

◆ 서울특별시고시 제2017-259호

도시관리계획(상도지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-176호(2009.04.30)로 결정(변경)된 「상도지구 지구단위계획」에 대하여 2017년 제7차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2017. 4. 26.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(상도지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 7월 13일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

동작구 장승배기 일대에 미래 성장동력 확보 및 지역발전을 위하여 종합행정타운 조성계획과 서부경전철 등 주변지역 개발여건 변화에 대응하여 지구중심의 위상제고 및 역세권 활성화를 위한 지구단위계획 재정비

II. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	상도지구 지구단위계획구역	동작구 상도동 363번지 일대	83,001	감) 16	82,985	서울시고시 1997-14호 (1997.2.14)	구역 경계 조정

※ 장승배기역세권 장기전세주택건립사업을 추진 중인 상도동 182-13 일대는 사업계획 승인 및 지구단위계획 결정시 상도지구 지구단위계획구역에서 제척 및 해당 지구단위계획을 준용토록 함

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	상도지구 지구단위계획구역	동작구 상도동 363번지 일대	82,985 [감) 16]	- 주변 개발현황을 고려하여 상도10주택재개발구역 및 지적 경계를 기준으로 지구단위계획구역 조정 - 상도동 363-302 제척(감 67㎡) - 상도동 363-303 일부 편입(증 51㎡)

Ⅲ. 지구단위계획에 관한 결정

① 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 : 변경 없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	82,985	—	82,985	100.0	
일반주거지역	42,271	—	42,271	51.0	
제1종일반주거지역	1	—	1	0.0	도로 및 광장
제2종일반주거지역	23,686	—	23,686	28.6	도로 및 광장 포함
제3종일반주거지역	18,584	—	18,584	22.4	
준주거지역	28,400	—	28,400	34.2	
근린상업지역	12,314	—	12,314	14.8	

주) 면적은 금회 지구단위계획구역 경계 조정내용을 반영한 사항임

나. 용도지구 : 변경 없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지 구	일반 미관지구	노량진동 240-1 ~ 대방동 400-5 (동측 : 노량진동 328-1 ~ 상도동370-12 북측 : 상도동 371-4 ~ 상도동 366-38 남측 : 상도동 183-3 ~ 상도동 364-36)	65,280 (5,112)	2,720 (동측 : 64 북측 : 152 남측 : 210)	양측 12	서고시 제164호 (‘82.4.22)	장승배기로 상도로
기정	②	미관지 구	일반 미관지구	상도동 170-2 ~ 상도동 691-1 (북측 : 상도동 370-12 ~ 상도동 25-40 남측 : 상도동 170-33 ~ 상도동 373-71)	23,400 (4,800)	780 (북측 : 128 남측 : 192)	양측 15	서고시 제194호 (‘84.4.17)	상도로

주) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	13	1,419	27,843	3	170	3,724	3	351	4,464	7	898	19,655
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	404	16,410	-	-	-	-	-	-	2	404	16,410
중로	5	386	7,001	3	170	3,724	2	216	3,277	-	-	-
소로	6	629	4,432	-	-	-	1	135	1,187	5	494	3,245

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	18	25~40 (25~35)	주간선 도로	6,490 (279)	노량진역앞 (상도동 371-13)	구로동 (상도동 183-26)	일반 도로	상도로	총고시 제722호 (‘36.12.26)	장승배기 광장 중복 (172m)
기정	대로	3	184	25~28 (25)	주간선 도로	750 (125)	상도동370-14 (상도동 370-12)	상도1동706 (상도동 25-40)	일반 도로	-	총고시 제722호 (‘36.12.26)	상도로
변경	대로	3	184	25~28 (25~28)	주간선 도로	750 (125)	상도동 370-12 (상도동 370-12)	상도1동706 (상도동 25-40)	일반 도로			기점 정정 폭원 확장
기정	중로	1	184	20 (20)	보조 간선 도로	2,850 (100)	상도동 장승배기광장 (상도동 179-2)	봉천동 남부순환로 (상도동 181-2)	일반 도로	-	서고시 제191호 (‘78.5.4)	
변경	중로	1	184	20~25 (20~25)	보조 간선 도로	2,850 (85)	상도동 장승배기광장 (상도동 179-2)	봉천동 남부순환로 (상도동 181-2)	일반 도로			연장 정정 폭원 확장
신설	중로	1	320	21 (21)	국지 도로	35 (35)	상도동 181-15	상도동 175-9	일반 도로	-		

- 표계속 -

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	320	23 (20)	집산 도로	50 (50)	상도동 25-28	상도동 25-22	일반 도로	-	동고시 제42호 (‘96.10.31)	
기정	중로	2	32	15 (15)	국지 도로	850 (201)	대방동 (상도동 363-190)	상도동 (대3-18)	일반 도로	-	총고시 제722호 (‘36.12.26)	
변경	중로	2	32	15 (15)	국지 도로	850 (201)	대방동 (상도동 363-190)	대3-18 (상도동 367-14)	일반 도로			종점 위치 정정
기정	중로	3	150	12 (12)	국지 도로	16 (16)	상도동 170-2	상도동 170-8	일반 도로	-	서고시 제354호 (‘90.10.31)	
변경	중로	2	315	15 (15)	국지 도로	15 (15)	상도동 170-2	상도동 170-8	일반 도로			폭원 확장 연장 축소
기정	소로	2	153	8 (8)	국지 도로	135 (135)	상도동 180-2	상도동 364-23	일반 도로	-	서고시 제6호 (‘72.1.7)	
변경	소로	2	153	8 (8)	국지 도로	135 (135)	상도동 180-2	상도동 364-23	보행자 우선도 로			사용형태 변경
기정	소로	3	140	6 (6)	국지 도로	153	상도동 373-64 (상도동 177-6)	소로3-6호선 (상도동 175-23)	일반 도로	-	서고시 제354호 (‘90.10.31)	
변경	소로	3	140	6 (6)	국지 도로	90 (90)	상도동 177-6	상도동 175-23	일반 도로			연장 정정 가각 확보
기정	소로	3	151	6~10 (6)	국지 도로	626 (170)	상도동 179-3 (상도동 179-2)	상도동 34-9 (상도동 177-6)	일반 도로	-	서고시 제44호 (‘71.6.4)	
변경	소로	3	151	6~10	국지 도로	454 (-)	상도동 170-26	상도동 34-9	일반 도로			노선분리에 따른 기점 변경
	소로	3	270	7~9 (7~9)	국지 도로	172 (172)	상도동 179-2	상도동 170-13	보행자 우선도 로			폭원 확장 및 사용 형태 변경
기정	소로	3	152	6 (6)	국지 도로	260 (98)	상도동184-10 (상도동 181-2)	상도동 179-2 (상도동 179-2)	일반 도로	-	서고시 제673호 (‘86.9.17)	
변경	소로	3	152	6 (6)	국지 도로	181 (19)	상도동 184-10 (상도동 181-2)	상도동 181-9 (상도동 181-9)	일반 도로			연장 축소 종점 변경
기정	소로	3	154	6 (6)	국지 도로	48	상도동181-18	상도동 182-35	일반 도로	-	서고시 제528호 (‘87.8.1)	
변경	소로	3	154	6 (6)	국지 도로	45 (45)	상도동 181-18	상도동 182-35	일반 도로			연장 오기 정정
기정	소로	3	155	4 (4)	국지 도로	140	상도동183-3	상도동 183-39	일반 도로	-	서고시 제354호 (‘90.10.31)	
변경	소로	3	155	4 (4)	국지 도로	168 (168)	상도동 183-3	상도동 183-39	일반 도로			연장 오기 정정

주1) 동작구 고시 제2013-51호(대로3-184, 중로1-320) 및 동작구 고시 제2012-4호(소로3-140, 소로3-151)를 반영한 사항임

주2) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로 3-184	대로 3-184	•폭원 3m 확장 - B=25 → 28m •기점 오기 정정 - 상도동370-14 → 상도동370-12	•상도로 및 공공청사(종합행정타운)의 원활한 교통처리를 위해 폭원 확장 •기점 오기 정정
중로 1-184	중로 1-184	•폭원 5m 확장 - B=20→25m •연장 오기 정정 - L=100→85m	•공공청사(종합행정타운)의 원활한 교통처리를 위해 폭원 확장 •연장 오기 정정
-	중로 1-320	•도로 신설 - L=35m, B=21m	•공공청사(종합행정타운)의 원활한 교통처리를 위해 도로 신설
중로 2-32	중로 2-32	•종점 정정 - 상도동(대3-18)→대3-18(상도동 367-14)	•종점 오기 정정
중로 3-150	중로 2-315	•폭원 3m 확장 - B=12→15m •연장 축소 및 기점 변경 - L=16→15m	•공공청사(종합행정타운) 조성에 따른 이면도로의 원활한 교통처리를 위해 도로 신설 •대로3-184호선 폭원 확장에 따른 연장 축소 및 기점 변경
소로 2-153	소로 2-153	•도로 사용형태 변경 - 일반도로→보행자우선도로	•가로활성화 및 보행자의 안전과 편의를 고려하여 도로 사용형태를 보행자우선도로로 변경
소로 3-140	소로 3-140	•기점 및 연장 오기 정정 - 상도동 373-64→상도동 177-6 - L=153→90m •선형 일부 변경(도로 가각)	•기점 및 연장 오기 정정 •도로모퉁이 길이 준수에 따른 가각 확보
소로 3-151	소로 3-151	•기점 변경 및 연장 축소 - 기점 : 상도동 179-2→상도동 170-26 - L=626→454m	•일부구간의 사용형태 변경에 따른 노선분리로 기점 변경 및 연장 축소
	소로 3-270	•폭원 1~3m 확장 - B=6→7~9m •종점 변경 및 연장 축소 - 종점 : 상도동 34-9→상도동 170-13 - L=626→172m	•공공청사(동작문화복지센터)의 원활한 교통처리 및 가로활성화를 위해 폭원 확장 및 도로 사용형태 변경 •종점 변경 및 연장 축소
소로 3-152	소로 3-152	•연장 축소 및 종점 위치 변경 - L=260(98)→181(19)m - 상도동 179-2→상도동 181-9	•공공청사(종합행정타운) 결정에 따른 연장 축소 및 종점 위치 변경
소로 3-154	소로 3-154	•연장 오기 정정 - L=48→45m	•연장 오기 정정
소로 3-155	소로 3-155	•연장 오기 정정 - L=140→168m	•연장 오기 정정

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	노외주차장	상도동 179-1	430	감) 430	-	구고시 제2002-57호 (' 02.11.6)	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	노외주차장	•노외주차장 폐지	•공공청사(종합행정타운) 결정에 따라 노외주차장 폐지

3) 철도

■ 철도 결정(변경)조서 : 변경 없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의종류	위 치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	도시철도 (지하철7호선)	도봉구 도봉동 16일대 (상도동26-74)	구로구 온수동 산2-1일대 (상도동183-2)	-	43.76 (0.436)	-	건고시 제91-399호 (’91. 7.24)	지하철 7호선 2단계
기정	②	철도	도시철도 (지하철7호선 장승배기정거장)	동작구 상도동 366일대			-	5,804	서고시 제93-77호 (’93. 3.24)	장승 배기역

나. 공간시설

1) 광장

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통광장	상도동 370 일대	10,460 (9,519)	증) 203	10,663 (9,750)	서고시 제603호 (’78.11.5)	장승배기 광장
신설	②	광장	일반광장 (근린광장)	상도동 373-33 일대	-	증) 288	288		

주) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	•면적 증가(203㎡) - 10,460㎡→ 10,663㎡	•지구단위계획구역 내 대로 3-18의 폭원확장에 따라 장승배기 교통광장 면적 증가
②	광장	•광장 신설 - 면적 : 288㎡	•가로경관 개선 및 종합행정타운의 열린공간 확보를 위해 일반 (근린)광장 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	공공업무· 근린공공시설 (종합행정타운)	상도동 176-3 일대	3,046	증) 11,000	14,046	서고시 제338호 (’94.10.15)	공간적 범위 결정

■ 건축규모 범위 결정(변경)조서

건폐율		용적률		높이		비고
기정	변경	기정	변경	기정	변경	
60% 이하	60% 이하	360% 이하	360% 이하	40m 이하	75m 이하	준주거지역

■ 공간적 범위 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	공간적 범위				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	상도동 176-3 일대	면적 (㎡)	-	증) 1,500	1,500		일부 구간 (지상1층 1,500㎡, 지하1층 1,000㎡)을 제외한 공간적 범위 결정
				층	-	지상1층 1,500㎡, 지하1층 1,000㎡를 제외한 모든 구간	지상1층 1,500㎡, 지하1층 1,000㎡를 제외한 모든 구간		

※ 비도시계획시설(지상1층, 지하1층 일부)의 건축물 용도는 지구단위계획 시행지침을 따름[공공청사 내 비도시계획시설은 근린 상업(교차로) 저층 권장용도 외 불허]

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공공청사명	변경내용	변경사유
①	공공업무· 근린공공시설 (동작구 종합행정타운)	- 시설의 세분 변경 - 근린공공시설 → 공공업무·근린 공공시설 - 면적 증가 - 3,046→14,046㎡	- 동작구 종합행정타운 조성에 따른 시설의 세분 변경 및 면적 증가 - 기존 영도시장 일원 상인의 생계보호대책 일환으로 일부 비도시계획시설(근린생활시설 등) 도입을 위해 공간적 범위 결정

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 공동개발 지정 및 권장에 관한 계획

■ 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정 조서(기정)

가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	위 치	계획내용		비고
A	①	1,216	●상도동 365-1일부, 366-26, 370-2일부	공동개발 권장		
	②	197	●상도동 366-24, 366-38, 366-41	공동개발 지정		
	③	665	●상도동 365-4, 365-6, 365-33	공동개발 권장		
B	①	556	●상도동 364-23일부, 367-12	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 365-9, 365-23, 366-29일부, 367-4			
	②	420	●상도동 365-2, 365-11	공동개발 지정		
	③	1,097	●상도동 368-8, 368-10	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 366-22, 368-11, 368-13, 368-14			
	④	131	●상도동 368-5	-		
⑤	1,191	●상도동 364-36일부, 367-1, 367-6, 367-7, 367-8, 367-11	공동개발 권장			
⑥	192	●상도동 365-18	-			
C	①	370	●상도동 368-50	-		
	②	819	●상도동 368-40	-		
	③	741	●상도동 368-19, 368-45	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 368-22			
	④	993	●상도동 372-4, 373-17	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 372-1			
			●상도동 373-11, 373-13	공동개발 지정		
			●상도동 373-10, 373-14, 373-34일부, 373-36, 373-44, 373-46	공동개발 지정		
			●상도동 373-25			
	⑤	409	●상도동 373-30, 373-31, 373-32, 373-33, 373-45, 373-74, 373-75, 373-77	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 373-72일부			
	⑥	143	●상도동 373-20일부	-		
	⑦	271	●상도동 369-6일부, 369-13일부	공동개발 지정		

가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	위 치	계획내용		비고
a	①	185	●상도동 363-190	-		
	②	87	●상도동 363-180	-		
	③	218	●상도동 363-116	-		
	④	473	●상도동 363-87, 363-88, 363-228, 363-273	공동개발 권장		
	⑤	86	●상도동 363	-		
	⑥	235	●상도동 363-143	-		
	⑦	222	●상도동 363-94	-		
	⑧	387	●상도동 363-5	-		
	⑨	310	●상도동 363-135, 363-265	공동개발 지정		
	⑩	479	●상도동 363-117, 363-235	공동개발 지정		
	⑪	195	●상도동 363-92, 363-152	공동개발 권장		
	⑫	304	●상도동 363-9, 363-125	공동개발 권장		
	⑬	328	●상도동 363-10	-		
	⑭	120	●상도동 363-224, 363-268	공동개발 지정		
	⑮	299	●상도동 364-1	-		
	⑯	344	●상도동 363-168, 363-169	공동개발 지정		
	⑰	676	●상도동 363-243	-		
	⑱	1,949	●상도동 363-164, 363-204	공동개발 지정		
	⑲	1,095	●상도동 363-142일부, 산13-12일부	공동개발 지정	공동개발 권장	
●상도동 363-205						
b	①	952	●상도동 183-17, 183-26	공동개발 권장		
	②	631	●상도동 183-16, 183-64	공동개발 권장		
	③	281	●상도동 183-14	-		
	④	231	●상도동 183-15	-		
	⑤	469	●상도동 183-7, 183-13	공동개발 권장		
	⑥	258	●상도동 183-28	-		
	⑦	165	●상도동 183-51	-		
	⑧	204	●상도동 183-61	-		
	⑨	185	●상도동 183-12	-		
	⑩	685	●상도동 183-5, 183-60	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 183-29, 180-2일부			
	⑪	364	●상도동 183-31, 183-32	공동개발 권장		
	⑫	149	●상도동 183-1	-		
⑬	185	●상도동 181-13, 181-20	공동개발 권장			

가구 번호	도면 번호	면적 (㎡)	위 치	계획내용		비고
b	⑭	85	●상도동 181-14, 181-22	공동개발 권장		
	⑮	231	●상도동 183-9	-		
	⑯	331	●상도동 183-10, 183-58	공동개발 권장		
	⑰	463	●상도동 183-34, 183-35	공동개발 권장		
	⑱	235	●상도동 183-36	-		
	㉑	235	●상도동 183-37	-		
	㉒	268	●상도동 183-18, 183-41	공동개발 권장		
	㉓	347	●상도동 183-19, 183-53	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 183-57			
	㉔	559	●상도동 183-21, 183-22, 183-48, 183-52	공동개발 권장		
	㉕	281	●상도동 184-225	-		
	㉖	331	●상도동 183-23	-		
	㉗	552	●상도동 184-227	-		
	㉘	562	●상도동 183-24, 183-25, 183-54	공동개발 권장		
	㉙	208	●상도동 184-230	-		
c	①	527	●상도동 181-2	-		
d	①	229	●상도동 370-27, 373-83	공동개발 권장		
	②	453	●상도동 370-12, 370-14	공동개발 권장		
	③	512	●상도동 373-55, 373-86	공동개발 권장		
	④	1,756	●상도동 25-34, 산15-16, 산15-20, 산15-26, 산15-29	공동개발 지정	공동개발 권장	
			●상도동 산15-42			
	⑤	329	●상도동 373-80	-		
	⑥	322	●상도동 373-61	-		
	⑦	334	●상도동 373-1	-		
	⑧	297	●상도동 373-52	-		
	⑨	4,467	●노량진동 328	-		

■ 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정 조서(변경)

가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계획내용	비고	
A	2,149.0	●상도동 365-1, 366-26, 370-2	1,287.0	공동개발 지정	장승배기2 특별계획가능구역	
		●상도동 366-24, 366-38, 366-41	197.0	공동개발 지정		
		●상도동 365-4, 365-6, 365-33	665.0	공동개발 지정		
B	3,625.0	●상도동 364-23, 366-29, 367-4, 367-12	303.0	공동개발 지정	공동개발 권장	
		●상도동 365-23	93.0			
		●상도동 365-9	162.0	-		
		●상도동 365-2, 365-11	420.0	공동개발 지정		
		●상도동 368-8, 368-10, 368-11	286.0	공동개발 지정		
		●상도동 368-13, 368-14	339.0	공동개발 지정		
		●상도동 366-22	472.0	-		
		●상도동 364-36, 367-1, 368-5	326.0	공동개발 지정		
		●상도동 367-6, 367-11	817.0	공동개발 지정		
		●상도동 367-7, 367-8	215.0	공동개발 지정		
		●상도동 365-18	192.0	-		
C	3,385.0	●상도동 368-50	394.0	-		장승배기1 특별계획가능구역
		●상도동 368-40	819.0	-		
		●상도동 368-19, 368-22, 368-45	741.0	공동개발 지정		
		●상도동 372-4, 373-17	155.0	공동개발 지정		
		●상도동 372-1	240.0	-		
		●상도동 373-10, 373-11, 373-13, 373-14, 373-34, 373-36, 373-44, 373-46	506.0	공동개발 지정		
		●상도동 373-20, 373-25	249.0	공동개발 권장		
		●상도동 369-6, 369-13	281.0	공동개발 권장		
a	7,984.0	●상도동 363-190	185.0	-		
		●상도동 363-116, 363-180	305.0	공동개발 지정		
		●상도동 363-273	240.0	-		
		●상도동 363-87, 363-88, 363-228	233.0	공동개발 지정		
		●상도동 363	86.0	-		
		●상도동 363-143	235.0	-		
		●상도동 363-94	222.0	-		
		●상도동 363-5	387.0	-		
		●상도동 363-10	328.0	-		
		●상도동 363-268	120.0	-		363-224와 합병
		●상도동 363-135	310.0	-		363-265와 합병
		●상도동 363-117, 363-235	479.0	공동개발 지정		
		●상도동 363-92, 363-152, 363-231	202.0	공동개발 지정		
		●상도동 363-9	152.0	-		
		●상도동 363-125	152.0	-		
		●상도동 364-1	299.0	-		
		●상도동 363-168, 363-169	344.0	공동개발 지정		
		●상도동 363-243	676.0	-		
		●상도동 363-164	1,876.0	-		363-204와 합필
		●상도동 363-142, 363-205, 363-303	1,153.0	공동개발 지정		장승배기2 특별계획가능구역

가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계획내용	비고
b	9,454.0	•상도동 183-26	621.0	-	
		•상도동 183-17	331.0	-	
		•상도동 183-16	331.0	-	
		•상도동 183-64	300.0	-	
		•상도동 183-14	281.0	-	
		•상도동 183-15	231.0	-	
		•상도동 183-7	205.0	-	
		•상도동 183-13	264.0	-	
		•상도동 183-28	258.0	-	
		•상도동 183-51	165.0	-	
		•상도동 183-61	204.0	-	
		•상도동 183-12	185.0	-	
		•상도동 183-60	172.0	-	
		•상도동 183-29	246.0	-	
		•상도동 180-2, 183-5	274.0	공동개발 지정	
		•상도동 183-32	179.0	-	
		•상도동 183-31	185.0	-	
		•상도동 181-13, 183-1, 181-20	334.0	공동개발 지정	
		•상도동 181-14, 181-22, 183-9	316.0	공동개발 지정	
		•상도동 183-58	129.0	-	
		•상도동 183-10	202.0	-	
		•상도동 183-35	238.0	-	
		•상도동 183-34	225.0	-	
		•상도동 183-36	235.0	-	
		•상도동 183-37	235.0	-	
		•상도동 183-18, 183-41	268.0	공동개발 지정	
		•상도동 183-19, 183-53, 183-57	347.0	공동개발 지정	
		•상도동 183-22	142.0	-	
		•상도동 183-48	142.0	-	
		•상도동 183-52	136.0	-	
		•상도동 183-21	139.0	-	
		•상도동 184-225	281.0	-	
		•상도동 183-23	331.0	-	
		•상도동 184-227	552.0	-	
		•상도동 183-24	152.0	-	
		•상도동 183-54	182.0	-	
		•상도동 183-25	228.0	-	
		•상도동 184-230	208.0	-	

