

◆ 서울특별시고시 제2018-167호
홍제 제1주택재건축정비구역 변경(경미한 변경)지정 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2007-187호(2007.06.14.)로 지정되고, 제2013-216호(2013.07.11.)로 변경, 제2014-94호(2014.03.20.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2016-47호(2016.04.13.)로 변경, 제2016-125호(2016.09.21.)로 변경, 제2016-175호(2016.12.28.)로 변경 지정된 서대문구 홍제동 57-5번지 일대 홍제 제1 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은법 시행령 제13조, 서울특별시 「도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 따라 주택재건축 정비구역을 변경(경미한 변경) 지정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항에 따라 고시 합니다.

2018년 5월 31일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정(변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 홍제 제1주택재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	홍제1 주택재건축 정비사업	서울시 서대문구 홍제동 57-5번지 일원	38,975	-	38,975	

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	38,975	-	38,975	100.0	
제1종일반주거지역	3,430	-	3,430	8.8	
제2종일반주거지역	35,545	-	35,545	91.2	

나. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			38,975	－	38,975	100.0	
택 지	소 계		30,168	－	30,168	77.4	
	택 지 1		29,977	－	29,977	76.9	공동주택 용지
	택 지 2		191	－	191	0.5	종교부지
정비 기반 시설	소 계		8,807	－	8,807	22.6	
	도 로		2,689	－	2,689	6.9	
	공 원	소 계	5,721	－	5,721	14.7	
		어린이공원	2,270	－	2,270	5.8	
		안산공원	3,451	－	3,451	8.9	
	공공공지		397	－	397	1.0	

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

1) 도시계획시설(도로) 결정조서(변경없음)

구 분	규 모				기 능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기 정	대로	1	7	35~40	주간선 도로	일반 도로	3,600 (53)	서대문광장 (홍제동301-22)	홍제동 (홍은동217-27)	—	'62.12.8 (건고시 제177호)	
기 정	중로	2	—	10~15	국지 도로	일반 도로	245	홍제동 52-2	홍제동 461-5	—	서울시고시 제2007-187호 (2007.6.14.)	
기 정	소로	3	—	6	국지 도로	일반 도로	141	홍제동 44-580	홍제동 44-257	—	서울시고시 제2007-187호 (2007.6.14.)	

2) 도시계획시설(공원) 결정 조서(변경없음)

구 분	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	—	어린이 공원	홍제동 44-43번지 일원	2,270	—	2,270	서울특별시고시 제2007-187호 (2007.6.14.)	
기 정	안산 공원	도시 자연 공원	서대문구 홍제동 산33번지 일대	2,090,542.9	—	2,090,542.9	건설부고시 제138호 (1977.7.14.)	

3) 도시계획시설(공공공지) 결정조서(변경없음)

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	공공공지	홍제동 44-29일원	397	-	397	서울특별시고시 제2007-187호 (2007.06.14.)	

4) 공동이용시설의 설치계획(변경없음)

구 분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
부대시설	관리사무소	127.68	-	127.68	
	휴게시설	2개소	-	2개소	
복리시설	어린이놀이터	605.22	-	605.22	법적 2,559.38㎡ 이상
	경로당	265.13	-	265.13	
	주민공동시설	1,418.51	-	1,418.51	
	보육시설	331.62	-	331.62	
	작은도서관	365.32	-	365.32	
	주민운동시설	550.75	-	550.75	
	근린생활시설	3,267.66	-	3,267.66	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	홍제1 주택재건축 정비구역	38,975	①	29,977	홍제동 57-5일원	238	-	-	238	-	

2) 건축시설계획(변경)

