

# 홍제 지구단위계획 재정비(안)

## - 제11차 도시재정비위원회(2017.11.28) 조치계획 -

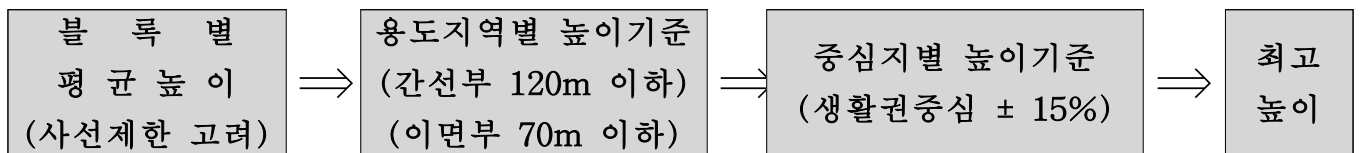
### ○ 조치사항

구분	심의의견	조치사항	비고
1	· 상업지역은 개발 활성화 등을 고려하여 볼 때 높이관리가 필요하므로 시뮬레이션을 통해 최고높이를 조정(10m 상향)할 것	· 「서울시지구단위계획 수립기준」에 따른 높이계획 시뮬레이션 결과를 반영하여, 상업지역의 최고높이계획을 재검토함 - 전면부 : 50m ⇒ 60m (증 10m) - 이면부 : 40m 존치	반영 (별첨1)
2	· 단독으로 개발이 불가능한 소규모 필지는 공동 개발(지정)으로 계획하는 것을 검토할 것	· 소유자, 필지규모, 주변 여건 등을 고려한 단독개발이 곤란한 일부 대지 6개소에 대하여 공동개발(지정)으로 조정하였음	반영 (별첨2)

### ■ 별첨 1. 최고 높이 시뮬레이션

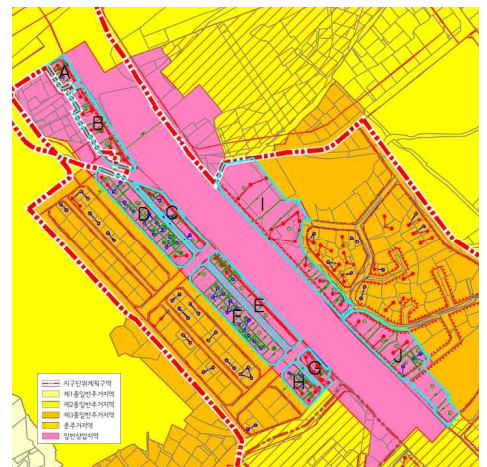
#### □ 최고 높이 검토 기본방향

○ 최고높이 결정 절차 (서울시 지구단위계획기준 적용)



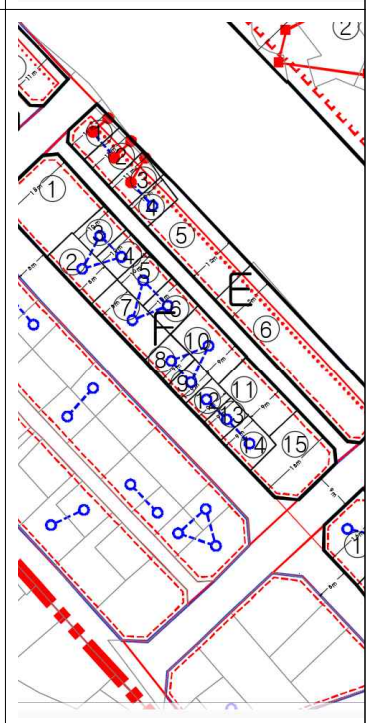
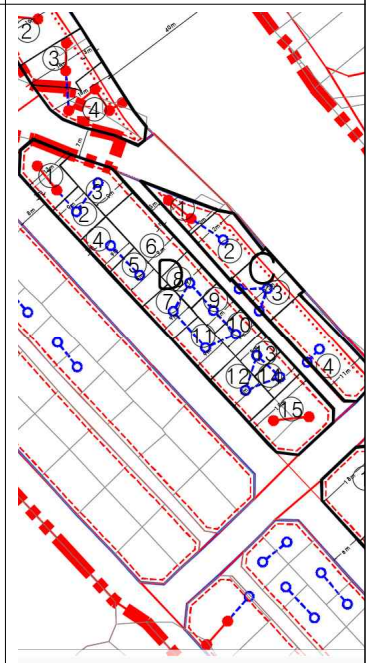
#### □ 상향 가능한 최고높이 검토

