

◆ 서울특별시고시 제2026-418호

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

서울특별시고시 제2001-113호(2001. 4. 12.)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2008-501호(2009. 1. 2.), 서울특별시고시 제2014-372호(2014. 10. 30.)로 결정(변경)된 「신대방지구 지구단위계획」에 대하여 2026년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2026. 2. 24.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 23일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 「서울시 지구단위계획 수립 기준」 등 관련 규정에 적합하게 도시관리계획을 재정비하여 토지이용의 효율화 및 지구 중심으로의 위상을 강화하기 위해 「신대방지구 지구단위계획」을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획(신대방지구 지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	신대방지구 지구단위계획구역	동작구 대방동 405번지 일대	56,537.7	감)596.3	55,941.4	서울특별시고시 제1996-274호 (1996.10.8.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	신대방지구 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 면적 변경 - 56,537.7㎡ → 55,941.4㎡, 감) 596.3㎡	· 구역계 조정 및 면적 오차 정정

② 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		56,537.7	감) 596.3	55,941.4	100.0	-
주거 지역	소계	38,938.0	감) 1,472.9	37,465.1	67.0	-
	제1종일반주거지역	23,327.7	감) 1,299.3	22,028.4	39.3	-
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 24.8	24.8	0.1	-
	제2종일반주거지역	611.0	감) 131.6	479.4	0.9	-
	제3종일반주거지역	477.0	증) 1.4	478.4	0.9	-
	준주거지역	14,016.0	증) 438.1	14,454.1	25.8	-
상업 지역	소계	18,087.0	증) 389.3	18,476.3	33.0	-
	근린상업지역	18,087.0	증) 389.3	18,476.3	33.0	-

※ 변경사유 : 구역계 축소 및 오차 정정에 따른 면적 변경으로 용도지역 변경 없음

나. 용도지구 결정조서: 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로

■ 도로 결정조서

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	주 간선 도로	6,490 (502)	노량진역 (상도3동 345-12)	구로동 (대방동 466-61)	일반 도로	-	건고시 제177호 (62.12.8.)	상도로
기정	대로	3	48	25	주 간선 도로	1,920 (80)	대방동 (대방동 406-9)	신림동89 (대방동 408-5)	일반 도로	-	건고시 제738호 (63.12.24.)	보라매로
기정	중로	2	1	15	보조 간선 도로	1,030 (60)	(상도3동 345-13)	(상도3동 325-2)	일반 도로	-	서고시 제64호 (75.5.7.)	
기정	중로	3	1	12~18	집산도로	(136)	(신대방2동 408-1)	(신대방2동 355-21)	일반 도로	-		
기정	소로	1	2	10~14	집산도로	(384)	상도3동355 (상도3동408-6)	대방동347-2 (상도3동320-22)	일반 도로	-	서고시제50호 (70.11.18)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	(131)	(대방동 394-1)	(대방동 394-3)	일반 도로	-	서고시 제2008-501호 (2009.1.2)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	(43)	(대방동 405-8)	(대방동 407-1)	일반 도로	-	서고시 제2008-501호 (2009.1.2.)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1	6~8	국지 도로	(134)	(상도3동 336-5)	(상도3동 324-72)	일반 도로	-	서고시 제2008-501호 (2009.1.2.)	

주) 폭원 및 연장의 ()는 지구단위계획구역 내 사항임

나. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경)조서

도면 표시번호	시 설 명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
①	공공청사	공공업무시설 (소방파출소)	상도3동 324-21,36	473.0	감) 113.0	360.0	서고시 제2008-501호 (2009.1.2.)	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

시 설 명	시설의 세분	변경내용	변경사유
공공청사	공공업무시설 (소방파출소)	· 공공청사 면적 변경 - 473.0㎡→360.0㎡, 감) 113.0㎡	· 상도동 324-36호 소유자 요청 및 소방청 매입의사 부재로 시설면 적 축소

