

◆ 서울특별시고시 제2020-79호
성수1주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 결정 지형도면 고시

서울특별시 성동구 성수동1가 656-1267번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23.)로 고시한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2008-196호(2008.06.05.)로 고시된 성수1주택재건축 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2019년 제20차 서울특별시 도시계획위원회(2019.12.18.) 심의를 거쳐 정비계획 (변경)결정 및 정비구역으로 (변경)지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 27일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)
가. 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (변경)조서

구 분	자치구	동명	지번	면적 (ha)	계획용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비 고 (조건 등)
기정	성동구	성수동1가	656-1267	1.4	-	-	-	-	단독	준공업지역 지구단위계획구역 지구단위계획에 따름
변경				1.3						

※ 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 고시된 「도시·주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역으로 지정

나. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
-	성수1구역 주택재건축 정비구역	- 구역변경에 따른 면적 감소 - 기 정 : 15,165.0㎡ - 변 경 : 13,122.5㎡ - 증·감 : 감) 2,042.5㎡(13.5%)	정비구역지정(08.06.05) 이후 일부 토지등 소유자들의 재건축사업반대 및 구역에서 제척을 요구함에 따라 원활한 재건축사업 추진을 위해 제척함

※ 기본계획의 경미한 변경사항(도시 및 주거환경정비법 시행령 제6조4항) : 정비예정구역의 면적 20%미만의 범위에서 변경

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	성수1주택재건축 정비구역	성동구 성수동1가 656-1267번지 일대	15,165.0	감) 2,042.5	13,122.5	-

3. 정비계획(변경)

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		15,165.0	감) 2,042.5	13,122.5	100.0	-
정비기반 시설	소계	3,187.0	감) 2,104.4	1,082.6	8.2	-
	도로	2,356.0	감) 1,273.4	1,082.6	8.2	-
	공원	678.0	감) 678.0	-	-	-
	공공공지	153.0	감) 153.0	-	-	-
획지	소계	11,978.0	증) 61.9	12,039.9	91.8	-
	획지1	11,978.0	감) 629.6	11,348.4	86.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 691.5	691.5	5.3	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
계		15,165.0	감) 2,042.5	13,122.5	100.0	-
공업지역	준공업지역	15,165.0	감) 2,042.5	13,122.5	100.0	-

※ 준공업지역 내 구역계 변경에 따른 면적 변경사항 반영

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	B1	12	집산 도로	168 (151)	성수1가 656-753	성수1가 656-46	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	-
변경	소로	1	B1	6~10	집산 도로	260 (151)	성수동1가 656-753	성수동1가 656-1698	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	B2	12~16	집산 도로	398 (93)	성수1가 656-947	성수1가 4-5	일반 도로	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-
변경	중로	1	B2	10	집산 도로	(70)	성수동1가 656-947	성수동1가 656-5	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	C1	10	집산 도로	109 (28)	성수1가 5-1	성수1가 5-7	일반 도로	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	C1	8	집산 도로	296 (227)	성수1가 656-1169	성수1가 656-1769	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	-
변경	소로	3	C1	6	집산 도로	60	성수동1가 656-1169	성수동1가 656-1179	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	3	6	집산 도로	156	성수1가 656-516	성수1가 656-525	일반 도로	-	서고52 (75.04.21)	-
변경	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	-	-

※ ()안은 대상지 내 구간임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-B1	소로1-B1	- 노선 연장 및 폭원 변경 - L = 168m → 260m - B = 12m → 6~10m - 도로 등급 변경 - 중로3류→소로1류	- 소로 2-C1노선이 변경으로 소로1-C1의 폐지됨에 따라 토지이용계획의 변경 - 단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 폭원 축소
중로3-B2	소로1-B2	- 노선 축소 및 폭원 변경 - B = 12~16m → 10m - L = 398m → 70m - 도로 등급 변경 - 중로3류→소로1류	단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 폭원 축소
소로1-C1	-	노선폐지	소로1-B1과 노선 합병
소로2-C1	소로3-C1	- 노선 연장 및 폭원 변경 - L = 296m → 60m - B = 8m → 6m - 도로 등급 변경 - 소로2류→소로3류	- 자동차관련시설 출입구에 의한 현황도로 확보 - 단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 폭원 축소
소로3-3	소로3-3	노선 연장 변경 - L = 156m → 260m	- 기정 현황도로를 도시계획시설 결정 - 단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 노선 연장

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	공원	소공원	성수동 5-7번지 일대	678.0	감)678.0	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
②	공원	소공원	성수동 5-7번지 일대	감) 678.0㎡	자동차관련시설 출입구에 의한 현황도로 확보와 주변 도로 연계성을 고려한 공원시설 폐지

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	성수동 656-971번지 일대	153.0	감)153.0	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
④	공공공지	-	성수동 656-971번지 일대	감) 153.0㎡	•자동차관련시설 출입구에 의한 현황도로 확보와 주변 도로 연계성을 고려한 공공공지 폐지

라. 공동이용시설 설치 계획 : 변경

구 분	위 치	계 획			비 고
		기 정	증감	변경후	
어린이집	㉠-1	122.43㎡	감) 122.43㎡	－	※ 법적기준 : (282세대 × 2.5) × 1.25㎡ = 881.3㎡ 이상
경로당		123.04㎡	증) 116.96㎡	240.0㎡	
주민공동시설		119.46㎡	감) 119.46㎡	－	
작은도서관		52.02㎡	감) 52.02㎡	－	
주민운동시설		－	증) 300.00㎡	300.0㎡	
어린이놀이터		460.59㎡	감) 90.59㎡	370.0㎡	
소 계		877.54㎡	증) 2.46㎡	910.0㎡	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	성수1 주택재건축 정비구역	15,165.0	㉠-1	11,978.0	성동구 성수동 656-1267 번지 일원	50	-	-	-	50	-
변경		13,122.5	㉠-1	11,348.4	성동구 성수동1가 656-1267 번지 일원	37	-	-	-	37	무허가 15개동
			㉠-2	691.5							

