

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2024-1846호

사당5 주택재건축사업 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민공람공고

서울특별시 고시 제2017-70호(2017.3.2.)로 정비구역지정 고시되어, 서울특별시 고시 제2021-97호(2021.02.25.) 정비구역지정 및 정비계획 변경 결정고시되고, 서울특별시 고시 제2023-404호(2023.9.14.)로 정비구역지정 및 정비계획(경미한) 변경 결정고시, 동고 제2024-1호(2024.1.4.)로 정비구역지정 및 정비계획(경미한) 변경 결정 고시된 서울특별시 동작구 사당동 303번지 일대 “사당5 주택재건축사업” 정비계획 및 정비구역 변경(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공람·공고하며, 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 우리구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 10일
서울특별시 동작구청장

가. 공람기간 : 2024. 10. 10. ~ 2024. 11. 11.(32일간)

나. 공람장소 : 동작구청 도시정비2과 재건축팀(☎02-820-9776)

다. 의견서 제출 : 동작구청 도시정비2과 재건축팀(☎02-820-9776)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 용적률, 높이(층수), 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비계획 변경 절차 이행 과정(심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

바. 관계도서: 생략(공람장소에 비치)

사. 공람내용

1. 주택재건축 정비구역 지정에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭: 사당5 주택재건축사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	사당5 주택재건축정비사업	동작구 사당동 303번지 일대	20,265.0	증) 51.0	20,316.0	-

다. 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(안)」상 용적률 체계 반영 및 2022년 9월 신규 등록된 3개 필지(증 51.0㎡) 반영으로 인한 구역면적 변경

2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
정비기반시설	합계	20,265.0	증) 51.0	20,316.0	100.0	-
	소계	289.3	증) 1.189.6	1,478.9	7.3	-
	도로	289.3	증) 0.6	289.9	1.4	-
	공공공지	-	증) 1.189.0	1,189.0	5.9	-
회지		19,975.7	감) 1.138.6	18,837.1	92.7	공동주택 및 부대복리시설

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	20,265.0	증) 51.0	20,316.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	20,265.0	감) 20,265.0	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 19,127.0	94.1	공동주택용지
	제3종일반주거지역	-	증) 1,189.0	5.9	공공공지

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

변경 전	변경 후	변경내용	변경사유
제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	• 용도지역 상향	• 높이가 제한되어 있던 지역의 용도지역 변경을 통해 리듬감 있는 스카이라인을 계획할 수 있도록 용도지역 상향
	제3종일반주거지역	• 용도지역 상향	• 기부채납시설인 공공공지를 3종일반주거지역으로 상향하여 유연한 도시계획의 변화에 맞춘 시설을 도입할 수 있도록 용도지역 상향

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	2	12	8	국지 도로	730 (17)	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	-	서울특별시 고시 제54호 (73.04.20)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	45	사당동 708-543	사당동 303-51	일반 도로	-	서울특별시 고시 제70호 (17.03.02)	-
변경	소로	3	2	6	국지 도로	41.5	사당동 708-543	사당동 303-51	일반 도로	-	서울특별시 고시 제70호 (17.03.02)	도로선형 변경

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-2	-	• 연장 : 45m→41.5 감) 3.5m • 도로계획 선형 변경	• 공공공지 신설로 인하여 도로계획 선형 변경

2) 주차장 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고 (관리청)
					용도	연면적 (㎡)	건폐율 /용적률	수직적 범위		
폐지	①	주차장	주차장	사당동 303-157번지 일대	공영주차장	1,664.8	-	지하1층~ 지하2층	-	주차대수 20대(동작구청) ※마을버스회차공간 지하 2층
폐지	②	주차장	주차장	사당동 303번지 일대	공영주차장	3,756.6	-	지하1층	-	주차대수 87대(동작구청)

○ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
주차장①	• 주차장 폐지 - 위치 : 동작구 사당동 303-157번지 일대 - 연면적 : 1,664.8㎡(20대)	• 인근 개발계획으로 인하여 주차장 수요 감소로 시설 폐지
주차장②	• 주차장 폐지 - 위치 : 동작구 사당동 303번지 일대 - 연면적 : 3,756.6㎡(87대)	

