

◆ 서울특별시고시 제2026-110호

**도시관리계획[사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)
정비구역 지정 및 정비계획 결정, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, 사당동
318-99 일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 세부개발계획] 결정(변경) 및
지형도면 고시**

동작구 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)에 대하여 2025년 제 17차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2025.11.19.)를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 서울특별시고시 제2023-69호(2023.3.9.)로 최초 결정된 도시관리계획(남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 세부개발계획)을 결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 5일
서울특별시

I. 결정(변경)취지

- 동작구 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)에 대하여 정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고 도시관리계획[남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 세부개발계획]을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭: 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발사업)
2. 정비구역 지정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발구역	사당동 318-99 일대	-	증)10,677.7	10,677.7	-

■ 지정 사유서

구 분	구 역 명	위 치	지정사유
신설	사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발구역	사당동 318-99번지 일대	●사당동 318-99번지 일대 역세권 활성화사업을 위한 정비구역 지정

3. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		10,677.7	100.0	
정비기반시설 등	도로	3,109.1	29.1	
획지		7,568.6	70.9	

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		10,677.7	-	10,677.7	100.0	
주거지역	소 계	10,677.7	감) 7,568.6	3,109.1	29.1	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	7,035.9	감) 3,926.8	3,109.1	29.1	
	제3종일반주거지역	3,641.8	감) 3,641.8	-	-	
상업지역	소 계	-	증) 7,568.6	7,568.6	70.9	
	근린상업지역	-	증) 7,568.6	7,568.6	70.9	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	사당동 318-99번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	4,979.4	정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	근린상업지역	2,589.2	
		제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,052.6	

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총 자산총액 × 100(%) - 추정비례율 : 109.3% (384,772,573천원 - 234,941,861천원) ÷ 137,048,033천원 × 100(%) = 109.3% - 총 수입 추정 : 384,772,573천원 - 총 지출 추정 : 234,941,861천원 - 총 종전자산총액 : 137,048,033천원																				
개별 종전자산 추정액	- 종전자산 - 관리처분계획 인가된 주변지역의 평가사례 및 거래사례를 반영하여 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정하였음																				
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 평가액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡</td><td>7.22억</td><td rowspan="6"> 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.3%) </td><td rowspan="6"> 권리자 분양가 - 추정권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임) </td></tr> <tr> <td>전용 59㎡</td><td>11.21억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡</td><td>12.78억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡</td><td>12.78억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡</td><td>12.78억</td></tr> <tr> <td>전용 105㎡</td><td>14.29억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡	7.22억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.3%)	권리자 분양가 - 추정권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임)	전용 59㎡	11.21억	전용 84㎡	12.78억	전용 84㎡	12.78억	전용 84㎡	12.78억	전용 105㎡	14.29억
권리자 분양가추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																		
전용 39㎡	7.22억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.3%)	권리자 분양가 - 추정권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임)																		
전용 59㎡	11.21억																				
전용 84㎡	12.78억																				
전용 84㎡	12.78억																				
전용 84㎡	12.78억																				
전용 105㎡	14.29억																				

※ 상기 금액은 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 향후 관리처분계획 수립시 관련 법령(「도시 및 주거환경정비법」)에 따라 선정된 감정평가업체를 통해 종전자산, 사업비, 종후자산의 금액이 확정됨에 따라 상기 추정분담금은 변경될 수 있음

※ 총 사업비 = 234,941,861천원

구 분		금액(천원)	비 고
소요비용추산액	연면적	58,164.32㎡	-
	공사비	165,841,816	건축시설 공사비, 토지관련 공사비
	보상비	21,507,375	국공유지 매입비, 이주 및 손실 보상비
	관리비	1,735,986	추진위원회 · 조합 운영비, 소송비용 등
	설계비 등	1,173,300	건축설계, 교통영향평가, 정비계획(변경) 등
	감리비	2,834,724	건축, 전기, 소방 등
	사업비 금융비용	30,685,000	기타사업비, 각종 부(분)담금, 제세공과금, 금융비용
	예비비	11,163,660	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
	총사업비	234,941,861	-

※ 상기 금액은 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

※ 향후 관리처분계획 수립시 관련 법령(「도시 및 주거환경정비법」)에 따라 선정된 감정평가업체를 통해 종전자산, 사업비, 중후자산의 금액이 확정됨에 따라 상기 금액은 변경될 수 있음

6. 도시계획시설 및 정비기반시설 등의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	12	8	국지 도로	730	사당동 266-7	사당동 308-99	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로16길
변경	중로	2	12	8~16	국지 도로	730 (111)	사당동 266-7	사당동 308-99	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로17길
기정	소로	3	71	6	국지 도로	105	사당동 708-1143	사당동 708-529	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길
변경	소로	3	71	6~10	국지 도로	105 (70)	사당동 708-1143	사당동 708-529	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	74	6	국지도로	146	사당동 321-109	사당동 318-3	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길
변경	소로	3	74	6~10	국지도로	146 (56)	사당동 321-109	사당동 318-3	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길
신설	소로	3	가	4	국지 도로	93 (93)	사당동 318-122	사당동 318-10	일반 도로	-	사당로18길

※ ()는 정비계획구역 내 연장이며, 정비계획으로 인한 기반시설 조성은 사업시행자가 부담

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-12	중로 2-12	• 구역내 도로 확폭 : 폭원 8m → 8~16m	• 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
소로 3-71	소로 3-71	• 구역내 도로 확폭 : 폭원 6m → 6~10m	• 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
소로 3-74	소로 3-74	• 구역내 도로 확폭 : 폭원 6m → 6~10m	• 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	소로 3-가	• 노선 신설 : 폭원 4m	• 사당시장으로의 원활한 교통 소통 및 보행자의 안전과 편의를 위한 도로 신설

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	공영 주차장	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,274	1,295	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	•기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 •변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,295㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층	지하 1층	-	도시계획시설 결정법위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,295	1,295		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 주차장 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 주차장 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 주차장은 준공 시 동작구에 기부채납(대지지분 포함) 됨

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장 (공영주차장)	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 도시계획시설 연면적 : 1,295㎡ - 수평투영면적 : 1,295㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획 시설(주차장)을 입체적 결정

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	보건지소, 평생 학습관	제2청사 민원센터, 보건지소	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,082	1,487	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	●기정) 증복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 ●변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,487㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층, 지상1~2층	지하 1층, 지상1~2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,487	1,487		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 공공청사는 준공 시 동작구에 기부채납(대지지분 포함) 됨

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사 (제2청사 민원센터, 보건지소)	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층, 지상1~2층 - 도시계획시설 연면적 : 2,091㎡ - 수평투영면적 : 1,487㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획 시설(공공청사)을 입체적 결정

4) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	치매안심센터, 다문화가족 지원센터, 정신건강 복지센터, 어르신 종합복지관	실버 케어 센터	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,268	1,301	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	●기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 ●변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,301㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하1층, 지상3~4층	지하1층, 지상3~4층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,301	1,301		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 동작구에 기부채납 (대지지분 포함) 됨

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (실버케어센터)	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층, 지상3~4층 - 도시계획시설 연면적 : 1,446㎡ - 수평투영면적: 1,301㎡	• 역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위 해 도시계획시설(사회복지시설)을 입체적 결정

나. 정비기반시설의 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등의 부담 계획

구분	사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 용도폐지 공공유지(㎡)	순부담면적(㎡)				공공기여율 (순부담률) (%)
						정비기반시설 (부속토지포함)	건축물	현금	소계	
신설	10,677.7	7,568.6	3,109.1	2,033.4	182.3	379.62	1,932.89	-	2,312.51	30.55

순부담 면적	• 계획 순부담 면적 = 정비기반시설면적-기반시설 내 기존 국공유지-대지 내 용도폐지되는 국공유지 = 3,109.1㎡ - 2,033.4㎡ - 182.3㎡ = 893.40㎡ • 가중치 적용 순부담면적 : 893.4㎡ × 0.4249 = 379.62㎡ ※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 212.46% / 500% = 0.4249 ※ 공공시설 등 제공부지 용적률 = (670.8㎡ × 200% + 222.6㎡ × 250%) / 893.4㎡ = 212.46%
-----------	---

7. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

8. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	계획면적(㎡)	비고
신설	주민공동시설	휘트니스센터	사당동 318-99번지 일원	192.8	지상3층

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 설치

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발구역	10,677.7㎡	획지	7,568.6㎡	동작구 사당동 318-99번지 일대	26	-	-	26	-	-

10. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	상한		
신설	사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발구역	10,677.7	획지	7,568.6	사당동 318-99 일대	공동주택, 근린생활시설, 사회복지시설, 공공청 사 등	60 이하	217.1 이하	500.0 이하	125m이하 (37층)	-

- 주택의 규모 및
규모별 건설비율
- 주택공급계획 : 271세대(임대주택 포함)
 - 공동주택 건립규모 및 비율(전용면적 기준)

구분		세대수	비율(%)	비고
합계		271	100.0	-
85㎡ 이하	소계	238	87.8	-
	60㎡ 미만	88	32.5	임대주택 28세대 포함
	60~85㎡ 이하	150	55.3	임대주택 18세대 포함
85㎡ 초과		33	12.2	-