2) 건축시설 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
기정	성수1 주택재건축 정비구역	15,165.0	Ⅰ-1	11,978.0	성수동1가동 656-1267 번지일대	공동주택 및 부대복리시설	24.01 이하	227.68 이하	267.89 이하	60이하 /20층	-
변경		13,122.5		11,348.4	성수동1가 656-1267 번지일대		30.0 이하	238.30 이하	238.30 이하	66이하 /22층	-
신설		13,122.5	Ⅰ-2	691.5	성수동1가 656-46 번지일대	공공임대 산업시설 등	60.0 이하	400.0 이하		32이하 /9층	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	- 총세대수 257세대(분양 204세대, 임대 53세대) - 전용면적 60㎡이하 : 34세대(13.2%, 임대 34세대) - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 123세대(47.9%, 임대 19세대) - 전용면적 85㎡이상 : 100세대(38.9%) 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상								
		변경	- 총세대수 282세대(분양 282세대) - 전용면적 60㎡이하 : 196세대(69.5%) - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 86세대(30.5%) 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상 - 획지2 임대주택 18세대								
심의완화 사항		- 허용용적률 완화(세입자 주거대책) - 허용용적률 : 210% → 213.2% (3.2% 완화) - 높이 및 층수 완화 - 60m이하(최고 20층이하) → 66m이하(최고 22층이하)									
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정 - 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성									
		구분		지정 내용				비고			
		획지 Ⅰ-1		대지경계선으로부터 3m				정비계획결정도 참고			

■ 상한용적률 산정(기정)

구 분	적 용 기 준		비 고
	개발가능용적률 산식	산출근거	
개발 가능 용적률	- 개발가능 용적률 = 계획용적률 × (1+1.3α)이하 - 계획용적률 : 210% - α = 공공시설기부채납 면적 / 공공시설 제공한 후의 대지면적	- 개발가능 용적률 = 210% × (1 + 1.3(0.0649)) = 227.72% - α = 776.8 / 11,978.0㎡ = 0.0649 - 적용개발가능용적률 = 227.72%이하	- 용도폐지(변경) 정비기반시설 면적 제외(1,991.2㎡) - 공장부지면적(2,095㎡)대비 20% (419.0㎡)제외

■ 상한용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용								
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	획지2 (공공임대산 업시설 등)	신설 정비기반 시설	공공시설설치 환산부지면적			새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지
					계	공공임대 산업시설	공동주택 (임대)		
	13,122.5㎡	11,348.4㎡	691.5㎡	1,082.6㎡	987.5㎡	719.4㎡	268.1㎡	692.8㎡	1,131.7㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담율 = 7.1%(의무사항 없음) - 신설정비기반시설 + 획지2(공공임대산업시설 등) + 공공시설설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = 1,082.6㎡ + 691.5㎡ - 987.5㎡ - 692.8㎡ - 1,131.7㎡ = 937.1㎡								
상한용적률	- 기준용적률 : 해당 용도지역의 ‘기준용적률’ - 허용용적률 : 기준용적률에 단독주택재건축 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률(10%이내)을 합산하여 산정한 용적률 ※ 단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리 지침(2019.04_주택건축본부) - 상한용적률 산정식 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) ■ 기준용적률 = 210% ■ 허용용적률 = 210% + 3.2%(세입자 손실보상 인센티브 용적률) = 213.2% ■ 상한용적률 = 213.2% × (1 + 1.3 × 1 × 0.09045) = 238.3% ■ α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 937.1㎡ / (13,122.5㎡ - 691.5㎡ - 1,082.6㎡ - 987.5㎡) = 0.09045 ※ 손실보상 인센티브 용적률 산정은 세입자 주거대책 참고								

※ 서울시 도시계획조례 제35조제1호 별표2에 의거 준공업지역 내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용기준상 공장비율 10% 미만일 경우는 적용하지 않는 사항으로 대상지는 구역계(일부 공장부지체적)를 변경하여 공장부지 면적 490㎡ 약 3.8%로 10%미만에 해당됨으로 산업부지 확보 의무비율 없음

■ 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구 분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비 고(연면적)
기정	성동구 성수동 656-1267 번지일대	15,165.0	-	34	-	-
				10	59.98㎡	-
				3	68.08㎡	-
				2	78.81㎡	-
				3	84.84㎡	-
				1	84.90㎡	-
					84.91㎡	-
변경	성동구 성수동1가 656-1267 번지일대	13,122.5	-	2018.02.09 변경된 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제1항 제1호 단서조항(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다.)에 따라 사업대상지는 준공업지역으로 별도의 임대주택 계획을 수립하지 않음 ※ 임대주택은 획지2(기부채납부지)에 공공임대산업시설과 복합 계획함		

바. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용	비 고
도시경관		- 주변 인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 단지 내 개방감 확보를 통한 시각 조망축 형성	-
환경보전	자연환경	- 절·성토의 균형 고려, 지형변화 최소화 - 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적의 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LPG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역주변에 적정	-
	산사태	해당없음	-
	화 재	구역 내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

2) 환경성 검토결과(변경)

