

◆ 서울특별시고시 제2025-392호

성수1주택재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역지정 변경, 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 성수동1가 656-1267번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제2006-95호(2006.03.23.)로 고시한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2008-196호(2008.06.05.), 서울특별시고시 제2020-79호(2020.02.27.), 성동구고시 제2022-168호(2022.10.20.)로 고시된 성수1주택재건축 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2025.04.23.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역지정 변경하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 변경 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 17일

서울특별시장

I. 정비계획 결정 및 정비구역지정 변경

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경)조서

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

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

나. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
-	성수1구역 주택재건축 정비구역	- 구역변경에 따른 면적 증가 - 기 정 : 13,122.5㎡ - 변 경 : 14,284.3㎡ - 증·감 : 증) 1,161.8㎡(8.8%)	복측 현황도로에 사유지가 포함되어 있어 향후 도로 통행문 제 등 분쟁을 예방하기 위해 구역에 포함하였음

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

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	성수1주택재건축 정비구역	성동구 성수동1가 656-1267번지 일대	13,122.5	증) 1,161.8	14,284.3	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 정비계획(변경)

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,122.5	증) 1,161.8	14,284.3	100.0	-
정비기반 시설	소계	1,082.6	증) 1,516.8	2,599.4	18.2	-
	도로	1,082.6	증) 1,516.8	2,599.4	18.2	-
획지	소계	12,039.9	감) 355.0	11,684.9	81.8	-
	획지1	11,348.4	증) 336.5	11,684.9	81.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	691.5	감) 691.5	-	-	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		13,122.5	증) 1,161.8	14,284.3	100.0	-
공업지역	준공업지역	13,122.5	증) 1,161.8	14,284.3	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

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	1	11	집산 도로	(179)	성수동1가 656-736	성수동1가 656-2022	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	서고제2020-79호 (`20.02.27)	-
변경	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	-	가각 선형변경
폐지	소로	1	B1	6~10	집산 도로	260 (151)	성수동1가 656-753	성수동1가 656-1698	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	C1	6	집산 도로	60	성수동1가 656-1169	성수동1가 656-1179	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	B2	10	집산 도로	(70)	성수동1가 656-947	성수동1가 656-5	일반 도로	-	-	-

※ ()안은 대상지 내 구간임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-1	• 도로 신설 - L=179m, B=11m	• 기존 도시계획시설 실효(성동구고시제2020-72호`20.07.02.)됨에 따라 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로3-6	-	• 도로 선형변경	• 소로1-1호선이 신설됨에 따라 교차지점에 가각정리를 위해 도로선형 변경
소로1-B1	-	• 노선폐지	• 기존 도시계획시설 실효(성동구고시제2020-72호`20.07.02.)됨에 따라 폐지함
소로3-C1	-	• 노선폐지	• 정비구역 외 도로로 기존 도로조서에 오류로 표기되었으나 도시계획 시설 실효(성동구고시제2020-72호`20.07.02.)됨에 따라 폐지함
소로1-B2	-	• 노선폐지	• 도로 연계성이 부족하고, 공공성이 미흡하여 폐지함

라. 공동이용시설 설치 계획 : 변경

구분	위치	계획(㎡)			비고
		기정	증감	변경후	
어린이집	㉠-1	120.0	증) 192.5	312.5	※ 법적기준 : (322세대 × 2.5) × 1.25㎡ = 1,006.3㎡ 이상
경로당		135.0	증) 65.9	200.9	
주민공동시설		824.0	감) 438.1	1,262.1	
어린이놀이터		504.8	증) 55.2	560.0	

구분	위치	계획(㎡)			비고
		기정	증감	변경후	
작은도서관		-	증) 138.1	138.1	
주민운동시설		-	증) 107.6	107.6	
세대창고		-	증) 1,133.1	1,133.1	
합계		1,583.8	증) 2,130.5	3,714.3	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	성수1 주택재건축 정비구역	13,122.5	Ⅰ-1	11,348.4	성동구 성수동1가 656-1267 번지 일원	37	-	-	-	37	무허가 15개동
			Ⅰ-2	691.5							
변경	성수1 주택재건축 정비구역	14,284.3	Ⅰ-1	11,684.9	성동구 성수동1가 656-1267 번지 일원	37	-	-	-	37	무허가 15개동

2) 건축시설 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
기정	성수1 주택재건축 정비구역	13,122.5	Ⅰ-1	11,348.4	성수동1가 656-1267 번지일대	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	238.30 이하	238.30 이하	66이하 /22층	-
			Ⅰ-2	691.5	성수동1가 656-46 번지일대	공공임대 산업시설 등	60.0 이하	400.0 이하		320이하 /9층	-
변경	성수1 주택재건축 정비구역	14,284.3	Ⅰ-1	11,684.9	성수동1가 656-1267 번지일대	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	235.1 이하	300 이하	110이하 /35층	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	- 총세대수 282세대(분양 282세대) - 전용면적 60㎡이하 : 196세대(69.5%) - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 86세대(30.5%)								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																														
			85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상 - 획지2 임대주택 18세대																																				
	변경		- 총세대수 322세대(분양 272세대, 국민주택규모임대 42세대, 기부채납임대 8세대) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">세대수</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>국민주택규모 임대</th><th>기부채납 임대</th></tr><tr><td>합계</td><td>322세대(100.0%)</td><td>272세대</td><td>42세대</td><td>8세대</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>111세대(34.5%)</td><td>71세대</td><td>32세대</td><td>8세대</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡이하</td><td>183세대(56.8%)</td><td>173세대</td><td>10세대</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>28세대(8.7%)</td><td>28세대</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상									구분	세대수				합계	분양	국민주택규모 임대	기부채납 임대	합계	322세대(100.0%)	272세대	42세대	8세대	전용 60㎡ 이하	111세대(34.5%)	71세대	32세대	8세대	전용 60~85㎡이하	183세대(56.8%)	173세대	10세대	-	전용 85㎡ 초과	28세대(8.7%)	28세대	-
구분	세대수																																						
	합계	분양	국민주택규모 임대	기부채납 임대																																			
합계	322세대(100.0%)	272세대	42세대	8세대																																			
전용 60㎡ 이하	111세대(34.5%)	71세대	32세대	8세대																																			
전용 60~85㎡이하	183세대(56.8%)	173세대	10세대	-																																			
전용 85㎡ 초과	28세대(8.7%)	28세대	-	-																																			
심의완화 사항	기정	- 허용용적률 완화(세입자 주거대책) - 허용용적률 : 210% → 213.2% (3.2% 완화) - 높이 및 층수 완화 - 60m이하(최고 20층이하) → 66m이하(최고 22층이하)																																					
	변경	- 허용용적률 완화 - 허용용적률 : 210% → 225.7% (15.7% 완화) ※ 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 고령서비스시설 5%, 세입자주거대책 0.7% - 높이 및 층수 완화 - 66m이하(최고 22층이하) → 110m이하(최고 35층이하)																																					
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	- 건축한계선 지정 - 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 도로로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지 Ⅰ-1</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>정비계획결정도 참고</td></tr></table>										구분	지정 내용	비고	획지 Ⅰ-1	대지경계선으로부터 3m	정비계획결정도 참고																						
	구분	지정 내용	비고																																				
획지 Ⅰ-1	대지경계선으로부터 3m	정비계획결정도 참고																																					
	변경	- 건축한계선 지정 - 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 도로로 조성 <table><tr><th>구분</th><th>지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지 Ⅰ-1</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>정비계획결정도 참고</td></tr></table>										구분	지정 내용	비고	획지 Ⅰ-1	대지경계선으로부터 3m	정비계획결정도 참고																						
구분	지정 내용	비고																																					
획지 Ⅰ-1	대지경계선으로부터 3m	정비계획결정도 참고																																					