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 87.8%
- 공동주택 내 임대주택 건설계획(전용면적 기준)

구분		세대수	비율(%)	비고
합계		46	100.0	-
85㎡ 이하	40㎡ 미만	12	26.1	- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 에 따른 의무 공공임대주택 12세대

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	상한		
	구분		세대수		비율(%)	비고					
	40~60㎡ 미만		16	34.8	- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 에 따른 의무 공공임대주택 2세대 -역세권활성화사업에 따른 공공임대주택 14세대						
	60~85㎡ 이하		18	39.1	-역세권활성화사업에 따른 공공임대주택 18세대						

※ 특별계획구역 계획지침 및 세부개발계획 참고

완화사항	• 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 → 근린상업지역 ※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따른 역세권 활성화사업 시행을 위한 용도지역 변경(도로 제외)
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 도로변 : 3m • 저층부 벽면 한계선 - 공공보행통로변 양측 1m(지상 1~3층에 한하여 적용하되, 브릿지는 제외) - 사당로16길변 내측 1m
대지내 공지	• 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지를 보행환경 개선을 위해 보도부속형 전면공지로 조성 - 사당로18길에 접한 변 일부 구간을 차량 교행을 위해 차도부속형 전면공지로 조성 • 공공보행통로 - 폭 6m 이상(단, 필로티구조로 할 경우 유효높이 8m 이상) • 공개공지 - 위치지정 : 대상지 북측, 서측 (보행동선을 고려하여 위치 지정)
기타	• 주변 건축물 높이를 고려한 배치계획 수립

※ 특별계획구역 계획지침 및 세부개발계획 참고

11. 공공기여 계획

1) 공공기여(순부담) 검토

- 현 용도지역에서 근린상업지역으로 상향되는 점을 고려하여, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 상한용적률 500% 적용 시 제2종일반주거지역(7층이하) → 근린상업지역(30%), 제3종일반주거지역 → 근린상업지역(25%)로 총량 설정
- 「도시계획시설 폐지·복합화에 따른 공공기여 기준」에 따라 부지 면적 3천㎡ 미만의 경우 5% 적용하여 1.70% 확보
- 역세권 활성화사업에 따른 순부담 계획 : 현 용도지역(제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역)에서 근린상업지역 종상향에 대한 공공기여량을 가중평균 적용하여 28.29%

이상 확보

2) 역세권 활성화사업 용적률 기준 및 증가 용적률 산정

구분	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)		증가용적률 (%)	
	종전	변경		용도지역별	가중평균		
기준 용적률	제2종일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	4,979.4	200.0	217.10	282.90	
	제3종일반주거지역		2,589.2	250.0			
상한 용적률	제2종일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	4,979.4	500.0			
	제3종일반주거지역		2,589.2				

3) 공공기여율

구분		용도지역 상향면적		획지면적 (㎡)	증가용적률 50%	공공기여 면적		공공기여율
		종전	변경					
획지	기준	제2종	근린 상업	4,979.4	150% (300X50%)	1,493.82㎡ (150%÷500%×4,979.4㎡)	2,269.57㎡	29.99% (2,269.57÷7,568.6㎡)
		제3종		2,589.2	125% (250X50%)	647.30㎡ (120%÷500%×2,589.2㎡)		
		시설 폐지		-		128.45㎡ (2,569.0㎡×5%)		
	계획	-		-		2,312.51㎡	30.55% (2,312.51÷7,568.6㎡)	

※ 공공기여 면적은 용도지역 상향 면적(획지)에 대한 공공기여량 + 기존 시설 폐지에 따른 공공기여량의 합을 말함

4) 공공기여율 산정

구분		산정내용					
토지이용계획		사업면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설(㎡) (A)	공공시설면적(㎡) (B=나+다)	현금 기부채납 (㎡)	무상양도 국·공유지
							새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지(㎡) (C) 대지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지(㎡) (D)
		10,677.7	7,568.6	3,109.1	1,932.89	-	2,033.4 182.3
순부담		• 공공기여면적 : (가)정비기반시설 379.62㎡ + (나)공공임대주택 698.37㎡ + (다)지역필요시설 1,234.52㎡ = 2,312.51㎡ • 공공기여율 : 공공기여면적/대지면적 = 2,312.51㎡ / 7,568.6㎡ = 30.55% ≥ 29.99%					
정비 기반 시설	(가) 도로	• 계획 순부담 면적 : (A)3,109.1㎡ - (C)2,033.4㎡ - (D)182.3㎡ = 893.40㎡ • 가중치 적용 순부담면적 : 893.4㎡ × 0.4249 = 379.62㎡ ※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 212.46% / 500% = 0.4249 - 공공시설 등 제공부지 용적률 = (670.8㎡ × 200% + 222.6㎡ × 250%) / 893.4㎡ = 212.46%					

구분		산정내용	
공공 시설 (B)	(나) 공공임대주택	• 대지지분 = 698.37㎡ $\frac{\text{공공주택 연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적} = \frac{5,367.00\text{㎡}}{58,164.32\text{㎡}} \times 7,568.6\text{㎡} = 698.37\text{㎡}$	
	공공청사 (보건지소, 제2청사 민원센터)	① 대지지분 = 272.06㎡ - 시설연면적/전체연면적×대지면적 = 2,090.80㎡/58,164.32㎡×7,568.6㎡	② 건축물 환산부지 = 322.91㎡ = a : 공공시설등 설치비용(원)/b : 탁상감정평가액주2)(원/㎡) = 6,942,466,415 / 21,500,000 a = [시설연면적(지상)×설치비용기준주1]]+감리비+설계비] + [시설연면적(지하)×설치비용기준주1]]+감리비+설계비]
	(다) 지역 필요 시설 사회복지시설 (실버케어센터)	① 대지지분 = 188.21㎡ - 시설연면적/전체연면적×대지면적 = 1,446.40㎡/58,164.32㎡×7,568.6㎡	② 건축물 환산부지 = 223.99㎡ = a : 공공시설등 설치비용(원)/b : 탁상감정평가액주2)(원/㎡) = 4,815,816,889 / 21,500,000 a = [시설연면적(지상)×설치비용기준주1]]+감리비+설계비] + [시설연면적(지하)×설치비용기준주1]]+감리비+설계비]
	주차장 (공영주차장)	① 대지지분 = 168.55㎡ - 시설연면적/전체연면적×대지면적 = 1,295.32㎡/58,164.32㎡×7,568.6㎡	② 건축물 환산부지 = 58.80㎡ = a : 공공시설등 설치비용(원)/b : 탁상감정평가액주2)(원/㎡) = 1,264,104,089 / 21,500,000 a = [시설연면적(지상)×설치비용기준주1]]+감리비+설계비] + [시설연면적(지하)×설치비용기준주1]]+감리비+설계비]
	소계	1,234.52㎡	

주1) 지상층 : 2024공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용(면세 적용 별도), 지하층 : 분양가상한제 기본형 건축비 1,024,000원/㎡(면세 적용 별도)

주2) 탁상감정평가금액(24.12.) (근린상업 21,500,000원/㎡)

5) 기부채납 공공시설 부담에 관한 계획

구분	세부명칭	위치	층(전용층)	면적	비고(관리청)
공공청사	제2청사민원센터, 보건지소	사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발구역 내	지하1층, 지상1-2층	전용면적 : 1,075㎡ 연면적 : 2,091㎡	동작구
사회복지시설	실버케어센터		지하1층, 지상3-4층	전용면적 : 795㎡ 연면적 : 1,446㎡	동작구
주차장	공영주차장		지하1층	전용면적 : 1,037㎡ 연면적 : 1,295㎡	동작구

- 1) 도시계획시설(공공청사, 사회복지시설, 주차장)의 관리청은 동작구로 하며, 동작구청장이 운영 및 관리함
- 2) 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
- 3) 향후 동작구 운영부서의 운영계획에 따라 기부채납 공공시설 세부명칭은 변경될 수 있음

12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 공사시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 • 폐기물의 수거는 동작구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획 • 대기환경보전법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	• 홍수 등 재해방지를 위하여 녹지의 확충, 투수성 포장, 적정 우수관망 설치 등을 계획하여 지구 내 우수유출량의 최소화 • 사업시행시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 공간 확보 • 사업시행시 관할 소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치 • 수해방지를 위한 건축계획 수립 • 사업시행시 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m 이내 대상지 북동측 남성초등학교	• 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육 시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함 • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치 하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

14. 세입자 주거대책

- 조합설립 시, 이해관계인들의 의견을 취합하여, 사업시행계획 인가 시 이주대책을 마련하도록 하겠음

15. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	구역지정고시가 있는 날부터 3년 이내	-	현황)112세대 증)159세대 계획)271세대	-

