

◆ 서울특별시고시 제2022-358호

**동작구 노량진동 39-20일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(노량진지구 지구단위계획) 결정(변경)·지형도면 고시**

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동작구 노량진동 39-20일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 동작구 노량진동 39-20일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 25일
서울특별시

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 동작구 노량진동 39-20 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 동작구 노량진동 39-20 일원
- 면 적 : 1,022.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 08월 25일

3. 사업의 종류 : 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 조성 및 건설사업

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 문배
- 대표자 성명 : 조운상
- 소재지 : 서울특별시 동작구 노량진로8길 55, B1층 B103호(노량진동, 더클래식 동작)
- 법인등록번호 : 110111-5994119

5. 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

1) 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번			공부 면적	관입 면적	성명	주소	지분	권리 명세	권리자	주소
		본번	부번									
1	동작구 노량진동	39	20	대	116.0	116.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
2		39	21	대	132.0	132.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
3		39	23	대	149.0	149.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
4		39	30	대	139.0	139.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
5		39	32	대	116.0	116.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
6		39	25	대	132.0	132.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
7		39	33	대	112.0	112.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
8		39	34	대	126.0	126.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
합계					1,022.0	1,022.0	-					

2) 물건조서

- 사업부지내 존치건축물, 공작물 등 철거완료

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		87,123	-	87,123	100.0	
주거지역	소계	10,990	-	10,990	12.6	
	제1종일반주거지역	10,490	-	10,490	12.0	
	제3종일반주거지역	500	-	500	0.6	
상업지역	소계	76,133	-	76,133	87.4	
	일반상업지역	76,133	-	76,133	87.4	

2) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
동작구 노량진지구 지구단위계획구역	동작구 노량진동 46번지 일대	87,123	-	87,123	최초결정일 서울특별시고시 제1996-317호 (1996.11.20.)

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(02-2133-6296)와 동작구 건축과 3층 건축과(02-820-1390)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 동작구 노량진동 39-20 일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동작구 노량진동 39-20 일원
- 면 적 : 1,022.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 지하철 1,9호선 노량진역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 문배
- 대표자 성명 : 조운상
- 소재지 : 서울특별시 동작구 노량진로8길 55, B1층 B103호(노량진동, 더클래식 동작)
- 법인등록번호 : 110111-5994119

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2025년
- 재원조달계획 : 자기자본, 금융기관 조달 등

4. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
주택건설용지	공동주택용지	939.2	91.9%	
	단독주택용지	-	-	
	근린생활시설용지	-	-	
	소계	937.6	91.9%	

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
기반시설용지(도로)		82.8	8.1%	
판매·업무시설용지		-		
그 밖에 시설용지		-		
합계		1,022.0	100.0%	

5. 인구·주택 수용계획

1) 수용인구 : 293인

2) 주택건설계획 : 260세대

구 분			세대수(세대)	비 율(%)	수용인구(인)	비 율(%)	비 고
공공임대주택	공공임대주택	25type	3	1.15	3	1.02	
		48type	4	1.54	10.6	3.62	
		소계	7	2.69	13.6	4.64	
	sh선매입	25type	65	25.00	65	22.18	
		소계	65	25.00	65	22.18	
공공지원민간임대주택		25type	12	4.62	12	4.10	
		26type	160	61.54	160	54.61	
		48type	16	6.15	42.4	14.47	
		소계	188	72.31	214.4	73.18	
합 계			260	100.00	293	100.00	

※ 역세권 청년주택 공급대상을 고려하여 가구당 인구수는 「공공주택 업무처리지침」의 '행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준'을 적용

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지내 건축물은 현재 근린생활시설, 창고 등이 위치하고 있어 녹지공간이 부족한 상황으로, 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 공정별 오염물질발생원을 분류하고, 부지내 지형을 고려하여 각종 환경오염 방지시설을 계획 및 설치하여 각 공사단계별 환경오염 저감대책 이행

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

- 탄소저감을 위해 사업지구내 녹지공간을 최대한 확보(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등) 하고, 녹지공간 내 조경식재 시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획

나) 녹색교통 활성화 유도

- 대상지내 보도부속형 전면공지를 통해 보행동선을 확보하고 자전거 등을 통한 녹색교통이 활성화 되도록 계획
- 자전거 보관소, 나눔카 등을 설치하여 탄소배출량 저감 유도

다) 저탄소 친환경단지 조성

- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 등을 통해 도시 열섬현상을 억제하고, 에너지 효율관리방안을 충분히 검토
- 서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 신재생에너지 설치 기준 이상으로 신재생에너지 계획

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임](도면계재생략)

[붙임]

I. 도시·군관리계획

①. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경 후	
동작구 노량진지구 지구단위계획구역	동작구 노량진동 46번지 일대	87,123	-	87,123	최초결정일 서울특별시 제 1996-317호 (1996.11.20.)

