주민공람

성수1주택재건축정비사업
정비계획 및 정비구역 지정(변경)

2024. 11

성수1구역 주택재건축정비사업조합

- 목 차 -

Ⅰ. 서울시 도시·주거환경정비기본계획

[1] 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 조서 ····· 6

1. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 조서 ····· 6

Ⅱ. 정비구역지정(변경) 신청서

[1] 정비구역 지정(변경) 도서 ····· 9

1. 정비구역 지정(변경) 조서 ····· 9
2. 정비구역 지정(변경) 사유서 ····· 9
3. 신청도면 ····· 10

[2] 정비구역 지정요건 도서 ····· 13

1. 구역 일반현황 총괄표 ····· 13
2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서 ····· 14
3. 구역지정 요건 관련 종합의견서 ····· 15
4. 현황전경사진 ····· 16
5. 관계도면 ····· 17

[3] 정비계획(변경) ····· 19

1. 토지이용에 관한 계획 (변경) ····· 19
2. 용도지역·용도지구에 관한 계획 (변경) ····· 21
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 (변경) ····· 23
4. 공동이용시설 설치 계획 (변경) ····· 26
5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경) ····· 26
6. 단독주택 재건축 세입자 주거대책 (변경) ····· 35
7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 37
8. 정비사업 시행계획 (변경) ····· 37
9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 38
10. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 ····· 38
11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경) ····· 38
12. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경) ····· 40
13. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경) ····· 42
14. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 ····· 42
15. 환경성 검토결과 ····· 43
16. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 44
17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 ····· 44
18. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 44
19. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (신설) ····· 45

4 정비계획 결정(변경)도 ····· 48
■ 정비구역 결정도(기정/변경) (S=1/1,000)
■ 용도지역 결정도(기정/변경) (S=1/1,000)
■ 도시계획시설 결정도(기정/변경) (S=1/1,000)
■ 가구 및 획지 계획도(기정/변경) (S=1/1,000)
■ 건축물 주용도 및 밀도등에 관한 결정도(기정/변경) (S=1/1,000)
■ 정비계획 결정도(기정/변경) (S=1/1,000)

Ⅲ. 정비계획 설명서

1 계획의 개요 ····· 50
1. 계획수립의 배경 ····· 50
2. 계획수립이 목적 ····· 50
3. 계획의 범위 ····· 51

2 현황 및 여건분석 ····· 52
1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 52
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 52
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 61
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 62
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 64
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 ····· 64
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 유래 ····· 64
8. 정비구역지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 64
9. 기존 수목의 현황 ····· 67
10. 구역지정에 대한 주민의 의견 ····· 67
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 67
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 67
13. 토지등소유자의 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견 ····· 68
14. 현황종합분석 ····· 68

3 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 69
1. 상위 및 관련계획 ····· 69
2. 관련법규 검토 ····· 79

4 기본구상 ····· 86
1. 계획의 목표 ····· 86
2. 계획방향 및 지표설정 ····· 86
3. 기본구상 ····· 87

5 부문별 계획 ····· 88
1. 토지이용계획 ····· 88
2. 도시계획시설 설치계획 ····· 89

3. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 91
4. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 및 배치에 관한 계획 ····· 92
5. 공동이용시설의 설치계획 ····· 101
6. 도시경관에 관한 계획 ····· 102
7. 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 109
8. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 ····· 110
9. 장애물 없는 생활환경에 관한 계획 ····· 112
10. 건축계획(안) ····· 113
■ 건축개요(기정/변경) (S=1/None)
■ 건축배치도(기정/변경) (S=1/600)

Ⅳ. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정

[1] 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경) ····· 115
1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 ····· 115

[2] 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경) ····· 115
1. 용도지역·지구 결정(변경) 조서 ····· 115
2. 기반시설 결정(변경) 조서 ····· 116

[3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경) ····· 116
1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 ····· 116
2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서 (변경) ····· 117

[4] 기타 사항에 관한 결정 (변경) ····· 119
1. 대지 내 공지에 관한 결정조서 ····· 119

[5] 지구단위계획 결정도 ····· 119
■ 지구단위계획 결정도(기정/변경) (S=1/1,000) ····· 119

Ⅴ. 각종 검토서

[1] 교통성검토서
[2] 환경성검토서
[3] 경관성검토서

Ⅵ. 첨부자료

[1] 토지조서 및 건축물조서
[2] 토지등소유자별 분담금 추산액

Ⅰ 서울시 도시·주거환경정비기본계획

1 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 조서

Ⅰ. 서울시 도시·주거환경정비기본계획

1 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 조서

1. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 조서

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

※ 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 고시된 「2010 도시·주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역으로 지정

▢ 변경 사유

- ㅇ 차량진출입구가 위치한 북측 도로(왕십리로16길)는 일부 사유지가 포함되어 있어 향후 도로 통행 문제 등 분쟁을 예방하기 위해 구역에 포함하였으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따라 기반시설(도로)을 설치하려면 도시관리계획으로 결정 해야하는 사항임
- ㅇ 구유지(성동구)인 동측 도로(아차산로1길)는 기존 도시계획시설(도로)로 결정된 사항으로 공공성이 미흡하고, 불필요한 정비를 최소화하기 위해 정비구역에서 제척하였음

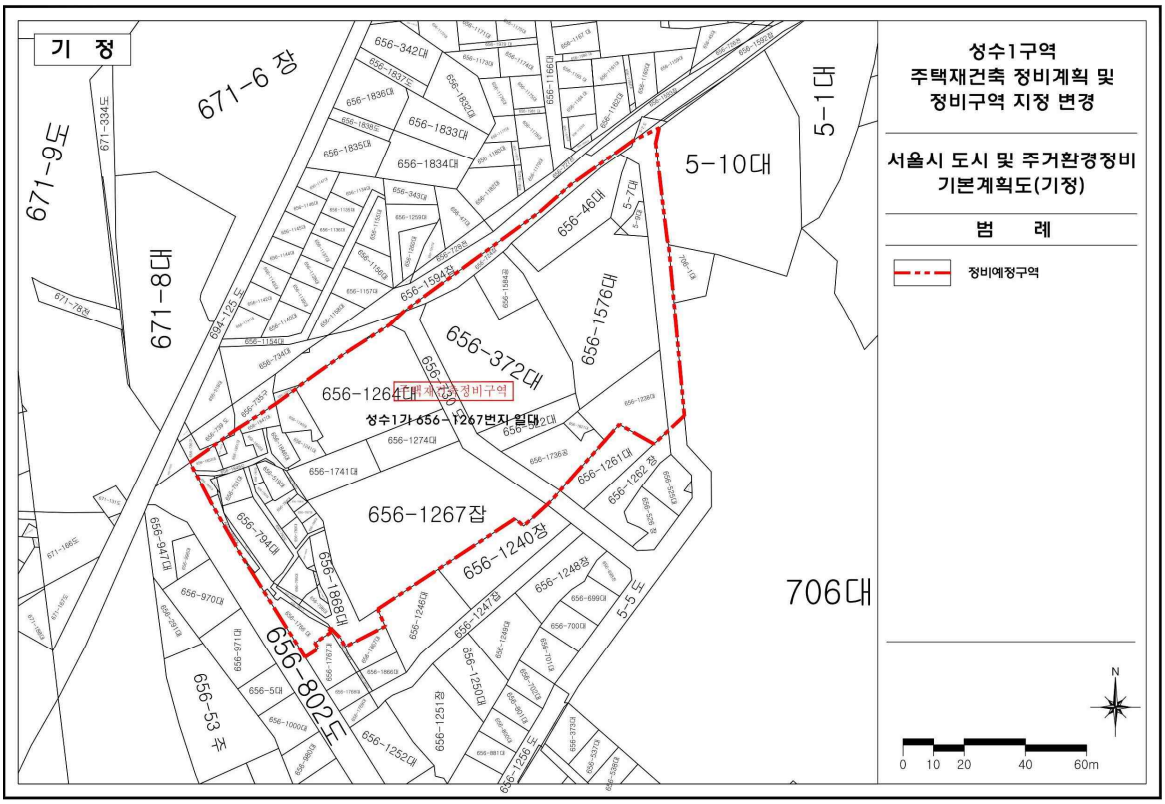
▢ 경미한 변경 검토

<도시 및 주거환경정비법 시행령 제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등)

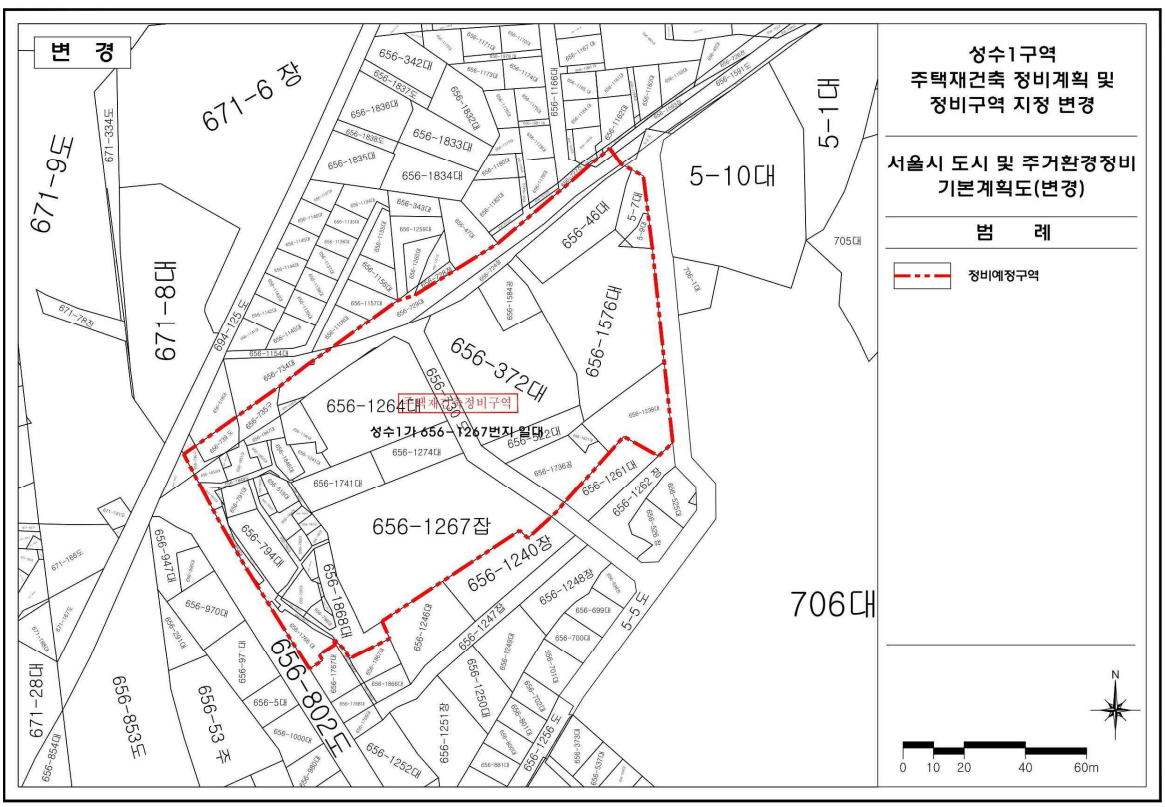
④ 법 제6조제3항 및 제7조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 각각 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 정비기반시설(제3조제9호에 해당하는 시설은 제외한다. 이하 제8조제3항 · 제13조제4항 · 제38조 및 제76조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
3. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
5. **구체적으로 면적이 명시된 법 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우**
6. ~9. 생략

< 서울시 도시·주거환경정비기본계획 결정도(기정) >



< 서울시 도시·주거환경정비기본계획 결정도(변경) >



II

정비구역지정(변경) 신청서

1. 정비구역 지정(변경)도서
2. 정비구역 지정요건 도서
3. 정비계획(변경)
4. 정비계획 결정(변경)도

Ⅱ. 정비구역지정(변경) 신청서

1 정비구역 지정(변경)도서

1. 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	성수1주택재건축 정비구역	성동구 성수동1가 656-1267번지 일원	13,122.5	증) 1,139.7	13,583.1	-

▢ 구역변경 사유

- ㅇ 기존 도로(왕십리로16길)가 도시계획시설 실효(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)됨에 따라 관련 규정에 따른 진입 도로(폭 8m이상) 확보를 위해 도시계획시설(도로)로 결정 (기존 도로폭 6~7m→8m 확보)
- ㅇ 차량진출입구가 위치한 북측 도로(왕십리로16길)는 일부 사유지가 포함되어 있어 향후 도로 통행 문제 등 분쟁을 예방하기 위해 구역에 포함하였으며, 구유지(성동구)인 동측 도로(아차산로1길)는 기존 도시계획시설(도로)로 결정된 사항으로 공공성이 미흡하고, 불필요한 정비를 최소화하기 위해 정비구역에서 제척하였음

2. 정비구역 지정(변경) 사유서

가. 지정 요건 검토

▢ 지정 요건 검토(도시및주거환경정비법 시행령 제10조제1항[별표 1]에 따른 대상지 적합여부

주택재건축 검토항목	판단	비고
• 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고 우려가 있는 지역	-	-
• 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역	-	-
• 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정 세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역	적합	대상지면적 13,583.1㎡
• 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역	적합	안전진단 D등급 (2003.6, 2003.9)

□ 변경 사유

○ 성동구 성수동1가 656-1267번지 일원은 서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23)로 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 수립」(주택재건축사업부문)의 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-196호(2008.6.5)로 정비구역지정 결정 고시된 지역으로 정비구역지정 이후 일부 토지등소유자들의 재건축사업 반대 및 정비구역에서 제척을 지속적으로 요구함에 따라 서울특별시고시 제2020-79호(2020.2.27.)로 정비계획 및 정비구역지정을 변경하고, 성동구고시 제2022-168호(2022.10.20.)로 일부 건축 세대를 변경하였음

○ 준공업지역에 재건축사업을 추진하는 과정에서 「도시 및 주거환경정비법(법률 제19560호, 2023.7.18.[시행 2024.1.19.])」이 일부 개정되어 기존에 준공업지역에서 적용하지 않은 도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) 제1항을 적용하여 임대주택을 공급함으로써 서민주거안정에 기여하고자 함

※ 도시정비법 개정내용 : 제54조제1항제1호 중 "주거지역"을 "**주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역**"으로 한다.

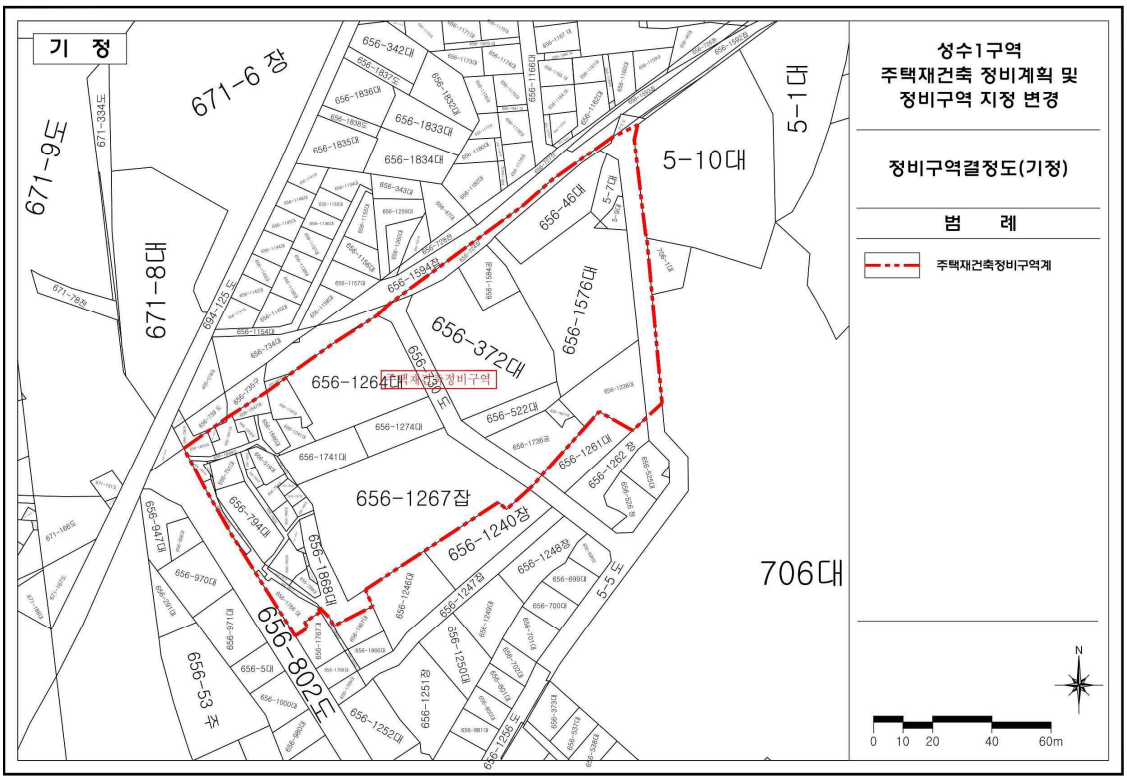
3. 신청도면

1) 위치도

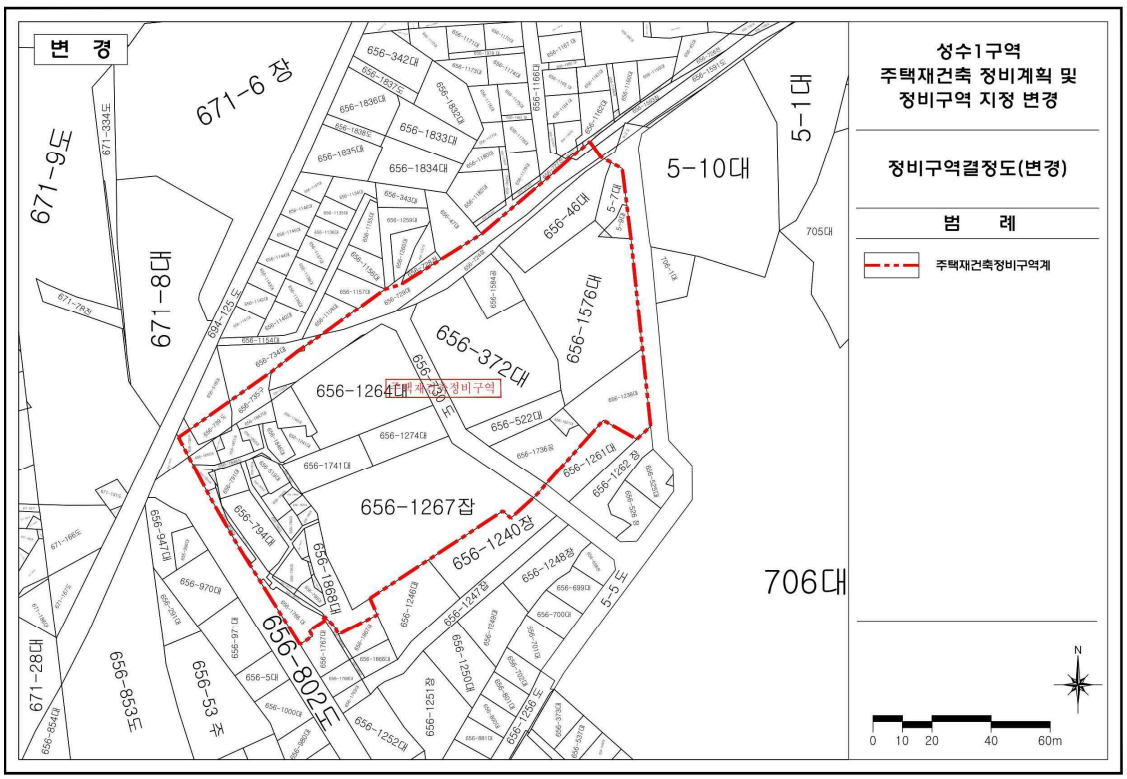


2) 정비구역 결정도(변경)

< 정비구역 결정도(기정) >



< 정비구역 결정도(변경) >



▢ 추진경위

- 2006. 03. 23 : 「2010 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」 주택재건축 정비예정구역 지정
- 2008. 06. 05 : 정비구역지정 및 지형도면 고시(서울시고시 제2008-196호)
- 2016. 03. 31 : 정비계획 및 정비구역지정 변경(안) 접수(추진위→성동구)
- 2019. 12. 18 : 제20차 서울시 도시계획위원회 심의(결과:수정가결)

  ※ 조건사항 : 대상지 북서측 도로 가각부는 도시계획시설로 결정 할 것(반영)
- 2020. 02. 27 : 정비계획 및 정비구역지정 변경 고시(서울시고시 제2020-79호)
- 2020. 04. 23 : 일몰기한 연장 고시(서고제 2020-161호)
- 2020. 08. 06 : 조합설립인가
- 2021. 03. 09 : 제4차 서울시 건축위원회 심의(결과:조건부 의결)
- 2022. 10. 20 : 정비계획 및 정비구역지정 (경미한)변경 고시(성동구고시 제2022-168호)
- 2024. 01. 19 : 도시 및 주거환경정비법 제54조 개정 시행일

  ※ 용적률 완화사항 주거지역에서 준공업지역으로 확대
- **2024. 03. 22 : 정비계획 및 정비구역지정 변경 접수(조합→성동구)**
- 2024. 04. 02 ~ 05.07 : 관련부서 협의(서울시, 성동구)
- 2024. 07. 12 : 관련부서 협의의견에 따른 조치계획서 접수(조합→성동구)
- 2024. 07. 17 ~ 08.06 : 관련부서 재협의(서울시, 성동구)
- 2024. 11. 18 : 관련부서 재협의의견에 따른 조치계획서 접수(조합→성동구)
- 2024. 11. 26 : 관련부서 재협의의견에 따른 조치계획서 수정 접수(조합→성동구)

- 이 하 여 백 -

2 정비구역 지정요건 도서

1. 구역 일반현황 총괄표

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">준공업지역</td><td rowspan="2">-</td><td>도시계획도로</td><td>1,136.5</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>628.0</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">토지
현황</td><td>구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="5">국·공유지(관리청별)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>국토
교통부</td><td>기획
재정부</td><td>서울시</td><td>성동구</td><td></td></tr>
<tr><td>면적
(㎡)</td><td>13,583.1</td><td>10,959.2</td><td>2,623.9</td><td>83.0</td><td>30.0</td><td>509.9</td><td>2,001.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>66</td><td>52</td><td>14</td><td>1</td><td>4</td><td>2</td><td>7</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>52</td><td>37</td><td>15</td><td>46</td><td>31</td><td>15</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>83</td><td>68</td><td>15</td><td>76</td><td>61</td><td>15</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td>143</td><td>50</td><td>93</td><td>317</td><td>111</td><td>206</td><td>151</td><td>139</td><td>12</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서 (다음의 내역서 중 「도시 및 주거환경정비법시행령」 제10조제1항〔별표1〕 및 조례 제4조 각호를 적용함에 있어 해당되는 내역을 작성한다)

가. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수					비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	무허가(동)	
61.1	13,583.1	83	18	44	7	15	-

나. 주택접도율 현황

주택접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
50.0	52	26	-

다. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	66	13,583.1	42	1,299.6	63.6
일반토지	55	11,148.8	37	1,073.6	67.2
정비기반시설토지	11	2,434.3	5	226.0	45.5

라. 재해(상습침수·재해위험) 발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

○ 해당사항 없음

마. 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형<안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타 (82년이전 무허가)
구조별	합계	98.0% (51/52)	51	36	-	15
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	7.7%	4	4	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	90.3%	47	32	-	15
존치기간별	합계	98.0% (51/52)	51	36	-	15
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-			-	-
	20 ~ 29년	7.7%	4	4	-	-
	30 ~ 39년	44.2%	23	23	-	-
	40년 이상	46.1%	24	9	-	15
	'85. 6. 30 이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
	개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	합계	98.0%	51	36	-	15
	유허가	69.2%	36	36	-	-
	무허가	28.8%	15	-	-	15

3. 구역지정 요건 관련 종합의견서

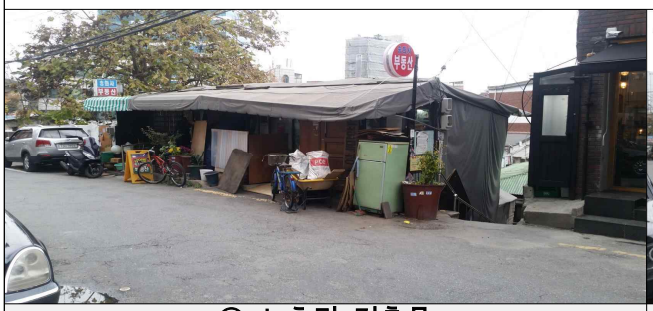
- ㅇ 예비안전진단결과 : 공동주택 및 단독주택이 "D"등급이하로 판정 (2003.6, 2003.9)
- ㅇ 건축물 노후화에 따른 안전사고 및 주거환경개선이 필요한 지역으로 정비구역 (변경)지정이 매우 시급한 지역임

4. 현황전경사진

- 안전진단 D등급 이하를 판정받은 단독주택 및 공동주택지 등은 외관상으로도 열악하고 주차시설이 부족하여 공동주택지 안에 혼재되어 있는 것을 볼 수 있음
- 대상지 서측의 근린생활시설과 주거지역은 외관상 및 구조상으로도 매우 불안정한 상태임
- 대상지내부의 단독주택 등이 정비가 되어 있지 않아 건물이 노후화됨

key map





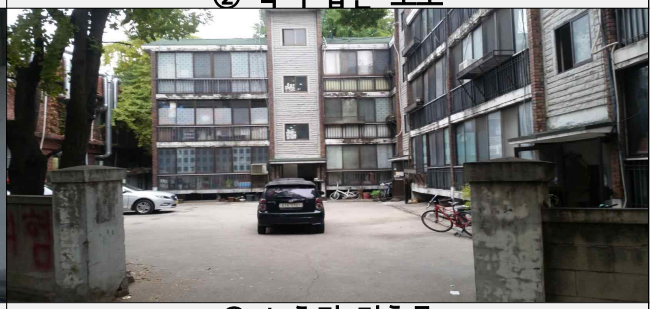
① 노후된 건축물



② 폭이 좁은 도로



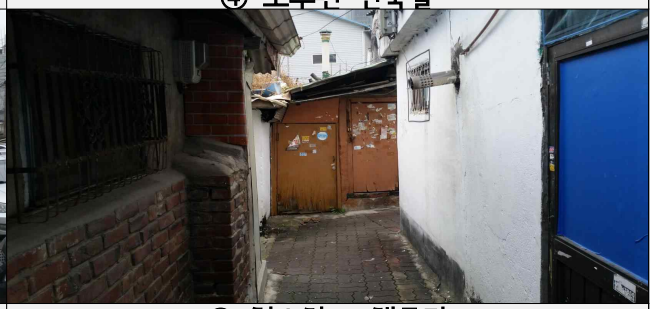
③ 노호된 건축물, 협소한 도로



④ 노후된 건축물



⑤ 협소한 도로



⑥ 협소한 보행공간



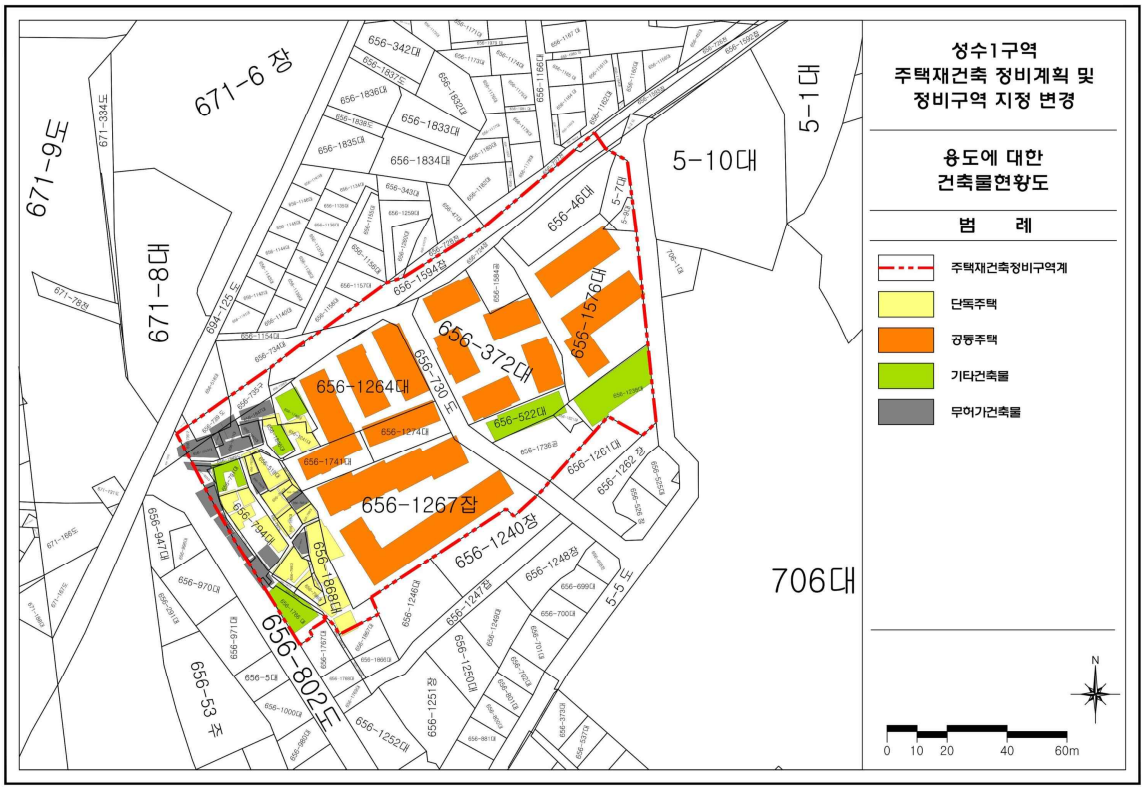
⑦ 위험요소



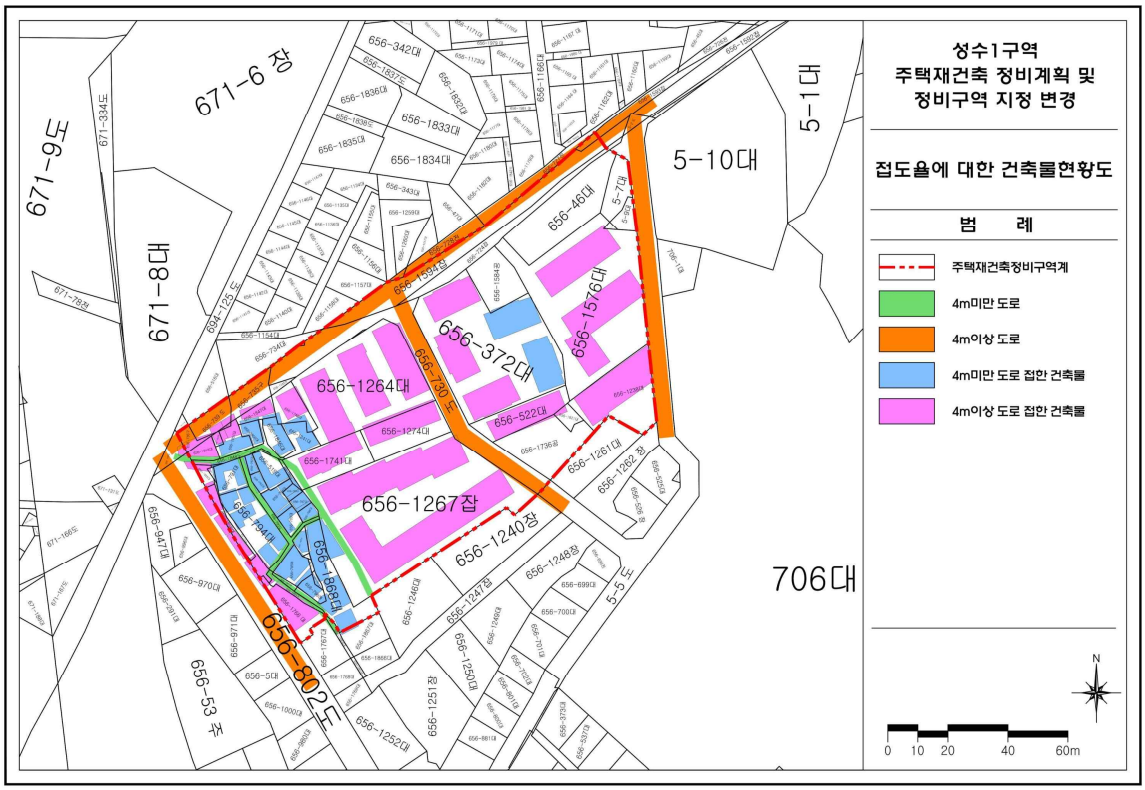
⑧ 노후된 건축물

5. 관계도면

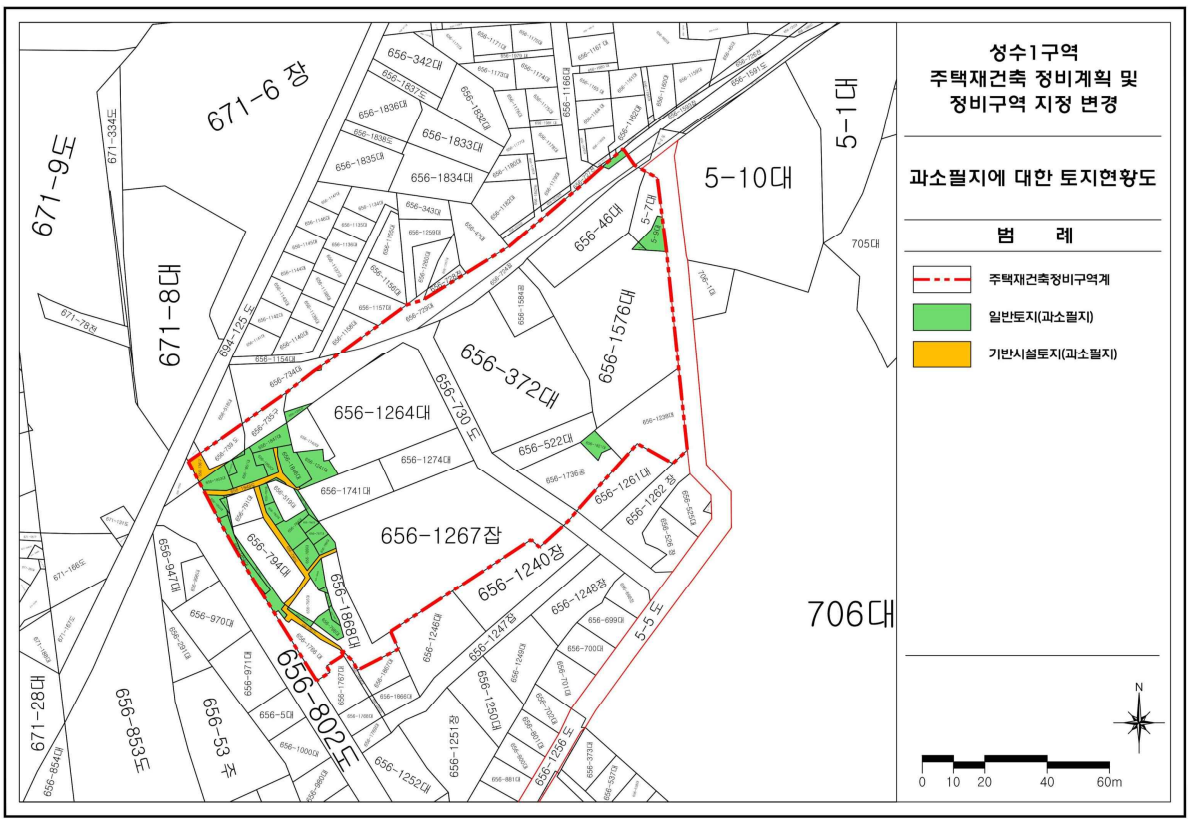
< 용도에 대한 건축물 현황도 >



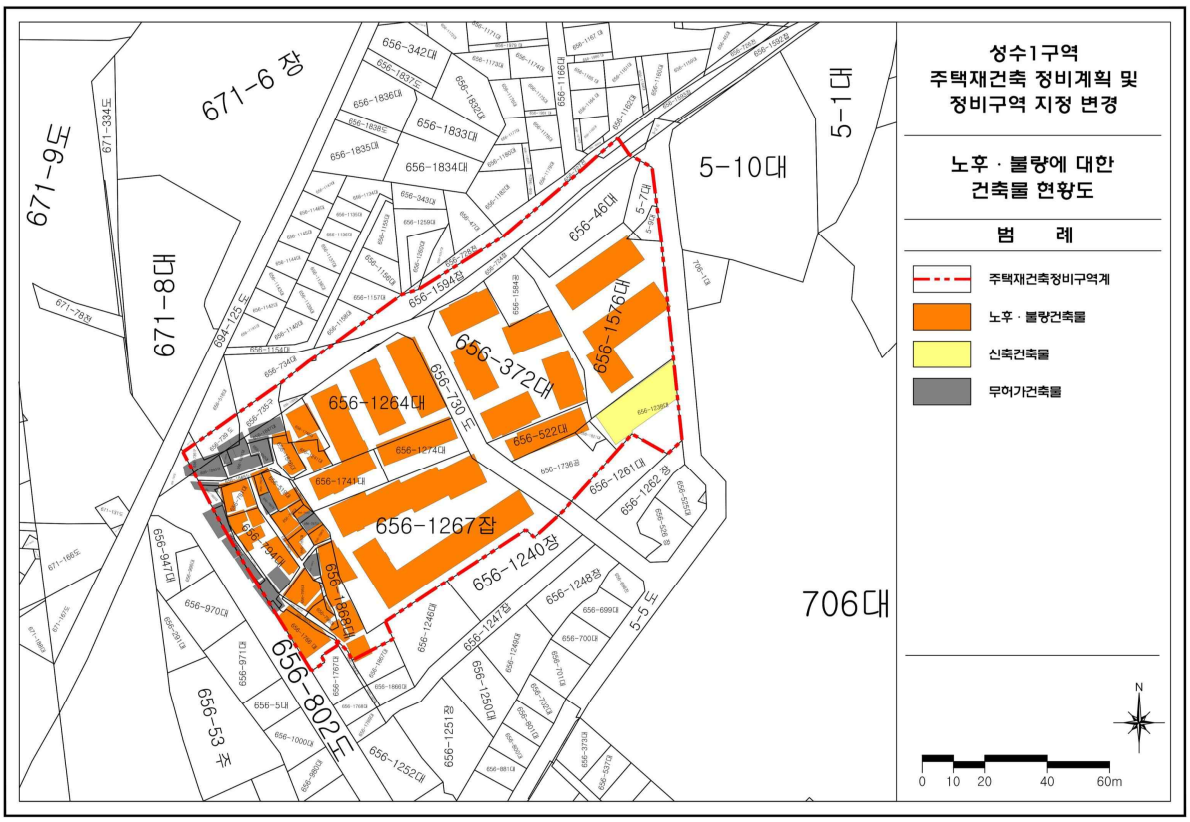
< 접도율에 대한 건축물 현황도 >



< 과소필지에 대한 토지 현황도 >



< 노후불량에 대한 건축물 현황도 >



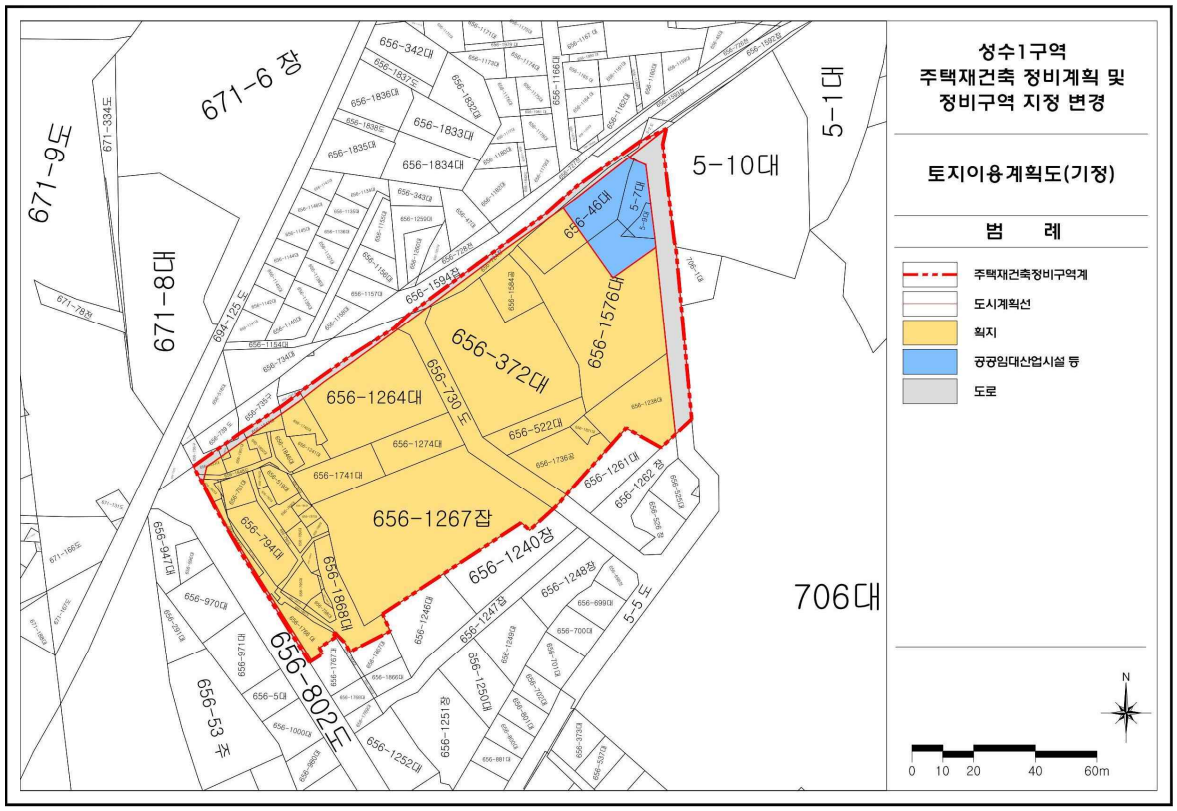
3 정비계획(변경) (「도시 및 주거환경정비법」제4조제1항 관련)

1. 토지이용에 관한 계획 : 변경

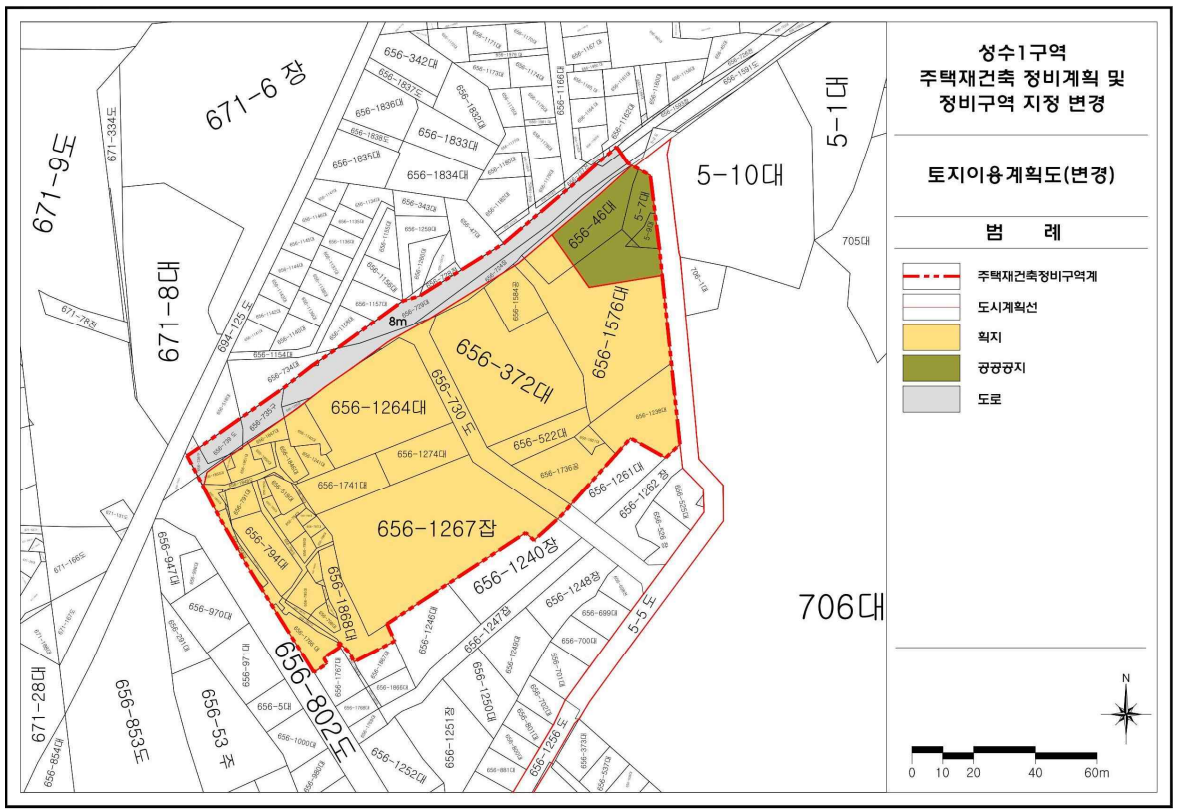
구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경후		
합계		13,122.5	증)460.6	13,583.1	100.0	-
정비기반시설	소계	1,082.6	증)1,202.5	2,285.1	16.8	-
	도로	1,082.6	증)314.3	1,396.9	10.3	-
	공공공지	-	증)888.2	888.2	6.5	
획지	소계	12,039.9	감)741.9	11,298.0	83.2	-
	획지1	11,348.4	감)50.4	11,298.0	83.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	691.5	감)691.5	-	-	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)

- 이 하 여 백 -

< 토지이용계획도(기정) >



< 토지이용계획도(변경) >



2. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,122.5	증)460.6	13,583.1	100.0	-
공업지역	준공업지역	13,122.5	증)460.6	13,583.1	100.0	-

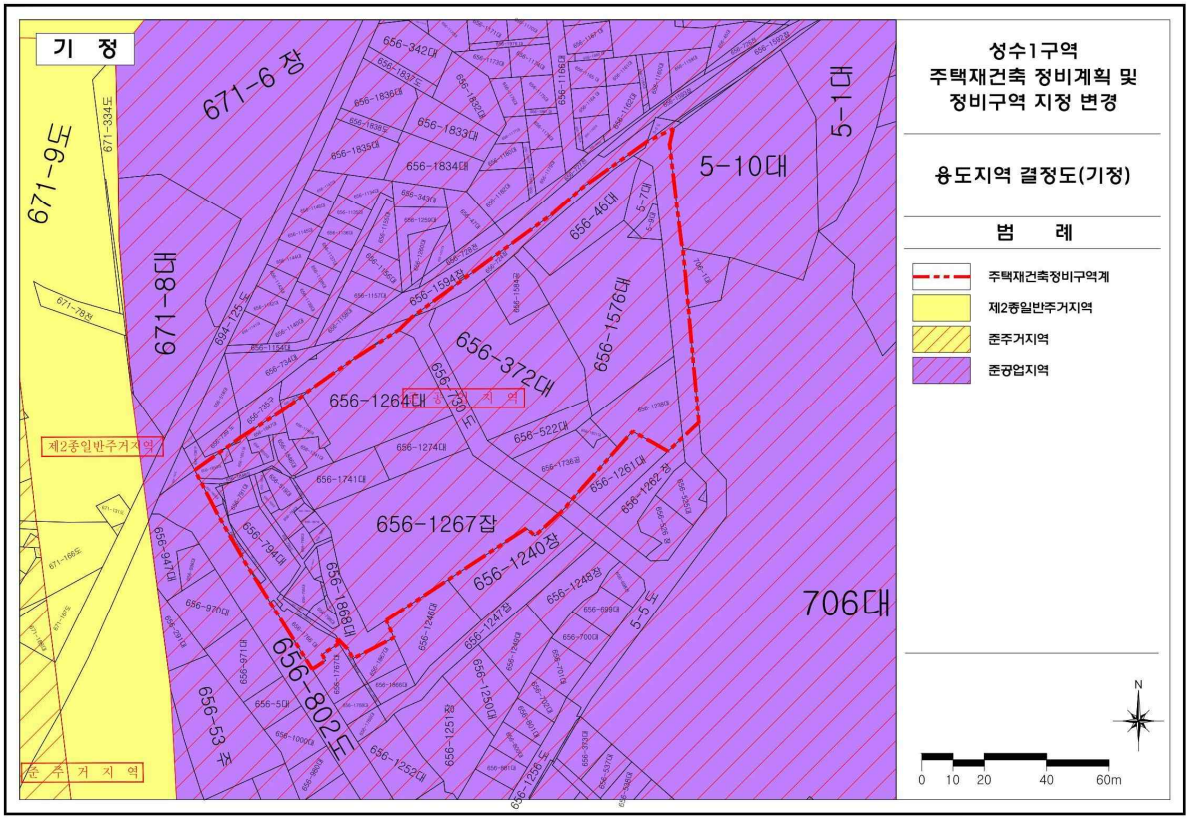
○ 용도지역 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)		용적률(%)		변경사유
			기정	변경	기정	변경	
-	성동구 성수동1가 656-1267 번지 일원	준공업지역	13,122.5	13,583.1	238.3% 이하	300% 이하	·구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경

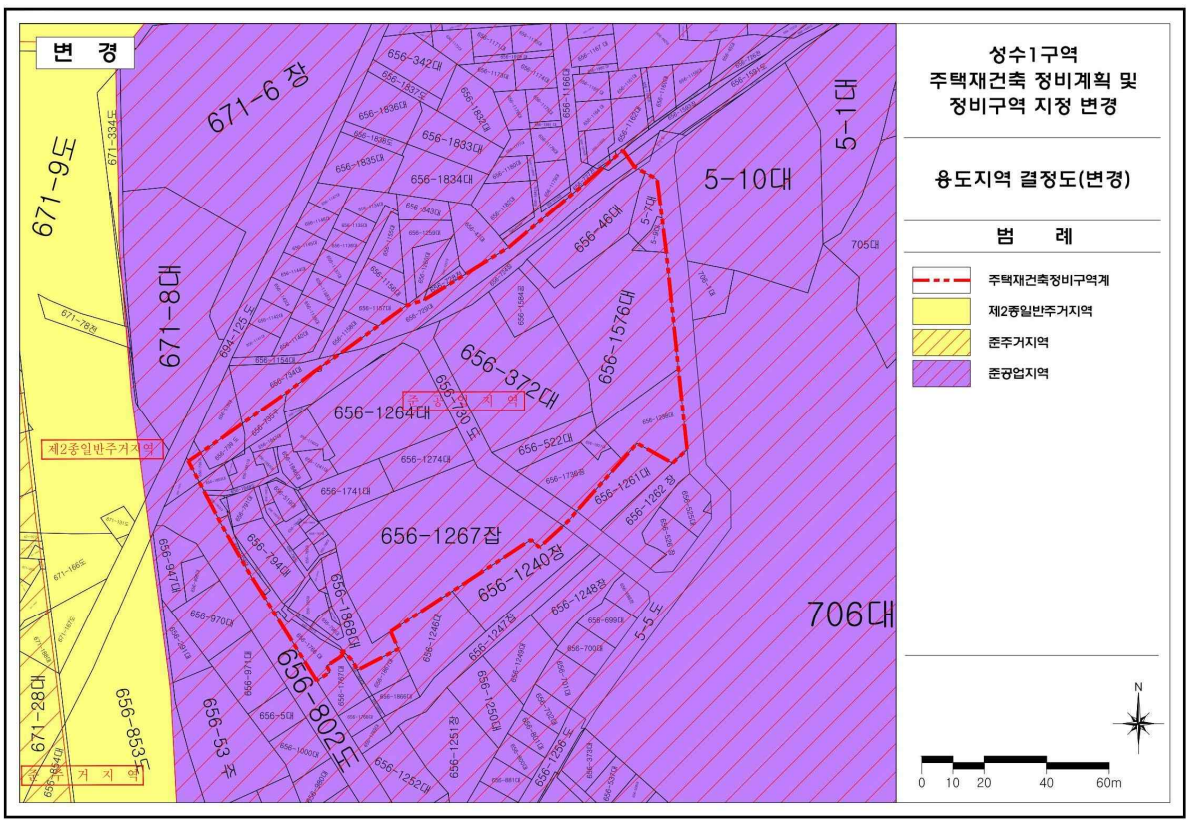
2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

< 용도지역 결정도(기정) >



< 용도지역 결정도(변경) >



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가. 교통시설

1) 도로

▢ 도로 결정(변경) 조서

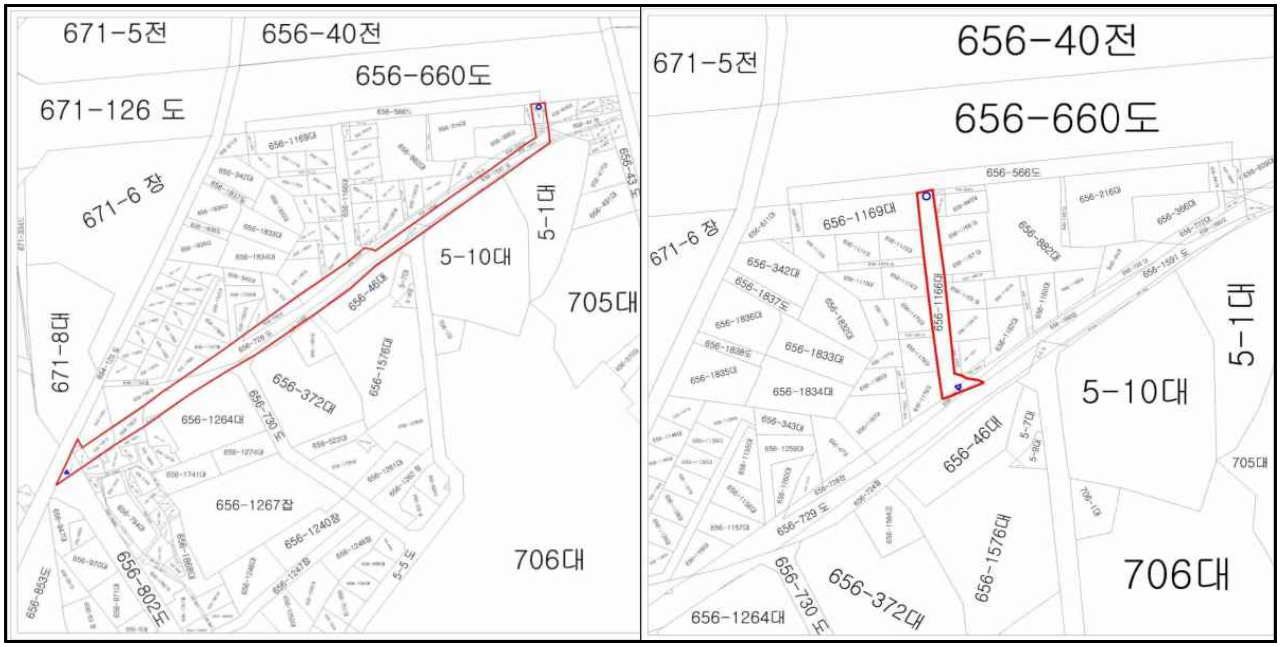
구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	1	8	집산 도로	(172)	성수동1가 656-736	성수동1가 656-2022	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	B1	6~10	집산 도로	260 (151)	성수동1가 656-753	성수동1가 656-1698	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	-
폐지	소로	1	B2	10	집산 도로	(70)	성수동1가 656-947	성수동1가 656-5	일반 도로	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-
폐지	소로	3	C1	6	집산 도로	60	성수동1가 656-1169	성수동1가 656-1179	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	구역 외
기정	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	서고52 (75.04.21)	-
변경	소로	3	3	6	집산 도로	260	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	서고52 (75.04.21)	-

※ ( ) 는 대상지 내 구간임

▢ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-1	· 도로 신설 -B=8m, L=172m	·기존 도시계획시설이 실효(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)됨에 따라 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 1-B1	-	· 도로 폐지	·기존 도시계획시설 실효(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)됨에 따라 폐지
소로 1-B2	-	· 도로 폐지	·도로를 확폭(10m)하여 계획하였으나 연계성이 부족하고, 공공성이 미흡하여 폐지함
중로 3-C1	-	· 도로 폐지	·정비구역 외 도로로 기존 도로조서에 오류로 표기되었으나 도시계획시설 실효(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)됨에 따라 폐지
소로 3-3	소로 3-3	· 도로 연장 변경 -L=260m(94m)→260m(-)	·기존 정비구역에 포함되었으나 정비구역 변경에 따라 구역에서 제척되어 연장을 변경하고 조서에서 제외함

▌ 도로계획시설(도로) 결정 실효 고시(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)



나. 공간시설

1) 공공공지

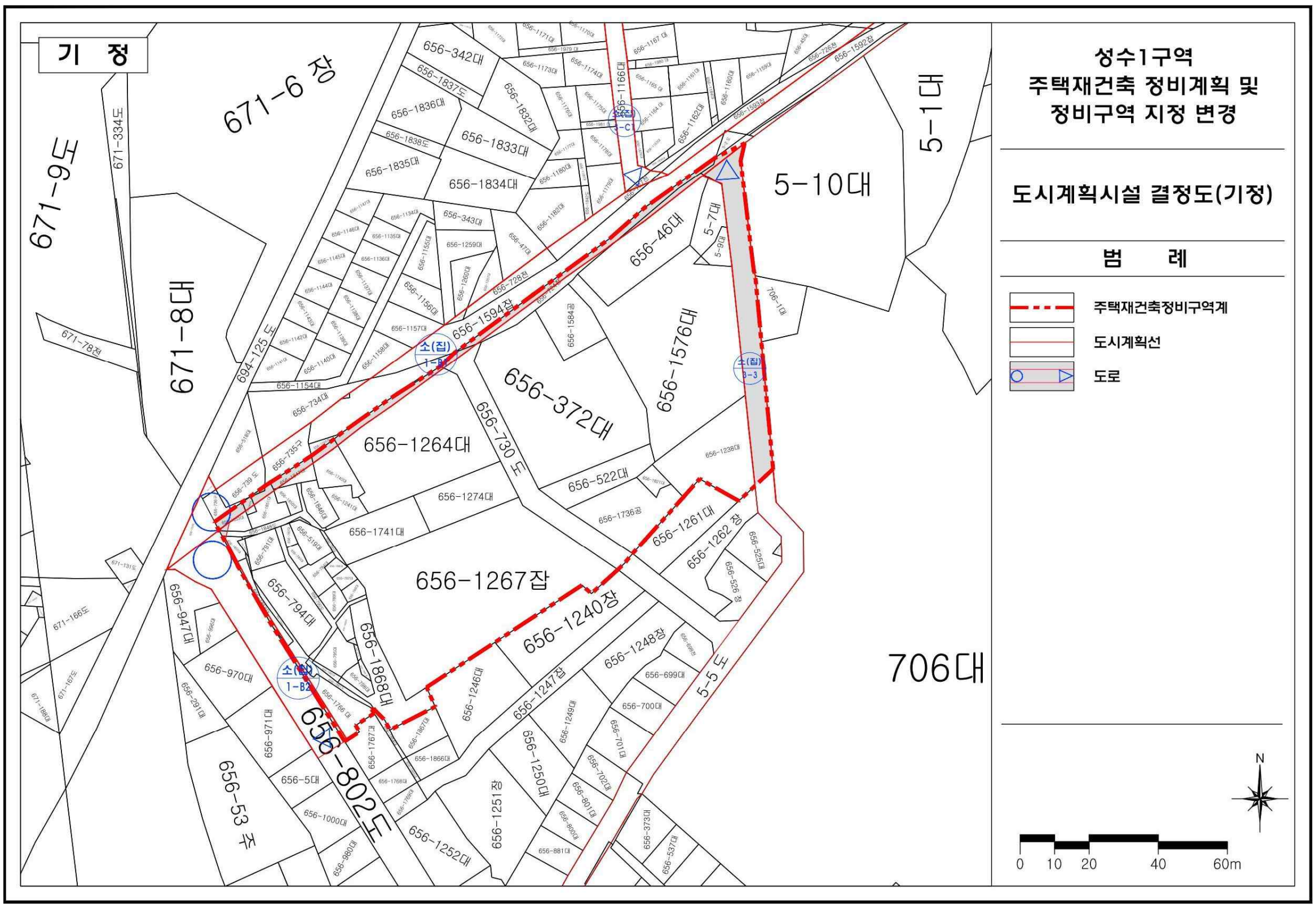
☐ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	성수동1가 5-7번지 일대	-	증)888.2	888.2	-	서울시

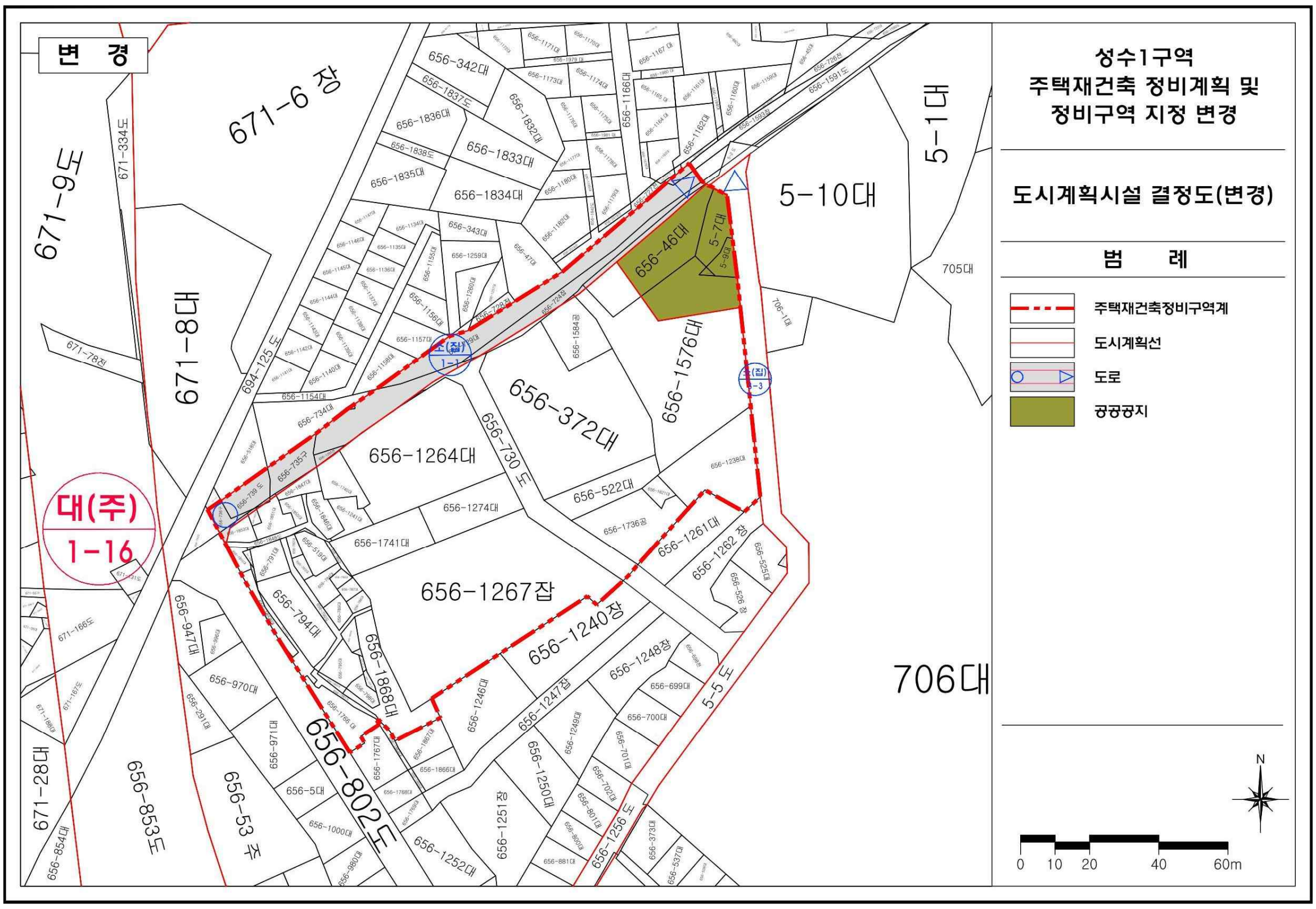
☐ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공공지	· 공공공지 신설 -면적 : 888.2㎡	·향후 행정수요에 대응 할 수 있는 미래가용지로 활용하고자 공공공지로 결정함

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



4. 공동이용시설 설치 계획 : 변경

▢ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 법정규모 이상으로 계획

구분	위치	계획(㎡)			비고
		기정	증·감	변경후	
어린이집	1-1	120.0	증)126.2	246.2	※ 법적기준 : (312세대 × 2.5) × 1.25㎡ = 975.0㎡ 이상
경로당		135.0	증)68.7	203.7	
주민운동시설		824.0	감)704.0	120.0	
어린이놀이터		504.8	증)13.2	518.0	
작은도서관		-	증)121.5	121.5	
주민공동시설		-	증)1,648.5	1,648.5	
세대창고		-	증)1,027.3	1,027.3	
합계		1,583.8	증)2,301.4	3,885.2	

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	성수1 주택재건축 정비구역	13,122.5	1-1	11,348.4	성동구 성수동1가 656-1267 일원	37	-	-	-	37	무허가 15개동
			1-2	691.5							
변경	성수1 주택재건축 정비구역	13,583.1	1-1	11,298.0	성동구 성수동1가 656-1267 일원	37	-	-	-	37	무허가 15개동