16. 교통 및 동선처리계획

1) 단기안

구분	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	• 「남성역세권지구단위계획 수립 교통영향평가, 2022.09. (주)동해엔지니어링」 교통개선대책 반영
	• 원활한 진출입을 위한 주변 가로구간 차로 확장 및 운영 계획 수립
	– 사당로16길 : B=9.8~10.5m→10.5~16.0m, 왕복 2차로 → 왕복 4차로
	– 사당로20가길 : B=6.0m → 10.0m, 이면도로 → 왕복 2차로
진·출입 동선	– 사당로18길 : B=4.0m(현황 양방통행 계획 유지)
	• 사업지 남측 진출입구 교차로 운영방안(비신호) 및 차로운영계획수립 : 진입 1차로, 진출 1차로
	• 사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보
	• 사업지 동측 사당로18길 현황 양방통행 계획 유지
	• 사업지 남측 사당로20가길 차로 운영체계 변경 : 일방통행 → 양방통행
보행	• 단지 내 가각부보도 차량 진출입방지를 위한 탈착형 블라드설치
	• 보행동선 단절 지점 횡단보도 설치 : 13개소
	• 사업지 서측 사당로16길 보도설치 : 사업지반대측 B=1.8~2.0m 설치
	• 사업지 남측 사당로20가길 보도설치 : 사업지측 B=1.0m, 사업지반대측 B=2.0m
	• 사업지 건축한계선을 통한 보행공간(B=3.0m) 확보
주차	• 사업지 동측 사당로18길 보행자우선도로 계획
	• 법정주차대수 : 356대
	• 주차수요 : 388대(2032년, 원단위법)
	• 계획주차대수 : 436대(공동주택 353대, 비주거 시설 83대)
교통 안전 및 기타	• 사업지 주변 거주자우선주차면(5면) 삭제 건의
	• 주차장 램프 진출입부 차량경고등설치 : 1개소
	• 사업지 주변 교통안전노면 설치
	• 사업지 동측 사당로20가길 일방통행 표지판 설치

2) 장기안

구분	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	• 사업지 서측 「사당동 277-1번지 일원 역세권 장기전세주택 관련 사전검토(안), 2023.09. 동작구청」 교통개선대책 반영
	• 「남성역세권지구단위계획 수립 교통영향평가, 2022.09. (주)동해엔지니어링」 교통개선대책 반영
	• 원활한 진출입을 위한 주변 가로구간 차로 확장 및 운영 계획 수립
	– 사당로16길 : B=9.8~10.5m→16.0m, 왕복 2차로 → 왕복 4차로
	– 사당로20가길 : B=6.0m → 10.0m, 이면도로 → 왕복 2차로
진·출입 동선	– 사당로18길 : B=4.0m(현황 양방통행 계획 유지)
	• 사업지 남측 진출입구 교차로 운영방안(비신호) 및 차로운영계획수립 : 진입 1차로, 진출 1차로

구분	개 선 방 안
	•사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보
	•사업지 동측 사당로18길 현황 양방통행 계획 유지
	•사업지 남측 사당로20가길 차로 운영체계 변경 : 일방통행 → 양방통행
	•단지 내 각각부보도 차량 진출입방지를 위한 탈착형 볼라드설치
보행	•보행동선 단절 지점 횡단보도 설치 : 16개소
	•사업지 서측 사당로16길 보도설치 : 사업지측 B=1.0m, 반대측 B=2.0m 설치
	•사업지 남측 사당로20가길 보도설치 : 사업지측 B=1.0m, 사업지반대측 B=2.0m
	•사업지 건축한계선을 통한 보행공간(B=3.0m) 확보
	•사업지 동측 사당로18길 보행자우선도로 계획
주차	•법정주차대수 : 356대
	•주차수요 : 388대(2032년, 원단위법)
	•계획주차대수 : 436대(공동주택 353대, 비주거 시설 83대)
	•사업지 주변 거주자우선주차면(5면) 삭제 건의
교통 안전 및 기타	•주차장 램프 진출입부 차량경고등설치 : 1개소
	•사업지 주변 교통안전노면 설치
	•사업지 동측 사당로20가길 일방통행 표지판 설치

17. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
26	20	6	26	26	-

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	112	112	15	97	170	25	145	
단독주택	112	112	15	97	170	25	145	
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		20	20	20	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	17	17	17	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 50㎡ 이하	6	6	6	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	11	11	11	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 85㎡ 이하		2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 135㎡ 이하	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장을 기준으로 작성하되, 단독주택은 건축면적으로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양 (조합원등)	공공주택			비고
				소계	재개발 의무	역세권 활성화사업	
합 계		271	225	46	14	32	-
60㎡ 이하	소 계	88	60	28	14	14	-
	40㎡ 이하	60	48	12	12	-	-
	40㎡~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡ 이하	28	12	16	2	14	-
60㎡~85㎡ 이하		150	132	18	-	18	-
85㎡ 초과	소 계	33	33	-	-	-	-
	85㎡~115㎡ 이하	33	33	-	-	-	-

구분	계	일반분양 (조합원등)	공공주택			비고
			소계	재개발 의무	역세권 활성화사업	
	115㎡ 초과	-	-	-	-	-

18. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용	비고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획 - 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, CCTV, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치 - 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가	
영역성 확보	공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도 등 설치	
조경	수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재	
조명	- 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에 충분한 조명시설 계획 - 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명 설치 - 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 함	
영상정보처리기기 안내판 설치	기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	

※ 사업시행계획인가 시, 관련법 및 기준에 따라 안전 및 범죄예방에 관한 구체적인 계획 수립

19. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	-	7,568.6	사당동 318-99번지 일대	7,568.6	-

20. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 공공임대주택(역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모		세대수	비고
				전용	공급		
신규	획지	7,568.6	-	합계		32세대	-
				59.98㎡	88.54㎡	14세대	-
				84.98㎡	124.43㎡	6세대	84A
				84.99㎡	124.69㎡	6세대	84B
				84.99㎡	123.53㎡	6세대	84C

2) 공공임대주택(재개발사업에 따른 의무임대주택)

구분		확보기준		확보내용
세대수 기준		근린상업지역	• 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 임대 주택 건설	• 271세대 × 5% = 13.6세대(기준) ≤ 14세대(확보)
규모 기준	1	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대 주택 건설		• 14세대 × 30% = 4.2세대(기준) ≤ 12세대(확보)
	2	• 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설		• 271세대 × 5% = 13.6세대(기준) ≤ 12세대(미확보)

21. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) : 해당사항 없음

22. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지는 역세권 도심지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없는 것으로 보여지며, 사업시행계획 인가 시 현황수목조사 등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음
- 산림공간정보서비스에 제공하는 임상도 확인 결과, 수림 및 수목의 분포는 없는 것으로 확인되었음

23. 인구 및 주택의 수용계획

- 공동주택의 규모별 세대수는 60㎡ 이하 88세대(32.5%), 60~85㎡ 이하 150세대(55.3%), 85㎡ 초과 33세대(12.2%)로 계획

【세대규모별 배분계획】

구 분		계획세대수(세대)	계획인구(인구)	구성비(%)	비 고
일반주택 및 임대주택	60㎡ 이하	88	172	32.5	
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	150	294	55.3	
	85㎡ 초과	33	65	12.2	
	합계	271	531	100.0	

※ 계획세대수는 사업시행인가시 변경될 수 있음

※ 계획인구는 동작구 주민등록인구 및 세대현황(25.06.30.) 기준으로 사당4동 세대당 인구(1.96인/세대) 산정하여 적용함

24. 구역 내 옛길, 옛물길, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

② 남성역세권 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	남성역세권 지구단위계획구역	동작구 사당동 223-1번지 일대	110,966.8	증) 1,187.6	112,154.4	서울시고시 제2023-69호 (2023.03.09.)

■ 변경 사유서

도면표시번호	구역명	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
-	남성역세권 지구단위계획구역	동작구 사당동 223-1번지 일대	면적 : 110,966.8㎡ → 112,154.4㎡ 증) 1,187.6㎡	남성역세권 역세권활성화사업을 위한 지구단위계획구역 변경

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		110,966.8	증) 1,187.6	112,154.4	100.0	
주거 지역	소 계	110,966.8	감) 6,381.0	104,585.8	93.3	
	제2종일반주거지역	7,976.2	감) 2,754.8	5,221.4	4.7	
	제3종일반주거지역	102,990.6	감) 3,626.2	99,364.4	88.6	
상업 지역	소계	-	증) 7,568.6	7,568.6	6.7	
	근린상업지역	-	증) 7,568.6	7,568.6	6.7	

■ 변경 사유서

도면표시번호	위 치	용 도 지 역	변경내용	변경사유
-	동작구 사당동 223-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역(7층이하) 면적 감소 : 7,976.2㎡ → 5,551.4㎡ 감) 2,754.8㎡ ※ 용도지역 변경 : 감) 3,926.8㎡ ※ 지구단위계획 구역 변경 : 증) 1,172.0㎡	역세권활성화사업 추진을 위해 서울특별시 역세권 활성화 운영기준에 따라 용도지역 변경 역세권활성화사업 추진을 위해 지구단위계획구역 변경(면적 증가) 반영
		제3종 일반주거지역	제3종일반주거지역 면적 감소 : 102,990.6㎡ → 99,364.4㎡ 감) 3,626.2㎡ ※ 용도지역 변경 : 감) 3,641.8㎡ ※ 지구단위계획 구역 변경 : 증) 15.6㎡	
		근린상업지역	근린상업지역 면적 증가 : 0㎡ → 7,568.6㎡ 증) 7,568.6㎡	

2) 용도지구 : 해당사항 없음

3. 기반시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 도로(변경)

■ 도로 총괄표(기정)

