

고 시

◆ 서울특별시 동작구 고시 제2022-150호

사당3 주택재건축 정비구역 및 계획(경미한)변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23.) 및 서울특별시고시 제2010-421호(2010.11.25.)에 의거 주택재건축 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2012-248호(2012.9.13.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2013-226호(2013.7.11.)로 정비구역 변경 지정, 동작구고시 제2015-8호(2015.1.29.)로 정비구역(경미한)변경 지정, 동작구고시 제2018-37호(2018.5.17.)로 정비구역(경미한)변경 지정, 동작구고시 제2018-58호(2018.8.2.) 정비구역(경미한)변경, 동작구 고시 제2021-88호(2021.5.6.) 정비구역(경미한)변경 지정된 동작구 사당동 42번지 일대 사당3 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제11조 규정에 의거 재건축 정비구역 및 계획(경미한)변경 지정하고, 같은 법 제16조 및 「토지이용규제 기본법」제8조 규정에 의하여 지형도면을 작성 하고 이를 고시합니다.

2022년 10월 13일

서울특별시 동작구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 사당3 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 위치 및 면적(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	사당3 재건축정비사업	동작구 사당동 42번지 일대	30,100.6	증)120.6	30,221.2	-

※ 지적현황측량 및 신설 도시계획시설(도로) 구역계 포함 반영

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		30,100.6	증)120.6	30,221.2	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	30,100.6	증)89.2	30,189.8	99.9	
	제3종일반주거지역	-	증)31.4	31.4	0.1	

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
합 계		
주거 지역	• 용도지역 변경 - 제2종일반주거지역(7층이하) 면적 변경(89.2㎡증가) - 제3종일반주거지역 면적 변경(31.4㎡증가)	정비구역계 변경에 따른 용도지역 변경

3) 토지이용계획(변경)

구분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			30,100.6	증) 120.6	30,221.2	100.0	-
정비 기반 시설	소 계		5,047.4	증) 122.1	5,169.5	17.1	-
	도 로		3,440.6	증) 239.8	3,680.4	12.2	• 소공원1번 도시계획도로 신설(폭원4m)에 따른 면적증가(239.8㎡증가) - 80.2㎡(공원에서 도로로 변경) - 159.6㎡(정비구역계 추가 도로)
	공 원		1,606.8	감) 117.7	1,489.1	4.9	-
	소공원1		1,137.0	감) 88.7	1,048.3	3.5	• 지적현황측량결과에 따른 경문고 경계옹벽부 제척(8.5㎡감소) • 소공원1번 도시계획도로 신설(폭원 4m)에 따른 변경(80.2㎡감소) • 지적현황측량결과에 따른 경계옹벽 부 제척(29.0㎡감소)
	소공원2		469.8	감) 29.0	440.8	1.5	
	소 계		25,053.2	감) 1.5	25,051.7	82.9	-
획지	획지1	공동주택	15,745.2	-	15,745.2	52.1	-
	획지2	공동주택	6,983.5	-	6,983.5	23.1	-
	획지3	종교시설 (성당)	1,736.0	-	1,736.0	5.7	-
	획지4	어린이집	588.5	감) 1.5	587.0	1.9	• 지적현황측량결과에 따른 경문고 경계옹벽부 제척(1.5㎡감소)

4) 정비기반시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로

(가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	7~12	국지 도로	216	사당동 42-4	사당동 67-8	일반 도로	-	서고제226호 (2013.7.11.)	-
기정	중로	3	2	7~25	국지 도로	213	동작동 산4-2	사당동 43-2	일반 도로	-	서고제226호 (2013.7.11.)	-
신설	소로	3	A	4	국지 도로	117	사당동 42-4	사당동 40-1	일반 도로	-	-	-

(나) 도로 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
소로 3-A	• 도로 신설 폭원 : 4m	• 정비기반시설로 결정되어있는 소공원1 중 일부를 도로로 변경하고 현행도로로 이용되고 있는 '사당동 741-5'에 대해 도시계획도로로 결정

나) 공간시설

(1) 공원

(가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	소공원1	사당동 41번지 일대	1,137.0	감)88.7	1,048.3	서고제2012-248호 (2012.9.13.)	-
변경	②	공원	소공원2	동작동 58-107번지 일대	469.8	감)29.0	440.8	동작구고시 제2015-8호(2015.1.29.)	-

