

◆ 서울특별시고시 제2024-633호

남성역세권(사당동 235-53번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및
계획 결정 및 지형도면 고시

남성역세권(사당동 235-53번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정에 대하여 서울특별시 동작구 공고 제2023-561호(2023.3.30.)로 열람공고하고, 2024년 제13차 도시·건축공동위원회(2024.9.25.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 동작구 공고 제2024-2036호(2024.11.7.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 동작구 사당동 235-53번지 일원 남성역세권 장기전세주택 건립을 위하여 도시관리계획[남성역세권(사당동 235-53번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획]을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	남성역세권(사당동 235-53번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	동작구 사당동 235-53번지 일원	-	증) 42,060.0	42,060.0	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	동작구 사당동 235-53번지 일원	42,060.0	남성역세권(사당동 235-53번지 일원)의 노후된 주거환경을 개선하고 역세권 장기전세주택 공급을 활성화하기 위하여 지구단위계획구역을 지정하고자 함.

② 지구단위계획에 관한 결정

가. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		42,060.0	-	42,060.0	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	5,122.9	-	5,122.9	12.2	
	제2종일반주거지역(7층)	36,937.1	감) 31,856.8	5,080.3	12.1	
	제3종일반주거지역	-	증) 13,958.8	13,958.8	33.2	
	준주거지역	-	증) 17,898.0	17,898.0	42.6	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
변경	동작구 사당동 235-53번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	13,958.8	300% 이하	·역세권 장기전세주택 건립에 따라 제2종일반주거지역(7층이하) 일부를 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 변경하고자 함.
			준주거지역	17,898.0	495% 이하	

■ 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

가) 교통시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설(도로)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	2	163	15	국지도로	1,100	사당동 224-24	봉천동 136가	일반도로	서고시 제1978-268호 (78.06.05.)	
변경	중로	2	163	15~18 (18)	국지도로	1,100 (205)	사당동 224-24	봉천동 136가	일반도로	-	
기정	소로	3	63	6	국지도로	960	사당동 279	사당동 204	일반도로	서고시 제1973-54호 (73.04.25.)	
변경	소로	1	63	6~10 (10)	국지도로	960 (200)	사당동 279	사당동 204	일반도로	-	
기정	소로	3	65	6	국지도로	260	사당동 72-4	사당동 243	일반도로	서고시 제1973-54호 (73.04.25.)	
변경	소로	1	65	6~10 (10)	국지도로	260 (141)	사당동 72-4	사당동 243	일반도로	-	
기정	소로	3	-	6	국지도로	88	사당동 235-90	사당동 239-10	일반도로	동고시 제2000-12호 (00.04.10)	
변경	소로	1	-	10	국지도로	158	사당동 235-88	사당동 240-3	일반도로	-	
폐지	소로	3	64	6	국지도로	120	사당동 231	사당동 232	일반도로	서고시 제1973-54호 (73.04.25.)	
폐지	소로	3	66	6	국지도로	70	사당동 산 31-7	사당동 207	일반도로	서고시 제1973-54호 (73.04.25.)	
폐지	소로	3	가	4~6	국지도로	152	사당동 233-18	사당동 235-79	일반도로	1976.02.04. 준공	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	중로2-163	중로2-163	· 도로 일부구간 확폭 [B:15m→18m]	· 공동주택 건립으로 증가되는 교통량 처리를 위하여 도로 폭원 확폭
변경	소로3-63	소로1-63	· 도로 일부구간 확폭 [B:6m→6~10m]	· 공동주택 건립으로 증가되는 교통량 처리를 위하여 도로 폭원 확폭

