

◆ 서울특별시고시 제2025-179호

상도14구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 상도동 244번지 일대(이하 ‘상도14구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024. 12. 24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 3일
서울특별시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	상도14구역 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일대	-	증) 50,788.45	50,788.45

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 50,788.45	50,788.45	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 5,724.10	5,724.10	11.3	-
	도로	-	증) 2,151.10	2,151.10	4.3	-
	공원	-	증) 3,573.00	3,573.00	7.0	소공원
획지	소계	-	증) 45,064.35	45,064.35	88.7	-
	획지1	-	증) 42,762.25	42,762.25	84.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 2,302.10	2,302.10	4.5	종교시설

3. 용도지역·지구 결정(변경)
가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	50,788.45	-	50,788.45	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	50,788.45	감) 50,788.45	-	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 50,788.45	50,788.45	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	동작구 상도동 244번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	제2종일반 주거지역	50,788.45	상도14구역은 주변지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도
서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			910,945,531
	분양주택	소유자	846	706,877,848
		일반	127	123,740,826
	공공임대		218	66,740,654
	기타시설	근린생활시설		13,981,112
	매출 부가세			-394,909
지출	소계			506,270,050
	공사비			380,507,980
	재경사업비			125,762,070
종전자산 추정액				396,552,000
추정비례율	102.04% ≍ [9,109억(총수입)-5,063억(총지출)] / 3,965억(종전자산 추산액) X 100			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

공사비 (천원/3.3㎡) 84형일반 분양가(천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
41,800	132.38%	127.67%	122.93%	118.23%	113.48%
39,900	121.91%	117.21%	112.46%	107.76%	103.01%
38,000	111.49%	106.79%	102.04%	97.34%	92.60%
36,100	101.05%	96.35%	91.60%	86.90%	82.15%
34,200	90.61%	85.91%	81.16%	76.46%	71.72%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m) (구역內)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	37	12	국지	1,030	상도동 3-18	상도동 3-35	일반	-	(1936.12.26)	-
변경	중로	3	37	12~16	국지	1,030 (268)	상도동 대3-18	상도동 중3-35	일반	-		-
폐지	소로	1	-	10	특수	13	상도동 244-225	상도동 238-2	보행자 전용	-	동작구102호 (2011.12.22)	-
폐지	기타	-	-	4~6	-	-	-	-	-	-	-	-
폐지	기타	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	상도동 244-225	상도동 279-53	일반	-	동작구282호 (1978.06.12)	-
변경	소로	2	(38)	10	국지	126	상도동 260-14	상도동 260-209	일반	-		-
신설	소로	2	(39)	10	국지	270	상도동 244-209	상도동 244-186	일반	-	-	-

구분	규모				기능	연장(m) (구역내)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	(40)	6	국지	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반	-	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	도로 변경 - B: 12~16m / L: 268m	•정비구역 내 원활한 교통체계를 위해 일부 구간 확폭
폐지	소로 1-	-	도로 폐지	•합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	-	-	도로 폐지	• 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	-	-	도로 폐지	• 합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
변경	소로 3-	소로 2-(38)	도로 변경 - B: 10m / L: 126m	• 합리적 도로체계 위한 도로 분리
신설	-	소로 2-(39)	도로 신설 - B: 10m / L: 270m	• 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로 3-(40)	도로 신설 - B: 6m / L: 95m	• 기존도로 확폭 및 연변 부여

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	상도동 244-96	-	증) 3,573.0	3,573.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	공원	공원 (신설) - 증) 3,573.0㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 도화공원 기능 분담 및 부족한 공 원 공급

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	경로당	공동주택 획지	-	증) 600.0	600.0	지상층
	어린이 놀이터		-	증) 1,400.0	1,400.0	옥외
	어린이 보육시설		-	증) 600.0	600.0	지상층
	작은도서관		-	증) 250.0	250.0	지하층
	주민운동 (공동)시설		-	증) 700.0	700.0	지상(하)층
	다함께 돌봄센터		-	증) 100.0	100.0	지상층
	계		-	-	3,650.0	-
부대복리 시설	경비실	공동주택 획지	-	증) 60.0	60.0	지하층
	관리사무소		-	증) 200.0	200.0	지상(하)층
	통신실		-	증) 40.0	40.0	지하층
	계		-	-	300.0	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제23조7호 다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치

※ 향후 사업승인 시 시설설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상도14구역 주택정비형 재개발사업	50,788.45	획지1	42,762.25	동작구 상도동 244번지 일대	206	-	-	206	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	상도14구역 주택정비형 재개발사업	50,788.45	획지1	42,762.25	상도동 244번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하 (24.69%)	기준 210% 허용 223.43% 상한 250% 이하	86m이하/ 최고 29층이하
			획지2	2,302.10	상도동 244-145 일대	종교시설	관계 법령에 따름		

