

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2025-1542호

도시관리계획[사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, (구)범진여객부지 특별계획구역 및 세부개발계획] 결정(변경)(안) 공람·공고

서울특별시 동작구 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여「도시 및 주거환경정비법」제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고합니다.

본 공람공고(안)에 대하여 의견이 있는 주민, 토지등소유자, 이해관계인 등은 우리구에 서면(전자문서 포함)으로 공람기간 내에 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 8월 28일
서울특별시 동작구청장

○ 공람기간: 공고일 다음날로부터 30일간(2025. 8. 28. ~ 2025. 9. 27.)

○ 공람 및 의견제출 장소: 동작구청 8층 도시계획과(☎ 02-820-1944)

○ 공람내용: 도시관리계획[사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, (구)범진여객부지 특별계획구역 및 세부개발계획] 결정(변경)(안)

○ 의견제출: 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출

☐ 사당동 318-99 일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

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

■ 지정 사유서

구 분	구 역 명	위 치	지정내용	지정사유
신설	남성역 사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발)	사당동 318-99번지 일대	구역 신설	• 사당동 318-99번지 일대 역세권 활성화사업을 위한 정비구역 지정

2. 토지이용계획(안)

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

3. 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	29.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	7,035.9	감) 4,979.4	2,056.5	19.3	
	제3종일반주거지역	3,641.8	감) 2,589.2	1,052.6	9.9	
상업지역	소 계	-	증) 7,568.6	7,568.6	70.8	
	근린상업지역	-	증) 7,568.6	7,568.6	70.8	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	사당동 318-99번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	근린상업지역	4,979.4	정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경
		제3종 일반주거지역	근린상업지역	2,589.2	

4. 정비기반시설(도시계획시설) 설치계획

1) 도로 결정(변경)(안) 조서

결정 구분	구 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
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	사당동 318-122	사당동 318-10	일반 도로	-	사당로 18길

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

■ 도로 결정(변경)(안) 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)(안) 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) 1,278	1,291	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,291㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	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) 1,291	1,291		

※ 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

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장 (공영주차장)	• 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 도시계획시설 연면적 : 1,291㎡ - 수평투영면적 : 1,291㎡	• 역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(주차장)을 입체적 결정

3) 공공청사 결정(변경)(안) 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) 1,297	1,272	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,272㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	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) 1,272	1,272		

※ 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 : 2,073㎡ - 수평투영면적 : 1,272㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(공공청사)을 입체적 결정

4) 사회복지시설 결정(변경)(안) 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) 1,682	887	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	- 기정) 증보결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 - 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 887㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	사당동 318-99번지 일대	층수(층) 수평투영면적(㎡)	- -	지하1층, 지상3~4층 증) 887	지하1층, 지상3~4층 887	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조

※ 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 : 1,433㎡ - 수평투영면적: 887㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(사회복지시설)을 입체적 결정

5. 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

6. 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 318-99 일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역	10,677.7㎡	획지	7,568.6㎡	동작구 사당동 318-99번지 일대	26	-	-	26	-	-

7. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 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 재개발 정비구역	10,677.7	획지	7,568.6	사당동 318-99 일대	공동주택, 근린생활시설, 사회복지시설, 공공청 사 등	60 이하	217.1	500.0	125m이하 (37층)	-																																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 주택공급계획 : 272세대(임대주택 포함) - 공동주택 건립규모 및 비율(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>272</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>소계</td><td>239</td><td>87.9</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 미만</td><td>88</td><td>32.4</td><td>임대주택 32세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>151</td><td>55.5</td><td>임대주택 18세대 포함</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>33</td><td>12.1</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 87.9% - 공동주택 내 임대주택 건설계획(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>50</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡ 미만</td><td>24</td><td>48.0</td><td>재개발의무임대주택 12세대 역세권활성화사업 임대주택 12세대</td></tr><tr><td>40~60㎡ 미만</td><td>8</td><td>16.0</td><td>재개발의무임대주택 2세대 역세권활성화사업 임대주택 6세대</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>18</td><td>36.0</td><td>역세권활성화사업 임대주택 18세대</td></tr></table>												구분		세대수	비율(%)	비고	합계		272	100.0	-	85㎡ 이하	소계	239	87.9	-	60㎡ 미만	88	32.4	임대주택 32세대 포함	60~85㎡ 이하	151	55.5	임대주택 18세대 포함	85㎡ 초과		33	12.1	-	구분		세대수	비율(%)	비고	합계		50	100.0	-	85㎡ 이하	40㎡ 미만	24	48.0	재개발의무임대주택 12세대 역세권활성화사업 임대주택 12세대	40~60㎡ 미만	8	16.0	재개발의무임대주택 2세대 역세권활성화사업 임대주택 6세대	60~85㎡ 이하	18	36.0	역세권활성화사업 임대주택 18세대
구분		세대수	비율(%)	비고																																																										
합계		272	100.0	-																																																										
85㎡ 이하	소계	239	87.9	-																																																										
	60㎡ 미만	88	32.4	임대주택 32세대 포함																																																										
	60~85㎡ 이하	151	55.5	임대주택 18세대 포함																																																										
85㎡ 초과		33	12.1	-																																																										
구분		세대수	비율(%)	비고																																																										
합계		50	100.0	-																																																										
85㎡ 이하	40㎡ 미만	24	48.0	재개발의무임대주택 12세대 역세권활성화사업 임대주택 12세대																																																										
	40~60㎡ 미만	8	16.0	재개발의무임대주택 2세대 역세권활성화사업 임대주택 6세대																																																										
	60~85㎡ 이하	18	36.0	역세권활성화사업 임대주택 18세대																																																										
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	• 보도부속형 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지를 보행환경 개선을 위해 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

2) 공공기여(순부담) 검토

- 현 용도지역에서 근린상업지역으로 상향되는 점을 고려하여, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」의 제2종일반주거지역(7층이하) → 근린상업지역(33%), 제3종일반주거지역 → 근린상업지역(29%)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 총상향에 대한 공공기여량을 가중평균 적용하여 28.29% 이상 확보

3) 역세권 활성화사업 용적률 기준 및 증가 용적률 산정

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

4) 공공기여율

구분		용도지역 상한면적		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	-	-	-	2,300.18㎡	30.39% (2,300.18÷7,568.6㎡)		

