

**주택건설사업계획 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.)로 주택건설사업계획 변경 승인 고시된 우리 구 성수동1가 671-179번지 일원 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획 변경 승인하고 아래와 같이 고시합니다.

2025년 6월 5일

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: 13,590㎡

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	5,107.28㎡	5,243.52㎡	+136.24㎡
건 폐 율	37.58%	38.58%	+1.0%
지 상 층	55,622.59㎡	55,643.42㎡	+20.83㎡
지 하 층	28,759.06㎡	28,924.96㎡	+165.9㎡
연 면 적	84,381.65㎡	84,568.38㎡	+186.73㎡
용적률산정 연면적	54,322.47㎡	54,337.52㎡	+15.05㎡
용 적 률	399.72%	399.83%	+0.11%

나. 사업시행기간: (기정) 착공 후 43개월 → (변경) 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)

※ 기타 의제 사항 표기 생략

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

□ 도시관리계획(독심주변지역 지구단위계획 및 특별계획구역1 세부개발계획) 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서: 변경 없음

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역1	성동구 성수동1가 671-178번지 일원	17,329	-	17,329	2011. 7. 7. (서고 2011-182호)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서: 변경 없음

- 1) 용도지역 결정조서: 변경 없음
- 2) 용도지구 결정조서: 변경 없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서

- 1) 교통시설: 변경 없음
 - 가) 도 로: 변경 없음
 - 나) 철 도: 변경 없음
- 2) 환경기초시설: 변경 없음
 - 가) 하수도: 변경 없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경 없음

- 1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서: 변경 없음

획지번호	위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
획지1	성수동1가 671-178번지 일원	17,329	획지계획	특별계획구역①

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

- 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서: 변경 없음
 - 가) 권장용도: 변경 없음
 - 나) 불허용도: 변경 없음
- 2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서: 변경 없음
 - 가) 건폐율: 변경 없음
 - 나) 용적률: 변경 없음
 - 다) 건축물의 높이: 변경 없음

다. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

- 1) 건축물의 배치에 관한 결정조서: 변경 없음
- 2) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 결정조서: 변경 없음

4. 기타사항에 관한 결정조서

- 가. 대지 내 공지 및 통로 계획: 변경 없음
 나. 차량동선 계획: 변경 없음
 다. 공공시설 등 설치 및 제공에 관한 계획: 변경

■ 구역면적의 총 14% 이상 순부담 (기정)

구분	산출값	산출식
공공청사	대지지분	721.40㎡ ◦ 공동주택 대지면적 : 13,590㎡ ◦ 공공청사 전용면적 : 2,044.82㎡(5.31%) ◦ 공공청사 대지지분 : 13,590㎡ X 5.31% = 721.40㎡
	연면적	5,151.38㎡ ◦ 주거 전용면적 : 33,667.00㎡(87.40%) ◦ 판매 및 근생 전용면적 : 2,809.07㎡(7.29%) ◦ 공공청사 전용면적 : 2,044.82㎡(5.31%) ◦ 전용면적 합계 : 38,520.89㎡(100.00%)
	건축비	2,313,000원/㎡ ◦ 소수점 둘째자리 이하 절삭
	부지가액	12,294,000원/㎡ ◦ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용
	환산부지면적	969.18㎡ ◦ 성수동1가 671-28 6,147,000원/㎡ X 2 = 12,294,000원/㎡ ◦ 연면적 X 건축비 ÷ 부지가액 = 5,151.38㎡ X 2,313,000원/㎡ / 12,294,000원/㎡
	기부채납	1,690.58㎡ ◦ 대지지분 + 환산부지면적 = 721.40㎡ + 969.18㎡
무상귀속 (도로)	1,178㎡	◦ 총 도로면적 : 3,739㎡ ◦ 도로 무상귀속 : 1,178㎡ (도로내 국공유지 제외면적 : 2,561㎡)
합계	2,868.58㎡	◦ (공공청사 + 도로) / 구역면적 = (1,690.58㎡ + 1,178㎡) / 14,768㎡ X 100% = 19.4%

■ 구역면적의 총 14% 이상 순부담 (변경)

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㎡ ◦ 주거 전용면적 : 33,665.90㎡(87.40%) ◦ 판매 및 근생 전용면적 : 2,809.01㎡(7.29%) ◦ 공공청사 전용면적 : 2,044.83㎡(5.31%) ◦ 전용면적 합계 : 38,519.74㎡(100.00%)
	건축비	2,313,000원/㎡ ◦ 소수점 둘째자리 이하 절삭
	부지가액	12,294,000원/㎡ ◦ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용
	환산부지면적	968.58㎡ ◦ 성수동1가 671-28 6,147,000원/㎡ X 2 = 12,294,000원/㎡ ◦ 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%

- ※ 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