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

1. 가구 및 획지에 관한 변경결정 조서

가. 최대개발규모 결정(변경)조서

구 분	기 정	변 경	비고
간선부	2,000㎡	-	최대개발규모 폐지
이면부	1,500㎡	-	

■ 최대개발규모 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
간선부	· 최대개발규모 폐지 - 간선부(2,000㎡), 이면부(1,500㎡) → 폐지	· 규모 있는 건축 유도를 위해 간선부 및 이면부의 최대개 발규모 폐지
이면부		

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

1) 획지 결정(변경)조서

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용		비 고
		법정동	지번		기정	변경	
A	1	대방동	394-11,13	451.9	획지선지정	폐지	기존 획지의 개발저조 등 효율적인 개발유도를 위해 획지계획 폐지
A	2	대방동	394-2,10	542	획지선지정	폐지	
A	3	대방동	394-7	738	획지선지정	폐지	
A	20	대방동	394-3,8	267.9	획지선지정	폐지	
A	21	대방동	394-16,22,24	152.3	획지선지정	폐지	
A	22	대방동	394-15,17,26	1,160.1	획지선지정	폐지	
B	4	대방동	405-8	665	획지선지정	폐지	
B	5	대방동	405-2	467	획지선지정	폐지	
B	6	대방동	405-4	484	획지선지정	폐지	
B	7	대방동	405-14	658	획지선지정	폐지	
B	8	대방동	405-11	1,055	획지선지정	폐지	
C	9	대방동	407-29	331	획지선지정	폐지	
D	10	대방동	334,335-38, 406-5,12	1,588	획지선지정	폐지	
D	11	대방동	406-6	475	획지선지정	폐지	
D	12	대방동	406-8,407-14	787	획지선지정	폐지	
D	13	대방동	0-5,335-50,51, 336-2,12,13	1,942	획지선지정	폐지	
D	14	대방동	336-6	728	획지선지정	폐지	
D	15	대방동	336-5	413	획지선지정	폐지	
G	16	상도동	324-2,62	968	획지선지정	폐지	
G	17	상도동	325-8	393	획지선지정	폐지	
G	18	상도동	325-21	499	획지선지정	폐지	
G	19	상도동	320-21,35, 324-1,5,9 325-4,345-34	4,995	획지선지정	폐지	

2) 공동개발 결정(변경)조서

■ 공동개발(지정)

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용		비 고
		법정동	지번		기정	변경	
G		상도3동	324-7, 39	395	공동개발 지정	폐지	기존 공동개발의 개발저조 등

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용		비 고
		법정동	지번		기정	변경	
D		대방동	337-2, 5, 335-32	286	공동개발 지정	폐지	효율적인 개발유도를 위해 공동개발(지정) 폐지

■ 공동개발(권장)

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용		비 고
		법정동	지번		기정	변경	
A		대방동	394-4,23,28	283.9	공동개발(권장)	폐지	공동개발(권장) : 1개소 지하철 출입구, 횡단보도로 주차장 설치 곤란 필지 고려하여 지정
A		대방동	394-25,27	387.4	공동개발(권장)	폐지	
C		대방동	347-28, 407-25	396	공동개발(권장)	폐지	
C		대방동	347-29, 407-37,46	526	공동개발(권장)	폐지	
C		대방동	407-31,38,39	521	공동개발(권장)	폐지	
D		대방동	337-1,4	751	공동개발(권장)	폐지	
D		대방동	336-12,13,2	1,915	-	공동개발(권장)	
E		상도동	324-28, 29,30,57 320-14	859	공동개발(권장)	폐지	
F		상도동	324-23, 40,45	701	공동개발(권장)	폐지	
F		상도동	324-41,42,43	697	공동개발(권장)	폐지	
G		상도동	324-34,59, 60,63,64, 65,67,68	1,155	공동개발(권장)	폐지	
G		상도동	320-5,324-15,16, 19,20	554	공동개발(권장)	폐지	
G		상도동	324-3,6,8	231	공동개발(권장)	폐지	
G		상도동	324-10,11,14	218	공동개발(권장)	폐지	

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
획지	폐지	· 기존 획지의 개발저조 등 효율적인 개발 유도를 위해 획지계획 폐지
공동개발	- 지정 : 2개소 / 권장 : 13개소 → 지정 : 0개소 / 권장 : 1개소	· 맹지 이외의 공동개발 방식 해제

