

2022 - 51

() ()

서울특별시고시 제2009-126호(2009.03.26.), 서울특별시고시 제2012-301호(2012.11.08.), 서울특별시고시 제2013-299호(2013.09.12.), 서울특별시고시 제2016-86호(2016.03.31.), 서울특별시고시 제2018-65(2018.03.08.), 서울특별시고시 제2019-186호(2019.06.13.), 서울특별시고시 제2019-212호(2019.07.04.), 서울특별시고시 제2019-312호, 313호(2019.09.19.), 서울특별시고시 제2019-434호(2019.12.26.), 서울특별시고시 제2020-268호(2020.06.25.)로 변경결정된 노량진지구 지구단위계획에 대하여 2021년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2021.11.24.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(노량진지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 변경결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 17일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

: 서울생활권계획 등 상위계획 상 변화된 노량진지구의 위상을 반영하고 현 동작구청 청사부지 관리방안 마련 등 여건변화에 대응하기 위한 지구단위계획 재정비

II. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구역명	위 치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
동작구 노량진지구 지구단위계획구역	동작구 노량진동 46번지 일대	87,123	-	87,123	최초결정일 서울특별시고시 제1996-317호 (1996.11.20.)

III. 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역 결정(변경없음)

■ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	87,123	-	87,123	100.0	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	소계	10,990	-	10,990	12.6	
	제1종일반주거지역	10,490	-	10,490	12.0	
	제3종일반주거지역	500	-	500	0.6	
상업 지역	소계	76,133	-	76,133	87.4	
	일반상업지역	76,133	-	76,133	87.4	

2. 용도지구 결정(해당없음)

3. 도시계획시설 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

유형		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	합계	15	1,592	17,173	-	-	-	7	764	8,756	8	828	8,408
	대로	1	170	4,460	-	-	-	-	-	-	1	170	4,460
	중로	3	313	4,411	-	-	-	3	313	4,411	-	-	-
	소로	11	1,185	8,302	-	-	-	4	527	4,354	7	658	3,948
변경	합계	14	1,592	16,585	-	-	-	6	764	8,117	8	828	8,408
	대로	1	170	4,460	-	-	-	-	-	-	1	170	4,460
	중로	3	313	4,411	-	-	-	3	313	4,411	-	-	-
	소로	10	1,109	7,714	-	-	-	3	451	3,766	7	658	3,948

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	18	25~40 (36~40)	주간선 도로	6,490 (170)	노량진역앞 (노량진동 63-12)	구로동 (노량진동 47-2)	일반 도로	상도동길	건고시 제177호 (62.12.8)	장승배기길 서고시제952호 (88.12.6)
기정	중로	2	31	15	국지 도로	1,120 (195)	노량진동 (노량진동 114-3)	상도동 (노량진동 119-164)	일반 도로	대림아파트 서측	총고시 제722호 (36.12.26)	만양로
기정	중로	2	1	15	국지 도로	(42)	(노량진동 27-12)	(노량진동 264-15)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	5	15	집산 도로	464 (76)	(노량진동 240-79)	(노량진동 270-2)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-503호 (2009.12.10)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	430 (268)	(노량진동 31-15)	노량진동 244-82	일반 도로	-	서고시 제174호 (78.4.25)	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	(268)	(노량진동 31-15)	노량진동 244-82	일반 도로	-	서고시 제174호 (78.4.25)	
폐지	소로	2	2	8	국지 도로	116 (76)	(노량진동 240-79)	(노량진동 246-79)	일반 도로	-	서고시 제483호 (79.11.23)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	(90)	(노량진동 41-23)	(노량진동 36-3)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	(93)	(노량진동 113-8)	(노량진동 116-3)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	
변경	소로	2	5	8	국지 도로	(93)	(노량진동 113-8)	(노량진동 116-3)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	보행자우선도로
기정	소로	3	1	6	국지 도로	(99)	(노량진동 29-12)	(노량진동 31-2)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	(212)	(노량진동 45-31)	(노량진동 34-2)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	보행자우선도로
변경	소로	3	2	6	국지 도로	(212)	(노량진동 45-31)	(노량진동 34-2)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	(47)	(노량진동 37-11)	(노량진동 39-1)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	(126)	(노량진동 71-4)	(노량진동 58-32)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	보행자우선도로
기정	소로	3	5	6	국지 도로	(88)	(노량진동 119-205)	(노량진동 116-3)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	보행자우선도로
기정	소로	3	6	6	국지 도로	(59)	(노량진동 40-3)	(노량진동 40-32)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2009-126호 (2009.03.26)	
기정	소로	3	7	6	국지 도로	(27)	(노량진동 54-13)	(노량진동 62-29)	일반 도로	-	서울특별시고시 제2019-186호 (2019.06.13)	입체적 도시계획시설주1)

(주) ()안은 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장, 기점 및 종점을 나타냄

주1) 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제4조 입체적 도시·군계획시설 결정에 따름

Ⅱ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-1호선	소로2-1호선	• 연장 변경 L = 430m → 268m	• 2009.3.26. 지구단위계획 재정비시 도시계획시설선과 구역경계 일치를 위한 폭원 및 기준점 조정에 따른 연장 변경 누락 조정
소로2-2호선	소로2-2호선	• 도로 폐지	• 노량진재정비촉진계획 수립에 따른 중로2-5호선은 지구단위계획에 반영하고, 중로2-5와 중복 결정되어 있던 소로2-2호선은 도시계획시설 정합성을 고려하여 폐지
소로2-5호선	소로2-5호선	• 보행자우선도로 지정	• 소로3-5호선과의 가로연속성 확보를 위해 보행자우선도로 지정(교통영향평가 심의 결과 반영)
소로3-2호선	소로3-2호선	• 도로 선형조정 • 보행자우선도로 폐지	• 특별계획구역 경계 및 동작구청 부지 지적선 불일치 구간을 일치하도록 선형 조정 • 보행자우선도로를 폐지하고 보차를 분리하여 보행자의 안전을 강화(교통영향평가 심의 결과 반영)

나. 공간시설

Ⅱ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시 설 명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	노량진동 45-31번지 일대	-	증)112	112		대성학원 특별계획구역

Ⅱ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	신설	• 대성학원 특별계획구역내 경전철 서부선 출구 및 버스정류장 방면으로 공공공지를 확보하여 공공에서 활용·관리하는 오픈스페이스를 확보하고 지역주민을 위한 여가·휴식공간을 제공

다. 공공·문화체육시설

Ⅱ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시 설 명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공청사	공공업무시설 (동작구청)	노량진동 47-2번지	8,308	감)8,308	-	서고시 제483호 (79.12.23)	
기정	②	공공청사	공공업무시설 (동작경찰서)	노량진동 72-352번지	4,779	-	4,779	서고시 제18호 (85.1.16)	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	시설폐지	•동작구 종합행정타운 조성을 위한 동작구청 이전계획에 따라 도시계획시설(공공청사) 폐지

※ 상도지구 지구단위계획 변경(2017.07.13.) : 종합행정타운 조성을 위한 공공청사 변경(청사 이전 계획을 반영)

라. 입체적 도시계획시설(변경없음)

■ 입체적 도시계획시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시 설 명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	소로 3-7	도로	노량진동 54-13번지	연장(m)	27	-	27	서울특별시고시 제2019-186호 (2019.06.13)	주2)
				폭(m)	6	-	6		
				높이(m)	6	-	6		
				면적(㎡)	162	-	162		

주2) 1. 노량진동 54-13도(기점)와 노량진동 62-29도(종점)를 연결하는 연장 27m 구간에 대하여 입체적 도시계획시설로 결정

2. 입체적 도시계획시설 결정범위(해발고도(m) = 기준지반고(GL : 설계의 기준이 되는 대지의 고도))에 대하여 사업 준공 전 확정 측량을 통하여 높이
의 범위(해수면 기준)를 확정하여 고시토록 하겠음

4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정(변경)

가. 친환경계획 : 허용용적률 인센티브 항목에 적용

- 1) 빗물이용시설, 중수도, 자연지반, 옥상녹화, 에너지절약계획(에너지저감율, 에너지성능지표, 친환경건축물인증) 마련 시 인센티브 부여

나. 방재안전계획

- 1) 「자연재해대책법」에 따른 재해지도 확인결과 장승배기로 및 만양로변이 침수예상지역에 해당

구분	계획 내용		비고
	적용위치	적용기준	
자연재해 대책법	장승배기로변 만양로변	• 침수예상지역에 대해서는 빗물관리시설 설치, 옥상녹화, 자연지반 보존에 대한 허용용적률 인센티브를 계획하여 침수방지 저감대책 마련	서울특별시 빗물관리 기본계획

5. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정(변경)

가. 지역자산 보전·활용계획

- 1) 지역(역사)자산 조사는 문화재, 근대문화유산, 서울미래유산 등 8가지로 구분됨

2) 노량진지구 지구단위계획구역은 “노량진 학원가” 가 서울 미래유산으로 선정(2015년)

구분	계획 내용		비고
	적용위치	적용기준	
서울 미래유산	지구단위계획구 역 전체	• 노량진 학원가 특화요소 강화를 위해 간선부 및 이면부 권장용도에 교육연구시설 지정	

6. 공공기여계획 결정(변경없음)

가. 노량진동 37-1일원 역세권 청년주택

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비고
일반상업 지역	800%	부지면적의 10% 이상 ^{주1)} (88.63㎡ 이상)	• 공공임대주택 총 제공면적(①+②) : 103.40㎡(11.67%) ① 공공임대주택 제공면적(부속토지 면적) - 89.04㎡(10.05%) ≥ 88.63㎡(10.0%) ② 미확보된 허용용적률 공공임대주택 확보 부속토지 면적 - 14.36㎡(1.62%)	• 노량진동 37-1의 7필지 역세권 청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 부속토지는 시장에게 기부채납 함

