

## 주택건설 사업계획승인 및 지구단위계획 지형도면 고시

서울특별시 동작구 본동 402-1번지 일대 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업계획을 승인하고 이를 고시하며, 같은 법 제19조에 따라 의제 처리된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 2일

서울특별시 동작구청장

1. 사 업 명 : 한강지역주택조합 아파트 건립에 따른 주택건설사업
2. 사업주체 :
- 가. 한강지역주택조합 조합장 김공훈 (서울특별시 동작구 노량진로 232, 2층(본동))
- ※ 공동사업주체 : 포스코이앤씨(주) 대표이사 김상용 (경상북도 포항시 북구 중흥로 307(죽도동))
3. 사업시행지의 위치 · 면적 및 규모
- 가. 위 치 : 서울특별시 동작구 본동 402-1번지 일원
- 나. 면적 및 규모
- | 용도  | 규 모           |   |                            | 대지면적<br>(㎡) | 건축<br>연면적<br>(㎡) | 건폐율<br>(%) | 용 적 률<br>(%) | 사업기간<br>(사용검사<br>예정일) |
|-----|---------------|---|----------------------------|-------------|------------------|------------|--------------|-----------------------|
|     | 층수<br>(지상/지하) | 동 | 세대수                        |             |                  |            |              |                       |
| 아파트 | 34/6          | 4 | 836<br>(공공임대주택<br>223세대포함) | 21,018.45   | 170,943.68       | 56.53      | 421.31       | 2030.12               |
4. 사업시행기간 : 24.07. ~ 2030.12.
5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항
- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위 계획구역 및 지구단위계획)의 결정

[붙임 1] 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정)

I. 지구단위계획구역 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

| 구분 | 구역명                                            | 위 치                  | 면 적 (㎡) |             |           | 비 고 |
|----|------------------------------------------------|----------------------|---------|-------------|-----------|-----|
|    |                                                |                      | 기정      | 변경          | 변경 후      |     |
| 신설 | 본동 402-1번지 일대<br>노들역세권 공공임대주택<br>건립관련 지구단위계획구역 | 동작구 본동<br>402-1번지 일대 | -       | 증)21,018.45 | 21,018.45 |     |

나. 결정 사유서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 위 치                  | 면적(㎡)     | 변경사유                                                                                                                                                            |
|----|------------|----------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | ①          | 동작구 본동<br>402-1번지 일대 | 21,018.45 | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 역세권 공공임대주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준에 따라 역세권의 효율적인 토지이용을 도모하고 대중교통 접근성이 우수한 지역에 공공임대주택 공급 및 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함</li> </ul> |

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정

① 토지이용 및 시설에 관한 부분

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분      |                      | 면 적 (㎡)   |              |           | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|----------|----------------------|-----------|--------------|-----------|------------|-----|
|          |                      | 기 정       | 변 경          | 변경 후      |            |     |
| 계        |                      | 21,018.45 | -            | 21,018.45 | 100.0      |     |
| 주거지<br>역 | 제2종일반주거지역<br>(7층 이하) | 3,411.00  | 감) 3,411.00  | -         | -          |     |
|          | 제3종일반주거지역            | 16,055.45 | 감) 16,055.45 | -         | -          |     |
|          | 준주거지역                | -         | 증) 19,466.45 | 19,466.45 | 92.6       |     |
| 상업<br>지역 | 일반상업지역               | 1,552.00  | -            | 1,552.00  | 7.4        |     |

## 2) 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위치                  | 용도지역                             |           | 면적(㎡)     | 결정사유                                                                                                                                               |
|----------------|---------------------|----------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                     | 기정                               | 변경        |           |                                                                                                                                                    |
| ①              | 본동<br>402-1번지<br>일대 | 제2종일반주거지역<br>(7층이하)<br>제3종일반주거지역 | 준주거<br>지역 | 19,466.45 | <ul style="list-style-type: none"> <li>상업기능 보완을 통해 대중교통 중심의 역세권 활성화</li> <li>대중교통 접근성이 우수한 지역에 서민 주거안정을 도모하는 공공 임대주택 공급 추진을 위하여 용도지역 상향</li> </ul> |

나. 용도지구 : 해당사항 없음

## 2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정

### 가. 교통시설

#### 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |      |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기점          | 종점          | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                 | 비<br>고 |
|----|----|----|------|-----------|----------|-----------|-------------|-------------|----------|-----------|---------------------------|--------|
|    | 등급 | 류별 | 번호   | 폭원<br>(m) |          |           |             |             |          |           |                           |        |
| 기정 | 소로 | 3  | 1512 | 6         | 국지<br>도로 | 500       | 본동<br>196-1 | 본동<br>산11-1 | 일반<br>도로 | —         | 고시<br>제425호<br>(84.7.31.) |        |
| 변경 | 소로 | 3  | 1512 | 6         | 국지<br>도로 | 35        | 본동<br>435-5 | 본동<br>산11-1 | 일반<br>도로 | —         | 고시<br>제425호<br>(84.7.31.) |        |

#### 2) 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명   | 변경후 도로명   | 변경내용                                                                     | 변경사유                                                                                |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로 3-1512 | 소로 3-1512 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도로 연장 축소500m<br/>→ 35m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화 및 공공임대주택 건립계획에 따른 도로연장 축소</li> </ul> |

