

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2025-2119호

사당12구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 공람·공고

서울특별시 동작구 사당동 288번지 일대 (이하 '사당12구역') 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법') 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고하며, 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 우리구에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 4일
서울특별시 동작구청장

1. 공람기간 : 2025. 12. 04. ~ 2026. 01. 05.(32일간)
2. 공람장소 : 동작구청 본관 8층 도시정비1과(☎02-820-1971)
3. 공람사유 : 사당12구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
4. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)
5. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

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 (공공지원시 설)	사당12구역 내 공동주택용지는 주변 지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획, 개발로 기부채납되는 공공지원시설 조성 계획에 따라 용도지역 상향.

나. 용도지구 결정(변경) : 해당없음

4. 토지등소유자 부담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 : 114.23%

○ 비례율 = {총수입(510,265,361천원) - 총지출(304,638,866천원)} ÷ 종전자산(179,997,797천원)×100%

① 수입

항목		금액(천원)	비율(%)	산출근거
분양주택	조합원분양	306,660,000	60.10	종후자산(분양수입)추정 참조, 보류지(1%) 포함
	일반분양	160,550,000	31.46	종후자산(분양수입)추정 참조
임대주택	임대주택	30,423,240	5.96	종후자산(분양수입)추정 참조
	국민주택규모	4,832,121	0.95	종후자산(분양수입)추정 참조
근린생활시설		7,800,000	1.53	종후자산(분양수입)추정 참조
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 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
소계	304,638,866	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%	114.23%	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 종전가액(천원)			100,000	300,000	500,000	700,000	900,000	1,100,000	1,300,000
추정비례율			114.23%						
예상권리가액(천원)			114,230	342,690	571,150	799,610	1,028,070	1,256,530	1,484,990
예상 추정 분담금	39㎡형	515,000	400,770	172,310	-56,150	-284,610	-513,070	-741,530	-969,990
	49㎡형	686,000	571,770	343,310	114,850	-113,610	-342,070	-570,530	-798,990
	59㎡형	824,000	709,770	481,310	252,850	24,390	-204,070	-432,530	-660,990
	74㎡형	938,000	823,770	595,310	366,850	138,390	-90,070	-318,530	-546,990
	84㎡형	1,064,000	949,770	721,310	492,850	264,390	35,930	-192,530	-420,990

※ 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	-	1973.04.25 (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	-	1973.04.25 (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	-	1973.04.25 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	3	(1)	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	사당동 291-5	사당동 300-73	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	100	사당동 284-35	사당동 288-15	일반도로	-	2011.10.20 (동작구 제2011-73호)	-
변경	소로	3	(3)	6	특수도로	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:7m, L:403m	· 대상지 내 일부구간 입체적 결정, 기종점 정리
변경	소로3	소로3-(2)	B:6~8m, L:251m	· 대상지 내 도로 일부구간 확폭, 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

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	
	근린생활 시설		-	증) 2,220	2,220	
	계		-	-	2,294.6	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(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 건설비율	• 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 642세대(분양 527세대, 임대 115세대) ※ 재개발 의무임대주택 86세대, 국민주택규모주택 29세대 <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th colspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>분양</th><th>재개발의무임대</th><th>국민주택규모주택</th><th></th><th></th></tr><tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>39㎡</td><td>27</td><td>34</td><td>-</td><td>9.50</td><td rowspan="3">76.64</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>56</td><td>37</td><td>-</td><td>14.49</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>310</td><td>15</td><td>13</td><td>52.65</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>74㎡</td><td>58</td><td>-</td><td>-</td><td>9.03</td><td rowspan="2">23.36</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>76</td><td>-</td><td>16</td><td>14.33</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>527</td><td>86</td><td>29</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td></td><td>642</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> • 임대주택 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>115</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">재개발 의무임대</td><td>소계</td><td>86</td><td>74.78</td><td>-</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>34</td><td>29.57</td><td>-</td></tr><tr><td>49㎡</td><td>37</td><td>32.17</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>15</td><td>13.04</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">국민주택규모 임대</td><td>소계</td><td>29</td><td>25.22</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>13</td><td>11.31</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>16</td><td>13.91</td><td>-</td></tr></table> <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 : 13.03% • 초과용적률 : 26.05% - 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									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				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	-
	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																																																																																																					
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	-																																																																																																					
심의회화사항																																																																																																									
• 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																																																																																																									
기타 계획	입체적 보행공간	• 단지 내 공공공지, 까치산 등산로 출입구, 성대로 주요 보행동선을 연결하는 보행축을 계획하고 단차를 활용하여 입체적 보행로와 차도를 분리하여 계획																																																																																																							