주택의 규모 및
규모별 건설비용

- 주택규모별 건설 비용
 - 세대 수 : 1,191세대(분양 1,040세대, 임대 151세대)
 ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 해당없음

구분(전용면적)		기 준	세대수(세대)	비고
합계		-	1,191(100.0%)	-
공동주택	60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	869(72.9%)	-
	60㎡~85㎡이하		322(27.1%)	-
	85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	-	-

- 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비용
 (국민주택규모 주택 증가분은 제외)
 - 임대주택 건설계획 : 전체 연면적의 10% 이상

구분(전용면적)		기 준	세대수(세대)	비고
합계		-	151(100.0%)	-
40㎡이하		전체 임대주택 세대수의 30% 이상	70(46.4%)	-
40㎡~50㎡이하		-	43(28.5%)	-
50㎡~60㎡이하		-	24(15.9%)	-
60㎡이상		-	14(9.3%)	-

- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제59조 외거 이주대책에 대한 인가권자 협의 결과에 따라 새로 건축되는 주택 현황은 변경될 수 있음

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율(%) (건축계획)	용적률(%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)					
심의완화사항			· 기준용적률 상향 (소규모주택 20% 이상 확보) · 허용용적률 인센티브 8.5%(공공보행통로, 열린단지) · 용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설 · 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(건축법 제61조) · 특별건축구역 지정(건축법 제69조)						
건축물의 건축선에 관한 계획			· 성대로 변(대상지 남측) : 대지경계선으로부터 3m 이격 · 성대로11가길 변(대상지 서측) : 대지경계선으로부터 3m 이격 · 성대로21가길 변(대상지 북측) : 도로입체결정 경계선으로부터 3m 이격 · 상도초등학교 변(대상지 동측) : 공공보행통로 포함 6m 이상 이격						
기타 계획	공공보행통로		· 공공보행통로 폭원(6m) 1개소 설치, 건축선 6m 포함 · 공공보행통로는 통행 등을 위해 지역권 설정함						
	보차혼용통로		· 주차장 출입구, 상도4동 접근성 개선을 위해 보차혼용통로(8m) 조성 · 보차혼용통로는 통행 등을 위해 지역권 설정함						

나. 용적률 계획

구분	산정내용								
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설 등					신설 정비기반 시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
			계	도로	공원	건축물 기부채납			
						건축물 대지지분	건축물 기부채납 환산면적		
	50,788.45㎡	42,762.25㎡	5,724.10㎡	2,151.1㎡	3,573.0㎡	-	-	153.1㎡	1,386.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 순부담률 : 9.78% ■ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 5,724.10㎡ - 153.1㎡ - 1,386.9㎡ = 4,184.10㎡								
기준용적률	■ 기준 : 210% - 정비기본계획상 기준용적률 190% - 소형주택 20% 완화사항 적용 (40 ~ 50㎡이하 분양주택 공급 10%, 50 ~ 60㎡이하 분양주택 공급 10%)								

구분	산정내용
허용용적률	■ 허용 : 223.43% - 「2030 도시·주거환경 정비기본계획」 8.5% 적용 (공공보행통로, 열린단지) ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함 - 1.58 = 서울시 대지 평균 공시지가 / 대상구역 대지 평균 공시지가 = 5,861,129(원/㎡) / 3,721,714(원/㎡) - 8.5%(허용용적률 인센티브) × 1.58(사업성 보정계수) = 13.43% - 210%(기준용적률) + 13.43%(사업성 보정계수 적용 허용용적률 인센티브) = 223.43%
상한용적률	■ 기준 : 210.0%, 허용 : 223.43% - 허용용적률 × {(1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × β건축물))} = 223.43% + [210% × 1.3 × 1.0 × (4,184.1/42,762.25)] ■ 정비계획 용적률 : 250%
α [토지]	■ 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = (4,184.1㎡) ÷ (42,762.25㎡) = 0.0978
β [건축물]	■ 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 - 해당사항 없음
예정 법적상한 용적률	■ 상한용적률 250% (법적 상한용적률 250% 이하) = 249.81% ※ 상한용적률이 법적 상한용적률을 초과하였으나, 법적 상한용적률 이하로 계획용적률 적용

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함.

