

◆ 서울특별시고시 제2021-427호

상도지구 지구단위계획 변경결정
(상도동 373-1일대 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2020-30호(2002.02.15.)로 결정 및 서울특별시고시 제2009-176호(2009.04.30.), 서울특별시고시 제2017-259호(2017.07.13.)로 변경결정된 상도지구 지구단위계획에 대하여 ‘상도동 373-1번지 일대 역세권 공공임대주택 건립을 위한 특별계획구역 지정 및 세부개발계획’을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 8월 5일
서울특별시 장

I. 변경결정 취지

- 역세권 공공임대주택 건립을 위한 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정

II. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경 없음

III. 지구단위계획에 관한 결정

□ 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	82,985.0 (9,132.8)	-	82,985.0 (9,132.8)	100.0	
일반주거지역	42,271.0 (7,938.8)	감) 7,929.8	34,332.2 (9.0)	41.4	
제1종일반주거지역	1.0	-	1.0	0.0	도로 및 광장
제2종일반주거지역	23,686.0 (9.0)	-	23,686.0 (9.0)	28.6	도로 및 광장 포함 (도로)
제3종일반주거지역	18,584.0 (7,929.8)	감) 7,929.8	10,654.2	12.8	
준주거지역	28,400.0 (1,194.0)	증) 7,929.8	36,329.8 (9,123.8)	43.8	
근린상업지역	12,314.0	-	12,314.0	14.8	

주) ()는 사업대상지 면적임

■ 용도지역 변경사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
변경	동작구 상도동 373-1번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	7,929.8	「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」에 부합된 계획수립을 통해 서민주거안정을 위한 공공임대주택 공급 및 토지이용 효율화를 도모하기 위하여 용도지역을 변경하고자 함

나. 용도지구 : 변경 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

구분	구분	합 계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	13	1,419	27,843.0	3	170	3,724.0	3	351	4,464.0	7	898	19,655.0
	변경	13	1,419	27,767.4	3	170	3,724.0	3	351	4,464.0	7	898	19,579.4
광로	기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	기정	2	404	16,410.0	-	-	-	-	-	-	2	404	16,410.0
	변경	2	404	16,334.4	-	-	-	-	-	-	2	404	16,334.4
중로	기정	5	386	7,001	3	170	3,724	2	216	3,277	-	-	-
소로	기정	6	629	4,432	-	-	-	1	135	1,187	5	494	3,245

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	구분	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 증폭 (172m)
변경	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)	노량진동 328-1번지 도로 선형 일부조정
기정	대로	3	184	25~28 (25~28)	주간선 도로	750 (125)	상도동 370-12 (상도동 370-12)	상도1동706 (상도동 25-40)	일반 도로	-	총고시 제722호 (‘36.12.26)	상도로
기정	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	-	서고시 제191호 (‘78.5.4)	
기정	중로	1	320	21 (21)	국지 도로	35 (35)	상도동 181-15	상도동 175-9	일반 도로	-	서고시 제2017-259호 (‘17.7.13)	
기정	중로	1	320	23 (20)	집산 도로	50 (50)	상도동 25-28	상도동 25-22	일반 도로	-	동고시 제42호 (‘96.10.31)	만양로 3길

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	32	15 (15)	국지 도로	850 (201)	대방동 (상도동 363-190)	대3-18 (상도동 367-14)	일반 도로	-	충고시 제722호 (‘36.12.26)	
기정	중로	2	315	15 (15)	국지 도로	15 (15)	상도동 170-2	상도동 170-8	일반 도로	-	서고시 제354호 (‘90.10.31)	
기정	소로	2	153	8 (8)	국지 도로	135 (135)	상도동 180-2	상도동 364-23	보행자 우선도로	-	서고시 제6호 (‘72.1.7)	
기정	소로	3	140	6 (6)	국지 도로	90 (90)	상도동 177-6	상도동 175-23	일반 도로	-	서고시 제354호 (‘90.10.31)	
기정	소로	3	270	7~9 (7~9)	국지 도로	172 (172)	상도동 179-2	상도동 170-13	보행자 우선도로	-	서고시 제44호 (‘71.6.4)	
기정	소로	3	152	6 (6)	국지 도로	181 (19)	상도동 184-10 (상도동 181-2)	상도동 181-9 (상도동 181-9)	일반 도로	-	서고시 제673호 (‘86.9.17)	
기정	소로	3	154	6 (6)	국지 도로	45 (45)	상도동 181-18	상도동 182-35	일반 도로	-	서고시 제528호 (‘87.8.1)	
기정	소로	3	155	4 (4)	국지 도로	168 (168)	상도동 183-3	상도동 183-39	일반 도로	-	서고시 제354호 (‘90.10.31)	

주) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-18	대로 3-18	· 노량진동 328-1번지 도로 선형 일부조정	· 사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 노량진 재정비촉진지구 도로선형과 맞춰 조정

2) 철도 : 변경 없음

나. 공간시설 : 변경 없음

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공공청사	공공업무· 근린공공시설 (종합행정타운)	상도동 176-3일대	14,025.5	-	14,025.5	서울시고시 338호 (‘94.10.15)	-
신설	②	공공청사	구 복합청사	노량진동 328 일대	-	증)800.0	800.0	-	-

■ 건축규모 범위 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
기정	①	60%이하	360%이하	75m이하	-
신설	②	60%이하	400%이하	40m이하	-

- 공간적 범위 결정 조서 : 변경 없음
- 공공청사 내 비도시계획시설 건축물 용도계획 : 변경 없음
- 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사	· 구 복합청사 - 면적 : 800㎡	· 지역주민을 위한 주민자치센터(주민문화 활동 등)에 대한 미흡한 기능을 보완하여 주요민원행정업무 등의 공간으로 조성하기 위해 구 복합청사를 신설

