

◆ 서울특별시고시 제2025-178호

상도15구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 상도동 279번지 일대 (이하 '상도15구역') 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. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상도15구역 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 279번지 일대	-	증) 141,286.8	141,286.8	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 141,286.8	141,286.8	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 18,851.8	18,851.8	13.3	-
	도로	-	증) 8,205.7	8,205.7	5.8	-
	문화공원	-	증) 5,411.3	5,411.3	3.8	-
	소공원	-	증) 4,940.0	4,940.0	3.5	-
	공공시설	-	증) 294.8	294.8	0.2	-
획지	소계	-	증) 122,435.0	122,435.0	86.7	-
	획지1	-	증) 119,881.0	119,881.0	84.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 504.0	504.0	0.4	종교시설
	획지3	-	증) 344.0	344.0	0.2	차고지
	획지4	-	증) 1,706.0	1,706.0	1.2	청년주택

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		141,286.8	-	141,286.8	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	6,854.0	감) 6,235.4	618.6	0.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	134,432.8	감) 113,645.6	20,787.2	14.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 119,881.0	119,881.0	84.9	-

○ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택 (획자1)	동작구 상도동 279번지 일대	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역	119,881.0	상도15구역 내 공동주택용지는 주변 지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획

나. 용도지구 결정(변경) : 해당없음

4. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거(토지등소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서
참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)
수입	분양주택	조합원분양	1,982,973,574
		일반분양	473,265,902
	임대주택	법정 용적률	166,360,842
		상한 용적률	-
	근린생활시설		27,718,200
	매출부가세		9,476,577
	소계		2,640,841,941
지출	공사비		1,134,073,104
	보상비		180,702,369
	관리비		5,915,872
	설계비		18,945,867
	감리비		24,684,450
	부대경비		105,386,960
	예비비		81,040,665

구분	항목	금액(천원)
	소계	1,550,749,287
	종전자산(출자금) 평가금액	1,017,999,493
추정비례율	$107.08\% = \{ \text{총수입}(2,640,841,941\text{천원}) - \text{총지출}(1,550,749,287\text{천원}) \}$ $\div \text{종전자산}(1,017,999,493\text{천원}) \times 100\%$	

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

나. 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	전체 사업비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	7,123	7,520	7,917	8,310	8,707
분양가 (일반분양기준)	10%	42,770	142.77	136.99	131.20	125.42	119.64
	5%	40,826	130.71	124.93	119.14	113.36	107.57
	0%(기준)	38,882	118.65	112.86	107.08	101.29	95.51
	-5%	36,935	106.58	100.80	95.01	89.23	83.44
	-10%	34,991	94.52	88.73	82.95	77.16	71.38

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	37	12	국지도로	1,030 (330)	상도동 대3-18	상도동 중3-35	일반도로	-	1936.12.26	-
변경	중로	3	37	12~20	국지도로	1,030 (330)	상도동 대3-18	상도동 중3-35	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	330 (190)	상도동 산65-179	상도동 264-244	일반도로	-	1990.03.24. (서고 제1990-75호)	-
변경	소로	2	(1)	8	국지도로	330 (190)	상도동 산65-179	상도동 237-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	221	상도동 산76-3	상도동 279-488	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	(1)	10	국지도로	221	상도동 산76-3	상도동 279-488	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	215	상도동 293-8	상도동 459	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	(2)	10	국지도로	215	상도동 293-8	상도동 459	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4~6	-	620 (210)	상도동 248-20	상도동 279-53	일반도로	-	1978.06.12. (서고 제1978-282호)	-
폐지	소로	3	-	4	-	310	-	-	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	-	670	-	-	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	-	4	-	175	-	-	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	-	150	-	-	일반도로	-	-	-
신설	중로	3	(1)	12	국지도로	410	상도동 279-528	상도동 263-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(2)	8	국지도로	440	상도동 288-26	상도동 259-22	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(3)	10	국지도로	288	상도동 289	상도동 279-275	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(4)	8	국지 도로	158	상도동 283-80	상도동 279-528	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(5)	8	국지 도로	230	상도동 279-52	상도동 279-536	일반도로	-	-	-

○ 결정(변경) 사유서

구분	변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	B:12~20m, L:1,030m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로2-2	소로2-(1)	B:8m, L:330m	· 주변사업 도로체계와의 정합성 유지, 도로선형 변경
변경	소로2	소로1-(1)	B:10m, L:221m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로2	소로1-(2)	B:10m, L:215m	· 기존도로 확폭 및 연변 부여
폐지	소로3	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	소로3	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	소로3	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	소로3	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	소로3	-	도로 폐지	· 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
신설	-	중로3-(1)	B:12m, L:410m	· 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(2)	B:8m, L:440m	· 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(3)	B:10m, L:288m	· 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(4)	B:8m, L:158m	· 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(5)	B:8m, L:230m	· 기존도로 확폭 및 연변 부여

나. 도시계획시설(도로) 입체결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	중(국) 3-(1)	도로	상도동 260-12	길이	-	증) 98m	98m	-	-
				폭	-	증) 12m	12m		
				높이	-	증) 지하3m~지상6m	지하3m~지상6m		
				면적	-	증) 1,178.5㎡	1,178.5㎡		
신설	소(국) 2-(3)	도로	상도동 292-56	길이	-	증) 288m	288m	-	-
				폭	-	증) 10m	10m		
				높이	-	증) 지하3m~지상6m	지하3m~지상6m		
				면적	-	증) 2,880.0㎡	2,880.0㎡		
신설	소(국) 1-(1)	도로	상도동 283-59	길이	-	증) 114m	114m	-	-
				폭	-	증) 10m	10m		
				높이	-	증) 지하3m~지상6m	지하3m~지상6m		
				면적	-	증) 1,152.2㎡	1,152.2㎡		

