

◆ 서울특별시고시 제2023-34호

노량진재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(노량진1·2구역) 및
지형도면 고시

1. 2006 - 443 (2006.12.21.)
 2009 - 503 (2009.12.10.) , 2010 - 210
 (2010.06.03.), 2010 - 333 (2010.09.24.), 2011 - 264
 (2011.09.15.), 2013 - 186 (2013.06.20.),
 2013 - 225 (2013.07.11.), 2014 - 184 (2014.05.15.),
 2014 - 425 (2014.12.18.), 2016 - 112 (2016.04.14.),
 2017 - 29 (2017.02.02.), 2017 - 213 (2017.06.15.),
 2017 - 437 (2017.11.30.), 2017 - 463 (2017.12.21.),
 2018 - 44 (2018.02.22.), 2018 - 198 (2018.06.28.),
 2019 - 54 (2019.02.07.), 2019 - 106 (2019.03.21.),
 2019 - 130 (2019.04.25.), 2020 - 216 (2020.05.28.),
 2020 - 261 (2020.06.25.), 2020 - 376 (2020.09.10.),
 2020 - 398 (2020.09.24.), 2020 - 443 (2020.11.05.),
 2022 - 306 (2022.07.14.)
 「 5 1 12 1
 , 5 5 12 3 ,
 5 15 , 13 「
 」 50 .
2. , 「 」
 8 (「 」 32) .

2023 1 26

1. . . . ()

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기 정	변 경	변 경 후	
노량진 재정비 촉진지구	주거지형	동작구 노량진동 270-2번지 일대	739,033.5	감) 100	738,933.5	동작구 노량진동·대방동 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

2.

()

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
계			739,033.5	감) 100	738,933.5	-	-
촉진 구역	소계 (8개 구역)		461,811.9	감) 100	461,711.9	-	-
	노량진1재정비촉진구역	노량진동 278 - 2번지 일대	132,287.0	감) 100	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	38,017.0	-	38,017.0	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 44 - 1번지 일대	55,742.9	-	55,742.9	주택재개발	-
촉진 구역	소계 (5개 구역)		147,416.0	-	147,416.0	-	-
	노량진9촉진관리구역	노량진동 84 - 11번지 일대	18,564.0	-	18,564.0	-	-
	노량진10촉진관리구역	대방동 49 - 2번지 일대	57,305.0	-	57,305.0	-	-
	노량진11촉진관리구역	노량진동 84 - 18번지 일대	21,415.0	-	21,415.0	-	-
	노량진12촉진관리구역	노량진동 310 - 95번지 일대	15,577.0	-	15,577.0	-	-
	노량진13촉진관리구역	노량진동 221 - 59번지 일대	34,555.0	-	34,555.0	-	-
촉진시설		-	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)	-

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

3. ()

3 - 1. 1 ()

가. ()

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		132,287	감) 100	132,187	100.0	-
정비기반 시설등	소계	26,035	-	26,035	19.7	-
	도로	10,233	-	10,233	7.8	-
	공원	8,998	-	8,998	6.8	-
	공공시설 (1-6,7)	6,804	-	6,804	5.1	· 공공청사/사회복지시설 중복(1-6) · 공공청사(교육연구시설)신설(1-7) (지역주민개방형부설주차장, 고시원 생활편의시설 포함)
택지 (획지)	소계	106,252	감) 100	106,152	80.3	-
	1-1	90,161	감) 100	90,061	68.1	공동주택
	1-4	9,786	-	9,786	7.4	주상복합
	1-5	6,305	-	6,305	4.8	주상복합

※ 변경사유 : 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

1) ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변 경 후	
총계			132,287.0	감) 100.0	132,187.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	132,287.0	감) 100.0	132,187.0	100.0
		제1종일반주거지역	8,998.0	-	8,998.0	6.8
		제2종일반주거지역(7층)	6,804.0	-	6,804.0	5.1
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	116,485.0	감) 100.0	116,385.0	88.1
	준주거지역		-	-	-	-
일반상업지역			-	-	-	-

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경 후		
-	노량진1구역	제3종일반	제3종일반	감) 100.0	· 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

· ()

1)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3류	18	25~40	주간선도로	6,490 (730)	노량진역전	구로동	일반도로	상도동길	건설부고시 제177호 1962.12.08	장승배기길
기정	중로	2류	5	15	집산도로	745 (311)	노량진동 240 - 79	대방동 23 - 58	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	3류	33	12	국지도로	390	노량진동 306 - 10	노량진동 246 - 1	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	3류	34	12	국지도로	69	노량진동 233 - 5	노량진동 248 - 14	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-

※ ()는 노량진1재정비촉진구역 내 연장

2)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	③	노량진 근린공원 (중앙공원)	근린공원	노량진동 293 - 7번지 일대	13,859.0 (8,998.0)	-	13,859.0 (8,998.0)	-	-

※ ()는 노량진1재정비촉진구역 내 면적

3)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
기 정	③	공공청사	노량진동 240 - 1번지 일대	2,280	-	2,280	-	(서울시 기부채납)

4) /

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
기 정	②	공공청사/ 사회복지시설	노량진동 294 - 41번지 일대	4,808 (4,524)	-	4,808 (4,524)	-	중복결정 (동작구 기부채납)

※ ()는 노량진1재정비촉진구역 내 면적

()

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	관리사무소	노량진1 재정비 촉진구역내	463.38	증) 51.06	514.44	
	경로당		551.28	증) 7.25	558.53	
	어린이집		1,960.80	감) 103.58	1,857.22	
	작은도서관		739.52	증) 3.07	742.59	
	어린이놀이터		2,794.03	감) 124.64	2,669.39	
	주민운동시설		2,711.25	감) 184.85	2,526.40	

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

()

1)

()

2)

()

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	높이						
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						평균	최고					
기정	노량진1 재정비 촉진 구역	132,287	1-1	90,161	동작구 노량진동 278-2번지일대	공동주택	24.15 이하	265.35 이하	110이하	-	33					
			1-4	9,786	동작구 노량진동 242-9번지일대	주거복합			90이하	-	25					
			1-5	6,305	동작구 노량진동 234-7번지일대											
			1-6	4,524	동작구 노량진동 294-41번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층이하					
			1-7	2,280	동작구 노량진동 240-1번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층이하					
변경	노량진1 재정비 촉진 구역	132,187	1-1	90,061	동작구 노량진동 278-2번지일대	공동주택	24.66 이하	265.60 이하	110이하	-	33					
			1-4	9,786	동작구 노량진동 242-9번지일대	주거복합			90이하	-	25					
			1-5	6,305	동작구 노량진동 234-7번지일대											
			1-6	4,524	동작구 노량진동 294-41번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층이하					
			1-7	2,280	동작구 노량진동 240-1번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층이하					
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분		계	임대(㎡)					분양(㎡)						
					소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	60이하	60~85	85초과			
		기정	주택(호)	2,992	531[26]	214	180	111	26[26]	2,461	1,322	1,041	98			
	비율(%)	100.0	17.75	7.15	6.02	3.71	0.87	82.25	44.18	34.79	3.28					
심의완화 사항													* 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화			
건축물의 건축선에 관한 계획													* 장승배기길 변 : 건축한계선 7.5m, 중앙공원 변 : 건축한계선 3m * 15m 도로변 : 건축한계선 3m, 6m * 기타 건축선은 건축법 및 주택법등의 관계법규에 따름			
건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획													* 공공보행통로 : 5구역 연계형 7m 근린공원 연계형 20m이상			

※ 변경사유 : 토지 편입면적 정정에 따른 1-1획지 면적 등 변경

※ 특별건축구역 지정 : 주변 지형 및 연결구역에 준용한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통경축 및 공공보행통로 유지

※ []는 기부채납 임대주택

3) ()

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지(B) (공동주택)	신설 기반시설 (공공시설 환산부지 등 포함)	신설 기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	132,187.0㎡	106,152.0㎡	31,830.3㎡	1,314.3㎡	5,428.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적(C) = 신설 정비기반시설 면적(공공시설 환산부지 등 포함) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 31,830.3㎡ - 1,314.3㎡ - 5,428.1㎡ = 25,087.9㎡ ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 정비기반시설(26,035㎡), 공공시설 토지환산면적(4,281.6㎡), 임대주택 기부채납 지분면적(1,053.0㎡) 및 임대주택 토지환산면적(460.7㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 현금 · 건축물) ▶ 대상지 · 기준용적률 210% · 가중치 : 198.93%/210% = 0.9472 · α 토지 = 20,345.6/106,152.0 = 0.1916647 · α 현금 · 건축물 = 4,742.3/106,152.0 = 0.0446746 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1 + 1.3 × 0.9472 × 0.1916647 + 0.7 × 0.0446746) = 266.12% ≥ 건축계획(안) 265.60% * 상한용적률은 기정유지(266.08%) 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '기부채납 임대주택의 토지지분' 포함 α 현금 · 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

