◈ 서울특별시고시 제2025-606호

노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-443호(2006.12.21.)로 재정비촉진지구 지정 및 서울특별시 고시 제2009-503호(2009.12.10.)로 재정비촉진계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2010-210호(2010.06.03.), 서울특별시고시 제2010-333호(2010.09.24.), 서울특별시고시 제2011-264호(2011.09.15.), 서울특별시고시 제2013-186호(2013.06.20.), 서울특별시고시 제2013-225호(2013.07.11.), 서울특별시고시 제2014-184호(2014.05.15.), 서울특별시고시 제2014-425호(2014.12.18.), 서울특별시고시 제2016-112호(2016.04.14.), 서울특별시고시 제2017-29호(2017.02.02.), 서울특별시고시 제2017-213호(2017.06.15.), 서울특별시고시 제2017-437호(2017.11.30.), 서울특별시고시 제2017-463호(2017.12.21.), 서울특별시고시 제2018-44호(2018.02.22.), 서울특별시고시 제2018-198호(2018.06.28.), 서울특별시고시 제2019-54호(2019.02.07.), 서울특별시고시 제2019-106호(2019.03.21.), 서울특별시고시 제2019-130호(2019.04.25.), 서울특별시고시 제2020-216호(2020.05.28.), 서울특별시고시 제2020-261호(2020.06.25.), 서울특별시고시 제2020-376호(2020.09.10.), 서울특별시고시 제2020-398호(2020.09.24.), 서울특별시고시 제2020-443호(2020.11.05.), 서울특별시고시 제2022-306호(2022.07.14.), 서울특별시고시 제2023-34호(2023.01.26.), 서울특별시고시 제2023-189호(2023.05.18.), 서울특별시고시 제2023-436호(2023.10.12.),서울특별시고시 제2023-528호(2023.11.30.), 서울특별시고시 제2024-372호(2024.08.01.), 서울특별시고시 제2025-140호(2025.03.20.), 서울특별시고시 제2025-232호(2025.04.24.), 서울특별시고시 제2025-256호(2025.05.08.)로 변경 결정된 노량진재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조제1항 및 제12조 제1항에 따라 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제5조제5항 및 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정합니다.

2. 노량진재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 6일
서 울 특 별 시 장

1. 노량진재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)	지정목적
노량진 재정비 촉진지구	주거지형	동작구 노량진동 270-2번지 일대	704,278.5	동작구 노량진동·대방동 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
계			704,278.5	-	704,278.5	-	-
촉진 구역	소계 (8개 구역)		461,076.9	-	461,076.9	-	-
	노량진1재정비촉진구역	노량진동 278-2번지 일대	132,187.0	-	132,187.0	주택재개발	-
	노량진2재정비촉진구역	노량진동 312-75번지 일대	16,213.0	-	16,213.0	주택재개발	-
	노량진3재정비촉진구역	노량진동 232-19번지 일대	72,799.0	-	72,799.0	주택재개발	-
	노량진4재정비촉진구역	노량진동 227-121번지 일대	40,493.5	-	40,493.5	주택재개발	-
	노량진5재정비촉진구역	노량진동 270-3번지 일대	37,809.0	-	37,809.0	주택재개발	-
	노량진6재정비촉진구역	노량진동 294-220번지 일대	72,822.0	-	72,822.0	주택재개발	-
	노량진7재정비촉진구역	대방동 13-31번지 일대	33,154.5	-	33,154.5	주택재개발	-
	노량진8재정비촉진구역	대방동 23-61번지 일대	55,598.9	-	55,598.9	주택재개발	-
존치 구역	소계 (4개 구역)		113,130.0	-	113,130.0	-	-
	노량진9존치관리구역	노량진동 84-11번지 일대	18,606.0	-	18,606.0	-	-
	노량진10존치관리구역	대방동 49-2번지 일대	57,305.0	-	57,305.0	-	-
	노량진11존치관리구역	노량진동 84-18번지 일대	21,642.0	-	21,642.0	-	-
	노량진12존치관리구역	노량진동 310-95번지 일대	15,577.0	-	15,577.0	-	-
존치 시설	소계 (11개 시설)		105,207.0	-	105,207.0	-	-
	6(동작전화국)	-	6,571.0	-	6,571.0	-	-
	7(근린생활시설)	-	5,831.0	-	5,831.0	-	-
	8(영화초/영등포중,고)	-	46,550.0	-	46,550.0	-	-
	9(장성빌딩)	-	4,484.0	-	4,484.0	-	-
	10(장승배기길)	-	18,366.0	-	18,366.0	-	-
	11(동작도서관)	-	1,934.0	-	1,934.0	-	-
	12(노량진천주교교회)	-	2,559.0	-	2,559.0	-	-
	13(송학대교회)	-	5,232.0	-	5,232.0	-	-
	14(송학공원/동아유치원)	-	11,598.0	-	11,598.0	-	-
	15(원명빌딩/현황도로)	-	711.0	-	711.0	-	-
	16(영진교회/현황도로)	-	1,371.0	-	1,371.0	-	-

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
기 시행 구역	노량진1재개발구역	노량진동 122-37번지 일대	17,539.6	-	17,539.6	(주택재개발)	-
	신노량진시장정비사업구역	노량진동 307-9번지 일대	7,325.0	-	7,325.0	(시장정비사업)	-

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

3-1. 노량진4재정비촉진구역(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

나. 용도지역에 결정 변경에 관한 사항(변경없음)

다. 도시계획시설 설치계획(변경없음)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	관리사무소	노량진4 재정비 촉진구역내	402.16	감) 162.66	239.50	
	경로당		335.00	증) 30.40	365.40	
	보육시설		380.00	감) 0.04	379.96	
	작은도서관		411.40	-	411.40	
	주민운동시설		142.98	-	142.98	옥외
	어린이놀이터		1,055.00	-	1,055.00	옥외
	주민편의시설		3,790.74	증) 640.65	4,431.39	
	저출산시설		-	증) 560.00	560.00	(개방운영)
	고령화시설		-	증) 395.00	395.00	(개방운영)

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비 · 개량계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	노량진4 재정비촉진구역	40,493.5	-	-	동작구 노량진동 227-5번지 일대	195	-	-	195	-	-

2) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고
기정	노량진4 재정비 촉진구역	40,493.5	4-1	31,521.8	동작구 노량진동 227-5번지 일대	공동주택	17.38 이하	263.69 이하	120 이하	25층	35층
			4-2	2,006 (1,909)	동작구 노량진동 225-171번지 일대	공공청사 체육시설	60 이하	200 이하	-	-	7층
변경	노량진4 재정비 촉진구역	40,493.5	4-1	31,521.8	동작구 노량진동 227-5번지 일대	공동주택	18.18 이하	275.47 이하	120 이하	25층	35층
			4-2	2,006 (1,909)	동작구 노량진동 225-171번지 일대	공공청사 체육시설	60 이하	200 이하	-	-	7층

주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분		계	임대(㎡)					분양(㎡)			
				소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	60이하	60~85	85초과
	기정	주택(호)	842	149	61	65	23	-	693	287	248	158
		비율(%)	100.00	17.69	7.24	7.72	2.73	-	82.31	34.09	29.45	18.77
	변경	주택(호)	835	126	51	51	20	4	709	230	320	159
		비율(%)	100.00	15.1	6.1	6.1	2.4	0.5	84.9	27.6	38.3	19.0

건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 중앙공원(공공공지) 변 : 건축한계선 3m ◦ 15m 도로변 : 건축한계선 3m ◦ 기타 건축선은 건축법 및 주택법등의 관계법규에 따름
대지내 통로 계획 (공공보행통로)	◦ 폭원 6m 이상으로 설치하되 24시간 개방할 것 ◦ 기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름

※ 변경사유 : 통합심의 결과 및 재정비촉진계획 수립기준 개선 등 반영에 따른 건축계획 변경
※ ( )는 노량진4촉진구역 내 면적임

3) 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	40,493.5㎡	31,521.8㎡	9,955.7㎡	1,560.3㎡	1,899.8㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 9,955.7㎡ - 1,560.3㎡ - 1,899.8㎡ = 6,495.6㎡ ※ 신설 정비기반시설 : 정비기반시설(8,971.7㎡), 공공시설 토지환산면적(984.0㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률= 217.8% (기준용적률 완화 29.8% 포함)				
상한 용적률	• 기준 용적률 x (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 217.8% x [1 + 1.3 x 1 x (6,495.6 / 31,521.8)] = 276.14% ※ α토지 = 공공시설등부지(토지)로 제공하는 면적 / 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적				

– 기준용적률 산정(변경)

