

◆ 서울특별시고시 제2024-322호
홍제재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 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 제2014-430호(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.), 서울특별시고시 제2024-188호(2024.04.11.)로 재정비촉진지구 변경 지정 또는 재정비촉진계획 변경 결정된 홍제재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조제1항, 및 제12조제1항 규정에 따라 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획을 변경 결정하고,
2. 홍제재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 4일
서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적(변경)

명칭	유형	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
홍제재정비촉진지구	중심지형	서대문구 홍제동 330번지 일대	200,394	감) 42,085	158,309	최초지정일 (' 10.12.16)

□ 재정비촉진지구 지정(변경) 사유서

구 분	위 치	면적(㎡)	변경사유
홍제 재정비촉진지구	서대문구 홍제동 330번지 일대	· 면적감소 (감 42,085㎡) - 200,394㎡ → 158,309㎡	· 서울시고시 제2017-112호로 재정비촉진구역 해제된 홍제1구역이 2023. 11. 10. 역사권활성화사업 대상지로 선정됨에 따라 역사권활성화사업의 원활한 추진을 위하여 촉진지구에서 제척함

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		200,394.0	감) 42,085.0	158,309.0	
일반시설 용지	소 계	117,413.2	감) 29,538.0	87,875.2	
	공동주택	10,637.9	-	10,637.9	홍은1구역
	판매·업무·주거복합	106,703.7	감) 29,538.0	77,165.7	홍제1구역 내 판매·업무·주거복합 면적 감소
	유보지	71.6	-	71.6	
기반시설 용지	소 계	82,980.8	감) 12,547.0	70,433.8	
	도 로	59,607.7	-	59,607.7	
	공공공지	141.6	-	141.6	
	공공청사	2,349.0	-	2,349.0	
	시 장	9,976.8	감) 5,425.0	4,551.8	홍제1구역 내 시장용지(인왕시장) 면적 감소
	주차장	3,016.0	-	3,016.0	
	하천	7,889.7	감) 7,122.0	767.7	홍제1구역 내 하천용지면적 감소

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

※ 서울시고시 제2017-112호로 재정비촉진구역 해제된 홍제1구역을 재정비촉진지구에서 제척 반영

2) 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	기 정	200,394	1,035	453	325	128
	변 경	158,309	1,035	453	325	128

구 분		면 적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
홍제2구역		3,069	285	124	106	18
홍은1구역		11,571	750	329	219	110
지구단위계획구역		135,900	-	-	-	-
홍제3(준치정비구역)		7,769	-	-	-	-
홍제1구역 (해제)	기정	42,085	-	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-

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

※ 서울시고시 제2017-112호로 재정비촉진구역 해제된 홍제1구역을 재정비촉진지구에서 제척 반영

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비 고																
		기정	변경	변경 후																	
교통 시설	도로	59,607.7	-	59,607.7	-																
	주차장	3,016.0 (700.0)	-	3,016.0 (700.0)	• 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>지하1층일부</td><td>-</td><td>지하1층일부</td></tr><tr><td>수평투영 면적(㎡)</td><td>700</td><td>-</td><td>700</td></tr><tr><td>연면적(㎡)</td><td>700</td><td>-</td><td>700</td></tr></table>	구분	기정	변경	변경후	층수	지하1층일부	-	지하1층일부	수평투영 면적(㎡)	700	-	700	연면적(㎡)	700	-	700
	구분	기정	변경	변경후																	
	층수	지하1층일부	-	지하1층일부																	
	수평투영 면적(㎡)	700	-	700																	
연면적(㎡)	700	-	700																		
(고속철도 정차장)	(4,500.0)	-	(4,500.0)	-																	
소계	62,623.7 (700.0)	-	62,623.7 (700.0)	-																	

