

서울특별시 성동구 고시 제2025-83호

**주택건설사업계획 (경미한)변경 승인 및 도시관리계획
[독섬주변지역 지구단위계획구역 및 특별계획구역2
세부개발계획 결정(경미한 변경)] 고시**

서울특별시 성동구 고시 제2020-39호(2020. 4. 29.)로 주택건설사업계획 승인 고시하고, 서울특별시 성동구 고시 제2020-70호(2020. 6. 25.), 제2020-131호(2020. 12. 3.), 제2022-45호(2022. 3. 4.), 제2024-78호(2024. 6. 20.), 제2024-150호(2024. 11. 19.)로 주택건설사업계획 변경 승인 고시된 우리 구 성수동1가 670-27번지 일원 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획 (경미한)변경 승인하고 아래와 같이 고시합니다.

2025년 5월 15일
서울특별시 성동구청장

1. 사업의 명칭 : 성동구 독섬주변지역 특별계획구역2 주상복합 신축공사
(서울숲벨라듀 지역주택조합 주택건설사업)

2. 사업주체의 성명 및 주소

- 성 명: 서울숲벨라듀 지역주택조합 조합장 우종립
현대산업개발(주)
- 주 소: 서울특별시 성동구 왕십리로 70(성수동1가)
서울특별시 용산구 한강대로23길 35, 9층 현대아이파크몰

3. 사업개요

가. 위 치: 서울특별시 성동구 성수동1가 670-27번지 일원

나. 대지면적: 23,468㎡

다. 건축규모: 지상 33층, 지하 3층 공동주택 5동 825세대 및 근린생활시설 등

라. 사업계획승인: 2020. 4. 28.

4. 변경내용

가. 설계개요(건축)

구 분	변경내용		
	변경전	변경후	증감
건 축 면 적	9,014.93㎡	9,014.93㎡	(변경없음)
건 폐 율	38.41%	38.41%	(변경없음)
지 상 층	86,880.1183㎡	86,880.1183㎡	(변경없음)
지 하 층	45,017.1863㎡	45,017.1863㎡	(변경없음)
연 면 적	131,897.3046㎡	131,897.3046㎡	(변경없음)
용적률산정 연면적	85,972.4747㎡	85,972.4747㎡	(변경없음)
용 적 률	366.34%	366.34%	(변경없음)

나. 기타 자세한 사항을 관계 도서와 같습니다.

5. 「주택법」 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획[특별시주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역1 세부개발계획]의 결정(변경) 및 같은 법 제86조에 따른 도시계획시설사업시행자의 지정

※ 기타 의제 사항 표기 생략

6. 관계도서: 사업계획승인 관련도서 성동구청 주거비정과(☎02-2286-6574) 비치

□ 도시관리계획(독심주변지역 지구단위계획 및 특별계획구역2 세부개발계획) 결정(변경)

① 지구단위계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

■ 도로 총괄표

구분	구분	합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	기정	7	1,786	39,563	2	570	20,479	2	584	8,871	3	632	10,213
	변경	7	1,786	39,572.7	2	570	20,488.7	2	584	8,871	3	632	10,213
대로	기정	2	622	21,270	1	405	15,593	-	-	-	1	217	5,677
	변경	2	622	21,279.7	1	405	15,602.7	-	-	-	1	217	5,677
중로	기정	5	1,164	18,293	1	165	4,886	2	584	8,871	2	415	4,536

주) 상기사항은 독심주변지역 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	16	35 (40)	주간선 도로	5,910 (171)	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반도로	건고 2493 ('66.6.21)	왕십리길, 구의로

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 1-16	대로 1-16	· 면적 증가 - 15,593m ² → 15,602.7m ² (9.7m ² 증가)	· 지적측량에 따른 면적의 정정

2) 공공·문화체육시설 결정조서 : 변경없음

3) 환경기초시설 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구의 규모와 구성에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	위 치	면 적(m ²)			계획내용	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	획지2	670-27 일대	27,341	증)9.7	27,350.7	획지계획	· 특별계획구역 ②

3) 최대개발규모 결정조서 : 변경없음

4) 자율적 공동개발 결정조서 : 변경없음

나. 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역①	특별계획구역1	성수동1가 671-178 일대	17,329	-	17,329	
변경	특별계획구역②	특별계획구역2	성수동1가 670-27 일대	27,341	증)9.7	27,350.7	

5. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

② 특별계획구역2 세부개발계획 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
		기정	변경	변경후	
특별계획구역2	성동구 성수동1가 670-27번지 일원	27,341	증)9.7	27,350.7	서고 제2011-182호 (2011. 7. 7.)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

■ 도로 총괄표

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	4	631	3,873	2	336	2,500	1	144	777	1	151	596
	변경	4	631	3,882.7	2	336	2,509.7	1	144	777	1	151	596
대로	기정	1	171	914	1	171	914	-	-	-	-	-	-
	변경	1	171	923.7	1	171	923.7	-	-	-	-	-	-
중로	기정	3	460	2,959	1	165	1,586	1	144	777	1	151	596

주) 상기사항은 특정주변지역 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	16	35 (40)	주간선 도로	5,910 (171)	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반도로	건고 2493 ('66.6.21)	왕십리길, 구의로

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-16	대로 1-16	· 면적 증가 - 15,593㎡ → 15,602.7㎡ (9.7㎡ 증가)	· 지적측량에 따른 면적의 정정