②. 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		87,123	-	87,123	100.0	
주거 지역	소계	10,990	-	10,990	12.6	
	제1종일반주거지역	10,490	-	10,490	12.0	
	제3종일반주거지역	500	-	500	0.6	
상업 지역	소계	76,133	-	76,133	87.4	
	일반상업지역	76,133	-	76,133	87.4	

2. 용도지구 결정조서(변경없음)

3. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서(변경없음)

5. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서(변경없음)

6. 공공기여계획 결정(변경)조서

- 1) 노량진동 37-1 일원 역세권 청년주택(변경없음)
- 2) 노량진동 54-1 일원 역세권 청년주택(변경없음)
- 3) 노량진동 39-20 일원 역세권 청년주택(신설)

구분		적용기준	적용내용	비고
일반 상업 지역	공공임대주택 및 공공시설 ^{주2}	기본용적률 900% 이하 부여 • 부지면적의 12% 이상 ^{주1)} - 939.20㎡ × 12% = 112.70㎡	• 기본공공기여 - 공공임대주택 : 25.67㎡(2.73%)[4세대] - 공공시설 : 89.06㎡(9.48%) ※ 환산부지면적 : 63.54㎡, 부속토지면적 : 25.52㎡	
	도시계획시설 (도로)	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡(6.60%)	
	공공임대주택	• 완화용적률(18.26%)의 50%이상 공공 임대주택 제공 - 용적률 9.13% 이상 - 연면적 85.75㎡ 이상	• 추가공공기여 : 용적률 10.19%[3세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 95.70㎡(10.19%) [완화용적률 18.09%의50% = 9.13%] ※ 환산부지면적 : 10.84㎡ (1.06%)	

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

주2) 동작구에 기부채납

※ 부지면적 : 939.20㎡(도로로 활용되는 면적(도시계획시설(도로)면적 및 소요폭 미달에 따른 제척면적)을 제외한 실사용 면적)

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 획지에 관한 결정(변경)조서

- 1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)
- 2) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

■ 지정

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
D	-	• 노량진동 39-23, -25, -30, -32, -33, -34	774	공동개발 권장	
D	-	• 노량진동 39-1, -18, -20, -21	496	공동개발 권장	

■ 변경

가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
D	-	• 노량진동 39-20, -21, -23, -25, -30, -32, -33, -34	1,022	공동개발 지정	역세권 청년주택
D	-	• 노량진동 39-1, -18	248	공동개발 권장	

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정사유
-	• 공동개발 지정 및 권장 계획내용 변경	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 공동개발 지정 및 권장에 대한 계획내용을 변경

3) 필지의 분할 및 교환(변경없음)

2. 건축물 용도 결정(변경)조서

1) 건축물의 지정용도 결정(변경)조서

구분			내용	비고	
기정	지정용도	노량진동 37-1, 37-4, 37-6, 37-7, 39-13, 39-14, 39-40	공동주택(주거복합)	가	역세권 청년주택
		노량진동 54-1, 54-3, 54-4, 54-5, 54-7, 54-13, 54-17, 54-19, 62-25			
변경	지정용도	노량진동 37-1, 37-4, 37-6, 37-7, 39-13, 39-14, 39-40	공동주택(주거복합)	가	역세권 청년주택
		노량진동 54-1, 54-3, 54-4, 54-5, 54-7, 54-13, 54-17, 54-19, 62-25			
		노량진동 39-20, -21, -23, -25, -30, -32, -33, -34			

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

■ 지정용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정사유
-	• 노량진동 39-20 일원 역세권 청년주택 지정용도 결정	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 결정하고자 함

2) 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구분			내용	비고	
기정	불허 용도	간선부	- 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	A	구역 전체
		이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2중근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	B	
		청년 커뮤니티 가로변			
변경	불허 용도	간선부	- 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	A	구역 전체
		이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2중근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	B	구역 전체
			- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2중근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 도매시장 - 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원 - 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 - 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련시설 - 건축법시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 - 건축법시행령 별표1 제25호의 발전시설 - 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 - 건축법시행령 별표1 제28호의 장례시설 - 건축법시행령 별표1 제29호의 야영장 시설	B	노량진동 39-20일원 역세권 청년주택에 한함
		청년 커뮤니티 가로변	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2중근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	B	구역 전체

