

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2025-246호

상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리계획 (모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 공고

서울특별시 동작구 상도동 242번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2025년 2월 6일
서울특별시 동작구청장

가. 공람기간 : 2025.02.06. ~ 2025.02.20.(14일간)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 동작구청 별관 4층 핵심정책추진단(☎02-820-9578)

다. 공람사유 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제43조의2에 따른 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람

라. 공람내용 : 상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리 지역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역의 위치 및 면적

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리지역	동작구 상도동 242번지 일대	69,120.2	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 지역 내 필요한 정비기반시설 확충과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후 주거지의 주거환경 개선

2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계			69,120.2	100.0	-
시행구역	공동주택 용지	소 계	57,920.4	83.8	-
		A-1	사업추진구역1(가로주택정비형 모아주택)	18,843.7	27.2
		A-2	사업추진구역2(가로주택정비형 모아주택)	19,547.3	28.3
		A-3	사업추진구역3(가로주택정비형 모아주택)	19,529.4	28.3
	정비기반 시설	소 계	10,250.8	14.8	-
		B-1	공공공지	1,633.6	2.4
		B-2	공공공지	933.5	1.4
		C-1	공원	978.4	1.4
		-	도로	6,705.3	9.6
		소 계	949.0	1.4	-
시행구역 외	정비기반 시설	-	도로	949.0	1.4

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	규 모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	2	1	15	보조 간선 도로	1,030	상도동 대3-18	상도동 중3-35	일반 도로	서고시 제64호 (75.5.7)	-
변경	중로	2	1	15~20	〃	1,030 (296)	상도동 대3-18 (상도동 259-83)	상도동 중3-35 (상도동 248-16)	〃	〃	일부 폭원 변경 (현황 12m → 20m)
기정	소로	3	-	5	국지 도로	534 (237)	상도동 267-1 (상도동 244-294)	상도동 246-1 (상도동 246-1)	일반 도로	-	-
변경	소로	3	(1)	10	국지 도로	534 (237)	상도동 267-1 (상도동 244-294)	상도동 246-1 (상도동 246-1)	〃	-	상도14구역(안) 도로 확폭 연계 반영
기정	소로	3	122	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	122	5	국지 도로	-	상도동 238-45 (-)	상도동 238-21 (-)	〃	-	도로 시종점 변경
기정	기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-	성대로1길변
변경	소로	1	(1)	10	국지 도로	295 (200)	상도동 345-13	상도동 188-42	일반 도로	-	도로 확폭
신설	소로	1	(ㄱ)	10	국지 도로	93	상도동 242-62	상도동 188-28	일반 도로	-	상도동 194-27번지 일원(장기전세주택 (안)) 도로 확폭 연계 반영
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	80	상도동 188-29	상도동 238-31	일반 도로	-	-
신설	소로	2	(40)	3	국지 도로	74	상도동 239-30	상도동 244-126	일반 도로	-	상도14구역(안) 도로 확폭 연계 반영
신설	소로	3	(3)	6	국지 도로	174	상도동 238-4	상도동 238-21	일반 도로	-	-
폐지	소로	4	116	4	-	92	상도동 248-11	상도동 247-1	-	-	-
폐지	소로	4	-	4	국지 도로	95	상도동 245-15	상도동 345-13	일반 도로	(90.10.31)	사업추진구역1 내 도로
폐지	소로	4	-	4	국지 도로	85	상도동 243-23	상도동 243-26	-	동작구고시 제1998-61호 (98.10.14)	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ '()'는 소규모주택정비 관리지역 내 사항임

2) 공원 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	상도동 239-3번지 일대	-	증) 978.4	978.4	-	C-1

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

3) 공공공지 계획(안)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	-	상도동 238-25번지 일대	-	증) 1,633.6	1,633.6	-	B-1
신설	2	공공공지	-	상도동 259-79번지 일대	-	증) 933.5	933.5	-	B-2

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ 공공공지의 세부시설의 종류는 서울시와 동작구의 수요조사를 통해 결정되며 사업시행계획 인가 시 협의할 것

