

◆ 서울특별시고시 제2016-369호

도시관리계획[독섬주변지역 지구단위계획 변경 및 특별계획구역2 세부개발계획] 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-231호(2008.7.10.)로 지구단위계획구역이 결정되고, 서울특별시고시 제2011-182호(2011.7.7.)로 지구단위계획구역(변경) 및 지구단위계획 결정 고시된 독섬주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역2에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획[독섬주변지역 지구단위계획 변경 및 특별계획구역2 세부개발계획]을 결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 11월 10일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

독섬주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역2에 대하여 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

- 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
기정	독섬주변지역 지구단위계획구역	성동구 성수동1가 685-580번지일대	148,400	-	148,400	서고 2008-231호 (2008.07.10.)

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서 : 변경

- 도로 총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	8	1,901	40,107	3	685	21,275	2	584	8,871	3	632	9,961
대로	2	622	21,018	1	405	15,593	-	-	-	1	217	5,425
중로	5	1,164	18,293	1	165	4,886	2	584	8,871	2	415	4,536
소로	1	115	796	1	115	796	-	-	-	-	-	-

주) 상기사항은 독섬주변지역 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	5,910 (405)	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반 도로	건고 2493 ('66.6.21)	왕십리길, 구의로
변경	대로	1	16	35 (35~40)	주간선 도로	5,910 (405)	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반 도로	건고 2493 ('66.6.21)	왕십리길, 구의로
기정	대로	3	125	25	주간선 도로	1,200 (217)	경마장입구 656-75	독도 수원지	일반 도로	서고 131 ('78.3.29)	왕십리길
기정	중로	1	133	20	집산 도로	2,270 (165)	성동교	성수동1가	일반 도로	건고198 ('71.4.7)	광나룻길
변경	중로	1	133	20 (30)	집산 도로	2,270 (165)	성동교	성수동1가	일반 도로	건고198 ('71.4.7)	광나룻길
기정	중로	2	75	15	집산 도로	600 (440)	성수동1가 656-1827	성수동1가 685-125	일반 도로	서고 522 ('78.10.23)	성수중길
기정	소로	1	302	4~25	-	652 (-)	성수동1가 694-3	성수동1가 694-3	-	서고 2011-182 ('11.7.7)	-
기정	소로	3	-	6	집산 도로	258	성수동1가 674-12	성수동1가 685-199	일반 도로	서고 1994-30 ('94.5.13)	유수지길
변경	중로	3	1	12	집산 도로	258	성수동1가 674-12	성수동1가 685-199	일반 도로	서고 1994-30 ('94.5.13)	유수지길
신설	중로	2	1	15	집산 도로	144	성수동1가 670-155	성수동1가 671-289	일반 도로	-	하수도1-1과 일부 중복결정
신설	중로	3	2	12	집산 도로	157	성수동1가 656-741	성수동1가 685-62	일반 도로	-	하수도1-3과 일부 중복결정

주) 특별계획구역의 도로변경 및 신설은 세부개발계획 수립시 결정하며, ()는 구역내 사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-16	대로 1-16	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 35m → 40m	· 특별계획구역1,2 세부개발계획수립 등에 따른 도로 확폭
중로 1-133	중로 1-133	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 20m → 30m	· 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 도로 확폭
소로 3-	중로 3-1	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 6m → 12m	· 특별계획구역1,2 세부개발계획수립에 따른 도로 확폭
-	중로 2-1	· 도로 신설 - 폭원 : 15m / 연장 : 144m	· 특별계획구역1,2 세부개발계획수립에 따른 도로 신설
-	중로 3-2	· 도로 신설 - 폭원 : 12m / 연장 : 157m	· 특별계획구역1 세부개발계획수립 등에 따른 도로 신설

(2) 철도 : 변경없음

나. 공공·문화체육시설 결정(변경)조서

(1) 공공청사 : 신설

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비고
신설	①	공공 청사	복합청사	성수동1가 670~27 번지 일원	면적(㎡)	-	증) 2,226	2,226	-	-
					높이	-	증) 지하1층,지하3층, 지상1~2층	지하1층,지하3층, 지상1~2층		

주1) 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

주2) 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세비용도 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납

주3) 필요시 공공청사 운영에 대하여는 서울시와 자치구를 포함하는 '운영협의체'를 구성하여 협의추진

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	· 공공청사 신설	· 성수동 일대 필요한 시설 확보를 위해 공공청사 결정

다. 환경기초시설 결정조서

(1) 하수도 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 결정(변경)조서 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서

도면표시 번호	가구 번호	면적(㎡)			계획내용	비고
		기정	변경	변경후		
GR-①	GR-①	12,544	-	12,544	◦ 가구(필지)계획	자연녹지지역, 제3종일반주거지역
SR-①	SR-①	23,370	증)98	23,468	◦ 특별계획구역②	준주거지역 자연녹지지역
SR-②	SR-②	24,928	감)1,365	23,563	◦ 특별계획구역① ③, 획지계획	준주거지역
SR-③	SR-③	5,890	-	5,890	◦ 가구(필지)계획	준주거지역
MR-①	MR-①	61,926	-	61,926	◦ 특별계획구역④ ⑤	제1종·제2종(7층) · 제2종일반주거지역

■ 가구 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	가구번호	면적(㎡)	변경사유	비고
변경	SR-①	SR-①	23,468	◦ 독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안)을 반영한 특별계획 구역2 세부개발계획수립에 따른 가구면적 변경	
변경	SR-②	SR-②	23,563	◦ 독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안)을 반영한 특별계획 구역1 세부개발계획수립에 따른 가구면적 변경	

나. 획지 및 공동개발 결정조서 : 변경없음

2) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

(1) 건폐율 결정조서 : 변경없음

(2) 용적률 결정(변경)조서

■ 용적률 결정조서 : 변경없음

■ 용적률 완화(인센티브) - 공동주택(주거복합건축물) : 기정

구 분	완 화 량	완 화 조 건	비 고																																																						
우수 디자인	5%	◦ 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정시																																																							
		<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">세부항목</th><th colspan="2">적용방법(단위:유형)</th></tr><tr><th>최소기준</th><th>권장기준</th></tr><tr><td rowspan="8">주동 형식 다양화</td><td rowspan="4">1.주거형태 다양화 (1가지유형 10%이상)</td><td>가. 3백세대 미만이고 5동 미만</td><td>-</td><td>2 이상</td></tr><tr><td>나. 3백세대 또는 5동 이상</td><td>2 이상</td><td>3 이상</td></tr><tr><td>다. 1천세대 또는 10동 이상</td><td>3 이상</td><td>4 이상</td></tr><tr><td>라. 1천5백세대 또는 15동 이상</td><td>4 이상</td><td>5 이상</td></tr><tr><td rowspan="4">2.높이 다양화 (1가지유형 10%이상)</td><td>가. 3백세대 미만이고 5동 미만</td><td>-</td><td>2 이상</td></tr><tr><td>나. 3백세대 또는 5동 이상</td><td>2 이상</td><td>3 이상</td></tr><tr><td>다. 1천5백세대 또는 15동 이상</td><td>3 이상</td><td>4 이상</td></tr><tr><td rowspan="4">3.평면 및 단면 형태 다양화 (17가지유형 10%이상)</td><td colspan="3">가. 단위주거 평면크기 변화</td></tr><tr><td colspan="3">나. 단위주거 평면형태 변화</td></tr><tr><td colspan="3">다. 단위주거 단면형태 변화 (복층형, 디자인된 혼합형 등)</td></tr><tr><td rowspan="4">입면의 다양화</td><td>가. 벽면을</td><td>40% 이상</td><td>50% 이상</td></tr><tr><td colspan="3">나. 디자인 다양화</td></tr><tr><td>가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양</td><td>30% 이상</td><td>30% 이상</td></tr><tr><td>나. 발코니 형태 다양화 (돌출형, 개방형 등)</td><td colspan="2"></td></tr></table>	구 분		세부항목	적용방법(단위:유형)		최소기준	권장기준	주동 형식 다양화	1.주거형태 다양화 (1가지유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동 미만	-	2 이상	나. 3백세대 또는 5동 이상	2 이상	3 이상	다. 1천세대 또는 10동 이상	3 이상	4 이상	라. 1천5백세대 또는 15동 이상	4 이상	5 이상	2.높이 다양화 (1가지유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동 미만	-	2 이상	나. 3백세대 또는 5동 이상	2 이상	3 이상	다. 1천5백세대 또는 15동 이상	3 이상	4 이상	3.평면 및 단면 형태 다양화 (17가지유형 10%이상)	가. 단위주거 평면크기 변화			나. 단위주거 평면형태 변화			다. 단위주거 단면형태 변화 (복층형, 디자인된 혼합형 등)			입면의 다양화	가. 벽면을	40% 이상	50% 이상	나. 디자인 다양화			가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양	30% 이상	30% 이상	나. 발코니 형태 다양화 (돌출형, 개방형 등)			
		구 분				세부항목	적용방법(단위:유형)																																																		
				최소기준	권장기준																																																				
		주동 형식 다양화	1.주거형태 다양화 (1가지유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동 미만	-	2 이상																																																			
				나. 3백세대 또는 5동 이상	2 이상	3 이상																																																			
				다. 1천세대 또는 10동 이상	3 이상	4 이상																																																			
				라. 1천5백세대 또는 15동 이상	4 이상	5 이상																																																			
			2.높이 다양화 (1가지유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동 미만	-	2 이상																																																			
				나. 3백세대 또는 5동 이상	2 이상	3 이상																																																			
다. 1천5백세대 또는 15동 이상	3 이상			4 이상																																																					
3.평면 및 단면 형태 다양화 (17가지유형 10%이상)	가. 단위주거 평면크기 변화																																																								
	나. 단위주거 평면형태 변화																																																								
	다. 단위주거 단면형태 변화 (복층형, 디자인된 혼합형 등)																																																								
	입면의 다양화	가. 벽면을	40% 이상	50% 이상																																																					
나. 디자인 다양화																																																									
가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양		30% 이상	30% 이상																																																						
나. 발코니 형태 다양화 (돌출형, 개방형 등)																																																									
〈예외 규정〉																																																									
- 구청장 등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원 2/3이상 인정시																																																									
- 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시																																																									
지속 가능형 건축구조 (10%이내)	라멘구조 (10%)	◦ 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함																																																							
	무량판 구조 (7%)	<table><tr><th>분 야</th><th>완 화 조 건</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="2">건축구조</td><td>◦ 철골콘크리트, 철골또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과보가 일체화된 라멘구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판구조</td><td></td></tr><tr><td>◦ 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 축벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용</td><td></td></tr><tr><td>공용설비</td><td>◦ 각 세대별 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것</td><td></td></tr></table>	분 야	완 화 조 건	비 고	건축구조	◦ 철골콘크리트, 철골또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과보가 일체화된 라멘구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판구조		◦ 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 축벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용		공용설비	◦ 각 세대별 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것																																													
		분 야	완 화 조 건	비 고																																																					
		건축구조	◦ 철골콘크리트, 철골또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과보가 일체화된 라멘구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판구조																																																						
◦ 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 축벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용																																																									
공용설비	◦ 각 세대별 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것																																																								
친환경/ 신재생 에너지 (5%이내)	신재생 에너지 (2%)	◦ 건축비의 1%이상 - 신재생에너지 설계는태양광,태양열, 지열, 연료전지,자연채광 시스템 적용에한함																																																							
	친환경 최우수 등급(3%)	◦ 친환경 건축물 인증 - 최우수(85점 이상)																																																							