구 분		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	·30%이상	○	·생태면적율 30%이상으로 계획	·자연지반녹지, 틈새투수포장 적용
	2.녹지네트워크 (녹지체계)	·녹지계획 확보	○	·녹지면적의 증가	·녹지는 보행동선과 연계를 고려하여 체계적 으로 조성
	3.지형변동	·절성토비율 최소화	○	·기존시설의 평탄한 지역이므로 영향 미미	·절토 및 성토 최소화
		·지형변동비율 최소화	○	·기존 지형 활용으로 지형변동 미미	·지형변화 최소화
	4.비오톱	·녹지공간의 최대 확보	○	·상업 및 업무지 비오톱으로 도시생태 계 복원이 필요한 비오톱 유형	·비오톱유형 유지 및 도시생태기능 강화
생활 환경	5.일조	·일조침해 및 방해의 최소화	○	·일조침해 및 방해정도 미미	·건축법 및 서울시 건축조례에 의한 일조권확 보를 위한 건축물의 높이제한규정을 준수
	6.바람 및기후	·바람길 최대한 확보	○	·대지분석을 통한 오픈스페이스 확충	·바람진행 방향 고려 건축계획 수립
	7.에너지	·에너지절약, 효율 극 대화	○	·에너지 사용량의 변화 미미	·건축물의 에너지 절약설계, 고효율 에너지 절약설비 등 사용
	8.대기질	·대기환경기준 준수	○	·공사시 및 운영시 영향 미미	·공사시 및 운영시 저감방안 수립
	9.물순환	·우수유출	○	·우수유출량 변화 예상	·토사유출, 침사지 등 저감방안 수립
	10.경관	·스카이라인 보전	○	·스카이라인 변화 예상	·건축물 배치 및 형태계획을 통해 스카이라인 계획수립
	11.휴식 및 여가공간	·휴식 여가공간 최대확보	○	·휴식여가공간 확보	·녹지 및 휴식공간의 확보를 통해 보행환경개 선에 기여
	12.보행친화 공간	·보행자전용공간 계 획수립	○	·단절되는 보행로는 없음	·단지 내 계획된 보행공간 확충
추 가	13.소음	·소음규제기준 준수	○	·공사시 건설장비 가동에 따른 소음발생	·가설방음판넬 설치 등 저감시설 설치로 규제 기준 준수
	14.폐기물	·폐기물처리	○	·기존건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법에 의거 저감대책수립

사. 정비사업시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	성수1구역 주택재건축정비사업 조합설립 추진위원회	현황 : 140세대 기정고시 : 257세대	증)117세대
변경	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재건축)	구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	성수1구역 주택재건축정비사업 조합설립 추진위원회	계획 : 282세대	증)142세대

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남측 한국방송 통신대학교	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 200m이내

자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조 명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유)
			기 정	변 경	변경후		
변경	성수1 주택재건축 지구단위계획구역	성동구 성수동1가 656-1267번지 일원	15,165.0	감) 2,042.5	13,122.5	100.0	· 일부 토지등소유자들의 재건축 사업반대 및 구역에서 제척을 요구함에 따라 원활한 재건축 사업 추진을 위해 제척함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고 (변경사유)
	기 정	변 경	변경후		
합 계	15,165.0	감) 2,042.5	13,122.5	100.0	· 용도지역상 준공업지역은 변경되 지 않으나, 구역계 변경에 따른 면적 변경사항 반영
공업지역 준공업지역	15,165.0	감) 2,042.5	13,122.5	100.0	

※ 용도지구는 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	B1	12	집산 도로	168 (151)	성수1가 656-753	성수1가 656-46	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	-
변경	소로	1	B1	6~10	집산 도로	260 (151)	성수동1가 656-753	성수동1가 656-1698	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	B2	12~16	집산 도로	398 (93)	성수1가 656-947	성수1가 4-5	일반 도로	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-
변경	소로	1	B2	10	집산 도로	(70)	성수동1가 656-947	성수동1가 656-5	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	C1	10	집산 도로	109 (28)	성수1가 5-1	성수1가 5-7	일반 도로	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-
기정	소로	2	C1	8	집산 도로	296 (227)	성수1가 656-1169	성수1가 656-1769	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	-
변경	소로	3	C1	6	집산 도로	60	성수동1가 656-1169	성수동1가 656-1179	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	3	6	집산 도로	156	성수1가 656-516	성수1가 656-525	일반 도로	-	서고52 (75.04.21)	-
변경	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	-	-

※ () 는 대상지내 구간

 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-B1	소로1-B1	- 노선 연장 및 폭원 변경 - L = 168m → 260m - B = 12m → 6~10m - 도로 등급 변경 - 중로3류 → 소로1류	- 소로 2-C1노선이 변경으로 소로1-C1의 폐지됨에 따라 토지이용계획의 변경 - 단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 폭원 축소
중로3-B2	소로1-B2	- 노선 축소 및 폭원 변경 - B = 12~16m → 10m - L = 398m → 70m - 도로 등급 변경 - 중로3류 → 소로1류	단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 폭원 축소
소로1-C1	-	노선폐지	소로1-B1과 노선 합병
소로2-C1	소로3-C1	- 노선 연장 및 폭원 변경 - L = 296m → 60m - B = 8m → 6m - 도로 등급 변경 - 소로2류 → 소로3류	- 자동차관련시설 출입구에 의한 현황도로 확보 - 단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 폭원 축소
소로3-3	소로3-3	- 노선 연장 변경 - L = 156m → 260m	- 기정 현황도로를 도시계획시설 결정 - 단지 내 건축한계선(전면공지)을 통하여 보행도로 확보 및 주변 현황도로 연계에 따른 노선 연장

