

1 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

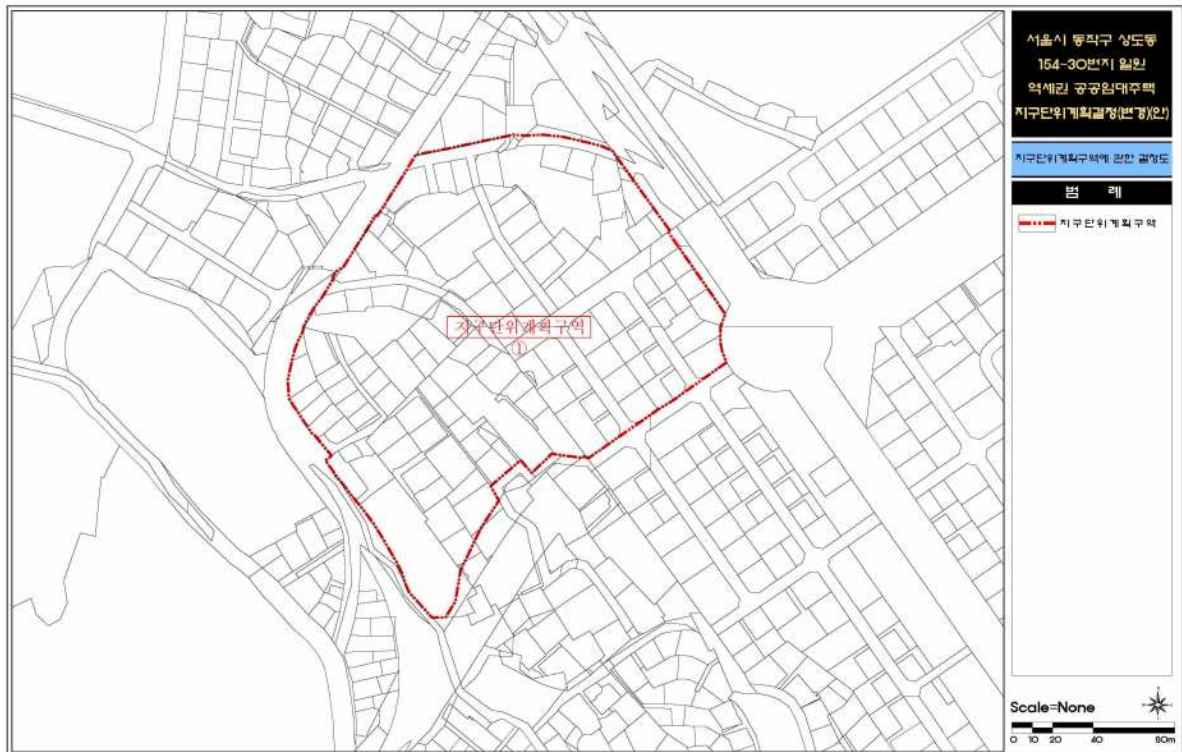
■ 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신 설	상도동 154-30번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역	상도동 154-30번지 일원	-	증)29,404.8	29,404.8	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면 표시 번호	위 치	면 적(m ²)	결 정 사 유
신 설	①	상도동 154-30번지 일원	29,404.8	◦ 동작구 상도동 상도역세권의 노후 된 주거환경을 개선 하고 공공임대주택의 공급을 활성화하기 위하여 지구단 위계획을 수립하고자 함

