

◆ 서울특별시고시 제2023-189호

노량진재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(노량진5·8구역) 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.), 2023 - 34 (2023.01.26.)

「 5 1 12 1
 , 5 5 12 3 ,
 5 15
 , 13 「
 」 50 .

2. , 「 32) .
 8 (「)

2023년 5월 18일
 서 울 특 별 시 장

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	738,933.5	감) 118.0	738,815.5	동작구 노량진동·대방동 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경 (감 208.0㎡)
 노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경 (증 90.0㎡)

2.

()

구 분	구 역 명	위 치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
계			738,933.5	감) 118.0	738,815.5	-	-
촉진 구역	소계 (8개 구역)		461,711.9	감) 118.0	461,593.9	-	-
	노량진1재정비촉진구역	노량진동 278 - 2번지 일대	132,187.0	-	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	감) 208.0	37,809.0	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 23 - 61번지 일대	55,742.9	증) 90.0	55,832.9	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 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경 (감 208.0㎡)

노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경 (증 90.0㎡)

3. ()

3 - 1. 5 ()

가. ()

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		38,017.0	감) 208.0	37,809.0	100.0	-
정비기반 시설등	소계	8,432.5	감) 40.4	8,392.1	22.2	-
	도로	6,968.5	감) 27.8	6,940.7	18.4	-
	공원	1,464.0	감) 12.6	1,451.4	3.8	-
택지 (획지)	소계	29,584.5	감) 167.6	29,416.9	77.8	-
	5-1	26,171.5	감) 61.6	26,109.9	69.0	공동주택
	5-2	3,081.0	감) 104.0	2,977.0	7.9	종교시설
	5-3	332.0	감) 2.0	330.0	0.9	종교시설

※ 변경사유 : 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경 및 획지간(5 - 1, 5 - 2) 면적 조정에 따른 변경

· ()

1) ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변 경 후	
총계			38,017.0	감) 208.0	37,809.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	38,017.0	감) 208.0	37,809.0	100.0
		제1종일반주거지역	1,464.0	감) 12.6	1,451.4	3.8
		제2종일반주거지역(7층)	-	-	-	-
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	36,553.0	감) 195.4	36,357.6	96.2
	준주거지역		-	-	-	-
일반상업지역			-	-	-	-

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경 후		
-	노량진5구역	제1종일반	제1종일반	감) 12.6	· 지적측량결과 반영에 따른 용도지역 면적 변경
		제3종일반	제3종일반	감) 195.4	

. ()

1) ()

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	5	15	집산도로	464 (133)	노량진동 240 - 79	노량진동 270 - 2	일반 도로	-	서울특별시 고시 제503호 (2009.12.10.)	
기정	중로	2	7	15	집산도로	715 (290)	노량진동 306 - 10	노량진동 279 - 5	일반 도로	-	서울특별시 고시 제503호 (2009.12.10.)	
기정	중로	2	9	15	국지 도로	645 (30)	상도동 453	대방동 45 - 38	보행자 우선도로	-	서울특별시 고시 제503호 (2009.12.10.)	
기정	중로	3	101	12	-	200 (19)	노량진동 27 - 2	노량진동 87 - 49	-	-	서고 174 (78.04.25.)	
기정	소로	2	C	8	국지 도로	59	노량진동 271 - 32	노량진동 289 - 42	일반 도로	-	서고 174 (78.04.25.)	

※ ()는 노량진5재정비촉진구역 내 연장

2) ()

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
변 경	③	노량진 근린공원 (중앙공원)	근린공원	노량진동 293 - 7번지 일대	13,859.0 (1,464.0)	감) 12.6	13,846.4 (1,451.4)	조선총독부 고시제208호 (1940.03.12.)	-

※ ()는 노량진5재정비촉진구역 내 면적

-

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
③	노량진근린공원 (중앙공원)	· 면적 변경 13,859.0㎡ → 13,846.4㎡ (감 12.6)	· 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경

. ()

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	관리사무소	노량진5 재정비 촉진구역내	305.9	증) 41.5	347.4	
	경비실		30.0	감) 0.4	29.6	
	주민공동시설		395.7	증) 527.7	923.4	
	경로당		270.4	감) 9.8	260.6	
	보육시설		333.9	증) 93.4	427.3	
	문고		287.4	감) 42.5	244.9	
	주민운동시설		1,513.0	증) 376.8	1,889.8	
	어린이놀이터		935.5	증) 4.7	940.2	

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

()
1) ()

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	노량진5 재정비 촉진구역	38,017	-	-	노량진동 270-3번지 일대	97	-	-	97	-	
변경		37,809									

2) ()

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	높이		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						평균	최고	
기정	노량진5 재정비 촉진구역	38,017	5-1	26,171.5	노량진동 273-9번지 일대	공동주택	18.57 이하	270.63 이하	90 이하	-	30층 이하	
			5-2	3,081.0	노량진동 270-3번지 일대	종교시설	건축법규에 따름					
			5-3	332.0	노량진동 284-1번지 일대	종교시설	건축법규에 따름					
변경	노량진5 재정비 촉진구역	37,809	5-1	26,109.9	노량진동 273-9번지 일대	공동주택	18.57 이하	270.63 이하	90 이하	-	30층 이하	
			5-2	2,977.0	노량진동 270-3번지 일대	종교시설	건축법규에 따름					
			5-3	330.0	노량진동 284-1번지 일대	종교시설	건축법규에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분	계	임대(㎡)				분양(㎡)				
				소계	40이하	40~50	50~60	소계	60이하	60~85	85초과	
		기정	주택(호)	727(26)	130	54	58	18	597(26)	253	304	40(26)
			비율(%)	100.0	17.88	7.43	7.98	2.47	82.12	34.80	41.82	5.50
		변경	주택(호)	727(26)	130	52	60	18	597(26)	253	304	40(26)
비율(%)	100.0		17.88	7.15	8.25	2.48	82.12	34.80	41.82	5.50		
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 중앙공원 변 : 건축한계선 3m ◦ 15m, 보행자도로 변 : 건축한계선 3m, 6m ◦ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름										
건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획		◦ 노량진1구역과 8구역을 연결하는 동서간 공공보행통로 계획(폭 7m)										

※ 변경사유 : 지적측량결과와 반영에 따른 면적 변경, 및 획지간(5-1, 5-2) 면적 조정에 따른 변경
(획지 변경에 따른 주용도·건폐율·용적률 변경없음)

※ ()는 부분 임대주택

3) ()

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	37,809.0㎡	29,416.9㎡	8,392.1㎡	474.5㎡	1,150.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 8,392.1㎡ - 474.5㎡ - 1,150.0㎡ = 6,767.6㎡				
기준용적률	기준용적률 = 210%				
상한용적률	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 현금 · 건축물) = 210 × [1 + 1.3 × 1.0 × (6,767.6 / 29,416.9)] = 272.81% ≥ 건축계획(안) 270.63% α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함 α 현금 · 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

()

()

계획기준		- 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40 ~ 50㎡ : 50 ~ 60㎡ = 40 ~ 50% : 40 ~ 50% : 10 ~ 20%		
산출근거		- 전체세대수 : 727세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 130세대 : 727세대 × 17% = 123.59세대 ∴ 130세대 > 123.59세대		
건립규모		세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	기정	130세대	17.88%	100.0%
	변경	130세대	17.88%	100.0%
40㎡이하	기정	54세대	7.43%	41.54%
	변경	52세대	7.15%	40.00%
40~50㎡이하	기정	58세대	7.98%	44.62%
	변경	60세대	8.25%	46.15%
50~60㎡이하	기정	18세대	2.47%	13.84%
	변경	18세대	2.48%	13.85%

- ()
- ()
- ()
- : 30% ()
- ()

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비고
구역면적(㎡)	38,017.00	증) 209.00	37,809.00	
대지면적(㎡)	26,171.50	감) 61.60	26,109.90	
용적률산정용 연면적(㎡)	70,827.23	감) 164.94	70,662.29	
건축면적(㎡)	4,859.65	감) 11.60	4,848.05	
건폐율(%)	18.57	-	18.57	
용적률(%)	270.63	-	270.63	
세대수(세대)	727	-	727	
높이(층)	30	-	30	
주차대수(대)	957	증) 27	984	

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 94.85% $\Rightarrow (5,754\text{억} - 3,965\text{억}) / 1,886\text{억} \times 100 = 94.85\%$ - 총수입 추정 : 5,754억 - 총지출 추정 : 3,965억 - 종전자산총액 추정 : 1,886억																				
개별 종전 자산 추정액	- 단독주택, 상가 소유자(건물포함) : 개략단가(약 2,358만원/3.3㎡) 적용 - 토지비 공시가격대비 160%, 건물 140만원/3.3㎡ 기준 - 집합건물 : 개략단가(약 3,367만원/3.3㎡) 적용																				
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용59㎡A형</td><td>7.42억</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.85%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용59㎡B형</td><td>7.51억</td></tr> <tr> <td>전용84㎡A형</td><td>8.55억</td></tr> <tr> <td>전용84㎡B형</td><td>8.61억</td></tr> <tr> <td>전용120㎡A형</td><td>10.88억</td></tr> <tr> <td>전용120㎡B형</td><td>11.47억</td></tr> </tbody> </table>			권리자분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용59㎡A형	7.42억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.85%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용59㎡B형	7.51억	전용84㎡A형	8.55억	전용84㎡B형	8.61억	전용120㎡A형	10.88억	전용120㎡B형	11.47억
권리자분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																		
전용59㎡A형	7.42억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.85%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																		
전용59㎡B형	7.51억																				
전용84㎡A형	8.55억																				
전용84㎡B형	8.61억																				
전용120㎡A형	10.88억																				
전용120㎡B형	11.47억																				

※ 본 추산액 및 산출근거에 대해서는 추정분담금 검증('22.07.15 검증)을 거친 사항으로, 향후 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3 - 2. 8 ()
가. ()

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		55,742.9	증)90.0	55,832.9	100.0	
정비기반 시설등	소계	13,662.0	증)90.0	13,752.0	24.6	
	도로	11,424.0	증)90.0	11,514.0	20.6	
	학교	785.0	-	785.0	1.4	
	공공시설	1,453.0	-	1,453.0	2.6	공공청사(618㎡), 치안센터(400㎡), KT(435㎡)
택지 (획지)	소계	42,080.9	-	42,080.9	75.4	
	8 - 1	42,080.9	-	42,080.9	75.4	공동주택

※ 변경사유 : 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경

. ()
1) ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	변 경	변 경 후	
총계			55,742.9	증)90.0	55,832.9	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	55,742.9	증)90.0	55,832.9	100.0
		제1종일반주거지역	-	-	-	-
		재2종일반주거지역(7층)	2,238.0	증)90.0	2,328.0	4.2
		제2종일반주거지역	53,504.9	-	53,504.9	95.8
		제3종일반주거지역	-	-	-	-
	준주거지역		-	-	-	-
일반상업지역			-	-	-	-

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경 후		
-	노량진8구역	제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역(7층)	증)90.0	· 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 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	중로	2	25	15~20	집산도로	1,325 (292)	대방동 49 - 6	상도동 366 - 5	일반도로	-	총독부고시 제722호 1936.12.26	등용길
변경	중로	2	25	15~20	집산도로	1,325 (292)	대방동 49 - 6	상도동 366 - 5	일반도로	-	총독부고시 제722호 1936.12.26	선형변경
기정	중로	2	5	15	집산도로	745 (268)	노량진동 240 - 79	대방동 23 - 58	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	중로	2	9	15	국지도로	645 (350)	상도동 453	대방동 45 - 38	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	소로	3	12	6~8	국지도로	238 (238)	대방동 44 - 200	대방동 43 - 2	일반도로	-	서울특별시고시 제2017 - 29호 2017.02.02	