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
변경	소로3-65	소로1-65	· 도로 일부구간 확폭 [B:6m→6~10m]	· 공동주택 건립으로 증가되는 교통량 처리를 위하여 도로 폭원 확장
변경	소로3-	소로1-	· 도로 연장 증가 [L:88m→158m] · 도로 확폭 [B:6m→10m]	· 공동주택 건립으로 증가되는 교통량 처리를 위하여 도로 연장 증가 및 폭원 확장
폐지	소로3-64	-	· 대상지 내 도로 폐지	· 지구단위계획구역 지정 및 계획으로 인한 도로 폐지
폐지	소로3-66	-	· 대상지 내 도로 폐지	· 지구단위계획구역 지정 및 계획으로 인한 도로 폐지
폐지	소로3-가	-	· 대상지 내 도로 폐지	· 지구단위계획구역 지정 및 계획으로 인한 도로 폐지

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공영주차장	사당동 708~1188번지 일원	841	감) 841	-	동작구고시 제2009-52호 (2009.12.03.)	

■ 주차장 결정(변경)사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
폐지	공영주차장	· 대상지 내 공영주차장 폐지	· 지구단위계획구역 지정 및 계획으로 인한 공영주차장 폐지

나) 공간시설에 관한 결정(변경)조서

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	까치산 근린공원	근린공원	사당동 산32-8번지 일원	206,310.4 (801.1)	감) 801.1	205,509.3 (-)	건설부고시 제1977-138호 (77.07.14.)	
신설	까치산 소공원	근린공원	사당동 230-4번지 일원	-	증) 1,920	1,920	-	
폐지	반달공원	어린이공원	사당동 233-12번지 일원	182	감) 182	-	서고시 제1983-693호 (83.12.23.)	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 공원 결정(변경)사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	까치산 근린공원	· 대상지 내 공원 제척 [감] 801.1㎡	· 솔밭로로 인한 공원 분절 및 공원형태의 부정형으로 활용성이 낮은 공원 제척
신설	까치산 소공원	· 대상지 내 공원 신설	· 공동주택 건립으로 유입되는 주민 및 주변 지역주민들을 위한 공원 신설
폐지	반달공원	· 대상지 내 공원 폐지	· 지구단위계획구역 지정 및 계획으로 인한 공원 폐지

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	녹지	경관녹지	사당동 239-9번지 일원	-	증) 1,710	1,710	-	

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 녹지 결정(변경)사유서

구분	시설명	결정내용	결정사유
신설	경관녹지	· 대상지 내 경관녹지 신설	· 산림재해 취약지 관리를 위하여 사면 안정성을 위하여 원만한 경사의 녹지 조성

3) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	공공공지	사당동 235-47번지 일원	102	감) 102	-	건고시 제1977-138호 (77.07.14.)	

■ 공공공지 결정(변경)사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
폐지	사당동 235-47번지 일원	· 공공공지 폐지	· 지구단위계획구역 지정 및 계획으로 인한 공공공지 폐지

다. 공공·문화체육시설에 관한 결정(변경)조서

1) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
변경	솔밭도서관	도서관	사당동 708-1188번지 일원 → 사당동 229-14번지 일원	841	(1996.10.24.)	

■ 문화시설 결정(변경)사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	솔밭도서관	· 대상지 내 도서관 위치 변경	· 공동주택 건립으로 유입되는 주민들을 위한 도서관 위치 변경

나. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 결정조서

구분	획지번호	면적(㎡)	위치	비고
신설	A	31,856.8	사당동 233-17번지 일원	공동주택
	B	1,676	사당동 229-7번지 일원	종교부지(사당5동성당)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

용도	구분	계획내용	
공동주택 (A)	권장용도 (가)	◦ 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) - 제7호의 판매시설 - 제11호의 노유자시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설	
	용도지역	제3종일반주거지역	준주거지역
	건폐율	◦ 50% 이하	◦ 60% 이하
	용적률	기준	◦ 200% 이하
		상한	◦ 495% 이하
	최고높이	◦ 90m 이하	◦ 120m 이하
종교부지 (B)	권장용도 (나)	◦ 건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 - 제6호의 종교시설	
	건폐율	◦ 60% 이하	
	용적률	◦ 200% 이하	