■ 상한용적률 산정(기정)

구분	산정내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	획지2 (공공임대산업시설 등)	신설 정비기반 시설	공공시설설치 환산부지면적			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㎡
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 단독주택건축 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률(10%이내)을 합산하여 산정한 용적률 ※ 단독주택건축 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 공장비를 10% 미만일 경우는 적용하지 않는 사항으로 대상지는 구역계(일부 공장부지제척)를 변경하여 공장부지 면적 490㎡ 약 3.8%로 10%미만에 해당됨으로 산업부지 확보 의무비를 없음

■ 상한용적률 산정(변경)

구분	산정내용								
토지 이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설					공공시설 등	
			소계 (A-B-C+D)	도로 (A)	신설 정비기반시설 내 국·공유지(B)	대지 내 용도 폐지되는 기반시설 내 국·공유지(C)	유상매입 (D)	건축물 기부채납(임대주택)	
								소계	환산부지
	14,284.3	11,684.9	-	2,599.4	1,712.3	1,068.0	180.9	409.8	183.7
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	■ 순부담 면적 = 새로 설치하는 정비기반시설 + 공공시설 등 $= 0.0㎡ + 409.8㎡ = 409.8㎡$(구역면적 대비 2.8%)								

구분	산정내용		
용적률	■ 기준용적률 210%, 허용용적률 225.7%, 상한용적률 235.1%, 법적상한용적률 300%이하 <허용용적률 인센티브 적용사항>		
	구분	인센티브 항목	인센티브 (최대20%)
	열린단지	- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) * 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%
	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) * 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 (단, 법적의무설치 대상은 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가)	5%이내
	고령 서비스시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) * 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%이내
	세입자 주거대책	- 단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토) - 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분 계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정	10%이내
합계			15.7%
상한 용적률 산정	■ 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7~1.0 × α건축물 + 0.7 × α현금) = 225.7% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0197 + 1.0 × 0.0160) = 235.1%		
α 토지	■ 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후 대지면적 = 226.1㎡ ÷ (11,684.9㎡-226.1㎡) = 0.0197		
α 건축물	■ 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산면적)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후 대지면적 = 183.7㎡ ÷ (11,684.9㎡-226.1㎡) = 0.0160		
α 현금	■ 해당사항 없음		
가중치	■ 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공부지의 용적률 비율 = 1(용도지역 변경 없음)		

※ 서울시 도시계획조례 제35조제1호 별표2에 의거 준공업지역 내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용기준상 공장비율 10% 미만일 경우는 적용하지 않는
 사항으로 대상지는 구역계(일부 공장부지제척)를 변경하였으며, 구역 내 기존 공장부지(656-1238)가 제2종근린으로 용도를 변경(‘23.08)함에 따라 대상지 내 공
 장부지가 없음으로 산업부지 확보 의무비를 없음

바. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

1) 의무 임대주택

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(공급)	비고(연면적)
기정	성동구 성수동1가 656-1267 번지 일대	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		
변경	재건축사업으로 의무 임대주택 해당사항 없음					

2) 국민주택규모 임대주택(신설)

관계법령					
〈도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)〉 - 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 50%를 국민주택 규모 주택을 건설하여야 한다. ※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용 - 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부족토지는 인수자에게 기부채납					
법적상한용적률	300.0%				
상한용적률(정비계획)	235.1%				
초과용적률의 50%	$(300.0\% - 235.1\%) \times 50\% = 32.45\%$				
임대주택 확보 연면적 기준	$11,684.9\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 32.45\% = 3,791.75\text{㎡}$				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.8546㎡	83.4565㎡	32	2,670.61㎡	소셜믹스
	84.6066㎡	114.5564㎡	10	1,145.56㎡	
	합계		42	3,816.17㎡	기준이상 충족

사. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분		계획내용	비고
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	-
	화재	구역 내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

2) 환경성 검토결과(변경없음)

구분		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1.생태면적율	·30%이상	○	·생태면적율 30%이상으로 계획	·자연지반녹지, 틈새투수포장 적용
	2.녹지네트워크 (녹지체계)	·녹지계획 확보	○	·녹지면적의 증가	·녹지는 보행동선과 연계를 고려하여 체계적으로 조성
	3.지형변동	·절성토비율 최소화	○	·기존시설의 평탄한 지역이므로 영향미미	·절토 및 성토 최소화
		·지형변동비율 최소화	○	·기존 지형 활용으로 지형변동 미미	·지형변화 최소화
	4.비오톱	·녹지공간의 최대 확보	○	·상업 및 업무지 비오톱으로 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형	·비오톱유형 유지 및 도시생태기능 강화
생활환경	5.일조	·일조침해 및 방해의 최소화	○	·일조침해 및 방해정도 미미	·건축법 및 서울시 건축조례에 의한 일조권확보를 위한 건축물의 높이제한규정을 준수
	6.바람 및기후	·바람길 최대한 확보	○	·대지분석을 통한 오픈스페이스 확충	·바람진행 방향 고려 건축계획 수립
	7.에너지	·에너지절약, 효율 극대화	○	·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

구분		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	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 보행환경개선에 기여
	12.보행친화 공간	·보행자전용구간 계획수립	○	·단절되는 보행로는 없음	·단지 내 계획된 보행구간 확충
추가	13.소음	·소음규제기준 준수	○	·공사시 건설장비 가동에 따른 소음발생	·가설방음판넬 설치 등 저감시설 설치로 규제기준 준수
	14.폐기물	·폐기물처리	○	·기준건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법에 의거 저감대책수립

아. 정비사업시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재건축)	구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	성수1구역 주택재건축정비사업 조합설립 추진위원회	계획 : 282세대	증)142세대
변경	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재건축)	구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	성수1구역 주택재건축정비사업조합	현황 : 140세대 계획 : 322세대	증)182세대

