

홍제 제1주택재건축정비구역 변경(경미한 변경)지정 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2007-187호(2007.6.14.)로 지정되고 제2013-216호(2013.7.11.)로 변경 지정된 서대문구 홍제동 57-5번지 일대 홍제 제1주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제4항에 따라 주택재건축 정비구역을 변경(경미한 변경) 지정하고, 같은 법 제4조제5항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정으로 지형도면을 함께 고시합니다.

2014년 3월 20일

서울특별시장



1. 정비구역의 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 홍제 제1주택재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	홍제1 주택재건축 정비사업	서울시 서대문구 홍제동 57-5번지 일원	39,114	감) 139	38,975	토지분할

다. 변경 사유

- 건축위원회 심의결과 부대시설(주민공동시설)의 건축면적 산입에 따른 건폐율, 용적률 및 세대수 증가
- 구역계 및 토지이용계획별 토지분할에 따른 면적변경
- 정비기반시설(도로) 누락에 대한 정정(추가)

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역(변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	39,114	감) 139	38,975	100.0	
제1종일반주거지역	3,453	감) 23	3,430	8.8	
제2종일반주거지역	35,661	감) 116	35,545	91.2	

▶ 변경 사유 : 구역계 토지분할에 따른 변경

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합계		39,114	감) 139	38,975	100.0		
택지	소계	30,338	감) 170	30,168	77.4		
	택지 1	30,134	감) 157	29,977	76.9	공동주택 용지	
	택지 2	204	감) 13	191	0.5	종교부지	
정비 기반 시설	소계	8,776	증) 31	8,807	22.6		
	도로	2,679	증) 10	2,689	6.9		
	공원	소계	5,709	증) 12	5,721	14.7	
		어린이공원	2,256	증) 14	2,270	5.8	
		안산공원	3,453	감) 2	3,451	8.9	
	공공공지	388	증) 9	397	1.0		

▶ 변경 사유 : 구역계 토지분할에 따른 변경

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(도로) 결정조서(변경)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	7	35~40	주간선 도로	일반 도로	3,600	서대문광장 (홍제동301-22)	홍제동 (홍은동217-27)	-	'62.12.8 (건고시 제177호)	
변경	대로	1	7	35~40	주간선 도로	일반 도로	3,600 (53)	서대문광장 (홍제동301-22)	홍제동 (홍은동217-27)	-		일부구간 확폭
기정	중로	2	-	10~15	국지 도로	일반 도로	245	홍제동 52-2	홍제동 461-5		서울시고시 제2007-187호 (2007.6.14.)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	141	홍제동 44-580	홍제동 44-257		서울시고시 제2007-187호 (2007.6.14.)	-

▶ 변경사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-7	대로1-7	• 완화차로 신설 (연장 : 53m, 폭원 : 5m)	• 홍제1 주택재건축 정비구역의 원활한 진출입을 위하여 완화차로 신설

2) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	어린이 공원	홍제동 44-43번지 일원	2,256	증)14	2,270	서울특별시고시 제2007-187호 (2007.6.14.)	
변경	안산 공원	도시 자연 공원	서대문구 홍제동 산33번지 일대	2,090,544.9	감) 2	2,090,542.9	건설부고시 제138호 (1977.7.14.)	

▶ 변경사유 : 구역계 및 토지이용계획별 토지분할에 따른 변경

3) 도시계획시설(공공공지) 결정조서(변경)

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	공공공지	홍제동 44-29일원	388	증) 9	397	서울특별시고시 제2007-187호 (2007.06.14.)	

▶ 변경사유 : 구역계 및 토지이용계획별 토지분할에 따른 변경

4) 공동이용시설의 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
부대시설	관리사무소	58.82	증) 97.65	156.47	-
	휴게시설	2개소	-	2개소	-
복리시설	어린이놀이터	1,000.00	감) 394.78	605.22	1,987.50m ² 이상
	경로당	115.61	증) 161.12	276.73	
	주민공동시설	188.37	증) 1,321.98	1,510.35	
	보육시설	306.95	증) 52.60	359.55	
	작은도서관	168.95	증) 185.63	354.58	
	주민운동시설	472.24	증) 78.51	550.75	
	근린생활시설	2,718.00	감) 925.61	1,792.39	-

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	홍제1 주택재건축 정비구역	39,114		30,134	홍제동 57-5일원	238	-	-	238	-	
변경		38,975		29,977							

2) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 층수(층)																																							
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																																								
기정	주택재건 추정비구 역	39,114	택지1	30,134	홍제동 57-5일원	공동주택 및 부대복리 시설	23이하	216이하	243이하	55m이하 19층이하 (평균16층이하)																																							
			택지2	204	홍제동 44-229일원	관계법규에 의함																																											
변경		38,975	택지1	29,977	홍제동 57-5일원	공동주택 및 부대복리 시설	25.3미만	216이하	248이하	55m이하 19층이하 (평균16층이하)																																							
			택지2	191	홍제동 44-229일원	관계법규에 의함																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택공급계획 : 795세대 ▶ 건립규모(세대) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건립 규모</th> <th>기정</th> <th>증감</th> <th>변경</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>791</td> <td>증) 4</td> <td>795</td> <td>100.0%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>418</td> <td>증)28</td> <td>446</td> <td>56.1%</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡ 이하</td> <td>359</td> <td>감)25</td> <td>334</td> <td>42.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>14</td> <td>증) 1</td> <td>15</td> <td>1.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 기준 : 60㎡이하 20%이상, 85㎡이하 60%이상 및 전체연면적 50%이상(98.1%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 소형주택(60㎡이하) 건설비율 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>건립 규모</th> <th>기정</th> <th>증감</th> <th>변경</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>49.50㎡</td> <td>60</td> <td>증)9</td> <td>69</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								건립 규모		기정	증감	변경	비고	합계		791	증) 4	795	100.0%	85㎡ 이하	60㎡ 이하	418	증)28	446	56.1%	60㎡~85㎡ 이하	359	감)25	334	42.0%	85㎡ 초과		14	증) 1	15	1.9%	건립 규모	기정	증감	변경	비고	49.50㎡	60	증)9	69	
건립 규모		기정	증감	변경	비고																																												
합계		791	증) 4	795	100.0%																																												
85㎡ 이하	60㎡ 이하	418	증)28	446	56.1%																																												
	60㎡~85㎡ 이하	359	감)25	334	42.0%																																												
85㎡ 초과		14	증) 1	15	1.9%																																												
건립 규모	기정	증감	변경	비고																																													
49.50㎡	60	증)9	69																																														
심의완화 사항			· 법적상한용적률 : 248% 이하																																														
건축물의 건축선에 관한 계획			· 계획구역 북동측과 접한 대로1-7호선(미관지구)으로부터 6m 이격																																														

▶ 개발가능용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용계획	계	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존기반시설내 국·공유지	택지(획지) 면적
	38,975㎡	8,807㎡	3,808㎡	775㎡	29,977㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	<ul style="list-style-type: none"> · 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= (8,807\text{㎡} - 3,808\text{㎡} - 775\text{㎡}) / 29,977\text{㎡} = 14.1\%$				
개발가능용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 개발가능용적률 산정 : $190 \times (1 + 1.3 \times 0.1409) = 224.8\%$ · 정비계획용적률 216% 이하 적용 				
심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> · 법적상한용적률 : 248% 이하 적용(도시계획위원회 심의 250% 이하) $= \text{정비계획용적률} + \text{소형주택공급 완화용적률} = 216\% \text{ 이하} + 32\% \text{ 이하}$				

▶ 증가 용적률에 대한 소형주택 건설계획

구분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	49.50m ²	69.57m ²	29,977m ²	32% (216% → 248%)	
	<ul style="list-style-type: none"> • 연면적 = 대지면적 × 증가용적률 × 0.5 = 29,977m² × 32% × 0.5 = 4,796.32m² 이상 (계획 : 4,800.42m²) • 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 4,796.32m² / 69.57m² = 68.9세대 이상(소형주택 건설계획 : 69세대) 				

마. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
			기정	변경		
관리처분 방법	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년이내	홍제1 주택재건축 정비사업조합	증)332	증) 336	이상없음(홍수 및 강우시 피해 방지 대책 수립 등)	

