

고 시

서울특별시고시 제2021 - 97호

사당5 주택재건축사업 정비계획 및 정비구역 변경 · 지형도면 고시

서울특별시 동작구 사당동 303번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2011-309호(2011.10.20.)로 고시한 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2017-70호(2017.03.02.)로 고시된 사당5 주택재건축 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2020년 제 16차 서울특별시 도시계획위원회(2020.12.09.) 심의를 거쳐 정비구역 및 정비계획 변경 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 2월 25일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

가. 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)조서

구분	구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	18	사당동	303	2.1ha	190%	60%	12층이하	2	단독	-동측 및 남측 폭8m도로 확폭 -서측 폭 10m 도로확보 -통학로 확보(남성중교)
변경	18	사당동	303	2.1ha	190%	60%	12층이하	2	단독	-

※ 변경사유 : 결정고시(서고 제2017-70호_17.03.02)시 누락되었던 비교내용 삭제

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	사당5 주택재건축정비사 업	동작구 사당동 303번지 일대	20,265.0	-	20,265.0	면적변경 없음

※ 708-543, 303-185 필지는 정비구역에서 제외하였으며, 303-183, 708-1168번지를 전부 편입하여 구역계 선형을 지적선 경계로 조정하였음.

3. 정비계획(변경)

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		20,265.0	－	20,265.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소계	471.0	감) 181.7	289.3	1.4	－
	도로	471.0	감) 181.7	289.3	1.4	－
획지		19,794.0	증) 181.7	19,975.7	98.6	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경 없음

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		20,265.0	-	20,265.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	20,265.0	-	20,265.0	100.0	-

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

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	12	8	국지 도로	730	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	-	서고제54호 (73.04.20)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	106 (72)	사당동 708-543	사당동 303-159	일반 도로	-	서고제70호 (17.03.02)	-
변경	소로	3	2	6	국지 도로	45	사당동 708-543	사당동 303-51	일반 도로	-	-	도로선형 변경

※ 연장() 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-2	-	- 연장 : 106m → 45m, 감)61m - 도로계획 선형 변경	주차장 신설로 인하여 도로계획 선형 변경

2) 주차장 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정 일	비고 (관리청)
					용도	연면적 (㎡)	건폐율/ 용적률	수직적 범위		
신설	①	주차장	주차장	사당동 303-157 번지 일대	공영 주차장	2,024.0	-	지하1층 ~지상1층	-	주차대수 28대 (동작구청) ※ 마을버스 회차공간 지하1층
신설	②	주차장	주차장	사당동 303번지 일대	공영 주차장	3,260.0	-	지하1층	-	주차대수 79대 (동작구청)

※ 공영주차장은 공동주택과 복합시설로 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 연면적, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공영주차장	- 주차장 신설 - 위치 : 동작구 사당동 303-157번지 일대 - 연면적 : 2,024.0㎡ (28대)	단독주택이 밀집한 지역으로서 불법주차 및 주차공간부족으로 민원이 발생되는 지역으로 부족한 주차공간 확충이 필요함
②	공영주차장	- 주차장 신설 - 위치 : 동작구 사당동 303번지 일대 - 연면적 : 3,260.00㎡ (79대)	

라. 공동이용시설 설치 계획 : 변경

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
공동 이용 시설	소 계	획지	1,328.13	증) 1,246.87	2,575.0	-
	경로당		155.0	증) 70.0	225.0	
	어린이놀이터		450.0	감) 100.0	350.0	
	주민운동시설		413.13	증) 36.87	450.0	
	작은도서관		110.0	증) 90.0	200.0	
	어린이집		200.0	증) 300.0	500.0	
	커뮤니티센터		-	증) 850.0	850.0	
관리사무소			150.0	증) 100.0	250.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	사당5 주택재건축 정비구역	20,265.0	획지	19,794.0	동작구 사당동 303번지 일대	79	-	-	79	-	-
변경	사당5 주택재건축 정비구역	20,265.0	획지	19,975.7	동작구 사당동 303번지 일대	79	-	-	79	-	-

2) 건축시설 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (평균층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	사당5 주택재건축 정비구역	20,265.0	획지	19,794.0	동작구 사당동 303번지일 대	공동주택 및 부대복리시 설	30% 이하	190% 이하	190% 이하	35m이하 (평균7층이하)
변경	사당5 주택재건축 정비구역	20,265.0	획지	19,975.7	동작구 사당동 303번지일 대	공동주택 및 부대복리시 설	30% 이하	198.2% 이하	210% 이하	37m이하 (평균10층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	· 총 건립 세대수 : 공동주택 425세대 (일반분양 425세대) · 주택규모별 건설비율							
			구분(전용면적)		합계		분양주택			
			합계		425(100.0%)		425(100.0%)			
			공동주택	60㎡이하	349(82.1%)		349(82.1%)			
				60㎡~85㎡이하	76(17.9%)		76(17.9%)			
				85㎡초과	-		-			