※ 변경사유 : 토지 편입면적 정정에 따른 임대주택 지분면적, 공공시설 환산부지면적 변경 등

※ 정확한 면적은 사업시행계획인가시 확정

()

계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하		
산출근거	• 전체세대수 : 2,992세대 • 기부채납 임대주택수 : 26세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 505세대 : (2,992 - 26)세대 × 17% = 504.22세대 ∴ 505세대 > 504.22세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	505세대	17.03%	100.0%
40㎡이하	214세대	7.22%	42.0%
40~50㎡이하	180세대	6.07%	36.0%
50~60㎡이하	111세대	3.74%	22.0%

※ 기부 임대 26세대 제외(72㎡형 12세대, 84㎡형 14세대)

· ()

구분	시설명	시설규모	관리청
도로	대로 3-18	• 대로 3-18(장승배기로) 호선 일부 확장 - 폭 2.5~4m, 연장 306m	서울시
	중로 2-5	• 중로 2-5호선 일부 개설 - 폭 15m, 연장 331m	동작구
	중로 3-33	• 중로 3-33호선 개설 - 폭 12m, 연장 390m	동작구
	중로 3-34	• 중로 3-34호선 개설 - 폭 12m, 연장 690m	동작구
공원	노량진근린공원 (중앙공원)	• 노량진 근린공원 일부 조성 - 면적 : 8,998㎡	동작구
공공시설	공공청사 3	• 공공청사 3 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 노량진동 240-1번지 일원 - 토지면적 : 2,280㎡ - 건축면적 : 8,432.55㎡ - 세부용도 : 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함	서울시
	공공청사/ 사회복지시설 2	• 공공청사/사회복지시설 2 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 노량진동 294-41번지 일원 - 토지면적 : 4,524㎡ - 건축면적 : 8,500.0㎡ - 세부용도 : 주민자치센터(3,700㎡, 급식관리지원센터 포함), 사회복지시설(4,800㎡, 육아지원종합타운)	동작구
임대주택		• 임대주택 기부채납 - 기부채납 규모 : 26세대(72㎡형 12세대, 84㎡형 14세대) - 토지지분 면적 : 1,053.0㎡ - 연면적 : 5,059.57㎡	서울시

· ()

· ()

· ()

· ()

· ()

· ()

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비고
구역면적(㎡)	132,287.0	감) 100.0	132,187.0	
대지면적(㎡)	106,252.0	감) 100.0	106,152.0	
용적률산정용 연면적(㎡)	281,941.27	감) 1.55	281,939.72	
건축면적(㎡)	25,661.53	증) 519.15	26,180.68	
용적률(%)	265.35	증) 0.25	265.60	
건폐율(%)	24.15	증) 0.51	24.66	
주차대수(대)	4,344	-	4,344	

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 113.71% ⇒ (22,949억 - 12,131억) / 9,513억 × 100 = 113.71% - 총수입 추정 : 22,949억 - 총지출 추정 : 12,131억 - 종전자산총액 추정 : 9,513억			
개별 종전 자산 추정액	• 단독주택, 상가 소유자(건물포함) : 개략단가(약 2,651만원/3.3㎡) 적용 - 토지비 공시가격대비 160%, 건물 133만원/3.3㎡ 기준 • 집합건물 : 개략단가(약 4,263만원/3.3㎡) 적용			
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	
	전용39㎡형	5.40억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(113.71%)	추정분담금(a - b) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용49㎡형	6.56억		
	전용59㎡형	7.84억		
	전용72㎡형	9.05억		
	전용84㎡형	10.01억		
	전용99㎡형	11.10억		
	전용134㎡형	13.65억		

※ 본 추신액 및 산출근거에 대해서는 추경분담금 검증('21.11.18 검증)을 거친 사항으로, 향후 관리처분개회인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양 가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3 - 2. 2 ()

가. ()

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		16,208.0	-	16,208.0	100.0	-
정비기반 시설등	소계	4,100.0	-	4,100.0	25.3	-
	도로	4,100.0	-	4,100.0	25.3	-
택지 (획지)	소계	12,108.0	-	12,108.0	74.7	-
	2-1	12,108.0	-	12,108.0	74.7	-

• ()

1)

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변 경 후	
총계			16,208.0	-	16,208.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	4,100.0	-	4,100.0	25.3
		제1종일반주거지역	-	-	-	-
		제2종일반주거지역(7층)	-	-	-	-
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	4,100.0	-	4,100.0	25.3
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	74.7
일반상업지역			-	-	-	-

· ()
1)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3류	18	25 ~40	주간선도로	6,490 (163)	노량진 역전	구로동	일반도로	상도동길	건설부고시 제177호 1962.12.08	-
기정	중로	3류	37	12	국지도로	188	노량진동 315-135	노량진동 313-72	일반도로	-	서울특별시 고시 제503호 2009.12.10	-

※ ()는 노량진2재정비촉진구역 내 연장

· ()

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	어린이집	노량진2 재정비 촉진구역내	369.53	감) 57.46	312.07	지하1층
	경로당		172.46	증) 9.49	181.95	지하1층
	작은도서관		-	증) 424.15	424.15	지하1층
	주민휴게시설		899.93	감) 899.93	-	-
	어린이놀이터		285.00	증) 421.79	706.79	옥외/지하1층

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

· ()
1) ()
2) ()

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	높이	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						평균	최고
기정	노량진2 재정비 촉진구역	16,208.0	2-1	12,108.0	동작구 노량진동 312-75번지일 대	주거복합 공동주택	43.59	397.94	107	-	29층
변경	노량진2 재정비 촉진구역	16,208.0	2-1	12,108.0	동작구 노량진동 312-75번지일 대	주거복합 공동주택	47.94	396.27	107	-	29층

주택의 규모 및 규모별 건설비용	구분	계	임대(장기전세주택)(㎡)				분양(㎡)			
			소계	60이하	60~85	85이상	소계	60이하	60~85	85이상
	기정	421	106	85	21	-	315	99	216	-
	변경	415	114	91	23	-	301	49	224	28
건축물의 건축선에 관한 계획	- 장승배기길 변 : 건축한계선 9.3 ~ 10m 12m 도로변 : 건축한계선 3m - 기타 건축선 등에 대한 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름									
대지내 공지 계획 (공개공지)	- 대지면적의 7% 이상 설치할 것 - 기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름									
대지내 통로 계획 (공공보행통로)	기정	- 폭원 6m 이상으로 설치하되 24시간 개방할 것 - 기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름								
	변경	- 폭원 4m 이상으로 설치하되 24시간 개방할 것 - 기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름								

※ 재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준 적용

3) ()

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지(B) (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	16,208.0㎡	12,108.0㎡	4,100.0㎡	196.08㎡	1,028.00㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	순부담면적(C) = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 4,100.0㎡ - 196.08㎡ - 1,028.00㎡ = 2,875.92㎡				
기준용적률	기준용적률 = 190%				
기부채납 용적률	기부채납 용적률 - 상한용적률(완화가능 용적률) = 기준용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × 토지) / 기반시설 제공 후 면적] = 190 × [1 + (1.3 × 1.04 × 2,875.92) / 12,108.0] = 251.01% 이하(250.0% 적용) ※ 가중치 : 기반시설부지로 제공한 부지의 용적률 / 기준용적률 = 198% / 190% = 1.04 - 기반시설부지로 제공한 부지의 용적률 = (2,378 × 190% + 1,722 × 210%) / 4,100 = 198.4%				
상한 용적률	「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용				
	구 분	용도지역	용적률	대지면적	적용산식
	1차 역세권	준주거	500%	6,901㎡	$\frac{(6,901 \times 500\%) + (5,207 \times 300\%)}{12,108}$ $= 413.99\% > \text{건축계획(안) } 396.27\%$
	2차 역세권	준주거	300%	5,207㎡	
	합계			12,108㎡	

※ 정확한 면적은 사업시행계획(변경)인가시 확정

· 「 () 가 1/2
 (SHIFT)
 - (SHIFT) (「
 」)

장기전세주택 (SHIFT) 의무면적	용적률 증가분	396.27% - 234.60% = 161.67%			
	증가된 용적률의 50%	161.67% × 0.5 = 80.835% 12,108㎡ × 80.835 = 9,787.50㎡			
	의무 연면적	9,787.50㎡ 이상			
장기전세주택(SHIFT) 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적(㎡)
		59.99㎡	81.08㎡	49	3,972.92
		59.99㎡	81.36㎡	42	3,417.12
		74.99㎡	100.30㎡	14	1,404.20
		84.99㎡	112.39㎡	9	1,011.51
		합 계		114	9,802.44

· ()
 · ()
 · ()
 · ()
 · ()
 · ()
 · ()
 1)