용도지역	대지면적(㎡)	기준용적률 산정				비 고
		기 정		변 경		
		용적률 (상향후, %)	연면적 (㎡)	용적률 (상향전, %)	연면적 (㎡)	
소 계	31,521.8	208.0	65,583.20	188.0	59,278.84	
제1종일반	1,245.0	170.0	2,116.50	150.0	1,867.50	
제2종(7층)	572.9	190.0	1,088.51	170.0	973.93	
제2종일반	29,703.9	210.0	62,378.19	190.0	56,437.41	

– 기준용적률 완화(신설)

구분	항 목			완화량	계획
1	주택정책	1인, 신혼 (소형주택)	• 전용40㎡미만(최대5%p), 40~50㎡미만(최대10%p), 50~60㎡미만(최대5%p) ⇒ 계획 10% : 40㎡미만 (5%p), 40~50㎡미만 (5%p) – 39㎡형 : 세대수× 지상연면적/ 대지면적 = 27× 58.4002㎡/ 31,521.8㎡ = 5.002% ≒ 5.0% – 49㎡형 : 세대수× 지상연면적/ 대지면적 = 22× 71.9862㎡/ 31,521.8㎡ = 5.024% ≒ 5.0%	최대 10%	10.0%
2		고령화	• 노인복지시설 : 노인종합복지관(개방운영) • 산식 = 기준용적률×(조성면적(의무제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.25 (인정시0.3 적용) ⇒ 계획 : 188% × (395㎡ / 2,609.4㎡) × 0.25 = 7.115% ≒ 7.1%	최대 10%	7.1%
3		저출산	• 저출산 및 양육지원시설 : 실내어린이놀이터(개방운영) • 산식 = 기준용적률×(조성면적(의무제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.25 (인정시0.3 적용) ⇒ 계획 : 188% × (560㎡ /2,609.4㎡) × 0.25 = 10.087% ≒ 10.0%	최대 10%	10.0%
4		세대통합	• 최소 전용85㎡ 초과하는 세대구분형 주택 도입 • 산식 = (세대구분형 세대수/전용85㎡ 초과 세대수)×α (전용50㎡미만 0.5 / 50㎡이상 1.0)	최대 10%	–
5	사업성 보정 인센티브		• 공시지가 보정값이1.0일 경우 0%p, 2.0일 경우 : 10%p (직선보간법적용) • 보정값= (서울시 평균공시지가/사업부지 평균공시지가) (24년 기준) ⇒ 계획 2.7%: 5,969,319 / 4,727,749 = 1.262 ≒ 1.27	최대 10%	2.7%
합 계				최대 30%	29.8%

바. 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡ 이하 : 40~50㎡ 이하 : 50~60㎡ 이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20%		
산출근거	• 전체세대수 : 835세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 126세대 : 835세대 × 15% = 125.25세대 ∴ 126세대 > 125.25세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	126세대	15.1%	100.00%
40㎡이하	51세대	6.1%	40.48%
40~50㎡이하	51세대	6.1%	40.48%
50~60㎡이하	20세대	2.4%	15.87%
60~85㎡이하	4세대	0.5%	3.17%

※ 변경사유 : 통합심의 결과 및 재정비촉진계획 수립기준 개선 등 반영에 따른 임대주택건설계획 변경

사. 기부채납 계획 및 채납행정청(관리청) 지정 조서(변경없음)

아. 도시경관과 환견보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

자. 정비사업 시행계획(변경없음)

차. 생태면적률(변경없음)

카. 건축계획(변경)

구 분			기 정	증 감	변 경	비고
구역면적(㎡)			40,493.50	-	40,493.50	
대지면적(㎡)			31,521.80	-	31,521.80	
용적률산정용 연면적(㎡)			83,119.30	증) 3,713.41	86,832.71	
건축면적(㎡)			5,477.58	증) 253.66	5,731.24	
용적률(%)			263.69	증) 11.78	275.47	
건폐율(%)			17.38	증) 0.80	18.18	
주차대수	아파트	지상 (대)	-	-	-	
		지하 (대)	1,265	증) 70	1,335	
	근생	지하 (대)	6	감) 6	-	
	계 (대)		1,271	증) 64	1,335	

타. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
• 추정비례율 : 100.30%
⇒ (9,059억 - 7,080억) / 1,973억 X 100 = 100.30%
- 총수입 추정 : 9,059억
- 총지출 추정 : 7,080억
- 종전자산총액 추정 : 1,973억</td></tr>
<tr><td>개별
종전
자산
추정액</td><td>• 감정평가를 통한 종전자산액 산출</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용39㎡형</td><td>4.64억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액
X 추정비례율(100.30%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액
- 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용49㎡형</td><td>5.73억</td></tr>
<tr><td>전용59㎡형</td><td>6.45억</td></tr>
<tr><td>전용84㎡형</td><td>8.55억</td></tr>
<tr><td>전용106㎡형</td><td>10.80억</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 위 분담금 추산액은 관리처분계획 인가(2022.12.19.)의 종전자산 추산액 등을 반영하여 작성하였으며, 향후 관리 처분계획(변경)인가 시 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3-2. 노량진5재정비촉진구역(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

나. 용도지역에 결정 변경에 관한 사항(변경없음)

다. 도시계획시설 설치계획(변경없음)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합 계			5,063.2	증) 64.8	5,128.0	-
공동 이용 시설	관리사무소	노량진5 재정비 촉진구역 내	347.4	감) 25.2	322.2	-
	경비실		29.6	증) 0.3	29.9	-
	주민공동시설		923.4	감) 122.9	800.5	-
	경로당		260.6	증) 70.7	331.3	-
	보육시설		427.3	증) 10.2	437.5	-
	문고		244.9	증) 177.7	422.6	-
	주민운동시설		1,889.8	감) 37.8	1,852.0	-
	어린이놀이터		940.2	감) 8.2	932.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 사업시행계획 변경을 위한 공동이용시설 설치계획 변경

마. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비 · 개량계획(변경없음)

2) 건축시설계획(변경)

<table>
<tr><td colspan="2">구역구분</td><td colspan="3">가구 또는 획지구분</td><td rowspan="2">위치</td><td rowspan="2">주된 용도</td><td rowspan="2">건폐율 (%)</td><td rowspan="2">용적률 (%)</td><td rowspan="2">높이 (m)</td><td colspan="2">층수</td></tr>
<tr><td>명칭</td><td>면적(㎡)</td><td colspan="2">명칭</td><td>면적(㎡)</td><td>평균</td><td>최고</td></tr>
<tr><td rowspan="4">노량진5 재정비 촉진구역</td><td rowspan="4">37,809</td><td>기정</td><td>5-1</td><td>26,109.9</td><td>노량진동 273-9번지 일대</td><td>공동 주택</td><td>18.57 이하</td><td>270.63 이하</td><td>90 이하</td><td>-</td><td>30층 이하</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>5-1</td><td>26,109.9</td><td>노량진동 273-9번지 일대</td><td>공동 주택</td><td>19.55 이하</td><td>270.58 이하</td><td>90 이하</td><td>-</td><td>30층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">5-2</td><td>2,977.0</td><td>노량진동 270-3번지 일대</td><td>종교 시설</td><td colspan="4">건축법규에 따름</td></tr>
<tr><td colspan="2">5-3</td><td>330.0</td><td>노량진동 284-1번지 일대</td><td>종교 시설</td><td colspan="4">건축법규에 따름</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분		계	임대(㎡)				분양(㎡)			
				소계	40이하	40~50	50~60	소계	60이하	60~85	85초과
	기정	주택(호)	727(26)	130	52	60	18	597(26)	253	304	40(26)
		비율(%)	100.00	17.88	7.15	8.25	2.48	82.12	34.80	41.82	5.50
	변경	주택(호)	727	130	52	60	18	597	253	304	40
		비율(%)	100.00	17.88	7.15	8.25	2.48	82.12	34.80	41.82	5.50

건축물의 건축선에 관한 계획	• 중앙공원 변 : 건축한계선 3m • 15m, 보행자도로변 : 건축한계선 3m, 6m • 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름
공공보행통로 계획	• 노량진1구역과 8구역을 연결하는 동서간 공공보행통로 계획(폭7m)

※ ( )는 부분 임대주택

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 사업시행계획 변경을 위한 건폐율 및 용적률 변경, 부분 임대주택 삭제

바. 임대주택 건설에 관한 계획(변경없음)

사. 기부채납 계획(변경없음)

아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

자. 정비사업 시행계획(변경없음)

차. 생태면적률 : 30%이상 확보(변경없음)

카. 건축계획(변경)