나. 건축시설계획

▢ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)/ 최고층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td rowspan="2">성수1 주택재건축 정비구역</td><td>13,122.5</td><td>1-1</td><td>11,348.4</td><td rowspan="2">성수동1가 656-1267 번지일원</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td rowspan="2">30 이하</td><td>238.3 이하</td><td>238.3 이하</td><td>66이하 /22층이하</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>13,583.1</td><td>1-1</td><td>11,298.0</td><td>235.2 이하</td><td>300.0 이하</td><td>110이하 /35층이하</td></tr>
<tr><td>폐지</td><td>성수1 주택재건축 정비구역</td><td>13,122.5</td><td>1-2</td><td>691.5</td><td>성수동1가 656-46 번지일원</td><td>공공임대 산업시설 등</td><td>60 이하</td><td colspan="2">400.0 이하</td><td>32이하 /9층이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="2">기정</td><td colspan="6">• 총 세대수 254세대(분양 254세대)
- 전용면적 60㎡이하 : 76세대(29.9%)
- 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 156세대(61.4%)
- 전용면적 85㎡초과 : 22세대(8.7%)
• 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상
• 획지2 임대주택 18세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">변경</td><td colspan="6">• 총 세대수 312세대(분양 270세대, 국민주택규모 주택 42세대)
- 전용면적 60㎡이하 : 108세대(34.6%)-국민주택규모 주택 34세대(80.9%) 포함
- 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 173세대(55.4%)-국민주택규모 주택 8세대(19.1%) 포함
- 전용면적 85㎡초과 : 31세대(10.0%)
• 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50%이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="2">기정</td><td colspan="6">• 허용용적률 완화(세입자 주거대책) : 213.2% (3.2% 완화)
• 높이 및 층수 완화 : 66m이하(최고 22층이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">변경</td><td colspan="6">• 허용용적률 완화 : 230%(20%완화)
- 공공보행통로(9.3%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%) + 세입자 주거대책(0.7%)
• 높이 및 층수 완화 : 110m이하(최고 35층이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="2">기정</td><td colspan="6">• 건축한계선 지정
- 건축한계선으로 발생되는 전면공지는 보도로 조성
<table><tr><th>구분</th><th>지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지 1-1</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>정비계획결정도 참고</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">변경</td><td colspan="6">• 건축한계선 지정
- 건축한계선으로 발생되는 전면공지는 보도로 조성
<table><tr><th>구분</th><th>지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>획지 1-1</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>정비계획결정도 참고</td></tr></table>• 공공보행통로(6m) 1개소 지정</td></tr>
</table>

▢ 상한용적률 산정(기정)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(공동주택)</td><td rowspan="2">획지2
(공공임대
산업시설 등)</td><td rowspan="2">신설
정비기반
시설</td><td colspan="3">공공시설설치
환산부지면적</td><td rowspan="2">새로이
설치하는
기반시설
내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도
폐지되는
기존
기반시설 내
국공유지</td></tr>
<tr><td>계</td><td>공공임대
산업시설</td><td>공동주택
(임대)</td></tr>
<tr><td>13,122.5㎡</td><td>11,348.4㎡</td><td>691.5㎡</td><td>1,082.6㎡</td><td>987.5㎡</td><td>719.4㎡</td><td>268.1㎡</td><td>692.8㎡</td><td>1,131.7㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">• 순부담률 = 7.1%(의무사항 없음)
• 신설정비기반시설 + 획지2(공공임대산업시설 등) + 공공시설설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지
= 1,082.6㎡ + 691.5㎡ + 987.5㎡ - 692.8㎡ - 1,131.7㎡ = 937.1㎡</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="9">• 기준용적률 : 해당 용도지역의 ‘기준용적률’
• 허용용적률 : 기준용적률에 단독주택재건축 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률(10%이내)을 합산하여 산정한 용적률
※ 단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리 지침(2019.04_주택건축본부)
• 상한용적률 산정식 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α)
■ 기준용적률 = 210%
■ 허용용적률 = 210% + 3.2%(세입자 손실보상 인센티브 용적률) = 213.2%
■ 상한용적률 = 213.2% × (1 + 1.3 × 1 × 0.09045) = 238.3%
■ α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적
= 937.1㎡ / (13,122.5㎡-691.5㎡-1,082.6㎡-987.5㎡) = 0.09045
※ 손실보상 인센티브 용적률 산정은 세입자 주거대책 참고</td></tr>
</table>

※ 서울시 도시계획조례 제35조제1호 별표2에 의거 준공업지역내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용기준상 공장비율 10% 미만일 경우는 적용하지 않는 사항으로 대상지는 구역계(일부 공장부지제척)를 변경하여 공장부지 면적 490㎡ 약 3.8%로 10%미만에 해당됨으로 산업부지 확보 의무비율 없음

▢ 상한용적률 산정(변경)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는 기존
기반시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>도로</td><td>공공공지</td></tr>
<tr><td>13,583.1</td><td>11,298.0</td><td>2,285.1</td><td>1,396.9</td><td>888.2</td><td>686.1</td><td>1,214.4</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">■ 2,285.1㎡(신설 정비기반시설) - 894.3㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 1,195.6㎡
(대지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지) = 195.2㎡(구역면적 대비 1.4%)</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="7">■ 기준용적률 210%, 허용용적률 230%, 상한용적률 235.2%, 법적상한용적률 300%이하
<허용용적률 인센티브 적용사항>
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브
(최대20%)</th><th>적용
용적률</th></tr>
<tr><td>공공보행통로
(보차혼용통로
및 입체 결정한
도로 포함)</td><td>- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*등 설정)
▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하
* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)</td><td>10%이내</td><td>9.3%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시)
▫ 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</td><td>5%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)
▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하
(단, 법적의무설치 대상은 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가)</td><td>5%이내</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>세입자
주거대책</td><td>- 단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토)
- 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분 계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정</td><td>10%이내</td><td>0.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>20%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">■ 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7~1.0 × α건축물 + 0.7 × α현금)
= 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0173) = 235.2%</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td colspan="7">■ 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후 대지면적
= 195.2㎡ ÷ 11,298.0㎡ = 0.0173</td></tr>
<tr><td>α건축물</td><td colspan="7">■ 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>α현금</td><td colspan="7">■ 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="7">■ 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공부지의 용적률 비율 = 1(용도지역 변경 없음)</td></tr>
</table>

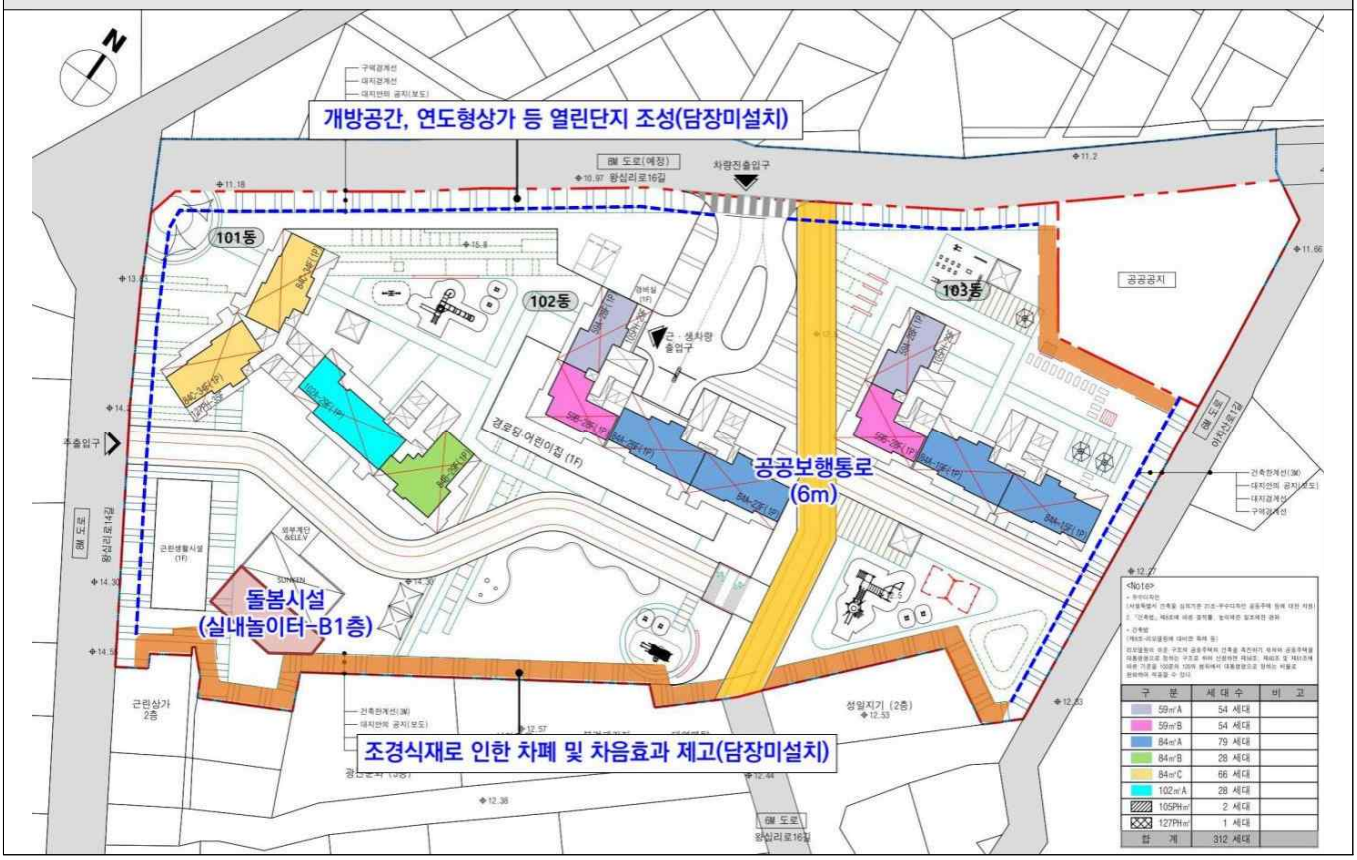
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2024.10.18.) 적용

※ 서울시 도시계획조례 제35조제1호 별표2에 의거 준공업지역내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용기준상 공장비율 10% 미만일 경우는 적용하지 않는 사항으로 대상지는 구역계(일부 공장부지제척)를 변경하여 공장부지 면적 490㎡ 약 3.8%로 10%미만에 해당됨으로 산업부지 확보 의무비율 없음

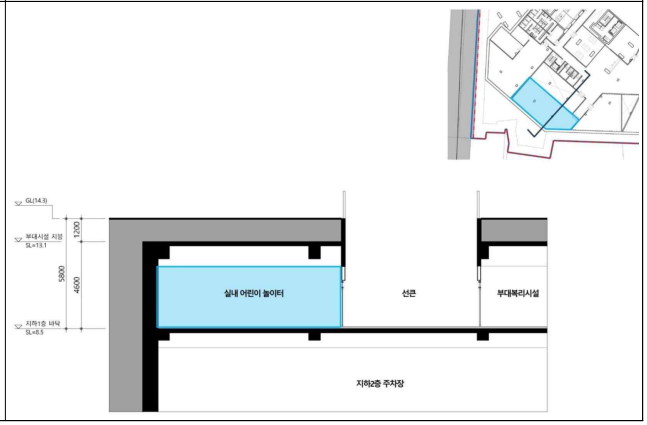
▌허용용적률 산정

구분	인센티브 항목	인센티브 (최대20%)	적용 용적률
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	- **주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*등 설정)** ▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ⇒ 210%×(502.17㎡÷11,298.0㎡)=9.3%(지역권 설정)	10%이내	9.3%
열린단지	- **단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시)** ▫ 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	5%
돌봄시설	- **지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)** ▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (단, 법적의무설치 대상은 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가) ※ a=0.1이하 ⇒ 210%×(252.47㎡÷975.0㎡)×0.1=5.4%	5%이내	5%
세입자 주거대책	- **단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토)** - 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분 계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정	10%이내	0.7%
합계		-	**20%**

허용용적률 관련 도면



▌돌봄시설 관련 도면

실내놀이터(돌봄시설) 평면도	실내놀이터(돌봄시설) 단면도
	

▌열린단지 관련 도면

경계부 단면도



〈차음, 차폐식재〉

〈스트로브잣나무〉 〈느티나무〉 〈사철나무〉

▌공공기여 계획

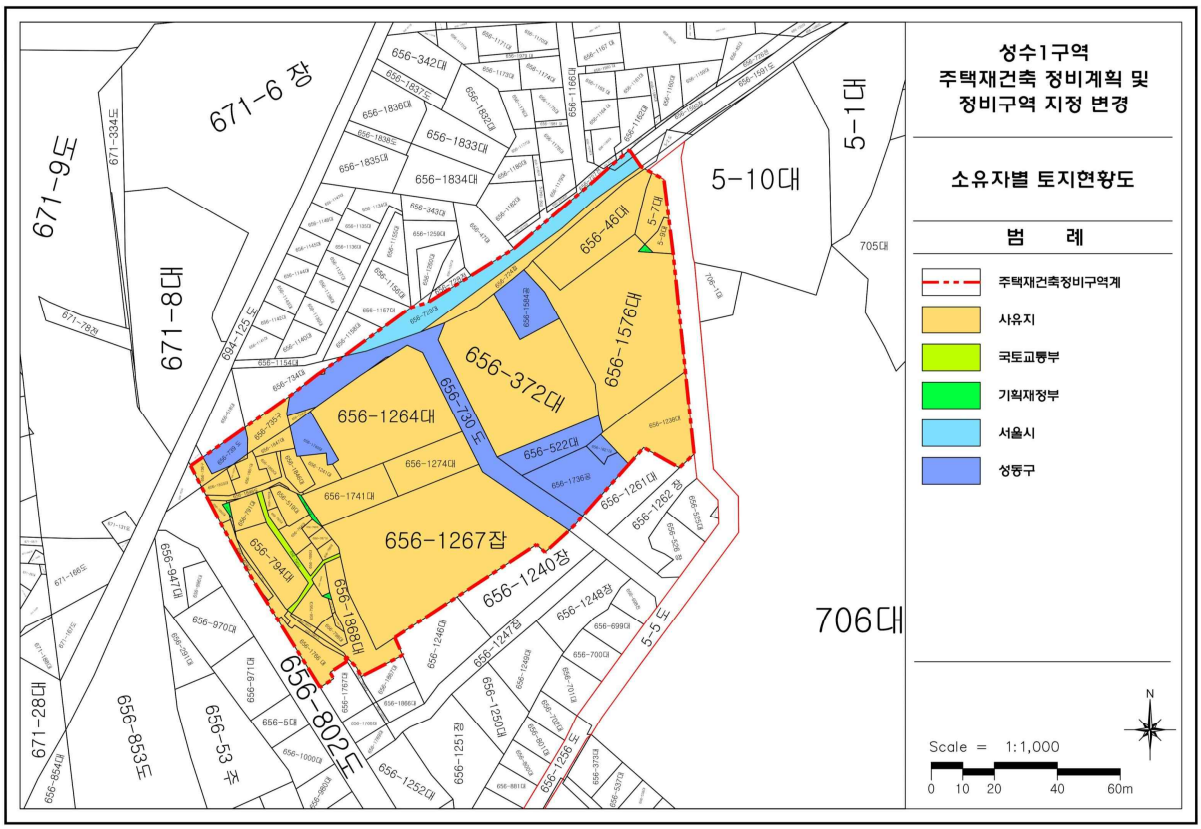
구분			면적(㎡)-준공업지역	비고
정비 기반시설	① 토지	도로	1,396.9	-
		공공공지	888.2	-
	② 건축물(환산부지면적)	-	-	-
	③ 무상양도 대상 국·공유지		2,089.9	-
	A 합계(①+②-③)		**195.2**	-
기반시설	④ 토지(대지지분 포함)	-	-	-
	⑤ 건축물(환산부지면적)	-	-	-
	B 합계(④+⑤)		-	-

▌국·공유지 현황도

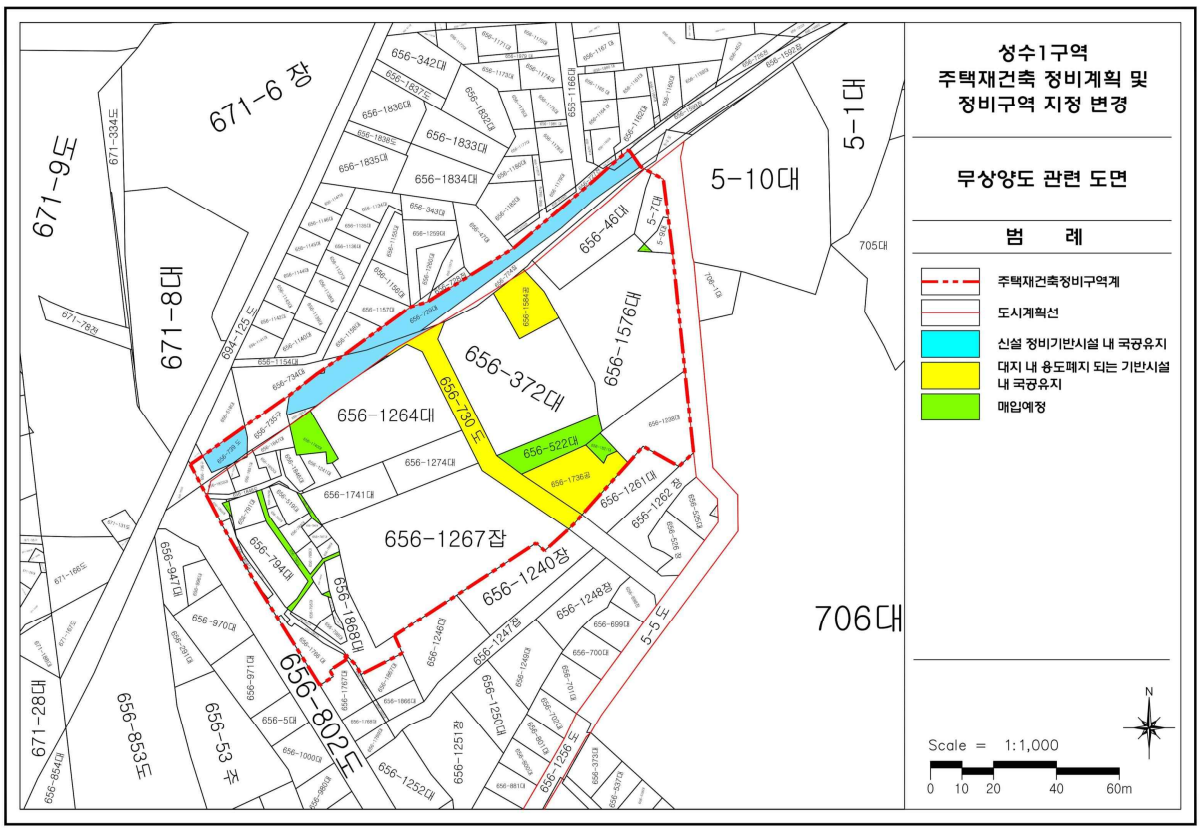
연번	위치	지목	면적(㎡)		도시 계획시설	소유자	비고
			대지면적	편입면적			
합계			2,759.0	**2,623.9**			
1	성수동1가 656-375	전	10.0	10.0	-	기획재정부	매입예정
2	성수동1가 656-522	대	251.0	251.0	-	성동구	매입예정
3	성수동1가 656-729	도로	541.0	496.3	-	서울시	무상양도
4	성수동1가 656-730	도로	840.0	840.0	-	성동구	무상양도
5	성수동1가 656-739	도로	112.0	112.0	-	성동구	무상양도
6	성수동1가656-785	대	10.0	10.0	-	기획재정부	매입예정
7	성수동1가656-790	도로	83.0	83.0	-	국토교통부	매입예정
8	성수동1가656-796	대	2.0	2.0	-	기획재정부	매입예정
9	성수동1가656-799	대	8.0	8.0	-	기획재정부	매입예정
10	성수동1가656-1584	공원	249.0	249.0	공원	성동구	무상양도
11	성수동1가656-1593	잡	104.0	13.6	-	서울시	무상양도
12	성수동1가656-1736	공원	379.0	379.0	공원	성동구	무상양도
13	성수동1가656-1740	대	133.0	133.0	-	성동구	매입예정
14	성수동1가656-1821	대	37.0	37.0	-	성동구	매입예정

※ 매입면적 534.0㎡, 무상양도 면적 2,089.9㎡

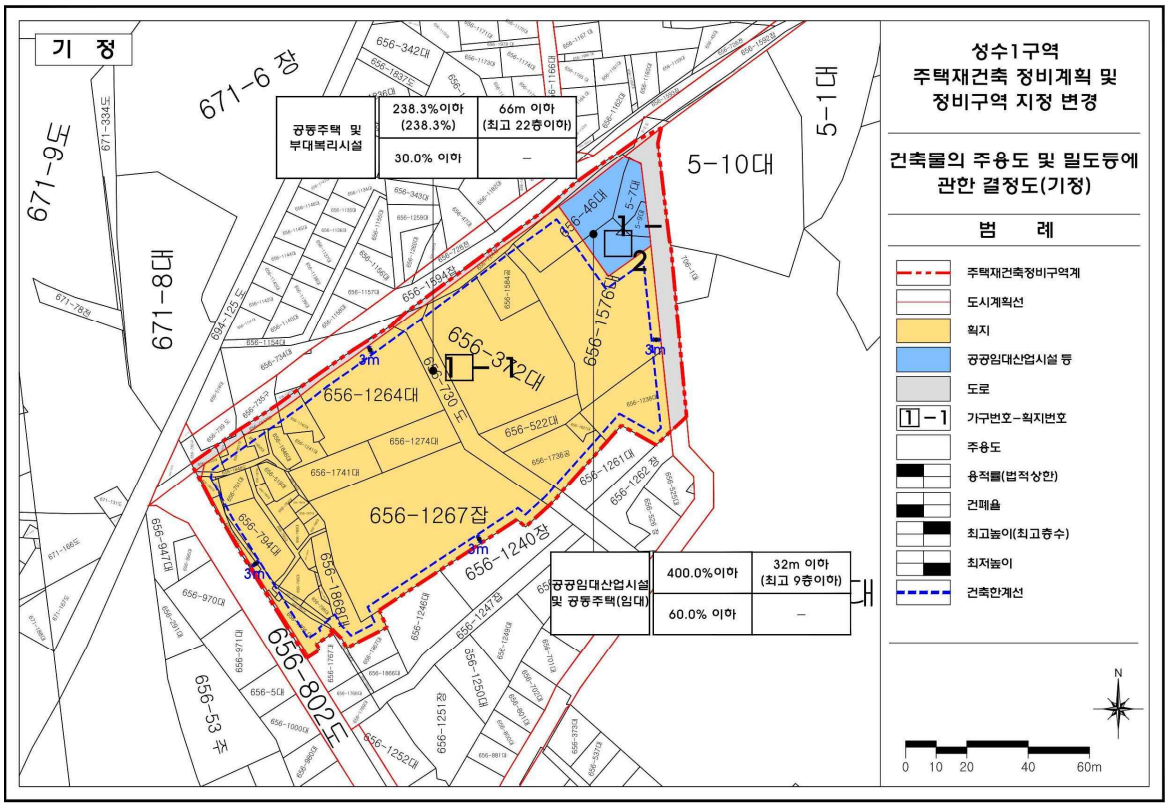
< 소유자별 토지현황도 >



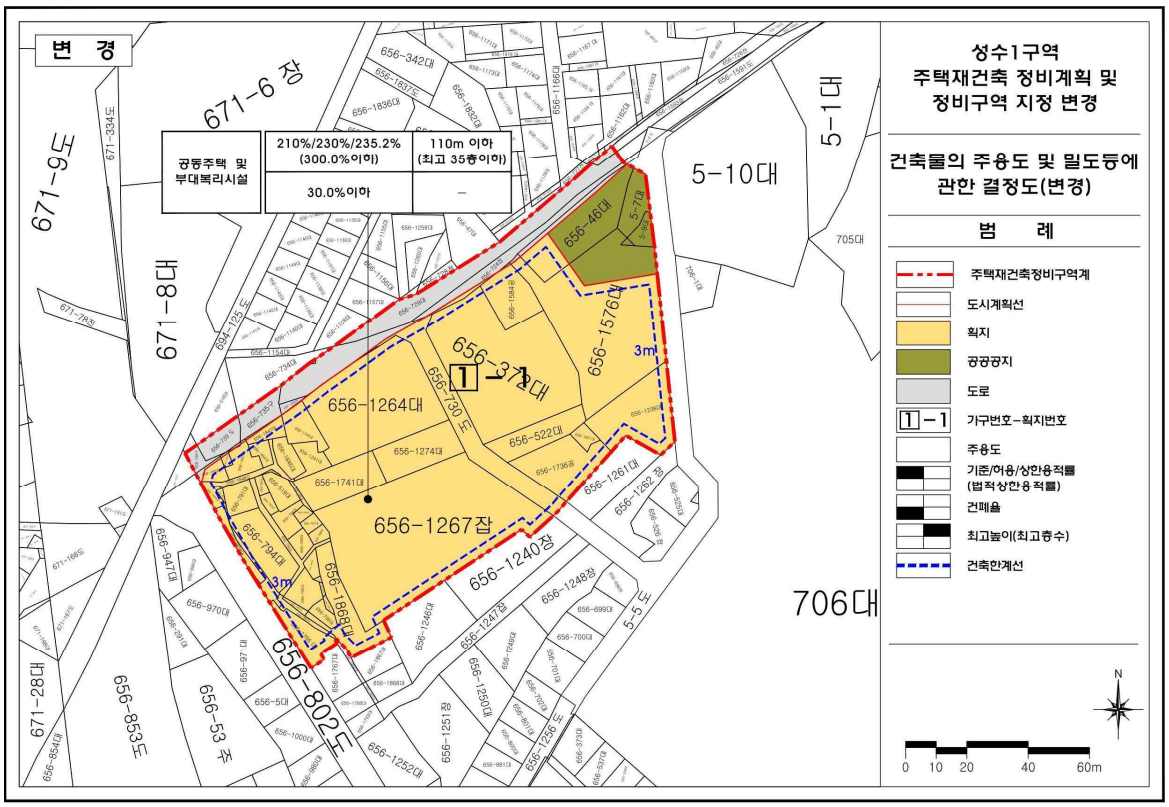
< 무상양도 관련도면 >



< 건축물의 주용도 및 밀도등에 관한 결정도(기정) >



< 건축물의 주용도 및 밀도등에 관한 결정도(변경) >



6. 단독주택 재건축 세입자 주거대책 : 변경

○ 도시 및 주거환경정비법 제65조에 따른 세입자 손실보상 및 서울시 「단독주택재건축 세입자 대책(손실보상, 임대주택)_(2019.04_주택건축본부)」에 의거하여 대상지 내 세입자(가구) 10가구에 대한 세입자 손실보상 규모를 검토한 결과 허용용적률 인센티브 0.7%를 적용하고자 함

○ 해당 산정내용은 개략적 산출(안)으로서 변경 될 수 있으며, 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정 해야함

[단독주택재건축 세입자대책 허용용적률 인센티브]

손실 보상금액 ①	일반분양 ㎡당 수익금액 ②	용적률 연면적 (①÷②=③)	일반분양 세대수 및 용적률 산정		허용용적률 인센티브 (10%이내)
			일반분양 세대수 산정	용적률 산정	
310,847,458원	**6,032,656원**	**51.5㎡이상**	**1세대** (51.5㎡ ÷ 81.29㎡ = 0.6세대)	**0.7%** (1세대 × 81.29㎡ = 81.29㎡)	**0.7%**

※ 대지면적 : 11,298.0㎡, 공급면적(전용 59㎡) : 81.29㎡

① 세입자 주거대책에 따른 손실보상 금액 산정

⇒ 손실보상금액(주거이전비 등 + 영업(휴업)손실보상비) = 310,847,458원

(1) 주거이전비 등 : 10가구 × 21,194,891원(1+2) = 211,948,910원

1) 주거이전비 4개월분 (4,913,375원 × 4개월) = 19,653,500원

(단위 : 원)

산출년도	2023년 3/4분기				
가구원수	1인	2인	3인	4인	5인이상
가계지출비	2,445,460	3,547,022	**4,913,375**	6,428,752	7,127,308

※「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제54조 준용

2) 이사비 가구당 1,541,391원 (15평~20평 기준)

(단위 : 원)

노임	차량운임	포장비	이사비 계	비고
471,204	222,000	103,981	797,185	33㎡미만
628,272	444,000	160,841	1,233,113	33㎡이상~49.5㎡미만
785,340	555,000	201,051	**1,541,391**	49.5㎡이상~66.0㎡미만
942,408	666,000	241,261	1,849,669	66㎡이상~99㎡미만
1,256,544	888,000	321,682	2,466,226	99㎡이상

※「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제55조 준용

(2) 영업(휴업)손실보상비 : 4가구 × 24,724,637원 = 98,898,548원

▣ 재개발사업 영업보상비 평균

구분	이문1구역	이문3구역	평균
사업시행인가일	2019. 03.	2017. 10.	-
영업보상 세대당 평균	24,643,006원	24,806,267원	**24,724,637원**

※ 업종 및 면적을 기준으로 타 사업지 사례에 따라 추정한 금액이며, 향후 감정평가 결과에 따라 변경될 수 있음

② 조합의 일반분양 ㎡당 수익금액 산정

① ㎡당 분양가	② ㎡당 공사원가	③ ㎡당 법인세	㎡당 수익금액 (①-②-③)
14,214,361원	6,480,187원	1,701,518원	**6,032,656원**

○ 인근지역 아파트 실거래가 - ①

단지명	공급면적(평형)	실거래가	㎡당 가격	비고
쌍용아파트 (성동구 성수동1가 706)	99㎡(30평형)	1,555,000,000원	15,707,070원	1997년 준공
성수롯데캐슬파크 (성동구 성수동2가 835)	103㎡(31평형)	1,420,000,000원	13,786,407원	2003년 준공
성수아이파크 (성동구 성수동2가 834)	127㎡(38평형)	1,670,000,000원	13,149,606원	2003년 준공
평균	-	-	**14,214,361원**	-

※ 자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템(24.03)

○ ㎡당 공사원가 개략산출 - ②

※ 평균 도급공사비(㎡) × 150%(설계비, 감리비 등 각종 기타 사업비) × (계약면적 ÷ 분양면적)

☞ **2,273,750원 × 150% × 1.9 = 6,480,187원**

구분	정비사업				
	강북5구역 공공재개발	미아2구역 가로주택정비사업	정릉골 재개발	한남2구역 재개발	평균
건축 공사비	2,287,000	2,227,000	2,242,000	2,339,000	**2,273,750**
계약년월	2023.01	2023.04	2022.06	2022.11	

※ 토지등소유자별 분담금 추산액 검증위원회 자료 준용
※ 세대당 계약면적 : 분양면적 = 1.8 : 1 산정

○ ㎡당 법인세(일괄 22% 적용) - ③

※ (㎡당 분양가 - ㎡당 공사원가) × 22%

☞ **(14,214,361원 - 6,480,187원) × 0.22 = 1,701,518원**

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
도시경관		• 주변 인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 단지내 개방감 확보를 통한 시각 조망축 형성	-
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형 고려, 지형변화 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 증가시키는 녹지면적의 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LPG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역주변에 적정	-
	산사태	• 해당없음	-
	화재	• 구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

8. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증·감	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재건축)	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	성수1구역 주택재건축정비사업 조합	140	254	증)114	-
변경	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재건축)	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	성수1구역 주택재건축정비사업 조합	140	312	증)172	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 한국방송통신대학교	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음 ※「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 200m이내

10. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 변경없음

○ 해당사항 없음

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수(용도별)			구역내 건축물 동수(유·무허가별)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
52	46	6	52	37	15

2) 거주현황 (무허가 미포함)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	68	143	50	93	317	111	206	
단독주택	18	24	4	20	53	9	44	
공동주택	43	108	45	63	240	100	140	
비주거	6	11	1	10	24	2	22	

3) 규모별, 유형별 거주현황 (무허가 미포함)

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		132	24	19	5		108	-	108	-	-
60㎡ 이하	소계	47	11	11	-	-	36	-	36	-	-
	30㎡이하	6	6	6	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	12	2	2	-	-	10	-	10	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	29	3	3	-	-	26	-	26	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		79	7	2	5	-	72	-	72	-	-
85㎡ 초과	소계	6	6	6	-	-		-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	4	4	4	-	-		-	-	-	-
	135㎡초과	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

○기정

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		254	-	-	-	-	254	254	-	-	-
60㎡ 이하	소계	76	-	-	-	-	76	76	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	76	-	-	-	-	76	76	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		156	-	-	-	-	156	156	-	-	-
85㎡ 초과	소계	22	-	-	-	-	22	22	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	22	-	-	-	-	22	22	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

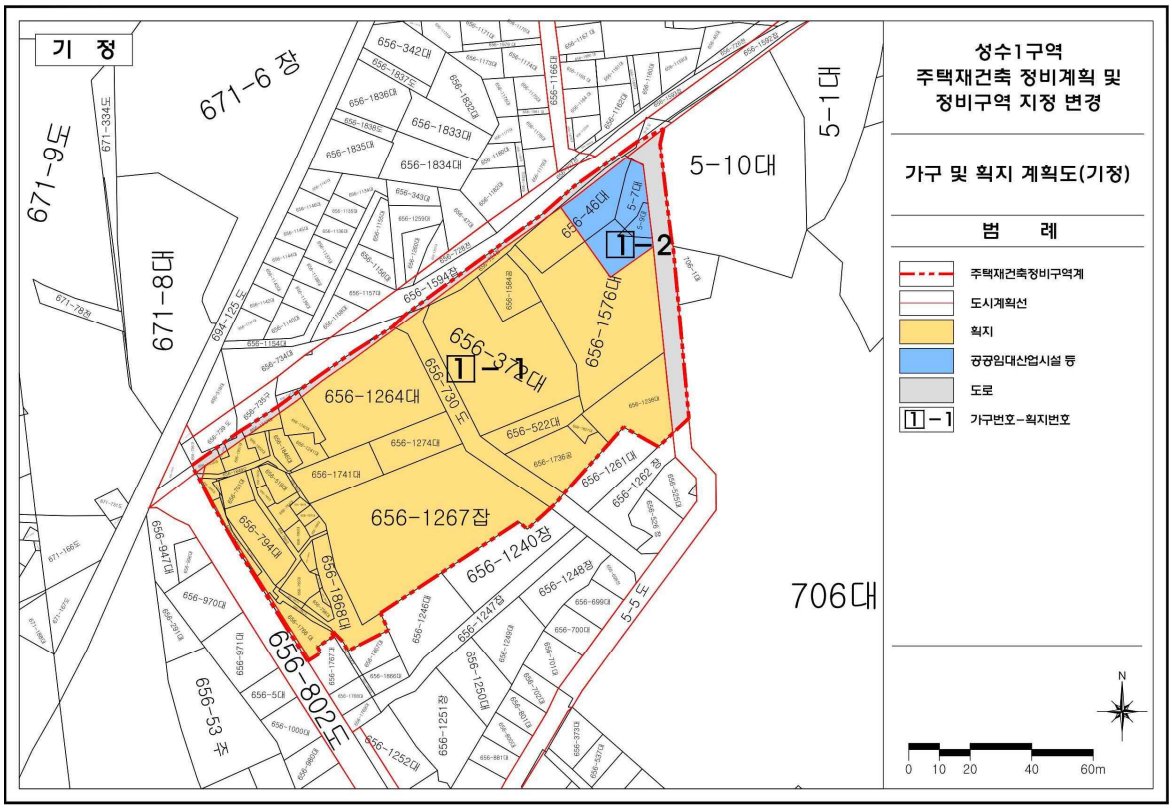
○변경

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		312	-	-	-	-	312	312	-	-	-
60㎡ 이하	소계	108	-	-	-	-	108	108	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	108	-	-	-	-	108	108	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		173	-	-	-	-	173	173	-	-	-
85㎡ 초과	소계	31	-	-	-	-	31	31	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	31	-	-	-	-	31	31	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

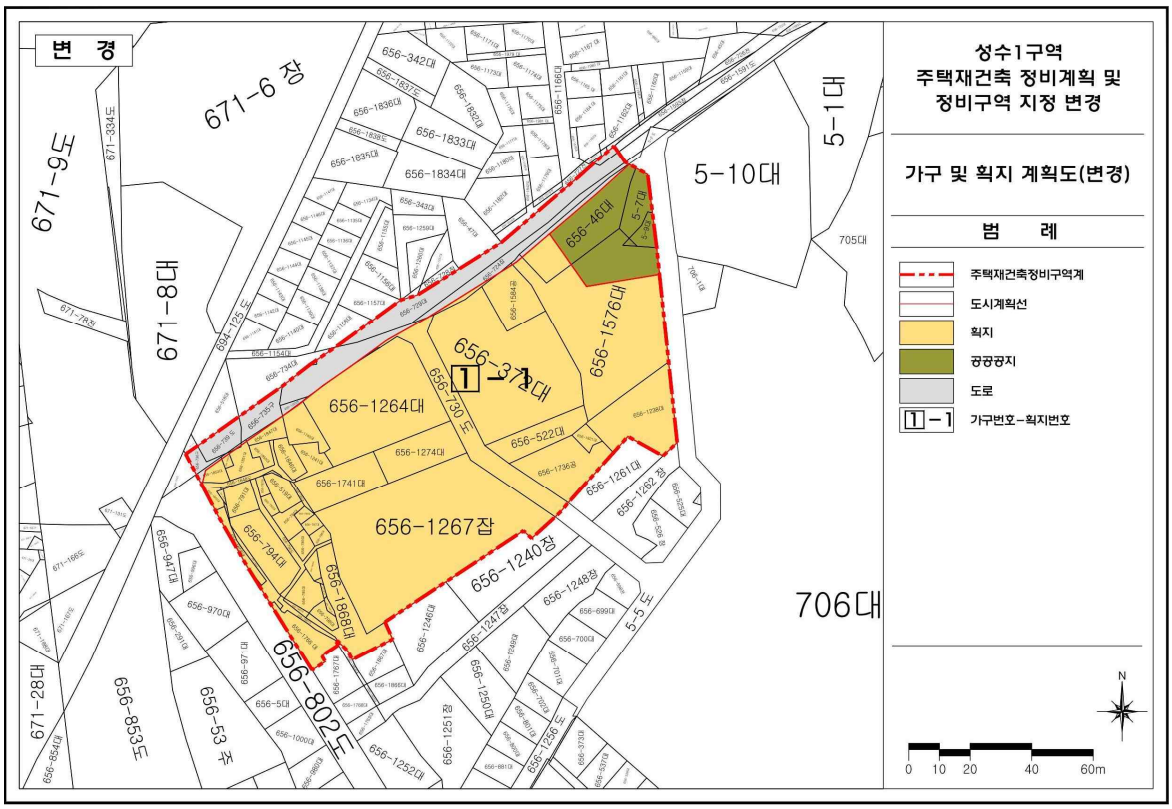
12. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분		가구번호	면적(㎡)	획지번호		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지	1	11,348.4	1-1	11,348.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지	1	691.5	1-2	691.5	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)
변경	획지	1	11,298.0	1-1	11,298.0	공동주택 및 부대복리시설

< 가구 및 획지 계획도(기정) >



< 가구 및 획지 계획도(변경) >



13. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경

가. 의무 임대주택

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
기정	성동구 성수동 656-1267 번지 일원	13,122.5	-	2018.02.09 변경된 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제1항 제1호 단서조항(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다.)에 따라 사업대상지는 준공업지역으로 별도의 임대주택 계획을 수립하지 않음 ※ 임대주택은 획지2(기부채납부지)에 공공임대산업시설과 복합 계획함		
변경	재건축사업으로 의무 임대주택 해당사항 없음					

나. 국민주택규모 임대주택 (신설)

관계법령					
<도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)> • 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. • 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. ※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용 • 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납					
법적상한용적률	300.0%				
상한용적률(정비계획)	235.2%				
초과용적률의 50%	(300.0% - 235.2%) × 50% = 32.4%				
임대주택 확보 연면적 기준	11,298.0㎡(대지면적) × 32.4% = 3,660.6㎡이상				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59.63㎡	81.295㎡	34	2,764.03㎡	소셜믹스
	84.68㎡	115.443㎡	8	923.54㎡	
	합계		42	3,687.57㎡	기준이상 충족

14. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 변경없음

○ 주거환경개선사업에 한함으로 해당사항 없음

15. 환경성 검토결과 : 변경없음

구분		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1.생태면적률	·30%이상	○	·생태면적률 30%이상으로 계획	·자연지반녹지, 틈새투수포장 적용
	2.녹지네트워크(녹지체계)	·녹지계획 확보	○	·녹지면적의 증가	·녹지는 보행동선과 연계를 고려하여 체계적으로 조성
	3.지형변동	·절성토비율 최소화	○	·기존시설의 평탄한 지역이므로 영향미미	·절토 및 성토 최소화
		·지형변동비율 최소화	○	·기존 지형 활용으로 지형변동 미미	·지형변화 최소화
	4.비오톱	·녹지공간의 최대 확보	○	·상업 및 업무지 비오톱으로 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형	·비오톱유형 유지 및 도시생태기능 강화
생활환경	5.일조	·일조침해 및 방해의 최소화	○	·일조침해 및 방해정도 미미	·건축법 및 서울시 건축조례에 의한 일조권확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 준수
	6.바람 및기후	·바람길 최대한 확보	○	·대지분석을 통한 오픈스페이스 확충	·바람진행 방향 고려 건축계획 수립
	7.에너지	·에너지절약, 효율 극대화	○	·에너지 사용량의 변화 미미	·건축물의 에너지 절약설계, 고효율 에너지 절약설비 등 사용
	8.대기질	·대기환경기준 준수	○	·공사시 및 운영시 영향 미미	·공사시 및 운영시 저감방안 수립
	9.물순환	·우수유출	○	·우수유출량 변화 예상	·토사유출, 침사지 등 저감방안 수립
	10.경관	·스카이라인 보전	○	·스카이라인 변화 예상	·건축물 배치 및 형태계획을 통해 스카이라인 계획수립
	11.휴식 및 여가공간	·휴식 여가공간 최대확보	○	·휴식여가공간 확보	·녹지 및 휴식공간의 확보를 통해 보행환경개선에 기여
	12.보행친화공간	·보행자전용구간 계획수립	○	·단절되는 보행로는 없음	·단지 내 계획된 보행구간 확충
추가	13.소음	·소음규제기준 준수	○	·공사시 건설장비 가동에 따른 소음발생	·가설방음판넬 설치 등 저감시설 설치로 규제기준 준수
	14.폐기물	·폐기물처리	○	·기존건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법에 의거 저감대책수립

주) 검토결과 : × 해당사항없음, ○ 환경영향 예상됨.

16. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
1	은행나무	6m이상	15	• 사업전 조경설계 부분과 연계하여 정밀 재조사 시행후 조경설계시 이식수목 반영계획 수립 • 기타 인근 조경업자 또는 개발사업자 등과 긴밀히 협의하여 수목을 최대한 보전하는 계획수립	-
2	양버즘나무	6m이상	7		
3	전나무	6m이상	8		
4	향나무	6m이상	2		
5	벚나무	6m이상	4		
6	기타수종	6m이상	6		

17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 : 변경없음

○ 해당사항 없음

18. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

구분		계획내용	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

19. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

○ 추산액

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>▸ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
▸ 추정비례율 : 103.75%
⟹ (646,802,329,051 - 400,974,436,815) / 236,935,531,500 × 100% = 103.75%
- 총 수입 추정금액 : 646,802,329,051원
- 총 지출 추정금액 : 400,974,436,815원
- 조합원자산총액 추정 : 236,935,531,500원 (종전자산총액 – 현금청산자)</td></tr>
<tr><td>개별
종전
자산
추정액</td><td>▸ 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조,「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 사업구역 내 비교표준지를 선정하여 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등 개별요인비교(필지별로 1.061~0.32산정), 그 밖의 요인(기타요인)의 보정(보정치 2.80~3.68)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음

▸ 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 재조달원가를 구한 후 구조별 내용 연수별로 감가수정하여 해당 건물가격을 원가법을 주된 방법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음

▸ 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인(외부요인, 내부요인, 호별요인 등) 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정하였음
비교가능한 구역 내 거래사례가 없는 점에서 성수동1가 656-322(2023년 6월 20일 거래, @31,691,858원/㎡, 구역외) 사례를 기준으로 시점수정, 접근성, 노후도, 층별효용, 향별효용, 대지권비율, 전용비 등 개별요인의 격차율을 산정하여 약식 감정예상 하였음</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>▸ 추정분담금 산정방식
= 타입별 평균분양가(추정) - (종전자산 추정액 × 추정비례율(103.75%)
<table><tr><th colspan="2">타입별 평균분양가(추정) (A)</th><th>추정 권리가액 (B)</th><th>추정분담금 (A-B)</th></tr><tr><td>전용 59㎡ 형</td><td>1,435,634,146</td><td rowspan="5">개별 종전자산
추정액
×
추정비례율
(103.75%)</td><td rowspan="5">타입별
평균분양가(추정)
-
추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 84㎡ 형</td><td>2,409,756,410</td></tr><tr><td>전용 102㎡ 형</td><td>3,103,615,385</td></tr><tr><td>1층상가 공급 150.44㎡</td><td>910,162,000</td></tr><tr><td>지층상가 공급 235.39㎡</td><td>427,232,850</td></tr></table></td></tr>
</table>

※ 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 관리처분계획인가시 정식감정평가로 종전자산 및 분양가격이 변경될 수 있음

나. 산출근거

○ 산출근거

▸ 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총자산평가금액)

= (A - B) / C

= 103.75%

▸ 총 수입(종후자산) : A

구분			평균 공급면적 (타입)	공급 세대	타입별 평균 분양가(원)	총수입(원)
합계				**312**		**646,802,329,051**
공동주택	아파트 (일반분양)	59타입	80.3616	33	1,604,960,000	52,963,680,000
		84타입	114.6474	87	2,697,140,230	234,651,200,000
		102타입	138.6720	15	3,441,461,333	51,621,920,000
		105타입	143.0470	2	3,598,560,000	7,197,120,000
		127타입	173.2130	1	5,251,680,000	5,251,680,000
		소계		138	-	351,685,600,000
	아파트 (조합원분양)	59타입	80.5855	41	1,435,634,146	58,861,000,000
		84타입	114.6700	78	2,409,756,410	187,961,000,000
		102타입	138.6720	13	3,103,615,385	40,347,000,000
		소계		132	-	287,169,000,000
	임대주택	59타입	80.8990	34	145,779,608	4,956,506,661
		84타입	114.6440	8	206,728,442	1,653,827,539
		소계		42	-	6,610,334,201
근린생활시설		지상	150.44	-	-	910,162,000
		지하	235.39	-	-	427,232,850
		소계		-	-	1,337,394,850

※ 세대수는 타입별 분양세대의 비율에 따라 안분하였음

※ 일반 분양분의 매각금액은 종후자산추정금액에 112%로 계산하였음

▸ 총 지출(사업비) : B

구분	금액(원)	비고
합계	400,974,436,815	-
공사비	177,312,827,627	건축 및 부대시설 공사비, 공공임대산업시설 및 철거 등(7,800,000/3.3㎡)
보상비	112,205,776,000	국공유지 매입비, 청산대상자 청산금, 이주 및 영업손실보상비 등
관리비	3,425,000,000	조합운영비 및 총회비용 등
설계비	4,916,028,717	건축설계 및 교통,환경영향평가 등
감리비	2,100,000,000	-
부대경비	86,014,804,471	각종 부담금, 재세공과금, 금융비용 및 기타외주용역 등
예비비	15,000,000,000	-

▸ 조합원 종전자산가격 : C

▮ 토지등소유자 종전자산가치

구분	토지 면적(㎡)	추정가액(원)
토지, 건물	3,557.00	77,769,495,500
집합건물	7,216.00	209,855,992,000
국·공유지	2,322.000	29,293,800,000
합계	13,095.00	316,919,287,500

▮ 비례율 산정을 위한 종전자산가치 추정

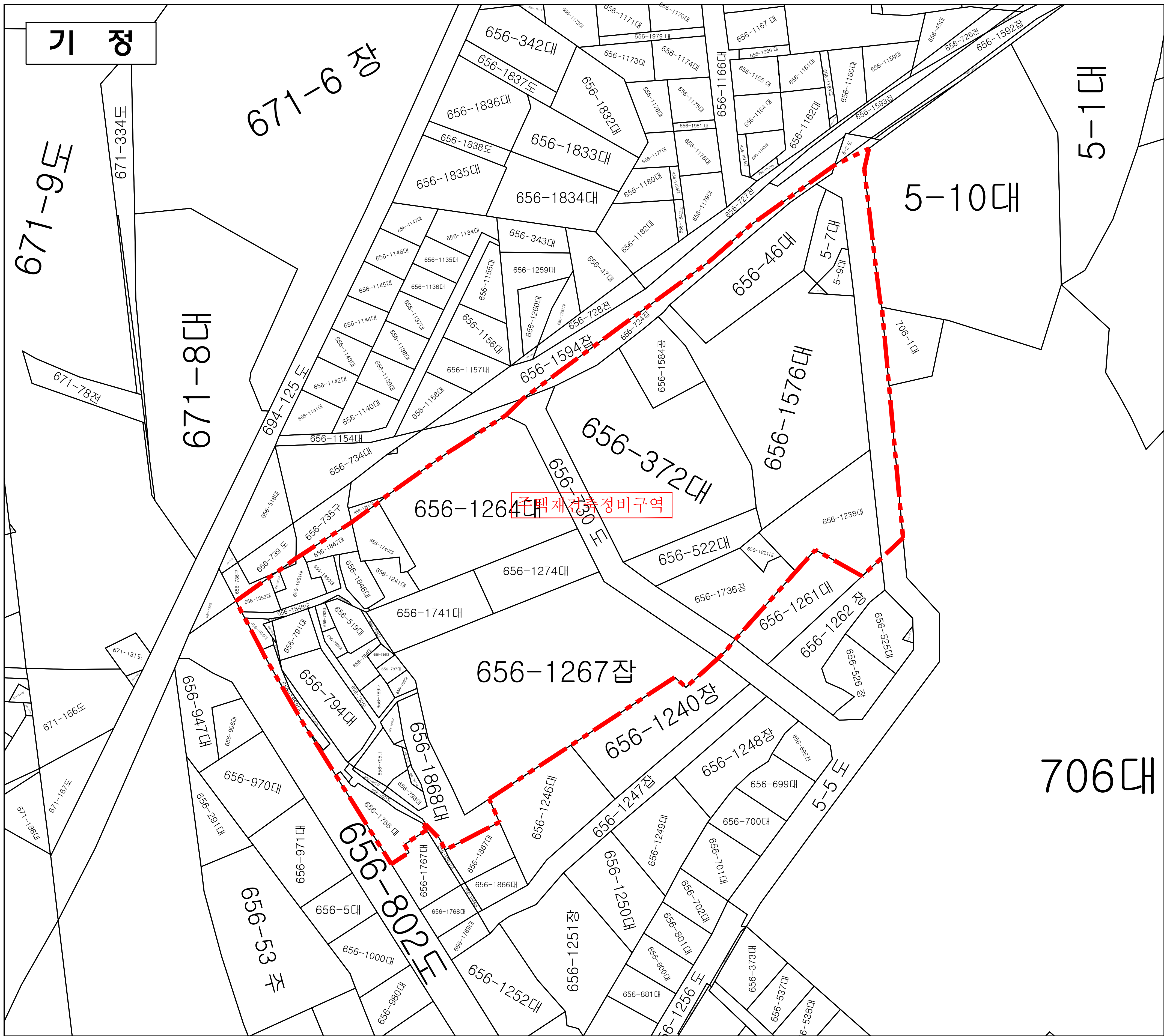
구분	추정액(원)	비율	비고
총 평가액	316,919,287,500	100%	(A)
국·공유지	29,293,800,000	9.24%	무상양도양수 및 매입대상 국공유지(B)
청산대상자 추정가액	50,689,956,000	15.99%	국공유지 제외 미동의자, 또는 토지단일 소유자(C)
종전자산가치 추정액 (비례율산정용)	236,935,531,500	74.76%	(A)-(B)-(C)

※ 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 관리처분계획인가시 정식감정평가로 종전자산 및 분양가격이 변경될 수 있음

※ 세부내역은 첨부2 '토지등소유자별 분담금 추산액' 참고

4 정비계획 결정(변경)도

- ▢ 정비구역 결정도(기정/변경)(S=1/1,000)
- ▢ 용도지역 결정도(기정/변경)(S=1/1,000)
- ▢ 도시계획시설 결정도(기정/변경)(S=1/1,000)
- ▢ 가구 및 획지 계획도(기정/변경)(S=1/1,000)
- ▢ 건축물 주용도 및 밀도 등에 관한 결정도(기정/변경)(S=1/1,000)
- ▢ 정비계획 결정도(기정/변경)(S=1/1,000)



성수1구역
주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

정비구역결정도(기정)

범 례

주택재건축정비구역계

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

변 경

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

정비구역결정도(변경)

범 례

주택재건축정비구역계

주택재건축정비구역

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

용도지역 결정도(기정)

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 준공업지역

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

N

기 정

제2종일반주거지역

준 주 거 지 역

준 공 업 지 역

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

용도지역 결정도(변경)

변 경

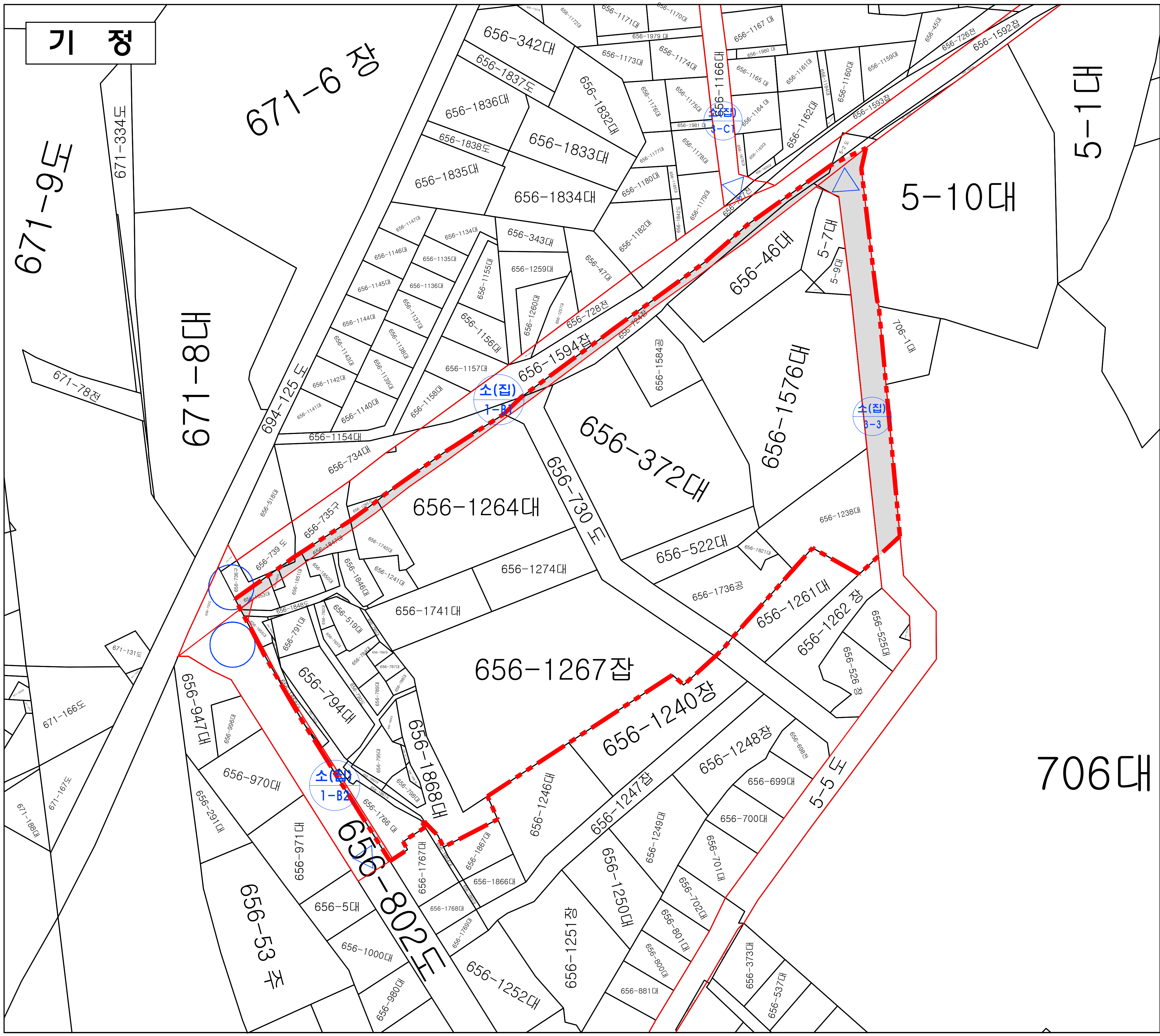
범 례

- 주택재건축정비구역계
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 준공업지역

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m



성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

도시계획시설 결정도(기정)

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 도시계획선
- 도로

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

도시계획시설 결정도(변경)

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 도시계획선
- 도로
- 공공공지

변 경

대(주) 1-16

소(접) 1-1

소(접) 5-3

671-9도
671-334도
671-6 장
671-8대
671-18전
694-125 도
656-342대
656-1837도
656-1836대
656-1832대
656-1838도
656-1833대
656-1835대
656-1834대
656-1166대
656-1167 대
656-1162대
656-1591도
656-1593잡
656-1727대
656-46대
5-7대
5-9대
5-10대
5-1대
705대
706-1대
656-1576대
656-1584 유
656-343대
656-1259대
656-47대
656-1260대
656-1155대
656-1156대
656-1157대
656-1158대
656-1154대
656-734대
656-724잡
656-728잡
656-1154대
656-372대
656-730 도
656-1264대
656-735구
656-739 도
656-1274대
656-1741대
656-1267잡
656-522대
656-1736공
656-1261대
656-1262 잡
656-525대
656-526 잡
656-1238대
656-1240장
656-1246대
656-1247잡
656-1248장
656-699대
656-700대
656-701대
656-702대
656-801대
656-800대
656-881대
656-1249대
656-1250대
656-1251장
656-1252대
656-373대
656-537대
656-794대
656-947대
656-970대
656-291대
656-971대
656-5대
656-1000대
656-980대
656-853도
656-53 주
656-802도
656-1868대
656-1767대
656-1866대
656-1768대
656-1867대
656-1766 대
671-28대
656-854대
671-166도
671-167도
671-188대
671-131도
656-1256 도
706대
5-5 도

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

가구 및 획지 계획도(기정)

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 도시계획선
- 획지
- 공공임대산업시설 등
- 도로
- 1 – 1 가구번호–획지번호

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

기 정

671-6 장
671-9도
671-334도
671-8대
671-78전
694-125 도
656-342대
656-1837도
656-1836대
656-1832대
656-1838도
656-1833대
656-1835대
656-1834대
656-1166대
656-1167 대
656-1592장
656-726전
656-1159대
656-1160대
656-1162대
656-1593장
656-1180대
656-1182대
656-343대
656-1259대
656-47대
656-1260대
656-1155대
656-1156대
656-1157대
656-1158대
656-1154대
656-734대
656-728전
656-1594잡
656-1584공
656-1576대
656-46대
5-7대
5-9대
1-2
5-10대
5-1대
706-1대
656-1264대
656-372대
1-1
656-730 도
656-1238대
656-522대
656-1736공
656-1274대
656-1741대
656-1267잡
656-1261대
656-1262 장
656-525대
656-526 장
656-1240장
656-1248장
656-699대
656-700대
656-701대
656-702대
656-801대
656-800대
656-881대
656-373대
656-537대
656-1252대
656-1251 장
656-1250대
656-1249대
656-1247잡
656-1246대
656-1868대
656-794대
656-947대
656-970대
656-291대
656-971대
656-5대
656-53 차
656-1000대
656-980대
656-802도
656-735구
656-739 도
656-1846대
656-1241대
656-519대
656-791대
656-1766 대
656-1767대
656-1867대
656-1866대
656-1768대
671-131도
671-166도
671-167도
671-186대
706대

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

가구 및 획지 계획도(변경)

변 경

671-6 장
671-9도
671-334도
671-8대
671-18전
694-125 도
656-342대
656-1837도
656-1836대
656-1832대
656-1838도
656-1833대
656-1835대
656-1834대
656-1166대
656-1167 대
656-1171대
656-1170대
656-1979 대
656-1173대
656-1174대
656-1176대
656-1175대
656-1981 대
656-1178대
656-1177대
656-1180대
656-1179대
656-1182대
656-1147대
656-1134대
656-1146대
656-1135대
656-1145대
656-1136대
656-1144대
656-1137대
656-1138대
656-1143대
656-1139대
656-1142대
656-1141대
656-1140대
656-343대
656-1259대
656-47대
656-1155대
656-1260대
656-1156대
656-1157대
656-1158대
656-1154대
656-734대
656-728장
656-724장
656-729대
656-46대
5-7대
5-9대
656-1584공
656-1576대
656-1371대
656-730 도
656-1264대
656-735구
656-739 도
656-1847대
656-1740대
656-1846대
656-1241대
656-1274대
656-522대
656-1238대
656-1821대
656-1736공
656-1741대
656-1267잡
656-1261대
656-1262 장
656-525대
656-526 장
656-1240장
656-1868대
656-794대
656-947대
656-970대
656-291대
656-971대
656-5대
656-1000대
656-980대
656-853도
656-53 추
656-854대
671-28대
656-802도
656-1767대
656-1768대
656-1866대
656-1867대
656-1246대
656-1247잡
656-1249대
656-1250대
656-1251장
656-1252대
656-1248장
656-699대
656-700대
656-701대
656-702대
656-801대
656-800대
656-881대
656-1256 도
656-373대
656-537대
5-5 도
706-1대
705대
5-1대
706대
671-131도
671-166도
671-167도
671-188대
656-518대
656-510대
656-1591도
656-1593대
656-1162대
656-1160대
656-1159대
656-1165 대
656-1161대
656-1164 대
656-1163대
656-1227대
656-1180대
656-1182대
656-1178대
656-1981 대
656-1176대
656-1175대
656-1173대
656-1174대
656-1979 대
656-1171대
656-1170대
656-1172대
656-1847대
656-1740대
656-1846대
656-1241대
656-1853대
656-1848대
656-1851대
656-1850대
656-519대
656-791대
656-792대
656-787대
656-788대
656-789대
656-795대
656-796대
656-1766 대
656-1768대
656-1769대
656-1867대
656-1866대
656-1246대
656-1247잡
656-1249대
656-1250대
656-1251장
656-1252대
656-1248장
656-699대
656-700대
656-701대
656-702대
656-801대
656-800대
656-881대
656-1256 도
656-373대
656-537대
656-1238대
656-1821대
656-1736공
656-1261대
656-1262 장
656-525대
656-526 장
656-1240장
656-1868대
656-794대
656-947대
656-970대
656-291대
656-971대
656-5대
656-1000대
656-980대
656-853도
656-53 추
656-854대
671-28대
656-802도
656-1767대
656-1768대
656-1866대
656-1867대
656-1246대
656-1247잡
656-1249대
656-1250대
656-1251장
656-1252대
656-1248장
656-699대
656-700대
656-701대
656-702대
656-801대
656-800대
656-881대
656-1256 도
656-373대
656-537대
5-5 도
706-1대
705대
5-1대
706대
671-131도
671-166도
671-167도
671-188대
656-518대
656-510대
656-1591도
656-1593대
656-1162대
656-1160대
656-1159대
656-1165 대
656-1161대
656-1164 대
656-1163대
656-1227대

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 도시계획선
- 획지
- 공공공지
- 도로
- 1 — 1 가구번호-획지번호

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

건축물의 주용도 및 밀도등에 관한 결정도(기정)

기 정

공동주택 및 부대복리시설	238.3%이하 (238.3%)	66m 이하 (최고 22층이하)
	30.0% 이하	–

공공임대산업시설 및 공동주택(임대)	400.0%이하	32m 이하 (최고 9층이하)
	60.0% 이하	–

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 도시계획선
- 획지
- 공공임대산업시설 등
- 도로
- 1 – 1 가구번호–획지번호
- 주용도
- 용적률(법적상한)
- 건폐율
- 최고높이(최고층수)
- 최저높이
- 건축한계선

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

건축물의 주용도 및 밀도등에 관한 결정도(변경)

변 경

공동주택 및 부대복리시설	210%/230%/235.2% (300.0%이하)	110m 이하 (최고 35층이하)
	30.0%이하	–

671-6 장
671-9도
671-334도
671-8대
671-18전
694-125 도
656-342대
656-1837도
656-1836대
656-1832대
656-1166대
656-1167 대
656-1171대
656-1170대
656-1173대
656-1174대
656-1176대
656-1175대
656-1178대
656-1179대
656-1162대
656-1160대
656-1159대
656-1591도
656-1593대
656-1164 대
656-1165 대
656-1161대
656-1981 대
656-1979 대
656-1980 대
656-1603
656-1727대
656-1726장
656-1135대
656-1145대
656-1136대
656-1144대
656-1137대
656-1143대
656-1138대
656-1142대
656-1139대
656-1141대
656-1140대
656-1154대
656-734대
656-1155대
656-1259대
656-47대
656-1260대
656-1156대
656-157대
656-1158대
656-728장
656-724장
656-729대
656-46대
656-7대
5-9대
5-10대
5-1대
705대
706-1대
656-1584공
656-1576대
3m
656-371대
656-730 도
656-1264대
656-735구
656-518대
656-739 도
656-1840대
656-1740대
656-1846대
656-1241대
656-1274대
656-1741대
656-522대
656-1238대
656-1621대
656-1736공
656-1261대
656-1262 장
656-525대
656-526 잡
656-1267잡
656-519대
656-791대
656-794대
656-1868대
656-1240장
656-1248장
656-699대
656-700대
656-701대
656-702대
656-801대
656-800대
656-881대
656-1246대
656-1247잡
656-1249대
656-1250대
656-1251장
656-1252대
656-1256 도
656-373대
656-537대
656-802도
656-947대
656-970대
656-971대
656-5대
656-1000대
656-980대
656-291대
656-53 추
656-853도
656-854대
671-28대
671-166도
671-167도
671-188대
671-131도
706대
5-5 도

- 주택재건축정비구역계
- 도시계획선
- 획지
- 공공공지
- 도로
- 1-1 가구번호-획지번호
- 주용도
- 기준/허용/상한용적률 (법적상한용적률)
- 건폐율
- 최고높이(최고층수)
- 건축한계선

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

주택재건축 정비계획 결정도(기정)

기 정

공동주택 및 부대복리시설	238.3%이하 (238.3%)	66m 이하 (최고 22층이하)
	30.0%이하	–

공공임대산업시설 및 공동주택(임대)	400.0%이하	32m 이하 (최고 9층이하)
	60.0%이하	–

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 도시계획선
- 준주거지역
- 준공업지역
- 도로
- 1-1 가구번호-획지번호
- 주용도
- 용적률(법적상한)
- 건폐율
- 최고높이(최고층수)
- 최저높이
- 건축한계선

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

주택재건축 정비계획 결정도(변경)

