

서울특별시 서대문구고시 제2026 - 72 호.

홍은제13구역 주택재개발정비사업 정비계획 변경
(경미한 사항) 고시

서울특별시고시 제2009-114호(2009. 3. 26)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립되고, 서울특별시 서대문구고시 제2010-77호(2010. 09. 24), 서울특별시 서대문구고시 제2013-44호(2013. 05. 08), 서울특별시 서대문구고시 제2015-166호(2015. 12. 16), 서울특별시 서대문구고시 제2016-71호(2016. 06. 08), 서울특별시 서대문구고시 제2017-1호(2017. 01. 04), 서울특별시 서대문구고시 제2019-96호(2019. 07. 10), 서울특별시 서대문구고시 제2021-49호(2021. 03. 16), 서울특별시 서대문구고시 제2023-129호(2023. 11. 1.), 서울특별시 서대문구고시 제2023-141호(2023. 11. 22.), 서울특별시 서대문구고시 제2026-24호(2026. 02. 25.), 서울특별시 서대문구고시 제2026-39호(2026. 03. 25.)로 정비구역 및 정비계획 변경 고시된 서대문구 홍은동 11-111번지 일대 홍은 제13구역 주택재개발정비사업과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울시 도시주거환경정비조례」 제11조에 규정에 따라 정비계획 (경미한 사항)변경하고, 같은 법 제16조제2항 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 24일
서 대 문 구 청 장

1. 정비구역의 변경 지정

가. 정비사업의 명칭 : 홍은제13구역주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	홍은제13구역 재개발정비사업	서대문구 홍은동 11-111번지 일원	47,123.1	증) 163.9	47,287.0	측량결과에 의한 정비계획 구역의 면적 정정

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후(안)		
계		47,123.1	증) 163.9	47,287.0	100.0	측량 오차 정정
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	46,911.1	증) 156.8	47,067.9	99.5	
	제2종일반주거지역(12층)	212.0	증) 7.1	219.1	0.5	

나. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
총 계			47,123.1	증) 163.9	47,287.0	100.0	측량 성과 반영으로 면적 증가
정 비 기 반 시 설 등	합 계		9,822.1	감) 5.0	9,817.1	20.8	
	공원	소 계	2,274.0	증) 0.5	2,274.5	4.8	측량 성과 반영으로 면적 증가
		어린이공원	1,822.0	-	1,822.0	3.9	
		소공원	452.0	증) 0.5	452.5	0.9	측량 성과 반영으로 면적 증가
	도 로		7,548.1	감) 5.5	7,542.6	16.0	무허가 건축물 진입 계단부 점유지 제적 및 측량 성과 반영으로 면적 감소
택 지	소 계		37,301.0	증) 168.9	37,469.9	79.2	
	택 지1		29,470.0	증) 193.0	29,663.0	62.7	측량 성과 반영으로 면적 증가
	택 지2		6,683.0	감) 24.1	6,658.9	14.1	측량 성과 반영으로 면적 감소
	어린이집		638.0	-	638.0	1.3	
	노인복지시설		510.0	-	510.0	1.1	

다. 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획 : 변경

1) 도로(변경)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	(1)	7~15	국지 도로	320	산14-2	9-292	일반 도로	-	2009.3.26 (시고시2009-114)	
변경	중로	2	(1)	7~28	국지 도로	320	산14-2	9-292	일반 도로	-	2009.3.26 (시고시2009-114)	연접한 소로 3-(3) 편입 및 측량결과에 따른 폭원 변경
기정	중로	3	(1)	12	"	213	11-83	9-338	"	-	-	
기정	소로	2	(1)	6~8	"	243	11-204	11-972	"	-	-	
변경	소로	2	(1)	6~8	"	243	11-204	11-972	"	-	-	면적변경
기정	소로	3	3	6	"	142	13-42	11-208	"	-	-	
기정	소로	3	10	6	"	222	10-183	11-29	"	-	-	
기정	소로	3	(1)	4	"	13	11-208	11-214	"	-	2015.12.16 (구고시2015-166)	
기정	소로	3	(2)	4~5	"	31	11-768	9-393	"	-	-	
기정	소로	3	(3)	3~15	"	58	11-468	11-158	"	-	-	
변경	중로 2-(1) 편입에 따른 폐지											
기정	소로	3	-	6	"	288	11-318	11-391	"	-	1990.5.29. (시고시 제152호)	

※()는 임시 노선번호 부여

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	규 모				연장 (m)	기점	종점	변경사유
	등급	류별	번호	폭원 (m)				
변경	중로	2	(1)	7~28	320	산14-2	9-292	· 연접한 소로 3-(3) 편입 및 측량결과에 따른 폭원 변경
변경	소로	2	(1)	6~8	243	11-204	11-972	· 도로의 측량 성과 반영
변경	소로3-(3) 폐지							· 중로 2-(1) 편입에 따른 폐지

2) 공원(변경)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원(1)	홍은동	253	증) 2.5	255.5	2009.3.26	분할
변경		소공원(2)	11-310번지 일대	199	감) 2.0	197.0	(시고시2009-114)	분할

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원(1)	· 면적 변경 : 253m ² → 255.5m ² (증 2.5m ²)	· 소공원의 측량 성과 반영 - 구역 외 건축물 점유지 제척
	소공원(2)	· 면적 변경 : 199m ² → 197.0m ² (감 2.0m ²)	

3) 사회복지시설(변경없음)

4) 어린이집(변경없음)

라. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

마. 건축물 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	홍은 제13 주택재개발구역	47,123.1	택지	36,153.0	홍은동 11-111번지 일대	280	-	-	280	-	
변경	홍은 제13 주택재개발구역	47,287.0	택지	36,321.9	홍은동 11-111번지 일대	280	-	-	280	-	