나. 노량진동 54-1일원 역세권 청년주택

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
일반상업 지역	900%이하	법정용적률 (1,075.5%) 이하	• 공공기여 : 대지면적의 12%이상 - 1,153.44㎡ × 12% = 138.41㎡(12.00%)	• 공공임대주택 부속토지 면적 - 142.14㎡(12.32%) ≥ 138.41㎡(12.00%)	• 동작구 노량진동 54-1일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

IV. 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

■ 가구 결정 조서(변경없음)

구 분	가구번호	비 고
가 구	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	구역 내 간선 및 이면도로를 기준으로 10개 가구로 구분

■ 최대개발규모 결정 조서(변경없음)

구 분	가구번호	비 고
간선부	3,000㎡	기개발지 및 특별계획구역 제외
이면부	2,000㎡	

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)

■ 기정

■ 획지선지정

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지번			
A	1	노량진동	27-11,12,16, 28-2,6,7,8,10,11, 29-3,5,6,7,8,10,11,12,29, 31-3	1,496	획지선지정	
B	2	노량진동	27-3,5,10,17, 31-2,15,18, 32-2	1,383	획지선지정	
B	3	노량진동	24-66, 26-6, 27-2, 40-100, 41-4, 41-27	3,053	획지선지정	
C	4	노량진동	34-1,2,5, 41-9,11,14,23,24,28,29, 40-31	1,067	획지선지정	
C	5	노량진동	40-3,16,28,30,32,33,34,35,38,39,40,42,43,45,46,47, 52,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,78,79,80,81, 41-5,29,30	2,805	획지선지정	
E	6	노량진동	40-14,96, 42-11	2,737	획지선지정	
E	7	노량진동	42-6,7,14, 43-17, 45-14,17,24,31, 46-6	4,933	획지선지정	
E	8	노량진동	43-5,6,7,16,17, 44-11,12,16,18,23, 45-27,28,33, 62-12	925	획지선지정	
E	9	노량진동	45-3,5,6,7,8,9,11,12,29,30,42	745	획지선지정	
F	10	노량진동	45-31, 46-6, 47-2	8,382	획지선지정	동작구청
G	12	노량진동	62-8,22	384	획지선지정	

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지번			
G	13	노량진동	54-8	193	획지선지정	
G	14	노량진동	54-11,14,20, 56-32	629	획지선지정	
G	15	노량진동	56-1	2,541	획지선지정	KTF
H	16	노량진동	56-40, 57-1, 60-27, 62-24	3,820.4	획지선지정	메가스터디타워
H	17	노량진동	58-2, 59-8,9,10,29,30,32,33,34,35,43,41,44, 70-16, 71-4	1,435	획지선지정	
I	18	노량진동	71-2,5,6, 72-18,22,23,24,25,26,47,51	1,182	획지선지정	이데아빌딩
I	19	노량진동	62-19, 70-10,12,27, 72-3,16,17,34	492	획지선지정	
I	20	노량진동	70-15, 72-57, 73-1,3, 75-2	887	획지선지정	
I	21	노량진동	62-20,26, 70-19,20,28, 72-35,37,38,56,58,61,63	4,572	획지선지정	동작경찰서
I	22	노량진동	72-48, 100-1, 113-8	1,801	획지선지정	
J	23	노량진동	114-5	1,523	획지선지정	
J	24	노량진동	116-2	2,168	획지선지정	획지25번과 획지간 공동개발(권장)
J	25	노량진동	90-1,8,11, 91-1, 119-1,64,166,237	771	획지선지정	획지24번과 획지간 공동개발(권장)

■ 공동개발지정

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지번			
F	-	노량진동	37-1,4,6,7,15, 39-13,14,39	923	공동개발지정	역세권 청년주택
G	-	노량진동	54-1,3,4,5,7,13,17,19, 62-25	1,335.38	공동개발지정	역세권 청년주택
G	-	노량진동	62-7,11,23, 63-11	292	공동개발지정	
I	-	노량진동	81,82	531	공동개발지정	
I	-	노량진동	72-40,68,69	302	공동개발지정	

■ 공동개발권장

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지번			
B	-	노량진동	0-1, 31-13, 35-1,2, 39-38	432	공동개발권장	
B	-	노량진동	36-3,5,39-38	652	공동개발권장	
D	-	노량진동	39-23,25,30,32,33,34	711	공동개발권장	
D	-	노량진동	39-1,18,20,21	476	공동개발권장	
D	-	노량진동	39-26,27	427	공동개발권장	
D	-	노량진동	37-11,39-17	275	공동개발권장	
F	-	노량진동	39-5,6,8,9	493	공동개발권장	
F	-	노량진동	39-3,4,10,11	611	공동개발권장	
G	-	노량진동	54-21,22, 56-16,33	624	공동개발권장	
G	-	노량진동	56-11,12,19	526	공동개발권장	
G	-	노량진동	54-23, 56-13,14	763	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-1,8	111	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-9,10,11,12	412	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-20,21	182	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-13,14,15,16,17,24,25,26,28,29	632	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-7,27,32	386	공동개발권장	
I	-	노량진동	58-19,38,39, 72-28,43,44,45,46,52,53	812	공동개발권장	
I	-	노량진동	58-36,41, 72-32,33	260	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-7,8,10,11,13,48,49,50	682	공동개발권장	
I	-	노량진동	100-1,2,3,4,6,7	547	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-12, 97-1, 100-8,20	445	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-30,32	294	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-31,32	254	공동개발권장	
I	-	노량진동	95	556	공동개발권장	

■ 변경
■ 획지선지정

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지번			
I	21	노량진동	62-20,26, 70-19,20,28, 72-35,37,38,56,58,61,63	4,572	획지선지정	등작경철서

Ⅱ 공동개발지정

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지번			
A	-	노량진동	29-3,5,6,7,8,10,11	385	공동개발지정	
A	-	노량진동	28-6,7,8,10	578	공동개발지정	
A	-	노량진동	27-11,12,16, 31-3	403	공동개발지정	
B	-	노량진동	27-3,5,10,17, 31-2,15,18, 32-2	1,372	공동개발지정	
B	-	노량진동	24-66, 26-6, 27-2, 40-100, 41-4,27	3,057	공동개발지정	
C	-	노량진동	40-31, 41-9,31	1,051	공동개발지정	
C	-	노량진동	40-3,16,28,30,32,33,34,35,38,39,40,42,43,45,46,47, 52,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,78,79,80,81, 41-5,29,30	2,763	공동개발지정	
E	-	노량진동	40-14,96, 42-11	2,734	공동개발지정	
E	-	노량진동	43-5,6,7,16, 44-11,12,16,23, 45-27,28,33, 62-12	921	공동개발지정	
E	-	노량진동	45-3,5,6,7,8,9,11,12,29,30,42	760	공동개발지정	
F	-	노량진동	39-9,10	255	공동개발지정	
G	-	노량진동	62-7,11,23, 63-11	292	공동개발지정	
G	-	노량진동	54-1,3,4,5,7,17,19,39, 62-25	1,335.38	공동개발지정	역세권 청년주택
G	-	노량진동	56-11,12,42	511	공동개발지정	
G	-	노량진동	54-11,20	743	공동개발지정	
H	-	노량진동	58-2, 59-8,9,10,29,30,32,33,34,35,41,43,44, 70-16, 71-4	1,497	공동개발지정	
I	-	노량진동	71-2,5,6, 72-18,22,23,24,25,26,47,51	1,182	공동개발지정	
I	-	노량진동	62-19, 70-10,13,27, 72-3,16,17,34	517	공동개발지정	
I	-	노량진동	70-15, 72-57, 73-1,3, 75-2	887	공동개발지정	
I	-	노량진동	81,82	538	공동개발지정	
I	-	노량진동	100-1, 113-8	737	공동개발지정	
J	-	노량진동	90-1,8, 91-1	515	공동개발지정	
J	-	노량진동	119-64,166,237	248	공동개발지정	

Ⅱ 공동개발지정 결정(변경)사유서

가구 번호	변경내용	변경사유
A	•공동개발 지정 - 지번 : 29-3,5,6,7,8,10,11 - 면적 : 385㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
A	•공동개발 지정 - 지번 : 28-6,7,8,10 - 면적 : 578㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
A	•공동개발 지정 - 지번 : 27-11,12,16, 31-3 - 면적 : 403㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
B	•공동개발 지정 - 지번 : 27-3,5,10,17, 31-2,15,18, 32-2 - 면적 : 1,372㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
B	•공동개발 지정 - 지번 : 24-66, 26-6, 27-2, 40-100, 41-4,27 - 면적 : 3,057㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
C	•공동개발 지정 - 지번 : 40-31, 41-9,31 - 면적 : 1,051㎡	•기 공동개발된 동일소유 필지에 대해 공동개발 지정
C	•공동개발 지정 - 지번 : 40-3,16,28,30,31,33,34,35,38,39,40,42,43,45,46,47,52,66,67, 68,69,70,71,72,73,74,75,76,78,79,80,81, 41-5,29,30 - 면적 : 2,763㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
E	•공동개발 지정 - 지번 : 40-14,96, 42-11 - 면적 : 2,734㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
E	•공동개발 지정 - 지번 : 43-5,6,7,16, 44-11,12,16,18,23, 45-27,28,33, 62-12 - 면적 : 921㎡	•확지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
E	•공동개발 지정 - 지번 : 45-3,5,6,7,8,9,11,12,29,30,42 - 면적 : 760㎡	•기 공동개발된 동일소유 필지에 대해 공동개발 지정
F	•공동개발 지정 - 지번 : 39-9,10 - 면적 : 255㎡	•기 공동개발된 동일소유 필지에 대해 공동개발 지정
F	•공동개발 지정 해제 - 지번 : 37-1,4,6,7,15, 39-13,14,39 - 면적 : 923㎡	•역세권청년주택 사업 완료 및 지적합병에 따른 공동개발 지정 해제
G	•공동개발 지정 - 지번 : 56-11,12,42 - 면적 : 511㎡	•기 공동개발된 동일소유 필지에 대해 공동개발 지정
G	•공동개발 지정 - 지번 : 54-11,20 - 면적 : 743㎡	•기 공동개발된 동일소유 필지에 대해 공동개발 지정

