

◆ 서울특별시고시 제2023-467호
**도시관리계획(상도지구 지구단위계획 및 역세권 활성화사업 특별계획구역
세부개발계획, 상도제10주택재개발 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시**

서울특별시고시 제1997-14호(1997.2.14.)로 지구단위계획구역 최초 결정, 동작구고시 제2001-4호(2001.2.10.), 서울특별시고시 제2002-30호(2002.2.15.), 서울특별시고시 제2009-176호(2009.4.30.), 서울특별시고시 제2017-259호(2017.7.13.), 서울특별시고시 제2020-73호(2020.2.20.), 서울특별시고시 제2021-427호(2021.8.5.), 동작구고시 제2022-29호(2022.2.10.), 동작구고시 제2022-89호, 동작구고시 제2022-108호(2022.07.07.)로 변경 결정된 상도지구 지구단위계획구역과 서울특별시고시 제2006-430호(2006.12.14.)호로 정비구역 최초 결정, 동작구고시 제2007-27호(2007.5.25.), 동작구고시 제2007-85호(2007.11.29.), 동작구고시 제2008-38호(2008.8.21.), 동작구고시 제2013-66호(2013.5.30.), 동작구고시 제2015-4호(2015.1.22.), 동작구고시 제2016-52호(2016.06.30.)호로 변경 결정된 상도제10주택재개발 정비구역에 서울특별시 동작구 상도동 363-117번지 일대 역세권활성화 사업에 대하여 2022년 4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(상도지구 지구단위계획 및 상도제10주택재개발 지구단위계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 10월 26일

서울특별시장

I. 결정취지

- 동작구 상도동363-117번지 일원 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(상도지구 지구단위계획 및 상도제10주택재개발 지구단위계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항
① 상도지구 지구단위계획 결정(변경)조서
1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)
가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	상도지구 지구단위계획구역	동작구 상도동 363번지 일대	74,079	-	74,079	서울시고시 1997-14호 (1997.2.14)	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	변경내용	변경사유
변경	①	상도지구 지구단위계획구역	•구역 경계 조정	• 동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 추진에 따른 특별계획구역 및 근린공원의 정형화를 위해 구역 경계 조정 -사유지와 근린공원의 동일면적 토지교환(274.8㎡)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	74,079.0	-	74,079.0	100.0	
일반주거지역	27,705.2	감) 4,139	23,566.2	31.8	
제1종일반주거지역	1.0	-	1.0	0.0	도로 및 광장
제2종일반주거지역	22,514.0	-	22,514.0	30.4	도로 및 광장 포함
제3종일반주거지역	5,190.2	감) 4,139	1,051.2	1.4	
준주거지역	34,059.8	증) 4,139	38,198.8	51.6	
근린상업지역	12,314.0	-	12,314.0	16.6	

※기정 면적은 2022년 고시 면적(동작구고시 제2022-29호)이며, 금회 지구단위계획구역 경계 조정(사유지와 근린공원의 동일면적 274.8㎡ 토지교환)에 따른 근린공원 편입은 토지교환시 용도지역도 교환함

2) 용도지구 : 변경없음

■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	동작구 상도동 363-117번지 일원	제3종 일반 주거지역	준주거 지역	4,139	500% 이하	•역세권 활성화사업 추진을 위해 '서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준'에 의거 용도지역 변경

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 도로 외 변경없음

1) 도로 : 금회 신설도로 외 기정 도로 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3류	-	4~6	국지 도로	35	상도동 363 -193	상도동 363 -292	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	•도로 신설 (폭 4~6m, 연장 35m)	•지구단위계획구역 내 잔여부지의 차량 접근을 유지하기 위해 등용로에서 잔여부지로의 국지 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

1) 공동개발 지정 및 권장에 관한 계획 : 가구 a번 외 변경없음

구분	가구 번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	a	7,984.0	•상도동 363-190	185.0	-	
			•상도동 363-116, 363-180	305.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-273	240.0	-	
			•상도동 363-87, 363-88, 363-228	233.0	공동개발 지정	
			•상도동 363	86.0	-	
			•상도동 363-143	235.0	-	
			•상도동 363-94	222.0	-	
			•상도동 363-5	387.0	-	
			•상도동 363-10	328.0	-	
			•상도동 363-268	120.0	-	상도동 363-224와 합병
			•상도동 363-135	310.0	-	상도동 363-265와 합병
			•상도동 363-117, 363-235	479.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-92, 363-152, 363-231	202.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-9	152.0	-	
			•상도동 363-125	152.0	-	
			•상도동 364-1	299.0	-	
			•상도동 363-168, 363-169	344.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-243	676.0	-	

구분	가구 번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
변경	a	3,447.0	•상도동 363-164	1,876.0	-	상도동 363-204와 합필
			•상도동 363-142, 363-205, 363-303	1,153.0	공동개발 지정	장승배기2 특별계획가능구역
			•상도동 363-190	185.0	-	
			•상도동 363-87, 363-88, 363-228	233.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-164	1,876.0	-	상도동 363-204와 합필
			•상도동 363-142, 363-205, 363-303	1,153.0	공동개발 지정	장승배기2 특별계획가능구역

2) 필지의 교환에 관한 계획 : 변경없음

3) 최대개발규모에 관한 계획 : 변경없음

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
•공동개발 지정 및 권장 -a번 가구면적 4,537㎡ 감소	•동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업에 따른 특별계획구역 신설 반영

나. 건축물에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

라. 특별계획(가능)구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획가능구역 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	상도동 373-1번지 일대 특별계획구역	동작구 상도동 373-1번지 일대	9,132.8	-	9,132.8	
신설	②	동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 특별계획구역	동작구 상도동 363-117번지 일대	-	증) 5,245	5,245	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
신설	②	동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 특별계획구역	•특별계획구역 신설: 면적 5,245㎡	•역세권 활성화사업 추진을 위한 특별계획구역 신설 - 역세권 활성화사업 1단계 확대사업 대상지 선정(' 20.5월)

- 3) 장승배기1 특별계획가능구역 : 변경없음(※2022.7.13. 효력기간만료로 자동해제)
 4) 장승배기2 특별계획가능구역 : 변경없음(※2022.7.13. 효력기간만료로 자동해제)
 5) 상도동 373-1번지 일대 특별계획구역 : 변경없음
 6) 동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 특별계획구역(신설)

가) 구역개요

구 역 명	위 치	면적(㎡)	비고
동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 특별계획구역	동작구 상도동 363-117번지 일대	5,245	

나) 역세권 활성화사업 특별계획구역 계획지침

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」을 적용하며, ‘역세권 활성화사업 지원 자문단’ 결과를 반영하여 세부개발계획 수립시 결정(변경)

구 분		계 획 내 용	비 고
용도지역		•제3종일반주거지역(주1), 준주거지역 → 준주거지역	
기반시설		•등용로에서 잔여부지로의 폭 4~6m 연결도로 조성	
용도주2)	지정용도주3) (①)	•제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목 •제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목 •제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호 판매시설 중 상점	
	불허 용도 (b)	•제2호 공동주택 중 주택법 제2조 제20호에 따른 도시형생활주택 •제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 안마사술소 •제9호 의료시설 중 정신병원 •제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 •제17호 공장 / •제18호 창고시설 / •제19호 위험물저장 및 처리시설 •제20호 자동차관련시설(주차장 제외) •제23호 교정 및 군사시설(군사시설 제외) / •제28호 장례식장	
	1층	•제2호 공동주택	
건폐율		•60% 이하	
용적률	기준(허용)	•제3종일반주거지역 250% 이하 / •준주거지역 360% 이하	
	상한	•500% 이하	
높이		•최고층수 34층 이하, 100m 이하	
건축선	건축한계선	•등용로변 3m, 그 외 도로변 1~1.5m - 그 외 도로변 중 상도로15길은 반대편 경계에서 10m 이격하여 확보	결정도 참조

구 분		계 획 내 용	비 고
대지 안의 공지	전면공지	●건축한계선 지정구간내 전면공지 조성 -등용로변 : 보도부속형(3m) -상도로15길변 : 보도부속형(1~1.5m) -신설도로변 : 보도부속형(1~1.5m)	

주1)사유지(제3종일반주거지역)와 근린공원(제1종일반주거지역)의 동일면적 토지교환 후 용도지역도 교환하는 것으로 전제

주2)상가용도는 건축법시행령 별표1의 용도별 건축물 종류의 각호에 의한 분류에 해당

주3)지정용도는 지상1층 및 지하1층 바닥면적 합계의 50% 이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분 및 공공기여시설 면적 제외)