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 공동개발 지정 및 권장에 관한 계획 : 변경

■ 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정(변경)조서

기정					변경					
가구 번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	계획내용	가구 번호	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	계획 내용	비고
d	8,699.2	상도동 370-27, 373-83	229.0	공동개발 지정	d	9,132.8	상도동 370-27, 373-83	229.0	특별 계획 구역 지정	
		상도동 370-12, 370-14	453.0	공동개발 지정			상도동 370-12, 370-14	453.0		
		상도동 373-55	239.0	-			상도동 373-55	239.0		
		상도동 373-86	273.0	-			상도동 373-86	273.0		
		상도동 산15-16, 산15-20	948.0	공동개발 지정			상도동 산15-16, 산15-20	948.0		
		상도동 산15-29, 산15-26	364.0	공동개발 지정			상도동 산15-29, 산15-26	364.0		
		상도동 25-34	163.0	-			상도동 25-34	163.0		
		상도동 산15-42	281.0	-			상도동 산15-42	281.0		
		상도동 373-80	329.0	-			상도동 373-80	329.0		
		상도동 373-61	322.0	-			상도동 373-61	322.0		
		상도동 373-1	334.0	-			상도동 373-1	334.0		
		상도동 373-52	297.0	-			상도동 373-52	297.0		
		노량진동 328	4,467.2	-			노량진동 328	4,467.2		
							상도동 25-36	15.0	금회 추가	
							상도동 373-50	301.0		
							상도동 373-51	10.0		
							상도동 373-59	32.0		
							노량진동 328-1	75.6		

■ 공동개발 지정 및 권장 변경사유서

변경내용	변경사유
· 가구번호d의 공동개발 지정 및 권장계획 삭제 및 특별계획구역 지정	· 역세권 공공임대주택 건립을 제언하기 위한 특별계획구역을 지정하고자 공동개발 지정을 삭제함 · 사업대상지 내 포함된 일부 도로 및 대지를 포함하여 특별계획구역으로 지정하고자 함

나. 필지의 교환에 관한 계획 : 변경없음

다. 최대개발규모에 관한 계획 : 변경

구분	적용대상	최대개발규모	비고
기정	간선변	상도로, 장승배기로	2,000㎡ 이하
	이면부	구역내부	1,500㎡ 이하
	주1) 특별계획가능구역 및 최대개발규모를 초과하는 기개발지는 예외 주2) 기정 양녕로는 도로명주소를 적용하여 장승배기로 변경		
변경	간선변	상도로, 장승배기로	2,000㎡ 이하
	이면부	구역내부	1,500㎡ 이하
	주1) 특별계획(기능)구역 및 최대개발규모를 초과하는 기개발지는 예외 주2) 기정 양녕로는 도로명주소를 적용하여 장승배기로 변경		

■ 최대개발규모 변경사유서

변경내용	변경사유
· 최대개발규모 예외 추가	· 상도지구 지구단위계획 민간부문 시행지침 제5조 제①항의 기준에 따라 특별계획구역 지정 등 도시관리계획 변경 절차를 이행

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 계획 : 변경

■ 건축물의 불허용도

구분	불허용도(전층) [건축법 시행령 별표1]		비고
기정	공통	· 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장 · 제13호 운동시설 중 옥외철탑 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		
변경	공통	· 제4호 제2종 근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장 · 제13호 운동시설 중 옥외철탑 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 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용		

■ 건축물의 불허용도 변경사유서

변경내용	변경사유
• 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	• 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

■ 건축물의 권장용도

구분		권장용도 [건축법 시행령 별표1]		비고	
기정	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, 노인보호전문기관이 있음 ※ 제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목 가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품품을 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 ※ 상이한 권장용도가 계획된 둘이상의 대지를 공동개발하는 경우 전면도로의 폭이 넓은 도로에 면한 권장용도를 적용				
	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	

구분		권장용도 [건축법 시행령 별표1]	비고
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, 노인보호전문기관이 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(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, 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 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용			

■ 건축물의 권장용도 변경사유서

변경내용	변경사유
- 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

나. 건축물의 밀도에 관한 계획

- 1) 건폐율 계획 : 변경 없음
- 2) 용적률 계획 : 변경

구분			기준용적률	허용용적률 ¹⁾	상한용적률 ²⁾	비고
기정	근린상업지역		300% 이하	500% 이하	600% 이하	『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』 제7조 적용
	준주거	간선부	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
		이면부	250% 이하			
	제3종일반주거		230% 이하	250% 이하	-	
※ 상업지역 및 준주거 지역 내 주거복합건축물 건축시 용적률 적용기준(공통사항)을 따름 주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률×1.3×가중치×@) 이내 @ : 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						
변경	근린상업지역		300% 이하	500% 이하	600% 이하	『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』 제7조 적용
	준주거	간선부	300% 이하	360% 이하	400% 이하	
		이면부	250% 이하			
	제3종일반주거		230% 이하	250% 이하	-	

구분	기준용적률	허용용적률 ¹⁾	상한용적률 ²⁾	비고
	※ 상업지역 및 준주거 지역 내 주거복합건축물 건축시 용적률 적용기준(공통사항)을 따름 주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률×1.3×가중치×@) 이내 @ : 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 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용			

■ 용적률 계획 변경사유서

변경내용	변경사유
• 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	• 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

■ 용적률 적용기준(공통사항) : 변경 없음

3) 용적률 인센티브 계획 : 변경

■ 용적률 완화항목 및 내용

— 용적률 인센티브 적용기준(공통사항) : 변경

구분	용적률 인센티브 적용기준(공통사항)
기정	〈허용용적률 산정〉 • 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + $\sum$(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, 건축면적이 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 중복 되는 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 지중화관 관련 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
변경	〈허용용적률 산정〉 • 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다. 즉, 기준용적률 + $\sum$(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, 건축면적이 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 중복 되는 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 지중화관 관련 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. ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용

