

◆ 서울특별시고시 제2023-436호

노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 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.)로 변경 결정된 노량진재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제2항 및 제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 재정비촉진계획 변경결정 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정합니다.
2. 노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 10월 12일

서울특별시장

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

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경 후	
노량진 재정비 촉진지구	주거지형	동작구 노량진동 270-2번지 일대	738,815.5	-	738,815.5	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			738,815.5	-	738,815.5	-	-
촉진 구역	소계 (8개 구역)		461,593.9	-	461,593.9	-	-
	노량진1재정비촉진구역	노량진동 278-2번지 일대	132,187.0	-	132,187.0	주택재개발	-
	노량진2재정비촉진구역	노량진동 312-75번지 일대	16,208.0	-	16,208.0	주택재개발	-
	노량진3재정비촉진구역	노량진동 232-19번지 일대	73,068.0	-	73,068.0	주택재개발	-
	노량진4재정비촉진구역	노량진동 227-121번지 일대	40,512.5	-	40,512.5	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	55,832.9	-	55,832.9	주택재개발	-
존치 구역	소계 (5개 구역)		147,416.0	-	147,416.0	-	-
	노량진9존치관리구역	노량진동 84-11번지 일대	18,564.0	-	18,564.0	-	-
	노량진10존치관리구역	대방동 49-2번지 일대	57,305.0	-	57,305.0	-	-
	노량진11존치관리구역	노량진동 84-18번지 일대	21,415.0	-	21,415.0	-	-
	노량진12존치관리구역	노량진동 310-95번지 일대	15,577.0	-	15,577.0	-	-
	노량진13존치관리구역	노량진동 221-59번지 일대	34,555.0	-	34,555.0	-	-
존치시설		-	104,941.0	-	104,941.0	-	-
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, 노량진6재정비촉진구역) 가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		72,822.0	-	72,822.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	18,567.0	-	18,567.0	25.5	-
	도 로	8,056.0	-	8,056.0	11.1	-
	공 원	4,656.0	감)306.0	4,350.0	6.0	-
	문화시설	5,571.0	-	5,571.0	7.6	-
	공공시설	284.0	증)306.0	590.0	0.8	-
택 지 (획 지)	소 계	54,255.0	-	54,255.0	74.5	-
	6-1	53,770.0	-	53,770.0	73.8	공동주택
	6-3	485.0	-	485.0	0.7	종교시설

※ 정비기반시설 설치계획 변경(도시계획시설 변경사유서 참조)에 따른 토지이용계획 변경

나. 용도지역에 결정 변경에 관한 사항(변경없음)

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변 경 후	
총계			72,822.0	-	72,822.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	72,822.0	-	72,822.0	100.0
		제1종일반주거지역	4,656.0	-	4,656.0	6.4
		제2종일반주거지역(7층)	5,855.0	-	5,855.0	8.0
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	62,311.0	-	62,311.0	85.6

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2류	7	15	집산 도로	715 (330)	노량진동 306-10	노량진동 279-5	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 (2009.12.10.)	-
기정	소로	2류	9	15	특수 도로	645 (200)	상도동 453	대방동 45-38	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제503호 (2009.12.10.)	-

※ ()는 노량진6재정비촉진구역 내 연장임

2) 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	④	노량진 근린공원 (생태공원)	근린 공원	노량진동 252-3번지일 대	5,551.4 (4,656.0)	감)306.0 (감)306.0)	5,245.4 (4,350.0)	-	

※ ()는 노량진6재정비촉진구역 내 면적임

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	노량진근린공원 (생태공원)	• 공원면적 감소 - 면적 : 306.0㎡	• 토지의 효율성 제고를 위해 일부 공원을 폐지하고 공공청사/사회복지시설용지로 대체

3) 공공청사/사회복지시설 결정 조서(변경)

구분	도면 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	②	공공청사/ 사회복지시설	노량진동 294-41번지일대	4,808.0 (284.0)	증)306.0 (증)306.0)	5,114.0 (590.0)	서울특별시고시 제2020-216호 (2020.5.28)	중복결정 (동작구 기부채납)

※ ()는 노량진6재정비촉진구역 내 면적임

- 공공청사/사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사/ 사회복지시설	• 공공청사/사회복지시설 면적 증가 - 면적 : 306.0㎡	• 토지의 효율성 제고를 위해 일부 공원을 폐지하고 공공청사/사회복지시설용지로 대체

4) 문화시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	문화시설	문화시설	노량진동 314-10번지일대	5,571.0	-	5,571.0	서울특별시고시 제2017-213호 (2017.6.15)	

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	관리사무소	노량진6 재정비 촉진구역내	206.1	증) 14.4	220.5	
	주민공동시설		2,045.5	증) 3,626.0	5,671.5	
	경로당		381.7	증) 4.6	386.3	
	보육시설		592.1	증) 5.0	597.1	
	작은도서관		644.0	감) 125.0	519.0	
	주민운동시설		653.9	-	653.9	
	어린이놀이터		1,580.1	-	1,580.1	

※ 재개발사업 시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경 될 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	노량진6 재정비촉진구역	72,822.0	-	-	동작구 노량진동 294-220번지일대	348	-	-	348	-	-

2) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고
기정	노량진6 재정비 촉진구역	72,822.0	6-1	53,770.0	동작구 노량진동 194-198번지일대	공동 주택	18.21 이하	267.94 이하	90 이하	-	28층이하
			6-3	485.0	동작구 노량진동 313-97번지일대	종교 시설	건축법규에 따름				
변경	노량진6 재정비 촉진구역	72,822.0	6-1	53,770.0	동작구 노량진동 194-198번지일대	공동 주택	19.51 이하	272.32 이하	150 이하	-	49층이하
			6-3	485.0	동작구 노량진동 313-97번지일대	종교 시설	건축법규에 따름				

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분		계	임대(㎡)						분양(부분임대)(㎡)	
				소계	40이하	40~50	50~60	소계	60이하	60~85	85초과
	기정	주택(호)	1,499 (23)	262	106	106	50	1,237 (23)	456	733	48 (23)
		비율(%)	100.00	17.48	7.07	7.07	3.34	82.52	30.42	48.90	3.20
	변경	주택(호)	1,499 (23)	262	106	106	50	1,237 (23)	412	753	72 (23)
		비율(%)	100.00	17.48	7.07	7.07	3.34	82.52	27.48	50.24	4.80
	건축물의 건축선에 관한 계획			●중앙공원 변 : 건축한계선 3m ●12m, 15m, 보행자도로변 : 건축한계선 3m ●기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름							
건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획			●남북간 연결이 가능한 공공보행통로(B=10~15m)를 설치하되 24시간 개방할 것 ●기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름								

※ 변경사유

- 건폐율 및 용적률 변경 사유 : 건축면적 및 연면적 변경 반영
 - 건폐율 : 18.21% → 19.51%(증 1.30%, 건축면적 변경 반영)
 - 용적률 : 267.94% → 272.32%(증 4.38%, 연면적 변경 반영)

※ ()는 부분 임대주택

3) 용적률 계획(변경)

구분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국공유지
	72,822.0㎡	54,255.0㎡	22,286.0㎡	6,818.0㎡	3,080.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	●순부담면적(C) = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = 22,286.0㎡ - 6,818.0㎡ - 3,080.0㎡ = 12,388.0㎡ ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 정비기반시설(18,567.0㎡), 공공시설 토지환산면적(3,719.0㎡) 포함				
기준용적률	●기준용적률 = 210%				
상한용적률	기정	●상한용적률 = 기준용적률 + $[1.3 \times (\text{순부담면적} \times \text{기반시설 제공부지 용적률}) / \text{기반시설 제공 후 면적}]$ = 210 + $[1.3 \times (12,388.0 \times 210) / 54,255.0\text{㎡}]$ = 272.33% ≥ 건축계획(안) 267.94%			
	변경	●상한용적률 = 기준용적률 + $[1.3 \times (\text{순부담면적} \times \text{기반시설 제공부지 용적률}) / \text{기반시설 제공 후 면적}]$ = 210 + $[1.3 \times (12,388.0 \times 210) / 54,255.0\text{㎡}]$ = 272.33% ≥ 건축계획(안) 272.32%			

바. 임대주택 건설에 관한 계획(변경없음)