■ 용적률 완화(인센티브) - 공동주택(주거복합건축물) : 변경

구 분		완화량	완화조건		
인 센 티 브	우수디자인 (지역특성반영)	10%	◦ 주변지역과 연계한 동선계획 수립시(공공보행통로, 공개공지 등) ◦ 저층부와 고층부의 용도를 분리할 수 있는 배치계획 수립 ◦ 저층부 붉은벽돌을 활용한 디자인 계획 수립 ※ 공공건축가 자문을 거친 경우 우수디자인 인센티브를 인정함		
	장수명주택	3%	우수등급 이상		
	녹색건축물 에너지 효율등급	최대 12%	구 분	에너지효율인증 1등급	에너지효율인증 2등급
			녹색건축 인증 최우수 등급	12%	8%
			녹색건축 인증 우수 등급	8%	4%
	신재생 에너지 공급률	최대 3%	20% 초과	20%이하 15%초과	15%이하 10%초과
			3%	2%	1%
허용용적률 최대		최대 20%이내에서 적용			

■ 용적률 완화 인센티브 결정(변경)사유서

변경내용	변경사유	비고
◦ 공동주택(주거복합 건축물) 용적률 완화(인센티브) 체계 변경	◦ 도심주변지역 지구단위계획 재정비(안)의 허용용적률 인센티브 항목 반영에 따른 용적률 완화(인센티브) 항목 적용	

(3) 건축물의 높이 결정(변경)조서

■ 건축물 높이 결정조서 - 기정

구 분		최 고 높 이	비 고
주거지역	준주거지역	90m 이하	- 가로구역별 최고 높이 적용 - 건축법 제60조 제3항에 의한 도로사선제한(H≤1.5D) 배제
	1종·2종(7층이하)·2종 → 3종	90m 이하	
기타지역	자연녹지지역, 제3종일반주거지역	도로사선제한 H≤1.5D 적용	GR-①

주) 제3종일반주거지역 중 공공용지의 최고높이는 90m이하

■ 건축물 높이 결정(변경)조서 - 변경

구 분		최 고 높 이	비 고
특별계획구역1		110m 이하	
특별계획구역2	준주거지역	110m 이하	
	자연녹지지역	4층 이하	
특별계획구역3, SR-②-1, SR-②-2, SR-③		90m 이하	가로구역별 최고 높이 적용
1종 · 2종(7층이하) · 2종 → 3종		90m 이하	
자연녹지지역, 제3종일반주거지역		도로사선제한 H≤1.5D 적용	GR-①

주) 제3종일반주거지역 중 공공용지의 최고높이는 90m이하

■ 건축물의 높이 결정(변경)사유서

변경내용	변경사유	비고
◦ 특별계획구역1 최고높이 변경 (90m 이하 → 110m 이하)	◦ 특별계획구역1 세부개발계획수립에 따른 최고높이 변경	
◦ 특별계획구역2 준주거지역 최고높이 변경 (90m 이하 → 110m 이하) ◦ 특별계획구역2 자연녹지지역 최고층수 적용 (4층 이하)	◦ 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 최고높이 변경 ◦ 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 자연녹지지역 최고층수 적용	

3) 건축물의 배치 · 형태 · 건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

■ 건축한계선 결정조서 - 기정

구 분		건축한계선	비 고
간선부	간선도로변 (왕십리길)	3m, 5m	◦ 주요 간선도로변의 쾌적한 보행환경 조성 ◦ 상징성 있는 가로경관 형성
이면부	서울숲 및 유수지, 독섬상업지역 연결부	10m	◦ 서울숲과 연계한 보행 및 녹지의 연속성 확보 ◦ 쾌적한 보행환경 조성
	성수중길	3m, 6m	◦ 보행자의 안전성 및 편의성 도모
	이면도로변	2m, 3m	◦ 안전한 보행공간 조성 ◦ 보행 및 차량의 원활한 소통 유도
		1m	◦ 협소한 보도 및 이면도로 확보

■ 건축한계선 결정(변경)조서 - 변경

구 분		건축한계선	비 고
간선부	간선도로변 (왕십리길)	3m, 5m	◦ 주요 간선도로변의 쾌적한 보행환경 조성 ◦ 상징성 있는 가로경관 형성
이면부	서울숲 및 유수지, 독섬상업지역 연결부	6m, 10m	◦ 서울숲과 연계한 보행 및 녹지의 연속성 확보 ◦ 쾌적한 보행환경 조성
	성수중길	3m, 6m	◦ 보행자의 안전성 및 편의성 도모
	이면도로변	2m, 3m, 6m	◦ 안전한 보행공간 조성 ◦ 보행 및 차량의 원활한 소통 유도
		1m	◦ 협소한 보도 및 이면도로 확보
	획지 SR-2-1 (특별계획구역1과 연결부)	3m	◦ 가로활성화를 위한 공공보행통로 신설 공간 확보

■ 건축한계선 결정(변경)사유서

구 분		변경내용	변경사유	비 고
이 면 부	유수지	◦ 특별계획구역1, 2 유수지변 건축한계선 폭 원 변경 (10m → 6m)	◦ 독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안) 을 반영한 특별계획구역1,2 세부개발 계획 수립에 따른 건축한계선 폭원 변 경 및 신설	
	이면도로변	◦ 특별계획구역1, 2 이면도로변 건축한계선 폭 원 변경 - 중로2-1호선변 양측(3m → 6m) - 특별계획구역1 남측 중로3-2호선변(3m 신설)		
	특별계획구역1 획지 SR-②-1 연접부	◦ SR-②-1 획지내 특별계획구역1과 연접부 3m 건축한계선 신설	◦ 독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안) 을 반영한 특별계획구역1 세부개발계 획 수립에 따른 건축한계선 신설	

나. 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 및 통로 계획 결정(변경)조서 : 변경

■ 대지내 공지 및 통로 - 기정

구 분		계 획 내 용	비 고
전면공지	간선도로변	◦ 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도 부속형) ◦ 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 ◦ 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치 ◦ 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 3m, 5m
	이면도로변	◦ 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도/차도 부속형) ◦ 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 ◦ 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 1m
공개공지 위치		◦ 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조 성(3개소) ◦ 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 조성 - 주요 보행결절점, 전면도로 각각부 및 전면도로변에 설치	도면참고
공공보행통로		◦ 원활한 보행흐름 유도 및 보행우회 방지 ◦ 주요 녹지체계와의 연계성 고려 - 특별계획구역①~③, 특별계획구역⑤ : 폭 8m	사업시행시 설치 및 조성

