

◆ 서울특별시고시 제2025-228호

홍제제1주택재건축정비사업 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

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, 서울특별시고시 제2018-167호(2018.05.31.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2018-183호(2018.12.19.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2022-5(2022.01.05.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2022-112호(2022.08.31.)로 변경 지정된 서대문구 홍제동 57-5번지 일대 홍제 제1주택재건축정비사업에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 심의(2025.04.02.)를 거쳐 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조(국토계획법 제32조 포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 24일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획의 결정

1. 정비구역의 지정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	홍제1 주택재건축정비사업	서울시 서대문구 홍제동 57-5번지 일원	39,193.2	-	39,193.2	서울시고시 2007-187호 (2007.06.14.)

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 이전고시가 있는 날의 다음 날에 해당 지역을 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		39,193.2	-	39,193.2	100.0	-
택 지	소 계	30,276.3	-	30,276.3	77.3	-
	획 지1	30,094.0	-	30,094.0	76.8	공동주택

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	획 지2	182.3	-	182.3	0.5	종교부지
정비 기반 시설	소 계	8,916.9	-	8,916.9	22.7	-
	도 로	2,761.3	-	2,761.3	7.0	-
	공원	소 계	감)3,471.1	2,280.6	5.8	-
		어린이공원	-	2,280.6	5.8	-
		안산도시 자연공원	감)3,471.1	-	-	-
	공공공지	403.9	-	403.9	1.0	-
	경관녹지	-	증)3,471.1	증)3,471.1	8.9	-

3. 용도지역 결정조서(변경없음)

용도지역	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	39,193.2	-	39,193.2	100.0	
제1종일반주거지역	3,449.2	-	3,449.2	8.8	
제2종일반주거지역	35,744.0	-	35,744.0	91.2	

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	1	7	35 ~40	주간선 도로	일반도로	3,600 (53)	서대문광장 (홍제동301-22)	홍제동 (홍은동217-27)	-	1962.12.08 (건고시제177호)	-
기정	중로	2	-	10 ~15	국지 도로	일반도로	245	홍제동 52-2	홍제동 461-5	-	2007.06.14 (서울특별시고시제200 7-187호)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반도로	141	홍제동 44-580	홍제동 44-257	-	2007.06.14 (서울특별시고시제200 7-187호)	-

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	어린이공원	홍제동 44-43번지일원	2,280.6	-	2,280.6	2007.06.14 (서울특별시고시 제2007-187호)	
변경	-	안산	도시 자연 공원	홍제동 산 33-44번지일원	2,090,543 (3,471.1)	감)1,828,350.2	262,192.8 (0)	1977.07.14. (건고제138호)	

■ 변경사유서

시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
공원	도시 자연 공원	폐지 : 감)3,471.1㎡	서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.28.) 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 변경 결정[안산도시자연공원(구역 내 3,471.1㎡) 해제]에 따라 정비계획을 변경하는 사항임	

다. 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	녹지	경관녹지	홍제동 44-38번지일원	-	증)3,471.1	3,471.1	-	

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유	비고
경관녹지	신설 : 증)3,471.1㎡	서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.29.)로 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 변경 결정에 따라 기 결정된 구역 내 공원 일부를 도시계획시설(경관녹지) 결정(변경)하여 녹지인프라 확충 및 경관유지를 도모하고자 함	

라. 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	홍제동 44-29번지일원	403.9	-	403.9	2007.06.14 (서울특별시고시 제2007-187호)	

5. 공동이용시설의 설치계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
부대시설	관리사무소	148.31	-	148.31	-
	휴게소	2개소	-	2개소	
복리시설	어린이놀이터	1,035.21	증) 8.15	1,043.36	법정 2,600.00㎡ 이상
	경로당	262.06	-	262.06	
	주민공동시설 →커뮤니티시설	1,447.55	-	1,447.55	
	보육시설 →어린이집	330.93	-	330.93	
	작은도서관	321.64	-	321.64	
	주민운동시설	550.75	감) 118.39	432.36	

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	홍제1 주택재건축 정비구역	39,193.2	①	30,094.0	홍제동 57-5번지 일원	238	-	-	238	-	-

7. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (평균층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
기정	주택 재건축 정비구역	39,193.2	획지1	30,094.0	홍제동 57-5일원	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	237.5 미만	247.75 이하	55m이하 19층이하 (평균16층이하)
			획지2	182.3	홍제동 44-229 일원	관계법규에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 832세대 • 건립규모(세대)							
			건립규모		세대수		비고			
			합계		832세대		100%			
			85㎡ 이하	60㎡이하		543세대		65.3%		
				60㎡~85㎡이하		273세대		32.8%		
			85㎡ 초과		16세대		1.9%			
심의완화 사항			- 기준 : 60㎡ 이하 20%이상, 85㎡이하 60%이상 및 전체면적 50%이상(98.1%) • 소형주택(60㎡ 이하) 건설비율							
			구 분		규모 및 세대수		비고			
			건립규모	49.50㎡						
				34.90㎡						
			세대수		38세대					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 법적상한용적률 : 247.75% 이하 (도시계획위원회 심의 250% 이하)							
			• 계획구역 북동측과 접한 대로1-7호선(미관지구)으로부터 6m 이격							

■ 개발가능용적률(기정)

구분	산정내용				
	대상지면적	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존기반시설내 국·공유지	택지(획지)면적
토지이용계획	39,193.2㎡	8,916.9㎡	483㎡	685㎡	30,094.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설제공부지 제공면적(순부담률) : (새로이 설치하는 계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지) ÷ 택지면적 : (8,916.9㎡ - 483㎡ - 685㎡) / 30,094.0㎡ = 25.7%				
개발가능용적률	$190 \times (1 + 1.3 \times 0.2575) = 253.6\%$ 정비계획용적률 = 237.5% 미만				
심의완화사항	법적상한용적률 : 247.75% 이하 적용(도시계획위원회 심의 250% 이하) = 정비계획용적률 + 소형주택공급 완화용적률 = 237.5% + 10.25% 이하				

■ 개발가능용적률(변경)

구분	산정내용				
	대상지면적	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존기반시설내 국·공유지	택지(획지)면적
토지이용계획	39,193.2㎡	8,916.9㎡	525.0㎡	655.0㎡	30,094.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설제공부지 제공면적(순부담률) : (새로이 설치하는 계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지) ÷ 택지면적 : (8,916.9㎡ - 525.0㎡ - 655.0㎡) / 30,094.0㎡ = 25.7%				
개발가능용적률	$190 \times (1 + 1.3 \times 0.2571) = 253.5\%$ 정비계획용적률 = 237.5% 미만				
심의완화사항	법적상한용적률 : 247.75% 이하 적용(도시계획위원회 심의 250% 이하) = 정비계획용적률 + 소형주택공급 완화용적률 = 237.5% + 10.25% 이하				

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획(변경없음)

구분	법적상한 용적률(%)	정비계획 용적률(%)	소형주택 용적률(%)		소형주택 공급면적(㎡)		세대수	비고
			법적기준	공급계획	법적기준	공급계획		
기 정	247.75	237.5 미만	5.125	6.321	1,542.32	1,902.11	38	

※ 공급계획 면적은 소수 셋째자리에서 절사한 값으로 자세한 내용은 소형주택공급계획 참조

■ 국민주택규모 주택 공급 면적 산정(변경없음)

구분	택지(획지) 면적	분양면적(㎡)			세대수	공급면적(㎡)	비고
		계	전용면적	주거전용면적			
기 정	30,094.0	67.88	49.50	18.38	38	1,902.11	
		48.53	34.90	13.63			

※ 공급계획 면적은 소수 셋째자리에서 절사한 값으로 자세한 내용은 소형주택공급계획 참조

8. 정비사업의 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	시행사업예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분 방법	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	홍제1 주택재건축 정비사업조합	373	-	373	이상없음 (홍수 및 강우시 피해 방지 대책 수립 등)	

지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	홍제1 주택재건축 지구단위계획구역	서울시 서대문구 홍제동 57-5번지 일원	39,193.2	-	39,193.2	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

용도지역	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	39,193.2		39,193.2	100.0	
제1종일반주거지역	3,449.2	-	3,449.2	8.8	
제2종일반주거지역	35,744.0	-	35,744.0	91.2	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	1	7	35 ~40	주간선 도로	일반도로	3,600 (53)	서대문광장 (홍제동301-22)	홍제동 (홍은동217-27)	-	1962.12.08 (건고시제177호)	-
기정	중로	2	-	10 ~15	국지 도로	일반도로	245	홍제동 52-2	홍제동 461-5	-	2007.06.14 (서울특별시고시제200 7-187호)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반도로	141	홍제동 44-580	홍제동 44-257	-	2007.06.14 (서울특별시고시제200 7-187호)	-

