

◆ 서울특별시고시 제2025-451호

상도동 356-159번지 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구공고 제2023-933호(2023.06.01.)로 열람공고한 「상도동 356-159번지 일대 지구단위계획 결정(안)」에 대하여 2025년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.06.25.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 동작구공고 제2025-1295호(2025.07.17.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 14일

서울특별시장

I. 결정취지

- 노후·불량한 주거지에 부족한 도시기반시설 확충 및 합리적 토지이용계획을 통해 주거환경을 개선하고, 체계적이고 계획적인 개발관리를 위하여 상도동 356-159번지 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 신설

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	상도동 356-159번지 일원 지구단위계획구역	동작구 상도동 356-159번지 일원	-	증)24,768.0	24,768.0	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정사유	비고
신설	①	상도동 356-159번지 일원	24,768.0	노후·불량한 주거지에 부족한 도시기반시설 확충 및 합리적인 토지이용계획을 통하여 주거환경을 개선하고 체계적이고 계획적인 개발·관리를 위해 지구단위계획구역으로 결정하고자 함	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		24,768.0	-	24,768.0	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	869.0	-	869.0	3.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	23,070.0	감) 19,268.0	3,802.0	15.4	
	제2종일반주거지역	-	증) 19,268.0	19,268.0	77.8	
	제3종일반주거지역	829.0	-	829.0	3.3	

■ 용도지역 결정사유서

위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기정	변경			
상도동 356-159번지 일월	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	19,268	250	지구단위계획구역 신설지역의 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	면 적(㎡)				기능	연장(m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
신설	중로	3	A	12~15	국지 도로	34	상도동 354-2	상도동 354-1	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	A	10	국지 도로	114	상도동 356-32	상도동 356-85	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	B	8~15	국지 도로	235	대방동 산4-4	대방동 446	일반 도로	-	국고 제2023-855호 ('23.12.28.)	
변경	소로	2	B	12~15 (8~15)	국지 도로	117 (352)	상도동 353-1	대방동 5-23	일반 도로	-		
신설	소로	3	A	6~7	국지 도로	150	상도동 351-7	상도동 331-90	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	B	6	국지 도로	70	상도동 356-98	상도동 356-6	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	C	6	국지 도로	77	상도동 356-221	상도동 356-213	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역외 구간 포함된 전체구간의 연장 및 면적임, 소로2-B 기·종점은 위치변경 없는 주소지 변경사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-A	•도로 신설 - 폭원 12~15m, 연장 34m	•지구단위계획구역 진출입을 위한 도시계획시설(도로) 신설
-	소로1-A	•도로 신설 - 폭원 10m, 연장 114m	•지구단위계획구역 및 주변지역 원활한 교통소통을 위한 도시계획시설(도로) 신설
소로2-B	소로2-B	•변경 - 폭원 12~15m(8~15m), 연장 117m(352m)	•북측 서울대방공공주택지구의 도로계획을 반영하여 연장 및 기점 변경
-	소로3-A	•도로 신설 - 폭원 6~7m, 연장 150m	•막다른도로계획에 따른 유지관리를 위한 도시계획시설(도로) 신설
-	소로3-B	•도로 신설 - 폭원 6m, 연장 70m	
-	소로3-C	•도로 신설 - 폭원 6m, 연장 77m	

※ ()는 구역외 구간 포함된 전체구간의 연장 및 면적임, 소로2-B 기·종점은 위치변경 없는 주소지 변경사항임

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	공원명	시설종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
변 경	노량진 근린 공원	근린 공원	노량진동 294-190번지 일대	368,959 (869)	감)336	368,623 (533)	1940.03.12.	

※ ()는 구역 내 공원 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

공원명	시설명	변경내용	변경사유
노량진 근린공원	근린 공원	•면적 변경 - 368,959㎡(869㎡) → 368,623㎡(533㎡) 감) 336㎡	• 기 공원시설 내 현황도로로 이용중인 구간 제척에 따른 면적 변경 (감 336㎡) • 기 공원시설 내 도로시설의 결정 및 확폭에 따른 감소면적만큼 남측 공원 대체 조성(296㎡)

※ ()는 구역 내 공원 면적임

다. 공공·문화시설

1) 사회복지시설

■ 사회복지시설(입체적 도시계획시설)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	사회복지시설 (노인요양시설)	상도동 331-25번지 일대	-	증) 1,523.21	1,523.21 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

