

주택건설사업계획 변경 승인 및 지구단위계획 지형도면 변경 고시

서울특별시 동작구 사당동 155-4번 일원 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획을 변경 승인하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획)결정 및 제32조에 따른 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 5일
서울특별시 동작구청장

1. 사업의 명칭 : 사당3동 지역주택조합 아파트 건립에 따른 주택건설사업

2. 사업주체

가. 성명 및 주소 : 사당3동 지역주택조합 조합장 김 슬기

(서울시 동작구 사당로23나길 10)

※ 공동사업주체 : 현대건설(주) 윤 영 준(서울특별시 종로구 율곡로 75)

3. 사업시행자의 위치 · 면적 및 규모

가. 위치 : 서울특별시 동작구 사당동 155-4번지 일원

나. 면적 및 규모

구분	규 모			대지면적 (㎡)	건축 연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	사업기간 (사용검사 예정일)
	층수 (지상/지 하)	동	세대수					
기정	25/4	12	927 (공공임대주택 126세대포함)	31,172.5	144,283.61	28.43	269.86	2025.07
변경	25/4	12	929 (공공임대주택 126세대포함)	31,172.5	143,045.53	28.45	269.77	2028.02

4. 사업시행기간 : 기정 : 2021.12.01.~2025.09.30.

변경 : 2021.12.01.~2028.02.27.

5. 「주택법」 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획)의 결정

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 및 제88조에 따른 도시계획시설(도로)

사업시행자의 지정 및 실시계획인가

다. 기타 「주택법」 제19조에 따른 의제사항

※ 의제되는 세부적인 사항은 붙임참조

6. 지구단위계획 변경사항

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조 4항 1호에 따른 경미한 사항 변경

[붙임 1]. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	사당3동 지구단위계획구역	사당동 155-4번지 일원	34,353.4	-	34,353.4	-

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정조서 - 변경없음

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		34,353.4		34,353.4	100	
주거지역	제2종일반주거지역	34,353.4	-	34,353.4	100	

주) 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설 (변경없음)

가) 도로

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	-	25~27(25)	국지 도로	192 (97)	사당동 164-65	사당동 162-61	일반 도로	-		
기정	중로	2	㉠	8~25(22)	집산 도로	1,040 (367)	사당동 323-1	사당동 22-21	일반 도로	-		구역내폭원확장 (폭 18m→22m, 연장 367m)
기정	소로	3	㉡	6~11(11)	국지 도로	960 (365)	사당동 150-5	사당동 176-50	일반 도로	-		구역내폭원확장 (폭 6~8m→11m, 연장 365m)
기정	소로	2	-	8	집산 도로	110 (110)	사당동 155-20	사당동 158-3	일반 도로	-		

주)()구역내 변경

2) 공공문화체육시설

가) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
기정	①	문화시설	도서관	사당동 167-12번지 일원	365.97	-	365.97	2021.10.21	수평투영면적 (건축면적) 대지지분 396.83㎡ 조성 후 기부채납
변경	①	문화시설	도서관	동작구 사당동 167-12번지 일원	365.97	-	365.97	2021.10.21	수평투영면적 (건축면적) 대지지분 395.81㎡ 조성 후 기부채납

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	◦ 도서관 연면적 변경 - 연면적 : 1,731.14㎡	◦ 공동주택 연면적 변경에 따른 도서관 연면적 및 대지지분 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 - 변경없음

■ 획지 결정조서

구분	가구번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
공동주택용지	I	동작구 사당동 155-4번지 일원	31,172.5	획지 내 필지 공동개발

나. 건축물 등에 관한 결정조서 - 변경없음

1) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비고
I	사당동 155-4 번지 일원	허용용도 (A)	◦ 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 ◦ 「주택법」 제2조, 제13호, 제14호 제17호 및 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 부대, 복리 및 간설시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (안마시술소 제외) ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설	
		불허용도 (가)	◦ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	◦ 60% 이하	
		용적률	기준 ◦ 200% 이하	
			허용 ◦ 250% 이하	
			상한 ◦ 270% 이하	
		최고높이	◦ 최고높이 80m 이하	
		최고층수	◦ 최고층수 25층 이하	

나) 배치·색채 및 외관

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	비고
I	사당동 155-4 번지 일원	배 치	◦ 저층부는 가로형으로, 고층부는 공원 측으로 열린 통경축이 확보되도록 계획	
		색 채	◦ 인접지역 색채계획과의 조화되도록 권장	

