

◆ 서울특별시고시 제2025-317호

상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 19일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후·불량건축물	비고
기준	동작구 상도동 242번지 일대	대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만일 것	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것	-
현황		69,120.2㎡	전체 : 305동 노후·불량 : 206동(67.5%)	-

다. 정비방향 : 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활 편의를 위한 공동이용시설 계획을 통해 저층 노후주거지의 계획적 공동개발 유도

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

1) 관리지역의 결정 조서

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

2) 관리지역 결정 사유서

도면 표시	관리지역 명칭	결정 내용	결정 사유
-	상도동 242번지 일대 소규모주택정비 관리지역	• 위치: 동작구 상도동 242번지 일대 • 소규모주택정비 관리지역 지정 면적 : 69,120.2㎡	• 노후·신축건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역에 대해 계획적·효율적 소규모 주택정비사업 추진과 정비기반시설 등의 확보를 통해 주거환경 개선 도모

나. 토지이용계획(안)

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			69,120.2	100.0	-
시행구역	공동주택 용지	소계	57,465.5	83.1	-
		A-1 사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	19,332.3	28.0	-
		A-2 사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	18,878.7	27.2	-
		A-2 사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	19,254.5	27.9	-
	정비 기반시설	소계	9,078.4	13.3	-
		B-1 공공공지	1,594.7	2.3	-
		B-2 공공공지	888.7	1.4	-
		- 도로	6,595.0	9.6	-
시행구역 외	정비 기반시설	소계	2,576.3	3.6	-
		- 도로	2,576.3	3.6	-

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ 사업시행구역 외 면적 내 지분매각 사도(949.0㎡) 포함

다. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안)

1) 도로 계획(안)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	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	서고시제64호 (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)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	-	6	국지 도로	-	상도동 244-225	상도동 279-53	일반 도로	-	-
변경	중로	3	(1)	12	국지 도로	237	상도동 244-225 (상도동 244-294)	상도동 279-53 (상도동 246-1)	"	-	상도14구역 도로 확폭 연계 반영
기정	기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-	성대로1길변
변경	중로	3	(2)	12	국지 도로	295 (200)	상도동 345-13	상도동 188-42	일반 도로	-	도로 확폭
기정	소로	2	(38)	10	국지 도로	126	상도동 260-14	상도동 260-209	일반 도로	-	-
변경	소로	2	(38)	12	"	"	"	"	"	"	-
기정	소로	3	(40)	6	국지 도로	95	상도동 244-90	상도동 244-140	일반 도로	-	-
변경	소로	2	(40)	8	국지 도로	153 (74)	상도동 244-90 (상도동 244-126)	상도동 239-30	일반 도로	-	상도14구역 도로 확폭 연계 반영
기정	소로	3	122	-	-	-	-	-	-	-	-
변경	소로	3	122	5	국지 도로	18	상도동 238-19	상도동 238-19	일반 도로	-	도로 시종점 변경
신설	소로	1	(7)	10	국지 도로	294 (93)	상도동 188-28	상도동 242-62	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	3	(3)	6	국지 도로	174	상도동 238-4	상도동 238-21	일반 도로	-	-
신설	소로	3	(4)	4	국지 도로	103	상도동 239-40	상도동 345-13	일반 도로	"	지분매각 사도 연계
폐지	소로	4	116	4	-	92	상도동 248-11	상도동 247-1	-	-	-

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
폐지	소로	4	-	4	국지 도로	95	상도동 245-15	상도동 345-13	일반 도로	(90.10.31)	사업가능구역1 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