※ ()는 노량진8재정비촉진구역 내 연장

2) ()

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	치안센터	대방동 45 - 4번지 일대	400.0	-	400.0	서울특별시고시 제210호 2010.06.03	
기정	④	공공청사	-	대방동 45 - 4번지 일대	618.0	-	618.0	서울특별시고시 제2017 - 29호 2017.02.02	

※ 공공청사(④)의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

3) ()

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	영화초교, 영등포중교	학교	대방동 13 - 2번지 일대	47,332 (785)	-	47,332 (785)	서울특별시고시 제178호 1978.04.26	

※ ()는 노량진8재정비촉진구역 내 면적

()

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동이용시설	관리사무소	노량진8 재정비 촉진구역내	154.29	증)46.20	200.49	
	근린생활시설		1,738.69	감)1,738.69	-	
	주민공동이용시설		1,372.11	증)4,339.75	5,711.86	
	경로당		445.75	-	445.75	
	어린이놀이터		1,556.10	-	1,556.10	
	주민운동시설		290.03	-	290.03	
	문고(작은도서관)		266.40	-	266.40	
	보육시설		757.20	-	757.20	

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

※ 근린생활시설은 관련 법령에 따라 공동이용시설이 아니므로 촉진계획 결정 내용(공동이용시설 설치계획)에서 제외되는 것으로 미설치되는 것은 아니며, 금회 촉진계획상 3,095.50㎡로 계획됨(단, 구체적인 면적은 사업시행계획 변경 인가시 확정됨)

()

1)

()

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	노량진8 재정비 촉진구역	55,742.9	-	-	동작구 대방동 23-61번지 일대	275	-	-	275	-	
변경		55,832.9									

2)

()

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	높이	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						평균	최고
기정	노량진8 재정비 촉진구역	55,742.9	8-1	42,080.9	동작구 대방동 23-61번지 일대	공동주택	20.1 이하	229.7 이하	88 이하	22층 이하	29층 이하
변경	노량진8 재정비 촉진구역	55,832.9	8-1	42,080.9	동작구 대방동 23-61번지 일대	공동주택	22.1 이하	236.5 이하	88 이하	22층 이하	29층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분		계	임대(㎡)				분양(㎡)			
				소계	40이하	40~50	50~60	소계	60이하	60~85	85초과
	기정	주택(호)	1,007	172	80	70	22	835	325	460	50
		비율(%)	100.0	17.1	7.9	7.0	2.2	82.9	32.3	45.7	4.9
	변경	주택(호)	987	172	70	70	32	815	263	488	64
		비율(%)	100.0	17.4	7.1	7.1	3.2	82.6	26.6	49.5	6.5
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 15m 도로변 : 건축한계선 3m, 6m ◦ 보행자도로변 : 건축한계선 3m ◦ 기타 건축선은 건축법 및 주택법등의 관계법규에 따름									
건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획		◦ 공공보행통로 : 5구역 연계형 2m									

※ 변경사유 : 재정비촉진지구와 과소필지 편입에 따른 면적 변경

3) ()

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	55,832.9㎡	42,080.9㎡	12,531.0㎡	1,934.9㎡	3,599.8㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 12,531.0㎡ - 1,934.9㎡ - 3,599.8㎡ = 6,996.3㎡ ※ 계획기반시설 면적 : 정비기반시설(13,752㎡) - 학교(785㎡) - KT(435㎡) - 치안센터(400㎡) + 시설 기부채납 환산면적(399㎡) = 12,531㎡(대토부지 제외) ※ 종교부지 진입도로는 용역을 인센티브에서 제외 : 순부담면적(6,996.3㎡) - 종교부지 진입도로(1,872.0㎡) = 5,124.3㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 현금 · 건축물) ▶ 토지 제공 면적 : 5,124.3㎡ - 399㎡ = 4,725.3㎡ ▶ 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 399㎡ = 210 × [1 + 1.3 × 1.0 × (4,725.3 / 42,080.9) + 0.7 × (399 / 42,080.9)] = 210 × [1 + 0.14598 + 0.00664] = 242.05% ≥ 건축계획(안) 236.5% - α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함 - α 현금 · 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

()

()

계획기준		- 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40 ~ 50㎡ : 50 ~ 60㎡ = 40 ~ 50% : 40 ~ 50% : 10 ~ 20%		
산출근거	기정	- 전체세대수 : 1,007세대 - 임대주택 건설계획 : 172세대 : 1,007세대 × 17% = 171.19세대 ∴ 172세대 > 171.19세대		
	변경	- 전체세대수 : 987세대 - 임대주택 건설계획 : 172세대 : 987세대 × 17% = 167.79세대 ∴ 172세대 > 167.79세대		
건립규모		세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	기정	172세대	17.08%	100.0%
	변경	172세대	17.43%	100.0%
40㎡이하	기정	80세대	7.94%	46.5%
	변경	70세대	7.09%	40.7%
40~50㎡이하	기정	70세대	6.95%	40.7%
	변경	70세대	7.09%	40.7%
50~60㎡이하	기정	22세대	2.19%	12.8%
	변경	32세대	3.25%	18.6%

· () , 가 ,

구분	시설명	시설규모	관리청
도로	중로 2-25	• 대로 2-25(등용로) 호선 일부 확장 (90㎡)	동작구
	중로 2-5	• 중로 2-5호선 일부 개설 - 폭 15m, 연장 268m	동작구
	중로 2-9	• 중로 2-9호선 일부 개설 - 폭 15m, 연장 350m	동작구
	소로 3-12	• 소로 3-12호선 개설 - 폭 6~8m, 연장 238m	동작구
공공시설	공공청사4	• 공공청사4 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 대방동 45-4번지 일원 - 토지면적 : 618㎡ - 건축면적 : 1,135㎡ - 세부용도 : 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함	서울시

· ()

☐ ()

☐

구분	목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
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. 지향변동	절·성토 균형	•구릉지형으로 형성	•지형에 순응한 계획 수립
4. 비오톱	4,5등급	•비오톱유형평가 5등급 •개별비오톱 제외등급	•조경 등 녹지공간 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화) 향상
5. 일조	-	•대상지 남측은 학교임	•대상지 남측 학교 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	에너지 절약 계획 수립	•향후 에너지 사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•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

()		
정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
영화초등학교, 영등포중학교, 영등포고등학교	●교육환경보호에 관한 법률 제6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	거리 200m이내

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 발생되지 않는 식재 계획 수립	

()

: 30% ()

()

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비고
구역면적(㎡)	55,742.9	증)90.0	55,832.9	
대지면적(㎡)	42,080.9	-	42,080.9	
용적률산정용 연면적(㎡)	96,550.05	증)2,939.29	99,489.34	
건축면적(㎡)	8,449.70	증)849.00	9,298.70	
건폐율(%)	20.1이하	증)2.0	22.1이하	
용적률(%)	229.7	증)6.8	236.5	
세대수(세대)	1,007	감)20	987	
높이(층)	29	-	29	
주차대수(대)	1,370	증)85	1,455	

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 105.28% $\Rightarrow (7,198\text{억} - 4,584\text{억}) / 2,483\text{억} \times 100 = 105.28\%$ - 총수입 추정 : 7,198억 - 총지출 추정 : 4,584억 - 종전자산총액 추정 : 2,483억																																				
개별 종전 자산 추정액	- 공동주택(구분건물) : 521억원 (약 24,520천원/3.3㎡) - 토지 : 1,756억원 (약 16,430천원/3.3㎡) - 건물 : 206억원 (약 1,660천원/3.3㎡) - 합계 : 2,483억원																																				
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>전용36A ㎡형</td><td>3.56억</td><td rowspan="14">개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(105.28%)</td><td rowspan="14">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr><td>전용44A ㎡형</td><td>4.28억</td></tr> <tr><td>전용51A ㎡형</td><td>5.50억</td></tr> <tr><td>전용51B ㎡형</td><td>5.61억</td></tr> <tr><td>전용59A ㎡형</td><td>6.39억</td></tr> <tr><td>전용59C ㎡형</td><td>6.39억</td></tr> <tr><td>전용84A ㎡형</td><td>8.08억</td></tr> <tr><td>전용84B ㎡형</td><td>8.09억</td></tr> <tr><td>전용84C ㎡형</td><td>8.00억</td></tr> <tr><td>전용84T ㎡형</td><td>8.38억</td></tr> <tr><td>전용84T2 ㎡형</td><td>8.41억</td></tr> <tr><td>전용84T3 ㎡형</td><td>8.37억</td></tr> <tr><td>전용114A ㎡형</td><td>9.73억</td></tr> <tr><td>전용140P ㎡형</td><td>15.00억</td></tr> </tbody> </table>			권리자분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용36A ㎡형	3.56억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(105.28%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용44A ㎡형	4.28억	전용51A ㎡형	5.50억	전용51B ㎡형	5.61억	전용59A ㎡형	6.39억	전용59C ㎡형	6.39억	전용84A ㎡형	8.08억	전용84B ㎡형	8.09억	전용84C ㎡형	8.00억	전용84T ㎡형	8.38억	전용84T2 ㎡형	8.41억	전용84T3 ㎡형	8.37억	전용114A ㎡형	9.73억	전용140P ㎡형	15.00억
권리자분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																																		
전용36A ㎡형	3.56억	개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(105.28%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																		
전용44A ㎡형	4.28억																																				
전용51A ㎡형	5.50억																																				
전용51B ㎡형	5.61억																																				
전용59A ㎡형	6.39억																																				
전용59C ㎡형	6.39억																																				
전용84A ㎡형	8.08억																																				
전용84B ㎡형	8.09억																																				
전용84C ㎡형	8.00억																																				
전용84T ㎡형	8.38억																																				
전용84T2 ㎡형	8.41억																																				
전용84T3 ㎡형	8.37억																																				
전용114A ㎡형	9.73억																																				
전용140P ㎡형	15.00억																																				

※ 위 분담금 추산액은 관리처분계획 인가(2021.12.29.)에 근거하여 작성하였으며, 향후 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. ()

4 - 1. 5 ()

가. ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	노량진5재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구 노량진동 270-3번지 일대	38,017.0	감) 208	37,809.0	

※ 변경사유 : 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경

. ()

1) ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
총계			38,017.0	감) 208.0	37,809.0	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소계	38,017.0	감) 208.0	37,809.0	100.0	
		제1종일반주거지역	1,464.0	감) 12.6	1,451.4	3.8	
		제2종일반주거지역(7층)	-	-	-	-	
		제2종일반주거지역	-	-	-	-	
		제3종일반주거지역	36,553.0	감) 195.4	36,357.6	96.2	
	준주거지역		-	-	-	-	
일반상업지역			-	-	-	-	

※ 변경사유 : 지적측량결과 반영에 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	중로	2	5	15	집산도로	464 (133)	노량진동 240 - 79	노량진동 270 - 2	일반 도로	-	서울특별시 고시 제503호 (2009.12.10.)	
기정	중로	2	7	15	집산도로	715 (290)	노량진동 306 - 10	노량진동 279 - 5	일반 도로	-	서울특별시 고시 제503호 (2009.12.10.)	
기정	중로	2	9	15	국지 도로	645 (30)	상도동 453	대방동 45 - 38	보행자 우선도로	-	서울특별시 고시 제503호 (2009.12.10.)	
기정	중로	3	101	12	-	200 (19)	노량진동 27 - 2	노량진동 87 - 49	-	-	서고 174 (78.04.25.)	
기정	소로	2	C	8	국지 도로	59	노량진동 271 - 32	노량진동 289 - 42	일반 도로	-	서고 174 (78.04.25.)	