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

5) 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	1,920.56	-	2,033.4	182.3
순부담			• 공공기여면적 : (가)정비기반시설 379.62㎡ + (나)공공임대주택 696.06㎡ + (다)지역필요시설 1,224.50㎡ = 2,300.18㎡ • 공공기여율 : 공공기여면적/대지면적 = 2,300.18㎡ / 7,568.6㎡ = 30.39% ≥ 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%						
		(나) 공공임대주택	• 대지지분 = 696.06㎡ $\frac{\text{공공주택 연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적} = \frac{5,383.86\text{㎡}}{58,541.02\text{㎡}} \times 7,568.6\text{㎡} = 696.06\text{㎡}$						
공공 시설 (B)	(다) 지역 필요 시설	공공청사 (보건지소, 제2청사 민원센터)	① 대지지분 = 268.06㎡ - 시설연면적/전체연면적×대지면적 = 2,073.34㎡/58,541.02㎡×7,568.6㎡		② 건축물 환산부지 = 322.11㎡ = a : 공공시설등 설치비용(원)/b : 탁상감정평가액주2)(원/㎡) = 6,925,361,214 / 21,500,000 a = [시설연면적(지상)×설치비용기준주1]+감리비+설계비 + [시설연면적(지하)×설치비용기준주1]+감리비+설계비]				
		사회복지시설 (실버케어센터)	① 대지지분 = 185.33㎡ - 시설연면적/전체연면적×대지면적 = 1,433.49㎡/58,541.02㎡×7,568.6㎡		② 건축물 환산부지 = 223.41㎡ = a : 공공시설등 설치비용(원)/b : 탁상감정평가액주2)(원/㎡) = 4,803,331,508 / 21,500,000 a = [시설연면적(지상)×설치비용기준주1]+감리비+설계비 + [시설연면적(지하)×설치비용기준주1]+감리비+설계비]				
		주차장 (공영주차장)	① 대지지분 = 166.97㎡ - 시설연면적/전체연면적×대지면적 = 1,291.44㎡/58,541.02㎡×7,568.6㎡		② 건축물 환산부지 = 58.62㎡ = a : 공공시설등 설치비용(원)/b : 탁상감정평가액주2)(원/㎡) = 1,260,335,522 / 21,500,000 a = [시설연면적(지상)×설치비용기준주1]+감리비+설계비 + [시설연면적(지하)×설치비용기준주1]+감리비+설계비]				
		소계	1,224.50㎡						

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

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

8. 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	- 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	

9. 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 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함 - 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

10. 가구 및 획지에 관한 계획

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

11. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 공공임대주택(역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모		세대수	비고
				전용	공급		
신규	획지	10,677.7	-	합계		36세대	-
				39.99㎡	58.81㎡	12세대	-
				59.98㎡	88.54㎡	6세대	-
				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	• 272세대 × 5% = 13.6세대(기준) ≤ 14세대(확보)
규모 기준	1	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	• 14세대 × 30% = 4.2세대(기준) ≤ 12세대(확보)
	2	• 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 건설	• 272세대 × 5% = 13.6세대(기준) ≤ 12세대(미확보)

12. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	구역지정고시가 있는 날부터 3년 이내	-	현황)112세대 증)160세대 계획)272세대	-

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현황

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 주택동수		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	-	-	-	-	-	-	-	

※ 주택동수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 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	소 계	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	소 계	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		272	222	50	14	36	-
60㎡ 이하	소 계	88	56	32	14	18	-
	40㎡ 이하	60	36	24	12	12	-
	40㎡~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡ 이하	28	20	8	2	6	-
	60㎡~85㎡ 이하	151	133	18	-	18	-
85㎡ 초과	소 계	33	33	-	-	-	-
	85㎡~115㎡ 이하	33	33	-	-	-	-
	115㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

② 남성역세권 지구단위계획 결정(변경)(안)

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

도면표시 번호	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) 3,807.4	4,168.8	3.7	
	제3종일반주거지역	102,990.6	감) 2,573.6	100,417.0	89.6	
상업 지역	소계	-	증) 7,568.6	7,568.6	6.7	
	근린상업지역	-	증) 7,568.6	7,568.6	6.7	

■ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역	변경내용	변경사유
-	동작구 사당동 223-1번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	◦ 제2종일반주거지역(7층이하) 면적 감소 : 7,976.2㎡ → 4,168.8㎡ 감) 3,807.4㎡ ※ 용도지역 변경 : 감) 4,979.4㎡ ※ 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㎡ → 100,417.0㎡ 감) 2,573.6㎡ ※ 용도지역 변경 : 감) 2,589.2㎡ ※ 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)(안) 초서

1) 도로(변경)(안)

■ 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) 초서

구분	구 모				기능 (구분)	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	유형	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	구 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	변 경 내 용	변 경 사 유
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	° 사당 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) 1,278	1,291	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,291㎡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(㎡)	-	중 1,291	1,291		

※ 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 : 1,291㎡ - 수평투영면적 : 1,291㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(주차장)을 입체적 결정

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	보건지소, 평생학습관	제2청사 민원센터, 보건지소	사당동 318-99번지 일대	2,569	감 1,297	1,272	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 증복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,272㎡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	공공청사	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층, 지상1~2층	지하 1층, 지상1~2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	중 1,272	1,272		

※ 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 : 2,073㎡ - 수평투영면적 : 1,272㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(공공청사)을 입체적 결정

5) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	치매안심센터, 다문화가족 지원센터, 정신건강 복지센터, 어르신 종합복지관	실버케어 센터	사당동 318-99번지 일대	2,569	감 1,682	887	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 증복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 887㎡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(㎡)	-	887	887		

※ 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 : 1,433㎡ - 수평투영면적: 887㎡	역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(사회복지시설)을 입체적 결정

6) 시장 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	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)(안)

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)(안) 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
공동개발 (지정)	도면표기	기 개발된 동일소유자 필지 및 맹지	18개소 (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 연접한 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)(안) 조서

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

1) 특별계획구역 결정(변경)

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

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

■ 특별계획구역 결정(변경)사유서

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

■ 특별계획구역 계획지침(변경)(안)

