

## ◆ 서울특별시 동작구 공고 제2021-2호

## 사당5주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경(안) 공람·공고

1. 서울특별시 고시 제2017-70호(2017.03.02.)로 정비구역 지정고시된 서울특별시 동작구 사당동 303번지 일대 사당5주택재건축정비구역에 대하여 2020년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영한 주택재건축 정비구역 및 정비계획 변경(안)을 도시 및 주거환경정비법 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계 도서를 공람합니다.
2. 본 주택재건축정비사업의 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 동작구청 주택과(☎820-1381/fax 820-9986)에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 1월 7일  
동 작 구 청 장

- 공람기간 : 공고 게재일로부터 30일 간
- 공람장소 : 동작구청 주택과, 사당5주택재건축정비사업 조합(☎587-1066)
- 의견서 제출 : 동작구청 주택과(☎820-1381)
- 공람내용
  1. 도시 및 주거환경정비기본계획 결정(변경) 조서
    - 동작구

| 구분 | 구역<br>번호 | 동명  | 지번  | 면적<br>(ha) | 계획<br>용적률 | 건폐율 | 층수    | 추진<br>단계 | 주택<br>유형 | 비고                                                 |
|----|----------|-----|-----|------------|-----------|-----|-------|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 기정 | 18       | 사당동 | 303 | 2.1ha      | 190%      | 60% | 12층이하 | 2        | 단독       | 동측 및 남측 폭8m도로확폭<br>-서측 폭 10m 도로확보<br>-통학로 확보(남성중교) |
| 변경 | 18       | 사당동 | 303 | 2.1ha      | 190%      | 60% | 12층이하 | 2        | 단독       | -                                                  |

※ 변경사유 : 결정고시(서고 제2017-70호\_17.03.02)시 누락되었던 비고내용 삭제

## 2. 정비계획(안) 변경

| 구분           | 명칭 | 면적(㎡)    |          |          | 구성비(%) | 비고               |
|--------------|----|----------|----------|----------|--------|------------------|
|              |    | 기정       | 증·감      | 변경       |        |                  |
| 합계           |    | 20,265.0 | -        | 20,265.0 | 100.0  |                  |
| 정비기반<br>시설 등 | 소계 | 471.0    | 감) 181.7 | 289.3    | 1.4    |                  |
|              | 도로 | 471.0    | 감) 181.7 | 289.3    | 1.4    |                  |
| 획지           |    | 19,794.0 | 증) 181.7 | 19,975.7 | 98.6   | 공동주택 및<br>부대복리시설 |

## 3. 용도지역 결정(변경)조서

| 구분   |               | 면적(㎡)    |    |          | 구성비(%) | 비고 |
|------|---------------|----------|----|----------|--------|----|
|      |               | 기정       | 변경 | 변경후      |        |    |
| 합계   |               | 20,265.0 | -  | 20,265.0 | 100.0  | -  |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역(7층) | 20,265.0 | -  | 20,265.0 | 100.0  | -  |

## 4. 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경)

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |     |       | 기능       | 연장<br>(m)   | 기점             | 종점             | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일            | 비고         |
|----|----|----|-----|-------|----------|-------------|----------------|----------------|----------|-----------|----------------------|------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호  | 폭원(m) |          |             |                |                |          |           |                      |            |
| 기정 | 소로 | 2  | 12  | 8     | 국지<br>도로 | 730         | 사당동<br>266-7   | 사당동<br>303-99  | 일반<br>도로 | -         | 서고제54호<br>(73.04.20) | -          |
| 기정 | 소로 | 3  | (2) | 6     | 국지<br>도로 | 106<br>(72) | 사당동<br>708-543 | 사당동<br>303-159 | 일반<br>도로 | -         | 서고제70호<br>(17.03.02) |            |
| 변경 | 소로 | 3  | (2) | 6     | 국지<br>도로 | 45          | 사당동<br>708-543 | 사당동<br>303-51  | 일반<br>도로 | -         | -                    | 도로선형<br>변경 |

※ 시설번호( )는 임시번호이며, 연장( ) 구역 내 연장임

## ○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                    | 변경사유                         |
|---------|---------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 소로 3-2  | -       | · 연장 : 106m → 45m 감)66m<br>· 도로계획 선형 변경 | · 주차장 신설로 인하여 도로<br>계획 선형 변경 |

