

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2025-1755호

사당17구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

사당17구역(사당동 63-1번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하오니, 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 우리 구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 10월 2일
서울특별시 동작구청장

1. 공람기간 : 2025. 10. 2.(목) ~ 2025. 11. 10.(월) (30일 이상)
2. 공람장소 : 동작구청 도시정비1과(서울특별시 동작구 장승배기로 70, 동작구청 8층 ☎02-820-1970)
3. 의견제출 방법 : 동작구청 도시정비1과로 의견서 서면(전자문서 포함) 제출
4. 기타사항
 - 본 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참조
 - 해당 계획의 내용은 협의심의 등 향후 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있음
5. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)
6. 공람내용

사당17구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1) 정비구역 결정(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	사당17구역 주택정비형 재개발구역	동작구 사당동 63-1번지 일원	-	증) 44,072.7	44,072.7	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	정비구역 명칭	내용	사유	비고
신설	사당17구역 주택정비형 재개발구역	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		-	증) 44,072.7	44,072.7	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 9,798.1	9,798.1	22.3	-
	도로	-	증) 9,680.8	9,680.8	22.0	입체적결정도로 제외
	보행자 전용도로	-	증) 117.3	117.3	0.3	-
	획지	-	증) 34,274.6	34,274.6	77.7	-
획지	획지1	-	증) 33,994.2	33,994.2	77.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 280.4	280.4	0.6	종교시설

※ 상기면적 등 계획은 추후 측량결과 및 정비사업 추진 시 유관기관 협의 등에 따라 변경될 수 있음

2. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비율 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합 계		44,072.7	-	44,072.7	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	20,035.4	감) 16,275.5	3,759.9	8.5	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	23,672.8	감) 17,354.2	6,318.6	14.4	-
	제2종일반주거지역	-	증) 33,994.2	33,994.2	77.1	-
	제3종일반주거지역	364.5	감) 364.5	-	-	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	사당동 63-1번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	16,628.4	공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
		제2종일반주거지역(7층이하)	제2종일반주거지역	17,365.8	
		제2종일반주거지역(7층이하)	제1종일반주거지역	88.6	정비기반시설 계획에 따른 용도지역 하향
		제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	264.3	
		제3종일반주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	100.2	

나. 용도지구 결정(변경)(안) : 해당 없음

3. 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 : 108.72%

*비례율 = {총수입(971,617,081천원) - 총지출(582,290,866천원)} ÷ 종전자산(358,076,988천원) × 100%

① 수 입

항 목		금액(천원)	비율(%)	산출근거
분양주택	조합원분양	496,991,152	51.15	종후자산(분양수입)추정 참조, 보류지(1%) 포함
	일반분양	403,994,721	41.58	종후자산(분양수입)추정 참조
임대주택	의무임대	55,951,159	5.76	종후자산(분양수입)추정 참조
	국민주택규모	3,860,300	0.39	종후자산(분양수입)추정 참조
근린생활시설		11,340,000	1.17	종후자산(분양수입)추정 참조
매출부가세		-520,251	-0.05	정비사업관리시스템 상 산출 금액
소 계		971,617,081	100.00	-

② 지 출

항 목	금액(천원)	비율(%)	산출근거
공사비	395,771,350	67.97	건축시설 공사비, 토지관련 공사비
보상비	60,715,420	10.42	국공유지 매입비, 이주 및 손실보상비
관리비	6,530,947	1.17	추진위·조합 운영비, 소송비용 등
설계비	6,083,095	1.04	건축설계, 교통영향평가, 정비계획(변경) 등
감리비	7,925,625	1.36	건축, 전기, 소방 등
부대경비	72,564,429	12.46	수수료 등 기타사업비, 각종 부(분)담금, 제세공과금, 금융비용
예비비	32,700,000	5.58	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 예비비용 등
소 계	582,290,866	100.00	-

③ 종전자산(출자금) 평가금액 : 39,786,332천원 (현금청산자 및 국공유지 평가금액 제외)

2) 유형별 추정분담금

가. 산출근거

- 「도시·주거환경 정비계획 수립 지침(국토교통부 훈령 제1872호)」에 따른 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산정방

법 : 조합원 분양가 - 권리가액(종전자산 추정액 × 비례율)

- 종전자산 추정액은 토지 또는 건축물의 용도, 규모, 면적 등을 고려하여 대표할 수 있는 사례의 평균값 또는 최빈값 등에 대하여 산출

나. 유형별 추정분담금

① 사례1

구 분	전유건물면적	토지지분		비고	
다세대주택	39㎡ (11.8평)	26㎡ (7.9평)		소유자	
종전자산 추정액	비례율	권리가액	공동주택	조합원분양가	추정분담금
370,000,000	108.72%	402,264,000	전용39 (18평형)	647,677,000	+245,413,000
			전용49 (22평형)	825,695,000	+423,431,000
			전용59 (27평형)	1,040,098,000	+637,834,000
			전용84 (36평형)	1,303,195,000	+900,931,000
			전용103 (43평형)	1,433,616,000	+1,031,352,000

