

◆ 서울특별시고시 제2026-203호

**도시관리계획[대방동 393-66 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)
정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획구역 지정 및 계획, 신대방지구
지구단위계획구역 및 계획(변경)] 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 동작구 대방동 393-66 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)에 대하여 제19차 서울특별시 도시계획위원회(2025.12.17.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획을 결정(지구단위계획구역 지정 및 계획 결정 포함)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울특별시고시 제2008-501호(2008.1.2.)로 결정(변경)된 도시관리계획(신대방지구 지구단위계획)을 결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 16일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 동작구 대방동 393-66 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)에 대하여 정비구역 지정 및 정비계획을 결정(지구단위계획구역 지정 및 계획 결정 포함)하고 신대방지구 지구단위계획구역 및 계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 대방동 393-66번지 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)
2. 정비구역 지정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	대방동 393-66번지 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	동작구 대방동 393-66번지 일대	21,398.0	-	21,398.0	

■ 지정 사유서

구 분	구 역 명	위 치	지정사유
신 설	대방동 393-66번지 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	동작구 대방동 393-66번지 일대	• 대방동 393-66번지 일대 역세권 활성화사업을 위한 정비구역 지정

3. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		21,398.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	2,455.8	11.5	-
	도 로	2,455.8	11.5	
획 지	소 계	18,942.2	88.5	-
	획 지 1	5,942.8	27.8	
	획 지 2	12,999.0	60.7	

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		21,398.0	-	21,398.0	100.0
주거지역	소 계	21,398.0	감) 2,383.5	19,014.5	88.9
	제1종일반주거지역	486.3	감) 486.3	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	4,538.6	감) 2,082.8	2,455.8	11.5
	제2종일반주거지역	4,081.4	감) 4,081.4	-	-
	제3종일반주거지역	12,291.7	감) 12,291.7	-	-
	준주거지역	-	증) 16,558.7	16,558.7	77.4
상업지역	소 계	-	증) 2,383.5	2,383.5	11.1
	근린상업지역	-	증) 2,383.5	2,383.5	11.1

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	대방동 393-66 번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	7,107.6	-	대방동 393-66 일대 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역 변경
			근린상업지역	983.0	-	
		제3종 일반주거지역	준주거지역	9,451.1	-	
			근린상업지역	1,400.5	-	

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식: (총수입 - 총지출) / 총 종전자산 총액 × 100(%) - 추정비례율: 115.87% (747,475,684천원 - 571,635,277천원) ÷ 151,761,538천원 × 100(%) = 115.87% - 총 수입 추정: 747,475,684천원 - 총 지출 추정: 571,635,277천원 - 총 종전자산총액: 151,761,538천원																
개별 종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 - 관리처분계획 인가된 주변지역의 평가사례 및 거래사례를 반영하여 공시지가 대비 보정을 적용하여 추정하였음																
추정분담금 산출	추정비례율 산정방식: 권리자분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자분양가 추정액(a)</th><th>추정권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용39㎡</td><td>5.53억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(115.87%)</td><td rowspan="4"> 권리가 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+)인 경우 토지등소유자가 부담해야 하는 금액이며, (-)인 경우 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임 </td></tr> <tr> <td>전용51㎡</td><td>6.95억</td></tr> <tr> <td>전용59㎡</td><td>7.92억</td></tr> <tr> <td>전용84㎡</td><td>10.28억</td></tr> </tbody> </table>			권리자분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용39㎡	5.53억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(115.87%)	권리가 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+)인 경우 토지등소유자가 부담해야 하는 금액이며, (-)인 경우 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임	전용51㎡	6.95억	전용59㎡	7.92억	전용84㎡	10.28억
권리자분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용39㎡	5.53억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(115.87%)	권리가 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+)인 경우 토지등소유자가 부담해야 하는 금액이며, (-)인 경우 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임														
전용51㎡	6.95억																
전용59㎡	7.92억																
전용84㎡	10.28억																

※ 상기 금액은 추산액으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 향후 관리처분계획 수립시 관련 법령(도시 및 주거환경정비법)에 따라 선정된 감정평가업체 등을 통해 금액이 확정됨에 따라 상기 금액은 변경될 수 있음.

※ 총 사업비 = 571,635,277천원

구 분		금액(천원)	비고
소 요 비 용 추 산 액	연면적	112,700.61㎡	-
	공사비	341,252,383,500	건축시설 공사비, 토지관련 공사비
	보상비	52,787,000,000	국공유지 매입비, 이주 및 손실 보상비
	관리비	21,080,000,000	추진위원회, 조합 운영비, 소송비용 등
	설계비	7,539,158,000	건축설계, 교통영향평가, 정비계획(변경) 등
	감리비	4,750,205,000	건축, 전기, 소방 등
	부대경비	134,226,530,600	기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용
	예비비	10,000,000,000	기타 향후 정산시까지의 돌발발생 제비용 등
	소 계	571,635,277,100	-

※ 상기 금액은 추산액으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 향후 관리처분계획 수립시 관련 법령에 따라 선정된 감정평가업체 등을 통해 금액이 확정됨에 따라 상기 금액은 변경될 수 있음.

6. 도시계획시설 및 정비기반시설 등의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	-	12	국지 도로	956	대방동 393-65	대방동 385-24	일반 도로	동작구고시제2023-143 (2023.12.21)	-
변경	중로	3	-	12	국지 도로	796	대방동 319-19	대방동 385-24	일반 도로	동작구고시제2023-143 (2023.12.21)	-
신설	중로	2	-	15	국지 도로	160	대방동 393-65	대방동 319-19	일반 도로	-	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	145	대방동 394-1	대방동 394-3	일반 도로	서고2008-501호 (2009.1.2)	-

※ 정비계획으로 인한 기반시설 조성은 사업시행자가 부담

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3	중로3-	- 도로 연장 및 기점 변경 - 폭원: 12m - 연장 : 956m → 796m(감 160) - 기점 : 대방동 393-65 → 대방동 319-19	신대방삼거리역 역세권 활성화사업 정비계획에 따라 구역 내 도로확폭에 따른 도로연장 및 기점 변경
-	중로2-	- 도로 확폭 - 폭원: 12m → 15m - 연장 : 160m	신대방삼거리역 역세권 활성화사업 정비계획에 따라 원활 한 차량통행을 위해 도로 확폭하여 신설

2) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 [신대방삼거리정거장 (7호선)]	대방동	4,831.6	서고 제1993-77호 (1993.03.18.)	-
변경	①	철도	도시철도 [신대방삼거리정거장 (7호선)]	대방동	4,831.6	서고 제1993-77호 (1993.03.18.)	민간토지부분 입체적 결정

□ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	철도 시설	대방동 393-66 일대	층수(층)	-	지상1~지하3층	지상1~지하3층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 269.0㎡	269.0㎡		
				길이		증) 15.6m	15.6m		
				폭		증) 6.2m	6.2m		
				높이 (해수면기준)		증) 11.4m~27m	11.4m~27m		

입체적 결정 범위 높이, 면적은 향후 건축심의 및 사업시행인가에 따라 조정될수 있음.

■ 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 시설	- 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지상1~지하3층 - 수평투영면적 269.0㎡ - 높이(해수면 기준) : 11.4m~27m	신대방삼거리역 5번 출입구의 열악한 보행환경을 개선하기 위 해 지하철 출입구를 이설하고자 도시계획시설(철도시설)을 입체적 결정

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

구분	사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반사 설면적 (㎡)	기존시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 용도폐지 국공유지 (㎡)	순부담면적(㎡)				비고
						정비기반 시설	건축물 (부속토지포함)	현금	소계	
신설	21,398.0	18,942.2	2,455.8	1,333.1	-	512.5	4,024.7	-	5,147.4	

순부담 면적	• 계획 순부담 면적 = 정비기반시설면적-기반시설내기존국공유지-대지내용도폐지되는국공유지 = 2,455.8㎡ - 1,333.1㎡ - 0 = 1,122.7㎡ • 가중치 적용 순부담면적 : 계획 순부담면적을 획지, 용도지역별면적비율로 배분하여 가중치 적용			
	구 분	계	획 지 1	획 지 2
			근린상업지역	준주거지역 근린상업지역
	순부담면적	1,122.7	352.2㎡	629.2㎡ 141.1㎡
	가중치	-	190.61%/400% = 0.4765	190.61%/600% = 0.3176 190.61%/600% = 0.3176

가중치적용 순부담면적	512.5	(가) 167.8㎡	(나) 299.8㎡	(다) 44.9㎡
----------------	-------	------------	------------	-----------

※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률*/사업부지 용적률**
 * 공공시설 등 제공부지 용적률 = (352.2㎡×150%) + (629.2㎡×200%) + (141.1㎡×250%) / 1,122.7㎡
 = 190.61%
 (공공시설 등 제공부지 용도지역별 면적 : 제1종일반 352.2㎡, 제2종일반 629.2㎡, 3종일반 141.1㎡)
 ** 사업부지 용적률 : 준주거지역 400%, 근린상업지역 600%

7. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음.

8. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법적기준	면적(㎡)	비고
획지1	관리사무소	획지	◦ $10\text{㎡} + (223\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 18.65\text{㎡}$ 이상	40	지상2층
	경비실/MDF실		-	45	지상1층
	응역원 휴게실		-	35	지상2층
	주민공동시설		◦ $227\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 709.38\text{㎡}$ 이상	710	
	어린이놀이터		◦ 150세대~300세대미만	360	옥외
	경로당		◦ 150~300세대 미만 = 99㎡ 이상	120	지상2층
	어린이집		◦ 300세대 이상 의무	-	
	작은도서관		◦ 300세대 이상 의무	-	
	주민운동시설		◦ 500세대 이상 의무	110	
	맘스스테이션		-	50	지하1층
	주민카페		-	70	지상2층
합 계				830	

구분	시설의 종류	위치	법적기준	면적(㎡)	비고
획지2	관리사무소	획지	◦ $10\text{㎡} + (569\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 35.95\text{㎡}$ 이상	120	지상1층
	경비실/MDF실		-	60	지상1층
	용역원 휴게실		-	45	지상1층
	주민공동시설		◦ $569\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25 = 1,778.1\text{㎡}$ 이상	2,290	
	어린이놀이터		◦ 300세대 이상 1,000세대 미만 = $200\text{㎡} + (\text{세대수}) = 769\text{㎡}$ 이상	780	옥외
	경로당		◦ 500세대 이상 1,000세대 미만 = 330㎡ 이상	360	지상1층
	어린이집		◦ 500세대 이상 1,000세대 미만 = 330㎡ 이상	360	지상1층
	작은도서관		◦ 500세대 이상 1,000세대 미만 = 158㎡ 이상	180	지상1층
	주민운동시설		◦ 500세대 이상 의무	250	옥외
	다함께 돌봄센터		◦ 500세대 이상 의무, 66㎡ 이상 (아동복지법 시행규칙)	100	지상1층
	맘스스테이션		-	60	지하1층
	주민카페		-	200	지상4층
합 계				2,515	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	대방동 393-66 일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	21,398.0	획지	18,942.2	동작구 대방동 393-66 일대	80	-	-	80	-	

10. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고 층수)	비고																																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준		상한																																							
신규	대방동 393-66번지 일대 역세권활성화사업 (도시정비형재개발) 정비구역	21,398	획지1	5,942.8	대방동 391-586 번지 일대	공동주택 근린생활시설 공공업무시설	60% 이하	226.5%이하		400%이하		95m이하 /28층이하	-																																				
			획지2	12,999.4	대방동 393-66 번지 일대	공동주택 근린생활시설 업무시설	60% 이하	준주거 229.6% 이하	근린 상업 229.3% 이하	준주거 400% 이하	근린 상업 600%이하	120m이하 /39층이하	-																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 792세대(임대주택 포함) ◦ 공동주택 건립규모(전용면적 기준)																																														
			<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>792세대</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">60㎡ 미만</td><td>소계</td><td>590세대</td><td>74.5</td><td></td></tr><tr><td>39㎡</td><td>110세대</td><td>13.9</td><td>임대주택 55세대</td></tr><tr><td>51㎡</td><td>82세대</td><td>10.3</td><td>임대주택 75세대</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>398세대</td><td>50.3</td><td>임대주택 37세대</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ ~ 85㎡이하</td><td>202세대</td><td>25.5</td><td>임대주택 14세대</td></tr></table>				구 분		세대수	비율(%)	비 고	합 계		792세대	100.0		60㎡ 미만	소계	590세대	74.5		39㎡	110세대	13.9	임대주택 55세대	51㎡	82세대	10.3	임대주택 75세대	59㎡	398세대	50.3	임대주택 37세대	60㎡ ~ 85㎡이하		202세대	25.5	임대주택 14세대											
구 분		세대수	비율(%)	비 고																																													
합 계		792세대	100.0																																														
60㎡ 미만	소계	590세대	74.5																																														
	39㎡	110세대	13.9	임대주택 55세대																																													
	51㎡	82세대	10.3	임대주택 75세대																																													
	59㎡	398세대	50.3	임대주택 37세대																																													
60㎡ ~ 85㎡이하		202세대	25.5	임대주택 14세대																																													
건축물의 건축선에 관한 계획			◦ 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 100% ◦ 공동주택 내 임대주택 건설계획(전용면적기준) : 181세대																																														
			<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>합 계</th><th>재개발임대주택</th><th>역세권임대주택</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>181</td><td>106</td><td>75</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>55</td><td>55</td><td>-</td><td>30.4</td><td></td></tr><tr><td>51㎡</td><td>75</td><td>51</td><td>24</td><td>41.5</td><td></td></tr><tr><td>59㎡</td><td>37</td><td>-</td><td>37</td><td>20.4</td><td></td></tr><tr><td>84㎡</td><td>14</td><td>-</td><td>14</td><td>7.7</td><td></td></tr></table>				구 분		합 계	재개발임대주택	역세권임대주택	비율(%)	비고	합 계		181	106	75	100.0		85㎡ 이하	39㎡	55	55	-	30.4		51㎡	75	51	24	41.5		59㎡	37	-	37	20.4		84㎡	14	-	14	7.7					
구 분		합 계	재개발임대주택	역세권임대주택	비율(%)	비고																																											
합 계		181	106	75	100.0																																												
85㎡ 이하	39㎡	55	55	-	30.4																																												
	51㎡	75	51	24	41.5																																												
	59㎡	37	-	37	20.4																																												
	84㎡	14	-	14	7.7																																												
기타사항에 관한 계획			◦ 건축한계선 지정(보도형 전면공지) - 상도로변 : 도로경계선으로부터 5m - 대방동길변, 대방동1길변, 대방동3길변 : 도로경계선으로부터 3m																																														
			◦ 전면공지 - 상도로변 : 도로경계선으로부터 5m - 대방동길변, 대방동1길변, 대방동3길변 : 도로경계선으로부터 3m ◦ 공공보행통로 : 대상지(획지1) 서측변 대림초 인접지역의 대방동1길~대방동3길을 잇는 공공보행통로 6m 이상 조성(지상권 설정) ◦ 보차혼용통로 : 대상지(획지2)의 북측 단절된 도로(대방동길과 대방동2길)연결을 위해 보차혼용통로 6m 계획 (도로기능 유지시까지 지상권설정) ◦ 공개공지 : 신대방삼거리역5번출구와 연계하여 보행환경 개선을 위해 1개소 설치 (피로티구조 8m이상, 최소면적 45㎡이상) ◦ 차량출입 불허구간 : 상도로변																																														

11. 공공기여 계획

1) 역세권 활성화사업의 용적률 산정

구 분	용도지역		면 적 (㎡)	용적률(%)		증가용적률 (%)
	현 황	변 경		기 준	상 한	
획지1	제2종일반주거지역	준주거지역	5,942.8	226.5	400	173.5
	제3종일반주거지역					
획지2	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	10,615.9	229.6	400	170.4
	제2종일반주거지역					
	제3종일반주거지역					
	제2종일반주거지역	근린상업지역	2,383.5	229.3	600	370.7
	제3종일반주거지역					

2) 역세권 활성화사업의 공공기여율

구 분			용도지역 상향 면적	증가용적률의 50%	공공기여 면적	공공기여율
획지1	준주거	기 준	5,942.8㎡ (제2종 2,792.0㎡, 제3종 3,150.8㎡)	86.8% (173.5×50%)	1,288.8㎡	21.7%이상
		계 획			3,017.4㎡	50.8%
획지2	준주거	기 준	10,615.9㎡ (제2종(7층) 1,347.5㎡, 제2종 2,968.1㎡, 제3종 6,300.3㎡)	85.2 (170.4×50%)	2,260.2㎡	21.3%이상
		계 획			955.4㎡	9.0%
	근린 상업	기 준	2,383.5㎡ (제2종 983.0㎡, 제3종 1,400.5㎡)	185.4 (370.7×50%)	736.2㎡	30.9%이상
		계 획			564.4㎡	23.7%
기준 합계					4,285.1㎡	22.6%이상
계획 합계					4,537.2㎡	23.9%

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공기여 면적은 용도지역 상향 면적(획지)에 대한 공공기여량을 말함.

주3) 획지1(준주거) 기준 순부담면적 초과분 = 3,017.4㎡ - 1,288.8㎡ = 1,728.6㎡

(획지1(준주거) 계획 순부담면적 : 3,017.4㎡, 획지1(준주거) 기준 순부담면적 : 1,288.8㎡)

⇒ 공공시설등제공 위치 고려, 초과분(1,728.6㎡ 중 1,304.8㎡)에 대하여 획지2 용도지역별 가중치 적용하여 공공기여 제공

- 획지2(준주거) = 1,304.8㎡ × 1* = 1,304.8㎡

* 가중치 = 획지1(준주거) 용적률 / 획지2(준주거) 용적률

- 획지2(근린상업) = 257.9㎡ × 0.6667** = 171.9㎡

** 가중치 = 획지1(준주거) 용적률 / 획지2(근린상업) 용적률

3) 공공기여율 산정

구 분			산 정 내 용										
토지이용계획			사업 면적	대지면적			소계	공공시설등 면적				신설정비 기반시설내 국·공유지 ㉔	대지 내용도 폐지 되는 기존기반시설 국·공유지
				획지1	획지2			정비기반시설 ㉑		공공시설			
				준주거	준주거	근린상업		소계	도로	대지지분	환산부지		
			21,398	5,942.8	10,615.9	2,383.5	6,480.5	2,455.8	2,455.8	2,393.9	1,630.8	1,333.1	-
산 부 단 위	획지1	준주거	● 공공기여면적 : (가) 정비기반시설 + (라) 공공임대주택 + (마) 지역필요시설 = 167.8㎡ + 404.8㎡ + 2,444.8㎡ = 3,017.4㎡ ● 공공기여율 = 공공기여면적 / 대지면적 = 3,017.4 / 5,942.8 = 50.8% ≥ 21.7%										
	획지2	준주거	● 공공기여면적 : (나) 정비기반시설 + (바) 공공임대주택 = 299.8㎡ + 655.6㎡ = 955.4㎡ ● 공공기여율 = 공공기여면적 / 대지면적 = 955.4㎡ / 10,615.9㎡ = 9.0% ≤ 21.3%										
		근린상업	● 공공기여면적 : (다) 정비기반시설 + (사) 공공임대주택 = 44.9㎡ + 519.5㎡ = 564.4㎡ ● 공공기여율 = 공공기여면적 / 대지면적 = 564.4㎡ / 2,383.5㎡ = 23.7% ≤ 30.9%										
정비기반시설 (가) + (나) + (다)			● 계획순부담면적: 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = ㉑ 2,455.8㎡ - ㉔ 1,333.1㎡ - ㉑ 0 = 1,122.7㎡ ● 가중치 적용 순부담면적: 계획 순부담면적을 획지, 용도지역별 면적비율로 배분하여 가중치 적용										
			구 분	계	획 지 1	획 지 2							
					근린상업지역	준주거지역	근린상업지역						
			순부담면적	1,122.7	352.2㎡	629.2㎡	141.1㎡						
			가중치	-	190.61%/400% = 0.4765	190.61%/600% = 0.3176	190.61%/600% = 0.3176						
가중치적용 순부담면적	512.5	(가) 167.8㎡	(나) 299.8㎡	(다) 44.9㎡									
※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률* / 사업부지 용적률** * 공공시설 등 제공부지 용적률 = (352.2㎡ × 150%) + (629.2㎡ × 200%) + (141.1㎡ × 250%) / 1,122.7㎡ = 190.61% (공공시설 등 제공부지 용도지역별 면적: 제1종일반 352.2㎡, 제2종일반 629.2㎡, 3종일반 141.1㎡) ** 사업부지 용적률: 준주거지역 400%, 근린상업지역 600%													

공공 시설 등 제공 면적	획지1 준주거	(라) 공공 임대주택	● 대지지분 = 404.8㎡ = (공공주택 연면적 ÷ 전체연면적) × 대지면적 = (2,714.43㎡ ÷ 127,004.27㎡) × 18,942.2㎡	
		공공 지원 시설	● 대지지분 + 건축물 환산면적 = 1,104.2㎡	
			① 대지지분 = 338.9㎡ = (시설연면적/ 전체연면적) × 대지면적 = (2,272.62㎡ ÷ 127,004.27㎡) × 18,942.2㎡	② 건축물환산면적 = 765.3㎡ = a : 공공시설등설치비용(원) / b : 토지주가 제시한 감정평가금액주2) (원/㎡) = 8,097,458,179/ 10,580,000 원/㎡ a = [(시설연면적(지상) × 설치비용 기준주1)+감리비+설계비] +[(시설연면적(지하) × 설치비용 기준 주1)+감리비+설계비]
		(마) 지역 필요 시설	● 대지지분 + 건축물 환산면적 = 1,340.6㎡	
		교육 지원 센터	① 대지지분 = 475.1㎡ = (시설연면적/ 전체연면적) × 대지면적 = (3,185.68㎡ ÷ 127,004.27㎡) × 18,942.2㎡	② 건축물환산면적 = 865.5㎡ = a : 공공시설등설치비용(원) / b : 토지주가 제시한 감정평가금액주2)(원/㎡) = 9,156,681,384 / 10,580,000 원/㎡ a = [(시설연면적(지상) × 설치비용 기준주1)+감리비+설계비] +[(시설연면적(지하) × 설치비용 기준 주1)+감리비+설계비]
	소 계		(라) + (마) = 2,849.6㎡	
획지2 준주거	(바) 공공	● 대지지분 = 655.6㎡ = (공공주택 연면적 ÷ 전체연면적) × 대지면적		

	임대주택	$= (4,395.81\text{㎡} \div 127,004.27\text{㎡}) \times 18,942.2\text{㎡}$
획2 근린 상업	(사) 공공 임대주택	- 대지지분 = 519.5㎡ = (공공주택 연면적 ÷ 전체연면적) × 대지면적 = $(3,482.87\text{㎡} \div 127,004.27\text{㎡}) \times 18,942.2\text{㎡}$

- 주1)지상층공사비: 2024 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용(면세 적용 별도)
지하층 공사비 : 분양가상한제 기본형 건축비 1,024,000원/㎡ 준용(면세 적용 별도)
주2)부지가액은 토지주가 제시한 중후(준주거지역) 감정평가(10,580,000원/㎡, ' 24.10.) 금액을 적용하였으며,
「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함
주3)향후 서울시, 동작구의 운영계획에 따라 기부채납 공공시설 세부 명칭은 변경될 수 있음.