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	②	공원	소공원	성수동 5-7번지 일대	678.0	감)678.0	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
②	공원	소공원	성수동 5-7번지 일대	감) 678.0㎡	•자동차관련시설 출입구에 의한 현황도로 확보와 주변 도로 연계성을 고려한 공원시설 폐지

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	성수동 656-971번지 일대	153.0	감)153.0	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
④	공공공지	-	성수동 656-971번지 일대	감) 153.0㎡	•자동차관련시설 출입구에 의한 현황도로 확보와 주변 도로 연계성을 고려한 공공공지 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구번호	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획지	소 계	12,809.0	감) 769.1	12,039.9	91.8	-
	Ⅰ-1	11,978.0	감) 629.6	11,348.4	86.5	공동주택 및 부대복리시설
	Ⅰ-2	-	증) 691.5	691.5	5.3	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)
	Ⅱ-1	678.0	감) 678.0	-	-	소공원 폐지
	Ⅱ-2	153.0	감) 153.0	-	-	공공공지 폐지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	Ⅰ-1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
신설	허용용도	Ⅰ-2	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
			허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
기 정	Ⅰ-1	준공업지역	24.01% 이하	-
변 경			30.0% 이하	-
신 설	Ⅰ-2	준공업지역	60.0% 이하	-

② 용적률 계획

구 분	가 구	용 적 률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	Ⅰ-1	210.0% 이하	210.0% 이하	227.68% 이하	267.89% 이하	정비 계획	허용용적률 210.0%
							상한용적률 227.68%
변경		210% 이하	213.2% 이하	238.3% 이하	238.3% 이하		법적상한용적률 267.89%
						정비 계획	허용용적률 213.2%
							상한용적률 238.3%
신설	Ⅰ-2	400.0% 이하				정비 계획	법적상한용적률 238.3%
							상한용적률 400.0%이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브 항목	비 고
	단독주택재건축 세입자 대책	
기정	-	-
변경	3.2%	총 3.2%

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사업시행계획인가 신청 시 확정되며, 전체 허용용적률 인센티브는 10%범위 이내에서 부여함

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기 정	17.68%	40.21%	총 57.89%
변 경	25.1%	-	총 25.1%

※ 기정 소형주택 건설(40.21%)은 증가하는 용적률의 25%이상 의무 임대주택을 확보한 사항임

③ 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높이(최고층수)	비 고
기 정	㉠-1	준공업지역	60m이하(최고 20층이하)	-
변 경		준공업지역	66m이하(최고 22층이하)	-
신 설	㉠-2	준공업지역	32m이하(최고 9층이하)	-

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	획지 ㉠-1	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴

4. 기타 사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	서측, 북측 10m 도로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (폭원3m)
	동측 6m 도로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (폭원3m)

□ 2019년 제20차(“2019.12.18.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구 분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제20차 도시계획위원회	수정가결	○대상지 북서측 도로 가각부는 금회 상정 안과 같이 도시계획시설로 결정 할 것	○북서측 도로 가각부는 도시계획시설로 결정 하였음	반영

Ⅲ. 관련도면: 붙임 참조

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

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

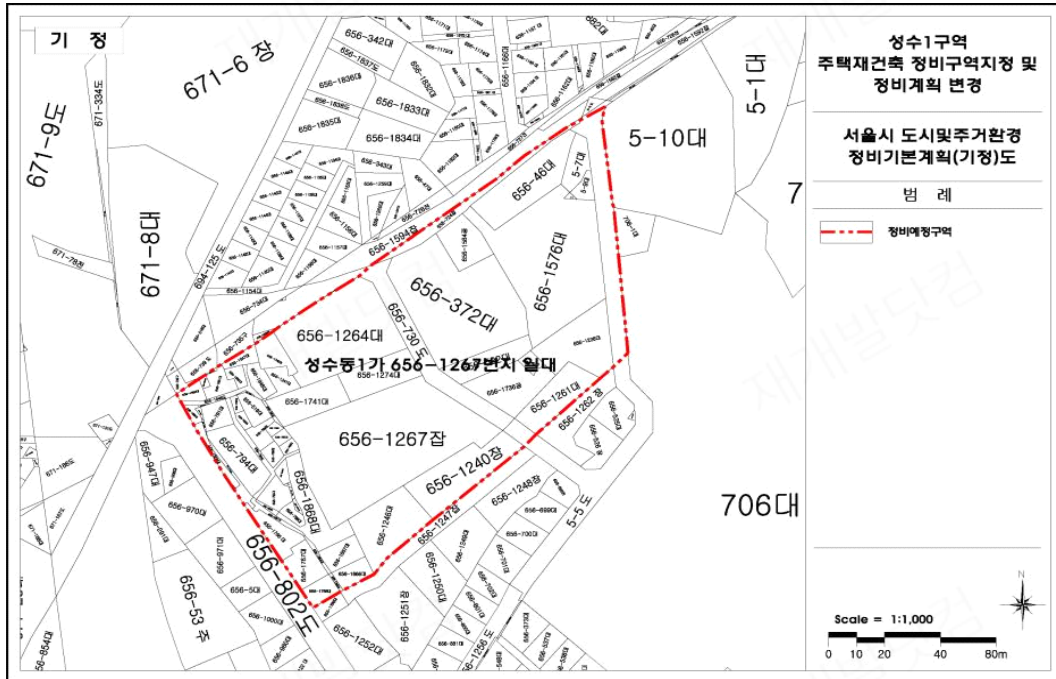
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 (변경)수립 도서: 생략