※ ()는 노량진5재정비촉진구역 내 연장

2) ()

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
변 경	③	노량진 근린공원 (중앙공원)	근린공원	노량진동 293 - 7번지 일대	13,859.0 (1,464.0)	감) 12.6	13,846.4 (1,451.4)	조선통독부 고시제208호 (1940.03.12.)	-

※ 변경사유 : 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경

※ ()는 노량진5재정비촉진구역 내 면적

· ()

1) 가 ()

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 고
획지	5-1	26,109.9	공동주택
	5-2	2,977.0	종교시설
	5-3	330.0	종교시설

2) · · ()

□

구 분	가 구	용 도	비 고
주용도	5-1	●공동주택	
	5-2, 5-3	●종교시설	

□

구 분	건폐율	비 고
5-1	●50%이하	
5-2, 5-3	●관계 법령에 따름	

□

()

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
5-1	210%	-	272.81% 이하	300.00% 이하	
5-2, 5-3	●관계 법령에 따름				

□

구 분	높이기준	비 고
5-1	●최고 30층이하 / 최고높이 90m이하	
5-2, 5-3	●건축법 등에 따름	

□

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	중앙공원 변	●대지 경계선으로부터 3m
	15m, 보행자도로 변	●대지 경계선으로부터 3m, 6m
	기타	●기타 건축선은 건축법 및 주택법 등에 따름

· ()

1)

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공 보행통로	공동주택 부지내	●주변 구역과 연계하여 보행자 통행에 이용될 수 있도록 조성 · 폭원 : 1구역과 8구역을 연결하는 동서간 공공보행통로 7m

2)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	기부채납	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	727	100.00	130	130	-	17.88	100.00	-
40㎡이하	52	7.15	52	52	-	7.15	40.00	-
40~50㎡이하	60	8.25	60	60	-	8.25	46.15	-
50~60㎡이하	271	37.28	18	18	-	2.48	13.85	-
60~85㎡이하	304	41.81	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	40	5.50	-	-	-	-	-	-

4 - 2. 8 ()

가. ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	노량진8재정비촉진구역 지구단위계획구역	대방동 23-61번지 일대	55,742.9	증)90.0	55,832.9	

※ 변경사유 : 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경

. ()

1) ()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
총계			55,742.9	증)90.0	55,832.9	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소계	55,742.9	증)90.0	55,832.9	100.0	
		제1종일반주거지역	-	-	-	-	
		제2종일반주거지역(7층)	2,238.0	증)90.0	2,328.0	4.2	
		제2종일반주거지역	53,504.9	-	53,504.9	95.8	
		제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역		-	-	-	-	
일반상업지역			-	-	-	-	

※ 변경사유 : 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 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	중로	2	25	15~20	집산도로	1,325 (292)	대방동 49 - 6	상도동 366 - 5	일반도로	-	총독부고시 제722호 1936.12.26	등용길
변경	중로	2	25	15~20	집산도로	1,325 (292)	대방동 49 - 6	상도동 366 - 5	일반도로	-	총독부고시 제722호 1936.12.26	선형변경
기정	중로	2	5	15	집산도로	745 (268)	노량진동 240 - 79	대방동 23 - 58	일반도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	중로	2	9	15	국지도로	645 (350)	상도동 453	대방동 45 - 38	보행자 우선도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	소로	3	12	6~8	국지도로	238 (238)	대방동 44 - 200	대방동 43 - 2	일반도로	-	서울특별시고시 제2017 - 29호 2017.02.02	

※ ()는 노량진8재정비촉진구역 내 연장

2) ()

3) ()

· ()

1) 가 ()

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 고
획지	8-1	42,080.9	공동주택

2) · · · ()

□

구 분	가 구	용 도	비 고
주용도	8-1	●건축법 시행령 별표1 제3호 공동주택 및 부대복리시설	
	도시계획시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

□

구 분	건폐율	비 고
8-1	60%이하	
도시계획시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

□

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
8-1	210%	-	242.05% 이하	300.00% 이하	
도시계획시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

□

구 분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
8-1	36.22%	-	

□

구 분	높이기준	비고
8-1	최고 29층이하 / 최고높이 88m이하	
도시계획시설	●국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

□

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	15m 도로변	●대지 경계선으로부터 3m
	보행자도로변	●대지 경계선으로부터 3m
	기타	●기타 사항은 노량진재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름

1)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 배치	공동주택	●기존 경사지를 활용한 건축배치로 지형변동을 최소화 ●대상지 연접도로에서 학교 군집지를 고려한 통행축 확보
건물 진출입구	근린생활시설	●근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 연접가로의 방향을 고려하여 적용 ●근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치

2)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	●주요 가로에서의 조망을 고려하여 인지성 있는 외부 입면 패턴 적용 ●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 ●주요 가로변에 적용시 개방감 있는 입면 재료 및 형태 적용 ●주 출입구와 연계하여 일체감 있는 디자인으로 가로경관 개선
재료/색채	공동주택	●고층 주동의 입면 강조를 위하여 도로 이외의 재질 특화 권장 ●넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	●건축물의 주출입구는 보도와 단차발생 지양 ●접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3)

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	●주변 가로 및 건축 경관을 고려한 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

()

1)

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공 보행통로	공동주택 부지내	●주변 구역과 연계하여 보행자 통행에 이용될 수 있도록 조성 ●폭원 : 5구역을 연결하는 동서간 공공보행통로 2m

2)

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	중로2-5, 중로2-25	●지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음

3)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	기부채납	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	987	100.0	172	172	-	17.4	100.0	-
40㎡이하	116	11.8	70	70	-	7.1	40.7	-
40~50㎡이하	84	8.5	70	70	-	7.1	40.7	-
50~60㎡이하	235	23.8	32	32	-	3.2	18.6	-
60~85㎡이하	488	49.4	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	64	6.5	-	-	-	-	-	-

4)

구분	목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30% (공동주택)	●기 시가지 지역으로 대부분 포장상태 지역	●계획대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태면 적율 30%이상 확보
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	●체계적인 녹지조성계획 수립
3. 지향변동	절·성토 균형	●구릉지형으로 형성	●지형에 순응한 계획 수립
4. 비오톱	4,5등급	●비오톱유형평가 5등급 ●개별비오톱 제외등급	●조경 등 녹지공간 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화) 향상
5. 일조	-	●대상지 남측은 학교임	●대상지 남측 학교 일조 및 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●통풍축 확보	●주변 건축 계획을 고려한 통풍축 계획
7. 에너지	에너지 절약 계획 수립	●향후 에너지 사용량 추정 ●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●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

구분 및 범례	세부지침	계획 지표
 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 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 2m이상을 원칙으로 한다	공공보행통로 폭원 2m이상
 건축한계선	● '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다 ● 15m 도로변 3m, 보행자도로변 공동주택용지 3m '건축한계선'을 지정한다 ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 인도와 연계하여 조성한다	15m 도로변 보행자도로변 3m 3m
 차량출입 불허구간	● '차량출입 불허구간'은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다 ● '차량출입 불허구간'의 위치는 지침도를 따른다	

5. 2023 3 (' 23.04.04)

- 8 : 가

심의결과	조치내용	비고
•공공보행통로는 학교 통행로, 보행 동선 등을 고려하여 접근이나 통행에 지장이 없도록 합리적인 동선계획을 수립하시길 바람	•공공보행통로는 학교 통행로, 보행 동선 등을 고려하여 접근이나 통행에 지장이 없도록 반영하였음	반영

6. ()) 「 () 」 : ()

7. 1

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

8. (02 - 2133 - 7224) 1 (02 - 820 - 9267)

■ 5 ()



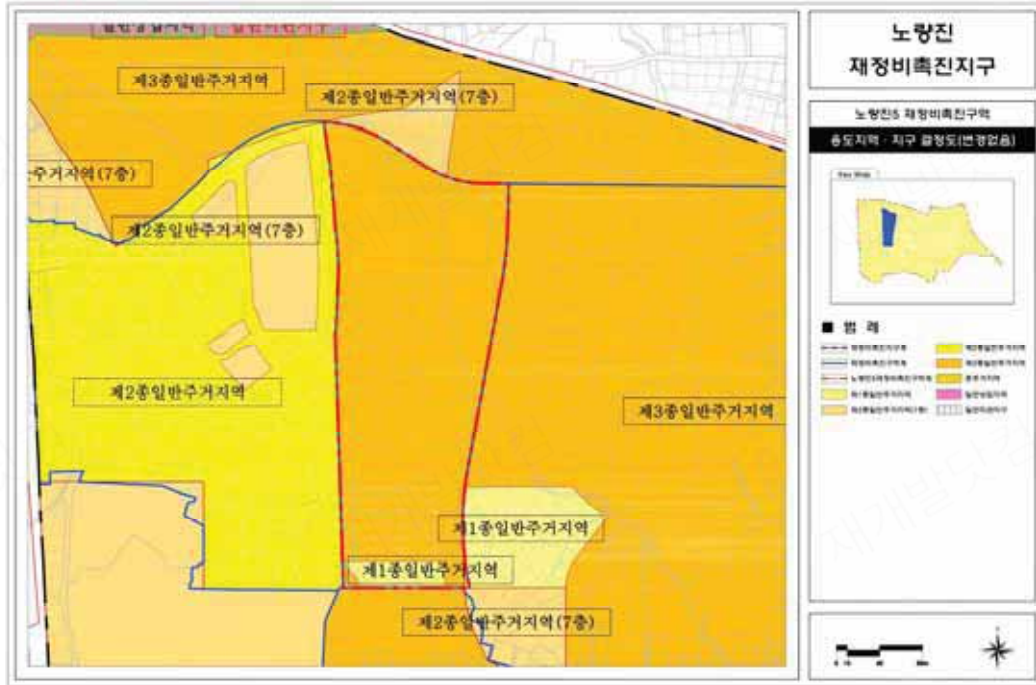
■ 5 ()