■ 도로 계획(안) 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 2-1	중로 2-1	• 도로 일부 폭원 변경 - B = 12m → 15~20m	• 원활한 차량통행 개선을 위해 도로 일부구간 확폭(현행 12m → 20m)
소로 3-	중로 3-(1)	• 도로 확폭 - B = 6m → 12m	• 상도14구역과 연계한 차량통행 개선을 위해 구역 내 6m 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정(변경)
기타	중로 3-(2)	• 도로 변경 - B = 12m - L = 295(200)m	• 원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위해 성대로1길변 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정(변경)
소로 2-(38)	소로 2-(38)	• 도로 확폭 - B = 10m → 12m	• 원활한 차량통행 개선을 위해 도로 확폭
소로 3-(40)	소로 2-(40)	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 6m → 8m - L = 95m → 153(74)m	• 상도14구역과 연계한 차량통행 개선을 위해 도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정(변경)
소로 3-122	소로 3-122	• 도로 시종점 변경 - B = 5m	• 기존 도로 시종점 변경
-	소로 1-(ㄱ)	• 도로 신설 - B = 10m - L = 294(93)m	• 상도동 194-27번지 일원(역세권 장기전세주택(안)) 도로와 연계한 현행도로 일부구간 확폭 및 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 2-(1)	• 도로 신설 - B = 8m - L = 80m	• 원활한 차량통행 및 보행환경 개선을 위해 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 3-(3)	• 도로 신설 - B = 6m - L = 174m	• 원활한 차량통행 개선을 위해 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 3-(4)	• 도로 신설 - B = 4m - L = 103m	• 원활한 차량통행 개선을 위해 도시계획시설(도로) 결정
소로 4-116	-	• 도로 폐지	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 4-	-	• 도로 폐지	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폐지
소로 4-	-	• 도로 폐지	• 가로주택정비사업에 따른 도로 폐지

2) 공공공지 계획(안)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	-	상도동 238-25번지 일대	-	증) 1,594.7	1,594.7	-	B-1
신설	2	공공공지	-	상도동 259-79번지 일대	-	증) 888.7	888.7	-	B-2

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

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

■ 공공공지 계획(안) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	결정 내용	결정 사유
1	공공공지	-	• 공공공지 신설 - 면적 : 1,594.7㎡	• 합리적인 토지이용을 고려한 공공공지 신설을 통해 지역 주민들이 이용할 수 있도록 공공성 및 기능 강화
2	공공공지	-	• 공공공지 신설 - 면적 : 888.7㎡	• 합리적인 토지이용을 고려한 공공공지 신설을 통해 지역 주민들이 이용할 수 있도록 공공성 및 기능 강화

3) 공동이용시설 설치계획(안)

○ 「주택건설기준 등에 관한 규제」 제55조의 2, 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 기준 이상 설치

구 분	세대수	기준면적	설치기준	비 고
사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	486세대	1,518.8㎡ 이상	서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 100세대~1,000세대 기준으로 세대당 2.5㎡ X 1.25 이상 설치	구역 내
사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	483세대	1,509.4㎡ 이상		구역 내
사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	529세대	1,653.1㎡ 이상		구역 내

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

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

■ 공동이용시설 권장시설

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

라. 교통계획(안)

구 분	적용지역	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	성대로변, 성대로1길변	• 원활한 교통흐름을 고려하여 성대로변 및 성대로1길변 일부 차량진출입 불허	-
차량진출입구간	차량진출입불허구간 외	• 진출입불허구간 외 차량 진출입 허용	-
공공보행통로	도면참조	• 성대로변과 이면부 상도14구역 보행 연계 및 기존 가로 기능을 유지하고자 공공보행통로(6m) 계획	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

마. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획(안)

도면표시번호	사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진 단계	최초 결정일	비 고
합 계			57,465.5	-	-	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 246-18번지 일대	19,332.3	미정	-	-	-
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 239-83번지 일대	18,878.7	미정	-	-	-
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 249-7번지 일대	19,254.5	미정	-	-	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

바. 건축협정에 관한 계획(안)

구 분		위 치	면 적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항(「건축법」 제77조의 13)	
				통합적용	완화적용
합 계			57,465.5	-	-
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 246-18번지 일대	19,332.3	• 대지의 조정(42조) • 대지와 도로와의 관계 (44조)	• 대지의 조정(42조) • 건폐율(55조) • 용적률(56조)

구 분		위 치	면 적(㎡)	건축협정에 따른 특례사항(「건축법」 제77조의 13)	
				통합적용	완화적용
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 239-83번지 일대	18,878.7	- 지하층의 설치(53조) - 건폐율(55조) - 부설주차장의 설치 (주차장법 19조)	- 건축물의 높이제한(60조) - 일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이제한(61조)
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 249-7번지 일대	19,254.5		

※ 상기의 건축협정에 관한 특례사항 및 사유 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업시행 과정에서 변동될 수 있음

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획(안)

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

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

※ 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

아. 건축물의 배치·형태·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	-
가로활성화 시설 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	-
공공보행도로	도면참조	성대로변과 이면부 상도14구역 보행 연계	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

2) 건축물의 용도에 관한 계획

구 분 (도면표시번호)			계획내용	비 고
시행 구역	A-1~ A-3	유형	• 공동주택용지	-
		용도	「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