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형태 및 색채	건축물 입면	●통일적 요소와 특징적 요소로 구분하여 디자인 -건축물 외벽은 주변 건축물과 조화를 이루는 규모·소재 추구 -주요 가로에 면한 건축물은 도로로부터 전면으로 인식되도록 계획 -저층부(2층 이하), 중층부(저층부와 상층부를 제외한 구간), 상층부(최상층 2개 이내)로 분절하여 디자인 -저층부 입면은 수직분절요소, 개방형 벽면 등을 활용하여 다채로운 입면 디자인 유도	
	건축물 저층부 (2층 이하)	●주요 가로에 면한 건축물의 저층부(2층 이하)는 다채로운 파사드 조성을 위하여 원도우존, 차양존, 사인존으로 분할되는 수평분할요소 적용 -원도우존 : 출입문 및 투시형 벽면(벽면적 50% 이상) 설치 -차양존 : 여닝 등 차양시설 설치 -사인존 : 옥외광고물 설치	
	차양막	●설치시 저층부에 한해 설치. 동일층에서는 같은 형태 및 높이, 동일 건축물 내 같은 색채로 하고 너비는 단위 창 문폭 미만으로 설치	
옥외광고물		●주변 건축물과 조화되는 색채 및 소재 사용 ●가로형 간판은 2층 이하의 업소에 한해 설치할 수 있고 폭은 해당 업소의 가로폭 이내로 제한	
교통처리	차량출입 불허구간	●등용로 및 상도로15길변 일부 주차출입구 설치 불허	결정도 참조
	공공보행 통로	●등용로~노량진근린공원간 일반인에게 개방되는 보행공간으로 조성 -2개소, 폭원 3m 이상	결정도 참조

주4)공공보행통로는 향후 건축계획 수립시 방향성을 유지하는 범위에서 위치 및 선형은 일부 조정될 수 있음

다) 용적률 적용기준(의무사항)

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」, 「서울특별시고시 제2019-313호」를 적용하며, '역세권 활성화사업 지원 자문단' 결과를 반영하여 세부개발계획 수립시 결정(변경)

구 분		계 획 내 용	비 고
공공 기여	비율	•증가용적률의 50%를 부지면적 기준으로 환산 적용주1) -제3종일반주거지역 25% 이상, 준주거지역 10% 이상	
	시설 종류	•공공임대주택/상가/오피스, 지역필요시설 (생활서비스시설, 문화시설 등)	
	서울특별시 도시계획 조례 제55조 제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시적용기준'	•공공임대주택 추가 확보 용적률 : 50% (증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률)	
비주거 용도 비율		•용적률 10% 이상 (준주택과 생활형 숙박시설 제외)	
주택건설기준		•공공임대주택 : 전용면적 85㎡이하	
건축물 형태	서울형주거환경정착주2)	•지속가능형 공동주택, 커뮤니티 지원시설 설치, 친환경 건축물, 역사문화 보존 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행	
주민공동시설		•서울특별시 주택조례에 따라 세대당 2.5㎡ X 1.25	

주1)사유지(제3종일반주거지역)와 근린공원(제1종일반주거지역)의 동일면적 토지교환 후 용도지역도 교환된 것으로 전제하여 산정

주2) '서울시 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준' 에서 규정

4. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

5. 역세권활성화사업 특별계획구역 세부개발계획 결정: 게재생략(열람장소 비치도서와 같음)
가. 특별계획구역 결정(변경)

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	②	동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 특별계획구역	동작구 상도동 363-117번지 일대	-	증) 5,245	5,245	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번 호	구역명	변경내용	변경사유
신설	②	동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 특별계획구역	•특별계획구역 신설 : 면적 5,245㎡	•역세권 활성화사업 추진을 위한 특별계획구역 신설 -역세권 활성화사업 1단계 확대사업 대상지 선정(' 20.5월)

나. 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	5,245	-	5,245	100.0	
제3종일반주거지역	4,311	감) 4,139	172	3.3	도로
준주거지역	934	증) 4,139	5,073	96.7	

※기정 면적은 2021년 고시 면적(서울특별시고시 제2021-427호) 중 특별계획구역에 해당하는 면적이며, 금회 지구단위계획구역경계 조정(사유지와 근린공원의 동일면적 274.8㎡ 토지교환)에 따른 근린공원 편입은 토지교환시 용도지역도 교환함

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	동작구 상도동 363-117번지 일원	제3종 일반 주거지역	준주거 지역	4,139	500% 이하	•역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3류	-	4~6	국지 도로	35	상도동 363 -193	상도동 363 -292	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	•도로 신설 (폭 4~6m, 연장 35m)	•지구단위계획구역내 잔여부지의 차량 접근을 유지하기 위해 등용로에서 잔여부지로의 국지도로 신설

4) 친환경 및 방재안전에 관한 계획

가) 친환경계획

■ 환경성검토 총괄표

검토행목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1.수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•한강의 수질측정망 검토 •동작구 내 수자원보호시설 없음	•공사시 수질저감계획 수립 •우오수 처리계획 수립
2.물순환, 수리수문	생태면적률 30%	○	•적용 생태면적률 38.65%	•자연지반녹지, 투수포장 등 계획
3.토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•제3종일반주거지역, 준주거지역으로 이용중	•주상복합용지 조성을 위한 합리적인 지구단위계획 수립
4.토양	토양오염 최소화	○	•토양오염유발시설물 없음	•공사시 토양오염 최소화계획 수립
5.지형지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평탄지이며, 토양포장도 큼	•녹지계획 수립, 지형변화 최소화
6.생태네트 워크	녹지수생태 연결성 확보	○	•녹지면적 II, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부 연결성 I	•단지내 조경녹지 확보· 주변 녹지와 연결성 확보
7.동식물상	동식물상 보호	○	•현재 생태자연도 3등급. 노후된 기존 주거지 입지	•녹지 및 식재계획 수립
8.자연환경자산	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-
9.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 4, 5등급 •개별비오톱 평가제외등급	•녹지공간 확보(단지내 조경녹지)로 도시생태기능 강화
10.바람 및 미기후	바람길 확보	○	•현재 주거지역으로 대부분 불투수포장지역	•계획지구내 오픈스페이스, 녹지 조성. 외부녹지와 연결성 확보
11.대기질 ·미세먼지	대기오염 최소화	○	•동작구 측정망 결과 PM-2.5 서울시 환경기준 초과 •공사/운영 시 대기오염 영향	•공사시 비산방진망, 세륜세차 시설, 살수 등 저감방안 수립 •운영시 청정연료 사용
12.온실가스	온실가스 저감	○	•공사시 장비, 운영시 연료사용에 따른 온실가스 발생	•공사시 장비규제, 운영시 녹지계획 등 온실가스 발생 최소화
13.친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐기물 11,507.6톤 •운영시 생활폐기물 발생	•지장물 적정 처리 •동작구 조례에 의한 폐기물처리
14.소음·진동	소음·진동 최소화	○	•주변에 공동주택 등 정온시설 위치. 운영시 단지 내 소음영향	•공사시 가설방음판넬, 이동식방음벽 설치. 운영시 주택건설기준 만족하도록 이중창 등 설치
15.경관	Skyline보전	○	•주변으로 다수의 공동주택 위치	•외부 건축물과 조화되는 스카이라인 형성되도록 계획
	조망권 확보	○	•조망점 선정에 따른 경관예측	•경관 고려한 건축물계획 수립
	입면차폐도 35m 이하	-	•입면차폐도 56.27m	•건물배치 등 입면차폐도 최소화
16.일조	일조 침해 최소화	-	•현재 일조권 수인한도 미확보 지역 일부 위치함	•일조권 수인한도 미확보 지역 일부 발생. 일조영향 최소화 되도록 건축계획 수립
17.인구 및 주거	인구/주거 고려한 계획 수립	○	•노후화된 주거지역 위치	•주상복합용지 조성(공동주택 307세대)

나) 친환경계획

■ 서울특별시 녹색건축물 설계기준 적용사항 - 주거 나군

구 분	계획기준	계획내용
녹색건축물인증	그린2등급(우수등급) : 70점이상	⇨ 공동주택 71점 그린2등급(우수등급) : 70점이상
에너지소비	2등급 (150이상~190미만kWh/m ² ·y)	1+등급 (90이상~120미만kWh/m ² ·y)
신재생에너지	주거 7.5 % 이상	⇨ 태양광(PV) : 4% 이상 ⇨ 연료전지 : 3.5% 이상 주거 7.5 % 이상

■ 친환경 개발 계획 중 녹색건축인증 설계기준 적용사항

구 분	평가내용	적용기준	적용사항
환경성능	녹색건축인증	그린 2 등급	그린 2 등급
환경 관리	미세먼지 저감	저녹스 보일러	적 용
		기계환기장치	비색법·광산란적산법 95% 이상 또는 계수법 60% 이상
	대기환경 개선	저공해 자동차	-
	열섬효과 저감	옥상녹화 / 쿨루프	-
에너지 성능	건축물 에너지효율등급	2 등급 (190kWh/m ² y 미만)	1+등급 (120 kWh/m ² y 미만)
에너지 관리	에너지 모니터링 및 데이터 분석	세대별 에너지원별 모니터링 기능 +공용부분 에너지원별 모니터링 기능	세대별 에너지원별 모니터링 기능 +공용부분 에너지원별 모니터링 기능
신재생에너지	신재생에너지 공급의비비율	연도별설치비율 기준 - 0.5% 7.5 %	예상에너지 사용량의 8 %
	태양광 의무설치	50.73 (kWp/m ²)	51 (kWp/m ²) 이상