3) 필지의 분할(변경없음)

- 간선부 및 이면부의 부정형 필지에 대하여 인접 필지와의 자율적 공동개발을 권장하여 정형화 유도

2. 건축물에 관한 결정조서
가. 건축물의 불허용도 결정조서
1) 불허용도 결정(기정)조서

구분			불허용도	비고
기정	민간사업지역	간선부	· 미관지구안의 건축물 용도제한 · 운수시설 중 여객자동차터미널 및 항만종합여객시설, 숙박시설, 위험물 저장 및 처리시설, 동물 및 식물관련시설	A
		이면부	· 의료시설 중 격리병원, 숙박시설, 위험물저장 및 처리시설, · 제2종근린생활시설 중 안마시술소	B
	주거지역	간선부	· 미관지구안의 건축물 용도제한 · 운수시설 중 여객자동차터미널 및 항만종합여객시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)	C
		이면부	· 제2종근린생활시설 중 안마시술소	D

※ 불허용도 적용범위 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조제4항에 의거하여 건축물이 아닌 시설에 대해서도 적용함

※ 「학교보건법」에 의한 학교환경위생정화구역 저촉 시 규정준수

- 절대정화구역 : 학교의 출입문으로부터 직선거리 50m
- 상대정화구역 : 학교 경계선부터 직선거리 200m

■ 「학교보건법」에 의한 학교환경위생정화구역

· 학교환경위생정화구역

: 학교교육의 능력을 향상시키기 위하여 학교의 보건관리와 환경위생 정화에 필요한 사항을 규정한 지역

- 절대정화구역 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지의 지역
- 상대정화구역 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지의 지역으로 절대정화구역 외의 지역

• 학교환경위생정화구역 내 금지 및 제한시설

－ 절대정화구역

： 소음·진동시설, 화약관련시설, 제한상영관, 가스관련시설, 도축장, 화장장, 납골시설, 폐기물·폐수관리시설, 전염병원, 가축시장, 단란주점, 숙박시설, 사행행위장, 게임제공업소, 증기탕, 만화가게, 무도장, 비디오감상소, 노래방, 전화방 등 금지 및 영화상영관, 당구장 제한

－ 상대정화구역

： 소음·진동시설, 도축장, 화장장, 폐기물·폐수시설, 전염병원, 가축시장, 전화방 등 금지 및 화약관련시설, 가스관련시설, 영화상영관, 폐기물수집장소, 전염병요양소, 단란주점, 숙박시설, 당구장, 사행행위장, 게임제공업소, 증기탕, 만화가게, 무도장, 비디오감상업소, 노래방 등 제한

■ 불허용도 결정(변경)조서

구분		불허용도	비고
변경	근린상업지역	· 「국토계획법」 제76조에 따라 근린상업지역 내 건축할 수 없는 건축물 규정 준수 · 제2종 근린생활시설중 단란주점 및 안마시술소 · 정신병원, 자동차관련시설(주차장 제외), 옥외철탑 골프연습장 · 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소, 운수시설 중 여객자동차터미널, 공장(지식산업센터 제외), 창고시설 중 물류터미널 및 택배송시설, 위험물 저장 및 처리시설, 장례시설	A
	준주거지역	· 「국토계획법」 제76조에 따라 준주거지역 내 건축할 수 없는 건축물 규정 준수 · 제2종근린생활시설 중 안마시술소 · 정신병원, 자동차관련시설(주차장 제외), 옥외철탑 골프연습장 · 공장(지식산업센터 제외), 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외), 장례시설	B

※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따라 교육환경보호구역 내 저촉시 규정 준수

- － 절대보호구역 : 학교출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역(학교설립예정지의 경우 학교경계로부터 직선거리 50m까지인 지역)
- － 상대보호구역 : 학교경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

■ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의한 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 시설 등

： 대기오염물질배출시설, 수질오염물질배출시설, 폐수종말처리시설, 가축분뇨배출·처리시설, 분뇨처리시설, 악취배출시설, 소음·진동배출시설, 폐기물처리시설, 가축 사체·오염