다. 공공임대주택 건립관련 계획 - 변경없음

도면 표시 번호	운영기준	계획내용
	◦ 사업주체가 건설하는 공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택을 과반이상 계획하여야 한다. ◦ 공공임대주택으로 공급해야하는 의무 용적률을 임대주택으로 공급되는 세대수를 기준으로 다음과 같은 비율로 공급하여야 한다. - 전용면적 60㎡ 이하 : 60% 내외 - 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 30% 내외 - 전용면적 85㎡ 초과 : 10% 내외 ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있다	◦ 전용면적 60㎡ 이하 - 100%(126세대) ◦ 전용면적 44㎡형 100% 공급 - 건축위원회 결정
	◦ 공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용 상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합 (social mixing)을 반드시 계획	◦ 조합원 주택을 포함한 주택에 대한 공공임대주택 추첨방식 적용 및 동별 혼합과 층별 혼합을 반영

주) 계획내용은 사업계획승인 기준이며, 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

라. 허용용적률에 관한 계획

■ 기정

구분		운영기준	계획내용	비고
필수 항목	리모델링이 쉬운 구조	「건축법」 제8조에 의한 ‘리모델링이 쉬운 구조’에 적합하여야 함	철근콘크리트 라멘조(무량판구조) 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치	건축위원회 결정 사항
	커뮤니티 지원 시설	공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상	- 지상층 공동주택 연면적 : 80,321.7545㎡ - 법정 커뮤니티면적 : 2,409.65㎡이상 - 커뮤니티 확보면적 : 2,419.11㎡ $\therefore 2,409.65 \text{㎡} (3.0\%) < 2,419.11 \text{㎡} (3.01\%)$	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
	에너지 효율 건축물	건물 에너지 효율 2등급 이상 인증 필요	에너지 효율등급 1+등급 이상	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
	친환경 건축물	최우수등급의 친환경예비인증을 받아 건물 성능 표시	최우수 등급 친환경 예비 인증	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
선택 항목	신재생 에너지 사용	「서울특별시 건축물 심의기준」에 따라 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상을 일반 건축물은 3%이상을 설치	표준건축공사비의 1%이상 설치	1개 항목 선택 적용
	공공 기여 방안	공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회(또는 건축위원회)에서 공공에 기여가 있다고 인정하는 경우	-	
	역사 문화 보전 계획	사업대상지가 문화재보호법상 지정 및 등록 문화재 또는 역사문화 보전이 필요한 지구 등에 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 지구단위계획 수립 및 건축계획에 반영한 경우	-	

주) 계획내용은 사업계획승인 기준이며, 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

■ 변경

구분		운영기준	계획내용	비고
필수 항목	리모델링이 쉬운 구조	「건축법」 제8조에 의한 ‘리모델링이 쉬운 구조’에 적합하여야 함	철근콘크리트 라멘조(무량판구조) 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치	건축위원회 결정 사항
	커뮤니티 지원 시설	공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 공공임대주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상	- 지상층 공동주택 연면적 : 80,321.7545㎡ - 법정 커뮤니티면적 : 2,409.65㎡이상 - 커뮤니티 확보면적 : 2,419.36㎡ $\therefore 2,409.65 \text{ m}^2 (3.0\%) < 2,419.36 \text{ m}^2 (3.01\%)$	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
	에너지 효율 건축물	건물 에너지 효율 2등급 이상 인증 필요	에너지 효율등급 1+등급 이상	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
	친환경 건축물	최우수등급의 친환경예비인증을 받아 건물 성능 표시	최우수 등급 친환경 예비 인증	사업계획 승인 또는 건축허가 및 사용승인 시 이행
선택 항목	신재생 에너지 사용	「서울특별시 건축물 심의기준」에 따라 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상을 일반 건축물은 3%이상을 설치	표준건축공사비의 1%이상 설치	1개 항목 선택 적용
	공공 기여 방안	공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회(또는 건축위원회)에서 공공에 기여가 있다고 인정하는 경우	-	
	역사 문화 보전 계획	사업대상지가 문화재보호법상 지정 및 등록 문화재 또는 역사문화 보전이 필요한 지구 등에 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 지구단위계획 수립 및 건축계획에 반영한 경우	-	