지구단위계획구역 결정(변경)도



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

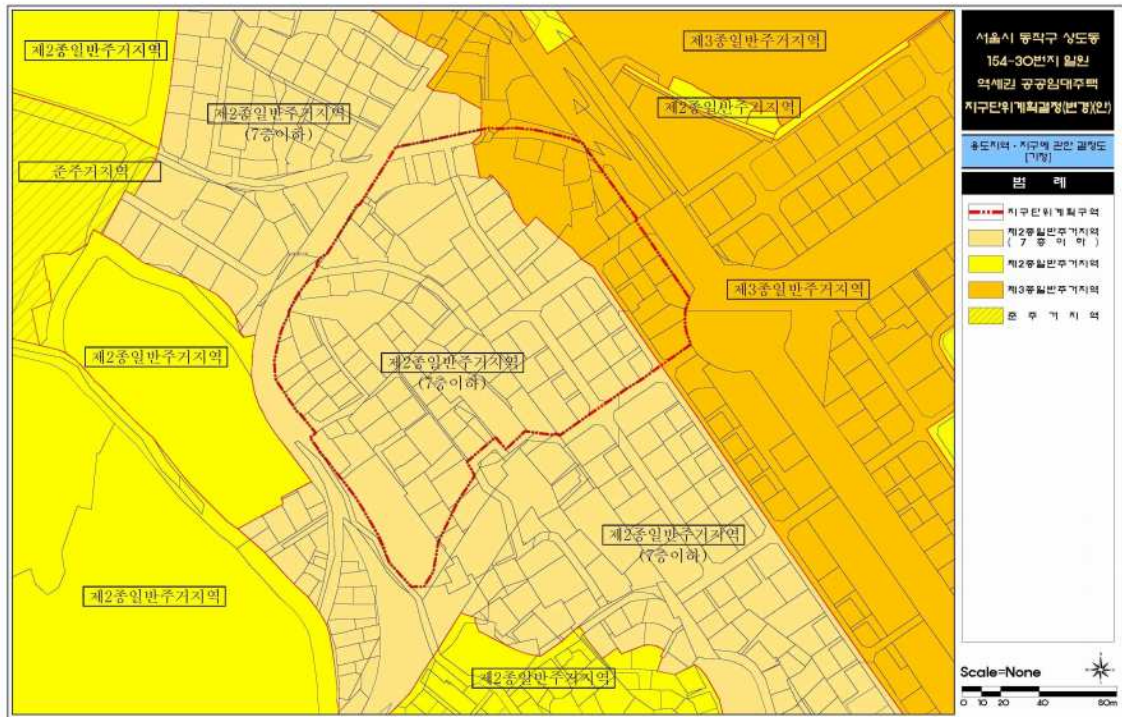
구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		29,404.8	-	29,404.8	100.0	
주 거 지 역	제2종일반주거지역(7층이하)	24,194.1	감)19,166.0	5,028.1	17.1	
	제3종일반주거지역	5,210.7	감)4,934.0	276.7	0.9	
	준주거지역	-	증)24,100.0	24,100.0	82.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

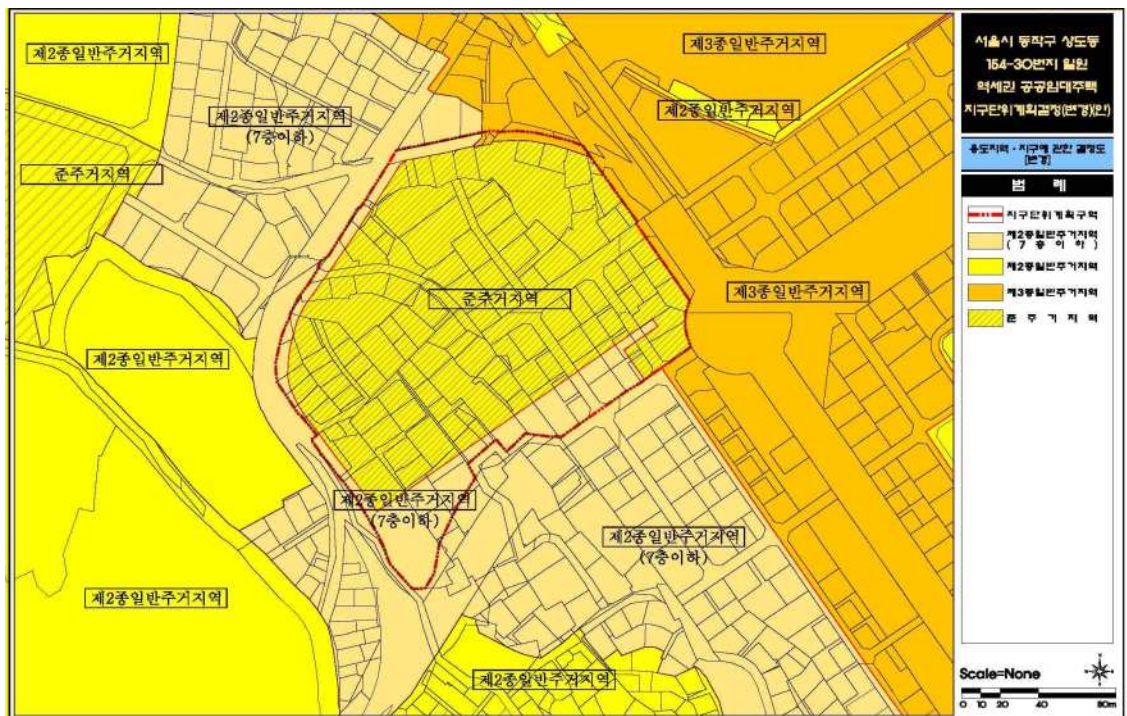
도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	결정(변경) 사유
		기 정	변 경			
①	상도동 154-30번지 일원	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거지역	24,100	500	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 공공임대주택건립에 따라 준주거지역으로 변경하고자 함.
		제3종일반 주거지역				