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 한국방송통신대학교	· 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 · 공사시 교육환경 장애요소 (소음진동면지 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 사업시행 계획인가를 득하였음 ※ 「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

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조정간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	• 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	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

II. 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고 (변경사유)
			기정	변경	변경후		
변경	성수1 주택재건축 지구단위계획구역	성동구 성수동1가 656-1267번지 일원	13,122.5	증) 1,161.8	14,284.3	100.0	· 북측 현행도로에 사유지가 포함되어 있어 향후 도로 통행문제 등 분쟁을 예방하기 위해 구역에 포함하였음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고 (변경사유)
		기정	변경	변경후		
합계		13,122.5	증) 1,161.8	14,284.3	100.0	· 용도지역상 준공업지역은 변경되지 않으나, 구역계 변경에 따른 면적 변경사항 반영
공업지역	준공업지역	13,122.5	증) 1,161.8	14,284.3	100.0	

※ 용도지구는 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	1	1	11	집산 도로	(179)	성수동1가 656-736	성수동1가 656-2022	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	서고제2020-79호 (`20.02.27)	-
변경	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	-	가각 선형변경
폐지	소로	1	B1	6~10	집산 도로	260 (151)	성수동1가 656-753	성수동1가 656-1698	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	C1	6	집산 도로	60	성수동1가 656-1169	성수동1가 656-1179	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	1	B2	10	집산 도로	(70)	성수동1가 656-947	성수동1가 656-5	일반 도로	-	-	-

※ ()안은 대상지 내 구간임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-1	• 도로 신설 - L=179m, B=11m	• 기존 도시계획시설 실효(성동구고시제2020-72호`20.07.02.)됨에 따라 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로3-6	-	• 도로 선형변경	• 소로1-1호선이 신설됨에 따라 교차지점에 각각정리를 위해 도로선형 변경
소로1-B1	-	• 노선폐지	• 기존 도시계획시설 실효(성동구고시제2020-72호`20.07.02.)됨에 따라 폐지함
소로3-C1	-	• 노선폐지	• 정비구역 외 도로로 기존 도로조서에 오류로 표기되었으나 도시계획시설 실효(성동구고시제2020-72호`20.07.02.)됨에 따라 폐지함
소로1-B2	-	• 노선폐지	• 도로연계성이 부족하고, 공공성이 미흡하여 폐지함

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구번호	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	12,039.9	증) 355.0	11,684.9	100.0	-
	Ⅰ-1	11,348.4	증) 336.5	11,684.9	100.0	공동주택 및 부대복리시설
	Ⅰ-2	691.5	감) 691.5	-	-	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	용도	비고
기정	허용용도 Ⅰ-1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
	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)	
변경	허용용도 Ⅰ-1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구분	가구	지역	건폐율	비고
기정	Ⅰ-1	준공업지역	30.0% 이하	-
	Ⅰ-2		60.0% 이하	-
변경	Ⅰ-1	준공업지역	30.0% 이하	-

② 용적률 계획

구분	가구	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	Ⅰ-1	210% 이하	213.2% 이하	238.3% 이하	238.3% 이하	정비 계획	허용용적률 213.2% 상한용적률 238.3% 법적상한용적률 238.3%
	Ⅰ-2	400.0% 이하					정비 계획
변경	Ⅰ-1	210% 이하	225.7% 이하	235.1% 이하	300.0% 이하	정비 계획	상한용적률 300.0%이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목				비고
	열린단지	돌봄시설	고령서비스시설	단독주택재건축 세입자 대책	
기정	-	-	-	3.2%	총 3.2%
변경	5%	5%	5%	0.7%	총 15.7%

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

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 임대 건설	
기정	25.1%	-	총 25.1%
변경	9.4%	64.9%	총 74.3%

③ 높이 계획

구분	가구	지역	높이(최고층수)	비고
기정	Ⅰ-1	준공업지역	66m이하(최고 22층이하)	-
	Ⅰ-2	준공업지역	32m이하(최고 9층이하)	-
변경	Ⅰ-1	준공업지역	110m이하(최고 35층이하)	-

3) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
기정	건축한계선	획지 Ⅰ-1 · 대지경계선으로부터 3m 후퇴

4. 기타 사항에 관한 결정(변경)

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
기정	전면공지	서측, 북측 10m 도로변 · 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성(폭원3m)
	동측 6m 도로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성(폭원3m)
변경	전면공지	서측, 북측, 동측 도로변 · 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성(폭원3m)

□ 2025년 제6차('25.04.23.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	○ 구역 및 획지 면적, 용적률 계획, 공공기여계획 및 순부담면적, 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영		-
조건 사항	1	○ 허용용적률 인센티브 계획 중 공공보행동로 항목은 효율성을 고려하여 타 항목으로 조정 또는 항목 제외를 통한 임대주택 추가 확보 방안 검토 ○ 허용용적률 인센티브 항목 중 교량 서비스시설(5%)을 계획한 후 초과 용적률에 대하여 임대주택을 추가 확보하였음	반영
	2	○ 대상지 서측 왕십리로 교차로에서 좌회전 진출 제한 및 회전교차로 설치 등을 통한 교통처리계획 개선 방안 검토 ○ 「도로의 구조시설 기준에 관한 규칙」 제 32조 제2항에 따라 주변 지장물과 경제성을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 6%이하로 설치할 수 있다고 명시 되어있으나, 해당 교차지점은 9.2%의 경사 구간으로 회전교차로의 설치	일부 반영

연번	심의의견	조치계획	비고
		어려울 것으로 판단됨. ○ 이에 사업지 서측 왕십리로 교차로 좌회전 진출 제한을 개선하여 제시하고, 향후 관련 부서와 협의 후 설치하겠음	
3	○ 대상지 서측 각각부에 고층 주동 배치는 지양하고, 차폐감이 최소화 될 수 있도록 필요시 특별건축구역 등 활용 검토	○ 서울시 우수디자인 계획을 수립하여 인동, 채광 완화 적용으로 단지 서측 각각부의 101동 주동 높이를 낮추어 차폐감을 해소하고, 102동을 높여 자연스러운 스카이라인 조성하였음	변영

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. 토지이용계획도(기정/변경)
6. 정비계획 결정도(기정/변경)
7. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

