

## 홍제1 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2007-187호(2007.6.14.)로 지정되고, 제2013-216호(2013.7.11.)로 변경, 제2014-94호(2014.3.20.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2016-47호(2016.4.13.)로 변경, 제2016-125호(2016.9.21.)로 변경, 제2016-175호(2016.12.28.)로 변경, 서울특별시고시 제2018-167호(2018.5.31.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2018-183호(2018.12.19.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2022-5호(2022.1.5.)로 변경, 서울특별시 서대문구고시 제2022-112호(2022.08.31.)로 변경 지정된 서대문구 홍제동 57-5번지 일대 홍제 제1 주택재건축 정비구역에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 서대문구 홍제1 주택재건축사업 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 조합원 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 11월 27일  
서울특별시 서대문구청장

가. 공 고 명 : 홍제1 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람·공고

나. 공람기간 : '24. 11. 27.(수)~ 12. 31.(화) (30일 이상)

다. 공람방법 : 서대문구 구보 및 인터넷 홈페이지 게재

라. 공람장소

- 서울특별시 서대문구 연희로 247 서대문구청 제3별관 6층 주거정비과  
(☎ 02-330-1534)

- 서울특별시 서대문구 통일로34길 21, 3층(창주빌딩) 홍제동 제1주택재건축정비사업조합사무실  
(☎ 02-730-9486)

마. 의견제출

- 공람기간 내 서대문구 주거정비과 방문 또는 이메일(201212041@sdm.go.kr) 제출

바. 공람내용 : 공람장소에 비치된 공람도서 참조

사. 공지사항

- 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 본 정비계획(안)은 향후 주민공람, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 정비계획내용이 변경될 수 있음을 알려드립니다.

I. 정비구역의 지정

1. 정비구역의 지정(변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 홍제 제1주택재건축정비사업

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	홍제1 주택재건축 정비사업	서울시 서대문구 홍제동 57-5번지 일원	39,193.2	-	39,193.2	

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역(변경없음)

나. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고	
		기 정	변 경	변경후			
합 계		39,193.2	-	39,193.2	100.0		
택 지	소 계	30,276.3	-	30,276.3	77.3		
	택 지1	30,094.0	-	30,094.0	76.8	공동주택 용지	
	택 지2	182.3	-	182.3	0.5	종교부지	
정비기반 시설	소 계	8,916.9	-	8,916.9	22.7		
	도 로	2,761.3	-	2,761.3	7.0		
	공 원	소 계	5,751.7	-	5,751.7	5.8	
		어린이공원	2,280.6	-	2,280.6	5.8	
		안산도시 자연공원	3,471.1	감)3,471.1	-	-	
	공공공지	403.9	-	403.9	1.0		
	경관녹지	-	증)3,471.1	3,471.1	8.9		

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치	주요 경과지	최초 결정일	비고	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	7	35 ~40	주간선 도로	일반 도로	3,600 (53)	서대문광장 (홍제동301-22)	홍제동 (홍은동217-27)	-	1962.12.08. (건고시제177호)	
기정	중로	2	-	10 ~15	국지 도로	일반 도로	45	홍제동 52-2	홍제동 461-5	-	2007.06.14. (서울특별시고시 제2007-187호)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	141	홍제동 44-580	홍제동 44-257	-	2007.06.14. (서울특별시고시 제2007-187호)	

※ 연장 및 위치의 ()는 정비구역 내 사항임

2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	-	-	어린이 공원	홍제동 44-43번지 일원	2,280.6	-	2,280.6	2007.6.14 (서울특별시고시 제2007-187호)	

※ 서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.29.)로 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정 (변경)에 따라 정비구역 내 도시계획시설 (안산도시자연공원)이 폐지됨

3) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	-	공공공지	홍제동 44-29 일원	403.9	-	403.9	2007.06.14. (서울특별시고시 제2007-187호)	

4) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	-	녹지	경관녹지	홍제동 44-38번지 일원	-	증) 3,471.1	3,471.1	-	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비 고
-	녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설 : 증) 3,471.1㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.29.)로 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정 (변경) 및 지형도면 고시에 따라 기 결정된 구역내 공원 일부를 도시계획시설 (경관녹지) 결정(변경)을 통한 녹지인프라 확충 및 경관유지를 도모하고자 함</li> </ul>	

