

◆ 서울특별시고시 제2026-28호

사당12구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 사당동 288번지 일대 (이하 '사당12구역') 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제16조에 따라 2025년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 11. 03.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 15일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	사당12구역 주택정비형 재개발구역	동작구 사당동 288번지 일원	-	증) 26,241.3	26,241.3	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 26,241.3	26,241.3	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 3,772.4	3,772.4	14.4	-
	도로	-	증) 1,256.0	1,256.0	4.8	-
	보행자전용도로	-	증) 1,081.0	1,081.0	4.1	-
	공공지원시설	-	증) 1,200.0	1,200.0	4.6	-
	공공공지1	-	증) 136.7	136.7	0.5	-
	공공공지2	-	증) 98.7	98.7	0.4	-
획지	소계	-	증) 22,468.9	22,468.9	85.6	-
	획지1	-	증) 22,468.9	22,468.9	85.6	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		26,241.3	-	26,241.3	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	25,992.8	감) 23,668.9	2,323.9	8.9	-
	제2종일반주거지역	248.5	증) 23,668.9	23,917.4	91.1	-

○ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1)	동작구 사당동 288번지 일원	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	22,468.9 (주택용지) 1,200.0 (공공지원시설)	사당12구역 내 공동주택용지는 주변 지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획, 개발로 기부채납되는 공공지원시설 조성 계획에 따라 용도지역 상향.

나. 용도지구 결정(변경) : 해당없음

4. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거

가). 추정 비례율 : 114.24%

$$\begin{aligned} \text{○ 비례율} &= \{\text{총수입}(510,265,361\text{천원}) - \text{총지출}(304,638,865\text{천원})\} \\ &\div \text{중전자산}(179,997,797\text{천원}) \times 100\% \end{aligned}$$

① 수입

항목		금액(천원)	비율(%)	산출근거
분양주택	조합원분양	306,660,000	60.10	일반분양가의 85%, 보류지(1%) 포함
	일반분양	160,550,000	31.46	인근 아파트 KB시세 및 실거래가, 유사지역 일반분양가
임대주택	의무임대	30,423,240	5.96	도시 및 주거환경정비법 시행령 제68조
	국민주택규모	4,832,121	0.95	도시 및 주거환경정비법 제55조
근린생활시설		7,800,000	1.53	유사지역 근린생활시설 실거래가
매출부가세		-	0	-
소계		510,265,361	100.00	-

② 지출

항목	금액(천원)	비율(%)	산출근거
공사비	221,306,407	72.65%	건축시설 공사비, 토지관련 공사비
보상비	36,843,630	12.09%	국공유지 매입비, 이주 및 손실보상비
관리비	1,719,520	0.56%	추진위 · 조합 운영비, 소송비용 등
설계비	3,821,250	1.25%	건축설계, 교통영향평가, 정비계획(변경) 등
감리비	4,553,771	1.49%	건축, 전기, 소방 등
부대경비	20,394,287	6.69%	수수료 등 기타사업비, 각종 부(분)담금, 제세공과금, 금융비용
예비비	16,000,000	5.25%	기타 향후 청산사까지의 돌발발생 제비용 등
소계	304,638,865	100.00%	-

③ 종전자산(출자금) 평가금액 : 179,997,797천원 (현금청산자 및 국공유지 평가금액 제외)

2) 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	전체 사업비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (일반분양기준)	10%	38,500	151.75%	145.94%	140.14%	134.34%	128.54%
	5%	36,750	138.53%	132.73%	126.93%	121.13%	115.32%
	0%(기준)	35,000	125.84%	120.04%	114.24%	108.43%	102.63%
	-5%	33,250	112.86%	107.06%	101.26%	95.45%	89.65%
	-10%	31,500	100.07%	94.27%	88.47%	82.67%	76.86%

3) 개별분담금 추정

추정 종전기액(천원)			100,000	300,000	500,000	700,000	900,000	1,100,000	1,300,000
추정비례율			114.24%						
예상권리가액(천원)			114,240	342,720	571,200	799,680	1,028,160	1,256,640	1,485,120
예상 추정 분담금	39㎡형	515,000	400,760	172,280	-56,200	-284,680	-513,160	-741,640	-970,120
	49㎡형	686,000	571,760	343,280	114,800	-113,680	-342,160	-570,640	-799,120
	59㎡형	824,000	709,760	481,280	252,800	24,320	-204,160	-432,640	-661,120

추정 종전가액(천원)			100,000	300,000	500,000	700,000	900,000	1,100,000	1,300,000
	74㎡형	938,000	823,760	595,280	366,800	138,320	-90,160	-318,640	-547,120
	84㎡형	1,064,000	949,760	721,280	492,800	264,320	35,840	-192,640	-421,120

※ 환급금(-), 분담금(+)

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	8	국지도로	226 (76)	사당동 278-109	사당동 316-18	일반도로	-	1973.04.30 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	2	(1)	8~10	국지도로	226 (76)	사당동 278-109	사당동 316-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	62	6	국지도로	460 (174)	사당동 292-3	사당동 265-10	일반도로	-	1973.04.30 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	3	62	6~10	국지도로	460 (174)	사당동 292-3	사당동 265-10	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	7	국지도로	343 (134)	사당동 240-17	사당동 288-25	일반도로	-	1973.04.30 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	3	(1)	6~7	국지도로	403 (194)	사당동 240-17	사당동 288-37	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	312 (107)	사당동 284-31	사당동 300-73	일반도로	-	2021.10.28 (동작구 제2021-249호)	-
변경	소로	3	(2)	6~8	국지도로	251 (30)	사당동 291-5	사당동 300-73	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	100 (100)	사당동 284-35	사당동 288-15	일반도로	-	2011.10.20 (동작구 제2011-73호)	-
변경	소로	3	(3)	6	특수도로	177 (177)	사당동 288-37	사당동 291-5	보행자 전용도로	-	-	-