■ 녹색건축인증 그린2등급(우수) 획득을 위한 주요 적용 계획

평가부문	주요적용계획	비 고
토지이용 및 교통	• 토공사 절성토량 400이하 • 근린생활 편의시설 500m 이내 • 도시생활 편의시설 2km 이내	그린2등급 (우수) 70점 이상
에너지 및 환경오염	• 주거 건축물에너지효율등급 1+등급 취득 예정	
재료 및 자원	• 환경성제품(EPD), 저탄소자재, 자원순환재 등 녹색건축자재 적용 • 전체 건축공사비의 10% 이상 친환경자재 사용 • 재활용 생활폐기물 보관창고 용도별 1급 면적 기준 만족 및 6종 분리수거 용기 설치	
물순환 관리	• 우수저류조를 설치하여 조정용수 등으로 재이용 • 절수형 수도꼭지, 절수형 양변기, 샤워헤드 및 감압밸브(0.245kgf/cm²이하) • 위생기기 물사용 절감률 10%~20% 제품 적용 • 물사용량모니터링 세대 월패드 및 로비모니터로 확인 가능하며 물소비량 감시, 관리 기능	
유지관리	• 시공사 환경관리조직 및 환경관리계획 수립 • 운영/유지관리 매뉴얼 및 사용자매뉴얼 제공 • 인증서 및 배점표, 인증서류 일체를 소유주체에 제공하고 인증명판 부착	
생태환경	• 생태면적률 15% 이상 확보 • 옥생비오톱 100㎡ 이상으로 계획 및 비오톱 조성기법 7개 이상 채택	
실내환경	• 실내공기오염물질 저방출자재 적용 • 고효율 환기장치 및 청정환기필터 적용 • 도로교통소음에 대한 실내외 소음기준 만족	
혁신적 설계	• 전기차 주차, 관리시설 및 충전시설, 카셰어링 공간 조성 • 건축물 전과정평가(LCA) 수행	

나) 방재안전계획

■ 재해 취약 지역 해당여부 : 해당없음

■ 방재안전계획

① 기반시설 조성계획

- 보도 등은 투수성 재료를 사용하고 나무와 화초를 심는 경우 그 식재면의 높이를 보도의 바닥 높이와 같거나 낮게 조성

② 대지조성계획

- 과도한 옹벽 설치를 방지하도록 유도하고 옹벽 설치 시에는 옹벽 높이를 3m 이하로 권장 하고 최대 5m를 넘지 않도록 계획
- 부지 조성은 가능한 소량의 토공이 발생되도록 하고 대상지 전체의 토공량이 균형을 이루 도록 계획

- 자연지형의 변화를 최소화하면서 적절한 부지가 될 수 있도록 하여 자연환경 인자에 대한 변화를 최소화할 수 있도록 계획

③ 기타 방재안전계획

- 화재 발생시 피해를 최소화하기 위해 대피시설을 충분히 확보하고, 화재에 안전한 건축자재 사용 및 소방차 활동이 가능하도록 건축설계 및 시공계획
- 녹색건축 인증, 에너지효율등급 인증 등 환경친화적 건축물을 건립하고, 지하 저류조 등 빗물관리시설을 설치하여 물순환 및 물환경에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획

5) 공공기여에 관한 계획

■ 공공기여 확보 기준

—역세권활성화사업 공공기여

용도지역		공공기여율
변경 전	변경 후	
제3종일반주거지역	준주거지역	16.2% 이상
준주거지역		

※ 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정하되 증가용적률의 50%에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용

※ 사유지(제3종일반주거지역)와 근린공원(제1종일반주거지역)의 동일면적 토지교환 후 용도지역도 교환된 것으로 전제하여 산정

—서울특별시 도시계획조례에 따른 준주거지역내 임대주택 추가확보 용적률 완화

- 추가 확보 공공임대주택 용적률 : 50%(증가용적률의 1/2해당 용적률), 연면적 2,536.5㎡ 이상
- 부지면적 5,073㎡ X 50% = 연면적 2,536.5㎡

■ 공공기여 계획

구분	기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여율	공공기여면적					비고
				구분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
제3종일반주거지역 → 준주거지역	250%	400%	부지면적의 16.2% 이상	합계	25.0%	1,268.4㎡	564.6㎡	703.8㎡	
				문화체육시설	18.3%	926.6㎡	222.8㎡	703.8㎡	
준주거지역 → 준주거지역	360%			공공임대주택	6.7%	341.8㎡	341.8㎡	—	

※ 기준(허용)용적률 : 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 상도지구 지구단위계획 허용용적률 적용

※ 상한용적률 : 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 변경 후 준주거지역 상한용적률 400% 적용

※ 공공임대주택은 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입하며, 그 외 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지, 건물 모두 기부채납(기부채납만 공공기여율로 산정)

※ 공공기여 규모 산정은 감정평가금액에 따른 공공기여총량 변경을 고려 산출한 것으로서 구체적인 감정가액 결정과 반영범위에 따라 가감 될 수 있음

※ 시설 기부채납 환산부지는 추후 건축심의 등을 통해 일부 조정될 수 있음(전체 연면적 조정, 설치비용 등)

<공공기여시설 세부내역>

구분	총공공기여면적	부지제공 면적	환산부지 면적	비율	지상연면적	지하연면적	연면적 계	비고
합계	1,268.4㎡	564.6㎡	703.8㎡	25.0%	2,587.13㎡	2,941.45㎡	5,528.58㎡	
문화체육시설	926.6㎡	222.8㎡	703.8㎡	18.3%	699.72㎡	1,368.31㎡	2,068.03㎡	지상1층, 지하1층
공공임대주택	341.8㎡	341.8㎡	-	6.7%	1,887.41㎡	1,573.14㎡	3,460.55㎡	29세대

다. 건축계획에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
기정	a	7,984(주1)	•상도동 363-116, 363-180	305.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-273	240.0	-	
			•상도동 363	86.0	-	
			•상도동 363-143	235.0	-	
			•상도동 363-94	222.0	-	
			•상도동 363-5	387.0	-	
			•상도동 363-10	328.0	-	
			•상도동 363-268	120.0	-	상도동 363-224와 합병
			•상도동 363-135	310.0	-	상도동 363-265와 합병
			•상도동 363-117, 363-235	479.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-92, 363-152, 363-231	202.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-9	152.0	-	
			•상도동 363-125	152.0	-	
			•상도동 364-1	299.0	-	
			•상도동 363-168, 363-169	344.0	공동개발 지정	
			•상도동 363-243	676.0	-	
변경	-	5,245	•상도동 363-116, 363-180	153.6	획지면적 5,073㎡	특별계획구역 5,245㎡ 중 토지로 제공되는 기반시설 (도로 172㎡) 제외 면적임
			•상도동 363-273	240.0		
			•상도동 363	86.0		
			•상도동 363-143	235.0		

구분	가구 번호	면적(㎡)	위 치	면적(㎡)	계획내용	비고
			•상도동 363-94	222.0		
			•상도동 363-5	387.0		
			•상도동 363-10	328.0		
			•상도동 363-268	120.0		
			•상도동 363-135	310.0		
			•상도동 363-117, 363-235	479.0		
			•상도동 363-92, 363-152, 363-231	185.9		
			•상도동 363-9	152.0		
			•상도동 363-125	152.0		
			•상도동 364-1	299.0		
			•상도동 363-168, 363-169	192.7		
			•상도동 363-243	676.0		
			•상도동 363-292, 363-30, 363-62, 363-63	270.4		
			•상도동 363-221	309.6		
			•상도동 900-5	274.8		

주1) 기정의 가구 a번 면적은 특별계획구역 외 다른 필지의 면적을 포함한 수치임

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용		변경사유
공동 개발	•역세권 활성화사업 특별계획구역 신설 : 면적 5,245㎡(도로 기반시설 제외면적 5,073㎡)	•동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업에 따른 특별계획구역 계획 반영
	상도동 363-116, 363-180 -면적 151.4㎡ 감소	특별계획구역 세부개발계획 수립에 따라 구역내 확보하는 기반시설 도로 면적 제외
	상도동 363-92, 363-152, 363-231 -면적 16.1㎡ 감소(92번지)	지구단위계획구역 경계 조정(사유지와 근린공원의 동일면적 토지교환) 반영
	상도동 363-168, 363-169 -면적 151.3㎡ 감소(168/169번지)	지구단위계획구역 경계 조정(사유지와 근린공원의 동일면적 토지교환) 반영
	상도동 363-292, 363-30, 363-62, 363-63 -면적 270.4㎡ 신설(292/30/62/63번지 추가)	특별계획구역 계획에 따라 기존 현황도로 추가
	상도동 363-221 -면적 309.6㎡ 신설(221번지 추가)	특별계획구역 계획에 따라 기존 현황도로 추가 및 지구단위계획구역 경계 조정(사유지와 근린공원의 동일면적 토지교환) 반영
	상도동 900-5 -면적 274.8㎡ 신설(900-5번지 추가)	지구단위계획구역 경계 조정(사유지와 근린공원의 동일면적 토지교환) 반영

2) 건축물 용도 결정(변경)조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 지 침	세 부 개 발 계 획
-	동작구 상도동 363-117 번지 일대	지정 용도주1) (①)	•제3호 제1종근린생활시설 중 가, 나, 라목 •제4호 제2종근린생활시설 중 가, 라, 아, 자목 •제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •제7호 판매시설 중 상점	•좌동
		불허 용도 (b)	•제2호 공동주택 중 주택법 제2조 제20호에 따른 도시형생활주택 •제4호 제2종근린생활시설 중 옥외철타 골프연습장, 안마시술소 •제9호 의료시설 중 정신병원 •제13호 운동시설 중 옥외철타 골프연습장 •제17호 공장 •제18호 창고시설 •제19호 위험물저장 및 처리시설 •제20호 자동차관련시설(주차장 제외) •제23호 교정 및 군사시설(군사시설 제외) •제28호 장례식장	•좌동
		1층	•제2호 공동주택	•좌동

