

◆ 서울특별시고시 제2023-514호

도시관리계획(노량진지구 지구단위계획) 결정(경미한변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-126호(2009.03.26.), 서울특별시고시 제2012-301호(2012.11.08.), 서울특별시고시 제2013-299호(2013.09.12.), 서울특별시고시 제2016-86호(2016.03.31.), 서울특별시고시 제2018-65(2018.03.08.), 서울특별시고시 제2019-186호(2019.06.13.), 서울특별시고시 제2019-212호(2019.07.04.), 서울특별시고시 제2019-312호, 313호(2019.09.19.), 서울특별시고시 제2019-434호(2019.12.26.), 서울특별시고시 제2020-268호(2020.06.25.), 서울특별시고시 제2022-51호(2022.02.17), 서울특별시고시 제2022-358호(2022.08.25), 서울특별시고시 제2023-26호(2023.01.19.)로 변경결정된 노량진지구 지구단위계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(노량진지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 변경결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 23일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

: 서울특별시 고시 제2019-212호(2019. 7. 4.)로 변경 결정된 노량진동 54-1 일원 청년안심주택 지적측량결과에 따른 면적 변경

II. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기 정	노량진지구 지구단위계획구역	등작구 노량진동 46번지 일대	87,123 (1,335.38)	변경없음 (감2.38)	87,123 (1333.0)	최초결정일 서울특별시고시 제1996-317호 (1996.11.20)

※ 항목중()의 숫자는 노량진동 54-1번지 외 8필지에 대한 청년안심주택 사업대상지 면적임

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	- 노량진동 54-1일원 청년안심주택 사업대상지 면적 변경 : 1,335.38㎡ → 1,333.0㎡ (감) 2.38) ※ 노량진지구 지구단위계획구역 면적 변경없음	노량진동 54-1일원 청년안심주택 사업대상지 지적측량결과 반영

III. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		87,123	-	87,123	100.0	
주거지역	합 계	10,990	-	10,990	12.6	
	제1종일반주거지역	10,490	-	10,490	12.0	
	제3종일반주거지역	500	-	500	0.6	
상업지역	합 계	76,133	-	76,133	87.4	
	일반상업지역	76,133 (1,335.38)	변경없음 (감2.38)	76,133 (1,333.0)	87.4	

※ 항목중()의 숫자는 노량진동 54-1번지 외 8필지에 대한 청년안심주택 사업대상지 면적임

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	- 노량진동 54-1일원 청년안심주택 사업대상지 면적 변경 : 1,335.38㎡ → 1,333.0㎡ (감) 2.38) ※ 용도지역 변경없음	노량진동 54-1일원 청년안심주택 사업대상지 지적측량결과 반영

2. 용도지구 결정(변경없음)

3. 도시계획시설 결정(변경없음)

4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정(변경없음)

5. 지역(역사)자산 보전·활요에 관한 결정(변경없음)

6. 공공기여계획 결정(변경)

가. 노량진동 37-1일원 청년안심주택(변경없음)

나. 노량진동 54-1일원 청년안심주택(변경)

■ 기정

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
일반상업 지역	900%이하	법정용적률 (1,075.5%) 이하	공공기여 : 대지면적의12%이상 $- 1,153.44\text{㎡} \times 12\% = 138.41\text{㎡}$	공공임대주택 부속토지 면적 $: 142.14\text{㎡}$ $- 142.14\text{㎡} (12.32\%) \geq 138.41\text{㎡} (12.00\%)$	동작구 노량진동 54-1일원 청년안심주택에 한함

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-2적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

■ 변경

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
일반상업 지역	900%이하	법정용적률 (1,063.80%) 이하	공공기여율 : 부지면적의 12% 이상 $- 1,158.33\text{㎡} \times 12\% = 139.00\text{㎡}$	공공임대주택 부속토지 면적 $: 143.33\text{㎡} (12.37\%)$ $- 143.33\text{㎡} (12.37\%) \geq 139.00\text{㎡} (12.00\%)$	동작구 노량진동 54-1일원 청년안심주택에 한함