※ 서울특별시 지구단위계획 수립기준(2022.05.) 적용

나) 상한용적률 인센티브

역세권 장기전세주택 건립 운영기준(22.6.20.) 준용

■ 공공기여계획

구분	운영기준	계획내용	비고
공공기여	완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용 (장기전세주택 우선 제공 원칙)	- 완화용적률(209.6%)의 1/2 이상 : 104.8% 이상 - 장기전세주택 : 77.55% 계획 - 공공시설 : 27.43% 계획	용적률 기준
장기전세주택	공공주택은 전용 85㎡ 이하 주택으로 계획	공공주택 전용 85㎡ 이하 주택 : 총 265세대 (59㎡형 227세대, 84㎡형 38세대)	
	공공주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(Social Mixing)하여 계획	적용	
공공시설	공공시설등의 설치·제공은 공공성을 확보하여야 하며, 공공성이 없이 상한용적률 적용만을 위한 기부채납은 지양	- 공공시설 : 2,133.5㎡(27.43%) 계획 - 도로 : 736.6㎡(9.47%) 계획 - 공원 : 283.5㎡(3.65%) 계획 - 녹지 : 626.2㎡(8.05%) 계획 - 도서관 : 487.1㎡(6.26%) 계획	대지지분 기준 (무상귀속 제외)

■ 서울형 주거환경 정책

구분		운영기준	계획내용	비고
서울형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 ◦ 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하 거나 분할 할 수 있을 것 ◦ 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 ◦ 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등 을 변경할 수 있을 것	리모델링이 쉬운구조 (철근콘크리트 라멘구조 리모델링이 가능한 비내력벽체 부분설치)	
	역사문화보전	사업대상지에 문화재보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 함	해당없음	
	환경성능 부문	녹색건축물설계기준에 따른 등급 그린 2등급(우수) 이상 획득	그린 1등급(최우수) 이상	
	친환경 건축물 (2가지이 상 상향 적용)	건축물에너지효율등급 1등급 이상 획득 (평균 전용면적60㎡ 초과)	주거 : 1등급 / 비주거 : 1등급	
	에너지 관리부문	에너지 모니터링 및 데이터분석	주거 : 세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 비주거: 에너지원별 모니터링 기능 + 5종 이상 에너지 용도별 모니터링 기능	

구분		운영기준	계획내용	비고
	신재생 에너지	주거 : 연도별 설치비율 - 0.5%포인트 비주거 : 연도별 설치비율 - 1.0%포인트	연도별 설치비율 적용(상향)	
	커뮤니티지원시설 설치	공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상	커뮤니티지원시설은 권장사항으로 관련부서 협의 시, 필요시설 설치 검토	

다) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

■ 건축물의 형태와 색채 등에 관한 계획

구분		계획내용	비고
건축물 형태		◦ 판상형, 탑상형 혼합 배치 - 대형필지 내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크 부여 - 가로변 시각통로 확보 및 고층부 개방감 부여	
외관	색채	◦ 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도	
	재료	◦ 주변 경관과 조화된 재료 선택 유도	
공공보행통로		◦ 원활한 보행환경 개선을 위해 6m 이상 폭원 확보	