가구 번호	면적 (㎡)	위 치	면적 (㎡)	계획내용	비고
c	527.0	●상도동 181-2	527.0	-	
d	8,699.2	●상도동 370-27, 373-83	229.0	공동개발 지정	
		●상도동 370-12, 370-14	453.0	공동개발 지정	
		●상도동 373-55	239.0	-	
		●상도동 373-86	273.0	-	
		●상도동 산15-16, 산15-20	948.0	공동개발 지정	
		●상도동 산15-29, 산15-26	364.0	공동개발 지정	
		●상도동 25-34	163.0	-	
		●상도동 산15-42	281.0	-	
		●상도동 373-80	329.0	-	
		●상도동 373-61	322.0	-	
		●상도동 373-1	334.0	-	
		●상도동 373-52	297.0	-	
		●노량진동 328	4,467.2	-	

나. 필지의 교환에 관한 계획

■ 필지교환 결정(변경) 조서

구 분	적용대상		비고
	기정	변경	
필지교환 가능선	●가구 C번 ②과 ③ (상도동 368-40 과 368-19)	●가구 B번 상도동 367-4와 365-9, 365-23 ●가구 C번 상도동 368-40과 368-19 ●가구 b번 상도동 180-2와 181-13	권장

다. 최대개발규모에 관한 계획(변경 없음)

구 분	적용 대상	최대개발규모		비 고
		기정	변경	
간선변	상도로, 장승배기로	2,000㎡ 이하	2,000㎡ 이하	간선변과 이면부 공동개발시 간선변 기준 적용
이면부	구역내부	1,500㎡ 이하	1,500㎡ 이하	

주1) 특별계획가능구역 및 최대개발규모를 초과하는 기개발지는 예외

주2) 기정 양영로는 도로명주소를 적용하여 장승배기로 변경

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 계획

■ 건축물의 불허용도

구분		불허용도(전층) [건축법 시행령 별표1]	비고
기 정	공통	●제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장 ●제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 / ●제17호 공장 ●제18호 창고시설 / ●제19호 위험물저장 및 처리시설 ●제20호 자동차관련시설(주차장 제외)	근린상업지역 준주거지역 제3종일반주거지역
	A	●제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 ●제9호 의료시설 중 정신병원, 장례식장 ●제15호 숙박시설 / ●제16호 위락시설	근린상업지역
	B	●제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 ●제9호 의료시설 중 정신병원, 장례식장 ●제23호 교정 및 군사시설(군사시설 제외)	준주거지역
	C	●제23호 교정 및 군사시설(군사시설 제외)	제3종일반주거지역
변 경	공통	●제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장 ●제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 / ●제17호 공장 ●제18호 창고시설 / ●제19호 위험물저장 및 처리시설 ●제20호 자동차관련시설(주차장 제외)	근린상업지역 준주거지역 제3종일반주거지역
	A	●제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 ●제9호 의료시설 중 정신병원 / ●제15호 숙박시설 ●제16호 위락시설 / ●제28호 장례식장	근린상업지역
	B	●제4호 제2종근린생활시설 중 안마시술소 ●제9호 의료시설 중 정신병원 ●제23호 교정 및 군사시설(군사시설 제외) / ●제28호 장례식장	준주거지역
	C	●제23호 교정 및 군사시설(군사시설 제외)	제3종일반주거지역

※ 해당 용도지역·지구 및 학교환경위생(상대/절대)정화구역 내 불허용도 우선 준수

※ 상이한 용도제한을 받는 둘 이상의 대지를 공동개발하는 경우 전면도로의 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 용도제한규정 적용

■ 건축물의 권장용도

구 분			권장용도 [건축법 시행령 별표1]	비고
기정	1	전층	- 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제9호 의료시설 중 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 제11호 노유자시설 / 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)	
	2	전층	- 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제7호 판매시설 중 소매시장 (대형점, 백화점, 쇼핑센터에 한함) - 제11호 노유자시설	
	3	전층	제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설(「노인복지법」에 따른 노인복지시설주1)을 포함)	
변경	1	전층 (1층 제외)	- 제3·4호 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 금융업소, 사무소 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제7호 판매시설 중 상점 - 제11호 노유자시설 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)	근린상업지역 (교차로)
		저층 (1층)	- 제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목 - 제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제7호 판매시설 중 상점	
	2	전층 (1층 제외)	- 제3·4호 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 금융업소, 사무소, 학원 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제7호 판매시설 중 상점 - 제11호 노유자시설 - 제14호 업무시설 (오피스텔 제외)	근린상업지역 준주거지역
		저층 (1층)	- 제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목 - 제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 제7호 판매시설 중 상점	
	3	전층	- 제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나목 - 제4호 제2종근린생활시설 중 아, 자목 - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	제3종 일반주거지역

주1) 「노인복지법」에 따른 노인복지시설에는 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인 보호전문기관이 있음

※ 제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목

가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 봄)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것

나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호녀목 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 또는 제17호 공장에 해당하는 것은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만인 것

라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 점골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설

※ 제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목

가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것

라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)

아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 또는 제17호 공장에 해당하는 것은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상인 것

자. 일반음식점

※ 상이한 권장용도가 계획된 둘이상의 대지를 공동개발하는 경우 전면도로의 폭이 넓은 도로에 면한 권장용도를 적용

나. 건축물의 밀도에 관한 계획

1) 건폐율 계획(변경 없음)

■ 건폐율 계획

구 분	건폐율	비고
근린상업지역, 준주거지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조
제3종일반주거지역	50% 이하	

2) 용적률 계획

■ 용적률 계획

구 분			기준용적률	허용용적률주1)	상한용적률주2)	비 고
기정	근린상업지역		300% 이하	500% 이하	600% 이하	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용
	준주거	간선변	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
		이면부	250% 이하			
	제3종일반주거		230% 이하	250% 이하	—	
변경	근린상업지역		300% 이하	500% 이하	600% 이하	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제7조 적용
	준주거	간선변	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
		이면부	250% 이하			
	제3종일반주거		230% 이하	250% 이하	300% 이하	

※ 상업지역 및 준주거지역 내 주거복합건축물 건축시 용적률 적용기준(공통사항)을 따름

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률

주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) 이내

α : 공공시설부지 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율

- 용적률 적용기준(공통사항)

〈용도지역 상향된 경우('91.5.11이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준〉

구 분	내 용	비 고
일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경	•용적률 중 주거부분(주1)의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균
주거지역에서 상업지역으로 상향된 경우	•공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70% 이하 적용	

주1) 주거부분이라 함은 공동주택(아파트), 노인복지주택을 말함

기준 용적률	허용 용적률	주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 상한용적률 배분	
구 분		주거건립가능	비주거 건립
준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times(\beta - \alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	
상업지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 7/10$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 3/10$
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적률 적용	

〈상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준(용도지역 혼재시 가중평균)〉

용도지역	근린상업지역 → 일반상업지역			근린상업지역 유지 또는 준주거지역→근린상업지역			제3종일반주거지역 → 근린상업지역		
	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률
주택연면적 비율(%)									
60이상 ~ 70미만	280%	470%	800%	280%	400%	600%	250%	380%	600%
50이상 ~ 60미만	300%	510%	800%	300%	420%	600%	250%	400%	600%
40이상 ~ 50미만	300%	550%	800%	300%	450%	600%	250%	430%	600%
30이상 ~ 40미만	300%	590%	800%	300%	470%	600%	250%	450%	600%
30 미만	300%	630%	800%	300%	500%	600%	250%	480%	600%

〈상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율 적용기준〉

- 기준용도지역 또는 용도지역이 상향된 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외)는 용적률의 10% 이상을 지상에 계획하여야 한다. 단, 준주거지역내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 도시계획위원회(자치구포함)에서 인정한 경우 제외한다.

※ 본 기준은 특별계획가능구역에도 동일하게 적용

3) 용적률 인센티브계획

■ 용적률 완화항목 및 내용(기정)

- 근린상업지역(기정)

항 목		완화조건	완화내용	비 고
획지계획	필지교환	준수시	●기준용적률 $\times 0.2$	
공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	●기준용적률 $\times 0.5\alpha$	●2필지 : $\alpha=0.1$ ●3~4필지 : $\alpha=0.15$ ●5필지 이상 : $\alpha=0.2$
건축물 용도	권장용도	전층권장	●기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	●건축면적의 20%이상시
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	●기본용적률 인센티브 항목	●위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	●기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}, \text{의무 면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\%) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	●피로티구조 : $\alpha=0.5$ ●개방형구조 : $\alpha=1.2$
	쌈지형, 침상형 공지	위치 준수시	●기본용적률 인센티브 항목	●위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	●기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	●피로티구조 : $\alpha=0.5$ ●침상형구조 : $\alpha=1.0$ ●개방형구조 : $\alpha=1.2$
	건축한계선	전면공지	●기본용적률 인센티브 항목	
대지내 통로	보행통로	공공 보행통로	●기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	●피로티구조 : $\alpha=0.5$ ●개방형구조 : $\alpha=1.0$
건축물 형태 및 외관	지하철 관련	준수시	●기준용적률 $\times 0.15$	●지하철출입구, 연결통로를 건물내 부 또는 대지내 설치시
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	●기준용적률 $\times$ (자연지반 보존면적 $\div$ 대 지면적) $\times 0.2$	
	옥상녹화	준수시	●기준용적률 $\times$ (녹화면적 $\div$ 대지면적) $\times$ 0.1	●녹화면적은 대지면적의 20%이내 적용(법정 조경면적 제외)
	중수도시설 설치	준수시	●기준용적률 $\times 0.04$	●총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 ●관련법에 의한 의무설치시 미적용
	빗물이용 시설 설치	준수시	●기준용적률 $\times 0.04$	●빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치시 적용

(표 계속)

항 목		완화조건	완화내용	비 고
환경 친화적 건축물	녹색주차장, 투수성포장	준수시	●기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적)	●기준용적률 × 0.05이내
	신재생 에너지	준수시	●기준용적률 × 0.05	●건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사 용량의 1%이상 부담
	에너지 절약	1등급 (3개항목 중 1개항목 준수시)	●기준용적률 × 0.08	●에너지절감율 33.5%이상 ●에너지성능지표 81점이상 ●친환경건축물인증 85점이상
		2등급 (3개항목 중 1개항목 준수시)	●기준용적률 × 0.05	●에너지절감율 23.5% ~ 33.5% 미만 ●에너지성능지표 74~81점미만 ●친환경건축물인증 75~85점미만
주차 및 차량동선	공동주차 통로	준수시	●기준용적률 × 0.15	●지침에 결정된 대지에 적용
최고높이계획		준수시	●기본용적률 인센티브 항목	

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

주2) 기본용적률 인센티브 : 대지에 계획된 규제성격의 기본항목(공개공지 위치준수, 썬지형·침상형 공지 위치준수, 건축한계선, 최고높이계획)을 모두 준수할 경우에 기본적으로 부여되는 용적률 인센티브 150%를 말함. 계획된 기본항목이 4가지 이하일 경우에도 당해 대지에 계획된 기본항목을 모두 준수할 경우 기본용적률 인센티브를 부여받을 수 있음

주3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항 및 조례규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항(민간부문 시행 지침 참조)의 변경이 발생한 경우에도 기본용적률 인센티브를 부여

주4) 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않음

주5) 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가

주6) 에너지절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함

주7) 에너지성능지표 : '건축물에너지 설계기준'에 의함

주8) 친환경건축물인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함

주9) 특정위치에 둘 이상의 완화요소가 해당(중복)될 경우 유리한 항목 하나의 용적률 완화만 적용

- 준주거지역(기정)