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안)

도면 표시번호	사업구역	위 치	구분	전체 세대수	임대주택		분양	임대주택 인수예정자	비 고
					공공	매입			
A-1	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 246-18번지 일대	59type	78	18	-	60	-	-
			84type	408	26	86	296		
			소계	486	44	86	356		
A-2	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 239-83번지 일대	59type	150	52	-	98	-	-
			84type	333	-	15	318		
			소계	483	52	15	416		
A-3	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	상도동 249-7번지 일대	59type	297	13	22	262	-	-
			84type	232	27	-	205		
			소계	529	40	22	467		
합 계				1,498	136	123	1,239	-	-

※ 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

차. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 계획(안)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		69,120.2	-	69,120.2	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	69,120.2	감) 57,465.5	11,654.7	16.9	-
	제3종일반주거지역	-	증) 57,465.5	57,465.5	83.1	-

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

구 분		면적(㎡)	계획내용	계획사유	비 고
도면표시	사업구역				
합 계		57,465.5	• 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 지정	• 경관 특화를 위한 창의적인 배치 및 건축물 계획	-
특별 건축 구역	사업가능구역1 (가로주택정비형 모아주택)	19,332.3			
	사업가능구역2 (가로주택정비형 모아주택)	18,878.7			
	사업가능구역3 (가로주택정비형 모아주택)	19,254.5			

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획 인가 시 결정

○ 특별건축구역 건축물 적용배제 또는 완화

구 분	배제 및 완화	비 고
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

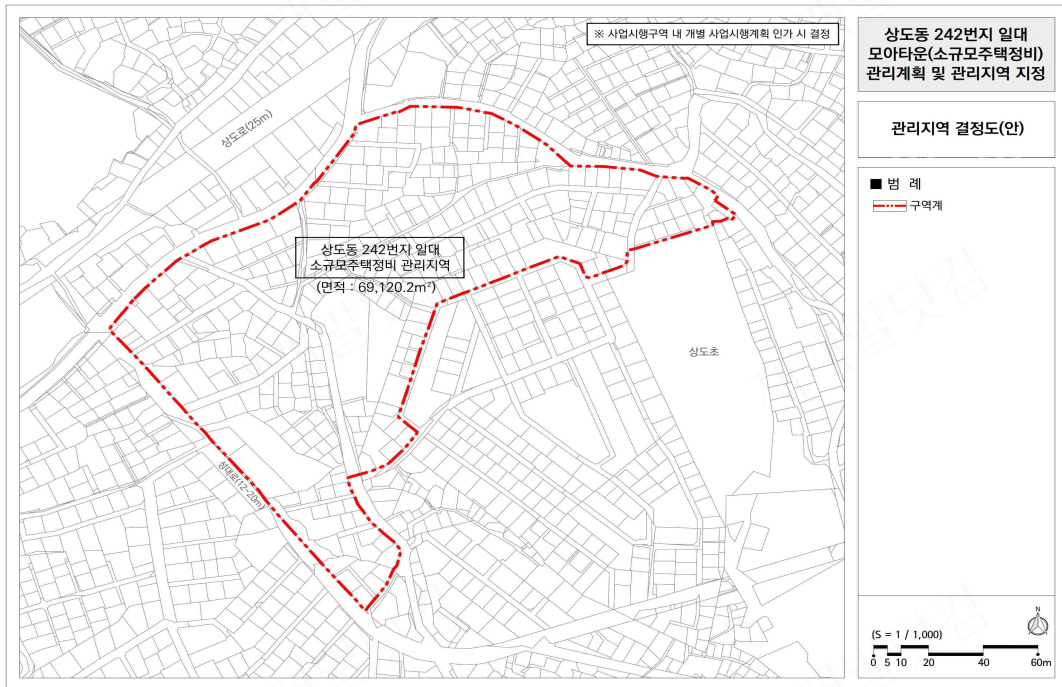
- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