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (평균층수)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
	변경	· 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설 · 전용면적 85㎡ 이하 규모 주택 전체 연면적의 50% 이상 건설									
		· 총 건립 세대수 : 공동주택 507세대 (일반분양 489세대, 소형주택 18세대) · 주택규모별 건설비율									
		구분(전용면적)		합계		분양주택		소형주택			
		합계		507(100.0%)		489(100.0%)		18(100.0%)			
		공동주택	60㎡이하		409(80.7%)		391(80.0%)		18(100.0%)		
			60㎡~85㎡이하		98(19.3%)		98(20.0%)		-		
			85㎡초과		-		-		-		
		· 전용면적 85㎡ 이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설 · 전용면적 85㎡ 이하 규모 주택 전체 연면적의 50% 이상 건설									
		심의완화 사항		· 평균층수 완화(도시계획조례 제28조) - 공공시설 기부채납에 따른 층수완화 (평균10층 이하) · 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 210%							
		건축물의 건축선에 관한계획		· 획지 내 건축한계선 3m 지정(도면참고)							
기타사항		· 공공보행통로 계획 - 남북간 보행 동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 4m - 건축한계선을 통해 확보되는 보행공간 공공보행통로 계획 : 3m									

■ 상한용적률 산정(기정)

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치할 정비기반시설	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
	20,265.0㎡	19,794.0㎡	471.0㎡	4.1㎡	—
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 정비기반시설 - 새로 설치 할 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 471.0\text{㎡} - 4.1\text{㎡} = 466.9\text{㎡}$ ■ 순부담률 : 구역면적 대비 2.3%				
상한 용적률 산정	■ 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ $= 190\% + 190\% \times 1.3 \times 0.0236$ $= 195.8\%$ 이하				
α	■ α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 $= 466.9\text{㎡} / 19,794.0\text{㎡}$ $= 0.0236$				

■ 상한용적률 산정(변경)

구분	산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 (도로)	건축물 기부채납 환산면적(주차 장)	세입자 손실보상 토지환산 면적	신설 기반시설 내 국·공유지 면적	대지(획지)내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적
	20,265.0 ㎡	19,975.7 ㎡	289.3㎡	1,889.7㎡	471.0㎡	72.8㎡	1,345.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	■ 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산면적 + 세입자 손실보상 토지환산면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지(획지)내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적 $= 289.3\text{㎡} + 1,889.7\text{㎡} + 471.0\text{㎡} - 72.8\text{㎡} - 1,345.9\text{㎡} = 1,231.3\text{㎡}$ ■ 순부담률 : 구역면적대비 6.1% (기준 : 4.9%이상)						
기준 및 허용 용적률	■ 190%						
상한 용적률 산정	■ 상한용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ $= 190\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0 + 0.7 \times 0.0616)$ $= 198.2\%$ 이하						
α (토지)	■ α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 $= (289.3\text{㎡} - 289.3\text{㎡}) / (20,265.0\text{㎡} - 289.3\text{㎡})$ $= 0$						
α (건축물)	■ α = 공공시설 등 부지(토지)제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)제공 면적 비율 $= (1,889.7\text{㎡} + 471.0\text{㎡} - 1,129.4\text{㎡}) \div (20,265.0\text{㎡} - 289.3\text{㎡})$ $= 0.0616$						

※ 단독주택재건축 세입자대책(주거사업과-4568, 2019.4.25.)을 반영하여, 향후 세입자대책에 따른 손실 보상금액에 따라 정비계획 변경을 통해 세입자 손실보상 토지환산면적 재조정

■ 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구분		적용산식		비고
기정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	190.0%	-
		정비계획 용적률	190.0%	-
	증가된 용적률 50%	해당사항 없음		-
	연면적 환산			
	재건축소형주택 확보계획			
변경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	210.0%	-
		정비계획 용적률	198.2%	-
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 5.9%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	· 증가된 용적률의 50% × 대지면적 = 5.9% × 19,975.7㎡ = 1,178.56㎡		소형주택 확보기준
	재건축소형주택 확보계획	· 연면적(공급면적) : 1,200.78㎡ · 세대수 : 18세대 · 전용 44.99㎡(공급 66.71㎡) : 18세대		기준 이상 확보

바. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경 없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	- 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감 방안 강구 - 대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지 변동은 없으며, 사업시행 시 단지 내 녹화를 통해 최대한의 녹지 공간 확보	-
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재 계획 수립 - 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 - 지형적 영향으로 인한 재해방지를 위하여 경계부의 녹화옹벽설치, 우수합류지점을 최대한 확보하는 계획 수립	-

2) 환경성 검토결과(변경)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	· 기존 토양포장상태 100% · 생태면적율 32.92%	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 틈새투수포장 등 적용
	2.녹지네트워크	주변녹지와 관계	○	· 계획구역내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 절·성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변화 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	3등급	○	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외	· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	· 건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 대지 경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 저층의 주거지역과 공동주택(중층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	· 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 2등급 획득목표	· 건축심의시 검토후 반영예정
		신재생에너지 사용	×	-	-
	8.경관	Skyline보전	○	· 스카이라인 변화예상	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호	· 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가 공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	· 보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	×	· 주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거보관소 설치검토	공동주택 단지 내 계획예정

