

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2026-648호

사당동 제일아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역 결정(안) 열람공고

1. 서울특별시 동작구 사당동 제일아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제1항 및 같은 법률 시행령 제22조제2항에 따라 주민의 의견 청취를 위해 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 동작구청 재건축지원과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등 소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 동작구청 재건축지원과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 26일

서울특별시 동작구청장

- 공람기간: 공고일 다음날부터 32일간(2026.03.26.~2026.04.27.)
- 공람장소 및 의견 제출장소: 서울특별시 동작구청 재건축지원과(☎ 02-820-4002)
- 열람내용: 사당동 제일아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역 결정(안)

□ 정비구역의 지정에 관한 결정

1. 정비구역 지정 결정(신설)조서 : 신설

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	사당동 제일아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역	동작구 사당동 240-15 외 1필지	-	증) 13,194.0	13,194.0	-

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유	비고
신설	동작구 사당동 240-15 외 1필지	구역 신설	· 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비법 조례」에 따른 주택 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역 지정	-

② 토지이용 및 도시기반시설에 관한 결정

1. 토지이용계획 : 신설

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 13,194.0	13,194.0	100.0	
정비기반 시설등	소계	-	증) 790.0	790.0	6.0	
	도로	-	증) 790.0	790.0	6.0	도로폭원 증가 및 신설
획지	소계	-	증) 12,404.0	12,404.0	94.0	
	획지	-	증) 12,404.0	12,404.0	94.0	

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		13,194.0	-	13,194.0	100.0	
주거지역	소 계	13,194.0	-	13,194.0	100.0	
	제2종일반주거지역	13,194.0	감) 12,404.0	790.0	6.0	
	제3종일반주거지역	-	증) 12,404.0	12,404.0	94.0	

■ 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	동작구 사당동 240-15 외 1필지	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	12,404.0	· 주거공급 활성화 목적을 위한 용도지역 상향

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	63	6~10	국지 도로	960	사당동 279	사당동 204	일반 도로	-	서고시 제1973-54호 (73.04.25.)	-
변경	소로	1	63	6~10	국지 도로	960	사당동 279	사당동 204	일반 도로	-	서고시 제1973-54호 (73.04.25.)	대상지 연접부 도로폭원 증가
기정	소로	1	65	6~10	국지 도로	260	사당동 72-4	사당동 243	일반 도로	-	서고시 제1973-54호 (73.04.25.)	-
신설	소로	3	A	10	국지 도로	343	사당동 240-17	사당동 278-99	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
변경	소로 1-63	소로 1-63	· 대상지 연접부 도로 폭원 증가 - 6m → 10m	· 주변 도로와의 정합성 및 안전한 보행환경 조성을 고려한 도로 확폭
신설	-	소로 3-A	· 대상지 연접부 도로 폭원 증가 - 6~8m → 10m	· 주변 도로와의 정합성 및 안전한 보행환경 조성을 고려한 도로 확폭

2) 자동차정류장(변경없음)

3) 철도(변경없음)

나. 공간시설: 변경없음

다. 유통 및 공급시설: 변경없음

라. 공공·문화체육시설: 변경없음

마. 방재시설: 변경없음

바. 환경기초시설: 변경없음

③ 공동이용시설 설치 및 기존 건축물의 정비개량 계획

1. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	4,065.00
주민 공 동 시 설	소계	-	• 「서울특별시 주택조례」제8조의4 - 100~1,000세대 미만인 경우 세대당 2.5㎡×1.25	1,350.00	2,560.00
	경로당	획지	• 「서울특별시 주택조례」[별표1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 - 150~300세대 미만	198.00	200.00
	어린이집	획지	• 「서울특별시 주택조례」[별표1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 - 300~500세대 미만	198.00	320.00
	주민 운동시설	획지	-	-	200.00
	어린이놀이터	획지	• 「주민공동시설 설치 총량제 가이드라인」 - 300~1,000세대 미만인 경우, 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	632.00	640.00
	주민 공동시설	획지	-	-	1,200.00
근린생활시설		획지	-	-	500.00
경비실		획지	-	-	35.00
관리 사무소		획지	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」제28조 - 10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	29.25	250.00
돌봄시설		획지	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×조성면적 (의무면적제외)/주민공동시설 면적(의무면적)×0.1	-	360.00
고령 서비스시설		획지	• 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×조성면적 (의무면적제외)/주민공동시설 면적(의무면적)×0.1	-	360.00

2. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합 계	존 치	개보수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	사당동 제일아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 용역	13,194.0	-	13,194.0	동작구 사당동 240-15 외 1필지	3	-	-	3	-	-

