◈ 서울특별시고시 제2025-156호

## 성수전략정비구역 제2 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 성수2가1동 506 일대(이하 '성수전략정비구역 제2 주택정비형 재개발 정비구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2024년 제12차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.25.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정(변경)하고, 도시정비법 17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 '국토계획법') 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(변경) 조서

| 구분 | 정비구역 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기정 | 성수전략정비구역 주택재개발 정비사업 | 성동구 성수1가1동 72-10번지 외 2,839필지 | 530,399 | 감) 530,399 | - | 성수전략 정비구역 주택재개발 정비구역 분할 |
| 변경 | 성수전략정비구역 제2 주택정비형 재개발 정비사업 | 성동구 성수2가1동 506번지 일원 | - | 증)131,980 | 131,980 | |

■ 정비구역 지정 변경 사유

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제28조에 따라 기존 성수전략정비구역 주택재개발 정비구역을 사업시행지구에 따라 4개의 정비구역으로 분할함.
- 2018년 2월 「도시 및 주거환경 정비법」 개정에 따라 '주택재개발'과 '도시환경정비사업'이 '재개발사업'으로 통합됨에 따라 정비구역의 명칭을 성수전략정비구역 제1·2·3·4 주택정비형 재개발정비구역으로 변경

2. 토지이용계획

| 구분 | 명칭 | 획지기호 | 면적(㎡) | 비율(%) | 비고 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 합계 | | | 131,980 | 100.0 | - | |
| 택지 | 소계 | | 86,560 | 65.5 | - | |
| | 택지1<br>(주택용지) | A2 | 78,044 | 59.1 | - | |
| | 택지2<br>(종교용지) | C4 | 584 | 0.4 | 종교용지 합계 : 1,212㎡ | |
| | | C5 | 628 | 0.5 | | |
| | 택지3<br>(복합용지) | D1 | 7,304 | 5.5 | - | |
| 공공시설용지 | 소계 | | 12,325 | 9.3 | - | |
| | 학교 | E2 | 9,293 | 7.0 | - | |
| | 공공청사 | F2 | 400 | 0.3 | - | |
| | 문화시설 | G1 | 2,017 | 1.5 | - | |
| | 사회복지시설 | H2 | 615 | 0.5 | - | |
| 정비기반시설 | 소계 | | 33,095 | 25.2 | - | |
| | 도로 | - | 28,256 | 21.4 | 입체결정을 제외한 면적임<br>(입체결정 포함시 : 31,419㎡) | |
| | 공원 | J2 | 1,632 | 1.3 | 일부편입(공원 J2 총면적 : 5,116㎡) | 공원 합계<br>: 4,839㎡ |
| | | J3 | 3,207 | 2.5 | 일부편입(공원 J3 총면적 : 6,919㎡) | |

주1) 사업시행자가 구역 내 일부 국·공유지를 매입(신설 정비기반시설 내 제외). 다만 「도시 및 주거환경정비법」 제97조 제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가
주2) 면적은 추후 측량 성과에 따름

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경)조서

| 구분 | 면 적(㎡) | | |
|---|---|---|---|
| | 기 정 | 변 경 | 변경후 |
| 합 계 | 131,980 | - | 131,980 |
| 제2종일반주거지역(7층) | 60,614 | 감) 18,384 | 42,230 |
| 제3종일반주거지역 | 66,964 | 증) 11,080 | 78,044 |
| 준주거지역 | - | 증) 7,304 | 7,304 |
| 자연녹지지역 | 4,402 | - | 4,402 |

■ 용도지역 변경사유서

| 도면 표시 번호 | 위치 | 용도지역 | | 면적(㎡) | 용적률 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | | | |
| - | - | 제2종일반 주거지역(7층) | 제3종일반 주거지역 | 19,761 | - | 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향 |
| - | - | 제2종일반 주거지역(7층) | 준주거지역 | 2,230 | - | 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향 |
| - | - | 제3종일반 주거지역 | 제2종일반 주거지역(7층) | 3,608 | - | 토지이용 변경에 따른 용도지역 하향 |
| - | - | 제3종일반 주거지역 | 준주거지역 | 5,074 | - | 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향 |

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

| 류별 | 계 | | | 1류 | | | 2류 | | | 3류 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 노선수 | 연장(m) | 면적(㎡) | 노선수 | 연장(m) | 면적(㎡) | 노선수 | 연장(m) | 면적(㎡) | 노선수 | 연장(m) | 면적(㎡) |
| 합계 | 7 | 34,340 (1,728) | 43,667 | 4 | 33,822 (1,279) | 39,297 | - | - | - | 3 | 518 (449) | 4,370 |
| 대로 | 2 | 31,650 (604) | 28,302 | 2 | 31,650 (604) | 28,302 | - | - | - | - | - | - |
| 중로 | 4 | 2,479 (959) | 14,386 | 2 | 2,172 (675) | 10,995 | - | - | - | 2 | 307 (284) | 3,391 |
| 소로 | 1 | 211 (165) | 979 | - | - | - | - | - | - | 1 | 211 (165) | 979 |

※ 연장의 ( )는 정비구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 1 | 기정 | 대로 | 1 | 66 | 35~76 | 주간선 도로 | 27,850 (297) | 상암동 (성수1가1동 507) | 천호대교 (성수2가1동 182-16) | 자동차 전용도로 (지하차도:460m) | - | 건고 12 호 (91.1.9) | 강변북로 (중복결정 지상 : 문화공원) |
| | 변경 | 대로 | 1 | 66 | 35~76 | 주간선 도로 | 27,850 (297) | 상암동 (성수1가1동 507) | 천호대교 (성수2가1동 182-16) | 자동차 전용도로 | - | | |

| 연번 | 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 2 | 기정 | 대로 | 2 | 2 | 20~30 (30) | 보조 간선 | 3,800 (307) | 성수1가1동 656-335 | 자양동 139-10 (성수2가1동 231-24) | 일반도로 | - | 서고제 131 호 (78.3.29) | 뚝섬로 |
| | 변경 | 대로 | 3 | 1 | 20~28 (28) | 보조 간선 | 3,800 (307) | 성수1가1동 656-335 | 자양동 139-10 (성수2가1동 231-24) | 일반도로 | - | | |
| 3 | 기정 | 대로 | 2 | 1 | 20~30 (30) | 집산 도로 | 1,464 (326) | 성수2가1동 335-166 | 성수2가1동 759-3 | 일반도로 | - | 서고제 305 호 (92.9.28) | 성수이로 |
| | 변경 | 중로 | 1 | 2 | 20~23 (23) | 집산 도로 | 1,472 (393) | 성수2가1동 335-166 | 성수2가1동 771-6 | 일반도로 | - | | |
| 4 | 신설 | 중로 | 1 | 3 | 23 | 국지 도로 | 700 (282) | 성수2가2동 442 | 성수1가1동 489-1 | 일반도로 | - | - | 중복결정 (지상:주차장, 문화공원 ②) |
| 5 | 신설 | 중로 | 3 | 1 | 12 | 국지 도로 | 43 (20) | 성수1가1동 309-1 | 성수1가1동 304-3 | 보행자 우선도로 | - | - | |
| 6 | 신설 | 중로 | 3 | 4 | 12 | 특수 도로 | 264 (264) | 성수2가1동 532-19 | 성수1가1동 309-1 | 보행자 전용도로 | - | - | |
| 7 | 신설 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지 도로 | 211 (165) | 성수1가1동 277-3 | 성수2가1동 333-51 | 보행자 우선도로 | - | - | |
| 8 | 폐지 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 집산 도로 | 267 (267) | 성수2가1동 331-168 | 성수2가1동 602 | 일반도로 | - | 서고 50 호 (2011.2.17) | |
| 9 | 폐지 | 중로 | 1 | 2 | 20 | 집산 도로 | 868 (868) | 성수2가1동 601-5 | 성수1가1동 472-7 | 일반도로 | - | 서고 50 호 (2011.2.17) | |
| 10 | 폐지 | 소로 | 1 | 1 | 10 | 국지 도로 | 17 (17) | 성수1가1동 278-13 | 성수2가1동 203-4 | 일반도로 | - | 서고 50 호 (2011.2.17) | |

| 연번 | 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 11 | 폐지 | 소로 | 1 | 2 | 10 | 국지 도로 | 113 (113) | 성수2가1동 339-44 | 성수2가1동 335-180 | 일반도로 | - | 서고 50 호 (2011.2.17) | |

■ 도로 변경사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 | | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| | 도로명 | 연번 | | |
| 대로 1-66 | 대로 1-66 | 1 | ◦사용형태변경 : 지하차도 결정 폐지 | ◦문화공원 폐지에 따른 지하차도 조성 계획 폐지 |
| 대로 2-2 | 대로 3-1 | 3 | ◦폭원변경 : 폭원 20m~30m → 20m~25m 감)5m (구역내 :30m → 25m) | ◦주변여건 고려한 적정 추가도로 확폭 계획(5차로)에 따른 도로 폭원 축소 |
| 대로 2-1 | 중로 1-2 | 4 | ◦폭원변경 : 20~30m → 20~23m 감)7m (구역내 :25m → 23m)<br>◦연장변경 : 1,464m → 1,472m 증)8m (구역내 :326m → 393m)<br>◦종점변경 : 성수2가1동 759-3 → 성수2가1동 771-6 | ◦성수이로와 연계한 도로망계획 수립 및 적정 차로수(4차로) 확보에 따른 도로 폭원 축소<br>◦정비계획변경에 따른 도로 연장 확대 |
| - | 중로 1-3 | 10 | ◦도로신설 : 폭원 23m, 연장 700m | ◦성수일로, 성수이로를 연결하는 도로망 구축을 위한 도로 신설 |
| - | 중로 3-1 | 14 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 43m | ◦근린공원 등 주변 접근성 향상을 위한 도로신설 |
| - | 중로 3-4 | 17 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 264m | ◦기존 생활가로 기능 유지 및 서울숲 접근을 위한 보행자 전용도로 신설 |
| - | 소로 3-1 | 20 | ◦도로신설 : 폭원 6m, 연장 211m | ◦통학 보행환경을 고려한 보행자 우선도로 변경 |
| 대로 3-2 | - | 23 | ◦도로폐지 | ◦정비계획변경에 따른 기 결정도로 폐지 |
| 중로 1-2 | - | 26 | ◦도로폐지 | |
| 소로 1-1 | - | 29 | ◦도로폐지 | ◦정비계획변경에 따른 기 결정도로 폐지 |
| 소로 1-2 | - | 30 | ◦도로폐지 | |

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 신설 | 중로 3-4 | 보행자 전용도로 | 성수1가1동 289-1 일원 | 길이 | - | 증)264m | 264m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)12m | 12m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)3,163㎡ | 3,163㎡ | | |

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 한다.
※ 입체적 도시계획시설 : 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)에 따름

■ 입체적 도시계획시설(도로) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 중로 3-4 | 보행자 전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=264m | ◦기존 성덕정길 생활가로 기능 및 서울숲 연결성 확보를 위해 도로기능 유지가 필요하여 도시계획시설 (도로)로 결정하고 구분지상권 설정<br>◦사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도 |

(2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 주차장 | - | 성수1가1동 454-1 일원 | - | 증)28,099<br>(증)28,099) | 28,099<br>(28,099) | - | 중복결정<br>(지상 : 중로 1-3호선, 중로2-5호선, 문화공원 ②) |

■ 주차장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 주차장 | ◦주차장 신설 (중복결정)<br>- 면적:28,099㎡ | ◦수변공원의 주차수요 고려한 주차장 신설 |

※ 면적의 ( )는 2구역 내 사항임
※ 중복결정하는 주차장 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

나. 공간시설

(1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | | 면적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | ② | 공원 | 문화공원 | - | 성수1가1동 454-1 일대 | - | 증)68,054 (증)22,005) | 68,054 (22,005) | - | 중복결정 (지상 : 강변북로, 중로 1-4호선, 중로2-5호선, 주차장) |
| 신설 | ③ | 공원 | 근린공원 | - | 성수1가1동 299-2 일대 | - | 증)12,035 (증)4,839) | 12,035 (4,839) | - | |
| 폐지 | ② | 공원 | 소공원 | 성수2가1동 355-161 일대 | - | 634 | 감)634 | - | 서고 50호 (2011.2.17) | |

※ 면적의 ( )는 2구역 내 사항임
※ 중복결정하는 문화공원 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

■ 공원 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ② | 문화공원 | ◦문화공원 신설(중복결정)<br>- 면적 : 68,054㎡ | ◦한강변 입체적인 수변공원 설치를 위한 상부 문화공원 조성 |
| ③ | 근린공원 | ◦근린공원 신설<br>- 면적 : 12,035㎡ | ◦성수동 일대와 한강을 연결하는 보행녹지 공간 조성을 위한 광폭의 선형공원 조성 |
| ② | 소공원 | ◦소공원 폐지<br>- 면적 ; 634㎡ | ◦정비계획 변경에 따른 기 결정된 소공원 폐지 |

다. 공공 · 문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | | 면적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | ② | 공공청사 | - | 성수2가1동 336-1 일대 | 성수2가1동 336-1 일대 | 317 | 증)83 | 400 | 서고 50호 (2011.2.17) | 지구대 |

■ 공공청사 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ② | 공공청사 | ◦면적변경 : 317㎡ → 400㎡ 증)83㎡ | ◦기존 시설물 대체부지 마련 및 정비계획 변경에 따른 면적 확대 |

※ 신설하는 공공청사의 세부용도 등은 향후 관리청 협의를 통하여 결정

(2) 학교

■ 학교 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 학교명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | ② | 학교 | 중교 | 성원 초교 | 성수2가1동 333-17 | 9,495 | 감)202 | 9,293 | 서고 460호 (1978.9.8) | - |

| 구분 | 건축범위 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 건폐율 | 용적률 | 높이(층) | 건폐율 · 용적률 · 높이제한 완화 | | | |
| | | | | 건 폐 율 완화내용 | 용 적 률 완화내용 | 높이제한 완화내용 | 사유 |
| 성원중교 | 60 | 200 | 5층 이하 | - | - | - | - |

■ 학교 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ② | 성원 중학교 | ◦면적변경 : 9,495㎡ → 9,293㎡ 감)202㎡ | ◦정비계획 변경에 따른 현황 학교부지 면적 반영 |

(3) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 문화시설 | - | 성수2가1동 766 일대 | - | 증)2,017 | 2,017 | - | - |
| 신설 | ③ | 문화시설 | - | 성수2가1동 499 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | 입체적 결정 |
| 신설 | ④ | 문화시설 | - | 성수2가1동 442 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | |

※ 면적의 ( )입체적결정 및 중복결정하는 시설의 수평투영면적임.
※ 입체적결정 및 중복결정 하는 문화시설의 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음.

■ 문화시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 면적 : 2,017㎡ | ◦한강변 공공성을 위한 문화공간 조성 |
| ③ | 문화시설 | ◦문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦수변공원 활성화를 위한 다양한 문화여가 활동공간 조성 |
| ④ | 문화시설 | ◦문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | |

※ 문화시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 신설 | ③ | 문화시설 | 성수2가1동 499 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |
| 2 | 신설 | ④ | 문화시설 | 성수2가1동 442 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 한다.
※ 입체적 도시계획시설 : 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)에 따름

■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ③ | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m,<br>높이:지상1~3층,<br>면적:600㎡ | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가 활동공간 조성<br>◦수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에 공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시 침해 방지 |
| ④ | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m,<br>높이:지상1~3층,<br>면적:600㎡ | |

(4) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | ② | 사회복지시설 | 성수1가1동 532-21 일대 | - | 증)615 | 615 | | 노유자시설 |

■ 사회복지시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ② | 사회<br>복지시설 | ◦노유자시설 신설<br>- 면적 : 615㎡ | ◦기존 구립어린이집 대체 부지 마련을 위한<br>사회복지시설(어린이집) 신설 |

※ 사회복지시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

## 5. 공동이용시설 설치계획

■ 기정

| 구분 | 시설구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| A4 | 부대시설 | 관리사무소 | 도면 참조 | - | 350.00 | 350.00 | - |
| | 복리시설 | 경로당 | 도면 참조 | - | 250.00 | 250.00 | - |
| | | 주민공동시설 | 도면 참조 | - | 250.00 | 250.00 | - |
| | | 보육시설 | 도면 참조 | - | 180.00 | 180.00 | - |
| | | 문고 | 도면 참조 | - | 50.00 | 50.00 | - |
| | | 주민운동시설 | 도면 참조 | - | 1,500.00 | 1,500.00 | - |
| | | 유치원 | 도면 참조 | - | 200.00 | 200.00 | - |
| | | 근린생활시설 | 도면 참조 | - | 6,000.00 | 6,000.00 | - |

※ 예상 건립 세대수 : 총 1,907세대
※ 시설구분은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 구분

■ 변경(주택용지 A2)

| 구분 | 시설구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| A2 | 부대시설 | 관리사무소 | 도면 참조 | 350.00 | 감)100.00 | 250.00 | - |
| | | 경비실 | 도면 참조 | - | 증)100.00 | 100.00 | - |

| 구분 | 시설구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| | 복리시설 | 경로당 | 도면 참조 | 250.00 | 증)250.00 | 500.00 | 어르신복지 센터 |
| | | 주민공동시설 | 도면 참조 | 250.00 | 감)250.00 | - | - |
| | | 보육시설 | 도면 참조 | 180.00 | 감)80.00 | 100.00 | 다함께돌봄 센터 |
| | | 문고 | 도면 참조 | 50.00 | 증)300.00 | 350.00 | 작은도서관 |
| | | 주민운동시설 | 도면 참조 | 1,500.00 | 증)1,100.00 | 2,600.00 | - |
| | | 어린이놀이터 | 도면 참조 | - | 증)2,700.00 | 2,700.00 | - |
| | | 유치원 | 도면 참조 | 200.00 | 증)570.00 | 770.00 | 어린이집 |
| | | 근린생활시설 | 도면 참조 | 6,000.00 | 감)60.00 | 5,940.00 | - |

※ 예상 건립 세대수 : 총 2,151세대
※ 시설구분은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 구분

■ 변경(복합용지 D1)

| 구분 | 시설구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| D1 | 부대시설 | 관리사무소 | 도면 참조 | - | 증)70.00 | 70.00 | - |
| | 경비실 | 도면 참조 | - | 증)30.00 | 30.00 | - | |
| | 복리시설 | 경로당 | 도면 참조 | - | 증)200.00 | 200.00 | 어르신복지 센터 |
| | | 주민공동시설 | 도면 참조 | - | - | - | - |
| | | 보육시설 | 도면 참조 | - | 감)100.00 | 100.00 | 다함께돌봄 센터 |
| | | 문고 | 도면 참조 | - | 증)200.00 | 200.00 | 작은도서관 |
| | | 주민운동시설 | 도면 참조 | - | 증)700.00 | 700.00 | - |
| | | 어린이놀이터 | 도면 참조 | - | 증)700.00 | 700.00 | - |
| | | 유치원 | 도면 참조 | - | 증)200.00 | 200.00 | 어린이집 |

| 구분 | 시설구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| | | 근린생활시설 | 도면 참조 | - | 감)6,300.00 | 6,300.00 | - |

※ 예상 건립 세대수 : 총 458세대
※ 시설구분은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 구분

## 6. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

| 결정 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 기정 | 성수전략정비구역 주택재개발 정비구역 (2지구) | 530,399 (131,980) | - | - | 성동구 성수2가1동 506번지 일대 | 510 | - | - | 3 | 497 | - |
| 변경 | 성수전략정비구역 제2 주택정비형 재개발 정비구역 | 131,980 | - | - | 성동구 성수2가1동 506번지 일대 | 510 | - | - | 3 | 497 | - |

※ 정비구역 지정 시점

## 7. 건축물에 관한 계획

■ 기정

| 구분 | | 지구 | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이/ 최고층수 | 비고 (연면적) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | |
| 택지 | 택지1 (주택 용지) | 2지구 | A4 | 65,394 | 성수2가1동 506 일대 | 공동주택 | 17.63% | 317.01% | 150m/50층 | 273,966.90 |
| | 택지2 (근생 용지) | 2지구 | B1 | 1,039 | 성수2가1동 337-17 | 근생시설 | 49.85% | 286.10% | 30m/7층 | 3,593.71 |
| | | | B2 | 531 | 성수2가1동 336-6 일대 | 근생시설 | 49.77% | 286.21% | 30m/7층 | 1,837.34 |
| | 택지3 (종교 | 2지구 | C4 | 584 | 성수1가1동 278-3 일대 | 종교시설 | 59.02% | 198.79% | 30m/7층 | 1,403.52 |

| 구분 | | 지구 | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이/ 최고층수 | 비고 (연면적) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | |
| | 용지) | | C5 | 628 | 성수2가1동 336-2 일대 | 종교시설 | 59.35% | 199.63% | 30m/7층 | 1,515.64 |
| 공공시설용지 | 학교용지 | 2지구 | D2 | 9,495 | 성수2가1동 336-1 일대 | 학교 | 31.03% | 102.21% | 30m/7층 | 10,028.26 |
| | 공공청사 | 2지구 | E2 | 317 | 성수2가1동 336-1 일대 | 공공청사 | 59.22% | 198.89% | 30m/7층 | 807.02 |
| | 노유자시설 | 2지구 | F2 | 243 | 성수2가1동 336-4 일대 | 노유자시설 | 59.05% | 199.79% | 30m/7층 | 653.50 |
| 정비기반시설 | 문화공원 | 1~4지구 | G1 | 90,366 | 성수2가1동 211-12 일대 | 문화시설 | 6.71% | 22.13% | 20m/4층 | 24,179.10 |

| | |
|---|---|
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | ◦총세대수 : 8,247세대(일반:6,843세대, 임대:1,404세대)<br>- 주택건설 85㎡이하 : 6,600세대 (80.03%)<br>85㎡초과 : 1,647세대 (19.97%)<br>- 임대주택 40㎡이하 : 510세대 (36.32%)<br>50~60㎡이하 : 894세대 (63.68%)<br><br>◦임대주택 건립기준<br>- 개발제한구역 해제지역 : 세대수의 50% 이상 (해당 없음)<br>- 그 외 지역 : 세대수의 17% 이상 |

| | 구분 | 획지 기호 | 지구별 계획 |
|---|---|---|---|
| | 2지구 | A4 | • 총세대수 : 1,907세대(일반:1,582세대, 임대:325세대)<br>- 주택건설 85㎡이하 : 1,526세대 (80.02%)<br>85㎡초과 : 381세대 (19.98%)<br>- 임대주택 40㎡이하 : 118세대 (36.31%)<br>50~60㎡이하 : 207세대 (63.69%) |

| | |
|---|---|
| 심의완화 사항 | - |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | ◦대로2-2변 : 도로경계선으로부터 6m (버스베이 설치구간은 3m)<br>◦대로3-1변 : 학교, 주택용지 A1, 주택용지 A2, 종교, 노유자시설 용지는 도로경계선으로부터 3m<br>주택용지 A3은 도로경계선으로부터 20m<br>◦대로3-2변 : 도로경계선으로부터 5m (근생용지 B1, 종교용지 C4는 3m)<br>◦중로1-1변 : 도로경계선으로부터 3m<br>◦중로1-2변 : 주택용지는 도로경계선으로부터 5m, 문화공원은 도로경계선으로부터 3m<br>◦중로2-1변 : 도로경계선으로부터 3m<br>◦중로3-1변 : 도로경계선으로부터 3m<br>◦소로2-1변 : 도로경계선으로부터 3m<br>◦소로3-141변 : 도로경계선으로부터 3m |

■ 변경

| 구분 | | 구역 | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이/ 최고층수 | 비고 (연면적) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | |
| 택지 | 택지1 (주택 용지) | 2구역 | A2 | 78,044 | 성수2가1동 492-2 일대 | 공동주택 | 50% 이하 | 299.83% | 250m | 234,002.93 |
| | 택지3 (종교 용지) | 2구역 | C4 | 584 | 성수2가1동 339-44 일대 | 종교시설 | 60% 이하 | 199.21% | 30m | 1,163.38 |
| | | | C5 | 628 | 성수2가1동 532-23 일대 | 종교시설 | 60% 이하 | 198.66% | 30m | 1,247.58 |
| | 택지4 (복합 용지) | 2구역 | D1 | 7,304 | 성수2가1동 336-2 일대 | 공동주택 및 근생 업무시설 | 60% 이하 | 449.03% | 250m | 36,449.07 |
| 공공 시설 용지 | 학교용지 | 2구역 | E2 | 9,293 | 성수2가1동 333-17 일대 | 학교 | 60% 이하 | 105.88% | 30m | 9,839.42 |
| | 공공청사 | 2구역 | F2 | 400 | 성수2가1동 336-1 일대 | 공공청사 | 60% 이하 | 199.11% | 30m | 796.44 |
| | 문화시설 | 2구역 | G1 | 2,017 | 성수2가1동 782 일대 | 문화시설 | 60% 이하 | 197.45% | 30m | 3,982.56 |
| | 사회복지시설 | 2구역 | H2 | 615 | 성수2가1동 532-24 일대 | 노유자 시설 | 60% 이하 | 196.88% | 30m | 1,210.81 |

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">구역</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th rowspan="2">용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이/ 최고층수</th><th rowspan="2">비고 (연면적)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">◦공동주택(85㎡ 이하) : 전체 세대수의 80% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="9">◦2구역 건립규모 및 비율
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">세대수(공공주택)</th><th rowspan="2">비율</th><th rowspan="2">획지 기호</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>1,907(325)</td><td>증) 702세대</td><td>2,609(548)</td><td>100.0%</td><td rowspan="4">A2, D1</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>701(325)</td><td>증) 347세대</td><td>1,048(548)</td><td>40.2%</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>825</td><td>증) 472세대</td><td>1,297</td><td>49.7%</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>381</td><td>감) 117세대</td><td>264</td><td>10.1%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="9">◦향후 건축심의 시 특별건축구역을 고려하여 건폐율, 용적률, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="7">◦대로3-1변 : 주택용지, 종교용지, 복합용지는 도로경계선으로부터 6m<br>학교 E1, E2는 도로경계선으로부터 11m<br>기개발지는 도로경계선으로부터 11m<br>◦중로1-2변 : 도로경계선으로부터 6m<br>◦중로3-1변 : 도로경계선으로부터 4m<br>◦중로3-4변 : 도로경계선으로부터 4m<br>◦소로3-1변 : 주택용지는 도로경계선으로부터 3m</td></tr>
<tr><td colspan="2">고층부 벽면한계선 (3층 이하)</td><td colspan="7">◦중로1-3변 : 도로경계선으로부터 17m</td></tr>
</table>

8. 용적률 계획

(1) 2구역 내 주택용지별 계획용적률 산출

■ 기정

| 구분 | | | | 기호(산식) | 2지구(A4) |
|---|---|---|---|---|---|
| 구역면적(강변북로포함) (㎡) | | | | - | 131,980 |
| 강변북로 면적 (㎡) | | | | - | 14,633 |
| 구역면적(강변북로제척)(㎡) | | | | ⓐ | 117,347 |
| (㎡) | 공공시설부지 제공 후 대지면적 (택지 면적) | | | ⓑ | 68,176 |
| | 계획공공시설 용지 면적 (정비기반시설, 학교, 공공청사, 노유자시설) | 계 | | ⓒ1 | 49,171 |
| | | 정비기반시설내국공유지면적 | | ⓒ2 | 9,893 |
| | | 기존공공시설면적 | | ⓒ3 | 10,055 |
| | | 공공시설부지 제공 면적 | | ⓒ= ⓒ1-ⓒ2-ⓒ3 | 29,223 |
| 순부담률 | | | | ⓒ/ⓐ | 24.90% |
| 주택용지 면적(㎡) | | | | ⓓ | 65,394 |
| 문화공원 등 조성 | 개략 공사비 | | | ⓔ | 3,800,068만원 |
| | 토지공시지가 | | | ⓕ | 370.5만원/㎡ |
| | 토지면적 환산 (공시가격 1.5배 적용) (㎡) | | | ⓖ = ⓔ/(ⓕ×1.5) | 6,838 |
| | 문화공원 등 조성에 대한 인센티브 | | | ⓗ = ⓖ/ⓓ | 10.46% |
| 용적률 | 기준용적률 | | | ㉮ | 171.88%(191.88%) |
| | 허용 용적률 | 인센티브 | (소계) | ⓗ+ⓘ | 19.06% |
| | | | 비용 부담분 | ⓗ | 10.46% |
| | | | 우수 디자인 등 | ⓘ | 최대 8.60% |
| | | 산출값 | | =㉮+ⓗ+ⓘ | 190.94% |
| | | 적용값 | | ㉯ | 190.94%(210.94%) |
| | 상한 용적률 | α | | = ⓒ/ⓑ | 0.43 |
| | | 산출값 | | = ㉯+(㉮×1.3×α) | 286.71% |
| | | 적용값 | | ㉰ | 286.71%(317.86%) |

※ 주택용지의 용적률은 제시된 기준용적률로부터 20%까지 상향 적용할 수 있으며, 이로 인하여 (상향 전 산출된
상한용적률 대비) 증가하는 상한용적률에 해당하는 분은 모두 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우,
허용용적률은 기준용적률의 증가분 만큼 상향되며 상한용적률은 300%를 초과할 수 있음.

