

◆ 서울특별시고시 제2020-216호

노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-443호(2006.12.21)로 재정비촉진지구 지정 및 서울특별시고시 제2009-503호(2009.12.10.)로 재정비촉진계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2010-210호(2010.06.03), 서울특별시고시 제2010-333호(2010.09.24), 서울특별시고시 제2011-264호(2011.09.15), 서울특별시고시 제2013-186호(2013.06.20), 서울특별시고시 제2013-225호(2013.07.11), 서울특별시고시 제2014-184호(2014.05.15), 서울특별시고시 제2014-425호(2014.12.18), 서울특별시고시 제2016-112호(2016.04.14), 서울특별시고시 제2017-29호(2017.02.02.), 서울특별시고시 제2017-213호(2017.06.15.), 서울특별시고시 제2017-437호(2017.11.30.), 서울특별시고시 제2017-463호(2017.12.21.), 서울특별시고시 제2018-44호(2018.02.22.), 서울특별시고시 제2018-198호(2018.06.28.), 서울특별시고시 제2019-54호(2019.02.07.), 서울특별시고시 제2019-106호(2019.03.21.), 서울특별시고시 제2019-130호(2019.04.25.)로 변경 결정된 노량진재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 제2항 및 제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 재정비촉진계획 변경결정·고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 노량진 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2020년 5월 28일
서울특별시장

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

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	증감	변경	
노량진 재정비촉진지구	주거지형	동작구 노량진동 270-2번지 일원	738,865.5	-	738,865.5	동작구 노량진동, 대방동 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

1

2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경없음)
3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경, 노량진1재정비촉진구역)
- 가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		132,132	-	132,132	100.0	-
정비기반 시설등	소계	30,252	감) 4,245	26,007	19.7	-
	도로	10,193	증) 44	10,237	7.8	-

	공원	16,975	감) 7,975	9,000	6.8	-
	공공시설 (1-6,7)	3,084	증) 3,686	6,770	5.1	· 공공청사/사회복지시설 증복 (1-6) · 공공청사 신설(1-7) (지역주민개방형부설주차장, 고 시원 생활편의시설 포함)
택지 (획지)	소계	101,880	증) 4,245	106,125	80.3	-
	1-1	30,702	증) 59,314	90,016	68.1	공동주택
	1-2	35,054	감) 35,054	-	-	-
	1-3	17,735	감) 17,735	-	-	-
	1-4	12,081	감) 2,280	9,801	7.4	주상복합
	1-5	6,308	-	6,308	4.8	주상복합

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

나. 용도지역 결정 변경에 관한 사항

☐ 용도지역 결정(변경) 조서

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경 후	
총계			132,132.0	-	132,132.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	132,132.0	-	132,132.0	100.0
		제1종일반주거지역	16,977.0	감) 7,977.0	9,000.0	6.8
		제2종일반주거지역(7층)	3,084.0	증) 3,686.0	6,770.0	5.1
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	112,071.0	증) 4,291.0	116,362.0	88.1
	준주거지역		-	-	-	-

- 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경후		
-	노량진 1구역	1종일반주거	1종일반주거	감) 7,977.0	· 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따라 공원은 1종일반주거지역으로 변경 결정
		2종일반주거(7층)	2종일반주거(7층)	증) 3,686.0	· 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따라 공공시설 2종일반주거(7층)지역으로 결정
		3종일반주거	3종일반주거	증) 4,291.0	· 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따라 공동주택 3종일반주거지역으로 결정

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	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 (331)	노량진동240-79	대방동23-58	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	65	노량진동 233-5	노량진동 248-14	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
변경	중로	3류	34	12	국지도로	69	노량진동 233-5	노량진동 248-14	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-

※ ()는 노량진1재정비촉진구역 내 연장

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-34	중로 3-34	• 연장 정정 - L = 65m → 69m	• 연장 정정

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	노량진근린공원 (중앙공원)	근린 공원	노량진동 44-29번지 일대	11,641.0 (6,780.0)	증) 2,220.0 (증) 2,220.0)	13,861.0 (9,000.0)		-
변경	④	노량진근린공원 (생태공원)	근린 공원	노량진동 252-3번지 일대	15,746.4 (10,195.0)	감) 10,195.0 (감) 10,195.0)	5,551.4 (-)		-

※ ()는 노량진1재정비촉진구역내 면적임

- 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
③	노량진 근린공원 (중앙공원)	• 공원 확장 (증 2,220.0㎡) - 11,641.0㎡ → 13,861.0㎡	• 노량진1구역 토지이용계획 변경에 따른 공원 확장
④	노량진 근린공원 (생태공원)	• 공원 축소 (감 10,195.0㎡) - 15,746.4㎡ → 5,551.4㎡	• 노량진1구역 토지이용계획 변경에 따른 공원 축소

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경 (폐지)	-	공공청사	노량진2동 주민센터	노량진동 294-41번지 일대	3,368 (3,084)	감) 3,368 (감) 3,084)	- (-)	서울특별시고시 제503호 (2009.12.10)	
신설	③	공공청사	-	노량진동 240-1번지일대	- (-)	증) 2,280 (증) 2,280)	2,280 (2,280)	-	서울시 기부채납

※()는 노량진1재정비촉진구역내 면적

- 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 폐지	• 공공청사/사회복지시설 중복결정에 따른 폐지
③	공공청사	• 공공청사 신설 - 위치 : 노량진동 240-1번지 일원 - 면적 : 2,280.0㎡	• 공공시설 수요조사 결과 반영에 따른 공공청사 신설 [연면적 : 8,432.55㎡, 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정]

4) 공공청사/사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사/ 사회복지시설	노량진동 294-41번지 일대	-	증) 4,774 (4,490)	4,774 (4,490)	-	중복결정 (동작구 기부채납)

※()는 노량진1재정비촉진구역내 면적

- 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사/ 사회복지 시설	• 신설 - 위치 : 노량진동 294-41번지 일원 - 면적 : 4,774.0㎡	• 공공시설 수요조사 결과를 반영하여 해당지역내 주민 센터 및 사회복지시설로 중복 결정 (급식관리지원센터 포함)(연면적 : 8,500㎡)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
공동이용 시설	관리사무소	노량진1 재정비 촉진구역 내	450.00	증) 30.00	480.00	
	경로당		650.00	증) 100.00	750.00	
	어린이집		450.00	증) 1,000.00	1,450.00	
	작은도서관		450.00	증) 146.00	596.00	
	어린이놀이터		-	증) 3,372.72	3,372.72	
	주민운동시설		3,300.00	감) 480.30	2,819.70	

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

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

☐ 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

☐ 건축시설계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고	
기정	노량진1 재정비 촉진 구역	132,132	1-1	30,702	동작구노량진동 278-2번지일대	공동주택	22.49 이하	244.21	90이하	-	25	
			1-2	35,054	동작구노량진동 254-11번지일대							
			1-3	17,735	동작구노량진동 362-14번지일대							
			1-4	12,081	동작구노량진동 242-9번지일대	주거복합				110이하	-	30
			1-5	6,308	동작구노량진동 234-7번지일대							
			1-6	3,084	동작구노량진동 294-41번지일대	공공청사				60이하	200이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		구분	계	임대(㎡)				분양(㎡)			
					소계	40이하	40~50	50~60	소계	60이하	60~85	85초과
					주택(호)	1,997	340	162	140	38	1,657	269
			비율(%)	100.00	17.03	8.11	7.01	1.91	82.97	13.47	40.66	28.84
	건축물의 건축선에 관한 계획		장승배기길 변 : 건축한계선 7.5m 중앙공원 변 : 건축한계선 3m, 5m 15m 도로변 : 건축한계선 3m, 6m 기타 건축선은 건축법 및 주택법등의 관계법규에 따름									
변경	노량진1 재정비 촉진 구역	132,132	1-1	90,016	동작구노량진동 278-2번지일대	공동주택	26.76 이하	264.43 이하	110이하	-	33	
			1-4	9,801	동작구노량진동 242-9번지일대	주거복합			90이하		25	
			1-5	6,308	동작구노량진동 234-7번지일대							
			1-6	4,490	동작구노량진동 294-41번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층이하	
			1-7	2,280	동작구노량진동 240-1번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		구분	계	임대(㎡)				분양(㎡)			
					소계	40이하	40~50	50~60	소계	60이하	60~85	85초과
					주택(호)	2,992	547[46]	223[23]	224[23]	100	2,445	1,280
			비율(%)	100.0	18.3	7.5	7.5	3.3	81.7	42.8	35.6	3.3
	심의위원회 사항		특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축위원회 심의를 통해 확정) - 인동거리 : 0.8h → 0.5h									
	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										

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

※ []는 기부채납 임대주택

□ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	132,132.0㎡	106,125.0㎡	34,006.6㎡	1,089.3㎡	5,653.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 34,006.6㎡ - 1,089.3㎡ - 5,653.1㎡ = 27,264.2㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 정비기반시설(26,007㎡), 공공시설 토지환산면적(6,340.9㎡), 임대주택 기부 채납 지분면적(1,070.6㎡) 및 임대주택 토지환산면적(588.1㎡) 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 = 20,335.2/106,125.0 = 0.1916155 · α 현금 · 건축물 = 6,929.0/106,125.0 = 0.065290 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1 + 1.3 × 0.9472 × 0.1916155 + 0.7 × 0.065290) = 269.14% ≥ 건축계획(안) 264.43% 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부 지의 해당 용적률 α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공 공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부 지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토 지' 포함 α 현금 · 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건 축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시 설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

※ 사업시행인가시 확정

바. 임대주택 건설에 관한 계획

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시에 매각(처분)