도시
공간
시설
등

공공공지	141.6	-	141.6	-																																
시장	9,976.8	감) 5,425.0	4,551.8	· 홍제1구역 내 인왕시장 면적 감소																																
공공청사	2,349.0	-	2,349.0	-																																
사회복지시설	- (1,083.0) <1,387.4>	-	- (1,083.0) <1,387.4>	• 홍제1구역 내 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 <table><tr><td>구분</td><td>기정</td><td>변경</td><td>변경후</td></tr><tr><td>층수</td><td>지하1층일부 ~ 지상1층일부</td><td>-</td><td>지하1층일부 ~ 지상1층일부</td></tr><tr><td>수평투영 면적(㎡)</td><td>1,083.0</td><td>-</td><td>1,083.0</td></tr><tr><td>연면적(㎡)</td><td>1,643.5</td><td>-</td><td>1,643.5</td></tr></table> • 홍제2구역 내 사회복지시설 계획 <table><tr><td>구분</td><td>기정</td><td>변경</td><td>변경 후</td></tr><tr><td>층수</td><td>지상2층일부 ~ 지상3층</td><td>-</td><td>지상2층일부 ~ 지상3층</td></tr><tr><td>전용면적 (㎡)</td><td>1,387.4</td><td>-</td><td>1,387.4</td></tr><tr><td>연면적(㎡)</td><td>3,309.5</td><td>-</td><td>3,309.5</td></tr></table>	구분	기정	변경	변경후	층수	지하1층일부 ~ 지상1층일부	-	지하1층일부 ~ 지상1층일부	수평투영 면적(㎡)	1,083.0	-	1,083.0	연면적(㎡)	1,643.5	-	1,643.5	구분	기정	변경	변경 후	층수	지상2층일부 ~ 지상3층	-	지상2층일부 ~ 지상3층	전용면적 (㎡)	1,387.4	-	1,387.4	연면적(㎡)	3,309.5	-	3,309.5
구분	기정	변경	변경후																																	
층수	지하1층일부 ~ 지상1층일부	-	지하1층일부 ~ 지상1층일부																																	
수평투영 면적(㎡)	1,083.0	-	1,083.0																																	
연면적(㎡)	1,643.5	-	1,643.5																																	
구분	기정	변경	변경 후																																	
층수	지상2층일부 ~ 지상3층	-	지상2층일부 ~ 지상3층																																	
전용면적 (㎡)	1,387.4	-	1,387.4																																	
연면적(㎡)	3,309.5	-	3,309.5																																	
하천	7,889.7	감) 7,122.0	767.7	· 홍제1구역 내 홍제천 면적 감소																																
(하수도)	(940.0)	-	(940.0)	-																																
소계	20,357.1 (1,083.0) <1387.4>	감) 12,547.0 (-) <->	7,810.1 (1,083.0) <1387.4>	-																																

※ ()안의 면적은 입체적 도시계획시설 결정, < >안의 면적은 도시계획시설로 결정하지 않는 기반시설임
 ※ 서울시고시 제2017-112호로 재정비촉진구역 해제된 홍제1구역을 재정비촉진지구에서 재적 반영
 ※ 서울시고시 제2024-188호로 재정비촉진계획 변경 결정된 홍제2구역 사회복지시설<시설미결정> 오기 반영

4) 공원녹지 및 환경보전계획(변경없음)

5) 교통계획(변경없음)

6) 경관계획(변경없음)

7) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
총 계				200,394	감) 42,085	158,309	
촉진구 역	도시정비형 재개발	홍제2구역	홍제동 326-5 일대	3,069	-	3,069	재정비촉진계획 변경(2024.04.11.)
		홍은1구역	홍은동 48-163 일대	11,571	-	11,571	재정비 촉진구역 결정 (2023.12.07.)
존치정 비	도시정비형 재개발	홍제3구역	홍제동 306-2 일대	7,769	-	7,769	-
존치관 리	지구단위계획구역		홍제동 251 일대	135,900	-	135,900	지구단위계획 재정비 (2017.12.28.)
촉진구역 해제		홍제1구역	홍제동 298-9 일대	42,085	감) 42,085	-	재정비 촉진구역 해제 (2017.03.30.)

※ 서울시고시 제2017-112호로 재정비촉진구역 해제된 홍제1구역을 재정비촉진지구에서 재책 반영

8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)

10) 기반시설의 비용부담계획(변경)

												순부담면적(㎡) (①+④+⑤)- (②+③)	
구분		계획기반시설 ①		계획기반시설내 국공유지②		기존기반시설내 국공유지③		공공시설 설치 대지환산④		대지지분⑤		면적 (㎡)	비율 (%)
		면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)		
총 면적	기정	200,394㎡											
	변경	158,309㎡											
기반시 설	기정	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
	변경	3,753.70	2.37	1,566.20	0.99	2,006.10	1.27	1,910.44	1.21	611.69	0.39	2,703.53	1.71
홍제 2	기정	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
	변경	715.20	0.45	304.40	0.19	331.40	0.21	1,187.40	0.75	277.00	0.17	1,543.80	0.98

구분		계획기반시설 ①		계획기반시설내 국공유지②		기존기반시설내 국공유지③		공공시설 설치 대지환산④		대지지분⑤		순부담면적(㎡) (①+④+⑤)- (②+③)	
		면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)
홍은 1	기정	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
	변경	3,038.50	1.92	1,261.8	0.80	1,674.7	1.06	723.04	0.46	334.69	0.21	1,159.73	0.73