물건·수입금지 물건의 소각·매물지, 화장시설, 봉안시설, 자연장지, 도축시설, 가축시장, 제한상영관, 청소년출입고용금지업소, 고압가스·도시가스·액화석유가스 의 제조·충전·저장시설, 폐기물수집·보관·처분장소, 총포·화약류 제조소·저장소, 감염병 격리소·요양소·진료소, 담배자동판매기, 게임제공업·인터넷컴퓨터게임시설제공업·복합유통게임제공업, 게임물시설, 무도학원·무도장, 경마장·장외발매소·경주장·장외매장, 사행행위영업, 노래연습장업, 비디오물감상실업·복합영상물제공업시설, 단란주점영업·유흥주점영업, 숙박업·관광숙박업, 사고대비물질취급시설

- － 상대보호구역에서는 아래 금지행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외한다.

： 고압가스·도시가스·액화석유가스 의 제조·충전·저장시설, 폐기물수집·보관·처분장소, 총포·화약류 제조소·저장소, 감염병 격리소·요양소·진료소, 담배자동판매기, 게임제공업·인터넷컴퓨터게임시설제공업·복합유통게임제공업, 게임물시설, 무도학원·무도장, 경마장·장외발매소·경주장·장외매장, 사행행위영업, 노래연습장업, 비디오물감상실업·복합영상물제공업시설, 단란주점영업·유흥주점영업, 숙박업·관광숙박업, 사고대비물질취급시설

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구 분	변경사유
건축물 불허용도	· 간선부와 이면부의 불허용도 통합 · 미관지구 폐지에 따른 불허용도 추가 · 해당 용도지역 내 불허용도 규정 및 교육환경 보호구역 내 금지행위 등 개정사항 반영

나. 건축물의 밀도 결정조서

1) 건폐율 결정 조서(변경없음)

■ 건폐율 결정조서

구 분			건 폐 율	비 고
변경	상업 지역	근린상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
	주거 지역	준주거지역	60% 이하	

2) 용적률 결정조서

■ 용적률 결정(기정)조서

구 분			기준용적률	허용용적률	상한용적률
기정	근린 상업	12m 이상 간선도로변 (상도동길, 신림로 등)	300% 이하	500% 이하	법적용적률의 2배 이하
		12m 미만 이면도로변	300% 이하	450% 이하	법적용적률의 2배 이하
	준 주 거	준주거지역 전체	250% 이하	360% 이하	법적용적률의 2배 이하

○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α) 이내※ α = 공공시설 제공면적/공공시설 제공 후 대지면적

■ 용적률 결정(변경)조서

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
변경	근린상업	600% 이하	660% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
	준주거	400% 이하	440% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

○ 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치× α 토지+1.0× α 현금·건축물) 이내

※ 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다.)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다.)하거나 현금으로 제공하는 경우 상한용적률 산정 적용

※ 가중치: 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

※ α 토지: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 비율(공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함)※ α 현금·건축물: 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구 분	변경사유
용적률	· 근린상업 중심지 기능강화를 위해 지구단위계획 용적률 개편(안) 적용

3) 허용용적률 인센티브 운용기준

■ 허용용적률 인센티브(기정)

구 분		완화조건	완화기준	내 용
획지 계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 2필지 : $\alpha=0.25$ · 3필지 이상 : $\alpha=0.3$
	획지간 공동개발(권장)	최대개발규모 이내 (획지와 획지)	· 기준용적률 $\times 0.05$	· 획지간 공동개발 권장계획이 수립된 획지에 한하여 적용
	필지분할	필지 분할가능선 준수시	· 기준용적률 $\times 0.2$	
공동개발 및 맞벽건축	공동개발 (지정/권장)	지정 및 권장사항 준수시	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 2필지 : $\alpha=0.1$ · 3~4필지 : $\alpha=0.15$ · 5필지 이상 : $\alpha=0.2$
	맞벽건축	-	· 기준용적률 $\times 0.15$	
건축물 용도	권장용도	전층권장	· 기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축면적) $\times 0.2$	· 건축 연면적의 20% 이상시
		특정층 권장	· 기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 해당층바닥면적) $\times 0.1$	· 해당층 바닥면적의 30% 이상시
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	· 기준용적률 $\times 0.1$	· 위치 지정시
		조성형태 및 규모 준수시	· 기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적, 의무면적대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) $\div$ 대지면적} $\times \alpha$	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.2$
	쌓지형공지 침상형공지	위치 준수시	· 기준용적률 $\times 0.1$	· 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	· 기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.2$
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.0$
		보차혼용통로	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	※ 지하 및 고가공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도, 보도육교와 연계 시 부여
건축물 형태 및 외관	지하철관련	준수시	· 기준용적률 $\times 0.2$	· 지하철출입구, 연결통로를 건물 내부 또는 대지 내 설치 시