1) 임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출근거	- 전체세대수(법정상한 증가분 제외) : 1,191세대 = 1,191세대 - 0세대(법정상한 증가분) - 재개발임대주택 건설계획 : 151세대 - 연면적의 10%이상 (10.01%공급) : $166,142.49\text{㎡} \times 10\% = 16,614.24\text{㎡}$: $16,623.49\text{㎡}$ (151세대) $\geq 16,614.24\text{㎡}$ - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 151세대 - 151세대의 30% 이상 : $151 \times 30\% = 45.3\text{세대}$ - 1,191세대의 5% 이상 : $1,191 \times 5\% = 59.5\text{세대}$: 151세대 계획 > 45.3세대 또는 59.5세대		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	151	12.68	100.0
전용 39㎡	70	5.88	46.36
전용 48㎡	43	3.61	28.48
전용 59㎡	24	2.02	15.89
전용 84㎡	14	1.18	9.27

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

라. 기타사항에 관한 계획

구분	적용 위치	적용 위치	계획 내용
대지내 공지	공공보행 통로	공공주택 획지 내	- 공공보행통로 폭원(6m) 1개소 설치, 건축선 6m 포함 - 도시계획위원회 정비사업 등 수권분과위원회 심의 결과에 따라 공공보행통로에 지역권 설정 ※ 길이 140m, 폭 6m, 면적 1,545㎡ - 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지역권 설정사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지역권설정등기 이행
	보차혼용 통로	공공주택 획지 내	- 주차장 출입구, 상도4등성당 접근성 개선을 위해 보차혼용통로(8m) 조성 - 도시계획위원회 정비사업 등 수권분과위원회 심의 결과에 따라 보차혼용통로에 지역권 설정 ※ 길이 70m, 폭 8m, 면적 1,148㎡ - 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지역권 설정사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지역권설정등기 이행

9. 도시경관과 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과
가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 국사봉 경관 및 저층주거지 등 스카이라인이 조화되는 높이계획 수립 - 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도	-
환경보전	- 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경 저해 요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 - 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조정처리 - 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 - 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행	-
재난방지	- 구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	비오톱유형평가등급 현재 5등급 → 목표 4·5등급	녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승	
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표1 달성	소공원 조성 녹지계획 수립	
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후·불량주택 밀집 도로 등 정비기반시설 여건 열악	주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립	
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설 미분포 토양오염우려기준(1지역) 만족	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	평균표고 49.49m 평균경사 8°, 급경사지 1.0%	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30.13% 확보	자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 향상 계획	
7. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수 발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터로 유입·처리	
8. 바람	바람길 확보	○	바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석 (불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지)	공원 및 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소	
10. 대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운영 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	
11. 온실가스	온실가스저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	고효율 건설장비 사용 등 신 · 재생에너지 적용 검토	
12. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설폐기물 및 폐유 등 발생	관련 규정에 의거 적정 처리 전문 처리업체를 통한 위탁처리	
13. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	과다한 에너지소비 유발 없음	신 · 재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수	
14. 소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	공사에 의한 소음 · 진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	
15. 경 관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	조화로운 스카이라인 형성 야간경관 가이드라인 적용	
16. 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	대상지 외 공원 인접	주변공원과 연계하여 공원 및 녹지 조성	
17. 일 조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	
18. 보행친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	공공보행통로 계획 등 보행환경 개선	
19. 인구	인구 고려한 계획수립	○	공사 시 영향 미미	주변 개발현황 및 미래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정 시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가정) 상도14구역 주택정비형 재개발사업 조합	- 현황세대수 : 800세대 - 계획세대수 : 1,191세대 - 증가세대수 : 391세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호계획	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음진동먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전횡스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하겠으며, 일조는 동지날을 기준으로 일조기준에 영향이 없도록 건축계획을 수립하여 향후 교육환경평가 대상일 경우에는 교육환경평가를 받도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
안전 및 범죄예방	• 단지 내 공원 등 공공공간은 도로변 또는 주동에서 내려다볼 수 있는 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	상도14구역 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일대	-	증) 50,788.45	50,788.45