※ 연장의 ()는 구역 내 연장

○ 결정(변경) 사유서

구분	변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	소로2	소로2-(1)	B:8~10m, L:226m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로3-62	소로3-62	B:6~10m, L:460m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로3	소로3-(1)	B:6~7m, L:403m	· 대상지 내 일부구간 입체적 결정, 기종점 정리

구분	변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	소로3	소로3-(2)	B:6~8m, L:251m	· 대상지 내 도로 확폭 및 일부 제척, 기종점 정리
변경	소로3	소로3-(3)	B:6m, L:177m	· 대상지 내 일반도로를 보행자 전용도로로 변경

나. 도시계획시설(도로) 입체결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	소(국) 3-(1)	도로	사당동 284-34	길이	-	증) 127m	127m	-	-
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하4m~지상부	지하4m~지상부		
				면적	-	증) 762.0㎡	762.0㎡		

※ 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-(1)	도로	입체적 결정 도로 (신설) - 증) 762.0 (6m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

다. 도시계획시설(공원, 녹지) 결정(변경) 조서 : 해당없음

라. 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지1	사당동 288-25	-	증) 136.7	136.7	-	-
신설	-	공공공지2	사당동 288-3	-	증) 98.7	98.7	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공공지1	공공공지 (신설) - 증) 136.7㎡	· 대상지 내 보호수 수목 보전을 위해 신설
-	공공공지2	공공공지 (신설) - 증) 98.7㎡	· 대상지 내 보호수 수목 보전을 위해 신설

마. 기타사항에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	공동주택 획지 내 (도면참조)	· 공공보행통로 폭원(6m) 1개소 설치 · 공공보행통로에 구분지상권 [지상권자(등작구/존속기간(영구)) 설정 ※ 길이 50m, 폭 6m, 면적 300㎡ · 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기 이행	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	어린이 보육시설	사당동 288번지 일대	-	증) 330	330	-
	경로당		-	증) 330	330	
	작은도서관		-	증) 160	160	
	주민공동시설		-	증) 450	450	
	다함께 돌봄센터		-	증) 100	100	
	주민운동시설		-	증) 100	100	
	어린이 놀이터		-	증) 890	890	
	계		-	-	2,360	
부대복리 시설	관리사무소	사당동 288번지 일대	-	증) 39.6	39.6	-
	경비실		-	증) 35.0	35.0	
	근린생활시설		-	증) 2,220	2,220	
	계		-	-	2,294.6	

7. 기존 건축물의 정비·개발에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개발계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	사당12구역 주택정비형 재개발사업	26,241.3	획지	22,468.9	동작구 사당동 288번지 일원	128	-	-	128	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
신설	사당12구역 주택정비형 재개발사업	26,241.3	획지1	22,468.9	동작구 사당동 288번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	기준 170.0 허용 202.4 상한 223.9	80m이하/ 최고 25층이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 주택규모별 건설 비용 - 세대 수 : 642세대(분양 527세대, 임대 115세대) ※ 재개발 의무임대주택 86세대, 국민주택규모주택 29세대									
			구 분		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		비고	
						분양	재개발의무임대	국민주택규모주택				
			60㎡이하		39㎡	27	34	-	9.50	76.64	-	
					49㎡	56	37	-	14.49			
					59㎡	310	15	13	52.65			
			60㎡초과~ 85㎡이하		74㎡	58	-	-	9.03	23.36	-	
					84㎡	76	-	16	14.33			
			합계			527	86	29	100.0		-	
						642						
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 임대주택 건설계획(전용면적 기준)									
			건립규모		세대수		비율(%)		비고			
			합계		115		100.0		-			
			재개발 의무임대		소계		86		74.78		-	
					39㎡		34		29.57		-	
					49㎡		37		32.17		-	
					59㎡		15		13.04		-	
			국민주택규모 임대		소계		29		25.22		-	
					59㎡		13		11.31		-	
					84㎡		16		13.91		-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			〈주택 확보 관련 규정〉									
			- 재개발 의무임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 건설									
			→ 계획 : 86세대 (15.01%) ≥ 기준 : 573세대 × 15% = 85.95세대									
			- 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상									
			→ 계획 : 29세대 (13.22%) ≥ 기준 : 13.02% ●초과용적률 : 26.04%									

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
									- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : 34세대 ≥ 기준: 86세대 × 30% = 25.80세대 또는 573세대 × 5% = 28.65세대 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(세대) 제외 - 주택 전체 세대수 = 전체 세대수(642세대) - 초과용적률에 따라 공급되는 세대수(69세대) = 573세대
	심의원화사항								· 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								· 대지경계선으로부터 3m 이격
기타 계획	공공보행통로								· 공공보행통로 폭원(6m) 1개소 설치, 공공보행통로에 구분지상권 [지상권자 (동작구/존속기간(영구)) 설정 ※ 길이 50m, 폭 6m, 면적 300㎡]

나. 용적률 계획

구분		산정내용								
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설 등						신설 정비기반 시설 내 국·공유지 면적 (유상매입 915.5㎡ 제외)	획지 내 용도폐지되는 기준 기반시설 국·공유지 면적
			신설 정비기반시설			건축물 기부채납				
			소계	도로 (보행 전용도로 포함)	공공지원시 설, 공공공지	소계	건축물 대지 지분	건축물 기부채납 환산면적		
	26,241.3㎡	22,468.9㎡	3,772.4㎡	2,337.0㎡	1,435.4㎡	1,466.8㎡	-	1,466.8㎡	322.1㎡	2,250.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)		■ 순부담률 : 10.2% ■ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기준 기반시설 내 국·공유지 = 3,772.4㎡ + 1,466.8㎡ - 322.1㎡ - 2,250.3㎡ = 2,666.8㎡								
기준용적률		■ 기준 : 170.0% ※ 60㎡이하 소형주택 공급으로 기준용적률 20% 상향								
허용용적률		■ 허용 : 202.4% - 2024년 서울시 대지 평균 공시지가 5,969,319원/㎡, 2024년 대상지 내 대지 평균 공시지가 3,683,644원/㎡로 (5,969,319÷3,683,644) = 보정계수 1.62 - 허용용적률 20% × 1.62 = 32.4% = 기준용적률 170.0% + 32.4% = 202.4%								

