

**주택건설사업계획 (경미한)변경 승인 및 도시관리계획
[독섬주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역1
세부개발계획 결정(경미한 변경)] 고시**

서울특별시 성동구 고시 제2021-35호(2021. 3. 11.)로 주택건설사업계획 승인 고시하고, 서울특별시 성동구 고시 제2022-218호(2022. 12. 29.) 및 제2025-96호(2025. 6. 5.)로 주택건설사업계획 변경 승인 고시된 우리 구 성수동1가 671-179번지 일원 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획 변경 승인하고, 같은 법 제19조에 따라 의제 처리된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2025년 10월 2일

서울특별시 성동구청장

1. 사업의 명칭 : 성동구 독섬주변지역 특별계획구역1 주상복합 신축공사
(서울숲벨라듀2 지역주택조합 주택건설사업)

2. 사업주체의 성명 및 주소

- 성 명: 서울숲벨라듀2 지역주택조합 조합장 장호운
현대산업개발(주)
- 주 소: 서울특별시 성동구 왕십리로 70(성수동1가)
서울특별시 용산구 한강대로23길 35, 9층 현대아이파크몰

3. 사업개요

가. 위 치: 서울특별시 성동구 성수동1가 671-179번지 일원

나. 대지면적: (기정) 13,590㎡ → (변경) 13,590.8㎡

다. 건축규모: 지상 36층, 지하 3층 공동주택 4동 528세대 및 공공청사, 근린생활시설 등
라. 사업계획승인(최초): 2021. 3. 9.

4. 변경내용

가. 설계개요(건축)

구 분	변경내용		
	변경 전	변경 후	증 감
건 축 면 적	5,243.52㎡	5,228.02㎡	-15.5㎡
건 폐 율	38.58%	38.47%	-0.11%
지 상 층	55,643.42㎡	55,646.94㎡	+3.52㎡
지 하 층	28,924.96㎡	28,930.05㎡	+5.09㎡
연 면 적	84,568.38㎡	84,576.99㎡	+8.61㎡
용적률산정 연면적	54,337.52㎡	54,341.04㎡	+3.52㎡
용 적 륜	399.83%	399.84%	+0.01%

나. 사업시행기간: 착공 후 50개월

다. 기타 자세한 사항은 관계 도서와 같습니다.

5. 「주택법」 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 「건축법」 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획[특별시주변지역 지구단위
계획구역 내 특별계획구역1 세부개발계획]의 결정(변경) 및 같은 법 제86조에 따른 도시
계획시설사업시행자의 지정

※ 기타 의제 사항 표기 생략

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

□ **도시관리계획(뚝섬주변지역 지구단위계획 및 특별계획구역1 세부개발계획) 결정(경미한 변경)**

Ⅰ. **도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항**

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정조서: 변경 없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	뚝섬주변지역 지구단위계획구역	성동구 성수동1가 685-580번지 일대	148,400	-	148,400	서고 제2008-231호 (2008.7.10.)

2. 토지이용계획 및 시설에 관한 결정: 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서: 변경

획지번호	위치 (성수1가동)	면적(㎡)			계획내용	비고
		기정	변경	변경후		
획지1	671-178 일대	17,329	감)5.7	17,323.3	획지계획	◦ 특별계획구역 ①

■ 변경사유서

획지번호	위 치	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
획지1	671-178 일대	17,329	감) 5.7	17,313.3	◦ 예정지 좌표 측량 결과 반영

나. 건축물 등에 관한 결정조서: 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정조서: 변경없음

라. 상업지역·준주거지역 건축물의 비주거용도 비율 적용 기준: 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

도면표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
①	특별계획구역①	성수1가동 671-178 일대	17,329	감)5.7	17,323.3	-

2) 특별계획구역 계획지침

가. 특별계획구역①

(1) 구역개요: 변경

구 역 명	위 치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
특별계획구역①	성수1가동 671-178 일대	17,329	감)5.7	17,323.3	-