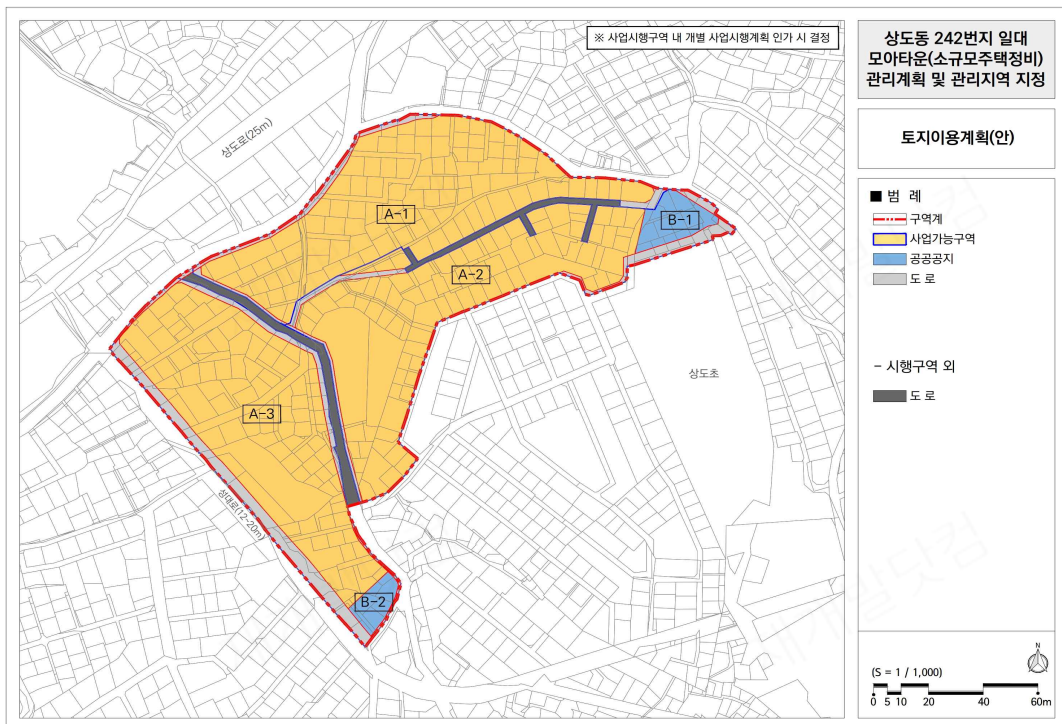
- 서울특별시 주택실 전략주택공급과(☎02-2133-6281) 및 동작구청 핵심정책추진단(☎02-820-9578)에 비치·열람하고 있습니다.
- ※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

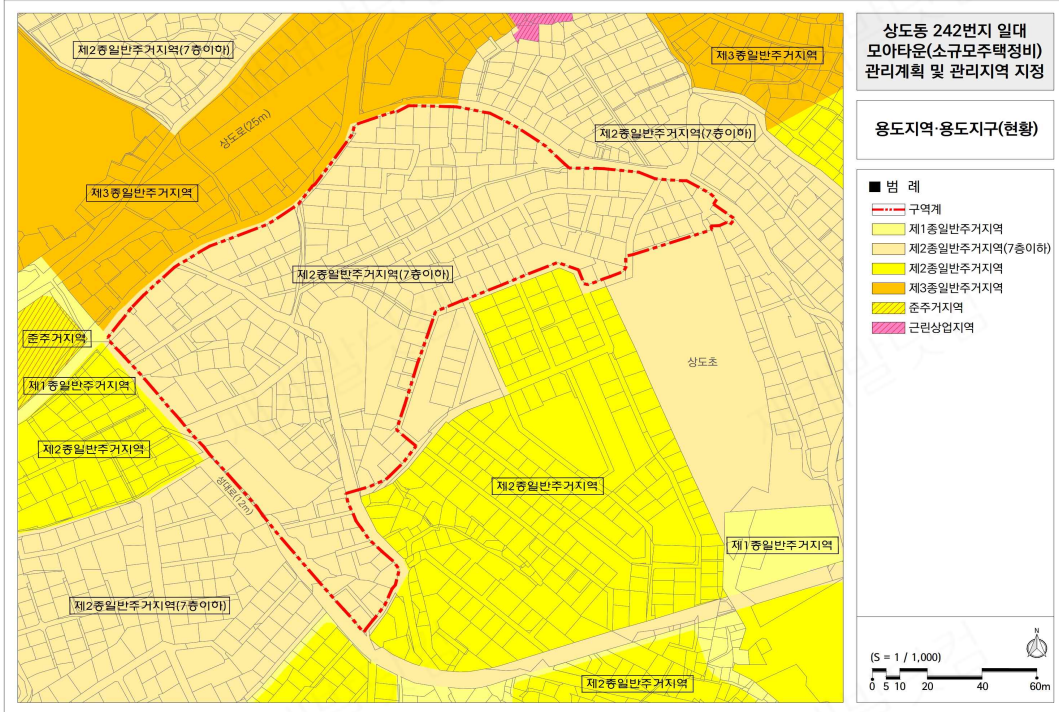
○ 관리지역 결정도(안)