※ ( )안의 용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 기준용적률 20% 상향 적용시 용적률을 의미함.

※ 순부담률 = $\frac{\text{공공시설부지 제공 면적}}{\text{지구면적(강변북로제척)}}$

– 순부담률 산정시 분모는 지구면적에서 강변북로를 제외한 면적으로 함.

※ 평균용적률은 지구단위계획의 용적률 계획에서 평균용적률 적용을 지정한 주택용지 A1~A3(1지구), 주택용지 A6~A9 (4지구)에 적용함

※ 평균용적률 = $\frac{\text{해당 주택용지 내 용적률 산출을 위한 연면적의 합}}{\text{해당 주택용지 대지면적의 합}}$

※ 기준용적률(㉮), 허용용적률(㉯)은 해당 지구별 택지(주택용지, 근생용지, 종교용지)의 변경전 용도지역 면적비율에 따라 가중평균하여 산정함(「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립에 따른 지구단위계획의 용적률 적용기준을 따름)

※ 지구별 기준용적률, 허용용적률 산정 (택지 적용)

| 구분 | 기호 | 2지구(A4) |
|---|---|---|
| | | 면적(㎡) |
| 2종(7층) | ㉠ | 61,777.88 |
| 2종(12층) | ㉡ | 6,397.86 |
| 3종 | ㉢ | - |
| 계 | ㉣ | 68,175.74 |
| 기준용적률 | | 171.88% |
| 기준용적률 가중평균 산식 | | 기준용적률 = (170% × ㉠ / ㉣) + (190% × ㉡ / ㉣) + (210% × ㉢ / ㉣) |
| 허용용적률 | | 190.94% |
| 허용용적률 가중평균 산식 | | 허용용적률 = (190% × ㉠ / ㉣) + (200% × ㉡ / ㉣) + (230% × ㉢ / ㉣) |

「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립에 따른 지구단위계획의 용적률 적용기준

| 구분(변경전 용도지역) | 기준 / 허용용적률 | |
|---|---|---|
| | 용도지역 변경이 없는 경우 | 용도지역 변경이 있는 경우 |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 170% / 190% | 170% / 190%<br>(→제3종일반주거지역) |
| 제2종일반주거지역(12층이하) | 190% / 200% | 190% / 200%<br>(→제3종일반주거지역) |
| 제3종일반주거지역 | 210% / 230% | - |

■ 변경

| 구분 | | | | 기호(산식) | 2구역(A2, D1) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 계 | 주택용지(A2) | 복합용지(D1) |
| 구역면적(강변북로포함) (㎡) | | | | - | 131,980.0 | | |
| 강변북로 면적 (㎡) | | | | - | 14,633.0 | | |
| 구역면적(강변북로제척)(㎡) | | | | ⓐ | 117,347.0 | | |
| 토지이용 계획 (㎡) | 공공시설부지 제공 후 대지면적(주택용지 면적) | | | ⓑ | 85,348.0 | 78,044.0 | 7,304.0 |
| | 공공시설 제공면적 (순부담) | 기반시설면적 | | ⓒ1 | 21,494.0 | 21,494.0 | - |
| | | 건축물 대지지분 | | ⓒ2 | 971.3 | 400.2 | 571.1 |
| | | 건축물 기부채납 환산부지 면적 | | ⓒ3 | 21,321.0 | 20,771.9 | 549.1 |
| | | 현금기부채납 | | ⓒ4 | - | - | - |
| | | 새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 | | ⓒ5 | 8,346.4 | 8,346.4 | - |
| | | 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 | | ⓒ6 | 7,798.2 | 7,704.6 | 93.6 |
| | | 순부담 면적(계) | | ⓒ= ⓒ1+ⓒ2+ⓒ3+ⓒ4-ⓒ5-ⓒ6 | 27,641.7 | 26,615.1 | 1,026.6 |
| 순부담률 | | | | ⓒ/ⓐ | 23.56% | 22.68% | 0.87% |
| 주택용지 및 복합용지 면적(㎡) | | | | - | 85,348.0 | 78,044.0 | 7,304.0 |
| 용적률 | 기준용적률 | | | ㉮ | - | 190.00% | 200.00% |
| | | | | ⓓ(소형주택 도입에 따른 기준용적률 20% 완화) | - | 20.00% | 20.00% |
| | 허용 용적률 | 인센티브 | 열린단지 등 | ⓔ | - | 최대 10.00% | 최대 130.00% |
| | | 산출값 | | ㉯=㉮+ⓓ+ⓔ | - | 220.00% | 350.00% |
| | 상한 용적률 | 상한용적률 인센티브 허용용적률 | | ㉰=㉮+ⓔ | - | 200.00% | 330.00% |
| | | 가중치 | | - | - | 0.8556 | 1.0000 |
| | | α토지 | | ⓕ=(ⓒ1+ⓒ2-ⓒ5-ⓒ6)/(ⓑ-ⓒ2) | - | 0.0752 | 0.0709 |
| | | α건축물 | | ⓖ=0.7×ⓒ3/(ⓑ-ⓒ2) | - | 0.2675 | 0.0815 |
| | | 산출값 | | ⓗ=1.3×가중치×ⓕ +0.7×ⓖ | - | 0.2709 | 0.1492 |
| | | 적용값 | | ㉱=㉯+㉰×ⓗ | - | 274.18% | 399.24% |

※ 주택용지(A1~A5) 및 복합용지(D1, D2)의 기준용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 20% 상향 적용하며, 상향된 기준용적률로 인하여 늘어나게 되는 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함.
이 경우, 상한용적률은 주택용지(A1~A5) 300% 이하, 복합용지(D1, D2) 400% 이하로 한다.

※ 순부담률 $= \dfrac{\text{공공시설부지 제공 면적}}{\text{구역면적(강변북로제척)}}$

- 순부담률 산정시 분모는 구역면적에서 강변북로를 제외한 면적으로 함.

※ 택지 및 공공용지는 해당 용도지역에서 정하는 기준용적률을 따르되 둘 이상의 용도지역이 혼재하는 지역의 경우
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조에 따라 각 각 용도지역등에 대한 용적률을 가중평균하여 산정한다.

※ 가중평균용적률 $= \dfrac{(f1x1 + f2x2 + \cdots + fnxn)}{\text{전체 대지면적}}$

- f1~fn : 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적
- x1~x2 : 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률
- n : 용도지역등에 걸치는 각 토지부분의 총 개수

※ 주택용지(A1~A3)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

※ 택지 및 공공용지의 용적률 체계는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'을 따르되, 용도지역의 변경이 있는 경우 '서울시 지구단위계획 수립기준' 중 공동주택 건립형 계획수립 기준의 용적률 계획 기준을 적용한다.
- 제2종(7층) 및 제2종 → 제3종 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 190%/200%
- 제2종(7층) 및 제2종 → 준주거 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 200%/330%

※ α토지: 공공시설등부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율(건축물 기부채납 토지지분 포함)

※ α현금·건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산
부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 가중치 : 사업부지 허용(기준)용적률에 대한 공공시설 등 부지의 허용(기준)용적률

※ 허용용적률 인센티브 항목은 '서울시 지구단위계획 수립기준' 중 공동주택 건립형 계획수립기준을 따른다.

※ 용적률 인센티브 산정 시 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.10.)'을 준용한다.

※ 구역별 기준용적률 산정 (주택용지, 복합용지 적용)
- 2종→2종(7층) 변경 면적은 2종(7층) 변경없음으로 간주

| 구분 | 기호 | 면 적(㎡) | |
|---|---|---|---|
| | | 주택용지(A2) | 복합용지(D1) |
| 2종(7층) (변경없음) | ⓐ | - | - |
| 2종(7층)→3종 | ⓑ | 74,382 | - |
| 2종(7층)→준주거 | ⓒ | - | 380 |
| 2종→3종 | ⓓ | 3,662 | - |
| 2종→준주거 | ⓔ | - | 6,924 |
| 3종 (변경없음) | ⓕ | - | - |
| 합계 | ⓖ | 78,044 | 7,304 |
| 기준용적률 | | 190.00% | 200.00% |
| | | ※기준용적률 가중평균 산식=(170% × ⓐ/ⓖ)+(190% × ⓑ/ⓖ)+(200% × ⓒ/ⓖ)+(190% × ⓓ/ⓖ)+(200% × ⓔ/ⓖ)+(210% × ⓕ/ⓖ) | |

용적률 적용기준

| 구분(변경전 용도지역) | 기준 / 허용용적률 | |
|---|---|---|
| | 용도지역 변경이 없는 경우 | 용도지역 변경이 있는 경우 |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 170% / 190% | 190% / 200%<br>(→ 제3종일반주거지역) |
| | | 200% / 330%<br>(→ 준주거지역) |
| 제2종일반주거지역 | 190% / 200% | 190% / 200%<br>(→ 제3종일반주거지역) |
| | | 200% / 330%<br>(→ 준주거지역) |
| 제3종일반주거지역 | 210% / 230% | - |

## ■ 의무 순부담률 산정기준

| 구 분 | | 면 적(㎡) | 공공시설 부담률 |
|---|---|---|---|
| | | 2구역 | |
| ① | 2종→3종 | 3,662.0 | 10% |
| ② | 2종(7층)→3종 | 74,382.0 | 10% |
| ③ | 2종→준주거 | 6,924.0 | 20% |
| ④ | 2종(7층)→준주거 | 380.0 | 20% |
| 의무 순부담 면적(㎡) | | 9,265.2 | - |
| 의무 순부담률(%) | | 7.90 | - |

※ 공공시설 부담률은 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준의 공공기여계획 수립기준에 따름
※ 의무 순부담 면적 산정식 : (①×10%) + (②×10%) + (③×20%) + (④×20%)
※ 의무 순부담률 산정식 : {(순부담면적)÷(계획대상지 면적)}×100
※ 의무 순부담률의 산정은 종전 용도지역을 기준으로 변경되는 용도지역 면적에 대하여 산정

■ 상한용적률 적용 산식(제3종일반주거지역)

① 공공기여 계획

| 구분 | | | | 2구역(㎡) 합계 | 주택용지(A2) 자연녹지지역 | 제2종7층 | 제2종 | 제3종 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 정비기반시설 | ①토지 | 부지 | 도로 | 13,623.00 | - | 10,832.00 | 2,791.00 | - | 보행자우선도로 포함 |
| | | | 공원 | 4,839.00 | - | 4,839.00 | - | - | 근린공원 |
| | | | 소계 | 18,462.00 | - | 15,671.00 | 2,791.00 | - | |
| | | 건축물 대지지분 | 소계 | - | - | - | - | - | |
| | | 계 | | 18,462.00 | 0.00 | 15,671.00 | 2,791.00 | - | |
| | ② 건축물 (환산면적) | 건축물 환산면적 | 공원 | 12,368.41 | 3,571.61 | 8,796.80 | - | - | 수변문화공원 건축물 기부채납 중 덮개공원 (제2종7층,자연녹지지역), 한강 보행연결 브릿지 (자연녹지지역) |
| | | | 주차장 | 4,120.93 | - | 3,296.74 | 824.19 | - | 수변문화공원 건축물 기부채납 중 주차장 및 상부조경(제2종7층) |
| | | | 소계 | 16,489.34 | 3,571.61 | 12,093.55 | 824.19 | - | |
| | ③순부담 산정시제외면적(국·공유지) | 새로 설치되는 정비기반시설 내 | | 8,346.35 | - | 8,333.79 | 12.56 | - | |
| | | 용도폐지되는 기존 기반시설 | | 7,704.61 | - | 7,696.17 | 8.44 | - | |
| | | 계 | | 16,050.96 | - | 16,029.96 | 21.00 | - | |
| | A 합 계 (①+②-③) | | | 18,900.38 | 3,571.61 | 11,734.59 | 3,594.19 | - | |
| 기반시설 등 | ④토지 | 부지 | 공공청사 | 400.00 | - | 0.00 | 400.00 | - | 별도 부지시설(제2종7층) |
| | | | 문화시설 | 2,017.00 | - | 351.00 | 1,666.00 | - | 별도 부지시설(제2종7층) |
| | | | 사회복지시설 | 615.00 | - | 615.00 | - | - | 별도 부지시설(제2종7층) |
| | | | 소계 | 3,032.00 | - | 966.00 | 2,066.00 | 0.00 | |
| | | 건축물 대지지분 | 문화시설 | 400.20 | - | - | - | 400.20 | 입체적결정(제3종) |
| | | | 소계 | 400.20 | - | - | - | 400.20 | |
| | | 계 | | 3,432.20 | - | 966.00 | 2,066.00 | 400.20 | |
| | ⑤ 건축물 (환산면적) | | 공공청사 | 154.15 | - | 154.15 | - | - | |
| | | | 문화시설 | 3,891.44 | 2,856.82 | 160.68 | 642.72 | 231.22 | 문화시설 구름다리 설치비용 포함, 수상문화시설 포함 |
| | | | 사회복지시설 | 237.00 | - | 237.00 | - | - | |
| | | | 소계 | 4,282.59 | 2,856.82 | 551.83 | 642.72 | 231.22 | |
| | B 합 계 (④+⑤) | | | 7,714.79 | 2,856.82 | 1,517.83 | 2,708.72 | 631.42 | |
| C 현 금 | | | | - | - | - | - | - | |
| 순부담 면적(A+B+C) | | | | 26,615.17 | 6,428.43 | 13,252.42 | 6,302.91 | 631.42 | |
| 순부담률(%) | | | | 22.68% ※구역면적 대비 | | | | | 2구역 의무순부담 7.90% 2구역 전체 순부담률23.56% |

※ 건축물 환산면적의 용도지역별 구분은 도시계획시설 결정 범위 또는 건축물이 위치한 수평투영범위에서 용도지역별 면적비율을 적용하여 계산

- 용도지역별 건축물 환산면적 = 건축물 환산면적 X 도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영범위) 내 용도지역별 면적/도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영면적)

※ 수변문화공원은「도시정비법」 제2조에 따른 정비기반시설 중 공원에 해당하며 도로(강변북로 등)의 상부에 수직적 중복결정 하여 도시계획시설(문화공원)로 결정

※ 무상양도 국·공유지 산정 시 실제 도로로 사용되고 있는 국·공유지 중 「도시정비법」 제97조제3항 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제54조에 해당하지 않는 국유지제외

※ 부지가액 : 평균공시지가 2배 적용('22.1月 기준, 6,017,827원/㎡) 12,036원/㎡

② 사업부지 기준 및 허용용적률 산정

| 구 분 | 산 정 내 용 |
|---|---|
| 가중평균 용적률 | · 주택용지(A2) 용도지역 계획 ; 2종7층 74,382㎡ → 제3종 74,382㎡<br>제2종 3,662㎡ → 제3종 3,662㎡<br>$\frac{74{,}382\text{㎡} \times 190\% + 3{,}662\text{㎡} \times 190\%}{78{,}044\text{㎡}} = 190.00\%$ |
| 계획한 허용용적률 | · 210.00% + 10%p = 220.00%<br>(소형주택 도입에 따른 20% 완화, 허용용적률인센티브 10%p) |
| 기준용적률 완화 적용 | · 190.00% + 20%p = 210.00%<br>(소형주택 도입에 따른 20% 완화) |
| 상한용적률 인센티브 허용용적률 | · 190.00% + 10%p = 200.00%<br>(허용용적률인센티브 10%p) |

※ 용적률 체계는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'을 따르고, 용도지역의 변경이 있는 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준의 용적률 계획 기준을 따른다.
- 2종(7층), 2종 → 3종 변경 시 기준/허용용적률: 190/200
- 2종(7층), 2종 → 준주거 변경 시 기준/허용용적률: 200/330

③ 정비기반시설 순부담 면적 재산정 (해당없음)

④ 가중치 산정

| 구 분 | 산 정 내 용 |
|---|---|
| 사업부지의 허용용적률 | · 200.00% |
| 공공시설 제공부지 허용용적률 | · 정비기반시설 : 자연녹지지역 3,571.61㎡, 제2종(7층) 11,734.59㎡, 제2종 3,594.19㎡<br>· 기반시설 등 토지면적 : 제2종(7층) 966.00㎡, 제2종 2,066.00㎡<br>· 기반시설 등 대지지분 : 제2종(7층),2종 → 제3종 400.20㎡<br>$= \frac{(3{,}571.61\text{㎡} \times 55\%) + (11{,}734.59\text{㎡} \times 190\%) + (3{,}594.19\text{㎡} \times 200\%) + (966.00\text{㎡} \times 190\%) + (2{,}066.00\text{㎡} \times 200\%) + (400.20\text{㎡} \times 200\%)}{3{,}571.61\text{㎡} + 11{,}734.59\text{㎡} + 3{,}594.19\text{㎡} + 966.00\text{㎡} + 2{,}066.00\text{㎡} + 400.20\text{㎡}} = 171.12\%$ |
| 가중치 | $\frac{\text{공공시설 제공부지 허용용적률}}{\text{사업부지의 허용용적률}} = \frac{171.12\%}{200.00\%} = 0.8556$ |

※ 「2025 도시도시·주거환경정비 기본계획」 상 허용용적률
- 자연녹지지역의 허용용적률은 '서울시 도시계획 조례' 상 법적용적률(50%)의 1.1배 적용
- 용도지역이 상향하는 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준상 허용용적률을 따름

| 구분 | 자연녹지 | 제2종(7층) | 제2종 | 제3종 | 제2종(7층), 제2종 → 3종 | 제2종(7층), 제2종 → 준주거 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 허용용적률 | 55 | 190 | 200 | 230 | 200 | 330 |

⑤ 개발가능용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용<br>계획</td><td>구역면적<br>(㎡)</td><td>획지면적<br>(A2)</td><td>기반시설<br>(건축물 기부채납<br>대지지분 포함)</td><td>건축물<br>기부채납<br>환산부지 면적</td><td>새로 설치되는<br>정비기반시설 내<br>국·공유지</td><td>대지내 용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>국·공유지</td></tr>
<tr><td>117,347㎡<br>(강변북로 14,633.0㎡<br>제외)</td><td>78,044.0㎡</td><td>21,894.2㎡<br>(대지지분 400.2㎡)</td><td>20,771.9㎡</td><td>8,346.4㎡</td><td>7,704.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설<br>제공면적<br>(순부담)</td><td colspan="6">◦순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지 면적<br>- 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지<br>- 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적<br>= 21,894.2㎡ + 20,771.9㎡ - 8,346.4㎡- 7,704.6㎡= 26,615.1㎡<br>※2구역 전체 27,641.8㎡ (※의무 : 9,265.2㎡ 이상(용도지역 상향))</td></tr>
<tr><td>건축물<br>기부채납<br>환산부지<br>면적</td><td colspan="6">◦수변문화공원<br>- 주차장<br>· 연면적 : 18,788㎡<br>· 환산부지면적 : 주차장 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷부지가액<br>= 43,569,372천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 3,620.0㎡<br>- 상부조경<br>· 연면적 : 9,394㎡<br>· 환산부지면적 : 상부조경 공사비(서울로 7017 공원 조성비 642천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 6,028,651천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 500.9㎡<br>- 덮개공원<br>· 연면적 : 12,611㎡<br>· 환산부지면적 : 덮개공원 공사비(반포한강덮개공원 조성비 11,362천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 143,288,704천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 11,905.3㎡<br><br>◦수상문화시설<br>· 연면적 : 10,000㎡<br>· 환산부지면적 : 수상문화시설 공사비(세빛섬사업비 13,906.9천원/㎡ 적용) × 연면적 ÷ 부지가액<br>× (1구역 정비구역 면적 ÷ 1~4구역 정비구역 면적 합계)<br>= 139,069,535천원/㎡ ÷ 12,036천원/㎡ × (117,347㎡ ÷ 474,627㎡) = 2,856.8㎡<br><br>◦선형공원 보행연결브릿지<br>· 연면적 : 1,950㎡<br>· 환산부지면적 : 선형공원 보행연결브릿지 공사비(2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비<br>추정자료(한국토지주택공사) 보도육교 PSC교 공사비 2,858천원/㎡) × 연면적<br>÷ 부지가액 = 5,573,100원 ÷ 12,036천원/㎡ = 463.0㎡<br><br>◦공공청사(지구대)<br>· 연면적 : 800㎡<br>· 환산부지면적 : 공공청사 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 1,855,200천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 154.1㎡</td></tr>
</table>

| 구 분 | 산 정 내 용 |
|---|---|
| 건축물기부채납 환산부지 면적 | ◦문화시설(공연장)<br>· 연면적 : 4,034㎡<br>· 환산부지면적 : 문화시설 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 9,354,846천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 777.3㎡<br><br>◦문화시설 구름다리<br>· 연면적 : 110㎡<br>· 환산부지면적 : 문화시설 구름다리 공사비(2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료 (한국토지주택공사) 보도육교 PSC교 공사비 2,858천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 314,380천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 26.1㎡<br><br>◦사회복지시설(어린이집)<br>· 연면적 : 1,230㎡<br>· 환산부지면적 : 사회복지시설 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 2,852,370천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 237.0㎡<br><br>◦문화시설(도서관)<br>· 연면적 : 600㎡<br>· 환산부지면적 : 문화시설 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 1,391,400천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 115.6㎡<br><br>◦문화시설(창작스튜디오)<br>· 연면적 : 600㎡<br>· 환산부지면적 : 문화시설 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 1,391,400천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 115.6㎡ |
| 기준 용적률 | ◦210.00%(기준용적률 20% 상향) |
| 허용 용적률 | ◦220.00%(기준용적률 20% 상향, 허용용적률인센티브 10%p) |
| 상한 용적률 | ◦허용×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물/현금)<br>= 220.00%+200.00(1.3×0.8556×0.0752+0.7×0.2675) = 274.18%<br>※ 가중치 = 0.8556<br>※ α토지= 5,843.2/(78,044.0-400.2) = 0.0752<br>※ α건축물= 20,771.9/(78,044.0-400.2) = 0.2675 |
| 법적상한 용적률 | ◦300.00% |

※α토지: 공공시설등부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 (건축물 기부채납 토지지분 포함)
※α현금·건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※' 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.10.) '을 준용
※부지가액 : 평균공시지가 2배 적용('22.1月 기준, 6,017,827원/㎡) 12,036원/㎡
※공공시설의 세부용도는 향후 사업시행인가 시 관련기관 협의에 따라 변경될 수 있음.