(나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	소공원1	• 소공원1 면적 변경 - 1,137.0㎡ → 1,048.3㎡ (감:88.7㎡)	• 지적현황측량결과 용역부 제척 및 소공원1번 도시계획도로 신설(폭원4m)에 따른 면적 감소
②	소공원2	• 소공원2 면적 변경 - 469.8㎡ → 440.8㎡ (감:29.0㎡)	• 지적현황측량결과 용역부 제척에 따른 면적 감소

5) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변경	변경후	
공 동 이 용 시 설	관리사무소	획지별 적용	385.3	-	385.3	-
	경로당	획지별 적용	299.1	-	299.1	
	어린이집	획지별 적용	250.4	-	250.4	
	어린이놀이터	획지별 적용	640.0	증)42.0	682.0	
	주민공동시설	획지별 적용	1,015.9	-	1,015.9	
	작은도서관	획지별 적용	314.7	-	314.7	
	주민운동시설	획지별 적용	118.0	증)2.0	120.0	
	경비실	획지별 적용	110.4	-	110.4	
	근린생활시설	획지별 적용	662.0	-	662.0	

주) 부분 준공인가(2021.6.29.)에 따른 공동이용시설 설치계획 면적 변경

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

결 구 정 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	사당3재건축 정비구역	30,100.6	-	-	동작구 사당동 42번지 일대	111	2	-	109	-	신축동 아파트:11동
변 경	사당3재건축 정비구역	30,221.2	-	-							

나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		건축물의 높이(m)/ 최고층수/ 평균층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한	
기정	사당3 재건축 정비 구역	30,100.6	획지1	15,745.2	사당동 42번지 일대	공 동 주 택 및 부 대 복 리 시 설	30이하	220.52	223.95	45m 이하/ 15층 이하/ 13층 이하
			획지2	6,983.5	동작동 58-107번지 일대					
변경		30,221.2	획지1	15,745.2	사당동 42번지 일대		30이하	220.15	223.95	
			획지2	6,983.5	동작동 58-107번지 일대					
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획							
			구분		세대수 (소형임대주택)		비율(%)		비고	
			계		514 (7)		100.0		-	
			60㎡이하		193 (7)		37.6		-	
			60~85㎡이하		306		59.5		-	
			85㎡초과		15		2.9		-	
		• 85㎡ 이하 규모 세대수 비율 : 97.1% • 사업 전체 세대수의 60% 이상 85㎡ 이하로 건설하여야 함 (「정비사업의 임대 주택 및 주택 규모별 건설비율」 제5조)								
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		• 단지 내 공공보행통로 계획(폭원 5m) - 위치 : 세림아파트부지 경계부							
기정	심의완화사항		• 공공시설부지 기부채납에 의한 건축물 층수완화 - 7층 이하 → 평균 13층 이하							

다) 개발가능(상한)용적률 산정(변경)

구 분		산정내용					
기 정	토지이용 계 획	계 (구역면적)	획 지	계 획 정비기반 시 설	계획 정비기반 시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	용적률 인센티브 제외 정비기반시설 (도로 내 법면)
		30,100.6㎡	25,053.2㎡	5,047.4㎡	288.1㎡	1,042.5㎡	621.6㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 : 12.35%(3,716.8㎡) > 순부담 의무부담율 10%(3,010.06㎡) • 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 면적- 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 5,047.4㎡ - 288.1㎡ - 1,042.5㎡ = 3,716.8㎡ ※ 주) 총수완화 면적 : 30,100.6㎡					
	상 한 용적률	• 허용용적률 = 190% • 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 190% × (1 + 1.3 × 0.123545) = 220.52% • 상한용적률 : 220.52% 이하 ※ 계획(기준)용적률 = 190% ※ 허용용적률 = 190% ※ 공공시설로 제공한 면적(순부담) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 및 무상양여 국·공유지 - 용적률 인센티브 제외되는 정비기반시설(도로 내 법면) ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 3,095.2㎡ / 25,053.2㎡ = 0.123545					
	법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 223.95%					
변 경	토지이용 계 획	계 (구역면적)	획 지	계 획 정비기반 시 설	계획 정비기반 시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	용적률 인센티브 제외 정비기반시설 (도로 내 법면)
		30,221.2㎡	25,051.7㎡	5,169.5㎡	447.7㎡	1,042.5㎡	621.6㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 : 10.12%(3,057.7㎡) > 순부담 의무부담율 10%(3,022.1㎡) • 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 면적- 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 5,169.5㎡ - 447.7㎡ - 1,042.5㎡ = 3,679.3㎡ ※ 주) 총수완화 면적 : 30,221.2㎡					
	상 한 용적률	• 허용용적률 = 190% • 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 190% × (1 + 1.3 × 0.122056) = 220.15% • 상한용적률 : 220.15% 이하 ※ 계획(기준)용적률 = 190% ※ 허용용적률 = 190% ※ 공공시설로 제공한 면적(순부담) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 및 무상양여 국·공유지 - 용적률 인센티브 제외되는 정비기반시설(도로 내 법면) ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 3,057.7㎡ / 25,051.7㎡ = 0.122056					
	법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 223.95%					