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물 높이를 고려하여 사업시행인가 시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중(국) 3-(1)	도로	도로 (신설) - 증) 1,198.0 (12m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정
소(국) 2-(3)	도로	도로 (신설) - 증) 2,860.0 (10m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정
소(국) 1-(1)	도로	도로 (신설) - 증) 2,860.0 (10m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

다. 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	어린이공원	상도동 380-2	410.5	감) 410.5	-	1998.09.30. (서고 제1998-340호)	-
폐지	-	어린이공원	상도동 264-156	192.0	감) 192.0	-	2010.07.22. (서고 제2010-281호)	-
폐지	-	어린이공원	상도동 264-154	112.0	감) 112.0	-	2010.07.22. (서고 제2010-281호)	-
신설	-	문화공원	상도동 261-5	-	증) 5,411.3	5,411.3	-	-
신설	-	소공원	상도동 288-15	-	증) 4,940.0	4,940.0	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	문화공원	문화공원 (신설) - 증) 5,411.3㎡	· 대상지 내 문화공원을 결정하여 주민휴게공간 조성, 주민 삶의 질 향상
-	소공원	소공원 (신설) - 증) 4,940.0㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 주민휴게공간 조성

라. 도시계획시설(공공시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	주차장	상도동 275	1,048.0	-	1,048.0	2005.12.08. (동작구 제2005-83호)	-
기정	-	공공공지	상도동 275	658.0	-	658.0	2017.08.03. (서고 제2017-283호)	-
기정	-	수도공급설비	상도동 274-19	277.0	감) 277.0	-	-	-
변경	-	수도공급설비	상도동 237-13	-	증) 294.8	294.8	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	수도공급설비	수도공급설비 (변경) - 증) 294.8㎡	· 대상지 내 기존 가압장부지 이전설치

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	어린이 보육시설	상도동 279번지 일대	-	증) 975	975	지상1층
	경로당		-	증) 975	975	지상1층
	작은도서관		-	증) 450	450	지하1층
	주민공동 시설		-	증) 600	600	지상1층
	다함께 돌봄센터		-	증) 900	900	지상1층
	주민운동 시설		-	증) 1,000	1,000	지상1층
	어린이 놀이터		-	증) 3,800	3,800	지상1층
	계		-	-	8,700	-
부대복리 시설	근린생활 시설	상도동 279번지 일대	-	증) 6,320	6,320	지상1층, 지하1층
	관리사무소		-	증) 150	150	지상1층
	경비실		-	증) 120	120	지상1층
	통신실		-	증) 50	50	지하1층
	계		-	-	6,640	-

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	상도15구역 주택정비형 재개발사업	141,286.8	획지	119,881.0	동작구 상도동 279번지 일대	589	1	-	585	3	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수																																																																																																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																																									
신설	상도15구역 주택정비형 재개발사업	141,286.8	획지1	119,881.0	동작구 상도동 279번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	기준 208.0 허용 243.4 상한 250이하	105m이하/ 최고 35층이하																																																																																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 3,204세대(분양 2,704세대, 임대 500세대) ※ 재개발 의무임대주택 500세대, 국민주택규모주택 0세대 <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>분양</th><th>재개발의무임대</th><th>국민주택규모주택</th><th></th><th></th></tr><tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>39㎡</td><td>-</td><td>192</td><td>-</td><td>5.99</td><td rowspan="3">50.65</td><td rowspan="3">-</td></tr><tr><td>46㎡</td><td>195</td><td>-</td><td>-</td><td>6.08</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>928</td><td>308</td><td>-</td><td>38.58</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>74㎡</td><td>473</td><td>-</td><td>-</td><td>14.76</td><td rowspan="2">42.48</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>888</td><td>-</td><td>-</td><td>27.72</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>102㎡</td><td>220</td><td>-</td><td>-</td><td>6.87</td><td>6.87</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>2,704</td><td>500</td><td>-</td><td colspan="2">100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">3,204</td><td colspan="3"></td></tr></table> · 임대주택 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>500</td><td>15.6</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">재개발 의무임대</td><td>소계</td><td>500</td><td>15.6</td><td>-</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>192</td><td>6.0</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>308</td><td>9.6</td><td>-</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">국민주택규모 임대</td><td>소계</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> 〈주택 확보 관련 규정〉 - 재개발 의무임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 건설 → 계획 : 500세대 (15.6%) ≥ 기준 : 3,204세대 × 15% = 480.6세대 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 → 계획 : 0세대 ≥ 기준 : 0 ●초과용적률 : 0 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : 192세대 ≥ 기준 : 500세대 × 30% = 150세대 또는 3,204세대 × 5% = 160.2세대 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(0세대) 제외 주택 전체 세대수 = 전체 세대수(3,204세대) - 초과용적률에 따라 공급되는 세대수(0세대) = 3,204세대 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제59조 의거 이주대책에 대한 인가권자 협의 결과에 따라 새로 건축되는 주택 현황은 변경될 수 있음							구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고	분양	재개발의무임대	국민주택규모주택			60㎡이하	39㎡	-	192	-	5.99	50.65	-	46㎡	195	-	-	6.08	59㎡	928	308	-	38.58	60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	473	-	-	14.76	42.48	-	84㎡	888	-	-	27.72	85㎡초과	102㎡	220	-	-	6.87	6.87	-	합계		2,704	500	-	100.0		-			3,204						건립규모		세대수	비율(%)	비고	합계		500	15.6	-	재개발 의무임대	소계	500	15.6	-	39㎡	192	6.0	-	59㎡	308	9.6	-	74㎡	-	-	-	국민주택규모 임대		소계	-	-
			구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)				비고																																																																																																	
					분양	재개발의무임대	국민주택규모주택																																																																																																						
			60㎡이하	39㎡	-	192	-	5.99	50.65	-																																																																																																			
				46㎡	195	-	-	6.08																																																																																																					
				59㎡	928	308	-	38.58																																																																																																					
			60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	473	-	-	14.76	42.48	-																																																																																																			
				84㎡	888	-	-	27.72																																																																																																					
				85㎡초과	102㎡	220	-	-	6.87	6.87	-																																																																																																		
			합계		2,704	500	-	100.0		-																																																																																																			
		3,204																																																																																																											
건립규모		세대수	비율(%)	비고																																																																																																									
합계		500	15.6	-																																																																																																									
재개발 의무임대	소계	500	15.6	-																																																																																																									
	39㎡	192	6.0	-																																																																																																									
	59㎡	308	9.6	-																																																																																																									
	74㎡	-	-	-																																																																																																									
국민주택규모 임대		소계	-	-																																																																																																									
심의완화사항			· 특별건축구역의 지정(건축법 제69조) · 용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설 · 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(건축법 제61조)																																																																																																										
건축물의 건축선에 관한 계획			· 성대로 변(대상지 북측) : 대지경계선으로부터 5m 이격 · 성대로10길 변(대상지 중앙) : 대지경계선으로부터 5m 이격 · 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 이격																																																																																																										