## ② 획지 및 건축물 등에 관한 부분

### 1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정

| 가구번호 | 획지번호   | 획지계획          |           | 비고 |
|------|--------|---------------|-----------|----|
|      |        | 위치            | 면적(㎡)     |    |
| 획지계획 | 합계     | —             | 21,018.45 |    |
|      | 복합용지 ① | 본동 402-1번지 일대 | 21,018.45 |    |

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정  
가. 건축물 용도에 관한 계획

| 획지번호 | 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①    | 허용용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2호의 공동주택</li> <li>- 제3호의 제1종근린생활시설</li> <li>- 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>- 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>- 제7호의 판매시설</li> <li>- 제10호의 교육연구시설 중 학원, 도서관</li> <li>- 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>- 제13호의 운동시설</li> <li>- 제14호의 업무시설</li> </ul> </li> </ul>            |
|      | 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1호의 단독주택</li> <li>- 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소</li> <li>- 제17조의 공장</li> <li>- 제18호의 창고시설</li> <li>- 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)</li> <li>- 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외)</li> <li>- 제23호의 교정 및 군사시설</li> <li>- 제28호의 장례식장</li> </ul> </li> <li>• 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul> |

나. 건폐율에 관한 계획

| 획지번호 | 계획내용   | 비고 |
|------|--------|----|
| ①    | 60% 이하 |    |

다. 용적률에 관한 계획

| 획지번호 | 구분    | 계획내용       | 비고                  |
|------|-------|------------|---------------------|
| ①    | 기준용적률 | 260.34% 이하 | • 공공임대 용적률 : 73.18% |
|      | 허용용적률 | 406.70% 이하 |                     |
|      | 상한용적률 | 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

라. 높이에 관한 계획

| 획지번호 | 구분   | 계획내용    | 비고         |
|------|------|---------|------------|
| ①    | 최고높이 | 110m 이하 | 해발 130m 이하 |

마. 건축선에 관한 계획

| 획지번호 | 구분    | 계획내용                                                                                                                                                        | 비고 |
|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ①    | 건축한계선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 노량진로변 : 10m ~ 12m 건축한계선 지정</li> <li>• 대상지 서측, 동측 : 3m ~ 6m 건축한계선 지정</li> <li>• 대상지 남측 3m ~ 20m 건축한계선 지정</li> </ul> |    |

바. 공공임대주택 건립 관련 계획

| 획지번호 | 역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준                                                                                                                                                                              | 계획내용                                                                                                                                                                                              |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 45㎡ 이하 : 60% ~ 80%</li> <li>• 전용면적 45㎡ 초과 60㎡ 이하 : 20% ~ 40%</li> </ul> <p>※ 다만, 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 주택공급부서와 협의에 따라 일부 조정 가능</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 45㎡ 이하 : 없음</li> <li>• 전용면적 45㎡ 초과 60㎡ 이하 : 223세대(100%)<br/>             - 59㎡: 223세대(100%)</li> </ul> <p>⇒ 제11차 건축위원회 심의의견(2020.07.28.)에 따라 조정</p> |

사. 비주거시설의 건축비율에 관한 계획

| 획지번호 | 역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>(1) 지상층 연면적 10% 이상의 생활편의시설과 주거지원시설 및 직주근접형시설 등의 비주거시설 설치 권장</p> <p>(2) 자치구청장이 '지하층 활성화 계획'이 가능하다고 요청하는 경우 위원회의 판단에 따라 입지여건을 고려하여 지하층에 설치 가능</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상층 연면적 : 86,132.42㎡<br/>(기부채납제외)<br/>             - 주거시설 : 77,496.35㎡</li> <li>• 지상층 비주거시설 : 8,636.07㎡<br/>(지상층연면적의 10.03%)<br/>             - 판매시설: 920.50㎡<br/>             - 근린생활시설 : 5,172.19㎡<br/>             - 커뮤니티시설 : 2,543.38㎡</li> </ul> |

아. 용적률 적용에 관한 사항

1) 허용용적률 인센티브(역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준)