■ 대지내 공지 및 통로 - 변경

구 분		계 획 내 용	비 고
전면공지	간선도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도 부속형) - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 3m, 5m
	이면도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도/차도 부속형) - 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	건축한계선 1m, 3m, 6m
공개공지 위치		- 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성(3개소) - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 조성 - 주요 보행결절점, 전면도로 가각부 및 전면도로변에 설치	도면참고
공공보행통로		- 원활한 보행흐름 유도 및 보행우회 방지 - 주요 녹지체계와의 연계성 고려 - 특별계획구역③, 특별계획구역⑤ : 폭 8m - 특별계획구역①, ② 유수지변 공공보행통로(폭 8m) 계획 폐지 - 특별계획구역①과 SR-②-1 획지 연결부에 왕십리도로 연결되는 공공보행통로 신설(폭15m) - 특별계획구역① : SR-②-1 획지와 연결부 12m, 그 외 : 15m - SR-②-1 획지 : 특별계획구역①과 연결부 : 3m	사업시행시 설치 및 조성

■ 대지내 공지 및 통로 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
공공보행 통로	특별계획구역①, ② 공공보행 통로 계획 폐지	독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안)을 반영한 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 공공 보행통로 계획 폐지	
	특별계획구역①과 SR-②-1 획지 연결부에 공공보행통로 신설(폭15m)	독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안)을 반영한 특별계획구역1 세부개발계획수립에 따른 유수지변 공공보행통로 계획을 폐지하 고 왕십리도로 연결되는 가로활성화축에 공공보행통로 신설	

2) 차량동선 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침

가. 특별계획구역1 : 변경

■ 개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)
특별계획구역1	성수동1가 671-178 일대	17,329㎡

■ 계획지침

구 분	계 획 지 침		비고
	기정	변경	
용도지역 / 지구	◦ 준주거지역/중심지 미관지구 (왕십리변 12m)	◦ 변경없음	
도시기반시설	◦ 구역면적의 14%이상 순부담(조성후 기부채납) ◦ 도로, 공원, 공공공지 위치지정(세부개발계획 수립시 결정) (도로 변경(확폭)2개소, 도로 신설(일부)1개소 / 공원 1개소 / 공공공지 1개소	◦ 구역면적의 14% 이상 순부담(조성후 기부채납) ◦ 도로 변경(확폭) 2개소, 도로 신설(일부) 2개소 / 공공청사 공공기여 / 공원계획 폐지 / 공공공지계획 폐지	
건축물 용도	권장용도 ◦ 판매시설 중 소매시장, 상점(소매점) ◦ 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) ◦ 교육연구시설 중 학원	◦ 변경없음	
	불허용도 ◦ 해당용도지역 및 용도지구의 불허용도 ◦ 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(세차장, 주차장 제외) ◦ 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 정신병원, 공장 ◦ 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ◦ 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 안마원, 단란주점 ◦ 단독주택 및 공동주택(주거복합건축물 제외) ◦ 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권 전화투표소, 기타 이와 유사한 용도 ※ 세부개발계획수립 전, 용도변경 신청에 대하여는 서울시 도시계획조례 제30조에 허용되는 용도는 용도변경이 가능하나, 본 지구단위계획에서 결정한 상기용도의 용도변경을 불허함	◦ 변경없음	
건축물 밀도	건폐율 ◦ 60% 이하	◦ 변경없음	
	용적률 ◦ 공동주택(주거복합건축)사항 : 기준 300% / 허용 320% / 상한 400% 이하 - 일반건축물 : 기준 300% / 허용400% / 상한 법적용적률 2배 이하	◦ 기준300% / 허용320% / 상한400% 이하	
	최고높이 ◦ 90m 이하	◦ 110m 이하	
기타 사항	대지교환 ◦ 획지 ㉒-1번과 대지교환(구역정형화)	◦ 대지교환계획 폐지	
	건축 한계선 ◦ 왕십리길변:5m / 이면도로변:3m / 유수지변:10m	◦ 왕십리길변:5m / 이면도로변:3m, 6m / 유수지변:6m	
	공공 보행통로 ◦ 공원을 연계하는 남북공공보행통로 (폭8m)	◦ 공원을 연계하는 남북공공보행통로 계획 폐지, 중로 3-2에서 왕십리길로 연결되는 공공보행통로 신설 - SR-㉒-1 획지 연결부 : 폭12m, 그 외 : 15m	
	차량출입 금지구간 ◦ 왕십리길변 차량출입금지구간 지정	◦ 변경없음	

※ 주거복합건축물 건립시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 주택 제외)로 계획하여야 한다.

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인가(개발주체)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경가능

나. 특별계획구역2 : 변경

■ 개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)
특별계획구역2	성수동1가 670-27 일대	27,341㎡

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침		비고
		기정	변경	
용도지역 / 지구		◦ 준주거지역 / 중심지 미관지구 (왕십리변 12m)	◦ 변경없음	
도시기반시설		◦ 구역면적의 20% 이상 순부담(조성후 기부채납) ◦ 도로, 공원 위치지정(세부개발계획 수립시 결정) (도로 변경(확폭)3개소, 도로 신설(일부)1개소 / 공원 1개소)	◦ 구역면적의 20% 이상 순부담(조성후 기부채납) ◦ 도로 변경(확폭)3개소, 도로 신설(일부) 1개소 / 공공청사 1개소 결정 / 공원 1 개소 계획 폐지	
건축물 용도	관광용도	◦ 판매시설 중 소매시장, 상점(소매점) ◦ 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) ◦ 교육연구시설 중 학원	◦ 변경없음	
	불허용도	◦ 해당용도지역 및 용도지구의 불허용도 ◦ 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시 설(세차장, 주차장 제외) ◦ 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 장례 식장, 정신병원, 공장 ◦ 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ◦ 제2종 근린생활시설 중 안마사술소, 안마원, 단 란주점 ◦ 단독주택 및 공동주택(주거복합건축물 제외) ◦ 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소, 기타 이와 유사한 용도 ※ 세부개발계획수립 전, 용도변경 신청에 대하여 는 서울시 도시계획조례 제30조에 허용되는 용도는 용도변경이 가능하나, 본 지구단위계획 에서 결정한 상기용도의 용도변경을 불허함	◦ 변경없음	
건축물 밀도	건폐율	◦ 60% 이하	준주거 60% 이하 자연녹지 20% 이하	
	용적률	◦ 공동주택(주거복합건축)사항 : 기준 300% / 허용 320% / 상한 400% 이하 - 일반건축물 : 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적용적률 2배 이하	준주거 기준300% / 허용320% / 상한400% 이하 자연녹지 50% 이하	
	최고높이	◦ 90m 이하	준주거 110m 이하 자연녹지 4층 이하	
	기타 사항	◦ 왕십리길변:5m / 이면도로변:3m / 유수지변:10m	◦ 왕십리길변:5m / 이면도로변:6m / 유 수지변:6m	
기타 사항	공공 보행통로	◦ 공원을 연계하는 남북공공보행통로(폭8m)	◦ 남북공공보행통로 계획 폐지	
	차량출입 금지구간	◦ 왕십리길변 차량출입금지구간 지정	◦ 변경없음	

※ 주거복합건축물 건립시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획하여야 한다.

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경가능

다. 특별계획구역3 : 변경

■ 개요

구역명	위 치	면 적 (㎡)
특별계획구역3	성수동1가 685-295 일대	7,214㎡

■ 계획지침

구 분		계 획 지 침		비 고
		기정	변경	
용도지역 / 지구		◦ 준주거지역 / 중심지 미관지구 (왕십리변 12m)	◦ 준주거지역	
도시기반시설		◦ 구역면적의 14%이상 순부담(조성후 기부채납) ◦ 도로(세부개발계획 수립시 결정) (도로 변경(확폭)2개소)	◦ 구역면적의 14%이상 순부담(조성후 기부채납) ◦ 도로(세부개발계획 수립시 결정) (도로 신설(일부) 1개소, 변경(확폭)2개소)	
건축물 용도	권장용도	◦ 판매시설 중 소매시장, 상점(소매점) ◦ 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) ◦ 교육연구시설 중 학원	◦ 변경없음	
	불허용도	◦ 해당용도지역 및 용도지구의 불허용도 ◦ 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(세차장, 주차장 제외) ◦ 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 정신병원, 공장 ◦ 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ◦ 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 안마원, 단란주점 ◦ 단독주택 및 공동주택(주거복합건축물 제외) ◦ 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화투표소, 기타 이와 유사한 용도 ※ 세부개발계획수립 전, 용도변경 신청에 대하여는 서울시 도시계획조례 제30조에 허용되는 용도는 용도변경이 가능하나, 본 지구단위계획에서 결정한 상기용도의 용도변경을 불허함	◦ 변경없음	
건축물 밀도	건폐율	◦ 60% 이하	◦ 변경없음	
	용적률	◦ 공동주택(주거복합건축)사항 : 기준 300% / 허용 320% / 상한 400% 이하 - 일반건축물 : 기준 300% / 허용 400% / 상한 법적용적률 2배 이하	◦ 변경없음	
	최고높이	◦ 90m 이하	◦ 변경없음	
기타 사항	건축 한계선	◦ 왕십리길변 : 5m / 이면도로변 : 3m, 10m	◦ 서울숲길변 : 3m / 유수지변 : 10m	
	공공 보행통로	◦ 공원을 연계하는 남북공공보행통로(폭8m)	◦ 변경없음	
	공개공지 차량출입 금지구간	◦ 공원을 연계토록 공개공지 조성(약557㎡이상)	◦ 변경없음	
		◦ 왕십리길변 차량출입금지구간 지정	-	

※ 주거복합건축물 건립시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획하여야 한다.