3) 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	사당동 303-159번지 일대	-	증) 1,189.0	1,189.0	-	-

○ 공공공지 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공공지	• 공공공지 신설 - 위치 : 사당동 303-159번지 일대 - 연면적 : 1,189.0㎡	• 지역 주민에게 휴식공간을 제공하기 위한 대규모 오픈스페이스 조성 계획

라. 공동이용 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	변경	변경후		
공동이용시설	소 계	획지	4,009.26	증)	1,171.77	5,181.03	-
	경로당		225.08	증)	124.92	350.00	법정 330.00㎡ 이상
	어린이집		412.43	-	412.43	330.00㎡ 이상	법정 158.00㎡ 이상
	작은 도서관		206.61	-	206.61	66.00㎡ 이상	
	다함께돌봄센터		181.15	증)	1,018.85	1,200.00	
	카페라운지		240.05	-	240.05	-	
	어린이 놀이터		707.04	증)	28.0	735.04	-
	주민운동시설		450.00	-	450.00	-	
	주민공동시설		503.77	-	503.77	-	
	커뮤니티센터		1,083.13	-	1,083.13	-	
관리사무소			322.37	-	322.37	법정 34.50㎡ 이상	

※ 향후 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)						비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거 후 신축	철거 이주		
기정	사당5주택재건축	20,265.0	획지	19,975.7	동작구 사당동 303번지 일대	79	-	-	79	-	-	
변경	정비구역	20,316.0		18,837.1								

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m/층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	법정상한 (계획)	
기정	사당5	20,265.0	획지	19,975.7	동작구 사당동 303번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	33%미만	190%	190%	198.7% 이하	210% 이하	37m이하 (평균10층 이하)
변경	주택재건축 정비구역	20,316.0		18,837.1			60%미만	190% 이하	210% 이하	222.87% 이하	250% 이하 (249.68)	최고20층 이하

사. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	세대수(세대)	세대규모(전용)		연면적(㎡)
				구분	세대수	
동작구 사당동 303번지 일대	18,837.1	10동	54세대	44㎡	36	4,043.30
				59㎡	11	
				84㎡	7	

1) 주택정비형 재개발사업의 주택 유형별 건설비율 기준에 따른 공공주택 건설계획

총 공공주택 계획세대수	세대규모		세대수	비고
	전용	공급		
54세대	합계		54	-
	44.85㎡	66.47㎡	36	-
	59.99㎡	82.65㎡	11	-
	84.95㎡	105.39㎡	7	-

구분	내용																										
주택의 규모 및 건설비율	기정	- 총 건립 세대수 : 공동주택 510세대(일반분양 494세대, 소형주택 16세대) - 주택규모별 건설비율 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>소형주택</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>510(100.0%)</td><td>494(96.9%)</td><td>16(3.1%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡이하</td><td>393(77.1%)</td><td>377(72.9%)</td><td>16(3.1%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>117(22.9%)</td><td>117(22.9%)</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> - 전용면적 85㎡이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설 - 전용면적 85㎡이하 규모 전체 연면적의 50% 이상 건설			구분(전용면적)		합계	분양주택	소형주택	합계		510(100.0%)	494(96.9%)	16(3.1%)	공동주택	60㎡이하	393(77.1%)	377(72.9%)	16(3.1%)	60㎡~85㎡이하	117(22.9%)	117(22.9%)	-	85㎡초과	-	-	-
	구분(전용면적)		합계	분양주택	소형주택																						
합계		510(100.0%)	494(96.9%)	16(3.1%)																							
공동주택	60㎡이하	393(77.1%)	377(72.9%)	16(3.1%)																							
	60㎡~85㎡이하	117(22.9%)	117(22.9%)	-																							
	85㎡초과	-	-	-																							
변경	- 총 건립 세대수 : 공동주택 530세대(일반분양 476세대, 임대주택 54세대(기부채납 20세대 포함)) - 주택규모별 건설비율 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>공공주택</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>530(100.0%)</td><td>476(89.8%)</td><td>54(10.2%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡이하</td><td>355(67.0%)</td><td>308(58.1%)</td><td>47(8.9%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>170(32.1%)</td><td>163(30.8%)</td><td>7(1.3%)</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>5(0.9%)</td><td>5(0.9%)</td><td>-</td></tr></table> - 전용면적 85㎡이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설 - 전용면적 85㎡이하 규모 주택 전체 연면적의 50% 이상 건설			구분(전용면적)		합계	분양주택	공공주택	합계		530(100.0%)	476(89.8%)	54(10.2%)	공동주택	60㎡이하	355(67.0%)	308(58.1%)	47(8.9%)	60㎡~85㎡이하	170(32.1%)	163(30.8%)	7(1.3%)	85㎡초과	5(0.9%)	5(0.9%)	-	
구분(전용면적)		합계	분양주택	공공주택																							
합계		530(100.0%)	476(89.8%)	54(10.2%)																							
공동주택	60㎡이하	355(67.0%)	308(58.1%)	47(8.9%)																							
	60㎡~85㎡이하	170(32.1%)	163(30.8%)	7(1.3%)																							
	85㎡초과	5(0.9%)	5(0.9%)	-																							
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	획지 내 건축한계선 3m 지정(도면참고)																									
	변경	획지 내 건축한계선 3m~5m 지정(도면참고)																									
기타사항	기정	- 공공보행통로 계획 - 남북간 보행 동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 4m - 건축한계선을 통해 확보되는 보행공간 공공보행통로 계획 : 3m																									
	변경	- 공공보행통로 계획 - 남북간 보행 동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 10m - 전면공지 계획 - 건축한계선으로 확보되는 공간은 차량 또는 보행통로 계획 : 3m~5m																									

