

고 시

서울특별시 성동구 고시 제2019-30호

한남하이츠아파트 재건축 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-95호(2006. 3. 23)로 고시된 「도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)」에 따라 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2017-41호(2017. 2. 16)로 정비구역 지정된 성동구 옥수동 220-1번지 일대 한남하이츠아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 3월 21일

성 동 구 청 장

1. 정비구역 지정(변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 성동구 옥수동 한남하이츠아파트 주택재건축정비사업(변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	성동구 옥수동 한남하이츠아파트 주택재건축 정비사업	성동구 옥수동 220-1번지 일대	48,837.5	-	48,837.5	-

2. 정비계획(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		48,837.5	-	48,837.5	100.0	-
주거 지역	소 계	48,837.5	-	48,837.5	100.0	-
	제3종일반주거지역	48,837.5	-	48,837.5	100.0	-

나. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		48.837.5	—	48.837.5	100.0	—
획 지		48.837.5	—	48.837.5	100.0	공동주택 및 부대복리시설

다. 도시계획시설(정비기반시설) 설치에 관한 계획(변경없음)

1) 도시계획시설(도로)(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	26	25~40	보조 간선 도로	7,800	용산구 한강로3가	성동구 응봉동	일반 도로	-	총독부고시 제722호 (1936.12.25.)	독서 당로
기정	중로	3	139	12	-	550	옥수동 367	옥수동 449	일반 도로	-	서245 (1981.7.2.)	한림 말길
기정	소로	2	18	8	국지 도로	110	성동구 옥수동 220-4	성동구 옥수동 435-4	일반 도로	-	서울시고시 제73호 (1968.9.19.)	-

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	어린이놀이터	1,814.5	감)891.7	922.8	주택건설기준등에 관한 규정 및 서울특별시 주택조례에 의거 주민공동시설 = 792 X 2.5 X 1.25 = 2,475m ² 이상 설치 ⇒ 계획 5,609.1m ²
	주민운동시설	1,191.3	감)318.7	872.6	
	경로당	300.0	증)1.6	301.6	
	어린이집	400.0	증)97.0	497.0	
	작은도서관	350.0	증)5.4	355.4	
	기타 주민공동시설	2,300.0	증)359.7	2,659.7	
부대 시설	관리사무소	300.0	감)192.0	108.0	-
	경비실	100.0	감)58.5	41.5	-
	근린생활시설	2,730.0	증)1,876.7	4,606.7	-

마. 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	옥수동 한남하이츠아파트 주택재건축 정비사업	48,837.5	성동구 옥수동 220-1번지 일원	10	-	-	10	-	주거동 8개소 부대복리 1개소 상가 1개소

2) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	옥수동 한남하이츠아파트 주택재건축정비사업	48,837.5	획지1	48,837.5	옥수동 220-1 번지일대	174,635.271	공동주택 및 부대 복리시설	24.49 이하	249.06 이하	20층 이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 규모별 주택건설비용								
		전용면적(㎡)		세 대 수		세대(%)				
		59.99	소형 임대주택	52	52	6.20	6.20			
		59.99	일반 분양	54	252	6.44	30.04			
		74.99		7		0.83				
		75.60		15		1.79				
		84.99		176		20.98				
		74.99	조합원 분양	137	535	16.33	63.76			
		88.85		112		13.35				
		144.32		154		18.36				
		172.09		132		15.73				
		합 계	분양	787	839	93.80	100.00			
			재건축 소형	52		6.20				
		- 기존 주택의 주거전용면적을 축소하고, 일반분양 전체를 85㎡ 이하로 계획함								
심의를 통하여 완화받고자 하는 사항	○ 허용용적률 완화(2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획) - 녹색건축물 에너지효율등급 8% (에너지효율인증2등급, 녹색건축 인증 최우수 등급) - 지능형건축물 2등급 12% ○ 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(230%) → 예정법적상한용적률(249.06%)									
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함									
변경	옥수동 한남하이츠아파트 주택재건축정비구역	48,837.5	획지 1	48,837.5	옥수동 220-1 번지일대	179,313.29	공동주택 및 부대 복리시설	20.88 이하	230.58 이하	20층 이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 규모별 주택건설비용								
		전용면적(㎡)		세 대 수		세대(%)				
		44.99	소형 임대주택	3	3	0.38	0.38			
		44.99	일반 분양	12	254	1.52	32.07			
		59.99		68		8.59				
		74.99		3		0.38				
		84.99		171		21.59				
		74.99	조합원 분양	137	535	17.30	67.55			
		88.85		112		14.14				
		144.32		154		19.44				
		172.09		132		16.67				
		합 계	분양	789	792	99.62	100.0			
			재건축 소형	3		0.38				
		- 기존 주택의 주거전용면적을 축소하고, 일반분양 전체를 85㎡ 이하로 계획함								

