

◆ 서울특별시고시 제2025-743호

홍제동 322번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 홍제동 322번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정
을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의
수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아 타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제
8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 26일
서울특별시 장

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭: 홍제동 322번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	서대문구 홍제동 322번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		39,442.0㎡	전체: 132동 노후·불량: 104동(78.8%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업을 통한 공동개발을 유도하여 도로 등 정비기반시설과 주민들
의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지 주거환경 및 보
행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 지정 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	홍제동 322번지 일대 소규모주택정비 관리지역	서대문구 홍제동 322번지 일대	-	증) 39,442.0	39,442.0	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정 내용	결정 사유
-	홍제동 322번지 일대 소규모주택정비 관리지역	- 위치: 서대문구 홍제동 322번지 일대 - 소규모주택정비 관리지역 지정 면적: 39,442.0㎡	노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비 사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			39,442.0	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	소계	32,083.0	81.3	-
		A-1 사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	32,083.0	81.3	-
	정비 기반 시설	소계	7,359.0	18.7	-
		도로	2,040.6	5.2	-
		공공공지	978.9	2.5	-
		어린이공원	1,316.1	3.3	-
		근린공원①	1,050.6	2.7	-
		근린공원②	1,972.8	5.0	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정
 ※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	구 모				연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	소로	2	-	4~6	1,017 (117)	홍제동 156-336	홍제동 156-297	일반 도로	-	-
변경	소로	2	-	4~6	43 (-)	홍제동 156-336	홍제동 156-336	일반 도로	-	연장 축소
신설	중로	1	A	18	48	홍제동 321-6	홍제동 321-6	일반 도로	-	신설
신설	중로	2	A	12	92	홍제동 321-6	1홍제동 156-336	일반 도로	-	신설

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ ()안은 소규모주택정비 관리지역 내 연장임

1-1) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
-	소로 2-	• 연장 축소	• 사업구역 정비에 따른 도로 연장 축소
-	중로 1-A	• 폭원 18m 도로 신설	• 모아주택 진출입로 접근 및 원활한 교통흐름 확보를 위한 도로 신설
-	중로 2-A	• 폭원 12m 도로 신설	

2) 공공공지 계획

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	공공공지	공공공지	-	홍제동 322-2	-	증) 978.9	978.9	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2-1) 공공공지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
공공공지	공공공지	• 공공공지 신설	• 지역 주민의 휴식 및 커뮤니티 공간 확보와 함께 진입부의 열린 공간 제공을 통한 개방감 증진과 가로환경 개선을 위해 조성

3) 공원 계획

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	어린이공원	상암곡 어린이 공원	어린이 공원	홍제동 322-72	294.0	감) 294.0	-	1995.05.20	-
변경	안산 근린 공원	안산 근린 공원	근린 공원	홍제동 산 33-44	262,192.8 (-)	증) 3,023.4	265,216.2 (3,023.4)	1977.07.14	-
신설	어린이공원	어린이 공원	어린이 공원	홍제동 321-1	-	증) 1,316.1	1,316.1	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ ()안은 소규모주택정비 관리지역 내 면적임

3-1) 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
어린이 공원	어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 대상지 인접 어린이공원과 연계하여 하나의 공원으로 가능하도록 어린이공원 계획
안산 근린공원	안산근린공원	• 근린공원 변경	• 대상지 내 부족한 휴식공간을 확충하고, 지역 내 커뮤니티 활성화 및 쾌적한 주거환경 조성을 위해 근린공원 2개소 계획 및 기정 안산근린공원 편입
어린이 공원	어린이공원	• 어린이공원 신설	• 대상지 인접 어린이공원과 연계하여 하나의 공원으로 가능하도록 어린이공원 계획