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

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

※ 특별계획구역은 해당 특별계획구역 지침에 따름

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정사유
이면부	노량진동 39-20 일원 역세권 청년주택에 한하여 불허용도 지정	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 불허용도를 지정하고자 함

3) 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구분				내용	비고	
기정	권장 용도	간선부	전층 권장	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	1	구역전체
			이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점(제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥 면적 500㎡ 미만인 것) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	2	
		청년 커뮤 니티 가로	1층 권장	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 - 건축법시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점	3	청년 커뮤 니티 가로
			전층 권장	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점(제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥면적 500㎡ 미만인 것) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설		
변경	권장 용도	간선부	전층 권장	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	1	구역전체 (노량진동 39-20일원 역세권 청년주택에 한하여 미적용)
			이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점(제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥 면적 500㎡ 미만인 것) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	2	
		청년 커뮤 니티 가로	1층 권장	- 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 - 건축법시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점	3	청년 커뮤 니티 가로
			전층 권장	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점(제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥면적 500㎡ 미만인 것) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설		

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

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정사유
이면부	• 노량진동 39-20 일원 역세권 청년주택에 한하여 권장용도 미적용	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도를 지정함에 따라 권장용도를 미적용하고자 함

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정 조서(변경없음)

구분	건폐율	비고
상업지역	일반상업지역	60% 이하
		서울특별시 도시계획조례 제54조

■ 용적률 결정(변경) 조서

구분	기준용적률	허용용적률	기본용적률	상한용적률	비고
기정	• 간선도로변 (노량진로 및 장승배기길 등)	300% 이하	630% 이하	—	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름
	• 이면도로변 (15m이하 도로)				
	• 노량진동 37 1의 7필지 (37-4, 6, 7, 15, 39-13, 14, 39)		800% 이하	841.6% 이하 ^{주1)}	• 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 적용 • 역세권 청년주택
	• 노량진동 54-1의 8필지 (54-1, 3, 4, 5, 7, 13, 117, 19, 62-15)		900% 이하	1,075.5% 이하 ^{주2)}	
변경	• 간선도로변 (노량진로 및 장승배기길 등)	300% 이하	630% 이하	—	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름
	• 이면도로변 (15m이하 도로)				
	• 노량진동 37 1의 7필지 (37-4, 6, 7, 15, 39-13, 14, 39)		800% 이하	841.6% 이하 ^{주1)}	• 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 적용 • 역세권 청년주택
	• 노량진동 54-1의 8필지 (54-1, 3, 4, 5, 7, 13, 117, 19, 62-15)		900% 이하	1,075.5% 이하 ^{주2)}	
	• 노량진동 39-20의 7필지 (39-20, 21, 23, 25, 30, 32, 33, 34)		900% 이하	960.24% 이하 ^{주3)}	

주1) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 × (1+1.3×α×가중치)
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - 800 × (1+1.3×0.04×1) = 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 $\times (1 + 1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$
 - α : 순부담 공공시설부지 면적 / 공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
 - 상한용적률 산정
 - $900 \times (1 + 1.3 \times 0.15 \times 1) = 1,075.5\%$
 - $\alpha : 181.94/1,153.44 = 0.15$
 - ※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 주3) ① 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로 및 공공시설 기부채납을 통한 상한용적률 산출
- 상한용적률 산정식 : 기본용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha (\text{토지}) \times \text{가중치} + 0.7 \times \alpha (\text{현금} \cdot \text{건축물}))$
 - 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 원화받은용적률(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 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼(2020.05.)」의 “3-4-2.(3) 건축물 용도에 따른 용적률 계획기준” 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정사유
-	노량진동 99-20 일원 역세권 청년주택에 한하여 기본용적률 및 상한용적률 적용	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 기본용적률 및 상한용적률을 적용하고자 함

■ 노량진로변 가중평균 용적률 적용산식(변경없음)

- 기존용적률
= {(일반상업지역(노선)면적 $\times$ 일반상업지역(노선)기존용적률) + (일반상업지역면적 $\times$ 일반상업지역 기준용적률)} $\div$ 획지면적
- 허용용적률
= {(일반상업지역(노선)면적 $\times$ 일반상업지역(노선)허용용적률) + (일반상업지역면적 $\times$ 일반상업지역 허용용적률)} $\div$ 획지면적

■ 상한용적률 적용기준(변경없음)