주) 총수완화 면적은 주민제안 시 전체면적으로 제출됨.

- 1) 용적률 인센티브에서 제외되는 정비기반시설 : 공공성을 고려하여 순부담에 포함하되, 용적률 인센티브에서 제외되는 것으로 주민제안 된 사항임
- 2) 정비구역 변경에 따라 계획 정비기반시설 내 국·공유지 면적 증가(사당동 741-5도)

6) 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

가) 재건축 소형주택 건설에 관한 계획(변경없음)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	획지2	6,983.5	1동	7세대	41.97㎡ : 4세대 51.97㎡ : 3세대	

나) 재건축 소형주택 공급면적 산정(변경)

구분		적용산식		비고
기정	법적상한 및 상한 용적률 산정	법적상한 용적률	223.95%	-
		상한 용적률	220.52%	-
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = 1.715%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적(획지1,2) = 1.715% × 22,728.7㎡ = 389.80㎡		-
변경	재건축 소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 438.50㎡ • 세대수 : 7세대 - 전용 41.97㎡ (공급 57.35㎡) : 4세대 - 전용 51.97㎡ (공급 69.69㎡) : 3세대		기준(389.80㎡) 이상 확보
	법적상한 및 상한 용적률 산정	예정법적상한 용적률	223.95%	-
		상한 용적률	220.15%	-
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = 1.901%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
변경	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적(획지1,2) = 1.901% × 22,728.7㎡ = 431.85㎡		-
	재건축 소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 438.50㎡ • 세대수 : 7세대 - 전용 41.97㎡ (공급 57.35㎡) : 4세대 - 전용 51.97㎡ (공급 69.69㎡) : 3세대		기준(431.85㎡) 이상 확보

7) 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	세대수		
				현황	변경	증가
기정	재건축 사업에 의한 관리처분 방법에 의함	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	사당3 주택재건축 정비사업조합	349세대	514세대	165세대

2. 지형도면 : 붙임 첨부

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 전부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