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축한계선	◦ 도로경계선으로부터 3m	

III. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

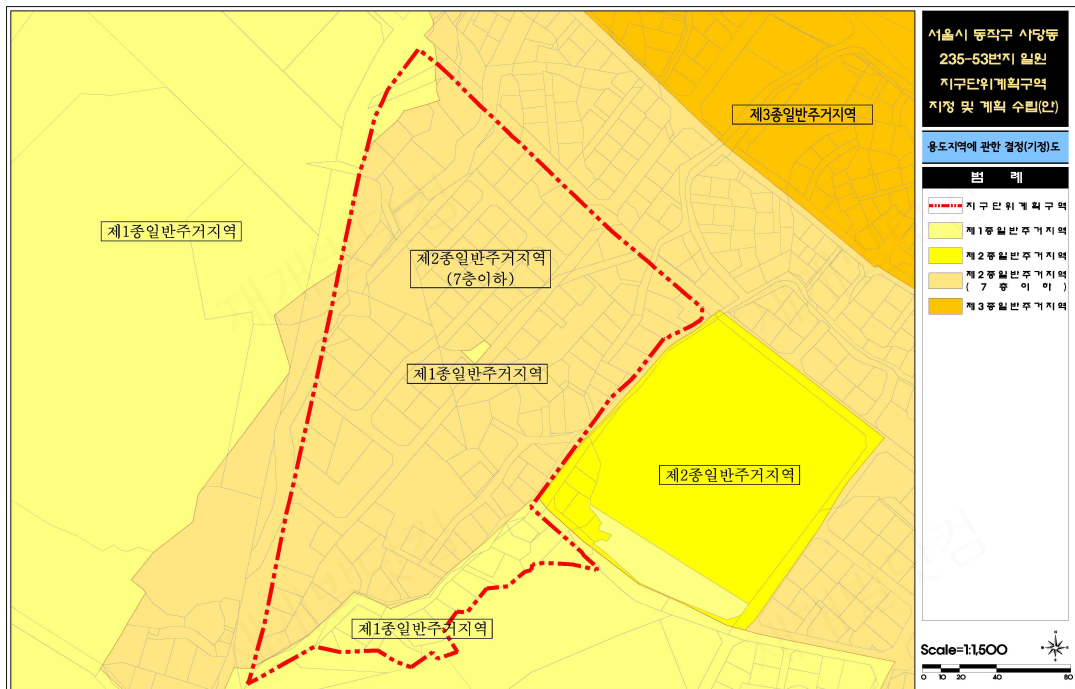
IV. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7865)와 동작구청 도시계획과(☎02-820-9665)에 관계도서를 비치하고 있습니다,

