

◆ 서울특별시고시 제2023-601호
**성산지구 택지개발지구 지구단위계획 변경 결정,
성산시영아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지형도면 고시**

서울특별시 마포구 성산동 446번지 일대 주택재건축정비사업 시행을 위하여 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제16차 서울특별시 도시계획위원회(2023.10.18.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)하고, 국토계획법 제30조, 「같은법 시행령」 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 국토계획법 제32조 및 「같은법 시행령」 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	성산시영아파트 주택재건축 정비사업	마포구 성산동 446번지 일대	-	증) 182,618.4	182,618.4	

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	●추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ●추정비례율 : 100.46% = (62,652억 - 19,897억) / 42,560억 × 100 = 100.46% - 총수입 추정 : 62,652억 - 총지출 추정 : 19,897억 - 종전자산총액 추정 : 42,560억
개별 종전자산 추정액	●개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 ●공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.46) ※ 공동주택은 공시가격에 토지평가액 포함하며 상가 보정률은 kb평균가격과의 격차율임 ●상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(2.07) - 건물 = 개략단가(약 140만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 35년 기준 평균 약 140만원/3.3㎡ 추정

추정 분담금 산출	●추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담
	전용 49㎡형	10.05억	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)		권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59㎡형	12.39억			
	전용 74㎡형	14.32억			
	전용 84㎡형	15.24억			
	전용 118㎡형	19.61억			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조.

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		182,618.4	100.0	
정비기반시설 등	소 계	21,330.9	11.7	
	도 로	6,830.9	3.8	월드컵북로(준치)
	공 원	11,455.0	6.3	
	녹 지	3,045.0	1.6	
획 지	소 계	161,287.5	88.3	
	획지1	123,143.0	67.5	공동주택용지
	획지2	37,144.5	20.3	
	획지3	1,000.0	0.5	유치원용지

4. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		182,618.4	-	182,618.4	100.0	
주거 지역	소 계	182,618.4	-	182,618.4	100.0	
	제3종일반주거지역	182,618.4	-	182,618.4	100.0	

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 (변경없음)

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기 정	대 로	3	30	25	보조 간선도로	3,250	성산동	수색동	일반 도로	-	서고 제386호 (1978.08.10.)	

나. 철도 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	-	철 도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24일대 ~ 중랑구 신내동 355일대	170.7	-	170.7	서고 제1994-104호 (1978.08.10.)	

다. 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	1	공 원	근린공원	성산동 450	-	증) 11,455.0	11,455.0	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공 원	• 근린공원 신설 - 면적 : 11,455.0㎡	• 근린공원 조성을 통해 불광천 및 월드컵공원 이용객들의 휴식공간 조성

라. 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	1	녹 지	연결녹지	성산동 450	-	증) 1,853.2	1,853.2	-	
신 설	2	녹 지	연결녹지	성산동 466	-	증) 1,191.8	1,191.8	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹 지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 1,853.2㎡	• 성중길변 근린공원 및 메타세콰이어 데크길과 연계될 수 있도록 연결녹지 조성
2	녹 지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 1,191.8㎡	

마. 하수도 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	폭 원	연 장	시 점	종 점	최초 결정일	비 고
폐 지	-	하수도	6m	1,100m	성산동 481-1	성산동 398-2	서고 제5호 (1977.01.04.)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하수도	• 하수도 폐지	• 원활한 재건축사업 추진을 위하여 구역내 미집행 하수도시설 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
				획지1	획지2	계	
신 설	공동 이용 시설	경로당	획 지	800.0	400.0	1,200.0	1,500세대 이상 500㎡ 이상
		어린이집		900.0	600.0	1,500.0	1,500세대 이상 725㎡ 이상
		주민공동시설		3,000.0	2,500.0	5,500.0	-
		주민운동시설		3,000.0	800.0	3,800.0	-
		작은도서관		450.0	250.0	700.0	1,500세대 이상 298㎡ 이상
		어린이놀이터		3,200.0	1,300.0	4,500.0	-
		다함께돌봄센터		400.0	200.0	600.0	-
		커뮤니티시설(개방형)		1,830.0	-	1,830.0	실내형 어린이놀이터 등
		소 계		13,580.0	6,050.0	19,630.0	

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			획지1	획지2	계	
	관리사무소		200.0	80.0	280.0	$10\text{㎡} + (4,823 - 50) \times 0.05$ = 248.65㎡ 이상
	합 계		13,780.0	6,130.0	19,910.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
계	성산시영아파트 주택재건축 정비구역	182,618.4	-	160,287.5	-	37	-	-	37	-	
신 설			획지1	123,143.0	성산동 450	30	-	-	30	-	
신 설			획지2	37,144.5	성산동 446	7	-	-	7	-	

