

◆ 서울특별시고시 제2017-237호
사당1 주택재건축 정비계획 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2009-43호(2009.2.5)로 정비구역지정 고시되고, 서울특별시고시 제2011-23호(2011.5.6.)로 정비구역지정 변경 고시 및 동작구 고시 제2015-44(2015.6.18.)로 정비구역(경미한)변경 결정 고시된 서울특별시 동작구 사당동 167-19번지 일대 사당1주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 정비계획 변경 결정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 7월 6일

서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 사당1 주택재건축 정비사업

나. 정비구역 위치 및 면적 (변경 없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	사당1 주택재건축 정비사업	동작구 사당동 167-19번지 일대	33,693.8	-	33,693.8	-

다. 정비계획

1) 용도지역 결정 조서 (변경 없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		33,693.8	-	33,693.8	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	33,693.8	-	33,693.8	100.0	-

2) 토지이용계획 (변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증감	변경		
합 계		33,693.8	－	33,693.8	100.0	
정비기반시설 등	소 계	9,636.0	－	9,636.0	28.6	
	도 로	7,946.5	－	7,946.5	23.6	
	공 원	1,689.5	－	1,689.5	5.0	소공원
	체육시설 (수영장)	－	1,446.05 (2,540.34)	1,446.05 (2,540.34)	－	소공원 지하에 설치 환산부지면적(연면적)
획 지(공동주택용지)		24,057.8	－	24,057.8	71.4	

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	㉞	6~11	국지 도로	690	사당동 150-5	사당동 176-50	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2		15	국지 도로	74	사당동 170-25	사당동 170-3	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	㉟	8~25	집산도 로	1,040	사당동 323-1	사당동 22-21	일반 도로	-	-	구역내폭원확장 (폭10~20m→25m , 연장=363m)
기정	대로	3		22~27	국지 도로	192	사당동 164-641	사당동 162-61	일반 도로	-	-	-

나) 공원 결정조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	-	공원	소공원	사당동 164-1 일원	1,689.5	-	1,689.5	· 구역면적(33,693.8㎡)의 5% · 계획세대수(668세대)*2㎡ =1,336㎡
변경	-	공원	소공원	사당동 164-1 일원	1,689.5	-	1,689.5	소공원지하에 설치 · 부지환산면적 : 1,446.05㎡ · 체육시설(수영장) : 2,540.34㎡
			체육시설 (수영장)		-	1,446.05 (2,540.34)	1,446.05 (2,540.34)	

다) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)				비고
			법 정	기 정	증 감	변경후	
기정	관리사무소	획지①	40.9이상	190.07	-	190.07	지하
	경로당		90.9이상	122.48	-	122.48	지상
	어린이집		171.6이상	187.38	-	187.38	지상
	주민공동시설		53.59이상	7,435.04	-	7,435.04	지하
	작은도서관		33이상	135.03	-	135.03	지하
	주민운동시설		426이상	589.62	-	589.62	지상
	근린생활시설		4,008이하	1,412.24	-	1,412.24	지상/지하
	어린이놀이터		868이상	946.15	-	946.15	지상(3개소)

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	사당1 주택재건축 정비구역	33,693.8	사당동 167-19번지 일대	181	-	-	181	-	신축:8동 주거동:6동 근생시설:2동

나) 건축시설계획 (변경없음)

결정 구분	구역구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		건축물의높이(m)/ 최고층수/ 평균층수
	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법정 상한	
기정	사당1주택 재건축 정비구역	33,693.8	사당동 167-19일대	공동주택 및 부대복리 시 설	40 이하	249.99	299	25층
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		●주택공급계획					
			구분	세대수 (소형주택)	비율(%)	비고		
			계	668 (70)	100.00			
			60㎡ 이하	158 (70)	23.65			
60~85㎡이하			486	72.76				
85㎡ 초과	24	3.59						
		●건설비율(소형주택 포함) - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 96.41%						
건축물 높이완화에 대한 계획		● 건축법시행령 제 86조 제5항의 규정에 따라 공원의 일조 확보 관련 건축물높이 제한 완화(소공원에 인접한 아파트) ● 공동주택건립관련 용도지역등 업무처리지침 규정에 의해 수평거리의 1.8배까지 사선제한 완화						

다) 개발가능(상한)용적률 산정 (변경없음)

구분		산정내용		
기정	토지이용 계획	계 (구역면적)	획지	계획 정비기반 시설
		33,693.8㎡	24,057.8㎡	9,636㎡ (무상양여 토지 3,132㎡ 포함)
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 면적 9,636㎡ - 3,132㎡ = 6,504㎡ ※ 무상양도면적 = 3,132㎡		
	정비계획 용적률	- 정비계획용적률 : 249.99% 이하 - 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×α) = 190% × (1+1.3×0.2704) = 256.78% ※ 계획(기준)용적률 = 190% ※ 공공시설로 제공한 면적(순부담) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반 시설 내 국·공·유지 및 무상양여 국·공·유지 ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 6,504㎡ / 24,057.8㎡ = 0.2704		
	법적상한 용적률	법적상한용적률 : 299%		

5) 재건축소형주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

구분	건립위치	구역면적	획지면적	연면적	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	정비구역 내	33,693.8㎡	24,057.8㎡	5,943.7㎡	70세대	59.98㎡	

※ 서울특별시 동작구 공고 제2015-577호 사업시행변경인가 시 재건축소형주택이 69에서 70세대로 변경되었음

■ 재건축 소형주택 공급면적 산정 (변경없음)

