

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2024-768호

상도14구역(상도동 244번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고

서울특별시 동작구 상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고하며, 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 우리구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 4월 11일
서울특별시 동작구청장

1. 공람기간 : 2024. 4. 11. ~ 2023. 5. 12.(31일간)
2. 공람장소 : 동작구청 본관 2층 도시정비1과(☎02-820-9806)
3. 공람내용 : 상도14구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역지정(안)
4. 정비구역 지정에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일원	50,788.45	-

5. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)
6. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

상도14구역(상도동 244번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 도시관리계획 결정(변경)(안)
 1. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

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

■ 변경(안) 사유서

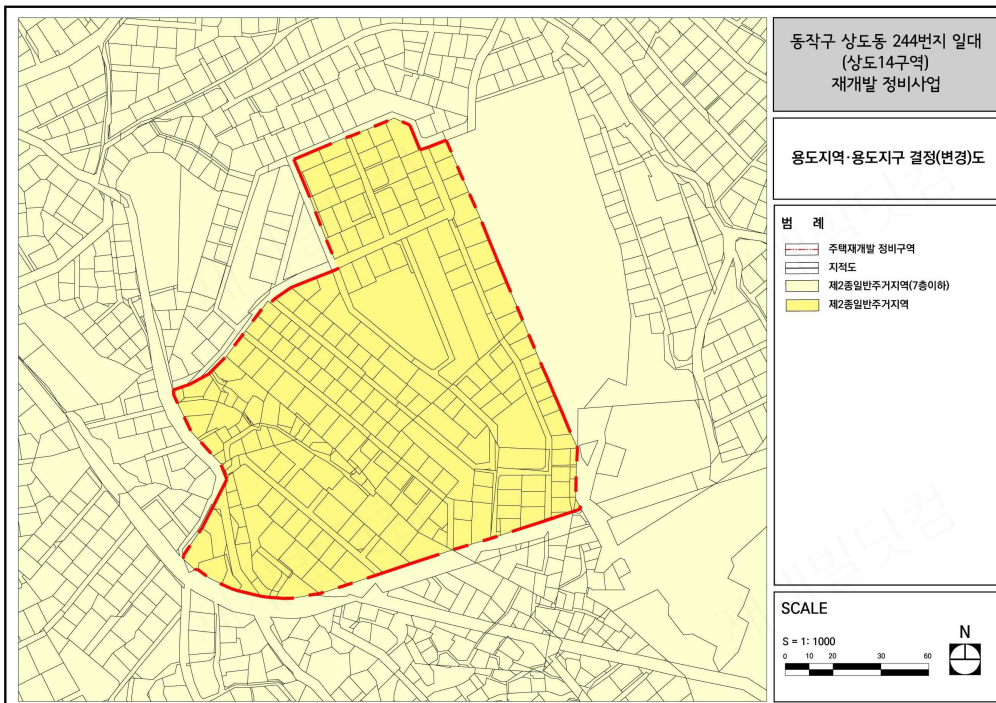
구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택(획지1)	동작구 상도동 244번지 일원	제2종일반 주거지역 (7층 이하)	제2종일반 주거지역	42,154.85	상도동 244번지 일대 정비구역은 주변지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획
종교시설(획지2)				2,205.40	
공공시설				6,428.20	

나. 용도지구 결정(변경)(안) : 해당없음

[용도지역·용도지구 결정도(기정)]



[용도지역·용도지구 결정도(변경)]



2. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

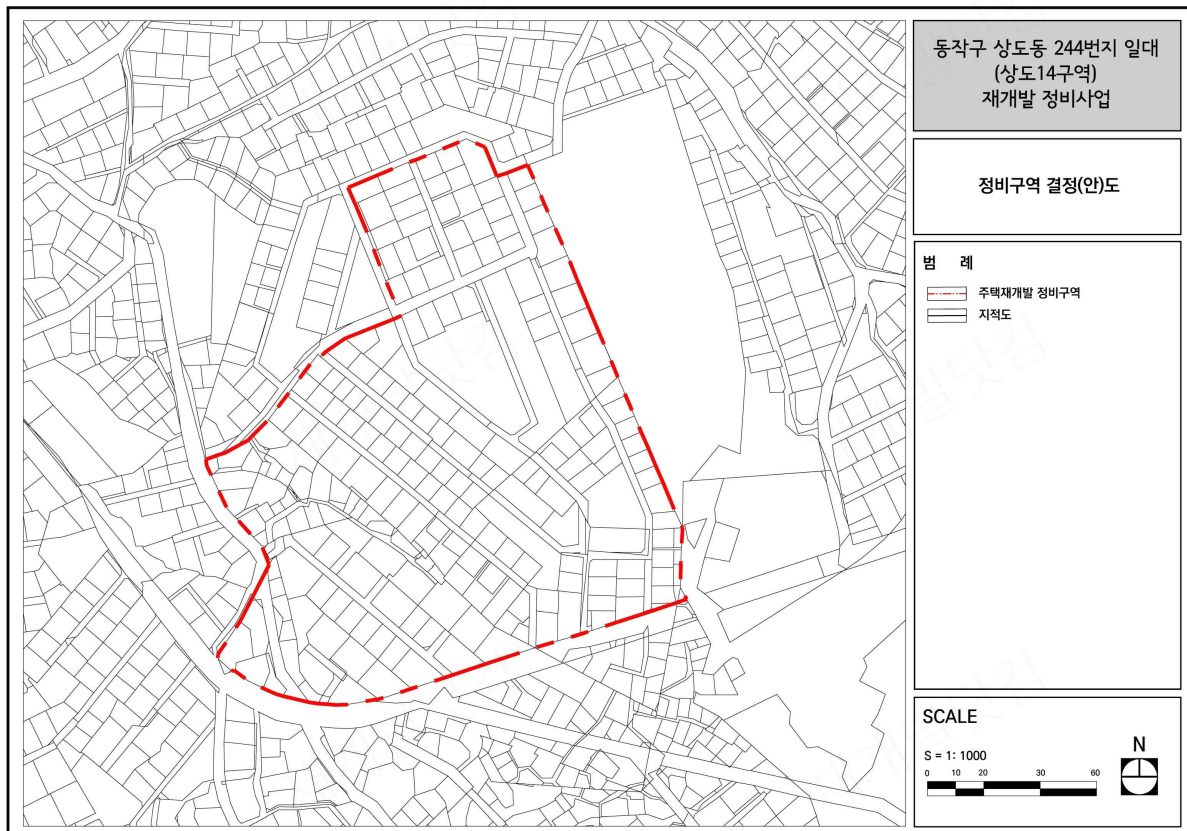
구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일원	-	증) 50,788.45	50,788.45	-