2) 주택정비형 재개발사업의 주택 유형별 건설기준에 따른 재개발 의무 공공임대 주택

총 임대주택 계획세대수	공공임대주택 세대수	임대주택 계획	
54세대	20세대	44.85㎡	11세대
		59.99㎡	9세대

구분

내용

정비계획 용적률
완화(공공기여)에
따른 공공주택

구분

산정내용

토지이용계획

계
(구역면적)

획지
(공동주택)

토지

신설 정비기반
시설토지
(도로, 공공공지)

건축물
토지지분
(임대주택)

건축물
기부채납
환산면적

신설
기반시설 내
국·공유지
면적

대지(획지)내
용도폐지되는
기반시설
국·공유지
면적

20,316.0㎡

18,837.1㎡

1,478.9㎡

562.8㎡

388.5

72.8㎡

1,406.1㎡

공공시설부지
제공면적
(순부담)

신설 정비기반시설 면적 + 건축물 토지지분 + 건축물 기부채납 환산면적 - 신설 기반시설
내 국·공유지 면적 - 대지(획지)내 용도폐지되는기반시설 국·공유지 면적

= 1,478.9㎡ + 562.8㎡ + 388.5㎡ - 72.8㎡ - 1,406.1㎡ = 951.3㎡

• 순부담률: 구역면적대비 5.05%

기준용적률

190%

허용용적률

210%

상한 용적률
산정

상한용적률= 허용용적률× (1 + (1.3 × 가중치 × α토지)+ (1.0 × α임대주택))

= 210% × (1 + (1.3×1.0×0.03080)+(1.0×1×0.02126)) = 222.87% 이하

α(토지)

α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적

= (2,041.7㎡- 72.8㎡-1,406.1㎡) / (20,316.0㎡ - 1,478.9㎡-562.8㎡) = 0.03080

α(임대주택)