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

※ 서울시고시 제2017-112호로 재정비촉진구역 해제된 홍제1구역을 재정비촉진지구에서 재적 반영에 의한 총 면적 변경에 대한 비율 변경임

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

12) 재정비촉진사업 시행기간동안의 범죄예방대책(변경없음)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

14) 상가의 분포 및 수용계획(변경없음)

15) 재정비촉진구역별 정비계획(변경없음)

16) 도시관리계획 결정 조서(변경없음)

17) 광고물 관리계획(변경없음)

18) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

19) 친환경건축물에 관한 계획(변경없음)

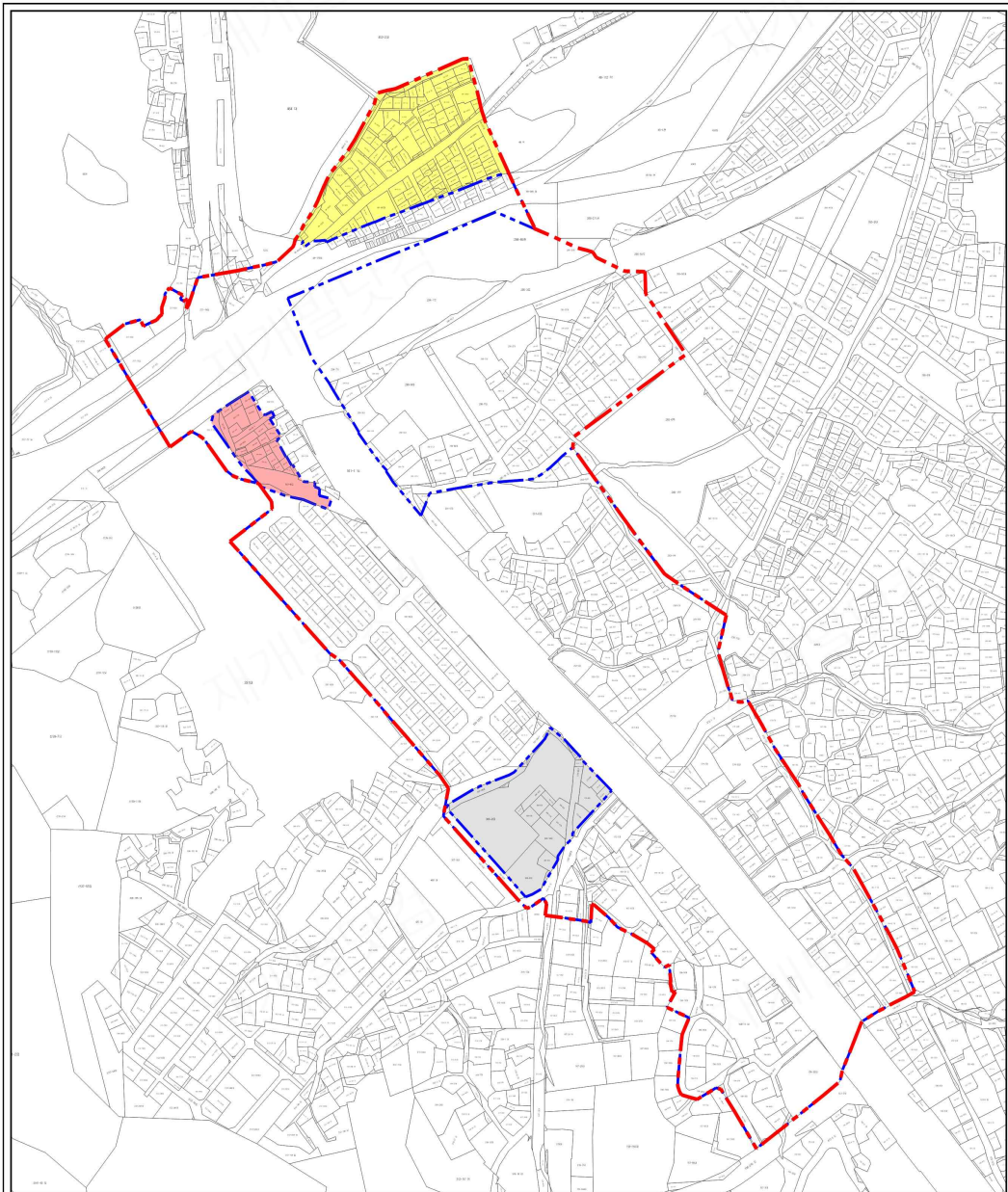
20) 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획 (변경없음)

21) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당없음)

마. 2024년 제5차('24. 6. 18.) 도시재정비위원회 심의 결과 : 원안가결

바. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 '홍제재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서' 참조

사. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7224) 및 서대문구
홍제지구활성화추진단(☎02-330-4316)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.