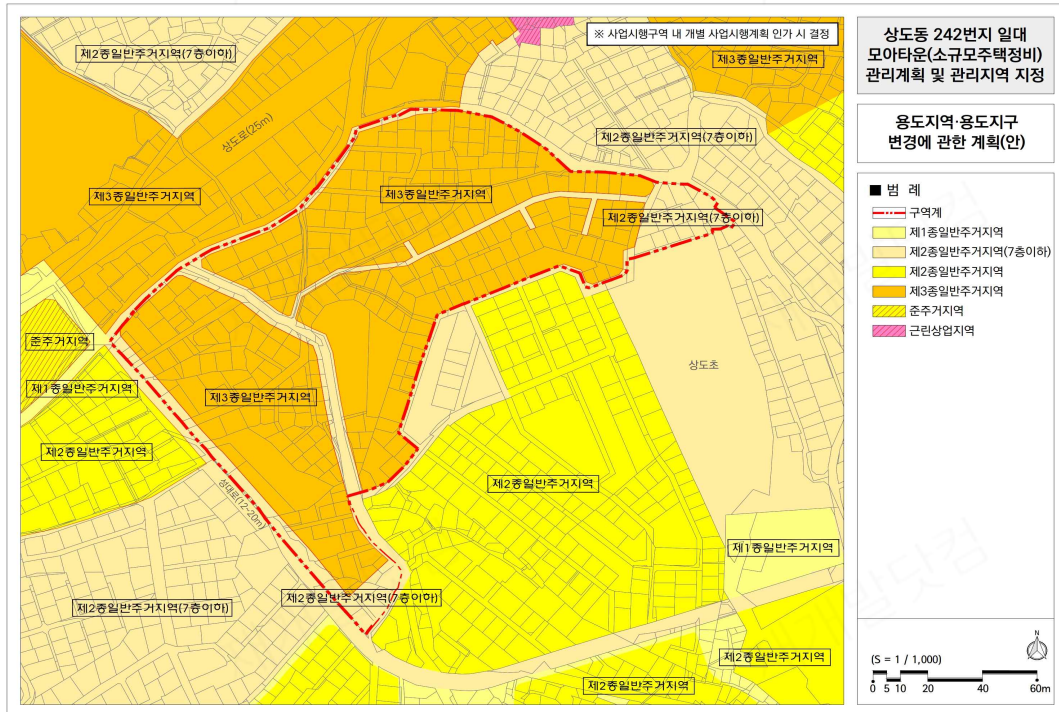
○ 토지이용계획(안)



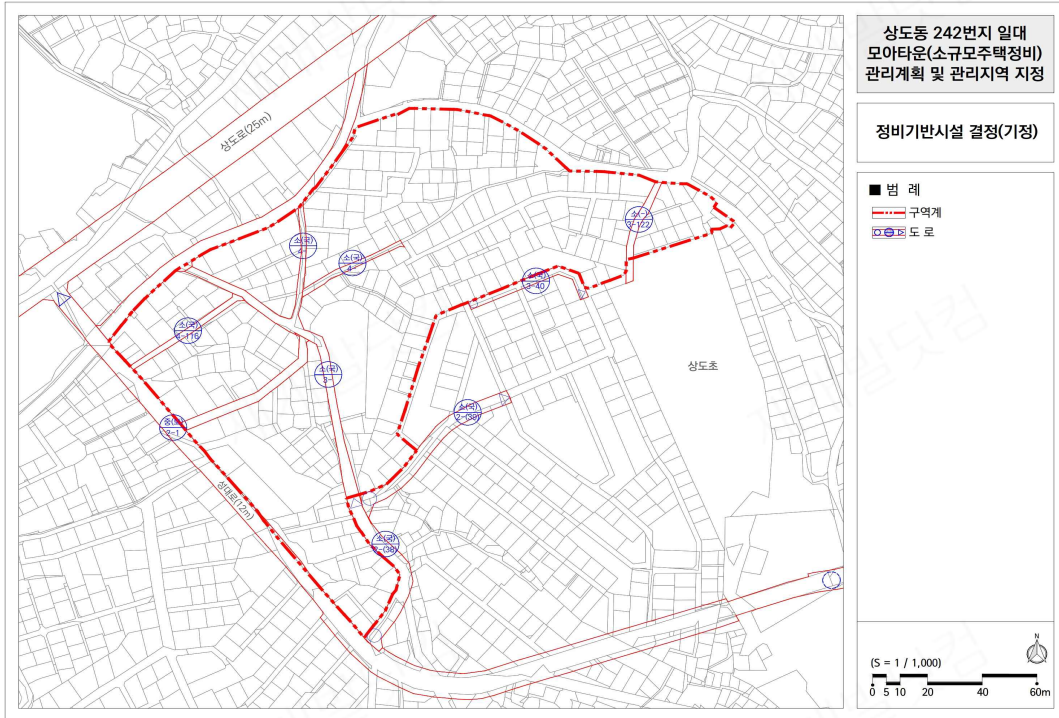
○ 용도지역·용도지구(현황)