구 분		완화조건	완화기준	내 용
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	• 기준용적률 $\times$ (자연지반보존면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	
	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 $\times$ (녹화면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.1$	• 녹화면적은 대지면적의 20% 이내 적용 (법정 조정면적은 제외)
	중수도시설 설치	준수시	• 기준용적률 $\times 0.04$	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의한 의무설치 시 미적용
	빗물이용시설 설치	준수시	• 기준용적률 $\times 0.04$	• 빗물저류탱크용량(ton)에 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치 시 적용
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시	• 기준용적률 $\times$ (설치면적 $\div$ 대지면적)	• 기준용적률 $\times 0.05$ 이내
	신재생에너지	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담
	에너지절약	1등급(3개항목 중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 $\times 0.08$	• 에너지절감율 33.5%이상 • 에너지성능지표 81점이상 • 친환경건축물인증 85점이상
		2등급(3개항목 중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 에너지절감율 23.5~33.5%미만 • 에너지성능지표 74~81점미만 • 친환경건축물인증 75~85점미만

- 주) 1. 특별계획구역은 민간부문 시행지침 제14조의 내용에 따라 별도의 용적률 인센티브를 적용함
 2. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
 3. 대지 내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 4. 권장용도면적이란 실제 해당용으로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.
 5. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함.
 6. 에너지절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함.
 7. 에너지성능지표 : '건축물에너지 설계기준'에 의함.
 8. 친환경건축물인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함.

■ 허용용적률 인센티브(변경)

구 분		원화조건	원화기준	내 용	적용계수
근린 상업 지역	탄소중립	저영향개발	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 · 그 외 건축물 : 저영향개발사전협의의 빗물분담량기준 준수	0.05
		지열 등 신재생에너지 설치	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상 준수 ※ 기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용	0.05
	디자인혁신	특색있는 건축설계	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 특색있는 입면디자인 또는 상징적인 고층부 디자인 적용	0.03
		유니버설 디자인	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 장애물 없는 생활환경 인증 시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)	0.03~0.05
	녹지생태 도심	공공보행통로 설치	· 기준용적률 $\times$ (개방형공간 설치면적 ÷ 전체 대지면적) $\times \alpha$	· 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이 상 조성하는 경우 ※ 계획에서 지정된 공공보행통로에 설치하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정)	0.3
준주거 지역	탄소중립	저영향개발	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 저영향개발사전협의 대상 건축물 : 빗물분담량기준의 1.2배 이상 설치 · 그 외 건축물 : 저영향개발사전협의의 빗물분담량기준 준수	0.05
		지열 등 신재생에너지 설치	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상 준수 ※ 기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용	0.05
	디자인혁신	특색있는 건축설계	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 특색있는 입면디자인 또는 상징적인 고층부 디자인 적용	0.03
		유니버설 디자인	· 기준용적률 $\times \alpha$	· 장애물 없는 생활환경 인증 시 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)	0.03~0.05
	녹지생태 도심	공공보행통로 설치	· 기준용적률 $\times$ (개방형공간 설치면적 ÷ 전체 대지면적) $\times \alpha$	· 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이 상 조성하는 경우 ※ 계획에서 지정된 공공보행통로에 설치하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정)	0.3

■ 상한용적률 인센티브(변경)