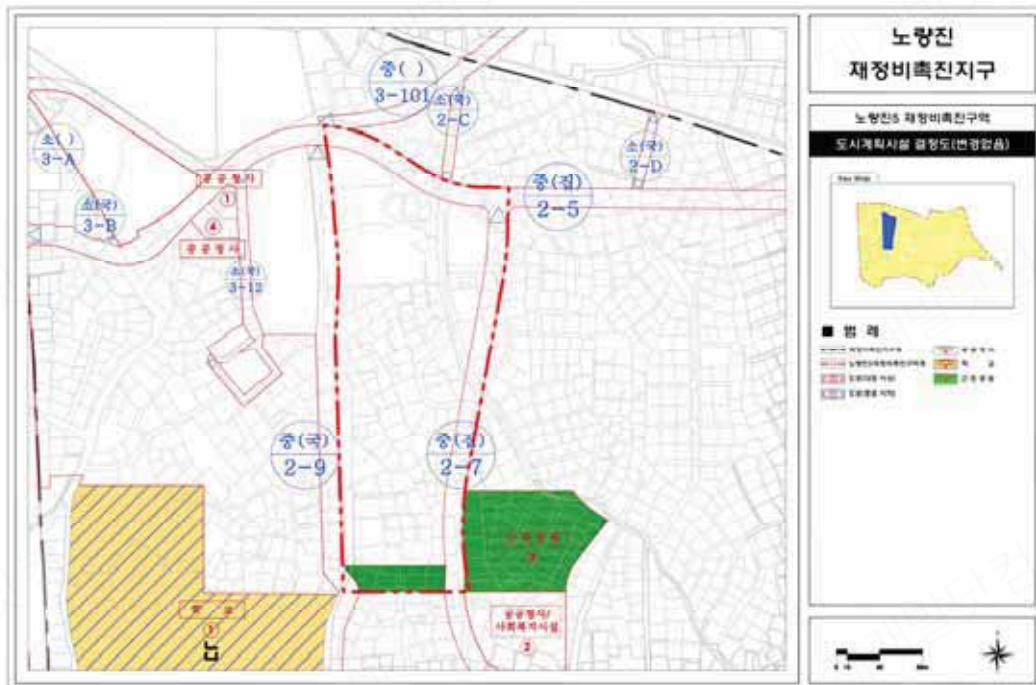
■ 5 ()



■ 5 ()



■ 5 ()



■ 5 ()



■ 5 ()



5

()

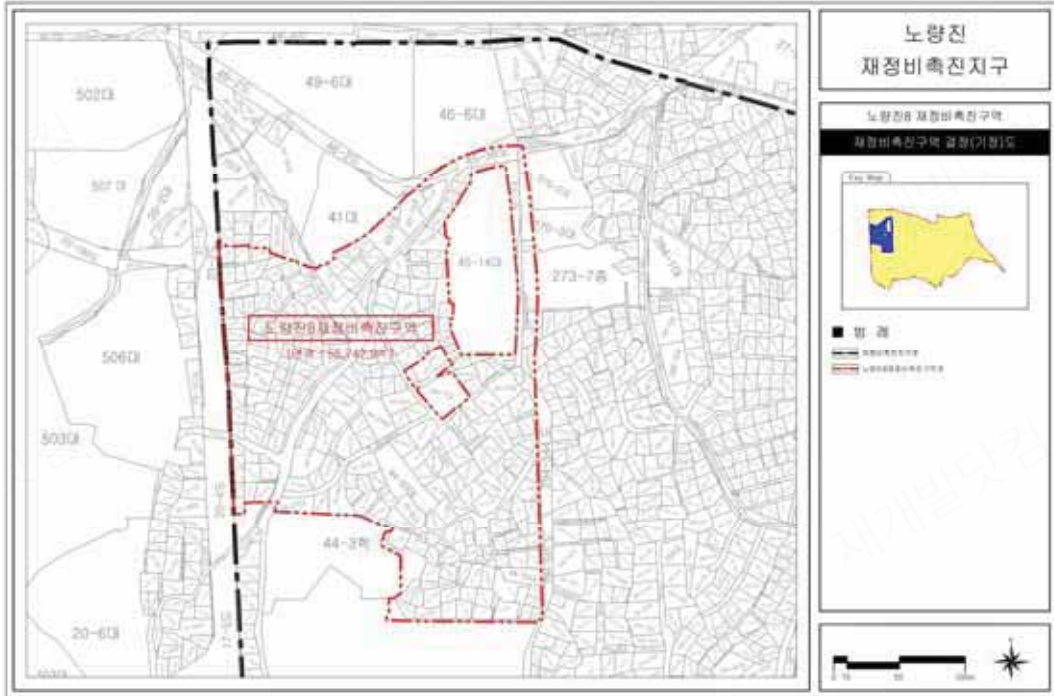


5

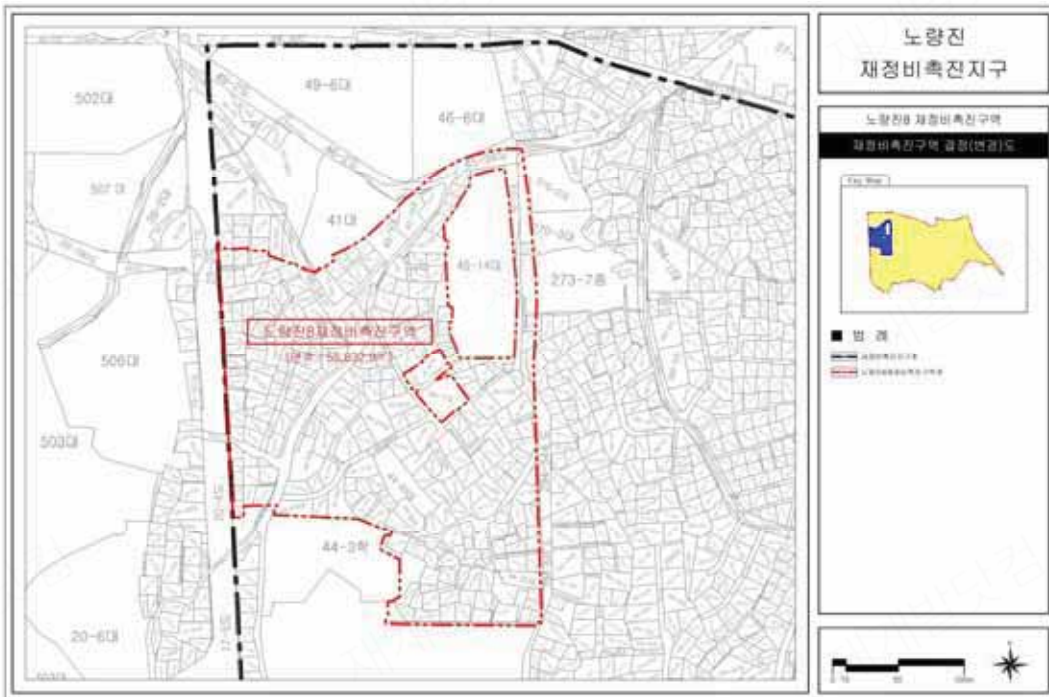
()



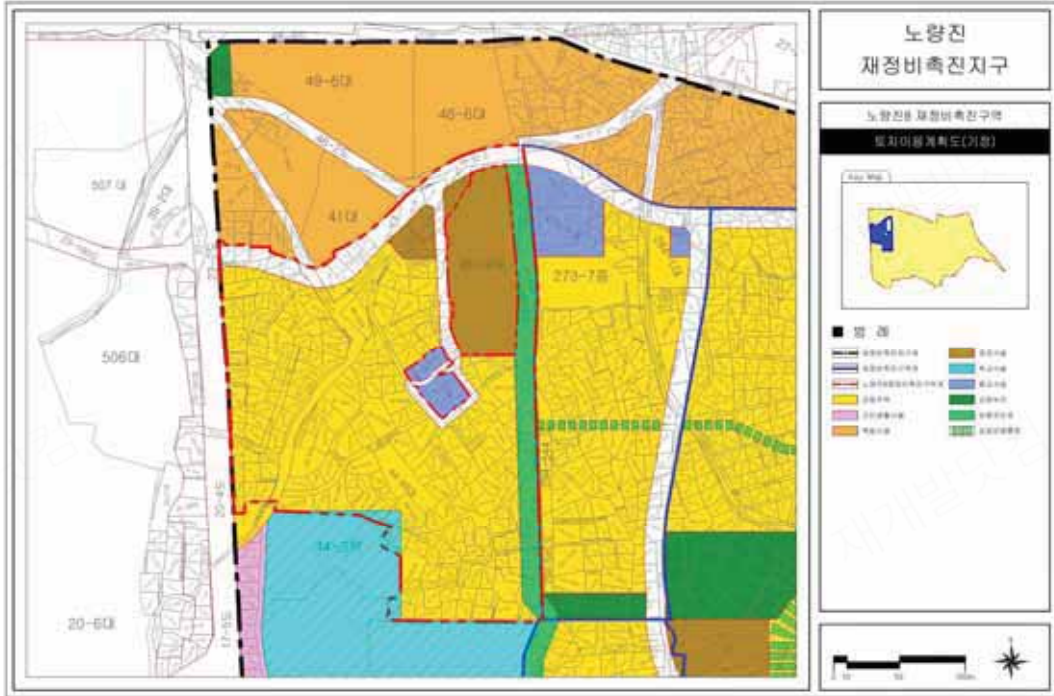
8 ()



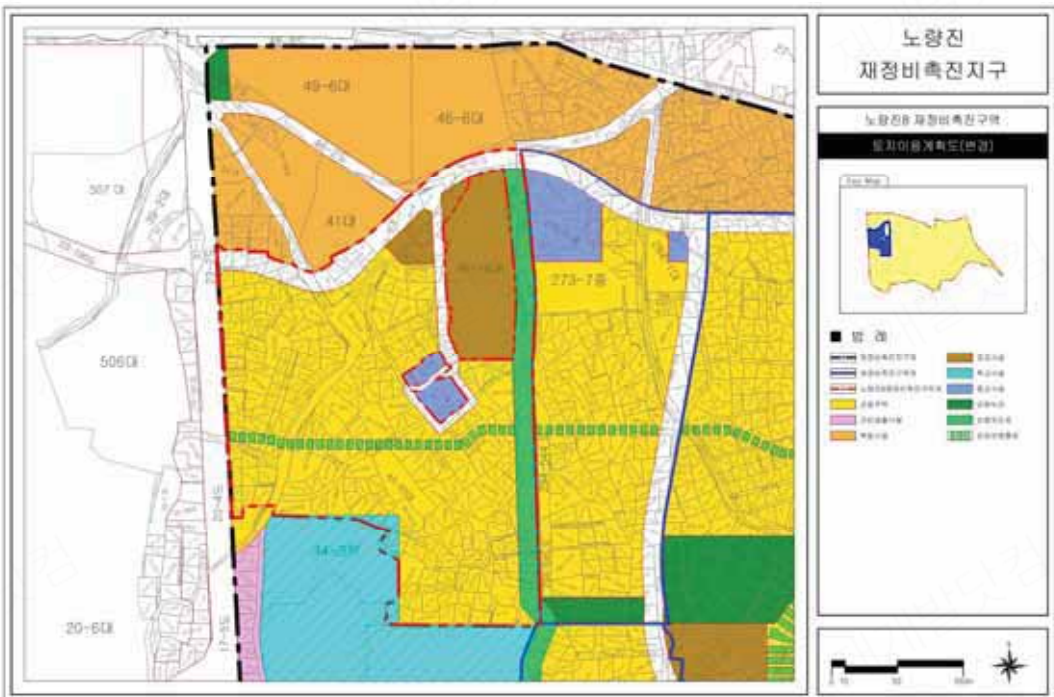
■ 8 ()