계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40~50㎡ : 50~60㎡ = 40~50% : 40~50% : 10~20%		
산출근거	• 전체세대수 : 1,499세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 262세대 : 1,499세대 × 17% = 254.83세대 ∴ 262세대 > 254.83세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	262세대	17.48%	100.0%
40㎡이하	106세대	7.07%	40.46%
40~50㎡이하	106세대	7.07%	40.46%
50~60㎡이하	50세대	3.34%	19.08%

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

아. 정비사업 시행계획(변경없음)

자. 생태면적률 : 30%이상 확보(변경없음)

차. 건축계획(변경)

구 분	내 용			비 고
	기정	변경	변경후	
구역면적(㎡)	72,822.00	-	72,822.00	-
대지면적(㎡)	53,770.00	-	53,770.00	-
용적률산정용 연면적(㎡)	144,069.51	증) 2,356.09	146,425.60	-
건축면적(㎡)	9,792.21	증) 697.08	10,489.29	-
건폐율(%)	18.21	증) 1.30	19.51	-
용적률(%)	267.94	증) 4.38	272.32	-
세대수(세대)	1,499	-	1,499	-
높이(층)	28	-	28	-
주차대수(대)	1,438	증) 79	1,517	-

카. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 110% $\Rightarrow (9,578\text{억} - 6,729\text{억}) / 2,590\text{억} \times 100 = 110\%$ - 총수입 추정 : 9,578억원 - 총지출 추정 : 6,729억원 - 종전자산총액 추정 : 2,590억원																		
개별 종전자산 추정액	- 공동주택(구분건물) : 973억원 - 토지 : 1,616억원 (조함원의 국공유지 매입 8억원 포함) - 건물 : 161억원 - 현금청산(비례율 제외) : 160억원 - 합계 : 2,590억원 (1,616+161+973-160) ※ 2개의 감정평가법인이 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 평가한 금액을 산술평균한 금액																		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th rowspan="7">추정 권리가액(b)</th><th rowspan="7">추정분담금(a-b)</th></tr> <tr> <th>전용59㎡A형</th><th>5.32억</th></tr> <tr> <th>전용59㎡B형</th><th>5.24억</th></tr> <tr> <th>전용84㎡A형</th><th>6.41억</th></tr> <tr> <th>전용84㎡B형</th><th>6.34억</th></tr> <tr> <th>전용106㎡A형</th><th>7.29억</th></tr> <tr> <th>전용106㎡B형</th><th>7.41억</th></tr> </thead></table> 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(110%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용59㎡A형	5.32억	전용59㎡B형	5.24억	전용84㎡A형	6.41억	전용84㎡B형	6.34억	전용106㎡A형	7.29억	전용106㎡B형	7.41억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																
전용59㎡A형	5.32억																		
전용59㎡B형	5.24억																		
전용84㎡A형	6.41억																		
전용84㎡B형	6.34억																		
전용106㎡A형	7.29억																		
전용106㎡B형	7.41억																		

※ 본 분담금 추산액은 관리처분계획인가(2021.1.28)에 근거하여 작성하였으며, 향후 관리처분 계획(변경)인가시 변경될 수 있음

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	노량진6재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울시 동작구 노량진동 294-220번지 일대	72,822.0	-	72,822.0	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		72,822.0	-	72,822.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	18,567.0	-	18,567.0	25.5	-
	도 로	8,056.0	-	8,056.0	11.1	-
	공 원	4,656.0	감)306.0	4,350.0	6.0	-
	문화시설	5,571.0	-	5,571.0	7.6	-
	공공시설	284.0	증)306.0	590.0	0.8	-
택 지 (획 지)	소 계	54,255.0	-	54,255.0	74.5	-
	6-1	53,770.0	-	53,770.0	73.8	공동주택
	6-3	485.0	-	485.0	0.7	종교시설

※ 정비기반시설 설치계획 변경(도시계획시설 변경사유서 참조)에 따른 토지이용계획 변경

2) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변 경	
계			72,822.0	-	72,822.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	72,822.0	-	72,822.0	100.0
		제1종일반주거지역	4,656.0	-	4,656.0	6.4
		제2종일반주거지역(7층)	5,855.0	-	5,855.0	8.0
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	62,311.0	-	62,311.0	85.6

다. 기반시설 결정 조서(변경)

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2류	7	15	집산 도로	715 (330)	노량진동 306-10	노량진동 279-5	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 (2009.12.10.)	-
기정	소로	2류	9	15	특수 도로	645 (200)	상도동 453	대방동 45-38	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제503호 (2009.12.10.)	-

※ ()는 노량진6재정비촉진구역 내 연장임

2) 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	④	노량진근린공원 (생태공원)	근린 공원	노량진동 252-3번지일대	5,551.4 (4,656.0)	감)306.0 (감)306.0)	5,245.4 (4,350.0)		-

※ ()는 노량진6재정비촉진구역 내 면적임

- 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	노량진근린공원 (생태공원)	• 공원면적 감소 - 면적 : 306.0㎡	• 토지의 효용성 제고를 위해 일부 공원을 폐지하고 공공청사/사회복 지시설용지로 대체

3) 공공청사/사회복지시설 결정 조서(변경)

구분	도면 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	②	공공청사/ 사회복지시설	노량진동 294-41번지일대	4,808.0 (284.0)	증)306 (증)306)	5,114.0 (590.0)	서울특별시고시 제2020-216호 (2020.5.28)	중복결정 (동작구 기부채납)

※ ()는 노량진6재정비촉진구역 내 면적임

- 공공청사/사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사/ 사회복지시설	• 공공청사/사회복지시설 면적 증가 - 면적 : 306.0㎡	• 토지의 효용성 제고를 위해 일부 공원을 폐지하고 공공청사/사회복 지시설용지로 대체

4) 문화시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	문화시설	문화시설	노량진동 314-10번지일대	5,571.0	-	5,571.0	서울특별시고시 제2017-213호 (2017.6.15)	-

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	가 구	면 적 (㎡)	비고
획 지	6-1	53,770.0	공동주택
	6-3	485.0	종교시설

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

- 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비고
주용도	6-1	공동주택 및 부대복리시설	-
	6-3	종교시설	-

- 건폐율 계획(변경없음)

구 분	건 폐 율	비고
6-1	50% 이하	-
6-3	관계법령에 따름	-

- 용적률 계획(변경없음)

구 분	용 적 륜				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
6-1	210% 이하	-	272.33% 이하	300% 이하	-
6-3	관계법령에 따름				-

－ 높이 계획(변경)

구 분		높 이 기 준	비고
6-1	기정	최고 28층 이하 / 최고 90m 이하	-
	변경	최고 49층 이하 / 최고 150m 이하	
6-3		관계법령에 따름	-

－ 건축물의 건축선에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	가 구	계 획 내 용	비고
건축한계선	중앙공원 변	대지 경계선으로부터 3m	-
	12m, 15m, 보행자도로 변	대지 경계선으로부터 3m	-
	기타	기타 건축선은 건축법 및 주택법 등에 따름	-

마. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경)

1) 공공보행통로(변경)

구 분		적용위치	계 획 내 용	비고
공공보행통로	기정	공동주택 부지내	남북간 연결이 가능하도록 설치 폭원 10m ~ 15m로 설치하되 24시간 개방	-
	변경	공동주택 및 공공시설 부지내	남북간 연결이 가능하도록 설치 폭원 10m ~ 15m로 설치하되 24시간 개방	-