④ 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이
	명칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한	
신설	사당동 제일아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정 용역	13,194.0	-	13,194.0	동작구 사당동 240-15 외 1필지	공동 주택	50 이하	248.50 이하	300.00 이하	해발고도 135m 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

· 주택공급 계획 : 432세대

구 분	세대수	
	세대수(세대)	구성비(%)
계	432	100.0
60㎡ 이하	375	86.8
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	57	13.2
85㎡ 초과	-	-

심의완화 사항

· 허용용적률(20%) : 친환경 5.0%, 열린단지 5.0%, 고령서비스시설 5.0%, 돌봄시설 5.0%

사업성 보정계수 1.59적용(31.80%)

건축물의 건축선에 관한 계획

건축
한계선

· 신설 : 사당로 16다길변 3m, 사당로16라길변 3m, 사당로10길변 3m

⑤ 공공기여 계획

구 분	산 정 내 용									
	사업 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)			신설 정비기반 시설 내 국공유지 (㎡)	대지 내 용도폐지 되는 기존기반 시설 국공유지 (㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
			소 계	토지	건축물 환산 부지 면적			소계	토지	건축물 환산 부지 면적
	13,194.0	12,404.0	790.00	790.00	-	-	-	547.72	228.97	318.75
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 토지 + 건축물 환산부지면적 = 1,018.97㎡ + 318.75㎡ = 1,337.72㎡									
신설 정비기반 시설 + 공공시설 등	부지(토지)면적	• 1,018.97㎡ - 도로 790.00㎡ + 노인복지시설 228.97㎡								
	건축물 환산부지면적	• 318.75㎡ - 노인복지시설 318.75㎡								
용도지역	• 제3종일반주거지역									
기준 용적률	• 190.00%									
허용 용적률	• 221.80% = 사업성보정계수(8,043,979원/㎡ ÷ 5,646,395원/㎡) = 1.42(범위 : 1.0~2.0) = (재건축)대지면적보정계수0.1 + (20,000 - 13,194) ÷ 100,000 = 0.17(범위 : 1.0~2.0) = 190%+(20×(1.42+0.17))									
정비계획 (상한) 용적률	• 248.50% ▶ 상한용적률 = 허용용적률 + (기준용적률+허용인센티브)[(1.3 × 가중치 × a토지)+(0.7 × a건축물)] = [221.80%+(190.00+20.00)×((1.3×1×(1,018.97/12,175.03)+0.7×(318.75/12,175.03))]									
	※ 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 ※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 ※ α(건축물) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용환산면적) 제공면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 - α(토지) = 1,018.97㎡ / 12,175.03㎡ = 0.0837 - α(노인복지시설(전용)) = 287.25㎡ / 12,175.03㎡ = 0.0236 - α(노인복지시설(공용)) = 31.49㎡ / 12,175.03㎡ = 0.0025 ※ 설치비용 연면적 × 건축비 : 3,599,556,650원 ※ 건축설계 대가가요율 제2종(보통) / 상급 / 50억원 이하에 해당 : 5.20 적용 ※ 건축공사감리 대가가요율 제2종(보통) / 50억원 이하에 해당 : 1.07 적용									
법적상한 용적률	• 299.98(300% 이하)									

⑥ 기타사항에 관한 결정

1. 임대주택 건설 등에 관한 계획

건립규모	세대수	전체 비율(%)	임대주택 비율
합계	39	9.0	100.0
59	35	8.1	89.7
84	4	0.9	10.3

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

시 행 방 법	시 행 예 정 시 기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재건축사업	정비구역 지정 후 4년 이내	동 작 구	136세대	-

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제2항제4호에 따름

3. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

4. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
단지의 출입구	• 단지의 출입구는 문주 등 상징물을 적용하여 경계 부분을 인지할 수 있도록 계획 • 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하도록 계획 • 출입구의 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치 계획	-
담장	• 담장은 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 투시형으로 계획	-
부대시설 및 복리시설	• 부대시설은 주동에서 접근과 감시가 용이하도록 보행자전용 도로와 연계된 곳에 배치하여 계획 • 어린이놀이터는 사람의 통행이 많으며 각 세대에서 볼 수 있는 곳에 배치하여 자연적 감시가 용이하도록 하고, 주변에 CCTV 설치를 계획	-
경비실	• 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하여야 하며, 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 • 경비실 주변의 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 계획 • 경비실에 고립지역에 대한 방법 모니터링 시스템을 구축	-
주차장	• 지하주차장 기둥과 벽면을 균일하게 배치하여 사각지대 최소화 • 주차장 내 CCTV, 조명 등은 「주차장법 시행규칙」에 따르도록 계획 • 비상벨을 명확하게 인지할 수 있도록 비상벨을 설치한 기둥 또는 벽에 도색을 차별화하며, 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 설치	-

