

## ◆ 서울특별시고시 제2025-157호

## 성수전략정비구역 제3 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 성수2가1동 572-7 일대(이하 ‘성수전략정비구역 제3 주택정비형 재개발 정비구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제12차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.25.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정(변경)하고, 도시정비법 17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 27일

서울특별시장

## I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

## 1. 정비구역 지정(변경) 조서

| 구분 | 정비구역 명칭                       | 위치                              | 면적(㎡)   |            |         | 비고                               |
|----|-------------------------------|---------------------------------|---------|------------|---------|----------------------------------|
|    |                               |                                 | 기 정     | 변 경        | 변경후     |                                  |
| 기정 | 성수전략정비구역<br>주택재개발 정비사업        | 성동구 성수1가1동<br>72-10번지 외 2,839필지 | 530,399 | 감) 530,399 | -       | 성수전략<br>정비구역<br>주택재개발<br>정비구역 분할 |
| 변경 | 성수전략정비구역<br>제3 주택정비형 재개발 정비사업 | 성동구 성수2가1동<br>572-7 일대          | -       | 증) 114,193 | 114,193 |                                  |

※ 면적은 추후 측량 성과에 따름

## ■ 정비구역 지정 변경 사유

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제28조에 따라 기존 성수전략정비구역 주택재개발 정비구역을 사업시행지구에 따라 4개의 정비구역으로 분할함.
- 2018년 2월 「도시 및 주거환경 정비법」 개정에 따라 ‘주택재개발’ 과 ‘도시환경 정비사업’ 이 ‘재개발사업’ 으로 통합됨에 따라 정비구역의 명칭을 성수전략정비구역 제1·2·3·4 주택정비형 재개발정비구역으로 변경

## 2. 토지이용계획

| 구분     | 명칭            | 획지기호 | 면적(㎡)   | 비율(%) | 비고                         |
|--------|---------------|------|---------|-------|----------------------------|
| 합계     |               |      | 114,193 | 100.0 | -                          |
| 택지     | 소계            |      | 75,011  | 65.7  | -                          |
|        | 택지1<br>(주택용지) | A3   | 67,735  | 59.3  | -                          |
|        | 택지3<br>(종교용지) | C6   | 341     | 0.3   | -                          |
|        | 택지4<br>(복합용지) | D2   | 6,935   | 6.1   | -                          |
| 공공시설용지 | 소계            |      | 6,865   | 6.0   | -                          |
|        | 공공청사          | F3   | 1,339   | 1.1   | 공공청사 합계 : 3,705㎡           |
|        |               | F4   | 2,366   | 2.1   |                            |
|        | 자동차정류장        | I1   | 3,160   | 2.8   | -                          |
| 정비기반시설 | 소계            |      | 32,317  | 28.3  | -                          |
|        | 도로            | -    | 23,633  | 20.7  | -                          |
|        | 공원            | J4   | 3,397   | 3.0   | 일부편입 (공원 J4 총면적 : 5,258㎡)  |
|        |               | J5   | 5,287   | 4.6   | 일부편입 (공원 J5 총면적 : 10,065㎡) |

주1) 사업시행자가 구역 내 일부 국·공유지를 매입(신설 정비기반시설 내 제외). 다만 「도시 및 주거환경정비법」 제97조 제2항의 규정에 따라 구역 내 기존 국·공유지 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 인센티브 부여 불가

주2) 면적은 추후 측량 성과에 따름

## 3. 용도지역·지구에 관한 계획

## 가. 용도지역 결정(변경)조서

| 구분            | 면 적(㎡)  |          |         |
|---------------|---------|----------|---------|
|               | 기 정     | 변 경      | 변경후     |
| 합 계           | 114,193 | -        | 114,193 |
| 제2종일반주거지역(7층) | 44,562  | 감) 9,956 | 34,606  |
| 제3종일반주거지역     | 64,714  | 증) 3,021 | 67,735  |
| 준주거지역         | -       | 증) 6,935 | 6,935   |
| 자연녹지지역        | 4,917   | -        | 4,917   |

## ■ 용도지역 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치 | 용도지역              |                   | 면적(㎡)  | 용적률 | 변경사유                   |
|----------------|----|-------------------|-------------------|--------|-----|------------------------|
|                |    | 기 정               | 변 경               |        |     |                        |
| -              | -  | 제2종일반<br>주거지역(7층) | 제3종일반<br>주거지역     | 13,792 | -   | 토지이용 변경에 따른 용도지역<br>상향 |
| -              | -  | 제2종일반<br>주거지역(7층) | 준주거지역             | 835    | -   | 토지이용 변경에 따른 용도지역<br>상향 |
| -              | -  | 제3종일반<br>주거지역     | 제2종일반<br>주거지역(7층) | 4,671  | -   | 토지이용 변경에 따른 용도지역<br>하향 |
| -              | -  | 제3종일반<br>주거지역     | 준주거지역             | 6,100  | -   | 토지이용 변경에 따른 용도지역<br>상향 |

## 나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

## 4. 도시계획시설 결정(변경)조서

## 가. 교통시설

## (1) 도로

## ■ 도로 총괄표

| 류별 | 계   |                   |        | 1류  |                 |        | 2류  |              |       | 3류  |                |       |
|----|-----|-------------------|--------|-----|-----------------|--------|-----|--------------|-------|-----|----------------|-------|
|    | 노선수 | 연장(m)             | 면적(㎡)  | 노선수 | 연장(m)           | 면적(㎡)  | 노선수 | 연장(m)        | 면적(㎡) | 노선수 | 연장(m)          | 면적(㎡) |
| 합계 | 6   | 33,638<br>(1,417) | 22,534 | 2   | 29,322<br>(651) | 14,610 | 1   | 257<br>(257) | 3,692 | 3   | 4,059<br>(509) | 4,232 |
| 대로 | 2   | 31,650<br>(510)   | 11,315 | 1   | 27,850<br>(258) | 10,092 | -   | -            | -     | 1   | 3,800<br>(252) | 1,223 |
| 중로 | 4   | 1,988<br>(907)    | 11,219 | 1   | 1,472<br>(393)  | 4,518  | 1   | 257<br>(257) | 3,692 | 2   | 259<br>(257)   | 3,009 |
| 소로 | -   | -                 | -      | -   | -               | -      | -   | -            | -     | -   | -              | -     |

※ 연장의 ( )는 정비구역 내 사항임

## ■ 도로 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 규모 |    |    |               | 기능        | 연장<br>(m)       | 기점                  | 종점                            | 사용<br>형태                       | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                  | 비고                             |
|----|----|----|----|----|---------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------------|
|    |    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m)     |           |                 |                     |                               |                                |           |                             |                                |
| 1  | 기정 | 대로 | 1  | 66 | 35~76         | 주간선<br>도로 | 27,850<br>(258) | 상암동<br>(성수1가1동 507) | 천호대교<br>(성수2가1동 182~16)       | 자동차<br>전용도로<br>(지하차도:4<br>60m) | -         | 건고 12 호<br>(91.1.9.)        | 강변북로<br>(중복결정<br>지상 :<br>문화공원) |
|    | 변경 | 대로 | 1  | 66 | 35~76         | 주간선<br>도로 | 27,850<br>(258) | 상암동<br>(성수1가1동 507) | 천호대교<br>(성수2가1동 182~16)       | 자동차<br>전용도로                    | -         |                             |                                |
| 3  | 기정 | 대로 | 2  | 2  | 20~30<br>(30) | 보조<br>간선  | 3,800<br>(252)  | 성수1가1동<br>656~335   | 자양동 139~10<br>(성수2가1동 231~24) | 일반도로                           | -         | 서고<br>제 131 호<br>(78.3.29.) | 뚝섬로                            |
|    | 변경 | 대로 | 3  | 1  | 20~28<br>(28) | 보조<br>간선  | 3,800<br>(252)  | 성수1가1동<br>656~335   | 자양동 139~10<br>(성수2가1동 231~24) | 일반도로                           | -         |                             |                                |

| 연번 | 구분 | 규모 |    |    |               | 기능       | 연장<br>(m)      | 기점                | 종점               | 사용<br>형태    | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                 | 비고                                 |
|----|----|----|----|----|---------------|----------|----------------|-------------------|------------------|-------------|-----------|----------------------------|------------------------------------|
|    |    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m)     |          |                |                   |                  |             |           |                            |                                    |
| 4  | 기정 | 대로 | 2  | 1  | 20~30<br>(30) | 집산<br>도로 | 1,464<br>(326) | 성수2가1동<br>335-166 | 성수2가1동<br>759-3  | 일반도로        | -         | 서고제<br>305 호<br>(92.9.28.) | 성수이로                               |
|    | 변경 | 중로 | 1  | 2  | 20~26<br>(26) | 집산<br>도로 | 1,472<br>(393) | 성수2가1동<br>335-166 | 성수2가1동<br>771-6  | 일반도로        | -         |                            |                                    |
| 13 | 신설 | 중로 | 2  | 5  | 15<br>(15)    | 국지<br>도로 | 257<br>(257)   | 성수2가1동<br>622-1   | 성수2가1동<br>744-1  | 일반도로        |           | -                          | 중복결정<br>(지상:<br>주차장,<br>문화공원<br>②) |
| 15 | 신설 | 중로 | 3  | 2  | 12<br>(12)    | 국지<br>도로 | 45<br>(43)     | 성수2가1동<br>572-9   | 성수2가1동<br>574-28 | 보행자<br>우선도로 | -         | -                          |                                    |
| 18 | 신설 | 중로 | 3  | 5  | 12<br>(12)    | 특수<br>도로 | 214<br>(214)   | 성수2가1동<br>574-29  | 성수2가1동<br>565-30 | 보행자<br>전용도로 | -         | -                          |                                    |
| 24 | 폐지 | 대로 | 3  | 3  | 25<br>(25)    | 집산<br>도로 | 291<br>(291)   | 성수2가1동<br>331-168 | 성수2가1동 602       | 일반도로        | -         | 서고 50 호<br>(2011.2.17.)    |                                    |
| 26 | 폐지 | 중로 | 1  | 2  | 20<br>(20)    | 집산<br>도로 | 868<br>(400)   | 성수2가1동<br>601-5   | 성수1가1동<br>472-7  | 일반도로        | -         | 서고 50 호<br>(2011.2.17.)    |                                    |

### ■ 도로 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후     |    | 변경내용                                                                                                                                                | 변경사유                                                                          |
|------------|---------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|            | 도로명     | 연번 |                                                                                                                                                     |                                                                               |
| 대로 1-66    | 대로 1-66 | 1  | ◦사용형태변경 : 지하차도 결정 폐지                                                                                                                                | ◦문화공원 폐지에 따른 지하차도 조성 계획 폐지                                                    |
| 대로 2-2     | 대로 3-1  | 3  | ◦폭원변경 : 폭원 20m~30m<br>→ 20m~28m 감) 2m<br>(구역내 :30m →28m)                                                                                            | ◦주변여건 고려한 적정 추가도로 확폭 계획(5차로)에 따른<br>도로 폭원 축소                                  |
| 대로 2-1     | 중로 1-2  | 4  | ◦폭원변경 : 20~30m → 20~26m 감)4m<br>(구역내 :25m → 23~26m)<br>◦연장변경 : 1,464m → 1,472m 증)8m<br>(구역내 :326m → 393m)<br>◦종점변경 : 성수2가1동 759-3<br>→ 성수2가1동 771-6 | ◦성수이로와 연계한 도로망계획 수립 및 적정 차로수(4차<br>로) 확보에 따른 도로 폭원 축소<br>◦정비계획변경에 따른 도로 연장 확대 |

| 변경전<br>도로명 | 변경후    |    | 변경내용                    | 변경사유                                    |
|------------|--------|----|-------------------------|-----------------------------------------|
|            | 도로명    | 연번 |                         |                                         |
| -          | 중로 2-5 | 13 | ◦도로신설 : 폭원 15m, 연장 257m | ◦교통량 분산을 위한 들레길 접근로 확보                  |
| -          | 중로 3-2 | 15 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 45m  | ◦근린공원 등 주변 접근성 향상을 위한 도로 신설             |
| -          | 중로 3-5 | 18 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 214m | ◦기존 생활가로 기능 유지 및 서울숲 접근을 위한 보행자 전용도로 신설 |
| 대로 3-3     | -      | 25 | ◦도로폐지                   | ◦정비계획변경에 따른 기 결정도로 폐지                   |
| 중로 1-2     | -      | 26 | ◦도로폐지                   |                                         |

### ■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명         | 위치                  | 구분 | 기정 | 변경               | 변경후           | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|--------|-------------|---------------------|----|----|------------------|---------------|------------|----|
| 1  | 신설 | 중로 3-5 | 보행자<br>전용도로 | 성수2가1동<br>565-30 일원 | 길이 | -  | 증)214m           | 214m          | -          |    |
|    |    |        |             |                     | 폭  | -  | 증)12m            | 12m           |            |    |
|    |    |        |             |                     | 높이 | -  | 증) 지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m |            |    |
|    |    |        |             |                     | 면적 | -  | 증)2,562㎡         | 2,562㎡        |            |    |

※ 입체적 결정 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 한다.

※ 입체적 도시계획시설 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

### ■ 입체적 도시계획시설(도로) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명         | 변경내용                           | 변경사유                                                                                                          |
|--------|-------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중로 3-5 | 보행자<br>전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=214m | ◦기존 성덕정길 생활가로 기능 및 서울숲 연결성 확보를 위해 도로기능 유지가 필요하여 도시계획시설 (도로)로 결정하고 구분지상권 설정<br>◦사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도 |

## (2) 주차장

## ■ 주차장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                 | 면적(㎡) |                        |                   | 최 초<br>결정일 | 비고                                             |
|----|----------------|-----|-----------|--------------------|-------|------------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------|
|    |                |     |           |                    | 기 정   | 변 경                    | 변경후               |            |                                                |
| 신설 | ①              | 주차장 | -         | 성수1가1동<br>454-1 일원 | -     | 증)28,099<br>(증) 5,673) | 28,099<br>(5,673) | -          | 중복결정<br>(지상 : 중로 1-3호선,<br>중로2-5호선, 문화공원<br>②) |

## ■ 주차장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                           | 변경사유                   |
|--------|-----|--------------------------------|------------------------|
| ①      | 주차장 | ◦주차장 신설 (중복결정)<br>- 면적:28,099㎡ | ◦수변공원의 주차수요 고려한 주차장 신설 |

※ 면적의 ( )는 3구역 내 사항임.

※ 중복결정하는 주차장 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

## (3) 자동차 정류장

## ■ 자동차 정류장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명        | 시설의<br>종류 | 위치               |                    | 면적(㎡) |         |       | 최 초<br>결정일            | 비고 |
|----|----------------|------------|-----------|------------------|--------------------|-------|---------|-------|-----------------------|----|
|    |                |            |           | 기정               | 변경                 | 기 정   | 변 경     | 변경후   |                       |    |
| 변경 | ①              | 자동차정류<br>장 | -         | 성수2가1동 640<br>일대 | 성수2가1동<br>634-1 일대 | 7,000 | 감)3,840 | 3,160 | 서고 50호<br>(2011.2.17) |    |

## ■ 자동차 정류장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명     | 변경내용                               | 변경사유                         |
|--------|---------|------------------------------------|------------------------------|
| ①      | 자동차 정류장 | ◦면적변경<br>: 7,000㎡ → 3,160㎡ 감)3,840 | ◦정비계획 변경에 따른 기존 자동차정류장 위치 이전 |

## 나. 공간시설

## (1) 공원

## ■ 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치 |                    | 면적(㎡) |                       |                    | 최 초<br>결정일 | 비고                                                   |
|----|----------------|-----|-----------|----|--------------------|-------|-----------------------|--------------------|------------|------------------------------------------------------|
|    |                |     |           | 기정 | 변경                 | 기 정   | 변 경                   | 변경후                |            |                                                      |
| 신설 | ②              | 공원  | 문화공원      | -  | 성수1가1동<br>454-1 일대 | -     | 증)68,054<br>(증)16,696 | 68,054<br>(16,696) | -          | 중복결정<br>(지상 : 강변북로,<br>중로 1-3호선,<br>중로2-5호선,<br>주차장) |
| 신설 | ⑤              | 공원  | 근린공원      | -  | 성수2가1동<br>573-1 일대 | -     | 증)15,323<br>(증)6,684  | 15,323<br>(6,684)  | -          |                                                      |

※ 면적의 ( )는 3구역 내 사항임

※ 중복결정하는 문화공원 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

## ■ 공원 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                             | 변경사유                                            |
|--------|------|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| ②      | 문화공원 | ◦문화공원 신설(중복결정)<br>- 면적 : 68,054㎡ | ◦한강변 입체적인 수변공원 설치를 위한 상부 문화공원 조성                |
| ⑤      | 근린공원 | ◦근린공원 신설<br>- 면적 : 15,323㎡       | ◦성수동 일대와 한강을 연결하는 보행복지 공간 조성을 위한<br>광복의 선형공원 조성 |

## (2) 유원지

## ■ 유원지 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치           | 면적(㎡)               |     |                    | 최 초<br>결정일            | 비고          |
|----|----------------|-----|-----------|--------------|---------------------|-----|--------------------|-----------------------|-------------|
|    |                |     |           |              | 기 정                 | 변 경 | 변경후                |                       |             |
| 기정 | ①              | 유원지 | -         | 성수 한강고수부지 일대 | 675,470<br>(21,989) | -   | 675,470<br>(4,667) | 건고 124호<br>(1971.3.2) | 강변북로변<br>일부 |

※ 면적의 ( )는 3구역 내 시설임

## (3) 광장

## ■ 광장 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치     | 면적(㎡)             |     |                | 최 초<br>결정일            | 비고 |
|----|----------------|-----|-----------|--------|-------------------|-----|----------------|-----------------------|----|
|    |                |     |           |        | 기 정               | 변 경 | 변경후            |                       |    |
| 기정 | ①              | 광장  | 교통<br>광장  | 영동대교북단 | 54,600<br>(4,049) | -   | 54,600<br>(82) | 건고 173호<br>(1971.4.2) |    |

※ 면적의 ( )는 3구역 내 시설임

## 다. 공공·문화체육시설

## (1) 공공청사

## ■ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종류 | 위치 |                      | 면적(㎡) |         |       | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|----------------|------|-----------|----|----------------------|-------|---------|-------|------------|----|
|    |                |      |           | 기정 | 변경                   | 기 정   | 변 경     | 변경후   |            |    |
| 신설 | ④              | 공공청사 | -         |    | 성수2가1동<br>532-106 일대 | -     | 증)1,339 | 1,339 | -          |    |
| 신설 | ⑤              | 공공청사 | -         | -  | 성수2가1동<br>766 일대     | -     | 증)2,366 | 2,366 | -          |    |

## ■ 공공청사 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                      | 변경사유                                |
|--------|------|---------------------------|-------------------------------------|
| ④      | 공공청사 | ◦공공청사 신설<br>- 면적 : 1,339㎡ | ◦성수이로변 청년첨단핵심축 기능을<br>고려한 공공업무시설 도입 |
| ⑤      | 공공청사 | ◦공공청사 신설<br>- 면적 : 2,366㎡ | ◦성수이로변 청년첨단핵심축 기능을<br>고려한 공공업무시설 도입 |

※ 신설하는 공공청사의 세부용도 등은 향후 관리청 협의를 통하여 결정

## (2) 문화시설

## ■ 문화시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 시설의 종류 | 위치               | 면적(㎡) |                 |              | 최 초<br>결정일 | 비고    |
|----|----------------|------|--------|------------------|-------|-----------------|--------------|------------|-------|
|    |                |      |        |                  | 기 정   | 변 경             | 변경후          |            |       |
| 신설 | ⑤              | 문화시설 | -      | 성수2가1동<br>712 일대 | -     | 증)600<br>(증)600 | 600<br>(600) | -          | 입체적결정 |

※ 면적의 ( )는 입체적결정 및 중복결정하는 시설의 수평투영면적임.

※ 입체적결정 및 중복결정하는 문화시설의 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음.

## ■ 문화시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                           | 변경사유                              |
|--------|------|--------------------------------|-----------------------------------|
| ⑤      | 문화시설 | ◦문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한<br>문화여가 활동공간 조성 |

※ 문화시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음

## ■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명  | 위치               | 구분 | 기정 | 변경           | 변경후        | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|--------|------|------------------|----|----|--------------|------------|------------|----|
| 1  | 신설 | ⑤      | 문화시설 | 성수2가1동<br>712 일대 | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -          |    |
|    |    |        |      |                  | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |            |    |
|    |    |        |      |                  | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |            |    |
|    |    |        |      |                  | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |            |    |

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 한다.

※ 입체적 도시계획시설 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

## ■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 변경내용                                                  | 변경사유                                                                                        |
|------------|------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ⑤          | 문화시설 | ◦문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m,<br>높이:지상1~3층,<br>면적:600㎡ | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가 활동공간 조성<br>◦수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에<br>공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시 침해 방지 |

## (3) 체육시설

## ■ 체육시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종류 | 위 치                 | 면 적(㎡) |                 |              | 최 초<br>결정일 | 비 고   |
|----|----------------|------|-----------|---------------------|--------|-----------------|--------------|------------|-------|
|    |                |      |           |                     | 기 정    | 변 경             | 변경후          |            |       |
| 신설 | ①              | 체육시설 | -         | 성수2가1동<br>331-46 일대 | -      | 증)600<br>(증)600 | 600<br>(600) | -          | 입체적결정 |

※ 면적의 ( )는 입체적결정 및 중복결정하는 시설의 수평투영면적임.

## ■ 체육시설 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                       | 변 경 사 유                     |
|------------|-------|-------------------------------|-----------------------------|
| ①          | 체육시설  | ◦체육시설 신설(입체결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦수변공원 활성화를 고려한<br>체육활동공간 조성 |

※ 체육시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

## ■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위치                  | 구분 | 기정 | 변경           | 변경후        | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|------------|------|---------------------|----|----|--------------|------------|-----------|----|
| 1  | 신설 | ①          | 체육시설 | 성수2가1동<br>331-46 일대 | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -         |    |
|    |    |            |      |                     | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |           |    |
|    |    |            |      |                     | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |           |    |
|    |    |            |      |                     | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |           |    |

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 한다.

※ 입체적 도시계획시설 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

## ■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 변경사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 변 경 내 용        | 변 경 사 유                |
|------------|------|----------------|------------------------|
| ①          | 체육시설 | ◦체육시설 신설(입체결정) | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가 |

| 도면표시<br>번호 | 시설명 | 변 경 내 용                                        | 변 경 사 유                                                                |
|------------|-----|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|            |     | - 길이:30m,<br>폭:20m,<br>높이 :지상1층~3층,<br>면적 600㎡ | 활동공간 조성<br>수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에<br>공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시<br>침해 방지 |

## 5. 공동이용시설 설치계획

## ■ 기 정

| 구분 | 시설<br>구분 | 시설의<br>종류 | 위치    | 면적(㎡) |          |          | 비고 |
|----|----------|-----------|-------|-------|----------|----------|----|
|    |          |           |       | 기정    | 변경       | 변경후      |    |
| A5 | 부대시설     | 관리사무소     | 도면 참조 | -     | 350.00   | 350.00   | -  |
|    | 복리시설     | 경로당       | 도면 참조 | -     | 250.00   | 250.00   | -  |
|    |          | 주민공동시설    | 도면 참조 | -     | 210.00   | 210.00   | -  |
|    |          | 보육시설      | 도면 참조 | -     | 180.00   | 180.00   | -  |
|    |          | 문고        | 도면 참조 | -     | 50.00    | 50.00    | -  |
|    |          | 주민운동시설    | 도면 참조 | -     | 1,500.00 | 1,500.00 | -  |
|    |          | 유치원       | 도면 참조 | -     | 200.00   | 200.00   | -  |
|    |          | 근린생활시설    | 도면 참조 | -     | 6,000.00 | 6,000.00 | -  |

※ 예상 건립 세대수 : 총 1,852세대

※ 시설구분은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 구분

## ■ 변경(주택용지 A3)

| 구분 | 시설<br>구분 | 시설의<br>종류 | 위치    | 면적(㎡)  |          |        | 비고      |
|----|----------|-----------|-------|--------|----------|--------|---------|
|    |          |           |       | 기정     | 변경       | 변경후    |         |
| A3 | 부대시설     | 관리사무소     | 도면 참조 | 350.00 | 감)150.00 | 200.00 | -       |
|    |          | 경비실       | 도면 참조 | -      | 증)90.00  | 90.00  | -       |
|    | 복리시설     | 경로당       | 도면 참조 | 250.00 | 증)450.00 | 700.00 | -       |
|    |          | 주민공동시설    | 도면 참조 | 210.00 | 감)210.00 | -      | -       |
|    |          | 보육시설      | 도면 참조 | 180.00 | 감)80.00  | 100.00 | 다함께돌봄센터 |

| 구분 | 시설<br>구분 | 시설의<br>종류 | 위치    | 면적(㎡)    |            |          | 비고    |
|----|----------|-----------|-------|----------|------------|----------|-------|
|    |          |           |       | 기정       | 변경         | 변경후      |       |
|    |          | 문고        | 도면 참조 | 50.00    | 증)450.00   | 500.00   | 작은도서관 |
|    |          | 주민운동시설    | 도면 참조 | 1,500.00 | 증)150.00   | 1,650.00 | -     |
|    |          | 어린이놀이터    | 도면 참조 | -        | 증)1,850.00 | 1,850.00 | -     |
|    |          | 유치원       | 도면 참조 | 200.00   | 증)1,200.00 | 1,400.00 | 어린이집  |
|    |          | 근린생활시설    | 도면 참조 | 6,000.00 | 감)510.00   | 5,490.00 | -     |

주1) 예상 건립 세대수 : 총 1,783세대

주2) 시설구분은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 구분

■ 변경(복합용지 D2)

| 구분 | 시설<br>구분 | 시설의<br>종류 | 위치    | 면적(㎡) |            |          | 비고      |
|----|----------|-----------|-------|-------|------------|----------|---------|
|    |          |           |       | 기정    | 변경         | 변경후      |         |
| A3 | 부대시설     | 관리사무소     | 도면 참조 | -     | 증)70.00    | 70.00    | -       |
|    |          | 경비실       | 도면 참조 | -     | 증)30.00    | 30.00    | -       |
|    | 복리시설     | 경로당       | 도면 참조 | -     | 증)200.00   | 200.00   |         |
|    |          | 주민공동시설    | 도면 참조 | -     | -          | -        | -       |
|    |          | 보육시설      | 도면 참조 | -     | 증)100.00   | 100.00   | 다함께돌봄센터 |
|    |          | 문고        | 도면 참조 | -     | 증)200.00   | 200.00   | 작은도서관   |
|    |          | 주민운동시설    | 도면 참조 | -     | 증)700.00   | 700.00   | -       |
|    |          | 어린이놀이터    | 도면 참조 | -     | 증)700.00   | 700.00   | -       |
|    |          | 유치원       | 도면 참조 | -     | 증)200.00   | 200.00   | 어린이집    |
|    |          | 근린생활시설    | 도면 참조 | -     | 증)6,300.00 | 6,300.00 | -       |

주1) 예상 건립 세대수 : 총 430세대

주2) 시설구분은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 구분

## 6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 결정구분 | 구역구분                               |                      | 가구 또는 획지 구분 |       | 위치                          | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|------|------------------------------------|----------------------|-------------|-------|-----------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|      | 명칭                                 | 면적(㎡)                | 명칭          | 면적(㎡) |                             | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정   | 성수전략정비구역<br>주택재개발<br>정비구역<br>(3지구) | 530,399<br>(114,193) | -           | -     | 성동구<br>성수2가1동<br>572-7번지 일대 | 416       | -  | -  | -         | 416      | -  |
| 변경   | 성수전략정비구역<br>제3 주택정비형 재개발<br>정비구역   | 114,193              | -           | -     | 성동구<br>성수2가1동<br>572-7번지 일대 | 416       | -  | -  | -         | 416      | -  |

주1) 정비구역 지정 시점

## 7. 건축물에 관한 계획

### ■ 기정

| 구분             |               | 지구        | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치                  | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(M)<br>최고층수 | 비고<br>(연면적) |
|----------------|---------------|-----------|----------------|-----------|---------------------|----------|------------|------------|---------------|-------------|
|                |               |           | 명칭             | 면적<br>(㎡) |                     |          |            |            |               |             |
| 택지             | 택지1<br>(주택용지) | 3지구       | A5             | 63,617    | 성수2가1동<br>576-2 일대  | 공동주택     | 18.35%     | 316.78%    | 150m/50층      | 266,326.48  |
|                | 택지2<br>(근생용지) | 3지구       | B3             | 1,097     | 성수2가1동<br>572-7 일대  | 근생시설     | 49.58%     | 286.11%    | 30m/7층        | 3,794.46    |
|                | 택지3<br>(종교용지) | 3지구       | C6             | 341       | 성수2가1동<br>572-2 일대  | 종교시설     | 59.52%     | 199.20%    | 30m/7층        | 869.47      |
| 정비<br>기반<br>시설 | 문화<br>공원      | 1~4<br>지구 | G1             | 90,366    | 성수2가1동<br>211-12 일대 | 문화시설     | 6.71%      | 22.13%     | 20m/4층        | 24,179.10   |

| 구분                   | 지구                                                                                                                                                                                                                                                                                | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                                                                         |           | 위치 | 주된<br>용도                                                                                                                                                                         | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(M)<br>최고층수 | 비고<br>(연면적) |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|-------------|
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 명칭                                                                                                                                                                                                     | 면적<br>(㎡) |    |                                                                                                                                                                                  |            |            |               |             |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 | <div>◦총세대수 : 8,247세대 (일반:6,843세대, 임대:1,404세대)<br/>- 주택건설 85㎡ 이하 : 6,600세대 (80.03%)<br/>85㎡ 초과 : 1,647세대 (19.97%)<br/>- 임대주택 40㎡ 이하 : 510세대 (36.32%)<br/>50~60㎡ 이하 : 894세대 (63.68%)</div> <div>◦임대주택 건립기준<br/>- 개발제한구역 해제지역 : 세대수의 50% 이상 (해당 없음)<br/>- 그 외 지역 : 세대수의 17% 이상</div> |                                                                                                                                                                                                        |           |    |                                                                                                                                                                                  |            |            |               |             |
|                      | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                        | 획지 기호     |    | 지구별 계획                                                                                                                                                                           |            |            |               |             |
|                      | 3지구                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                        | A5        |    | <div>• 총세대수 : 1,852세대(일반:1,537세대, 임대:315세대)<br/>- 주택건설 85㎡이하 : 1,482세대 (80.02%)<br/>85㎡초과 : 370세대 (19.98%)<br/>- 임대주택 40㎡이하 : 112세대 (35.56%)<br/>50~60㎡이하 : 203세대 (64.44%)</div> |            |            |               |             |
| 심의완화 사항              |                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                      |           |    |                                                                                                                                                                                  |            |            |               |             |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <div>◦대로2-1변 : 도로경계선으로부터 20m (주택용지 A5 일부구간 제외)<br/>◦대로2-2변 : 도로경계선으로부터 6m (버스베이 설치구간은 3m)<br/>◦대로3-2변 : 도로경계선으로부터 5m (근생용지 B1, 종교용지 C4는 3m)<br/>◦중로1-2변 : 주택용지는 도로경계선으로부터 5m, 문화공원은 도로경계선으로부터 3m</div> |           |    |                                                                                                                                                                                  |            |            |               |             |

