

서울특별시 성동구 고시 제2024 - 150호

주택건설사업계획 변경승인 고시 및 도시관리계획[뚝섬주변지역
지구단위계획구역 및 특별계획구역2 세부개발계획 결정(경미한 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 성동구 고시 제2020-131호, 2020.12.3, 서울특별시 성동구 고시 제2022-45호, 2022.3.4, 서울특별시 성동구 고시 제2024-78호, 2024.6.20.)에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업(경미한 변경)계획을 승인하고 이를 고시합니다.

2024년 11월 19일

서울특별시 성동구청장 (인)

1. 사업의 명칭 : 성동구 뚝섬주변지역 특별계획구역2 주상복합 신축공사
(서울숲벨라듀 지역주택조합 주택건설사업)
2. 사업주체의 성명 및 주소
 - 성 명: 서울숲벨라듀 지역주택조합 조합장 우종림
현대산업개발(주)
 - 주 소: 서울특별시 성동구 왕십리로 70(성수동1가)
서울특별시 용산구 한강대로23길 35, 9층 현대아이파크몰
3. 사업개요
 - 가. 위 치: 서울특별시 성동구 성수동1가 670-27번지 일원

나. 대지면적: 23,468m²

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	9,014.93m ²	9,014.93m ²	(변경없음)
건 폐 율	38.41	38.41	(변경없음)
지 상 층	86,881.29m ²	86,880.1183 m ²	-1.1717 m ²
지 하 층	45,028.07m ²	45,017.1863 m ²	-10.8837 m ²
연 면 적	131,909.37m ²	131,897.3046 m ²	-12.6354 m ²
용적률산정 연면적	85,974.94m ²	85,972.4747 m ²	-2.4653 m ²
용 적 률	366.35%	366.34 %	-0.01 %

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[특
심주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역1 세부개발계획]의 결정
(변경) 및 같은 법 제86조에 따른 도시계획시설사업시행자의 지정

※ 기타 의제 사항 표기 생략

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

■ 도시관리계획(독섬주변지역 지구단위계획 및 특별계획구역2 세부개발계획) 결정(변경)

I. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항 : 변경없음

II. 특별계획구역2 세부개발계획 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역2	성동구 성수동1가 670-27번지 일원	27,341	-	27,341	서고 제2011-182호 (2011.07.07.)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

1). 교통시설: 변경없음

2). 공공·문화체육시설 결정조서 : 변경없음

가). 공공청사

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일
기정	①	공공청사	복합청사	성수동1가 670-27번지 일원	면적(m ²)	2,131.52	-	2,131.52	서고 제2016-369호 (2016.11.10.)
					높이	지하1~3층 지상1~2층	-	지하1~3층 지상1~2층	

※ 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

3). 환경기초시설 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지 내 공지 및 통로 계획 : 변경없음

나. 차량동선 계획 : 변경없음

다. 공공시설 등 설치 및 제공에 관한 계획

■ 구역면적의 총 20%이상 순부담 (기정)

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/㎡ X 21,215㎡ + 5,860,000원/㎡ X 2,253㎡) / 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-공용부대시설을 합한 면적이고 향후 건축계획에 따라 기반시설 순부담률 기준(20% 이상) 범위에서 조정될 수 있음

※ 공공청사 재공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납

※ 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	1,095.31㎡	- 공동주택 대지면적 : 23,468㎡ - 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) - 공공청사 대지지분 : 23,468㎡ X 4.67% = 1,095.31㎡		- 주거전용면적 : 56,423.25㎡(87.78%) - 판매 및 근생 전용면적 : 4,858.09㎡(7.56%) - 공공청사 전용면적 : 3,000.18㎡(4.67%) - 전용면적 합계 : 64,281.52㎡(100.0%)
	연면적	6,607.50㎡	준주거지역 : 4,682.50㎡, 자연녹지지역 : 1,925.00㎡		
	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/㎡ X 21,215㎡ + 5,860,000원/㎡ X 2,253㎡) / 23,468㎡ = 8,843,190원/㎡		
	환산부지면적	1,693.87㎡	연면적 X 건축비 ÷ 부지가액 = 6,607.50㎡ X 2,267,000원/㎡ / 8,843,190원/㎡		
	기부채납	2,789.18㎡	대지지분 + 환산부지면적 = 1,981.39㎡ + 807.79㎡		
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		6,401.18㎡	= 6,401.18㎡ / 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