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

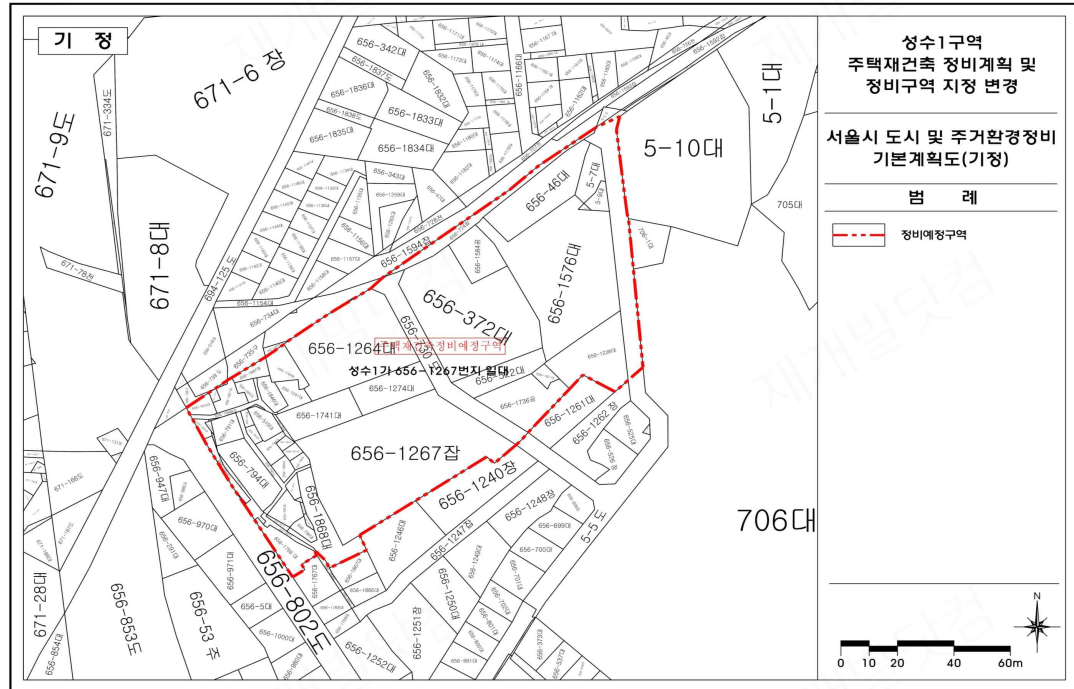
IV. 정비계획 결정 및 정비구역지정 (변경)수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7214), 성동구청 주거정비과(☎02-2286-6567)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

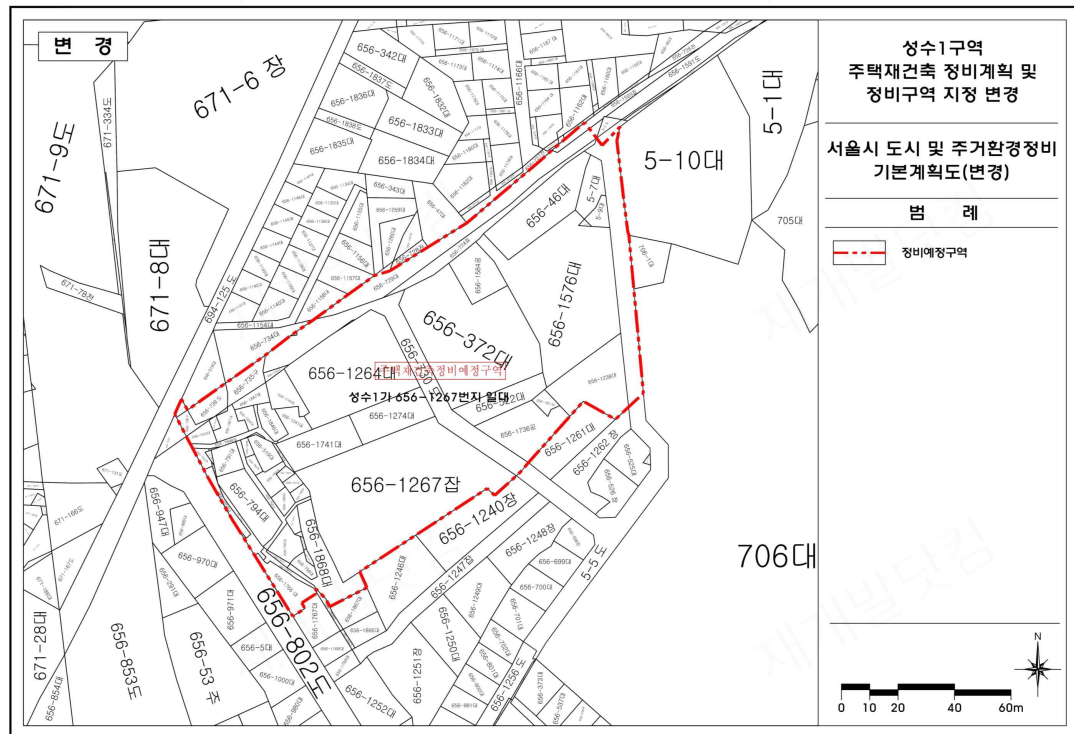
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 관계도면

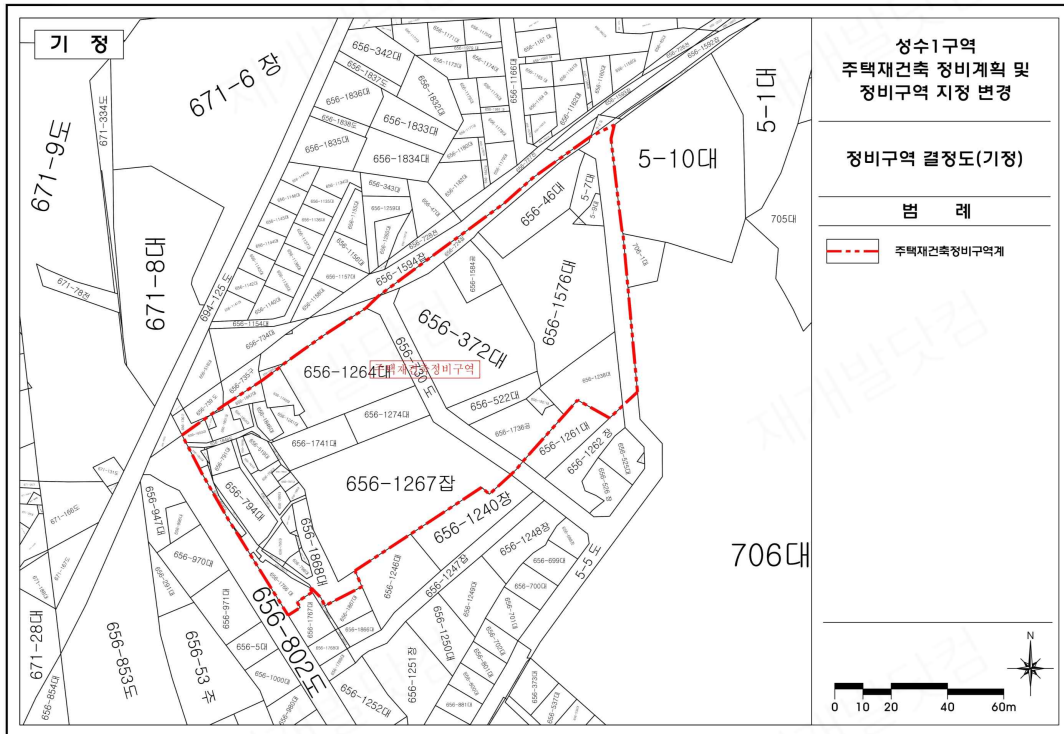
□기본계획 결정도(기정)