Ⅴ. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7229), 성동구청 주거정비과(☎02-2286-6567)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

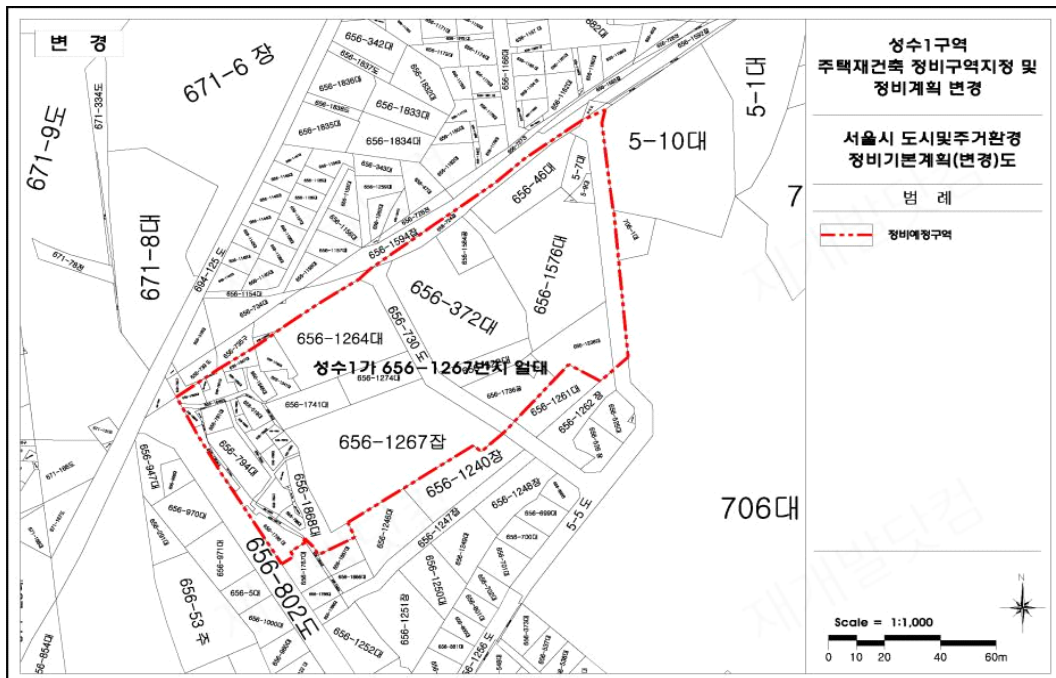
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

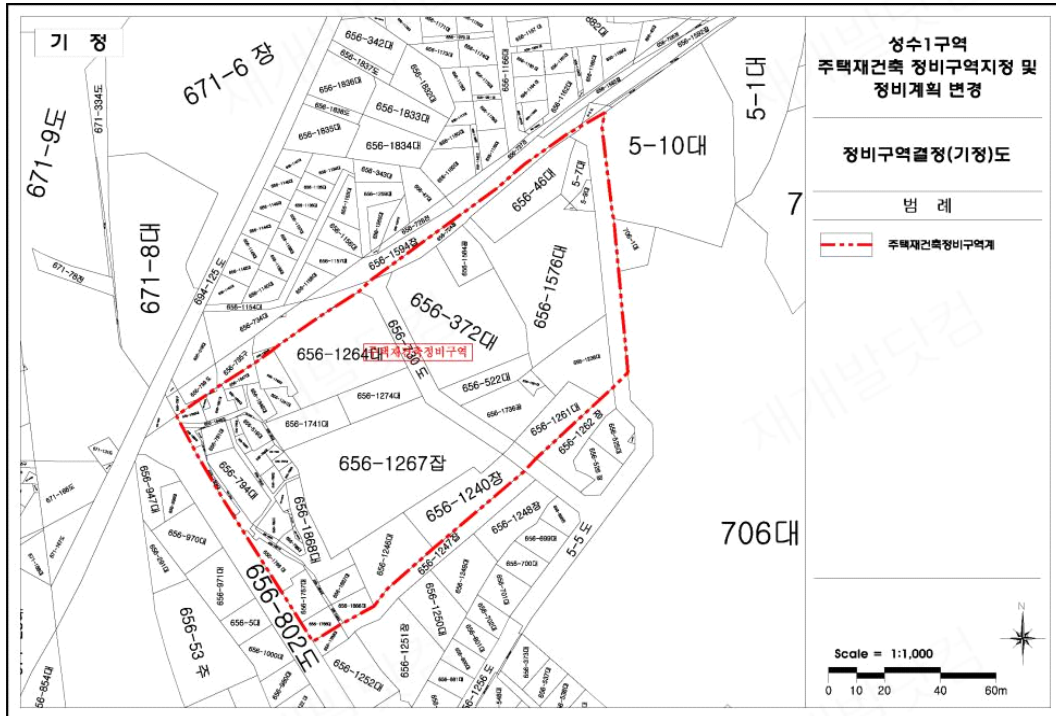
□ 기본계획 결정도(기정)