② 사례2

구 분	전유건물면적	토지지분		비고	
다세대주택	61㎡ (18.5평)	39㎡ (11.8평)		소유자	
종전자산 추정액	비례율	권리가액	공동주택	조합원분양가	추정분담금
610,000,000	108.72%	663,192,000	전용39 (18평형)	647,677,000	-15,515,000
			전용49 (22평형)	825,695,000	+162,503,000
			전용59 (27평형)	1,040,098,000	+376,906,000
			전용84 (36평형)	1,303,195,000	+640,003,000
			전용103 (43평형)	1,433,616,000	+770,424,000

③ 사례3

구 분	전유건물면적	토지지분	비고
단독주택	-	89㎡ (26.9평)	소유자

종전자산 추정액	비례율	권리가액	공동주택	조합원분양가	추정분담금
944,882,000	108.72%	1,027,275,710	전용39 (18평형)	647,677,000	-379,598,710
			전용49 (22평형)	825,695,000	-201,580,710
			전용59 (27평형)	1,040,098,000	+12,822,290
			전용84 (36평형)	1,303,195,000	+275,919,290
			전용103 (43평형)	1,433,616,000	+406,340,290

④ 사례4

구 분	전유건물면적	토지지분	비고
단독주택	-	169㎡ (51.1평)	소유자

종자산 추징액	비례율	권리가액	공동주택	조합원분양가	추정분담금
1,845,125,000	108.72%	2,006,019,900	전용39 (18평형)	647,677,000	-1,358,342,900
			전용49 (22평형)	825,695,000	-1,180,324,900
			전용59 (27평형)	1,040,098,000	-965,921,900
			전용84 (36평형)	1,303,195,000	-702,824,900
			전용103 (43평형)	1,433,616,000	-572,403,900

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구 분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3	1	7~12	국지 도로	216	사당동 42-4	사당동 67-8	일반 도로	-	서고 제248호 (2012.09.13.)	
변경	중로	2	1	15	국지 도로	216	사당동 1161-5	사당동 43-71	일반 도로	-	"	
기정	중로	3	2	7~25	국지 도로	210	동작동 산4-2	사당동 43-2	일반 도로	-	서고 제54호 (1973.04.25.)	
변경	중로	3	2	12~25	국지 도로	228	동작동 335	사당동 708-1200	일반 도로	-	"	
기정	소로	3	1	6	구획 도로	117	사당동 59-10	사당동 64-59	일반 도로	-	서고 제146호 (1994.05.09.)	
변경	중로	3	A	12	국지 도로	167	사당동 64-125	사당동 1137-6	일반 도로	-	"	
기정	소로	3	11	6	국지 도로	447	사당동 67-7	사당동 95-7	일반 도로	-	서고 제54호 (1973.04.25.)	
변경	중로	3	B	12	국지 도로	218	사당동 43-19	사당동 59-20	일반 도로	-	"	
신설	중로	3	C	10~12	국지 도로	115	사당동 59	사당동 1137-6	일반 도로	-	금회 신설	
기정	소로	3	-	6	-	594	사당2동 73-6	사당2동 1155	일반 도로	-	서고 제54호 (1973.04.25.)	
변경	소로	3	-	6	-	257	사당2동 73-6	사당동 68-18	일반 도로	-	"	구역 외
신설	소로	2	D	8	국지 도로	164	사당동 708-1123	사당동 64-176	일반 도로	-	금회 신설	
신설	소로	3	E	8	국지 도로	45	사당동 64-76	사당동 64-214	일반 도로	-	금회 신설	입체 결정
신설	소로	3	F	8	국지 도로	14	사당동 64-113	사당동 64-124	특수 도로	-	금회 신설	
신설	소로	3	G	8	국지 도로	92	사당동 산10-43	사당동 56-31	일반 도로	-	금회 신설	구역 외
폐지	소로	3	13	6	-	78	사당동 57-56	사당동 57-6	일반 도로	-	서고 제54호 (1973.04.25.)	
폐지	소로	3	14	6	-	108	사당동 66-2	사당동 67-2	일반 도로	-	서고 제54호 (1973.04.25.)	