※ 도시기반시설의 설치 및 조성은 사업시행시 원인자(개발주체)가 부담함을 원칙으로 하며, 기부채납 면적 및 선형 변경가능

※ 세부개발계획 수립시 기존 도시계획시설(하수도) 및 하수관거는 관련기관과 협의하여 이설 및 선형변경이 가능할 경우 변경할 수 있으며, 부득이한 경우 상부는 공공공지 또는 도로로 결정한다.

라. 특별계획구역4, 특별계획구역5 : 변경없음

6. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 특별계획구역2 세부개발계획 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역2	성동구 성수동1가 670-27 일대	27,341	-	27,341	2011.07.07. (서고 2011-182호)

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		27,341	-	27,341	100.0	
주거지역	소 계	23,346	-	23,346	85.4	
	제2종(7층이하)일반주거지역	40	-	40	0.2	
	준주거지역	23,306	-	23,306	85.2	
녹지지역	자연녹지지역	3,995	-	3,995	14.6	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

■ 미관지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	-	구의로 지구	중심지 미관지구	성동교 ~잠실교	141,600 (2,154)	5,900 (180)	12	서고 제164호 (1982.4.22.)	

주) ()는 특별계획구역내 사항임

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서 : 변경

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	631	3,873	2	336	2,500	1	144	777	1	151	596
대로	1	171	914	1	171	914	-	-	-	-	-	-
중로	3	460	2,959	1	165	1,586	1	144	777	1	151	596
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) 상기사항은 특별계획구역내 사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	5,910	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반 도로	건고 2493 ('66.6.21)	왕십리길, 구의로
변경	대로	1	16	35 (40)	주간선 도로	5,910 (171)	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반 도로	건고 2493 ('66.6.21)	왕십리길, 구의로
기정	중로	1	133	20	집산 도로	2,270	성동교	성수동1가	일반 도로	건고198 ('71.4.7)	광나룻길
변경	중로	1	133	20 (30)	집산 도로	2,270 (165)	성동교	성수동1가	일반 도로	건고198 ('71.4.7)	광나룻길
기정	소로	3	-	6	집산 도로	258	성수동1가 674-12	성수동1가 685-199	일반 도로	서고 1994-30 ('94.5.13)	유수지길
변경	중로	3	1	12	집산 도로	258 (151)	성수동1가 674-12	성수동1가 685-199 (671-289)	일반 도로	서고 1994-30 ('94.5.13)	유수지길
신설	중로	2	1	15	집산 도로	144	성수동1가 670-155	성수동1가 671-289	일반 도로	-	하수도 1-1과 일부 중복결정

주) ()는 특별계획구역2 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-16	대로 1-16	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 35m → 40m	· 특별계획구역2 세부개발계획수립 등에 따른 도로 확폭
중로 1-133	중로 1-133	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 20m → 30m	· 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 도로 확폭
소로 3-	중로 3-1	· 도로 폭원 확폭 - 폭원 : 6m → 12m	· 특별계획구역2 세부개발계획수립 등에 따른 도로 확폭
-	중로 2-1	· 구역내 도로 신설 - 폭원 : 15m / 연장 : 144m	· 특별계획구역2 세부개발계획수립 등에 따른 도로 신설

(2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			면적 (㎡)	연장 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1-1	철도	고속철도	왕십리역	송파구 잠지동 596-21	-	16,661	-	건고592 ('91.10.11)	

나. 공공·문화체육시설 결정(변경)조서

(1) 공공청사 : 신설

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비고
신설	①	공공 청사	복합청사	성수동1가 670-27 번지 일원	면적(㎡)	-	증) 2,226	2,226	-	-
					높이	-	증) 지하1층,지하3층, 지상1~2층	지하1층,지하3층, 지상1~2층		

주1) 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

주2) 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납

주3) 필요시 공공청사 운영에 대하여는 서울시와 자치구를 포함하는 '운영협의체'를 구성하여 협의추진

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	· 공공청사 신설	· 성수동 일대 필요한 시설 확보를 위해 공공청사 결정

다. 환경기초시설 결정조서

(1) 하수도 : 변경없음

■ 하수도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치		연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
			기점	종점				
기정	1-1	하수도 (뚝도유수로)	성수동1가 671-346	성수동1가 671-289	536 (150)	1,286	건고 709 ('67.10.25.)	중로2-1과 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 결정(변경)조서 : 변경

■ 가구 결정(변경)조서

도면표시 번호	가구 번호	면적(㎡)			계획내용	비고
		기정	변경	변경후		
SR-Ⅰ	SR-Ⅰ	23,370	증)98	23,468	◦ 특별계획구역②	준주거지역 자연녹지지역

■ 가구 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	가구번호	면적(㎡)	변경사유	비고
변경	SR-Ⅰ	SR-Ⅰ	23,468	◦ 독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안)을 반영한 특별계획 구역2 세부개발계획수립에 따른 가구면적 변경	

2) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 건축물 권장용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
A	· 판매시설 중 소매시장, 상점(소매점) · 업무시설 중 일반업무시설 (오피스텔 제외) · 교육연구시설 중 학원	좌동	왕십리부도심과 독섬상업지역을 연계

■ 건축물 불허용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
I (공 통)	· 해당 용도지역 용도지구의 불허용도 · 단독주택 · 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(세차장, 주차장 제외) · 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 정신병원, 공장 · 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 · 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 안마원, 단란주점	좌동	전구역
II	· 공동주택(주거복합건축물 제외) · 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화투표소, 기타 이와 유사한 용도	좌동	준주거지역

나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

(1) 건폐율 : 변경없음

■ 건폐율 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
준주거지역	60% 이하	60% 이하	
자연녹지지역	20% 이하	20% 이하	

(2) 용적률

■ 용적률 결정조서 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
주거지역	기준용적률	300%	300%
	허용용적률	320%	320%
	상한용적률	400% 이하	400% 이하
자연녹지지역	50% 이하	50% 이하	

주) 준주거지역내 주거복합건축물 건립시, 용적률의 10%이상을 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)로 계획하여야 함

주) 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치× α) (단,공동주택(주거복합 포함)수립시 적용 용적률은 상한용적률 = 허용용적률+(기준용적률×1.3×가중치× α))

- α = [공공시설제공원적 / 공공시설제공한 후의 대지면적]

- 가중치란사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율

■ 용적률 완화(인센티브) - 공동주택(주거복합건축물) : 변경

구 분		완화량	완화조건		
인센티브	우수디자인 (지역특성반영)	10%	◦ 주변지역과 연계한 동선계획 수립시(공공보행통로, 공개공지 등) ◦ 저층부와 고층부의 용도를 분리할 수 있는 배치계획 수립 ◦ 저층부 붉은벽돌을 활용한 디자인 계획 수립 ※ 공공건축가 자문을 거친 경우 우수디자인 인센티브를 인정함		
	장수명주택	3%	우수등급 이상		
	녹색건축물 에너지 효율등급	최대 12%	구 분	에너지효율인증 1등급	에너지효율인증 2등급
			녹색건축 인증 최우수 등급	12%	8%
			녹색건축 인증 우수 등급	8%	4%
	신재생 에너지 공급률	최대 3%	20% 초과	20%이하 15%초과	15%이하 10%초과
			3%	2%	1%
	허용용적률 최대		☐ 최대 20%이내에서 적용		

(3) 건축물의 높이 : 변경

■ 건축물의 높이 결정(변경)조서

구 분	최 고 높 이			비 고
	특별계획구역 계획지침	세부개발계획		
특별계획구역2	90m 이하	준주거지역	110m 이하	
		자연녹지지역	4층 이하	

