

서울특별시공고 제2020 - 3289호

사당·이수 지구단위계획 결정(변경)을 위한 열람공고

- 동작구 사당동 1044 - 1번지 일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) -

1. 서울특별시 제2015-335호(2015.10.29.) 결정(변경) 고시된 「사당·이수 지구단위계획(재정비)」에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 12월 10일

서울특별시

I. 열람 기간 : 2020. 12. 11. ~ 2020. 12. 24.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 청년주택운용팀 (☎02-2133-6297)

III. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사당·이수 지구단위계획구 역	서초구 방배동 444번지 일대	475,540 (703.7)	-	475,540 (703.7)	서울시고시 제1966-90호 (' 96.4.13)	

※ ()는 사당동 1044-1 역세권 청년주택 사업구역 면적임

② 토지이용 및 도시기반시설에 관한 부분

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		475,540	-	475,540	100.0	
일반 주거 지역	소 계	299,585	-	299,585	63.0	
	제1종일반주거지역	58,601	-	58,601	12.3	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	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	소 계	175,955	-	175,955	37.0	
	일반상업지역	175,955 (703.7)	-	175,955 (703.7)	37.0	

※ ()는 사당동 1044-1 역세권 청년주택 사업구역 면적임

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 부분

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

○ 기정

■ 가구 및 획지 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적	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		
			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

■ 가구 및 획지 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적	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	-	· 사당동1044-1번지 역세권처년주택 건립 을 위함
			사당동1044-7	-	
			사당동1044-9	공동개발 권장	
			사당동1044-10		
			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		

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

도면표시	변경내용	변경사유
-	· 공동개발 권장 해제	· 청년층 주거인정을 실현하기 위한 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택 건립을 위하여, 사당동 1044-1, -7번지 공동개발 권장을 해제함.

나. 최대개발규모에 관한 계획 : 변경없음

구 분	적용대상	규 모	비 고
상업지역 전면부 및 중심지미관지구	동작대로 및 남부순환로, 과천대로, 사당로 및 서초로	3,000㎡이하	
상업지역 이면부	간선가로변 이면부	1,500㎡이하	
주거지역	동작구 동작대로 전면부	3,000㎡이하	
	동작구 동작대로 이면부 동작구 사당역 이면부	1,500㎡이하	
	간선가로변 배후지역	1,000㎡이하	

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 지정용도에 관한 계획 : 신설

구분	지정용도		비고
	기정	변경	
가	-	• 공동주택(주거복합) ^{주1)}	• 동작구 사당동 1044-1 번지 역세권 청년주택에 한함

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

나. 건축물의 불허용도에 관한 계획 : 변경

■ 불허용도 결정조서

○ 기정

구분	불허용도	비고
B	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택 (주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 및 옥외철탑골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 (관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 • 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설	이면부사업

○ 변경

구분	불허용도	비고
B	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택 (주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 및 옥외철탑골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 • 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 (관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 • 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설	이면부사업
B-1	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택 (주거복합 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 및 옥외철탑골프연습장	이면부사업 (동작구 사당동 1044-1)

구분	불허용도	비고
	•건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 •건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 •건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철갑골프연습장 •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 (관광숙박시설 제외) •건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 •건축법시행령 별표1 제17호의 공장 •건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 •건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) •건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 •건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 •건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설 •건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장 •건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장 •건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 •건축법시행령 별표1 제28호의 장례시설 •건축법시행령 별표1 제29호의 야영장 시설	역세권 청년주택에 한하여 불허용도 추가 지정)

다. 건축물의 권장용도에 관한 계획 : 변경없음

■ 권장용도 결정조서

분 류	권장용도	비고
2 전층	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 •건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 일반음식점	이면부 상업 (서초구 동작구)