계획기준	계획내용	
	기 정	변 경
용적률 완화	397.94%	396.27%
임대주택 건립 (증가 용적률의 1/2 이상)	●증가용적률 : 397.94 - 241.78 = 156.16 ●의무 연면적 : 9,454.0㎡ 이상 (12,108㎡ × 156.16% × 50%) ●계획 연면적 : 9,481.53㎡	●증가용적률 : 396.27 - 234.60 = 161.67 ●의무 연면적 : 9,787.50㎡ 이상 (12,108㎡ × 161.67% × 50%) ●계획 연면적 : 9,802.44㎡
비주거 (연면적 10% 이상)	●비주거: 12,830.57㎡ (16.7%) (연면적 : 76,734.36㎡)	●비주거: 10,135.13㎡ (12.8%) (연면적 : 79,054.02㎡)

2) 21

구 분	계획기준	계획내용	
		기 정	변 경
필수 (2)	창조적 도시디자인	●총괄 MP 참여 - 건축설계경기 실시 또는 디자인이 우수하다고 위원회에서 인정하는 경우 ※ 서울시건축위원회 심의에 의해 디자인 변경이 필요한 경우에는 건축위원회 심의에 따름	
	커뮤니티 지원시설 설치 (지상층 공동주택 연면적 3% 이상)	●도입시설 : 문화갤러리, 전자도서관, 휘트니스센터	도입시설 : 골프연습장, 휘트니스센터, 시우나시설
		●커뮤니티 : 1,861.93㎡ (4.25%) - 2층 598.5㎡, 지하1층 1,263.43㎡ ※ 지상층 공동주택 연면적 : 43,718.57㎡	●커뮤니티 : 1,299.61㎡(3.01%) - 1층 1,299.61㎡ (지하주차장 등 1,027.28㎡제외) ※ 지상층 공동주택 연면적 : 43,154.53㎡
선택 (3)	친환경건축물	●우수등급(75점 이상)의 친환경 인증 : 예비인증서 착공전 제출(이행계획서 제출)	
	에너지효율 건축물	●에너지효율 2등급 이상 또는 에너지성능지표 평점합계 74점 이상 : 예비인증서 착공전 제출 (이행계획서 제출)	
	초고속정보통신 건물	●초고속정보통신건물 1등급 이상 : 예비인증서 착공전 제출 (이행계획서 제출)	

· ()

· ()

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비고
구역면적(㎡)	16,208	-	16,208	
대지면적(㎡)	12,108	-	12,108	
용적률산정용 연면적(㎡)	48,182.77	감) 201.99	47,980.78	
건축면적(㎡)	5,278.36	증) 525.64	5,804.00	
용적률(%)	397.94	감) 1.67	396.27	
건폐율(%)	43.59	증) 4.35	47.94	
주차대수(대)	604	감) 2.00	602	

추정 비례율	● 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ● 추정비례율 : 99.87% ⇒ (3,140억 - 2,354억) / 787억 × 100 = 99.87% - 총수입 추정 : 3,140억 - 총지출 추정 : 2,354억 - 종전자산총액 추정 : 787억
개별 종전 자산 추정액	● 공동주택 소유자 = 공동주택 공사가격 × 보정률(1.8) ※ 공동주택의 경우 공사가격에 토지평가액 포함 ● 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.75) - 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 21~35년 기준 평균 약 100만원/평 추정

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a - b)
	전용59㎡A형	5.39억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(99.87%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용59㎡B형	5.63억			
	전용74㎡A형	6.32억			
	전용84㎡A형	6.80억			
	전용84㎡B형	6.70억			
	전용84㎡C형	6.79억			
	전용84㎡D형	6.80억			
	전용110㎡A형	8.21억			

※ 본 추산액 및 산출근거에 대해서는 추정분담금 검증('19.12.17 검증)을 거쳐서 21년 3월 11일 관리처분계획인가된 사항으로 향후 관리처분계획(변경)인가 시 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. ()

4 - 1. 1 ()

가. ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	노량진1재정비촉진구역 지구단위계획구역	노량진동 44 - 29번지 일대	132,287.0	감) 100.0	132,187.0	

※ 변경사유 : 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

. ()

1) ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
총계			132,287.0	감) 100.0	132,187.0	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소계	132,287.0	감) 100.0	132,187.0	100.0	
		제1종일반주거지역	8,998.0	-	8,998.0	6.8	
		제2종일반주거지역(7층)	6,804.0	-	6,804.0	5.1	
		제2종일반주거지역	-	-	-	-	
		제3종일반주거지역	116,485.0	감) 100.0	116,385.0	88.1	
	준주거지역		-	-	-	-	
일반상업지역			-	-	-	-	

※ 변경사유 : 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

. () :

. ()
1) 가 ()

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 고
획지	1-1	90,061	공동주택
	1-4	9,786	주거복합
	1-5	6,305	주거복합

2) . . . ()
☐ ()
☐ ()
☐ ()

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
1-1, 1-4, 1-5	210%	-	266.08% 이하	300.00% 이하	
도시계획시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

☐ ()

구 분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
1-1, 1-4, 1-5	56.12%	-	

☐ ()
☐ ()
. ()
. ()
. ()

4 - 2. 2 ()
가. ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	노량진2재정비촉진구역 지구단위계획구역	노량진동 312-75번지 일대	16,208	-	16,208	

. ()
. ()
. ()

- 1) 가 ()
- 2) . . . ()
- ☐ ()
- ☐ ()
- ☐ ()

구 분		용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
2 - 1	기 정	190%	-	397.94% 이하	414.00% 이하	
	변 경			396.27% 이하	414.00% 이하	
도시계획시설		●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

- ☐ ()
- ☐ ()
- ☐ ()
-

구 분		적용위치	계 획 내 용
공개공지		공동주택 부지내	●대지면적의 7%이상 설치 ●기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름
공공보행통로	기정	공동주택 부지내	●폭원 6m 이상으로 설치하되 24시간 개방 ●기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름
	변경		●폭원 4m 이상으로 설치하되 24시간 개방 ●기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름

- (SHIFT) ()

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	임대 (SHIFT)	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 SHIFT
합 계	415	100.0	114	-	114	27.4	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡이하	140	33.7	91	-	91	21.9	79.1	79.1
60~85㎡이하	247	59.5	23	-	23	5.5	20.9	20.9
85㎡초과	28	6.8	-	-	-	-	-	-

- ()

구분 및 범위	세부지침	계획 지표
공개공지	‘공개공지’의 조성방식은 서울시 건축조례에 규정된 조성방식에 의거하여 설치한다 ‘공개공지’의 배치기준은 지침도를 따른다	
 공공보행 통로	‘공공보행통로’란 일반인에게 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용 될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 할 수 있다 ‘공공보행통로’는 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다 ‘공공보행통로’의 위치와 폭은 지침도를 따른다 ※ 비상차로는 공공보행통로에 설치 할 수 있다. 다만, 차량이동으로 인한 보행동선 단절을 최소화하여 계획한다 ※ ‘공공보행통로’의 폭원은 4m이상을 원칙으로 한다 ※ 필로티형의 천정고는 6m로 하되 일부 구간은 4.8m로 계획	공공보행통로 폭원 4m이상
 건축 한계선	‘건축한계선’은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다 - 장승배기로변 9.3~10m, 중로 3-37호선변 복합시설용지 3m 건축한계선’을 지정한다 ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 인도와 연계하여 조성한다	장승배기로 변 중3-37호선변 (복합시설) 9.3~10m 3m

5. 2022 9 (' 22.12.06)

- 2 : 가

심의결과	조치내용	비고
대상지 남측에 위치한 7m 공공보행통로는 장승배기 횡단보도에서 노량진6구역 문화시설의 접근성을 고려 하여 커뮤니티 광장에서 노량진6구역 문화시설로 연결되도록 직선화할 것	대상지 남측 장승배기로와 노량진6구역 문화시설을 연결하는 공공보행통로(6~12m)를 직선화하였음	반영
건축위원회 심의 시 창조적 도시디자인에 대한 경관 및 통경축 등에 대한 개선 방안 검토	건축위원회 심의 시 창조적 도시디자인에 대한 경관 및 통경축 등에 대한 개선 방안 검토하겠음	추후 반영

6. ()) 「 () 」 :

()