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 용도폐지되 는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적
			계	도로 (보행 전용도로 포함)	공공지원시설, 공공공지	건축물 대지 지분	기부채납 건축물 기부채납 환산면적		
	26,241.3㎡	22,468.9㎡	3,772.4㎡	2,337.0㎡	1,435.4㎡	-	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 기존 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%								
	인센티브 항목	열린단지	5%	▷ 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성					
		BF인중	5%	▷ 장애물없는 생활환경 최우수 등급					
		충간소음 해소	3%	▷ 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급					
		공공보행통로	2%	▷ 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a = 150×(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㎡) ÷ (22,468.9㎡) = 0.0534								
β [건축물]	■ 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = (1,466.8㎡) ÷ (22,468.9㎡) = 0.0653 ※시책추진을 위해 필요한 공공지원시설, 전략육성용도 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 : 573세대 x 15% = 85.95세대 ∴ 86세대 계획 > 85.95세대 - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상 : 34세대 - 86세대의 30% 이상 : 86 x 30% = 25.80세대 또는 - 573세대의 5% 이상 : 573 x 5% = 28.65세대 ∴ 34세대 계획 > 25.65세대 또는 25.80세대		
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) 법정상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용				비 고
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 26.05%(249.95% - 223.90%)				-
	증가 연면적	• 26.05% x 22,468.90㎡(대지면적) = 5,853.15㎡				-
	의무면적	• 2,926.57㎡ 이상(5,853.15㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 2,970.57㎡ > 2,926.57㎡				기준이상 확보
재개발 국민주택 확보계획	건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모(공급㎡)	연면적(㎡)	-
	사당동 288번지 일대	22,468.90	계	29	-	2,970.57
			59㎡	13	59형(83.26)	1,082.39
			84㎡	16	84형(118.01)	1,888.18

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 살수설치, 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	준수여부	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 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 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	-
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 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	-

다. 기존수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
서 20-2	은행나무	1.9m	1	1968년 7월 3일 보호수로 지정된 은행나무로 대상지 내 공공공지로 지정하여 보호수 보전 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 20-1	은행나무	1.0m	1		보호수
서 20-3	느티나무	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 4년 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 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 - 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 - 조망 및 일조는 조망에 장애가 없도록 계획하겠으며, 일조는 동지날을 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	-
주거지역	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 (희지1)	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	-	1973.04.25 (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	-	1973.04.25 (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	-	1973.04.25 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	3	(1)	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	사당동 291-5	사당동 300-73	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도로	100	사당동 284-35	사당동 288-15	일반도로	-	2011.10.20 (동작구 제2011-73호)	-
변경	소로	3	(3)	6	특수도로	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:7m, L:403m	· 대상지 내 일부구간 입체적 결정, 기종점 정리
변경	소로3	소로3-(2)	B:6~8m, L:251m	· 대상지 내 도로 일부구간 확폭, 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

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	충가소음 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, 선큰광장, 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 단차 발생 시 옹벽 등 설치를 최소화하고, 보행 약자를 고려한 자연 경사 및 수직이동시설 설치 - 안전하고 편리한 보행환경을 위해 획지 간 입체적으로 연결하고 단차 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 매스 계획을 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 경관 확보를 위해 까치산 둘레길과 사당로14길 도로변을 따라 통경구간을 설정, 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) 공공·기반시설 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 보정계수 1.62 적용
		상한	• 223.9% 이하
		예정법적상한	• 250.0% 이하
	높이		• 80m 이하 (25층 이하)
배치	근린생활시설 배치구간	• 사당로14길(대상지 동측) 주변 가로활성화를 위해 단차를 활용한 가로대면형 근린생활시설 배치 (권장)	
	주민공동이용시설 배치구간	• 주요 보행동선인 사당로16라길(대상지 서측)을 따라 개방형 주민공동이용시설 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 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 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