4) 공동이용시설 설치 계획

- 계획세대수별 주택법 의무시설과 생활권 부족시설을 고려하여 공동이용시설을 확보하도록 계획

구분	설치기준	비고
사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역 내

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치

※ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만 수준

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	계획내용
주변가로 및 교차로	• 사업지 진출입교차로 최적신호운영안 제시 • 사업지 진입 좌회전차로 길이 확대 - L=6m → 13m • 사업지 외부도로 확폭 B=6m → 8m, L=50m
진출입 동선	• 모래내로상 사업지 진입 감속차로 설치 - 사업지 측 B=3m, L=20m Set-back • 사업지 진출입동선 제시 - 차량동선 제시 및 회전반경 R=6m 확보 • 기존 도로 연계방안 수립
차량진출입구간	• 신설도로 중로2-A에 차량 진출입 입구 설치
보행	• 보행단절구간 횡단보도 설치 • 자전거보관소 설치 필요(법정주차대수의 20%이상)
교통안전 및 기타	• 모래내로 경사구간 이격식 미끄럼방지포장 설치 • 사업지 내 경사구간 전면식 미끄럼방지포장 설치 • 차량 상충지점 반사경 설치 : 3개소 • 차량속도 저감을 위한 험프 설치 : 2개소
공공보행통로	• 중로2-A와 안산근린공원을 연계하는 폭 10m 공공보행통로 확보

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분		위치	면적(㎡)			사업계획					비고
도면 표시 번호	구역명		계	공동주택 용지	정비기반 시설	토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합계			39,442.0	32,083.0	7,359.0	467	-	-	-	-	-
A-1	사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	홍제동 322 일대	39,442.0	32,083.0	7,359.0	467	-	-	-	-	-

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제3조제3항에 따라 새로 설치하는 정비기반시설이 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 경우에는 해당 시설의 면적을 사업가능구역 및 가로구역의 면적에 산입하지 않음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분	내용		비고
사업가능구역 (A-1)	건폐율	60% 이하	「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제43조의5에 따른 임대주택 건설·공급 - 동법 제49조에 따른 임대주택 20% 이상 건설·공급하여 상한 용적률 적용
	용적률	기준 200% / 법정상한 250% 이하	
	높이	19층 이하	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 모이주택사업 시행 시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」 제48조 2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구분	내용	비고
건축한계선	- 건축한계선 3m 적용 (※ 진입부 건축한계선은 6m) - 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 계획	-
가로활성화시설 배치구간	- 가로활성화시설 배치 - 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13, 14에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설	-
통경축 확보구간	1개소 지정 / 건축물 배치 계획 시 통경축 확보 - 기존 모래내로24길의 가로축을 고려하고, 경관 및 조망을 위한 배치 유도	-
공공보행통로	중로2-A와 안산근린공원을 연계하는 폭10m 공공보행통로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2) 건축물 용도 계획

적용 지역	구분		내용	비고
사업 가능 구역	유형		• 공동주택 용지	-
	용도	허용 용도	「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

구분		위치	전체세대	임대주택	조합/일반분양	비고 (임대주택 비율)
도면 표시 번호	사업구역					
합계		-	883	193	690	21.9%
A-1	사업가능구역 (가로주택정비형 모아주택)	홍제동 322 일대	883	193	690	21.9%

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제27조에 따른 통합심의 시 세입자 보호대책 마련하여 제출할 것(가로주택정비사업에 한함)

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경(안)	변경 후		
합계		39,442.0	-	39,442.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	36,498.0	감) 30,117.9	6,380.1	16.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,944.0	감) 2,944.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 33,061.9	33,061.9	83.8	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면 표시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
A-1	-	증) 39,442.0	39,442.0	- 건축법 제60조 건축물의 높이 제한 - 건축법 제61조 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	경관 특화를 위한 창의적인 배치 건축물 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분	비고
건축법	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지 안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비(37조) 등