홍제재정비촉진지구

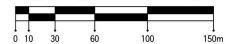
재정비촉진계획

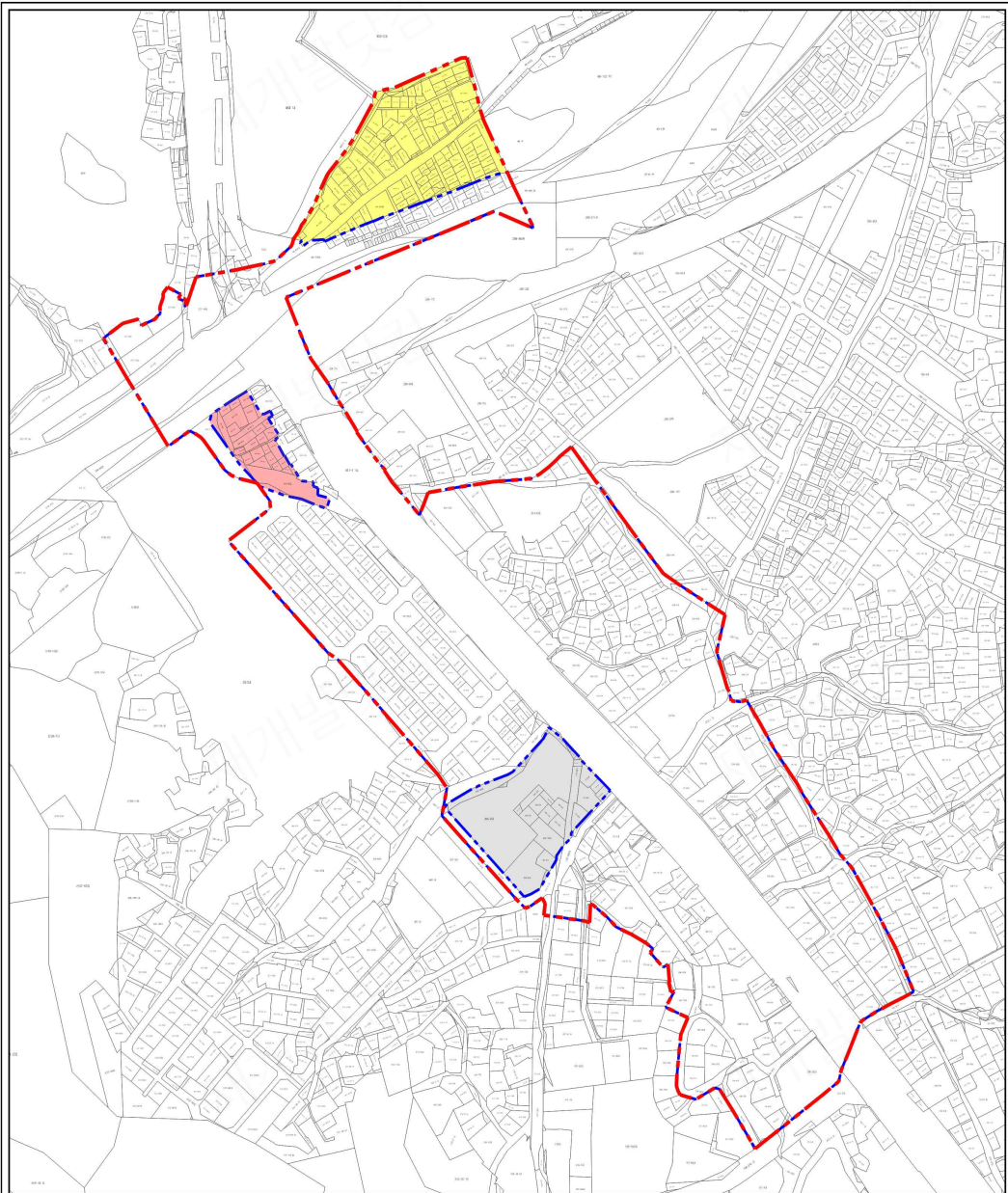
재정비촉진구역 결정(기정)도

범례

- 홍제재정비촉진지구
- 홍제지구단위계획구역
- 지적선
- 홍제2구역
- 홍제3구역
- 홍은1구역

Scale = 1 : 2,000





홍제재정비촉진지구

