

◆ 서울특별시고시 제2016-275호

장미아파트 주택재건축 정비구역지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23)로 정비예정구역 지정되고, 서울특별시고시 제2012-338호(2012.12.13)로 정비예정구역 변경지정 고시된, 서울특별시 성동구 성수동 1가 656-421번지 일대 장미아파트에 대한 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 성수동 장미아파트 주택재건축 정비구역으로 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역지정 및 지형도면을 고시합니다.

2016년 9월 8일

서울특별시장

1. 정비사업의 위치 및 면적

가. 위 치 : 성동구 성수동1가 656-421번지 일대

나. 면 적 : 11,084㎡

2. 정비구역 지정

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	장미아파트 주택재건축정비사업	성수동 1가 656-421일대	-	증)11,084	11,084	

3. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)11,084.0	11,084.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)625.9	625.9	5.6	-
	도 로	-	증)625.9	625.9	5.6	-
획 지	소 계	-	증)10,458.1	10,458.1	94.4	-
	획 지	-	증)10,458.1	10,458.1	94.4	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		11,084.0	-	11,084.0	100.0%	
공업지역	준공업지역	11,084.0	-	11,084.0	100.0%	

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	55	20 ~30	간선 도로	6,910 (-)	성수동1가	구의동	일반 도로	-	건교부제249366 .06.21	왕십리로
기정	소로	3	104	10	국지 도로	638 (-)	성수동1가65 6-641	성수동1가65 6-255	일반 도로	-	서고시3호 69.01.18	뚝섬로 1길
기정	소로	3	118	8	국지 도로	373 (-)	성수동1가65 6-504	성수동1가65 6-241	일반 도로	-	서고시3호 69.01.18	왕십리로 2길
변경	소로	3	118	8 (일부:12)	국지 도로	373 (-)	성수동1가65 6-504	성수동1가65 6-241	일반 도로	-		
기정	소로	3	138	6	국지 도로	358 (-)	성수동1가65 6-3	성수동1가65 6-98	일반 도로	-	서고시3호 69.01.18	
신설	소로	2	(01)	8	국지 도로	48	성수동1가65 6-1970	성수동1가65 6-421	일반 도로	-		보행자 우선도로

※ 신설도로의 번호(01)은 임시 번호임

※ 괄호 내용은 구역내 연장 및 폭원을 의미함.

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 3-118	소로 3-118	- 도로 폭원 확장 - 기정 : 폭원 8m - 변경 : 폭원 12m	보차분리를 위한 도로폭원 확장
-	소로 2-(01)	- 도로신설 - B : 8m, L : 48m	보행자보호를 위한 보행자우선도로 설치

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	경로당	성수동1가 장미아파트 주택재건축 정비구역내	-	증)150	150	
	작은도서관		-	-	-	
	주민운동시설		-	증)300	300	
	어린이놀이터		-	증)500	500	
	계		-	-	950	

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

(1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	장미아파트 주택재건축정 비구역	11,084.0	획지	10,458.1	성수동 656-421 번지 일대	6	-	-	6	-	