항 목		완화조건	완화내용	비 고
공동개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	•기준용적률 $\times 0.5\alpha$	•2필지 : $\alpha=0.1$ •3~4필지 : $\alpha=0.15$ •5필지 이상 : $\alpha=0.2$
건축물 용도	권장용도	전층권장	•기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	•건축면적의 20%이상시
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	•기준용적률 $\times 0.1$	•위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	•기준용적률 $\times \{(\text{설치면적} - \text{의무면적}, \text{의무면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\%) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	•피로티구조 : $\alpha=0.5$ •개방형구조 : $\alpha=1.2$
	쌈지형, 침상형 공지	위치 준수시	•기준용적률 $\times 0.1$	•위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	•기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	•피로티구조 : $\alpha=0.5$ •침상형구조 : $\alpha=1.0$ •개방형구조 : $\alpha=1.2$
	건축한계선	전면공지	•기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	•피로티구조 : $\alpha=0.5$ •개방형구조 : $\alpha=1.2$
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	•기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	•피로티구조 : $\alpha=0.5$ •개방형구조 : $\alpha=1.0$
건축물 형태 및 외관	지하철 관련	준수시	•기준용적률 $\times 0.15$	•지하철출입구, 연결통로를 건물 내부 또는 대지내 설치시
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	•기준용적률 $\times (\text{자연지반 보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$	
	옥상녹화	준수시	•기준용적률 $\times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	•녹화면적은 대지면적의 20%이내 적용(법정 조경면적 제외)
	중수도시설 설치	준수시	•기준용적률 $\times 0.04$	•총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 •관련법에 의한 의무설치시 미적용
	빗물이용 시설 설치	준수시	•기준용적률 $\times 0.04$	•빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치시 적용

(표 계속)

항 목		완화조건	완화내용	비 고
환경 친화적 건축물	녹색주차장, 투수성포장	준수시	●기준용적률× (설치면적÷대지 면적)	●기준용적률×0.05이내
	신재생 에너지	준수시	●기준용적률× 0.05	●건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지 절약	1등급 (3개항목 중 1개항목 준수시)	●기준용적률× 0.08	●에너지절감율 33.5%이상 ●에너지성능지표 81점이상 ●친환경건축물인증 85점이상
		2등급 (3개항목 중 1개항목 준수시)	●기준용적률× 0.05	●에너지절감율 23.5% ~ 33.5%미만 ●에너지성능지표 74~81점미만 ●친환경건축물인증 75~85점미만

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률

주2) 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해
서는 인센티브를 제공하지 않음

주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가

주4) 에너지절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함

주5) 에너지성능지표 : '건축물에너지 설계기준'에 의함

주6) 친환경건축물인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함

주7) 특정위치에 둘 이상의 완화요소가 해당(중복)될 경우 유리한 항목 하나의 용적률 완화만 적용

- 제3종일반주거지역(기정)

항 목		완화조건	완화기준	비고
공동 개발	공동개발 (지정/권장)	준수시	●기준용적률 $\times 0.5\alpha$	●2필지 : $\alpha = 0.05$ ●3~4필지 : $\alpha = 0.08$ ●5필지 이상 : $\alpha = 0.1$
건축물 용도	권장용도	전층권장	●지상층 연면적의 20% 이상 도 입시 5% 완화	
대지내 공지	건축한계선	전면공지	●기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지 면적) $\times \alpha$	●개방형 구조 : $\alpha = 0.8$
대지내 통로	공공보행 통로	준수시	●기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지 면적) $\times \alpha$	●개방형 구조 : $\alpha = 0.8$
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	●기준용적률 $\times$ (자연지반 보존면 적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	
	옥상녹화	준수시	●기준용적률 $\times$ (녹화면적 $\div$ 대지 면적) $\times 0.1$	●녹화면적은 대지면적의 20%이내 적용 (법 정 조경면적은 제외)
	중수도시설 설치	준수시	●기준용적률 $\times 0.04$	●총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있 는 시설 설치 ●관련법에 의한 의무설치시 미적용
	빗물이용시설 설치	준수시	●기준용적률 $\times 0.04$	●빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시	●기준용적률 $\times$ (설치면적 $\div$ 대지 면적)	
	신재생에너지	준수시	●기준용적률 $\times 0.05$	
	에너지절약	1등급 (3개항목 중 1개항목 준수시)	●기준용적률 $\times 0.08$	
		2등급 (3개항목 중 1개항목 준수시)	●기준용적률 $\times 0.08$	

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률

주2) 특정위치에 둘 이상의 완화요소가 해당(충복)될 경우 유리한 항목 하나의 용적률 완화만 적용

주3) 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가

■ 용적률 완화항목 및 내용(변경)

- 용적률 인센티브 적용기준(공통사항)

〈허용용적률 산정〉

- 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률을 적용한다.

-친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브는 70% 이내로 한다.

-친환경 인센티브는 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.

-단, 건축연면적이 500㎡ 이하(주차장 제외)인 소규모 건축물은 친환경 인센티브 항목으로 총 인센티브량의 30% 이상을 충족하지 못하는 경우 계획유도 항목으로 대체 가능하다.

- 그 외 각 항목별 용적률 완화 여부 및 산정기준 등은 결정조서 및 해당 지침을 참조하여 용적률 인센티브 양을 산정토록 한다.

- 미관지구 내 건축한계선(벽면한계선 포함) 후퇴부분 등 관련규정상 의무사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없다.

- 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외한다.

- 공동개발 이행에 따른 용적률 인센티브 제공 시, 기 공동개발 필지는 단독건축으로 보아 공동개발 이행필지 수에서 제외한다.

- 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 ‘지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치’와 ‘건축한계선 등(전면공지)’ 인센티브 항목을 중복하여 계상할 수 있다.

- 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외한다.

- 기타 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정한다.

※ 본 기준은 특별계획가능구역에도 동일하게 적용

- 근린상업지역(변경)

계획유도 인센티브

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\alpha=0.100$ 3~4필지 : $\alpha=0.150$ 5필지 이상 : $\alpha=0.200$
	필지교환	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\alpha=0.100$ 3~4필지 : $\alpha=0.150$ 5필지 이상 : $\alpha=0.200$
대지내 공지	공개공지	기준용적률 $\times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	피로티 : $\alpha=0.500$ 침상형 : $\alpha=1.000$ 개방형 : $\alpha=1.200$
	쌈지형(침상형)공지	기준용적률 $\times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	피로티 : $\alpha=0.500$ 침상형 : $\alpha=1.000$ 개방형 : $\alpha=1.200$
	건축한계선	기준용적률 $\times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times 1.2$	
	보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{설치면적}/\text{대지면적}) \times 1.0$	
건축물 용도	권장용도 (전층 또는 1층 제외 전층)	기준용적률 $\times (\text{권장용도면적}/\text{연면적}) \times 1.0$	20% 이상 설치시 (주차장 제외)
	가로활성화를 위한 저층부(1층) 권장용도	기준용적률 $\times 0.1$	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치시
보행개선	지장물 지중화, 지하연결통로 설치 등	기준용적률 $\times 0.2$	건물내부 또는 대지내 설치시

※ 자율형(선택적) 공동개발 시 공동개발(지정, 권장) 인센티브 계수(α)의 80% 적용

※ 저층부(1층) 권장용도 인센티브 적용할 경우 전층 권장용도 인센티브 계산에서는 1층 연면적 제외

친환경 인센티브

항목	세 분	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 $\times 0.060$ 우수(그린2등급) : 기준용적률 $\times 0.040$ 우량(그린3등급) : 기준용적률 $\times 0.020$	•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 $\times 0.040$ 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 $\times 0.030$ 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 $\times 0.020$	
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 $\times 0.060$ 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 $\times 0.050$ 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 $\times 0.040$ 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 $\times 0.030$ 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 $\times 0.020$	•신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 -건축물 인증 심사기준(별표 1) •공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 $\times 0.04$	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 $\times 0.04$	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률 $\times (\text{녹화면적}/\text{대지면적}) \times 0.1$	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 $\times (\text{보존면적}/\text{대지면적}) \times 0.2$	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률 $\times (\text{설치면적}/\text{대지면적}) \times 0.2$	•기준용적률 $\times 0.05$ 이내

- 준주거지역(변경)

계획유도 인센티브

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\alpha=0.050$ 3~4필지 : $\alpha=0.075$ 5필지 이상 : $\alpha=0.100$
	필지교환	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\alpha=0.050$ 3~4필지 : $\alpha=0.075$ 5필지 이상 : $\alpha=0.100$
대지내 공지	공개공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	피로티 : $\alpha=0.500$ 침상형 : $\alpha=1.000$ 개방형 : $\alpha=1.200$
	쌈지형(침상형)공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times \alpha$	피로티 : $\alpha=0.500$ 침상형 : $\alpha=1.000$ 개방형 : $\alpha=1.200$
	건축한계선	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/대지면적} $\times 1.2$	
	공공보행통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 1.0$	
건축물 용도	권장용도 (전층 또는 1층 제외 전층)	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 1.0$	20% 이상 설치시 (주차장 제외)
	가로활성화를 위한 저층부(1층) 권장용도	기준용적률 $\times 0.1$	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치시

※ 자율형(선택적) 공동개발 시 공동개발(지정, 권장) 인센티브 계수(α)의 80% 적용

※ 저층부(1층) 권장용도 인센티브 적용할 경우 전층 권장용도 인센티브 계산에서는 1층 연면적 제외

친환경 인센티브

항목	세 분	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 이용	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 $\times 0.060$ 우수(그린2등급) : 기준용적률 $\times 0.040$ 우량(그린3등급) : 기준용적률 $\times 0.020$	●녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 $\times 0.040$ 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 $\times 0.030$ 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 $\times 0.020$	●서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 $\times 0.060$ 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 $\times 0.050$ 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 $\times 0.040$ 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 $\times 0.030$ 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 $\times 0.020$	●신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 -건축물 인증 심사기준(별표 1) ●공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 $\times 0.04$	●총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 $\times 0.04$	●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times 0.1$	●법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.2$	●자연토양 및 투수성 포장 ●지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.2$	●기준용적률 $\times 0.05$ 이내

- 제3종일반주거지역(변경)

계획유도 인센티브

항 목	세 분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발 (지정, 권장)	기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\alpha=0.025$ 3~4필지 : $\alpha=0.040$ 5필지 이상 : $\alpha=0.050$
대지내 공지	공개공지	기준용적률 $\times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	피로티 : $\alpha=0.250$ 침상형 : $\alpha=0.500$ 개방형 : $\alpha=0.6$
	쌈지형(침상형)공지	기준용적률 $\times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times \alpha$	피로티 : $\alpha=0.250$ 침상형 : $\alpha=0.500$ 개방형 : $\alpha=0.600$
	건축한계선	기준용적률 $\times$ $\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\} \times 0.8$	
	공공보행통로 보차혼용통로	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times 0.8$	
건축물 용도	권장용도(전층)	기준용적률 $\times$ (권장용도면적/연면적) $\times 0.5$	20% 이상 설치시 (주차장 제외)

※ 자율형(선택적) 공동개발 시 공동개발(지정, 권장) 인센티브 계수(α)의 80% 적용

친환경 인센티브

항목	세 분	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 이용	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 $\times 0.030$ 우수(그린2등급) : 기준용적률 $\times 0.020$ 우량(그린3등급) : 기준용적률 $\times 0.010$	•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 $\times 0.020$ 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 $\times 0.015$ 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 $\times 0.010$	
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률 $\times 0.030$ 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률 $\times 0.025$ 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 $\times 0.020$ 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률 $\times 0.015$ 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률 $\times 0.010$	•신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 -건축물 인증 심사기준(별표 1) •공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률 $\times 0.02$	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 $\times 0.02$	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/대지면적) $\times 0.1$	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.2$	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.2$	•기준용적률 $\times 0.05$ 이내