4) 기부채납 공공시설 부담에 관한 계획

구분	시설명	위치	층(전용층)	면적	비고(관리청)
신규	공공지원시설	대방동 393-66번지일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발구역 내	지상1층	지분 338.9㎡: 전용면적 1,230.0㎡ 연면적 : 2,272.6㎡	복합설치 (서울특별시)
신규	공공업무시설 (교육지원센터)		지상2층	지분 : 475.1㎡ 전용면적 1,650.0㎡ 연면적 : 3,185.6㎡	복합설치 (동작구)

- 주1)향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적 및 형태는 조정될수 있음.
주2)향후 서울시, 동작구의 운영계획에 따라 기부채납 공공시설 세부 명칭은 변경될수 있음.
주3)공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
주4)공공업무시설은 동작구로 귀속되며, 동작구청장장이 운영 및 관리함
주5)공공지원시설의 세부용도는 서울특별시 공공기여 수요·공급 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 간선도로변에 양호한 녹지 수림대를 설치함으로써 green ville 이미지 창출 생태순환시스템 고려 자원절약형 배치기법(풍향·경관 고려)		-
재난 방지	화재	공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포 장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서측 대림초등학교 입지	◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역 으로부터 200미터 이내 교육시설이 설치되어 있을때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. ◦ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ◦ 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	거리 200m이내 포함

14. 세입자 주거대책

- 향후 사업시행자 선정 시, 이해관계인들의 의견을 취합하여, 사업시행계획 인가 시 이주대책을 마련 하도록 하겠음.

15. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재개발)	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황) 282세대 계획) 792세대 증) 510세대	-

16. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	비고
가로 및 교차로		◦ 「대방동 393-66번지 일원 역세권 활성화사업」 도시계획시설 반영 ◦ ②신대방 삼거리 대방동길 확장에 따른 교차로 운영방안 수립(3지 교차로→4지 교차로) ◦ 사업지 주변 교차로 신호주기 최적화방안 수립 및 제시(3개소) ◦ 2단지 진출입교차로 기하구조 개선	-
진출입 동선	㉠	◦ 사업지 진출입로(대방동길) 차로운영계획 수립 - 양방 및 일방통행체계 제시	-
	㉡	◦ 대방동길(중로2호선) 확장운영계획 수립 : 양방통행(3차로)(B=15.0m, L=140.0m)	-
	-	◦ 사업지 차량 진입 및 진출부 회전반경 R=8.0m 이상 확보	-
	㉢	◦ 사업지 내 이사차량 및 소방차량 진입을 위한 비상차량 동선체계 확보	-
	㉣	◦ 대방동길(중로2호선) 신대방삼거리 우회전 진출차로 설치	-

구분	지점	개선방안	비고
대중교통 및 보행	-	◦ 보행공간 조성 및 보행단절 지점 횡단보도 설치(7개소)	-
	-	◦ 대방돌길 확장에 따른 20513(강현중학교 방면) 버스정류소 이설(1개소)	-
주차시설	-	◦ 적정규모 이상의 주차계획 수립 - 법정주차대수 : 771대 (공동주택 : 674대, 일반업무시설 : 15대, 공공업무시설 : 27대, 근린생활시설 : 55대) - 주차수요대수 : 937대 (공동주택 : 824대, 일반업무시설 : 11대, 공공업무시설 : 45대, 근린생활시설 : 57대)	-
	-	- 확장형주차 계획주차대수의 30%이상 설치 - 장애인주차 법정주차대수의 3%이상 설치 - 가족배려주차 계획주차대수의 10%이상 설치 (설치대수의 50%는 확장형으로 설치) - 환경친화적자동차 계획주차대수의 5%이상 설치 (설치대수의 20%는 급속충전시설 설치) ※ 향후 세부적인 건축계획 수립시 법정 및 주차수요를 충족하는 계획주차대수 확보 필요	-
교통안전 및 기타	-	◦ 사업지 내 자전거 주차장 확보비용 제시	-
	-	- 계획주차대수의 20%이상 확보	-
	-	◦ 횡단보도 보도턱 낮춤 시공	-
	-	◦ 시거불량지점 반사경 설치(1개소)	-
	-	◦ 사업지 진출입부 경고등 설치(2개소)	-
	-	◦ 비상차량 진출입부 보도턱 낮춤 및 볼라드 설치	-
	-	◦ 교통안전 표지판 설치	-

17. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
80	74	2	80	80	-

나) 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	257	155	102	488	155	333	
단독주택	44	17	27	274	17	257	
공동주택	213	138	75	214	138	76	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		257	42	15	6	21	276	-	-	215	-
60㎡ 이하	소계	124	14	4	-	10	110	-	-	110	-
	30㎡이하	35	1	1	-	-	34	-	-	34	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	58	1	1	-	-	57	-	-	57	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	31	12	2	-	10	19	-	-	19	
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	109	7	2	1	4	102	-	-	102	
85㎡ 초과	소계	24	21	9	5	7	3	-	-	3	
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	17	14	9	2	3	3	-	-	3	
	135㎡초과	7	7	-	3	4	-	-	-	-	

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독 주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양 (조합원등)	공공주택			비고
				소계	재개발의무	역세권 활성화사업	
합 계		792	611	181	106	75	-
60㎡ 이하	소 계	590	423	167	55	61	-
	40㎡ 이하	110	55	55	55	-	-
	40㎡~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡ 이하	480	368	112	51	61	-
60㎡~85㎡ 이하		202	188	14	-	14	-
85㎡ 초과		-	-	-	-	-	-

18. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용	비고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획 - 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우 CCTV, 반사경 등 자연적 감시를 대체할수 있는 시설 설치 - 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가	-
영역성 확보	공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 등 설치	-
조경	소목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재	-
조명	- 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에 충분한 조명시설 계획 - 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 함.	-
영상정보처리기기 안내판 설치	기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 개인정보보호법 제25조제4항에 따라 안내판 설치	-

19. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적	획지			비고
			명칭	위치	면적(㎡)	
-	-	21,398.0	획지1	대방동 391-1 일원	5,942.8	-
			획지2	대방동 393-66 일원	12,999.4	-

20. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택

구 분	건립 위치	부지면적	동 수	세대수 (세대)	획지1	획지2		세대규모(㎡)		비고
					준주거	준주거	근린상업	전 용	공 급	
신 규	획 지	21,398.0	-	75	19	31	25	소 계		
				24	9	15	-	51.90	73.53	
				37	3	9	25	59.97	85.16	
				14	7	7	-	84.95	119.05	

2) 재개발사업에 따른 의무임대주택

구 분		확보기준		동 수
세대수 기준	획지1	준주거	◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 임대주택 건설	◦ 223세대 × 15% = 33.5세대(기준) ≤ 34세대(확보)
	획지2	준주거	◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 임대주택 건설	◦ 431세대 × 15% = 64.6세대(기준) ≤ 65세대(확보)
		근린 상업	◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 임대주택 건설	◦ 138세대 × 5% = 6.9세대(기준) ≤ 7세대(확보)
합 계				106세대
규모 기준	획지1	준주거	◦ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	◦ 34세대 × 30% = 10.2세대(기준) ≤ 23세대(확보)
			◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	◦ 223세대 × 5% = 11.2세대(기준) ≤ 23세대(확보)

구 분		확보기준		동 수
	획지2	준주거	◦ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	◦ 65세대 × 30% = 19.5세대(기준) ≤ 25세대(확보)
			◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	◦ 431세대 × 5% = 21.6세대(기준) ≤ 25세대(확보)
		근린 상업	◦ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용 면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	◦ 7세대 × 30% = 2.1세대(기준) ≤ 7세대(확보)
합 계				55세대

21. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름 보전등급 향상	○	◦ 비오름유형평가도 5등급 및 4등급 개별비오름평가도 평가제외 등급 및 도로	◦ 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지네트워크 연결성 확보	○	◦ 대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹 지는 거의 없음	◦ 대상지 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	◦ 공동주택용지, 정비기반시설을 반영한 종합 적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	◦ 절성도를 최소화토록 할 것임	◦ 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파 기 공사로 부분적 지형변화 발생 ◦ 지형에 순응한 계획수립	-
8	물순환, 수리·수문	생태면적률30% 자연물순환유지	○	◦ 대지, 도로 등으로 일부 조경수의 녹지 없음	◦ 생태면적률 30% 목표, 획지내 조경녹지 확 보 계획	-
9	수질 (지표·지하)	수질오염 방지	-	◦ 공사 시 토사유출 및 오수발생	◦ 공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 확보	○	◦ 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지, 일부 수 공간 및 나지로 분포	◦ 향후 세부 계획 시 바람 방향을 고려한 건축 물 배치 ◦ 녹지수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	◦ 대부분 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지 및 일부불투수 포장비율이 높은 기반시설 분포	◦ 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개 선	-
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	◦ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	◦ 세륜측면 살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감 ◦ 대상지 내 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	◦ 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실 가스 배출	◦ 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	◦ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활·분노 폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지 절약 및 효율 극대화	○	◦ 향후 에너지사용량 추정 난방, 취사, 전력 사용 으로 인한 에너지 이용량 증가	◦ 향후 에너지 절약형 설비기기 도입 및 신재 생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦ 공사 시 투입장비에의한 소음발생 운영 시 교통소음발생	◦ 가설방음판넬 설치, 저소음 저진동 장비 사 용 ◦ 녹지완충 공간조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	-	◦ 시가화된 지역으로 인공경관이 주를이룸	◦ 건물배치, 높이설정에 반영	-
19	휴가 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦ 주변에 휴식·여가공간 부족 ◦ 당해 대상지에 조성필요	◦ 휴가 및 여가공간의 확보	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
20	일조	일조 침해 최소화	○	◦ 대상지는 역세권에 위치하며, 주거 및 상업지역과 인접	◦ 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수 고려	-
21	보행친화 공간	보행자 전용도로 계획수립	○	◦ 갯길주차 및 인도 주차차량으로 인한 보행여건 개선 필요 ◦ 대상지 이면부 보차혼용도로 유출입차량 과도한 교통량 발생	◦ 대상지 내 쌈지형공지에 보행 및 휴식공간 활용 ◦ 보도형 전면공지 조성	-
22	전파장애	전파장애 영향 저감	-	해당사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획수립	-	해당사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획수립	-	해당사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획수립	-	해당사항 없음	-	-

22. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지는 역세권 도심지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없는 것으로 보여지며, 사업시행계획 인가 시 현황수목조사 등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음.
- 산림공간정보서비스에 제공되는 임상도 확인 결과, 수림 및 수목의 분포는 없는 것으로 확인되었음.

23. 인구 및 주택의 수용계획

- 공동주택의 규모별 세대수는 60㎡이하, 590세대(74.5%), 60~85㎡ 이하, 202세대(25.5%)로 계획
- 세대 규모별 배분계획

구분		계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
계		792	1,592	100.0	－
일반주택 및 임대주택	60㎡ 이하	590	1,186	78.0	－
	60~85㎡ 이하	202	406	22.0	－
	85㎡ 초과	－	－	－	－

※ 계획인구는 동작구 주민등록 인구 및 세대현황('24.10.30.) 기준으로 세대당인구(2.01인/세대) 산정하여 적용함.

24. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

② 대방동 393-66번지 일대 역세권활성화사업 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 설	대방동 393-66번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	동작구 대방동 393-66번지 일대	21,398.0	-	21,398.0	

■ 결정 사유서

구 분	도면표시번호	위 치	결정(변경)사유
신 설	-	동작구 대방동 393-66번지 일대	◦ 신대방삼거리역 역세권 활성화사업 추진을 위하여 지구단위계획구역으로 지정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		21,398.0	-	21,398.0	100.0
주거지역	소 계	21,398.0	감) 2,383.5	19,014.5	88.9
	제1종일반주거지역	486.3	감) 486.3	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	4,538.6	감) 2,082.8	2,455.8	11.5
	제2종일반주거지역	4,081.4	감) 4,081.4	-	-
	제3종일반주거지역	12,291.7	감) 12,291.7	-	-
	준주거지역	-	증) 16,558.7	16,558.7	77.4
상업지역	소 계	-	증) 2,383.5	2,383.5	11.1
	근린상업지역	-	증) 2,383.5	2,383.5	11.1

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	대방동 393-66번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	7,107.6	-	◦ 대방동 393-66번지 일대 역세권 활성화사업을 위해 용도지역 변경
			근린상업지역	983.0	-	
		제3종일반주거지역	준주거지역	9,451.1	-	
			근린상업지역	1,400.5	-	

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	-	12	국지 도로	956	대방동 393-65	대방동 385-24	일반 도로	동작구고시제2023-143 (2023.12.21)	-
변경	중로	3	-	12	국지 도로	796	대방동 319-19	대방동 385-24	일반 도로	동작구고시제2023-143 (2023.12.21)	-
신설	중로	2	-	15	국지 도로	160	대방동 393-65	대방동 319-19	일반 도로	-	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	145	대방동 394-1	대방동 394-3	일반 도로	서고2008-501호 (2009.1.2)	-

※ 정비계획으로 인한 기반시설 조성은 사업시행자가 부담

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3	중로3-	- 도로 연장 및 기점 변경 - 폭원: 12m - 연장: 956m → 796m(감 160) - 기점: 대방동 393-65 → 대방동 319-19	신대방삼거리역 역세권 활성화사업 정비계획에 따라 구역 내 도로확폭에 따른 도로연장 및 기점 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로2-	- 도로 확폭 - 폭원: 12m → 15m - 연장 : 160m	신대방삼거리역 역세권 활성화사업 정비계획에 따라 원활한 차량통행을 위해 도로 확폭하여 신설

(2) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 [신대방삼거리정거장 (7호선)]	대방동	4,831.6	서고 제1993-77호 (1993.03.18.)	-
변경	①	철도	도시철도 [신대방삼거리정거장 (7호선)]	대방동	4,831.6	서고 제1993-77호 (1993.03.18.)	민간토지부분 입체적 결정

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	철도 시설	대방동 393-66 일대	층	-	증) 지상1~지하3층	지상1~지하3층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 269.0㎡	269.0㎡		
				길이		증) 15.6m	15.6m		
				폭		증) 6.2m	6.2m		
				높이 (해수면기준)		증) 11.4m~27m	11.4m~27m		

입체적 결정 범위 높이, 면적은 향후 건축심의 및 사업시행인가시 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 시설	- 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지상1~지하3층 - 수평투영면적 269.0㎡ - 높이(해수면 기준) : 11.4m~27m	신대방삼거리역 5번 출입구의 열악한 보행환경을 개선하기 위해 지하철 출입구를 이설하고자 도시계획시설(철도시설)을 입체적 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

1) 획지 및 규모와 조성에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
신 설	-	21,398.0	획지1	동작구 대방동 391-586번지 일대	5,942.8	공동주택, 근린생활시설, 공공업무시설
			획지2	동작구 대방동 393-66번지 일대	12,999.0	공동주택, 근린생활시설, 업무시설

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정 조서

(1) 지정용도

구 분		용 도	세부용도
지정 용도	지상1층 (연면적의 50% 이상)	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설,	「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설중 휴게음식점, 제과점, 동물병원, 부동산중개 사무소 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 동물병원, 학원
	지상2층 (연면적의 50% 이상)	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 업무시설	「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설중 휴게음식점, 제과점, 미용원, 체육도장, 보건소, 금융업소, 동물병원 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 서점, 사진관, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 동물병원, 학원, 독서실, 체력단련장, 놀이형시설, 금융업소 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설

(2) 불허용도

구 분		불허용도
불허용도	전층	- 건축법 시행령 별표1 -제1호의 단독주택 -제2호의 공동주택 (주거복합제외), 도시형생활주택 -제4호 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 -제5호 문화및집회시설중 집회장으로서 마권 장외발매소, 마권전화투표소 -제15호 숙박시설 -제16호 위락시설 -제17호 공장(지식산업센터 제외) -제19호 위험물저장및 처리시설 -제20호 자동차관련시설(주차장 제외) - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표7 및 서울시 도시계획조례 제30조에 따라 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물

구 분		불허용도
		- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 - 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설

2) 건축물 밀도 계획에 관한 결정 조서

구분	획지 1	획지 2		비 고
	준주거지역	준주거지역	근린상업지역	
건폐율	60%이하			
용적률	- 기준(허용)용적률 : 226.5% - 상한 용적률 : 400%이하	- 기준(허용)용적률 : 229.6% - 상한 용적률 : 400%이하	- 기준(허용)용적률 : 229.3% - 상한 용적률 : 600%이하	
높 이	95m	120m		

3) 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정 조서

(1) 건축물 배치에 관한 결정 조서

구분	계획내용		비고
건축한계선	보도형	상도로변 : 도로경계선으로부터 5m 대방동길변, 대방동1길변, 대방동3길변 : 도로경계선으로부터 3m	보도형 전면공지 조성

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정 조서

구 분		산 정 내 용
형태	개구부	건축물의 1층 바닥높이 : 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다
	저층부 개방형 입면조성	- 상업 및 업무용도의 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시형으로 설치 - 개구부 없는 벽면의 가로변 노출 금지(이면도로 제외) - 외벽면 투시형 셔터 설치 시 1/2 이상 개방된 투시형 셔터 사용
외관	외장	폭 30m이상 도로에 면한 벽면에 시멘트 벽돌, 콘크리트 블록 등 페인트 마감노출을 금지
	재료	건축물의 외벽 골조(조립식, 무파복 골조, 컨테이너 등) 노출 금지
	색채	색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금지
	건축설비의 노출	폭 30m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출 금지

구 분		산 정 내 용
기타 사항	옥외 광고물	「옥외광고물」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련규정 준수
	담장 및 옹벽	담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지

4) 기타사항에 관한 결정 조서

(1) 대지내 공지

구분	계획내용	비고
전면공지	- 보도형 전면공지 조성 - 상도로변 : 도로경계선으로부터 5m - 대방동길변, 대방동1길변, 대방동3길변 : 도로경계선으로부터 3m	보도형 전면공지 조성
공개공지	- 신대방삼거리역 5번출구와 연계하여 보행환경 개선을 위해 1개소 설치 - 피로티 구조 8m이상, 최소면적 45㎡이상	-

(2) 대지내 통로

구분	계획내용	비고
공공보행통로	대상지(획지1) 서측변 대림초 인접지역의 대방동1길~대방동3길을 잇는 공공보행통로 6m 이상 조성 (지상권 설정)	-

(3) 차량동선 및 주차계획

구분	계획내용	비고
보차혼용통로	대상지 북측 단절된 도로의 연계를 위해 6m 계획 (도로기능 유지시까지 지상권설정)	-
차량출입불허구간	상도로변 차량진출입 불허구간 지정	-

(4) 공공기여

구분			총환산면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	건축물 환산면적(㎡)	순부담율 (%)	비율 (%)	제공연면적 (㎡)	비고	
획지1	준 주거	합계		3,017.4	1,433.3	1,630.8	50.8	100.0	8,172.73	-
		정비 기반 시설	도로	167.8	167.8	-	2.8	5.6	-	-
		공공 시설	공공임대주 택	404.8	404.8	-	6.8	13.4	2,714.43	-
			지역 필요시설	2,444.8	814.0	1,630.8	41.2	81.0	5,458.30	-
획지2	준 주거	합계		955.4	955.4	-	9.0	100.0	4,395.81	-
		정비 기반 시설	도로	299.8	299.8	-	2.8	31.4	-	-
		공공 시설	공공임대주 택	655.6	655.6	-	6.2	68.6	4,395.81	-
	근린 상업	합계		564.4	564.4	-	23.7	100.0	3,482.87	-
		정비 기반 시설	도로	44.9	44.9	-	1.9	8.0	-	-
		공공 시설	공공임대주 택	519.5	519.5	-	21.8	92.0	3,482.87	-

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공기여 면적은 용도지역 상향 면적(획지)에 대한 공공기여량을 말함.

주3) 획지1(준주거) 기준 순부담면적 초과분 = 3,017.4㎡ - 1,288.8㎡ = 1,728.6㎡

(획지1(준주거) 계획 순부담면적 : 3,017.4㎡, 획지1(준주거) 기준 순부담면적 : 1,288.8㎡)

⇒ 공공시설등제공 위치 고려, 초과분(1,728.6㎡ 중 1,304.8㎡)에 대하여 획지2 용도지역별 가중치 적용하여 공공기여 제공

- 획지2(준주거) = 1,304.8㎡ × 1* = 1,304.8㎡

* 가중치 = 획지1(준주거) 용적률 / 획지2(준주거) 용적률

- 획지2(근린상업) = 257.9㎡ × 0.6667** = 171.9㎡

** 가중치 = 획지1(준주거) 용적률 / 획지2(근린상업) 용적률

③ 신대방지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	신대방지구 지구단위계획	동작구 대방동 405번지 일대	57,025	감) 487.3	56,537.7	서고 제1996-274호 (1996.10.8)

■ 결정(변경) 사유서

구 분	도 면 표시번호	위 치	변경내용	결정(변경)사유
변 경	-	동작구 대방동 405번지 일대	면적 : 57,025㎡ → 56,537.7㎡ 감) 487.3㎡	신대방삼거리역 역세권활성화사업(대방동393-66번지 일대)을 위해 구역 경계 변경(제척)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		57,025	감)487.3	56,537.7	100.0	
주거 지역	소계	38,938	-	38,938	68.3	
	제1종일반주거지역	23,815	감)487.3	23,327.7	41.9	
	제2종일반주거지역	611	-	611	1.1	
	제3종일반주거지역	477	-	477	0.8	
	준주거지역	14,016	-	14,016	24.5	
상업 지역	소계	18,087	-	18,087	31.7	
	근린상업지역	18,087	-	18,087	31.7	

■ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역	면적	결정사유
-	동작구 대방동 405번지 일대	제1종 일반주거지역	면적 : 23,815㎡ →23,327.7㎡ 감) 487.3	신대방삼거리역 역세권활성화사업 (대방동 393-66번지 일대)에 따른 구역 경계 변경(제척)으로 용도지역 면적 감소

나. 도시기반시설에 관한 결정

1) 교통시설

■ 도로 총괄표 (기정)

유형	합계			1류			2류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	8	1,545	24,873	-	-	-	3	309	2,892
대로	2	582	14,550	-	-	-	-	-	-
중로	3	580	7,412	-	-	-	1	60	900
소로	3	383	2,911	-	-	-	2	249	1,992

■ 도로 총괄표 (변경)

유형	합계			1류			2류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	8	1,545	24,873	-	-	-	3	309	2,892
대로	2	582	14,550	-	-	-	-	-	-
중로	3	580	7,412	-	-	-	1	60	900
소로	3	383	2,911	-	-	-	2	235	1,880

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	18	25	주 간선도로	6,490 (502)	노량진역 (상도3동345-12)	구로동 (대방동466-61)	일반도로	-	건고시제177호 (62.12.8)	상도동 길
기정	대로	3	48	25	주 간선도로	1,920 (80)	대방동 (대방동 406-9)	신림동89 (대방동 408-5)	일반도로	-	건고시제738호 (63.12.24)	신림로
기정	중로	2	1	15	보조 간선도로	1,030 (60)	(상도3동345-13)	(상도3동325-2)	일반도로	-	서고시제64호 (75.5.7)	
기정	중로	3	1	12~18	집산도로	(136)	(신대방 2동 408-1)	(신대방2동 355-21)	일반도로	-		
기정	소로	1	2	10~14	집산도로	(384)	상도3동355 (상도3동408-6)	대방동347-2 (상도3동320-22)	일반도로	-	서고시제50호 (70.11.18)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	(145)	(대방동394-7)	(대방동394-3)	일반도로	-		
변경	소로	2	1	8	국지도로	(131)	(대방동 393-64)	(대방동 391-586)	일반도로	-		

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	2	8	국지도로	(43)	(대방동405-8)	(대방동 407-1)	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6~8	국지도로	(134)	(상도3동336-5)	(상도3동324-72)	일반도로	-		

■ 결정(변경) 사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	소로2-1	소로2-1	- 연장 축소 - 폭원: 8m - 연장 : 145m→131m (감14m)	신대방삼거리역 역세권활성화사업 (대방동 393-66번지일대)에 따른 일부구간 폭원 확폭으로 도시계획시설 규모 변경으로 연장145m→131m 축소