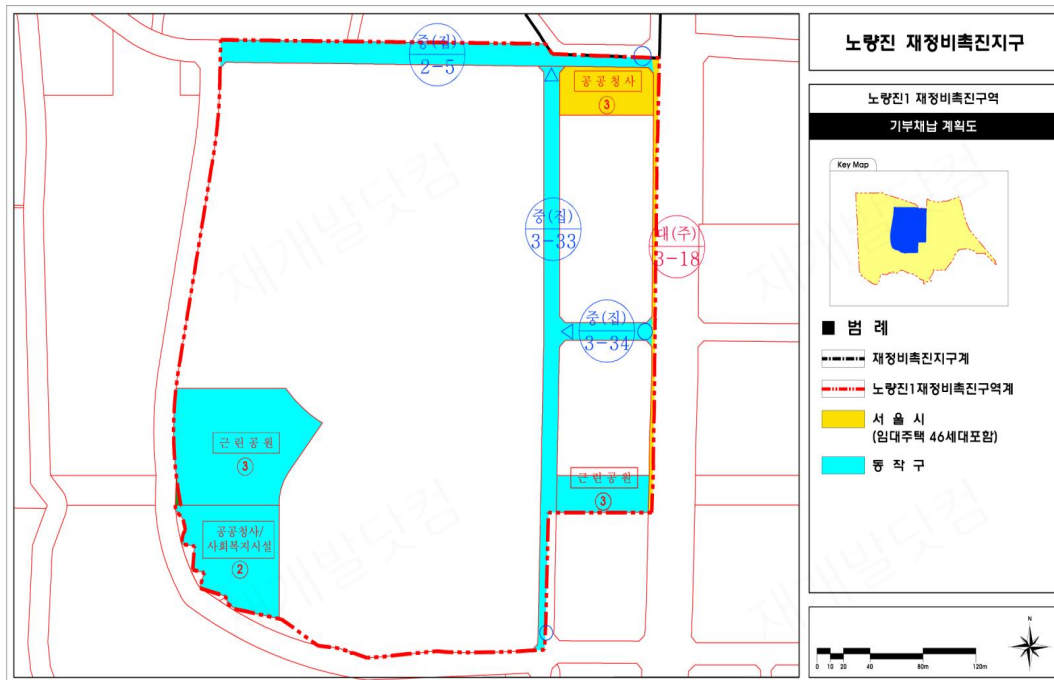
계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40~50㎡ : 50~60㎡이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20%		
산출 근거	• 전체세대수 : 2,992세대 • 기부채납 임대주택수 : 46세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 501세대 : (2,992 - 46)세대 × 17% = 500.82세대 ∴ 501세대 > 500.82세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	501세대 (547)	17.0% (18.3%)	100%
40㎡이하	200세대 (223)	6.8% (7.5%)	40% (41%)
40~50㎡이하	201세대 (224)	6.8% (7.5%)	40% (41%)
50~60㎡이하	100세대	3.4% (3.3%)	20% (18%)

※ ()는 기부채납 임대주택 포함시 (연면적 35,899,760㎡, 기부채납 포함으로 사업시행인가시 확정)

사. 기부채납 계획

- 기부채납시설은 사용승인시 관리청에 귀속시키며, 사업시행인가시 세부용도, 면적 등을 확정

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 : 9,000㎡	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 의해추후 확정함	서울시
	공공청사/ 사회복지시설 2	•공공청사/사회복지시설 2 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 노량진동 294-41번지 일원 - 토지면적 : 4,490㎡ - 건축면적 : 8,500.0㎡ - 세부용도 : 주민자치센터(3,700㎡, 급식관리지원센터 포함), 사회복지시설(4,800㎡, 육아지원종합타운)	동작구
임대주택		•계획변경에 따른 증가연면적의 50%에 해당하는 임대주택 기부채납 - 기부채납 규모 : 46세대 (39㎡형 23세대, 49㎡형 23세대) - 토지지분 면적 : 1,070.6㎡ - 연면적 : 2,857.98㎡	서울시



아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

☐ 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

☐ 환경 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1.생태면적율	30% (공동주택)	•기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	•계획대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태면적율 30% 이상 확보
2.녹지네트워크	녹지평가 지표1	•기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	•체계적인 녹지조성계획 수립
3.지형변동	절성토균형	•구릉지형으로 형성	•지형에 순응한 계획수립
4.비오톱	4,5등급	•비오톱유형평가 5등급, •개별비오톱 제외등급	•공원, 조경녹지 등 녹지공간 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
5.일조	-	•대상지 북측 일부를 제외한 주변지역은 주거지역임	•대상지 서측 노량진초등학교 일조 및 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
6.바람 및 미기후	바람길 확보	•통경축 확보	•주변 건축 계획을 고려한 통경축 계획
7.에너지	에너지절약 계획 수립	•향후 에너지사용량 추정 •에너지절약 설비 및 계획고려	•에너지절약형 설비기기 도입 및 청정에너지 사용
8.경관	Skyline보전	•공동주택 입지	•대상지 주변 공동주택과 조화로운 스카이라인 형성
9.소음 및 진동	소음, 진동 기준	•공사시 소음 및 진동 발생	•가설방음판넬 설치 등 공사장 소음·진동 관리지 침준수
10.폐기물	폐기물 성상별 분리처리	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•건설폐기물 관련 규정에 따라 폐기물 성상별 분 리 처리 등 시행

자. 정비사업 시행계획(변경없음)

차. 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
노량진초등학교 서울영화초등학교 영등포중학교 영등포고등학교	•교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육 환경평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등 의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립 하겠음	거리 200m 이내

카. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 •무인택배함 동당 1개소 설치 •내부가 보이는 구조 엘리베이터 설치 •식재로 인해 차폐된 공간이 발생되 지 않는 식재 계획 수립	-

타. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

파. 생태 면적률 : 30%이상 확보(변경없음)

하. 건축계획

구분	내용			비고
	기 정	증 감	변경 후	
구역면적(㎡)	132,132.0	-	132,132.0	
대지면적(㎡)	101,880.0	증) 4,245.0	106,125.0	
용적률산정용연면적(㎡)	245,565.36	증) 35,061.64	280,627.00	
건축면적(㎡)	22,612.00	증) 5,808.00	28,420.00	
건폐율(%)	22.49	증) 4.29	26.78	
용적률(%)	244.21	증) 20.22	264.43	
세대수(세대)	1,997	증) 995	2,992	-
높이(층)	30	증) 3	33	
주차대수(대)	2,956	증) 1,253	4,209	

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

☐ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변 경	노량진1재정비촉진구역 지구단위계획구역	노량진동 278-2번지 일대	132,132	-	132,132	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

☐ 용도지역 결정(변경) 조서

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경 후	
총계			132,132.0	-	132,132.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	132,132.0	-	132,132.0	100.0
		제1종일반주거지역	16,977.0	감) 7,977.0	9,000.0	6.8
		제2종일반주거지역(7층)	3,084.0	증) 3,686.0	6,770.0	5.1
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	112,071.0	증) 4,291.0	116,362.0	88.1
	준주거지역		-	-	-	-

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	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 (331)	노량진동240-79	대방동23-58	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	65	노량진동 233-5	노량진동 248-14	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
변경	중로	3류	34	12	국지도로	69	노량진동 233-5	노량진동 248-14	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-

※ ()는 노량진1재정비촉진구역 내 연장

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	노량진근린공원 (중앙공원)	근린 공원	노량진동 44-29번지 일대	11,641.0 (6,780.0)	증) 2,220.0 (증) 2,220.0)	13,861.0 (9,000.0)		-
변경	④	노량진근린공원 (생태공원)	근린 공원	노량진동 252-3번지 일대	15,746.4 (10,195.0)	감) 10,195.0 (감) 10,195.0)	5,551.4 (-)		-

※ ()는 노량진1재정비촉진구역내 면적임

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경 (폐지)	-	공공청사	노량진2동 주민센터	노량진동 294-41번지 일대	3,368 (3,084)	감) 3,368 (감) 3,084)	- (-)	서울특별시고시 제503호 (2009.12.10)	
신설	③	공공청사	-	노량진동 240-1번지일대	- (-)	증) 2,280 (증) 2,280)	2,280 (2,280)	-	서울시 기부채납

※()는 노량진1재정비촉진구역내 면적

4) 공공청사/사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사/ 사회복지시설	노량진동 294-41번지 일대	-	증) 4,774 (4,490)	4,774 (4,490)	-	중복결정 (동작구 기부채납)

※()는 노량진1재정비촉진구역내 면적

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 고
획지	1-1	90,016	공동주택
	1-4	9,801	주거복합
	1-5	6,308	주거복합

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

☐ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
주용도	1-1, 1-4, 1-5	· 건축법 시행령 별표1 제3호 공동주택 및 부대복리시설	
	도시계획시설	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

☐ 건폐율 계획

구 분	건폐율	비 고
1-1, 1-4, 1-5	50.0% 이하	-
도시계획시설	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

☐ 용적률 계획

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
1-1, 1-4, 1-5	210%	-	269.14% 이하	300.0% 이하	
도시계획시설	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

☐ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
1-1, 1-4, 1-5	59.14%	-	

☐ 높이 계획

구 분	높이기준	비 고
1-1	최고 33층 이하 / 최고높이 110m이하	-
1-4, 1-5	최고 25층 이하 / 최고높이 90m이하	
도시계획시설	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

☐ 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	장승배기길	•대지 경계선으로부터 7.5m
	중로2-5호선	•대지 경계선으로부터 공공청사 3m, 공동주택용지 6m
	중로 2-7, 3-33 3-34, 공원변	•대지 경계선으로부터 3m

마. 경관계획
1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	•기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 •주변지형을 고려한 자연순응형 친환경 계획
건물 진출입구	근린생활시설	•근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로와 일치되도록 권장 •근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	•획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 •외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 •동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 •물탱크 등 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	근린생활시설	•쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 •장승배기로 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 •쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	•반사성 재료 사용 금지 •넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	•건축물의 주출입구는 보도와 단차발생 지양 •접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	•연접구역 건축계획과 연계한 동서간 통경축 확보
조명계획	공동주택	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획 •범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	•연접구역과 연계한 자연스러운 스카이라인 계획 •조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

바. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서
1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	공동주택 공공시설	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3~7.5m
공공보행통로	공동주택 부지내	•주변 구역과 연계하여 보행자 통행에 이용 될 수 있도록 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5구역 연계형 7m, 근린공원 연계형 20m 이상

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	대로3-18(장승배기로) 중로2-5, 중로3-34 중로2-7, 중로3-33	●지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음 (공공시설 제외)

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시에 매각(처분)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	2,992	100.0	547(46)	547(46)	-	18.3	100.0	-
40㎡이하	561	18.8	223(23)	223(23)	-	7.5	40.8	-
40~50㎡이하	360	12.0	224(23)	224(23)	-	7.5	40.9	-
50~60㎡이하	906	30.3	100	100	-	3.3	18.3	-
60~85㎡이하	1,067	35.7	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	98	3.2	-	-	-	-	-	-

※ ()는 기부채납 임대주택 (연면적 35,899,760㎡, 기부채납 포함으로 사업시행인가시 확정)