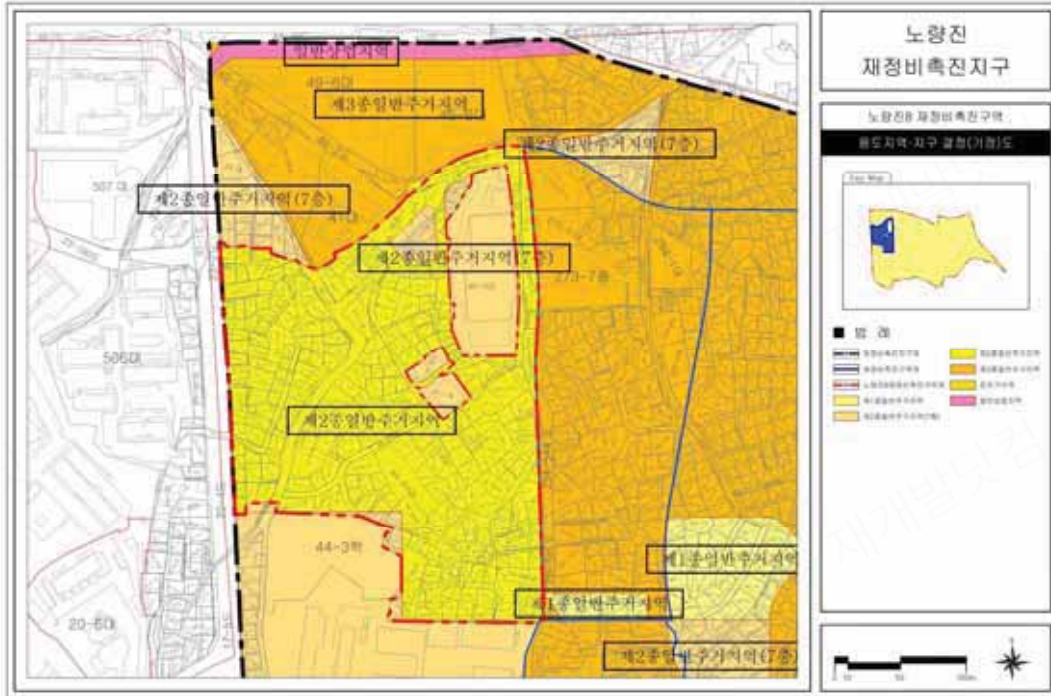
■ 8 ()



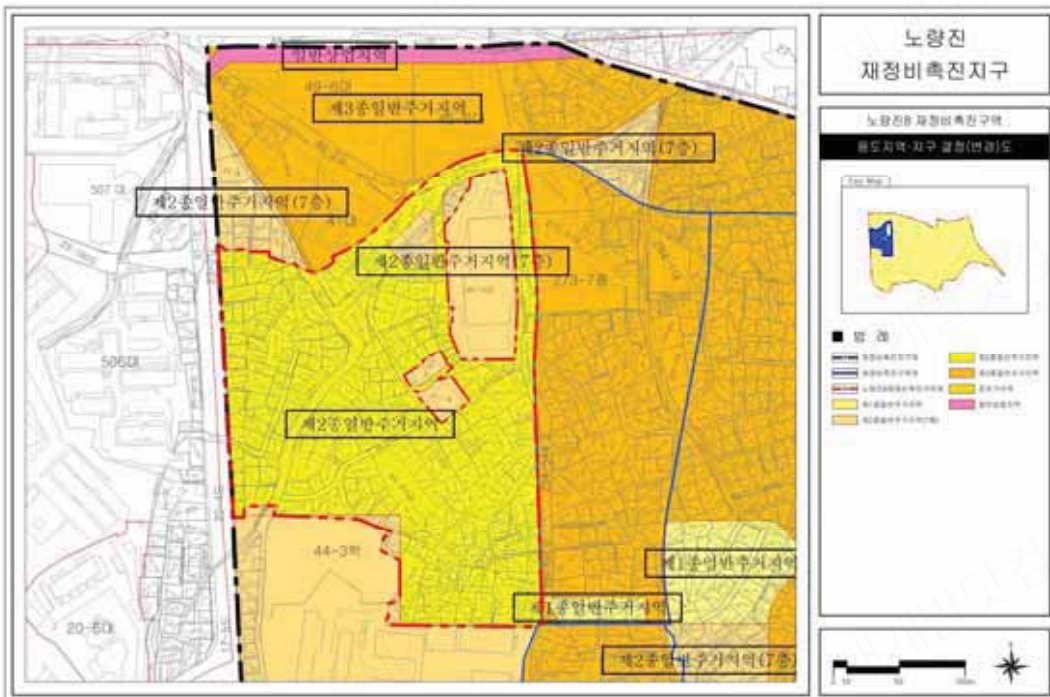
■ 8 ()



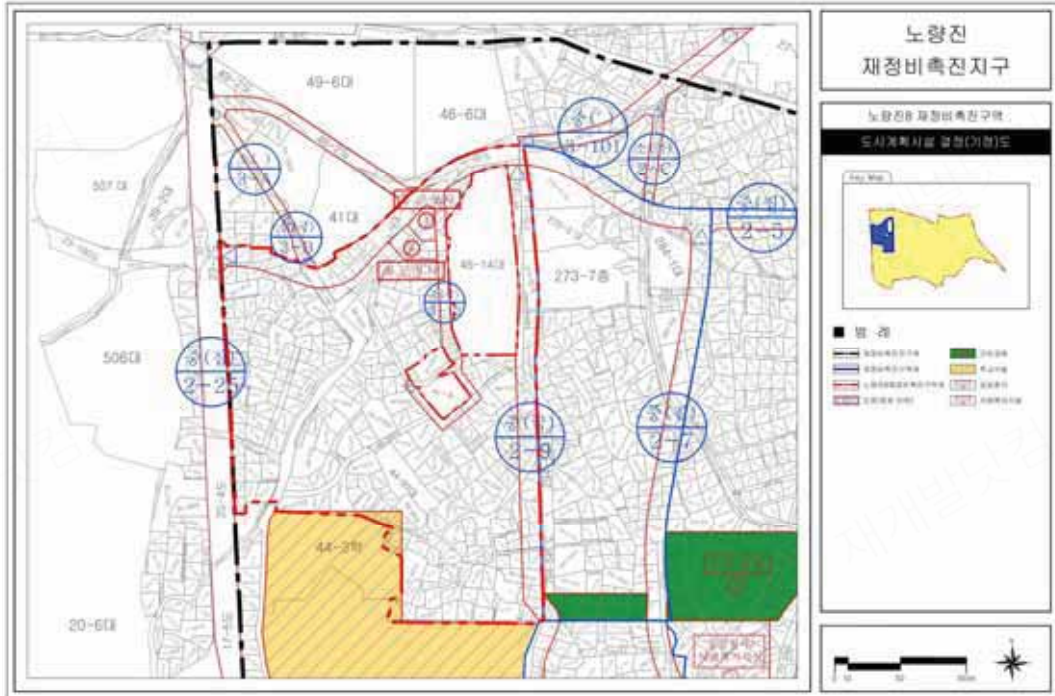
■ 8 ()



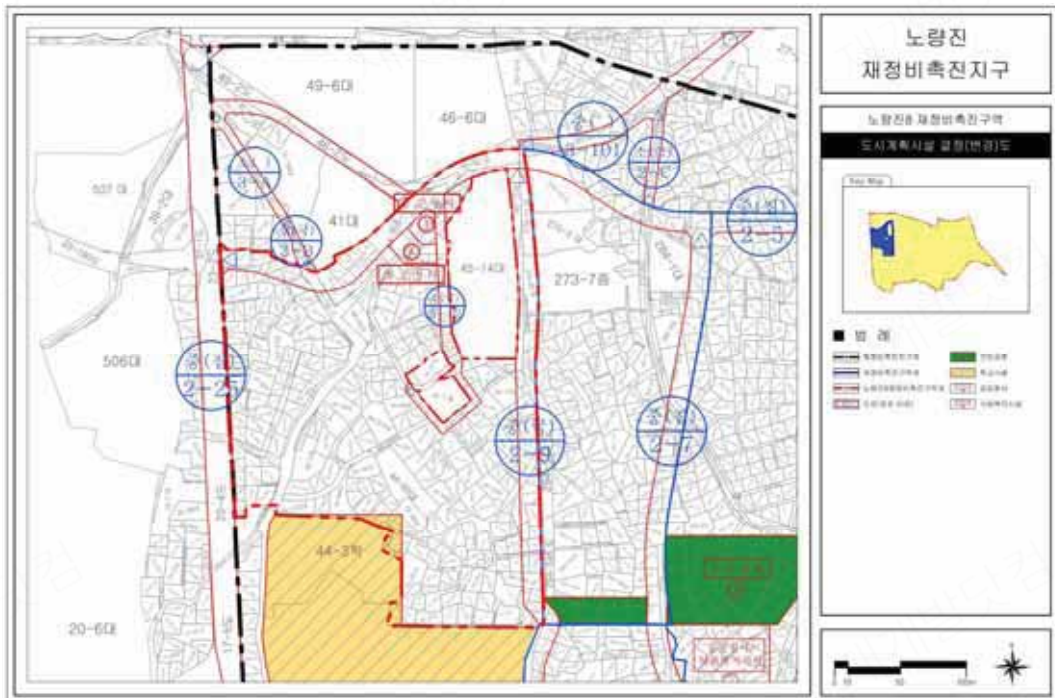
■ 8 ()



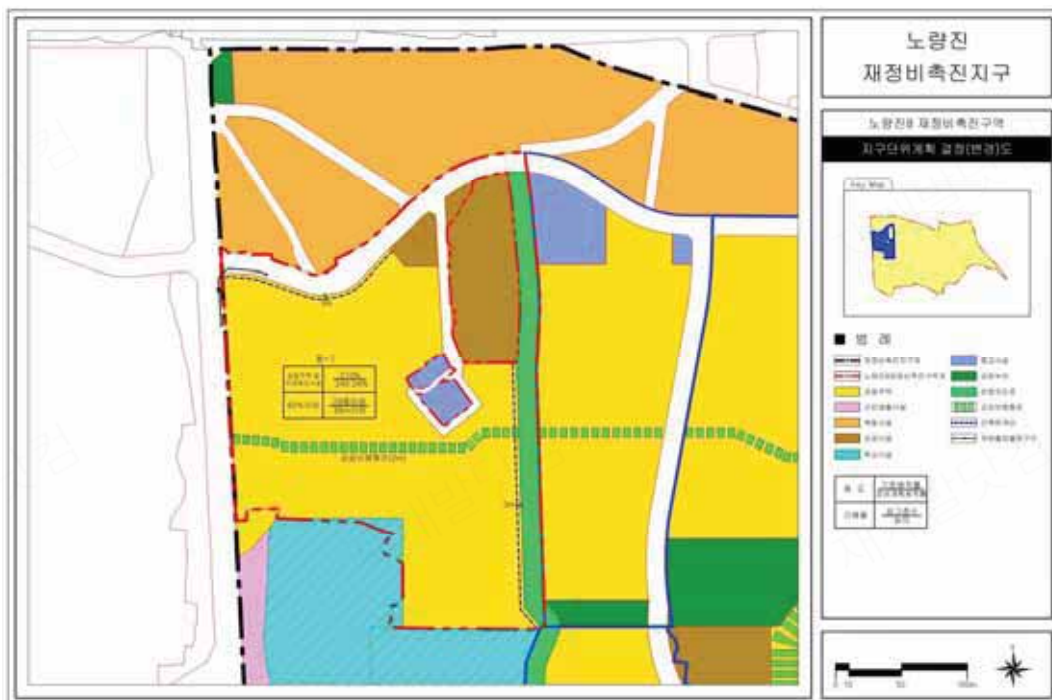
■ 8 ()