구분		적용산식		비고
기정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	299%	
		정비계획 용적률	249.99%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 24.51%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제20조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 = 24.51% × 24,057.8㎡ = 5,896.57㎡		
	재건축소형주택 확보계획	- 연면적(공급면적) : 5,943.7㎡ - 세대수 : 70세대 - 전용 59.98㎡ - 공급 59A(35세대)84.21㎡/59B(35세대)85.61㎡		기준 이상 확보

6) 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축 사업에 의한 관리처분 방법에 의한	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	사당1 주택재건축 정비사업조합	현황:473세대 계획:668세대 (소형주택70세대포함) 증) 195세대	

2. 관계도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비 구역 지정 도서 참조

3. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎ 02-2133-7229) 및 동작구청 주택과(☎ 02-820-1381)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

1) 정비구역 결정도(변경있음)

• 기정



• 변경

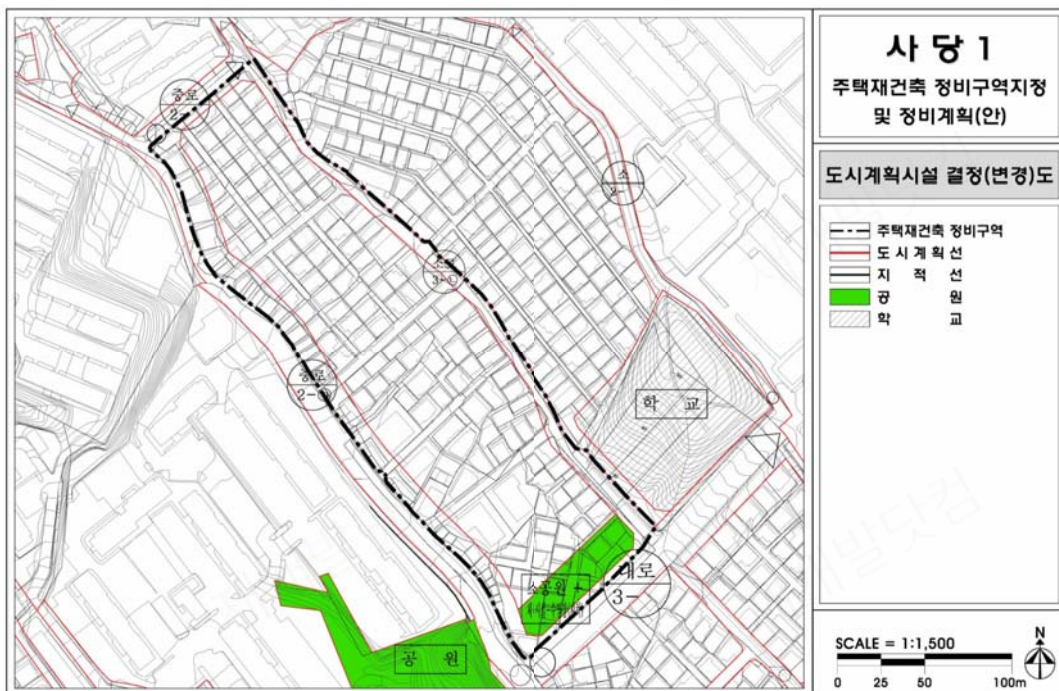


2) 도시계획시설 현황도(변경있음)

• 기정

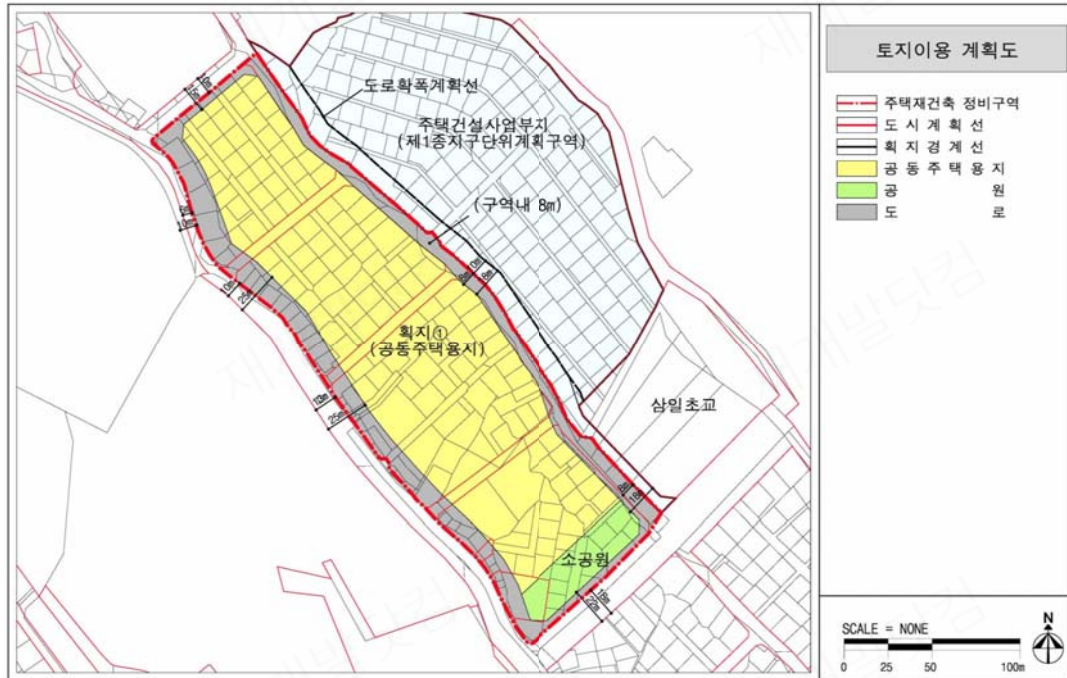


• 변경



3) 토지이용계획도 (변경있음)

• 기정



• 변경