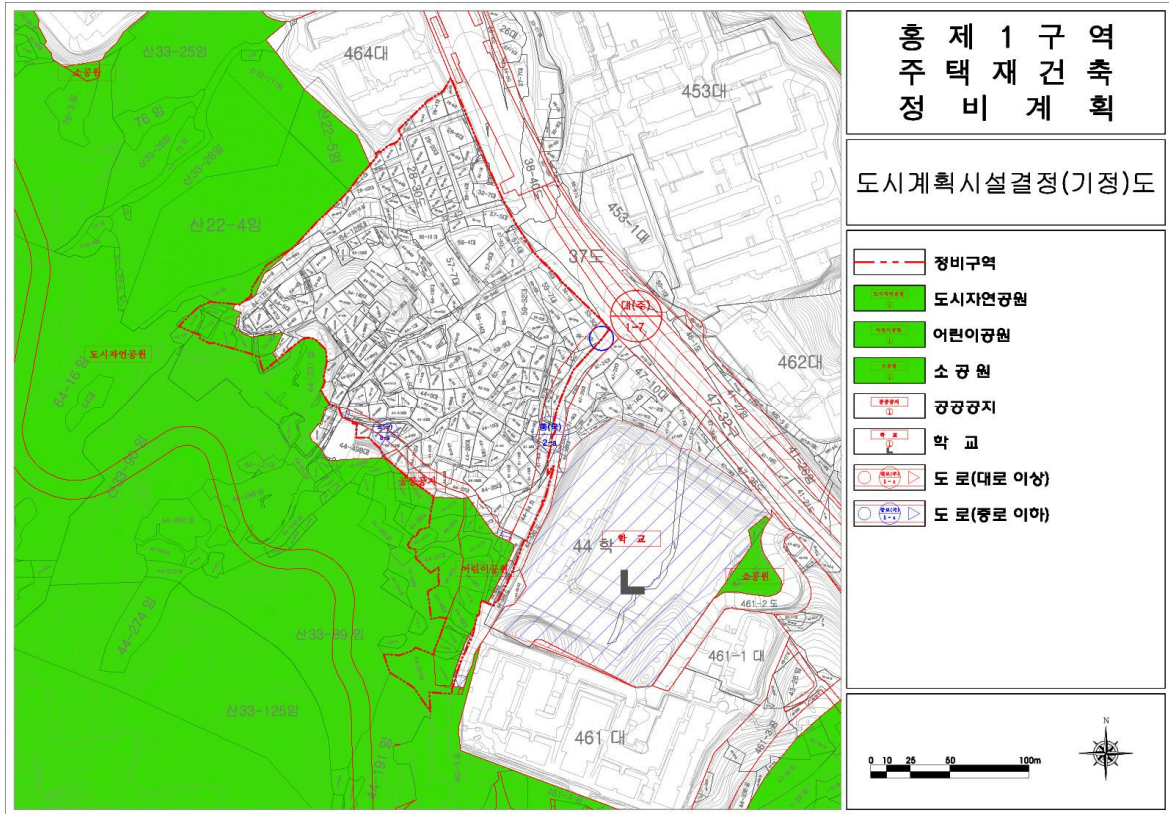
3. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비계획결정(변경)도 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

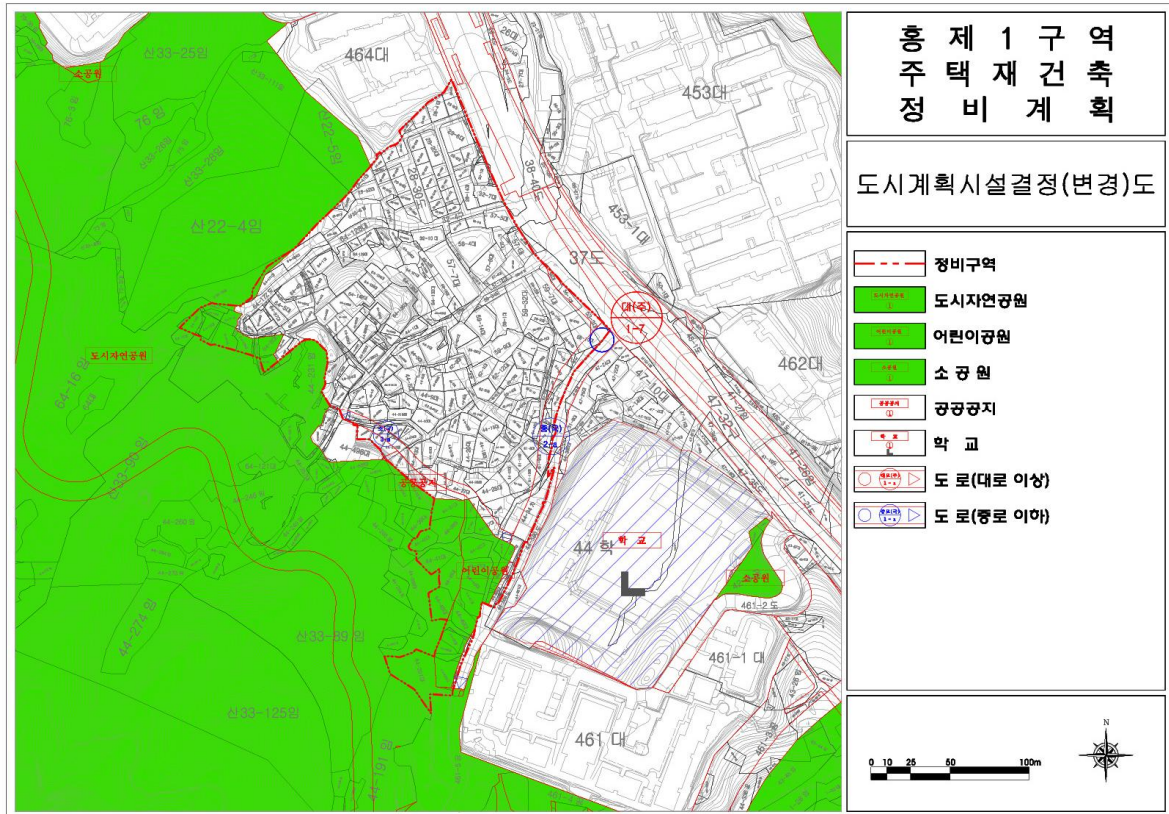
4. 관련서류 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거재생과(☎2133-7180) 및 서대문구청 주택과 (☎330-1534)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