### ■ 변경

| 구분 |               | 구역  | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치                 | 주된<br>용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(M)<br>최고층수 | 비고<br>(연면적) |
|----|---------------|-----|----------------|-----------|--------------------|----------|------------|------------|---------------|-------------|
|    |               |     | 명칭             | 면적<br>(㎡) |                    |          |            |            |               |             |
| 택지 | 택지1<br>(주택용지) | 3구역 | A3             | 67,735    | 성수2가1동<br>571-1 일대 | 공동주택     | 50%이하      | 299.75%    | 250m          | 203,035.66  |
|    | 택지3<br>(종교용지) | 3구역 | C6             | 341       | 성수2가1동<br>331-27일대 | 종교시설     | 60%이하      | 198.11%    | 30m           | 675.56      |

| 구분             |               | 구역  | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치                   | 주된<br>용도              | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(M)<br>최고층수 | 비고<br>(연면적) |
|----------------|---------------|-----|----------------|-----------|----------------------|-----------------------|------------|------------|---------------|-------------|
|                |               |     | 명칭             | 면적<br>(㎡) |                      |                       |            |            |               |             |
|                | 택지4<br>(복합용지) | 3구역 | D2             | 6,935     | 성수2가1동<br>565-21 일대  | 공동주택 및<br>상업·업무시<br>설 | 60%이하      | 499.48%    | 250m          | 34,638.94   |
| 공공<br>시설<br>용지 | 공공청사          | 3구역 | F3             | 1,339     | 성수2가1동<br>532-106 일대 | 공공청사                  | 50%이하      | 199.41%    | 30m           | 2,670.10    |
|                |               |     | F4             | 2,366     | 성수2가1동 751<br>일대     | 공공청사                  | 50%이하      | 198.63%    | 30m           | 4,699.59    |
|                | 자동차<br>정류장    | 3구역 | I1             | 3,160     | 성수2가1동<br>649-2 일대   | 자동차<br>정류장            | 50%이하      | 104.56%    | 30m           | 3,304.10    |

• 공동주택(85㎡ 이하) : 전체 세대수의 80% 이상

• 3구역 건립규모 및 비율

| 구 분           | 세대수(공동주택)  |          |            | 비율     |
|---------------|------------|----------|------------|--------|
|               | 기정         | 변경       | 변경후        |        |
| 합 계           | 1,852(315) | 증) 361세대 | 2,213(486) | 100.0% |
| 60㎡이하         | 682(315)   | 증) 305세대 | 987(486)   | 44.6%  |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | 800        | 증) 120세대 | 946        | 42.7%  |
| 85㎡초과         | 370        | 감) 90세대  | 280        | 12.7%  |

심의완화 사항

-

건축물의 건축선에  
관한 계획

건축  
한계선

◦대로3-1변 : 주택용지, 종교용지, 복합용지는  
도로경계선으로부터 6m  
학교 E1, E2는 도로경계선으로부터 11m  
기계발전지는 도로경계선으로부터 11m  
◦중로1-2변 : 도로경계선으로부터 6m  
◦중로3-2변 : 도로경계선으로부터 4m  
◦중로3-5변 : 도로경계선으로부터 4m

고층부  
벽면한계선  
(3층 이상)

◦중로2-5변 : 도로경계선으로부터 25m

## 8. 용적률 계획

## (1) 3구역 내 주택용지별 계획용적률 산출

## ■ 기정

| 구분                |                                                 |               |        | 기호(산식)           | 1지구(A1~A3)       |
|-------------------|-------------------------------------------------|---------------|--------|------------------|------------------|
| 지구면적(강변북로 포함) (㎡) |                                                 |               |        | —                | 114,193          |
| 강변북로 면적 (㎡)       |                                                 |               |        | —                | 13,480           |
| 지구면적(강변북로제척)(㎡)   |                                                 |               |        | ㉔                | 100,713          |
| (㎡)               | 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>(택지 면적)                     |               |        | ㉕                | 65,055           |
|                   | 계획공공시설<br>용지 면적<br>(정비기반시설, 학교,<br>공공청사, 노유자시설) | 계             |        | ㉕1               | 35,658           |
|                   |                                                 | 정비기반시설내국공유지면적 |        | ㉕2               | 9,715            |
|                   |                                                 | 기존공공시설면적      |        | ㉕3               | —                |
|                   |                                                 | 공공시설부지 제공 면적  |        | ㉕=<br>㉕1-㉕2-㉕3   | 25,943           |
| 순부담률              |                                                 |               |        | ㉕/㉔              | 25.76%           |
| 주택용지 면적(㎡)        |                                                 |               |        | ㉖                | 63,617           |
| 문화공원 등 조성         | 개략 공사비                                          |               |        | ㉗                | 3,261,399만원      |
|                   | 토지공시지가                                          |               |        | ㉘                | 370.5만원/㎡        |
|                   | 토지면적 환산<br>(공시가격 1.5배 적용) (㎡)                   |               |        | ㉙ =<br>㉗/(㉘×1.5) | 5,868            |
|                   | 문화공원 등 조성에 대한 인센티브                              |               |        | ㉚<br>= ㉙/㉖       | 9.22%            |
| 용적률               | 기준용적률                                           |               |        | ㉛                | 178.49%(198.49%) |
|                   | 허용<br>용적률                                       | 인센<br>티브      | (소계)   | ㉚+㉙              | 15.75%           |
|                   |                                                 |               | 비용 부담분 | ㉚                | 9.22%            |

| 구분 |           |          | 기호(산식)                               | 1지구(A1~A3)       |
|----|-----------|----------|--------------------------------------|------------------|
|    |           | 우수 디자인 등 | ㉠                                    | 최대6.53%          |
|    |           | 산출값      | $= ㉠ + ㉠ + ㉠$                        | 194.24%          |
|    |           | 적용값      | ㉡                                    | 194.24%(214.24%) |
|    | 상한<br>용적률 | $\alpha$ | $= ㉡ / ㉠$                            | 0.40             |
|    |           | 산출값      | $= ㉡ + (㉠ \times 1.3 \times \alpha)$ | 286.78%          |
|    |           | 적용값      | ㉢                                    | 286.78%(317.14%) |

※ 주택용지의 용적률은 제시된 기준용적률로부터 20%까지 상향 적용할 수 있으며, 이로 인하여 (상향 전 산출된 상한용적률 대비) 증가하는 상한용적률에 해당하는 분은 모두 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우, 허용용적률은 기준용적률의 증가분 만큼 상향되며 상한용적률은 300%를 초과할 수 있음.

※ ( )안의 용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 기준용적률 20% 상향 적용시 용적률을 의미함.

$$\text{※ 순부담률} = \frac{\text{공공시설부지 제공 면적}}{\text{지구면적(강변북로제척)}}$$

－ 순부담률 산정시 분모는 지구면적에서 강변북로를 제외한 면적으로 함.

※ 평균용적률은 지구단위계획의 용적률 계획에서 평균용적률 적용을 지정한 주택용지 A1~A3(1지구), 주택용지 A6~A9(4지구)에 적용함

$$\text{※ 평균용적률} = \frac{\text{해당 주택용지 내 용적률 산출을 위한 연면적의 합}}{\text{해당 주택용지 대지면적의 합}}$$

※ 기준용적률(㉔), 허용용적률(㉕)은 해당 지구별 택지(주택용지, 근생용지, 종교용지)의 변경전 용도지역 면적비율에 따라 가중평균하여 산정함(「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립에 따른 지구단위계획의 용적률 적용기준을 따름)

※ 지구별 기준용적률, 허용용적률 산정 (택지 적용)

| 구분            | 기호 | 3지구(A5)                                                  |
|---------------|----|----------------------------------------------------------|
|               |    | 면적(㎡)                                                    |
| 2종(7층)        | ㉑  | 37,450.49                                                |
| 2종(12층)       | ㉒  | 27,604.17                                                |
| 3종            | ㉓  | -                                                        |
| 계             | ㉔  | 65,054.66                                                |
| 기준용적률         |    | 178.49%                                                  |
| 기준용적률 가중평균 산식 |    | 기준용적률 = (170% × ㉑ / ㉔) + (190% × ㉒ / ㉔) + (210% × ㉓ / ㉔) |
| 허용용적률         |    | 194.24%                                                  |
| 허용용적률 가중평균 산식 |    | 허용용적률 = (190% × ㉑ / ㉔) + (200% × ㉒ / ㉔) + (230% × ㉓ / ㉔) |

| 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립에 따른 지구단위계획의 용적률 적용기준 |                |                             |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 구분(변경전 용도지역)                                     | 기준 / 허용용적률     |                             |
|                                                  | 용도지역 변경이 없는 경우 | 용도지역 변경이 있는 경우              |
| 제2종일반주거지역(7층이하)                                  | 170% / 190%    | 170% / 190%<br>(→제3종일반주거지역) |
| 제2종일반주거지역(12층이하)                                 | 190% / 200%    | 190% / 200%<br>(→제3종일반주거지역) |
| 제3종일반주거지역                                        | 210% / 230%    | -                           |

## ■ 변경

| 구분                |                           |                              | 기호(산식)                         | 3구역(A3, D2) |          |           |            |
|-------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|----------|-----------|------------|
|                   |                           |                              |                                | 계           | 주택용지(A3) | 복합용지(D2)  |            |
| 구역면적(강변북로포함) (㎡)  |                           |                              | －                              | 114,193.0   |          |           |            |
| 강변북로 면적 (㎡)       |                           |                              | －                              | 13,480.0    |          |           |            |
| 구역면적(강변북로제척)(㎡)   |                           |                              | ㉑                              | 100,713.0   |          |           |            |
| 토지이용<br>(㎡)       | 공공시설부지 제공 후 대지면적(주택용지 면적) |                              | ㉒                              | 74,670.0    | 67,735.0 | 6,935.0   |            |
|                   | 공공시설<br>제공면적<br>(순부담)     | 기반시설면적                       | ㉓1                             | 22,542.0    | 22,542.0 | －         |            |
|                   |                           | 건축물 대지지분                     | ㉓2                             | 980.8       | 400.2    | 580.6     |            |
|                   |                           | 건축물 기부채납 환산부지 면적             | ㉓3                             | 18,326.7    | 17,767.9 | 558.8     |            |
|                   |                           | 현금기부채납                       | ㉓4                             | －           | －        | －         |            |
|                   |                           | 새로 설치되는 정비기반시설 내<br>국·공유지    | ㉓5                             | 7,129.7     | 7,129.7  | －         |            |
|                   |                           | 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설<br>국·공유지 | ㉓6                             | 11,501.8    | 11,356.2 | 145.6     |            |
|                   |                           | 순부담 면적(계)                    | ㉓ = ㉓1+㉓2+㉓3+㉓4－㉓5－㉓6          | 23,218.0    | 22,224.2 | 993.8     |            |
| 순부담률              |                           | ㉓/㉑                          | 23.05%                         | 22.07%      | 0.99%    |           |            |
| 주택용지 및 복합용지 면적(㎡) |                           |                              | －                              | 74,670.0    | 67,735.0 | 6,935.0   |            |
| 여유공간비             | 기준용적률                     |                              | ㉔                              | －           | 190.00%  | 200.00%   |            |
|                   |                           |                              | ㉔(소형주택 도입에 따른<br>기준용적률 20% 완화) | －           | 20.00%   | 20.00%    |            |
|                   | 허용<br>용적률                 | 인센티브                         | 열린단지 등                         | ㉕           | －        | 최대 10.00% | 최대 130.00% |
|                   |                           | 산출값                          |                                | ㉕=㉔+㉔+㉕     | －        | 220.00%   | 350.00%    |
|                   | 상한<br>용적률                 | 상한용적률 인센티브 허용용적률             |                                | ㉖=㉔+㉕       | －        | 200.00%   | 330.00%    |
|                   |                           | 가중치                          |                                | －           | －        | 0.7890    | 1.0000     |

| 구분 |              | 기호(산식)                                                                                                                                 | 3구역(A3, D2) |          |          |
|----|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|
|    |              |                                                                                                                                        | 계           | 주택용지(A3) | 복합용지(D2) |
|    | $\alpha$ 토지  | $\textcircled{f} = (\textcircled{c}1 + \textcircled{c}2 - \textcircled{c}5 - \textcircled{c}6) / (\textcircled{b} - \textcircled{c}2)$ | -           | 0.0661   | 0.0684   |
|    | $\alpha$ 건축물 | $\textcircled{g} = 0.7 \times \textcircled{c}3 / (\textcircled{b} - \textcircled{c}2)$                                                 | -           | 0.2638   | 0.0879   |
|    | 산출값          | $\textcircled{h} = 1.3 \times \text{가중치} \times \textcircled{f} + 0.7 \times \textcircled{g}$                                          | -           | 0.2525   | 0.1505   |
|    | 적용값          | $\textcircled{a} = \textcircled{g} + \textcircled{d} \times \textcircled{h}$                                                           | -           | 270.49%  | 399.65%  |

※ 주택용지(A1~A5) 및 복합용지(D1, D2)의 기준용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 20% 상향 적용하며, 상향된 기준용적률로 인하여 늘어나게 되는 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우, 상한용적률은 주택용지(A1~A5) 300%, 복합용지(D1, D2) 400% 이하로 한다.

$$\text{※ 순부담률} = \frac{\text{공공시설부지 제공 면적}}{\text{구역면적(강변북로제척)}}$$

- 순부담률 산정시 분모는 구역면적에서 강변북로를 제외한 면적으로 함.

※ 택지 및 공공용지는 해당 용도지역에서 정하는 기준용적률을 따르되 둘 이상의 용도지역이 혼재하는 지역의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조에 따라 각 용도지역등에 대한 용적률을 가중평균하여 산정한다.

$$\text{※ 가중평균용적률} = \frac{(f1x1 + f2x2 + \dots + fnxn)}{\text{전체 대지면적}}$$

- f1~fn : 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적

- x1~x2 : 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률

- n : 용도지역등에 걸치는 각 토지부분의 총 개수

※ 주택용지(A1~A3)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

※ 택지 및 공공용지의 용적률 체계는 ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획’을 따르되, 용도지역의 변경이 있는 경우 ‘서울시 지구단위계획 수립기준’ 중 공동주택 건립형 계획수립 기준의 용적률 계획 기준을 적용한다.

- 제2종(7층) 및 제2종 → 제3종 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 190%/200%

- 제2종(7층) 및 제2종 → 준주거 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 200%/330%

※  $\alpha$ 토지: 공공시설등부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

(건축물 기부채납 토지지분 포함)

※  $\alpha$ 현금·건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 가중치 : 사업부지 허용(기준)용적률에 대한 공공시설 등 부지의 허용(기준)용적률

※ 허용용적률 인센티브 항목은 ‘서울시 지구단위계획 수립기준’ 중 공동주택 건립형 계획수립기준을 따른다.

※ 용적률 인센티브 산정 시 ‘공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준’( 24.10.)  
‘을 준용한다.

※ 구역별 기준용적률 산정 (주택용지, 복합용지 적용)

－ 2종→2종(7층) 변경 면적은 2종(7층) 변경없음으로 간주

| 구분            | 기호 | 면 적(㎡)                                                                                       |
|---------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |    | 주택용지(A3)                                                                                     |
| 2종(7층) (변경없음) | ㉠  | -                                                                                            |
| 2종(7층)→3종     | ㉡  | 36,082                                                                                       |
| 2종(7층)→준주거    | ㉢  | -                                                                                            |
| 2종→3종         | ㉤  | 31,653                                                                                       |
| 2종→준주거        | ㉥  | -                                                                                            |
| 3종 (변경없음)     | ㉦  | -                                                                                            |
| 합계            | ㉧  | 67,735                                                                                       |
| 기준용적률         |    | 190.00%                                                                                      |
|               |    | ※기준용적률 가중평균 산식=(170% × ㉠/㉧)+(190% × ㉡/㉧)+(200% × ㉢/㉧)+(190% × ㉤/㉧)+(200% × ㉥/㉧)+(210% × ㉦/㉧) |

| 용적률 적용기준        |                |                              |
|-----------------|----------------|------------------------------|
| 구분(변경전 용도지역)    | 기준 / 허용용적률     |                              |
|                 | 용도지역 변경이 없는 경우 | 용도지역 변경이 있는 경우               |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 170% / 190%    | 190% / 200%<br>(→ 제3종일반주거지역) |
|                 |                | 200% / 330%<br>(→ 준주거지역)     |
| 제2종일반주거지역       | 190% / 200%    | 190% / 200%<br>(→ 제3종일반주거지역) |
|                 |                | 200% / 330%<br>(→ 준주거지역)     |
| 제3종일반주거지역       | 210% / 230%    | -                            |

■ 의무 순부담률 산정기준

| 구 분          |            | 면 적(㎡)   | 공공시설 부담률 |
|--------------|------------|----------|----------|
|              |            | 3구역      |          |
| ①            | 2층→3층      | 31,653.0 | 10%      |
| ②            | 2층(7층)→3층  | 36,082.0 | 10%      |
| ③            | 2층→준주거     | 6,935.0  | 20%      |
| ④            | 2층(7층)→준주거 | -        | 20%      |
| 의무 순부담 면적(㎡) |            | 8,160.5  | -        |
| 의무 순부담률(%)   |            | 8.10     | -        |

※ 공공시설 부담률은 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준의 공공기여계획 수립기준에 따름

※ 의무 순부담 면적 산정식 : (①×10%) + (②×10%) + (③×20%) + (④×20%)

※ 의무 순부담률 산정식 : {(순부담면적)÷(계획대상지 면적)}×100

※ 의무 순부담률의 산정은 종전 용도지역을 기준으로 변경되는 용도지역 면적에 대하여 산정

- 이 하 여 백 -

■ 상한용적률 적용 산식 (제3종일반주거지역)

① 공공기여 계획

| 구분            |                   |                                 |                     | 3구역(㎡)    |           |           |          |                                       | 비고                                                                       |                 |
|---------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|               |                   |                                 |                     | 합계        | 주택용지(A3)  |           |          |                                       |                                                                          |                 |
|               |                   |                                 |                     |           | 자연녹지지역    | 제2종7층     | 제2종      | 제3종                                   |                                                                          |                 |
| 정비기<br>반시설    | ①토지               | 부지                              | 도로                  | 10,153.00 | -         | 7,184.00  | 2,969.00 | -                                     | 보행자우선도로 포함                                                               |                 |
|               |                   |                                 | 공원                  | 8,684.00  | -         | 5,312.00  | 3,372.00 | -                                     | 근린공원                                                                     |                 |
|               |                   |                                 | 소계                  | 18,837.00 |           | 12,496.00 | 6,341.00 | -                                     |                                                                          |                 |
|               |                   | 건축물<br>대지지분                     | 소계                  | -         | -         | -         | -        | -                                     |                                                                          |                 |
|               |                   |                                 | 계                   | 18,837.00 |           | 12,496.00 | 6,341.00 | -                                     |                                                                          |                 |
|               | ② 건축물<br>(환산면적)   | 건축물<br>환산면적                     | 공원                  | 11,132.85 | 4,518.68  | 6,614.17  | -        | -                                     | 수변문화공원 건축물<br>기부채납 중 달개공원<br>(제2종7층, 자연녹지지역),<br>한강 보행연결 브릿지<br>(자연녹지지역) |                 |
|               |                   |                                 | 주차장                 | 2,488.62  | -         | 1,990.90  | 497.72   | -                                     | 수변문화공원 건축물<br>기부채납 중 주차장 및<br>상부조경(제2종7층)                                |                 |
|               |                   |                                 | 소계                  | 13,621.47 | 4,518.68  | 8,605.06  | 497.72   | -                                     |                                                                          |                 |
|               |                   | ③ 순부담<br>산정시<br>제외면적<br>(국·공유지) | 새로 설치되는 정비기반시설<br>내 | 7,129.75  | -         | 6,157.50  | 972.25   | -                                     |                                                                          |                 |
|               | 응도폐지되는<br>기존 기반시설 |                                 | 11,356.17           | -         | 7,052.42  | 4,303.75  | -        |                                       |                                                                          |                 |
|               | 계                 |                                 | 18,485.92           | -         | 13,209.92 | 5,276.00  | -        |                                       |                                                                          |                 |
|               | A 합 계 (①+②-③)     |                                 |                     | 13,972.55 | 4,518.68  | 7,891.14  | 1,562.72 | -                                     |                                                                          |                 |
|               | 기반시<br>설 등        | ④토지                             | 부지                  | 공공청사      | 3,705.00  | -         | 2,858.00 | 847.00                                | -                                                                        | 별도 부지 시설(제2종7층) |
|               |                   |                                 |                     | 소계        | 3,705.00  | -         | 2,858.00 | 847.00                                | -                                                                        |                 |
|               |                   |                                 | 건축물<br>대지지분         | 문화시설      | 200.10    | -         | -        | -                                     | 200.10                                                                   | 입체적결정(제3종)      |
|               |                   |                                 |                     | 체육시설      | 200.10    | -         | -        | -                                     | 200.10                                                                   | 입체적결정(제3종)      |
|               |                   |                                 |                     | 소계        | 400.20    | 0.00      | 0.00     | 0.00                                  | 400.20                                                                   |                 |
| 계             |                   |                                 |                     | 4,105.20  | 0.00      | 2,858.00  | 847.00   | 400.20                                |                                                                          |                 |
| ⑤ 건축물 (환산면적)  |                   |                                 | 공공청사                | 1,463.38  | -         | 1,084.43  | 378.95   | -                                     | 공공청사 구름다리 설치비용 포함                                                        |                 |
|               |                   |                                 | 문화시설                | 2,567.47  | 2,451.86  | 0.00      | -        | 115.61                                | 수상문화시설 포함                                                                |                 |
|               |                   |                                 | 체육시설                | 115.61    | -         | -         | -        | 115.61                                |                                                                          |                 |
|               |                   |                                 | 소계                  | 4,146.46  | 2,451.86  | 1,084.43  | 378.95   | 231.22                                |                                                                          |                 |
| B 합 계 (④+⑤)   |                   |                                 | 8,251.66            | 2,451.86  | 3,942.43  | 1,225.95  | 631.42   |                                       |                                                                          |                 |
| C 현 금         |                   |                                 | -                   | -         | -         | -         | -        |                                       |                                                                          |                 |
| 순부담 면적(A+B+C) |                   |                                 | 22,224.21           | 6,970.54  | 11,833.57 | 2,788.68  | 631.42   | 3구역 의무순부담 8.10%<br>3구역 전체 순부담률 23.05% |                                                                          |                 |
| 순부담률(%)       |                   |                                 | 22.07% ※구역면적 대비     |           |           |           |          |                                       |                                                                          |                 |

- ※ 건축물 환산면적의 용도지역별 구분은 도시계획시설 결정 범위 또는 건축물이 위치한 수평투영범위에서 용도지역별 면적비율을 적용하여 계산  
 - 용도지역별 건축물 환산면적 = 건축물 환산면적 × 도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영범위) 내 용도지역별 면적/  
 도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영면적)
- ※ 수변문화공원은 「도시정비법」 제2조에 따른 정비기반시설 중 공원에 해당하며 도로(강변북로 등)의 상부에 수직적 중복결정 하여 도시계획시설(문화공원)로 결정
- ※ 무상양도 국·공유지 산정 시 실제 도로로 사용되고 있는 국·공유지 중 「도시정비법」 제97조제3항 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제54조에 해당하지 않는 국유지 제외
- ※ 부지가역 : 평균공시지가 2배 적용(' 22.1월 기준, 6,017,827원/㎡) 12,036원/㎡

## ② 사업부지 기준 및 허용용적률 산정

| 구 분              | 산 정 내 용                                                                                                                                                                        |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가중평균 용적률         | · 주택용지(A3) 용도지역 계획 ; 제2종7층 36,082㎡ → 제3종 36,082㎡<br>제2종 31,653㎡ → 제3종 31,653㎡<br>$\frac{36,082\text{㎡} \times 190\% + 31,653\text{㎡} \times 190\%}{67,735\text{㎡}} = 190.00\%$ |
| 계획한 허용용적률        | · 210.00% + 10%p = 220.00%<br>(소형주택 도입에 따른 20% 완화, 허용용적률인센티브 10%p)                                                                                                             |
| 기준용적률 완화 적용      | · 190.00% + 20%p = 210.00%<br>(소형주택 도입에 따른 20% 완화)                                                                                                                             |
| 상한용적률 인센티브 허용용적률 | · 190.00% + 10%p = 200.00%<br>(허용용적률인센티브 10%p)                                                                                                                                 |

- ※ 용적률 체계는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'을 따르고, 용도지역의 변경이 있는 경우  
 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준의 용적률 계획 기준을 따른다.
- 2종(7층), 2종 → 3종 변경 시 기준/허용용적률: 190/200
  - 2종(7층), 2종 → 준주거 변경 시 기준/허용용적률: 200/330

## ③ 정비기반시설 순부담 면적 재산정 (해당없음)

## ④ 가중치 산정

| 구 분             | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업부지의 허용용적률     | · 200.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 공공시설 제공부지 허용용적률 | · 정비기반시설 : 자연녹지지역 4,518.68㎡, 제2종(7층) 7,891.14㎡, 제2종 1,562.72㎡<br>· 기반시설 등 토지면적 : 제2종(7층) 2,858.00㎡, 제2종 847.00㎡<br>· 기반시설 등 대지지분 : 제2종7층,2종 → 제3종 400.20㎡<br>$\frac{(4,518.68\text{㎡} \times 55\%) + (7,891.14\text{㎡} \times 190\%) + (1,562.72\text{㎡} \times 200\%) + (2,858.00\text{㎡} \times 190\%) + (847.00\text{㎡} \times 200\%) + (400.20\text{㎡} \times 200\%)}{4,518.68\text{㎡} + 7,891.14\text{㎡} + 1,562.72\text{㎡} + 2,858.00\text{㎡} + 847.00\text{㎡} + 400.20\text{㎡}} = 157.80\%$ |
| 가중치             | $\frac{\text{공공시설 제공부지 허용용적률}}{\text{사업부지의 허용용적률}} = \frac{157.80\%}{200.00\%} = 0.7890$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| 구 분                                                            | 산 정 내 용 |         |     |     |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|-----|-----|-------------------|--------------------|
| ※ 「2025 도시도시·주거환경정비 기본계획」 상 허용용적률                              |         |         |     |     |                   |                    |
| - 자연녹지지역의 허용용적률은 ‘서울시 도시계획 조례’ 상 법적용적률(50%)의 1.1배 적용           |         |         |     |     |                   |                    |
| - 용도지역이 상향하는 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준상 허용용적률을 따름 |         |         |     |     |                   |                    |
| 구분                                                             | 자연녹지    | 제2종(7층) | 제2종 | 제3종 | 제2종(7층), 제2종 → 3종 | 제2종(7층), 제2종 → 준주거 |
| 허용용적률                                                          | 55      | 190     | 200 | 230 | 200               | 330                |

## ⑤ 개발가능용적률 산정

| 구 분                       | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                               |                        |                              |                                |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 토지이용<br>계획                | 구역면적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 획지면적<br>(A3) | 기반시설<br>(건축물 기부채납<br>대지지분 포함) | 건축물<br>기부채납<br>환산부지 면적 | 새로 설치되는<br>정비기반시설 내<br>국·공유지 | 대지내 용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>국·공유지 |
|                           | 110,713㎡<br>(강변북로 13,480.0㎡<br>제외)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 67,735.0㎡    | 22,942.2㎡<br>(대지지분 400.2㎡)    | 17,767.9㎡              | 7,129.7㎡                     | 11,356.2㎡                      |
| 공공시설<br>제공면적<br>(순부담)     | ◦순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지 면적<br>- 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지<br>- 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적<br>= 22,942.2㎡ + 17,767.9㎡ - 7,129.7㎡ - 11,356.2㎡ = 22,224.2㎡<br>※ 3구역 전체 23,218.0㎡ (※의무 : 8,160.5㎡ 이상(용도지역 상향))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                               |                        |                              |                                |
| 건축물<br>기부채납<br>환산부지<br>면적 | ◦수변문화공원<br>- 주차장<br>· 연면적 : 11,346㎡<br>· 환산부지면적 : 주차장 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 26,311,374천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 2,186.1㎡<br>- 상부조경<br>· 연면적 : 5,673㎡<br>· 환산부지면적 : 상부조경 공사비(서울로 7017 공원 조성비 642천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 3,640,679천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 302.5㎡<br>- 댁개공원<br>· 연면적 : 11,023㎡<br>· 환산부지면적 : 댁개공원 공사비(반포한강댁개공원 조성비 11,362천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 125,245,531천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 10,406.2㎡<br>- 한강보행연결브릿지<br>· 연면적 : 1,500㎡<br>· 환산부지면적 : 한강보행연결브릿지 공사비(2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료(한국토지주택공사) 보도육교 PSC교 공사비 2,858천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 4,287,000천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 356.2㎡ |              |                               |                        |                              |                                |
|                           | ◦수상문화시설<br>· 연면적 : 10,000㎡<br>· 환산부지면적 : 수상문화시설 공사비(세빛섬사업비 13,906.9천원/㎡ 적용) × 연면적 ÷ 부지가액<br>× (1구역 정비구역 면적 ÷ 1~4구역 정비구역 면적 합계)<br>= 139,069,535천원/㎡ ÷ 12,036천원/㎡ × (110,713㎡ ÷ 474,627㎡)<br>= 2,451.9㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                               |                        |                              |                                |
|                           | ◦선형공원 보행연결브릿지<br>· 연면적 : 1,560㎡<br>· 환산부지면적 : 선형공원 보행연결브릿지 공사비(2023년도 단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료(한국토지주택공사) 보도육교 PSC교 공사비 2,858천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 4,458,480,36천원/㎡ = 370.4㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                               |                        |                              |                                |
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                               |                        |                              |                                |



■ 상한용적률 적용 산식(준주거지역)

① 공공기여 계획

| 구분            |                 |                             |                   | 3구역(㎡)           |          |          | 비고                 |
|---------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|------------------|----------|----------|--------------------|
|               |                 |                             |                   | 합계               | 복합용지(D2) |          |                    |
|               |                 |                             |                   |                  | 제2종      | 준주거      |                    |
| 정비기<br>반시설    | ①토지             | 부지                          | 소계                | -                | -        | -        |                    |
|               |                 | 건축물<br>대지지분                 | 소계                | -                | -        | -        |                    |
|               |                 | 계                           |                   | -                | -        | -        |                    |
|               | ② 건축물<br>(환산면적) | 건축물<br>환산면적                 | 소계                | -                | -        | -        |                    |
|               |                 | ③순부담<br>산정시제외면적(국<br>· 공유지) |                   | 새로 설치되는 정비기반시설 내 | -        | -        | -                  |
|               |                 |                             | 용도폐지되는<br>기존 기반시설 | 369.50           | 369.50   | -        |                    |
|               |                 |                             | 계                 | -145.57          | -145.57  | -        | 유상매입면적 223.93㎡     |
| A 합 계 (①+②-③) |                 |                             | -145.57           | -145.57          | -        |          |                    |
| 기반시<br>설 등    | ④토지             | 부지                          | 소계                | -                | -        | -        |                    |
|               |                 | 건축물<br>대지지분                 | 공공임대오피스           | 580.60           | -        | 580.60   | 건축물 기부채납(준주거)      |
|               |                 |                             | 소계                | 580.60           | -        | 580.60   |                    |
|               |                 | 계                           |                   | 580.60           | -        | 580.60   |                    |
|               | ⑤ 건축물 (환산면적)    | 공공임대오피스                     |                   | 558.77           | -        | 558.77   | 건축물 기부채납(준주거)      |
|               |                 | 소계                          |                   | 558.77           | -        | 558.77   |                    |
|               | B 합 계 (④+⑤)     |                             |                   | 1,139.37         | -        | 1,139.37 |                    |
| C 현 금         |                 |                             |                   | -                | -        | -        |                    |
| 순부담 면적(A+B+C) |                 |                             |                   | 993.80           | -145.57  | 1,139.37 | 3구역 의무순부담 8.10%    |
| 순부담률(%)       |                 |                             |                   | 0.99% ※ 구역면적 대비  |          |          | 3구역 전체 순부담률 23.05% |

※ 건축물 환산면적의 응도지역별 구분은 도시계획시설 결정 범위 또는 건축물이 위치한 수평투영범위에서 응도지역별

면적비율을 적용하여 계산

- 응도지역별 건축물 환산면적 = 건축물 환산면적 × 도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영범위) 내 응도지역별 면적/

도시계획시설 결정면적(또는 건축물 수평투영면적)

※ 수변문화공원은 「도시정비법」 제2조에 따른 정비기반시설 중 공원에 해당하며 도로(강변북로 등)의 상부에 수직적 중복결정 하여 도시계획시설(문화공원)로 결정

※ 무상양도 국·공유지 산정 시 실제 도로로 사용되고 있는 국·공유지 중 「도시정비법」 제97조제3항 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제54조에 해당하  
지 않는 국유지제외

※ 부지가액 : 평균공시지가 2배 적용('22.1월 기준, 6,017,827원/㎡) 12,036원/㎡

## ② 사업부지 기준 및 허용용적률 산정

| 구 분              | 산 정 내 용                                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가중평균 용적률         | $\frac{\text{· 복합용지(D2) 용도지역 계획 ; 제2종 6,935㎡} \rightarrow \text{준주거 6,935㎡}}{6,935㎡ \times 200\%} = 200.00\%$ |
| 계획한 허용용적률        | $\cdot 330.00\% + 20\%p = 350.00\%$ (소형주택 도입에 따른 20% 완화, 허용용적률인센티브 130%p)                                     |
| 기준용적률 완화 적용      | $\cdot 200.00\% + 20\%p = 220.00\%$ (소형주택 도입에 따른 20% 완화)                                                      |
| 상한용적률 인센티브 허용용적률 | $\cdot 200.00\% + 130\%p = 330.00\%$ (허용용적률인센티브 130%p)                                                        |

※ 용적률 체계는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'을 따르고, 용도지역의 변경이 있는 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준의 용적률 계획 기준을 따른다.