다. 건축물의 높이에 관한 계획

■ 높이계획

구 분			최고높이	비 고
기정	근린상업지역		80m 이하	• 가로구역별 최고높이 • 「건축법」에 의한 도로사선 제한 배제
	준주거지역	상도로변	72m 이하	
		양녕로변/이면부	50m 이하	
	제3종일반주거지역	상도로변	72m 이하	
		장승배기로변	50m 이하	
		양녕로변/이면부	30m 이하	
변경	근린상업지역		80m 이하	
	준주거지역	상도로변	72m 이하	
		장승배기로변/이면부	50m 이하	
	제3종일반주거지역		30m 이하	

※ 기정 양녕로는 도로명주소를 적용하여 장승배기로로 변경

라. 건축물 배치 및 형태·건축선 등에 관한 계획

■ 건축선에 관한 사항

구분		적용 지역	계획 내용	비 고
기정	건축 한계선	●간선도로변 (상도로, 장승배기로)	●3m	●보도형 조성 (가로변 보행공간 확보)
		●이면도로변	●2m 이하	●보도 및 차도형 조성 (이면부 보행공간 확보)
		●특별계획구역 서측 (양녕로변)	●3m	
		●공공청사 북측 도로변	●6m	
		●공공보행통로변 지정	●3개소(1~2m)	●보도형 조성
변경	건축 한계선	●간선도로변 (상도로, 장승배기로)	●3m	●보도부속형 조성 (가로변 보행공간 확보)
		●이면도로변	●2m 이하	●차도부속형 조성 (이면부 보행공간 확보)
		●공공청사(종합행정타운)	●북측 : 7~10m ●서측 : 5m ●동측남측 : 3m	●북측서측 : 보도부속형 조성 (보행활성화를 위한 특화가로 연계) ●동측남측 : 차도부속형 조성
		●공공보행통로변 지정	●2개소(1~2m)	●대지내 보행공간 확보
		●보차혼용통로변 지정	●1개소(2m)	●대지내 차량통행 및 보행공간 확보

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항(변경없음)

구 분	적용 지역	계획 내용	비고
건축물 형태	저층부 형태	- 투시형 서터 및 투시벽(벽면적 50%이상) 설치 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 - 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
건축물 색채 및 외관	재료/색채	외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며, 원색의 사용은 금하도록 함	
	야간조명	- 간선변 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 - 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 - 이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 - 대규모 개발지 및 전면도로변, 도로 가각부에 대하여 권장	
기타사항	옥외광고물	- 외부에 노출이 심하거나, 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 - 통합간판 설치 유도	

※ 구체적 조성 및 설치에 관한 사항은 민간부문 시행지침 참조

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지에 관한 사항

구분	위 치	계획 내용		비 고
		기정	변경	
전면 공지	●간선도로, 이면도로변의 건축한 계선으로 확보	●인도/차도 부속	●인도/차도 부속	●건축선에 관한 사항 참조
공개 공지	●보행환경 개선을 위하여 보행통로 및 가각부에 지정	●4개소 (위치지정)	●4개소 (위치지정)	- 상도1특별계획구역 해제에 따른 공개공지 폐지 - 종합행정타운과 연계된 가로활성화를 위해 가각부 공개공지 위치 지정 추가

■ 교통차리에 관한 사항

구 분	적용 지역	계획 내용	기정	변경
차량출입 불허구간	●상도로변 ●장승배기로변	●주요 간선도로변 차량진출입불허 ●교차로에 면한 획지의 경우 교차로에서 10m 이내에 주차출입구 설치 불허	폭원 25m이상 간선도로변	폭원 20m이상 간선도로변 (불허구간 확대)
공동주차 통로	●이면부 진출입이 불가능한 간선변 대지	●보차혼용통로로 변경 및 폭원 변경(B=4→6m)	1개소 (B=4m)	-
공공보행 통로	●주요가로 및 이면 주거지와 보행흐름 연계 필요 구간	●종합행정타운 조성계획에 따라 기정(상도1)특별계획구역 서측 경계부에 결정된 공공보행통로(B=4m) 폐지 ●일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 지정된 폭원 이상으로 조성하여야 하며, 통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 -상도동 183-61, -54, -25 : 1m -상도동 183-26, -17, -29 : 2m ※ 필지경계선으로부터 이격거리임	4개소 (B=3, 4m)	2개소 (B=3m)

구 분	적용 지역	계획 내용	기정	변경
보차혼용 통로	●보행연결 필요 구간 및 차량통행 필요 구 간	●종합행정타운 조성계획에 따라 기정(상도1)특별계획구역 남측 경계부에 결정된 보차혼용통로(B=10m) 폐지 ●간선가로에서 차량출입이 금지된 대지의 이면부 차량출입을 위하여 설치토록 한 공동주차통로를 보차혼용통로로 변경 및 폭원 변경(B=4→6m) ●비상 및 응급차량의 통행을 위하여 공공보행통로 1개소를 보차혼용통로로 변경 및 폭원 변경(B=3→4m, 해당 필지경계선에서 각 2m 이격)	1개소 (B=10m)	2개소 (B=4, 6m)
보행자 우선도로	●보행자의 안전한 통행 제공 구간	●보행자우선이 아닌 일반도로로 유지관리되어 폐지	일부 이면도로	-

※ 결정(변경)사항의 위치는 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 참조

4. 특별계획(가능)구역에 관한 도시관리계획 결정

■ 특별계획(가능)구역 결정(변경)조서

구분	도면표 시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
해제	-	상도1(영도시장 일대) 특별계획구역	동작구 상도동 176-1 일대	12,122	감) 12,122	-	서고시 제2002-30호 (' 02. 2.15)
신설	①	장승배기1 특별계획가능구역	동작구 상도동 368-19 일대	-	증) 3,839	3,839	
신설	②	장승배기2 특별계획가능구역	동작구 상도동 365-1 일대	-	증) 2,987	2,987	

※ 특별계획가능구역의 경우 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획구역 지정에 대한 효력이 상실되며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 개별 건축행위는 가능함

※ 다만, 주민요청(대상 토지 면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)가 필요하다고 인정되는 경우 구도시계획위원회 자문을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내)에서 효력기간을 연장할 수 있음

■ 특별계획(가능)구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표 시 번호	구역명	위 치	면적 (㎡)	변경사유
해제	-	상도1(영도시장 일대) 특별계획구역	동작구 상도동 176-1 일대	-	●공공청사(종합행정타운) 결정에 따른 특별계획구역 해제
신설	①	장승배기1 특별계획가능구역	동작구 상도동 368-19 일대	3,839	●노후불량 건축물과 소규모필지 밀집지역으로 종합행정타운 조성 및 연계한 기반시설 확보 및 조화로운 경관 형성이 필요하고, 지구중심지로서 지역정비 필요성 증대에 따라 사업유도·관리방안 마련이 필요함 ●지구중심지로서 도시경쟁력을 제고하기 위한 전략적 개발거점 활용 및 역세권 기능강화의 견인을 위해 특별계획가능구역 지정
신설	②	장승배기2 특별계획가능구역	동작구 상도동 365-1 일대	2,987	●건축 제약여건을 해소하고 불합리한 교통체계를 개선하여 지역발전 및 역세권 활성화 유도를 위해 특별계획가능구역으로 지정하고, 세부개발계획 수립시까지 지구단위계획을 탄력적으로 운영

1) 장승배기1 특별계획가능구역(신설)

■ 구역개요

구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
장승배기1 특별계획가능구역	동작구 상도동 368-19 일대	3,839	

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분		계획내용
용도지역		●근린상업지역 → 일반상업지역
기반시설확보		●기부채납 순부담 15% 이상 □- 전면부 도로(대로3-18, 대로3-184) 3m 확폭 - 이면부(소로3-151) 1~2m 확폭(도로폭원 9m 확보)
용도	불허	●제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 ●제9호 의료시설 중 정신병원 ●제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 ●제15호 숙박시설 / ●제16호 위락시설 / ●제17호 공장 ●제18호 창고시설 / ●제19호 위험물저장 및 처리시설 ●제20호 자동차관련시설(주차장 제외) / ●제28호 장례식장
	저층 (1층)	●제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목 ●제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목 ●제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ●제7호 판매시설 중 상점
	전층 (1층 제외)	●제3·4호 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 금융업소, 사무소 ●제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ●제7호 판매시설 중 상점 ●제11호 노유자시설 ●제14호 업무시설 (오피스텔 제외)
건폐율		●60% 이하
용적률(기준/허용/상한)		●300% 이하 / 630% 이하 / 800% 이하
높이		●최고높이 90m 이하
건축선	건축한계선	●간선변 3m
	벽면한계선	●이면변 3m
교통처리계획		●전면부 차량출입 불허
기타	공개공지	●위치지정 ⁰ 설치 및 조성
	공공보행통로	●중앙부 폭원15m 이상 공공보행통로 조성 (필로티 형태 금지)
	전면공지	●건축한계선 지정에 따른 전면공지(3m) 조성

- ※ 획지분할을 불허함
- ※ 세부개발계획 수립시 용도지역 변경
- ※ 세부개발계획 수립시 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분의 건축물 용도는 비주거(주거 및 오피스텔 제외)로 한정하며, 주거 및 오피스텔은 현재 용도지역의 용적률 기준 이하의 연면적만 허용함
- ※ 용적률 산정시 건축물의 밀도에 관한 계획 내 용적률 적용기준(공통사항)과 용적률 인센티브 적용기준(공통사항)을 준수하여야 함
- ※ 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

-제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목

- 가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 봄)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것
- 나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 또는 제17호 공장에 해당하는 것은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만인 것
- 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설

-제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목

- 가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것
- 라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)
- 아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 또는 제17호 공장에 해당하는 것은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상인 것
- 자. 일반음식점
- ※ 해당 용도지역·지구 및 학교환경위생(상대/절대)정화구역 내 불허용도 우선 준수