[붙임] 정비구역(계획) 결정 관련도면

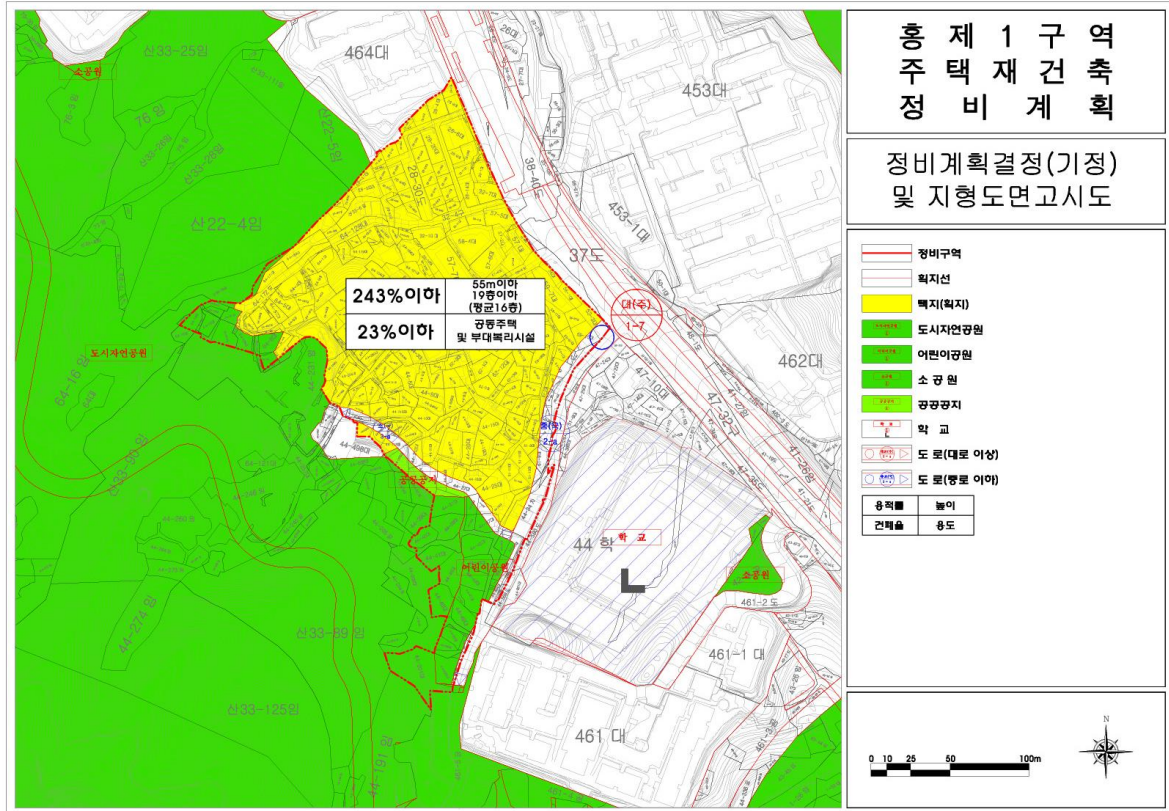
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정 및 지형도(기정)



■ 정비계획 결정 및 지형도(변경)