가구 번호	변경내용	변경사유
H	•공동개발 지정 - 지번 : 58-2, 59-8,9,10,29,30,32,33,34,35,41,43,44, 70-16, 71-4 - 면적 : 1,497㎡	•획지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
I	•공동개발 지정 - 지번 : 71-2,5,6, 72-18,22,23,24,25,26,47,51 - 면적 : 1,182㎡	•기 공동개발된 동일소유 필지에 대해 공동개발 지정
I	•공동개발 지정 - 지번 : 62-19, 70-10,13,27, 72-3,16,17,34 - 면적 : 517㎡	•획지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
I	•공동개발 지정 - 지번 : 70-15, 72-57, 73-1,3, 75-2 - 면적 : 887㎡	•획지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
I	•공동개발 지정 해제 - 지번 : 72-40,68,69 - 면적 : 302㎡	•공동개발 원료 필지로 지적합병에 따른 공동개발 지정 해제
I	•공동개발 지정 - 지번 : 100-1, 113-8 - 면적 : 737㎡	•획지선 해제된 필지 중 도시계획시설(도로) 개설에 따른 잔여 필지 공동개발 지정
J	•공동개발 지정 - 지번 : 90-1,8, 91-1 - 면적 : 515㎡	•획지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정
J	•공동개발 지정 - 지번 : 119-64,166,237 - 면적 : 248㎡	•획지선 지정 해제에 따라 계획적 개발 유도가 필요한 필지에 대해 공동개발 지정

공동개발권장

가구 번호	획지 번호	위치		면적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지번			
B	-	노량진동	31-13,31, 35-1,2, 39-38	461	공동개발권장	
B	-	노량진동	36-3,5, 39-38	638	공동개발권장	
D	-	노량진동	39-23,25,30,32,33,34	714	공동개발권장	
D	-	노량진동	39-1,18,20,21	476	공동개발권장	
D	-	노량진동	37-11, 39-17	275	공동개발권장	
D	-	노량진동	39-26,27	430	공동개발권장	
G	-	노량진동	54-23, 56-13,14	824	공동개발권장	
G	-	노량진동	54-21,22, 56-16,33	696	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-1,8	111	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-9,10,11,12	412	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-13,14,15,16,17,24,25,26,28,29	540	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-20,21	182	공동개발권장	
H	-	노량진동	58-7,27,32	370	공동개발권장	
I	-	노량진동	58-19,38,39, 72-28,43,44,45,46,52,53	823	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-30,32	284	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-31,32	254	공동개발권장	
I	-	노량진동	58-36,41, 72-32,33	273	공동개발권장	
I	-	노량진동	100-1,2,3,4,6,7	537	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-7,8,10,11,13,48,49,50	760	공동개발권장	
I	-	노량진동	72-12, 97-1, 100-8,20	445	공동개발권장	

Ⅱ 공동개발권장 결정(변경)사유서

가구 번호	변경내용	변경사유
F	•공동개발 권장 해제 - 지번 : 39-5,6,8,9 - 면적 : 493㎡	•39-9,10 필지간 공동개발로 인한 공동개발 권장 해제
F	•공동개발 권장 해제 - 지번 : 39-3,4,10,11 - 면적 : 611㎡	•39-9,10 필지간 공동개발로 인한 공동개발 권장 해제
G	•공동개발 권장 해제 - 지번 : 56-11,12,19 - 면적 : 526㎡	•56-11,12,42 필지간 공동개발로 인한 공동개발 권장 해제
I	•공동개발 권장 해제 - 지번 : 95 - 면적 : 556㎡	•공동개발 후 지적정리 완료 필지에 대한 공동개발 권장 해제

다. 필지의 분할 및 교환(변경없음)

- 간선부 및 이면부의 부정형 획지에 대하여 인접 획지와와 필지분할선 및 가능선을 권장하여 정형화 유도
- 필지분할선 및 가능선 준수 시 인센티브 완화 부여

2. 건축물 용도 결정(변경)
가. 건축물 용도 결정(변경)조서
Ⅰ 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

구분			내용	비고	
기정	지정용도	노량진동 37-1, 37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39	공동주택(주거복합)	가	역세권 청년주택
		노량진동 54-1, 54-3, 54-4, 54-5, 54-7, 54-13, 54-17, 54-19, 62-25			
변경	지정용도	노량진동 37-1 ※ 지적 합병	공동주택(주거복합)	가	역세권 청년주택
		노량진동 54-1, 54-3, 54-4, 54-5, 54-7, 54-13, 54-17, 54-19, 62-25			

※ 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항의 제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

Ⅱ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구분			내용	비고	
기정	불허용도	간선부	•건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 •건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ※ 단, G가구 12획지(62-8, 62-22번지)에 대하여 다음의 용도를 추가함. - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외)	A	구역 전체

구분			내용	비고		
변경	불허용도		- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점(바닥면적 150㎡미만), 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설		구역 전체	
		이면부	•건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 •건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	B		
	불허용도	간선부	•건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) •건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	A		
		이면부	•건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 •건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외)	B		
		청년커뮤니티 가로변	•건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 •건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설			

※ 불허용도 적용범위 : 국토의계획및이용에관한법률시행령 제83조제4항에 의거하여 건축물이 아닌 시설에 대해서도 적용함

※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 및 동법시행령 제22조의 교육환경보호구역 내 건축금지 용도 불허

※ 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
간선부	•G가구 12획지에 대한 용도 제한 - 지정 : 단독주택, 공동주택(주거복합제외), 제2종근린 생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 위락시설 - 변경 : 별도의 용도제한 해제	•당초 사회복지시설이었던 부지(G가구 12획지)의 사업이 완료됨에 따라 공통된 간선부 불허용도 적용
	•숙박시설 중 관광숙박시설 제외 - 지정 : 숙박시설 - 변경 : 숙박시설(관광숙박시설 제외)	•노량진로 북측 개발사업(관광·문화)과 연계하고 노량진 지구중심 활성화를 위해 관광숙박시설을 불허용도에서 제외
이면부	•숙박시설 중 관광숙박시설 제외 - 지정 : 숙박시설 - 변경 : 숙박시설(관광숙박시설 제외)	•노량진로 북측 개발사업(관광·문화)과 연계하고 노량진 지구중심 활성화를 위해 관광숙박시설을 불허용도에서 제외
청년커뮤니티 가로변		

■ 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구 분				내 용	비 고	
기정	권장 용도	간 선 부	전 층 권장	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 •건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	1	구역 전체
		이 면 부	전 층 권장	•건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점 (제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥 면적 500㎡ 미만인 것) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	2	
변경	권장 용도	간 선 부	전 층 권장	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 •건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설 •건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	1	구역 전체
		이 면 부	전 층 권장	•건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점 (제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥 면적 500㎡ 미만인 것) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설	2	
		청 년 커 뮤 니 티 가 로 변	1층 권장	•건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 •건축법시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 음료·차 (茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너머 또는 제17호에 해당하 는 것은 제외) •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점	3	청년 커뮤 니티 가로
			전 층 권장	•건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점 (제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥 면적 500㎡ 미만인 것) •건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설		

※ 권장용도의 인정 : 권장용도의 면적구성은 건물전체의 용도의 경우 당해용도 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 제외) 합이 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용

■ 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구분	변경내용	변경사유
간선부	•업무시설 중 오피스텔 제외 - 업무시설(오피스텔 제외)	•주로 업무보다는 주거목적으로 이용되는 오피스텔은 권장용도에서 제외
이면부	•전층 권장용도 추가 - 교육연구시설	•학원가 특성을 고려하여 지역특화(교육창업)기능 강화를 위해 이면부에도 교육연구시설을 추가

구분	변경내용	변경사유
청년 커뮤니티 가로변	•1층 권장용도 결정 - 제1종 근린생활시설 중 소매점 - 제1종 및 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점·제과점 등 음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 - 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 •전층 권장용도 결정 - 제2종 근린생활시설 중 서점, 학원 및 독서실 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 교육연구시설	•노량진 역세권 일대의 이면부 가로활성화를 도모하고 여가휴식공간 마련을 위해 청년커뮤니티가로변 1층 가로활성화 용도 도입 •청년커뮤니티가로변의 전층은 이면부와 동일한 기준 적용

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경)

가. 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정 조서(변경없음)

구 분		건 폐 율	비 고
상업지역	일반상업지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

■ 용적률 결정 조서(변경없음)

구 분		기준용적률	허용용적률	기본용적률	상한용적률	비고
기정	•간선도로변 (노량진로 및 장승배기로 등)	300%이하	630%이하	-	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름	•서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 적용 •역세권 청년주택
	•이면도로변 (15m이하 도로)	250%이하	500%이하	-		
	•노량진동 37-1	-	-	800%이하	841.6%이하주1)	
	•노량진동 54-1외 8필지 (54-1,3,4,5,7,13,17,19, 62-15)	-	-	900%이하	1,075.5%이하주2)	

주1) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 × (1+1.3×α×가중치)
- α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
- 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

- 상한용적률 산정
- $800 \times (1+1.3 \times 0.04 \times 1) = 841.6\%$
- ※ α : $36.7/886.3 = 0.04$

- ※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

주2) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 × (1+1.3×α×가중치)
- α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
- 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

- 상한용적률 산정
- $900 \times (1+1.3 \times 0.15 \times 1) = 1,075.5\%$

※ $\alpha : 181.94/1,153.44 = 0.15$

※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

※ 노량진로변 기존 일반상업지역(노선)과 일반상업지역에 걸치는 획지에 대하여 기준용적률 600%이하, 허용용적률 800%이하를 편입면적에 대한 가중평균 용적률 적용