4) 공동이용시설 설치계획(안)

- 공동이용시설의 범위 : 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의거함
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치

구 분	세대수	기준면적	설치기준	비 고
사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	498세대	1,556.3㎡ 이상	서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역 내
사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	494세대	1,543.8㎡ 이상		구역 내
사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	542세대	1,693.8㎡ 이상		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ 상기의 세대수 등은 사업시행계획 인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

가) 공동이용시설 권장시설

구 분	시설유형	사유	비 고
권장시설	어린이놀이터, 다함께돌봄센터, 주민운동시설, 경로당, 어린이집, 작은도서관 등	주변지역에 부족한 생활편의시설을 공동이용시설로 확보	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

다. 교통계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	성대로변, 성대로1길변	• 원활한 교통흐름을 고려하여 성대로변 및 성대로1길변 차량진출입 불허	-
차량진출입구간	차량진출입불허구간 외	• 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
공공보행통로	도면참조	• 성대로변과 이면부 상도14구역 보행 연계 및 지분매각사도(사업시행 외 구역)와의 가로 기능을 유지하고자 공공보행통로 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

라. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면표시 번호	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	최초 결정일	비 고
합 계			57,920.4	-	-	-	-
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 246-18번지 일대	18,843.7	미정	-	-	-
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 239-83번지 일대	19,547.3	미정	-	-	-
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 249-7번지 일대	19,529.4	미정	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

마. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

구 분(도면표시번호)		계획내용		비 고
시행구역	A-1~ A-3	건폐율	50% 이하	공동주택용지 (제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역)
		용적률	기준 250% 이하 상한 300% 이하	
		높이	용도지역 층수 적용	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ 공원(C-1) 및 공공공지(B-1~2)의 건축물 밀도에 관한 사항은 건축법 및 관련 법령에 따라 적용 가능함

※ 사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 법 제48조 및 제43조의4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

※ 향후 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

바. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

1) 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	간선도로변 및 인접대지 경계부	• 가로변 건축한계선 3m 적용 • 가로 환경 및 보행 환경 개선을 위한 건축한계선 계획	-
가로활성화시설 배치구간	도면참조	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 • 가로의 1/2이상 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 - 「주택법」 제2조 13,14호에 의한 부대·복리시설 - 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도	-
공공보행통로	도면참조	• 성대로변과 이면부 상도14구역 보행 연계 • 지분매각사도(사업시행 외 구역)와의 가로 기능을 유지하고자 공공보행통로 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

2) 건축물의 용도에 관한 계획(안)

구 분(도면표시번호)			계획내용		비 고
시행구역	A-1~ A-3	유형		• 공동주택용지	-
		용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13,14호에 의한 부대·복리시설 • 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제44조에 의한 공동이용시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설	
			불허	• 허용용도 이외의 용도	

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ 사업 시행시 건축물의 규모(높이, 밀도 등)는 향후 위원회 심의를 통해 조정 가능함

※ 향후 관련 법령 변경 사항(밀도, 높이 등)이 있을 시 변경된 내용을 반영하여 계획 수립 가능토록 함

사. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

도면표시 번호	사업구역	위 치	구분	전체 세대수	임대주택 세대수			임대주택 인수 예정자	비 고 (임대주택 비율)
					소계	공공	매입		
A-1	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 246-18번지 일대	59type	100	36	36	-	-	36.0
			84type	398	90	14	76		22.6
			소계	498	126	50	76		25.3
A-2	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 239-83번지 일대	59type	162	46	44	2	-	28.3
			84type	332	97	15	82		29.2
			소계	494	143	59	84		28.9
A-3	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 249-7번지 일대	59type	291	44	18	26	-	15.1
			84type	251	38	27	11		15.1
			소계	542	82	45	37		15.1
합 계				1,534	351	154	197	-	22.9

※ 사업시행계획 인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획 인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

아. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		69,120.2	-	69,120.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	69,120.2	감) 57,920.4	11,199.8	16.2	-
	제3종일반주거지역	-	증) 57,920.4	57,920.4	83.8	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

