

◆ 서울특별시고시 제2025-666호

홍은동 10-18번지 일대

소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 서대문구 홍은동 10-18번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 지정에 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 4일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 홍은동 10-18번지 일대 모아타운(소규모주택정비 관리지역)

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	서대문구 홍은동 10-18번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	충족
현황		17,668.0㎡	전체 : 60동 노후·불량건축물 : 47동(78.3%)	

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업을 통한 공동개발을 유도하여 도로 등 정비기반시설과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지 주거환경 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	홍은동 10-18번지 일대 소규모주택정비 관리지역	서대문구 홍은동 10-18번지 일대	-	증) 17,668.0	17,668.0	-

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	명칭	결정내용	결정 사유
-	홍은동 10-18번지 일대 소규모주택정비 관리지역	· 위치 : 서대문구 홍은동 10-18번지 일대 · 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 17,668.0㎡	· 노후·불량 주택이 혼재되어 개발이 어려운 지역에 대해 계획적·효율적 소규모주택정비사업 추진과 정비기반시 설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			17,668.0	100.0	-
사업 시행 구역	공동 주택 용지	소 계	13,712.0	77.6	-
		모아주택(가로주택정비사업)	13,712.0	77.6	-
	정비 기반 시설	소 계	807.0	4.6	-
		도 로	807.0	4.6	-
사업 시행 구역 외	정비 기반 시설	공공공지	2,637.0	14.9	주차장 상부 공공공지 및 소로3-11호선 일부(42㎡) 중복결정
		도 로	42.0	0.2	
		(주차장)	(2,679.0)	-	
		도서관	470.0	2.7	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사 용 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	1	12~17	국지 도로	1,752	홍은동 8-1262	홍은동 48-233	일반	-	-
변경	중로	3	1	10~17	국지 도로	1,752 (110)	홍은동 8-1262	홍은동 48-233	일반	-	-
기정	소로	3	11	6	국지 도로	223	홍은동 9-3	홍은동 10-211	일반	-	-
변경	소로	3	11	7	국지 도로	223	홍은동 9-3	홍은동 10-211	일반	-	주차장 상부구간 중복결정
신설	소로	3	A	6	국지 도로	62.9	홍은동 8-88	홍은동 8-72	일반	-	-

※ ()는 관리지역 내 연장임

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1-1) 도로 중복 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구분	규모		비고
					당초	변경	
변경	소로 3-11	일반 도로	홍은동 9-3	길이	-	42m	주차장 상부구간에 도로(일반도로) 42m 중복결정
				폭	-	1m	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

1-2) 도로 계획 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
중로 3-1	중로 3-1	도로 확폭 및 도로 폭원 표기 오류 정정	- 도로 폭원 표기 오류 정정 (12~17m) → (10~17m) - 통행여건 및 보행환경 개선을 위해 도로 확폭(8m→10m)
소로 3-11	소로 3-11	도로 확폭 및 도로 중복결정	소로3-11과 접속되는 도로 중로3-1까지 7m 도로를 확보하기 위하여 일부 중복결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
-	소로 3-A	폭원 6m 도로 신설	• 통행 및 보행환경 개선을 위해 기존 주택 연결도로 확보

2) 주차장, 공공공지 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	주차장	홍은동 11-23번지 일대	2,679	-	2,679	서서고 제2005-103호 (2005.07.21.)	지하층 면적변경 없음
변경	공공공지		2,679	감)42	2,637		주차장 상부 중복결정

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

2-1) 도시계획시설(주차장, 공공공지) 중복결정 사유서

도면표시번호	시설명	중복결정 내용	중복결정 사유
D-1	주차장, 공공공지	- 공공공지 면적 변경 (면적=2679㎡→2,637㎡, 감)42㎡) - 소로3-11 도로 일부 주차장 상부 중복결정 (면적=42㎡, 폭1m, 연장 42m)	소로3-11과 접속되는 도로 중로3-1까지 7m 도로를 확보하기 위하여 일부 중복결정함

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

3) 도서관 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
기정	도서관	홍은동 11-7번지 외 3필지	470	-	470	60%	150%	4층이하	서서고 제2008-118호 (2009.01.08.)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설유형	사유	비고
권장시설	- 개방형 주민북카페, 작은도서관 등 「2030 서울플랜」 홍제생활권 부족시설 및 보행소외권 발생시설 확보	관리지역 내 추진되는 모아주택사업을 통해 주변 지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

※ 설치기준 : 세대당 2.5㎡ × 1.25 이상 설치

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

라. 교통처리계획(안)