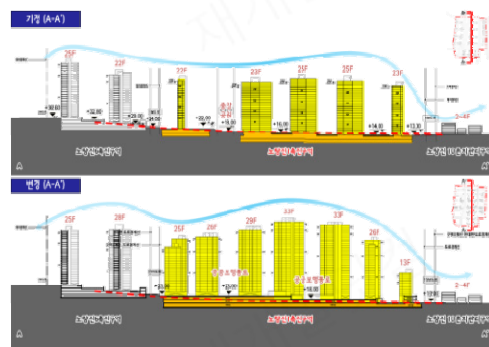
4) 환경관리계획

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1.생태면적율	30% (공동주택)	●기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	●계획대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태면적율 30% 이상 확보
2.녹지네트워크	녹지평가 지표1	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	●체계적인 녹지조성계획 수립
3.지형변동	절·성토균형	●구릉지형으로 형성	●지형에 순응한 계획수립
4.비오톱	4.5등급	●비오톱유형평가 5등급, ●개별비오톱 제외등급	●공원, 조경녹지 등 녹지공간 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
5.일조	-	●대상지 북측 일부를 제외한 주변지역은 주거지역임	●대상지 서측 노량진초등학교 일조 및 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
6.바람 및 미기후	바람길 확보	●통경축 확보	●주변 건축 계획을 고려한 통경축 계획
7.에너지	에너지절약 계획 수립	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지절약 설비 및 계획고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
8.경관	Skyline보전	●공동주택 입지	●대상지 주변 공동주택과 조화로운 스카이라인 형성
9.소음 및 진동	소음, 진동 기준	●공사시 소음 및 진동 발생	●가설방음판넬 설치 등 공사장 소음·진동 관리지침 준수
10.폐기물	폐기물 성상별 분리처리	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	●건설폐기물 관련 규정에 따라 폐기물 성상별 분리 처리 등 시행

사. 지구단위계획 운영지침

구분 및 범례	세부지침	계획 지표	
 연도형 상가 배치구간	• 장승배기로 및 중로 2-5호선변 저층부를 ‘연도형 상가 배치구간’ 으로 지정하여 건축물의 내·외부공간과 보도를 연계한 가로활성화를 도모한다 • ‘연도형 상가 배치구간’ 의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 공간 조성을 권장한다 • ‘연도형 상가 배치구간’ 의 용도는 근린생활시설로 한다 • ‘연도형 상가 배치구간’ 의 위치는 지침도를 따른다		
 공공보행통로	• ‘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 장애가 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다 • ‘공공보행통로’ 주변에 주민공동이용시설의 설치를 권장한다 • ‘공공보행통로’ 의 위치와 폭은 지침도를 따른다 ※ 비상차로는 공공보행통로에 설치 할 수 있다. 다만, 차량 이동으로 인한 보행동선 단절을 최소화하여 계획한다 ※ ‘공공보행통로’ 의 폭원은 5구역 연계형 7m이상, 근린공원 연계형 20m이상을 원칙으로 한다	5구역 연계형 근린공원 연계형	7m이상 20m이상
 건축한계선	• ‘건축한계선’ 은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다 • 장승배기로변 7.5m, 중로 2-5호선변 공동주택용지 6m, 기타 도시계획시설(도로, 공원)변 3m ‘건축한계선’ 을 지정한다 ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 인도와 연계하여 조성한다	장승배기로 변 중2-5호선변 (공동주택용지) 기타	7.5m 6m 3m
 통경 확보구간	• 개방감을 확보하기 위하여 노량진8구역, 노량진5구역으로 이어지는 ‘통경 확보구간’ 을 계획한다		
 차량출입불허구간	• ‘차량출입 불허구간’ 은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다	-	

◆ 건축 배치 및 단면



- ※ 본 건축 배치도 및 단면도 컨셉을 바탕으로 건축위원회심의를 통해 건축계획을 확정
- ※ 특별건축구역으로 지정하되 주변 지형 및 연결구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통경축 및 공공보행통로 유지를 포함하여 형태, 규모, 외부공간계획 등 수립할 것.

5. 건축기본계획

☐ 건축규모

구역면적(㎡) /대지면적(㎡)	용적률산정용 연면적(㎡)/용적률(%)	건축면적(㎡)/ 건폐율(%)	세대수(세대)	비고
132,132.0 /106,125.0	280,627.00 /264.43	28,420.00 /26.78	2,992	

☐ 기본방향

구 분		내 용
건축물의 높이 및 층수계획	1-1	최고 33층 이하 / 최고높이 110m이하 (타워4개동: 33층 이하, 중로2-7 남측도로변: 26층 이하, 중로2-5:15층 이하)
	1-4, 1-5	최고 25층 이하 / 최고높이 90m이하 (1-4: 20층 이하, 1-5: 20층 이하)
	도시계획시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름
스카이라인 계획	단지 높이계획에 부합되도록 계획수립	
건축한계선	장승배기길	대지 경계선으로부터 7.5m
	중로2-5호선	대지 경계선으로부터 공동주택용지 6m
	중로 2-7, 3-33 3-34, 공원변	대지 경계선으로부터 3m
통경축	개방감을 확보하기 위하여 노량진8구역, 노량진5구역으로 이어지는 ‘통경 확보구간’ 을 계획 (동서측 5개소, 남북측 2개소)	
공공보행통로	주변 구역과 연계하여 보행자 통행에 이용 될 수 있도록 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5구역 연계형 7m, 근린공원 연계형 20m 이상(기존 결정내용 준수)	
차량출입 불허구간	대로3-18 (장승배기로) 중로2-5, 중로3-34 중로2-7, 중로3-33	지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음 (공공시설 제외)
건축물 외부형태	확일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 장승배기로 및 중로 2-5호선변 구간은 기존 배치형태(연도형 상가 계획 포함)를 준수하여 가로활성화 공간 조성	
단지조성계획	필로티 계획 : 유효높이 4.5m 이상 임대주택 소설Mix : 전체층에 배분	

※ 다만, 조화롭고 창의적인 설계를 위하여 서울시 건축위원회에서 불가피하게 인정하는 경우, 본 촉진계획은 경미한 변경으로 처리할 수 있다.

◆ 공공보행통로 및 차량 진·출입구



◆ 층수 및 높이계획



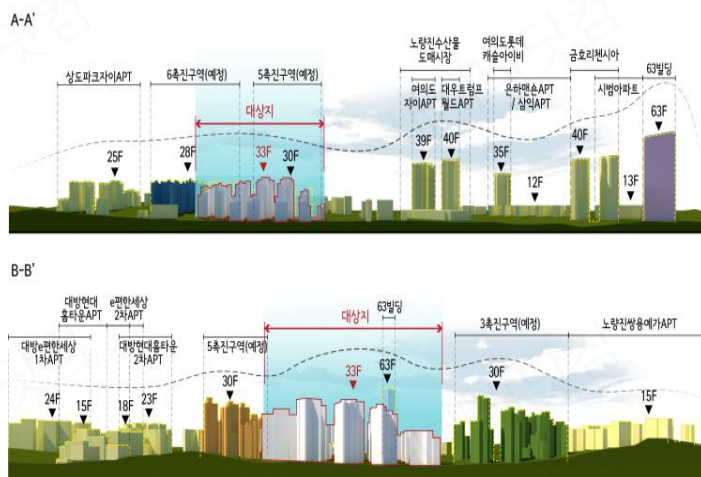
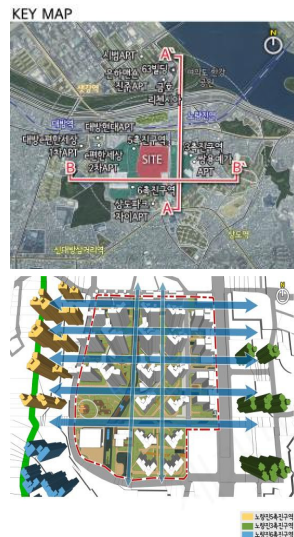
◆ 단지조성계획



◆ 건축물의 형태



◆ 주변과의 스카이라인 계획



6. 2020년 제4차(’ 20.03.17) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

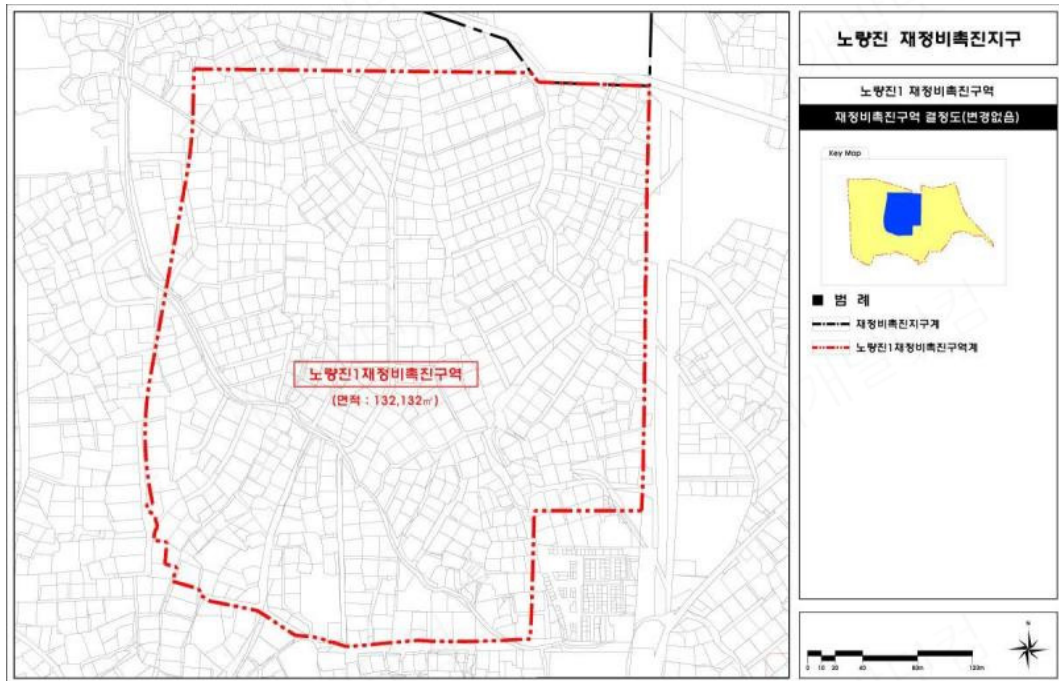
심 의 결 과	조 치 내 용	비고
◦ 대상지 남북간 공공보행통로는 보행이 단절되지 않도록 선형조정을 통해 자연스럽게 연결할 것	◦ 남북간 공공보행통로는 선형조정하여 자연스럽게 연결되도록 계획	반 영
◦ 다음 사항은 교통영향평가 심의 시 논의될 수 있도록 조치할 것 【교통영향평가 위원회】 - 중로3-33, 34호선 교통량 분석 시 오전 첨두시간을 08~09시로 늦게 산정한 것에 대하여 적정성을 검토할 것 - 교통정체 해소를 위한 내부 교차로별 가감속차로 설치에 대해서는 한 차로씩으로 추가 확보하는 방안을 검토할 것(교차로 A-D구간 한 차로 추가 확보 포함)	◦ 위원회에서 논의될 수 있도록 조치하겠음 - 오전 첨두시간의 적정성 검토 제시하겠음 - 대상지 내부 교통정체 해소방안을 검토하겠음(가감속차로 구분지상권[지상권자 등 작구청] 설정 하겠음)	반 영

7. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임(노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시) 및 「노량진 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

8. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 및 동작구 도시개발과에 비치한 도면과 같음
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

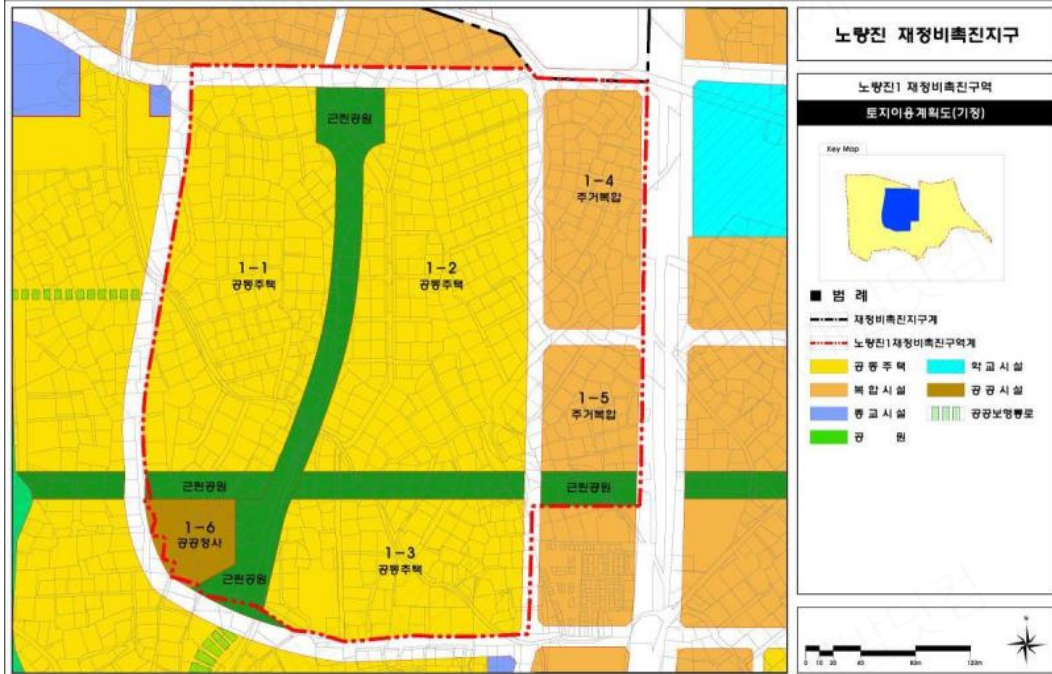
9. 시민의 열람편의를 위하여 서울시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7230) 및 동작구 도시개발과(☎02-820-9264)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다

■ 노량진1재정비촉진구역 결정도(변경없음)