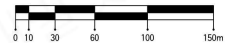
재정비촉진계획

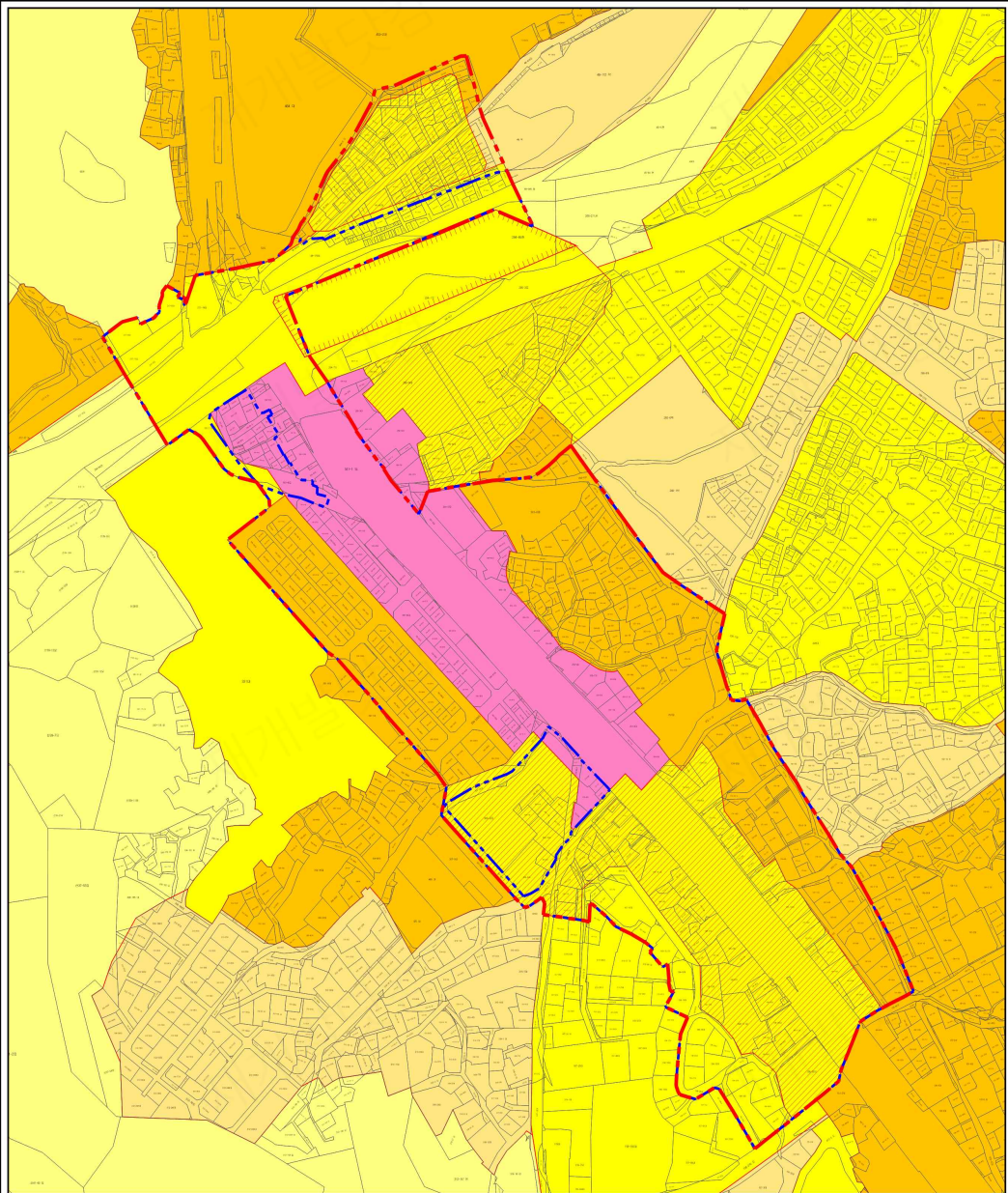
재정비촉진구역 결정(변경)도

범례

- 홍제재정비촉진지구
- 홍제지구단위계획구역
- 지적선
- 홍제2구역
- 홍제3구역
- 홍은1구역

Scale = 1 : 2,000





홍제재정비촉진지구

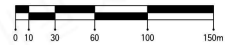
