

◆ 서울특별시 동작구 고시 제2024-54호

사당3 주택재건축 정비구역 및 계획(경미한)변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23) 및 서울특별시고시 제2010-421호(2010.11.25.)에 의거 주택재건축 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2012-248호(2012.9.13.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2013-226호(2013.7.11.)로 정비구역 변경 지정, 동작구고시 제2015-8호(2015.1.29.)로 정비구역(경미한)변경 지정, 동작구고시 제2021-88호(2021.5.6.)로 정비구역 (경미한)변경 지정, 동작구고시 제2022-150호(2022.10.13.)로 정비구역 및 계획(경미한)변경 지정, 동작구 고시 제2022-209호(2022.12.29.)로 정비구역 및 계획(경미한)변경 지정, 동작구고시 제2023-34호(2023.3.23.)로 정비구역 및 계획(경미한)변경 지정된 동작구 사당동 42번지 일대 사당3 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 의거 재건축 정비구역 및 계획(경미한)변경 지정하고, 같은 법 제16조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 작성하고 이를 고시합니다..

2024년 5월 2일
서울특별시 동작구청장

1. 정비구역 지정도서(변경)

가. 정비사업의 명칭 : 사당3 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	사당3 재건축정비사업	동작구 사당동 42번지 일대	30,069.4	-	30,069.4	-

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		30,069.4	-	30,069.4	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	30,069.4	-	30,069.4	100.0	

2)토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
정비 기반 시설	합 계		30,069.4	—	30,069.4	100.0	—
	소 계		5,016.2	—	5,016.2	16.7	—
	도 로		3,511.0	—	3,511.0	11.7	—
	공 원		1,505.2	—	1,505.2	5.0	—
	소공원1		1,064.6	—	1,064.6	3.5	—
	소공원2		440.6	—	440.6	1.5	—
획지	소 계		25,053.2	—	25,053.2	83.3	—
	획지1	공동주택	15,745.2	—	15,745.2	52.3	—
	획지2	공동주택	6,983.5	—	6,983.5	23.2	—
	획지3	종교시설(성당)	1,736.0	—	1,736.0	5.8	—
	획지4	어린이집	588.5	—	588.5	2.0	—

3) 정비기반시설 결정 조서 (변경없음)

(가) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	7~12	국지도로	216	사당동42-4	사당동67-8	일반도로	—	서고제226호 (2013.7.11.)	—
기정	중로	3	2	7~25	국지도로	213	동작동산4-2	사당동43-2	일반도로	—	서고제226호 (2013.7.11.)	—
기정	소로	3	A	4	국지도로	117	사당동42-4	사당동40-1	일반도로	—	—	—

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

(가) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	사당3재건축 정비구역	30,069.4	—	—	동작구 사당동 42번지 일대	111	2	—	109	—	신축동 -아파트:11동

(나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		건축물의 높이(m)/ 최고층수/ 평균층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한	
기정	사당3 재건축 정비 구역	30,069.4	획지1	15,745.2	사당동 42번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	30이하	220.21	223.95	45m 이하, 15층 이하, 13층 이하
변경		30,069.4	획지2	6,983.5	동작동 58-107번지 일대		30이하	220.55	223.95	
			획지1	15,745.2	사당동 42번지 일대					
			획지2	6,983.5	동작동 58-107번지 일대					
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		●주택공급계획							
			구분		세대수 (소형임대주택)		비율(%)		비고	
			계		514 (7)		100.0		-	
			60㎡ 이하		193 (7)		37.6		-	
			60~85㎡이하		306		59.5		-	
			85㎡ 초과		15		2.9		-	
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		●85㎡ 이하 규모 세대수 비율 : 97.1%							
			●사업 전체 세대수의 60% 이상 85㎡ 이하로 건설하여야 함 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조)							
기정	심의완화사항		●단지 내 공공보행통로 계획(폭원 5m) - 위치 : 세립아파트부지 경계부							
기정	심의완화사항		●공공시설부지 기부채납에 의한 건축물 층수완화 - 7층 이하 → 평균 13층 이하							