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

2) 건축물 높이에 관한 결정(변경)조서

■ 건축물 높이 결정(변경)조서

구분			최고높이	비고
기정	최고 높이	• 간선도로변(노량진로, 장승배기로)	90m 이하	
		• 만양로변, 동작경찰서	50m 이하	
		• 노량진동 37-1외 7필지 (37-4, 6, 7, 15, 39-13, 14, 39)	60m 이하	역세권 청년주택
		• 이면도로변	• 공동개발(2필지이상 또는 도시계획시설(도로 등) 기부채납시	60m 이하
			• 개별건축 시	40m 이하
변경	최고 높이	• 간선도로변(노량진로, 장승배기로)	90m 이하	
		• 만양로변, 동작경찰서	50m 이하	
		• 노량진동 37-1외 7필지 (37-4, 6, 7, 15, 39-13, 14, 39)	60m 이하	역세권 청년주택
		• 노량진동 39-20외 7필지 (39-20, 21, 23, 25, 30, 32, 33, 34)	78m 이하	역세권 청년주택
		• 이면도로변	• 공동개발(2필지이상 또는 도시계획시설(도로 등) 기부채납시	60m 이하
			• 개별건축 시	40m 이하

■ 건축물 높이 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정사유
-	• 노량진동 39-20 일원 역세권 청년주택에 한하여 최고높이 변경	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 서울시 통합심의위원회 심의를 통해 최고높이를 변경하고자 함

3) 용적률 적용[의무사항] : 변경

- 노량진동 37-1 일원 역세권 청년주택(변경없음)
- 노량진동 54-1 일원 역세권 청년주택(변경없음)
- 노량진동 39-20 일원 역세권 청년주택(신설)

구분		기 준	적용내용	비 고
공공 기여율	기본용적률 (900%이하)	• 부지면적의 12% 이상 ^{주1)} - 939.20㎡ × 12% = 112.70㎡	• 기본공공기여 - 공공임대주택 : 25.67㎡(2.73%)[4세대] - 공공시설 ^{주2)} : 89.06㎡(9.48%) ※ 환산부지면적 : 63.54㎡, 부속토지면적 : 25.52㎡	기본용적률 900% 부여, 상한용적률 960.24% 부여
	상한용적률 (960.24% 이하)	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡(6.60%) - 상한용적률 941.98% 적용	
		• 완화용적률(18.26%)의 50%이상 공공임대주택 제공 - 용적률 9.13% 이상	• 추가공공기여 : 용적률 10.19%[3세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적	모든 항목을 총괄하여야 함

구분		기 준	적용내용	비 고
		- 연면적 85.75㎡ 이상	: 95.70㎡ (10.19%) [완화용적률 18.09%의 50% = 9.13%] ※ 환산부지면적 : 10.84㎡ (1.06%)	
비주거비율		• 10%이상 20%이하 ^{주3)} (가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 90.05% : 9.95% (용적률 기준)	
주택 건설 기준	주택규모	• 주택 건설규모 : 실사용면적 : 25㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용 45㎡ 이상	• 공공임대주택 - 25Type(3세대), 48Type(4세대) • 공공지원민간임대주택 - 25Type(12세대), 26Type(160세대) 48Type(16세대) • SH선매입 - 25Type(65세대)	
건축 물 형 태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 - 리모델링이 쉬운 구조 - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 - 친환경 건축물 - 공공시설물 설치 - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	• 친환경 건축물 • 에너지효율건축물	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 - 100세대 이상~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상	• 지상3층 196.00㎡ 계획 (260세대)	

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

주2) 동작구에 기부채납

주3) 비주거비율은 용적률을 기준으로 산정함(비주거용도는 지하 2층에서 지상 2층에 위치하여야한다. 다만, 대지의 형태 및 고저차 등의 사유와 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

※ 부지면적 : 939.20㎡(도로로 활용되는 면적(도시계획시설(도로)면적 및 소요폭 미달에 따른 제척면적)을 제외한 실사용 면적)

4. 건축물 배치·형태·경관계획에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

■ 건축물의 배치 및 건축선

구분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	비고
기정	간선 도로변	노량진로, 장승배기길	3m	-	• 보도형 조성(간선부 보행공간 확보)
		동작구청부지 장승배기로변	3m	3m	• 고층부 벽면한계선 신설 (지구통경축 확보를 위해 건축한계선으로부터 추가 3m 이격)
	이면 도로변	6m 도로변 노량진로 8길	1m	-	• 보도형 조성(보행공간의 안전 및 확보)
		8m미만 도로변	1~2m	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		이투스학원 이면부통로	4~6m 미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)