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기타 계획	입체적 보행공간		· 단지 내 소공원, 문화공원 및 체육시설, 국사봉 등산로 출입구, 성대로 주요 보행동선을 연결하는 보행축을 계획하고 단차를 활용하여 입체적 보행로와 차도를 분리하여 계획						

나. 용적률 계획

구분	산정내용									
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	획지 2·3·4 (청년주택, 차고지, 종교용지)	신설 정비기반시설 등					신설 정비기반 시설 내 국공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
				계	도로	공원, 가압장	건축물 기부채납			
							건축물 대지 지분	건축물 기부채납 환산면적		
	141,286.8㎡	119,881.0㎡	2,554.0㎡	18,851.8㎡	8,205.7㎡	10,646.1㎡	-	-	2,480.6㎡	12,531.8㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 순부담률 : 2.7% ■ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 18,851.8㎡ - 2,480.6㎡ - 12,531.8㎡ = 3,839.4㎡									
기준용적률	■ 기준 : 208.0% - 정비기본계획상 기준용적률 가중평균값 적용 - 1종일반주거지역(5.1%) 150%, 2종일반주거지역(7층이하)(94.9%) 190% = 188.0% + 20.0%(소형주택 공급) = 208.0% ※ 60㎡이하 소형주택 공급으로 기준용적률 20% 완화									
허용용적률	■ 허용 : 243.4% - 2023년 서울시 대지 평균 공시지가 5,861,129원/㎡, 2023년 대상지 내 대지 평균 공시지가 3,318,616원/㎡로 (5,861,129÷3,318,616) = 보정계수 1.77 - 허용용적률 20% × 1.77 = 35.4% = 기준용적률 208.0% + 35.4% = 243.4%									
	인센티브 항목	열린단지	5%	▷ 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성						
		BF인증	5%	▷ 장애물없는 생활환경 최우수 등급						
		층간소음 해소	5%	▷ 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급						
		방재안전	5%	▷ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선						
		소 계	20%	20% 적용						
상한용적률	■ 상한 : 250.0%(법적상한) ※상한용적률 계산시 허용용적률은 기준용적률 완화, 보정계수 적용 전 용적률 = 보정계수 적용 허용용적률 + 상한계산용 허용용적률 × {1 + (1.3 × α토지 × 가중치) + (0.7 × α건축물)} = 243.4 + 208.0% × {(1.3 × 0.032 × 0.9081) + (0.7 × 0)} = 251.2% = 상한용적률 : 251.2%									

구분	산정내용
α [토지]	■ 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 $= (3,839.4\text{m}^2) \div (119,881.0\text{m}^2)$ $= 0.0320$
β [건축물]	■ 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 $= \text{해당없음}$
예정 법적상한 용적률	■ 상한용적률 250.0% (법적상한용적률 250% 이하) $= 249.98\%$ ※ 상한용적률이 법적상한용적률을 초과하였으나, 법적상한용적률 이하로 계획 용적률 적용

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 사항

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 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 한다.

1) 재개발 의무임대 건설 계획

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) : 3,204세대 = 3,204세대 - 0세대(법적상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 500세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법적상한 증가분 제외)의 15%이상 $: 3,204\text{세대} \times 15\% = 480.6\text{세대}$ $\therefore 500\text{세대 계획} > 480.6\text{세대}$ • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 $: 192\text{세대}$ - 500세대의 30% 이상 $: 500 \times 30\% = 150\text{세대 또는}$ - 3,204세대의 5% 이상 $: 3,204 \times 5\% = 160.2\text{세대}$ $\therefore 192\text{세대 계획} > 150\text{세대 또는 } 160.2\text{세대}$

건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	500	15.6	100.0
전용 39㎡	192	6.0	38.4
전용 59㎡	216	9.6	61.6
전용 74㎡	-	-	-

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
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 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 - 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 - 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·시행토록 할 계획임	-
재난방지	- 구역 내 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 정비가반시설 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 58m 평균경사 8.1°	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30% 이상 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(불투수포장 비율이 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. 경관	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. 일조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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	

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭) 상도15구역 주택정비형 재개발사업 조합	- 현황세대수 : 2,572세대 - 계획세대수 : 3,204세대 - 증가세대수 : 632세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호계획	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음진동먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 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(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상도15구역 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 279번지 일대	-	증) 141,286.8	141,286.8	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		141,286.8	-	141,286.8	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	6,854.0	감) 6,235.4	618.6	0.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	134,432.8	감) 113,645.6	20,787.2	14.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 119,881.0	119,881.0	84.9	-

○ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1)	동작구 상도동 279번지 일대	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 (7층 이하)	제2종 일반주거지역	119,881.0	상도15구역 내 공동주택용지는 주변 지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	37	12	국지도로	1,030 (330)	상도동 대3-18	상도동 중3-35	일반도로	-	1936.12.26.	-
변경	중로	3	37	12~20	국지도로	1,030 (330)	상도동 대3-18	상도동 중3-35	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	2	8	국지도로	330 (190)	상도동 산65-179	상도동 264-244	일반도로	-	1990.03.24. (서고 제1990-75호)	-
변경	소로	2	(1)	8	국지도로	330 (190)	상도동 산65-179	상도동 237-5	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	221	상도동 산76-3	상도동 279-488	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	(1)	10	국지도로	221	상도동 산76-3	상도동 279-488	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	215	상도동 293-8	상도동 459	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	(2)	10	국지도로	215	상도동 293-8	상도동 459	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4~6	-	620 (210)	상도동 248-20	상도동 279-53	일반도로	-	1978.06.12. (서고 제1978-282호)	-
폐지	소로	3	-	4	-	310	-	-	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	-	670	-	-	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	-	175	-	-	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	-	150	-	-	일반도로	-	-	-
신설	중로	3	(1)	12	국지도로	410	상도동 279-528	상도동 263-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(2)	8	국지도로	440	상도동 288-26	상도동 259-22	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(3)	10	국지도로	288	상도동 289	상도동 279-275	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(4)	8	국지 도로	158	상도동 283-80	상도동 279-528	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(5)	8	국지 도로	230	상도동 279-52	상도동 279-536	일반도로	-	-	-

○ 결정(변경) 사유서

구분	변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	B:12~20m, L:1,030m	• · 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로2-2	소로2-(1)	B:8m, L:330m	• · 주변사업 도로체계와의 정합성 유지, 도로선형 변경
변경	소로2	소로1-(1)	B:10m, L:221m	• · 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로2	소로1-(2)	B:10m, L:215m	• · 기존도로 확폭 및 연변 부여
폐지	소로3	-	도로 폐지	• · 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지

구분	변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
폐지	소로3	-	도로 폐지	• · 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	소로3	-	도로 폐지	• · 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	소로3	-	도로 폐지	• · 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
폐지	소로3	-	도로 폐지	• · 합리적인 토지이용을 위해 저이용 도로 폐지
신설	-	중로3-(1)	B:12m, L:410m	• · 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(2)	B:8m, L:440m	• · 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(3)	B:10m, L:288m	• · 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(4)	B:8m, L:158m	• · 기존도로 확폭 및 연변 부여
신설	-	소로2-(5)	B:8m, L:230m	• · 기존도로 확폭 및 연변 부여

2) 도시계획시설(도로) 입체결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	중(국) 3-(1)	도로	상도동 260-12	길이	-	증) 98m	98m	-	-
				폭	-	증) 12m	12m		
				높이	-	증) 지하3m~지상6m	지하3m~지상6m		
				면적	-	증) 1,178.5㎡	1,178.5㎡		
신설	소(국) 2-(3)	도로	상도동 292-56	길이	-	증) 288m	288m	-	-
				폭	-	증) 10m	10m		
				높이	-	증) 지하3m~지상6m	지하3m~지상6m		
				면적	-	증) 2,880.0㎡	2,880.0㎡		
신설	소(국) 1-(1)	도로	상도동 283-59	길이	-	증) 114m	114m	-	-
				폭	-	증) 10m	10m		
				높이	-	증) 지하3m~지상6m	지하3m~지상6m		
				면적	-	증) 1,152.2㎡	1,152.2㎡		

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물 높이를 고려하여 사업시행인가 시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
중(국) 3-(1)	도로	도로 (신설) - 중) 1,198.0 (12m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정
소(국) 2-(3)	도로	도로 (신설) - 중) 2,860.0 (10m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정
소(국) 1-(1)	도로	도로 (신설) - 중) 2,860.0 (10m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

3) 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	어린이공원	상도동 380-2	410.5	감) 410.5	-	1998.09.30. (서고 제1998-340호)	-
폐지	-	어린이공원	상도동 264-156	192.0	감) 192.0	-	2010.07.22. (서고 제2010-281호)	-
폐지	-	어린이공원	상도동 264-154	112.0	감) 112.0	-	2010.07.22. (서고 제2010-281호)	-
신설	-	문화공원	상도동 261-5	-	증) 5,411.3	5,411.3	-	-
신설	-	소공원	상도동 288-15	-	증) 4,940.0	4,940.0	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	문화공원	문화공원 (신설) - 중) 5,411.3㎡	· 대상지 내 문화공원을 결정하여 주민휴게공간 조성, 주민 삶의 질 향상
-	소공원	소공원 (신설) - 중) 4,940.0㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 주민휴게공간 조성