* 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 변경(안) 사유서

구분	정비구역 명칭	내용	사유	비고
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발구역	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

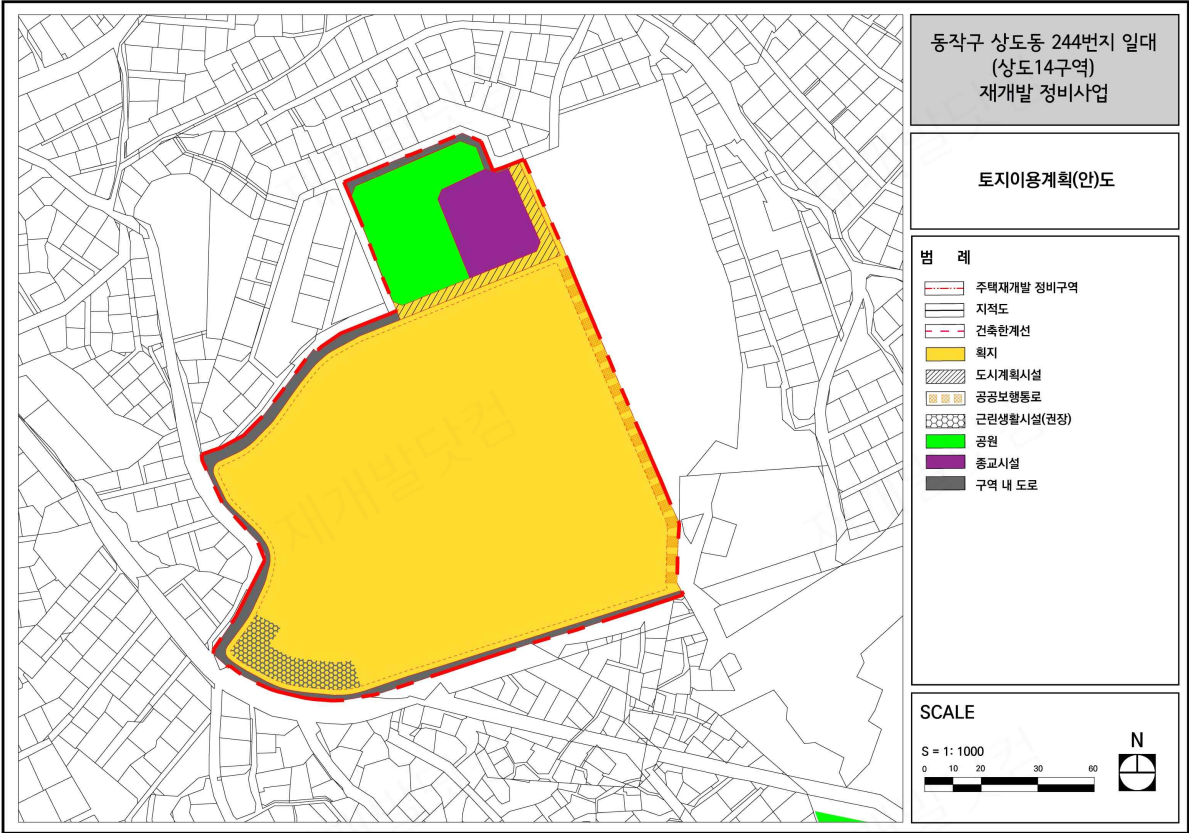
[정비구역결정도(안)]