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
추가	11.소음 및 진동	○	· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음 · 진동 관리지 침준수
	12.폐기물	○	· 기존 건축물 철거시 건설 폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
	13.물순환(수질)	○	· 운영시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계 처리
	14.대기질	○	· 비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	· 방진망 설치, 공사장 살수 계획 · 조경 녹지공간 조성계획으 로 최소화

사. 정비사업시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	사당5 주택재건축사 업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	(가칭)서울 동작구 사당동 303번지일대 주택재건축 추진위원회	· 현황세대수 : 414세대 · 계획세대수 : 425세대 · 증가세대수 : 11세대	-
변경	사당5 주택재건축사 업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	정비사업조합	· 현황세대수 : 414세대 · 계획세대수 : 507세대 · 증가세대수 : 93세대	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경 없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 동측 남성중학교 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행계획인가)에 의거 정비구역으로 부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 · 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 · 향후 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장 이 없도록 하겠음	거리 200m이내

자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경

구분	내용	비고
안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	• 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 • 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목크기를 고려하여 설계 • 공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄기회 차단	-

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고 (변경사유)
			기정	변경	변경 후		
신설	사당5 주택재건축 지구단위계획구 역	동작구 사당동 303번지 일대	-	증) 20,265.0	20,265.0	100.0	· 「도시 및 주거환경정비 법」 제84조에 따라 정 비사업 완료 후에는 해 당지역을 지구단위계획 으로 관리해야 하는 사 향으로 지구단위계획구 역으로 지정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고 (변경사유)
		기정	변경	변경 후		
합계		20,265.0	-	20,265.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7 층)	20,265.0	-	20,265.0	100.0	

※ 용도지구는 해당사항 없음

나. 기반시설 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	12	8	국지 도로	730	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	-	서고제54호 (73.04.20)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	106 (72)	사당동 708-543	사당동 303-159	일반 도로	-	서고제70호 (17.03.02)	-
변경	소로	3	2	6	국지 도로	45	사당동 708-543	사당동 303-51	일반 도로	-	-	도로선형 변경

※ 연장() 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-2	-	- 연장 : 106m → 45m, 감)61m - 도로계획 선형 변경	주차장 신설로 인하여 도로계획 선형 변경

2) 주차장 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고 (관리청)
					용도	연면적 (㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
신설	①	주차장	주차장	사당동 303-157번지 일대	공영 주차장	2,024.0	-	지하1층 ~지상1층	-	주차대수 28대 (동작구청) ※ 마을버스 회차공간 지하1층
신설	②	주차장	주차장	사당동 303번지 일대	공영 주차장	3,260.0	-	지하1층	-	주차대수 79대 (동작구청)

※ 공영주차장은 공동주택과 복합시설로 설치 계획하며, 세부계획(수직적 범위, 연면적, 출입구 등) 등은 관리청 및 관할 자치구와 협의하고, 건축위원회 심의 내용을 반영하여 사업시행계획인가 시 확정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공영 주차장	- 주차장 신설 - 위치 : 동작구 사당동 303-157번지 일대 - 연면적 : 2,024.0㎡ (28대)	• 단독주택이 밀집한 지역으로서 불법주차 및 주차공간부족으로 민원이 발생되는 지역으로 부족한 주차공간 확충이 필요함
②	공영 주차장	- 주차장 신설 - 위치 : 동작구 사당동 303번지 일대 - 연면적 : 3,260.00㎡ (79대)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	가구	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	-	20,265.0.	사당동 303번지 일대	19,975.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구분		가구	계획내용	비고
신설	허용용도	획지	○ 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	허용용도 이외용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-

② 용적률 계획

구분	용적률				비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
신설	190%이하	190%이하	198.2%이하	210.0%이하	정비계획	허용용적률 190.0%
						상한용적률 198.2%
						법정상한용적률 210.0%

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신설	8.2%	11.8%	총 20.0%

③ 높이 계획

구분	지역	높이(평균층수)	비 고
신설	제2종일반주거지역(7층)	37m이하 (평균 10층이하)	지구단위계획 수립기준

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축 한계선	북측 남부순환로255바길	대지경계선으로부터 3m이격
	남측 남부순환로255길	
	동측 남부순환로255다길	
	서측 사당로16길	

라. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 배치계획	—	특별건축구역 지정을 고려하여 건축계획 수립(공공건축가 선정)

◆ 특별건축구역 지정을 고려한 건축계획(안)



4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	북측 남부순환로255바길	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 보도형 전면 공지로 조성 : 3m
	남측 남부순환로255길	
	동측 남부순환로255다길	
	서측 사당로16길	
공공 보행통로	획지	- 남북간 보행 동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 4m - 건축한계선을 통해 확보되는 보행공간 공공보행통로 계획 : 3m

나. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	· 기존 토양포장상태 100% · 생태면적율 32.92%	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 틈새투수포장 등 적용
	2.녹지네트워크	주변녹지와 관계	○	· 계획구역 내에는 일부 식재된 조경수목의 자연녹지는 거의 없음	대상지 내 조경공간 계획
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 절·성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변화 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	3등급	○	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외	· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	· 건축선 이격 및 동간배치를 통한 일조영향 최소화	· 일조권 확보를 위해 대지 경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 저층의 주거지역과 공동주택(중층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	· 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 2 등급 획득목표	· 건축심의 시 검토 후 반영 예정
		신재생에너지 사용	×	-	-
	8.경관	Skyline보전	○	· 스카이라인 변화예상	· 건물배치 및 높이설정에 반영하여 자연스러운 스카이라인 계획
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호	· 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 오픈스페이스에 연결하여 휴식여가 공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	· 보행자전용도로 미설치	-
		자전거전용도로 계획수립	×	· 주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거보관소 설치검토	공동주택 단지 내 계획예정
	11.소음 및 진동		○	· 가설방음판넬을 설치 (공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침 준수
	12.폐기물		○	· 기존 건축물 철거 시 건설 폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감대책마련
추가	13.물순환(수질)		○	· 운영 시 오수발생	· 기존 시 하수관로에 연계 처리
	14.대기질		○	· 비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	· 방진망 설치, 공사장 살수 계획 · 조경 녹지공간 조성계획으로 최소화

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	507	100.0	18	—	18	3.6	100.0	100.0
40㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—
40㎡초과~50㎡이하	187	36.9	18	—	18	3.6	100.0	100.0
50㎡초과~60㎡이하	222	43.8	—	—	—	—	—	—
60㎡초과~85㎡이하	98	19.3	—	—	—	—	—	—
85㎡초과	—	—	—	—	—	—	—	—

□ 2020년 제16차('20.12.09.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제16차 도시계획 위원회	수정가결	1. 스카이라인계획 관련 대상지에 연접한 공동주택단지(사당휴먼시아, 삼익그린뷰)사이 까치산공원 조망 구간에 배치된 주동 중 최고층수를 배치한 2개 주동의 층수는 하향 조정할 것	1. 까치산공원 조망구간에 배치된 2개 주동의 층수를 하향조정하였음 ※ 104동 : 12층→10층, 110동 : 12층→10층	—
		2. 금회 상정안의 대지조성계획 상 구역 내부 단차가 큰 단지인 바, 주관부서에서 비상차량동선계획이 문제가 없도록 검토하여 조치할 것	2. +47.0에서 +67.0으로 이동하는 비상차량동선을 삭제하고, 외부도로에서 동일한 단지레벨로 바로 진입가능한 비상차량동선으로 계획하여 비상차량동선계획에 문제가 없도록 조치하였음	—

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 기본계획 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도(기정/변경)
3. 용도지역 결정도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역 및 정비계획 (변경)수립 도서 : 생략

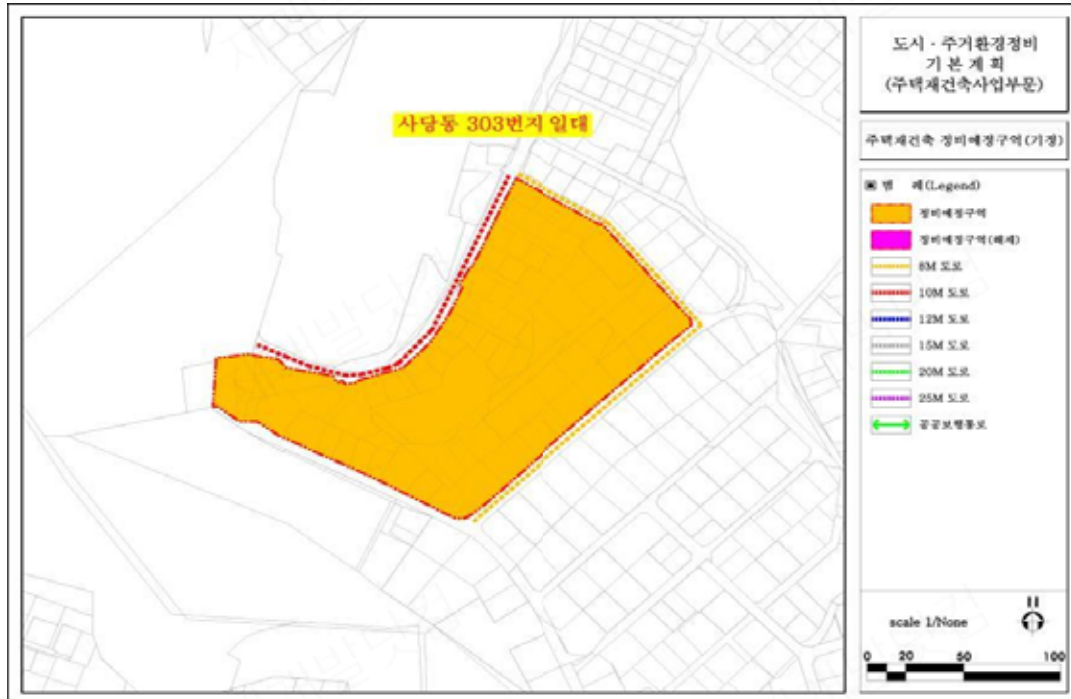
Ⅴ. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7213), 동작구청 주택과
(☎02-820-1381)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