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	50,788.45	-	50,788.45	100.0	-
제2종일반주거지역(7층이하)	50,788.45	감) 50,788.45	-	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 50,788.45	50,788.45	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	동작구 상도동 244번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	제2종일반 주거지역	50,788.45	상도14구역은 주변지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m) (구역內)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	37	12	국지	1,030	상도동 3-18	상도동 3-35	일반	-	(1936.12.26)	-
변경	중로	3	37	12~16	국지	1,030 (268)	상도동 대3-18	상도동 중3-35	일반	-		-
폐지	소로	1	-	10	특수	13	상도동 244-225	상도동 238-2	보행자 전용	-	동작구102호 (2011.12.22)	-
폐지	기타	-	-	4~6	-	-	-	-	-	-	-	-
폐지	기타	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지	-	상도동 244-225	상도동 279-53	일반	-	동작구282호 (1978.06.12)	-
변경	소로	2	(38)	10	국지	126	상도동 260-14	상도동 260-209	일반	-		-
신설	소로	2	(39)	10	국지	270	상도동 244-209	상도동 244-186	일반	-	-	-
신설	소로	3	(40)	6	국지	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반	-	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	도로 변경 - B: 12~16m / L: 268m	•정비구역 내 원활한 교통체계를 위해 일부 구간 확폭
폐지	소로 1-	-	도로 폐지	•합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	-	-	도로 폐지	•합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	-	-	도로 폐지	•합리적인 토지이용계획수립을 위해 저이용 도로 폐지
변경	소로 3-	소로 2-(38)	도로 변경 - B: 10m / L: 126m	•합리적 도로체계 위한 도로 분리

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
신설	-	소로 2-(39)	도로 신설 - B: 10m / L: 270m	• 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로 3-(40)	도로 신설 - B: 6m / L: 95m	• 기존도로 확폭 및 연변 부여

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	상도동 244-96	-	증) 3,573.0	3,573.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
①	공원	공원 (신설) - 증) 3,573.0㎡	• 대상지 내 소공원을 결정하여 도화공원 기능 분담 및 부족한 공 원 공급

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분		획지	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1 (공동주택)	42,762.25	동작구 상도동 244번지 일대	42,762.25	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2 (종교시설)	2,302.10	동작구 상도동 244-145 일대	2,302.10	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 (공동주택)	건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	-
		획지2 (종교시설)	건축법시행령 별표1 제4호 나목의 종교시설	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1 (공동주택)	60% 이하	공동주택 사업부지
	획지2 (종교시설)	60% 이하	종교부지

나) 용적률 계획

구분	지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	(예정)법적 상한용적률	
신설	획지1 (공동주택)	210%이하	223.43%이하	250% 이하	249.81% 이하	-
	획지2 (종교시설)	200%이하	-	-	-	2종일반 용적률 적용

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1 (공동주택)	86m 이하 (29층 이하)	-
	획지2 (종교시설)	-	-

다. 건축물 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
신설	성대로 변	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	성대로11, 12가길 변	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	성대로21가길 변	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	상도초등학교 변	· 대지경계선으로부터 6m 후퇴	공공보행통로 포함

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용 위치	용 도	비고
가로활성화 시설 배치구간	연동형상가 배치구간	성대로변 · 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 가로활성화시설을 연동형으로 조성 · 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-
	주민공동 이용시설 배치구간	공동주택 획지 · 주민공동시설은 지형의 단차를 활용해 단지 중앙 보행데크광장 및 공공 보행통로변으로 설치를 권장	-

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
건축물의 배치	공동주택 획지	· 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보 · 탑상형과 판상형 주동을 혼합해 주동 간 간섭이 최소화될 수 있도록 배치, 주거동 및 통경축과 연계된 옥외 마당 조성으로 쾌적한 환경 조성 · 경사지형에 맞는 효율적인 토지이용 및 쾌적한 주거환경 조성을 위한 스텝형 단지 계획과 영역별 특성에 맞는 타입별 주동 계획(권장)

구분	적용 위치	계획 내용
		- 상도초등학교에 미치는 일조영향을 고려해 상도초등학교와 직각배치 - 인근 저층 주거지에 열린 경관 형성을 위해 지형이 낮은 서측은 고층 탑상형 주동, 지형이 높은 동측은 중저층 판상형 배치 - 단지 내 경사 극복과 다양한 주거 타입 공급을 위한 테라스하우스 도입

2) 건축물형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
입면계획	공동주택 획지	• 다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시

3) 경관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
경관	공동주택 획지	• 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보
스카이라인	공동주택 획지	• 국사봉에서부터 자연스러운 경관계획 및 대상지 동측에서 서측으로 점진적인 스카이라인(가)이 조성될 수 있도록 계획 • 높이계획은 국사봉 경관 및 저층주거지와 스카이라인을 고려하여 계획 • 북동측 주동은 상도초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	적용 위치	계획 내용
대지내 공지	공공보행 통로	공공주택 획지 내	• 공공보행통로 폭원(6m) 1개소 설치, 건축선 6m 포함 • 도시계획위원회 정비사업 등 수권분과위원회 심의 결과에 따라 공공보행통로에 지역권 설정 ※ 길이 140m, 폭 6m, 면적 1,545㎡ • 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지역권 설정사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지역권설정등기 이행
	보차혼용 통로	공공주택 획지 내	• 주차장 출입구, 상도4동성당 접근성 개선을 위해 보차혼용통로(8m) 조성 • 도시계획위원회 정비사업 등 수권분과위원회 심의 결과에 따라 보차혼용통로에 지역권 설정 ※ 길이 70m, 폭 8m, 면적 1,148㎡ • 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지역권 설정사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지역권설정등기 이행