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

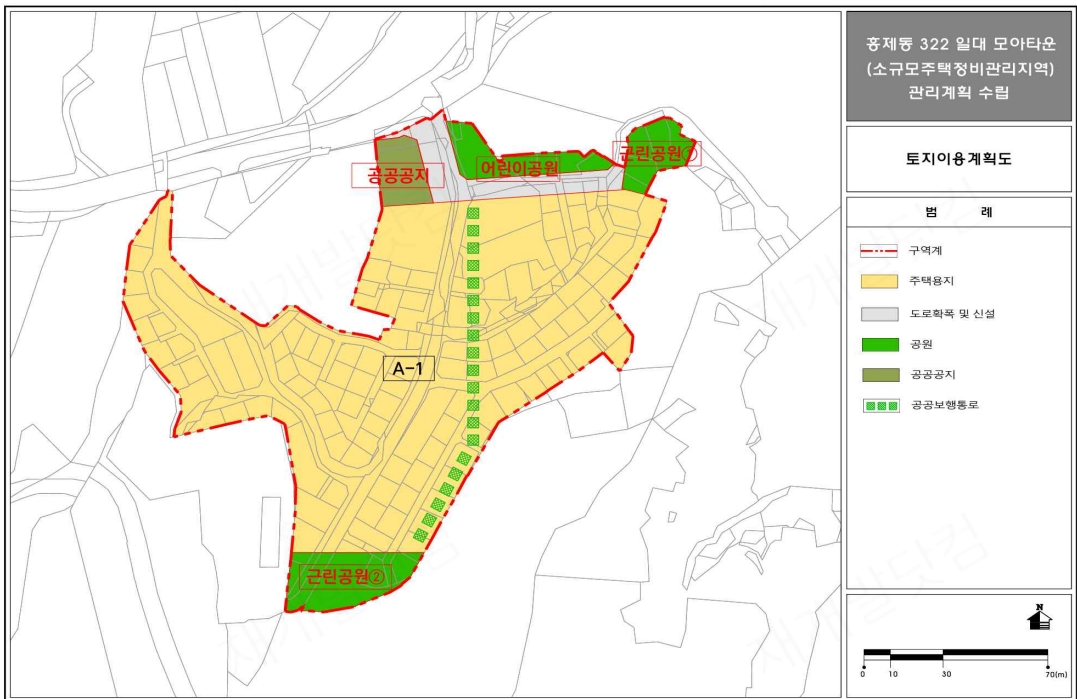
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8237) 및 서대문구청 도심개발과(☎02-330-8106)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