5) 공동이용시설의 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
부대시설	관리사무소	148.31	-	148.31	
	휴게시설	2개소	-	2개소	
복리시설	어린이놀이터	1,035.21	증) 8.15	1,043.36	법적 2,600.00㎡이상
	경로당	262.06	-	262.06	
	주민공동시설 → 커뮤니티시설	1,447.55	-	1,447.55	
	보육시설 → 어린이집	330.93	-	330.93	
	작은도서관	321.64	-	321.64	
	주민운동시설	550.75	감) 118.39	432.36	

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 · 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		합 계	존 처	개 수	철 거 후 신 축	철 거 이 주	
기 정	홍제1 주택재건축 정비구역	39,193.2	①	30,094.0	홍제동 57-5번지 일원	238	-	-	238	-	

2) 건축시설계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 택 지 구 분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 륜 (%)		높 이 (m) 층 수 (층)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정 비 계 획	법 적 상 한	
기 정	주택재건축 정비구역	39,193.2	택지1	30,094.0	홍제동 57-5일원	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	237.5 미만	247.75 이하	55m이하 19층이하 (평균16층이하)
			택지2	182.3	홍제동 44-229일원					

주택의 규모 및 규모별 건설비율	▶ 주택공급계획 : 832세대					
	▶ 건립규모(세대)					
	건립규모		기정	변경	변경후	비고
	합계		832	-	832	100.0%
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	543	-	543	65.3%
60㎡~85㎡ 이하		273	-	273	32.8%	
85㎡ 초과		16	-	16	1.9%	
- 기준 : 60㎡이하 20%이상, 85㎡이하 60%이상 및 전체연면적 50%이상(98.1%)						
▶ 국민주택규모 주택(60㎡이하) 건설비율						
구분		기정	변경	변경후	비고	
건립규모	49.50㎡		-	49.50㎡		
	34.90㎡		-	34.90㎡		
세대수		38세대	-	38세대		
심의완화 사항	• 법적상한용적률 : 247.75% 이하 (도시계획위원회 심의 250% 이하)					
건축물의 건축선에 관한 계획	• 계획구역 북동측과 접한 대로1-7호선(미관지구)으로부터 6m 이격					

▶ 개발가능용적률 산정 (기정)

구분	산정내용				
	계	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존기반시설내 국·공유지	택지(획지) 면적
토지이용계획	39,193.2㎡	8,916.9㎡	483㎡	685㎡	30,094.0㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 공공시설제공부지 제공면적(순부담) : (새로이 설치하는 계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지) ÷ 택지면적				
	: (8,916.9㎡ - 483㎡ - 685㎡) / 30,094.0㎡ = 25.7				
개발가능용적률	190 × (1 + 1.3 × 0.2575) = 253.6%    정비계획용적률 = 237.5% 미만				
심의완화사항	• 법적상한용적률 : 247.75% 이하 적용(도시계획위원회 심의 250% 이하) = 정비계획용적률 + 국민주택규모 주택공급 완화용적률 = 237.5% + 10.25% 이하				

▶ 개발가능용적률 산정 (변경)

구분	산정내용				
	계	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존기반시설내 국·공유지	택지(획지) 면적
토지이용계획	39,193.2㎡	8,916.9㎡	525.0㎡	655.0㎡	30,094.0㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 공공시설제공부지 제공면적(순부담) : (새로이 설치하는 계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지) ÷ 택지면적				
	: (8,916.9㎡ - 525.0㎡ - 655.0㎡) / 30,094.0㎡ = 25.7				
개발가능용적률	190 × (1 + 1.3 × 0.2555) = 253.1%    정비계획용적률 = 237.5% 미만				
심의완화사항	• 법적상한용적률 : 247.75% 이하 적용(도시계획위원회 심의 250% 이하) = 정비계획용적률 + 소형주택공급 완화용적률 = 237.5% + 10.25% 이하				

▶ 증가 용적률에 대한 국민주택규모 주택 건설계획(변경없음)

구 분		전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비 고
국민주택 규모 주택 건설계획	변경	49.50㎡	67.88㎡	30,094.0㎡	10.25% (237.50%→ 247.75%)	
		34.90㎡	48.53㎡			
	면적 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 = 대지면적 × 증가용적률 × 0.5 = 30,094.0㎡ × 10.25% × 0.5 = 1,542.32㎡ 이상(계획 : 1,902.11㎡)</li> <li>세대수 = 연면적 / 공급면적 = 1,542.32㎡ / 48.53㎡ = 31.78세대 이상(국민주택규모 주택 건설계획 : 38세대)</li> </ul>				