■ 상한용적률 적용 산식(준주거지역)

① 공공기여 계획

| 구분 | | | | 2구역(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 합계 | 복합용지(D1) | | |
| | | | | | 제2종7층 | 준주거 | |
| 정비기반시설 | ①토지 | 부지 | 소계 | - | - | - | |
| | | 건축물 대지지분 | 소계 | - | - | - | |
| | | 계 | | - | - | - | |
| | ② 건축물 (환산면적) | 건축물 환산면적 | 소계 | - | - | - | |
| | ③순부담 산정시제외면적(국·공유지) | 새로 설치되는 정비기반시설 내 | | - | - | - | |
| | | 용도폐지되는 기존 기반시설 | | 220.71 | 220.71 | - | |
| | | 계 | | -93.64 | -93.64 | - | 유상매입면적 127.07㎡ |
| | A 합 계 (①+②-③) | | | -93.64 | -93.64 | - | |
| 기반시설 등 | ④토지 | 부지 | 소계 | - | - | - | |
| | | 건축물 대지지분 | 공공임대상가 | 571.10 | - | 571.10 | 건축물 기부채납(준주거) |
| | | | 소계 | 571.10 | - | 571.10 | |
| | | 계 | | 571.10 | - | 571.10 | |
| | ⑤ 건축물 (환산면적) | | 공공임대상가 | 549.14 | - | 549.14 | 건축물 기부채납(준주거) |
| | | | 소계 | 549.14 | - | 549.14 | |
| | B 합 계 (④+⑤) | | | 1,120.24 | - | 1,120.24 | |
| C 현 금 | | | | - | - | - | |
| 순부담 면적(A+B+C) | | | | 1,026.60 | -93.64 | 1,120.24 | 2구역 의무순부담 7.90%<br>2구역 전체 순부담률23.56% |
| 순부담률(%) | | | | 0.87% ※구역면적 대비 | | | |

※ 건축물 환산면적의 용도지역별 구분은 도시계획시설 결정 범위 또는 건축물이 위치한 수평투영범위에서 용도지역별 면적비율을 적용하여 계산
- 용도지역별 건축물 환산면적 = 건축물 환산면적 X 도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영범위) 내 용도지역별 면적/도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영면적)

※ 수변문화공원은「도시정비법」 제2조에 따른 정비기반시설 중 공원에 해당하며 도로(강변북로 등)의 상부에 수직적 중복결정 하여 도시계획시설(문화공원)로 결정

※ 무상양도 국·공유지 산정 시 실제 도로로 사용되고 있는 국·공유지 중 「도시정비법」 제97조제3항 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제54조에 해당하지 않는 국유지제외

※ 부지가액 : 평균공시지가 2배 적용('22.1月 기준, 6,017,827원/㎡) 12,036원/㎡

② 사업부지 기준 및 허용용적률 산정

| 구 분 | 산 정 내 용 |
|---|---|
| 가중평균 용적률 | · 복합용지(D1) 용도지역 계획 ; 제2종7층,2종 7,304㎡ → 준주거 7,304㎡<br>$\frac{7{,}304㎡ \times 200\%}{7{,}304㎡}$ = 200.00% |
| 계획한 허용용적률 | · 330.00% + 20%p = 350.00%<br>(소형주택 도입에 따른 20% 완화, 허용용적률인센티브 130%p) |
| 기준용적률 완화 적용 | · 200.00% + 20%p = 220.00%<br>(소형주택 도입에 따른 20% 완화) |
| 상한용적률<br>인센티브 허용용적률 | · 200.00% + 130%p = 330.00%<br>(허용용적률인센티브 130%p) |

※ 용적률 체계는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'을 따르고, 용도지역의 변경이 있는 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준의 용적률 계획 기준을 따른다.
- 2종(7층), 2종 → 3종 변경 시 기준/허용용적률: 190/200
- 2종(7층), 2종 → 준주거 변경 시 기준/허용용적률: 200/330

③ 정비기반시설 순부담 면적 재산정

| 구 분 | 산 정 내 용 |
|---|---|
| 사업부지의 허용용적률 | · 330.00% |
| 토지가치를 고려하여<br>재산정한 순부담 면적 | $\frac{-220.71㎡(2종7층) \times 200\%}{330.00\%}$ = −127.07㎡<br>· 재산정결과 : 국공유지 127.07㎡ 유상매입 |

④ 가중치 산정

| 구 분 | 산 정 내 용 |
|---|---|
| 사업부지의<br>허용용적률 | · 330.00% |
| 공공시설 제공부지<br>허용용적률 | · 기반시설 등 대지지분 : 제2종(7층),2종 → 준주거 571.1㎡<br>= $\frac{571.1㎡ \times 330\%}{571.1㎡}$ = 330.00% |
| 가중치 | $\frac{공공시설\ 제공부지\ 허용용적률}{사업부지의\ 허용용적률}$ = $\frac{330.00\%}{330.00\%}$ = 1.0000 |

| 구 분 | 산 정 내 용 |
|---|---|

※ 「2025 도시도시 · 주거환경정비 기본계획」 상 허용용적률
- 자연녹지지역의 허용용적률은 '서울시 도시계획 조례' 상 법적용적률(50%)의 1.1배 적용
- 용도지역이 상향하는 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준상 허용용적률을 따름

| 구분 | 자연녹지 | 제2종(7층) | 제2종 | 제3종 | 제2종(7층), 제2종 → 3종 | 제2종(7층), 제2종 → 준주거 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 허용용적률 | 55 | 190 | 200 | 230 | 200 | 330 |

⑥ 개발가능용적률 산정

| 구 분 | 1산 정 내 용 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 토지이용 계획 | 구역면적 (㎡) | 획지면적 (D1) | 기반시설 (건축물 기부채납 대지지분 포함) | 건축물 기부채납 환산부지 면적 | 새로 설치되는 정비기반시설 내 국 · 공유지 | 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국 · 공유지 |
| | 117,347㎡ (강변북로 14,633.0㎡ 제외) | 7,304.0㎡ | 571.1㎡ (대지지분 571.1㎡) | 549.1㎡ | - | 96.6㎡ |
| 공공시설 제공면적 (순부담) | ◦순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지 면적<br>- 새로이 설치하는 기반시설내 국 · 공유지<br>- 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국 · 공유지 면적<br>= 571.1㎡ + 549.1㎡ - 0.0㎡- 93.6㎡= 1,026.6㎡ ※2구역 전체 27,641.8㎡<br>(※의무 : 9,265.2㎡ 이상(용도지역 상향)) | | | | | |
| 건축물 기부채납 환산부지 면적 | ◦공공임대상가<br>· 연면적 : 2,850㎡<br>· 환산부지면적 : 공공임대상가 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 6,609,150천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 549.1㎡ | | | | | |
| 기준 용적률 | ◦220.00%(기준용적률 20% 상향) | | | | | |
| 허용 용적률 | ◦350.00%(기준용적률 20% 상향, 허용용적률인센티브 130%p) | | | | | |
| 상한 용적률 | ◦허용×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물/현금)<br>= 350.00%+330.00(1.3×1.0000×0.0709+0.7×0.0815) = 399.24%<br>※ 가중치 = 1.0000<br>※ α토지= 477.5/(7,340.0-571.1) = 0.0709<br>※ α건축물= 549.1/(7,340.0-571.1) = 0.0815 | | | | | |

| 구 분 | 1산 정 내 용 |
|---|---|
| 법적상한 용적률 | ◦500.00% |

※α토지: 공공시설등부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
(건축물 기부채납 토지지분 포함)
※α현금·건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※' 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.10.) '을 준용
※부지가액 : 평균공시지가 2배 적용('22.1月 기준, 6,017,827원/㎡) 12,036원/㎡
※공공시설의 세부용도는 향후 사업시행인가 시 관련기관 협의에 따라 변경될 수 있음.

9. 교통 및 동선처리계획

| 구분 | | 개 선 방 안 |
|---|---|---|
| 사업지 외부 (가로 및 교차로) | - | ◦사업지 주변 영향권 교차로 최적 신호운영방안 제시 (12개소) |
| | - | ◦사업지 주변 개발계획 반영<br>- 『뚝섬지구 특별계획구역 4구역 복합빌딩 신축 교통영향평가』<br>- 『자양1 주택재건축 정비사업 교통영향평가』<br>- 『아이아이컴바인드 성수동 신사옥 신축공사 교통영향평가』<br>- 『성수동 K-PROJECT 복합개발 교통영향평가』<br>- 『무신사 사옥 신축공사 교통영향평가』 |
| | Ⓐ | ◦사업지 북측 뚝섬로 확폭 및 차로운영계획 재수립(20m→25~28m)<br>- 차로운영개선 : 4차로→5차로 |
| | - | ◦뚝섬로 상 교차로 기하구조 개선 및 변경<br>- 기하구조 개선 : 4개소<br>- 교차로 변경(4지→3지) : 3개소(교차로 삭제 1개소 포함)<br>- 신호등 재설치(10개소) 및 신호운영계획 재수립 |
| | Ⓑ | ◦서울숲 트리마제아파트 남측도로 사업지 남측도로와 도로 선형일치 조정 (B=15m, L=160m) |
| 사업지 내부 (가로 및 교차로) | Ⓒ<br>Ⓓ<br>Ⓔ<br>Ⓕ<br>Ⓖ<br>Ⓗ<br>Ⓘ<br>Ⓙ<br>Ⓚ<br>Ⓛ<br>Ⓜ | ◦내부도로 신설 및 차로운영계획 수립<br>- 중로 1-1호선 : B=23.0m, L=379.0m<br>- 중로 1-2호선 : B=23.0m, L=393.0m<br>- 중로 1-3호선 : B=23.0m, L=700.0m<br>- 중로 2-3호선 : B=15.0m, L=367.0m<br>- 중로 2-4호선 : B=15.0m, L=537.0m<br>- 중로 2-5호선 : B=15.0m, L=257.0m<br>- 중로 3-1호선 : B=12.0m, L=43.0m<br>- 중로 3-2호선 : B=12.0m, L=45.0m<br>- 소로 2-1호선 : B=8.0m, L=110.0m<br>- 소로 3-1호선 : B=6.0m, L=211.0m<br>- 소로 3-2호선 : B=6.0~11.0m, L=531.0m |
| | - | ◦사업지내 교차로 신설 및 신호 운영방안 제시<br>- 신호교차로(6개소) 설치 및 점멸신호기(4개소)설치 |
| | - | ◦사업지 교차로 가각부 회전반경 확보 : R=8.0m이상 |
| | - | ◦사업지 내부 진출입 불허구간 설정 |

| 구분 | | 개 선 방 안 |
|---|---|---|
| 대중교통 / 자전거 및 보행 | - | ◦뚝섬로/동일로 버스정류장 위치이동 및 개선<br>- 뚝섬로 버스정류장 위치이동(5개소)<br>- 동일로 도로 확폭 및 버스차로 별도 확보(B=13.7→16.9m) |
| | - | ◦사업지 내부 버스정류장 설치계획(안) 수립 |
| | - | ◦뚝섬로 사업지 측 자전거보행자겸용도로(분리형) 설치 |
| | - | ◦사업지내 23m 이상 도로 자전거보행자겸용도로(분리형) 설치 |
| | - | ◦뚝섬로 및 사업지내 교차로부 자전거 횡단도 설치(11개소) |
| | - | ◦지구내 동서축 생활가로 기능유지 위한 보행자 전용도로 신설(B=12.0m) |
| | - | ◦각 지구내 공공보행통로 확보(4개소) |
| | - | ◦보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(39개소) |
| 주차시설 | - | ◦주차수요<br>- 법정주차대수 : 10,205대<br>- 주차수요 : 10,865대(2028년)<br>※지구별 건축계획 및 교통영향평가 수립시 법정주차 및 주차수요는 변경 가능 |
| | | ◦사업지 남측 수변공원 계획(안) 제시<br>- 수변공원 하부 주차장 및 둘레길 노상주차(104면) 설치 |
| 교통안전 및 기타 | - | ◦학교 주변 어린이 보호구역 및 교통안전시설물 설치<br>- 경일초등학교 주변 어린이보호구역(스쿨존) 재지정 및 안내표지판(2개소) 설치<br>- 어린이보호구역 기종점 표시<br>- 초등학교 및 중학교 주변 이면도로 상 통학학생 보행안전을 고려하여 보행자우선도로 (스탬프 포장) 지정 건의(2개소)<br>- 사업지 남측 둘레길 한강공원 나들목 상 험프형 횡단보도 설치(3개소)<br>- 사업지 내 남북축 가로 상 보행안전을 위한 안전펜스 설치<br>- 사업지 내 가로구간 과속방지를 위한 과속방지턱 설치(22개소) |

## 10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 도시경관 | | ◦대상지 주변의 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도<br>◦조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도<br>◦서울시 경관기본계획(2016)을 반영하여 경관계획 수립 | - |
| 환경보전 | 자연환경 | ◦절 · 성토의 균형고려, 지형변화의 최소화<br>◦기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보<br>◦차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간확장 | - |
| | 생활환경 | ◦도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성<br>◦진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 | |
| | 사업시행시 환경영향 | ◦대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 | |
| 재난방지 | 수재해 | ◦본 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 | - |
| | 산사태 | ◦해당사항 없음 | |
| | 화재 | ◦구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 | |

## 11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 구분 | 적용범위 | | 내용 | 관련규정 |
|---|---|---|---|---|
| 용도제한을 통한 교육환경 보호 | 지구단위계획구역 전체 | | • 불허용도 계획을 통한 유흥업소 (단란주점, 안마시술소, 안마원) 등 교육환경 위해 시설 입지 금지 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 |
| | 교육환경 보호구역 | 절대 보호 구역 | • 설정 기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 | 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조, 제9조 및 「교육환경 보호에 관한 법률 시행령」 제21조, 제22조 |
| | | | • 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 | |
| | | 상대 보호 구역 | • 설정 기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 | |
| | | | • 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지<br>• 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능 | |

| 구분 | 적용범위 | 내용 | 관련규정 |
|---|---|---|---|
| 통학권 보행안전대책 | 어린이 보호구역 지정 및 운영 | • 지정 기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 | 「도로교통법」 제12조 및 「어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」 |
| | | • 신호기 · 안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등 | |

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

| 구역명 | | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 기정 | 변경 | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 성수전략정비구역 주택재개발 정비구역 | 성수전략정비구역 제1 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수1가1동 72-10 일대 | 530,399 | - | 194,398 | 성수전략 정비구역 주택재개발 정비구역 분할 |
| | 성수전략정비구역 제2 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수2가1동 506 일대 | | | 131,980 | |
| | 성수전략정비구역 제3 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수2가1동 572-7 일대 | | | 114,193 | |
| | 성수전략정비구역 제4 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수2가1동 219-4 일대 | | | 89,828 | |

※ 「도시 및 주거환경 정비법」 제18조에 따른 정비구역 분할

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

(1) 건축물 동수

| 구역내 건축물 동수(동) | | | 구역내 건축물 동수(동) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계 | 유허가 | 무허가 | |
| 510 | 302 | 208 | 510 | 510 | - | - |

※ 정비구역 지정 시점

(2) 거주현황

| 유형별 주택 호수 | | 거주 가구수(가구) | | | 구역내 거주 인구수(인) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 가옥주 | 세입자 | 소계 | 가옥주 | 세입자 | |
| 계 | 561 | 2,339 | 500 | 1,839 | 5,358 | 1,339 | 4,019 | - |
| 단독주택 | 285 | 1,381 | 158 | 1,223 | 2,941 | 393 | 2,548 | - |
| 공동주택 | 68 | 482 | 232 | 250 | 1,378 | 708 | 670 | - |
| 기타 | 208 | 476 | 110 | 366 | 1,039 | 238 | 801 | - |

(3) 규모별 거주현황

| 구역내 거주 주택(건축물) 규모 | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 구분 | 소계 | 60㎡ 이하 | 60㎡초과~85㎡이하 | 85㎡초과 | |
| 계 | 2,339 | 1,568 | 413 | 358 | - |
| 주거용 | 1,863 | 1,22 | 369 | 272 | - |
| 비주거용 | 476 | 346 | 44 | 86 | - |

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구 분 | 기정 | | | 변경 | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 계 | 분양주택 | 임대주택 | 계 | 분양주택 | 임대주택 | |
| 합 계 | 1,907 | 1,582 | 325 | 2,609 | 2,061 | 548 | 증) 702 |
| 60㎡ 이하 | 701 | 376 | 325 | 1,048 | 500 | 548 | 증) 347 |
| 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 825 | 825 | - | 1,297 | 1,297 | - | 증) 472 |
| 85㎡ 초과 | 381 | 381 | - | 264 | 264 | - | 증) 117 |

14. 세입자 주거대책

◦ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률준용하여 보상하도록 함

가. 주거 이전비 보상

(1) 관련 근거

◦ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조(주거이전비의 보상)

◦ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)

(2) 주거 이전비 지급 기준

◦ 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 거주한 주거용 건축물의 세입자로서, 사업 시행계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월분의 주거 이전비 보상

나. 재개발사업 임대주택 공급

(1) 관련 근거

◦ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조(임대주택의 공급 등)

◦ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)

(2) 임대주택 공급 대상 세입자

◦ 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업 시행계획 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. 개념

◦ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄 예방)

◦ 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야 확보, 조명 고립지역 개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용 증진, 활동인자 증대, 영역성 강화, 적정한 표시, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

나. CPTED 적용방안

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| 공동주택 주부 출입구 | ◦단지 출입구 보행동선에 CCTV 설치<br>◦자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV 설치<br>◦단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제<br>◦출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치 |
| 주동출입구 | ◦출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이<br>◦경비실이 없는 주종에서는 자동 방범키와 설치 |
| 경 비 실 | ◦경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보<br>◦방법시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축<br>◦위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 선정 |
| 담 장 | ◦공동주택 외곽은 조경이나 울타리 등을 거주자의 영역감 증진<br>◦단지경계 울타리(수목울타리 포함)에는 일정한 간격으로 진입금지, 단지전용 공간 등의 표지판 설치<br>◦단지 내 인접하여 유해시설이 위치하는 경우에는 명확한 공간적 분리를 위해 비투시형 담장을 설치 |
| 건축물 | ◦외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 벽면 홈 또는 도출물이 없도록 계획 |
| 단지내 부대복리시설 | ◦공개공지는 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV 설치<br>◦단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리 |
| 주차장 | ◦주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간인지를 위해 조명설치<br>◦지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥과 벽면을 규칙적으로 배치<br>◦자하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치<br>◦장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치 |
| 승강기 | ◦CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux 이상이 되도록 계획<br>◦승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치 |
| 복도 및 계단 | ◦긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계단실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치 하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨을 설치<br>◦복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기 창문 설치 |
| 조경 | ◦지하주차장 출입구 좌우 3미터 구간에는 시야를 차단할 수 있는 교목 또는 지엽이 치밀한 관목 등의 조경수 식재를 지양<br>◦조경수가 건물 출입구와 조명을 가리지 않게 식재 |
| 벤치 및 파고라 | ◦유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장 |

16. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 기정

| 가구번호 (도면번호) | 면적(㎡) | 획지 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 획지번호 | 위치 | 면적(㎡) | |
| ④ | 95,704 (2지구 외 주택용지, 종교용지, 공공공지 94,362㎡ 포함) | J2 | 성수1가동 277-1 일대 | 2,774 (2지구 외 공공공지 1,432㎡ 포함) | 성수 특별계획구역 정비구역 1,2지구 |
| ⑤ | 76,512 | A4 | 성수2가1동 506 일대 | 65,394 | - |
| | | B1 | 성수2가1동 333-17 일대 | 1,039 | - |
| | | C4 | 성수1가1동 278-3 일대 | 584 | - |
| | | D2 | 성수2가1동 333-37 일대 | 9,495 | - |
| ⑥ | 2,353 | B2 | 성수2가1동 336-6 일대 | 531 | - |
| | | C5 | 성수2가1동 336-2 일대 | 628 | - |
| | | E2 | 성수2가1동 336-1 일대 | 317 | - |
| | | F2 | 성수2가1동 336-4 일대 | 243 | - |
| | | G2 | 성수2가1동 335-161 일대 | 634 | - |
| ⑩ | 90,366 | G1 | 성수2가1동 400 일대 | 90,366 | 성수 특별계획구역 정비구역 1~4지구 |

■ 변경

| 가구번호 (도면번호) | 면적(㎡) | 획지 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 획지번호 | 위치 | 면적(㎡) | |
| ④ | 9,293 | E2 | 성수2가1동 333-17 일대 | 9,293 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| ⑤ | 101,627 (2구역 외 공원면적 7,196㎡ 포함) | A2 | 성수2가1동 492-2 일대 | 78,044 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| | | C4 | 성수2가1동 339-44 일대 | 584 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| | | C5 | 성수2가1동 532-23 일대 | 628 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| | | D1 | 성수2가1동 336-2 일대 | 7,304 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| | | F2 | 성수2가1동 336-1 일대 | 400 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| | | G1 | 성수2가1동 782 일대 | 2,017 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| | | H2 | 성수2가1동 532-24 일대 | 615 | 성수 특별계획구역 제2 정비구역 |
| | | J2 | 성수1가1동 297-1 일대 | 5,116 | 성수 특별계획구역 제1,2 정비구역 |

| 가구번호<br>(도면번호) | 면적(㎡) | 획지 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 획지<br>번호 | 위치 | 면적(㎡) | |
| | | | | (2구역 외 공원면적<br>3,484㎡ 포함) | |
| | | J3 | 성수1가1동 311 일대 | 6,919<br>(2구역 외 공원면적<br>3,712㎡ 포함) | 성수 특별계획구역 제1,2 정비구역 |

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 기정

| 구분 | 지구<br>구분 | 획지기호 | 건립위치 | 부지면적<br>(㎡) | 동수 | 세대수 | 세대규모<br>(전용) | 비고<br>(연면적) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 임대<br>주택 | 2지구 | A4 | 성수2가1동<br>506 일대 | 65,394 | 2동 | 325 | -40㎡이하:118세대<br>-50~60㎡이하:207세대 | 21,755.26 |
| 소형<br>주택 | 2지구 | A4 | 성수2가1동<br>506 일대 | 65,394 | 9동 | 1,526 | -60㎡이하:701<br>-60~85㎡이하:825<br>-85㎡초과:381 | 48,591.68<br>92,235.00<br>60,128.22 |

■ 변경

| 구분 | 획지기호 | 건립위치 | 부지면적<br>(㎡) | 동수 | 세대수 | 세대규모<br>(전용) | 비고<br>(연면적) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 임대<br>주택 | A2 | 성수2가1동 492-2<br>일대 | 78,044 | 12동 | 434 | -40㎡미만:158세대<br>-40~60㎡미만:276세대 | 43,577.41 |
| 소형<br>주택 | A2 | 성수2가1동<br>492-2 일대 | 78,044 | 12동 | 2,151 | -60㎡이하:650<br>-60~85㎡이하:1,237<br>-85㎡초과:264 | 68,579.38<br>197,092.03<br>59,465.72 |
| 임대<br>주택 | D1 | 성수2가1동<br>336-2 일대 | 7,304 | 2동 | 114 | -40㎡미만:114세대 | 11,184.03 |
| 소형<br>주택 | D1 | 성수2가1동<br>336-2 일대 | 7,304 | 2동 | 458 | -60㎡이하:398<br>-60~85㎡이하:60 | 39,046.49<br>11,846.18 |

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

19. 환경성 검토 결과

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 자연생태환경 | 생태 네트워크 | 녹지축 연결성 확보 | ○ | ◦기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태 | ◦공동주택내 조경계획 및 가로 녹지, 공원 등 계획을 통하여 녹지네트워크 구축 | |
| | 동 · 식물상 | 동 · 식물상 보호 | ○ | ◦생태·자연도 3등급으로 현존식생은 대부분 시가화 지역임<br>◦계획지구 내 3개소(5※의 보 호수 위치 | ◦조경, 가로녹지, 공원 등에 다양한 수종을 식재하여 서식 환경 개선<br>◦보호수 이전 및 가설판넬 및 방진막 설치를 통한 직접적 영향 최소화 | |
| | | 생태면적률 목표 공동주택부지 40%, 상업 및 주상복합부지 30% | ○ | - | ◦자연지반 녹지 및 인공지반 녹지 공간 확보를 통하여 도시생태기능 복원 및 강화 | |
| | 비오톱 | 비오톱 보전 등급 향상 | ○ | ◦비오톱유형은 대부분 5등급이며, 개별비오톱은 대부분 평가제외로 분류 | ◦녹지공간 확보를 통해 3, 4등급 증가 | |
| 생활환경 | 토지이용 | 종합적인 토지이용계획 | ○ | ◦노후주택지역으로 주변으로 정비사업 및 지구단위계획구역이 다수 위치 | ◦주변 자원과의 연계<br>◦한강의 접근성 확보<br>◦가로망 체계 정비<br>◦가로변 개방감 및 수변친화 주거단지 조성 | |
| | 지형 · 지질 | 지형 · 지질 변동 최소화 | ○ | ◦강변북로와 한강변을 제외한 대부분은 표고 10~15m, 경사 10° 미만 지역에 위치 | ◦원지형을 고려한 건축계획 | |
| | 수질 (지표·지하) | 비점오염물질 저감 | ○ | ◦주변 수계 수질현황<br>-BOD기준 Ia(매우좋음) ~IV(약간 나쁨)등급<br>◦공사시 토사유출 발생<br>◦운영시 계획세대에 의한 오수발생 | ◦공사시 토사유출 저감방안 수립<br>-침사지(침사조), 가배수로<br>◦운영시 상수공급 및 우·오수 처리계획 수립 | |
| | 물순환 (수리 · 수문) | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○ | ◦기 시가지로 대부분 불투수 상태<br>◦우수는 기존 오수관로로 합류 | ◦생태면적률 계획<br>-공동주택부지 40%(30% 이상)<br>-주상복합부지 30%(20% 이상)<br>◦저영향개발(LID)기법 적용 | |
| | 바람 및 미기후, 열환경 | 바람길 확보, 열환경 최소화 | ○ | ◦대부분 불투수포장비율이 높은 저층건축물(4층이하)이 위치 | ◦녹지공간 확보<br>◦바람길을 고려한 건축배치계획 수립<br>◦건축물 에너지 손실 저감을 고려한 창호 및 외벽계획 수립 | |
| | 대기질 · 미세먼지 | 대기오염 최소화 | ○ | ◦PM-2.5를 제외한 항목은 대기환경기준을 하회 | ◦공사시 저감방안 수립<br>-가설방진망, 세륜·세차, 인력살수 등 | |

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ◦공사시 및 운영시 대기질 영향 발생 | ◦운영시 저감방안 수립<br>-친환경 보일러 및 연료 사용<br>-녹지조성 | |
| 생활환경 | 에너지, 온실가스 | 온실가스 저감 | ○ | ◦공사시 및 운영시 온실가스 발생 | ◦공사시<br>-공사장비의 효율적 투입<br>-건설폐기물 재활용<br>-친환경적 녹색제품 사용<br>◦운영시<br>-조경(녹지)면적 확보<br>-에너지 절약 친환경 건축물 수립 계획 | |
| | 친환경적 자원순환 | 폐기물 관리규정에 따른 적정처리 | ○ | ◦공사시 생활·건설폐기물 및 분뇨 발생<br>◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생 | ◦생활폐기물, 건축폐기물, 분뇨 처리대책 수립<br>-관계법령 및 조례에 의거하여 분리 후 처리 | |
| | 소음 · 진동 | 소음 · 진동 최소화 | ○ | ◦교통소음의 영향지역<br>◦공사시 공사장비 가동에 따른 소음 영향<br>◦운영시 교통소음 영향 | ◦공사시 저감대책 수립<br>-가설방음판넬 설치<br>-저소음·진동장비 투입<br>◦운영시 저감대책 수립<br>-방음이중창 등 사용 | |
| | 경관 | skyline 확보 | ○ | ◦인공경관이며, 주변으로 녹지 및 수경관이 위치 | ◦인접지역, 수변으로 점차 낮아지는 점층형 경관으로 위화감 최소화<br>◦지구 통경축(4개) 주변으로 중저층 높이계획으로 수변 개방감 확보 | |
| | 휴식 및 여가공간 | 휴식 · 여가공간 최대확보 | ○ | ◦공원, 문화시설, 체육시설 등 부족 | ◦중앙 광장 및 저층부 특화 개방형 공공개방공간 조성 | |
| | 일조 | 일조 침해 최소화 | ○ | ◦대부분 4층 이하 저층 건축물로 주변지역의 일조영향 미미<br>◦운영시 고층건물 입지로 주변 지역 일조영향 예상 | ◦서울특별시 건축조례 등 관련 법령에 따라 건축계획 수립<br>◦건축물 적정 이격거리 확보<br>◦내·외부 일조영향이 최소화 되도록 건축계획 수립 | |
| | 보행 친화공간 | 보행자 보호계획 수립 | ○ | ◦성덕정길을 중심으로 가로망이 형성<br>◦주변 도심과 서울숲, 한강, 뚝섬공원간에 보행 연계성이 부족 | ◦녹지 · 조경공간 등 open-space의 보행축 조성<br>◦브릿지 및 데크 하부공간의 효율적 이용 | |

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 사회경제 환경 | 인구 및 주거 | 인구 및 주거를 고려한 계획 | ○ | ◦등록인구수감소, 고령자인구 증가 | ◦쾌적한 주거환경을 형성하고 주거시설 개발로 인한 성동의 상주인구 증가가 예측 | |

## Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

### 1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구 분 | 구 역 명 | | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 기정 | 변경 | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | 성수전략정비구역 제1종지구단위계획구역 | 성수전략정비구역 지구단위계획구역 | 성수 1가 1동 72-10 일대 | 659,190 | - | 659,190 | 서울특별시고시 제 2009-171호 (2009.4.23.) | |

※ 향후 '성수전략정비구역 수변공간 기본계획' 에 따라 수상문화시설(문화시설⑥)의 구체적인 내용이 확정되면 지구단위계획구역에 포함하여 변경한다.