— 근린상업지역 : 변경 없음

— 준주거지역 : 변경 없음

— 제3종일반주거지역 : 변경 없음

■ 용적률 완화항목 및 내용 변경사유서

변경내용	변경사유
• 용적률 인센티브 적용기준(공통사항) 변경 - 특별계획구역 별도 지침 적용	• 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

다. 건축물의 높이에 관한 계획 : 변경

구분			최고높이	비고
기정	근린상업지역		80m 이하	
	준주거	상도로변	72m 이하	
		장승배기로변/이면부	50m 이하	
	제3종일반주거		30m 이하	
	※ 기정 양녕로는 도로명주소를 적용하여 장승배기로로 변경			
변경	근린상업지역		80m 이하	
	준주거	상도로변	72m 이하	
		장승배기로변/이면부	50m 이하	
	제3종일반주거		30m 이하	
	※ 기정 양녕로는 도로명주소를 적용하여 장승배기로로 변경 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용			

■ 높이계획 변경사유서

변경내용	변경사유
- 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

라. 건축물 배치 및 형태 · 건축선 등에 관한 계획 : 변경

■ 건축선에 관한 사항

구분	적용지역	계획내용	비고
기정	• 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	• 북측·서측 : 보도부속형 조성 (보행활성화를 위한 특화가로 연계) • 동측·남측 : 차도부속형 조성
	• 공공보행통로변 지정	• 2개소(1~2m)	• 대지내 보행공간 확보
	• 보차혼용통로변 지정	• 1개소(2m)	• 대지내 차량통행 및 보행공간 확보
변경	• 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	• 북측·서측 : 보도부속형 조성 (보행활성화를 위한 특화가로 연계) • 동측·남측 : 차도부속형 조성
	• 공공보행통로변 지정	• 2개소(1~2m)	• 대지내 보행공간 확보
	• 보차혼용통로변 지정	• 1개소(2m)	• 대지내 차량통행 및 보행공간 확보
	※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용		

■ 건축선 변경사유서

변경내용	변경사유
• 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	• 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

구분	적용지역	계획내용	비고
기정	건축물 형태	• 투시형 셔터 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	• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며, 원색의 사용은 금하도록 함	
	아간조명	• 간선변 10층 이상 건축시 상향식 아간조명 설치 권장 • 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 • 이면부 아간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 • 대규모 개발지 및 전면도로변, 도로 가각부에 대하여 권장	
	기타사항	• 외부에 노출이 심하거나, 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 • 통합간판 설치 유도	
※ 구체적 조성 및 설치에 관한 사항은 민간부문 시행지침 참조			
변경	건축물 형태	• 투시형 셔터 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	• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며, 원색의 사용은 금하도록 함	
	아간조명	• 간선변 10층 이상 건축시 상향식 아간조명 설치 권장 • 투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 • 이면부 아간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 • 대규모 개발지 및 전면도로변, 도로 가각부에 대하여 권장	
	기타사항	• 외부에 노출이 심하거나, 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 • 통합간판 설치 유도	
※ 구체적 조성 및 설치에 관한 사항은 민간부문 시행지침 참조 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용			

■ 건축물의 형태 및 외관 변경사유서

변경내용	변경사유
• 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	• 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

■ 대지내 공지에 관한 사항

구분	위치	계획내용	비고
기정	전면공지	• 간선도로, 이면도로변의 건축한계선으로 확보	• 인도/차속 부속
	공개공지	• 보행환경 개선을 위하여 보행통로 및 가각부에 지정	• 4개소(위치지정)
변경	전면공지	• 간선도로, 이면도로변의 건축한계선으로 확보	• 인도/차속 부속
	공개공지	• 보행환경 개선을 위하여 보행통로 및 가각부에 지정	• 4개소(위치지정)
※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용			

■ 대지내 공지 변경사유서

변경내용	변경사유
• 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	• 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

■ 교통처리에 관한 사항

구분	위치	계획내용	비고
기정	차량출입 불허구간	• 상도로변 • 장승배기로변	• 주요 간선도로변 차량진출입불허 • 교차로에 면한 획지의 경우 교차로에서 10m 이내에 주차출입구 설치 불허
	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
	보차혼용 통로	• 보행연결 필요 구간 및 차량통행 필요 구간	• 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)
※ 결정(변경)사항의 위치는 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 참조			
변경	차량출입 불허구간	• 상도로변 • 장승배기로변	• 주요 간선도로변 차량진출입불허 • 교차로에 면한 획지의 경우 교차로에서 10m 이내에 주차출입구 설치 불허
	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

구분	위치	계획내용	비고
		- 상도동 183-61, -54, -25 : 1m - 상도동 183-26, -17, -29 : 2m ※ 필지경계선으로부터 이격거리임	
보차혼용 통로	· 보행연결 필요 구간 및 차량통행 필요 구간	· 종합행정타운 조성계획에 따라 지정(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)	2개소 (B=4, 6m)
※ 결정(변경)사항의 위치는 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 참조 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용			

■ 교통처리 변경사유서

변경내용	변경사유
· 단서조항 추가 - 특별계획구역 별도 지침 적용	· 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용 시 혼란 방지

4. 특별계획(가능)구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 특별계획가능구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	①	장승배기1 특별계획가능구역	동작구 상도동 368-19 일대	3,839	-	3,839	효력기간 2년 연장 (2022.7.13.)
기정	②	장승배기2 특별계획가능구역	동작구 상도동 365-1 일대	2,987	-	2,987	효력기간 2년 연장 (2022.7.13.)