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	중로2-1	· 도로 확폭 - B=7~12m→15m · 기종점 위치 변경	주택재개발 사업에 따른 도로 확보를 통한 원활한 차량통행 유도
중로3-2	중로3-2	· 도로 확폭 및 선형 변경 - B=7~25m→12~25m · 연장 확대 - L=210m→228m · 기종점 위치 변경	주택재개발 사업에 따른 도로(진입도로) 확보를 통한 원활한 차량통행 유도

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-1	중로3-A	· 도로 확폭 및 선형 변경 - B=6m→12m · 연장 확대 - L=117m→167m · 기종점 위치 변경	주택재개발 사업에 따른 도로 확폭 및 선형 조정
소로3-11	중로3-B	· 도로 확폭 및 선형 변경 - B=6m→12m · 연장 축소 - L=447m→218m · 기종점 위치 변경	주택재개발 사업에 따른 기존도로 확폭을 통한 원활한 차량통행 유도
소로3류	소로3류	· 연장 축소 - L=594m→257m · 기종점 위치 변경	사업구역을 관통하는 기존도로 선형 조정
-	중로3-C	· 일반도로 신설 - B=10~12m, L=115m	주택재개발 사업에 따른 도로 신설을 통한 원활한 차량통행 유도
-	소로2-D	· 일반도로 신설 - B=8m, L=164m	주택재개발 사업에 따른 도로 신설을 통한 원활한 차량통행 유도
-	소로3-E	· 일반도로(입체적 결정) 신설 - B=8m, L=45m	일반도로의 입체적 결정을 통한 지형적 단차 극복
-	소로3-F	· 특수도로(보행자전용도로) 신설 - B=8m, L=14m	지형적 단차를 고려한 보행자전용도로 신설을 통해 보행안전 확보
-	소로3-G	· 일반도로 신설 (구역외) - B=8m, L=92m	사업구역을 관통하는 기존도로(소로3류) 선형 조정에 따른 구역외 도로 신설
소로3-13	-	· 폐지	주택재개발 사업에 따른 기존도로 폐지
소로3-14	-	· 폐지	주택재개발 사업에 따른 기존도로 폐지

2) 도시계획시설(도로) 입체결정(변경)

구 분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	소(국) 3-E	도로	사당동 64-76	길이	-	중) 45m	45m	-	-
				폭	-	중) 8m	8m		
				높이	-	중) 지하3m~지상3m	지하3m~지상3m		
				면적	-	중) 377.4㎡	377.4㎡		

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물 높이를 고려하여 사업시행인가 시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
소(국) 3-E	도로	입체적 결정 도로 (신설) - 중) 377.4 (8m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
공동 이용시설	경로당	사당동 63-1번지 일대	-	중) 340	340	-
	어린이집		-	중) 340	340	
	작은도서관		-	중) 160	160	
	다함께 돌봄센터		-	중) 250	250	
	개방형 커뮤니티시설		-	중) 500	500	
	주민운동시설(옥외)		-	중) 240	240	
	어린이놀이터(옥외)		-	중) 1,060	1,060	
	계		-	-	2,890	
부대시설	관리사무소		-	중) 100	100	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 의해 총량면적 이상 확보

※ 상기 계획은 건축법, 주택법 및 관련 지침에 적합한 범위에서 사업승인 시 조정 가능

6. 기존 건축물의 정비개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이후	
신설	사당17구역 주택 정비형 재개발사업	44,072.7	획지	34,274.6	동작구 사당동 63-1번지 일원	212	1	-	-	211	-

※ 존치되는 건축물은 종교시설로 추후 구체적인 사항에 대해서는 서로 협의를 통해 결정

7. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(안)