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비고
구역면적(㎡)	37,809.00	-	37,809.00	
대지면적(㎡)	26,109.90	-	26,109.90	
용적률산정용 연면적(㎡)	70,662.29	감) 14.14	70,648.15	
건축면적(㎡)	4,848.05	증) 256.08	5,104.13	
건폐율(%)	18.57	증) 0.98	19.55	
용적률(%)	270.63	감) 0.05	270.58	
세대수(세대)	727	-	727	
주차대수(대)	984	증) 95	1,079	

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 사업시행계획 변경을 위한 건축계획 변경

타. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경)

4-1. 노량진4재정비촉진구역(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

다. 기반시설 결정 조서(변경없음)

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

가) 건축물의 용도(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
주용도	4-1	• 건축법 시행령 별표1 제3호 공동주택 및 부대복리시설	-
	4-2	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	-

나) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	용 도	비 고
4-1	• 60.0% 이하	-
4-2	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	-

다) 용적률 계획(변경)

구 분		용 적 률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
4-1	기 정	208.0%	-	263.72% 이하	300.0% 이하	-
	변 경	217.8%		276.10% 이하		
4-2		• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				-

라) 높이 계획(변경없음)

구 분	용 도	비 고
4-1	• 평균 25층 이하 / 최고 35층 이하	-
4-2	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	-

마) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	중앙공원(공공공지) 변	• 대지 경계선으로부터 3m
	15m 도로변	• 대지 경계선으로부터 3m
	기타	• 기타 사항은 건축법 및 주택법 등에 따름

마. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	공동주택 부지내	• 보행자 통행에 이용 될 수 있도록 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 6m 이상

2) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	835	100.0	126	126	-	15.1	100.00	-
40㎡ 이하	107	12.8	51	51	-	6.1	40.48	-
40~50㎡ 이하	105	12.6	51	51	-	6.1	40.48	-
50~60㎡ 이하	140	16.8	20	20	-	2.4	15.87	-
60~85㎡ 이하	324	38.8	4	4	-	0.5	3.17	-
85㎡ 초과	159	19.0	-	-	-	-	-	-

※ 변경사유 : 통합심의 결과 및 재정비촉진계획 수립기준 개선 등 반영에 따른 임대주택건설계획 변경

4-2. 노량진5재정비촉진구역(변경없음)

5. 2025년 제2차(’ 25.10.21.) 도시재정비(수권)소위원회 심의결과
- 노량진4재정비촉진구역 : 원안가결

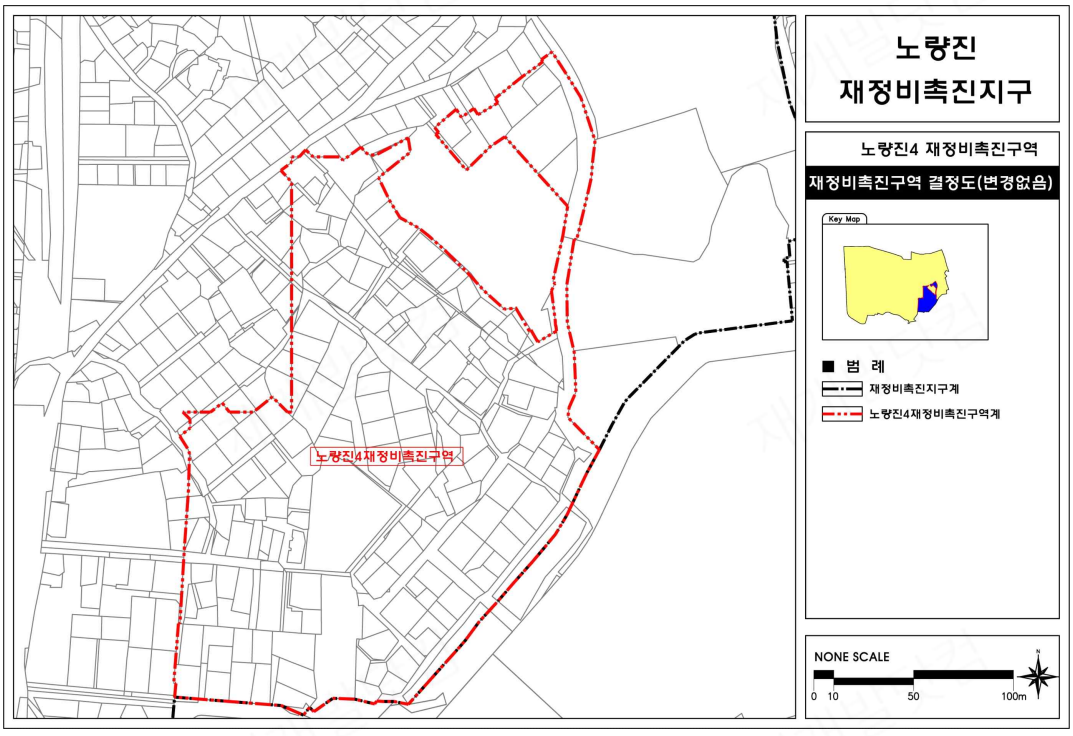
6. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임(노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시) 및 「노량진 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시: 결정(변경) 도서 게재 생략

7. 지형도면은 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과 및 동작구 도시정비1과에 비치한 도면과 같음

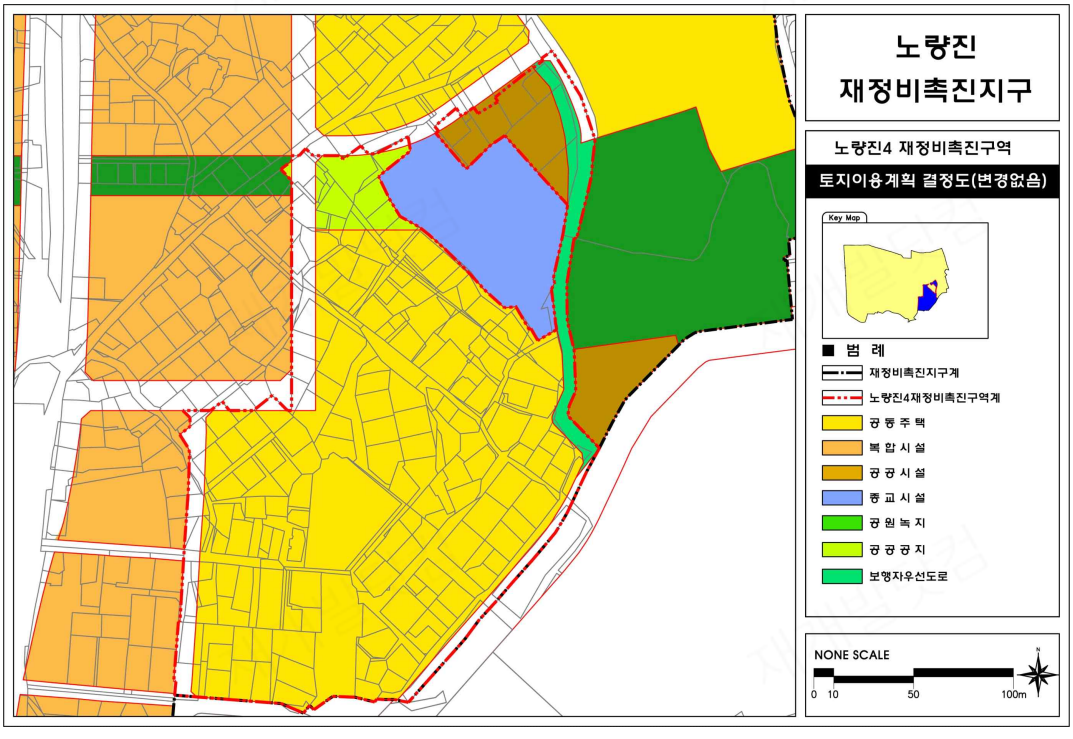
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

8. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진과(☎02-2133- 7224) 및 동작구 도시정비1과(☎02-820-1974~5)에 관련 도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다

