

홍은제6구역주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 변경(경미한 사항) 고시

서울특별시고시 제2009-232호(2009.06.11.)로 주택재건축 정비구역 지정고시 되고, 서대문구고시 제2021-225호(2021.12.22.)로 정비계획 변경(경미한 변경)고시 된 서대문구 홍은동 13-25번지 일대 홍은제6구역주택재건축정비구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 사항)고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조2항 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 24일

서울특별시 서대문구청장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획의 결정사항

가. 정비사업의 명칭 : 홍은제6주택재건축정비사업 (변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	홍은제6주택 재건축정비구역	홍은동 13-25번지 일대	13,083.1	-	13,083.1	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	13,083.1	-	13,083.1	

2) 토지이용계획 (변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,083.1	-	13,083.1	100.00	
정비기반 시설 등	소계	2,001.2	-	2,001.2	15.30	
	도로	1,306.2	-	1,306.2	9.99	
	공원	695.0	-	695.0	5.31	2개소
택지 (획지)	소계	11,081.9	-	11,081.9	84.70	-
	택지(1)	11,081.9	-	11,081.9	84.70	-

3) 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경없음)

가) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	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 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	소공원	서대문구 홍은동 13-39 일대	396.1	-	396.1	서고 제232호 (‘09.6.11)	
기정	2	공원	소공원	서대문구 홍은동 15-27 일대	298.9	-	298.9	서고 제232호 (‘09.6.11)	

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획
가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	홍은제6주택 재건축정비구역	13,083.1	홍은동 13-25번지 일대	101			101		

나) 건축시설계획 (변경 : 오기정정)

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	연면적(㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		층수
	명칭	면 적(㎡)					정비계획	법적상한	
기정	획지1	11,081.9	홍은동 13-25번지 일대	36,987.6793	공동주택	34.5494	180.0 이하	222.4700 이하	31.6m 최고11층이하 (평균10층) (테라스주택별도)
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모						
			구 분	세대수		<ul style="list-style-type: none"> • 건설비율(소형주택 30세대 포함) - 전용면적 85㎡이하 세대수 60%이상 - 전용면적 85㎡이하 연면적 50%이상 			
				세 대	비 율(%)				
			60㎡이하	296	100.0				
			60~85㎡이하	-	-				
85㎡초과	-	-							
계	296	100.0							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> • (기정) 변경 없음 • (변경) 인접대지 및 도로경계선으로부터 3m 이상 이격하여 계획함 						

※ 정정내용 : 건축물의 건축선에 관한 계획 “인접대지 및 도로경계선으로부터 3m 이상 이격하여 계획함” 기재

다) 개발가능용적률 산정 (변경 : 오기정정)

산출근거 (기정)					
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	13,083.1㎡	11,081.9㎡	2,001.2㎡	186㎡	-
공공시설부지 제공 면적	• 계획기반시설 면적 - 계획기반시설내 국·공유지 면적 - 대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 2,001.20㎡ - 186㎡ - 0 = 1,815.2㎡				
기준용적률	• 170%				
허용용적률	• 기준용적률 + 인센티브 = 170% + 0 = 170%				
개발가능 (상한)용적률 산정	• 개발가능용적률 = 계획용적률 × (1 + 1.3α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1715) = 207.81% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,815.2㎡ / 11,081.9 = 0.1638 </div> • 정비계획용적률 = 180.0%				
법적상한 용적률	• 222.47% (재건축소형임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화)				

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

산출근거 (변경)					
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	13,083.1㎡	11,081.9㎡	2,001.2㎡	186㎡	-
공공시설부지 제공 면적	• 계획기반시설 면적 - 계획기반시설내 국·공유지 면적 - 대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 2,001.20㎡ - 186㎡ - 0 = 1,815.2㎡				
기준용적률	• 170%				
허용용적률	• 기준용적률 + 인센티브 = 170% + 0 = 170%				
개발가능 (상한)용적률 산정	• 개발가능용적률 = 계획용적률 × (1 + 1.3α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1638) = 206.20% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,815.2㎡ / 11,081.9 = 0.1638 </div> • 정비계획용적률 = 180.0%				
법적상한 용적률	• 222.47% (재건축소형임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화)				

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

※ 정정내용 : 개발가능 (상한)용적률 산정 내 'α' 값 오기정정(0.1715 → 0.1638)

라) 임대주택 및 소형주택에 관한계획 (변경 : 오기정정)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

■ 법적상한용적률에 따른 소형주택 건설에 관한계획

구 분		주 요 내 용					
기정	법적상한용적률	222.47% 이하					
	정비계획으로 정해진 용적률	180.00% 이하					
	재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분			222.47% - 180% = 42.47%		
		증가된 용적률의 50%			42.47% × 50% = 21.24%이상		
		의무 연면적			11,081.9㎡ × 21.72% = 2,406.79㎡이상		
	재건축소형주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	용적률	연면적	비고
		59.75㎡	81.96㎡	30	22.35%	2,458.24㎡	2,458.24㎡(계획) >2,406.79㎡(법정)
정정	법적상한용적률	222.47% 이하					
	정비계획으로 정해진 용적률	180.00% 이하					
	재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분			222.47% - 180% = 42.47%		
		증가된 용적률의 50%			42.47% × 50% = 21.24%이상		
		의무 연면적			11,081.9㎡ × 21.24% = 2,353.80㎡이상		
	재건축소형주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	용적률	연면적	비고
		59.75㎡	81.96㎡	30	22.19%	2,458.8㎡	2,458.80㎡(계획) >2,353.80㎡(법정)