4) 도시계획시설(공공시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	주차장	상도동 275	1,048.0	-	1,048.0	2005.12.08. (동작구 제2005-83호)	-
기정	-	공공공지	상도동 275	658.0	-	658.0	2017.08.03. (서고 제2017-283호)	-
기정	-	수도공급설비	상도동 274-19	277.0	감) 277.0	-	-	-
변경	-	수도공급설비	상도동 237-13	-	증) 294.8	294.8	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	수도공급설비	수도공급설비 (변경) - 증) 294.8㎡	· 대상지 내 기존 가압장부지 이전설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	119,881.0	동작구 상도동 279번지 일대	119,881.0	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	504.0	동작구 상도동 237-5번지 일대	504.0	종교시설
신설	획지3	344.0	동작구 상도동 380-2번지 일대	344.0	차고지
신설	획지4	1,706.0	동작구 상도동 275번지 일대	1,706.0	청년주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	-
		획지2 · 건축법시행령 별표1 제4호 나목의 종교시설	-
		획지3 · 건축법시행령 별표1 제20호 아목의 차고 및 주차장	-
		획지4 · 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	공동주택 사업부지
	획지2	60% 이하	종교부지
	획지3	60% 이하	차고지
	획지4	60% 이하	청년주택

○ 용적률 계획

구분	지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	예정법적 상한용적률	
신설	획지1	208%이하	243.4%이하	250.0% 이하	250.0% 이하	-
	획지2	170%이하	-	-	-	2종일반 (7층이하) 용적률 적용
	획지2	170%이하	-	-	-	
	획지2	170%이하	-	-	-	

○ 기준용적률 완화 사항

구분	기준용적률 완화	비고
신설	20.0% ※ 소형주택(60㎡ 이하) 확보에 따른 기준용적률 상향	-

○ 허용용적률 완화 사항

구분	인센티브				비고
	열린단지	BF인증	층간소음 해소	방재안전	
신설	5%	5%	5%	5%	총 20.0%

○ 상한용적률 완화 사항

구분	공공시설 기부채납	비고
신설	7.8%	-

○ 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	105m 이하 (35층 이하)	-
	획지2	용도지역별 높이기준 준용	-
	획지3	용도지역별 높이기준 준용	-
	획지4	용도지역별 높이기준 준용	-

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
신설	성대로 변 : 5m	· 대지경계선으로부터 5m 후퇴	-
	성대로10길 변 : 5m	· 대지경계선으로부터 5m 후퇴	-
	그 외 : 3m	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	-

4) 경관계획

○ 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	· 저층주거 밀집지역 및 주변 개발사업지와의 높이를 고려한 영역별 주거유형 배치 - 단지 중앙부 : 고층 타워형 주동을 배치하고, 디자인 특화주동으로 계획 (권장) - 국사봉1길, 성대로10길 경계부 : 주변으로 열린 중저층 판상형 주동을 배치 · 테라스형 근생 및 중정형 주민공동시설의 지하 배치, 선큰광장, 데크 주차장, 입체보행가로 등 지형의 단차를 활용한 계획을 적극적으로 도입 · 동서로 열린 주동 배치를 통해 단지 바람길을 조성, 쾌적한 단지 조성
보행환경	공동주택 사업부지	· 단지 내 단차 발생 시 옹벽 등 설치를 최소화하고, 보행 약자를 고려한 자연 경사 및 수직이동시설 설치 · 안전하고 편리한 보행환경을 위해 획지 간 입체적으로 연결하고 단차 최소화 - 주변보다 낮은 레벨의 도로 구간 상부를 활용 (입체적 결정도로 내) · 경계부에 면하여 지역에 열린 다양한 규모의 외부공간 계획
용도계획	공동주택 사업부지	· 성대로변으로 문화공원과 연계한 연도형 근린생활시설 배치 · 성대로10길변으로 생활가로 활성화를 위해 근린생활시설 및 공공시설 배치 (권장) · 소공원, 국사봉1길을 따라 개방형 주민공동시설 배치 (권장)

○ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

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

○ 경관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
경관	공동주택 아파트	· 국사봉까지 시각적으로 열린 경관확보를 위해 문화공원, 청년주택, 성대로10길 도로변을 따라 통경구간을 설정해 건축물 계획을 지양하고 열린 단지로 계획
스카이라인	공동주택 아파트	· 주변 중저층 밀집지역을 고려하여 단지 중앙에서 경계부 방향으로 지역경관 흐름을 이어주는 텐트형(▲) 스카이라인 계획 · 최고 층수 35층 이하 범위에서 리듬감 있는 주동 높이 계획

4. 기타 사항에 관한 결정

1) 지구단위계획 지침

구분		계획 내용				
위치(용도지역)		• 서울특별시 동작구 상도동 279번지 일대 (제1종, 제2종일반주거지역(7층이하))				
특별계획구역면적		• 141,286.8㎡				
획지(계획대지)면적		• 119,881.0㎡ (공동주택)				
공공시설 면적		• 18,851.8㎡ (도로, 공원, 수도공급설비)				
공공시설 비율		• 기부채납(순부담) 비율 2.7% 내외				
공공·기반시설계획		• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 3,839.4㎡ -공원 2개소 계획, 도로 계획, 공공시설 계획 -공원(10,351.3㎡), 도로(8,205.7㎡), 공공시설(294.8㎡) • 공원 -대상지 북측 성대로변으로 문화공원 조성(면적 : 5,411.3㎡) -대상지 서측 저층주거지변으로 소공원 조성(면적 : 4,940.0㎡) • 도로 -성대로 : 지역 일대 교통체계 개선을 위해 12m(2차선)→20m(4차선) 확폭 -성대로10길 : 성대로와 이어지는 주요 생활가로 활성화를 위해 6m→12m(3차선) 확폭, 효율적 토지이용을 위해 일부구간 입체적 결정 -성대로8길, 국사봉1가길 : 진출입로의 원활한 차량 소통을 위해 4m→8m(2차선) 확보 -국사봉1길 : 대상지 내부를 가로지르는 도로선형을 변경하고 원활한 차량소통을 위해 6m→10m(3차선) 확폭, 효율적 토지이용을 위해 일부구간 입체적 결정 -성대로14길 : 진출입로의 원활한 차량 소통을 위해 6m→8m(2차선) 확보 -성대로6가길, 양녕로23길 : 진출입로의 원활한 차량 소통을 위해 8m→10m(2차선) 확보, 효율적 토지이용을 위해 일부구간 입체적 결정 -국사봉길 : 진출입로의 원활한 차량 소통을 위해 6m→10m(2차선) 확보 • 공공시설 -수도공급설비(기존 가압장, 294.8㎡) 조성				
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	획지	획지1 (공동주택)	획지2 (종교)	획지3 (차고지)	획지4 (청년주택)
		허용	• 공동주택	• 종교시설	• 차고지	• 공동주택
	건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하	• 60% 이하	• 60% 이하
	용적률	기준	• 208.0% 이하	• 170% 이하	• 170% 이하	• 170% 이하
		허용	• 243.4% 이하	-	-	-
		상한	• 250.0% 이하	-	-	-
		예정 법적 상한	• 250.0% 이하	-	-	-
	높이		• 105m 이하 (35층 이하)	-	-	-