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	심의를 통하여 완화 받고자 하는 사항	○ 허용용적률 완화(2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획) - 녹색건축물 에너지효율등급 8% (에너지효율인증2등급, 녹색건축 인증 최우수 등급) - 지능형건축물 2등급 12% ○ 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(230%) → 예정법적상한용적률(230.58%)								
	건축물의 건축선에 관한 계획	○ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함								

3) 개발가능용적률 산정(변경없음)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	48,837.5㎡	48,837.5㎡	0㎡	0㎡	—
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 0㎡				
기준용적률	○ 210% (2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획)				
허용용적률	○ 230% = 210%(기준용적률) + 20%(녹색건축물에너지효율등급+지능형건축물)				
개발가능 용적률 산 정	○ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 230% × (1+1.3×0) = 230% ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 0㎡ / 48,837.5㎡ = 0.00 ○ 정비계획용적률 = 230%이하 적용				

4) 재건축소형주택 건설에 관한 계획(변경)

구 분	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비 고
기 정	48,837.5	4,663.88	52	59.99㎡	—
변 경	48,837.5	141.65	3	44.99㎡	—

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	도시	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역의 경관요소로서 한강변과 대상지 주변 녹지와 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 주변지역과 연계, 지형을 고려한 층고계획으로 변화 있는 스카이라인을 형성하도록 계획 단지내부에 여유 있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보를 유도 	
	건축물	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 높이 <ul style="list-style-type: none"> 주변지역 및 사업구역의 경관을 고려한 건축물의 높이 계획 단지내, 공간감, 방향성 및 고려한 인근지역의 적합성을 고려한 계획을 통하여 조화로운 도시경관을 유도 건축물의 높이계획 : 최고 20층 건축물 형태 <ul style="list-style-type: none"> 관상형과 탑상형의 혼합배치 	
	오픈스페이스	<ul style="list-style-type: none"> 공공녹지 계획 <ul style="list-style-type: none"> 자연지형과 주변 공원현황을 최대한 보존·연계한 공원 계획 풍부한 녹지공간으로 쾌적한 건축 환경 및 도시환경 창출 	
환경보전	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 녹지 공간 최대 확보 	
	대 기 질	<ul style="list-style-type: none"> 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보 	
	수 질	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 	
	폐 기 물	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거 후 위탁처리 지구 내에 쓰레기 분리수거함 설치 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리 	
	소 음 진 동	<ul style="list-style-type: none"> 진출입로 차량 운행시 경적사용 금지 진출입로 등에 교통안전시설 설치 부지 내에 녹지 최대 확보 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립 		

아. 정비사업 시행계획(변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감예상 세대수	비고
기 정	주택재건축사업	구역지정고시 후 4년 이내	한남하이츠아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회	증) 304세대 － 현황 : 535세대 － 계획 : 839세대	
변 경	주택재건축사업	구역지정고시 후 4년 이내	한남하이츠아파트 주택재건축 정비사업조합	증) 257세대 － 현황 : 535세대 － 계획 : 792세대	

2. 관련도면: 붙임 참조

- 1) 정비계획결정도(변경없음)
- 2) 토지이용계획도(변경없음)
- 3) 용도지역·지구 결정도(변경없음)
- 4) 도시계획시설 결정도(변경없음)
- 5) 정비계획 결정도(변경)