유별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	11	6,936 (1,443)	139,432 (6,695)	-	-	-	7	3,822 (525)	45,176 (4,453)	4	3,114 (956)	94,156 (3,066)
대로	1	2,470 (725)	89,923 (1,794)	-	-	-	-	-	-	1	2,470 (725)	89,923 (1,794)
중로	2	1,430 (23)	25,905 (536)	-	-	-	2	2,160 (134)	32,605 (2,013)	-	-	-
소로	8	3,036 (695)	23,504 (4,365)	-	-	-	5	1,662 (391)	12,571 (2,440)	3	644 (231)	4,233 (1,272)

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 총괄표(변경)

유별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	14	7,280 (1,700)	141,898 (8,710)	-	-	-	7	3,822 (525)	45,176 (4,453)	7	3,458 (1,175)	96,722 (4,257)
대로	1	2,470 (725)	89,923 (1,794)	-	-	-	-	-	-	1	2,470 (725)	89,923 (1,794)
중로	3	2,160 (134)	32,605 (2,013)	-	-	-	3	2,160 (134)	32,605 (2,013)	-	-	-
소로	10	2,650 (841)	19,370 (4,903)	-	-	-	4	1,662 (391)	12,571 (2,440)	6	988 (450)	6,799 (2,463)

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능 (구분)	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	81	24~41.5	보조간선도로	2,470	상도동 (송실대)	사당동 1001-31	일반 도로	-	건고시 제1971-198 (71.4.7.)	사당로
기정	중로	2	7	8~25	집산도로	1,040	사당동 323-1	사당동 산22-21	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로23길
기정	중로	2	1	18	국지도로	390	사당동 708	사당동 263-6앞	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로17길
기정	소로	3	61	6	국지도로	150	사당동 250-3	사당동 산32-4	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로12길
기정	소로	3	62	6	국지도로	460	사당동 254-3	사당동 292-43	보행자 우선도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로14길
기정	소로	3	-	6~8	국지도로	34	사당동 324	사당동 324	일반 도로	-	서울시제171호 (79.4.25.)	-
기정	소로	2	8	8	국지도로	116	사당동 267-28	사당동 250-4	보행자 우선도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로14가길
기정	소로	2	9	8	국지도로	760	사당동 266	사당동 204	보행자 우선도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로16가길

구분	규 모				기능 (구분)	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	10	8	국지도로	146	사당동 246	사당동 232	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로10길
기정	소로	2	12	8	국지도로	730	사당동 266-7	사당동 308-99	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로16길
변경	중로	2	12	8~16	국지도로	730	사당동 266-7	사당동 308-99	일반 도로	-		
기정	소로	2	13	8	국지도로	640	사당동 318-1	사당동 43-5	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로20길
기정	소로	3	71	6	국지도로	105	사당동 708-1143	사당동 708-529	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	사당로20가길
변경	소로	3	71	6~10	국지도로	105	사당동 708-1143	사당동 708-529	일반 도로	-		
기정	소로	3	74	6	국지도로	146	사당동 321-109	사당동 318-3	일반 도로	-	서울시 제54호 (73.4.25.)	
변경	소로	3	74	6~10	국지도로	146	사당동 321-109	사당동 318-3	일반 도로	-		
신설	소로	3	가	4	국지도로	93	사당동 318-122	사당동 318-10	일반 도로	-	-	사당로18길

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-12	중로 2-12	◦ 구역내 도로 확폭 : 폭원 8m → 8~16m	◦ 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 3-71	소로 3-71	◦ 구역내 도로 확폭 : 폭원 6m → 6~10m	◦ 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
소로 3-74	소로 3-74	◦ 구역내 도로 확폭 : 폭원 6m → 6~10m	◦ 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통 소통을 위한 도로 확폭
-	소로 3-가	◦ 노선 신설 : 폭원 4m	◦ 시장 시장으로의 원활한 교통 소통 및 보행자의 안전과 편의를 위한 도로 신설

2) 철도 : 변경 없음

■ 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 [남성정거장 (7호선)]	동작구 사당동 250번지 일대	6,432 (6,055)	-	
기정	②	철도	도시철도 (지하철7호선)	도봉구 도봉동 16 일대~ 구로구 온수동 산2-1 일대 (광명시 구간 제외)	B=10~30m L=43.76km	-	

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

3) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	공영 주차장	사당동 318-99번지 일대	2,569	감 1,274	1,295	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	●기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 ●변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,295㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층	지하 1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,295	1,295		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 주차장 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 주차장 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 주차장은 준공 시 동작구에 기부채납(대지자분 포함) 됨

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장 (공영주차장)	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 도시계획시설 연면적 : 1,295㎡ - 수평투영면적 : 1,295㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획 시설(주차장)을 입체적 결정

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	보건지소, 평생 학습관	제2청사 민원센터, 보건지소	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,082	1,487	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	●기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 ●변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,487㎡은 수평투영면적

■ 건축물의 규모 결정조서(공공청사)

구분	시설명	건축물의 규모			비고
		건폐율	용적률	높이	
폐지	공공청사	60%이하	400%이하	40m이하	입체적 도시계획시설 결정에 따른 폐지

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층, 지상1~2층	지하 1층, 지상1~2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,487	1,487		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 공공청사는 준공 시 동작구에 기부채납(대지지분 포함) 됨

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사 (제2청사 민원센터, 보건지소)	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층, 지상1~2층 - 도시계획시설 연면적 : 2,091㎡ - 수평투영면적 : 1,487㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획 시설(공공청사)을 입체적 결정

5) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	치매안심센터, 다문화가족 지원센터, 정신건강 복지센터, 어르신 종합복지관	실버 케어 센터	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,268	1,301	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	●기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 ●변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,301㎡은 수평투영면적

■ 건축물의 규모 결정조서(사회복지시설)

구분	시설명	건축물의 규모			비고
		건폐율	용적률	높이	
폐지	사회복지시설	60%이하	400%이하	40m이하	입체적 도시계획시설 결정에 따른 폐지

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하1층, 지상3~4층	지하1층, 지상3~4층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,301	1,301		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 동작구에 기부채납 (대지지분 포함) 됨

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (실버케어센터)	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층, 지상3~4층 - 도시계획시설 연면적 : 1,446㎡ - 수평투영면적: 1,301㎡	• 역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(사회복지시설)을 입체적 결정

6) 시장 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	시장	사당동 318-8, 318-18, 318-17	998	-	-	서고 제1972-65호 ('72. 5. 26.)	시장시설 용지

■ 건축물 범위

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이 (m)	최초 결정일	비고
-	50	250	25	서고 제1972-65호 ('72. 5. 26.)	시장시설 용지

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

■ 최대개발규모 결정 조서 : 변경 없음

구 분	적용위치		계획내용	비고
최대 개발 규모	간선부	1,000㎡ 이하	- 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용 - 가급적 대지가 정형화되도록 계획	평균 필지 규모 약 5배 이하
	이면부	500㎡ 이하	※ 기존 필지가 최대개발규모를 초과한 경우 및 공동개발 지정·권장이 지정된 경우는 적용 제외	평균 필지 규모 약 3배 이하

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 공동개발 결정(변경) 조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공동개발 (지정)	도면표기	기 개발된 동일소유자 필지 및 맹지	17개소 (특별계획가능구역 해제시 23개소)
공동개발 (권장)		- 동일소유자 - 간선부적정규모 개발 유도(과소필지, 부정형 필지 등 단독 개발 불가 필지)	27개소 (특별계획가능구역 해제시 30개소)
자율적 공동개발	전체구역	- 최대개발규모 이내의 범위에서 당해 대지와 연결한 대지의 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발 가능 - 자율적 공동개발은 가급적 대지가 정형화되도록 계획	-

※ 단, 맹지로 인한 공동개발(지정)의 경우 자치구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경 가능

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

※ 「도시관리계획[사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 세부개발계획] 결정 (변경) 도서」 참조

2) 건축물에 관한 결정 조서

가) 건축물 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

나) 건축물 밀도에 관한 결정 조서(변경없음)

다) 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정 조서(변경)

■ 대지 안의 공지

구분	적용 위치	계획내용	비고
건축한계선에 의한 전면공지	사당로변	- 대지 안의 공지 및 건축한계선에 의해 대지 전면에 형성되는 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 공지는 원칙적으로 일체의 시설물을 설치할 수 없음(주차장, 담장, 화단 등 통행방해물 설치 금지) - 접하는 보도와 단차를 없애고, 보행자 통행이 원활하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있는 구조로 설치(접하는 보도와 유사한 재료 사용)	규제

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

3) 기타사항에 관한 결정 조서(변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1) 특별계획구역 결정(변경)

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명		위 치	면적(㎡)			비고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	구)범진여객부지 특별계획구역	사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역	사당동 318-99번지 일대	2,569.0	증) 8,108.7	10,677.7	-

■ 특별계획구역 결정(변경)사유서

구역명	위치	변경내용	변경사유
사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역	사당동 318-99번지 일대	- 구역명 변경 - 기정 : 구)범진여객부지 특별계획구역 - 변경 : 사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 - 면적 : 2,569.0㎡ → 10,677.7㎡ (증) 8,108.7㎡	역세권 활성화사업을 통해 대상지 일대 노후 주거환경 개선 및 기반시설 개선을 위해 구역명 및 구역계 변경