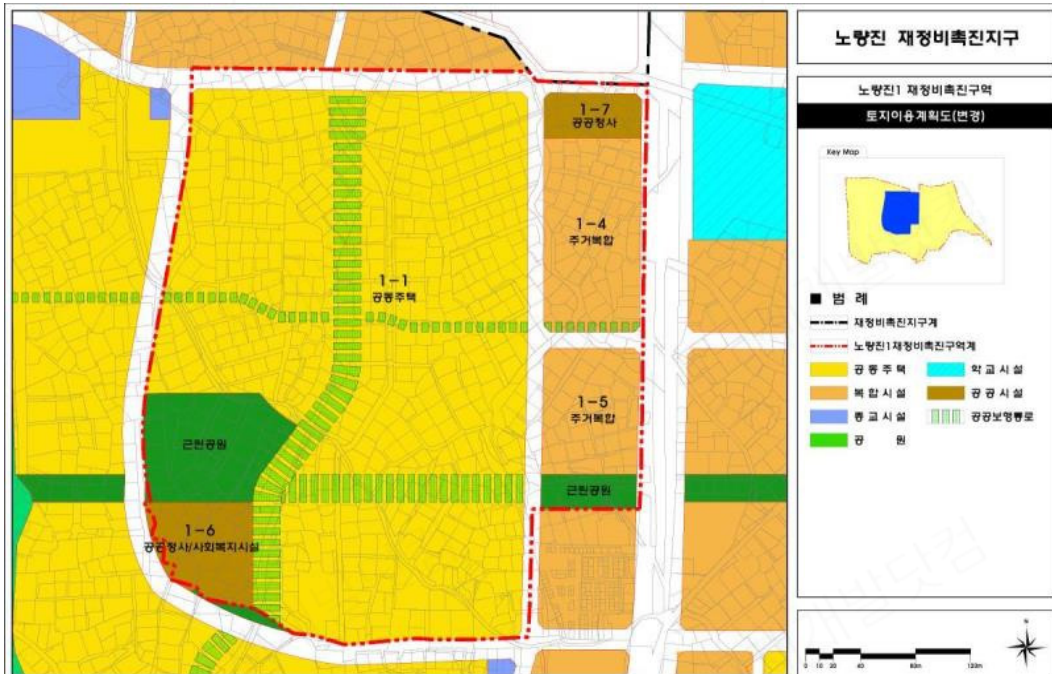


■ 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 결정도

기정

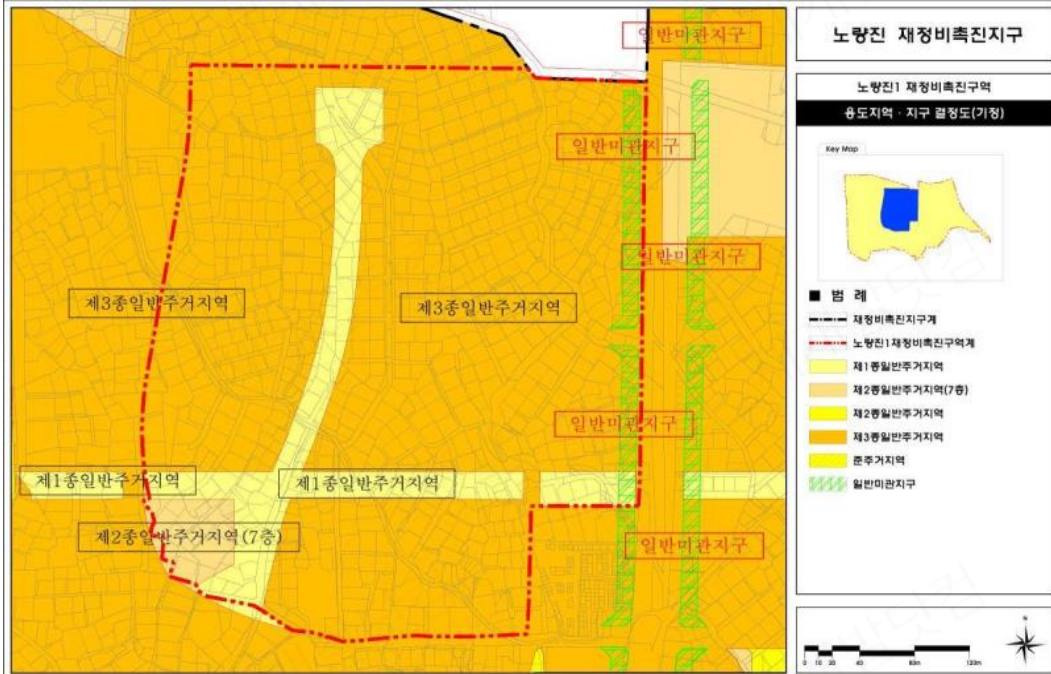


변경

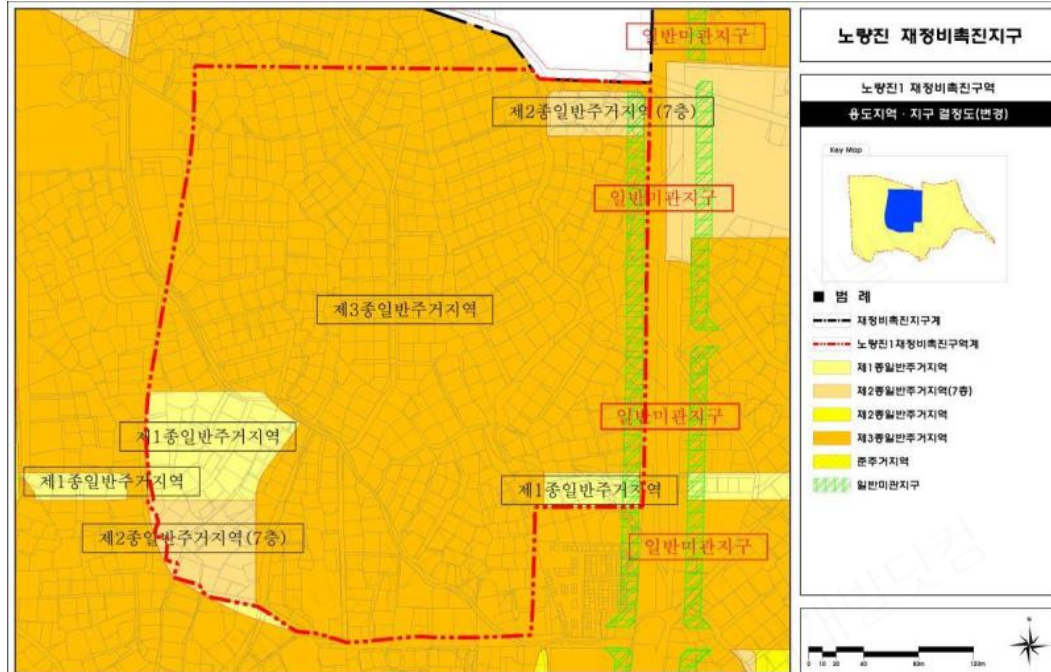


■ 노량진1재정비촉진구역 용도지역 결정도

기정

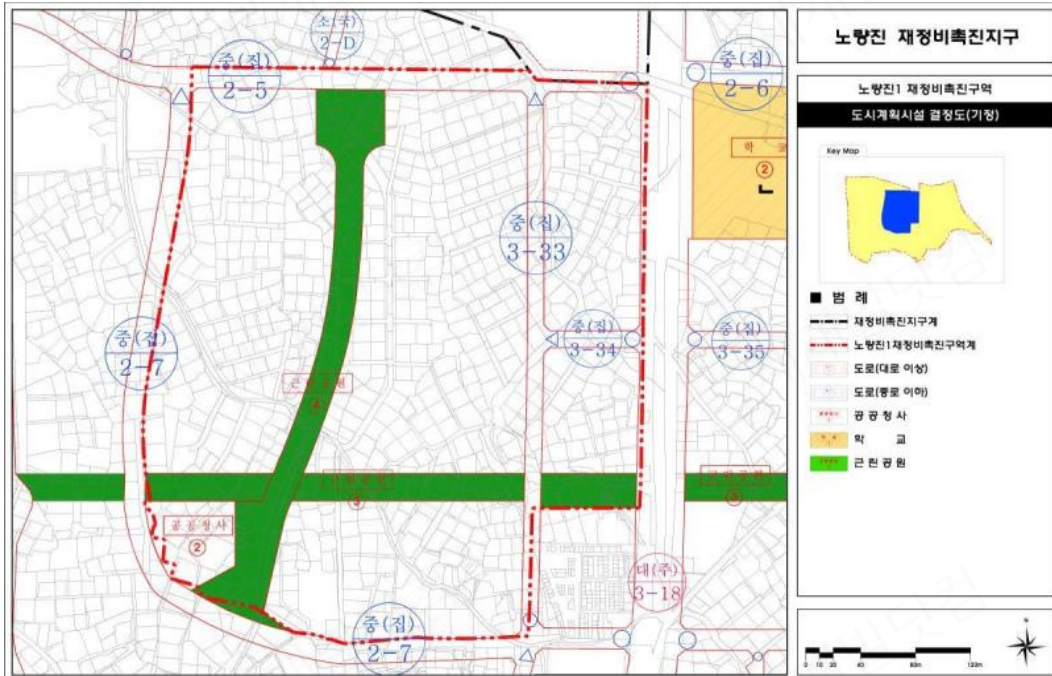


변경



■ 노량진1재정비촉진지구 도시계획시설 결정도

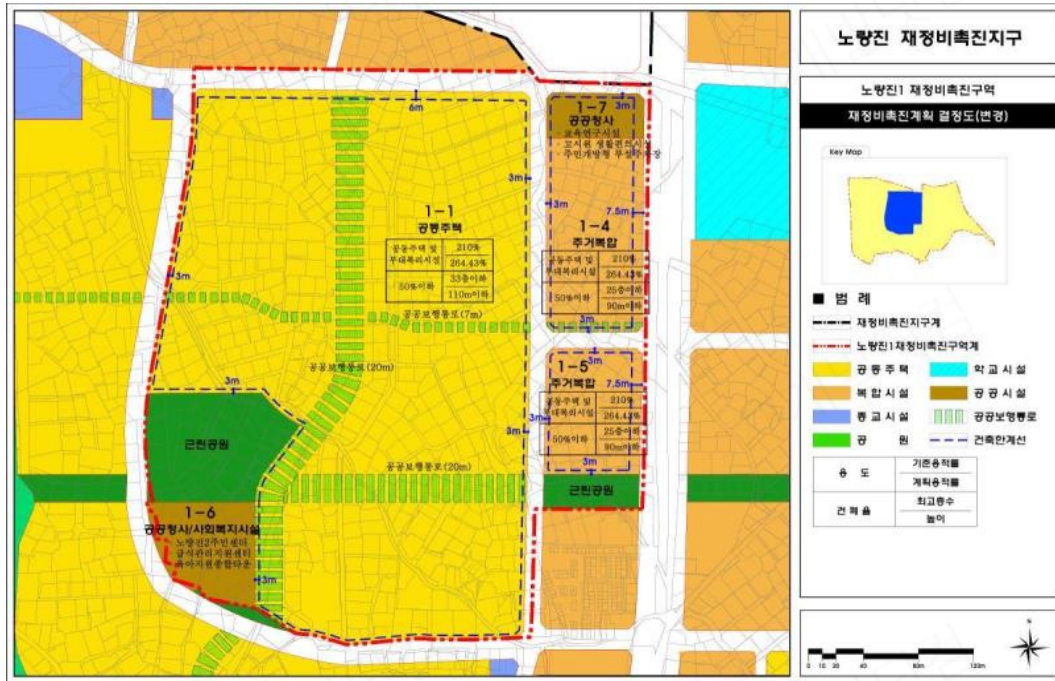
기정



변경



■ 노량진1재정비촉진구역 촉진계획 결정(변경)도



■ 노량진1재정비촉진구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정도



붙임 : 노량진재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시

1. 노량진재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)
2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요(변경)
 - 가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		738,865.5	-	738,865.5	100.0	-
획지	소계	506,144.4	증) 4,245	510,389.4	69.1	-
	단독주택	29,673.0	-	29,673.0	4.0	-
	공동주택	307,809.2	증) 6,525	314,334.2	42.6	-
	복합시설	148,709.2	감) 2,280	146,429.2	19.8	-
	근린생활시설	7,907.0	-	7,907.0	1.1	-
	종교시설	12,046.0	-	12,046.0	1.6	-
기반시설	소계	232,721.1	감) 4,245	228,476.1	30.9	-
	공원녹지	47,206.0	감) 7,975	39,231.0	5.3	-
	공공시설	16,541.0	증) 3,686	20,227.0	2.7	-
	공공공지	178.0	-	178.0	0.0	-
	문화시설	5,571.0	-	5,571.0	0.8	-
	학교	59,409.0	-	59,409.0	8.0	-
	도로	103,816.1	증) 44	103,860.1	14.1	-

※ 노량진1재정비촉진구역 정비기반시설 설치계획 변경에 따른 토지이용계획 변경

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구분		계획세대(세대)		인구수(인)		비고
		기정	변경	기정	변경	
합계		10,081	11,076	27,042	29,729	
기 시행 구역		511	511	1,379	1,379	
존치구역		1,471	1,471	3,796	3,796	
재정비촉진구역	소계	8,099	9,094	21,867	24,554	
	40㎡이하	649	1,048	1,752	2,830	
	40~60㎡	2,885	3,704	7,789	10,001	
	60~85㎡	3,651	3,906	9,858	10,546	
	85㎡초과	914	436	2,468	1,177	

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	개소			면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경 후	기 정	변 경	변경 후	
합 계	7	-	8	71,372.0	증) 3,686.0	75,058.0	• 중복결정 개소 및 면적 제외
교육시설	2	-	2	59,409.0	-	59,409.0	
사회복지시설	-	증)1	1	-	증) 4,774.0	4,774.0	• 노량진2동주민센터와 중복결정
문화시설	1	-	1	5,571.0	-	5,571.0	
공공청사	3	증)1	4	4,386.0	증) 3,686.0	8,072.0	• 노량진2동주민센터 확장(증) 1,406㎡ • 공공청사 신설(2,280㎡)
체육시설	1	-	1	2,006.0	-	2,006.0	

※ 노량진1재정비촉진구역 정비기반시설 설치계획 변경

라. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구분	명 칭	개소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기 정	변 경	변경 후	
공원	노량진근린공원	1	1	47,206.0	감) 7,975.0	39,231.0	• 촉진계획 변경
기타	공공공지	1	1	178.0	-	178.0	

※ 노량진1재정비촉진구역 정비기반시설 설치계획 변경

마. 교통계획(변경없음)

바. 경관계획(변경)

○ 노량진 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서(4-6 경관계획)에 명시

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경)

○ 주택재개발사업부문(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	190% 210%	-	50%	3	주택재개발사 업	전면개발	노량진1 재정비촉진구역
기정	3		노량진 2동	294-220	7.3	210%	-	50%	3	주택재개발사 업	전면개발	노량진6 재정비촉진구역
기정	22		노량진 2동	312-75	1.6	190%	-	50%	3	주택재개발사 업	전면개발	노량진2 재정비촉진구역
기정	23		노량진 1동	227-5	4.1	210%	-	60%	3	주택재개발사 업	전면개발	노량진4 재정비촉진구역
기정	24		노량진 2동	270-3	3.8	210%	-	50%	3	주택재개발사 업	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

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(착오 정정)

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
			기 정	증·감	변 경		
계			738,865.5	-	738,865.5	-	-
소계 (8개 구역)			461,643.9	-	461,643.9	-	-
촉진 구역	노량진1재정비촉진구역	노량진동 278-2번지 일대	132,132.0	-	132,132.0	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	72,809.0	-	72,809.0	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	-

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
			기 정	증·감	변 경		
준치 구역	소계 (5개 구역)		147,416.0	-	147,416.0	-	-
	노량진9준치관리구역	노량진동 84-11번지 일대	18,564.0	-	18,564.0	-	-
	노량진10준치관리구역	대방동 49-2번지 일대	57,305.0	-	57,305.0	-	-
	노량진11준치관리구역	노량진동 84-18번지 일대	21,415.0	-	21,415.0	-	-
	노량진12준치관리구역	노량진동 310-95번지 일대	15,577.0	-	15,577.0	-	-
	노량진13준치관리구역	노량진동 221-59번지 일대	34,555.0	-	34,555.0	-	-
	준치시설		104,941.0	-	104,941.0	-	-
기시행 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)	-

※ 착오정정 : 준치관리구역에 표기된 지구단위계획구역 삭제

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

구 분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경 후	
총계			738,865.5	-	738,865.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	723,329.5	-	723,329.5	97.9
		제1종일반주거지역	46,809.0	감) 7,977.0	38,832.0	5.3
		제2종일반주거지역(7층)	167,771.9	증) 3,686.0	171,457.9	23.2
		제2종일반주거지역	127,007.1	-	127,007.1	17.2
		제3종일반주거지역	381,741.5	증) 4,291.0	386,032.5	52.2
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	1.6
	일반상업지역		3,428.0	-	3,428.0	0.5