(2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 최고층수	비고																																															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정법정 상한																																																	
신규	장미아파트 주택재건축 정비구역	11,084.0	획지	10,458.1	성수동 656-421 번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	250.0% 이하	285.0% 이하	60m이하 20층이하	-																																															
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 주택공급계획 : 299세대 ■ 건립규모 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>299</td><td>100.00</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 이하</td><td>163</td><td>54.52</td><td>소형주택:31세대</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>117</td><td>39.13</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>19</td><td>6.35</td><td>-</td></tr></table> • 전체연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 93.65% ■ 재건축소형주택 건설계획 : 31세대 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th colspan="2">세대수</th></tr><tr><th>세대</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>31세대</td><td>100.00%</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>39형</td><td>14세대</td><td>45.16%</td></tr><tr><td>42형</td><td>14세대</td><td>45.16%</td></tr><tr><td>59형</td><td>3세대</td><td>9.68%</td></tr></table>									건립규모		세대수		비고	세대	비율(%)	합계		299	100.00	-	60㎡ 이하		163	54.52	소형주택:31세대	60㎡ ~ 85㎡ 이하		117	39.13	-	85㎡ 초과		19	6.35	-	건립규모		세대수		세대	비율(%)	합계		31세대	100.00%	60㎡ 이하	39형	14세대	45.16%	42형	14세대	45.16%	59형	3세대	9.68%
			건립규모		세대수		비고																																																			
					세대	비율(%)																																																				
			합계		299	100.00	-																																																			
			60㎡ 이하		163	54.52	소형주택:31세대																																																			
			60㎡ ~ 85㎡ 이하		117	39.13	-																																																			
85㎡ 초과		19	6.35	-																																																						
건립규모		세대수																																																								
		세대	비율(%)																																																							
합계		31세대	100.00%																																																							
60㎡ 이하	39형	14세대	45.16%																																																							
	42형	14세대	45.16%																																																							
	59형	3세대	9.68%																																																							
심의완화 사항			• 허용용적률 인센티브 - 녹색건축물 에너지효율등급:4%, 신·재생에너지 공급률:1%, 지능형건축물:12% • 예정법정상한용적률: 285.0%																																																							
건축물의 건축선에 관한계획			• 획지경계선으로부터 3m																																																							
기타사항			• 보도부속형 전면공지 - 건축한계선 3m내에 보도(2m)를 설치하여 대지 동측 10m도로는 실사용 폭원 12m로, 남측 6m도로는 실사용폭원 8m로 조성하여 보행에 불편이 없도록 함.																																																							

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지(공동주택)	계획정비 기반시설	새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지	
	11,084.0㎡	10,458.1㎡	625.9㎡	89.0㎡	
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 + 공공시설 등 시설물(국공립어린이집 400㎡) 기부채납 = 625.9㎡ - 89.0㎡ + 301.8㎡ = 838.7㎡ (※순부담율: 7.6%)				
계획(기준)용적률	• 계획(기준)용적률 : 210%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 17% = 227% • 인센티브로 제공되는 용적률 : 녹색건축물 에너지효율등급(4%) + 신·재생에너지 공급률(1%) + 지능형건축물(12%) ※ 위에서 적용된 인센티브로 제공되는 용적률(녹색건축물 에너지효율 등급, 신·재생에너지 공급률, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음				
정비계획 용적률 검토	• 정비계획용적률 = 허용(기준)용적률×(1+1.3α) = 227×(1+1.3×0.0802) = 250.67% • 정비계획용적률 : 250%이하 적용		α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = 838.7㎡ / 10,458.1㎡ = 0.0802		
예정법적상한용적률 (재건축 소형주택)	• (예정)법적상한용적률 : 285.0% ※ 법적상한용적률에서 정비계획상용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 연면적을 전용면적 60㎡ 이하 재건축 소형주택으로 건설 [(285.0% - 250.00%) X 50% = 17.5%] • 재건축 소형주택 건설계획 : 대지면적 × 완화된 용적률의 50% = 10,458.1㎡ × 17.5% = 1,830.17㎡ 이상				
	건립 위치	세대수	주택규모		
			전용면적	공급면적	연면적
획 지	31세대	59.98㎡	82.27㎡	•계획 = 82.27㎡ × 3세대 + 58.65㎡ × 14세대 + 54.88㎡ × 14세대 = 1,836.23㎡ > 1,830.17㎡	
		42.87㎡	58.65㎡		
		39.99㎡	54.88㎡		

■ 공공시설 등 시설물 기부채납

- 도입용도 : 국·공립 어린이집
- 운영주체 : 성동구청(관련법령에 따라 위탁운영 가능)
- 시설규모 : 400㎡(단지내 지상1층(공급면적기준)) ※ 부지제공 환산면적 301.8㎡