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	①	상도동 373-1번지 일대 특별계획구역	동작구 상도동 373-1번지 일대	-	증) 9,132.8	9,132.8	

■ 특별계획구역 결정사유서

결정내용	결정사유
· 상도동 373-1번지 일대 특별계획구역 신설	· 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」에 부합된 계획수립을 통해 서민주거안정을 위한 공공임대주택 공급 및 토지 이용 효율화를 도모하기 위하여 특별계획구역을 신설코자 함

가. 장승배기1 특별계획가능구역 : 변경 없음

나. 장승배기2 특별계획가능구역 : 변경 없음

다. 상도동 373-1번지 일대 특별계획구역 : 신설

■ 구역개요

구역명	위치	면적(㎡)	비고
상도동 373-1번지 일대 특별계획구역	동작구 상도동 373-1번지 일대	9,132.8	

■ 특별계획구역 계획지침

구분		계획내용
용도지역		제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역 → 제2종일반주거지역, 준주거지역
기반시설확보		용도지역 변경 면적의 15% 이상 확보
용도	허용용도 (가)	- 공동주택(공공임대주택포함) 및 부대시설 (단, 주택연면적 합계의 비율은 90% 미만) - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외철탑 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외), 판매시설, 업무시설 - 문화및집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설(옥외철탑 골프연습장 제외)
	불허용도 (a)	- 제2종근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 - 의료시설 중 정신병원 - 운동시설 중 옥외철탑 골프연습장 - 숙박시설 - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설(주차장 제외) - 장례식장
건폐율		60% 이하
용적률(기준/허용/상한)		250% 이하 / 450% 이하 / 500% 이하 ※ 역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준 적용
높이		서울특별시 지구단위계획 수립기준을 준용하여 높이계획
건축선	건축한계선	상도로, 장승배기로 : 3m 만양로3길 : 3~6m 이면도로 : 2.5m
전면공지		건축한계선 지정구간 내 전면공지 조성 - 상도로, 장승배기로 변 : 3m(보도형) - 만양로3길 변 : 3~6m(보도형, 차도형) - 이면도로변 : 2.5m(보도형, 차도형)
교통처리계획		간선도로변 차량출입 불허
공공시설 부담률		순부담 : 용도지역 변경 면적의 15% 이상 (※ 의무비율의 1/2 한도까지 공공임대주택 부속토지로 갈음할 수 있음)

③ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경 없음

IV. 특별계획구역에 관한 결정

① 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	①	상도동 373-1번지 일대 특별계획구역	동작구 상도동 373-1번지 일대	-	증) 9,132.8	9,132.8	

■ 특별계획구역 결정사유서

결정내용	결정사유
·상도동 373-1번지 일대 특별계획구역 신설	· 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」에 부합된 계획수립을 통해 서민주거안정을 위한 공공임대주택 공급 및 토지 이용 효율화를 도모하기 위하여 특별계획구역을 신설코자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	9,132.8	-	9,132.8	100.0	
제2종일반주거지역	9.0	-	9.0	0.1	
제3종일반주거지역	7,929.8	감) 7,929.8	-	-	
준주거지역	1,194.0	증) 7,929.8	9,123.8	99.9	

■ 용도지역 변경사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
변경	동작구 상도동 373-1번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	7,929.8	· 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」에 부합된 계획수립 을 통해 서민주거안정을 위한 공공임대주택 공급 및 토지이용 효율화를 도모하기 위하여 용도지역을 변경하고자 함

나. 용도지구 : 변경 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	18	25~40	주간선	6,490	노랑진역앞	구로동	일반	상도로	총고시	장승배기

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
				(25~35)	도로	(279)	(상도동 371-13)	(상도동 183-26)	도로		제722호 (‘36.12.26)	광장 중복 (172m)
변경	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)	노량진동 328-1번지 도로 선형 일부조정

주) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-18	대로 3-18	· 노량진동 328-1번지 도로 선형 일부조정	· 사업대상지 내 포함된 일부 도로선형을 노량진 재정비촉진지구 도로선형과 맞춰 조정

2) 철도 : 변경 없음

나. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	②	공공청사	구 복합청사	노량진동 328 일대	-	증)800.0	800.0	-	-

■ 건축규모 범위 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	건폐율	용적률	높이	비고
신설	②	60%이하	400%이하	40m이하	-

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사	· 구 복합청사 - 면적 : 800㎡	· 지역주민을 위한 주민자치센터(주민문화 활동 등)에 대한 미흡한 기능 을 보완하여 주요민원행정업무 등의 공간으로 조성하기 위해 구 복합 청사를 신설

③ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경 없음

획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 획지 결정조서

구분	획지번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설	A-1	동작구 상도동 373-1번지 일대	8,323.8㎡	
신설	A-2	동작구 노량진동 328번지 일대	800.0㎡	

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서
가. 건축물의 용도에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획		비고
		A-1	A-2	
허용용도 (가)	• 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대시설 (단, 주택연면적 합계의 비율은 90% 미만) • 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 (옥외철탑 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외), 판매시설, 업무시설 • 문화및집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설(옥외철탑 골프연습장 제외)	• 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대시설 • 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외철탑 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외) • 업무시설	• 공공청사 및 부대시설	건축법 시행령 별표1에 의한 용도 분류
불허용도 (a)	• 제2종근린생활시설 중 옥외철탑 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 • 의료시설 중 정신병원 • 운동시설 중 옥외철탑 골프연습장 • 숙박시설 · 위락시설 · 공장 · 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 자동차관련시설(주차장 제외) · 장례식장	• 좌 등	• 좌 등	

나. 건축물의 밀도에 관한 계획

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획		비고
		A-1	A-2	
건폐율	60%이하	60%이하	60%이하	준주거지역 적용