주1)지정용도는 지상1층 및 지하1층 바닥면적 합계의 50% 이상 확보(바닥면적 산정시 공용부분 및 공공기여시설 면적 제외)

3) 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 지 침	세 부 개 발 계 획	
-	동작구 상도동 363-117 번지 일대	건폐율	●60% 이하	●좌동	
		용 적 률	기준 (허용)	●제3종일반주거지역 250% 이하 ●준주거지역 360% 이하	●좌동
			상한	●500% 이하	●좌동
		높이	●최고층수 34층 이하 ●100m이하	●좌동	

4) 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		계 획 내 용	비 고	
공공 기여	비율	•증가용적률의 50%를 부지면적 기준으로 환산 적용주1) -제3종일반주거지역 25% 이상, 준주거지역 10% 이상	•지역필요시설(문화체육시설) 18.3%주2)	총 25%
	시설 종류	•공공임대주택/상가/오피스, 지역필요시설(생활서비스시설, 문화시설 등)		
	서울특별시 도시계획조례 제55조 제22항에 따른 '준주거지역내 공공임대주택 확보시적용기준'	•공공임대주택 추가 확보 용적률 : 50% (증가하는 용적률의 1/2에 해당하는 용적률)	•공공임대주택(토지지분) 6.7%, 용적률 68%확보 (건축면적 약 3,460㎡)	

구 분		계 획 내 용	비 고
비주거 용도 비율		•용적률 10% 이상 (준주택과 생활형 숙박시설 제외)	•용적률 17.8%
주택건설기준		•공공임대주택 : 전용면적 85㎡이하	•전용 43㎡, 52㎡
건축물 형태	서울형주거환경정책주3)	•지속가능형 공동주택, 커뮤니티 자원시설 설치, 친환경 건축물, 역사문화 보전 중 2가지 사항 이상을 의무적으로 이행	•지속가능형 공동주택(리모델링이 쉬운 구조) •친환경 건축물(에너지 성능부문, 에너지 관리부문)
주민공동시설		•서울특별시 주택조례에 따라 세대당 2.5㎡ X 1.25	•307세대X2.5㎡/세대X1.25=959.4㎡ •주민공동시설 1,210.95㎡계획 -어린이집, 경로당, 어린이놀이터, 휘트니스센터, 입주 자회의실, 작은도서관 등

주1)사유지(제3종일반주거지역)와 근린공원(제1종일반주거지역)의 동일면적 토지교환 후 용도지역도 교환된 것으로 전제하여 산정

주2)시설 기부채납 환산부지는 추후 건축심의 등을 통해 일부 조정될 수 있음(전체 연면적 조정, 설치비용 등)

주3) '서울시 역사권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준'에서 규정

5) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서

도면 번호	위 치	구 분		계 획 지 침	세부 개발계획
-	동작구 상도동 363-117 번지 일대	건축선	건축 한계선	•등용로변 3m, 그 외 도로변 1~1.5m -그 외 도로변 중 상도로15길은 반대편 경계에서 10m 이격하여 확보	•좌동
		대지 안의 공지	전면 공지	•건축한계선 지정구간내 전면공지 조성 -등용로변 : 보도부속형(3m) -상도로15길변 : 보도부속형(1~1.5m) -산설도로변 : 보도부속형(1~1.5m)	•좌동
		건축물 형태 및 색채	건축물 입면	•통일적 요소와 특징적 요소로 구분하여 디자인 -건축물 외벽은 주변 건축물과 조화를 이루는 규모·소재 추구 -주요 가로에 면한 건축물은 도로로부터 전면으로 인식되도록 계획 -저층부(2층 이하), 중층부(저층부와 상층부를 제외한 구간), 상층부(최상층 2개 이내)로 분절하여 디자인	•좌동

도면 번호	위 치	구 분	계 획 지 침	세 부 개발계획
			-저층부 입면은 수직분절요소, 개방형 벽면 등을 활용하여 다채로운 입면 디자인 유도	
		건축물 저층부 (2층 이하)	•주요 가로에 면한 건축물의 저층부(2층 이하)는 다채로운 파사드 조성을 위하여 원도우존, 차양존, 사인존으로 분할되는 수평분할요소 적용 -원도우존 : 출입문 및 투시형 벽면(벽면적 50% 이상) 설치 -차양존 : 어닝 등 차양시설 설치 -사인존 : 옥외광고물 설치	•좌동
		차양막	•설치시 저층부에 한해 설치, 동일층에서는 같은 형태 및 높이, 동일 건축물 내 같은 색채로 하고 너비는 단위 청문폭 미만으로 설치	•좌동
		옥외광고물	•주변 건축물과 조화되는 색채 및 소재 사용 •가로형 간판은 2층 이하의 업소에 한해 설치할 수 있고 폭은 해당 업소의 가로폭 이내로 제한	•좌동

라. 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 지 침	세 부 개 발 계 획
-	동작구 상도동 363-117 번지 일대	차량출입 불허구간	•등용로 및 상도로15길변 일부 주차출입구 설치 불허(결정도 참조)	•좌동
		공공보행 통로	•등용로~노량진근린공원간 일반인에게 개방되는 보행공간으로 조성 -2개소, 폭원 3m 이상	•좌동

주1) 공공보행통로는 향후 건축계획 수립시 방향성을 유지하는 범위에서 위치 및 선형은 일부 조정될 수 있음

② (노량진 근린공원)상도제10주택재개발 지구단위계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	상도제10 주택재개발 정비구역	상도동 363번지 및 노량진동 315번지 일대	32,001.0	-	32,001.0	서울시고시 2006-430호 (2006.12.14)	-
변경		상도제10 주택재개발 지구단위계획구역						

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
변경	-	상도제10 주택재개발 지구단위계획구역	•구역명 조정	•도시 및 주거환경정비법 제84조에 따라 정비구역을 지구단위계획구역으로 변경
			•구역 경계 조정	•동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 추진에 따른 특별계획 구역 및 근린공원의 정형화를 위해 구역 경계 조정 -사유지와 근린공원의 동일면적 토지교환(274.8㎡)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	32,001.0	-	32,001.0	100.0	
제1종일반주거지역	13,338.0	-	13,338.0	41.68	
제2종일반주거지역	3.0	-	3.0	0.01	
제3종일반주거지역	18,588.0	-	18,588.0	58.09	
준주거지역	72.0	-	72.0	0.22	

*기정 면적은 2016년 고시 면적(서울특별시 동작구 고시 제2016-52호)이며, 금회 지구단위계획구역 경계 조정(사유지와 근린공원의 동일면적 274.8㎡ 토지교환)에 따른 사유지 편입은 토지교환시 용도지역도 교환함

2) 용도지구 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 공원 외 변경없음

1) 공원

구분	도면 표시 번호	공 원 명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	노량진 근린공원	근린공원	노량진동 294-190번지 일대	413,203 (12,355.0)	-	413,203 (12,355.0)	총독부 고시 제208호 (1940.3.12.)	

※ ()은 구역내 면적 표시

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	노량진 근린공원	•공원 경계 조정	•동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 추진에 따른 특별계획구역 및 근린공원의 정형화를 위해 공원 경계 조정 -사유지와 근린공원의 동일면적 토지교환(274.8㎡)

III. 관계도면 : 붙임 참조

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

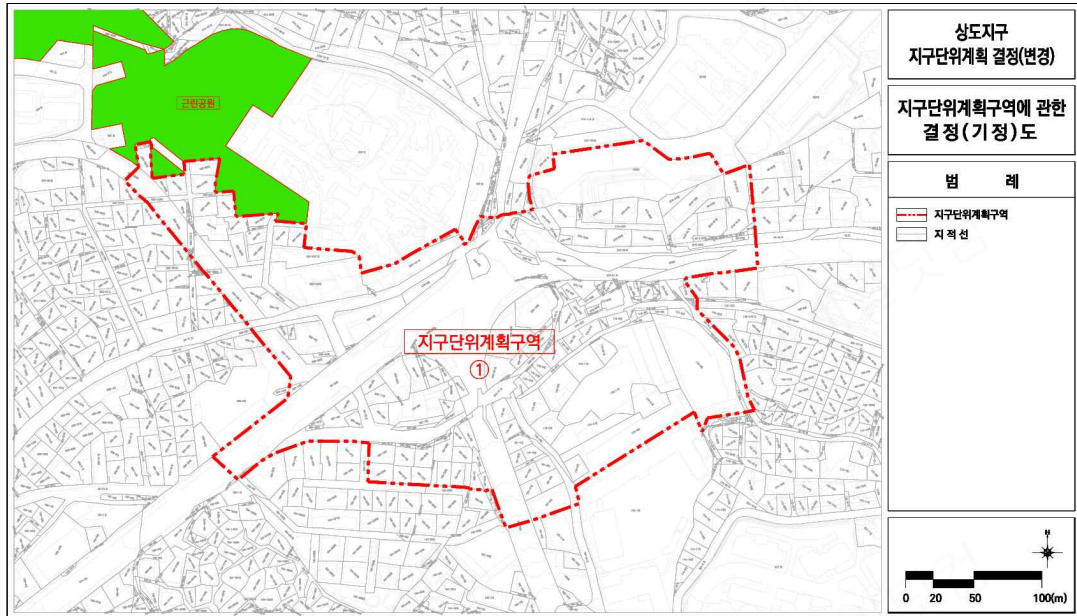
IV. 열람장소

○시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시계획과(☎2133-2597) 및 동작구 도시계획과(☎820-9335)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

