

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2025-758호

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

서울특별시 동작구 사당12구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 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 4월 10일
서울특별시 동작구청장

1. 공람기간 : 2025. 04. 10. ~ 2025. 05. 09.(30일간)

2. 공람장소 : 동작구청 본관 2층 도시정비1과(☎02-820-9816)

3. 공람사유 : 사당12구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

4. 기타사항

- 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 열람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

5 정비구역 지정에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	사당12구역 주택정비형 재개발구역	동작구 사당동 288번지 일원	26,197.5	-

6. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

7. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

사당12구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

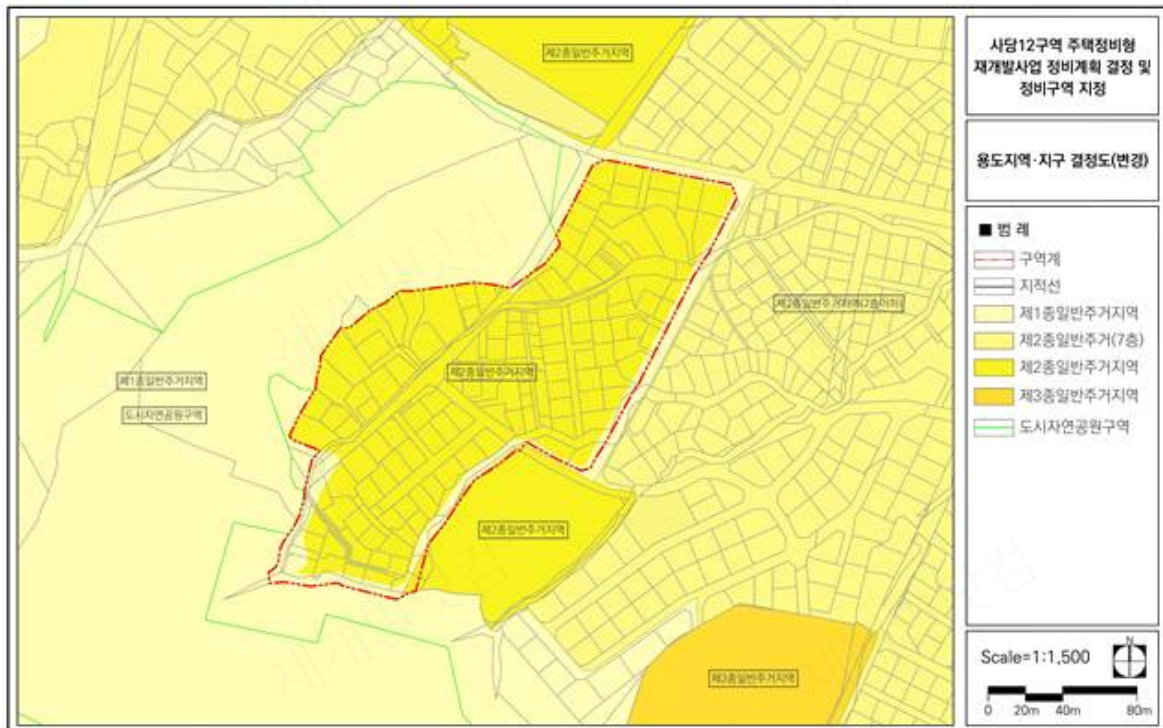
1. 도시관리계획 결정(변경)(안)
 1. 용도지역 결정(변경)(안)
 가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		26,197.5	-	26,197.5	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	25,949.0	감) 23,761.8	2,187.2	8.3	-
	제2종일반주거지역	248.5	증) 23,761.8	24,010.3	91.7	-