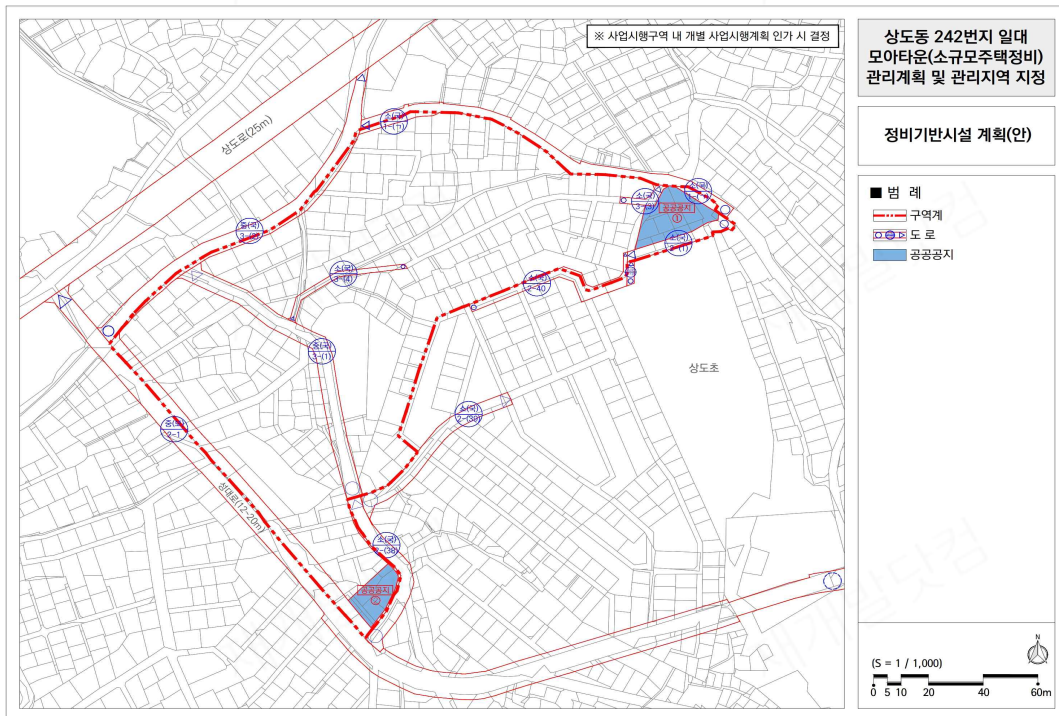
○ 용도지역·용도지구 변경에 관한 계획(안)