■ 8 ()



8



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	738,933.5	감) 118.0	738,815.5	

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경 (감 208.0㎡)
노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구의 과소필지 편입에 따른 면적 변경 (증 90.0㎡)

2. ()

3. ()

4. ()

가. ()

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		738,933.5	감) 118.0	738,815.5	100.0	-
획 지	소 계	510,429.4	감) 167.6	510,261.8	69.1	-
	단독주택	29,673.0	-	29,673.0	4.0	-
	공동주택	314,392.2	감) 61.6	314,330.6	42.6	-
	복합시설	146,411.2	-	146,411.2	19.8	-
	근린생활시설	7,907.0	-	7,907.0	1.1	-
	종교시설	12,046.0	감) 106.0	11,940.0	1.6	-
기 반 시 설	소 계	228,504.1	증) 49.6	228,553.7	30.9	-
	공원녹지	39,229.0	감) 12.6	39,216.4	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	증) 62.2	103,918.3	14.1	-

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경 및 획지간(5-1, 5-2) 면적 조정에 따른 변경
노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구의 과소필지 편입에 따른 면적 변경

· ()

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
합 계		11,070	11,050	29,714	29,660	
기 시행구역		511	511	1,379	1,379	
존치구역		1,471	1,471	3,796	3,796	
재정비 촉진구역	소 계	9,088	9,068	24,539	24,485	
	40㎡이하	1,031	1,028	2,784	2,776	
	40~60㎡	3,677	3,618	9,928	9,769	
	60~85㎡	3,916	3,944	10,574	10,649	
	85㎡ 초과	464	478	1,253	1,291	

※ 변경사유 : 노량진5·노량진8재정비촉진구역 건축계획 변경에 따른 인구·주택 수용계획 변경

· , , ()

· ()

구 분	명 칭	개 소			면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
공 원	노량진 근린공원	1	-	1	39,229.0	감) 12.6	39,216.4	생태공원, 중앙공원, 송학공원, 노들공원, 대방공원, 유한공원

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 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	2		노량진 2동	278 - 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 변경	24		노량진 2동	270 - 3	3.8 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 변경	26		대방동	23 - 61	5.5 5.5	210%	-	60%	3	주택재개발 사업	전면개발	노량진8 재정비촉진구역

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경
 노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경

() : ()

()

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	증 감	변 경	
총계			738,933.5	감) 118.0	738,815.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	723,397.5	감) 118.0	723,279.5	97.9
		제1종일반주거지역	38,830.0	감) 12.6	38,817.4	5.3
		제2종일반주거지역(7층)	171,491.9	증) 90.0	171,581.9	23.2
		제2종일반주거지역	127,007.1	-	127,007.1	17.2
		제3종일반주거지역	386,068.5	감) 195.4	385,873.1	52.2
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	1.6
	일반상업지역		3,428.0	-	3,428.0	0.5

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경
 노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경

- 1) 1 ~ 4) 4 () :
 5) 5 () : ()
 6) 6 ~ 4) 7 () :
 8) 8 () : ()

()

()

구역명	구역면적 (㎡)	건폐율(%)		용적률(%)			평균층수/ 최고(높이)층수	비 고
		기준	계획	상한	완화	계획		
노량진1재정비촉진구역	132,187.0	50이하	24.17	300이하	266.08	265.60	- / 33층(110m)이하	기준용적률 20%완화
노량진2재정비촉진구역	16,208.0	50이하	47.94	414이하	414.00	396.27	- / 29층(107m)이하	역세권밀도 계획적용
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
노량진5 재정비촉진구역	기정	38,017.0	50이하	300이하	272.82	270.63	- / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화
	변경	37,809.0			272.81			
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
노량진8 재정비촉진구역	기정	55,742.9	60이하	300이하	242.77	229.70	22층 / 30층(90m)이하	기준용적률 20%완화
	변경	55,832.9			242.05	236.43		

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 변경
노량진8재정비촉진구역 건축계획 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	461,711.9	128,589.0	32,615.18	22,507.80	-	73,505.42	15.92
	변경	461,593.9	128,638.6	32,615.18	22,524.80	-	73,537.92	15.93
노량진1재정비촉진구역		132,187.0	31,830.3	1,314.30	5,428.10	-	25,087.9	18.98
노량진2재정비촉진구역		16,208.0	4,100.0	196.08	1,028.00	-	2,875.92	17.74
노량진3재정비촉진구역		73,068.0	28,867.0	14,336.00	5,078.00	-	9,453.00	12.94
노량진4재정비촉진구역		40,512.5	9,955.7	2,098.90	2,099.90	-	5,796.20	14.31
노량진5 재정비촉진구역	기정	38,017.0	8,432.5	474.50	1,150.00	-	6,808.10	17.91
	변경	37,809.0	8,392.1				6,767.60	17.90
노량진6재정비촉진구역		72,822.0	22,286.0	6,818.00	3,080.00	-	12,388.00	17.01
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	10,676.5	5,442.50	1,061.00	-	4,173.00	12.59
노량진8 재정비촉진구역	기정	55,742.9	12,441.0	1,934.90	3,582.80	-	6,923.30	12.42
	변경	55,832.9	12,531.0	1,934.90	3,599.80	-	6,996.30	12.53

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경

노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구와 과소필지 편입에 따른 면적 변경

※ 노량진1재정비촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(공공시설 연면적 16,932.528㎡)환산 부지면적(4,281.6㎡), 임대주택 지분면적(1,053.0㎡), 임대주택 환산면적(460.7㎡) 반영

※ 노량진4재정비촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(체육시설 연면적 1,809㎡)환산 기부채납면적 반영(984㎡)

※ 노량진8재정비촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(공공청사 연면적 1,135㎡)환산 기부채납면적 반영(399㎡)

과. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

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	9,088 (81)	7,460 (81)	3,129	3,867	464 (81)	1,628 [26]	634	592	353	49 [26]	81
	변경	9,068 (81)	7,440 (81)	3,067	3,895	478 (81)	1,628 [26]	622	594	363	49 [26]	81
노량진1촉진구역		2,992 (32)	2,461 (32)	1,322	1,041	98 (32)	531 [26]	214	180	111	26 [26]	32
노량진2촉진구역		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	-	-
노량진5 촉진구역	기정	727 (26)	597 (26)	253	304	40 (26)	130	54	58	18	-	26
	변경	727 (26)	597 (26)	253	304	40 (26)	130	52	60	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	-	-
노량진8 촉진구역	기정	1,007	835	325	460	50	172	80	70	22	-	-
	변경	987	815	263	488	64	172	70	70	32	-	-

※ 변경사유 : 노량진5·8재정비촉진구역 건축계획 변경

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 ~ 4) 노량진4구역(주택재개발사업) : 변경없음
 5) 노량진5구역(주택재개발사업) : 생략(본문 내용과 같음)
 6) 노량진6구역 ~ 4) 노량진7구역(주택재개발사업) : 변경없음
 8) 노량진8구역(주택재개발사업) : 생략(본문 내용과 같음)

()

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경)

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	738,933.5	감) 118.0	738,815.5	

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경 (감 208.0㎡)
 노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경 (증 90.0㎡)

2) 용도지역 결정조서(변경)

구 분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기 정	증 감	변 경	
총계			738,933.5	감) 118.0	738,815.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	723,397.5	감) 118.0	723,279.5	97.9
		제1종일반주거지역	38,830.0	감) 12.6	38,817.4	5.3
		제2종일반주거지역(7층)	171,491.9	증) 90.0	171,581.9	23.2
		제2종일반주거지역	127,007.1	-	127,007.1	17.2
		제3종일반주거지역	386,068.5	감) 195.4	385,873.1	52.2
	준주거지역		12,108.0	-	12,108.0	1.6
	일반상업지역		3,428.0	-	3,428.0	0.5

※ 변경사유 : 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경
 노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구외 과소필지 편입에 따른 면적 변경

- ☐ 1 ~ ☐ 4 () :
☐ 5 () : ()
☐ 6 ~ ☐ 7 () :
☐ 8 () : ()

3) 용도지구 결정조서(변경없음)

- 4) 도시계획시설 결정조서(변경) : 생략(본문 내용과 같음)

5)

()

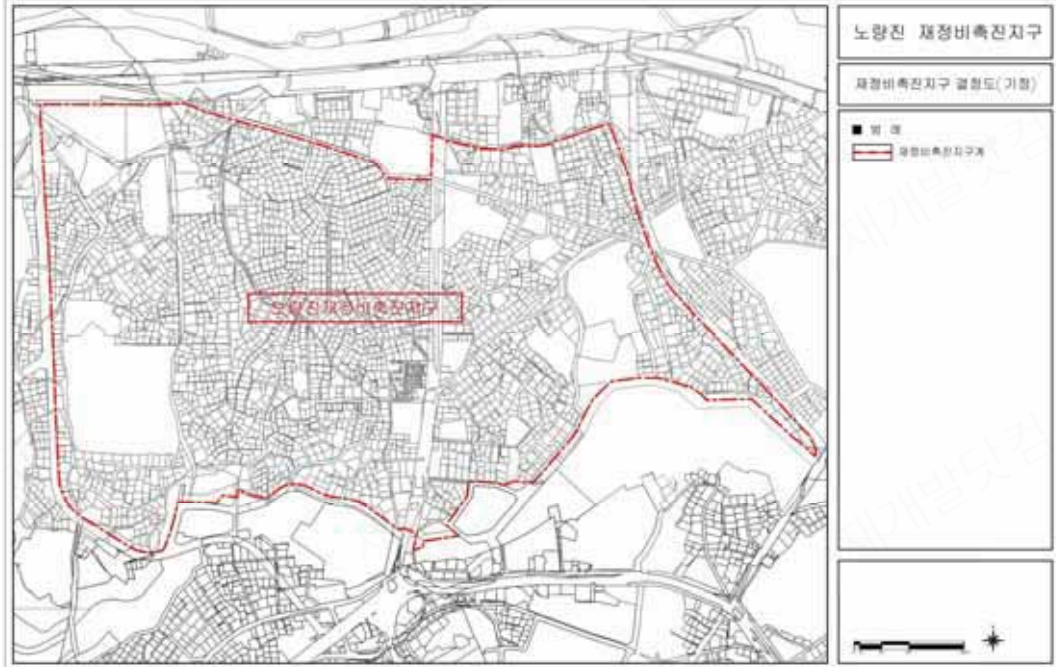
가) 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
기 정	노량진1재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 278-2번지일대	132,187	-	132,187	-
기 정	노량진2재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 312-75번지일대	16,208	-	16,208	-
기 정	노량진3재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 232-19번지일대	73,068	-	73,068	-
변 경	노량진5재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 270-3번지 일대	38,017.0	감) 208.0	37,809.0	-
기 정	노량진6재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구노량진동 294-220번지일대	72,822	-	72,822	-
기 정	노량진7재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구대방동 13-31번지일대	33,154.5	-	33,154.5	-
변 경	노량진8재정비촉진구역 지구단위계획구역	동작구대방동 23-61번지일대	55,742.9	증)90.0	55,832.9	-

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
-	노량진5재정비촉진구역지구단위계획 구역	• 면적 변경 - 38,017.0㎡ → 37,809.0㎡	• 노량진5재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경
-	노량진8재정비촉진구역지구단위계획 구역	• 면적 변경 - 55,742.9㎡ → 55,832.9㎡	• 노량진8재정비촉진구역 재정비촉진지구외 과소필지 편 입에 따른 면적 변경