■ 용적률 인센티브 항목

계획유도 인센티브

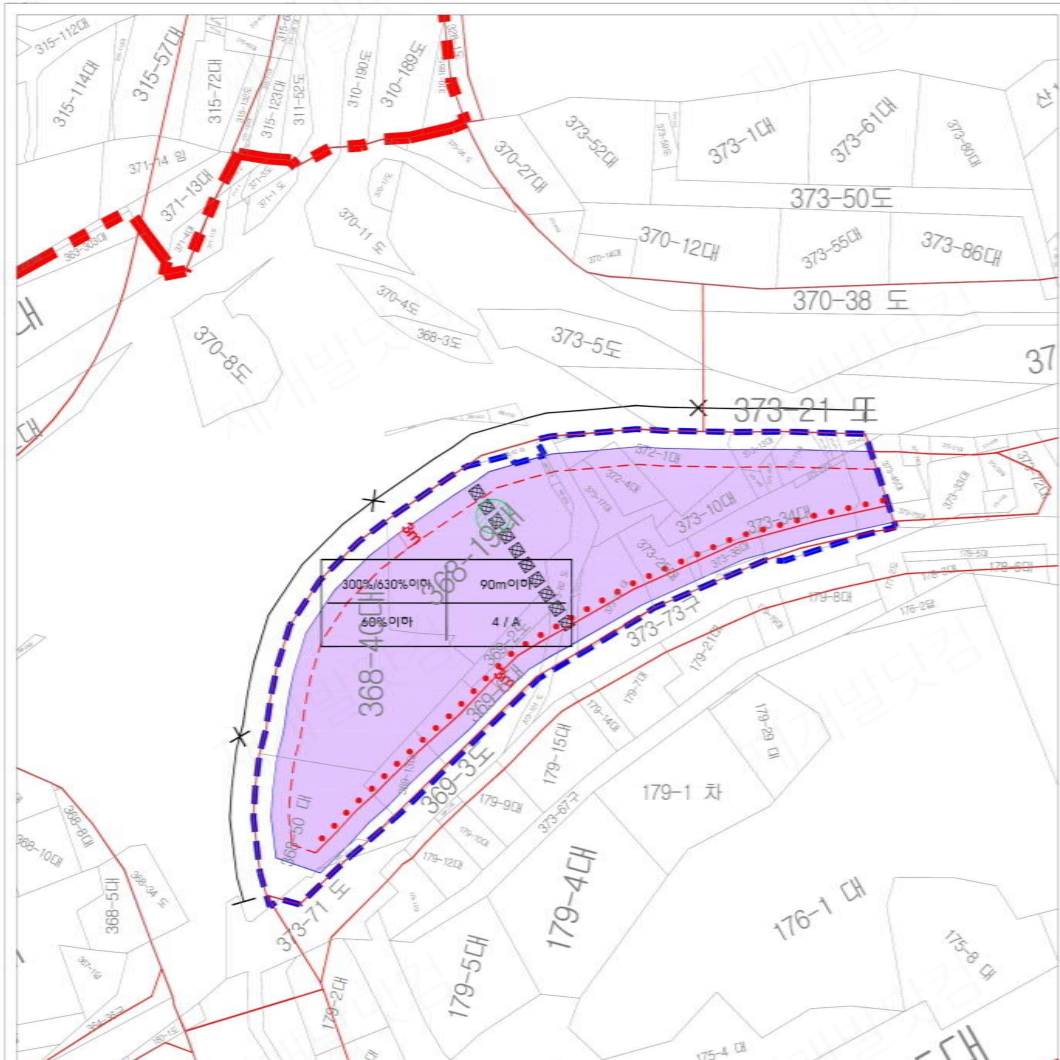
항 목	세 분	세부계획기준	비 고
획지 계획	획지단위 개발	기준용적률×0.2	
대지내 공지	공개공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티 : α=0.500 침상형 : α=1.000 개방형 : α=1.200
	쌈지형(침상형)공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티 : α=0.500 침상형 : α=1.000 개방형 : α=1.200
	건축한계선, 벽면한계선	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티 : α=0.500 개방형 : α=1.200
	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적) ×α	피로티 : α=0.500 개방형 : α=1.000
건축물 용도	권장용도 (전층 또는 1층 제외 전층)	기준용적률×(권장용도면적/면적) ×1.0	20% 이상 설치시 (주차장 제외)
	가로활성화를 위한 저층부(1층) 권장용도	기준용적률×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치시
보행 개선	지장물 지중화, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.4	건물내부 또는 대지내 설치시

※ 저층부(1층) 권장용도 인센티브 적용할 경우 전층 권장용도 인센티브 계산에서는 1층 연면적 제외

친환경 인센티브

항목	세 분	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 이용	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.120 우수(그린2등급) : 기준용적률×0.080 우량(그린3등급) : 기준용적률×0.040	●녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ●서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.080 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.060 에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.040	
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.120 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.100 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률×0.080 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률×0.060 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률×0.040	●신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 -건축물 인증 심사기준(별표 1) ●공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	●총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률×0.04	●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률×0.1	●법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률×0.2	●자연토양 및 투수성 포장 ●지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률×0.2	●기준용적률 × 0.05 이내

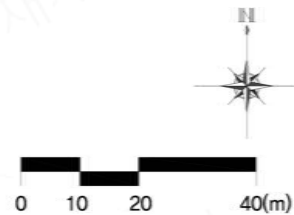
계획지침도



도시관리계획(상도지구
지구단위계획구역 및 지구단위계획)
결정(변경) 및 지형도면 고시

장승배기1
특별계획가능구역 지침도

- | 범 | 례 |
|------------|---------------------------|
| 지구단위계획구역 | (Red dashed line) |
| 특별계획가능구역 | (Blue dashed line) |
| 지 적 선 | (Black solid line) |
| 건축한계선 | (Red solid line) |
| 벽면한계선 | (Red dotted line) |
| 공공보행통로 | (Green dashed line) |
| 공개공지(위치지정) | (Green circle with cross) |
| 차량출입불허구간 | (Black line with X) |



2) 장승배기2 특별계획가능구역(신설)

■ 구역개요

구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
장승배기2 특별계획가능구역	동작구 상도동 365-1 일대	2,987	

■ 특별계획가능구역 계획지침

구 분			계획내용
용도지역			●제3종일반주거지역 → 근린상업지역 ●준주거지역 → 근린상업지역 ●근린상업지역
기반시설확보			●기부채납 순부담 -제3종일반주거지역 → 근린상업지역 : 30% 이상 -준주거지역 → 근린상업지역 : 15% 이상 ●전면부 도로(대로3-18) 3m 확폭
용도	불허		●제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 ●제9호 의료시설 중 정신병원 ●제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 ●제15호 숙박시설 / ●제16호 위락시설 / ●제17호 공장 ●제18호 창고시설 / ●제19호 위험물저장 및 처리시설 ●제20호 자동차관련시설(주차장 제외) / ●제28호 장례식장
	권장	저층 (1층)	●제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목 ●제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목 ●제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ●제7호 판매시설 중 상점
		전층	●제3·4호 제1·2종근린생활시설 중 소매점, 금융업소, 사무소 ●제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ●제7호 판매시설 중 상점 ●제11호 노유자시설 ●제14호 업무시설 (오피스텔 제외)
건폐율			●60% 이하
용적률(기준/허용/상한)			●3종일반주거 → 근린상업 : 250% / 480% / 600% ●준주거 → 근린상업 : 300% / 500% / 600% ●근린상업지역 : 300% / 500% / 600%
높이			●최고높이 80m 이하
건축선	건축한계선		●간선변 3m, 이면변 3m
교통처리계획			●전면부 차량출입 불허
기타	공개공지		●위치지정 ¹ 설치 및 조성
	전면공지		●건축한계선 지정에 따른 전면공지(3m) 조성

- ※ 획지분할을 불허함
- ※ 세부개발계획 수립시 용도지역 간 변경 절차 별도 이행
- ※ 용적률 산정시 용도지역 별 가중평균(국토계획법 제84조) 적용
- ※ 세부개발계획 수립시 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분의 건축물 용도는 비주거(주거 및 오피스텔 제외)로 한정하며, 주거 및 오피스텔은 현재 용도지역의 용적률 기준 이하의 연면적만 허용함
- ※ 용적률 산정시 건축물의 밀도에 관한 계획 내 용적률 적용기준(공통사항)과 용적률 인센티브 적용기준(공통사항)을 준수하여야 함
- ※ 상기용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류임
 - 제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목
 - 가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 봄)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것
 - 나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 또는 제17호 공장에 해당하는 것은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만인 것
 - 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설
 - 제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목
 - 가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것
 - 라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)
 - 아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설 또는 제17호 공장에 해당하는 것은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상인 것
 - 자. 일반음식점
- ※ 해당 용도지역 · 지구 및 학교환경위생(상대/절대)정화구역 내 불허용도 우선 준수

■ 용적률 인센티브 항목

계획유도 인센티브

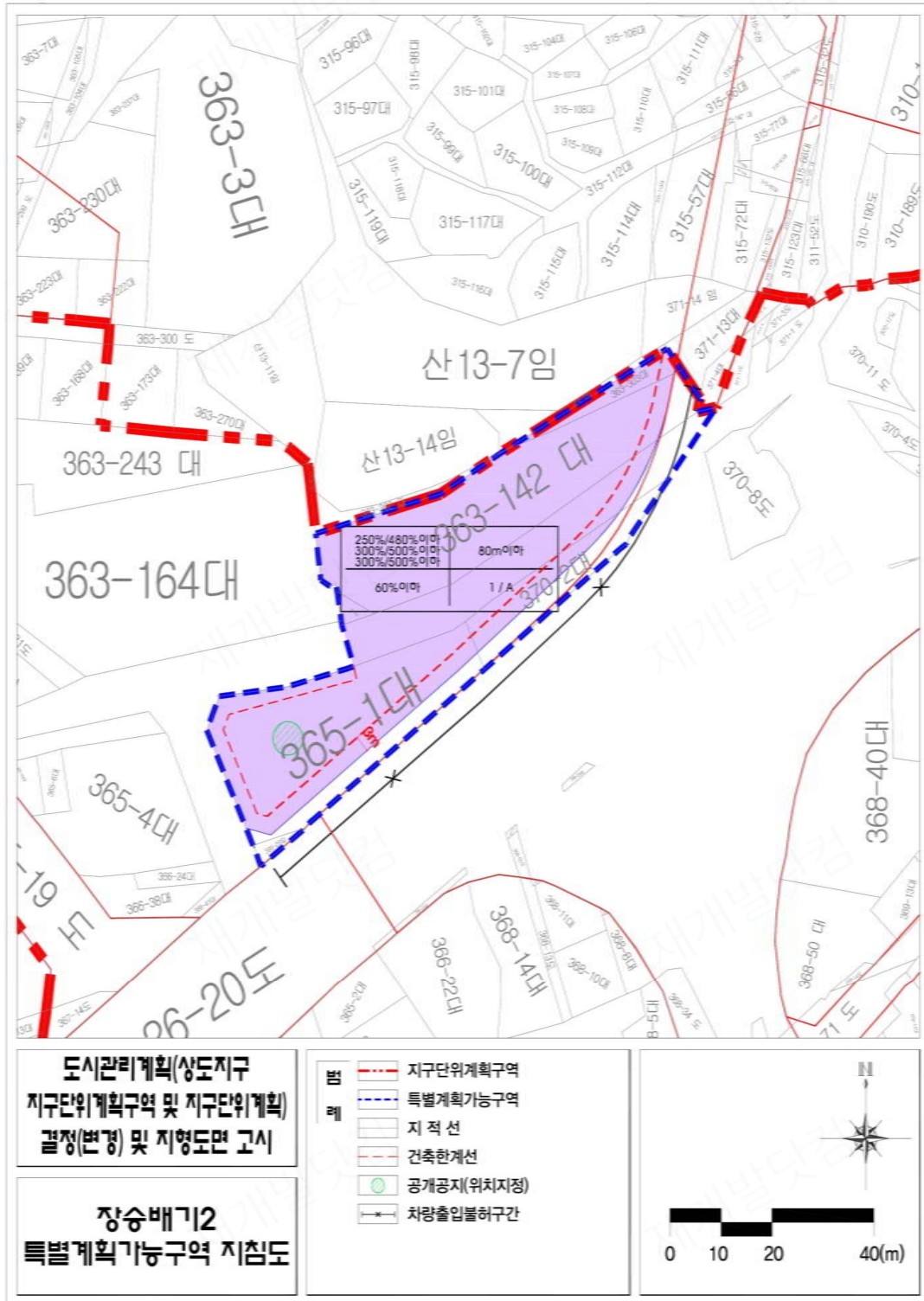
항 목	세 분	세부계획기준	비 고
획지계획	획지단위 개발	기준용적률×0.2	
대지내 공지	공개공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티 : α=0.500 침상형 : α=1.000 개방형 : α=1.200
	쌈지형(침상형)공지	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×α	피로티 : α=0.500 침상형 : α=1.000 개방형 : α=1.200
	건축한계선	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×1.2	
	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	피로티 : α=0.500 개방형 : α=1.000
건축물 용도	권장용도 (전층 또는 1층 제외 전층)	기준용적률×(권장용도면적/연면적) ×1.0	20% 이상 설치시 (주차장 제외)
	가로활성화를 위한 저층부(1층) 권장용도	기준용적률×0.1	1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치시
보행개선	지장물 지중화, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.4	건물내부 또는 대지내 설치시