구분	현황	블록별 평균높이	중심지 완화(15%)	최고높이 (완화가능성)
간선부	A	76.5	88	88.9 (완화가능)
	B	78.2	89.9	
	C	72.9	83.8	
	E	73.3	84.3	
	G	75.0	86.3	
	I	88.8	102.1	
	J	76.6	88.1	
이면부	D	18.9	21.7	24.5 (완화곤란)
	F	19.8	22.8	
	H	25.1	28.9	

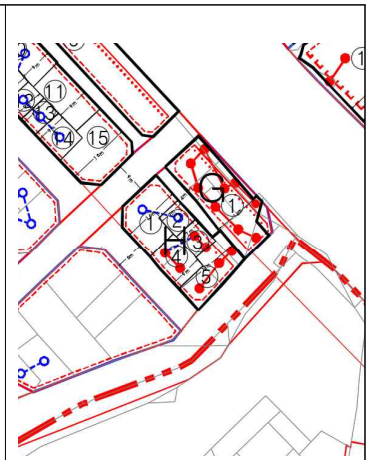


□ 상향 가능한 최고높이 검토

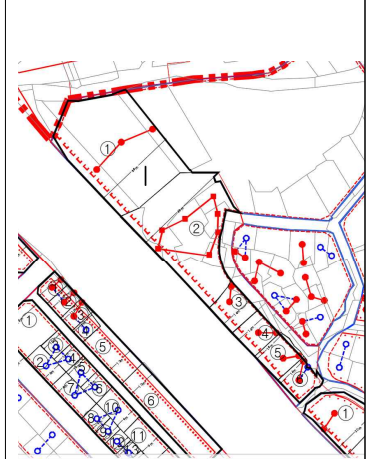
구분	획지	대지면적	건물바닥	전면도로폭	전면건축선후퇴	획지깊이	후면건축선후퇴	최저점	최고점	평균점	체적	블록평균높이		
A	계	341.1	204.6					64.5	88.5	76.5	15,654	76.5		
	1	123.8	74.3	40	3	16	-	64.5	88.5	76.5	5,683			
	2	217.2	130.3	40	3	16	-	64.5	88.5	76.5	9,971			
B	계	1,257	754.2					64.5	91.9	78.2	58,971	78.2		
	1	489	293.1	40	3	18	-	64.5	91.5	78.0	22,865			
	2	314	188.5	40	3	19	-	64.5	93.0	78.0	14,843			
	3	178	106.7	40	3	18	-	64.5	91.5	78.0	8,326			
	4	276	165.9	40	3	18	-	64.5	91.5	78.0	12,937			
C	계	726	435.6					64.5	81.0	72.8	31,772	72.9		
	1	83	49.7	40	3	9	-	64.5	78.0	71.3	3,544			
	2	171	102.8	40	3	12	-	64.5	82.5	73.5	7,559			
	3	171	102.8	40	3	12	-	64.5	82.5	73.5	7,559			
	4	300	180.2	40	3	11	-	64.5	81.0	72.8	13,111			
	D	계	1,768	1,061					10.4	25.1	17.8		20,018	18.7
		1	158	95	8	1	13	-	13.5	33.0	23.3		2,203	
		2	93	56	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3		1,128	
		3	136	82	7	1	9	-	12.0	25.5	18.8		1,532	
		4	96	58	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3		1,163	
		5	109	65	8	1	8	-	13.5	25.5	19.5		1,274	
		6	189	114	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8		1,448	
		7	100	60	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3		1,211	
		8	101	61	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8		772	
		9	81	49	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8		622	
		10	72	43	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8		549	
11		123	74	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	1,495			
12		127	76	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	1,542			
13		64	39	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8	491			
14		68	41	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8	521			
15	251	151	8	1	18	-	13.5	40.5	27.0	4,067				
E	계	1,148	689					64.5	81.3	72.9	50,450	73.3		
	1	82	49	40	3	11	-	64.5	81.0	72.8	3,587			
	2	90	54	40	3	11	-	64.5	81.0	72.8	3,916			
	3	76	46	40	3	11	-	64.5	81.0	72.8	3,319			
	4	65	39	40	3	10	-	64.5	79.5	72.0	2,785			
	5	277	166	40	3	12	-	64.5	82.5	73.5	12,224			
	6	558	335	40	3	12	-	64.5	82.5	73.5	24,619			
F	계	1,761	1,057					10.5	26.0	18.3	20,888	19.8		
	1	316	189	8	1	18	-	13.5	40.5	27.0	5,112			
	2	126	75	8	1	8	-	13.5	25.5	19.5	1,472			
	3	74	44	3	1	10	-	6.0	21.0	13.5	598			
	4	69	41	3	1	10	-	6.0	21.0	13.5	556			
	5	81	48	3	1	10	-	6.0	21.0	13.5	653			
	6	85	51	3	1	10	-	6.0	21.0	13.5	690			
	7	152	91	8	1	8	-	13.5	25.5	19.5	1,780			
	8	71	42	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	859			
	9	53	32	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	641			
	10	151	91	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8	1,157			
	11	156	94	3	1	9	-	6.0	19.5	12.8	1,196			
	12	53	32	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	648			
	13	50	30	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	608			
	14	85	51	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	1,032			
15	240	144	8	1	18	-	13.5	40.5	27.0	3,886				