2) 용적률 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획		비고
		A-1	A-2	
기준용적률	250%이하	250%이하	400%이하	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준 적용
허용용적률	450%이하	450%이하	-	
상한용적률	500%이하	500%이하	-	

■ 허용용적률 인센티브

구분	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준		계획내용	비고
필수 항목	리모델링이 쉬운 구조	• 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 - 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것 - 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 - 개별 세대 안에서 구획된 실(室)의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	리모델링이 쉬운 구조로 계획 (혼합구조)	적용
	커뮤니티 지원시설	• 공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상	1,268.15㎡(3.55%) ※ 지상층 공동주택 연면적 : 35,666.05㎡	적용

구분		역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용	비고
	에너지효율 건축물	· 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상이고, 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 에너지효율 2등급이상 인증	에너지 성능지표 검토서 평점합계 86점 이상 에너지효율1등급이상 인증 (건축허가 및 사용승인 시 반영)	적용
	친환경 건축물	· 「녹색건축물 조성지원법」 및 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따라 적용 - 환경영향평가 비대상 건축·주택사업은 우수등급이상 친환경 예비인증	우수등급 이상 인증 (건축허가 및 사용승인 시 반영)	적용
선택 항목	신재생 에너지 사용	· 「서울특별시 건축물 심의기준」에 따라 공동주택은 표준건축공사비의 1%이상을 일반건축물은 3% 이상을 설치해야하며, 공공건축물은 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법 시행령에 따른 공공의무비율을 적용	표준건축공사비의 1% 이상 설치 (사업계획승인 시 득할 예정)	1개 항목 선택 적용
	공공기여 방안	· 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우	-	
	역사문화 보존계획	· 역사문화 보존등을 위한 지구지정 여부	-	
(패키지)허용용적률		· 기준용적률 + 완화용적률	450%	적용

※ 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 적용

■ 상한용적률 인센티브

구분			공공시설 부담률		비고
			면적(㎡)	비율(%)	
구역면적			9,132.8㎡	-	
공공시설	공공청사	도로	9.0㎡	0.1%	※ 용도지역 변경면적 (9,123.8㎡)의 15% 이상은 1,368.57㎡ 이상으로 의무비율 충족 ※ 공공임대주택 대지권지분 인정분은 의무부담 면적의 1/2
		부지면적	800.0㎡	21.1%	
		환산부지면적	1,122.8㎡		
	소 계		1,931.8㎡	21.2%	
임대주택 (상한)	공공임대주택 환산부지면적		167.6㎡	2.8%	
	부속토지지분		92.4㎡		
	소 계(8세대)		260㎡	2.8%	
공공임대주택 대지권지분 인정분 (124세대, 허용)			684.3㎡	7.5%	
합 계			2,876.1㎡	31.5%	

— 상한용적률 산정

구분	산출결과	산출내역
공공시설 제공면적	2,191.8㎡	· 기반시설(도로) + [공공청사(부지면적+환산부지면적)] + [임대주택(부속토지+환산부지면적)] = 9.0㎡ + (800.0㎡ + 1,122.8㎡) + (92.4㎡ + 167.6㎡) = 2,191.8㎡
가중치	0.8845	· 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 398.0% ÷ 450% ≒ 0.8845 ◇ 공공시설 제공부지 용적률 = [(200% × 9.0㎡) + (400% × 892.4㎡)] ÷ 901.4㎡ = 398.0%

구분		산출결과	산출내역
			◇ 사업부지 용적률 = 450%
α	토지	0.1095	• α 토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = $901.4\text{m}^2 / (9,132.8\text{m}^2 - 901.4\text{m}^2) \approx 0.1095$
	건축물	0.1567	• α 건축물 = 공사비 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = $1,290.4\text{m}^2 / (9,132.8\text{m}^2 - 901.4\text{m}^2) \approx 0.1567$
상한용적률		500%이하	• 상한용적률 = {허용용적률주} $\times$ (1+1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지+0.7 $\times \alpha$ 현금·건축물)+공공임대주택용적률 = {350% $\times$ (1+(1.3 $\times$ 0.8845 $\times$ 0.1095)+(0.7 $\times$ 0.1567))}+100% $\approx$ 532.46% 이하

주) 허용용적률 = 350% (공공임대주택 용적률을 제외한 용적률)

3) 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획		비고
		A-1	A-2	
높이	• 서울특별시 지구단위계획 수립기준을 준용하여 높이계획	95m이하	40m이하	

다. 건축물 배치 및 형태·건축선 등에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
건축한계선		• 상도로, 장승배기로 : 3m • 만양로3길 : 3~6m • 이면도로 : 2.5m		• 상도로, 장승배기로변 : 3m • 만양로3길변 : 3~6m • 이면도로변 : 2.5m	
형태 및 외관	건축물 형태	저층부 형태	• 투시형 셔터 및 투시벽(벽면적 50%이상) 설치 • 1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 • 개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획	좌동	
	건축물 색채 및 외관	재료/색채	• 외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며, 원색의 사용은 금하도록 함	좌동	
		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	좌동	
	기타 사항	옥외광고물	• 외부에 노출이 심하거나, 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 • 통합간판 설치 유도	좌동	

라. 공공임대주택 건설비용에 관한 계획

구분	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용	비고
-	• 전용면적 45㎡~60㎡ 이하 : 20~40% • 전용면적 45㎡ 이하 : 60~80%	• 전용면적 45㎡~60㎡ 이하 : 30세대 (22.73%) • 전용면적 45㎡ 이하 : 102세대 (77.27%)	