※ 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 용도지역 변경

- 1) 노량진1구역(주택재개발사업) : 생략(본문 내용과 같음)
 2) 노량진2구역(주택재개발사업) ~ 8) 노량진8구역(주택재개발사업)(변경없음)

차. 용도지구 변경계획(변경없음)

카. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		구역면적 (㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			평균층수/ 최고(높이)층수	비고
			기준	계획	상한	완화	계획		
노량진1재정비 촉진구역	기 정	132,132.0	50이하	22.49	250이하	244.21	244.21	- / 30층(110m)이하	기준용적률 20% 완화
	변 경	132,132.0	50이하	26.78	300이하	269.14	264.43	- / 33층(110m)이하	
노량진2재정비촉진구역		16,208.0	50이하	43.59	414이하	414.00	397.94	- / 29층(107m)이하	역세권밀도계획 적용
노량진3재정비촉진구역		73,068.0	50이하	21.91	250이하	243.66	241.43	- / 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	24.56	300이하	272.82	269.73	- / 30층(90m)이하	기준용적률 20% 완화
노량진6재정비촉진구역		72,809.0	50이하	20.61	300이하	272.35	268.01	- / 28층(90m)이하	기준용적률 20% 완화
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	60이하	23.67	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

※ 노량진1재정비촉진구역 건축계획 변경

타. 기반시설의 비용분담계획(변경)

- 1) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

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	461,643.9	127,010.7	35,000.8	22,753.7	-	69,295.6	15.01
	변경	461,643.9	130,765.3	32,409.1	22,742.8	-	75,652.8	16.38
노량진1재정비 촉진구역	기정	132,132.0	30,252.0	3,681.0	5,664.0	-	20,907.0	15.82
	변경	132,132.0	34,006.6	1,089.3	5,653.1	-	27,264.2	20.63
노량진2재정비촉진구역		16,208.0	4,100.0	215.0	1,038.0	-	2,847.0	17.56
노량진3재정비촉진구역		73,068.0	28,867.0	14,336.0	5,078.0	-	9,453.0	12.94
노량진4재정비촉진구역		40,512.5	9,955.7	2,098.9	2,099.9	-	5,796.2	14.31
노량진5재정비촉진구역		38,017.0	8,432.5	474.5	1,150.0	-	6,808.1	17.91
노량진6재정비촉진구역		72,809.0	22,286.0	6,818.0	3,080.0	-	12,388.0	17.01
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	10,676.5	5,442.5	1,061.0	-	4,173.0	12.59
노량진8재정비촉진구역		55,742.9	12,441.0	1,934.9	3,582.8	-	6,923.3	12.42

※ 노량진4재정비촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(체육시설 연면적 1,809㎡)환산 기부채납면적 반영(984.0㎡)

※ 노량진1재정비촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(공공시설 연면적 16,932.55㎡)환산 부지면적(6,340.90㎡), 임대주택 지분면적(1,070.60㎡), 임대주택 환산면적(588.1㎡) 반영

파. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	계획 세대수	분양주택(세대)					임대주택(세대)					부분 임대
		소계	60㎡ 이하	60~85 ㎡이하	85㎡ 초과		소계	40㎡ 이하	40~50 ㎡	50~60 ㎡	60~85 ㎡	
총계	기정	8,099	6,668	2,124	3,630	914	1,431	588	555	267	21	48
	변경	9,094	7,456	3,135	3,885	436	1,638 [46]	649 [23]	639 [23]	329	21	112
노량진1 촉진구역	기정	1,997	1,657	269	812	576	340	162	140	38	-	
	변경	2,992	2,445	1,280	1,067	98	547 [46]	223 [23]	224 [23]	100	-	64
노량진2촉진구역		421	315	99	216	-	106	-	-	85	21	
노량진3촉진구역		1,012	838	198	443	197	174	80	74	20	-	
노량진4촉진구역		860	713	352	361	-	147	60	64	23	-	
노량진5촉진구역		727	597	253	304	40	130	54	58	18	-	25
노량진6촉진구역		1,499	1,237	460	729	48	262	106	106	50	-	23
노량진7촉진구역		576	476	172	301	3	100	46	43	11	-	
노량진8촉진구역		1,007	835	325	460	50	172	80	70	22	-	

※ []는 기부채납 임대주택수임

하. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

거. 광고물 관리계획(변경없음)

너. 폐기물 관리계획(변경없음)

더. 방재계획(변경없음)

러. 정보화계획(변경없음)

머. 에너지순환계획(변경없음)

버. 특성화계획(변경없음)

서. 기타계획(변경없음)

어. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 노량진1구역(주택재개발사업) : 생략(본문 내용과 같음)

2) 노량진2구역(주택재개발사업) ~ 8) 노량진8구역(주택재개발사업)(변경없음)

저. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

2) 용도지역 결정조서(변경)

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경후	
총계			738,865.5	-	738,865.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	723,329.5	-	723,329.5	97.9
		제1종일반주거지역	46,809.0	감) 7,977.0	38,832.0	5.3
		제2종일반주거지역(7층)	167,771.9	증) 3,686.0	171,457.9	23.2
		제2종일반주거지역	127,007.1	-	127,007.1	17.2
		제3종일반주거지역	381,741.5	증) 4,291.0	386,032.5	52.2
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	1.6
일반상업지역			3,428.0	-	3,428.0	0.5

※ 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 용도지역 변경

3) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

4) 도시계획시설 결정(변경)조서(변경)

가) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

- 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	27	13,945 (6,371)	- (89,722.4)	1	120	1,219	10	5,054 (3,240)	- (39,093)	16	8,771 (3,011)	- (49,454.4)
대로	1	6,490 (730)	- (25,280.5)	-	-	-	-	-	-	1	6,490 (730)	- (25,280.5)
중로	13	5,948 (4,134)	- (52,280.7)	-	-	-	6	4,516 (2,702)	- (34,758)	7	1,432	17,522.7
소로	13	1,507	12,205.2	1	120	1,219	4	538	4,335	8	1,064	6,651.2

- 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	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	6	15	집산도로	142	노량진동 51	노량진동 84-9	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	2류	7	15	집산도로	715	노량진동 306-10	노량진동 279-5	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	3류	A	12~15	집산도로	240	노량진동 309-39	노량진동 225-5	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	3류	101	12	-	200	노량진동 27-2	노량진동 87-49	일반도로	-	서울특별시고시 제174호 1978.04.25	-
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	65	노량진동 233-5	노량진동 248-14	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
변경	중로	3류	34	12	국지도로	69	노량진동 233-5	노량진동 248-14	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	3류	35	12	국지도로	95	노량진동 232-143	노량진동 232-255	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	3류	36	12	국지도로	250	노량진동 232-188	노량진동 84-11	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	3류	37	12	국지도로	188	노량진동 315-135	노량진동 313-72	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-

기정	소로	1류	4	10	국지도로	120	노량진동 225-32	노량진동 225-158	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	소로	2류	4	8	국지도로	275	노량진동 120-6	노량진동 225-294	일반도로	-	동작구고시 제2000-45호 2000.10.26	-
변경	소로	2류	4	8	국지도로	275	노량진동 120-6	노량진동 225-294	일반도로	-	동작구고시 제2000-45호 2000.10.26	착오정정
기정	소로	2류	C	8	국지도로	59	노량진동 271-32	노량진동 289-42	일반도로	-	서울특별시고시 제174호 1978.04.25	-
기정	소로	2류	D	8	국지도로	61	노량진동 256-51	노량진동 294-63	일반도로	-	서울특별시고시 제174호 1978.4.25	-
기정	소로	2류	6	8	국지도로	143	노량진동 229-116	노량진동 309-16	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	소로	3류	3	6	-	71	노량진동 310-150	노량진동 310-46	일반도로	-	서울특별시고시 제60호 1993.03.12	-
기정	소로	3류	A	6	-	130	대방동 39-1	대방동 68-7	일반도로	-	서울특별시고시 제120호 1976.06.02	-
기정	소로	3류	6	6~15	국지도로	238	노량진동 229-21	노량진동 225-196	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제60호 1993.03.12	-
기정	소로	3류	7	4	-	93	노량진동 219-37	노량진동 215-87	-	-	서울특별시고시 제60호 1993.03.12	-
기정	소로	3류	C	4	-	242	노량진동 83-15	노량진동 92-2	-	-	-	사도
기정	중로	2류	5	15	집산도로	745	노량진동240-79	대방동23-58	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	2류	9	15	국지도로	645	상도동 453	대방동 45-38	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-
기정	중로	2류	25	15~20	집산도로	1,325 (292)	대방동49-6	상도동366-5	일반도로	-	충북부고시 제722호 1936.12.26	등용길
기정	소로	3류	B	6	국지도로	34	대방동 32-1	대방동 68-87	일반도로	-	서울특별시고시 제264호 1981.07.11	-
기정	소로	3류	10	5~6	특수도로	25	대방동11-25	대방동11-8	보행자 전용도로	-	서울특별시고시 제210호 2010.06.03	-
기정	중로	2류	1	15~20	국지도로	944 (163)	노량진동 310-154	노량진동 215-334	일반도로	-	서울특별시고시 제1993-60호 1993.03.12	만양로3길
기정	소로	3류	12	6~8	국지도로	238	대방동 44-200	대방동43-2	일반도로	-	서울특별시고시 제2017-29호 2017.02.02	-

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-4	소로2-4	• 착오정정	• 서울특별시고시 제2010-335호(2010.09.24.)로 변경 결정 되었으나, 변경 도면 착오를 정정하고자 함

나) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

- 공원 총괄표

구분	시가화구역			
	개소	면적(㎡)		
		기정	변경	변경후
합계	1	46,584.0	감) 7,975.0	38,609.0
근린공원	1	46,584.0	감) 7,975.0	38,609.0