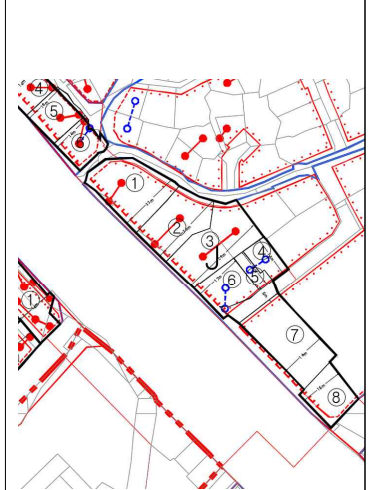
구분	획지	대지면적	건물바닥	전면도로폭	전면건축선후퇴	획지깊이	후면건축선후퇴	최저점	최고점	평균점	체적	블록평균높이
G	계	399	239					64.5	85.5	75.0	17,944	75.0
	1	399	239	40	3	14	-	64.5	85.5	75.0	17,944	
H	계	591	355					13.5	28.8	21.2	8,890	25.1
	1	198	119	16	1	9	-	25.5	39.0	32.3	3,831	
	2	52	31	4	1	7	-	7.5	18.0	12.8	397	
	3	58	35	4	1	7	-	7.5	18.0	12.8	441	
	4	112	67	8	1	9	-	13.5	27.0	20.3	1,356	
	5	172	103	8	1	19	-	13.5	42.0	27.8	2,865	



구분	획지	대지면적	건물바닥	전면도로폭	전면건축선후퇴	획지깊이	후면건축선후퇴	최저점	최고점	평균점	체적	블록평균높이
I	계	3,781	2,269					64.5	97.3	80.9	201,359	88.8
	1	1,637	982	40	3	35	-	64.5	117.0	90.8	89,106	
	2	1,391	834	40	3	39	-	64.5	123.0	93.8	78,228	
	3	204	122	40	3	14	-	64.5	85.5	75.0	9,173	
	4	179	107	40	3	14	-	64.5	85.5	75.0	8,055	
	5	200	120	40	3	15	-	64.5	87.0	75.8	9,080	
	6	172	103	40	3	14	-	64.5	85.5	75.0	7,717	