2) 건축시설계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)	위 치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층)
기정	택지	36,153.0	홍은동 11-111번지일대	130,609.935	공동주택	29이하	200.82 이하	6~15 (평균13층이하)
변경	택지	36,321.9	홍은동 11-111번지일대	130,702.330	공동주택	29이하	199.88 이하	6~15 (평균13층이하)
기정	사회 복지시설	510.0	홍은동 11-80번지 일대	관계 법령에 따름	노인 복지시설	관계 법령에 따름		
기정	사회 복지시설	638.0	홍은동 11-207번지 일대	”	어린이집	”		
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 총 건립세대 : 827세대 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 827세대(100.0%) - 임대주택 : 141세대(17.05%) . 전용면적 40㎡ 이하 : 68세대(48.23%) . 전용면적 40㎡초과~50㎡이하 : 62세대(43.97%) . 전용면적 50㎡초과~60㎡이하 : 11세대(7.80%)					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 관련법규에 의함					

■ 개발가능(상한)용적률 산정

○기정

구 분	산 출 근 거				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국, 공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국, 공유지
	47,123.1	37,301.0	9,822.1	5,896.1	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = $9,822.1\text{m}^2 - 5,896.1\text{m}^2 - 0\text{m}^2 = 3,926\text{m}^2$ * 새로이 설치하는 기반시설 면적: 공원지(어린이공원 1,822.0m^2, 소공원 452.0m^2), 도로(7,548.1m^2)				
기준용적률	• 기준용적률 = 190% • 도시 · 주거환경정비기본계획의 기준용적률 190% 적용 - 계획용적률 20% 상향 조정(서울특별시고시 제2010-97호(2010. 03. 18.)) 소형주택 확보				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 0% = 190% • 인센티브 = 0%				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화				
	• 상한용적률 = 계획(허용)용적률 + 계획용적률$\times 1.3 \times a$ = $190\% + 190\% \times 1.3 \times 0.1052$ = 215.98% $\geq$ 200.82%이하 적용			$a = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지로 제공한 후의 대지면적}$ $= 3,926.0 / 37,301.0 = 0.1052$	