라. 건축물의 용도완화에 관한 계획 : 변경없음

마. 건축물 개발밀도에 관한 계획 변경 : 변경

1) 건폐율 : 변경없음

■ 건폐율 결정조서

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

2) 용적률 : 변경

○ 기정

■ 용적률 결정조서

구 분	용 도 지 역		용 적 률		비 고
			기준용적률	허용용적률	
기정	이면부	일반상업	300%이하	500%이하	이수역, 사당역

○ 변경

■ 용적률 결정조서

구 분	용 도 지 역		용 적 률		비 고
			기본용적률	상한용적률	
변경	이면부	일반상업	1,000%이하	법정용적률이하	동작구 사당동 1044-1 역세권청년주택에 한함

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	사당동 1044-1번지에 한하여 기본용적률 1,000% 이하, 상한용적률 법정용적률 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

■ 용적률 인센티브 적용유형 : 변경

구 분	기정			신설	비고
	유형A	유형B	유형C	유형D	
용도지역	상업지역	상업지역	준주거지역	상업지역	
입지특성	전면부	이면부	이면부	사당동 1044-1 역세권 청년주택	

- 유형A 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- 유형B 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음
- 유형C 인센티브 항목 및 기준 : 변경없음

－ 유형D 인센티브 항목 및 기준 : 신설

구분		적용기준	계획사항	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 공공기여율 : 대지면적의 14% 이상 주1) - 98.52㎡(14.00%)	• 공공임대주택 부속토지 면적 - 99.72㎡ (29세대, 14.17%) - 99.72㎡(14.17%) ≥ 98.52㎡(14.00%)	기본용적률 999.28% / 모든 항목을 충족해야 하며, 사당동 1044-1번지 역세권 청년주택에 한함
건축물 용도구분	비주거비율	• 10%이상 20%미만 (용적률 기준) (가로변 비주거 설치의무)	• 비주거 : 708.40㎡(10.07%) (용적률 기준) • 주거 : 6,326.97㎡(89.93%) (용적률 기준)	
주택 건설 비중	주택규모	• 전용면적 : 18㎡~60㎡ 내외	• 공공임대 : 29세대, 14.79% • 공공지원민간임대 : 167세대, 85.21% • 공공임대주택 : 전용 18A, 18B, 33, 34, 35 Type 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 18A, 18B, 33, 34, 35 Type 계획	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 자원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동 이용시설	주민 커뮤니티 시설	• 100호 미만 : 100㎡ 이상 • 100호 이상 ~ 300호 미만 : 150㎡ 이상 • 300호 이상 ~ 364호 미만 : 200㎡ 이상 • 364호 이상 : (전체 건립호 -299호)×2.5×1.25 이상	• 지상4층 : 167.61㎡ 계획	

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

3) 용도지역 상향된 경우(91.5.11이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준 : 변경없음

4) 상업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준 : 변경없음

바. 건축물 높이에 관한 계획 : 변경

○ 기정

■ 건축물 높이계획

구분	지역		높이	비고
기정	상업지역	전면부	100m 이하	관악구 과천대로
			70m 이하	
		이면부	40m 이하	
	사당역	준주거지역	35m 이하	관악구
			30m 이하	
		제3종일반주거지역	30m 이하	공동개발시 (개별필지단위 개발시 20m)
		제2종일반주거지역	20m 이하	

주1) 문화재보호구역은 서울특별시 문화재보호조례 규정을 준용하며(제14조의2관련 별표1) 높이적용을 받는다.

- 보호구역 경계 지표에서 7.5m 높이를 기준으로 양각 27° 선 이내

주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적률 지침을 따른다.

주3) 동작구 사당동 1031-3의 최고높이는 제3종일반주거지역 최고높이를 적용(최고높이 30m이하) 받는다.

○ 변경

■ 건축물 높이계획

구 분	지 역		높이	비 고
변 경	사당역	상업지역	전면부	100m 이하
				70m 이하
				관악구 과천대로
		이면부		40m 이하
				78m 이하
		준주거지역		35m 이하
				30m 이하
		제3종일반주거지역		30m 이하
		제2종일반주거지역		20m 이하

주1) 문화재보호구역은 서울특별시 문화재보호조례 규정을 준용하며(제14조의2관련 별표1) 높이적용을 받는다.