■ 지구단위계획구역 변경사유서

| 구 분 | 구 역 명 | | 위 치 | 면 적(㎡) | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기정 | 변경 | | | |
| 변 경 | 성수전략정비구역 제1종지구단위계획구역 | 성수전략정비구역 지구단위계획구역 | 성수 1가 1동 72-10 일대 | 659,190 | ◦「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(2012.4.15.)으로 제1종 · 제2종 지구단위계획구역 삭제로 구역명 변경. |

### 2. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분 | | 면 적(㎡)면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 계 | | 659,190 | - | 659,190 | 100.0 | - |
| 주거지역 | 소계 | 636,015 | - | 636,015 | 96.5 | - |
| | 제2종일반주거지역(7층) | 266,599 | 감)64,506 | 202,093 | 30.6 | - |
| | 제3종일반주거지역 | 369,416 | 증)50,267 | 419,683 | 63.7 | - |
| | 준주거지역 | - | 증)14,239 | 14,239 | 2.2 | - |
| 녹지지역 | 자연녹지지역 | 23,175 | - | 23,175 | 3.5 | - |

■ 용도지역 변경사유서

| 도면 표시 번호 | 위 치 | 용도지역 | | 면 적(㎡) | 용적률 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | | | |
| - | - | 제2종일반 주거지역(7층) | 제3종일반 주거지역 | 80,508 | | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 상향 |
| - | - | 제2종일반 주거지역(7층) | 준주거지역 | 3,065 | - | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 상향 |
| - | - | 제3종일반 주거지역 | 제2종일반 주거지역(7층) | 19,067 | - | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 하향 |
| - | - | 제3종일반 주거지역 | 준주거지역 | 11,174 | - | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 상향 |

■ 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

| 구분 | 합 계 | | | 1류 | | | 2류 | | | 3류 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 노선수 | 연장 | 면적(㎡) | 노선수 | 연장 | 면적(㎡) | 노선수 | 연장 | 면적(㎡) | 노선수 | 연장 | 면적(㎡) |
| 합계 | 21 | 38,873 (8,220) | 158,575 | 4 | 30,401 (2,782) | 55,748 | 7 | 1,830 (1,830) | 26,860 | 10 | 6,846 (3,843) | 75,967 |
| 대로 | 3 | 32,850 (3,292) | 78,361 | 1 | 27,850 (1,310) | 20,436 | - | - | - | 2 | 5,000 (1,982) | 57,925 |
| 중로 | 13 | 5,040 (3,961) | 71,732 | 3 | 2,551 (1,472) | 35,312 | 5 | 1,664 (1,664) | 25,300 | 5 | 925 (925) | 11,120 |
| 소로 | 5 | 1,087 (1,087) | 8,482 | - | - | - | 2 | 166 (166) | 1,560 | 3 | 921 (936) | 6,922 |

※ 연장의 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도로 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위 치 | | 사용형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 1 | 기정 | 대로 | 1 | 66 | 35~76 | 주간선 도로 | 27,850 (1,310) | 상암동 (성수1가1동 507) | 천호대교 (성수2가1동 182-16) | 자동차 전용도로 (지하차도: 460m) | - | 건고 12호 (91.1.9.) | 강변북로 (중복결정 지상 : 문화공원) |

| 연번 | 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위치 | | 사용형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| | 변경 | 대로 | 1 | 66 | 35~76 | 주간선 도로 | 27,850 (1,310) | 상암동 (성수1가1동 507) | 천호대교 (성수2가1동 182-16) | 자동차 전용도로 | - | | |
| 2 | 기정 | 대로 | 3 | 125 | 25~30 | 주간선 도로 | 1,200 (435) | 경마장입구 (성수1가1동 510-1) | 뚝도수원지 (성수1가1동 656-951) | 일반도로 | - | 서고 제 131호 (78.3.29.) | 왕십리로 |
| 3 | 기정 | 대로 | 2 | 2 | 20~30 (30) | 보조 간선 | 3,800 (1,547) | 성수1가1동 656-335 | 자양동 139-10 (성수2가1동 231-24) | 일반도로 | - | 서고 제 131호 (78.3.29.) | 뚝섬로 |
| | 변경 | 대로 | 3 | 1 | 20~28 (28) | 보조 간선 | 3,800 (1,547) | 성수1가1동 656-335 | 자양동 139-10 (성수2가1동 231-24) | 일반도로 | - | | |
| 4 | 기정 | 대로 | 2 | 1 | 20~30 (30) | 집산 도로 | 1,464 (326) | 성수2가1동 335-166 | 성수2가1동 759-3 | 일반도로 | - | 서고제 305호 (92.9.28.) | 성수이로 |
| | 변경 | 중로 | 1 | 2 | 20~26 (26) | 집산 도로 | 1,472 (393) | 성수2가1동 335-166 | 성수2가1동 771-6 | 일반도로 | - | | |
| 5 | 기정 | 중로 | 2 | 1 | 15 | 국지 도로 | 262 (262) | 성수1가1동 479-1 | 성수1가1동 529 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| | 변경 | 중로 | 2 | 1 | 15 | 국지 도로 | 160 (160) | 성수1가1동 694-96 | 성수1가1동 718-2 | 일반도로 | - | | |
| 6 | 기정 | 중로 | 2 | 2 | 18 | 집산 도로 | 235 (235) | 성수1가1동 642-6 | 성수1가1동 128-1 | 일반도로 | - | 성동구고시 85호 (12.8.16.) | |
| | 변경 | 중로 | 2 | 2 | 18 | 집산 도로 | 243 (243) | 성수1가1동 642-6 | 성수1가1동 129-2 | 일반도로 | - | - | |
| 7 | 기정 | 소로 | 2 | 2 | 8 | 국지 도로 | 40 (40) | 성수2가1동 262-2 | 성수2가1동 225-13 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| | 변경 | 소로 | 2 | 2 | 8 | 국지 도로 | 56 (56) | 성수2가1동 262-2 | 성수2가1동 225-13 | 일반도로 | - | - | |
| 8 | 기정 | 소로 | 3 | 141 | 6 | 국지 도로 | 179 (194) | 성수1가1동 635 | 성수1가1동 204-1 | 일반도로 | - | 서고 3호 (69.1.18.) | |
| 9 | 신설 | 중로 | 1 | 1 | 23~26 | 집산 도로 | 379 (379) | 성수1가1동 490-2 | 성수1가1동 72-130 | 일반도로 | - | - | |
| 10 | 신설 | 중로 | 1 | 3 | 23 | 국지 도로 | 700 (700) | 성수2가2동 442 | 성수1가1동 489-1 | 일반도로 | - | - | 중복결정 (지상:주차장, 문화공원 ②) |

| 연번 | 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위치 | | 사용형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 11 | 신설 | 중로 | 2 | 3 | 15 | 집산도로 | 367 (367) | 성수1가1동 338 | 성수1가1동 276-30 | 일반도로 | - | - | |
| 12 | 신설 | 중로 | 2 | 4 | 15~23 | 집산도로 | 537 (537) | 성수2가1동 622-1 | 성수2가1동 230-4 | 일반도로 | - | - | |
| 13 | 신설 | 중로 | 2 | 5 | 15 | 국지도로 | 257 (257) | 성수2가1동 622-1 | 성수2가1동 744-1 | 일반도로 | | - | 중복결정 (지상:주차장, 문화공원 ②) |
| 14 | 신설 | 중로 | 3 | 1 | 12 | 국지도로 | 43 (43) | 성수1가1동 309-1 | 성수1가1동 304-3 | 보행자 우선도로 | - | - | |
| 15 | 신설 | 중로 | 3 | 2 | 12 | 국지도로 | 45 (45) | 성수2가1동 572-9 | 성수2가1동 574-28 | 보행자 우선도로 | - | - | |
| 16 | 신설 | 중로 | 3 | 3 | 12 | 특수도로 | 359 (359) | 성수1가1동 306-1 | 성수2가1동 139-1 | 보행자 전용도로 | - | - | |
| 17 | 신설 | 중로 | 3 | 4 | 12 | 특수도로 | 264 (264) | 성수2가1동 532-19 | 성수1가1동 309-1 | 보행자 전용도로 | - | - | |
| 18 | 신설 | 중로 | 3 | 5 | 12 | 특수도로 | 214 (214) | 성수2가1동 574-29 | 성수2가1동 565-30 | 보행자 전용도로 | - | - | |
| 19 | 신설 | 소로 | 2 | 1 | 8 | 국지도로 | 110 (110) | 성수1가1동 656-244 | 성수1가1동 656-260 | 일반도로 | - | - | |
| 20 | 신설 | 소로 | 3 | 1 | 6 | 국지도로 | 211 (211) | 성수1가1동 277-3 | 성수2가1동 333-51 | 보행자 우선도로 | - | - | |
| 21 | 신설 | 소로 | 3 | 2 | 6~15 | 국지도로 | 531 (531) | 성수2가1동 614-2 | 성수2가1동 253-2 | 일반도로 | - | - | |
| 22 | 폐지 | 대로 | 3 | 1 | 25 | 집산도로 | 316 (316) | 성수1가1동 72-57 | 성수1가1동 472-14 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| 23 | 폐지 | 대로 | 3 | 2 | 25 | 집산도로 | 267 (267) | 성수2가1동 33-17 | 성수1가1동 328-2 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| 24 | 폐지 | 대로 | 3 | 3 | 25 | 집산도로 | 291 (291) | 성수2가1동 331-168 | 성수2가1동 602 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| 25 | 폐지 | 중로 | 1 | 1 | 20 | 국지도로 | 53 (53) | 성수2가1동 130-1 | 성수1가1동 142-2 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| 26 | 폐지 | 중로 | 1 | 2 | 20 | 집산도로 | 868 (868) | 성수2가1동 601-5 | 성수1가1동 472-7 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| 27 | 폐지 | 중로 | 1 | 3 | 20 | 집산도로 | 300 (300) | 성수2가1동 573-12 | 성수2가1동 230-4 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |

| 연번 | 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위 치 | | 사용형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 28 | 폐지 | 중로 | 3 | 1 | 14~15 | 집산 도로 | 131 (131) | 성수1가1동 192-2 | 성수1가1동 488-2 | 일반도로 | - | 서고 3호 (69.1.18.) | |
| 29 | 폐지 | 소로 | 1 | 1 | 10 | 국지 도로 | 17 (17) | 성수1가1동 278-13 | 성수2가1동 203-4 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| 30 | 폐지 | 소로 | 1 | 2 | 10 | 국지 도로 | 113 (113) | 성수2가1동 339-44 | 성수2가1동 335-180 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |
| 31 | 폐지 | 소로 | 2 | 1 | 8 | 국지 도로 | 132 (132) | 성수1가1동 (656-244) | 성수1가1동 105 | 일반도로 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | |

※ 폭원, 연장, 기 · 종점의 ( )는 지구단위계획구역내 사항임.
※ 입체적도시계획시설 : 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)에 따름

■ 도로 변경사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 | | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|---|
| | 도로명 | 연번 | | |
| 대로 1-66 | 대로 1-66 | 1 | ◦사용형태변경 : 지하차도 결정 폐지 | ◦문화공원 폐지에 따른 지하차도 조성 계획 폐지 |
| 대로 2-2 | 대로 3-1 | 3 | ◦폭원변경 : 폭원 20m~30m → 20m~25m 감)5m (구역내 :30m →25m) | ◦주변여건 고려한 적정 추가도로 확폭 계획(5차로)에 따른 도로 폭원 축소 |
| 대로 2-1 | 중로 1-2 | 4 | ◦폭원변경 : 20~30m → 20~26m감)4m (구역내 :25m → 23~26m)<br>◦연장변경 : 1,464m → 1,472m 증)8m (구역내 :326m → 393m)<br>◦종점변경 : 성수2가1동 759-3 → 성수2가1동 771-6 | ◦성수이로와 연계한 도로망계획 수립 및 적정 차로수(4차로) 확보에 따른 도로 폭원 축소<br>◦정비계획변경에 따른 도로 연장 확대 |
| 중로 2-1 | 중로 2-1 | 5 | ◦연장변경 : 262m → 160m 감)102m<br>◦기점변경 : 성수1가1동 479-1 → 성수1가1동 694-96 | ◦1구역 공동주택부지 정형화에 따른 도로 선형 변경 및 연장 축소 |
| 중로 2-2 | 중로 2-2 | 6 | ◦연장변경 : 235m → 243m 증)8m<br>◦종점변경 : 성수1가1동 128-1 → 성수1가1동 129-2 | ◦중로 1-2 신설에 따른 도로 연장 확대 및 종점 변경 |
| 소로 2-2 | 소로 2-2 | 7 | ◦연장변경 : 40m→56m 증)16m | ◦뚝섬로 폭원 변경에 따른 연장 확대 |

| 변경전 도로명 | 변경후 | | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|---|
| | 도로명 | 연번 | | |
| - | 중로 1-1 | 9 | ◦도로신설 : 폭원 23~26m, 연장 379m | ◦성수일로, 둘레길을 연결하는 도로 신설 |
| - | 중로 1-3 | 10 | ◦도로신설 : 폭원 23m, 연장 700m | ◦성수일로, 성수이로를 연결하는 도로망 구축을 위한 도로 신설 |
| - | 중로 2-3 | 11 | ◦도로신설 : 폭원 15m, 연장 367m | ◦1구역 공동주택단지 진출입을 위한 도로 신설 |
| - | 중로 2-4 | 12 | ◦도로신설 : 폭원 15~23m, 연장 537m | ◦교통량 분산을 위한 둘레길 접근로 확보 |
| - | 중로 2-5 | 13 | ◦도로신설 : 폭원 15m, 연장 257m | ◦교통량 분산을 위한 둘레길 접근로 확보 |
| - | 중로 3-1 | 14 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 43m | ◦근린공원 등 주변 접근성 향상을 위한 보행자 우선도로 신설 |
| - | 중로 3-2 | 15 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 45m | ◦근린공원 등 주변 접근성 향상을 위한 보행자 우선도로 신설 |
| - | 중로 3-3 | 16 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 359m | ◦기존 생활가로 기능 유지 및 서울숲 접근을 위한 보행자 전용도로 신설 |
| - | 중로 3-4 | 17 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 264m | |
| - | 중로 3-5 | 18 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 214m | |
| - | 소로 2-1 | 19 | ◦도로신설 : 폭원 8m, 연장 110m | ◦학교 및 근린생활시설 접근을 위한 도로 신설 |
| - | 소로 3-1 | 20 | ◦도로신설 : 폭원 6m, 연장 211m | ◦통학 보행환경을 고려한 보행자 우선도로 변경 |
| - | 소로 3-2 | 21 | ◦도로신설 : 폭원 6~15m, 연장 531m | ◦동일로에서 둘레길 접근을 위한 도로 신설 |
| 대로 3-1 | - | 22 | ◦도로폐지 | ◦정비계획변경에 따른 기 결정도로 폐지 |
| 대로 3-2 | - | 23 | ◦도로폐지 | |
| 대로 3-3 | - | 25 | ◦도로폐지 | |
| 중로 1-1 | - | 25 | ◦도로폐지 | |
| 중로 1-2 | - | 26 | ◦도로폐지 | |
| 중로 1-3 | - | 27 | ◦도로폐지 | |
| 중로 3-1 | - | 28 | ◦도로폐지 | |
| 소로 1-1 | - | 29 | ◦도로폐지 | |

| 변경전 도로명 | 변경후 | | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|---|
| | 도로명 | 연번 | | |
| 소로 1-2 | - | 30 | ◦도로폐지 | |
| 소로 2-1 | - | 31 | ◦도로폐지 | |

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 신설 | 중로 3-3 | 보행자 전용도로 | 성수1가1동 175-2 일원 | 길이 | - | 증)359m | 359m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)12m | 12m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)4,328㎡ | 4,328㎡ | | |
| 2 | 신설 | 중로 3-4 | 보행자 전용도로 | 성수1가1동 289-1 일원 | 길이 | - | 증)264m | 264m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)12m | 12m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)3,163㎡ | 3,163㎡ | | |
| 3 | 신설 | 중로 3-5 | 보행자 전용도로 | 성수2가1동 565-30 일원 | 길이 | - | 증)214m | 214m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)12m | 12m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)2,562㎡ | 2,562㎡ | | |

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 한다.
※ 입체적도시계획시설 : 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시 · 군계획시설결정)에 따름

■ 입체적 도시계획시설(도로) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| 중로 3-3 | 보행자 전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=359m | ◦기존 성덕정길 생활가로 기능 및 서울숲 연결성 확보를 위한 도로기능 유지를 목적으로 도시계획시설(도로)로 결정하고 구분지상권 설정<br>◦사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도 |
| 중로 3-4 | 보행자 전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=264m | |
| 중로 3-5 | 보행자 전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=214m | |

(2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 주차장 | - | 성수1가1동 454-1 일원 | - | 증)28,099 (증)28,099) | 28,099 (28,099) | - | 중복결정 (지상 : 중로 1-4호선, 중로2-5호선, 문화공원 ②) |

■ 주차장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 주차장 | ◦주차장 신설 (중복결정)<br>- 면적:28,099㎡ | ◦수변공원의 주차수요 고려한 주차장 신설 |

※ 면적의 ( )는 중복결정하는 시설의 수평투영면적임
※ 중복결정하는 주차장 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

(3) 자동차정류장

■ 자동차정류장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | ① | 자동차정 류장 | - | 성수2가1동 640 일대 | 성수2가1동 634-1 일대 | 7,000 | 감)3,840 | 3,160 | 서고 50호 (2011.2.17.) | |

■ 자동차정류장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 자동차 정류장 | ◦면적변경<br>: 7,000㎡ → 3,160㎡ 감)3,840 | ◦정비계획 변경에 따른 기존 자동차정류장 위치 이전 |

나. 공간시설

(1) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | ① | 녹지 | 완충녹지 | 성수2가1동 211-12 일대 | 성수2가1동 211-23 일대 | 3,496 | 감)1,137 | 2,359 | 서고 50호 (2011.2.17.) | |

■ 녹지 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 녹지 | ◦면적변경<br>: 3,496㎡ → 2,359㎡<br>감)1,137 | ◦영동IC 주변 공동주택단지 소음을 고려한 완충녹지 폭원 조정에 따른 면적 변경 |

(2) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | ① | 공원 | 문화공원 | 성수1가1동 400 일대 | 성수1가1동 718-2 | 94,140 | 감)91,962 | 2,178 | 서고 50호 (2011.2.17.) | - |
| 기정 | ④ | 공원 | 소공원 | 성수동1가 620 일대 | 성수동1가 620 일대 | 2,903 | - | 2,903 | 성동구고시 85호 (2012.8.16.) | - |
| 신설 | ② | 공원 | 문화공원 | - | 성수1가1동 454-1 일대 | - | 증)68,054 (증)68,054) | 68,054 (68,054) | - | 중복결정 (지상 : 강변북로, 중로 1-4호선, 중로2-5호선, 주차장) |
| 신설 | ③ | 공원 | 근린공원 | - | 성수1가1동 299-2 일대 | - | 증)12,035 | 12,035 | - | - |
| 신설 | ⑤ | 공원 | 근린공원 | - | 성수2가1동 573-1 일대 | - | 증)15,323 | 15,323 | - | - |
| 신설 | ⑥ | 공원 | 소공원 | - | 성수1가1동 656-260 일대 | - | 증)927 | 927 | - | - |
| 폐지 | ② | 공원 | 소공원 | 성수2가1동 355-161 일대 | - | 634 | 감)634 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | - |
| 폐지 | ③ | 공원 | 소공원 | 성수2가1동 267-134 일대 | - | 164 | 감)164 | - | 서고 50호 (2011.2.17.) | - |

※ 면적의 ( )는 중복결정하는 시설의 수평투영면적임
※ 중복결정하는 문화공원 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

■ 공원 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 문화공원 | ◦면적변경 : 94,140㎡ → 2,178㎡ 감)91,962㎡ | ◦정비계획변경에 따른 문화공원 면적 감소 |
| ② | 문화공원 | ◦문화공원 신설(중복결정) - 면적 : 68,054㎡ | ◦한강변 입체적인 수변문화공원 설치를 위한 상부 문화공원 조성 |
| ③ | 근린공원 | ◦근린공원 신설 - 면적 : 12,035㎡ | ◦성수동 일대와 한강을 연결하는 보행녹지 공간 조성을 위한 광폭의 선형공원 조성 |
| ⑤ | 근린공원 | ◦근린공원 신설 - 면적 : 15,323㎡ | ◦성수동 일대와 한강을 연결하는 보행녹지 공간 조성을 위한 광폭의 선형공원 조성 |
| ⑥ | 소공원 | ◦소공원 신설 - 면적 : 927㎡ | ◦인근 초등학교 및 주민들의 휴식공간 제공을 위한 소공원 신설 |
| ② | 소공원 | ◦소공원 폐지 - 면적 : 634㎡ | ◦정비계획 변경에 따른 기 결정된 소공원 폐지 |

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ③ | 소공원 | ◦소공원 폐지<br>- 면적 : 164㎡ | ◦정비계획 변경에 따른 기 결정된 소공원 폐지 |

(3) 유원지

■ 유원지 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | ① | 유원지 | - | 성수 한강고수부지 일대 | 675,470<br>(21,989) | - | 675,470<br>(21,989) | 건고 124호<br>(1971.3.2.) | 강변북로변 일부 |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

(4) 공공공지

■ 공공공지 결정조서(변경)조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | ② | 공공공지 | 성수1가1동 656-260 일대 | 2,683 | 감)2,683 | - | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | - |
| 폐지 | ③ | 공공공지 | 성수1가1동 277-1 일대 | 2,774 | 감)2,774 | - | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | - |
| 폐지 | ④ | 공공공지 | 성수1가1동 331-41 일대 | 4,199 | 감)4,199 | - | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | - |
| 신설 | ① | 공공공지 | 성수1가1동 366-72 일대 | - | 증)665 | 665 | - | - |
| 신설 | ② | 공공공지 | 성수1가1동 718-5 일대 | - | 증)1,408 | 1,408 | - | - |

■ 공공공지 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ② | 공공공지 | ◦공공공지 폐지<br>- 면적 : 2,683㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유지가 불필요함에 따라 폐지 |
| ③ | 공공공지 | ◦공공공지 폐지<br>- 면적 : 2,774㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유지가 불필요함에 따라 폐지 |
| ④ | 공공공지 | ◦공공공지 폐지<br>- 면적 : 4,199㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유지가 불필요함에 따라 폐지 |

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 공공공지 | ◦공공공지 신설<br>- 면적 : 665㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유치가 필요함에 따라 신설 |
| ② | 공공공지 | ◦공공공지 신설<br>- 면적 : 1,408㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유치가 필요함에 따라 신설 |

(5) 광장

■ 광장 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | ① | 광장 | 교통 광장 | 영동대교북단 | 54,600<br>(4,049) | - | 54,600<br>(4,049) | 건고 173호<br>(1971.4.2.) | |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

다. 공공 · 문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | ① | 공공청사 | - | 성수1가1동 656-514 일대 | 성수1가1동 656-1225 일대 | 166 | 증)290 | 456 | 서고 50호 (2011.2.17.) | 우체국 |
| 변경 | ② | 공공청사 | - | 성수2가1동 336-1 일대 | 성수2가1동 336-1 일대 | 317 | 증)83 | 400 | 서고 50호 (2011.2.17.) | 지구대 |
| 변경 | ③ | 공공청사 | - | 성수2가1동 236-59 일대 | 성수2가1동 263-10 일대 | 800 | - | 800 | 서고 50호 (2011.2.17.) | 119 안전센터 |
| 신설 | ④ | 공공청사 | - | | 성수2가1동 532-106 일대 | - | 증)1,339 | 1,339 | - | |
| 신설 | ⑤ | 공공청사 | - | - | 성수2가1동 766 일대 | - | 증)2,366 | 2,366 | - | |

■ 공공청사 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 공공청사 | ◦위치변경 : 성수1가1동 656-514 일대<br>→ 성수1가1동 656-1225 일대 | ◦기존 시설물 대체부지 마련 및 정비계획 변경에 따른 면적 확대 |

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| | | ◦면적변경 : 166㎡ → 456㎡ 증)290㎡ | |
| ② | 공공청사 | ◦면적변경 : 317㎡ → 400㎡ 증)83㎡ | ◦기존 시설물 대체부지 마련 및 정비계획 변경에 따른 면적 확대 |
| ③ | 공공청사 | ◦위치변경 : 성수2가1동 236-59 일대 → 성수2가1동 263-10 일대 | ◦기존 시설물 대체부지 마련 및 정비계획 변경에 따른 위치 이전 |
| ④ | 공공청사 | ◦공공청사 신설<br>- 면적 : 1,339㎡ | ◦성수이로변 청년첨단혁신축 기능을 고려한 공공업무시설 도입 |
| ⑤ | 공공청사 | ◦공공청사 신설<br>- 면적 : 2,366㎡ | ◦성수이로변 청년첨단혁신축 기능을 고려한 공공업무시설 도입 |

※ 신설하는 공공청사의 세부용도 등은 향후 관리청 협의를 통하여 결정

(2) 학교

■ 학교 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 학교명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | ① | 학교 | 초교 | 경일초교 | 성수1가1동 656-32 | 10,528 | - | 10,528 | 서고 50호 (1982.2.3.) | |
| 변경 | ② | 학교 | 중교 | 성원중교 | 성수2가1동 333-17 | 9,495 | 감)202 | 9,293 | 서고 460호 (1978.9.8.) | |

| 구분 | 건축범위 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(층) | 건폐율·용적률·높이제한 완화 | | | |
| | | | | 건 폐 율 완화내용 | 용 적 률 완화내용 | 높이제한 완화내용 | 사유 |
| 경일초교 | 60 | 200 | 5층 이하 | - | - | - | - |
| 성원중교 | 60 | 200 | 5층 이하 | - | - | - | - |

■ 학교 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 경일초교 | ◦형태변경 : 정형화 해제 | ◦정비계획 변경에 따른 현황 학교부지 면적 반영 |
| ② | 성원중학교 | ◦면적변경 : 9,495㎡ → 9,293㎡<br>감)202㎡ | |

(3) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 문화시설 | - | 성수2가1동 782 일대 | - | 증)2,017 | 2,017 | - | - |
| 신설 | ② | 문화시설 | - | 성수1가1동 355-1 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | 입체적결정 |
| 신설 | ③ | 문화시설 | - | 성수2가1동 499 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | |
| 신설 | ④ | 문화시설 | - | 성수2가1동 442 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | |
| 신설 | ⑤ | 문화시설 | - | 성수2가1동 712 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | |
| 신설 | ⑥ | 문화시설 | - | 성수1가1동 696 일대 | - | 증)3,000 | 3,000 | - | 중복결정 (지상 : 하천) |

※ 면적의 ( )는 입체적결정 및 중복결정하는 시설의 수평투영면적임.
※ 입체적결정 및 중복결정하는 문화시설의 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음.
※ 향후 '성수전략정비구역 수변공간 기본계획' 에 따라 수상문화시설(문화시설⑥)의 구체적인 내용이 확정되면 시설 결정 범위를 변경한다.