| 구분         |                        | 운영기준                                                                                                                                                                                                         | 계획내용                                                                                                                                                                      | 비고                                                                                                                                       |              |
|------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 필수<br>항목   | 리모델링이<br>쉬운 구조         | <ul style="list-style-type: none"><li>· 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것</li><li>· 구조체에서 건축설비, 내부마감 재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것</li><li>· 개별 세대 안에서 구획된 실(室)의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경 할 수 있을 것</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>· 서울특별시 건축위원회 심의기준에 따라, 리모델링이 용이한 공동 주택기준(국토교통부 고시)에 적합하게 적용</li></ul>                                                              | 건축위원회 결정사항                                                                                                                               |              |
|            | 커뮤니티<br>지원시설           | <ul style="list-style-type: none"><li>· 300세대 이상</li><li>  : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상</li><li>※공공임대주택 포함</li></ul>                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>· 커뮤니티지원시설 계획 (2,543.38㎡)<ul style="list-style-type: none"><li>– 지상층 공동주택 연면적(77,496.35㎡)의 3%(2,324.89㎡)이상으로 계획</li></ul></li></ul> | 사업계획 승인 시 이행                                                                                                                             |              |
|            | 친<br>환<br>경<br>건축<br>물 | 에너지<br>효율<br>건축물                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>· 에너지성능지표 검토서 평점합계 86점 이상</li><li>· 건물 에너지효율 인증(2등급 이상)</li><li>· 지구단위계획상 적용사항 포함</li><li>· 사업계획승인 시 인증여부 입증</li></ul>              | <ul style="list-style-type: none"><li>· 주택기준 변경으로 ‘에너지 절약형 친환경주택’ 적용</li><li>· 에너지효율 1+등급 이상 인증</li><li>※사업계획승인 시 인증여부 입증</li></ul>      | 사업계획 승인 시 이행 |
|            |                        | 친환경<br>건축물                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>· 친환경 분양 성능인증 (우수등급 75점 이상)</li><li>· 전이층에 정원 및 녹화시설 설치하여 휴게공간으로 활용</li><li>· 환경친화적인 외부창호계획</li></ul>                               | <ul style="list-style-type: none"><li>· 녹색건축인증으로 개정 최우수등급(74점이상) 적용</li><li>· 옥상정원 및 조경시설을 설치하여 휴게공간 설치</li></ul>                        | 사업계획 승인 시 이행 |
|            |                        | 신재생<br>에너지<br>사용                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>· 표준건축공사비의 1% 이상</li></ul>                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>· 기준변경으로 의무설치비율 6% 적용<ul style="list-style-type: none"><li>– 태양광, 지열 및 연료전지 적용</li></ul></li></ul> |              |
|            | 역사문화<br>보전계획           | <ul style="list-style-type: none"><li>· 역사문화 보전 등을 위한 지구 지정 여부</li></ul>                                                                                                                                     | —                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                          |              |
| 선택<br>항목   | 공공기여<br>방안             | <ul style="list-style-type: none"><li>· 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우</li></ul>                                                                                                              | —                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                          |              |
| (패키지)허용용적률 |                        | <ul style="list-style-type: none"><li>· 기준용적률 + 완화용적률</li></ul>                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>●455.00% 이하</li></ul>                                                                                                               | 적용                                                                                                                                       |              |

주) 커뮤니티 지원시설 관련하여 첨부된 커뮤니티 운용계획서 준용

주) 주민제안 당시 기준인 ‘역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준(2011.5.3.)’ 적용

## 2) 공공시설 부담계획

| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        | 합계          | 제2종일반주거지역(7층) | 제3종일반주거지역   | 비고                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        | 19,466.45㎡  | 3,411.00㎡     | 16,055.45㎡  |                                                                                 |
| 공공시설부담율                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        | —           | 25%           | 15%         |                                                                                 |
| 공공시설의무면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        | 3,261.07㎡   | 852.75㎡       | 2,408.32㎡   |                                                                                 |
| 공공시설<br>확보면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 공공<br>업무시설             | 1,759.20㎡   | —             | 1,759.20㎡   | 구역면적의<br>9.0%                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 소계                     | 1,759.20㎡   | —             | 1,759.20㎡   |                                                                                 |
| 세대수<br>및 면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 구 분                    | 합계          | 45㎡ 이하        | 45㎡ 초과      | 대지면적(㎡)                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 합계(세대)                 | 836(100.0%) | 0(0.0%)       | 836(100.0%) | 21,018.45                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 분양(세대)                 | 613(100.0%) | 0(0.0%)       | 613(100.0%) | —                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 공공임대(세대)               | 223(100.0%) | 0(0.0%)       | 223(100.0%) | —                                                                               |
| <div>• 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 공공임대주택 부속토지 면적의 1/2을 부담물로 갈음할 수 있음</div> <div>• 공공시설(건축물) 기부채납에 따른 환산 부지면적 산출</div>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |             |               |             |                                                                                 |
| 공공시설<br>부담률 산정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 구 분                    |             | 내 용           |             | 산 식                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 공공시설<br>연면적            | 소계          | 3,100.95㎡     |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 어린이집        | 457.50㎡       |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 노량진1동주민센터   | 1,526.59㎡     |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 보건지소        | 1,116.86㎡     |             | 노인건강증진센터 950.00㎡ 포함                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 표준<br>건축비              | 어린이집        | 4,927,000원/㎡  |             | 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정<br>등 가이드라인 적용                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 노량진1동주민센터   | 4,417,000원/㎡  |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 보건지소        | 4,417,000원/㎡  |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 부지가액                   | 어린이집        | 12,377,112원/㎡ |             | 개별공시지가 : 6,188,556원<br>(지구단위구역내평균공시지가)<br>부지가액 : 개별공시지가 2배<br>(인근 토지 실거래 사례 없음) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 노량진1동주민센터   |               |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 보건지소        |               |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 환산<br>부지면적             | 소계          | 1,023.17㎡     |             | [(표준건축비 × 공공시설 연면적) ÷<br>부지가액(원)]                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 어린이집        | 165.56㎡       |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 노량진1동주민센터   | 495.27㎡       |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 보건지소        | 362.34㎡       |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 공공시설<br>토지면적<br>(대지지분) | 합계          | 736.03㎡       |             | [시설 전용면적 ÷ 전체전용연면적 ×<br>대지면적]                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 어린이집        | 108.59㎡       |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 노량진1동주민센터   | 362.35㎡       |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 보건지소        | 265.09㎡       |             |                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 공공시설<br>등<br>제공면적      | 소계          | 1,759.20㎡     |             | [ 공공시설 토지면적 + 환산부지 면적 ]                                                         |
| 어린이집                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        | 274.15㎡     |               |             |                                                                                 |
| 노량진1동주민센터                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        | 857.62㎡     |               |             |                                                                                 |
| 보건지소                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        | 627.43㎡     |               |             |                                                                                 |
| <div>■ 공공시설 부담률 산정</div> <div>— 순부담 확보면적 : 공공시설 의무면적의 1/2 이상</div> <div>→ 3,261.07㎡의 ½ = 1,630.54㎡(7.8%) ≤ 1,759.2㎡(9.0%) 확보</div> <div>— 공공임대주택 확보면적 : 공공시설 부담율의 1/2 같음</div> <div>→ 3,261.07㎡의 ½ = 1,630.54㎡(7.8%) 확보 필요</div> <div>■ 본 사업대상지는 공공시설 의무면적의 1/2이상인 1,759.2㎡를 어린이집, 주민센터 등 건축물 기부채납으로 설치하였으며,</div> <div>■ 공공시설 의무면적의 1/2은 무상양여한 공공임대주택의 부속토지(1,630.54㎡)를 확보함으로써 공공시설 의무면적 이상으로 계획하였음</div> |                        |             |               |             |                                                                                 |