※ 소형주택 명칭변경 : 소형주택 → 국민주택규모 주택

마. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
			기정	변경	변경후		
관리처분 방법	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	홍제1 주택재건축 정비사업조합	373	-	373	이상없음(홍수 및 강우시 피해 방지 대책 수립 등)	

II. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	홍제1 주택재건축 지구단위계획구역	서울시 서대문구 홍제동 57-5번지 일원	39,193.2	-	39,193.2	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

나. 도시기반시설에 관한 결정

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치	주요 경과지	최초 결정일	비고	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	7	35 ~40	주간선 도로	일반 도로	3,600 (53)	서대문광장 (홍제동301-22)	홍제동 (홍은동217-27)	-	1962.12.08. (건고시제177호)	
기정	중로	2	-	10 ~15	국지 도로	일반 도로	45	홍제동 52-2	홍제동 461-5	-	2007.06.14. (서울특별시고시 제2007-187호)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	141	홍제동 44-580	홍제동 44-257	-	2007.06.14. (서울특별시고시 제2007-187호)	

※ 연장 및 위치의 ()는 정비구역 내 사항임

2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	-	어린이 공원	홍제동 44-43번지 일원	2,280.6	-	2,280.6	2007.6.14 (서울특별시고시 제2007-187호)	

※ 서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.29.)로 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정 (변경)에 따라 정비구역 내 도시계획시설 (안산도시자연공원)이 폐지됨

3) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공공지	홍제동 44-29 일원	403.9	-	403.9	2007.06.14. (서울특별시고시 제2007-187호)	

4) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	녹지	경관녹지	홍제동 44-38번지 일원	-	증) 3,471.1	3,471.1	-	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유	비고
-	녹지	• 신설 : 증) 3,471.1㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울특별시고시 제2020-254호(2020.06.29.)로 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정 (변경) 및 지형도면 고시에 따라 기 결정된 구역내 공원 일부를 도시계획시설 (경관녹지) 결정(변경)을 통한 녹지인프라 확충 및 경관유지를 도모하고자 함</li> </ul>	

3. 획지(택지) 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 획지 결정 조서

구 분	획지번호	면 적(㎡)	위 치	비 고
기 정	택지1	30,094.0	홍제동 57-5일원	공동주택 용지
	택지2	182.3	홍제동 44-229일원	종교용지

나. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		획지(택지)	용도	비 고
기 정	허용용도	택지1	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 및 부대복리시설</li> <li>근린생활시설</li> </ul>	허용용도 외의 용도는 불허
		택지2	<ul style="list-style-type: none"> <li>종교시설</li> </ul>	

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경없음)

■ 건폐율 계획

구 분		건폐율	비 고
기 정	제2종일반주거지역	• 30% 이하	택지1

※ 택지2는 종교시설로서 관련법령에 따름

■ 용적률 계획

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	예정법적상한용적률	비 고
기 정	제2종일반주거지역	190%	-	237.5%이하	247.75%이하 택지1

※ 택지2는 종교시설로서 관련법령에 따름

■ 높이 계획

구 분	지역	최고높이	비 고
기 정	제2종일반주거지역	• 55m이하, 19층이하 (평균16층이하)	택지1

※ 택지2는 종교시설로서 관련법령에 따름



다. 건축물에 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	최고높이	비 고
건축한계선	통일로변 (대로 1-7)	• 대지경계선으로부터 6m 이격	택지1

라. 기타 사항에 관한 결정 조서 (변경없음)

- 대지내 공지에 관한 결정조서(해당없음)

- 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계획 내용	비 고
차량출입구	• 사업지 진출입 동선체계 수립 - 1BL, 2BL 진출입구 분리	택지1

- 환경관리계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
옥상녹화	• 옥상녹화 활성화 기본계획(2007.2.7.)에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• '서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안' 준수	-
생태면적률	• '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침' 준수	-
옥외광고물	• 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 "서울특별시 강남구 옥외광고물등 관리조례", "옥외광고물 등관리법"을 준수하며, 그러지 않은 사항은 기준 및 "서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준(2008.3)" 권장	-
빗물이용시설	• 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준, '서울특별시 빗물저수조 설치지침' 준수	-
신·재생에너지 시설	• '신재생에너지 이용 건축물인증에 관한 규칙(국토교통부령 제1호,2013.03.23.)'에 따라 시설 설치하도록 권장	-
야간경관 조명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치하도록 권장</li> <li>• 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장</li> <li>• 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치하도록 권장</li> </ul>	-