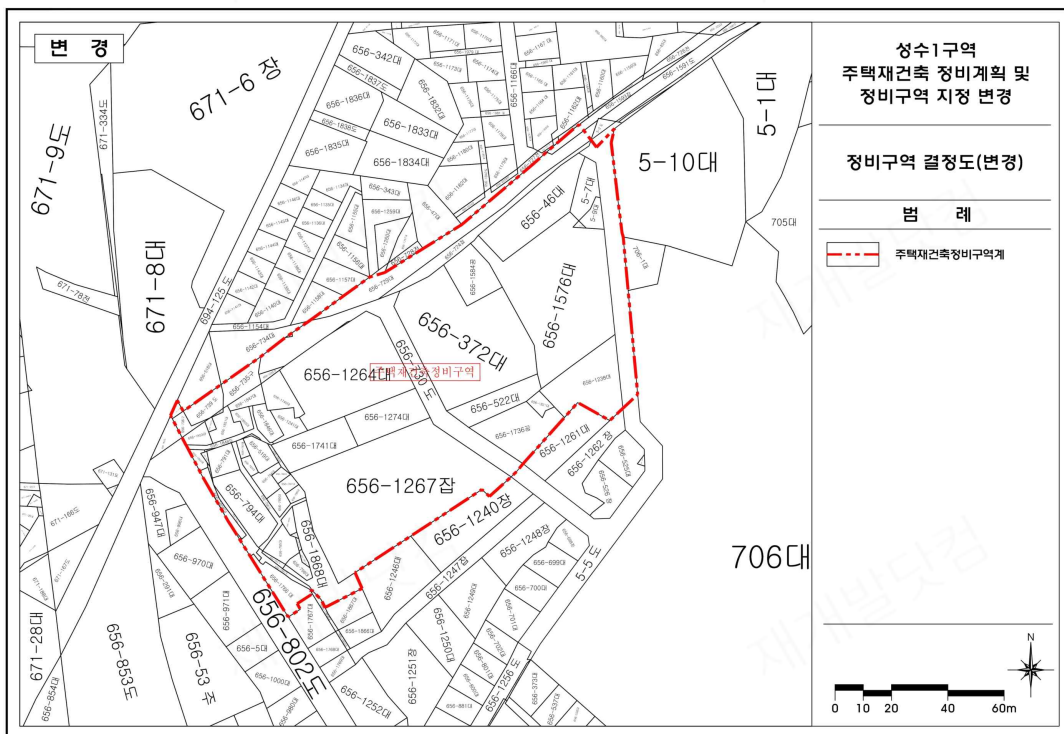
□기본계획 결정도(변경)



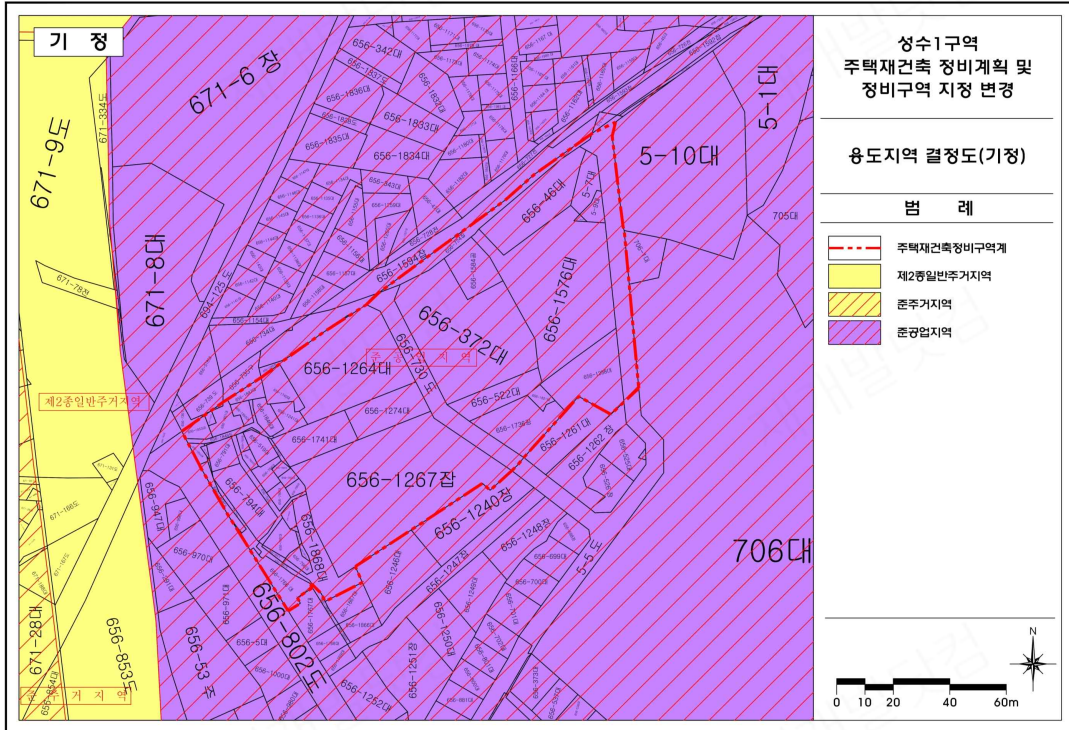
□정비구역 결정도(기정)