구 분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 층수(층)																																														
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																																															
기 정	주택 재건축 정비 구역	38,975	택지1	29,977	홍제동 57-5일원	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	226.8 미만	248.35 이하	55m이하 19층이하 (평균16층이하)																																														
			택지2	191	홍제동 44-229일원	관계법규에 의함																																																		
변 경		38,975	택지1	29,977	홍제동 57-5일원	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	237.5 미만	248.35 이하	55m이하 19층이하 (평균16층이하)																																														
			택지2	191	홍제동 44-229일원	관계법규에 의함																																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율 ▶ 주택공급계획 : 832세대 ▶ 건립규모(세대) <table><tr><th colspan="2">건 립 규 모</th><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경후</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>819</td><td>증) 13</td><td>832</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>530</td><td>증) 13</td><td>543</td><td>65.3%</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>273</td><td>—</td><td>273</td><td>32.8%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>16</td><td>—</td><td>16</td><td>1.9%</td></tr></table> — 기준 : 60㎡이하 20%이상, 85㎡이하 60%이상 및 전체면면적 50%이상(98.1%) ▶ 소형주택(60㎡이하) 건설비율 <table><tr><th>구 분</th><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경후</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">건립규모</td><td rowspan="2">49.99㎡</td><td>감) 0.43㎡</td><td>49.56㎡</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>감)15.87㎡</td><td>34.12㎡</td></tr><tr><td>세대수</td><td>47세대</td><td>감) 6세대</td><td>41세대</td><td></td></tr></table>											건 립 규 모		기 정	변 경	변경후	비 고	합 계		819	증) 13	832	100.0%	85㎡ 이하	60㎡ 이하	530	증) 13	543	65.3%	60㎡~85㎡ 이하	273	—	273	32.8%	85㎡ 초과		16	—	16	1.9%	구 분	기 정	변 경	변경후	비고	건립규모	49.99㎡	감) 0.43㎡	49.56㎡		감)15.87㎡	34.12㎡	세대수	47세대	감) 6세대	41세대	
건 립 규 모		기 정	변 경	변경후	비 고																																																			
합 계		819	증) 13	832	100.0%																																																			
85㎡ 이하	60㎡ 이하	530	증) 13	543	65.3%																																																			
	60㎡~85㎡ 이하	273	—	273	32.8%																																																			
85㎡ 초과		16	—	16	1.9%																																																			
구 분	기 정	변 경	변경후	비고																																																				
건립규모	49.99㎡	감) 0.43㎡	49.56㎡																																																					
		감)15.87㎡	34.12㎡																																																					
세대수	47세대	감) 6세대	41세대																																																					
심의완화 사항																																																								
· 법적상한용적률 : 248.35% 이하 (도시계획위원회 심의 250% 이하)																																																								
건축물의 건축선에 관한 계획																																																								
· 계획구역 북동측과 접한 대로1-7호선(미관지구)으로부터 6m 이격																																																								

▶ 개발가능용적률 산정

구 분	산정내용				
	계	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존기반시설내 국·공유지	택지(획지) 면적
토지이용계획	38,975㎡	8,807㎡	446㎡	702㎡	29,977㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	공공시설제공부지 제공면적(순부담률) : (새로이 설치하는 계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지) ÷ 택지면적				
	$(8,807\text{㎡} - 446\text{㎡} - 702\text{㎡}) / 29,977\text{㎡} = 25.4\%$				
개발가능용적률	$190 \times (1 + 1.3 \times 0.2548) = 252.9\%$ 정비계획용적률 = 237.5% 미만				
심의완화사항	• 법적상한용적률 : 248.35% 이하 적용(도시계획위원회 심의 250% 이하) = 정비계획용적률 + 소형주택공급 완화용적률 = 237.5% + 10.85% 이하				

▶ 증가 용적률에 대한 소형주택 건설계획(변경)

구 분		전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고
소형주택 건설계획	기정	49.99㎡	68.76㎡	29,977㎡		
	변경	49.56㎡	67.83㎡	29,977㎡	10.85% (237.50% → 248.35%)	
		34.12㎡	47.20㎡	29,977㎡		
	면적 산정	● 연면적 = 대지면적 × 증가용적률 × 0.5 = 29,977㎡ × 10.85% × 0.5 = 1,626.25㎡ 이상(계획 : 2,059.35㎡)				
		● 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 1,626.25㎡ / 47.20㎡ = 34.45세대 이상(소형주택 건설계획 : 41세대)				

마. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
			기정	변경	변경후		
관리처분 방법	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	홍제1 주택재건축 정비사업조합	360	-	360	이상없음 (홍수 및 강우시 피해 방지 대책 수립 등)	