(2) 계획지침: 변경 없음

나. 특별계획구역② : 변경 없음

5. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획: 변경 없음

II. 특별계획구역1 세부개발계획 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서: 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역①	성동구 성수동1가 671-178번지 일원	17,329	감)5.7	17,323.3	2011.07.07. (서고 2011-182호)

■ 변경사유서

구역명	위치	면적(㎡)			변경사유
		기 정	변 경	변경후	
특별계획구역①	671-178 일대	17,329	감)5.7	17,323.3	◦ 예정지 좌표 측량 결과 반영

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서: 변경

용도지역		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		17,329	감)5.7	17,323.3	100.0	
주거지역	준주거지역	17,329	감)5.7	17,323.3	100.0	

■ 변경사유서

구역명	위치	면적(㎡)			변경사유
		기 정	변 경	변경후	
특별계획구역①	671-178 일대	17,329	감) 5.7	17,323.3	◦ 예정지 좌표 측량 결과 반영

나. 용도지구 결정조서: 변경 없음

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서: 변경

■ 도로 총괄표

	구분	합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
기정	합계	4	467	3,739	1	108	504	1	144	1,494	2	215	1,741
	대로	1	108	504	1	108	504	-	-	-	-	-	-
	중로	3	359	3,225	-	-	-	1	144	1,494	2	215	1,741
	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	구분	합 계			1류			2류			3류		
	구분	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
	합계	4	467	3,732.5	1	108	492.6	1	144	1,495.4	2	215	1,744.5
	대로	1	108	492.6	1	108	492.6	-	-	-	-	-	-
	중로	3	359	3,239.9	-	-	-	1	144	1,495.4	2	215	1,744.5
	소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) 상기사항은 특별계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)조서: 변경없음

나. 환경기초시설 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서: 변경

획지번호	위 치	면적(m ²)			계획내용	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획지1	성수동1가 671-178번지 일원	17,329	감)5.7	17,323.3	특별계획구역①	준주거지역

■ 변경사유서

획지번호	위 치	면적(m ²)			변경사유
		기 정	변 경	변경후	
획지1	성수동1가 671-178번지 일원	17,329	감)5.7	17,323.3	◦ 예정지 좌표 측량 결과 반영

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서: 변경 없음

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서: 변경 없음

(1) 건폐율: 변경 없음

(2) 용적률: 변경

■ 용적률 결정조서: 변경 없음

■ 용적률 완화(인센티브) - 공동주택(주거복합건축물): 변경 없음

■ 상한용적률 산정(기정)

구 분	합 계	준주거지역	
용적률 산정 구역면적	14,768m ²	14,768m ²	
기부채납	공공시설	도로	공공청사
	2,868.01m ²	1,178.0m ²	1,690.01m ²
공동주택	13,590m ²	13,590m ²	
기준용적률	300%	300.00%	
허용용적률	308%	◦ 기준용적률 + 적용 인센티브 = 300% + 8% = 308%	
가중치	1.00	◦ 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지용적률 = 308% ÷ 308% = 1.00	
α	0.240	◦ 공공시설제공면적 / 공공시설제공 후 대지면적 ◦ (도로+공공청사) / (구역면적-공공시설 제공면적) = 2,868.01m ² ÷ (14,768m ² - 2,868.01m ²) = 0.240	
상한용적률	400% 이하	◦ 허용용적률 + (기준용적률 X 1.3 X 가중치 X α) 이내 = 308% + (300% X 1.3 X 1.00 X 0.240) = 401.60% → 400% 이하 적용	
순부담률	19.4%	◦ 순부담률 = 2,868.01m ² / 14,768m ² X 100% = 19.4%	

■ 상한용적률 산정(변경)

