

홍은제6재건축 정비구역 변경(안) 검토보고

우리구 홍은동 13-25 일대 홍은제6주택재건축정비사업의 정비계획변경 신청서가 접수되어 검토한 바, 소형평형 확대에 따른 건축시설계획 변경(주택건설규모, 세대 수 변경 및 용적률)으로 구역면적 변경없는 정비계획의 경미한 변경사항에 적합하여 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제7조에 의거 정비계획변경 고시 처리코자 함.

■ 구역현황

- 정비사업시행자 : 홍은제6주택재건축정비사업조합(조합장:김옥희)
- 정비사업의 위치 : 서울특별시 서대문구 홍은동 13-25 일대
- 정비사업시행계획 : 구역지정일로부터 4년 이내
- 정비사업의 면적 : 13,078.00㎡

■ 사업개요

- 아파트 및 부대복리시설 4동 284세대
- 건폐율 : 34.76%, 용적률 : 224.04%, 연면적 : 36,993.94㎡
- 지하4층, 지상11층(평균10층)

■ 추진경위

- 2003.05.15 : 조합설립인가
- 2009.06.11 : 정비구역지정고시(서울특별시고시 제2009-232호)
- 2010.01.15 : 조합설립변경 인가
- 2012.01.19 : 정비구역 변경 고시(서울시고시 제2012-18호)
- 2012.02.07 : 사업시행인가(서대문고시 제2012-7호)
- 2013.02.08 : 정비구역 변경 고시(서대문고시 제2013-12호)
- 2013.09.17 : 조합설립변경인가
- 2014.08.28 : 정비구역변경 고시(서울시고시 제2014-300호)

■ 주요 변경사항

- 주택의 규모별 건설비율 조정 : 대형주택 축소, 소형주택 확대 변경
- 건축시설 계획 변경에 따른 건폐율(증 1.51%), 용적률(감 4.05%) 변경

구분	가구 또는 획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 및 층수
	명칭	면적(㎡)					정비계획	예정법적상한	
기정	획지	11,004	홍은동 13-25번지 일대	37,887.70	공동주택	33.25%	180.0% 이하	228.09% 이하	34.1m 최고12층이하 (평균10층) (테라스주택별도)
변경	획지	11,004	홍은동 13-25번지 일대	36,993.94	공동주택	34.76%	180.0% 이하	224.04% 이하	31.6m 최고11층이하 (평균10층) (테라스주택별도)
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 건립규모							
		구분	세대수		• 건설비율(소형주택 31세대 포함) - 전용면적 85㎡이하 세대수 60%이상 - 전용면적 85㎡이하 연면적 50%이상				
			세대	비율(%)					
		60㎡이하	274	97.16					
		60~85㎡이하	8	2.84					
85㎡초과	-	-							
계	282	100.00							
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 건립규모							
		구분	세대수		• 건설비율(소형주택 29세대 포함) - 전용면적 85㎡이하 세대수 60%이상 - 전용면적 85㎡이하 연면적 50%이상				
			세대	비율(%)					
		60㎡이하	284	100.00					
		60~85㎡이하	-	-					
85㎡초과	-	-							
계	284	100.00							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 인접대지 및 도로경계선으로부터 3m 이상 이격하여 계획함							

▣ 변경내용 검토

▣ 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항 검토 <서울시 도시 및 주거환경정비조례 제7조>

제7조2	내 용	변 경 전		변 경 후		비 고
제1호	영 제12조제1호의 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경	13,078.00㎡		13,078.00㎡		변경없음
제2호	영 제12조제2호의 정비기본시설 규모 5퍼센트 미만의 변경	소계	2,074.00㎡	소계	2,074.00㎡	변경없음
		도로	1,398.00㎡	도로	1,398.00㎡	
		공원1	397.00㎡	공원1	397.00㎡	
		공원2	279.00㎡	공원2	279.00㎡	
제3호	영 제12조제3호부터 제6호까지 제8호 및 제11호의 사항	건립세대수 282세대		건립세대수 284세대		증) 2세대
제4호	영 제12조제7호에 따라 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위 안에서 확대하는 변경	건폐율 : 33.25%		건폐율 : 34.76%		증) 1.51%
		용적율 : 228.09%		용적율 : 224.04%		감) 4.05%
제5호	영 제12조제7의2에 따라 건축물의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우	지상12층(평균10층) 34.1 M		지상11층(평균10층) 31.6 M		감) 1개층 감) 2.5M
제6호	제1항 각 호에 해당하는 사항	-		-		-

▣ 처리의견

- 금회 제출된 정비구역지정 및 정비계획 변경안은 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 동법 시행령 제12조, 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제7조 제2항 4호 규정에 적합하고, 경미한 변경사항에 해당되어 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니하고 서대문구 구보게재 하여 정비구역 변경지정 고시코자 합니다.

첨부 : 1. 정비구역 변경 고시(안)1부. 끝.