구분		기정	변경(안)
구역명		구)범진여객부지 특별계획구역	구)범진여객부지 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
공공 시설	기반시설	• 특별계획구역 전체를 도시계획시설(공공청사, 사회복지시설, 주차장) 신설 및 중복결정(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 동측, 서측 및 남측 도로 조성 후 기부채납
건축물 용도	지정용도	-	지상1층 (연면적의 50%이상) - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 동물병원, 부동산중개사무소 - 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 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(안)
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
건축물 밀도	건폐율	60%이하	60%이하
	기준/허용용적률	-	기준(허용) : 217.10% 이하
	상한용적률	400%이하	500% 이하
건축물 의 배치	최고높이	40m이하	125m 이하
	건축한계선	동측 도로변 3m	도로변 3m
	저층부 벽면한계선	-	- 공공보행통로변 양측 1m (지상1~3층에 한하여 적용하되, 브릿지는제외) - 사당로16길에 접한 변 1m
건축물 의 배치	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 전면공지로 조성
	기타	- 주변건축물 높이를 고려한 배치계획 수립 - 보건지소는 별도의 출입이 가능한 보행동선계획 수립한 것(세부개발계획 수립 시 결정)	주변건축물 높이를 고려한 배치계획 수립
기타사항에 관한 계획		- 부설주차장을 제외한 공영주차장 최소 55대 이상 등 생활지원서비스시설 확보 - 차량 전·출입구 설치시 동일 도로면에 2개소 이상 설치 불가(단, 전·출입구 분리 설치시 허용) - 사당로 및 사당로16길 일부 구간 차량출입불허구간 결정	- 차량 전·출입구 설치시 동일 도로면에 2개소 이상 설치 불가 (단, 전·출입구 분리 설치시 허용) - 사당로 일부 구간 차량출입불허구간 결정
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 구)범진여객부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	구)범진여객부지 특별계획구역	사당동 318-99번지 일대	2,569.0	증) 8,108.7	10,677.7	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	위치	변경내용	변경사유
-	구)범진여객부지 특별계획구역	사당동 318-99번지 일대	•면적 : 2,569.0㎡ → 10,677.7㎡ 증) 8,108.7㎡	• 역세권 활성화사업을 통해 대상지 일대 노후 주거환경 개선 및 기반시설 개선을 위해 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	3,109.1	29.1	
획지	7,568.6	70.9	

2) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)

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	감) 7,568.6	3,109.1	29.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	감) 4,979.4	2,056.5	19.3	
	제3종일반주거지역	감) 2,589.2	1,052.6	9.9	
상업지역	소 계	증) 7,568.6	7,568.6	70.8	
	근린상업지역	증) 7,568.6	7,568.6	70.8	

■ 용도지역 결정(변경) 조서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	사당동 318-99번지 일대	제2종 일반주거지역(7층이하)	근린상업지역	4,979.4	• 정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경
		제3종 일반주거지역	근린상업지역	2,589.2	

나) 용도지구 : 해당사항 없음

3) 기반시설에 관한 결정(변경)(안)

가) 도로 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 사유서

결정 구분	등급	구 모 류별	번호	폭원(㎡)	기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
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
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	사당동 318-122	사당동 318-10	일반 도로	-	사당로 18길

※ ()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)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	공영주차장	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,278	1,291	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,291㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	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(㎡)	-	중) 1,291	1,291		

※ 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

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장 (공영주차장)	• 주차장 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층 - 도시계획시설 연면적 : 1,291㎡ - 수평투영면적 : 1,291㎡	• 역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(주차장)을 입체적 결정

다) 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	보건지소, 평생학습관	제2청사 민원센터, 보건지소	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,297	1,272	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 1,272㎡은 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	사당동 318-99번지 일대	층수(층)	-	지하 1층, 지상1~2층	지하 1층, 지상1~2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	-	중) 1,272	1,272		

※ 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 : 2,073㎡ - 수평투영면적 : 1,272㎡	• 역세권 활성화사업을 통한 공공복합시설 조성을 위해 도시계획시설(공공청사)을 입체적 결정

라) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	치매안심센터, 다문화가족지원센터, 정신건강복지센터, 어르신 종합복지관	실버케어센터	사당동 318-99번지 일대	2,569	감) 1,682	887	서울시고시 제2023-69호 (23.3.9.)	• 기정) 중복결정 - 지상1~7층 : 공공청사, 사회복지시설 - 지하1~2층 : 주차장 • 변경) 입체적결정 ※ 입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 887㎡은 수평투영면적

■ 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(㎡)	-	중) 887	887		

※ 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 : 1,433㎡ - 수평투영면적: 887㎡	• 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 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

■ 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 (보행동선을 고려하여 위치 지정)	좌동	
공공보행통로	• 폭 6m 이상 ※ 단, 필로티구조로 할 경우 유효높이 6m 이상	좌동	
전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 공지를 보행환경 개선을 위해 전면공지로 조성	좌동	

■ 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 전·출입구 설치시 동일 도로면에 2개소 이상 설치 불가(단, 전·출입구 분리 설치시 허용) • 사당로 일부 구간 차량출입불허구간 결정	좌동	

○ 관련도서: 게재 생략(공람 장소에 비치)

○ 기타사항

가. 기타 관련사항은 「도시관리계획[사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, (구)범진여객부지 특별계획구역 및 세부개발계획] 결정(변경)(안) 도서」에 따름

나. 관련 도면 및 기타 자세한 내용은 「도시관리계획[사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, (구)범진여객부지 특별계획구역 및 세부개발계획] 결정(변경)(안) 도서」참조

: 비치한 도서와 같음

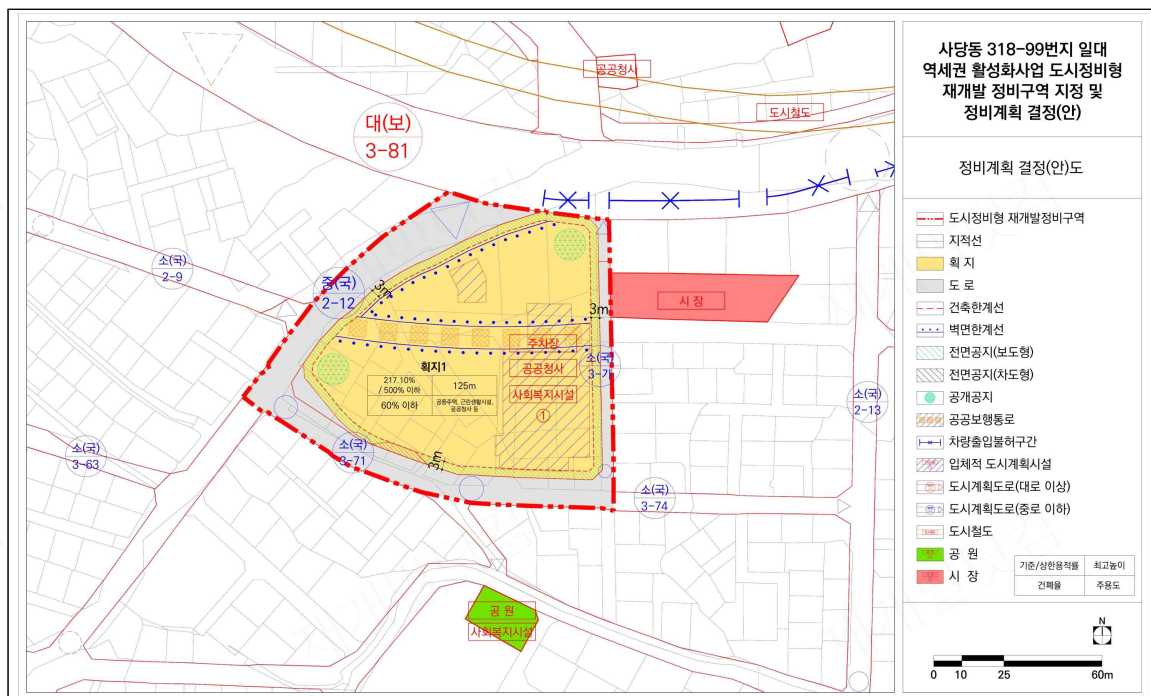
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

다. 본 도시관리계획[도시관리계획[사당동 318-99 일대 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 남성역세권 지구단위계획구역 및 계획, (구)범진여객부지 특별계획구역 및 세부개발계획] 결정(변경)(안) 도서는 향후 관련부서 협의, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 결정되므로 변경될 수 있음.

