

◆ 서울특별시고시 제2026-287호

**장승배기역세권(상도동 194-27번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정
및 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 동작구 상도동 194-27번지 일원 역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획 구역 지정 및 계획 결정에 대하여 서울특별시 동작구공고 제2024-1194호(2024.6.27.)로 열람 공고하고, 2025년 제21차 도시·건축공동위원회(2025.12.24.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 동작구 공고 제2026-624호(2026.3.26.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 21일
서울특별시 장

I. 결정 취지

- 장승배기역세권(상도동 194-27번지 일원) 장기전세주택 건립사업을 위하여 도시관리계획 [장승배기역세권(상도동 194-27번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획]을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정사항

① 지구단위계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	장승배기역세권 (상도동 194-27번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	상도동 194-27번지 일원	-	증) 22,748.2	22,748.2	

나. 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	①	상도동 194-27번지 일원	22,748.2	· 상도동 장승배기역세권의 노후된 주거환경을 개선하고 역세권 장기 전세주택 공급을 활성화하기 위하여 지구단위계획구역을 지정하고 자 함.

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		22,748.2	-	22,748.2	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	17,040.3	감)13,723.7	3,316.6	14.6	
	제3종일반주거지역	5,707.9	감)5,322.2	385.7	1.7	
	준주거지역	-	증)19,045.9	19,045.9	83.7	

나. 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
변경	상도동 194-27번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하) /제3종일반주거지역	준주거지역	19,045.9	475.0% 이하	· 역세권 장기전세주택 건립에 제2종일반주 거지역(7층이하) 및 제3종일반 주거지역 일 부를 준주거지역으로 변경 하고자 함.

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12~15	국지도로	162	상도4동 187-3	상도4동 194-10	일반 도로	-	서고시 제354호 (1990.10.31)	
변경	중로	2	1	16	국지도로	162	상도4동 187-3	상도4동 194-10	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	㉠	10~12	국지도로	273	상도동 197-1	상도동 242-19	일반 도로	-	-	

나. 도로 결정(변경)사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	중로3-1	중로2-1	· 도로 확폭 - B=12~15m → 16m	· 공동주택 건립에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭
신설	-	소로1-㉠	· 도로 신설 - B=10~12m - L=273m	· 공동주택 건립에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 신설

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정

가. 친환경

1) 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 4·5등급, 개별 비오톱 평가제외등급	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계 강화 실시	
토양	토양오염 최소화	○	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 저감대책수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 30.14%	◦자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적율을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화 예상 ◦생활오수 발생	◦기존시 하수관로 연계처리	
바람·열	바람길 확보	○	◦건축물 신축시(지하4층~지상37층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획 ◦대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.	
대기질	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생에 의한 영향 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수 계획 ◦운영시 청정연료 사용	
자원순환	폐기물발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	

2) 친환경 건축물

- 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 적용
- 녹색건축 인증기준에 따른 적용항목 및 내용은 심의 및 인허가과정에서 변경 가능

■ 환경성능 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	763세대	등급	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	[나]등급	그린3등급 → 그린2등급

■ 에너지 성능 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	763세대	등급	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	[나]등급	1+등급 → 1++등급

■ 에너지 관리 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	763세대	등급	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	[나]등급	세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능

■ 신·재생에너지 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	763세대	등급	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	[나]등급	연도별 설치비용 적용

나. 방재안전

1) 재해 취약 지역 해당여부

- ① 방재관련 지역·지구 지정 없음

2) 방재안전계획

① 기반시설 조성계획

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

② 대지조성계획

- 지형순응형 대지가 조성될 수 있도록 하여 자연환경 인자에 대한 변화를 최소화할 수 있도록 계획
- 부지 조성은 가능한 소량의 토공이 발생 되도록 하고 과도한 옹벽 설치 방지