결정 구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수																																																																																						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																											
신설	사당17구역 주택정비형 재개발사업	44,072.7	획지1	33,994.2	동작구 사당동 63-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	기존 190.40 허용 220.20 상한 236.65	103m이하/ 최고 23층이하																																																																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 856세대(분양 713세대, 임대 143세대) ※ 재개발 의무임대주택 81세대, 국민주택규모주택 44세대 <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>분양</th><th>재개발의무임대</th><th>국민주택규모주택</th></tr><tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>30</td><td>41</td><td>-</td><td>8.3</td><td rowspan="3">58.3</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>30</td><td>41</td><td>-</td><td>8.3</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>307</td><td>39</td><td>11</td><td>41.7</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 초과~ 85㎡ 이하</td><td>84㎡</td><td>301</td><td>-</td><td>11</td><td>36.4</td><td rowspan="2">41.7</td></tr><tr><td>103㎡</td><td>45</td><td>-</td><td>-</td><td>5.3</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>713</td><td>121</td><td>22</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table> · 임대주택 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>143</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">재개발 의무임대</td><td>소계</td><td>121</td><td>84.6</td><td>-</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>41</td><td>28.7</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>41</td><td>28.7</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>39</td><td>27.2</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">국민주택규모 임대</td><td>소계</td><td>22</td><td>15.4</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>11</td><td>7.7</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>11</td><td>7.7</td><td>-</td></tr></table>									구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고	분양	재개발의무임대	국민주택규모주택	60㎡ 이하	39㎡	30	41	-	8.3	58.3	49㎡	30	41	-	8.3	59㎡	307	39	11	41.7	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84㎡	301	-	11	36.4	41.7	103㎡	45	-	-	5.3	합계		713	121	22	100.0	-	건립규모		세대수	비율(%)	비고	합계		143	100.0	-	재개발 의무임대	소계	121	84.6	-	39㎡	41	28.7	-	49㎡	41	28.7	-	59㎡	39	27.2	-	국민주택규모 임대	소계	22	15.4	-	59㎡	11	7.7	-	84㎡	11	7.7	-
	구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																																																																								
			분양	재개발의무임대	국민주택규모주택																																																																																										
	60㎡ 이하	39㎡	30	41	-	8.3	58.3																																																																																								
		49㎡	30	41	-	8.3																																																																																									
		59㎡	307	39	11	41.7																																																																																									
	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84㎡	301	-	11	36.4	41.7																																																																																								
		103㎡	45	-	-	5.3																																																																																									
	합계		713	121	22	100.0	-																																																																																								
	건립규모		세대수	비율(%)	비고																																																																																										
합계		143	100.0	-																																																																																											
재개발 의무임대	소계	121	84.6	-																																																																																											
	39㎡	41	28.7	-																																																																																											
	49㎡	41	28.7	-																																																																																											
	59㎡	39	27.2	-																																																																																											
국민주택규모 임대	소계	22	15.4	-																																																																																											
	59㎡	11	7.7	-																																																																																											
	84㎡	11	7.7	-																																																																																											
<주택 확보 관련 규정> - 재개발 의무임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 건설 → 계획 : 121세대 (15.06%) ≥ 기준 : 803세대 × 15% = 120.5세대 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : 41세대 ≥ 기준 : 121세대 × 30% = 36.3세대 또는 803세대 × 5% = 40.2세대 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 → 계획 : 2,296.36㎡ ≥ 기준 : 2,269.12㎡ 이 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(53세대) 제외 → 주택 전체 세대수 = 전체 세대수(856세대) - 초과용적률에 따라 공급되는 세대수(53세대) = 803세대																																																																																															
심의완화사항 · 특별건축구역의 지정(건축법 제69조) · 용적률(건축법 제56조) 제외 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 주민공동시설 중 개방형 시설 · 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(건축법 제61조)																																																																																															
건축물의 건축선에 관한 계획 · 동작대로35길(획지1) : 대지경계선으로부터 5m · 동작대로35길(획지2) : 대지경계선으로부터 1m 내외 · 그 외 도로변 : 대지경계선으로부터 3m																																																																																															
기타계획 · 공공보행도로 1개소 (폭 6m 이상)																																																																																															

※ 향후 건축위원회심사(통합심사의 포함) 및 사업시행인가 시 관련부서 의견 등에 따라 계획내용이 변경될 수 있음

2) 용적률 계획

구 분	산정내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설 등				신설 정비기반 시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적
			계	도로 (보행전용 도로포함)	건축물 기부채납			
					건축물 대지면적	건축물 기부채납 환산면적		
	44,072.7㎡	33,994.2㎡	9,798.1㎡	9,798.1㎡	-	-	4,017.2㎡	3,514.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 순부담률 : 5.1% ■ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 9,798.1㎡ - 4,017.2㎡ - 3,514.5㎡ = 2,266.4㎡							
기준용적률	■ 기준 : 190.4% ※60㎡이하 소형주택 공급으로 기준용적률 20% 상향							
허용용적률	■ 허용 : 220.2% - 2024년 서울시 대지 평균 공시지가 5,969,319원/㎡, 2024년 대상지 내 대지 평균 공시지가 4,021,256원/㎡로 (5,969,319÷4,021,256) = 보정계수 1.49 - 허용용적률 20% × 1.49 = 29.8% = 기준용적률 190.4% + 29.8% = 220.2%							
	인센티브 항목	열린단지	5%	▷ 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성				
		BF인증	3~5%	▷ 장애물없는 생활환경 최우수등급(5%) ~ 일반등급(3%)				
		충간소음 해소	3~5%	▷ 바닥(중량)충격음 차단성능 1급(5%), 2급(3%)				
		공공보행통로	10%	▷ 공동주택 단지 주변 가로망과의 연계성 등을 고려하여 조성				
		돌봄시설	5%	▷ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공				
	소 계		최대 20% 적용					
상한용적률	■ 상한 : 236.65% ※상한용적률 계산시 허용용적률은 소형주택, 보정계수 적용 전 용적률 = 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × α토지 × 가중치) = 220.2% + (190.4% × 1.3 × 0.0667 × 0.9968) = 236.65%							
α [토지]	■ 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = (2,266.4㎡) ÷ (33,994.2㎡) = 0.0667							
예정 법적상한 용적률	■ 법적 상한 용적률 250% 이하							

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책을 수립하여 환경오염 최소화 • 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절경토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	-
재난방지	• 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압 활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 자연토양유지 및 조경시설의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계 반영 • 수해방지시설 설치 및 옹벽높이 최소화 • 지진으로 등에서 발생해 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

9. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	사당17구역 주택정비형 재개발사업 조합	- 현황세대수 : 379세대 - 계획세대수 : 856세대 - 증가세대수 : 477세대	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
통학로	- 정비사업추진구역 일대는 동작초등학교 통학구역에 해당 - 동작대로29길은 보행 및 차량은 분리되어 있으나 보도 폭원이 좁아 보도 폭원 2m 이상 충분히 확보 필요	정비사업 시행 시 동작대로29길 보도의 폭원을 확보하여 어린이(초등학생)의 등하교 통행 안전을 확보
소음진동	공사 시 생활진동 기준에는 적합하나, 생활 소음 규제기준(65dB(A))을 만족하지 못하는 것으로 예측	- 사업지구 내 공사장비의 운행속도를 제한하고, 충격에 의한 굴삭은 가능한 피하도록하며, 운반차량에 적재 시 낙하높이를 최대한 낮게하여 소음진동이 발생하지 않도록 조치 - 가설방음판넬을 설치하여 소음영향을 저감할 수 있도록 계획
비산먼지	공사 시 건설장비의 운행 및 이동에 의한 비산먼지가 발생할 것으로 예상	- 세론, 세차시설, 방진망을 설치 및 사용하고 주기적인 살수를 실시하여 비산먼지 발생을 저감 - 적재물 적재 시 상단보다 높이 않도록 적재하고 차량 적재함 덮개를 활용하며, 공사장 출입구에 적재 적정여부를 통제하는 전담요원을 고정 배치

11. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당 없음

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가. 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
212	205	7	212	212	-

나. 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
계	394	157	237	808	322	486	-
단독주택	180	52	128	370	107	263	-
공동주택	207	103	104	424	211	213	-
기타	7	2	5	14	4	10	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	계	분양	임대 (법 제10조)	임대 (법 제54조)	비고
계	856	713	121	22	-
60㎡이하	499	367	121	11	-
60㎡~85㎡이하	357	346	-	11	-
85㎡초과	-	-	-	-	-

※「도시 및 주거환경정비법」 제59조 의거 이주대책에 대한 인가권자 협의 결과에 따라 새로 건축되는 주택 현황은 변경될 수 있음

13. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 및 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획 내용	비고
자연감시	• 건축물 구조는 사람이 은신하거나 숨길 수 있는 공간이 없도록 계획 • 보행자를 위한 조명 설치 • 가급적 보행공간을 직선으로 계획하고 적절한 보행폭을 확보 • 조경수목은 자연감시를 고려해 식재하고 조명시설과 적절한 간격을 유지	-
영역성 강화	• 보행공간, 가로시설 및 조경 식재공간의 영역을 명확하게 구분 • 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 공개공지나 화단 등을 조성 • 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획 • 건축물의 외관은 통일성 있게 계획하도록 유도	-
활동의 활성화	• 공간을 활성화시킬 수 있는 용도시설의 배치와 디자인을 권장 • 보행자가 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화를 유도	-
방범용 CCTV와 비상벨의 설치	• 범죄 취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지도 등)을 고려하여 설치 • 비상벨은 가로등, 전신주, CCTV 주변, 방범시설이 부족한 공간 등에 설치하되 경광기능이 있는 비상벨을 설치하여 보행 중에 쉽게 인지할 수 있도록 디자인	-

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 사항

1) 재개발 의무임대 건설 계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 전용면적 40㎡이하		
산출근거	• 전체세대수(법정상한 증가분 제외) : 803세대 = 856세대 - 53세대(법정상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 121세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법정상한 증가분 제외)의 15%이상 : 803세대 x 15% = 120.5세대 ∴ 121세대 계획 > 120.5세대 • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 41세대 - 121세대의 30% 이상 : 121 x 30% = 36.3세대 또는 - 803세대의 5% 이상 : 803 x 5% = 40.2세대 ∴ 41세대 계획 > 36.3세대 또는 40.2세대		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합 계	121	100.00	15.06
전용 39㎡	41	33.88	5.10
전용 49㎡	41	33.88	5.10
전용 59㎡	39	32.24	4.86

2) 법적 상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용					비 고
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 13.35% (250% - 236.65%)					-
	증가 연면적	• 13.35% x 33,994.2㎡(대지면적) = 4,538.23㎡					-
	의무면적	• 2,269.12㎡ 이상(4,538.23㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 2,296.36㎡ > 2,269.12㎡					기준이상 확보
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적 (㎡)	세대수	세대규모 (공급㎡)	연면적 (㎡)	-
		사당동 63-1번지 일대	33,994.2	계	22	-	2,296.36
				59㎡	11	59형 (89.08)	979.88
				84㎡	11	84형 (119.68)	1,316.48