변 경

공동주택 및 부대복리시설	210%/230%/235.2% (300.0%이하)	110m 이하 (최고 35층이하)
	30.0%이하	–

671-6 장
671-9도
671-334도
671-8대
671-18전
694-125도
656-342대
656-1837도
656-1836대
656-1832대
656-1166대
656-1167 대
656-1593대
656-1594도
656-726잡
656-1162대
656-1160대
656-1159대
656-1164 대
656-1178대
656-1174대
656-1175대
656-1171대
656-1172대
656-1981 대
656-1980 대
656-1179대
656-1177대
656-1176대
656-1135대
656-1136대
656-1145대
656-1144대
656-1143대
656-1142대
656-1141대
656-1140대
656-1139대
656-1138대
656-1137대
656-1155대
656-1156대
656-1157대
656-1158대
656-1154대
656-734대
656-1259대
656-1260대
656-728잡
656-724잡
656-41대
656-46대
656-1584대
656-1576대
656-1739대
656-1741대
656-1264대
656-1274대
656-522대
656-1736잡
656-1261대
656-1262 장
656-525대
656-526 잡
656-1267잡
656-1240장
656-1248잡
656-699대
656-700대
656-701대
656-702대
656-801대
656-900대
656-881대
656-1246대
656-1247잡
656-1249대
656-1250대
656-1251장
656-1252대
656-1256 도
656-375대
656-537대
656-1868대
656-947대
656-970대
656-291대
656-971대
656-53 잡
656-802도
656-794대
656-739 도
656-735구
656-519대
656-791대
656-1848대
656-1847대
656-1846대
656-1845대
656-1844대
656-1241대
656-1740대
656-853도
656-5대
656-1000대
656-980대
656-854대
671-28대
671-186대
671-167도
671-166도
671-131도
656-1238대
656-1987대
656-1866대
656-1768대
656-1767대
656-1868대
656-1867대
656-1786대
656-1785대
656-1784대
656-1783대
656-1782대
656-1781대
656-1780대
656-1779대
656-1778대
656-1777대
656-1776대
656-1775대
656-1774대
656-1773대
656-1772대
656-1771대
656-1770대
656-1769대
656-1768대
656-1767대
656-1766대
656-1765대
656-1764대
656-1763대
656-1762대
656-1761대
656-1760대
656-1759대
656-1758대
656-1757대
656-1756대
656-1755대
656-1754대
656-1753대
656-1752대
656-1751대
656-1750대
656-1749대
656-1748대
656-1747대
656-1746대
656-1745대
656-1744대
656-1743대
656-1742대
656-1741대
656-1740대
656-1739대
656-1738대
656-1737대
656-1736대
656-1735대
656-1734대
656-1733대
656-1732대
656-1731대
656-1730대
656-1729대
656-1728대
656-1727대
656-1726대
656-1725대
656-1724대
656-1723대
656-1722대
656-1721대
656-1720대
656-1719대
656-1718대
656-1717대
656-1716대
656-1715대
656-1714대
656-1713대
656-1712대
656-1711대
656-1710대
656-1709대
656-1708대
656-1707대
656-1706대
656-1705대
656-1704대
656-1703대
656-1702대
656-1701대
656-1700대
656-1699대
656-1698대
656-1697대
656-1696대
656-1695대
656-1694대
656-1693대
656-1692대
656-1691대
656-1690대
656-1689대
656-1688대
656-1687대
656-1686대
656-1685대
656-1684대
656-1683대
656-1682대
656-1681대
656-1680대
656-1679대
656-1678대
656-1677대
656-1676대
656-1675대
656-1674대
656-1673대
656-1672대
656-1671대
656-1670대
656-1669대
656-1668대
656-1667대
656-1666대
656-1665대
656-1664대
656-1663대
656-1662대
656-1661대
656-1660대
656-1659대
656-1658대
656-1657대
656-1656대
656-1655대
656-1654대
656-1653대
656-1652대
656-1651대
656-1650대
656-1649대
656-1648대
656-1647대
656-1646대
656-1645대
656-1644대
656-1643대
656-1642대
656-1641대
656-1640대
656-1639대
656-1638대
656-1637대
656-1636대
656-1635대
656-1634대
656-1633대
656-1632대
656-1631대
656-1630대
656-1629대
656-1628대
656-1627대
656-1626대
656-1625대
656-1624대
656-1623대
656-1622대
656-1621대
656-1620대
656-1619대
656-1618대
656-1617대
656-1616대
656-1615대
656-1614대
656-1613대
656-1612대
656-1611대
656-1610대
656-1609대
656-1608대
656-1607대
656-1606대
656-1605대
656-1604대
656-1603대
656-1602대
656-1601대
656-1600대
656-1599대
656-1598대
656-1597대
656-1596대
656-1595대
656-1594대
656-1593대
656-1592대
656-1591대
656-1590대
656-1589대
656-1588대
656-1587대
656-1586대
656-1585대
656-1584대
656-1583대
656-1582대
656-1581대
656-1580대
656-1579대
656-1578대
656-1577대
656-1576대
656-1575대
656-1574대
656-1573대
656-1572대
656-1571대
656-1570대
656-1569대
656-1568대
656-1567대
656-1566대
656-1565대
656-1564대
656-1563대
656-1562대
656-1561대
656-1560대
656-1559대
656-1558대
656-1557대
656-1556대
656-1555대
656-1554대
656-1553대
656-1552대
656-1551대
656-1550대
656-1549대
656-1548대
656-1547대
656-1546대
656-1545대
656-1544대
656-1543대
656-1542대
656-1541대
656-1540대
656-1539대
656-1538대
656-1537대
656-1536대
656-1535대
656-1534대
656-1533대
656-1532대
656-1531대
656-1530대
656-1529대
656-1528대
656-1527대
656-1526대
656-1525대
656-1524대
656-1523대
656-1522대
656-1521대
656-1520대
656-1519대
656-1518대
656-1517대
656-1516대
656-1515대
656-1514대
656-1513대
656-1512대
656-1511대
656-1510대
656-1509대
656-1508대
656-1507대
656-1506대
656-1505대
656-1504대
656-1503대
656-1502대
656-1501대
656-1500대
656-1499대
656-1498대
656-1497대
656-1496대
656-1495대
656-1494대
656-1493대
656-1492대
656-1491대
656-1490대
656-1489대
656-1488대
656-1487대
656-1486대
656-1485대
656-1484대
656-1483대
656-1482대
656-1481대
656-1480대
656-1479대
656-1478대
656-1477대
656-1476대
656-1475대
656-1474대
656-1473대
656-1472대
656-1471대
656-1470대
656-1469대
656-1468대
656-1467대
656-1466대
656-1465대
656-1464대
656-1463대
656-1462대
656-1461대
656-1460대
656-1459대
656-1458대
656-1457대
656-1456대
656-1455대
656-1454대
656-1453대
656-1452대
656-1451대
656-1450대
656-1449대
656-1448대
656-1447대
656-1446대
656-1445대
656-1444대
656-1443대
656-1442대
656-1441대
656-1440대
656-1439대
656-1438대
656-1437대
656-1436대
656-1435대
656-1434대
656-1433대
656-1432대
656-1431대
656-1430대
656-1429대
656-1428대
656-1427대
656-1426대
656-1425대
656-1424대
656-1423대
656-1422대
656-1421대
656-1420대
656-1419대
656-1418대
656-1417대
656-1416대
656-1415대
656-1414대
656-1413대
656-1412대
656-1411대
656-1410대
656-1409대
656-1408대
656-1407대
656-1406대
656-1405대
656-1404대
656-1403대
656-1402대
656-1401대
656-1400대
656-1399대
656-1398대
656-1397대
656-1396대
656-1395대
656-1394대
656-1393대
656-1392대
656-1391대
656-1390대
656-1389대
656-1388대
656-1387대
656-1386대
656-1385대
656-1384대
656-1383대
656-1382대
656-1381대
656-1380대
656-1379대
656-1378대
656-1377대
656-1376대
656-1375대
656-1374대
656-1373대
656-1372대
656-1371대
656-1370대
656-1369대
656-1368대
656-1367대
656-1366대
656-1365대
656-1364대
656-1363대
656-1362대
656-1361대
656-1360대
656-1359대
656-1358대
656-1357대
656-1356대
656-1355대
656-1354대
656-1353대
656-1352대
656-1351대
656-1350대
656-1349대
656-1348대
656-1347대
656-1346대
656-1345대
656-1344대
656-1343대
656-1342대
656-1341대
656-1340대
656-1339대
656-1338대
656-1337대
656-1336대
656-1335대
656-1334대
656-1333대
656-1332대
656-1331대
656-1330대
656-1329대
656-1328대
656-1327대
656-1326대
656-1325대
656-1324대
656-1323대
656-1322대
656-1321대
656-1320대
656-1319대
656-1318대
656-1317대
656-1316대
656-1315대
656-1314대
656-1313대
656-1312대
656-1311대
656-1310대
656-1309대
656-1308대
656-1307대
656-1306대
656-1305대
656-1304대
656-1303대
656-1302대
656-1301대
656-1300대
656-1299대
656-1298대
656-1297대
656-1296대
656-1295대
656-1294대
656-1293대
656-1292대
656-1291대
656-1290대
656-1289대
656-1288대
656-1287대
656-1286대
656-1285대
656-1284대
656-1283대
656-1282대
656-1281대
656-1280대
656-1279대
656-1278대
656-1277대
656-1276대
656-1275대
656-1274대
656-1273대
656-1272대
656-1271대
656-1270대
656-1269대
656-1268대
656-1267대
656-1266대
656-1265대
656-1264대
656-1263대
656-1262대
656-1261대
656-1260대
656-1259대
656-1258대
656-1257대
656-1256대
656-1255대
656-1254대
656-1253대
656-1252대
656-1251대
656-1250대
656-1249대
656-1248대
656-1247대
656-1246대
656-1245대
656-1244대
656-1243대
656-1242대
656-1241대
656-1240대
656-1239대
656-1238대
656-1237대
656-1236대
656-1235대
656-1234대
656-1233대
656-1232대
656-1231대
656-1230대
656-1229대
656-1228대
656-1227대
656-1226대
656-1225대
656-1224대
656-1223대
656-1222대
656-1221대
656-1220대
656-1219대
656-1218대
656-1217대
656-1216대
656-1215대
656-1214대
656-1213대
656-1212대
656-1211대
656-1210대
656-1209대
656-1208대
656-1207대
656-1206대
656-1205대
656-1204대
656-1203대
656-1202대
656-1201대
656-1200대
656-1199대
656-1198대
656-1197대
656-1196대
656-1195대
656-1194대
656-1193대
656-1192대
656-1191대
656-1190대
656-1189대
656-1188대
656-1187대
656-1186대
656-1185대
656-1184대
656-1183대
656-1182대
656-1181대
656-1180대
656-1179대
656-1178대
656-1177대
656-1176대
656-1175대
656-1174대
656-1173대
656-1172대
656-1171대
656-1170대
656-1169대
656-1168대
656-1167대
656-1166대
656-1165대
656-1164대
656-1163대
656-1162대
656-1161대
656-1160대
656-1159대
656-1158대
656-1157대
656-1156대
656-1155대
656-1154대
656-1153대
656-1152대
656-1151대
656-1150대
656-1149대
656-1148대
656-1147대
656-1146대
656-1145대
656-1144대
656-1143대
656-1142대
656-1141대
656-1140대
656-1139대
656-1138대
656-1137대
656-1136대
656-1135대
656-1134대
656-1133대
656-1132대
656-1131대
656-1130대
656-1129대
656-1128대
656-1127대
656-1126대
656-1125대
656-1124대
656-1123대
656-1122대
656-1121대
656-1120대
656-1119대
656-1118대
656-1117대
656-1116대
656-1115대
656-1114대
656-1113대
656-1112대
656-1111대
656-1110대
656-1109대
656-1108대
656-1107대
656-1106대
656-1105대
656-1104대
656-1103대
656-1102대
656-1101대
656-1100대
656-1099대
656-1098대
656-1097대
656-1096대
656-1095대
656-1094대
656-1093대
656-1092대
656-1091대
656-1090대
656-1089대
656-1088대
656-1087대
656-1086대
656-1085대
656-1084대
656-1083대
656-1082대
656-1081대
656-1080대
656-1079대
656-1078대
656-1077대
656-1076대
656-1075대
656-1074대
656-1073대
656-1072대
656-1071대
656-1070대
656-1069대
656-1068대
656-1067대
656-1066대
656-1065대
656-1064대
656-1063대
656-1062대
656-1061대
656-1060대
656-1059대
656-1058대
656-1057대
656-1056대
656-1055대
656-1054대
656-1053대
656-1052대
656-1051대
656-1050대
656-1049대
656-1048대
656-1047대
656-1046대
656-1045대
656-1044대
656-1043대
656-1042대
656-1041대
656-1040대
656-1039대
656-1038대
656-1037대
656-1036대
656-1035대
656-1034대
656-1033대
656-1032대
656-1031대
656-1030대
656-1029대
656-1028대
656-1027대
656-1026대
656-1025대
656-1024대
656-1023대
656-1022대
656-1021대
656-1020대
656-1019대
656-1018대
656-1017대
656-1016대
656-1015대
656-1014대
656-1013대
656-1012대
656-1011대
656-1010대
656-1009대
656-1008대
656-1007대
656-1006대
656-1005대
656-1004대
656-1003대
656-1002대
656-1001대
656-1000대
656-999대
656-998대
656-997대
656-996대
656-995대
656-994대
656-993대
656-992대
656-991대
656-990대
656-989대
656-988대
656-987대
656-986대
656-985대
656-984대
656-983대
656-982대
656-981대
656-980대
656-979대
656-978대
656-977대
656-976대
656-975대
656-974대
656-973대
656-972대
656-971대
656-970대
656-969대
656-968대
656-967대
656-966대
656-965대
656-964대
656-963대
656-962대
656-961대
656-960대
656-959대
656-958대
656-957대
656-956대
656-955대
656-954대
656-953대
656-952대
656-951대
656-950대
656-949대
656-948대
656-947대
656-946대
656-945대
656-944대
656-943대
656-942대
656-941대
656-940대
656-939대
656-938대
656-937대
656-936대
656-935대
656-934대
656-933대
656-932대
656-931대
656-930대
656-929대
656-928대
656-927대
656-926대
656-925대
656-924대
656-923대
656-922대
656-921대
656-920대
656-919대
656-918대
656-917대
656-916대
656-915대
656-914대
656-913대
656-912대
656-911대
656-910대
656-909대
656-908대
656-907대
656-906대
656-905대
656-904대
656-903대
656-902대
656-901대
656-900대
656-899대
656-898대
656-897대
656-896대
656-895대
656-894대
656-893대
656-892대
656-891대
656-890대
656-889대
656-888대
656-887대
656-886대
656-885대
656-884대
656-883대
656-882대
656-881대
656-880대
656-879대
656-878대
656-877대
656-876대
656-875대
656-874대
656-873대
656-872대
656-871대
656-870대
656-869대
656-868대
656-867대
656-866대
656-865대
656-864대
656-863대
656-862대
656-861대
656-860대
656-859대
656-858대
656-857대
656-856대
656-855대
656-854대
656-853대
656-852대
656-851대
656-850대
656-849대
656-848대
656-847대
656-846대
656-845대
656-844대
656-843대
656-842대
656-841대
656-840대
656-839대
656-838대
656-837대
656-836대
656-835대
656-834대
656-833대
656-832대
656-831대
656-830대
656-829대
656-828대
656-827대
656-826대
656-825대
656-824대
656-823대
656-822대
656-821대
656-820대
656-819대
656-818대
656-817대
656-816대
656-815대
656-814대
656-813대
656-812대
656-811대
656-810대
656-809대
656-808대
656-807대
656-806대
656-805대
656-804대
656-803대
656-802대
656-801대
656-800대
656-799대
656-798대
656-797대
656-796대
656-795대
656-794대
656-793대
656-792대
656-791대
656-790대
656-789대
656-788대
656-787대
656-786대
656-785대
656-784대
656-783대
656-782대
656-781대
656-780대
656-779대
656-778대
656-777대
656-776대
656-775대
656-774대
656-773대
656-772대
656-771대
656-770대
656-769대
656-768대
656-767대
656-766대
656-765대
656-764대
656-763대
656-762대
656-761대
656-760대
656-759대
656-758대
656-757대
656-756대
656-755대
656-754대
656-753대
656-752대
656-751대
656-750대
656-749대
656-748대
656-747대
656-746대
656-745대
656-744대
656-743대
656-742대
656-741대
656-740대
656-739대
656-738대
656-737대
656-736대
656-735대
656-734대
656-733대
656-732대
656-731대
656-730대
656-729대
656-728대
656-727대
656-726대
656-725대
656-724대
656-723대
656-722대
656-721대
656-720대
656-719대
656-718대
656-717대
656-716대
656-715대
656-714대
656-713대
656-712대
656-711대
656-710대
656-709대
656-708대
656-707대
656-706대
656-705대
656-704대
656-703대
656-702대
656-701대
656-700대
656-699대
656-698대
656-697대
656-696대
656-695대
656-694대
656-693대
656-692대
656-691대
656-690대
656-689대
656-688대
656-687대
656-686대
656-685대
656-684대
656-683대
656-682대
656-681대
656-680대
656-679대
656-678대
656-677대
656-676대
656-675대
656-674대
656-673대
656-672대
656-671대
656-670대
656-669대
656-668대
656-667대
656-666대
656-665대
656-664대
656-663대
656-662대
656-661대
656-660대
656-659대
656-658대
656-657대
656-656대
656-655대
656-654대
656-653대
656-652대
656-651대
656-650대
656-649대
656-648대
656-647대
656-646대
656-645대
656-644대
656-643대
656-642대
656-641대
656-640대
656-639대
656-638대
656-637대
656-636대
656-635대
656-634대
656-633대
656-632대
656-631대
656-630대
656-629대
656-628대
656-627대
656-626대
656-625대
656-624대
656-623대
656-622대
656-621대
656-620대
656-619대
656-618대
656-617대
656-616대
656-615대
656-614대
656-613대
656-612대
656-611대
656-610대
656-609대
656-608대
656-607대
656-606대
656-605대
656-604대
656-603대
656-602대
656-601대
656-600대
656-599대
656-598대
656-597대
656-596대
656-595대
656-594대
656-593대
656-592대
656-591대
656-590대
656-589대
656-588대
656-587대
656-586대
656-585대
656-584대
656-583대
656-582대
656-581대
656-580대
656-579대
656-578대
656-577대
656-576대
656-575대
656-574대
656-573대
656-572대
656-571대
656-570대
656-569대
656-568대
656-567대
656-566대
656-565대
656-564대
656-563대
656-562대
656-561대
656-560대
656-559대
656-558대
656-557대
656-556대
656-555대
656-554대
656-553대
656-552대
656-551대
656-550대
656-549대
656-548대
656-547대
656-546대
656-545대
656-544대
656-543대
656-542대
656-541대
656-540대
656-539대
656-538대
656-537대
656-536대
656-535대
656-534대
656-533대
656-532대
656-531대
656-530대
656-529대
656-528대
656-527대
656-526대
656-525대
656-524대
656-523대
656-522대
656-521대
656-520대
656-519대
656-518대
656-517대
656-516대
656-515대
656-514대
656-513대
656-512대
656-511대
656-510대
656-509대
656-508대
656-507대
656-506대
656-505대
656-504대
656-503대
656-502대
656-501대
656-500대
656-499대
656-498대
656-497대
656-496대
656-495대
656-494대
656-493대
656-492대
656-491대
656-490대
656-489대
656-488대
656-487대
656-486대
656-485대
656-484대
656-483대
656-482대
656-481대
656-480대
656-479대
656-478대
656-477대
656-476대
656-475대
656-474대
656-473대
656-472대
656-471대
656-470대
656-469대
656-468대
656-467대
656-466대
656-465대
656-464대
656-463대
656-462대
656-461대
656-460대
656-459대
656-458대
656-457대
656-456대
656-455대
656-454대
656-453대
656-452대
656-451대
656-450대
656-449대
656-448대
656-447대
656-446대
656-445대
656-444대
656-443대
656-442대
656-441대
656-440대
656-439대
656-438대
656-437대
656-436대
656-435대
656-434대
656-433대
656-432대
656-431대
656-430대
656-429대
656-428대
656-427대
656-426대
656-425대
656-424대
656-423대
656-422대
656-421대
656-420대
656-419대
656-418대
656-417대
656-416대
656-415대
656-414대
656-413대
656-412대
656-411대
656-410대
656-409대
656-408대
656-407대
656-406대
656-405대
656-404대
656-403대
656-402대
656-401대
656-400대
656-399대
656-398대
656-397대
656-396대
656-395대
656-394대
656-393대
656-392대
656-391대
656-390대
656-389대
656-388대
656-387대
656-386대
656-385대
656-384대
656-383대
656-382대
656-381대
656-380대
656-379대
656-378대
656-377대
656-376대
656-375대
656-374대
656-373대
656-372대
656-371대
656-370대
656-369대
656-368대
656-367대
656-366대
656-365대
656-364대
656-363대
656-362대
656-361대
656-360대
656-359대
656-358대
656-357대
656-356대
656-355대
656-354대
656-353대
656-352대
656-351대
656-350대
656-349대
656-348대
656-347대
656-346대
656-345대
656-344대
656-343대
656-342대
656-341대
656-340대
656-339대
656-338대
656-337대
656-336대
656-335대
656-334대
656-333대
656-332대
656-331대
656-330대
656-329대
656-328대
656-327대
656-326대
656-325대
656-324대
656-323대
656-322대
656-321대
656-320대
656-319대
656-318대
656-317대
656-316대
656-315대
656-314대
656-313대
656-312대
656-311대
656-310대
656-309대
656-308대
656-307대
656-306대
656-305대
656-304대
656-303대
656-302대
656-301대
656-300대
656-299대
656-298대
656-297대
656-296대
656-295대
656-294대
656-293대
656-292대
656-291대
656-290대
656-289대
656-288대
656-287대
656-286대
656-285대
656-284대
656-283대
656-282대
656-281대
656-280대
656-279대
656-278대
656-277대
656-276대
656-275대
656-274대
656-273대
656-272대
656-271대
656-270대
656-269대
656-268대
656-267대
656-266대
656-265대
656-264대
656-263대
656-262대
656-261대
656-260대
656-259대
656-258대
656-257대
656-256대
656-255대
656-254대
656-253대
656-252대
656-251대
656-250대
656-249대
656-248대
656-247대
656-246대
656-245대
656-244대
656-243대
656-242대
656-241대
656-240대
656-239대
656-238대
656-237대
656-236대
656-235대
656-234대
656-233대
656-232대
656-231대
656-230대
656-229대
656-228대
656-227대
656-226대
656-225대
656-224대
656-223대
656-222대
656-221대
656-220대
656-219대
656-218대
656-217대
656-216대
656-215대
656-214대
656-213대
656-212대
656-211대
656-210대
656-209대
656-208대
656-207대
656-206대
656-205대
656-204대
656-203대
656-202대
656-201대
656-200대
656-199대
656-198대
656-197대
656-196대
656-195대
656-194대
656-193대
656-192대
656-191대
656-190대
656-189대
656-188대
656-187대
656-186대
656-185대
656-184대
656-183대
656-182대
656-181대
656-180대
656-179대
656-178대
656-177대
656-176대
656-175대
656-174대
656-173대
656-172대
656-171대
656-170대
656-169대
656-168대
656-167대
656-166대
656-165대
656-164대
656-163대
656-162대
656-161대
656-160대
656-159대
656-158대
656-157대
656-156대
656-155대
656-154대
656-153대
656-152대
656-151대
656-150대
656-149대
656-148대
656-147대
656-146대
656-145대
656-144대
656-143대
656-142대
656-141대
656-140대
656-139대
656-138대
656-137대
656-136대
656-135대
656-134대
656-133대
656-132대
656-131대
656-130대
656-129대
656-128대
656-127대
656-126대
656-125대
656-124대
656-123대
656-122대
656-121대
656-120대
656-119대
656-118대
656-117대
656-116대
656-115대
656-114대
656-113대
656-112대
656-111대
656-110대
656-109대
656-108대
656-107대
656-106대
656-105대
656-104대
656-103대
656-102대
656-101대
656-100대
656-99대
656-98대
656-97대
656-96대
656-95대
656-94대
656-93대
656-92대
656-91대
656-90대
656-89대
656-88대
656-87대
656-86대
656-85대
656-84대
656-83대
656-82대
656-81대
656-80대
656-79대
656-78대
656-77대
656-76대
656-75대
656-74대
656-73대
656-72대
656-71대
656-70대
656-69대
656-68대
656-67대
656-66대
656-65대
656-64대
656-63대
656-62대
656-61대
656-60대
656-59대
656-58대
656-57대
656-56대
656-55대
656-54대
656-53대
656-52대
656-51대
656-50대
656-49대
656-48대
656-47대
656-46대
656-45대
656-44대
656-43대
656-42대
656-41대
656-40대
656-39대
656-38대
656-37대
656-36대
656-35대
656-34대
656-33대
656-32대
656-31대
656-30대
656-29대
656-28대
656-27대
656-26대
656-25대
656-24대
656-23대
656-22대
656-21대
656-20대
656-19대
656-18대
656-17대
656-16대
656-15대
656-14대
656-13대
656-12대
656-11대
656-10대
656-9대
656-8대
656-7대
656-6대
656-5대
656-4대
656-3대
656-2대
656-1대
5-1대
5-10대
5-7대
5-9대
705대
706-1대
706대
5-5 도
제2종일반주거지역
대(주)
1-16
준주거지역
주택재건축정비구역
준 공 업 지 역
1
3m
소(집)
1-1
소(집)
8-3

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 준공업지역
- 1 – 1 가구번호–획지번호
- 주용도
- 기준/허용/상한용적률 (법적상한용적률)
- 건폐율
- 최고높이(최고층수)
- 건축한계선

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60m

III

정비계획 설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 상위계획 및 관련법규 검토
4 기본구상
5 부문별 계획

Ⅲ. 정비계획 설명서

1 계획의 개요

1. 계획수립의 배경

인근지역개발에 따른 주택수요의 증가	• 서울시의 지역균형발전 추진계획의 일환인 뉴타운 지정 등으로 인해 강북지역의 개발압력 가중 • 대상지 인근으로는 왕십리뉴타운을 비롯하여 노후주거지 개선에 대한 주민의지 고양
준공업지역내 입지여건의 변화	• 주·공·상 혼재지역 여건에 부합하는 바람직한 주거환경에 대한 새로운 계획방향의 모색이 필요 • 준공업지역 내 기존 노후불량주택지에 대한 적극적 주거환경개선계획 필요
거주환경의 질적 측면에 대한 주민욕구 증대	• 주변지역내의 변화추세와에 합리적으로 대응하는 조화로운 주거환경에 대한 주민욕구 증대 • 주변지역과의 정합성을 유지하는 한편, 새로운 주거환경 창출을 통해 정주성 확보 및 쾌적한 주거공간 마련

2. 계획수립의 목적

상위계획 부합하는 계획방향 모색	• 주변 개발 상황과 상위계획에 부합하는 토지이용계획과 건축계획을 통해 지역중심 배후주거지의 위계 확립
대상지 개발을 통한 주변 환경의 질적향상 도모	• 대상지 주변에 분포된 기존 인프라의 적극 활용하여 지역활력을 도모하고 친환경적인 주거환경 창출을 통해 주변환경의 질적 향상에 주력
공공성에 기반을 둔 공동주택단지의 방향성 모색	• 계획대상지 및 주변지의 주거환경개선과 대상지 일원에 부족한 공공시설을 제공하여 공동주택 단지의 공공성 확보

3. 계획의 범위

가. 공간적 범위

○ 위 치 : 서울시 성동구 성수동1가 656-1267번지 일원

○ 면 적 : 13,583.1㎡

나. 시간적 범위

○ 기준연도 : 2024년

○ 목표연도 : 2030년

다. 내용적 범위

○ 사업명 : 성수1 주택재건축정비사업

< 위 치 도 >



2 현황 및 여건분석

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	143	317	50	111	93	206	233.3	61.1

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	1	3	2	2
	업체수	1	3	2	2

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구분	전체 토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	66	46	6	3	11	-	-
	면적(㎡)	13,583.1	9,903.8	1,216.0	29.0	2,434.3	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)			
	구조별	철근콘크리트조	5	4	80.0	8.42	1,003.77	3,003.25
		목조	1	1	100.0	0.77	33.65	33.65
		연와조	11	11	100.0	25.26	2,099.74	5,845.15
		벽돌조	20	20	100.0	17.61	805.24	983.78
		무허가(1982이전)	15	15	100.0	-	-	-
	용도별	주 거 용	31	31	100.0	46.70	3,271.51	8,584.80
		공공시설	2	2	100.0	1.53	240.12	413.52
		근린생활 및 공장	4	3	75.0	3.83	430.77	867.51
		무허가(1982이전)	15	15	100.0	-	-	-
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	4	4	100.0	6.89	679.32	2,242.06
		30 ~ 39년	24	23	95.8	38.28	2,874.23	7,075.38
		40년 이상	9	9	100.0	6.60	388.85	548.39
		무허가(1982이전)	15	15	100.0		-	-
	규모별 (㎡)	30 미만	8	8	100.0	5.86	155.51	164.27
		30 ~ 60 미만	13	13	100.0	9.53	588.00	609.00
		60 ~ 85 미만	-	-	-	-	-	-
		85 ~ 115 미만	2	2	100.0	1.47	189.19	534.68
		115 ~ 165 미만	7	7	100.0	11.73	954.67	2,353.61
		165 ~ 297 미만	6	6	100.0	11.73	1,315.75	4,057.87
		297 이상	1	1	100.0	10.99	739.28	2,146.40
		무허가(1982이전)	15	15	100.0	-	-	-

가. 토지현황

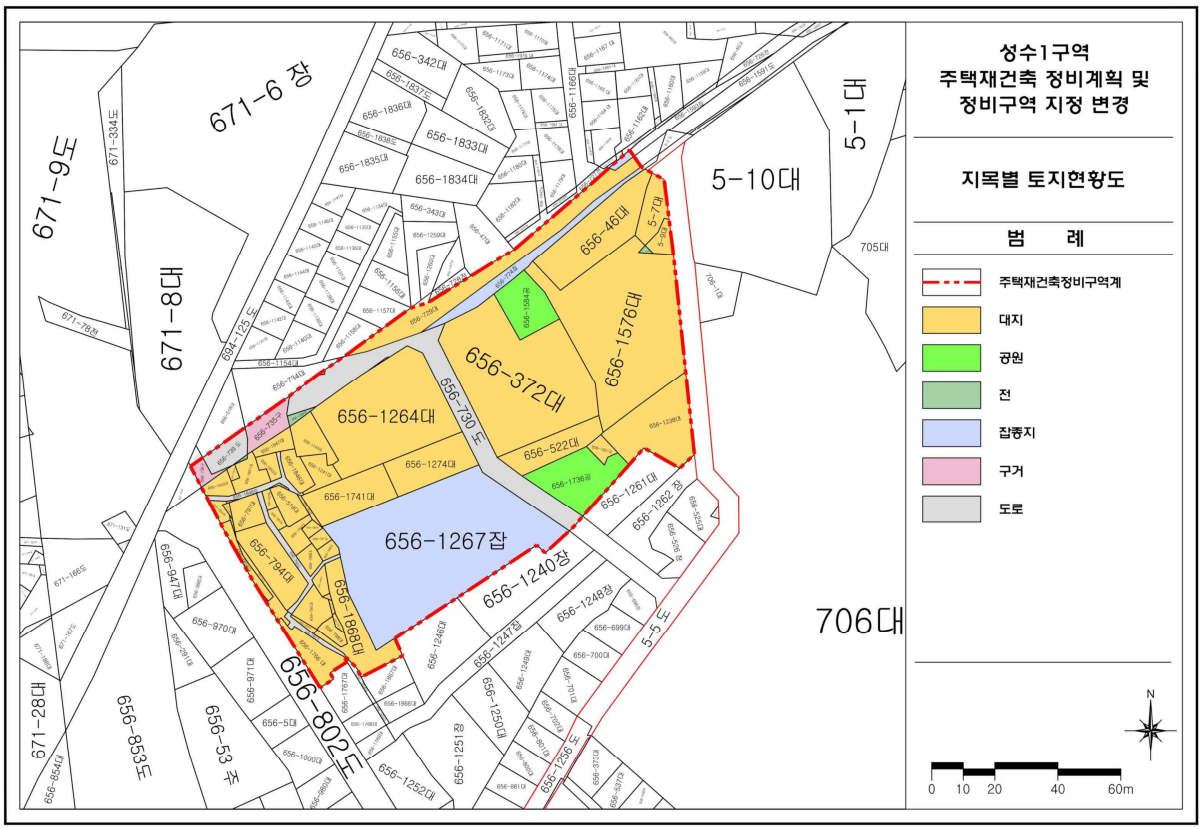
1) 지목별 토지현황

○ 구역 내 필지의 면적은 13,583.1㎡로 그중 대지가 8,578.0㎡ 48개 필지이며, 잡종지가 2,541.8㎡ 4개 필지, 도로는 1,630.3㎡ 6개 필지, 공원은 628.0㎡ 2개 필지, 구거 176.0㎡ 3개 필지, 전이 29.0㎡ 3개 필지로 되어 있음

< 지목별 토지현황 >

구분	계	대지	공원	전	잡종지	도로	구거
필지수	66	48	2	3	4	6	3
면적(㎡)	13,583.1	8,578.0	628.0	29.0	2,541.8	1,630.3	176.0
구성비(%)	100.0	63.2	4.6	0.2	18.7	12.0	1.3

< 지목별 토지현황도 >



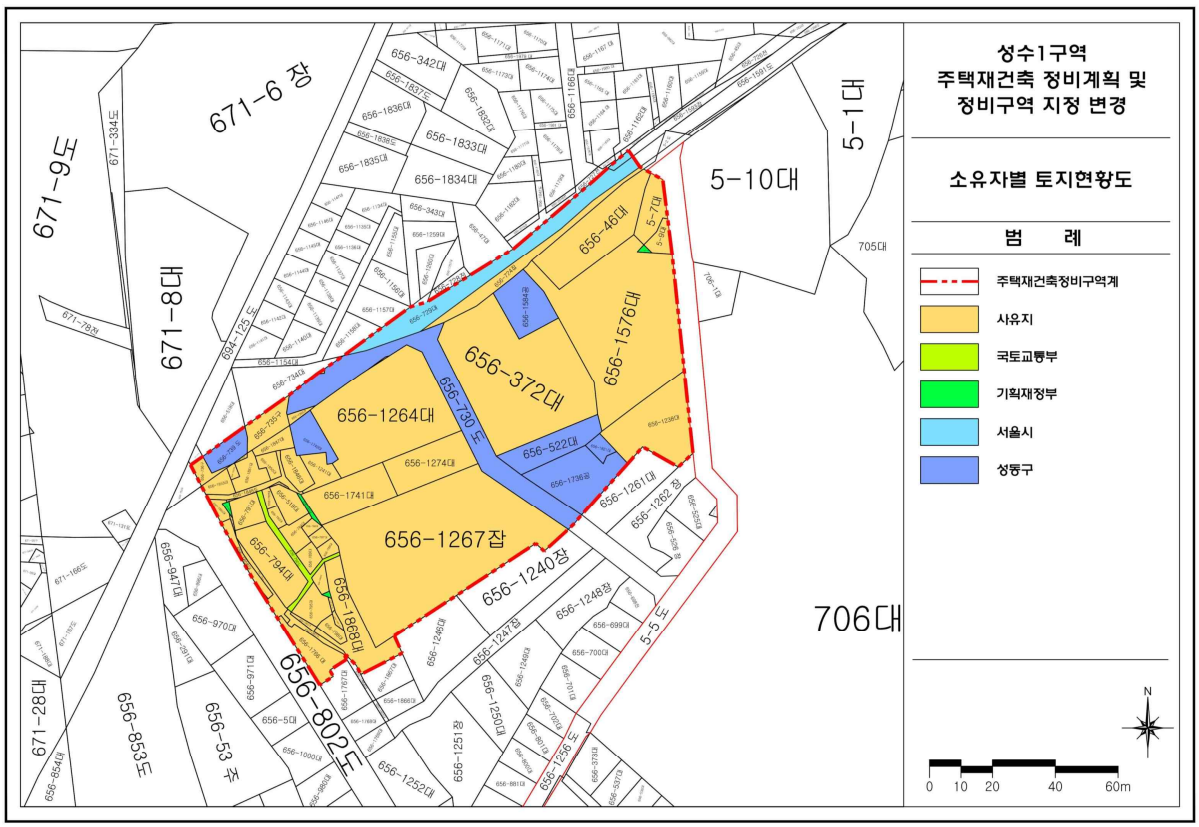
2) 소유자별 토지현황

○ 구역 내 필지 중 사유지 10,959.2㎡이며, 국·공유지 2,623.9㎡가 존재함

< 소유자별 토지현황 >

구분	계	사유지	국토교통부	기획재정부	서울시	성동구	비고
필지수	66	52	1	4	2	7	-
면적(㎡)	13,583.1	10,959.2	83.0	30.0	509.9	2,001.0	-
구성비(%)	100.0	80.7	0.6	0.2	3.8	14.7	-

< 소유자별 토지현황도 >



나. 건축물 현황

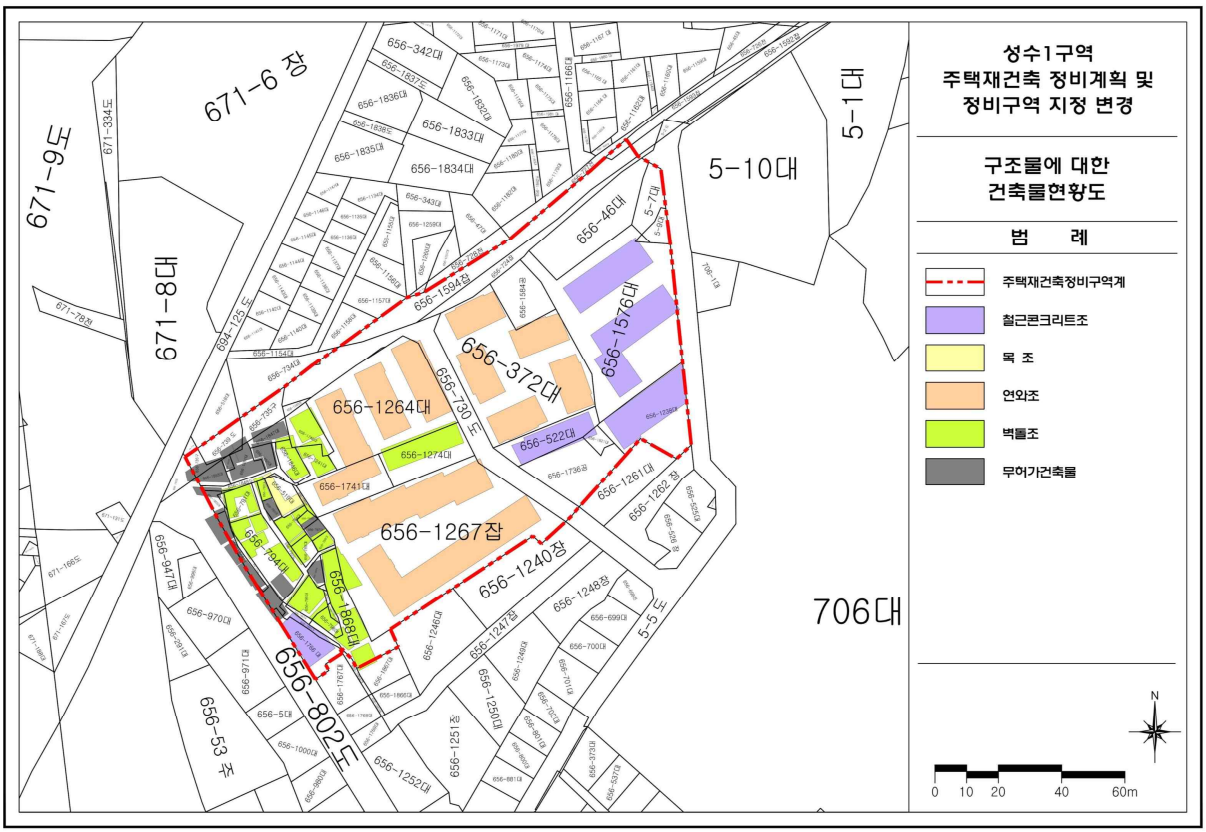
1) 구조별 건축물 현황

○ 구역 내 건축물 동수는 총 52개동이며, 주로 벽돌조가 20개동으로 되어있으며, 연와조는 11동, 철근콘크리트구조는 5동, 목조 1동 임

< 구조별 건축물현황 >

구분	계	철근 콘크리트구조	목조	연와조	벽돌조	무허가
동수	52	5	1	11	20	15
구성비(%)	100.0	9.6	1.9	21.2	38.5	28.8

< 구조별 건축물현황도 >



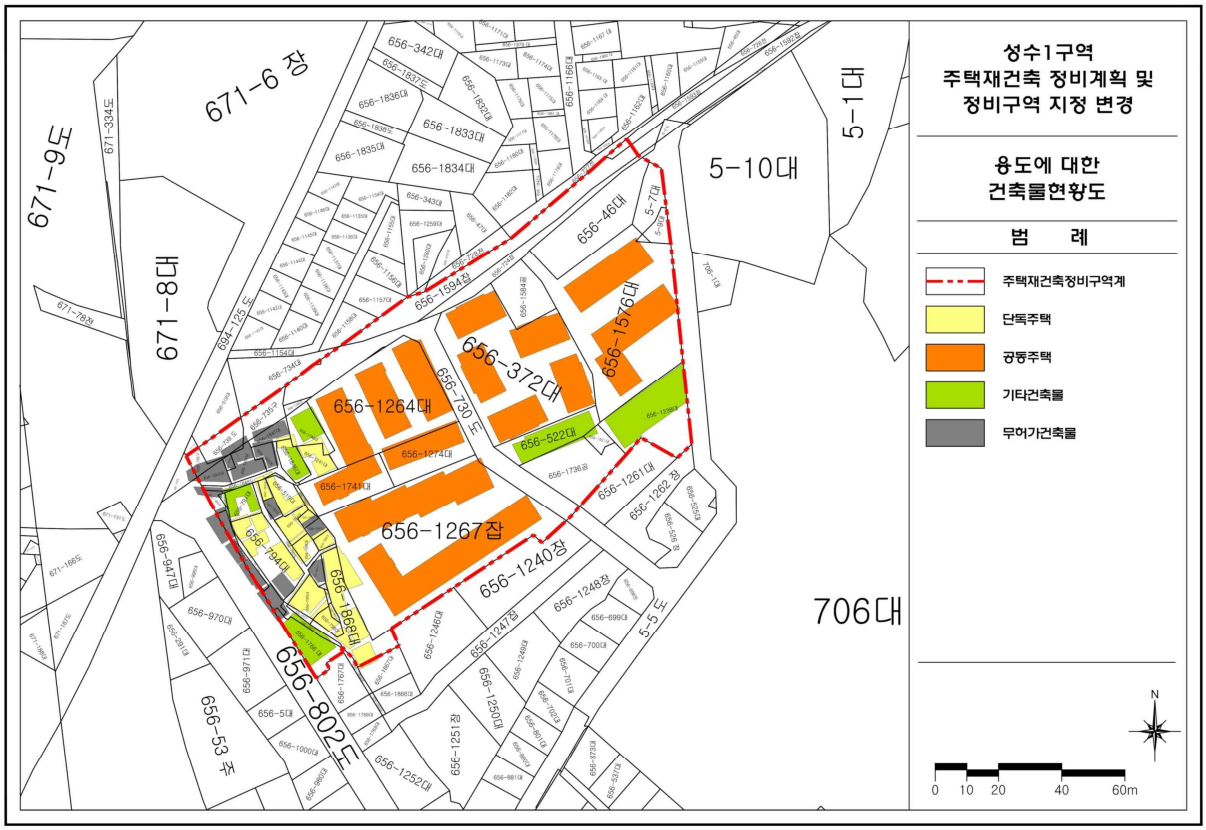
2) 용도별 건축물 현황

○ 구역 내 건축물 총 52동 중 주거(단독, 공동주택) 용도는 31동으로 대다수를 차지하고 있으며, 근린생활시설 4동, 공공시설 2동, 무허가 15동이 존재함

< 용도별 건축물현황 >

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	공공시설	무허가
동수	52	18	13	4	2	15
구성비(%)	100.0	34.6	25.0	7.7	3.8	28.8

< 용도별 건축물현황도 >



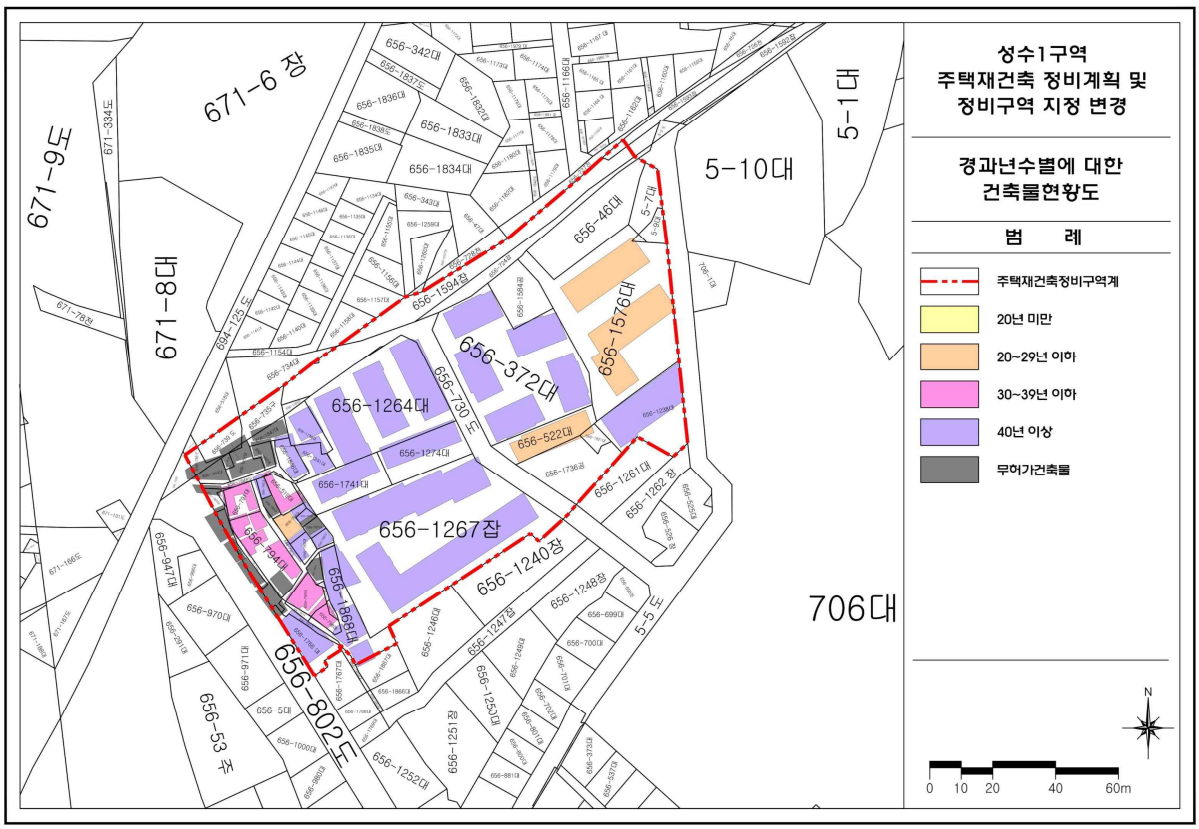
3) 경과년수별 건축물 현황

○ 구역 내 건축물의 총 동수는 52동으로 그중 30년 이상된 건축물이 33동 63.5%이며, 30년 미만된 건축물은 4동, 무허가는 15동임

< 경과년수별 건축물현황 >

구분	계	20년 미만	20 ~ 29년	30 ~ 39년	40년 이상	무허가
동수	52	-	4	24	9	15
구성비(%)	100.0	-	7.7	46.2	17.3	28.8

< 경과년수별 건축물현황도 >



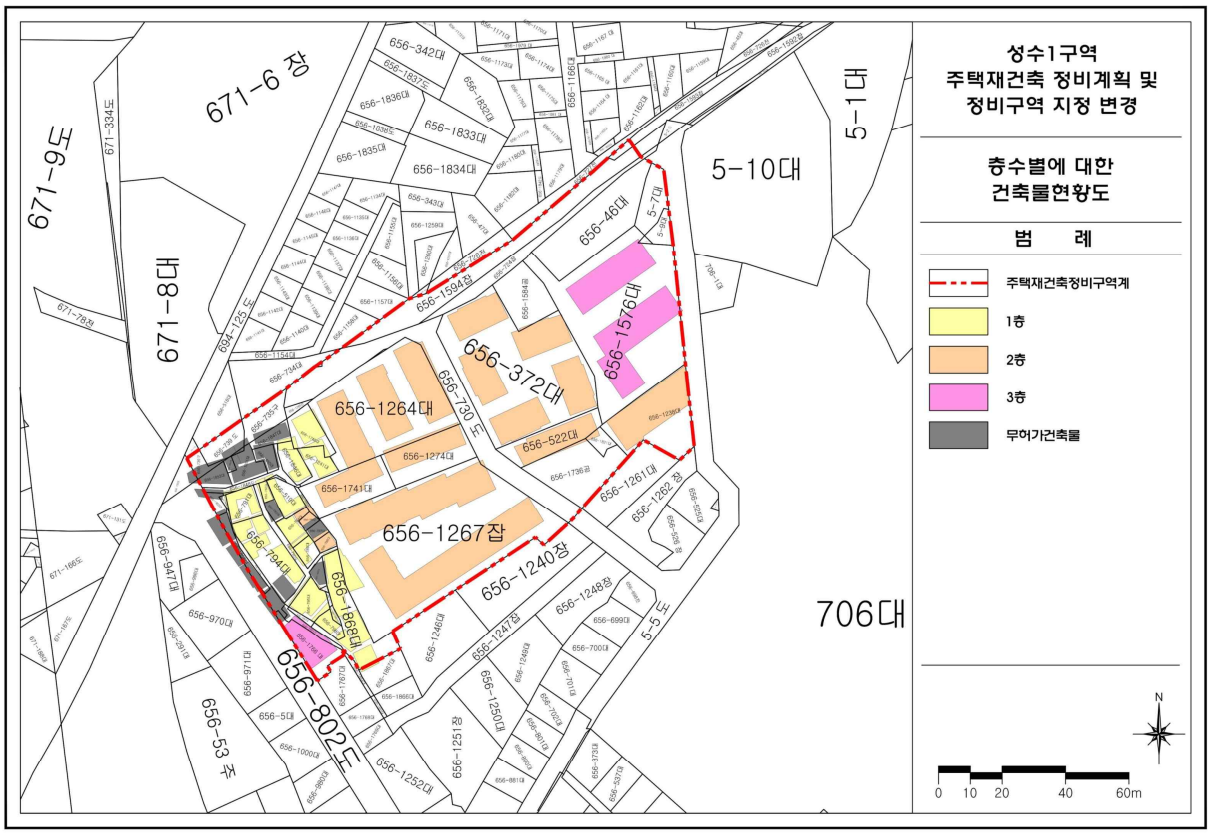
4) 층수별 건축물 현황

○ 구역 내 층수는 저층으로 되어 있으며, 3층이하의 건축물이 37동으로 71.2%를 차지하고 있으며, 나머지는 무허가주택으로 1~2층이하로 이루어짐

< 층수별 건축물현황 >

구분	계	1층	2층	3층	무허가
동수	52	20	14	3	15
구성비(%)	100.0	38.5	26.9	5.8	28.8

< 층수별 건축물현황도 >



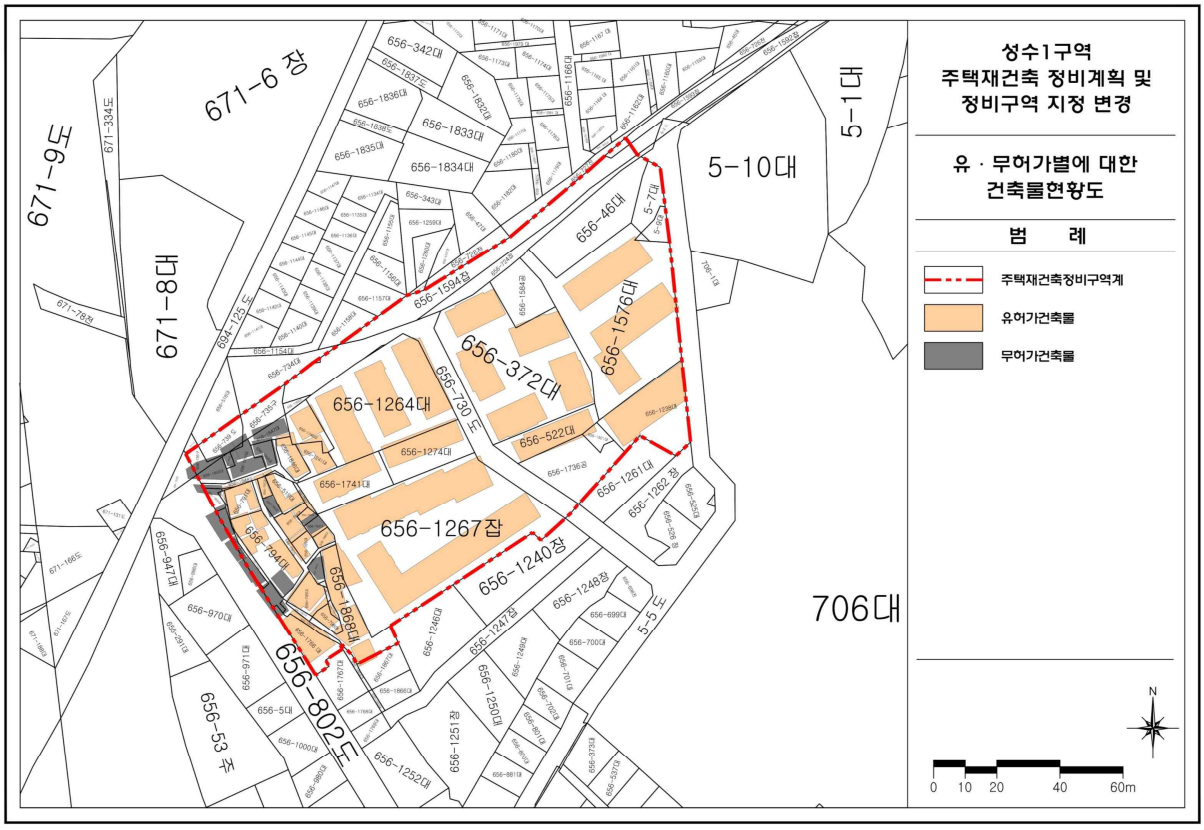
5) 허가유무별 건축물 현황

○ 구역 내 유허가 건축물은 37동으로 71.2%를 차지하고 있으며, 나머지는 무허가로 되어 있음

< 허가유무별 건축물현황 >

구분	계	유허가	무허가	비고
동수	52	37	15	-
구성비(%)	100.0	71.2	28.8	-

< 허가유무별 건축물현황도 >

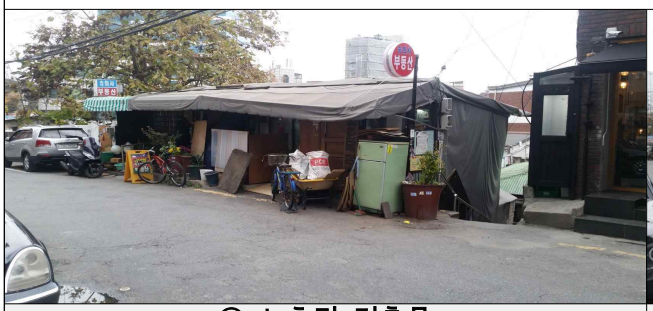


다. 대상지 현황사진

- 안전진단 D등급이하를 판정받은 단독주택 및 공동주택지 등은 외관상으로도 열악하고 주차시설이 부족하여 공동주택지 안에 혼재되어 있는 것을 볼 수 있음
- 대상지 서측의 근린생활시설과 주거지역은 외관상 및 구조상으로도 매우 불안정한 상태임
- 대상지 내부의 단독주택 등이 정비가 되어 있지 않아 건물이 노후화됨

key map





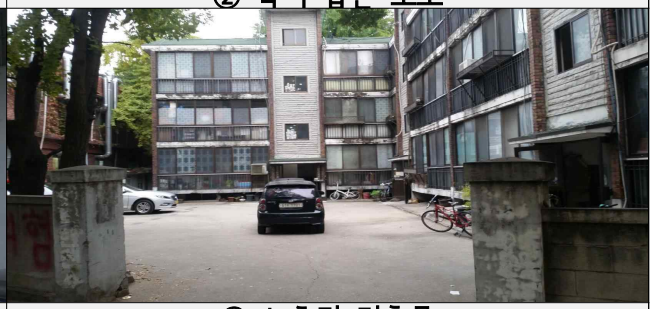
① 노후된 건축물



② 폭이 좁은 도로



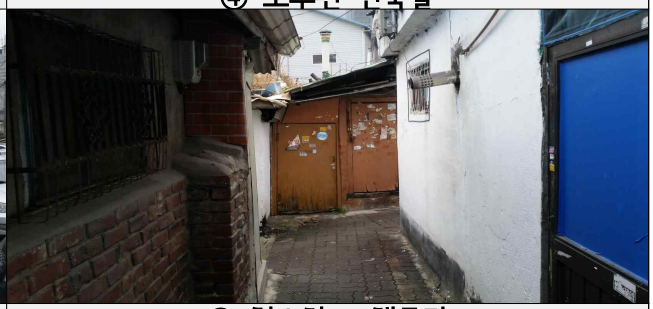
③ 노호된 건축물, 협소한 도로



④ 노후된 건축물



⑤ 협소한 도로



⑥ 협소한 보행공간



⑦ 위험요소



⑧ 노후된 건축물

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1) 도시계획시설

○ 도로

구 분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
1	도로	소로3-2	기점 : 성수1가 5-1 종점 : 성수1가 656-705	6	서고2 ('73.12.27)	-	-	-
2	도로	소로3-1	기점 : 성수1가 656-642 종점 : 성수1가 656-727	6	서고2 ('73.12.27)	-	-	-
3	도로	소로3-3	기점 : 성수1가 656-516 종점 : 성수1가 656-371	6	서고2 ('73.12.27)	-	-	-
4	도로	소로3-4	기점 : 성수1가 656-516 종점 : 성수1가 656-371	6	서고2 ('73.12.27)	-	-	-

○ 공원

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
1	공원	어린이공원	성수동 656-1584번지	249	-	-	-	-
2	공원	어린이공원	성수동 656-1736번지	379	-	-	-	-

○ 대상지의 구역을 가로지르는 도시계획시설 도로 왕십리로16길, 북측에는 왕십리로16길과 동측으로는 왕십리로14길, 서측으로 아차산로1길이 설치되어 있으며, 공원은 2개소로 어린이공원이 위치하고 있음

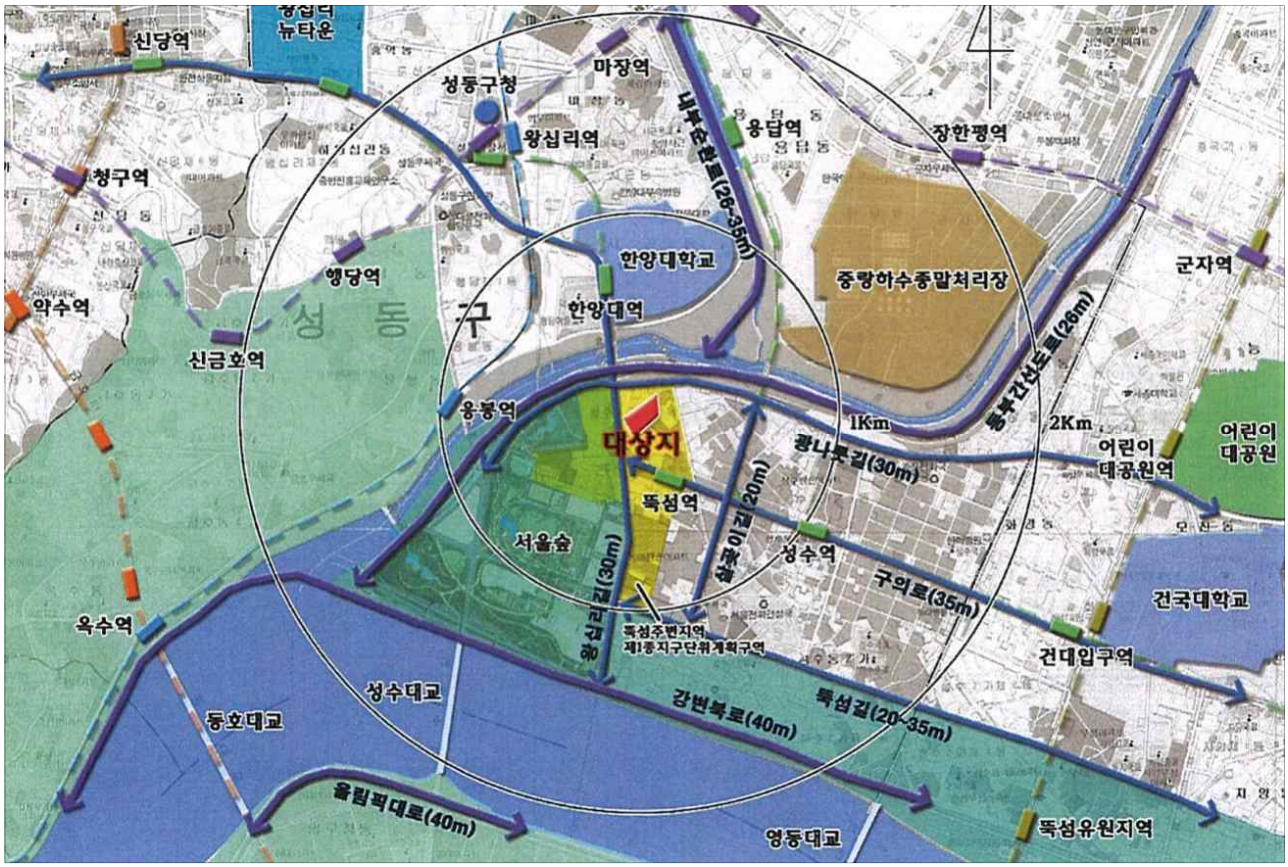
2) 도시기반시설

○ 대상지 내 현황 도로는 1개소로 왕십리로16길이 위치하고 있음

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 가로망 현황

- 본사업지 주변 주요 가로망을 살펴보면 사업지 서측의 왕십리길(폭 30m)과 북측의 광나룻길(폭 30m)이 연계되어 있고, 사업지 북측으로는 동부간선도로(폭 33m)가 서울시 북부로의 연결로를 제공
- 사업지 남측으로는 구의로(폭 35m)가 동서방향으로 지나고 있으며, 동측으로는 상원길(폭 10m)과 살곶이길(폭 20m)이 남북방향으로 지남
- 각 도로는 서울시 주요한 간선도로 체계와 연계되어 있어 서울시 전역으로의 접근성은 용이한 것으로 판단
- 대중교통으로는 2호선이 뚝섬역 및 한양대역과 인접해 있고, 다수의 버스 노선이 통과하고 있어서 높은 접근성 및 이동성을 가짐



< 가로망 현황 >

가로명	폭원(m)	차선수(왕복)	비고
광나룻길	30	6	동서축
왕십리길	30	6	남북축
구의로	35	6	동서축
살곶이길	20	4	남북축

나. 주변지역 교차로 현황

○ 본 사업의 시행으로 인하여 직간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 2개 교차로를 선정 조사한 바, 신호교차로로 운영 중임.

① 성동교사거리



② 상원삼거리



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

단독주택		공동주택 실거래가(천원/세대)		비고
연면적(㎡)	공시가격(천원/세대)	전용면적(㎡)	공시가격(천원/세대)	
평균	787,750	평균	462,000	-
43.07	343,000	36.00	388,000	
56.83	453,000	40.29	454,000	
97.75	780,000	49.12	518,000	
128.0	1,575,000	48.53	488,000	

※ 개별공시지가 및 공동주택 공시가격은 부동산공시가격 알리미(국토교통부) 자료임(2024)

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견

○ 건축물이 노후·불량하여 주거안전에 위협이 되고 안전진단 "D"등급이하로 판정 (2003.6, 2003.9) 되어 주택재건축정비사업을 통하여 조속한 시일 내에 정비계획수립 및 정비구역지정을 희망함

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

○ 해당사항 없음

나. 성수동의 지역유래

○ 옛날 성덕정이란 정자와 뚝도 수원지가 있던 곳이라 하여 각각 첫머리를 따서 성수(聖水)라 했다는 설과 한강을 낀 물가 마을로 한강물을 식수로 사용하는 깨끗하고 고마운 물이라는 뜻으로 성수라는 동명이 붙었다는 설이 있음

8. 정비계획(변경) 입안 제안에 관한 동의현황

가. 토지등소유자

구분	조합원			
	총 조합원수	찬성	반대	기권 및 무효
조합원	132	99	7	1
동의율(%)	-	75.0%	-	-

※ 2023년 07월 15일 정기총회를 개최하여 상정안건 중 제2호 안건으로 상정하여 의결을 받음

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조 4항에 의거하여 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

성수1구역 주택재건축정비사업조합

2023년도 정기총회 (의사록)

▣ 일시 : 2023년 07월 15일(토) 14시

▣ 장소 : 하늘시민교회

▣ 참석인원 :

▶1차 성원보고 시 : 전체 조합원 132명 중,

서면결의서 제출 조합원 77명

현장 직접 참석 조합원 16명

총 참석 조합원 93명(서면결의 포함)

서면결의서 제출 후 참석 조합원 16명

▶최종 성원보고 시 : 전체 조합원 132명 중

서면결의서 제출 조합원 77명

현장 직접 참석 조합원 30명

총 참석 조합원 107명(서면결의 포함)

서면결의서 제출 후 참석 조합원 29명

▣ 회의시간 : 개회 14시 00분, 폐회 15시 19분

성수1구역 주택재건축정비사업조합 2023년도 정기총회를 아래와 같이 개최하다.

-아 래-

· 사회자는 14시 현재, 전체 조합원 132명 중 서면결의서 제출 조합원 77명, 현장 직접 참석 조합원 16명, 총 참석 조합원 93명이 참석하여 성원이 되었음을 보고하다. (1차 성원 보고 시)

· 의장 임형진 조합장은 개회를 선언하다.

· 사회자는 15시 현재, 전체 조합원 132명 중 서면결의서 제출 조합원 77명, 현장 직접 참석 조합원 30명, 총 참석 조합원 107명이 참석하여 성원이 되었음을 보고하다. (최종 성원보고 시)

· 의장 임형진 조합장은,

- 제1호 안건 : 2023년 조합운영비 및 정비사업비 예산(안) 의결의 건
- 제2호 안건 : 도시 및 주거환경정비법 일부개정에 의한 설계변경에 관한 건
- 제3호 안건 : 원양건축사사무소 용역비 지급의 건
- 제4호 안건 : 조합임원 연임의 건에 대한 결의를 구하다.

