

◆ 서울특별시고시 제2025-308호

사당5 주택재건축사업 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(변경)
- 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 -

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.) 주택재건축정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2017-70호(2017.03.02.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2021-97호(2021.02.25.), 서울특별시고시 제2023-404호(2023.09.14.), 서울특별시동작구고시 제2024-1호(2024.01.04.)호로 정비계획 변경 결정된 동작구 사당동 303번지 일대 사당5 주택재건축사업에 대하여 2025년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2025.03.05.)를 거쳐 정비계획을 결정(변경) 및 정비구역 변경(지정)하고, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 12일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	사당5 주택재건축정비사업	동작구 사당동 303번지 일대	20,265.0	증) 51.0	20,316.0	구역 내 신규 등록 토지(3필지, 51.0㎡) 반영

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 104.15% $= (566,497,142\text{천원} - 367,410,412\text{천원}) / 191,157,704\text{천원} \times 100 = 104.15\%$ - 총 수입 추정 : 566,497,142천원 - 총 지출 추정 : 367,410,412천원 - 종전자산 총액 추정 : 191,157,704천원																
개별 종전자산 추정액 (b)	토지 및 건축물 종전자산 = 토지건물 62,653,767(천원) + 기타(도로 등) 4,371,879(천원) + 구분건물 128,033,235(천원) - 청산대상 추정가액 3,901,177 $= 191,157,704\text{천원}$																
추정 분담금 산출	- 아파트 추정분담금 산정방식 ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 $= \text{③ 추정분담금}$ <table border="1"> <thead> <tr> <th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.15%)</td><td>전용 44㎡형</td><td>182,486천원</td><td rowspan="4">추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>367,080천원</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>616,641천원</td></tr> <tr> <td>전용 99㎡형</td><td>857,760천원</td></tr> </tbody> </table> ※ 추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급) ※ 개별 종전자산 추정액 기준은 600,000(천원)을 적용하여 계산 하였음 ※ 추정비례율 산정 시 현재 공사비 계약 예상 단가를 적용하여 산출			① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.15%)	전용 44㎡형	182,486천원	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)	전용 59㎡형	367,080천원	전용 84㎡형	616,641천원	전용 99㎡형	857,760천원
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담														
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.15%)	전용 44㎡형	182,486천원	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)														
	전용 59㎡형	367,080천원															
	전용 84㎡형	616,641천원															
	전용 99㎡형	857,760천원															

※ 해당 분담금은 추정액으로 향후 사업시행인가 시 공사비 변동, 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

2) 산출근거

비례율 = (중후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(토지등소유자)

= (566,497,142천원 - 367,410,412천원) / 191,157,704천원

= 104.15%

총수입 : 566,497,142천원

[공동주택 분양수입+근린생활시설 분양수입+임대주택 매각수입]

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		20,265.0	증) 51.0	20,316.0	100.0	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
정비기반시설	소 계	289.3	증) 1,189.6	1,478.9	7.3	-
	도 로	289.3	증) 164.5	453.8	2.2	-
	공공공지	-	증) 1,025.1	1,025.1	5.1	
합 계		19,975.7	감) 1,138.6	18,837.1	92.7	공동주택 및 부대복리시설

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		20,265.0	증) 51.0	20,316.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	20,265.0	감) 20,265.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 20,316.0	20,316.0	100.0	-

1) 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
동작구 사당동 303번지 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	20,316.0	• 주변 개발 여건 변화 등을 고려한 조화로운 경관 계획을 위해 용도지역 변경

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	2	12	8	국지 도로	730 (17)	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	-	서울특별시 고시 제54호 (73.04.20)	-
변경	소로	2	12	8	국지 도로	796 (190)	사당동 266-7	사당동 303-172	일반 도로	-	서울특별시 고시 제54호 (73.04.20)	연장 변경
기정	소로	3	2	6	국지 도로	45	사당동 708-543	사당동 303-51	일반 도로	-	서울특별시 고시 제70호 (17.03.02)	-
변경	소로	3	2	6	국지 도로	37	사당동 303-171	사당동 303-51	일반 도로	-	서울특별시 고시 제70호 (17.03.02)	연장 및 선형 변경

※ ()는 사당5 주택재건축사업 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-12	소로 2-12	• 도로 연장 변경 (L = 730m→796m)	• 종점 변경 및 일부 구간 폭원 확보
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 연장 변경 및 선형 변경 (L = 45m→37m)	• 기점 변경 • 공공공지 신설에 따른 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		
폐지	①	주차장	주차장	사당동 303-157번지 일대	공영 주차장	1,664.8	-	지하1층~지 하2층	-	주차대수20대 (동작구청) ※마을버스회차공간 지하 2층
폐지	②	주차장	주차장	사당동 303번지 일대	공영 주차장	3,756.6	-	지하1층	-	주차대수 87대 (동작구청)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
주차장①	• 주차장 폐지 - 위치 : 동작구 사당동 303-157번지 일대 - 연면적 : 1,664.8㎡ (20대)	• 인근 개발계획으로 인하여 주차장 수요 감소로 시설 폐지
주차장②	• 주차장 폐지 - 위치 : 동작구 사당동 303번지 일대 - 연면적 : 3,756.6㎡ (87대)	

3) 공공공지 결정 조서 : 신설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고 (관리청)
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	사당동 303-159번지 일대	-	증) 1,025.1	1,025.1	-	서울특별시

■ 공공공지 결정 사유서 : 신설

구 분	변경 내용	변경 사유
공공공지	• 공공공지 신설 - 위치 : 사당동 303-159번지 일대 - 연면적 : 1,025.1㎡	• 미래 수요에 대응하기 위한 가용지로 활용할 수 있는 공공공지 계획

6. 공동이용시설 설치계획
1) 주민공동시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
공동이용시설	소 계	획 지	4,009.26	증) 498.29	4,507.55	-
	경로당		225.08	증) 124.92	350.00	법정 330.00㎡ 이상
	어린이집		412.43	-	412.43	법정 330.00㎡ 이상
	작은도서관		206.61	-	206.61	법정 158.00㎡ 이상
	돌봄센터		181.15	증) 345.37	526.52	법정 66.00㎡ 이상 (무상임대)
	카페라운지		240.05	-	240.05	-
	어린이 놀이터		707.04	증) 28.0	735.04	법정 730.00㎡ 이상
	주민운동시설		450.00	-	450.00	-
	주민공동시설		503.77	-	503.77	-
	커뮤니티센터		1,083.13	-	1,083.13	-
관리사무소			322.37	-	322.37	법정 34.00㎡ 이상

※ 향후 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	사당5 주택재건축 정비구역	20,265.0	획 지	19,975.7	동작구 사당동 303번지 일대	79	-	-	79	-	-
변 경		20,316.0		18,837.1							

8. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (평균층수)																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한 (계획)																								
기정	사당5 주택재건축 정비구역	20,265.0	획지	19,975.7	동작구 사당동 303번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	33%이하	190%	190%	198.7% 이하	210% 이하	37m이하 (평균10층이하)																							
변경		20,316.0		18,837.1			60%이하	199% 이하	221.33% 이하	234.31% 이하	250% 이하 (249.68)	63m이하 (최고20층이하)																							
주택의 규모 및 건설비용		기정	• 총 건립 세대수 : 공동주택 510세대(분양 494세대, 소형주택 16세대) • 주택규모별 건설비용 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>소형주택</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>510(100.0%)</td><td>494(96.9%)</td><td>16(3.1%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡이하</td><td>393(77.1%)</td><td>377(73.9%)</td><td>16(3.1%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>117(22.9%)</td><td>117(22.9%)</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> • 전용면적 85㎡이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설 • 전용면적 85㎡이하 규모 전체 연면적의 50% 이상 건설										구분(전용면적)		합계	분양주택	소형주택	합계		510(100.0%)	494(96.9%)	16(3.1%)	공동주택	60㎡이하	393(77.1%)	377(73.9%)	16(3.1%)	60㎡~85㎡이하	117(22.9%)	117(22.9%)	-	85㎡초과	-	-	-
		구분(전용면적)		합계	분양주택	소형주택																													
합계		510(100.0%)	494(96.9%)	16(3.1%)																															
공동주택	60㎡이하	393(77.1%)	377(73.9%)	16(3.1%)																															
	60㎡~85㎡이하	117(22.9%)	117(22.9%)	-																															
	85㎡초과	-	-	-																															
변경	• 총 건립 세대수 : 공동주택 530세대 (분양 495세대, 임대주택 35세대(기부채납 16세대 포함)) • 주택규모별 건설비용 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>합계</th><th>분양주택</th><th>공공주택</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>530(100.0%)</td><td>495(93.4%)</td><td>35(6.6%)</td></tr><tr><td rowspan="3">공동주택</td><td>60㎡이하</td><td>355(67.0%)</td><td>325(61.3%)</td><td>30(5.7%)</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>170(32.1%)</td><td>165(31.2%)</td><td>5(0.9%)</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>5(0.9%)</td><td>5(0.9%)</td><td>-</td></tr></table> • 전용면적 85㎡이하 규모 전체 세대수의 60% 이상 건설										구분(전용면적)		합계	분양주택	공공주택	합계		530(100.0%)	495(93.4%)	35(6.6%)	공동주택	60㎡이하	355(67.0%)	325(61.3%)	30(5.7%)	60㎡~85㎡이하	170(32.1%)	165(31.2%)	5(0.9%)	85㎡초과	5(0.9%)	5(0.9%)	-		
구분(전용면적)		합계	분양주택	공공주택																															
합계		530(100.0%)	495(93.4%)	35(6.6%)																															
공동주택	60㎡이하	355(67.0%)	325(61.3%)	30(5.7%)																															
	60㎡~85㎡이하	170(32.1%)	165(31.2%)	5(0.9%)																															
	85㎡초과	5(0.9%)	5(0.9%)	-																															
심의완화사항		• 2030 서울시 도시·주거환경정비계획 변경에 따른 현황용적률 인정 및 허용용적률 완화 - 현황용적률을 기준용적률로 인정 : 190% → 199.00% - 허용용적률 = 218.58% → 221.33% (보정계수 1.38) • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 250% 이하 (계획 249.68%)																																	
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 획지 내 건축한계선 3m 지정(도면참고)																																	
	변경	• 획지 내 건축한계선 3m~5m 지정(도면참고)																																	
기타사항	기정	• 공공보행통로 계획																																	

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (평균층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한 (계획)	
	변경											

※ 보도 및 차도부속형 전면공지 설치시 구분지상권 설정

2) 용적률 계획

구 분		산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	토 지		건축물 (임대주택) 환산 부지면적	신설 기반시설 내 국·공유지 면적	대지(획지)내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적
			신설 정비기반시설 토지 (도로, 공공공지)	건축물 토지지분 (임대주택)			
	20,316.0㎡	18,837.1㎡	1,478.9㎡	463.6㎡	423.9	72.8㎡	1,322.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지지분 + 건축물 기부채납 환산면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지(획지)내 용도폐지되는기반시설 국·공유지 면적 = 1,478.9㎡ + 463.6㎡ + 423.9㎡ - 72.8㎡ - 1,322.1㎡ = 971.5㎡ • 순부담률: 구역면적대비 5.13% • 임대주택 대지지분 : 대지면적 x (기부채납 시설 연면적 / 전체 연면적) - 44형 : 202.8㎡ ① 지상 = 18,837.10㎡ x (531.8㎡ / 90,734.75㎡) = 110.4㎡ ② 지하 = 18,837.10㎡ x (445.0㎡ / 90,734.75㎡) = 92.4㎡ - 59형 : 260.8㎡ ① 지상 = 18,837.10㎡ x (661.2㎡ / 90,734.75㎡) = 137.3㎡ ② 지하 = 18,837.10㎡ x (595.2㎡ / 90,734.75㎡) = 123.6㎡ - 임대주택 대지지분 = 44형 임대주택 대지지분 + 59형 임대주택 대지지분 = 202.8㎡ + 260.8㎡ = 463.6㎡ • 건축물 환산부지면적 : (연면적 x 조성비기준액) / 부지가액 - 44형 : 189.4㎡ ① 지상 = (531.8㎡ x 2,087,955원/㎡) / 8,016,055원/㎡ = 138.5㎡ ② 지하 = (445.0㎡ x 917,273원/㎡) / 8,016,055원/㎡ = 50.9㎡ - 59형 : 234.4㎡ ① 지상 = (661.2㎡ x 2,016,591원/㎡) / 8,016,055원/㎡ = 166.3㎡ ② 지하 = (595.2㎡ x 917,273원/㎡) / 8,016,055원/㎡ = 68.1㎡ - 임대주택 대지지분 = 44형 건축물 환산부지면적 + 59형 건축물 환산부지면적 = 189.4㎡ + 234.4㎡ = 423.9㎡						

구 분

산정내용

기준용적률

• 199% (현황용적률을 기준용적률로 인정)

전체 대상지 면적

현황용적률 초과 건축물이 포함된 대지면적

비 고

20,316㎡

1,452㎡

2종일반주거지역 200%

= 1,452㎡ / 20,316㎡ = 7.15%

조례 용적률 초과비율

0%

사잇값

50%이상

현왕용적률

제2종일반주거지역

190%

199.0%

250%

사잇값(직선보안 용적률)

= (250%-190%)*2*7.15% = 8.58% = 9.0%

※ 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」에 따라, 소수점 첫째자리에서 올림한 값을 적용함

허용용적률

• 220.83% (기준용적률 + 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수)

= 199% + 16.18% × 1.38 = 221.33%

• 사업성 보정계수(1.38)

구 분

산정 내용

적용값

사업성 보정계수

○ 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가

= 5,969,319원/㎡ / 4,339,617원/㎡ = 1.38

※ 대상구역 평균 공시지가 : 2024년 기준

※ 서울시 평균 공시지가 : 2024년 기준

※ 단독주택 재건축사업은 주택정비형 재개발사업 기준 적용

1.38

허용용적률 인센티브

구분

인센티브(용적률)

완화량

적용

보정 계수

열린단지

• 개방공간(광장, 공공보행통로 등) 조성 및 개방형 커뮤니티(어린이집, 작은도서관) 설치

• 단지 외곽 개방(담장 미설치) 및 연도형 상가 배치

※ 개방공간 정비계획 결정도 참조

5%

5.0%

6.9%

돌봄시설

• 지역에 필요한 놀이, 돌봄시설설치 및 제공(무상임대)

- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적)×a

(※ a=0.1이하)

= 190%×[(526.52㎡-66㎡)/1,656.3㎡]×0.1

= 5.3%

5% 이내

5.0%

6.9%

방재안전

• 화재, 소방, 침수, 피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선을 통한 안전한 주거공간 조성

※ 추후 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용(인정)

5% 이내

5.0%

6.9%

세입자 손실보상

• 단독주택 재건축 세입자 대책(주거사업과-4568호, 2019.04.25.)에 따라 적용

※ 향후 관리처분계획 수립 단계에서 세입자 손실보상 규모를 확정하여 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정

10% 이내

1.18%

1.63%

합계

사업성 보정계수 1.38 적용

1.0~2.0 이내

16.18%

22.33%

※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함

※ 「2030 도시주거환경정비계획」 및 「단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리지침(주택건축본부_19.04)」에 따른 허용용적률 인센티브 적용

구 분		산정내용
상한용적률		상한용적률 = 허용(완화)용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지) + (허용용적률 × 1.0 × α임대주택) = 221.33% + (210% × 1.3 × 0.02980) + (210% × 1.0 × 0.02307) = 234.31%
		가중치 = 1
		α토지 = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = (1,942.5㎡ - 72.8㎡ - 1,322.1㎡) / (20,316.0㎡ - 1,478.9㎡ - 463.6㎡) = 0.02980
		α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)제공 면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 423.9㎡(임대주택 건축물 환산부지 면적) / (20,316.0㎡ - 1,478.9㎡ - 463.6㎡) = 0.02307
법적상한용적률		공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
	250% 이하 (계획 249.68%)	2030 서울시 도시·주거환경정비계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 통합(건축)심의에서 최종 확정

3) 공공주택 건설에 관한 계획

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		적용 산식		비 고
기 정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	220.0%	-
		정비계획 용적률	198.7%	-
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 5.7%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 대지면적 = 5.7% × 19,975.7㎡ = 1,138.6㎡		공공주택 확보기준
	재건축소형주택 확보계획	- 연면적(공급면적) : 1,168.8㎡ - 세대수 : 16세대		기준 이상 확보

구 분		적용 산식		비 고																		
변 경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한용적률	249.68%	-																		
		정비계획 용적률	234.31%	-																		
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 7.685% 이상		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조																		
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50%×대지면적 = 7.685% × 18,837.1㎡ = 1,447.667㎡ 이상		공공주택 확보기준																		
	국민주택규모주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 1,540.930㎡ • 세대수: 19세대		기준 이상 확보																		
<table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>연면적(㎡)</th></tr><tr><td>44.85</td><td>66.47</td><td>9</td><td>598.23</td></tr><tr><td>59.99</td><td>82.65</td><td>5</td><td>413.25</td></tr><tr><td>84.95</td><td>105.89</td><td>5</td><td>529.45</td></tr><tr><td colspan="3">합 계</td><td>1,540.93</td></tr></table>		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)		세대수(세대)	연면적(㎡)	44.85	66.47	9	598.23	59.99	82.65	5	413.25	84.95	105.89	5	529.45	합 계			1,540.93
전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)																			
44.85	66.47	9	598.23																			
59.99	82.65	5	413.25																			
84.95	105.89	5	529.45																			
합 계			1,540.93																			

■ 기부채납주택 건설에 관한 계획

전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	연면적
합 계		16	463.6㎡	2,233.1㎡ (환산 부지면적: 423.9㎡)
44.85	66.47	8		
59.99	82.65	8		

9. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
가로 및 교차로	-	•『사당5 주택재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경)』사항 반영 - 소로3-2호선(국지도로, B=6.0m) 개설 - 공공공지, 공공보행통로, 건축한계선 내 전면공지 설치
	㉠	•사당로16길(소로2-12호선) 차로운영방안 수립 - 왕복2차로(차도폭원 B=7.0m) 운영
	㉡	•소로3-2호선(국지도로, B=6.0m) 개설 및 차로운영방안 수립 - 건축한계선 내 차도형 전면공지(B=1.0m) 설치 - 왕복2차로(차도폭원 B=7.0m) 운영
	㉢	•사업지 북동측 남부순환로255바길(계단으로 인해 막다른길) 상에 차도 부속형 전면공지(B=1.2~1.8m) 설치로 차도폭원 확대(B=3.2~5.0→ 5.0m)
	㉣	•사업지 남동측 남부순환로255다길 상에 차도 부속형 전면공지(B=1.6m) 설치로차도폭원 확대(B=5.4→ 7.0m) 및 노상주차면 삭제(건의)
	㉤	•사업지 남서측 남부순환로255길 상에 차도 부속형 전면공지 설치(B=1.5m)로 차도폭원 확대(B=5.5→ 7.0m) 및 노상주차면 삭제(건의)
	㉦	•사당로16길 상의 노상주차면 삭제 후 보도 설치 건의
	-	•사업지 인접 도로 최고제한속도 30km/h 지정 및 교통안전시설물(표지판 및 노면표시) 설치
	-	•분석대상 교차로 최적순회운영방안 제시 (2개소)
진출입 동선	㉧	•사업지 진출입구 설치(2개소) 및 운영계획 수립 - 사업지 북서측 사당로16길에 접속(3지교차로 형성) - 사업지 진출입로 왕복3차로 설치 - 고원식 교차로 설치 및 점멸등 운영
	㉨	•지상부(101동 서측) 주차장(6대) 진출입구(1개소) 설치 - 사업지 서측 소로3-2호선에 접속(4지교차로 형성) - 주차장 진출입로(B=6.0m) 설치 - 주차장(6대)는 상시 개방
	-	•사업지 진출입구 및 주변도로에 적정 회전반경 확보(R=6.0~8.0m)
	-	•비상차량 동선계획 수립 및 진출입로 상에 이동식 볼라드 설치
	-	•주차차단기는 지하주차장에 설치하고 진출입구에 평탄부 확보
대중교통 및 보행	㉩	•공공공지내 마을버스 회차공간 설치방안 제시(안)
	㉪	•마을버스 우회노선 제시(안) - 주변 개발사업 진행시 차도폭원 B=7.0 이상 확보 건의 - 일부구간 도로 선형 개선 건의
	㉫	•사업지 내 공공보행통로 설치(B=10.0m)
	-	•건축한계선 내 보도 부속형 전면공지(B=2.0~3.8m) 설치

항 목	지 점	개 선 방 안
	-	• 횡단보도 및 교원식 횡단보도 설치
	-	• 자전거보관소 설치 [법정주차대수의 20.0%(95대) 이상] - 편의시설(CCTV, 안내표지, 공기주입기, 이용안내문, 위치안내도 등) 설치
주 차	-	• 법정주차 및 주차수요에 부합하는 계획주차대수 확보 - 법정주차 : 475대 - 주차수요 : 591대 (2029년, 원단위법) - 계획주차 : 763대 (법정대비 160.6%, 수요대비 129.1%)
교통안전 및 기타	-	• 불법 주정차단속 CCTV 설치
	-	• 사업지 인접 도로 경사구간에 미끄럼방지포장 설치
	-	• 사당로16길 상에 방호울타리 설치
	-	• 사업지 인접 교차로에 교차점 노면표시 설치
	-	• 차량 진출입구에 주차안내시스템(입구중합상황판) 설치
	-	• 차량경고등 설치 (램프 시종점부)
	-	• 반사경 설치 (지상 및 지하주차장)
	-	• 볼라드 설치
	-	• 교통안전표지판 설치
	-	• 노면표시 설치