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

4. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

III. 2025년 19차 서울특별시 도시계획위원회(2025.12.17.) 심의 결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	도시계획시설 계획, 주택공급계획, 공공기여계획, 획지 및 건축물에 관한 계획에 관한 사항은 구청장 수정가결요청사항 반영	구청장 수정가결 요청사항 반영하였음.	반영
1	대방동길로 인해 대상지가 2개 획지로 분리되는 바, 획지 간 어린이놀이터 등 주민공동이용시설 이용에 지장이 없도록 보행동선 연결 방안 검토	- 각 획지별로 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 어린이놀이터 및 주민공동시설 등을 설치하였음. - 보행자의 통행과 편의를 고려하여 15m 도로내 교원식횡단보도 설치를 계획하였으며, 이를 통해 보행동선의 연속성 및 연결성을 확보함.	반영
2	보차혼용통로계획은 복측 개발사업 추진 시점을 고려한 장·단기 운영 방안을 제시하고, 예각 교차로 부분에 대한 개선 방안 검토 필요	- 보차혼용통로의 장단기 운영 방안을 제시하였음. - (단기)복측 단절된 도로(대방동길~대방동2길) 연결을 위해 도로기능 유지 시까지 보차혼용통로(폭 6m) 계획 - (장기)복측 개발사업 추진으로 도로 기능 상설시, 단지 내 조경 (기준조경시설과 연계한 산책로)로 활용 - 원활할 차량 통행을 위해 예각 교차로를 개선하였음.	반영

연번	심의의견	조치계획	비고
3	지역상권을 고려하여 비주거시설의 적정 규모에 대해 자치구와 협의·검토	지역 상권 현황 및 대상지 내 기존 상가 실태를 반영하여 비주거 시설 규모를 조정함.	반영
4	대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선방안을 관련부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	- 관련부서 협의를 통해 대상지 주변 도로 하부의 노후 상·하수도 관로현황 확인결과 현 시점 교체 물량은 없음. - 향후 사업시행계획 수립시시설 수요 및 교체시기에 도래한 상하수도 시설에 대하여 관계 부서와 재협의 하겠음.	반영

※ 「도시관리계획[대방동 393-66 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 대방동 393-66 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획, 신대방지구 지구단위계획] 결정(변경) 도서」 참조

IV. 관련 도면 및 기타 자세한 내용은 「도시관리계획[대방동 393-66 일대 역세권 활성화 화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 대방동 393-66 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획, 신대방지구 지구단위계획] 결정(변경) 도서」 참조 : 비치한 도서와 같음.

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

V. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎02-2133- 4654) 및 동작구 핵심정책추진단(☎02-820-1080)에 관련도서를 각각 비치하여 열람하고 있습니다.

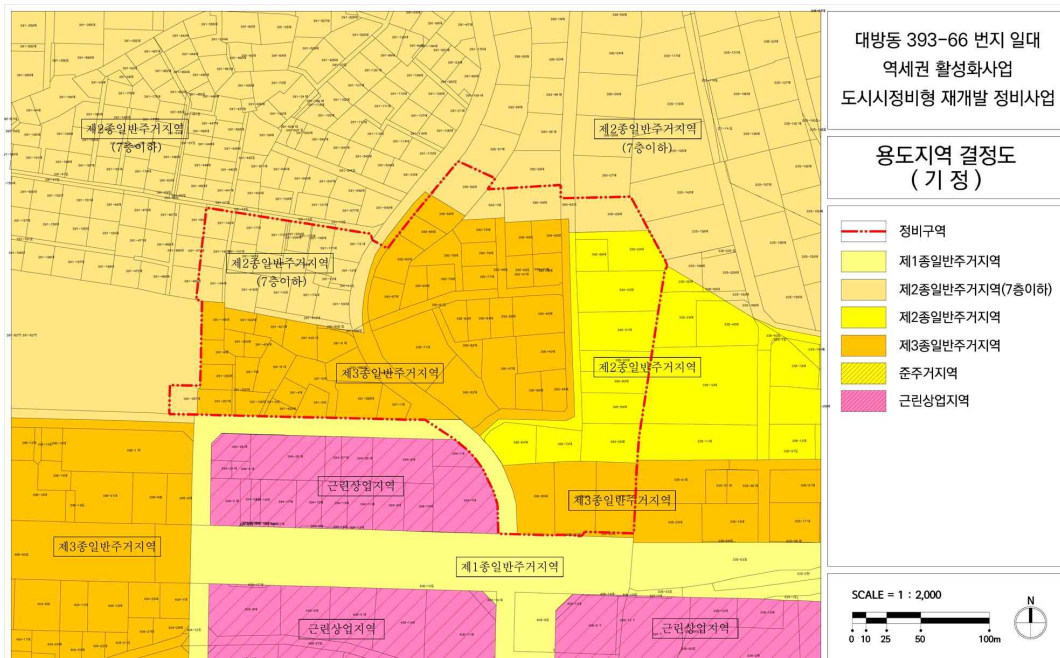
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시될 예정이오니 참고하시기 바랍니다

[대방 393-66 일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정도]

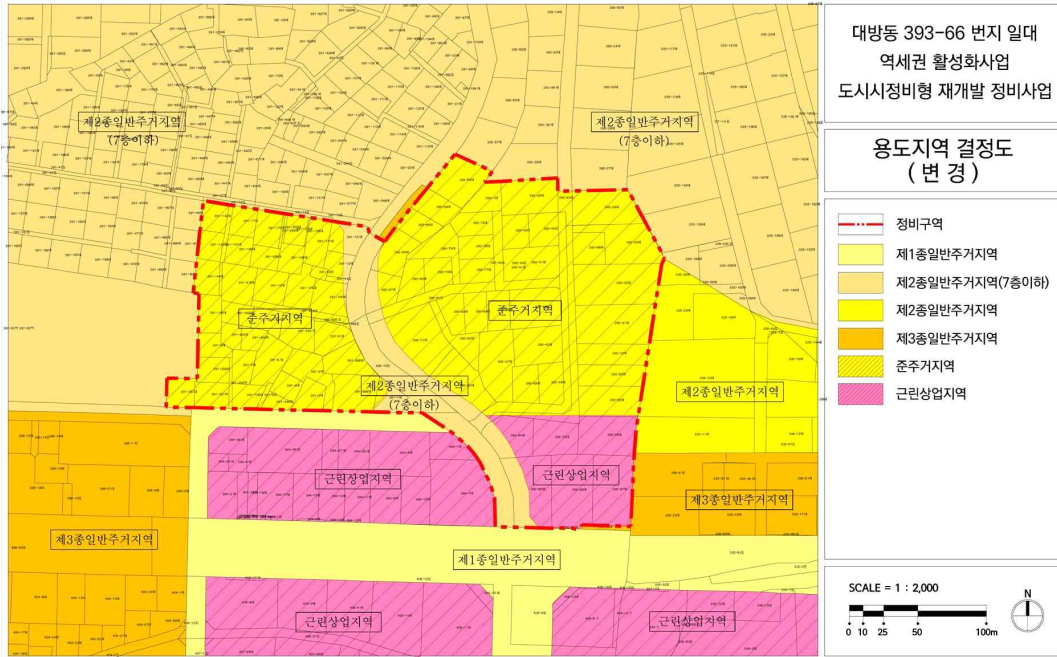
■ 정비구역 결정도



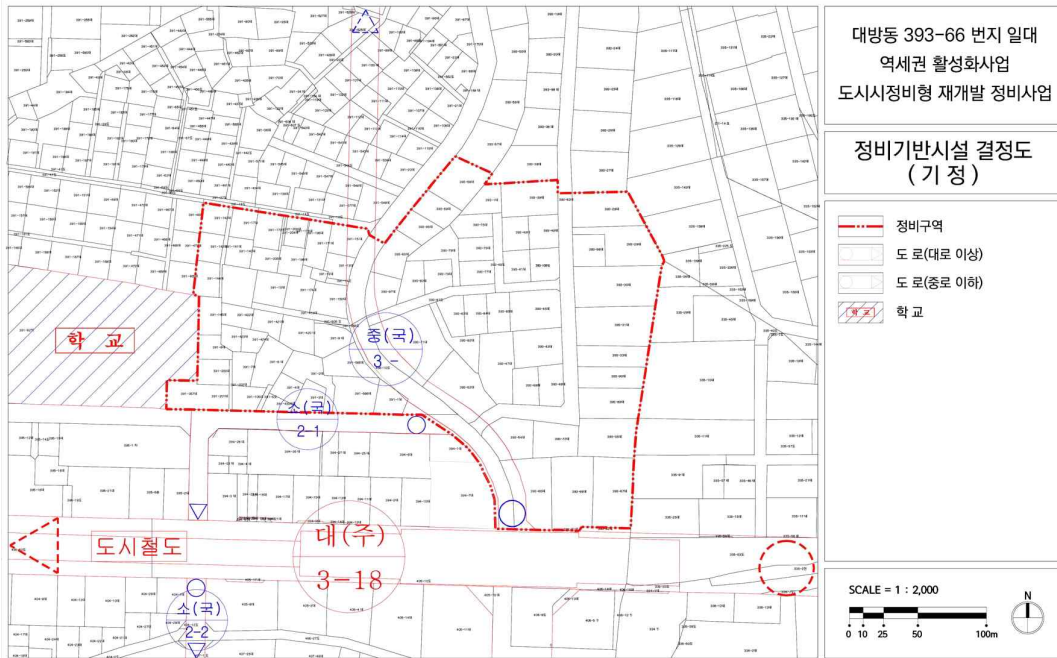
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



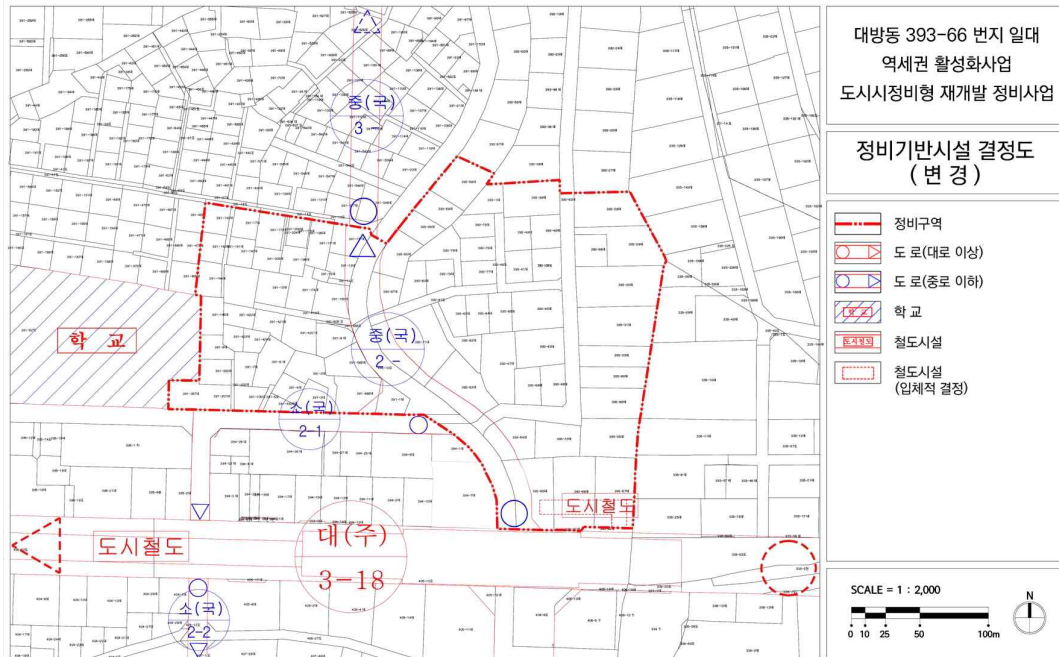
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



