

## 홍은 제6주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 변경 고시

서울특별시고시 제2014-300호(2014.8.28.)로 정비계획 변경된 서대문구 홍은동 13-25번지 일대 홍은 제6주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제5항에 따라 주택재건축 정비구역 변경(경미한 변경) 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정으로 지형도면을 고시합니다.

2015년 03월 일

### 서울특별시 서대문구청장

#### 1. 정비구역의 지정

가. 정비구역 명칭 : 홍은제6주택재건축정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	구역의 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
기정	홍은제6주택재건축정비구역	홍은동 13-25번지 일대	13,078	-	13,078	-

#### 다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	구분	면적(m <sup>2</sup> )			비고
		기정	변경	변경후	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	13,078	-	13,078	-

2) 토지이용계획 (변경없음)

구분		면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,078	-	13,078	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,074	-	2,074	15.9	-
	도로	1,398	-	1,398	10.7	-
	공원	676	-	676	5.2	2개소
택지 (획지)	소계	11,004	-	11,004	84.1	-
	택지	11,004	-	11,004	84.1	-

3) 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경없음)

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원			시점	종점				
기정	중로	3	1	12m	국지 도로	102	홍은동 17-90	홍은동 16-7	일반 도로	-	서고 제152호 (90.5.28)	-
기정	소로	2	1	8m	국지 도로	90	홍은동 산1-507	홍은동 17-90	일반 도로	-	서고 제454호 (07.12.6)	-
기정	소로	2	2	8m	국지 도로	186	홍은동 13-42	홍은동 16-49	일반 도로	-	서고 제152호 (90.5.28)	-
폐지 (정정)	소로	3	2	6m	국지 도로	62	홍은동 11-384	홍은동 11-393	일반 도로	-	서고 제152호 (90.5.28)	서고 제165호 (11.6.23) 홍은8재개발사업

나) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	소공원	서대문구 홍은동 13-39 일대	397	-	397	서고 제232호 (09.6.11)	-
기정	2	공원	소공원	서대문구 홍은동 15-27 일대	279	-	279	서고 제232호 (09.6.11)	-

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	홍은제6주택 재건축정비구역	13,078	홍은동 13-25번지일대	101	-	-	101	-	-

나) 건축시설계획 (변경있음)

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 건설 비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건립규모</li> </ul>							
		구분	세대수		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설비율(소형주택 31세대 포함)</li> <li>- 전용면적 85㎡이하 세대수 60%이상</li> <li>- 전용면적 85㎡이하 연면적 50%이상</li> </ul>				
			세대	비율(%)					
		60㎡이하	274	97.16					
		60~85㎡이하	8	2.84					
85㎡초과	-	-							
계	282	100.00							
변경	주택의 규모 및 규모별 건설 비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건립규모</li> </ul>							
		구분	세대수		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설비율(소형주택 29세대 포함)</li> <li>- 전용면적 85㎡이하 세대수 60%이상</li> <li>- 전용면적 85㎡이하 연면적 50%이상</li> </ul>				
			세대	비율(%)					
		60㎡이하	284	100.00					
		60~85㎡이하	-	-					
85㎡초과	-	-							
계	284	100.00							
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인접대지 및 도로경계선으로부터 3m 이상 이격하여 계획함</li> </ul>							

※ 변경사유 : 소형주택 확대에 따른 건축계획의 변경

다) 개발가능용적률 산정

산출근거					
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	13,078m <sup>2</sup>	11,004m <sup>2</sup>	2,074m <sup>2</sup>	186m <sup>2</sup>	-
공공시설부지 제공 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획기반시설 면적 - 계획기반시설내 국·공유지 면적 - 대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 2,074m<sup>2</sup> - 186m<sup>2</sup> - 0 = 1,888m<sup>2</sup></li> </ul>				
개발가능(상한)용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발가능용적률 = 계획용적률 × (1 + 1.3α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1715) = 207.90%</li> <li>* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,888m<sup>2</sup> / 11,004 = 0.1715</li> <li>▶ 허용용적률 = 기준용적률 + β = 170% + 0 = 170%</li> <li>• 정비계획용적률 = 180.0% (재건축소형임대주택 포함한 법적상한 용적률 = 224.04%)</li> </ul>				

※ 도시 및 주거환경정비법 제65조제2항의 규정에 따라 대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지는 없는 것으로 조사 및 계획됨

■ 소형주택에 관한 계획 (변경있음)