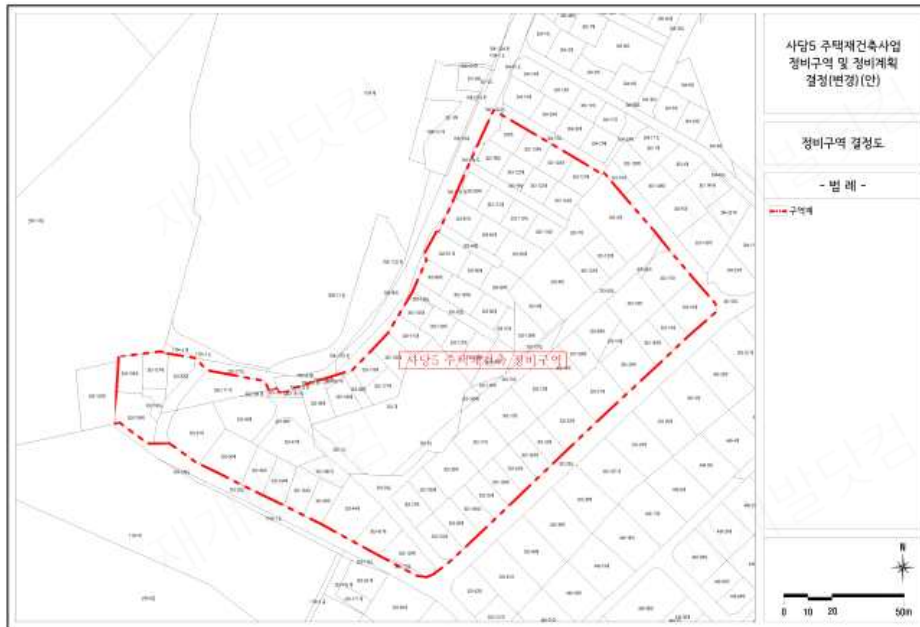
α = 공공시설등부지(토지)제공후의대지면적대 공공시설등
부지(건축물설치비용환산부지)제공면적비율

= 388.5㎡(임대주택건축물환산부지면적) / (20,316.0㎡ - 1,478.9㎡-562.8㎡) = 0.02126

3) 주택정비형 재개발사업의 주택 유형별 건설비율 기준에 따른 국민주택규모주택 건설계획

총 임대주택 계획세대수	국민주택규모 임대주택	건설규모(㎡)	임대주택 계획		
54세대	34세대	2,568.28	44.85㎡	25세대	
			59.99㎡	2세대	
			84.95㎡	7세대	
구분	내용				
법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획	기정	구분	적용산식		비고
		법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	220.0%	-
			정비계획 용적률	198.7%	-
		증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 5.7%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
		연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% × 대지면적= 5.7% × 19,975.7㎡ = 1,138.6㎡		공공주택 확보기준
	변경	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 1,168.8㎡ • 세대수: 16세대		기준 이상 확보
		법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한용적률	249.68%	-
			정비계획 용적률	222.87%	-
		증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 13.4% 이상		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
		연면적 환산	• 증가된 용적률의 50%×대지면적= 13.4% × 18,837.1㎡ = 2,524.2㎡ 이상		공공주택 확보기준
		재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 2,568.28㎡ • 세대수: 34세대 (전용44㎡ 25세대, 전용59㎡ 2세대, 전용85㎡ 7세대)		기준 이상 확보

[정비구역 결정(안)]



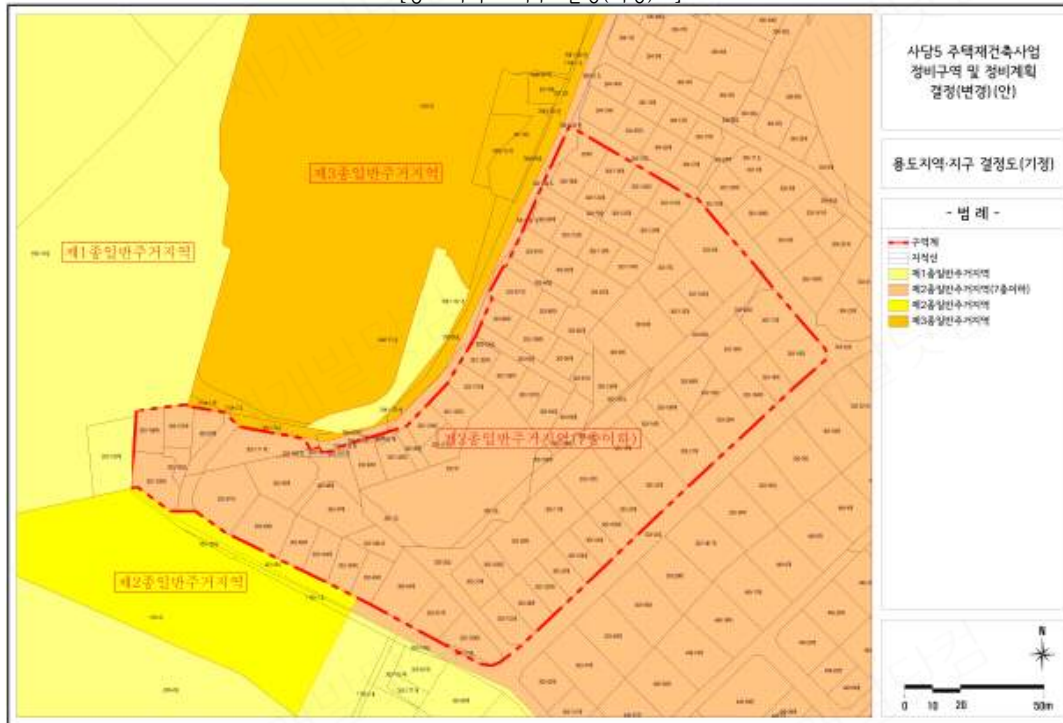
[토지이용계획(기정)]