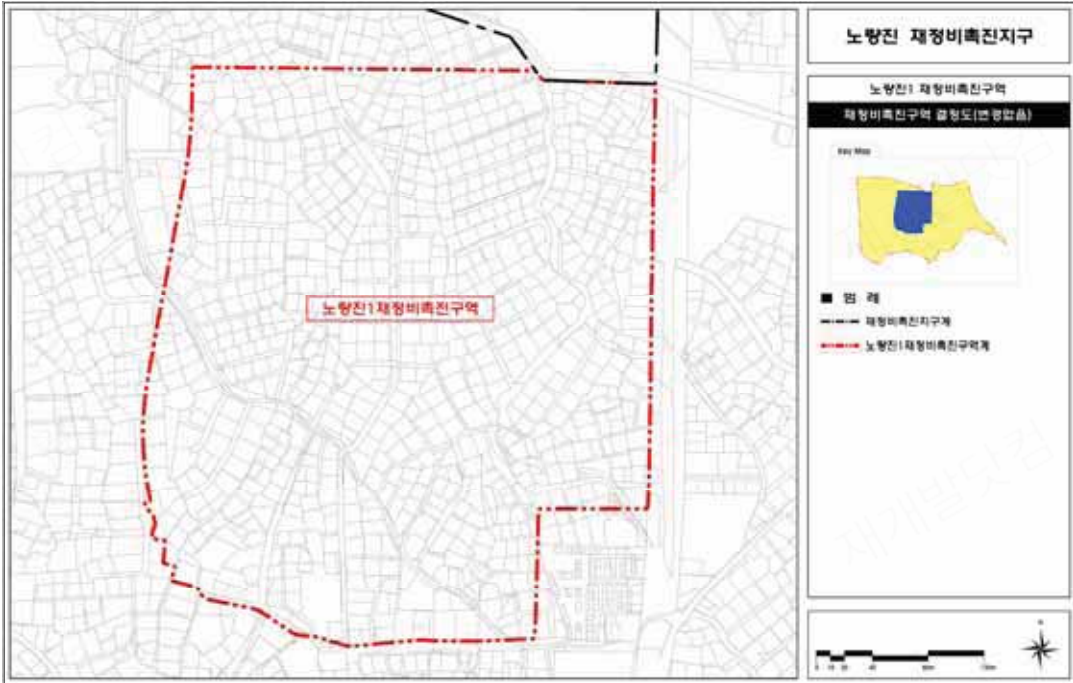
7. 1

() ,

8. (02 - 2133 - 7218)

1 (02 - 820 - 9267)

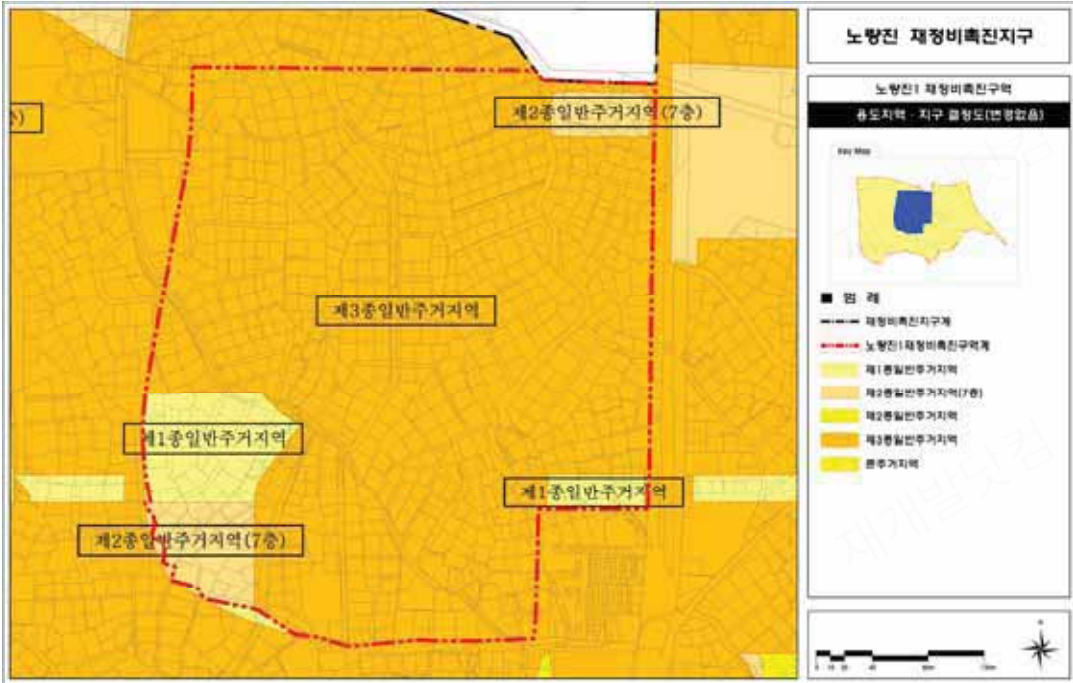
■ 1 ()



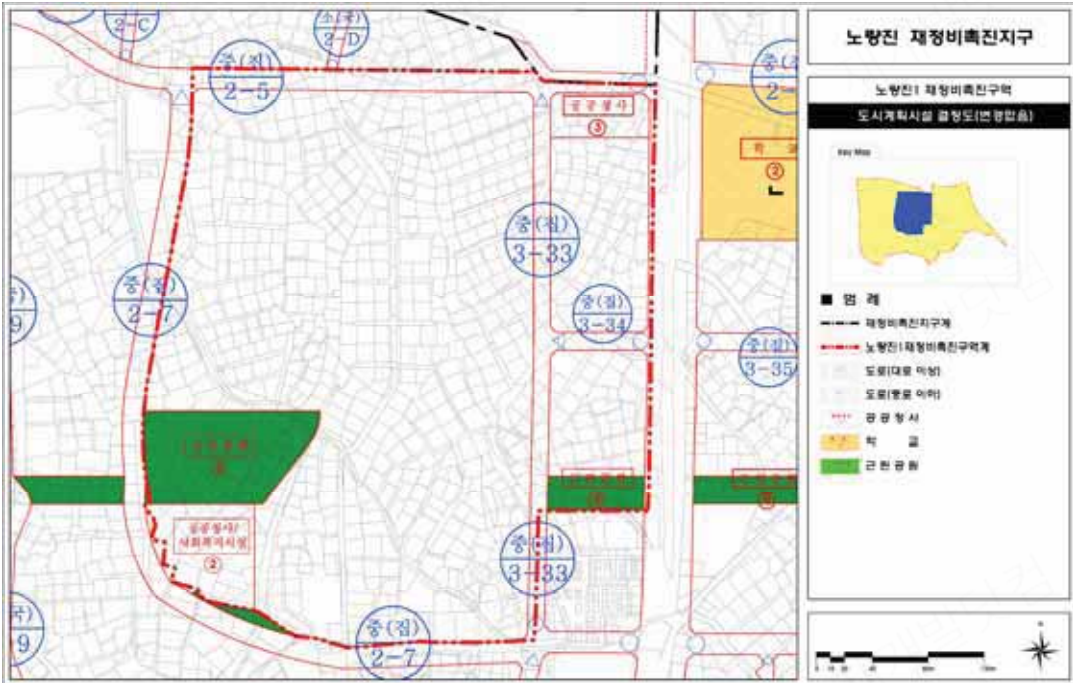
■ 1 ()



■ 1 ()



■ 1 ()



■ 1 ()



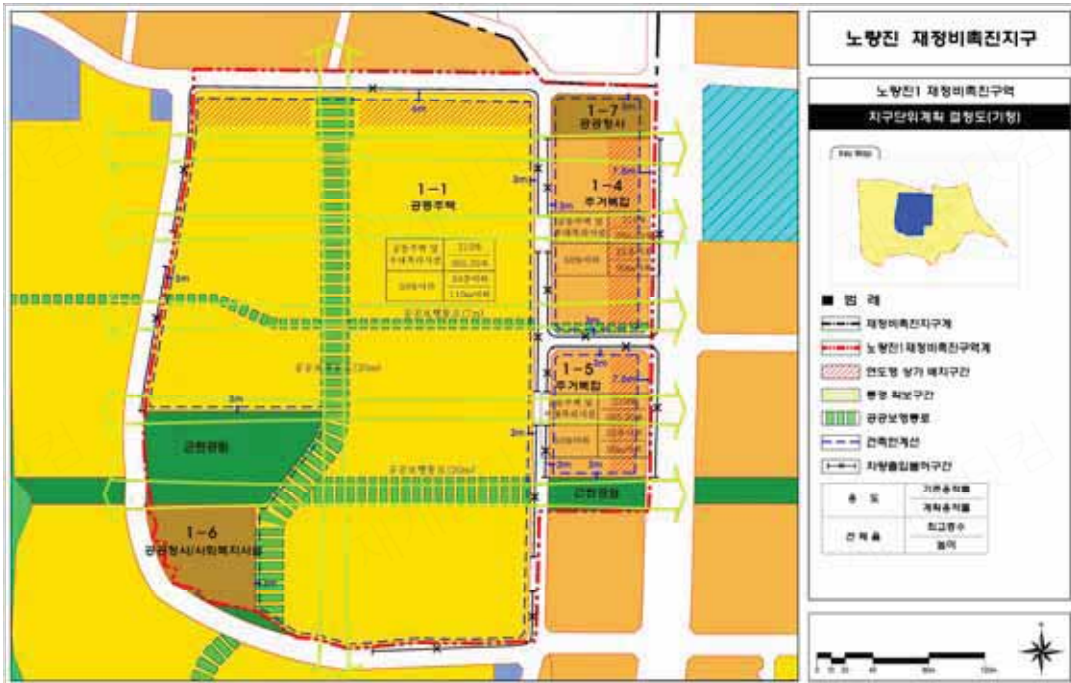
■ 1 ()