16. 기존 수목의 현황 및 활용계획

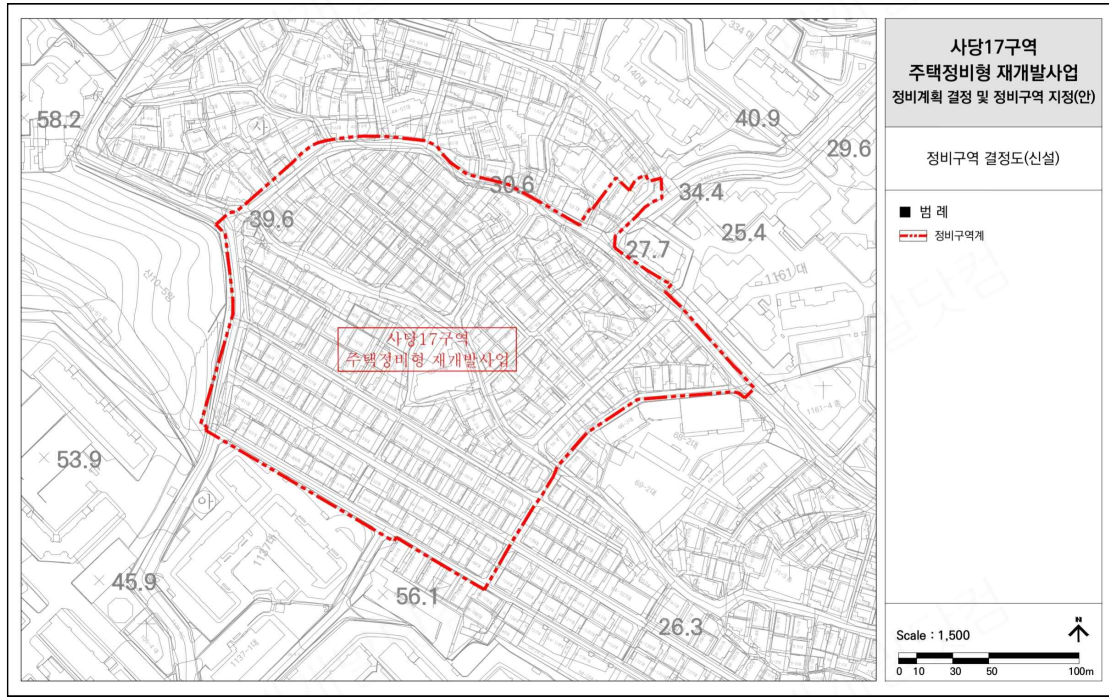
대상지 내 및 반경 500m 내에 보호수종은 없는 것으로 나타남

17. 환경성 검토 결과

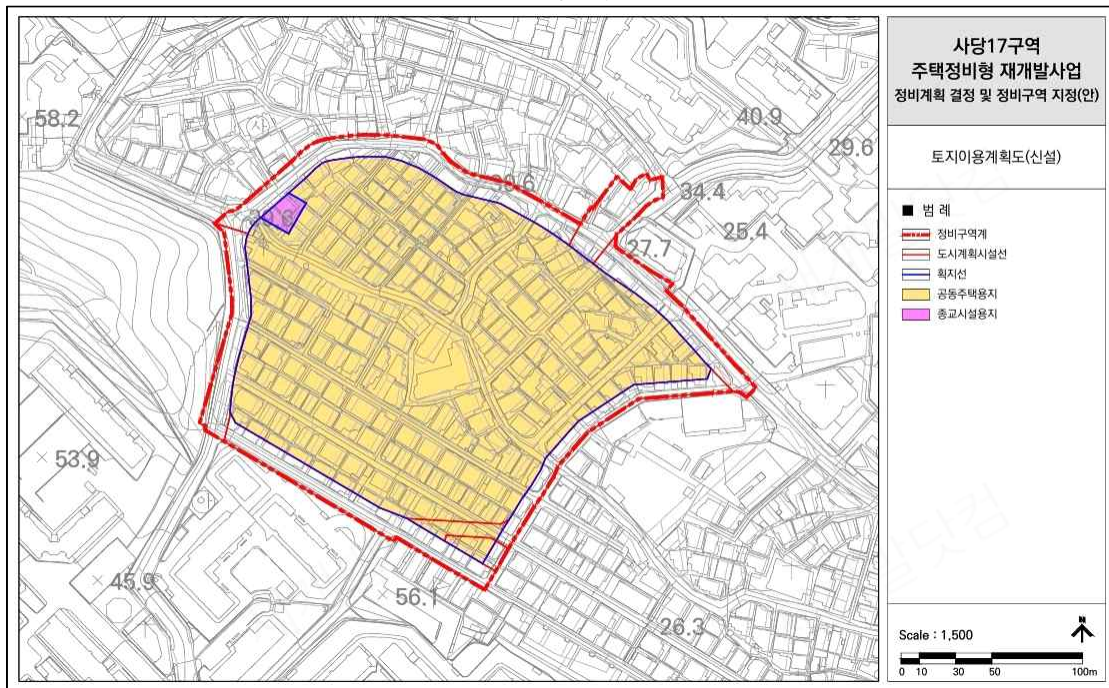
검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 생태 환경	생태 면적률	30% 이상	○	• 서울시 생태면적률 운영지침 상 법적기준을 만족하도록 계획	• 조경녹지 및 식재조성계획을 마련하여 녹지확보
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 대상지 및 주변지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	• 조경녹지 등을 계획하여 주변 생태 네트워크와의 연계강화
	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외 범례로 조사됨	• 녹지조성을 통한 비오톱 기능 향상
	동식물상	동식물상 보호	○	• 대상지는 시가화지역으로 생태 자연도 3등급으로 조사됨	• 대상지 내 충분한 녹지를 조성
	지형변동	절성토 균형	○	• 대상지는 시가화 지역 및 평탄한 지대에 위치하여 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	• 현 지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리계획 수립
생활 환경	물순환	급수 및 오수우수 적정처리	○	• 세대수 증가에 따른 급수량, 오수량, 우수처리 계획이 필요	• 기존 상수 하수관로를 통한 관로계획 수립
	바람 및 열	바람길 확보	○	• 주풍향을 고려한 건축배치 필요	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
	온실가스	온실가스 저감	○	-	• 녹지공간 확보를 통해 온실가스로 인한 환경적 영향을 최소화
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	• 동작구 폐기물 처리 계획에 의거하여 적정처리
	대기질 (에너지)	에너지절약 계획수립	○	-	• 에너지 절약 설계기준에 의거 에너지 절감 설비시설 설치
	경관	Skyline보전	○	• 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	-	• 대상지 내 휴식 및 여가공간 마련
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 인근 저층주거, 상가시설 및 공동주택 분포	• 건축법, 서울특별시 건축조례에 의거하여 계획
	소음진동	규제기준만족	○	• 공사 시 소음진동 영향 예상	• 가설방음판넬 등 현장여건을 고려한 저감대책계획