2. 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 50,788.45	50,788.45	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 6,428.20	6,428.20	12.6	-
	도로	-	증) 2,660.80	2660.80	5.2	-
	소공원	-	증) 3,767.40	3,767.40	7.4	-
획지	소계	-	증) 44,360.25	44,360.25	87.3	-
	획지1	-	증) 42,154.85	42,154.85	83.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 2,205.40	2,205.40	4.3	종교시설

[토지이용계획도(안)]



3. 도시계획시설 결정(변경)(안) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 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	1,132	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	37	12~18	국지도로	1,132(268)	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	-	10	특수도로	13	상도동 244-225	상도동 238-2	보행자 전용도로	-	-	-
폐지	기타	-	-	4~6	-	175	-	-	-	-	-	-
폐지	기타	-	-	4	-	36	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	5	국지도로	534(62)	상도동 267-1	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(1)	5~12	국지도로	306(60)	상도동 264-33	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(2)	5	국지도로	134	상도동 267-1	상도동 263-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(38)	10	국지도로	35	상도동 259-97	상도동 260-4	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(39)	7~12	국지도로	270	상도동 244-209	상도동 244-186	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(40)	8	국지도로	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반도로	-	-	-

■ 결정변경(안) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	B:12~16m, L:1,132m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부 구간 도로 확폭
폐지	소로1	-	도로 폐지	
폐지	기타	-	도로 폐지	
폐지	기타	-	도로 폐지	
변경	소로-3	소로3-(1)	B:10m, L:306m	· 재개발사업 대상지로 진출 위한 기반시설 도로 확충
변경	소로-3	소로3-(2)	B:5m, L:134m	· 합리적 도로체계 위한 도로 분리
신설	-	소로3-(38)	B:10m, L:35m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(39)	B:7~12m, L:270m	
신설	-	소로3-(40)	B:8m, L:95m	

나. 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공원	상도동 244-343	-	증) 3,767.4	3,767.4	-	-

■ 결정변경(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공원	공원 (신설) - 증) 3,767.4㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 도화공원 기능 분담 및 부족한 공원 공급

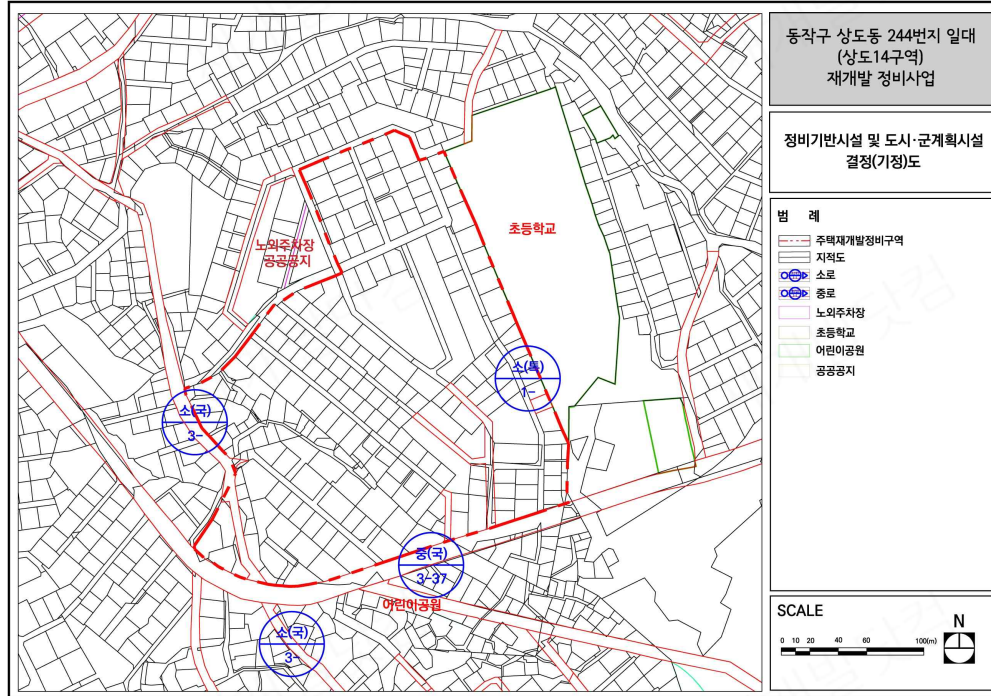
다. 입체적(공간적 범위) 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	도로	상도동 244-88	-	증) 1,035.37	1,035.37	-	7m 도로