구분	산정내용		
인센티브 항목	열린단지	5%	▷ 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성
	BF인증	5%	▷ 장애물없는 생활환경 최우수 등급
	층간소음 해소	3%	▷ 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급
	공공보행통로	2%	▷ 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a = $150 \times (300/22,468.9) = 2.0\%$
	방재안전	5%	▷ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선
	소 계	20%	20% 적용
상한용적률	■ 상한 : 223.9% ※상한용적률 계산시 허용용적률은 소형주택, 보정계수 적용 전 용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × α토지 × 가중치) + (1.0 × α건축물)} = 170.0% × {1 + (1.3 × 0.0534 × 0.8824) + (1.0 × 0.0653)} = 191.5% = 191.5% - 170.0% = 21.5%(상한용적률) + 202.4%(허용용적률) = 223.9%		
α [토지]	■ 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = $(1,200.0\text{㎡}) \div (22,468.9\text{㎡})$ = 0.0534		
α [건축물]	■ 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = $(1,466.8\text{㎡}) \div (22,468.9\text{㎡})$ = 0.0653 ※시책추진을 위해 필요한 공공지원시설, 전락육성용도 계수 1.0 적용		
예정 법적상한 용적률	■ 법적 상한 용적률 250% 이하		

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 사항

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

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) : 573세대 = 642세대 - 69세대(법정상한 증가분) • 재개발의무임대주택 건설계획 : 86세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법정상한 증가분 제외)의 15%이상 $573\text{세대} \times 15\% = 85.95\text{세대}$ $\therefore 86\text{세대 계획} > 85.95\text{세대}$ • 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상 34세대 $- 86\text{세대의 } 30\% \text{ 이상}$ $86 \times 30\% = 25.80\text{세대 또는}$ $- 573\text{세대의 } 5\% \text{ 이상}$ $573 \times 5\% = 28.65\text{세대}$ $\therefore 34\text{세대 계획} > 25.65\text{세대 또는 } 25.80\text{세대}$		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	86	13.40	100.0
전용 39㎡	34	5.30	39.54
전용 49㎡	37	5.76	43.02
전용 59㎡	15	2.34	17.44

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용					비 고	
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 26.04%(249.95% - 223.91%)					-	
	증가 연면적	• 26.04% x 22,468.90㎡(대지면적) = 5,850.90㎡					-	
	의무면적	• 2,925.45㎡ 이상(5,850.90㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 2,970.54㎡ > 2,925.45㎡					기준이상 확보	
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		사당동 288번지 일대	22,468.90	계	29	-	2,970.54	-
				59㎡	13	59형 (83.26)	1,082.38	-
				84㎡	16	84형 (118.01)	1,888.16	-

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 까치산 경관 및 저층주거지 등 스카이라인이 조화되는 높이계획 수립 • 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도	-
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급향상	○	비오름유형평가등급 현재 5등급 → 목표 4·5등급	녹지공간 확보로 비오름 개선 및 보전가치 상승	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표1 달성	단지 내 녹지공간 조성	-
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후·불량주택 밀집 도로 등 정비기반시설 여건 열악	주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립	-
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설 미분포 토양오염우려기준(1지역) 만족	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	-
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	대상지 내 서측으로 구릉지 지형	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	-
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30% 이상 확보	자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 향상 계획	-
7. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수 발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터로 유입·처리	-
8. 바람	바람길 확보	○	바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수 포장비율이 낮은 시기지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	-
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석(불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지)	단지 내 녹지공간 조성, Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소	-
10. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	-
11. 온실가스	온실가스저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	고효율 건설장비 사용 등 신·재생에너지 적용 검토	-
12. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설폐기물 및 폐유 등 발생	관련 규정에 의거 적정 처리 전문 처리업체를 통한 위탁처리	-
13. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	과다한 에너지소비 유발 없음	신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수	-
14. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사에 의한 소음·진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	-
15. 경관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	조화로운 스카이라인 형성 야간경관 가이드라인 적용	-
16. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지 외 공원 인접	주변공원과 연계하여 오픈스페이스 조성	-
17. 일조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소 대책 적극 강구	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
18. 보행친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	공공보행도로 계획 등 보행환경 개선	-
19. 인구	인구 고려한 계획수립	○	공사 시 영향 미미	주변 개발현황 및 장애 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	-

다. 기존수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
서 20-2	은행 나무	1.9m	1	• 1968년 7월 3일 보호수로 지정된 은행나무로 대상지 내 공공공지로 지정하여 보호수 보전	보호수
서 20-1	은행 나무	1.0m	1	• 1968년 7월 3일 보호수로 지정된 은행나무(서20-1), 1981년 10월 27일 보호수로 지정된 느티나무(서20-3)로 대상지 내 공공공지로 지정하여 보호수 보전	보호수
서 20-3	느티 나무	2.5m	1		보호수

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 5년 이내	사당12구역 주택정비형 재개발사업 조합	- 현황세대수 : 506세대 - 계획세대수 : 642세대 - 증가세대수 : 136세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호계획	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음진동먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전횡스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하겠으며, 일조는 등지날을 기준으로 일조기준에 영향이 없도록 건축계획을 수립하여 향후 교육환경평가 대상일 경우에는 교육환경평가를 받도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
신설	• 단지 내 공공공지 등 공공공간은 도로변 또는 주동에서 내려다볼 수 있는 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	사당12구역 주택정비형 재개발구역	동작구 사당동 288번지 일원	-	증) 26,241.3	26,241.3	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		26,241.3	-	26,241.3	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	25,992.8	감) 23,668.9	2,323.9	8.9	-
	제2종일반주거지역	248.5	증) 23,668.9	23,917.4	91.1	-

○ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1)	동작구 사당동 288번지 일원	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	22,468.9 (주택용지) 1,200.0 (공공지원시설)	사당12구역 내 공동주택용지는 주변 지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획, 개발로 기부채납되는 공공지원시설 조성 계획에 따라 용도지역 상향.