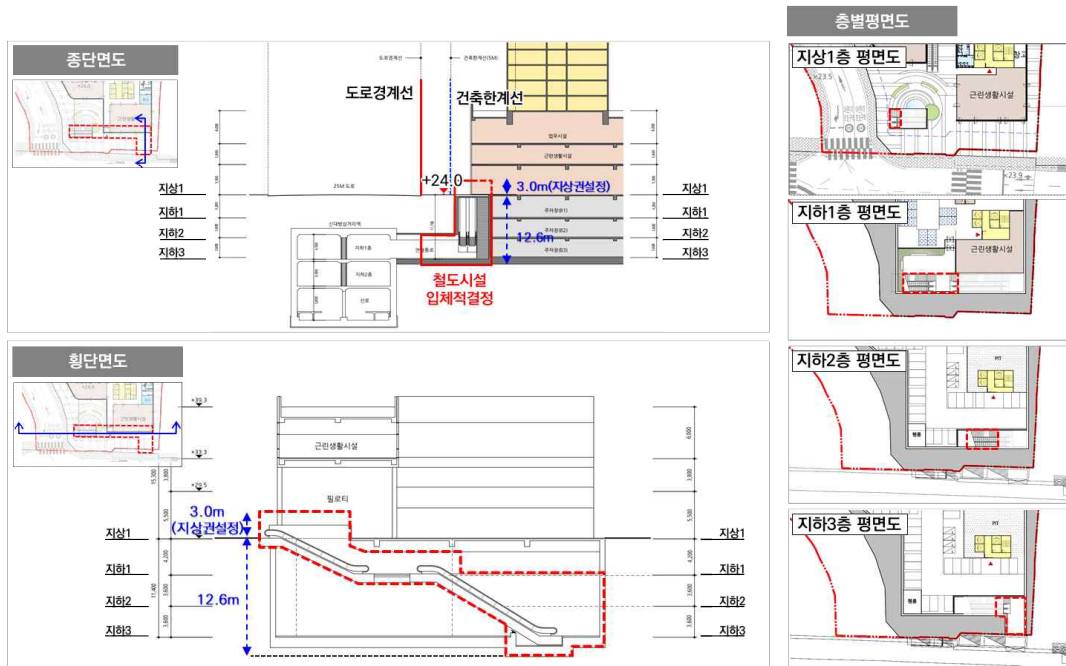
■ 정비기반시설에 관한 결정(기정)도



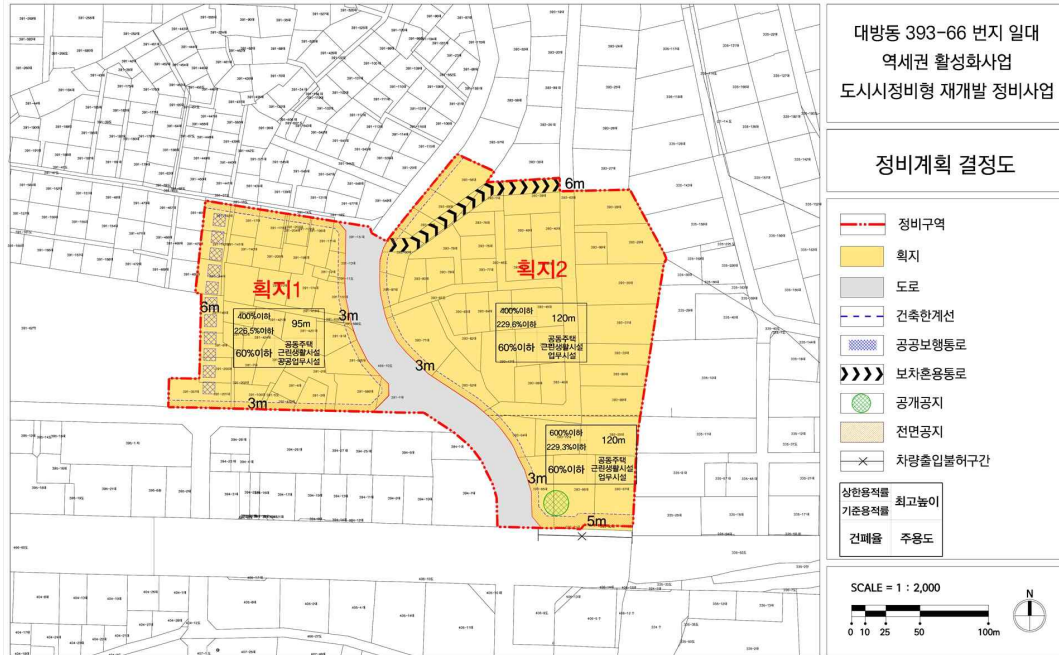
■ 정비기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 도시계획시설 입체적 결정도

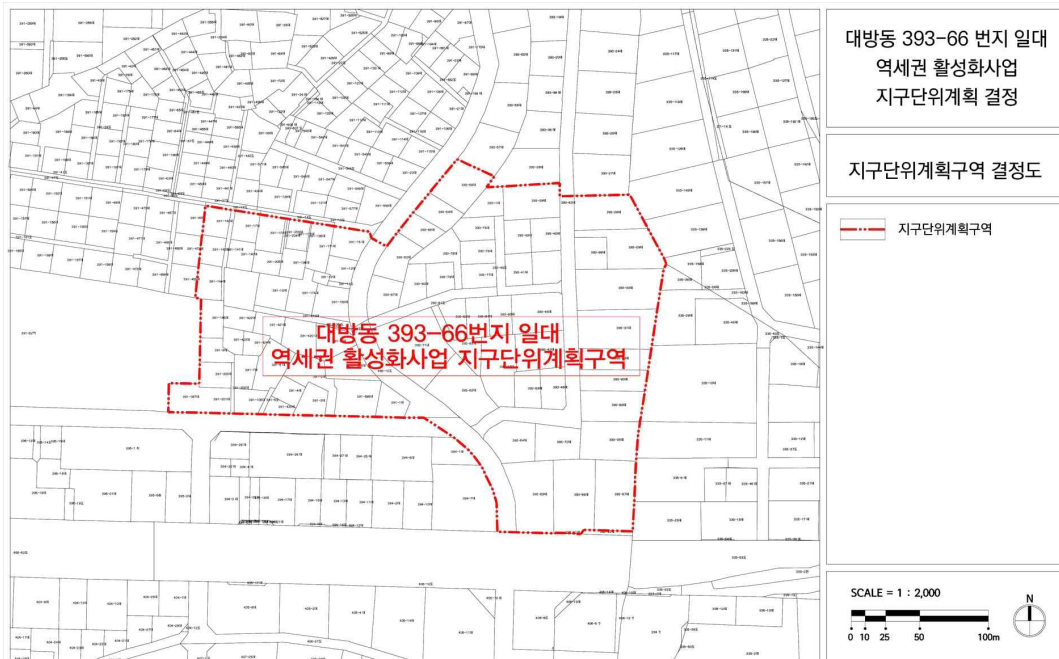


■ 정비계획 결정도

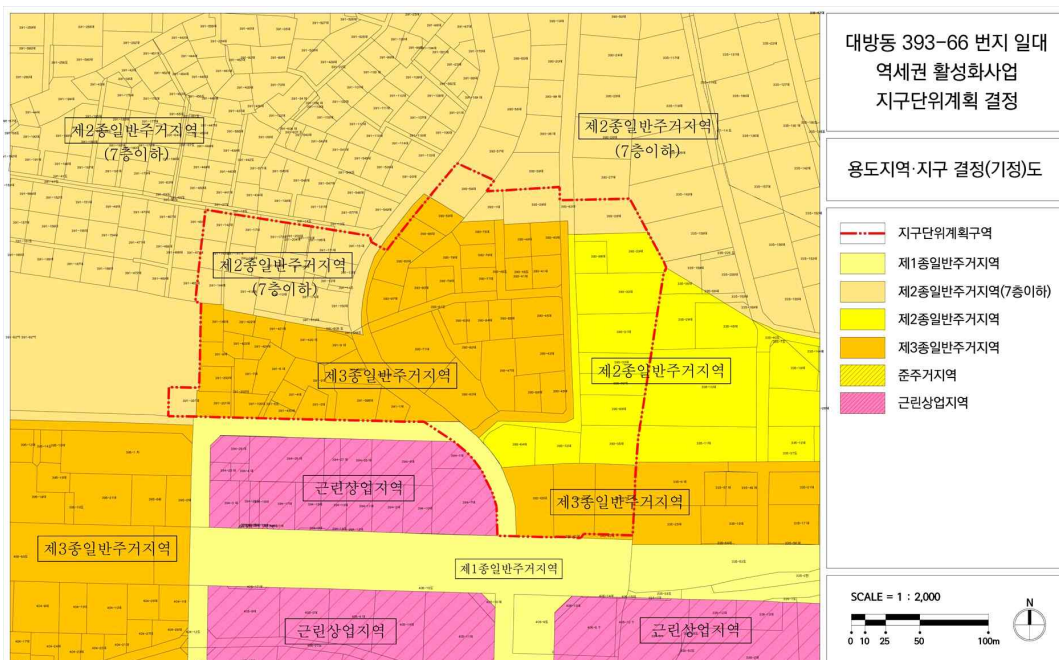


[대방동 393-66 일대 역세권활성화사업 지구단위계획 결정(변경)도]

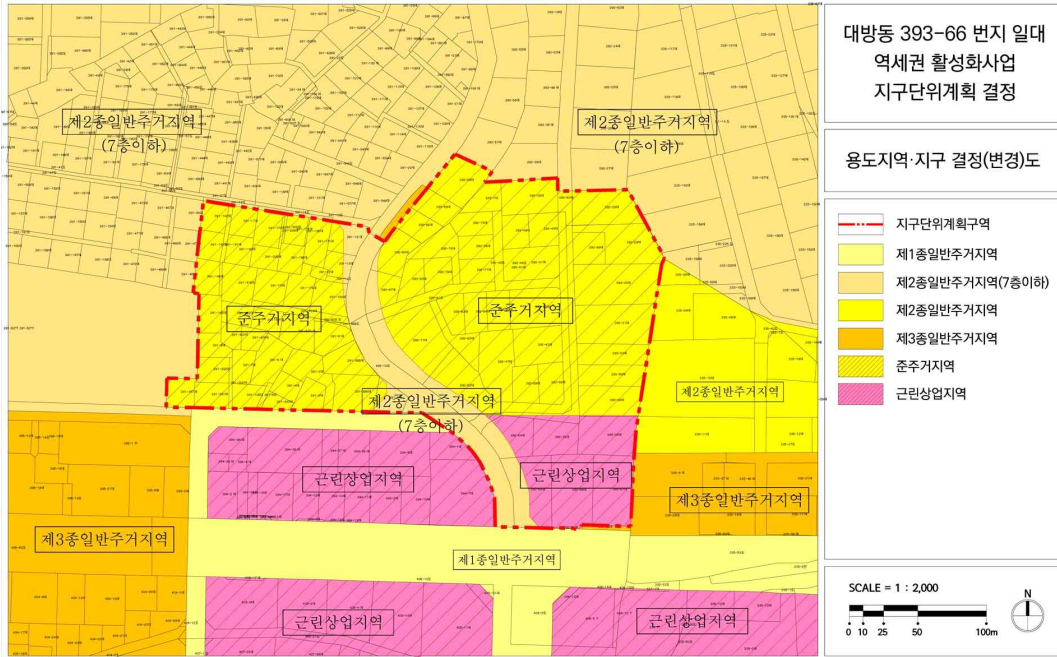
■ 지구단위계획구역 결정도



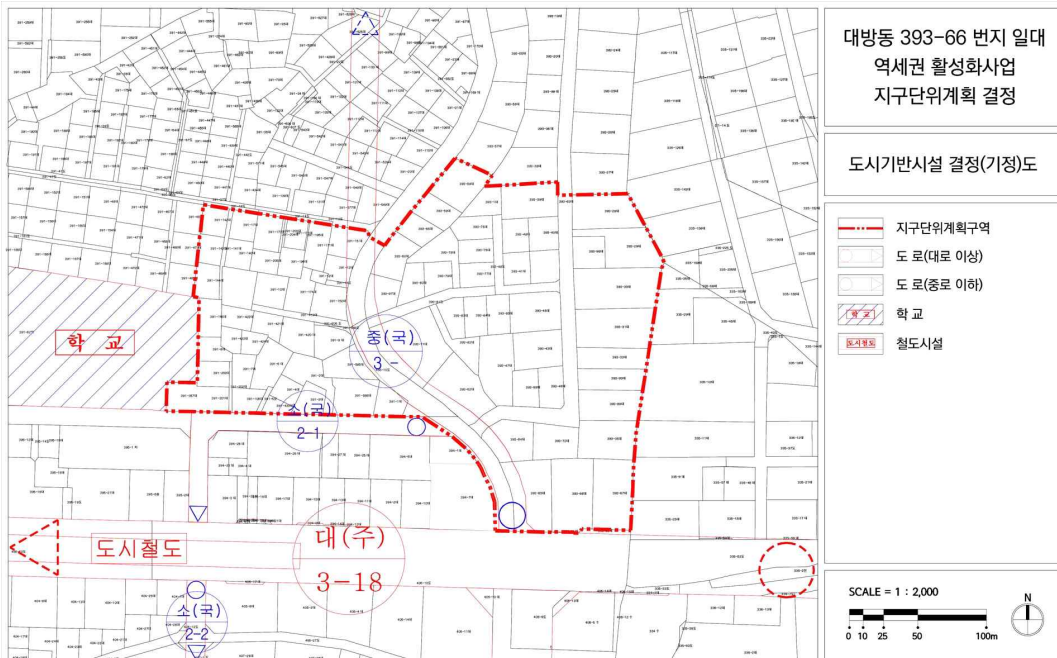
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