③ 기타 방재안전계획

- 화재 발생시 피해를 최소화하기 위해 대피시설을 충분히 확보하고, 화재에 안전한 건축자재 사용 및 소방차 활동이 가능하도록 건축설계 및 시공계획
- 지속가능형 공동주택 및 친환경 건축물의 서울형 주거환경 정책 준수하여 환경친화적 건축물 건립

4. 공공기여계획 결정

- 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(' 22.06.20.) 준용

구분	운영기준		계획내용	비고
공공기여율	◦ 원화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용		◦ 원화용적률(261.03%)의 1/2 이상 - 130.51% 이상 - 부지면적 기준 5,233.01㎡ 이상	
공공기여시설	◦ 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하되, 공공성을 확보한 공공시설 등의 설치·제공 가능		◦ 장기전세주택 177세대 ◦ 공공시설 : 도로, 노인요양시설	
	장기전세주택	- 공공주택은 전용 85㎡ 이하 주택으로 계획 - 공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(SocialMixing) 하여 계획	◦ 177세대(전용 59㎡, 84㎡ 계획) ◦ 사회혼합 적용 - 동일 배치 및 평면 적용 등	
	공공시설	- 공공시설 등의 설치·제공은 공공성을 확보하여야 하며, 공공성이 없이 상한용적률 적용만을 위한 기부채납은 지양	◦ 저출산·고령화대책 지원시설(노인요양시설), 도로	

※ 공공시설 배치는 접근성, 인지성을 고려하여 지상1~2층 제공을 원칙으로 함

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 획지에 관한 결정

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

구분	획지번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	①	19,045.9	상도동 194-27번지 일원	

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 용도 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	계획내용
허용용도	◦ 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(안마시술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

구분	계획내용
건폐율	◦ 60% 이하
용적률	기준 ◦ 213.97% 이하
	상한 ◦ 475.00% 이하
최고높이	◦ 120m 이하

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정

구분		계획내용	비고
건축선	건축한계선	◦ 대로3-18번 폭원 5m 지정 ◦ 중로2-1번 폭원 3m 지정 ◦ 소로1-㉠번 폭원 3m 지정	
	전면공지	◦ 건축한계선을 통한 전면공지 확보(보도 부속형)	
대지안의 공지	공공보행통로	◦ 원활한 보행환경 개선을 위해 6m 이상 폭원 확보	
	건축물 형태	◦ 판상형, 탑상형 혼합 배치 - 대형필지 내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크 부여 - 가로변 시각통로 확보 및 고층부 개방감 부여	
외관	색채	◦ 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도	
	재료	◦ 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도	

5. 인센티브계획 관한 결정

가. 상한용적률 인센티브

공공기여계획

구분	운영기준		계획내용	비고
공공 기여 기준	기준용적률		◦ 213.97%	
	상한용적률		◦ 475.00%	
	완화용적률의 1/2		◦ 완화용적률(261.03%)의 1/2 이상 - 130.51% 이상	부지면적 환산 (5,233.01㎡)
공공기 여제공 계획	총 공공기여 제공량		◦ 131.26% - 장기전세주택 3,682.14㎡ - 공공시설 1,582.00㎡	부지면적 환산 (5,264.14㎡)
	공공기여시설	장기전세주택	◦ 전용 85㎡이하 주택 - 총 177세대(59㎡, 84㎡)	
		공공시설	◦ 노인요양시설 926.36㎡ (별동으로 계획) ◦ 도로 655.64㎡	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율, 연면적 등은 관련규정 범위 내에서 건축심의 등 사업추진 시 조정될 수 있음

• 서울형 주거환경 정책

구분		운영기준		계획내용	비고	
서울형 주거환경 정책	지속가능형 공동주택		건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 ◦ 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통 합하거나 분할 할 수 있을 것 ◦ 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 ◦ 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것		철근콘크리트 라멘조(무량판구조) 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치	
	역사문화보전		사업대상지에 문화재보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 함		해당없음	
	친환경 건축물 (2가지이 상 상향 적용)	환경성능 부문	녹색건축인증		우수(그린2등급) 이상	상향
		에너지성능 부문	건축물 에너지 효율등급 인증		1++등급 이상	상향
		에너지관리 부문	에너지 모니터링 및 데이터 분석		세대별 에너지지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능	
		신재생 에너지	신·재생 에너지 의무 설치		연도별 설치비율 적용	
커뮤니티지원시설 설치(권장)		공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡)이상		-		