주) 계획내용은 사업계획승인 기준이며, 향후 건축계획 등이 변경될 경우에는 운영기준 내에서 변경될 수 있음

마. 공공시설 부담계획

■ 기정

구분			합계				비고
면적			6,280.20㎡				
공공시설부담율			15%				
공공시설의무면적			5,153.01㎡				
공공 시설 등	도로		2,903.90㎡ (8.45%)				18.28%
	도 서 관	환산부지	402.96㎡ (1.17%)				
		부속토지	396.83㎡ (1.16%)				
	소계		3,703.69㎡ (10.78%)				
공공임대주택			2,576.51㎡ (7.50%)				
세대수 및 면적			구 분	합계	60㎡ 이하	60㎡~85㎡	대지면적(㎡)
			합 계(세대)	927 (100.0%)	556 (59.98%)	371 (40.02%)	29,103.76 (100.0%)
			분 양(세대)	801 (100.0%)	430 (53.68%)	371 (46.32%)	26,299.28 (90.36%)
			공공임대주택 (세대)	126 (100.0%)	126 (100%)	-	2,804.48 (9.64%)
공공시설 부담률 산정			◦ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담률로 같음				전체 기부채납 면적 : 3,703.69㎡ (순부담율 : 10.78%) + 2,576.51㎡ (공공임대주택 : 7.50%) = 6,280.20㎡ (계획:18.28%)
			◦ 공공시설 부담률 산정 - 순부담 확보면적 : 공공시설 의무면적의 1/2 이상 ⇒ 5,153.01㎡의 ½ = 2,576.51㎡(7.50%) ≤ 3,703.69㎡(10.78%) - 공공임대주택 확보면적 : 공공시설 부담율의 1/2 같음 ⇒ 확보면적 : 2,576.51㎡(7.50%) 확보 ◦ 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상으로 도로(2,903.90㎡), 도서관 건축물기부채납(799.79㎡) 등의 순부담 면적(3,703.69㎡)을 설치 ◦ 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여한 공공임대주택의 부속토지(2,576.51㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획				

주) 공공시설 등의 건축물(도서관) 공공기여율은 공공시설 등(기반시설) 설치비용 및 부지가액 변동으로 재산정시 공공기여율을 충족하여야 함.

주) 도로 국공유지 277㎡ 무상귀속.

■ 변경

구분			합계				비고
면적			6,279.18㎡				
공공시설부담율			15%				
공공시설의무면적			5,153.01㎡				
공공시설 등	도로		2,903.90㎡ (8.45%)				18.27%
	도서관	환산부지	402.96㎡ (1.17%)				
		부속토지	395.81㎡ (1.15%)				
	소계		3,702.67㎡ (10.77%)				
공공임대주택			2,576.51㎡ (7.50%)				
세대수 및 면적			구 분	합계	60㎡ 이하	60㎡~85㎡	대지면적(㎡)
			합 계(세대)	929 (100.0%)	558 (60.06%)	371 (39.94%)	29,092.36 (100.0%)
			분 양(세대)	803 (100.0%)	432 (53.80%)	371 (46.20%)	26,293.84 (90.38%)
			공공임대주택 (세대)	126 (100.0%)	126 (100%)	-	2,798.52 (9.62%)
공공시설 부담률 산정			◦ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담률로 같음				전체 기부채납 면적 : 3,702.67㎡ (순부담율 : 10.77%) + 2,576.51㎡ (공공임대주택 : 7.50%) = 6,279.18㎡ (계획:18.27%)
			◦ 공공시설 부담률 산정 - 순부담 확보면적 : 공공시설 의무면적의 1/2 이상 ⇒ 5,153.01㎡의 ½ = 2,576.51㎡(7.50%) ≤ 3,702.67㎡(10.77%) - 공공임대주택 확보면적 : 공공시설 부담율의 1/2 같음 ⇒ 확보면적 : 2,576.51㎡(7.50%) 확보				
			◦ 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상으로 도로(2,903.90㎡), 도서관 건축물기부채납(798.77㎡) 등의 순부담 면적(3,702.67㎡)을 설치				
			◦ 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여한 공공임대주택의 부속토지(2,576.51㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획				

주) 공공시설 등의 건축물(도서관) 공공기여율은 공공시설 등(기반시설) 설치비용 및 부지가액 변동으로 재산정시 공공기여율을 충족하여야 함.

주) 도로 국공유지 277㎡ 무상귀속.

바. 도서관 공공기여면적 산정

■ 기정

구분	산출결과	산출내역	비고
도서관 연면적	1,745.53㎡		
설치비용	4,903,094,815원/㎡	- 기부채납 공공시설 공사비 검증 가이드라인 - 설치비용 검증 전문기관 검증 비용임	
부지가액	12,167,600원/㎡	- 부지가액 : 개별공시지가 2배(인근 토지 실거래 사례 없음) - 표준공시지가 : 6,083,800원/㎡ (2021년 1월 기준)	
환산부지 면적	402.96㎡	- 설치비용 ÷ 부지가액 = 4,903,094,815 ÷ 12,167,600 = 402.96	
부속토지 면적	396.83㎡	(전용면적 ÷ 전체전용면적) × 대지면적 = (801.63 ÷ 62,971.54) ÷ 31,172.50 = 396.83	
기반시설 등 제공면적	799.79㎡	- 환산부지면적 + 도서관 부속토지면적 = 402.96 + 396.83 = 799.79	