- 보호구역 경계 지표에서 7.5m 높이를 기준으로 양각 27° 선 이내

주2) 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용적을 지침을 따른다.

주3) 동작구 사당동 1031-3의 최고높이는 제3종일반주거지역 최고높이를 적용(최고높이 30m이하) 받는다.

■ 건축물 높이 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
최고높이	• 78m 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정하고자 함

사. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획 : 변경없음

■ 건축물의 배치에 관한 사항

구분	적용대상	계획내용	비고
건축한계선	간선가로변 및 간선가각부	3m	•동작대로, 과천대로, 사당로, 서초로, 남부순환로 •보도형 조성(가로변 보행공간 확보)
	이면부	1~2m	•보도 및 차도형 조성 (이면부 보행공간 확보)

구분	적용대상	계획내용	비고
벽면한계선	가구번호 A4, A17, A24 A28, A34	1~7m	•공공보행통로 확보
건축지정선	남현동 1060-3 일대	3m	•도로의 개방감 및 건축물의 연속성 확보

주) 특별계획구역의 건축물의 배치에 관한 사항은 특별계획구역 지침에 각각 명시한다.

■ 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 •공공부분과 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, 공개공지로부터 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 6m 이상	•간선도로(동작대로, 남부순환로, 사당로)변 조성 •보행집중지역 •역사인접 대규모 필지(침상형 권장)

○ 변경

구분	계획내용	적용기준	적용대상
전면공지 (전면부)	•간선가로변 보행/휴게공간 확보 •공공부분과 일체형 유도 •미관지구내 건축한계선을 준용한 공개공지 확보 •공개공지와 쌈지형공지 중복지정 불가 •조정면적 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
		• 폭 1~2m(보도형 전면공지 조성) - 사업대상지 동측 도로변 : 1.0m - 사업대상지 서측 도로변 : 2.0m - 사업대상지 북측 도로변 : 2.0m	•동작구 사당동 1044-1번지역세권청년주택에 한함
쌈지형 공지	•가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화 •간선도로변에 면하여 선형으로 설치	•면적 10㎡ 이상, 공개공지로부터 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)
		(삭제)	•동작구 사당동 1044-1번지역세권청년주택에 한함

나. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

다. 공공기여 계획 : 신설

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
사당동 1044-1 번지	1,000% 이하	법적용적률 이하	• 기본공공기여율 : 대지면적의 14% 이상 : 98.52㎡ (14.00%)	• 공공임대주택 부족토지 면적 : 99.72㎡ (29세대, 14.17%) - 99.72㎡ (14.17%) ≥ 98.52㎡ (14.00%)	사당동 1044-1번지역세권청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

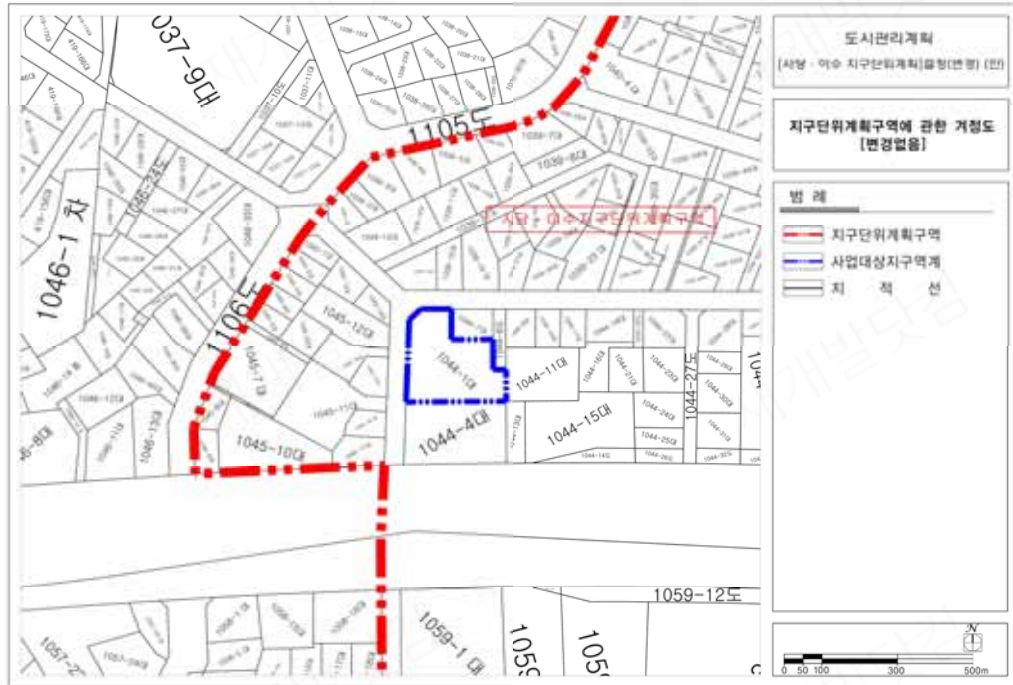
※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부족토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