재정비촉진계획

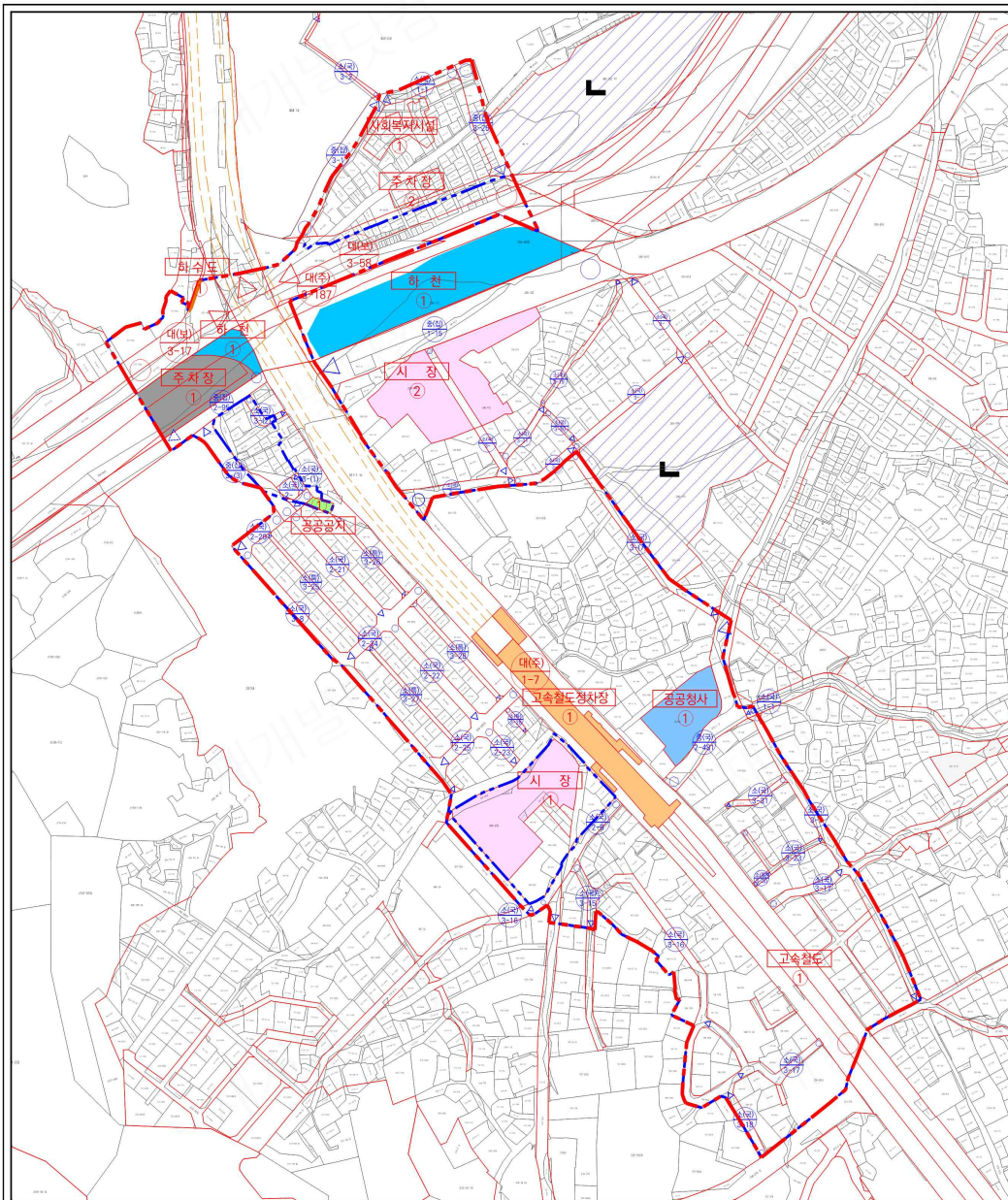
용도지역·지구에 관한 결정도
(변경없음)

범례

- | | |
|---------------|-----------|
| 홍제재정비촉진지구 | 제2종일반주거지역 |
| 홍제지구단위계획구역 | 제3종일반주거지역 |
| 지적선 | 준주거지역 |
| 제1종일반주거지역 | 일반상업지역 |
| 제2종일반주거지역(7층) | 방화지구 |