◉ 안건심의

- 제1호 안건 : 2023년 조합운영비 및 정비사업비 예산(안) 의결의 건

· 의장 임형진 조합장은 제1호 안건 : 2023년 조합운영비 및 정비사업비 예산(안) 의결의 건을 상정한 후,

▶ 제1호 안건 : 2023년 조합운영비 및 정비사업비 예산(안) 의결의 건 개표결과 : 찬성 100표, 반대 4표, 기권 및 무효 3표로 집계되어 원안대로 가결되었음을 선포하다.

- 제2호 안건 : 도시 및 주거환경정비법 일부개정에 의한 설계변경에 관한 건

· 의장 임형진 조합장은 제2호 안건 : 도시 및 주거환경정비법 일부개정에 의한 설계변경에 관한 건을 상정한 후,

▶ 제2호 안건 : 도시 및 주거환경정비법 일부개정에 의한 설계변경에 관한 건 개표결과 : 찬성 99표, 반대 7표, 기권 및 무효 1표로 집계되어 원안대로 가결되었음을 선포하다.

- 제3호 안건 : 원양건축사사무소 용역비 지급의 건

· 의장 임형진 조합장은 제3호 안건 : 원양건축사사무소 용역비 지급의 건을 상정한 후,

9. 기존 수목의 현황

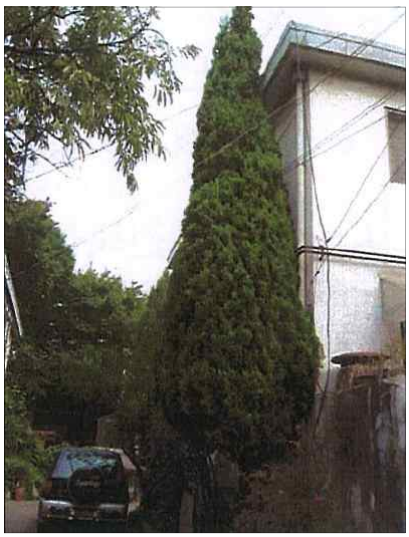
- 대상지 내 현존수목 가운데 수고 6m이상의 수종을 조사한 결과, 은행나무 15본, 양버즘나무 7본, 전나무 8본, 향나무 2본, 벚나무 4본, 기타 수종이 6본이 것으로 나타남
- 현재 전량 조경수목으로 쓰이고 있으며, 지정 보호수목은 없는 것으로 조사됨



< 양버즘나무 >



< 은행나무>



< 전나무 >

10. 구역 지정에 대한 주민의 의견

- 정비구역지정에 동의하며, 조속한 정비사업을 통하여 안전하고 쾌적한 주거환경을 도모할 수 있기를 희망함

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 토지등소유자 중 76세대는 대부분이 현재 거주하는 규모와 비슷한 규모로 구역 내 재입주를 고려하고 있음
- 지역주민들은 주택재건축정비사업을 위하여 수년 전부터 자금을 모아오고 있는 등, 자금부담에 대한 의사가 분명함

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 재건축사업으로 임대주택 건립과 관련하여 의무사항이 아니며, 세입자 손실보상에 따른 허용용적률 인센티브를 완화 받는 사항으로 사업시행계획인가시 세입자 조사를 통해 세입자 대상자에게 주거이전비 등 지원할 계획임

13. 토지등소유자의 추진위원회 구성 단계 생략에 대한 의견

○ 해당사항 없음

14. 현황종합분석

구분	대상지 현황 및 문제점	잠재력 및 개선방안
공간구조	• 동대문구, 광진구, 중랑구와 함께 동북 1권을 형성 • 대상지 북측으로 동북지역 왕십리부도심으로의 양호한 접근성을 보임	• 왕십리 부도심 및 도심형 생산기반인 뉴산업단지의 배후주거지로서의 역할 수행
입지여건	• 지가상승 등의 입지환경 변화로 중소규모 공장들의 도심외곽으로 이전 • 한강변과 중랑천변, 뚝섬체육공원 등과 같은 양호한 조망경관 지역을 중심으로 공동주택 개발이 활발하게 일어나고 있으며, 준공지역의 특성상 고층화되고 있는 추세임	• 준공업지역에 대한 합리적인 개발모델 제시와 노후·불량주거환경의 개선
토지이용	• 주거·공업·상업기능의 혼재로 인한 열악한 주거환경 • 공용주차공간은 부족 • 차량과 보행자의 동선분리 필요	• 이면도로 보행환경개선을 위한 현황도로 확폭 조성
교통	• 간선도로(왕십리길, 살곶이길)와는 연계성이 좋음 • 지하철 2호선 뚝섬역과의 접근성 및 연계성 좋음	• 뚝섬 서울숲과 연계하고, 지하철 2호선 뚝섬역과의 보행 연결하여 조성

- 이 하 여 백 -

3 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위 및 관련계획

가. 2040 서울시 도시기본계획

① 서울도시기본계획 7대 목표

▮ 보행 일상권 : 주거용도 위주 일상공간 전면 개편해 도보 30분 '자립생활권'으로 기능

· 첫째, '보행 일상권'은 디지털 대전환과 코로나19 팬데믹으로 업무공간의 시공간적 제약이 사라지고 주거가 일상생활의 중심공간으로 부상하면서 달라진 라이프스타일을 반영한 새로운 개념의 도시공간임



▮ 수변 중심 공간 재편 : 서울 전역 61개 하천 잠재력 활용해 시민생활 중심으로

· 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 보행, 대중교통 등 접근성을 높인다. 나아가, 수변명소와 수변명소를 연결하는 네트워크를 구축하고, 수변과 수상 활용성도 높임



▌중심지 기능 강화 : 3도심 기능 고도화해 도시경쟁력↑…서울도심 '4+1축'으로 활력 확산

· 기존 중심지 체계(3도심 7광역중심 12지역중심)는 유지하되, 3도심(▲서울도심 ▲여의도 ▲강남)을 중심으로 그 기능을 고도화해 서울의 글로벌 도시경쟁력을 강화

· 서울도심 : 수도 서울의 상징적인 공간임에도 지난 10년간 유연성 없는 보존 중심 정책에 따른 정비사업 제한으로 활력을 잃고 성장이 정체된 '서울도심'은 기존 정책의 한계를 넘어선 새로운 정책방향을 재정립



· 19개 중심지(7광역중심 12지역중심)를 산업과 연계, 집중육성하여 「서울비전 2030」에서 제시한 4대 신성장 혁신축을 활성화시킬 수 있는 주요 거점으로 만듦

※ 「서울비전 2030」 4대 신성장 혁신축

▲ 국제경쟁 :
한양도성~서울역~용산~한강~여의도~영등포~구로

▲ 청년첨단 :
한강~성수~청량리~홍릉~광운대~창동

▲ 미래융합 : 한강~삼성~수서~양재

▲ 감성문화 : 상암~한강~마곡~김포공항



▌경직된 도시계획 대전환 : 용도지역제→비욘드 조닝으로 전면개편, 35층 높이규제 삭제

· 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위한 도시계획의 대전환을 추진한다.
▲용도지역제 ▲스카이라인 관리 기준의 대대적인 개편이 핵심

· 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준'을 삭제하고, 유연하고 정성적인 '스카이라인 가이드라인'으로 전환, 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인을 창출



▌지상철도 지하화 : 단계적 지하화로 도심의 새로운 활력공간으로 전환, 가용지 부족문제 해소

· 도시공간 단절, 소음·진동 등으로 지역활성화를 막고 생활환경을 악화시키고 있는 지상철도를 단계적으로 지하화한다. 지역의 연결성을 도모하고, 다양한 도시기능을 제공할 새로운 활력공간을 확보한다는 취지이며, 서울의 중심부에 새로운 공간을 창출해 가용지 부족문제 해소에 일조



▌ 미래교통 인프라 확충 : 자율주행 등 미래교통 인프라 확충, 모빌리티 허브 서울 전역에 구축

· 도시의 미래에서 빠질 수 없는 요소인 '미래교통' 정착을 위해 ▲자율주행 ▲서울형 도심항공교통(UAM*) ▲모빌리티 허브 ▲3차원 新물류네트워크 등 미래교통 인프라 확충을 도시계획적으로 지원

· 자율주행은 본격적인 자율차 운영체계를 마련하는데 역점을 두어 추진하고, 서울형 도심항공교통(UAM)은 2025년 기체 상용화에 맞춰 도심형 항공교통 기반을 마련한다. 특히, 도시계획적 지원을 통해서 대규모 개발시 용적률 인센티브를 주는 등 확충방안도 추진

② 도시공간구조(중심지 체계)

▌ 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

· 2030 서울도시기본계획이 제시한 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계를 유지하며, 미래공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능 고도화

▌ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계

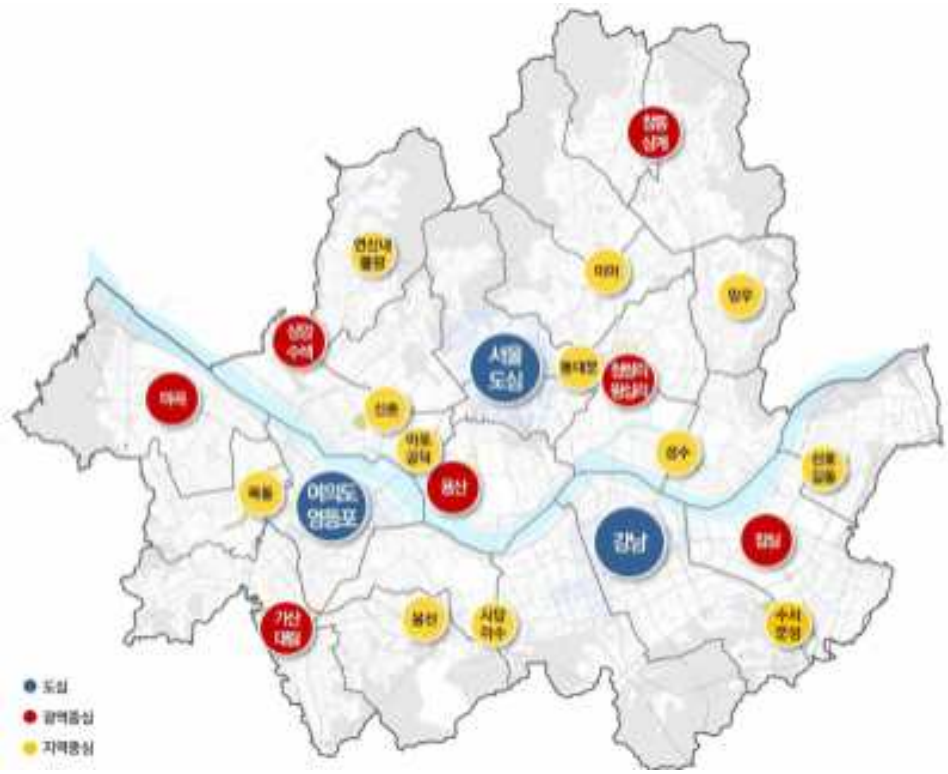
· 중심지 체계와 광역교통망 간 연계를 강화하고, 중심지 내 주요 교통 결절점은 보행축과 연계한 통합환승체계를 구축하여 대중교통 접근성 제고

· 중심지와 인접한 산업거점·배후지역은 중심지와 물리적·기능적으로 연계하고, 지역 특성을 반영한 미래 신성장산업 기반을 구축하여 도시경쟁력을 제고

▌ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

· 중심지 기능을 고도화할 수 있도록 용도지역제를 유연하게 적용하여 용도 및 기능의 복합화를 유도

<서울시 중심지 체계>



나. 2030 서울시 생활권 계획

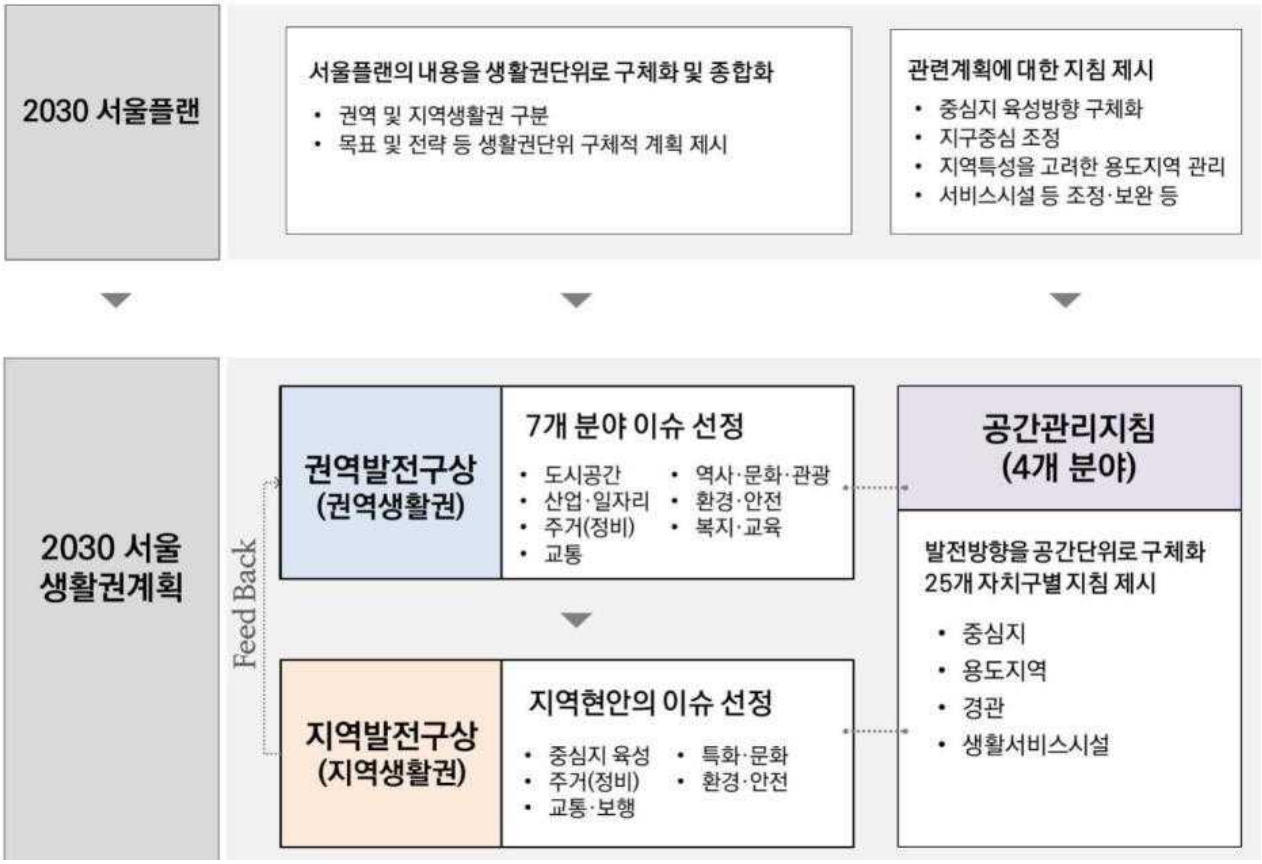
○공간적 측면

- 생활권계획은 공간적으로 권역별 경쟁력과 자족기반을 강화하여 권역간 균형성장을 도모하는 권역 생활권계획과 지역특성을 반영하여 생활환경 개선을 도모하는 지역생활권계획으로 구성하였음

○내용적 측면

- 생활권계획의 계획항목은 권역발전구상과 지역발전구상, 공간관리지침 3개 계획항목으로 구성하였음
- 2030 서울플랜의 내용을 권역생활권과 지역생활권단위로 구체화하고 종합화하는 권역·지역발전구상과 그 발전구상을 공간단위로 구체화하고 관련계획에 대한 지침을 제시하기 위한 공간관리지침으로 구분됨

< 생활권 계획의 체계 >



○동북1권역 발전구상(목표 및 전략)

문화 · 산업 · 일자리 · 도시인프라 등 "자족기능이 갖추어진 동북1권"

핵심 이슈별 목표 (7개 핵심이슈, 19개 목표, 44개 전략)

도시공간 — 중심지 육성 · 도시재생을 통한 공간구조 정비

- 목표1. 권역 내 거점간 연계를 위한 발전축 설정
- 목표2. 청량리, 왕십리 일대를 동북1권의 발전 거점으로 육성
- 목표3. 지역중심 발전을 통한 고용기반 강화
- 목표4. 지역발전을 위한 거점지역의 전략적 육성

주거(정비) — 지역특성을 고려한 정주환경 개선

- 목표5. 주거지 특성별 관리 및 정비방향 제시
- 목표6. 여건변화를 고려한 주거지역 관리 (중심지, 신규역세권 주변)
- 목표7. 재정비촉진지구 등 정비사업(해제지역 포함)의 지속적 관리 및 추진

교 통 — 광역교통인프라 및 녹색교통 네트워크 구축

- 목표8. 동부간선도로 지하화 추진 및 주변 교통체계 정비
- 목표9. KTX(GTX), 경전철 확충을 통한 대중교통 인프라 구축
- 목표10. 녹색교통 활성화를 위해 자전거,보행교통 인프라 구축

※ 7가지 분야는 서울플랜상의 핵심이슈 분과를 고려

산업·일자리 — 특화 산업 육성을 통한 자족기능 강화

- 목표11. 준공업지역을 전략산업 거점지역으로 육성
- 목표12. 특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화

역사·문화 — 특화자원을 활용한 역사문화자원 육성

- 목표13. 역사문화자원 정비를 통한 문화생태 네트워크 구축
- 목표14. 동북1권 문화인프라 구축을 위한 문화시설 확충

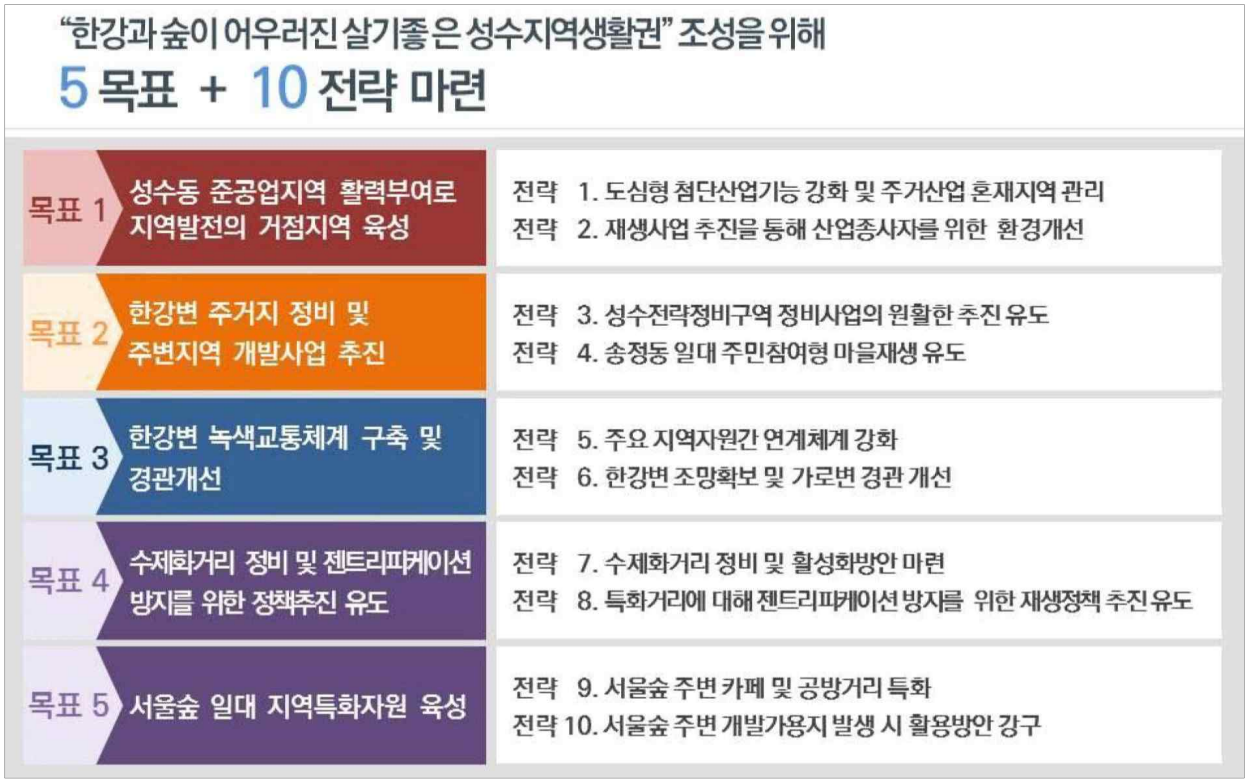
환경·안전 — 자연환경을 고려한 녹색·안전·저탄소 도시 조성

- 목표15. 산, 하천, 공원 등을 활용한 녹색네트워크 구축
- 목표16. 재해 및 범죄로부터 안전한 마을 조성
- 목표17. 저탄소 녹색에너지 사용 확대

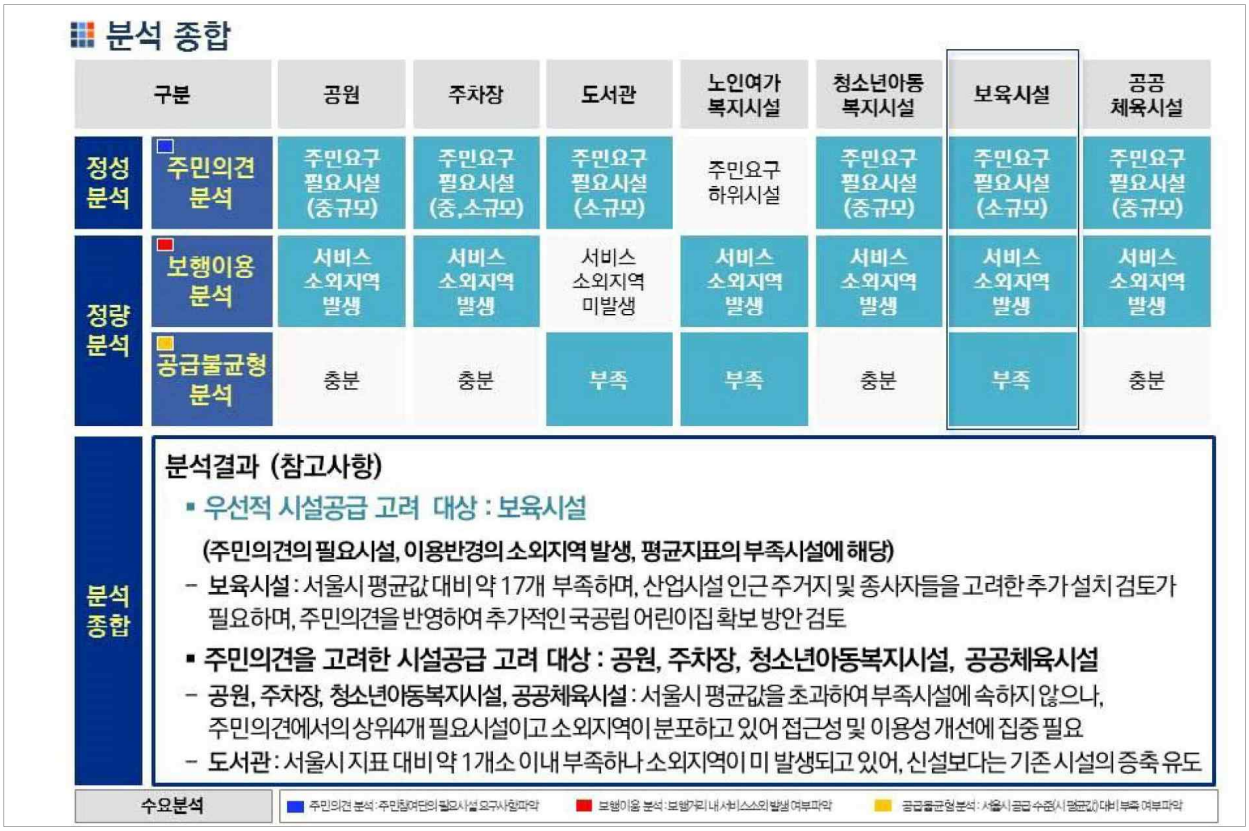
복지·교육 — 도시인프라 불균형 해소 및 공급방안 마련

- 목표18. 생활서비스시설의 불균형 해소 및 지역맞춤형 공급
- 목표19. 대학, 공공시설 등을 활용한 평생학습 지원 인프라 구축

○성수 지역생활권계획 목표별 전략

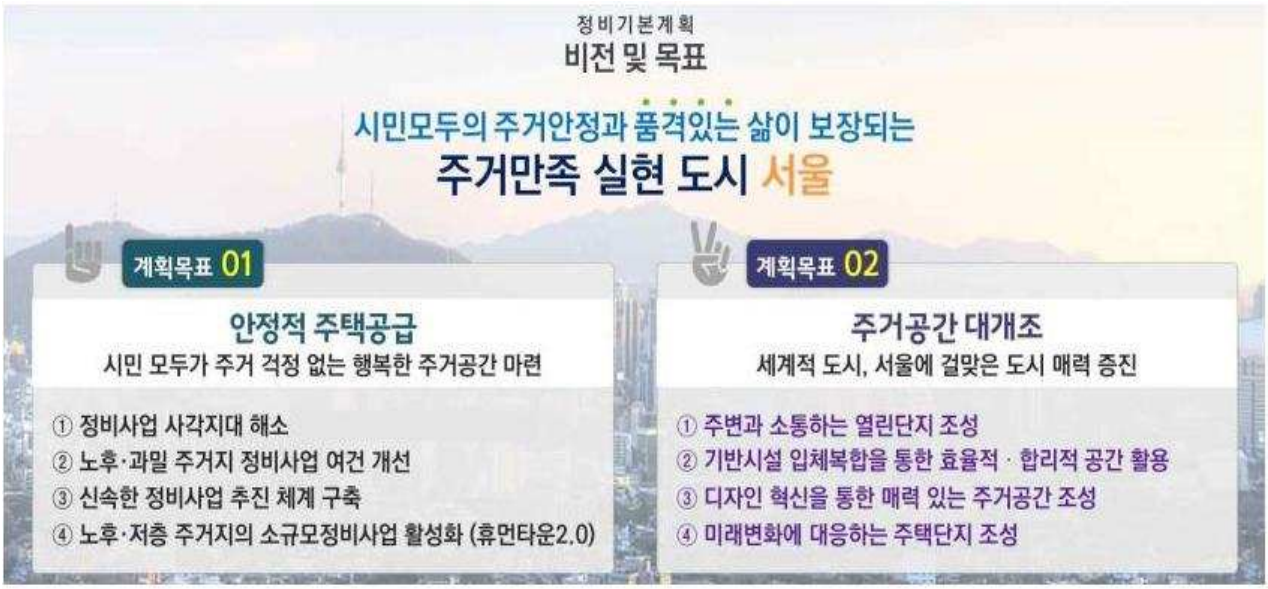


○생활서비스시설 분석종합

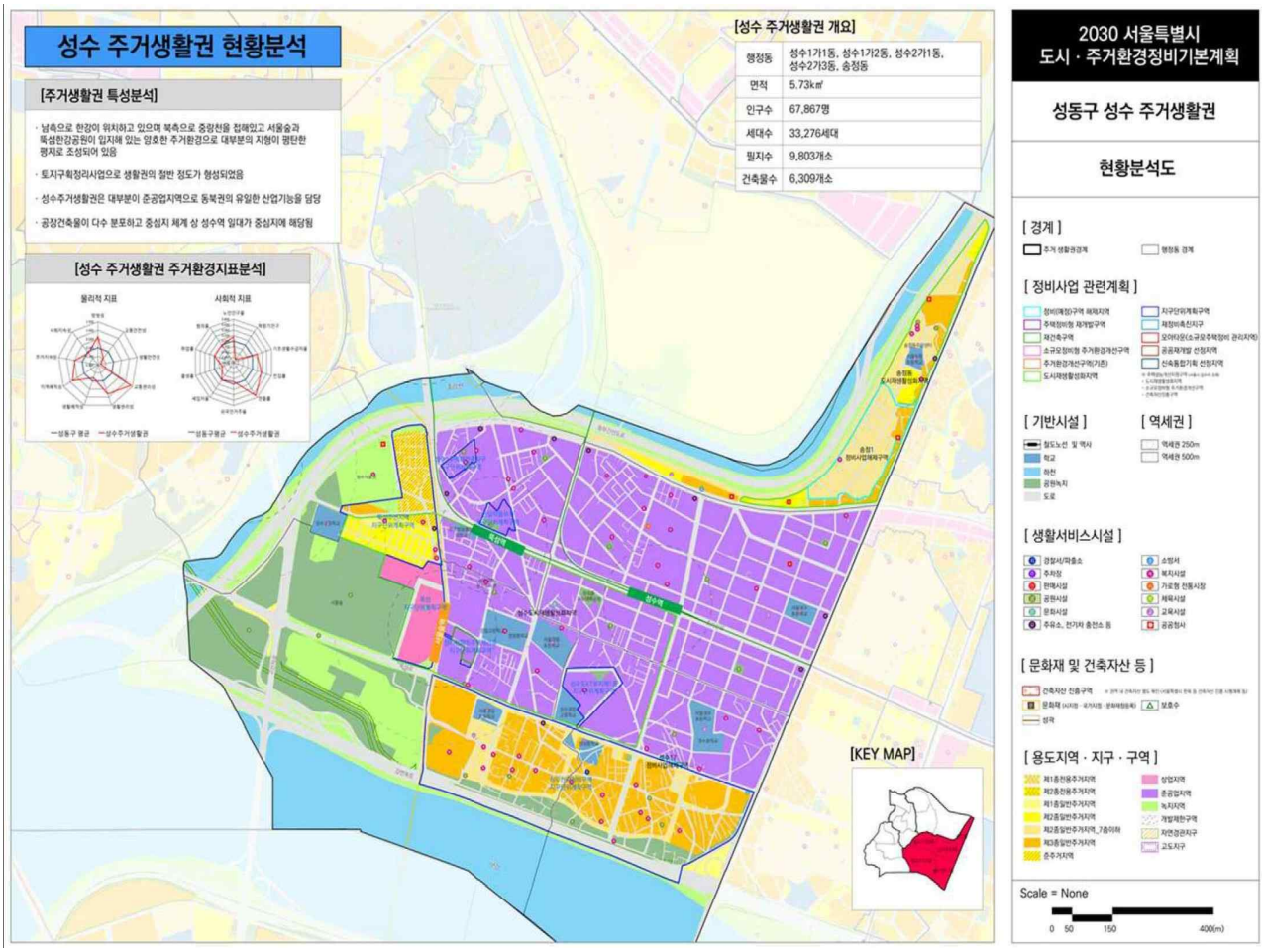


다. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

① 비전 및 목표



② 성수 주거생활권



② 성수 주거생활권 관리방향

○산업중심의 주거생활권으로써 특성을 고려한 주거지의 관리

○준공업지역에 접한 한강수변 저층주거지의 주거환경개선 유도

항목	오류·수궁 주거생활권 세부 관리 방향
주거환경관리	• 준공업지역을 고려한 주거지환경관리 유도
기초생활인프라	• 성수전략정비구역의 배후 주거지로서 역할 수행을 위한 도로망 개선 유도 • 준공업 중심의 주거생활권으로 인한 부족한 생활편의시설 및 안전시설 설치 검토
생활가로	• 지하철 역사와 연계하는 보행생활가로 유지
특성관리	• 한강변 한강축과 중랑천변 고려한 경관관리 • 서울숲주변 역사특성거점을 고려한 경관관리

라. 서울특별시 기본경관계획

① 배경 및 목적

산·구릉지 자연경관 보호 및 회복	
주요산 주변 경관특성 보존 및 회복	주요산 주변 시계지역 경관유도지침 운영
	주요산 접근로/등산로 경관개선 및 환경정비
환상 및 남북녹지축 조성	녹지연결사업 및 장기 계획으로 환상녹지축의 지속적 조성
	대규모 녹지조성사업과 연계한 남북녹지축 지속적 조성
시가지 내에 풍부한 녹지 확충	
거점녹지 연계 그린네트워크 조성	그린네트워크 기본계획 및 사업추진
유휴공간 및 기능저하 시설을 활용한 녹지확충	옥상녹화
	도로공간 및 철도변 녹화
	대학 · 공공시설 외부공간 녹화 및 개방
	기능저하 및 이전예정시설 녹화
기존 도시자연공원 재정비	노후공원 시설개선 및 주제공원으로 재정비

< 자연경관녹지축 >



- 이 하 여 백 -

2. 관련법규 검토

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 도시·군관리계획 - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 - 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획 • 도시·군계획시설 - 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말함 • 도시·군계획사업 - 도시·군계획시설사업 -『도시개발법』에 따른 도시개발사업 -『도시 및 주거환경정비법』에 따른 정비사업	-
시행령 제46조 (도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)	• 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 제52조의2제1항 각 호의 시설(이하 이 조 및 제46조의2에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율 · 용적률 및 높이 제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다. 2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.	-

구분	주요내용	비고
시행령 제71조 (건축제한)	[제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물] 1. 건축할 수 있는 건축물 가.「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 나.「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 다.「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 라.「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 ~ 등 생략	-
시행령 제84조 (건폐율)	• 용도지역에서의 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 제2종일반주거지역 : 60%이하	-
시행령 제85조 (용적률)	• 용도지역에서의 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 제2종일반주거지역 : 100%이상 ~ 250%이하	-

나. 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

구분	주요내용	비고
제7조 (정비계획 입안 시 조사 · 확인 내용)	• 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자 · 규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후 · 불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	-
제8조 (정비계획의 내용 등)	• 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)	-

구분	주요내용	비고
제8조 (정비계획의 내용 등)	8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 • 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후 · 불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. 5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.	-

다. 도시 및 주거환경정비법

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 재건축사업 - 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업	-
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.	-

구분	주요내용	비고
제9조 (정비계획의 내용)	가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항	-
시행령 제7조 (정비계획의 입안대상지역)	• 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항	
시행령 제8조 (정비계획의 내용)	• 법 제9조제1항제10호라목에서 “공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제2호 및 제3호의 사항은 정비계획에 필요한 경우로 한정한다. 1. 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율 2. 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획 3. 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향 • 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항	-

구분	주요내용	비고
제8조 (정비계획의 내용 등)	1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획	-
제10조 (정비계획의 입안 제안)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. • 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. • 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.	-
제30조 (국민주택규모 주택 건설비율 등)	• 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.	-

라. 도시·주거환경 정비계획 수립 지침

구분	주요내용	비고
제2장 제2절 (정비계획 수립내용)	2-2-1. 정비계획은 정비계획서, 관련도면 및 부속서류 등으로 구성한다. 2-2-2. 정비계획서는 법 제9조제1항 각 호의 사항을 바탕으로 다음과 같이 작성한다. 다만, 규정된 내용에 대하여 해당사항이 없을 경우에는 해당 없다는 내용을 표기하여야 한다. (1) 계획의 개요 계획의 배경 및 목적, 계획의 범위, 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황 (2) 현황 분석 주변지역현황, 정비사업 구역 현황, 상위 및 관련계획 검토, 관련법규 검토, 잠재력 및 개발전망 분석, 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황, 정비기반시설 설치현황, 정비구역 및 주변지역의 교통상황, 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황, 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 (3) 계획의 기본구상 기본방향, 주요 계획지표(인구지표 등) 설정, 개발 기본구상	

구분	주요내용	비고
제2장 제2절 (정비계획 수립내용)	(4) 부문별 정비계획 가. 계획의 수립방향 나. 정비사업의 시행에 관한 계획 - 정비사업의 명칭, 정비구역 위치 및 면적, 정비사업의 사업시행 예정자(주거환경개선사업에 한한다) 및 시행방법, 정비사업시행 예정시기 다. 토지이용에 관한 계획 라. 국토계획법 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다) 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 마. 공동이용시설 설치계획 바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 사. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(필요한 경우에 한한다) 아. 건축물에 관한 계획 - 주택의 규모 및 건설비율 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 건축선에 관한 계획 자. 교통 및 동선처리계획 차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토결과 포함 카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 타. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획 파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 하. 세입자 주거대책 거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 너. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(이 경우 토지등소유자별 분담금은 소재지 및 물건별로 산출한다) 더. 영 제8조제3항제11호에 따른 시·도 조례로 정하는 사항 2-2-3. 정비계획의 관련도면에는 다음 도면을 첨부하여야 한다. (1) 정비구역 위치도(주변지역을 파악할 수 있는 축척) (2) 정비구역내 토지이용현황도(축척 임의) (3) 토지 현황도(축척 임의) : 지목별, 소유별, 규모별 (4) 건축물 현황도(축척 임의) - 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별, 노후불량, 접도유무 (5) 현황종합분석도(축척 임의) (6) 도시·군관리계획 현황도(축척 임의) (7) 정비계획 기본구상도(축척 임의) : 교통 및 동선처리계획 포함 (8) 정비계획 결정(변경)도(축척 1/5,000 이상의 지형도) 가. 정비구역의 범위 나. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 결정·변경 사항 다. 정비기반시설 및 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획 마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 바. 건축물의 건축선에 관한 계획	

구분	주요내용	비고
제3장 제2절 (조사내용)	3-2-1. 기초조사는 법, 영 또는 조례에서 규정하고 있는 정비사업 유형별 구역지정 요건에 해당하는 항목을 조사하여야 한다. 3-2-2. 기초조사는 「도시 · 군기본계획수립지침」 별표를 참고하여 영 제7조제2항에 따라 다음의 내용을 조사하여야 하며 정비계획의 수립 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 한다. (1) 주민(세입자를 포함한다) 또는 산업(행정구역내 업종 일체를 말한다)의 현황 (2) 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 (3) 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 (4) 정비구역 및 주변지역의 교통상황 (5) 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 (6) 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 (7) 그 밖에 시 · 도지사가 정하는 사항	

- 이 하 여 백 -

4 기본구상

1. 계획의 목표

- ㅇ 주변 경관과 조화되는 쾌적한 주거단지 조성
- ㅇ 개발용량과 도시기반시설 용량의 조화 도모
- ㅇ 녹지공간 및 보행공간확보로 쾌적하고 안전한 주거환경 조성
- ㅇ 단위생활권 형성이 가능하도록 공동주택과 근린생활시설을 유기적으로 배치

2. 계획방향 및 지표설정

▢ 주변지역과 조화되는 주거단지 조성

- ㅇ 도시경관과 조화되는 양질의 주거지 개발
- ㅇ 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 적정 주거밀도를 유지하도록 계획

▢ 쾌적한 주거환경 조성

- ㅇ 단지 내 커뮤니티 형성이 가능하도록 보행공간 및 주민 휴식공간을 유기적으로 연결
- ㅇ 쾌적한 환경형성을 위한 자연친화적 계획요소를 적극 도입하여 풍요로운 도시환경 조성

▢ 공공시설의 확보 및 정비

- ㅇ 대상지 개발에 따른 도시기반시설의 확충 정비
- ㅇ 어린이놀이터 등 녹지공간은 지역주민이 휴식할 수 있도록 개방감 극대화

▢ 체계적 계획에 의한 주거단지 정비

- ㅇ 도시경관과 조화되는 양질의 주거지 개발
- ㅇ 과밀의 계획이 되지 않도록 합리적인 용적률, 높이, 세대수 계획 수립

- 이 하 여 백 -

3. 기본구상

가. 토지이용

▢ 기본방향

- ㅇ 신개념 주거단지의 도입으로 환경친화적 주거단지로 개발
- ㅇ 주변의 공동주택의 스카이라인을 조성하기 위하여 고층·중밀로 개발을 유도

▢ 토지이용구상

- ㅇ 주변지역 경관과 조화되는 적정밀도 개발 및 조망권 확보
- ㅇ 보행 환경개선 및 토지이용의 효율성 증대
- ㅇ 주요 보행동선 및 이용자 접근성을 감안하여 계획

나. 교통·동선체계 계획

▢ 기본방향

- ㅇ 모든 주차장의 지하화를 통해 보행동선과 차량 도선의 분리를 통한 쾌적하고 안전한 보행자 중심의 단지 조성
- ㅇ 구체적인 계획은 교통성 검토 결과 반영

▢ 교통·동선체계 계획구상

- ㅇ 가로변 건축한계선 후퇴부(폭3m)를 보도로 조성하여 가로보행량 수용
- ㅇ 주차장을 지하화하여 쾌적한 주거환경을 조성

- 이 하 여 백 -

5 부문별 계획

1. 토지이용계획

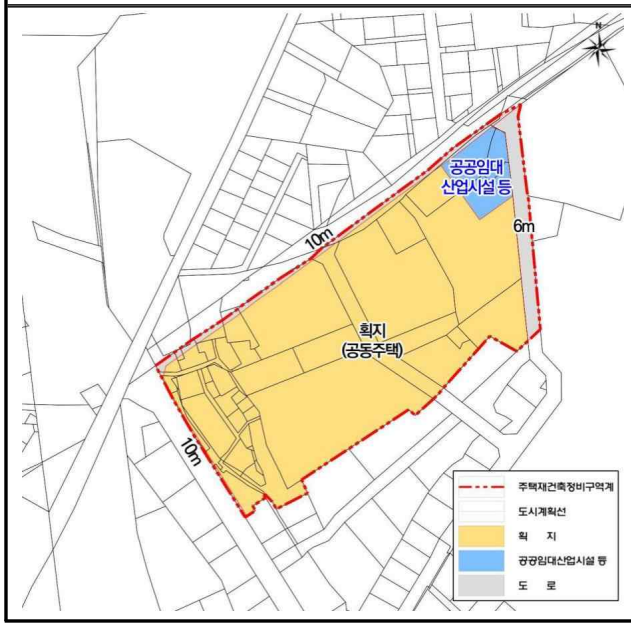
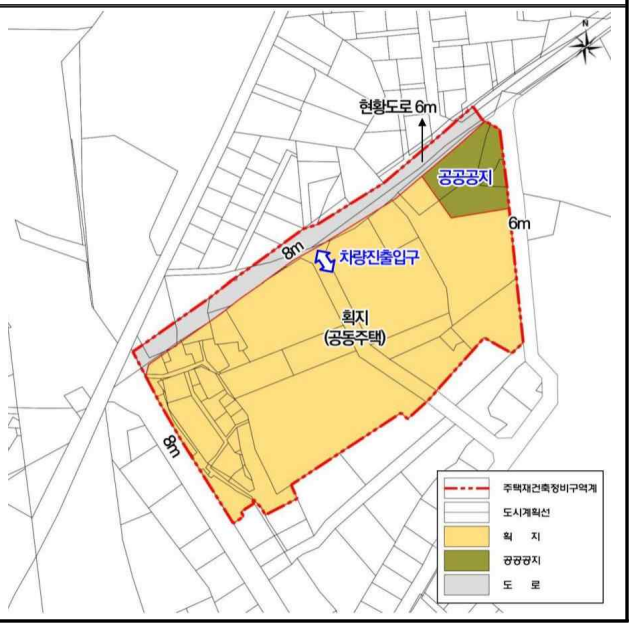
가. 기본방향

- ○ 차량진출입도로는 현황도로와 연계하여 확폭(6~7m→8m)계획 수립, 기존에 결정된 도로는 공공성이 미흡하고, 불필요한 정비를 최소화하기 위해 정비구역에서 제척
- ○ 향후 행정 수요에 대응하고자 미래가용지로 활용할 수 있는 공공공지 계획 수립
- ○ 보행자를 고려한 보행축 중심의 공공편익시설 및 커뮤니티시설 계획수립

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경후		
합계		13,122.5	증)460.6	13,583.1	100.0	-
정비기반시설	소계	1,082.6	증)1,202.5	2,285.1	16.8	-
	도로	1,082.6	증)314.3	1,396.9	10.3	-
	공공공지	-	증)888.2	888.2	6.5	
획지	소계	12,039.9	감)741.9	11,298.0	83.2	-
	획지1	11,348.4	감)50.4	11,298.0	83.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	691.5	감)691.5	-	-	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)

< 토지이용계획도 >

기정(22.10.20)	변경(안)
	

2. 도시계획시설 설치계획

가. 기본방향

○ 주변현황 도로 및 차량진출입구를 고려하여 도로 신설 및 주변 도로 연계성을 고려한 도로 계획

나. 도시계획시설 설치계획

1) 도로 결정(변경) 조서

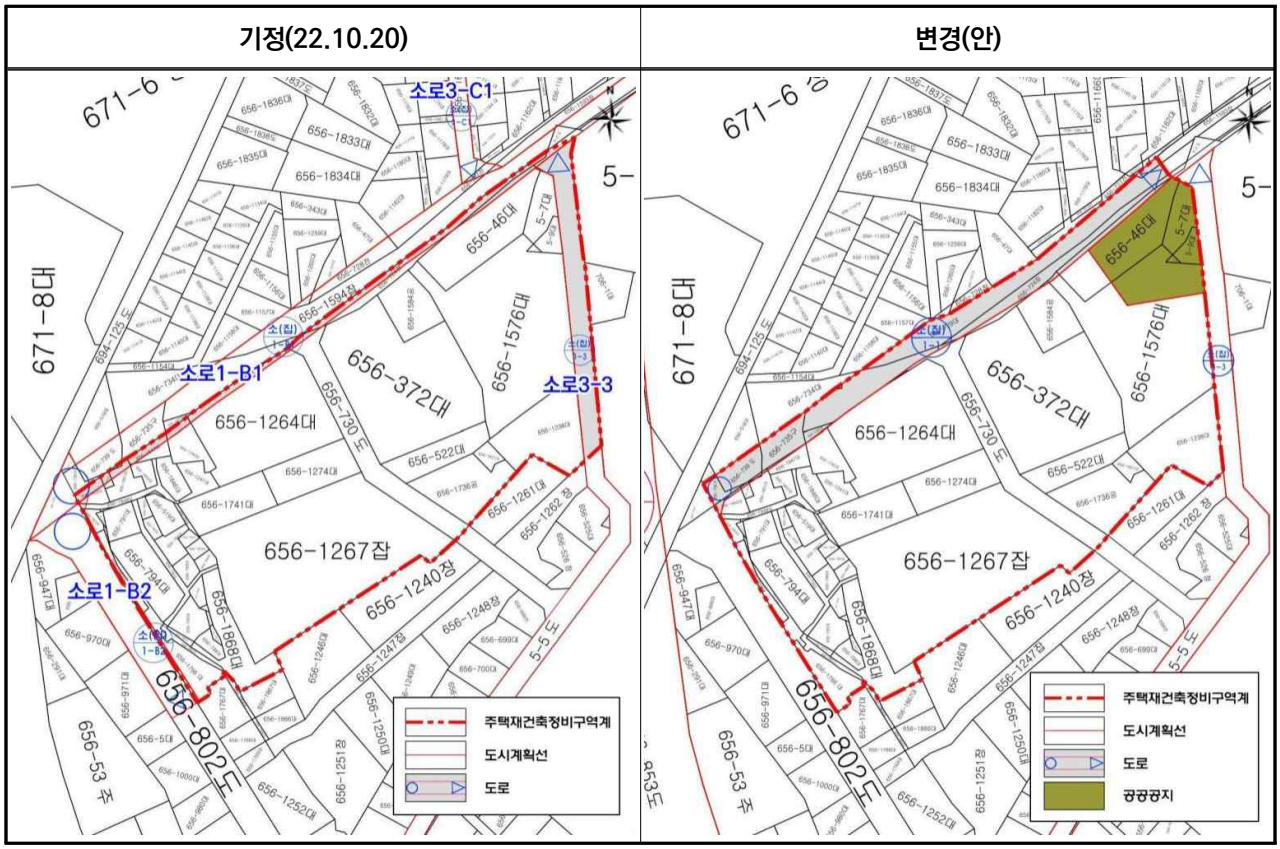
구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	1	8	집산 도로	(172)	성수동1가 656-736	성수동1가 656-2022	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	B1	6~10	집산 도로	260 (151)	성수동1가 656-753	성수동1가 656-1698	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	-
폐지	소로	1	B2	10	집산 도로	(70)	성수동1가 656-947	성수동1가 656-5	일반 도로	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-
폐지	소로	3	C1	6	집산 도로	60	성수동1가 656-1169	성수동1가 656-1179	일반 도로	-	서고2 (73.12.27)	구역 외
기정	소로	3	3	6	집산 도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	서고52 (75.04.21)	-
변경	소로	3	3	6	집산 도로	260	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로	-	서고52 (75.04.21)	-

※ ( ) 는 대상지 내 구간임

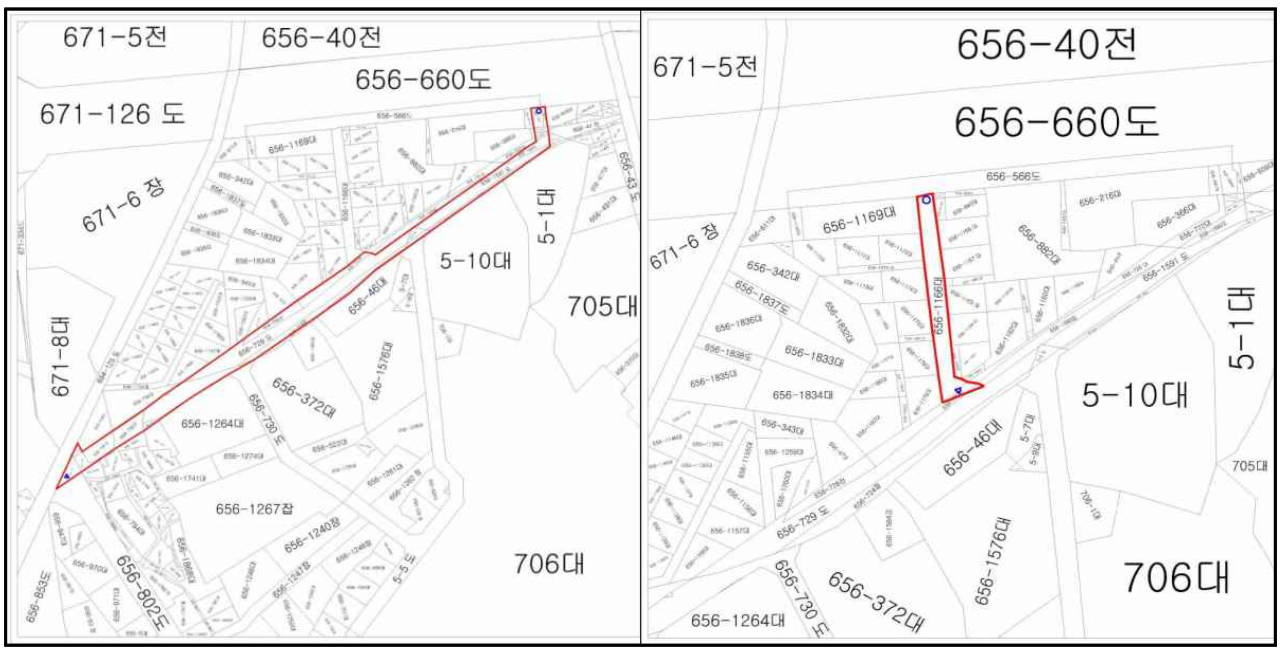
▢ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-1	· 도로 신설 -B=8m, L=172m	·기존 도시계획시설이 실효(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)됨에 따라 원활한 차량 소통을 위해 도로 신설
소로 1-B1	-	· 도로 폐지	·기존 도시계획시설 실효(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)됨에 따라 폐지
소로 1-B2	-	· 도로 폐지	·도로를 확폭(10m)하여 계획하였으나 연계성이 부족하고, 공공성이 미흡하여 폐지함
중로 3-C1	-	· 도로 폐지	·정비구역 외 도로로 기존 도로조서에 오류로 표기되었으나 도시계획시설 실효(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)됨에 따라 폐지
소로 3-3	소로 3-3	· 도로 연장 변경 -L=260m(94m)→260m(-)	·기존 정비구역에 포함되었으나 정비구역 변경에 따라 구역에서 제척되어 연장을 변경하고 조서에서 제외함

< 도시계획시설 결정도 >



▌ 도로계획시설(도로) 결정 실효 고시(성동구 고시 제2020-72호_2020.07.02.)



3. 가구 및 획지에 관한 계획

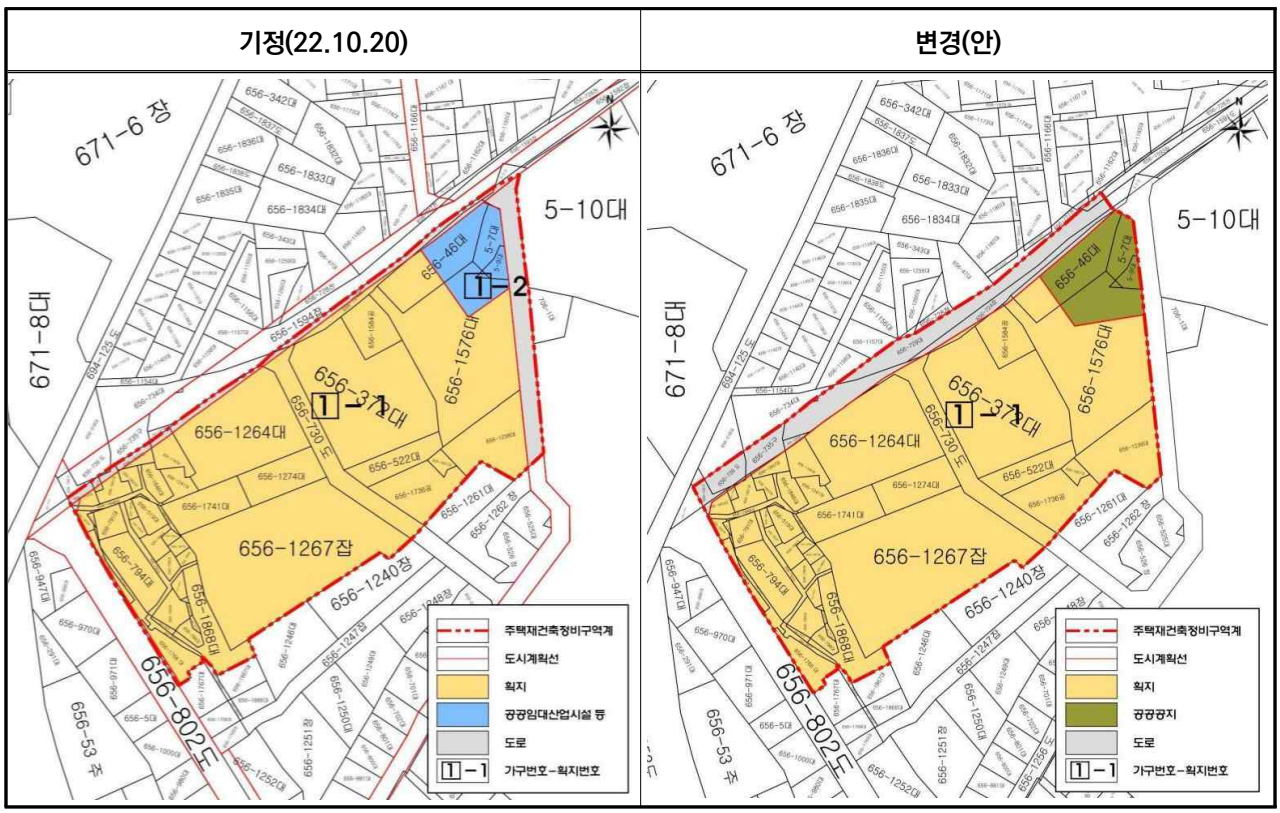
가. 기본방향

- ㅇ 정비기반시설을 제외한 기존 주거단지의 적정 규모로 계획
- ㅇ 용도지역상 준공업지역의 특성을 고려하여 쾌적한 주거공간 확보 계획
- ㅇ 주변의 근린생활시설을 이용토록 한 도로변에 계획을 하고, 토지이용 효율화를 위한 공동주택 계획

나. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구번호	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	12,039.9	감) 741.9	11,298.0	83.2	-
	1-1	11,348.4	감) 50.4	11,298.0	83.2	공동주택 및 부대복리시설
	1-2	691.5	감) 691.5	-	-	공공임대산업시설 등

< 가구 및 획지 계획도 >



4. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 및 배치에 관한 계획

가. 기본방향

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」과 부합하는 건축시설계획 수립

○ 관련 법령에 따른 건축규모 및 밀도계획 수립

나. 용도계획

○ 기존 거주민 및 상가 주민의 재입주를 고려하여 공동주택 및 부대·복리시설로 계획

○ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 및 「서울시 주택조례」에 따른 적정 규모 이상의 부대·복리시설계획 수립

다. 건폐율계획

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 건폐율 이하로 적용

○ 「서울특별시 도시계획조례」 상 준공업지역 내 쾌적한 주거환경을 위해 건폐율 30%이하로 계획

< 건폐율 계획 >

구분	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (정비예정구역 건폐율)	서울특별시 도시계획조례 (준공업지역 건폐율)	계획 건폐율	비고
건폐율	60% 이하	60% 이하	30% 이하	-

라. 용적률계획

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 준공업지역에 대한 용적류은 기준용적률 210%, 허용용적률 230%, 상한용적률 250%, 법적상한용적률 400%이하 적용

○ 상한용적률은 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7~1.0 × α건축물 + 0.7 × α현금)

- α토지=공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(도시공간본부_24.10.16)

< 용적률 계획 >

구분	2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획				비고
	기준	허용	상한	법적상한	
준공업지역	210%	230%	250%	300%	법적상한용적률은 400%이하로 적용 가능하나 인동거리 등 건축에 제한이 있어 300%이상 계획은 어려운 사항임

▢ 상한용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지
이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는 기존
기반시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>도로</td><td>공공공지</td></tr>
<tr><td>13,583.1</td><td>11,298.0</td><td>2,285.1</td><td>1,396.9</td><td>888.2</td><td>686.1</td><td>1,214.4</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">■ 2,285.1㎡(신설 정비기반시설) - 894.3㎡(신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 1,195.6㎡
(대지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국·공유지) = 195.2㎡(구역면적 대비 1.4%)</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="7">■ 기준용적률 210%, 허용용적률 230%, 상한용적률 235.2%, 법적상한용적률 300%이하
<허용용적률 인센티브 적용사항>
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브
(최대20%)</th><th>적용
용적률</th></tr>
<tr><td>공공보행통로
(보차혼용통로
및 입체 결정한
도로 포함)</td><td>- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*등 설정)
▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하
* 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)</td><td>10%이내</td><td>9.3%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시)
▫ 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</td><td>5%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)
▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하
(단, 법적의무설치 대상은 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가)</td><td>5%이내</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>세입자
주거대책</td><td>- 단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토)
- 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분 계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정</td><td>10%이내</td><td>0.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>20%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="7">■ 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7~1.0 × α건축물 + 0.7 × α현금)
= 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0173) = 235.2%</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td colspan="7">■ 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후 대지면적
= 195.2㎡ ÷ 11,298.0㎡ = 0.0173</td></tr>
<tr><td>α건축물</td><td colspan="7">■ 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>α현금</td><td colspan="7">■ 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="7">■ 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공부지의 용적률 비율 = 1(용도지역 변경 없음)</td></tr>
</table>

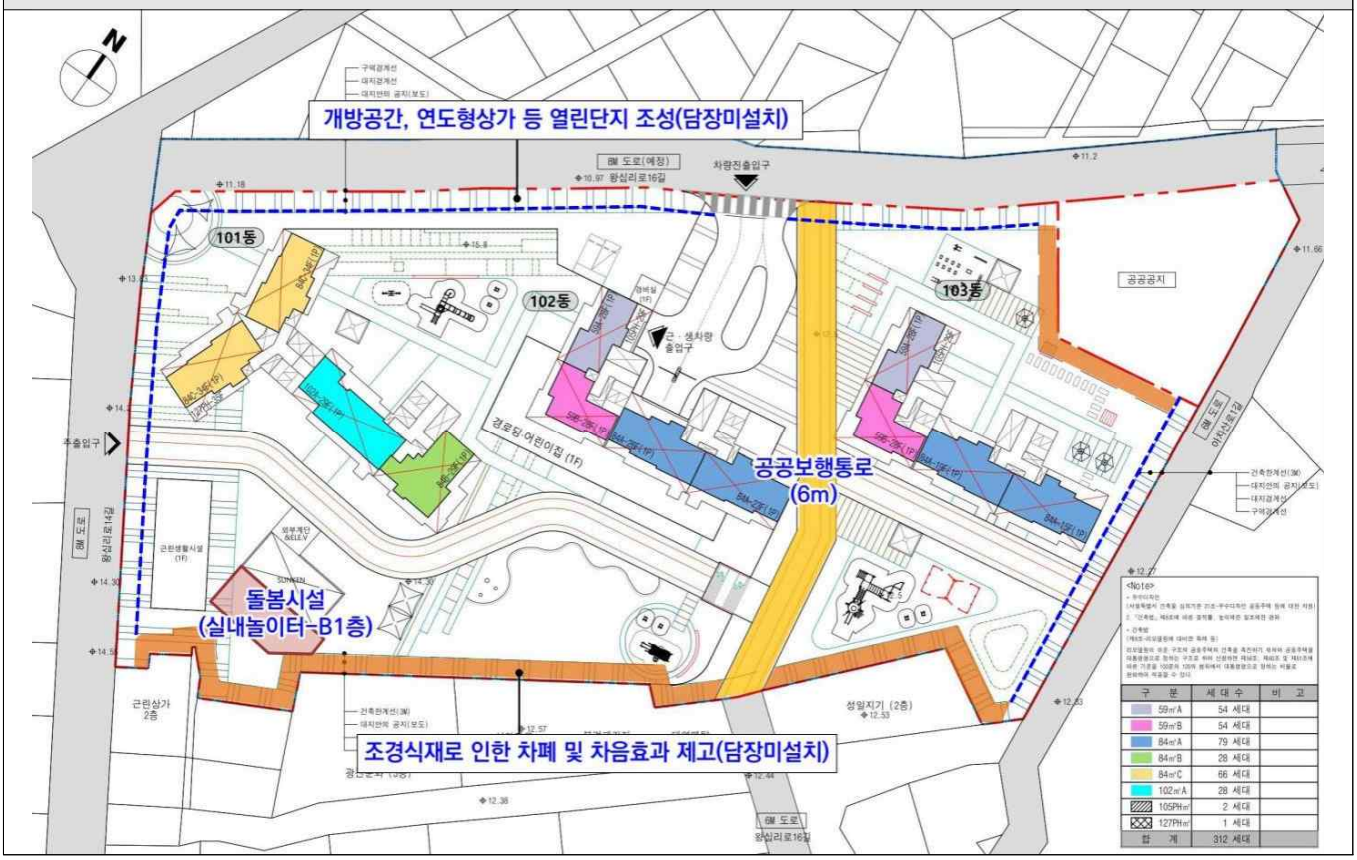
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2024.10.18.) 적용

※ 서울시 도시계획조례 제35조제1호 별표2에 의거 준공업지역내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용기준상 공장비율 10% 미만일 경우는 적용하지 않는 사항으로 대상지는 구역계(일부 공장부지제척)를 변경하여 공장부지 면적 490㎡ 약 3.8%로 10%미만에 해당됨으로 산업부지 확보 의무비율 없음

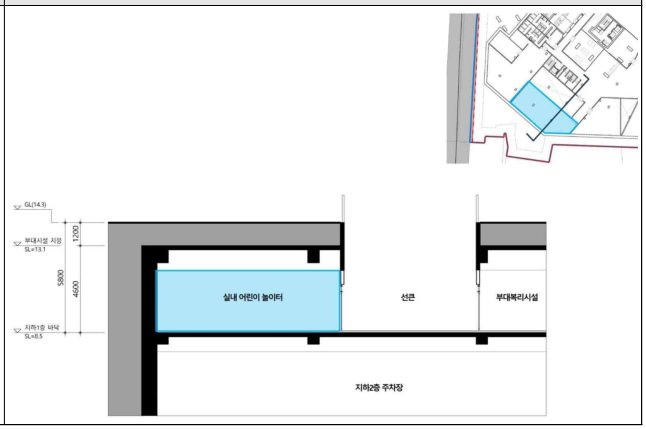
▌허용용적률 산정

구분	인센티브 항목	인센티브 (최대20%)	적용 용적률
공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	- **주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*등 설정)** ▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ⇒ 210%×(502.17㎡÷11,298.0㎡)=9.3%(지역권 설정)	10%이내	9.3%
열린단지	- **단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시)** ▫ 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	5%
돌봄시설	- **지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)** ▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (단, 법적의무설치 대상은 제외, 건축조례 제3조제7항에 따른 용적률 완화 중복 불가) ※ a=0.1이하 ⇒ 210%×(252.47㎡÷975.0㎡)×0.1=5.4%	5%이내	5%
세입자 주거대책	- **단독주택 재건축 세입자 주거대책(손실보상 규모검토)** - 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분 계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정	10%이내	0.7%
합계		-	**20%**