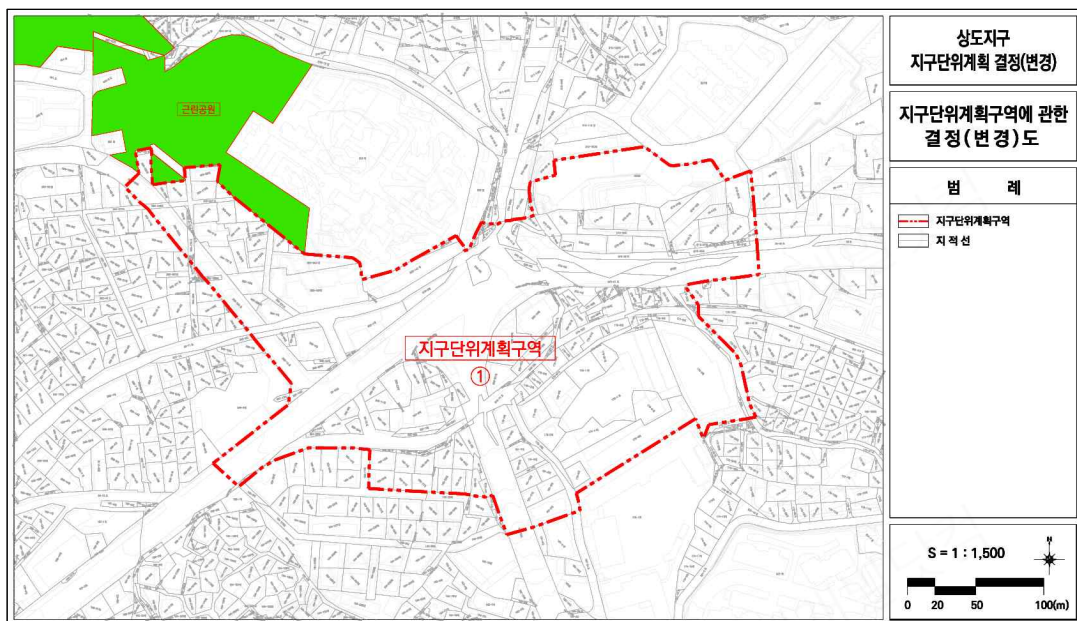
※고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<https://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 상도지구 지구단위계획

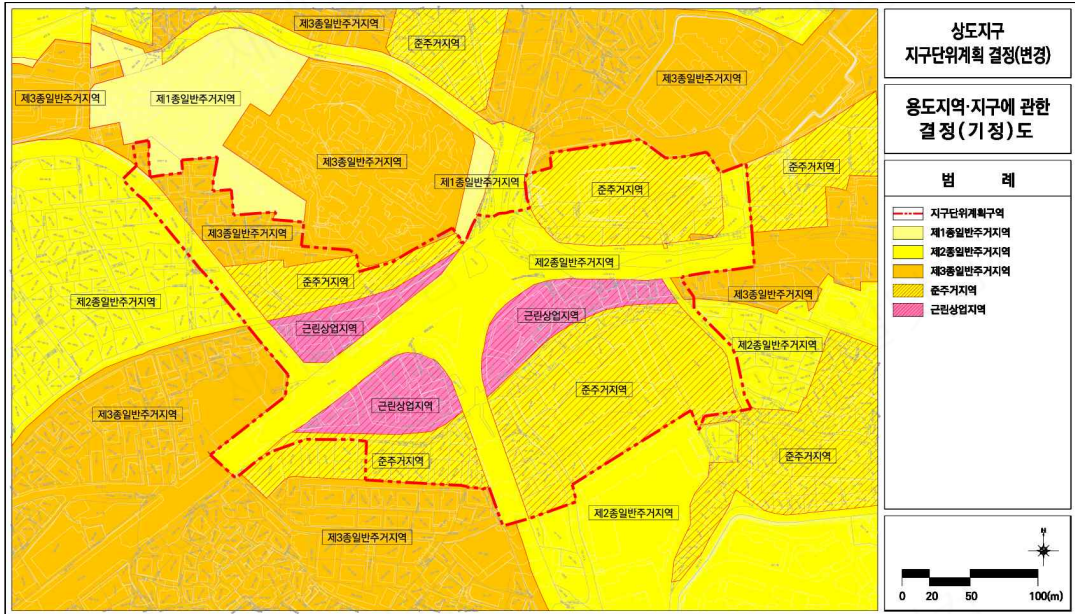
○ 지구단위계획구역 결정도(기정)



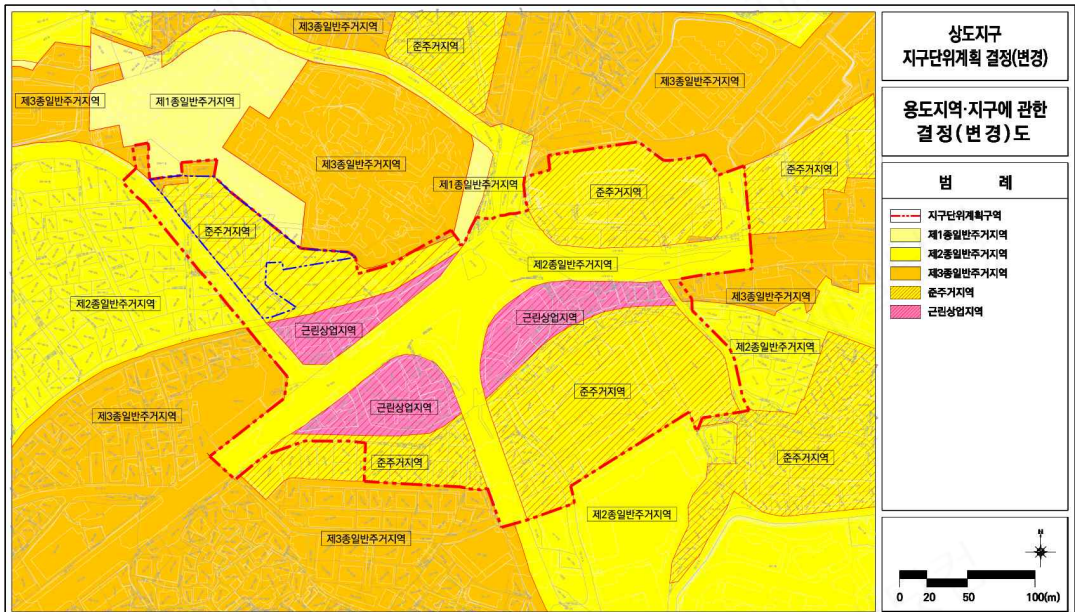
○ 지구단위계획구역 결정도(변경)



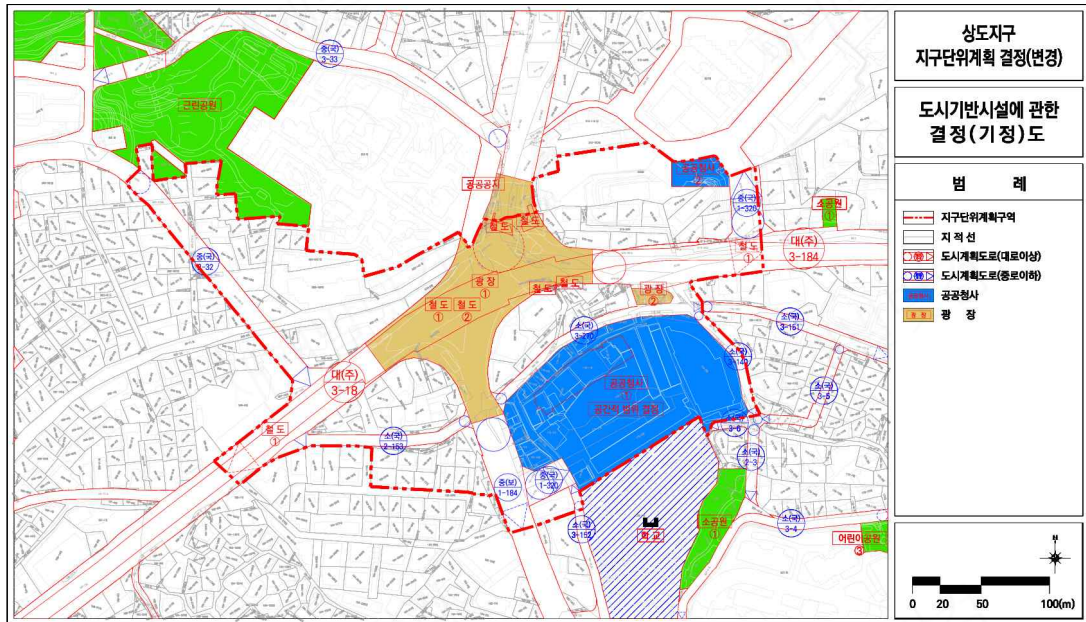
○ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