- 2종(7층), 2종 → 3종 변경 시 기준/허용용적률: 190/200 /
- 2종(7층), 2종 → 준주거 변경 시 기준/허용용적률: 200/330

## ③ 정비기반시설 순부담 면적 재산정 (해당없음)

| 구 분                    | 산 정 내 용                                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업부지의 허용용적률            | · 330.00%                                                                                          |
| 토지가치를 고려하여 재산정한 순부담 면적 | $\frac{-145.57㎡(2종7층) \times 200\%}{330.00\%} = -223.93㎡$ $\cdot \text{재산정결과 : 국공유지 223.93㎡ 유상매입}$ |

## ④ 가중치 산정

| 구 분             | 산 정 내 용                                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업부지의 허용용적률     | · 330.00%                                                                                                          |
| 공공시설 제공부지 허용용적률 | $\cdot \text{기반시설 등 대지지분 : 2종} \rightarrow \text{준주거 580.60㎡}$ $= \frac{580.60㎡ \times 330\%}{580.60㎡} = 330.00\%$ |
| 가중치             | $\frac{\text{공공시설 제공부지 허용용적률}}{\text{사업부지의 허용용적률}} = \frac{330.00\%}{330.00\%} = 1.0000$                           |

※ 「2025 도시도시·주거환경정비 기본계획」 상 허용용적률

- 자연녹지지역의 허용용적률은 「서울시 도시계획 조례」 상 법적용적률(50%)의 1.1배 적용
- 용도지역이 상향하는 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 건립형 계획수립기준상 허용용적률을 따름

| 구분    | 자연녹지 | 제2종(7층) | 제2종 | 제3종 | 제2종(7층), 제2종 → 3종 | 제2종(7층), 제2종 → 준주거 |
|-------|------|---------|-----|-----|-------------------|--------------------|
| 허용용적률 | 55   | 190     | 200 | 230 | 200               | 330                |

## ⑤ 개발가능용적률 산정

| 구 분                       | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                          |              |                               |                        |                              |                                |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|                           | 구역면적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                      | 획지면적<br>(D2) | 기반시설<br>(건축물 기부채납<br>대지지분 포함) | 건축물<br>기부채납<br>환산부지 면적 | 새로 설치되는<br>정비기반시설 내<br>국·공유지 | 대지내 용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>국·공유지 |
| 토지이용<br>계획                | 110,713㎡<br>(강변북로 13,480.0㎡<br>제외)                                                                                                                                                                                               | 6,935.0㎡     | 580.6㎡<br>(대지지분 580.6㎡)       | 558.8㎡                 | -                            | 145.6㎡                         |
| 공공시설<br>제공면적<br>(순부담)     | 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지 면적<br>- 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지<br>- 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적<br>= 580.6㎡ + 558.8㎡ - 0.0㎡ - 145.6㎡ = 993.8㎡ ※3구역 전체 23,218.0㎡<br>(※의무 : 8,160.5㎡ 이상(용도지역 상향))                             |              |                               |                        |                              |                                |
| 건축물<br>기부채납<br>환산부지<br>면적 | 공공임대오피스<br>· 연면적 : 2,900㎡<br>· 환산부지면적 : 공공임대오피스 공사비(수도권정비계획법 표준건축비, 2,319천원/㎡) × 연면적 ÷ 부지가액<br>= 6,725,100천원 ÷ 12,036천원/㎡ = 558.8㎡                                                                                               |              |                               |                        |                              |                                |
| 기준<br>용적률                 | ※220.00%(기준용적률 20% 상향)                                                                                                                                                                                                           |              |                               |                        |                              |                                |
| 허용<br>용적률                 | ※350.00%(기준용적률 20% 상향, 허용용적률인센티브 130%p)                                                                                                                                                                                          |              |                               |                        |                              |                                |
| 상한<br>용적률                 | ※허용 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물/현금)<br>= 350.00% + 330.00(1.3 × 1.0000 × 0.0684 + 0.7 × 0.0879) = 399.65%<br>※ 가중치 = 1.0000<br>※ α 토지 = 435.0/(6,935.0 - 580.6) = 0.0684<br>※ α 건축물 = 558.8/(6,935.0 - 580.6) = 0.0879 |              |                               |                        |                              |                                |
| 법적상한<br>용적률               | ※500.00%                                                                                                                                                                                                                         |              |                               |                        |                              |                                |

※ α 토지 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율  
(건축물 기부채납 토지지분 포함)

※ α 현금·건축물 : 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준' (24.10.) '을' 준용

※ 부지가액 : 평균공시지가 2배 적용('22.1월 기준, 6,017,827원/㎡) 12,036원/㎡

※ 공공시설의 세부용도는 향후 사업시행인가 시 관련기관 협의에 따라 변경될 수 있음.

## 9. 교통 및 동선처리계획

| 구분                         |                                                          | 개 선 방 안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업지<br>외부<br>(가로 및<br>교차로) | -                                                        | ◦사업지 주변 영향권 교차로 최적 신호운영방안 제시 (12개소)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                            | -                                                        | ◦사업지 주변 개발계획 반영<br>- 『독섬지구 특별계획구역 4구역 복합빌딩 신축 교통영향평가』<br>- 『자양1 주택재건축 정비사업 교통영향평가』<br>- 『아이아이컴바인드 성수동 신사옥 신축공사 교통영향평가』<br>- 『성수동 K-PROJECT 복합개발 교통영향평가』<br>- 『무신사 사옥 신축공사 교통영향평가』                                                                                                                                                                                                                          |
|                            | ㉠                                                        | ◦사업지 북측 독섬로 확폭 및 차로운영계획 재수립(20m→25~28m)<br>- 차로운영개선 : 4차로→5차로                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                            | -                                                        | ◦독섬로 상 교차로 기하구조 개선 및 변경<br>- 기하구조 개선 : 4개소<br>- 교차로 변경(4지→3지) : 3개소(교차로 삭제 1개소 포함)<br>- 신호등 재설치(10개소) 및 신호운영계획 재수립                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                            | ㉡                                                        | ◦서울숲 트리마제아파트 남측도로 사업지 남측도로와 도로 선형일치 조정 (B=15m, L=160m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 사업지<br>내부<br>(가로 및<br>교차로) | ㉢<br>㉣<br>㉤<br>㉥<br>㉦<br>㉧<br>㉨<br>㉩<br>㉪<br>㉫<br>㉬<br>㉭ | ◦내부도로 신설 및 차로운영계획 수립<br>- 중로 1-1호선 : B=23.0m, L=379.0m<br>- 중로 1-2호선 : B=23.0m, L=393.0m<br>- 중로 1-3호선 : B=23.0m, L=700.0m<br>- 중로 2-3호선 : B=15.0m, L=367.0m<br>- 중로 2-4호선 : B=15.0m, L=537.0m<br>- 중로 2-5호선 : B=15.0m, L=257.0m<br>- 중로 3-1호선 : B=12.0m, L=43.0m<br>- 중로 3-2호선 : B=12.0m, L=45.0m<br>- 소로 2-1호선 : B=8.0m, L=110.0m<br>- 소로 3-1호선 : B=6.0m, L=211.0m<br>- 소로 3-2호선 : B=6.0~11.0m, L=531.0m |
|                            | -                                                        | ◦사업지내 교차로 신설 및 신호 운영방안 제시<br>- 신호교차로(6개소) 설치 및 점멸신호기(4개소)설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                            | -                                                        | ◦사업지 교차로 각각부 회전반경 확보 : R=8.0m이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | -                                                        | ◦사업지 내부 진출입 불허구간 설정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| 구분                    |   | 개 선 방 안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대중교통 /<br>자전거 및<br>보행 | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦독섬로/동일로 버스정류장 위치이동 및 개선</li> <li>- 독섬로 버스정류장 위치이동(5개소)</li> <li>- 동일로 도로 확폭 및 버스차로 별도 확보(B=13.7→16.9m)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                       | - | ◦사업지 내부 버스정류장 설치계획(안) 수립                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                       | - | ◦독섬로 사업지 측 자전거보행자겸용도로(분리형) 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                       | - | ◦사업지내 23m 이상 도로 자전거보행자겸용도로(분리형) 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       | - | ◦독섬로 및 사업지내 교차로부 자전거 횡단도 설치(11개소)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                       | - | ◦지구내 동서축 생활가로 기능유지 위한 보행자 전용도로 신설(B=12.0m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                       | - | ◦각 지구내 공공보행통로 확보(4개소)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                       | - | ◦보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(39개소)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 주차<br>시설              | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦주차수요               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법정주차대수 : 10,205대</li> <li>- 주차수요 : 10,865대(2028년)</li> </ul> </li> <li>※지구별 건축계획 및 교통영향평가 수립시 법정주차 및 주차수요는 변경 가능</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
|                       | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦사업지 남측 수변공원 계획(안) 제시</li> <li>- 수변공원 하부 주차장 및 둘레길 노상주차(104면) 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 교통<br>안전<br>및<br>기타   | - | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦학교 주변 어린이 보호구역 및 교통안전시설물 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경일초등학교 주변 어린이보호구역(스쿨존) 재지정 및 안내표지판(2개소) 설치</li> <li>- 어린이보호구역 기종점 표시</li> <li>- 초등학교 및 중학교 주변 이면도로 상 통학학생 보행안전을 고려하여 보행자우선도로(스텝포 포장) 지정 건의(2개소)</li> <li>- 사업지 남측 둘레길 한강공원 나들목 상 협프형 횡단보도 설치(3개소)</li> <li>- 사업지 내 남북축 가로 상 보행안전을 위한 안전펜스 설치</li> <li>- 사업지 내 가로구간 과속방지를 위한 과속방지턱 설치(22개소)</li> </ul> </li> </ul> |

## 10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분   |            | 계획내용                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시경관 |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>대단지 주변의 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도</li> <li>조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도</li> <li>서울시 경관기본계획(2016)을 반영하여 경관계획 수립</li> </ul> | -  |
|      | 자연환경       | <ul style="list-style-type: none"> <li>절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화</li> <li>기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간확장</li> </ul>                                                | -  |
|      | 생활환경       | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성</li> <li>진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>                                                                   |    |
| 환경보전 | 사업시행시 환경영향 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul>                                                                                                      |    |
| 재난방지 | 수재해        | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치</li> </ul>                                          | -  |
|      | 산사태        | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당사항 없음</li> </ul>                                                                                                                                          |    |
|      | 화재         | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul>                                                                                     |    |

- 이 하 여 백 -

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 구분                  | 적용범위             |                | 내용                                                                                                                                                                                                                | 관련규정                                                        |
|---------------------|------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 용도제한을 통한<br>교육환경 보호 | 지구단위계획구역 전체      |                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 불허용도 계획을 통한 유흥업소 (단란주점, 안마사술소, 안마원) 등 교육환경 위해시설 입지 금지</li></ul>                                                                                                           | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조                                   |
|                     | 교육환경<br>보호구역     | 절대<br>보호<br>구역 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 설정 기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역</li></ul>                                                                                                                               | 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조, 제9조 및 「교육환경 보호에 관한 법률 시행령」 제21조, 제22조 |
|                     |                  |                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지</li></ul>                                                                                           |                                                             |
|                     |                  | 상대<br>보호<br>구역 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 설정 기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m 까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역</li></ul>                                                                                                            |                                                             |
|                     |                  |                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지</li><li>• 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능</li></ul> |                                                             |
| 통학권<br>보행안전대책       | 어린이 보호구역 지정 및 운영 |                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 지정 기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정</li></ul>                                                                                                        | 「도로교통법」 제12조 및 「어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」                   |
|                     |                  |                | <ul style="list-style-type: none"><li>• 신호기 · 안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등</li></ul>                                                                                                                          |                                                             |

12. 정비구역을 분할 · 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

| 구역명                    |                               | 위 치                | 면 적(㎡)  |     |         | 비 고                              |
|------------------------|-------------------------------|--------------------|---------|-----|---------|----------------------------------|
| 기정                     | 변경                            |                    | 기 정     | 변 경 | 변경후     |                                  |
| 성수전락정비구역 주택재개발<br>정비구역 | 성수전락정비구역<br>제1 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수1가1동 72-10<br>일대 | 530,399 | -   | 194,398 | 성수전락<br>정비구역<br>주택재개발<br>정비구역 분할 |
|                        | 성수전락정비구역<br>제2 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수2가1동 506 일대      |         |     | 131,980 |                                  |
|                        | 성수전락정비구역<br>제3 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수2가1동 572-7 일대    |         |     | 114,193 |                                  |
|                        | 성수전락정비구역<br>제4 주택정비형 재개발 정비구역 | 성수2가1동 219-4 일대    |         |     | 89,828  |                                  |

※ 「도시 및 주거환경 정비법」 제18조에 따른 정비구역 분할

## 13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

## 가. 정비구역의 주택밀실 현황

## (1) 건축물 동수

| 구역내 건축물 동수(동) |         |          | 구역내 건축물 동수(동) |     |     | 비고 |
|---------------|---------|----------|---------------|-----|-----|----|
| 계             | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계             | 유허가 | 무허가 |    |
| 416           | 287     | 129      | 416           | 408 | 8   | -  |

※ 정비구역 지정 시점

## (2) 거주현황

| 유형별<br>주택 호수 |     | 거주 가구수(가구) |     |       | 구역내 거주 인구수(인) |       |       | 비고 |
|--------------|-----|------------|-----|-------|---------------|-------|-------|----|
|              |     | 소계         | 가옥주 | 세입자   | 소계            | 가옥주   | 세입자   |    |
| 계            | 476 | 2,005      | 397 | 1,608 | 4,691         | 1,132 | 3,559 | -  |
| 단독주택         | 258 | 1,096      | 136 | 960   | 2,405         | 351   | 2,054 | -  |
| 공동주택         | 89  | 616        | 225 | 391   | 1,643         | 672   | 971   | -  |
| 기타           | 129 | 293        | 36  | 257   | 643           | 109   | 534   | -  |

※ 정비구역 지정 시점

## (3) 규모별 거주현황

| 구역내 거주 주택(건축물) 규모 |       |        |              |        | 비고 |
|-------------------|-------|--------|--------------|--------|----|
| 구분                | 소계    | 60㎡ 이하 | 60㎡ 초과~85㎡이하 | 85㎡ 초과 |    |
| 계                 | 2,005 | 1,124  | 613          | 268    | -  |
| 주거용               | 1,712 | 972    | 550          | 190    | -  |
| 비주거용              | 293   | 152    | 63           | 78     | -  |

※ 정비구역 지정 시점

## 나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구 분           | 기정    |       |      | 변경    |       |      | 비 고    |
|---------------|-------|-------|------|-------|-------|------|--------|
|               | 계     | 분양주택  | 임대주택 | 계     | 분양주택  | 임대주택 |        |
| 합 계           | 1,852 | 1,537 | 315  | 2,213 | 1,727 | 486  | 증) 361 |
| 60㎡ 이하        | 682   | 367   | 315  | 987   | 501   | 486  | 증) 305 |
| 60㎡ 초과~85㎡ 이하 | 800   | 800   | -    | 946   | 946   | -    | 증) 146 |
| 85㎡ 초과        | 370   | 370   | -    | 280   | 280   | -    | 감) 90  |

## 14. 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률준용하여 보상하도록 함

## 가. 주거 이전비 보상

## (1) 관련 근거

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조(주거이전비의 보상)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)

## (2) 주거 이전비 지급 기준

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 거주한 주거용 건축물의 세입자로서, 사업 시행계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월분의 주거 이전비 보상

## 나. 재개발사업 임대주택 공급

## (1) 관련 근거

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조(임대주택의 공급 등)
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)

## (2) 임대주택 공급 대상 세입자

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업 시행계획 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주

## 15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

### 가. 개념

- CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄 예방)
- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야 확보, 조명 고립지역 개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용 증진, 활동인자 증대, 영역성 강화, 적정한 표시, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

### 나. CPTED 적용방안

| 구 분         | 내 용                                                                                                                                                                                                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공동주택 주부 출입구 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦단지 출입구 보행동선에 CCTV 설치</li> <li>◦자연감시가 낮고 활동인자의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV 설치</li> <li>◦단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제</li> <li>◦출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치</li> </ul>       |
| 주동출입구       | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이</li> <li>◦경비실이 없는 주중에서는 자동 방범키와 설치</li> </ul>                                                                                                |
| 경 비 실       | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보</li> <li>◦방범시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축</li> <li>◦위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 선정</li> </ul>                                    |
| 담 장         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦공동주택 외곽은 조경이나 울타리 등을 거주자의 영역감 증진</li> <li>◦단지경계 울타리(수목울타리 포함)에는 일정한 간격으로 진입금지, 단지전용 공간 등의 표지판 설치</li> <li>◦단지 내 인접하여 유해시설이 위치하는 경우에는 명확한 공간적 분리를 위해 비투시형 담장을 설치</li> </ul> |
| 건축물         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 벽면 흠 또는 도출물이 없도록 계획</li> </ul>                                                                                          |

| 구 분        | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지내 부대복리시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦공개공지는 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV 설치</li> <li>◦단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리</li> </ul>                              |
| 주차장        | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간인지를 위해 조명설치</li> <li>◦지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥과 벽면을 규칙적으로 배치</li> <li>◦자하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치</li> <li>◦장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치</li> </ul> |
| 승강기        | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux 이상이 되도록 계획</li> <li>◦승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치</li> </ul>                                                                                                                                  |
| 복도 및 계단    | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계단실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치 하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨을 설치</li> <li>◦복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기 창문 설치</li> </ul>                                                                                         |
| 조경         | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦지하주차장 출입구 좌우 3미터 구간에는 시야를 차단할 수 있는 교목 또는 지엽이 치밀한 관목 등의 조경수 식재를 지양</li> <li>◦조경수가 건물 출입구와 조명을 가리지 않게 식재</li> </ul>                                                                                                                   |
| 벤치 및 파고라   | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |

## 16. 가구 및 획지에 관한 계획

## ■ 기정

| 가구번호<br>(도면번호) | 면적(㎡)  | 획지   |                  |        | 비고                   |
|----------------|--------|------|------------------|--------|----------------------|
|                |        | 획지번호 | 위치               | 면적(㎡)  |                      |
| ⑦              | 69,549 | A5   | 성수2가1동 576-2 일대  | 63,617 | 성수 특별계획구역 정비구역 3지구   |
|                |        | B3   | 성수2가1동 572-7 일대  | 1,097  | 성수 특별계획구역 정비구역 3지구   |
|                |        | C6   | 성수2가1동 572-2 일대  | 341    | 성수 특별계획구역 정비구역 3지구   |
|                |        | J3   | 성수2가1동 331-41 일대 | 4,199  | 성수 특별계획구역 정비구역 3지구   |
| ⑩              | 90,366 | G1   | 성수2가1동 400 일대    | 90,366 | 성수 특별계획구역 정비구역 1~4지구 |

## ■ 변경

| 가구번호<br>(도면번호) | 면적(㎡)                                      | 획지   |                   |                                           | 비고                  |
|----------------|--------------------------------------------|------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------|
|                |                                            | 획지번호 | 위치                | 면적(㎡)                                     |                     |
| ⑥              | 104,800<br>(3구역 외<br>공원면적<br>6,639㎡<br>포함) | A3   | 성수2가1동 571-1 일대   | 67,735                                    | 성수 특별계획구역 제3 정비구역   |
|                |                                            | C6   | 성수2가1동 331-27 일대  | 341                                       | 성수 특별계획구역 제3 정비구역   |
|                |                                            | D2   | 성수2가1동 565-21 일대  | 6,935                                     | 성수 특별계획구역 제3 정비구역   |
|                |                                            | F3   | 성수2가1동 532-106 일대 | 1,339                                     | 성수 특별계획구역 제3 정비구역   |
|                |                                            | F4   | 성수2가1동 751 일대     | 2,366                                     | 성수 특별계획구역 제3 정비구역   |
|                |                                            | I1   | 성수2가1동 649-2 일대   | 3,160                                     | 성수 특별계획구역 제3 정비구역   |
|                |                                            | J4   | 성수2가1동 573-1 일대   | 5,258<br>(3구역 외<br>공원면적<br>1,862㎡<br>포함)  | 성수 특별계획구역 제3,4 정비구역 |
|                |                                            | J5   | 성수2가1동 602 일대     | 10,065<br>(3구역 외<br>공원면적<br>4,777㎡<br>포함) | 성수 특별계획구역 제3,4 정비구역 |

## 17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

## ■ 기정

| 구분       | 지구<br>구분 | 획지기호 | 건립위치               | 부지면적<br>(㎡) | 동수 | 세대수   | 세대규모<br>(전용)                                    | 비고<br>(연면적)                         |
|----------|----------|------|--------------------|-------------|----|-------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 임대<br>주택 | 3지구      | A5   | 성수2가1동<br>576-2 일대 | 63,617      | 1동 | 315   | -40㎡이하:112세대<br>-50~60㎡이하:203세대                 | 21,147.42                           |
| 소형<br>주택 | 3지구      | A5   | 성수2가1동<br>576-2 일대 | 63,617      | 8동 | 1,482 | -60㎡이하:682세대<br>-60~85㎡이하:800세대<br>-85㎡초과:370세대 | 47,373.88<br>89,440.00<br>58,360.60 |

## ■ 변경

| 구분       | 획지기호 | 건립위치                | 부지면적<br>(㎡) | 동수  | 세대수   | 세대규모<br>(전용)                                    | 비고<br>(연면적)                          |
|----------|------|---------------------|-------------|-----|-------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 임대<br>주택 | A3   | 성수2가1동 571-1<br>일대  | 67,735      | 11동 | 378   | -40㎡미만:136세대<br>-40~60㎡미만:242세대                 | 39,056.44                            |
| 소형<br>주택 | A3   | 성수2가1동 571-1<br>일대  | 67,735      | 11동 | 1,783 | -60㎡이하:613세대<br>-60~85㎡이하:890세대<br>-85㎡초과:280세대 | 67,368.65<br>143,967.37<br>71,876.01 |
| 임대<br>주택 | D2   | 성수2가1동<br>565-21 일대 | 6,935       | 2동  | 108   | -40㎡미만:108세대                                    | 11,203.89                            |
| 소형<br>주택 | D2   | 성수2가1동<br>565-21 일대 | 6,935       | 2동  | 430   | -60㎡이하:374세대<br>-60~85㎡이하:56세대                  | 38,798.67<br>11,745.23               |

## 18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

## 19. 환경성 검토 결과

| 검토항목   |               | 목표기준                                    | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                                                     | 계획 반영사항                                                                         | 비고 |
|--------|---------------|-----------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 자연생태환경 | 생태 네트워크       | 녹지축 연결성 확보                              | ○     | 기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태                                                         | 공동주택내 조정계획 및 가로 녹지, 공원 등 계획을 통하여 녹지네트워크 구축                                      |    |
|        | 동·식물상         | 동·식물상 보호                                | ○     | 생태·자연도 3등급으로 현존 식생은 대부분 시가지 지역임<br>계획지구 내 3개소(5※의 보호수 위치                      | 조정, 가로녹지, 공원 등에 다양한 수종을 식재하여 서식 환경 개선<br>보호수 이전 및 가설판넬 및 방진막 설치를 통한 직접적 영향 최소화  |    |
|        |               | 생태면적률 목표<br>공동주택부지 40%, 상업 및 주상복합부지 30% | ○     | -                                                                             | 자연지반 녹지 및 인공지반 녹지 공간 확보를 통하여 도시생태기능 복원 및 강화                                     |    |
|        | 비오톱           | 비오톱 보전 등급 향상                            | ○     | 비오톱유형은 대부분 5등급이며, 개별비오톱은 대부분 평가제외로 분류                                         | 녹지공간 확보를 통해 3, 4등급 증가                                                           |    |
| 생활환경   | 토지이용          | 종합적인 토지이용계획                             | ○     | 노후주택지역으로 주변으로 정비사업 및 지구단위계획구역이 다수 위치                                          | 주변 자원과의 연계<br>한강의 접근성 확보<br>가로망 체계 정비<br>가로변 개방감 및 수변친화 주거단지 조성                 |    |
|        | 지형·지질         | 지형·지질 변동 최소화                            | ○     | 강변복로와 한강변을 제외한 대부분은 표고 10~15m, 경사 10° 미만 지역에 위치                               | 원지형을 고려한 건축계획                                                                   |    |
|        | 수질 (지표·지하)    | 비점오염물질 저감                               | ○     | 주변 수계 수질현황<br>-BOD기준 1a(매우좋음)~IV(약간 나쁨)등급<br>공사시 토사유출 발생<br>운영시 계획세대에 의한 오수발생 | 공사시 토사유출 저감방안 수립<br>침사지(침사조), 가배수로<br>운영시 상수공급 및 우수수 처리계획 수립                    |    |
|        | 물순환 (수리·수문)   | 수질 등급 유지 및 오염 최소화                       | ○     | 기 시가지로 대부분 불투수 상태<br>우수는 기존 오수관로로 합류                                          | 생태면적률 계획<br>-공동주택부지 40%(30% 이상)<br>-주상복합부지 30%(20% 이상)<br>저영향개발(LID)기법 적용       |    |
|        | 바람 및 미기후, 열환경 | 바람길 확보, 열환경 최소화                         | ○     | 대부분 불투수포장비율이 높은 저층건축물(4층이하)이 위치                                               | 녹지공간 확보<br>바람길을 고려한 건축배치계획 수립<br>건축물 에너지 손실 저감을 고려한 창호 및 외벽계획 수립                |    |
|        | 대기질·미세먼지      | 대기오염 최소화                                | ○     | PM-2.5를 제외한 항목은 대기환경기준을 하회<br>공사시 및 운영시 대기질 영향 발생                             | 공사시 저감방안 수립<br>-가설방진망, 세륜세차, 인력살수 등<br>운영시 저감방안 수립<br>-친환경 보일러 및 연료 사용<br>-녹지조성 |    |

| 검토항목   |           | 목표기준              | 준수여부 | 현황 및 검토결과                                                                                                              | 계획 반영사항                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비고 |
|--------|-----------|-------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 생활환경   | 에너지, 온실가스 | 온실가스 저감           | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞공사시 및 운영시 온실가스 발생</li> </ul>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞공사시               <ul style="list-style-type: none"> <li>-공사장비의 효율적 투입</li> <li>-건설폐기물 재활용</li> <li>-친환경적 녹색제품 사용</li> </ul> </li> <li>☞운영시               <ul style="list-style-type: none"> <li>-조경(녹지)면적 확보</li> <li>-에너지 절약 친환경 건축물 수립 계획</li> </ul> </li> </ul> |    |
|        | 친환경적 자원순환 | 폐기물 관리규정에 따른 적정처리 | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞공사시 생활건설폐기물 및 분뇨 발생</li> <li>☞운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞생활폐기물, 건축폐기물, 분뇨 처리대책 수립</li> <li>-관계법령 및 조례에 의거하여 분리 후 처리</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |    |
|        | 소음·진동     | 소음·진동 최소화         | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞교통소음의 영향지역</li> <li>☞공사시 공사장비 가동에 따른 소음 영향</li> <li>☞운영시 교통소음 영향</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞공사시 저감대책 수립</li> <li>-가설방음판넬 설치</li> <li>-저소음진동장비 투입</li> <li>☞운영시 저감대책 수립</li> <li>-방음이중창 등 사용</li> </ul>                                                                                                                                                          |    |
|        | 경관        | skyline 확보        | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞인공경관이며, 주변으로 녹지 및 수경관이 위치</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞인접지역, 수변으로 점차 낮아지는 점층형 경관으로 위화감 최소화</li> <li>☞지구 통경축(4개) 주변으로 중저층 높이계획으로 수변 개방감 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                       |    |
|        | 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대확보      | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞공원, 문화시설, 체육시설 등 부족</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞중앙 광장 및 저층부 특화 개방형 공공개방공간 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |    |
|        | 일조        | 일조 침해 최소화         | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞대부분 4층 이하 저층 건축물로 주변지역의 일조영향 미미</li> <li>☞운영시 고층건물 입지로 주변지역 일조영향 예상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞서울특별시 건축조례 등 관련 법령에 따라 건축계획 수립</li> <li>☞건축물 적정 이격거리 확보</li> <li>☞내·외부 일조영향이 최소화 되도록 건축계획 수립</li> </ul>                                                                                                                                                             |    |
| 사회경제환경 | 보행 친화공간   | 보행자 보호계획 수립       | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞성덕정길을 중심으로 가로망이 형성</li> <li>☞주변 도심과 서울숲, 한강, 독섬공원간에 보행연계성이 부족</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞녹지·조경공간 등 open-space의 보행축 조성</li> <li>☞브릿지 및 데크 하부공간의 효율적 이용</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |    |
|        | 인구 및 주거   | 인구 및 주거를 고려한 계획   | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞등록인구수 감소, 고령자인구 증가</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>☞쾌적한 주거환경을 형성하고 주거시설 개발로 인한 성동의 상주인구 증가가 예측</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |    |

## II. 지구단위계획 결정사항

### 1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

| 구 분 | 구 역 명                   |                      | 위 치                  | 면 적(㎡)  |     |         | 최 초 결정일                                | 비 고 |
|-----|-------------------------|----------------------|----------------------|---------|-----|---------|----------------------------------------|-----|
|     | 기정                      | 변경                   |                      | 기 정     | 변 경 | 변경후     |                                        |     |
| 변경  | 성수전략정비구역<br>제1종지구단위계획구역 | 성수전략정비구역<br>지구단위계획구역 | 성수 1가 1동<br>72-10 일대 | 659,190 | -   | 659,190 | 서울특별시고시<br>제 2009-171호<br>(2009.4.23.) |     |

※ 향후 '성수전략정비구역 수변공간 기본계획'에 따라 수상문화시설(문화시설⑥)의 구체적인 내용이 확정되면 지구단위계획구역에 포함하여 변경한다.