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	8	국지도로	226 (76)	사당동 278-109	사당동 316-18	일반도로	-	1973.04.30 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	2	(1)	8~10	국지도로	226 (76)	사당동 278-109	사당동 316-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	62	6	국지도로	460 (174)	사당동 292-3	사당동 265-10	일반도로	-	1973.04.30 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	3	62	6~10	국지도로	460 (174)	사당동 292-3	사당동 265-10	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	7	국지도로	343 (134)	사당동 240-17	사당동 288-25	일반도로	-	1973.04.30 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	3	(1)	6~7	국지도로	403 (194)	사당동 240-17	사당동 288-37	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	312 (107)	사당동 284-31	사당동 300-73	일반도로	-	2021.10.28 (동작구 제2021-249호)	-
변경	소로	3	(2)	6~8	국지도로	251 (30)	사당동 291-5	사당동 300-73	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	100 (100)	사당동 284-35	사당동 288-15	일반도로	-	2011.10.20 (동작구 제2011-73호)	-
변경	소로	3	(3)	6	특수도로	177 (177)	사당동 288-37	사당동 291-5	보행자 전용도로	-	-	-

※ 연장의 ()는 구역 내 연장

○ 결정(변경) 사유서

구분	변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변경	소로2	소로2-(1)	B:8~10m, L:226m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로3-62	소로3-62	B:6~10m, L:460m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변경	소로3	소로3-(1)	B:6~7m, L:403m	· 대상지 내 일부구간 입체적 결정, 기종점 정리
변경	소로3	소로3-(2)	B:6~8m, L:251m	· 대상지 내 도로 확폭 및 일부 제척, 기종점 정리
변경	소로3	소로3-(3)	B:6m, L:177m	· 대상지 내 일반도로를 보행자 전용도로로 변경

2) 도로 입체결정(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	소(국) 3-(1)	도로	사당동 284-34	길이	-	증) 127m	127m	-	-
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지하4m~지상부	지하4m~지상부		
				면적	-	증) 762.0㎡	762.0㎡		

※ 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-(1)	도로	입체적 결정 도로 (신설) - 증) 762.0 (6m 도로)	· 대상지 원활한 차량 동선 통행을 고려하여 지상권 설정

3) 공원, 녹지 결정(변경) : 해당없음

4) 공공지원시설 결정(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공지원시설	사당동 278-2	-	증) 1,200 (연면적 2,000)	1,200 (연면적 2,000)	-	별도부지 층수:지하1/지상3

※ 신규 공공기여시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함, 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음, 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공지원시설	공공지원시설 (신설) - 증) 1,200.0㎡ (연면적 2,000㎡)	· 서울시 생활SOC 수요조사 결과에 따라 연면적 2,000㎡ 규모의 공공지원시설 조성

5) 공공공지 결정(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지1	사당동 288-25	-	증) 136.7	136.7	-	-
신설	-	공공공지2	사당동 288-3	-	증) 98.7	98.7	-	-

○ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공공지1	공공공지 (신설) - 증) 136.7㎡	· 대상지 내 보호수 수목 보전을 위해 신설
-	공공공지2	공공공지 (신설) - 증) 98.7㎡	· 대상지 내 보호수 수목 보전을 위해 신설

6) 기타사항에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	공동주택 획지 내 (도면참조)	• 공공보행통로 폭원(6m) 1개소 설치 • 공공보행통로에 구분지상권 [지상권자(동작구/존속기간(영구)) 설정 ※ 길이 50m, 폭 6m, 면적 300㎡ • 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지상권 설정사항을 명기하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지상권 설정 등기 이행	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	획지1	22,468.9	동작구 사당동 288번지 일원	22,468.9	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도		비고
신설	허용용도 획지1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택		-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	공동주택 사업부지

○ 용적률 계획

구분	지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	예정법적 상한용적률	
신설	획지1	170%이하	202.4%이하	223.9% 이하	250.0% 이하	-

○ 기준 용적률 완화 사항

구분	기준 용적률 완화	비고
신설	20.0% ※ 소형주택(60㎡ 이하) 확보에 따른 기준용적률 상향	-

○ 허용 용적률 완화 사항

구분	인센티브					비고
	열린단지	BF인증	층간소음 해소	공공보행통로	방재안전	
신설	5%	5%	3%	2%	5%	총 20.0%
허용용적률 20% × 보정계수 1.62 = 32.4%						

○ 상한 용적률 완화 사항

구분	공공시설 기부채납	비고
신설	21.5%	-

○ 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지1	80m 이하 (25층 이하)	-

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용	비고
신설	대상지 내 : 3m	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴	-