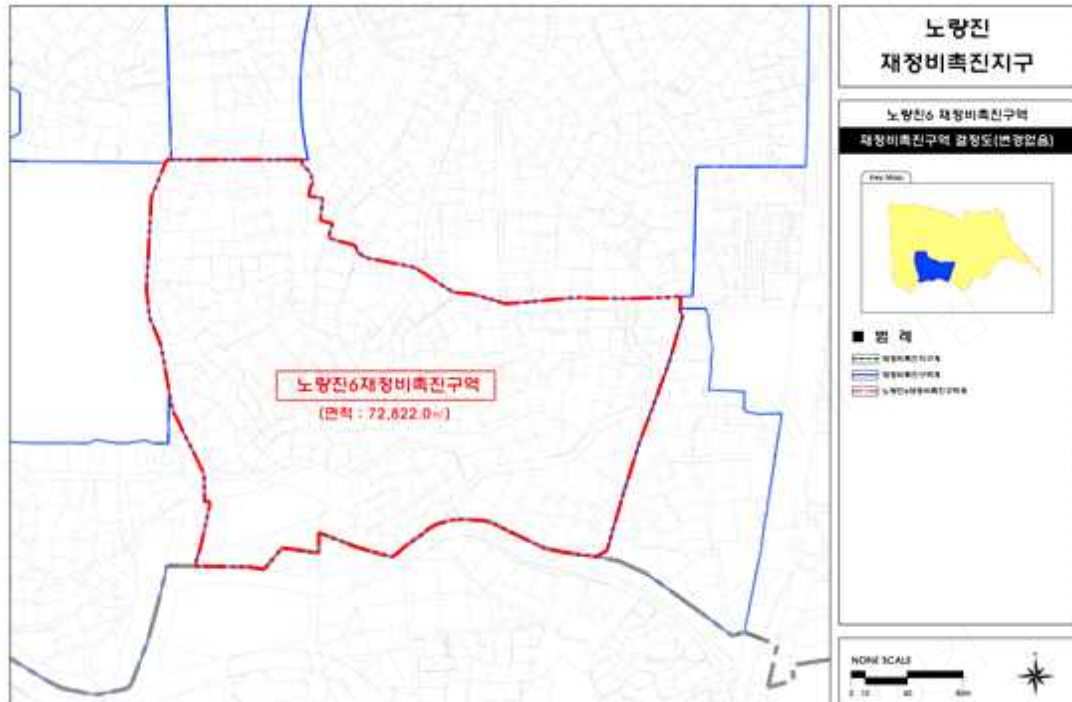
※ 정비기반시설 설치계획 변경(도시계획시설 변경사유서 참조)에 따른 공공보행통로 적용위치 변경

2) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

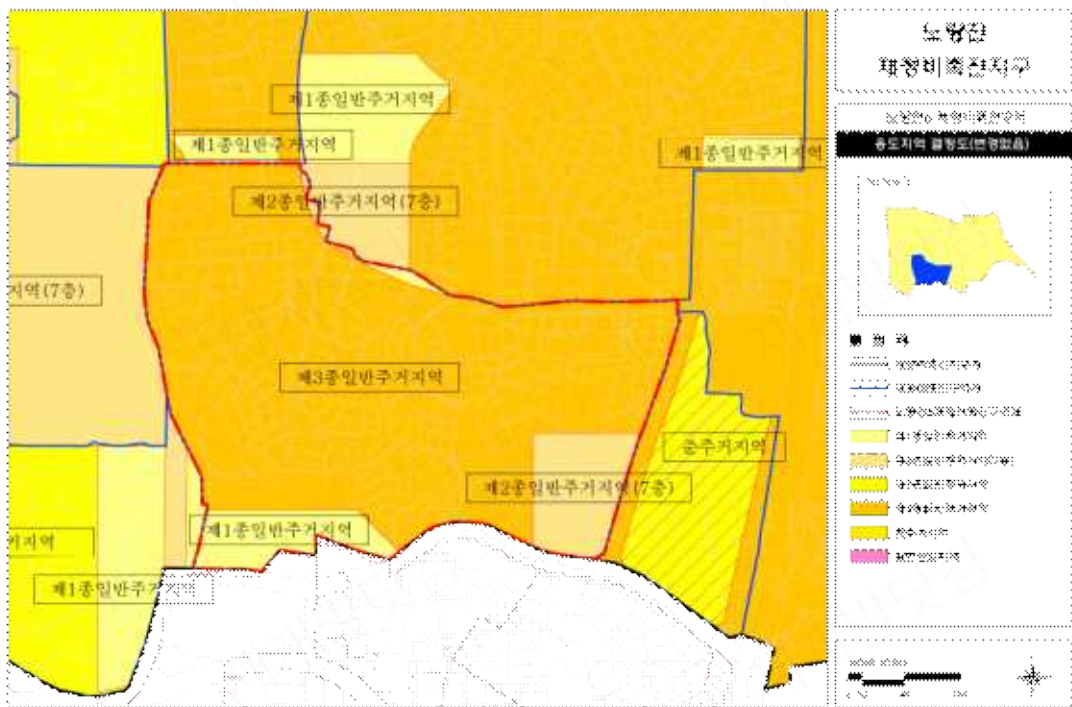
건립규모		전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
				계	임대주택	기부채납	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	기정	1,499	100.00	262	262	-	17.48	100.00	-
	변경	1,499	100.00	262	262	-	17.48	100.00	-
40㎡이하		106	7.07	106	106	-	7.07	40.46	-
40~50㎡이하		106	7.07	106	106	-	7.07	40.46	-
50~60㎡이하	기정	506	33.76	50	50	-	3.34	19.08	-
	변경	462	30.82	50	50	-	3.34	19.08	-
60~85㎡이하	기정	733	48.90	-	-	-	-	-	-
	변경	753	50.24	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	기정	48	3.20	-	-	-	-	-	-
	변경	72	4.80	-	-	-	-	-	-

5. 2023년 제7차('23.09.05) 도시재정비위원회 심의결과
 - 노량진6재정비촉진구역 : 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 재정비촉진사업과(☎02-2133- 7224) 및 동작구 도시정비1과(☎02-820-9267)에 관련 도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다

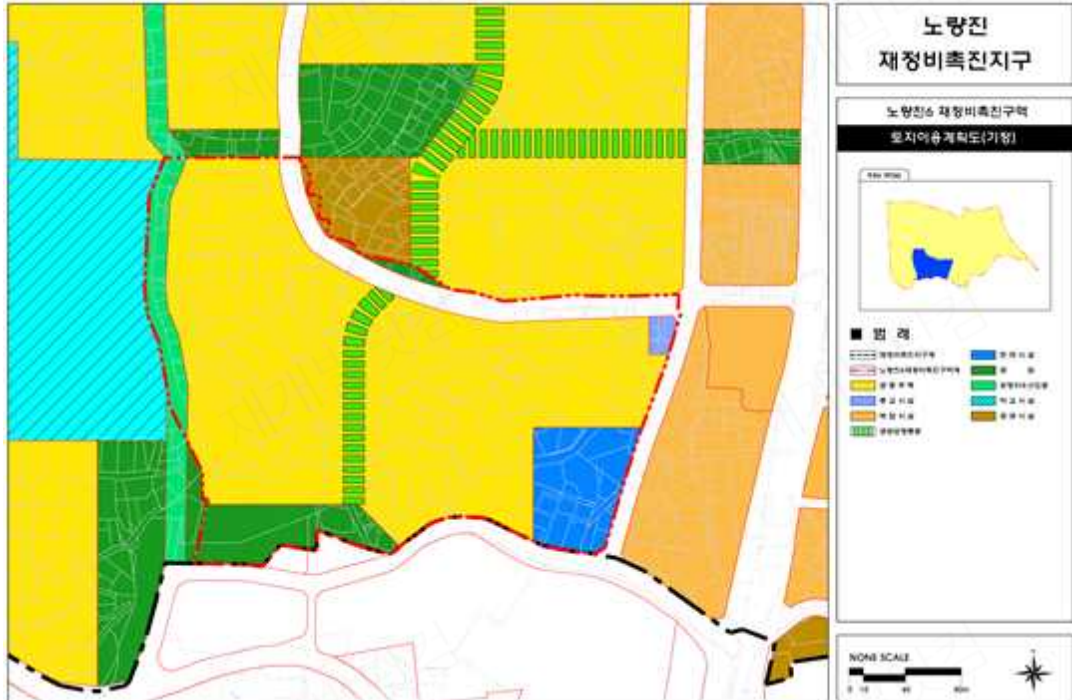
■ 노량진6재정비촉진구역 재정비촉진지구결정도(변경없음)