④ 기타사항에 관한 결정조서

• 교통처리에 관한 결정

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	◦ 상도로변 일부 구간 차량출입 불허구간 지정	

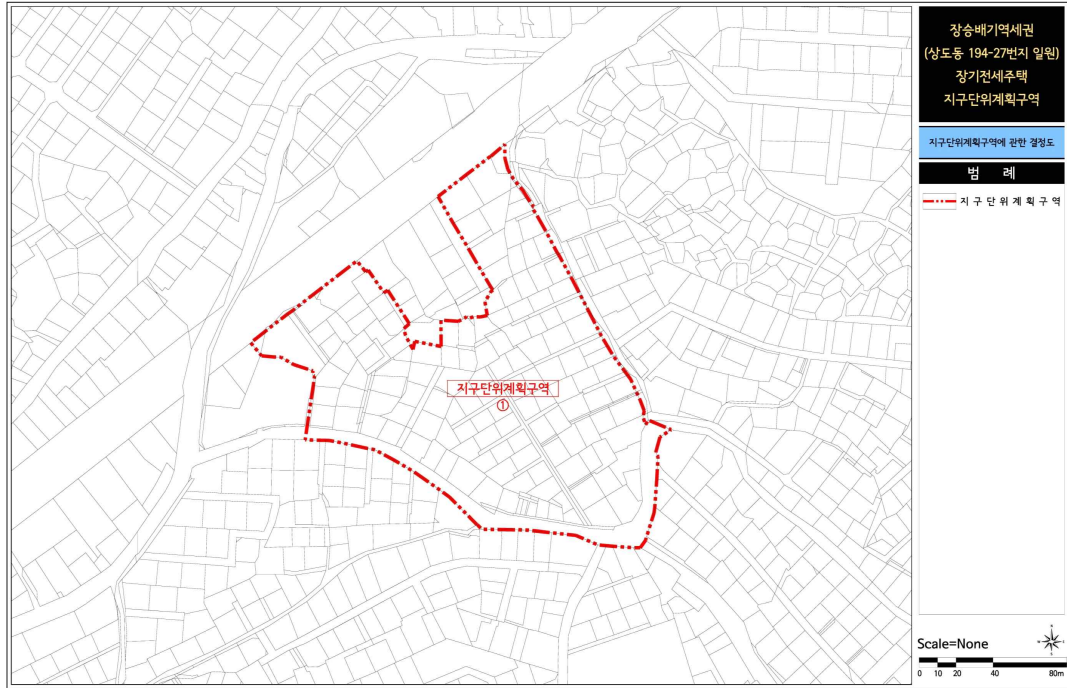
III. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