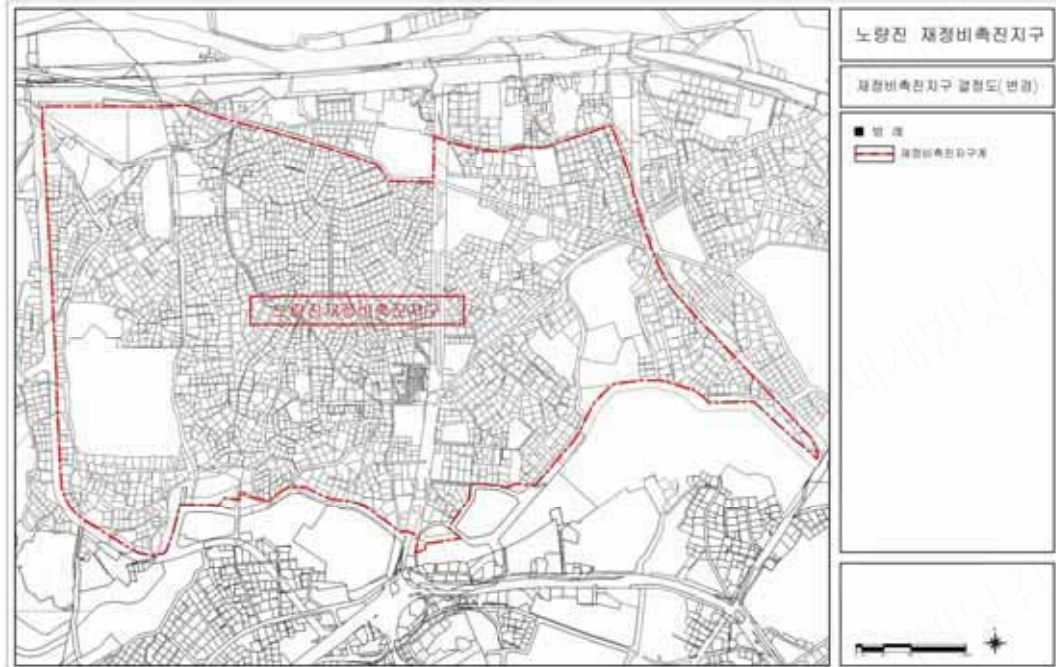
■

()



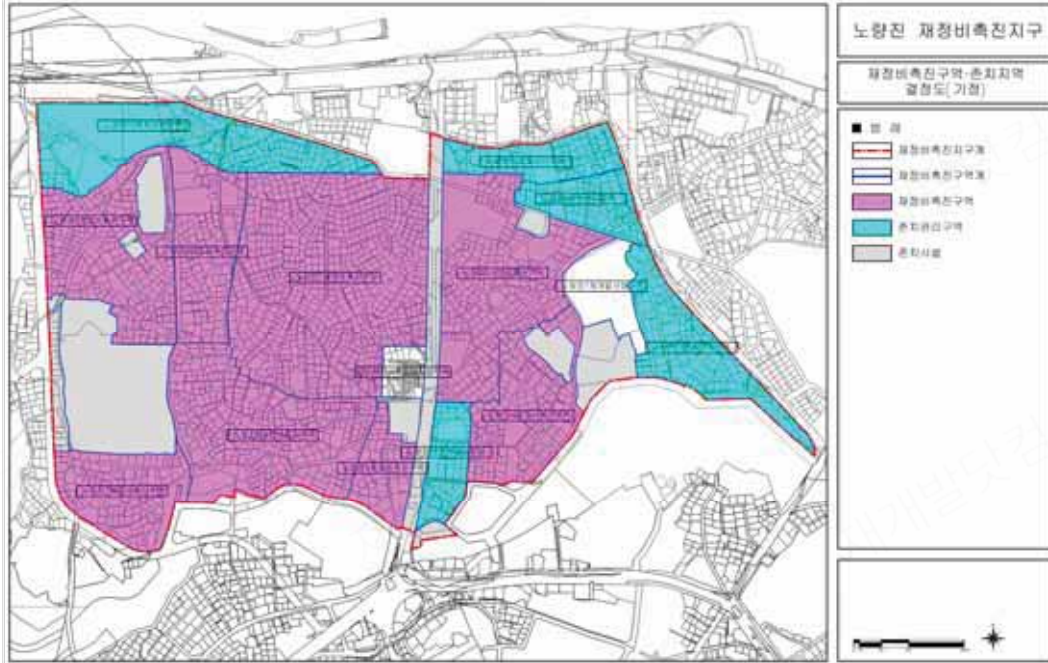
■

()



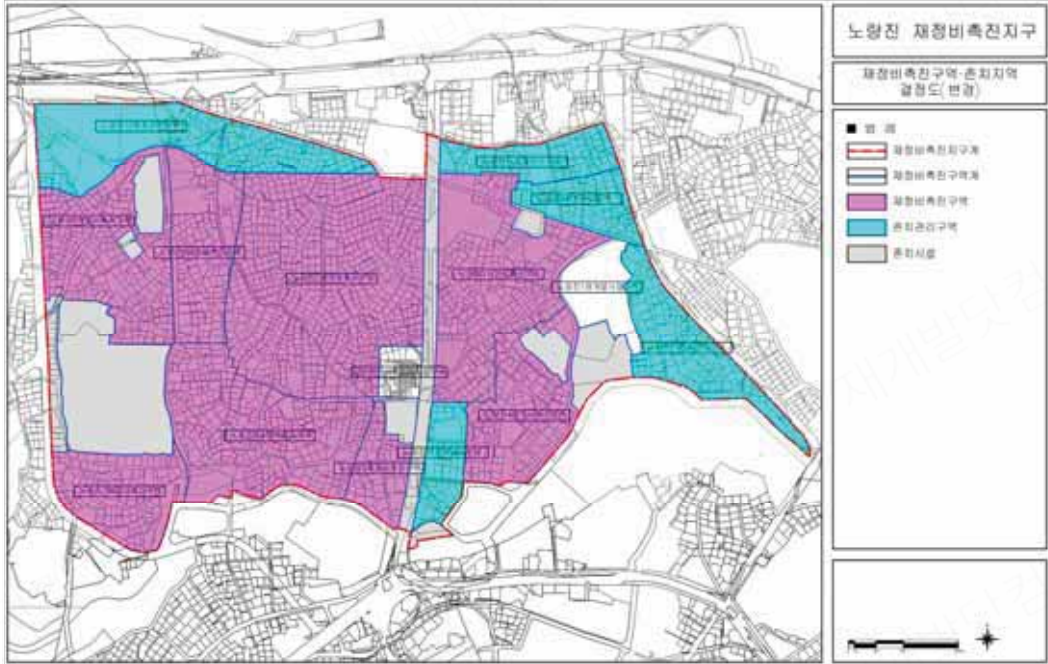
■

()



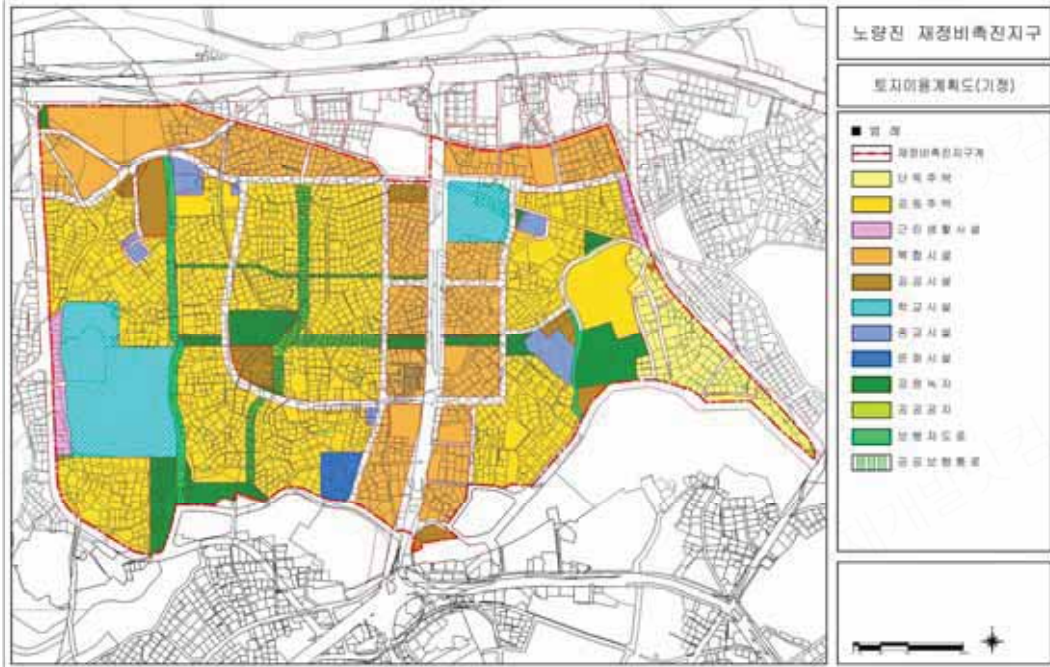
■

()



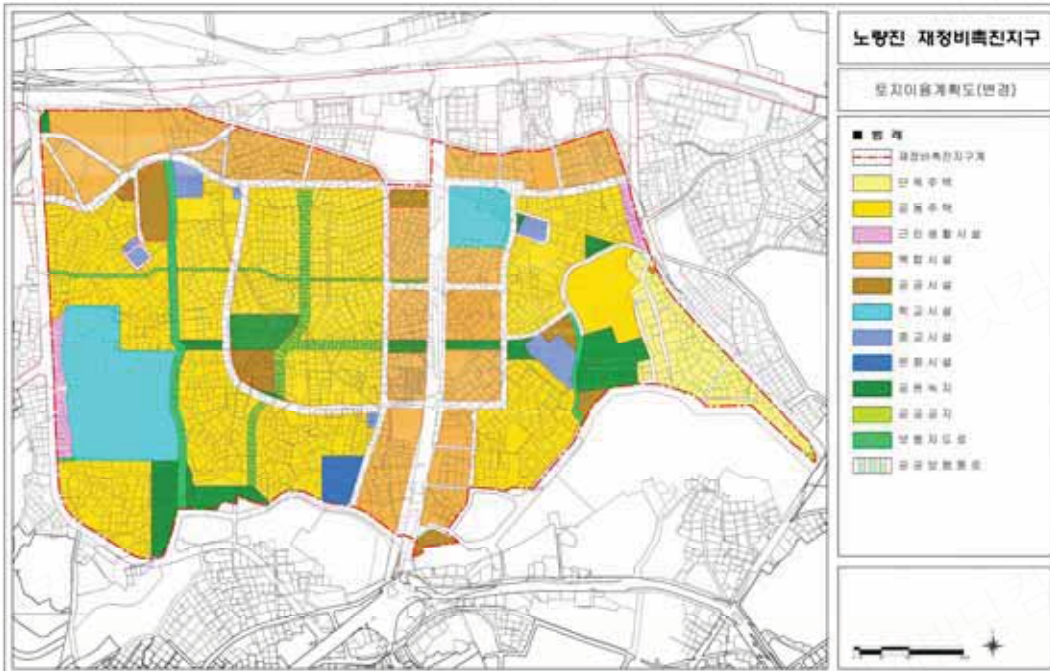
■

()