구분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	비고
		KTF이면부 고시원밀집지 일대	1m 미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		노량진로14가길, 장승배기로28길	0.5~5.5m	-	• 장기미집행 도시계획시설 해제에 따라 이면부 차량 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선을 신설하고 차도형으로 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		만양로 신한은행 이면부 일대	1m	-	• 보차혼용형 조성(이면부 보행 및 차도 구간 확보)
		공공보행통로 조성부분	-	3m	• 보도형 조성(노량진동 56~9일대 이면부 보행구간 확보)
변경	간선 도로변	노량진로, 장승배기길	3m	-	• 보도형 조성(간선부 보행구간 확보)
		동작구청부지 장승배기로변	3m	3m	• 고층부 벽면한계선 신설 (지구통경축 확보를 위해 건축한계선으로부터 추가 3m 이격)
	이면 도로변	6m 도로변 노량진로 8길	1m	-	• 보도형 조성(보행공간의 안전 및 확보)
		8m미만 도로변	1~2m	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		이투스학원 이면부통로	4~6m 미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		KTF이면부 고시원밀집지 일대	1m 미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		노량진로14가길, 장승배기로28길	0.5~5.5m	-	• 장기미집행 도시계획시설 해제에 따라 이면부 차량 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선을 신설하고 차도형으로 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		만양로 신한은행 이면부 일대	1m	-	• 보차혼용형 조성(이면부 보행 및 차도 구간 확보)
		공공보행통로 조성부분	-	3m	• 보도형 조성(노량진동 56~9일대 이면부 보행구간 확보)
		노량진동 39~20일원 역세권 청년주택 남측 도로변	3m		• 도로중심선으로부터 3m 이격

■ 건축물의 배치 및 건축선 변경사유서

구분	변경내용	결정사유
-	- 노량진동 39~20 일원 역세권 청년주택 남측 도로변 - 한시적건축한계선 3m → 건축한계선 3m	공동개발이 실현되어 한시적 건축한계선을 폐기 해야하나, 도로 폭 6m 확보를 위해 건축한계선을 도로 중심선으로부터 3m 결정하고자 함

2) 건축물의 형태 및 색체에 관한 결정조서(변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

6. 인센티브계획 결정조서(변경없음)

④. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

1. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

1) 대지 내 공지 및 통로(변경없음)

구분	적용대상		계획내용	비고
쌈지형공지	• 보행통로 및 가각부		21개소	• 획지계획 폐지 및 특별계획구역 추가 지정에 따른 쌈지형공지 조정
전면공지	• 구역전체	간선도로변	3m	• 보도 및 오픈스페이스로 조성
		이면도로변	0.5~4m 이하	• 이면도로여건을 감안한 차도 및 보도로 조성 노량진로 14가길 및 장승배기로 28길 일부분 추가
공공보행통로	• 보행동선 단절부 및 보행공간 확보 필요 지역	대성학원	4m	• 노량진로 이면도로의 연계를 위하여 종전계획사항 존치
		동작구청	4m	• 노량진로와 이면도로의 연계를 위해 기존 공공보행통로를 고려하여 신설
		56-9번지	3m	• 이면부의 원활한 보행연결을 위해 종전계획사항 존치

2. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

- 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지의 위치 및 조성방법의 변경
 3. 대지안의 공지 위치변경 및 조성방법의 변경
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 구역과 연결한 필지의 공동개발)지구단위계획에 따른 것을 전제함
 6. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규 설치)

II. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

III. 방재계획

1. 내수재해 : 우수계획시 “서울특별시 방재성능목표 강우량” 을 고려하여 환경결정, 지하공간 등 침수예방대책을 사업계획에 반영, 기존 배수체계 유지하여 배수처리계획 수립
2. 토사재해 : 임시침사지 1개소 및 가배수로 등 설치하여 토사유출 저감
3. 바람재해 : 대상 건축 시설물 등의 내풍 설계 기준 적용
4. 존치건축물 및 공작물 처리계획 :

IV. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획

1. 토지세목조서

연번	소재지			지목	면적(㎡)		소유자			소유권 이외의 권리		
	행정동	지번					성명	주소	지분	관리 명세	권리자	주소
		본번	부번		공부 면적	편입 면적						
1	노량진동	39	20	대	116.0	116.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
2		39	21	대	132.0	132.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
3		39	23	대	149.0	149.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
4		39	30	대	139.0	139.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
5		39	32	대	116.0	116.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
6		39	25	대	132.0	132.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
7		39	33	대	112.0	112.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
8		39	34	대	126.0	126.0	주식회사 문배	서울특별시 동작구 노량진로8길 55, 비103호(노량진동)	100%	신탁	우리자산신탁 주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
합계					1,022.0	1,022.0	-					