- 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	노량진근린공원	근린공원	노량진동 225-291일대	409,617.0 (46,584.0)	감) 7,975	401,642.0 (38,609.0)	조선총독부고시 제208호 1940.03.12	()는 지구 내
지구 내	①	노량진근린공원 (대방공원)	근린공원	대방동 226-7번지	6,881.6	-	6,881.6	-	-
	②	노량진근린공원 (송학공원)	근린공원	노량진동 225-291번지 일대	11,080.0	-	11,080.0	-	-
	③	노량진근린공원 (중앙공원)	근린공원	대방동 44-29번지일대	11,641.0 (6,780.0)	증) 2,220	13,861.0 (9,000.0)	-	()는 1구역 내
	④	노량진근린공원 (생태공원)	근린공원	노량진동 252-3번지일대	15,746.4 (10,195.0)	감) 10,195	5,551.4 (-)	-	()는 1구역 내
	⑤	노량진근린공원 (노들공원)	근린공원	노량진동 119-171번지 일대	1,235.0	-	1,235.0	-	-

(2) 공공공지(변경 없음)

다) 공공·문화·체육시설(변경)

(1) 공공청사(변경)

- 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	치안센터	대방동 45-4일대	400	-	400	서울특별시고시 제210호 (2010.6.3)	-
변경 (폐지)	-	공공청사	노량진2동 주민센터	노량진동 294-41일대	3,368	감) 3,368	-	서울특별시고시 제503호 (2009.12.10)	-
기정	④	공공청사	도시재생 지원센터	대방동 45-4일대	618	-	618	서울특별시고시 제2017-29호 (2017.02.02.)	-
신설	③	공공청사	-	노량진동 240-1번지일대	- (-)	증) 2,280 (증) 2,280)	2,280 (2,280)	-	서울시 기부채납

- (2) 공공청사/사회복지시설
- 공공청사/사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	공공청사/ 사회복지시설	노량진동 294-41번지 일대	-	증) 4,774 (4,490)	4,774 (4,490)	-	중복결정 (동작구 기부채납)

※()는 노량진1재정비촉진구역내 면적

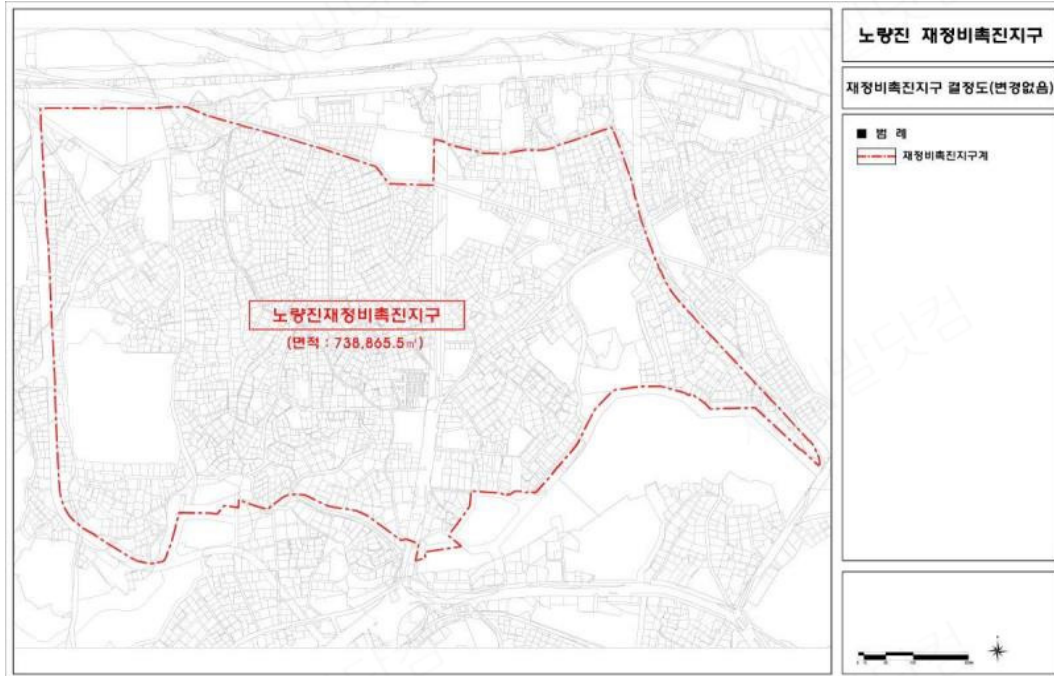
- (3) 체육시설(변경없음)
(4) 학교(변경없음)
(5) 사회복지시설(변경없음)
(6) 문화시설(변경없음)

5) 지구단위계획 결정(변경)조서(변경)

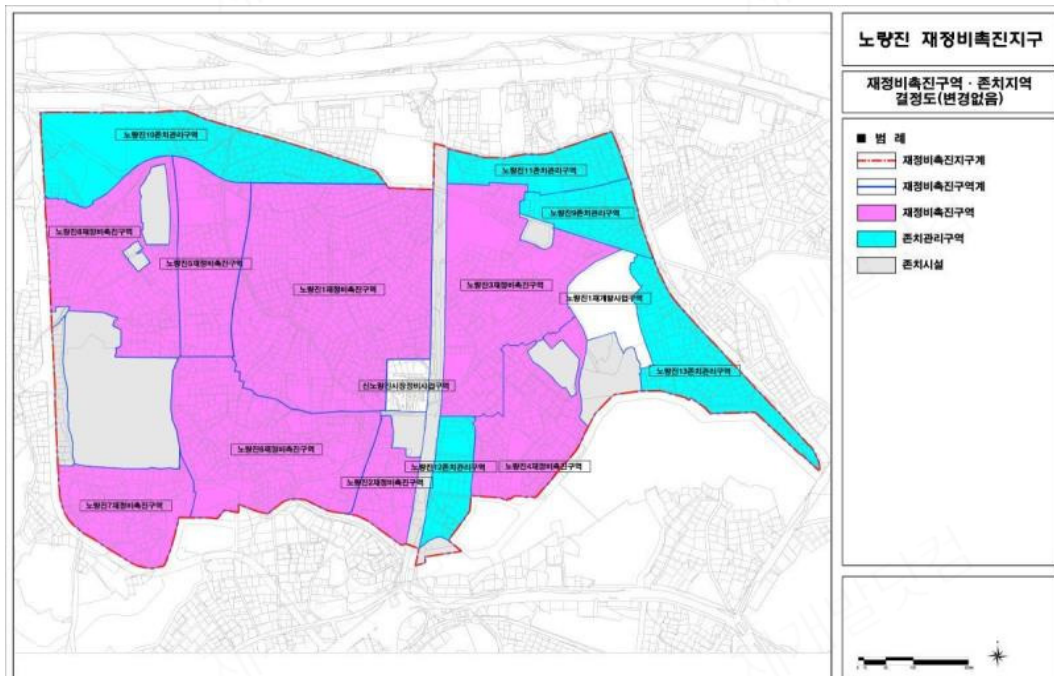
가) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경후	
변경	노량진1재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구 노량진동 278-2번지 일대	132,132.0	-	132,132.0	

■ 노량진재정비촉진지구 결정도(변경없음)

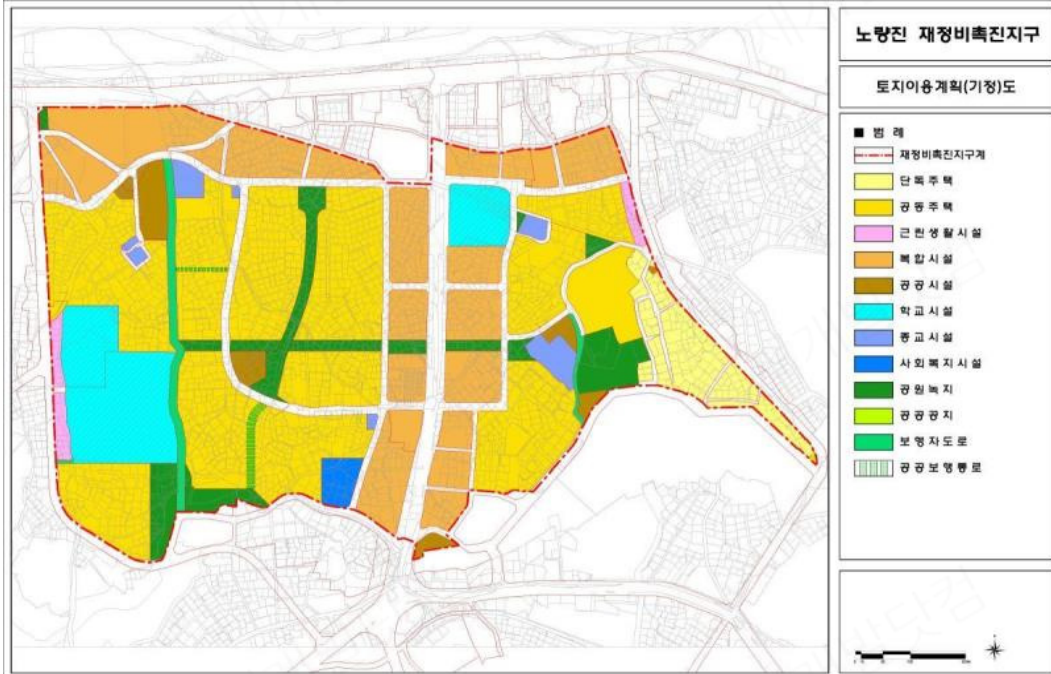


■ 노량진재정비촉진구역 결정도(변경없음)