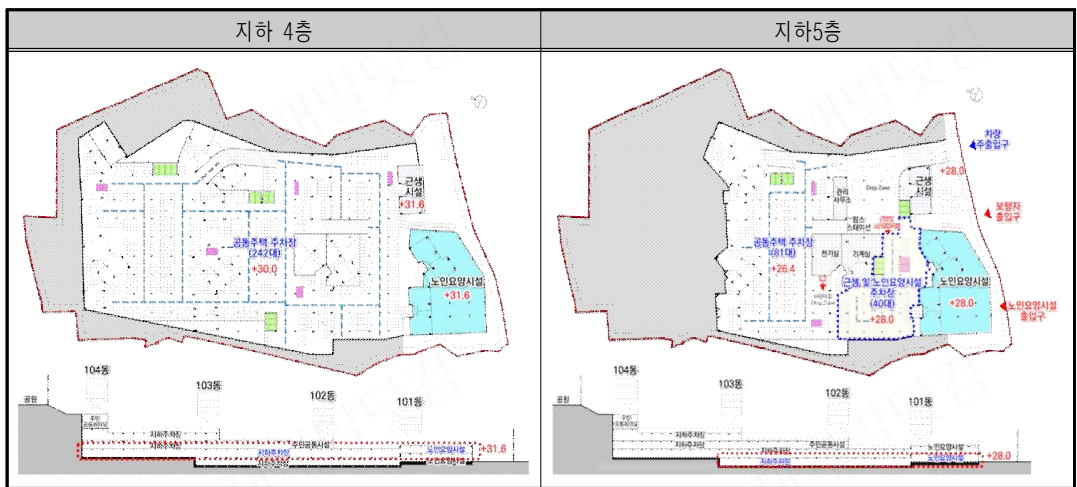
구분	도면표시 번호	시설명	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	사회복지시설 (노인요양시설)	층수(층)	-	지하4~5층 일부	지하4~5층 일부	-	
			수평투영면적(㎡)	-	증) 1,523.21	증) 1,523.21		

※ 해당 시설의 구체적 조성계획 및 도입용도 변경 시 서울시 관리부서 협의 필요

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
1	사회복지시설 (노인요양시설)	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 신설 - 층수 : 지하 4~5층 일부 - 연면적 : 3,750.14㎡ - 수평투영면적 : 1,523.21㎡	• 사회복지시설(노인요양시설)을 공동주택 하부에 입체적 도시계획시설로 기부채납 함에 따른 신설

■ 사회복지시설(노인요양시설) 공간적 범위 결정(안)



③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

■ 획지계획 결정 조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
-	I	19,268	동작구 상도동 356-159번지 일원	19,268	•공동주택용지(아파트) •획지 내 필지 공동개발

2. 건축물 등에 관한 결정 조서

가. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

■ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 조서

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I	동작구 상도동 356-159번지 일원	용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호, 제14호, 제17호 및 주택건설기준 등에 관한 규정 부대, 복리시설 및 간선시설 • 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(안마시술소 제외) - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설
		불허(1)	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	• 60% 이하
		용 적 률	• 기준 190% 이하 / 허용 195% 이하 / 상한 250% 이하

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I	동작구 상도동 356-159번지 일원	높 이	• 최고 88m 이하
		배 치	• 구역 내·외 일조, 통풍, 개방감, 보행연속성, 조망권 확보 및 쾌적한 주거환경 조성 등을 감안하여 건축물 배치
		형 태	• 층수 변화를 줌으로써 스카이라인의 굴곡을 형성토록 하며 코어 부분에는 단지 이미지 제고를 위한 과도한 장식물 지양
		색 채	• 중·저채도 색채로 안정감 유도되도록 권장 • 인접지역 색채계획과의 조화되도록 권장
		건축선	• 건축한계선 (규제) - 대지경계선 3m 지정 (도면번호 ①)

나. 기준용적률

■ 기준용적률 계획기준

구 분	용도지역(기정)	용도지역(변경)	면적(㎡)	기준용적률
용도지역 상향	제2종(7층)	제2종	19,268	190%
	합계		19,268	190%

다. 허용용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브 항목

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	▶ 주변 가로망연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권+설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α ※ $\alpha=1$이하 * 지역권:통행 등 일정목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기설정)	10%p 이내
열린 단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지조성(지형도면고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기(준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	▶ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원 광장형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 × [조성면적(의무면적제외)/대지면적] × α ※ $\alpha=1$이하 ※ 「서울특별시건축조례」제26조에 따른 설치기준 준수시/ 실내형 공개공지 포함	5%p
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	▶ 화재·소방·피난안전등공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	▶ 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률 × (환산부지면적*대지면적) × α ※ $\alpha=1$이하 * 정비비용/사업지대지가액(「공공시설등기부채납용적률인센티브운영기준」 준용)	5%p 이내
지역특화 인센티브	▶ 감성디자인등 정책사업, 지역맞춤형 항목 신설가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)
합계	최대 20%p 이내	

