

동작구공고 제2021 - 1195호
**상도지구 지구단위계획 변경결정
(특별계획구역 지정 및 세부개발계획(안)) 재열람공고**

서울특별시 동작구 고시 제2019-1256호(2019.11.21.)로 열람공고한 ‘상도동 373-1번지 일대 역세권 공공임대주택 건립을 위한 특별계획구역 지정 및 세부개발계획(안)’에 대하여 2020년 제4차 서울시 도시·건축공동위원회(2020.4.8.) 심의결과(수정가결) 및 2020년 제20차 건축위원회(2020.12.22.) 심의결과(조건부(보고)의결)를 반영하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조, 같은법 시행령 제22조, 『서울특별시 도시계획 조례』 제7조 및 『토지이용규제 기본법』 제8조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람공고합니다.

2021년 7월 8일

동 작 구 청 장

I. 재열람공고 사유

- 2020년 제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최결과(수정가결) 등 반영
 - 수정가결 주요 변경내용 : 공공청사 면적, 건축물의 용도 및 밀도에 관한 계획 등
 - 기타(건축위원회 심의 등) 변경내용 : 전면공지 계획, 공공임대주택 건설비율 등

II. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
III. 지구단위계획에 관한 결정
Ⅰ 토지이용 및 시설에 관한 결정
1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서
가. 용도지역 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
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(㎡)	변경사유
		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 : 변경없음

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	

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)	만양로 3길
기정	중로	2	32	15 (15)	국지 도로	850 (201)	대방동 (상도동 363-190)	대3-18 (상도동 367-14)	일반 도로	-	총고시 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	•사업대상지내 포함된 일부 도로선형을 노량진 재정비촉진지구 도로선형과 맞춰 조정

2) 철도 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공공청사	공공업무·근린공공시설(종합행 정타운)	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	준주거지역
신설	②	60%이하	400%이하	40m이하	준주거지역

■ 공간적 범위 결정 조서 : 변경없음

■ 공공청사 내 비도시계획시설 건축물 용도계획 : 변경없음

■ 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	특별계획 구역지정	
		●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	간선변과 이면부 공동개발 시 간선변 기준 적용
	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	간선변과 이면부 공동개발 시 간선변 기준 적용
	이면부	구역내부	1,500㎡ 이하	
	주1) 특별계획(가능)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 옥외철담 골프연습장 ●제13호 운동시설 중 옥외철담 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 제2종근린생활시설 중 옥외철담 골프연습장 ●제13호 운동시설 중 옥외철담 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	근린상업지역

구분	불허용도(전층) [건축법 시행령 별표1]	비고
	●제16호 위락시설 / ●제28호 장례식장	
B	●제4호 제2종근린생활시설 중 안마시설소 ●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 적용시 혼란 방지

■ 건축물의 권장용도에 관한 결정(변경) 조서

구분	권장용도 [건축법 시행령 별표1]	비고
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	
기정 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, 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

구분		권장용도 [건축법 시행령 별표1]	비고
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, 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, 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 둘 이상의 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 적용시 혼란 방지

나. 건축물의 밀도에 관한 계획

- 1) 건폐율 계획 : 변경없음
- 2) 용적률 계획

■ 용적률 계획 : 변경

구분		기준용적률	허용용적률1)	상한용적률2)	비고
기정	근린상업지역	300% 이하	500% 이하	600% 이하	『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』 제7조 적용
	준주거 간선부	300% 이하	360% 이하	400% 이하	

구분		기준용적률	허용용적률1)	상한용적률2)	비고
변경	이면부	250% 이하			『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』 제7조 적용
	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				
	근린상업지역	300% 이하	500% 이하	600% 이하	
	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 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용					

■ 용적률 계획 변경사유서

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

■ 용적률 적용기준(공통사항) : 변경없음

3) 용적률 인센티브 계획

■ 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 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 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 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