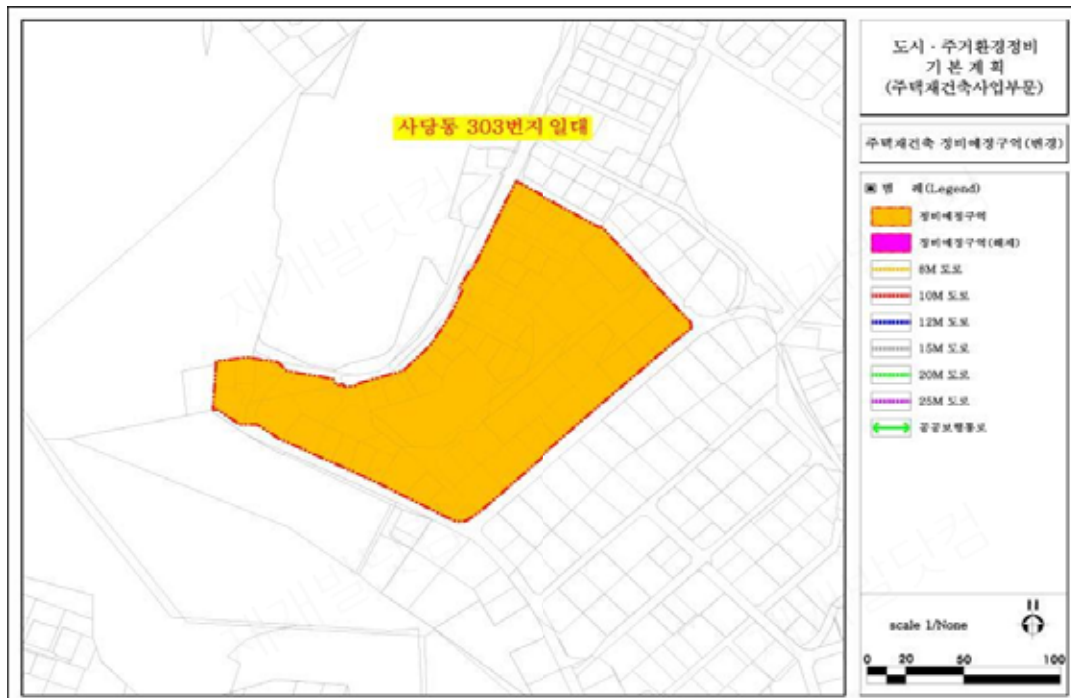
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

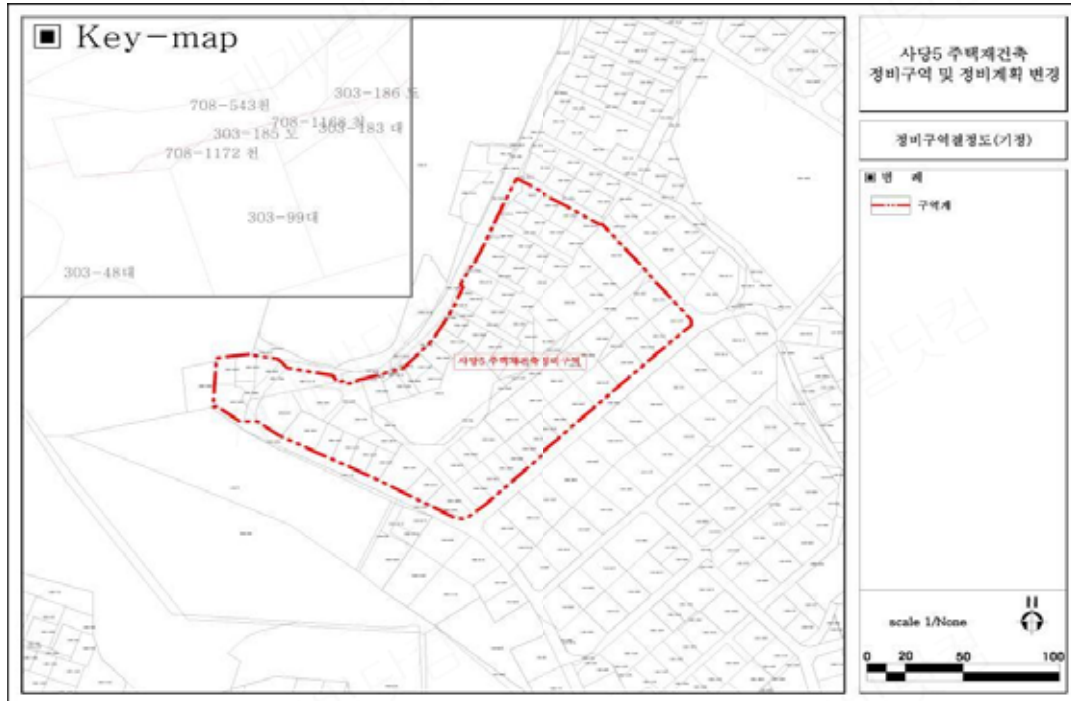
□기본계획 결정도(기정)