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높 이(m) (최고층수)	비 고	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한			
신 설	성산시영 아파트 주택재건축 정비구역	182,618.4	획지1	123,143.0	성산동 450	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250% 이하	299.96% 이하	120m이하 (40층이하)		
			획지2	37,144.5	성산동 446							
			획지3	1,000.0	성산동 450	유치원	관련법규에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 4,823세대 ■ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정									
			구 분		세대수(공공주택)		비 율(%)					
			계		4,823(516)		100.0(10.7)					
			85㎡ 이하	60㎡이하		2,100(469)		43.5 (9.7)				
				60㎡ ~ 85㎡이하		2,443 (47)		50.7 (1.0)				
			85㎡ 초과		280 (-)		5.8 (-)					
- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상												

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높 이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
			- 공공주택(국민주택규모) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정								
심의완화 사항			• 공공주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.96%								
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 건축한계선 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보행공간 및 차량진출입구변 가감속차 로 조성								
			구 분		건축선 지정 내용						비 고
			획지1, 획지2, 획지3		• 마포구청변 : 13m 이상 • 그 외 도면표시 : 3m 이상						
			• 벽면지정선 : 공원 변 3m(공원과 동일한 레벨로 1개층 이상 배치)								
기타사항에 관한 계획		공공보행통로	• 폭원 10m 이상 : 마포구청 변(보도 6m, 양방향 자전거통로 4m 이상) • 폭원 6m 이상 : 공원~월드컵북로, 공원~월드컵로 36길(성원초등학교 변) • 주변과 구분되는 포장을 통해 공공보행통로 명확화 • 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방								
		차량진출입 불허구간	• 월드컵북로 및 월드컵로 36길, 성암로 9길변 지정 • 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절을 최소화하기 위해 진 · 출입구 제외 대지에서 차량 진 · 출입 불허								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정 될 수 있음.

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	
	182,618.4㎡	160,287.5㎡	21,330.9㎡	6,830.9㎡	-	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 21,330.9㎡ - 6,830.9 - 0㎡ = 14,500.0㎡ (※ 순부담률 8.2%) ※ 14,500.0㎡ (21,330.9㎡ - 6,830.9㎡) / 175,787.5㎡ (182,618.4㎡ - 6,830.9㎡)					
기준용적률	• 기준용적률 : 210%					
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 14% = 224%					
	항 목				인센티브	적용여부
	신·재생에너지	• 신·재생에너지 공급률 20% 이하 15% 초과			2%	적용(2%)
	지능형건축물	• 2등급			12%	적용(12%)
	합 계				14%	
※ 허용용적률 인센티브 항목은 서울시 지구단위계획 수립기준 개정(2023.03.22.)전 정비계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우로 종전 기준을 적용. (※ 정비기본계획 개정 시 변경된 항목 적용 가능.)						
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용					
	• 상한용적률 = 허용or기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 8.2%) · 허용용적률 : 224%, 대지면적 : 160,287.5㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 및 건축물 토지지분) 제공면적 : 14,500.0㎡ · 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : “해당없음” ⇒ 224%×(1+1.3×1×0.09046) ∴ 상한용적률 = 250.34% [250% 이하]			α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 14,500.0㎡ / 160,287.5㎡ = 0.09046 α현금건축물 = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용) 제공 면적/공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 : “해당없음”		
법적 상한용적률	• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화					
	• 법적상한용적률 = 299.96%(계획 기준) 이하			• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의회에서 최종 확정		

9. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	성산시영아파트 재건축조합설립추진위원회	현황) 3,710세대 계획) 4,823세대 증) 1,113세대	

10. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	사 업 지 외 부	-
		-
		④
		⑤
		⑥
		-
		①
	사 업 지 내 부	③
		④
		-