#### ■ 지구단위계획구역 변경사유서

| 구 분 | 구 역 명                   |                      | 위 치                  | 면 적(㎡)  | 변 경 사 유                                                              |
|-----|-------------------------|----------------------|----------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|
|     | 기정                      | 변경                   |                      |         |                                                                      |
| 변 경 | 성수전략정비구역<br>제1종지구단위계획구역 | 성수전략정비구역<br>지구단위계획구역 | 성수 1가 1동<br>72-10 일대 | 659,190 | ◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정(2012.4.15.)으로 제1종·제2종 지구단위계획구역 삭제로 구역명 변경. |

### 2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

#### ■ 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분  |               | 면 적(㎡)면적(㎡) |          |         | 구성비(%) | 비 고 |
|------|---------------|-------------|----------|---------|--------|-----|
|      |               | 기 정         | 변 경      | 변경후     |        |     |
| 계    |               | 659,190     | -        | 659,190 | 100.0  | -   |
| 소계   |               | 636,015     | -        | 636,015 | 96.5   | -   |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 266,599     | 감)64,506 | 202,093 | 30.6   | -   |
|      | 제3종일반주거지역     | 369,416     | 증)50,267 | 419,683 | 63.7   | -   |
|      | 준주거지역         | -           | 증)14,239 | 14,239  | 2.2    | -   |
| 녹지지역 | 자연녹지지역        | 23,175      | -        | 23,175  | 3.5    | -   |

#### ■ 용도지역 변경사유서

| 도면 표시 번호 | 위 치 | 용도지역              |                   | 면 적(㎡) | 용적률 | 변 경 사 유             |
|----------|-----|-------------------|-------------------|--------|-----|---------------------|
|          |     | 기 정               | 변 경               |        |     |                     |
| -        | -   | 제2종일반<br>주거지역(7층) | 제3종일반<br>주거지역     | 80,508 |     | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 상향 |
| -        | -   | 제2종일반<br>주거지역(7층) | 준주거지역             | 3,065  | -   | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 상향 |
| -        | -   | 제3종일반<br>주거지역     | 제2종일반<br>주거지역(7층) | 19,067 | -   | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 하향 |
| -        | -   | 제3종일반<br>주거지역     | 준주거지역             | 11,174 | -   | ◦토지이용변경에 따른 용도지역 상향 |

■ 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

| 구분 | 합 계 |                   |         | 1류  |                   |        | 2류  |                  |        | 3류  |                  |        |
|----|-----|-------------------|---------|-----|-------------------|--------|-----|------------------|--------|-----|------------------|--------|
|    | 노선수 | 연장                | 면적(㎡)   | 노선수 | 연장                | 면적(㎡)  | 노선수 | 연장               | 면적(㎡)  | 노선수 | 연장               | 면적(㎡)  |
| 합계 | 21  | 38,873<br>(8,220) | 158,575 | 4   | 30,401<br>(2,782) | 55,748 | 7   | 1,830<br>(1,830) | 26,860 | 10  | 6,846<br>(3,843) | 75,967 |
| 대로 | 3   | 32,850<br>(3,292) | 78,361  | 1   | 27,850<br>(1,310) | 20,436 | -   | -                | -      | 2   | 5,000<br>(1,982) | 57,925 |
| 중로 | 13  | 5,040<br>(3,961)  | 71,732  | 3   | 2,551<br>(1,472)  | 35,312 | 5   | 1,664<br>(1,664) | 25,300 | 5   | 925<br>(925)     | 11,120 |
| 소로 | 5   | 1,087<br>(1,087)  | 8,482   | -   | -                 | -      | 2   | 166<br>(166)     | 1,560  | 3   | 921<br>(936)     | 6,922  |

※ 연장의 ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도로 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 규 모 |    |     |               | 기능        | 연장<br>(m)         | 위 치                     |                               | 사용형태                           | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                 | 비 고                         |
|----|----|-----|----|-----|---------------|-----------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|
|    |    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m)     |           |                   | 기점                      | 종점                            |                                |           |                            |                             |
| 1  | 기정 | 대로  | 1  | 66  | 35~76         | 주간선<br>도로 | 27,850<br>(1,310) | 상암동<br>(성수1가1동 507)     | 천호대교<br>(성수2가1동 182-16)       | 자동차<br>전용도로<br>(지하차도:<br>460m) | -         | 건고 12호<br>(91.1.9.)        | 강변북로<br>(중복결정<br>지상 : 문화공원) |
|    | 변경 | 대로  | 1  | 66  | 35~76         | 주간선<br>도로 | 27,850<br>(1,310) | 상암동<br>(성수1가1동 507)     | 천호대교<br>(성수2가1동 182-16)       | 자동차<br>전용도로                    | -         |                            |                             |
| 2  | 기정 | 대로  | 3  | 125 | 25~30         | 주간선<br>도로 | 1,200<br>(435)    | 경마장입구<br>(성수1가1동 510-1) | 독도수원지<br>(성수1가1동 656-951)     | 일반도로                           | -         | 서고<br>제 131호<br>(78.3.29.) | 왕십리로                        |
| 3  | 기정 | 대로  | 2  | 2   | 20~30<br>(30) | 보조<br>간선  | 3,800<br>(1,547)  | 성수1가1동<br>656-335       | 자양동 139-10<br>(성수2가1동 231-24) | 일반도로                           | -         | 서고<br>제 131호<br>(78.3.29.) | 독섬로                         |
|    | 변경 | 대로  | 3  | 1   | 20~28<br>(28) | 보조<br>간선  | 3,800<br>(1,547)  | 성수1가1동<br>656-335       | 자양동 139-10<br>(성수2가1동 231-24) | 일반도로                           | -         |                            |                             |
| 4  | 기정 | 대로  | 2  | 1   | 20~30<br>(30) | 집산<br>도로  | 1,464<br>(326)    | 성수2가1동<br>335-166       | 성수2가1동 759-3                  | 일반도로                           | -         | 서고제<br>305호<br>(92.9.28.)  | 성수이로                        |

| 연번 | 구분 | 규 모 |    |     |               | 기능       | 연장<br>(m)      | 위 치               |                  | 사용형태        | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                 | 비 고                         |
|----|----|-----|----|-----|---------------|----------|----------------|-------------------|------------------|-------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|
|    |    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m)     |          |                | 기점                | 종점               |             |           |                            |                             |
|    | 변경 | 중로  | 1  | 2   | 20~26<br>(26) | 집산<br>도로 | 1,472<br>(393) | 성수2가1동<br>335-166 | 성수2가1동 771-6     | 일반도로        | -         |                            |                             |
| 5  | 기정 | 중로  | 2  | 1   | 15            | 국지<br>도로 | 262<br>(262)   | 성수1가1동 479-1      | 성수1가1동 529       | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.)     |                             |
|    | 변경 | 중로  | 2  | 1   | 15            | 국지<br>도로 | 160<br>(160)   | 성수1가1동<br>694-96  | 성수1가1동 718-2     | 일반도로        | -         |                            |                             |
| 6  | 기정 | 중로  | 2  | 2   | 18            | 집산<br>도로 | 235<br>(235)   | 성수1가1동<br>642-6   | 성수1가1동<br>128-1  | 일반도로        | -         | 성동구고시<br>85호<br>(12.8.16.) |                             |
|    | 변경 | 중로  | 2  | 2   | 18            | 집산<br>도로 | 243<br>(243)   | 성수1가1동<br>642-6   | 성수1가1동<br>129-2  | 일반도로        | -         | -                          |                             |
| 7  | 기정 | 소로  | 2  | 2   | 8             | 국지<br>도로 | 40<br>(40)     | 성수2가1동 262-2      | 성수2가1동<br>225-13 | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.)     |                             |
|    | 변경 | 소로  | 2  | 2   | 8             | 국지<br>도로 | 56<br>(56)     | 성수2가1동 262-2      | 성수2가1동<br>225-13 | 일반도로        | -         | -                          |                             |
| 8  | 기정 | 소로  | 3  | 141 | 6             | 국지<br>도로 | 179<br>(194)   | 성수1가1동 635        | 성수1가1동 204-1     | 일반도로        | -         | 서고 3호<br>(69.1.18.)        |                             |
| 9  | 신설 | 중로  | 1  | 1   | 23~26         | 집산<br>도로 | 379<br>(379)   | 성수1가1동 490-2      | 성수1가1동<br>72-130 | 일반도로        | -         | -                          |                             |
| 10 | 신설 | 중로  | 1  | 3   | 23            | 국지<br>도로 | 700<br>(700)   | 성수2가2동<br>442     | 성수1가1동<br>489-1  | 일반도로        | -         | -                          | 중복결정<br>(지상:주차장,<br>문화공원 ②) |
| 11 | 신설 | 중로  | 2  | 3   | 15            | 집산<br>도로 | 367<br>(367)   | 성수1가1동 338        | 성수1가1동<br>276-30 | 일반도로        | -         | -                          |                             |
| 12 | 신설 | 중로  | 2  | 4   | 15~23         | 집산<br>도로 | 537<br>(537)   | 성수2가1동 622-1      | 성수2가1동 230-4     | 일반도로        | -         | -                          |                             |
| 13 | 신설 | 중로  | 2  | 5   | 15            | 국지<br>도로 | 257<br>(257)   | 성수2가1동<br>622-1   | 성수2가1동<br>744-1  | 일반도로        | -         | -                          | 중복결정<br>(지상:주차장,<br>문화공원 ②) |
| 14 | 신설 | 중로  | 3  | 1   | 12            | 국지<br>도로 | 43<br>(43)     | 성수1가1동 309-1      | 성수1가1동 304-3     | 보행자<br>우선도로 | -         | -                          |                             |
| 15 | 신설 | 중로  | 3  | 2   | 12            | 국지<br>도로 | 45<br>(45)     | 성수2가1동 572-9      | 성수2가1동<br>574-28 | 보행자<br>우선도로 | -         | -                          |                             |

| 연번 | 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m)    | 위 치              |                | 사용형태        | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일             | 비 고 |
|----|----|-----|----|----|-----------|----------|--------------|------------------|----------------|-------------|-----------|------------------------|-----|
|    |    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |              | 기점               | 종점             |             |           |                        |     |
| 16 | 신설 | 중로  | 3  | 3  | 12        | 특수<br>도로 | 359<br>(359) | 성수1가1동 306-1     | 성수2가1동 139-1   | 보행자<br>전용도로 | -         | -                      |     |
| 17 | 신설 | 중로  | 3  | 4  | 12        | 특수<br>도로 | 264<br>(264) | 성수2가1동 532-19    | 성수1가1동 309-1   | 보행자<br>전용도로 | -         | -                      |     |
| 18 | 신설 | 중로  | 3  | 5  | 12        | 특수<br>도로 | 214<br>(214) | 성수2가1동 574-29    | 성수2가1동 565-30  | 보행자<br>전용도로 | -         | -                      |     |
| 19 | 신설 | 소로  | 2  | 1  | 8         | 국지<br>도로 | 110<br>(110) | 성수1가1동 656-244   | 성수1가1동 656-260 | 일반도로        | -         | -                      |     |
| 20 | 신설 | 소로  | 3  | 1  | 6         | 국지<br>도로 | 211<br>(211) | 성수1가1동 277-3     | 성수2가1동 333-51  | 보행자 우선도로    | -         | -                      |     |
| 21 | 신설 | 소로  | 3  | 2  | 6~15      | 국지<br>도로 | 531<br>(531) | 성수2가1동 614-2     | 성수2가1동 253-2   | 일반도로        | -         | -                      |     |
| 22 | 폐지 | 대로  | 3  | 1  | 25        | 집산<br>도로 | 316<br>(316) | 성수1가1동 72-57     | 성수1가1동 472-14  | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 23 | 폐지 | 대로  | 3  | 2  | 25        | 집산<br>도로 | 267<br>(267) | 성수2가1동 33-17     | 성수1가1동 328-2   | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 24 | 폐지 | 대로  | 3  | 3  | 25        | 집산<br>도로 | 291<br>(291) | 성수2가1동 331-168   | 성수2가1동 602     | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 25 | 폐지 | 중로  | 1  | 1  | 20        | 국지<br>도로 | 53<br>(53)   | 성수2가1동 130-1     | 성수1가1동 142-2   | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 26 | 폐지 | 중로  | 1  | 2  | 20        | 집산<br>도로 | 868<br>(868) | 성수2가1동 601-5     | 성수1가1동 472-7   | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 27 | 폐지 | 중로  | 1  | 3  | 20        | 집산<br>도로 | 300<br>(300) | 성수2가1동 573-12    | 성수2가1동 230-4   | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 28 | 폐지 | 중로  | 3  | 1  | 14~15     | 집산<br>도로 | 131<br>(131) | 성수1가1동 192-2     | 성수1가1동 488-2   | 일반도로        | -         | 서고 3호<br>(69.1.18.)    |     |
| 29 | 폐지 | 소로  | 1  | 1  | 10        | 국지<br>도로 | 17<br>(17)   | 성수1가1동 278-13    | 성수2가1동 203-4   | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 30 | 폐지 | 소로  | 1  | 2  | 10        | 국지<br>도로 | 113<br>(113) | 성수2가1동 339-44    | 성수2가1동 335-180 | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |
| 31 | 폐지 | 소로  | 2  | 1  | 8         | 국지<br>도로 | 132<br>(132) | 성수1가1동 (656-244) | 성수1가1동 105     | 일반도로        | -         | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |

※ 폭원, 연장, 기·종점의 ( )는 지구단위계획구역내 사항임.

※ 입체적도시계획시설 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 도로 변경사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후     |    | 변 경 내 용                                                                                                                                            | 변 경 사 유                                                                          |
|------------|---------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|            | 도로명     | 연번 |                                                                                                                                                    |                                                                                  |
| 대로 1-66    | 대로 1-66 | 1  | ◦사용형태변경 : 지하차도 결정 폐지                                                                                                                               | ◦문화공원 폐지에 따른 지하차도<br>조성 계획 폐지                                                    |
| 대로 2-2     | 대로 3-1  | 3  | ◦폭원변경 : 폭원 20m~30m<br>→ 20m~25m 감)5m<br>(구역내 :30m →25m)                                                                                            | ◦주변여건 고려한 적정 추가도로 확폭 계획(5차로)에<br>따른 도로 폭원 축소                                     |
| 대로 2-1     | 중로 1-2  | 4  | ◦폭원변경 : 20~30m → 20~26m감)4m<br>(구역내 :25m → 23~26m)<br>◦연장변경 : 1,464m → 1,472m 증)8m (구역내<br>:326m → 393m)<br>◦종점변경 : 성수2가1동 759-3<br>→ 성수2가1동 771-6 | ◦성수이로와 연계한 도로망계획 수립 및 적정 차로<br>수(4차로) 확보에 따른 도로 폭원 축소<br>◦정비계획변경에 따른 도로 연장<br>확대 |
| 중로 2-1     | 중로 2-1  | 5  | ◦연장변경 : 262m → 160m 감)102m<br>◦기점변경 : 성수1가1동 479-1<br>→ 성수1가1동 694-96                                                                              | ◦1구역 공동주택부지 정형화에 따른 도로 선형 변경<br>및 연장 축소                                          |
| 중로 2-2     | 중로 2-2  | 6  | ◦연장변경 : 235m → 243m 증)8m<br>◦종점변경 : 성수1가1동 128-1<br>→ 성수1가1동 129-2                                                                                 | ◦중로 1-2 신설에 따른 도로 연장 확대 및 종점 변<br>경                                              |
| 소로 2-2     | 소로 2-2  | 7  | ◦연장변경 : 40m→56m 증)16m                                                                                                                              | ◦뚝섬로 폭원 변경에 따른 연장 확대                                                             |
| -          | 중로 1-1  | 9  | ◦도로신설 : 폭원 23~26m, 연장 379m                                                                                                                         | ◦성수일로, 둘레길을 연결하는 도로 신설                                                           |
| -          | 중로 1-3  | 10 | ◦도로신설 : 폭원 23m, 연장 700m                                                                                                                            | ◦성수일로, 성수이로를 연결하는 도로망 구축을 위한<br>도로 신설                                            |
| -          | 중로 2-3  | 11 | ◦도로신설 : 폭원 15m, 연장 367m                                                                                                                            | ◦1구역 공동주택단지 진출입을 위한 도로 신설                                                        |
| -          | 중로 2-4  | 12 | ◦도로신설 : 폭원 15~23m, 연장 537m                                                                                                                         | ◦교통량 분산을 위한 둘레길 접근로 확보                                                           |
| -          | 중로 2-5  | 13 | ◦도로신설 : 폭원 15m, 연장 257m                                                                                                                            | ◦교통량 분산을 위한 둘레길 접근로 확보                                                           |
| -          | 중로 3-1  | 14 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 43m                                                                                                                             | ◦근린공원 등 주변 접근성 향상을 위한 보행자 우<br>선도로 신설                                            |

| 변경전<br>도로명 | 변경후    |    | 변 경 내 용                   | 변 경 사 유                                 |
|------------|--------|----|---------------------------|-----------------------------------------|
|            | 도로명    | 연번 |                           |                                         |
| -          | 중로 3-2 | 15 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 45m    | ◦근린공원 등 주변 접근성 향상을 위한 보행자 우선 도로 신설      |
| -          | 중로 3-3 | 16 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 359m   | ◦기존 생활가로 기능 유지 및 서울숲 접근을 위한 보행자 전용도로 신설 |
| -          | 중로 3-4 | 17 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 264m   |                                         |
| -          | 중로 3-5 | 18 | ◦도로신설 : 폭원 12m, 연장 214m   |                                         |
| -          | 소로 2-1 | 19 | ◦도로신설 : 폭원 8m, 연장 110m    | ◦학교 및 근린생활시설 접근을 위한 도로 신설               |
| -          | 소로 3-1 | 20 | ◦도로신설 : 폭원 6m, 연장 211m    | ◦통학 보행환경을 고려한 보행자 우선도로 변경               |
| -          | 소로 3-2 | 21 | ◦도로신설 : 폭원 6~15m, 연장 531m | ◦동일로에서 들레길 접근을 위한 도로 신설                 |
| 대로 3-1     | -      | 22 | ◦도로폐지                     | ◦정비계획변경에 따른 기 결정도로 폐지                   |
| 대로 3-2     | -      | 23 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 대로 3-3     | -      | 25 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 중로 1-1     | -      | 25 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 중로 1-2     | -      | 26 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 중로 1-3     | -      | 27 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 중로 3-1     | -      | 28 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 소로 1-1     | -      | 29 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 소로 1-2     | -      | 30 | ◦도로폐지                     |                                         |
| 소로 2-1     | -      | 31 | ◦도로폐지                     |                                         |

### ■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명      | 위치               | 구분 | 기정 | 변경              | 변경후           | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----|--------|----------|------------------|----|----|-----------------|---------------|--------|----|
| 1  | 신설 | 중로 3-3 | 보행자 전용도로 | 성수1가1동 175-2 일원  | 길이 | -  | 증)359m          | 359m          | -      |    |
|    |    |        |          |                  | 폭  | -  | 증)12m           | 12m           |        |    |
|    |    |        |          |                  | 높이 | -  | 증)지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m |        |    |
|    |    |        |          |                  | 면적 | -  | 증)4,328㎡        | 4,328㎡        |        |    |
| 2  | 신설 | 중로 3-4 | 보행자 전용도로 | 성수1가1동 289-1 일원  | 길이 | -  | 증)264m          | 264m          | -      |    |
|    |    |        |          |                  | 폭  | -  | 증)12m           | 12m           |        |    |
|    |    |        |          |                  | 높이 | -  | 증)지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m |        |    |
|    |    |        |          |                  | 면적 | -  | 증)3,163㎡        | 3,163㎡        |        |    |
| 3  | 신설 | 중로 3-5 | 보행자 전용도로 | 성수2가1동 565-30 일원 | 길이 | -  | 증)214m          | 214m          | -      |    |
|    |    |        |          |                  | 폭  | -  | 증)12m           | 12m           |        |    |
|    |    |        |          |                  | 높이 | -  | 증)지하 2m ~ 지상 5m | 지하 2m ~ 지상 5m |        |    |
|    |    |        |          |                  | 면적 | -  | 증)2,562㎡        | 2,562㎡        |        |    |

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 한다.

※ 입체적도시계획시설 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

### ■ 입체적 도시계획시설(도로) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명      | 변경내용                           | 변경사유                                                                                                         |
|--------|----------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중로 3-3 | 보행자 전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=359m | ◦기존 성덕정길 생활가로 기능 및 서울숲 연결성 확보를 위한 도로기능 유지를 목적으로 도시계획시설(도로)로 결정하고 구분지상권 설정<br>◦사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도 |
| 중로 3-4 | 보행자 전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=264m |                                                                                                              |
| 중로 3-5 | 보행자 전용도로 | ◦보행자전용도로 신설<br>- B=12m, L=214m |                                                                                                              |

### (2) 주차장

#### ■ 주차장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치              | 면적 (㎡) |                       |                    | 최초 결정일 | 비고                                          |
|----|--------|-----|--------|-----------------|--------|-----------------------|--------------------|--------|---------------------------------------------|
|    |        |     |        |                 | 기정     | 변경                    | 변경후                |        |                                             |
| 신설 | ①      | 주차장 | -      | 성수1가1동 454-1 일원 | -      | 증)28,099<br>(증)28,099 | 28,099<br>(28,099) | -      | 중복결정<br>(지상 : 중로 1-4호선,<br>중로2-5호선, 문화공원 ②) |

### ■ 주차장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                        | 변경사유                   |
|--------|-------|--------------------------------|------------------------|
| ①      | 주차장   | ◦주차장 신설 (중복결정)<br>- 면적:28,099㎡ | ◦수변공원의 주차수요 고려한 주차장 신설 |

※ 면적의 ( )는 중복결정하는 시설의 수평투영면적임

※ 중복결정하는 주차장 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

### (3) 자동차정류장

#### ■ 자동차정류장 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명    | 시설의<br>종류 | 위 치              |                    | 면 적 (㎡) |         |       | 최 초<br>결정일             | 비 고 |
|----|------------|--------|-----------|------------------|--------------------|---------|---------|-------|------------------------|-----|
|    |            |        |           | 기정               | 변경                 | 기정      | 변경      | 변경후   |                        |     |
| 변경 | ①          | 자동차정류장 | -         | 성수2가1동 640<br>일대 | 성수2가1동<br>634-1 일대 | 7,000   | 감)3,840 | 3,160 | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |

#### ■ 자동차정류장 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명   | 변 경 내 용                               | 변 경 사 유                      |
|--------|---------|---------------------------------------|------------------------------|
| ①      | 자동차 정류장 | ◦면적변경<br>: 7,000㎡ → 3,160㎡<br>감)3,840 | ◦정비계획 변경에 따른 기존 자동차정류장 위치 이전 |

### 나. 공간시설

#### (1) 녹지

#### ■ 녹지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위 치                 |                     | 면 적(㎡) |         |       | 최 초<br>결정일             | 비 고 |
|----|------------|-----|-----------|---------------------|---------------------|--------|---------|-------|------------------------|-----|
|    |            |     |           | 기 정                 | 변 경                 | 기 정    | 변 경     | 변경후   |                        |     |
| 변경 | ①          | 녹지  | 완충녹지      | 성수2가1동<br>211-12 일대 | 성수2가1동<br>211-23 일대 | 3,496  | 감)1,137 | 2,359 | 서고 50호<br>(2011.2.17.) |     |

■ 녹지 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                               | 변 경 사 유                                        |
|--------|-------|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| ①      | 녹지    | ◦면적변경<br>: 3,496㎡ → 2,359㎡<br>감)1,137 | ◦영등C 주변 공동주택단지 소음을 고려한<br>완충녹지 폭원 조정에 따른 면적 변경 |

(2) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표<br>시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위 치                  |                      | 면 적(㎡) |                       |                    | 최 초<br>결정일                | 비 고                                               |
|----|----------------|-----|-----------|----------------------|----------------------|--------|-----------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|
|    |                |     |           | 기 정                  | 변 경                  | 기 정    | 변 경                   | 변경후                |                           |                                                   |
| 변경 | ①              | 공원  | 문화공원      | 성수1가1동<br>400 일대     | 성수1가1동<br>718-2      | 94,140 | 감)91,962              | 2,178              | 서고 50호<br>(2011.2.17.)    | -                                                 |
| 기정 | ④              | 공원  | 소공원       | 성수동1가<br>620 일대      | 성수동1가<br>620 일대      | 2,903  | -                     | 2,903              | 성동구고시 85호<br>(2012.8.16.) | -                                                 |
| 신설 | ②              | 공원  | 문화공원      | -                    | 성수1가1동<br>454-1 일대   | -      | 증)68,054<br>(증)68,054 | 68,054<br>(68,054) | -                         | 중복결정<br>(지상 : 강변북로, 중로<br>1-4호선, 중로2-5호선,<br>주차장) |
| 신설 | ③              | 공원  | 근린공원      | -                    | 성수1가1동<br>299-2 일대   | -      | 증)12,035              | 12,035             | -                         | -                                                 |
| 신설 | ⑤              | 공원  | 근린공원      | -                    | 성수2가1동<br>573-1 일대   | -      | 증)15,323              | 15,323             | -                         | -                                                 |
| 신설 | ⑥              | 공원  | 소공원       | -                    | 성수1가1동<br>656-260 일대 | -      | 증)927                 | 927                | -                         | -                                                 |
| 폐지 | ②              | 공원  | 소공원       | 성수2가1동<br>355-161 일대 | -                    | 634    | 감)634                 | -                  | 서고 50호<br>(2011.2.17.)    | -                                                 |
| 폐지 | ③              | 공원  | 소공원       | 성수2가1동<br>267-134 일대 | -                    | 164    | 감)164                 | -                  | 서고 50호<br>(2011.2.17.)    | -                                                 |

※ 면적의 ( )는 중복결정하는 시설의 수평투영면적임

※ 중복결정하는 문화공원 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

### ■ 공원 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                               | 변 경 사 유                                          |
|--------|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ①      | 문화공원  | ◦면적변경<br>: 94,140㎡ → 2,178㎡ 감)91,962㎡ | ◦정비계획변경에 따른 문화공원 면적 감소                           |
| ②      | 문화공원  | ◦문화공원 신설(중복결정)<br>- 면적 : 68,054㎡      | ◦한강변 입체적인 수변문화공원 설치를 위한<br>상부 문화공원 조성            |
| ③      | 근린공원  | ◦근린공원 신설<br>- 면적 : 12,035㎡            | ◦성수동 일대와 한강을 연결하는 보행녹지 공간 조성을 위한 광<br>폭의 선형공원 조성 |
| ⑤      | 근린공원  | ◦근린공원 신설<br>- 면적 : 15,323㎡            | ◦성수동 일대와 한강을 연결하는 보행녹지 공간 조성을 위한 광<br>폭의 선형공원 조성 |
| ⑥      | 소공원   | ◦소공원 신설<br>- 면적 : 927㎡                | ◦인근 초등학교 및 주민들의 휴식공간 제공을 위한 소공원 신설               |
| ②      | 소공원   | ◦소공원 폐지<br>- 면적 : 634㎡                | ◦정비계획 변경에 따른 기 결정된 소공원 폐지                        |
| ③      | 소공원   | ◦소공원 폐지<br>- 면적 : 164㎡                | ◦정비계획 변경에 따른 기 결정된 소공원 폐지                        |

### (3) 유원지

#### ■ 유원지 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치           | 면 적 (㎡)             |    |                     | 최 초<br>결정일             | 비 고         |
|----|------------|-----|-----------|--------------|---------------------|----|---------------------|------------------------|-------------|
|    |            |     |           |              | 기정                  | 변경 | 변경후                 |                        |             |
| 기정 | ①          | 유원지 | -         | 성수 한강고수부지 일대 | 675,470<br>(21,989) | -  | 675,470<br>(21,989) | 건고 124호<br>(1971.3.2.) | 강변북로변<br>일부 |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

### (4) 공공공지

#### ■ 공공공지 결정조서(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 위치                   | 면 적 (㎡) |         |       | 최 초<br>결정일             | 비 고 |
|----|------------|------|----------------------|---------|---------|-------|------------------------|-----|
|    |            |      |                      | 기정      | 변경      | 변경후   |                        |     |
| 폐지 | ②          | 공공공지 | 성수1가1동<br>656-260 일대 | 2,683   | 감)2,683 | -     | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | -   |
| 폐지 | ③          | 공공공지 | 성수1가1동<br>277-1 일대   | 2,774   | 감)2,774 | -     | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | -   |
| 폐지 | ④          | 공공공지 | 성수1가1동<br>331-41 일대  | 4,199   | 감)4,199 | -     | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | -   |
| 신설 | ①          | 공공공지 | 성수1가1동<br>366-72 일대  | -       | 증)665   | 665   | -                      | -   |
| 신설 | ②          | 공공공지 | 성수1가1동<br>718-5 일대   | -       | 증)1,408 | 1,408 | -                      | -   |

### ■ 공공공지 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                   | 변 경 사 유                      |
|--------|-------|---------------------------|------------------------------|
| ②      | 공공공지  | ◦공공공지 폐지<br>- 면적 : 2,683㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유지가 불필요함에 따라 폐지 |
| ③      | 공공공지  | ◦공공공지 폐지<br>- 면적 : 2,774㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유지가 불필요함에 따라 폐지 |
| ④      | 공공공지  | ◦공공공지 폐지<br>- 면적 : 4,199㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유지가 불필요함에 따라 폐지 |
| ①      | 공공공지  | ◦공공공지 신설<br>- 면적 : 665㎡   | ◦정비계획 변경으로 시설유치가 필요함에 따라 신설  |
| ②      | 공공공지  | ◦공공공지 신설<br>- 면적 : 1,408㎡ | ◦정비계획 변경으로 시설유치가 필요함에 따라 신설  |

### (5) 광장

#### ■ 광장 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위 치    | 면 적 (㎡)           |    |                   | 최 초<br>결정일             | 비 고 |
|----|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----|-------------------|------------------------|-----|
|    |            |     |           |        | 기정                | 변경 | 변경후               |                        |     |
| 기정 | ①          | 광장  | 교통<br>광장  | 영동대교북단 | 54,600<br>(4,049) | -  | 54,600<br>(4,049) | 건고 173호<br>(1971.4.2.) |     |

※ ( )는 지구단위계획구역 내 사항임.