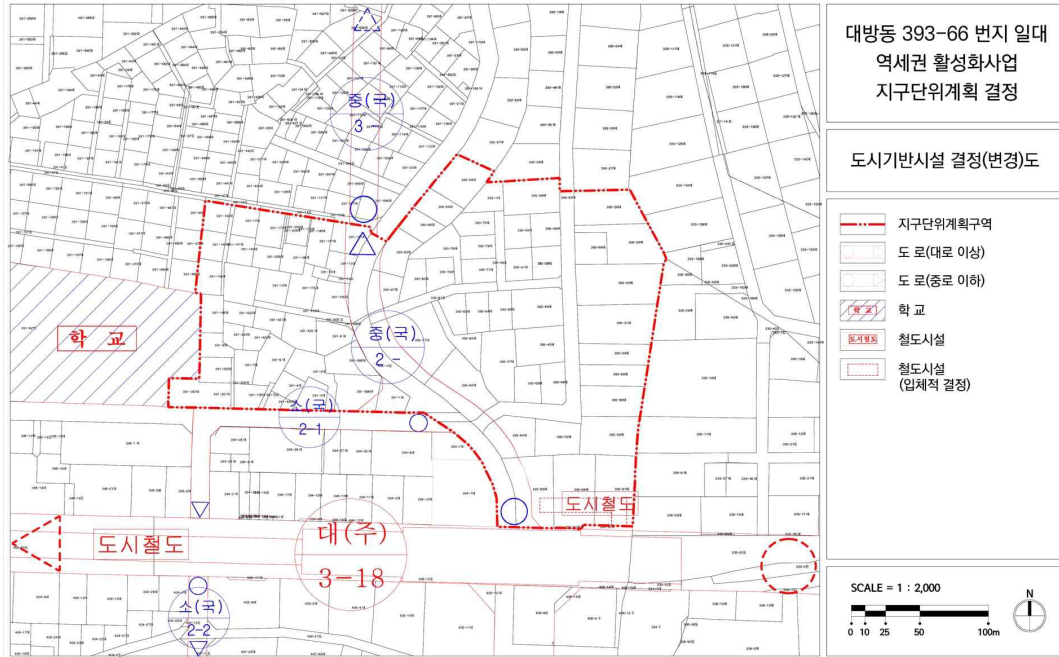
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



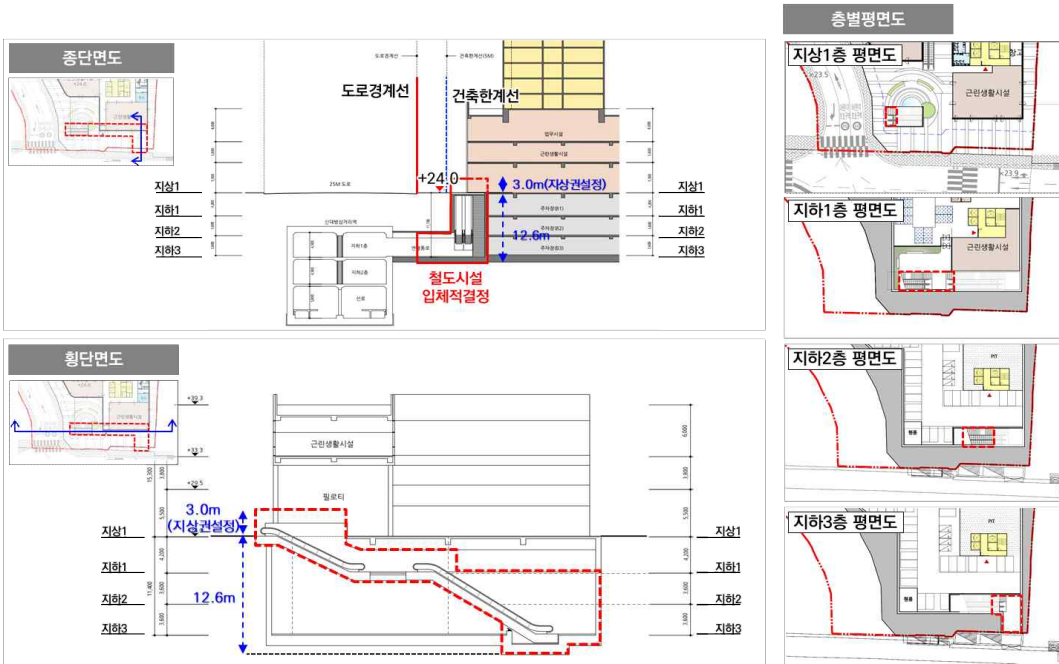
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



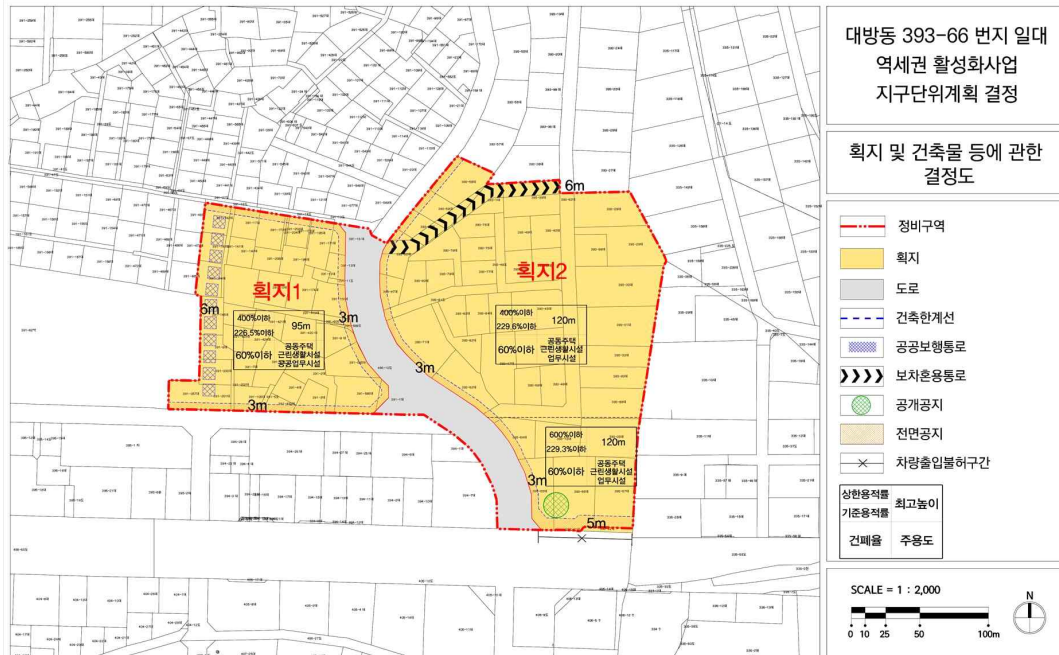
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 도시계획시설 입체적결정도

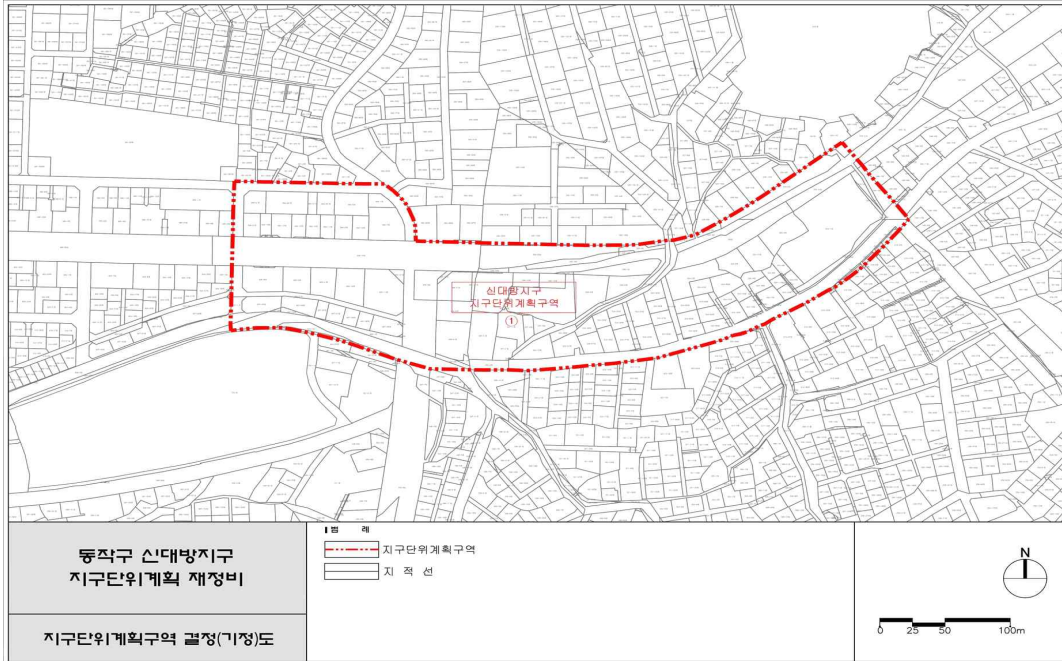


■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

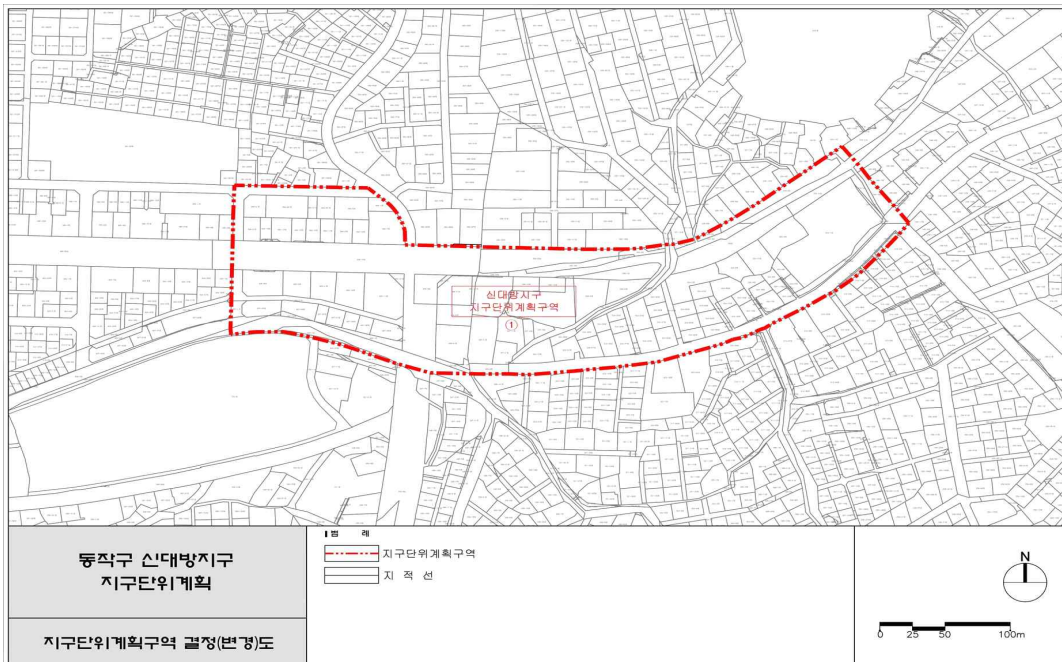


[신대방지구 지구단위계획 결정(변경)도]