2) 환경관리 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급향상	○	비오름유형평가등급 현재 5등급 → 목표 4·5등급	녹지공간 확보로 비오름 개선 및 보전가치 상승	
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표1 달성	소공원 조성 녹지계획 수립	
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후·불량주택 밀집 도로 등 정비기반시설 여건 열악	주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립	
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설 미분포 토양오염우려기준(1지역) 만족	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	평균표고 49.49m 평균경사 8°, 급경사지 1.0%	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30.13% 확보	자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상향 계획	
7. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수 발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터로 유입·처리	
8. 바람	바람길 확보	○	바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석 (불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지)	공원 및 녹지 조성으로 Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소	
10. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	
11. 온실가스	온실가스저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	고효율 건설장비 사용 등 신·재생에너지 적용 검토	
12. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설폐기물 및 폐유 등 발생	관련 규정에 의거 적정 처리 전문 처리업체를 통한 위탁처리	
13. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	과다한 에너지소비 유발 없음	신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수	
14. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	
15. 경 관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	조화로운 스카이라인 형성 야간경관 가이드라인 적용	
16. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지 외 공원 인접	주변공원과 연계하여 공원 및 녹지 조성	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
17. 일 조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	
18. 보행친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	공공보행통로 계획 등 보행환경 개선	
19. 인구	인구 고려한 계획수립	○	공사 시 영향 미미	주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	

3) 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함.

■ 주택의 규모별 비율(법적상한용적률 증가분 제외)

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출근거	- 전체세대수(법적상한 증가분 제외) : 1,191세대 = 1,191세대 - 0세대(법적상한 증가분) - 재개발임대주택 건설계획 : 151세대 - 연면적의 10%이상 (10.01%공급) : $166,142.49\text{㎡} \times 10\% = 16,614.24\text{㎡}$: $16,623.49\text{㎡}(151\text{세대}) \geq 16,614.24\text{㎡}$ - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 151세대 - 151세대의 30% 이상 : $151 \times 30\% = 45.3\text{세대}$ - 1,191세대의 5% 이상 : $1,191 \times 5\% = 59.5\text{세대}$: 151세대 계획 > 45.3세대 또는 59.5세대		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	151	12.68	100.0
전용 39㎡	70	5.88	46.36
전용 48㎡	43	3.61	28.48
전용 59㎡	24	2.02	15.89
전용 84㎡	14	1.18	9.27

III. 2024년 제14차 ('24.12.24.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의 가결 : 수정가결

연 번	심의의견	반영계획	비 고
1	• 용적률계획 : 기준 210%, 허용 223.43%, 상한 250% • 허용용적률 인센티브 항목 : 공공보행통로(7.5%), 열린단지 조성(1%)	• 기준용적률 210%, 허용용적률 223.43%, 상한용적률 250% 적용 • 공공보행통로(7.5%), 열린단지 조성(1%) 등 허용용적률 인센티브 항목 변경	-
2	• 보차혼용통로 계획은 지역권 설정을 통해 담보 방안 마련	• 도시계획위원회 정비사업 등 수권분과위원회 심의 결과에 따라 보차혼용통로에 지역권 설정 • 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지역권 설정 사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지역권설정등기 이행	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