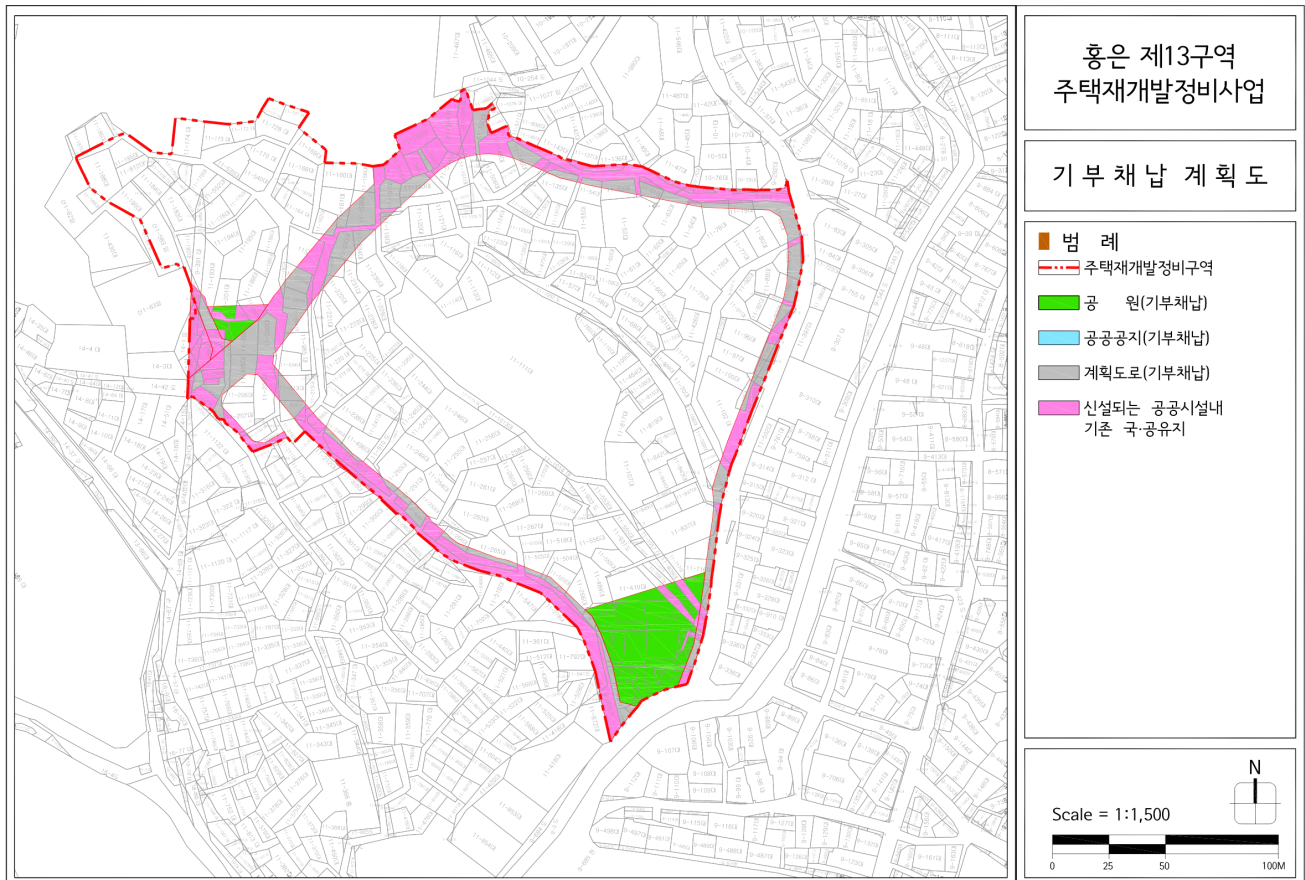
○변경

구 분	산 출 근 거				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국, 공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국, 공유지
	47,287.0	37,469.9	9,817.1	5,878.4	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = $9,817.1\text{m}^2 - 5,878.4\text{m}^2 - 0\text{m}^2 = 3,938.7\text{m}^2$ * 새로이 설치하는 기반시설 면적: 공원지(어린이공원 1,822.0m^2, 소공원 452.5m^2), 도로(7,542.6m^2)				
기준용적률	• 기준용적률 = 190% • 도시 · 주거환경정비기본계획의 기준용적률 190% 적용 계획용적률 20% 상향 조정(서울특별시고시 제2010-97호(2010. 03. 18.)) 소형주택 확보				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 0% = 190% • 인센티브 = 0%				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화				
	• 상한용적률 = 계획(허용)용적률 + - 계획용적률$\times 1.3 \times \alpha$ = $190\% + 190\% \times 1.3 \times 0.1051$ = 215.96% $\geq$ 199.88%이하 적용			$a = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지로 제공한 후의 대지면적}$ $= 3,938.7 / 37,469.9 = 0.1051$	

■ 용적률 인센티브 대상 면적 산정 : 변경

구 분	면적(㎡)						비 고
	새로이 설치하는 공공시설 내 국·공유지		새로이 설치하는 공공시설		공공시설부지 제공면적(기부채납)		
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
계	5,896.1	5,878.4	9,822.1	9,817.1	3,926.0	3,938.7	
도 로	5,896.1	5,878.4	7,548.1	7,542.6	1,652.0	1,664.2	기존 도로 5,878.4㎡를 제외한 1,664.2㎡기부채납
공 원	-	-	2,274.0	2,274.5	2,274.0	2,274.5	
공공공지	-	-	0	0	0	0	

■ 기부채납에 관한 계획도



바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

사. 정비사업 시행계획(변경없음)

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

자. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적 (㎡)	획 지				비고	
			위 치	면적(㎡)				
				기정	변경	변경후		
합계		47,287.0	-	47,123.1	증) 163.9	47,287.0		
1	1	37,469.9	홍은동 11-111번지 일대	29,470.0	증) 193.0	29,663.0	택지1(공동주택)	
2			홍은동 11-80번지 일대	510.0	-	510.0	노인복지시설	
3			홍은동 11-207번지 일대	638.0	-	638.0	어린이집	
4			홍은동 11-195번지 일대	6,683.0	감) 24.1	6,658.9	택지2(공동주택)	
변경	5-1	2	452.5	홍은동 11-310번지 일대	253.0	증) 2.5	255.5	소공원(1)
	5-2				199.0	감) 2.0	197.0	소공원(2)
6	-	9,364.6	홍은동 11-415번지 일대	1,822.0	-	1,822.0	어린이공원	
7			홍은동 9-3번지 일대	7,548.1	감) 5.5	7,542.6	도로	

차. 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적	동수	연면적(공급)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	택지1	29,470.0㎡	-	9,254.55㎡	141세대	39.96㎡ : 68세대 49.98㎡ : 62세대 59.99㎡ : 11세대	
변경	택지1	29,663.0㎡	-	9,254.55㎡	141세대	39.96㎡ : 68세대 49.98㎡ : 62세대 59.99㎡ : 11세대	

카. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

3. 지구단위계획 결정 사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	홍은제13구역 재개발정비사업	서대문구 홍은동 11-111번지 일원	47,123.1	증) 163.9	47,287.0	측량결과에 의한 정비계획 구역의 면적 정정

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후(안)		
계		47,132.1	증) 163.9	47,287.0	100.0	측량 오차 정정
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	46,911.1	증) 156.8	47,067.9	99.5	
	제2종일반주거지역(12층)	212.0	증) 7.1	219.1	0.5	

다. 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획 : 변경

1) 도로(변경)

결정 구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사 용 형 태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	(1)	7~15	국지 도로	320	산14-2	9-292	일반 도로	-	2009.3.26 (시고시2009-114)	
변경	중로	2	(1)	7~28	국지 도로	320	산14-2	9-292	일반 도로	-	2009.3.26 (시고시2009-114)	연접한 소로 3-(3) 편입 및 측량결과에 따른 폭원 변경
기정	중로	3	(1)	12	"	213	11-83	9-338	"	-	-	
기정	소로	2	(1)	6~8	"	243	11-204	11-972	"	-	-	
변경	소로	2	(1)	6~8	"	243	11-204	11-972	"	-	-	면적변경
기정	소로	3	3	6	"	142	13-42	11-208	"	-	-	
기정	소로	3	10	6	"	222	10-183	11-29	"	-	-	
기정	소로	3	(1)	4	"	13	11-208	11-214	"	-	2015.12.16 (구고시2015-166)	
기정	소로	3	(2)	4~5	"	31	11-768	9-393	"	-	-	
기정	소로	3	(3)	3~15	"	58	11-468	11-158	"	-	-	
변경	중로 2-(1) 편입에 따른 폐지											
기정	소로	3	-	6	"	288	11-318	11-391	"	-	1990.5.29. (시고시 제152호)	

※()는 임시 노선번호 부여

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	규 모				연장 (m)	기점	종점	변경사유
	등급	류별	번호	폭원 (m)				
변경	중로	2	(1)	7~28	320	산14-2	9-292	· 연접한 소로 3-(3) 편입 및 측량결과에 따른 폭원 변경
변경	소로	2	(1)	6~8	243	11-204	11-972	· 도로의 측량 성과 반영
변경	소로3-(3) 폐지							· 중로 2-(1) 편입에 따른 폐지