허용용적률 관련 도면



▌돌봄시설 관련 도면

실내놀이터(돌봄시설) 평면도	실내놀이터(돌봄시설) 단면도
	

▌열린단지 관련 도면

경계부 단면도



〈차음, 차폐식재〉

〈스트로브잣나무〉 〈느티나무〉 〈사철나무〉

▌공공기여 계획

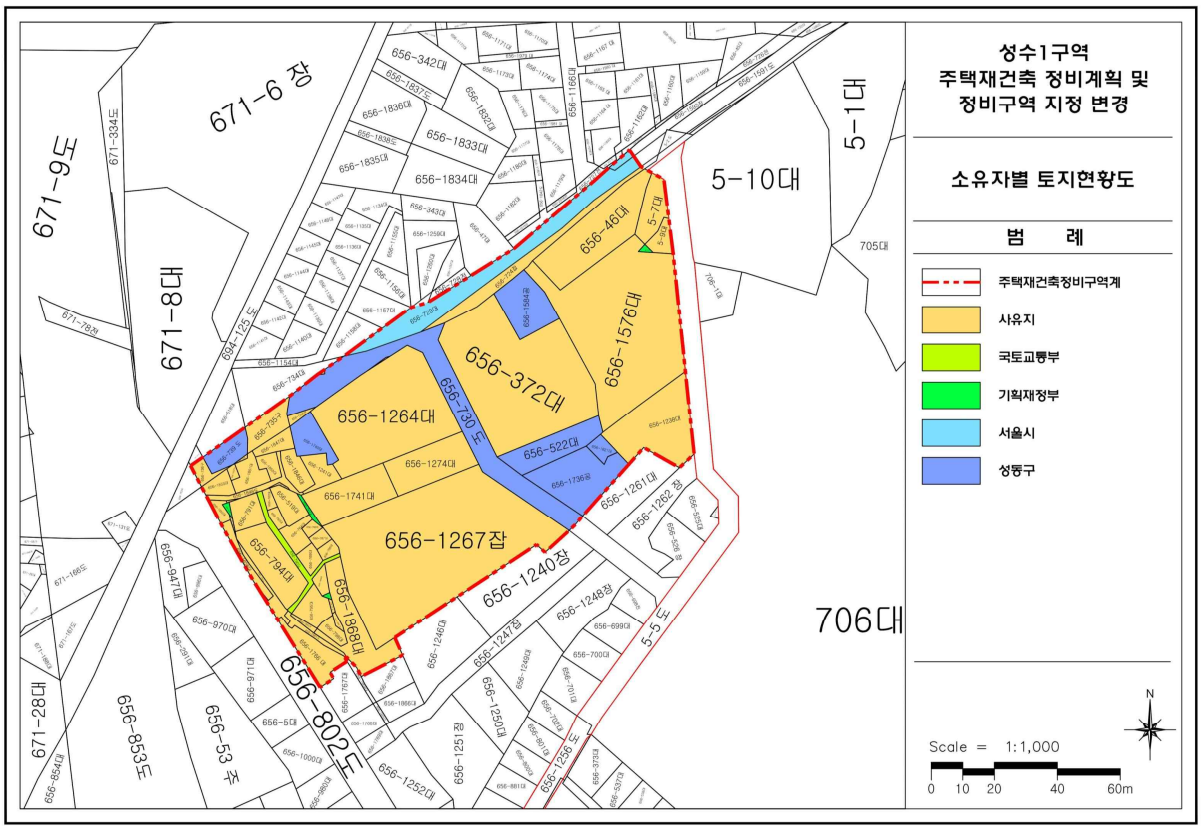
구분			면적(㎡)-준공업지역	비고
정비 기반시설	① 토지	도로	1,396.9	-
		공공공지	888.2	-
	② 건축물(환산부지면적)	-	-	-
	③ 무상양도 대상 국·공유지		2,089.9	-
	A 합계(①+②-③)		**195.2**	-
기반시설	④ 토지(대지지분 포함)	-	-	-
	⑤ 건축물(환산부지면적)	-	-	-
	B 합계(④+⑤)		-	-

▌국·공유지 현황도

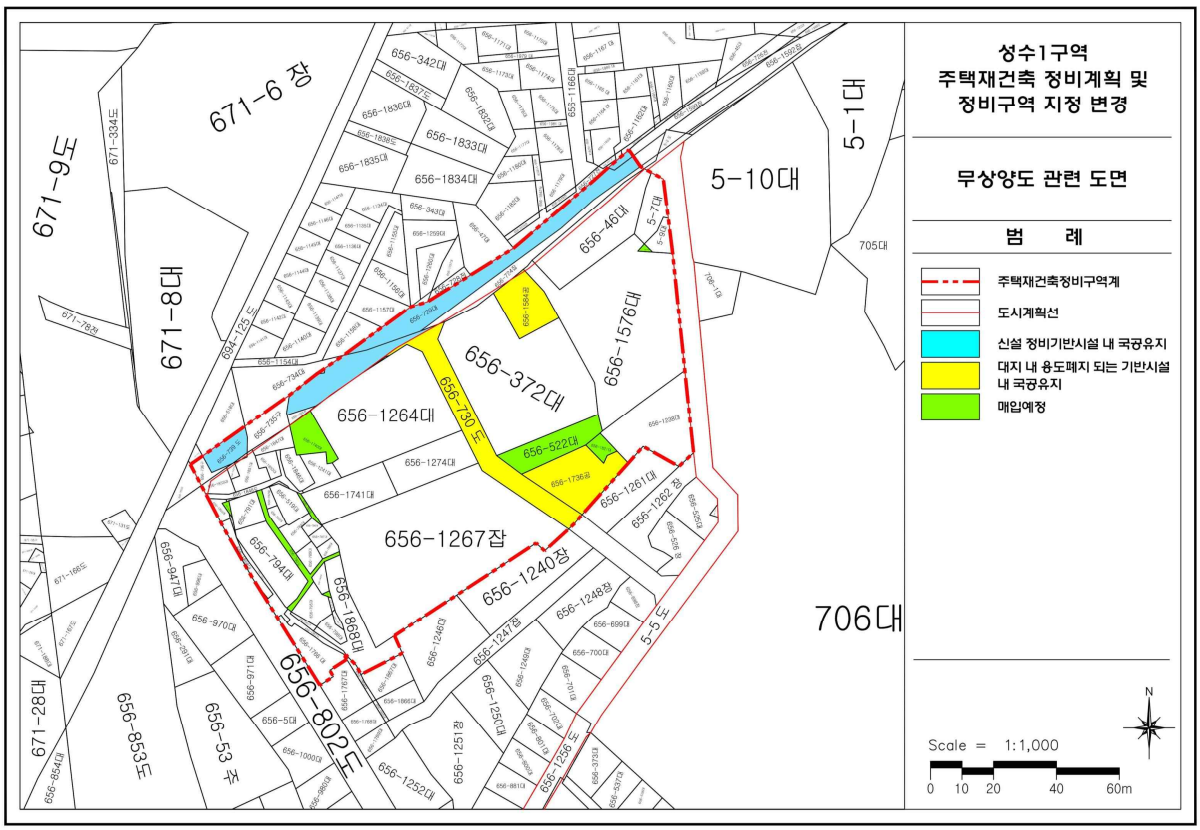
연번	위치	지목	면적(㎡)		도시 계획시설	소유자	비고
			대지면적	편입면적			
합계			2,759.0	**2,623.9**			
1	성수동1가 656-375	전	10.0	10.0	-	기획재정부	매입예정
2	성수동1가 656-522	대	251.0	251.0	-	성동구	매입예정
3	성수동1가 656-729	도로	541.0	496.3	-	서울시	무상양도
4	성수동1가 656-730	도로	840.0	840.0	-	성동구	무상양도
5	성수동1가 656-739	도로	112.0	112.0	-	성동구	무상양도
6	성수동1가656-785	대	10.0	10.0	-	기획재정부	매입예정
7	성수동1가656-790	도로	83.0	83.0	-	국토교통부	매입예정
8	성수동1가656-796	대	2.0	2.0	-	기획재정부	매입예정
9	성수동1가656-799	대	8.0	8.0	-	기획재정부	매입예정
10	성수동1가656-1584	공원	249.0	249.0	공원	성동구	무상양도
11	성수동1가656-1593	잡	104.0	13.6	-	서울시	무상양도
12	성수동1가656-1736	공원	379.0	379.0	공원	성동구	무상양도
13	성수동1가656-1740	대	133.0	133.0	-	성동구	매입예정
14	성수동1가656-1821	대	37.0	37.0	-	성동구	매입예정

※ 매입면적 534.0㎡, 무상양도 면적 2,089.9㎡

< 소유자별 토지현황도 >



< 무상양도 관련도면 >



마. 높이계획

○ 서울시에서는 2023년 01월 5일자로 '2040 서울도시기본계획'을 확정공고였으며, 기존의 보존 규제와 정비사업 제한으로 활력을 잃어가는 도심에 높이, 용적률 등 도시규제 완화로 서울도심 활력을 부여하여 정비사업을 활성화 한다고 함

○ 높이계획은 기존에 서울시 전역에 일률적으로 적용되는 수치화된 기준에서 절대적인 수치 기준을 삭제하고 대상지 여건을 고려하여 위원회 심의 등을 통해 적정 높이계획을 결정



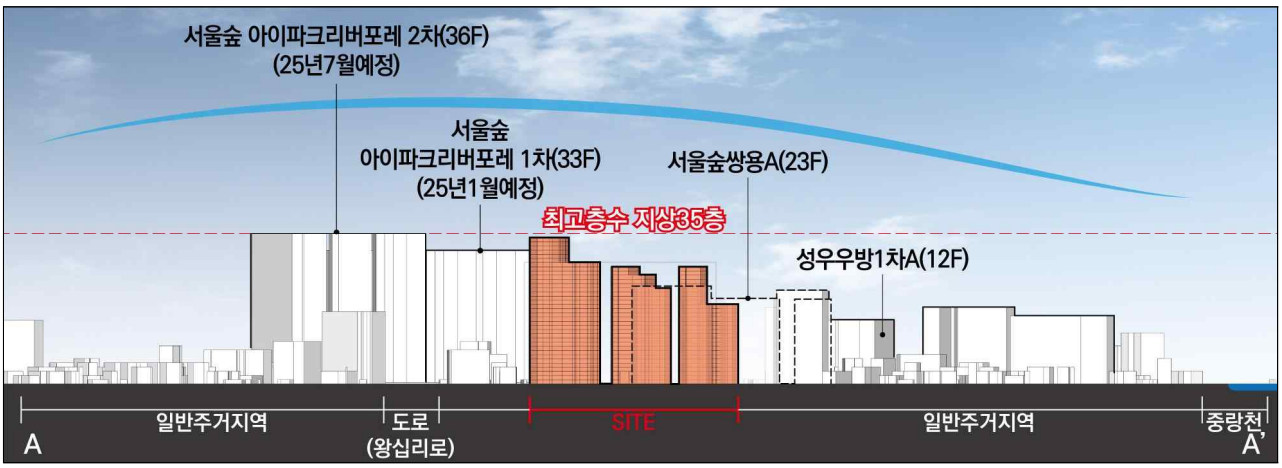
▌ 스카이라인 계획

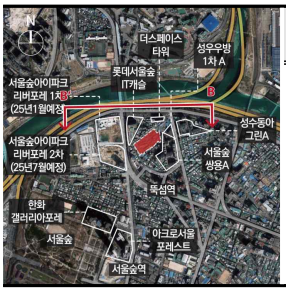


스카이라인 A-A'

• 주변환경과의 조화를 경관을 고려한 높이계획으로 리듬감있는 스카이라인 형성

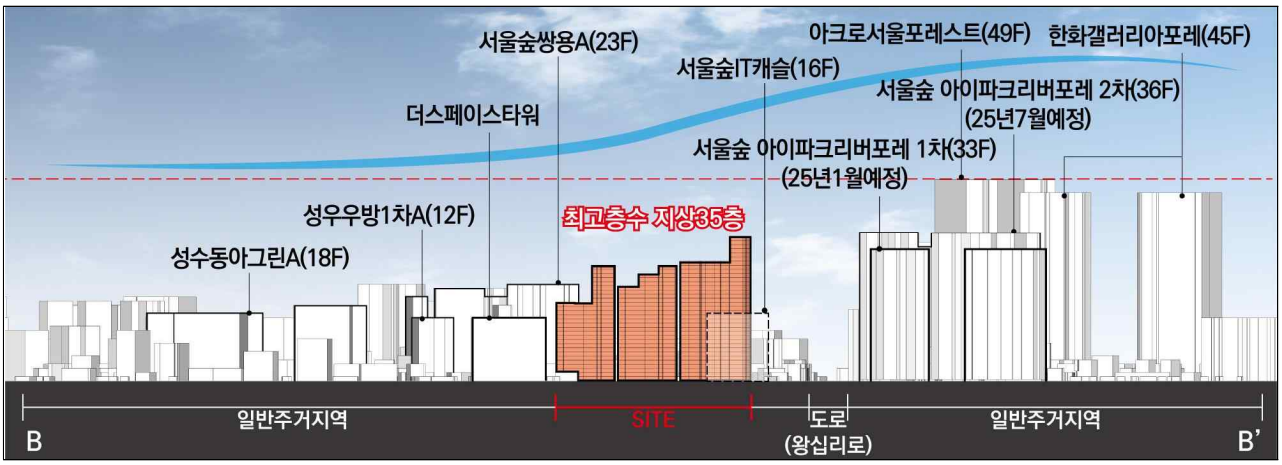
• 중랑천변으로 점차 낮아지는 자연스러운 스카이라인 계획





스카이라인 B-B'

- 도로에서부터 낮아지는 형태의 건축물 높이계획으로 시각적 위압감 저감
- 주변 저층 주거지와 조화를 고려한 주동 층수 변화 계획으로 입체적이고 리듬감 있는 건축물 형태 조성



바. 배치계획

▢ 기본 방향

○ 주변주거지에 피해 최소화하고, 자연지형의 적극 활용 및 친환경 공동주택

○ 주민공동체 의식을 형성할 수 있는 아파트 및 단지 내 시설의 배치

▢ 계획 기준

○ 판상형 배치

- 겉모습이 미려하고, 원활한 통풍과 양방향 조망권 확보에 유리함.
- 단지 내 공간확보가 용이하고 주거지 외에 조경계획 등으로 활용성이 큼

○ 주동배치

- 경관 및 미관 향상과 공동주택 단지의 개방감 및 조망확보를 위하여 주동을 판상형 형식으로 배치 장려

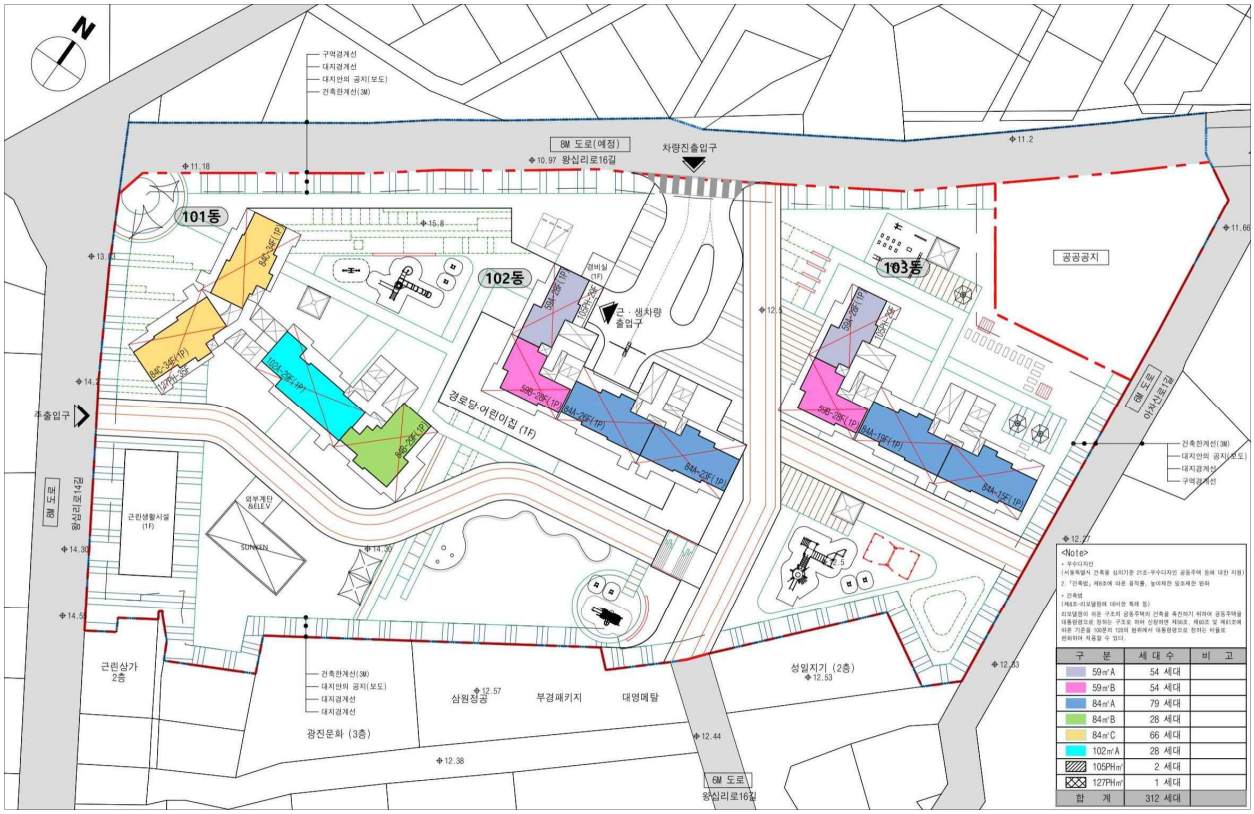
○ 부대시설 배치

- 주민공동공간으로 사용되는 주민시설, 운동시설, 놀이터 등의 시설을 접근성이 좋은 단지 중앙부에 지향
- 단지 내 주민이 이용하기 편리한 위치에 상가를 배치

▢ 인동거리·채광방향 완화

- 서울시 건축물 심의기준 21조(우수디자인 공동주택 등에 대한 지원) 및 건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)을 적용하여 인동거리·채광방향 완화(0.5H → 0.4H)를 받을 예정임

< 배치도 >


N
101동
102동
103동
공공공지
경로당·어린이집 (1F)
근린생활시설 (1F)
근린상가 2층
성일지기 (2층)
광진문화 (3층)
삼원장공
부경페키지
대영메탈
차량진출입구
근 · 생차량 출입구
주출입구
왕십리로16길
8M 도로(예정)
8M 도로
건축한계선(3M)
대지안의 공지(보도)
대지경계선
구역경계선
<Note>
구 분 | 세 대 수 | 비 고
59㎡A 54 세대
59㎡B 54 세대
84㎡A 79 세대
84㎡B 28 세대
84㎡C 66 세대
102㎡A 28 세대
105PHm² 2 세대
127PHm² 1 세대
합 계 312 세대

< 인동거리 배치도 >


N
공공공지
인동거리 산출표

5. 공동이용시설 설치계획

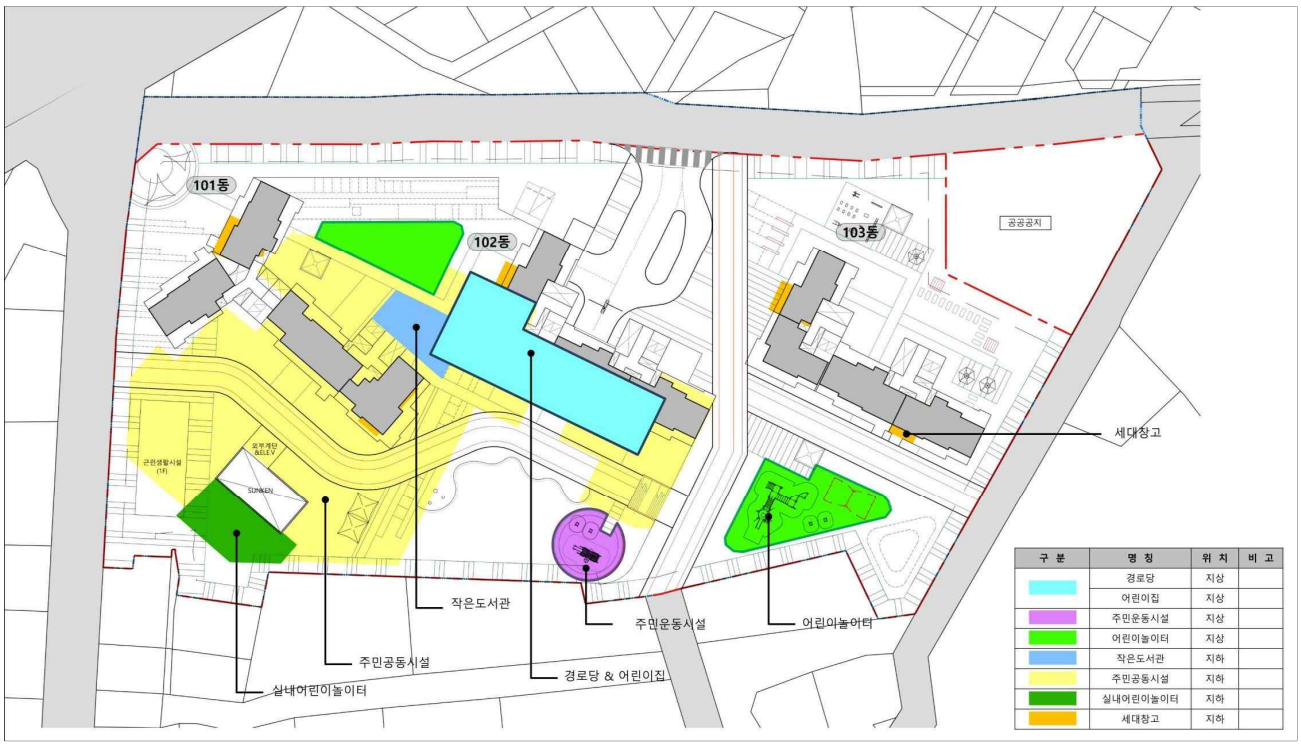
가. 기본방향

○ 보행통로 주변으로 어린이놀이터를 계획하여 개방감을 확보하고, 안전 및 범죄예방을 도모

○ 단지 출입구 변 보행통로와 연계한 커뮤니티시설, 휴게시설, 주민운동시설을 계획하여 주민 간 커뮤니티 증진 및 주변지역 주민의 공동이용 활성화 도모

나. 공동이용시설 설치계획

구분	위치	계획(㎡)			비고
		기정	증·감	변경후	
어린이집	1-1	120.0	증)126.2	246.2	※ 법적기준 : (312세대 × 2.5) × 1.25㎡ = 975.0㎡ 이상
경로당		135.0	증)68.7	203.7	
주민운동시설		824.0	감)704.0	120.0	
어린이놀이터		504.8	증)13.2	518.0	
작은도서관		-	증)121.5	121.5	
주민공동시설		-	증)1,648.5	1,648.5	
세대창고		-	증)1,027.3	1,027.3	
합계		1,583.8	증)2,301.4	3,885.2	



6. 도시경관에 관한 계획

가. 기본방향

- ㅇ 환경친화적 주거단지 조성을 위하여 커뮤니티광장 및 보행통로와 연계한 경관창출
- ㅇ 단독주택 주거지를 고려한 경관형성 방안 강구
- ㅇ 주변 주거단지 및 업무시설 높이를 고려한 Sky-line 계획

나. 도시경관계획

구분	계획내용
환경친화적 주거단지 조성	• 커뮤니티광장의 창의적인 시설물 계획으로 단지 내 공공디자인 증진 • 주변지역 보도패턴을 고려하여 보행통로 보도패턴 사용 및 친환경적 자재 선정 • 휴게시설, 부대복리시설, 근린생활시설 등의 벽면 및 지붕에 주동과 어울리는 색채 사용
Sky-line	• 동측의 성수 우방아파트와 쌍용아파트, 성수동아그린아파트 등의 높이를 고려한 Sky-line 계획
입면차폐	• 주변지역에 위치한 단독주택 주거지를 고려하여 탑상형으로 배치하여 입면차폐를 최소화

다. 조망점 선정

구분		이격거리	조망점 위치	가시여부
근경	조망점 1	205m	대상지 북서측 성동교사거리에서 바라본 조망	ㅇ
	조망점 2	246m	대상지 남측 뚝섬역사거리에서 바라본 조망	ㅇ
중경	조망점 3	317m	대상지 북측 동부간선도로에서 바라본 조망	ㅇ
	조망점 4	529m	대상지 북측 한양대역 3번출구에서 바라본 조망	ㅇ
원경	조망점 5	633m	대상지 남측 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망	ㅇ
	조망점 6	755m	대상지 남서측 서울숲에서 바라본 조망	ㅇ

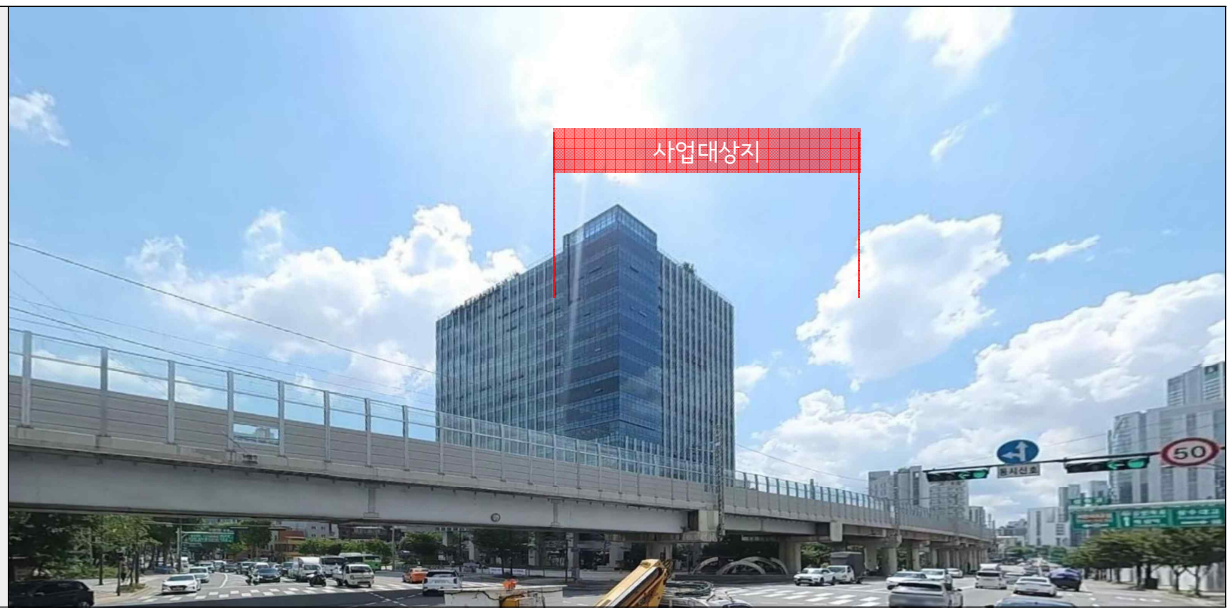


조망점 1.



조망위치	대상지 북서측 성동교사거리에서 바라본 조망
이격거리(m)	205m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 성동교 사거리에서 바라본 조망으로 대로변에서의 경관영향력이 클 것으로 예상됨 • 대상지 주변 건축물과 조화로운 입면계획 필요

조망점 2.

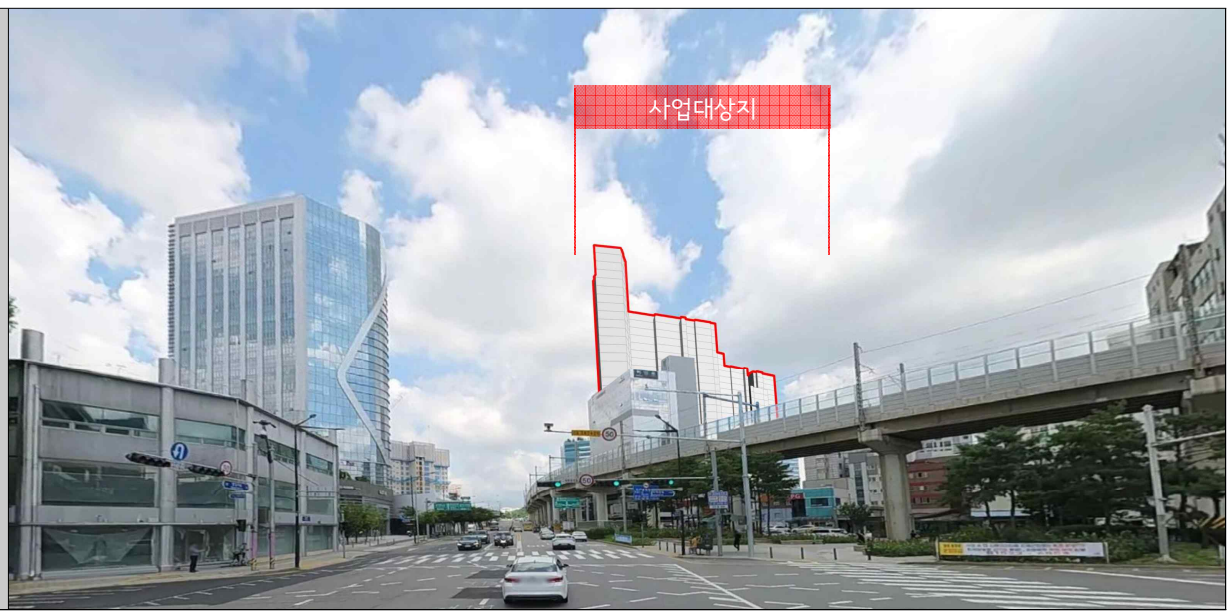


조망위치	대상지 남측 뚝섬역 사거리에서 바라본 조망
이격거리(m)	246m

사업시행 전



사업시행 후



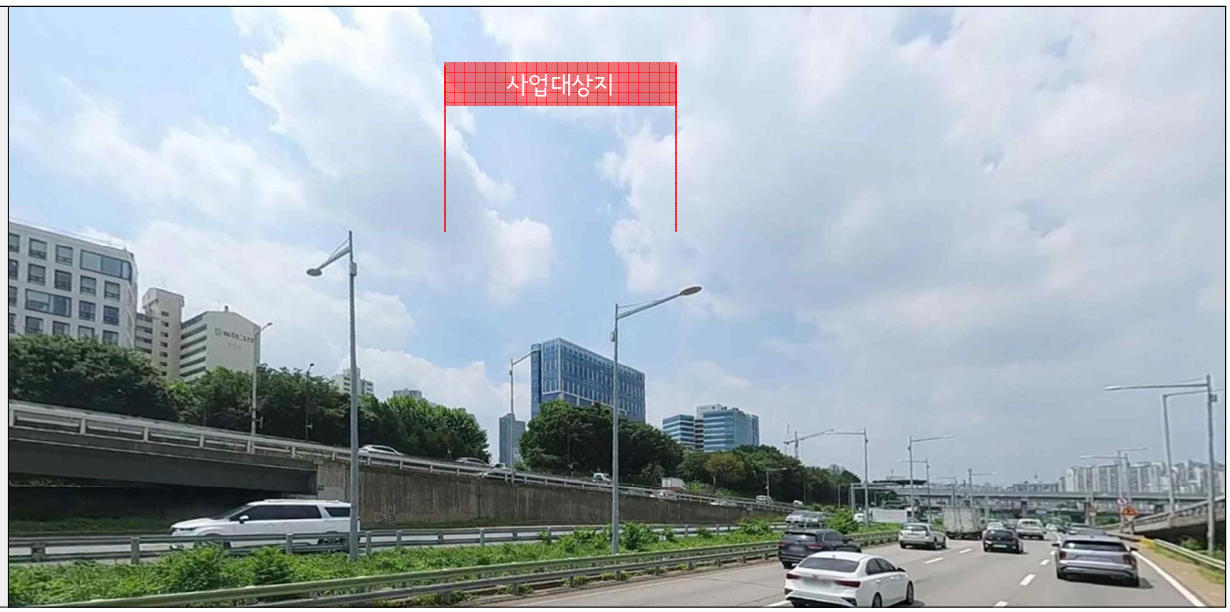
분석결과	• 뚝섬역 사거리에서 바라본 조망으로 인근 건물 및 고가철도에 일부 차폐되나 대상지 상층부가 전체적으로 조망되어 대로변에서의 경관영향력이 클 것으로 예상됨 • 대상지 주변 건축물과 조화로운 입면계획 필요

조망점 3.



조망위치	대상지 북측 동부간선도로에서 바라본 조망
이격거리(m)	317m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 동부간선도로에서 바라본 조망으로 대상지 중·상층부가 조망될 것으로 예상됨 • 차량통행이 많은 도로로 이를 고려한 옥상부 및 입면계획이 필요함

조망점 4.



조망위치	대상지 북측 한양대역 3번출구에서 바라본 조망
이격거리(m)	529m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 한양대역 앞에서 바라본 조망으로 대상지 상층부 전반이 조망될 것으로 예상됨 • 대상지로 진입하는 도로로 이를 고려한 입면 및 옥상부 계획 필요

조망점 5.



조망위치	대상지 남측 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망
이격거리(m)	633m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망으로 인근 건물에 의해 대상지의 대부분이 차폐되나 상층부가 일부 노출될 것으로 예상됨

조망점 6.



조망위치	대상지 남서측 서울숲에서 바라본 조망
이격거리(m)	755m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 서울숲에서 바라본 조망으로 대상지의 대부분이 인근 수목 및 건물에 차폐되며 대상지 건물의 상층부가 일부 노출될 것으로 예상됨

7. 교육환경 보호에 관한 계획

가. 기본방향

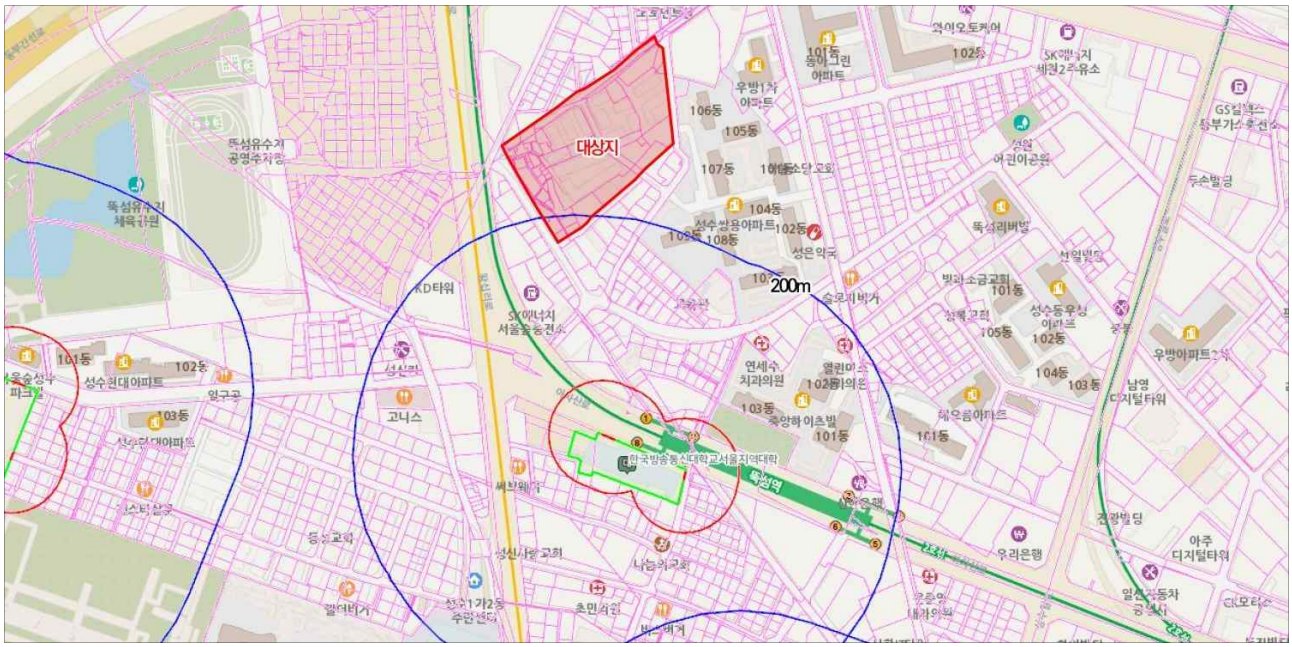
○ 대기환경, 소음·진동, 교통안전 등의 주변지역 통학권역에 미치는 영향을 분석하여 본 사업으로 인한 환경영향을 최소화

○ 공사시 주변에 안전시설 설치 등을 통한 안전사고 예방

나. 교육환경 보호계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남측 한국방송통신대학교	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음 ※「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 200m이내

< 교육환경보호구역 >



8. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

가. 기본방향

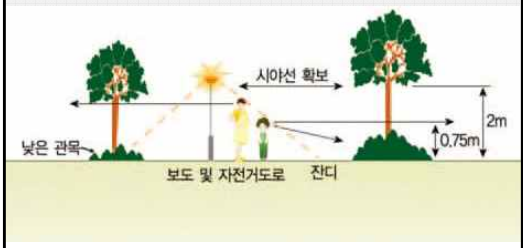
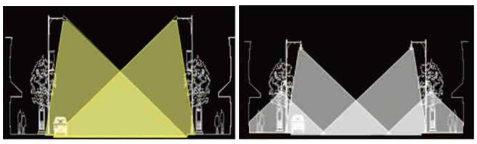
- ㅇ 안전 및 범죄예방 지역을 단지, 주차장의 2개 지역으로 구분하여 적용
- ㅇ 안전 및 범죄예방 수단으로 「범죄예방 설계지침(경찰청)」을 고려하여 조경, 조명, 자연적 접근통제, 영역성 강화 등 4개 방법으로 접근

나. 안전 및 범죄예방 계획

- ㅇ 보행통로 주변으로 어린이놀이터, 보육시설 등을 계획하여 개방감을 보함으로써, 유아 및 어린이를 대상으로 한 범죄예방 도모
- ㅇ 단지 산책로 등에 충분한 조명을 설치하고 수고가 낮은 수목을 식재하여 충분한 시야를 확보함으로써, 노약자 및 여성을 상대로 한 범죄예방 도모
- ㅇ 주차장 진·출입구 및 주차장의 조명과 조경공간을 충분히 확보하고, 지하주차장의 경우는 「주차장법」 규정에 따라 눈부심방지 조명 설치 및 조도를 70룩스로 유지하여 안전사고에 대비

구분		계획내용	비고
조경	단지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조명	단지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
자연적 접근통제	단지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	-
영역성 강화	단지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

< 안전 및 범죄예방 설계 예시 >

구분	예시		비고
조경	관목 및 교목의 적정높이 	기등모양 수목을 통한 개방감 확보 	-
조명	보행자 등을 통한 감시범위 확보 	적합한 조명과 밝은 벽면을 갖춘 주차장 	-
자연적 접근통제	출입차단기 	자연적 울타리 	-
영역성 강화	주동 앞 정원 설치로 영역성 강화 	휴게시설을 통한 자연적 감시 	-
기타	개방된 공간의 어린이놀이터 	가로등 모양의 CCTV 	-

9. 장애물 없는 생활환경에 관한 계획

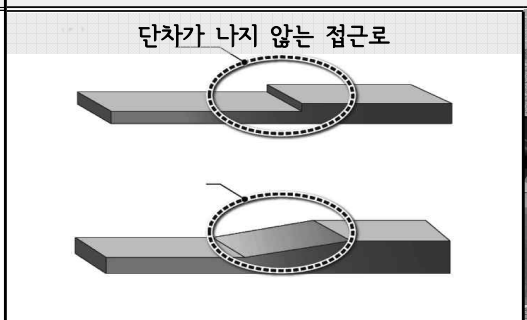
가. 기본방향

- ㅇ 장애인 등 사회적 약자의 동선을 고려한 건축물 및 시설 계획
- ㅇ 장애인, 노인, 어린이 등의 안전을 고려한 시설 및 자재 선정

나. 장애물 없는 생활환경 계획

구분		계획내용	비고
보도 및 접근로	필로티	• 건축물 진입 시, 필로티를 설치하여 단차가 나지 않도록 계획	-
	유효폭	• 보도 및 접근로의 유효폭은 1.2m 이상으로 계획	-
	기울기	• 보도의 경사는 1/18 이하로 하고, 단차는 나지 않도록 계획	-
	바닥재	• 울퉁불퉁한 자재는 지양하고, 미끄러지지 않는 마감재를 사용 • 주출입구 전면보도의 보도블록 색상, 패턴을 구분한 점자 유도블록 계획	-
시설물	주차장	• 총 주차대수의 3% 이상 설치(총 24대 계획)	-
	화장실	• 단지 내 부속시설로 장애인 화장실 계획	-
	시각장애인 유도시설	• 엘리베이터 점자버튼, 보행로의 시각장애인 보도블록, 건축물 내 시각장애인 유도 손잡이 계획	-
	표기방법	• 안전통로에 황색사선 표시 및 장애인 전용 글씨 표시 • 주현관과 출입이 교차하는 부분에 설치	-

< 장애물 없는 생활환경 설계 예시 >

구분	예시		비고
보도 및 접근로			-
시설물			-

10. 건축계획(안)

□ 건축개요

구분		계획내용						비고
		기정(22.10.20)			변경(안)			
구역면적		13,122.50㎡			13,583.1㎡			증) 460.6
대지면적		11,348.40㎡			11,298.0㎡			감) 50.4
건축면적		2,320.56㎡			2,182.16㎡			감) 138.4㎡
연면적	합 계	48,268.96㎡			65,801.88㎡			증) 17,532.92㎡
	지 상	27,042.26㎡			33,751.43㎡			증) 6,709.2㎡
	지 하	21,226.70㎡			32,050.46㎡			증) 10,823.8㎡
용적률산정용 연면적		27,042.26㎡			33,751.43㎡			증) 6,709.2㎡
용적률		238.3%			298.74%			증) 60.44%
건폐율		20.45%			19.31%			감) 1.14%
주용도		공동주택 및 부대복리시설						-
동 수		5동			3동			감) 2동
층 수(지하/지상)		지하4층/지상22층			지하4층/지상35층			증) - /13층
구 조		철근콘크리트조			철근콘크리트조			-
세대수	구분	분양	임대	합계	분양	임대	합계	-
	60㎡이하	76	-	76	74 (감2)	34 (증34)	108 (증32)	-
	60~85㎡이하	156	-	156	165 (증9)	8 (증8)	173 (증17)	-
	85㎡이상	22	-	22	31 (증9)	-	31 (증9)	-
	합계	254	-	254	270 (증16)	42 (증42)	312 (증58)	-
주차대수		538대			628대			법정 333대

□ 관련도면

- 건축개요(기정/변경) (S=1/None)
- 건축배치도(기정/변경) (S=1/600)

기 정

■ 설계개요

구 분	내 용					
사 업 명	서울특별시 성동구 성수동1가 주택재건축 정비사업					
위 치	서울특별시 성동구 성수동1가 656-1267번지					
지역지구	지구단위계획구역, 준공업지역					
대지현황	남측 10m도로, 북서측 10m도로, 북동측6m도로					
용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설					
규 모	**지하 4층 , 지상 22층**					
구 조	철근콘크리트조					
대지면적	11,348.40㎡	기부채납	0.00㎡	사업면적	**11,348.40㎡**	**(3,433평)**
건축면적	2,320.56㎡					
건 폐 율	20.45%	법정 : 30.00%				
연 면 적	지상연면적	27,042.26㎡	(8,180평)			
	지하연면적	21,226.70㎡	(6,421평)			
	총연면적	**48,268.96㎡**	**(14,601평)**			
	용적률산정면적	**27,042.26㎡**	**(8,180평)**			
용 적 률	**238.29%**	법정 : 238.30%				
세 대 수	**254세대**					
주차대수	용 도	설치기준	법정주차대수	계획주차대수		
	공동주택	세대당 0.7대 (전용 60㎡이하)	53 대	합계	534 대	
		세대당 1.0대 (전용 85㎡이하)	156 대	지상	0 대	
		전용면적70㎡당 1대(전용 85㎡초과)	33 대	지하	534 대	
				장애인주차	17 대	
	근린생활시설	시설면적 135㎡당 1대 이상	2 대		4 대	
	합 계		**244 대**		**538 대**	
조경면적	3,404.52㎡	(30.00%)	주차대수 기준 : 세대당 2.10대			

■ 부대복리시설 개요

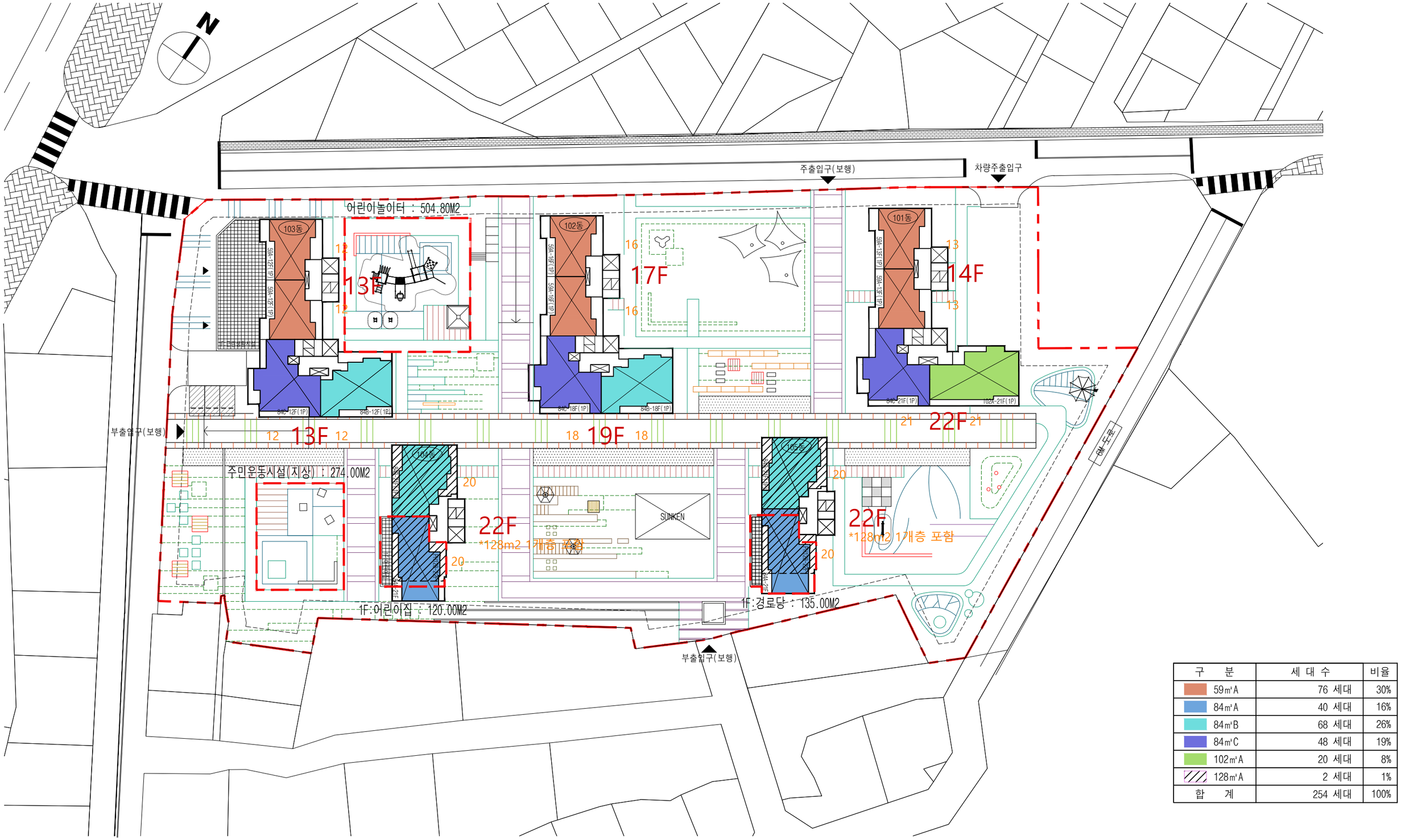
시 설 명				법 정		계 획		
				설치기준	법정면적	지 상	지 하	소 계
도 로			진 입 도 로	300세대 미만	6m이상			6m
			단지내도로	폭 1.5M를 포함한 7M이상의 도로	7m이상			7m
부대시설	* 주민공동시설 100세대이상 1,000세대미만 (세대수 x 2.5㎡ x 1.25) 793.75㎡	옥외시설	어린이놀이터	150세대 이상 설치대상	설치대상	504.80㎡		504.80㎡
			주민운동시설	해당없음	-	274.00㎡		274.00㎡
		옥내시설	경 로 당	150세대 이상 설치대상	75.40㎡	135.00㎡		135.00㎡
			어린이집	해당없음	0.00㎡	120.00㎡		120.00㎡
			작은도서관	해당없음	0.00㎡	0.00㎡		0.00㎡
			다함께돌봄센터	해당없음	0.00㎡	0.00㎡		0.00㎡
			주민운동시설				550.00㎡	550.00㎡
			기타창고					0.00㎡
			소 계			255.00㎡	550.00㎡	805.00㎡
복리시설			관리사무소	10+(254세대-50)*0.05	20.20㎡	95.00㎡		95.00㎡
			경 비 실	-	-	16.00㎡		16.00㎡
			MDF실	집중구내통신실 설치	-	50.00㎡		50.00㎡
			방 재 실	-	-	60.00㎡		60.00㎡
			소 계			221.00㎡	0.00㎡	221.00㎡
기계실, 전기실 지하주차장			기 전 실	-	-	0.00㎡	200.00㎡	200.00㎡
			지 하 주 차 장	-	-	0.00㎡	20,476.70㎡	20,476.70㎡
			소 계			0.00㎡	20,676.70㎡	20,676.70㎡
근린생활시설			상 가			290.00㎡	0.00㎡	290.00㎡

TYPE		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적					계약면적	세대수비율	비 고
				벽체공용	계단공용	소 계		부대시설	복리시설	기계전기실	지하주차장	소 계			
59Am²	23평형	76세대	59.940㎡	4.076㎡	14.4455	18.521㎡	78.461㎡	2.404㎡	0.660㎡	0.591㎡	61.144㎡	64.798㎡	143.260㎡	29.92%	
84Am²	33평형	68세대	84.820㎡	5.768㎡	20.4416	26.209㎡	111.029㎡	3.401㎡	0.934㎡	0.836㎡	86.524㎡	91.695㎡	202.724㎡	26.77%	
84Bm²	33평형	40세대	84.920㎡	5.775㎡	20.4657	26.240㎡	111.160㎡	3.406㎡	0.935㎡	0.837㎡	86.626㎡	91.803㎡	202.963㎡	15.75%	
84Cm²	33평형	48세대	84.630㎡	5.755㎡	20.396㎡	26.151㎡	110.781㎡	3.394㎡	0.932㎡	0.834㎡	86.330㎡	91.489㎡	202.270㎡	18.90%	
102Am²	40평형	20세대	102.380㎡	6.962㎡	24.674㎡	31.635㎡	134.015㎡	4.106㎡	1.127㎡	1.009㎡	104.436㎡	110.678㎡	244.694㎡	7.87%	
121Am²	48평형	2세대	121.850㎡	8.286㎡	29.3659	37.652㎡	159.502㎡	4.886㎡	1.342㎡	1.201㎡	124.297㎡	131.726㎡	291.228㎡	0.79%	
합 계(분양)		254세대	20,073.540㎡	1,365.001㎡	4,837.723㎡	6,202.724㎡	26,276.264㎡	805.000㎡	221.000㎡	197.855㎡	20,476.700㎡	21,700.555㎡	47,976.819㎡	100.00%	
합 계		254세대	20,073.540㎡	1,365.001㎡	4,837.723㎡	6,202.724㎡	26,276.264㎡	805.000㎡	221.000㎡	197.855㎡	20,476.700㎡	21,700.555㎡	47,976.819㎡	100.00%	

근린생활시설	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적			계약면적	비 고
				기계전기실	지하주차장	소 계		
1층	246.500㎡	43.500㎡	290.000㎡	2.145㎡	0.000㎡	2.145㎡	292.145㎡	
합 계	246.500㎡	43.500㎡	290.000㎡	2.145㎡	0.000㎡	2.145㎡	292.145㎡	

* 상기 내용은 사업성검토를 위한 개략 배치 및 설계개요로 세부개발계획 및 인허가 과정에서 변경 될 수 있음.

기 정



구 분	세 대 수	비율
59㎡A	76 세대	30%
84㎡A	40 세대	16%
84㎡B	68 세대	26%
84㎡C	48 세대	19%
102㎡A	20 세대	8%
128㎡A	2 세대	1%
합 계	254 세대	100%

변 경

■ 설계개요

구 분	내 용					
사 업 명	서울특별시 성동구 성수동1가 주택재건축 정비사업					
위 치	서울특별시 성동구 성수동1가 656-1267번지					
지역지구	지구단위계획구역, 준공업지역					
대지현황	남측 10m도로, 북서측 10m도로, 북동측6m도로					
용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설, 근린생활시설					
규 모	지하 4층 , 지상 35층			(107m)	법정 : 110m이하 / 35층 이하	
구 조	철근콘크리트조					
대지면적	11,298.00㎡	제척면적	0.00㎡	사업면적	11,298.00㎡	(3,418평)
건축면적			2,182.16㎡			
건 폐 율	19.31%		법정 : 30.00%			
연 면 적	지상연면적	33,751.43㎡	(10,210평)			
	지하연면적	32,050.46㎡	(9,695평)			
	총연면적	65,801.88㎡	(19,905평)			
	용적률산정면적	33,751.43㎡	(10,210평)			
용 적 률	298.74%		법정 : 300.00%			
세 대 수	312세대					

주차대수	용 도	설치기준	법정주차대수	계획주차대수
	공동주택	전용 60㎡이하 (전용 75㎡당 1.0대)	86 대	624 대
		전용 85㎡이하 (전용 75㎡당 1.0대)	195 대	
		전용 85㎡초과 (전용 65㎡당 1.0대)	49 대	
		소계	330 대	
	근린생활시설	시설면적 134㎡당 1대 이상	3 대	4 대
		소계	3 대	
	합 계		333 대	628 대

조경면적	3,385.25㎡ (29.96%)	**법정 : 15%**	주차대수 기준 : 세대당 2.00대

■ 부대복리시설 개요

시 설 명				법 정		계 획		
				설치기준	법정면적	지 상	지 하	소 계
도 로			진 입 도 로	300세대 이상 500세대 미만	8m이상			8m
			단지내도로	폭 1.5M를 포함한 7M이상의 도로	7m이상			7m
복리시설	서울특별시 * 주민공동시설 100세대이상 1,000세대미만 (세대수 x 2.5㎡ x 1.25) 975.00㎡	옥외시설	어린이놀이터	300세대 이상 1000세대 미만	512.00㎡	518.00㎡		518.00㎡
			주민운동시설	해당없음	-	120.00㎡		120.00㎡
		옥내시설	경로당	150세대 이상 설치대상	198.00㎡	203.78㎡		203.78㎡
			어린이집	300세대 이상 설치대상	198.00㎡	246.17㎡		246.17㎡
			작은도서관	300세대 이상 500세대 미만	108.00㎡		121.48㎡	121.48㎡
			실내어린이놀이터	해당없음			252.47㎡	-
			주민공동시설				1,648.46㎡	1,648.46㎡
			세대창고				1,027.31㎡	1,027.31㎡
			소 계			449.95㎡	3,049.72㎡	3,885.20㎡
부대시설			관리사무소	10+(312세대-50)*0.05	23.10㎡		227.62㎡	227.62㎡
			경 비 실	-	-	16.65㎡		16.65㎡
			MDF실	집중구내통신실 설치	-	25.45㎡		25.45㎡
			방 재 실	-	-		71.84㎡	71.84㎡
			용역원휴게실	-	-		46.55㎡	46.55㎡
			지하홀				809.17㎡	809.17㎡
			소 계			42.10㎡	1,155.18㎡	1,197.28㎡
기계실, 전기실 지하주차장			기 전 실	-	-		1,300.34㎡	1,300.34㎡
			지 하 주 차 장	-	-	27.82㎡	26,309.81㎡	26,337.63㎡
			소 계			27.82㎡	27,610.16㎡	27,637.97㎡
근린생활시설			상 가			150.44㎡	235.39㎡	385.83㎡

TYPE		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용면적						계약면적	세대수비율	비 고
				벽체공용	코어공용	소 계		복리시설	부대시설	기계전기실	기타공용 (세대창고,지하홀)	지하주차장	소 계			
59Am²	24평형	34세대	59.6358㎡	5.7246㎡	15.9347㎡	21.659㎡	81.295㎡	7.023㎡	0.954㎡	3.196㎡	4.513㎡	64.355㎡	80.040㎡	161.335㎡	10.90%	
84Am²	34평형	8세대	84.6854㎡	8.1292㎡	22.6279㎡	30.757㎡	115.443㎡	9.973㎡	1.354㎡	4.538㎡	6.409㎡	91.386㎡	113.660㎡	229.103㎡	2.56%	
소 계(임대)		42세대	2,705.1004㎡	259.6712㎡	722.8022㎡	982.4734㎡	3,687.5738㎡	318.571㎡	43.262㎡	144.950㎡	204.714㎡	2,919.151㎡	3,630.648㎡	7,318.2222㎡	13.46%	
59Am²	24평형	20세대	59.6358㎡	5.7246㎡	15.9347㎡	21.6593㎡	81.295㎡	7.023㎡	0.954㎡	3.196㎡	4.513㎡	64.355㎡	80.0401㎡	161.335㎡	6.41%	
59Bm²	24평형	54세대	59.5561㎡	5.7170㎡	15.9134㎡	21.6304㎡	81.186㎡	7.014㎡	0.952㎡	3.191㎡	4.507㎡	64.269㎡	79.9332㎡	161.120㎡	17.31%	
84Am²	34평형	71세대	84.6854㎡	8.1292㎡	22.6279㎡	30.7571㎡	115.443㎡	9.973㎡	1.354㎡	4.538㎡	6.409㎡	91.386㎡	113.6604㎡	229.103㎡	22.76%	
84Bm²	34평형	28세대	84.3781㎡	8.0997㎡	22.5458㎡	30.6455㎡	115.024㎡	9.937㎡	1.349㎡	4.521㎡	6.385㎡	91.055㎡	113.2480㎡	228.272㎡	8.97%	
84Cm²	34평형	66세대	84.4079㎡	8.1026㎡	22.5538㎡	30.6564㎡	115.064㎡	9.940㎡	1.350㎡	4.523㎡	6.388㎡	91.087㎡	113.2880㎡	228.352㎡	21.15%	
102Am²	42평형	28세대	102.4292㎡	9.8325㎡	27.3691㎡	37.2016㎡	139.631㎡	12.063㎡	1.638㎡	5.489㎡	7.752㎡	110.534㎡	137.4753㎡	277.106㎡	8.97%	
PH105m²	43평형	2세대	105.7977㎡	10.1559㎡	28.2691㎡	38.4250㎡	144.223㎡	12.459㎡	1.692㎡	5.669㎡	8.006㎡	114.169㎡	141.9963㎡	286.219㎡	0.64%	
PH127m²	52평형	1세대	127.7535㎡	12.2635㎡	34.1357㎡	46.3992㎡	174.153㎡	15.045㎡	2.043㎡	6.846㎡	9.668㎡	137.862㎡	171.4643㎡	345.617㎡	0.32%	
소 계(조합)		270세대	21,562.2835㎡	2,069.8320㎡	5,761.4371㎡	7,831.2691㎡	29,393.5526㎡	2,539.3201㎡	344.8426㎡	1,155.3937㎡	1,631.7669㎡	23,268.4791㎡	28,939.8024㎡	58,333.3550㎡	86.54%	
합 계		312세대	24,267.3839㎡	2,329.5032㎡	6,484.2393㎡	8,813.7425㎡	33,081.1264㎡	2,857.8910㎡	388.1049㎡	1,300.3438㎡	1,836.4805㎡	26,187.6306㎡	32,570.4508㎡	65,651.5772㎡	100.00%	

* 상기 내용은 사업성검토를 위한 개략 배치 및 설계개요로 세부개발계획 및 인허가 과정에서 변경 될 수 있음.

변 경

N

구역경계선
대지경계선
대지안의 공지(보도)
건축한계선(3M)

8M 도로(예정)
⌖10.97 왕십리로16길
차량진출입구
⌖11.2
⌖11.18
⌖11.66

101동
102동
103동
공공공지

⌖15.8
⌖13.83
⌖14.2
⌖12.5

84C-34F(1P)
84C-34F(1P)
127PH-35F
102A-29F(1P)
84B-29F(1P)
59A-28F(1P)
105PH-29F
59B-28F(1P)
84A-26F(1P)
84A-23F(1P)
경비실 (1F)
근·생차량 출입구
59A-28F(1P)
105PH-29F
59B-28F(1P)
84A-19F(1P)
84A-15F(1P)

경로당·어린이집 (1F)

6M 도로
아차산로1길

건축한계선(3M)
대지안의 공지(보도)
대지경계선
구역경계선

8M 도로
왕십리로14길

⌖14.30
⌖14.53

근린생활시설 (1F)
외부계단 &ELE.V
SUNKEN
⌖14.30

⌖12.27
⌖12.5

<Note>

* 우수디자인
(서울특별시 건축물 심의기준 21조-우수디자인 공동주택 등에 대한 지원)
2.『건축법』제8조에 따른 용적률, 높이제한 일조제한 완화

* 건축법
(제8조-리모델링에 대비한 특례 등)
리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 대통령령으로 정하는 구조로 하여 신청하면 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 완화하여 적용할 수 있다.