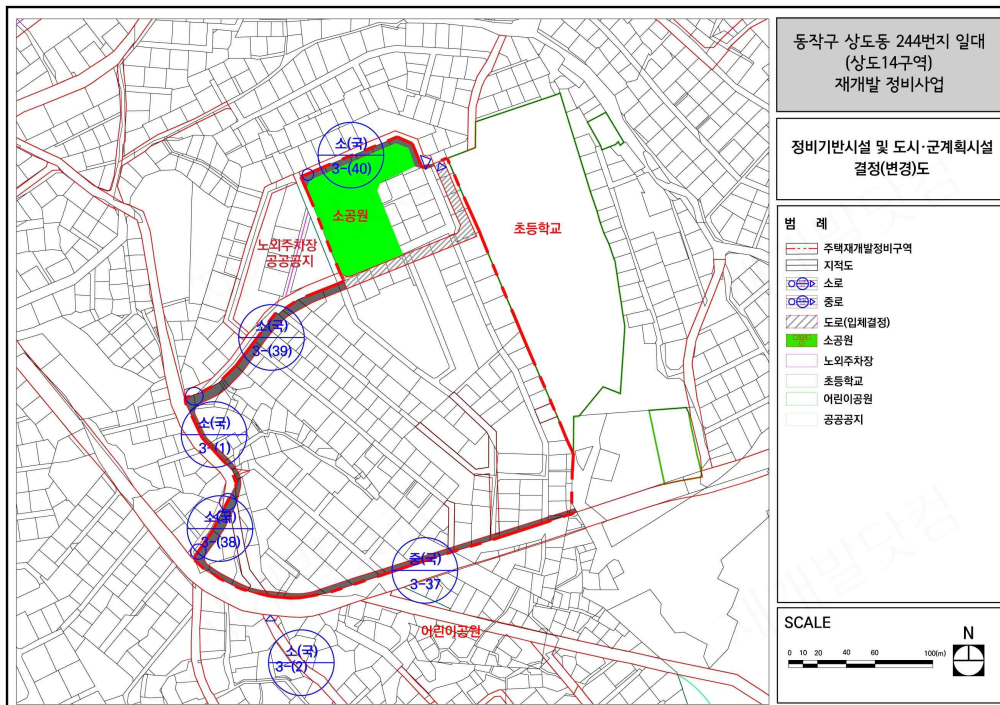
■ 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	도로	도로 (신설) - 증) 1,035.37 (7m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

[도시계획시설 결정도(기정)(안)]



[도시계획시설 결정도(변경)(안)]



4. 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	경로당	상도동 244번지 일대	-	증) 400.0	400.0	-
	어린이 놀이터		-	증) 1,400.0	1,400.0	
	어린이 보육시설		-	증) 660.0	660.0	
	작은도서관		-	증) 250.0	250.0	
	주민운동(공동)시설		-	증) 800.0	800.0	
	다함께 돌봄센터		-	증) 100.0	100.0	
부대복리시설	계		-	-	3,610.0	
	경비실		-	증) 60.0	60.0	
	관리사무소		-	증) 200.0	200.0	
	통신실		-	증) 40.0	40.0	
	계		-	-	300.0	

5. 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)				비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업	50,788.45	획지	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	206	-	-	206	-

6. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수																																																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																									
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발사업	50,788.45	획지	42,145.85	동작구 상도동 244번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	기존 250 허용 250 상한 250 이하	86m이하/ 최고 29층이하																																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비용					· 주택규모별 건설 비용 - 세대 수 : 1,191세대(분양 973세대, 임대 218세대) ※국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대수 : 112세대(분양 56세대, 임대 56세대) <table><tr><td colspan="2">구분(전용면적)</td><td>기 준</td><td>세대수(세대)</td><td>비고</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>1,191(100.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주 택</td><td>60㎡이하</td><td rowspan="3">총 건립세대수의 80%이상</td><td>869(72.9%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>322(27.1%)</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>총 건립세대수의 20%미만</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> · 정비계획 용적률에 대한 임대 임대 규모별 건설 비용 (국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% <table><tr><td colspan="2">구분(전용면적)</td><td>기 준</td><td>세대수(세대)</td><td>비고</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>162(100.0%)</td><td>15.0%</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>68(41.9%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡~50㎡이하</td><td>-</td><td>50(30.8%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">50㎡~60㎡이하</td><td>-</td><td>20(12.3%)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡이상</td><td>-</td><td>24(14.8%)</td><td>-</td></tr></table>					구분(전용면적)		기 준	세대수(세대)	비고	합계		-	1,191(100.0%)	-	공동주 택	60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	869(72.9%)	-	60㎡~85㎡ 이하	322(27.1%)	-	85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	-	-	구분(전용면적)		기 준	세대수(세대)	비고	합계		-	162(100.0%)	15.0%	40㎡이하		전체 임대주택 세대수의 30% 이상	68(41.9%)	-	40㎡~50㎡이하		-	50(30.8%)	-	50㎡~60㎡이하		-	20(12.3%)	-	60㎡이상		-	24(14.8%)	-
구분(전용면적)		기 준	세대수(세대)	비고																																																									
합계		-	1,191(100.0%)	-																																																									
공동주 택	60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	869(72.9%)	-																																																									
	60㎡~85㎡ 이하		322(27.1%)	-																																																									
	85㎡초과		총 건립세대수의 20%미만	-	-																																																								
구분(전용면적)		기 준	세대수(세대)	비고																																																									
합계		-	162(100.0%)	15.0%																																																									
40㎡이하		전체 임대주택 세대수의 30% 이상	68(41.9%)	-																																																									
40㎡~50㎡이하		-	50(30.8%)	-																																																									
50㎡~60㎡이하		-	20(12.3%)	-																																																									
60㎡이상		-	24(14.8%)	-																																																									
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 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	공공 보행통로				· 폭원(7m) 1개소 설치 · 건축선 포함 7m																																																								