※ 정정내용 : 재건축소형주택 확보계획 내 '용적률' 및 '연면적' 오기정정

5) 정비사업 시행계획 (변경 : 오기정정)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업 (관리처분 계획)	구역지정(변경) 고시일부 4년 이내	(기정) 홍은제6주택재건축 정비사업주택조합 (정정) 홍은제6주택재건축 정비사업조합	• 현황 : 105세대 • 계획 : 296세대 • 증가세대수 : 191세대 (소형주택 30세대 포함)	해당사항 없음	

※ 정정내용 : 사업시행예정자 내 명칭 오기 정정

합계호 2022-06-24 18:49:35

2. 지구단위계획의 결정사항 (변경 : 지구단위계획 결정사항 추가)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	홍은제6주택재건축 지구단위계획구역	홍은동 13-25번지 일대	13,083.1	-	13,083.1	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	구역의 명칭	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	13,083.1	-	13,083.1	

2) 기반시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정조서

구분	규모				기 능	연 장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원			시 점	종 점				
기 정	중로	3	1	12m	국지 도로	102	홍은동 17-90	홍은동 16-7	일반 도로	-	서고 제152호 (90.5.28)	-
기 정	소로	2	1	8m	국지 도로	90	홍은동 산1-507	홍은동 17-90	일반 도로	-	서고 제454호 (07.12.6)	-
기 정	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 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	소공원	서대문구 홍은동 13-39 일대	396.1	-	396.1	서고 제232호 (‘09.6.11)	
기정	2	공원	소공원	서대문구 홍은동 15-27 일대	298.9	-	298.9	서고 제232호 (‘09.6.11)	

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가구 또는 획지 구분	위 치	획지 면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기 정	가 구	-	13,083.1	-	13,083.1	정비구역
기 정	획지(1)	홍은동 13-25 일원	11,081.9	-	11,081.9	공동주택
기 정	획지(2)	홍은동 13-39	396.1	-	396.1	소공원
기 정	획지(3)	홍은동 15-27	298.9	-	298.9	소공원
기 정	획지(4)	홍은동 산1-508	236.2	-	236.2	도로
기 정	획지(5)	홍은동 16-19	1,070.0	-	1,070.0	도로

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이/층수
	명칭	면 적(㎡)				정비계획	법적상한	
기정	획지(1)	11,081.9	홍은동 13-25번지 일대	공동주택	34.5494	180.0 이하	222.4700 이하	31.6m 최고11층이하 (평균10층) (테라스주택별도)

■ 상한 용적률 산정

산출근거					
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획기반시설	계획기반시설내 국·공유지	대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	13,083.1㎡	11,081.9㎡	2,001.2㎡	186㎡	-
공공시설부지 제공 면적	• 계획기반시설 면적 - 계획기반시설내 국·공유지 면적 - 대지(택지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 2,001.20㎡ - 186㎡ - 0 = 1,815.2㎡				
기준용적률	• 170%				
허용용적률	• 기준용적률 + 인센티브 = 170% + 0 = 170%				
개발가능 (상한)용적률 산정	• 개발가능용적률 = 계획용적률 × (1 + 1.3α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1638) = 206.20% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,815.2㎡ / 11,081.9 = 0.1638 • 정비계획용적률 = 180.0%				
법적상한 용적률	• 222.47% (재건축소형임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화)				

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

■ 소형주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 사항

구분		주요 내용					
기정	법적상한용적률	222.47% 이하					
	정비계획으로 정해진 용적률	180.00% 이하					
	재건축소형주택 의무면적	용적률 증가분		222.47% - 180% = 42.47%			
		증가된 용적률의 50%		42.47% × 50% = 21.24%이상			
		의무 연면적		11,081.9㎡ × 21.24% = 2,353.80㎡이상			
재건축소형주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	용적률	연면적	비고	
	59.75㎡	81.96㎡	30	22.19%	2,458.8㎡	2,458.80㎡(계획) >2,353.80㎡(법정)	

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	계획내용
건축한계선	• 인접대지 및 도로경계선으로 부터 3m 이상 이격하여 계획함

4) 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

가) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

■ 법적상한용적률에 따른 소형주택 건설에 관한계획

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	296	100.0	30	-	30	7.6	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	296	100.0	30	-	30	7.6	100.0	100.0
60㎡초과~85㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 관련도면 : 붙임 참조

- 수립된 정비계획 결정도는 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- 지형도면의 작성 : 생략 (도면 변경없음)