■ 공공주택의 건설에 관한 결정조서(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)	
			계	국민주택규모 주택	전체세대수 대비	전체비율
합 계	832	100.0	38	38	4.6	100.0
40㎡이하	35	4.2	35	35	4.2	92.1
40㎡초과~50㎡이하	82	9.9	3	3	0.4	7.9
50㎡초과~60㎡이하	426	51.2	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	273	32.8	-	-	-	-
85㎡초과	16	1.9	-	-	-	-

- 임대주택 배치계획
  - 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야하며, 추첨 시에는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

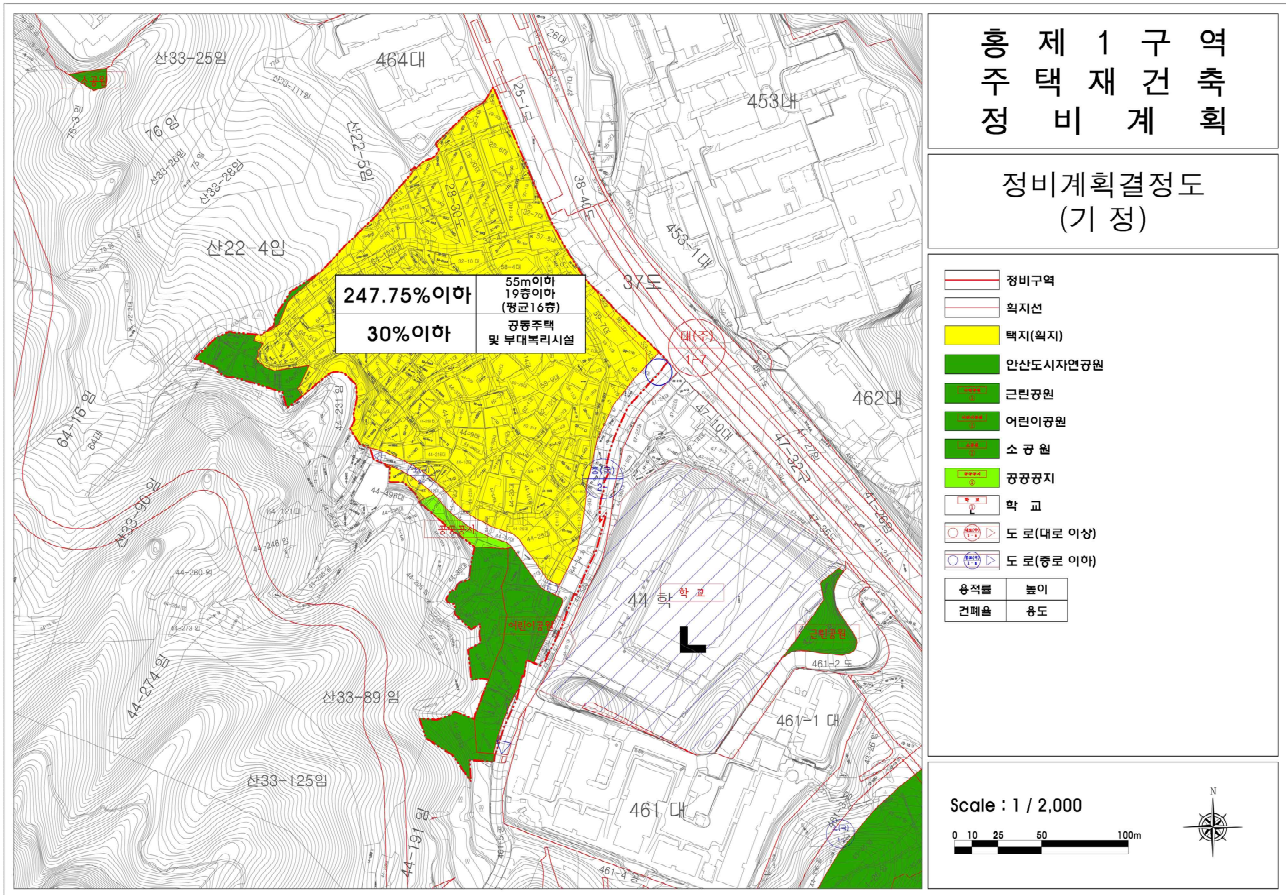
※ 첨부된 정비계획 결정 및 지형도(변경)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 관련서류 열람장소

: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 서대문구청 주거정비과 (☎330-1534)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

[붙임] 정비구역(계획) 결정 관련도면

■ 정비계획 결정 및 지형도(기정)



■ 정비계획 결정 및 지형도(변경)