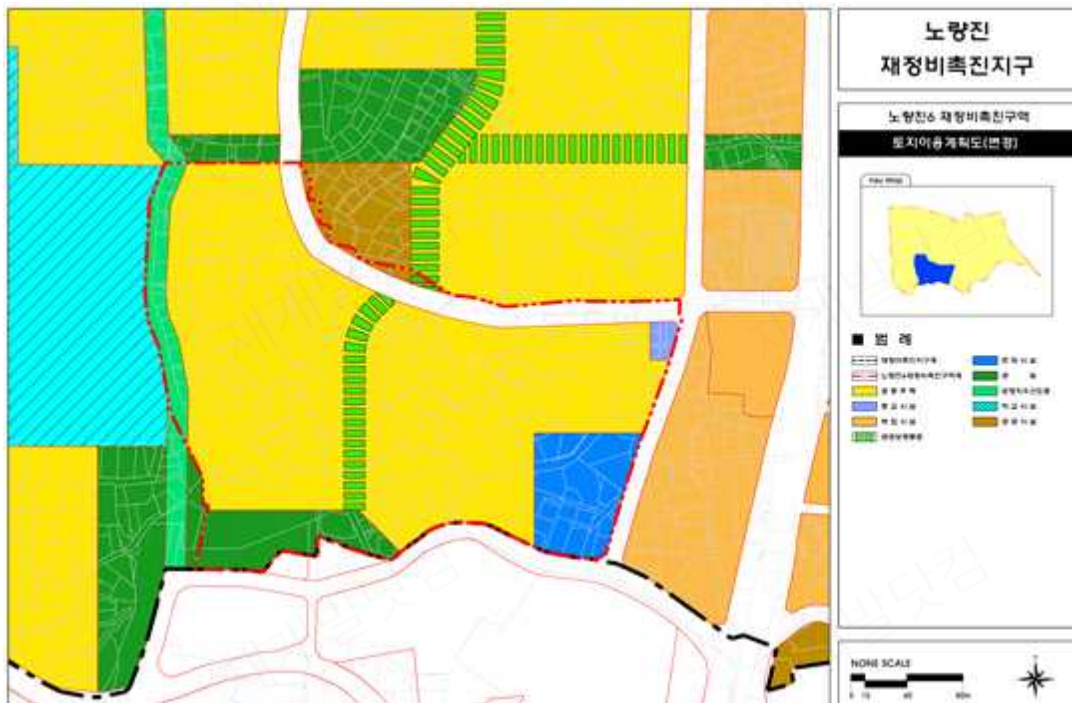
■ 노량진6재정비촉진구역 용도지역지구 결정도(변경없음)



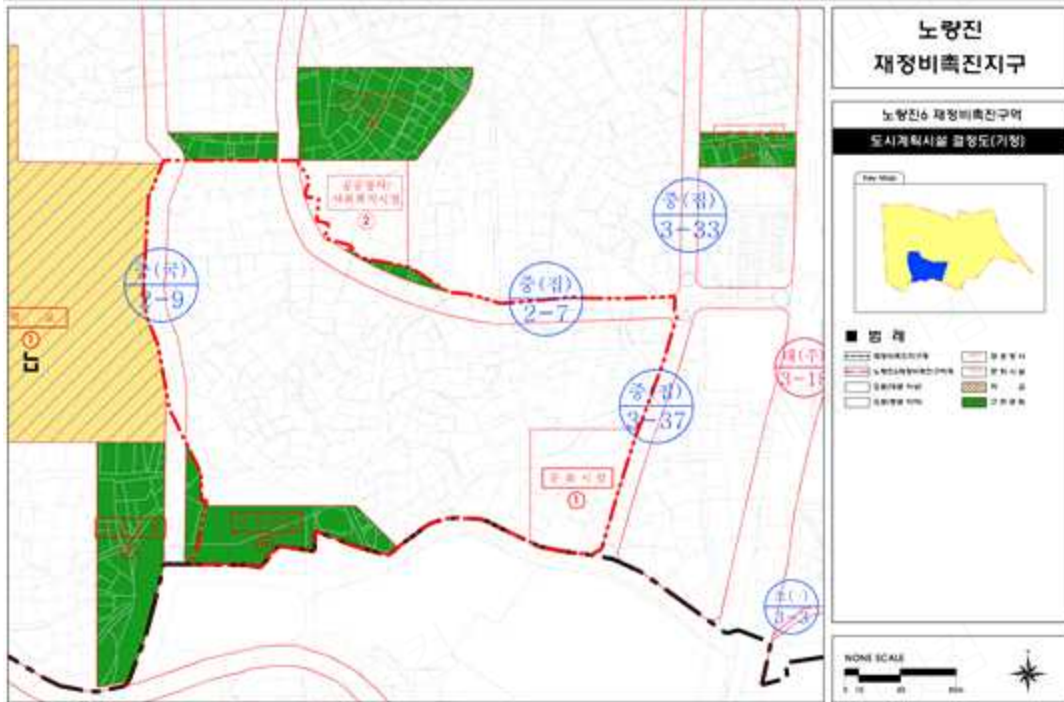
■ 노량진6재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



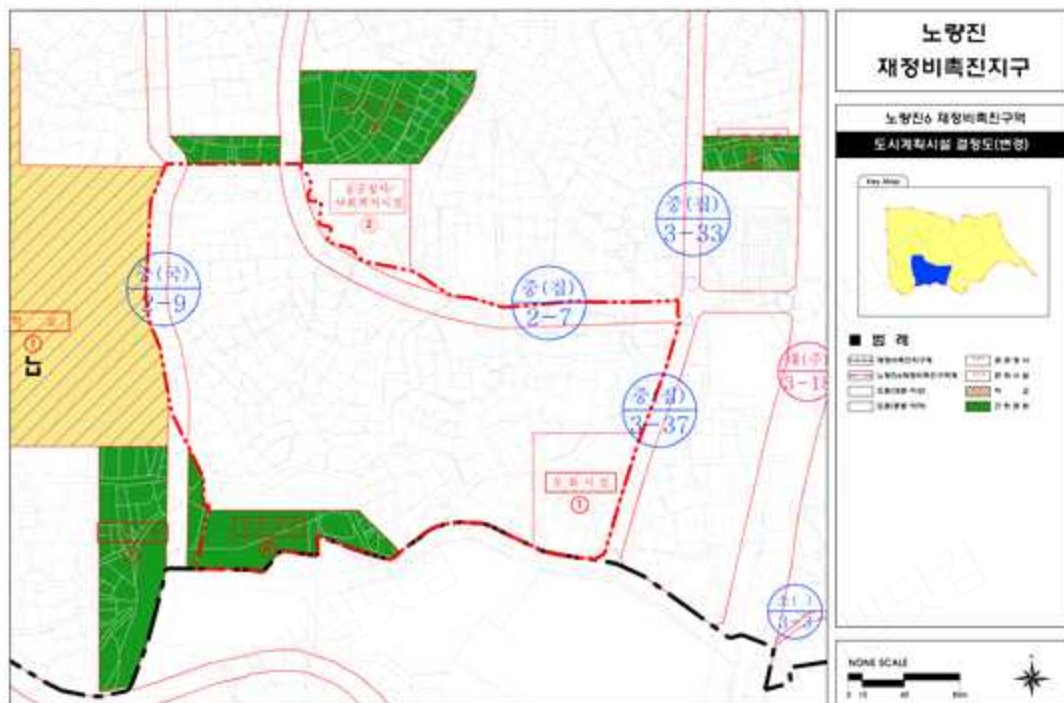
■ 노량진6재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)