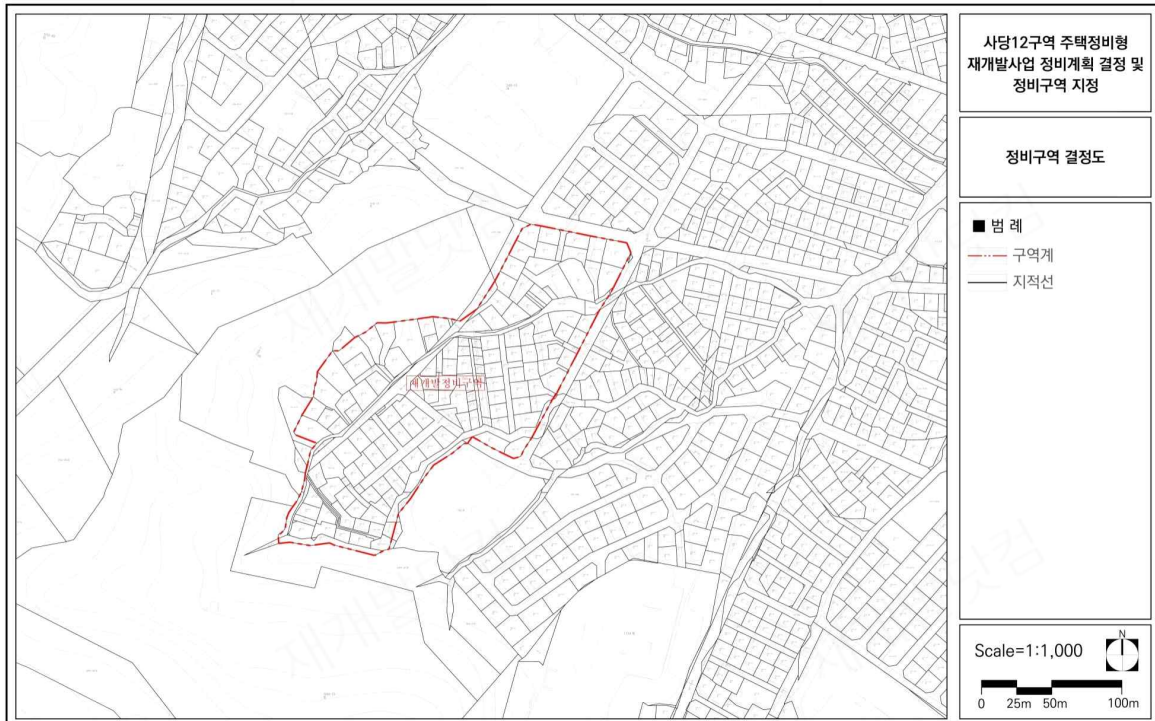
- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 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.