■ 건축물의 높이 결정(변경)사유서

변경내용	변경사유	비 고
◦ 준주거지역 최고높이 변경 (90m 이하 → 110m 이하)	◦ 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 최고높이 변경	
◦ 자연녹지지역 최고층수 적용 (4층 이하)	◦ 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 자연녹지지역 최고층수 적용	

3) 건축물의 배치 · 형태 · 건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 배치에 관한 결정(변경)조서

■ 건축한계선 결정(변경)조서

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
간 선 부	간선도로변 (왕십리길)	5m	5m	◦ 주요 간선도로변의 쾌적한 보행환경 조성 ◦ 상징성 있는 가로경관 형성
	유수지	10m	6m	◦ 서울숲과 연계한 보행 및 녹지의 연속성 확보 ◦ 쾌적한 보행환경 조성
이 면 부	이면도로변	3m	6m	◦ 안전한 보행공간 조성 ◦ 보행 및 차량의 원활한 소통 유도

■ 건축한계선 결정(변경)사유서

구 분		변경내용	변경사유	비 고
이면부	유수지	◦ 특별계획구역2 유수지변 건축한계선 폭원 변경 (10m→ 6m)	◦ 독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안)을 반영한 특별계획구역2 세부개발계획수립에 따른 건축한계선 폭원 변경	
	이면도로변	◦ 특별계획구역2 이면도로변 건축한계선 폭원 변경 (3m→ 6m)		

나. 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 결정(변경)조서

구 분		위 치	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축물의 형태	저층부	전구역	1층 개구부의 높이는 인접 건축물과 조화 - 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	좌동	
	고층부	폭20m이상 도로변 서울숲 인접	가로변 개방감 확보 및 미관증진을 위해 탑상형 및 고층부 탑상형 권장	좌동	
건축물의 외관	외벽면	전구역	- 외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변건축물과 조화 - 외벽면 전체의 원색 페인트 마감 금지	좌동	
	투시벽 및 투시형 셔터	폭20m이상 도로변	1층 벽면 투시벽 처리 및 1층 투시형 셔터 설치	좌동	
	야간조명	폭20m이상 도로변	10층 이상 건축시 상향식 조명 설치 - 옥외 설치 미술장식품의 경우 야간조명 설치 권장	좌동	
기타사항	옥외 광고물	전구역	서울특별시 및 성동구 옥외광고물 관리 지침 준용	좌동	
	미관 저해시설	전구역	옥탑층 미관저해시설의 도로변 설치 금지	좌동	
	담장	특별계획구역 수립지역	무(無)담장을 원칙으로 하되 부득이한 경우 투시형이나 생울타리 담장으로 조 성함	좌동	공동주택 (주거복합건축물)

주) 저층부(근린생활시설, 판매시설 및 공공청사)는 붉은벽돌을 이용하여 주변 건축물과 조화될 수 있는 입면계획 수립

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 및 통로 계획 : 변경

■ 대지내 공지 및 통로 계획

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
전면 공지	간선 도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도 부속형) - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	대로1-16호선변(5m) 건축한계선 내 인도부속형 전면공지 설치	건축한계선 5m
	이면 도로변	- 건축한계선을 통한 전면공지 확보(인도/차도부속형) - 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 등의 설치 금지	중로2-1호선변(6m) 및 중로3-1호선변(6m) 건축한계선 내 인도부속형 전면공지 설치	건축한계선 6m
공개공지 위치		- 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성(3개소) - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 조성 - 주요 보행결절점, 전면도로 가각부 및 전면도로변에 설치	해당없음	
공공 보행통로		- 원활한 보행흐름 유도 및 보행우회 방지 - 주요 녹지체계와의 연계성 고려 - 특별계획구역② : 폭 8m	공공보행통로 계획 폐지	

■ 대지내 도로 결정(변경)사유서

구 분	변경내용	변경사유	비 고
공공보행통로	유수지번 공공보행통로 계획 폐지	독섬주변지역 지구단위계획 재정비(안)을 반영한 특별계획 구역2 세부개발계획수립에 따른 공공보행통로 계획 폐지	

2) 차량동선 계획 : 변경없음

■ 차량출입금지구간

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입 금지구간	- 주요 간선도로의 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화 - 간선도로에서 차량출입을 허용한 필지라도 공동개발을 통해 이면도로에 접하는 경우 간선도로 차량출입 불허	- 대로1-16호선변 및 중로1-133호선변 차량출입금지구간 지정 - 중로2-1호선변 및 중로3-1호선변 일 부구간 차량출입금지구간 지정	간선도로변 (왕십리길)

3) 공공시설등 설치 및 제공에 관한 계획

■ 구역면적의 총 20% 이상 순부담

구 분	산출값	산출식
공공 청사	대지지분	공동주택 대지면적 : 23,468㎡ 공공청사 전용면적 : 3,233.34㎡ (4.95%) 공공청사 대지지분 : 23,468㎡ X 4.95% = 1,160.63㎡
	연면적	주거전용면적 : 55,638.50㎡ (85.10%) 판매 및 근생 전용면적 : 6,506.72㎡ (9.95%) 공공청사 전용면적 : 3,233.34㎡ (4.95%) 전용면적 합계 : 65,378.56㎡ (100.0%)
	건축비	준주거지역 : 4,401.47㎡, 자연녹지지역 : 1,556.28㎡ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(안) 공공업무사무소 적용
	부지가액	준주거지역 : 성수동1가 670-155 4,580,000원/㎡ X 2 = 9,160,000원/㎡ 자연녹지지역 : 성수동1가 674-45 2,930,000원/㎡ X 2 = 5,860,000원/㎡ 공동주택부지내 용도지역별 면적대비 가중평균 (9,160,000원/㎡ X 21,215㎡ + 5,860,000원/㎡ X 2,253㎡) / 23,468㎡ = 8,843,190원/㎡
	환산부지면적	연면적 X 건축비 ÷ 부지가액 = 5,957.75㎡ X 2,267,000원/㎡ / 8,843,190원/㎡
	기부채납	대지지분 + 환산부지면적 = 1,160.63㎡ + 1,527.30㎡
도 로	3,612㎡	총 도로면적 : 3,873㎡ (준주거지역 : 2,091㎡, 2종(7층) : 40㎡, 자연녹지지역 : 1,742㎡) 도로내 국공유지 제외면적 : 261㎡ (준주거지역 : 56㎡, 자연녹지지역 : 205㎡) 도로 기부채납면적 : 3,612㎡
합 계	6,299.93㎡	= 6,299.93㎡ / 27,080㎡ X 100% = 23.3%

주1) 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

주2) 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 관할 관리청과 협의하여 사업계획승인시 확정하여 준공시 기부채납

주3) 필요시 공공청사 운영에 대하여는 서울시와 자치구를 포함하는 '운영협의체'를 구성하여 협의추진

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

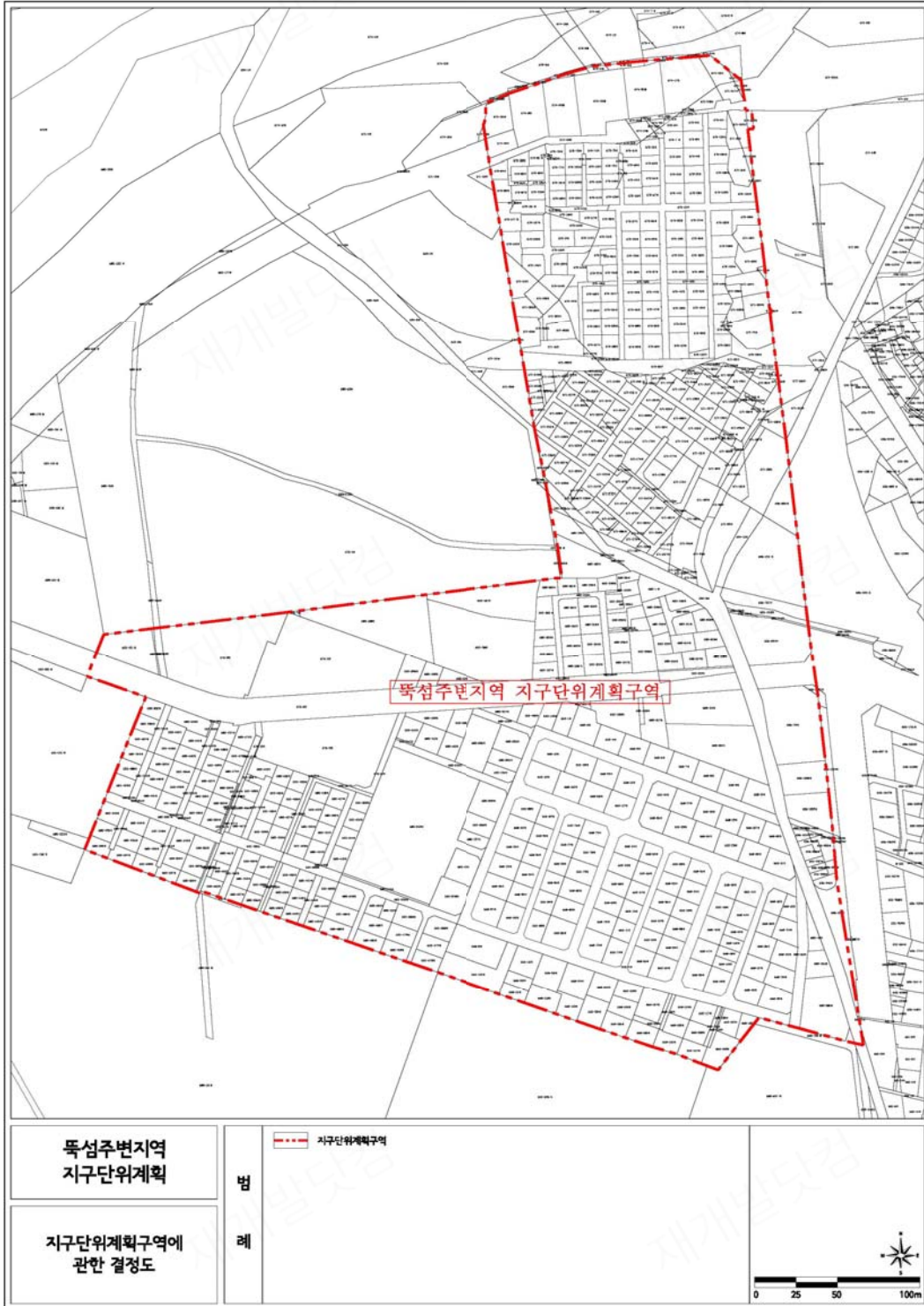
※ 첨부된 지형도면등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없습니다.

V. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

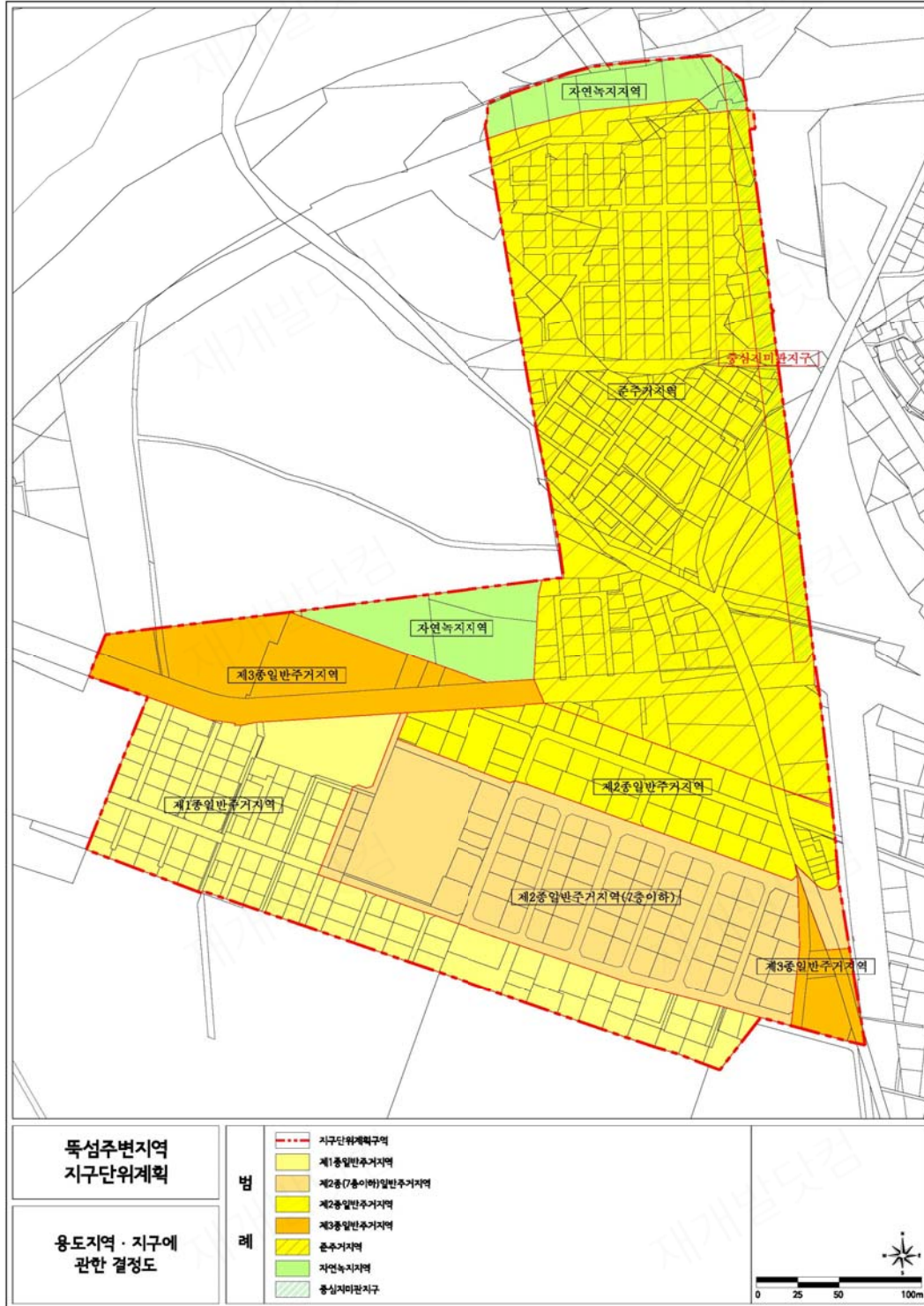
VI. 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 성동구 도시계획과(☎02-2286-5561) 및 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

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

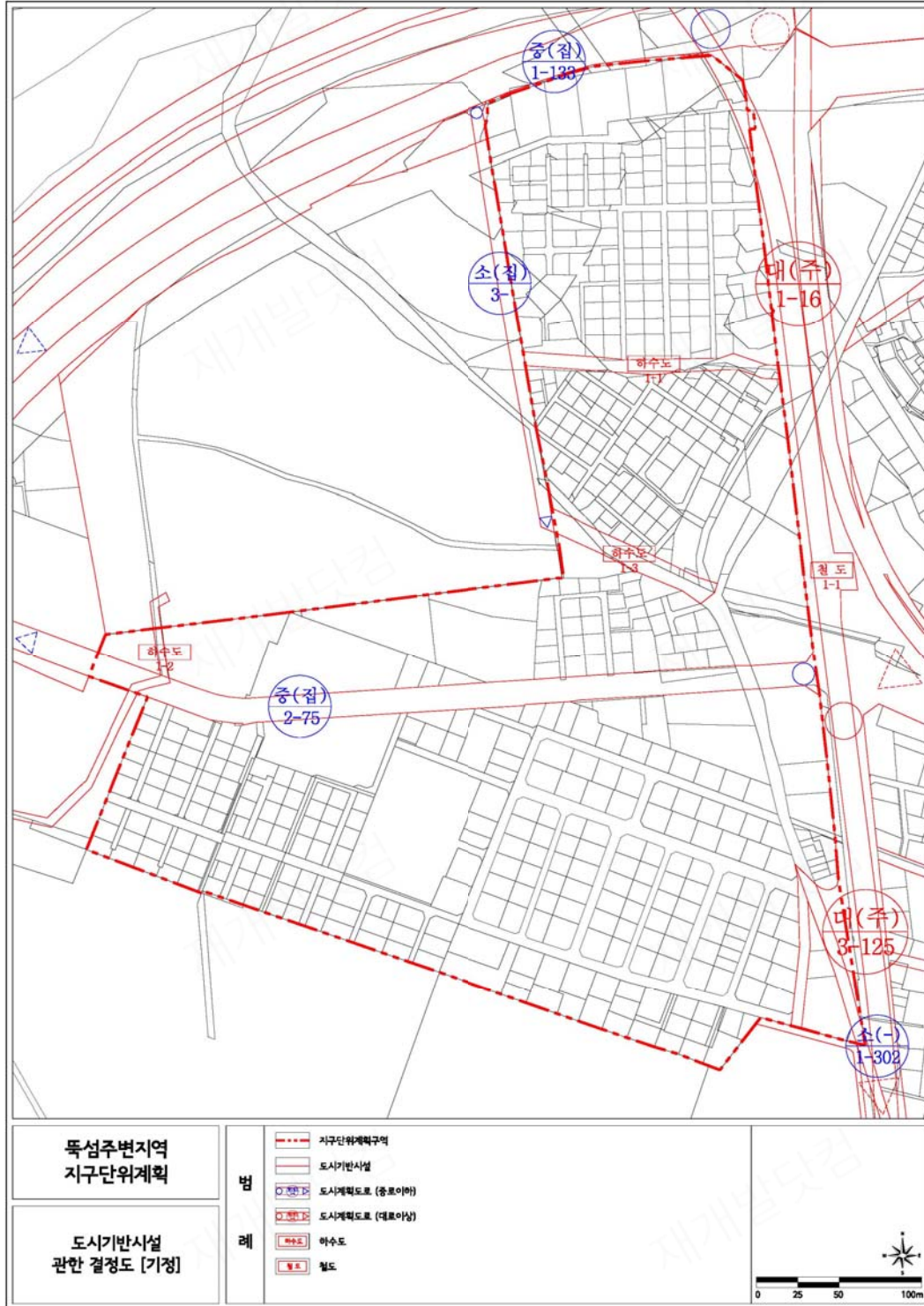
◆ 독섬주변지역 지구단위계획구역 결정도 [변경없음]