10. 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	필요한 조치사항	계 획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 설치함
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
비산먼지 피해	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB이하 유지	• 유지
	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치함
진동피해	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
		• 학교우회 통행 예정
인근지역 우범지대화	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 펜스설치 및 통제요원 배치
	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 별도 설치 불필요
	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 통학로 주변 자재방치 금지
통학로 안전확보	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 안전막 설치
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 주통학로 공사차량 통행안함
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치	• 학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되거나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되거나 학교주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음

구 분	필요한 조치사항	계 획
교육환경 보호구역 금지시설 (행위)	• 교육환경법 9조 및 교육환경법시행령 22조 참조 - [대기오염물질을 배출하는 시설, 폐수종말처리시설, 가축분뇨배출시설 및 공공처리시설, 분뇨처리시설, 악취를 배출하는 시설, [소음·진동을 배출하는 시설, 폐기물처리시설, 소각·매몰지, 화장시설·봉안시설 및 자연장지, 도축업 시설, 가축시장, 제한상영관, 「청소년 보호법」에서 허용하지 않는 시설, 고압가스·도시가스·액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설, 폐기물을 수집·보관·처분하는 장소, 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소, 격리소·요양소 또는 진료소, [담배자동판매기, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업, 게임물 시설, 체육시설 중 당구장, 무도학원 및 무도장, 경마장 및[장의발매소, 장외매장, 사행행위영업, 노래연습장업, 비디오물감상실업 및 복합영상물제공업의 시설, 단란주점영업 및 유흥주점영업, 숙박업 및 호텔업 등	• 금지시설(행위)등을 하지 않겠음

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획 내용	비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 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 방재계획 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	-

12. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	• 비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제의 등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화
2. 생태 네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태임	• 조정 등을 통해 녹지 확보 계획 반영
3. 동식물상	동식물상 보호	×	• 현존식생은 시가지지역, 생태-자연도 3등급 권역	-
4. 자연환경자산	자연환경 보호	×	• 대상지 주변 보호지역 없음(1km이격)	-
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
6. 토양	토양오염 최소화	○	• 측정망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 대상지내는 90%이상 불투수포장지역임	• 인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용
8. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 이상	○	• 대상지내는 90%이상 불투수포장 지역 • 공동주택 30%이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 30.83%로 계획
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 공동주택 및 부대복리시설 신축	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단
11. 열	열환경 영향 최소화	○	• 대상지내는 90%이상 불투수포장 지역임	• 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화
12. 대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 대기질 영향 예상	• 공사시 비산먼지 저감방안 수립
13. 악취	악취공해 해결	×	• 해당사항 없음	-
14. 온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 공사시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획
15. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리
16. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
17. 소음진동	소음진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음진동 최소화 (가설방진망+이동식방음벽 설치)
18. 경관	Skyline 보전	○	• 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	• 주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립
19. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 대상지는 시가지 지역으로 도로와 접함	• 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련
20. 일조	일조 침해 최소화	×	• 일조유발시설 없음	• 일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립
21. 보행친환경공간	보행자 보호계획 수립	○	• 대상지는 시가지 지역으로 주변에 사당로길, 남부순환로길 등이 위치함	• 보행동선과 차량동선 분리 • 폭 2m이상의 보행자 보도 설치
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	• 해당사항 없음	-
23. 인구	인구 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-
24. 주거	주거 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
25. 산업	산업 고려한 계획	X	• 해당사항 없음	-

13. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
재건축사업	구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	사당5주택재건축정비사업조합	414세대	증) 116세대	530세대	-

II. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변 경	사당5 주택재건축 지구단위계획 구역	동작구 사당동 303번지 일대	20,265.0	증) 51.0	20,316.0	구역 내 신규 등록 토지(3필지, 51.0㎡) 반영

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음 날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		20,265.0	증) 51.0	20,316.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	20,265.0	감) 20,265.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 20,316.0	20,316.0	100.0	공동주택용지 및 공공공지

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
동작구 사당동 303번지 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	20,316.0	• 주변 개발 여건 변화 등을 고려한 조화로운 경관 계획을 위해 용도지역 변경

2. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	2	12	8	국지 도로	730 (17)	사당동 266-7	사당동 303-99	일반 도로	-	서울특별시 고시 제54호 (73.04.20)	-
변경	소로	2	12	8	국지 도로	796 (190)	사당동 266-7	사당동 303-172	일반 도로	-	서울특별시 고시 제54호 (73.04.20)	연장 변경
기정	소로	3	2	6	국지 도로	45	사당동 708-543	사당동 303-51	일반 도로	-	서울특별시 고시 제70호 (17.03.02)	-
변경	소로	3	2	6	국지 도로	37	사당동 303-171	사당동 303-51	일반 도로	-	서울특별시 고시 제70호 (17.03.02)	연장 및 선형 변경

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-12	소로 2-12	• 도로 연장 변경 (L = 730m→796m)	• 종점 변경 및 일부 구간 폭원 확보
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 연장 변경 및 선형 변경 (L = 45m→37m)	• 기점 변경 • 공공공지 신설에 따른 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		
폐지	①	주차장	주차장	사당동 303-157번지 일대	공영 주차장	1,664.8	-	지하1층~지 하2층	-	주차대수 20대 (동작구청) ※마을버스회차공간 지하 2층
폐지	②	주차장	주차장	사당동 303번지 일대	공영 주차장	3,756.6	-	지하1층	-	주차대수 87대 (동작구청)

■ 도로 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
주차장①	• 주차장 폐지 - 위치 : 동작구 사당동 303-157번지 일대 - 연면적 : 1,664.8㎡(20대)	• 인근 개발계획으로 인하여 주차장 수요 감소로 시설 폐지
주차장②	• 주차장 폐지 - 위치 : 동작구 사당동 303번지 일대 - 연면적 : 3,756.6㎡(87대)	

3) 공공공지 결정 조서 : 신설

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고 (관리청)
					기 정	변 경	변경후		
신 설	①	공공공지	공공공지	사당동 303-159번지 일대	-	증) 1,025.1	1,025.1	-	서울특별시

■ 공공공지 결정 사유서 : 신설

구 분	변경내용	변경사유
공공공지	• 공공공지 신설 - 위치 : 사당동 303-159번지 일대 - 연면적 : 1,025.1㎡	• 미래 수요에 대응하기 위한 가용지로 활용할 수 있는 공공공지 계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분		가 구	면 적	획 지		비 고
				위 치	면 적	
기정	획지	획지	20,265.0㎡	동작구 사당동 303번지일대	19,975.7㎡	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지	획지	20,316.0㎡	동작구 사당동 303번지일대	18,837.1㎡	공동주택 및 부대복리시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

■ 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적	용 도	비 고
허용용도	획 지	18,837.1㎡	• 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마사술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	허용용도 외의 용도는 불허

■ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
획 지	제2종일반주거지역	60% 이하 (계획 건폐율 28.95% 이하)	공동주택 및 부대복리시설
공공공지		60% 이하	-