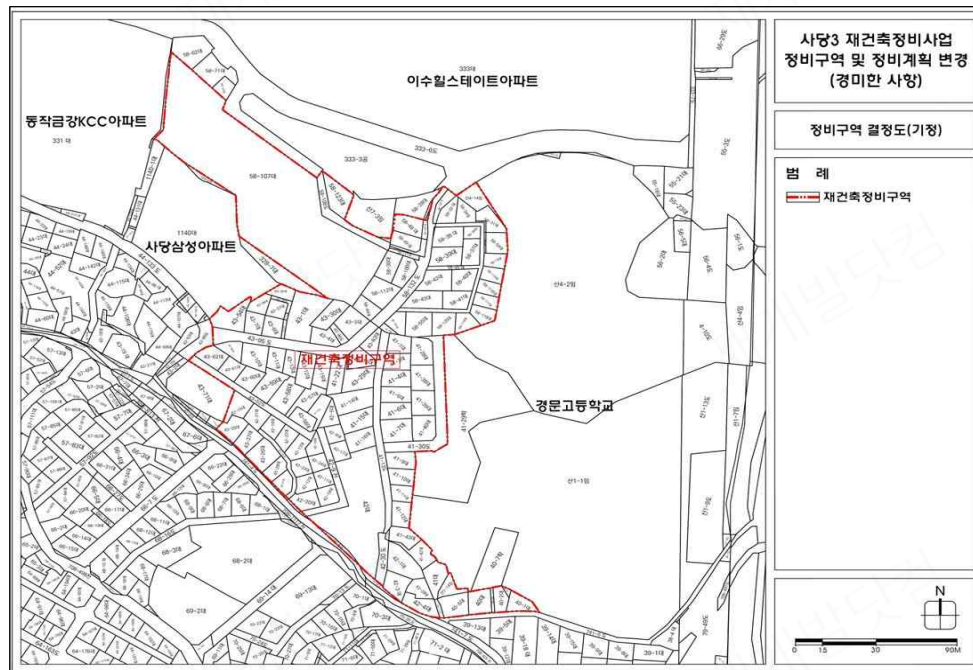
3. 관계서류

※ 시민의 열람편의를 위하여 동작구 주택과(☎820-9946)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

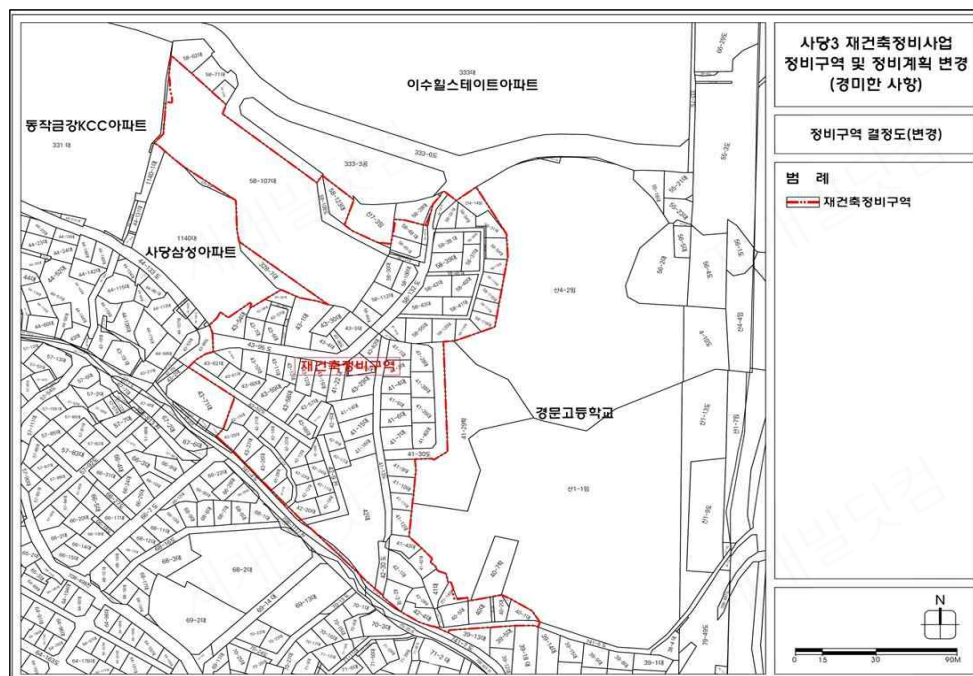
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임

1. 정비구역 결정도(기정)



2. 정비구역 결정도(변경)



[illegible]

**사당3 재건축정비사업
정비구역 및 정비계획 변경
(경미한 사항)**

용도지역 결정도(변경)