■ 문화시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 면적 : 2,017㎡ | ◦한강변 공공성을 위한 문화공간 조성 |
| ② | 문화시설 | ◦문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦수변문화공원 활성화를 위한 다양한 문화여가 활동공간 조성 |
| ③ | 문화시설 | ◦문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | |
| ④ | 문화시설 | ◦문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | |
| ⑤ | 문화시설 | ◦문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | |
| ⑥ | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 면적 : 3,000㎡ | ◦한강을 중심으로 도시활력을 높이는 거점으로 조성하기 위한 혁신적인 디자인의 수상 문화예술공간 마련 |

※ 문화시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 신설 | ② | 문화시설 | 성수1가1동 355-1 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |
| 2 | 신설 | ③ | 문화시설 | 성수2가1동 499 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |
| 3 | 신설 | ④ | 문화시설 | 성수2가1동 442 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |
| 4 | 신설 | ⑤ | 문화시설 | 성수2가1동 712 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |

■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ② | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층, 면적:600㎡ | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가 활동공간 조성<br>◦수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에 공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시 침해 방지 |
| ③ | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층, 면적:600㎡ | |
| ④ | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층, 면적:600㎡ | |
| ⑤ | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층, 면적:600㎡ | |

(4) 체육시설

■ 체육시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 체육시설 | - | 성수2가1동 331-46 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | 입체적결정 |

※ 면적의 ( )는 입체적결정하는 시설의 수평투영 면적임.

■ 체육시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 체육시설 | ◦체육시설 신설(입체결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦수변문화공원 활성화를 위한 체육활동공간 조성 |

※ 체육시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 신설 | ① | 체육시설 | 성수2가1동 331-46 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |

■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 체육시설 | ◦체육시설 신설(입체결정)<br>- 길이:30m, 폭:20m,<br>높이 : 지상1층~3층, 면적 : 600㎡ | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가 활동공간 조성<br>◦수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에 공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시 침해 방지 |

(5) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 시설명 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 사회복지시설 | 성수1가1동 656-243 일대 | - | 증)640 | 640 | - | 노유자시설 |
| 신설 | ② | 사회복지시설 | 성수1가1동 532-21 일대 | - | 증)615 | 615 | - | 노유자시설 |
| 신설 | ③ | 사회복지시설 | 성수1가1동 72-94 일대 | - | 증)600 (증)600) | 600 (600) | - | 입체적결정 |

※ 면적의 ( )는 입체적결정하는 시설의 연면적임.

■ 사회복지시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 사회 복지시설 | ◦노유자시설 신설<br>- 면적 : 640㎡ | ◦기존 구립어린이집 대체 부지 마련을 위한 사회복지시설(어린이집) 신설 |
| ② | 사회 복지시설 | ◦노유자시설 신설<br>- 면적 : 615㎡ | |
| ③ | 사회 복지시설 | ◦사회복지시설 신설 (입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦공동주택단지 개발에 따른 다양한 계층의 복지수요를 고려한 사회복지시설 조성 |

※ 사회복지시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 구분 | 기정 | 변경 | 변경후 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 신설 | ③ | 사회 복지시설 | 성수1가1동 72-94 일대 | 길이 | - | 증)30m | 30m | - | - |
| | | | | | 폭 | - | 증)20m | 20m | | |
| | | | | | 높이 | - | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 | | |
| | | | | | 면적 | - | 증)600㎡ | 600㎡ | | |

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ③ | 사회복지시설 | ◦사회복지시설 신설(입체결정)<br>- 길이:30m, 폭:20m,<br>높이 : 지상1층~3층, 면적 : 600㎡ | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가 활동공간 조성<br>◦수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에 공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시 침해 방지 |

4. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 계획(변경)

■ 가구에 관한 결정(기정)조서

| 가구번호 | 위 치 | 면 적(㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| ① | 성수1가1동 656-32 일대 | 13,211 | 특별계획구역 1지구 |
| ② | 성수1가1동 99-4 일대 | 4,094 | 특별계획구역 1지구 |
| ③ | 성수1가1동 150 일대 | 9,319 | 특별계획구역 1지구 |
| ④ | 성수1가1동 40-1 일대 | 95,704 | 특별계획구역 1,2지구 |
| ⑤ | 성수2가1동 506 일대 | 76,512 | 특별계획구역 2지구 |
| ⑥ | 성수2가1동 336-6 일대 | 2,353 | 특별계획구역 2지구 |
| ⑦ | 성수2가1동 576-2 일대 | 69,549 | 특별계획구역 3,4지구 |
| ⑧ | 성수2가1동 224-35 일대 | 6,582 | 특별계획구역 4지구 |
| ⑨ | 성수2가1동 223-6 일대 | 53,853 | 특별계획구역 4지구 |
| ⑩ | 성수2가1동 400 일대 | 90,336 | 특별계획구역 1~4지구 |

■ 가구에 관한 결정(변경)조서

| 가구번호 | 위 치 | 면 적(㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| ① | 성수1가1동 656-32 일대 | 12,712 | 특별계획구역1 |
| ② | 성수1가1동 656-2 일대 | 3,440 | 특별계획구역1 |
| ③ | 성수1가1동 229-5 일대 | 121,626 | 특별계획구역1 |

| 가구번호 | 위 치 | 면 적(㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| ④ | 성수2가1동 333-17 일대 | 9,958 | 특별계획구역1,2 |
| ⑤ | 성수2가1동 507-1 일대 | 101,627 | 특별계획구역3,4 |
| ⑥ | 성수2가1동 571-1 일대 | 104,800 | 특별계획구역3,4 |
| ⑦ | 성수2가1동 219-13 일대 | 56,551 | 특별계획구역4 |

※ 기개발지에 대한 계획지침 추가 및 정비계획 변경에 따른 가구 변경

(2) 획지 계획(변경)

■ 획지에 관한 결정(기정)조서

| 구분 (가구번호) | 획지 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 획지번호 (도면번호) | 위치 | 면적(㎡) | |
| ① | D1 | 성수1가1동 656-32 일대 | 10,528 | 도시계획시설 지정 |
| | J1 | 성수1가1동 656-260 일대 | 2,683 | 도시계획시설 지정 |
| ② | A1 | 성수1가1동 99-4 일대 | 3,757 | 획지선 지정, 획지분할 가능 |
| | C1 | 성수1가1동 656-244 일대 | 171 | 획지선 지정 |
| | E1 | 성수1가1동 656-514 일대 | 166 | 도시계획시설 지정 |
| ③ | A2 | 성수1가1동 150 일대 | 7,945 | 획지선 지정, 획지분할 가능 |
| | C2 | 성수1가1동 131 일대 | 792 | 획지선 지정 |
| | F1 | 성수1가1동 144-5 일대 | 582 | 도시계획시설 지정 |
| ④ | A3 | 성수1가1동 40-1 일대 | 91,600 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |
| | C3 | 성수1가1동 275-3 일대 | 1,330 | 획지선 지정 |
| | J2 | 성수1가1동 277-1 일대 | 2,774 | 도시계획시설 지정 |
| ⑤ | A4 | 성수2가1동 506 일대 | 65,394 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |
| | B1 | 성수2가1동 333-17 일대 | 1,039 | 획지선 지정 |
| | C4 | 성수1가1동 278-3 일대 | 584 | 획지선 지정 |
| | D2 | 성수2가1동 333-37 일대 | 9,495 | 도시계획시설 지정 |
| ⑥ | B2 | 성수2가1동 336-6 일대 | 531 | 획지선 지정 |
| | C5 | 성수2가1동 336-2 일대 | 628 | 획지선 지정 |
| | E2 | 성수2가1동 336-1 일대 | 317 | 도시계획시설 지정 |
| | F2 | 성수2가1동 336-4 일대 | 243 | 도시계획시설 지정 |
| | G2 | 성수2가1동 335-161 일대 | 634 | 도시계획시설 지정 |
| ⑦ | A5 | 성수2가1동 576-2 일대 | 63,617 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |

| 구분<br>(가구번호) | 획지 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 획지번호<br>(도면번호) | 위치 | 면적(㎡) | |
| | A9 | 성수2가1동 590-1 일대 | 295 | 획지선 지정 |
| | B3 | 성수2가1동 572-7 일대 | 1,097 | 획지선 지정 |
| | C6 | 성수2가1동 572-2 일대 | 341 | 획지선 지정 |
| | J3 | 성수2가1동 331-41 일대 | 4,199 | 도시계획시설 지정 |
| ⑧ | A6 | 성수2가1동 224-35 일대 | 2,252 | 획지선 지정, 획지분할 가능 |
| | A7 | 성수2가1동 224-10 일대 | 2,957 | 획지선 지정, 획지분할 가능 |
| | B4 | 성수2가1동 225-10 일대 | 337 | 획지선 지정 |
| | B5 | 성수2가1동 225-9 일대 | 418 | 획지선 지정 |
| | C7 | 성수2가1동 269-123 일대 | 454 | 획지선 지정 |
| | G3 | 성수2가1동 269-134 일대 | 164 | 도시계획시설 지정 |
| ⑨ | A8 | 성수2가1동 223-6 일대 | 49,557 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |
| | E3 | 성수2가1동 236-59 일대 | 800 | 도시계획시설 지정 |
| | H1 | 성수2가1동 211-12 일대 | 3,496 | 도시계획시설 지정 |
| ⑩ | G1 | 성수2가1동 400 일대 | 90,366 | 도시계획시설 지정 |

■ 획지에 관한 결정(변경)조서

| 구분<br>(가구번호) | 획지 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 획지번호<br>(도면번호) | 위치 | 면적(㎡) | |
| ① | C1 | 성수1가1동 656-1225 일대 | 171 | - |
| | E1 | 성수1가1동 656-32 일대 | 10,528 | 도시계획시설(학교) 지정 |
| | F1 | 성수1가1동 656-1225 일대 | 456 | 도시계획시설(공공청사) 지정 |
| | H1 | 성수1가1동 656-1701 일대 | 640 | 도시계획시설(사회복지시설) 지정 |
| | J1 | 성수1가1동 656-243 일대 | 927 | 도시계획시설(공원) 지정 |
| ② | B1 | 성수1가1동 656-419 일대 | 3,440 | - |
| ③ | A1 | 성수1가1동 229-5 일대 | 119,706 | - |
| | C2 | 성수1가1동 144 일대 | 792 | - |
| | C3 | 성수1가1동 276-15 일대 | 1,128 | - |
| ④ | E2 | 성수2가1동 333-17 일대 | 9,293 | 도시계획시설(학교) 지정 |
| | K1 | 성수1가1동 276-17 일대 | 665 | 도시계획시설(공공공지) 지정 |
| ⑤ | A2 | 성수2가1동 492-2 일대 | 78,044 | - |
| | C4 | 성수2가1동 339-44 일대 | 584 | - |
| | C5 | 성수2가1동 532-23 일대 | 628 | - |

| 구분<br>(가구번호) | 획지 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 획지번호<br>(도면번호) | 위치 | 면적(㎡) | |
| | D1 | 성수2가1동 336-2 일대 | 7,304 | - |
| | F2 | 성수2가1동 336-1 일대 | 400 | 도시계획시설(공공청사) 지정 |
| | G1 | 성수2가1동 782 일대 | 2,017 | 도시계획시설(문화시설) 지정 |
| | H2 | 성수2가1동 532-24 일대 | 615 | 도시계획시설(사회복지시설) 지정 |
| | J2 | 성수1가1동 297-1 일대 | 5,116 | 도시계획시설(공원) 지정 |
| | J3 | 성수1가1동 311 일대 | 6,919 | 도시계획시설(공원) 지정 |
| ⑥ | A3 | 성수2가1동 571-1 일대 | 67,735 | - |
| | A4 | 성수2가1동 224-12 일대 | 5,392 | - |
| | B2 | 성수2가1동 225-11 일대 | 531 | - |
| | B3 | 성수2가1동 225-9 일대 | 419 | - |
| | C6 | 성수2가1동 331-27 일대 | 341 | - |
| | C7 | 성수2가1동 269-134 일대 | 454 | - |
| | D2 | 성수2가1동 565-21 일대 | 6,935 | - |
| | F3 | 성수2가1동 532-106 일대 | 1,339 | 도시계획시설(공공청사) 지정 |
| | F4 | 성수2가1동 751 일대 | 2,366 | 도시계획시설(공공청사) 지정 |
| | F5 | 성수2가1동 263-12 일대 | 800 | 도시계획시설(공공청사) 지정 |
| | I1 | 성수2가1동 649-2 일대 | 3,160 | 도시계획시설(자동차정류장) 지정 |
| | J4 | 성수2가1동 573-1 일대 | 5,258 | 도시계획시설(공원) 지정 |
| | J5 | 성수2가1동 602 일대 | 10,065 | 도시계획시설(공원) 지정 |
| ⑦ | A5 | 성수2가1동 220-9 일대 | 54,094 | - |
| | L1 | 성수2가1동 211-23 일대 | 2,359 | 도시계획시설(완충녹지) 지정 |

※ 정비계획 변경에 따른 획지 변경

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도에 관한 계획(변경)

■ 건축물의 허용용도

◦ 기정

| 구분 | | 위치(획지번호) | 허용용도 | 도면기호 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1(주택용지) | A3~A5, A8~A9 | ◦공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설 | A | ◦전층 적용 |
| | | A1~A2, A6~A7 | ◦공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설 | A | ◦전층 적용 |
| | | | ◦제1·2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)<br>◦문화 및 집회시설<br>◦종교시설<br>◦판매시설 중 상점(「게임산업진흥에 관한 법률」에 해당하는 업종 제외)<br>◦의료시설 중 병원<br>◦업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)<br>◦교육연구시설 | B | ◦전층 적용<br>◦단, 주거용도와 그이외의 용도가 복합된 건축물을 도입하는 경우에는 2층 이하에 한하여 적용 |
| | 택지2(근생용지) | B1~B5 | ◦제1·2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)<br>◦문화 및 집회시설<br>◦종교시설<br>◦판매시설 중 상점(「게임산업진흥에 관한 법률」에 해당하는 업종 제외)<br>◦의료시설 중 병원<br>◦업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)<br>◦교육연구시설 | B | ◦전층 적용 |
| | | | ◦제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터 | C | ◦1층 전면 적용(권장용도) |
| | 택지3(종교용지) | C1~C7 | ◦제2종 근린생활시설 중 종교집회장<br>◦종교시설 | D | ◦전층 적용 |
| | | | ◦제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터 | C | ◦1층 전면 적용 |
| 공공용지 | 학교 | D1~D2 | ◦교육연구시설 중 학교 | E | ◦전층 적용 |
| | 공공청사 | E1~E3 | ◦제1종 근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관<br>◦공공청사 | F | ◦전층 적용 |
| | 노유자시설 | F1~F2 | ◦제1종 근린생활시설 중 지역아동센터<br>◦노유자시설 | G | ◦전층 적용 |
| | 문화공원 | G1 | ◦「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조에 의한 용도<br>◦자동차정류장이 입체결정된 부지는 당해규정을 따름 | H | ◦전층 적용 |

※ 상기 용도는 「건축법 시행령」 제3조의4, 「주택법」 제2조 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조에 의한 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임

◦ 변경

| 구분 | | 위치<br>(획지번호) | 허용용도 | 도면<br>기호 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1<br>(주택용지) | A1~A5 | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 | A | ◦전층 적용<br>◦ 단, A4획지는 주거용도이외의 용도가복합된 건축물을도입하는 경우에는 2층 이하에 한하여 적용 |
| | 택지2<br>(근생용지) | B1~B3 | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 | A | ◦전층 적용 |
| | | | ◦건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호에 의한 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터<br>◦건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>◦건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 (「게임산업진흥에 관한 법률」에 해당하는 업종 제외) | B | ◦1층 전면 적용 (권장용도) |
| | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7 | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제2종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 | C | ◦전층 적용 |
| | 택지4<br>(복합용지) | D1~D2 | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 준주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 | D | ◦전층 적용 |
| 공공용지 | 학교 | E1~E2 | ◦건축법 시행령 별표1의 제10호의 교육연구시설 중 학교 | E | ◦전층 적용 |
| | 공공청사 | F1~F5 | ◦건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관<br>◦건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 | F | ◦전층 적용 |
| | 문화시설 | G1 | ◦건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 | G | ◦전층 적용 |
| | 사회복지시설 | H1~H2 | ◦건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역아동센터<br>◦건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 | H | ◦전층 적용 |
| | 자동차<br>정류장 | I1 | ◦건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 차고, 전기자동차 충전소 | I | ◦전층 적용 |
| | 문화공원 | - | ◦「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조에 의한 용도 | J | ◦전층 적용 |

◦ 건축물의 허용용도 결정(변경) 사유서

| 구분 | | 도면기호 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1,3 (주택용지, 근생용지) | A | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물용도로 변경 | ◦향후 정비사업 시행에 따라 세부 건축물 용도 도입 |
| | 택지3 (종교용지) | C | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제2종일반주거지역 내 건축가능한 건축물용도로 변경 | |
| | 택지3 (복합용지) | D | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 준주거지역 내 건축가능한 건축물용도로 변경 | |
| 공공용지 | 공공청사 | F1~F5 | ◦문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설 허용용도 추가 | ◦향후 공공청사의 세부용도 결정을 고려하여 공공·문화체육시설 범위에 가능한 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설 추가 |
| | 문화시설 | G1 | ◦문화 및 집회시설 허용용도 추가 | ◦도시계획시설(문화시설) 신설에 따른 문화 및 집회시설 용도 추가 |
| | 자동차 정류장 | I1 | ◦주차장, 세차장, 검사장, 차고, 전기자동차 충전소 허용용도 추가 | ◦도시계획시설(자동차정류장) 변경에 따른 주차장, 세차장, 차고 용도 추가 |

■ 건축물의 불허용도

◦ 기정

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 불허용도 | 도면기호 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1 (주택용지) | A3~A5, A8~A9 | 허용용도 이외의 용도 | A | ◦전층 적용 |
| | | A1~A2, A6~A7 | 허용용도 이외의 용도 | A | ◦전층 적용 |
| | | | 허용용도 이외의 용도 | B | ◦전층 적용<br>◦단, 주거용도와 그이외의 용도가 복합된 건축물을 도입하는 경우에는 2층 이하에 한하여 적용 |
| | 택지2 (근생용지) | B1~B5 | 허용용도 이외의 용도 | B | ◦전층 적용 |
| | | | 허용용도 이외의 용도 | C | ◦1층 전면 적용 (권장용도) |
| | 택지3 (종교용지) | C1~C7 | 허용용도 이외의 용도 | D | ◦전층 적용 |
| | | | 허용용도 이외의 용도 | C | ◦1층 전면 적용 |

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 불허용도 | 도면 기호 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 공공용지 | 학교 | D1~D2 | 허용용도 이외의 용도 | E | ◦전층 적용 |
| | 공공청사 | E1~E3 | 허용용도 이외의 용도 | F | ◦전층 적용 |
| | 노유자시설 | F1~F2 | 허용용도 이외의 용도 | G | ◦전층 적용 |
| | 문화공원 | G1 | 허용용도 이외의 용도 | H | ◦전층 적용 |

◦ 변경

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 불허용도 | 도면 기호 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1 (주택용지) | A1~A5 | ◦건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 노래연습장<br>◦건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제23호 교정시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제23호2 국방·군사시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소 | 1 | ◦전층 적용 |
| | 택지2 (근생용지) | B1~B3 | ◦건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제23호 교정시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제23호2 국방·군사시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소 | 2 | ◦전층 적용 |
| | 택지3 (종교용지) | C1~C7 | ◦건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 노래연습장<br>◦건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제23호 교정시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제23호2 국방·군사시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소 | 1 | ◦전층 적용 |
| | 택지4 (복합용지) | D1~D2 | ◦건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마원, 안마시술소, 노래연습장<br>◦건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제23의2 국방·군사시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소<br>◦건축법 시행령 별표1 제29호 야영장시설 | 3 | ◦전층 적용 |

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 불허용도 | 도면 기호 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 공공용지 | 학교 | E1~E2 | ◦허용용도 이외의 용도 | 4 | ◦전층 적용 |
| | 공공청사 | F1~F5 | | | ◦전층 적용 |
| | 문화시설 | G1 | | | ◦전층 적용 |
| | 사회복지 시설 | H1~H2 | | | ◦전층 적용 |
| | 자동차 정류장 | I1 | | | ◦전층 적용 |
| | 문화공원 | - | | | ◦전층 적용 |

◦ 건축물의 불허용도 결정(변경) 사유서

| 구분 | | 도면기호 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1,3 (주택용지, 종교용지 근생용지) | 1 | ◦제2종 및 3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 제2종 근린생활시설 중 노래연습장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 교정시설축, 국방·군사시설, 발전시설 중 발전소 불허용도 지정 | ◦제2종 및 3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 주거 및 학교환경에 악영향을 끼칠 수 있는 건축물 용도에 한하여 불허용도로 지정 |
| | 택지2 (근생용지) | 2 | ◦제2종 및 3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 교정시설축, 국방·군사시설, 발전시설 중 발전소 불허용도 지정 | ◦제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 주거 및 학교환경에 악영향을 끼칠 수 있는 건축물 용도에 한하여 불허용도로 지정 |
| | 택지4 (복합용지) | 3 | ◦준주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 제2종 근린생활시설 중 안마원·안마시술소·노래연습장, 창고시설, 국방·군사시설, 발전시설 중 발전소, 야영장시설 불허용도 지정 | ◦준주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 주거 및 학교환경에 악영향을 끼칠 수 있는 건축물 용도에 한하여 불허용도로 지정 |

(2) 건축물의 건폐율에 관한 계획(변경)

■ 건축물 건폐율 결정(기정)조서

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 건폐율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1 (주택용지) | A1~A2 | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(A1~A2) |
| | | A3~A9 | 50% 이하 | 특별계획구역 1지구(A3), 2지구(A4), 3지구(A5), 4지구(A6~A9) |
| | 택지2 (근생용지) | B1~B5 | 50% 이하 | 특별계획구역 2지구(B1~B2), 3지구(B3), 4지구(B4~B5) |
| | 택지3 (종교용지) | C1~C7 | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(C1~C3), 2지구(C4~C5), 3지구(C6), 4지구(C7) |
| 공공용지 | 학교 | D1~D2 | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(D1), 2지구(D2) |
| | 공공청사 | E1~E2 | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(E1), 2지구(E2) |
| | | E3 | 50% 이하 | 특별계획구역 4지구 |
| | 노유자시설 | F1~F2 | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(F1), 2지구(F2) |
| | 문화공원 | G1 | 20% 이하 | 특별계획구역 1~4지구 |