### 3) 상한용적률 산정

| 구분           | 산출결과              | 산출내역                                                                                                                                                                                                                                         |          |         |           | 비고             |
|--------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|-----------|----------------|
| 공공시설<br>제공면적 | 1,759.2㎡<br>(순부담) | 구분                                                                                                                                                                                                                                           | 소계       | 대지지분    | 부지환산      | 비고             |
|              |                   | 공공업무시설                                                                                                                                                                                                                                       | 1,759.2㎡ | 736.03㎡ | 1,023.17㎡ | 연면적: 3,100.95㎡ |
| 가중치          | 1.0000            | $\bullet$ 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률<br>$= 406.70\% / 406.70\%$                                                                                                                                                                          |          |         |           |                |
| $\alpha$     | 0.0913            | $\bullet\alpha =$ 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공 후의 대지면적<br>$= 1,759.2\text{㎡} / (21,018.45\text{㎡} - 1,759.2\text{㎡}) = 0.0913$                                                                                                                     |          |         |           |                |
| 기준용적률        | 260.34%<br>이하     | $\bullet\{(3,411.00\text{㎡}(2\text{중}) \times 200.00\%) + (16,055.45\text{㎡}(3\text{중}) \times 250.00\%) + (1,552.00\text{㎡}(\text{일반상업}) \times 500.00\%)\} / 21,018.45\text{㎡} = 260.34\%$                                                 |          |         |           |                |
| 허용용적률        | 406.70%<br>이하     | $\bullet\{(3,411.00\text{㎡}(2\text{중}) \times 430.00\%) + (16,055.45\text{㎡}(3\text{중}) \times 450.00\%) + (1,552.00\text{㎡}(\text{일반상업}) \times 500.00\%)\} / 21,018.45\text{㎡} = 450.45\%$<br>$\Rightarrow$ 상한용적률 감소율 대비 허용용적률 406.70%로 축소 |          |         |           |                |
| 상한용적률        | 455.00%<br>이하     | $\bullet$ 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ 이내<br>$= 450.45\% \times (1 + 1.3 \times 1.0000 \times 0.0913) = 503.94\%$<br>$\Rightarrow$ 도시•건축 공동위원회 소위원회(2017.07.21.) 자문결과에 따라 용적률 455.00% 이하 적용                      |          |         |           |                |
| 공공임대<br>용적률  | 73.18%<br>이상      | $\bullet (\text{허용용적률} - \text{기준용적률}) \times 1/2$ 이상<br>$= (406.70\% - 260.34\%) \times 1/2 = 73.18\%$ 이상                                                                                                                                   |          |         |           |                |

주) 역세권 공공임대주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준 준용

## 3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정

### 가. 대지내 공지에 관한 사항

| 구분   | 계획내용                                                                                                  | 비고                                                                          |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 전면공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축 한계선 후퇴에 따른 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>가로경관상 위압감을 해소하고 가로보행환경 제고</li> </ul> |
| 공개공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>다중이 이용하는 노량진로변에 공개공지로 지정</li> </ul>                            |                                                                             |

### 나. 교통처리에 관한 사항

| 구분              |       | 계획내용                                                  | 비고 |
|-----------------|-------|-------------------------------------------------------|----|
| 차량<br>진출입<br>계획 | 주차    | ● 거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리설치                              |    |
|                 | 차량진출입 | ● 노량진로(대로)변 차량출입 불허구간 지정<br>● 판매시설과 공동주택 진출입구 분리 설치   |    |
| 동선계획            |       | ● 건축한계선을 통한 보행공간 확보, 단지 내 주민운동공간, 어린이놀이터 등 오픈스페이스와 연결 |    |

## 다. 공공시설에 관한 계획

### 1) 공공시설 계획(안)

| 구분 | 시설명           | 세부용도                        | 위치               | 연면적<br>(㎡) | 부지환산면적(㎡)<br>(대지지분포함) | 비고                |
|----|---------------|-----------------------------|------------------|------------|-----------------------|-------------------|
| 신설 | 노유자시설         | 국·공립<br>어린이집                | 본동 402-1번지<br>일대 | 457.50     | 274.15                | 조성 후<br>기부채납      |
| 신설 | 공공<br>업무시설    | 노량진주민센터<br>보건지소<br>노인건강증진센터 | 본동 402-1번지<br>일대 | 2,643.45   | 1,485.04              | 조성 후<br>기부채납      |
| 신설 | 제1종<br>근린생활시설 | 우체국                         | 본동 402-1번지<br>일대 | 334.94     | 191.21                | 현<br>노량진우체국<br>이전 |