## 2) 주차장 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치                      | 입체적 결정범위  |            |             |               | 최초<br>결정일 | 비고<br>(관리청)                               |
|----|----------------|-----|-----------|-------------------------|-----------|------------|-------------|---------------|-----------|-------------------------------------------|
|    |                |     |           |                         | 용도        | 연면적<br>(㎡) | 건폐율/<br>용적률 | 수직적<br>범위     |           |                                           |
| 신설 | ①              | 주차장 | 주차장       | 사당동<br>303-157<br>번지 일대 | 공영<br>주차장 | 2,024.0    | -           | 지하1층<br>~지상1층 | -         | 주차대수 28대<br>(동작구청)<br>※ 마을버스 회차공간<br>지하1층 |
| 신설 | ②              | 주차장 | 주차장       | 사당동<br>303번지 일대         | 공영<br>주차장 | 3,260.0    | -           | 지하1층          | -         | 주차대수 79대<br>(동작구청)                        |

## ○ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명   | 결정내용                                                             | 결정사유                                                                    |
|--------|-------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ①      | 공영주차장 | · 주차장 신설<br>- 위치 : 동작구 사당동 303-157번지 일대<br>- 연면적 : 2,024.0㎡(28대) | · 단독주택이 밀집한 지역으로서 불법주차 및 주차<br>공간부족으로 민원이 발생하는 지역으로 부족한<br>주차공간 확충이 필요함 |
| ②      | 공영주차장 | · 주차장 신설<br>- 위치 : 동작구 사당동 303번지 일대<br>- 연면적 : 3,260.00㎡(79대)    |                                                                         |

## 5. 공동이용시설 설치계획

| 구분             | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡)    |             |         | 비고 |
|----------------|--------|----|----------|-------------|---------|----|
|                |        |    | 기정       | 변경          | 변경후     |    |
| 공동<br>이용<br>시설 | 소계     | 획지 | 1,328.13 | 증) 1,246.87 | 2,575.0 | -  |
|                | 경로당    |    | 155.0    | 증) 70.0     | 225.0   |    |
|                | 어린이놀이터 |    | 450.0    | 감) 100.0    | 350.0   |    |
|                | 주민운동시설 |    | 413.13   | 증) 36.87    | 450.0   |    |
|                | 작은도서관  |    | 110.0    | 증) 90.0     | 200.0   |    |
|                | 어린이집   |    | 200.0    | 증) 300.0    | 500.0   |    |
|                | 커뮤니티센터 |    | -        | 증) 850.0    | 850.0   |    |
|                | 관리사무소  |    | 150.0    | 증) 100.0    | 250.0   |    |

## 6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

## 1) 건축시설계획

| 결정<br>구분                                                                    | 구역구분                 |           | 가구 또는<br>획지 구분                                                                           |            | 위치                 | 주된용도             | 건폐율<br>(%)  | 용적률(%)       |            | 높이(m)<br>평균층수      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------------|-------------|--------------|------------|--------------------|
|                                                                             | 명칭                   | 면적(㎡)     | 명칭                                                                                       | 면적(㎡)      |                    |                  |             | 정비계획         | 예정<br>법적상한 |                    |
| 기정                                                                          | 사당5<br>주택재건축<br>정비구역 | 20,265.0  | 획지                                                                                       | 19,794.0   | 동작구 사당동<br>303번지일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 30%<br>이하   | 190%<br>이하   | 190%<br>이하 | 35m이하<br>(평균7층이하)  |
| 변경                                                                          | 사당5<br>주택재건축<br>정비구역 | 20,265.0  | 획지                                                                                       | 19,975.7   | 동작구 사당동<br>303번지일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 30%<br>이하   | 198.2%<br>이하 | 210%<br>이하 | 37m이하<br>(평균10층이하) |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용                                                        | 기정                   |           | · 총 건립 세대수 : 공동주택 425세대 (일반분양 425세대)<br>· 주택규모별 건설비용                                     |            |                    |                  |             |              |            |                    |
|                                                                             |                      |           | 구분(전용면적)                                                                                 |            | 합 계                |                  | 분양주택        |              |            |                    |
|                                                                             |                      |           | 합 계                                                                                      |            | 425(100.0%)        |                  | 425(100.0%) |              |            |                    |
|                                                                             |                      |           | 공동주택                                                                                     | 60㎡이하      | 349(82.1%)         |                  | 349(82.1%)  |              |            |                    |
|                                                                             |                      |           |                                                                                          | 60㎡~85㎡이하  | 76(17.9%)          |                  | 76(17.9%)   |              |            |                    |
|                                                                             | 85㎡초과                | -         |                                                                                          | -          |                    |                  |             |              |            |                    |
|                                                                             | 변경                   |           | · 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설<br>· 전용면적 85㎡ 이하 규모 주택 전체 연면적의 50% 이상 건설              |            |                    |                  |             |              |            |                    |
|                                                                             |                      |           | · 총 건립 세대수 : 공동주택 507세대 (일반분양 489세대, 소형주택 18세대)<br>· 주택규모별 건설비용                          |            |                    |                  |             |              |            |                    |
|                                                                             |                      |           | 구분(전용면적)                                                                                 |            | 합 계                |                  | 분양주택        |              | 소형주택       |                    |
|                                                                             |                      |           | 합 계                                                                                      |            | 507(100.0%)        |                  | 489(100.0%) |              | 18(100.0%) |                    |
| 공동주택                                                                        |                      |           | 60㎡이하                                                                                    | 409(80.7%) |                    | 391(79.9%)       |             | 18(100.0%)   |            |                    |
|                                                                             | 60㎡~85㎡이하            | 98(19.3%) |                                                                                          | 98(20.1%)  |                    | -                |             |              |            |                    |
|                                                                             | 85㎡초과                | -         |                                                                                          | -          |                    | -                |             |              |            |                    |
| · 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설<br>· 전용면적 85㎡ 이하 규모 주택 전체 연면적의 50% 이상 건설 |                      |           |                                                                                          |            |                    |                  |             |              |            |                    |
| 건축물의 건축선에<br>관한계획                                                           |                      |           | · 획지 내 건축한계선 3m 지정(도면참고)                                                                 |            |                    |                  |             |              |            |                    |
| 기타사항                                                                        |                      |           | · 공공보행통로 계획<br>- 남북간 보행 동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 4m<br>- 건축한계선을 통해 확보되는 보행공간 공공보행통로 계획 : 3m |            |                    |                  |             |              |            |                    |