■ 건축물의 건폐율 결정(변경)조서

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 건폐율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1 (주택용지) | A1 | 50% 이하 | 특별계획구역1 |
| | | A2 | 50% 이하 | 특별계획구역2 |
| | | A3 | 50% 이하 | 특별계획구역3 |
| | | A4~A5 | 50% 이하 | 특별계획구역4 |
| | 택지2 (근생용지) | B1~B3 | 50% 이하 | 특별계획구역1(B1), 특별계획구역4(B2~B3) |
| | 택지3 (종교용지) | C1~C7 | 60% 이하 | 특별계획구역1(C1~C3),특별계획구역2(C4~C5), 특별계획구역3(C6), 특별계획구역4(C7) |
| | 택지4 (복합용지) | D1 | 60% 이하 | 특별계획구역2 |
| | | D2 | 60% 이하 | 특별계획구역3 |
| 공공용지 | 학교 | E1~E2 | 60% 이하 | 특별계획구역1(E1), 특별계획구역2(E2) |
| | 공공청사 | F1~F4 | 60% 이하 | 특별계획구역1(F1), 특별계획구역2(F2), 특별계획구역3(F3~F4) |
| | | F5 | 50% 이하 | 특별계획구역4 |
| | 문화시설 | G1 | 60% 이하 | 특별계획구역1(H1), 특별계획구역2(H2) |

| 구분 | | 위치<br>(획지번호) | 건폐율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 사회복지시설 | H1~H2 | 60% 이하 | 특별계획구역2 |
| | 자동차정류장 | I1 | 60% 이하 | 특별계획구역3 |
| | 문화공원 | - | 20% 이하 | 특별계획구역1~3 |

※ 주택용지(A1~A3)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

– 이 하 여 백 –

(3) 건축물의 용적률에 관한 계획(변경)

■ 건축물 용적률 결정(기정)조서

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 용적률 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | |
| 택지 | 택지1 (주택용지) | A1~A3 | 170% 이하 (190% 이하) | 190% 이하 (210% 이하) | 279% 이하 (310% 이하) | 특별계획구역 1지구, 평균용적률 적용 |
| | | A4 | 172% 이하 (192% 이하) | 191% 이하 (211% 이하) | 287% 이하 (318% 이하) | 특별계획구역 2지구 |
| | | A5 | 179% 이하 (199% 이하) | 195% 이하 (215% 이하) | 287% 이하 (318% 이하) | 특별계획구역 3지구 |
| | | A6~A9 | 181% 이하 (201% 이하) | 199% 이하 (219% 이하) | 286% 이하 (316% 이하) | 특별계획구역 4지구, 평균용적률 적용 |
| | 택지2 (근생용지) | B1~B2 | 172% 이하 | 191% 이하 | 287% 이하 | 특별계획구역 2지구 |
| | | B3 | 179% 이하 | 195% 이하 | 287% 이하 | 특별계획구역 3지구 |
| | | B4~B5 | 181% 이하 | 199% 이하 | 286% 이하 | 특별계획구역 4지구 |
| | 택지3 (종교용지) | C1~C7 | 200% 이하 | | | 특별계획구역 1지구(C1~C3), 2지구(C4~C5), 3지구(C6), 4지구(C7) |
| 공공용지 | 학교 | D1~D2 | 200% 이하 | | | 특별계획구역 1지구(D1), 2지구(D2) |
| | 공공청사 | E1~E2 | 200% 이하 | | | 특별계획구역 1지구(E1), 2지구(E2) |
| | | E3 | 250% 이하 | | | 특별계획구역 4지구 |
| | 노유자시설 | F1~F2 | 200% 이하 | | | 특별계획구역 1지구(F1), 2지구(F2) |
| | 문화공원 | G1 | 80% 이하 | | | 특별계획구역 1~4지구 |

※ 주택용지의 용적률은 제시된 기준용적률로부터 20%까지 상향 적용할 수 있으며, 이로 인하여(상향 전 산출된 상한용적률 대비) 증가하는 상한용적률에 해당하는 분은 모두 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우, 허용용적률은 기준용적률의 증가분 만큼 상향되며 상한용적률은 300%를 초과할 수 있음

※ ( )안의 용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 기준용적률 20% 상향 적용시 용적률을 의미함

※ 평균용적률 = $\frac{\text{해당 주택용지 내 용적률 산출을 위한 연면적의 합}}{\text{해당 주택용지 대지면적의 합}}$

※ 평균용적률 적용은 용적률 계획에서 평균용적률 적용을 지정한 주택용지에 한함

■ 건축물 용적률 결정(변경)조서

| 구분 | | 위치(획지번호) | 용적률 | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | | |
| | | | | | 상한용적률 | 법적상한용적률 | |
| 택지 | 택지1(주택용지) | A1 | 210.00%이하 | 220.00%이하 | 281.42%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역1 |
| | | A2 | 210.00%이하 | 220.00%이하 | 274.18%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역2 |
| | | A3 | 210.00%이하 | 220.00%이하 | 270.49%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역3 |
| | | A4~A5 | 212.87%이하 | 222.87%이하 | 278.82%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역4 |
| | 택지2(근생용지) | B1 | 190.00%이하 | 200.00%이하 | 250.00%이하 | - | 특별계획구역1(B1) |
| | | B2~B3 | 210.00%이하 | 230.00%이하 | 250.00%이하 | - | 특별계획구역4(B2~B3) |
| | 택지3(종교용지) | C1~C7 | 200.00% 이하 | | | | 특별계획구역1(C1~C3), 특별계획구역2(C4~C5), 특별계획구역3(C6), 특별계획구역4(C7) |
| | 택지4(복합용지) | D1 | 220.00%이하 | 350.00%이하 | 399.24%이하 | 500.00%이하 | 특별계획구역2 |
| | | D2 | 220.00%이하 | 350.00%이하 | 399.65%이하 | 500.00%이하 | 특별계획구역3 |
| 공공용지 | 학교 | E1~E2 | 200.00% 이하 | | | | 특별계획구역1(E1), 특별계획구역2(E2) |
| | 공공청사 | F1~F4 | 200.00% 이하 | | | | 특별계획구역1(F1), 특별계획구역2(F2), 특별계획구역3(F3~F4) |
| | | F5 | 250.00% 이하 | | | | 특별계획구역4 |
| | 사회복지시설 | H1~H2 | 200.00% 이하 | | | | 특별계획구역1(H1), 특별계획구역2(H2) |
| | 문화시설 | G1 | 200.00% 이하 | | | | 특별계획구역2 |
| | 자동차정류장 | I1 | 200.00% 이하 | | | | 특별계획구역3 |
| | 문화공원 | - | 80.00% 이하 | | | | 특별계획구역1~3 |

※ 주택용지(A1~A5) 및 복합용지(D1, D2)의 기준용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 20% 상향 적용하며, 상향된 기준용적률로 인하여 늘어나게 되는 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우, 상한용적률은 주택용지(A1~A5) 300% 이하, 복합용지(D1, D2) 400% 이하로 한다.
※ 택지 및 공공용지는 해당 용도지역에서 정하는 기준, 허용용적률을 따르되 둘 이상의 용도지역이 혼재하는 지역의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조에 따라 각 용도지역등에 대한 용적률을 가중평균하여 산정한다.

$$※ \text{가중평균용적률} = \frac{(f1x1 + f2x2 + \cdots + fnxn)}{\text{전체 대지면적}}$$

- f1~fn : 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적
- x1~x2 : 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률
- n : 용도지역등에 걸치는 각 토지부분의 총 개수

※ 주택용지(A1~A3)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)
※ 택지 및 공공용지의 용적률 체계는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'을 따르고, 용도지역의 변경이 있는 경우 '서울시 지구단위계획 수립기준' 중 공동주택 건립형 계획수립 기준의 용적률 계획 기준을 적용한다.
- 제2종(7층) 및 제2종 → 제3종 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 190%/200%
- 제2종(7층) 및 제2종 → 준주거 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 200%/330%

※ 용적률 인센티브 산정 시 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.10.)'을 준용한다.

■ 용적률 인센티브 계획(기정)

<table>
<tr><th>구분</th><th>위치<br>(획지번호)</th><th>허용용적률 인센티브</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>택지1<br>(주택용지)</td><td>A1~A9</td><td>◦ 최대 20% 이하
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브(%)</th></tr>
<tr><td>의무사항</td><td>문화공원 등 조성비용 부담시</td><td>β</td></tr>
<tr><td rowspan="4">권장사항</td><td>아래의 사항 중 선택하여 적용</td><td>-</td></tr>
<tr><td>① 지속가능형 구조</td><td>10% 이하</td></tr>
<tr><td>② 친환경 · 신재생 에너지</td><td>5% 이하</td></tr>
<tr><td>③ 우수디자인</td><td>5% 이하</td></tr>
</table></td><td>허용용적률 +<br>(기준용적률×1.3× α)</td></tr>
<tr><td>택지2<br>(근생용지)</td><td>B1~B5</td><td>◦ 최대 20% 이하
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">권장사항</td><td>아래의 사항 중 선택하여 적용</td><td>-</td></tr>
<tr><td>① 1층 전면 권장용도 준수</td><td>10% 이하</td></tr>
<tr><td>② 옥상조경 설치</td><td>5% 이하</td></tr>
<tr><td>③ 공개공지 조성</td><td>5% 이하</td></tr>
</table></td><td>허용용적률 +<br>(기준용적률×1.3× α)</td></tr>
</table>

α = 공공시설부지로 제공한 면적 ÷ 공공시설 제공후 대지면적
β = [부담비용÷(평균공시지가×1.5)] ÷ 주택용지면적
※ 문화공원 등 조성비용 : 문화공원 및 공원 내 부대시설 조성비용, 강변북로 지하화 및 선형조정 공사비용, 학교이전(신축)비용
※ 평균공시지가 : 지구단위계획구역 내 대지의 공시지가를 면적대비 가중평균하여 산출한 값
(정비구역 지정 결정 고시일 당일에 유효한 개별공시지가 기준을 적용함)
※ 주택용지의 허용용적률 인센티브 항목 중 권장사항 도입에 관한 사항은 건축위원회 심의에서 인정한 경우에 한함

■ 용적률 인센티브 계획(변경)

<table>
<tr><th>구분</th><th>위치<br>(획지번호)</th><th>허용용적률 인센티브</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>택지1<br>(주택용지)</td><td>A1~A5</td><td>◦ 최대 10% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용)
<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준</th><th>인센티브(%)</th></tr>
<tr><td>공공보행<br>통로<br>(보차혼용<br>통로)</td><td>◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성<br>(지역권* 설정)<br>- 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α<br>※α = 0.5<br>* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)</td><td>5%<br>이하</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>◦ 연도형상가, 개방형커뮤니티시설 등 배치하여<br>열린 단지 조성 (지형도면 고시)<br>- 기준 : 개방형 커뮤니티시설 배치구간 및<br>단지내 근생시설 배치구간 준수 시<br>* 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치<br>- 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)</td><td>3%<br>이하</td></tr>
</table></td><td>허용용적률 X<br>(1+1.3×가중치<br>×α토지+0.7×<br>α현금 · 건축물)</td></tr>
</table>

| 구분 | 위치<br>(획지번호) | 허용용적률 인센티브 | | | 상한용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 구분 | 적용기준 | 인센티브(%) | |
| | | | /대지면적] X α ※ α = 0.6<br>※「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함 | | |

| 구분 | 위치<br>(획지번호) | 허용용적률 인센티브 | | | 상한용적률 |
|---|---|---|---|---|---|
| 택지1<br>(주택용지) | A1~A5 | 구분 | 적용기준 | 인센티브(%) | 허용용적률 X (1+1.3×가중치 × α토지+0.7× α현금 · 건축물) |
| | | 돌봄시설 | ◦ 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)<br>- 기준 : 놀이 · 돌봄시설을 전체 주민공동시설 (의무면적)의 1/5이상 설치<br>* 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 | 3% | |
| | | 방재안전 | ◦ 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선<br>- 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치 · 개선하는 경우 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용 | 3% | |
| | | 기반시설 등 정비 | ◦ 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설)<br>- 기준 : 기준용적률 X (환산부지면적 */대지면적 )X α<br>※α = 0.5<br>◦ 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용) | 3% 이하 | |
| | | 지역특화 인센티브 | ◦ 서울 도시 · 건축 창의 · 혁신디자인 가이드라인 중 감성디자인 가이드라인 세부기준 항목 준수 시<br>- 기준 : 최종 인센티브량은 건축심의(통합심의)에서 결정 | 5% 이하 (합산) | |
| | | 합계 | 10% 이하 | | |
| 택지2<br>(근생용지) | B1 | ◦ 최대 10% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용) | | | 허용용적률 X (1+1.3×가중치 × α토지+0.7× α현금 · 건축물) |
| | | 구분 | 적용기준 | 인센티브(%) | |
| | | 공개공지 조성 | ◦ 대지면적의 5% 확보 시 | 3% | |
| | | 옥상조경 설치 | ◦ 기준용적률 X [조경면적(/대지면적] X α<br>※ α = 0.05 | 3% 이하 | |
| | | 1층 전면 | ◦ 기준용적률 X (1층 전면 권장용도 | 5% | |

<table>
<tr><th>구분</th><th>위치<br>(획지번호)</th><th>허용용적률 인센티브</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준</th><th>인센티브(%)</th></tr>
<tr><td>권장용도 준수</td><td>준수/연면적] X α<br>※α = 0.12</td><td>이하</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="2">10% 이하</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>B2~B3</td><td>◦ 최대 20% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용)
<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준</th><th>인센티브(%)</th></tr>
<tr><td>공개공지 조성</td><td>◦ 대지면적의 5% 확보 시</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>옥상조경 설치</td><td>◦ 기준용적률 X [조경면적 (/대지면적 ] X α<br>※ α = 0.1</td><td>5%<br>이하</td></tr>
<tr><td>1층 전면<br>권장용도 준수</td><td>◦ 기준용적률 X (1층 전면 권장용도<br>준수/연면적] X α<br>※α = 0.25</td><td>10%<br>이하</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="2">20% 이하</td></tr>
</table>
</td><td>허용용적률 X<br>(1+1.3×가중치<br>×α토지+0.7×<br>α현금 · 건축물)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>위치<br>(획지번호)</th><th>허용용적률 인센티브</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td>택지4<br>(복합용지)</td><td>D1,D2</td><td>◦ 최대 130% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용)
<table>
<tr><th>구분</th><th>적용기준</th><th>인센티브<br>(%)</th></tr>
<tr><td>공공보행<br>통로<br>(보차혼용<br>통로)</td><td>◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성<br>(지역권* 설정)<br>- 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α<br>※α = 1<br>* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지<br>편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)</td><td>20%<br>이하</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>◦ 연도형상가, 개방형커뮤니티시설 등 배치하여<br>열린 단지 조성 (지형도면 고시)<br>- 기준 : 저층부 근린생활시설, 개방형커뮤니티시설<br>배치시 * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태<br>등으로 설치<br>- 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)<br>/대지면적] X α ※ α = 3<br>※「서울특별시 건축조례」제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형<br>공개공지 포함</td><td>40%<br>이하</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>◦ 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)<br>- 기준 : 놀이 · 돌봄시설을 전체 주민공동시설<br>(의무면적)의 1/5이상 설치<br>* 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터,<br>공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등</td><td>20%</td></tr>
</table>
</td><td>허용용적률 X<br>(1+1.3×가중치<br>×α토지+0.7×<br>α현금 · 건축물)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>위치<br>(획지번호)</th><th colspan="3">허용용적률 인센티브</th><th>상한용적률</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>구분</td><td>적용기준</td><td>인센티브<br>(%)</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>방재안전</td><td>◦ 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선<br>- 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용</td><td>10%</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>기반시설 등 정비</td><td>◦ 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설)<br>- 기준 : 기준용적률 X (환산부지면적*/대지면적) X α<br>※α = 1<br>* 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)</td><td>30% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>지역특화 인센티브</td><td>◦ 서울 도시 · 건축 창의 · 혁신디자인 가이드라인 중 감성디자인 가이드라인 세부기준 항목 준수 시<br>- 기준 : 최종 인센티브량은 건축심의(통합심의)에서 결정</td><td>40% 이하 (합산)</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>합계</td><td>130% 이하</td><td></td><td></td></tr>
</table>

※α토지: 공공시설등부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 (건축물 기부채납 토지지분 포함)
※α현금 · 건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
※허용용적률 인센티브 항목은 '서울시 지구단위계획 수립기준' 중 공동주택 건립형 계획수립기준을 따른다.
※' 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(' 24.10.)' 을 준용
※주택용지, 근생용지, 복합용지는 용지별 도입용도 및 허용용적률 인센티브 범위를 고려하여 인센티브 항목 및 계수를 차등화하여 적용함.
- 주택용지(A1~A5) 허용용적률 인센티브 범위 : 10% 이내
- 근생용지(B1~B3) 허용용적률 인센티브 범위 : B1 10% 이내, B2~B3 : 20% 이내
- 복합용지(D1, D2) 허용용적률 인센티브 범위 : 130% 이내
※성수전략정비구역은 서울 도시 · 건축 창의 · 혁신디자인 가이드라인 중 감성디자인 가이드라인 세부기준 항목 준수 시 법적상한용적률 인센티브 적용 대상이 아니며, 허용용적률 인센티브로 적용함.

(4) 건축물의 높이에 관한 계획(변경)

■ 건축물 높이 결정(기정)조서

| 구분 | | 위치<br>(획지번호) | 높이 (최고/평균층수) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1<br>(주택용지) | A1~A2 | 30m<br>(최고 7층 이하) | 특별계획구역 1지구 |
| | | A3~A5,<br>A8~A9 | 150m<br>(최고 50층 이하 / 평균 30층 이하) | 특별계획구역 1지구(A3), 2지구(A4), 3지구(A5),<br>4지구(A8~A9) |
| | | A6~A7 | 50m<br>(최고 12층 이하) | 특별계획구역 4지구(A6~A7) |
| | 택지2<br>(근생용지) | B1~B5 | 30m<br>(최고 7층 이하) | 특별계획구역 2지구(B1~B2), 3지구(B3),<br>4지구(B4~B5) |
| | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7 | 30m<br>(최고 7층 이하) | 특별계획구역 1지구(C1~C3),<br>2지구(C4~C5), 3지구(C6),<br>4지구(C7) |
| 공공용지 | 학교 | D1~D2 | 30m<br>(최고 7층 이하) | 특별계획구역 1지구(D1), 2지구(D2) |
| | 공공청사 | E1~E3 | 30m<br>(최고 7층 이하) | 특별계획구역 1지구(E1), 2지구(E2), 4지구(E3) |
| | 노유자시설 | F1~F2 | 30m<br>(최고 7층 이하) | 특별계획구역 1지구(F1), 2지구(F2) |
| | 문화공원 | G1 | 20m<br>(최고 4층 이하) | 특별계획구역 1~4지구 |

※「건축법」 제60조에 의한 가로구역별 최고높이와 같음

■ 건축물 높이 결정(변경)조서

| 구분 | | 위치 (획지번호) | 높이 (최고/평균층수) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1 (주택용지) | A1 | 250m 이하 | 특별계획구역1 |
| | | A2 | 250m 이하 | 특별계획구역2 |
| | | A3 | 250m 이하 | 특별계획구역3 |
| | | A4~A5 | 250m 이하 | 특별계획구역4 |
| | 택지3 (근생용지) | B1~B3 | 30m 이하 | 특별계획구역1(B1), 특별계획구역4(B2~B3) |
| | 택지2 (종교용지) | C1~C7 | 30m 이하 | 특별계획구역1(C1~C3), 특별계획구역2(C4~C5), 특별계획구역3(C6), 특별계획구역4(C7) |
| | 택지4 (복합용지) | D1 | 250m 이하 | 특별계획구역2 |
| | | D2 | 250m 이하 | 특별계획구역3 |
| 공공용지 | 학교 | E1~E2 | 30m 이하 | 특별계획구역1(E1), 특별계획구역2(E2) |
| | 공공청사 | F1~F4 | 30m 이하 | 특별계획구역1(F1), 특별계획구역2(F2), 특별계획구역3(F3~F4) |
| | | F5 | 30m 이하 | 특별계획구역4 |
| | 사회복지 시설 | H1~H2 | 30m 이하 | 특별계획구역1(H1), 특별계획구역2(H2) |
| | 문화시설 | G1 | 30m 이하 | 특별계획구역2 |
| | 자동차 정류장 | I1 | 30m 이하 | 특별계획구역3 |
| | 문화공원 | - | 20m 이하 | 특별계획구역1~3 |

※ 주택용지(A1~A5)의 한강변 첫 주동의 층수는 20층 이하에서 별동으로 계획한다.
※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정
※ 최고높이는 현재 지반고(뚝섬로 기준)로 산정
※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용불가
※ 최고높이 계획 250m를 초과하는 것으로 정비계획 변경 추진 시, 건축위원회 심의(정비사업통합심의) 전 본 위원회 보고

■ 건축물 높이 결정(변경) 사유서

| 구분 | | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 택지 | 택지1 (주택용지) | ◦최고높이 상향<br>- 기정 : 150m(최고 50층 이하/ 평균 30층 이하)<br>- 변경 : 250m 이하 | ◦특별건축구역 지정을 전제로 한강변 도시·건축 디자인 혁신을 유도하기 위하여 최고높이 상향을 통한 유연한 높이계획 수립 |
| | 택지4 (복합용지) | ◦최고높이 신설<br>- 신설 : 250m 이하 | |
| | 택지2, 3 (근생용지, 종교용지) | ◦최고높이 중 층수 제한 삭제<br>- 기정 : 30m(최고7층이하)<br>- 변경 : 30m | ◦여건에 따라 지구단위계획에서 정한 높이 이내에 유연하게 층수를 정할 수 있도록 층수 규제 사항 삭제 |

| 구분 | | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 공공용지 | 학교, 공공청사, 사회복지시설 문화시설, 자동차정류장 | ◦최고높이 중 층수 제한 삭제<br>- 기정 : 30m(최고7층이하)<br>- 변경 : 30m | |
| | 근린공원 | ◦최고높이 중 층수 제한 삭제<br>- 기정 : 20m(최고4층이하)<br>- 변경 : 20m | |

(5) 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획(변경)

■ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(기정)조서

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 배치 및 형태 | 주동높이 제한구역 | 주택용지 (A3~A5, A8~A9) | ◦고층부 벽면한계선이 지정된 구간에는 주동의 높이를 20층 이하로 계획 | ◦지정위치는 결정도를 따름 (고층부 벽면한계선) |
| | 바람길을 고려한 배치 | 주택용지 (A3~A5, A8~A9) | ◦당해 지구의 바람길을 효과적으로 확보할 수 있는 배치계획 수립 | - |
| | 단지내 근생시설 | 주택용지 (A3~A5, A8) | ◦대로2-2, 대로3-2, 중로1-2, 중로1-3에 면하는 단지내 근생시설 배치구간내에는 각각의 전면도로를 기준으로 도로에 면하는 단지내 근생시설의 1층 바닥면적의 합이 500㎡ 이상 되도록 배치하며, 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구를 계획<br>◦단지내 근생시설 연도형 배치구간내에 단지내 근생시설의 50% 이상, 2층 이하로 계획 | ◦지정위치는 결정도를 따름 (단지내 근생시설 배치구간) |
| | 단지내 복리시설 | 주택용지 (A4~A5, A8) | ◦해당 주택용지 내 복리시설 중 유치원을 각 1개소 이상 확보 | - |
| | 옥외설비 등의 처리 | 지구단위계획구역 전체 | ◦에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가 가능한 별도의 설치공간 계획 | - |

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 담장의 설치 | 지구단위계획구역 전체 | ◦담장은 원칙적으로 설치를 금지하되 연접한 도로의 표면으로부터 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩으로 처리가능 | - |
| 옥외 광고물 | 광고물의 설치제한 | 지구단위계획구역 전체 | ◦성동구 옥외광고물 등 관리 조례 및 관련 규정을 다름 | - |

■ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 배치 및 형태 | 중앙집중형 배치 | 주택용지 (A1~A5) | ◦한강변 입지 특성 및 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 통경축 및 주요가로 등에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획<br>◦한강조망을 고려하여 한강변 첫 주동은 20층 이하의 높이 유도 | - |
| | 랜드마크 타워 배치 | 주택용지 (A1~A5) | ◦대상지의 입지 특성 및 도시적 맥락을 고려하여 랜드마크 타워를 배치하고 창의적이고 상징적인 디자인으로 주동 계획<br>◦정비구역별 50층 이상 랜드마크 타워는 특화설계를 전제로 1~2개 동 허용 | - |
| | 바람길을 고려한 배치 | 주택용지 (A1~A5) | ◦단지의 바람길을 효과적으로 확보할 수 있는 배치계획 수립 | - |
| | 단지내 주동간 층수변화 | 주택용지 (A1~A5) | ◦급격한 높이변화에 따른 돌출경관을 방지하기 위해 랜드마크 타워, 기본층수의 주동, 한강변 및 통경축변 주동간 층수 변화 시 단계적으로 높이 변화 권장 | - |
| | 주거동의 입면형태 | 주택용지 (A1~A5), 복합용지 (D1, D2) | ◦건축물(주동)의 한강변 전면 입면 형태를 과도한 매스와 이형건축물이 발생하지 않도록 입면차폐가 최소화되게 장대한 가로 입면길이를 지양<br>◦주동간에는 충분한 동간 거리와 시각적 개방감을 확보하도록 균형감과 비례감을 고려하여 규모 및 형태 계획을 마련 | - |