■

1

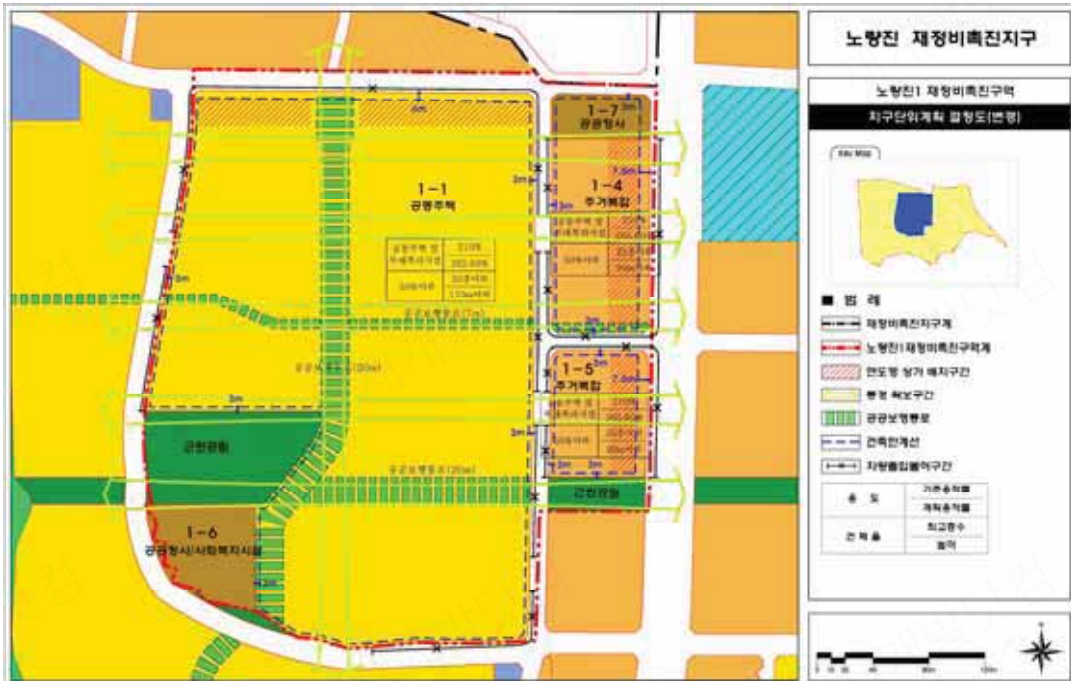
()



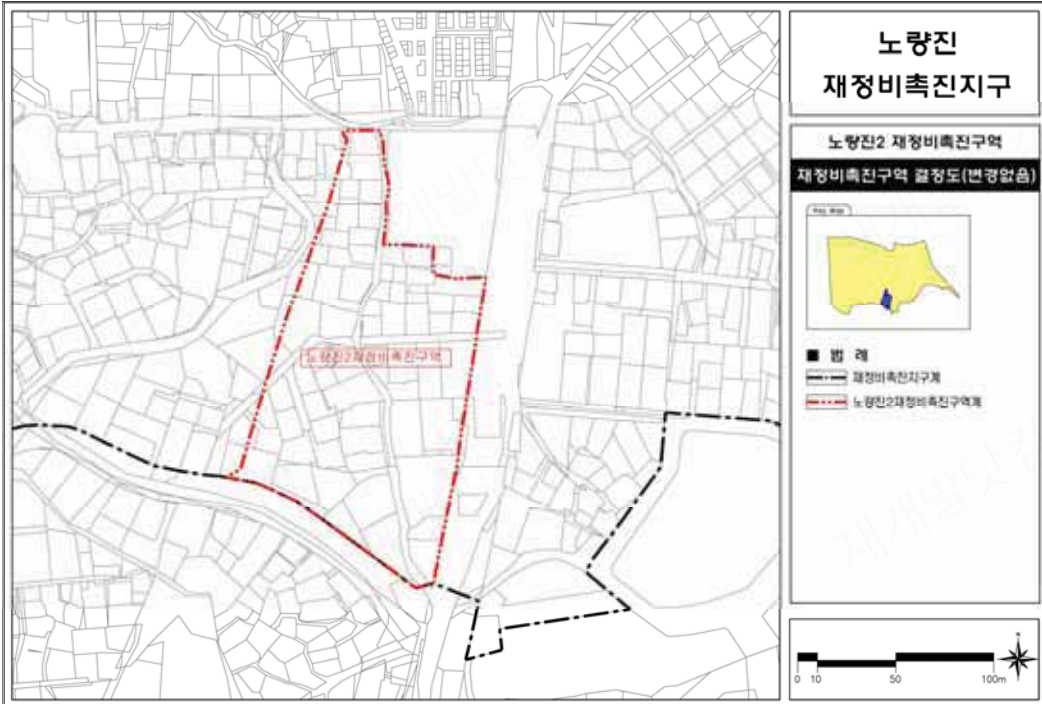
■

1

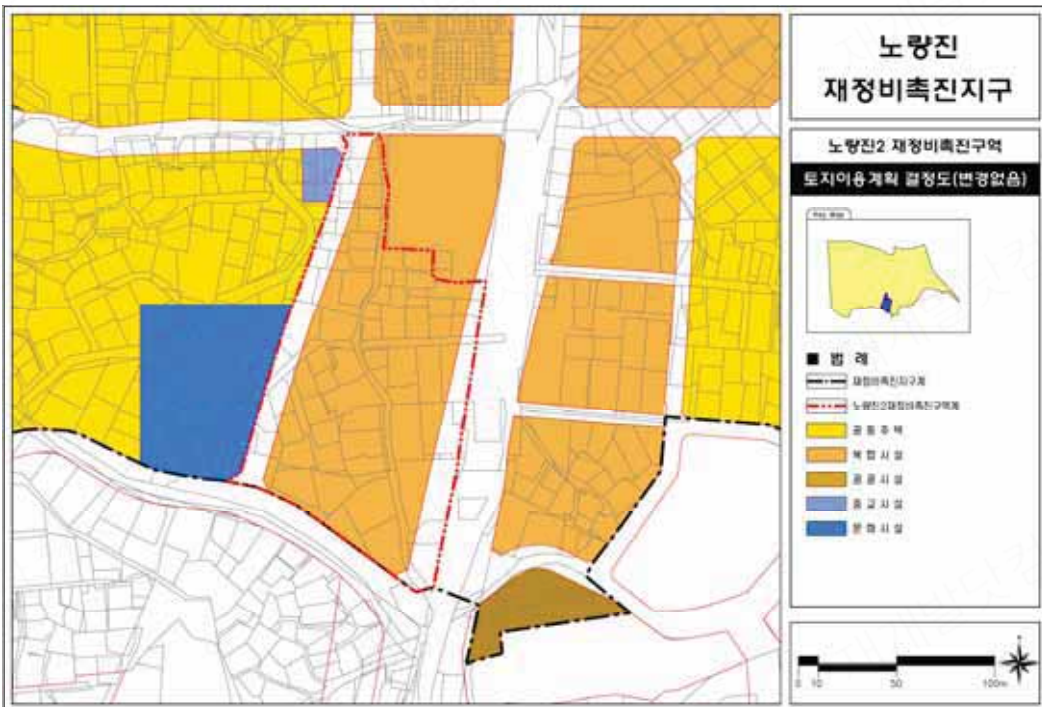
()



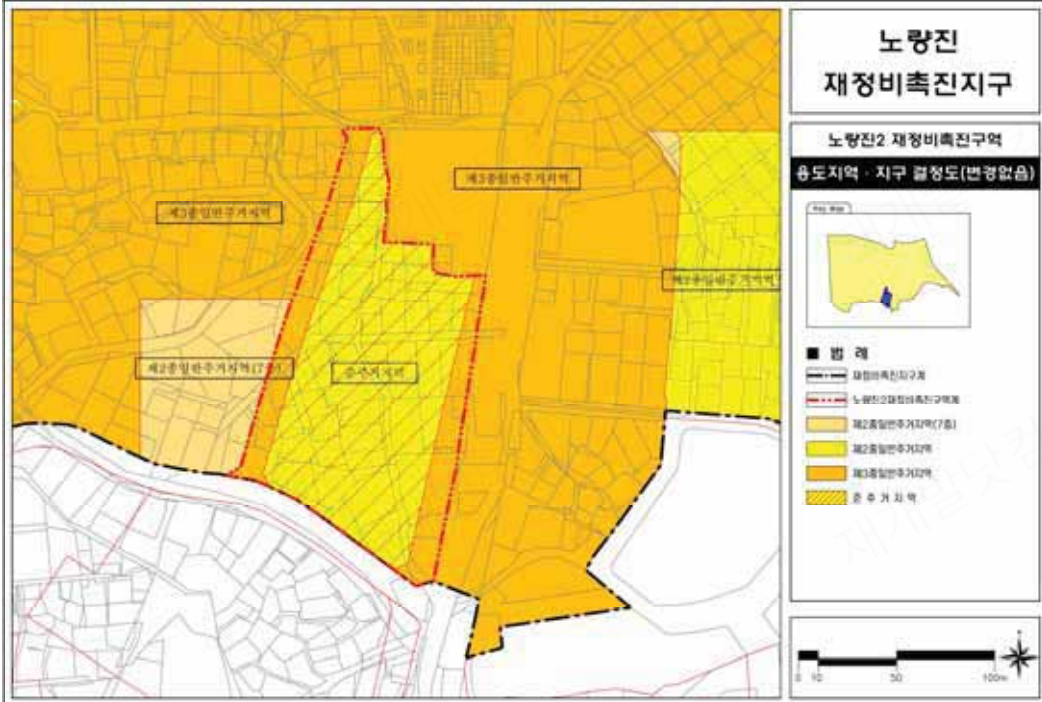
■ 2 ()