※ 서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 함

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	- 공공기여율 $: 138.41\text{㎡} (12.00\%) \rightarrow 139.00\text{㎡} (12.00\%)$ (증)0.59㎡ - 공공기여계획 $: 142.14\text{㎡} (12.32\%) \rightarrow 143.33\text{㎡} (12.37\%)$ (증)1.19㎡	지적측량결과 반영(대지면적 및 기부채납면적 변경)

다. 노량진동 39-20일원 청년안심주택(변경없음)

라. 노량진동 56-1번지 청년안심주택(변경없음)

IV. 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 획지에 관한 결정조서(변경없음)
2. 건축물 용도 결정조서(변경없음)
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정조서(변경없음)

■ 용적률 결정(변경)조서

기정

구분	기준 용적률	허용 용적률	기본 용적률	상한용적률	비고
• 간선도로변 (노량진로 및 장승배기길 등)	300% 이하	630% 이하	-	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름	
• 이면도로 (15m이하 도로)	-	-	-		
• 노량진동 37-1의 7필지 (37-4, 6, 7, 15, 39-13, 14, 39)	-	-	800% 이하	841.6% 이하 주1)	•서울특별시 청년안심주택공급 지원에 관한 조례 적용
• 노량진동 54-1외 8필지 (54-1, 3, 4, 5, 7, 13, 117, 19, 62-15)	-	-	900% 이하	1,075.5% 이하 주2)	
• 노량진동 39-20외 7필지 (39-20, 21, 23, 25, 30, 32, 33, 34)	-	-	900% 이하	960.24% 이하 주3)	
• 노량진동 56-1	-	-	1,000% 이하	법정용적률 이하	

주1) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 X (1+ 1.3X0.α가중치)
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 기중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - $800 \times (1 + 1.3 \times 0.04 \times 1) = 841.6\%$
 - ※ α : $36.7/886.3 = 0.04$
 - ※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

주2) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 X (1+1.3X 0.α가중치)
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
- 기중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - $900 \times (1 + 1.3 \times 0.15 \times 1) = 1,075.5\%$
 - ※ α : $181.94/1,153.44 = 0.15$
 - ※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

주3) ① 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로 및 공공시설 기부채납을 통한 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 X (1 + 1.3 X α (도지) x 가중치 + 0.7 X α (현금건축물))
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 기중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - $900 \times (1 + 1.3 \times 0.56 \times 0.06) = 941.98\%$

② 완화받은용적률(960.24% - 941.98%)의 50%이상 공공임대주택 추가 공공기여를 통한 상한용적률 산출

- 용적률 10.19%[3세대] 추가공공기여
- 연면적 95.740㎡
- ※ 노량진로변 기존 일반상업지역(노선)과 일반상업지역에 걸치는 획지에 대하여 기준용적률 600%이하, 허용용적률 800% 이하를 편입면적에 대한 가중평균 용적률 적용
- ※ 상업지역 내 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼(2020.05)」의 "3-4-2.(3) 건축 물 용도에 따른 용적률 계획기준" 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

변경

구분	기준 용적률	허용 용적률	기본 용적률	상한용적률	비고
• 간선도로변 (노량진로 및 장승배기길 등)	300% 이하	630% 이하	-	서울특별시 도시계획조례	•서울특별시 청년안심 주택공급 지원에 관 한 조례 적용
• 이면도로 (15m이하 도로)	-	-	-	시행규칙 제7조의 내용을 따름	
• 노량진동 37-1외 7필지 (37-4, 6, 7, 15, 39-13, 14, 39)	-	-	800% 이하	841.6% 이하 주1)	
• 노량진동 54-1외 8필지 (54-1, 3, 4, 5, 7, 13, 117, 19, 62-15)	-	-	900% 이하	1,063.8% 이하 주2)	
• 노량진동 39-20외 7필지 (39-20, 21, 23, 25, 30, 32, 33, 34)	-	-	900% 이하	960.24% 이하 주3)	
• 노량진동 56-1	-	-	1,000% 이하	법정용적률 이하	

주1) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 X (1+ 1.3Xα(가중치))
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - $800 \times (1 + 1.3 \times 0.04 \times 1) = 841.6\%$
 - ※ α : $36.7/886.3 = 0.04$
 - ※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

주2) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 X (1+1.3X α(가중치))
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - $900 \times (1 + 1.3 \times 0.14 \times 1) = 1,063.8\%$
 - ※ α : $169.00/1,158.33 = 0.14$
 - ※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