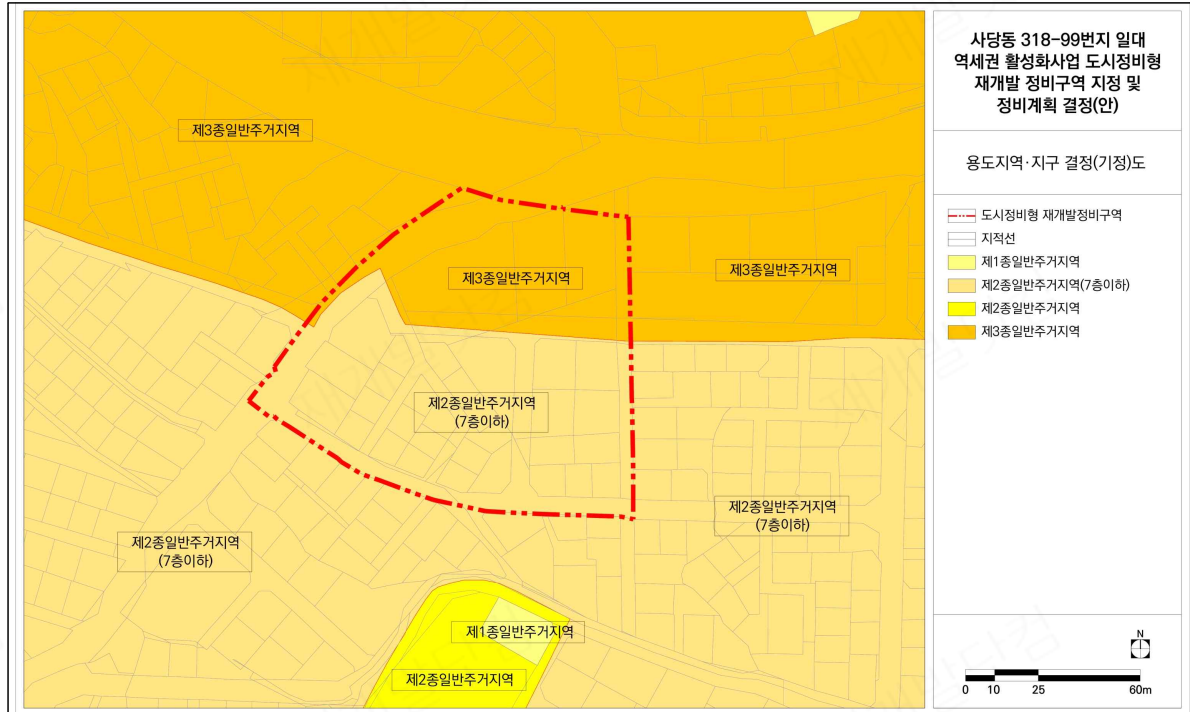
[사당동 318-99 일대 역세권활성화사업 도시정비형 재개발정비계획 결정도]
[정비구역 결정(안)도]



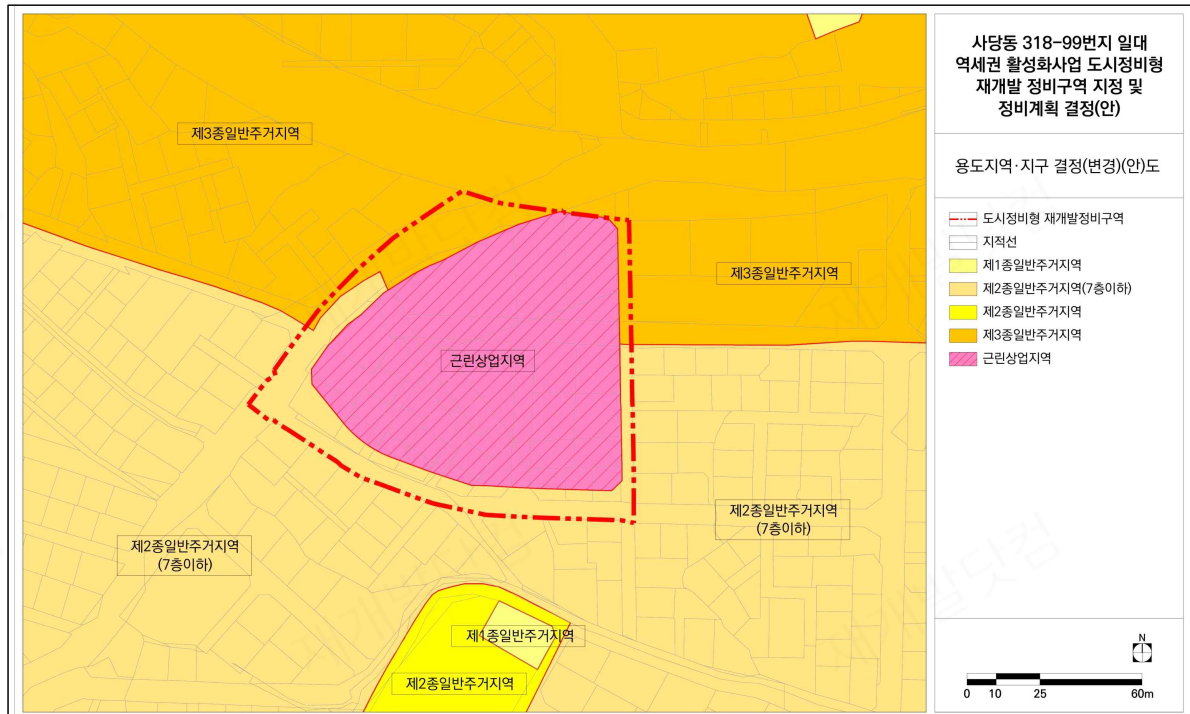
[정비계획 결정(안)도]



