

# 성수동2가 일대 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 구의회 의견청취(안)

의안  
번호

884

제출연월일 : 2015. 4. .

제 출 자 : 성동구청장

## 1. 제안이유

가. 성수동2가 일대는 준공업지역 종합발전계획(서울시, 2009)에서 주거와 공장의 혼재, 건축물의 노후·불량 및 주변 개발계획과 연계한 파급효과를 고려하여 우선정비대상구역으로 지정되어 도시환경 정비구역 지정 및 정비계획 수립코자 하는 사항임.

## 2. 법적근거

가. 『도시 및 주거환경정비법』 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)  
▶ 정비계획 수립 및 구역 지정 시 지방의회의 의견을 듣도록 규정

## 3. 추진경위

- 2009. 10. : 준공업지역 종합발전계획 수립(서울시) - 우선정비대상구역 지정
- 2011. 4. 15.: 『도시환경정비계획 수립 및 구역지정 용역』 발주
- 2013. 1.~ 5.: 정비계획수립방안 서울시 자문회의 및 TF 보고회
- 2014. 2.~ 4.: 서울시 자문회의
- 2014. 6. 26.: (사전) 주민설명회 개최
- 2014. 9. 25.: 공동개발지구내 (사전)주민설명회 개최
- 2014. 12. 29.: 용역 중간보고회 개최(구청장)
- 2015. 2. 10.: 주민설명회 개최
- 2015. 3. 19.: 주민공람 공고(3.20. ~ 4.18.)

## 4. 일반현황

가. 용도지역 및 지구: 준공업지역 / 중심미관지구  
나. 토 지: 214,416㎡  
나. 인 구: 3,494명  
다. 건축물: 517동(주거용 284동, 비주거용 233동)

## 5. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)

### 가. 도시환경정비구역 지정

#### 1) 성수동 도시환경정비구역 지정조서

구 분	구역 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	성수동2가 일대 도시환경정비구역	성동구 성수동2가 301-27 일대	-	증) 214,416	214,416	

#### 2) 지정사유

- ▶ 공공지원 및 자율적 갱신을 바탕으로 한 공공지원 수복형 정비 계획을 수립하여 대상지가 가지고 있는 기존 산업보호 및 지역 활성화를 촉진코자 함

### 나. 도시환경정비계획

#### 1) 토지이용계획

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비 고
합 계		214,416.0	100.0	
정비기반 시설 등	소계	37,503.7	17.5	
	도로	31,630.6	14.8	
	공원 /주차장	5,873.1	2.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공원2개소, 주차장1개소</li> <li>- 성수근린공원과 주차장은 중복결정 (5,197.7m<sup>2</sup>)</li> <li>· 지상 : 성수근린공원</li> <li>· 지하 : 주차장</li> </ul>
획 지	소계	176,912.3	82.5	
	A1~A91정비구역	20,575.9	9.6	• 산업활성화1지구
	B1~B7정비구역	12,670.6	5.9	• 산업활성화2지구
	C1~C4정비구역	6,569.6	3.1	• 산업활성화3지구
	D1정비구역	9,841.8	4.6	• 공동개발지구 (산업정비형)
	E1~E104정비구역	15,121.7	7.0	• 주거밀집지구
	F1~F184정비구역	112,133.7	52.3	• 산업관리지구

## 2) 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

(가) 용도지역 결정(변경)조서: 변경사항 없음

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	214,416.0	-	214,416.0	100.0	-
준공업지역	214,416.0	-	214,416.0	100.0	-

(나) 용도지구 결정(변경)조서: 변경없음

구분	지구명	지구의세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	구의로	중심지 미관지구	성동교 ~ 잠실교	141,600.0	5,900	양측 12	건설부고시 제350호 (1972.8.14.)	-

## 3) 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 결정(변경)조서

(가) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	112	10	국지 도로	일반	151	성수2가 309-130	성수2가 309-59	서울시고시 제3호 (1969.1.16.)	-
기정	소로	3	144	6	-	-	192	성수1가 142-3	성수1가 449-1	서울시고시 제3호 (1969.1.16.)	-

(나) 주차장 결정조서: 신설

구 분	시설명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	성수동2가 302-25번지	-	증)5,197.7	5,197.7	-	성수근린 공원지하에 중복결정