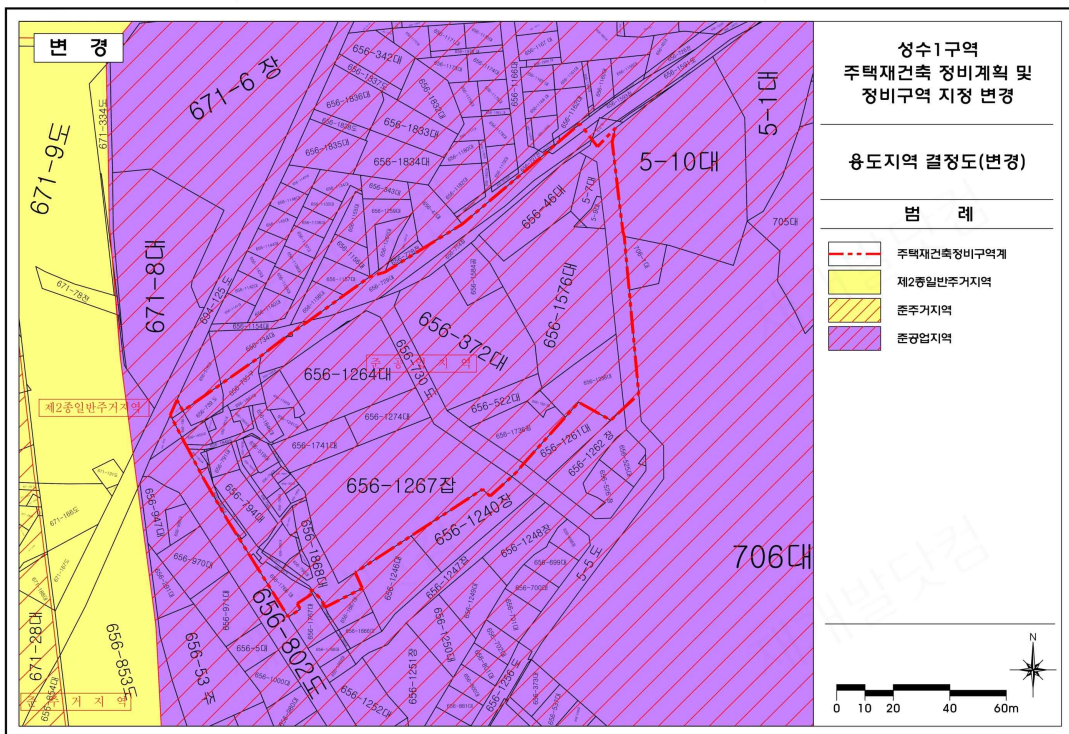
□정비구역 결정도(변경)



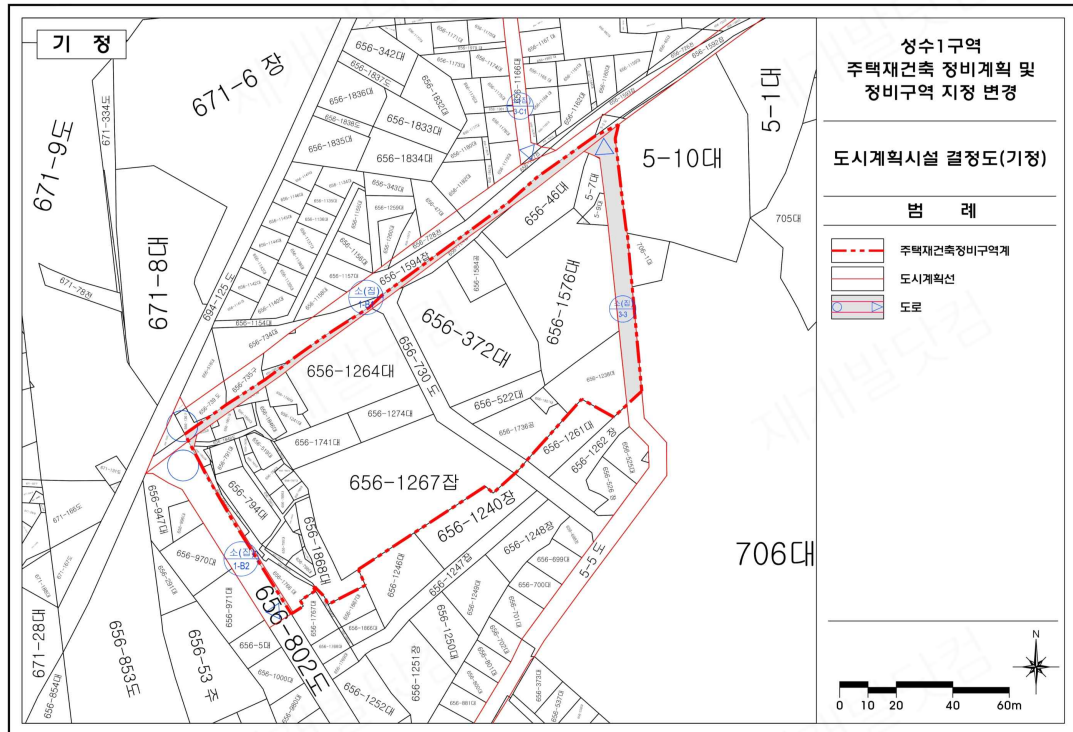
☐ 용도지역 결정도(기정)



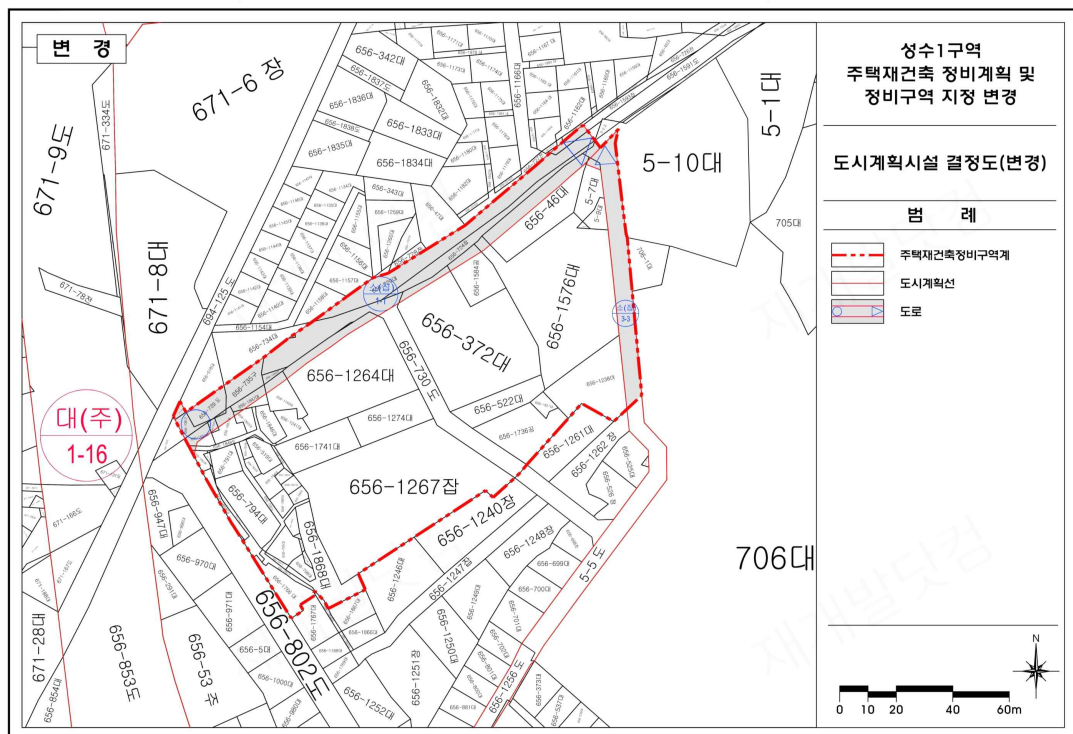
□용도지역 결정도(변경)