구 분	세 대 수	비 고
59㎡A	54 세대	
59㎡B	54 세대	
84㎡A	79 세대	
84㎡B	28 세대	
84㎡C	66 세대	
102㎡A	28 세대	
105PH㎡	2 세대	
127PH㎡	1 세대	
합 계	312 세대	

근린상가 2층

건축한계선(3M)
대지안의 공지(보도)
대지경계선
대지경계선

⌖12.57 삼원정공
부경패키지
대영메탈
광진문화 (3층)
⌖12.38

성일지기 (2층)
⌖12.53
⌖12.44
⌖12.33

6M 도로
왕십리로16길

성수1구역 주택재건축정비사업	도면명	배치도	축 척	1/500	도면번호	

Ⅳ 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정
2 토지이용 및 시설에 관한 결정
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정
4 기타 사항에 관한 결정
5 지구단위계획 결정도

Ⅳ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고 (변경사유)
			기정	변경	변경후		
변경	성수1 주택재건축 지구단위계획 구역	성동구 성수동1가 656-1267번지 일원	13,122.5	증)460.6	13,583.1	100.0	-기존 도로(왕십리로16길)가 도시계획시설 실효(성동구 고시 제2020 -72호 _2020.07.02.)됨에 따라 관련 규정에 따른 진입 도로(폭 8m이상) 확보를 위해 구역에 포함하고, 동측 도로는 공공성이 미흡하고 불필요한 정비를 최소화하기 위해 정비구역에서 제척

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

1. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,122.5	증)460.6	13,583.1	100.0	-
공업지역	준공업지역	13,122.5	증)460.6	13,583.1	100.0	-

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

2. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	1	8	집산도로	(172)	성수동1가 656-736	성수동1가 656-2022	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	B1	6~10	집산도로	260 (151)	성수동1가 656-753	성수동1가 656-1698	일반도로	-	서고2 (73.12.27)	-
폐지	소로	1	B2	10	집산도로	(70)	성수동1가 656-947	성수동1가 656-5	일반도로	-	서고2008-196 (2008.06.05)	-
폐지	소로	3	C1	6	집산도로	60	성수동1가 656-1169	성수동1가 656-1179	일반도로	-	서고2 (73.12.27)	구역 외
기정	소로	3	3	6	집산도로	260 (94)	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반도로	-	서고52 (75.04.21)	-
변경	소로	3	3	6	집산도로	260	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반도로	-	서고52 (75.04.21)	-

※ ( ) 는 대상지 내 구간임

나. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고(관리청)
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	성수동1가 5-7번지 일대	-	증)888.2	888.2	-	서울시

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분		가구번호	면적(㎡)	획지번호		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지	1	11,348.4	1-1	11,348.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지	1	691.5	1-2	691.5	공공임대산업시설 및 공동주택(임대)
변경	획지	1	11,298.0	1-1	11,298.0	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구분		가구	용도	비고
기정	허용용도	1-1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
		1-2	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	
변경	허용용도	1-1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

1) 건폐율 계획

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

2) 용적률 계획

구분	가구	용적률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	1-1	210.0% 이하	213.2% 이하	238.3% 이하	238.3% 이하	정비계획	허용용적률 213.2%
							상한용적률 238.3%
							법적상한용적률 238.3%
	1-2	400.0% 이하					상한용적률 400.0%이하
변경	1-1	210.0%	230.0%	235.2%	300.0% 이하	정비계획	허용용적률 210.0%
							상한용적률 235.2%
							법적상한용적률 300.0%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목	비고
기정	3.2%(세입자 대책)	총 3.2%
변경	20.0%(공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설, 세입자 대책)	총 20.0%

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사업시행계획인가 신청 시 확정되며, 전체 허용용적률 인센티브는 20%범위 이내에서 부여함

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 임대	
기정	25.1%	-	총 25.1%
변경	5.2%	64.8%	총 70.0%

3) 높이 계획

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

다. 건축물 건축선에 관한 계획

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

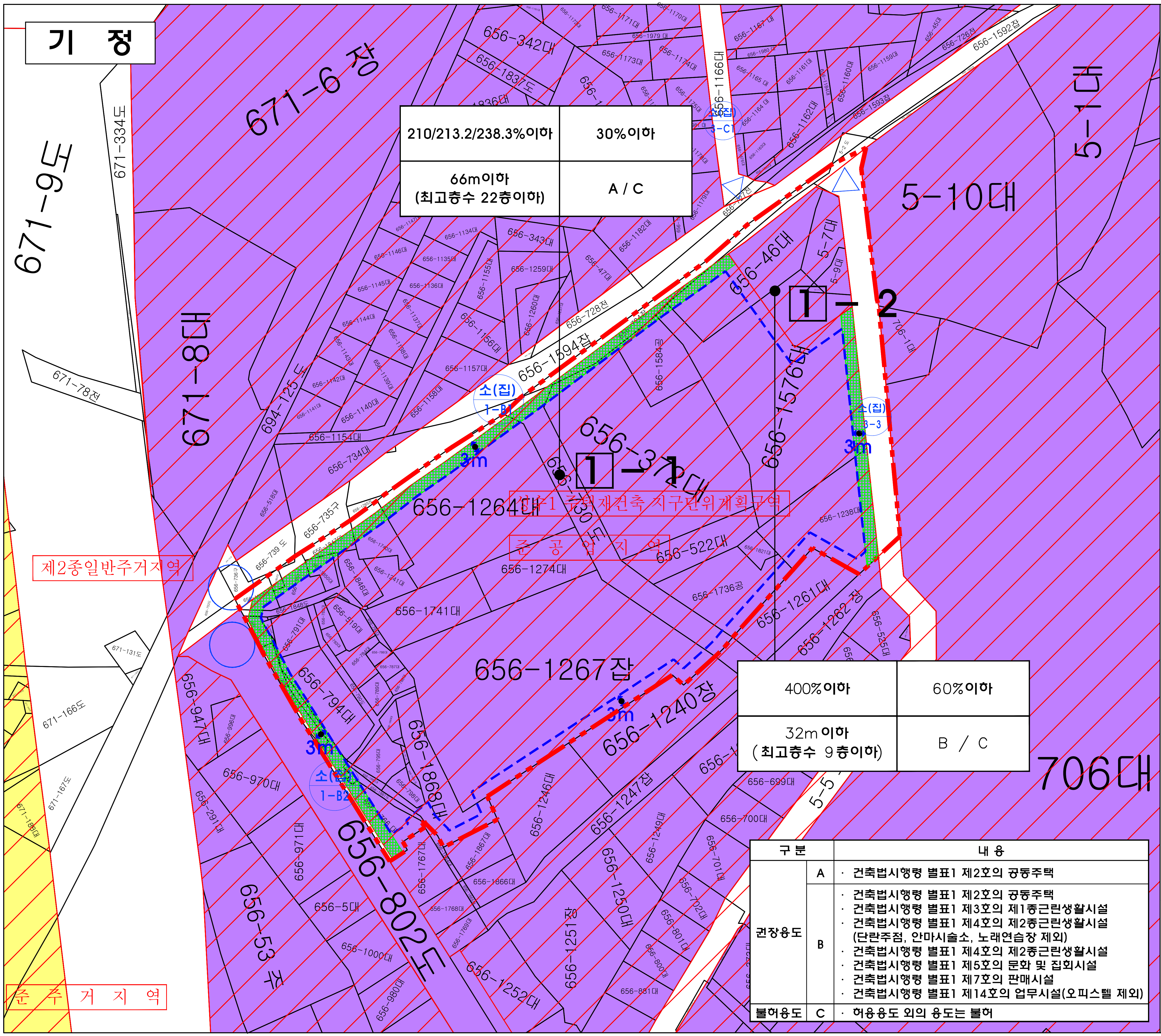
4 기타 사항에 관한 결정 : 변경

1. 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분		적용위치	계획내용
기정	전면공지	서측, 북측 10m 도로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (폭원3m)
		동측 6m 도로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (폭원3m)
변경	전면공지	서측, 북측, 동측 도로변	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (폭원3m)
	공공보행통로	획지 1-1	· 지역주민들의 보행동선을 고려하여 공공보행통로(6m) 1개소 지정

5 지구단위계획 결정도

■ 지구단위계획 결정도(기정/변경)(S=1/1,000)



210/213.2/238.3%이하	30%이하
66m이하 (최고층수 22층이하)	A / C

400%이하	60%이하
32m 이하 (최고층수 9층이하)	B / C

구 분		내 용
권장용도	A	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
권장용도	B	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 · 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 · 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도	C	· 허용용도 외의 용도는 불허

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

지구단위계획 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획구역
- 도시계획선
- 준주거지역
- 준공업지역
- 도로
- 가구번호-획지번호
- 전면공지
- 건축한계선

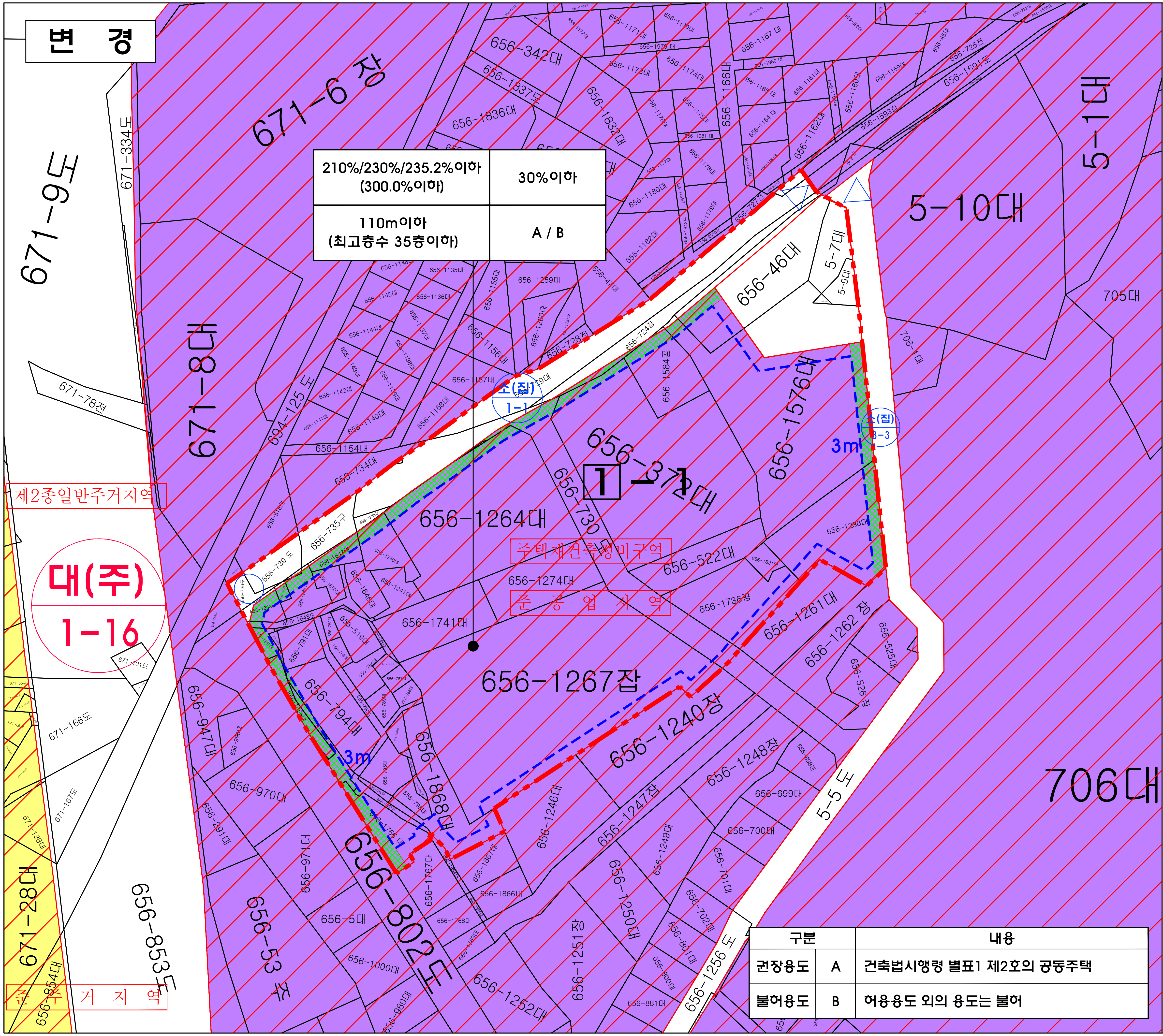
기준/허용/상한용적률	건폐율
높이(최고층수)	허용용도 / 불허용도

N

0 10 20 40 60m

성수1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 변경

지구단위계획 결정도(변경)



210%/230%/235.2%이하 (300.0%이하)	30%이하
110m이하 (최고층수 35층이하)	A / B

구분		내용
권장용도	A	건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
불허용도	B	허용용도 외의 용도는 불허

범 례

- 주택재건축정비구역계
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 준공업지역
- 도로
- 1 - 1 가구번호-획지번호
- 전면공지
- 건축한계선

기준/허용/상한용적률 (법적상한용적률)	건폐율
높이(최고층수)	허용용도 / 불허용도

N

0 10 20 40 60m

Ⅴ 각종검토서

1 교통성검토서
2 환경성검토서
3 경관성검토서

첨부1

교통성 검토서

제1장 서론

제2장 교통현황

1. 서 론

가. 목 적

- 본 분석의 목적은 서울특별시 성동구 성수1가동 656-1267번지 일원에 주택재건축 사업으로 인해 발생되는 교통영향을 분석하는 것임

나. 범 위

■ 시간적 범위

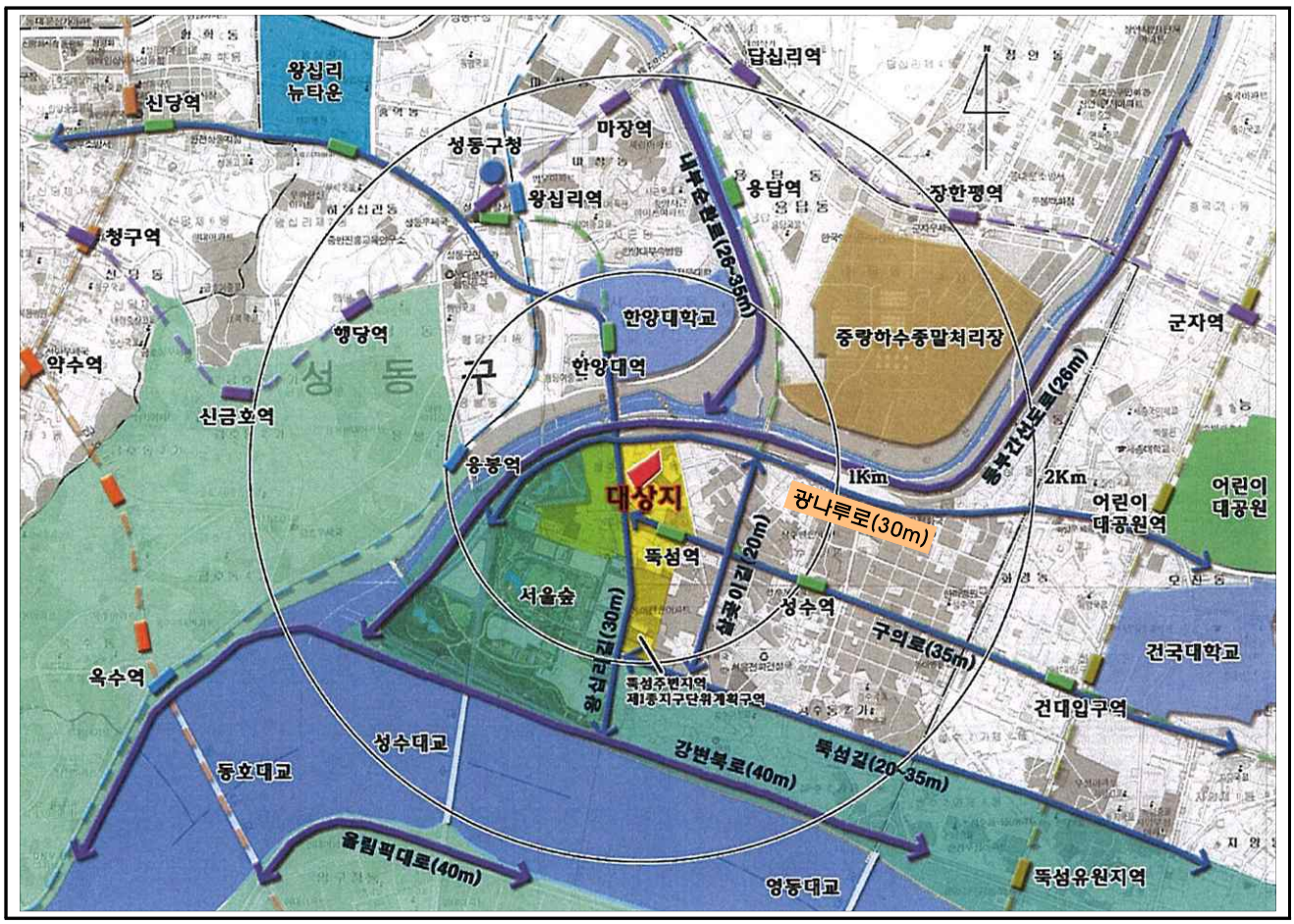
○ 기준년도 : 2024년(사업기간 : 2024년 ~ 2030년)

○ 장래목표년도 : 2031년(완공 후 1년)

■ 공간적 범위

○ 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받게 될 것으로 예상되는 대상지 및 주변지역

[사업 대상지 위치도]



다. 사업의 개요

○ 본 사업지는 서울특별시 성동구 성수1가동 656-1267번지 일원에 위치하고 있으며, 구체적인 사업계획과 내용은 다음과 같음

< 사업개요 >

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">사업내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="4">성수1구역 주택재건축 정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지위치</td><td colspan="4">서울특별시 성동구 성수동 656-1267번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역·지구</td><td colspan="4">준공업지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">주용도</td><td colspan="4">공동주택(아파트)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">대 지
면 적</td><td>부지면적</td><td colspan="4">13,583.1㎡</td></tr>
<tr><td>도로</td><td colspan="4">1,396.9㎡</td></tr>
<tr><td>공공공지</td><td colspan="4">888.2㎡</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td colspan="4">11,298.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="4">획지</td></tr>
<tr><td rowspan="7">건 축
규 모</td><td>연면적</td><td colspan="4">65,801.88㎡(지상층 : 33,751.43㎡ 지하층 : 32,050.46㎡)</td></tr>
<tr><td>용적율</td><td colspan="4">298.74%</td></tr>
<tr><td>건축면적</td><td colspan="4">2,182.16㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="4">19.31%</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="4">지하5층~지상35층</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td colspan="4">312세대</td></tr>
<tr><td>진출입구수</td><td colspan="4">1개소(차량출입구)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차규모</td><td colspan="4">- 법정주차 : 330대
- 계획주차 : 628대
- 법정대비 : 188.6%
- 자주식 100%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">발생교통량
(대/시, 대/일)</td><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td colspan="3">발생교통량</td></tr>
<tr><td>유 입</td><td>유 출</td><td>합 계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2031년</td><td>사업지첨두시(08~09시)</td><td>8</td><td>86</td><td>94</td></tr>
<tr><td>주변가로첨두시(18~19시)</td><td>65</td><td>18</td><td>83</td></tr>
<tr><td></td><td>1일 발생교통량</td><td>407</td><td>407</td><td>814</td></tr>
</table>

2. 교통현황

가. 사업지 주변 가로망 및 교차로 현황

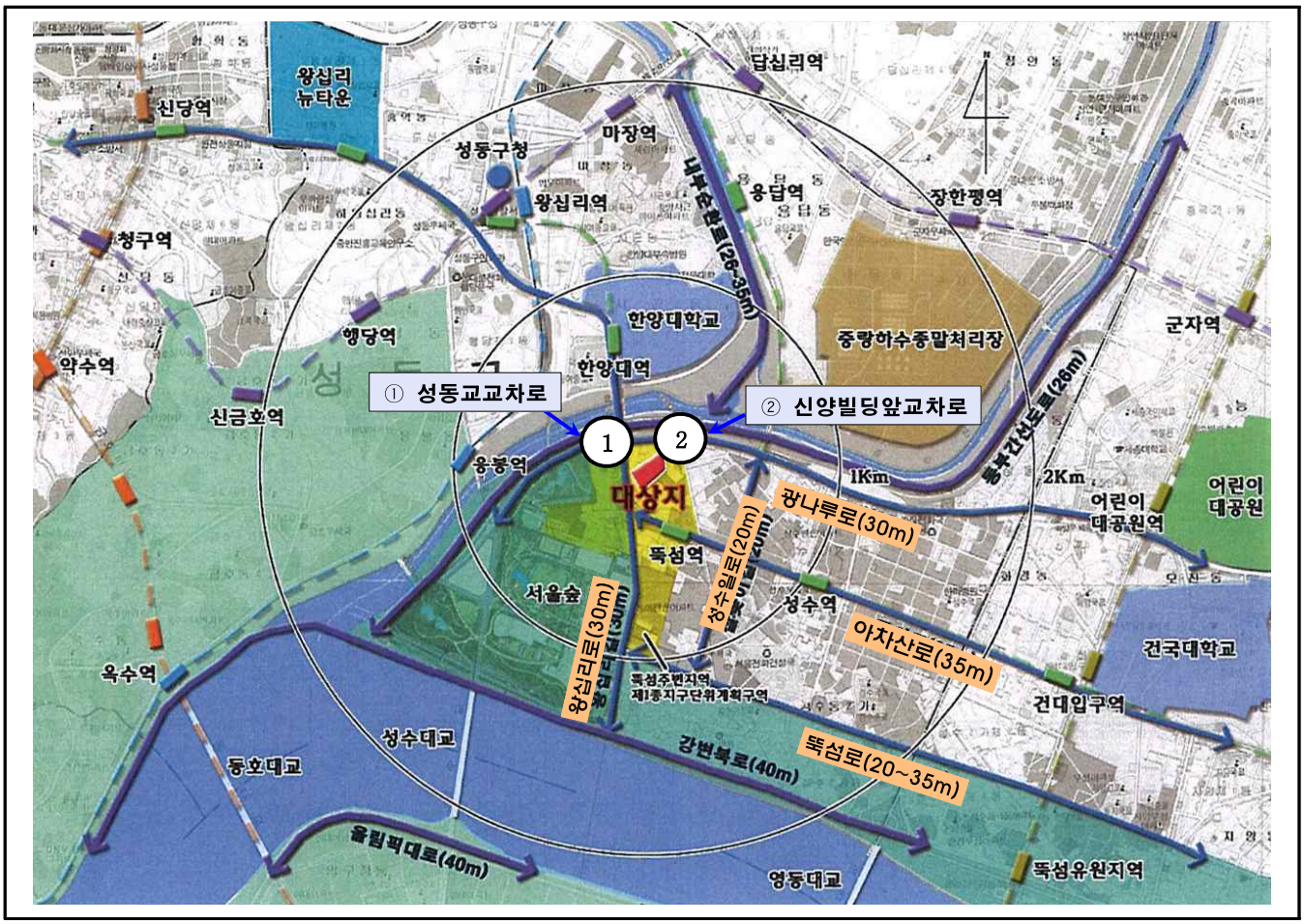
■ 가로망 현황

○ 본 사업지 주변 가로망현황을 살펴보면, 사업지 북측에 광나루로, 동측으로 성수일로, 서측에 왕십리로가 인접해있고, 남측으로 아차산로가 지나고 있음

■ 주변지역 가로망 현황

가로명	폭원(m)	차선수(왕복)	비고
광나루로	30	6	동서축
왕십리로	30	6	남북축
아차산로	35	6	동서축
성수일로	20	4	남북축

[사업지 주변 가로망도]



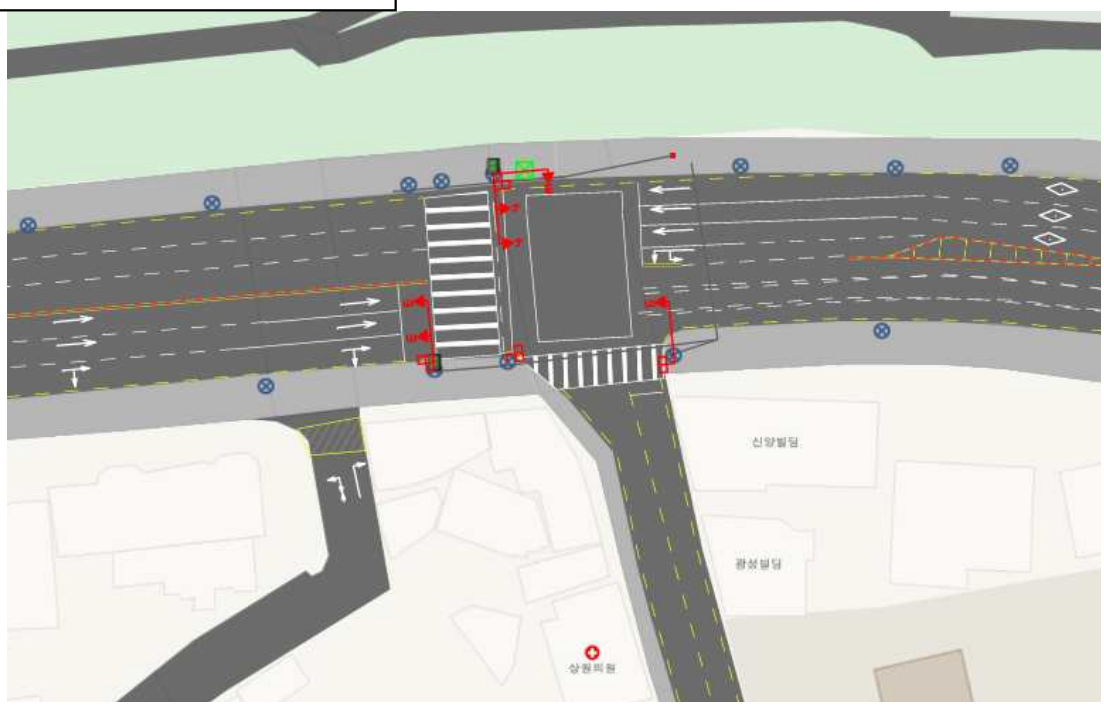
■ 주변지역 교차로 현황

○ 본 사업의 시행으로 인하여 직간접적인 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 2개 교차로를 선정 조사한 바, 신호교차로로 운영 중임.

① 성동교교차로



② 신양빌딩앞교차로

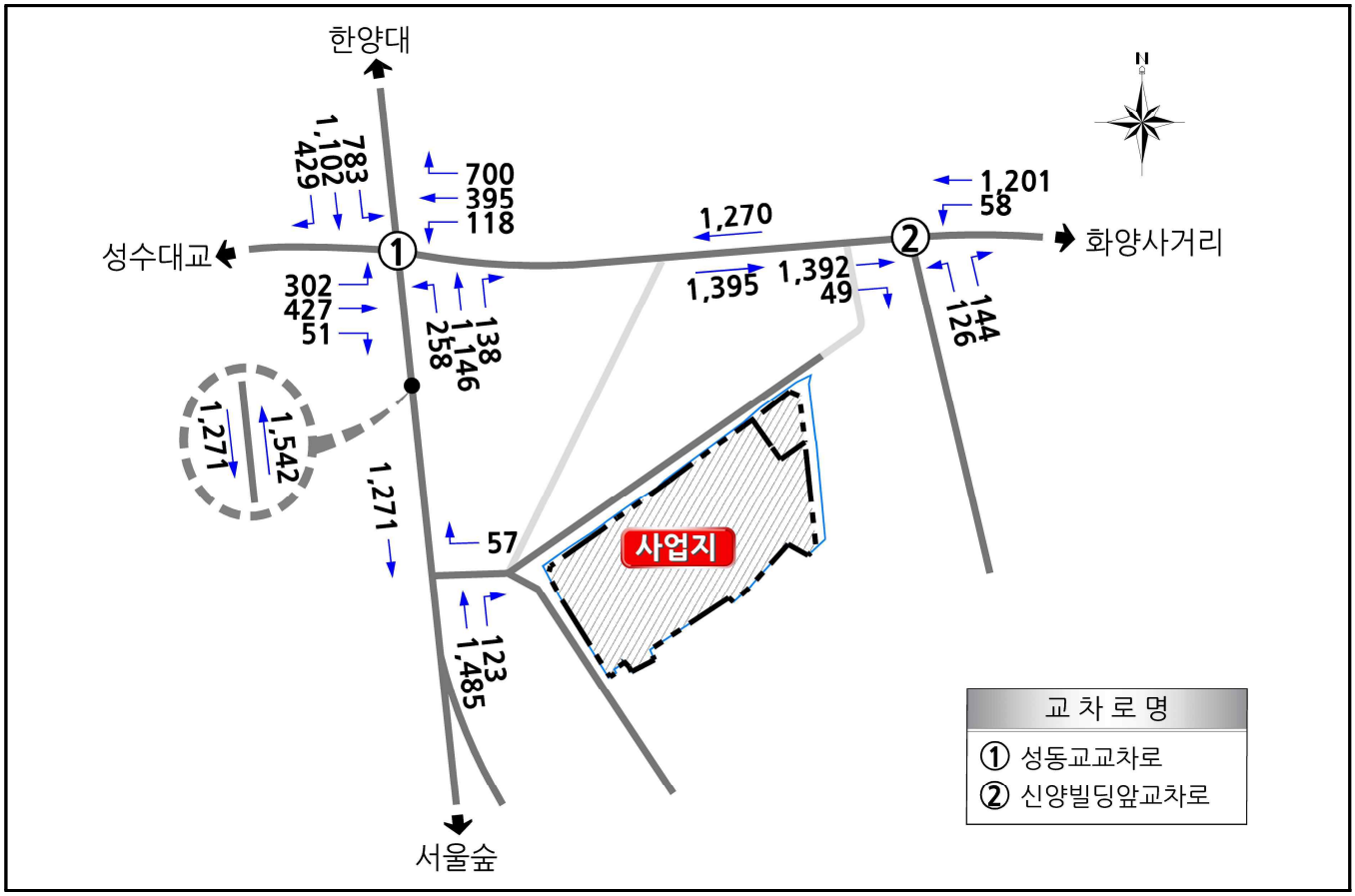


나. 교통량 현황

○ 본 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황은 다음과 같음

[주변가로 첨두시 교통량(2024년 18:00~19:00시)]

(단위 : 대/시)



다. 주변 교차로 서비스수준 분석결과

○ 본 사업지 주변의 가로구간에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 주변 가로 서비스수준은 "D~E"로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 분석결과]

가로명	구간			도로 유형	거리 (km)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수 준
광나루로	① 성동교교차로	→	② 신양빌딩앞교차로	Ⅲ	0.29	23.2	D
		←		Ⅲ	0.29	14.1	E

○ 본 사업지 주변의 교차로 서비스수준을 분석한 결과, 교차로 서비스수준은 "B~D"로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과]

교차로명	교통량(대/시)	지체시간(초/대)	서비스수준(LOS)
① 성동교교차로	5,849	69.7	D
② 신양빌딩앞교차로	2,970	25.8	B

3. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

■ 사업미시행시 교통소통 분석

○ 접근방법

- 교통수요 예측의 목적은 사업시행으로 발생되는 장래 교통수요 및 통행패턴을 예측하고 이를 토대로 사업시행에 따른 주변지역의 영향을 최소화 할 수 있는 개선대책을 수립하며, 나아가서는 본 사업에 대한 타당성과 평가에서 수립 및 제시된 개선대책의 합리성을 검증할 수 있는 척도를 마련하기 위함임
- 본 분석에서는 사업지 개발에 따른 유발교통량을 고려하여 최종교통수요를 예측하고 이에 따른 주변 가로의 교통영향을 파악하고자 함

■ 서울특별시 사회경제지표 예측

○ 「2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」 상 장래 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 다음과 같음

[서울특별시 사회경제지표 예측]

(단위 : 인)

구분	2019년	2024년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 '24~'31
인구수	9,535,732	9,295,695	9,248,418	9,051,693	9,032,017	8,953,738	-0.41%
취업자수	4,614,933	4,638,768	4,643,550	4,501,166	4,458,631	4,292,473	-0.56%
종사자수	5,210,936	5,407,979	5,448,273	5,420,988	5,390,951	5,272,457	-0.05%
수용학생수	1,394,340	1,278,853	1,256,930	1,141,385	1,128,219	1,077,055	-1.77%

주: *는 본 분석 목표연도로 보정한 수치임

자료) 2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원

■ 서울특별시 장래 1일 총 통행량

○ 「2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시한 서울특별시 장래 1인당 목적/수단통행 횟수는 다음과 같음

[수도권 장래 자동차보유대수 예측]

(단위: 인, 통행/일, 통행/일/인)

구분	2019년	2024년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 '24~'31
인구	9,535,732	9,295,695	9,248,418	9,051,693	9,032,017	8,953,738	-0.41%
목적통행	24,147,835	24,045,941	24,042,040	23,315,045	23,122,990	22,374,330	-0.56%
수단통행	25,156,896	25,423,741	25,483,451	24,957,708	24,793,379	24,146,926	-0.36%
1인당 목적통행	2.53	2.59	2.60	2.58	2.56	2.50	-0.15%
1인당 수단통행	2.64	2.74	2.76	2.76	2.75	2.70	0.05%

주: *는 본 분석 목표연도로 보정한 수치임

자료) 2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원

■ 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측

○ 「2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」상 서울특별시의 장래 목적별 통행수요를 살펴보면 다음과 같음

[서울특별시 장래 목적별 통행량 예측]

(단위 :통행/일)

구분			2019년	2024년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 '24~'31
통행량	가정기반	통근	11,219,550	11,466,617	11,516,680	11,162,186	11,054,762	10,635,306	-0.52%
		통학	2,603,204	2,121,804	2,036,783	1,830,494	1,800,605	1,685,849	-2.32%
		학원	879,170	738,325	712,988	644,571	632,938	588,468	-2.18%
		쇼핑	1,589,085	1,637,230	1,647,033	1,669,379	1,670,615	1,675,569	0.29%
		기타	4,615,564	4,656,353	4,664,554	4,593,428	4,568,453	4,469,906	-0.27%
	비가정기반	업무	1,811,549	1,958,524	1,989,320	1,979,483	1,968,633	1,925,825	0.07%
		쇼핑	233,381	241,034	242,595	235,980	234,696	229,628	-0.38%
		기타	1,196,332	1,226,054	1,232,087	1,199,524	1,192,288	1,163,779	-0.40%
	합계		24,147,835	24,045,941	24,042,040	23,315,045	23,122,990	22,374,330	-0.56%
구성비	가정기반	통근	46.46	47.69	47.90	47.88	47.81	47.53	-
		통학	10.78	8.82	8.47	7.85	7.79	7.53	-
		학원	3.64	3.07	2.97	2.76	2.74	2.63	-
		쇼핑	6.58	6.81	6.85	7.16	7.22	7.49	-
		기타	19.11	19.36	19.40	19.70	19.76	19.98	-
	비가정기반	업무	7.50	8.14	8.27	8.49	8.51	8.61	-
		쇼핑	0.97	1.00	1.01	1.01	1.01	1.03	-
		기타	4.95	5.10	5.12	5.14	5.16	5.20	-
	합계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

주: *는 본 분석 목표연도로 보정한 수치임

자료) 2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원

■ 서울특별시 장래 수단별 통행량 예측

○「2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」상 서울특별시의 장래 수단별 통행수요를 살펴보면 다음과 같음

[서울특별시 장래 수단별 통행량 예측]

(단위 :통행/일)

구분		2019년	2024년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율
								'24~'31
통행량	승용차	5,874,020	5,898,268	5,903,130	5,724,029	5,692,885	5,569,994	-0.51%
	노선버스	3,298,526	3,330,887	3,337,397	3,271,796	3,248,981	3,159,299	-0.36%
	도시철도	4,303,483	4,618,326	4,684,006	4,695,216	4,660,587	4,524,606	0.13%
	노선버스+지하철	1,764,057	1,928,993	1,963,787	1,983,088	1,969,599	1,916,553	0.30%
	비노선버스	559,314	560,587	560,842	543,233	539,678	525,691	-0.54%
	택시	1,669,087	1,687,364	1,691,043	1,636,293	1,626,236	1,586,620	-0.53%
	일반철도/ktx	93,351	102,589	104,544	106,178	105,613	103,383	0.42%
	도보/자전거	7,122,114	6,814,036	6,754,038	6,523,934	6,479,342	6,304,001	-0.72%
	화물/기타	472,944	482,691	484,664	473,941	470,458	456,779	-0.37%
	합계	25,156,896	25,423,741	25,483,451	24,957,708	24,793,379	24,146,926	-0.36%
구성비	승용차	23.35	23.20	23.16	22.93	22.96	23.07	-
	노선버스	13.11	13.10	13.10	13.11	13.10	13.08	-
	도시철도	17.11	18.17	18.38	18.81	18.80	18.74	-
	노선버스+지하철	7.01	7.59	7.71	7.95	7.94	7.94	-
	비노선버스	2.22	2.20	2.20	2.18	2.18	2.18	-
	택시	6.63	6.64	6.64	6.56	6.56	6.57	-
	일반철도/ktx	0.37	0.40	0.41	0.43	0.43	0.43	-
	도보/자전거	28.31	26.80	26.50	26.14	26.13	26.11	-
	화물/기타	1.88	1.90	1.90	1.90	1.90	1.89	-
	합계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

주: *는 본 분석 목표연도로 보정한 수치임

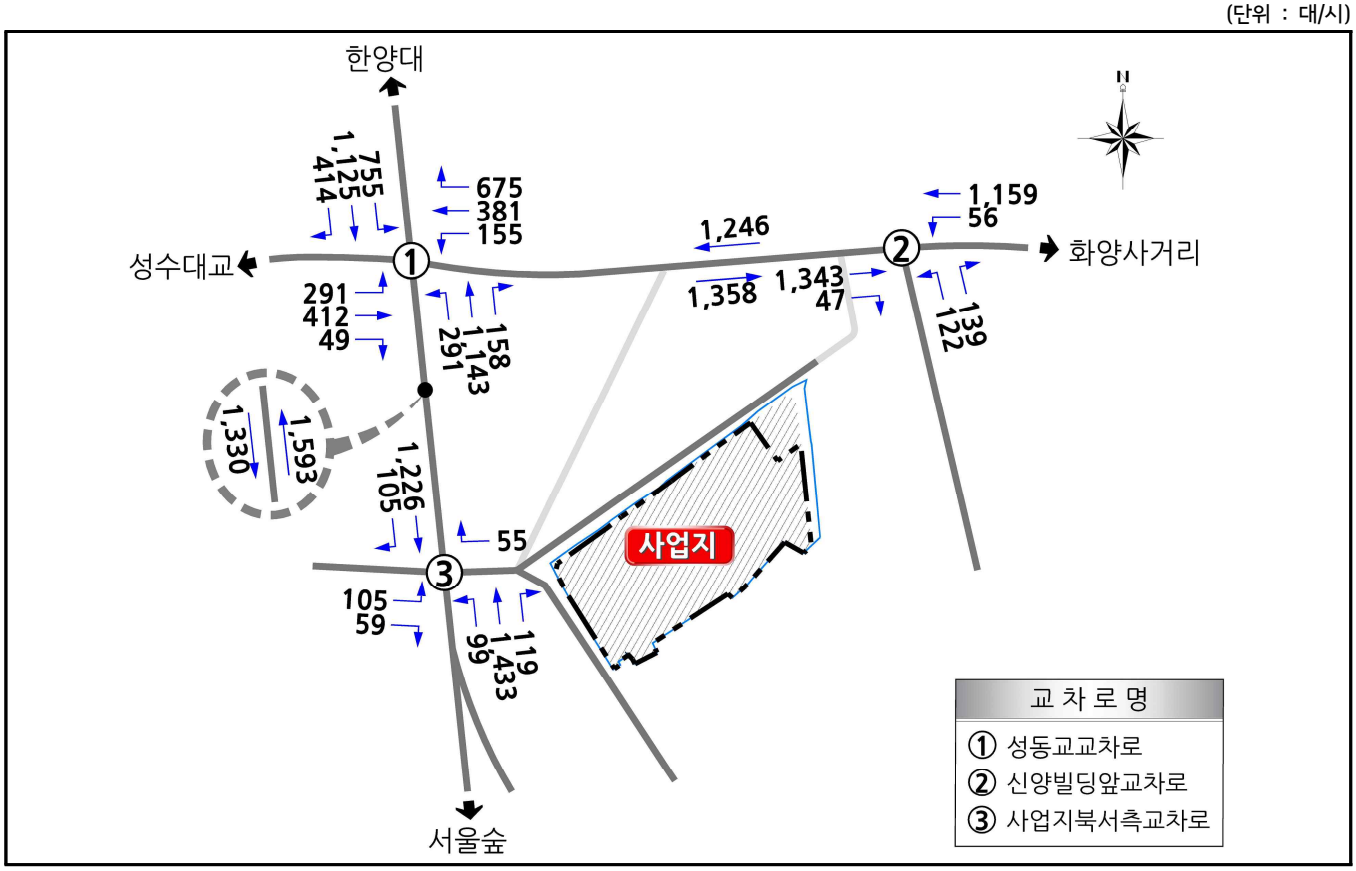
자료) 2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원

■ 사업미시행시 교통량예측

○ 본 분석에서 장래 사업미시행시 교통수요예측에서 자연증가에 의한 교통량 예측은 상위계획의 장래 수단통행의 연평균 증가율을 따르는 것이 타당하다고 판단되어 「2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시한 승용차 수단통행 증가율(2024년~2031년:-0.51%)을 적용하여 장래교통량을 예측하였음

[사업미시행시 교통량(2031년 18:00～19:00시)]

(단위 : 대/시)



■ 사업미시행시 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

[주변 가로 서비스수준 분석결과]

가로명	구 간			도로 유형	거리 (km)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수 준
광나루로	① 성동교교차로	→	② 신양빌딩앞교차로	Ⅲ	0.29	23.4	D
		←		Ⅲ	0.29	13.7	E
왕십리로	① 성동교교차로	→	③ 사업지북서측교차로	Ⅲ	0.19	13.1	E
		←		Ⅲ	0.19	6.7	F

[교차로 서비스수준 분석결과]

교차로명	교통량(대/시)	지체시간(초/대)	서비스수준(LOS)
① 성동교교차로	5,849	70.0	D
② 신양빌딩앞교차로	2,866	25.4	B
③ 사업지북서측교차로	3,201	43.2	C

나. 사업시행시 교통수요예측

■ 사업지 발생교통량 예측

○ 장래 활동인구 예측

- 1일 활동인구 예측을 위해서는 본 시설의 상근 및 이용인구 원단위를 추정하는 과정이 필요하므로, 본 과업에서는 유사시설 원단위 자료의 평균치를 적용하였음
- 상근인구는 장래에도 동일하게 적용하였으며, 이용인구는 『2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수도권 목적통행증가율을 적용하였음
- 위와 같은 방법으로 산출된 활동인구 원단위를 적용하여 예측한 사업지 장래 총 활동인구는 다음과 같음

[사업지 장래 총 활동인구 예측(2031년)]

구분		규모(세대,㎡)	활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	계
공동주택	주거2	108세대	319	106	425
	주거3	173세대	609	176	785
	주거4	31세대	128	36	164
	소 계	312세대	1,056	318	1,374
근린생활시설		385.83㎡	12	104	116
합 계		-	1,068	422	1,490

■ 장래 총 통행량 예측

○ 본 사업의 시행으로 인해 발생하는 활동인구의 통행량을 예측하기 위하여 「2021년 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시한 인당 목적통행횟수(2031년: 2.56통행/일)를 적용하였으며, 상근/방문·이용인구에 대해서는 통행 특성을 고려하여 2.0 통행/일로 산정하여 장래 1일 총 통행량을 예측하였음

[장래 목표년도 1일 총 통행량 예측(2031년)]

구분		규모(세대,㎡)	1일 총 통행량 예측(통행/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	계
공동주택	주거2	108세대	818	212	1,030
	주거3	173세대	1,560	352	1,912
	주거4	31세대	328	72	400
	소 계	312세대	2,706	636	3,342
근린생활시설		385.83㎡	24	208	232
합 계		-	2,730	844	3,574

■ 시간대별·수단별 통행량 예측

○ 위에서 예측된 1일 총 통행량을 장래 목표연도의 교통수단 분담률을 적용하여 예측한 장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량은 다음과 같음

[장래 사업지 시간대별·수단별 총 통행량 예측(2031년)]

(단위 : 통행/시)

구분 / 시간	승용차		택 시		버 스		지하철		도보 및 기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	1	28	0	5	1	26	1	30	2	11	5	100
07시~08시	5	87	1	17	4	86	5	97	2	39	17	326
08시~09시	11	105	2	21	10	103	10	116	5	46	38	391
09시~10시	12	39	3	8	10	36	12	41	6	15	43	139
10시~11시	13	25	3	6	11	22	13	25	8	11	48	89
11시~12시	15	20	4	5	14	18	15	20	8	10	56	73
12시~13시	18	19	6	5	17	16	18	18	9	9	68	67
13시~14시	23	20	7	5	23	18	25	18	12	11	90	72
14시~15시	26	22	8	5	26	20	27	21	14	13	101	81
15시~16시	29	23	7	6	30	20	31	21	18	11	115	81
16시~17시	37	23	10	7	38	20	40	22	21	11	146	83
17시~18시	45	22	11	6	45	19	49	22	24	11	174	80
18시~19시	80	20	17	6	73	19	83	20	33	10	286	75
19시~20시	78	17	15	5	70	16	81	17	31	9	275	64
20시~21시	60	11	11	4	52	10	61	12	23	7	207	44
21시 이후	34	6	7	1	30	5	35	6	12	4	118	22
계	487	487	112	112	454	454	506	506	228	228	1,787	1,787

주 : 사업지 첨두시는 08-09시이며, 주변가로 첨두시는 18-19시임.

■ 사업지 발생교통량 산정

○ 발생교통량 예측을 위해서는 앞에서 예측된 통행량을 차량단위로 전환하는 과정이 필요한데, 이를 위한 변수로 수단별 평균재차인원을 산정하였으며, 버스는 정규노선을 운행하므로 발생교통량 예측에서는 제외하였음

[평균재차인원]

(단위 : 통행/시)

구분		평균재차인원	
		승용차(인/대)	택시(인/대)
공동주택	상주인구	1.43	1.55
	방문인구	1.45	1.52
근린생활시설	상근인구	1.54	1.36
	이용인구	1.52	1.70

○ 차종별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산정한 결과, 사업지 첨두시는 08~09시로 장래목표년도인 2031년에 유입 8대/시, 유출 86대/시로 총 94대/시 예측되었으며, 주변가로 첨두시는 18~19시로 유입 65대/시, 유출 18대/시로 총 83대/시 예측되었음

[장래 시간대별 발생교통량(2031년)]

(단위 : 대/시, 대/일)

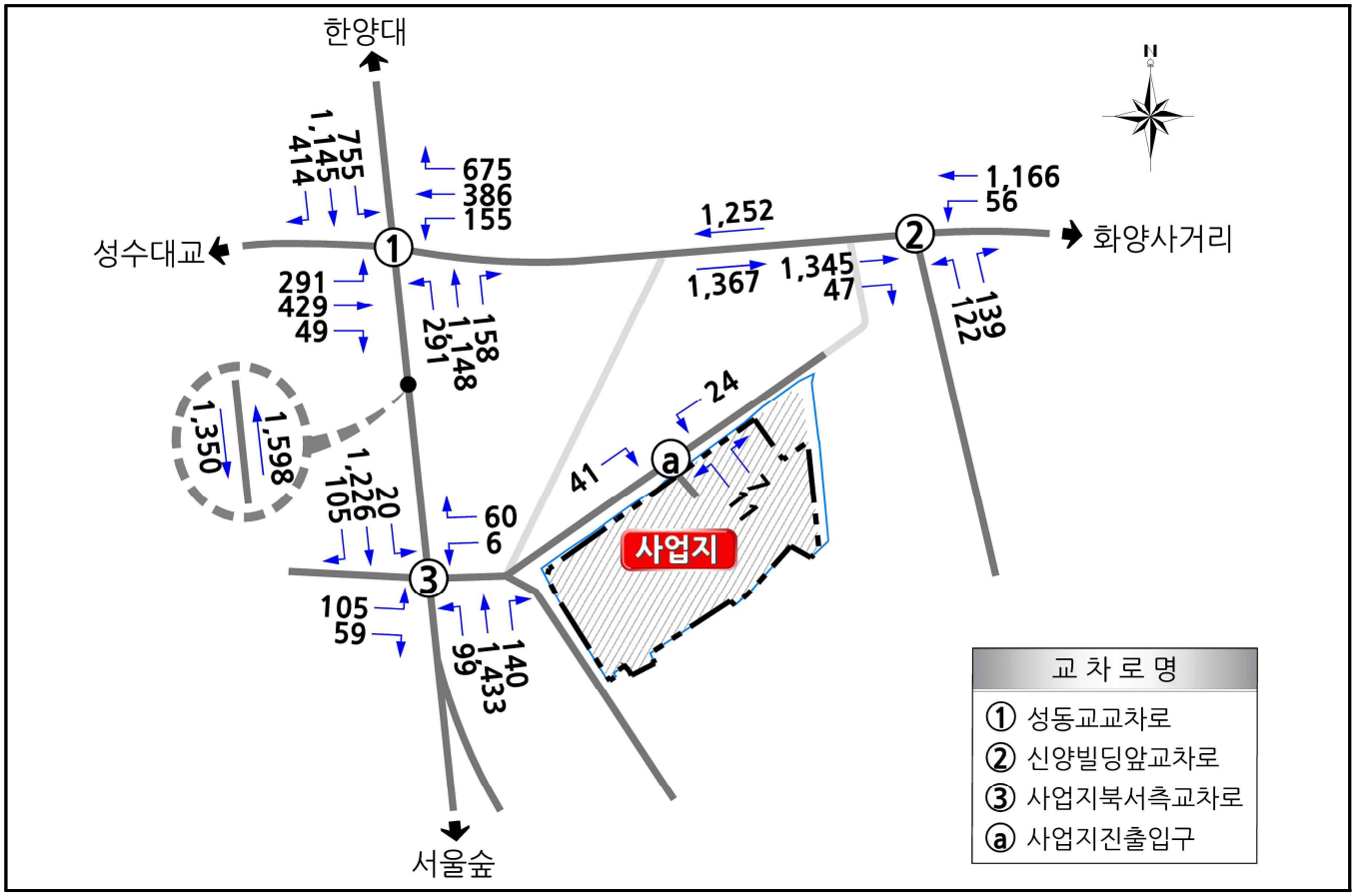
구 분 / 시 간	승 용 차		택 시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	1	19	0	3	1	22	23
07시~08시	4	61	1	11	5	72	77
08시~09시	7	73	1	13	8	86	94
9시~10시	8	27	2	5	10	32	42
10시~11시	9	17	3	4	12	21	33
11시~12시	10	14	3	3	13	17	30
12시~13시	12	13	3	3	15	16	31
13시~14시	16	13	4	3	20	16	36
14시~15시	18	15	4	4	22	19	41
15시~16시	20	15	5	4	25	19	44
16시~17시	25	15	6	4	31	19	50
17시~18시	31	15	7	4	38	19	57
18시~19시	55	15	10	3	65	18	83
19시~20시	55	12	10	3	65	15	80
20시~21시	42	9	7	2	49	11	60
21시 이후	24	4	4	1	28	5	33
계	337	337	70	70	407	407	814

주 : 사업지 첨두시는 08-09시이며, 주변가로 첨두시는 18-19시임.

■ 사업시행시 교통량예측

[사업시행시 교통량(2031년 18:00~19:00시)]

(단위 : 대/시)



■ 사업시행시 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

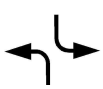
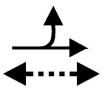
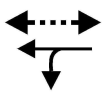
[주변 가로 서비스수준 분석결과]

가로명	구 간			도로 유형	거리 (km)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수 준
광나루로	① 성동교교차로	→	② 신양빌딩앞교차로	Ⅲ	0.29	23.4	D
		←		Ⅲ	0.29	13.7	E
왕십리로	① 성동교교차로	→	③ 사업지북서측교차로	Ⅲ	0.19	12.9	E
		←		Ⅲ	0.19	6.7	F

[교차로 서비스수준 분석결과]

교차로명	교통량(대/시)	지체시간(초/대)	서비스수준(LOS)
① 성동교교차로	5,896	70.1	E
② 신양빌딩앞교차로	2,875	25.5	B
③ 사업지북서측교차로	3,253	43.4	C
ⓐ 사업지진출입구	83	8.2	A

■ 주변 교차로 신호현시 최적화 운영방안

교 차 로 명	기 하 구 조	현시				신호주기(초)
		ø1	ø2	ø3	ø4	
① 성동교교차로	한양대 / 성수대교 / 신양빌딩앞 교차로 / 서울숲					180
		45(4)	57(4)	26(4)	36(4)	
② 신양빌딩앞교차로	성동교 교차로 / 화양 사거리 / 뚝섬역				-	130
		65(4)	29(4)	24(4)	-	
③ 사업지북서측교차로	성동교교차로 / 뚝섬 유수지 체육공원 / 사업지 / 뚝섬역					160
		68(4)	12(4)	32(4)	32(4)	

■ 신호 최적화 운영시 주변 가로 및 교차로 개선효과

[주변 가로 평균통행속도 및 서비스수준 변화]

가로명	구 간			시행시(Ⓐ)		최적화(Ⓑ)		증감(Ⓑ-Ⓐ)	
				평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준
광나루로	① 성동교교차로	→	② 신양빌딩앞교차로	23.4	D	24.2	D	△0.8	D → D
		←		13.7	E	13.7	E	-	E → E
왕십리로	① 성동교교차로	→	③ 사업지북서측교차로	12.9	E	13.8	E	△0.9	E → E
		←		6.7	F	8.2	E	△1.5	F → E

[교차로 지체시간 및 서비스수준 변화]

교차로명	시행시(Ⓐ)		최적화(Ⓑ)		증감(Ⓑ-Ⓐ)	
	지체시간 (초/대)	서비스수준 (LOS)	지체시간 (초/대)	서비스수준 (LOS)	지체시간 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 성동교교차로	70.1	E	67.2	D	▼2.9	E → D
② 신양빌딩앞교차로	25.5	B	24.3	B	▼1.2	B → B
③ 사업지북서측교차로	43.4	C	40.4	C	▼3.0	C → C

다. 법정주차대수 산정

○ 본 분석대상 사업지의 법정주차대수를 산정하기 위하여 「주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 1항, 2024.01.02」의 설치기준 및 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.12.29., [별표2] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(제20조 제1항 관련)」의 설치기준을 적용하였음

[공동주택 주차장 설치기준(주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.01.02)]

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	* 서울특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권의 군지역	기타지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	60㎡이하	0.7대/세대
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85	60㎡초과	1대/세대

주 : *부분은 본 분석에서 사용된 주차장 설치기준임
자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.01.02, 국토교통부

[부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(2023.12.29.)]

시설물	설치기준
3. 제1종 근린생활시설(`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	-**시설면적 134㎡당 1대**
5.다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	-「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항에 따라 산정된 주차대수 (다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 **세대당**(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) **1대**(전용면적이 30제곱미터 이하인 경우에는 0.5대, **60제곱미터 이하인 경우 0.8대)이상**으로 한다. -다만, 주택법 시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

주 : *부분은 본 분석에서 사용된 주차장 설치기준임
자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.12.29.

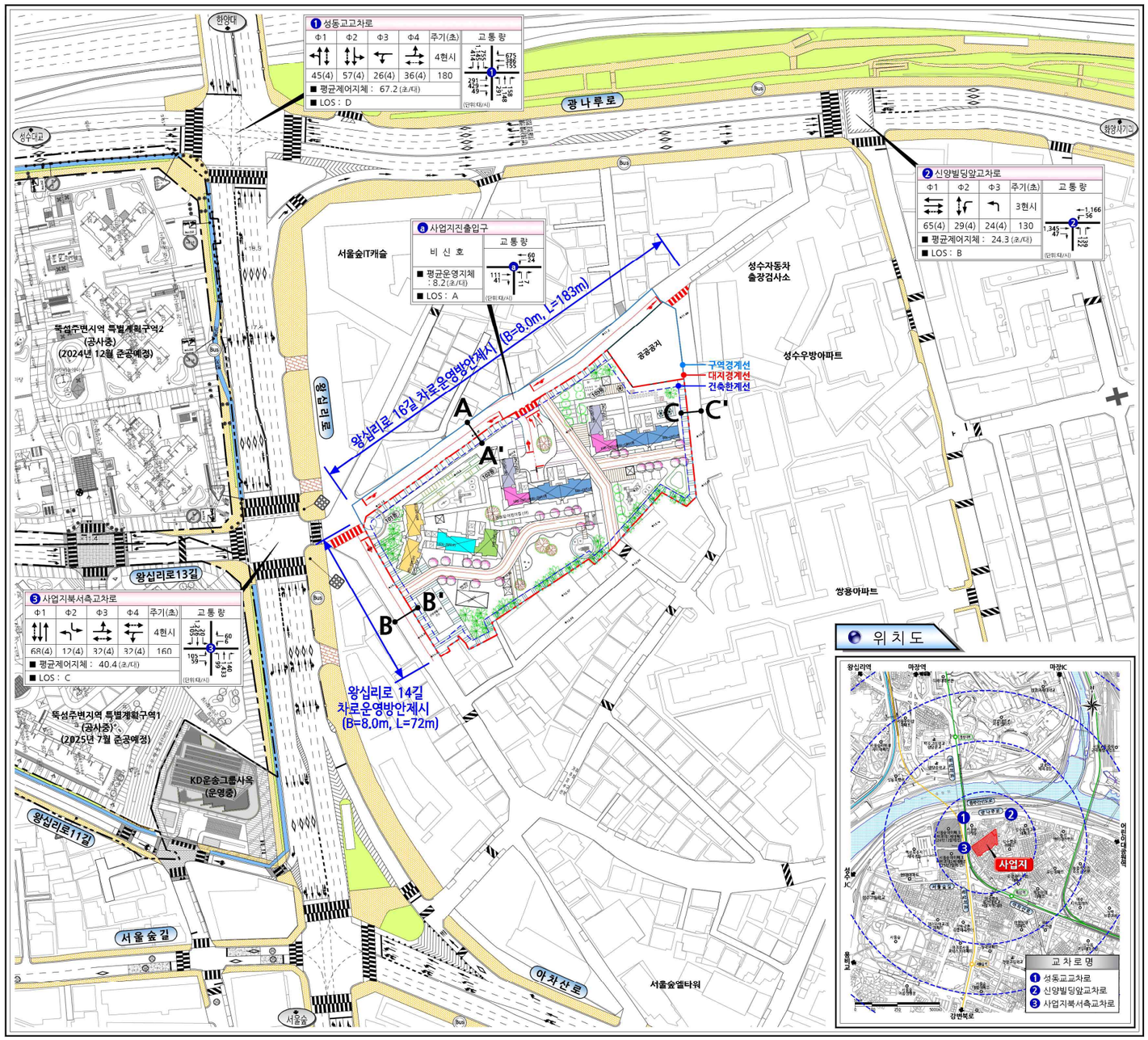
○ 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 공동주택 330대, 근린생활시설 3대로 총 333대로 산정되었음

[법정주차대수 산정결과]

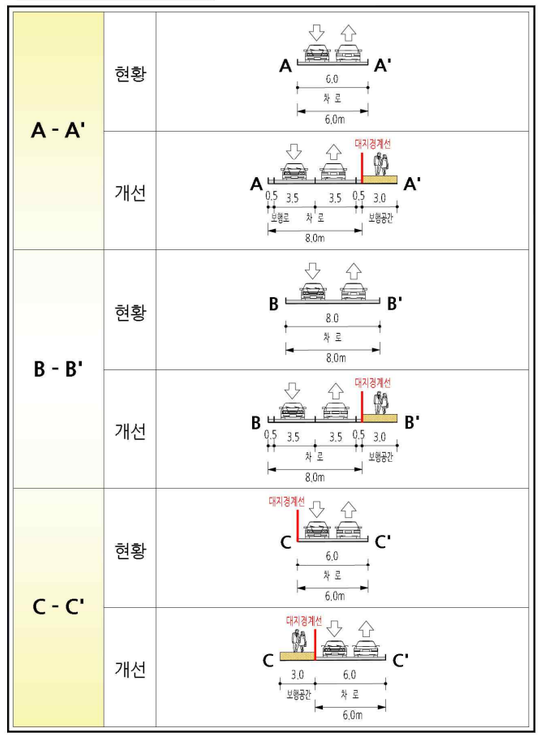
구분		세대수	산정면적	산정기준		주차대수(대)		적용 주차대수(대)
				세대기준	면적기준	세대기준	면적기준	
공동주택	주거2	108세대	6,418.20㎡	0.8대/세대	1대/75㎡	86.40	85.58	329.8≒330
	주거3	173세대	14,627.75㎡	1대/세대		173.00	195.04	
	주거4	31세대	3,202.10㎡		1대/65㎡	31.00	49.26	
	계	312세대	24,248.05㎡	-	-	290.40	**329.88**	
근린생활시설		-	385.83㎡	-	1대/134㎡	-	**2.88**	2.8≒3
합 계		312세대	-	-	-	-	-	333

4 교통처리계획

교통처리계획도('24.11)



도로횡단면도



개선 방안

지점	개 선 내 용
–	• 「성동구 뚝섬주변지역 특별계획구역1 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2020」 개선 방안 반영 • 「성동구 뚝섬주변지역 특별계획구역2 주상복합 신축공사 교통영향평가(3차 변경), 2022」 개선 방안 반영
–	• 사업지 주변도로 확폭에 따른 차로운영방안 제시
–	• 주변 현황을 고려한 차량출입구 개설(1개소)
–	• 사업지내 보행공간 설치(3m)
–	• 보행단절지점에 횡단보도 설치
–	• 차량 및 보행동선 분리 운영
–	• 사업지 내부 비상차량 동선 확보
–	• 법정주차대수 : 333대
–	• 계획주차대수 : 628대(100% 자주식)
–	• 자전거 보관소 : 법정주차대수의 20%이상 확보

첨부2

환경성 검토서

제1장 환경성검토 총괄표

제2장 자연환경분야

제3장 생활환경분야

1. 환경성검토 총괄표

구분		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1.생태면적률	·30%이상	○	·생태면적률 30%이상으로 계획	·자연지반녹지, 틈새투수포장 적용
	2.녹지네트워크(녹지체계)	·녹지계획 확보	○	·녹지면적의 증가	·녹지는 보행동선과 연계를 고려하여 체계적으로 조성
	3.지형변동	·절성토비율 최소화	○	·기존시설의 평탄한 지역이므로 영향미미	·절토 및 성토 최소화
		·지형변동비율 최소화	○	·기존 지형 활용으로 지형변동 미미	·지형변화 최소화
	4.비오톱	·녹지공간의 최대 확보	○	·상업 및 업무지 비오톱으로 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형	·비오톱유형 유지 및 도시생태기능 강화
생활환경	5.일조	·일조침해 및 방해의 최소화	○	·일조침해 및 방해정도 미미	·건축법 및 서울시 건축조례에 의한 일조권확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 준수
	6.바람 및 기후	·바람길 최대한 확보	○	·대지분석을 통한 오픈스페이스 확충	·바람진행 방향 고려 건축계획 수립
	7.에너지	·에너지절약, 효율 극대화	○	·에너지 사용량의 변화 미미	·건축물의 에너지 절약설계, 고효율 에너지 절약설비 등 사용
	8.대기질	·대기환경기준 준수	○	·공사시 및 운영시 영향 미미	·공사시 및 운영시 저감방안 수립
	9.물순환	·우수유출	○	·우수유출량 변화 예상	·토사유출, 침사지 등 저감방안 수립
	10.경관	·스카이라인 보전	○	·스카이라인 변화 예상	·건축물 배치 및 형태계획을 통해 스카이라인 계획수립
	11.휴식 및 여가공간	·휴식 여가공간 최대확보	○	·휴식여가공간 확보	·녹지 및 휴식공간의 확보를 통해 보행환경개선에 기여
	12.보행친화공간	·보행자전용구간 계획수립	○	·단절되는 보행로는 없음	·단지 내 계획된 보행구간 확충
추가	13.소음	·소음규제기준 준수	○	·공사시 건설장비 가동에 따른 소음발생	·가설방음판넬 설치 등 저감시설 설치로 규제기준 준수
	14.폐기물	·폐기물처리	○	·기존건축물 철거시 건설폐기물 발생	·폐기물관리법에 의거 저감대책수립

주) 준수여부 : ○ 준수가능, × 해당사항 없음

2. 자연환경분야

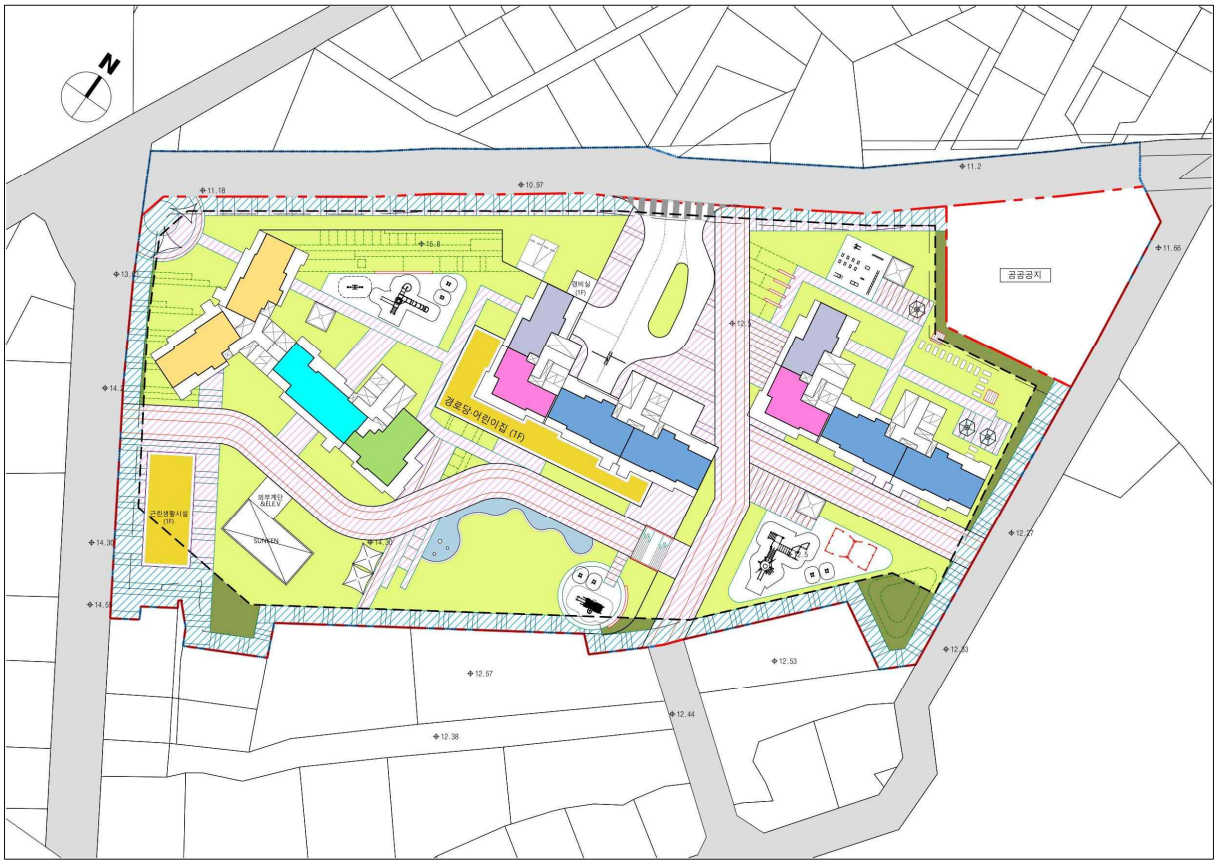
(1) 생태면적률 계획

■ 본 사업시행에 따른 생태면적률은 30.33%로 산정되었으며, 사업시행에 따라 생태면적률은 증가할 것으로 예상됨

■ 생태면적률 산출표(피복유형)

공간유형	공간유형		가중치		적용면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
피복유형	자연지반녹지		1.0		328.86	328.86	-
	인공지반녹지(≥90㎝)		0.7		3,108.47	2,175.93	-
	옥상녹화(≥40cm)		0.4		330.05	132.02	-
	수공간(차수)		0.5		89.20	44.60	-
	투수포장-식재미포함(자연)		0.2		1,284.57	256.91	-
	투수포장-식재미포함(인공≥90)		0.14		2,618.77	366.63	-
	소계					3,304.95	-
식재유형	0.3 ≤ H < 1.5		0.1		3,400	34.00	
	1.5 ≤ H < 4.0		0.3		151	4.53	
	4.0 ≤ H	B>6, R>5, W>0.8	3	0.1	103	30.90	
		B>12, R>15, W>0.2	6		39	46.80	
		B>18, R>20, W>0.3	12		5	6.00	
		B>25, R>30, W>0.4	24		-	-	
	소계					122.23	
생태면적률(%)	환산면적(3,427.18㎡) ÷ 대지면적(11,298.4㎡)×100 = 30.33%						

■ 생태면적도


N
공공공지
경로당·어린이집 (1F)
근린생활시설 (1F)
외부계단 &ELEV
SUNKEN
영버실 (1F)
11.18
10.97
11.2
15.8
11.66
12.27
12.53
12.57
12.44
12.38

(2) 지형 및 토지이용

(가) 현황

1) 지형

■ 대상지는 평탄한 지형으로서 구역 내 건축물 용도는 주거(공동주택)로 대다수를 차지하고 있으며, 근린생활시설, 공공시설, 공장, 무허가 건축물이 존재함

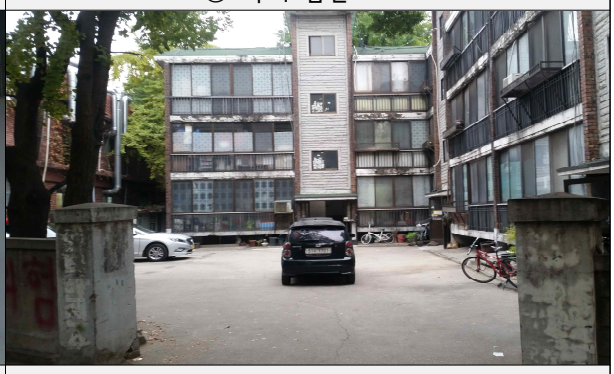
■ 지목별 토지현황은 대부분 대지 및 잡종지 등으로 되어 있음

■ 대상지 주변에는 2호선인 뚝섬역 및 한양대역과 인접해 있고, 다수의 버스 노선이 통과하고 있어서 높은 접근성 및 이동성을 가짐

■ 현황사진

<table>
<tr><td colspan="2">• 안전진단 D등급이하를 판정받은 단독주택 및 공동주택지등은 외관상으로도 열악하고 주차시설이 부족하여 공동주택지 안에 혼재되어 있는 것을 볼 수 있음

• 대상지 서측의 근린생활시설과 주거지역은 외관상 및 구조상으로도 매우 불안정한 상태임

• 대상지 내부의 단독주택 등이 정비가 되어 있지 않아 건물이 노후화됨</td><td>key map
  </td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">① 노후된 건축물</td><td>② 폭이 좁은 도로</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">③ 노후된 건축물, 협소한 도로</td><td>④ 노후된 건축물</td></tr>
</table>



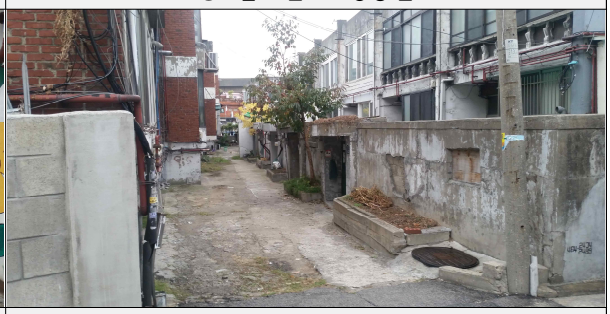
⑤ 협소한 도로



⑥ 협소한 보행공간



⑦ 위험요소



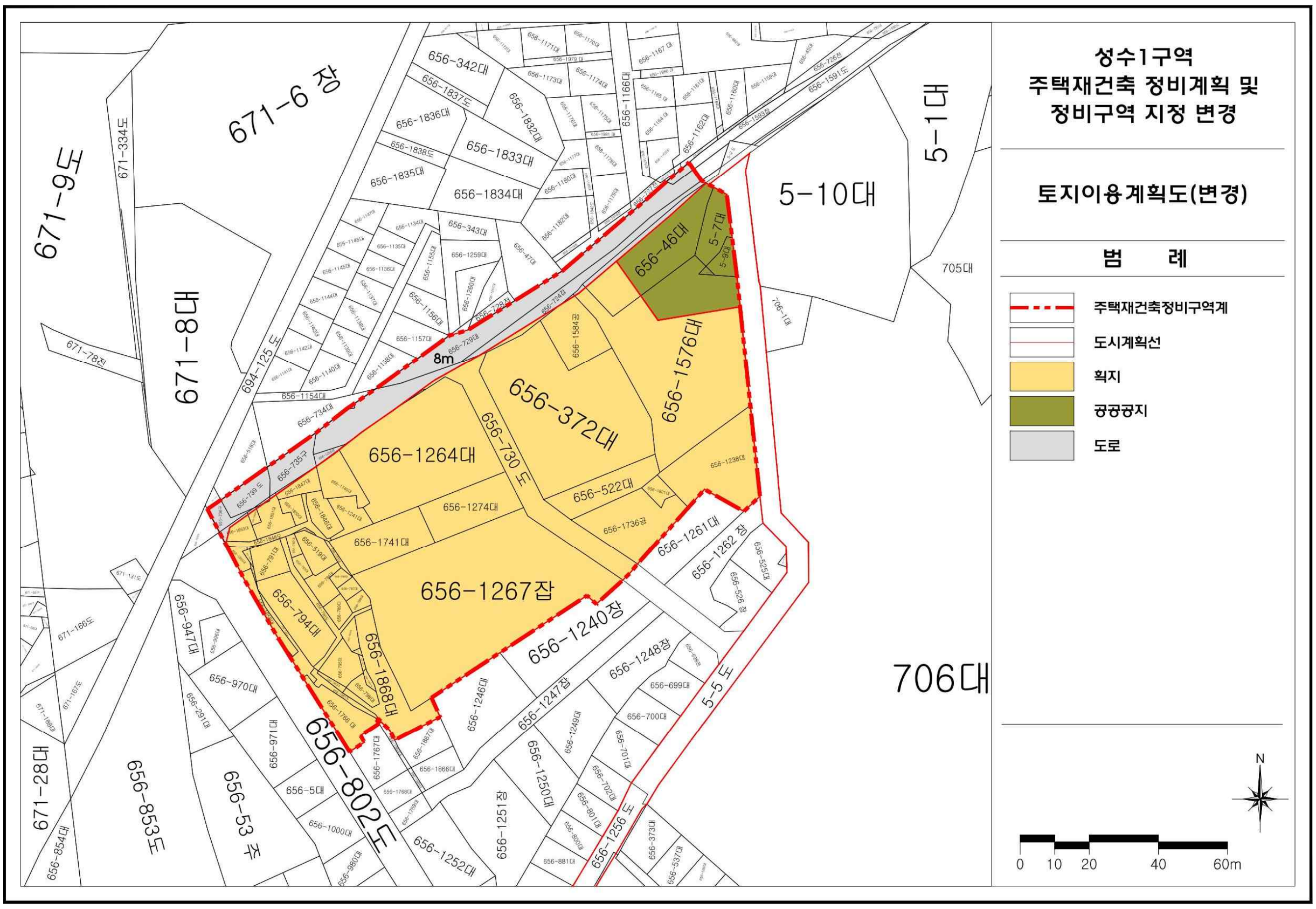
⑧ 노후된 건축물

2) 토지이용

■ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		13,583.1	100.0	-
정비기반시설	소계	2,285.1	16.8	-
	도로	1,396.9	10.3	-
	공공공지	888.2	6.5	
획지	소계	11,298.0	83.2	-
	공동주택	11,298.0	83.2	공동주택 및 부대복리시설

■ 토지이용계획도



(나) 사업시행에 따른 영향예측

1) 지형변화

■ 본 사업부지는 평탄한 지형의 대지로 지형을 변화 및 훼손하는 지형은 없을 것으로 예상되며, 사업시행시 절·성토가 크게 발생 되지 않을 것으로 예측됨

2) 토사유출

■ 공사기간 중 일부 토공사에 의해 지반에 노출된 토사가 강우로 인해 유출되어 하천으로 유입될 경우 주변 하천에 일시적인 부유물질 증가 등의 영향이 발생됨

(다) 저감대책

1) 강우시 토사유출 방지대책

■ 강우에 의한 토사유출로 인한 영향을 최소화하기 위해 저감대책을 수립하였음

◇ 토공사는 단계적으로 공사를 실시하고, 강우시에는 나대지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 억제

◇ 토사유출 방지를 위한 가배수로 및 임시침사지 등을 설치하여 토사유출 방지

2) 토양오염 저감대책

■ 공사시 장비 가동 등으로 인한 폐유류의 발생이 토양오염에 영향을 미치므로 폐유 등의 교체는 인근 지정된 정비업소를 통해 실시하고, 불가피하게 현장에서 교환이 시행된 경우 발생 폐유는 지정된 장소에 보관 후 위탁 처리함

■ 공사시 발생되는 토량은 사업대상지 외부로 이동이 없도록 사업대상지 내에서 균형 있게 활용할 계획이며, 보도 등에 우수침투가 용이한 투수성 포장재를 사용하여 불투수면적을 최소화할 것임.