Scale = 1 : 2,000





홍제재정비촉진지구

재정비촉진계획

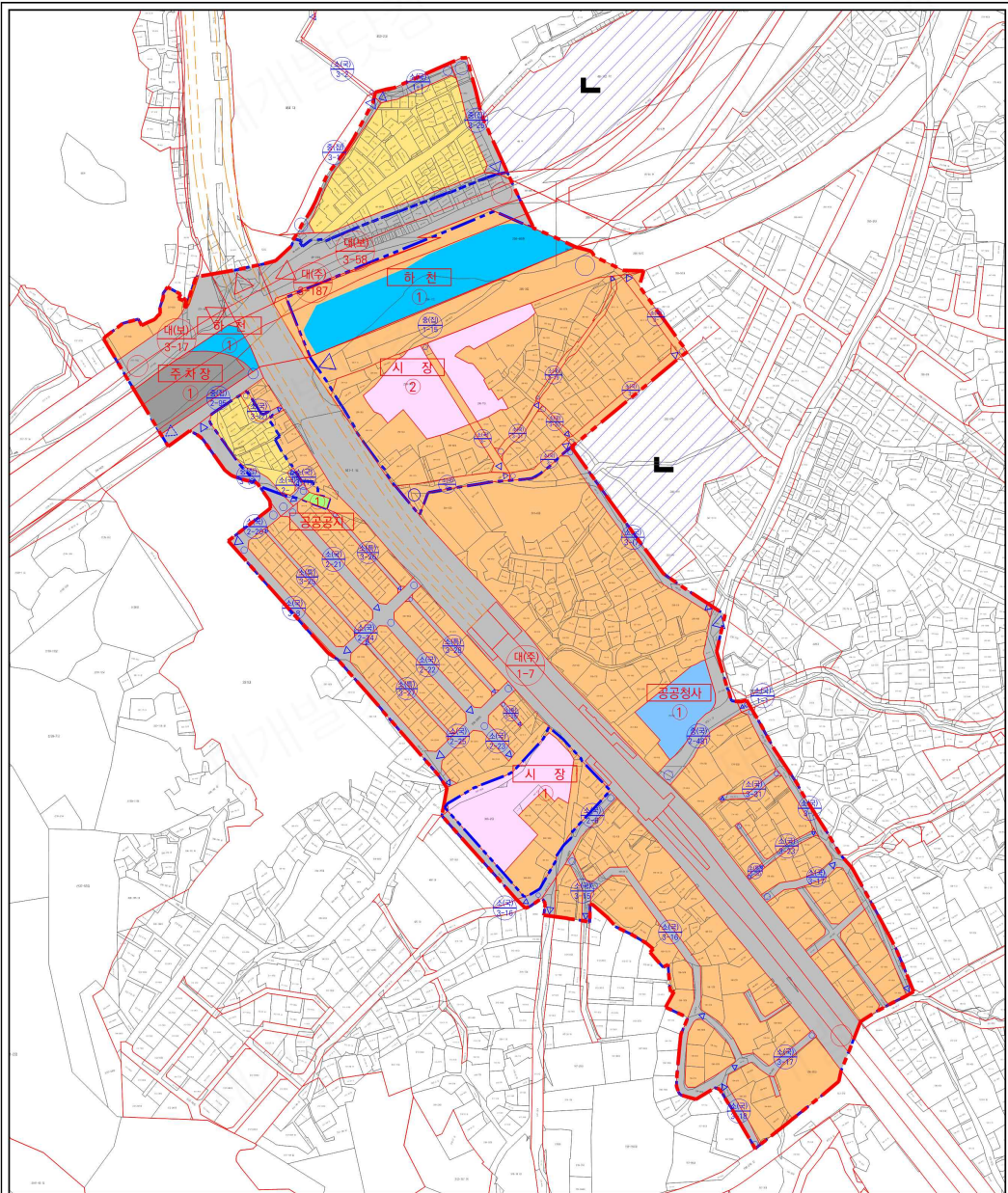
도시계획시설에 관한 결정도
(변경없음)

범례

- | | | |
|------------|------|------|
| 홍제재정비촉진지구 | 고속철도 | 주차장 |
| 홍제지구단위계획구역 | 학교 | 하수도 |
| 지적선 | 시장 | 공공공지 |
| 도시계획시설선 | 공공청사 | 하천 |
| 도시계획도로 | | |

Scale = 1 : 2,000
0 10 30 60 100 150m

※ 홍제재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(서울특별시고시 제2023-534호) 결정 내용 중 도시 계획시설 결정도상 도시계획시설 하수도 표기 정정함