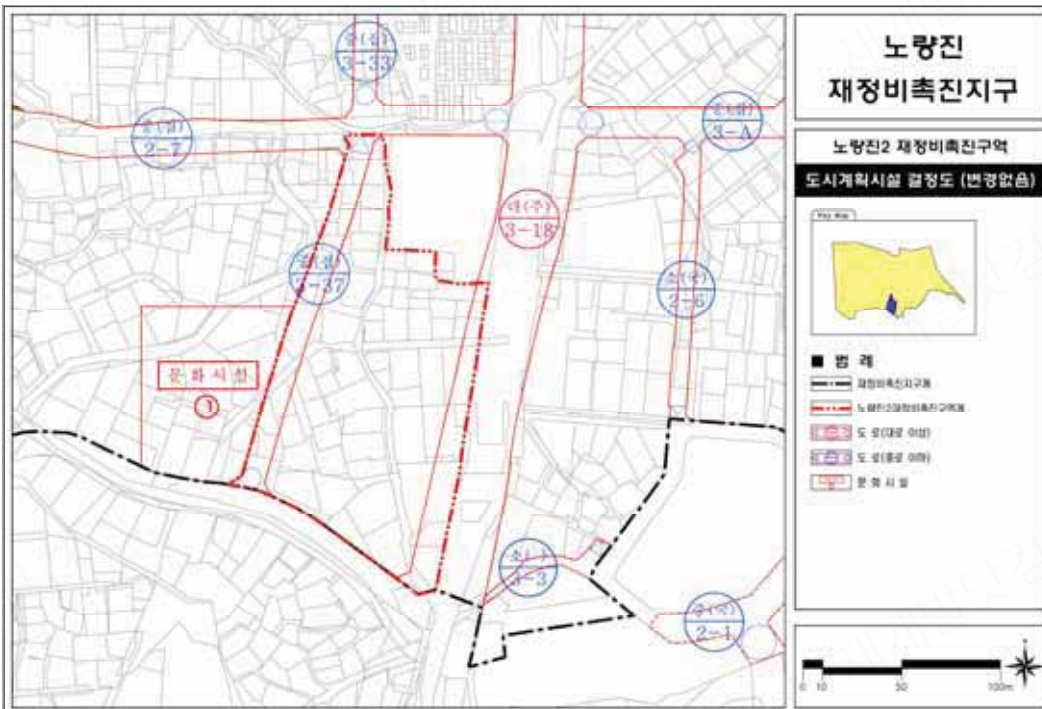
■ 2 ()



■ 2 ()



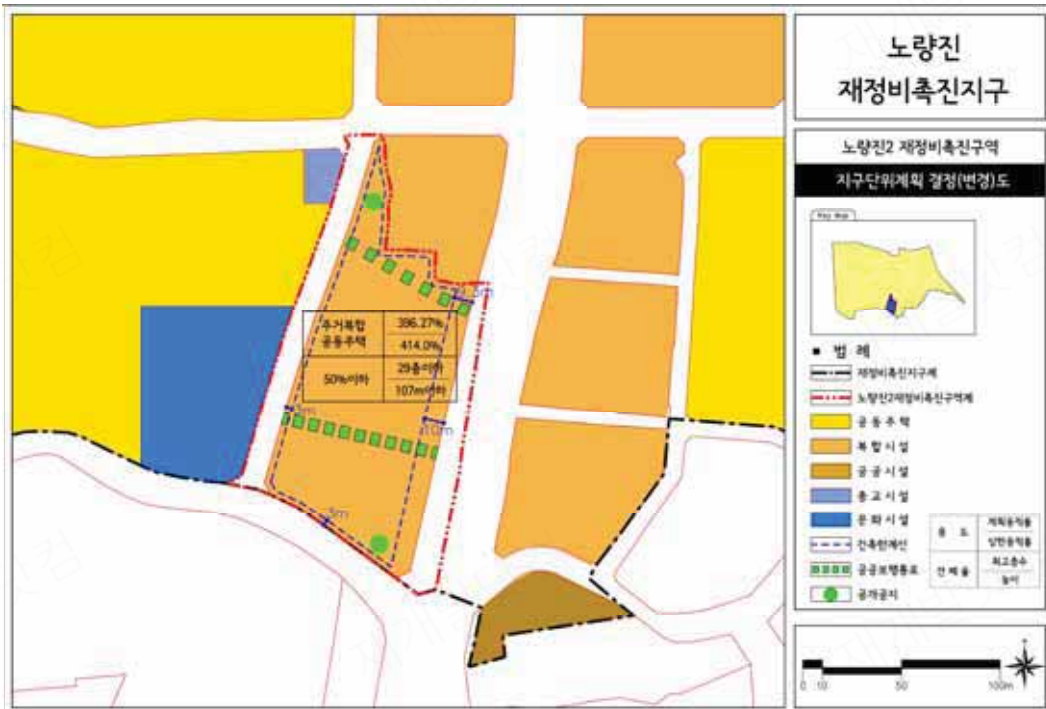
■ 2 ()



■ 2 ()



■ 2 ()



붙임 : 노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시

1. ()

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	노량진 재정비촉진지구	동작구 노량진동 270-2번지 일대	739,033.5	감) 100.0	738,933.5	

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

2. ()

3. ()

4. ()

가. ()

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		739,033.5	감) 100.0	738,933.5	100.0	-
획 지	소 계	510,529.4	감) 100.0	510,429.4	69.1	-
	단독주택	29,673.0	-	29,673.0	4.0	-
	공동주택	314,492.2	감) 100.0	314,392.2	42.6	-
	복합시설	146,411.2	-	146,411.2	19.8	-
	근린생활시설	7,907.0	-	7,907.0	1.1	-
	종교시설	12,046.0	-	12,046.0	1.6	-
기 반 시 설	소 계	228,504.1	-	228,504.1	30.9	-
	공원녹지	39,229.0	-	39,229.0	5.3	-
	공공시설	20,261.0	-	20,261.0	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	103,856.1	-	103,856.1	14.1	-

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

()

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
합 계		11,076	11,070	29,729	29,714	
기 시행구역		511	511	1,379	1,379	
존치구역		1,471	1,471	3,796	3,796	
재정비 촉진구역	소 계	9,094	9,088	24,554	24,539	
	40㎡이하	1,057	1,031	2,854	2,784	
	40~60㎡	3,695	3,677	9,977	9,928	
	60~85㎡	3,906	3,916	10,546	10,574	
	85㎡ 초과	436	464	1,177	1,253	

※ 변경사유 : 노량진2재정비촉진구역 건축계획 변경에 따른 인구·주택 수용계획 변경

()

()

()

()

()

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행방식	정비유형	비고
기정	1	뉴타운	노량진 1동	232 - 19	7.3	190%	-	50%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진3 재정비촉진구역
기정 변경	2		노량진 2동	278 - 2	13.2 13.2	210%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	노량진1 재정비촉진구역
기정	3		노량진 2동	294 - 220	7.3	210%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	노량진6 재정비촉진구역
기정	22		노량진 2동	312 - 75	1.6	190%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	노량진2 재정비촉진구역
기정	23		노량진 1동	227 - 5	4.1	210%	-	60%	3	주택재개발사업	전면개발	노량진4 재정비촉진구역
기정	24		노량진 2동	270 - 3	3.8	210%	-	50%	3	주택재개발사업	전면개발	노량진5 재정비촉진구역
기정	25		대방동	13 - 31	3.3	195%	-	60%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진7 재정비촉진구역
기정	26		대방동	23 - 61	5.5	210%	-	60%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진8 재정비촉진구역

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

. () : ()
 . ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	증 감	변 경	
총계			739,033.5	감) 100.0	738,933.5	100.0
주거 지역	일반	소계	723,497.5	감) 100.0	723,397.5	97.9
		제1종일반주거지역	38,830.0	-	38,830.0	5.3
	주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	171,491.9	-	171,491.9	23.2
		제2종일반주거지역	127,007.1	-	127,007.1	17.2
		제3종일반주거지역	386,168.5	감) 100.0	386,068.5	52.2
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	1.6
	일반상업지역		3,428.0	-	3,428.0	0.5