### 다. 공공·문화체육시설

#### (1) 공공청사

#### ■ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표<br>시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종류 | 위 치                  |                       | 면 적(㎡) |         |       | 최 초<br>결정일             | 비 고      |
|----|----------------|------|-----------|----------------------|-----------------------|--------|---------|-------|------------------------|----------|
|    |                |      |           | 기 정                  | 변 경                   | 기 정    | 변 경     | 변경후   |                        |          |
| 변경 | ①              | 공공청사 | -         | 성수1가1동<br>656-514 일대 | 성수1가1동<br>656-1225 일대 | 166    | 증)290   | 456   | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | 우체국      |
| 변경 | ②              | 공공청사 | -         | 성수2가1동<br>336-1 일대   | 성수2가1동<br>336-1 일대    | 317    | 증)83    | 400   | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | 지구대      |
| 변경 | ③              | 공공청사 | -         | 성수2가1동<br>236-59 일대  | 성수2가1동<br>263-10 일대   | 800    | -       | 800   | 서고 50호<br>(2011.2.17.) | 119 안전센터 |
| 신설 | ④              | 공공청사 | -         |                      | 성수2가1동<br>532-106 일대  | -      | 증)1,339 | 1,339 | -                      |          |
| 신설 | ⑤              | 공공청사 | -         | -                    | 성수2가1동<br>766 일대      | -      | 증)2,366 | 2,366 | -                      |          |

### ■ 공공청사 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                                                                         | 변 경 사 유                             |
|--------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ①      | 공공청사  | ◦위치변경 : 성수1가1동 656-514 일대<br>→ 성수1가1동 656-1225 일대<br>◦면적변경 : 166㎡ → 456㎡ 증)290㎡ | ◦기존 시설물 대체부지 마련 및 정비계획 변경에 따른 면적 확대 |
| ②      | 공공청사  | ◦면적변경 : 317㎡ → 400㎡ 증)83㎡                                                       | ◦기존 시설물 대체부지 마련 및 정비계획 변경에 따른 면적 확대 |
| ③      | 공공청사  | ◦위치변경 : 성수2가1동 236-59 일대<br>→ 성수2가1동 263-10 일대                                  | ◦기존 시설물 대체부지 마련 및 정비계획 변경에 따른 위치 이전 |
| ④      | 공공청사  | ◦공공청사 신설<br>- 면적 : 1,339㎡                                                       | ◦성수이로변 청년창업단핵심축 기능을 고려한 공공업무시설 도입   |
| ⑤      | 공공청사  | ◦공공청사 신설<br>- 면적 : 2,366㎡                                                       | ◦성수이로변 청년창업단핵심축 기능을 고려한 공공업무시설 도입   |

※ 신설하는 공공청사의 세부용도 등은 향후 관리청 협의를 통하여 결정

### (2) 학교

#### ■ 학교 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 학교명  | 위 치              | 면 적(㎡) |       |        | 최초<br>결정일              | 비 고 |
|----|------------|-----|-----------|------|------------------|--------|-------|--------|------------------------|-----|
|    |            |     |           |      |                  | 기 정    | 변 경   | 변경후    |                        |     |
| 변경 | ①          | 학교  | 초교        | 경일초교 | 성수1가1동<br>656-32 | 10,528 | -     | 10,528 | 서고 50호<br>(1982.2.3.)  |     |
| 변경 | ②          | 학교  | 중교        | 성원중교 | 성수2가1동<br>333-17 | 9,495  | 감)202 | 9,293  | 서고 460호<br>(1978.9.8.) |     |

| 구분   | 건축범위   |        |       |                 |               |              |    |
|------|--------|--------|-------|-----------------|---------------|--------------|----|
|      | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이(층) | 건폐율·용적률·높이제한 완화 |               |              |    |
|      |        |        |       | 건 폐 율<br>완화내용   | 용 적 률<br>완화내용 | 높이제한<br>완화내용 | 사유 |
| 경일초교 | 60     | 200    | 5층 이하 | -               | -             | -            | -  |
| 성원중교 | 60     | 200    | 5층 이하 | -               | -             | -            | -  |

#### ■ 학교 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                           | 변 경 사 유                    |
|--------|-------|-----------------------------------|----------------------------|
| ①      | 경일초교  | ◦형태변경 : 정형화 해제                    | ◦정비계획 변경에 따른 현황 학교부지 면적 반영 |
| ②      | 성원중학교 | ◦면적변경 : 9,495㎡ → 9,293㎡<br>감)202㎡ |                            |

## (3) 문화시설

## ■ 문화시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종류 | 위 치                | 면 적(㎡) |                 |              | 최 초<br>결정일 | 비 고               |
|----|------------|------|-----------|--------------------|--------|-----------------|--------------|------------|-------------------|
|    |            |      |           |                    | 기 정    | 변 경             | 변경후          |            |                   |
| 신설 | ①          | 문화시설 | -         | 성수2가1동<br>782 일대   | -      | 증)2,017         | 2,017        | -          | -                 |
| 신설 | ②          | 문화시설 | -         | 성수1가1동<br>355-1 일대 | -      | 증)600<br>(증)600 | 600<br>(600) | -          | 입체적결정             |
| 신설 | ③          | 문화시설 | -         | 성수2가1동<br>499 일대   | -      | 증)600<br>(증)600 | 600<br>(600) | -          |                   |
| 신설 | ④          | 문화시설 | -         | 성수2가1동<br>442 일대   | -      | 증)600<br>(증)600 | 600<br>(600) | -          |                   |
| 신설 | ⑤          | 문화시설 | -         | 성수2가1동<br>712 일대   | -      | 증)600<br>(증)600 | 600<br>(600) | -          |                   |
| 신설 | ⑥          | 문화시설 | -         | 성수1가1동<br>696 일대   | -      | 증)3,000         | 3,000        | -          | 중복결정<br>(지상 : 하천) |

※ 면적의 ( ) 는 입체적결정 및 중복결정하는 시설의 수평투영면적임.

※ 입체적결정 및 중복결정하는 문화시설의 면적은 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음.

※ 향후 '성수전락정비구역 수변공간 기본계획' 에 따라 수상문화시설(문화시설⑥)의 구체적인 내용이 확정되면 시설 결정 범위를 변경한다.

## ■ 문화시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                        | 변 경 사 유                                                     |
|--------|-------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ①      | 문화시설  | *문화시설 신설<br>- 면적 : 2,017㎡      | *한강변 공공성을 위한 문화공간 조성                                        |
| ②      | 문화시설  | *문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | *수변문화공원 활성화를 위한 다양한 문화여가<br>활동공간 조성                         |
| ③      | 문화시설  | *문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ |                                                             |
| ④      | 문화시설  | *문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ |                                                             |
| ⑤      | 문화시설  | *문화시설 신설(입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ |                                                             |
| ⑥      | 문화시설  | *문화시설 신설<br>- 면적 : 3,000㎡      | *한강을 중심으로 도시활력을 높이는 거점으로 조성하기 위한 혁신<br>적인 디자인의 수상 문화예술공간 마련 |

※ 문화시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

**■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 결정(변경)조서**

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명  | 위치                 | 구분 | 기정 | 변경           | 변경후        | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|--------|------|--------------------|----|----|--------------|------------|-----------|----|
| 1  | 신설 | ②      | 문화시설 | 성수1가1동<br>355-1 일대 | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -         |    |
|    |    |        |      |                    | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |           |    |
|    |    |        |      |                    | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |           |    |
|    |    |        |      |                    | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |           |    |
| 2  | 신설 | ③      | 문화시설 | 성수2가1동<br>499 일대   | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -         |    |
|    |    |        |      |                    | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |           |    |
|    |    |        |      |                    | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |           |    |
|    |    |        |      |                    | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |           |    |
| 3  | 신설 | ④      | 문화시설 | 성수2가1동<br>442 일대   | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -         |    |
|    |    |        |      |                    | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |           |    |
|    |    |        |      |                    | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |           |    |
|    |    |        |      |                    | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |           |    |
| 4  | 신설 | ⑤      | 문화시설 | 성수2가1동<br>712 일대   | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -         |    |
|    |    |        |      |                    | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |           |    |
|    |    |        |      |                    | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |           |    |
|    |    |        |      |                    | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |           |    |

**■ 입체적 도시계획시설(문화시설) 변경사유서**

| 도면표시번호 | 시설명  | 변 경 내 용                                            | 변 경 사 유                                                                                           |
|--------|------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②      | 문화시설 | *문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층,<br>면적:600㎡ | *수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가<br>활동공간 조성<br>*수변공간과 면하는 한강변 주동의<br>저층부에 공공시설을 설치하여 소음 및<br>주민 프라이버시 침해 방지 |
| ③      | 문화시설 | *문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층,<br>면적:600㎡ |                                                                                                   |
| ④      | 문화시설 | *문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층,<br>면적:600㎡ |                                                                                                   |
| ⑤      | 문화시설 | *문화시설 신설<br>- 길이:30m, 폭:20m, 높이:지상1~3층,<br>면적:600㎡ |                                                                                                   |

## (4) 체육시설

## ■ 체육시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종류 | 위 치                 | 면 적(㎡) |                 |              | 최 초<br>결정일 | 비 고   |
|----|------------|------|-----------|---------------------|--------|-----------------|--------------|------------|-------|
|    |            |      |           |                     | 기 정    | 변 경             | 변경후          |            |       |
| 신설 | ①          | 체육시설 | -         | 성수2가1동<br>331-46 일대 | -      | 증)600<br>(증)600 | 600<br>(600) | -          | 입체적결정 |

※ 면적의 ( )는 입체적결정하는 시설의 수평투영 면적임.

## ■ 체육시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명 | 변 경 내 용                       | 변 경 사 유                   |
|--------|-------|-------------------------------|---------------------------|
| ①      | 체육시설  | ◦체육시설 신설(입체결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦수변문화공원 활성화를 위한 체육활동공간 조성 |

※ 체육시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

## ■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명  | 위치                  | 구분 | 기정 | 변경           | 변경후        | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|--------|------|---------------------|----|----|--------------|------------|-----------|----|
| 1  | 신설 | ①      | 체육시설 | 성수2가1동<br>331-46 일대 | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -         |    |
|    |    |        |      |                     | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |           |    |
|    |    |        |      |                     | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |           |    |
|    |    |        |      |                     | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |           |    |

## ■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변 경 내 용                                                       | 변 경 사 유                                                                                           |
|--------|------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 체육시설 | ◦체육시설 신설(입체결정)<br>- 길이:30m, 폭:20m,<br>높이 : 지상1층~3층, 면적 : 600㎡ | ◦수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가<br>활동공간 조성<br>◦수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에<br>공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시<br>침해 방지 |

(5) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명    | 위 치                  | 면 적(㎡) |                  |              | 최 초<br>결정일 | 비 고   |
|----|------------|--------|----------------------|--------|------------------|--------------|------------|-------|
|    |            |        |                      | 기 정    | 변 경              | 변경후          |            |       |
| 신설 | ①          | 사회복지시설 | 성수1가1동 656-243<br>일대 | -      | 증)640            | 640          | -          | 노유자시설 |
| 신설 | ②          | 사회복지시설 | 성수1가1동 532-21<br>일대  | -      | 증)615            | 615          | -          | 노유자시설 |
| 신설 | ③          | 사회복지시설 | 성수1가1동 72-94<br>일대   | -      | 증)600<br>(증)600) | 600<br>(600) | -          | 입체적결정 |

※ 면적의 ( )는 입체적결정하는 시설의 연면적임.

■ 사회복지시설 변경사유서

| 도면표시번호 | 시 설 명   | 변 경 내 용                           | 변 경 사 유                                       |
|--------|---------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| ①      | 사회 복지시설 | ◦노유자시설 신설<br>- 면적 : 640㎡          | ◦기존 구립어린이집 대체 부지 마련을 위한<br>사회복지시설(어린이집) 신설    |
| ②      | 사회 복지시설 | ◦노유자시설 신설<br>- 면적 : 615㎡          |                                               |
| ③      | 사회 복지시설 | ◦사회복지시설 신설 (입체적결정)<br>- 면적 : 600㎡ | ◦공동주택단지 개발에 따른 다양한 계층의 복지수요를<br>고려한 사회복지시설 조성 |

※ 사회복지시설의 세부용도 등은 관할 관리청과 협의를 통하여 조정될 수 있음.

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)조서

| 연번 | 구분 | 도면표시번호 | 시설명        | 위치                 | 구분 | 기정 | 변경           | 변경후        | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----|--------|------------|--------------------|----|----|--------------|------------|-----------|----|
| 3  | 신설 | ③      | 사회<br>복지시설 | 성수1가1동<br>72-94 일대 | 길이 | -  | 증)30m        | 30m        | -         | -  |
|    |    |        |            |                    | 폭  | -  | 증)20m        | 20m        |           |    |
|    |    |        |            |                    | 높이 | -  | 증)지상 1층 ~ 3층 | 지상 1층 ~ 3층 |           |    |
|    |    |        |            |                    | 면적 | -  | 증)600㎡       | 600㎡       |           |    |

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명    | 변경내용                                                             | 변경사유                                                                                                |
|--------|--------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ③      | 사회복지시설 | ◦ 사회복지시설 신설(입체결정)<br>- 길이:30m, 폭:20m,<br>높이 : 지상1층~3층, 면적 : 600㎡ | ◦ 수변공간 활성화를 위한 다양한 문화여가<br>활동공간 조성<br>◦ 수변공간과 면하는 한강변 주동의 저층부에<br>공공시설을 설치하여 소음 및 주민 프라이버시<br>침해 방지 |

4. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 계획(변경)

■ 가구에 관한 결정(기정)조서

| 가구번호 | 위 치              | 면 적(㎡) | 비 고          |
|------|------------------|--------|--------------|
| ①    | 성수1가1동 656-32 일대 | 13,211 | 특별계획구역 1지구   |
| ②    | 성수1가1동 99-4 일대   | 4,094  | 특별계획구역 1지구   |
| ③    | 성수1가1동 150 일대    | 9,319  | 특별계획구역 1지구   |
| ④    | 성수1가1동 40-1 일대   | 95,704 | 특별계획구역 1,2지구 |
| ⑤    | 성수2가1동 506 일대    | 76,512 | 특별계획구역 2지구   |
| ⑥    | 성수2가1동 336-6 일대  | 2,353  | 특별계획구역 2지구   |
| ⑦    | 성수2가1동 576-2 일대  | 69,549 | 특별계획구역 3,4지구 |
| ⑧    | 성수2가1동 224-35 일대 | 6,582  | 특별계획구역 4지구   |
| ⑨    | 성수2가1동 223-6 일대  | 53,853 | 특별계획구역 4지구   |
| ⑩    | 성수2가1동 400 일대    | 90,336 | 특별계획구역 1~4지구 |

■ 가구에 관한 결정(변경)조서

| 가구번호 | 위 치              | 면 적(㎡)  | 비 고     |
|------|------------------|---------|---------|
| ①    | 성수1가1동 656-32 일대 | 12,712  | 특별계획구역1 |
| ②    | 성수1가1동 656-2 일대  | 3,440   | 특별계획구역1 |
| ③    | 성수1가1동 229-5 일대  | 121,626 | 특별계획구역1 |

| 가구번호 | 위 치              | 면 적(㎡)  | 비 고       |
|------|------------------|---------|-----------|
| ④    | 성수2가1동 333-17 일대 | 9,958   | 특별계획구역1,2 |
| ⑤    | 성수2가1동 507-1 일대  | 101,627 | 특별계획구역3,4 |
| ⑥    | 성수2가1동 571-1 일대  | 104,800 | 특별계획구역3,4 |
| ⑦    | 성수2가1동 219-13 일대 | 56,551  | 특별계획구역4   |

※ 기개발지에 대한 계획지침 추가 및 정비계획 변경에 따른 가구 변경

## (2) 획지 계획(변경)

### ■ 획지에 관한 결정(기정)조서

| 구분<br>(가구번호) | 획지             |                   |        | 비고                              |
|--------------|----------------|-------------------|--------|---------------------------------|
|              | 획지번호<br>(도면번호) | 위 치               | 면적(㎡)  |                                 |
| ①            | D1             | 성수1가1동 656-32 일대  | 10,528 | 도시계획시설 지정                       |
|              | J1             | 성수1가1동 656-260 일대 | 2,683  | 도시계획시설 지정                       |
| ②            | A1             | 성수1가1동 99-4 일대    | 3,757  | 획지선 지정, 획지분할 가능                 |
|              | C1             | 성수1가1동 656-244 일대 | 171    | 획지선 지정                          |
|              | E1             | 성수1가1동 656-514 일대 | 166    | 도시계획시설 지정                       |
| ③            | A2             | 성수1가1동 150 일대     | 7,945  | 획지선 지정, 획지분할 가능                 |
|              | C2             | 성수1가1동 131 일대     | 792    | 획지선 지정                          |
|              | F1             | 성수1가1동 144-5 일대   | 582    | 도시계획시설 지정                       |
| ④            | A3             | 성수1가1동 40-1 일대    | 91,600 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |
|              | C3             | 성수1가1동 275-3 일대   | 1,330  | 획지선 지정                          |
|              | J2             | 성수1가1동 277-1 일대   | 2,774  | 도시계획시설 지정                       |
| ⑤            | A4             | 성수2가1동 506 일대     | 65,394 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |
|              | B1             | 성수2가1동 333-17 일대  | 1,039  | 획지선 지정                          |
|              | C4             | 성수1가1동 278-3 일대   | 584    | 획지선 지정                          |
|              | D2             | 성수2가1동 333-37 일대  | 9,495  | 도시계획시설 지정                       |
| ⑥            | B2             | 성수2가1동 336-6 일대   | 531    | 획지선 지정                          |
|              | C5             | 성수2가1동 336-2 일대   | 628    | 획지선 지정                          |
|              | E2             | 성수2가1동 336-1 일대   | 317    | 도시계획시설 지정                       |
|              | F2             | 성수2가1동 336-4 일대   | 243    | 도시계획시설 지정                       |
|              | G2             | 성수2가1동 335-161 일대 | 634    | 도시계획시설 지정                       |
| ⑦            | A5             | 성수2가1동 576-2 일대   | 63,617 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |

| 구분<br>(가구번호) | 획지             |                   |        | 비고                              |
|--------------|----------------|-------------------|--------|---------------------------------|
|              | 획지번호<br>(도면번호) | 위치                | 면적(㎡)  |                                 |
|              | A9             | 성수2가1동 590-1 일대   | 295    | 획지선 지정                          |
|              | B3             | 성수2가1동 572-7 일대   | 1,097  | 획지선 지정                          |
|              | C6             | 성수2가1동 572-2 일대   | 341    | 획지선 지정                          |
|              | J3             | 성수2가1동 331-41 일대  | 4,199  | 도시계획시설 지정                       |
| ⑧            | A6             | 성수2가1동 224-35 일대  | 2,252  | 획지선 지정, 획지분할 가능                 |
|              | A7             | 성수2가1동 224-10 일대  | 2,957  | 획지선 지정, 획지분할 가능                 |
|              | B4             | 성수2가1동 225-10 일대  | 337    | 획지선 지정                          |
|              | B5             | 성수2가1동 225-9 일대   | 418    | 획지선 지정                          |
|              | C7             | 성수2가1동 269-123 일대 | 454    | 획지선 지정                          |
|              | G3             | 성수2가1동 269-134 일대 | 164    | 도시계획시설 지정                       |
| ⑨            | A8             | 성수2가1동 223-6 일대   | 49,557 | 획지선 지정, 단지내 부대복리시설에 한하여 획지분할 가능 |
|              | E3             | 성수2가1동 236-59 일대  | 800    | 도시계획시설 지정                       |
|              | H1             | 성수2가1동 211-12 일대  | 3,496  | 도시계획시설 지정                       |
| ⑩            | G1             | 성수2가1동 400 일대     | 90,366 | 도시계획시설 지정                       |

■ 획지에 관한 결정(변경)조서

| 구분<br>(가구번호) | 획지             |                    |         | 비고                |
|--------------|----------------|--------------------|---------|-------------------|
|              | 획지번호<br>(도면번호) | 위치                 | 면적(㎡)   |                   |
| ①            | C1             | 성수1가1동 656-1225 일대 | 171     | -                 |
|              | E1             | 성수1가1동 656-32 일대   | 10,528  | 도시계획시설(학교) 지정     |
|              | F1             | 성수1가1동 656-1225 일대 | 456     | 도시계획시설(공공청사) 지정   |
|              | H1             | 성수1가1동 656-1701 일대 | 640     | 도시계획시설(사회복지시설) 지정 |
|              | J1             | 성수1가1동 656-243 일대  | 927     | 도시계획시설(공원) 지정     |
| ②            | B1             | 성수1가1동 656-419 일대  | 3,440   | -                 |
| ③            | A1             | 성수1가1동 229-5 일대    | 119,706 | -                 |
|              | C2             | 성수1가1동 144 일대      | 792     | -                 |
|              | C3             | 성수1가1동 276-15 일대   | 1,128   | -                 |
| ④            | E2             | 성수2가1동 333-17 일대   | 9,293   | 도시계획시설(학교) 지정     |
|              | K1             | 성수1가1동 276-17 일대   | 665     | 도시계획시설(공공공지) 지정   |
| ⑤            | A2             | 성수2가1동 492-2 일대    | 78,044  | -                 |
|              | C4             | 성수2가1동 339-44 일대   | 584     | -                 |
|              | C5             | 성수2가1동 532-23 일대   | 628     | -                 |

| 구분<br>(가구번호) | 획지             |                   |        | 비고                |
|--------------|----------------|-------------------|--------|-------------------|
|              | 획지번호<br>(도면번호) | 위치                | 면적(㎡)  |                   |
|              | D1             | 성수2가1동 336-2 일대   | 7,304  | -                 |
|              | F2             | 성수2가1동 336-1 일대   | 400    | 도시계획시설(공공청사) 지정   |
|              | G1             | 성수2가1동 782 일대     | 2,017  | 도시계획시설(문화시설) 지정   |
|              | H2             | 성수2가1동 532-24 일대  | 615    | 도시계획시설(사회복지시설) 지정 |
|              | J2             | 성수1가1동 297-1 일대   | 5,116  | 도시계획시설(공원) 지정     |
|              | J3             | 성수1가1동 311 일대     | 6,919  | 도시계획시설(공원) 지정     |
| ⑥            | A3             | 성수2가1동 571-1 일대   | 67,735 | -                 |
|              | A4             | 성수2가1동 224-12 일대  | 5,392  | -                 |
|              | B2             | 성수2가1동 225-11 일대  | 531    | -                 |
|              | B3             | 성수2가1동 225-9 일대   | 419    | -                 |
|              | C6             | 성수2가1동 331-27 일대  | 341    | -                 |
|              | C7             | 성수2가1동 269-134 일대 | 454    | -                 |
|              | D2             | 성수2가1동 565-21 일대  | 6,935  | -                 |
|              | F3             | 성수2가1동 532-106 일대 | 1,339  | 도시계획시설(공공청사) 지정   |
|              | F4             | 성수2가1동 751 일대     | 2,366  | 도시계획시설(공공청사) 지정   |
|              | F5             | 성수2가1동 263-12 일대  | 800    | 도시계획시설(공공청사) 지정   |
|              | I1             | 성수2가1동 649-2 일대   | 3,160  | 도시계획시설(자동차정류장) 지정 |
|              | J4             | 성수2가1동 573-1 일대   | 5,258  | 도시계획시설(공원) 지정     |
|              | J5             | 성수2가1동 602 일대     | 10,065 | 도시계획시설(공원) 지정     |
| ⑦            | A5             | 성수2가1동 220-9 일대   | 54,094 | -                 |
|              | L1             | 성수2가1동 211-23 일대  | 2,359  | 도시계획시설(완충녹지) 지정   |

※ 정비계획 변경에 따른 획지 변경

## 나. 건축물에 관한 결정(변경)조서

## (1) 건축물의 용도에 관한 계획(변경)

## ■ 건축물의 허용용도

## ◦ 기정

| 구분                                                                    |               | 위치<br>(획지<br>번호) | 허용용도                                                                                                                                                              | 도면<br>기호   | 비고                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 택지                                                                    | 택지1<br>(주택용지) | A3~A5,<br>A8~A9  | ◦ 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및<br>간선시설                                                                                                                           | A          | ◦ 전층 적용                                                                        |
|                                                                       |               | A1~A2,<br>A6~A7  | ◦ 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및<br>간선시설                                                                                                                           | A          | ◦ 전층 적용                                                                        |
|                                                                       |               |                  | ◦ 제12종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)<br>◦ 문화 및 집회시설<br>◦ 종교시설<br>◦ 판매시설 중 상점(「게임산업진흥에 관한 법률」에 해당하는<br>업종 제외)<br>◦ 의료시설 중 병원<br>◦ 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)<br>◦ 교육연구시설 | B          | ◦ 전층 적용<br>◦ 단, 주거용도와<br>그이외의 용도가<br>복합된 건축물을<br>도입하는 경우에는<br>2층 이하에 한하여<br>적용 |
|                                                                       | 택지2<br>(근생용지) | B1~B5            | ◦ 제12종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원 제외)<br>◦ 문화 및 집회시설<br>◦ 종교시설<br>◦ 판매시설 중 상점(「게임산업진흥에 관한 법률」에 해당하는<br>업종 제외)<br>◦ 의료시설 중 병원<br>◦ 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)<br>◦ 교육연구시설 | B          | ◦ 전층 적용                                                                        |
|                                                                       |               |                  | ◦ 제12종 근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점,<br>제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터                                                                                             | C          | ◦ 1층 전면 적용<br>(권장용도)                                                           |
|                                                                       | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7            | ◦ 제2종 근린생활시설 중 종교집회장<br>◦ 종교시설                                                                                                                                    | D          | ◦ 전층 적용                                                                        |
| ◦ 제12종 근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점,<br>제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터 |               |                  | C                                                                                                                                                                 | ◦ 1층 전면 적용 |                                                                                |
| 공공<br>용지                                                              | 학교            | D1~D2            | ◦ 교육연구시설 중 학교                                                                                                                                                     | E          | ◦ 전층 적용                                                                        |
|                                                                       | 공공청사          | E1~E3            | ◦ 제1종 근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대,<br>소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관<br>◦ 공공청사                                                                                                | F          | ◦ 전층 적용                                                                        |
|                                                                       | 노유자<br>시설     | F1~F2            | ◦ 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터<br>◦ 노유자시설                                                                                                                                  | G          | ◦ 전층 적용                                                                        |
|                                                                       | 문화공원          | G1               | ◦ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조에 의한 용도<br>◦ 자동차정류장이 입체결정된 부지는 당해규정을 따름                                                                                            | H          | ◦ 전층 적용                                                                        |

※ 상기 용도는 「건축법 시행령」 제3조의4, 「주택법」 제2조 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조에 의한 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임