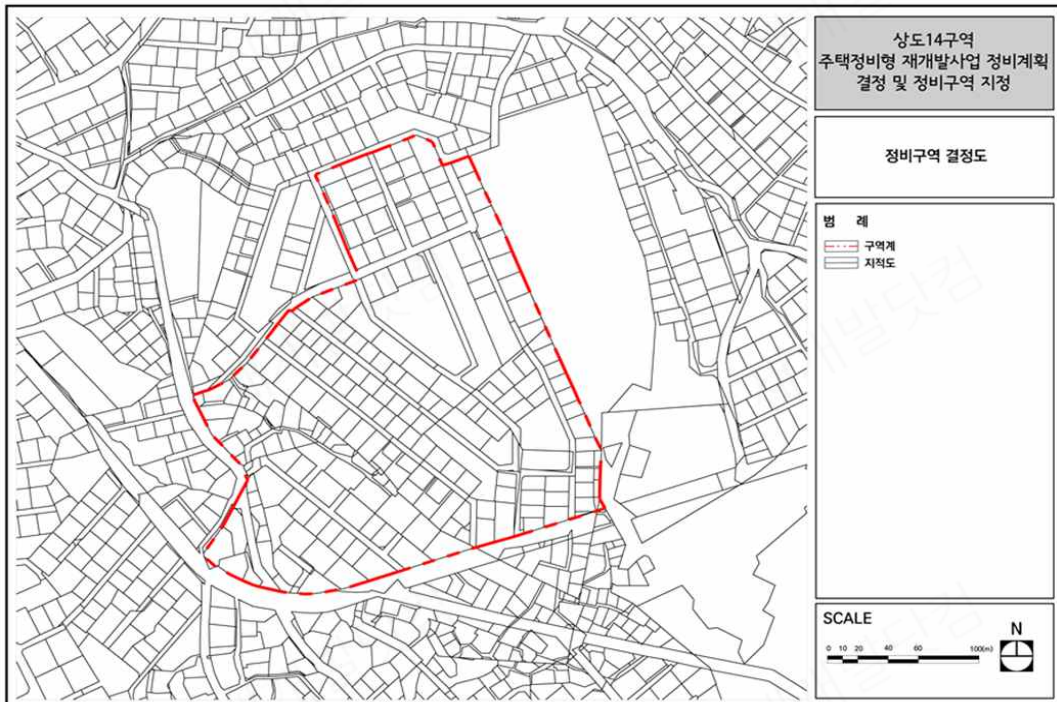
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7192), 동작구 도시정비1과(☎02-820-9806)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

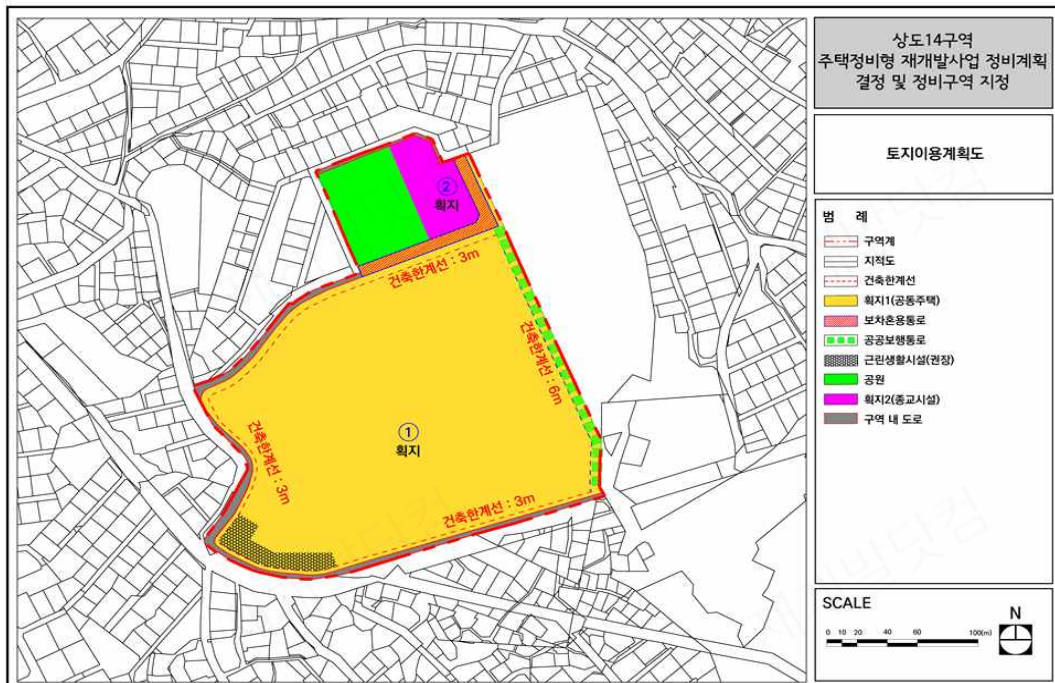
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 관련도면