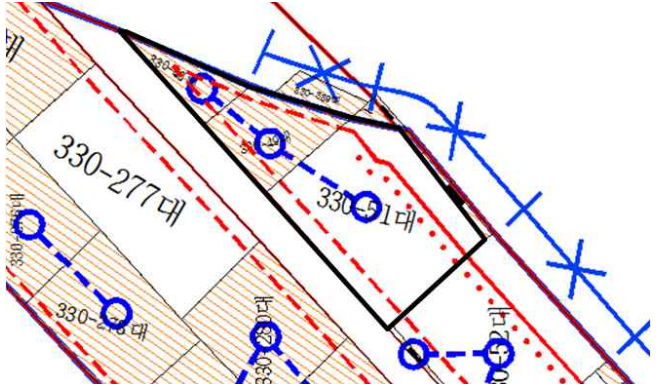
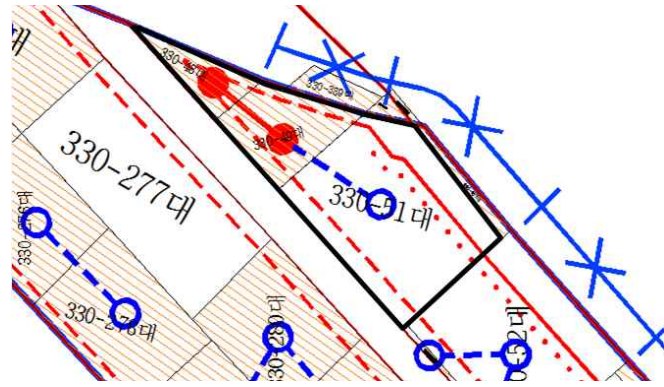
구분	획지	대지면적	건물바닥	전면도로폭	전면건축선후퇴	획지깊이	후면건축선후퇴	최저점	최고점	평균점	체적	블록평균높이
J	계	2,421	1,636					50.3	78.9	64.6	125,305	76.6
	1	458	458	40	3	22	-	64.5	97.5	81.0	37,099	
	2	359	215	40	3	26	-	64.5	103.5	84.0	18,074	
	3	470	282	40	3	29	-	64.5	108.0	86.3	24,312	
	4	112	67	5	0	14	-	7.5	28.5	18.0	1,212	
	5	65	39	5	0	14	-	7.5	28.5	18.0	704	
	6	224	134	40	3	17	-	64.5	90.0	77.3	10,379	
	7	495	297	40	3	16	-	64.5	88.5	76.5	22,736	
	8	237	142	40	3	15	-	64.5	87.0	75.8	10,788	



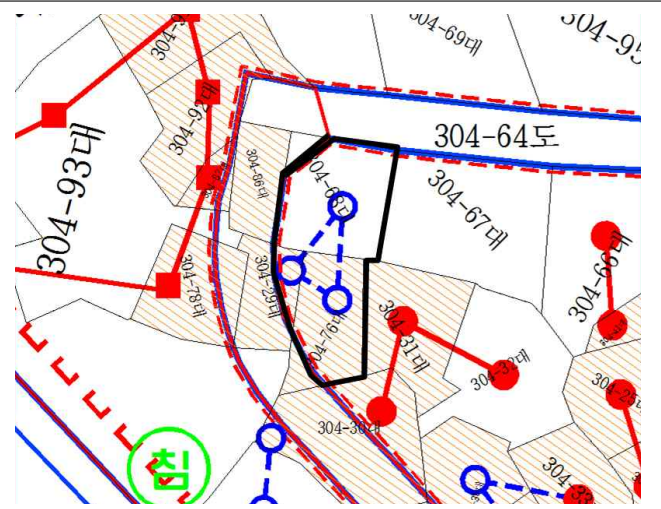
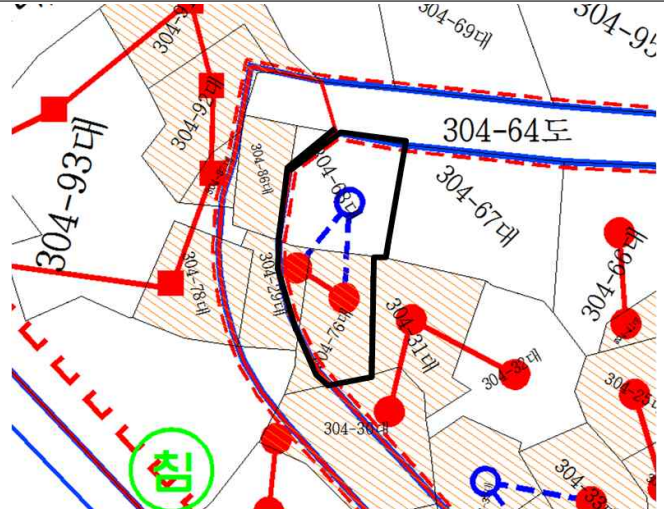