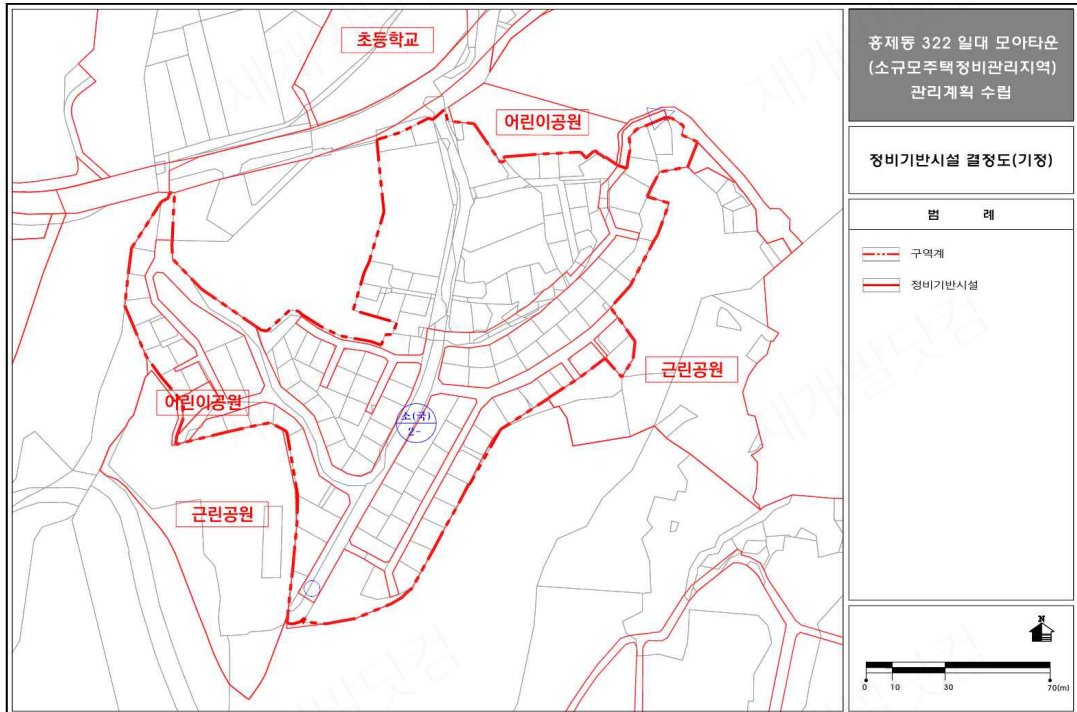
○ 관리지역 결정도



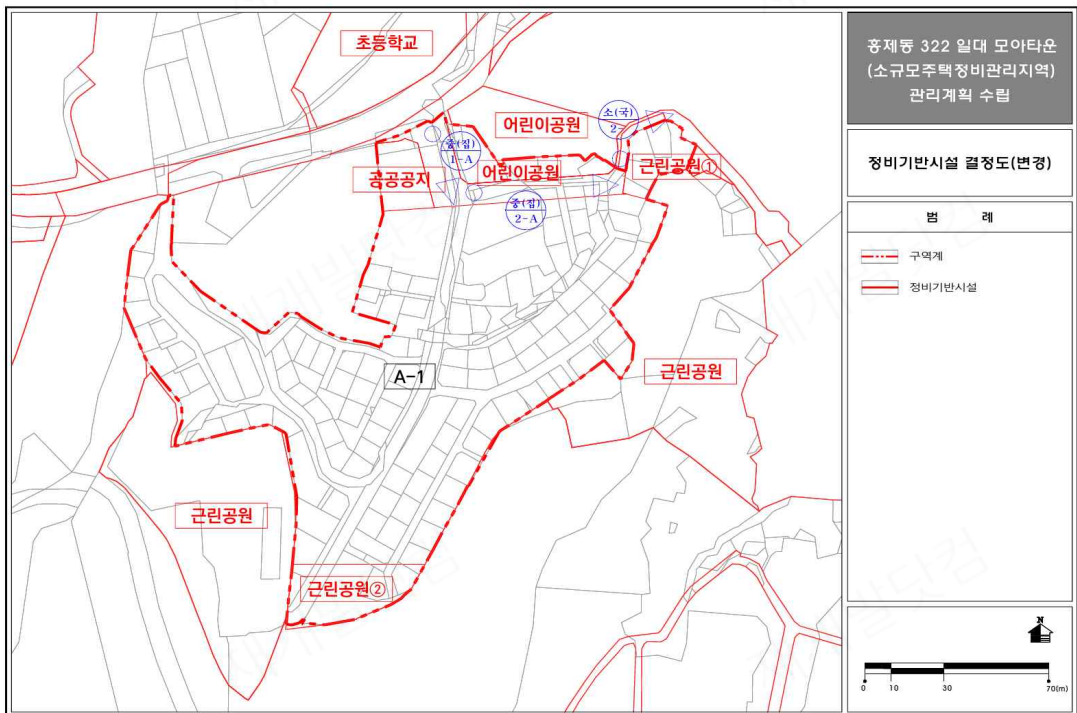
○ 토지이용계획(안)