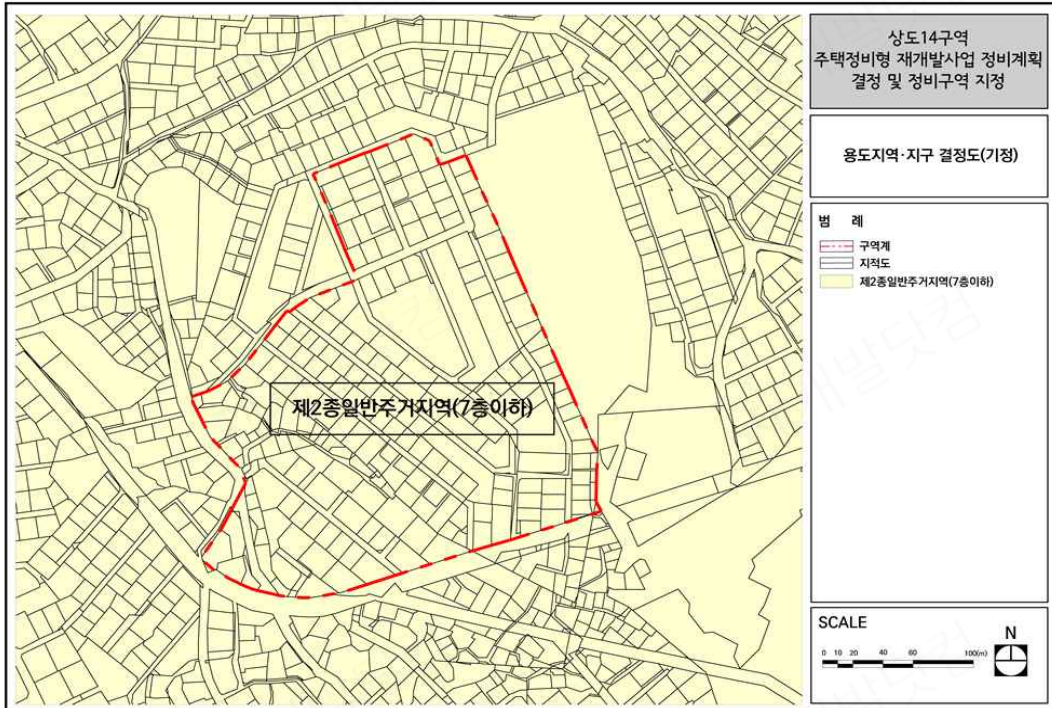
□ 정비구역 결정도(신설)



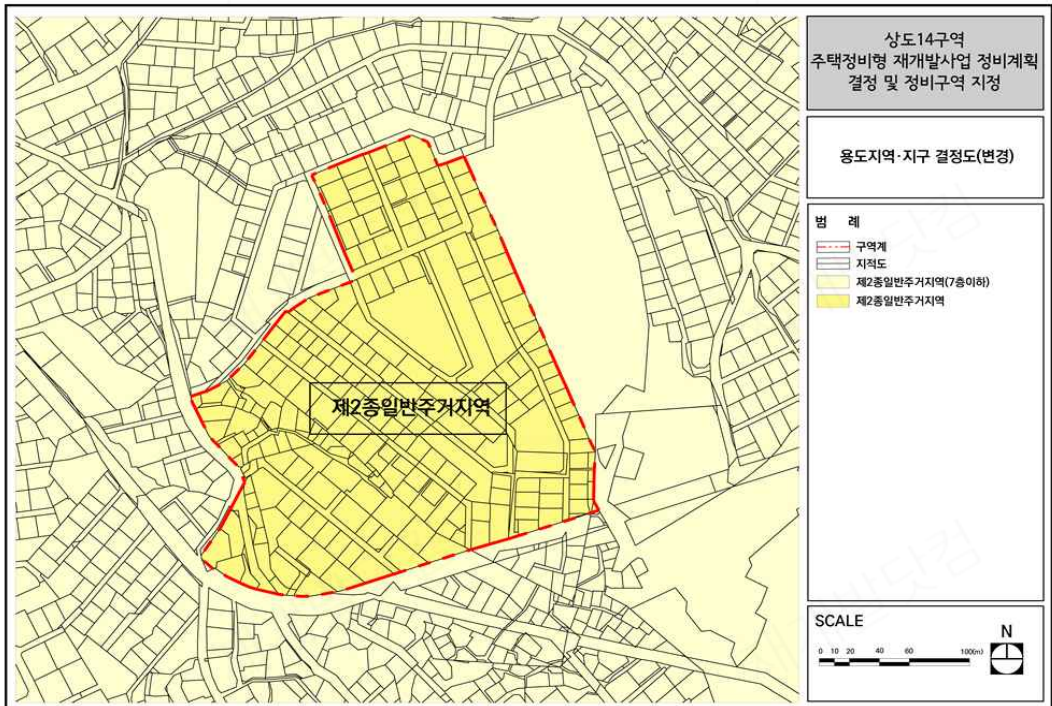
□ 토지이용계획도(신설)