■ 용적률 계획

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
기 정	190.0%	190.0%	198.7% 이하	210.0% 이하	정비계획	허용용적률 190.0%
						상한용적률 198.7%
						법정상한용적률 210.0%
변 경	199% 이하	221.33% 이하	234.31% 이하	249.68% 이하	정비계획	허용용적률 221.33%
						상한용적률 234.31%
						법정상한용적률 249.68%

① 허용용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	용도지역	인센티브				비 고
			열린단지	방재안전	돌봄시설	세입자 손실보상	
변 경	공동주택용지	제2종 일반주거지역	5.0%	5.0%	5.0%	1.18%	16.18%
사업성 보정계수 적용			$(5.0\% + 5.0\% + 5.0\% + 1.18\%) \times 1.38 = 22.33\%$				22.33% 적용

② 상한용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	용도지역	용적률 완화		비 고
			공공시설 제공 (임대주택 토지지분 포함)	기부채납 공공임대	
변 경	공동주택용지	제2종 일반주거지역	10.66%	2.33%	12.98%

■ 높이 계획

구 분		지 역	높이기준	비 고
획 지	기 정	제2종일반주거지역(7층)	37m 이하 (평균 10층이하)	공동주택 및 부대복리시설
	변 경	제2종일반주거지역	63m 이하 (최고 20층이하)	공동주택 및 부대복리시설
공공공지		제2종일반주거지역	관계 법령에 따름	-

3) 건축물의 건축선 및 기타 사항에 관한 계획

■ 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획 내용
건축한계선	북측 남부순환로255바길	대지경계선으로부터 5m 후퇴
	남측 남부순환로255길	대지경계선으로부터 3.5m 후퇴
	동측 남부순환로255다길	대지경계선으로부터 5m 후퇴
	서측 사당로16길	대지경계선으로부터 3m 후퇴

■ 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용
전면공지	북측 남부순환로255바길	건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 + 보도형 전면공지로 조성
	남측 남부순환로255길	건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 + 보도형 전면공지로 조성
	동측 남부순환로255다길	건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 + 보도형 전면공지로 조성
	서측 사당로16길	건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (공공공지측은 차도형 + 보도형으로 조성)
공공보행통로	도면에 표기(1개소)	남북간 보행 동선 연결을 위해 공공보행통로 지정(폭원10m, 연장 92m)

※ 보도 및 차도 부속형 전면공지 설치시 구분지상권 설정

■ 열린단지에 관한 결정조서

구 분	결정내용	비고
열린단지	• 단지 외곽 개방(담장 미설치) 및 공공보행통로 설치 ※ 단지 외곽 개방공간 결정도 참조 • 사당로16길변 연도형 상가 배치(단지 북서측) • 사당로16길 및 남부순환로255바길 교차 부분 개방공간(광장 형태) 조성 • 남부순환로255길→공공보행통로 진입 통로변 개방형 커뮤니티(어린이집, 작은도서관) 설치	

4) 공공주택 건설에 관한 계획

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- ① 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- ② 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공동주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- ③ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

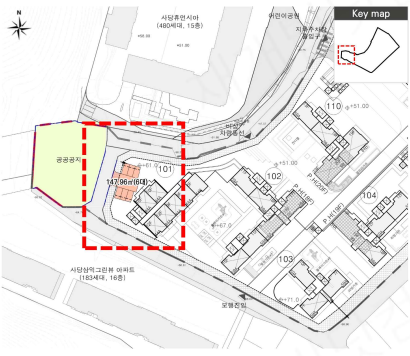
구 분		적용 산식		비 고
기 정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	220.0%	-
		정비계획 용적률	198.7%	-
	증가된 용적률 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\% = 5.7\%$		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% $\times$ 대지면적 = $5.7\% \times 19,975.7\text{m}^2 = 1,138.6\text{m}^2$		공공주택 확보기준
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : $1,168.8\text{m}^2$ • 세대수: 16세대		기준 이상 확보
변 경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한용적률	249.68%	-
		정비계획 용적률	234.31%	-
	증가된 용적률 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\% = 7.685\% \text{ 이상}$		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% $\times$ 대지면적 = $7.685\% \times 18,837.1\text{m}^2 = 1,447.667\text{m}^2 \text{ 이상}$		공공주택 확보기준
	국민주택규모주택	• 연면적(공급면적) : $1,540.930\text{m}^2$		기준 이상 확보

구 분		적용 산식				비 고
	확보계획	• 세대수: 19세대				
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	
		44.85	66.47	9	598.23	
		59.99	82.65	5	413.25	
		84.95	105.89	5	529.45	
		합 계			1,540.93	

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	비 율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	530	100.0	495	35	6.6	100.0
60㎡ 이하	355	67.0	325	30	5.7	85.7
60㎡ 초과~85㎡ 이하	170	32.1	165	5	0.9	14.3
85㎡ 초과	5	0.9	5	-	0.0	0.0

III. 2025년 제3차(2025.03.05.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심 의 의 건	조 치 계 획	반영여부
수정사항	▶ 공공공지에 대한 용도지역 변경 계획은 사업부지와 동일한 제2종일반주거지역으로 조정	▶ 공공공지는 미래 행정수요에 대응하기 위한 가용지 활용과 용도지역의 연속성을 고려하여, 사업부지와 동일한 제2종 일반주거지역으로 용도지역을 조정하였음	반영
조건사항	▶ 공공공지의 접근성 및 면적 등을 감안하면 주차장 추가 확보가 필요하다고 판단되는 바, 공동주택 단지 내 주차공간을 공공에 기여하는 방안 검토	▶ 공공공지 주차장 추가확보 방안으로 공공공지와 연결한 공동주택 단지 지상부에 주차장 6면을 공공공지내 시설이용객에게 무상으로 상시 개방토록 조치하겠음  ※ 사업시행계획변경인가 신청 시 동작구에 주차장 제공 협약서 제출 및 관리처분계획서상 명기예정	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서 : 생략