마. 공공임대주택 건립 관련 수립기준에 관한 계획

구분	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용	비고
공공 임대주택 건립비용	• 완화된 용적률의 50/100 • (허용용적률-기준용적률)×50/100 = (450%-250%)×50/100 = 100%	• 공공임대주택 공급용적률 : 101.49% 계획	
공공시설 부담률	• 용도지역 1단계 상향시 15% 이상 (제3종일반주거지역 → 준주거지역) • 공공시설 부담기준 - 15% 이상(1,368.6㎡ 이상)	• 공공시설(공공청사, 임대주택, 도로) : 2,191.8㎡(24.0%) • 공공임대주택 대지권지분 인정분 : 684.3㎡(7.5%) ⇒ 총 31.5%(2,876.1㎡ ≥ 1,368.6㎡)	※ 공공시설 부담률 의무기준인 15% 초과하므로 지침에 부합 ※ 공공임대주택 대지권지분 인정분은 의무 부담 면적의 1/2
커뮤니티 지원시설	• 300세대 이상 - 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상 • 법정 : 1,069.98㎡ (3%, 450㎡ 이상)	• 계획 : 1,268.15㎡(3.55%) - 맘스존, 스터디룸, 문화센터 및 갤러리	※ 용도와 운영계획을 주변입지여건 등을 고려하여 자치구청장이 제안 ※ 용도변경시 자치구청장과 협의하여야 함
비주거비용	• 지상층 연면적의 10% 이상 권장 • 법정 : 4,151.18㎡(10%)	• 계획 : 5,845.72㎡(14.08%)	※ 지상층 연면적 : 41,511.78㎡

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
전면공지	• 건축한계선 지정구간 내 전면공지 조성 - 상도로, 장승배기로 변 : 3m(보도형) - 만양로3길 변 : 3~6m(보도형, 차도형) - 이면도로 변 : 2.5m(보도형, 차도형)	• 건축한계선 지정구간 내 전면공지 조성 - 상도로, 장승배기로 변 : 보도부속형(3m) - 만양로3길 변 : 보도부속형(2~5m), 차도부속형(1m) - 이면도로 변 : 보도부속형(1~2m), 차도부속형(0.5~2.5m)
교통처리계획	• 간선도로변 차량출입 불허	• 간선도로변 차량출입 불허
공공시설 부담률	• 순부담 : 용도지역 변경 면적의 15% 이상 (※ 의무비율의 1/2은 공공임대주택 부속토지로 갈음)	• 순부담 : 31.5% (공공임대주택 대지권지분 7.5% 포함)