4) 경관계획

○ 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	· 저층주거 밀집지역 및 주변 개발사업과의 높이를 고려한 영역별 주거유형 배치 - 단지 중앙부 : 주동을 고층으로 배치하고, 다양한 높낮이로 계획 - 단지 외곽부 : 까치산 근린공원 축을 따라 저층으로 배치하여 열린 통경축 계획 · 테라스형 근린생활시설 및 중정형 주민공동시설의 지하 배치, 선근광장, 데크주차장, 입체보행가로 등 지형의 단차를 활용한 계획 · 동서로 열린 주동 배치를 통해 단지 바람길을 조성하고 쾌적한 단지 조성 · 경계부에 면하여 지역에 열린 다양한 규모의 커뮤니티 광장 등 계획
보행환경	공동주택 사업부지	· 단지 내 단지 발생 시 오벽 등 설치를 최소화하고, 보행 약자를 고려한 자연 경사 및 수직이동시설 설치 · 안전하고 편리한 보행환경을 위해 획지 간 입체적으로 연결하고 단지 최소화 - 주변보다 낮은 레벨의 도로 구간 상부를 활용 (입체적 결정도로 내) · 경계부에 면하여 지역에 열린 다양한 규모의 외부공간 계획
용도계획	공동주택 사업부지	· 사당로14길(대상지 동측) 주변 가로활성화를 위해 단차를 활용한 가로대면형 근린생활시설 배치 (권장) · 주요 보행동선인 사당로16라길(대상지 서측)을 따라 개방형 주민공동시설 배치 (권장)

○ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
입면계획	공동주택 아파트	· 다양한 저층부와 고층부 밀도계획을 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시

○ 경관에 관한 계획

구분	적용 위치	계획 내용
경관	공동주택 아파트	· 시각적으로 열린 경관확보를 위해 까치산 둘레길과 사당로14길 도로변을 따라 건축물 계획을 지양하고 열린 단지로 계획
스카이라인	공동주택 아파트	· 최저 8층~최고 25층 이하 범위에서 리듬감 있는 주동 높이 계획

4. 기타 사항에 관한 결정

1) 지구단위계획 지침

구분			계획 내용
위치(용도지역)			• 서울특별시 동작구 사당동 288번지 일대 (제1종, 2종일반주거지역)
특별계획구역면적			• 26,241.3㎡
획지(계획대지)면적			• 22,468.9㎡ (공동주택)
공공시설 면적			• 3,772.4㎡ (도로, 공공지원시설, 공공공지 등)
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 10.2% 내외
공공·기반시설계획			• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 2,666.8㎡ - 공공지원시설 1개소, 공공공지 2개소, 도로 등 계획 - 공공지원시설부지(1,200.0㎡), 공공공지(235.4㎡) 도로(2,337.0㎡, 보행자도로 포함), 공공지원시설 건축물(연면적 2,000.0㎡, 환산면적 1,466.8㎡) • 공공공지 - 대상지 북동측 보호수 일대 보전을 위한 공공공지 1개소(면적 : 136.7㎡) - 대상지 서측 보호수 일대 보전을 위한 공공공지 1개소(면적 : 98.7㎡) • 도로 - 사당로14길(대상지 동측) : 진·출입로의 원활한 차량 소통을 위해 도로 확폭 계획 (6m → 10m(2차선)) - 사당로16마길(대상지 북측) : 진·출입로의 원활한 차량 소통을 위해 도로 확폭 계획 (8m → 10m(2차선)) - 사당로16라길(대상지 서측) : 획지 간 통합 지하주차장 연결 및 효율적 토지이용을 위한 도로 일부 구간 입체적 결정(6m) (민간 소유토지 상부 도시계획도로 결정) - 사당로14다길(대상지 남측) : 까치산 등산로 진·출입, 도로 지하부 매립 공공시설(하수관거 등)의 원활한 유지·관리를 위한 보행자전용도로(6m) 결정 • 공공시설 - 공공지원시설 : 서울시 생활 SOC 수요조사 결과에 따라 대상지 북동측 공공지원시설 조성, 대지면적 1,200.0㎡ 연면적 2,000㎡, 환산면적 1,466.8㎡
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	획지	획지1 (공동주택)
		허용	• 공동주택
	건폐율		• 60% 이하
	용적률	기준	• 170.0% 이하 (소형주택(60㎡ 이하) 확보 시 기준용적률 20% 상향 적용)
		허용	• 202.4% 이하 (소형주택(60㎡ 이하) 확보 시 기준용적률 20% 상향 적용), 허용용적률 사업성 조정계수 1.62 적용
		상한	• 223.9% 이하
		예정 법적 상한	• 250.0% 이하
	높이		• 80m 이하 (25층 이하)

구분		계획 내용
배치	근린생활시설 배치구간	• 사당로14길(대상지 동측) 주변 가로활성화를 위해 단차를 활용한 가로대면형 근린생활시설 배치 (권장)
	주민공동 이용시설 배치구간	• 주요 보행동선인 사당로16라길(대상지 서측)을 따라 개방형 주민공동시설 배치 (권장)
	건축한계선	• 보행 편의성 및 가로변 개방감 확보, 가로활성화를 위한 건축한계선 지정 - 대지경계선으로부터 3m 이상
차량 진출입계획		• 주택용지 : 사당로14길, 사당로16라길 진출입구 조성