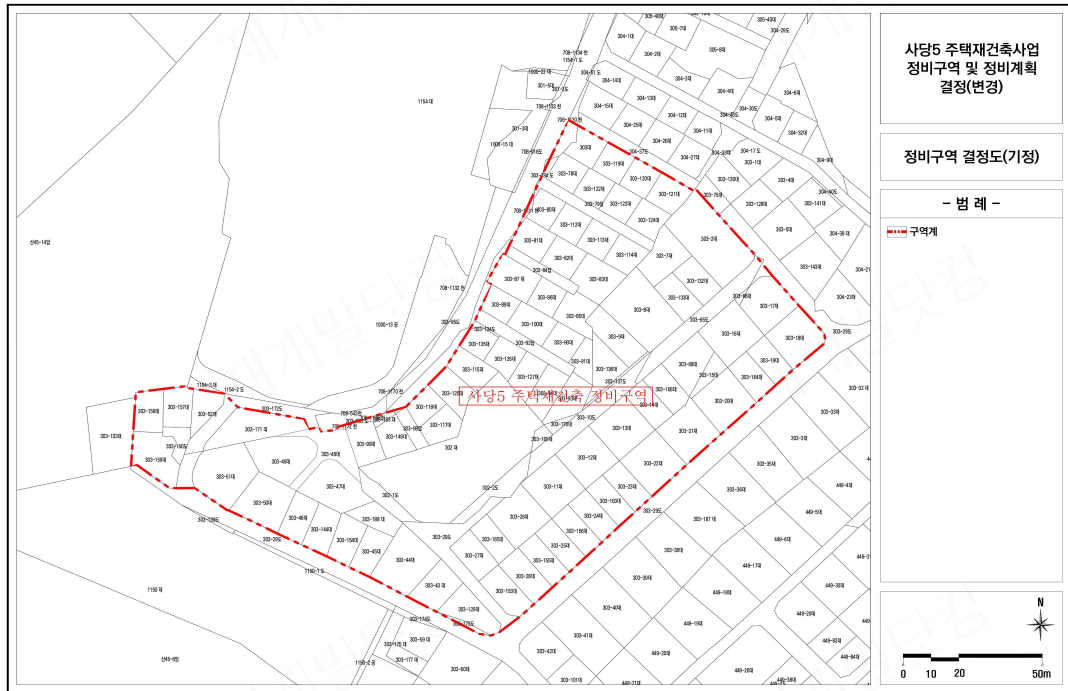
VI. 열람장소

: 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과 (☎ 02-2133-7224), 동작구 도시정비2과 (☎ 02-820-9776)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서 등 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

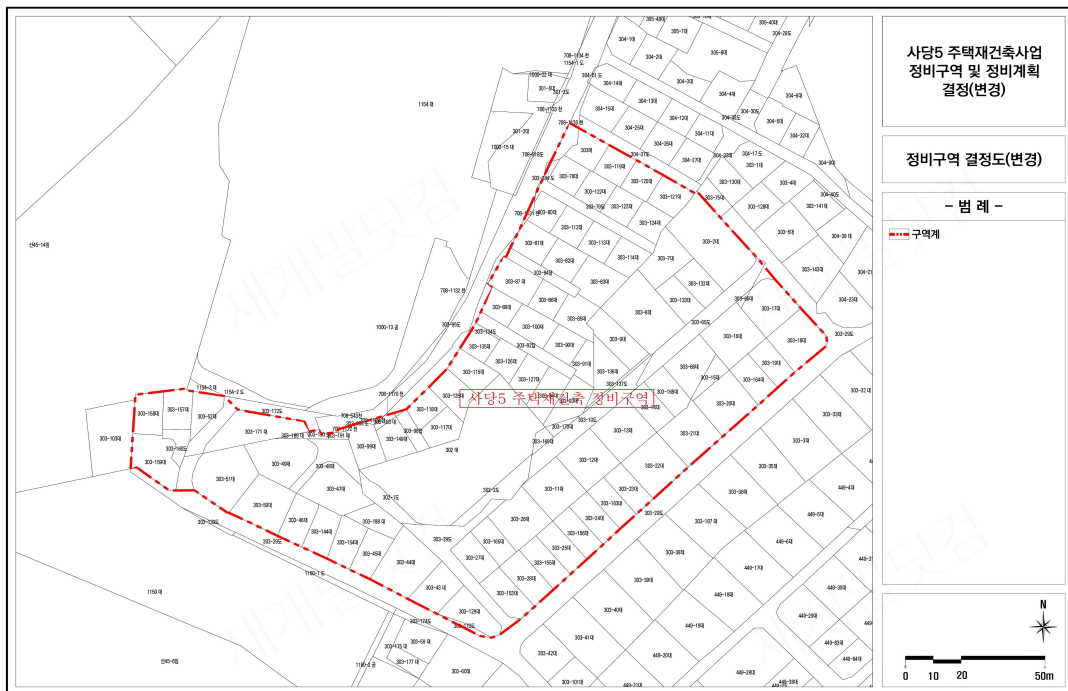
※ 고시문 및 지형도면은 토지e음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[불 입]

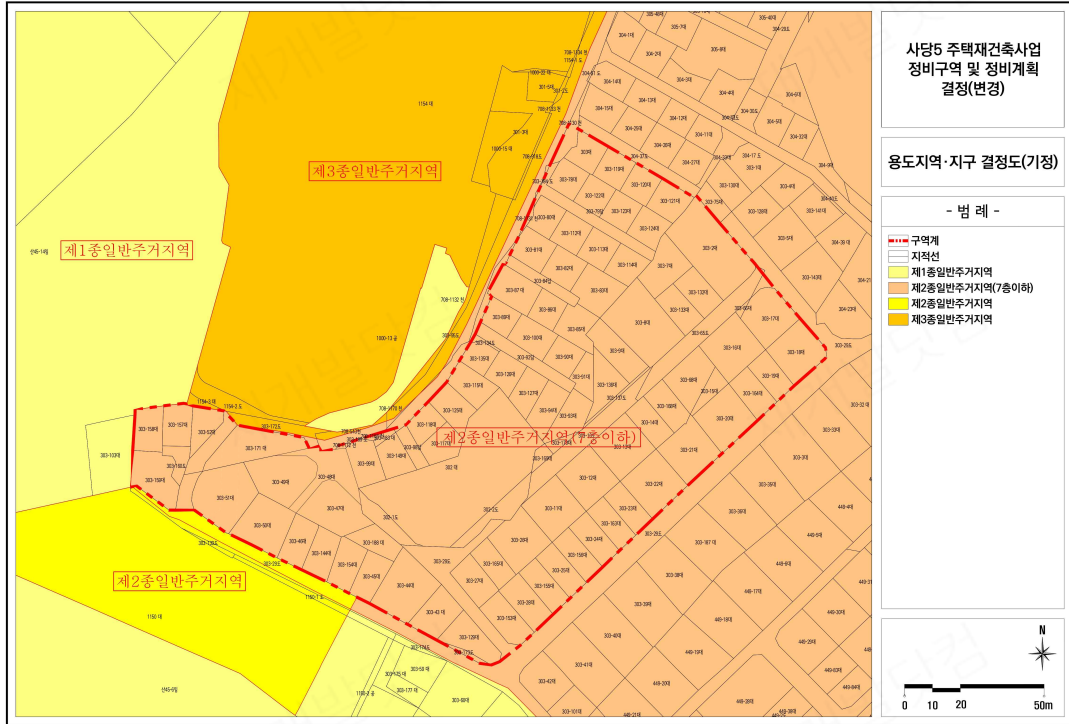
■ 정비구역 결정도(기정)