구 분	합 계	준주거지역	
용적률 산정 구역면적	14,762.3m ²	14,762.3m ²	
기부채납	공공시설	도로	공공청사
	2,860.31m ²	1,171.50m ²	1,688.81m ²
공동주택	13,590.8m ²	13,590.8m ²	
기준용적률	300%	300.00%	
허용용적률	308%	◦ 기준용적률 + 적용 인센티브 = 300% + 8% = 308%	
가중치	1.00	◦ 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지용적률 = 308% ÷ 308% = 1.00	
α	0.240	◦ 공공시설제공면적 / 공공시설제공 후 대지면적 ◦ (도로+공공청사) / (구역면적-공공시설 제공면적) = 2,860.31m ² ÷ (14,762.3m ² - 2,860.31m ²) = 0.240	
상한용적률	400% 이하	◦ 허용용적률 + (기준용적률 X 1.3 X 가중치 X α) 이내 = 308% + (300% X 1.3 X 1.00 X 0.240) = 401.60% → 400% 이하 적용	
순부담률	19.38%	◦ 순부담률 = 2,860.31m ² / 14,762.3m ² X 100% = 19.38%	

(3) 건축물의 높이: 변경 없음

3) 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서: 변경 없음

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

- 1) 대지 내 공지 및 통로 계획: 변경 없음
- 2) 차량동선 계획: 변경 없음
- 3) 공공시설 등 설치 및 제공에 관한 계획: 변경

■ 구역면적의 총 14% 이상 순부담(기정)

구분	산출값	산출식
공공청사	대지지분 721.43㎡	- 공동주택 대지면적 : 13,590㎡ - 공공청사 전용면적 : 2,044.83㎡(5.31%) - 공공청사 대지지분 : 13,590㎡ X 5.31% = 721.43㎡
	연면적 5,148.17㎡	소수점 둘째자리 이하 절삭
	건축비 2,313,000원/㎡	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용
	부지가액 12,294,000원/㎡	성수동1가 671-28 6,147,000원/㎡ X 2 = 12,294,000원/㎡
	환산부지면적 968.58㎡	연면적 X 건축비 ÷ 부지가액 = 5,148.17㎡ X 2,313,000원/㎡ / 12,294,000원/㎡
기부채납	1,690.01㎡	대지지분 + 환산부지면적 = 721.43㎡ + 968.58㎡
무상귀속 (도로)	1,178㎡	- 총 도로면적 : 3,739㎡ - 도로 무상귀속 : 1,178㎡ (도로내 국공유지 제외면적 : 2,561㎡)
합계	2,868.01㎡	(공공청사 + 도로) / 구역면적 = (1,690.01㎡ + 1,178㎡) / 14,768㎡ X 100% = 19.4%

■ 구역면적의 총 14% 이상 순부담(변경)

구분	산출값	산출식
공공청사	대지지분 718.37㎡	- 공동주택 대지면적 : 13,590.8㎡ - 공공청사 전용면적 : 2,019.08㎡(5.29%) - 공공청사 대지지분 : 13,590.8㎡ X 5.29% = 718.37㎡
	연면적 5,158.06㎡	소수점 둘째자리 이하 절삭
	건축비 2,313,000원/㎡	공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용
	부지가액 12,294,000원/㎡	성수동1가 671-28 6,147,000원/㎡ X 2 = 12,294,000원/㎡
	환산부지면적 970.44㎡	연면적 X 건축비 ÷ 부지가액 = 5,158.06㎡ X 2,313,000원/㎡ / 12,294,000원/㎡
기부채납	1,688.81㎡	대지지분 + 환산부지면적 = 718.37㎡ + 970.44㎡
무상귀속 (도로)	1,171.5㎡	- 총 도로면적 : 3,732.5㎡ - 도로 무상귀속 : 1,171.5㎡ (도로내 국공유지 제외면적 : 2,561㎡)
합계	2,860.31㎡	(공공청사 + 도로) / 구역면적 = (1,688.81㎡ + 1,171.5㎡) / 14,762.3㎡ X 100% = 19.38%

※ 공공청사는 도시관리계획으로 결정하지 아니하는 시설로 공공기여(기부채납)

※ 입체적 결정하는 공공청사 면적은 수평투영 면적이며, 공공청사 연면적은 전용·공용·부대시설을 합한 면적이고 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(14% 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