4) 교통처리에 관한 결정 조서 : 교통처리계획도 참조

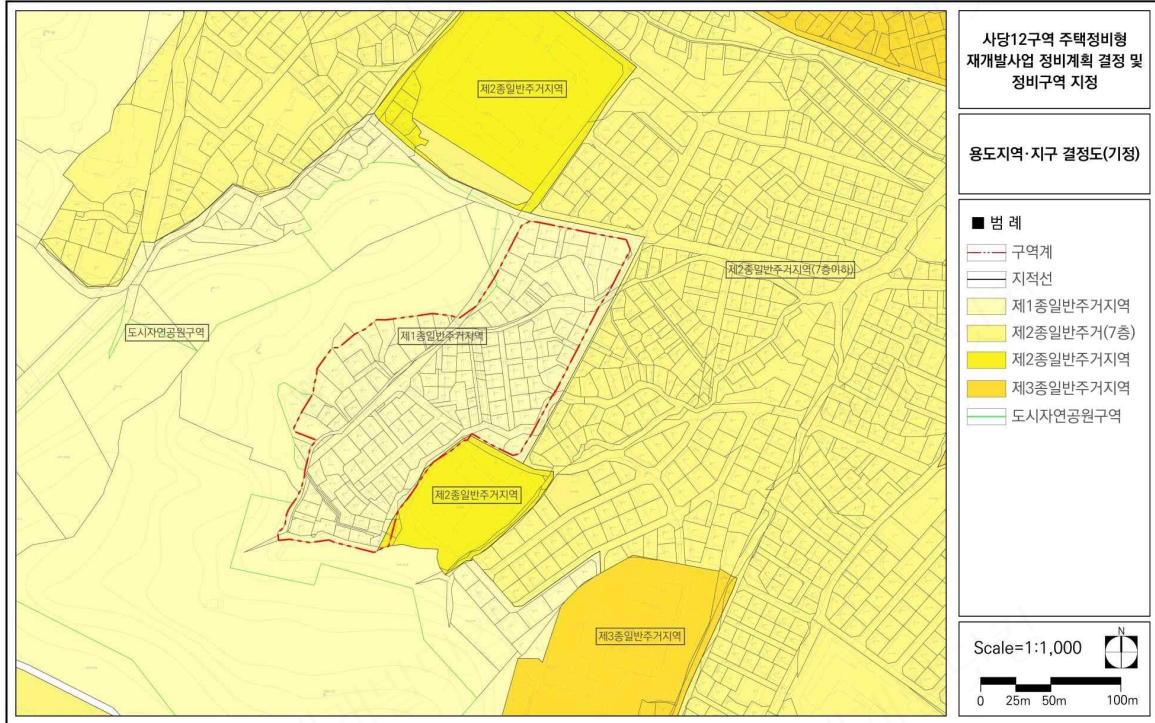
Ⅲ. 2025년 제11차('25.11.03) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제11차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	- 구역면적, 획지면적, 용도지역, 공공보행통로, 공공기여계획, 순부담면적은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 - 용적률계획 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 · 「공공시설 등 기부채납 용적률 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, 굴도영역, 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

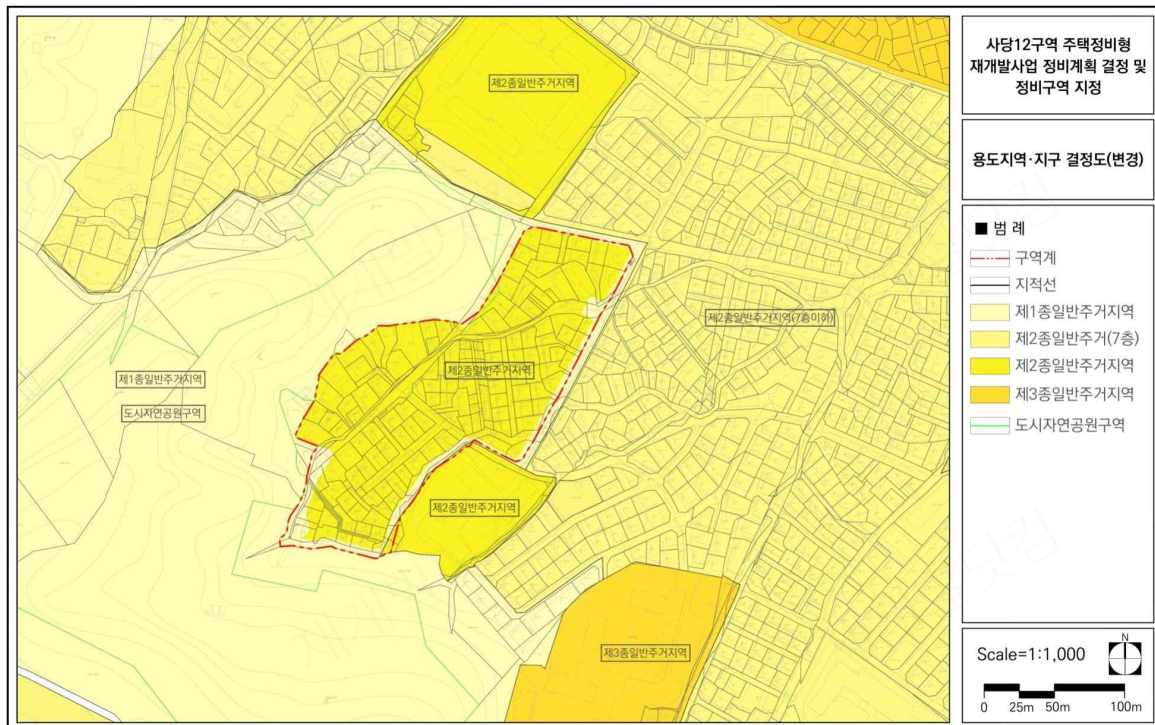
○ 정비구역 결정도(신설)