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	주변지역과 조화된 도시경관계획	
환경보전	생태면적을 적용 등 쾌적성 및 공공성을 고려한 정비계획	
재난방지	해당없음	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	장미아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회	- 현황 : 173세대(세입자포함 세대) - 변경 : 299세대(장기전세주택 31세대 포함) → 증가세대수 126세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지			비 고
			위 치		면 적	
신규	성수동1가 656-421번지 일대	11,084.0 m ²	획지	성수동1가 656-421번지 일대	10,458.1 m ²	공동주택 용지

자. 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분	건립위치	부지면적 (m ²)	층수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
신 규	획지	10,458.1 m ²	-	31	• 60m ² 이하 : 31세대 (10.36%) → 54.88m ² (공급) × 14세대 + 58.65m ² (공급) × 14세대 + 82.27m ² (공급) × 3세대	1,836.23m ² (장기전세주택 및 소형주택)

차. 도시계획위원회 심의결과(수정가결)(2016. 5 .4.)

■ 조건사항

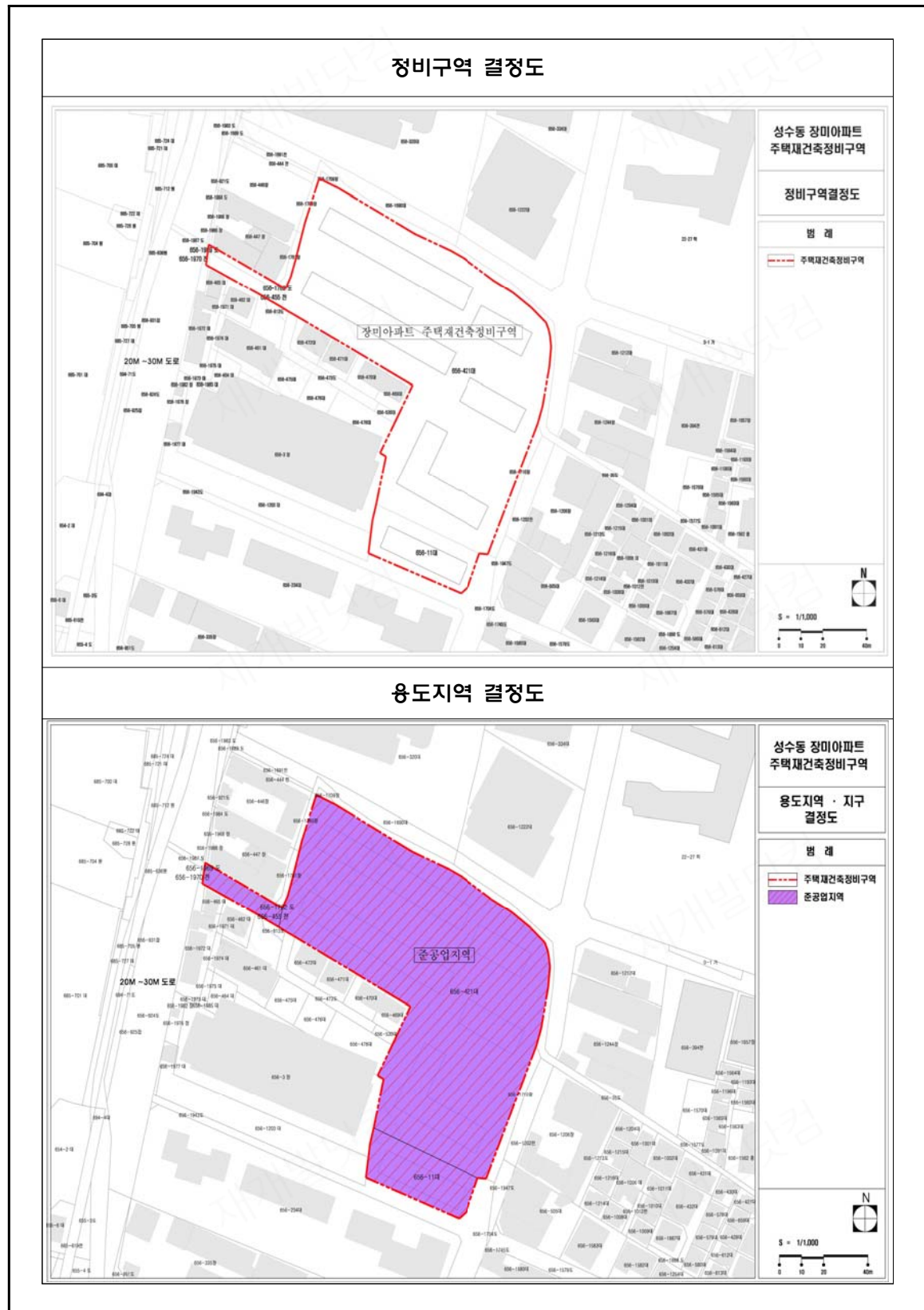
- 대상지 서측도로(8m) 계획 관련 연접한 지역의 차량통행시 회차가 가능하도록 추가공간 확보 및 보도 확보 검토
- 대상지 북측도로(12m)는 서측 구역계의 필지(성수동1가 656-444 등)로 인해 일정폭원 확보가 불가능하고, 대상지의 차량진출입을 위한 도로인 점 등을 감안하여 구역계 북서측 각각부 계획 적정성 검토 및 기부채납 조정 검토