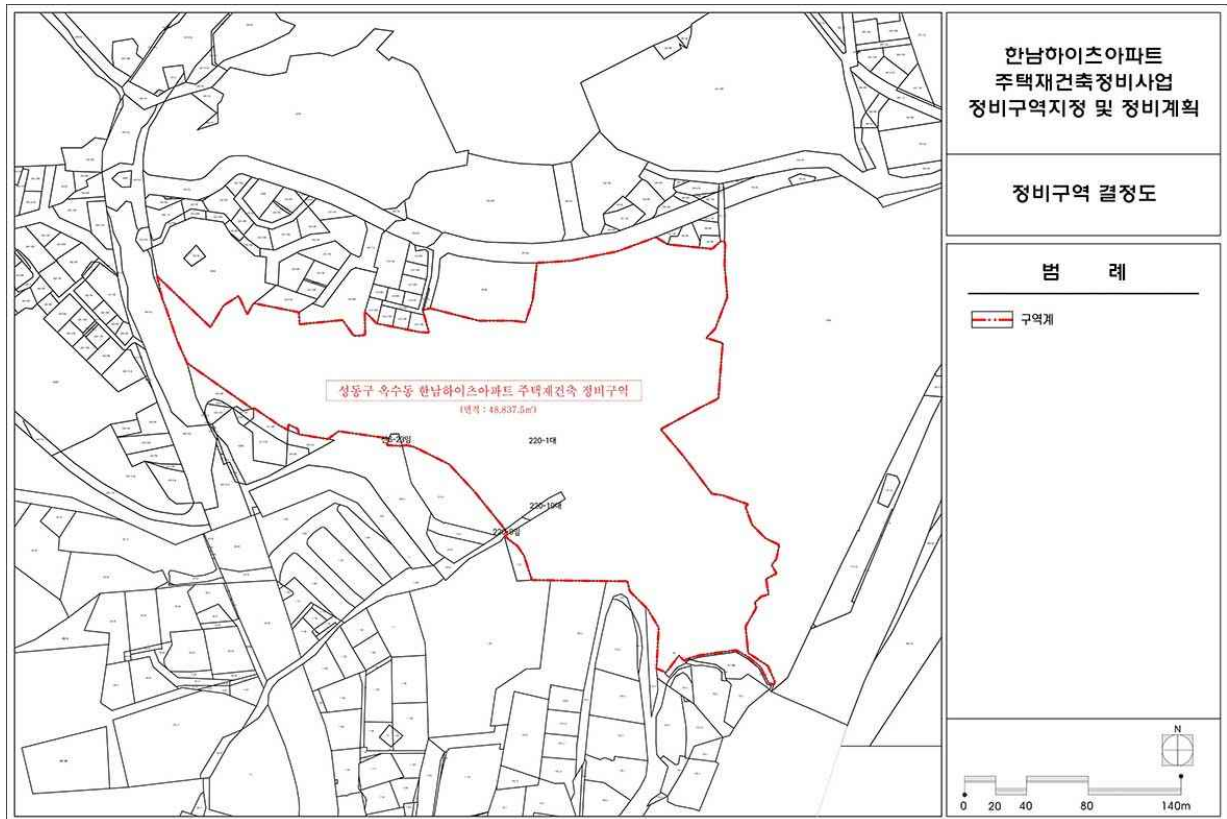
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 관련서류

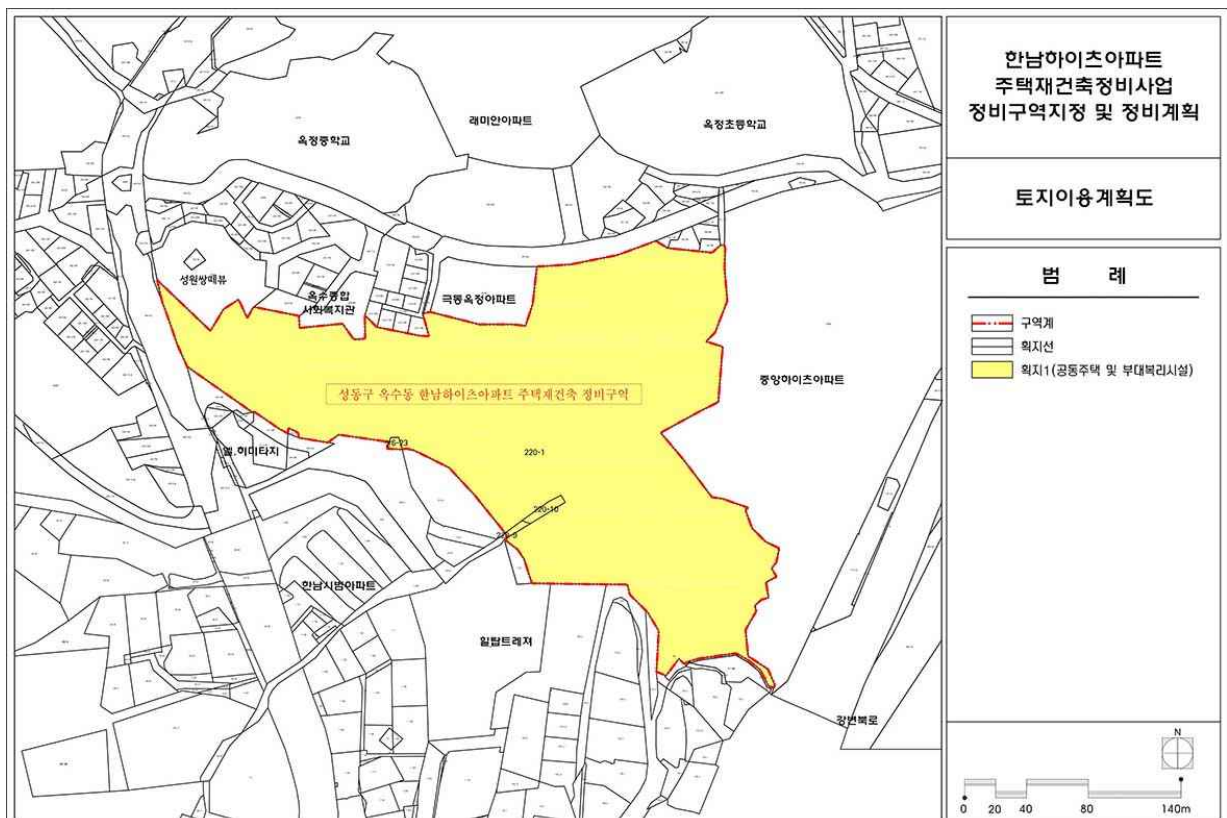
시민의 열람편의를 위하여 성동구 주택과(☎02-2286-6559)에 관계до서를 비치하고 있습니다.