※ 공공시설등(기반시설) 설치비용 및 부지가액은 건축허가 시 재산정하여 반영하고, 부지전체 공공기여율을 충족하여야 함

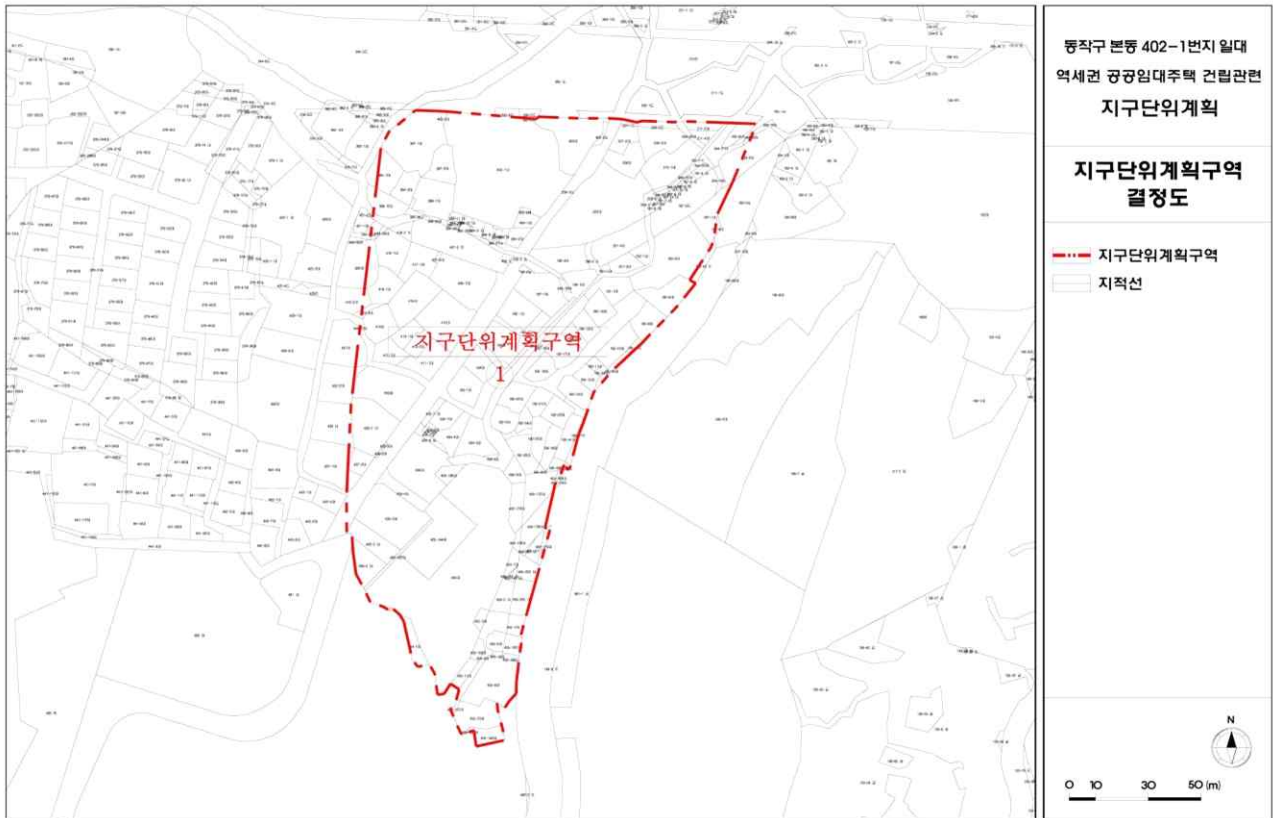
※ 사업계획 확정시 공공시설등(기반시설)에 대한 대지권을 같이 설정할 것