항 목	지 점	개 선 방 안				
대중교통 자전거 및 보행	-	• BIT 설치(3개소)				
	-	• 성산119안전센터(14161) 버스정류장 20m 이설 및 정차대 설치				
	㉔	• 불광천 자전거통로 연계를 위한 자전거경사로 설치				
	㉕	• 근린공원 ↔ 월드컵경기장(성미다리) 연결통로 확보				
	-	• 보행자 이동편의를 위한 공공보행통로 지정 - 공통 : B=6.0m 이상, 3개소 - 마포구청변 : B=10.0m(보도 6m, 양방향 자전거통로 4m 이상)				
	-	• 도로 접한 공지는 보도부속형 전면공지(3~6m) 확보 - 월드컵북로, 상암로9길, 월드컵북로38길: 3.0m - 월드컵로36길 : 6.0m ※사업지 주변보도는 도로구조및시설기준에관한규칙에 적합하도록 유효보도폭 2.0m이상 확보 ※특별계획구역내 전면공지(보도부속형/차도부속형/식수대[시설물구역])는 보도 및 차도의 기능 존치와 유지관리를 위한 공공성 확보방안 수립				
	-	• 보행공간 단절지점 횡단보도 설치 (11개소)				
	-	• 성중길 힐링·테마 산책로 조성사업 - L=395m, B=2.0~10.3m 보행공간 정비·확장				
	㉑	• 월드컵36길 마포구청 소유 부지는 향후 사업시행계획 수립시 구청과 협의하여 도로확폭 조성				
주차	-	• 사업지내 적정규모의 주차대수 확보				
		<table><tr><td>법정주차</td><td>4,954대</td></tr><tr><td>주차수요</td><td>5,024대 (2029년, 원단위법)</td></tr><tr><td>계획주차</td><td>8,238대 - 법정대비 166.3%, 수요대비 164.0% - 세대당 1.71대 ※ 지역주민을 위한 외부개방주차장(근린생활시설 지하1층) 15대 설치</td></tr></table>	법정주차	4,954대	주차수요	5,024대 (2029년, 원단위법)
법정주차	4,954대					
주차수요	5,024대 (2029년, 원단위법)					
계획주차	8,238대 - 법정대비 166.3%, 수요대비 164.0% - 세대당 1.71대 ※ 지역주민을 위한 외부개방주차장(근린생활시설 지하1층) 15대 설치					
교통안전 및 기타	-	• 월드컵로36길 교통안전시설 설치 - 교원식 교차로 설치(3개소) - LED 표지병 설치(3개소) - 바닥형 보행자 신호등 설치(2개소) - 신호등 설치(2개소)				
	㉑	• 월드컵북로38길 교통안전시설 설치 - 교원식 교차로 설치(2개소) - LED 표지병 설치(1개소)				

항 목	지 점	개 선 방 안
	㉔	• 사업지 주변 교통안전시설물 설치 - 상압방면 미끄럼방지포장 설치(1개소) - 성산119 안전센터 앞 교차로 바닥형 보행자 신호등, 차량유도선, 무인단속CCTV 설치 - 성산대우아파트교차로 횡단보도 1개소 추가 설치 및 바닥형 보행자 신호등 설치

※ 주 지점은 교통처리계획도 참조.

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
	산사태	• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
사업대상지 동북측 신북초등학교, 중앙중학교, 한국우진학교 사업대상지 동남측 성원초등학교	• 사업시행계획인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위승인 이전 상태로 주민들 거주중	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 설치 •공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 •수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획	

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	계	161,287.5	88.3	공동주택용지
	획지1	123,143.0	67.5	
	획지2	37,144.5	20.3	
	획지3	1,000.0	0.5	유치원용지

15. 공공주택 건설에 관한계획

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
신 설	획지1,2 (공동주택용지)	160,287.5	30	516세대		40,068.66㎡
				248세대	49.80㎡	
				221세대	59.95㎡	
				22세대	74.00㎡	
				25세대	84.95㎡	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정 될 수 있음.

■ 공공주택 공급면적 산정

계획기준		•공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •공공주택은 공공목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		•299.96% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		•250%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.96\% - 250\% = 49.96\%$				
	증가된 용적률의 50%	•$49.96\% \times 0.5 = 24.98\%$ •$160,287.50\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 24.98\% = 40,039.82\text{㎡}$				
	의무 연면적	•40,039.82㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
		49.80㎡	67.70㎡	248	16,789.60㎡	획지1, 획지2
		59.95㎡	82.65㎡	221	18,265.65㎡	
		74.00㎡	99.53㎡	22	2,189.66㎡	
		84.95㎡	112.95㎡	25	2,823.75㎡	
		합 계		516	40,068.66㎡	> 40,039.82㎡

16. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
자연 환경	가. 녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	· 현재 녹지면적 58,251.30㎡	· 계획 녹지면적 61,568.75㎡ · 녹지평가지표1 달성 [녹지면적Ⅲ(5.19%), 녹지모양Ⅲ(1.76), 내부연결성Ⅰ, 외 부연결성Ⅰ]	
	나. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 개별비오톱평가도(평가제외) · 비오톱유형평가도(3등급>5등급)	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활 환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 현재 대부분 시가화지역 · 현재 50% 이상 불투수포장지역	· 녹지조성 61,568.75㎡ (면적의 38.41%) · 불투수포장지역 98,718.75㎡ (면적의 61.59%)	
	라. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 서측으로 불광천이 인접한 매우 평탄한 지역임	· 토목공사 완료 즉시 내대지 안정을 위한 조정식재 등을 우선적으로 실시	
	마. 물순환	생태면적률 30%	○	· 현재 시가화 지역으로 생태면적률 미미 함	· 생태면적률 30.01% · 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간 포함	
	바. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· BOD 1.2~1.6mg/L로 하천수수질기준 1b(좋음)등급	· 가배수로 및 침사지를 설치하여 토사 가 주변 경계지역으로 유입되는 것을 방지	
	사. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 사업지구 주변의 바람은 북서풍계열의 바람이 우세하게 나타날 것으로 판단됨	· 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있 는 조경을 조성할 계획임	
	아. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 현황농도는 대기환경기준을 만족하는 수 준임	· 세륜·세차시설 설치 · 살수 차량 운용 및 방진망 설치	
	자. 친환경적 자원순환	각종 폐기물 발생 최소화	○	· 건축물 신축 시 : 24,538.76ton	· 철거 전 분리수거를 실시하여 건설폐 기물 발생을 최소화	
	차. 소음·진동	공사시 65dB(A) 이하	○	· 사업지구는 주거지역임	· 공사장 소음진동 관리지침 준수 · 가설방음판넬 설치(10m)	
	카. 경관	조망권 확보	○	· 고층 및 저층 주거지역, 상업시설, 교육 시설 등이 분포하여 시가지 경관을 형성	· 스카이라인 등을 고려한 건축배치 및 완충녹지 조성계획	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
	타. 일조	일조침해 최소화	○	· 서울기상대 - 연일조시간 : 2,609.1hr - 최대 일조 : 10월(241.9hr) - 최소 일조 : 11월(177.6hr)	· 건축배치 수립 시 배치 및 층수 조정 등 여러 대안에 대한 일조영향을 사전 검토 하여 주변지역에 일조영향이 가장 적은 배치안을 선정하여 반영할 계획	

II. 성산지구 택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	성산지구 택지개발지구 지구단위계획구역	마포구 성산동 446번지 일대	191,253.6	-	191,253.6	100.0	

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

나. 도시계획시설에 관한 결정조서

1) 교통시설 (변경없음)

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	1	공 원	근린공원	성산동 450	-	증) 11,455.0	11,455.0	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공 원	• 근린공원 신설 - 면적 : 11,455.0㎡	• 근린공원 조성을 통해 불광천 및 월드컵공원 이용객들의 휴식공간 조성

나) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신 설	1	녹 지	연결녹지	성산동 450	-	증) 1,853.2	1,853.2	-	
신 설	2	녹 지	연결녹지	성산동 466	-	증) 1,191.8	1,191.8	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹 지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 1,853.2㎡	• 성중길변 근린공원 및 메타세콰이어 데크길과 연계될 수 있도록 연결녹지 조성
2	녹 지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 1,191.8㎡	

3) 환경기초시설

가) 하수도 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	폭 원	연 장	시 점	종 점	최초 결정일	비 고
폐 지	-	하수도	6m	1,100m	성산동 481-1	성산동 398-2	서고 제5호 (1977.01.04.)	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하수도	• 하수도 폐지	• 원활한 재건축사업 추진을 위하여 구역내 미집행 하수도시설 폐지

3. 가구 및 획지에 관한 결정 (변경없음)

4. 건축물에 관한 결정 (변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	성산시영아파트 특별계획구역	마포구 성산동 446번지 일대	182,618.4	성산시영아파트 재건축 정비사업 추진 예정

나. 성산시영아파트 특별계획구역 계획지침 (변경)

구 분		기 정	변 경
구역면적		• 182,618.4㎡	"좌 등"
용도지역		• 제3종일반주거지역(변경없음)	"좌 등"
기반 시설	도 로	• 월드컵북로(변경없음)	"좌 등"
	도시철도	• 도시철도(변경없음)	"좌 등"
	하수도	• 하수도 폐지	• 하수도 폐지 : 폭 6m
	공 원	• 위치 및 형태 - 성미교를 중심으로 반원형태로 조성 - 공원과 제방(성중길)의 레벨을 동일하게 조성 • 공원기능 - 문화비축기지, 월드컵경기장 등의 문화기능이 대상지로 연결될 수 있도록 계획 ※ 「도시공원법 시행규칙」 별표2에 따른 의무조성 면적 이상으로 조성 ※ 정비계획(세부개발계획) 수립 시 위원회에서 인정하는 경우 위치 및 형태 등 계획지침 변경 가능	• 근린공원 : 11,455.0㎡ 신설 • 공원시설 : 공원조성계획시 도시공원위원회 심의결과 반영
	녹 지	-	• 불광천변 연결녹지 신설 : 폭 10m
건축물 용도	지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설	"좌 등"
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	"좌 등"
	용적률	• 기준용적률 : 210% 이하 • 허용용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 250% 이하 • 법적상한용적률 : 300% 이하	"좌 등"
	높 이	• 120m 이하의 범위에서 서울도시기본계획 등에 따른 높이기준 준수	"좌 등"
건축선	건축한계선	• 불광천변 : 10m 이상 • 마포구청변 : 13m 이상 • 그 외 도면표시 : 3m 이상	• 마포구청변 : 13m 이상 • 그 외 도면표시 : 3m 이상
	벽면지정선	• 공원 변 : 3m (외부 개방이 가능한 주민공동시설을 공원과 동일한 레벨로 1개층 이상 배치)	"좌 등"
대지내 공지	전면공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 • 차량진출입구변 가감속차로 조성	"좌 등"
대지내 통로	공공 보행통로	공 동 • 6m 이상으로 조성 • 주변과 구분되는 포장을 통해 공공보행통로 명확화 • 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방	"좌 등"