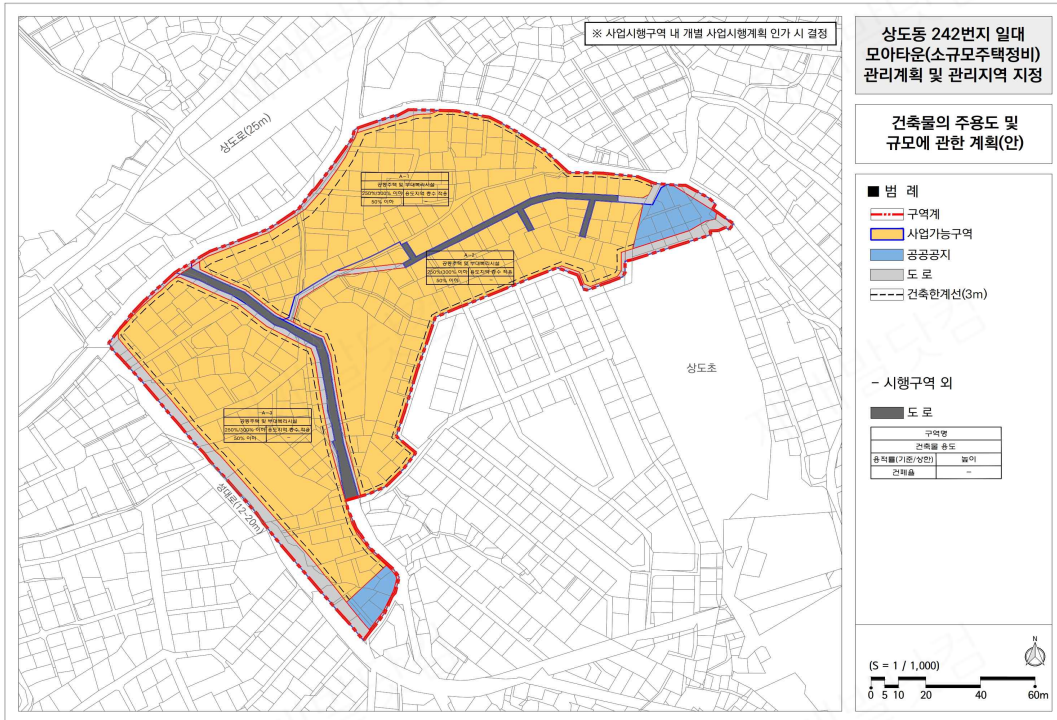
○ 정비기반시설 결정(기정)



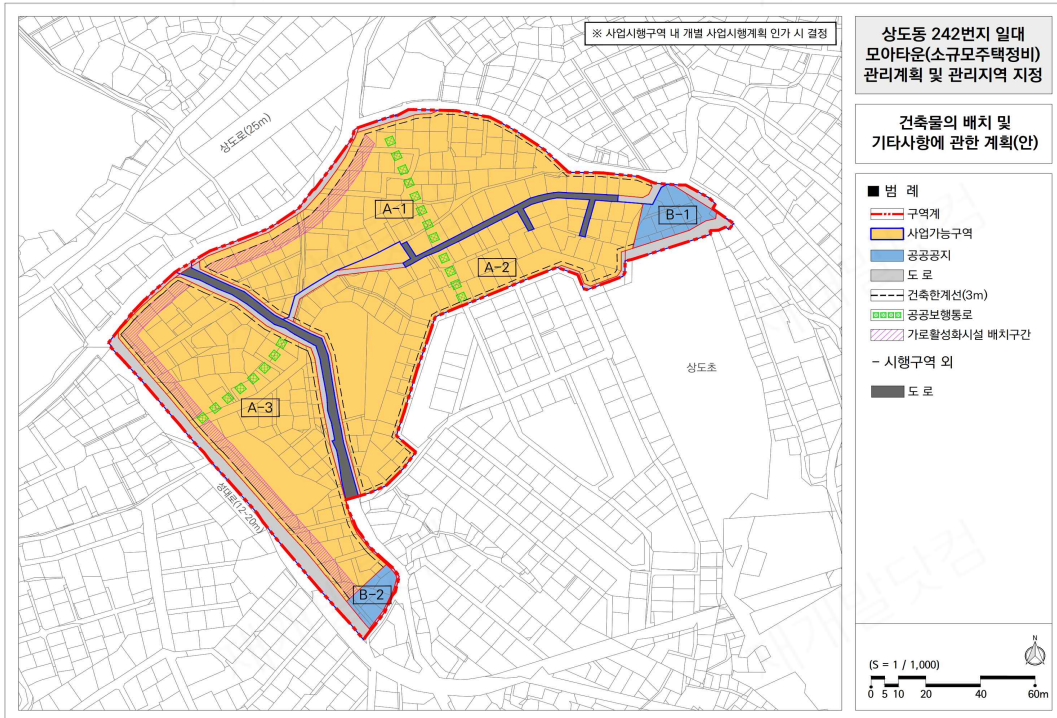
○ 정비기반시설 계획(안)



○ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



○ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)



○ 특별건축구역 지정에 관한 계획(안)