[용도지역·지구 결정(기정)도]



[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



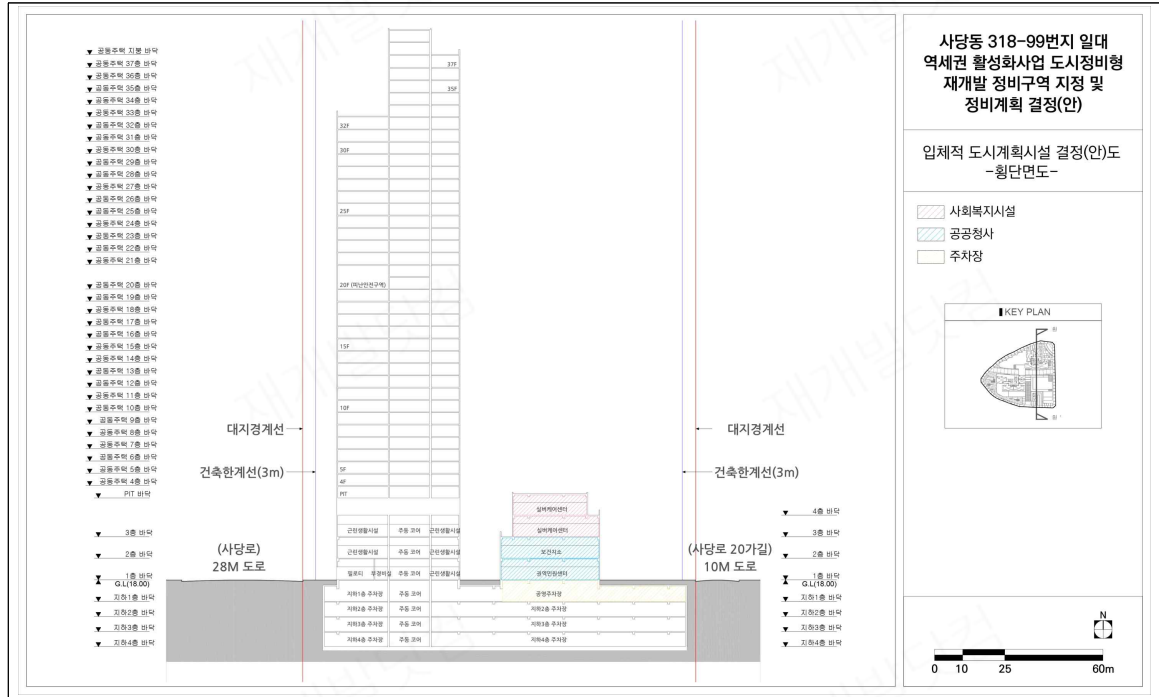
[도시계획시설 결정(기정)도]



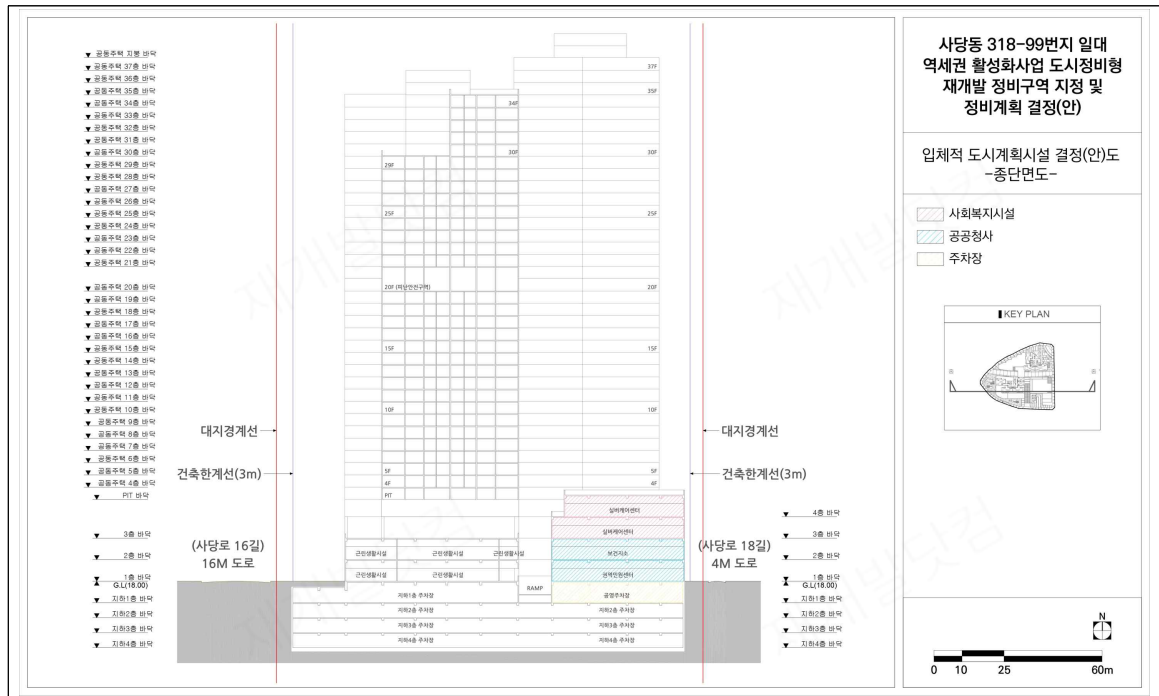
[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



[도시계획시설 입체적결정(안)도 - 횡단면도]



[도시계획시설 입체적결정(안)도 - 종단면도]



[도시계획시설 입체적결정(안)도 - 지하1층 평면도]