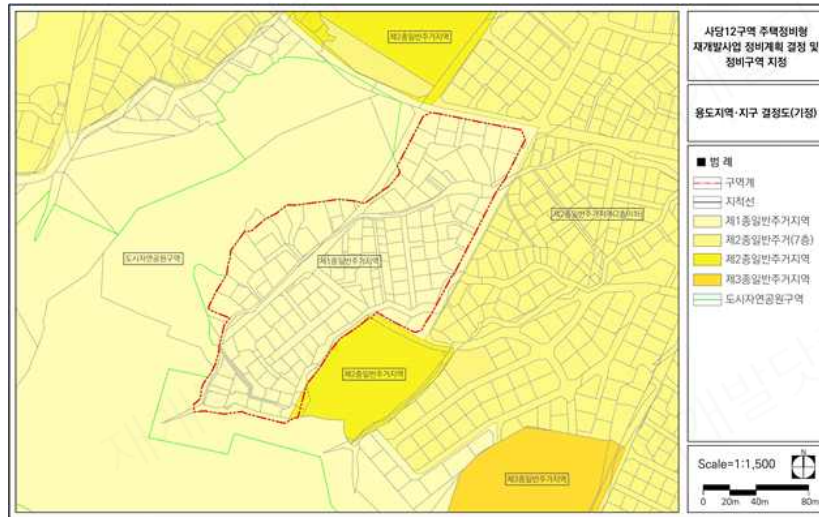
■ 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1)	동작구 사당동 288번지 일원	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	21,961.8 (주택용지) 1,800.0 (공공공지)	사당동 288번지 내 공동주택용지는 주변 지역과의 정합성을 고려하여 제2종일반주거지역으로 상향계획, 개발로 기부채납되는 공공공지는 향후 활용가능성 향상을 위해 용도지역 상향.

나. 용도지구 결정(변경)(안) : 해당없음



용도지역·지구 결정도(기정)



용도지역·지구 결정도(변경)

2. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 결정(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	사당12구역 주택정비형 재개발구역	동작구 사당동 288번지 일원	-	증) 26,197.5	26,197.5	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	정비구역 명칭	내용	사유	비고
신설	사당12구역 주택정비형 재개발구역	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