※ 상업지역 내 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼(2020.05.)」의 “3-4-2.(3)건축물 용도에 따른 용적률 계획기준” 적용

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 노량진로변 가중평균 용적률 적용산식

- 기준용적률
= {(일반상업지역(노선)면적 × 일반상업지역(노선)기준용적률) + (일반상업지역면적 × 일반상업지역 기준용적률)} ÷ 획지면적
- 허용용적률
= {(일반상업지역(노선)면적 × 일반상업지역(노선)허용용적률) + (일반상업지역면적 × 일반상업지역 허용용적률)} ÷ 획지면적

■ 상한용적률 적용기준

- 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물)
- ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- ※ α 토지 : 공공시설을 제공(대지면적의 일부를 공원·광장·도로 등의 공지로 기부채납하는 경우)한 후의 대지면적 대 공공시설을 제공하는 면적의 비율
- 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함
- ※ α 건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치 비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
- ※ ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2020.09.)’을 준용

나. 건축물 높이에 관한 결정(변경)조서

■ 건축물의 높이 결정(변경) 조서

구 분			최고높이	비고
기정	최고 높이	•간선도로변(노량진로, 장승배기로)	90m이하	
		•만양로변, 동작경철서	50m이하	
		•노량진동 37-1의 7필지 (37-4,6,7,15, 39-13,14,39)	60m이하	역세권 청년주택
		•이면도로변	공동개발(2필지이상), 도시계획시설(도로 등) 기부채납시	40m이하
			개별건축 시	30m이하
변경	최고 높이	•간선도로변(노량진로, 장승배기로)	90m이하	
		•만양로변, 동작경철서	50m이하	
		•노량진동 37-1	60m이하	역세권 청년주택
		•이면도로변	공동개발(2필지이상) 또는 도시계획시설(도로 등) 기부채납시	60m이하
			개별건축 시	40m이하

※ 기존 건축물에 대해서는 예외적용, 특별계획구역은 최고높이 별도 적용

■ 건축물의 높이 결정(변경) 조서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•이면도로변 최고높이 변경 - 기정 : 공동개발 및 기부채납시 40m이하 개별건축 시 30m이하 - 변경 : 공동개발 또는 기부채납시 60m이하 개별건축 시 40m이하	•여의도 및 노량진로 북측 대규모 개발부지 및 노량진재정비촉진지구 최고 높이를 고려하였을 때 상업지역임에도 불구하고 상대적으로 낮은 이면부에 대해 최고높이 계획을 상향 조정하여 지구중심 개발 도모

다. 용적률 적용(의무사항) (변경없음)

■ 노량진동 37-1 역세권 청년주택

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	•공공기여율 10%에 해당하는 공공시설설치 및 제공	•공공임대주택 총 제공면적(①+②) : 103.40㎡ (11.67%) ① 공공임대주택 제공면적(부속토지 면적) - 89.04㎡(10.05%) ≥ 88.63(10.0%) ② 미확보된 허용용적률 공공임대주택 확보 부속토지 면적 - 14.36㎡(1.62%)1)	기본 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 (노량진동 37-1 역세권 청년주택에 한함)
주택건설 비중	주택규모	•공공임대주택 : 전용 45㎡이하 •준공공임대주택 : 전용 60㎡이하	•주거:비주거 = 86.00%:14.00% •공공임대:준공공임대 = 13.58%:86.42% (36세대) (236세대) •공공임대주택 : 전용 16.65㎡ 계획 •준공공임대주택 : 전용 32.14㎡, 16.65㎡, 14.25㎡, 14.07㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	•리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	•에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	•주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민커뮤니티시설 설치	•지상2층에 116.13㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」(개정 2017.8.1.) 준용

1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2에 따라 인센티브 미확보된 허용용적률 이상 공공임대주택으로 확보

■ 노량진동 54-1 역세권 청년주택

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	•공공기여율 - 대지면적의 12% 이상	•공공임대주택 부지 제공면적 : 142.14㎡ (12.32%) -142.14㎡(12.32%) ≥ 138.41㎡(12.00%)	기본용적률 900% 부여	모든 항목을 충족하여야 함 (노량진동 54-1일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도구분	비주거 비율	•10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치의무)	•비주거비율 10.75%(1,332.58㎡) -용적률 기준		

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화내용	비고
주택건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 - 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 - 전용 60㎡ 이하	• 주거:비주거 = 11,066.93㎡ (89.25%) : 1,332.58㎡ (10.75%) • 공공임대: 공공지원민간임대 = 14.14% : 85.86% (41세대) (258세대) • 공공임대주택 : 전용 18.28㎡ A, 30.55㎡ B, 34.61㎡ A Type 계획 • 공공지원민간임대주택 : 전용 18.16㎡ A, 18.28㎡ A, 19.98㎡ A, 30.55㎡ B, 30.68㎡ A, 30.80㎡ B, 31.70㎡ B, 32.29㎡ B, 33.42㎡ B, 34.61㎡ A Type 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민공동 이용시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	• 지상1층에 100.74㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상3층에 한하여 설치하여야 함.

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침내에서 건축안허가시 변동될 수 있음.

4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)

가. 건축물 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 결정(변경)조서

■ 건축물의 배치 및 건축선

구분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	비고
기정	• 간선도로변	노량진로, 장승배기로	3m	-	• 보도형 조성(간선부 보행공간 확보)
	• 이면도로변	6m 도로변	1m	-	• 보도형 조성(보행공간의 안전 및 확보)
		8m미만 도로변	1~2m	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		이투스학원 이면부통로	4~6m미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		KTF이면부 고시원밀집지일대	1m미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)

구분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	비고
변경		만양로 신한은행 이면부일대	1m	-	•보차혼용형 조성 (이면부 보행 및 차도 구간확보)
		공공보행통로 조성부분	-	3m	•보도형 조성 (노량진동 56-9 일대 이면부 보행구간 확보)
	•간선도로변	노량진로, 장승배기로	3m	-	•보도형 조성(간선부 보행구간 확보)
		동작구청부지 장승배기로변	3m	3m	•고층부 벽면한계선 신설 (지구통경축 확보를 위해 건축한계선으로부터 추가 3m 이격)
	•이면도로변	6m 도로변, 노량진로8길	1m	-	•보도형 조성(보행공간의 안전 및 확보)
		8m미만 도로변	1~2m	-	•차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		이투스학원 이면부통로	4~6m미만	-	•차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		KTF이면부 고시원밀집지일대	1m미만	-	•차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		노량진로14가길, 장승배기로28길	0.5~5.5m	-	•장기미집행 도시계획시설 해제에 따라 이면부 차량 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선을 신설하고 차도형으로 조성 (이면부 차도구간 6m이상 확보)
		만양로 신한은행 이면부일대	1m	-	•보차혼용형 조성 (이면부 보행 및 차도 구간확보)
		공공보행통로 조성부분	-	3m	•보도형 조성 (노량진동 56-9 일대 이면부 보행구간 확보)

나. 건축물의 형태 및 색체에 관한 결정조서(변경없음)

■ 건축물의 형태

구분	계획내용		적용구역	비고
건축물 형태	고층부 탐상형	•지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 특별계획구역에 대하여 권장 •고층부 탐상형 권장을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도	폭 20m이상 도로변	권장
	저층부 형태	•투시형 서터 및 투시벽(벽면적 50%이상) 설치 •1층의 높이는 인접건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획 •개구부의 형태는 인접건물 및 해당건물과 조화를 이룰 수 있도록 계획	구역전체	규제

■ 건축물의 색채 및 외관 등

구분		계획내용	적용구역	비고
건축물 색채 및 외관	재료/ 색채	•외벽면의 재료 및 색채는 주변과 조화를 유지하여야 하며 원색의 사용은 금하도록 함	폭 20m이상 도로변	규제
	야간조명	•간선변 10층이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 •옥외 미술장식품의 야간조명 설치 권장 •투시형 벽면설치시 내·외부조명을 설치하여 가로분위기를 배려할 수 있도록 함 •이면부 야간경관의 향상 및 보행활동 활성화 유도 •대규모 개발지 및 전면도로변, 도로가각부에 대하여 권장	구역전체	권장
기타 사항	옥외 광고물	•외부에 노출이 심하거나 건축물과의 이질감이 심한 옥외 광고물에 대한 규제 •통합간판 설치 유도	구역전체	규제
	담장 및 옹벽처리	•가급적 담장설치를 지양하도록 하며 부득이할 경우 식재 담장, 투시형 담장 설치 권장 •옹벽은 자연석, 조경석 등을 사용, 계단식으로 조성	구역전체	권장
	자연 지반보존	•저층부바닥, 비건폐지 등을 자연재료, 투수성 재료로 조성 •지하부 인공구조물 미설치	구역전체	권장
	중수도/ 빗물이용	•중수도, 빗물 이용시설의 설치 권장	구역전체	권장
	옥상녹화	•도시열섬화 현상 완화, 도시미관 증진 •서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성	구역전체	권장
	녹색 주차장	•잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	구역전체	권장
	신재생 에너지	•총 건축공사비의 1%이상 신재생에너지 시설비 투자 또는 계획 총 에너지 사용량의 1%이상 신재생에너지를 이용할 것을 권장	구역전체	권장
	에너지 절약	•합리적이고 친환경적인 도시관리를 위해서 화석연료의 사용을 줄이는 대책마련	구역전체	권장

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	대성학원 특별계획구역	노량진동 46-6일대	4,933	-	4,933	
기정	②	보건산업진흥원 특별계획구역	노량진동 57-1일대	3,946	-	3,946	개발완료
신설	③	동작구청부지 특별계획구역	노량진동 47-2		증 8,941	8,941	

■ 건축물의 형태

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	③	동작구청부지 특별계획구역	노량진동 47-2	8,941	•동작구 종합행정타운 조성을 위한 동작구청 이전에 따라 합리적인 부지활용을 위해 특별계획구역 신설

나. 대성학원 특별계획구역(변경)