■ 특별계획구역 계획지침(변경)

구분	기정	변경
구역명	구)범진여객부지 특별계획구역	사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역
구역면적	2,569.0㎡	10,677.7㎡
용도지역	- 현재 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립 시 : 준주거지역	- 현재 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 - 세부개발계획 수립 시 : 근린상업지역

구분		기정	변경
공공 시설	기반 시설	- 특별계획구역 전체를 도시계획시설(공공청사, 사회복지시설, 주차장) 신설 및 증복결정(2,569㎡) -지상 : 공공청사(신설), 사회복지시설(신설) 지상 1~7층 -지하 : 주차장 지하 1~2층	- 입체적 도시계획시설결정 -지상 : 공공청사 지상1~2층, 사회복지시설 지상 3~4층 -지하 : 주차장 지하 1층
	도로	-	대상지 일대의 교통여건을 감안하여 구역 동축, 서축 및 남북 도로 조성 후 기부채납
건축물 용도	지정 용도	-	지상1층 (연면적의 50%이상) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 동물 병원, 부동산중개사무소 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반 음식점, 동물병원, 학원 - 판매시설 중 상점 - 업무시설
			지상2층 (연면적의 50%이상) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 미용원, 체육도장, 보건소, 금융업소, 동물병원 - 제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 동물병원, 학원, 독서실, 체력단련장, 놀이형시설, 금융업소 - 판매시설 중 상점 - 업무시설

구분		기정	변경
건축물 용도	불허용도	-	- 건축법 시행령 별표1 -제1호 단독주택 -제2호 공동주택(주거복합제외), 도시형생활주택 -제4호 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 -제5호 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장 제외) -제8호 운수시설 -제15호 숙박시설 -제16호 위락시설 -제17호 공장(지식산업센터 제외) -제19호 위험물 저장 및 처리시설 -제20호 자동차 관련시설(주차장 제외) -제28호 장례시설 -제29호 야영장시설 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 - 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경 보호구역에서의 금지행위 시설
	건폐율	60%이하	60%이하
건축물 밀도	기준/허용 용적률	-	기준(허용) : 217.10% 이하

구분	기정	변경
건축물의 배치	상한용적률	400%이하 500% 이하
	최고높이	40m이하 125m 이하
	건축한계선	동측 도로변 3m 도로변 3m
	저층부 벽면한계선	- 공공보행통로변 양측 1m (지상1~3층에 한하여 적용하되, 브릿지는제외) 사당로16길에 접한 변 1m
	대지 내 공지	- 공개공지 - 위치권장 : 대상지 북측(보행동선을 고려하여 위치 권장) - 공공보행통로 : 폭 4m이상(사당동318-102, 318-105) (단, 필로티구조로 할 경우 유효높이 6m이상) - 공개공지 - 위치지정 : 대상지 북측, 서측(보행동선을 고려하여 위치 지정) - 공공보행통로: 폭 6m이상 (단, 필로티구조로 할 경우 유효높이 8m이상) - 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지를 보행환경 개선을 위해 보도부속형 전면 공지로 조성 - 사당로18길에 접한 변 일부 구간을 차량 교행을 위해 차도부속형 전면 공지로 조성
기타	주변건축물 높이를 고려한 배치계획 수립	주변건축물 높이를 고려한 배치계획 수립
	보건지소는 별도의 출입이 가능한 보행동선계획 수립할 것(세부개발계획 수립 시 결정)	주변건축물 높이를 고려한 배치계획 수립
기타사항에 관한 계획	- 부설주차장을 제외한 공영주차장 최소 55대 이상 등 생활지원서비스시설 확보 - 차량 진·출입구 설치시 동일 도로면에 2개소 이상 설치 불가(단, 진·출입구 분리 설치시 허용) - 사당로 및 사당로16길 일부 구간 차량출입불허 구간 결정	- 차량 진·출입구 설치시 동일 도로면에 2개소 이상 설치 불가 (단, 진·출입구 분리 설치시 허용) - 사당로 일부 구간 차량출입불허구간 결정 - 사당로18길 일부 구간 보행자우선도로 계획
공공시설 제공비율	-	- 획지면적의 29.99% 이상 - 역세권활성화사업운영기준 의무 공공기여율 : 28.29% 이상 - 시설폐지·복합화 시 공공기여율 : 1.70% 이상 (당초 도시계획시설 부지의 5%)

2) 특별계획가능구역 결정 : 변경 없음

③ 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명		위 치	면적(㎡)			비고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	구법진여객부지 특별계획구역	사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역	사당동 318-99번지 일대	2,569.0	증) 8,108.7	10,677.7	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	위치	변경내용	변경사유
사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역	사당동 318-99번지 일대	- 구역명 변경 - 기정 : 구법진여객부지 특별계획구역 - 변경 : 사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 - 면적 : 2,569.0㎡ → 10,677.7㎡ 증) 8,108.7㎡	역세권 활성화사업을 통해 대상지 일대 노후 주거환경 개선 및 기반시설 개선을 위해 구역명 및 구역계 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		10,677.7	100.0	
정비기반시설 등	도로	3,109.1	29.1	
획지		7,568.6	70.9	

2) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		10,677.7	-	10,677.7	100.0	
주거지역	소 계	10,677.7	감) 7,568.6	3,109.1	29.1	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	7,035.9	감) 3,926.8	3,109.1	29.1	
	제3종일반주거지역	3,641.8	감) 3,641.8	-	-	
상업지역	소 계	-	증) 7,568.6	7,568.6	70.9	
	근린상업지역	-	증) 7,568.6	7,568.6	70.9	

■ 용도지역 결정(변경) 조서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	사당동 318-99번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	4,979.4	▶정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합 리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	근린상업지역	2,589.2	
		제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,052.6	

나) 용도지구 : 해당사항 없음

3) 기반시설에 관한 결정(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 사유서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	12	8	국지 도로	730	사당동 266-7	사당동 308-99	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로16길
변경	중로	2	12	8~16	국지 도로	730 (111)	사당동 266-7	사당동 308-99	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로17길
기정	소로	3	71	6	국지 도로	105	사당동 708-1143	사당동 708-529	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	소로	3	71	6~10	국지 도로	105 (70)	사당동 708-1143	사당동 708-529	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길
기정	소로	3	74	6	국지도로	146	사당동 321-109	사당동 318-3	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길
변경	소로	3	74	6~10	국지도로	146 (56)	사당동 321-109	사당동 318-3	일반 도로	서울시고시 제54호 (73.04.25.)	사당로20가길
신설	소로	3	가	4	국지 도로	93 (93)	사당동 318-122	사당동 318-10	일반 도로	-	사당로18길

※ ()는 정비계획구역 내 연장이며, 정비계획으로 인한 기반시설 조성은 사업시행자가 부담

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-12	중로 2-12	• 구역내 도로 확폭 : 폭원 8m → 8~16m	• 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
소로 3-71	소로 3-71	• 구역내 도로 확폭 : 폭원 6m → 6~10m	• 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
소로 3-74	소로 3-74	• 구역내 도로 확폭 : 폭원 6m → 6~10m	• 본 사업 대상지 및 인근지역 교통 수요를 반영하여 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	소로 3-가	• 노선 신설 : 폭원 4m	• 사당시장으로의 원활한 교통 소통 및 보행자의 안전과 편의를 위한 도로 신설

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	공영 주차장	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,274	1,295	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	•기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 •변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,295㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층	지하 1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,295	1,295		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 주차장 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 주차장 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 주차장은 준공 시 동작구에 기부채납(대지지분 포함) 됨

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장 (공영주차장)	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 도시계획시설 연면적 : 1,295㎡ - 수평투영면적 : 1,295㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획 시설(주차장)을 입체적 결정

다) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	보건지소, 평생 학습관	제2청사 민원센터, 보건지소	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,082	1,487	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	●(기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 ●(변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,487㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층, 지상1~2층	지하 1층, 지상1~2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,487	1,487		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 공공청사 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 공공청사 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 공공청사는 준공 시 동작구에 기부채납(대지지분 포함) 됨

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사 (제2청사 민원센터, 보건지소)	- 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층, 지상1~2층 - 도시계획시설 연면적 : 2,091㎡ - 수평투영면적 : 1,487㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(공공청사)을 입체적 결정

라) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공 청사	치매안심센터, 다문화가족 지원센터, 정신건강 복지센터, 어르신 종합복지관	실버 케어 센터	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,268	1,301	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	●(기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 ●(변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,301㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하1층, 지상3~4층	지하1층, 지상3~4층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 1,301	1,301		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 면적은 수평투영면적이며, 향후 건축허가 등에 따라 조정될 수 있음

※ 사회복지시설 제공위치, 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 허가 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 동작구에 기부채납 (대지지분 포함) 됨

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (실버케어센터)	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층, 지상3~4층 - 도시계획시설 연면적 : 1,446㎡ - 수평투영면적: 1,301㎡	• 역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(사회복지시설)을 입체적 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	-	7,568.6	사당동 318-99번지 일원	7,568.6	-