구분	적용지역	계획내용
차량진출입 허용구간	홍은중앙로변	홍은중앙로변에 차량진출입허용구간 지정
차량진출입 불허구간	차량진출입허용구간의	차량진출입허용구간의 불허

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

구분	면적(㎡)	사업계획					비고
		토지등 소유자	기존 호수	시행자	추진 단계	최초 결정일	
합 계	14,519.0	129	140	-	-	-	-
모아주택 (가로주택정비사업)	14,519.0	129	140	조합 (예정)	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

바. 기타(건축협정)에 관한 계획(안)

○ 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구분		내용					비고	
사업 시행 구역	A-1	건폐율	60% 이하					공동주택용지 (제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)
		용적률	기준	200% 이하	법정상한	250% 이하		
		높이	용도지역 층수(높이) 적용					
시행 구역 외	B-1	건폐율	60% 이하					공공공지, 도서관, 주차장 (제1종일반주거지역)
		용적률	150% 이하					
		높이	건축법 및 건축조례 허용높이					

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

※ 모아주택사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 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)

○ 건축물의 용도에 관한 계획

적용지역	도면표시 번호	구분	계획내용	비고
사업 시행 구역	A-1	유형	- 공동주택 용지	
		용도 허용	- 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조 공동이용시설	
		불허	- 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

○ 건축물의 배치·형태·건축선 및 기타사항에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	관리지역 내	- 건축한계선 3m 적용 - 홍은중앙로변과 홍은중앙로9길변, 신설도로(소로3-A호선)변 보도조성	- 가로환경 및 보행환경개선

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

○ 모아주택(가로주택정비사업) 내 공급 예정인 공동주택 총 세대수 322세대 중 임대주택 38세대(약 11.80%) 공급 가능

도면 표시	사업구역	위치	전체세대	임대주택	임대주택 (인수예정자)	비고
합 계		-	322	38		임대주택 11.80%
A-1	모아주택 (가로주택정비사업)	홍은동 10-18번지 일원	322	38	서울특별시	

※ 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

※ 사업추진구역별 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)	변경후		
합 계	17,668.0	-	17,668.0	100.0	-
제1종일반주거지역	17,668.0	감)13,712.0	3,956.0	22.4	-
제2종일반주거지역	-	증)13,712.0	13,712.0	77.6	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표 시	면적(㎡)			계획내용	계획사유	비고
	기정	변경	변경후			
특별건 축구역	-	증)14,519.0	14,519.0	「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	지역환경과 조화롭고 창의적인 도시경관 창출	

구분	내용
건축법	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제61조), 통합적응계획의 수립 및 시행(제74조)
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(제10조), 기준척도(제13조), 비상급수시설(제35조), 난방설비 등(제37조), 근린생활시설 등(제50조)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

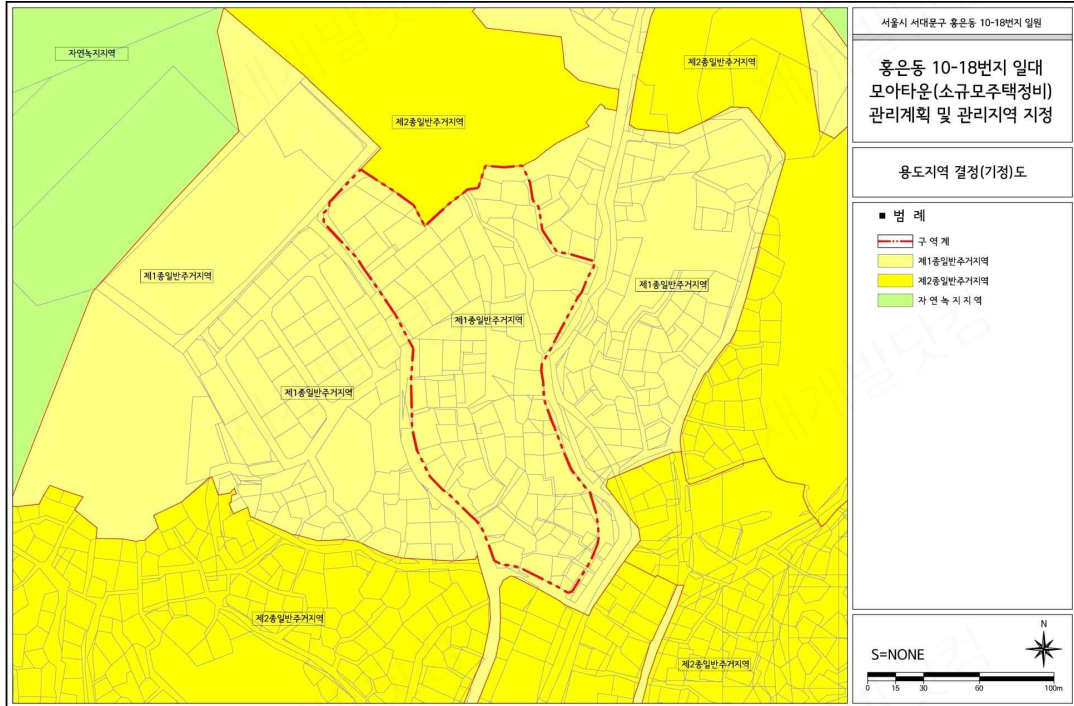
3. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