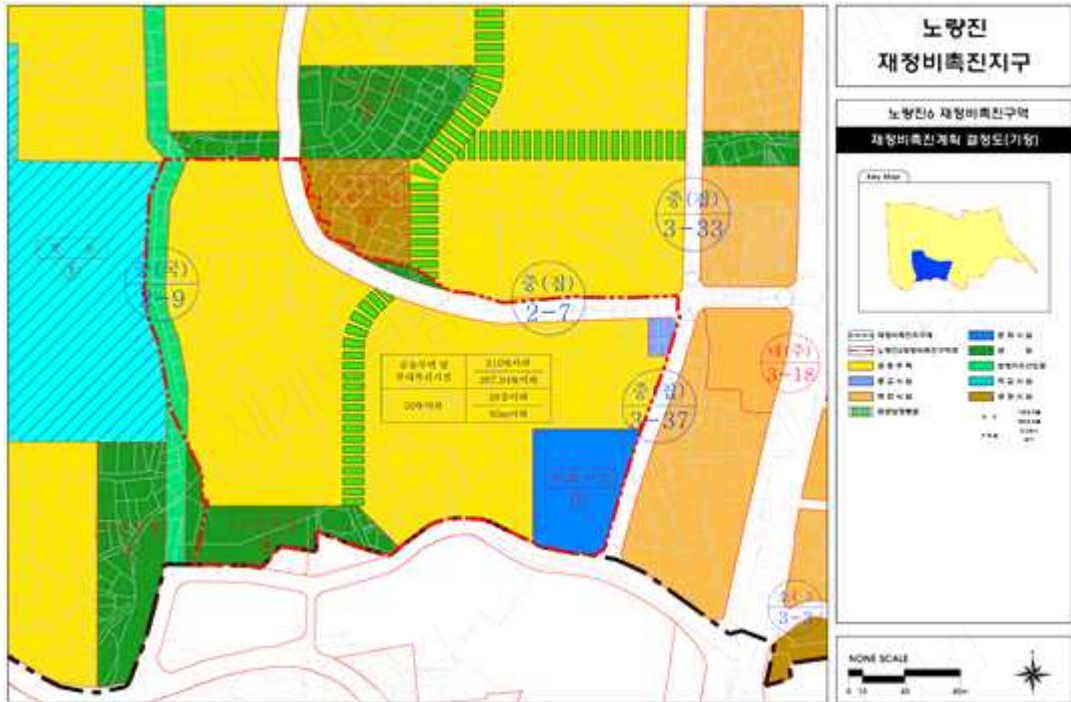
■ 노량진6재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



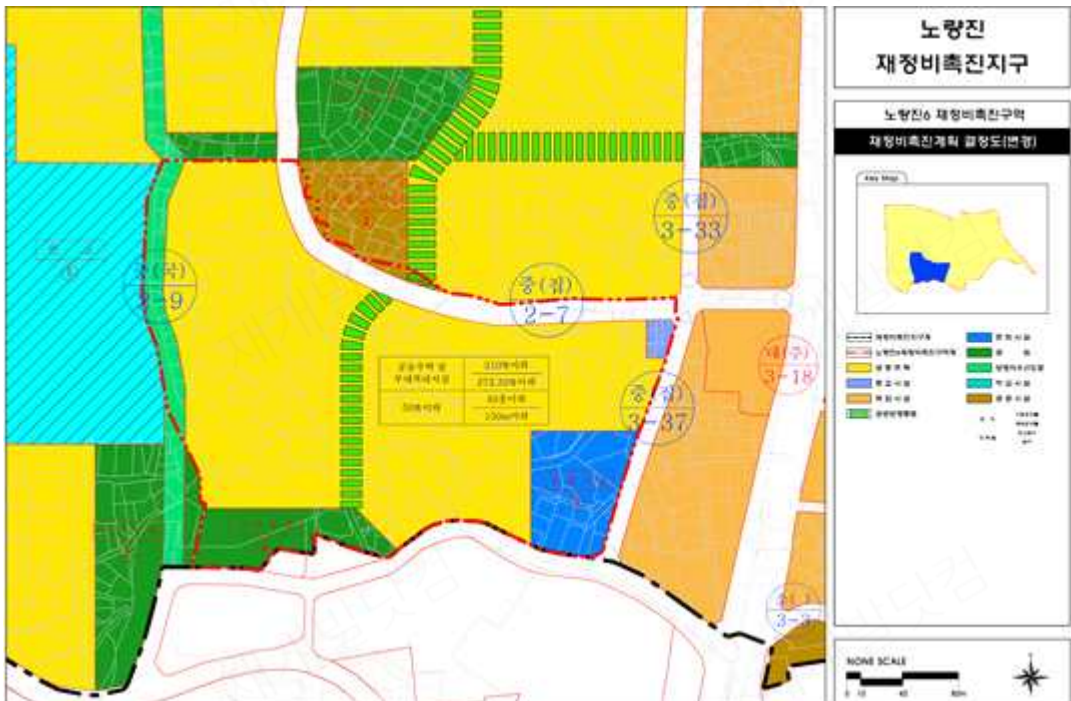
■ 노량진6재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



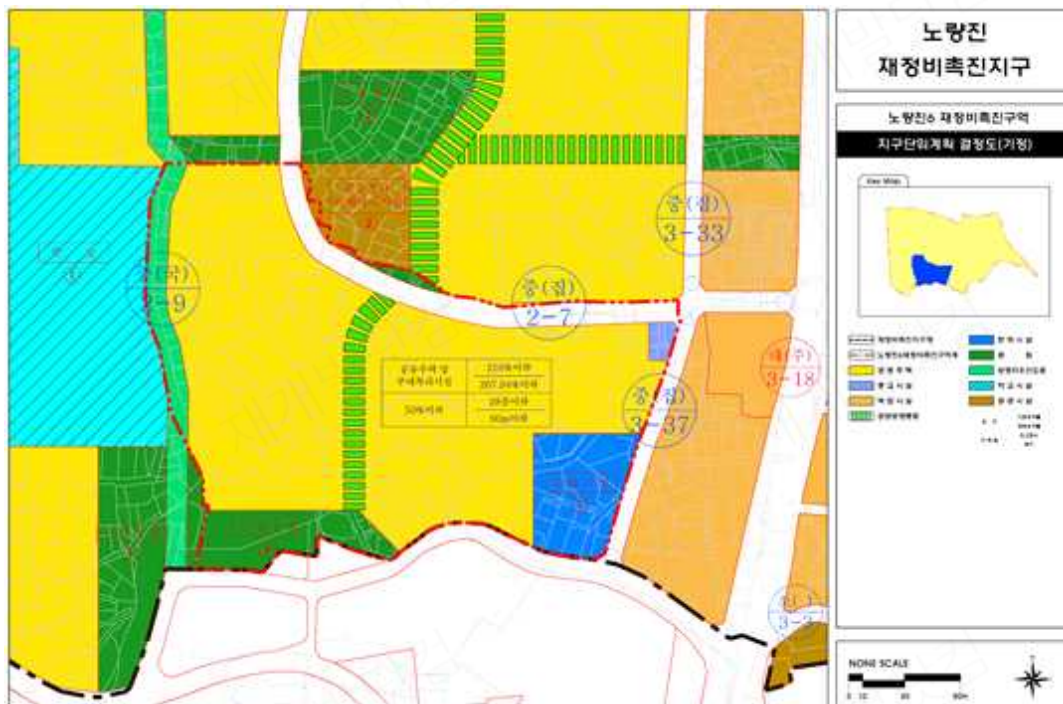
■ 노량진6재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



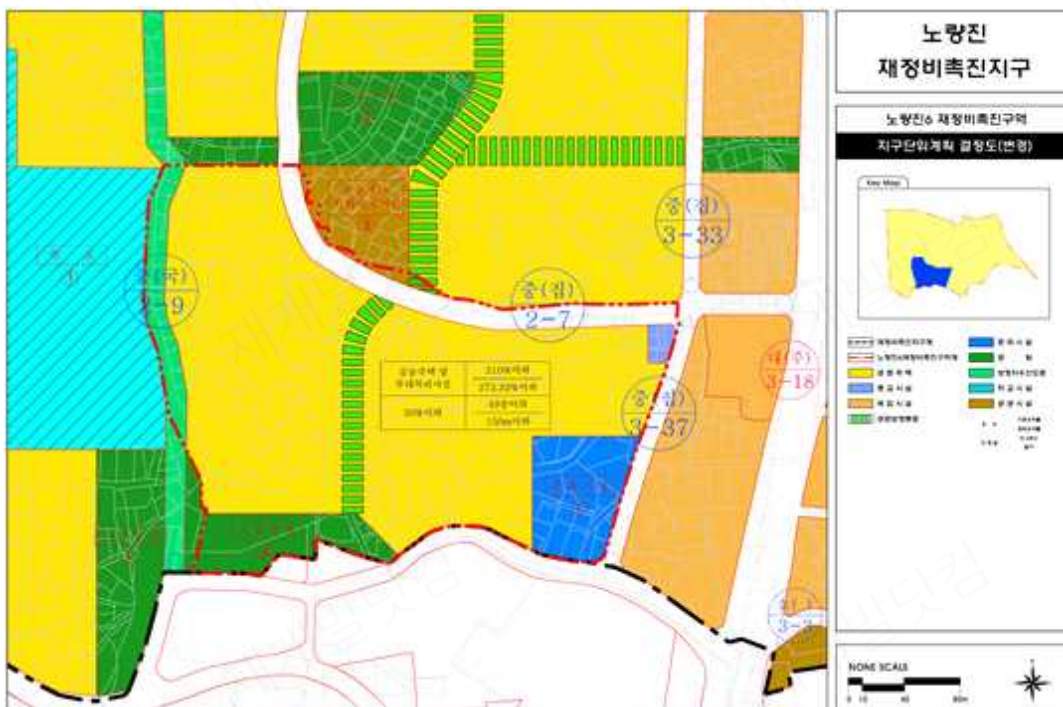
■ 노량진6재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