2) 환경관리 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	비오톱유형평가등급 현재 5등급 → 목표 4·5등급	녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 상승	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	현재 대상지 내 녹지 미분포 녹지평가지표1 달성	단지 내 녹지공간 조성	-
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후·불량주택 밀집 도로 등 정비기반시설 여건 열악	주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립	-
4. 토양	토양오염 최소화	○	토양오염유발시설 미분포 토양오염우려기준(1지역) 만족	폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리	-
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	대상지 내 서측으로 구릉지 지형	단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립	-
6. 물순환(수리·수문)	생태면적률 30%	○	기존 생태면적률 불량 생태면적률 30% 이상 확보	자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 상향 계획	-
7. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	공사 시 토사유출 발생 운영 시 오수 발생	가배수로 및 침사지 설치 서남물재생센터로 유입·처리	-
8. 바람	바람길 확보	○	바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	-
9. 열	열환경 영향 최소화	○	열환경공간 유형분석(불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지)	단지 내 녹지공간 조성, Cooling Zone 확보 및 열섬효과 감소	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
10. 대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지 발생 운영 시 대기오염물질 영향	살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립	-
11. 온실가스	온실가스저감	○	공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	고효율 건설장비 사용 등 신 · 재생에너지 적용 검토	-
12. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	건설폐기물 및 폐유 등 발생	관련 규정에 의거 적정 처리 전문 처리업체를 통한 위탁처리	-
13. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	과다한 에너지소비 유발 없음	신 · 재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수	-
14. 소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	공사에 의한 소음 · 진동 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	-
15. 경관	스카이라인 보전 등	○	주변 건물간 조화로움 입면계획 필요	조화로운 스카이라인 형성 야간경관 가이드라인 적용	-
16. 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	대상지 외 공원 인접	주변공원과 연계하여 오픈스페이스 조성	-
17. 일조	일조 침해 최소화	○	사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구	-
18. 보행친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	공공보행통로 계획 등 보행환경 개선	-
19. 인구	인구 고려한 계획수립	○	공사 시 영향 미미	주변 개발현황 및 장래 발전을 고려한 인구 수용계획 수립	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일 · 동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

4) 교통처리에 관한 결정 조서 : 교통처리계획도 참조

III. 2025년 제11차(’ 25.11.03) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	변영계획	비고
제11차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	- 구역면적, 획지면적, 용도지역, 공공보행통로, 공공기여 계획, 순부담면적은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 - 용적률계획 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 · 「공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준」 3-1-4.나. (2)주택정비형 재개발사업 건축물 기부채납 계수 적용시 공공지원시설을 서울시 전략육성용도로 인정하여 기존 0.7→1.0으로 계수 상향 / 상한용적률 220.6%→223.9%로 3.3% 상향	수정사항 반영 완료	수정 사항
		- 공공보행통로 연결 대상 및 목적을 명확히 하고, 향후 건축설계 시 공공보행통로 목적에 맞도록 세부 조성계획을 수립할 것 - 보호수 관리를 위한 공공공지 면적은 보호수 식생 환경, 굴토영역, 공공기여시설과 연계한 오픈스페이스 및 여가 공간 확보 방안 등에 대해 전문가 자문 등을 거쳐 확장 규모를 검토할 것 - 공공지원시설의 차량 출입구는 향후 건축설계 시 교통여건을 고려하여 적정 위치에 계획될 수 있도록 검토할 것 - 자치구에서는 대상지 및 인근 지역의 개발사업을 종합적으로 고려하여 도로체계의 연속성과 접근성이 확보될 수 있도록 검토할 것	향후 건축설계 및 사업시행계획 인가 시 해당 사항을 반영하여 사업을 추진하겠음. 추후 반영	조건 사항

IV. 관련도면 : 붙임 참조

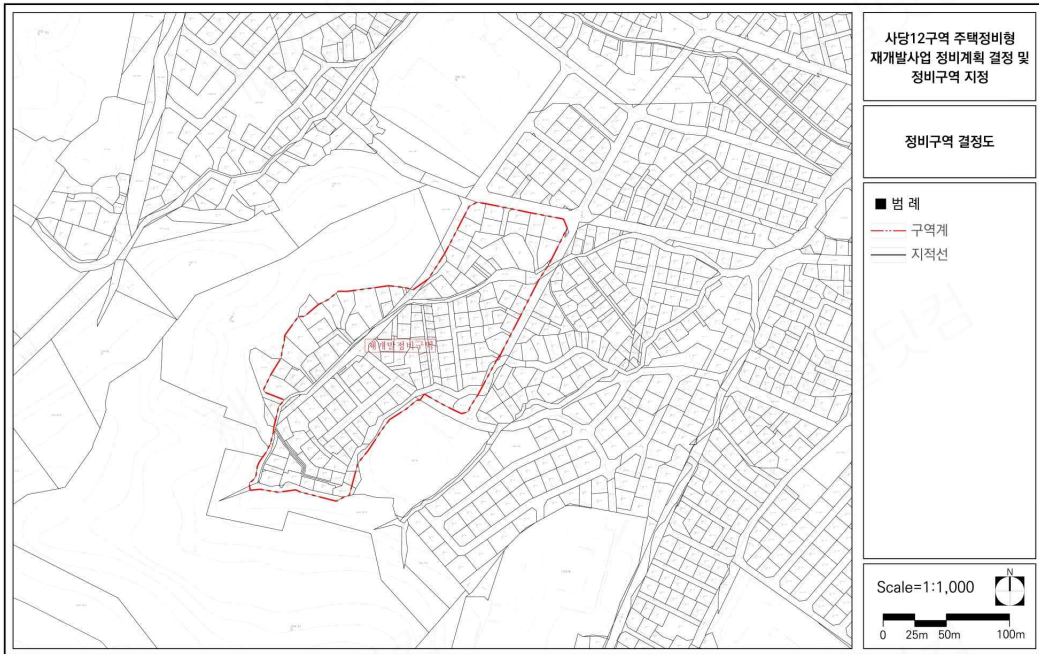
V. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서 : 열람 장소에 비치