※ 부지내 공공시설은 비도시계획시설로 결정하여 설치

### 2) 운영계획(안)

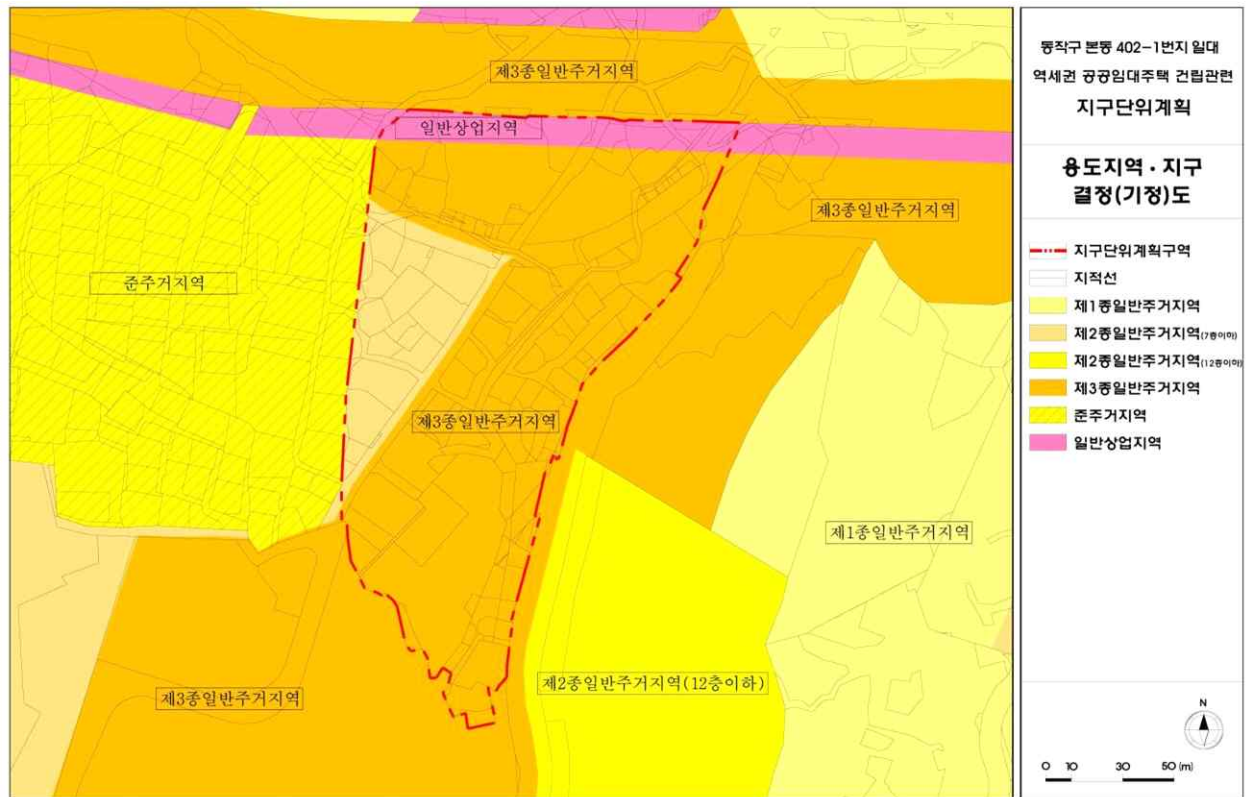
| 구분 | 시설명           | 세부용도                        | 운영주체        | 운영비용<br>(/년) | 예산확보계획                                   | 비고                |
|----|---------------|-----------------------------|-------------|--------------|------------------------------------------|-------------------|
| 신설 | 노유자시설         | 국·공립<br>어린이집                | 동작구         | 394,000천원    | 시설설치비 :<br>시비지원<br>운영비 : 보조금<br>및 수납액 충당 | 공공시설<br>운영계획 참고   |
| 신설 | 공공<br>업무시설    | 노량진주민센터<br>보건지소<br>노인건강증진센터 | 동작구         | 1,565,009천원  | —                                        | 공공시설<br>운영계획 참고   |
| 신설 | 제1종<br>근린생활시설 | 우체국                         | 서울지방<br>우정청 | —            | —                                        | 현<br>노량진우체국<br>이전 |