■ 노량진6재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)



■ 노량진6재정비촉진구역 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	738,815.5	-	738,815.5	

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

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		738,815.5	-	738,815.5	100.0	-
획지	소 계	510,261.8	-	510,261.8	69.1	-
	단독주택	29,673.0	-	29,673.0	4.0	-
	공동주택	314,330.6	-	314,330.6	42.6	-
	복합시설	146,411.2	-	146,411.2	19.8	-
	근린생활시설	7,907.0	-	7,907.0	1.1	-
	종교시설	11,940.0	-	11,940.0	1.6	-
기반 시설	소 계	228,553.7	-	228,553.7	30.9	-
	공원녹지	39,216.4	감)306.0	38,910.4	5.3	-
	공공시설	20,261.0	증)306.0	20,567.0	2.7	-
	공공공지	178.0	-	178.0	0.0	-
	문화시설	5,571.0	-	5,571.0	0.8	-
	학 교	59,409.0	-	59,409.0	8.0	-
	도 로	103,918.3	-	103,918.3	14.1	-

※ 노량진6촉진구역 정비기반시설 설치계획 변경(도시계획시설 변경사유서 참조)에 따른 토지이용계획 변경

나. 인구주택수용계획(변경)

구 분		계획세대 (세대)		인구수 (인)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
합 계		11,050	11,050	29,660	29,660	
기 시행구역		511	511	1,379	1,379	
존치구역		1,471	1,471	3,796	3,796	
재정비 촉진구역	소 계	9,068	9,068	24,485	24,485	
	40 ㎡이하	1,028	1,028	2,776	2,776	
	40~60㎡	3,618	3,574	9,769	9,650	
	60~85㎡	3,944	3,964	10,649	10,703	
	85 ㎡ 초과	478	502	1,291	1,356	

※ 변경사유 : 노량진6촉진구역 건축계획 변경에 따른 평형배분 변경

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

○ 공공시설 확보계획(변경)

구분	번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
					기정	증·감	변경	
기정	1	치안센터	공공청사	대방동 45-4일대	400	-	400	-
변경	2	노량진2동주민센터	공공청사	노량진동 294-41일대	4,808	증)306	5,114	사회복지시설과 중복
기정	3	체육관	체육시설	노량진동 225-171일대	2,006	-	2,006	-
기정	4		공공청사	대방동 45-4일대	618	-	618	-
기정	5	교육연구시설	공공청사	노량진동 240-1일대	2,280	-	2,280	지역주민 개방형 부설주차장 포함

※ 노량진6촉진구역 정비기반시설 설치계획 변경에 따른 공공청사 변경

라. 공원 · 녹지 및 환경보전계획(변경)

1) 공원계획(변경)

구분		면적(㎡)			특성	비고
		기정	증감	변경		
노량진 근린 공원	계	39,216.4	감)306.0	38,910.4	-	도시계획시설 결정 : 38,288.4㎡
	생태공원	5,551.4 (4,656.0)	감)306.0 (감)306.0)	5,245.4 (4,350.0)	자연지반 및 비오톱 조성	-
	중앙공원	13,846.4	-	13,846.4	가족단위 휴양공간 및 선형공원	-
	송학공원	11,080.0	-	11,080.0	북측 한강 및 여의도 조망	-
	노들공원	1,235.0	-	1,235.0	진입광장 조성, 쉼터 조성	-
	대방공원	6,881.6	-	6,881.6	노량진 근린공원축 연결	-
	유한공원	622.0	-	622.0	쉼터 조성	도시계획시설 미결정

※ 노량진6촉진구역 정비기반시설 설치계획 변경에 따른 공원 변경

※ ()는 노량진6재정비촉진구역 내 면적

2) 촉진지구 내 공원녹지 변경계획(변경)

구분	현황	기정	증감	변경
면적(㎡)	19,575.0	39,216.4	감)306.0	38,910.4
개수	3개소	6개소	-	6개소
녹지율(%)	2.7	5.3	-	5.3
1인당녹지면적(㎡/인)	0.9	1.3	-	1.3

3) 촉진구역별 공원녹지 확보비율(변경)

구분	총계	1구역	2구역	3구역	4구역	5구역	6구역	7구역	8구역	비고
구역면적(㎡)	461,593.9	132,187.0	16,208.0	73,068.0	40,512.5	37,809.0	72,822.0	33,154.5	55,832.9	-
공원면적(㎡)	기정	27,579.4	8,998.0	-	3,188.0	1,508.0	1,451.4	4,656	7,778.0	-
	변경	27,273.4								
비율(%)	기정	6.0	6.8	-	4.8	2.9	3.9	6.4	23.5	-
	변경	6.0								
세대수	9,068	2,992	415	1,012	860	727	1,499	576	987	-
세대당 확보면적(㎡/세대)	기정	3.0	3.0	-	3.2	1.8	2.0	3.1	13.5	-
	변경									

4) 생태공원 조성계획(변경)

구분	면적(㎡)	수종	비고
생태공원	기정	5,551.4	야생화, 유실수, 장미, 허브, biotope, 등 다층구조의 식생수목
	변경	5,245.4	

마. 교통계획(변경없음)

바. 경관계획(변경없음)

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음) : 생략(본문 내용과 같음)

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		16,208.0	50이하	47.94	414이하	414.00	396.27	- / 29층(107m)이하	역세권밀도 계획적응
노량진3재정비촉진구역		73,068.0	50이하	22.20	250이하	243.66	241.26	- / 30층(110m)이하	-
노량진4재정비촉진구역		40,512.5	60이하	23.55	260이하	260.17	252.66	20층 / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화
노량진5 재정비촉진구역		37,809.0	50이하	18.57	300이하	272.81	270.63	- / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화
노량진6재정비촉진구역	기정	72,822.0	50이하	18.21	300이하	272.33	267.94	- / 28층(90m)이하	기준용적률 20%완화
	변경			19.51			272.32	- / 49층(150m)이하	
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	60이하	24.33	240이하	242.06	237.44	18층 / 30층(90m)이하	기준용적률 5%완화
노량진8 재정비촉진구역		55,832.9	60이하	22.10	300이하	242.05	236.43	22층 / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화

※ 변경사유 : 노량진6재정비촉진구역 건축계획 변경

타. 기반시설의 비용분담계획(변경없음)

과. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구분		합계	분양(부분임대)				임대					부분 임대
			소계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡	
총계	기정	9,068 (81)	7,440 (81)	3,067	3,895	478 (81)	1,628 [26]	622	594	363	49 [26]	81
	변경	9,068 (81)	7,440 (81)	3,023	3,915	502 (81)	1,628 [26]	622	594	363	49 [26]	81
노량진1촉진구역		2,992 (32)	2,461 (32)	1,322	1,041	98 (32)	531 [26]	214	180	111	26 [26]	32
노량진2촉진구역		415	301	49	224	28	114	-	-	91	23	-
노량진3촉진구역		1,012	838	198	443	197	174	80	74	20	-	-
노량진4촉진구역		860	713	352	361	-	147	60	64	23	-	-
노량진5촉진구역		727 (26)	597 (26)	253	304	40 (26)	130	52	60	18	-	26
노량진6 촉진구역	기정	1,499 (23)	1,237 (23)	456	733	48 (23)	262	106	106	50	-	23
	변경	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	-	-

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

※ 변경사유 : 노량진6촉진구역 건축계획 변경에 따른 평형배분 변경

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 ~ 5) 노량진5구역(주택재개발사업) : 변경없음

6) 노량진6구역(주택재개발사업)