구분		계획 내용
배치	근린생활시설 배치구간	- 성대로~문화공원 주변으로 상업 활성화를 위해 가로대면형 근린생활시설 배치 - 성대로10길변 생활가로 활성화를 위해 근린생활시설 및 공공시설 배치
	주민공동 이용시설 배치구간	주요 보행동선(소공원, 국사봉1길)을 따라 개방형 주민공동시설 배치(권장)
	건축한계선	- 성대로 변 : 5m - 성대로10길 변 : 5m - 그 외 : 3m
차량 진출입계획		주택용지 : 성대로10길, 국사봉1길, 성대로16길 진출입구 조성

2) 환경관리 계획

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 58m 평균경사 8.1°	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30% 이상 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	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석(불투수포장 비율이 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. 경관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로움 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. 일조	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 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 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 한다.

4) 교통처리에 관한 결정 조서 : 교통처리계획도 참조

III. 2024년 제14차('24.12.24) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	- 구역면적 : 141,286.8㎡ - 용적률계획 : 기준 208%, 허용 243.4%, 상한 250% - 허용용적률 인센티브 항목 : 열린단지 조성(5%), 층간소음 해소(5%), BF인증(5%), 방재안전(5%) - 세대수 : 3,204세대(임대주택 500세대) ※ 재개발의무임대 500세대 ※ 재개발의무임대주택 평형 조정 74TY 73호 → 59TY 92호 - 순부담면적 : 3,828.1㎡(2.7%)	수정사항 반영 완료	수정 사항
		- 도로계획 중 입체적결정 사항은 구분지상권 지정 범위 등 구체화하여 제시할 것	관련계획 조서에 반영 완료	조건 사항

IV. 관련도면 : 붙임 참조

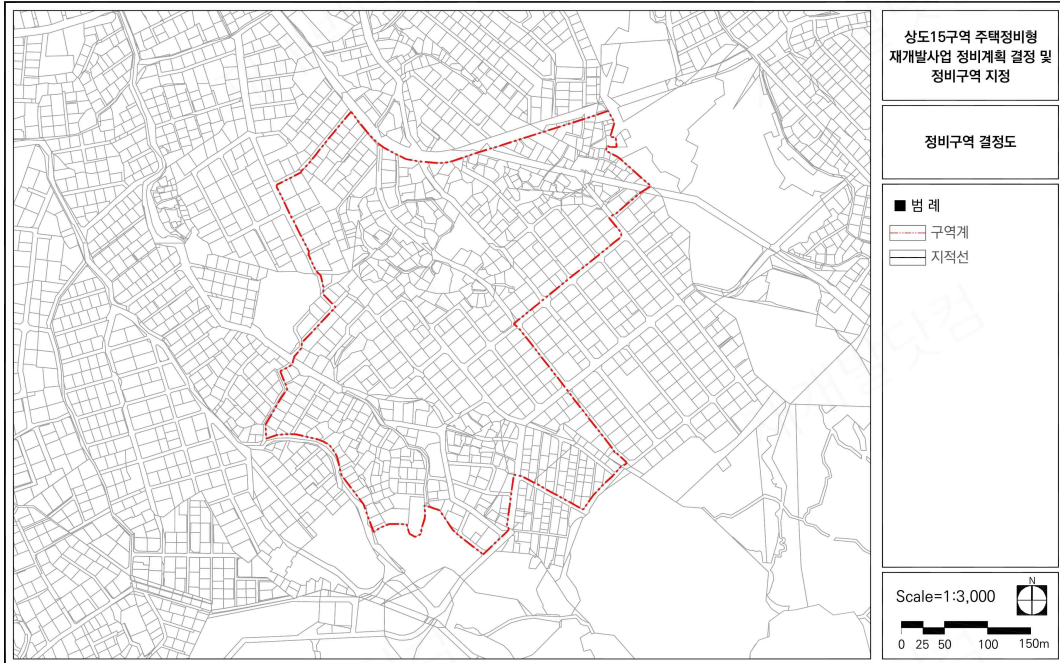
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람 장소