■ 변경

구분	산출결과	산출내역	비고
도서관 연면적	1,731.14㎡		
설치비용	4,903,094,815원	- 기부채납 공공시설 공사비 검증 가이드라인 - 설치비용 검증 전문기관 검증 비용임	
부지가액	12,167,600원/㎡	- 부지가액 : 개별공시지가 2배 (인근 토지 실거래 사례 없음) - 표준공시지가 : 6,083,800원/㎡ (2021년 1월 기준)	
환산부지 면적	402.96㎡	- 설치비용 ÷ 부지가액 = 4,903,094,815 ÷ 12,167,600 = 402.96	
부속토지 면적	395.81㎡	(전용면적 ÷ 전체전용면적) × 대지면적 = (801.63 ÷ 63,134.10) ÷ 31,172.50 = 395.81	
기반시설 등 제공면적	798.77㎡	- 환산부지면적 + 도서관 부속토지면적 = 402.96 + 395.81 = 798.77	

사. 상한용적률 산정

■ 기정

구분	산출결과	산출내역	비고
공공시설 제공면적	3,703.69㎡	◦ 3,703.69 = 2,903.90(도로) + 799.79(도서관 환산부지+부속토지)	
가중치	1	◦ 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 250% / 250% = 1	
α	0.1188	◦ α = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 3,703.69㎡ / 31,172.5㎡ = 0.1188	
기준용적률	200%		
허용용적률	250%		
상한용적률	270%	◦ 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)+공공임대주택용적률 = 225%×(1+1.3×1×0.1188)+25%=284.75% ⇒ 270% 이하 적용	
공공임대주택 용적률	25%	= (허용용적률 - 기준용적률) × 1/2 이상 = (250% - 200%) × 1/2 = 25% 이상	25.14%계획

주) 용적률 및 순부담률 산정시 국공유지 978.9㎡ 제외

■ 변경

구분	산출결과	산출내역	비고
공공시설 제공면적	3,702.67㎡	◦ 3,702.67 = 2,903.90(도로) + 798.77(도서관 환산부지+부속토지)	
가중치	1	◦ 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 250% / 250% = 1	
α	0.1188	◦ α = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적 = 3,702.67㎡ / 31,172.5㎡ = 0.1188	
기준용적률	200%		
허용용적률	250%		
상한용적률	270%	◦ 허용용적률×(1+1.3×가중치×α)+공공임대주택용적률 = 225%×(1+1.3×1×0.1188)+25%=284.75% ⇒ 270% 이하 적용	
공공임대주택 용적률	25%	= (허용용적률 - 기준용적률) × 1/2 이상 = (250% - 200%) × 1/2 = 25% 이상	25.16%계획

주) 용적률 및 순부담률 산정시 국공유지 277㎡ 무상귀속으로 제외

4. 기타사항에 관한 결정 - 변경없음

가. 교통처리에 관한 계획

도면 표시	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
⑤	사당동 155-4번지 일원	차량진출 불허구간	◦ 대로1-(사당로23나길) 구간에 지정	
⑥		차량진출입구	◦ 구역 남서측 종로2-㉠ 호선 및 북동측 소로3-㉡ 호선 진출입구간에 차량진출입구 계획 ◦ 단지 지역주민 주차난 해소를 위해 단지내 공영주차장 주차출입구 동측 소로3-㉡ 호선 출입구 공동 사용	