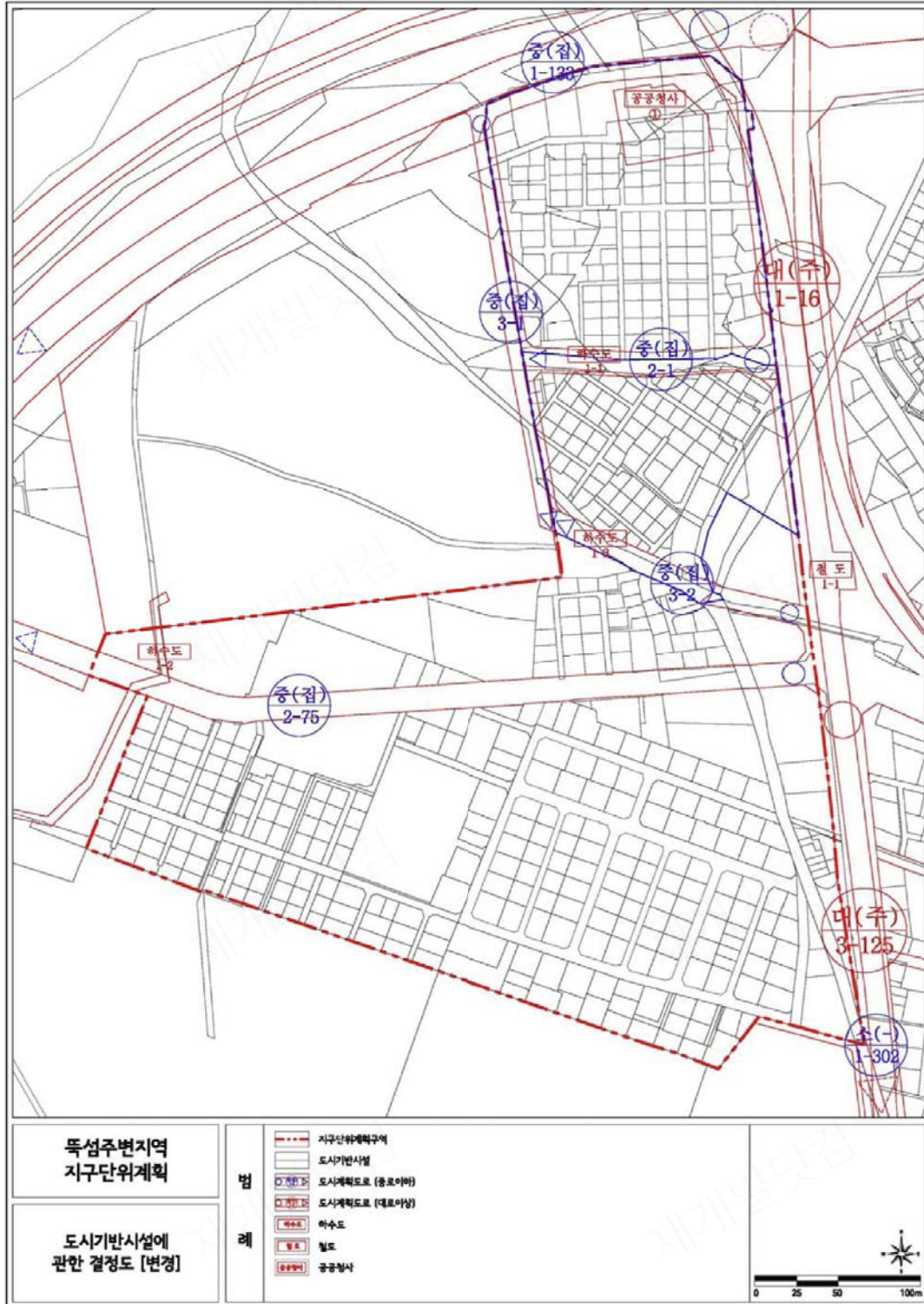
◆ 용도지역 · 지구에 관한 결정도 [변경없음]



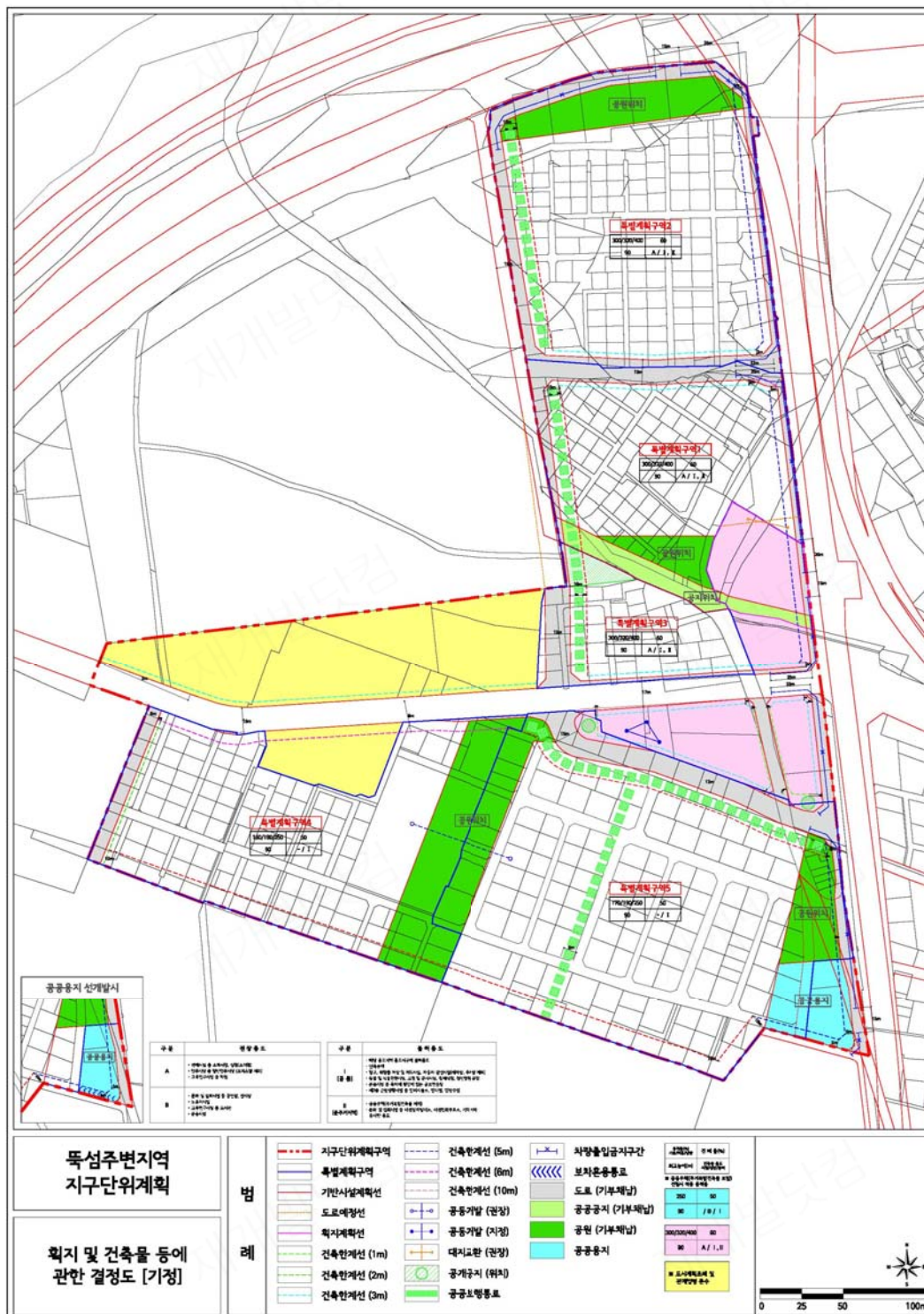
◆ 도시기반시설에 관한 결정도 [기정]