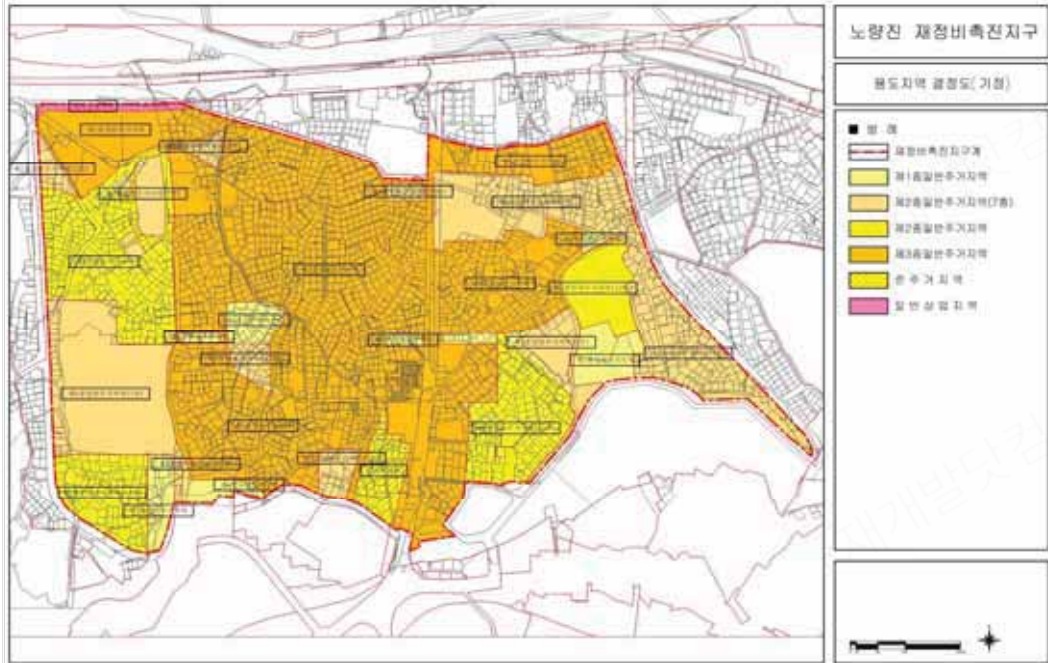
■

()



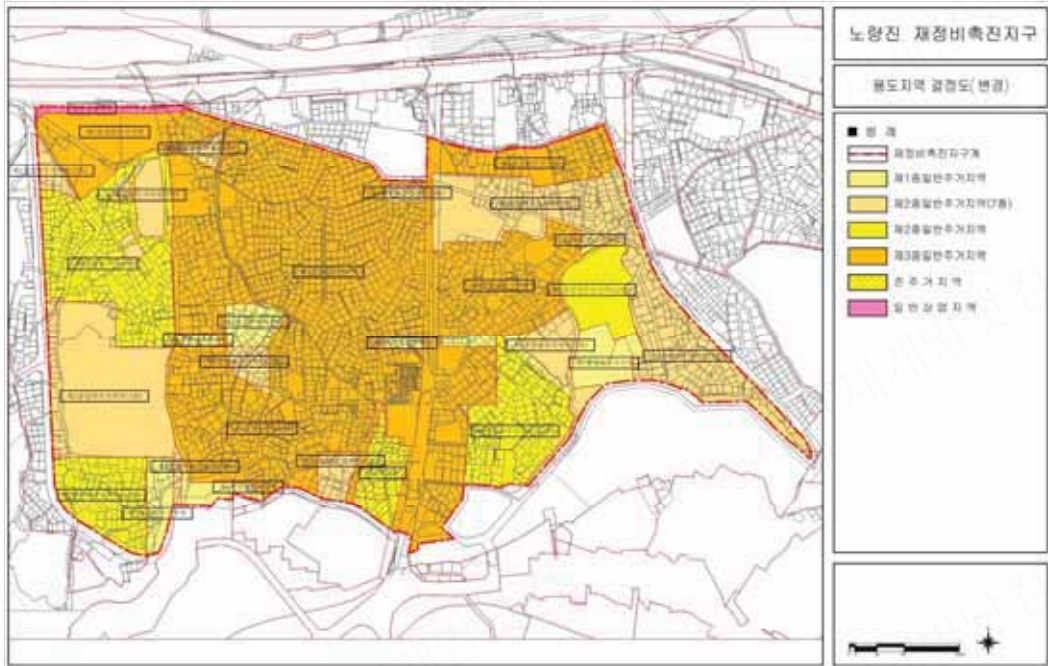
■

()



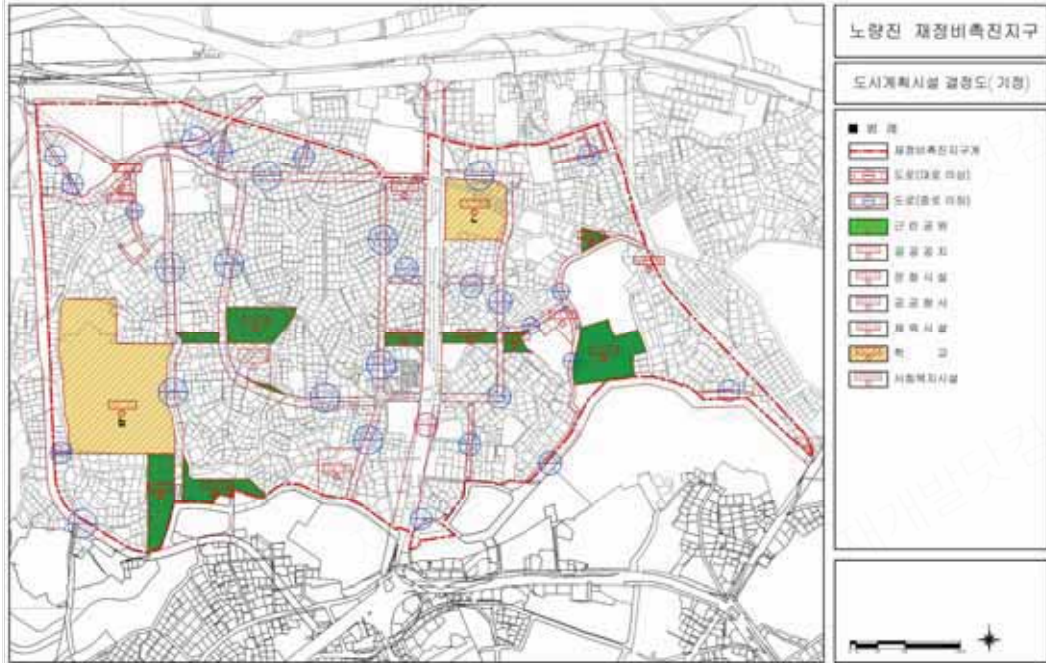
■

()



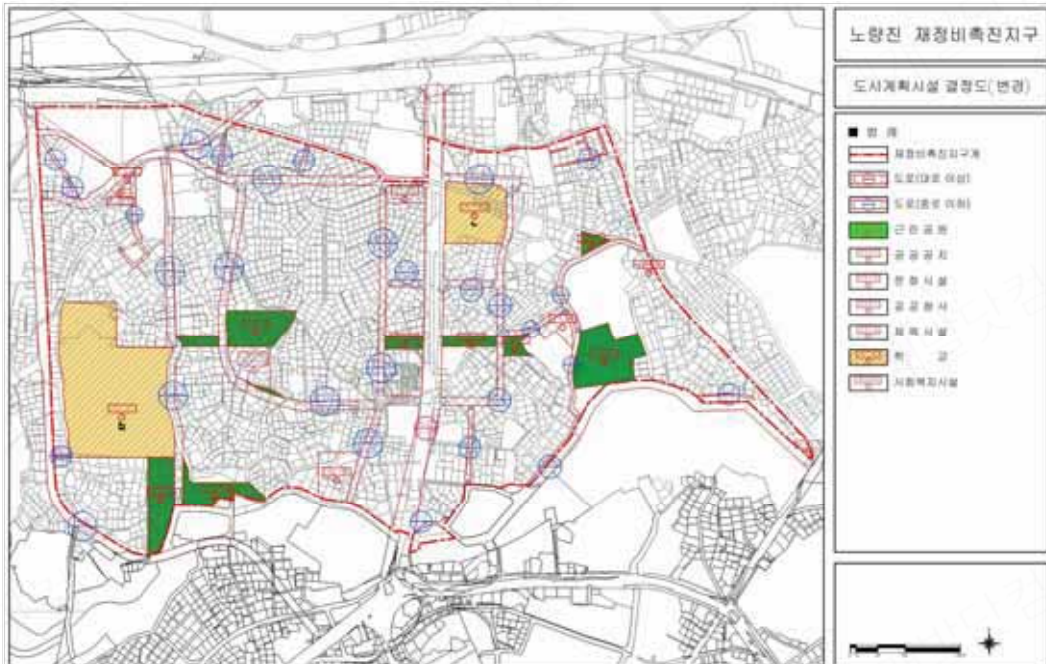
■

()



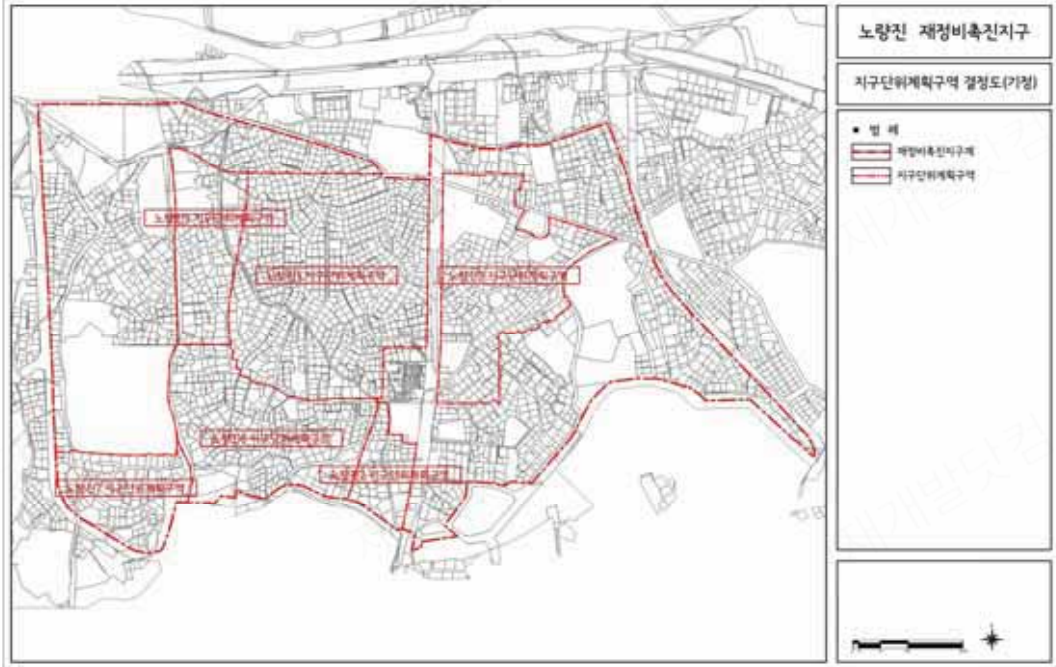
■

()



■

()



■

()