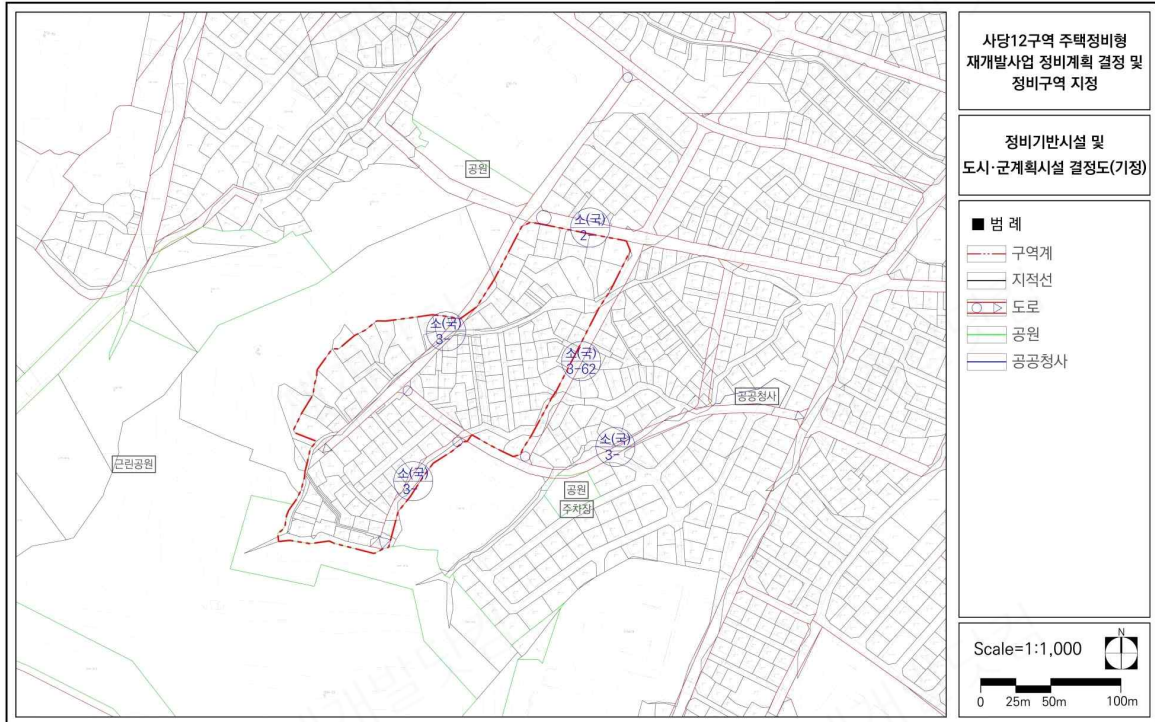
○ 용도지역·지구 결정도(기정)