정비구역 결정도

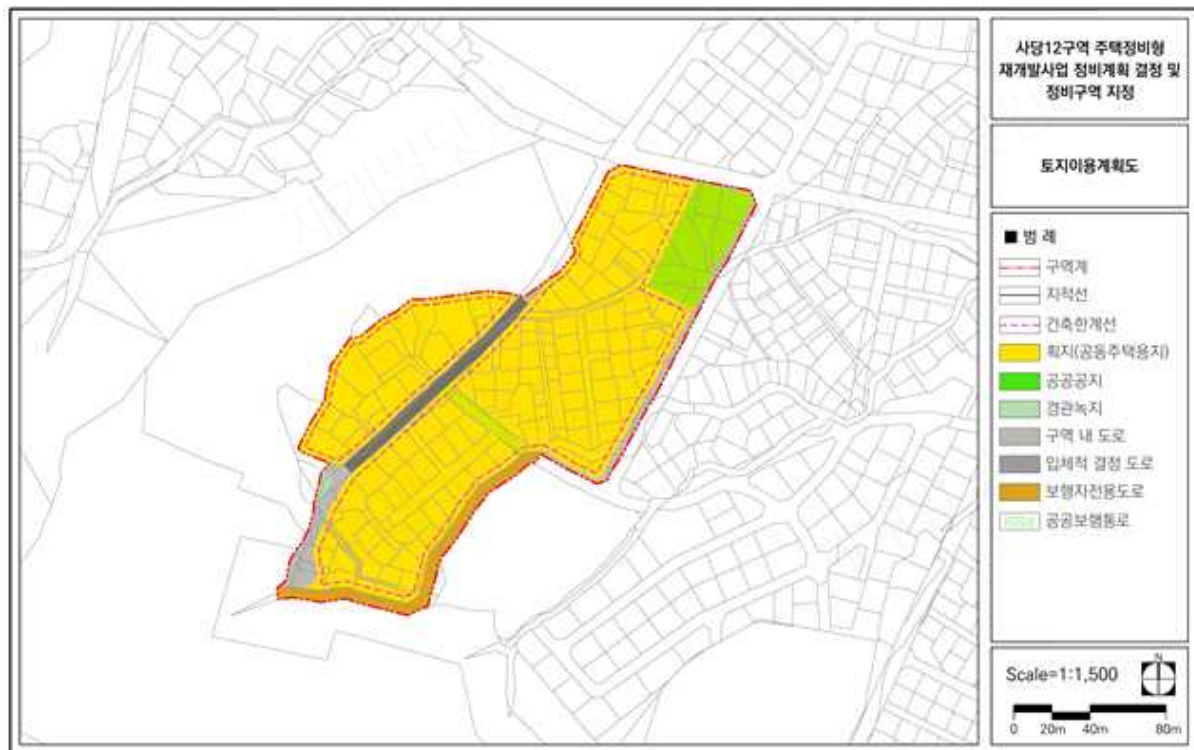


2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 26,197.5	26,197.5	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 4,235.7	4,235.7	16.2	-
	도로	-	증) 1,256.0	1,256.0	4.8	-
	보행자 전용도로	-	증) 1,081.0	1,081.0	4.1	-
	공공공지	-	증) 1,800.0	1,800.0	6.9	-
	녹지	-	증) 98.7	98.7	0.4	-
획지	소계	-	증) 21,961.8	21,961.8	83.8	-
	획지1	-	증) 21,961.8	21,961.8	83.8	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

토지이용계획도



3. 토지등소유자 부담금 추산액 및 산출근거(토지등소유자별 부담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 : 106.75%

○ 비례율 = {총수입(487,635,888천원) - 총지출(295,669,962천원)}

÷ 종전자산(179,812,706천원)×100%

① 수입

항목		금액(천원)	비율(%)	산출근거
분양주택	조합원분양	287,666,000	58.99	종후자산(분양수입)추정 참조, 보류지(1%) 포함
	일반분양	153,935,000	31.57	종후자산(분양수입)추정 참조
임대주택	의무임대	31,824,958	6.53	종후자산(분양수입)추정 참조
	국민주택규모	6,058,861	1.24	종후자산(분양수입)추정 참조
근린생활시설		8,255,000	1.69	종후자산(분양수입)추정 참조.
매출부가세		-103,931	-0.02	클린업시스템 상 산출 금액
소계		487,635,888	100.00	-

② 지출

항목	금액(천원)	비율(%)	산출근거
공사비	215,736,536	72.97	건축시설 공사비, 토지관련 공사비
보상비	35,692,945	12.07	국공유지 매입비, 이주 및 손실보상비
관리비	1,719,520	0.58	추진위·조합 운영비, 소송비용 등
설계비	3,829,336	1.30	건축설계, 교통영향평가, 정비계획(변경) 등
감리비	4,553,771	1.53	건축, 전기, 소방 등
부대경비	20,394,287	6.90	수수료 등 기타사업비, 각종 부(분)담금, 제세공과금, 금융비용
예비비	13,743,567	4.65	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등
소계	295,669,962	100.00	-

③ 종전자산(출자금) 평가금액 : 179,812,706천원 (현금청산자 및 국공유지 평가금액 제외)

나. 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	142.61%	136.96%	131.31%	125.65%	120.00%
	5%	36,750	130.09%	124.44%	118.79%	113.14%	107.48%
	0%(기준)	35,000	118.06%	112.41%	106.75%	101.10%	95.45%
	-5%	33,250	105.83%	100.18%	94.53%	88.87%	83.22%
	-10%	31,500	93.73%	88.08%	82.42%	76.77%	71.12%

다. 개별분담금 추정

추정 종전가액(천원)		100,000	300,000	500,000	700,000	900,000	1,100,000	1,300,000
추정비례율		107.08						
예상권리가액(천원)		104,240	312,720	521,200	700,000	900,000	1,146,640	1,355,120
예상 추정 분담 금	39㎡형	515,000	380,760	172,280	-36,200	-224,680	-453,160	-661,640
	49㎡형	645,000	502,760	294,280	85,800	-122,680	-331,160	-539,640
	59㎡형	824,000	671,760	463,280	254,800	46,320	-162,160	-370,640
	74㎡형	938,000	777,760	569,280	360,800	152,320	-56,160	-264,640
	84㎡형	1,064,000	895,760	687,280	478,800	270,320	61,840	-146,640

※ 환급금(-), 분담금(+)