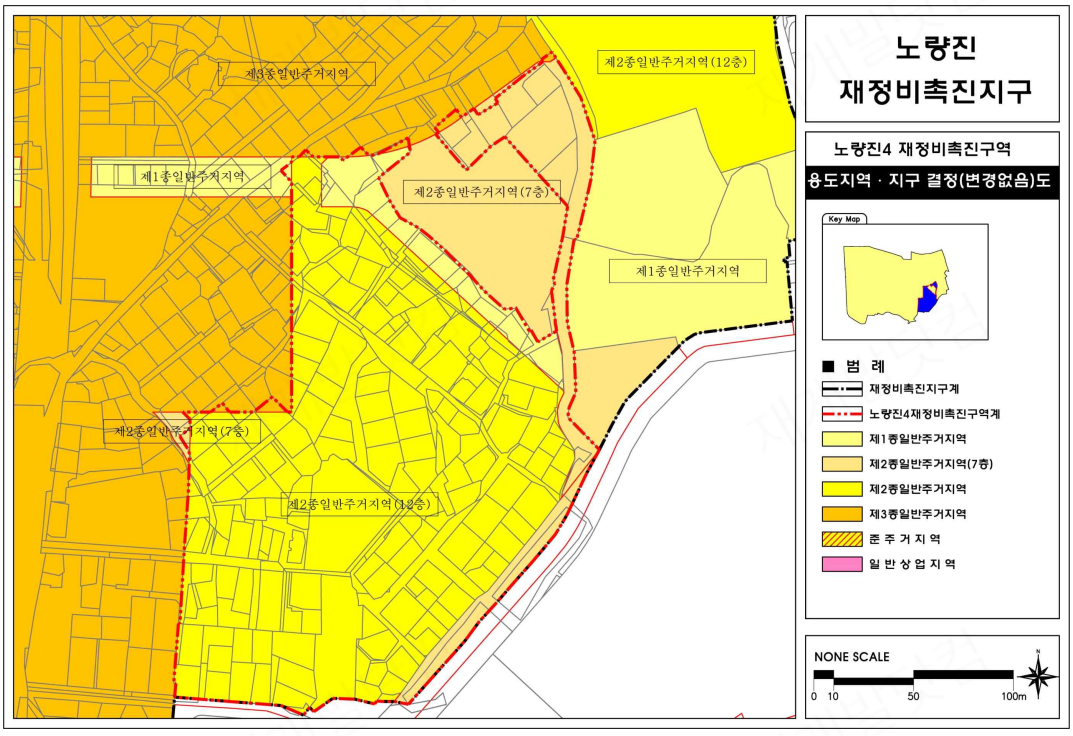
■ 노량진4 정비구역결정도(변경없음)



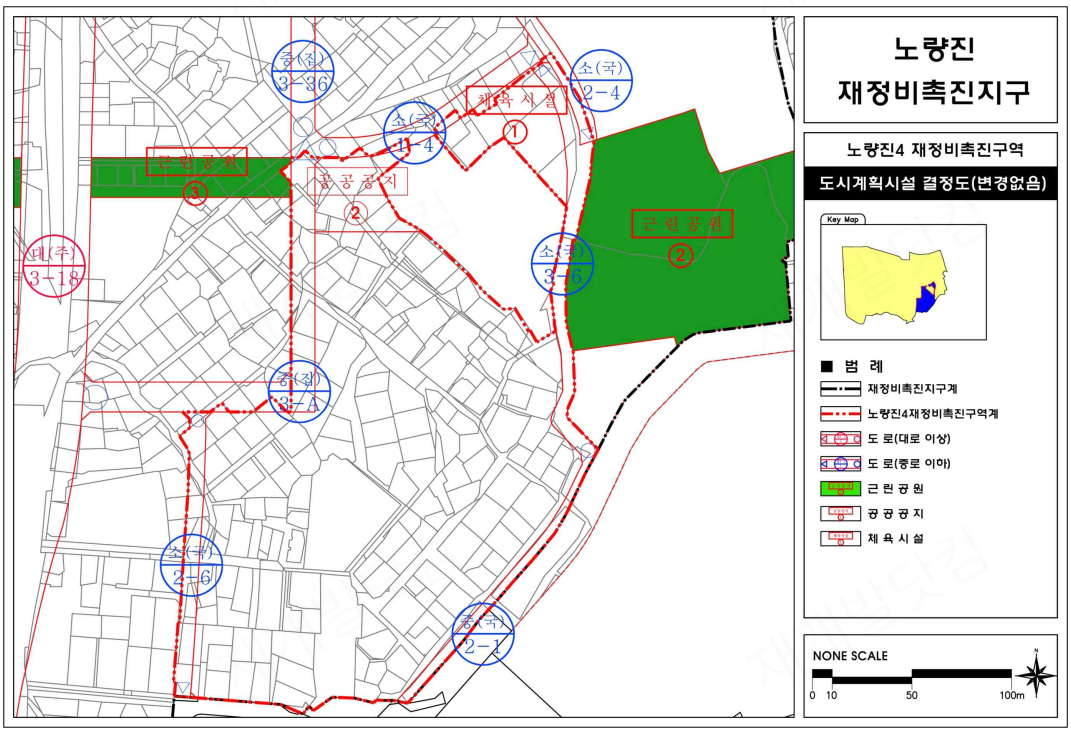
■ 노량진4 토지이용계획 결정도(변경없음)



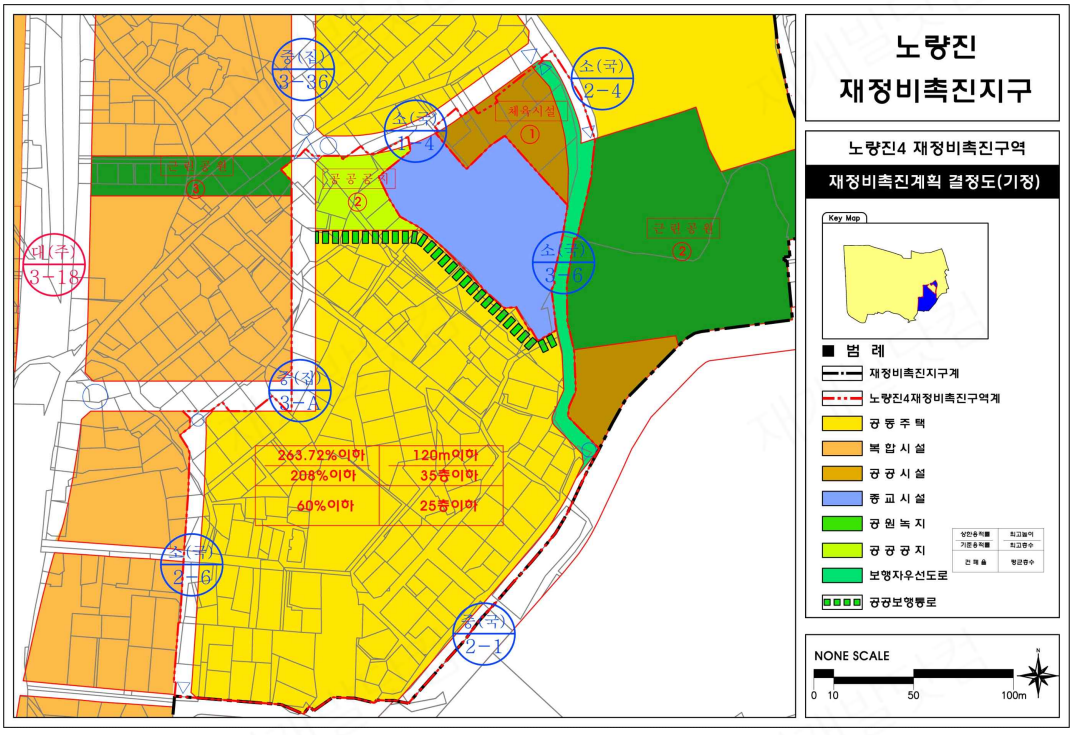
■ 노량진4 용도지역 결정도(변경없음)