*연장 및 위치의 ()는 정비구역내 사항임

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	어린이공원	홍제동 44-43번지일원	2,280.6	-	2,280.6	2007.06.14 (서울특별시고시 제2007-187호)	
변경	-	안산	도시 자연 공원	홍제동 산 33-44번지일원	2,090,543 (3,471.1)	감)1,828,350.2	262,192.8 (0)	1977.07.14. (건고제138호)	

■ 변경사유서

시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유	비고
공원	도시 자연 공원	폐지 : 감)3,471.1㎡	서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.28.) 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 변경 결정[안산도시자연공원(구역 내 3,471.1㎡) 해제]에 따라 정비계획을 변경하는 사항임	

3) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	녹지	경관녹지	홍제동 44-38번지일원	-	증)3,471.1	3,471.1	-	

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유	비고
경관녹지	신설 : 증)3,471.1㎡	서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.29.)로 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 변경 결정에 따라 기 결정된 구역 내 공원 일부를 도시계획시설(경관녹지) 결정(변경)하여 녹지인프라 확충 및 경관유지를 도모하고자 함	

4) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	홍제동 44-29번지일원	403.9	-	403.9	2007.06.14 (서울특별시고시 제2007-187호)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	획지번호	면적(㎡)	위 치	비 고
기정	획지1	30,094.0	홍제동 57-5일원	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	182.3	홍제동 44-229일원	종교용지

나. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	획지	전 총	비 고
기 정	허용용도	획지1 - 공동주택 및 부대복리시설 - 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2 종교시설	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

■ 건폐율 계획(변경없음)

구 분	건 폐 율	비 고
기정	제2종일반주거지역	30% 이하
		획지1

※ 획지2는 종교시설로서 관련법령에 따름

■ 용적률 계획(변경없음)

구 분	기준용적률	허용용적률	정비계획 용적률	법정상한 용적률	비 고
기정	제2종일반주거지역	190%	-	237.5%	247.75%
					획지1

※ 획지2는 종교시설로서 관련법령에 따름

■ 높이 계획(변경없음)

구 분	지 역	최고높이	비 고
높이	제2종일반주거지역	• 55m 이하(지상 19층) • 평균층수 16층 이하	획지1

※ 획지2는 종교시설로서 관련법령에 따름

다. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	건축선	비 고
건축한계선	통일로변 (대로 1-7)	• 대지경계선으로부터 6m 이격	획지1

라. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

- 1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)
- 2) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입구	사업지 진출입 동선체계 수립 - 1BL, 2BL 진출입구 분리	획지1

3) 환경관리계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
옥상녹화	• 옥상녹화 활성화 기본계획(2007.2.7.)에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• '서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안' 준수	-
생태면적률	• '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침' 준수	-
옥외광고물	• 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 "서울특별시 강남구 옥외 광고물등 관리조례", "옥외광고물 등 관리법"을 준수하며, 그러지 않은 사항은 기존 및 "서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준(2008.3)" 권장	-
빗물이용시설	• 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준, '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 준수	-
신재생 에너지시설	• '신재생에너지 이용 건축물인증에 관한 규칙(국토교통부령 제1호, 2013.03.23.)'에 따라 시설 설치하도록 권장	-
야간경관 조명	• 지구단위계획구역내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치하도록 권장 • 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치하도록 권장	-

4) 공공주택의 건설에 관한 결정조서(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)	
			계	국민주택규모 주택	전체세대수 대비	전체비율
합 계	832	100.0	38	38	4.6	100.0
40㎡이하	35	4.2	35	35	4.2	92.1
40㎡초과 ~50㎡이하	82	9.9	3	3	0.4	7.9
50㎡초과 ~60㎡이하	426	51.2	-	-	-	-
60㎡초과 ~85㎡이하	273	32.8	-	-	-	-
85㎡초과	16	1.9	-	-	-	-

• 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합) 하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야하며, 추첨 시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