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설 결정(변경)조서

(1) 도로

■ 도로 총괄표

구분	규모			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	1	710 (245)	15,313 (1,360.4)	-	-	-	-	-	-	2	710 (245)	15,313 (1,360.4)
중로	1	710 (245)	15,313 (1,202.4)	-	-	-	-	-	-	1	710 (245)	15,313 (1,202.4)
소로	1	68 (68)	396 (158)	-	-	-	-	-	-	1	68 (68)	396 (158)

주) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	35	12~35	보조 간선	710	상도동 210-455	상도동 32-11	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	가	12~35 (18)	보조 간선	710 (245)	상도동 210-455	상도동 32-11	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	가	6	국지 도로	68 (68)	상도동 159-425	상도동 159-278	일반 도로	-	-	-

주) ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로3-35	중로2-가	◦ 일부구간 확폭 B : 12m→18m L : 구역 내 일부구간(245m)	◦ 원활한 차량소통을 위한 일부구간 도로 확폭
-	소로3-가	◦ 도로 신설 B : 6m L : 68m	◦ 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

2) 공공문화체육시설 결정(변경)조서

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공청사	상도파출소	상도1동 706	175.5	감)175.5	-	서고 제1992-85호 ('92.3.25)	
신설	①	공공청사	공공업무시설	상도1동 709	-	증)400.0	400.0	-	

주) 공공청사 계획은 추후 변경될 수 있음

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 폐지 - 위치 : 상도1동 706번지 일원 - 면적 : 175.5㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 기 결정된 용도(파출소)로 활용되지 않고 있으며, 노후화된 공공청사 이전에 따른 폐지
①	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 신설 - 위치 : 상도1동 709번지 일원 - 면적 : 400㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 노후화된 건축물과 협소한 부지면적으로 인하여 행정업무처리에 어려움이 있어 공공청사 이전·신축

3) 공간시설 결정(변경)조서

(1) 공 원

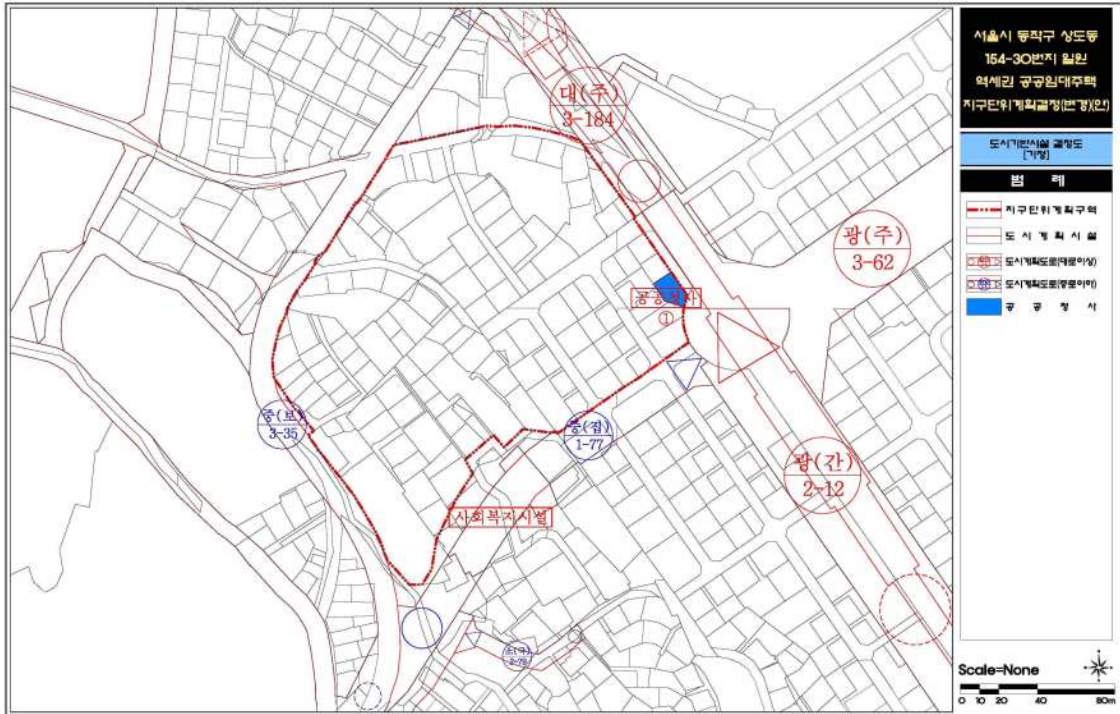
■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	상도동 159-101번지 일대	-	증)3,380.0	3,380.0	-	