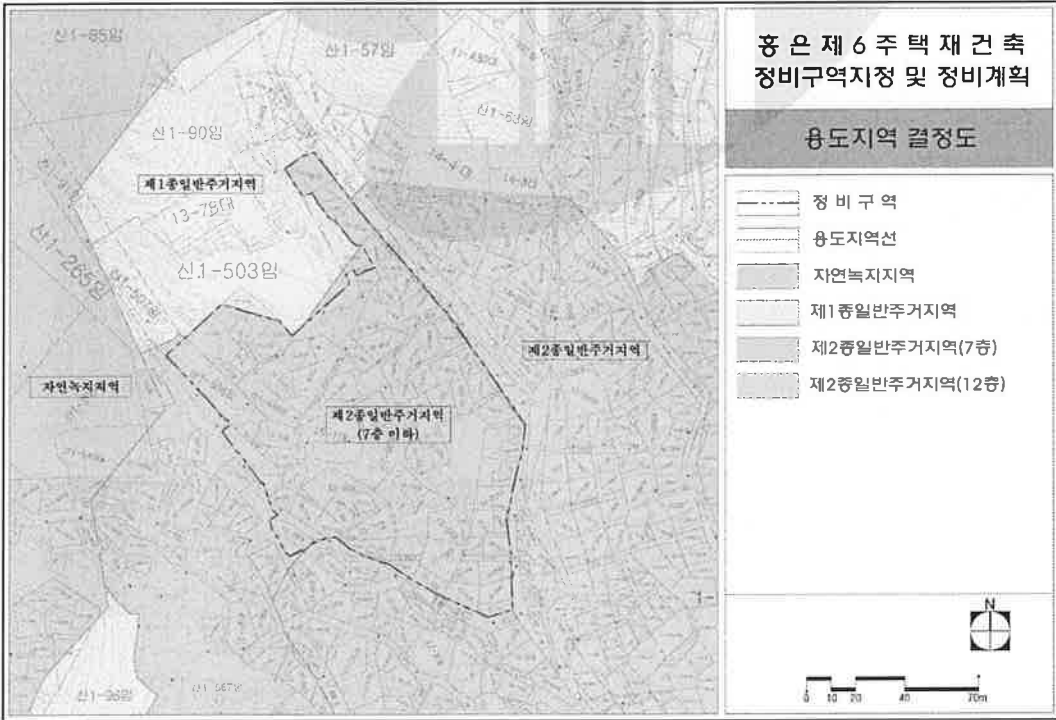
4. 고시 관련 세부 내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서대문구 주택과(☎02)330-1534)에 관계서류를 비치하고 열람할 수 있습니다.

김재홍 주임 02-24-164925

□ 정비구역 결정도 “변경없음”

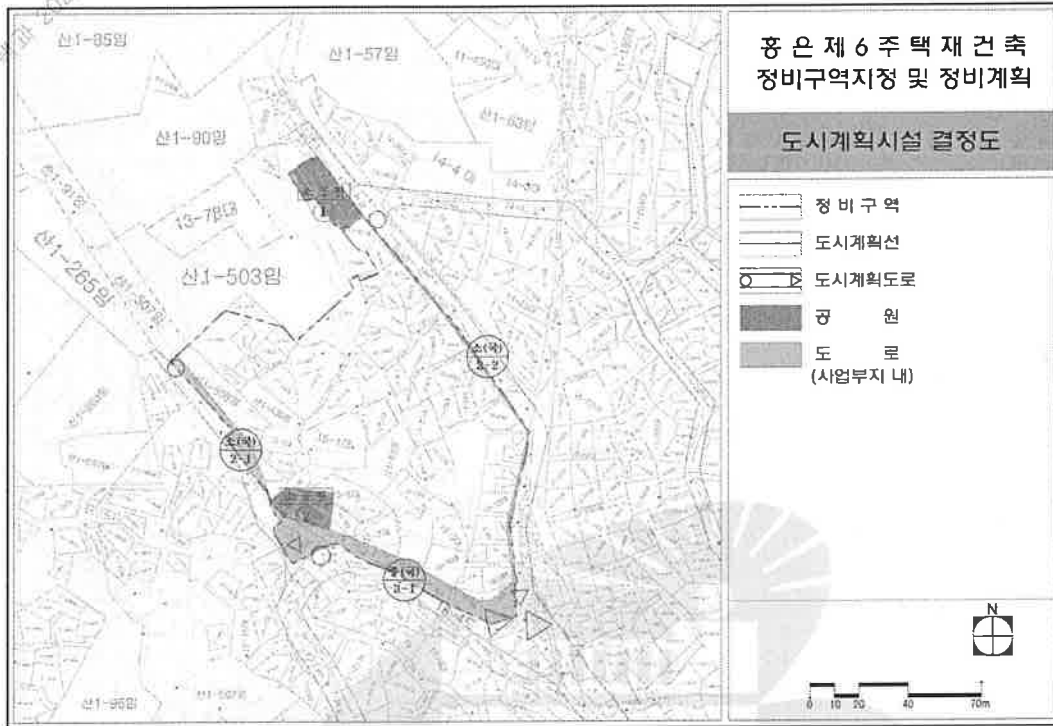


□ 용도지역 결정도 “변경없음”



정재호 주택공사 24 16:49:35

□ 도시계획시설 결정도 “변경없음”



□ 정비계획 결정도 “변경없음”

