역 |
| 도시계획도로 | 존치관리구역 |
| 고속철도 | |

※ 홍제재정비촉진지구 내 홍제3구역은 재정비촉진계획 변경(안)이 결정되어 존치정비구역 면적이 변경될 것을 전제로 작성하였음