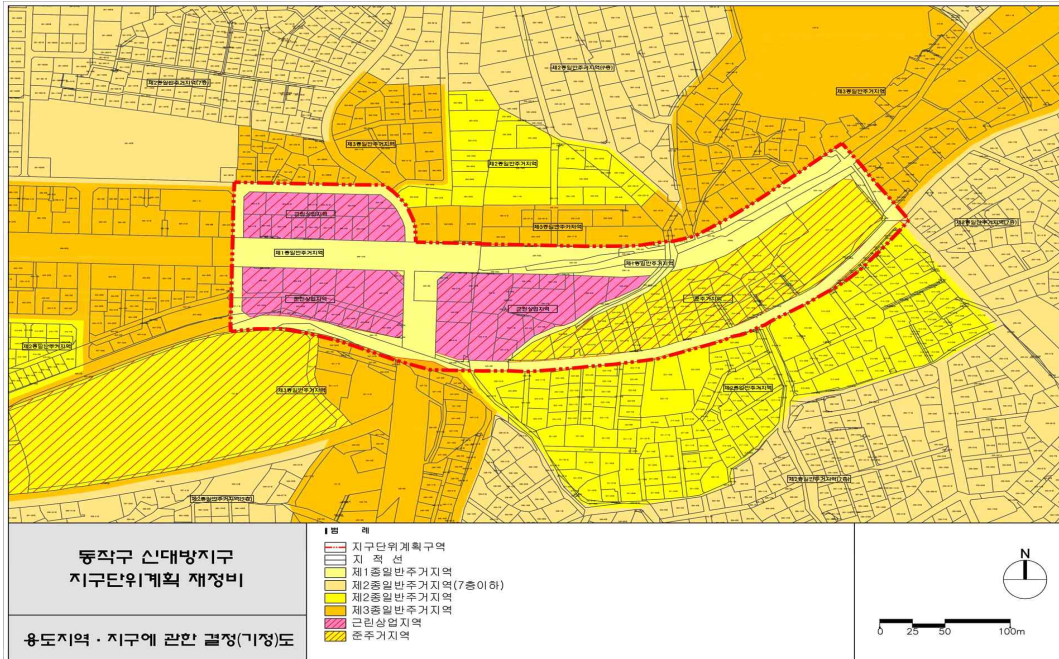
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



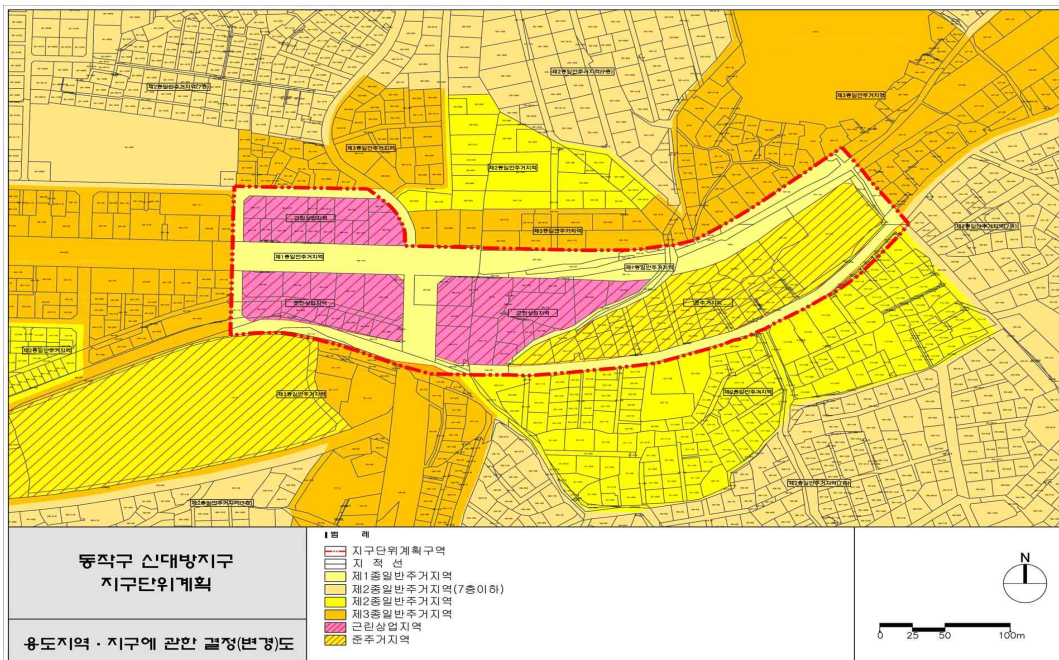
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



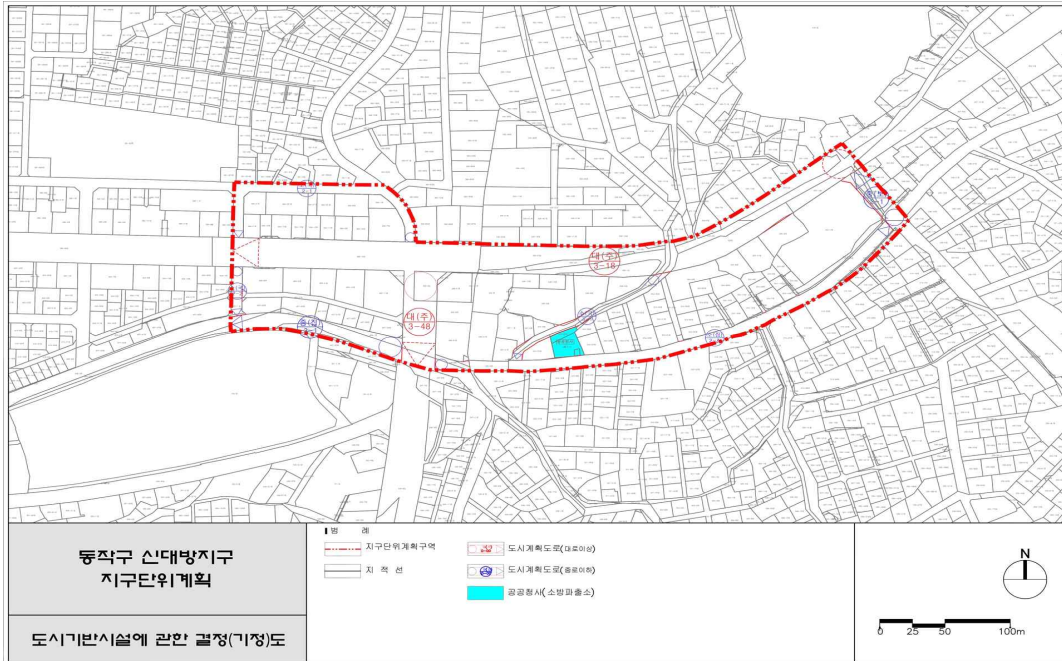
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



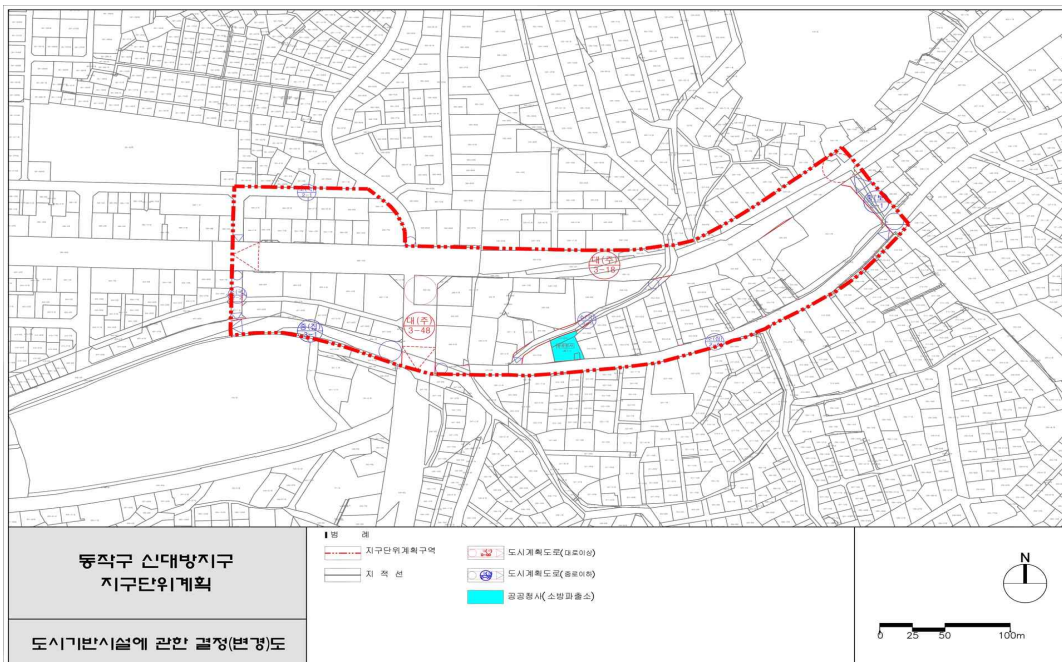
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



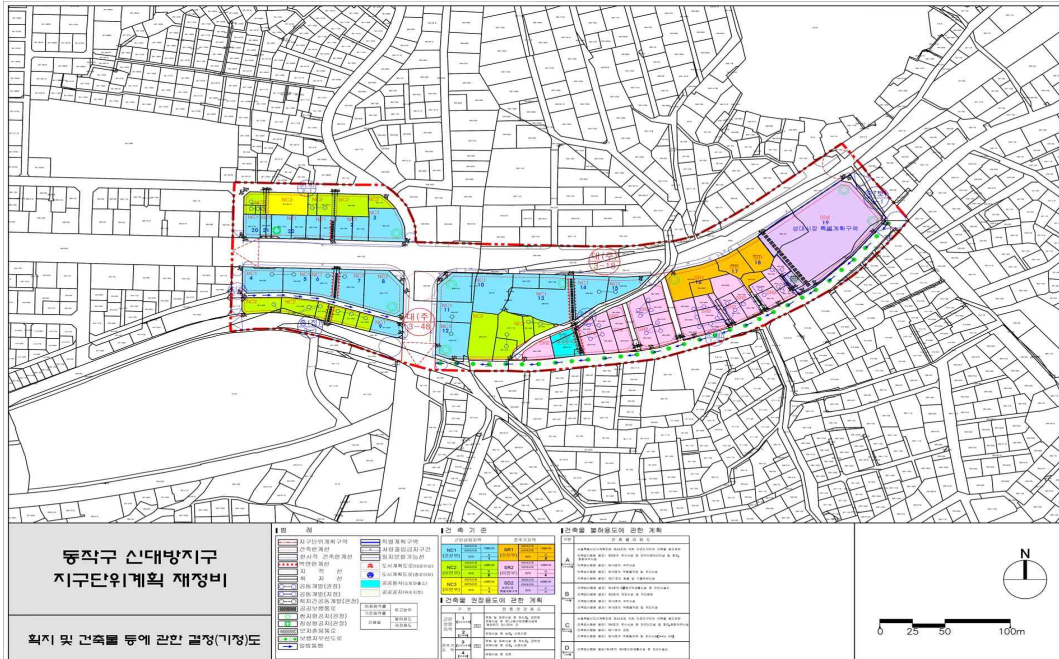
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