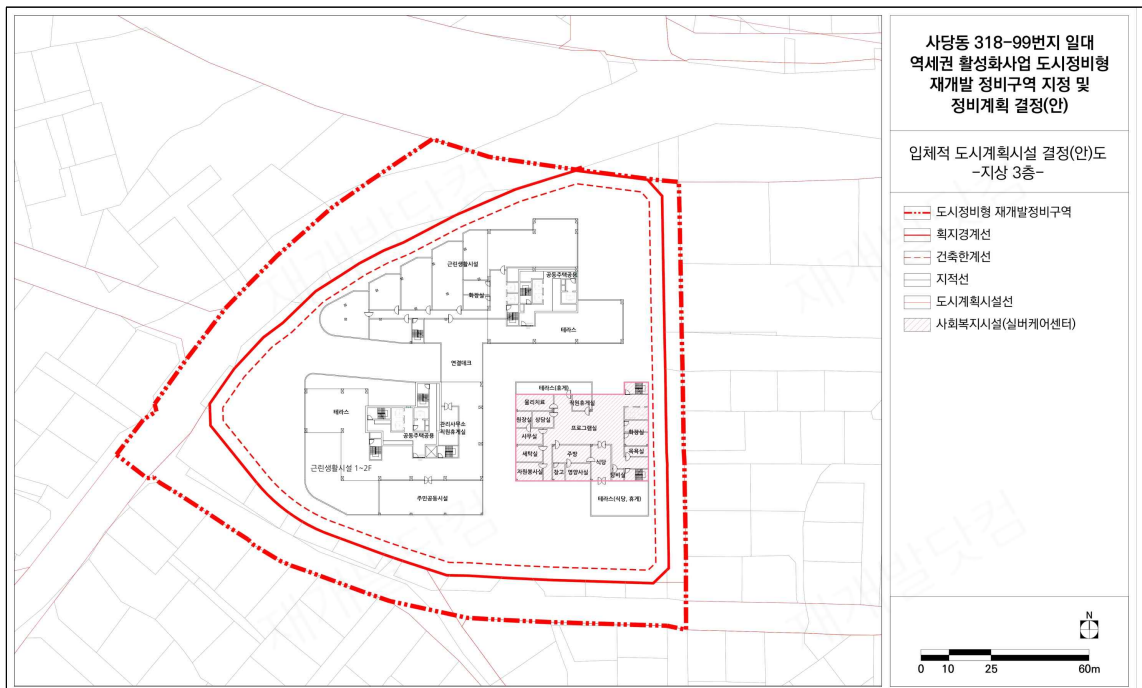
[도시계획시설 입체적결정(안)도 - 지상1층 평면도]



[도시계획시설 입체적결정(안)도 - 지상2층 평면도]



[도시계획시설 입체적결정(안)도 - 지상3층 평면도]

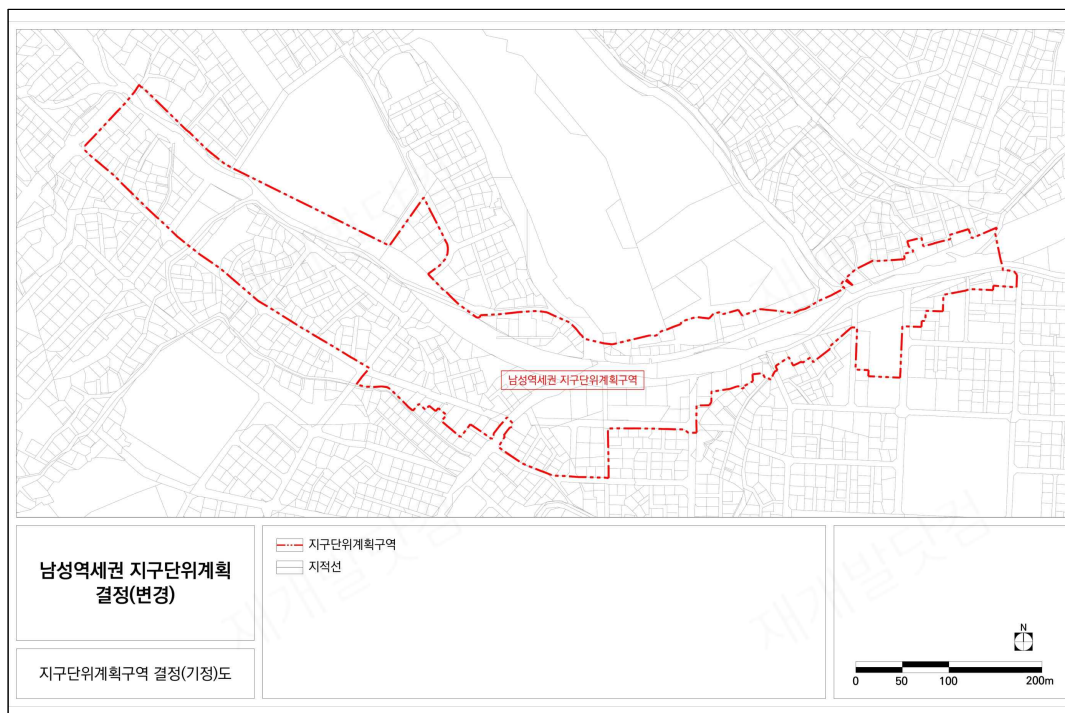


[도시계획시설 입체적결정(안)도 - 지상4층 평면도]

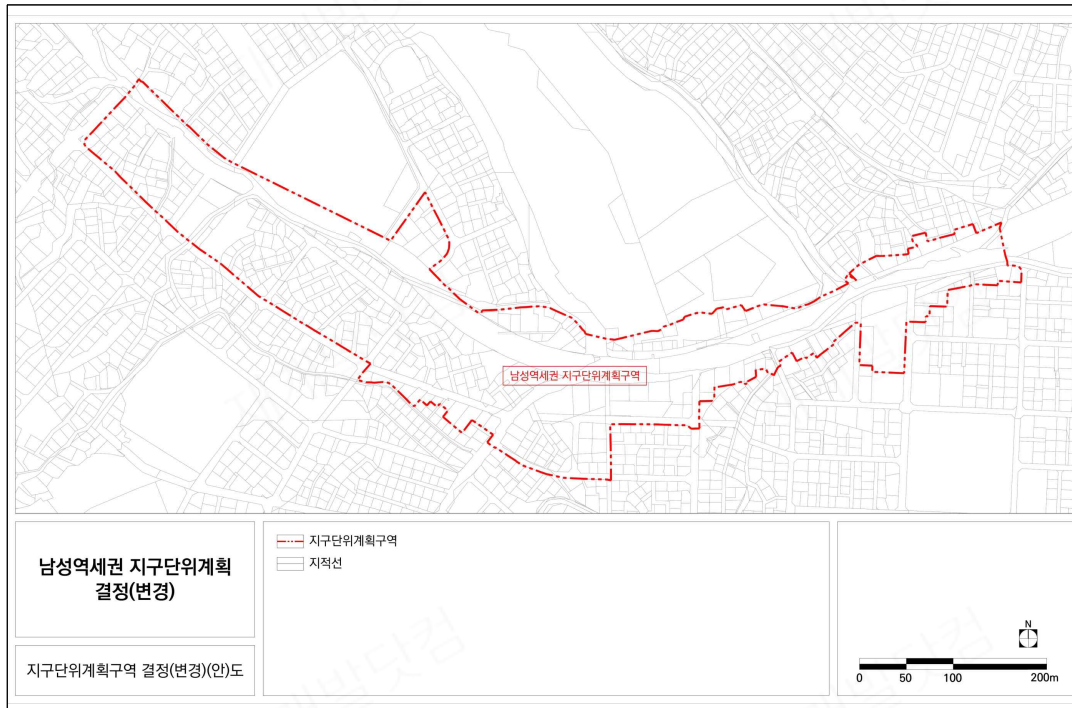


[남성역세권 지구단위계획 결정도]