자. 특별건축구역에 관한 계획(안)

도면표시	구 분	면적(m ²)	계획내용	계획사유	비 고
	사업구역				
특별건축 구역	합 계	57,920.4	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
	사업추진구역1 (가로주택정비형 모아주택)	18,843.7			
	사업추진구역2 (가로주택정비형 모아주택)	19,547.3			
	사업추진구역3 (가로주택정비형 모아주택)	19,529.4			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

○ 특별건축구역의 건축물 적용배제 또는 완화

구 분	배제 및 완화	비고
건축법	대지안의 조경(42조), 건폐율(55조), 용적률(56조), 대지안의 공지(58조), 건축물의 높이제한(60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(61조)	-
주택법 (주택건설기준 등에 관한 규정)	공동주택의 배치(10조), 기준척도(13조), 비상급수시설(35조), 난방설비 등(37조) 등	-

※ 특별건축구역에 따른 건축규제 완화 등의 특례 사항은 심의 및 협의를 통해 결정

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

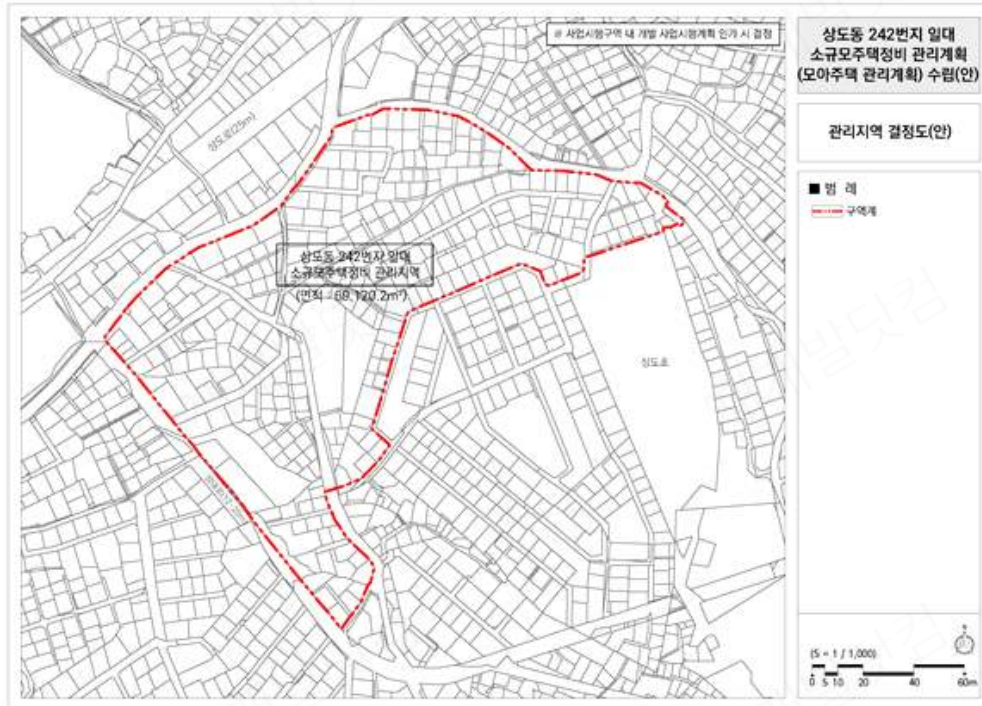
4. 관계도서

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

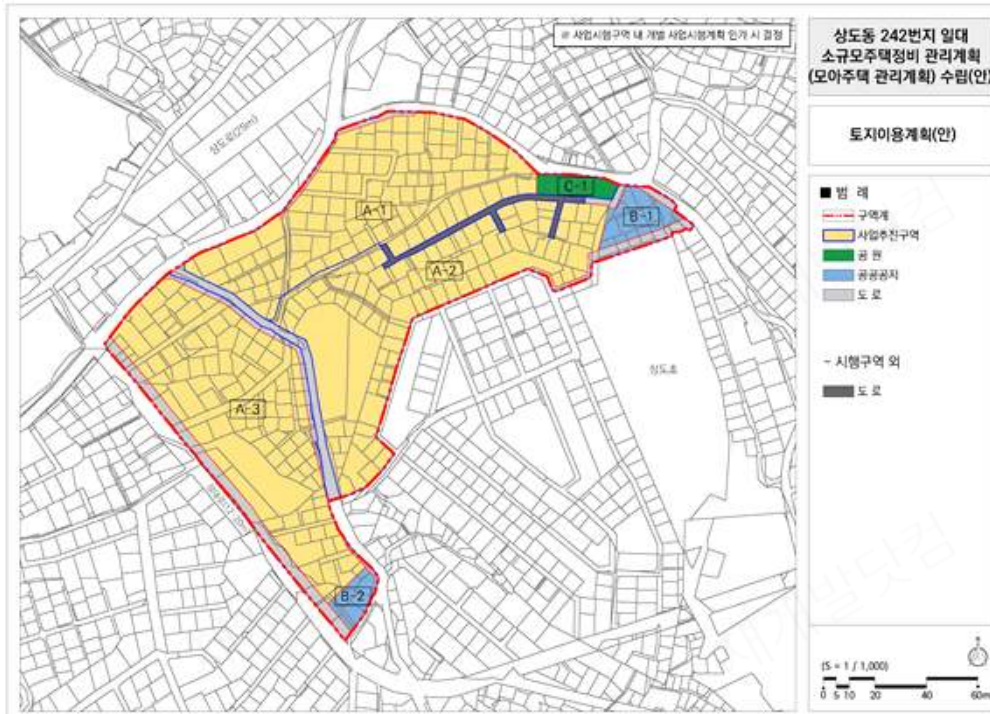
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

[illegible]

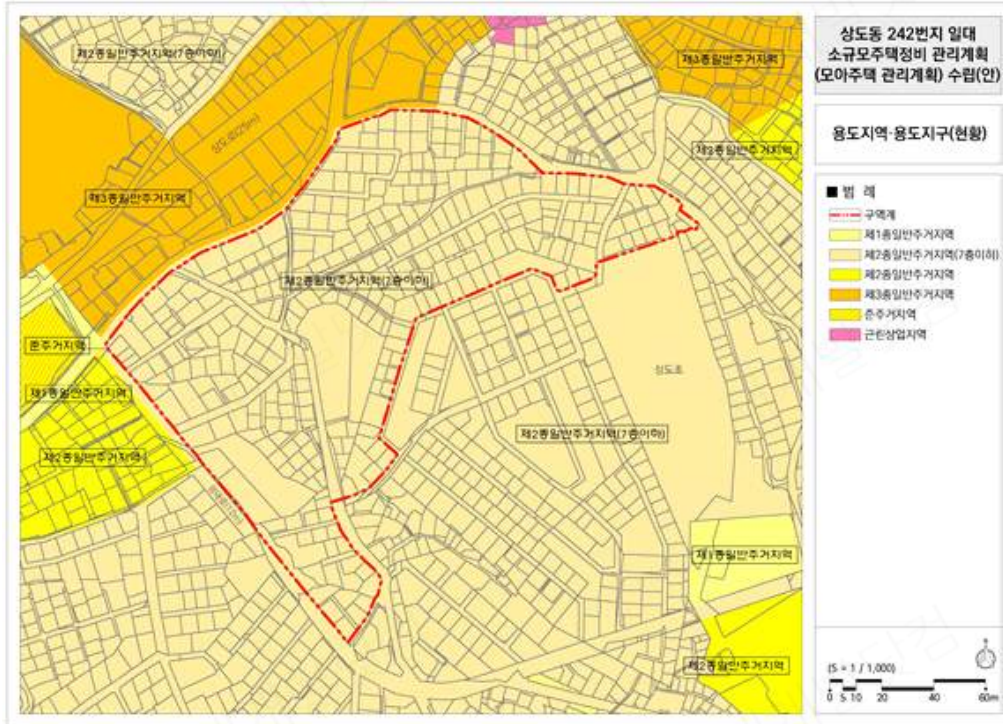
○ 관리지역 결정도(안)