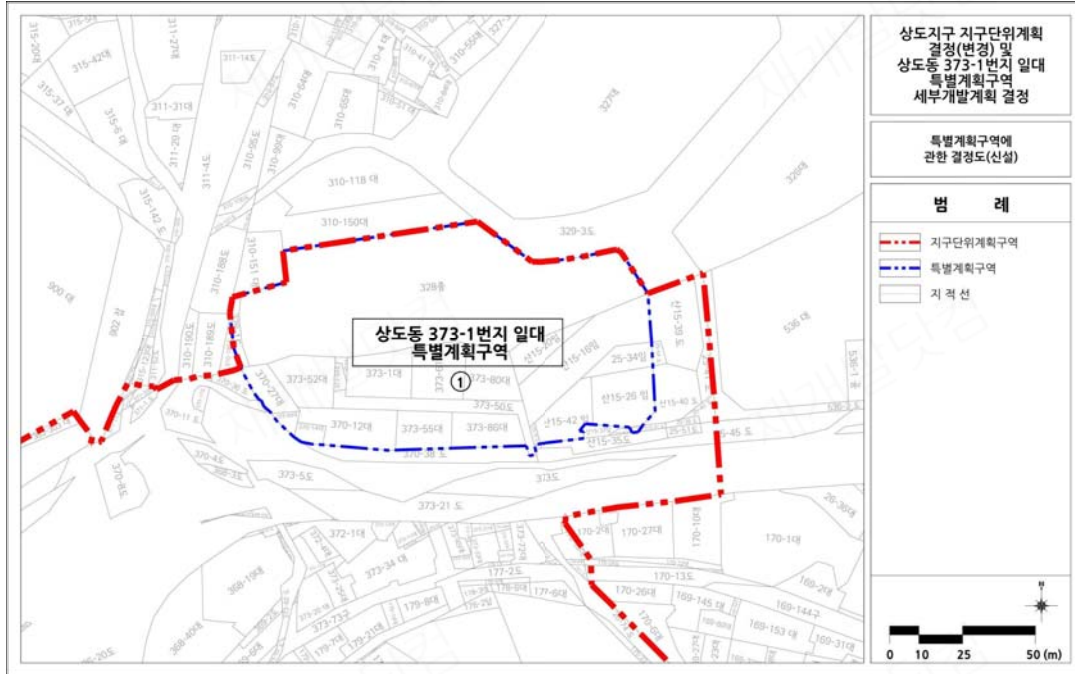
V. 관련도면

- 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

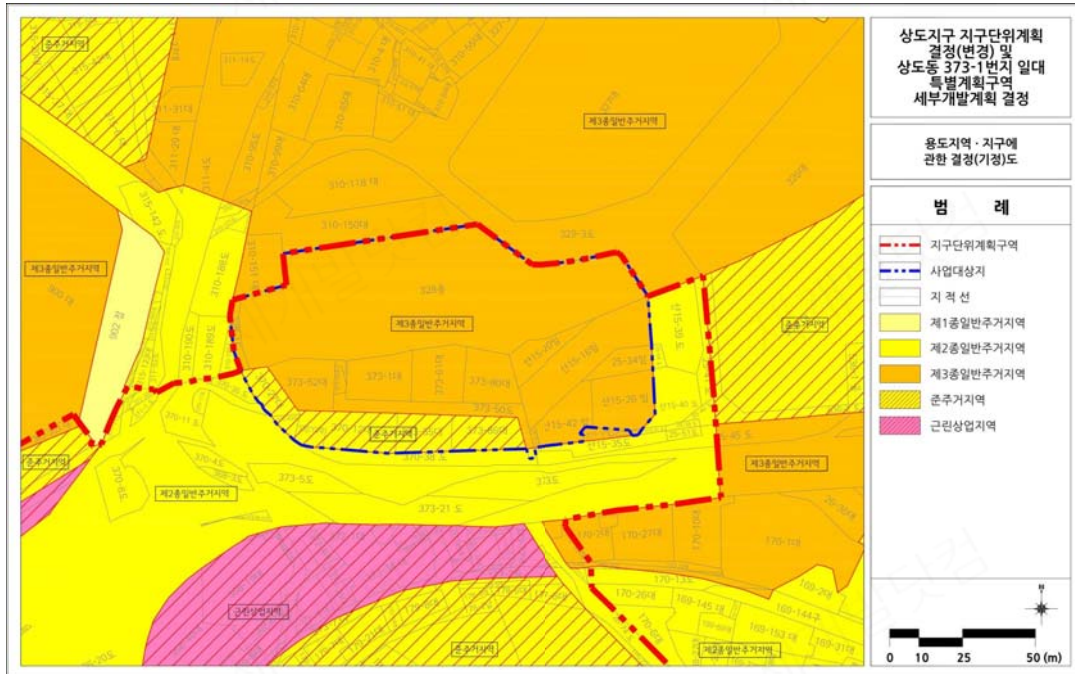
VI. 관계도서

- 서울특별시 전략사업과(02-2133-8239) 및 동작구 도시계획과(02-820-9666)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 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

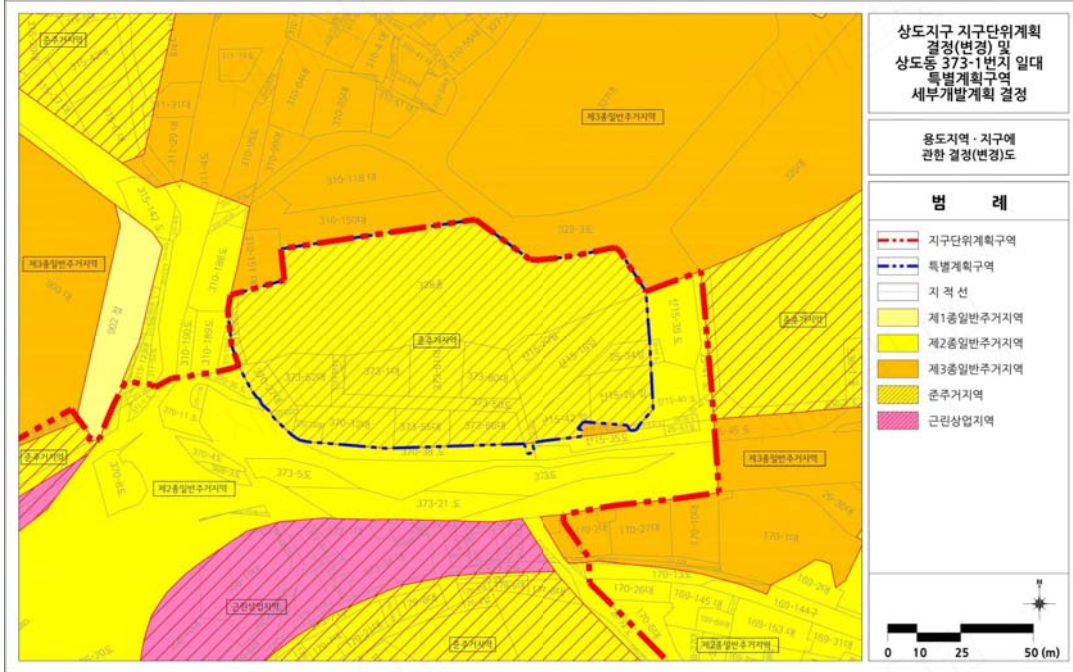
■ 특별계획구역에 관한 결정도(신설)



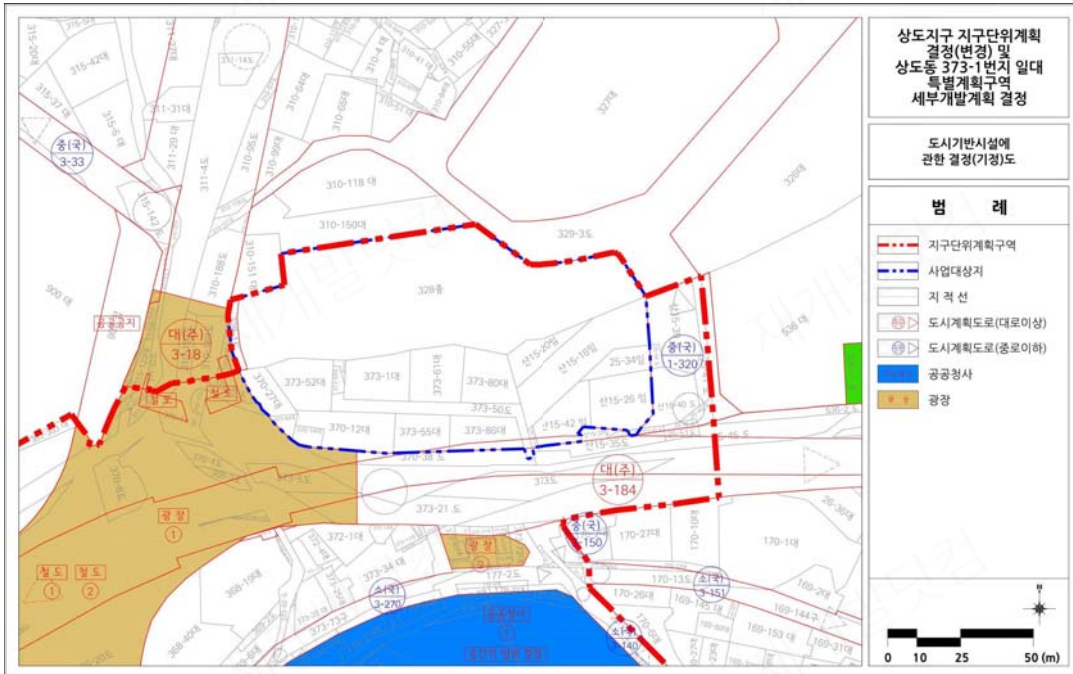
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