2) 공공·문화체육시설 결정조서 : 변경없음

3) 환경기초시설 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지 내 공지 및 통로 계획 : 변경없음

나. 차량동선 계획 : 변경없음

다. 공공시설 등 설치 및 제공에 관한 계획

■ 구역면적의 총 20% 이상 순부담 (기정)

구 분		산 출 값	산	출	식
공 공 청 사	대지지분	1,095.31㎡	◦ 공동주택 대지면적 : 23,468㎡ ◦ 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) ◦ 공공청사 대지지분 : 23,468㎡ × 4.67% = 1,095.31㎡		◦ 주거 전용면적 : 56,423.25㎡(87.78%) ◦ 판매 및 근생 전용면적 : 4,858.09㎡(7.56%) ◦ 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) ◦ 전용면적 합계 : 64,281.52㎡(100.0%)
	연면적	6,607.50㎡	◦ 준주거지역 : 4,682.50㎡, 자연녹지지역 : 1,925.00㎡		
	건축비	2,267,000원/㎡	◦ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용		
	부지가액	8,843,190원/㎡	◦ 준주거지역 : 성수동1가 670-155 4,580,000원/㎡ × 2 = 9,160,000원/㎡ ◦ 자연녹지지역 : 성수동1가 674-45 2,930,000원/㎡ × 2 = 5,860,000원/㎡ ◦ 공동주택부지 내 용도지역별 면적대비 가중평균 (9,160,000원/㎡ × 21,215㎡ + 5,860,000원/㎡ × 2,253㎡) / 23,468㎡ = 8,843,190원/㎡		
	환산부지면적	1,693.87㎡	◦ 연면적 × 건축비 ÷ 부지가액 = 6,607.50㎡ × 2,267,000원/㎡ / 8,843,190원/㎡		
	기부채납	2,789.18㎡	◦ 대지지분 + 환산부지면적 = 1,981.39㎡ + 807.79㎡		
도 로		3,612㎡	◦ 총 도로면적 : 3,873㎡ (준주거지역 : 2,091㎡, 2종(7층) : 40㎡, 자연녹지지역 : 1,742㎡) ◦ 도로 내 일부 국공유지 제외면적 : 261㎡ (준주거지역 : 56㎡, 자연녹지지역 : 205㎡) ◦ 도로 기부채납면적 : 3,612㎡		
합 계		6,401.18㎡	= 6,401.18㎡ / 27,080㎡ × 100% = 23.64%		

※ 입체적 결정하는 공공청사 면적은 수평투영 면적이며, 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(20% 이상) 범위에서 조정될 수 있음

※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납

※ 필요시 공공청사 운영에 대하여는 서울시와 자치구를 포함하는 ‘운영협의체’를 구성하여 협의추진

■ 구역면적의 총 20% 이상 순부담 (변경)

구 분		산 출 값	산	출	식
공 공 청 사	대지지분	1,095.31㎡	◦ 공동주택 대지면적 : 23,468㎡ ◦ 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) ◦ 공공청사 대지지분 : 23,468㎡ × 4.67% = 1,095.31㎡		◦ 주거전용면적 : 56,423.25㎡(87.78%) ◦ 판매 및 근생 전용면적 : 4,858.09㎡(7.56%) ◦ 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) ◦ 전용면적 합계 : 64,281.52㎡(100.0%)
	연면적	6,607.50㎡	◦ 준주거지역 : 4,682.50㎡, 자연녹지지역 : 1,925.00㎡		
	건축비	2,267,000원/㎡	◦ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용		
	부지가액	8,843,190원/㎡	◦ 준주거지역 : 성수동1가 670-155 4,580,000원/㎡ × 2 = 9,160,000원/㎡ ◦ 자연녹지지역 : 성수동1가 674-45 2,930,000원/㎡ × 2 = 5,860,000원/㎡ ◦ 공동주택부지 내 용도지역별 면적대비 가중평균 (9,160,000원/㎡ × 21,215㎡ + 5,860,000원/㎡ × 2,253㎡) / 23,468㎡ = 8,843,190원/㎡		
	환산부지면적	1,693.87㎡	◦ 연면적 × 건축비 ÷ 부지가액 = 6,607.50㎡ × 2,267,000원/㎡ / 8,843,190원/㎡		
	기부채납	2,789.18㎡	◦ 대지지분 + 환산부지면적 = 1,095.31㎡ + 1,693.87㎡ - 준주거지역 : 1,981.39㎡ (대지지분 781.00㎡, 환산부지면적 1,200.39㎡) - 자연녹지지역 : 807.79㎡ (대지지분 314.31㎡, 환산부지면적 493.48㎡)		
도 로		3,621.7㎡	◦ 총 도로면적 : 3,882.7㎡ (준주거지역 : 2,100.7㎡, 2중(7층) : 40㎡, 자연녹지지역 : 1,742㎡) ◦ 도로 내 일부 국공유지 제외면적 : 261㎡ (준주거지역 : 56㎡, 자연녹지지역 : 205㎡) ◦ 도로 기부채납면적 : 3,621.7㎡		
합 계		6,410.88㎡	= 6,410.88㎡ / 27,089.7㎡ × 100% = 23.67%		

- ※ 입체적 결정하는 공공청사 면적은 수평투영 면적이며, 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(20% 이상) 범위에서 조정될 수 있음
- ※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납
- ※ 필요시 공공청사 운영에 대하여는 서울시와 자치구를 포함하는 ‘운영협의체’를 구성하여 협의추진