2. 물건조서

- 사업부지내 존치건축물, 공작물 등 철거완료

3. 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보 후 신탁

4. 존치건축물 및 공작물 처리계획 : 사업부지내 건축물, 공작물 등은 전면 철거 후 신축

V. 공공시설의 귀속에 관한 계획

1. 공공시설의 종류, 위치 및 규모

구분	위치	규모	비고
사회복지시설	청년주택3층	연면적 : 259.70㎡	동작구청에 기부채납
도로	노량진동 39-33	면적 : 62.0㎡	동작구청에 기부채납

2. 계획기준 및 근거

구분	공공기여 내용	근거 및 기준	비고
사회복지시설	기부채납	서울특별시 지구단위계획 수립기준 서울특별시 역사권청년주택 건립 및 운영기준 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준	-
도로			

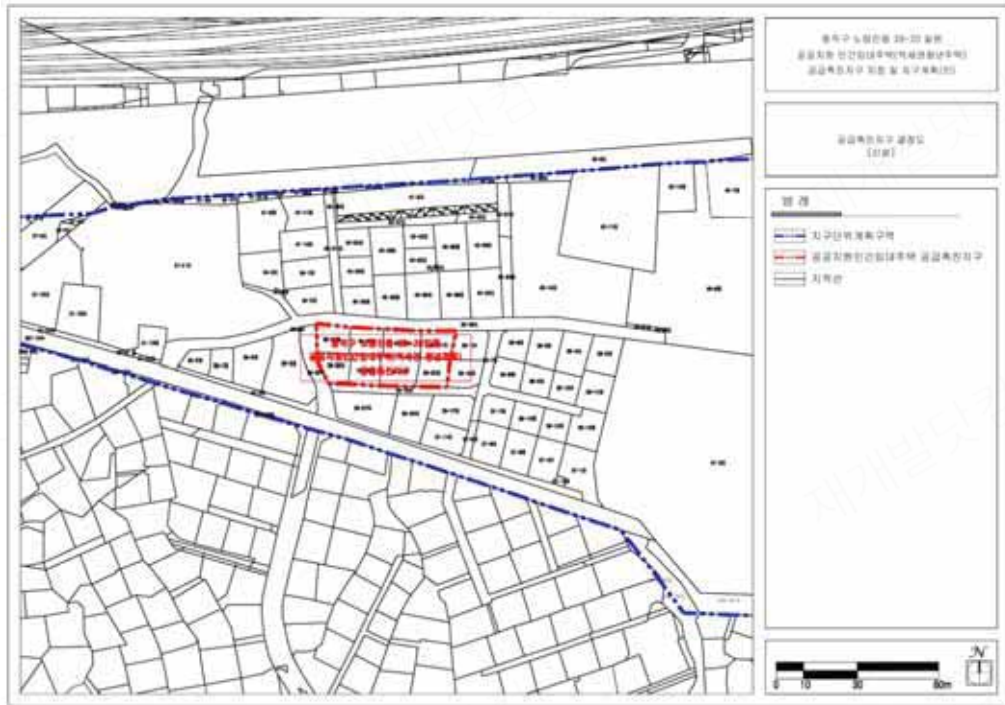
VI. 공사의 감리에 관한 계획 : 「건축법」 제25조 제1항 및 시행령 제19조 제1항에 따라 건축주가 해당요건에 적합한 공사감리자를 지정함