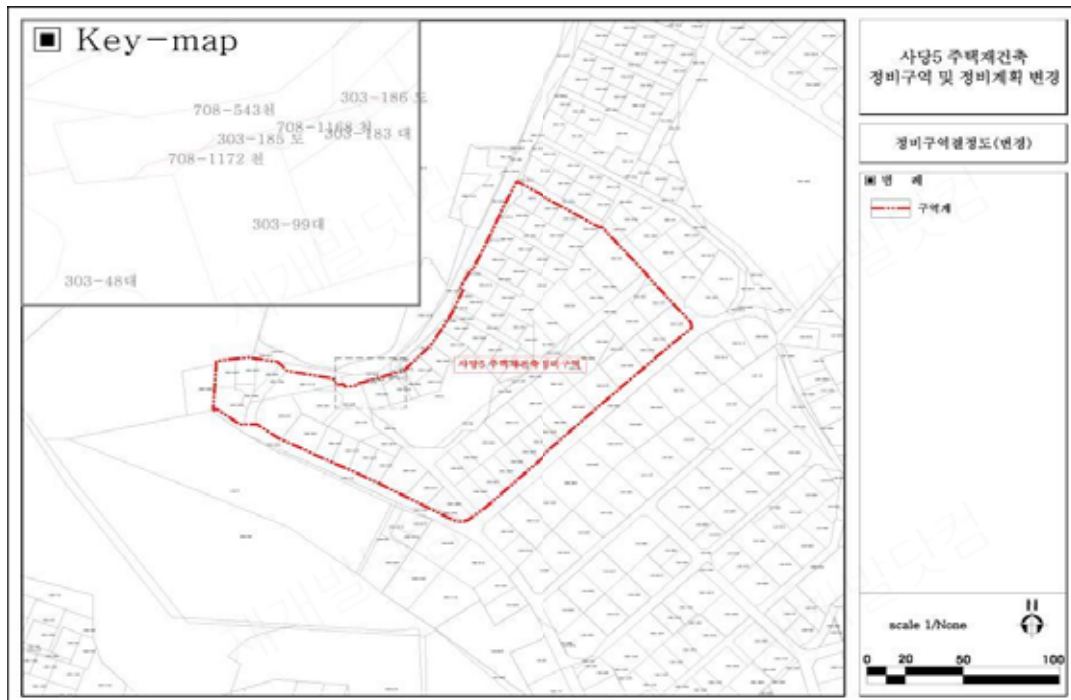
□기본계획 결정도(변경)



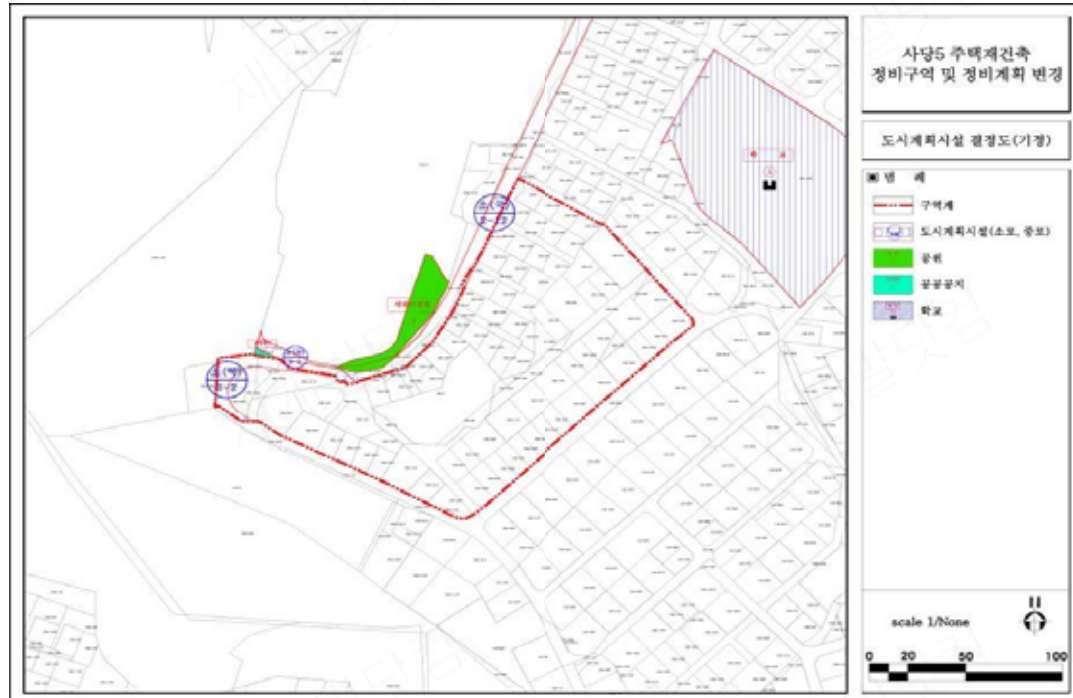
□정비구역 결정도(기정)