나. 용적률 계획

구분	산정내용								
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 등					신설 정비기반 시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적
			계	도로	공원	건축물 기부채납			
						건축물 대지지분	건축물 기부채납 환산면적		
	50,788.45㎡	42,154.85㎡	6,428.2㎡	2,660.8㎡	3,767.4㎡	-	-	153.1㎡	1,406.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 순부담률 : 9.59% ■ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 								

다. 공공시설 기부채납 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)		관리청	비고
			기정	대지면적(토지지분)	연면적(건축물환산면적)		
신설	소공원	상도동 244-345 일대	-	증) 3,767.4	-	등작구	-
신설	도로	-		증) 2,660.8	-	등작구	

라. 기타사항에 관한 계획

구분	시설명	위치
대지 내 공지	공공보행통로	· 1개소 · 획지 동측, 폭원 7m

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 국사봉 경관 및 저층주거지 등 스카이라인이 조화되는 높이계획 수립 - 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성유도	-
환경보전	- 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경 저해 요소를 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 세류·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설치, 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	-

8. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정 시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	(가칭) 상도14구역 주택정비형 재개발사업 조합	- 현황세대수 : 800세대 - 계획세대수 : 1,191세대 - 증가세대수 : 391세대	-

9. 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 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전횡단을 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	-

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
206	198	8	206	206	-

2) 거주 현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
계	1,239	341	898	-	-	-	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구역 내 거주 주택(건축물) 규모					비고
구분	소계	60㎡이하	60초과~85㎡이하	85㎡초과	
계	206	14	8	184	-
주거용	198	13	7	178	-
비주거용	8	1	1	6	-

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
계	1,191	800	173	218	-
60㎡이하	869	554	121	194	-
60㎡~85㎡이하	322	246	52	24	-
85㎡초과	-	-	-	-	-

11. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	42,154.85	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	2,205.40	동작구 상도동 244-145 일원	2,205.40	종교시설

12. 임대주택 건설 계획

가. 임대주택 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) : 1,079세대 = 1,191세대 - 112세대(법적상한 증가분) - 재개발임대주택 건설계획 : 162세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법적상한 증가분 제외)의 15%이상 : 1,079세대 x 15% = 161.85세대 ∴ 162세대 계획 > 161.85세대 - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 162세대 - 162세대의 30% 이상 : 162 x 30% = 48.6세대 - 1,191세대의 5% 이상 : 1,191 x 5% = 59.55세대 ∴ 68세대 계획 > 48.6세대 또는 59.55세대		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	162	15.0	100.0
전용 39㎡	68	6.3	41.9
전용 48㎡	50	4.6	30.8
전용 59㎡	20	1.8	12.3
전용 84㎡	24	2.2	14.8

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 선설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용					비 고
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 19.79%(249.81% - 230.02%)					-
	증가 연면적	• 19.79% x 42,154.85㎡(대지면적) = 8,342.44㎡					-
	의무면적	• 4,171.22㎡ 이상(8,342.44㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 4,171.28㎡ > 4,171.22㎡					기준이상 확보
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모(공급㎡)	연면적(㎡)	-
		상도동 244번지 일대	42,154.85	계	-	4,171.28	-
				48㎡	32	48형(68.74)	-
				59㎡	24	59형(82.15)	-

13. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지 서측 역사공원으로 이식하도록 하겠음

14. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수여부	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. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표 1 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 시기지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치 계획 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. 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 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	

15. 신축통합기획 가이드라인

가. 정비계획 가이드라인

구분	가이드라인
정비 구역계	· 2021년 민간재개발 후보지 공모 구역계에 따름 ※ 동작구 도시정비1과-1707 (2022.11.15.)
용도지역	· 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역
공공 시설 등	· 도로 -안전하고 편리한 보행 및 차량 소통을 위해 사업대상지 주변으로 보차가 구분된 순환도로체계 구성 · 성대로21나길(북측) : 4m → 8m 확폭 · 성대로21가길(북서측) : 6m → 12m 확폭 · 성대로11길(서측) : 6m → 10m 확폭 -상도로와 장승배기로를 잇는 광역적 기반시설 정비를 위해 성대로 단절구간 연결 및 도로 확폭 · 성대로(남측) : 12m → 16m 확폭 ※ 성대로는 향후 상도동 279 일대 재개발사업(2022년 민간재개발 후보지) 추진 시 추가 확폭을 통해 폭원 20m 확보 검토 ※ 사업시행시 이해관계자 협의를 통해 연결한 상도11구역, 상도동 279 일대 재개발사업과 연계해 도로의 가파른 경사를 낮출 수 있도록 높이 조정 검토 · 공원(1개소) -연접한 도화공원과 일체적으로 조성하고, 국사봉까지 녹지축이 확장될 수 있도록 단지내 조경공간과 연계해 조성 ※ 공공시설의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 결정
용적률	· 기준용적률 190% · 허용용적률 200% 이하 · 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도시정비법」에 따른 법적상한용적률) - 250% 이하 ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획(주택정비형)을 따름
주택공급	· 계획세대수 1,191세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정