4. 관계 도면 : 붙임 참조

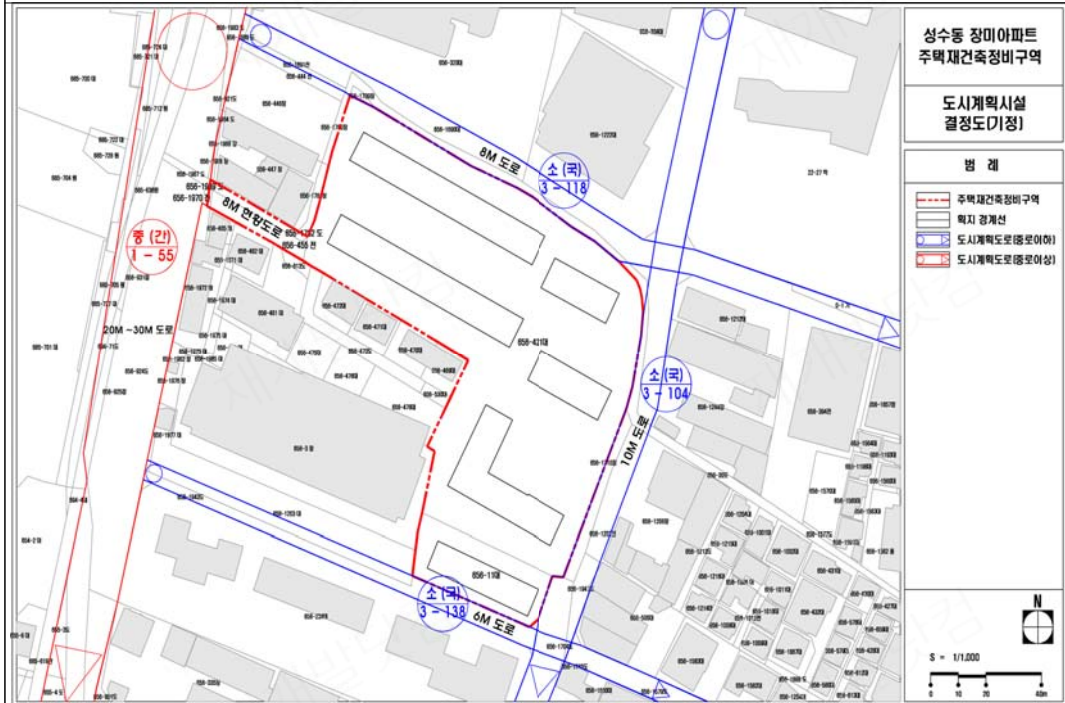
- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도서 참조

5. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축국 공동주택과(☎02) 2133-7137) 및 성동구 도시관리국 주거정비과(☎02) 2286-6557)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.



도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도