[붙임]

1. 정비구역 결정도(변경없음)

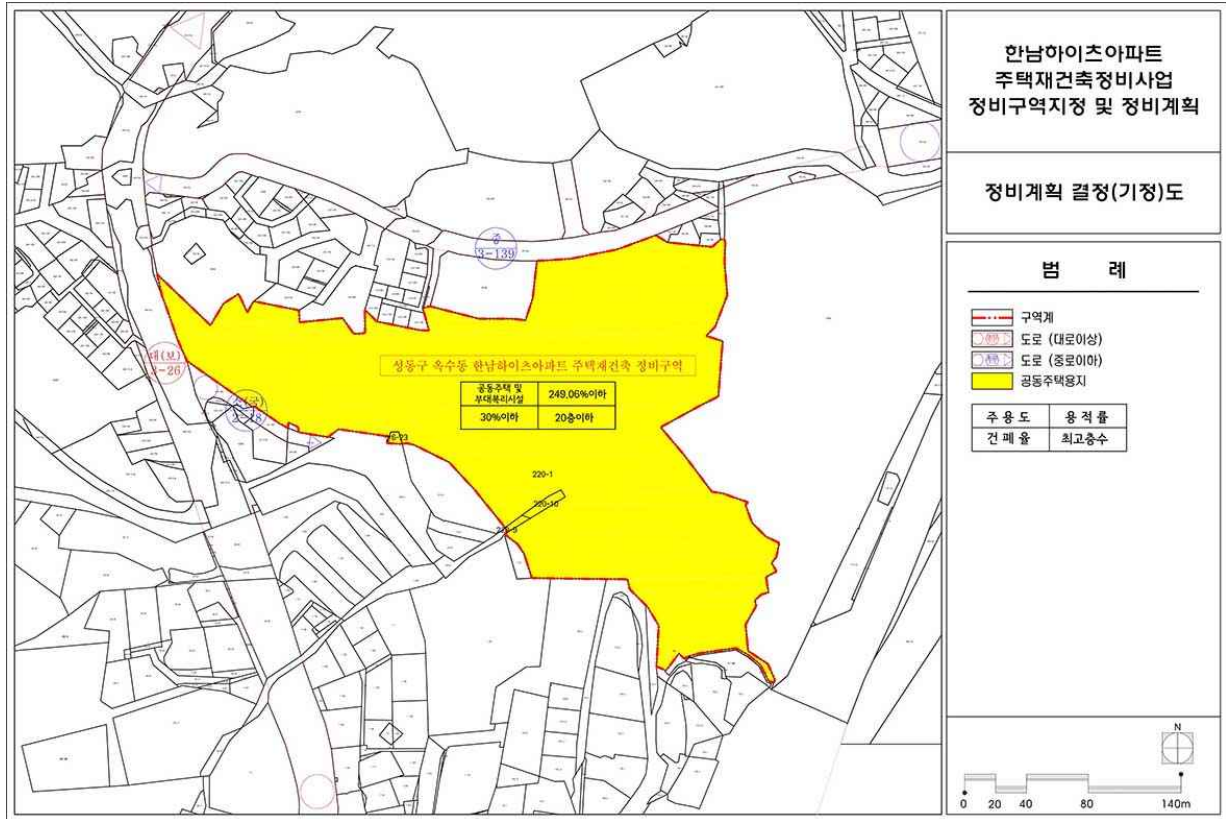


2. 토지이용계획도(변경없음)



5. 정비계획 결정도(변경)

■기정



■변경