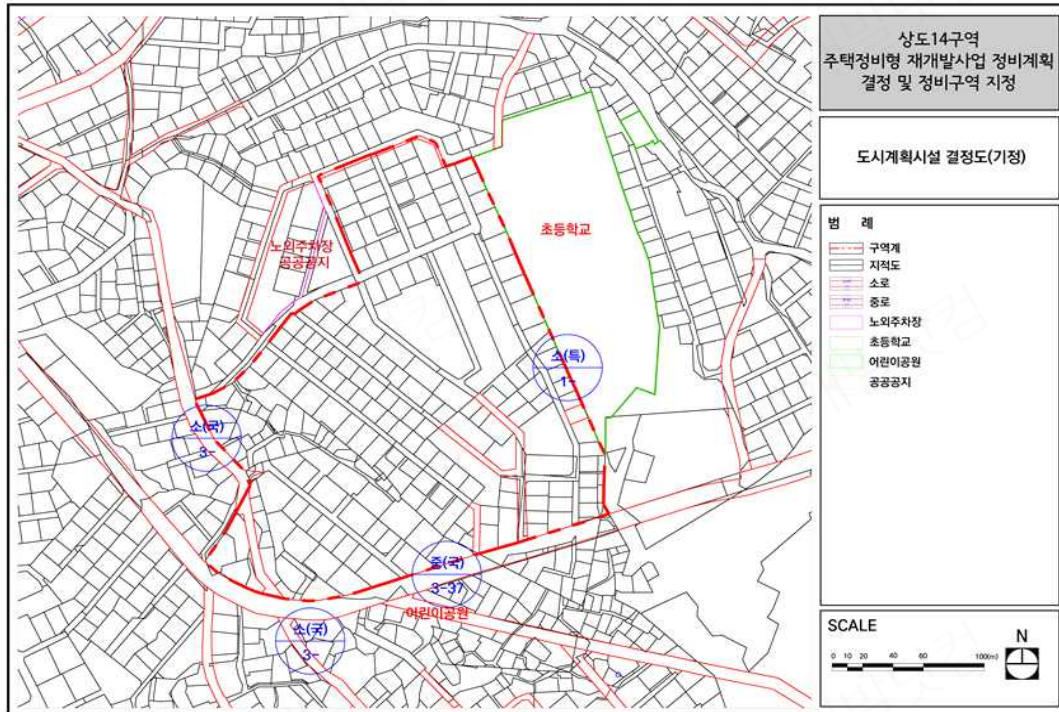
□ 용도지역·지구 결정도(기정)



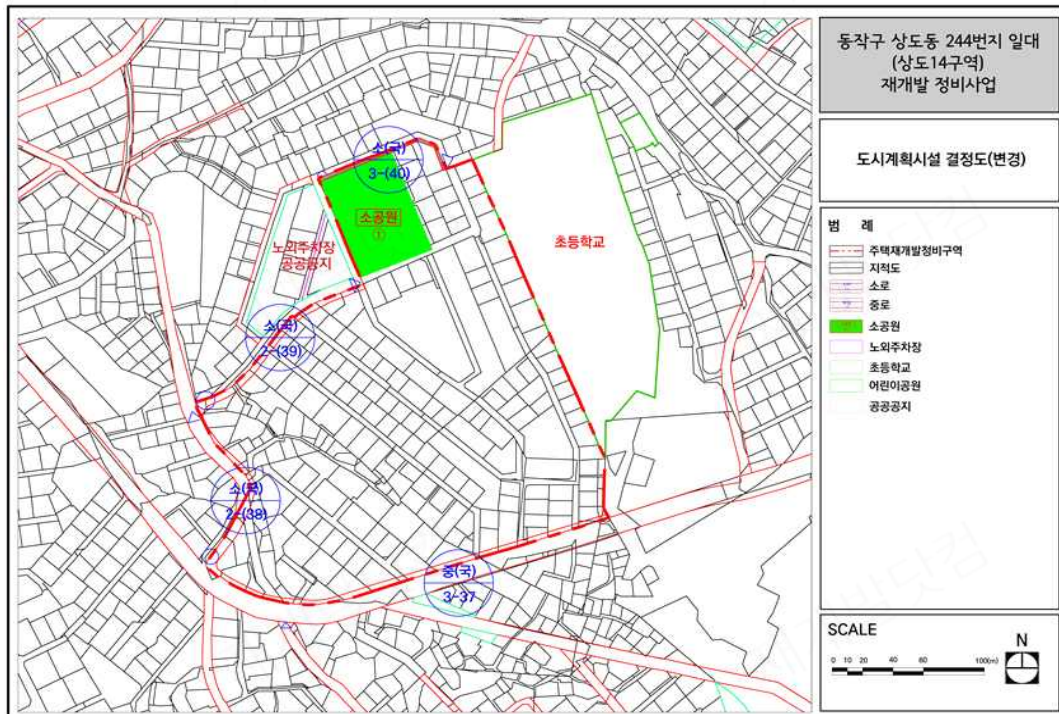
□ 용도지역·지구 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(신설)