구 분		기 정		변 경
		마포 구청변	10m 이상의 산책로 형태로 조성 - 보도 6m, 양방향 자전거통로 4m 이상	
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	- 월드컵북로 및 월드컵로36길, 성암로9길변 지정 - 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지에서 도로로의 차량진출입 불허		"좌 등"
	교통개선 대책	- 지구단위계획 교통영향평가(2023.5.8.) 결과에 따른 조치계획 검토반영 ※ 향후 교통영향평가가 변경되는 경우 그에 따름 - 종암교(5차로) 교량은 확장 - 사업지 내 보도 등은 관계기준 이상 확보 - 종암교 앞 사거리 ~ 성미다리 구간은 차도 추가 설치 방안 - 월드컵36길 도로폭과 마포구청 연접 지점의 도로폭은 일정하게 할것		재건축사업 교통영향평가 심의결과 반영

※ 허용용적률 인센티브 항목은 서울시 지구단위계획 수립기준 개정(2023.03.22.)전 정비계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우로 종전 기준을 적용. (※ 정비기본 계획 개정 시 변경된 항목 적용 가능.)

6. 경미한 변경에 관한 결정 (변경없음)

□ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구 분	검토의견	조치계획
1	○ 공원의 형상은 급회 상정안의 반원 형태의 면적을 일부 축소하여, 서측 성중길변 현황 메타세콰이어 데크길과 연계되는 형상으로 조정 검토할 것.	○ 공원면적 일부를 축소 성중길변 연결녹지(폭 10m)를 조성하여 공원 및 메타세콰이어 데크길과 연계될 수 있도록 정비계획(안)을 수정하였음.
2	○ 건축계획 및 스카이라인계획 관련 다음 사항을 반영하고, 향후 건축위원회 심의시 적정성을 검토할 것. - 공원 연결부 주동의 높이(최고 33층 상정)는 공원의 개방감 확보 등의 측면에서 추가 하향할 것. - 공동이용시설계획은 획지 규모를 고려하여 각 획지별 적정 면적이 배분되도록 조정할 것. - 공원 연결부 공동이용시설의 세부 용도는 공원 이용자 편의성을 고려하여 조정 검토할 것.	○ 향후 건축위원회 심의시 도시계획위원회 심의(수정가결) 결과를 반영한 건축계획 및 스카이라인 계획을 수립하고, 그 결과를 반영하겠음.
3	○ 향후 교통영향평가 심의시 개발규모를 고려한 차량진출입구 개소수(4개) 및 월드컵북로의 대상지 해당 구간 차로 확대(5차로 → 7차로) 적정성을 검토할 것.	○ 향후 교통영향평가 심의시 차량진출입구 개수 및 월드컵북로 차로계획의 적정성 등에 대하여 재검토하고 그 결과를 반영하겠음.