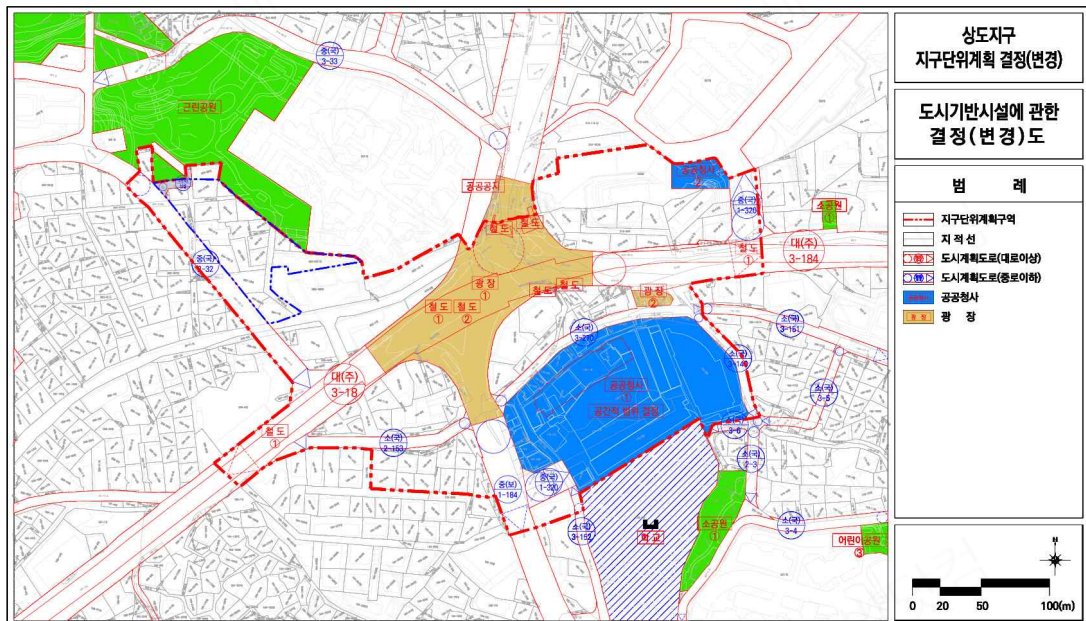
○ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



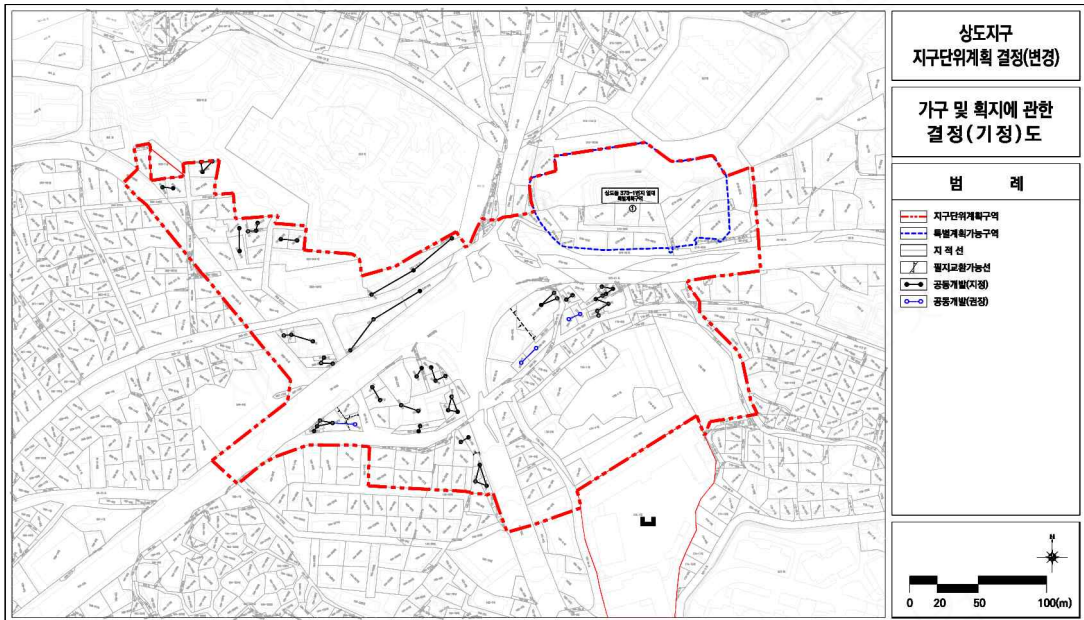
○ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



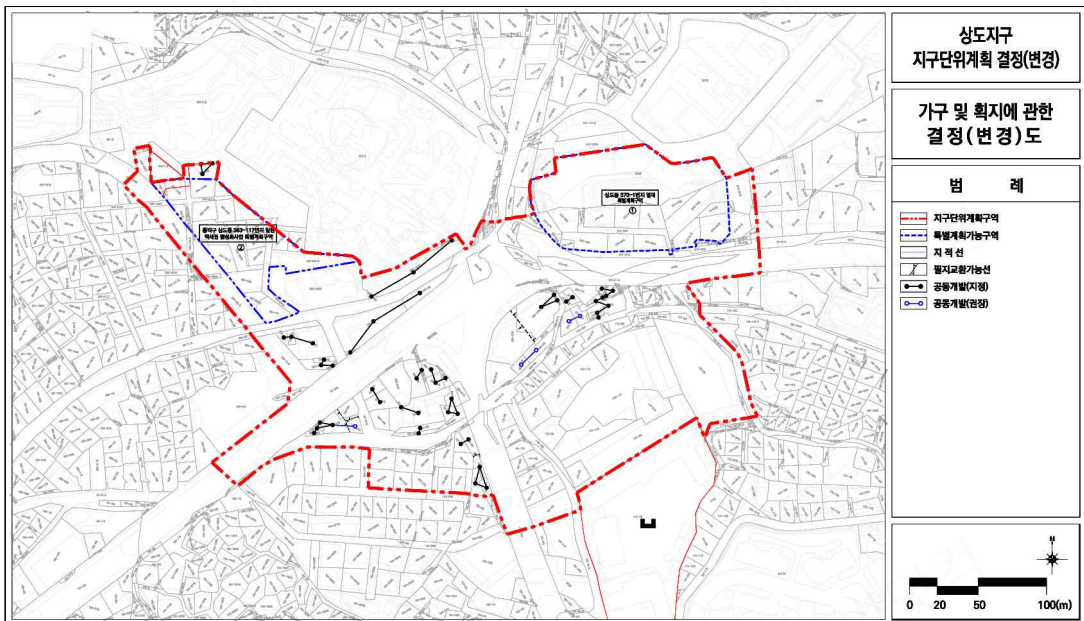
○ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



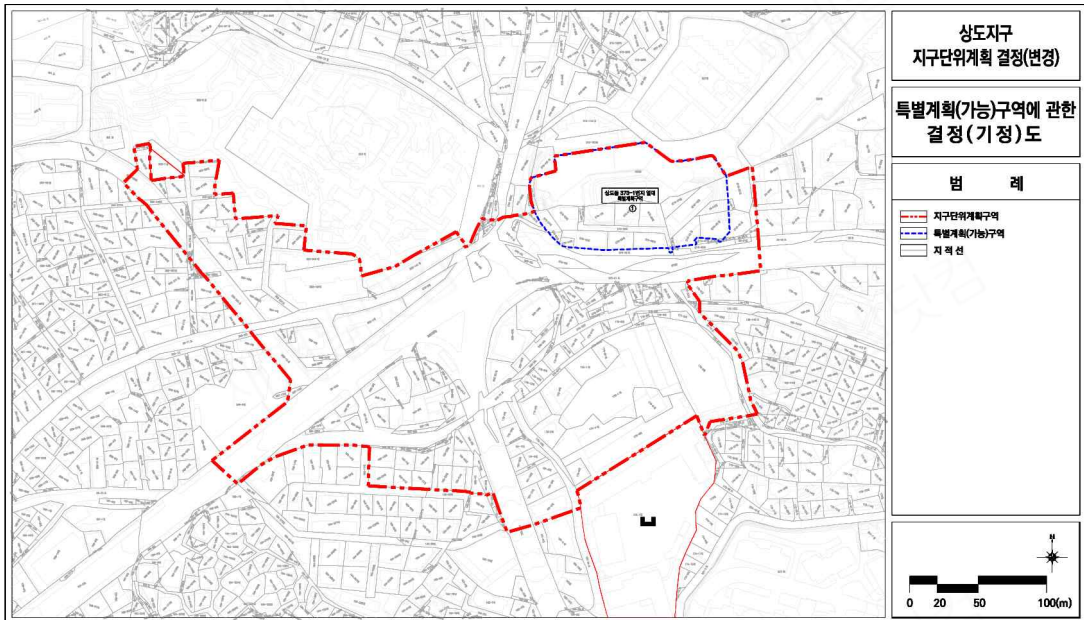
○ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(기정)