나. 건축계획 가이드라인

구분	가이드라인
층수/높이	· 국사봉 경관 및 저층주거지와 스카이라인과 조화를 고려하고, 창의혁신 디자인을 적용할 경우 유연하게 높이계획을 적용 -신축통합기획 시뮬레이션(안) : 최고층수 29층 내외 · 북동측 주동은 상도초등학교에 미치는 일조영향 등 교육환경영향평가를 고려하여 계획
경관계획	· 「서울시 경관계획」의 원칙을 준수, 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보
건축 한계선	· 보행 편의성 및 개방감 확보를 위해 대지경계선으로부터 3m 이상 확보 -성대로 변(대상지 남측) : 보행 편의성, 개방감 및 진입로 확보 -성대로11,21가길 변(대상지 서측) : 연접 저층주거지 및 도화공원변, 급경사구간으로 보도확보 및 원활한 교통환경 조성 -상도초등학교 변 (대상지 동측) : 안전한 보행환경 공간 조성을 위해 공공보행통로포함 6m 이상 이격
보행 동선계획	· 공공보행통로 : 1개소 조성 (폭원 6m 이상) -연접한 상도초등학교, 상도유치원과의 경계부에 조성하되, 용벽 발생을 최소화하고, 이해관계자 협의를 통해 학교 및 유치원과 연결통로 설치 권장 · 단지 내 보행동선은 기존의 도시재생사업으로 조성했던 역사둘레길의 흔적을 살려 도화공원에서 국사봉까지 이어지도록 단지 내 남북간 통경구간을 따라 조성
차량 진출입구 계획	· 대상지 차량 진출입구 3개소 설치 -성대로, 성대로11길, 성대로21가길 3개소의 차량 출입구를 설치해 각기 다른 레벨의 지하주차장으로 진입할 수 있도록 계획, 이용주민의 편의성 도모 -성대로 차량수요 증가에 대응하여 차량 진출입구 설치 권장 ※ 교통처리계획은 정비계획 지침도
근린생활시설 및 주민공동시설	· 근린생활시설 배치구간(권장) -지역의 생활가로인 성대로 가로활성화를 위해 연도형상가 배치 · 주민공동시설은 지형의 단차를 활용해 단지 중앙 보행데크광장 및 공공 보행통로변으로 설치를 권장

3. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	상도동 244번지 일대 주택정비형 재개발구역	동작구 상도동 244번지 일원	-	증) 50,788.45	50,788.45	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

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

■ 변경(안) 사유서

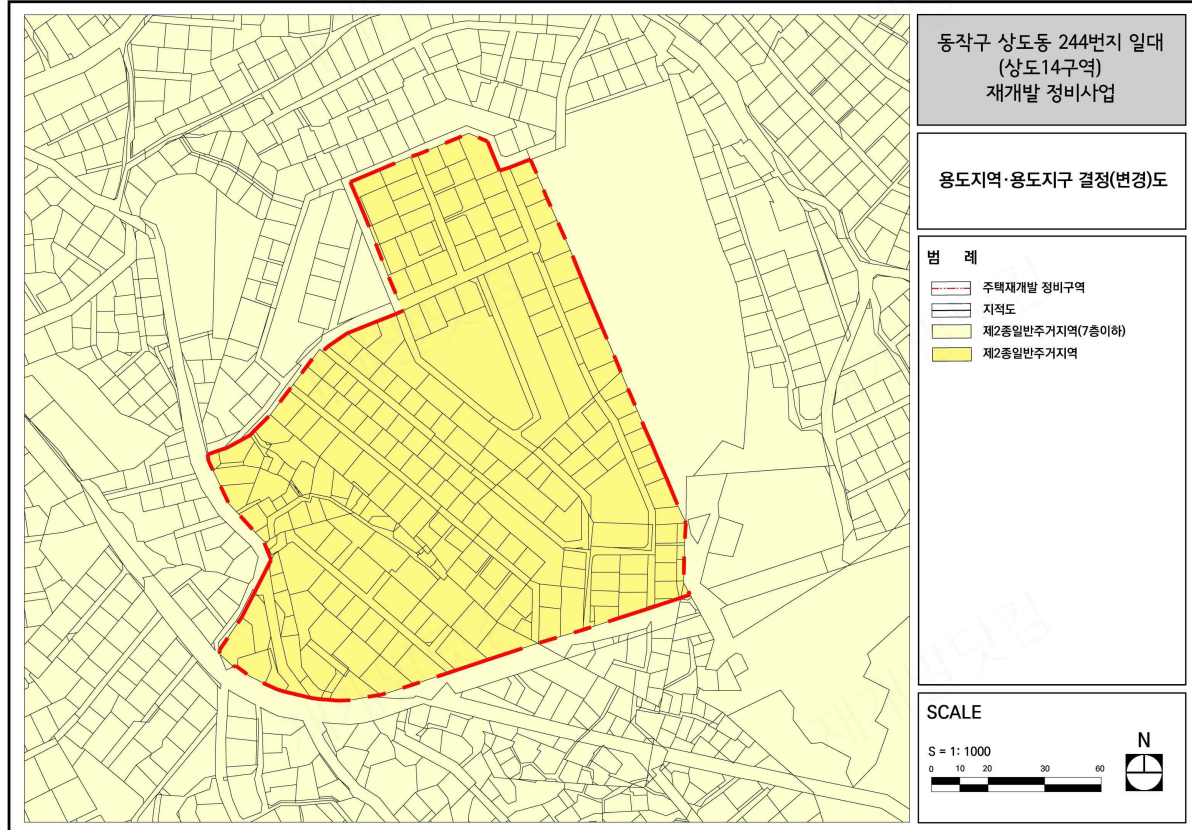
구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택(획지1)	동작구 상도동 244번지 일원	제2종일반주거지역(7층 이하)	제2종일반주거지역	42,154.85	상도동 244번지 일대 정비구역은 주변지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획
종교시설(획지2)				2,205.4	
공공시설				6,428.2	