2) 건축물에 관한 결정 조서

가) 건축물 용도에 관한 결정

■ 불허용도

구분	세부용도
불허용도	• 「건축법」 시행령 별표1 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(주거복합제외), 도시형생활주택 - 제4호 제2종근린생활시설 중 종로판매소, 단란주점, 안마시술소 - 제5호 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장 제외) - 제8호 운수시설 - 제15호 숙박시설 - 제16호 위락시설 - 제17호 공장(지식산업센터 제외) - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 - 제20호 자동차 관련시설(주차장 제외) - 제28호 장례시설 - 제29호 야영장시설 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표10 및 서울시 도시계획조례 제33조에 따라 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경 보호구역에서의 금지행위 시설

■ 지정용도

구분	위치	용도	세부용도
지정용도	지상1층 (연면적의 50%이상)	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 업무시설	• 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 동물병원, 부동산중개사무소 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 동물병원, 학원 • 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설

구분	위치	용도	세부용도
지정용도	지상2층 (연면적의 50%이상)	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 업무시설	• 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 미용원, 체육도장, 보건소, 금융업소, 동물병원 • 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 동물병원, 학원, 독서실, 체력단련장, 놀이형시설, 금융업소 • 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 • 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 업무시설

나) 건축물 밀도에 관한 결정 조서

■ 건폐율 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	좌동	

■ 용적률계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	기준(허용) / 상한 용적률 : 217.0% 이하 / 500% 이하	좌동	

■ 용적률 산정

구분	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)		증가용적률(%)
	종전	변경		용도지역별	가중평균	
기준(허용) 용적률	제2종일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	4,979.4	200.0	217.10	282.90
	제3종일반주거지역		2,589.2	250.0		
상한용적률	제2종일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	4,979.4	500.0		
	제3종일반주거지역		2,589.2			

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 용적률 기준 적용

■ 높이계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	125m 이하	좌동	

다) 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정 조서

■ 건축한계선·벽면한계선 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 도로변 3m	좌동	
저층부 벽면한계선	• 공공보행통로변 양측 1m (지상 1~3층에 한하여 적용하되, 브릿지는 제외) • 사당로 16길에 접한 변 1m	좌동	

■ 대지 안의 공지

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공개공지	• 위치지정 : 대상지 북측, 서측 (보행통선을 고려하여 위치 지정)	좌동	
공공보행통로	• 폭 6m 이상 ※ 단, 필로티구조로 할 경우 유효높이 8m 이상	좌동	
전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 공지를 보행환경 개선을 위해 보도부속 형 전면공지로 조성 • 사당로18길에 접한 변 일부 구간을 차량 교행을 위해 차도부 속형 전면공지로 조성	좌동	

※ 전면공지 및 공공보행통로의 지상·지하부에 대해 준공시 건축물 대장에 유지관리 동의서를 기재한다.

※ 공공보행통로 관련 지상권 또는 지역권 설정에 동의토록한다

■ 기타

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축물 등에 관한사항	• 주변건축물 높이를 고려한 배치계획 수립	좌동	

3) 기타사항에 관한 결정 조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기타사항	- 차량 진·출입구 설치시 동일 도로면에 2개소 이상 설치 불가 (단, 진·출입구 분리 설치시 허용) - 사당로 일부 구간 차량출입불허구간 결정 - 사당로18길 일부 구간 보행자우선도로 계획	최동	

III. 2025년 제17차 서울특별시 도시계획위원회(2025.11.19.) 심의결과 : 수정가결

구분	주요의견	조치계획	비고
수정 사항	- 도시계획시설 계획, 주택공급계획, 공공기여계획, 지구단위계획(특별계획구역 구역명, 건축물 배치에 관한 결정, 차량출입불허구간 및 보행자우선도로)에 관한 사항은 구청장 수정가결 요청사항 반영 - 용도지역 계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영	구청장 수정가결 요청사항 및 주관부서 수정가결 요청사항 반영하였음	반영
[대상지 일대 교통처리계획과 관련하여 다음 사항 검토]			
조건 사항	대상지 동측 사당로18길은 보행자 및 교통의 원활한 흐름을 위해 도로기능을 유지하되 보차혼용도로부는 (교행이 가능하도록) 도로(6m)로 확폭하고, 보행자우선도로(4m)는 획지에 편입하는 방안 검토	대상지 동측 사당로18길의 도로기능을 유지하되 보차혼용도로부는 교행이 가능하도록 차도형 전면공지(2m)를 추가 확보하고, 보행자우선도로는 인접 필지 맹지 발생에 따라 기존 도시계획시설(도로) 결정(안)을 유지하였음	부분 반영
	대상지 남측 도로계획(선형, 폭원, 교차로 및 보도 구성 등)은 도시계획도로 내 보도 폭원(1m) 확대 방안 및 연결한 장기전세주택 교통처리계획과 연계하여 검토	- 연접한 장기전세주택 사업구역과 장기적으로 합리적인 교차로 형성을 위해 남측 도시계획도로 선형은 유지하되, - 교차로 부분 보도계획을 조정(대상지측 1m → 2m) 하였으며, 보도형 전면공지(폭 3m) 계획을 유지하여 충분한 보행공간(폭 4 ~ 5m)을 확보 - 또한, 대상지 남측 신속통합기획 수립에 따라 향후 남측도로의 전반적인 교통처리개선이 이루어질 것으로 예상됨	부분 반영
	[구체적 건축계획 수립 시 다음 사항 검토]		
	공공청사 코어위치 조정을 통한 사당로에서 공공청사 시인성 제고 방안 검토	- 가로활성화를 위해 간선변으로 근린생활시설을 계획하였고, - 공공기여시설의 효율적 운영 및 관리 등을 위해 별도로 집적화하여 후면으로 배치하였음 - 전면부에 공개공지를 계획하여 간선변에서의 인지성 및 접근성을 향상시켰으며, - 공공청사 코어의 벽면에 간판을 설치하여, 사당로에서의 공공청사 시인성을 확보하였음	반영

구분	주요의견	조치계획	비고
	남북 방향 통경축이 확보 될 수 있도록 주동 배치계획 검토	- 사당로변 공개공지를 통해 남북 방향으로 개방감을 기 확보하였고, 대상지 형상 등 여건상 건축배치 계획의 제약으로 충분한 통경축 확보가 어려움 - 주동 재배치를 통해 통경축 추가 확보(폭 4~6m)를 검토한 결과, 대상지 남측 현황 공동주택 및 저층부 근생시설 등으로 인해 시야가 차폐되어 효과가 미미할 것으로 예상됨	미반영
	데이크어센터와 공동주택 간 프라이버시 문제가 발생하지 않도록 검토	공동주택과 실버케어센터의 레벨 차이가 있으며, 실버케어센터의 프라이버시가 침해되지 않도록 침실 배치 및 채광 방향, 시선차단필름 등을 고려하겠음	반영
조건 사항	최근 전반적인 공실 현황 및 근린생활시설 수요를 고려하여 근린생활 시설 규모 적정 여부 검토	- 대상지 내 상가현황 등을 고려하여 기 계획한 사항으로, - 사업시행 시 필요에 따라 상가 수요 등 주민의견 수렴을 통해 상가 계획을 수립하겠음	반영
	공공보행통로의 기능 강화를 위한 도입용도, 주동 배치계획 및 진 출입구 계획 검토	- 주변 시장과의 상생을 위해 지상1,2층 지정용도를 계획하고, 공공보행통로변으로 공공기여시설 내 북카페를 도입하여 가로활성화 시설의 연속성을 확보하였으며, - 공공보행통로에서 직접 진출입이 가능토록 근린생활시설 및 공공시설의 출입구를 계획하고, 공동주택 출입구는 분리 계획하여 공공보행통로의 기능을 강화하고자 함	반영

IV. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 「도시관리계획(사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 세부개발계획) 결정(변경) 도서」 참조 : 비치한 도서와 같음

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎02-2133-4654) 및 동작구 도시계획과(☎02-820-1944)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

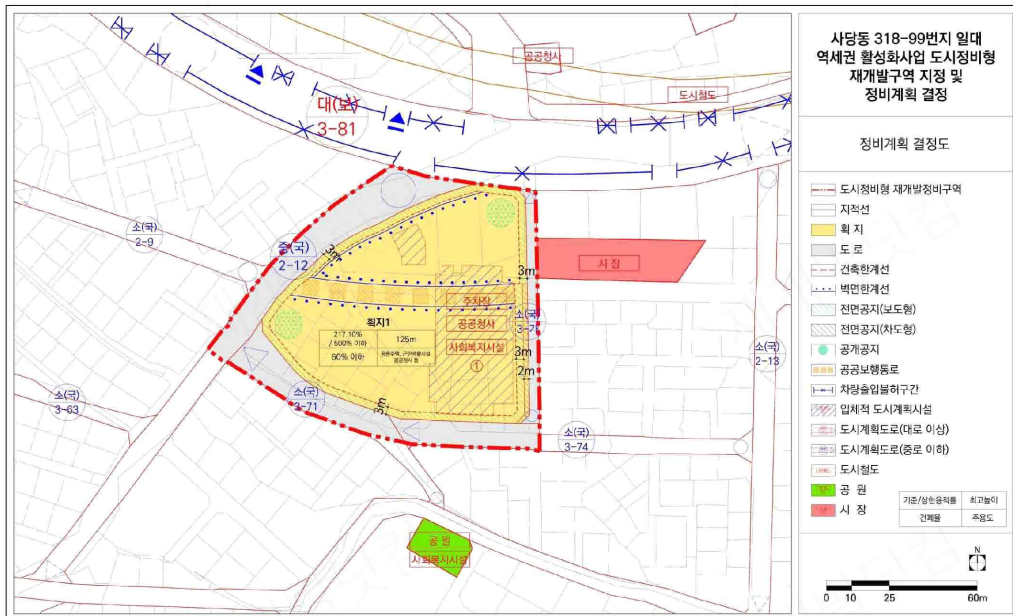
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[사당동 318-99 일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발정비계획 결정도]