■ 조경시설 등을 계획하여 토양포장을 최소화할 것임.

(3) 비오톱

(가) 현황

■ 도시생태계에 영향을 미치는 요인들은 다양하며, 도시지역의 비오톱을 유형화하는 작업에도 식물상과 식생, 동물군은 자연보호와 관련된 소공간, 녹지비율과 구조, 경관상의 특징적 요소 등이 고려되어야 함. 이에 따라 다음과 같이 도시공간의 특성상 인간에 의한 비오톱 유형을 구분하였음.

1) 식생도 현황

■ 서울GIS포털시스템 도시생태현황도 분석결과 사업대상지는 전체가 공공주택 및 단독주택 밀집지역으로 시가화 지역인 것으로 조사되었음

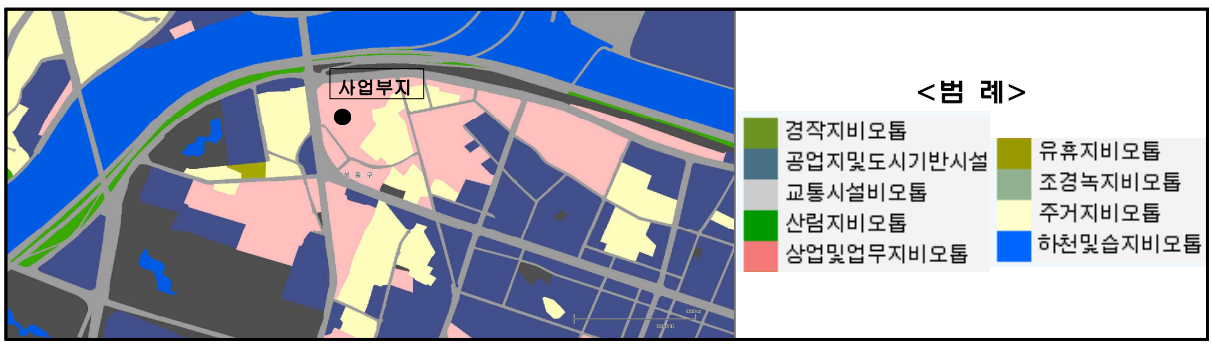
■ 현존식생도



2) 비오톱 유형현황도

■ 사업대상지는 상업 및 업무지 비오톱으로 조사되었음

■ 비오톱 유형현황도



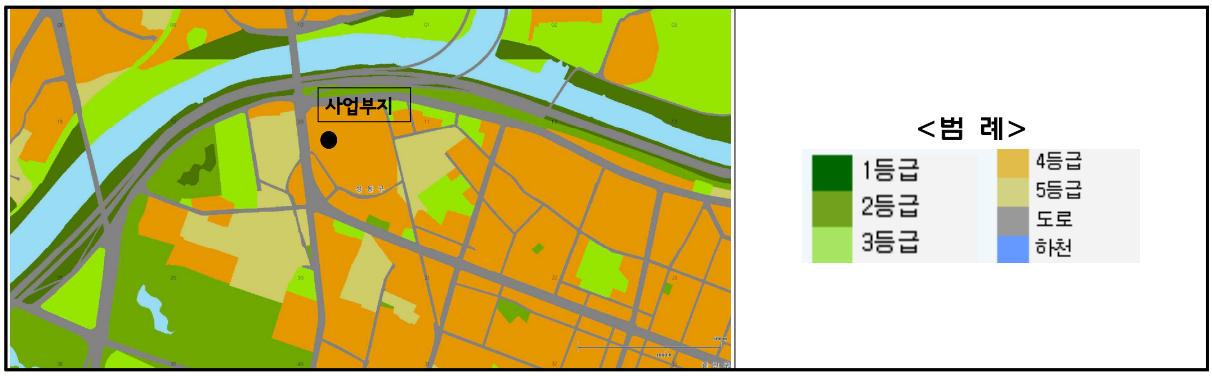
3) 비오톱 유형평가

■ 사업대상지의 비오톱 유형 평가는 4등급으로 조사되었음

■ 비오톱 유형 평가의 등급별 의미

1	대상지 전체에 대해 절대적으로 보존이 필요한 비오톱 유형
2	대상지 전체에 대해 보존을 우선해야 하는 비오톱 유형
3	대상지의 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고, 잔여지역은 토지이용 제한이 필요한 비오톱 유형
4	녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형
5	녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형

■ 비오톱 유형평가도



4) 개별 비오톱 평가

■ 사업대상지는 평가제외 비오톱으로 조사됨.

■ 개별비오톱평가도



(나) 사업시행에 따른 영향예측

■ 사업지구는 현재 지역이 불투수포장지역으로 이루어져 있는 상태이나, 사업시행으로 인하여 조경공사 등으로 인하여 비오톱 기능이 향상될 것으로 예측됨.

(다) 저감방안

1) 비오톱의 보호 및 복원

■ 조경녹지 조성 등을 통하여 사업지구 주변에 조성되어 있는 공원 등과 연계하여 공간적 속성을 반영한 비오톱 복원에 초점을 두어 조경지역에 체계적인 녹지대를 설치하고 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임.

2) 조경계획

■ 적절한 조경계획을 하여 사업대상지 뿐만 아니라 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 조경계획을 수립할 것임.

■ 사업대상지 주변으로 조경수목을 식재할 것이며, 주변경관과의 조화를 도모하기 위하여 본 지역에 조경녹지를 계획함.

3. 생활환경분야

(1) 일조

(가) 현황

■ 서울본청의 2022년도 기상자료를 분석한 결과 연간 일조시간은 2,208.90hr으로 조사되었으며, 평균 일조율은 51.45%임

■ 월별 일조시간은 3월에 가장 긴 것으로 나타났으며, 6월에 가장 짧은 것으로 조사되었음

■ 계절별로는 봄철이 가장 길었으며, 여름철에 가장 짧은 것으로 조사됨

■ 일조시간

구분	봄			여름			가을			겨울			연간
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간 (hr)	173.0	246.4	302.3	131.9	140.1	-	203.9	216.0	187.5	197.1	206.9	203.8	2,208.9
	누적 721.7			누적 272.0			누적 607.4			누적 607.8			

■ 일조율

구분	봄			여름			가을			겨울			연간
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조율(%)	46.6	62.3	68.7	29.8	31.2	-	54.7	62.0	61.4	66.0	67.4	67.3	51.45

(나) 사업시행에 따른 영향예측

■ 사업대상지의 건축물을 일조권에 영향이 최소화되도록 배치할 계획이며 서울특별시 건축조례 제29조 「일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한」 규정에 따라 이격거리를 확보한 후 건축하도록 함으로써 주변의 일조장해에 대한 영향은 미미할 것으로 판단됨.

(다) 저감대책

■ 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 동법시행령 제86조 및 서울시 건축조례 제35조에 의한 건축물의 높이 제한 규정을 준수토록 할 계획임

■ 각 대지의 채광, 인접주택과의 관계 등을 고려하고, 공동주택 건축물 축조시 건축법에 따라 건축물의 높이 제한 규정을 준수하여 공동주택의 배치 및 높이와 인접대지 경계선과의 이격거리를 계획함으로 일조장해에 대한 영향을 최소화할 수 있을 것으로 판단됨.

■ 건축법에 의해 건축물간 적정 이격거리를 유지하여 주변지역에 대한 일조영향을 최소화 함

(2) 바람 및 기후

(가) 현황

■ 서울본청의 최근 기상자료(2013~2022)를 조사한 결과 평균기온 13.19℃, 평균풍속 2.31㎧, 평균습도 60.88%, 평균강수량 1,361.99㎜로 조사됨

■ 기상개황

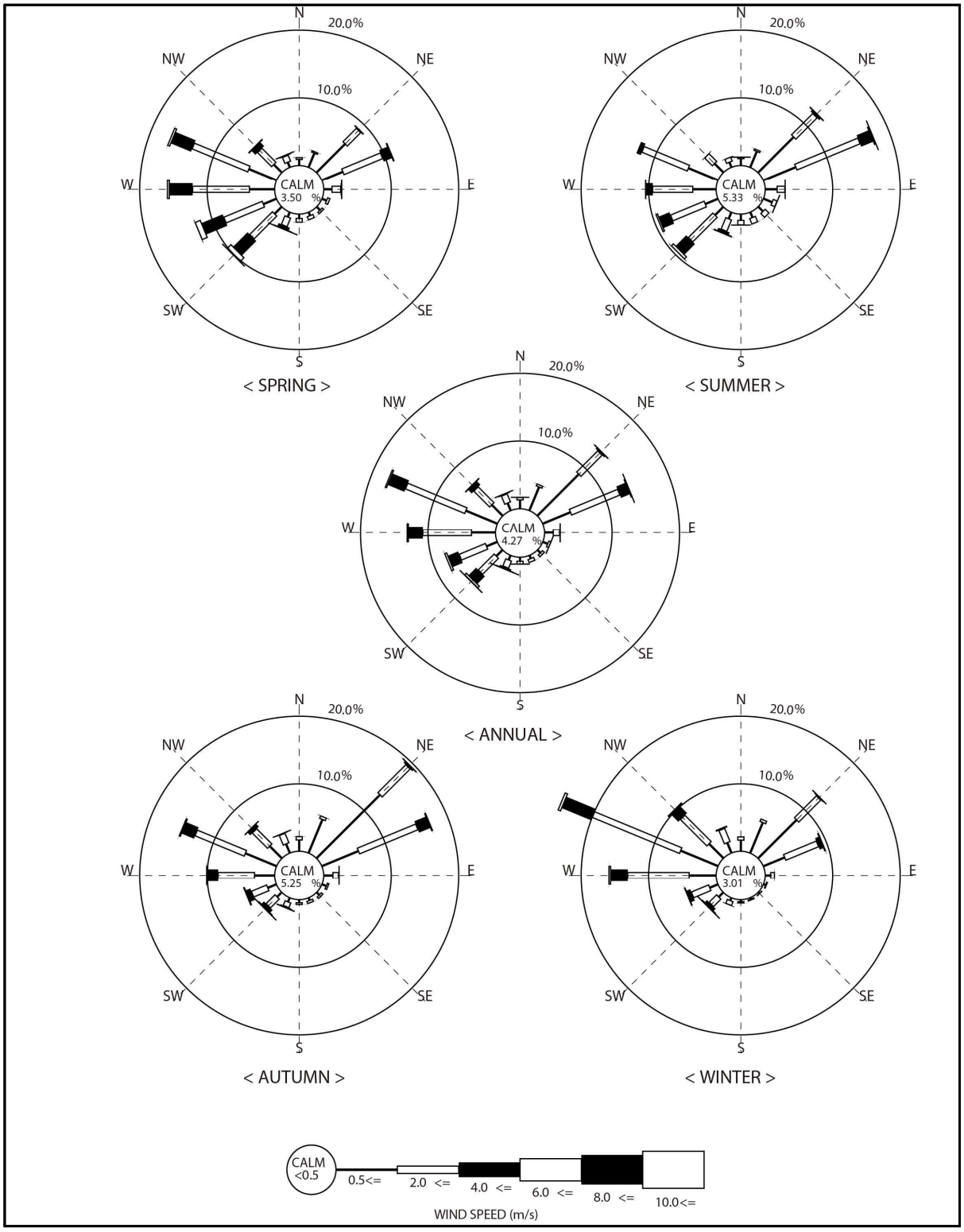
구분 / 년도	기온(℃)			평균풍속 (㎧)	평균습도 (%)	강수량 (㎜)
	평균	극최고	극최저			
2013	12.03	34.10	-17.80	2.73	59.51	2,039.30
2014	13.60	35.80	-13.20	2.70	60.00	792.10
2015	13.60	36.00	-13.00	2.30	59.00	991.70
2016	13.00	36.60	-18.00	2.20	58.00	1,233.20
2017	12.90	35.40	-12.60	1.70	58.00	1,284.10
2018	13.50	39.60	-17.80	2.00	57.00	891.30
2019	13.20	36.80	-10.90	2.40	63.00	1,651.1
2020	13.70	35.40	-12.90	2.30	66.00	1,186.50
2021	13.20	36.50	-18.60	2.40	64.00	1,775.30
2022	13.20	36.10	-13.70	2.38	64.33	1,775.30
평균(극고,저)	13.19	36.23	-14.85	2.31	60.88	1,361.99

자료) 기상연보, 기상청

1) 바람

■ 최근 기상자료 조사결과 10년간의 평균풍속은 2.31㎧으로 조사되었음

■ 바람장미도



(나) 사업시행에 따른 영향예측

■ 사업대상지 및 주변지역은 모두 특정한 바람의 변화를 일으키지 않는 지역이며, 사업시행으로 인한 급격한 변화가 없을 것으로 판단됨.

(다) 저감대책

■ 바람에 의해 차고 신선한 공기를 도심 내에 공급하고, 대기의 원활한 이동이 이루어질 수 있도록 건축물의 배치, 건물의 간격 등을 적절하게 조절할 것임.

■ 신선한 공기는 녹지 면에서 발생하며, 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획을 조성할 계획임.

(3) 에너지

(가) 현황

■ 서울시의 향후 난방・취사연료로는 연탄, 유류의 사용불편 및 생활여건 변화와 재개발로 인하여 감소하고 경제성, 사용편리성 등으로 도시가스 및 지역난방으로의 연료 전환이 이루어질 것으로 예상됨

(나) 사업시행에 따른 영향예측

■ 건축에 따른 난방 및 취사용 에너지 추가 소비가 예상됨

■ 운영시 난방연료로 도시가스를 사용할 계획임

(다) 저감대책

1) 연료계획

■ 환경부 고시 제2009-12호(청정연료 등의 사용에 관한 고시, 전부개정 2009.2.3)에 따라 청정연료(LNG)를 사용하여 온실가스 배출량을 최소화함

2) 에너지 절약

■ 건축물의 에너지 절약설계, 고효율 에너지 절약설비 등을 사용하여 효율적인 에너지 관리가 되도록 계획함

■ 설계단계에 에너지 절약형 주거단지 설계기법을 최대한 반영토록 하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련토록 할 계획임

■ 에너지 절약 시스템을 건축물의 실시설계시 충분히 검토하여 에너지 과다사용으로 인한 온실가스 배출을 최소화할 계획임

(4) 대기질

(가) 대기질 현황

■ 서울시 성동구의 자동측정망자료를 검토한 결과 일산화탄소, 오존 등 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

■ 자동측정망 조사결과

구분	PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	NO_2(ppm)	O_3(ppm)	SO_2(ppm)	CO(ppm)	비고
2022년 10월	27	13	0.024	0.023	0.003	0.4	성동구
2022년 11월	41	20	0.031	0.017	0.003	0.5	성동구
2022년 12월	39	17	0.032	0.014	0.003	0.5	성동구

자료) 서울특별시 대기환경정보 자료실

(나) 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사시

■ 본 사업은 일부 소규모의 토공사가 진행될 것으로 예상되어 토공사에 대한 투입장비를 기준으로 오염물질 발생량을 산정하였음

■ 토공작업시 대기오염물질 발생원은 ㉮공사장비 내연기관 연소시 배기가스에 의한 오염물질 발생, ㉯비포장도로에서의 공사장비 이동시 미세먼지 발생, ㉰토사의 이동(상·하적)에 의한 미세먼지 발생이 있음

■ 현 부지는 대지로 대규모의 절토 및 성토가 없으므로 공사장비의 이동 및 토사의 이동(상적 및 하적)이 미미할 것으로 판단되어 배출량 산정에서 제외하였음

2) 공사장비의 배기가스에 의한 대기오염물질 배출량

■ 공사 중 대기오염물질 배출량을 산정결과, 미세먼지(PM-10)는 0.0015g/sec, 이산화질소(NO2)는 0.0903g/sec로 예측되어 대기질에 미치는 영향은 미미함

■ 공사장비 배기가스에 의한 대기오염물질 배출계수(g/kWh)

구분	규격	배출계수		비고
		PM	NO_X	
굴삭기①	1.0㎥	0.08g/kWh	4.11g/kWh	130kW 이상
덤프트럭②	15.0ton	0.048g/㎞	4.532g/㎞	초대형 화물자동차(적재량 5톤초과)

자료) ① 자동차 오염물질 배출계수 산정에 관한 연구(V) : 건설기계 오염물질 배출계수 산정, 2007, 국립환경과학원

② 자동차 총 오염물질 배출량 산정방법에 관한 규정, 2010.11, 환경부고시(제2010-161호)

■ 배출계수 단위환산(g/kWh → g/L)

■ 불도저 및 굴삭기 배출계수(g/L) = {배출계수(g/kWh)×(9,200(kcal/L)×0.3)}/860(kcal/kWh)
■ 덤프트럭 배출계수(g/L) = 배출계수(g/㎞)×{15(㎞/hr)/15.9(L/hr)}

구분	규격	배출계수(g/L)		비고
		PM	NO_X	
굴삭기	1.0㎥	0.2567	13.1902	공사장내 평균속도 : 15㎞/hr
덤프트럭	15.0ton	0.0453	4.2755	

주) ① 경유 발열량 : 9,200kcal/L 중 30%가 동력으로 변환(1kWh = 860kcal)
② 덤프트럭(15톤) 대당 연료사용량 : 15.9L/hr

■ 가솔린 및 디젤의 연소시 입자크기별 구성비

구분	1.0㎛	2.0㎛	2.5㎛	3.0㎛	4.0㎛	5.0㎛	6.0㎛	10.0㎛
구성비(%)	82	88	90	90	92	93	93	96

자료) Compilation of Air Pollutant Emission Factors AP 42, Fifth Edition, Volume I, US.EPA - Appendix B.2, 1996.9

■ 공사장비 배기가스에 의한 대기오염물질 배출량(g/sec)

구분	규격	투입 대수 (대)	작업 시간 (hr)	연료 사용량 (L/hr·대)	1일 연료사용량 (L/일)	배출계수(g/L)		배출량(g/sec)	
						PM	NO_X	PM-10	NO_2
굴삭기	1.0㎥	1	8	19.5	156.0	0.2567	13.1902	0.0013	0.0714
덤프트럭	15.0ton	1	8	15.9	127.2	0.0453	4.2755	0.0002	0.0189
계	-	-	-	-	-	-	-	0.0015	0.0903

주) ① 배출량 : 배출계수(g/L)×1일 연료사용량(L/일)×투입대수×1/8(일/hr)×1/3600(hr/sec)×구성비(%)
② PM-10 배출량 : 내연기관 연소시 발생하는 PM 중 입경 10㎛이하 입자크기 구성비 96% 적용
③ NO2 배출량 : NO2/NOX 구성비 100% 적용

자료) 2012년 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원(운전경비 산정-주연료:연료사용량)

2) 운영시

■ 사업시행 후 운영 시 대기오염물질 발생은 난방 등의 연료사용에 의한 영향이 있으나, 청정연료를 사용할 계획이므로 그 영향은 없을 것으로 예측됨

(다) 저감대책

1) 공사시

■ 공사 중 대기오염물질 발생에 의한 대기질 저하를 막기 위해 다음과 같은 저감대책을 실시토록 할 계획임

◇ 공사장 입·출구부에 적재 적정여부를 통제하는 환경전담요원을 고정배치

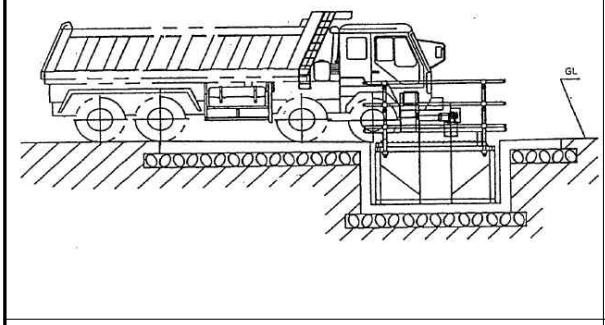
◇ 운행 차량의 적재물 적재시 상단 5㎝ 이하까지만 적재

◇ 공사차량의 진·출입부에 세륜·세차시설을 설치

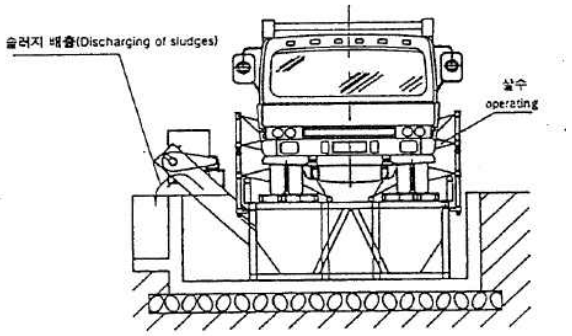
◇ 공사장비의 차폐시설을 설치하여 먼지 확산 방지

◇ 공종을 고려하여 수시로 살수할 수 있도록 살수차를 배치하여 운행

■ 자동식 세륜 및 측면살수시설의 계획평면도



측면



전면

2) 운영시

■ 운영 중 대기오염물질 발생에 의한 영향을 최소화하기 위해 다음과 같은 저감대책을 수립함

◇ 연료사용 및 계획지구 내·외부의 차량에서 배출되는 대기오염물질에 대한 영향을 저감시키기 위하여, 배기가스에 강한 환경정화수종을 식재하도록 하여 주변경관과 조화를 이루며 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획

◇ 건축물의 에너지 절약설계 및 에너지절약건축자재사용, 자연채광 등을 최대한 활용하여 에너지 손실을 줄이도록 계획

(5) 물순환

(가) 사업시행에 따른 영향예측

1) 강우에 의한 유출량 변화 및 토사유출에 의한 영향

가) 우수유출량 산정

■ 본 사업시행에 따른 우수유출의 변화를 파악하기 위해 토공사시 우수유출량을 산정함

■ 강우강도식은 서울지역의 30년빈도 확률강우강도식을 적용하였음

■ 유출계수는 공사시 사업부지의 상태에 따라 적용함

■ 우수유출량 산정방법

구분	계산방법
우수유출량	Q(㎥/sec)=(1/360)C·I·A 여기서, Q:최대계획 우수유출량(㎥/sec), C:유출계수, I:강우강도(㎜/hr), A:배수면적(ha)

■ 강우강도 산정공식

구분	10년	30년
강우강도 공식	$\frac{925.16}{\sqrt{t}+2.4580}-13.5$	$\frac{1,259.4}{\sqrt{t}+3.0380}-22.5$

자료) 2020 서울특별시 하수도정비 기본계획(변경), 2012, 서울특별시

■ 토지이용별 기초 유출계수

구분	유출계수	구 분	유출계수
아스팔트	0.70~0.95	논	0.70~0.80
콘크리트	0.80~0.95	밭	0.45~0.60
보도, 주차장	0.75~0.85	나대지	0.40~0.60
지붕	0.75~0.95	수면	1.0
운동장	0.20~0.35	잔디식재	0.10~0.30

자료) 하수도정비 기본계획(변경)보고서, 2010, 서울특별시

나) 우수유출량 산정결과

■ 상기 제시된 계수 및 합리식을 적용하여 공사 중 우수유출량을 산정한 결과, 약 0.341㎥/sec로 예측되었음

■ 사업시행 중 우수유출량 산정결과

구분	배수구역면적 (ha)	유출계수	강우강도 (㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
사업부지	1.35831	0.5	180.6 (강우지속시간 10분 적용)	0.341

주) 공사중 사업부지 전체가 나대지화 됨에 따라 유출계수는 평균치인 0.5를 적용함

다) 토사유출량 산정

■ 공사 중 토사유출은 토공사 지역에서 강우로 인해 발생하며 그로 인해 발생하는 토사유출량을 산정한 결과 2.95ton/일로 산정됨

■ 토사유출량 산정방법

구분	계산방법
토사유출량	토사유출량(ton/일) =배수면적(ha)×1ha당 유출토사량(㎥/년·ha)×토사밀도(2.65톤/㎥)/365일/년

■ 토사유출량 산정결과

구분	배수구역면적 (ha)	토사유출량원단위 (㎥/년·ha)	토사유출량 (톤/일)
사업부지	1.35831	300	2.95

(나) 저감대책

1) 토사유출 저감방안

가) 토사유출 최소화

■ 공사 중 강우에 의한 토사유출을 방지하기 위해 침사지를 설치·운영할 계획임

■ 우선적으로 간이침사지를 설치하여 우수로 인한 토사의 무처리 무단방류를 방지할 계획이며, 토사유출을 최소화하기 위해 토사 적치시 비닐덮개를 포설하여 관리할 계획임

나) 간이침사지 및 가배수로 설치

■ 침사지 용량은 하수도시설기준에 제시된 수면적부하 7.4㎜/sec(639m/day)를 적용하고 여유율을 고려하여 산정한 결과 82.9㎥으로 산정되었음

■ 침사지 용량산정

- 침사지 면적(㎡) = $\frac{\text{우수유출량}(㎥/\text{일})}{\text{수면적부하}(㎥/㎡\cdot\text{일})}$

- 침사지 용량(㎥) = 침사지면적(㎡) × 1.5m(깊이) × 1.2(여유율)

■ 침사지 용량 산정결과

구분	우수유출량 (㎥/sec)	침사지면적 (㎡)	수심 (m)	침사지용량 (㎥)	비고
사업부지	0.341	46.1	1.5	83.0	여유율 20% 고려

■ 침사지 및 가배수로 예시도



2) 우·오수처리계획

■ 본 사업시행에 따른 토양포장 등으로 인해 우기시 주변지역의 침수피해 등을 최소화하기 위해 침수피해 등에 대비하여 우수차집 관거를 설치할 계획임

■ 이용시 발생오수는 오수관 및 오수맨홀을 이용하여 주변에 기 매설된 기존 차집관로에 연결하여 중랑물재생센터로 유입·처리할 계획임

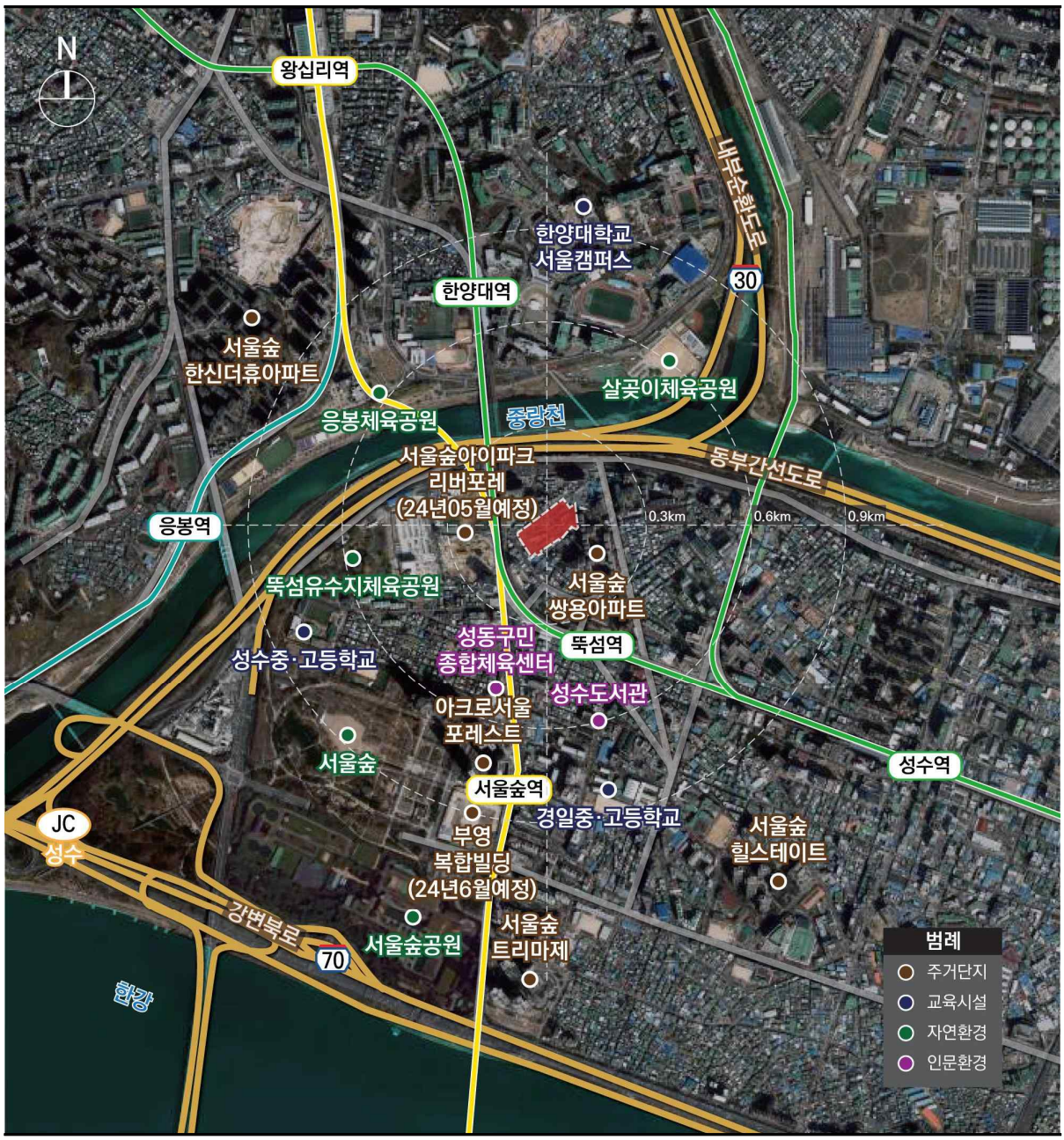
3) 비점오염원 저감 계획

■ 사업부지 이용시 토양포장 등으로 인한 우기시 주변지역의 침수피해 등을 최소화하기 위하여 녹지공간을 확보하고, 최대한 투수성포장을 할 계획임.

(6) 경관

1) 현황

- 대상지는 동부간선도로 및 강변북로와 인접하며, 뚝섬역(2호선)과 접하고 있어 접근성 우수
- 대상지 북측으로 중랑천(수변공원), 남측으로 서울숲이 인접하고 있어 자연경관 우수
- 대상지 주변으로 기조성된 고층 공동주택단지와 개발지구, 자연경관이 함께 어우러지는 조화로운 경관 형성이 필요
- 경관 분석 종합도



2) 사업시행에 따른 영향예측

가) 경관시뮬레이션

1. 조망점 선정 기준

- 사업지구 중심으로부터 근경(300m미만), 중경(300m이상, 600m미만), 원경(600m이상)으로 구분하여 선정함
- 지역적 특성에 따라 지명고가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성되는 장소, 결절부, 주요가로, 동선축 등을 고려하여 조망점을 선정
- 주변 지역의 주요 간선도로 및 교차점, 다중이 모이는 장소, 주요 시설 및 경관통로, 축을 고려하여 조망점 선정

2. 조망점 선정

구분		이격거리	조망점 위치	가시여부
근경	조망점 1	205m	대상지 북서측 성동교사거리에서 바라본 조망	○
	조망점 2	246m	대상지 남측 뚝섬역사거리에서 바라본 조망	○
중경	조망점 3	317m	대상지 북측 동부간선도로에서 바라본 조망	○
	조망점 4	529m	대상지 북측 한양대역 3번출구에서 바라본 조망	○
원경	조망점 5	633m	대상지 남측 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망	○
	조망점 6	755m	대상지 남서측 서울숲에서 바라본 조망	○



조망점 1.

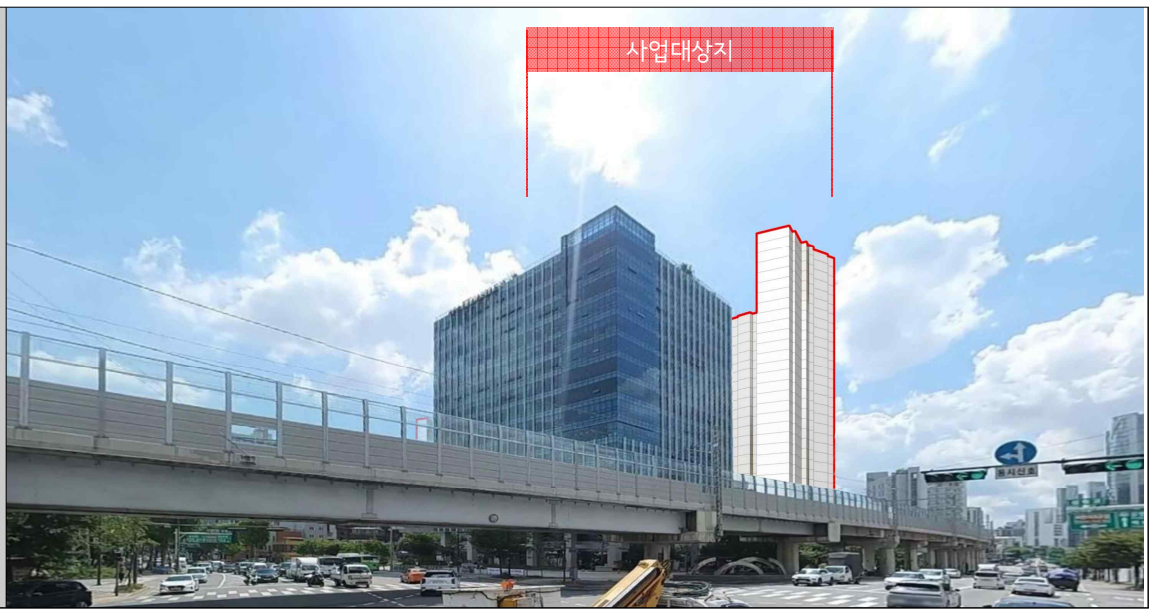


조망위치	대상지 북서측 성동교사거리에서 바라본 조망
이격거리(m)	205m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 성동교 사거리에서 바라본 조망으로 대로변에서의 경관영향력이 클 것으로 예상됨 • 대상지 주변 건축물과 조화로운 입면계획 필요

조망점 2.

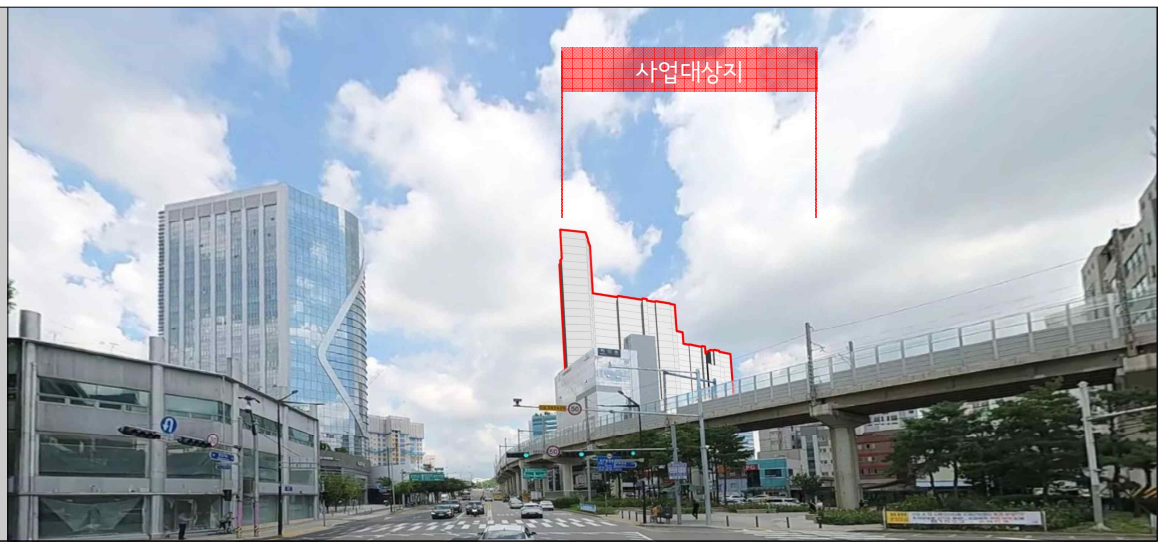


조망위치	대상지 남측 뚝섬역 사거리에서 바라본 조망
이격거리(m)	246m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 뚝섬역 사거리에서 바라본 조망으로 인근 건물 및 고가철도에 일부 차폐되나 대상지 상층부가 전체적으로 조망되어 대로변에서의 경관영향력이 클 것으로 예상됨 • 대상지 주변 건축물과 조화로운 입면계획 필요

조망점 3.

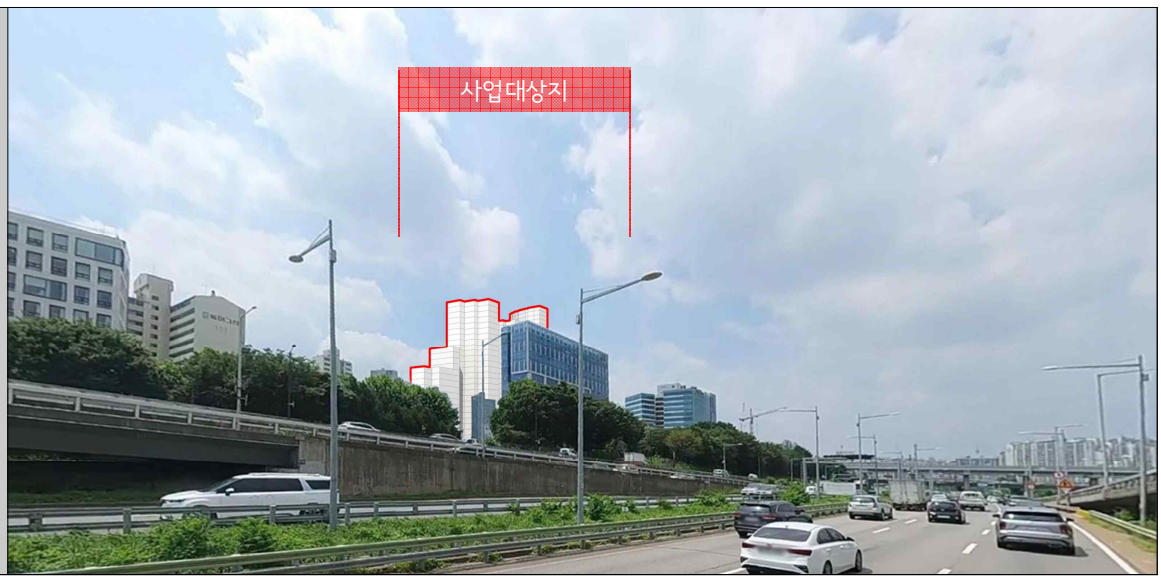


조망위치	대상지 북측 동부간선도로에서 바라본 조망
이격거리(m)	317m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 동부간선도로에서 바라본 조망으로 대상지 중·상층부가 조망될 것으로 예상됨 • 차량통행이 많은 도로로 이를 고려한 옥상부 및 입면계획이 필요함

조망점 4.



조망위치	대상지 북측 한양대역 3번출구에서 바라본 조망
이격거리(m)	529m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 한양대역 앞에서 바라본 조망으로 대상지 상층부 전반이 조망될 것으로 예상됨 • 대상지로 진입하는 도로로 이를 고려한 입면 및 옥상부 계획 필요

조망점 5.



조망위치	대상지 남측 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망
이격거리(m)	633m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망으로 인근 건물에 의해 대상지의 대부분이 차폐되나 상층부가 일부 노출될 것으로 예상됨

조망점 6.

<table>
<tr><td rowspan="2"> 
</td><td>조망위치</td><td>대상지 남서측 서울숲에서 바라본 조망</td></tr>
<tr><td>이격거리(m)</td><td>755m</td></tr>
</table>

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 서울숲에서 바라본 조망으로 대상지의 대부분이 인근 수목 및 건물에 차폐되며 대상지 건물의 상층부가 일부 노출될 것으로 예상됨

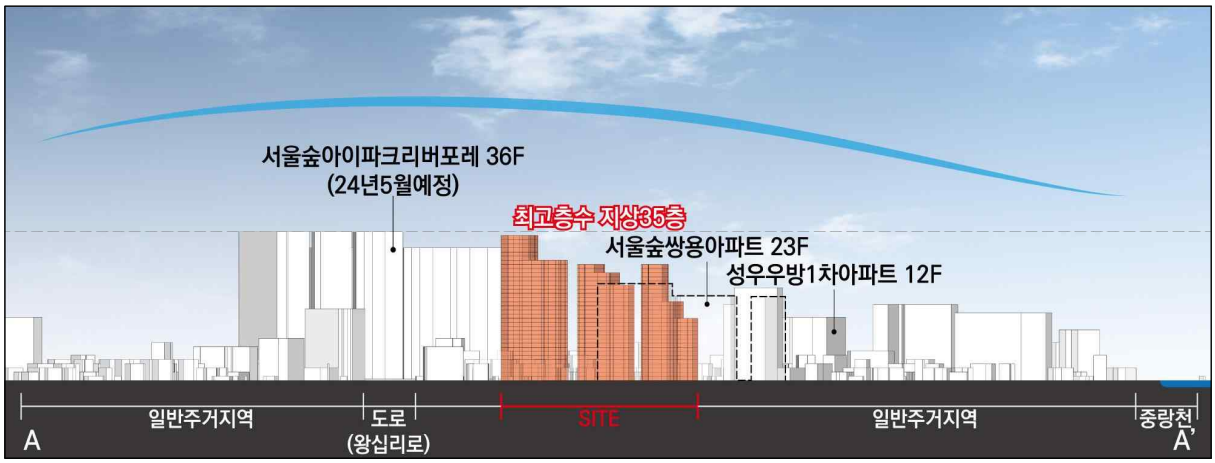
3. 조망점 선정 기준

가. A-A` 스카이라인

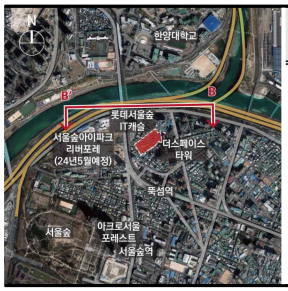


스카이라인 A-A'

- 주변환경과의 조화를 경관을 고려한 높이계획으로 리듬감있는 스카이라인 형성
- 중랑천변으로 점차 낮아지는 자연스러운 스카이라인 계획

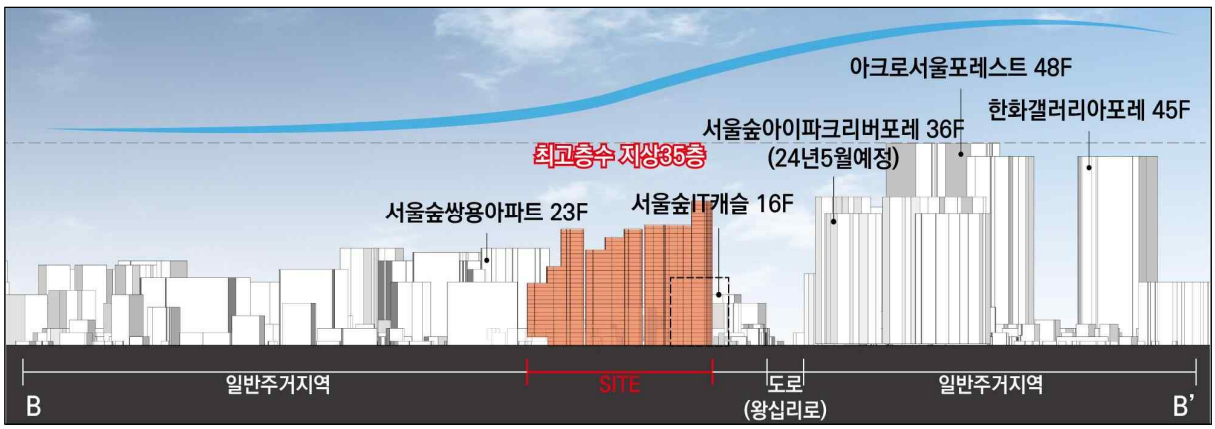


나. B-B` 스카이라인



스카이라인 B-B'

- 도로에서부터 낮아지는 형태의 건축물 높이계획으로 시각적 위압감 저감
- 주변 저층 주거지와 조화를 고려한 주동 층수 변화 계획으로 입체적이고 리듬감 있는 건축물 형태 조성



4. 시물레이션 종합분석

■ 시뮬레이션 분석 결과, 대상지 사업 완료 시, 성수동일대 경관의 변화가 일부 예상되나 노후화된 저층 주거지의 재정비사업을 통한 주거경관 이미지 향상이 예상됨

■ 대상지 북측 한양대역앞에서 조망시 대상지로의 진입경관을 형성할 것으로 예상됨

■ 사업 시행 후 스카이라인의 부분 변화가 예상되나, 기조성된 고층건축물 및 개발중인 건축물과의 연계로 기조성된 흐름과 연결되는 리듬감 있는 스카이라인이 유지될 것으로 예상됨

■ 사업대상 건축물은 근·중·원경 모두 조망되어 경관영향력이 있을 것으로 예상되나 기조성된 고층건축물 및 개발중인 건축물등의 영향으로 부분 차폐될 것으로 예상됨

■ 도로변에서부터 낮아지는 형태의 건축물 높이계획으로 시각적 위압감 저감

5. 기본방향 설정

가. 자연을 담는 단지

- 기존 지형에 순응한 건축물 높이 및 층수계획
- 다양한 녹지공간과 보행로 조성으로 단지 내·외부 녹지 네트워크 연계 계획

나. 지역과 소통하는 단지

- 지역주민과 입주민이 함께 공유할 수 있는 근린생활시설등으로 커뮤니티 공간 형성
- 개발예정 사업으로 인해 변화하는 주변 인문환경과 조화를 이루는 입면계획

다. 도시와 조화로운 단지

- 주변 건축물 및 경관을 고려한 층수 계획으로 조화로운 스카이라인 계획
- 기조성된 고층건축물 및 개발중인 건축물과의 조화로운 경관계획으로 도시 내 주거경관 이미지 향상 계획

3) 저감방안

가) 배치 및 높이 계획

■ 이용자의 보행 네트워크를 고려하여 기존 지형에 순응하는 단지 내 데크 및 높이계획

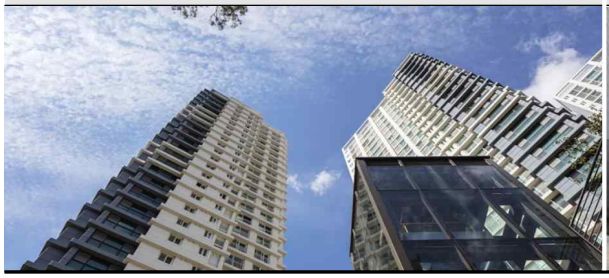
■ 주변 건축물의 높이를 고려한 연속적인 스카이라인 계획

■ 대상지 서측(단지 경계부)에 근린생활시설을 배치하여 주변 가로연계를 통한 지역 활성화 계획

단지 내 데크계획	연속적인 스카이라인	가로변 근린생활시설 계획
		

나) 건축계획

- 높은 층고의 위압감을 저감하기 위한 주동의 형태 다양화 및 입면 분절 계획
- 주변 건축물과 조화를 이루기 위해, 고명도, 저채도 색상을 주조로 사용하여 시각적인 부담감을 최소화한 색채계획
- 주거경관의 이미지 향상을 위한 입면 특화계획
- 주동 저층부 재료를 달리하여 보행자를 고려한 휴먼스케일 입면 계획

건축물의 위압감을 고려한 입면 계획	고명도 저채도 입면 색채 계획
	
건축물 입면 특화계획	**저층부 자연 소재 마감**
	

다) 외부공간 및 조경계획

- 도심의 그린네트워크를 연계한 풍성한 녹지공간 조성
- 보행자의 커뮤니티를 위한 오픈스페이스 계획
- 적절한 휴게시설 도입으로 보행자를 위한 휴식공간 조성
- 사계절을 고려한 식재 계획을 통해 자연친화형 단지 계획

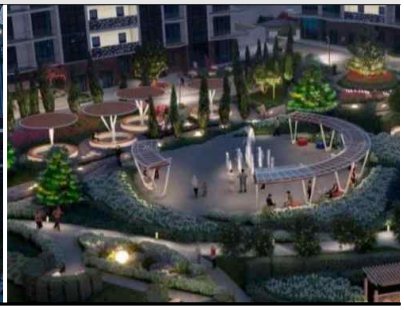
오픈스페이스 계획	휴식공간 조성	자연친화형 단지
		

라) 야간조명 계획

■ 인근 주거지역 및 시가지로의 빛 공해를 최소화하는 야간조명 계획

■ 대상지 인접한 주요거점에서의 인지성을 고려한 건축물 옥탑부 경관조명 계획

■ 야간 보행자를 고려한 안전성 및 활동성을 위한 조명 계획

건축물 옥탑부 경관조명	외부공간 야간조명	
		

(7) 소음

(가) 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사중 장비에 의한 소음 및 진동 예측

가) 소음·진동 예측개요

■ 토공사 동안의 투입되는 장비의 종류 및 대수를 조합해 예측함

나) 소음 및 진동 검토기준 설정

① 소음

■ 공사시 소음으로 인한 영향의 검토기준 설정을 위해「소음·진동관리법 시행규칙 별표8」에 의거하여 검토기준을 설정함

■ 본 검토에서 영향예상시설은 주거지역으로"생활소음 규제기준"중 대상지역을'가. 주거지역'으로 하고 소음원은'공사장'으로 하여 검토기준을 주간 65.0dB(A) 이하, 저녁 50.0dB(A) 이하로 설정하였음

■ 생활소음 규제기준

<단위 : dB(A)>

대상지역	시간별 / 소음원		조석 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	주간 (08:00~18:00)	심야 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그밖의 지역 안에 소재한 학교·병원·공공도서관	확성기	옥외설치	70이하	80이하	60이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50이하	55이하	45이하
	공장·사업장		50이하	55이하	45이하
	공 사 장		60이하	65이하	50이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	70이하	80이하	60이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60이하	65이하	55이하
	공장·사업장		60이하	65이하	55이하
	공 사 장		65이하	70이하	50이하

자료) 소음·진동관리법 시행규칙 별표8, 2013.5, 국가법령정보센터

② 진동

■ 공사시 진동으로 인한 영향의 검토기준 설정을 위해「소음·진동관리법 시행규칙 별표8」에 의거하여 검토기준을 설정함

■ 본 검토에서 영향예상시설은 주거지역 등으로"생활진동 규제기준"중 대상지역을'가. 주거지역'으로 하여 검토기준을 주간 65.0dB(V) 이하, 심야 60.0dB(V) 이하로 설정하였음

■ 생활 진동 규제기준(소음·진동관리법 시행규칙 별표8)

<단위 : dB(V)>

대상지역 \ 시간대별	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

자료) 소음·진동관리법 시행규칙 별표8, 2013.5, 국가법령정보센터

다) 공사시 소음·진동 예측결과

① 공사장비 투입에 의한 공사소음

■ 공사시 장비투입은 다수의 장비가 동시투입되는 상황을 가정하고, 상대적으로 소음발생이 토공사에 대한 예측을 실시함

■ 한편, 공사장비는 공사구간 내에서 작업을 실시하므로 이를 하나의 소음원으로 가정하여 소음도(dB(A))를 예측함

■ 합성소음도 계산식 및 점음원 거리감쇠 공식

구분	계산식	비고
합성 소음도	$SPL = 10\log(A \cdot 10^{\frac{SPL_1}{10}} + B \cdot 10^{\frac{SPL_2}{10}} + \cdots + N \cdot 10^{\frac{SPL_N}{10}})$ ○SPL : 합성소음도(dB(A)) ○A, B, …, N : 각 장비의 투입대수 ○SPL_1, SPL_2, …, SPL_N : 각 장비별 음압레벨(dB(A))	
소음 거리감쇠 공식	$SPL_r = SPL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})$ $\quad SPL_{r(보정)} = 0.89SPL_r + 5.87$ ○SPL_r : 예측지점 r에서의 장비소음도(dB(A)) ○SPL_0 : 소음원으로부터 일정거리(r_0) 떨어진 지점에서의 장비소음도(dB(A)) ○r : 소음원으로부터 예측지점까지의 이격거리(m), ○r_0 : 기준거리(m, 15m)	예측소음도는 보정한 값을 제시

자료) 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선 연구, 2007.11, 중앙환경분쟁조정위원회

■ 공종별 장비투입계획 및 이격거리별 소음도

구분	투입장비명	동력 (HP)	투입대수 (대)	소음도 (dB(A))	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 예측소음도(dB(A))					
						20m	40m	60m	80m	100m	150m
토공사	굴삭기	140~280	1	73.4	77.2	72.4	67.0	63.9	61.7	59.9	56.8
	덤프트럭	-	1	74.9							

주) 각 장비별 소음도는 15m 이격된 지점에서의 측정소음도

자료) 건설기계류 소음·진동 특성, 2005, 국립환경연구원

② 소음도 예측에 따른 검토결과

■ 토공사시 발생하는 합성소음도는 77.2dB(A)로 산정되었으며, 정온시설(주거지등)을 기준으로 약 55m 이내의 지역에서 검토기준(공사장기준 65.0dB(A))을 초과할 것으로 예상되었음

③ 공사장비 투입에 의한 공사진동

■ 공사시 장비투입은 동시투입을 가정, 상대적으로 진동발생이 큰 토공사를 기준으로 하였으며, 장비를 하나의 진동원으로 가정함

■ 합성진동도 계산식 및 점음원 거리감쇠 공식

구분	계산식	비고
합성 진동도	$VL = 10\log(A \cdot 10^{\frac{VL_1}{10}} + B \cdot 10^{\frac{VL_2}{10}} + \cdots + N \cdot 10^{\frac{VL_N}{10}})$ ○VL : 합성진동도(dB(V)) ○A, B, …, N : 각 장비의 투입대수 ○VL_1, VL_2, …, VL_N : 각 장비별 진동레벨(dB(V))	
진동 거리감쇠 공식	$VL_r = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^n$ $\quad VL_{r(보정)} = 0.98\,VL_r - 1.35$ ○VL_r : r(m) 떨어진 지점의 진동레벨(dB(V)) ○VL_0 : r_0(m) 떨어진 지점의 진동레벨(dB(A)) ○r : 이격거리(m), ○r_0 : 기준거리(m, 7.5m), ○n : 기하감쇠정수(평균값 0.81)	예측진동도는 보정한 값을 제시

자료) 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선 연구, 2007.11, 중앙환경분쟁조정위원회

■ 공종별 장비투입계획 및 이격거리별 진동

구분	투입장비명	동력 (HP)	투입대수 (대)	진동도 (dB(V))	합성진동도 (dB(V))	이격거리별 예측진동도(dB(V))					
						20m	40m	60m	80m	100m	150m
토공사	굴삭기	140~280	1	21.3	27.3	18.7	13.9	11.1	9.1	7.6	4.8
	덤프트럭	-	1	26.1							

주) 각 장비별 진동도는 15m 이격된 지점의 측정진동도이며, 덤프트럭은 콘크리트 펌프카 적용
자료) 건설기계류 소음·진동 특성, 2005, 국립환경연구원

④ 진동도 예측결과에 따른 검토

■ 토공사시 발생하는 합성진동도는 27.3dB(V)로 산정되었으며, 합성진동도가 환경기준인 65.0dB(V)를 만족하므로 정온시설(주거지, 학교 등)에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨

(나) 저감대책

1) 공사시

가) 환경기준 유지 관리목표의 수립

■ 본 공사는 공사장비의 투입규모가 소규모이므로 영향은 크지 않음

■ 환경기준을 준수토록 하기 위하여 다음과 같은 방안을 수립하였음

◇ 각 공종별 소음·진동 저감대책을 수립

◇ 관리에 대한 철저한 감시

◇ 직원교육 계획 수립 및 교육 철저

나) 건설장비에 의한 소음·진동 영향 저감방안

■ 공사시 투입장비에 의해 발생되는 소음 및 진동은 일시적인 소음과 진동으로, 공사장비는 사용 장소를 자주 이동하므로 방음 및 방진대책에는 기술적으로 어려운 면이 있으나, 공사시 보다 쾌적한 생활환경 조성을 위하여 다음과 같이 효율적인 저감대책을 수립하여 공사를 시행토록 할 계획임

◇ 장비가동 작업은 주간(08:00~18:00)에 주된 작업을 실시토록 제한

◇ 공사차량의 주행속도를 20㎞/hr 이내로 제한

◇ 각 공종별 장비의 효율적이고 분산된 투입으로 소음발생을 최대한 억제

◇ 공사시 지역주민에게 공사의 목적·내용 등에 대한 홍보를 실시하고, 협력을 얻을 수 있도록 노력

◇ 충격력에 의한 굴삭과 무리한 부하나 불필요한 고속운전 및 장비의 불필요한 공회전을 삼가하여 소음과 진동을 최대한 억제, 노후장비 사용금지

다) 가설방음판넬 설치

■ 공사시 주변 정온시설과 사업장 등에 대한 소음영향을 최소화하기 위하여 가설방음판넬 설치를 계획함

◇위치 : 사업대상지 외곽

◇규격 : 최소 높이 3.0m, 조립식 / 재질 : 공사장 전면부에 흡음재 부착

■ 이동식방진망과 가설방음판넬 설치 개요도(예시)



라) 공정관리

■ 건설장비의 효율적인 투입과 공정관리에 만전을 기함

◇ 장비불량에 따른 소음·진동 발생 억제를 위해 충분한 장비점검을 실시

◇ 덤프트럭에 적재작업시 낙하높이를 최소화하여 불필요한 소음 및 진동이 발생하지 않도록 조치

첨부3

경관성 검토서

제1장 사업계획분석

제2장 경관현황분석

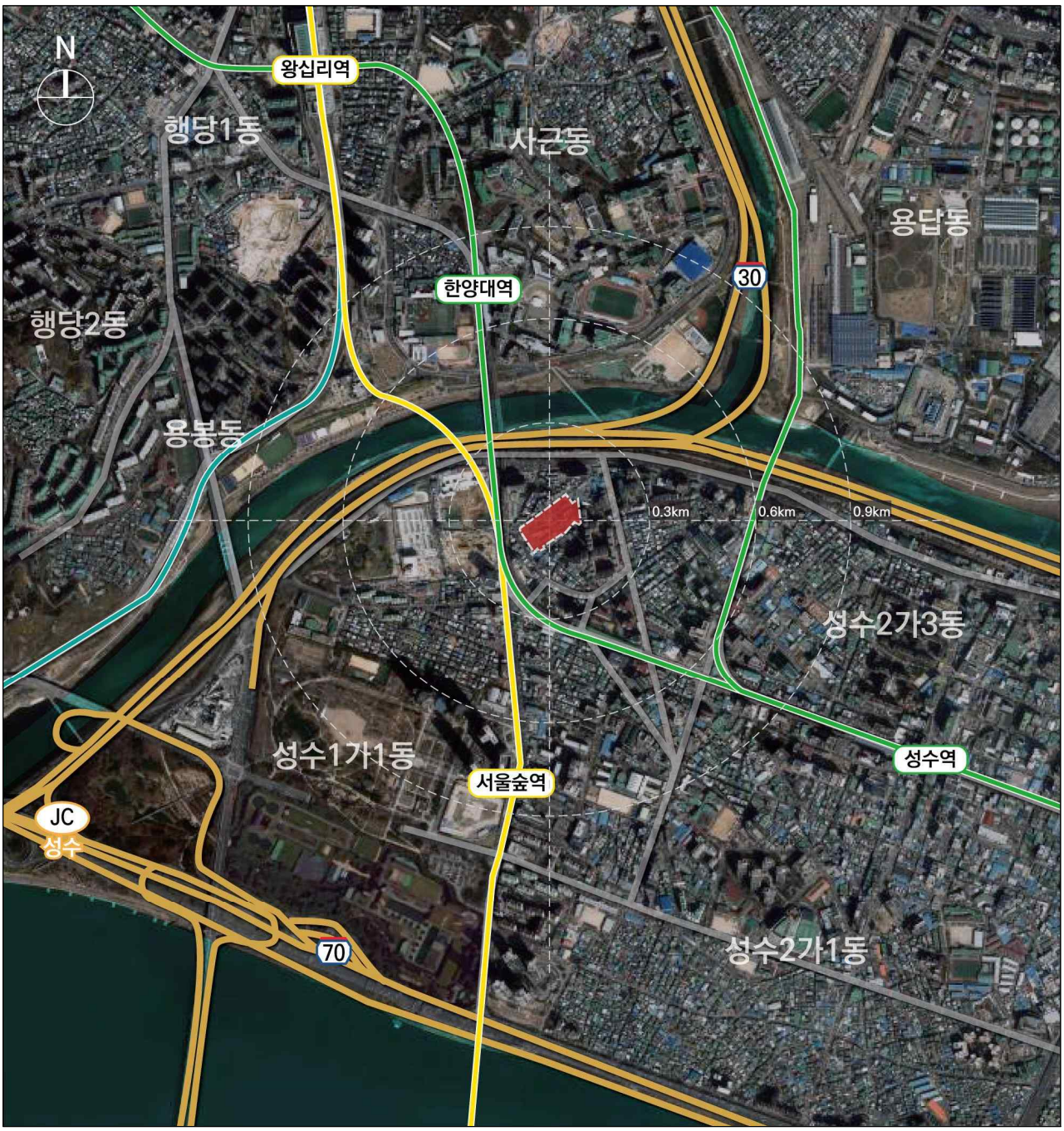
제3장 경관시뮬레이션

제4장 저감방안

1 사업계획분석

1. 사업개요

- 사업명 : 성수1 주택재건축 정비사업
- 위　치 : 서울특별시 성동구 성수동1가 656-1267번지 일원
- 대지면적 : 11,583.1㎡



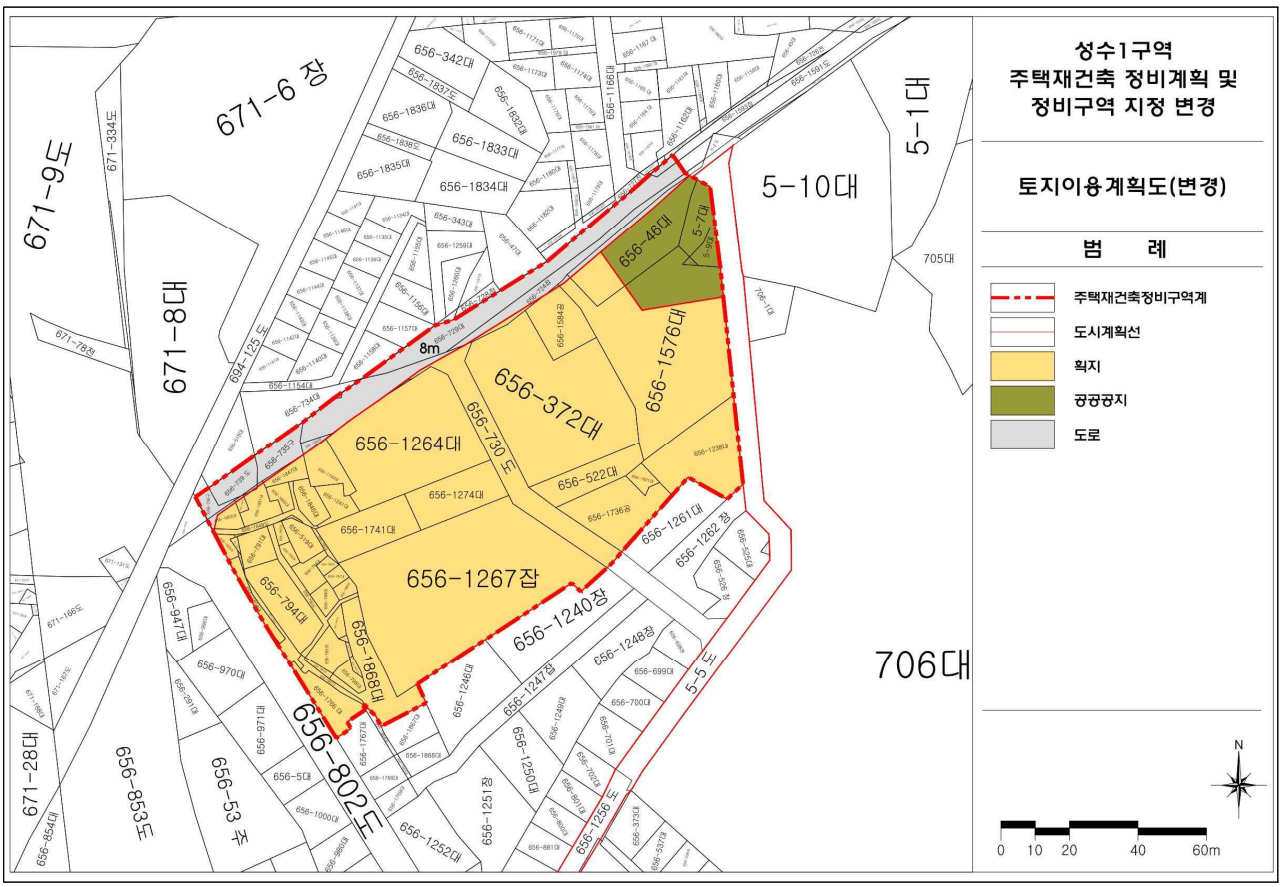
<대상지위치도>

2. 사업계획

가. 용도지역 및 지구

1) 지역지구 : 정비구역, 준공업지역

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
정비기반시설	도로	1,396.9㎡	10.3%	-
	공공공지	888.2㎡	6.5%	
획지	공동주택	11,298.0㎡	83.2%	-
합계		13,122.5㎡	100.0%	-
				-
기준용적률		210.0%	-	-
상한(정비계획) 용적률		235.2%	-	-
법적상한용적률		300.0%	-	-
장기전세주택		32.4%	-	-