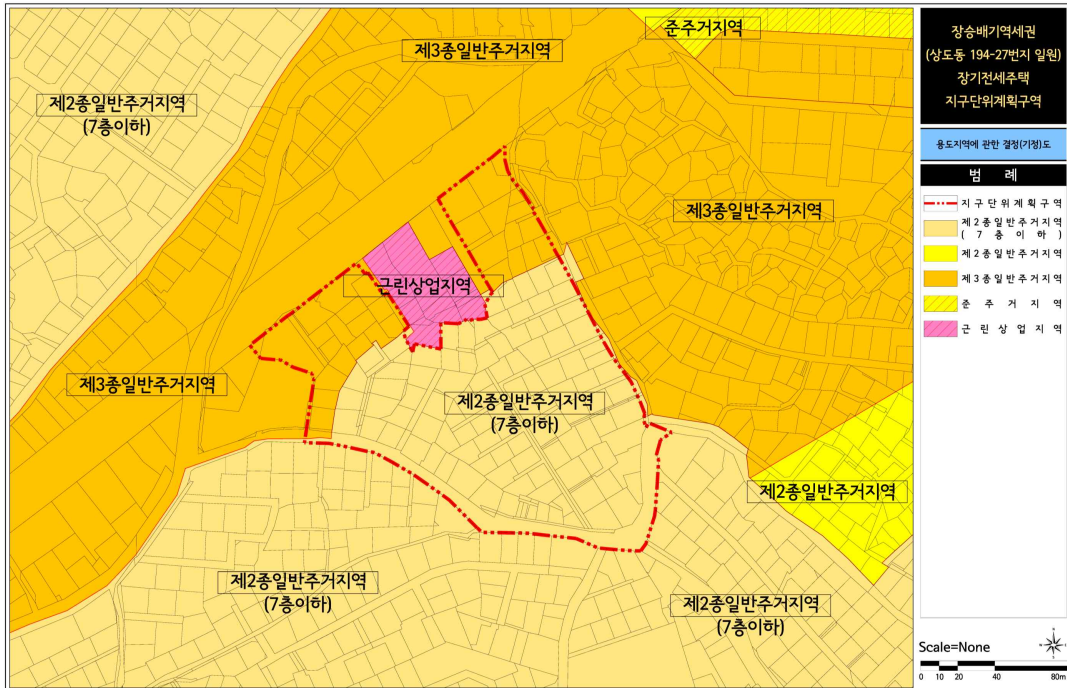
IV. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7059)와 동작구청 재건축지원과(☎02-820-1992)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

