

서울특별시 성동구 고시 제2024 - 78호

주택건설사업계획 변경승인 고시 및 도시관리계획[독섬주변지역
지구단위계획구역 및 특별계획구역2 세부개발계획 결정(변경)] 고시

서울특별시 성동구 성수동1가 670-27번지 일원 주택건설사업 사업
(변경)계획승인(서울특별시 성동구 고시 제2020-39호, 2020.04.29,
서울특별시 성동구 고시 제2020-70호, 2020.06.25, 서울특별시 성
동구 고시 제2020-131호, 2020.12.3, 서울특별시 성동구 고시 제
2022-45호, 2022.3.4.)에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설
사업(변경)계획을 승인하고 이를 고시합니다.

2024년 6월 20일

서울특별시 성동구청장 (인)

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

2. 사업주체의 성명 및 주소

- 성명: 서울숲벨라듀 지역주택조합 조합장 우종림
현대산업개발(주)
- 주소: 서울특별시 성동구 왕십리로 70(성수동1가)
서울특별시 용산구 한강대로23길 35, 9층 현대아이파크몰

3. 사업개요

- 가. 위치: 서울특별시 성동구 성수동1가 670-27번지 일원
- 나. 대지면적: 23,468㎡
- 다. 건축규모: 지상 33층, 지하 3층 공동주택 5동 825세대 및 근린생활
시설 등
- 라. 사업계획승인: 2020. 04. 28.

4. 변경내용

가. 설계개요(건축)

구 분	변경내용		
	변경전	변경후	증감
건 축 면 적	9,015.15㎡	9,014.93㎡	-0.22㎡
건 폐 율	38.41%	38.41	(변경없음)
지 상 층	86,878.06㎡	86,881.29㎡	+3.23㎡
	44,973.31㎡	45,028.07㎡	+54.76㎡
연 면 적	131,851.37㎡	131,909.37㎡	+58㎡
용적률산정 연면적	85,980.33㎡	85,974.94㎡	-5.39㎡
용 적 률	366.37	366.35%	-0.02%

나. 기타 자세한 사항을 관계 도서와 같습니다.

5. 「주택법」 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

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

※ 기타 의제 사항 표기 생략

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

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

■ 구역면적의 총 20%이상 순부담 (변경)

구 분		산 출 값	산	출	식
공 공 청 사	대지지분	1,095.38㎡	◦ 공동주택 대지면적 : 23,468㎡ ◦ 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) ◦ 공공청사 대지지분 : 23,468㎡ X 4.67% = 1,095.38㎡		◦ 주거전용면적 : 56,418.96㎡(87.77%) ◦ 판매 및 근생 전용면적 : 4,858.16㎡(7.56%) ◦ 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) ◦ 전용면적 합계 : 64,277.30㎡(100.0%)
	연면적	6,607.62㎡	◦ 준주거지역 : 4,682.58㎡, 자연녹지지역 : 1,925.03㎡		
	건축비	2,267,000원/㎡	◦ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용		
	부지가액	8,843,190원/㎡	◦ 준주거지역 : 성수동1가 670-155 4,580,000원/㎡ X 2 = 9,160,000원/㎡ ◦ 자연녹지지역 : 성수동1가 674-45 2,930,000원/㎡ X 2 = 5,860,000원/㎡ ◦ 공동주택부지 내 용도지역별 면적대비 가중평균 (9,160,000원/㎡X21,215㎡+5,860,000원/㎡X2,253㎡)/23,468㎡ = 8,843,190원/㎡		
	환산부지면적	1,693.90㎡	◦ 연면적 X 건축비 ÷ 부지가액 = 6,607.62㎡ X 2,267,000원/㎡ / 8,843,190원/㎡		
	기부채납	2,789.28㎡	◦ 대지지분 + 환산부지면적 = 1,095.38㎡ + 1,693.90㎡		
도 로	3,612㎡	◦ 총 도로면적 : 3,873㎡ (준주거지역 : 2,091㎡, 2종(7층) : 40㎡, 자연녹지지역 : 1,742㎡) ◦ 도로 내 일부 국공유지 제외면적 : 261㎡ (준주거지역 : 56㎡, 자연녹지지역: 205㎡) ◦ 도로 기부채납면적 : 3,612㎡			
합 계	6,401.28㎡	= 6,401.28㎡ / 27,080㎡ X 100% = 23.64%			

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