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

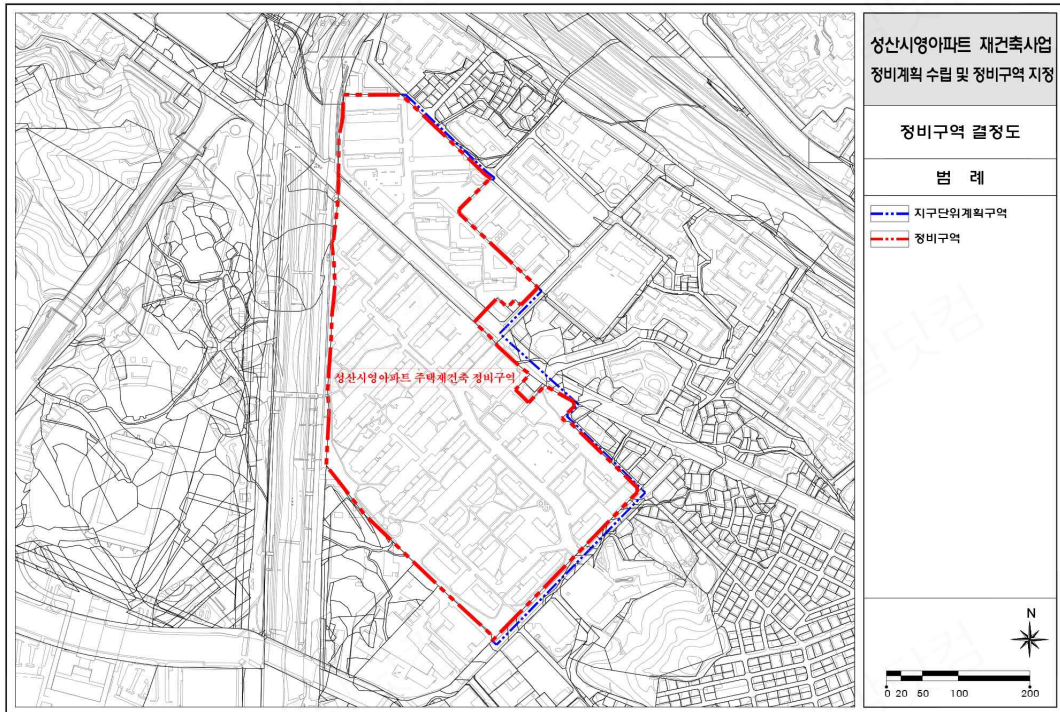
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

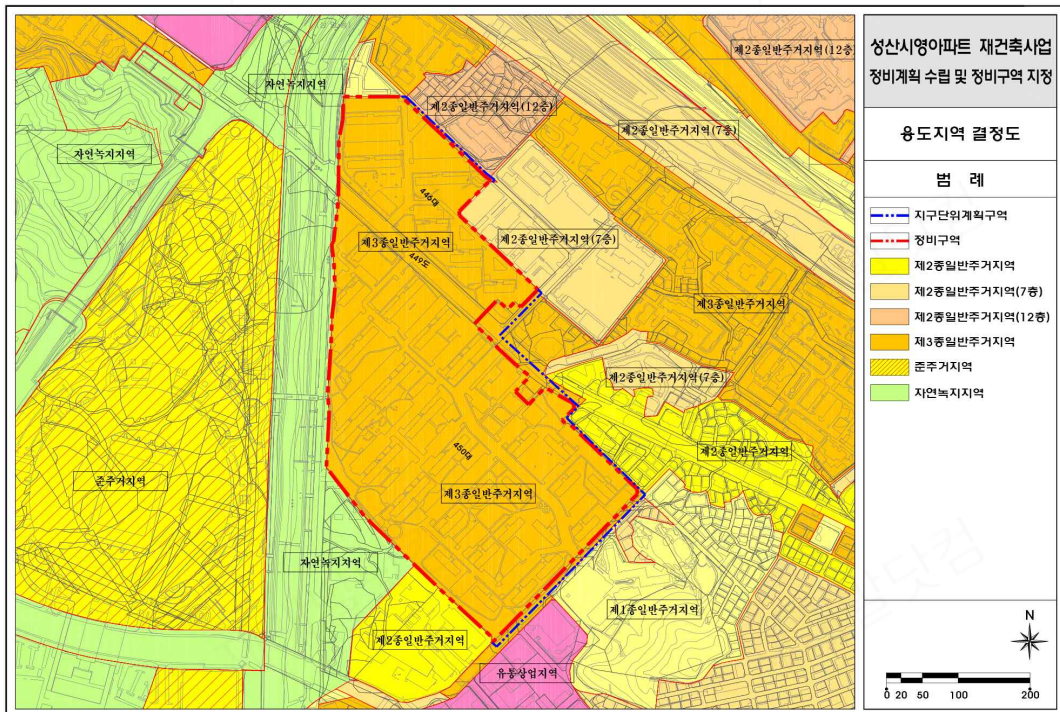
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7141), 마포구 주택상생과(☎02-3153-9323)에 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.rk>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