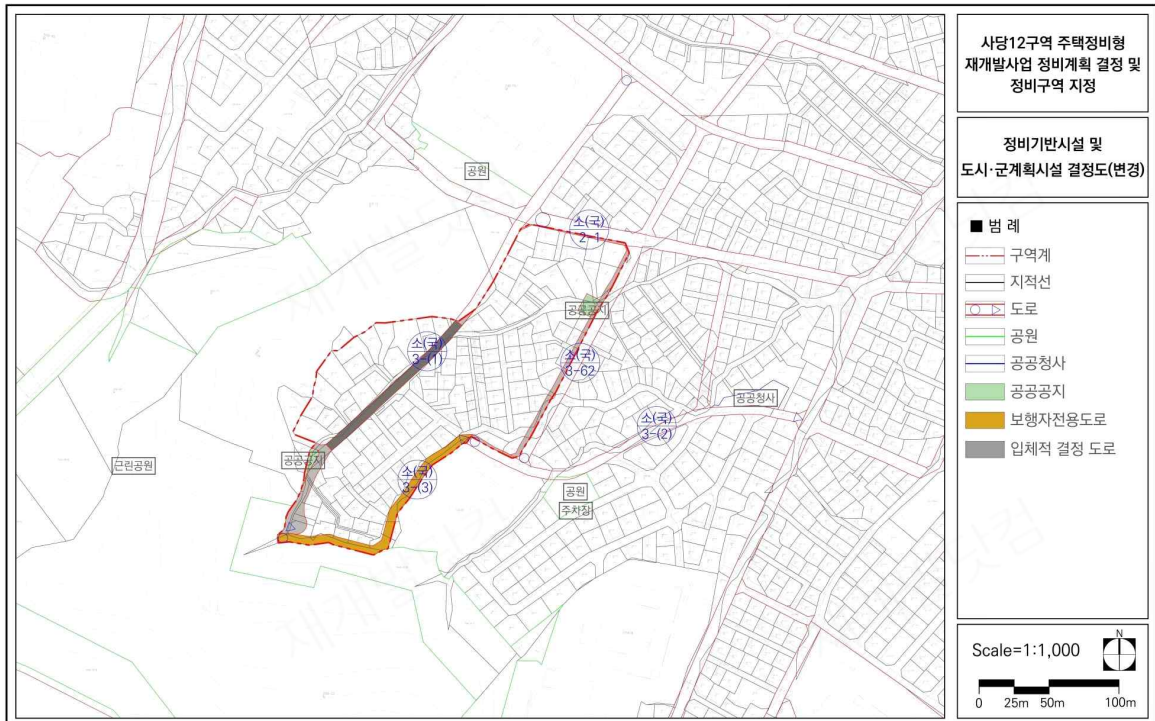
○ 용도지역·지구 결정도(변경)



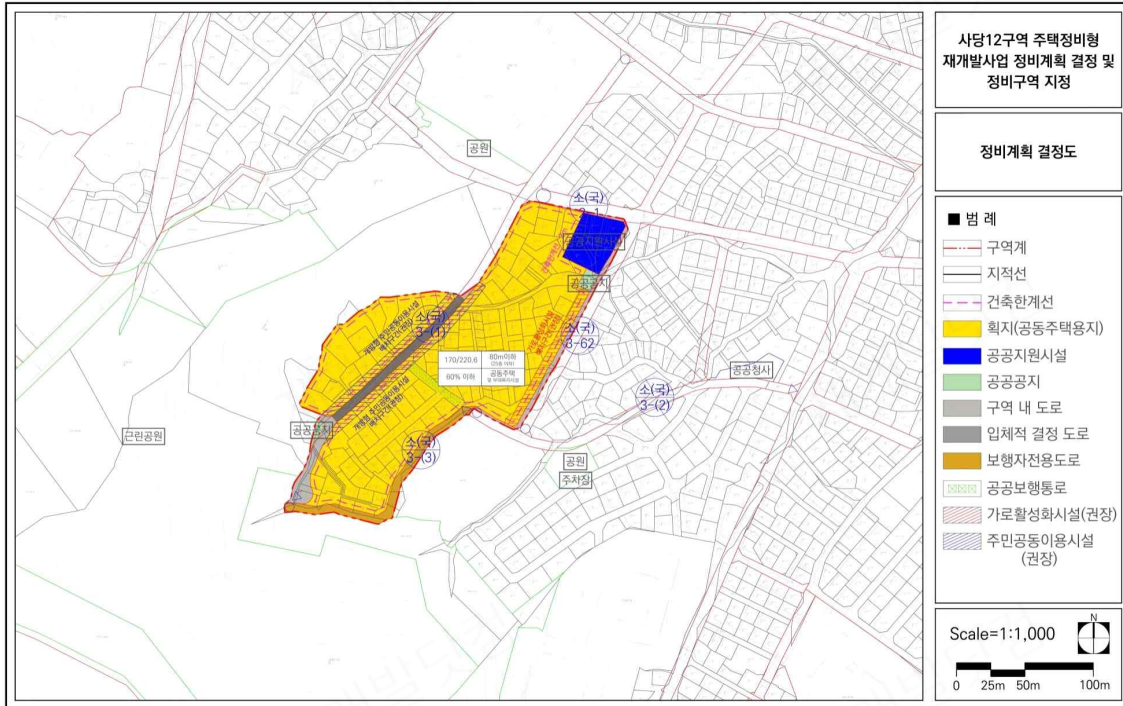
○ 도시계획시설 결정도(기정)



○ 도시계획시설 결정도(변경)



○ 정비계획 결정도(신설)



○ 지구단위계획 지침도(신설)