주동 출입구	• 주동 출입구는 접근통제시설을 활용하여 통제와 인지가 용이하도록 계획 • 각 세대 개구부 또는 주동 출입문은 자연적 감시가 가능하도록 계획 • 주동 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하고, 출입구 주변에도 조명을 설치	-
세대 현관문 및 창문	• 세대 창문은 KS F 2637, KS F 2638 시험방법에 의해 침입방지 성능을 만족하거나 동등 성능 이상의 창호를 설치하며, 잠금장치 설치 계획 • 세대 현관문은 KS F 2637, KS F 2638 시험방법에 의해 침입방지 성능을 만족하거나 동등 성능 이상의 출입문으로 설치하며, 도어체인 설치 및 외부 침입에 이용될 수 있는 장치는 설치 지양	-
승강기·복도 및 계단	• 지하층 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에 CCTV 설치 계획 • 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 하며, 옥상 비상구에는 폐쇄회로 텔레비전 설치계획	-
수직 배관설비	• 건축물의 외벽에 범죄 침입이 용이한 시설의 설치를 지양하며, 방범덮개 설치함으로써 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없게 계획	-

※ 「서울특별시 범죄예방환경설계 가이드라인」 및 「범죄예방을 위한 설계지침(경찰청)」에 따름

5. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전 및 재난방지 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	• 보도, 주차장 등을 자연 상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 • 녹지 확보로 동·식물의 비오톱 공간 마련 • 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지 조성 • 생활폐기물 등의 분리수거 및 재활용으로 청정한 생활공간 조성	-
재난방지	• 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수물 등에 대한 방재계획 수립 • 재해 시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선체계 구축	-

나. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

다. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토 결과	반영사항
자연 환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호 자연환경 보전	○	• 비오톱유형평가 대부분 4등급, 일부 2등급, 개별비오톱평가 대부분 평가제외 등급, 일부 2, 3등급으로 조사됨	• 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화 • 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간 최대확보로 생물 서식공간 마련
	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 사업대상지는 도심지 내 주거지역에 위치함 • 사업시행후 생태면적 및 식재에 의한 조경면적 증가 예상되며, 인접 까치산 근린공원과 녹지네트워크 형성으로 긍정적인 영향이 예상됨 • 녹지평가지표 I 등급으로 계획됨	• 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축
생활 환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 투입장비에 의한 폐유 처리 대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 전체 60m 이내 위치, 평균 경사도 약 10°의 완경사지에 위치 • 전체 선캄브리아시대 흑운모호상 편마암이 분포	• 불가피하게 부지정지시 절·성토의 토공작업에 의한 표고 및 경사변화 등의 지형변화와 비탈면발생 등이 일부 예상됨
	물순환 (생태면적률) 및 수질	자연물순환 유지	○	• 생태면적률 30% 이상 계획 • 저영향개발 사전협의 대상임	• 자연지반녹지, 인공지반 녹지, 투수포장 등을 적용하여 생태면적률 31.69% 계획 • 허가단계시 녹지조성, 침투시설, 투수포장 등 세부계획에 의거하여 저영향개발(LID) 적용 검토 예정
	수질	수질오염 최소화	○	• 수질현황(BOD기준 Ⅰa등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)) • 수질오염총량관리계획지역 ‘한강H’유역에 해당하며, 협의대상에 해당됨 • 공사시 우수유출량에 의한 토사유출 발생 예상 • 운영시 계획인구에 의한 용수 공급량 필요, 오수 발생 예상	• 향후 허가단계에서 수질오염 총량관리 관련부서와 사전협의하여 배출량 지정 및 할당예정 • 공사시 토사유출저감대책(침사지, 가배수로 등), 및 유출지하수저감대책 수립 • 운영시 상수공급대책 수립 및 우·오수처리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토 결과	반영사항
생활 환경	바람·열	기후변화대응 바람길 확보 열환경 최소화	○	- 사업대상지는 대부분 불투수포장 비율이 높은 시기지, 일부 녹지로 분류되어 바람기능이 취약할 것으로 판단되나, 사업대상지 서측으로 까치산 근린공원이 자리잡고 있어 찬바람 생성이 예상됨 - 사업대상지는 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 일부 공원 등 조경 수목식재지로 분류되어 열환경에 취약지역에 해당	- 까치산 근린공원을 통해 내려오는 바람의 차단율 최소화하기 위하여 통경구간을 최소 15m이상으로 계획하여 찬바람 유입이 가능하도록 계획 - 자연지반 및 인공지반녹지와 조경수목 식재 등 도심지내 열환경에 대한 악영향보다는 열을 낮추는 열저감 계획기법 도입 계획
	대기질·악취	대기오염 최소화	○	- 전 항목 국가환경기준을 만족하는 것으로 나타남 - 주거지역으로 대기오염물질배출시설 및 주변 악취배출시설 없음 - 공사시 및 운영시 미세먼지 등이 발생할 것으로 예상	- 공사시 저감방안(살수, 가설방진망 등) 수립 - 운영시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지조성 등)
	온실가스·에너지	기후변화대응 온실가스절감 에너지절약/효율 극대화약	○	사업시행 후 도시가스, 전력 사용량을 통한 온실가스 배출량을 검토한 결과, 온실가스 배출량은 약 148,093.79tonCO2eq/년으로 예측됨	- 공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 추후 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설 설치 예정이며, 건물에너지효율등급, 친환경건축물 인증취득, 녹지공간 최대 확보 등 저감방안 마련하도록 할 계획임
	자원순환	폐기물발생 최소화	○	- 공사시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영시 생활폐기물, 음식물류 폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 폐유처리, 분뇨발생 저감대책 수립
	소음진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 소음 및 진동 영향 예상 - 운영시 교통량에 따른 소음진동 영향 예상	공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)