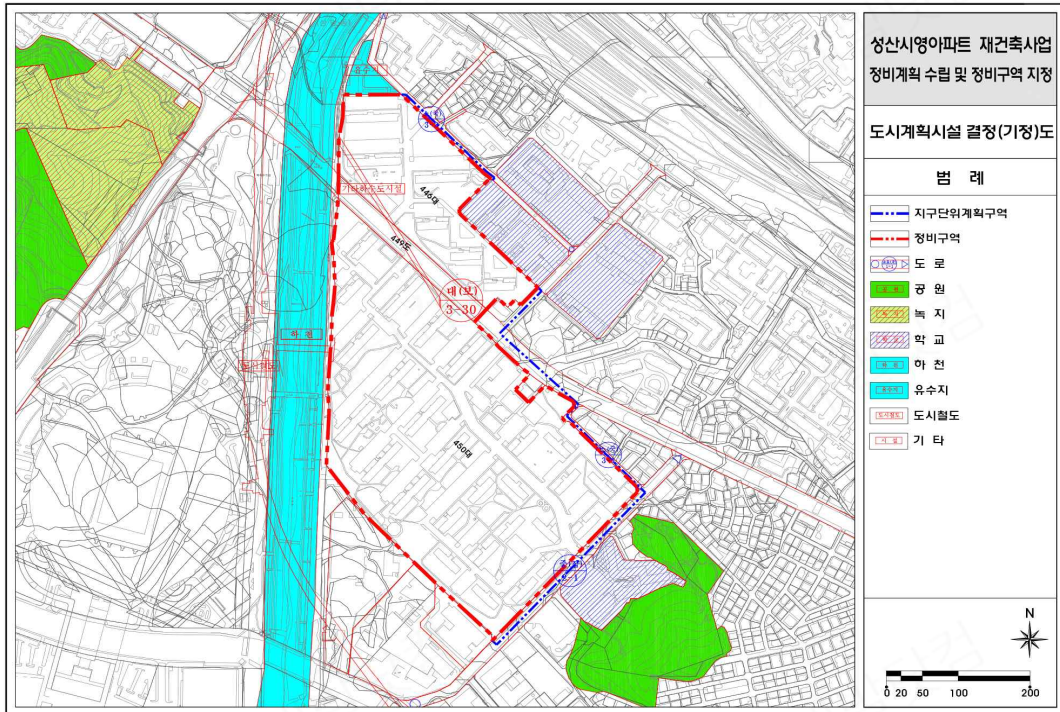
[정비구역 결정도]



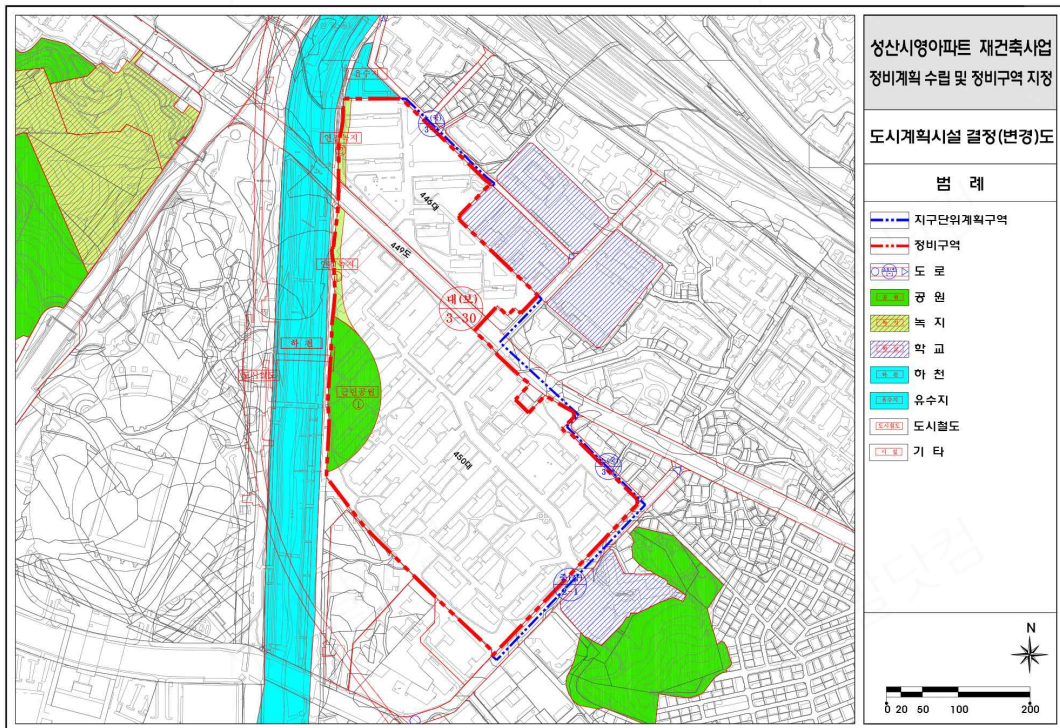
[용도지역 결정도]