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 단지내 통경축 확보 | 주택용지<br>(A1~A5) | ◦주동 배치 시 한강변 통경축 및 단지개방감을 고려하여 주동 사이를 충분히 이격하고 한강변으로 수직한 형태의 일렬 배치 권장 | ◦한강변 조망축에서의 입면 차폐율을 고려하여<br>건축심의 단계에서 적정성 검토할 것 |
| | 벽면높이의 제한 | 주택용지<br>(A1~A5) | ◦한강변으로 고층부 벽면한계선(3층 이상)이 지정된 구간에서는 주동의 높이를<br>3층 이상으로 계획 | ◦지정 위치는 결정도를 따름<br>(고층부 벽면한계선 3층이상) |
| | | 복합용지<br>(D1, D2) | ◦복합용지(D1, D2)의 성수이로변으로 저층부 벽면한계선(2층 이하)이 지정된 구간은<br>저층부를 1층 이하로 계획<br>◦필로티 구조로 조성될 경우 유효폭은<br>6m 이상 되도록 계획 | ◦지정 위치는 결정도를 따름<br>(저층부 벽면한계선 2층 이하) |
| 배치 및 형태 | 입체데크 설치 | 주택용지<br>(A1~A3) | ◦입체데크 뚝섬로의 대지레벨에서<br>수변문화공원의 상부공원레벨과 연결하여 조성<br>◦보행약자를 고려하여 18분의1 기울기의<br>단차없는 슬로프 형태로 조성(베리어프리 설계)<br>◦과도한 인공지반 설치를 지양하기 위해<br>보행자전용도로의 남측을 중심으로 입체데크<br>설치<br>◦입체데크 계획 시 쾌적한 보행환경<br>(채광, 환기 등) 조성을 위해 충분한 보이드 공간 확보<br>◦데크 하부는 주차장, 주민공동이용시설,<br>근린생활시설, 개방형커뮤니티시설 등 활용 | - |
| | 개방형 커뮤니티 시설 배치구간 | 주택용지<br>(A1~A3) | ◦단지가 중로1-1(성수일로), 중로2-3, 중로2-5 및 근린공원(근린공원3, 근린공원5)과 면하여<br>외부와 접하는 주동 저층부 및 입체데크<br>하부는 외부주민이 이용가능한 개방형<br>커뮤니티시설 배치 | ◦지정 위치는 결정도를 따름<br>(개방형 커뮤니티 시설<br>배치구간) |
| | 단지내 근생시설 | 주택용지<br>(A1~A5) | ◦단지가 3-1(뚝섬로) 및 중로1-2(성수이로)와 면하여 외부와 접하는 주동 저층부 및<br>입체데크하부는 단지내 근린생활시설을 설치<br>◦각각의 전면도로를 기준으로 도로에 면하는<br>단지내 근생시설의 1층 바닥면적의 합이<br>500㎡ 이상 되도록 배치하며, 전면도로를<br>향하여 전면부 및 주출입구를 계획<br>◦단지내 근생시설 배치구간 내 전체 근생시설<br>연면적의 50% 이상, 2층 이하로 계획 | ◦지정 위치는 결정도를 따름<br>(단지내 근생시설 배치구간) |

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 개방형 커뮤니티 시설 및 단지내 근생시설 배치구간 | 주택용지 (A1~A5) | ◦단지가 보행자전용도로(중로 3-3, 중로 3-4, 중로 3-5) 및 둘레길(중로 1-3, 중로 2-5)과 면하여 외부와 접하는 주동 저층부 및 입체데크 하부에는 단지내 근생시설 및 개방형 커뮤니티시설을 혼합하여 배치 | ◦지정 위치는 결정도를 따름 (개방형 커뮤니티시설 및 단지내 근생시설 배치구간) |
| | 단지내 복리시설 | 주택용지 (A1~A5) | ◦해당 주택용지 내 복리시설 중 유치원을 각 1개소 이상 확보 | - |
| | 옥외설비 등의 처리 | 지구단위 계획구역 전체 | ◦에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가 가능한 별도의 설치공간 계획 | - |
| | 담장의 설치 | 지구단위 계획구역 전체 | ◦담장은 원칙적으로 설치를 금지하되 연접한 도로의 표면으로부터 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩으로 처리 가능 | - |
| 옥외 광고물 | 광고물의 설치제한 | 지구단위 계획구역 전체 | ◦성동구 옥외광고물 등 관리 조례 및 관련 규정을 따름 | - |

(6) 건축선 및 대지내 공지 계획(변경)

■ 건축선 및 대지내 공지 결정(기정)조서

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 건축선 | 건축 한계선 | 대로 2-1 | ◦도로경계선으로부터 20m (주택용지 A5 일부구간 제외) | ◦지정위치는 결정도를 따름 (건축한계선) |
| | | 대로 2-2 | ◦도로경계선으로부터 6m (버스베이 설치구간은 3m) | |
| | | 대로 3-1 | ◦학교, 주택용지 A1,A2, 종교, 노유자시설 용지는 도로경계선으로부터 3m<br>◦주택용지 A3은 도로경계선으로부터 20m | |
| | | 대로 3-3 | ◦도로경계선으로부터 5m (근생용지 B1, 종교용지 C4는 3m) | |
| | | 중로 1-1 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 중로 1-2 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 중로 1-3 | ◦주택용지는 도로경계선으로부터 5m<br>◦문화공원은 도로경계선으로부터 3m | |
| | | 중로 2-1 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 중로 3-1 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 소로 1-1 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 소로 1-2 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 소로 2-1 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 소로 3-141 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| 대지내 공지 | 전면 공지 | 보차분리도로변 건축한계선 3m, 6m 지정구간 | ◦도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성(전체) | ◦조성위치는 결정도를 따름 |
| | | 보행자우선도로변 건축한계선 5m 이상 지정구간 | ◦도로의 보도구간과 일체화된 보행공간조성 (대지경계로부터 폭 2.5m 구간)<br>◦1층 전면부 테라스 공간 조성 가능 (대지경계로부터 폭 2.5m 이격 이후 구간) | ◦조성위치는 결정도를 따름 |
| | 가로형 조경 | 대로3-1, 대로2-1변 주택용지 A3~A5 | ◦건축한계선 지정구간 내 전면공지로 지정된 구간을 제외한 공간에는 휴게 및 산책기능을 가진 관목중심의 가로공간 조성 | ◦조성위치는 결정도를 따름 |

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 공공<br>보행통로 | 주택용지 A3~A5, A8 | ◦단지의 동서를 연결하는 폭 6m 이상의 공공보행통로 조성 | ◦조성위치는 결정도를 참조 (계획여건에 따라 조정가능) |

■ 건축선 및 대지내 공지 결정(변경)조서

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 건축선 | 건축<br>한계선 | 대로 3-1<br>(뚝섬로) | ◦주택용지, 종교용지, 복합용지는 도로경계선으로부터 6m<br>◦학교 E1, E2는 도로경계선으로부터 11m<br>◦기개발지는 도로경계선으로부터 11m | ◦지정위치는 결정도를 따름 (건축한계선) |
| | | 중로 1-1<br>(성수일로) | ◦주택용지 A1은 도로경계선으로부터 5m,<br>◦근생용지 B1은 도로경계선으로부터 3m | |
| | | 중로 1-2<br>(성수이로) | ◦도로경계선으로부터 6m | |
| | | 중로 2-3 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 중로 2-4 | ◦도로경계선으로부터 3m | |
| | | 중로 3-1 | ◦도로경계선으로부터 4m | |
| | | 중로 3-2 | ◦도로경계선으로부터 4m | |
| | | 중로 3-3 | ◦도로경계선으로부터 4m | |
| | | 중로 3-4 | ◦도로경계선으로부터 4m | |
| | | 중로 3-5 | ◦도로경계선으로부터 4m | |
| | | 소로 2-1 | ◦근생용지 B1는 도로경계선으로부터 3m | |
| | | 소로 3-1 | ◦주택용지는 도로경계선으로부터 3m | |
| | | 소로 3-2 | ◦동일로변 도로경계선으로부터 12m<br>◦주택용지 A5 남측은 완충녹지경계선으로부터 20m | |
| | | 소로 3-141 | ◦기개발지는 도로경계선으로부터 3~5m | |
| | 고층부<br>벽면한계선<br>(3층 이상) | 중로 1-3<br>(둘레길) | ◦도로경계선으로부터 17m | ◦지정위치는 결정도를 따름 (고층부벽면한계선) |
| | | 중로 2-5<br>(둘레길) | ◦도로경계선으로부터 25m | |
| | 저층부<br>벽면한계선<br>(2층 이하) | 중로 1-2<br>(성수이로) | ◦건축한계선으로부터 5m | ◦지정위치는 결정도를 따름 (저층부벽면한계선) |

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 전면공지 | 뚝섬로, 성수일로, 성수이로 등 주 도로변 | ◦주 도로변으로 건축한계선 3m, 6m가 지정된 도로의 보도구간과 일체화된 보행공간을 위한 보도형 전면공지로 조성(전체) | ◦지정위치는 결정도를 따름 |
| | | 뚝섬로변 학교, 기개발지 | ◦뚝섬로변 학교 및 기개발지는 건축한계선11m 지정구간에 향후 신축 시 뚝섬로 폭원확장에 맞추어 차도형 전면공지 5m, 보도형 전면공지 6m 설정 | ◦지정위치는 결정도를 따름 |
| 대지내 공지 | 전면공지 | 보행자 전용도로변 | ◦도로의 보도구간과 일체화된 보행공간을 위한 보도형 전면공지로 조성 (도로 경계로부터 폭 2.5m 구간)<br>◦1층 전면부 벤치 등 휴식시설 설치 가능 (도로 경계로부터 폭 2.5m 이격 이후 구간) | ◦조성위치는 결정도를 따름 |
| | | 둘레길변 | ◦둘레길변 고층부 벽면한계선 17m~25m가 지정된 구간은 보도와 일체화된 보행공간을 위한 보도형 전면공지 조성 (도로경계로부터 폭 5m 이내 담장, 계단, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 시설물 설치 불가) | ◦조성위치는 결정도를 따름 |
| | 공개공지 | 공공보행통로 (주택용지 A1~A3) 시종점부 | ◦공공보행통로의 시종점부와 연계하여 개방형 공개공지 조성(6개소) | ◦지정위치는 결정도를 따름 (계획여건에 따라 조정가능) |
| | | 뚝섬로 및 성수이로 교차로변 (복합용지 D1, D2) | ◦대로 3-1(뚝섬로) 및 중로 1-2(성수이로)의 교차로 가각부에 개방형 공개공지 조성(2개소) | |
| | 가로형 조경구간 | 성수이로변 | ◦지정위치는 결정도를 따름 | ◦지정위치는 결정도를 따름 |

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| | 공공 보행통로 | 주택용지 (A1~A3) | ◦지상 및 입체데크 상부에 뚝섬로와 수변문화공원을 연결하는 폭 8m 이상의 공공보행통로 조성<br>◦입체데크 상부에 조성되는 공공보행통로는 단차가 없는 슬로프 형태로 조성 | ◦조성위치는 결정도를 참조 (계획여건에 따라 조정가능. 단, 시종점은 10m 이내 변경 가능) |
| | | 주택용지 (A5) | ◦동일로와 중로 2-4를 동서간 연결하는 폭 8m 이상의 공공보행통로 조성 | ◦지정위치는 결정도를 따름 |

다. 성수전략정비구역 특별계획구역 결정(변경)

(1) 특별계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 구역명 | | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 변경 | ① | 성수전략정비구역 특별계획구역 | 성수전략정비구역 특별계획구역 1 | 성수1가1동 72-10 일대 | 530,399 | - | 194,398 | 성수전략정비구역 특별계획구역 분할 |
| | ② | | 성수전략정비구역 특별계획구역 2 | 성수2가1동 506 일대 | | | 131,980 | |
| | ③ | | 성수전략정비구역 특별계획구역 3 | 성수2가1동 572-7 일대 | | | 114,193 | |
| | ④ | | 성수전략정비구역 특별계획구역 4 | 성수2가1동 219-4 일대 | | | 89,828 | |
| 기정 | ② | 성수1 특별계획구역 | | 성수동1가1동 547-1 일대 | 40,465 | - | 40,465 | - |

※ 구역면적은 사업시행단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음
※ 특별계획구역 이외의 지역에서 개발규모의 토지면적이 10,000㎡이상일 경우, 특별계획구역으로 지정하고 세부개발계획을 수립

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

| 구역명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|
| 성수전략정비구역 특별계획구역 | ◦특별계획구역 분할 조정<br>- 성수전략정비구역 특별계획구역(530,399㎡)<br>→ 성수전략정비구역 특별계획구역 1(194,398㎡),<br>성수전략정비구역 특별계획구역 2(131,980㎡),<br>성수전략정비구역 특별계획구역 3(114,193㎡),<br>성수전략정비구역 특별계획구역 4(89,828㎡) | ◦정비구역 분할에 따른특별계획구역 조정 |

(2) 성수전략정비구역 특별계획구역 1~4 계획지침(변경)

■ 지정목적

◦ 성수전략정비구역의 정비사업추진을 위한 합리적이고 구체적인 사업구역 설정을 통한 한강 공공성
재편계획 실현토대 마련

■ 구역개요

◦ 구역명 : 성수전략정비구역 특별계획구역 1~4

◦ 위 치 : 성수1가1동 72-10일대

◦ 면 적 : 530,399㎡(1구역 194,398㎡, 2구역 131,980㎡, 3구역 114,193㎡, 4구역 89,828㎡)

■ 계획지침(변경)

◦ 기정

| 구분 | | | 변경 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 용도지역 | | | ◦지구단위계획으로 정하는 용도지역 계획을 따름 | - |
| 용도지구 | | | ◦지구단위계획으로 정하는 용도지구 계획을 따름 | - |
| 공공시설 | | | ◦지구단위계획으로 정하는 도시기반시설계획을 따름 | - |
| 건축물용도 | 허용용도 | | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름 | - |
| 건축물 밀도 | 건폐율 | | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름 | - |
| | 용적률 | 기준 | ◦지구단위계획으로 정하는 용적률 계획 및 용적률 인센티브 계획을 따름 | - |
| | | 허용 | | |
| | | 상한 | | |
| | 최고높이 | | ◦지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에 관한 계획 | | | ◦지구단위계획으로 정하는 기타사항에 관한 계획을 따름 | - |
| 정비(사업)방식 | | | ◦재개발사업 : 하나의 구역을 분할하여 지구별 사업시행<br>◦공공관리자 제도 시행 (공공관리자:성동구청장) | - |

◦ 변경

① 성수전략정비구역 특별계획구역 1 계획지침(변경)

| 구분 | | | 변경 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적 | | | ◦194,398㎡ | - |
| 용도지역 | | | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 | - |
| 용도지구 | | | - | - |
| 공공시설 | | | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획 | - |
| 건축물용도 | 허용용도 | | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름 | - |
| 건축물 밀도 | 건폐율 | | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름 | - |
| | 용적률 | 기준 | ◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용 | - |
| | | 허용 | ◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률 (10% 이내)을 합산하여 산정 | |
| | | 상한 | ◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(' 24.10.)」에서 정한 산식 적용 | |
| | 최고높이 | | ◦주택용지(A1) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A1)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별동으로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(뚝섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에 관한 계획 | | | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획 | - |
| 정비(사업)방식 | | | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장) | - |

※ 주택용지(A1)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)
※ 주택용지(A1)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

② 성수전략정비구역 특별계획구역 2 계획지침(변경)

| 구분 | | | 변경 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적 | | | ◦131,980㎡ | - |
| 용도지역 | | | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역, 준주거지역 | - |
| 용도지구 | | | - | - |
| 공공시설 | | | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획 | - |
| 건축물용도 | 허용용도 | | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름 | - |
| 건축물 밀도 | 건폐율 | | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름 | - |
| | 용적률 | 기준 | ◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>◦제2종 → 준주거 : 200%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용 | - |
| | | 허용 | ◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률 (주택용지(A2) 10% 이내, 복합용지(D1) 130% 이내)을 합산하여 산정 | |
| | | 상한 | ◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(' 24.10.)」에서 정한 산식 적용 | |
| | 최고높이 | | ◦주택용지(A2), 복합용지(D1) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A2)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별동으로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의 · 혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(뚝섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에 관한 계획 | | | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획 | - |
| 정비(사업)방식 | | | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장) | - |

※ 주택용지(A2)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)
※ 주택용지(A2)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

③ 성수전략정비구역 특별계획구역 3 계획지침(변경)

| 구분 | | | 변경 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적 | | | ◦114,193㎡ | - |
| 용도지역 | | | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역, 준주거지역 | - |
| 용도지구 | | | - | - |
| 공공시설 | | | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획 | - |
| 건축물용도 | 허용용도 | | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름 | - |
| 건축물 밀도 | 건폐율 | | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름 | - |
| | 용적률 | 기준 | ◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>◦제2종 → 준주거 : 200%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용 | - |
| | | 허용 | ◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률 (주택용지(A3) 10% 이내, 복합용지(D2) 130% 이내)을 합산하여 산정 | |
| | | 상한 | ◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('24.10.)」에서 정한 산식 적용 | |
| | 최고높이 | | ◦주택용지(A3), 복합용지(D2) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A3)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별동으로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(뚝섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에 관한 계획 | | | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획 | - |
| 정비(사업)방식 | | | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장) | - |

※ 주택용지(A3)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)
※ 주택용지(A3)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

④ 성수전략정비구역 특별계획구역 4 계획지침(변경)

| 구분 | | | 변경 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 면적 | | | ◦89,828㎡ | - |
| 용도지역 | | | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 | - |
| 용도지구 | | | - | - |
| 공공시설 | | | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획 | - |
| 건축물용도 | 허용용도 | | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름 | - |
| 건축물 밀도 | 건폐율 | | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름 | - |
| | 용적률 | 기준 | ◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용 | - |
| | | 허용 | ◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률(10% 이내)을 합산하여 산정 | |
| | | 상한 | ◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(' 24.10.)」에서 정한 산식 적용 | |
| | 최고높이 | | ◦주택용지(A4, A5) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A5)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별동으로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(뚝섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에 관한 계획 | | | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획 | - |
| 정비(사업)방식 | | | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장) | - |

(3) 성수1 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 특별계획구역에 관한 결정

① 특별계획구역에 관한 결정사항

◦ 특별계획구역 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면 표시 번호 | 구 역 명 | 위 치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기정 | ② | 성수1 특별계획구역 | 성수동1가1동 547-1 일대 | 40,826 | - | 40,826 | |

※ 구역면적은 사업시행단계 시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 토지이용 및 시설에 관한 결정

① 용도지역 · 지구에 관한 결정조서(변경없음)

◦ 용도지역 결정조서(변경없음)

| 구 분 | | 면 적 (㎡) | | | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 40,826 | - | 40,826 | 100.0 | |
| 주거지역 | 소 계 | 40,826 | - | 40,826 | 100.0 | |
| | 제2종(7층)일반주거지역 | 1,214 | - | 1,214 | 3.0 | |
| | 제3종일반주거지역 | 39,612 | - | 39,612 | 97.0 | |

◦ 용도지구 결정조서(해당없음)

② 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

◦ 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

| 연번 | 결정구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장(m) | 시점 | 종점 | 사용형태 | 주요경과지 | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | | |
| - | 기정 | 대로 | 3 | 125 | 25~30 | 주간선도로 | 1,200 | 경마장입구 | 뚝도수원지 | 일반도로 | - | | |
| 15 | 기정 | 중로 | 2 | 1 | 15 | 국지도로 | 262 | 성수1가1동 479-1 | 성수1가1동 529 | 일반도로 | - | 서고 제2011-50호 (11.2.17.) | 연장 및 종점 변경 |
| | 변경 | 중로 | 2 | 1 | 15 | 국지도로 | 160 | 성수1가1동 479-1 | 성수1가1동 694-96 | 일반도로 | - | | |
| 4 | 기정 | 중로 | 3 | 1 | 14~15 | 집산도로 | 131 | 성수1가1동 129-2 | 성수1가1동 601-2 | 일반도로 | - | | |
| 5 | 기정 | 중로 | 2 | 2 | 18 | 집산도로 | 235 | 성수1가1동 642-6 | 성수1가1동 128-1 | 일반도로 | - | | |

▮ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 | | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| | 도로명 | 연번 | | |
| 중로2-1 | 중로2-1 | 15 | ◦연장변경<br>- L = 78m→160m<br>(연장구간 : 82m)<br>◦종점변경<br>- 성수1가1동 529<br>→ 성수1가1동 694-96 | ◦성수전략정비구역 특별계획구역 정비계획 변경으로 도로 연장 및 종점 변경 |

◦ 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면 표시 번호 | 공원명 | 시설명 | 위 치 | | 면 적 (㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변 경 | ① | 공원 | 문화공원 | 성수동1가 400일대 | 성수1가1동 718-2 | 94,501 | 감)92,323 | 2,178 | 서고 제2011-50호 (11.2.17.) | |
| 기 정 | ④ | 공원 | 소공원 | 성수동1가 620일대 | | - | 증)2,903 | 2,903 | - | |

▮ 공원 결정(변경) 사유서

| 도 면 표시번호 | 공원명 | 변경내용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ① | 문화공원 | ◦면적변경<br>- 94,501→2,178㎡<br>감) 92,323㎡ | ◦성수전략정비구역 특별계획구역 정비계획 변경에 따른 문화공원 면적 감소 |

2) 공공공지 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | | 최초결정일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 신 설 | ② | 공공공지 | 성수1가1동 718-5 일대 | - | 증)1,408 | 1,408 | - | - |

▮ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도 면 표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변 경 사 유 |
|---|---|---|---|
| ② | 공공공지 | ◦신설<br>- 면적 : 1,408㎡ | ◦성수전략정비구역 특별계획구역 정비계획 변경으로 시설유치가 필요함에 따라 신설 |

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지 결정조서

◦ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면표시 번 호 | 가구 번호 | 획 지 | | | | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 획지 번호 | 위 치 | 면적(㎡) | | | |
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경 후 | |
| 성수동1가 547-1일대 | - | Ⅰ | Ⅰ-1 | 성수동1가 547-1 일대 | 27,716 | 증) 1,415 | 29,131 | 공동주택용지 |
| | | Ⅱ | Ⅱ-1 | 성수동1가 718-2 | 4,135 | 감) 1,957 | 2,178 | 문화공원 |
| | | | Ⅱ-2 | 성수동1가 620 일대 | 2,903 | - | 2,903 | 소공원 |
| | 합 계 | | | | 34,754 | 감) 542 | 34,212 | |

※ 획지면적은 사업시행단계 시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

② 건축물에 관한 결정조서(변경없음)

◦ 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구 분 | | 획지 번호 | 용도구분 | 도면 표시 번호 | 계획내용 |
|---|---|---|---|---|---|
| 성수동1가 547-1일대 | 공동주택 용 지 | Ⅰ-1 | 지정용도 | A1 | ◦공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설 |
| | 문화공원 | Ⅱ-1 | 허용용도 | B1 | ◦조경시설, 휴양시설(경로당, 노인복지회관 제외) 운동시설, 교양시설 및 편익시설 |
| | | | 불허용도 | C1 | ◦허용용도 이외의 용도 |
| | 소공원 | Ⅱ-2 | 허용용도 | B2 | ◦조경시설, 휴양시설 중 긴의자, 유희시설, 편의시설 (음수장, 공중전화실 등) |
| | | | 불허용도 | C1 | ◦허용용도 이외의 용도 |

※ 문화공원 및 소공원 내 허용용도(전층)는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조 기준

◦ 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(변경없음)

| 구 분 | | 획지 번호 | 건폐율 | 용적률 | | | 최고층수 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기준 | 허용 | 상한 | |
| 성수동1가 547-1일대 | 공동주택용지1) | Ⅰ-1 | 30%이하 | 210% | 215%이하 | 320%이하4) | 50층 이하 (150m이하) |
| | 문화공원2) | Ⅱ-1 | 20%이하 | 80%이하 | | | 4층 이하 (20m이하) |
| | 소공원3) | Ⅱ-2 | 20%이하 | 100%이하 | | | 3층 이하 (12m이하) |

주 1) 「공동주택건립 관련 용도지역 등 업무처리지침(2010.02.05.)」 기준 준용
2) 서울시고시 제2011-50호(2011.2.17.)로 결정된 성수전략정비구역 제1종지구단위계획 상 문화공원내 적용지침준용
3) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법류 시행규칙」 제9조 기준 준용
4) 2010년 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회 자문결과를 반영하여 상한용적률 320% 이하 적용

※ 2010년 제12차 서울특별시 도시·건축공동위원회 자문결과를 반영하여 존치된 남측 6m 도로 및 강변북로변 잔여필지를 구역에 추가하여 문화공원으로 조성토록 계획함

※ 높이는 건축법 제60조에 의한 가로구역별 최고높이와 같은 효력을 가지며, 높이 및 층수를 산정할 경우에는 건축법에서 정하는 바를 따름

◦ 건축한계선에 관한 결정조서(변경없음)

| 도면 표시 번호 | 구 분 | | 위 치 | 내 용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 성수동1가 547-1일대 | 건축한계선 | ◦왕십리길변 (대로3-125)<br>◦구뚝섬길변(중로2-A)<br>◦구뚝섬3길변(중로3-1) | ◦폭 13m<br>- 도로변 3m : 보도 조성<br>- 보도 경계로부터 10m : 가로공원 조성 | |
| | | | ◦남측도로변(중로2-1) | ◦공동주택용지 폭 10m<br>- 가로공원 조성 | |
| | | | | ◦문화공원 폭 3m<br>- 자전거도로 및 보행공간 조성 | |
| | | 고층부 벽면 한계선 | ◦구뚝섬3길변(중로3-1) | ◦폭 20m<br>- 한강변 시각회랑 확보를 위해 고층부(5층이상) 벽면한계선 지정 | |

※ 서울시고시 제2011-50호(2011.2.17.)로 결정된 성수전략정비구역 제1종지구단위계획 상 문화공원내 적용지침 준용

■ 기타사항에 관한 결정조서

① 대지내 공지(변경없음)

| 도면 표시 번호 | 구 분 | | 위 치 | 내 용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 성수동1가 547-1일대 | 가로형조경 | ◦왕십리길변(대로3-125)<br>◦구뚝섬길변(중로1-A)<br>◦구뚝섬3길변(중로3-1) | ◦건축한계선(폭13m) 후퇴부 설치<br>◦쾌적한 외부공간 조성 및 보행환경 ◦개선을 위한 가로형 조경 설치 | |
| | | | ◦남측도로변(중로2-1) | ◦공동주택용지내 건축한계선(폭 10m) 후퇴부 설치<br>◦쾌적한 외부공간 조성 및 보행환경 개선을 위한 가로형 조경 설치 | |
| | | 전면공지 | ◦구뚝섬3길변(소로3-1) | ◦문화공원내 건축한계선(폭 3m) 후퇴부 설치<br>◦자전거도로 및 보행공간 조성을 위한 전면공지 설치 | |

※ 서울시고시 제2011-50호(2011.2.17.)로 결정된 성수전략정비구역 제1종지구단위계획 상 문화공원내 적용지침 준용

② 건축물의 배치 및 형태(변경없음)

| 도면표시 번호 | 구 분 | | 적용지역 | 내 용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 배치 및 형태 | 옥외설비 등의 처리 | ◦지구단위계획구역 전체 | ◦에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가 가능한 별도의 설치공간 계획 | |
| | | 담장의 설치 | ◦지구단위계획구역 전체 | ◦담장은 원칙적으로 설치를 금지하되 연접한 도로의 표면으로부터 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재등의 마운딩으로 처리 가능 | |
| | 옥외 광고물 | 광고물의 설치제한 | ◦지구단위계획구역 전체 | ◦성동구 옥외공고물 등 관리조례 및 관련규정을 따름 | |

