

2021 - 386

(.) ()

- 1044 - 1 () -

서울특별시고시 제2021-184호(2021. 4. 15.)로 결정(변경) 및 지형도면 고시된 동작구 사당동 1044-1 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 『도시관리계획(사당·이수 지구단위계획)결정(변경)』에 대하여 건축심의 결과를 반영하고, ‘청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항’의 일부 내용에 오기가 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 이를 정정(변경)하고, 토지이용규제기본법 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 22일

서울특별시장

I. 정정사유

- 서울특별시 고시 제2021-184호(2021. 4. 15.)로 고시된 『도시관리계획(사당·이수 지구단위계획)결정(변경)』에 대하여 건축심의 결과 반영 및 ‘청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항’의 내용 중 오기사항 정정

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	사당·이수 지구단위계획구역	서초구 방배동 444번지 일대	475,540 (703.7)	서울시고시 제1996-90호 (1996.04.13)	

※ ()는 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택 사업구역 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 용도지역

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	475,540	-	475,540	100.0	
일반	소계	299,585	-	299,585	63.0

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	제1종일반주거지역	58,601	-	58,601	12.3	
	제2종일반주거지역(7층)	3,319	-	3,319	0.7	
	제2종일반주거지역	16,886	-	16,886	3.6	
	제3종일반주거지역	132,896	-	132,896	27.9	
	준주거지역	87,883	-	87,883	18.5	
일반 상업 지역	소계	175,955	-	175,955	37.0	
	일반상업지역	175,955 (703.7)	-	175,955 (703.7)	37.0	

※ ()는 동작구 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택 사업구역 면적임

나. 용도지구 결정조서 (변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 (변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 부분

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지 결정(변경)조서

○ 기정

도면 번호	가구 번호	위치	계획내용	비고	
A33	A33	6,035.4	사당동1044-42, 사당동1044-34 사당동1044-30, 사당동1044-31	공동개발 지정	
			사당동1044-24, 사당동1044-25	공동개발 지정	
			사당동1044-15, 사당동1044-16 사당동1044-21	공동개발 지정	
			사당동1044-4, 사당동1044-13	공동개발 지정	
			사당동1044-1	공동개발 권장	
			사당동1044-7		
			사당동1044-9	공동개발 권장	
			사당동1044-10		

도면 번호	가구 번호	위치	계획내용	비고	
			사당동1044-11		
			사당동1044-17		
			사당동1044-18	-	
			사당동1044-22	공동개발 권장	
			사당동1044-23		
			사당동1044-28, 사당동1044-29	공동개발 지정	· 사당동1044-36과 공동개발 권장
			사당동1044-36	공동개발 권장	· 사당동1044-28과 공동개발 권장
			사당동1044-37	공동개발 권장	
			사당동1044-38		

○ 변경

도면 번호	가구 번호	위치	계획내용	비고	
A33	A33	6,035.4	사당동1044-42, 사당동1044-34 사당동1044-30, 사당동1044-31	공동개발 지정	
			사당동1044-24, 사당동1044-25	공동개발 지정	
			사당동1044-15, 사당동1044-16 사당동1044-21	공동개발 지정	
			사당동1044-4, 사당동1044-13	공동개발 지정	
			사당동1044-1	-	
			사당동1044-7	-	
			사당동1044-9	공동개발 권장	
			사당동1044-10		
			사당동1044-11		
			사당동1044-17		
			사당동1044-18	-	

도면 번호	가구 번호	위치	계획내용	비고	
			사당동1044-22	공동개발 권장	
			사당동1044-23		
			사당동1044-28, 사당동1044-29	공동개발 지정	· 사당동1044-36과 공동개발 권장
			사당동1044-36	공동개발 권장	· 사당동1044-28과 공동개발 권장
			사당동1044-37	공동개발 권장	
			사당동1044-38		

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
A33	· 기정 : 사당동 1044-1, 1044-7 공동개발 권장 · 변경 : 사당동 1044-1, 1044-7 공동개발 권장 해제	· 역세권 청년주택 건립을 통해 청년층 주거안정 실현 하고자 동작구 사당동 1044-1, 1044-7 필지의 공동개발 권장을 해제함

나. 최대개발규모에 관한 계획 (변경없음)