■ 용도 및 건폐율 · 용적률 · 높이 · 공공시설조성에 관한 계획

구분		계획내용
위치 / 면적		• 노량진동 46-6번지 일대 / 4,933㎡
용도지역		• 일반상업지역(노선상업지역)
기반시설		• 도로(754㎡), 공공공지(112㎡) (공공기여 17.5% 이상) - 장승배기로 확폭, 남측 도로, 공공공지 등 ※ 세부개발계획 수립시 용도 및 운영 등에 관한 사항을 서울시 통합관리 운영부서와 협의하여 결정
건축물 용도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설
	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)

구 분		계 획 내 용
건축물 밀 도	건폐율	• 60% 이하
	기준/허용 용적률	• 325% / 645% 이하
	상한용적률	• 800% 이하
	최고높이	• 노량진로·장승배기로변 90m 이하 / 후면부 120m 이하
기 타 사항에 관 한 계 획	건축한계선	• 노량진로 및 장승배기로변 : 3m • 구역 남측 도로변 : 3m • 구역 동측 이투스학원 일대 이면도로변 : 이투스학원 획지선으로부터 6m
	대지내 공지	• 씬지형공지 - 장승배기로변 및 구역 남측 도로변 지정된 위치에 씬지형공지 조성 • 공개공지 - 향후 건축계획에 따라 공개공지 조성대상에 해당할 경우 씬지형공지에 공개공지를 조성 • 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지를 간선도로변 및 이면가로변의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성
	대지 내 통로	• 지정된 공공보행통로 조성(폭원 4m)
	차량출입 불허구간	• 노량진로변 차량출입금지구간 지정
	차량출입구	• 이면도로변 차량출입구 지정(폭 8m 이상)

※ 종전노선상업지역은 면적별로 가중평균하여 기준 및 허용용적률을 산정하고, 상한용적률의 경우 가중치 적용

※ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행 시 원인가(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함

※ 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대해 고층부담상형을 권장

■ 대성학원 특별계획구역 용적률 인센티브 운용기준(변경)

도면 번호	위치	인센티브 세부기준			계획목표
1	대성 학원 특별 계획 구역	가로지장물 지중화 또는 이전설치	• 기준용적률 × α	$\alpha=0.45$	보행자 쾌적성·편의성 증진
		쌔지형 공지	• 기준용적률 × {(조성면적-의무면적) / 대지면적} × α	$\alpha=1.5$	휴게공간 확보

도면 번호	위치	인센티브 세부기준		계획목표
	건축한계선	• 기준용적률 × {(조성면적 - 의무면적) / 대지면적} × α	α=1.5	보행자 쾌적성 · 편의성 증진
	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	α=6.0	이면부 보행 접근성 강화
	권장용도	• 기준용적률 × (권장용도면적 / 연면적) × α	α=1.0	특화지역 육성

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 대지 내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 3. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.

■ 대성학원 특별계획구역 계획지침도(변경)



다. 보건산업진흥원 특별계획구역(사업완료)

■ 용도 및 건폐율 · 용적률 · 높이 · 공공시설조성에 관한 계획

구 분		계 획 내 용
위치 / 면적		• 노량진동 57-1번지 일대 / 3,946㎡
용도지역		• 일반상업지역
공공시설	공공공지	• 구역 남측 일부 소(국)2-3 도로 편입(기부채납) • 구역 남측 공공공지 조성 후 기부채납 ※ 전체 기부채납율 16% 이상 공공기여 유도
건축물 용도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설
	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하
	기준/허용 용적률	• 300% / 630% 이하
	상한용적률	• 800% 이하 ※ 상한용적률=허용용적률×(1+1.3×가중치×a토지+0.7×a건축물) • a=공공시설 제공면적 / 공공시설 제공 후 대지면적
	최고높이	• 90m 이하
기타 사항에 관한 계획	건축한계선	• 노량진로변 : 3m
	대지내 공지	• 씬지형공지(권장) - 노량진로변 지정된 위치에 씬지형공지 조성 • 공개공지 - 향후 건축계획에 따라 공개공지 조성대상에 해당할 경우 씬지형공지에 공개공지를 조성 • 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지를 간선도로변 및 이면가로변의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성
	대지 내 통로	• 지정된 보차혼용통로 조성(폭원 6m)
	차량출입구	• 노량진로변 차량출입구 지정(폭 6m 이상)

※ 종전노선상업지역은 면적별로 가중평균하여 기준 및 허용용적률을 산정하고, 상한용적률의 경우 가중치 적용

※ 공공시설의 설치 및 조성은 사업시행 시 원인가(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함

※ 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대해 고층부담상형을 권장하고 있으나 건축물의 7층 이상 고층부 부담상형을 적용함

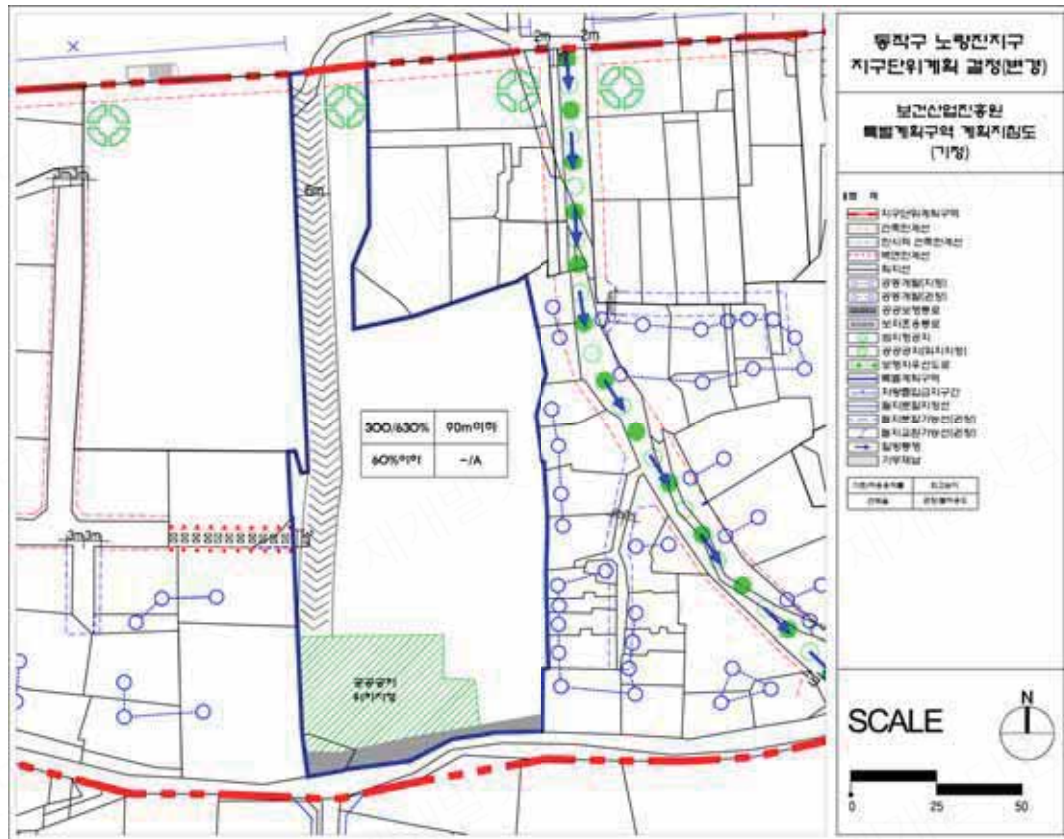
※ 노량진지구의 지역특성을 반영한 공공기여방안으로서 지상2층에 청소년과 지역주민이 자유롭게 활용할 수 있는 편의공간 조성

■ 보건산업진흥원 특별계획구역 용적률 인센티브 운용기준 예시안

구 분		완화조건	완화기준	인센티브	비고
대지내 공 지	쌈지형공지	규모·조성 형태 준수시	• 쌈지형공지 설치 시	40%	• 쌈지형공지(개방형) 최소면적 - 구역면적의 10%이상
	건축한계선	전면공지	• 건축한계선 준수 시	20%	-
	지하철관련	준수시	• 대지 안으로 지하철 출입구, 환기구 등 지하철관련시 설 조성 시	60%	-
대지내 통 로	보차혼용통로	준수 시	• 폭원 및 위치준수 시	59%	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 차량과 보행자의 통행이 가능한 개방형으로 조성
건축물 용 도	권장용도	전층권장	• 지상층 연면적 50%이상 업무시설, 교육연구 시설 도입 시	60%	-
			• 지상층 연면적 10%이상 문화 및 집회시설 또는 생활 권수련시설 설치 시	20%	• 공연장 및 전시장은 지하설치 가능하 며 이 경우 전체면적의 20% 이상일 시 인정
환경친화적 건축물	자연지반 보존 등	준수 시	• 용적률 인센티브 운용기준 준용	65%	• 서울시 지침사항 준수
인센티브합계		-	-	324%	-
기준용적률		-	-	313%	-
인센티브합계 + 기준용적률		-	-	637%	• 종전 상업지역에 대한 면적별 가중평 균 적용

- 주) 1. 향후 건축계획에 따라 공개공지 조성대상에 해당할 경우 쌈지형 공지에 공개공지를 조성하고, 이 경우 용적률 완화는 건축법에 의한 의무면적비율보다 최소 2%이상 초과 시 인센티브 부여
2. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
3. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함.