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

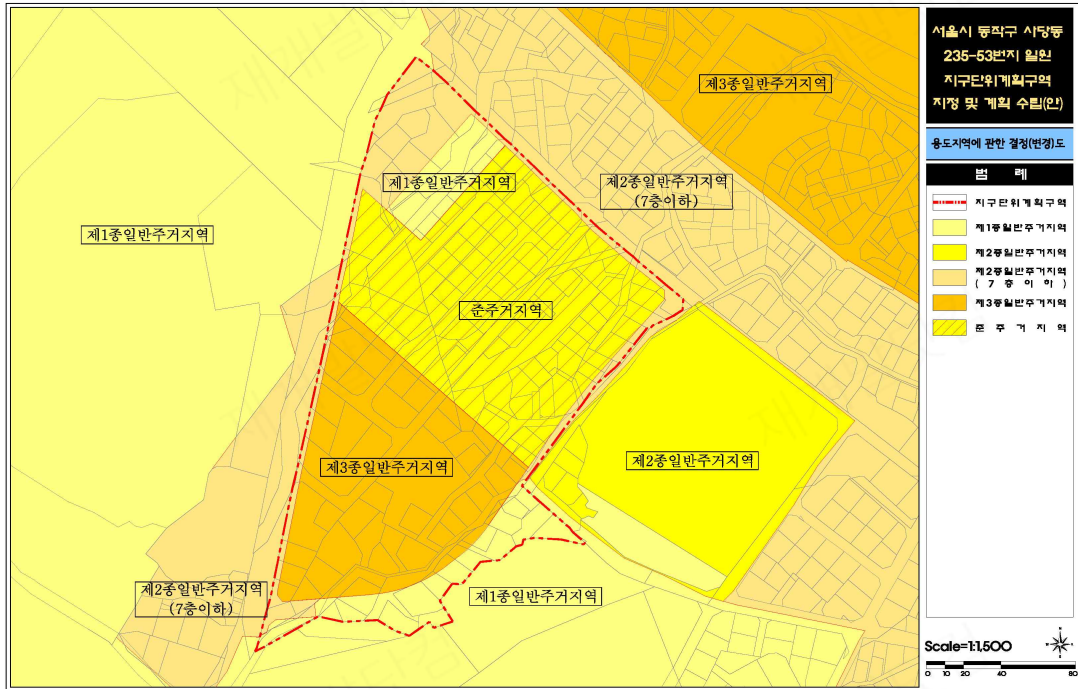
지구단위계획구역에 관한 결정도



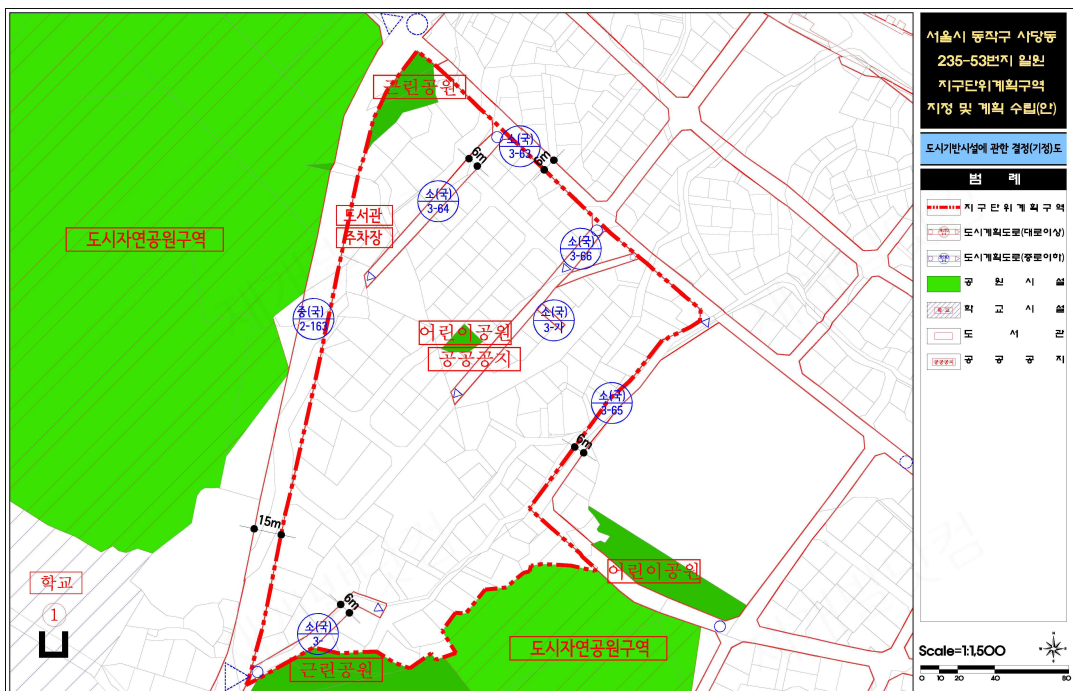
용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