VI. 열람 장소

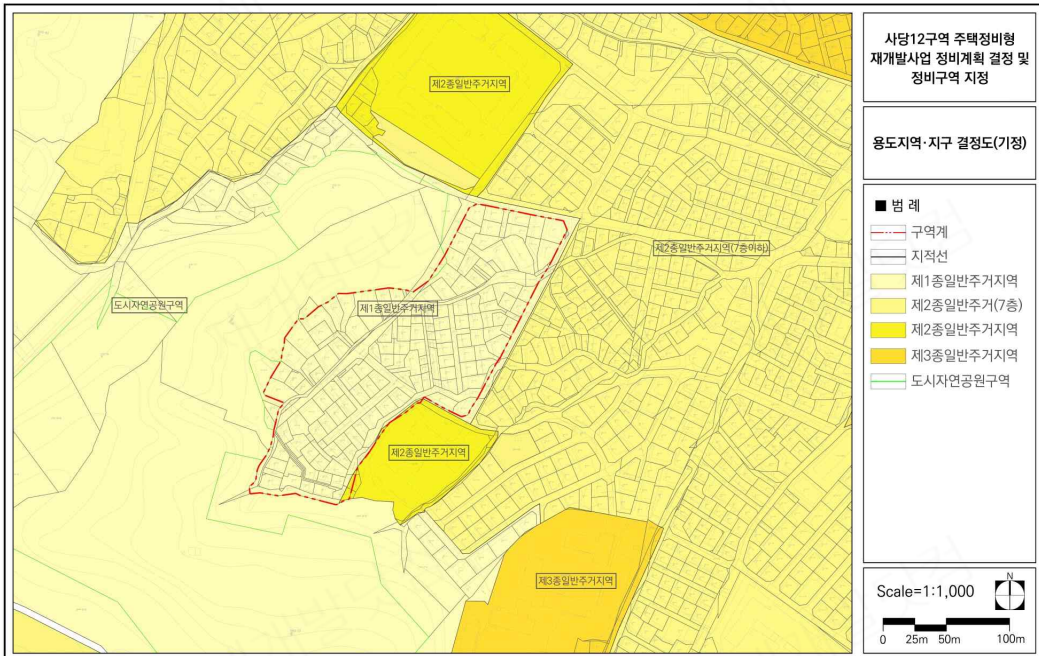
시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7192), 동작구 도시정비과(☎02-820-1971)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

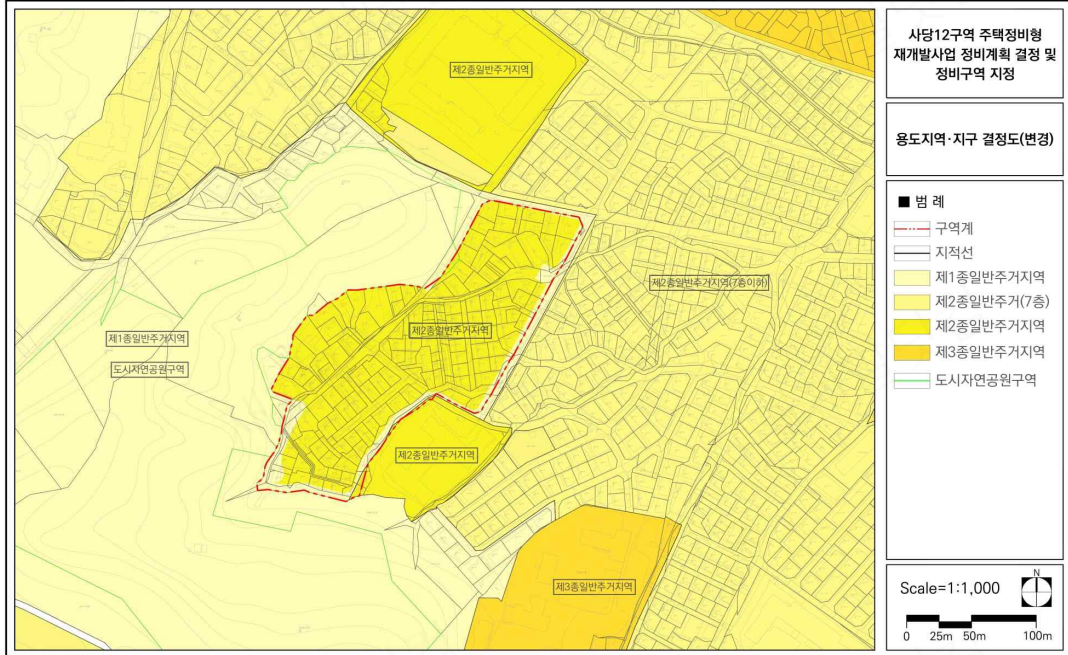
○ 정비구역 결정도(신설)



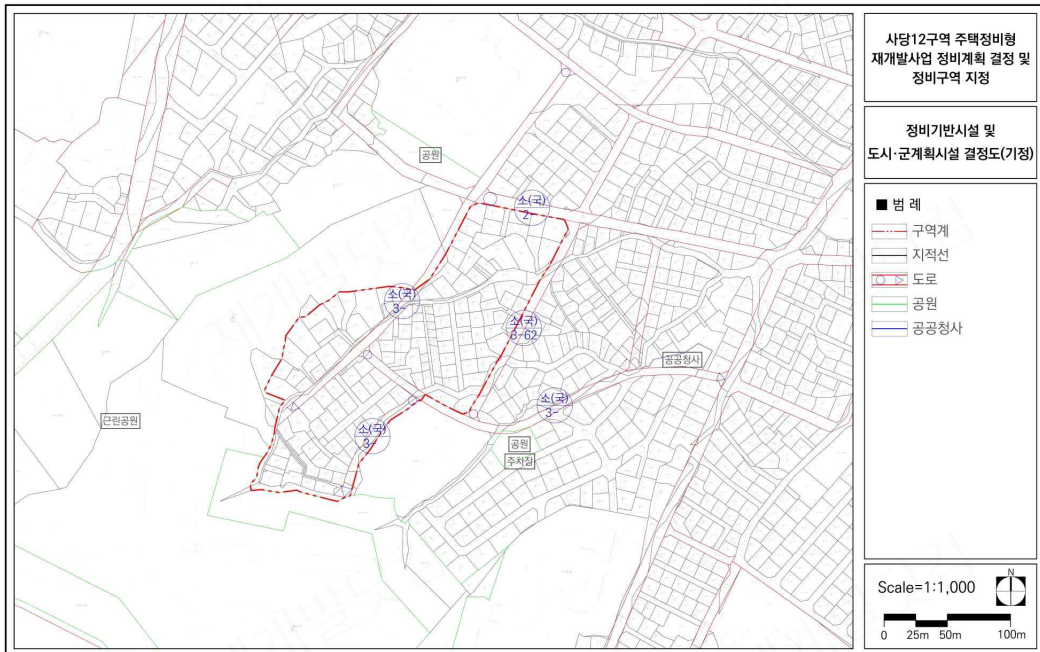
○ 용도지역·지구 결정도(기정)