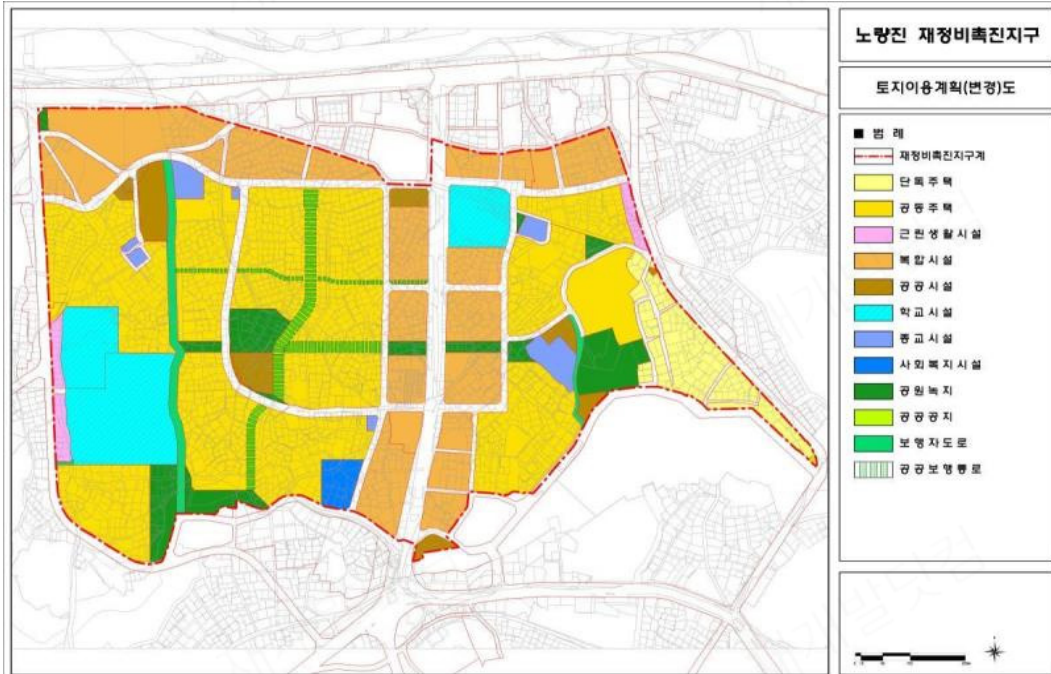


■ 노량진재정비촉진지구 토지이용계획 결정도

기정

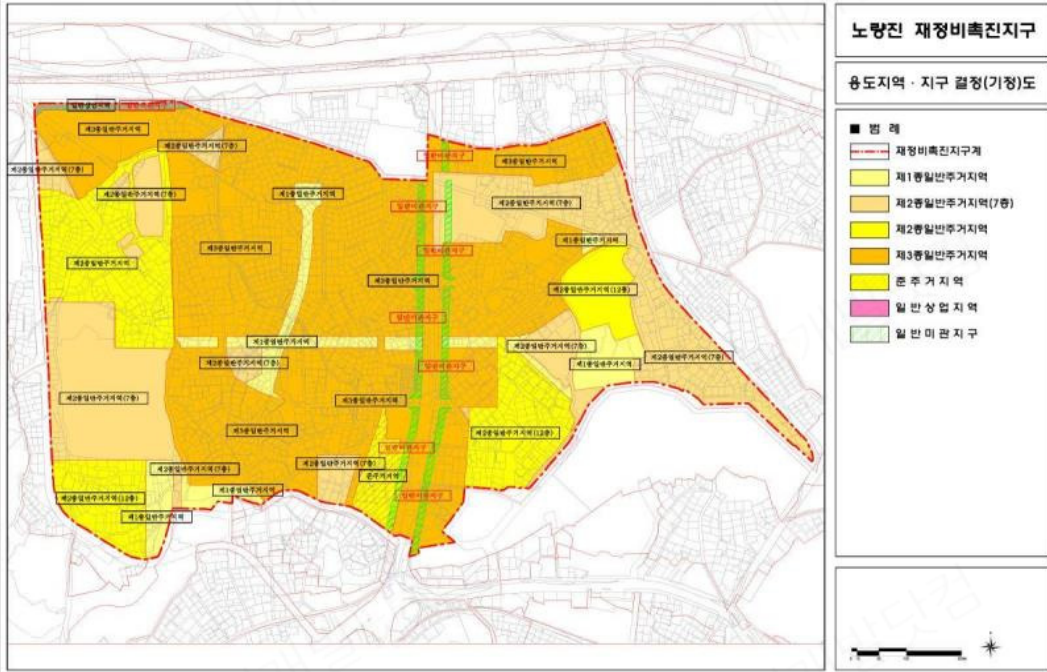


변경

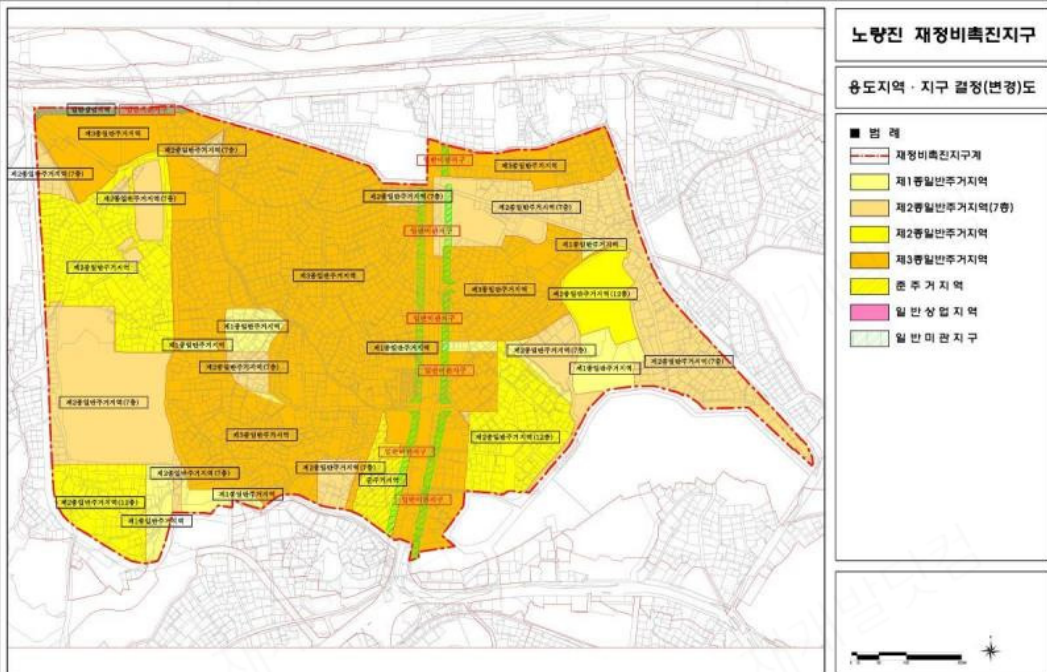


■ 노량진 재정비촉진지구 용도지역 결정도

기정

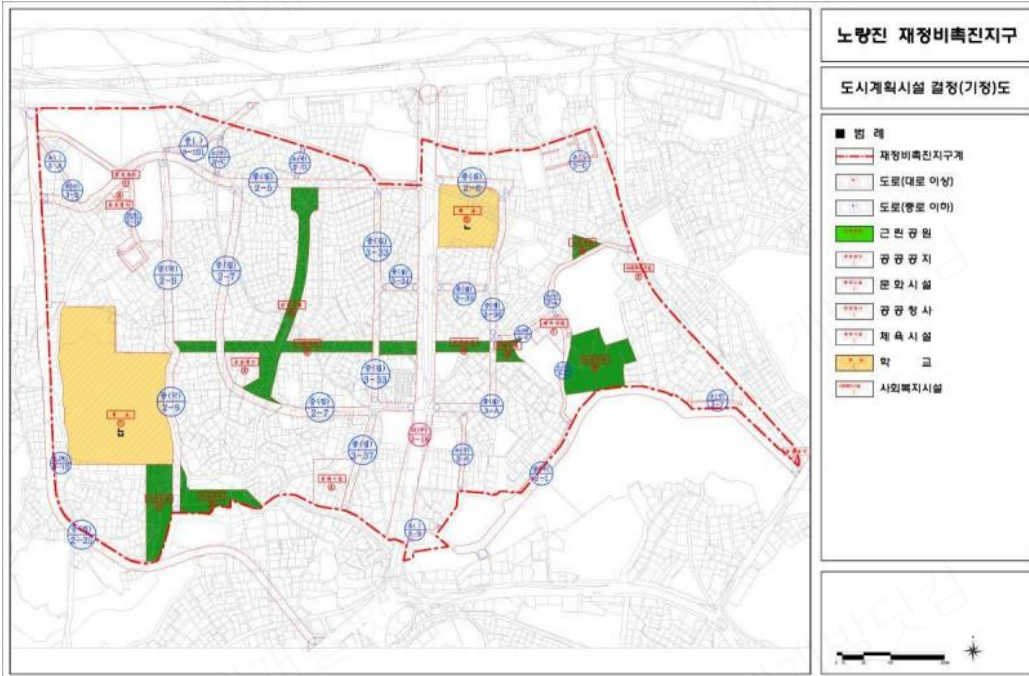


변경

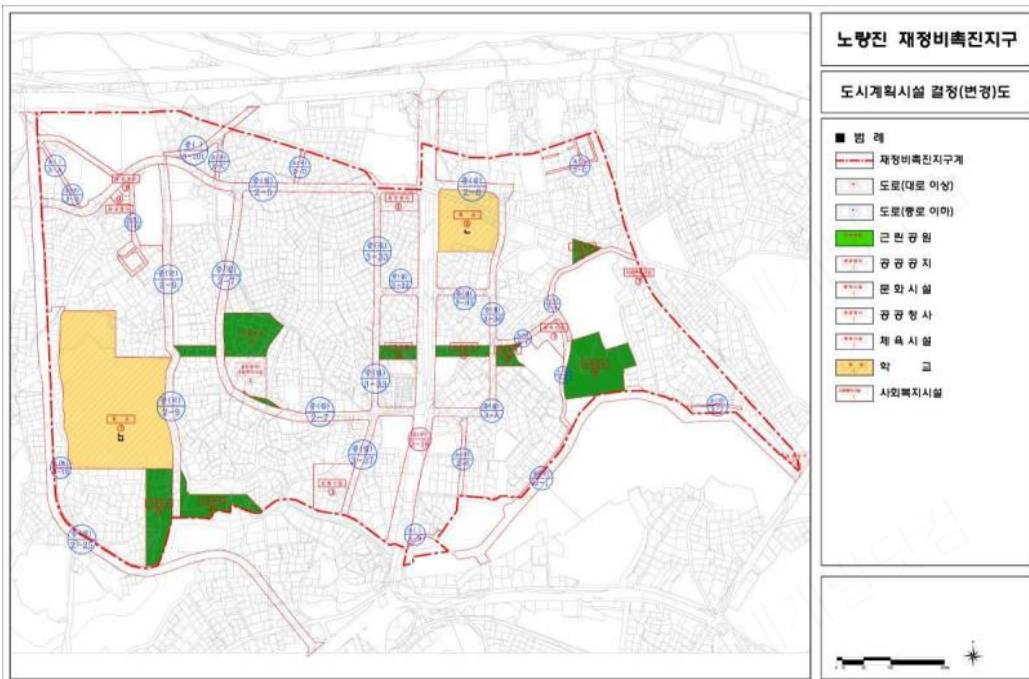


■ 노량진재정비촉진지구 도시계획시설 결정도

기정



변경



■ 소로 2-4호선 변경 결정도

기정



변경