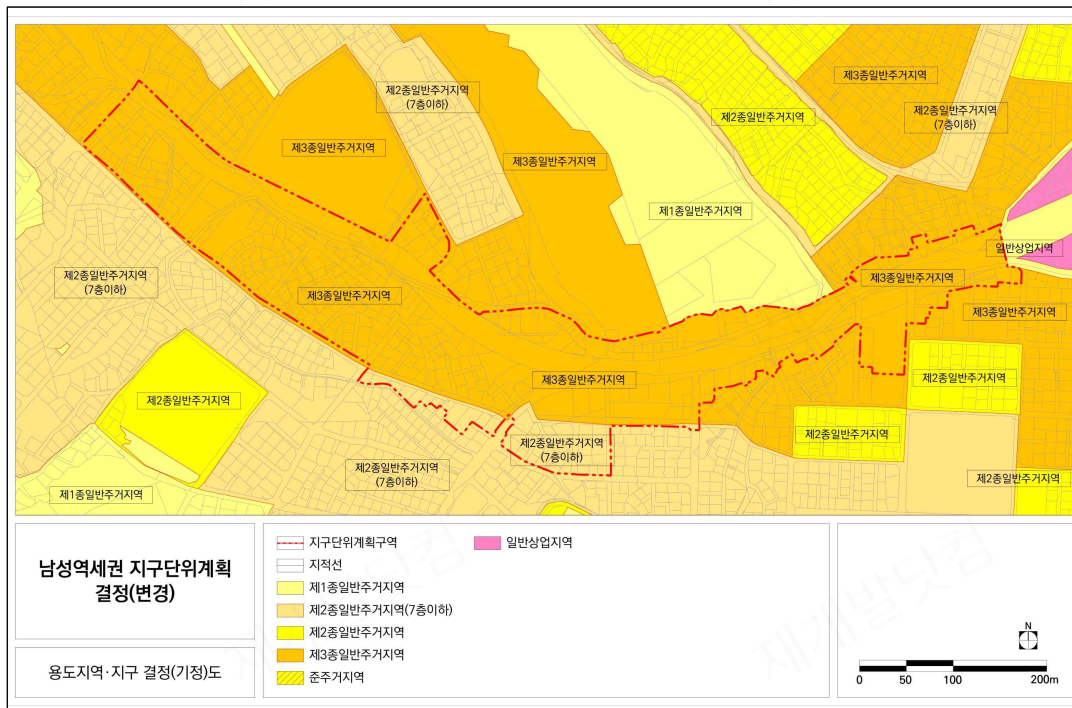
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



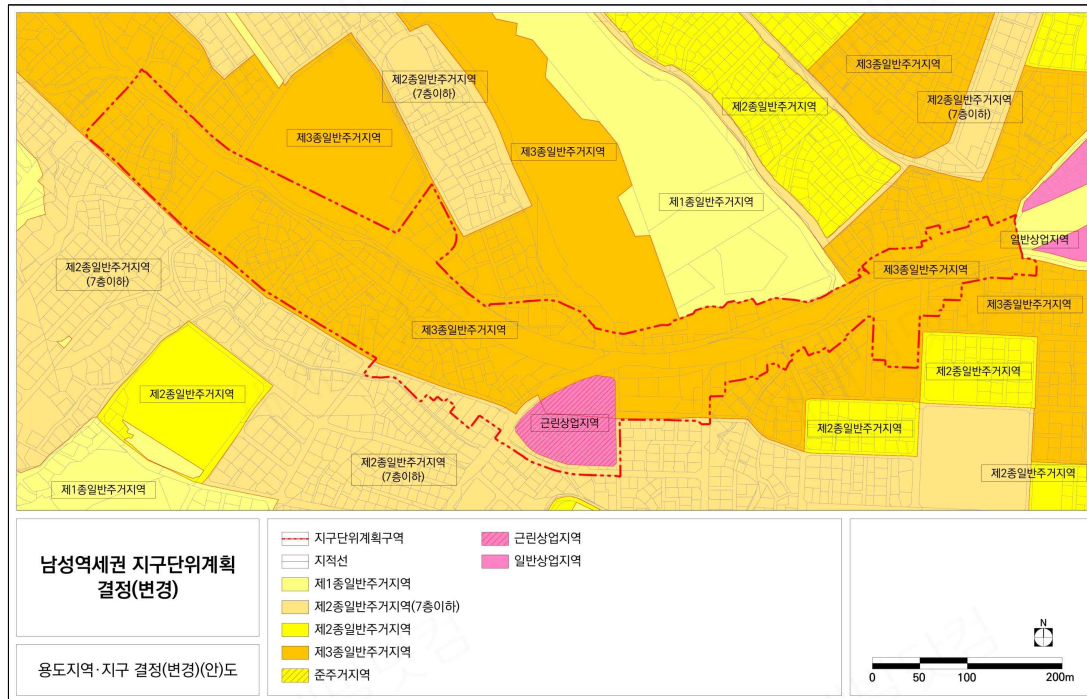
[지구단위계획구역 결정(변경)(안)도]