## 별첨 1. 공동개발 재검토

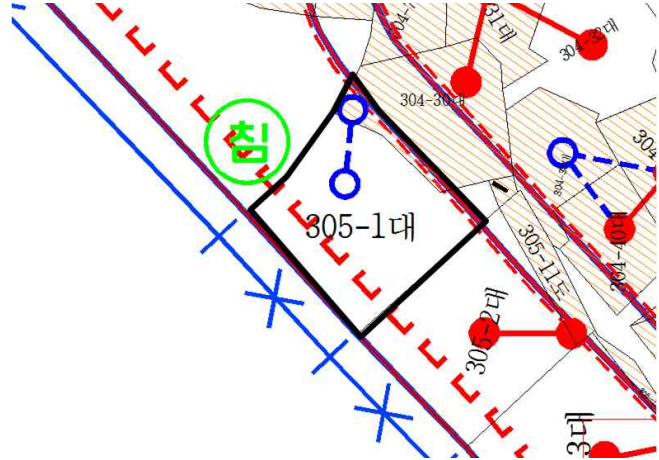
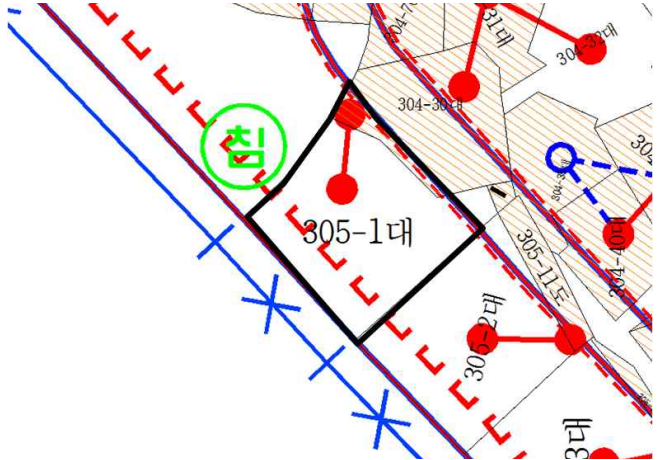
### □ 330-51번지 외 2필지

심의(안)				조치(안)			
							
공동개발 조서				공동개발 조서(변경)			
위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고	위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고
홍제동	330-48	23	◦ 공동개발권장 : 330-48⊕330-49⊕330-51	홍제동	330-48	23	◦ 공동개발지정 : 330-48⊕330-49 ◦ 공동개발권장 : 330-51⊕(330-48⊕330-49)
	330-49	52			330-49	52	
	330-51	168			330-51	168	
변경 사유							
· 홍제동 330-48, 330-49는 현재 필지 면적도 과소한데다, 건축선에 의해 추가적으로 개발 가능한 대지 면적이 축소되는 필지로서, 단독개발이 어렵다고 판단되어 공동개발 지정으로 변경 검토함							

### □ 304-68번지 외 2필지

심의(안)				조치(안)			
							
공동개발 조서				공동개발 조서(변경)			
위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고	위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고
홍제동	304-29	13	◦ 공동개발권장 : 304-29⊕304-68 ⊕304-76	홍제동	304-29	13	◦ 공동개발지정 : 304-29⊕304-76 ◦ 공동개발권장 : 304-68⊕ (304-29⊕304-76)
	304-68	85			304-68	85	
	304-76	58			304-76	58	
변경 사유							
· 홍제동 304-29(13m <sup>2</sup> )는 초과소한 필지로서, 단독개발이 어렵다고 판단되어 304-76과 공동개발(지정)으로 변경 검토함							

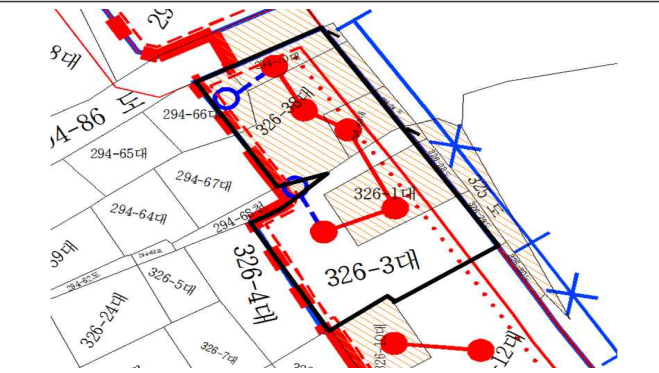
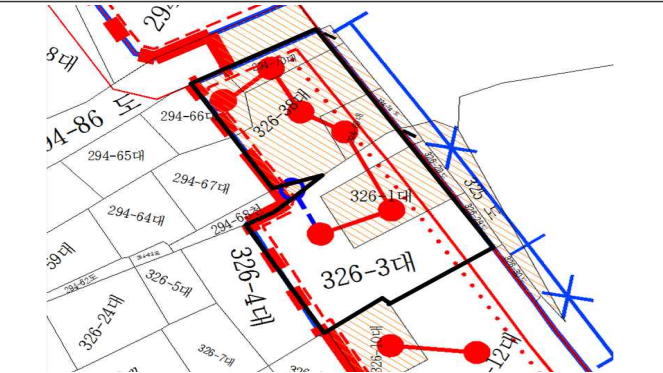
□ 305-1번지 외 1필지