주3) ① 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로 및 공공시설 기부채납을 통한 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 X (1+ 1.3 X α(토지) x 가중치 + 0.7 X α (현금건축물))
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - $900 \times (1 + 1.3 \times 0.56 \times 0.06) = 941.98\%$
- ② 완화받은용적률(960.24% - 941.98%)의 50%이상 공공임대주택 추가 공공기여를 통한 상한용적률 산출
 - 용적률 10.19%[3세대] 추가공공기여
 - 연면적 95,740㎡

- ※ 노량진로변 기존 일반상업지역(노선)과 일반상업지역에 걸치는 획지에 대하여 기존용적률 600%이하, 허용용적률 800% 이하를 편입면적에 대한 가중평균 용적률 적용
- ※ 상업지역 내 비주거용도(오피스텔 등 준주택 제외) 비율은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼(2020.05)」의 “3-4-2.(3) 건축 물 용도에 따른 용적률 계획기준” 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

변경사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	• 상한용적률 : 1,075.5% → 1,063.8% (감)11.7%)	• 지적측량결과 반영(대지면적 및 기부채납면적 변경)

- 2) 건축물 높이에 관한 결정조서(변경없음)
 3) 용적률 적용[의무사항] : 변경
 ■ 노량진동 37-1 일원 청년안심주택(변경없음)
 ■ 노량진동 54-1 일원 청년안심주택(변경)

기정

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공 기여율	공공 시설 등 설치·제공 비율	공공기여율 : 부지면적의 12% 이상 $- 1,153.44\text{m}^2 \times 12\% = 138.41\text{m}^2$	공공임대주택 부지 제공면적 : 142.14m^2 (12.32%) $- 142.14\text{m}^2$ (12.32%) $\geq 138.41\text{m}^2$ (12.00%)	기본 용적률 900% 부여	모든 항목을 총측 하여야 함 (노량진동 54-1 일원 청년안심주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율	10%이상 20% 이하 (가로변 비주거설치 의무)	비주거비율 10.75% ($1,332.58\text{m}^2$) $-$ 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택 규모	- 공공임대주택 $-$ 전용 45m^2 이하 - 공공지원민간임대주택 $-$ 전용 60m^2 이하	- 주거 : 비주거 = 89.25% : 10.75% - 공공임대 : 공공지원민간임대 $= 13.71\%$ (41세대) : 86.29% (258세대) - 공공임대주택 : 41세대 $-$ 18.28A Type(18세대), 34.61A Type(10세대) 30.55B Type(13세대) - 공공지원민간임대주택 : 258세대 $-$ 18.16A Type(30세대), 18.28A Type(87세대) 19.98A Type(15세대), 30.68A Type(16세대) 34.61A Type(35세대), 30.80B Type(10세대) 30.55B Type(20세대), 31.70B Type(15세대) 32.29B Type(15세대), 34.42B Type(15세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100m^2 이상의 주민커뮤니티시설 설치	지상1층에 100.74m^2 계획		

- ※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용
 ※ 비주거 비율은 용적률 기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상3층에 한하여 설치하여야 함.
 ※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침내에서 건축인허가시 변동될 수 있음.

변경

사업조건 항목		적용기준	계획내용	원화 내용	비고
공공 기여율	공공 시설 등 설치·제공 비율	공공기여율 : 부지면적의 12% 이상 - $1,158.33\text{m}^2 \times 12\% = 139.00\text{m}^2$	공공임대주택 부지 제공면적 : 143.33m^2 (12.37%) - 143.33m^2 (12.37%) $\geq 139.00\text{m}^2$ (12.00%)	기본 용적률 900% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 (노량진동 54-1일원 청년안심 주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율	10%이상 20% 이하 (가로변 비주거설치의무)	비주거비율 10.61%(1,302.51m^2) - 용적률 기준		
주택 건설 비중	주택 규모	- 공공임대주택 - 전용 45m^2이하 - 공공지원민간임대주택 - 전용 60m^2이하	- 주거 : 비주거 = 89.39% : 10.61% - 공공임대 : 공공지원민간임대 = 13.38%(40세대) : 86.62%(259세대) - 공공임대주택 : 40세대 - 18.30A Type(18세대), 34.72A Type(10세대) 34.46B Type(12세대) - 공공지원민간임대주택 : 259세대 - 17.84A Type(30세대), 18.30A Type(87세대) 19.58A Type(15세대), 33.56A Type(16세대) 34.72A Type(35세대), 32.61B Type(8세대) 32.89B Type(12세대), 34.46B, Type(15세대) 34.98B Type(12세대), 36.48B Type(4세대) 42.02B Type(4세대), 45.96B Type(4세대) 17.78C Type(3세대), 18.08C Type(2세대) 18.71C Type(6세대), 18.84C Type(3세대) 19.58C Type(1세대), 22.22C Type(1세대) 24.38C Type(1세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동 이용 시설	커뮤 니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100m^2이상의 주민커뮤니티시설 설치	지상 1층에 100.51m^2 계획		