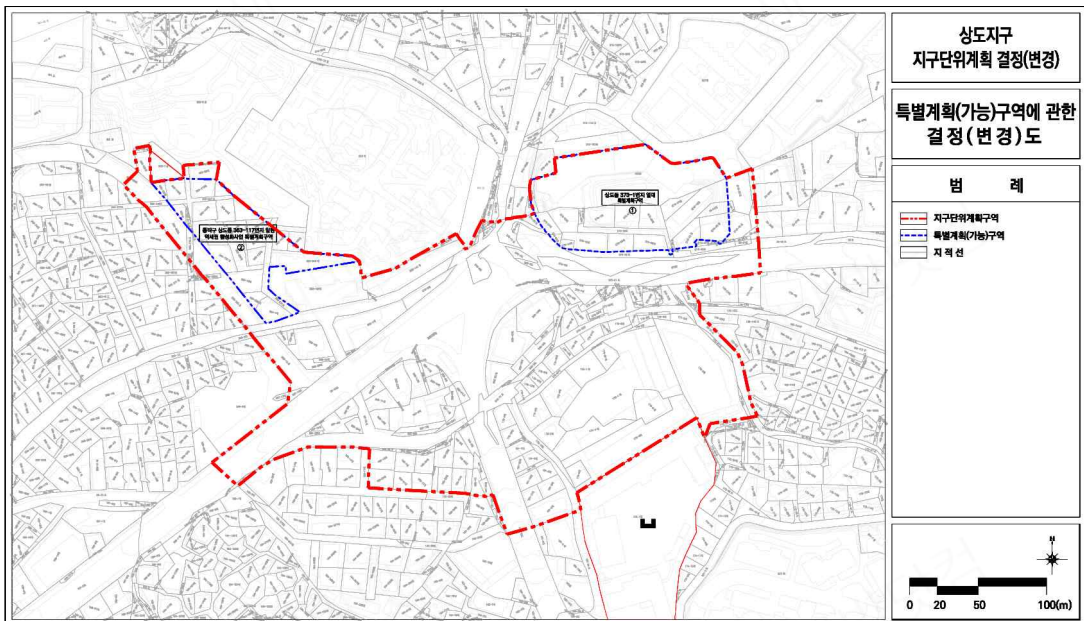
○ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(변경)



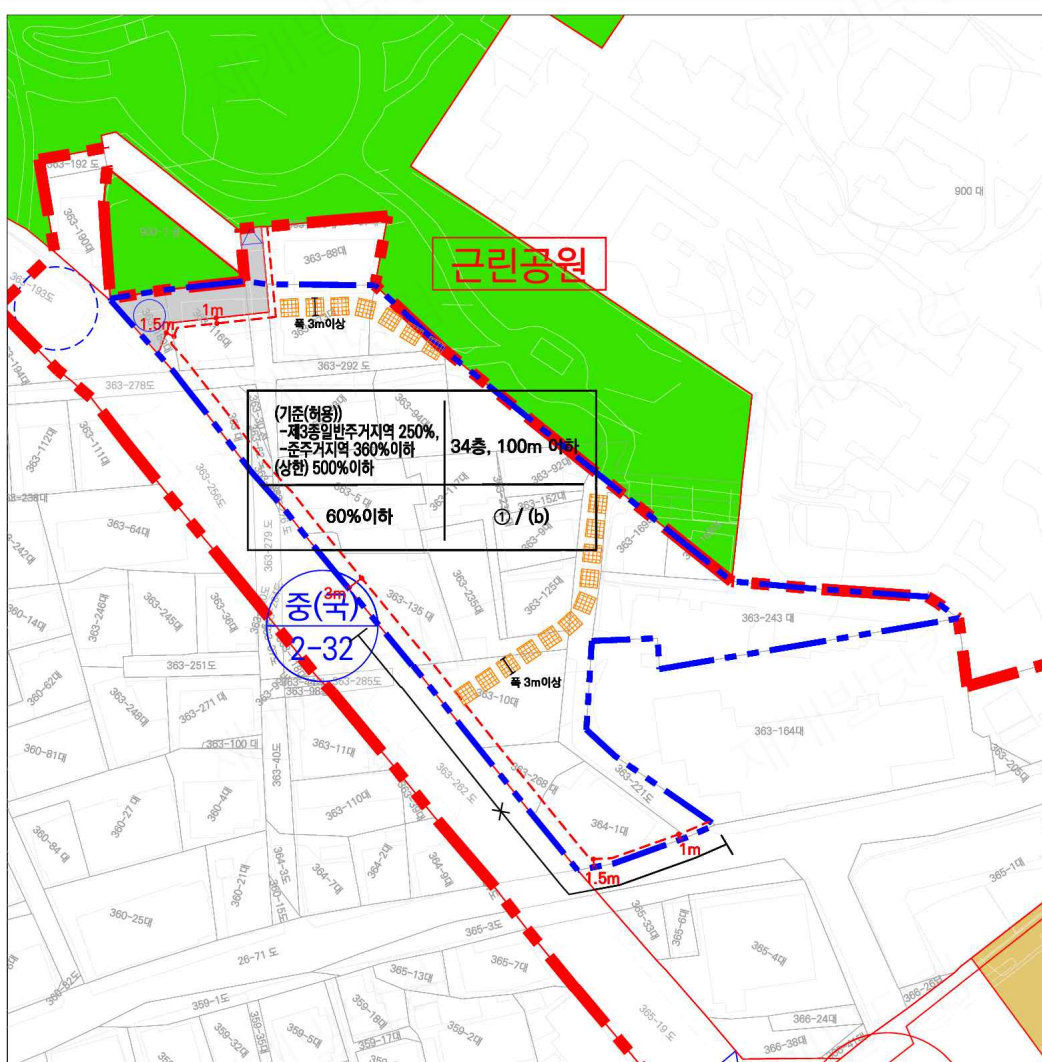
○ 특별계획(가능)구역에 관한 결정도(기정)



○ 특별계획(가능)구역에 관한 결정도(변경)



○ 동작구 상도동 363-117번지 일원 역세권 활성화사업 특별계획구역 결정도



상도지구
지구단위계획결정(변경)

동작구 상도동 363-117번지 일원
역세권 활성화사업 특별계획구역
결정도

■ 범례

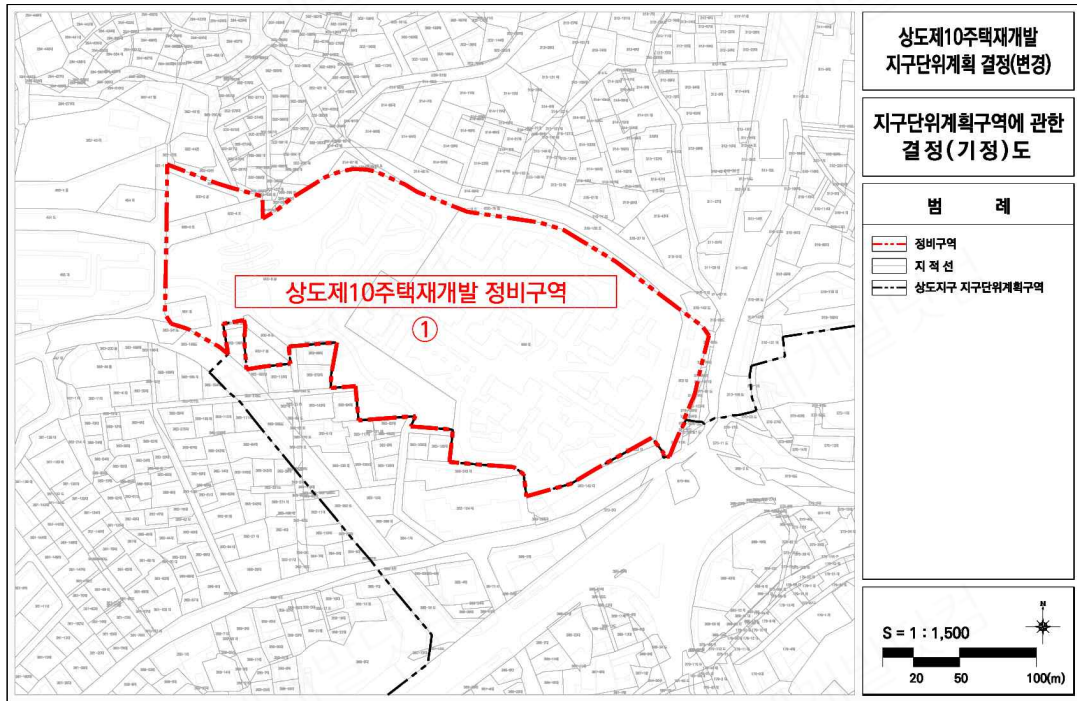
- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적 선
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 차량출입불허구간
- 도시계획도로(종로이하)