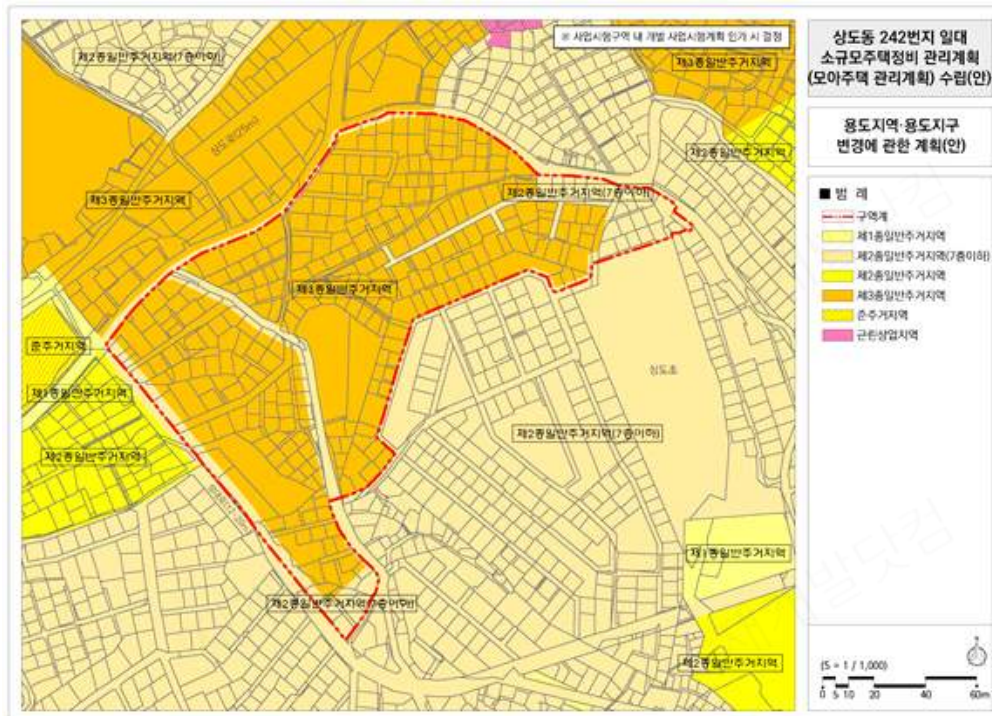
○ 토지이용계획(안)