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

1) 1 () : ()
 2) 2 () ~ 8) 8 () :
 . ()
 . ()

구역명		구역면적 (㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			평균층수/ 최고(높이)층수	비 고
			기준	계획	상한	완화	계획		
노량진1 재정비촉진구역	기정	132,287.0	50이하	24.15	300이하	266.08	265.35	- / 33층(110m)이하	기준용적률 20%완화
	변경	132,187.0		24.17		266.08	265.60		
노량진2 재정비촉진구역	기정	16,208.0	50이하	43.59	414이하	414.00	397.94	- / 29층(107m)이하	역세권밀도 계획적용
	변경			47.94			396.27		
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
노량진5재정비촉진구역		38,017.0	50이하	18.57	300이하	272.82	270.63	- / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화
노량진6재정비촉진구역		72,822.0	50이하	18.21	300이하	272.33	267.94	- / 28층(90m)이하	기준용적률 20%완화
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	60이하	24.33	240이하	242.06	237.44	18층 / 30층(90m)이하	기준용적률 5%완화
노량진8재정비촉진구역		55,742.9	60이하	26.06	300이하	242.77	229.70	22층 / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 건폐율 등 변경 및 노량진2재정비촉진구역 건축계획 변경

()
1) ()

구분		재정비 촉진구역 (㎡) ①	계획 기반시설 (㎡) ②	계획 기반시설 내 국공유지 (㎡) ③	기존 기반시설 내 국공유지 (㎡) ④	계획 기반시설 중 유상매입 시설면적(㎡) ⑤	순부담면적 (㎡) (B=②-③-④-⑤)	순부담 비율 (%) (B/①)
계	기정	461,811.9	128,591.6	32,634.10	22,517.80	-	73,479.10	15.91
	변경	461,711.9	128,589.0	32,615.18	22,507.80		73,505.42	15.92
노량진1 재정비촉진구역	기정	132,287.0	31,832.9	1,314.3	5,428.10	-	25,090.5	18.97
	변경	132,187.0	31,830.3				25,087.9	18.98
노량진2 재정비촉진구역	기정	16,208.0	4,100.0	215.00	1,038.00	-	2,847.00	17.56
	변경			196.08	1,028.00		2,875.92	17.74
노량진3재정비촉진구역		73,068.0	28,867.0	14,336.0	5,078.00	-	9,453.00	12.94
노량진4재정비촉진구역		40,512.5	9,955.7	2,098.9	2,099.90	-	5,796.20	14.31
노량진5재정비촉진구역		38,017.0	8,432.5	474.5	1,150.00	-	6,808.10	17.91
노량진6재정비촉진구역		72,822.0	22,286.0	6,818.0	3,080.00	-	12,388.00	17.01
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	10,676.5	5,442.5	1,061.00	-	4,173.00	12.59
노량진8재정비촉진구역		55,742.9	12,441.0	1,934.9	3,582.80	-	6,923.30	12.42

: 1 (2.6㎡)
2 (28.92㎡)
1 (16,932.528㎡)
(4,281.6㎡), (1,053.0㎡), (460.7㎡)

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	9,094 (81)	7,474 (81)	3,179	3,859	436 (81)	1,620 [26]	634	592	347	47	81
	변경	9,088 (81)	7,460 (81)	3,129	3,867	464 (81)	1,628 [26]	634	592	353	49	81
노량진1촉진구역		2,992 (32)	2,461 (32)	1,322	1,041	98 (32)	531 [26]	214	180	111	26 [26]	32
노량진2 촉진구역	기정	421	315	99	216	-	106	-	-	85	21	-
	변경	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	54	58	18	-	26
노량진6촉진구역		1,499 (23)	1,237 (23)	456	733	48 (23)	262	106	106	50	-	23
노량진7촉진구역		576	478	174	301	3	98	40	40	18	-	-
노량진8촉진구역		1,007	835	325	460	50	172	80	70	22	-	-

※ 변경사유 : 노량진2재정비촉진구역 건축계획 변경

- ()
- ()
- ()
- ()
- ()
- ()
- ()
- ()
- ()
- 1) 1 ~ 2) 2 () : ()
- 3) 3 ~ 8) 8 () :
- ()
- 1) ()
- 2) ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경후	
총계			739,033.5	감) 100.0	738,933.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	723,497.5	감) 100.0	723,397.5	97.9
		제1종일반주거지역	38,830.0	-	38,830.0	5.3
		제2종일반주거지역(7층)	171,491.9	-	171,491.9	23.2
		제2종일반주거지역	127,007.1	-	127,007.1	17.2
		제3종일반주거지역	386,168.5	감) 100.0	386,068.5	52.2
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	1.6
	일반상업지역		3,428.0	-	3,428.0	0.5

※ 변경사유 : 노량진1재정비촉진구역 토지 편입면적 정정에 따른 면적 변경

- 1) 1 ~ 2) 2 () : ()
- 3) 3 ~ 8) 8 () :
- 3) ()
- 4) ()
- 5) ()

가)

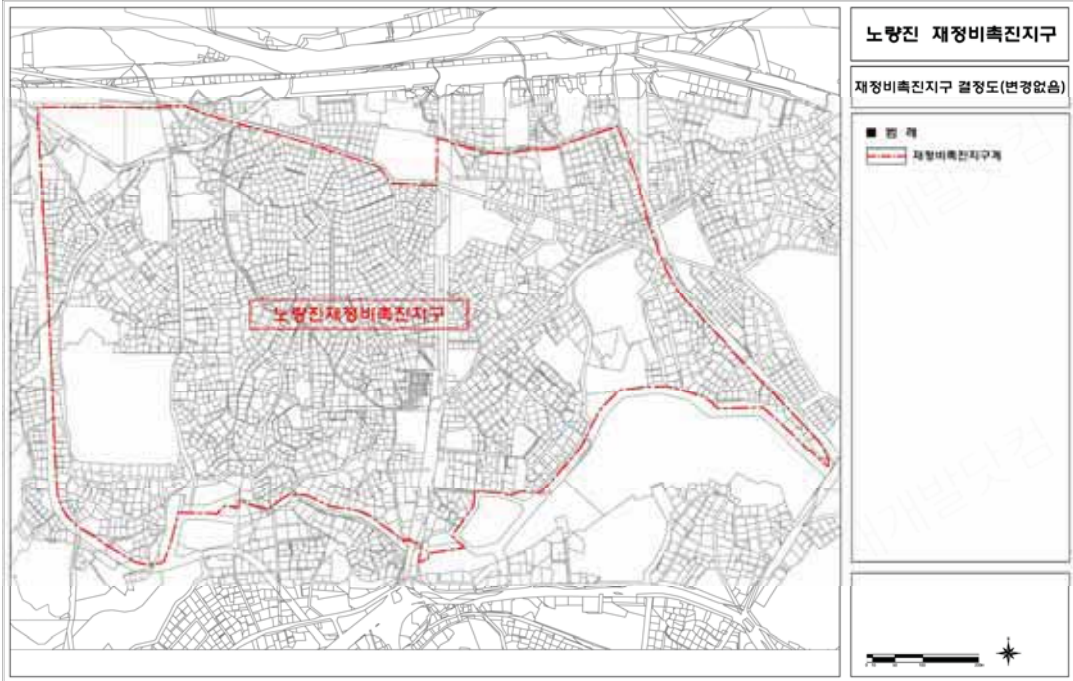
구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변 경	노량진1재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 278-2번지일대	132,287	감) 100	132,187	-
변 경	노량진2재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 312-75번지일대	16,208	-	16,208	
기 정	노량진3재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 232-19번지일대	73,068	-	73,068	-
기 정	노량진5재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 270-3번지 일대	38,017	-	38,017	-
기 정	노량진6재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 294-220번지일대	72,822	-	72,822	-
기 정	노량진7재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구대방동 13-31번지일대	33,154.5	-	33,154.5	-

-

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
-	노량진1재정비촉진구역지구단위계획구 역	- 면적 변경 - 132,287㎡ → 132,187㎡	노량진1재정비촉진구역 토지 편입 면적 정정에 따른 면적 변경