※ 저층부(1층) 권장용도 인센티브 적용할 경우 전층 권장용도 인센티브 계산에서는 1층 연면적 제외

친환경 인센티브

항목	세 분	세부계획기준	비고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.060 우수(그린2등급) : 기준용적률×0.040 우량(그린3등급) : 기준용적률×0.020	•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 •서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.040 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.030 에너지 효율 3등급 : 기준용적률×0.020	
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.060 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.050 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률×0.040 신재생 에너지 4등급 : 기준용적률×0.030 신재생 에너지 5등급 : 기준용적률×0.020	•신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 -건축물 인증 심사기준(별표 1) •공급률로 등급판정 대체 가능
	중수도 시설설치	기준용적률×0.04	•총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 -관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률×0.04	•빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률×0.1	•법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률×0.2	•자연토양 및 투수성 포장 •지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률×0.2	•기준용적률 × 0.05 이내

계획지침도



③ 경미한 사항에 관한 계획

■ 지구단위계획의 경미한 사항(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항)

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의2 제2항 제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조 제7항 제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제17조 제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

■ 영 제25조 제4항 제9호의 규정에 의거하여 정하는 경미한 사항

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 썸지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)

④ 서울시 도시·건축공동위원회 수정가결 사항

■ 다음사항을 반영

- 특별계획가능구역의 용도지역 상향에 따른 용적률 증가분은 주거 및 오피스텔 이외의 용도로만 가능하도록 명시(주거 및 오피스텔 용도는 현재의 용도지역에서 가능한 연면적 기준 이하로만 허용)
- 특별계획가능구역은 향후 특별계획구역 지정 시 획지 분할 금지
- 공공청사 결정사항은 상정안대로 결정하되, 현상설계 공모 전에 공모지침에 대하여 도시건축공동위원회에 자문을 받아 추후 그 결과를 지구단위계획에 반영

IV. 관계도면 : 첨부 지형도면 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치)

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 고시관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여, 서울특별시 도시관리과(☎ 2133-8388) 및 동작구청 도시계획과(☎820-9734), 행정타운조성과(☎820-9342)에 관련 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

상도지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)도

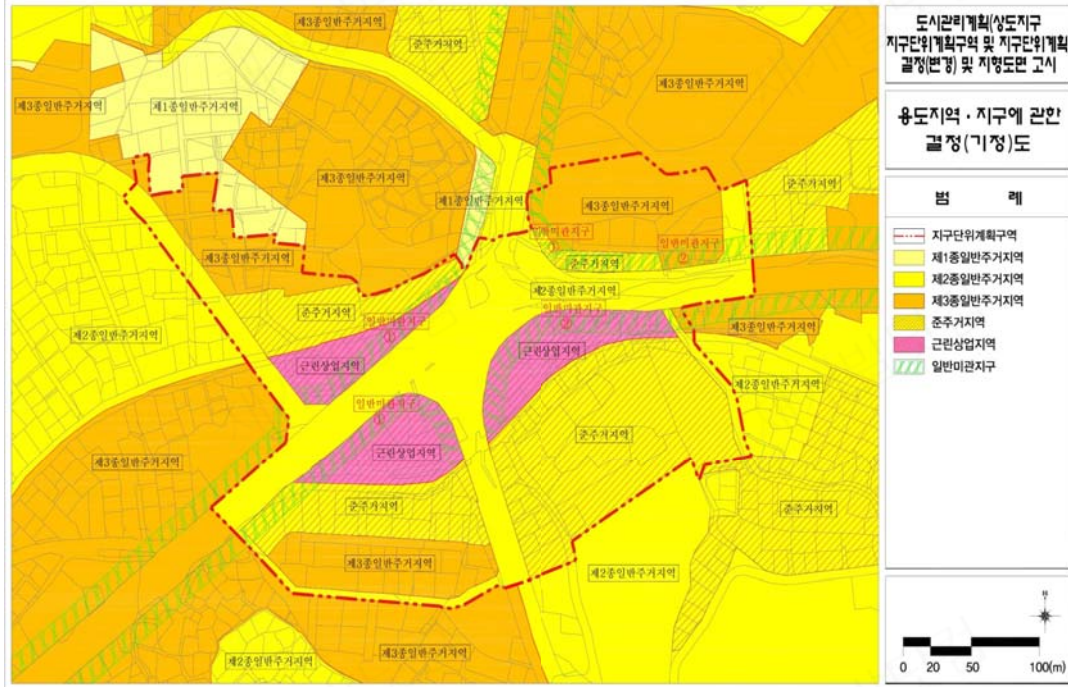
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



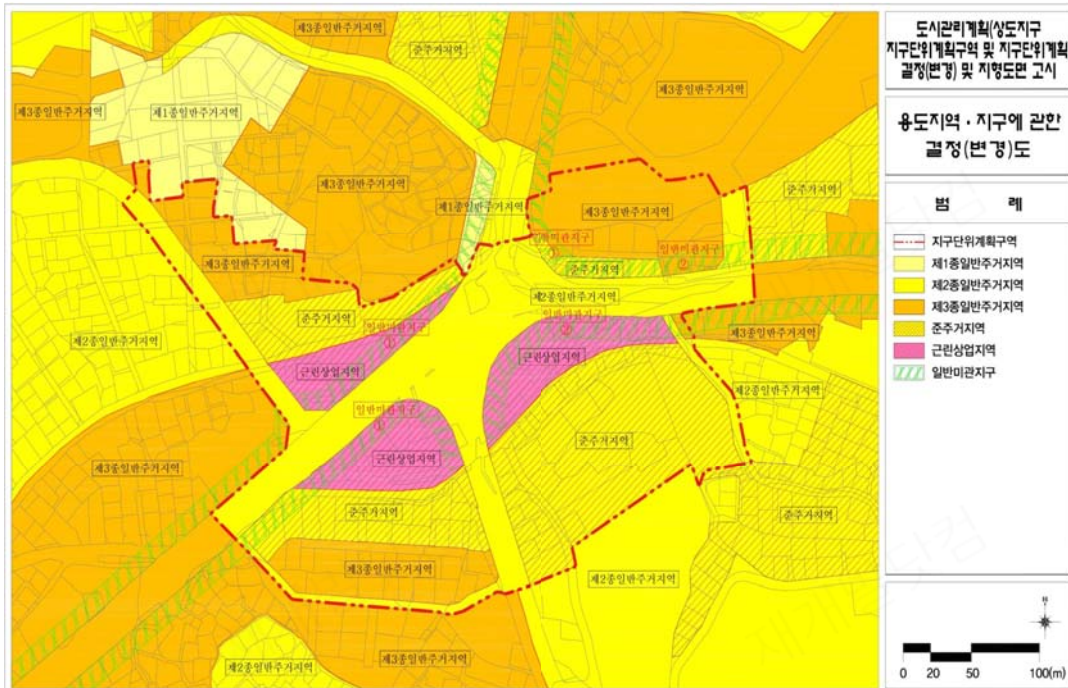
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도