구 분		원화기준	내 용
국토계획법에 따른 항목	공공시설등 제공 시	· 공공시설 등을 제공(기부채납)하는 경우	· 허용or기준용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha(\text{토지})+1.0\times\alpha(\text{건축물}))$
	지하철출입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시	· 「서울시 도시계획조례」 제51조제2항에 따라 지 하철출입구·환기구·배전함(지하철 출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치시 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 용도지역 용적률의 최대한도 범위	· 대지에 설치할 경우 : 허용용적률 $\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적/대지면적) 이내 · 건물에 설치할 경우 : 허용용적률 $\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 연면적/건물 연면적) 이내 · 연결통로 공사비 : “공공시설 등 제공 시 인센티브 산정기준”에 따라 공사비를 환 산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용

구 분		완화기준	내 용
다른 법률에 따른 항목	「건축법」에 따른 공개공지 설치 시	「서울시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내	허용용적률 + 법적용적률 x ((공개공지등 면적-의무면적)/대지면적)
	친환경 항목 적용 시	서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물	허용용적률 + 법적용적률 x ∑ 친환경 건축물 인증 완화비율(B)

다. 건축물의 높이 결정조서

■ 건축물의 높이 결정조서(기정)

구분			내용	비고
기정	최고 높이	상도동길 및 신림로(25m)	70m 이하	-
		성대시장변 및 이면도로변(12m 이하)	40m 이하	-

■ 건축물의 높이 결정조서(변경)

구분			내용	비고
변경	최고 높이	근린상업지역	100m 이하	특별계획구역 제외
		준주거지역	90m 이하	

■ 건축물의 높이 결정조서(변경) 사유서

구 분	변경사유
건축물 높이	- 근린상업지역은 신대방삼거리역 일대의 중심성을 고려한 높이(100m)체계 마련 ※ 대상지 구역경계와 인접한 자이더포레스트 아파트 높이(38층, 115m) 고려 - 준주거지역은 성대시장 특별계획구역(준주거지역)의 높이(80m)와 연계한 계획

라. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정조서

1) 건축선 결정조서(기정)

구분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	건축지정선	비고
변경	• 간선도로변	상도로 및 보라매로변	3m	-	-	-
	• 이면도로변	8m 이상 도로변	2m	-	-	-
		8m 미만 도로변	1~2m	-	-	
		공공보행통로 조성부분	-	3~4m	-	-

2) 건축선 결정조서(변경)

구분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	건축지정선	비고
변경	• 간선도로변	상도로 및 보라매로변	3m	-	-	-
	• 이면도로변	8m 이상 도로변	2~3m	-	-	• 단순오기 정정
		8m 미만 도로변	1~5m	-	-	• 현황도로 여건을 고려하여 막다른 도로(상도동 324-4) 건축한계선 조정
		공공보행통로 조성부분	-	3~4m	-	• 대방동 407-31 공공보행통로 삭제에 따른 1개소 삭제

■ 건축선(변경) 사유서

구 분	변경사유
건축한계선	• 현황도로 여건을 고려하여 막다른 도로(상도동 324-4) 건축한계선 조정
벽면한계선	• 대방동 407-31 공공보행통로 삭제에 따른 벽면한계선 1개소 삭제

3) 건축물의 형태계획(변경없음)

구분		계획내용	비고
건축물 형태	탑상형 건축물	· 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장한다. · 탑상형 건축물은 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상이고, 건폐율 40% 이하로 건축할 것을 권장한다. · 10층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 6층 이상의 부분에 대해 건축물의 장변과 단변의 비율이 4분의 1 이상이고 그 부분의 건폐율이 40% 이하로 건축할 것을 권장한다.	권장
	투시벽 및 투시형 셔터	· 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다. · 다만, 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.	규제
	1층 바닥높이	· 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.	규제
	개구부	· 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다. · 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다. · 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다. · 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.	규제

4) 건축물의 색채 및 외관(변경없음)