## 1. 지구단위계획구역 결정(안)도

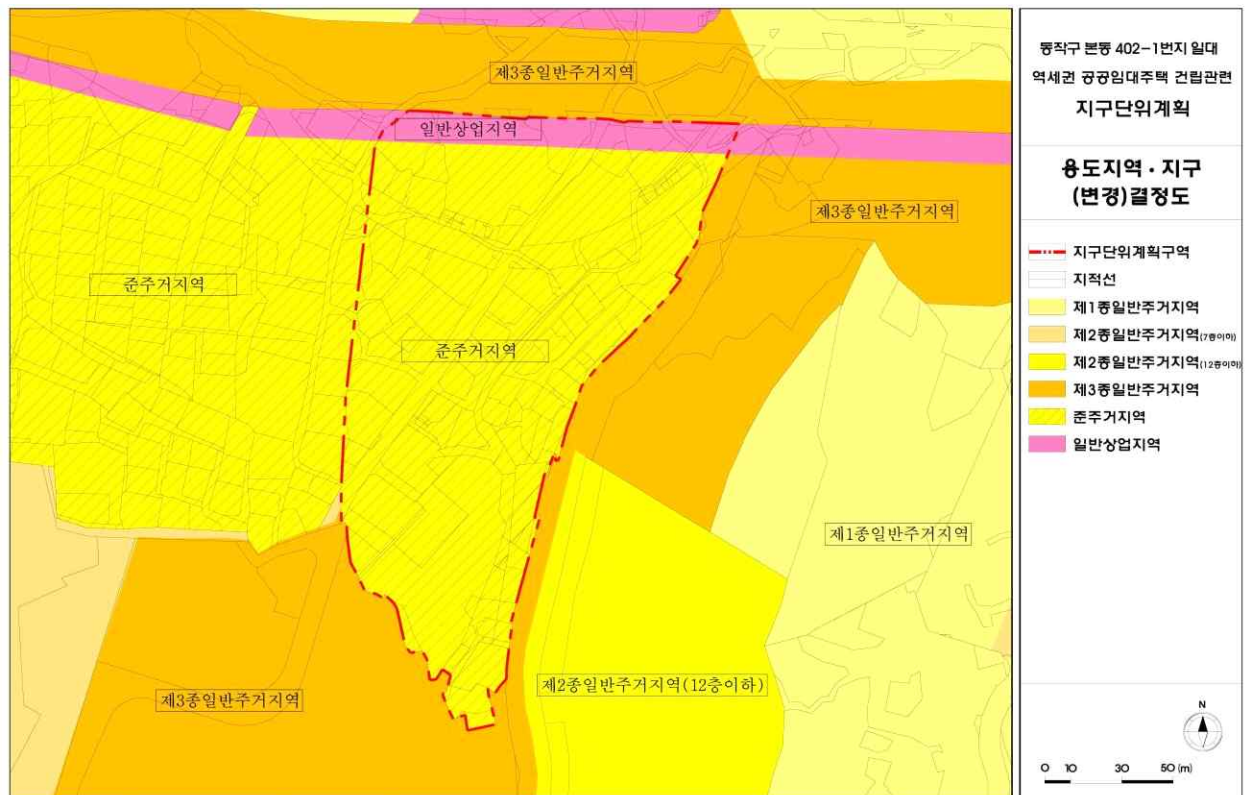


## 2. 용도지역·지구 결정도

### ■ 용도지역·지구 결정도 - 기정

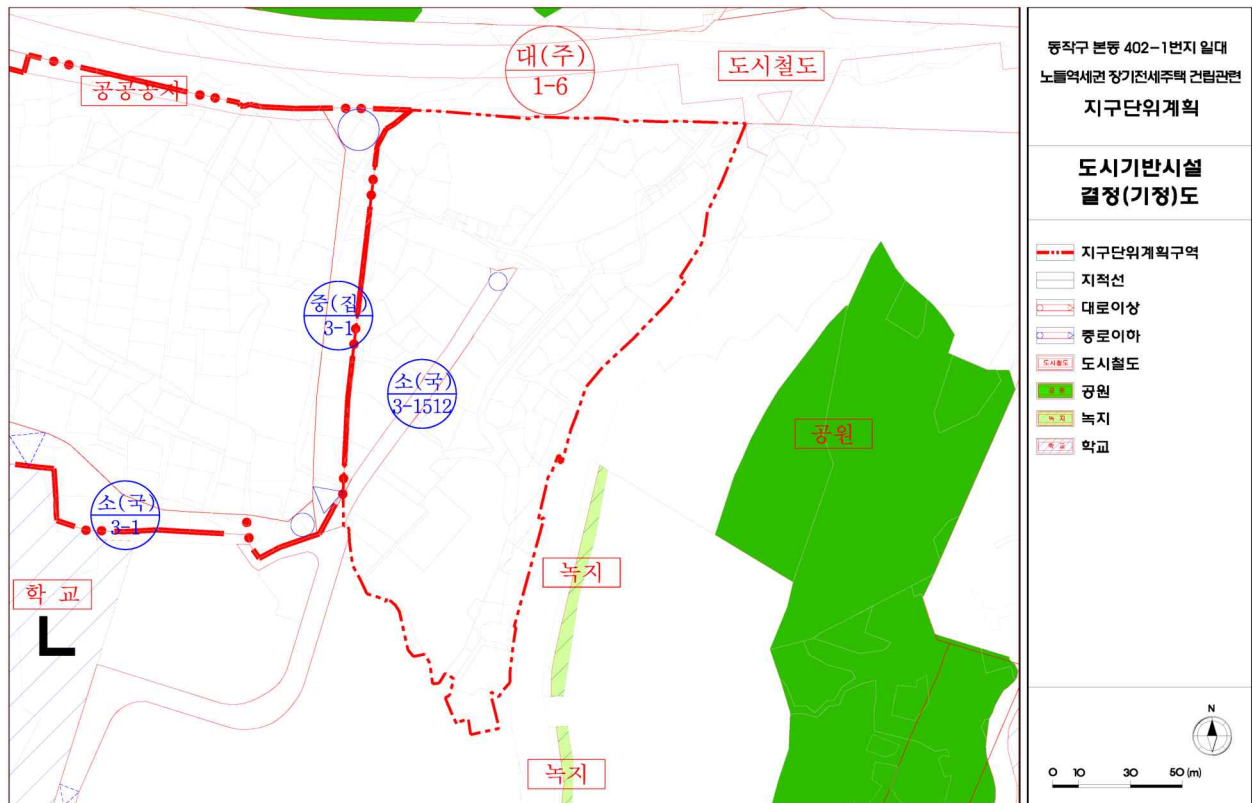


### ■ 용도지역·지구 결정(안)도 - 변경



### 3. 도시기반시설에 관한 결정도

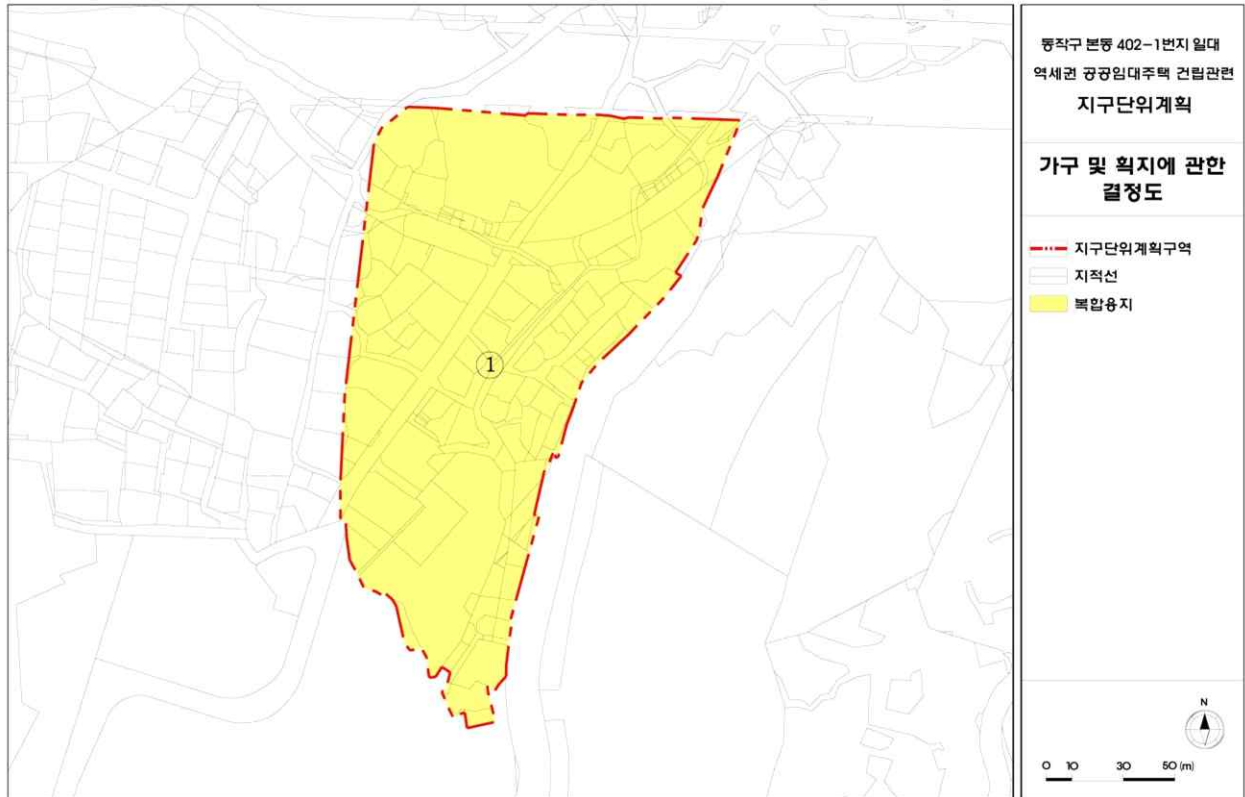