심의(안)				조치(안)			
							
공동개발 조서				공동개발 조서(변경)			
위치	면적(㎡)	공동개발	비고	위치	면적(㎡)	공동개발	비고
홍제동	304-30	16	◦ 공동개발권장 : 304-30⊕305-1	홍제동	304-30	16	◦ 공동개발지정 : 304-30⊕305-1
	305-1	188			305-1	188	

변경 사유

- 소로 3-22에 필지 분할되는 홍제동 304-30(16㎡)은 과소한 필지로서, 단독개발이 어렵다고 판단되어 305-1과 공동개발(지정)으로 변경 검토함

□ 326-3번지 외 6필지

심의(안)				조치(안)			
							
공동개발 조서				공동개발 조서(변경)			
위치	면적(㎡)	공동개발	비고	위치	면적(㎡)	공동개발	비고
홍제동	294-66	23	◦ 공동개발지정 : 294-70⊕326-38⊕294-69	홍제동	294-66	23	◦ 공동개발지정 : 294-66⊕294-70⊕326-38
	294-68	26			294-68	26	
	294-69	34	⊕326-1⊕326-3		294-69	34	⊕294-69⊕326-1⊕326-3
	294-70	25	◦ 공동개발권장 : 294-66⊖(294-70⊕326-38)		294-70	25	◦ 공동개발권장 : (294-66⊕294-70⊕326-38)
	326-1	89			326-1	89	
	326-3	203	⊕294-69⊕326-1⊕326-3)		326-3	203	⊕294-69⊕326-1⊕326-3)
	326-38	116	⊖294-68		326-38	116	⊖294-68

변경 사유

- 홍제동 294-66(23㎡)은 과소한 필지로서, 단독개발이 어렵다고 판단되어 326-3 외4필지와 함께 공동개발(지정)으로 변경 검토함
- 다만, 294-68의 경우 국공유지이며 지목상 '천'으로서, 공동개발을 위하여 국공유지 매입이 필요한 사항으로 공동개발(권장) 유지함



□ 172-11번지 외 3필지

심의(안)				조치(안)				
공동개발 조서				공동개발 조서(변경)				
위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고	위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고	
홍제동	172-6	102	◦ 공동개발지정 : 172-11⊕172-6⊕172-15 ◦ 공동개발권장 : 172-8⊖ (172-11⊕172-6⊕172-15)		172-6	102	◦ 공동개발지정 : 172-8⊕172-11⊕172-6 ⊕172-15	
	172-8	43			172-8	43		
	172-11	212			172-11	212		
	172-15	5			172-15	5		

변경 사유

· 홍제동 172-8은 현재 필지 면적도 과소(43m<sup>2</sup>)한데다, 건축선에 의해 추가적으로 개발 가능한 대지 면적이 축소되는 필지로서, 단독개발이 어렵다고 판단되어 공동개발 지정으로 변경 검토함

□ 167-15번지 외 5필지

심의(안)				조치(안)				
공동개발 조서				공동개발 조서(변경)				
위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고	위치	면적(m <sup>2</sup> )	공동개발	비고	
홍제동	167-7	170	◦ 공동개발권장 : 173-23⊖173-35⊖167-7 ◦ 공동개발지정 : 167-15⊕169-22 ◦ 공동개발권장 : (167-15⊕169-22)⊖169-31		167-7	170	◦ 공동개발지정 : 173-23⊕173-35⊕167-7 ⊕167-15⊕169-22 ◦ 공동개발권장 : (173-23⊕173-35⊕167-7 ⊕167-15⊕169-22)⊖169-31	
	173-23	58			167-15	702		
	173-35	14			169-22	3		
	167-15	702			169-31	2		
	169-22	3			173-23	58		
	169-31	31			173-35	14		

변경 사유

· 홍제동 167-7번지 외 2필지는 현재 167-15(교회)의 주차장으로 사용중이고, 동일 소유자로 조사되어 공동개발 지정으로 변경 검토함