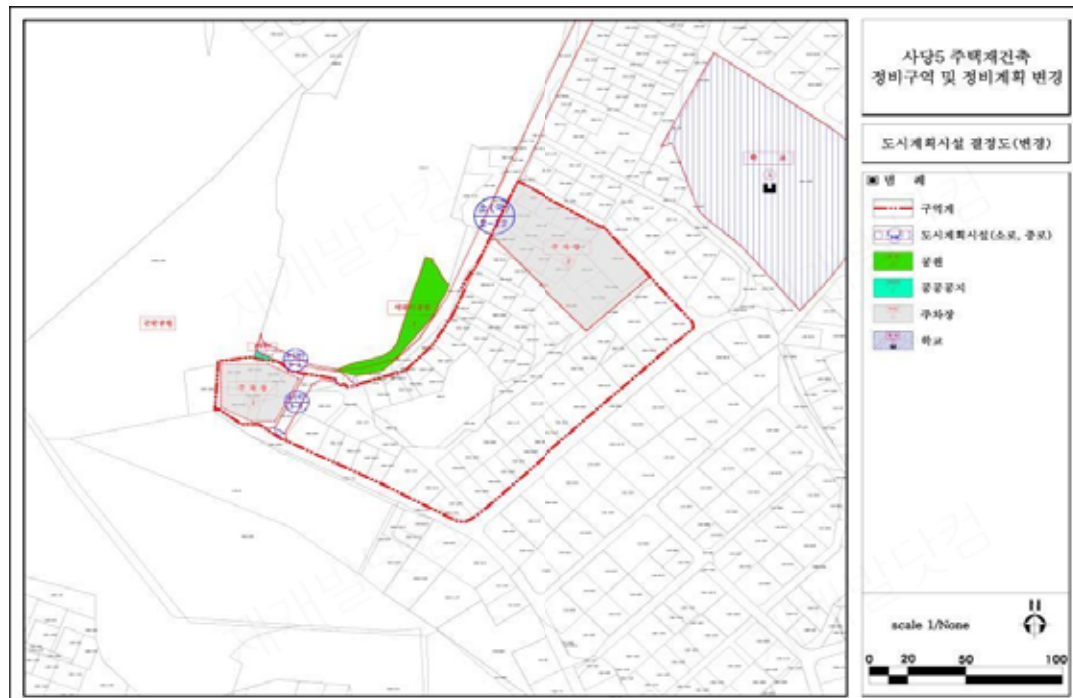
□정비구역 결정도(변경)



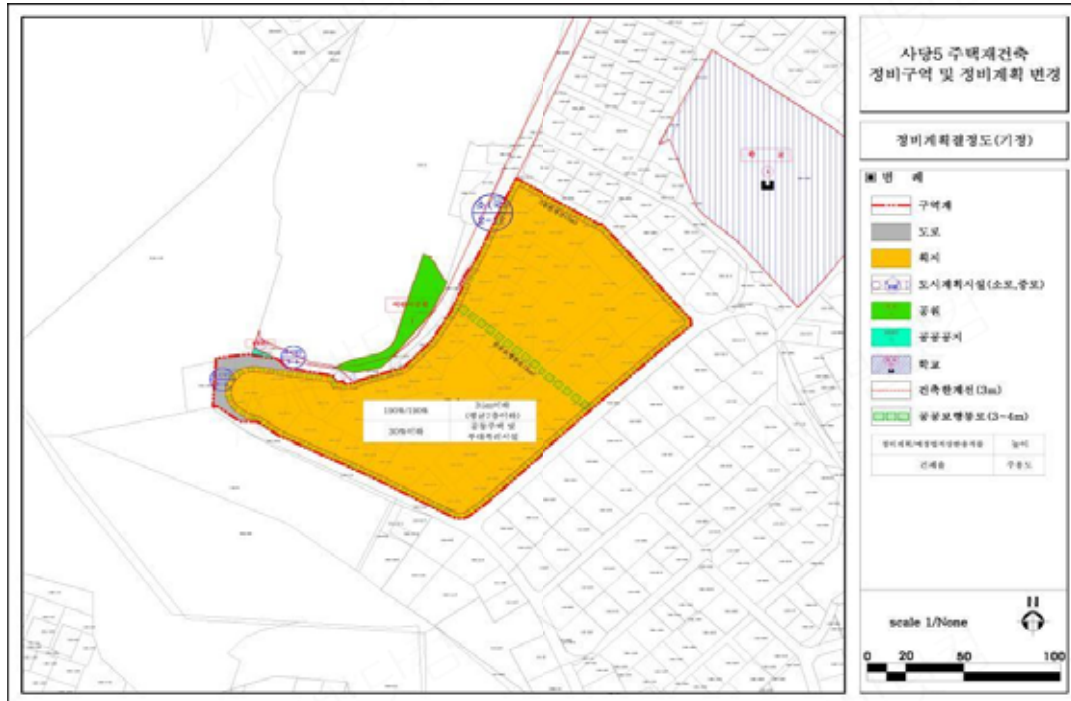
□도시계획시설 결정도(기정)