■ 허용용적률 인센티브 계획기준

구 분			허용용적률 인센티브	비고
공공보행통로			5%	※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2025.01) 준용
	조성면적	507㎡	$190\% \times (507\text{㎡} / 19,268\text{㎡}) \times 1$	

라. 상한용적률

구분	산출결과	산출내역	비고
공공시설 제공면적	5,079.70㎡	•기부채납-무상귀속(기반시설 내 국공유지)-제외면적(소로1-A, 소로2-B, 기존공원 및 대체공원) •8,581.70㎡ - 488.00㎡ - 3,014.00㎡ = 5,079.70㎡	
기준용적률	190%	•기준용적률 = 제2종일반주거지역(7층) 19,298㎡ → 제2종일반주거지역 19,298㎡ = 190%	
허용용적률	195%	•기준용적률 + 허용용적률인센티브 = 190% + 5% = 195%	
가중치	0.9121	•가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 178% / 195% = 0.1921	
α 토지	0.1449	•α(토지) = 공공시설 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 2,791.04㎡ / 19,268.00㎡ = 0.1449	
α 현금·건축물	0.1188	•α(현금·건축물) = 환산부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 2,288.65㎡ / 19,268.00㎡ = 0.1188	
상한용적률	250%	•상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 1.0 × α(현금·건축물)) = 195% × (1 + 1.3 × 0.9121 × 0.1449 + 1.0 × 0.1188) = 251.66% ≒ 250% 이하 적용	

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2025.01.) 적용

마. 공공시설 부담계획

■ 공공시설 부담계획 기준(공공시설은 조성하여 기부채납함을 원칙)

구분		내용	산식
도로	부속토지	1,865.00㎡	- 도로 4,834㎡ - 제외 2,969㎡ (소로1-A, 소로2-B, 국공유지 제외) = 1,865.00
공원		-	- 공원 533㎡ - 제외 533㎡ (기존 및 대체공원, 국공유지 제외) = 0
노인요양시설	부속토지	926.04㎡	- 부속토지 = 제공면적/(제공면적/전체면적) = 3,750.14/(78,028.57/19,268.00)=926.04
	환산부지	2,288.65㎡ = 2,032.01㎡ + 127.09㎡ + 129.55㎡	① 전용·면적 : (설치비용(원/㎡)×건축면적)/(개별공시지가(원/㎡)×2) = (3,782,000.00×3,046.41)/(5,670,000.00) = 2,032.01 ② 기타공용(주차장, 기계실, 전기실)면적 : (설치비용(원/㎡)×건축면적)/(개별공시지가(원/㎡)×2) = (1,024,000.00×703.73)/(5,670,000) = 127.09 ③ 설계·감리비 : 건축물 공사비(건축물 설치비용×건축면적)의 6%/개별공시지가(원/㎡)×2) = ((지상층:3,046.41×3,782,000.00)+(지하층:703.73×1,024,000.00)×0.06)/5,670,000 = 129.55
	소계	3,214.70㎡	- 건축물 연면적 3,750.14㎡
합계		5,079.70㎡	- 도로 부속토지면적 + 노인요양시설 부속·환산부지면적 = 1,865.00+3,214.70 = 5,079.70

※ 기부채납은 하되 공공시설 제공면적 산정시 제외(3,502㎡)

- 남측도로(소로1-A) 1,136㎡ + 북동측도로(소로2-B) 1,391㎡ + 도로 내 국공유지 442㎡ + 기존공원 237㎡ + 대체공원 250㎡ + 대체공원 내 국공유지 46㎡

※ 건축물 환산부지 관련 산출내역

- 공사비 : ① 전용·공용면적 + ② 기타공용(주차장, 기계실, 전기실)면적 + ③ 설계·감리비

① 「(2024년) 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 노인요양시설 건축비」에서 부가가치세 제외 단가 적용

② 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(25.03.18)」분양가상한제 기본형 건축비 적용

③ 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부)」공사비의 6% 적용

- 토지비 : 구역 내 개별공시지가 평균값의 2배 적용(2024년 1월 기준 개별공시지가 2,835,000원/㎡ × 2 = 5,670,000원/㎡)

④ 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정 조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정 조서

도면번호	위치	계획내용		비고
②	I	보도형 전면공지	- 소로1-A호선 건축한계선에 의해 후퇴한 공간 내에 보행자 통행을 위한 보도형 전면공지(B=3) 조성 - 소로2-B호선 건축한계선에 의해 후퇴한 공간 내에 보행자 통행을 위한 보도형 전면공지(B=3) 조성	소로1-A 호선 소로2-B 호선
③		공공 보행통로	지구단위계획구역 내·외의 원활한 보행통행 및 보행흐름 단절방지를 위한 24시간 개방형 공공보행통로 2개소 조성(4m 이상) ※ 공공보행통로 조성 시 지역권을 설정할 것	-