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

■ 교통처리계획(기정)

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 교통처리 | 차량출입 불허구간 | 간선도로변, 교차로 가각부 일대 | ◦차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 | ◦지정위치는 결정도를따름 |
| | 공동주차 출입구 | 획지간 경계부 | ◦보행연속성을 확보하기 위하여 획지간 경계부를 양측 획지에서 공동사용 할 수 있는 주차출입구 조성 | ◦지정위치는 결정도를따름 |
| | 단지내 주차 및 차량동선 | 주택용지 | ◦비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지<br>◦단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성<br>◦단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 | - |

■ 교통처리계획(변경)

| 구분 | | 적용지역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 교통처리 | 차량출입 불허구간 | 대상지 도로변 및 교차로 가각부 일대 | ◦차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 | ◦지정위치는 결정도를따름 |
| | 공동주차 출입구 | 획지간 경계부 | ◦보행의 연속성과 안전성을 확보하기 위하여 획지간 경계부를 양측 획지에서 공동사용할 수 있는 주차출입구 조성 | ◦지정위치는 결정도를따름 |
| | 단지내 주차 및 차량동선 | 주택용지 | ◦비상차량을 제외한 데크 상부 단지내 지상주차 및 차량통행 금지<br>◦단지내 도로는 데크하부 주차장으로 연결되도록 조성<br>◦단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성<br>◦단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 | - |

(2) 기개발지에 대한 계획(변경없음)

■ 경미한 변경에 관한 사항

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 기개발지에 대한 계획 | ◦기개발지에 대한 계획은 향후 신축 및 이에 준하는 개발 행위시 지구단위계획의 변경을 통해 계획내용을 변경결정 하며, 획지 및 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 및 대지내 공지, 건축물의 배치 및 형태, 교통처리계획에 관한 계획지침은 당해 지구단위계획의 계획지침과 주변지역과의 정합성을 고려하여 결정 | ◦최근 기개발된 아파트 용지 및 근생용지 일대 |

(3) 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항(변경없음)

■ 경미한 변경에 관한 사항

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|
| 획지 | ◦획지 계획에서 획지분할이 가능하다고 정한 획지의 분할 | - |
| 대지내 공지 | ◦전면공지, 가로형 조경, 공공보행통로의 조성에 관한 사항<br>(단, 전면공지 및 가로형 조경의 조성위치에 관한 사항은 제외) | - |
| 배치 및 형태 | ◦주동높이의 제한에 관한사항<br>◦단지 내 근생시설 및 복리시설에 관한 사항<br>◦옥외설비 등의 처리에 관한 사항<br>◦담장의 설치에 관한 사항 | - |

Ⅲ. 2024년 제12차(’ 24.11.25.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

| 구분 | 심의결과 | 심의의견 | 반영계획 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 | 수정가결 | ◦ 높이계획은 250m 이하로 결정하되, 정비구역별 50층 이상 랜드마크타워는 특화설계를 전제로 1~2개동 허용<br>◦ 최고높이계획 250m를 초과하는 것으로 정비계획 변경추진 시, 건축위원회 심의(정비사업통합심의) 전 본 위원회 보고<br>◦ 입면 차폐 최소화하고, 과도한 매스가 발생하지 않도록 배치 및 형태에 대한 기준을 구체적으로 조서에 명시할 것 | ◦ 수정반영 | 조건사항 |

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 정비계획 결정도(기정/변경)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

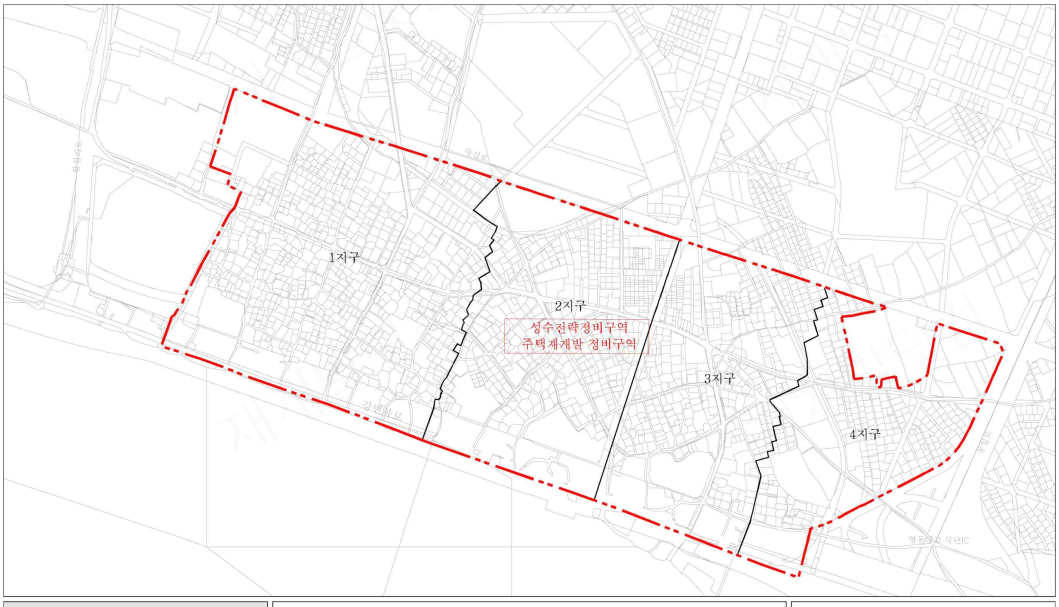
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7187), 성동구 주거정비과(☎02-2286-6567)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

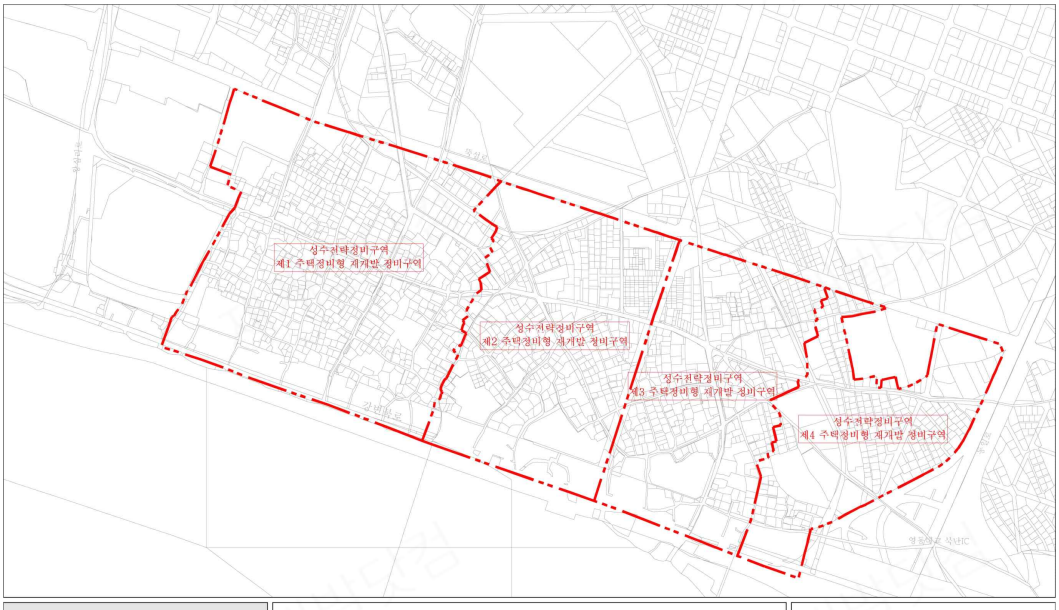
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(http://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정(기정)도



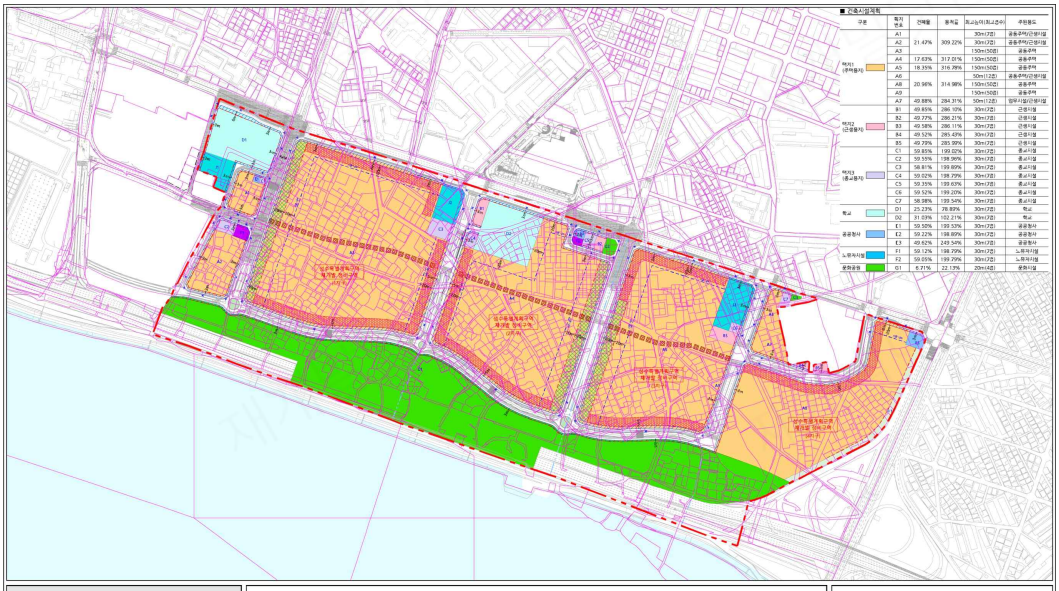

| 성수전략정비구역 재개발 정비구역 | 범 례<br>정비구역<br>정비지구분할선 | S = None<br>N<br>0 50 100 300m |
|---|---|---|
| 정비구역 결정(기정)도 | | |

■ 정비구역 결정(변경)도




| 성수전략정비구역 주택정비형 재개발 정비계획 | 범 례<br>정비구역 | S = None<br>N<br>0 50 100 300m |
|---|---|---|
| 정비구역 결정(변경)도 | | |

■ 정비계획 결정(기정)도



| 성수전략정비구역 재개발 정비계획 |
|---|
| 정비계획 결정(기정)도 |

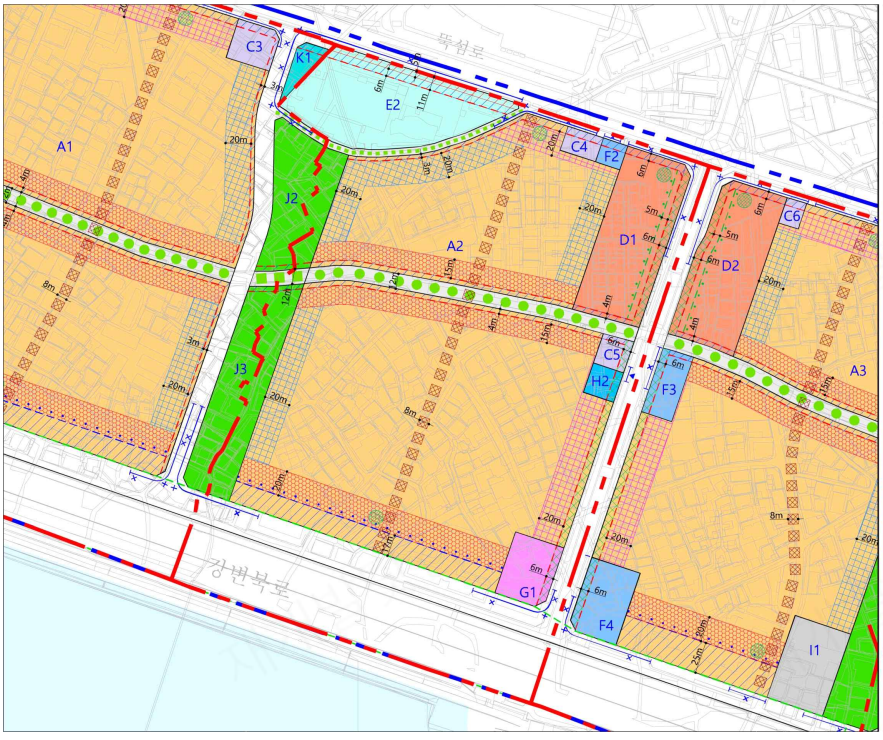
범 례

- 정비구역
- 정비지구분할선
- 지적선
- 가구 및 획지선
- A0 획지번호
- 건축한계선
- 주동높이 제한구역
- 고층부 벽면한계선
- 공공보행로
- 공원
- 녹지
- 공공공지
- 가로형 조경
- 전면공지
- 단지내 근생시설 배치구간
- 차량출입불허구간
- 공동주차출입구

S = None

0 50 100 300m

■ 정비계획 결정(변경)도




| 성수전략정비구역 주택정비형 재개발 정비계획 |
|---|
| 정비계획 결정(변경)도 (2구역) |

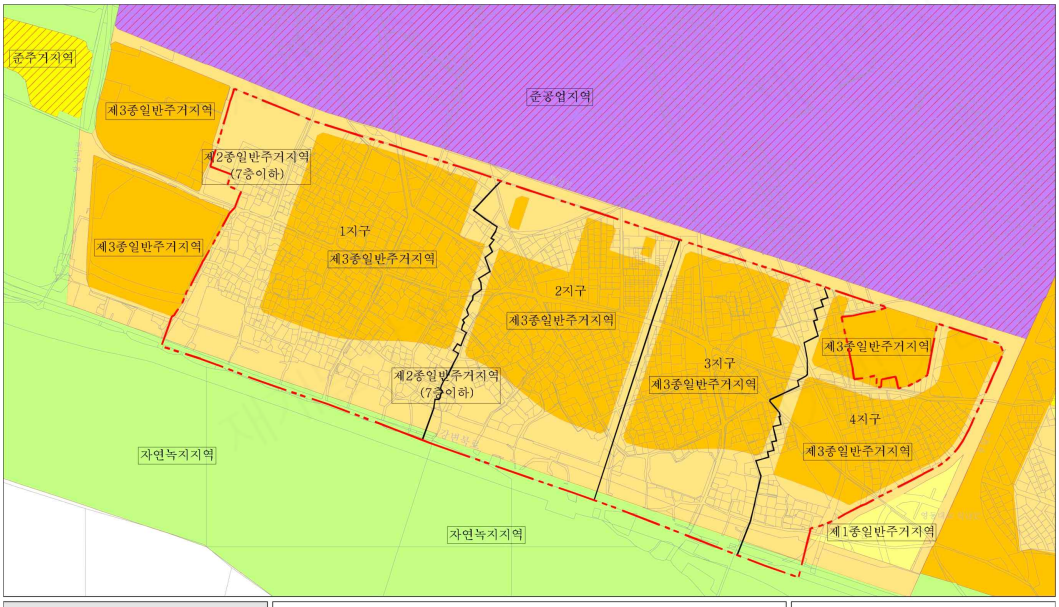
Key Map

도엽번호 : 2

S = None

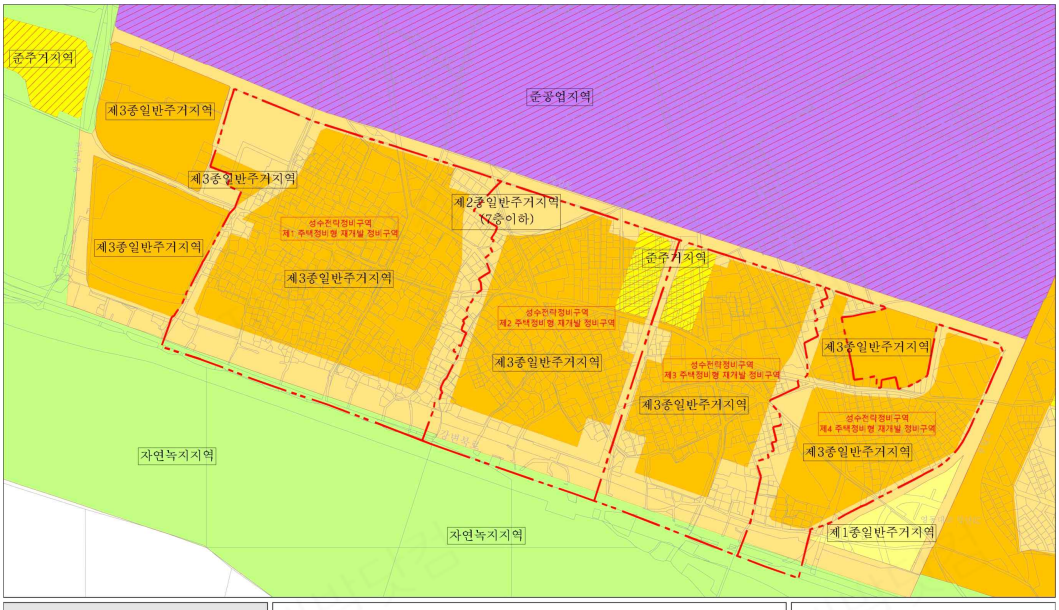
0 20 50 100m

■ 용도지역 결정(기정)도




| 성수전략정비구역 재개발 정비계획 | 범 례 | |
|---|---|---|
| 용도지역·지구 결정(기정)도 | 정비구역<br>정비지구분할선<br>제1종일반주거지역<br>제2종일반주거지역(7층이하)<br>제3종일반주거지역<br>준주거지역<br>준공업지역<br>자연녹지지역 | S = None<br>0 50 100 300m<br>N |

■ 용도지역 결정(변경)도

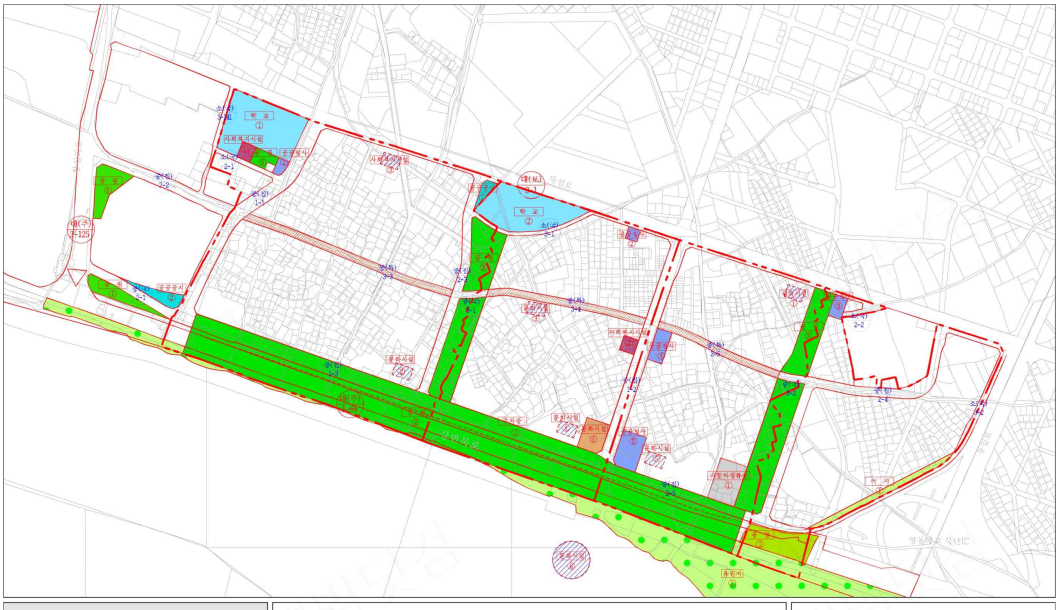



| 성수전략정비구역 주택정비형 재개발 정비계획 | 범 례 | |
|---|---|---|
| 용도지역·지구 결정(변경)도 | 정비구역<br>제1종일반주거지역<br>제2종일반주거지역(7층이하)<br>제3종일반주거지역<br>준주거지역<br>준공업지역<br>자연녹지지역 | S = None<br>0 50 100 300m<br>N |

■ 도시계획시설 결정(기정)도

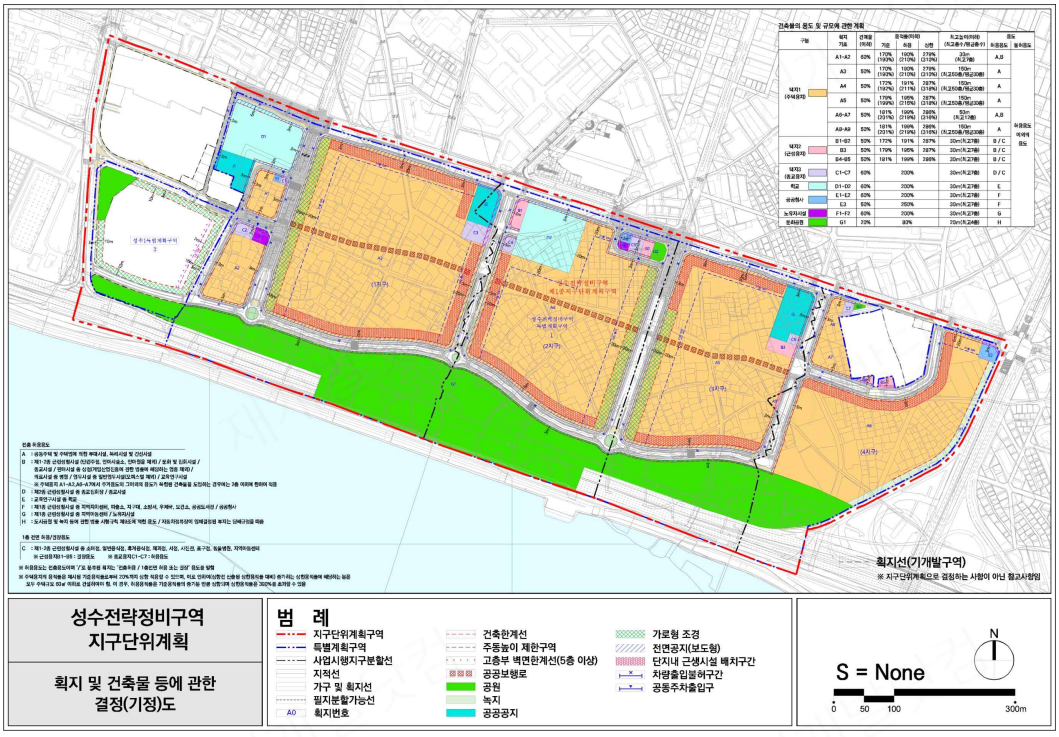
| 성수전략정비구역 재개발 정비계획 | 범 례 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 | 정비구역<br>정비지구분할선<br>도시계획도로(대로이상)<br>도시계획도로(중로이하)<br>공 원 | 녹 지<br>광 장<br>유원지<br>학 교<br>공공청사 | 공공공지<br>자동차정류장(중복결정 : 공원) | S = None<br>0 50 100 300m<br>N |

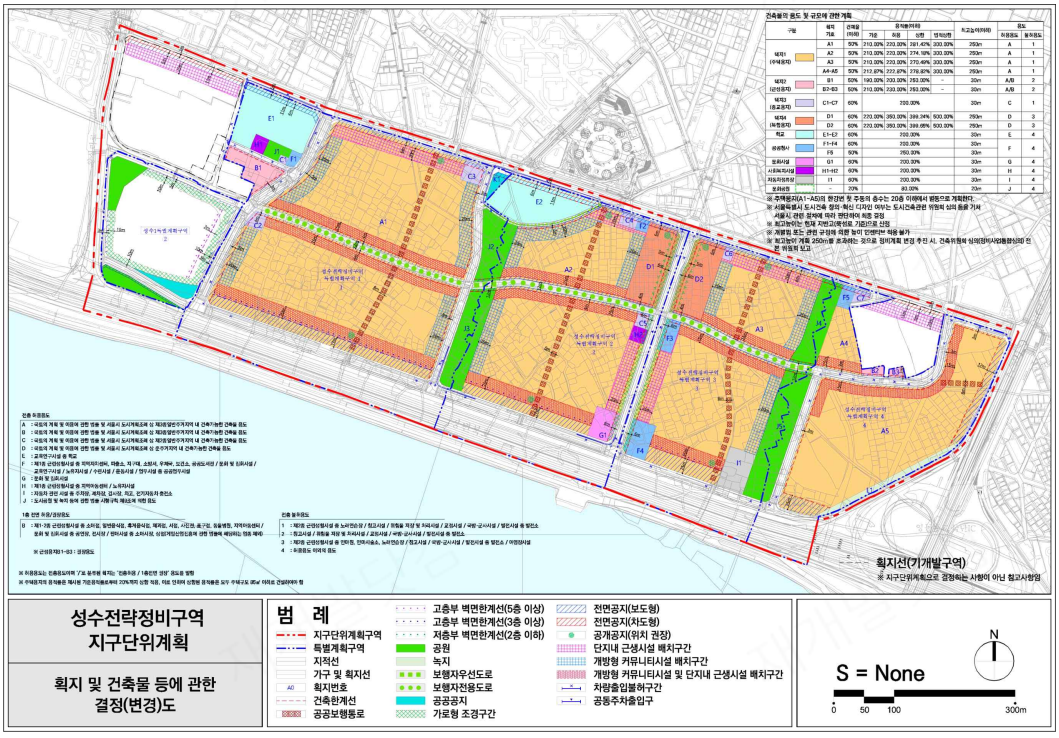
■ 도시계획시설 결정(변경)도



| 성수전략정비구역 주택정비형 재개발 정비계획 | 범 례 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도 | 정비구역<br>도시계획도로(대로이상)<br>도시계획도로(중로이하)<br>공 원<br>녹 지 | 광 장<br>유원지<br>학 교<br>공공청사<br>문화시설<br>사회복지시설 | 공공공지<br>자동차정류장<br>주차장(중복결정 : 도로, 공원)<br>입체적 도시계획시설(공공 · 문화체육시설)<br>입체적 도시계획시설(도로) | S = None<br>0 50 100 300m<br>N |

■ 지구단위계획 결정(기정)도




■ 지구단위계획 결정(변경)도