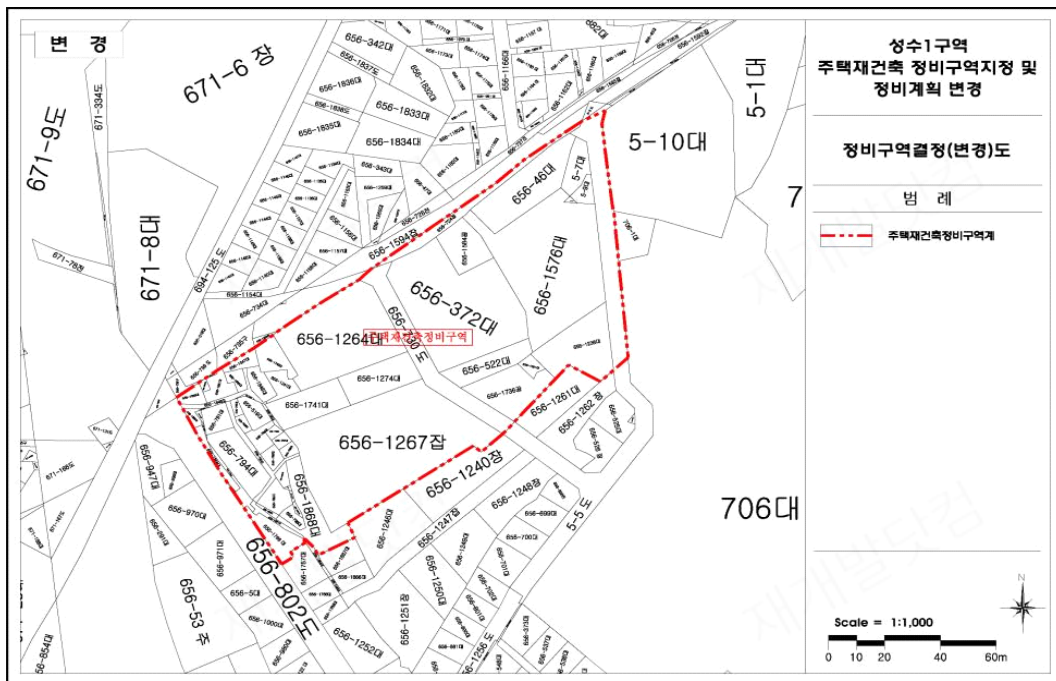
□ 기본계획 결정도(변경)



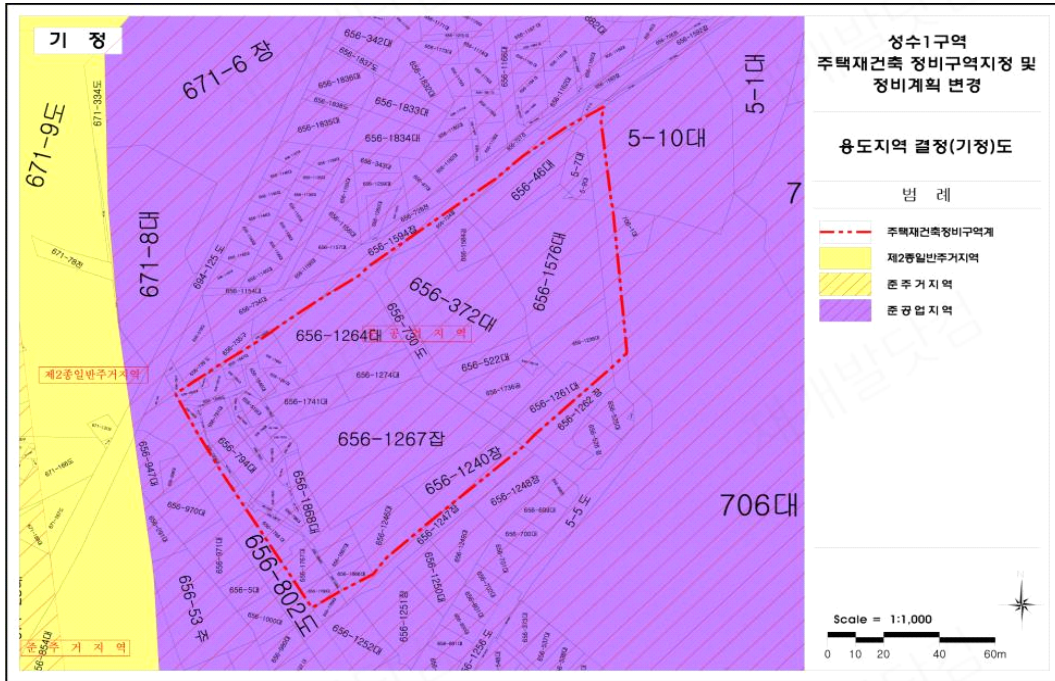
□ 정비구역 결정도(기정)