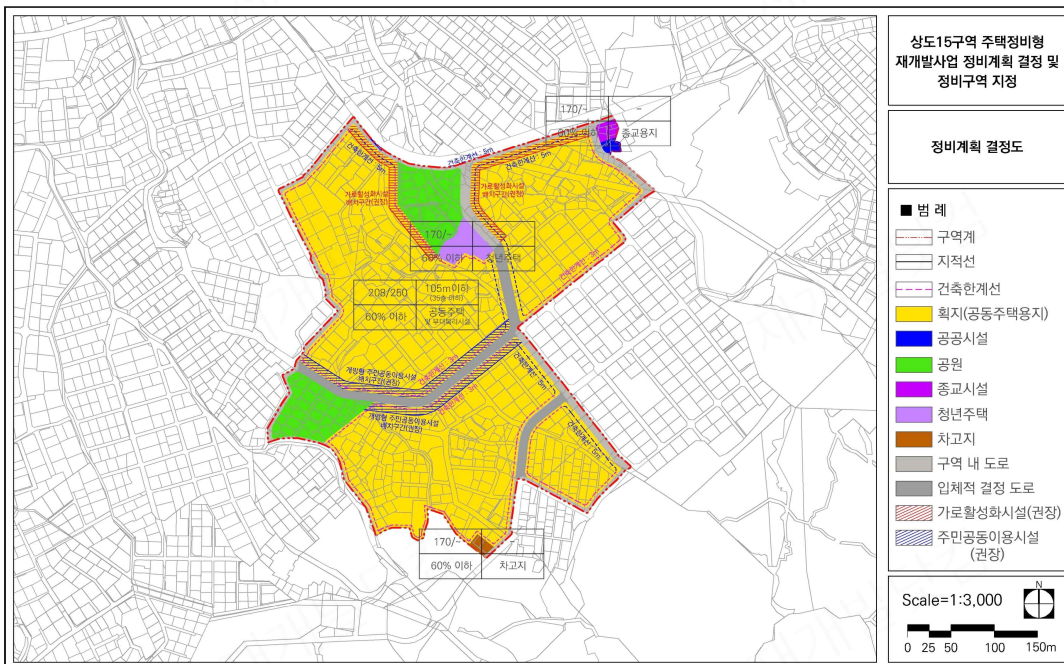
시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7192), 동작구 도시정비1과(☎02-820-9809)에서 열람할 수 있습니다.

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

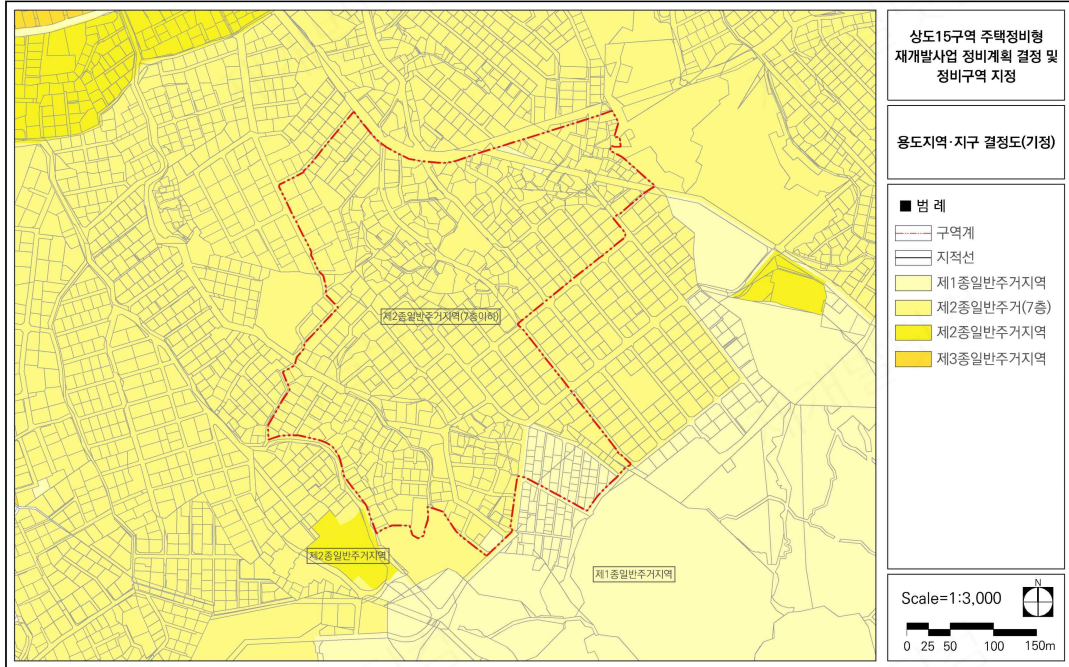
○ 정비구역 결정도(신설)



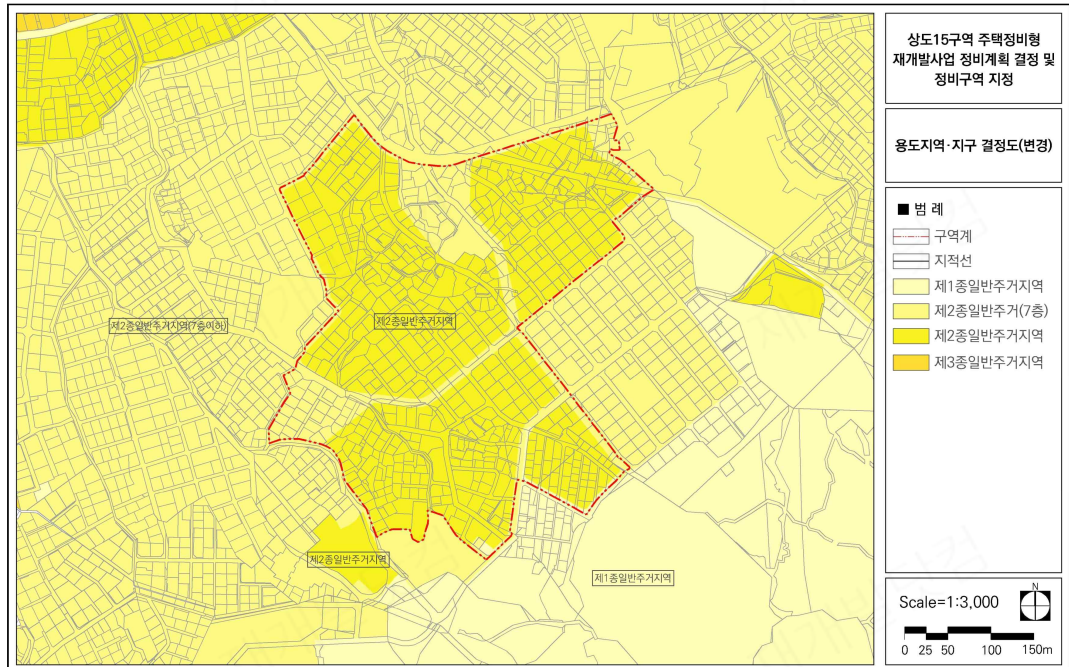
○ 정비계획 결정도(신설)