구분		계획내용	비고
건축물 색채 및 외관	외벽면의 통일성	· 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.	권장
	측면 이격공지의 처리	· 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. · 그 외 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.	권장
	야간 경관조명	· 지구단위계획구역 내 건축물은 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. · 폭 10m이상 도로에 면한 대지에 10층이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다. · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.	권장
	건축설비의 노출	· 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. · 에어컨 실외기 등의 설치시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 에 따른다.	권장
기타 사항	옥외 광고물	· 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울특별시 동작구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다. · 상도로 및 보라매로에 면한 건축물은 '옥외광고물등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 고시' 내용을 준수하여야 한다. · 상도로 및 보라매로변 옥외광고물의 디자인은 '서울시 옥외광고물 디자인가이드라인' 과 '동작 간판메뉴얼' 의 내용을 준수하여야 한다. · 상기 사항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인' 을 준수하여야 한다.	규제
	담장 및 응벽처리	· 지구단위계획구역 안에서 담장을 설치할 경우에는 식재 담장 또는 투시형 담장으로 설치할 것을 권장한다. · 응벽을 설치할 경우에는 자연석 또는 조경석을 사용하여 계단식으로 조성하되 가능한 개방적으로 보이게 할 것을 권장한다.	권장

3. 기타사항에 관한 변경결정 조서

가. 대지 내 공지 및 통로 결정(변경)조서

구분	적용대상		계획내용		비고
			기정	변경	
섬지형공지 (권장)	· 보행통로 및 가각부		8개소	14개소	· 도로 결절부 추가 조성
침상형공지 (권장)	· 지하철출입구 부분		1개소	삭제	· 대방동 394-17 신축(권장 미적용)에 따른 삭제
전면 공지	· 구역전체	간선도로변	3m	3m	· 막다른 도로(상도동 324-4) 전면공지 삭제
		이면도로변	2m 이하	1~4m	
공공보행통로	· 보행동선 단절부 및 보행공간 확보필요 지역	3m	1개소	1개소	· 기존 상도로변 복서측 유지
		4m	4개소	3개소	· 서측 대방동 407-31 1개소 삭제
		6m	1개소	1개소	· 기존 성대시장 서측 유지

■ 대지 내 공지 및 통로 결정(변경) 사유서

구 분	변경사유
대지 내 공지 및 통로	· 도로 결절부에 섬지형 공지 추가조성 · 해당부지 신축에 따른 침상형공지(권장) 삭제 · 서측 공공보행통로 1개소 삭제

다. 차량동선 및 주차계획 결정(변경)조서

구분		계획내용
차량출입 불허구간	기정	· 간선변 가각부 및 주요 전면도로변(상도동길 및 신림로) 차량출입금지구간 지정 · 교차로에 면한 대지(획지)의 경우 교차로에서 10m 이내에 주차출입구 설치 금지
	변경	· 상도로와 보라매로변의 획지 및 공동개발계획 변경에 따른 차량출입불허구간 조정
주차출입구 및 공동주차통로	기정	· 종전 이면도로변의 개별적인 주차출입구(3개소) 및 공동주차통로 폐지
	변경	· 상도로 및 보라매로변 최소한의 주차출입로 확보를 위한 주차출입구 조정
보행자 우선도로 및 일방통행	기정	· 성대시장변 이면도로에 보행자 우선도로를 지정하여 쾌적하고 매력적인 가로환경조성 도모 · 전체적으로 보행위주의 공간으로 인식되도록 차량의 빠른 움직임을 억제하기 위해 차도는 일방통행으로 운영(※ 성대전통시장길, 여의대방로24다길)
	변경	· 성대전통시장길(국사봉1길~성대로2길) 보차혼용에 따른 위험방지 및 보행자 편의, 안전을 위한 보행자우선도로 유지 · 성대전통시장길(국사봉1길~성대로2길) 일방통행 계획 삭제 · 여의대방로24다길 일방통행 계획 삭제 ※ 수해침수방지를 위한 배수시설 정비
보차 혼용통로	기정	· 차량 및 보행자의 진출입을 위한 보차혼용통로 지정
	변경	· 차량 및 보행자의 진출입을 위한 보차혼용통로(2개소, 각 4m) 유지

■ 차량동선 및 주차계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사유
차량출입불허구간	· 간선부 차량진출입 최소화 및 공동개발 변경에 따라 차량출입불허구간 및 주차출입구 조정
주차출입구 및 공동주차통로	
보행자 우선도로 및 일방통행	· 실현성 없는 일방통행 계획 삭제

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 특별계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	성대시장 특별계획구역	상도3동 324-1 일대	4,995	-	4,995	-