VII. 조성토지의 공급에 관한계획

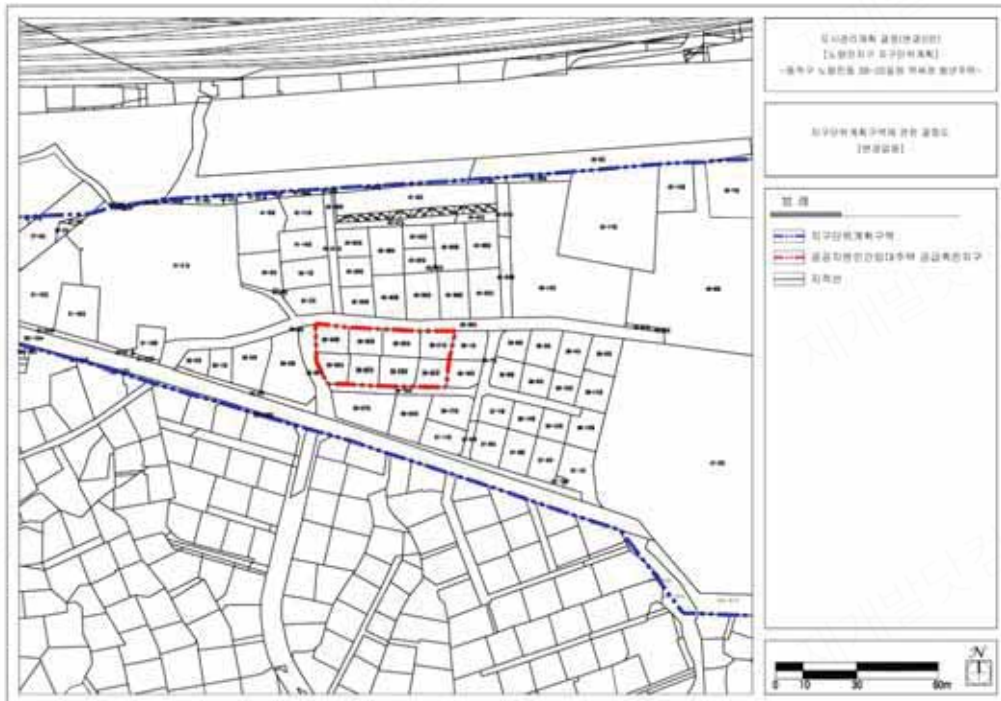
구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
유형	주택유형			
주택건설용지	공동주택용지	939.2	91.9%	
	단독주택용지	-	-	
	근린생활시설용지	-	-	
	소계	937.6	91.9%	
기반시설용지(도로)		82.8	8.1%	
판매·업무시설용지		-		
그 밖에 시설용지		-		
합계		1,022.0	100.0%	

VII. 관계도면

■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)

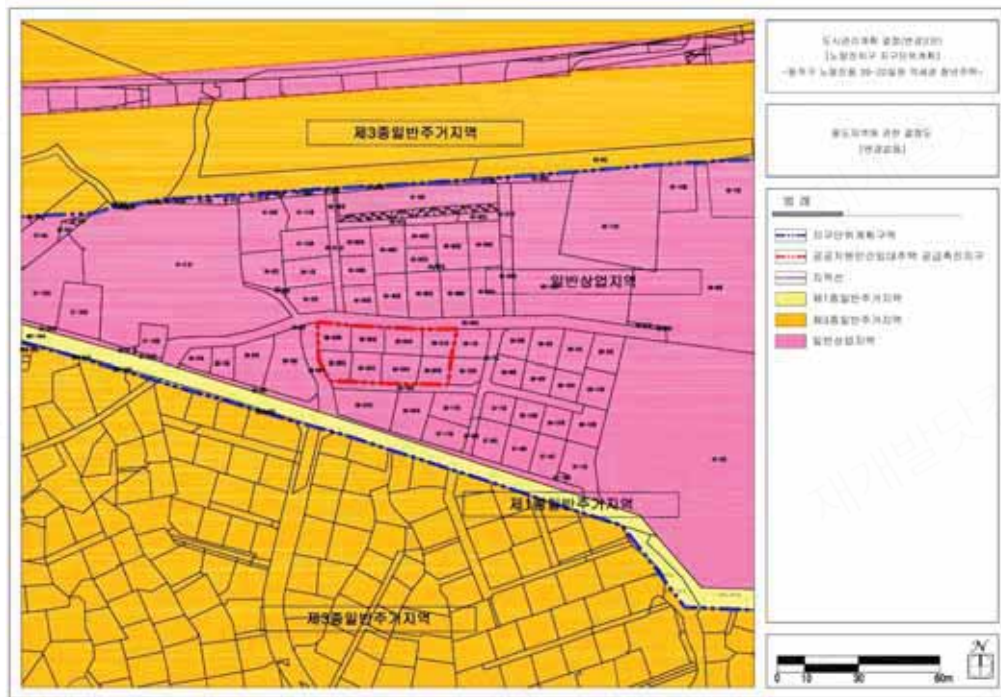


■ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)