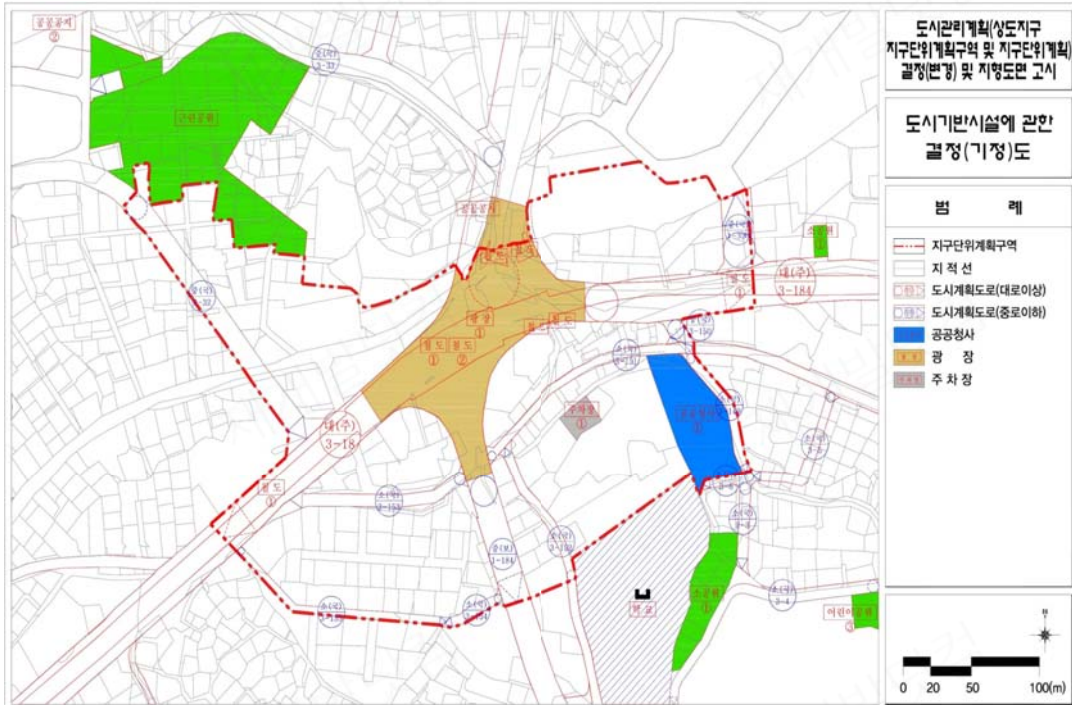


■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도

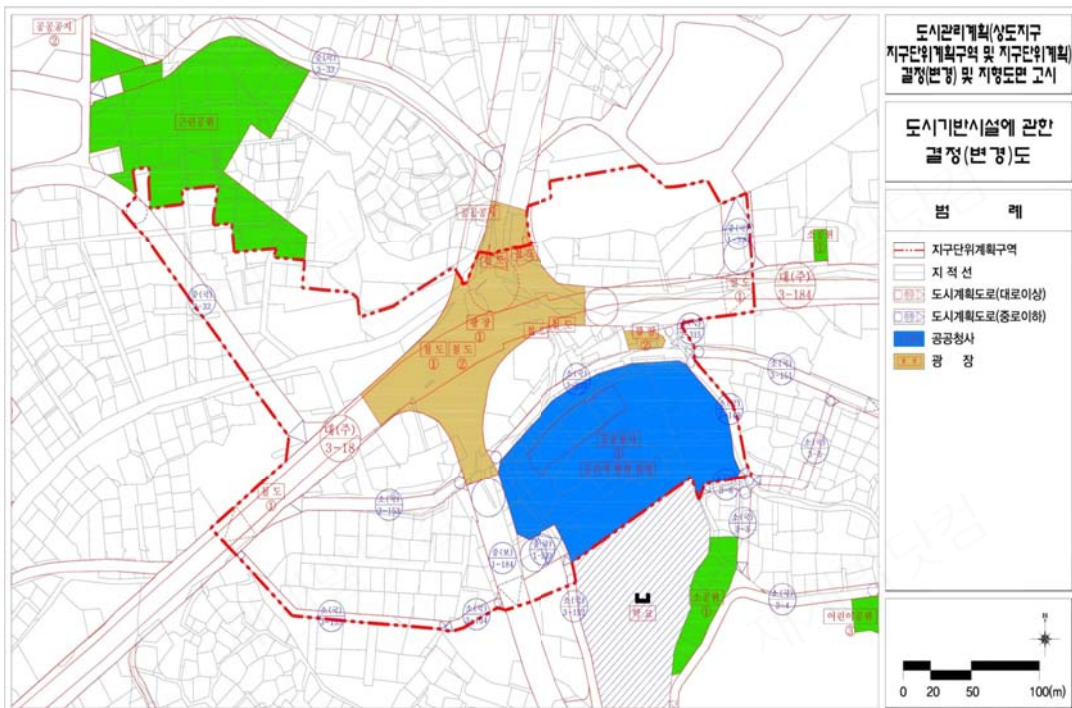


주) 금회 용도지역 변경은 없으며, 지구단위계획구역 경계 조정을 반영한 사항임

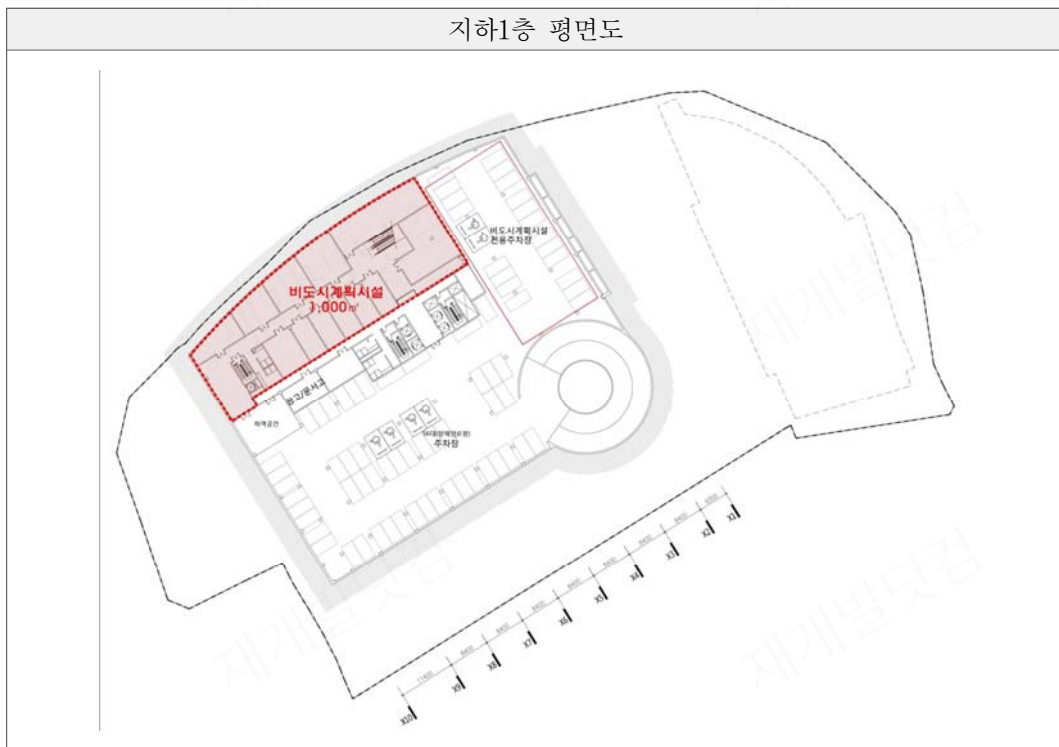
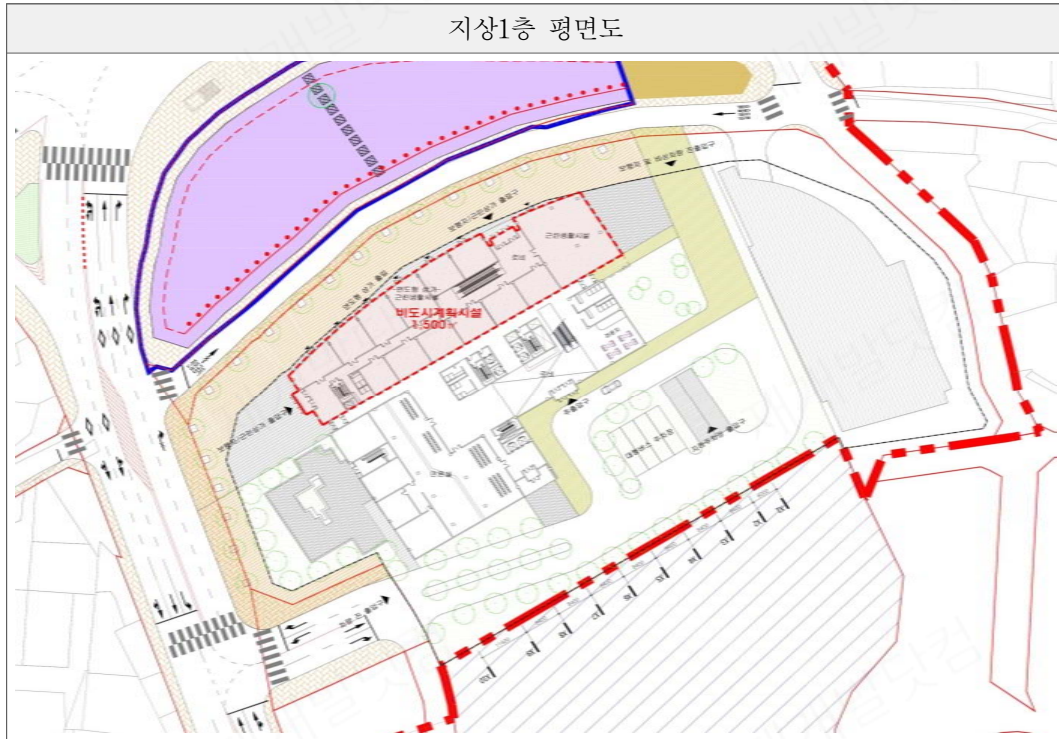
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도

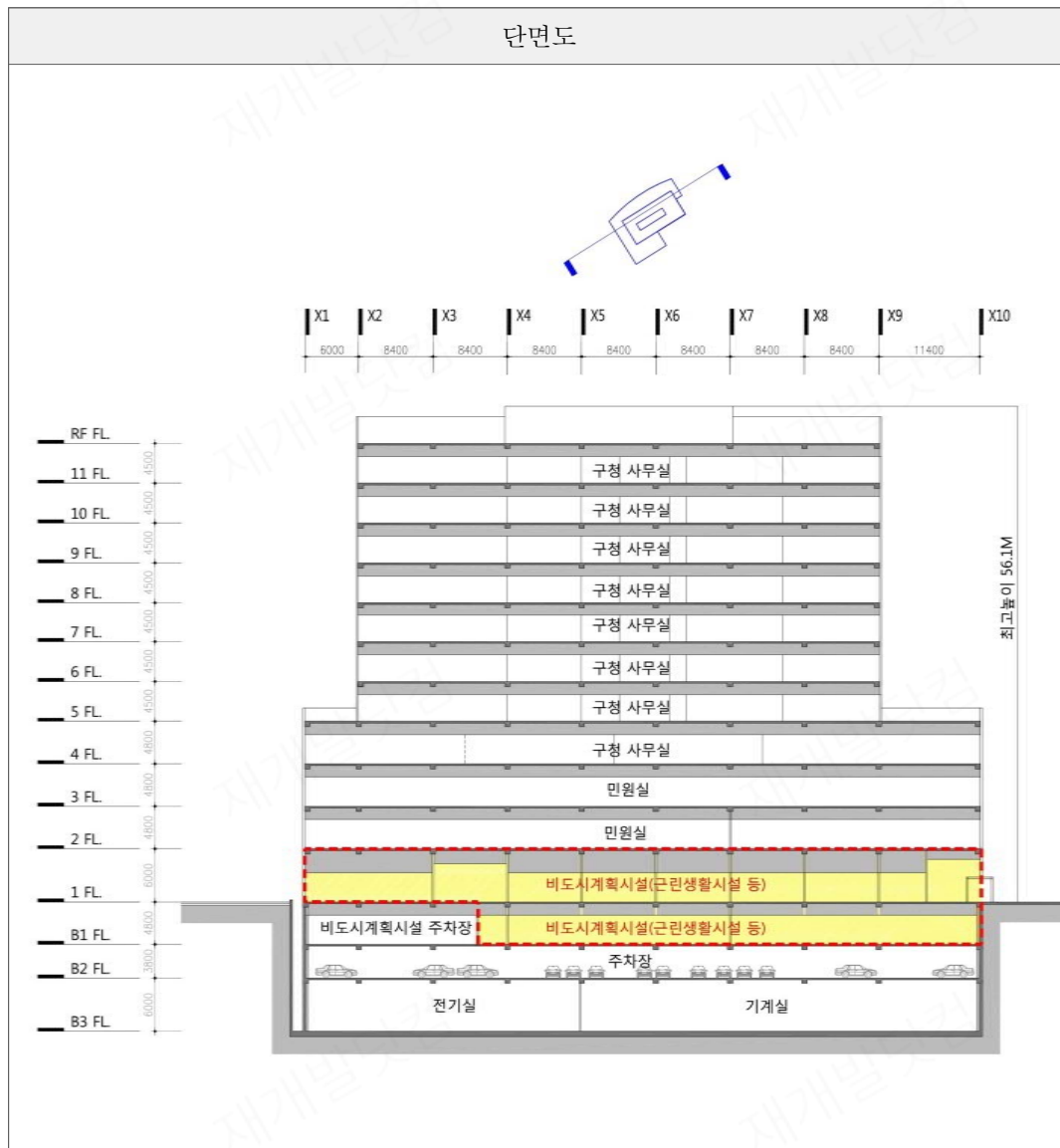


■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도

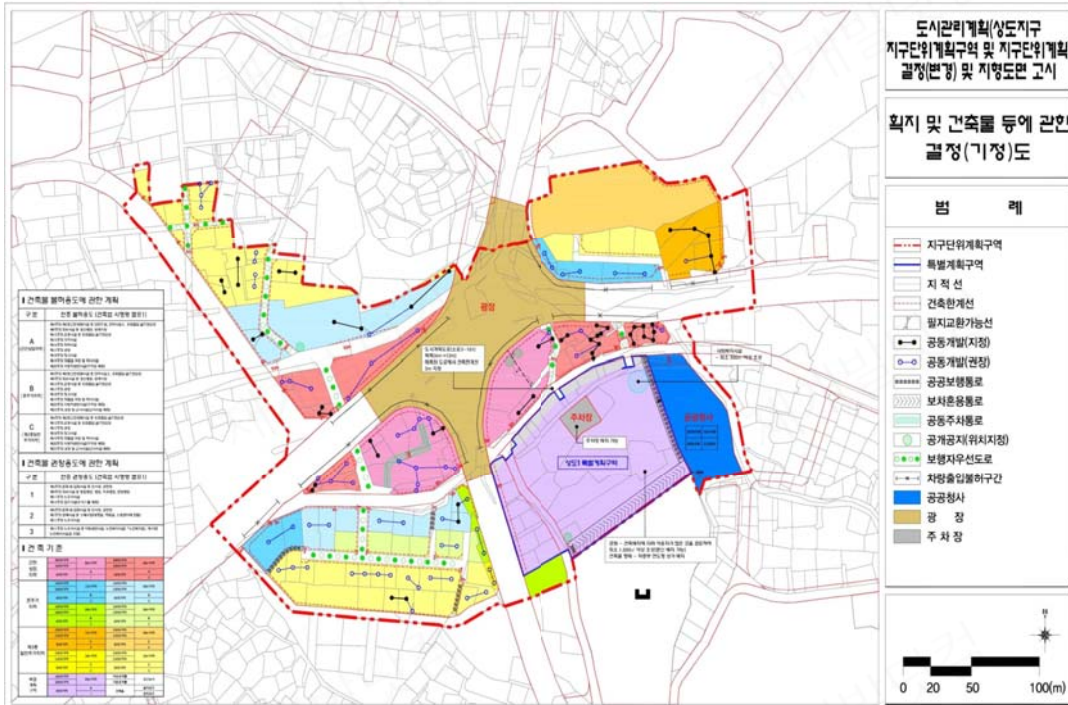


■ 공간적 범위 결정도





■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

