

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2026-1038호

도시관리계획[노들역세권(본동 402-1번지 일대) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획] 결정(변경)(안) 재열람공고

동작구고시 제2025-138호(2025.10.02.)로 고시되고 동작구공고 제2025-2118호(2025.12.18.)로 열람공고 한 ‘동작구 본동 402-1번지 일대 노들역세권 장기전세주택 지구단위계획 결정(변경)’에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조와 같은 법 시행령 제6조에 따라 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람 공고합니다.

본 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내 열람장소에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 4일
서울특별시 동작구청장

Ⅰ. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간

Ⅱ. 열람 및 의견제출 장소

- 동작구청 8층 재건축지원과 (장승배기로 70, 8층)
- 서울도시공간포탈: urban.seoul.go.kr

Ⅲ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명		위치	면적 (㎡)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	①	본동 402-1번지 일대 노들역세권 공공임대주택 건립관련 지구단위계획구역	노들역세권 (본동 402-1번지 일대) 장기전세주택 지구단위계획구역	본동 402-1번지 일대	21,018.45	감) 304.05	20,714.4	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	21,018.45	감) 304.05	20,714.40	100.0	
준주거지역	19,466.45	증) 453.45	19,919.90	96.2	
일반상업지역	1,552.00	감) 757.50	794.50	3.8	

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가) 교통시설에 관한 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	6	35~45	주간선도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건고349 (79.09.24.)	
변경	대로	1	6	35~45 (40)	주간선도로	4,730 (140)	한강대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건고349 (79.09.24.)	
기정	소로	3	1512	6	국지도로	35	본동 435-5	본동 산11-1	일반도로	고시 제425호 (84.7.31.)	
변경	소로	3	1512	6	국지도로	35	본동 435-5	본동 492-1	일반도로	고시 제425호 (84.7.31.)	
기정	소로	3	1	12	집산	155	본동 383-1	본동 443-4	일반도로	동작구고시 제2017-24호 (2017.4.13.)	
변경	소로	3	1	12	집산	155	본동 383-1	본동 443-4	일반도로	동작구고시 제2017-24호 (2017.4.13.)	선형 변경

※ 는 지구단위계획구역 내 사항임

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	복합용지 ①	본동 402-1번지 일대	21,018.45	감) 1,098.55	19,919.90	

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나) 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

다) 용적률에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

획지번호	구분	계획내용	비고
①	기준	◦ 260.34% 이하	공공임대 용적률 : 73.18% 이상
	허용	◦ 406.70% 이하	
	상한	◦ 455.00% 이하	

※ 공공임대 용적률 : $(406.70\% - 260.34\%) / 2 = 73.18\%$ 이상

※ 서울시 도시·건축 공동위원회 소위원회(2017.07.21.) 자문결과에 따른 상한 용적률 계획 : 455%이하 적용

■ 변경

획지번호	구분	계획내용	비고
①	기준	◦ 246.38% 이하	공공임대 용적률 : 100.92% 이상
	허용	◦ 448.22% 이하	
	상한	◦ 500% 이하	

※ 공공임대 용적률 : $(448.22\% - 246.38\%) / 2 = 100.92\%$ 이상

라) 높이에 관한 결정(변경)조서

획지번호	구분	계획내용	비고
①	최고높이	기정 ◦ 110m 이하	해발 130m 이하
		변경 ◦ 138m 이하	

마) 건축선에 관한 결정(변경)조서

획지번호	구분	계획내용	비고
①	건축한계선	기정 ◦ 노량진로변 : 10m ~ 12m 건축한계선 지정 ◦ 대상지 서측, 동측 : 3m ~ 6m 건축한계선 지정 ◦ 대상지 남측 : 3m ~ 20m 건축한계선 지정	
		변경 ◦ 노량진로변 : 5m ~ 6m 건축한계선 지정 ◦ 대상지 서측, 동측 : 3m ~ 6m 건축한계선 지정	

바) 장기전세주택 건립 관련 결정(변경)조서

획지번호	역세권 장기전세주택 건립 및 운영기준	계획내용	
①	- 전용면적 45㎡ 이하 : 60% ~ 80% - 전용면적 45㎡ 초과 60㎡ 이하 : 20% ~ 40% ※ 다만, 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 주택공급부서와 협의에 따라 일부 조정 가능	기정	- 전용면적 45㎡ 이하 : 없음 - 전용면적 45㎡ 초과 60㎡ 이하 : 223세대(100%) - 59㎡: 223세대(100%) ⇒ 제11차 건축위원회 심의의견(2020.07.28.)에 따라 조정
		변경	- 전용면적 45㎡ 이하 : 없음 - 전용면적 45㎡ 초과 60㎡ 이하 : 225세대(100%) - 59㎡ 225세대 ⇒ 임대주택 공급정책방향 등을 주택공급부서와 협의하여 공급평형 조정

사) 비주거시설의 건축비용에 관한 계획 : 변경

■ 기정

획지번호	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용
①	- 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하여 지상 1층과 2층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다. 이 경우 지상층 주택연면적 합계의 비율이 90% 미만으로 지상층에 건축하고 주택외의 시설은 지상층에 다음 기준에 따라 건축을 권장한다. - 지상층 연면적 10% 이상의 생활편의시설과 주거지원시설 및 직주근접형시설 등의 비주거시설 설치 권장 - 자치구청장이 '지하층 활성화 계획'이 가능하다고 요청하는 경우 위원회의 판단에 따라 입지여건을 고려하여 지하층에 설치 가능	- 지상층 연면적 : 86,132.42㎡ (기부채납제외) - 주거시설 : 77,496.35㎡ - 지상층 비주거시설 : 8,636.07㎡ (지상층연면적의 10.03%) - 판매시설: 920.50㎡ - 근린생활시설 : 5,172.19㎡ - 커뮤니티시설 : 2,543.38㎡

■ 변경

획지번호	역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용
①	준주거지역 내 비주거 시설 계획 시에는 도로변 등에 설치하여 역세권 일대 가로활성화를 도모하여야 한다.	- 가로변 지상층에 비주거시설 계획을 통하여 노들역세권 일대 가로활성화 도모 - 지상층연면적 : 97,178.42㎡ (기부채납제외) - 지상층비주거시설 : 4,454.68㎡ (지상층연면적의 4.58%) - 근린생활시설 : 1,476.27㎡ - 커뮤니티시설 : 2,978.40㎡