## ○ 상한용적률 계획

## - 기정

| 구분                      | 산정내용                                                                                                                                                            |              |                          |                          |                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| 토지이용계획                  | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                     | 획지<br>(공동주택) | 새로 설치할<br>정비기반시설<br>(도로) | 새로 설치할 정비기반시설<br>내 국·공유지 | 획지 내 용도폐지되는 기존<br>기반시설 국·공유지 면적 |
|                         | 20,265.0㎡                                                                                                                                                       | 19,794.0㎡    | 471.0㎡                   | 4.1㎡                     | -                               |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | ■ 새로 설치할 정비기반시설 - 새로 설치 할 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지<br>$= 471.0\text{㎡} - 4.1\text{㎡} = 466.9\text{㎡}$<br>■ 순부담 : 획지면적(획지 : 19,794.0㎡) 대비 2.4% |              |                          |                          |                                 |
| 개발가능<br>용적률<br>산정       | ■ 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 $\times 1.3 \times \alpha$<br>$= 190\% + 190\% \times 1.3 \times 0.0236$<br>$= 195.8\%$ 이하                                            |              |                          |                          |                                 |
| $\alpha$                | ■ $\alpha$ = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적<br>$= 466.9\text{㎡} / 19,794.0\text{㎡}$<br>$= 0.0236$                                                          |              |                          |                          |                                 |

## - 변경

| 구분                      | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                           |                  |                        |                             |                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 토지이용계획                  | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                          | 획지<br>(공동주택) | 새로 설치하는<br>정비기반시설<br>(도로) | 건축물 기부채납<br>환산면적 | 세입자<br>손실보상<br>토지환산 면적 | 신설<br>기반시설 내<br>국·공유지<br>면적 | 대지(획지)내<br>용도폐지되는<br>기반시설 국·공유지 면적 |
|                         | 20,265.0㎡                                                                                                                                                                                                                                            | 19,975.7㎡    | 289.3㎡                    | 1,889.7㎡         | 471.0㎡                 | 72.8㎡                       | 1,345.9㎡                           |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | ■ 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산면적 + 세입자 손실보상 토지환산면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지(획지)내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적<br>$= 289.3\text{㎡} + 1,889.7\text{㎡} + 471.0\text{㎡} - 72.8\text{㎡} - 1,345.9\text{㎡} = 1,231.3\text{㎡}$<br>■ 순부담률 : 구역면적대비 6.1% (기준 : 4.9%이상) |              |                           |                  |                        |                             |                                    |
| 기준 및<br>허용용적률           | ■ 190%                                                                                                                                                                                                                                               |              |                           |                  |                        |                             |                                    |
| 상한<br>용적률 산정            | ■ 상한용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$<br>$= 190\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0 + 0.7 \times 0.0616)$<br>$= 198.2\%$ 이하                                                |              |                           |                  |                        |                             |                                    |
| $\alpha$ (토지)           | ■ $\alpha$ = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적<br>$= (289.3\text{㎡} - 289.3\text{㎡}) / (20,265.0\text{㎡} - 289.3\text{㎡})$<br>$= 0$                                                                                                                |              |                           |                  |                        |                             |                                    |
| $\alpha$ (건축물)          | ■ $\alpha$ = 공공시설 등 부지(토지)제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)제공 면적 비율<br>$= (1,889.7\text{㎡} + 471.0\text{㎡} - 1,129.4\text{㎡}) \div (20,265.0\text{㎡} - 289.3\text{㎡})$<br>$= 0.0616$                                                             |              |                           |                  |                        |                             |                                    |