[참고도면]

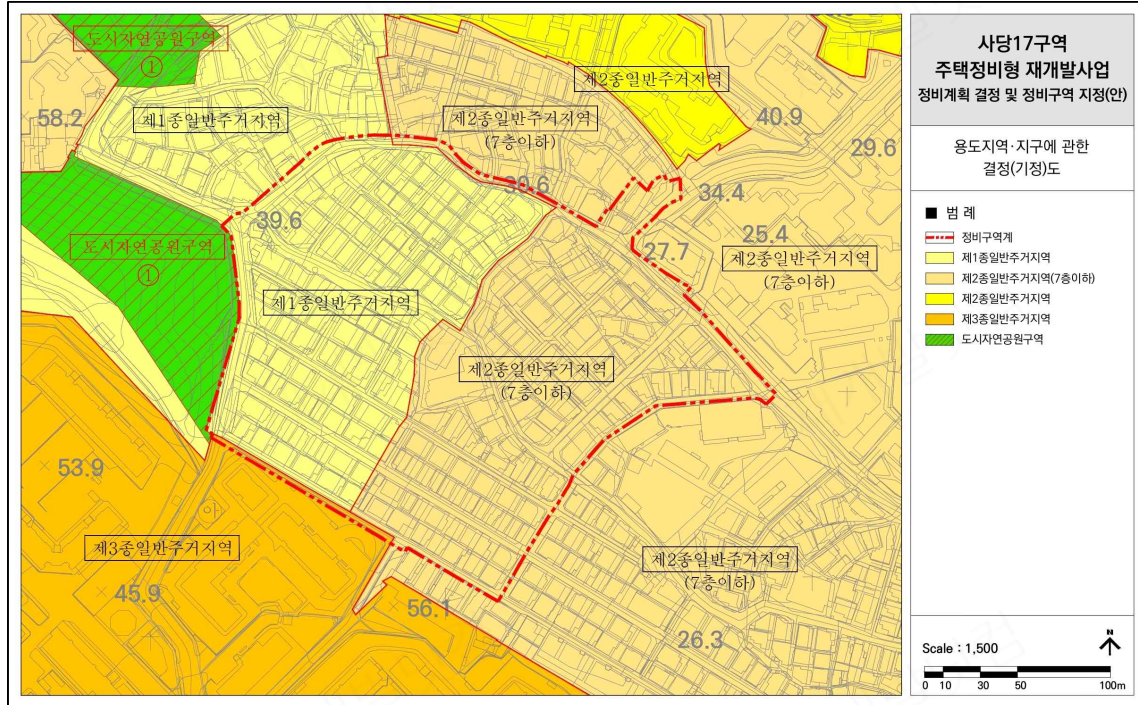
정비구역 결정도



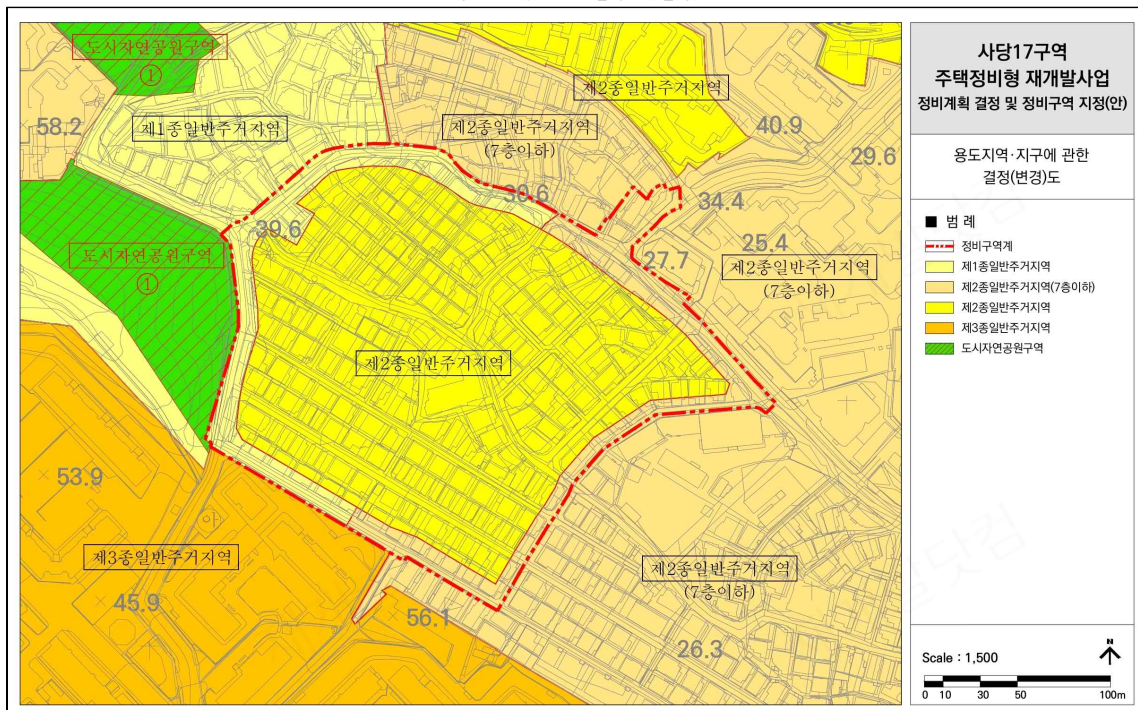
토지이용계획도