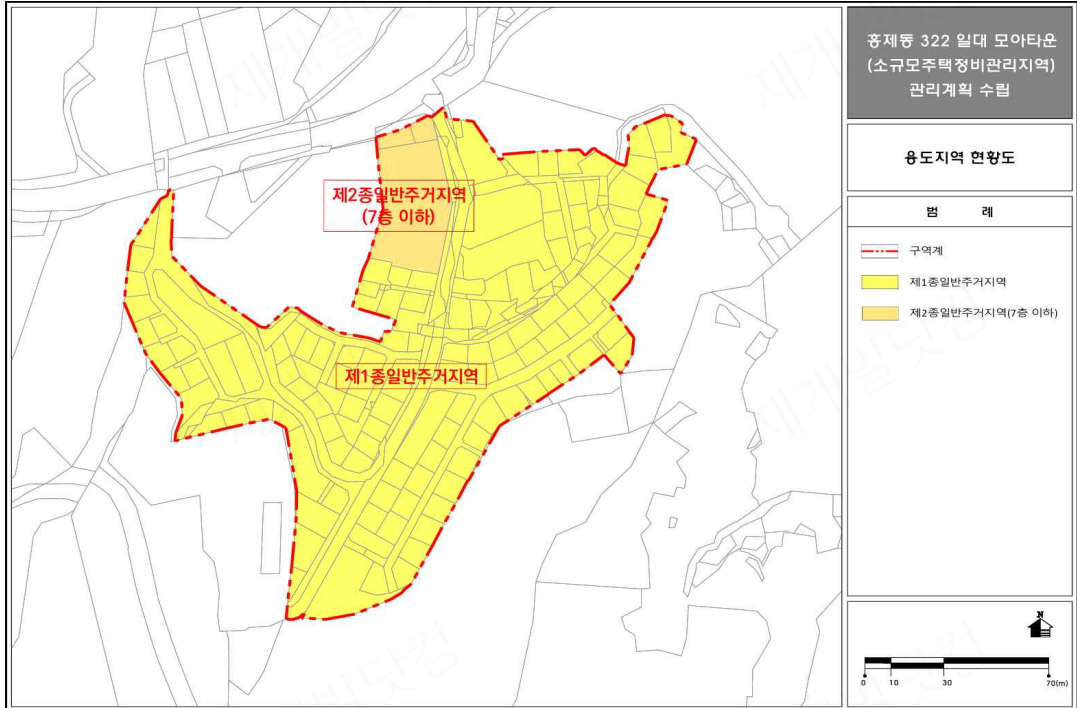
○ 정비기반시설 결정(기정)도



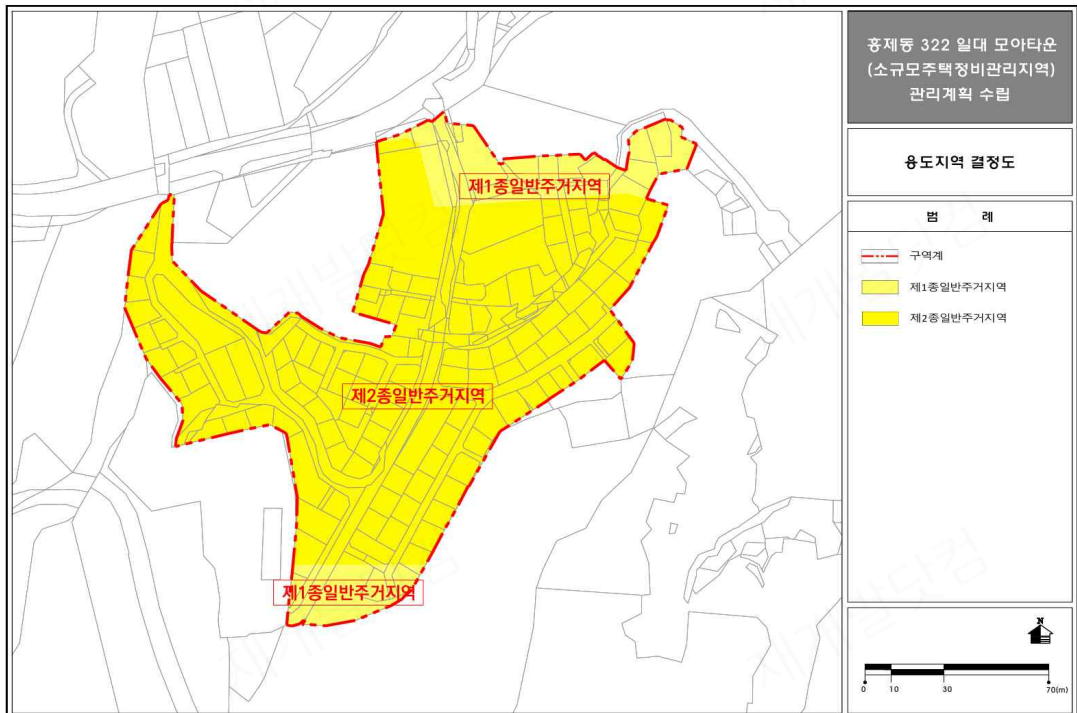
○ 정비기반시설 결정(변경)도



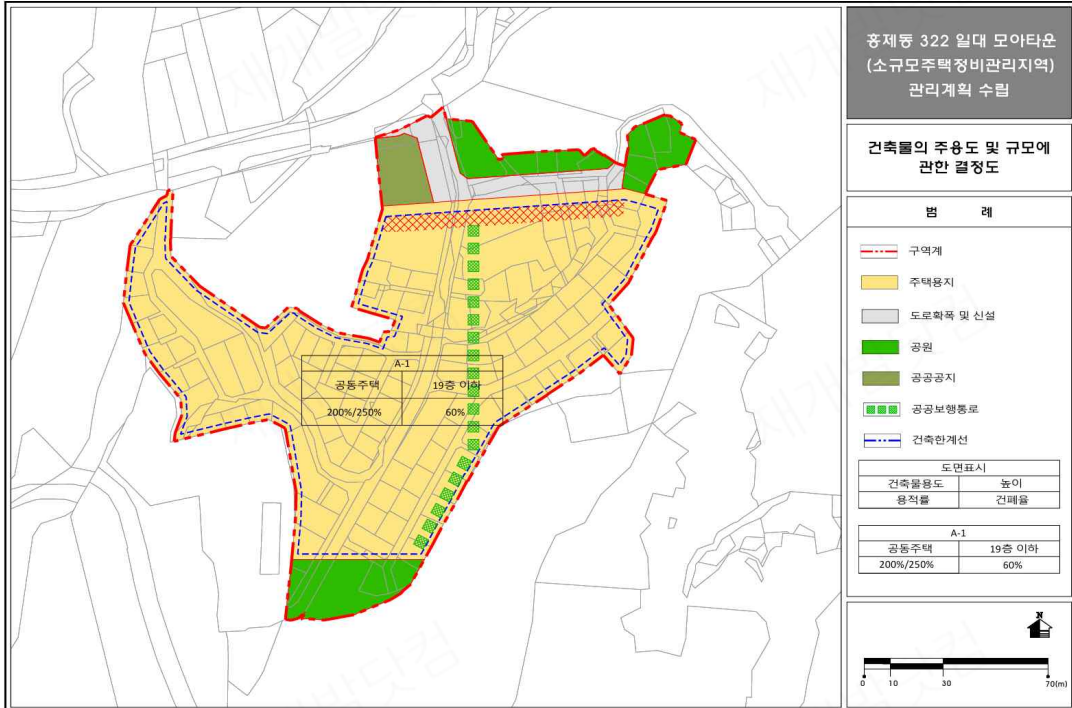