구분		주요내용					
기정	법적상한용적률	228.09% 이하					
	정비계획으로 정해진 용적률	180.00% 이하					
	재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분			228.09% - 180% = 48.09%		
		증가된 용적률의 50%			48.09% × 50% = 24.045%이상		
		의무 연면적			11,004m <sup>2</sup> × 24.045% = 2,645.9m <sup>2</sup> 이상		
	재건축소형주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	용적률	연면적	비고
59.7m <sup>2</sup>		87.3m <sup>2</sup>	31	24.59%	2,706.3m <sup>2</sup>	2,706.3m <sup>2</sup> (계획) >2,645.9m <sup>2</sup> (법정)	
변경	법적상한용적률	224.04% 이하					
	정비계획으로 정해진 용적률	180.00% 이하					
	재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분			224.04% - 180% = 44.04%		
		증가된 용적률의 50%			44.04% × 50% = 22.02%이상		
		의무 연면적			11,004m <sup>2</sup> × 22.02% = 2,423.08m <sup>2</sup> 이상		
	재건축소형주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	용적률	연면적	비고
59.76m <sup>2</sup>		85.05m <sup>2</sup>	29	22.41%	2,466.45m <sup>2</sup>	2,466.45m <sup>2</sup> (계획) >2,423.08m <sup>2</sup> (법정)	

5) 정비사업 시행계획 (변경있음)

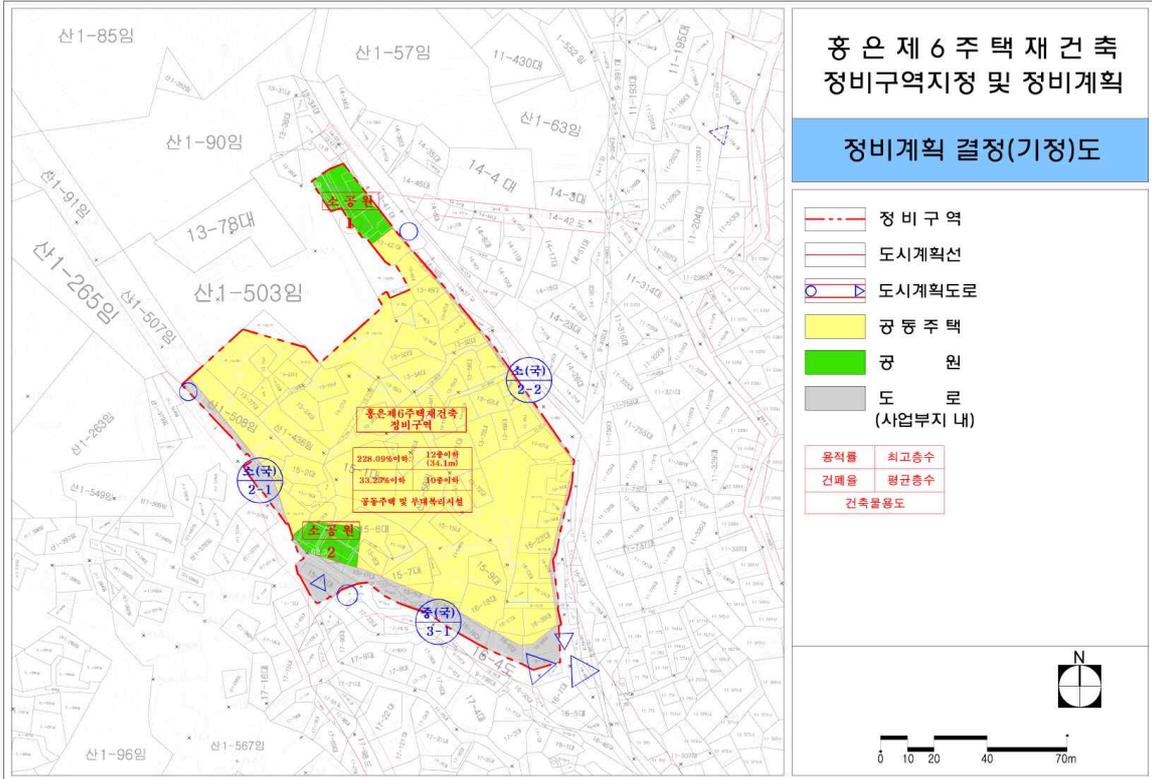
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인 에 대한 검토결과
기정	관리처분 계획	구역지정(변경)고시일 부터 4년이내	홍은제6주택재건축 정비사업주택조합	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현황 : 105세대</li> <li>• 계획 : 228세대</li> <li>• 증가세대수 : 177세대 (소형주택 31세대 포함)</li> </ul>	우천 등으로 붕괴 위험시설물은 보강조치 및 관리철저
변경	관리처분 계획	구역지정(변경)고시일 부터 4년이내	홍은제6주택재건축 정비사업주택조합	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현황 : 105세대</li> <li>• 계획 : 284세대</li> <li>• 증가세대수 : 179세대 (소형주택 29세대 포함)</li> </ul>	우천 등으로 붕괴 위험시설물은 보강조치 및 관리철저

2. 관련도면 : 붙임 참조

※수립된 정비계획 결정도(변경)는 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 고시 관련 세부 내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서대문구 주택과(☎02-330-1933)에 관계서류를 비치하고 열람할 수 있습니다.

< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >