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	어린이공원 신설 (면적:3,380.0)	<ul style="list-style-type: none"> 어린이의 보건 및 정서생활의 향상에 이바지하고 주민 여가활용 공간을 확보하기 위해 지구단위계획에 의한 어린이 공원을 신설

도시기본시설 결정(기정)도



도시기본시설 결정(변경)도



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 획지계획 결정조서

구 분	도면 번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(m ²)	
획지	①	동작구 상도동 154-30번지 일대	23,700.0	공동주택 및 부대복지시설

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 결정조서

■ 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

도면표시	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고	
①	상도동 154-30번 지 일원	권장용도 (A)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1종근린생활시설 - 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 		
		불허용도 (a)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제4호의 2종근린생활시설 중 안마시술소 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소제외) - 제20호의 자동차 관련시설(주차장제외) - 제23호의 교정 및 군사시설 - 제28호의 장례식장 · 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 		
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> · 60% 이하 		
		용적률	기준	· 209.56%	
			허용	· 433.82%	
		상한	· 500.00% 이하		
높이	· 최고높이 120m 이하				

주) 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

■ 배치 · 색채 및 외관에 관한 결정조서

도면표시	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
①	상도동 154-30번지 일원	배 치	· 판상형 위주 배치	
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> · 구조색 : 밝은색의 2차색 이상의 혼합색 · 보조색 : 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색 · 강조색 : 원색 또는 강한색 	
		담 장	· 투시형구조로 설치	

2) 비주거시설에 관한 계획

획지 번호	운영 기준	계획내용
①	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 준주거지역으로 계획 시에는 역세권 가로 활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 10% 이상을 비주거시설(오피스텔 등 준주택 제외)로 지상층에 건축하여야 한다. 다만, 지형여건, 지하철 연결 통로 및 지하상가 활성화 등이 가능할 경우 관련 위원회의 판단에 따라 위치를 변경할 수 있다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지상층 연면적 : 119,319.59㎡ ◦ 법정 비주거시설 면적 : 11,931.96㎡ ◦ 비주거시설 확보면적 : 12,756.02㎡ <ul style="list-style-type: none"> - 지상층 비주거시설 : 9,601.16㎡ - 지하층 비주거시설 : 6,556.01㎡ ∴ 11,931.96(10.0%) < 12,756.02㎡(10.69%)

주) 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

3) 공공임대주택 계획

획지 번호	운영 기준	계획내용
①	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업계획에 따라 건설하는 공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. ◦ 공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획하여야 하며, 사회혼합에 대한 별도로 운영기준 수립 된 경우 이에 따라 계획하여야 한다. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 전용면적 60㎡ 이하 <ul style="list-style-type: none"> - 59㎡ : 296세대 ◦ 공공임대주택은 1개동에 50% 미만으로 계획하여 동별 분산 배치

주) 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

4) 허용용적률에 관한 계획

구분		운영기준	계획내용	비고	
서울형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할 할 수 있을 것 ◦ 구조체에서 건축설비, 내부 마감 재료 및 외부 마감재료를 분리 할 수 있을 것 ◦ 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경 할 수 있을 것 	철근콘크리트 라멘조(무량판구조) 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치	건축 위원회 결정 사항	
	커뮤니티지원시설 설치	공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 공공임대주택 포함 지상층 공동 주택 연면적의 3%(최소 450㎡) 이상	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지상층 공동주택 연면적 : 112,025.31㎡ ◦ 법정 커뮤니티면적 : 3,330.76㎡(3.0%) 이상 ◦ 커뮤니티 확보면적 : 3,934.49㎡ ∴ 3,330.76㎡(3.0%) < 3,934.49㎡ (3.54%) 		
	친환경 건축물	환경성능 부문	녹색건축물설계기준에 따른 등급 그린1등급(최우수) 이상 획득	㉠ 등급	
			추가 적용 사항	제로에너지 건축물 인증 등급 5등급 이상	
		에너지성능 부문	건축물에너지효율등급 1+등급 이상 획득(평균전용면적 60㎡ 초과)	㉠ 등급	
		에너지관리 부문	세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능	㉠ 등급	
	신재생 에너지	연도별 설치비율 -1.0% 포인트 적용	㉠ 등급		
역사문화보전	사업대상지에 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획 을 주수하여 사업계획 수립 및 건축 계획에 반영 하여야 함	해당없음			

주) 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

※ 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」 : 적용대상의 구분

구분	주 거	비 주 거
㉠	1,000세대 이상	연면적 합계 10만㎡ 이상
㉡	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	연면적 합계 1만㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만
㉢	30세대 이상 ~ 300세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만
㉣	300세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 미만

