◈ 서울특별시 동작구 공고 제2016-1102호

사당5주택재건축정비사업 정비계획 및 정비구역지정(안) 재공람·공고

1. 서울특별시 고시 제2011-309호(2011.10.20.)에 따라 주택재건축 정비예정구역으로 지정된 동작구 사당동 303번지 일대 사당5주택재건축 정비구역 및 정비계획(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 동법 시행령 제11조 규정에 의거 당초 주민공람한(서울특별시 동작구 공고 제2014-876호)내용이 2016년 제20차 서울특별시 도시계획위원회(2016.11.16.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 및 동법 시행령 제11조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 의견이 있으신 토지등소유자와 이해관계인은 공람기간 내 서면으로 제출(동작구청 주택과)하여 주시기 바랍니다.

2016년 12월 22일

동 작 구 청 장

□ 공람기간 : 2016.12.22. ~ 2017.01.21.(30일간)

□ 재공람 사유

- 당초 주민공람한 내용이 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 수정가결되었음

□ 공람장소

- 동작구청 주택과(서울특별시 동작구 장승배기로 161)
- 사당4동 주민센터(서울특별시 동작구 사당로16아길 6)
- (가칭)사당5주택 재건축 추진위원회 사무실(서울특별시 동작구 사당로16길 137-1, 주차장사무실)

□ 공람내용

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 사당5 주택재건축사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			당초 공람안	재공람안	증감	
신설	사당5 주택재건축 정비구역	동작구 사당동 303번지 일대	21,401.9	20,265	감) 1,136.9	

다. 정비계획의 내용

1) 용도지역결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		당초 공람안	재공람안	증감		
계		21,401.9	20,265	감) 1,136.9	100	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층)	21,401.9	20,265	감) 1,136.9	100	

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)		구성비(%)		비고
		당초 공람안	재공람안	당초 공람안	재공람안	
합 계		21,401.9	20,265	100	100	
정비기반시설	소계	21,409.9	471	16.7	2.3	
	도로	2,122.2	471	9.9	2.3	
	공원	1,452.2	0	6.8	0	
획지 1		17,827.5	19,794	83.3	97.7	

3-1) 도시계획시설 결정(당초 공람안)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사 용 형 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	소로	2	12	8	국지 도로	730	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	`73.4.20 (서고 제54호)	
변경	소로	2	12	8~10	국지 도로	730 (150)	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	-	일부구간 노선확폭
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	(165)	사당동 303-42	사당동 303-32	일반 도로	-	
신설	소로	2	(2)	8	국지 도로	(40)	사당동 303-51	사당동 303-171	일반 도로	-	

3-2) 도시계획시설 결정(재공람안)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사 용 형 태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	소로	2	12	8	국지 도로	730	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	`73.4.20 (서고 제54호)	
신설	소로	3	(2)	6	국지 도로	(106)	사당동 708-543	사당동 303-159	일반 도로	-	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	사당5 주택재건축 정비구역	20,265	획지	19,794	동작구 사당동 303번지일대	79	-	-	79	-	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m)/ (평균층수)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한	
당초 공람 (안)	사당5 주택 재건축	21,401.9	획지	17,827.5	사당동 303번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	221.12%	221.12%	50m이하 (평균13층 이하)
재공람 (안)	사당5 주택 재건축	20,265	획지	19,794	사당동 303번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	190%	190%	35m이하 (평균7층 이하)

주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 건립규모

구 분	세대수			비고
	당초 공람안	재공람안	증감사항	
계	455	425	감) 30	
60㎡이하	354	349	감) 5	
60~85㎡이하	101	76	감) 25	
85㎡초과	-	-	-	

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0% (기준 50%이상)

건축물의 건축선에 관한 계획	○ 획지1내 건축한계선 3m 지정
기타사항	○ 공공보행통로계획 : 4m - 남북간 보행 동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 4m - 건축한계선을 통해 확보되는 보행공간 공공보행통로 계획 : 3m