[정비구역 결정도]



- 이 하 여 백 -

[용도지역 결정(기정)도]



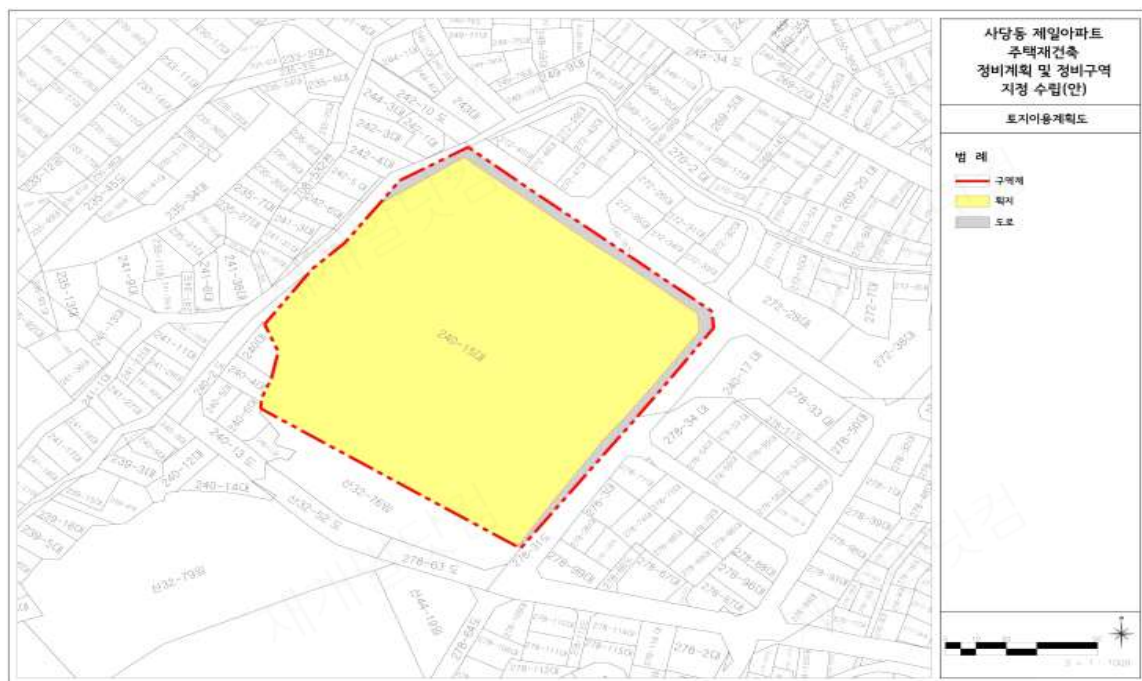
[용도지역 결정(변경)도]