나. 대지 내 공지에 관한 사항

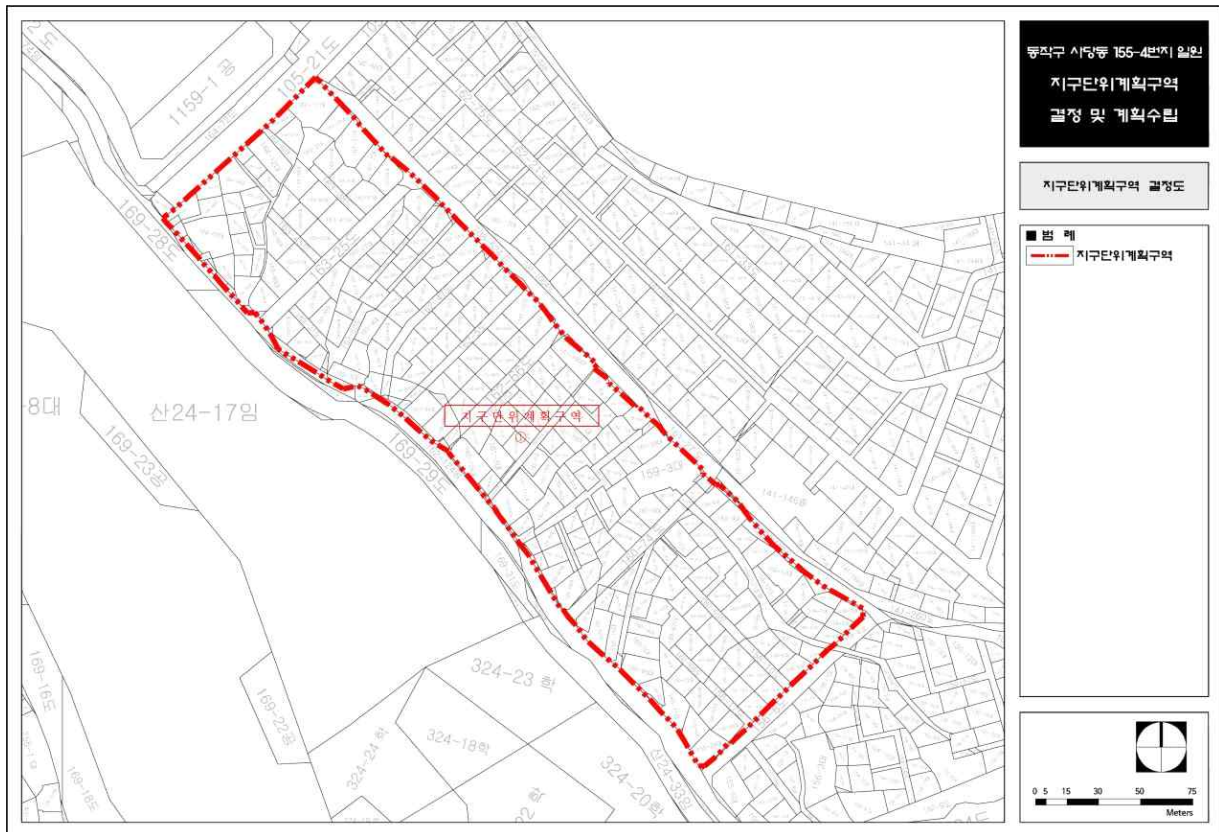
도면 표시	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
⑤	사당동 155-4번지 일원	보차혼용통로	◦ 기존 도로조직 유지를 위한 보행자 통행 및 비상시 차량 통행을 위한 보차혼용통로(B=6m) 지정	
⑥		공공보행통로	◦ 근린공원 이용 보행자 통행을 위한 공공보행통로(B=4m) 2개소 지정	
⑦		보도형 전면공지	◦ 대상지 건축한계선에 의해 후퇴한 공간내에 보행자 통행을 위한 보도형 전면공지(B=3m) 조성	
⑧		차도형 전면공지	◦ 대상지 건축한계선에 의해 후퇴한 공간내에 차량 진출입을 완화차로를 위한 차도형 전면공지(B=3m) 조성	

5. 공영주차장 운영 - 변경없음

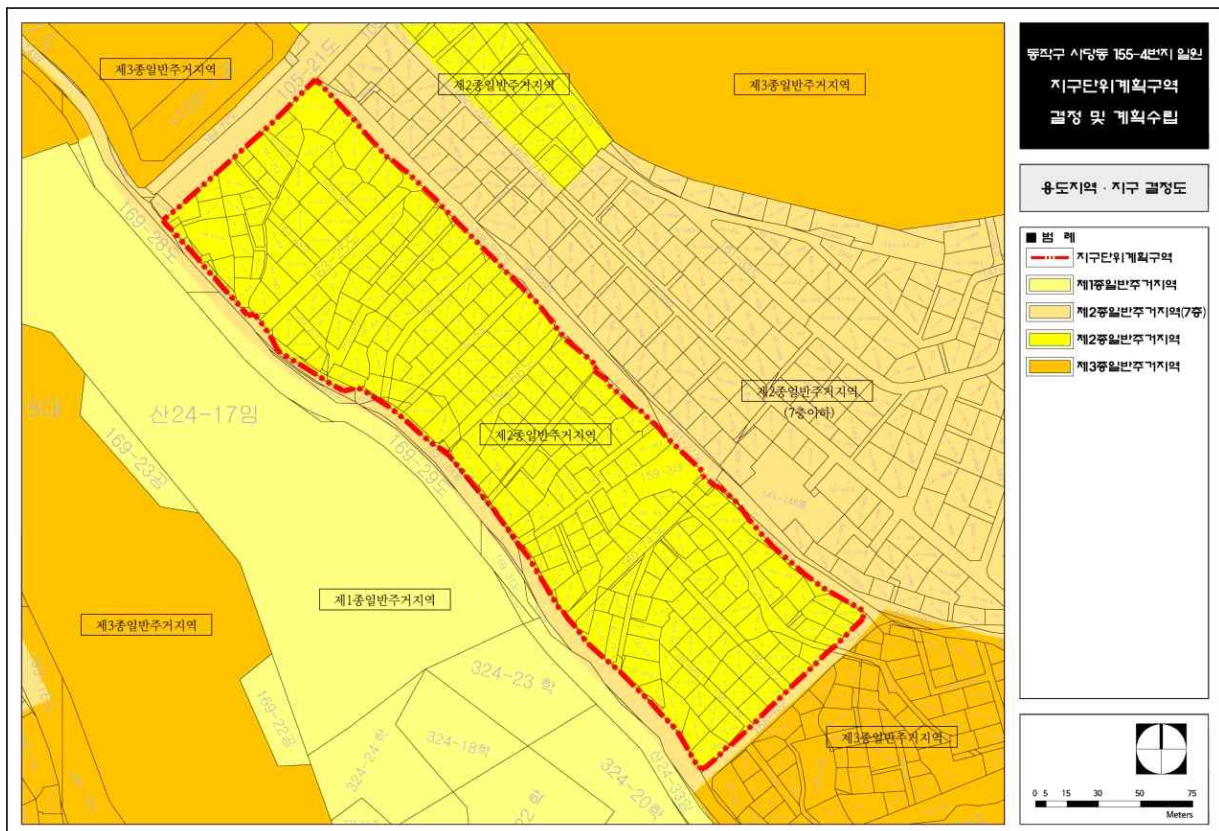
도면 표시	위 치	계 획 내 용		비 고
		공영주차장	◦ 단지 내 지하3층 주차장에 주변 지역 주민들이 상시 이용 할 수 있도록 23대의 공영주차장 지정하여 동작구청 관리·운영	