2. 건축물에 관한 결정(변경) 조서
가. 건축물의 용도 결정(변경)조서

구분		기정	변경	비고
지정 용도	가	-	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	동작구 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택에 한함
권장 용도	2 전층	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 • 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 일반음식점	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설(오피스텔 제외) • 숙박시설 중 관광숙박시설 • 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 • 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 일반음식점	이면부 상업 (서초구, 동작구)
불허 용도	B	• 단독 및 공동주택 (주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 및 옥외철갑골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 수련시설 • 운동시설 중 옥외철갑골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설 • 묘지 관련 시설	• 단독 및 공동주택 (주거복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 및 옥외철갑골프연습장 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 수련시설 • 운동시설 중 옥외철갑골프연습장 • 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 동물 및 식물 관련 시설 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사 시설	이면부 상업
			• 묘지 관련 시설 • 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장 • 판매시설 중 도매시장 • 발전시설 중 도매시장 • 장례시설 • 야영장 시설	동작구 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택에 한하여 불허용도 추가 지정

※ 「건축법시행령」 별표1 참조

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한함

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 지정용도 신설 (가) - 사당동 1044-1 • 불허용도 변경 (B) - 사당동 1044-1	• 역세권 청년주택 건립을 통한 청년층 주거안정을 실현하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 건축물의 용도를 변경 하고자 함

■ 용도완화 결정조서 (변경없음)

나. 건축물 개발밀도에 관한 계획

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)조서

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
건폐율	• 60% 이하	• 66% 이하	동작구사당동 1044-1번지 역세권 청년주택에 한함
용적률	• 기준 : 300% 이하 • 허용 : 500% 이하	• 기본 : 1,000% 이하 • 상한 : 법적용적률 이하	
높이	• 40m 이하	• 65m 이하	

※ () 높이는 대지면적기준에 따른 대지면적 이상의 적용높이임

■ 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 건폐율 60% 이하 → 66% 이하 • 용적률 기준 : 300% 이하 → 기본 : 1,000% 이하 상한 : 500% 이하 → 상한 : 법적용적률 이하 • 높이 - 40m 이하 → 65m 이하	• 역세권 청년주택 건립을 통한 청년층 주거안정을 실현하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정함

■ 용적률 인센티브 적용유형 : 변경없음

■ 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

[정정 전]

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	공공기여율 : 부지면적의 14% 이상^{주2)} - 98.52㎡ 이상	공공임대주택 부속토지 면적 : 100.01㎡ (14.21%)	기본 용적률 1,000% 이하 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 동작구 사당동 1044-1 역세권 청년 주택에 한함
건축물 용도구분	비주거 비율	10%이상 20%이하^{주3)} (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율(용적률 기준) : 10.02%(678.19㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	전용 18~60㎡ 내외 - 1인세대 : 18㎡ 이상 - 2인세대 : 36㎡ 이상	- 공공임대 : 공공자원민간임대 = 15.68% : 84.32% (세대수 비율) (24세대) (129세대) - 공공임대주택 : 전용 18A, 18B, 25, 33, 34, 37 type 계획 - 공공자원민간임대주택 : 전용 18A, 18B, 25, 33, 34, 37 type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티자원시설의 설치 계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	100세대 미만 : 100㎡ 이상 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상 300세대 이상 ~ 364세대 미만 : 200㎡ 이상 364세대 이상 : (전체 건립호-299호×2.5 ×1.25)	지상 3층 : 166.19㎡ 계획		

주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주3) 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상3층에 한하여 설치하여야 함

[정정 후]

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	- 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상^{주2)} - 98.52㎡ 이상	공공임대주택 부속토지 면적 : 100.70㎡ (14.31%)	기본 용적률 1,000% 이하 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 등작구 사당동 1044-1 역세권 청년 주택에 한함
건축물 용도구분	비주거 비율	10%이상 20%이하주3) (가로변 비주거 설치의무)	비주거비율(용적률 기준) : 10.02%(676.97㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	- 전용 18~60㎡ 내외 - 1인세대 : 18㎡ 이상 - 2인세대 : 36㎡ 이상	- 공공임대 : 공공지원민간임대 = 15.79% : 84.21% (세대수 비율) (24세대) (128세대) - 공공임대주택 : 전용 18A, 18B, 18C, 21, 36A, 36B, 37type 계획 - 공공지원민간임대주택 : 전용 18A, 18B, 18C, 21, 36A, 36B, 37type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설의 설치 계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	100세대 미만 : 100㎡ 이상 100세대 이상 ~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상 300세대 이상 ~ 364세대 미만 : 200㎡ 이상 364세대 이상 : (전체 건립호-299호×2.5 ×1.25)	지상 3층 : 157.52㎡ 계획		