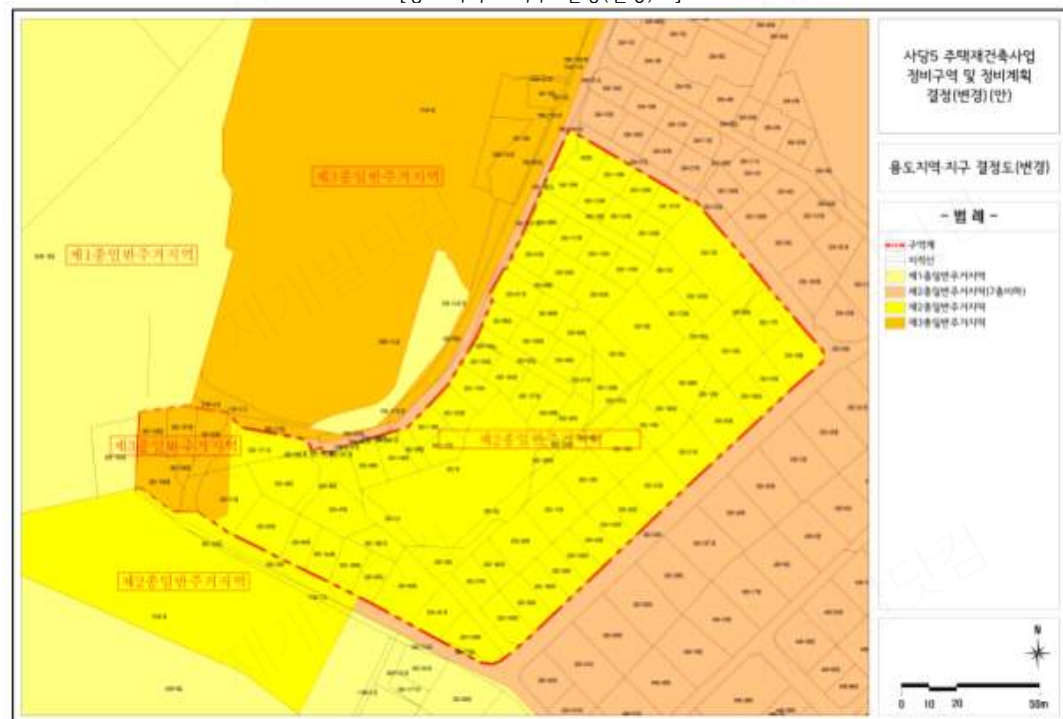
[토지이용계획(안)(변경)]



[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)도]