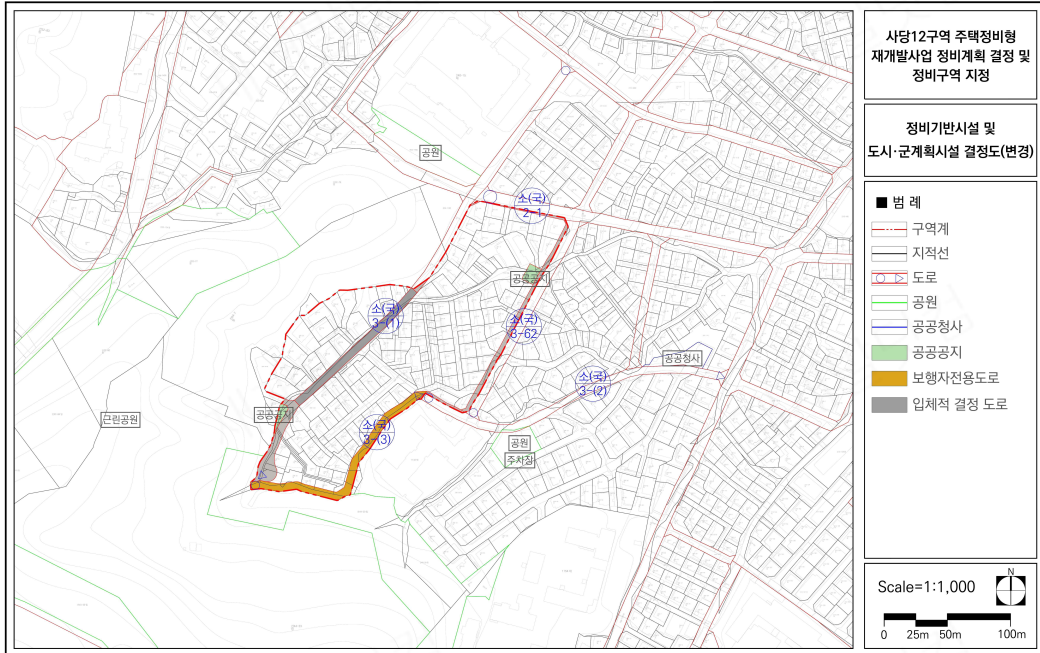
○ 용도지역·지구 결정도(변경)



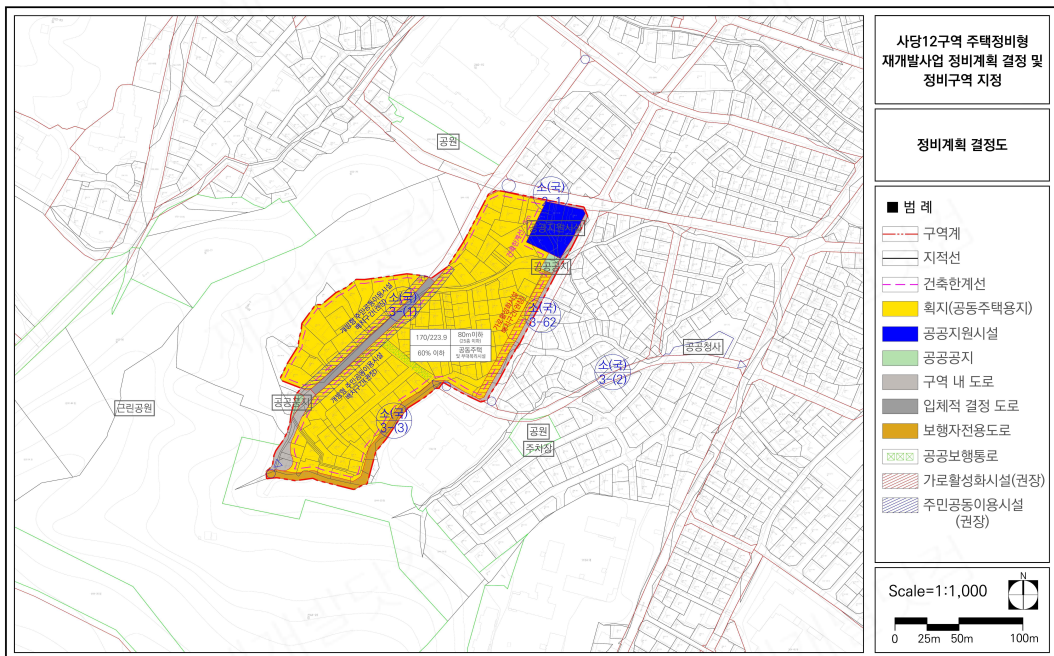
○ 도시계획시설 결정도(기정)



○ 도시계획시설 결정도(변경)



○ 정비계획 결정도(신설)



○ 지구단위계획 지침도(신설)