주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주3) 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상3층에 한하여 설치하여야 함

다. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

■ 건축물의 배치에 관한 사항 : 변경없음

구분	적용대상	계획내용	비고
건축한계선	간선도로변 및 간선가각부	3m	• 동작대로, 과천대로, 사당로, 서초로, 남부순환로 • 보도형 조성 (가로변 보행공간 확보)
	이면부	1~2m	• 보도 및 차도형 조성 (이면부 보행공간 확보)
벽면한계선	가구번호 A4, A17, A24, A28, A34	1~7m	• 공공보행통로 확보
건축지정선	남현동 1060-3 일대	3m	• 도로의 개방감 및 건축물의 연속성 확보

■ 건축물의 형태에 관한 사항 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

○ 기정

구분	계획내용	적용기준	적용대상
전면공지 (전면부)	- 간선가로변 보행/휴게공간 확보 - 공공부문과 일체형 유도 - 미관지구내 건축한계선을 준용한 공개공지 확보 - 공개공지와 쌈지형공지 중복지정 불가 - 조경면적 산정시 전면공지면적 제외	폭 3m	- 간선가로변 미관지구 필지 - 간선가로변 전면부
전면공지 (이면부)	- 이면도로 보도/차도 확보 - 건축한계선에 의한 보차도 확보 - 보도 및 차도형 조성지침 구분	폭 1~2m	- 이면도로변 도로확폭 필지 - 간선이면부 상업지역
쌈지형 공지	- 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화 - 간선도로변에 면하여 선형으로 설치	면적 10㎡이상, 공개공지로 부터 3m 이상의 폭으로 설치	본 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성할 것 권장
공개공지	- 지하공간 보행활성화 유도 - 부족한 오픈스페이스 공급으로 보행환경 개선 - 지하공개공지 확보로 역사에서 콘코스 연결 유도 - 인센티브제공을 통한 유도 - 위치지정을 통한 적정 위치 조성 유도 - 입지여건 및 조성목적에 따라 필로티형, 침상형, 개방형으로 조성가능	필로티 구조일 경우 유효높이 6m이상	- 간선도로(동작대로, 남부순환로, 사당로) 변 조성 - 보행집중지역 - 역사인접 대규모 필지(침상형 권장)

○ 변경

구분	계획내용	적용기준	적용대상
전면공지 (전면부)	- 간선가로변 보행/휴게공간 확보 - 공공부문과 일체형 유도 - 미관지구내 건축한계선을 준용한 공개공지 확보 - 공개공지와 쌈지형공지 중복지정 불가 - 조경면적 산정시 전면공지면적 제외	폭 3m	- 간선가로변 미관지구 필지 - 간선가로변 전면부
전면공지 (이면부)	- 이면도로 보도/차도 확보 - 건축한계선에 의한 보차도 확보 - 보도 및 차도형 조성지침 구분	폭 1~2m	- 이면도로변 도로확폭 필지 - 간선이면부 상업지역
쌈지형 공지	- 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화 - 간선도로변에 면하여 선형으로 설치	면적 10㎡이상, 공개공지로 부터 3m 이상의 폭으로 설치	본 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성할 것 권장
공개공지	- 지하공간 보행활성화 유도 - 부족한 오픈스페이스 공급으로 보행환경 개선 - 지하공개공지 확보로 역사에서 콘코스 연결 유도 - 인센티브제공을 통한 유도 - 위치지정을 통한 적정 위치 조성 유도 - 입지여건 및 조성목적에 따라 필로티형, 침상형, 개방형으로 조성가능	필로티 구조일 경우 유효높이 6m이상	- 간선도로(동작대로, 남부순환로, 사당로) 변 조성 - 보행집중지역 - 역사인접 대규모 필지(침상형 권장) - 동작구 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택에 한하여 미적용

■ 대지내 공지에 관한 계획 변경 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	• 공개공지 삭제 사당동 1044-1에 한함	• 역세권 청년주택 건립을 통한 청년층 주거안정을 실현하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 공공기여율을 적용하였으며 공개공지 등 기타 지구단위계획상 인센티브 항목은 적용하지 않음

나. 교통처리계획에 관한 계획 : 변경없음

다. 공공기여에 관한 계획 : 신설

■ 적용기준

구 분	기본용적률	공공기여율	비고
일반 상업지역	1,000% 이하	부지면적의 14% 이상 ^{주4)}	

주4) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

■ 계획내용

[정정 전]