나. 용도지구 결정(변경)(안) : 해당없음.

[용도지역·용도지구 결정도(기정)]



[용도지역·용도지구 결정도(변경)]



3. 도시계획시설 결정(변경)(안) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 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	1,132	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	37	12~18	국지도로	1,132(268)	상도동 384-170	상도동 207-73	일반도로	-	-	-
폐지	소로	1	-	10	특수도로	13	상도동 244-225	상도동 238-2	보행자 전용도로	-	-	-
폐지	기타	-	-	4~6	-	175	-	-	-	-	-	-
폐지	기타	-	-	4	-	36	-	-	-	-	-	-
기정	소로	3	-	5	국지도로	534(62)	상도동 267-1	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(1)	5~12	국지도로	306(60)	상도동 264-33	상도동 246-1	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	(2)	5	국지도로	134	상도동 267-1	상도동 263-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(38)	10	국지도로	35	상도동 259-97	상도동 260-4	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(39)	7~12	국지도로	270	상도동 244-209	상도동 244-186	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(40)	8	국지도로	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반도로	-	-	-

■ 결정변경(안) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	중로3-37	중로3-37	B:12~16m, L:1,132m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부 구간 도로 확폭
폐지	소로1	-	도로 폐지	
폐지	기타	-	도로 폐지	
폐지	기타	-	도로 폐지	
변경	소로-3	소로3-(1)	B:10m, L:306m	· 재개발사업 대상지로 진출 위한 기반시설 도로 확충
변경	소로-3	소로3-(2)	B:5m, L:134m	· 합리적 도로체계 위한 도로 분리
신설	-	소로3-(38)	B:10m, L:35m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 도로 신설
신설	-	소로3-(39)	B:7~12m, L:270m	
신설	-	소로3-(40)	B:8m, L:95m	

나. 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공원	상도동 244-343	-	증)3,767.4	3,767.4	-	-

■ 결정변경(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공원	공원 (신설) - 증) 3,767.4㎡	· 대상지 내 소공원을 결정하여 도화공원 기능 분담 및 부족한 공원 공급

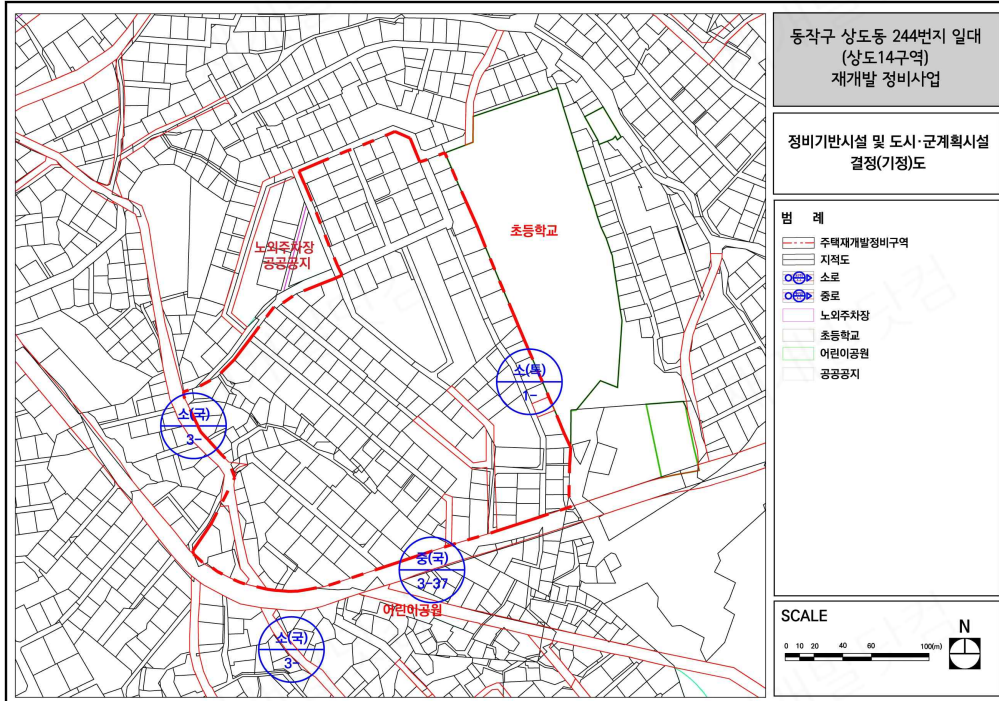
다. 입체적(공간적 범위) 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	도로	상도동 244-88	-	증)1,035.37	1,035.37	-	7m 도로