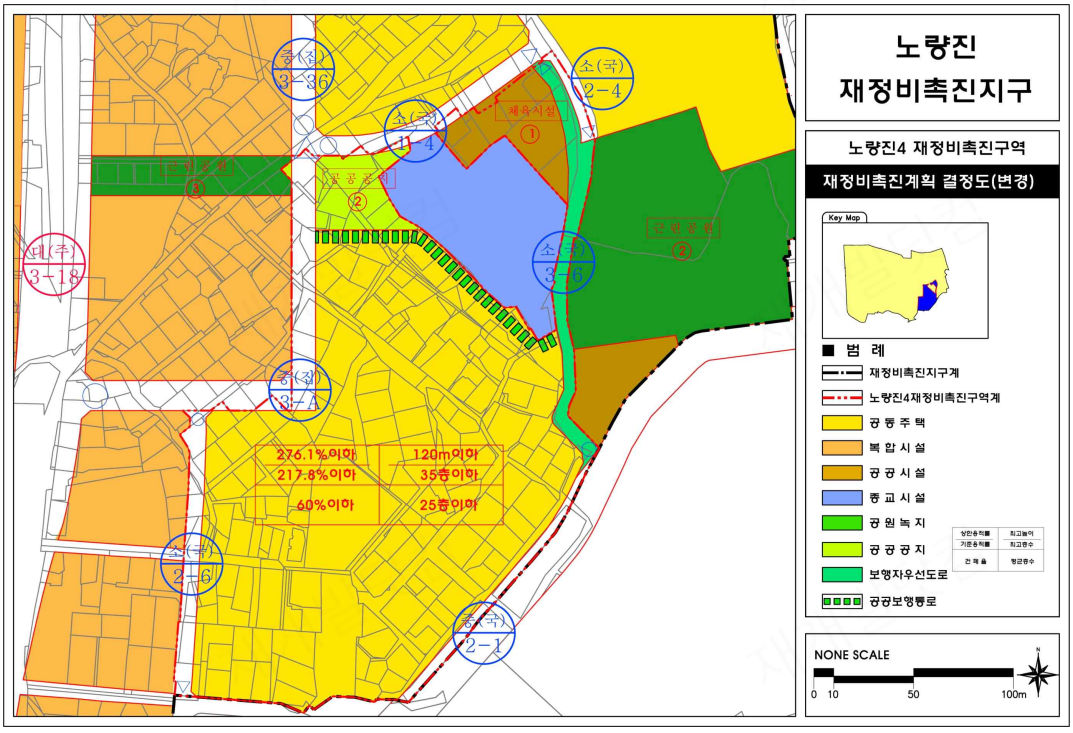
■ 노량진4 도시계획시설 결정도(변경없음)



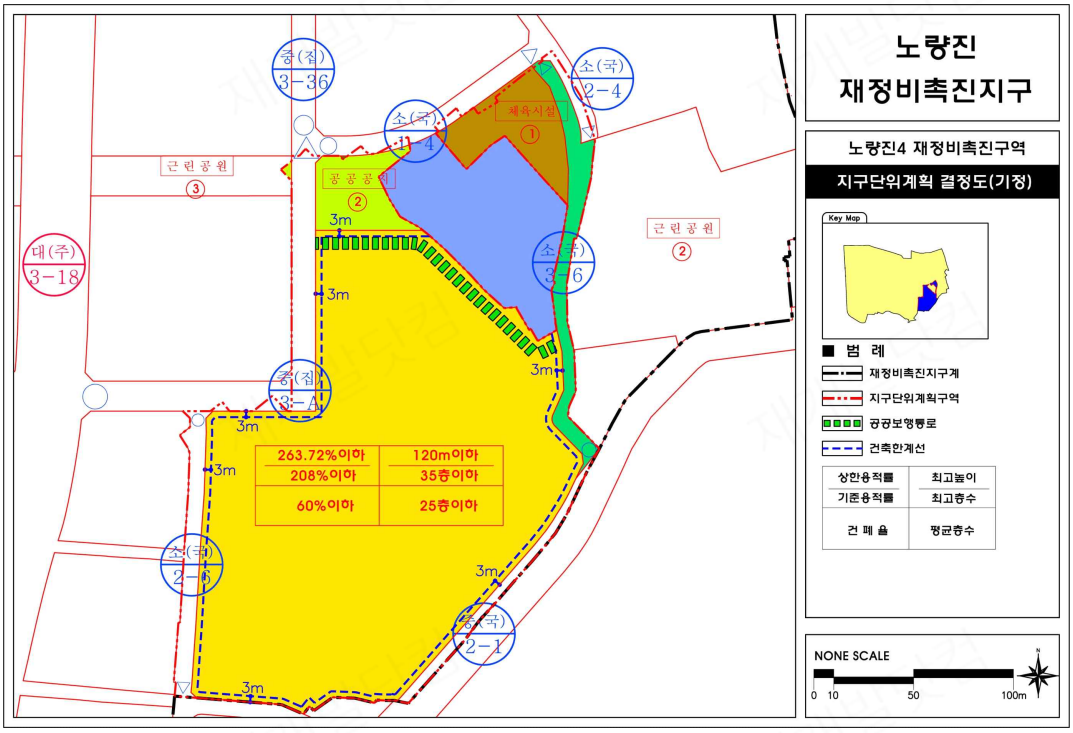
■ 노량진4 재정비촉진계획 결정도(기정)



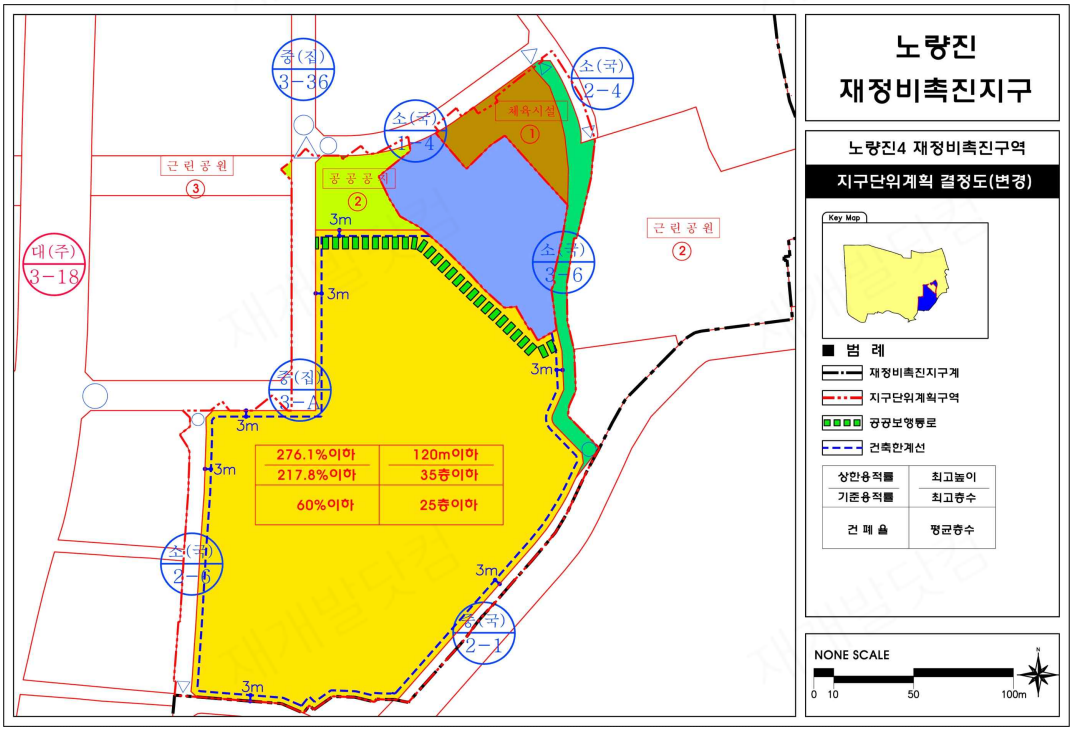
■ 노량진4 재정비촉진계획 결정도(변경)



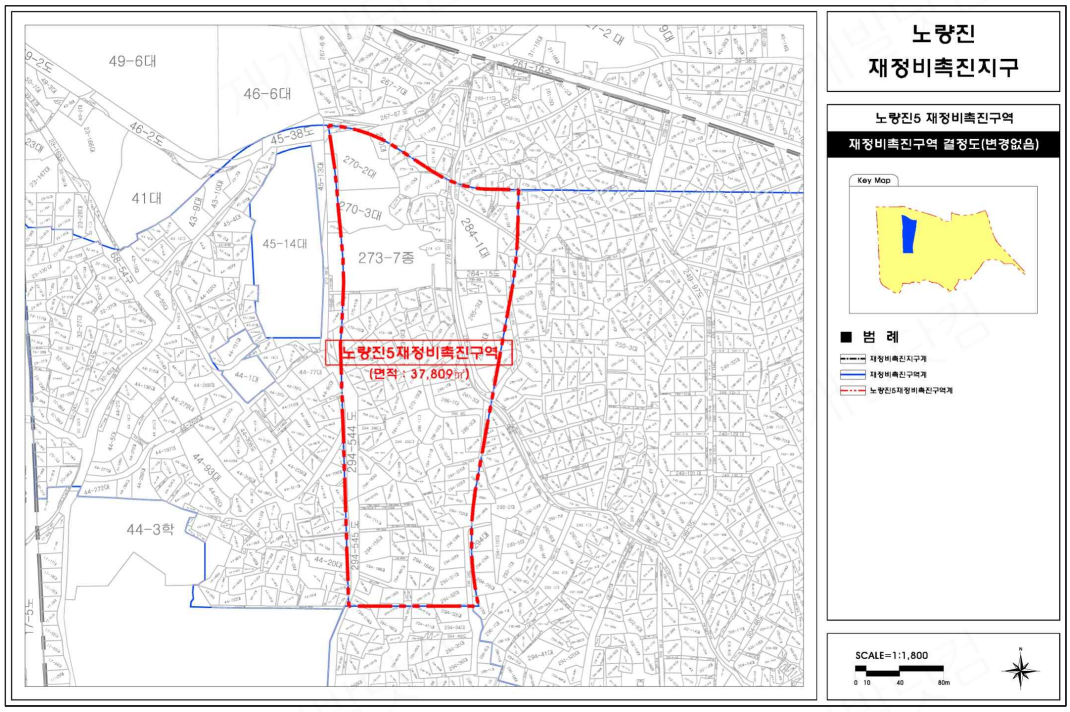
■ 노량진4 지구단위계획 결정도(기정)