## ◦ 변경

| 구분       | 위치<br>(획지번호)  | 허용용도                                                                                                                                                                                                                                                                               | 도면<br>기호       | 비고                                                               |
|----------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|
| 택지       | 택지1<br>(주택용지) | A1~A5<br>◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도                                                                                                                                                                                                               | A              | ◦ 전층 적용<br>◦ 단, A4획지는 주거용도이외의 용도가복합된 건축물을도입하는 경우에는 2층 이하에 한하여 적용 |
|          | 택지2<br>(근생용지) | B1~B3<br>◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도<br><br>◦건축법 시행령 별표1 제3호, 제4호에 의한 제12종근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터<br>◦건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장<br>◦건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 (「게임산업진흥에 관한 법률」에 해당하는 업종 제외) | A<br><br><br>B | ◦ 전층 적용<br><br><br>◦ 1층 전면 적용 (권장용도)                             |
|          | 택지3<br>(중교용지) | C1~C7<br>◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제2종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도                                                                                                                                                                                                               | C              | ◦ 전층 적용                                                          |
|          | 택지4<br>(복합용지) | D1~D2<br>◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 준주거지역 내 건축 가능한 건축물 용도                                                                                                                                                                                                                  | D              | ◦ 전층 적용                                                          |
| 공공<br>용지 | 학교            | E1~E2<br>◦건축법 시행령 별표1의 제10호의 교육연구시설 중 학교                                                                                                                                                                                                                                           | E              | ◦ 전층 적용                                                          |
|          | 공공청사          | F1~F5<br>◦건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관<br>◦건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설<br>◦건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설                    | F              | ◦ 전층 적용                                                          |
|          | 문화시설          | G1<br>◦건축법 시행령 별표1의 제5호 문화 및 집회시설                                                                                                                                                                                                                                                  | G              | ◦ 전층 적용                                                          |
|          | 사회복지시설        | H1~H2<br>◦건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 지역아동센터<br>◦건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설                                                                                                                                                                                                          | H              | ◦ 전층 적용                                                          |
|          | 자동차<br>정류장    | I1<br>◦건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 차고, 전기자동차 충전소                                                                                                                                                                                                                  | I              | ◦ 전층 적용                                                          |
|          | 문화공원          | -<br>◦「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조에 의한 용도                                                                                                                                                                                                                                         | J              | ◦ 전층 적용                                                          |

◦ 건축물의 허용용도 결정(변경) 사유서

| 구분       |                          | 도면기<br>호  | 변경내용                                                               | 변경사유                                                                                          |
|----------|--------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 택지       | 택지1,3<br>(주택용지,<br>근생용지) | A         | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제3<br>종일반주거지역 내 건축가능한 건축물용도로 변경 | ◦향후 정비사업 시행에 따라 세부 건축물 용도 도<br>입                                                              |
|          | 택지3<br>(종교용지)            | C         | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제2<br>종일반주거지역 내 건축가능한 건축물용도로 변경 |                                                                                               |
|          | 택지3<br>(복합용지)            | D         | ◦국토의 계획 및 이용의 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 준주<br>거지역 내 건축가능한 건축물용도로 변경     |                                                                                               |
| 공공<br>용지 | 공공청사                     | F1~<br>F5 | ◦문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설<br>허용용도 추가                   | ◦향후 공공청사의 세부용도 결정을 고려하여 공<br>공·문화체육시설 범위에 가능한 문화 및 집회시<br>설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동<br>시설 추가 |
|          | 문화시설                     | G1        | ◦문화 및 집회시설 허용용도 추가                                                 | ◦도시계획시설(문화시설) 신설에 따른 문화 및 집<br>회시설 용도 추가                                                      |
|          | 자동차<br>정류장               | I1        | ◦주차장, 세차장, 검사장, 차고, 전기자동차 충전소 허용용도 추가                              | ◦도시계획시설(자동차정류장) 변경에따른 주차장,<br>세차장, 차고 용도 추가                                                   |

■ 건축물의 불허용도

◦ 기정

| 구분 |               | 위치<br>(획지번호)    | 불허용도        | 도면<br>기호 | 비고                                                               |
|----|---------------|-----------------|-------------|----------|------------------------------------------------------------------|
| 택지 | 택지1<br>(주택용지) | A3~A5,<br>A8~A9 | 허용용도 이외의 용도 | A        | ◦전층 적용                                                           |
|    |               | A1~A2,<br>A6~A7 | 허용용도 이외의 용도 | A        | ◦전층 적용                                                           |
|    |               |                 | 허용용도 이외의 용도 | B        | ◦전층 적용<br>◦단, 주거용도와 그이외의 용도가복합된 건축물<br>을 도입하는 경우에는 2층 이하에 한하여 적용 |
|    | 택지2<br>(근생용지) | B1~B5           | 허용용도 이외의 용도 | B        | ◦전층 적용                                                           |
|    |               |                 | 허용용도 이외의 용도 | C        | ◦1층 전면 적용<br>(권장용도)                                              |
|    | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7           | 허용용도 이외의 용도 | D        | ◦전층 적용                                                           |
|    |               |                 | 허용용도 이외의 용도 | C        | ◦1층 전면 적용                                                        |

| 구분       | 위치<br>(획지번호) | 불허용도  | 도면<br>기호    | 비고           |
|----------|--------------|-------|-------------|--------------|
| 공공<br>용지 | 학교           | D1~D2 | 허용용도 이외의 용도 | E<br>◦ 전층 적용 |
|          | 공공청사         | E1~E3 | 허용용도 이외의 용도 | F<br>◦ 전층 적용 |
|          | 노유자시설        | F1~F2 | 허용용도 이외의 용도 | G<br>◦ 전층 적용 |
|          | 문화공원         | G1    | 허용용도 이외의 용도 | H<br>◦ 전층 적용 |

◦ 변경

| 구분       | 위치<br>(획지번호)  | 불허용도                                                                                                                                                                                           | 도면<br>기호 | 비고      |
|----------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| 택지       | 택지1<br>(주택용지) | ◦ 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 노래연습장<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제23호 교정시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제23호2 국방·군사시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소 | 1        | ◦ 전층 적용 |
|          | 택지2<br>(근생용지) | ◦ 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제23호 교정시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제23호2 국방·군사시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소                                         | 2        | ◦ 전층 적용 |
|          | 택지3<br>(종교용지) | ◦ 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 노래연습장<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제23호 교정시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제23호2 국방·군사시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소 | 1        | ◦ 전층 적용 |
|          | 택지4<br>(복합용지) | ◦ 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마원, 안마시술소, 노래연습장<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제18호 창고시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제23호2 국방·군사시설<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제25호 발전시설 중 발전소<br>◦ 건축법 시행령 별표1 제29호 야영장시설                        | 3        | ◦ 전층 적용 |
| 공공<br>용지 | 학교            | E1~E2                                                                                                                                                                                          | 4        | ◦ 전층 적용 |
|          | 공공청사          | F1~F5                                                                                                                                                                                          |          | ◦ 전층 적용 |
|          | 문화시설          | G1                                                                                                                                                                                             |          | ◦ 전층 적용 |
|          | 사회복지<br>시설    | H1~H2                                                                                                                                                                                          |          | ◦ 전층 적용 |
|          | 자동차<br>정류장    | I1                                                                                                                                                                                             |          | ◦ 전층 적용 |
|          | 문화공원          | -                                                                                                                                                                                              |          | ◦ 전층 적용 |

◦ 건축물의 불허용도 결정(변경) 사유서

| 구분 |                                  | 도면기<br>호 | 변경내용                                                                                                            | 변경사유                                                                               |
|----|----------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 택지 | 택지1,3<br>(주택용지,<br>종교용지<br>근생용지) | 1        | 제2종 및 3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 제2종<br>근린생활시설 중노래연습장, 창고시설, 위험물 저장 및처리시설,<br>교정시설축, 국방·군사시설, 발전시설 중 발전소 불허용도 지정 | 제2종 및 3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물<br>용도 중 주거 및 학교환경에 악영향을 끼칠 수 있<br>는 건축물 용도에 한하여 불허용도로지정 |
|    | 택지2<br>(근생용지)                    | 2        | 제2종 및 3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중 창고시<br>설, 위험물 저장 및 처리시설, 교정시설축, 국방·군사시설, 발전<br>시설 중 발전소 불허용도 지정                 | 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도<br>중 주거 및 학교환경에 악영향을 끼칠 수 있는 건<br>축물 용도에 한하여 불허용도로 지정     |
|    | 택지4<br>(복합용지)                    | 3        | 준주거지역 내 건축가능한 건축물 용도 중<br>제2종 근린생활시설 중 안마원·안마시술소·노래연습장, 창고시<br>설, 국방·군사시설, 발전시설 중 발전소, 야영장시설 불허용도<br>지정         | 준주거지역 내 건축가능한 건축물용도 중 주거 및<br>학교환경에악영향을 끼칠 수 있는 건축물 용도에<br>한하여 불허용도로 지정            |

(2) 건축물의 건폐율에 관한 계획(변경)

■ 건축물 건폐율 결정(기정)조서

| 구분   |               | 위치<br>(획지번호) | 건폐율    | 비고                                                 |
|------|---------------|--------------|--------|----------------------------------------------------|
| 택지   | 택지1<br>(주택용지) | A1~A2        | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(A1~A2)                                  |
|      |               | A3~A9        | 50% 이하 | 특별계획구역 1지구(A3), 2지구(A4),<br>3지구(A5), 4지구(A6~A9)    |
|      | 택지2<br>(근생용지) | B1~B5        | 50% 이하 | 특별계획구역 2지구(B1~B2), 3지구(B3),<br>4지구(B4~B5)          |
|      | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7        | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(C1~C3), 2지구(C4~C5),<br>3지구(C6), 4지구(C7) |
| 공공용지 | 학교            | D1~D2        | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(D1), 2지구(D2)                            |
|      | 공공청사          | E1~E2        | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(E1), 2지구(E2)                            |
|      |               | E3           | 50% 이하 | 특별계획구역 4지구                                         |
|      | 노유자시설         | F1~F2        | 60% 이하 | 특별계획구역 1지구(F1), 2지구(F2)                            |
|      | 문화공원          | G1           | 20% 이하 | 특별계획구역 1~4지구                                       |

■ 건축물의 건폐율 결정(변경)조서

| 구분   |               | 위치<br>(획지번호) | 건폐율    | 비고                                                          |
|------|---------------|--------------|--------|-------------------------------------------------------------|
| 택지   | 택지1<br>(주택용지) | A1           | 50% 이하 | 특별계획구역1                                                     |
|      |               | A2           | 50% 이하 | 특별계획구역2                                                     |
|      |               | A3           | 50% 이하 | 특별계획구역3                                                     |
|      |               | A4~A5        | 50% 이하 | 특별계획구역4                                                     |
|      | 택지2<br>(근생용지) | B1~B3        | 50% 이하 | 특별계획구역1(B1),<br>특별계획구역4(B2~B3)                              |
|      | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7        | 60% 이하 | 특별계획구역1(C1~C3), 특별계획구역2(C4~C5),<br>특별계획구역3(C6), 특별계획구역4(C7) |
|      | 택지4<br>(복합용지) | D1           | 60% 이하 | 특별계획구역2                                                     |
|      |               | D2           | 60% 이하 | 특별계획구역3                                                     |
| 공공용지 | 학교            | E1~E2        | 60% 이하 | 특별계획구역1(E1), 특별계획구역2(E2)                                    |
|      | 공공청사          | F1~F4        | 60% 이하 | 특별계획구역1(F1), 특별계획구역2(F2),<br>특별계획구역3(F3~F4)                 |
|      |               | F5           | 50% 이하 | 특별계획구역4                                                     |
|      | 문화시설          | G1           | 60% 이하 | 특별계획구역1(H1), 특별계획구역2(H2)                                    |
|      | 사회복지시설        | H1~H2        | 60% 이하 | 특별계획구역2                                                     |
|      | 자동차정류장        | I1           | 60% 이하 | 특별계획구역3                                                     |
|      | 문화공원          | -            | 20% 이하 | 특별계획구역1~3                                                   |

※ 주택용지(A1~A3)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

- 이 하 여 백 -

## (3) 건축물의 용적률에 관한 계획(변경)

## ■ 건축물 용적률 결정(기정)조서

| 구분   |               | 위치<br>(획지번호) | 용적률                  |                      |                      | 비고                                                       |
|------|---------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|
|      |               |              | 기준용적률                | 허용용적률                | 상한용적률                |                                                          |
| 택지   | 택지1<br>(주택용지) | A1~A3        | 170% 이하<br>(190% 이하) | 190% 이하<br>(210% 이하) | 279% 이하<br>(310% 이하) | 특별계획구역 1지구, 평균용적률 적용                                     |
|      |               | A4           | 172% 이하<br>(192% 이하) | 191% 이하<br>(211% 이하) | 287% 이하<br>(318% 이하) | 특별계획구역 2지구                                               |
|      |               | A5           | 179% 이하<br>(199% 이하) | 195% 이하<br>(215% 이하) | 287% 이하<br>(318% 이하) | 특별계획구역 3지구                                               |
|      |               | A6~A9        | 181% 이하<br>(201% 이하) | 199% 이하<br>(219% 이하) | 286% 이하<br>(316% 이하) | 특별계획구역 4지구, 평균용적률 적용                                     |
|      | 택지2<br>(근생용지) | B1~B2        | 172% 이하              | 191% 이하              | 287% 이하              | 특별계획구역 2지구                                               |
|      |               | B3           | 179% 이하              | 195% 이하              | 287% 이하              | 특별계획구역 3지구                                               |
|      |               | B4~B5        | 181% 이하              | 199% 이하              | 286% 이하              | 특별계획구역 4지구                                               |
|      | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7        | 200% 이하              |                      |                      | 특별계획구역<br>1지구(C1~C3),<br>2지구(C4~C5),<br>3지구(C6), 4지구(C7) |
| 공공용지 | 학교            | D1~D2        | 200% 이하              |                      |                      | 특별계획구역 1지구(D1),<br>2지구(D2)                               |
|      | 공공청사          | E1~E2        | 200% 이하              |                      |                      | 특별계획구역 1지구(E1),<br>2지구(E2)                               |
|      |               | E3           | 250% 이하              |                      |                      | 특별계획구역 4지구                                               |
|      | 노유자시설         | F1~F2        | 200% 이하              |                      |                      | 특별계획구역 1지구(F1),<br>2지구(F2)                               |
|      | 문화공원          | G1           | 80% 이하               |                      |                      | 특별계획구역 1~4지구                                             |

※ 주택용지의 용적률은 제시된 기준용적률로부터 20%까지 상향 적용할 수 있으며, 이로 인하여(상향 전 산출된 상한용적률 대비) 증가하는 상한용적률에 해당하는 분은 모두 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우, 허용용적률은 기준용적률의 증가분 만큼 상향되며 상한용적률은 300%를 초과할 수 있음

※ ( )안의 용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 기준용적률 20% 상향 적용시 용적률을 의미함

$$\text{※ 평균용적률} = \frac{\text{해당 주택용지 내 용적률 산출을 위한 연면적의 합}}{\text{해당 주택용지 대지면적의 합}}$$

※ 평균용적률 적용은 용적률 계획에서 평균용적률 적용을 지정한 주택용지에 한함

### ■ 건축물 용적률 결정(변경)조서

| 구분       |               | 위치<br>(획지<br>번호) | 용적률        |           |           |           | 비고                                                                |
|----------|---------------|------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------|
|          |               |                  | 기준용적률      | 허용용적률     | 상한용적률     |           |                                                                   |
|          |               |                  |            |           | 상한용적률     | 법정상한용적률   |                                                                   |
| 택지       | 택지1<br>(주택용지) | A1               | 210.00%이하  | 220.00%이하 | 281.42%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역1                                                           |
|          |               | A2               | 210.00%이하  | 220.00%이하 | 274.18%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역2                                                           |
|          |               | A3               | 210.00%이하  | 220.00%이하 | 270.49%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역3                                                           |
|          |               | A4~A5            | 212.87%이하  | 222.87%이하 | 278.82%이하 | 300.00%이하 | 특별계획구역4                                                           |
|          | 택지2<br>(근생용지) | B1               | 190.00%이하  | 200.00%이하 | 250.00%이하 | －         | 특별계획구역1(B1)                                                       |
|          |               | B2~B3            | 210.00%이하  | 230.00%이하 | 250.00%이하 | －         | 특별계획구역4(B2~B3)                                                    |
|          | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7            | 200.00% 이하 |           |           |           | 특별계획구역1(C1~C3),<br>특별계획구역2(C4~C5),<br>특별계획구역3(C6),<br>특별계획구역4(C7) |
|          | 택지4<br>(복합용지) | D1               | 220.00%이하  | 350.00%이하 | 399.24%이하 | 500.00%이하 | 특별계획구역2                                                           |
|          |               | D2               | 220.00%이하  | 350.00%이하 | 399.65%이하 | 500.00%이하 | 특별계획구역3                                                           |
| 공공용<br>지 | 학교            | E1~E2            | 200.00% 이하 |           |           |           | 특별계획구역1(E1),<br>특별계획구역2(E2)                                       |
|          | 공공청사          | F1~F4            | 200.00% 이하 |           |           |           | 특별계획구역1(F1),<br>특별계획구역2(F2),<br>특별계획구역3(F3~F4)                    |
|          |               | F5               | 250.00% 이하 |           |           |           | 특별계획구역4                                                           |
|          | 사회복지시설        | H1~H2            | 200.00% 이하 |           |           |           | 특별계획구역1(H1),<br>특별계획구역2(H2)                                       |
|          | 문화시설          | G1               | 200.00% 이하 |           |           |           | 특별계획구역2                                                           |
|          | 자동차<br>정류장    | I1               | 200.00% 이하 |           |           |           | 특별계획구역3                                                           |
|          | 문화공원          | －                | 80.00% 이하  |           |           |           | 특별계획구역1~3                                                         |

※ 주택용지(A1~A5) 및 복합용지(D1, D2)의 기준용적률은 소형평형(전용면적 60㎡ 이하) 도입을 통해 20% 상향 적용하며, 상향된 기준용적률로 인하여 늘어나게 되는 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우, 상한용적률은 주택용지(A1~A5) 300% 이하, 복합용지(D1, D2) 400% 이하로 한다.

※ 택지 및 공공용지는 해당 용도지역에서 정하는 기준, 허용용적률을 따르되 둘 이상의 용도지역이 혼재하는 지역의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조에 따라 각 용도지역등에 대한 용적률을 가중평균하여 산정한다.

$$\text{※ 가중평균용적률} = \frac{(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n)}{\text{전체 대지면적}}$$

- $f_1 \sim f_n$  : 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적
- $x_1 \sim x_2$  : 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률
- $n$  : 용도지역등에 걸치는 각 토지부분의 총 개수

※ 주택용지(A1~A3)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

※ 택지 및 공공용지의 용적률 체계는 '2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'을 따르고, 용도지역의 변경이 있는 경우 '서울시 지구단위계획 수립기준' 중 공동주택 건립형 계획수립 기준의 용적률 계획 기준을 적용한다.

- 제2종(7층) 및 제2종 → 제3종 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 190%/200%

- 제2종(7층) 및 제2종 → 준주거 용도지역 변경 시 기준/허용용적률은 200%/330%

※ 용적률 인센티브 산정 시 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준'(24.10.)'을 준용한다.

### ■ 용적률 인센티브 계획(기정)

| 구분            | 위치<br>(획지번호) | 허용용적률 인센티브  |                  | 상한용적률                     |         |
|---------------|--------------|-------------|------------------|---------------------------|---------|
| 택지1<br>(주택용지) | A1~A9        | ◦ 최대 20% 이하 |                  | 허용용적률 +<br>(기준용적률×1.3× α) |         |
|               |              | 구분          | 인센티브 항목          |                           | 인센티브(%) |
|               |              | 의무사항        | 문화공원 등 조성비용 부담시  |                           | β       |
|               |              | 권장사항        | 아래의 사항 중 선택하여 적용 |                           | -       |
|               |              |             | ① 지속가능형 구조       |                           | 10% 이하  |
| ② 친환경·신재생 에너지 | 5% 이하        |             |                  |                           |         |
|               | ③ 우수디자인      | 5% 이하       |                  |                           |         |
| 택지2<br>(근생용지) | B1~B5        | ◦ 최대 20% 이하 |                  | 허용용적률 +<br>(기준용적률×1.3× α) |         |
|               |              | 구분          | 인센티브 항목          |                           | 인센티브(%) |
|               |              | 권장사항        | 아래의 사항 중 선택하여 적용 |                           | -       |
|               |              |             | ① 1층 전면 권장용도 준수  |                           | 10% 이하  |
|               |              |             | ② 옥상조경 설치        |                           | 5% 이하   |
| ③ 공개공지 조성     | 5% 이하        |             |                  |                           |         |

α = 공공시설부지로 제공한 면적 ÷ 공공시설 제공후 대지면적

β = [부담비용 ÷ (평균공시지가×1.5)] ÷ 주택용지면적

※ 문화공원 등 조성비용 : 문화공원 및 공원 내 부대시설 조성비용, 강변북로 지하화 및 선형조정 공사비용, 학교이전(신축)비용

※ 평균공시지가 : 지구단위계획구역 내 대지의 공시지가를 면적대비 가중평균하여 산출한 값

(경비구역 지정 결정 고시일 당일에 유효한 개별공시지가 기준을 적용함)

※ 주택용지의 허용용적률 인센티브 항목 중 권장사항 도입에 관한 사항은 건축위원회 심의에서 인정한 경우에 한함

### ■ 용적률 인센티브 계획(변경)

| 구분            | 위치<br>(획지번호)                                                                                                                                        | 허용용적률 인센티브                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 상한용적률                                                                                                                                          |         |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|
| 택지1<br>(주택용지) | A1~A5                                                                                                                                               | ◦ 최대 10% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                |         |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|               |                                                                                                                                                     | <table><tr><th>구분</th><th>적용기준</th><th>인센티브(%)</th></tr><tr><td>공공보행<br/>통로<br/>(보차혼용<br/>통로)</td><td>◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성<br/>(지역권* 설정)<br/>- 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α<br/>※ α = 0.5<br/>* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)</td><td>5% 이하</td></tr><tr><td>열린단지</td><td>◦ 연도형상가, 개방형커뮤니티시설 등 배치하여<br/>열린 단지 조성 (지형도면 고시)<br/>- 기준 : 개방형 커뮤니티시설 배치구간 및<br/>단지내 근생시설 배치구간 준수 시<br/>* 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)</td><td>3%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치<br/>- 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)<br/>/대지면적] X α ※ α = 0.6<br/>※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준<br/>준수 시 / 실내형<br/>공개공지 포함</td><td>3% 이하</td></tr></table> | 구분                                                                                                                                             | 적용기준    | 인센티브(%) | 공공보행<br>통로<br>(보차혼용<br>통로) | ◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성<br>(지역권* 설정)<br>- 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α<br>※ α = 0.5<br>* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) | 5% 이하 | 열린단지 | ◦ 연도형상가, 개방형커뮤니티시설 등 배치하여<br>열린 단지 조성 (지형도면 고시)<br>- 기준 : 개방형 커뮤니티시설 배치구간 및<br>단지내 근생시설 배치구간 준수 시<br>* 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지) | 3% | 공개공지 | ◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치<br>- 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)<br>/대지면적] X α ※ α = 0.6<br>※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준<br>준수 시 / 실내형<br>공개공지 포함 | 3% 이하 | 허용용적률 X<br>(1+1.3×가중치<br>× α토지+0.7×<br>α현금·건축물) |
|               |                                                                                                                                                     | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 적용기준                                                                                                                                           | 인센티브(%) |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|               |                                                                                                                                                     | 공공보행<br>통로<br>(보차혼용<br>통로)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성<br>(지역권* 설정)<br>- 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α<br>※ α = 0.5<br>* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) | 5% 이하   |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|               |                                                                                                                                                     | 열린단지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ◦ 연도형상가, 개방형커뮤니티시설 등 배치하여<br>열린 단지 조성 (지형도면 고시)<br>- 기준 : 개방형 커뮤니티시설 배치구간 및<br>단지내 근생시설 배치구간 준수 시<br>* 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)           | 3%      |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
| 공개공지          | ◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치<br>- 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)<br>/대지면적] X α ※ α = 0.6<br>※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준<br>준수 시 / 실내형<br>공개공지 포함 | 3% 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                |         |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|               |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                |         |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|               |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                |         |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|               |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                |         |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |
|               |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                |         |         |                            |                                                                                                                                                |       |      |                                                                                                                                      |    |      |                                                                                                                                                     |       |                                                 |

| 구분               | 위치<br>(획지번호) | 허용용적률 인센티브                                         |                                                                                                                                                          |                  | 상한용적률                                          |
|------------------|--------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|
| 택지1<br>(주택용지)    | A1~A5        | 구분                                                 | 적용기준                                                                                                                                                     | 인센티브(%)          | 허용용적률 ×<br>(1+1.3×가중치<br>×α토지+0.7×<br>α현금·건축물) |
|                  |              | 돌봄시설                                               | ◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)<br>- 기준 : 놀이·돌봄시설을 전제 주민공동시설<br>(의무면적)의 1/5이상 설치<br>* 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터,<br>공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등               | 3%               |                                                |
|                  |              | 방재안전                                               | ◦ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선<br>- 기준 : 시설 성능을 의무기준보다 초과<br>설치·개선하는 경우 관련 위원회<br>심의·자문을 통해 적용                                                             | 3%               |                                                |
|                  |              | 기반시설 등<br>정비                                       | ◦ 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등<br>주택단지와 직접 관련된 시설)<br>- 기준 : 기준용적률 X (환산부지면적*/대지면적)X α<br>※ α = 0.5<br>◦ 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률<br>인센티브 운영기준」 준용) | 3%<br>이하         |                                                |
|                  |              | 지역특화<br>인센티브                                       | ◦ 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인 중<br>감성디자인 가이드라인 세부기준 항목 준수 시<br>- 기준 : 최종 인센티브량은 건축심의(통합심의)에서 결정                                                              | 5%<br>이하<br>(합산) |                                                |
|                  |              | 합계                                                 | 10% 이하                                                                                                                                                   |                  |                                                |
| 택지2<br>(근생용지)    | B1           | ◦ 최대 10% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용)                      |                                                                                                                                                          |                  | 허용용적률 ×<br>(1+1.3×가중치<br>×α토지+0.7×<br>α현금·건축물) |
|                  |              | 구분                                                 | 적용기준                                                                                                                                                     | 인센티브(%)          |                                                |
|                  |              | 공개공지 조성                                            | ◦ 대지면적의 5% 확보 시                                                                                                                                          | 3%               |                                                |
|                  |              | 옥상조경 설치                                            | ◦ 기준용적률 X [조경면적/(대지면적)] X α<br>※ α = 0.05                                                                                                                | 3%<br>이하         |                                                |
|                  |              | 1층 전면<br>권장용도 준수                                   | ◦ 기준용적률 X (1층 전면 권장용도<br>준수/연면적) X α<br>※ α = 0.12                                                                                                       | 5%<br>이하         |                                                |
|                  | 합계           | 10% 이하                                             |                                                                                                                                                          |                  |                                                |
|                  | B2~B3        | ◦ 최대 20% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용)                      |                                                                                                                                                          |                  | 허용용적률 ×<br>(1+1.3×가중치<br>×α토지+0.7×<br>α현금·건축물) |
|                  |              | 구분                                                 | 적용기준                                                                                                                                                     | 인센티브(%)          |                                                |
|                  |              | 공개공지 조성                                            | ◦ 대지면적의 5% 확보 시                                                                                                                                          | 5%               |                                                |
|                  |              | 옥상조경 설치                                            | ◦ 기준용적률 X [조경면적/(대지면적)] X α<br>※ α = 0.1                                                                                                                 | 5%<br>이하         |                                                |
| 1층 전면<br>권장용도 준수 |              | ◦ 기준용적률 X (1층 전면 권장용도<br>준수/연면적) X α<br>※ α = 0.25 | 10%<br>이하                                                                                                                                                |                  |                                                |
| 합계               | 20% 이하       |                                                    |                                                                                                                                                          |                  |                                                |

| 구분            | 위치<br>(획지번호) | 허용용역을 인센티브                     | 상한용역률                                                                                                                                                   |                   |
|---------------|--------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 택지4<br>(복합용지) | D1,D2        | ◦ 최대 130% 이하(아래의 사항 중 선택하여 적용) |                                                                                                                                                         |                   |
|               |              | 구분                             | 적용기준                                                                                                                                                    | 인센티브<br>(%)       |
|               |              | 공공보행<br>통로<br>(보차혼용<br>통로)     | ◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성<br>(지역권* 설정)<br>- 기준 : 기준용역률 X (조정면적/대지면적) X α<br>※ α = 1<br>* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지<br>편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)         | 20%<br>이하         |
|               |              | 열린단지                           | ◦ 연도형상가, 개방형커뮤니티시설 등 배치하여<br>열린 단지 조성 (지형도면 고시)<br>- 기준 : 저층부 근린생활시설, 개방형커뮤니티시설<br>배치시 * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)                                  | 30%               |
|               |              | 공개공지                           | ◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태<br>등으로 설치<br>- 기준 : 기준용역률 X [조정면적(의무면적제외)<br>/대지면적] X α ※ α = 3<br>※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형<br>공개공지 포함       | 40%<br>이하         |
|               |              | 돌봄시설                           | ◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)<br>- 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설<br>(의무면적)의 1/5이상 설치<br>* 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터,<br>공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등              | 20%               |
|               |              | 방재안전                           | ◦ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선<br>- 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과<br>설치·개선하는 경우 관련 위원회<br>심의·자문을 통해 적용                                                           | 10%               |
|               |              | 기반시설 등<br>정비                   | ◦ 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등<br>주택단지와 직접 관련된 시설)<br>- 기준 : 기준용역률 X (환산부지면적*/대지면적) X α<br>※ α = 1<br>* 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납<br>용역률 인센티브 운영기준」 준용) | 30%<br>이하         |
|               |              | 지역특화<br>인센티브                   | ◦ 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인 중<br>감성디자인 가이드라인 세부기준 항목 준수 시<br>- 기준 : 최종 인센티브량은 건축심의(통합심의)에서 결정                                                             | 40%<br>이하<br>(합산) |
| 합계            | 130% 이하      |                                |                                                                                                                                                         |                   |
|               |              |                                | 허용용역률 X<br>(1+1.3×가중치<br>× α토지+0.7×<br>α현금·건축물)                                                                                                         |                   |

※  $\alpha$ 토지: 공공시설등부지(토지)로 제공한 후 대지면적 대 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적의 비율  
(건축물 기부채납 토지지분 포함)

※  $\alpha$ 현금·건축물: 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 허용용역률 인센티브 항목은 '서울시 지구단위계획 수립기준' 중 공동주택 건립형 계획수립기준을 따른다.