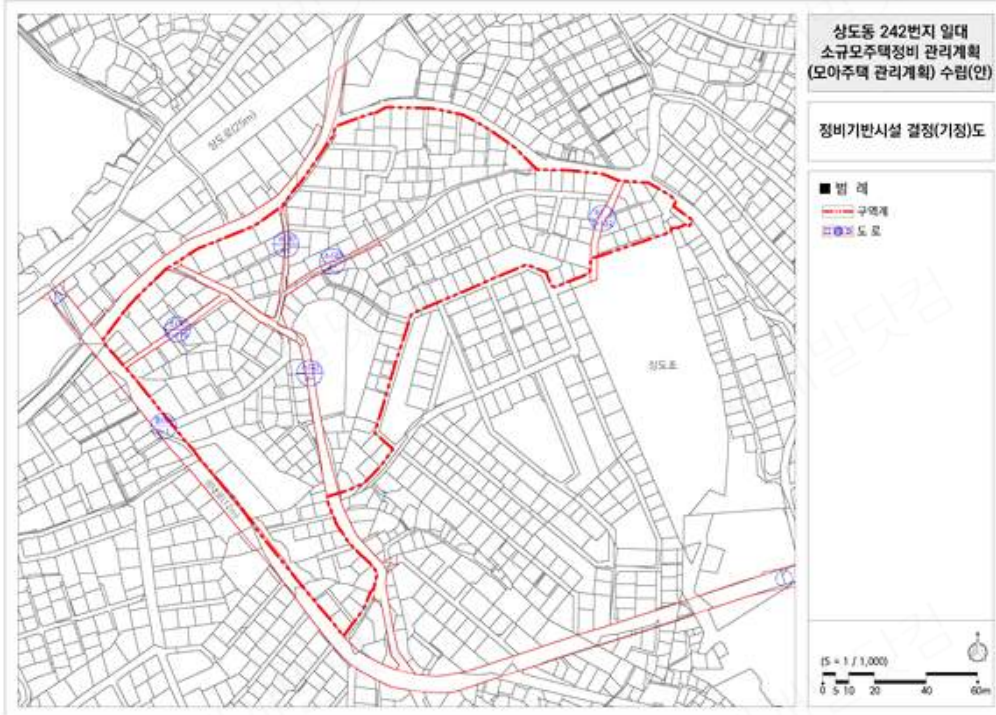
○ 용도지역·지구 현황



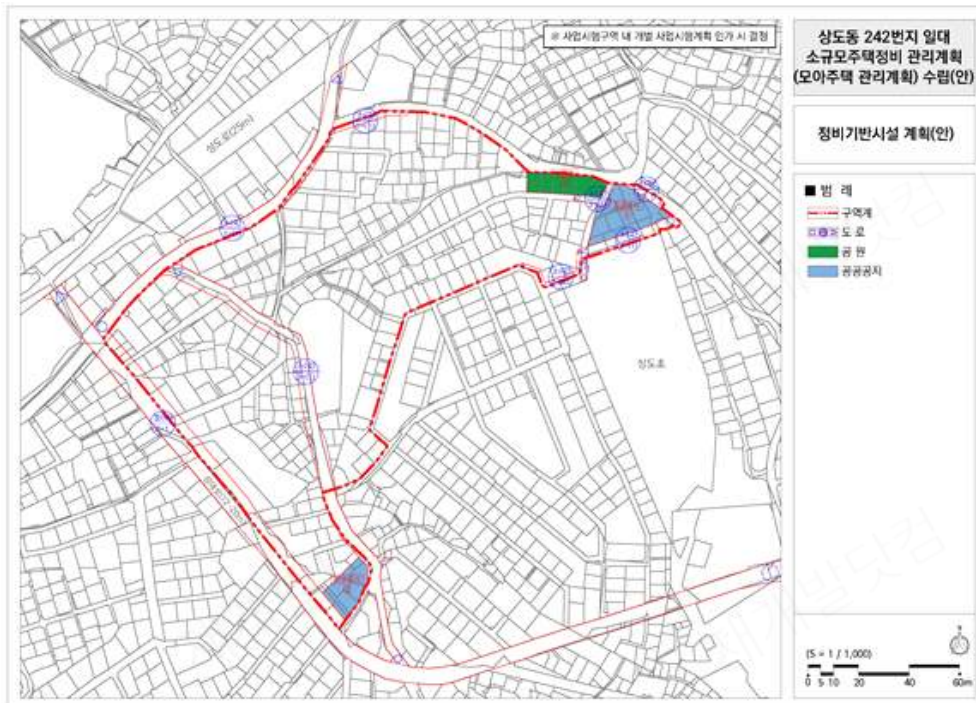
○ 용도지역·지구 계획(안)