※ 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

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

변경사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	• 공공기여 : 142.14㎡(12.32%) → 143.33㎡(12.37%) (증)1.19㎡ • 비주거비율 : 10.75%(1,332.58㎡) → 10.61%(1,302.51㎡) (감)0.14% • 주택건설비중(주거 : 비주거) : 89.25% : 10.75% → 89.39% : 10.61% • 커뮤니티시설면적 : 100.74㎡ → 100.51㎡ (감)0.23㎡	• 지적측량결과 반영(대지면적 및 기부채납면적 변경)

■ 노량진동 39-20 일원 청년안심주택(변경없음)

■ 노량진동 56-1번지 청년안심주택(변경없음)

4. 건축물 배치형태경관계획에 관한 결정조서(변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

6. 인센티브계획 결정조서(변경없음)

V. 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서

2. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획

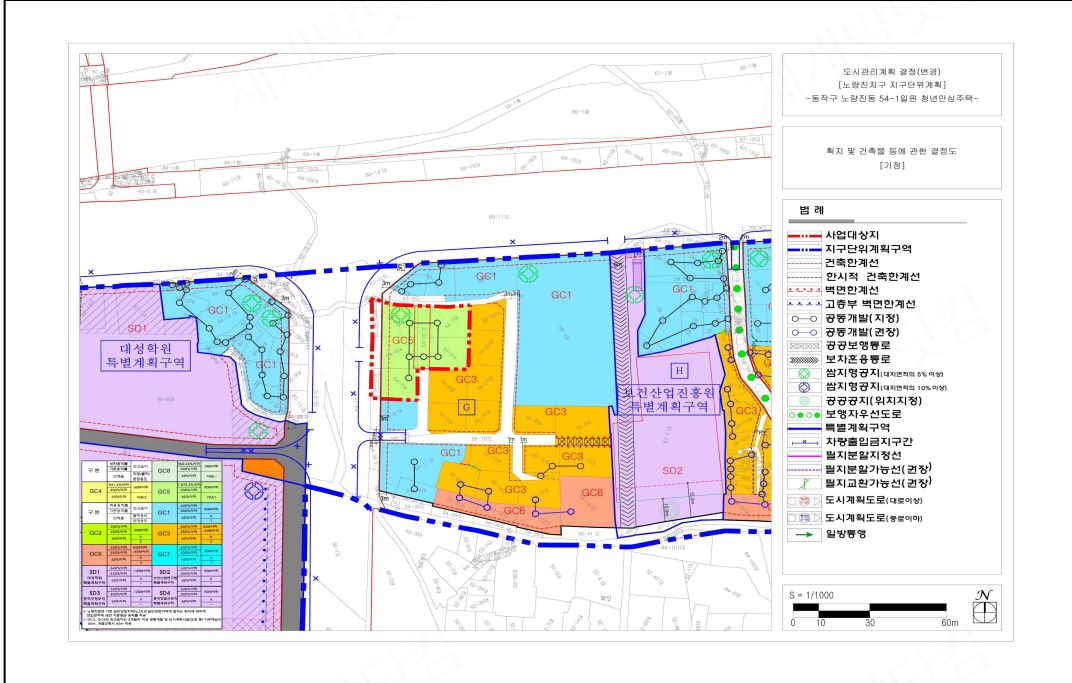
VI. 관계도면 : 붙임참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

VI. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 전략주택공급과(☎02-2133-6297)와 동작구청 도시계획과(☎02-820-9734)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