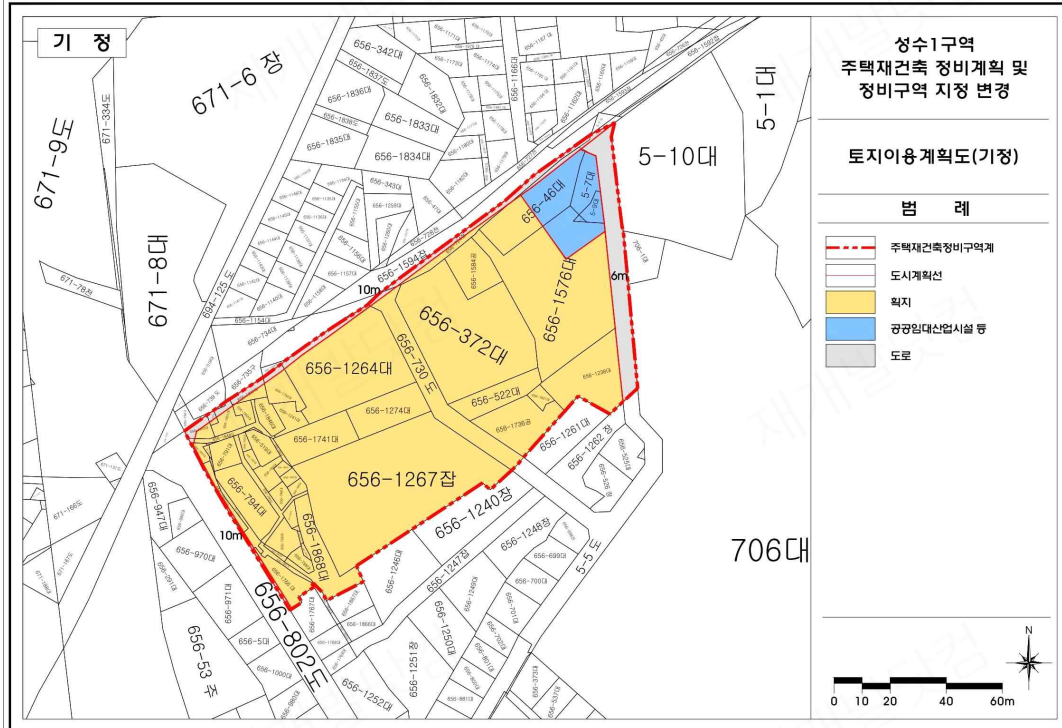
□도시계획시설 결정도(기정)



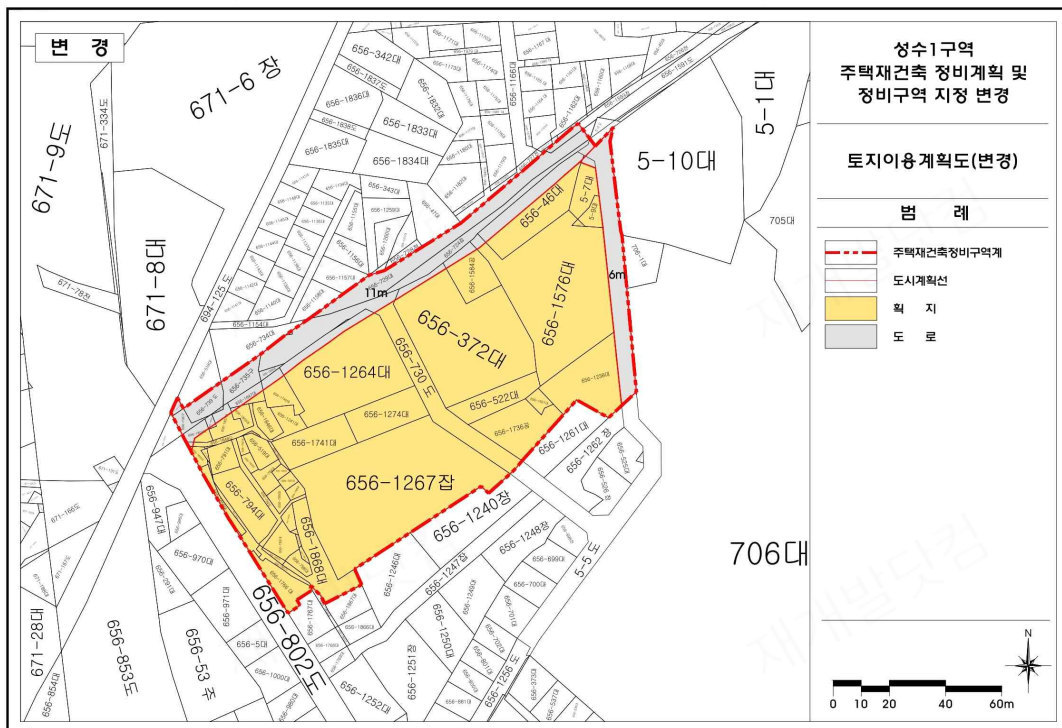
□도시계획시설 결정도(변경)