2. 교통처리에 관한 결정 조서

■ 교통처리에 관한 결정 조서

도면번호	위치	계획내용		비고
④	I	차량 진출입구 (권장)	- 구역 남측 소로1-A호선, 북동측 소로2-B호선에 차량 진출입구 계획 - 진출입구와 근접한 위치에 지하주차장 출입구 배치로 단지 내 차량동선 최소화	소로1-A 호선 소로2-B 호선

⑤ 기반시설 설치 및 부담계획

구분	규모	부담비용	부담주체	설치 및 부담시기	재원조달 방법	비 고
중로3-A	도로지정 및 폭원확장 A= 464㎡, B=12~15m, L=34m	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납
소로1-A	도로지정 및 폭원확장 A= 1,136㎡, B=10m, L=114m	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납
소로2-B	도로지정 및 폭원확장 A= 1,391㎡ (4,864㎡) B=12~15m(8~15m), L=117m(352m)	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납
소로3-A	도로지정 및 폭원확장 A= 937㎡, B=6~7m, L=150m	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납
소로3-B	도로지정 및 폭원확장 A= 433㎡, B=6m, L=70m	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납

구분	규모	부담비용	부담주체	설치 및 부담시기	재원조달 방법	비 고
소로3-C	도로지정 및 폭원확장 A= 473㎡, B=6m, L=77m	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납
공원	공원→도로 전환만큼 복측공원 대체조성 A= 296㎡	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납
노인 요양시설	공동주택 하부에 입체적 도시계획시설 신설 연면적 = 3,750.14㎡, 수평투영면적=1,523.21㎡	공사비등 총비용	사업 시행자	공동주택 사용승인전	자체자금	조성후 기부채납

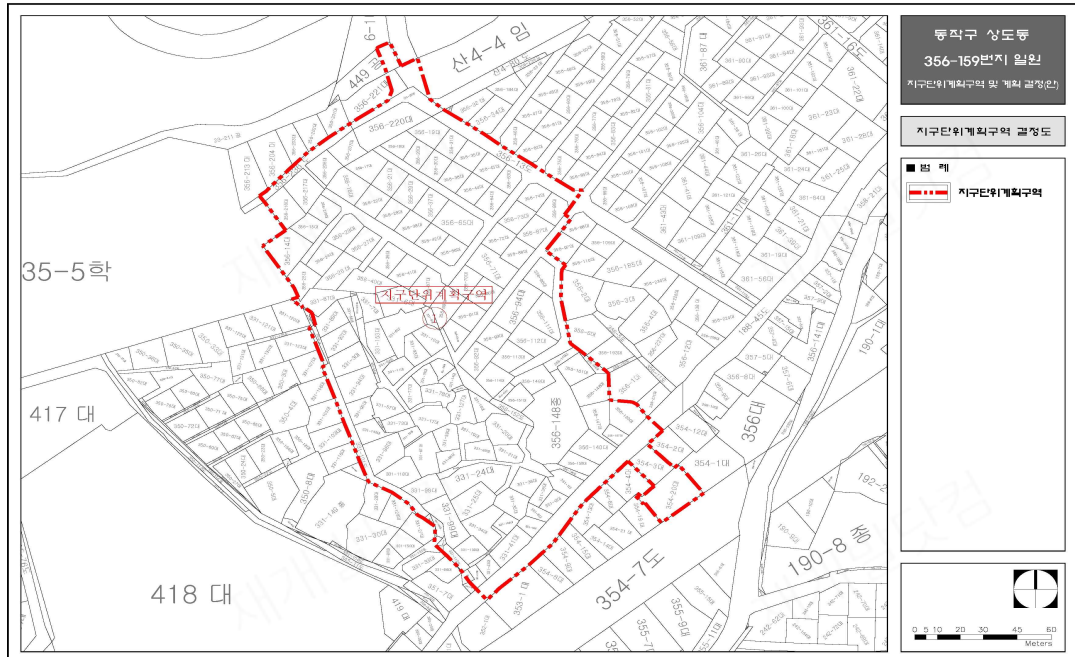
Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