2) 공원(변경)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원(1)	홍은동	253.0	증) 2.5	255.5	2009.3.26	분할
변경		소공원(2)	11-310번지 일대	199.0	감) 2.0	197.0	(시고시2009-114)	분할

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원(1)	· 면적 변경 : 253㎡ → 255.5㎡ (증 2.5㎡)	· 소공원의 측량 성과 반영 - 구역 외 건축물 점유지 제척
	소공원(2)	· 면적 변경 : 199㎡ → 197.0㎡ (감 2.0㎡)	

3) 사회복지시설(변경없음)

4) 어린이집(변경없음)

라. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구	면적 (㎡)	획 지				비고	
			위 치	면적(㎡)				
				기정	변경	변경후		
합계		47,287.0	-	47,123.1	증) 163.9	47,287.0		
1	1	37,469.9	홍은동 11-111번지 일대	29,470.0	증) 193.0	29,663.0	택지1(공동주택)	
2			홍은동 11-80번지 일대	510.0	-	510.0	노인복지시설	
3			홍은동 11-207번지 일대	638.0	-	638.0	어린이집	
4			홍은동 11-195번지 일대	6,683.0	감) 24.1	6,658.9	택지2(공동주택)	
변경	5-1	2	452.5	홍은동 11-310번지 일대	253.0	증) 2.5	255.5	소공원(1)
	5-2			199.0	감) 2.0	197.0	소공원(2)	
6	-	9,364.6	홍은동 11-415번지 일대	1,822.0	-	1,822.0	어린이공원	
7			홍은동 9-3번지 일대	7,548.1	감) 5.5	7,542.6	도로	

마. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서(변경)

구 분		기 정	변 경 (안)	비 고
건 폐 율		24.63%	24.32%	법정 29% 이하
용 적 륜	기 준	190% 이하	190% 이하	-
	허 용	190% 이하	190% 이하	-
	상 한	200.82% 개발가능용적률(215.98%)	199.88% 개발가능용적률(215.96%)	-
높 이		6~15층 이하 (평균 13층 이하)	6~15층 이하 (평균 13층 이하)	-

바. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	부지면적	동수	연면적(공급)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	택지1	29,470.0㎡	-	9,254.55㎡	141세대	39.96㎡ : 68세대 49.98㎡ : 62세대 59.99㎡ : 11세대	
변경	택지1	29,663.0㎡	-	9,254.55㎡	141세대	39.96㎡ : 68세대 49.98㎡ : 62세대 59.99㎡ : 11세대	