(다) 철도 결정조서: 변경없음

구분	시설명	시설의 종 류	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주 요 경과지				
기정	철도	고속철도 (성수 정거장)	성수2가 1동300-4앞	-	-	325.40	8,908	건설부고시 제323호 (1977.12.01.)	폭원 27m

(라) 공원 결정(변경) 조서

구분	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변경	변경후		
변경	성수공원	근린공원	성수동2가 302-25번지	5,197.7	-	5,197.7	서울시고시 제1997-82호 (1997.03.27.)	지상:공원 지하:주차장 중복결정
기정	은행 나무터 공원	어린이 공원	성수동2가 316-9번지	675.4	-	675.4	건설부고시 제2342호 (1966.4.16.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시 설 명	변경내용	변경사유
성수근린공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>중복결정</li> <li>- 지상 : 공원</li> <li>- 지하 : 주차장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역주민 및 이용객들의 주차환경 개선을 위해 지하주차장 설치</li> </ul>

4) 공동이용시설 설치계획: 해당사항 없음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획: 해당사항 없음

## 6) 획지의 규모와 구성에 관한 계획

### (가) 획지의 개발규모에 관한 계획

획지 (정비구역명)	계 획 내 용	비 고
A1~A91	<ul style="list-style-type: none"> <li>현황유지를 바탕으로 동일소유자는 하나의 획지로 구분</li> <li>향후, 신규 인허가 대상 필지 계획유지</li> <li>연접한 3개 정비구역 이상 공동개발 불허</li> </ul>	산업활성화1지구
B1~B7	<ul style="list-style-type: none"> <li>현황유지를 바탕으로 동일소유자는 하나의 획지로 구분</li> <li>향후, 신규 인허가 대상 필지 계획유지</li> </ul>	산업활성화2지구
C1~C4	<ul style="list-style-type: none"> <li>현황유지를 바탕으로 동일소유자는 하나의 획지로 구분</li> <li>향후, 신규 인허가 대상 필지 계획유지</li> </ul>	산업활성화3지구
D1	<ul style="list-style-type: none"> <li>여러 소유자가 지분을 공유하고 있는 지역으로 18필지를 D1구역 하나의 획지로 계획함 (산업정비형)</li> </ul>	공동개발지구
E1~E104	<ul style="list-style-type: none"> <li>현황유지를 바탕으로 동일소유자는 하나의 획지로 구분</li> <li>향후, 구역의 통합 시 구역변경을 선행하고 3,000㎡미만 규모로 통합 개발 시 건축허가, 3,000㎡이상은 사업시행인가를 득하도록 함</li> </ul>	주거밀집지구
F1~F184	<ul style="list-style-type: none"> <li>현황유지를 바탕으로 동일소유자는 하나의 획지로 구분</li> <li>향후, 구역의 통합 시 구역변경을 선행하고 3,000㎡미만 규모로 통합 개발 시 건축허가, 3,000㎡이상은 사업시행인가를 득하도록 함</li> </ul>	산업관리지구

## 7) 건축물의 건축시설·용도·밀도·높이 등에 관한 계획

획지번호 (정비구역명)	계 획 내 용			비 고
A1~A91	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>준공업지역 내 허용용도</li> </ul>	산업 활성화 1지구
		권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>권장용도: 한국산업분류코드표(제조업)에 따른 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15211 구두류제조업</li> <li>- 15219 기타신발제조업</li> <li>- 15220 신발부분품 제조업</li> <li>- 46416 가죽 및 모피제품 도매업</li> <li>- 46420 신발도매업</li> <li>- 47420 신발소매업</li> <li>- 4743 가방 및 기타 가죽제품소매업</li> <li>- 95391 신발, 의복 및 기타가정용직무제품 수리업</li> </ul> </li> </ul>	