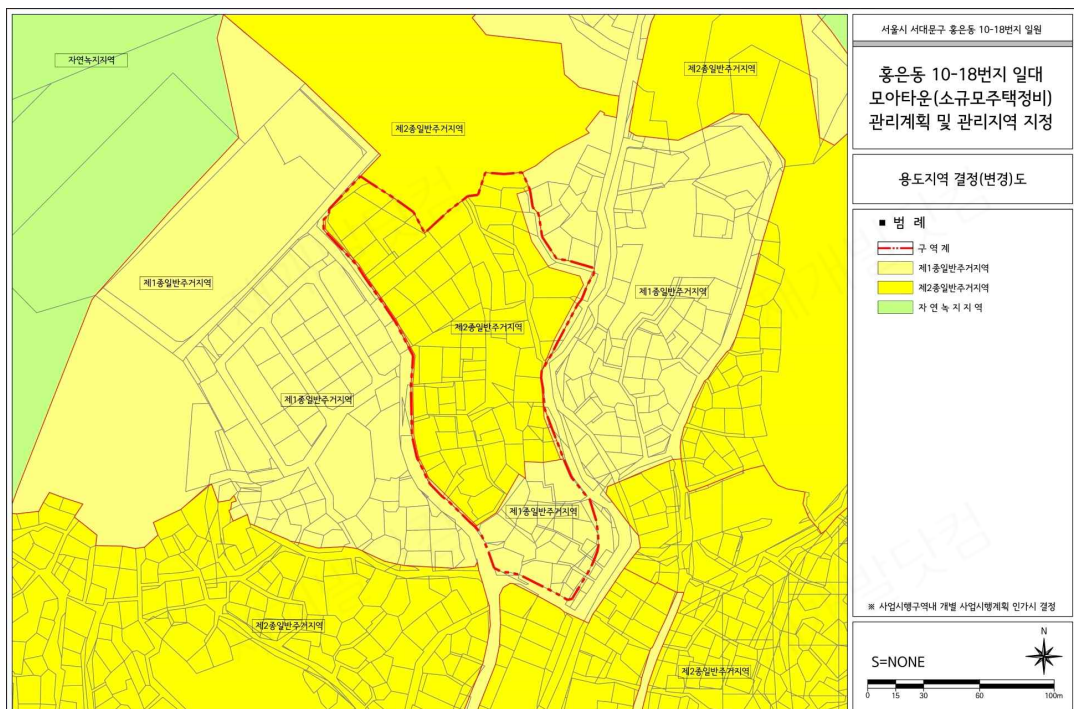
4. 관계도서

- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-8228) 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(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