■ 보건산업진흥원 특별계획구역 계획지침도



라. 동작구청부지 특별계획구역(신규)
■ 용도 및 건폐율 · 용적률 · 높이 · 공공시설조성에 관한 계획

구 분		계 획 내 용
위치 / 면적		• 노량진동 47-2번지 / 8,941㎡
용도지역		• 일반상업지역
기반시설		• 도로, 건축물 내 공공시설 등(공공기여 10%이상) ※ 세부개발계획 수립시 용도 및 운영 등에 관한 사항을 서울시 통합관리 운영부서와 협의하여 결정하되, 청년지원시설, 문화시설 등을 우선 검토
건축물 용 도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 및 동법시행령 제22조의 교육환경보호구역 내 건축금지 용도 불허
	권장용도	• 유형① : 청년 및 교육지원 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 공공주택 특별법 제2조 제1호의 공공임대주택 • 유형② : 상업·업무기능 강화 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) - 서울특별시상가임차인보호를위한조례 제3조제2호의 공공임대상가
건축물 밀 도	건폐율	• 60% 이하
	기준/허용 용적률	• 300% / 630% 이하
	상한용적률	• 800% 이하
	최고높이	• 장승배기로변 90m 이하 / 후면부 120m 이하
기 타 사항에 관 한 계 획	건축한계선	• 주요도로변 : 3m
	고층부 벽면한계선	• 장승배기로변 : 건축한계선으로부터 3m 이격
	연도형상가 배치구간	• 장승배기로 27길~ 노량진로 8길 변으로 연도형 상가를 배치하고, 저층부(5층이하)에 집중배치 • 상업용도 연면적의 50% 이상을 구간 내에 배치 • 구간 내 주동은 1개동 또는 2개동의 선형으로 배치
	대지내 공지	• 씬지형공지(대지면적의 10%이상) - 장승배기로변 및 구역 북측 보행자우선도로변 지정된 위치에 씬지형공지 조성 • 공개공지 - 향후 건축계획에 따라 공개공지 조성대상에 해당할 경우 씬지형공지에 공개공지를 조성 • 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분 공지를 간선도로변 및 이면가로변의 보행환경을 개선하기 위해 전면공지로 조성
	대지 내 통로	• 지정된 공공보행통로 조성(폭원 4m)
	차량출입 불허구간	• 장승배기로변 차량출입금지구간 지정

※ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행 시 원인가(개발주체)가 부담함을 원칙으로 함

※ 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대해 고층부담상형을 권장

※ 도시계획시설(공공청사) 해제에 따른 의무 기부채납 비율은 7.7%(도로)를 적용하고, 상한용적률 인센티브 미적용

※ 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고, 지상층에 설치

Ⅰ 동작구청부지 특별계획구역 용적률 인센티브 운용기준

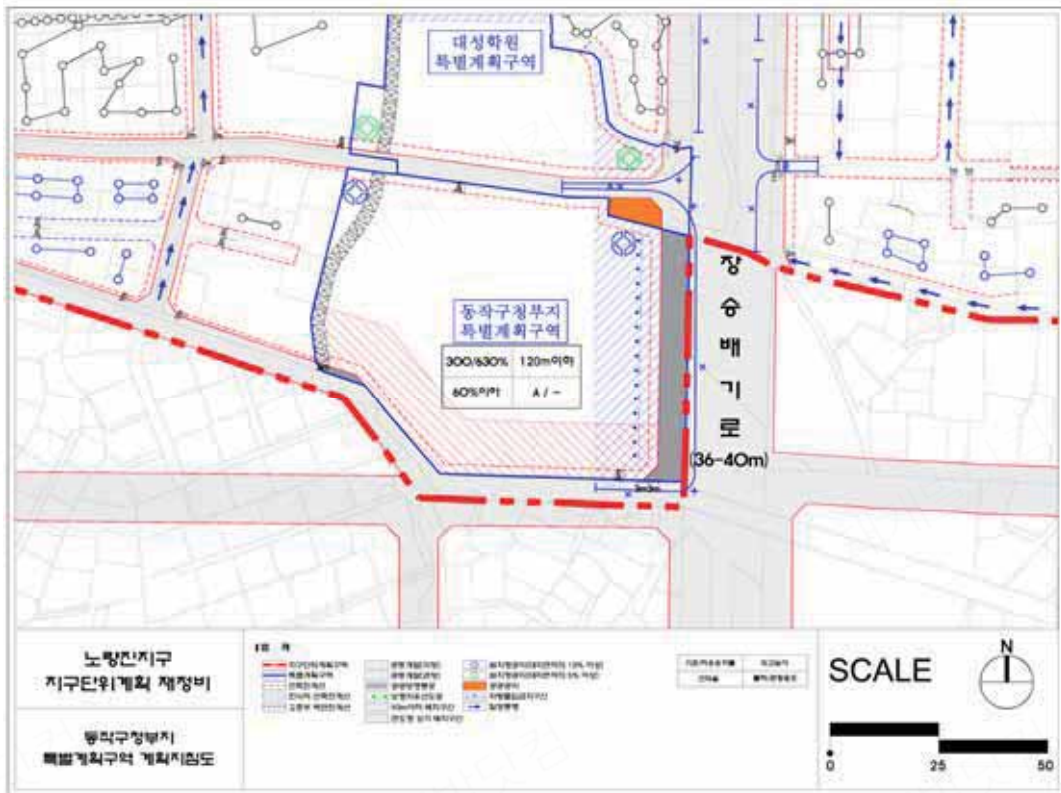
도면 번호	위치	구분	인센티브 세부기준					계획목표													
1	동작구청 부지 특별 계획 구역	중점	권장 용도	유형① 청년 및 교육지원	· 기준용적률 x (권장용도면적/연면적) x α			$\alpha=3.2$	특화지역 육성												
				유형② 상업·업무기능강화	· 기준용적률 x (권장용도면적/연면적) x α			$\alpha=0.8$													
		계획 유도 (70% 이내)	친환경	건축한계선		· 기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x α			$\alpha=1.5$	보행자 쾌적성· 편의성 증진											
				쌈지형 공지		· 기준용적률 x {(조성면적-의무면적)/대지면적} x α			$\alpha=1.5$	휴게공간 확보											
				공공보행통로		· 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x α			$\alpha=6.0$	이면부 보행접근성 강화											
				빗물이용시설		· 기준용적률 x α			$\alpha=0.04$	환경 친화적 건축물 조성											
				중수도		· 기준용적률 x α			$\alpha=0.04$												
				자연지반		· 기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x α			$\alpha=0.2$												
				옥상녹화		· 기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x α			$\alpha=0.1$												
			에너지절약계획		<table><tr><th>구분</th><th>에너지저감율</th><th>에너지성능 지표</th><th>친환경건축물인 증</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 x 0.2</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~ 35.5%미만</td><td>75~85점미만</td><td>75~85점이상</td><td>기준용적률 x 0.1</td></tr></table>						구분	에너지저감율	에너지성능 지표	친환경건축물인 증	인센티브량	1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률 x 0.2	2등급
구분	에너지저감율	에너지성능 지표	친환경건축물인 증	인센티브량																	
1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률 x 0.2																	
2등급	23.5~ 35.5%미만	75~85점미만	75~85점이상	기준용적률 x 0.1																	

주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률

2. 대지 내 공지에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.

3. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.

동작구청부지 특별계획구역 계획지침도



6. 인센티브계획 결정(변경)조서

가. 용적률 인센티브 운용기준

간선도로변(기정)

구 분		완화조건	완화기준	내 용
획지 계획	획지단위개발	획지단위 공동개발	· 기본용적률 인센티브 항목	
	필지교환	필지교환선 준수시	· 기준용적률 × 0.2	
건축물 용도	권장용도	전층권장	· 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축 연면적) × 0.2	· 건축면면적의 20% 이상시
대지내 공지	공개공지	위치 준수시	· 기본용적률 인센티브 항목	· 위치지정시
		조성형태 및 규모 준수시	· 기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적, 의무면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) ÷ 대지면적} × α	· 피로티구조 : α=0.5 · 개방형구조 : α=1.2
	쌈지형, 침상형공지	위치 준수시	· 기본용적률 인센티브 항목	· 위치지정시

구 분		완화조건	완화기준	내 용
		조성형태 및 규모 준수시	· 기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 침상형구조 : $\alpha=1.0$ · 개방형구조 : $\alpha=1.2$
	건축한계선	지침 준수시	· 기본용적률 인센티브 항목	
		전면공지 및 규모 준수시	· 기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.2$
		추가 계획시	· 기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	· 피로티구조 : $\alpha=0.7$ · 개방형구조 : $\alpha=1.5$
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.0$ * 지하 및 고가공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도, 보도육교와 연계 시 부여
		보차혼용통로	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times \alpha$	
건축물 형태 및 외관	지하철관련	준수시	· 기준용적률 $\times 0.2$	· 지하철출입구, 연결통로 등 지하철 관련 시설을 건물 내부 또는 대지 내 설치 시
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	· 기준용적률 $\times$ (자연지반보존면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.2$	
	옥상녹화	준수시	· 기준용적률 $\times$ (녹화면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.1$	· 녹화면적은 대지면적의 20% 이내 적용 (법정 조경면적은 제외) · 학원용도로 개발 시 2배 적용
	중수도시설 설치	준수시	· 기준용적률 $\times 0.04$	· 총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 · 관련법에 의한 의무설치 시 미적용
	빗물이용시설 설치	준수시	· 기준용적률 $\times 0.04$	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축 면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치 시 적용
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시	· 기준용적률 $\times$ (설치면적 $\div$ 대지면적)	· 기준용적률 $\times 0.05$ 이내
	신재생에너지	준수시	· 기준용적률 $\times 0.05$	· 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지절약	1등급(3개항목중 1개항목 준수시)	· 기준용적률 $\times 0.08$	· 에너지절감을 33.5%이상 · 에너지성능지표 81점이상 · 친환경건축물인증 85점이상

구 분	완화조건	완화기준	내 용
	2등급(3개항목중 1개항목 준수시)	· 기준용적률 $\times 0.05$	· 에너지절감율 23.5~33.5%미만 · 에너지성능지표 74~81점미만 · 친환경건축물인증 75~85점미만
최고높이계획	준수시	· 기본용적률 인센티브 항목	

주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률

2. 대지 내 공지에 관한 용적률 완회시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후위로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.

3. 기본항목(획지단위개발, 공개공지, 쌈지형·침상형공지, 건축한계선, 최고높이계획)을 모두 준수 시 기본용적률 인센티브(150%)를 부여.