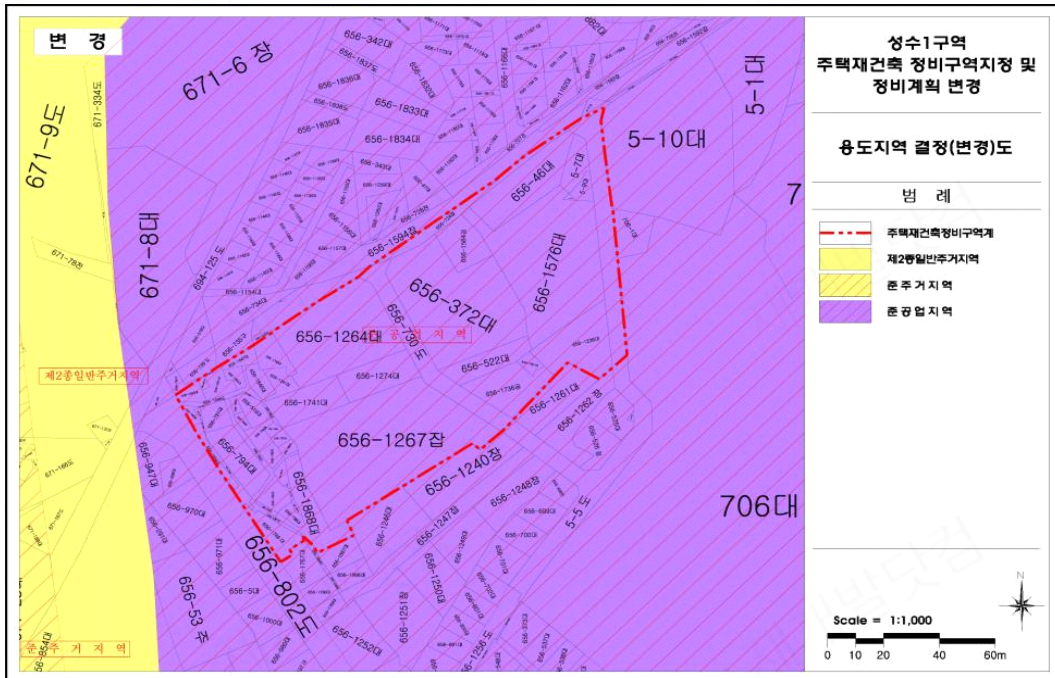
□ 정비구역 결정도(변경)



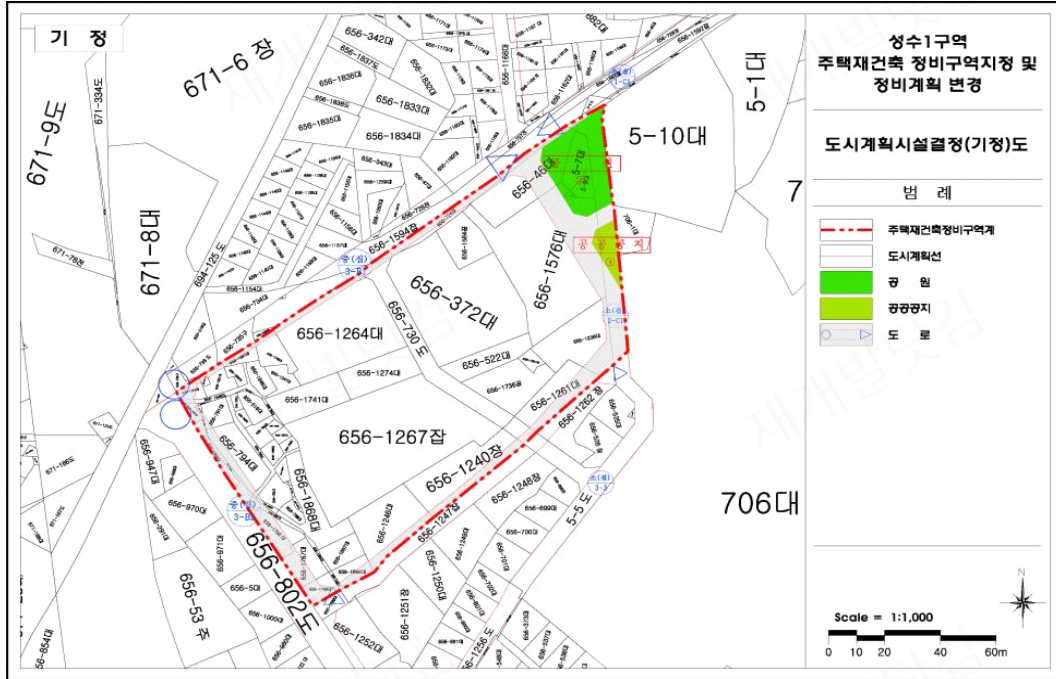
□ 용도지역 결정도(기정)



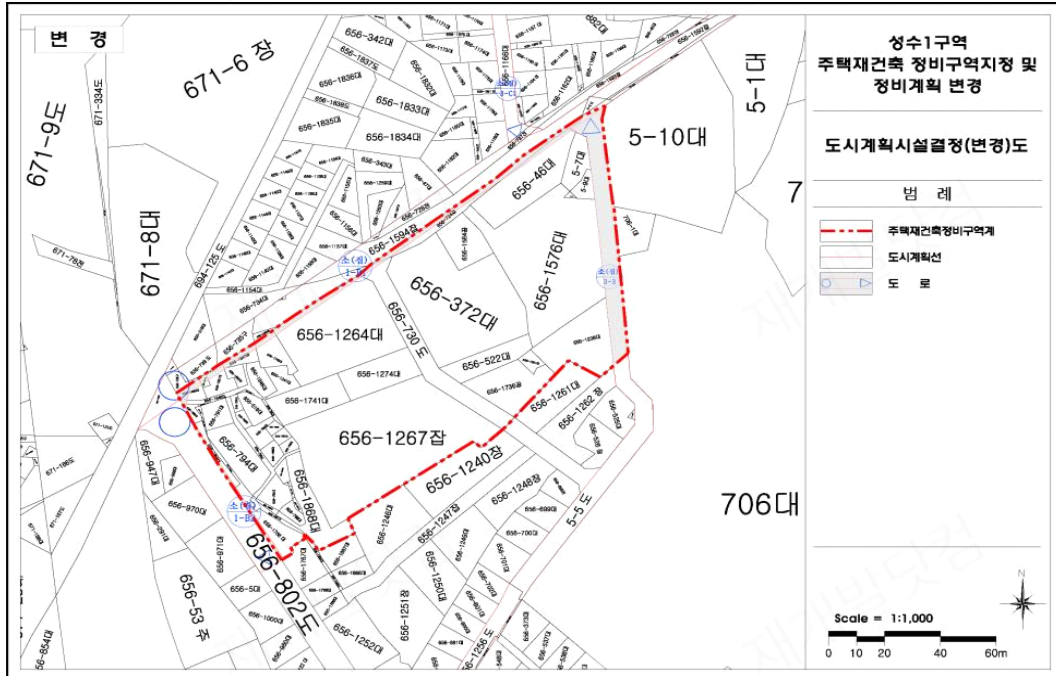
□ 용도지역 결정도(변경)