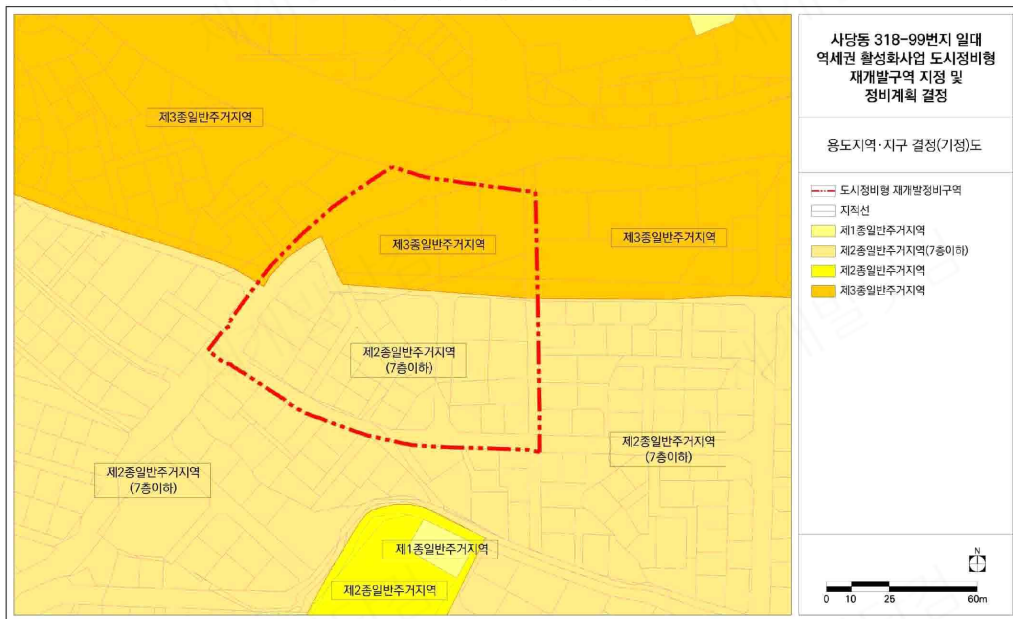
[정비구역 결정도]



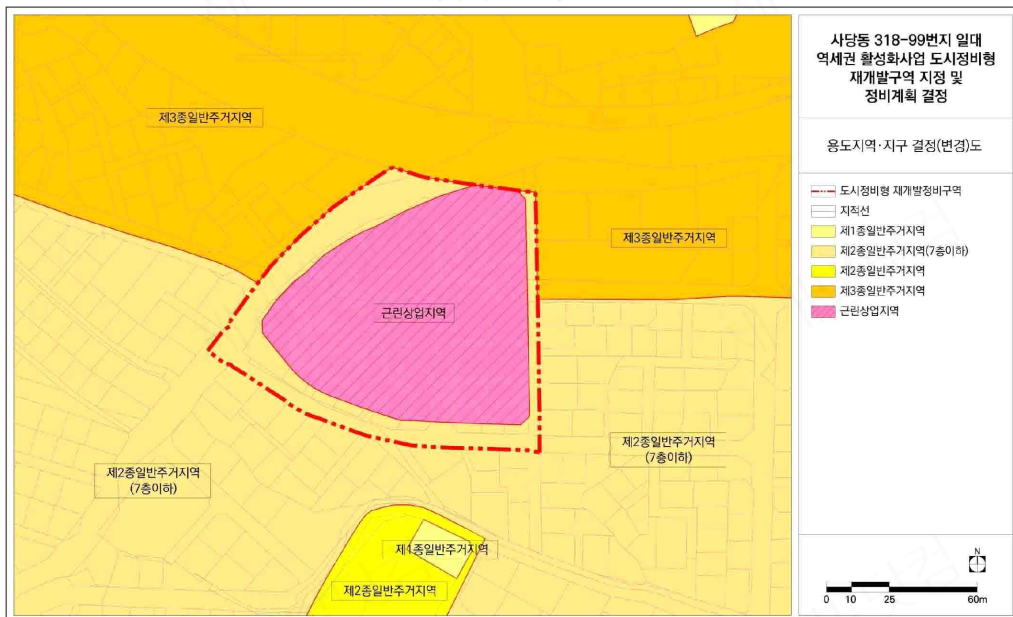
[정비계획 결정도]



[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)도]



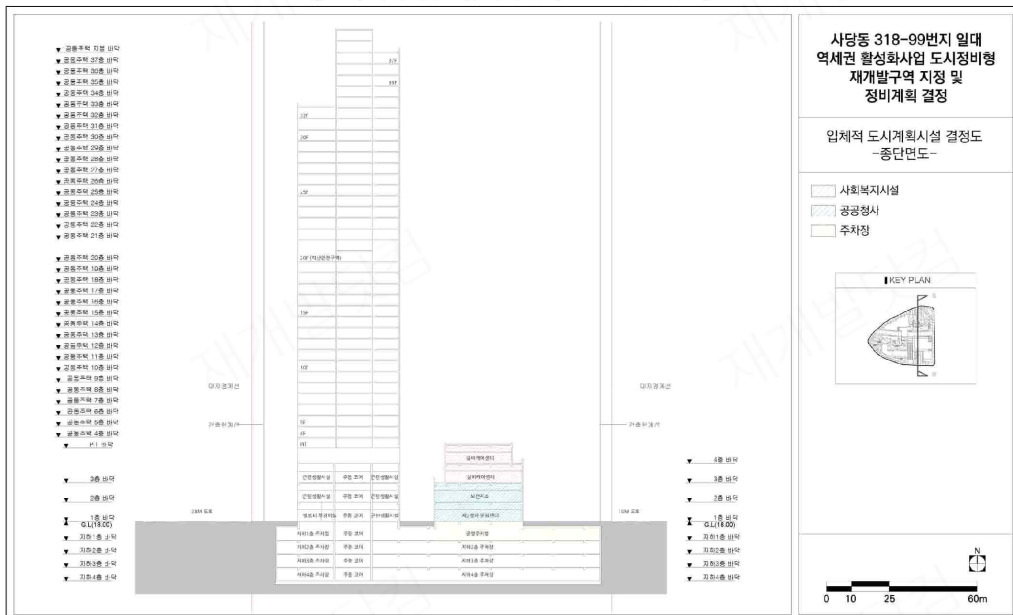
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



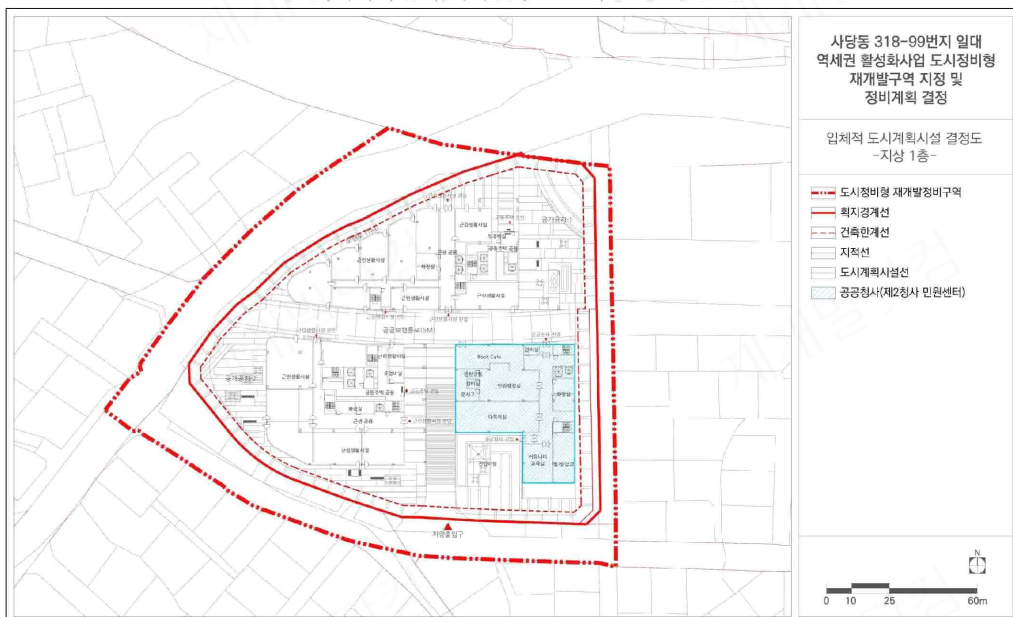
[도시계획시설 입체적결정도 - 종단면도]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지하1층 평면도]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상1층 평면도]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상2층 평면도]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상3층 평면도]



[도시계획시설 입체적결정도 - 지상4층 평면도]