4. 건축한계선의 추가 계획시 부여되는 용적률인센티브는 간선도로변의 건축한계선에 한하고, 기준용적률의 10%를 초과할 수 없으며, 주변 획지 등의 개발계획과 최대한 연계할 수 있도록 계획을 수립하여야 함.

5. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.

6. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함.

7. 에너지절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함.

8. 에너지성능지표 : '건축물에너지 설계기준'에 의함.

9. 친환경건축물인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함.

■ 간선도로변(변경)

구분	인센티브 세부기준			계획목표
계획 유도	공동개발	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.5$	적정규모 개발
	건축한계선	· 기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	$\alpha=1.5$	보행자 쾌적성 · 편의성 증진
	권장용도	· 기준용적률 $\times$ (권장용도면적 / 연면적) $\times \alpha$	$\alpha=1.5$	특화지역 육성
	쌈지형공지	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha=2.0$	휴게공간 확보
	필지교환	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.2$	필지 정형화 유도
	보차혼용통로	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha=1.5$	이면부 접근성 강화 및 맹지 해소
	전력설비 이전설치 (건물 내부 또는 대지 내 설치)	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.5$	보행자 쾌적성 · 편의성 증진
	지능형건축물 인증	· 기준용적률 $\times \alpha$	4등급 : $\alpha=0.2$ 3등급 : $\alpha=0.3$ 2등급 : $\alpha=0.4$ 1등급 : $\alpha=0.5$	건축물의 효율적 관리 및 에너지 절약
친환경	빗물이용시설	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.04$	환경 친화적 건축물 조성

구분	인센티브 세부기준			계획목표														
	중수도	· 기준용적률 × α	$\alpha=0.04$															
	자연지반	· 기준용적률 × { (보존면적-의무면적) / 대지면적 } × α	$\alpha=0.2$															
	옥상녹화	· 기준용적률 × { (녹화면적-의무면적) / 대지면적 } × α	$\alpha=0.1$															
	에너지절약계획	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>에너지저감율</th><th>에너지성능 지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점이상</td><td>기준용적률 × 0.2</td></tr> <tr> <td>2등급</td><td>23.5~35.5%미만</td><td>75~85점미만</td><td>75~85점이상</td><td>기준용적률 × 0.1</td></tr> </tbody> </table>	구분	에너지저감율	에너지성능 지표	친환경건축물인증	인센티브량	1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률 × 0.2	2등급	23.5~35.5%미만	75~85점미만	75~85점이상	기준용적률 × 0.1	
구분	에너지저감율	에너지성능 지표	친환경건축물인증	인센티브량														
1등급	33.5%이상	81점이상	85점이상	기준용적률 × 0.2														
2등급	23.5~35.5%미만	75~85점미만	75~85점이상	기준용적률 × 0.1														

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 대지 내 공지에 관한 용적을 완회시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 3. 건축한계선의 추가 계획시 부여되는 용적률인센티브는 간선도로변의 건축한계선에 한하고, 기준용적률의 10%를 초과할 수 없으며, 주변 대지 등의 개발계획과 최대한 연계할 수 있도록 계획을 수립하여야 함.
 4. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.

■ 이면도로변(기정)

구 분		완화조건	완화기준	내 용
공동 개발 및 맞벽 건축	공동개발 (지정/권장)	지정 및 권장사항 준수시	· 기준용적률 × α	· 2필지 : $\alpha=0.1$ · 3~4필지 : $\alpha=0.15$ · 5필지 이상 : $\alpha=0.2$
	맞벽건축	-	· 기준용적률 × 0.15	
건축물 용도	권장용도	전층권장	· 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축 연면적) × 0.2	· 건축연면적의 20% 이상시
대지 내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	· 기준용적률 × { (설치면적-의무면적, 의무면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 5%) ÷ 대지면적 } × α	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.2$
	섬지형, 침상형공지	조성형태 및 규모 준수시	· 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 침상형구조 : $\alpha=1.0$ · 개방형구조 : $\alpha=1.2$
	건축한계선	지침 준수시	· 기본용적률 인센티브 항목	
		전면공지 및 규모 준수시	· 기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × α	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.2$
대지 내 통로	보행통로	공공보행통로	· 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α	· 피로티구조 : $\alpha=0.5$ · 개방형구조 : $\alpha=1.0$ ※ 지하 및 고가공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도, 보도육교와 연계 시 부여
		보차혼용통로	· 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α	

구 분		완화조건	완화기준	내 용
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	• 기준용적률 × (자연지반보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	
	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1	• 녹화면적은 대지면적의 20%이내 적용 (법정 조경면적은 제외)
	중수도시설 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.04	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의한 의무설치 시 미적용
	빗물이용시설 설치	준수시	• 기준용적률 × 0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02이상 설치 시 적용
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시	• 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적)	• 기준용적률 × 0.05이내
	신재생에너지	준수시	• 기준용적률 × 0.05	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담
	에너지절약	1등급 (3개항목중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 × 0.08	• 에너지절감율 33.5%이상 • 에너지성능지표 81점이상 • 친환경건축물인증 85점이상
2등급 (3개항목중 1개항목 준수시)		• 기준용적률 × 0.05	• 에너지절감율 23.5~33.5%미만 • 에너지성능지표 74~81점미만 • 친환경건축물인증 75~85점미만	
최고높이계획		준수시	• 기본용적률 인센티브 항목	

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
 2. 대지 내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 3. 기본항목(건축한계선, 최고높이계획)을 모두 준수 시 기본용적률 인센티브(100%)를 부여.
 4. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.
 5. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함.
 6. 에너지절감율 : '건축에너지 효율등급 인증'에 관한 규정에 의함.
 7. 에너지성능지표 : '건축물에너지 설계기준'에 의함.
 8. 친환경건축물인증 : '친환경건축물 인증제도 세부지침'에 의함.

■ 이면도로변(변경)

구분	인센티브 세부기준			계획목표
계획 유도	공동개발	• 기준용적률 $\times \alpha$	2필지 : $\alpha=0.2$ 3필지 : $\alpha=0.3$ 4필지 이상 : $\alpha=0.4$	적정규모 개발
	맞벽건축	• 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.3$	적정규모 개발
	건축한계선	• 기준용적률 $\times$ {(조성면적-의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	$\alpha=1.0$	보행자 쾌적성 · 편의성 증진

구분	인센티브 세부기준			계획목표			
	가로활성화용도	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.15$	청년커뮤니티거리 조성			
	관장용도	· 기준용적률 $\times$ (관장용도면적 / 연면적) $\times \alpha$	$\alpha=1.0$	특화지역 육성			
	쌈지형공지	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha=2.0$	휴게공간 확보			
	필지교환	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.15$	필지 정형화 유도			
	공공보행통로	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha=2.0$	이면부 보행 접근성 강화			
	보차혼용통로	· 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	$\alpha=2.0$	이면부 접근성 강화			
	지능형건축물 인증	· 기준용적률 $\times \alpha$	4등급 : $\alpha=0.2$ 3등급 : $\alpha=0.3$ 2등급 : $\alpha=0.4$ 1등급 : $\alpha=0.5$	건축물의 효율적 관리 및 에너지 절약			
친환경	빗물이용시설	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.04$	환경 친화적 건축물 조성			
	중수도	· 기준용적률 $\times \alpha$	$\alpha=0.04$				
	자연지반	· 기준용적률 $\times$ {(보존면적-의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	$\alpha=0.2$				
	옥상녹화	· 기준용적률 $\times$ {(녹화면적-의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	$\alpha=0.1$				
	에너지절약계획	구분	에너지저감율		에너지성능 지표	친환경건축물인증	인센티브량
		1등급	33.5%이상		81점이상	85점이상	기준용적률 $\times 0.2$
		2등급	23.5~ 35.5%미만		75~85점미만	75~85점이상	기준용적률 $\times 0.1$

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
 2. 공동개발과 맞벌건축은 중복하여 적용하지 아니함.
 3. 대지 내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 4. 관장용도면적이란 실제 해당용으로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.

V. 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정(변경)

가. 교통처리에 관한 결정(변경)조서

■ 대지 내 공지 및 통로(변경)

구분	적용대상		계획내용		비고
			기정	변경	
쌈지형공지	•보행통로 및 가각부		26개소	21개소	• 획지계획 폐지 및 특별계획구역 추가 지정에 따른 쌈지형공지 조정
전면공지	•구역전체	간선도로변	3m	3m	• 보도 및 오픈스페이스로 조성
		이면도로변	1~4m 이하	0.5~4m 이하	• 이면도로여건을 감안한 차도 및 보도로 조성 • 노량진로14가길 및 장승배기로28길 일부분 추가
공공보행통로	•보행동선 단절부 및 보행공간 확보 필요 지역	대성학원	4m	4m	• 노량진로와 이면도로의 연계를 위하여 종전 계획사항 존치
		동작구청	-	4m	• 노량진로와 이면도로의 연계를 위해 기존 공공보행통로를 고려하여 신설
		56-9번지	3m	3m	• 이면부의 원활한 보행연결을 위해 종전계획 사항 존치

■ 차량동선 및 주차계획(변경)

구분	계획내용	비고
차량출입 금지구간	•간선변 가각부 및 주요전면도로변(노량진로 및 장승배기로) 차량출입 금지구간 지정 •교차로에 면한 대지의 경우 교차로에서 10m이내에 주차출입구 설치 금지	•간선변으로의 차량 직접출입 규제로 안전한 교통소통 및 차량흐름의 효율성 상승 도모 •F가구 교통처리계획에 따른 구간 신설 •I가구 획지계획 폐지에 따른 구간 조정
보행자 우선도로	•노량진로와 노량진재정비촉진지구계획의 보행녹지축을 연결하는 이면도로 1개소에 보행자 우선도로 지정(폭원 6m) •만양로 이면도로변의 보행자를 위주로 한 통행체계 확립	•보행자를 중심으로 한 쾌적한 통행공간 확보 및 차량과 보행자의 조화로운 소통 유도 •주요지역 및 이면도로체계와 보행흐름 연계 •교통영향평가심의(' 21.9.6.) 결과 보행자 안전확보를 위해 보행자우선도로 폐지