6. 관련도면 - 변경없음

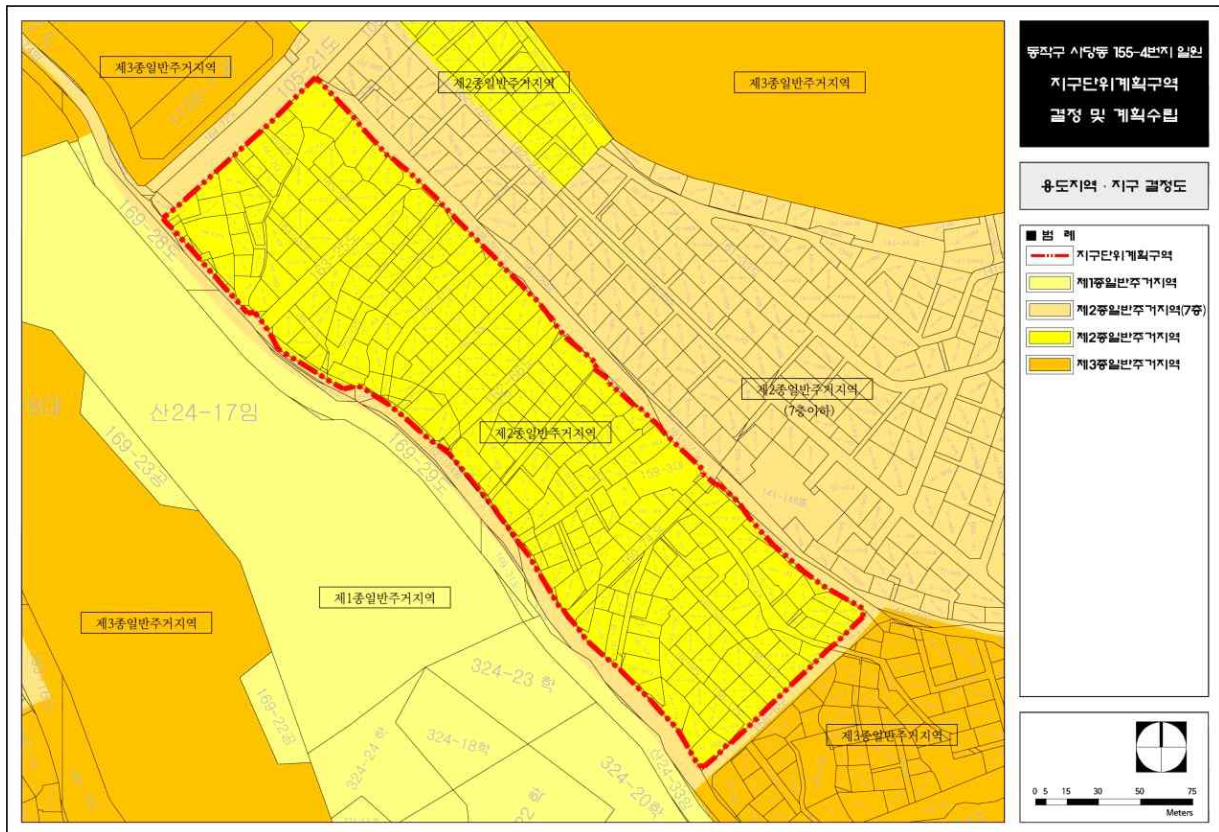
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