구역명		구역면적 (㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			평균층수/ 최고(높이)층수	비 고
			기준	계획	상한	완화	계획		
노량진6 재정비촉진구역	기정	72,822.0	50이하	18.21	300이하	272.33	267.94	- / 28층(90m)이하	기준용적률 20%완화
	변경			19.51			272.32	- / 49층(150m)이하	

7) 노량진7구역 ~ 8) 노량진8구역(주택재개발사업) : 변경없음

저. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정 조서(변경)

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	노량진 재정비촉진지구	동작구 노량진동 270-2번지 일대	738,815.5	-	738,815.5	

※ 서울특별시고시 제2023-189호 노량진재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(노량진5·8구역) 및 지형도면고시면적

2) 용도지역 결정(변경)조서(변경없음)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변 경	
계			738,815.5	-	738,815.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	723,279.5	-	723,279.5	97.9
		제1종일반주거지역	38,817.4	-	38,817.4	5.3
		제2종일반주거지역(7층)	171,581.9	-	171,581.9	23.2
		제2종일반주거지역	127,007.1	-	127,007.1	17.2
		제3종일반주거지역	385,873.1	-	385,873.1	52.2
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	1.6
일반상업지역			3,428.0	-	3,428.0	0.5

○ 노량진1구역 ~ 5) 노량진5구역(주택재개발사업) : 변경없음

○ 노량진6구역(주택재개발사업) : 생략(본문 내용과 같음)

○ 노량진7구역 ~ 8) 노량진8구역(주택재개발사업) : 변경없음

3) 용도지구 결정조서(변경없음)

4) 도시계획시설 결정조서 : 생략(본문 내용과 같음)

5) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

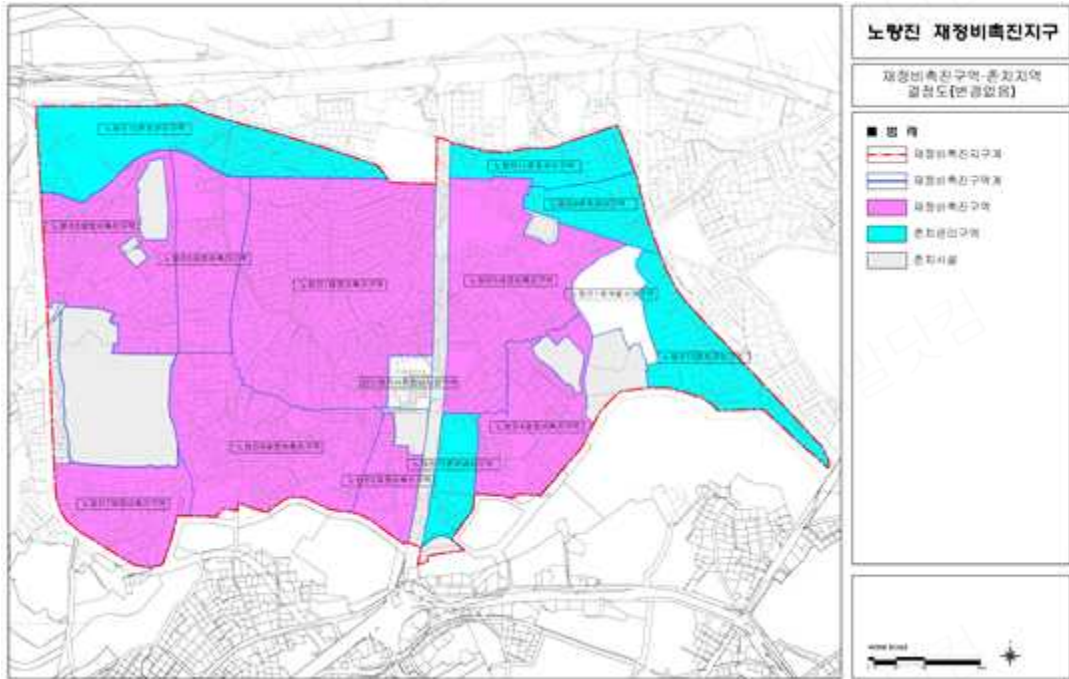
○ 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	노량진6재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울시 동작구 노량진동 294-220번지 일대	72,822.0	-	72,822.0	-

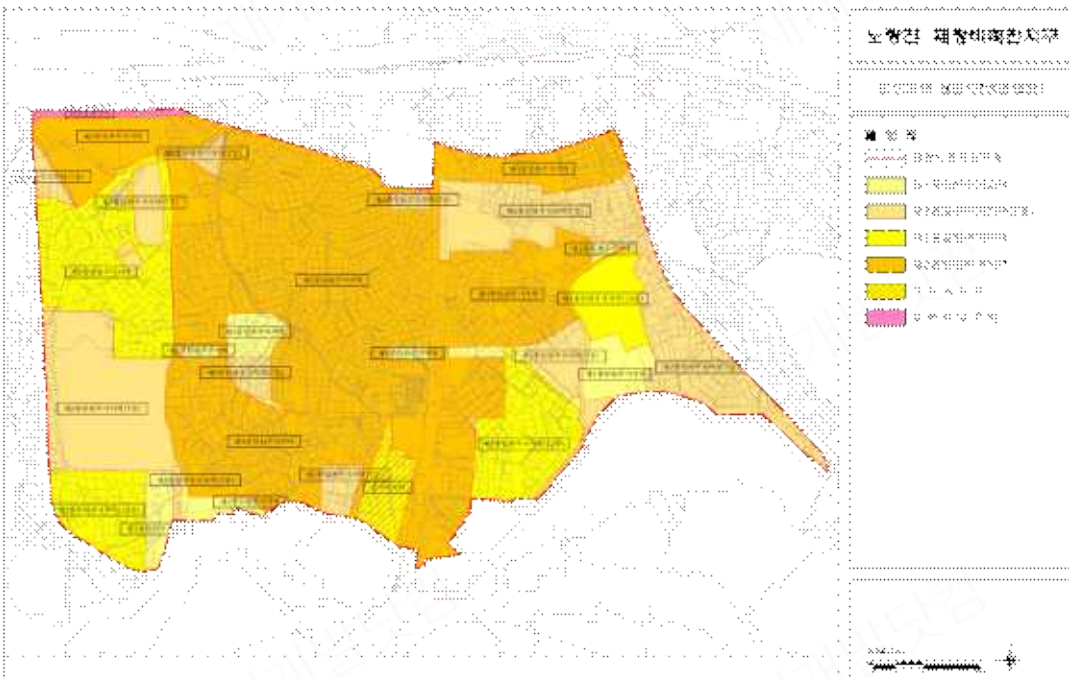
■ 노량진재정비촉진지구 결정도(변경없음)



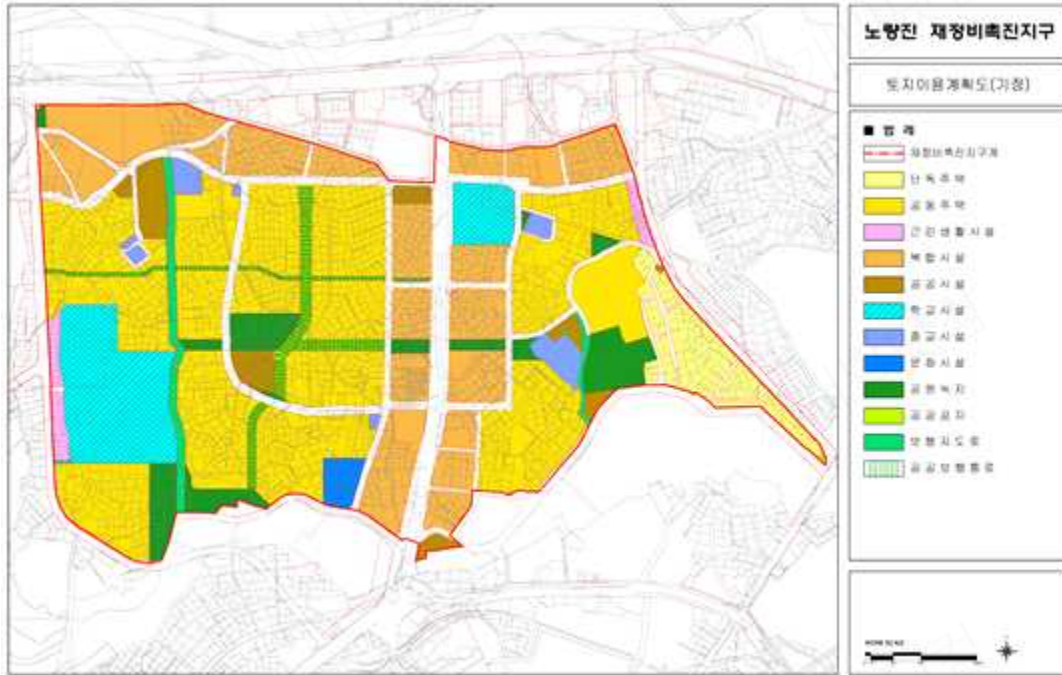
■ 노량진재정비촉진구역 존치지역 결정도(변경없음)