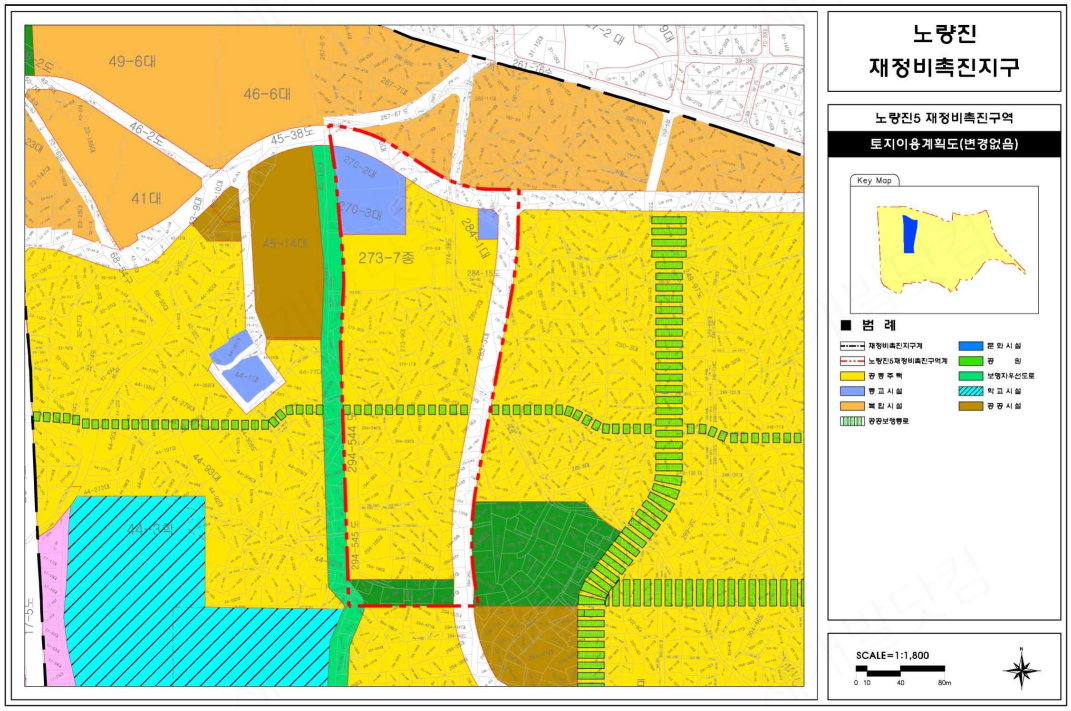
■ 노량진4 지구단위계획 결정도(변경)



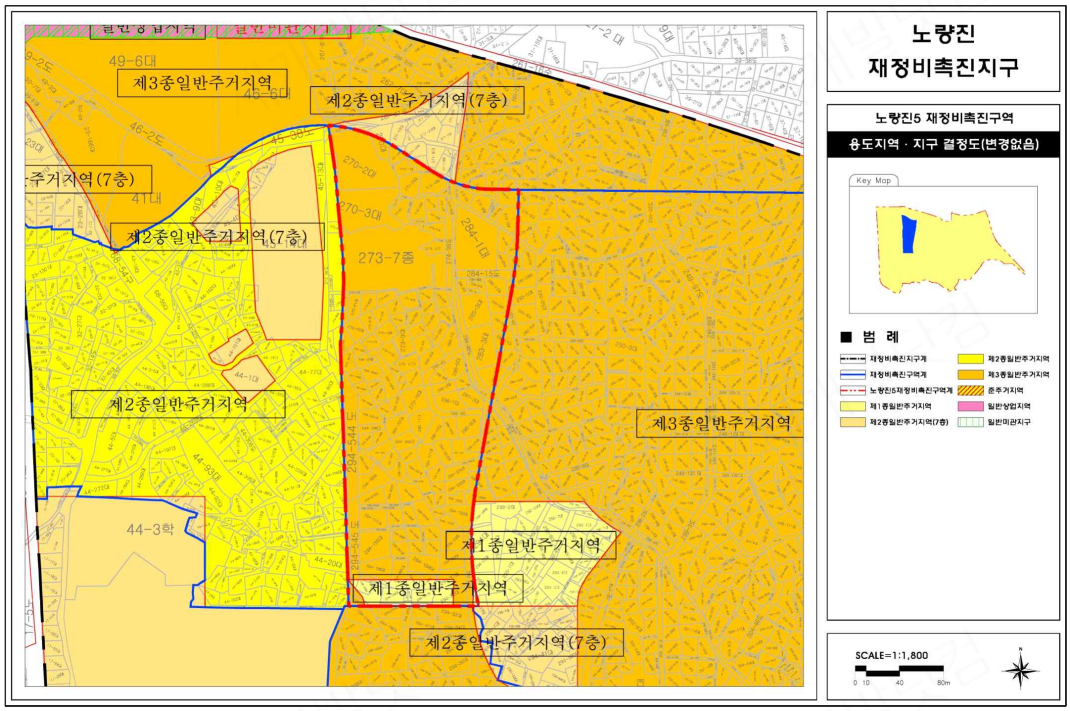
■ 노량진5재정비촉진구역 결정도(변경없음)



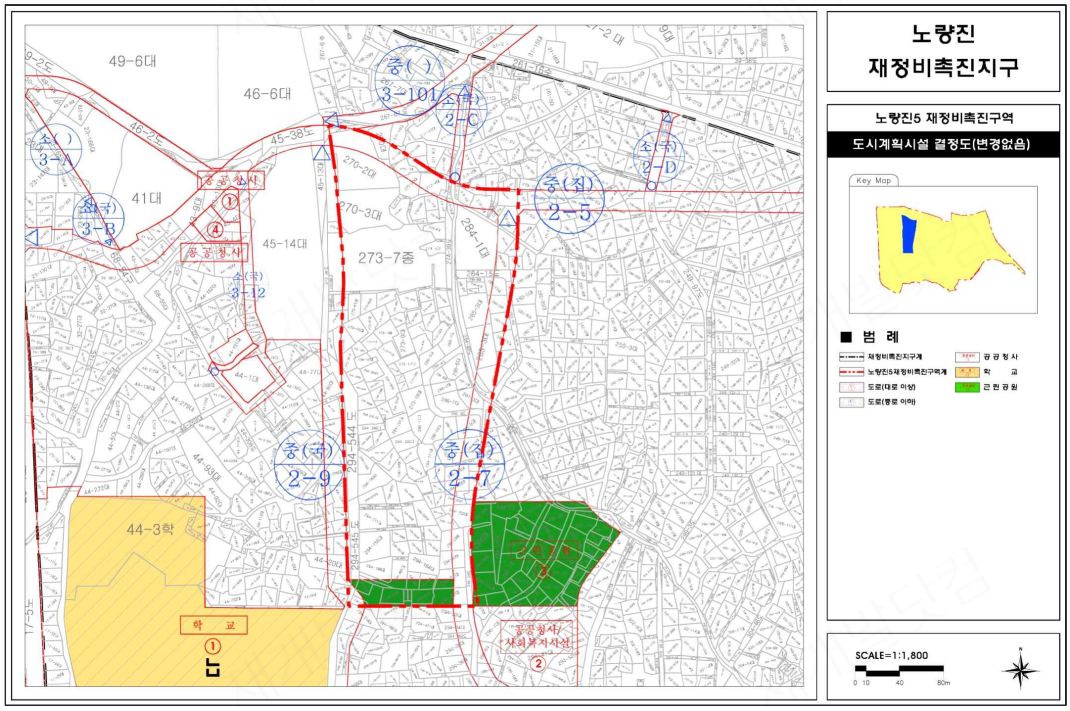
■ 노량진5재정비촉진구역 토지이용계획도(변경없음)