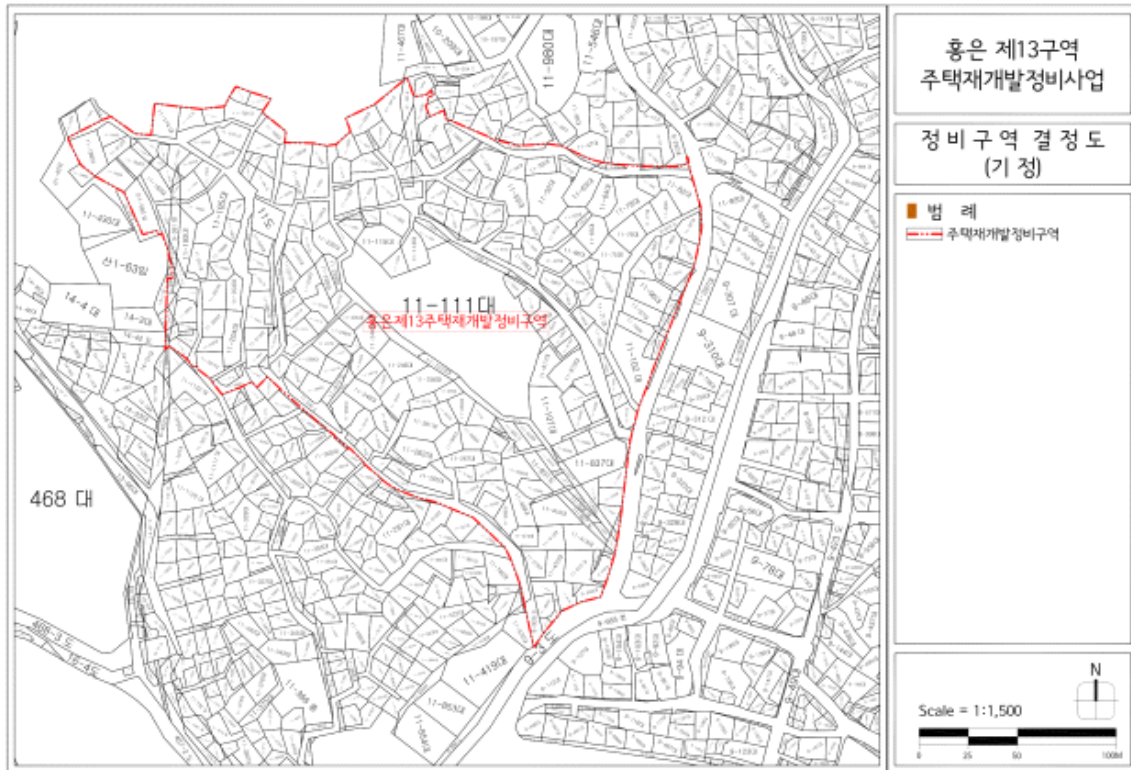
4. 지형도면의 작성 : 첨부 참조

○ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

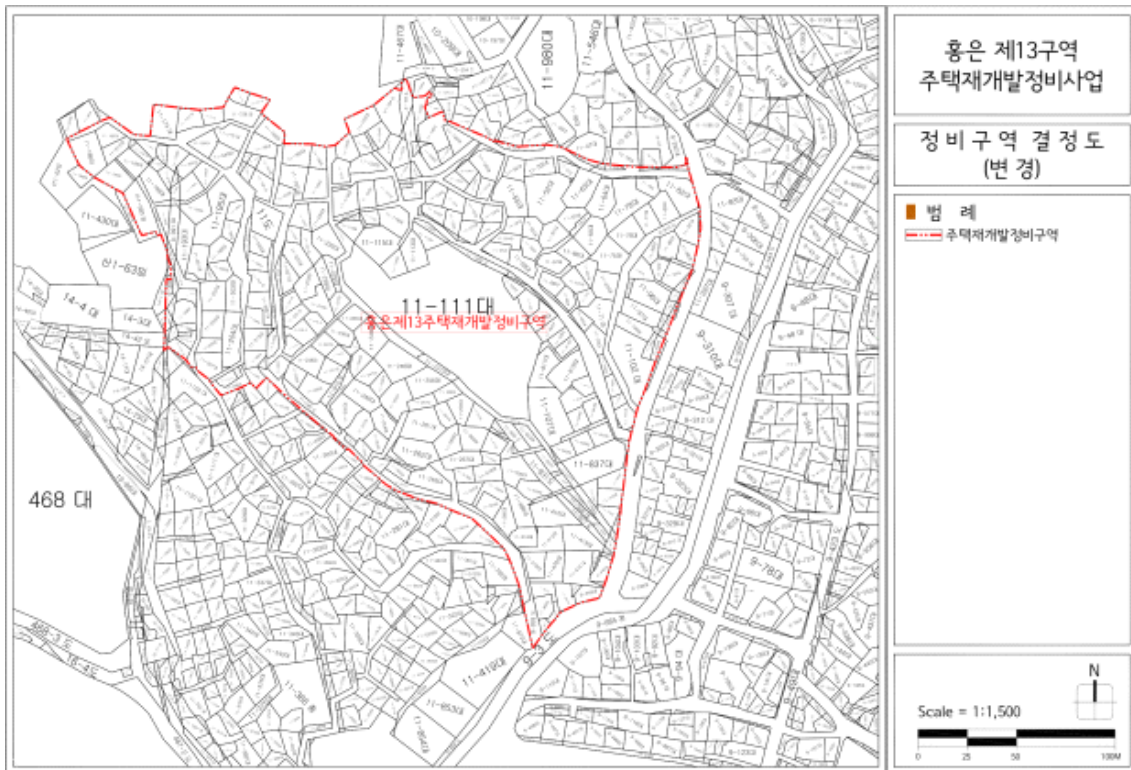
5. 관련서류

○ 시민의 열람편의를 위하여 서대문구 주거정비과(☎ 02-330-1635)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

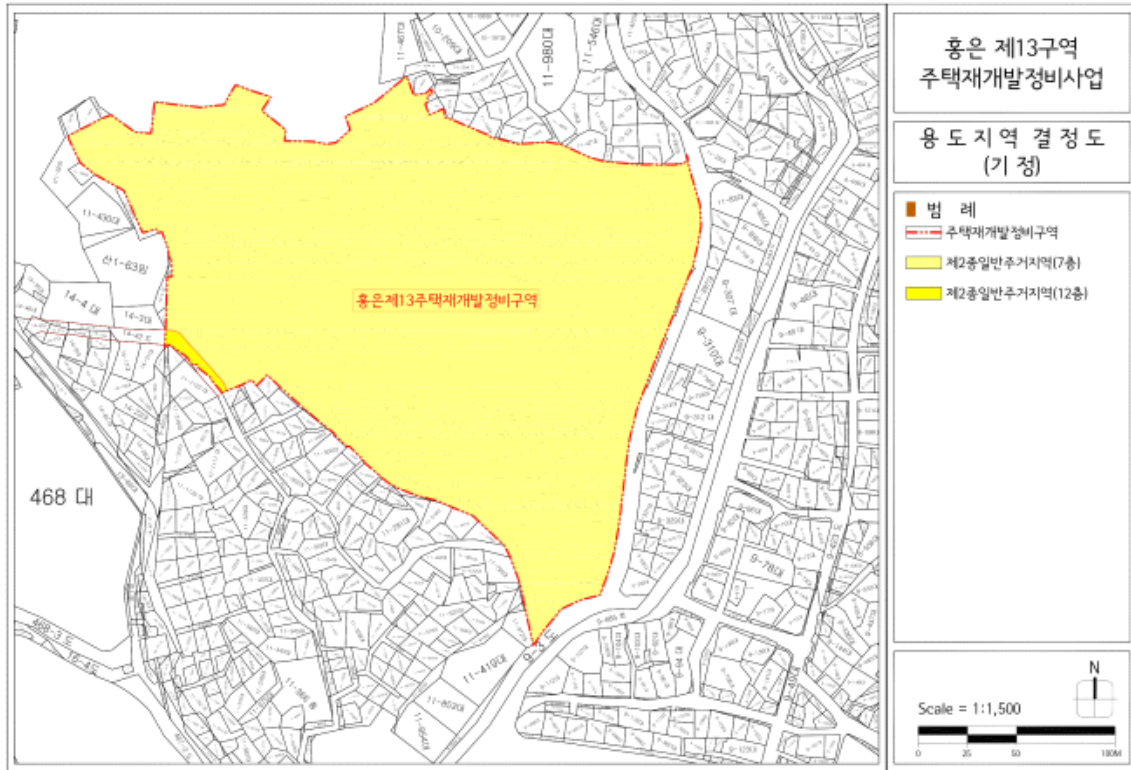
■ 정비구역 결정도(기정)