#### ■ 도시기반시설에 관한 결정도 - 기정



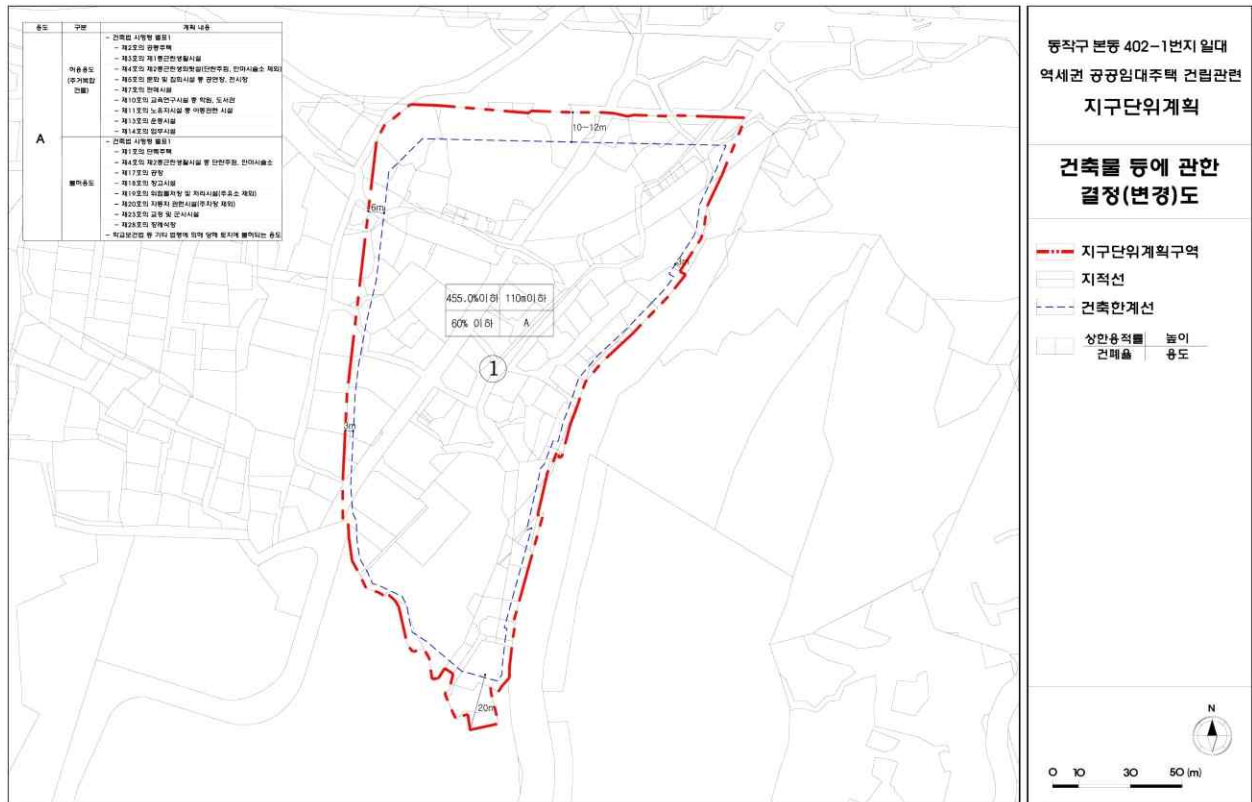
#### ■ 도시기반시설에 관한 결정(안)도 - 변경



#### 4. 가구 및 획지에 관한 결정(안)도



#### 5. 건축물 등에 관한 결정(안)도



## 6. 기타사항에 관한 결정조서



## 7. 지구단위계획 종합결정(안)도