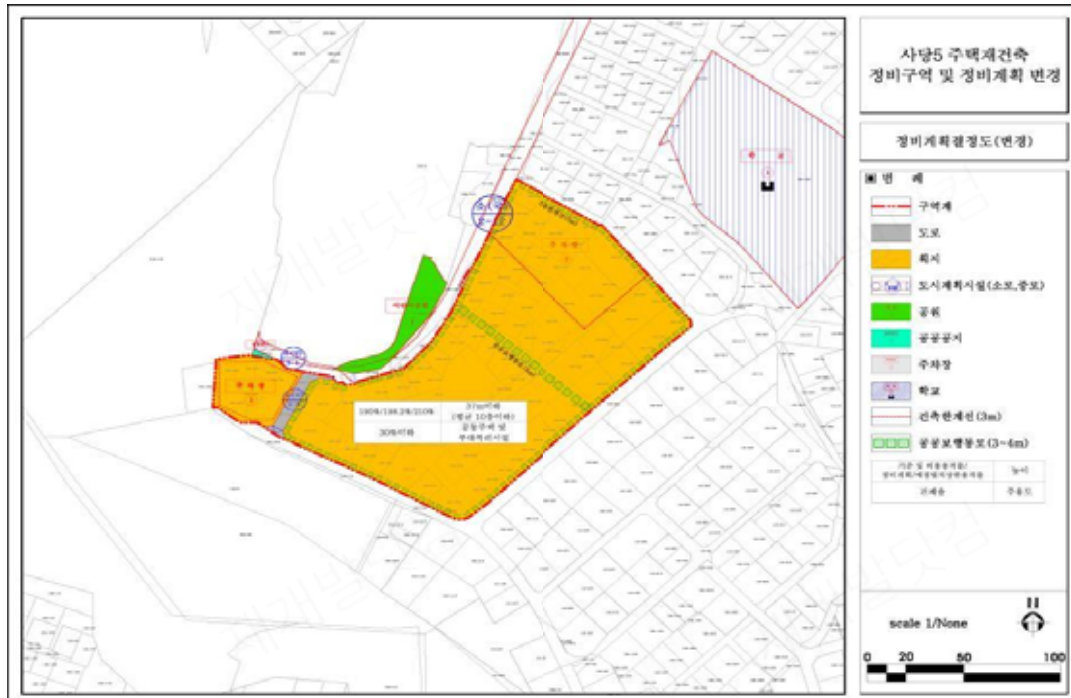
□도시계획시설 결정도(변경)



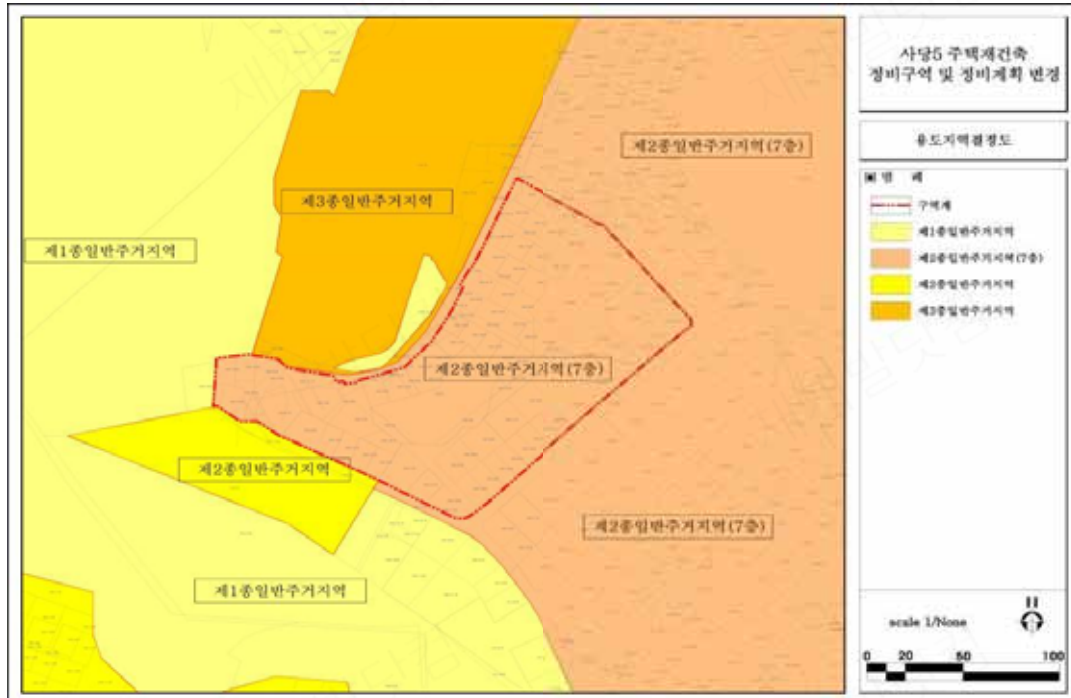
□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)



□용도지역 결정도(변경없음)



□지구단위계획 결정도