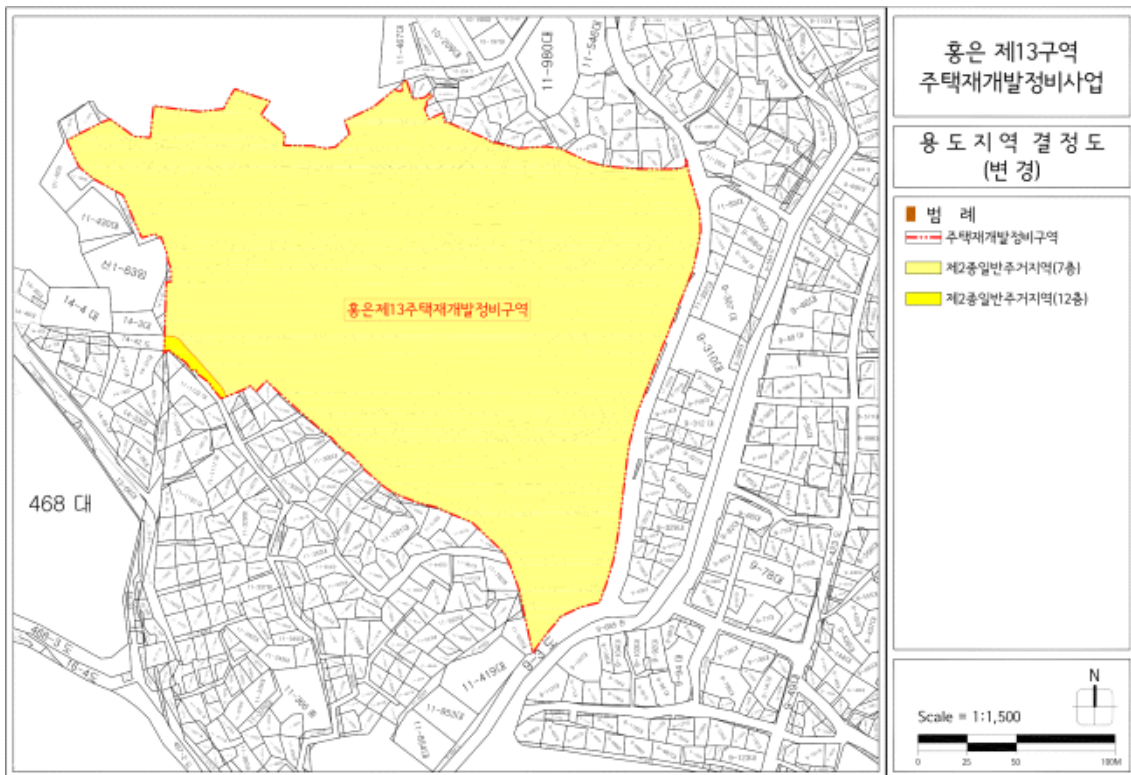
■ 정비구역 결정도(변경)



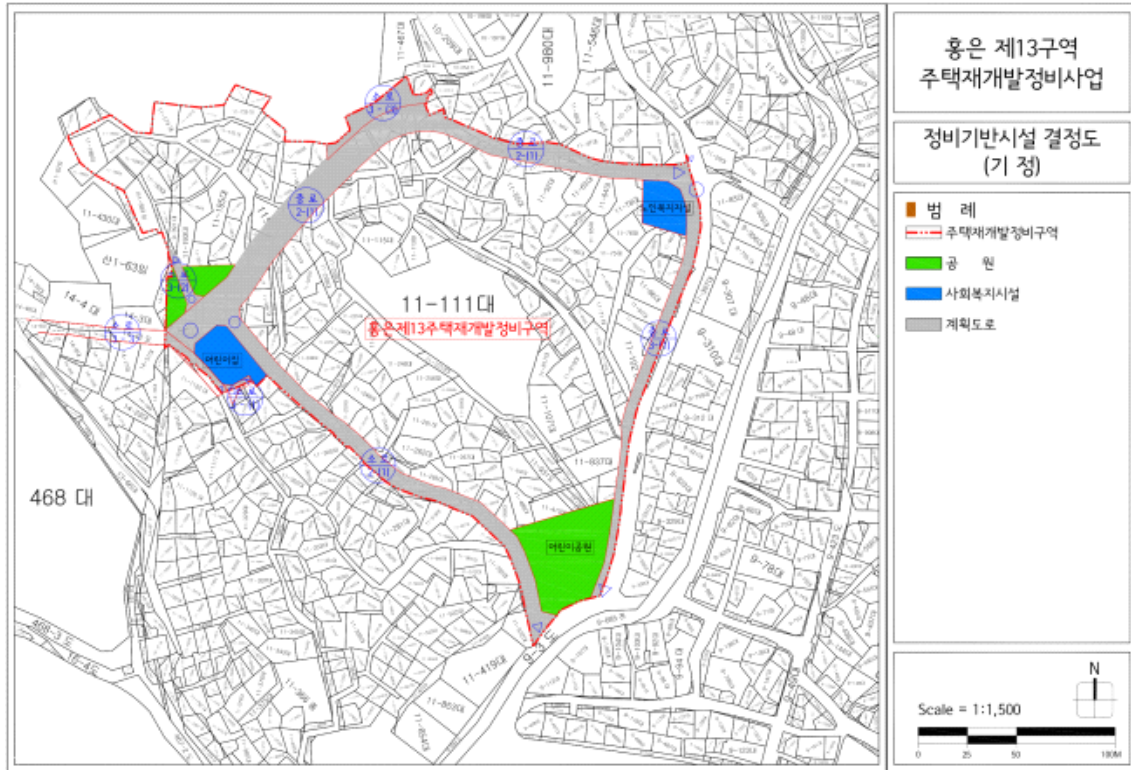
■ 용도지역 결정도(기정)