- 고시된 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

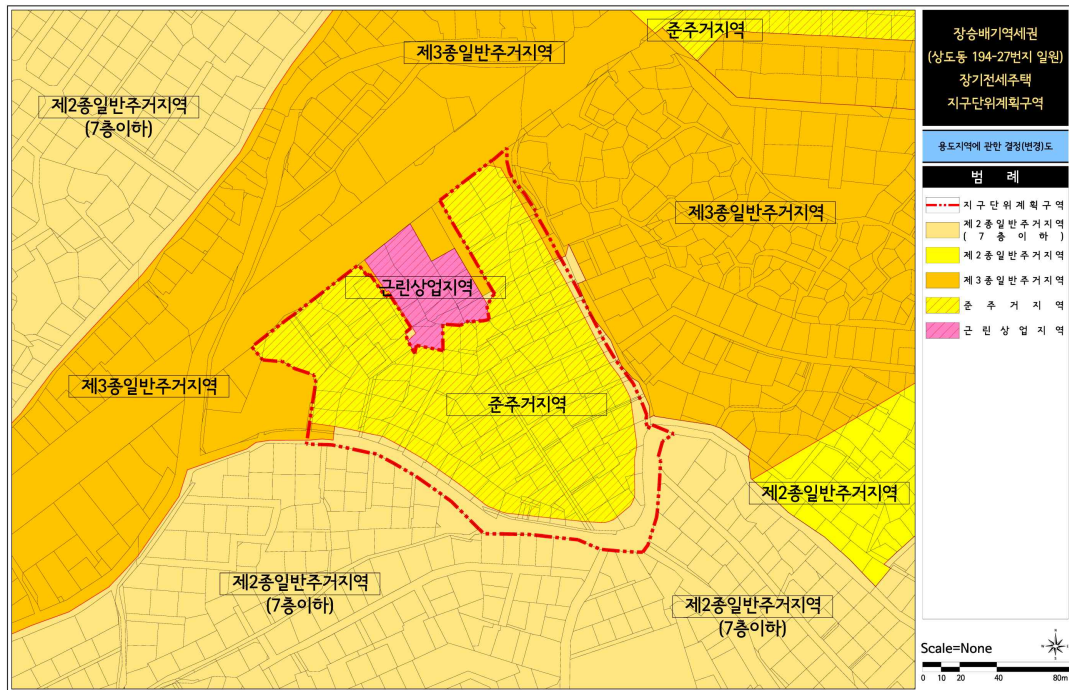
지구단위계획구역에 관한 결정도



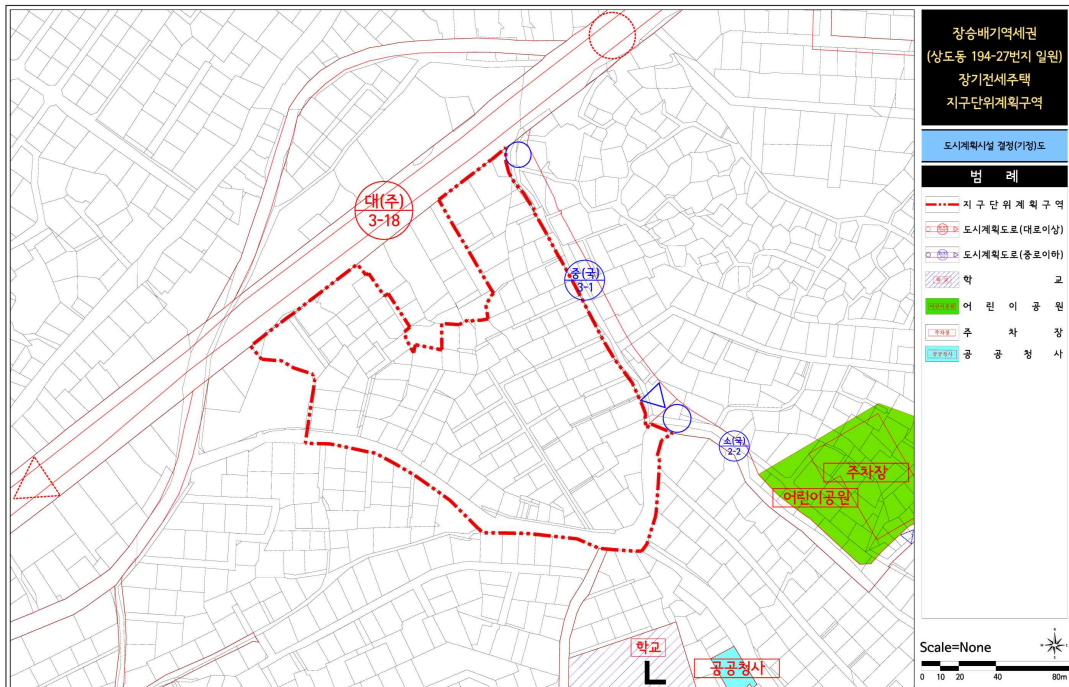
용도지역에 관한 결정(기정)도