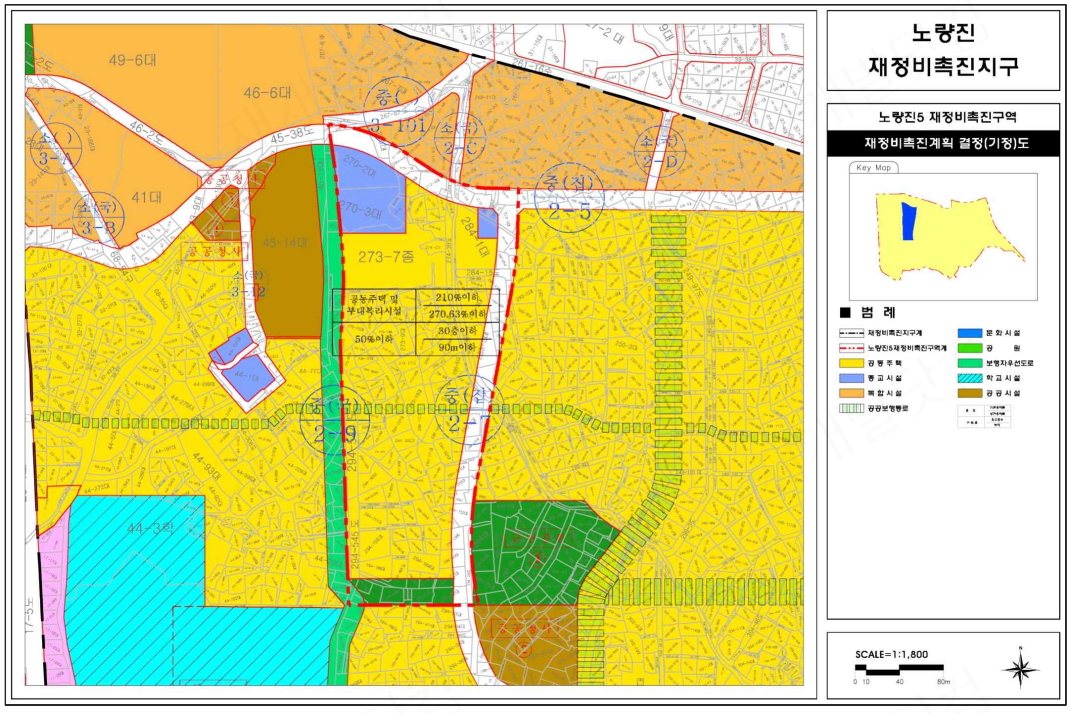
■ 노량진5재정비촉진구역 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



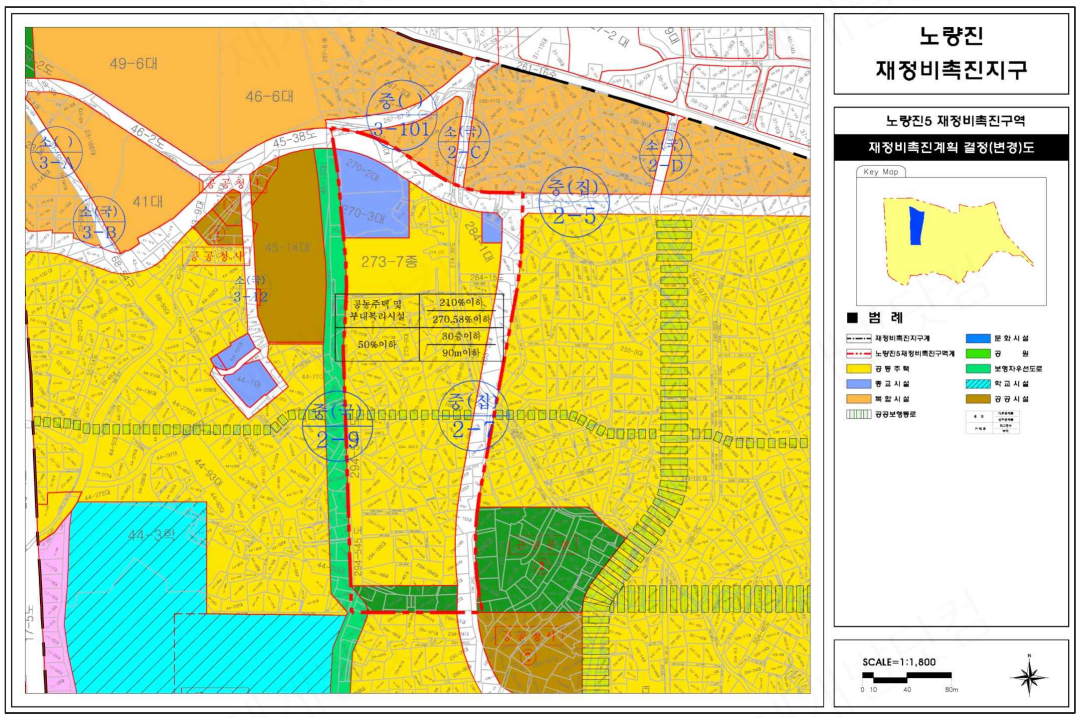
■ 노량진5재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



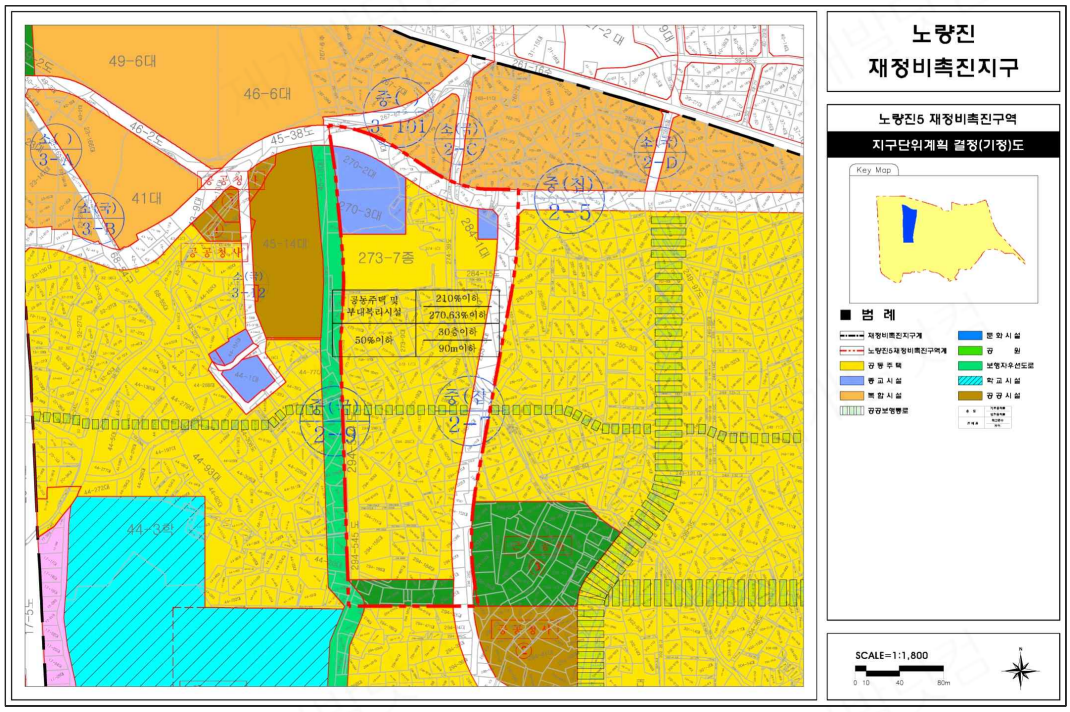
■ 노량진5재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