구 분	계 획 내 용	비 고
보차 혼용도로	•노량진동 40-31일대의 획지단위 개발시기에 따른 맹지발생 방지를 위해 한시적 보차혼용도로 운영 •노량진동 116-2일대의 합리적인 토지이용 유도를 위하여 8m폭원의 보차혼용도로 운영 •노량진동 57-1일대의 노량진로와 이면도로간 원활한 소통을 위하여 6m폭원의 보차혼용도로 운영	•변경없음

■ 차량출입금지구간(변경)

가구번호	계획내용	비고
A	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정
B	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정
C	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정
E	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정
F	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 신설
G	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정
H	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정
I	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정
J	차량출입금지구간	교통처리계획에 따른 구간 조정

■ 보행자우선도로(변경)

구분 (가구번호)	계획내용	비고
H와I 사이	보행자우선도로	노량진재정비촉진지구의 보행복지축조성계획과 연계하여 노량진로와 연결하는 남북방향 보행자우선도로 조성
J 이면	보행자우선도로	보행자 위주 이면도로변의 쾌적한 보행환경 확보

■ 보차혼용도로(변경없음)

구분 (가구번호)	계획내용	비고
C	보차혼용도로	노량진동 40-31일대의 획지단위 개발시기에 따른 맹지발생 방지를 위해 한시적 보차혼용도로 운영 (폭원은 노량진동 40-31 지적 폭을 유지)
H, J	보차혼용도로	노량진로, 만양로 및 이면도로 등을 유기적으로 연결하는 보차혼용도로를 유지하여 차량과 보행자의 보다 원활한 통행 유도

2. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획

1. 대지의 분할교환에 관한 사항
2. 대지안의 공지(공개공지, 씬지형공지, 전면공지, 공공보행통로 등)의 위치 및 조성 방법(신설·폐지 포함)의 변경
3. 수종조경시설물 등의 설치계획의 변경
4. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
5. 통로의 성격설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규 설치)

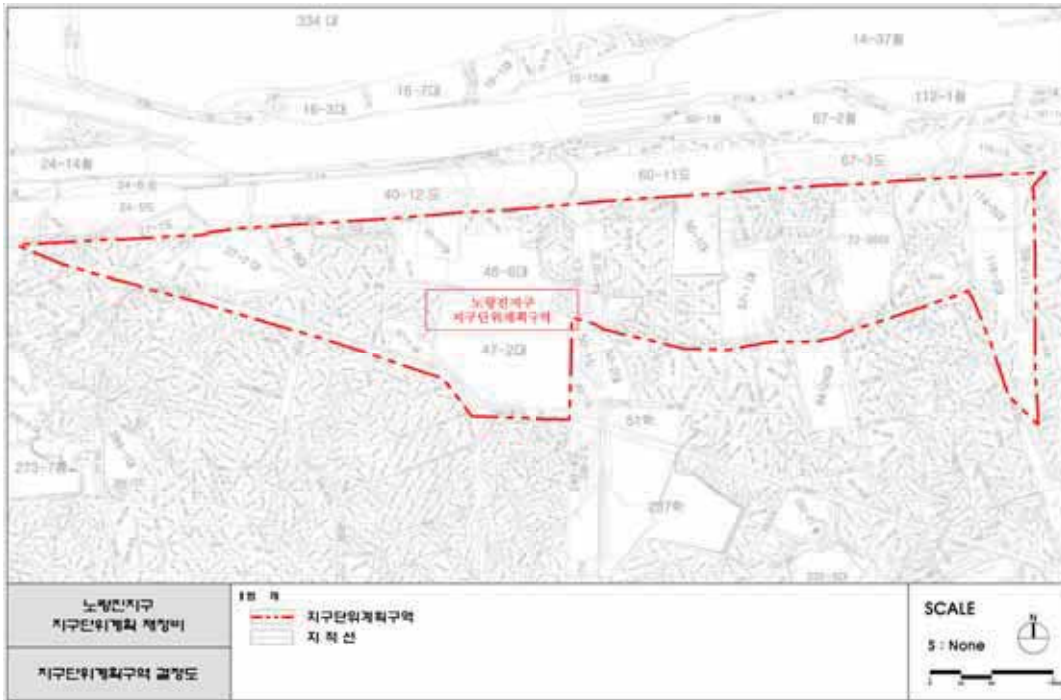
VI. 관계도면 : 붙임참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

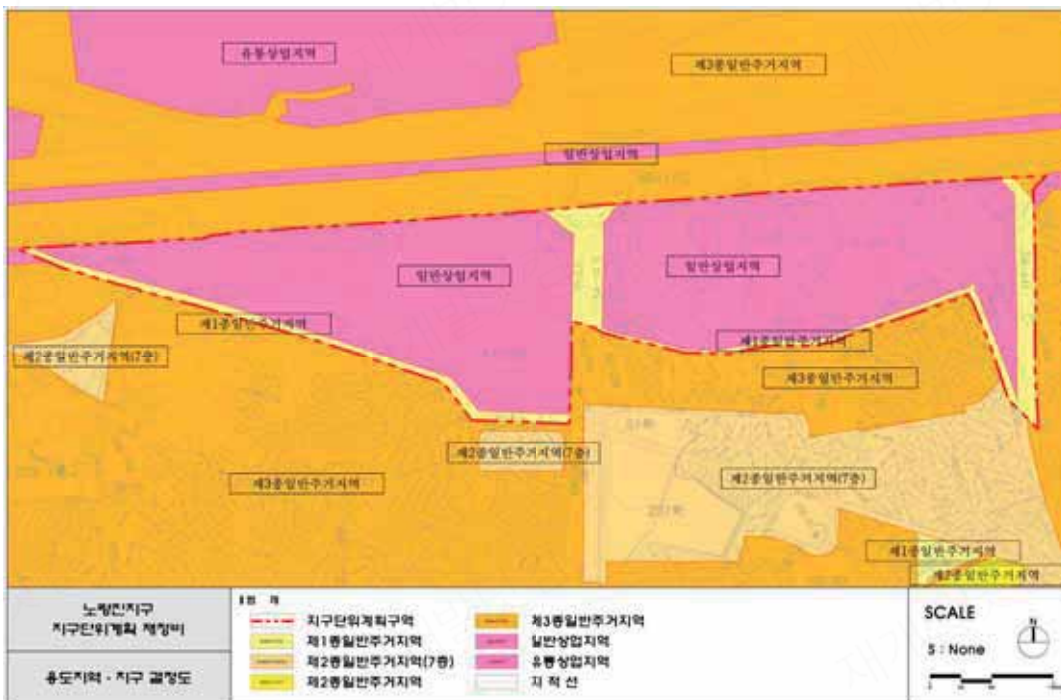
VII. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8384)와 동작구청 도시계획과(☎02-820-9734)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

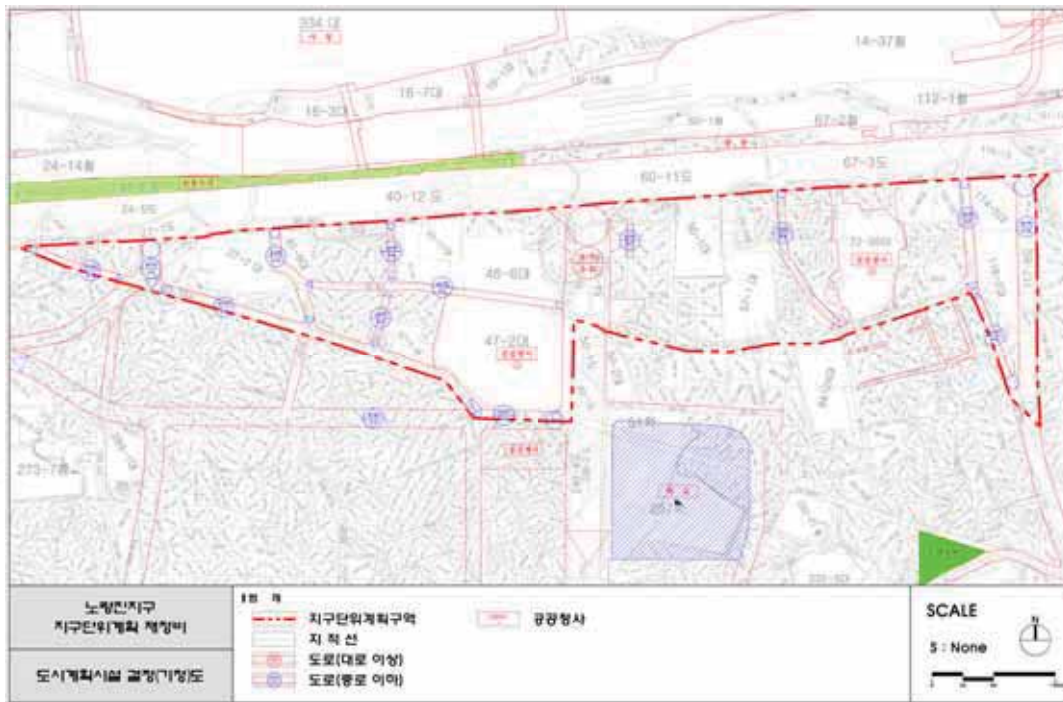
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역지구 결정도(변경없음)



Ⅰ 도시계획시설 결정(기정)도



Ⅱ 도시계획시설 결정(변경)도



노성면지구
지구단위계획 제정비

최지 및 권역을 통해 관한
결정(가장도)

SCALE
5 : None

노성면지구 지구단위계획 재정비

지치 및 근거리 도로 등에 관한

결정사항

SCALE

5 : None