[남성역세권 지구단위계획 결정도]

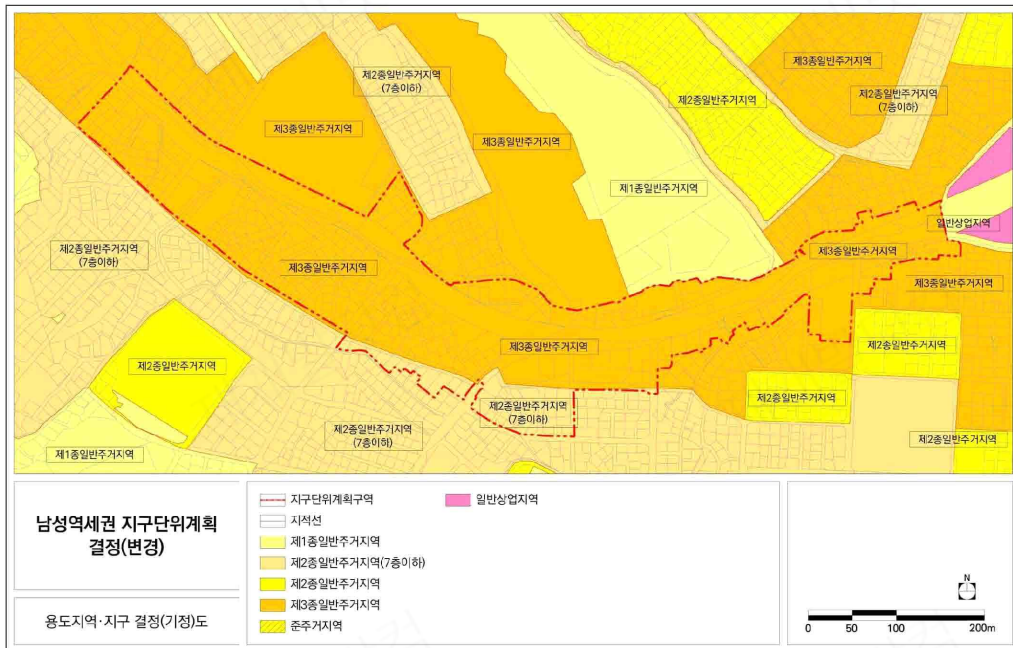
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



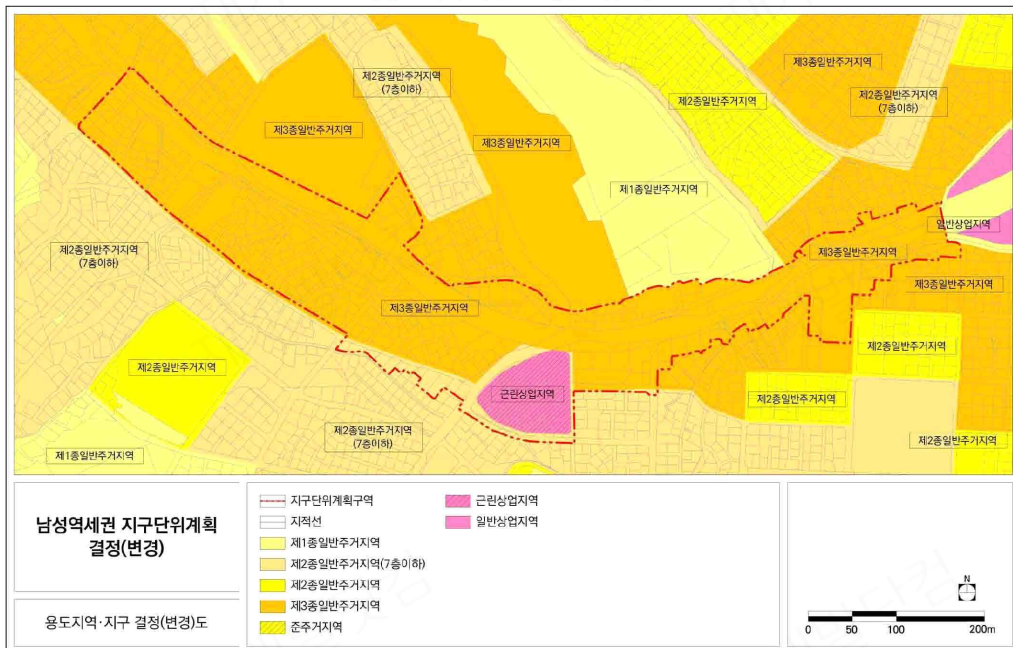
[지구단위계획구역 결정(변경)도]



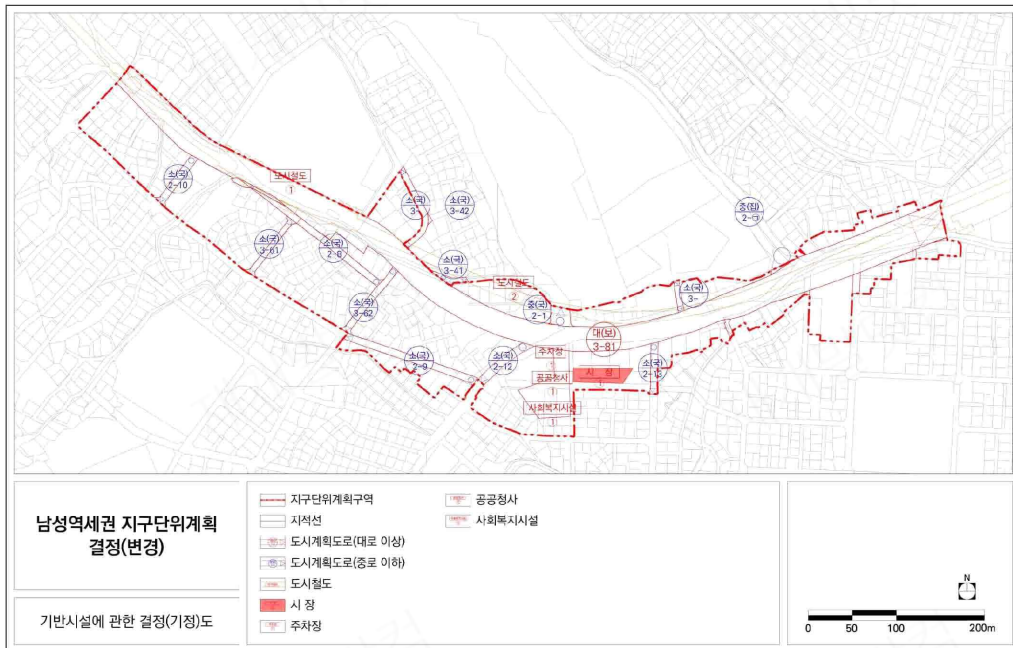
[용도지역·지구 결정(기정)도]



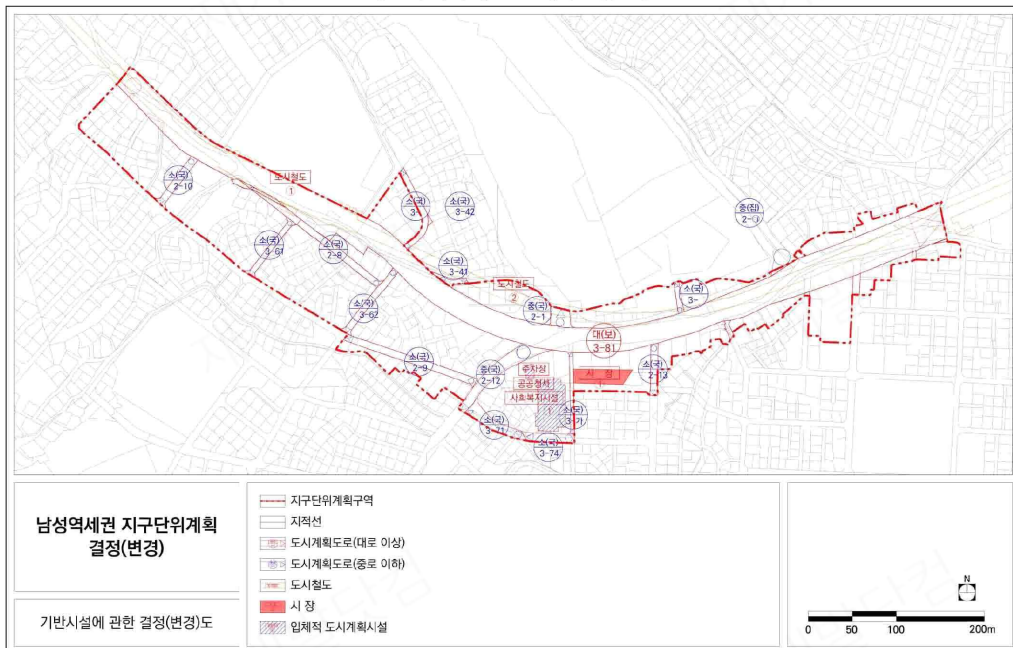
[용도지역·지구 결정(변경)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[사당동 318-99일대 역세권 활성화사업 특별계획구역 및 세부개발계획 결정도]

[특별계획구역 결정(기정)도]



[특별계획구역 결정(변경)도]



[세부개발계획 결정도]