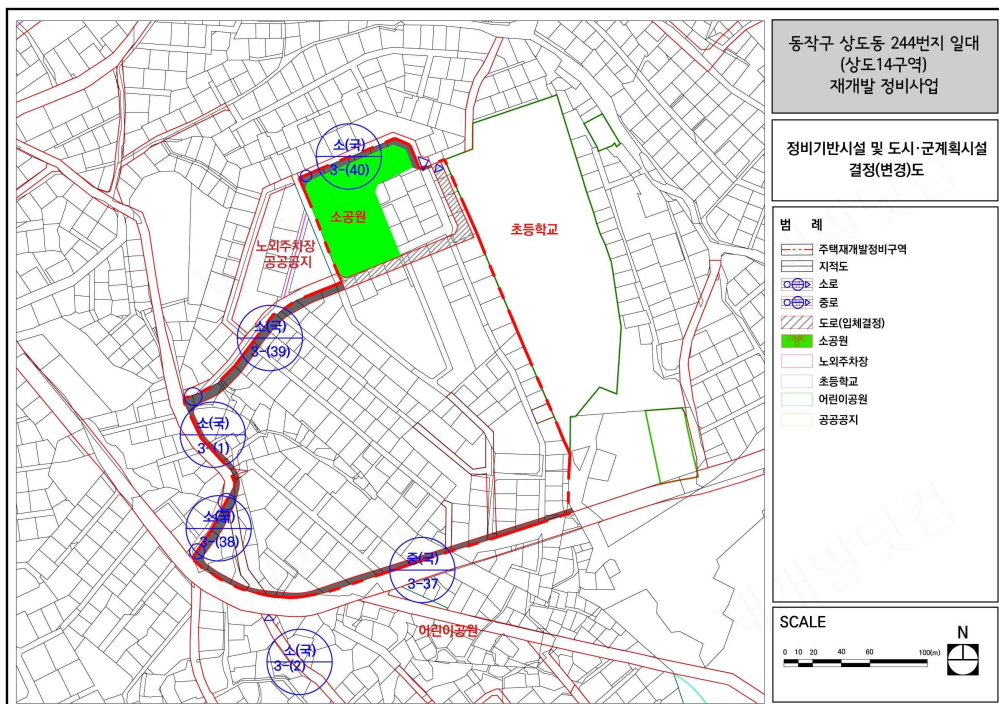
■ 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	도로	도로 (신설) - 증) 1,035.37 (7m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

[도시계획시설 결정도(기정)(안)도]



[도시계획시설 결정도(변경)(안)도]



4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	42,154.85	동작구 상도동 244번지 일원	42,154.85	공동주택 및 부대복리시설
신설	획지2	2,205.40	동작구 상도동 244-145 일원	2,205.40	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
		획지2	· 건축법시행령 별표1 제4호 나목의 종교시설

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

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

나) 용적률 계획

구분	지역	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	예정법적 상한용적률	
신설	획지1	190% 이하	200% 이하	230.02% 이하	249.81% 이하	-
	획지2	200% 이하	-	-	-	2종 일반 용적률 적용

■ 허용 용적률 완화 사항

구분	인센티브			비고
	우수디자인	녹색건축물 에너지 효율등급(에너지1등급, 녹색최우수등급)	신재생에너지 공급률	
신설	10%	-	-	총 10%

■ 상한 용적률 완화 사항

구분	용적률 완화	비고
	공공시설 기부채납	
신설	9.59%	-

다) 높이 계획

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

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
신설	성대로 변 : 3m	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	성대로11, 12가길 변 : 3m	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	성대로 21가길 변 : 3m	· 도로입체결정 경계선으로부터 3m 후퇴	
	상도초등학교 변 : 7m	· 대지경계선으로부터 7m 후퇴	공공보행통로 포함

라. 경관계획

1) 건축물 배치의 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	· 국사봉으로의 열린 시야를 위해 단지 중앙으로 남북방향의 통경축 확보 · 탑상형과 판상형 주동의 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) - 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
보행광장	공동주택 사업부지	· 단지 중앙부에 보행광장을 두어 공원에서 국사봉까지 이어지는 보행녹지축을 조성하고 열린 경관 및 녹지 및 휴식 공간 확보
용도계획	공동주택 사업부지	· 지역의 생활가로인 성대로 가로활성화를 위해 연도형 상가 배치

2) 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

3) 경관에 관한 계획

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

마. 기타 사항에 관한 사항

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용 위치	계획 내용
공공보행통로	공동주택 획지 내	· 폭원(7m) 1개소 설치 (건축선 포함 7m)

4. 관련도면 : 토지등소유자 및 이해관계인은 관계도서를 서울특별시 동작구청 2층 도시정비1과(☎02-820-9806)에서 열람할 수 있습니다.