획지번호 (정비구역명)	계 획 내 용			비 고
A1~A91	건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60%이하</li> <li>• 1층 권장용도 100% 준수 시 70%이하</li> </ul>	산업 활성화 1지구
	용적률 (기준/허용/상한)		• 400%이하/ - / -	
	높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4층16m이하</li> <li>- 1층 권장용도 준수 시 1개층 완화(5층 20m)</li> <li>• 사선제한 배제</li> </ul>	
	배치		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 연무장길변, 연무장3길변, 연무장7길변 : 1m</li> <li>• 맞벽건축 허용</li> </ul>	
B1~B7	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업지역 내 허용용도 (단, 기숙사 이외 공동주택 제외)</li> </ul>	산업 활성화 2지구
		권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한국산업분류코드표(제조업)에 따른 용도</li> <li>- 15211 구두류제조업</li> <li>- 15219 기타신발제조업</li> <li>- 15220 신발부분품 제조업</li> <li>- 46416 가죽 및 모피제품 도매업</li> <li>- 46420 신발도매업</li> <li>- 47420 신발소매업</li> <li>- 4743 가방 및 기타 가죽제품소매업</li> <li>- 95391 신발, 의복 및 기타가정용직무제품 수리업</li> </ul>	
	건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60%이하</li> <li>• 1층 30%이상 권장용도 준수 시 70%이하</li> </ul>	
	용적률 (기준/허용/상한)		• 400% / - / 480% 이하	
	높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>• B1~B3(아차산로변) : 96m이하</li> <li>• B4~B7(도로이면부) : 50m이하</li> <li>(※B4~B7구역은 사선제한 배제)</li> </ul>	
	배치		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 도로변 대지경계선으로부터 3m</li> </ul>	
C1~C4	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업지역 내 허용용도 (단, 기숙사 이외 공동주택 제외)</li> </ul>	산업 활성화 3지구
		권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한국산업분류코드표(제조업)에 따른 용도</li> <li>- 15211 구두류제조업</li> <li>- 15219 기타신발제조업</li> <li>- 15220 신발부분품 제조업</li> <li>- 46416 가죽 및 모피제품 도매업</li> <li>- 46420 신발도매업</li> <li>- 47420 신발소매업</li> <li>- 4743 가방 및 기타 가죽제품소매업</li> <li>- 95391 신발, 의복 및 기타가정용 직무제품 수리업</li> </ul>	

획지번호 (정비구역명)	계 획 내 용			비 고
C1~C4	건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60%이하</li> <li>• 1층 30%이상 권장용도준수 시 70%이하</li> </ul>	산업 활성화 3지구
	용적률 (기준/허용/상한)		• 400% / - / 480% 이하	
	높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>• C1~C2(연무장길변) : 50m이하</li> <li>• C3~C4(성수이로변) : 70m이하</li> <li>(※C1~C2구역은 사선제한 배제)</li> </ul>	
	배치		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 도로변 대지경계선으로부터 3m</li> </ul>	
D1	용도	허용	• 준공업지역 내 허용용도	공동 개발 지구
		권장	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권장용도</li> <li>① 공동주택부지 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법시행령 [별표1]3의 가. 공동주택</li> </ul> </li> <li>② 산업부지 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한법률」 제2조 13. 지식산업센터</li> </ul> </li> </ul>	
	건폐율		• 60%이하	
	용적률 (기준/허용/상한)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업부지 : 400%/ - / 480%이하</li> <li>• 공동주택부지 : 210% / 230% / 250%이하</li> <li>(※장기전세주택 도입 시 용적률 완화 가능)</li> </ul>	
	높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 20층이하</li> <li>• 주거 외 시설 50m이하</li> <li>• 사선제한 배제</li> </ul>	
	배치		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 도로변 대지경계선으로부터 3m</li> </ul>	
E1~E104	용도	허용	• 단독주택, 공동주택, 제1·2종 근린생활시설	주거 밀집 지구
		권장	-	
	건폐율		• 60%이하	
	용적률 (기준/허용/상한)		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 400%이하 / - / -</li> <li>• 공동주택건설 시 210% / 230% / 250%이하</li> <li>(※장기전세 주택 도입 시 용적률 완화 가능)</li> </ul>	
	높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7층이하 (공동주택 건설 시 20층이하)</li> <li>• 사선제한 배제</li> </ul>	
	배치		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 도로변 대지경계선으로부터 1m</li> <li>- 3,000㎡이상 공동개발 시 도로경계선으로부터 3m</li> </ul>	