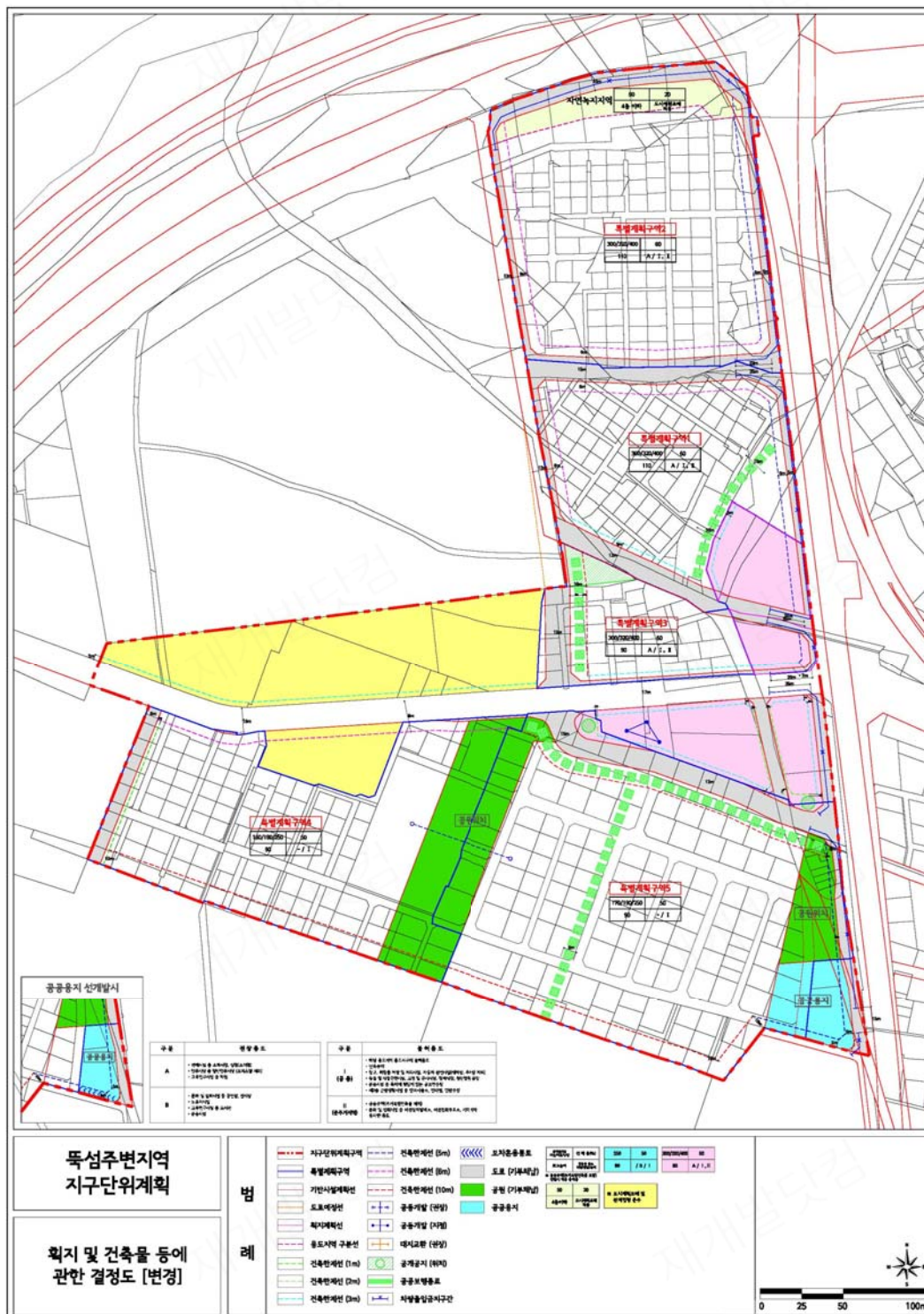
◆ 도시기반시설에 관한 결정도 [변경]



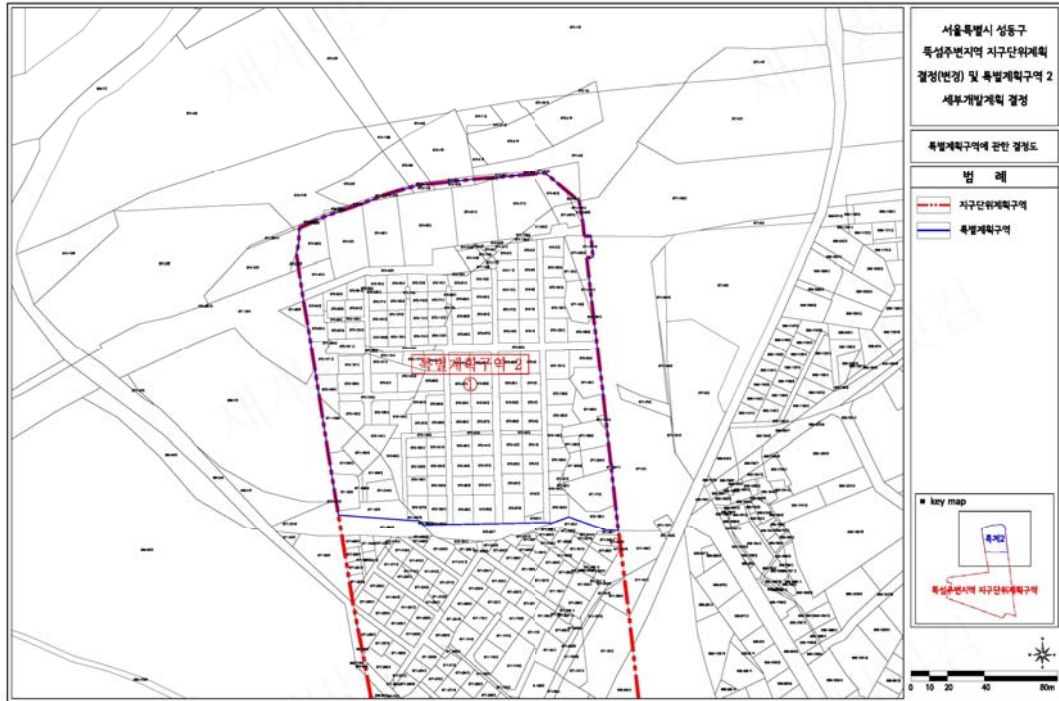
◆ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 [기정]



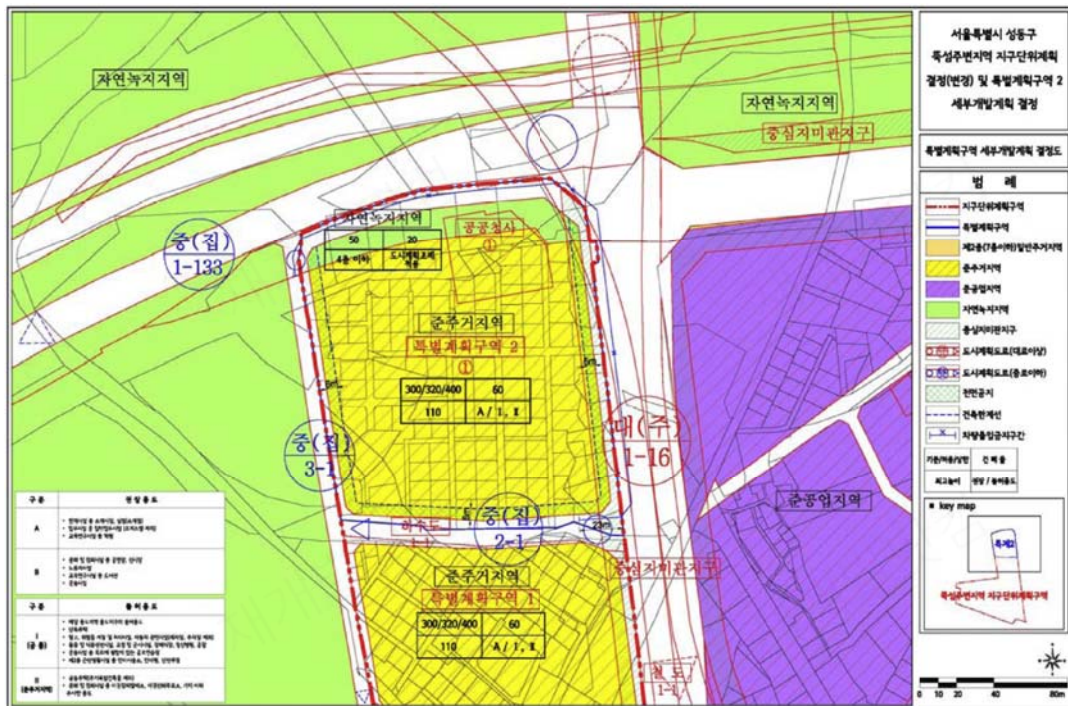
◆ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 [변경]



◆ 특별계획구역2에 관한 결정도 [변경없음]



◆ 특별계획구역2 세부개발계획 결정도



◆ 도시기반시설(공공청사) 입체적 결정도