4. 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	국지도 로	226 (76)	사당동 278-109	사당동 316-18	일반도로	-	1973.04.25 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	2	(1)	8~10	국지도 로	226 (76)	사당동 278-109	사당동 316-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	62	6	국지도 로	460 (174)	사당동 292-3	사당동 265-10	일반도로	-	1973.04.25 (서고 제1973-54호)	-
변경	소로	3	62	6	국지도 로	286	사당동 278-4	사당동 265-10	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도 로	343 (138)	사당동 288-25	사당동 240-17	일반도로	-	2021.10.28 (동작구 고시 제2021-249호)	-
변경	소로	3	(1)	6	국지도 로	403 (198)	사당동 288-37	사당동 240-17	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	국지도 로	312 (107)	사당동 284-31	사당동 300-73	일반도로	-	2021.10.28 (동작구 고시 제2021-249호)	-
변경	소로	3	(2)	6	국지도 로	205	사당동 292-3	사당동 300-73	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	6	국지도 로	100	사당동 284-35	사당동 288-15	일반도로	-	2011.10.20 (동작구 고시 제2011-73호)	-
신설	소로	2	(2)	10	국지도 로	216	사당동 291-5	사당동 278-2	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(3)	6	특수도 로	177	사당동 288-37	사당동 291-5	보행자 전용도로	-	-	-

■ 결정(변경) 사유서

구 분	변경전도로명	변경후도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
변 경	소로2	소로2-(1)	B:8~10m, L:226m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 일부구간 확폭
변 경	소로3-62	소로3-62	B:6m, L:286m	· 대상지 내 도로 확폭구간 제외, 기종점 정리
변 경	소로3	소로3-(1)	B:6m, L:403m	· 대상지 내 일부 입체적 결정, 기종점 정리
변 경	소로3	소로3-(2)	B:6m, L:205m	· 대상지 내 도로 확폭구간 제외, 기종점 정리
폐 지	소로3	-	도로 폐지	· 대상지 내 일반도로 폐지, 보행자 전용도로 신설
신 설	-	소로2-(2)	B:8m, L:158m	· 개발에 따른 원활한 교통체계를 위한 확폭, 연번 부여
신 설	-	소로3-(3)	B:6m, L:177m	· 단지 내 도로의 보행자 편의를 위하여 보행자 전 용도로 신설

나. 도시계획시설(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) 지하3m~지상6m	지하3m ~지상6m		
				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)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	경관녹지	사당동 288-25	-	증) 98.7	98.7	-	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	경관녹지	경관녹지 (신설) - 증) 98.7㎡	· 대상지 내 보호수 수목 보전을 위해 신설

라. 도시계획시설(공공시설) 결정(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	사당동 278-2	-	증) 1,800	1,800.0	-	-
신설	-	주차장	사당동 278-2	-	증) 연면적 4,800	연면적 4,800		

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	공공공지	공공공지 (신설) - 증) 1,800.0㎡	· 대상지 내 공공공지 기부채납으로 향후 주민필요시설 조성을 위한 부지 확보
-	주차장	주차장 (신설) - 증) 연면적 4,800.0㎡	· 공공공지 지하 공영주차장 조성으로 인근 저층주거지 주차수요 충족