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

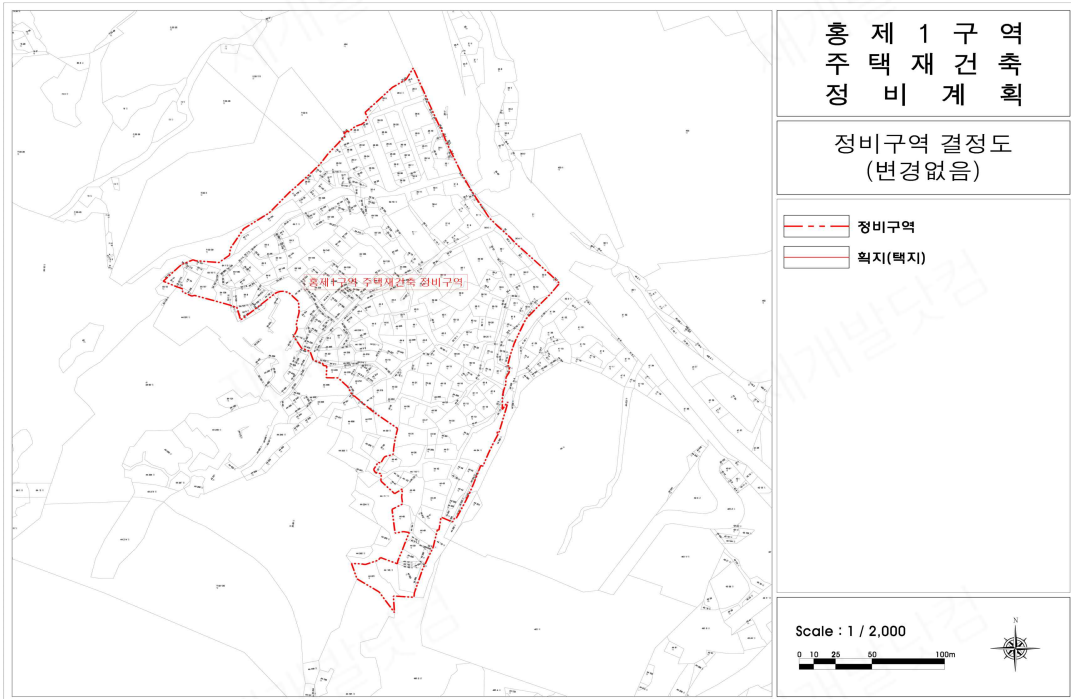
Ⅳ. 정비계획 변경 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7224), 서대문구 주거정비과(☎02-330-1533)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

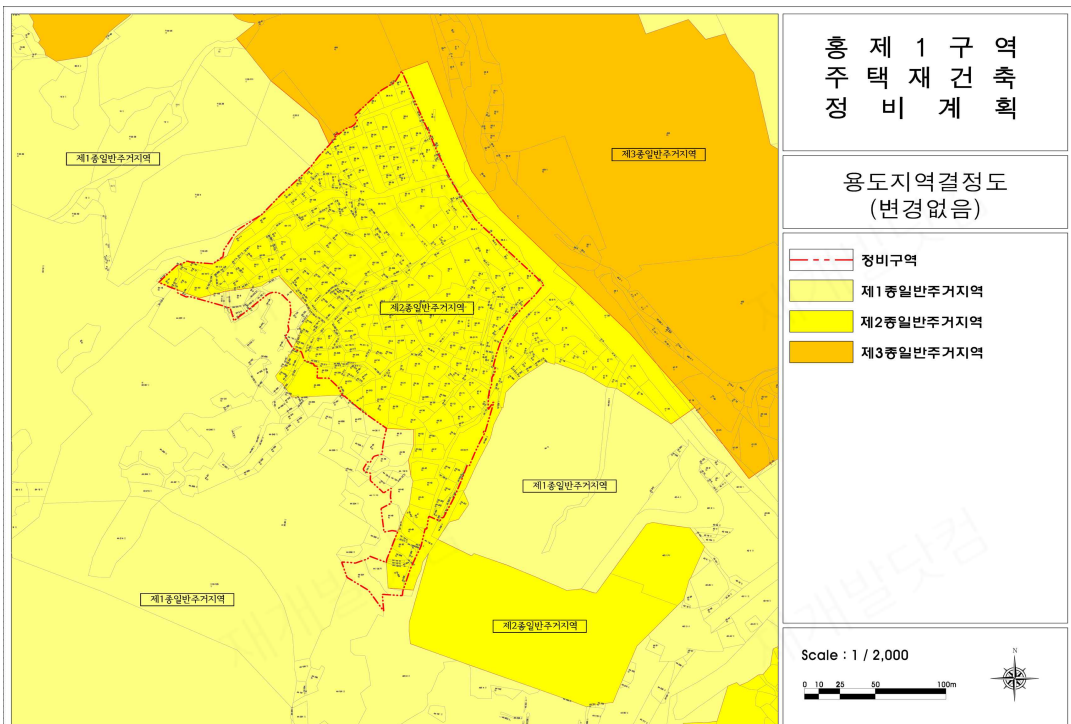
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축정비구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면