4. 특별계획(가능)구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

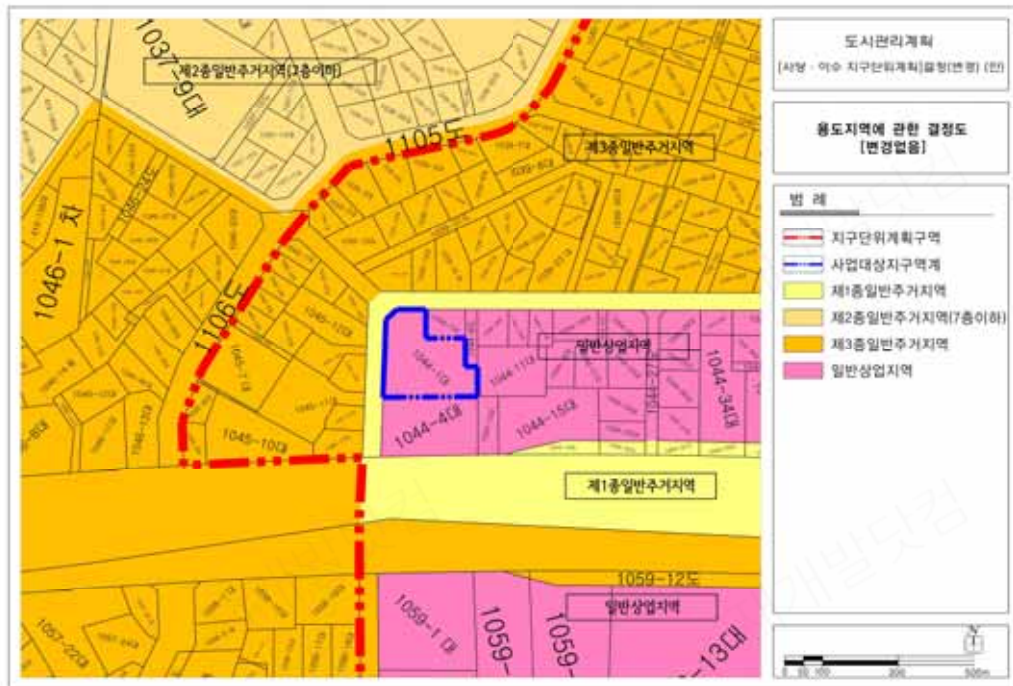
IV. 관계도면 : 불임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다