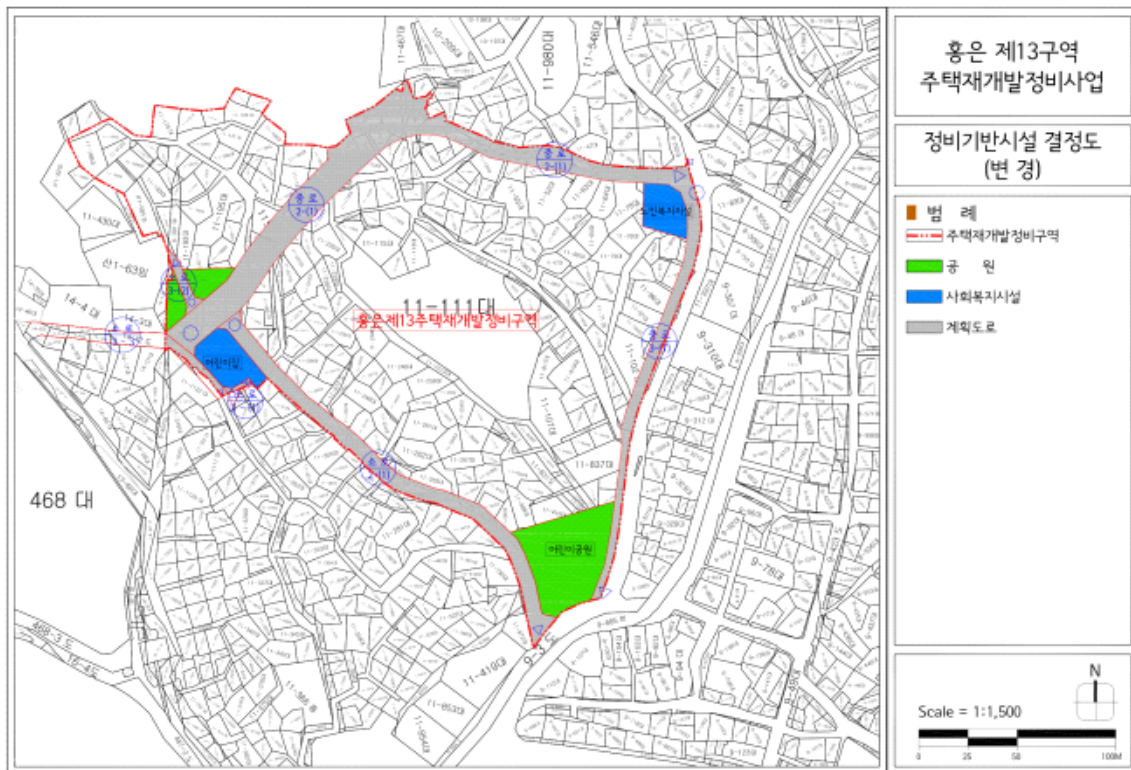
■ 용도지역 결정도(변경)



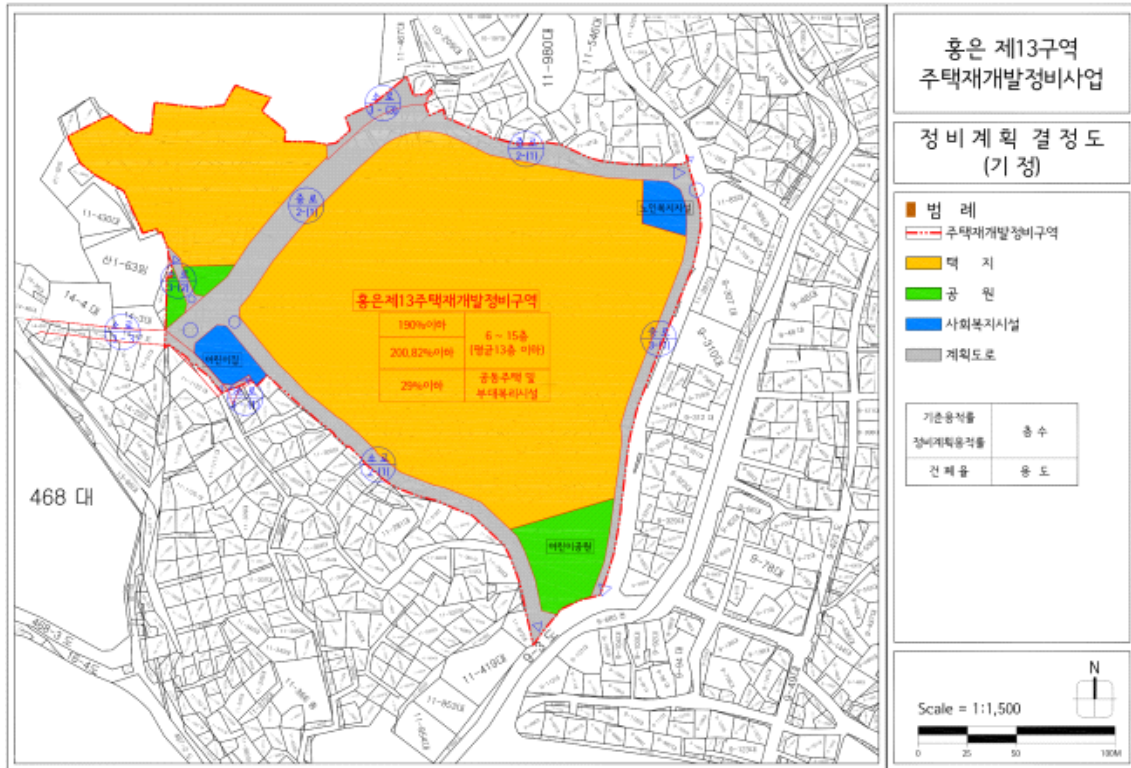
■ 정비기반시설 결정도(기정)