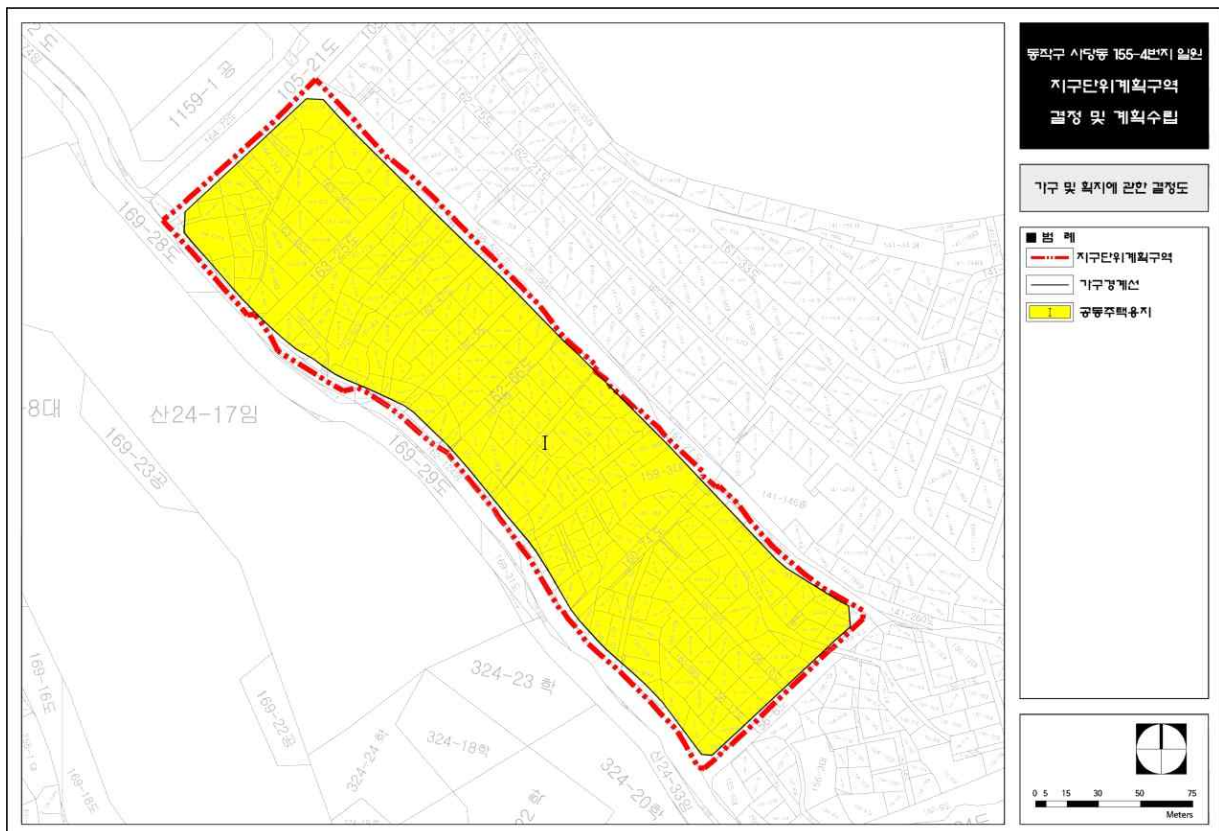
■ 용도지역에 관한 결정도



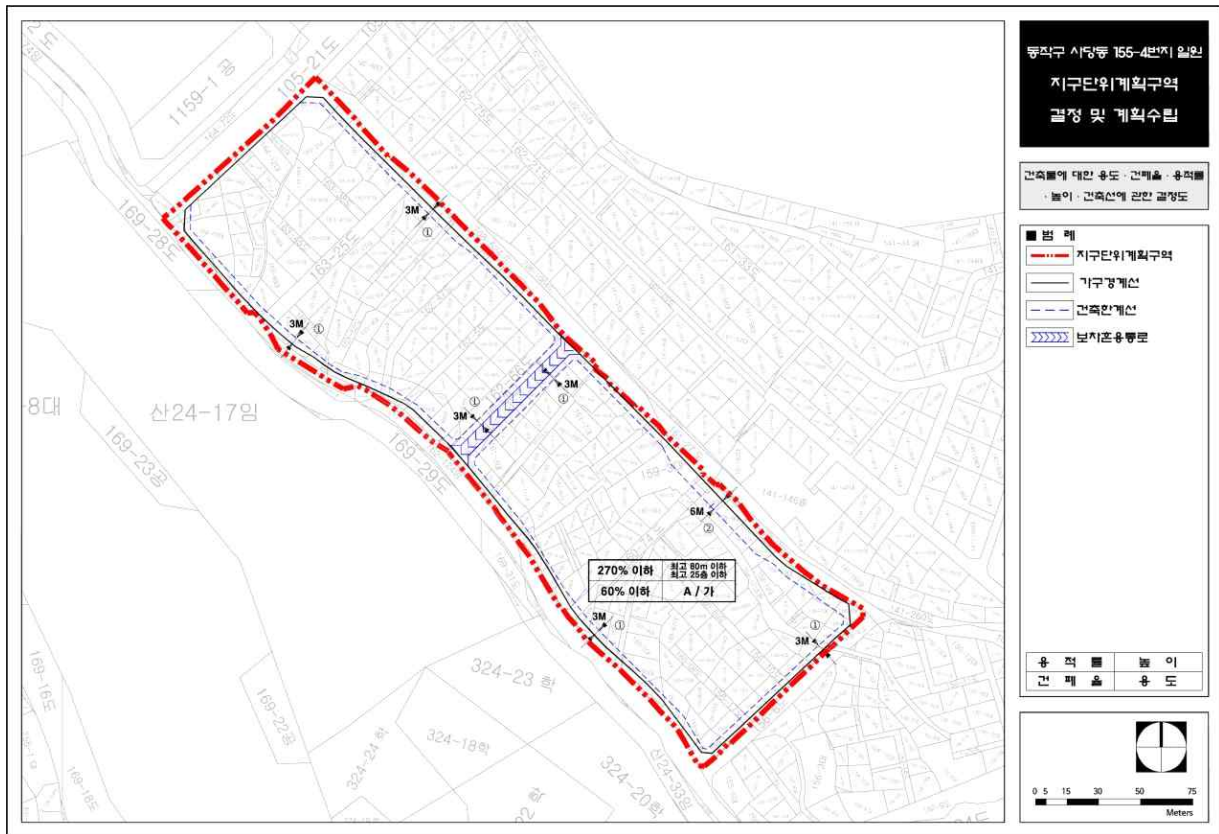
■ 도시기반시설에 관한 결정도