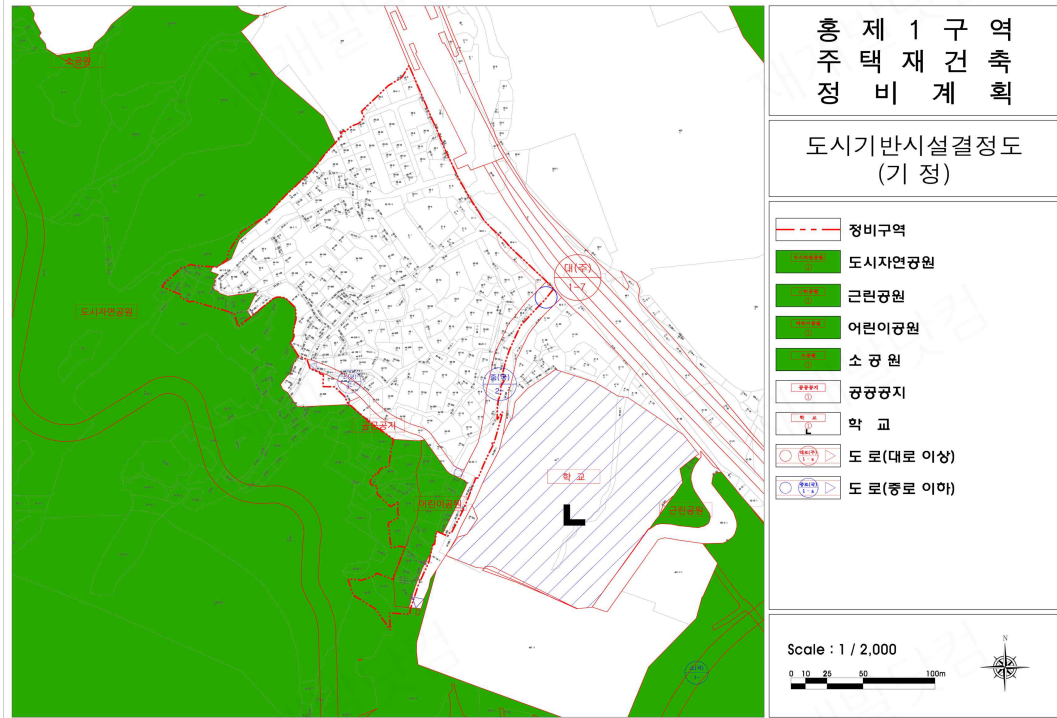
○ 정비구역 결정도(변경없음)



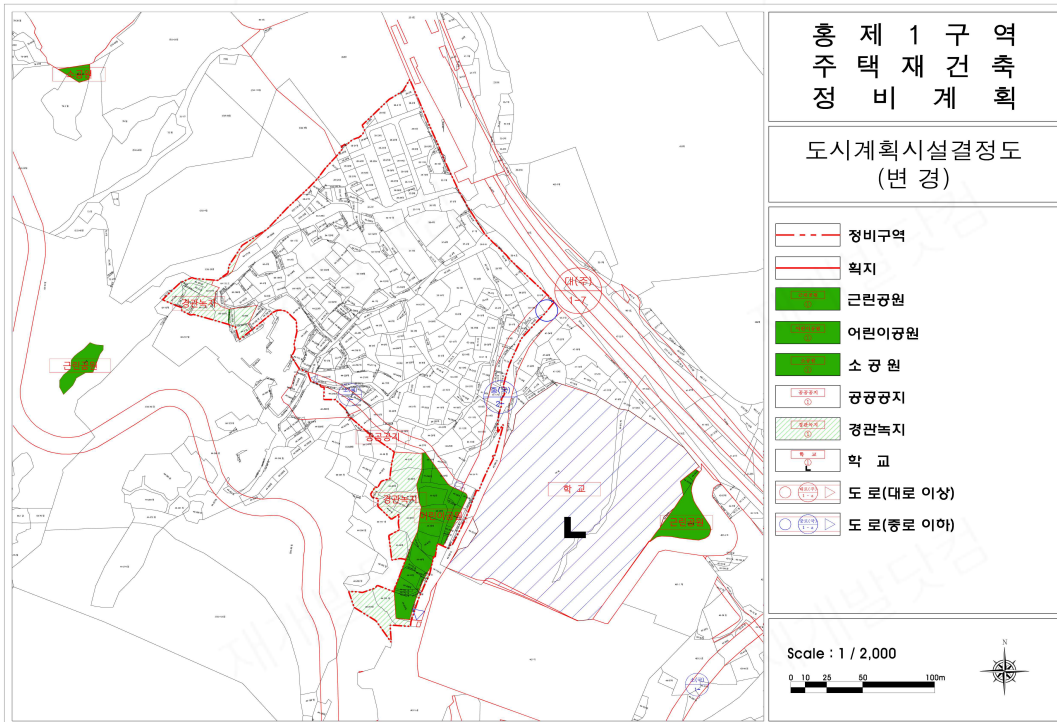
○ 용도지역 결정도(변경없음)