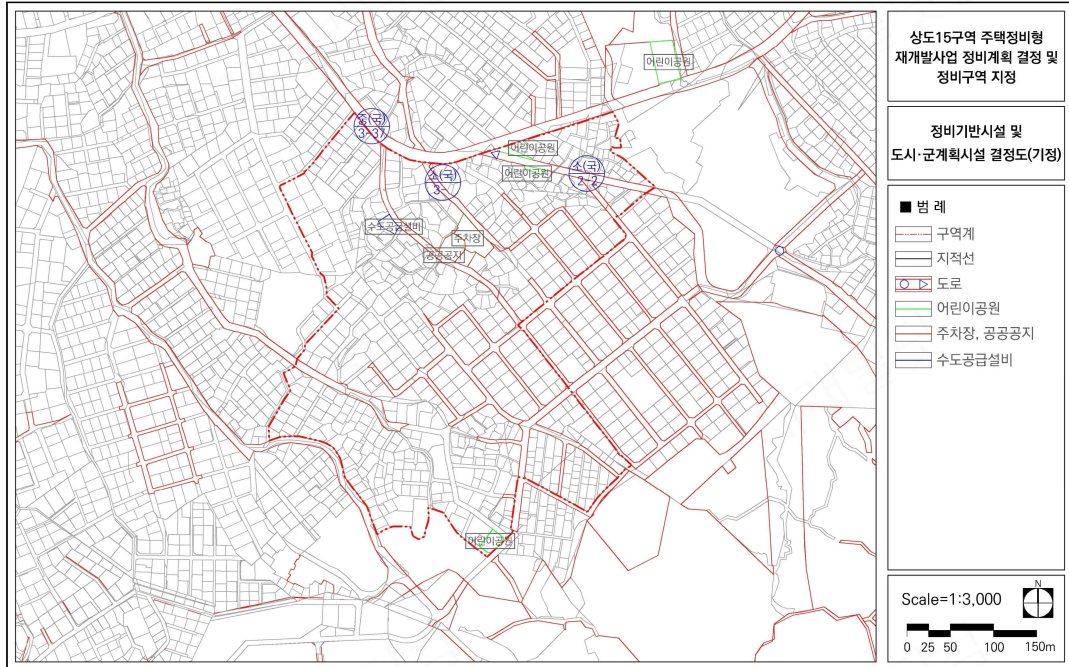
○ 용도지역·지구 결정도(기정)



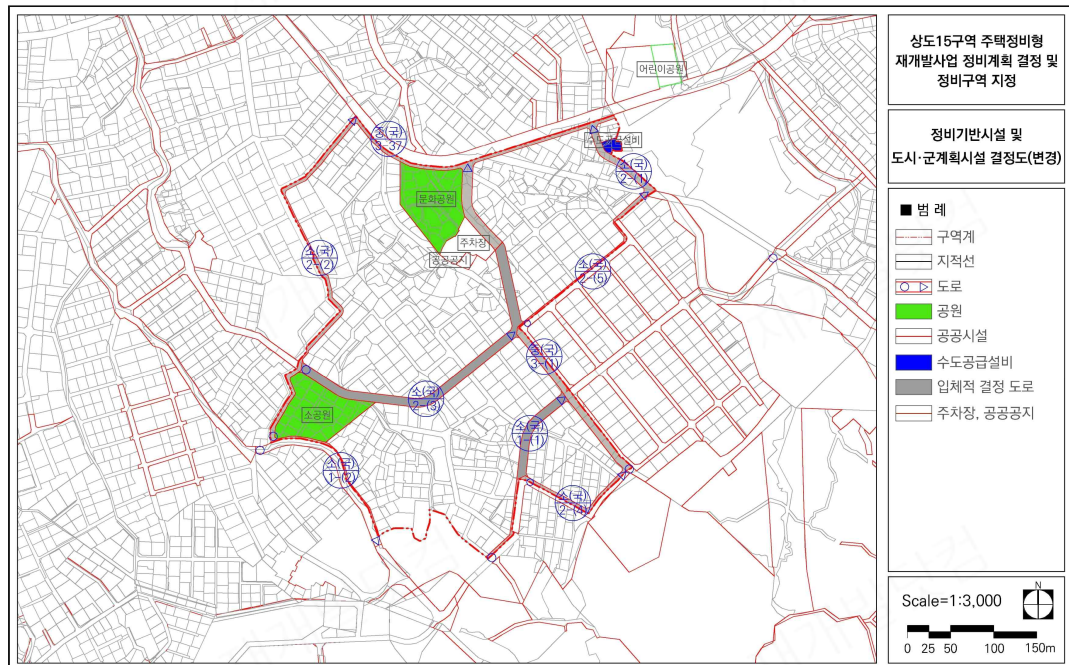
○ 용도지역·지구 결정도(변경)



○ 도시계획시설 결정도(기정)



○ 도시계획시설 결정도(변경)



○ 지구단위계획 지침도(신설)