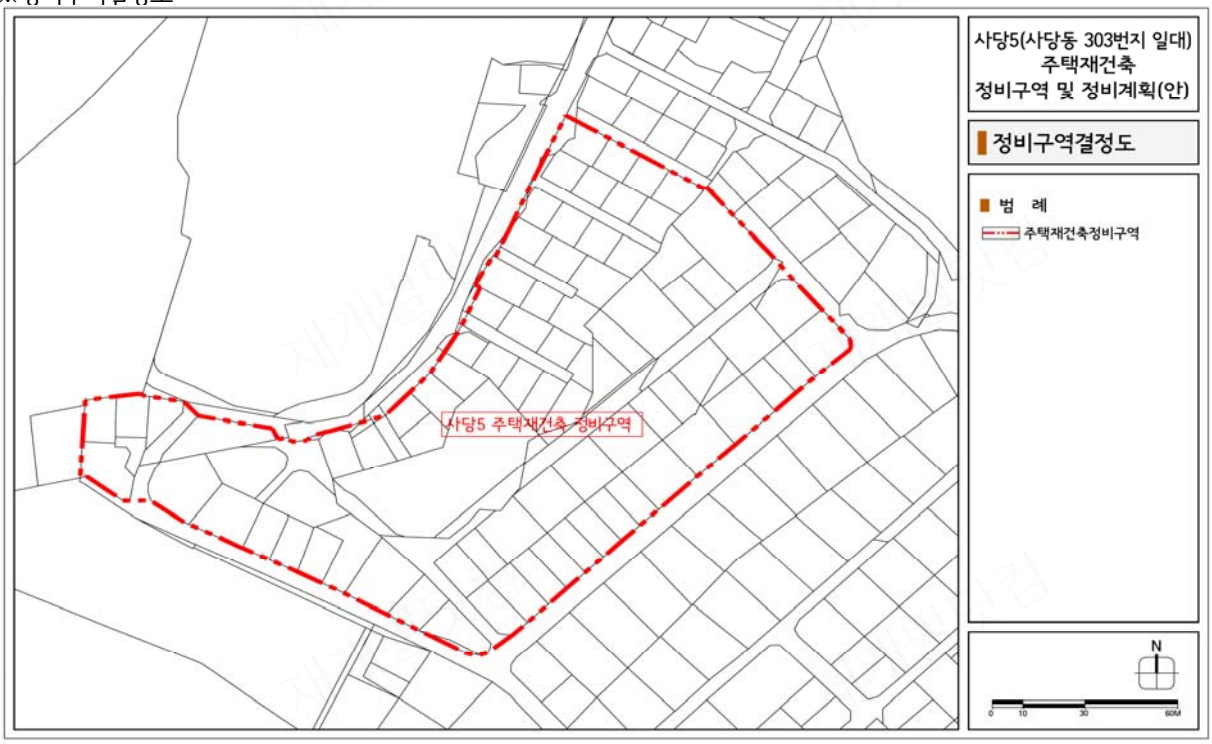
※ 개발가능 용적률 산정(당초 공람안)

구분	산정내용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	계획정비 기반시설	새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	무상양여 국공유지
	21,401.9	17,827.5	3,574.4	1,292.5	-
공공 시설부지 제공면적 (순부담)	· 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설내 기존 국·공유지 - 무상양여 국공유지 = 3,574.4㎡ - 1,292.5㎡ - 0㎡ = 2,281.9㎡ · 순부담 : 대상면적(획지 17,827.5㎡) 대비 12.8%				
개발가능 용적률 산 정	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3 × α = 190 + 190 × 1.3 × 0.1280 = 221.62% 이하 α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,281.9㎡ / 17,827.5㎡ = 0.1280 · 정비계획용적률 = 221.12% 이하				

※ 개발가능 용적률 산정(재공람안)

구분	산정내용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	계획정비 기반시설	새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지
	20,265	19,794	471	4.1	-
공공 시설부지 제공면적 (순부담)	· 계획정비기반시설 면적(A+B) - 새로이 설치하는 정비기반시설내 기존 국·공유지 면적 - 택지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지 면적 = 471㎡ -4.1㎡ - 0㎡ = 466.9㎡ · 순부담 : 획지면적(획지1: 19,794㎡)대비 2.4%				
개발가능 용적률 산 정	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3 × α = 190 + 190 × 1.3 × 0.0236 = 195.8%이하 α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 466.9㎡ / 19,794㎡ = 0.0236 · 정비계획용적률 = 190% 이하 < 250%				

※정비구역결정도



□ 기타 자세한 사항은 공람장소에 배치된 공람도서로 갈음