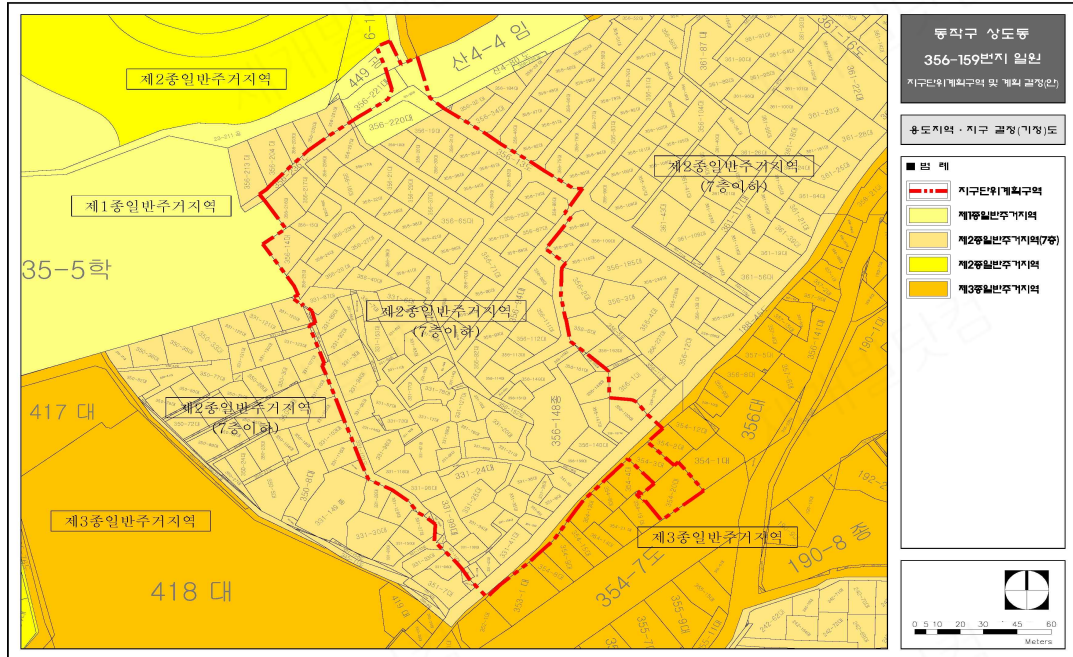
Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 공공주택과(☎ 02-2133-7865) 및 동작구 도시계획과(☎ 02-820-1953)에 비치하고 있습니다.