구분	용적률 인센티브 적용기준(공통사항)
	• 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
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 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 ※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용
- 근린상업지역 : 변경없음 - 준주거지역 : 변경없음 - 제3종일반주거지역 : 변경없음 ■ 용적률 완화항목 및 내용 변경사유서	
변경내용	변경사유
• 용적률 인센티브 적용기준(공통사항) 변경 ▶ 특별계획구역 별도 지침 적용	• 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용시 혼란 방지

다. 건축물의 높이에 관한 계획 : 변경

■ 높이계획

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 적용시 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	•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
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	•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
	※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용		

■ 건축선에 관한 사항 변경사유서

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

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

구분	적용지역	계획내용	비고
기정	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
	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			
변경	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
	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			
※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용			

■ 건축물의 형태 및 외관 변경사유서

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

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 대지내 공지에 관한 사항

구분	위치		계획내용	비고
기정	전면 공지	●간선도로, 이면도로변의 건축한계선으로 확보	●인도/차속 부속	●건축선에 관한 사항 참조
	공개 공지	●보행환경 개선을 위하여 보행통로 및 가각부에 지정	●4개소(위치지정)	●상도1특별계획구역 해제에 따른 공개공지 폐지 ●종합행정타운과 연계된 가로활성화를 위해 가각부 공개공지 위치 지정 추가
변경	전면 공지	●간선도로, 이면도로변의 건축한계선으로 확보	●인도/차속 부속	●건축선에 관한 사항 참조
	공개 공지	●보행환경 개선을 위하여 보행통로 및 가각부에 지정	●4개소(위치지정)	●상도1특별계획구역 해제에 따른 공개공지 폐지 ●종합행정타운과 연계된 가로활성화를 위해 가각부 공개공지 위치 지정 추가
※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용				

■ 대지내 공지 변경사유서

변경내용	변경사유
•단서조항 추가 ▶ 특별계획구역 별도 지침 적용	•특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침을 따르도록 하여 적용시 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	폭원 20m이상 간선도로변 (불허구간 확대)
	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	2개소 (B=3m)
	보차혼용 통로	•보행연결 필요 구간 및 차량통행 필요 구간	•종합행정타운 조성계획에 따라 기정(상도1)특별계획구역 남측 경계부에 결정된 보차혼용통로(B=10m) 폐지 •간선가로부터 차량출입이 금지된 대지의 이면부 차량출입을 위하여 설치도록 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				

구분		위치	계획내용	비고
변경	차량출입 불허구간	•상도로변 •장승배기로변	•주요 간선도로변 차량진출입불허 •교차로에 면한 획지의 경우 교차로에서 10m 이내에 주차출입구 설치 불허	폭원 20m이상 간선도로변 (불허구간 확대)
	공공보행 통로	•주요가로 및 이면 주거지와 보행흐름 연 계 필요 구간	•종합행정타운 조성계획에 따라 기정(상도1)특별계획구역 서측 경계부에 결 정된 공공보행통로(B=4m) 폐지 •일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 지정된 폭원 이상으로 조성하여 야 하며, 통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 상도동 183-61, -54, -25 : 1m - 상도동 183-26, -17, -29 : 2m ※ 필지경계선으로부터 이격거리임	2개소 (B=3m)
	보차혼용 통로	•보행연결 필요 구간 및 차량통행 필요 구 간	•종합행정타운 조성계획에 따라 기정(상도1)특별계획구역 남측 경계부에 결 정된 보차혼용통로(B=10m) 폐지 •간선가로에서 차량출입이 금지된 대지의 이면부 차량출입을 위하여 설치도 록 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 적용시 혼란 방지

4. 특별계획(가능)구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

■ 특별계획가능구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	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	도면표시번호	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 변경사유서

변경내용	변경사유
●상도동 373-1번지 일대 특별계획구역 신설	●「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」에 부합된 계획수립을 통해 서민주거안정을 위한 공공임대주택 공급 및 토지이용 효율화를 도모하기 위하여 특별계획구역을 신설코자 함

가. 장승배기1 특별계획가능구역 : 변경없음

나. 장승배기2 특별계획가능구역 : 변경없음

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)