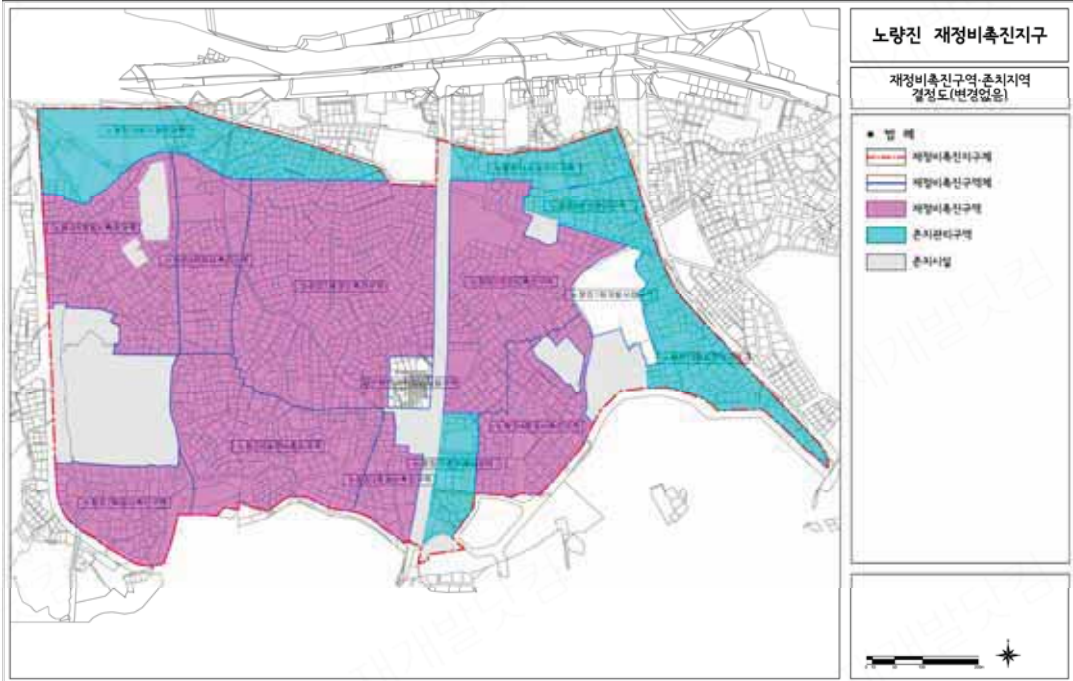
■

()



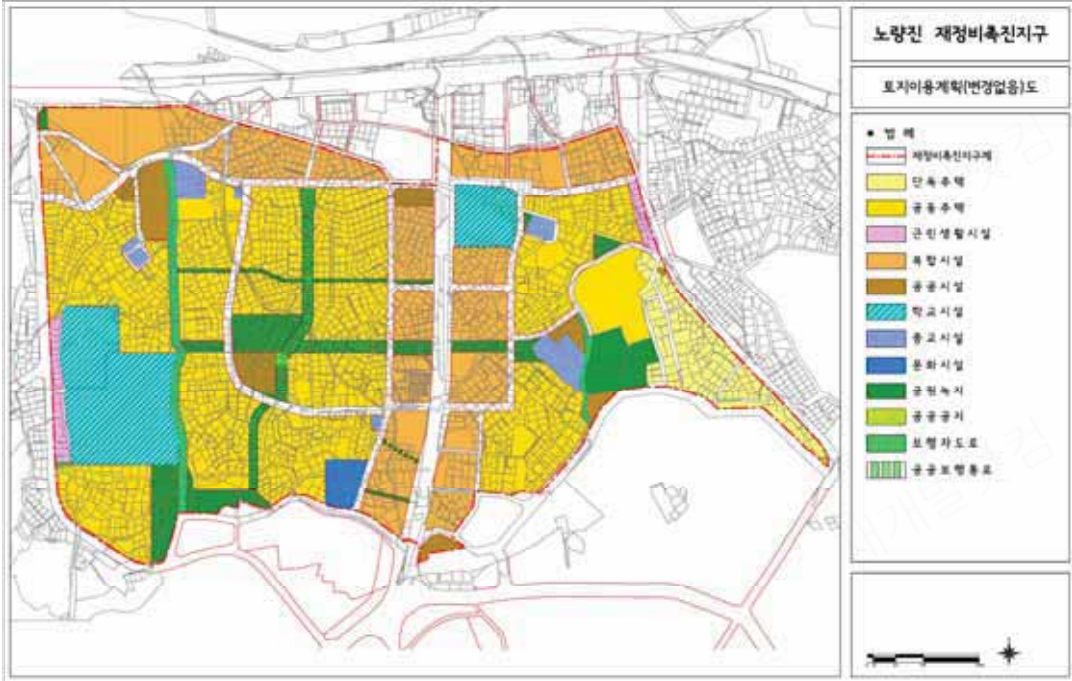
■

()



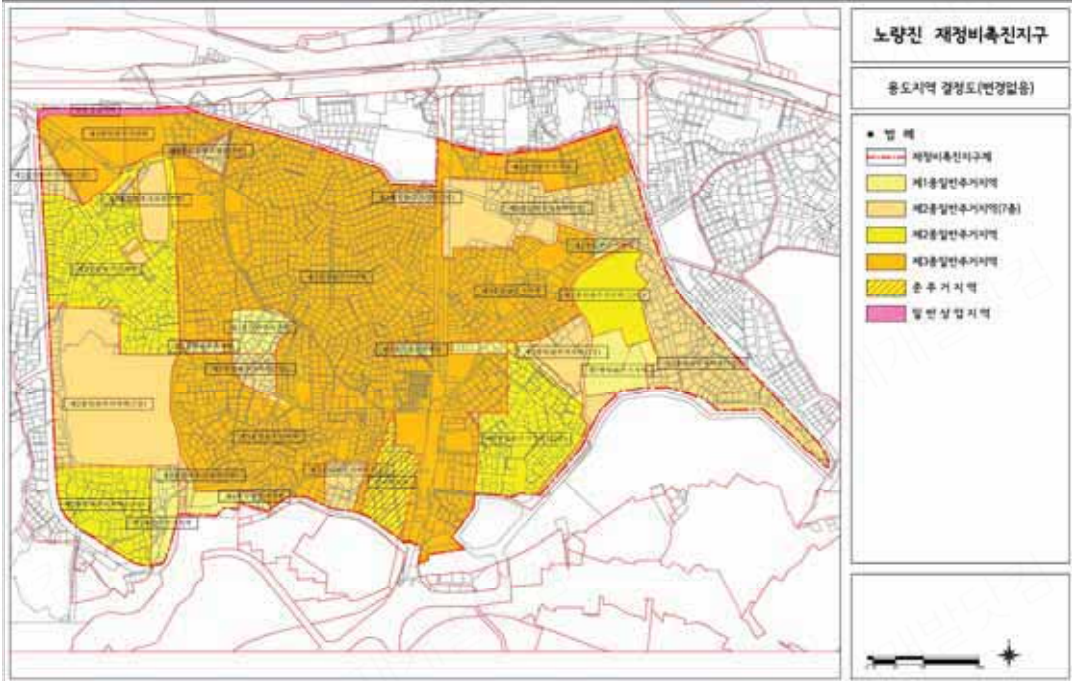
■

()



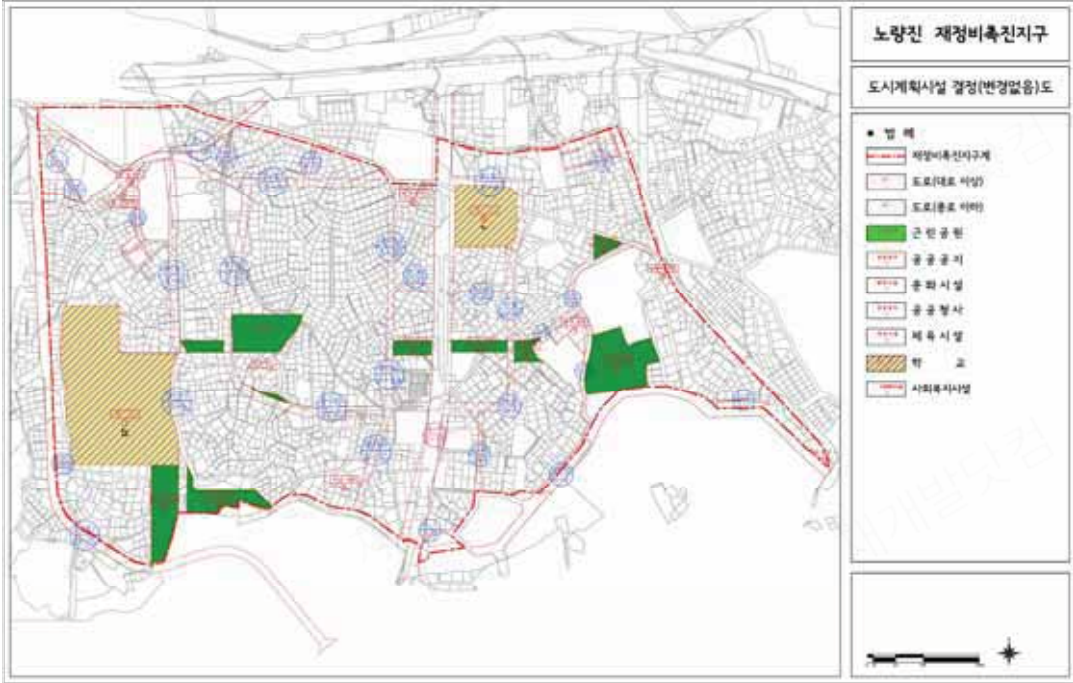
■

()



■

()



■

()