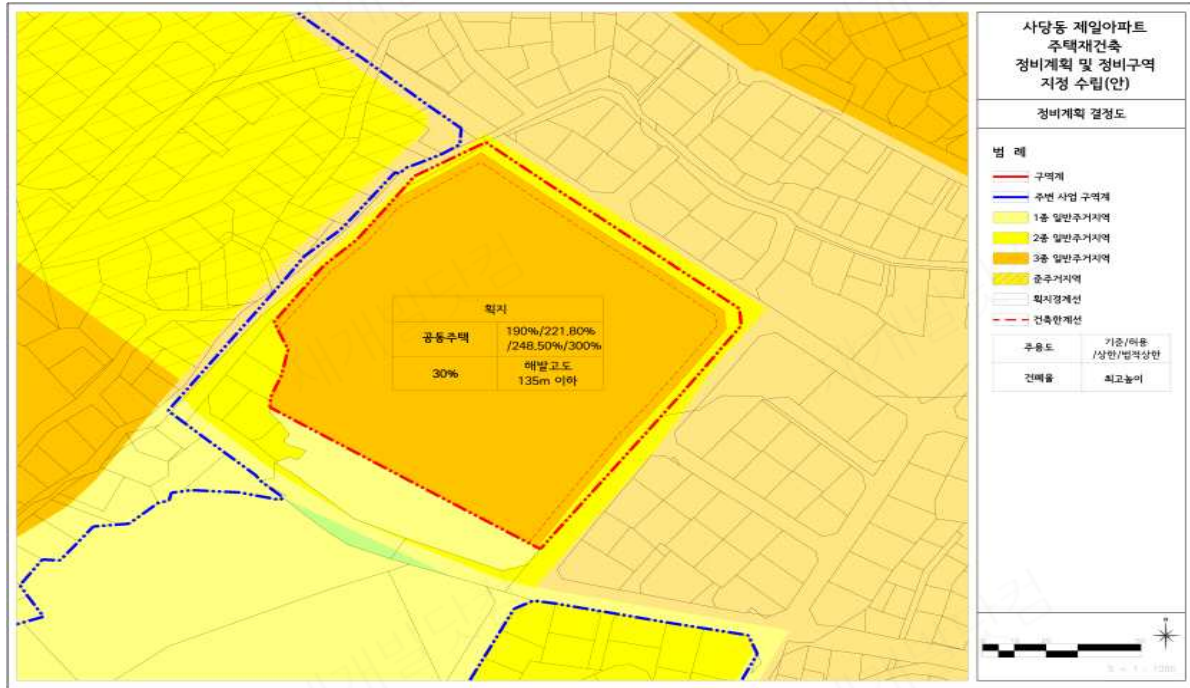
[도시기반시설 결정(변경)도]



[토지이용계획도]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획 결정도]



인사발령

[발령 제119호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	이 종 렬	도 시 계 획 과	지방시설주사보(토목)	지 방 공 무 원 법 제 6 3 조 제 2 항 제 4 호 규 정 에 따 라 휴 직 을 명 함 (2026년3월23일부터 2026년9월22일까지)

2026. 3. 23.字.

[발령 제120호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	김 다 혜	경 기 도 안 양 시	지 방 간 호 주 사 보	동 작 구 전 입 을 명 함 지 방 공 무 원 법 제 6 3 조 제 4 항 제 1 호 에 따 라 지방간호서기근무를 임명함
2	장 윤 희	건 강 증 진 과	지 방 간 호 서 기	경 기 도 안 양 시 전 출 을 명 함

2026. 3. 23.字.

[발령 제121호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	김 예 슬	강 남 구	지 방 사 회 복 지 서 기	동 작 구 전 입 을 명 함 사 당 제 2 동 근 무 를 명 명 함
2	함 혜 윤	사 당 제 2 동	지 방 사 회 복 지 주 사 보	서 울 특 별 시 강 남 구 전 출 을 명 함

2026. 3. 23.字.

[발령 제122호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	이 혜 선	(신	규)	지 방 행 정 서 기 보 시 보 예 임 함 신 대 방 제 2 동 근 무 를 명 명 함

2026. 3. 23.字.

[발령 제123호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	김 보 영	보 건 의 약 과	지 방 시 간 선택 제 임 기 제 선택 제	원 그 에 의 하 면 여 함 직 을 의 하 면 여 함

2026. 4. 1.字.

[발령 제124호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	김 가 영	감 염 병 관 리 과	지 방 시 간 선택 제 임 기 제 선택 제	지 방 공 무 원 법 제 6 1 조 제 2 호 에 의 거 당 연 퇴 직 (임용기간 : 2025.05.26.~2026.05.25.)

2026. 5. 26.字.

제1993호

구 보

2026. 3. 26.(목)

[발령 제125호]

연번	성 명	현 직		발령사항
		소 속	직 급	
1	진 영 주	홍 보 담 당 관	지 방 행 정 서 기	복 미 래 교 육 국 아 을 등 여 성 과 근 무 를 명 함

2026. 3. 26.字.

www.dongjak.go.kr



동작구