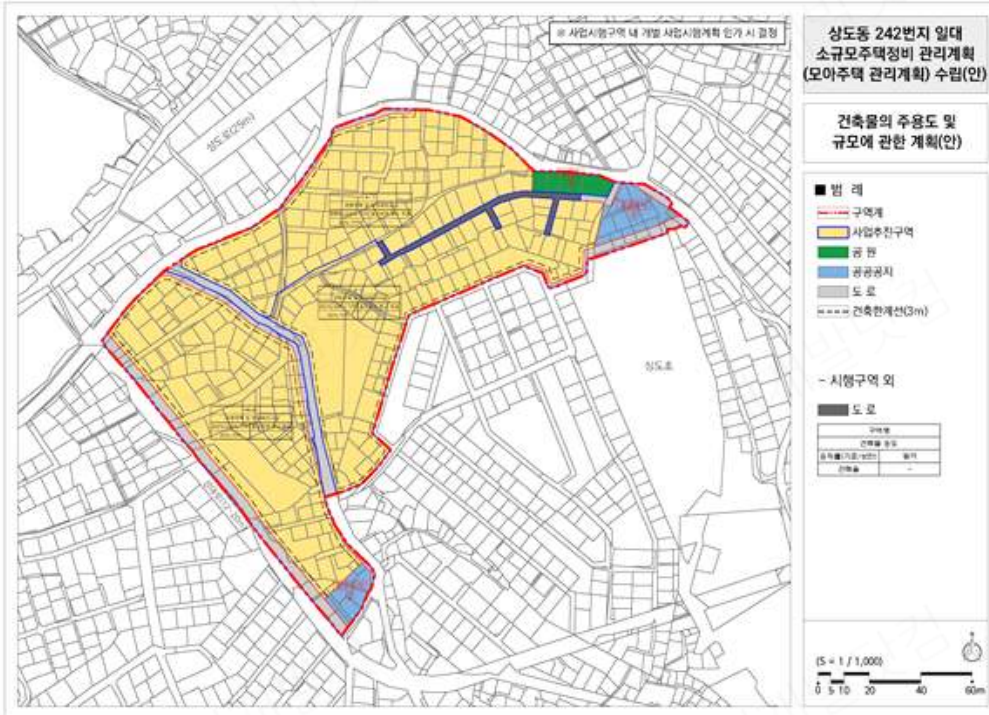
○ 정비기반시설 결정(기정)도



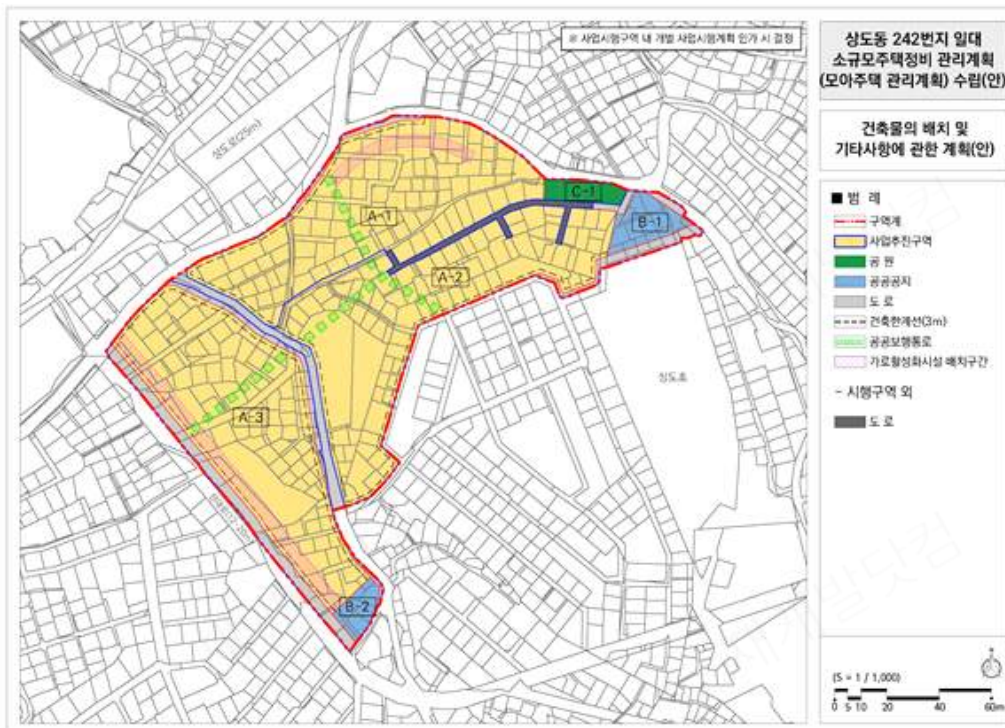
○ 정비기반시설 계획(안)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역에 관한 계획(안)