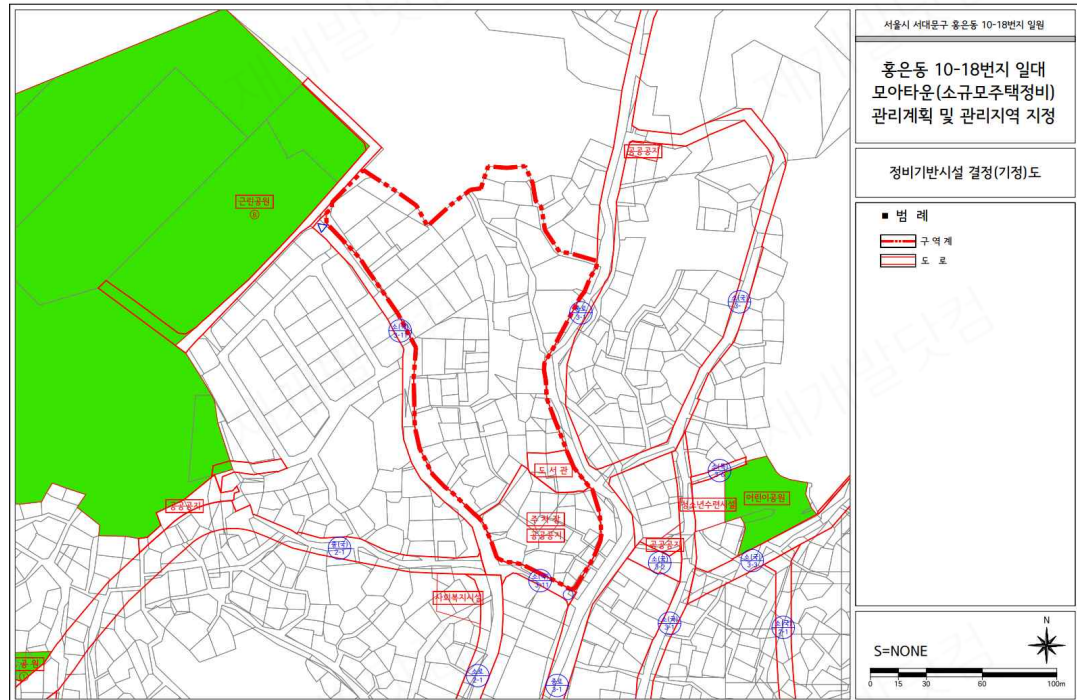
○ 용도지역 결정(기정)도



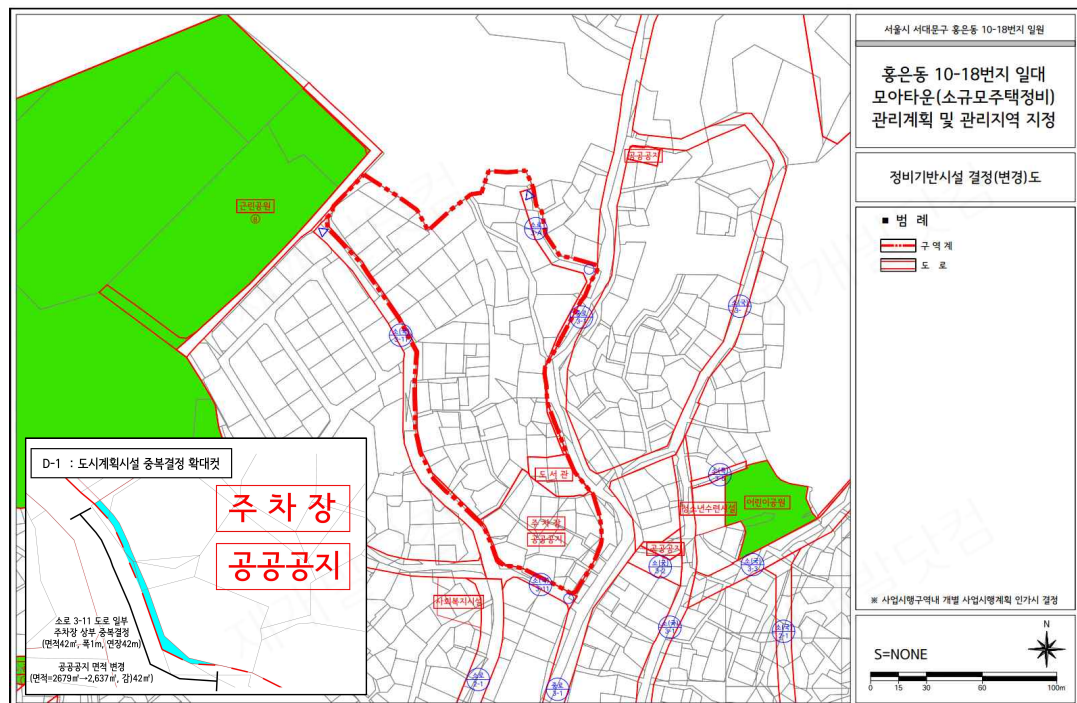
○ 용도지역 결정(변경)도



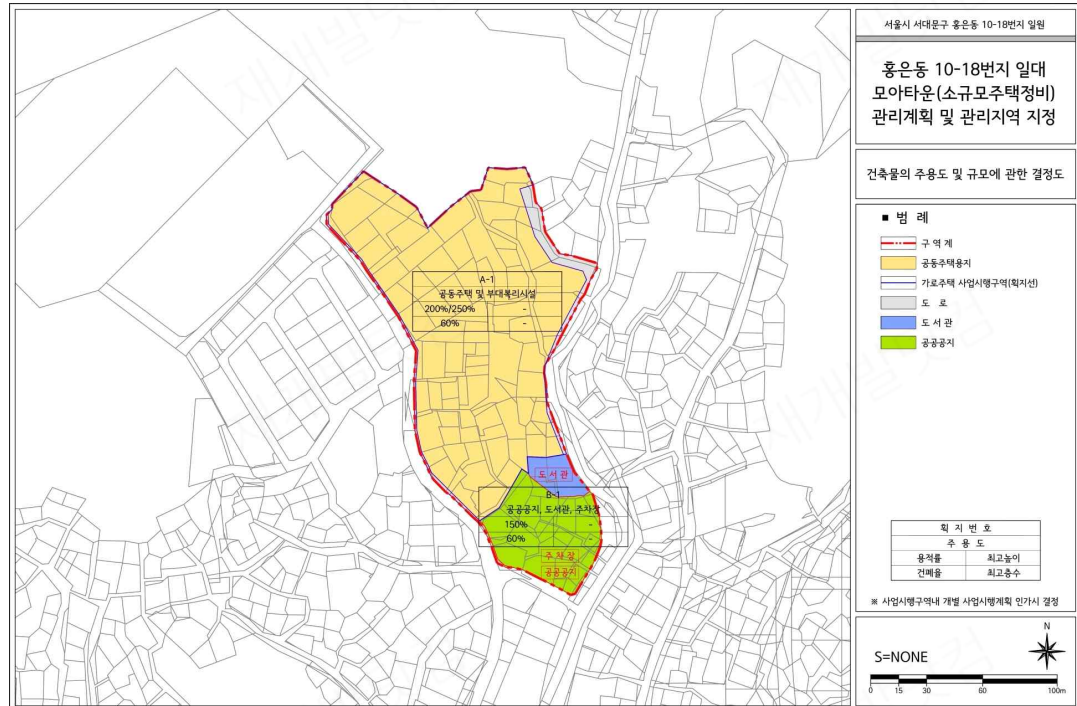