(다) 개발가능(상한)용적률 산정(변경)

구 분		산정내용					
	토지이용 계획	계 (구역면적)	획 지	계 획 정비기반 시설	계획 정비기반 시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	용적률 인센티브 제외 정비기반시설 (도로 내 법면)
		30,069.4㎡	25,053.2㎡	5,016.2㎡	288.1㎡	1,042.5㎡	621.6㎡
기정	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담율 : 12.23%(3,685.6㎡) > 순부담 의무부담율 10%(3,006.9㎡) • 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 5,016.2㎡ - 288.1㎡ - 1,042.5㎡ = 3,685.6㎡ ※ 주) 층수완화 면적 : 30,069.4㎡					
	상 한 용적률	• 허용용적률 = 190% • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3× α) = 190% × (1+1.3 × 0.122300) = 220.21% • 상한용적률 : 220.21% 이하					
		※ 계획(기준)용적률 = 190% ※ 허용용적률 = 190% ※ 공공시설로 제공한 면적(순부담) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 상양여 국·공유지 - 용적률 인센티브 제외되는 정비기반시설(도로 내 법면) ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 3,064.0㎡ / 25,053.2㎡ = 0.122300					
		• 법적상한상한용적률 : 223.95%					

	토지이용 계 획	계 (구역면적)	획 지	계 획 정비기반 시 설	계 획 정비기반 시 설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	용적률 인센티브 제외 정비기반시설 (도로 내 법면)
		30,069.4㎡	25,053.2 ㎡	5,016.2㎡	307.0㎡	1,088.0㎡	522.0㎡
변경	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담율 : 12.04%(3,621.2㎡) > 순부담 의무부담율 10%(3,006.9㎡) - 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 5,016.2㎡ - 307.0㎡ - 1,088.0㎡ = 3,621.2㎡ ※ 주) 층수완화 면적 : 30,069.4㎡					
	상 한 용적률	- 허용용적률 = 190% - 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3 × α) = 190% × (1+1.3 × 0.123705) = 220.55% - 상한용적률 : 220.55% 이하 ※ 계획(기준)용적률 = 190% ※ 허용용적률 = 190% ※ 공공시설로 제공한 면적(순부담) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 - 용적률 인센티브 제외되는 정비기반 시설(도로 내 법면) ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 3,099.2㎡ / 25,053.2㎡ = 0.123705					
	법적상한 용적률	법적상한용적률 : 223.95%					

5) 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

(가) 재건축 소형주택 공급면적 산정(변경)

구 분		적 용 산 식		비 고
기정	법적상한 및 상한 용적률 산정	법적상한 용적률	223.95%	-
		상한 용적률	220.21%	-
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = 1.87%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적(획지1,2) = 1.87% × 22,728.7㎡ = 425.02㎡		-
	재건축 소형주택 확보계획	- 연면적(공급면적) : 438.50㎡ - 세대수 : 7세대 - 전용 41.97㎡ (공급 57.35㎡) : 4세대 - 전용 51.97㎡ (공급 69.69㎡) : 3세대		기준(425.02㎡) 이상 확보
변경	법적상한 및 상한 용적률 산정	예정법적상한 용적률	223.95%	-
		상한 용적률	220.55%	-
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = 1.70%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적(획지1,2) = 1.70% × 22,728.7㎡ = 386.39㎡		-
	재건축 소형주택 확보계획	- 연면적(공급면적) : 438.50㎡ - 세대수 : 7세대 - 전용 41.97㎡ (공급 57.35㎡) : 4세대 - 전용 51.97㎡ (공급 69.69㎡) : 3세대		기준(386.39㎡) 이상 확보

2. 지형도면 : 변경없음

3. 관계서류

※ 시민의 열람편의를 위하여 동작구 도시정비2과에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.