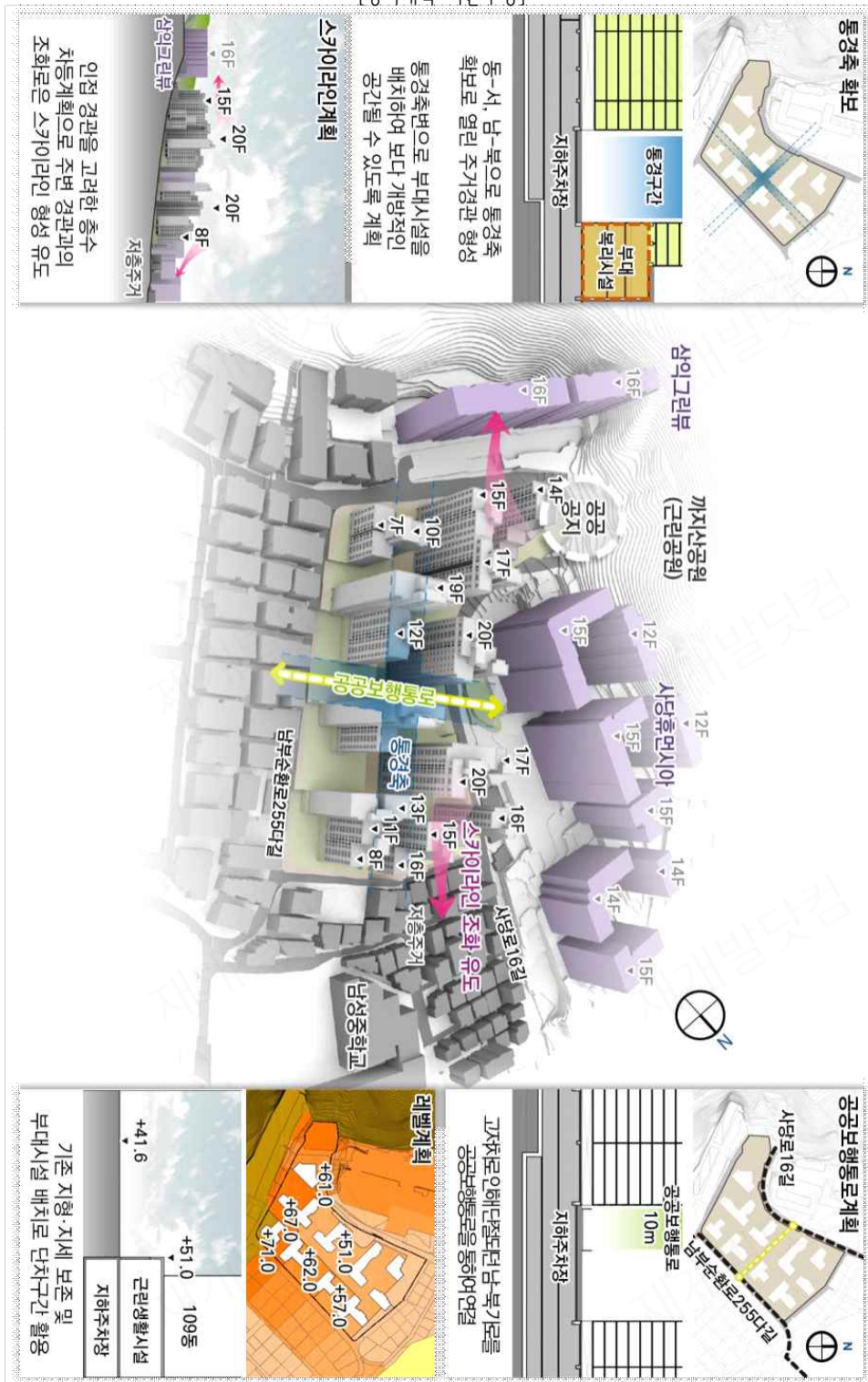
[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 기본구상]



[통경축에 관한 계획]

A-A' [남부순환로244다길변]

주변 경관 현황을 고려한 층수 차등계획으로 주변과 조화로운 스카이라인 형성 유도

- 도시맥락을 고려한 층수 계획으로 경계부로 점차 낮아지는 스카이라인을 형성
- 남-북을 잇는 통경축, 공공보행통로 계획으로 주변 지역으로 열린 경관 형성

Key map



B-B' [남부순환로257길변]

주거 밀집지의 개방감 있는 경관을 고려한 통경축 확보

- 동-서를 잇는 통경축 확보를 통한 개방감 있는 주거경관 형성으로 도시의 중첩경관 고려
- 리드미컬한 높이계획을 통하여 높이변화 유도

Key map