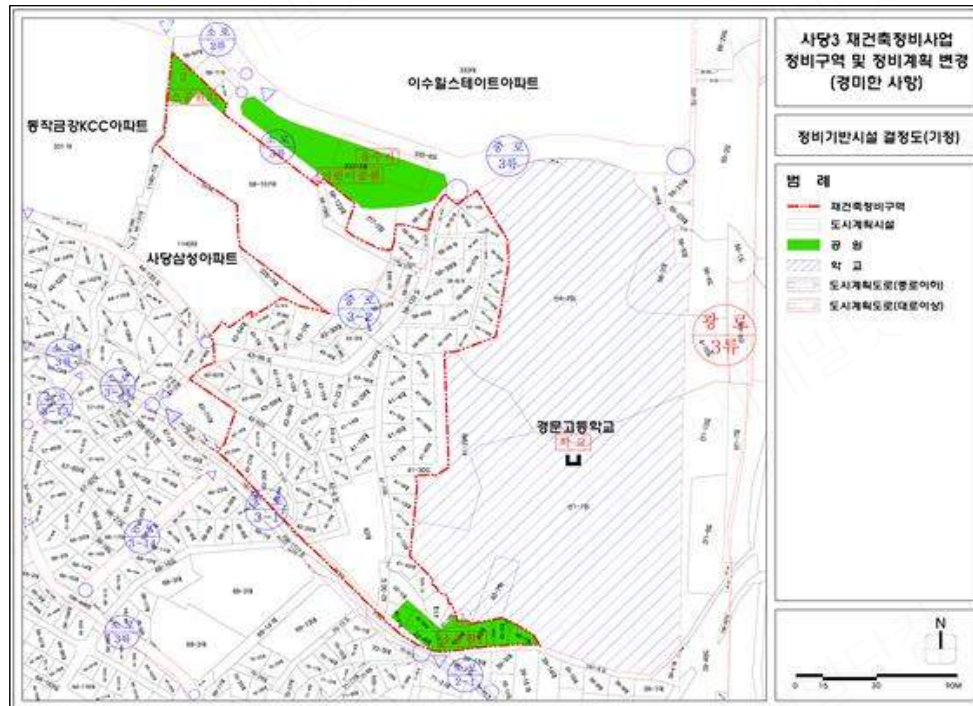
범례

- 재건축정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

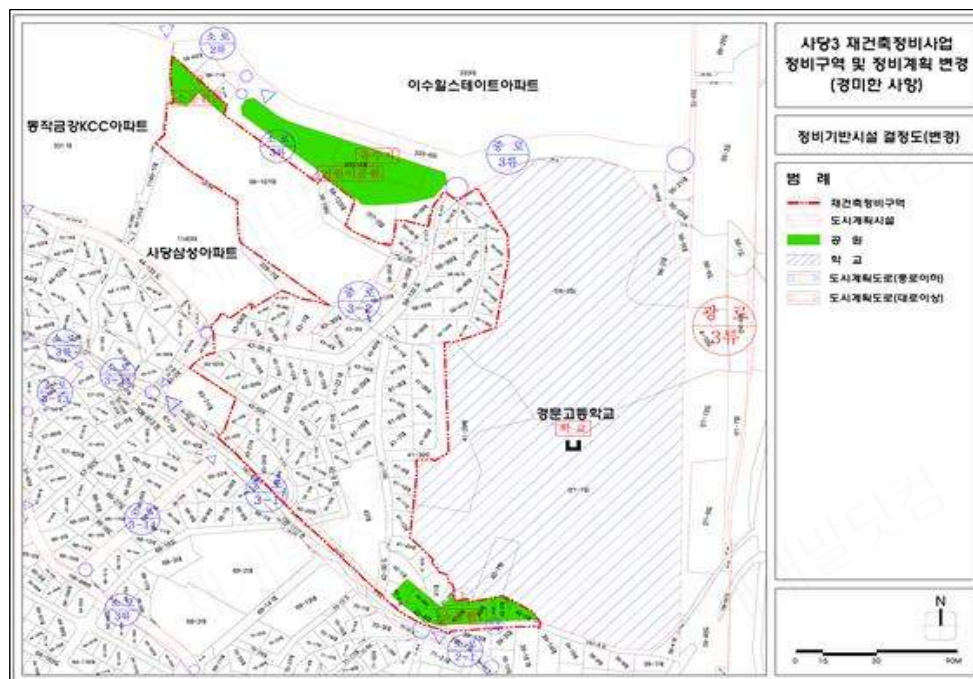
Map labels include: 동작금강KCC아파트, 이수힐스테이트아파트, 제2종일반주거지역, 사당삼성아파트, 제2종일반주거지역(7층이하), 경문고등학교, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역.

Scale: 0, 15, 30, 45 meters. North arrow pointing up.

5. 정비기반시설 결정도(기정)



6. 정비기반시설 결정도(변경)



**상당3 재건축비사업
정비구역 및 정비계획 변경
(경미한 사항)**

정비계획 결정도(기정)

범례

- 재건축정비구역
- 도시계획시설
- 획지1,2(강풍무해용지)
- 획지3(항공용지)
- 획지4(어반이집)
- 강원
- 도로
- 학교
- 공공보행도로

기타문서

기타문서(정비구역)를 변경한 사항을
기타문서(정비구역)를 변경한 사항을

붙여

기타문서(정비구역)를 변경한 사항을
기타문서(정비구역)를 변경한 사항을

0 15 30 45m

N

[illegible]