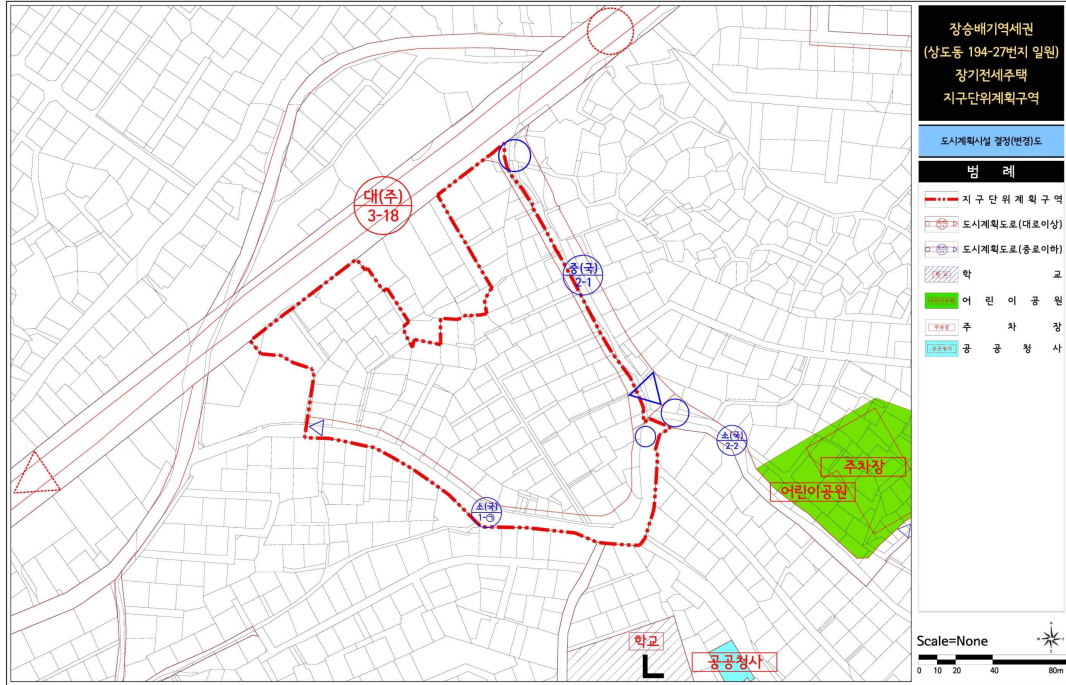
용도지역에 관한 결정(변경)도



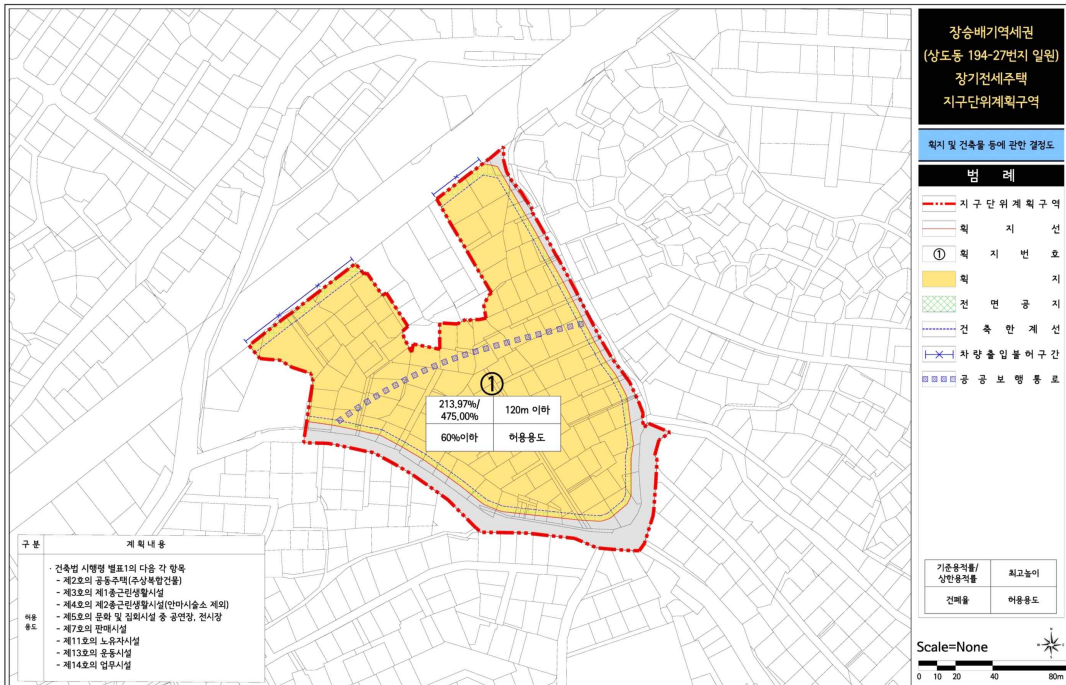
도시계획시설에 관한 결정(기정)도



도시계획시설에 관한 결정(변경)도



획지 및 건축물 등에 관한 결정도



지구단위계획 종합결정도