구 분	기본용적률	적용기준	계획내용	비고
일반 상업지역	1,000% 이하	• 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상 ^{주5)} - 703.7㎡ x 14% = 98.52㎡ 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 100.01㎡(14.21%)	동작구 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택에 한함

주5) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

[정정 후]

구 분	기본용적률	적용기준	계획내용	비고
일반 상업지역	1,000% 이하	• 공공기여율 : 부지면적의 14% 이상 ^{주5)} - 703.7㎡ x 14% = 98.52㎡ 이상	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 100.70㎡(14.31%)	동작구 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택에 한함

주5) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

■ 공공기여에 관한 계획 신설 사유서

[정정 전]

구분	계획내용	결정사유
-	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 100.01㎡(14.21%) - 사당동 1044-1	• 청년층 주거안정을 실현하기 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함

[정정 후]

구분	계획내용	결정사유
-	• 공공임대주택 부속토지 면적 : 100.70㎡(14.31%) - 사당동 1044-1	• 청년층 주거안정을 실현하기 위한 역세권 청년주택을 건립하고자 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 공공기여 계획을 신설함

4. 특별계획(가능)구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

④ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 주택공급과(☎02-2133-6297)와 동작구청 도시계획과(☎02-820-9177)에 비치하여 열람하고 있습니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

[정정 전]

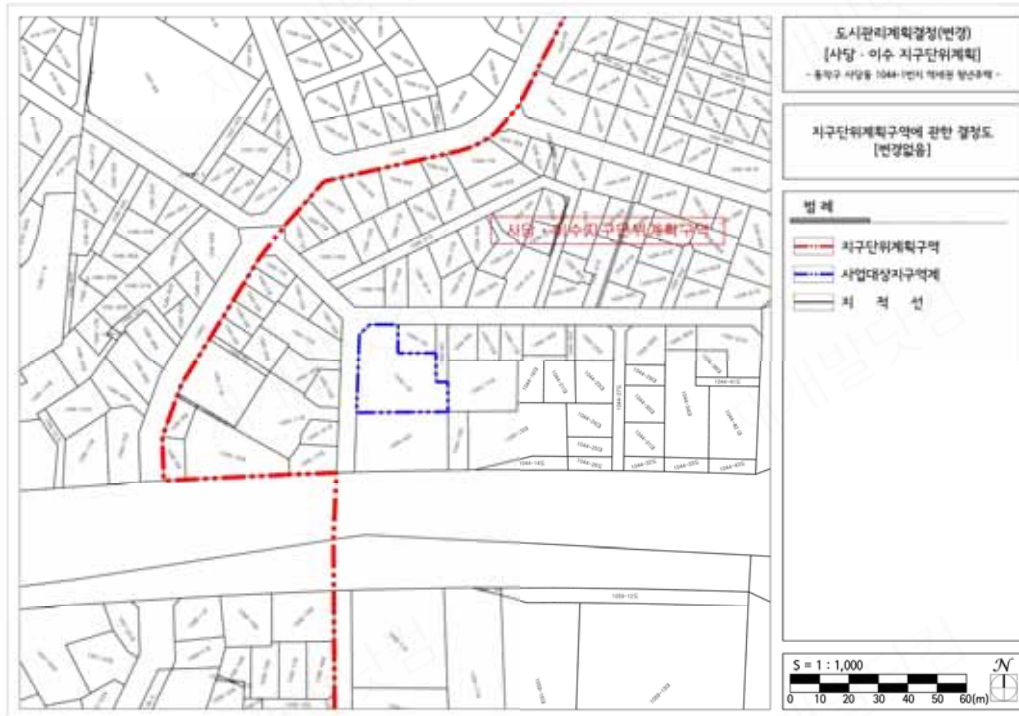
- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

[정정 후]