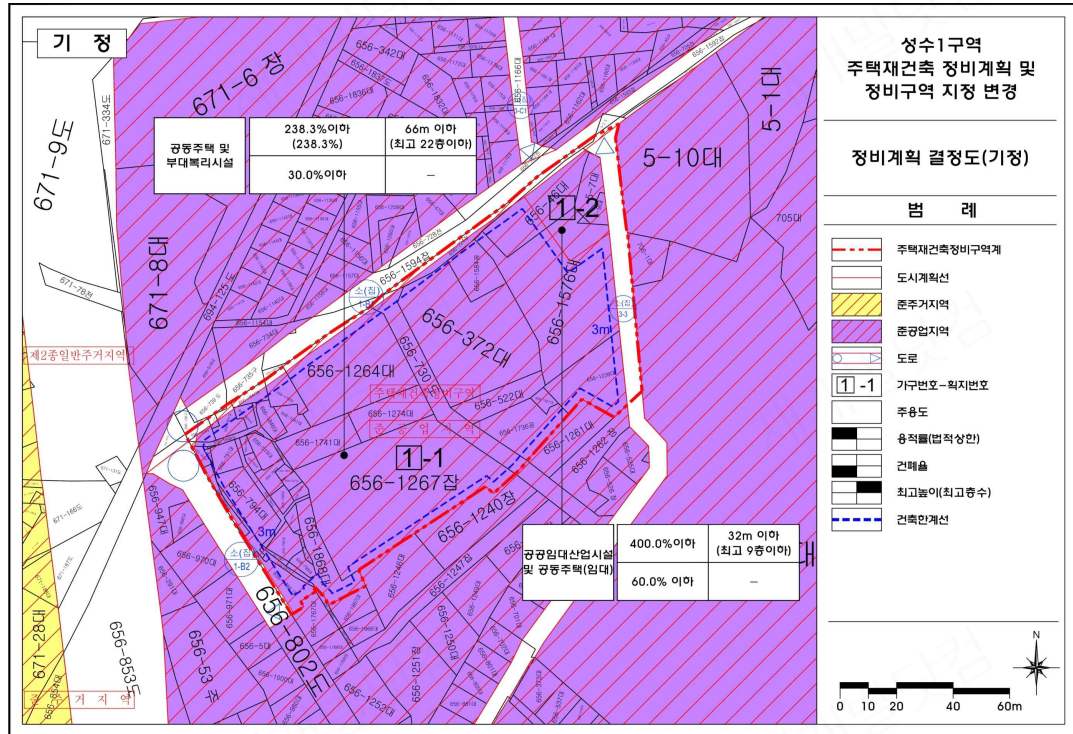
□토지이용계획도(기정)



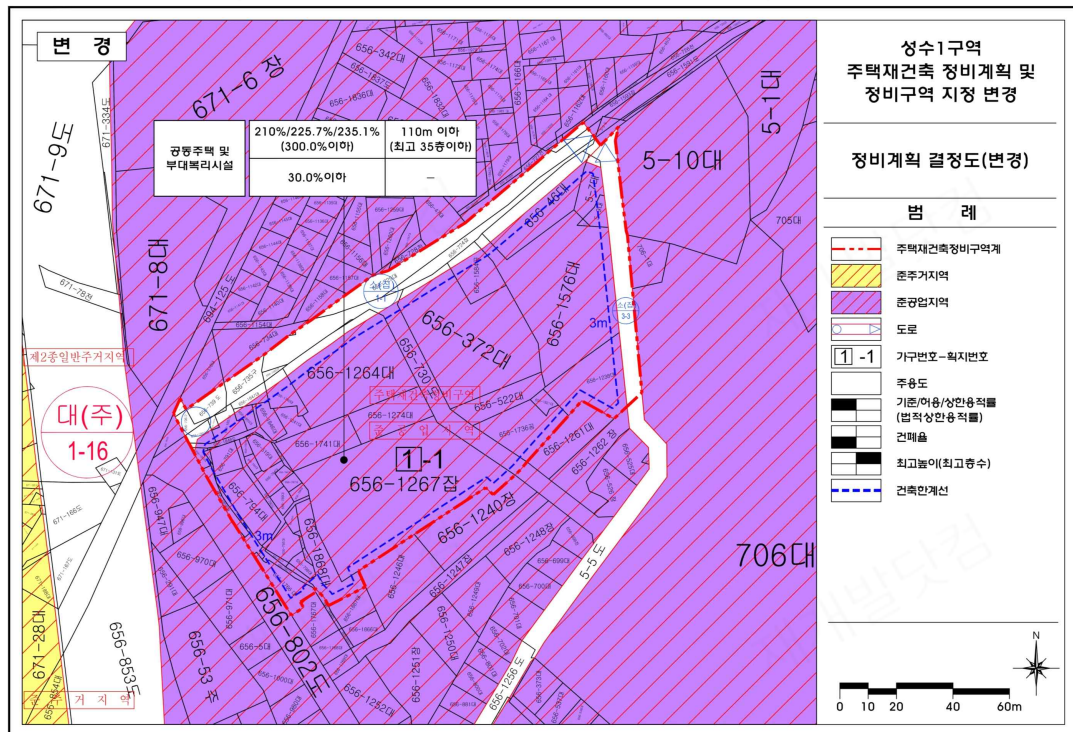
□토지이용계획도(변경)



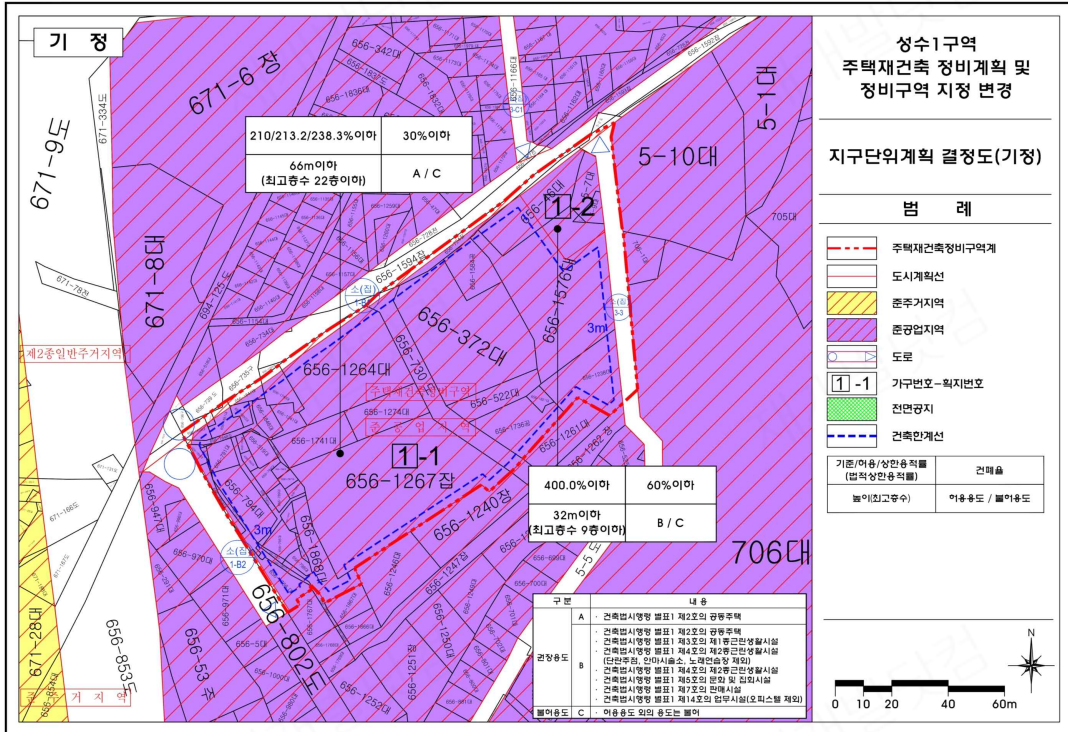
□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)



☐지구단위계획 결정도(기정)



□지구단위계획 결정도(변경)

