

◆ 서울특별시고시 제2023-165호

**도시관리계획(동작구 사당동 161-55번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택
건립 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시**

30 161 - 55 「 161 - 55
25 (161 - 55
) , 「
32 27 , 「 8
7 .

2023 5 4

○ 161 - 55
(161 - 55
)

1.

■ ()

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	동작구 사당동 161-55번지 일원 역세권 공공임대주택 지구단위계획구역	동작구 사당동 161-55번지 일원	-	증)45,586.0	45,586.0	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ ()

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	①	동작구 사당동 161-55번지 일원	45,586.0	○ 동작구 사당동 이수역세권의 노후된 주거환경을 개선하고 공공임대주택의 공급을 활성화하기 위하여 지구단위계획을 수립하고자 함

2.

가. ()

1) ()

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		45,586.0		45,586.0	100.0	-
도시 지역	제2종일반주거지역(7층)	40,539.2	감)36,346.5	4,192.7	9.2	도로,종교시설
	제2종일반주거지역	4,950.9	증)13,282.1	18,233.0	40.0	공동주택 등
	제3종일반주거지역	95.9	증)23,064.4	23,160.3	50.8	공동주택 등

■ ()

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	동작구 사당동 161-55번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	13,205.2	○ 역세권 공공임대주택 건립에 따라 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역으로 변경하고자 함
			제3종 일반주거지역	23,141.3	
		제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	19.0	○ 단일 사업대상지내 동일 용도지역 지정을 위한 용도지역 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역으로 변경하고자 함
			제2종 일반주거지역	76.9	

2) () :

· ()

1)

■ ()

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	㉠	6~11	국지도로	960	사당동 150-5	사당동 176-50	일반도로	-	서울시 54 (1973.4.25)	-
변경	중로	2	-	6~18 (9~12)	국지도로	960 (453)	사당동 150-5	사당동 176-50	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	5~6	국지도로	370	사당3동 1157	사당3동 161-44	일반도로	-	서울시 54 (1973.4.30)	-
변경	소로	3	-	5~6	국지도로	135	사당3동 1157	사당동 105-19	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	㉡	8	국지도로	197	사당동 141-33	사당동 141-161	일반도로			

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
소로3-㉠	중로2-	○ 도로 전체 구간 폭원 조정 - B = 6~11m → 6~18m - L = 960m ○ 대상지 내 도로 일부구간 확폭 - B = 9~11m → 9~12m - L = 453m	○ 기결정(동작구 고시 제2010-14호, 소로→중로) 당시 전체구간에 대한 도로 폭원 변경사항이 누락되어 금회 반영(정정) ○ 공동주택 건립에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 대상지 내 도로 일부구간 확폭
소로3-	소로3-	- 도로 연장 축소 - L = 370→135m, 감)235m	○ 공동주택 건립에 따른 도로 연장 축소
-	소로2-㉡	- 대상지 내 도로 일부구간 확폭 - B = 8m, L = 197m	○ 공동주택 건립에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 신설

3.

가. 가

■ 가

()

구 분	도면번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
획지	①	동작구 사당동 161-55번지 일원	40,897.0	공동주택 및 부대복리시설
	②	동작구 사당동 162-62번지 일원	1,370.0	종교시설

1)

()

도면 표시 번호	위치	구분		계획내용	비고
①	동작구 사당동 161-55번지 일원	용도	허용	○ 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1종근린생활시설 - 제4호의 2종근린생활시설(안마시설소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설	-
			불허	○ 허용용도 이외의 건축물	-
		건폐율		○ 50%이하	
		용적률	제3종일반주거지역		제2종일반주거지역
			기준	○ 200.00% 이하	○ 190.00% 이하
			허용	○ 270.00% 이하	○ 200.00% 이하
			상한	○ 300.00% 이하	○ 224.40% 이하
		최고높이		○ 90m 이하	○ 75m 이하
		건축한계선		○ 대지경계로부터 3m	-
		배 치		○ 판상형, 탑상형 혼합 배치	
		색 채		○ 주조색 : 밝은색의 2차색 이상의 혼합색 ○ 보조색 : 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색 ○ 강조색 : 원색 또는 강한색	

■

도면 표시 번호	위치	구분	계획내용	비고
②	동작구 사당동 162-62번지 일원	지정용도	○ 종교시설	
		건폐율	○ 60% 이하	
		용적률	○ 200% 이하	
		높이	○ 7층 이하	

2)

도면 표시 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	청소년 문화센터	지하 1층~지상 1층	4,819.44㎡	동작구

3)

■

구분	운영기준	계획내용	비고
공공 임대 주택	○ 완화된 용적률의 50/100을 공공임대주택으로 공급	○ 완화된 용적률(70%)의 50/100 35%이상(3종일반주거지역) - 가중평균 적용(의무면적) $35.0\% \times (23,141.3\text{㎡} / 40,897.0\text{㎡})$ $= 19.8\%(8,097.6\text{㎡})$ ○ 계획면적 - 19.89%(8,132.71㎡), 89세대 (59㎡:76세대, 84㎡:13세대)	
	○ 공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(Social Mixing) 하여 계획한다	○ 공공임대주택은 1개동에 50% 미만으로 계획하여 동별 분산 배치	

※ 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

구분		운영기준	계획내용	비고
지속가능형 공동주택		건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 ◦ 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통 합하거나 분할 할 수 있을 것 ◦ 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재 료를 분리할 수 있을 것 ◦ 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	철근콘크리트 리멘조(무량판구조) 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치	건축위원회 결정사항
커뮤니티지원시설 설치		공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경 우 : 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최 소 450㎡) 이상	◦ 지상층 공동주택 연면적 : 105,231.54㎡ ◦ 법정 커뮤니티면적 : 3,156.96(3.0%)/2 = 1,578.48㎡(1.5%) 1,578.48㎡(1.5%) ≤ 1,578.48㎡(1.5%) ※커뮤니티 지원시설 기부채납하여 면적기준을 1/2로 완화하여 적용	청소년문화센터
친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경 성능 부문	녹색건축물설계기준에 따른 등급 그린 2등급(우수) 이상 획득	그린 1등급(최우수)	상향
	에너지 성능 부문	건축물에너지효율등급 1등급 이상 획득 (평균 전용면적 60㎡ 초과)	주거 : 1등급/ 비주거 : 1등급	
	에너지 관리 부문	에너지 모니터링 및 데이터분석	주거 : 세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 비주거: 에너지원별 모니터링 기능 + 5종 이상 에너지 용도별 모니터링 기능	
	신재생 에너지	주거 : 연도별 설치비용 - 0.5%포인트 비주거 : 연도별 설치비용 - 1.0%포인트	주거 : 9% 비주거 : 12% (22년 기준)	상향
역사문화보전		사업대상지에 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화 재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획 을 주수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영 하여 야 함	해당없음	

※ 향후 건축 인·허가 시 변경 될 수 있음

4.

가.

■

()

가구 번호	구분	계획내용	비고
-	전면공지	○ 건축한계선 지정부분에 보도로 조성	-
		○ 보도 또는 차도와 단차 없이 조성	
	공공보행통로	○ 원활한 보행동선체계 수립으로 보행환경 개선을 위해 6m 이상 폭원 확보	-

. :

. : (02 - 2133 - 7059),
(02 - 820 - 9665)

www.eum.go.kr) (https://urban.seoul.go.kr) (http://