5) 공공시설 부담계획

구분	합계	제2종일반(7층이하) → 준주거지역	제3종일반 → 준주거지역	비고	
용적률산정 대지면적	23,700.0㎡	19,166.0㎡	4,534.0㎡		
공공시설부담율	-	25%	15%		
공공시설의무면적	5,471.6㎡	4,791.5㎡	680.1㎡		
공공시설 확보면적	도로	1,360.4㎡	1,360.4㎡	-	
	공원	3,380.0㎡	3,380.0㎡	-	
	공공청사	1,013.7㎡	-	1,013.7	
	소계	5,754.1㎡	4,740.4㎡	1,013.7㎡	
세대수 및 면적	구 분	합계	전용 59㎡	전용 84㎡	대지면적(㎡)
	합 계 (세대)	1,080 (100.0%)	744 (68.9%)	336 (31.1%)	20,675.95
	분 양 (세대)	784 (72.5%)	448 (41.4%)	336 (31.1%)	15,661.58
	공공임대 (세대)	296 (27.5%)	296 (27.5%)	-	5,014.37
공공시설 부담률 산정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공시설 부담률 산정 <ul style="list-style-type: none"> - 순부담 확보면적 : 공공시설 의무면적의 1/2 이상 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 5,471.6㎡의 1/2 = 2,735.8㎡ ≤ 5,754.1㎡ 확보 - 공공임대주택 확보면적 : 공공시설 부담율의 1/2 같음 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 확보면적 : 5,014.37㎡ ■ 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상인 도로(1,360.4㎡), 공원(3,380.0㎡), 공공청사(1,013.7㎡)을 순부담 면적으로 설치하였으며, ■ 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여한 공공임대주택의 부속토지(5,014.37㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획하였음 			전체 기부채납 면적 : 5,754.1㎡ (순부담율 : 19.6%) + 5,014.3㎡ (공공임대주택 : 17.1%) = 10,768.4㎡ (계획 : 36.6%)	

6) 상한용적률 산정

구 분	산출결과	산 출 내 역	비 고
공공시설 제공면적	4,964.9㎡	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 제2종(7층이하)일반주거지역 : 4,740.4㎡ ◦ 제3종일반주거지역 : 224.5㎡ 	
가중치	0.4818	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 209.04% / 433.82% = 0.4818 	
α토지	0.2094	<ul style="list-style-type: none"> ◦ α = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 4,964.9㎡ / 23,700.0㎡ = 0.2094 	
α건축물	0.0332	<ul style="list-style-type: none"> ◦ α = 공공시설 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적 = 789.2㎡ / 23,700.0㎡ = 0.0332 	
기준용적률	209.56%	<ul style="list-style-type: none"> = [(제2종(7층이하)일반주거지역 대지면적×200%) +(제3종일반주거지역 대지면적×250%)] / 대지면적 = [(19,166.0㎡×200%)+(4,534.0㎡×250%)] / 23,700.0㎡ = 209.56% 	
허용용적률	433.82%	<ul style="list-style-type: none"> = [(제2종(7층이하)일반주거지역 대지면적×430%) +(제3종일반주거지역 대지면적×450%)] / 대지면적 = [(19,166.0㎡×430%)+(4,534.0㎡×450%)] / 23,700.0㎡ = 433.82% 	
상한용적률	500%	<ul style="list-style-type: none"> = 433.82%×(1+1.3×0.4818×0.2094+0.7×0.0332) = 500.8686% ≒ 500% 이하 적용 	
설계용적률	499.19%	-	
공공임대 주택용적률	112.13%	<ul style="list-style-type: none"> = (허용용적률 - 기준용적률) × 1/2 이상 = (433.82% - 209.56%) × 1/2 = 112.13% 이상 	

주) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 인허가 시점을 기준으로 산정

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 계획

도면 표시	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
①	상도동 154-30번지 일원	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 간선부(상도로) 대지경계선 폭원 5m지정 이면부 대지경계선으로부터 폭원 3~6m지정 	
		전면공지	<ul style="list-style-type: none"> 차도부속형 : 1~3m 보도부속형 : 대지경계 및 차도부속형 전면공지로부터 3m, 상도로변 대지경계로부터 5m 	
		공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 간선부(상도로)변 1개소 지정 	
		공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 원활한 보행동선체계 수립으로 보행환경 개선을 위해 4m 이상 폭원 확보 	

2) 차량 동선 계획

■ 차량 진·출입 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 상도로 및 양녕로 일부구간 단, 비상차량은 제외 	

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