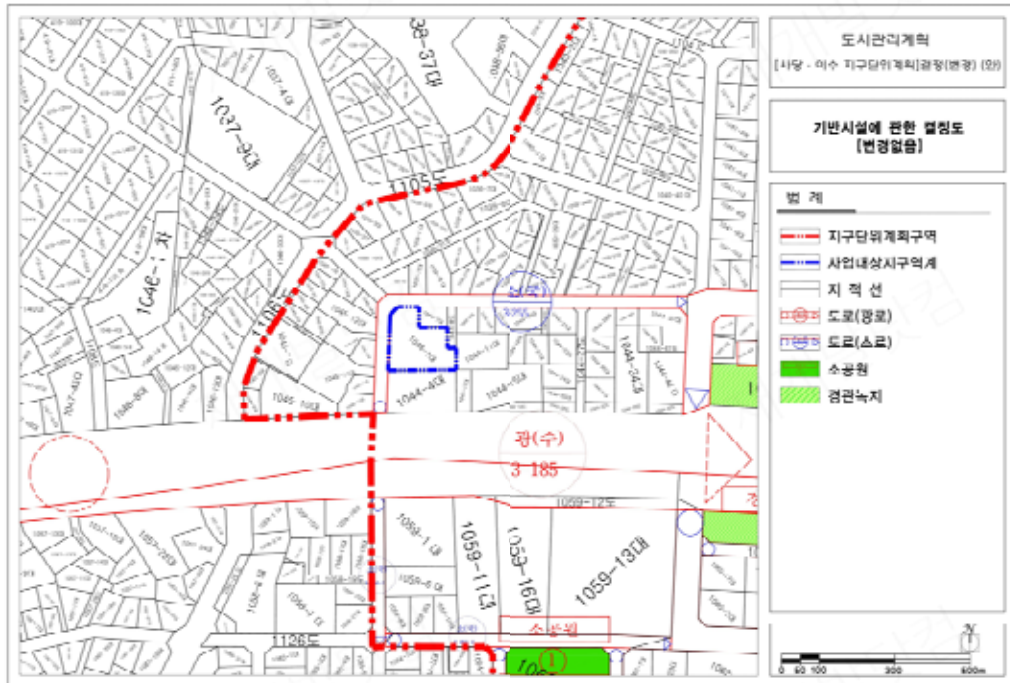
■ 지구단위계획구역에 관한 결정도



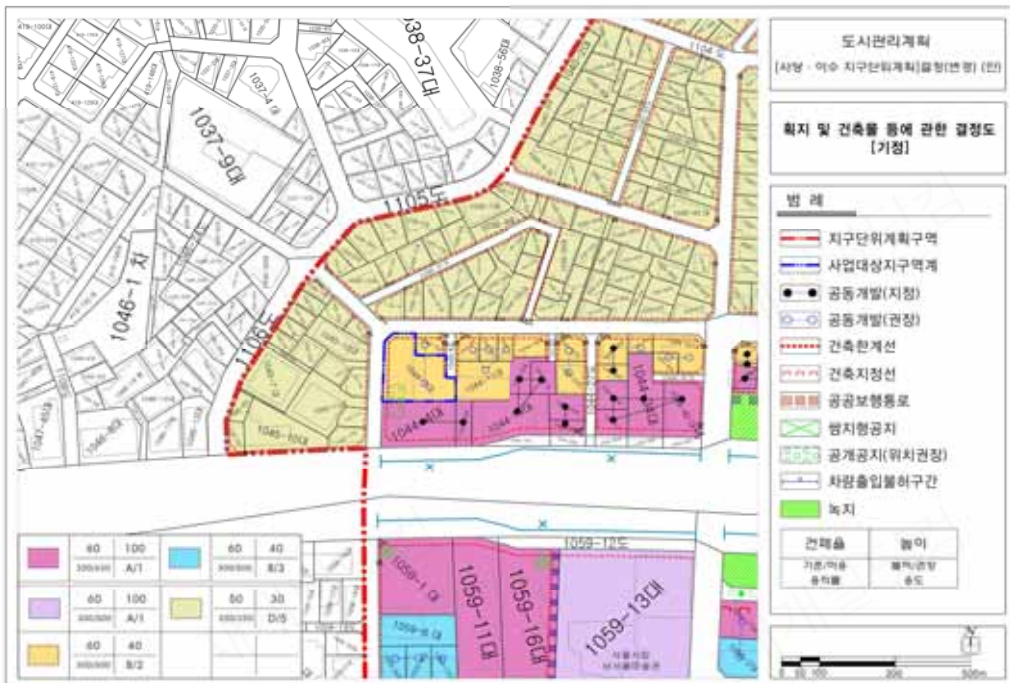
■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 도시기반시설에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)