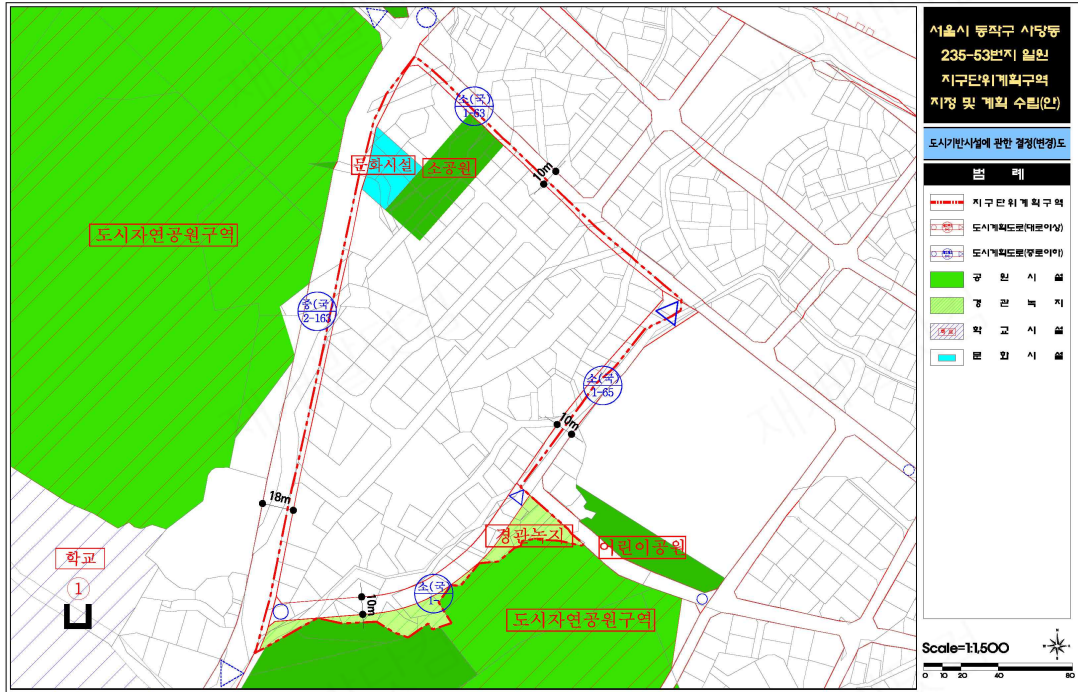
용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



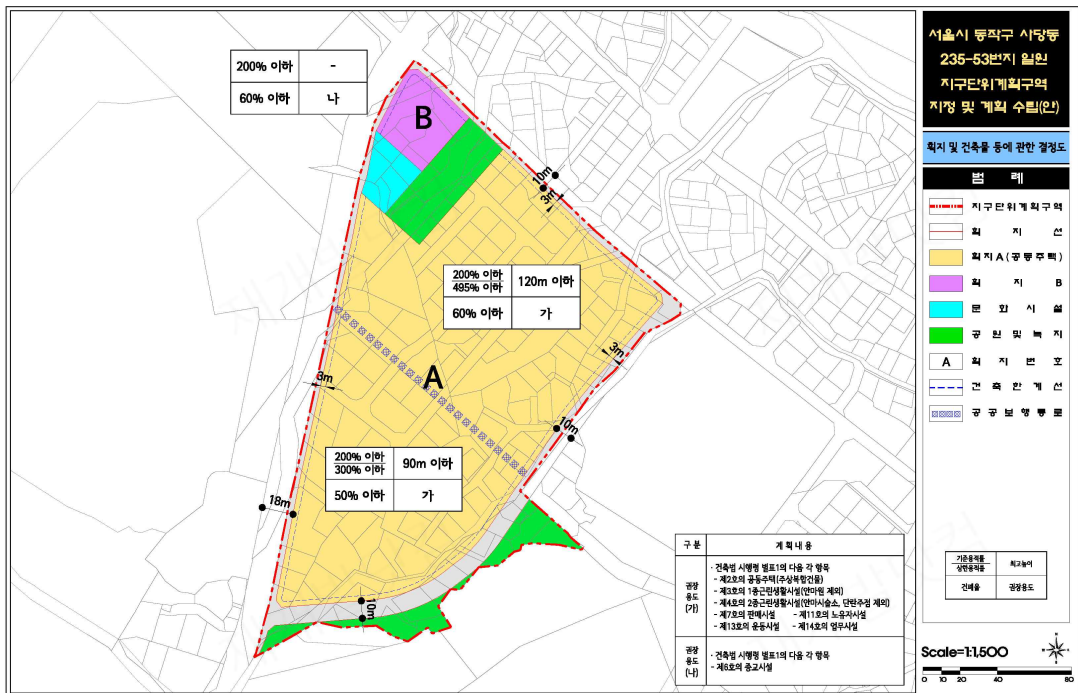
도시기반시설에 관한 결정(기정)도



도시기반시설에 관한 결정(변경)도



획지 및 건축물 등에 관한 결정도



지구단위계획 종합결정도