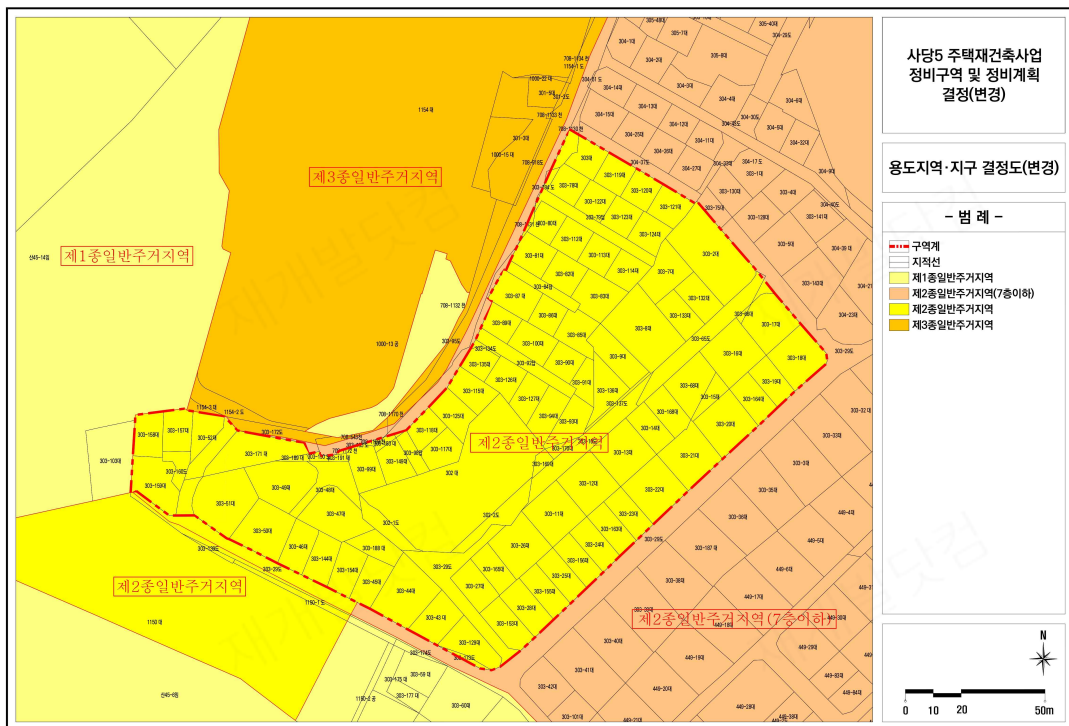
■ 정비구역 결정도(변경)



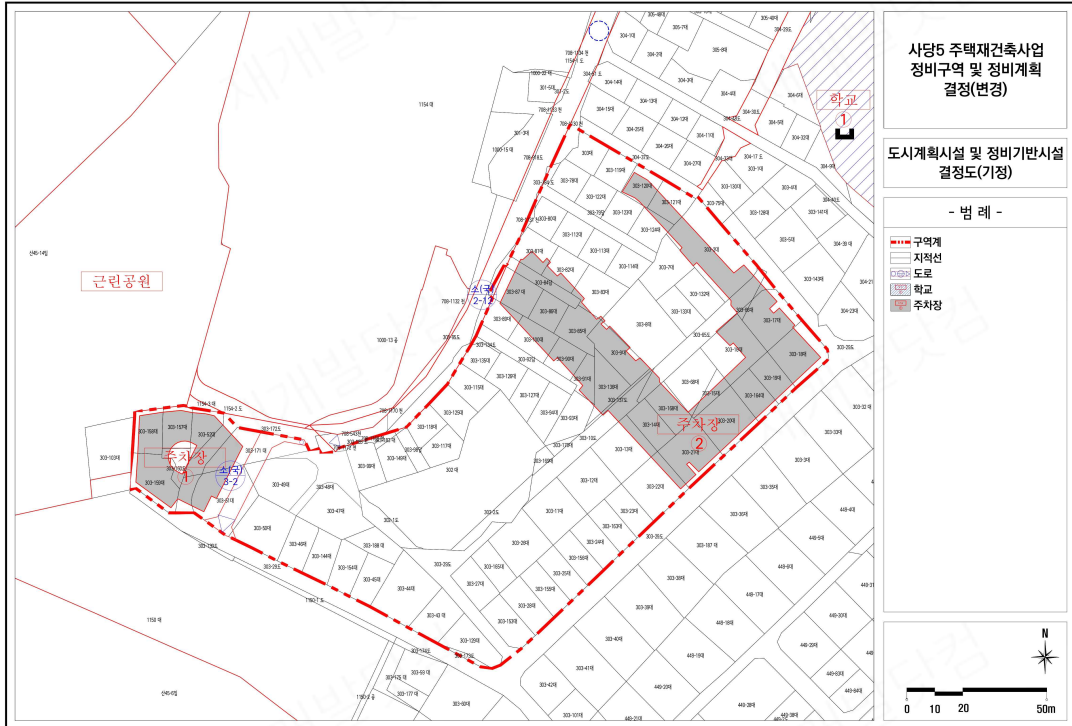
■ 용도지역 결정도(기정)



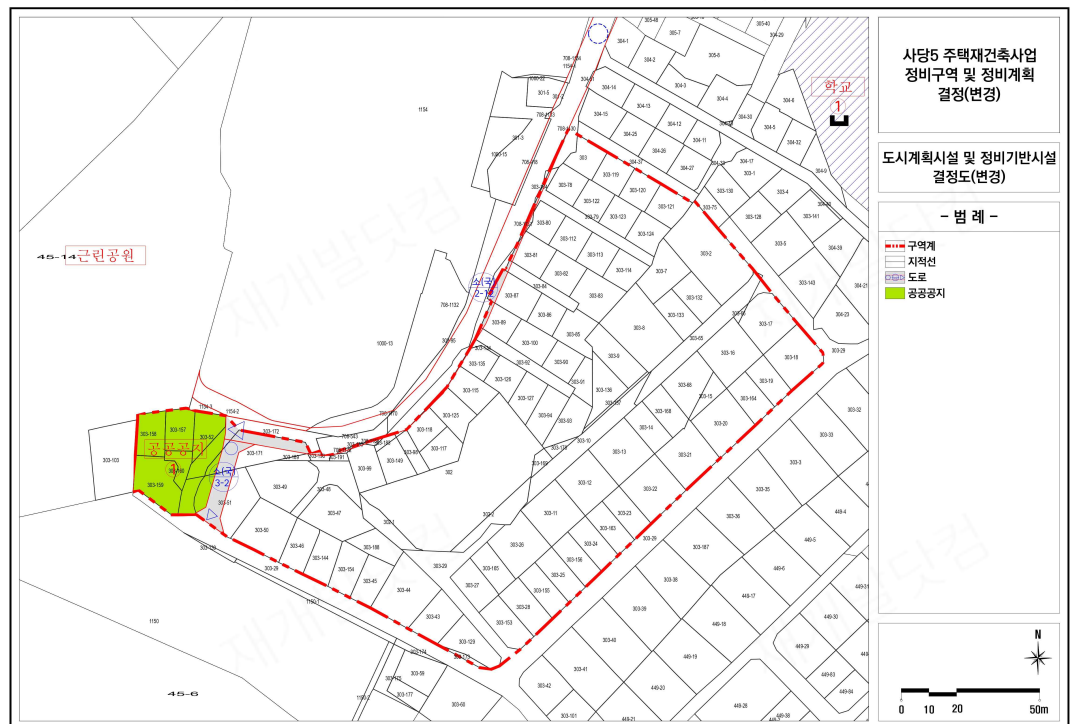
■ 용도지역 결정도(변경)