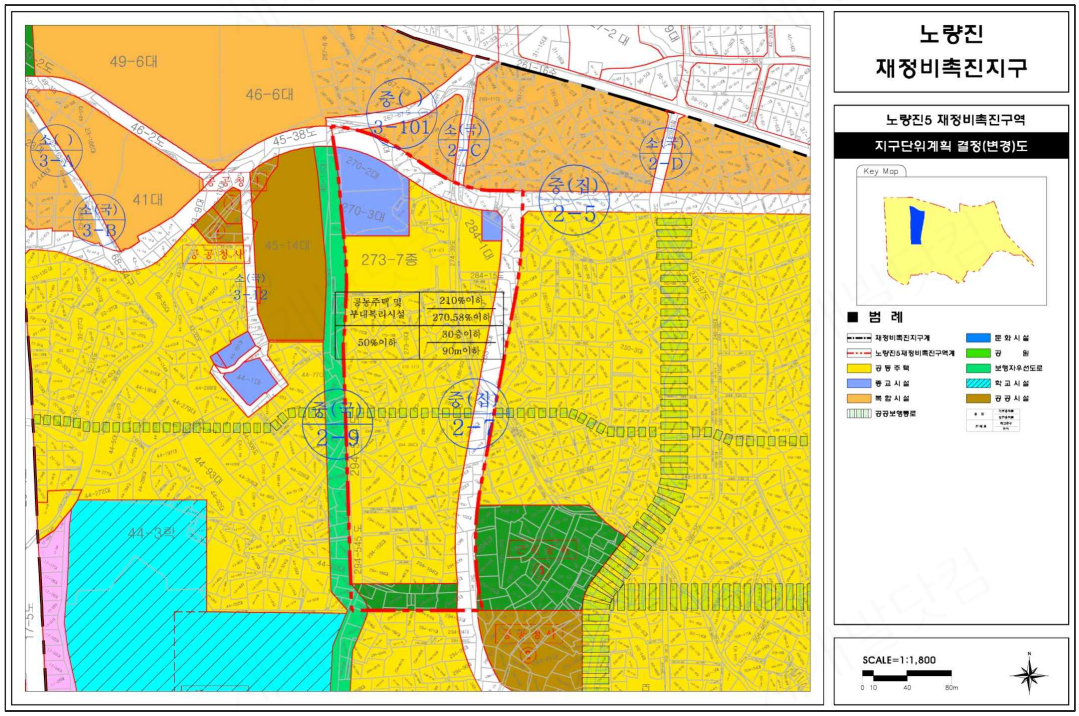
■ 노량진5재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



■ 노량진5재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)



■ 노량진5재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)



붙임 : 노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시

1. 노량진재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적(변경없음)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	노량진 재정비촉진지구	동작구 노량진동 270-2번지 일대	704,278.5	-	704,278.5	

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		704,278.5	-	704,278.5	100.0	-
획지	소 계	480,604.8	-	480,604.8	68.2	-
	단독주택	314,314.6	-	314,314.6	44.6	-
	공동주택	146,411.2	-	146,411.2	20.8	-
	복합시설	7,907.0	-	7,907.0	1.1	-
	근린생활시설	11,972.0	-	11,972.0	1.7	-
	종교시설	11,972.0	-	11,972.0	1.7	-
기반 시설	소 계	223,673.7	-	223,673.7	31.8	-
	공원녹지	37,402.4	-	37,402.4	5.3	-
	공공시설	20,408.0	-	20,408.0	2.9	-
	공공공지	1,508.0	-	1,508.0	0.2	-
	문화시설	5,571.0	-	5,571.0	0.8	-
	학 교	59,409.0	-	59,409.0	8.5	-
	도 로	99,375.3	-	99,375.3	14.1	-

나. 인구·주택 수용계획(변경)

1) 규모별 주택수용계획

구 분		계획세대 (세대)		인구수 (인)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
합 계		10,676	10,669	28,691	28,672	
기 시행구역		511	511	1,379	1,379	
존치구역		1,126	1,126	2,906	2,906	
재정비 촉진구역	소 계	9,039	9,032	24,406	24,387	
	40 ㎡이하	1,048	1,075	2,830	2,903	
	40~60㎡	3,512	3,401	9,482	9,183	
	60~85㎡	3,806	3,882	10,276	10,481	
	85 ㎡ 초과	673(81)	674(55)	1,818	1,820	

※ ( )는 부분임대주택(노량진1, 노량진6 재정비촉진구역)

※ 변경사유 : 노량진4재정비촉진구역 건축계획 변경, 노량진5 재정비촉진구역 내 부분임대주택 삭제

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

라. 공원 · 녹지 및 환경보전계획(변경없음)

마. 교통계획(변경없음)

바. 경관계획(변경없음)

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행방식	정비유형	비고
기정	1	뉴타운	노량진 1동	232-19	7.3	190%	-	50%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진3 재정비촉진구역
기정	2		노량진 2동	278-2	13.2	210%	-	50%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진1 재정비촉진구역
기정	3		노량진 2동	294-220	7.3	210%	-	50%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진6 재정비촉진구역
기정	22		노량진 2동	312-75	1.6	190%	-	50%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진2 재정비촉진구역
기정 변경	23		노량진 1동	227-5	4.0	210% 217.8%	-	60%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진4 재정비촉진구역
기정	24		노량진 2동	270-3	3.8	210%	-	50%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진5 재정비촉진구역
기정	25		대방동	13-31	3.3	195%	-	60%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진7 재정비촉진구역
기정	26		대방동	23-61	5.5	210%	-	60%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진8 재정비촉진구역

※ 변경사유 : 노량진4재정비촉진구역 재정비촉진계획 수립기준 개선 반영에 따른 용적률 계획 변경

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

차. 용도지구 변경계획(변경없음)

카. 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		구역면적(㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			평균층수/최고(높이)층수	비 고
			기준	계획	상한	완화	계획		
노량진1재정비촉진구역		132,187.0	50이하	24.17	300이하	266.08	265.60	- / 33층(110m)이하	기준용적률 20%완화
노량진2재정비촉진구역		16,213.0	54이하	49.88	414이하	414.00	408.56	- / 45층(155m)이하	역세권밀도 계획적용
노량진3재정비촉진구역		72,799.0	50이하	22.20	250이하	242.67	241.26	- / 30층(110m)이하	-
노량진4재정비촉진구역	기정	40,493.5	60이하	17.38	300이하	263.72	263.69	25층 / 35층(120m)이하	기준용적률 20%완화
	변경			18.18		276.10	275.47		기준용적률 29.8%완화
노량진5재정비촉진구역	기정	37,809.0	50이하	18.57	300이하	272.81	270.63	- / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화
	변경			19.55			270.58		
노량진6재정비촉진구역		72,822.0	50이하	19.51	300이하	272.33	272.32	- / 49층(150m)이하	기준용적률 20%완화
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	60이하	24.33	240이하	242.06	237.44	18층 / 30층(90m)이하	기준용적률 5%완화
노량진8재정비촉진구역		55,598.9	60이하	22.10	300이하	242.05	236.43	22층 / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화

※ 변경사유 : 노량진4 재정비촉진구역 재정비촉진계획 수립기준 개선 반영에 따른 용적률 계획 변경, 노량진5 재정비촉진구역 사업시행계획 변경을 위한 계획 건폐율, 용적률 변경

타. 기반시설의 비용분담계획(변경없음)

파. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분		합계	분양(부분임대)				임대					부분임대
			소계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	
총계	기정	9,039 (81)	7,418 (81)	2,988	3,757	673 (81)	1,621 [26]	623	595	354	49 [26]	81
	변경	9,032 (55)	7,434 (55)	2,931	3,829	674 (55)	1,598 [26]	613	581	351	53 [26]	55
노량진1촉진구역		2,992 (32)	2,461 (32)	1,322	1,041	98 (32)	531 [26]	214	180	111	26 [26]	32
노량진2촉진구역		404	299	79	179	41	105	-	-	82	23	-
노량진3촉진구역		1,012	838	198	443	197	174	80	74	20	-	-
노량진4 촉진구역	기정	842	693	287	248	158	149	61	65	23	-	-
	변경	835	709	230	320	159	126	51	51	20	4	-
노량진5촉진구역	기정	727 (26)	597 (26)	253	304	40 (26)	130	52	60	18	-	26
	변경	727	597	253	304	40	130	52	60	18	-	0
노량진6촉진구역		1,499 (23)	1,237 (23)	412	753	72 (23)	262	106	106	50	-	23
노량진7촉진구역		576	478	174	301	3	98	40	40	18	-	-
노량진8촉진구역		987	815	263	488	64	172	70	70	32	-	-

※ 변경사유 : 노량진4 재정비촉진구역 건축계획 변경, 노량진5 재정비촉진구역 내 부분 임대주택 삭제

※ ( )는 부분임대 세대수, [ ]는 노량진1촉진구역 기부채납 임대주택수

하. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

거. 광고물 관리계획(변경없음)

너. 폐기물 관리계획(변경없음)

더. 방재계획(변경없음)

러. 정보화계획(변경없음)

머. 에너지순환계획(변경없음)

버. 특성화계획(변경없음)

서. 기타계획(변경없음)

어. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 노량진1구역 ~ 3) 노량진3구역(주택재개발사업) : 변경없음

4) 노량진4구역(주택재개발사업) ~ 5) 노량진5구역(주택재개발사업) : 생략(본문 내용과 같음)

6) 노량진6구역 ~ 8) 노량진8구역(주택재개발사업) : 변경없음

저. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경없음)