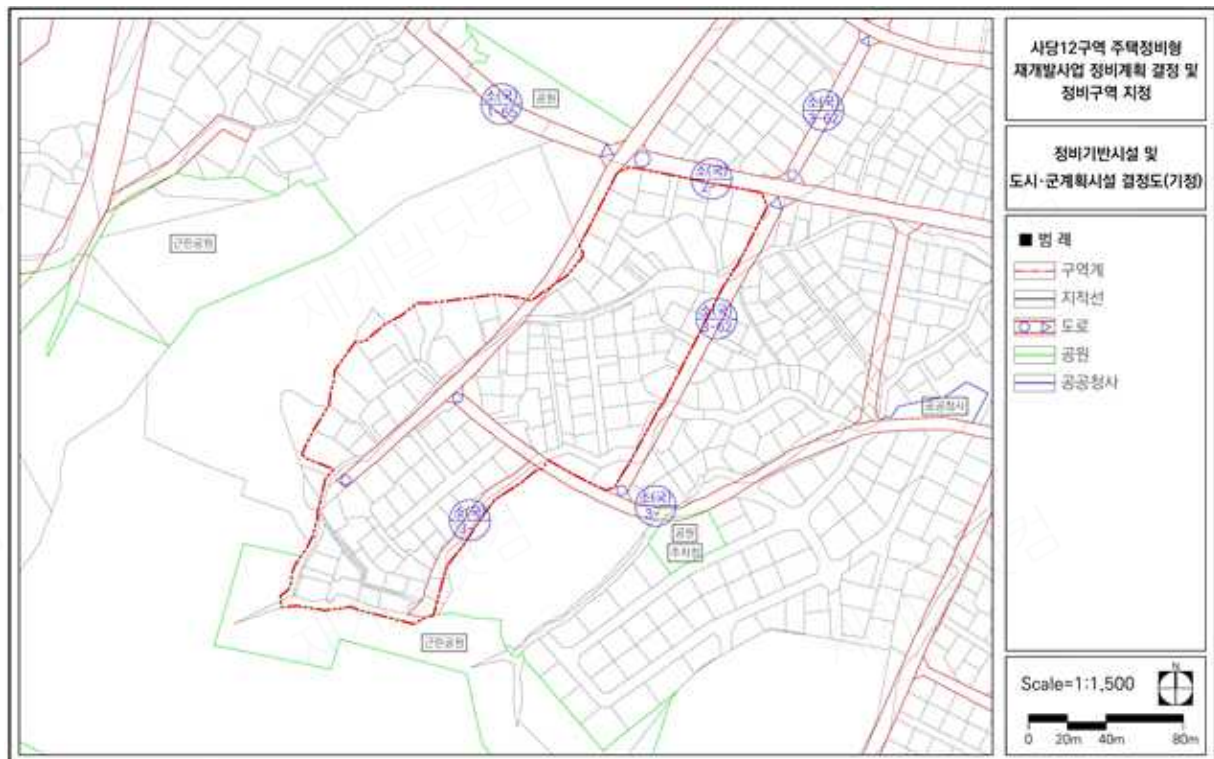
마. 도시계획시설 중복결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)				비고
				구분	기정	변경	변경후	
신설	-	공공공지, 주차장	사당동 278-2	공공공지	-	증) 1,800	1,800.0	지상부 공공공지, 지하 공영주차장 중복결정 (연면적 4,800㎡)
				주차장	-	증) 1,800	1,800.0	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	주차장	공공공지 지하 주차장 (신설) - 증) 연면적 4,800.0㎡	· 공공공지 지하 주차장 시설을 중복결정하여 토지이용 효율 증대 및 인근 저층주거지 주민에게 주차편의 제공

도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	어린이 보육시설	사당동 288번지 일대	-	증) 330	330	-
	경로당		-	증) 225	225	
	작은도서관		-	증) 160	160	
	주민공동 시설		-	증) 1,300	1,300	
	다함께 돌봄센터		-	증) 100	100	
	주민운동 시설		-	증) 100	100	
	어린이 놀이터		-	증) 890	890	
부대복리 시설	계		-	-	3,105	
	관리사무소		-	증) 38.85	38.85	
	경비실		-	증) 35	35	
	근린생활 시설		-	증) 1,700	1,700	
	계		-	-	1,773.85	

6. 기존 건축물의 정비개량 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	26,197.5	획지	21,961.8	동작구 사당동 288번지 일원	128	-	-	128	-	-