나. 성대시장 특별계획구역

1) 성대시장 특별계획구역 계획지침(변경없음)

■ 용도 및 건폐율·용적률·높이·공공시설 조성에 관한 계획

구분		계획내용
위치 / 면적		· 상도3동 324-1번지 일대 / 4,995㎡
용도지역		· 준주거지역
공공 시설	도로	· 성대시장 일대의 교통여건을 감안하여 구역 동측 및 남측도로 조성 후 기부채납 - 성대시장 남측 이면도로 신설(L=60m, B=8m~10m → 10~14m) - 성대시장 동측 이면도로 확폭(L=328m→384m, B=12m → 15m)
	공공공지	· 성대시장을 이용하는 다수의 지역주민이 보행자우선도로 및 공공보행통로를 통해 쉽게 접근할 수 있는 쾌적한 공원으로 역할을 담당하도록 구역 남서측에 배치 - 지정위치 : 상도3동 324-3,5,6,11,14일대 - 면적 : 구역면적의 5% 이상 ※ 전체 기부채납율 10% 이상 공공기여 유도
건축물 용도	불허용도	· 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 중 여객 자동차터미널 및 항만, 종합여객시설 · 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 제외)
	관장 용도	· 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 · 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관리시설
건축물 밀도	건폐율	· 60% 이하
	기준/허용/ 상한용적률	· 250% / 360% / 400% 이하
	최고높이	· 80m 이하
기타 사항에 관한 계획	건축한계선	· 상도로변 : 3m · 동측 및 남측 이면도로변 : 3m
	대지내 공지	· 쌈지형공지(권장) - 상도로변 및 이면도로변 지정된 위치에 쌈지형공지 조성 · 공개공지 - 향후 건축계획에 따라 공개공지 조성대상에 해당할 경우 쌈지형 공지에 공개공지를 조성 · 전면공지

구 분		계 획 내 용
		- 건축한계선 후퇴부분 공지를 간선도로변 및 이면가로변의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성
	대지 내 통로	· 지정된 공공보행통로 조성(폭원 6m)
	차량출입 불허구간	· 상도동길변 차량진출입 불허구간 지정
	차량출입구	· 이면도로변 차량출입구 지정(폭6m 이상)

- 주) 1. 역세권 활성화 사업 또는 시장정비사업, 역세권 복합개발 지구단위계획 등 사업방식으로 추진할 경우 용도지역, 용적률, 공공시설 기부채납율은 해당 사업 기준에 따름
 2. 공공공지는 추후 지구단위(세부개발)계획 수립 시 도시계획시설로 결정함
 3. 주거복합 건축물 입지 시 용적률 산정은 주거부분과 기타부분으로 구분하여 산정하되, 주거부분의 용적률은 250% 이하 적용
 4. 주요기능/용도 및 적정주거비율은 “공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침, 서울시, 2007.4.25.” 내용에 따라 민간부문 시행지침 제12조 제4항 내지 제6항에 의거하여 세부개발계획 수립 시 결정하도록 함
 5. 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행 시 원인가(개발주제)가 부담함을 원칙으로 함
 6. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상 부분에 대해 고층부 답상형을 권장

④ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

■ 지구단위계획의 경미한 사항(기정)

계 획 내 용	비 고
대지의 분할·교환에 관한 사항	-
최대개발규모 이내에서의 획지간 공동개발	-
대지내 공지(전면공지 제외)의 위치변경 및 조성방법 변경	-
구역과 연접한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	-
대지내 통로 (공공보행통로 및 보차혼용통로)의 성격·설계계획 (위치변경 및 신규설치)	-

주)1. 서울특별시고시 제2004-225호, 「111개 구역에 대한 제1종지구단위계획 중 경미한 사항 일괄 결정」 사항임

■ 지구단위계획의 경미한 사항(변경)

계 획 내 용	비 고
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) 6. 필지분할가능선, 필지교환가능선의 변경 ※ 향후 관련 법령 및 지침이 제정·개정 또는 변경될 경우 변경된 법령 및 지침을 적용함	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

Ⅳ. 열람장소 : 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8388), 동작구청 도시계획과(☎02-820-1948)에 비치하고 있습니다.

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















