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

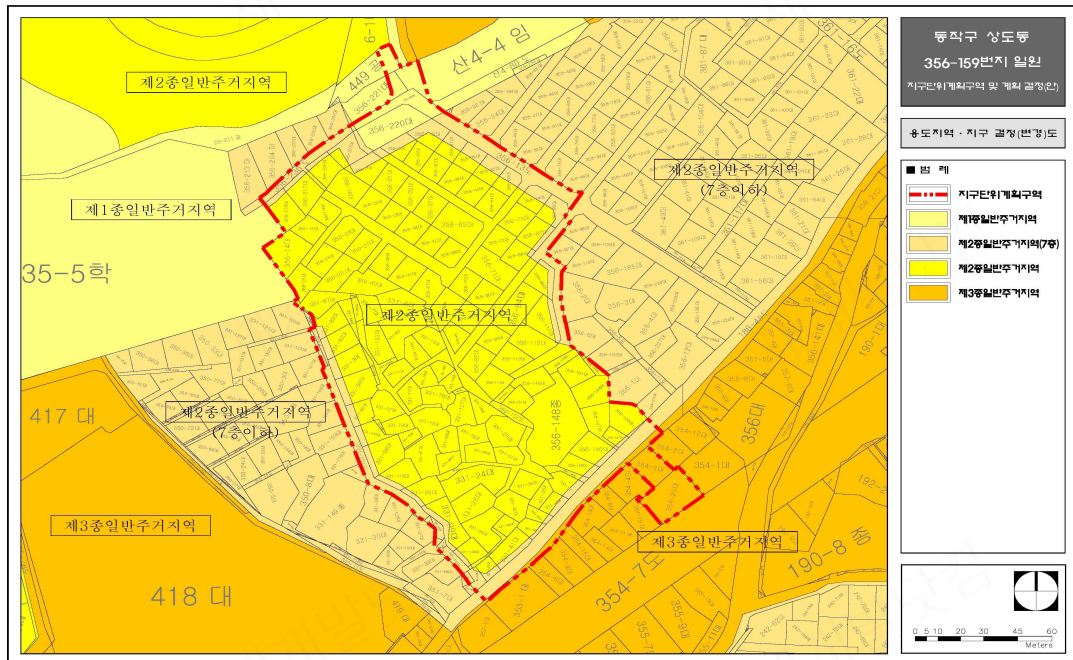
■ 지구단위계획구역 결정도



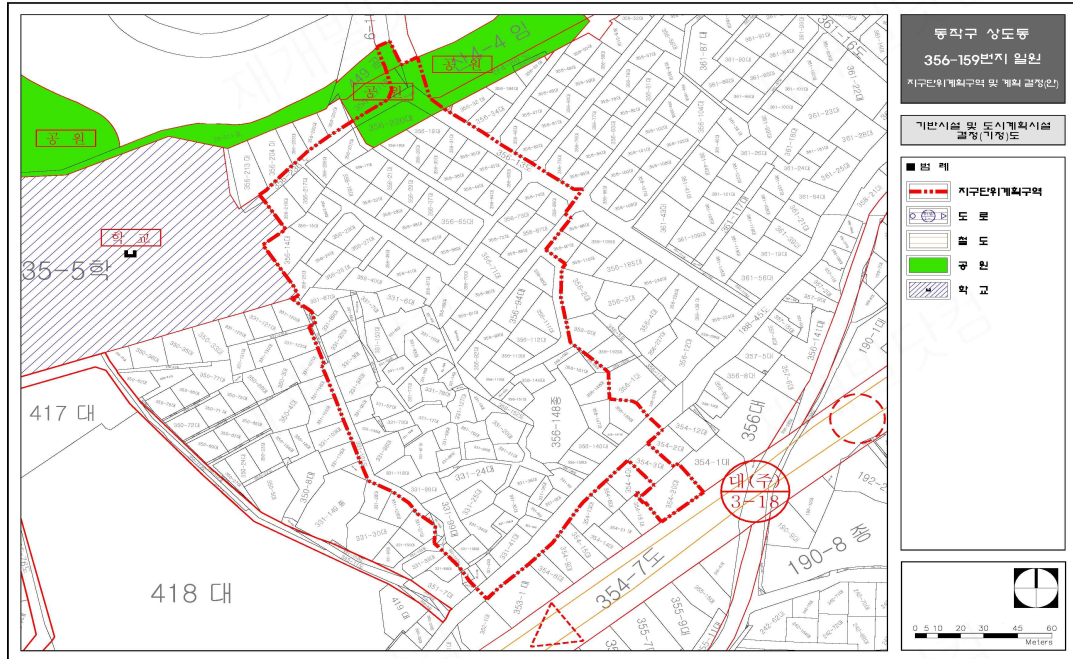
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



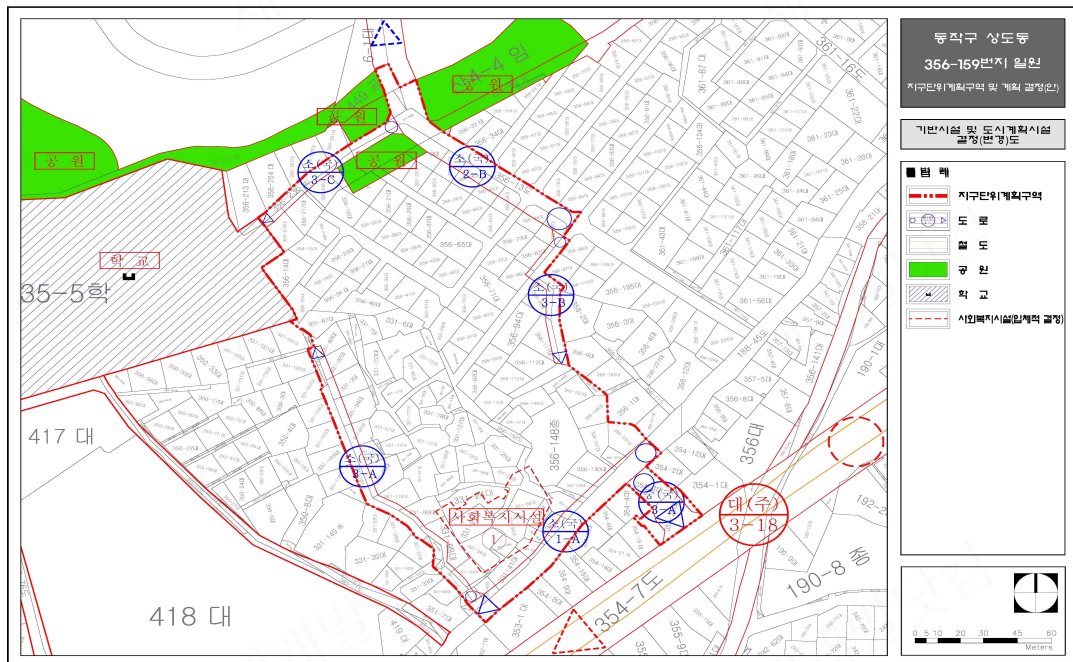
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도