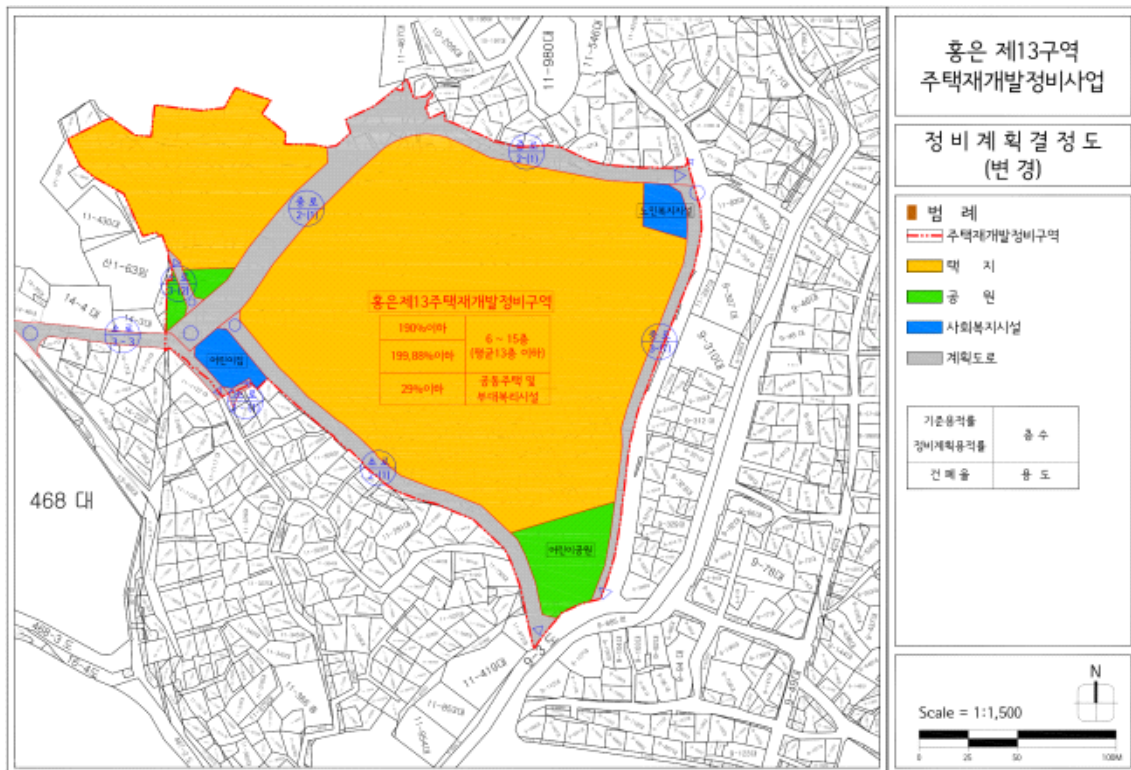
■ 정비기반시설 결정도(변경)



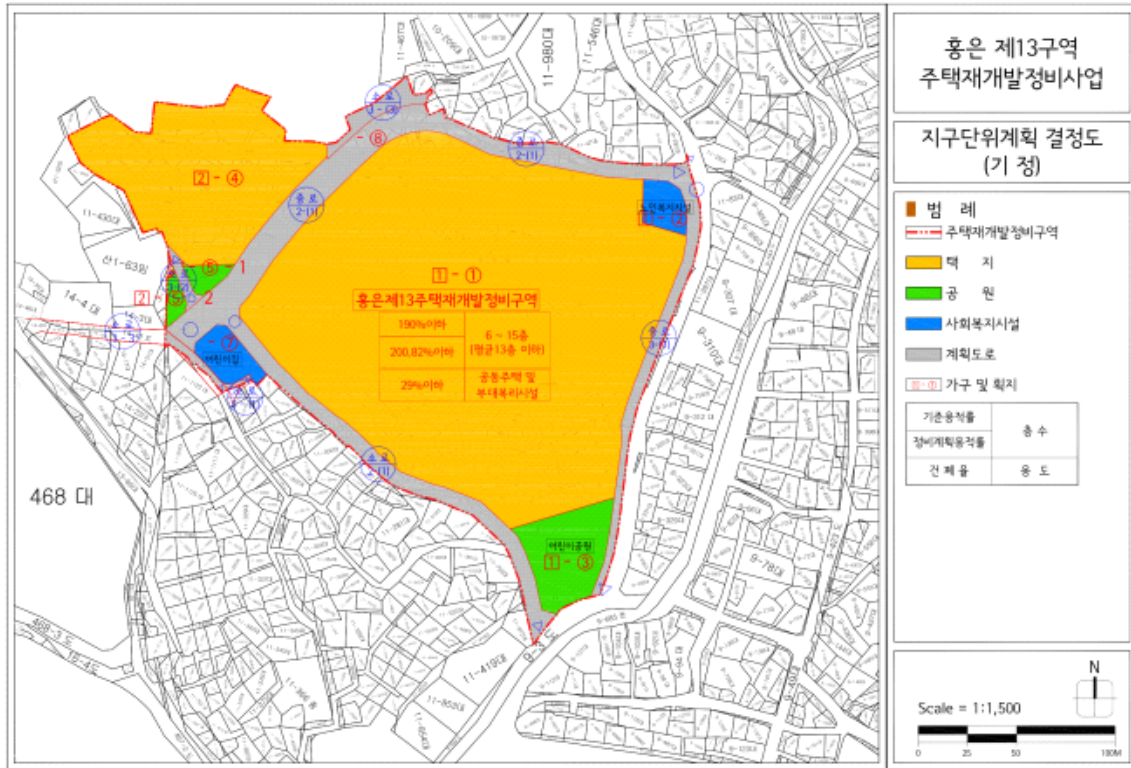
정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