홍제재정비촉진지구

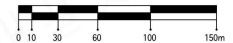
재정비촉진계획

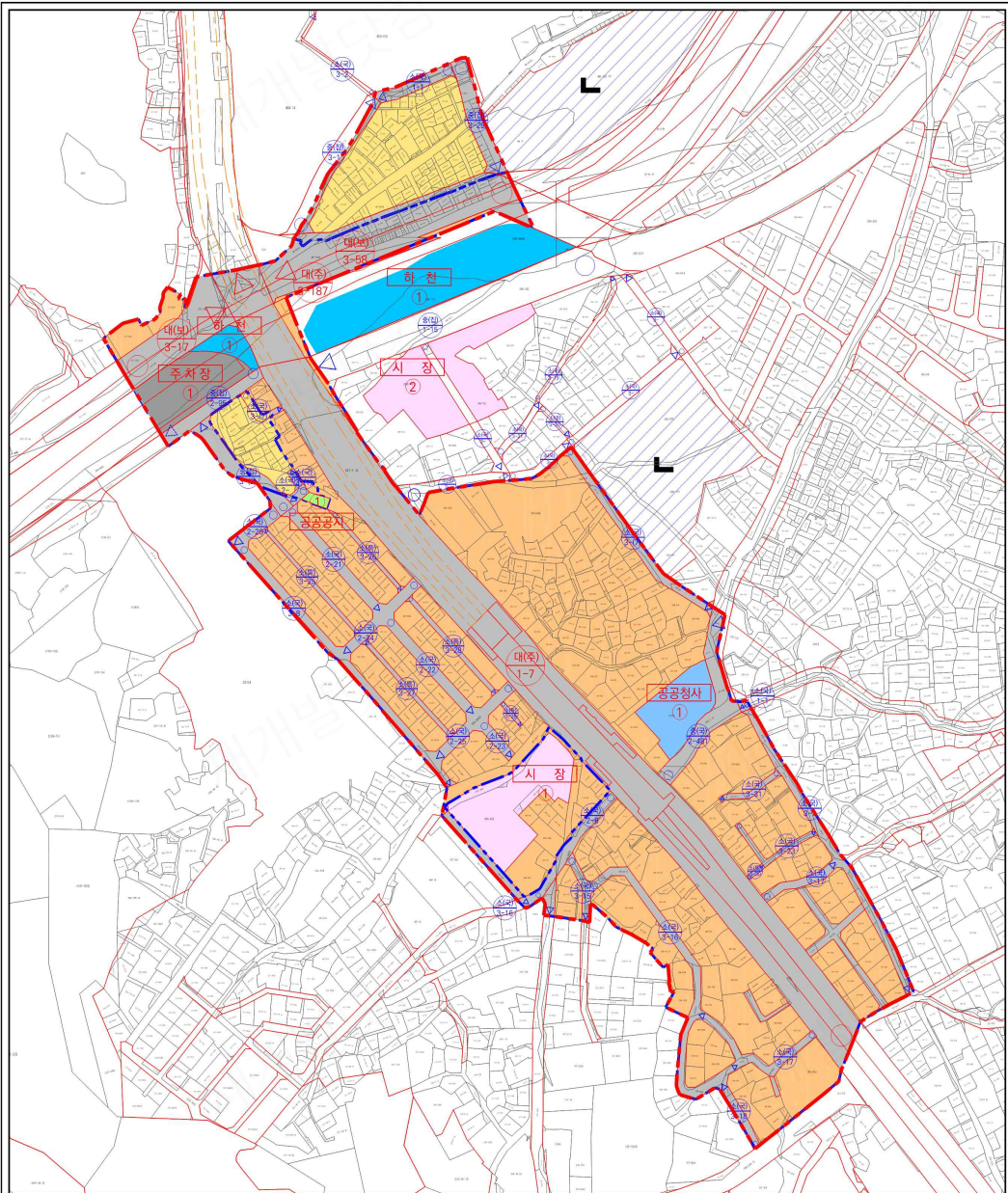
토지이용계획에 관한 결정(기정)도

범례

- | | |
|-------------|------|
| 홍제재정비촉진지구 | 주차장 |
| 홍제 지구단위계획구역 | 공공공원 |
| 공동주택 | 공공청사 |
| 판매·업무·주거복합 | 시장 |
| 도로 | 하천 |

Scale = 1 : 2,000





홍제재정비촉진지구

재정비촉진계획

토지이용계획에 관한 결정(변경)도

범례

- | | |
|-------------|------|
| 홍제재정비촉진지구 | 주차장 |
| 홍제 지구단위계획구역 | 공공공지 |
| 공동주택 | 공공청사 |
| 판매·업무·주거복합 | 시장 |
| 도로 | 하천 |

Scale = 1 : 2,000