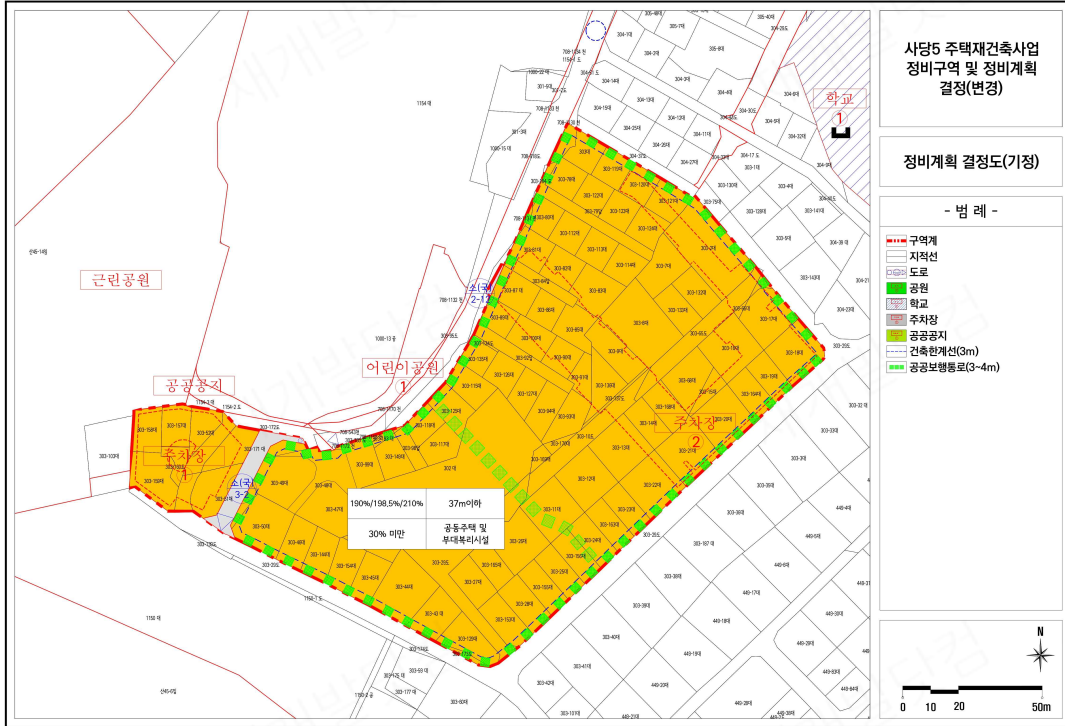
■ 도시계획시설 결정도(기정)



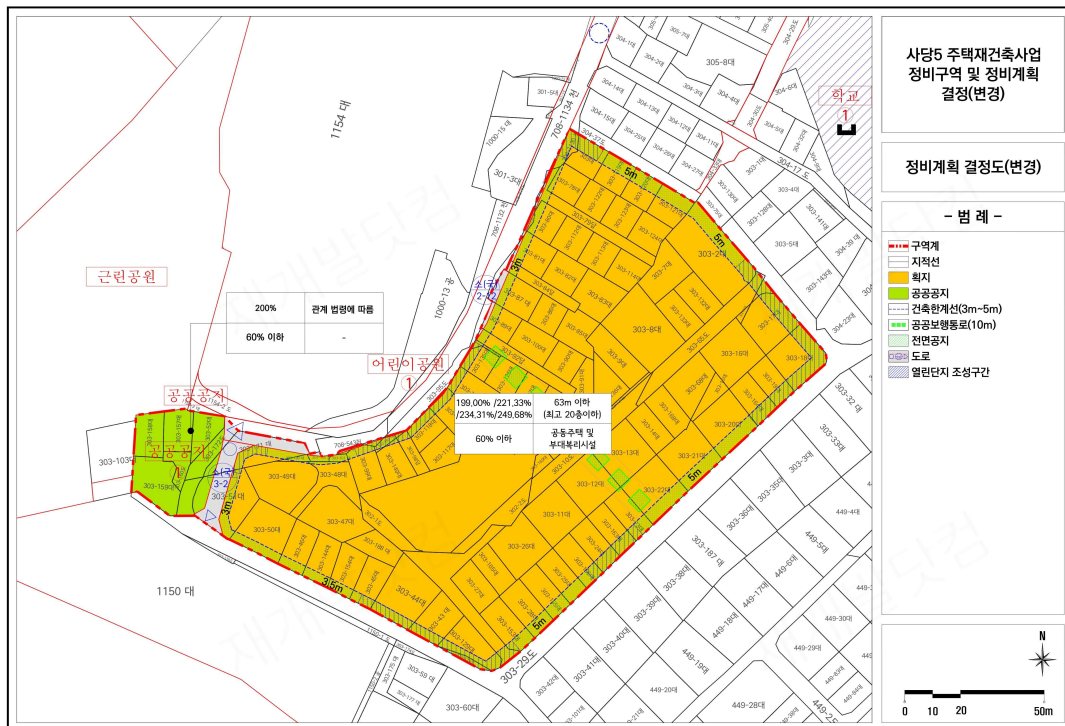
■ 도시계획시설 결정도(변경)



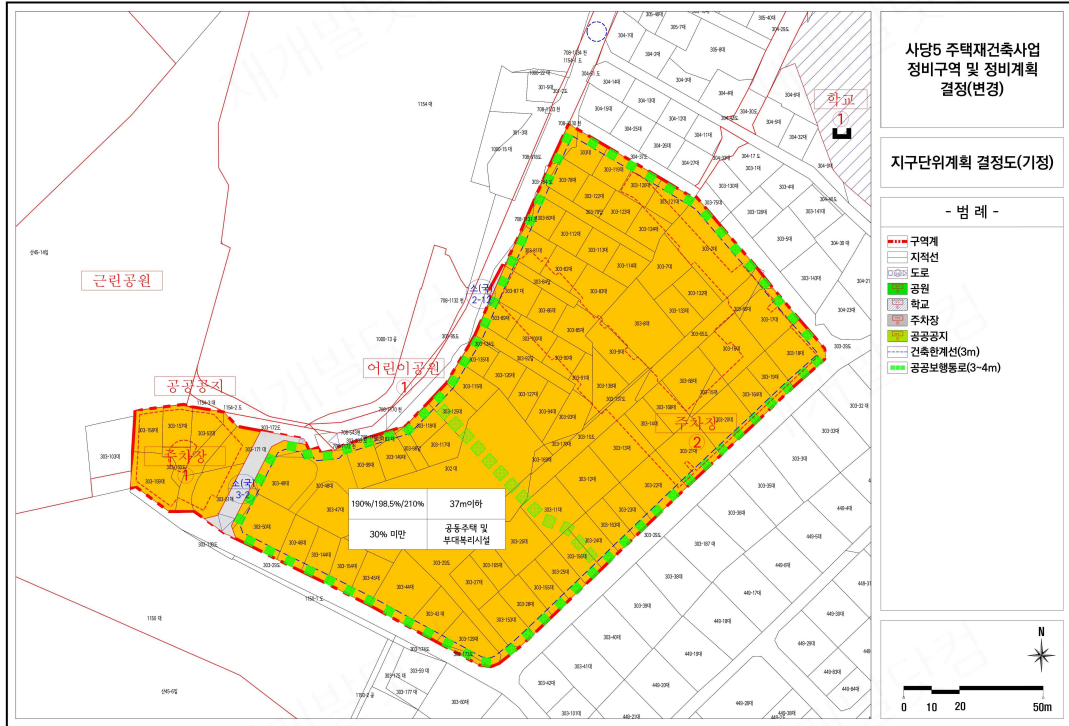
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