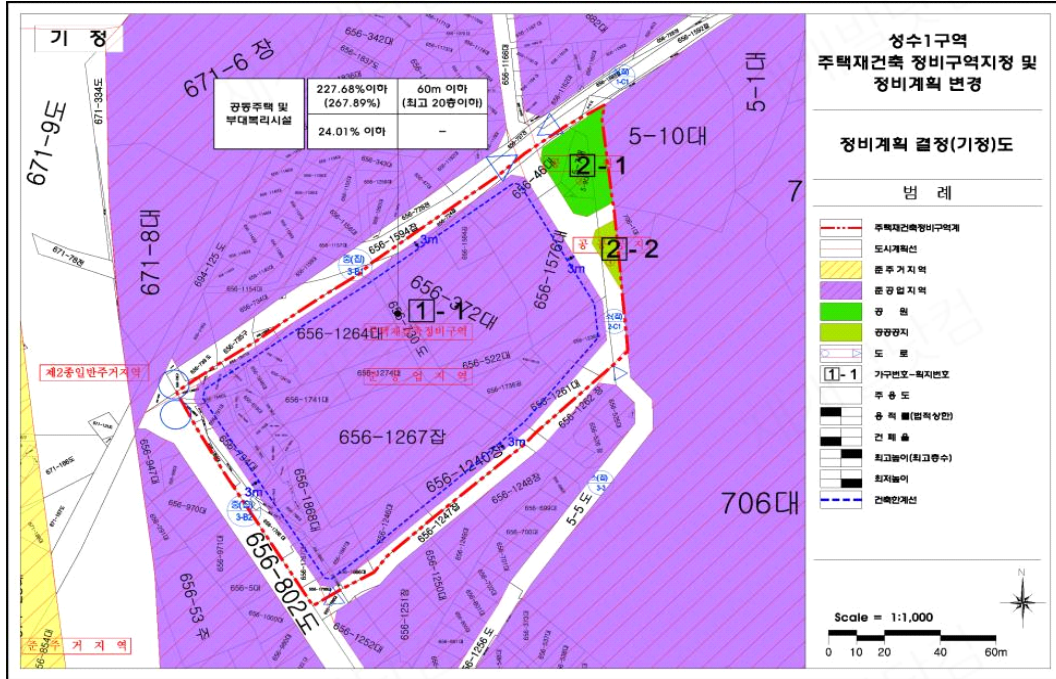
□도시계획시설 결정도(기정)



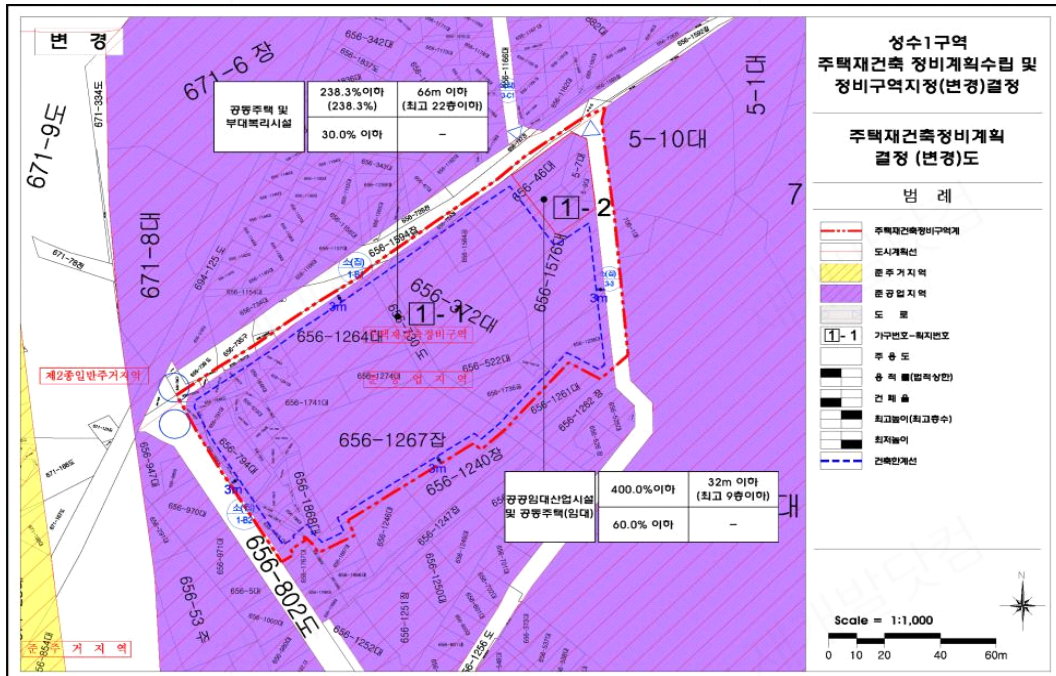
□도시계획시설 결정도(변경)



□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도