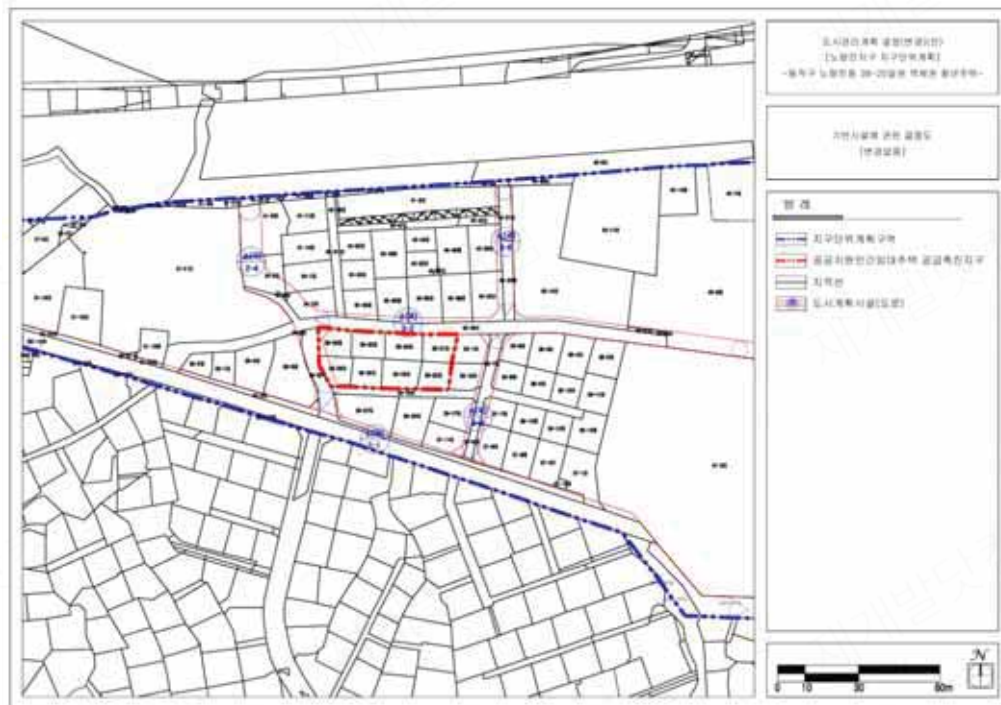


VII. 관계도면

■ 용도지역에 관한 결정도(변경없음)

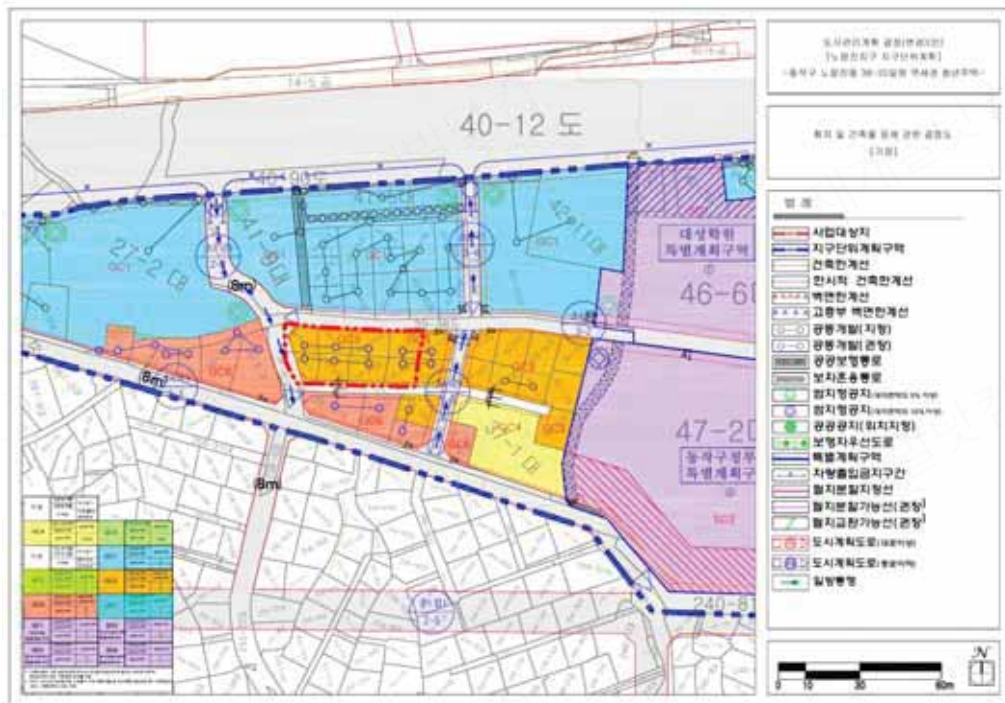


■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)



VII. 관계도면

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

