

서울특별시서대문구공고 제2014 - 호

## 홍은1재정비촉진(정비)구역 해제를 위한 주민 공람공고

서울특별시고시 제2010-452호(2010.12.16.)로 홍제재정비촉진지구 지정 및 촉진계획 결정, 서울특별시고시 제2013-102호(2013.3.28.) 및 제2013-327호(2013.10.04.)로 홍제재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정된 서대문구 홍은동 48-149 일대 홍은1재정비촉진(정비)구역 도시환경정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2 제1항 제2호 규정에 따라 서울특별시 서대문구 고시 제2014-141호(2014.11.5.)로 홍은1재정비촉진(정비)구역 도시환경정비사업 조합설립인가가 취소 고시되어, 동법 제4조의3 제2항에 의거 촉진(정비)구역 해제에 관한 내용을 주민에게 공람하고자 다음과 같이 공고합니다.

본 공고내용에 의견이 있는 토지등소유자와 일반주민 및 이해관계인들께서는 공람기간 내에 의견서를 서면으로 공람장소로 제출할 수 있습니다.

2014년 12월 일

서울특별시 서대문구청장

1. 공람기간 : 2014. 12. 17. ~ 2015. 1. 16.(30일 이상)
2. 공람장소 : 서대문구 도시관리과 (☎330-8154)
3. 공람내용
  - 홍은1재정비촉진(정비)구역 해제

구역명	위치	정비사업 종류	면적(m <sup>2</sup> )	정비구역지정일 (고시번호)
홍은1재정비 촉진(정비)구역	홍은동 48-149번지 일대	도시환경 정비사업	11,563.6	2008.12.18. (서고시 제2008-461호)

가. 기본계획 내용(해제)

1) 토지이용계획

구역명	구분	토지이용 유도	주요용도	주거비율	비고
홍은1도시환경 정비예정구역	신설	다양한 복합기능 위주 토지이용	판매, 업무, 주거(공동주택)	70%미만	

2) 건폐율·용적률·건축물의 높이 계획

구역명	구분	건폐율(%)	용적률(%)		건축물 높이	비고
			기준	허용		
홍은1도시환경 정비예정구역	신설	60 이하	230 이하	340 이하	80m 이하	용도지역 변경 3종일반주거지역⇒ 준주거지역

3) 정비기반시설 계획

구역명	구분	내용	비고
홍은1도시환경 정비예정구역	신설	- 이면도로 확폭 설치(4~6m→12m) - 세검정길 홍은1구역 전체구간에 대하여 부가차로 확폭(3m) - 간선가로(세검정길)변 공공공지(738m <sup>2</sup> ) 설치 * 공공용지율 : 36.4%, 공공용지 순부담율 : 15.6%	

4) 교통처리계획

구분	구역명	내용
신설	홍은1도시환경 정비예정구역	- 간선도로(세검정길)에서의 진출입을 제한하고, 이면도로에서의 원활한 차량 진출입을 위해 대상지 북측 및 동측 이면도로 확폭 정비

나. 정비계획 내용(해제)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		11,563.6	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,184.6	36.2	
	도 로	3,439.6	29.8	
	공공공지	745.0	6.4	
택 지		7,379.0	63.8	

2) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		11,563.6	-	11,563.6	100.0	
주거지역	제2종 일반주거지역	35.0	감) 35.0	0	0.0	
	제3종 일반주거지역	11,528.6	감) 9,587.4	1,941.2	16.8	
	준주거지역	-	증) 9,622.4	9,622.4	83.2	

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도 로

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	대로	3	58	25	간선 도로	일반 도로	7,680 (186)	성북구 (홍은동 48-233)	홍은동	1936.12.26 (총고제722호)	일부 구간 4.5m확폭 (홍은동48-233~ 48-176)
변경	대로	3	58	25~30	"	"	7,680 (186)	"	"		
기정	중로	3	1	12	국지 도로	"	124	홍은동 451-32	홍은동 451-11		
기정	소로	3	25	6	"	"	42	홍은동 48-238	대로 3-58		
기정	소로	3	(1)	4	"	"	114	홍은동 48-281	홍은동 50-41		
변경	중로	3	1	12~17	"	"	273	홍은동 451-32	홍은동 48-232		
기정	소로	2	19	8	"	"	170	홍은동 48-428	홍은동 48-397	1992.9.28 (서고제1992- 305호)	
변경 (폐지)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

※ ( )는 대상지내의 해당사항임

나) 공공공지

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	공공공지	공공공지	홍은동 48-173번지 일대	-	증) 745	745	

4) 공동이용시설 설치계획

시설의종류	위 치	면 적(㎡)	비고
관리사무소	택지	85.11	최소값 : 15.75㎡
어린이놀이터	"	375.94	최소값 : 365㎡
경 로 당	"	173.90	최소값 : 41.5㎡
보 육 시 설	"	268.17	
주민공동시설	"	87.46	
문 고	"	162.56	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	홍은1 재정비촉진구역	11,563.6	획지	7,379	홍은동 48-149번지 일대	105	-	-	105	-	

나) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)/ 최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	홍은1 재정비 촉진구역	11,563.6	택지	7,379	홍은동 48-149 번지 일대	44,300㎡ 이하	판매, 업무, 주거 (공동주택)	47% 이하	370% 이하	80m이하/ 26층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거비율 : 69.72% (70% 미만)</li> <li>• 건설비율 : 총 191세대                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡ 이하 : 191세대 (100%)</li> </ul> </li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대로3-58호선(세검정길) 변 : 5m</li> <li>- 종로3-1호선 변 : 3m</li> </ul> </li> </ul>							

6) 부문별계획

가) 건축물 배치에 관한 계획

구분	계획내용		비고
	적용구간	적용내용	
건축한계선	• 대로3-58호선(세검정길)변	• 폭 : 5m	-
	• 종로3-1호선변	• 폭 : 3m	

나) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
전면공지	• 건축한계선 후퇴부 보도 또는 녹지조성	-
공개공지	• 차량출입구 주변에 휴식과 만남의 공간 조성	-

다) 대지내 통로에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 대로3-58호선(세검정길)에서 종로3-1호선간 공공이 상시 통행할 수 있는 공공보행통로 설치	-

라) 차량동선에 관한 계획

구분	계획내용		비고
	적용구간	적용내용	
차량출입 불허구간	• 대로3-58호선(세검정길) 및 대로3-58호선변 동측 가각부	• 간선도로(세검정길) 및 이면도로의 차량소통의 원활화를 위해 차량출입불허구간을 지정	-

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
관리처분 계획에 의한 방법	구역지정 후 4년 이내 사업시행인가 신청	홍제재정비촉진지구 홍은1구역도시환경 정비사업조합	현황 : 112세대 계획 : 191세대 증) 79세대	취약요인 없음	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제5항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로  
변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역지정 이전의 상태로 환원됨.

4. 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2 제1항 제2호 규정에 의거 홍은1구역 도시환경정비 사업 조합설립인가가 취소되어 동법 제4조의3 제1항 제5호에 따라 홍은1재정비촉진 (정비)구역 해제

5. 관계서류 : 별첨(공람장소에 비치)

6. 의견제출 및 처리계획

서대문구 홍은동 48-149번지 일대 홍은1재정비촉진구역 해제에 대하여 의견이 있으신 분은 의견을 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하시기 바랍니다.

※ 기타, 자세한 내용은 공람장소에 비치된 관계서류와 같습니다. 끝.