○ 정비기반시설 결정(기정)도



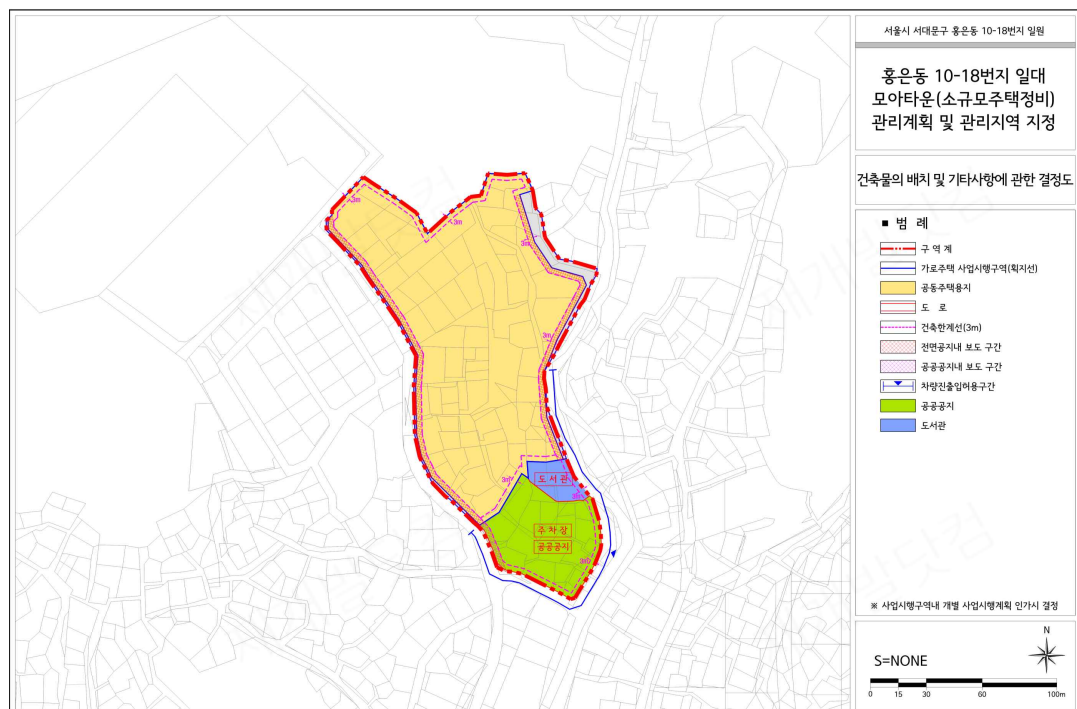
○ 정비기반시설 결정(변경)도



○ 건축물 주용도 및 규모에 관한 결정도



○ 건축물 배치 및 기타사항에 관한 결정도



○ 특별건축구역 지정 결정도