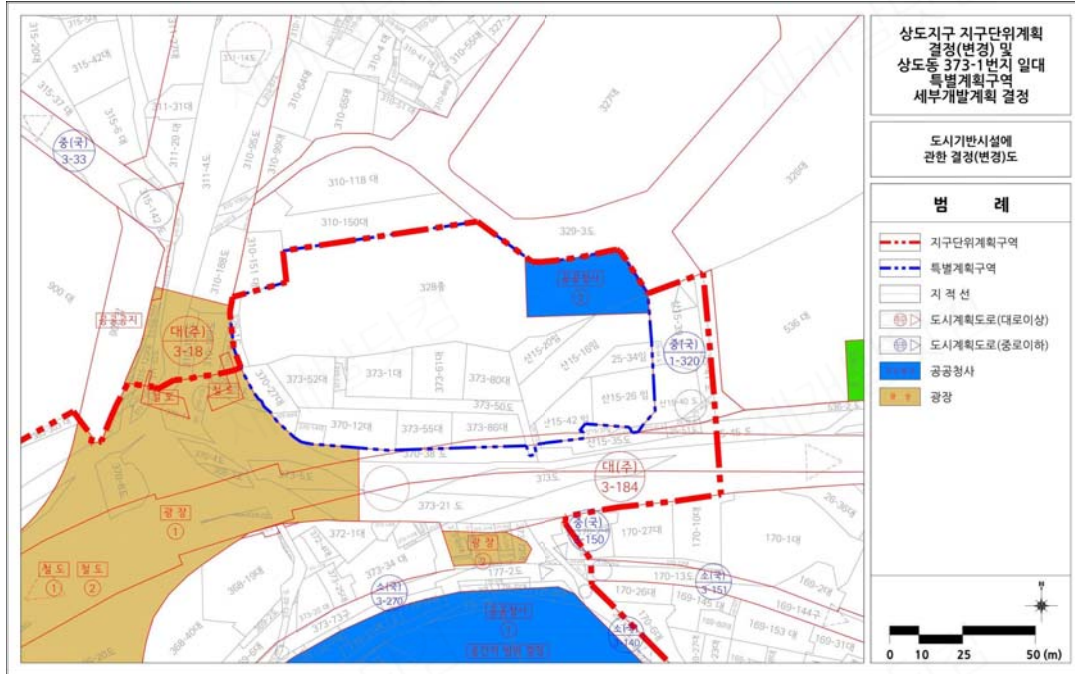
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



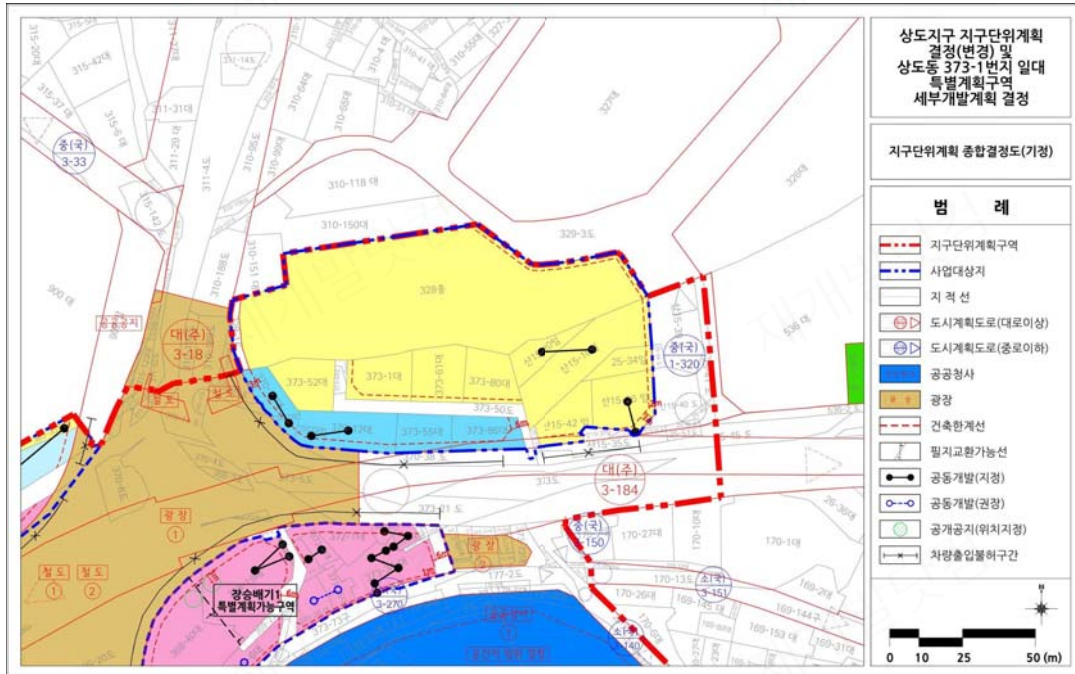
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



■ 지구단위계획 종합결정도(기정)



■ 세부개발계획 종합결정도(신설)