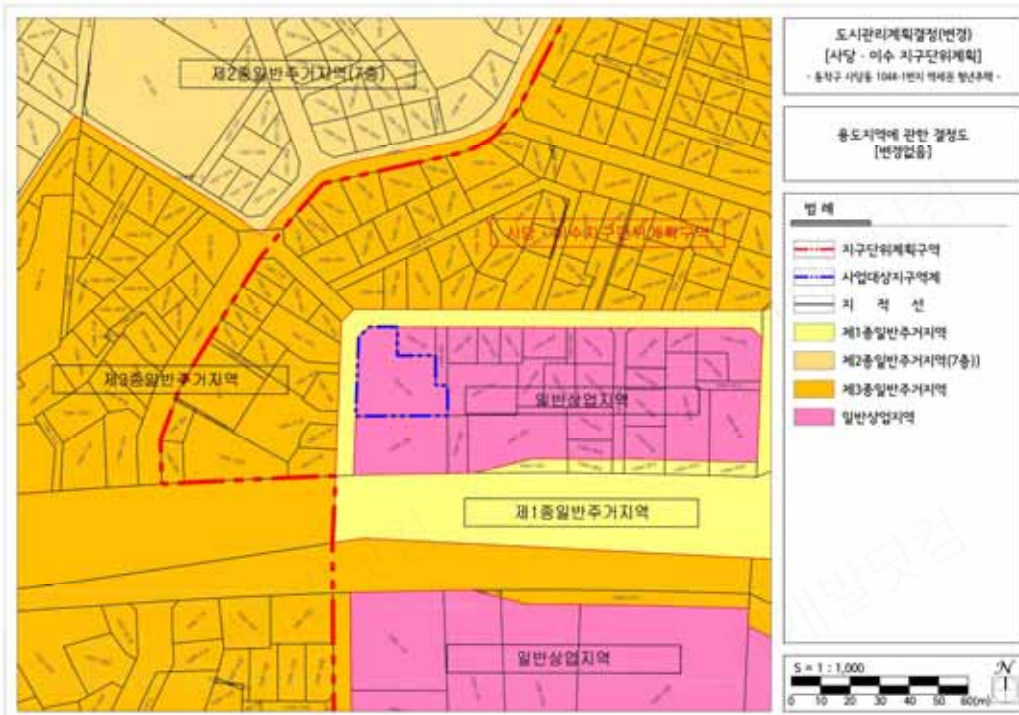
- 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 공사착공 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

※ 첨부 : 결정도면

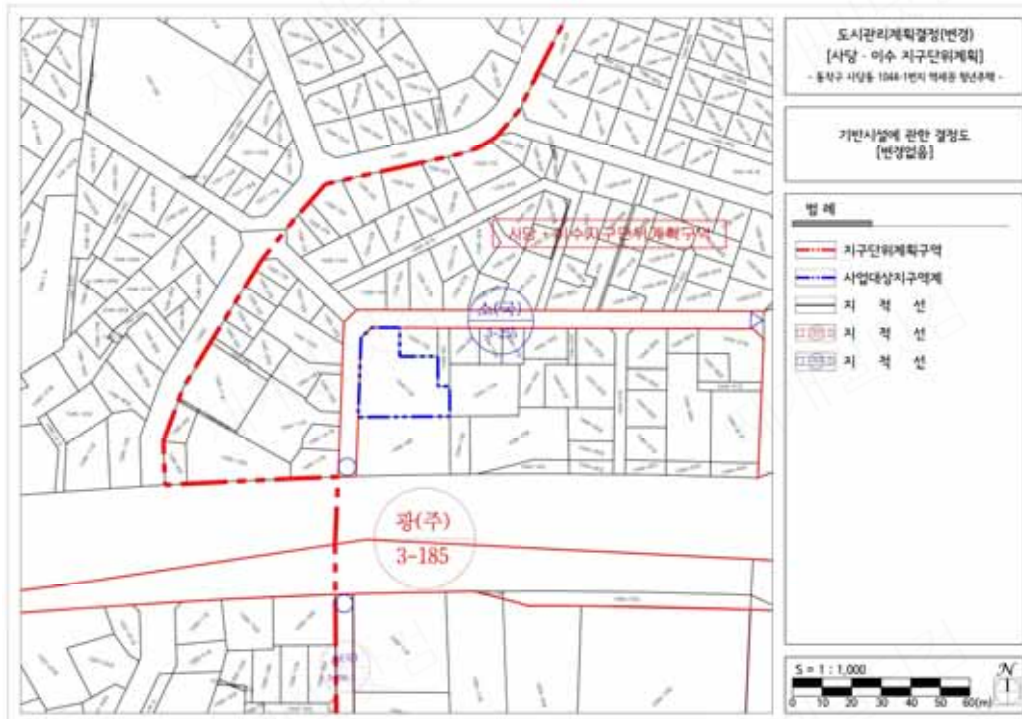
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경없음)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경없음)



■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)