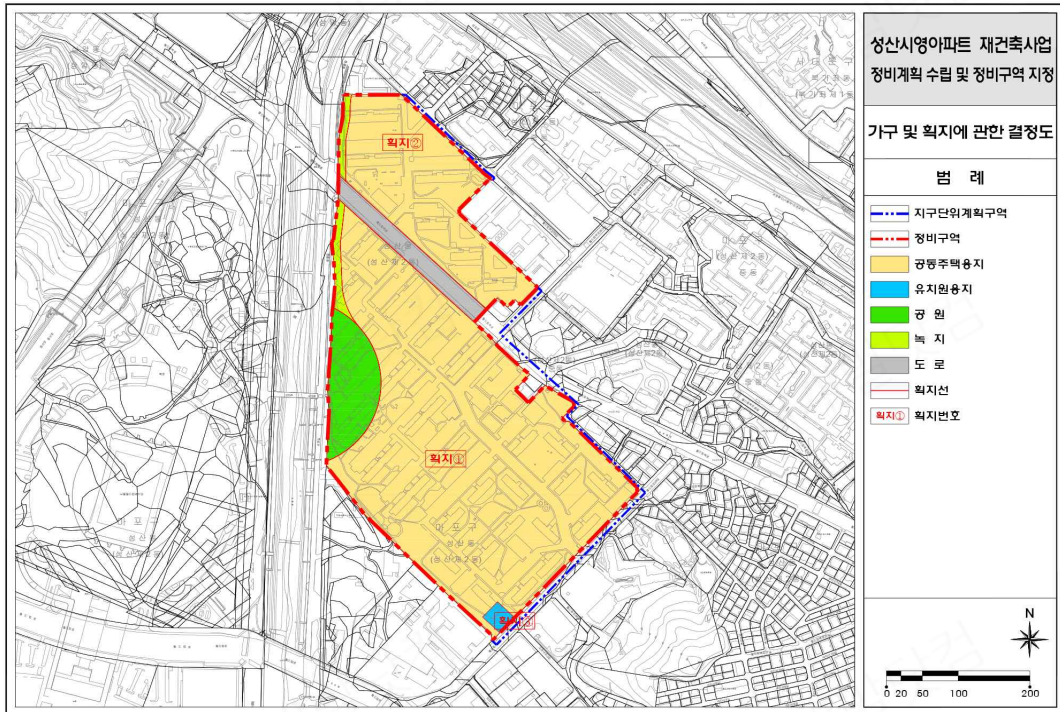
[도시계획시설 결정(기정)도]



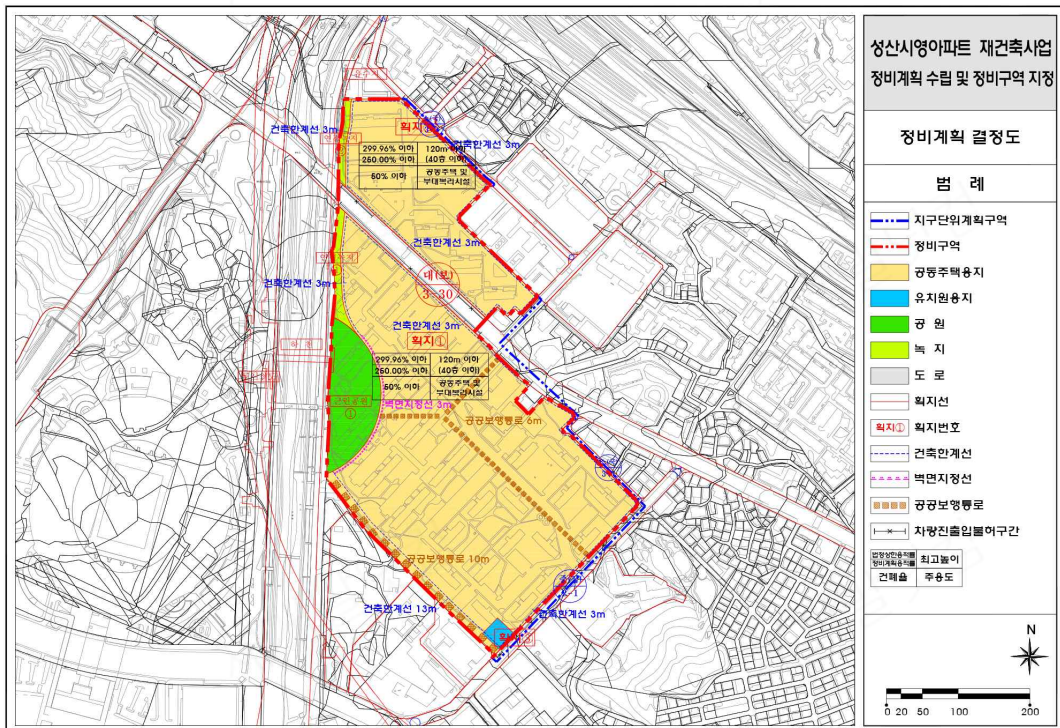
[도시계획시설 결정(변경)도]



[가구 및 획지의 규모 결정도]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획 특별건축구역 종합결정도]