※ '공공시설등 기부채납 용역률 인센티브 운영기준'(24.10.)을 준용

※ 주택용지, 근생용지, 복합용지는 용지별 도입용도 및 허용용역률 인센티브 범위를 고려하여 인센티브 항목 및 계수를 차등화하여 적용함.

- 주택용지(A1~A5) 허용용역률 인센티브 범위: 10% 이내

- 근생용지(B1~B3) 허용용역률 인센티브 범위: B1 10% 이내, B2~B3: 20% 이내

- 복합용지(D1, D2) 허용용역률 인센티브 범위: 130% 이내

※ 성수전력경비구역은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인 중 감성디자인 가이드라인 세부기준 항목 준수 시  
법적상한용역률 인센티브 적용 대상이 아니며, 허용용역률 인센티브로 적용함.

## (4) 건축물의 높이에 관한 계획(변경)

## ■ 건축물 높이 결정(기정)조서

| 구분       |               | 위치<br>(획지번호)    | 높이 (최고/평균층수)                    | 비고                                                    |
|----------|---------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 택지       | 택지1<br>(주택용지) | A1~A2           | 30m<br>(최고 7층 이하)               | 특별계획구역 1지구                                            |
|          |               | A3~A5,<br>A8~A9 | 150m<br>(최고 50층 이하 / 평균 30층 이하) | 특별계획구역 1지구(A3), 2지구(A4), 3지구(A5),<br>4지구(A8~A9)       |
|          |               | A6~A7           | 50m<br>(최고 12층 이하)              | 특별계획구역 4지구(A6~A7)                                     |
|          | 택지2<br>(근생용지) | B1~B5           | 30m<br>(최고 7층 이하)               | 특별계획구역 2지구(B1~B2), 3지구(B3),<br>4지구(B4~B5)             |
|          | 택지3<br>(종교용지) | C1~C7           | 30m<br>(최고 7층 이하)               | 특별계획구역 1지구(C1~C3),<br>2지구(C4~C5), 3지구(C6),<br>4지구(C7) |
| 공공<br>용지 | 학교            | D1~D2           | 30m<br>(최고 7층 이하)               | 특별계획구역 1지구(D1), 2지구(D2)                               |
|          | 공공청사          | E1~E3           | 30m<br>(최고 7층 이하)               | 특별계획구역 1지구(E1), 2지구(E2), 4지구(E3)                      |
|          | 노유자시설         | F1~F2           | 30m<br>(최고 7층 이하)               | 특별계획구역 1지구(F1), 2지구(F2)                               |
|          | 문화공원          | G1              | 20m<br>(최고 4층 이하)               | 특별계획구역 1~4지구                                          |

※ 「건축법」 제60조에 의한 가로구역별 최고높이와 같음

### ■ 건축물 높이 결정(변경)조서

| 구분       |               | 위치<br>(획지번호) | 높이 (최고/평균층수) | 비고                                                                |
|----------|---------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|
| 택지       | 택지1<br>(주택용지) | A1           | 250m 이하      | 특별계획구역1                                                           |
|          |               | A2           | 250m 이하      | 특별계획구역2                                                           |
|          |               | A3           | 250m 이하      | 특별계획구역3                                                           |
|          |               | A4~A5        | 250m 이하      | 특별계획구역4                                                           |
|          | 택지3<br>(근생용지) | B1~B3        | 30m 이하       | 특별계획구역1(B1),<br>특별계획구역4(B2~B3)                                    |
|          | 택지2<br>(종교용지) | C1~C7        | 30m 이하       | 특별계획구역1(C1~C3),<br>특별계획구역2(C4~C5),<br>특별계획구역3(C6),<br>특별계획구역4(C7) |
|          | 택지4<br>(복합용지) | D1           | 250m 이하      | 특별계획구역2                                                           |
|          |               | D2           | 250m 이하      | 특별계획구역3                                                           |
| 공공<br>용지 | 학교            | E1~E2        | 30m 이하       | 특별계획구역1(E1),<br>특별계획구역2(E2)                                       |
|          | 공공청사          | F1~F4        | 30m 이하       | 특별계획구역1(F1),<br>특별계획구역2(F2),<br>특별계획구역3(F3~F4)                    |
|          |               | F5           | 30m 이하       | 특별계획구역4                                                           |
|          | 사회복지<br>시설    | H1~H2        | 30m 이하       | 특별계획구역1(H1),<br>특별계획구역2(H2)                                       |
|          | 문화시설          | G1           | 30m 이하       | 특별계획구역2                                                           |
|          | 자동차<br>정류장    | I1           | 30m 이하       | 특별계획구역3                                                           |
|          | 문화공원          | -            | 20m 이하       | 특별계획구역1~3                                                         |

※ 주택용지(A1~A5)의 한강변 첫 주동의 층수는 20층 이하에서 별도로 계획한다.

※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정

※ 최고높이는 현재 지반고(독섬로 기준)로 산정

※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용불가

※ 최고높이 계획 250m를 초과하는 것으로 정비계획 변경 추진 시, 건축위원회 심의(정비사업통합심의) 전 본 위원회 보고

### ■ 건축물 높이 결정(변경) 사유서

| 구분 |               | 변경내용                                                               | 변경사유                                                                      |
|----|---------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 택지 | 택지1<br>(주택용지) | ◦최고높이 상향<br>- 기정 : 150m(최고 50층 이하/<br>평균 30층 이하)<br>- 변경 : 250m 이하 | ◦특별건축구역 지정을 전제로 한강변<br>도시·건축 디자인 혁신을 유도하기 위하여 최<br>고높이 상향을 통한 유연한 높이계획 수립 |
|    | 택지4<br>(복합용지) | ◦최고높이 신설<br>- 신설 : 250m 이하                                         |                                                                           |
|    | 택지2, 3        | ◦최고높이 중 층수 제한 삭제                                                   | ◦여건에 따라 지구단위계획에서 정한 높이 이내                                                 |

| 구분       |                                  | 변경내용                                                 | 변경사유                               |
|----------|----------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 공공<br>용지 | (근생용지, 종교용지)                     | - 기정 : 30m(최고7층이하)<br>- 변경 : 30m                     | 에 유연하게 층수를 정할 수 있도록 층수 규제<br>사항 삭제 |
|          | 학교, 공공청사,<br>사회복지시설 문화시설, 자동차정류장 | ◦최고높이 중 층수 제한 삭제<br>- 기정 : 30m(최고7층이하)<br>- 변경 : 30m |                                    |
|          | 근린공원                             | ◦최고높이 중 층수 제한 삭제<br>- 기정 : 20m(최고4층이하)<br>- 변경 : 20m |                                    |

(5) 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획(변경)

■ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(기정)조서

| 구분            |                | 적용지역                   | 계획내용                                                                                                                                                                                                          | 비고                                |
|---------------|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 배치<br>및<br>형태 | 주동높이 제한구역      | 주택용지<br>(A3~A5, A8~A9) | ◦고층부 벽면한계선이 지정된 구간에는<br>주동의 높이를 20층 이하로 계획                                                                                                                                                                    | ◦지정위치는 결정도를 따름<br>(고층부 벽면한계선)     |
|               | 바람길을 고려한<br>배치 | 주택용지<br>(A3~A5, A8~A9) | ◦당해 지구의 바람길을 효과적으로<br>확보할 수 있는 배치계획 수립                                                                                                                                                                        | -                                 |
|               | 단지내 근생시설       | 주택용지<br>(A3~A5, A8)    | ◦대로2-2, 대로3-2, 중로1-2, 중로1-3에 면하는 단지내 근<br>생시설 배치구간내에는 각각의 전면도로를 기준으로 도로에<br>면하는 단지내 근생시설의 1층 바닥면적의 합이 500㎡ 이상<br>되도록 배치하며, 전면도로를향하여 전면부 및 주출입구를 계<br>획<br>◦단지내 근생시설 연도형 배치구간내에 단지내 근생시설의<br>50% 이상, 2층 이하로 계획 | ◦지정위치는 결정도를 따름<br>(단지내 근생시설 배치구간) |
|               | 단지내 복리시설       | 주택용지<br>(A4~A5, A8)    | ◦해당 주택용지 내 복리시설 중 유치원을 각 1개소 이상 확보                                                                                                                                                                            | -                                 |
|               | 옥외설비 등의 처리     | 지구단위계획구역<br>전체         | ◦에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가 가능<br>한 별도의 설치공간 계획                                                                                                                                                            | -                                 |
|               | 담장의 설치         | 지구단위계획구역<br>전체         | ◦담장은 원칙적으로 설치를 금지하되 연결한 도로의 표면으로<br>부터 높이 1m 이하의 투시형 목책 도는 식재 등의 마운딩으로<br>처리가능                                                                                                                                | -                                 |
| 옥외 광고물        | 광고물의 설치제한      | 지구단위계획구역<br>전체         | ◦성동구 옥외광고물 등 관리 조례 및<br>관련 규정을 따름                                                                                                                                                                             | -                                 |

■ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서

| 구분            | 적용지역         | 계획내용                                 | 비고                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 배치<br>및<br>형태 | 중양집중형 배치     | 주택용지<br>(A1~A5)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦한강변 입지 특성 및 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 통경축 및 주요가로 등에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획</li> <li>◦한강조망을 고려하여 한강변 첫 주동은 20층 이하의 높이 유도</li> </ul>                               |
|               | 랜드마크 타워 배치   | 주택용지<br>(A1~A5)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦대상지의 입지 특성 및 도시적 맥락을 고려하여 랜드마크 타워를 배치하고 창의적이고 상징적인 디자인으로 주동 계획</li> <li>◦정비구역별 50층 이상 랜드마크 타워는 특화설계를 전제로 1~2개 동 허용</li> </ul>                               |
|               | 바람길을 고려한 배치  | 주택용지<br>(A1~A5)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦단지의 바람길을 효과적으로 확보할 수 있는배치계획 수립</li> </ul>                                                                                                                   |
|               | 단지내 주동간 층수변화 | 주택용지<br>(A1~A5)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦급격한 높이변화에 따른 돌출경관을 방지하기 위해 랜드마크 타워, 기본층수의 주동, 한강변 및 통경축변 주동간 층수 변화 시 단계적으로 높이 변화 권장</li> </ul>                                                              |
|               | 주거등의 입면형태    | 주택용지<br>(A1~A5),<br>복합용지<br>(D1, D2) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦건축물(주동)의 한강변 전면 입면 형태를과도한 매스와 이형건축물이 발생하지 않도록 입면차폐가 최소화되게 장대한 가로 입면길이를 지양</li> <li>◦주동간에는 충분한 공간 거리와 시각적 개방감을 확보하도록 균형감과 비례감을고려하여 규모 및 형태 계획을 마련</li> </ul> |
|               | 단지내 통경축 확보   | 주택용지<br>(A1~A5)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦주동 배치 시 한강변 통경축 및 단지개방감을 고려하여 주동 사이를 충분히 이격하고 한강변으로 수직한 형태의 일렬 배치 권장</li> </ul>                                                                             |
|               | 벽면높이의 제한     | 주택용지<br>(A1~A5)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦한강변으로 고층부 벽면한계선(3층 이상)이 지정된 구간에서는 주동의 높이를 3층 이상으로 계획</li> </ul>                                                                                             |
|               |              | 복합용지<br>(D1, D2)                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦복합용지(D1, D2)의 성수이로변으로 저층부벽면한계선(2층 이하)이 지정된 구간은 저층부를 1층 이하로 계획</li> <li>◦필로티 구조로 조성될 경우 유효폭은 6m 이상 되도록 계획</li> </ul>                                         |

| 구분            |                             | 적용지역            | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비고                                              |
|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 배치<br>및<br>형태 | 입체데크 설치                     | 주택용지<br>(A1~A3) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦입체데크 폭섬로의 대지레벨에서 수변문화공원의 상부공원레벨과 연결하여 조성</li> <li>◦보행약자를 고려하여 18분의1 기울기의 단차없는 슬로프 형태로 조성(베리어프리 설계)</li> <li>◦과도한 인공지반 설치를 지양하기 위해 보행자전용도로의 남측을 중심으로 입체데크 설치</li> <li>◦입체데크 계획 시 쾌적한 보행환경(채광, 환기 등) 조성을 위해 충분한 보이드 공간 확보</li> <li>◦데크 하부는 주차장, 주민공동이용시설, 근린생활시설, 개방형커뮤니티시설 등 활용</li> </ul> | -                                               |
|               | 개방형 커뮤니티 시설 배치구간            | 주택용지<br>(A1~A3) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦단지가 중로1-1(성수일로), 중로2-3, 중로2-5 및 근린공원(근린공원3, 근린공원5)과 면하여 외부와 접하는 주동 저층부 및 입체데크 하부는 외부주인이 이용가능한 개방형 커뮤니티시설 배치</li> </ul>                                                                                                                                                                    | ◦지정 위치는 결정도를 따름<br>(개방형 커뮤니티 시설 배치구간)           |
|               | 단지내 근생시설                    | 주택용지<br>(A1~A5) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦단지가 3-1(폭섬로) 및 중로1-2(성수이로)와 면하여 외부와 접하는 주동 저층부 및 입체데크하부는 단지내 근린생활시설을 설치</li> <li>◦각각의 전면도로를 기준으로 도로에 면하는 단지내 근생시설의 1층 바닥면적의 합이 500㎡ 이상 되도록 배치하며, 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구를 계획</li> <li>◦단지내 근생시설 배치구간 내 전체 근생시설 연면적의 50% 이상, 2층 이하로 계획</li> </ul>                                             | ◦지정 위치는 결정도를 따름<br>(단지내 근생시설 배치구간)              |
|               | 개방형 커뮤니티 시설 및 단지내 근생시설 배치구간 | 주택용지<br>(A1~A5) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦단지가 보행자전용도로(중로 3-3, 중로 3-4, 중로 3-5) 및 둘레길(중로 1-3, 중로 2-5)과 면하여 외부와 접하는 주동 저층부 및 입체데크 하부에는 단지내 근생시설 및 개방형 커뮤니티시설을 혼합하여 배치</li> </ul>                                                                                                                                                       | ◦지정 위치는 결정도를 따름<br>(개방형 커뮤니티시설 및 단지내 근생시설 배치구간) |
|               | 단지내 복리시설                    | 주택용지<br>(A1~A5) | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦해당 주택용지 내 복리시설 중 유치원을 각 1개소 이상 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              | -                                               |
|               | 옥외설비 등의 처리                  | 지구단위<br>계획구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가 가능한 별도의 설치공간 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  | -                                               |
|               | 담장의 설치                      | 지구단위<br>계획구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦담장은 원칙적으로 설치를 금지하되 연접한 도로의 표면으로부터 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩으로 처리 가능</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        | -                                               |
| 옥외<br>광고물     | 광고물의 설치제한                   | 지구단위<br>계획구역 전체 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦성동구 옥외광고물 등 관리 조례 및 관련 규정을 따름</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                               |

(6) 건축선 및 대지내 공지 계획(변경)

■ 건축선 및 대지내 공지 결정(기정)조서

| 구분        |            | 적용지역                         | 계획내용                                                                                               | 비고                                      |
|-----------|------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 건축선       | 건축<br>한계선  | 대로 2-1                       | ◦도로경계선으로부터 20m (주택용지 A5 일부구간 제외)                                                                   | ◦지정위치는<br>결정도를 따름<br>(건축한계선)            |
|           |            | 대로 2-2                       | ◦도로경계선으로부터 6m (버스베이 설치구간은 3m)                                                                      |                                         |
|           |            | 대로 3-1                       | ◦학교, 주택용지 A1, A2, 종교, 노유자시설 용지는<br>도로경계선으로부터 3m<br>◦주택용지 A3은 도로경계선으로부터 20m                         |                                         |
|           |            | 대로 3-3                       | ◦도로경계선으로부터 5m<br>(근생용지 B1, 종교용지 C4는 3m)                                                            |                                         |
|           |            | 중로 1-1                       | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
|           |            | 중로 1-2                       | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
|           |            | 중로 1-3                       | ◦주택용지는 도로경계선으로부터 5m<br>◦문화공원은 도로경계선으로부터 3m                                                         |                                         |
|           |            | 중로 2-1                       | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
|           |            | 중로 3-1                       | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
|           |            | 소로 1-1                       | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
|           |            | 소로 1-2                       | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
|           |            | 소로 2-1                       | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
|           |            | 소로 3-141                     | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                                      |                                         |
| 대지내<br>공지 | 전면<br>공지   | 보차분리도로변<br>건축한계선 3m, 6m 지정구간 | ◦도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성(전체)                                                                        | ◦조성위치는<br>결정도를 따름                       |
|           |            | 보행자우선도로변<br>건축한계선 5m 이상 지정구간 | ◦도로의 보도구간과 일체화된 보행공간조성<br>(대지경계로부터 폭 2.5m 구간)<br>◦1층 전면부 테라스 공간 조성 가능<br>(대지경계로부터 폭 2.5m 이격 이후 구간) | ◦조성위치는<br>결정도를 따름                       |
|           | 가로형<br>조경  | 대로3-1, 대로2-1변 주택용지<br>A3~A5  | ◦건축한계선 지정구간 내 전면공지로 지정된<br>구간을 제외한 공간에는 휴게 및 산책기능을 가진<br>관목중심의 가로공간 조성                             | ◦조성위치는<br>결정도를 따름                       |
|           | 공공<br>보행통로 | 주택용지 A3~A5, A8               | ◦단지의 동서를 연결하는 폭 6m 이상의<br>공공보행통로 조성                                                                | ◦조성위치는<br>결정도를 참조<br>(계획여건에 따라<br>조정가능) |

■ 건축선 및 대지내 공지 결정(변경)조서

| 구분        |                         | 적용지역                       | 계획내용                                                                                    | 비고                              |
|-----------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 건축선       | 건축<br>한계선               | 대로 3-1<br>(독섬로)            | ◦주택용지, 종교용지, 복합용지는<br>도로경계선으로부터 6m<br>◦학교 E1, E2는 도로경계선으로부터 11m<br>◦기개발지는 도로경계선으로부터 11m | ◦지정위치는<br>결정도를 따름<br>(건축한계선)    |
|           |                         | 중로 1-1<br>(성수일로)           | ◦주택용지 A1은 도로경계선으로부터 5m,<br>◦근생용지 B1은 도로경계선으로부터 3m                                       |                                 |
|           |                         | 중로 1-2<br>(성수일로)           | ◦도로경계선으로부터 6m                                                                           |                                 |
|           |                         | 중로 2-3                     | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                           |                                 |
|           |                         | 중로 2-4                     | ◦도로경계선으로부터 3m                                                                           |                                 |
|           |                         | 중로 3-1                     | ◦도로경계선으로부터 4m                                                                           |                                 |
|           |                         | 중로 3-2                     | ◦도로경계선으로부터 4m                                                                           |                                 |
|           |                         | 중로 3-3                     | ◦도로경계선으로부터 4m                                                                           |                                 |
|           |                         | 중로 3-4                     | ◦도로경계선으로부터 4m                                                                           |                                 |
|           |                         | 중로 3-5                     | ◦도로경계선으로부터 4m                                                                           |                                 |
|           |                         | 소로 2-1                     | ◦근생용지 B1는 도로경계선으로부터 3m                                                                  |                                 |
|           |                         | 소로 3-1                     | ◦주택용지는 도로경계선으로부터 3m                                                                     |                                 |
|           |                         | 소로 3-2                     | ◦동일로변 도로경계선으로부터 12m<br>◦주택용지 A5 남측은 완충녹지경계선으로부터 20m                                     |                                 |
|           |                         | 소로 3-141                   | ◦기개발지는 도로경계선으로부터 3~5m                                                                   |                                 |
|           | 고층부<br>벽면한계선<br>(3층 이상) | 중로 1-3<br>(둘레길)            | ◦도로경계선으로부터 17m                                                                          | ◦지정위치는<br>결정도를 따름<br>(고층부벽면한계선) |
|           |                         | 중로 2-5<br>(둘레길)            | ◦도로경계선으로부터 25m                                                                          |                                 |
|           | 저층부<br>벽면한계선<br>(2층 이하) | 중로 1-2<br>(성수일로)           | ◦건축한계선으로부터 5m                                                                           | ◦지정위치는<br>결정도를 따름<br>(저층부벽면한계선) |
| 대지내<br>공지 | 전면공지                    | 독섬로, 성수일로, 성수일로 등<br>주 도로변 | ◦주 도로변으로 건축한계선 3m, 6m가 지정된<br>도로의 보도구간과 일체화된 보행공간을 위한<br>보도형 전면공지로 조성(전제)               | ◦지정위치는<br>결정도를 따름               |
|           |                         | 독섬로변 학교, 기개발지              | ◦독섬로변 학교 및 기개발지는 건축한계선11m<br>지정구간에 향후 신축 시 독섬로 폭원확장에 맞추어<br>차도형 전면공지 5m, 보도형 전면공지 6m 설정 | ◦지정위치는<br>결정도를 따름               |

| 구분        |            | 적용지역                          | 계획내용                                                                                                                                                                      | 비고                                                   |
|-----------|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 대지내<br>공지 | 전면공지       | 보행자 전용도로변                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦도로의 보도구간과 일체화된 보행공간을 위한 보도형 전면공지로 조성 (도로 경계로부터 폭 2.5m 구간)</li> <li>◦1층 전면부 벤치 등 휴식시설 설치 가능 (도로 경계로부터 폭 2.5m 이격 이후 구간)</li> </ul>  | ◦조성위치는 결정도를 따름                                       |
|           |            | 둘레길변                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦둘레길변 고층부 벽면한계선 17m~25m가 지정된 구간은 보도와 일체화된 보행공간을 위한 보도형 전면공지 조성 (도로경계로부터 폭 5m 이내 담장, 계단, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 시설물 설치 불가)</li> </ul> | ◦조성위치는 결정도를 따름                                       |
|           | 공개공지       | 공공보행통로 (주택용지 A1~A3) 시종점부      | ◦공공보행통로의 시종점부와 연계하여 개방형 공개공지 조성(6개소)                                                                                                                                      | ◦지정위치는 결정도를 따름<br>(계획여건에 따라 조정가능)                    |
|           |            | 뚝섬로 및 성수이로 교차로변 (복합용지 D1, D2) | ◦대로 3-1(뚝섬로) 및 중로 1-2(성수이로)의 교차로 각각부에 개방형 공개공지 조성(2개소)                                                                                                                    |                                                      |
|           | 가로형 조경구간   | 성수이로변                         | ◦지정위치는 결정도를 따름                                                                                                                                                            | ◦지정위치는 결정도를 따름                                       |
|           | 공공<br>보행통로 | 주택용지 (A1~A3)                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦지상 및 입체데크 상부에 뚝섬로와 수변문화공원을 연결하는 폭 8m 이상의 공공보행통로 조성</li> <li>◦입체데크 상부에 조성되는 공공보행통로는 단차가 없는 슬로프 형태로 조성</li> </ul>                   | ◦조성위치는 결정도를 참조 (계획여건에 따라 조정가능. 단, 시종점은 10m 이내 변경 가능) |
|           |            | 주택용지 (A5)                     | ◦동일로와 중로 2-4를 동서간 연결하는 폭 8m 이상의 공공보행통로 조성                                                                                                                                 | ◦지정위치는 결정도를 따름                                       |

## 다. 성수전략정비구역 특별계획구역 결정(변경)

## (1) 특별계획구역 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 구역명                |                      | 위치                  | 면적(㎡)   |    |         | 비고                    |
|----|----------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------|----|---------|-----------------------|
|    |                | 기정                 | 변경                   |                     | 기정      | 변경 | 변경후     |                       |
| 변경 | ①              | 성수전략정비구역<br>특별계획구역 | 성수전략정비구역<br>특별계획구역 1 | 성수1가1동 72-10<br>일대  | 530,399 | -  | 194,398 | 성수전략정비구역<br>특별계획구역 분할 |
|    | ②              |                    | 성수전략정비구역<br>특별계획구역 2 | 성수2가1동<br>506 일대    |         |    | 131,980 |                       |
|    | ③              |                    | 성수전략정비구역<br>특별계획구역 3 | 성수2가1동 572-7<br>일대  |         |    | 114,193 |                       |
|    | ④              |                    | 성수전략정비구역<br>특별계획구역 4 | 성수2가1동 219-4<br>일대  |         |    | 89,828  |                       |
| 기정 | ②              | 성수1 특별계획구역         |                      | 성수동1가1동<br>547-1 일대 | 40,465  | -  | 40,465  | -                     |

※ 구역면적은 사업시행단계시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 특별계획구역 이외의 지역에서 개발규모의 토지면적이 10,000㎡이상일 경우, 특별계획구역으로 지정하고 세부개발계획을 수립

## ■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

| 구역명                | 변경내용                                                                                                                                                                         | 변경사유                     |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 성수전략정비구역<br>특별계획구역 | ◦특별계획구역 분할 조정<br>- 성수전략정비구역 특별계획구역(530,399㎡)<br>→ 성수전략정비구역 특별계획구역 1(194,398㎡),<br>성수전략정비구역 특별계획구역 2(131,980㎡),<br>성수전략정비구역 특별계획구역 3(114,193㎡),<br>성수전략정비구역 특별계획구역 4(89,828㎡) | ◦정비구역 분할에 따른특별계획구역<br>조정 |

## (2) 성수전략정비구역 특별계획구역 1~4 계획지침(변경)

## ■ 지정목적

- 성수전략정비구역의 정비사업추진을 위한 합리적이고 구체적인 사업구역 설정을 통한 한강 공공성 재편계획 실현토대 마련

## ■ 구역개요

- 구역명 : 성수전략정비구역 특별계획구역 1~4
- 위 치 : 성수1가1동 72-10일대
- 면 적 : 530,399㎡(1구역 194,398㎡, 2구역 131,980㎡, 3구역 114,193㎡, 4구역 89,828㎡)

## ■ 계획지침(변경)

- 기정

| 구분             |      | 변경                                                           | 비고                                     |   |
|----------------|------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---|
| 용도지역           |      | ◦지구단위계획으로 정하는 용도지역 계획을 따름                                    | -                                      |   |
| 용도지구           |      | ◦지구단위계획으로 정하는 용도지구 계획을 따름                                    | -                                      |   |
| 공공시설           |      | ◦지구단위계획으로 정하는 도시기반시설계획을 따름                                   | -                                      |   |
| 건축물용도          | 허용용도 | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름                                      | -                                      |   |
| 건축물<br>밀도      | 건폐율  | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름                                     | -                                      |   |
|                | 용적률  | 기준                                                           | ◦지구단위계획으로 정하는 용적률 계획 및 용적률 인센티브 계획을 따름 | - |
|                |      | 허용                                                           |                                        |   |
|                |      | 상한                                                           |                                        |   |
|                | 최고높이 | ◦지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름                                      | -                                      |   |
| 기타사항에<br>관한 계획 |      | ◦지구단위계획으로 정하는 기타사항에 관한 계획을 따름                                | -                                      |   |
| 정비(사업)방식       |      | ◦재개발사업 : 하나의 구역을 분할하여 지구별 사업시행<br>◦공공관리자 제도 시행 (공공관리자:성동구청장) | -                                      |   |

## ◦ 변경

## ① 성수전략정비구역 특별계획구역 1 계획지침(변경)

| 구분             |      | 변경                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고 |
|----------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 면적             |      | ◦194,398㎡                                                                                                                                                                                                                                                      | -  |
| 용도지역           |      | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역                                                                                                                                                                                                                                   | -  |
| 용도지구           |      | -                                                                                                                                                                                                                                                              | -  |
| 공공시설           |      | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획                                                                                                                                                                                             | -  |
| 건축물용도          | 허용용도 | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름                                                                                                                                                                                                                                        | -  |
| 건축물<br>밀도      | 건폐율  | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름                                                                                                                                                                                                                                       | -  |
|                | 용적률  | 기준<br>◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용                                                                                                                                                               | -  |
|                |      | 허용<br>◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률 (10% 이내)을 합산하여 산정                                                                                                                                                                                                         |    |
|                |      | 상한<br>◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(「 24.10.」)에서 정한 산식 적용                                                                                                                                                                                |    |
|                | 최고높이 | ◦주택용지(A1) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A1)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별도로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(독섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | -  |
| 기타사항에<br>관한 계획 |      | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획                                                                                                                                                                                                         | -  |
| 정비(사업)방식       |      | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장)                                                                                                                                                                                                                     | -  |

※ 주택용지(A1)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

※ 주택용지(A1)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

## ② 성수전략정비구역 특별계획구역 2 계획지침(변경)

| 구분             |      | 변경                                                                 | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|----------------|------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 면적             |      | ◦131,980㎡                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
| 용도지역           |      | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역, 준주거지역                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
| 용도지구           |      | -                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
| 공공시설           |      | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획 | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
| 건축물용도          | 허용용도 | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
| 건축물<br>밀도      | 건폐율  | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
|                | 용적률  | 기준                                                                 | ◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>◦제2종 → 준주거 : 200%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용                                                                                                                                                           | - |
|                |      | 허용                                                                 | ◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률 (주택용지(A2) 10% 이내, 복합용지(D1) 130% 이내)를 합산하여 산정                                                                                                                                                                                               |   |
|                |      | 상한                                                                 | ◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」( 24.10.)」에서 정한 산식 적용                                                                                                                                                                                                 |   |
|                | 최고높이 |                                                                    | ◦주택용지(A2), 복합용지(D1) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A2)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별도으로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(독섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에<br>관한 계획 |      | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획             | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
| 정비(사업)방식       |      | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장)                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |

※ 주택용지(A2)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

※ 주택용지(A2)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

## ③ 성수전략정비구역 특별계획구역 3 계획지침(변경)

| 구분             |      | 변경                                                                 | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |
|----------------|------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 면적             |      | ◦114,193㎡                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 용도지역           |      | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역, 준주거지역                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 용도지구           |      | -                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 공공시설           |      | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획 | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 건축물용도          | 허용용도 | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 건축물<br>밀도      | 건폐율  | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|                | 용적률  | 기준                                                                 | ◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>◦제2종 → 준주거 : 200%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용                                                                                                                                                          | - |
|                |      | 허용                                                                 | ◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률 (주택용지(A3) 10% 이내, 복합용지(D2) 130% 이내)를 합산하여 산정                                                                                                                                                                                              |   |
|                |      | 상한                                                                 | ◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준( ' 24.10.)」에서 정한 산식 적용                                                                                                                                                                                               |   |
|                | 최고높이 |                                                                    | ◦주택용지(A3), 복합용지(D2) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A3)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별도로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(독섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에<br>관한 계획 |      | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획             | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
| 정비(사업)방식       |      | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장)                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |