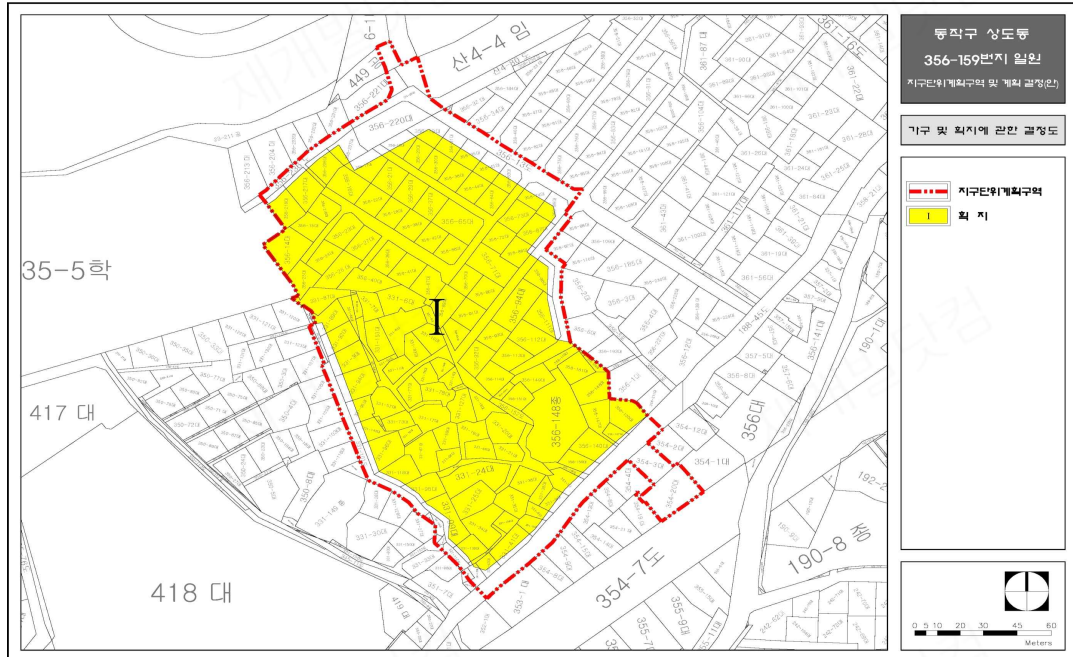
■ 기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



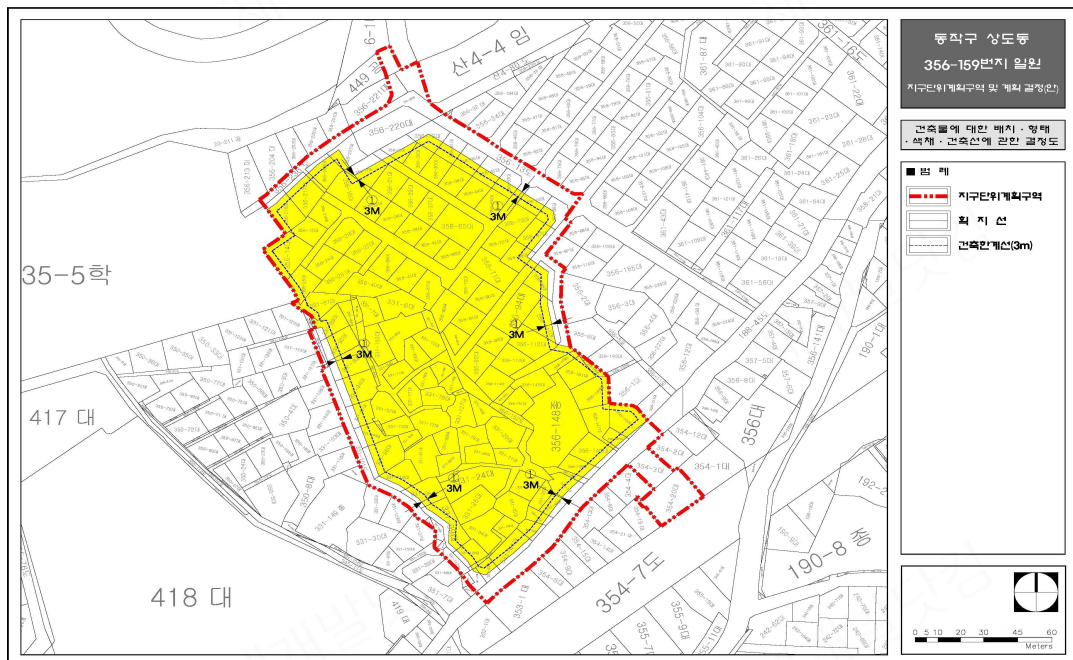
■ 기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