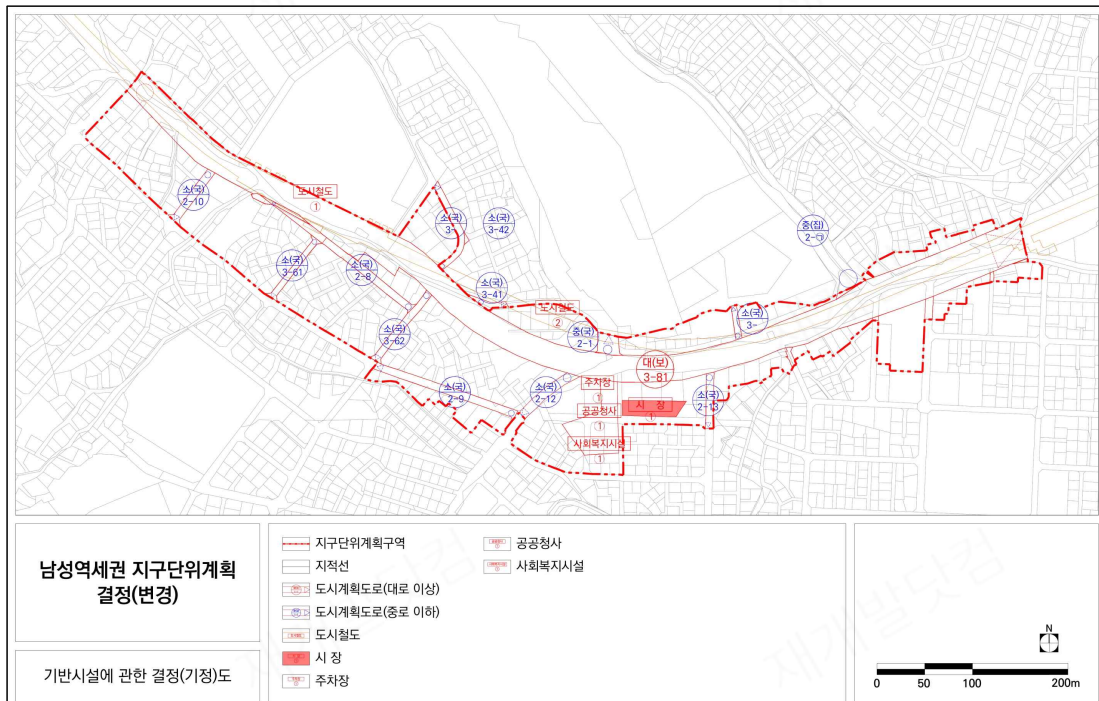
[용도지역·지구 결정(기정)도]



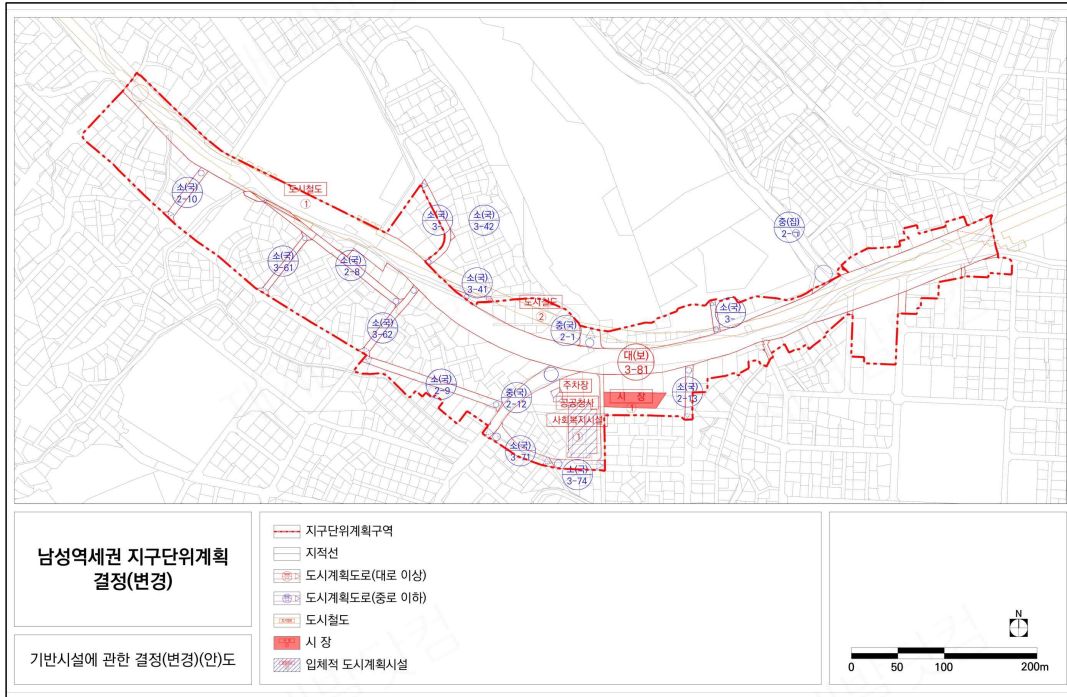
[용도지역·지구 결정(변경)(안)도]



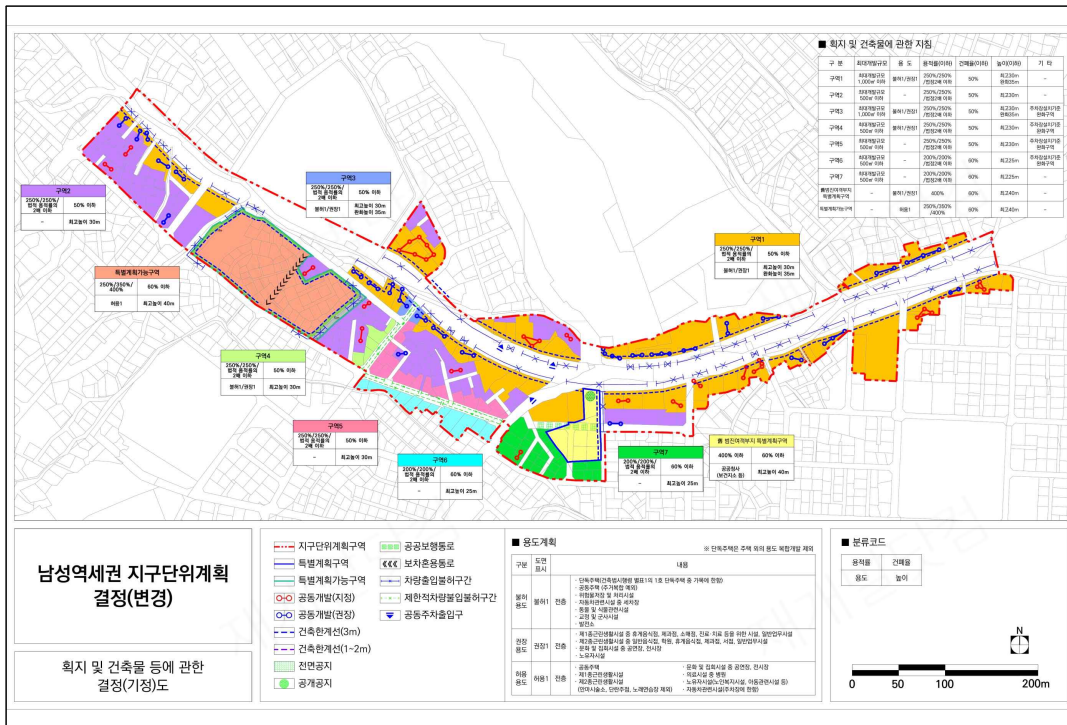
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



사당동 318-99번지 일대
(구)법진여객부지 특별계획구역
및 세부개발계획 결정(변경)(안)

특별계획구역 결정(변경)(안)도

- · - · - 특별계획구역
 지적선

scale=1:1,000

0 10 25 60m

N

[illegible]