○ 용도지역 결정(기정)도



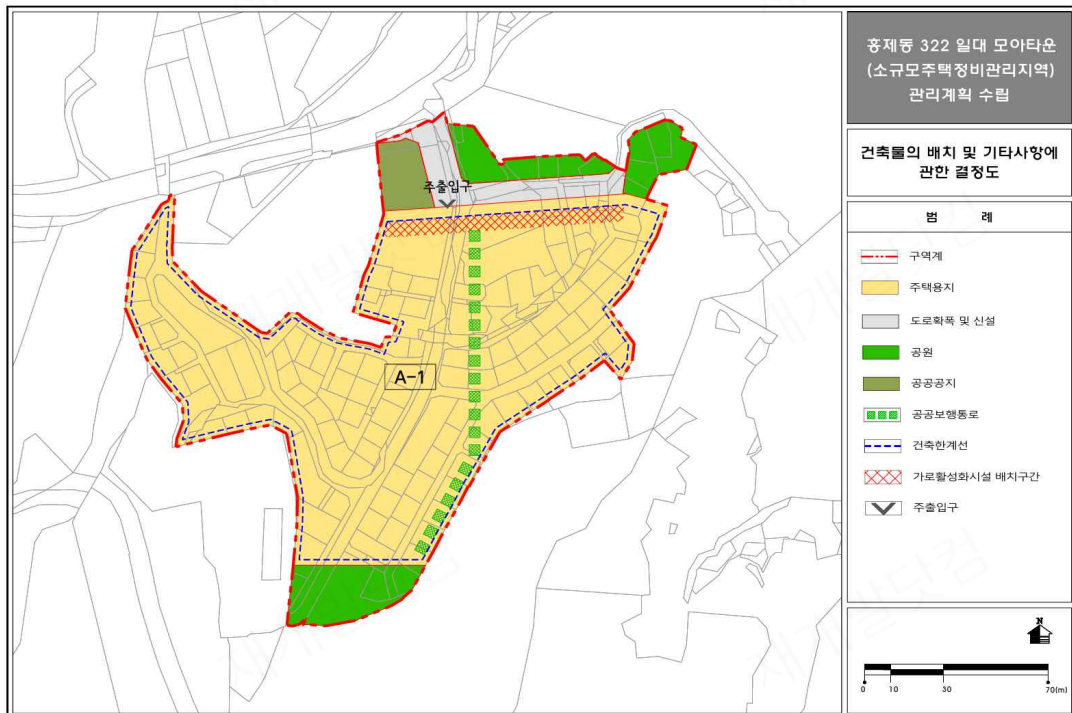
○ 용도지역 결정(변경)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