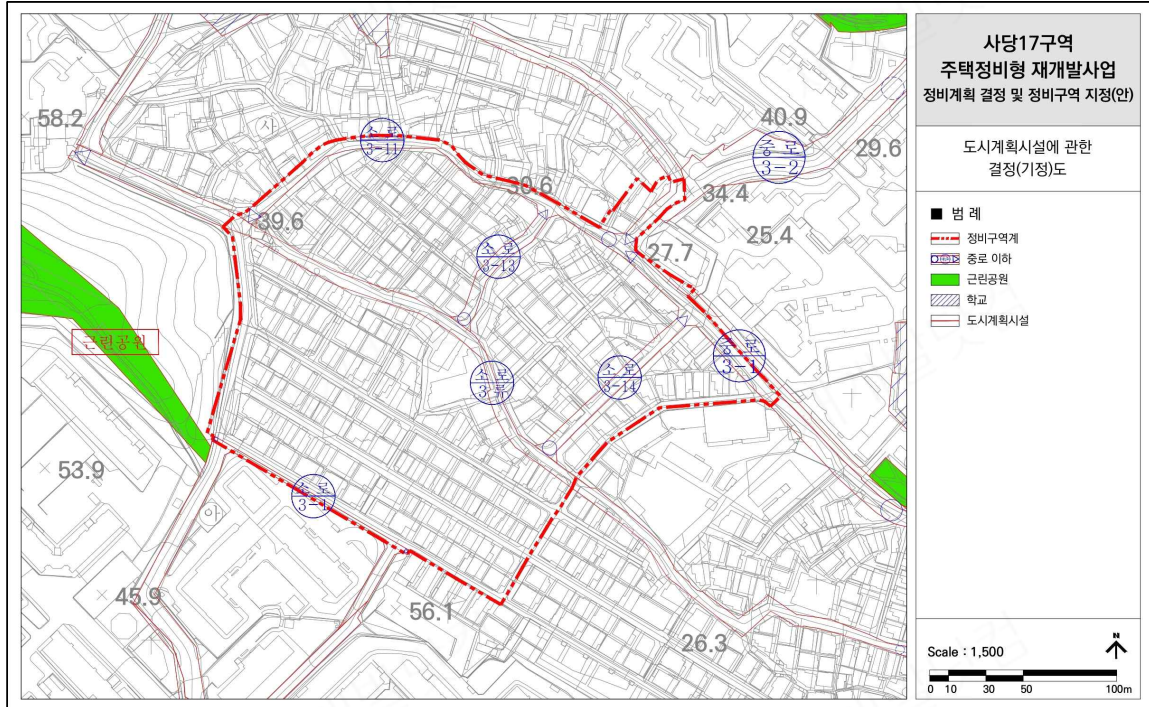
용도지역·지구 결정도(기정)



용도지역·지구 결정도(변경)



도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)