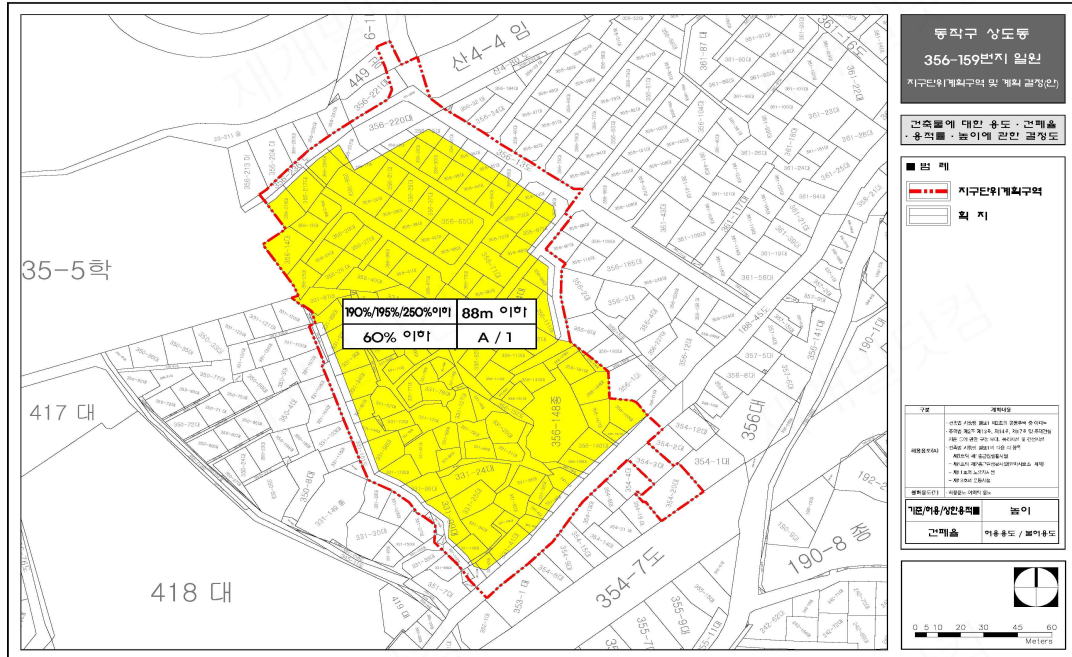
■ 가구 및 획지에 관한 결정도



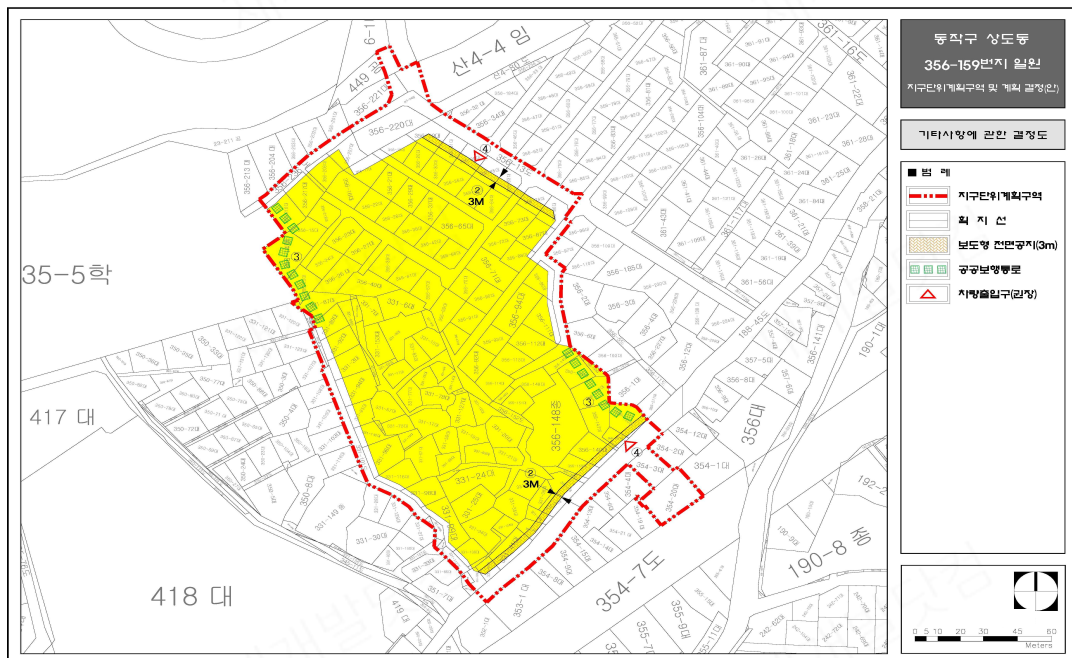
■ 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정도



■ 건축물의 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정도



■ 기사사항에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합결정도