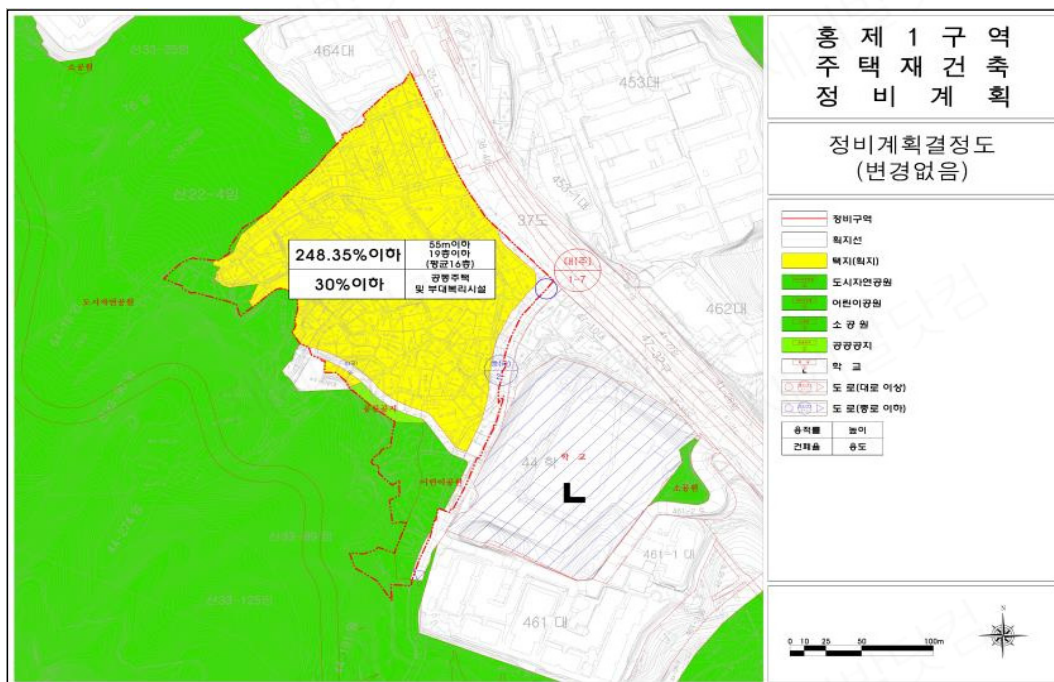
3. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비계획 결정 및 지형도(변경없음)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 관련서류 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎ 2133-7229), 서대문구청 주택과(☎ 330-1534)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

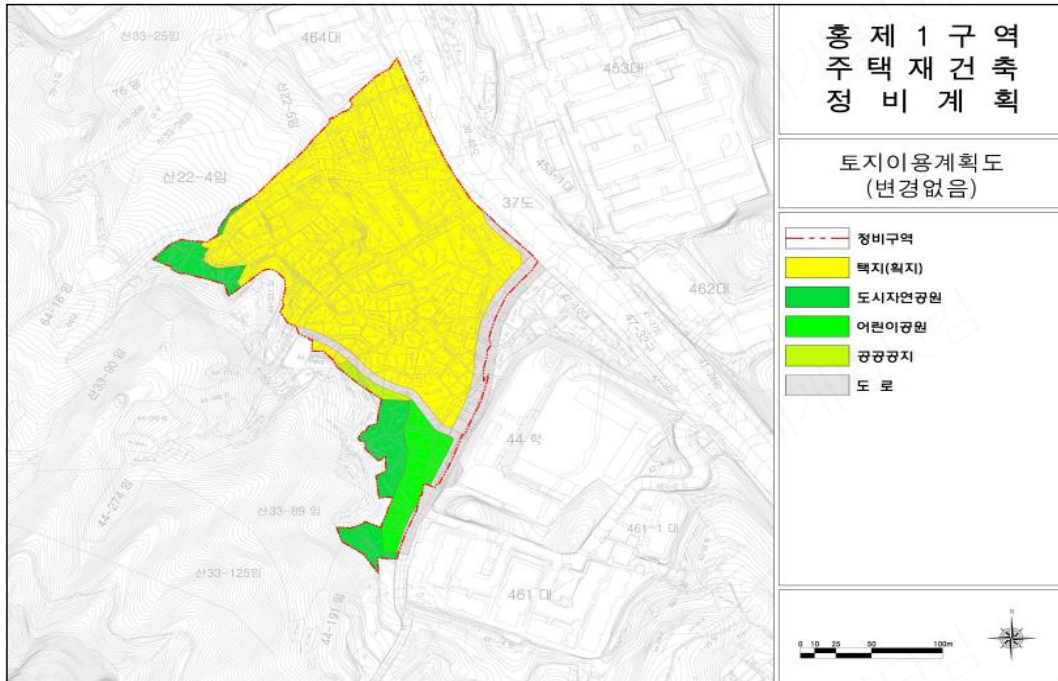
[붙임] 정비구역(계획) 결정관련도면

■ 정비계획 결정 및 지형도(변경없음)



- 이하 여백 -

■ 토지이용계획도(변경없음)



■ 용도지역결정도(변경없음)