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	사당12구역 주택정비형 재개발사업	26,197.5	획지1	21,961.8	동작구 사당동 288번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	기준 170.0 허용 202.4 상한 217.7	80m이하/ 최고 25층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			· 주택규모별 건설 비율 - 세대 수 : 627세대(분양 502세대, 임대 125세대) ※ 재개발 의무임대주택 81세대, 국민주택규모주택 44세대							
			구 분		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고
						분양	재개발의무임대	국민주택규모주택		
			60㎡이하	39㎡	10	41	10	9.72	76.71	-
				49㎡	85	-	-	13.56		
				59㎡	280	30	25	53.43		
			60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	58	-	-	9.25	23.29	-
				84㎡	69	10	9	14.04		
			합계		502	81	44	100.0	-	
					627					
· 임대주택 건설계획(전용면적 기준)										
건립규모		세대수		비율(%)		비고				
합계		125		100.0		-				
재개발 의무임대	소계	81		64.8		-				
	39㎡	41		32.8		-				
	59㎡	30		24.0		-				
	84㎡	10		8.0		-				
국민주택규모 임대	소계	44		35.2		-				
	39㎡	10		8.0						
	59㎡	25		20.0						
	84㎡	9		7.2						
〈주택 확보 관련 규정〉										
- 재개발 의무임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 건설										
→ 계획 : 81세대 (15.4%) ≥ 기준 : 526세대 × 15% = 78.9세대										
- 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상										
→ 계획 : 44세대(16.7%) ≥ 기준 : 40세대(15.6%) • 초과용적률 : 31.1%(15.6%)										
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설										
→ 계획 : 51세대 ≥ 기준: 125세대 × 30% = 37.5세대 또는 526세대 x 5% = 26.3세대										
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시,										
초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(101세대) 제외										
- 주택 전체 세대수										
= 전체 세대수(627세대) - 초과용적률에 따라 공급되는 세대수(101세대) = 526세대										
심의완화사항			· 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			· 대지경계선으로부터 3m 이격							
기타 계획	입체적 보행구간	· 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	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
			계	도로 (보행전 용도로 포함)	공공공지, 녹지	건축물 기부채납			
	건축물 대지 지분	건축물 기부채납 환산면적							
	26,197.5㎡	21,961.8㎡	4,235.7㎡	2,337.0 ㎡	1,898.7㎡	-	1,605.3㎡	1,237.6㎡	2,250.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▪ 순부담률 : 9.0% ▪ 순부담 면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 4,235.7㎡ + 1,605.3㎡ - 1,237.6㎡ - 2,250.3㎡ = 2,353.1㎡								
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					
		BF인증	5%	▷ 장애물없는 생활환경 최우수 등급					
		충간소음 해소	5%	▷ 바닥(중량)충격을 차단성능 1등급					
		방재안전	5%	▷ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선					
		소 계	20%	20% 적용					
상한용적률	▪ 상한 : 217.7% ※상한용적률 계산시 허용용적률은 소형주택, 보정계수 적용 전 용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × α토지 × 가중치) + (0.7 × α건축물)} = 170.0% × {1 + (1.3 × 0.0341 × 0.8824) + (0.7 × 0.731)} = 185.3% = 185.3% - 170.0% = 15.3%(상한용적률) + 202.4%(허용용적률) = 217.7%								
α [토지]	▪ 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = (747.8㎡) ÷ (21,961.8㎡) = 0.0341								
β [건축물]	▪ 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = (1,605.3㎡) ÷ (21,961.8㎡) = 0.0731								
예정 법적상한 용적률	▪ 법적 상한 용적률 250% 이하 = 248.75%								

다. 공공시설 기부채납 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)	면적(㎡)		관리청	비고
			기정	대지면적 (토지지분)	연면적 (건축물환산면적)		
신설	공공공지	사당동 278-2	-	증) 1,800.0	-	서울시	-
신설	경관녹지	사당동 288-25	-	증) 98.7	-	동작구	-
신설	주차장	사당동 278-2	-	-	증) 연면적 4,800.0 (1,605.3)	동작구	-

8. 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	-

9. 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 : 627세대 • 증가세대수 : 121세대	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호계획	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공장 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	-

11. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
128	123	5	128	128	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
계	506	157	349	-	-	-	-
단독주택	260	58	202	-	-	-	-
공동주택	246	99	147	-	-	-	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구역 내 거주 주택(건축물) 규모					비고
구분	소계	60㎡이하	60초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	
계	506	338	94	74	-
주거용	505	338	94	73	-
비주거용	1	-	-	1	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
계	627	342	160	125	-
60㎡이하	481	255	120	106	-
60㎡~85㎡이하	146	87	40	19	-
85㎡초과	-	-	-	-	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제59조 의거 이주대책에 대한 인가권자 협의 결과에 따라 새로 건축되는 주택 현황은 변경될 수 있음

