

◆ 서울특별시고시 제2018-55호

홍제 제2주택재개발정비구역 및 정비계획 (변경)결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-172호(2007.6.7)로 구역지정되고, 서울특별시 서대문구고시 제2009-4호(2009.1.22), 서울특별시고시 제2010-10호(2010.1.14), 서대문구고시 제2010-34호(2010.5.6), 서대문구고시 제2013-9호(2013.1.30), 서대문구고시 제2013-85호(2013.8.28)로 변경 지정된 홍제 제2주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조에 의거 정비구역 및 정비계획을 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의해 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 2일
서울특별시

1. 정비구역의 변경 지정

가. 정비사업의 명칭 : 홍제 제2구역주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	홍제 제2구역 주택재개발정비사업	서대문구 홍제1동 156번지 일대	49,388.0	감)114.0	49,274.0	

2. 정비계획 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	49,388	감) 114	49,274	100.0	
제1종일반주거지역	17	-	17	0.1	
제2종일반주거지역	48,659	감) 107	48,552	98.5	
제3종일반주거지역	712	감) 7	705	1.4	

나. 토지이용계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		49,388	감) 114	49,274	100.0	
정비기반시설	소 계	6,679	감) 29	6,650	13.5	
	도 로	4,020	감) 57	3,963	8.0	
	공 원	2,659	증) 28	2,687	5.5	
택지	소 계	42,709	감) 85	42,624	86.5	
	택지 1	41,749	감) 85	41,664	84.6	공동주택
	택지 2	268	-	268	0.5	종교시설
	택지 3	547	-	547	1.1	구립어린이집
	택지 5	145	-	145	0.3	보류지

다. 도시계획시설 설치계획

1) 도시계획시설(도로) 결정조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	2	1	15 ~23	집산 도로	일반 도로	1,017	홍제1동 158-33	홍제1동 361-135			
기정	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	98	홍제1동 156-246	홍제1동 146-26			
기정	소로	3	3	6	국지 도로	일반 도로	37	홍제1동 95-5	홍제1동 82-83			
기정	소로	3	4	6	국지 도로	일반 도로	81	홍제1동 156-330	홍제1동 156-32			
기정	소로	3	6	6	국지 도로	일반 도로	14	홍제1동 157-95 (157-3)	홍제1동 156-93			
기정	소로	3	8	6	국지 도로	일반 도로	162	홍제1동 156-337	홍제1동 156-125			
기정	소로	2	9	8	국지 도로	일반 도로	37	홍제1동 90-21	홍제1동 85-1		서고 제2007-172호 (2007.06.07)	
기정	소로	3	10	6	국지 도로	일반 도로	20	홍제1동 95-5	홍제1동 94		서고 제2007-172호 (2007.06.07)	
변경	소로	3	10	6	국지 도로	일반 도로	20	홍제1동 95-5	홍제1동 94			
기정	중로	1	11	22	국지 도로	일반 도로	26	홍제1동 161-1	홍제1동 143-4		서고 제2007-172호 (2007.06.07)	
변경	중로	1	11	22	국지 도로	일반 도로	26	홍제1동 161-1	홍제1동 143-4			

※ 위치의 ()는 현재지번

2) 도시계획시설(공원) 결정조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경	공 원	어린이공원	홍제1동 156-186외	2,472	증)28	2,500	서고 제2007-172호 (2007.06.07)	
기정	공 원	소공원	홍제1동 156-145외	187	-	187	서고 제2007-172호 (2007.06.07)	

라. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비 · 개량계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	홍제 제2구역	49,388	홍제1동 156번지 일대	337	-	-	337	-	
변경	홍제 제2구역	49,274	홍제1동 156번지 일대	337	-	-	337	-	

2) 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	홍제2 주택 재개발 정비 구역	49,388	택지1	41,749	홍제동1동 156번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	20.34 이하	222 이하	53m이하 (18층이하)	건축허가시 관계법령 적용	
			택지2	268	홍제1동 92-1 일부	종교시설					
			택지3	547	홍제1동 92-1 일부	구립어린이집					
			택지5	145	홍제1동 156-246	보류지					
변경	홍제2 주택 재개발 정비 구역	49,274	택지1	41,664	홍제1동 156번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	20.40 이하	222 이하	53m이하 (18층이하)	건축허가시 관계법령 적용	
			택지2	268	홍제1동 92-1 일부	종교시설					
			택지3	547	홍제1동 92-1 일부	구립어린이집					
			택지5	145	홍제1동 156-246	보류지					
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 주택공급계획 : 906세대 ■ 건립규모									
		건 립 규 모		기 준		세 대 수					
		85㎡ 이하	60㎡이하		총건립세대수 80%이상	288세대 (31.79%)					
			60㎡초과~85㎡이하			559세대 (61.70%)					
		85㎡ 초과		총건립세대수 20%미만	59세대 (6.51%)						
		계		-	906세대 (100.00%)						
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	■ 임대주택 건설비율 : 총 건설 세대수의 20.08%									
		구 분		기 준		세 대 수					
		40㎡ 이하		40%~50%		79세대 (43.40%)					
		40㎡초과~50㎡이하		40%~50%		73세대 (40.10%)					
		50㎡초과~60㎡이하		10%~20%		30세대 (16.50%)					
		합 계		100%		182세대 (100.00%)					
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축 관련 법규에 의함								

■ 개발가능용적률 등 산정 (기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	대지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	49,388㎡	42,709㎡	6,679.0㎡	932.0㎡	3,737.8㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 6,679.0\text{㎡} - 932.0\text{㎡} - 3,737.8\text{㎡} = 2,009.2\text{㎡}$				
개발가능 용 적 률 산 정	개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 $\times 1.3\alpha$ $= 210\% + (210\% \times 1.3 \times 0.04704) = 222.83\%$				
	$\alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 2,009.2\text{㎡} / 42,709.0\text{㎡} = 0.04704$ 정비계획 용적률 : 222%				

■ 개발가능용적률 등 산정 (변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	대지	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	49,274㎡	41,664㎡	6,650.0㎡	932.0㎡	3,737.8㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	신설 기반시설 면적 - 신설 기반시설내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 6,650\text{㎡} - 932.0\text{㎡} - 3,737.8\text{㎡} = 1,980.2\text{㎡}$				
개발가능 용 적 률 산 정	개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 $\times 1.3\alpha$ $= 210\% + (210\% \times 1.3 \times 0.04752) = 222.97\%$				
	$\alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 1,980.2\text{㎡} / 41,664\text{㎡} = 0.04752$ 정비계획 용적률 : 222%				

마. 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	택지1	41,749.00	1	182세대	40㎡이하 : 79세대(43.40%) 50㎡이하 : 73세대(40.10%) 60㎡이하 : 30세대(16.50%)	
변경	택지1	41,664.00	1	182세대	40㎡이하 : 79세대(43.40%) 50㎡이하 : 73세대(40.10%) 60㎡이하 : 30세대(16.50%)	

바. 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재개발 정비사업	정비구역지정 고시 후 4년 이내	홍제 제2구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 495세대 계획 : 906세대 (증) 411세대	

사. 변경사유 : 인접대지의 건축물이 본 정비구역에 저촉됨에 따라 이를 정비구역에서 제척하고, 측량결과에 따른 면적 변경을 반영하여 정비구역 및 정비계획 변경

3. 관련도면 : 생략 (비치도서와 같음)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서(지형도면 포함) : 생략 (비치도서와 같음)

5. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서대문구 도시재정비과 (☎02-330-1556)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

6. 정비구역 및 정비계획 결정도