## 7. 소형주택 건설에 관한 계획

| 구분 | 건립위치    | 부지면적(㎡) | 동수 | 연면적(㎡)   | 세대수  | 세대규모(전용) | 비고 |
|----|---------|---------|----|----------|------|----------|----|
| 기정 | 해당사항 없음 |         |    |          |      |          |    |
| 변경 | 획지      | 소셜믹스    |    | 1,200.78 | 18세대 | 44.99㎡   | -  |

## ○ 재건축 소형주택 공급면적 산정

| 구분 |                    | 적용산식                                                    |                                                                           | 비고                       |
|----|--------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 기정 | 법적상한 및 정비계획 용적률 산정 | 예정법적상한 용적률                                              | 190.0%                                                                    | -                        |
|    |                    | 정비계획 용적률                                                | 190.0%                                                                    | -                        |
|    | 증가된 용적률 50%        | 해당사항 없음                                                 |                                                                           | -                        |
|    | 연면적 환산             |                                                         |                                                                           |                          |
| 변경 | 재건축소형주택 확보계획       |                                                         |                                                                           |                          |
|    | 법적상한 및 정비계획 용적률 산정 | 예정법적상한 용적률                                              | 210.0%                                                                    | -                        |
|    |                    | 정비계획 용적률                                                | 198.2%                                                                    | -                        |
|    | 증가된 용적률 50%        | (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 5.9%                        |                                                                           | 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제20조 |
|    | 연면적 환산             | · 증가된 용적률의 50% × 대지면적<br>= 5.9% × 19,975.7㎡ = 1,178.56㎡ |                                                                           |                          |
| 변경 | 재건축소형주택 확보계획       |                                                         | · 연면적(공급면적) : 1,200.78㎡<br>· 세대수 : 18세대<br>- 전용 44.99㎡ (공급 66.71㎡) : 18세대 | 기준 이상 확보                 |

## 8. 정비사업 시행계획

| 구분 | 시행방법           | 시행예정시기                      | 사업시행(예정)자                                | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수                                | 비고 |
|----|----------------|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|----|
| 기정 | 사당5<br>주택재건축사업 | 구역지정<br>고시일로부터<br>4년 이내     | (가칭)서울 동작구 사당동<br>303번지일대 주택재건축<br>추진위원회 | · 현황세대수 : 414세대<br>· 계획세대수 : 425세대<br>· 증가세대수 : 11세대 | -  |
| 변경 | 사당5<br>주택재건축사업 | 구역지정(변경)<br>고시일로부터<br>4년 이내 | 정비사업조합                                   | · 현황세대수 : 414세대<br>· 계획세대수 : 507세대<br>· 증가세대수 : 93세대 | -  |

## 9. 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의의견에 대한 조치계획

| 구분 | 심의의견                                                                                              | 조치계획                                                                                                | 비고 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | ○스카이라인계획 관련 대상지에 연접한 공동주택단지 (사당휴먼시아, 삼익그린뷰)사이 까치산공원 조망 구간에 배치된 주동 중 최고층수를 배치한 2개 주동의 층수는 하향 조정할 것 | ○까치산공원 조망구간에 배치된 2개 주동의 층수를 하향조정하였음<br>※ 104동 : 12층→11층, 110동 : 12층→10층                             | 반영 |
| 2  | ○금회 상정안의 대지조성계획 상 구역 내부 단차가 큰 단지인 바, 주관부서에서 비상차량동선계획이 문제가 없도록 검토하여 조치할 것                          | ○+47.0에서 +67.0으로 이동하는 비상차량동선을 삭제하고, 외부도로에서 동일한 단지레벨로 바로 진입가능한 비상차량동선으로 계획하여 비상차량동선계획에 문제가 없도록 조치하였음 | 반영 |

□ 관련도서 : 기타 정비계획 변경(안) 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.