13. 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 및 임대주택 공급을 통한 세입자 주거 안정화 도모
- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름
- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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	-

15. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 사항

가. 재개발 의무임대 건설 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 전용면적 40㎡이하		
산출근거	- 전체세대수(법적상한 증가분 제외) : 526세대 = 627세대 - 101세대(법적상한 증가분) - 재개발임대주택 건설계획 : 81세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법적상한 증가분 제외)의 15%이상 $526\text{세대} \times 15\% = 78.9\text{세대}$ $\therefore 81\text{세대 계획} > 78.9\text{세대}$ - 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 51세대 $- 125\text{세대의 } 30\% \text{ 이상}$ $125 \times 30\% = 37.5\text{세대 또는}$ $- 627\text{세대의 } 5\% \text{ 이상}$ $627 \times 5\% = 31.4\text{세대}$ $\therefore 51\text{세대 계획} > 37.5\text{세대 또는 } 31.4\text{세대}$		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	81	12.9	100.0
전용 39㎡	41	6.5	50.6
전용 59㎡	30	4.8	37.0
전용 84㎡	10	1.6	12.4

나. 법적 상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용						비 고
재개발 국민주택 의무면적	용적률 증가분	• 31.01%(248.75% - 217.74%)						-
	증가 연면적	• 31.01% x 21,961.8㎡(대지면적) = 6,810.65㎡						-
	의무면적	• 3,405.33㎡ 이상(6,810.65㎡ x 0.5) • 국민주택 공급면적 : 3,656.49㎡ > 3,405.33㎡						기준이상 확보
재개발 국민주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		사당동 288번지 일대	21,961.8	계	44	-	3,656.49	-
				39㎡	10	39형 (51.29)	512.90	-
				59㎡	25	59형 (83.26)	2,081.50	-
				84㎡	9	84형 (118.01)	1,062.09	-

16. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
서 20-2	은행나무	1.9m	1	• 1968년 7월 3일 보호수로 지정된 은행나무로 대상지 내 경관녹지로 지정하여 보호수 보전	보호수
서 20-1	은행나무	1.0m	1	• 1968년 7월 3일 보호수로 지정된 은행나무(서20-1), 1981년 10월 27일 보호수로 지정된 느티나무(서20-3)로 대상지 내 공공공지에 포함하여 보호수 보전	보호수
서 20-3	느티나무	2.5m	1	• 공공공지 내 지하주차장, 주민거점시설 조성 시 해당 수목의 훼손이 일어나지 않도록 유의	보호수

17. 환경성 검토 결과

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 시가지)	녹지 및 보행통로를 고려한 배치계획 수립으로 바람길 확보	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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 공원 및 녹지 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. 관련도면

- 토지등소유자 및 이해관계인은 관계도서를 서울특별시 동작구청 2층 도시정비1과 (☎02-820-9816)에서 열람할 수 있습니다.

인사발령

[발령 제158호]

연번	성 명	현 직		발 령 사 항
		소 속	직 급	
1	정 경 화	사 당 제 2 동	지 방 행 정 주 사	운 영 지 원 과 근 무 를 명 함

2025. 4. 7.字.

[발령 제159호]

연번	성 명	현 직		발 령 사 항
		소 속	직 급	
1	정 소 연	장 애 인 복 지 과	지 방 행 정 주 사	사 당 제 1 동 복 지 지 원 팀 장 에 보 함

2025. 4. 7.字.

[발령 제160호]

연번	성 명	현 직		발 령 사 항
		소 속	직 급	
1	김 민 건	대 방 동	지 방 행 정 주 사 보	상 도 제 4 동 근 무 를 명 함
2	김 동 균	상 도 제 4 동	지 방 사 회 복 지 서 기	대 방 동 근 무 를 명 함

2025. 4. 7.字.

동
작
구
보

제
1
9
3
9
호

동
작
구

www.dongjak.go.kr