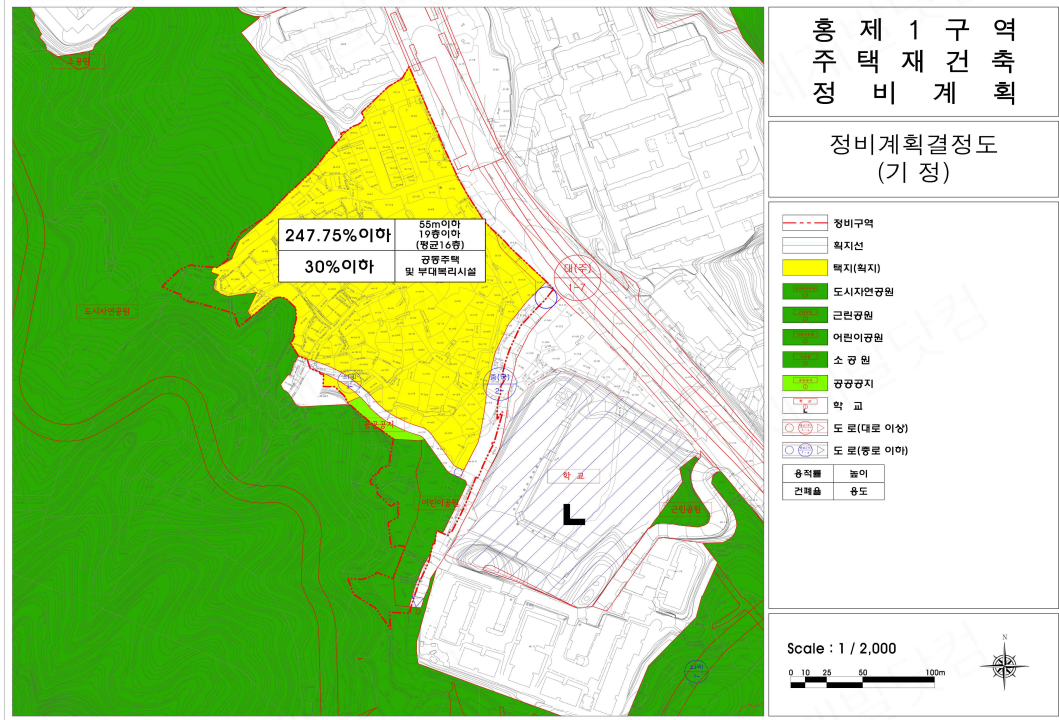
○ 도시계획시설 결정도(기정)