획지번호 (정비구역명)	계 획 내 용			비 고
F1~F184	용도	허용	• 준공업지역 내 허용용도 (공동주택 중 아파트 제외)	산업 관리 지구
		권장	-	
	건폐율		• 60%이하	
	용적률 (기준/허용/상한)		• 400% / - / 480% 이하	
	높이		• F1~F25 (아차산로변) 96m이하 • F26~F28, F57~F69, F155~F167, F170~F180 (성수일로, 성수이로변) 70m이하 • F29~F56, F70~F154, F168~F169, F181~F184 (기타지역) 50m이하	
	배치		• 건축한계선 - 아차산로, 성수일로, 성수이로 : 도로변 대지 경계선으로부터 3m - 내부도로 : 도로변 대지경계선으로부터 1m	

## 6. 주민공람 공고 현황

- 가. 공람공고: 성동구공고 제2015-256호(2015.3.19.)
- 나. 공람기간: 2015. 3. 20. ~ 4. 18.(30일간)
- 다. 공람장소: 성동구청 도시계획과
- 라. 공람내용: 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)

## 7. 주민공람(관련부서) 의견 및 심사 결과 : 별첨

## 8. 향후계획

- 2015. 5. : 區도시계획위원회 자문
- 2015. 6. : 정비구역지정 신청 및 市도시계획위원회 심의
- 2015. 7. : 정비구역지정 및 고시

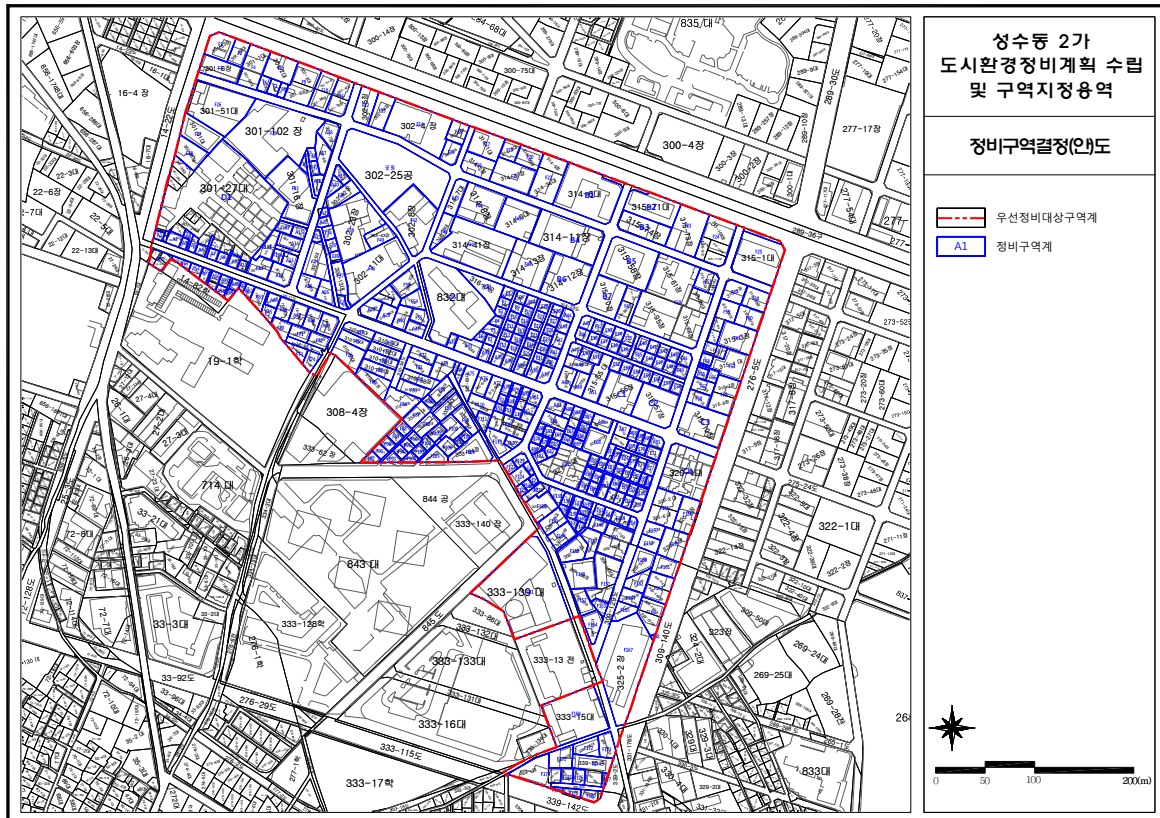


## □ 위치도 및 구역결정도

### ● 위치도



### ● 정비구역 결정도



# 성수동2가 일대 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 구의회 의견청취안 심사보고서

2015. 5. 1.