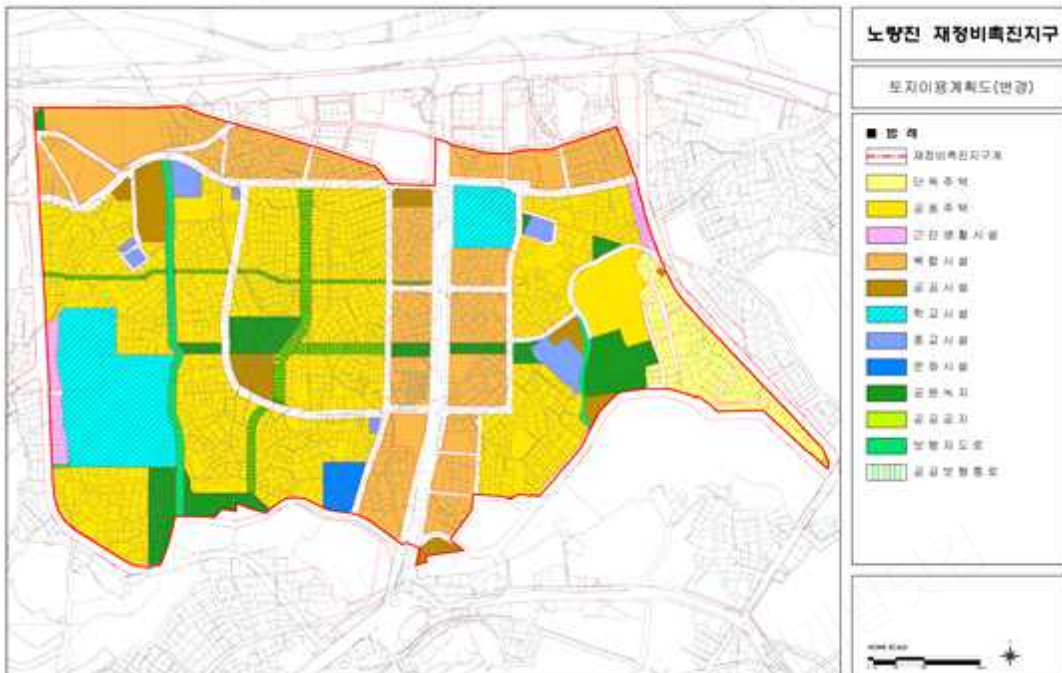
■ 노량진재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



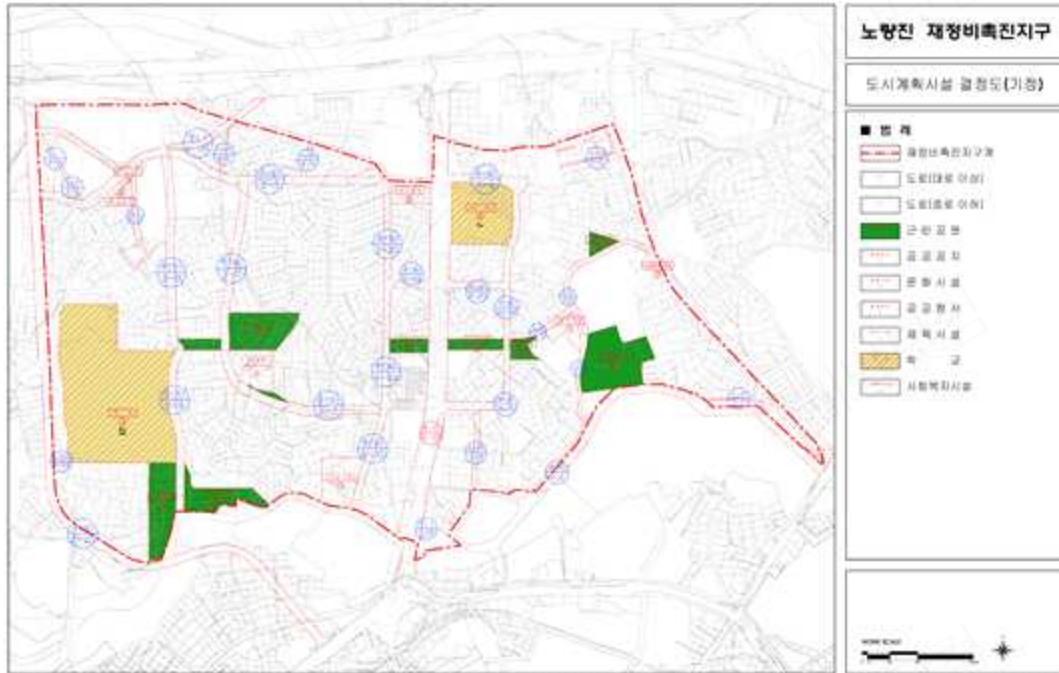
■ 노량진재정비촉진구역 토지이용계획 결정도(기정)



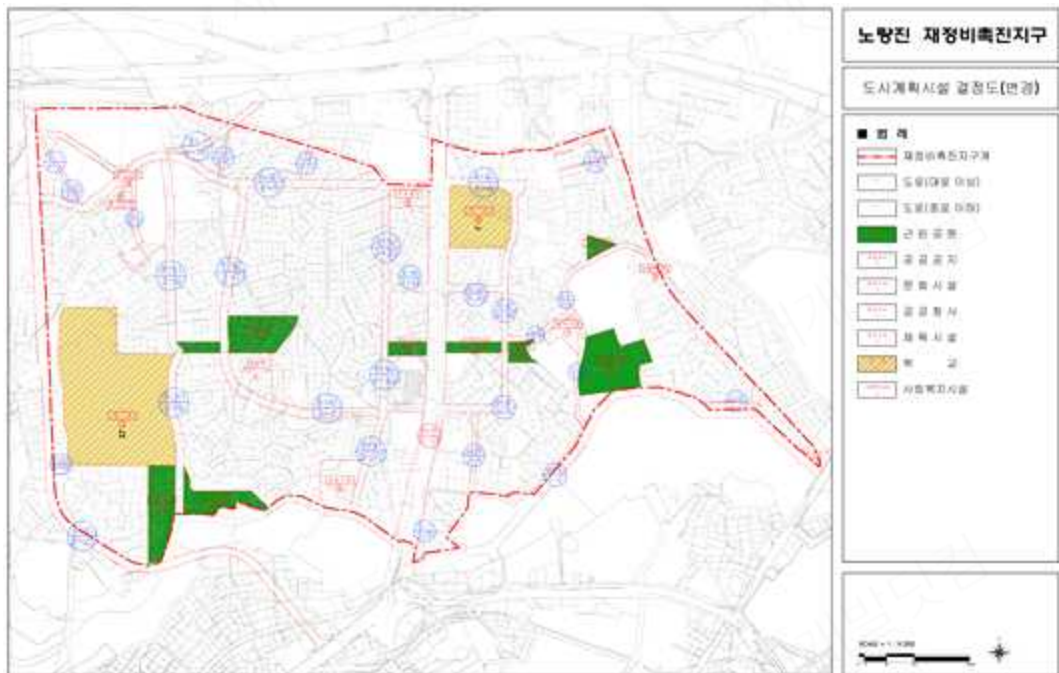
■ 노량진재정비촉진구역 토지이용계획 결정도(변경)



■ 노량진재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 노량진재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



■ 노량진재정비촉진구역 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