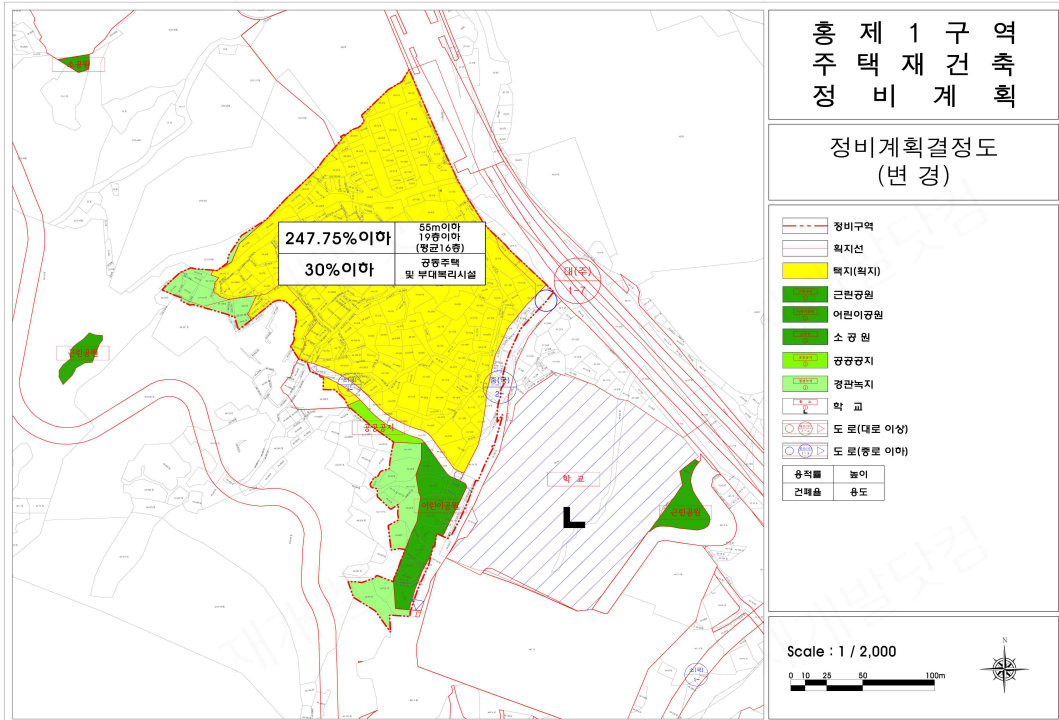
○ 도시계획시설 결정도(변경)



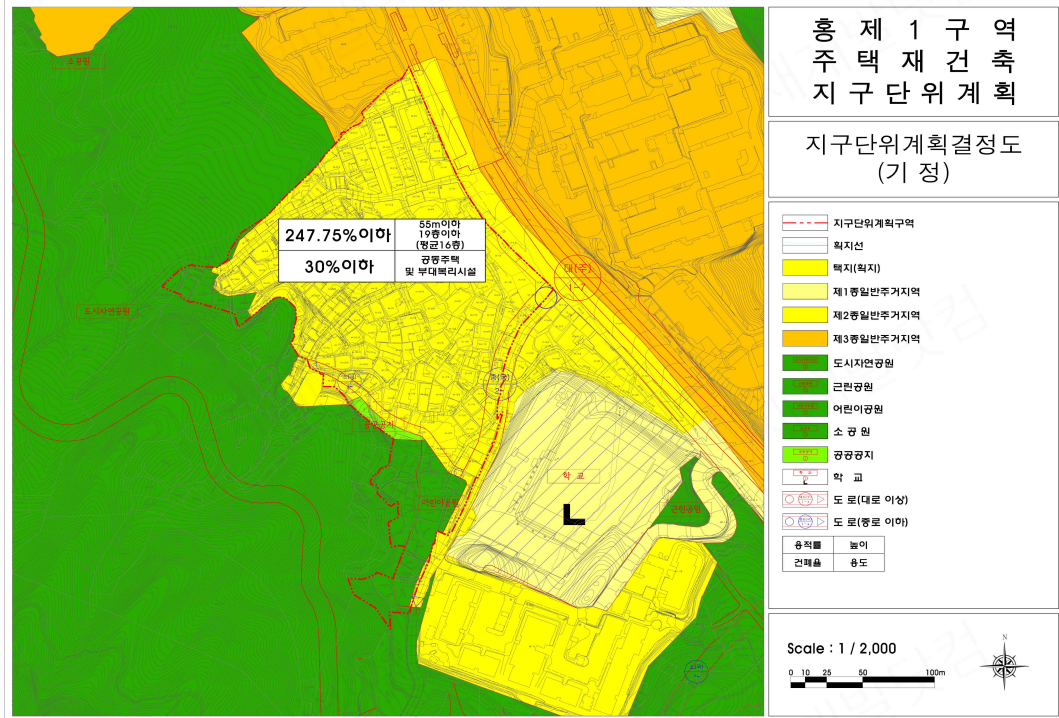
○ 정비계획 결정도(기정)



○ 정비계획 결정도(변경)



○ 지구단위계획 결정도(기정)



○ 지구단위계획 결정도(변경)