복지건설위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2015년 4월 13일. 성동구청장

나. 회부일자: 2015년 4월 14일

다. 상정일자: 2015년 4월 22일

(제217회 임시회 중 제1차 복지건설위원회)

## 2. 제안이유

성수동2가 일대는 준공업지역 종합발전계획(서울시, 2009)에서 주거와 공장의 혼재, 건축물의 노후·불량 및 주변 개발계획과 연계한 파급효과를 고려하여 우선정비대상구역으로 지정되어 도시환경정비구역 지정 및 정비계획을 수립코자 하는 사항임.

## 3. 추진경위

- 2009. 10. : 준공업지역 종합발전계획 수립(서울시) - 우선정비대상구역 지정
- 2011. 4. 15.: 『도시환경정비계획 수립 및 구역지정 용역』 발주
- 2013. 1.~ 5.: 정비계획수립방안 서울시 자문회의 및 TF 보고회
- 2014. 2.~ 4.: 서울시 자문회의
- 2014. 6. 26.: (사전) 주민설명회 개최
- 2014. 9. 25.: 공동개발지구내 (사전)주민설명회 개최
- 2014. 12. 29.: 용역 중간보고회 개최(구청장)
- 2015. 2. 10.: 주민설명회 개최
- 2015. 3. 19.: 주민공람 공고(3.20. ~ 4.18.)

## 4. 일반현황

가. 용도지역 및 지구: 준공업지역 / 중심미관지구

나. 토 지: 214,416㎡

나. 인 구: 3,494명

다. 건축물: 517동(주거용 284동, 비주거용 233동)

#### 4. 참고사항

가. 관계법규: 「도시및주거환경정비법」 제4조제1항(정비계획의 수립

및 정비구역의 지정)

나. 기 타

- 구역지정을 위한 공람공고: 2015. 3. 20.~2015. 4. 18.(30일 이상)

#### 5. 검토의견

- 본 안건은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항의 규정에 따라 정비계획의 수립 및 정비구역 지정에 대하여 성동구의회 의견을 청취하고자 제출된 것으로, 성수동 2가 일대에 공공지원 수복형 정비계획을 수립하여 대상지 내 기존 산업 보호 및 활성화를 촉진하고자 하는 것임.
- 영세한 구두 제조업체가 밀집해 있는 지역 여건 상, 전면철거 재개발 방식의 도시환경정비사업 추진 시 지역산업의 특성을 훼손하는 등의 문제점이 예상됨에 따라,
  - 성수 수제화 특화산업 활성화를 위해 공영주차장 건립, 수제화 테마공원 조성, 전선 지중화, 연무장길 도로 정비 등 기반시설을 공급하고,
  - 영세상인 보호 및 재정착률을 제고 하기 위해 기존 대지 및 도로형태를 유지하면서 산업활성화지구, 공동개발지구, 주거밀집지구, 산업관리지구 등 자율적 소단위 정비를 꾀하는 등 전체적으로 긍정적인 효과를 거둘 수 있는 적절한 의견청취안으로 사료됨.

- 다만, 본 지역은 성수 도시재생 시범사업지구, 성수IT 산업개발 진흥지구 등과 연계되어 있기에 주변지역과 조화를 이루어 합리적이고 균형적인 개발이 이루어 질 수 있도록 해야 할 것이며,
- 향후, 구 도시계획위원회 자문, 정비구역 지정 신청 및 서울시 도시계획위원회 심의 등의 제반절차를 일정에 맞춰 충실히 이행하여 향후 정비구역 지정 등 해당 사업이 차질 없이 추진될 수 있도록 노력하여야 할 것으로 사료됨.

6. 질의 및 답변요지: 회의록 참조.

7. 토론요지: 없음.

8. 심사결과: 이의유무 처리결과 이의없음으로 원안채택되었음.

9. 기타 필요한 사항: 없음.