용지종 건폐율	최고높이 면적(지적/면적)
------------	-------------------

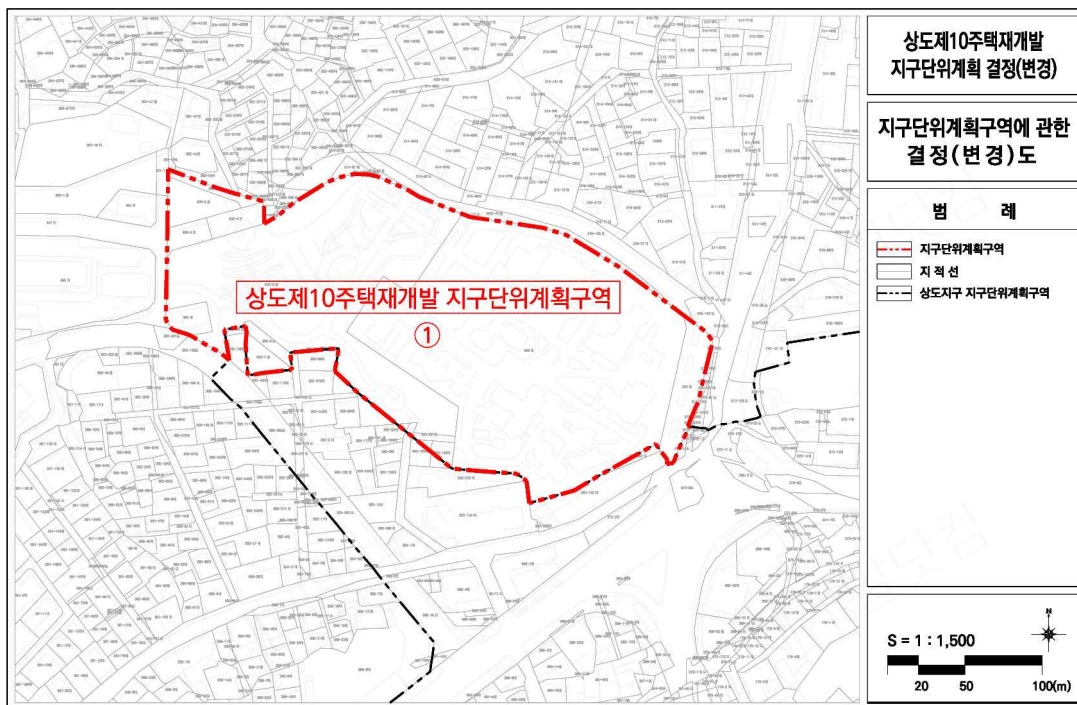


■ 상도제10주택재개발 지구단위계획

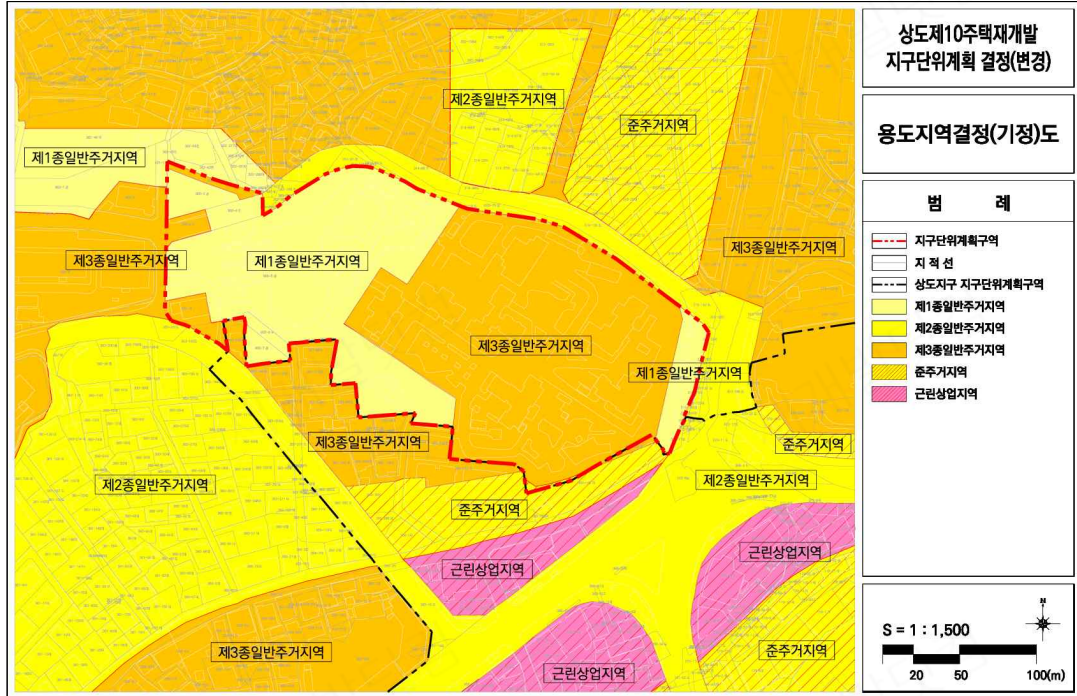
○ 지구단위계획구역 결정도(기정)



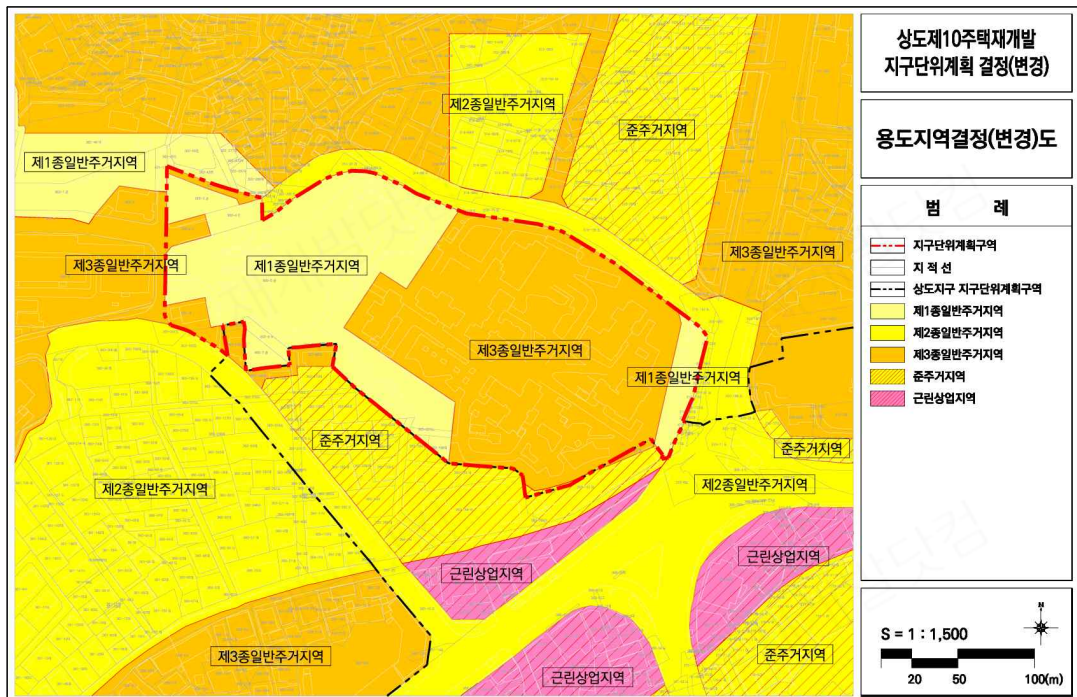
○ 지구단위계획구역 결정도(변경)



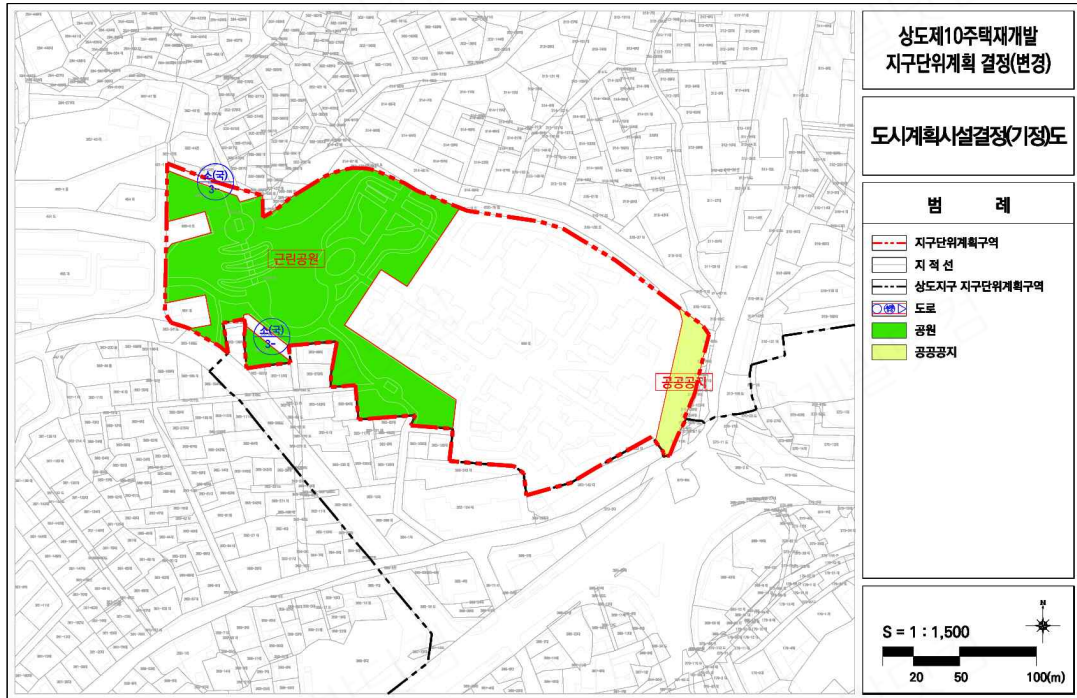
○ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



○ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



○ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



○ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)