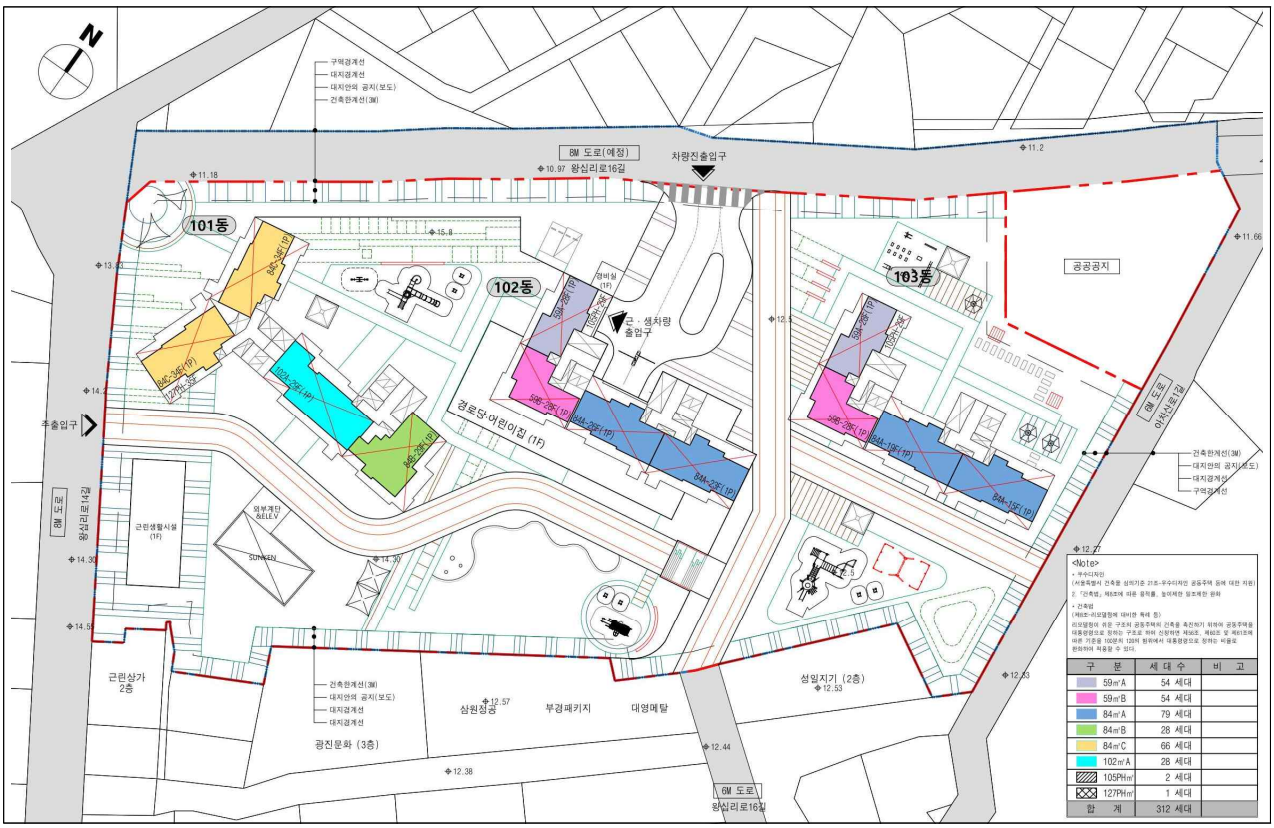


<토지이용계획도>

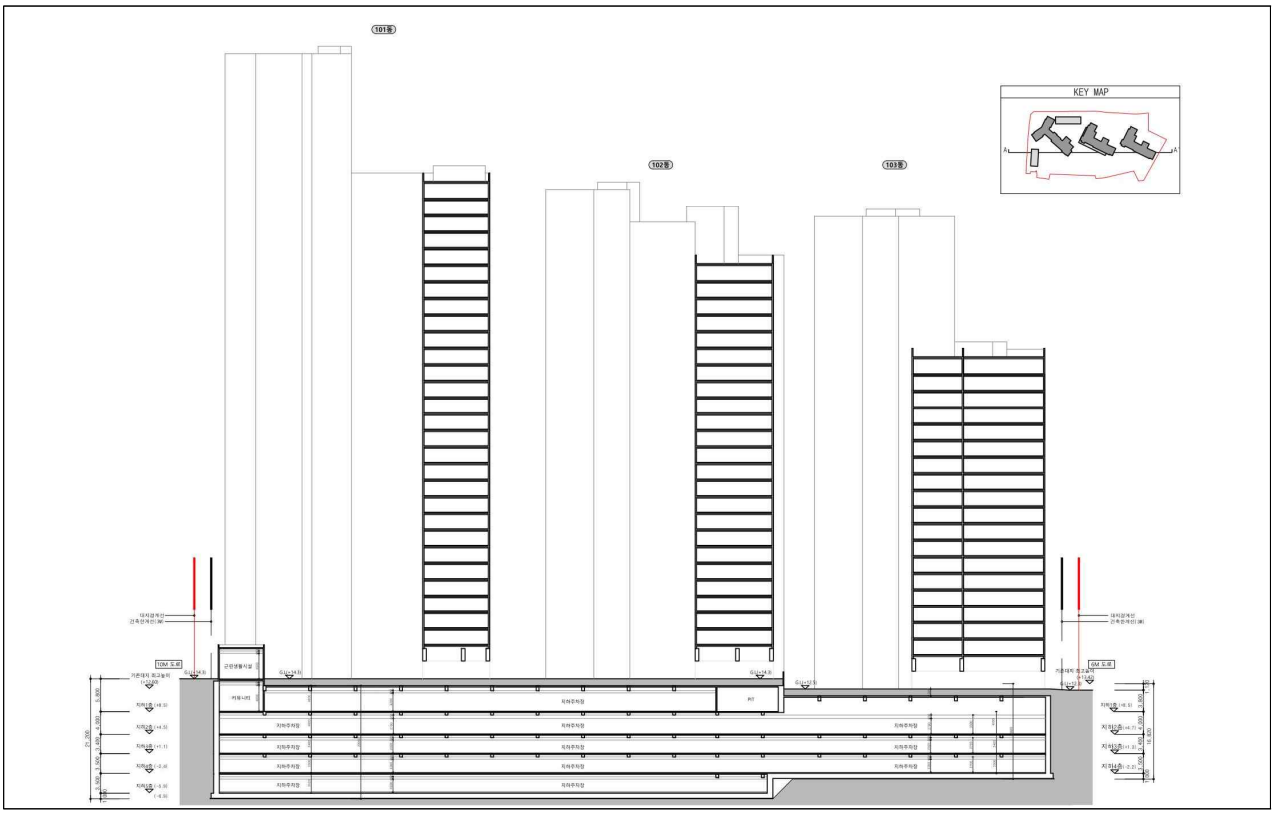
3. 건축계획

가. 설계개요

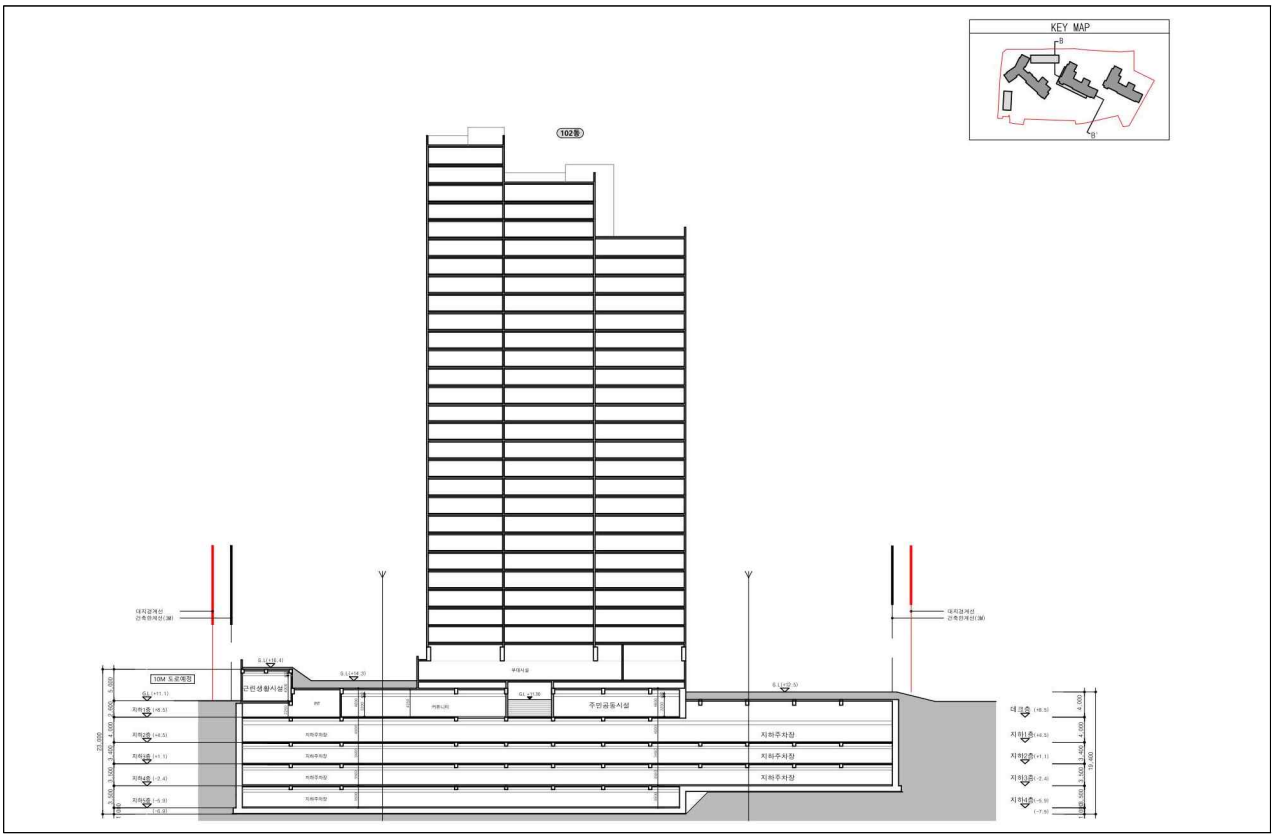
공동주택 : 312세대			
연면적(㎡)	지상층	33,751.43	(10,210평)
	지하층	32,050.46	(9,695평)
	합계	65,801.88	(19,905평)
건축면적(㎡)		2,182.16	-
건폐율(%)		19.31	-
용적률 산정면적(㎡)		33,751.43	(10,119평)
용적률(%)		298.74	-
구조		철근콘크리트조	
규모/높이		지하 4층 ~ 지상 35층(110m이하)	
용도		공동주택 및 부대복리시설	



<건축배치도>



<대지 A-A’ 단면도>



<대지 B-B’ 단면도>



<인동거리 배치도>

2 경관현황분석

1. 상위계획 검토

가. 2030 서울도시기본계획 및 2016 서울특별시 경관계획 검토

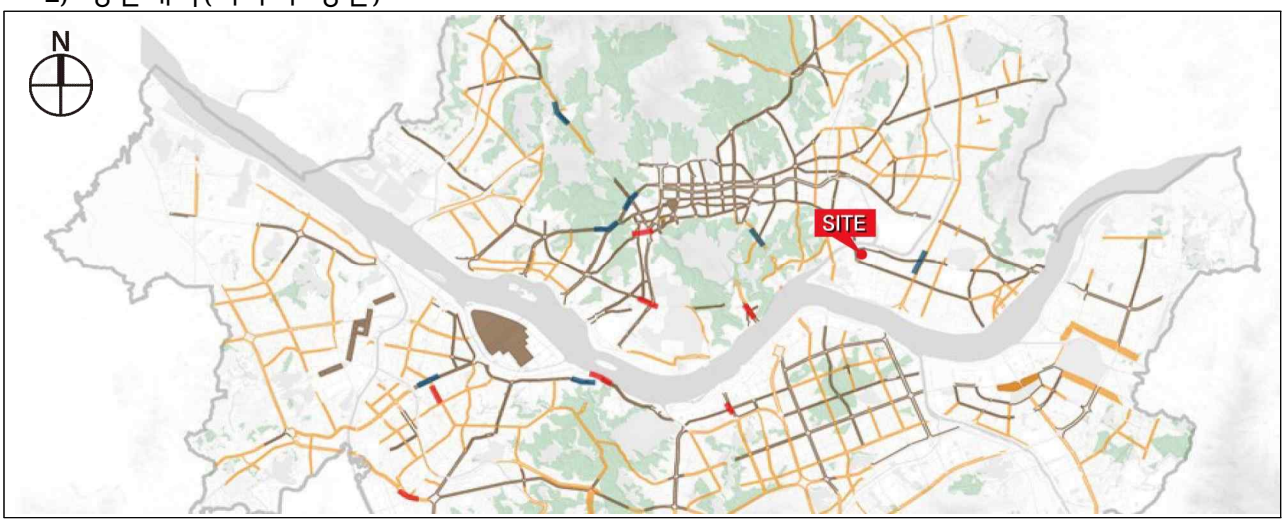
1) 생활권계획(동북권 발전구상 및 주요경관자원 관리방안)



<동북권 발전구상도> 2030 서울도시기본계획, p.180

주거지 관리 및 개선	중랑천변 주거지는 수변경관을 고려한 다양한 주택유형으로 정비될 수 있도록 관리함
	다세대·다가구 등 저층·저밀주거 밀집지역은 도로, 공원, 주차장등의 확충을 통해 주거환경이 개선될 수 있도록 함

2) 경관계획(시가지 경관)

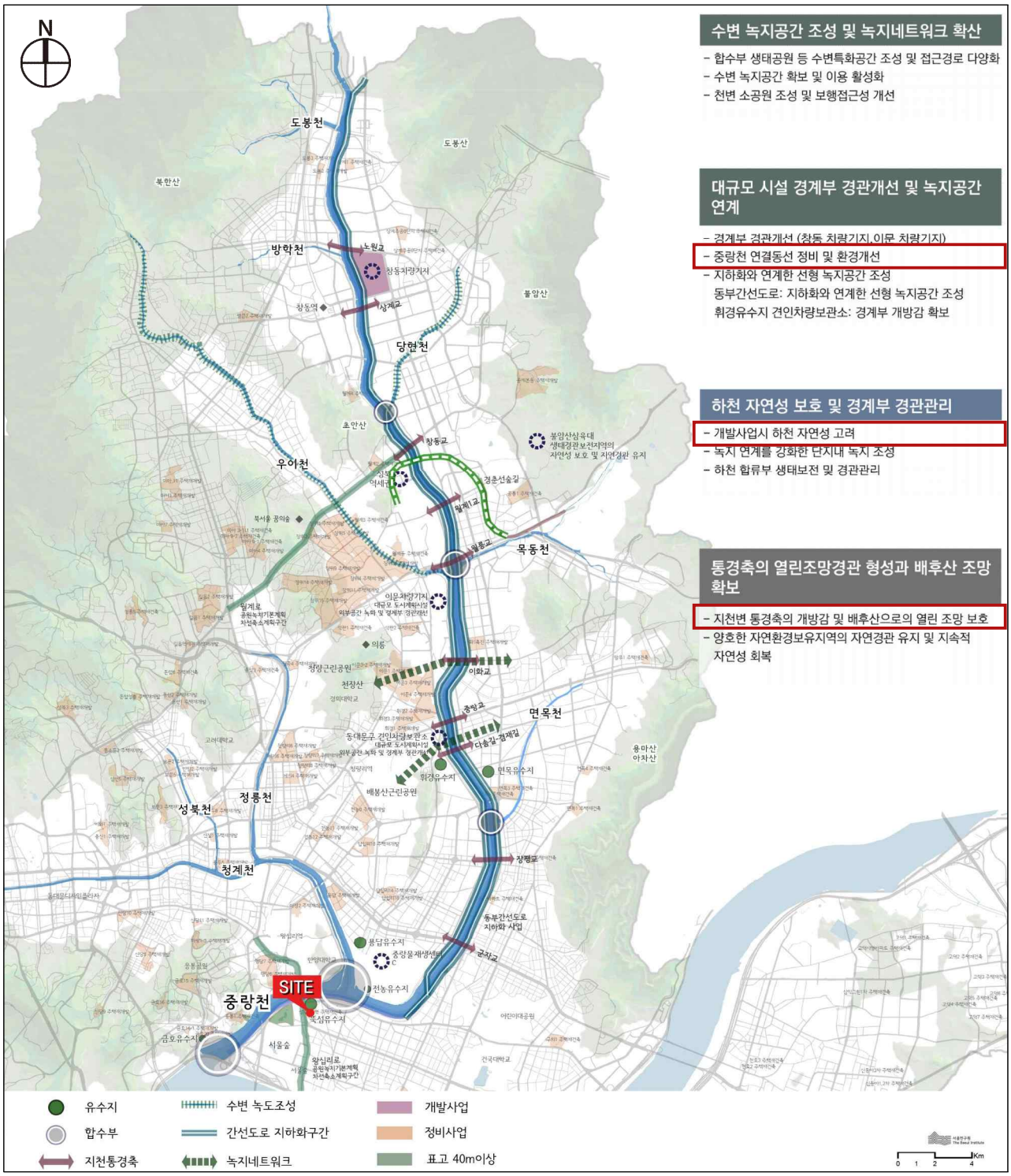


<시가지경관 구상도> 2016 서울특별시 경관계획, p.82-83

시가지 경관	**주역 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성**
	추진전략 1	건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
	추진전략 2	가로경관의 질 향상 및 특화
	추진전략 3	시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

3) 경관구조 기본구상

(나) 지천수변축 – 중랑천 수변경관을 고려한 연접지역 개발사업 경관관리



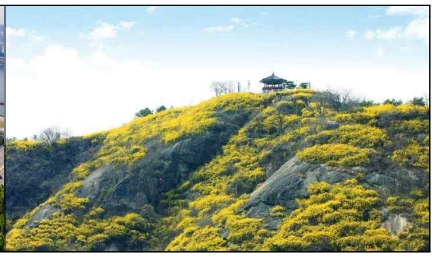
<지천수변축> 2016 서울특별시 경관계획, p.110-111

2. 대상지 주변 경관 현황

가. 자연경관 현황

- 대상지 북측으로 중랑천, 남측으로 한강이 인접하여 풍부한 수경관을 보임
- 또한 남서측으로 서울숲 및 응봉산(95.4m)이 위치하여 대상지 인근으로 자연경관이 매우 우수함

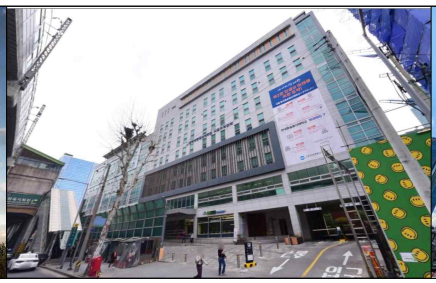




<중랑천> <서울숲> <응봉산>

나. 인문경관 현황

- 대상지 주변으로 성수전략정비구역, 뚝섬 지구단위계획, 부영복합빌딩 등의 개발사업이 예정되어 있으며 서울숲역 및 성수역 주변으로 연무장길 등 특색있는 상권이 형성되어있음
- 북측으로 한양대학교, 남측으로 한국방송통신대학교, 동측으로 성수도서관, 건국대학교 등의 교육시설이 다수 분포하고 있음


<부영복합빌딩> <한국방송통신대학교> <성수도서관>

다. 교통경관 현황

- 대상지 남측으로 강변북로, 대상지 북측으로 동부간선도로 등이 위치
- 대상지 남측으로 뚝섬역(2호선), 서울숲역(수인분당선) 등이 위치






<동부간선도로> <뚝섬역> <서울숲역>

다. 경관 종합분석



<경관 분석 종합도>

- 대상지는 동부간선도로 및 강변북로와 인접하며, 뚝섬역(2호선)과 접하고 있어 접근성 우수
- 대상지 북측으로 중랑천(수변공원), 남측으로 서울숲이 인접하고 있어 자연경관 우수
- 대상지 주변으로 기조성된 고층 공동주택단지와 개발지구, 자연경관이 함께 어우러지는 조화로운 경관 형성이 필요

3 경관시뮬레이션

1. 조망점 선정

가. 조망점 선정 기준

- 사업지구 중심으로부터 근경(300m미만), 중경(300m이상, 600m미만), 원경(600m이상)으로 구분하여 선정함
- 지역적 특성에 따라 지명고가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성되는 장소, 결절부, 주요가로, 동선축 등을 고려하여 조망점을 선정
- 주변 지역의 주요 간선도로 및 교차점, 다중이 모이는 장소, 주요 시설 및 경관통로, 축을 고려하여 조망점 선정

나. 조망점 선정

1) 조망점 선정 및 가시권 분석

구분		이격거리	조망점 위치	가시여부
근경	조망점 1	205m	대상지 북서측 성동교사거리에서 바라본 조망	O
	조망점 2	246m	대상지 남측 뚝섬역사거리에서 바라본 조망	O
중경	조망점 3	317m	대상지 북측 동부간선도로에서 바라본 조망	O
	조망점 4	529m	대상지 북측 한양대역 3번출구에서 바라본 조망	O
원경	조망점 5	633m	대상지 남측 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망	O
	조망점 6	755m	대상지 남서측 서울숲에서 바라본 조망	O



<조망점 위치도>

근경 / 조망점 1. 성동교 사거리 — 가시

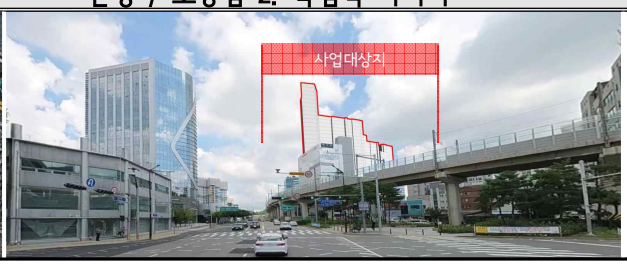




- 이격거리 : 205m
- 분석내용 : 대상지 북동측

근경 / 조망점 2. 뚝섬역 사거리 — 가시

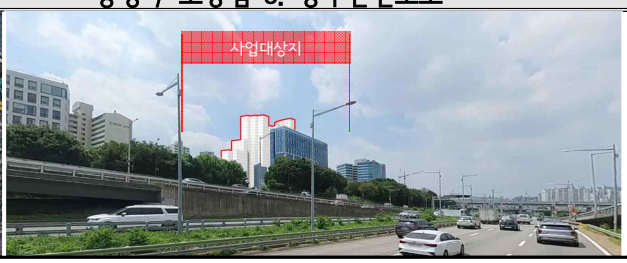




- 이격거리 : 246m
- 분석내용 : 대상지 남측

중경 / 조망점 3. 동부간선도로 — 가시





- 이격거리 : 317m
- 분석내용 : 대상지 북측

중경 / 조망점 4. 한양대역 3번출구 앞 — 가시





- 이격거리 : 529m
- 분석내용 : 대상지 북측

원경 / 조망점 5. 서울숲역 5번출구 앞 — 가시





- 이격거리 : 633m
- 분석내용 : 대상지 남측

원경 / 조망점 6. 서울숲 — 가시





- 이격거리 : 755m
- 분석내용 : 대상지 남서측

2. 조망점 경관시뮬레이션

조망점 1.

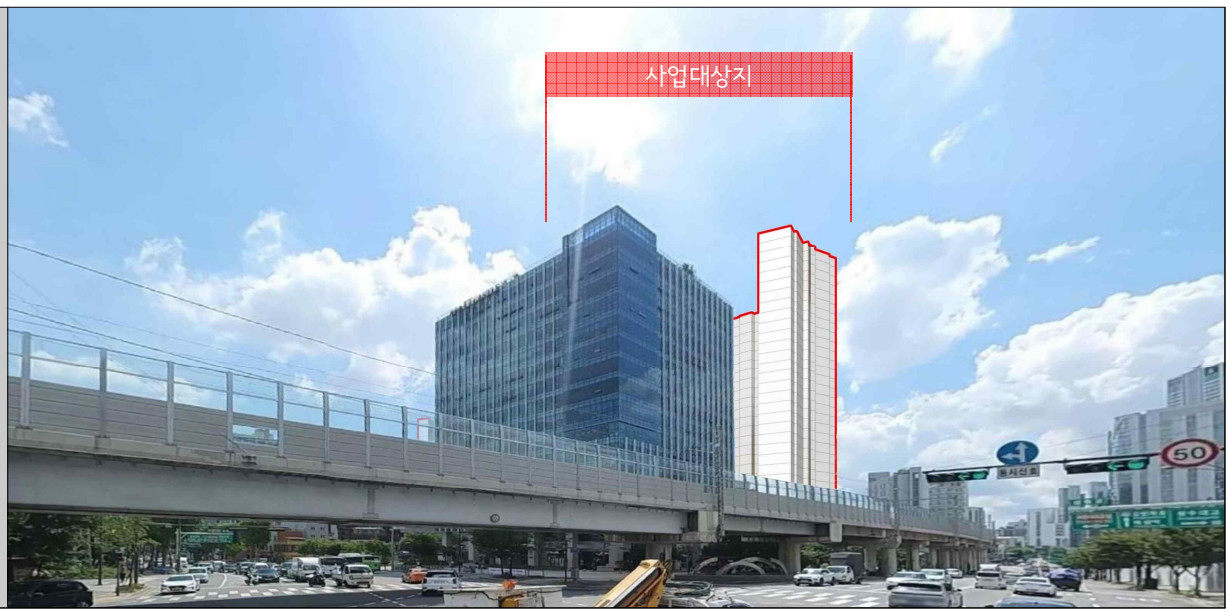


조 망 위 치	대상지 북서측 성동교사거리에서 바라본 조망
이격거리(m)	205m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 성동교 사거리에서 바라본 조망으로 대로변에서의 경관영향력이 클 것으로 예상됨 • 대상지 주변 건축물과 조화로운 입면계획 필요

조망점 2.

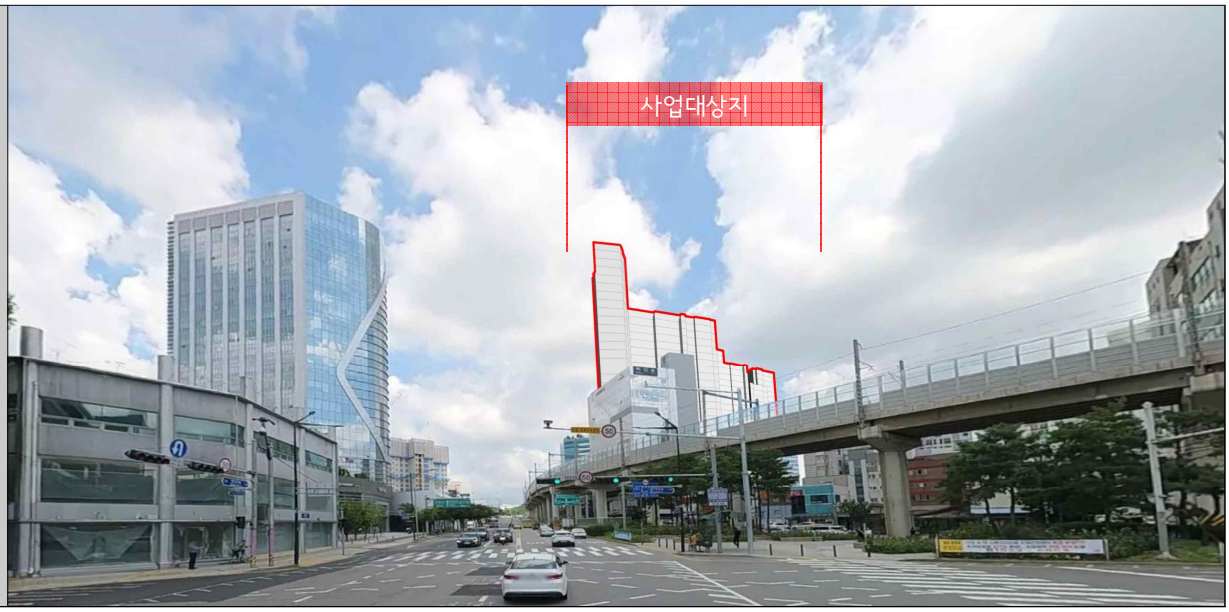


조 망 위 치	대상지 남측 뚝섬역 사거리에서 바라본 조망
이격거리(m)	246m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 뚝섬역 사거리에서 바라본 조망으로 인근 건물 및 고가철도에 일부 차폐되나 대상지 상층부가 전체적으로 조망되어 대로변에서의 경관영향력이 클 것으로 예상됨 • 대상지 주변 건축물과 조화로운 입면계획 필요

조망점 3.

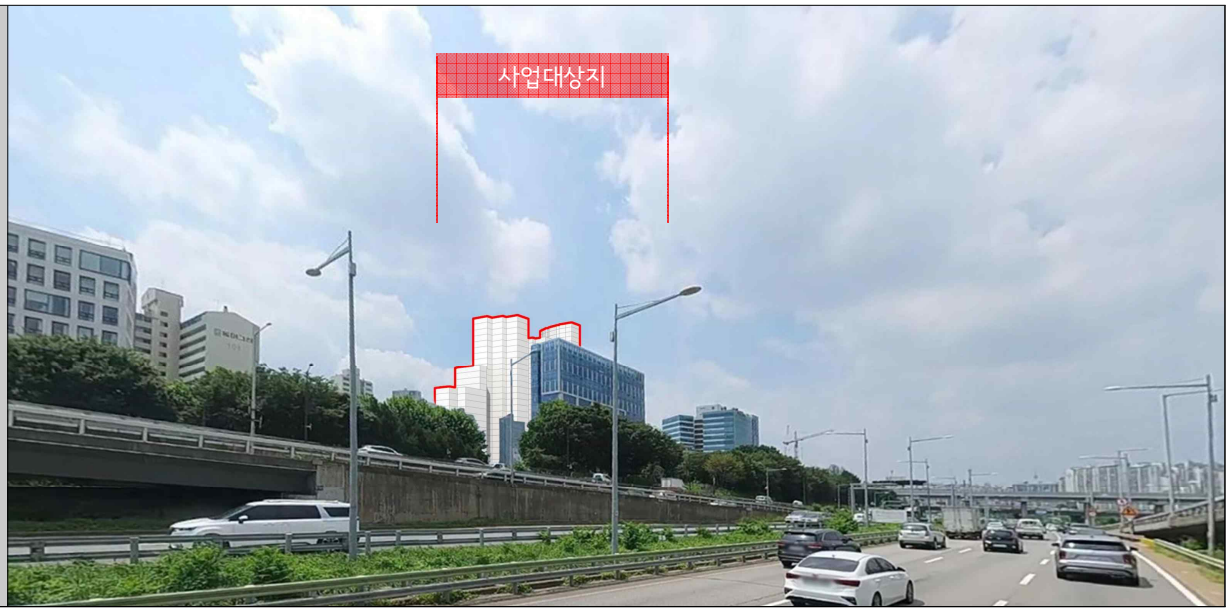


조 망 위 치	대상지 북측 동부간선도로에서 바라본 조망
이격거리(m)	317m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 동부간선도로에서 바라본 조망으로 대상지 중·상층부가 조망될 것으로 예상됨 • 차량통행이 많은 도로로 이를 고려한 옥상부 및 입면계획이 필요함

조망점 4.



조 망 위 치	대상지 북측 한양대역 3번출구에서 바라본 조망
이격거리(m)	529m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 한양대역 앞에서 바라본 조망으로 대상지 상층부 전반이 조망될 것으로 예상됨 • 대상지로 진입하는 도로로 이를 고려한 입면 및 옥상부 계획 필요

조망점 5.



조 망 위 치	대상지 남측 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망
이격거리(m)	633m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 서울숲역 5번출구에서 바라본 조망으로 인근 건물에 의해 대상지의 대부분이 차폐되나 상층부가 일부 노출될 것으로 예상됨

조망점 6.



조 망 위 치	대상지 남서측 서울숲에서 바라본 조망
이격거리(m)	755m

사업시행 전



사업시행 후



분석결과	• 서울숲에서 바라본 조망으로 대상지의 대부분이 인근 수목 및 건물에 차폐되며 대상지 건물의 상층부가 일부 노출될 것으로 예상됨

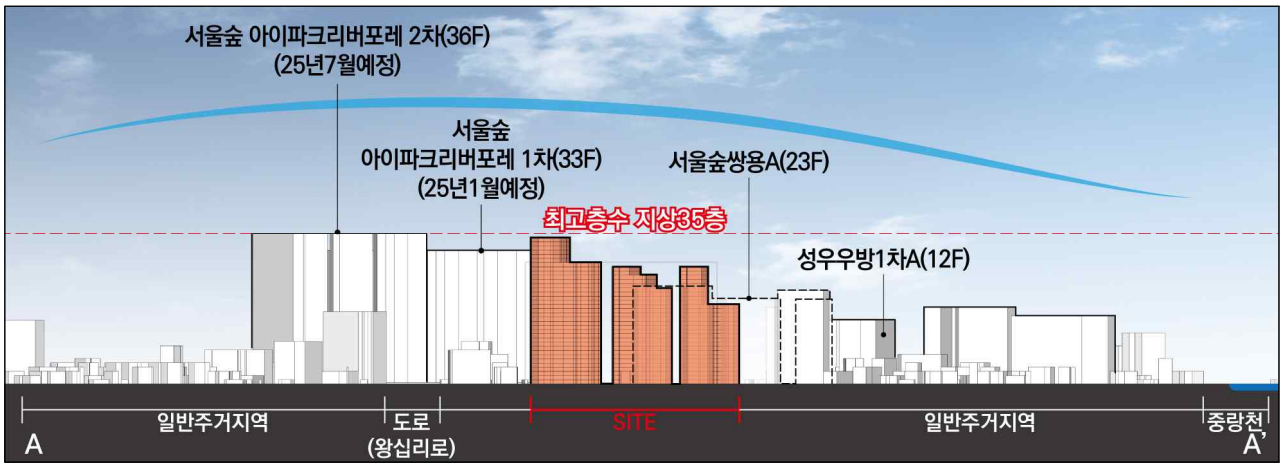
3. 스카이라인 분석

가. A-A` 스카이라인

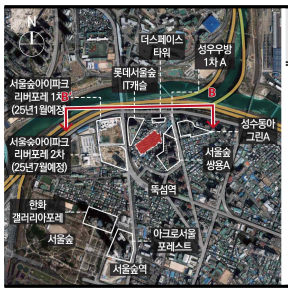


스카이라인 A-A'

- 주변환경과의 조화를 경관을 고려한 높이계획으로 리듬감있는 스카이라인 형성
- 중랑천변으로 점차 낮아지는 자연스러운 스카이라인 계획

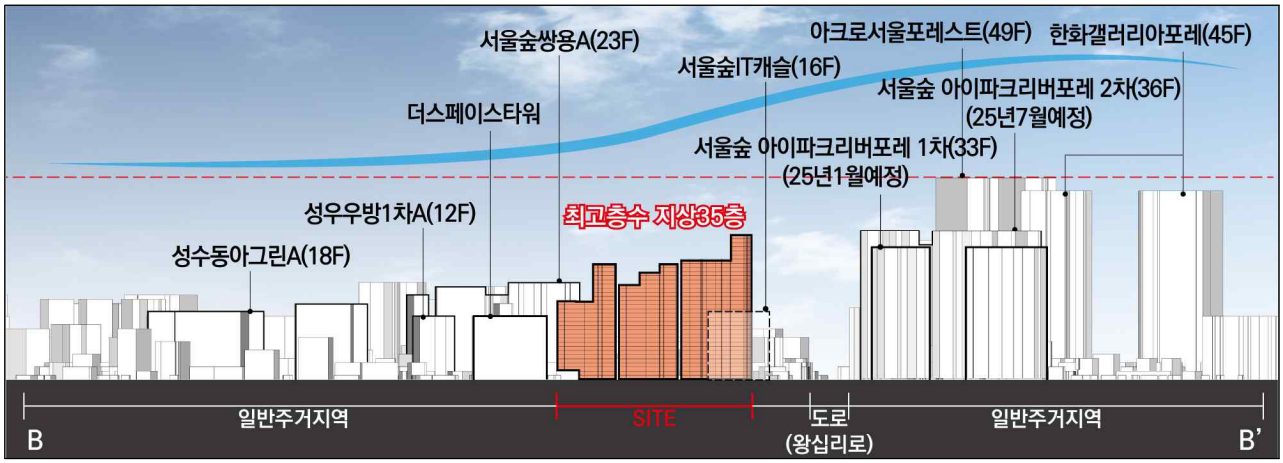


나. B-B` 스카이라인



스카이라인 B-B'

- 도로에서부터 낮아지는 형태의 건축물 높이계획으로 시각적 위압감 저감
- 주변 저층 주거지와 조화를 고려한 주동 층수 변화 계획으로 입체적이고 리듬감 있는 건축물 형태 조성



4. 시뮬레이션 종합분석

- 시뮬레이션 분석 결과, 대상지 사업 완료 시, 성수동일대 경관의 변화가 일부 예상되나 노후화된 저층 주거지의 재정비사업을 통한 주거경관 이미지 향상이 예상됨
- 대상지 북측 한양대역앞에서 조망시 대상지로의 진입경관을 형성할 것으로 예상됨
- 사업 시행 후 스카이라인의 부분 변화가 예상되나, 기조성된 고층건축물 및 개발중인 건축물과의 연계로 기조성된 흐름과 연결되는 리듬감 있는 스카이라인이 유지될 것으로 예상됨
- 사업대상 건축물은 근·중·원경 모두 조망되어 경관영향력이 있을 것으로 예상되나 기조성된 고층건축물 및 개발중인 건축물등의 영향으로 부분 차폐될 것으로 예상됨
- 도로변에서부터 낮아지는 형태의 건축물 높이계획으로 시각적 위압감 저감

5. 기본방향설정

가. 자연을 담는 단지

- 기존 지형에 순응한 건축물 높이 및 층수계획
- 다양한 녹지공간과 보행로 조성으로 단지 내·외부 녹지 네트워크 연계 계획

나. 지역과 소통하는 단지

- 지역주민과 입주민이 함께 공유할 수 있는 근린생활시설등으로 커뮤니티 공간 형성
- 개발예정 사업으로 인해 변화하는 주변 인문환경과 조화를 이루는 입면계획

다. 도시와 조화로운 단지

- 주변 건축물 및 경관을 고려한 층수 계획으로 조화로운 스카이라인 계획
- 기조성된 고층건축물 및 개발중인 건축물과의 조화로운 경관계획으로 도시 내 주거경관 이미지 향상 계획

4 저감방안

1. 배치 및 높이 계획

- 이용자의 보행 네트워크를 고려하여 기존 지형에 순응하는 단지 내 데크 및 높이계획
- 주변 건축물의 높이를 고려한 연속적인 스카이라인 계획
- 대상지 서측(단지 경계부)에 근린생활시설을 배치하여 주변 가로연계를 통한 지역 활성화 계획

단지 내 데크계획	연속적인 스카이라인	가로변 근린생활시설 계획
		

2. 건축계획

- 높은 층고의 위압감을 저감하기 위한 주동의 형태 다양화 및 입면 분절 계획
- 주변 건축물과 조화를 이루기 위해, 고명도, 저채도 색상을 주조로 사용하여 시각적인 부담감을 최소화한 색채계획
- 주거경관의 이미지 향상을 위한 입면 특화계획
- 주동 저층부 재료를 달리하여 보행자를 고려한 휴먼스케일 입면 계획

건축물의 위압감을 고려한 입면 계획	고명도 저채도 입면 색채 계획
	
건축물 입면 특화계획	**저층부 자연 소재 마감**
	

3. 외부공간 및 조경 계획

- 도심의 그린네트워크를 연계한 풍성한 녹지공간 조성
- 보행자의 커뮤니티를 위한 오픈스페이스 계획
- 적절한 휴게시설 도입으로 보행자를 위한 휴식공간 조성
- 사계절을 고려한 식재 계획을 통해 자연친화형 단지 계획

오픈스페이스 계획	휴식공간 조성	자연친화형 단지
		

4. 야간조명 계획

- 인근 주거지역 및 시가지로의 빛 공해를 최소화하는 야간조명 계획
- 대상지 인접한 주요거점에서의 인지성을 고려한 건축물 옥탑부 경관조명 계획
- 야간 보행자를 고려한 안전성 및 활동성을 위한 조명 계획

건축물 옥탑부 경관조명	외부공간 야간조명
	

Ⅵ 첨부자료

1 토지조서 및 건축물조서

2 토지등소유자별 분담금 추산액



토지조서 및 건축물조서

■ 토지조서

연번	행정동	위치	지목	면적(m2)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자
				대지면적	편입면적				
				13,712.00	**13,583.10**				
1	성수동1가	5-7	대	140.00	140.00	준공업지역	-	-	사유지
2	성수동1가	5-9	대	50.00	50.00	준공업지역	-	-	사유지
3	성수동1가	656-46	대	553.00	553.00	준공업지역	-	-	사유지
4	성수동1가	656-50	대	3.00	3.00	준공업지역	-	-	사유지
5	성수동1가	656-372	대	1,561.00	1,561.00	준공업지역	-	-	사유지
6	성수동1가	656-375	전	10.00	10.00	준공업지역	-	-	국(재경부)
7	성수동1가	656-519	대	96.00	96.00	준공업지역	-	-	사유지
8	성수동1가	656-522	대	251.00	251.00	준공업지역	-	-	성동구
9	성수동1가	656-724	잡	245.00	**244.20**	준공업지역	-	-	사유지
10	성수동1가	656-729	도로	541.00	**496.30**	준공업지역	-	-	서울시
11	성수동1가	656-730	도로	840.00	840.00	준공업지역	-	-	성동구
12	성수동1가	656-735	구거	132.00	132.00	준공업지역	-	-	사유지
13	성수동1가	656-736	구거	43.00	43.00	준공업지역	-	-	사유지
14	성수동1가	656-738	구거	1.00	1.00	준공업지역	-	-	사유지
15	성수동1가	656-739	도로	112.00	112.00	준공업지역	-	-	성동구
16	성수동1가	656-740	전	2.00	2.00	준공업지역	-	-	사유지
17	성수동1가	656-782	대	20.00	20.00	준공업지역	-	-	사유지
18	성수동1가	656-783	대	24.00	24.00	준공업지역	-	-	사유지
19	성수동1가	656-784	대	69.00	69.00	준공업지역	-	-	사유지
20	성수동1가	656-785	대	10.00	10.00	준공업지역	-	-	국(재경부)
21	성수동1가	656-786	대	22.00	22.00	준공업지역	-	-	사유지
22	성수동1가	656-787	대	26.00	26.00	준공업지역	-	-	사유지
23	성수동1가	656-788	대	29.00	29.00	준공업지역	-	-	사유지
24	성수동1가	656-789	대	56.00	56.00	준공업지역	-	-	사유지
25	성수동1가	656-790	도로	83.00	83.00	준공업지역	-	-	국(국교부)
26	성수동1가	656-791	대	99.00	99.00	준공업지역	-	-	사유지
27	성수동1가	656-794	대	282.00	282.00	준공업지역	-	-	사유지
28	성수동1가	656-795	대	102.00	102.00	준공업지역	-	-	사유지
29	성수동1가	656-796	대	2.00	2.00	준공업지역	-	-	국(재경부)
30	성수동1가	656-797	대	4.00	4.00	준공업지역	-	-	사유지
31	성수동1가	656-798	대	46.00	46.00	준공업지역	-	-	사유지
32	성수동1가	656-799	대	8.00	8.00	준공업지역	-	-	국(재경부)
33	성수동1가	656-1238	대	490.00	490.00	준공업지역	-	-	사유지
34	성수동1가	656-1241	대	86.00	86.00	준공업지역	-	-	사유지
35	성수동1가	656-1265	전	17.00	17.00	준공업지역	-	-	사유지
36	성수동1가	656-1264	대	1,146.00	1,146.00	준공업지역	-	-	사유지
37	성수동1가	656-1267	잡	2,281.00	2,281.00	준공업지역	-	-	사유지
38	성수동1가	656-1272	잡	3.00	3.00	준공업지역	-	-	사유지
39	성수동1가	656-1274	대	330.00	330.00	준공업지역	-	-	사유지
40	성수동1가	656-1576	대	1,570.00	1,570.00	준공업지역	-	-	사유지
41	성수동1가	656-1584	공원	249.00	249.00	준공업지역	-	공원	성동구
42	성수동1가	656-1593	잡	104.00	**13.60**	준공업지역	-	-	서울시

연번	행정동	위치	지목	면적(m2)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자
				대지면적	편입면적				
				13,712.00	13,583.10				
43	성수동1가	656-1736	공원	379.00	379.00	준공업지역	-	공원	성동구
44	성수동1가	656-1740	대	133.00	133.00	준공업지역	-	-	성동구
45	성수동1가	656-1741	대	328.00	328.00	준공업지역	-	-	사유지
46	성수동1가	656-1765	대	52.00	52.00	준공업지역	-	-	사유지
47	성수동1가	656-1766	대	159.00	159.00	준공업지역	-	-	사유지
48	성수동1가	656-1821	대	37.00	37.00	준공업지역	-	-	성동구
49	성수동1가	656-1846	대	84.00	84.00	준공업지역	-	-	사유지
50	성수동1가	656-1847	대	59.00	59.00	준공업지역	-	-	사유지
51	성수동1가	656-1848	도로	65.00	65.00	준공업지역	-	-	사유지
52	성수동1가	656-1849	대	4.00	4.00	준공업지역	-	-	사유지
53	성수동1가	656-1850	대	43.00	43.00	준공업지역	-	-	사유지
54	성수동1가	656-1851	대	85.00	85.00	준공업지역	-	-	사유지
55	성수동1가	656-1852	대	12.00	12.00	준공업지역	-	-	사유지
56	성수동1가	656-1853	대	54.00	54.00	준공업지역	-	-	사유지
57	성수동1가	656-1854	대	2.00	2.00	준공업지역	-	-	사유지
58	성수동1가	656-1855	대	28.00	28.00	준공업지역	-	-	사유지
59	성수동1가	656-1856	대	3.00	3.00	준공업지역	-	-	사유지
60	성수동1가	656-1857	대	1.00	1.00	준공업지역	-	-	사유지
61	성수동1가	656-1858	대	59.00	59.00	준공업지역	-	-	사유지
62	성수동1가	656-1861	도로	34.00	34.00	준공업지역	-	-	사유지
63	성수동1가	656-1862	대	12.00	12.00	준공업지역	-	-	사유지
64	성수동1가	656-1868	대	310.00	310.00	준공업지역	-	-	사유지
65	성수동1가	656-1869	대	31.00	31.00	준공업지역	-	-	사유지
66	성수동1가	656-1966	대	7.00	7.00	준공업지역	-	-	사유지

■ 건축물 조서

연번	위치	용도	구조	동수	층수	호수	준공연도	규모			노후불량 여부	비고	
								건축면적	연면적	세대수			
				52		83				133	98.1%	비고	사용승인
1	656-372	연립주택	연와조	1	2	2	1978	124.63	282.65	4	○		
		연립주택	연와조	1	2	2	1978	124.63	282.65	4	○		
		연립주택	연와조	1	2	2	1978	124.63	282.65	4	○		
		연립주택	연와조	1	2	2	1978	124.63	282.65	4	○		
		연립주택	연와조	1	2	2	1978	124.63	282.65	4	○		
2	656-519	단독주택	목조	1	1	1	1964	33.65	33.65	1	○		
3	656-522	교육연구 및 복지시설	조적조 및 경량철골구조	1	2	1	1989	185.52	337.92		○		
4	656-782	단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1985	12.52	12.52	1	○		
5	656-784	단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1986	23.70	23.70	1	○		
6	656-786	단독주택	시멘트벽돌조	1	1	1	1982	16.52	16.52	1	○	특정법	2014.09.24
7	656-788	단독주택	시멘트벽돌조	1	2	1	1982	17.76	26.52	2	○	특정법	2014.09.24
8	656-789	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1982	36.31	36.31	1	○	특정법	2014.09.24
9	656-791	제2종근린생활시설	세멘블럭조	1	1	1	1964	52.53	52.53		○		
10	656-794	단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1964	55.57	55.57	1	○		
		단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1964	26.61	26.61	1	○		
		단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1964	20.86	20.86	1	○		
		단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1964	24.96	24.96	1	○		
11	656-795	단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1964	46.41	46.41	1	○		
12	656-798	단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1964	34.21	34.21	1	○		
13	656-1238	근린생활시설	철근콘크리트조	1	2	2	1977	254.10	531.30		X		
14	656-1241	단독주택	시멘트벽돌조	1	1	1	1982	46.98	46.98	1	○	특정법	2014.09.24
16	656-1264	연립주택(가동)	연와조	1	2	2	1981	174.24	522.84	6	○		
		연립주택(나동)	연와조	1	2	2	1981	154.64	464.13	6	○		
		연립주택(다동)	연와조	1	2	4	1981	231.79	785.37	12	○		
17	656-1267	연립주택(가동)	연와조	1	2	7	1980	393.12	1,179.36	16	○		
		연립주택(나동)	연와조	1	2	8	1980	468.20	1,404.60	18	○		
18	656-1274	연립주택 및 창고	세멘벽돌조	1	2	3	1977	149.98	319.76	5	○		

연번	위치	용도	구조	동수	층수	호수	준공연도	규모			노후불량 여부	비고	
								건축면적	연면적	세대수			
19	656-1576	연립주택(A동)	철근콘크리트조, 연와조	1	3	4	1983	275.34	1,101.38	18	○		
		연립주택(B동)	철근콘크리트조, 연와조	1	3	3	1983	194.76	779.06	12	○		
20	656-1740	노인정	연와조	1	1	1	1983	54.60	75.60		○		
21	656-1766	주택, 점포	철근콘크리트조	1	3	1	1975	94.05	253.59	1	○		
24	656-1846	제2종근린생활시설	블럭조	1	1	1	1984	30.09	30.09		○		
		단독주택	블럭조	1	1	1	1984	12.58	12.58	1	○		
26	656-1868	단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1985	55.40	55.40	1	○		
		단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1985	42.35	42.35	1	○		
		단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1984	43.07	43.07	1	○		
		단독주택	세멘블럭조	1	1	1	1984	56.83	56.83	1	○		
27	656-783	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
28	656-787	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
29	656-794	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
30	656-1765	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
31	656-1847	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
32	656-1850	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
33	656-1851	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
34		단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
35	656-1852	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
36	656-1853	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
37	656-1855	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
38	656-1857	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
39	656-1858	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
40		단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전
41	656-1869	단독주택	벽돌구조	1	무허가	1	1982				○	무허가	19820이전



토지등소유자별 분담금 추산액

토지등소유자별 분담금 추산액

구분	토지등소유자				추정비례율적용시 권리가액	조합원 분양가		
						전용면적 59㎡	전용면적84㎡	전용면적102㎡
연번	지번		호수	예상종전평가금액		1,435,634,146	2,409,756,410	3,103,615,385
						분담금(+), 환급금(-)		
1	성수동1가	656 - 372	가동 1-1	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
2	성수동1가	656 - 372	가동 1-2	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
3	성수동1가	656 - 372	가동 2-1	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
4	성수동1가	656 - 372	가동 2-2	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
5	성수동1가	656 - 372	나동 1-1	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
6	성수동1가	656 - 372	나동 1-2	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
7	성수동1가	656 - 372	나동 2-1	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
8	성수동1가	656 - 372	나동 2-2	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
9	성수동1가	656 - 372	다동 1-1	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
10	성수동1가	656 - 372	다동 1-2	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
11	성수동1가	656 - 372	다동 2-1	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
12	성수동1가	656 - 372	다동 2-2	2,170,000,000	2,251,375,000	-815,740,854	158,381,410	852,240,385
13	성수동1가	656 - 372	라동 1-1	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
14	성수동1가	656 - 372	라동 1-2	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
15	성수동1가	656 - 372	라동 2-1	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
16	성수동1가	656 - 372	라동 2-2	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
17	성수동1가	656 - 372	마동 1-1	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
18	성수동1가	656 - 372	마동 1-2	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
19	성수동1가	656 - 372	마동 2-1	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
20	성수동1가	656 - 372	마동 2-2	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
21	성수동1가	656 - 519	일반건물	1,709,295,000	1,773,393,563	-337,759,417	636,362,848	1,330,221,823
22	성수동1가	656 - 783		405,600,000	420,810,000	1,014,824,146	1,988,946,410	2,682,805,385
23	성수동1가	656 - 784	일반건물	1,180,110,000	1,224,364,125	211,270,021	1,185,392,285	1,879,251,260
24	성수동1가	656 - 786	일반건물	379,234,000	393,455,275	1,042,178,871	2,016,301,135	2,710,160,110
25	성수동1가	656 - 787		439,400,000	455,877,500	979,756,646	1,953,878,910	2,647,737,885
26	성수동1가	656 - 788	일반건물	502,034,000	520,860,275	914,773,871	1,888,896,135	2,582,755,110
27	성수동1가	656 - 789	일반건물	968,339,500	1,004,652,231	430,981,915	1,405,104,179	2,098,963,154
28	성수동1가	656 - 791	일반건물	1,787,859,000	1,854,903,713	-419,269,567	554,852,698	1,248,711,673

구분	토지등소유자				추정비례율적용시 권리가액	조합원 분양가		
						전용면적 59㎡	전용면적84㎡	전용면적102㎡
연번	지번		호수	예상종전평가금액		1,435,634,146	2,409,756,410	3,103,615,385
						분담금(+), 환급금(-)		
29	성수동1가	656 - 795	일반건물	1,747,923,000	1,813,470,113	-377,835,967	596,286,298	1,290,145,273
30	성수동1가	656 - 798	일반건물	787,663,000	817,200,363	618,433,784	1,592,556,048	2,286,415,023
31	성수동1가	656 - 1241	일반건물	1,381,156,000	1,432,949,350	2,684,796	976,807,060	1,670,666,035
32	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	가동 101	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
33	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	가동 102	2,100,000,000	2,178,750,000	-743,115,854	231,006,410	924,865,385
34	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	가동 103	2,100,000,000	2,178,750,000	-743,115,854	231,006,410	924,865,385
35	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	가동 201	2,190,000,000	2,272,125,000	-836,490,854	137,631,410	831,490,385
36	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	가동 202	2,100,000,000	2,178,750,000	-743,115,854	231,006,410	924,865,385
37	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	가동 203	2,100,000,000	2,178,750,000	-743,115,854	231,006,410	924,865,385
38	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	나동 101	2,100,000,000	2,178,750,000	-743,115,854	231,006,410	924,865,385
39	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	나동 102	1,790,000,000	1,857,125,000	-421,490,854	552,631,410	1,246,490,385
40	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	나동 103	1,790,000,000	1,857,125,000	-421,490,854	552,631,410	1,246,490,385
41	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	나동 201	2,100,000,000	2,178,750,000	-743,115,854	231,006,410	924,865,385
42	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	나동 202	1,790,000,000	1,857,125,000	-421,490,854	552,631,410	1,246,490,385
43	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	나동 203	1,790,000,000	1,857,125,000	-421,490,854	552,631,410	1,246,490,385
44	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 101	1,780,000,000	1,846,750,000	-411,115,854	563,006,410	1,256,865,385
45	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 102	1,780,000,000	1,846,750,000	-411,115,854	563,006,410	1,256,865,385
46	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 103	1,780,000,000	1,846,750,000	-411,115,854	563,006,410	1,256,865,385
47	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 105	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
48	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 106	1,330,000,000	1,379,875,000	55,759,146	1,029,881,410	1,723,740,385
49	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 107	1,330,000,000	1,379,875,000	55,759,146	1,029,881,410	1,723,740,385
50	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 201	1,780,000,000	1,846,750,000	-411,115,854	563,006,410	1,256,865,385
51	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 202	1,780,000,000	1,846,750,000	-411,115,854	563,006,410	1,256,865,385
52	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 203	1,780,000,000	1,846,750,000	-411,115,854	563,006,410	1,256,865,385
53	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 205	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
54	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 206	1,330,000,000	1,379,875,000	55,759,146	1,029,881,410	1,723,740,385
55	성수동1가	656 - 1267	가동 101	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
56	성수동1가	656 - 1267	가동 102	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
57	성수동1가	656 - 1267	가동 103	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385

구분	토지등소유자				추정비례율적용시 권리가액	조합원 분양가		
						전용면적 59㎡	전용면적84㎡	전용면적102㎡
연번	지번		호수	예상종전평가금액		1,435,634,146	2,409,756,410	3,103,615,385
						분담금(+), 환급금(-)		
58	성수동1가	656 - 1267	가동 105	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
59	성수동1가	656 - 1267	가동 106	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
60	성수동1가	656 - 1267	가동 107	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
61	성수동1가	656 - 1267	가동 108	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
62	성수동1가	656 - 1267	가동 109	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
63	성수동1가	656 - 1267	가동 201	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
64	성수동1가	656 - 1267	가동 202	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
65	성수동1가	656 - 1267	가동 203	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
66	성수동1가	656 - 1267	가동 205	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
67	성수동1가	656 - 1267	가동 206	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
68	성수동1가	656 - 1267	가동 207	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
69	성수동1가	656 - 1267	가동 208	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
70	성수동1가	656 - 1267	나동 101	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
71	성수동1가	656 - 1267	나동 103	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
72	성수동1가	656 - 1267	나동 105	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
73	성수동1가	656 - 1267	나동 106	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
74	성수동1가	656 - 1267	나동 107	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
75	성수동1가	656 - 1267	나동 108	2,040,000,000	2,116,500,000	-680,865,854	293,256,410	987,115,385
76	성수동1가	656 - 1267	나동 109	1,900,000,000	1,971,250,000	-535,615,854	438,506,410	1,132,365,385
77	성수동1가	656 - 1267	나동 110	1,900,000,000	1,971,250,000	-535,615,854	438,506,410	1,132,365,385
78	성수동1가	656 - 1267	나동 201	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
79	성수동1가	656 - 1267	나동 202	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
80	성수동1가	656 - 1267	나동 203	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
81	성수동1가	656 - 1267	나동 205	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
82	성수동1가	656 - 1267	나동 206	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
83	성수동1가	656 - 1267	나동 207	1,960,000,000	2,033,500,000	-597,865,854	376,256,410	1,070,115,385
84	성수동1가	656 - 1267	나동 208	2,040,000,000	2,116,500,000	-680,865,854	293,256,410	987,115,385
85	성수동1가	656 - 1267	나동 209	1,900,000,000	1,971,250,000	-535,615,854	438,506,410	1,132,365,385
86	성수동1가	656 - 1267	나동 210	1,900,000,000	1,971,250,000	-535,615,854	438,506,410	1,132,365,385

구분	토지등소유자				추정비례율적용시 권리가액	조합원 분양가		
						전용면적 59㎡	전용면적84㎡	전용면적102㎡
연번	지번		호수	예상종전평가금액		1,435,634,146	2,409,756,410	3,103,615,385
						분담금(+), 환급금(-)		
87	성수동1가	656 - 1274	1호	1,930,000,000	2,002,375,000	-566,740,854	407,381,410	1,101,240,385
88	성수동1가	656 - 1274	2호	1,930,000,000	2,002,375,000	-566,740,854	407,381,410	1,101,240,385
89	성수동1가	656 - 1274	3호	1,930,000,000	2,002,375,000	-566,740,854	407,381,410	1,101,240,385
90	성수동1가	656 - 1274	4호	1,920,000,000	1,992,000,000	-556,365,854	417,756,410	1,111,615,385
91	성수동1가	656 - 1274	5호	1,930,000,000	2,002,375,000	-566,740,854	407,381,410	1,101,240,385
92	성수동1가	656 - 1576	A동 1-1	1,340,000,000	1,390,250,000	45,384,146	1,019,506,410	1,713,365,385
93	성수동1가	656 - 1576	A동 1-2	1,340,000,000	1,390,250,000	45,384,146	1,019,506,410	1,713,365,385
94	성수동1가	656 - 1576	A동 1-3	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
95	성수동1가	656 - 1576	A동 1-5	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
96	성수동1가	656 - 1576	A동 1-6	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
97	성수동1가	656 - 1576	A동 2-1	1,340,000,000	1,390,250,000	45,384,146	1,019,506,410	1,713,365,385
98	성수동1가	656 - 1576	A동 2-2	1,340,000,000	1,390,250,000	45,384,146	1,019,506,410	1,713,365,385
99	성수동1가	656 - 1576	A동 2-3	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
100	성수동1가	656 - 1576	A동 2-4	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
101	성수동1가	656 - 1576	A동 2-5	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
102	성수동1가	656 - 1576	A동 2-6	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
103	성수동1가	656 - 1576	A동 3-1	1,330,000,000	1,379,875,000	55,759,146	1,029,881,410	1,723,740,385
104	성수동1가	656 - 1576	A동 3-2	1,330,000,000	1,379,875,000	55,759,146	1,029,881,410	1,723,740,385
105	성수동1가	656 - 1576	A동 3-3	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
106	성수동1가	656 - 1576	A동 3-4	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
107	성수동1가	656 - 1576	A동 3-5	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
108	성수동1가	656 - 1576	A동 3-6	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
109	성수동1가	656 - 1576	B동 1-1	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
110	성수동1가	656 - 1576	B동 1-2	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
111	성수동1가	656 - 1576	B동 1-3	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
112	성수동1가	656 - 1576	B동 1-4	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
113	성수동1가	656 - 1576	B동 2-1	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
114	성수동1가	656 - 1576	B동 2-2	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
115	성수동1가	656 - 1576	B동 2-3	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385

구분	토지등소유자				추정비례율적용시 권리가액	조합원 분양가		
						전용면적 59㎡	전용면적84㎡	전용면적102㎡
연번	지번		호수	예상종전평가금액		1,435,634,146	2,409,756,410	3,103,615,385
						분담금(+), 환급금(-)		
116	성수동1가	656 - 1576	B동 2-4	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
117	성수동1가	656 - 1576	B동 3-1	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
118	성수동1가	656 - 1576	B동 3-2	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
119	성수동1가	656 - 1576	B동 3-3	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
120	성수동1가	656 - 1576	B동 3-4	1,620,000,000	1,680,750,000	-245,115,854	729,006,410	1,422,865,385
121	성수동1가	656 - 1766		5,316,034,000	5,515,385,275	-4,079,751,129	-3,105,628,865	-2,411,769,890
122	성수동1가	656 - 1846	일반건물	1,501,089,000	1,557,379,838	-121,745,692	852,376,573	1,546,235,548
123	성수동1가	656 - 1851		2,210,000,000	2,292,875,000	-857,240,854	116,881,410	810,740,385
124	성수동1가	656 - 1852		319,200,000	331,170,000	1,104,464,146	2,078,586,410	2,772,445,385
125	성수동1가	656 - 1853		1,598,400,000	1,658,340,000	-222,705,854	751,416,410	1,445,275,385
126	성수동1가	656 - 1855		686,000,000	711,725,000	723,909,146	1,698,031,410	2,391,890,385
127	성수동1가	656 - 1868	일반건물	5,174,295,000	5,368,331,063	-3,932,696,917	-2,958,574,653	-2,264,715,678
128	성수동1가	656 - 1869		527,000,000	546,762,500	888,871,646	1,862,993,910	2,556,852,885
129	성수동1가	656 - 1847		1,616,600,000	1,677,222,500	-241,588,354	732,533,910	1,426,392,885
130	성수동1가	656 - 1264 656 - 1741	다동 207	1,330,000,000	1,379,875,000	55,759,146	1,029,881,410	1,723,740,385
131	성수동1가	656 - 1576	A동 1-4	1,640,000,000	1,701,500,000	-265,865,854	708,256,410	1,402,115,385
132	성수동1가	656 - 1850		778,300,000	807,486,250	628,147,896	1,602,270,160	2,296,129,135