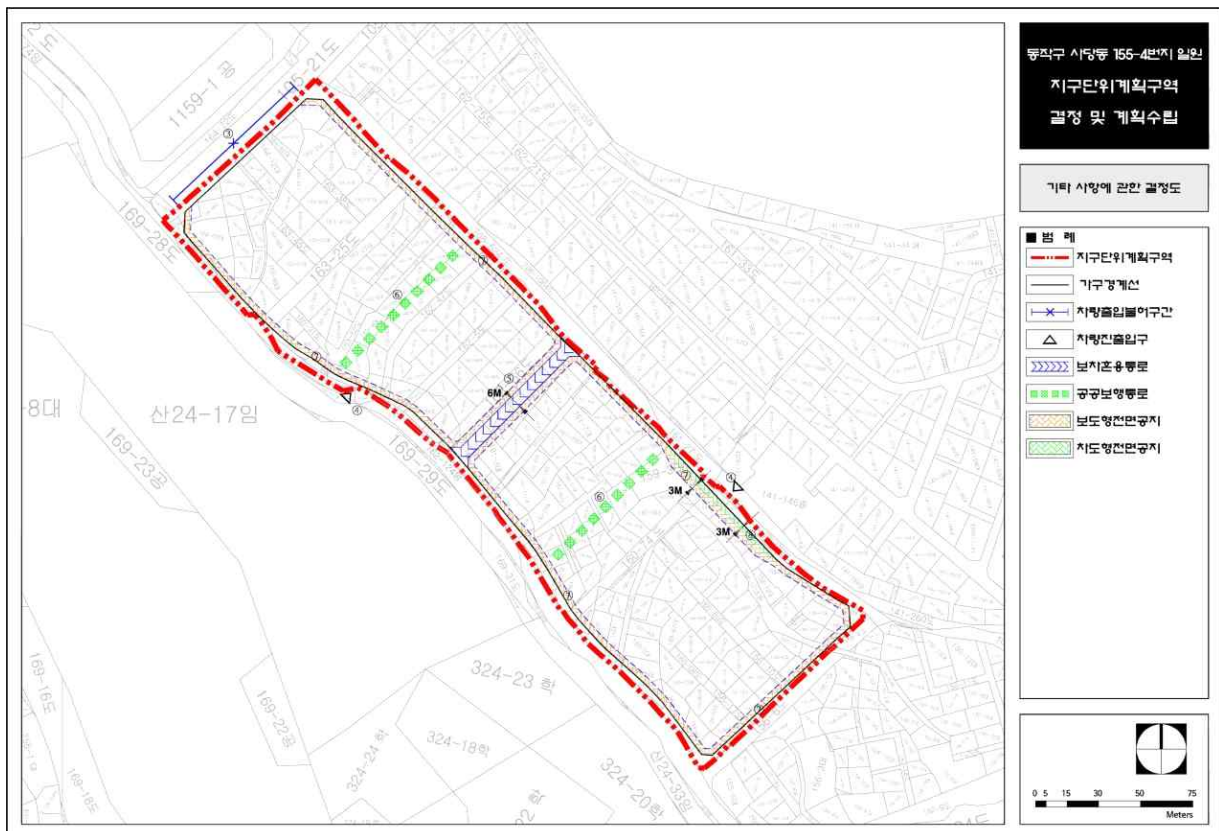
■ 가구 및 획지에 관한 결정도



■ 건축물에 관한 결정도



■ 기타사항에 관한 결정도



■ 지구단위계획에 관한 결정도