※ 주택용지(A3)에 설치되는 입체데크의 건축면적은 건폐율 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

※ 주택용지(A3)에 설치되는 개방형 커뮤니티시설의 연면적은 용적률 산입 제외(향후 특별건축구역 특례사항 적용)

## ④ 성수전략정비구역 특별계획구역 4 계획지침(변경)

| 구분             |      | 변경                                                                 | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|----------------|------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 면적             |      | ◦89,828㎡                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| 용도지역           |      | ◦제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| 용도지구           |      | -                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| 공공시설           |      | ◦공공기여비율은 용도지역 상향 의무 기부채납 비율을 고려하여 전체 20% 내외수준으로 세부개발계획 수립시 공공시설 계획 | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| 건축물용도          | 허용용도 | ◦지구단위계획으로 정하는 용도 계획을 따름                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| 건축물<br>밀도      | 건폐율  | ◦지구단위계획으로 정하는 건폐율 계획을 따름                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
|                | 용적률  | 기준                                                                 | ◦제2종(7층) → 제3종 : 190%<br>◦제2종 → 제3종 : 190%<br>◦제3종 → 제3종 : 210%<br>※ 용도지역이 혼재된 경우 가중평균치 적용                                                                                                                                                                         | - |
|                |      | 허용                                                                 | ◦기준용적률에 공공보행통로 등 인센티브로 제공된 용적률(10% 이내)을 합산하여 산정                                                                                                                                                                                                                    |   |
|                |      | 상한                                                                 | ◦기부채납 비율에 따라 「서울시 도시계획조례 및 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준( ' 24.10. )」에서 정한 산식 적용                                                                                                                                                                                        |   |
|                | 최고높이 |                                                                    | ◦주택용지(A4, A5) : 250m 이하<br>※ 주택용지(A5)의 한강변 첫 주동 층수는 20층 이하에서 별도로 계획<br>※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종결정<br>※ 최고높이는 현재 지반고(독섬로 기준)로 산정<br>※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가<br>◦근생용지, 종교용지, 공공용지 등의 높이는 지구단위계획으로 정하는 높이 계획을 따름 | - |
| 기타사항에<br>관한 계획 |      | ◦건축한계선, 벽면한계선, 차량출입불허구간, 랜드마크계획 등은 세부개발계획 수립시 구체적으로 계획             | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |
| 정비(사업)방식       |      | ◦주택정비형 재개발사업<br>◦공공지원자 제도 시행 (공공지원자:성동구청장)                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |

(3) 성수1 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 특별계획구역에 관한 결정

① 특별계획구역에 관한 결정사항

◦ 특별계획구역 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 구역명        | 위 치                 | 면적(㎡)  |     |        | 비고 |
|----|----------------|------------|---------------------|--------|-----|--------|----|
|    |                |            |                     | 기 정    | 변 경 | 변경후    |    |
| 기정 | ②              | 성수1 특별계획구역 | 성수동1가1동<br>547-1 일대 | 40,826 | -   | 40,826 |    |

※ 구역면적은 사업시행단계 시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 토지이용 및 시설에 관한 결정

① 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

◦ 용도지역 결정조서(변경없음)

| 구 분      |               | 면 적 (㎡) |     |        | 구성비(%) | 비 고 |
|----------|---------------|---------|-----|--------|--------|-----|
|          |               | 기 정     | 변 경 | 변경후    |        |     |
| 합 계      |               | 40,826  | -   | 40,826 | 100.0  |     |
| 주거<br>지역 | 소 계           | 40,826  | -   | 40,826 | 100.0  |     |
|          | 제2종(7층)일반주거지역 | 1,214   | -   | 1,214  | 3.0    |     |
|          | 제3종일반주거지역     | 39,612  | -   | 39,612 | 97.0   |     |

◦ 용도지구 결정조서(해당없음)

② 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

◦ 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

| 연번 | 결정구분 | 규 모 |    |     |           | 기능        | 연장<br>(m) | 시점              | 종점               | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                    | 비 고              |
|----|------|-----|----|-----|-----------|-----------|-----------|-----------------|------------------|----------|------------|-------------------------------|------------------|
|    |      | 기정  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |           |           |                 |                  |          |            |                               |                  |
| -  | 기정   | 대로  | 3  | 125 | 25~30     | 주간선<br>도로 | 1,200     | 경마장입구           | 뚝도수원지            | 일반<br>도로 | -          |                               |                  |
| 15 | 기정   | 중로  | 2  | 1   | 15        | 국지<br>도로  | 262       | 성수1가1동<br>479-1 | 성수1가1동<br>529    | 일반<br>도로 | -          | 서고<br>제2011-50호<br>(11.2.17.) | 연장 및<br>종점<br>변경 |
|    | 변경   | 중로  | 2  | 1   | 15        | 국지<br>도로  | 160       | 성수1가1동<br>479-1 | 성수1가1동<br>694-96 | 일반<br>도로 | -          |                               |                  |
| 4  | 기정   | 중로  | 3  | 1   | 14~15     | 집산<br>도로  | 131       | 성수1가1동<br>129-2 | 성수1가1동<br>601-2  | 일반<br>도로 | -          |                               |                  |
| 5  | 기정   | 중로  | 2  | 2   | 18        | 집산<br>도로  | 235       | 성수1가1동<br>642-6 | 성수1가1동<br>128-1  | 일반<br>도로 | -          |                               |                  |

■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후   |    | 변경내용                                                                                | 변경사유                                        |
|------------|-------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|            | 도로명   | 연번 |                                                                                     |                                             |
| 중로2-1      | 중로2-1 | 15 | ◦연장변경<br>- L = 78m→160m<br>(연장구간 : 82m)<br>◦종점변경<br>- 성수1가1동 529<br>→ 성수1가1동 694-96 | ◦성수전락정비구역 특별계획구역 정비계획 변경으로<br>도로 연장 및 종점 변경 |

## ◦ 공간시설

## 1) 공원 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 공원명 | 시설명  | 위 치         |                 | 면 적 (㎡) |          |       | 최초<br>결정일                     | 비 고 |
|-----|----------------|-----|------|-------------|-----------------|---------|----------|-------|-------------------------------|-----|
|     |                |     |      | 기정          | 변경              | 기 정     | 변 경      | 변경후   |                               |     |
| 변 경 | ①              | 공원  | 문화공원 | 성수동1가 400일대 | 성수1가1동<br>718-2 | 94,501  | 감)92,323 | 2,178 | 서고<br>제2011-50호<br>(11.2.17.) |     |
| 기 정 | ④              | 공원  | 소공원  | 성수동1가 620일대 |                 | -       | 증)2,903  | 2,903 | -                             |     |

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도 면<br>표시번호 | 공원명  | 변경내용                                     | 변 경 사유                                     |
|-------------|------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| ①           | 문화공원 | ◦면적변경<br>- 94,501 → 2,178㎡<br>감) 92,323㎡ | ◦성수전략정비구역 특별계획구역 정비계획 변경에 따른 문화공원<br>면적 감소 |

## 2) 공공공지 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 위 치                | 면 적 (㎡) |         |       | 최초결정일 | 비 고 |
|-----|----------------|------|--------------------|---------|---------|-------|-------|-----|
|     |                |      |                    | 기 정     | 변 경     | 변경후   |       |     |
| 신 설 | ②              | 공공공지 | 성수1가1동<br>718-5 일대 | -       | 증)1,408 | 1,408 | -     | -   |

## ■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도 면<br>표시번호 | 시설명  | 변경내용                 | 변 경 사유                                         |
|-------------|------|----------------------|------------------------------------------------|
| ②           | 공공공지 | ◦신설<br>- 면적 : 1,408㎡ | ◦성수전략정비구역 특별계획구역 정비계획 변경으로<br>시설유치가 필요함에 따라 신설 |

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지 결정조서

◦ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

| 구 분              | 도면표시<br>번 호 | 가구<br>번호 | 획 지      |                |        |          |        | 비 고    |
|------------------|-------------|----------|----------|----------------|--------|----------|--------|--------|
|                  |             |          | 획지<br>번호 | 위 치            | 면적(㎡)  |          |        |        |
|                  |             |          |          |                | 기정     | 변경       | 변경 후   |        |
| 성수동1가<br>547-1일대 | -           | I        | I-1      | 성수동1가 547-1 일대 | 27,716 | 증) 1,415 | 29,131 | 공동주택용지 |
|                  |             | II       | II-1     | 성수동1가 718-2    | 4,135  | 감) 1,957 | 2,178  | 문화공원   |
|                  |             |          | II-2     | 성수동1가 620 일대   | 2,903  | -        | 2,903  | 소공원    |
|                  | 합 계         |          |          |                |        | 34,754   | 감) 542 | 34,212 |

※ 획지면적은 사업시행단계 시 지적측량 결과에 따라 변경될 수 있음

② 건축물에 관한 결정조서(변경없음)

◦ 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구 분              | 획지<br>번호    | 용도구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 계획내용                                                   |
|------------------|-------------|------|----------------|--------------------------------------------------------|
| 성수동1가<br>547-1일대 | 공동주택<br>용 지 | I-1  | 지정용도           | A1<br>◦공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및<br>간선시설           |
|                  | 문화공원        | II-1 | 허용용도           | B1<br>◦조경시설, 휴양시설(경로당, 노인복지회관 제외)<br>운동시설, 교양시설 및 편익시설 |
|                  |             |      | 불허용도           | C1<br>◦허용용도 이외의 용도                                     |
|                  | 소공원         | II-2 | 허용용도           | B2<br>◦조경시설, 휴양시설 중 간의자, 유흥시설, 편의시설<br>(음수장, 공중전화실 등)  |
|                  |             |      | 불허용도           | C1<br>◦허용용도 이외의 용도                                     |

※ 문화공원 및 소공원 내 허용용도(전층)는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조 기준

◦ 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(변경없음)

| 구 분              | 획지<br>번호 | 건폐율  | 용적률   |        |                    | 최고층수               |
|------------------|----------|------|-------|--------|--------------------|--------------------|
|                  |          |      | 기준    | 허용     | 상한                 |                    |
| 성수동1가<br>547-1일대 | 공동주택용지1) | I-1  | 30%이하 | 210%   | 215%이하<br>320%이하4) | 50층 이하<br>(150m이하) |
|                  | 문화공원2)   | II-1 | 20%이하 | 80%이하  |                    | 4층 이하<br>(20m이하)   |
|                  | 소공원3)    | II-2 | 20%이하 | 100%이하 |                    | 3층 이하<br>(12m이하)   |

주 1) 「공동주택건설 관련 용도지역 등 업무처리지침(2010.02.05.)」 기준 준용

2) 서울시고시 제2011-50호(2011.2.17.)로 결정된 성수전락정비구역 제1종지구단위계획 상 문화공원내 적용지침준용

3) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제9조 기준 준용

4) 2010년 제12차 서울특별시 도시건축공동위원회 자문결과를 반영하여 상한용적률 320% 이하 적용

※ 2010년 제12차 서울특별시 도시건축공동위원회 자문결과를 반영하여 존치된 남측 6m 도로 및 강변북로변 잔여필지를 구역에 추가하여 문화공원으로 조성토록 계획함

※ 높이는 건축법 제60조에 의한 가로구역별 최고높이와 같은 효력을 가지며, 높이 및 층수를 산정할 경우에는 건축법에서 정하는 바를 따름

◦ 건축한계선에 관한 결정조서(변경없음)

| 도면<br>표시<br>번호 | 구 분              |                  | 위 치                                                    | 내 용                                                           | 비고 |
|----------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----|
| -              | 성수동1가<br>547-1일대 | 건축한계선            | ◦왕십리길변<br>(대로3-125)<br>◦구독섬길변(중로2-A)<br>◦구독섬3길변(중로3-1) | ◦폭 13m<br>- 도로변 3m : 보도 조성<br>- 보도 경계로부터 10m<br>: 가로공원 조성     |    |
|                |                  |                  | ◦남측도로변(중로2-1)                                          | ◦공동주택용지 폭 10m<br>- 가로공원 조성<br>◦문화공원 폭 3m<br>- 자전거도로 및 보행공간 조성 |    |
|                |                  | 고층부<br>벽면<br>한계선 | ◦구독섬3길변(중로3-1)                                         | ◦폭 20m<br>- 한강변 시각회랑 확보를 위해<br>고층부(5층이상) 벽면한계선 지정             |    |

※ 서울시고시 제2011-50호(2011.2.17.)로 결정된 성수전락정비구역 제1종지구단위계획 상 문화공원내 적용지침 준용

■ 기타사항에 관한 결정조서

① 대지내 공지(변경없음)

| 도면<br>표시<br>번호 | 구 분              |       | 위 치                                                | 내 용                                                                        | 비고 |
|----------------|------------------|-------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| -              | 성수동1가<br>547-1일대 | 가로형조경 | ◦왕십리길변(대로3-125)<br>◦구독섬길변(중로1-A)<br>◦구독섬3길변(중로3-1) | ◦건축한계선(폭13m) 후퇴부 설치<br>◦쾌적한 외부공간 조성 및 보행환경<br>◦개선을 위한 가로형 조경 설치            |    |
|                |                  |       | ◦남측도로변(중로2-1)                                      | ◦공동주택용지내 건축한계선(폭 10m)<br>후퇴부 설치<br>◦쾌적한 외부공간 조성 및 보행환경 개선을 위한 가로형 조경<br>설치 |    |
|                |                  | 전면공지  | ◦구독섬3길변(소로3-1)                                     | ◦문화공원내 건축한계선(폭 3m) 후퇴부 설치<br>◦자전거도로 및 보행공간 조성을 위한<br>전면공지 설치               |    |

※ 서울시고시 제2011-50호(2011.2.17.)로 결정된 성수전락정비구역 제1종지구단위계획 상 문화공원내 적용지침 준용

② 건축물의 배치 및 형태(변경없음)

| 도면표시<br>번호 | 구 분        |               | 적용지역         | 내 용                                                                           | 비고 |
|------------|------------|---------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| -          | 배치 및<br>형태 | 옥외설비<br>등의 처리 | ◦지구단위계획구역 전체 | ◦에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지<br>않도록 차폐가 가능한 별도의 설치공간 계획                             |    |
|            |            | 담장의 설치        | ◦지구단위계획구역 전체 | ◦담장은 원칙적으로 설치를 금지하되 연접한<br>도로의 표면으로부터 높이 1m 이하의 투시형<br>목책 또는 식재등의 마운딩으로 처리 가능 |    |
|            | 옥외<br>광고물  | 광고물의<br>설치제한  | ◦지구단위계획구역 전체 | ◦성동구 옥외광고물 등 관리조례 및 관련규정을<br>따름                                               |    |

## 라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

## (1) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

## ■ 교통처리계획(기정)

| 구분   | 적용지역          | 계획내용                                                                                                                            | 비고            |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 교통처리 | 차량출입 불허구간     | 간선도로변, 교차로 가각부 일대<br>◦차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성                                                              | ◦지정위치는 결정도를따름 |
|      | 공동주차 출입구      | 획지간 경계부<br>◦보행연속성을 확보하기 위하여 획지간 경계부를 양측 획지에서 공동사용 할 수 있는 주차출입구 조성                                                               | ◦지정위치는 결정도를따름 |
|      | 단지내 주차 및 차량동선 | 주택용지<br>◦비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지<br>◦단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성<br>◦단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 | -             |

## ■ 교통처리계획(변경)

| 구분   | 적용지역          | 계획내용                                                                                                                                                                        | 비고            |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 교통처리 | 차량출입 불허구간     | 대상지 도로변 및 교차로 가각부 일대<br>◦차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성                                                                                                       | ◦지정위치는 결정도를따름 |
|      | 공동주차 출입구      | 획지간 경계부<br>◦보행의 연속성과 안전성을 확보하기 위하여 획지간 경계부를 양측 획지에서 공동사용할 수 있는 주차출입구 조성                                                                                                     | ◦지정위치는 결정도를따름 |
|      | 단지내 주차 및 차량동선 | 주택용지<br>◦비상차량을 제외한 데크 상부 단지내 지상주차 및 차량통행 금지<br>◦단지내 도로는 데크하부 주차장으로 연결되도록 조성<br>◦단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성<br>◦단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 | -             |

## (2) 기개발지에 대한 계획(변경없음)

## ■ 경미한 변경에 관한 사항

| 구분          | 계획내용                                                                                                                                                                      | 비고                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 기개발지에 대한 계획 | 기개발지에 대한 계획은 향후 신축 및 이에 준하는 개발 행위시 지구단위계획의 변경을 통해 계획내용을 변경결정 하며, 획지 및 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 및 대지내 공지, 건축물의 배치 및 형태, 교통처리계획에 관한 계획지침은 당해 지구단위계획의 계획지침과 주변지역과의 정합성을 고려하여 결정 | 최근 기개발된 아파트 용지 및 근생용지 일대 |

## (3) 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항(변경없음)

## ■ 경미한 변경에 관한 사항

| 구분      | 계획내용                                                                            | 비고 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 획지      | 기개발지 계획에서 획지분할이 가능하다고 정한 획지의 분할                                                 | -  |
| 대지내 공지  | 전면공지, 가로형 조경, 공공보행통로의 조성에 관한 사항<br>(단, 전면공지 및 가로형 조경의 조성위치에 관한 사항은 제외)          | -  |
| 배치 및 형태 | 주동높이의 제한에 관한사항<br>단지 내 근생시설 및 복리시설에 관한 사항<br>옥외설비 등의 처리에 관한 사항<br>담장의 설치에 관한 사항 | -  |

III. 2024년 제12차(' 24.11.25.) 도시계획위원회 신축통합기획 정비사업 등 수권분과위원회  
심의결과 : 수정가결

| 구분                                       | 심의결과 | 심의의견                                                                                                                                                                                                                                                                  | 반영계획   | 비고       |
|------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| 제12차 도시계획위원회<br>신축통합기획 정비사업 등<br>수권분과위원회 | 수정가결 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 높이계획은 250m 이하로 결정하되, 정비구역별 50층 이상 랜드마크타워는 특화설계를 전제로 1~2개동 허용</li> <li>◦ 최고높이계획 250m를 초과하는 것으로 정비계획 변경추진 시, 건축위원회 심의(정비사업통합심의) 전 본 위원회 보고</li> <li>◦ 입면 차폐 최소화하고, 과도한 매스가 발생하지 않도록 배치 및 형태에 대한 기준을 구체적으로 조서에 명시할 것</li> </ul> | ◦ 수정반영 | 조건<br>사항 |

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7187), 성동구 주거정비과(☎02-2286-6567)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

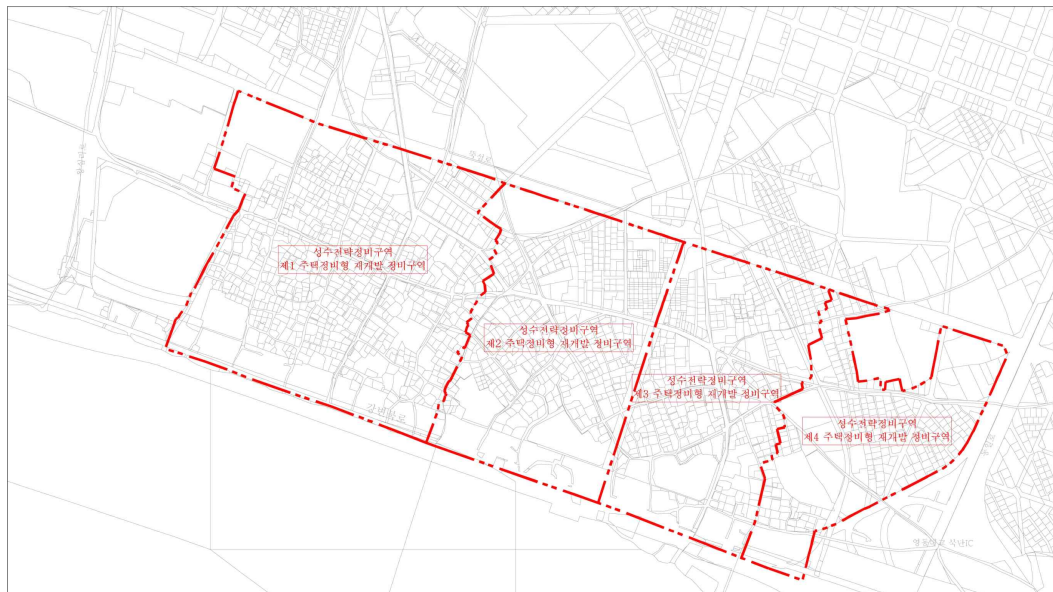
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정(기정)도



|                      |                             |                                                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 성수전략정비구역<br>재개발 정비구역 | 범례<br>--- 정비구역<br>— 정비지구분할선 | <div>S = None</div> <div></div> |
| 정비구역 결정(기정)도         |                             |                                                                                                                   |

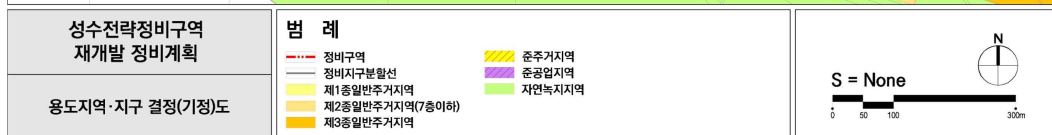
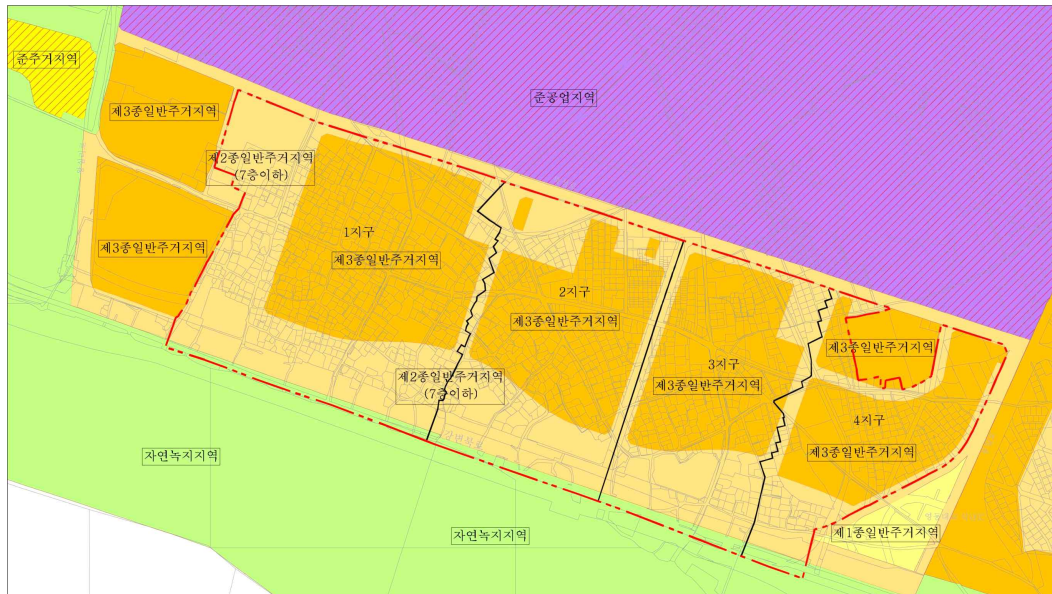
■ 정비구역 결정(변경)도



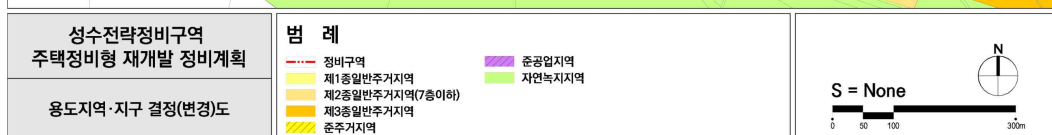
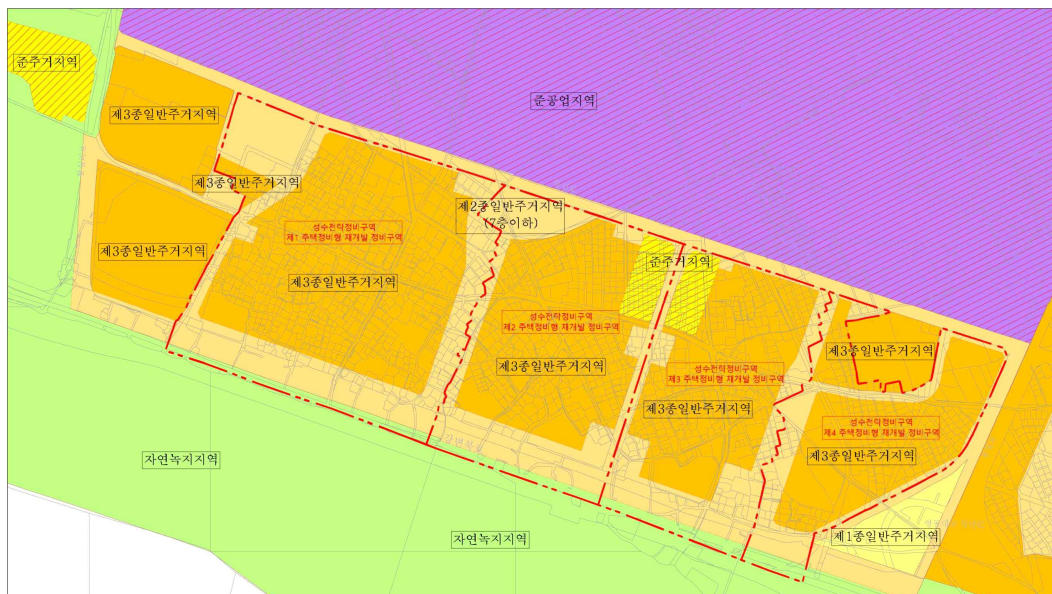
|                            |                |                                                                                                                     |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 성수전략정비구역<br>주택정비형 재개발 정비계획 | 범례<br>--- 정비구역 | <div>S = None</div> <div></div> |
| 정비구역 결정(변경)도               |                |                                                                                                                     |



■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



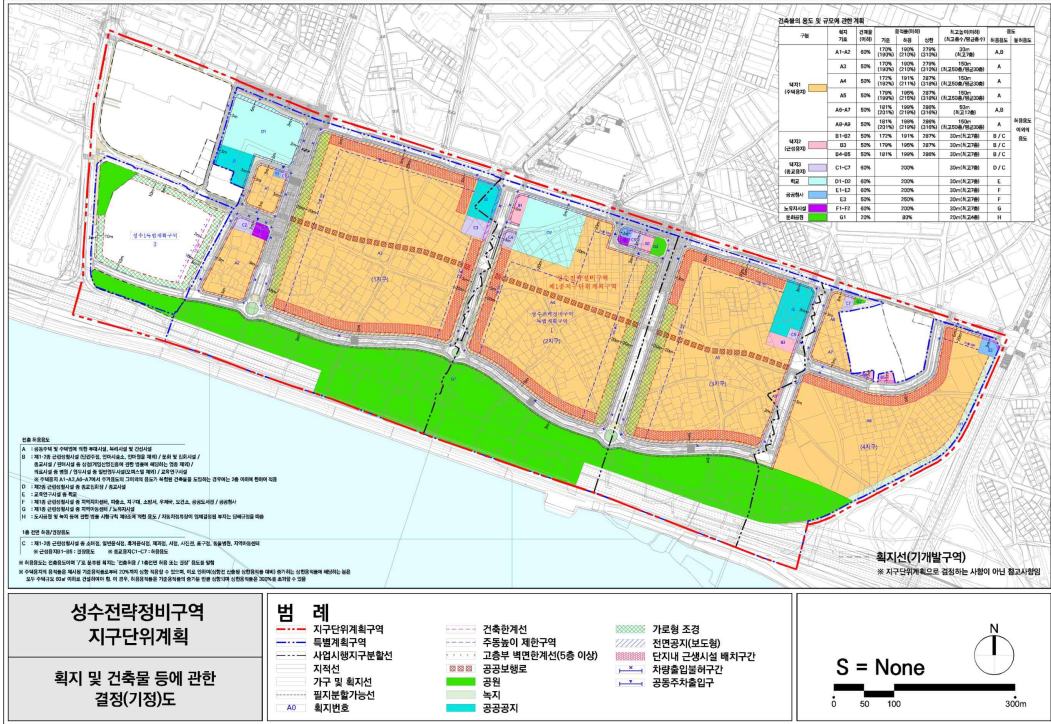
|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p><b>성수전락정비구역<br/>재개발 정비계획</b></p> <p>정비기반시설 및 도시계획시설<br/>결정(기정)도</p> | <p><b>범 례</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역</li> <li>정비지구분할선</li> <li>도시계획도로(대로이상)</li> <li>도시계획도로(중로이하)</li> <li>공 원</li> <li>녹 지</li> <li>광 장</li> <li>유원지</li> <li>학 교</li> <li>공공청사</li> <li>공공공지</li> <li>자동차정류장(중복결정: 공원)</li> </ul> | <p>S = None</p> <p>0 50 100 300m</p> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

■ 도시계획시설 결정(변경)도



|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p><b>성수전락정비구역<br/>주택정비형 재개발 정비계획</b></p> <p>정비기반시설 및 도시계획시설<br/>결정(변경)도</p> | <p><b>범 례</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역</li> <li>도시계획도로(대로이상)</li> <li>도시계획도로(중로이하)</li> <li>공 원</li> <li>녹 지</li> <li>광 장</li> <li>유원지</li> <li>학 교</li> <li>공공청사</li> <li>문화시설</li> <li>사회복지시설</li> <li>공공공지</li> <li>자동차정류장</li> <li>주차장(중복결정: 도로, 공원)</li> <li>입체적 도시계획시설(공원·문화체육시설)</li> <li>입체적 도시계획시설(도로)</li> </ul> | <p>S = None</p> <p>0 50 100 300m</p> |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

■ 지구단위계획 결정(기정)도



■ 지구단위계획 결정(변경)도