구분		계획내용
	불허용도 (a)	- 제2종근린생활시설 중 옥외철담 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 - 의료시설 중 정신병원 - 운동시설 중 옥외철담 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 : 변경없음

IV. 특별계획구역에 관한 결정

① 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시번호	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

변경내용	변경사유
•상도동 373-1번지 일대 특별계획구역 신설	• 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」에 부합된 계획수립을 통해 서민주거안정을 위한 공공임대주택 공급 및 토지이용 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	변경 후		
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(㎡)	변경사유	비고
		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 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 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)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	•사업대상지내 포함된 일부 도로선형을 노량진 재정비촉진지구 도로선형과 맞춰 조정

2) 철도 : 변경없음

나. 공공·문화체육시설 : 신설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

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

■ 건축규모 범위 결정(변경)조서

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

■ 공공청사 변경사유서

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

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 신설

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 획지 결정조서

구분	획지번호	획 지		비고
		위 치	면 적(㎡)	
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(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)	•공동주택(공공임대주택포함) 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	•「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

구분		역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용	비고
	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
	에너지효율 건축물	• 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상이고, 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 에너지효율 2등급 이상 인증	에너지 성능지표 검토서 평점합계 86점 이상 에너지효율1등급 이상 인증 (건축허가 및 사용승인 시 반영)	적용
	친환경 건축물	• 「녹색건축물 조성지원법」 및 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따라 적용 - 환경영향평가 비대상 건축·주택사업은 우수등급 이상 친환경 예비 인증	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 설치해야 하며, 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 보전계획	• 역사문화 보전등을 위한 지구지정 여부	-	
(패키지) 허용용적률		• 기준용적률 + 완화용적률	450%	적용

※ 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 적용

■ 상한용적률 인센티브
- 부담률 산정

구분		공공시설 부담률		비고
		면적 (㎡)	비율 (%)	
구역면적		9,132.8㎡	-	
공공시설	도로	9.0㎡	0.1%	※ 용도지역 변경면적 (9,123.8㎡)의 15% 이상은 1,368.57㎡ 이상으로 의무비율 충족
	공공청사	부지면적	800.0㎡	
		환산부지면적	1,122.8㎡	
	소계	1,931.8㎡	21.2%	
임대주택 (상한)	공공임대주택 환산부지면적	167.6㎡	2.8%	
	부속토지지분	92.4㎡		※ 공공임대주택 대지권지분 인정분은 의무부담 면적의 1/2
	소계 (8세대)	260.0㎡	2.8%	
공공임대주택 대지권지분 인정분 (124세대, 허용)		684.3㎡	7.5%	
합계		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% ◇ 사업부지 용적률 = 450%
α	토지	0.1095	●α토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 901.4㎡ / (9,132.8㎡ - 901.4㎡) ≒ 0.1095
	건축물	0.1567	●α건축물 = 공사비 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 1,290.4㎡ / (9,132.8㎡ - 901.4㎡) ≒ 0.1567
상한용적률		500%이하	●상한용적률 = {허용용적률주}×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물))+공공임대주택용적률 = {350%×[1+(1.3×0.8845×0.1095)+(0.7×0.1567)]}+100% ≒ 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	95m 이하	40m 이하	

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	
		야간 조명	●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	
	기타사항	옥외 광고물	●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 의무 기준인 15% 초과하 로 지침에 부합 ※공공임대주택 대지권 지분 인정분은 의무부 담 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%) - 맘존, 스터디룸, 문화센터 및 갤러리	※용도와 운영계획을 주 변입지여건 등을 고려 하여 자치구청장이 제 안 ※용도변경시 자치구청 장과 협의하여야 함
비주거 비용	●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. 열람기간 : 2021.07.08. ~ 2021.07.22.(14일간)

VI. 열람장소 : 동작구청 도시계획과(☎ 02-820-9666, FAX 02-820-9798)

VII. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)

VIII. 기 타 : 열람장소에 관계도서를 비치하여 열람토록 하고 있으니 도시관리계획 결정(안)에 대해 의견이 있으신 분은 열람기간 내 동작구청 도시계획과로 의견서를 제출하기 바랍니다.