

◆ 서울특별시고시 제2025-603호

도시관리계획(본동 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

동작구고시 제2017-24(2017.4.13.)호로 결정되고, 동작구고시 제2018-12(2018.2.22.)호, 동작구고시 제2018-89(2018.11.8.)호, 동작구고시 제2021-58(2021.4.1.)호로 결정(변경)된 「본동 지구단위계획구역」에 대하여 동작구 본동 441번지 일원 역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획 결정(변경)에 대해 서울특별시 동작구 공고 제2025-444호(2025.3.6.)로 열람 공고하고, 2025년 제13차 도시·건축 공동위원회(2025.7.23.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 동작구 공고 제2025-1641호(2025.9.18.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 6일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 노들역세권(본동 441번지 일원) 장기전세주택 건립사업을 위하여 노들역세권(본동 441번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	본동 지구단위계획구역	동작구 본동 441번지 일대	29,726	-	29,726	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	29,726.0	-	29,726.0	100.0	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 4,480.1	4,480.1	15.1	7층이하
	제3종일반주거지역	-	증) 297.4	297.4	1.0	
	준주거지역	28,219.0	감) 4,119.3	24,099.7	81.1	
상업지역	일반상업지역	1,507.0	감) 658.2	848.8	2.8	

□ 변경사유서

위 치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
동작구 본동 441번지 일대	준주거지역	제2종일반주거지역	4,480.1	기반시설 부분에 대해서는 용도지역 변경 없음
		제3종일반주거지역	297.4	
	일반상업지역	준주거지역	848.8	획지 내 일반상업지역을 준주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정조서(미관지구 일괄 폐지 반영(서울특별시고시 제2019-129호))

구분	도면 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
폐지	-	미관 지구	중심지 미관 지구	서울역광장 ~구영등포구청 (노량진동191-3 ~본동368-3)	217,734	8,725 (156)	12~20 (양측12)	서고시 제164호 (1984.4.22.)	한강로 지구 (노량진로변)

※ ()는 대상지 내

※ 미관지구 일괄 폐지 반영(서울특별시고시 제2019-129호)

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 교통시설 결정(변경) 조서

1) 도로: 변경

■ 도로 결정 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	4	5,115	4,162	1	4,730	-	-	-	-	3	385	4,162
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	4,730	-	1	4,730	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	155	2,035	-	-	-	-	-	-	1	155	2,035
소로	2	230	2,127	-	-	-	-	-	-	2	230	2,127

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	1	6	35 ~45	주간선도로	4,730	한강대교남단	서울대교 남단	일반 도로	-	건고 349 (79.9.24.)	-
변경	대로	1	6	35 ~45	주간선도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	건고 349 (79.9.24.)	선형 변경
기정	중로	3	1	12	집산	155	본동 383-1	본동 443-4	일반 도로	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	-
기정	소로	3	1	6~12	국지	147	본동 443-2	노량진동 205-293	일반 도로	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	-
신설	소로	3	2	1~4	국지	83	소로 3-1	노량진동 205-258	일반 도로	-	-	-

※ 소로 3-2는 추후 노량진동 일대 도시기반시설 정비에 따라 적정 폭원으로 변경될 수 있음

□ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-6	대로 1-6	• 선형 변경	• 보행환경 개선 및 향후 노량진로 도로 개선을 위한 선형 변경
-	소로 3-2	• 신설 (B=1~4m, L=83m)	• 공공기여 되는 도로의 유지관리를 위한 도시계획도로 신설

나. 공간시설 결정(변경) 조서

1) 공공공지: 변경

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공공지	본동 379-9번지 일대	580	감)580	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
신설	②	공공공지	노량진동 201 일대	-	증)870	870	-	

☐ 변경사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
폐지	①	• 공공공지 폐지	• 도시계획도로(대로 1-6)로의 변경에 따른 공공공지 폐지
신설	②	• 공공공지 신설 : 870㎡	• 흑석 혁신거점 조성사업 변경 계획(서울특별시 공공주택과-6194 (2024.11.13.))에 따라 흑석 혁신거점 조성사업 대체부지로 변경

다. 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

1) 공공청사: 변경

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	①	공공청사	노량진동 201 일대	415	감)415	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
폐지	②	공공청사	노량진동 205-329 일대	455	감)455	-	동작구 고시 제2018-12호 (2018.2.22)	

※ 공공청사는 부지 및 건축물 일괄 기부채납(건축물 규모는 향후 활용계획과 연계하여 확정), 공공청사 부지는 추후 건축계획에 따라 합필 또는 공동개발 가능

☐ 변경사유서

구분	도면 표시번호	변경내용	변경사유
폐지	①	• 공공청사 폐지	• 흑석 혁신거점 조성사업 변경 계획(서울특별시 공공주택과-6194 (2024.11.13.))에 따라 공 공청사 폐지 및 공공공지로 변경
폐지	②	• 공공청사 폐지	• 흑석 혁신거점 조성사업 변경 계획(서울특별시 공공주택과-6194 (2024.11.13.))에 따라 공 공청사 폐지 및 공공공지로 변경

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획(변경)

구 분	획지번호	획지계획				비고
		위치	기정	변경	변경후	
합계		-	29,726.0	감) 4,756.3	24,969.7	
획지 계획	소개	-	24,119.7	증) 850.0	24,969.7	
	획지1	본동 441번지 일대	24,119.7	감) 20.0	24,099.7	복합용지
	획지2	노량진동 201번지 일대	-	증) 870.0	870.0	공공공지
기반 시설	소개	-	5,606.3	감) 5,606.3	-	
	획지2	본동 383-1번지 일대	4,156.3	감) 4,156.3	-	도로
	획지3-1	노량진동 201번지 일대	415.0	감) 415.0	-	공공청사
	획지3-2	노량진동 205-329번지 일대	455.0	감) 455.0	-	공공청사
	획지4	본동 379-9번지 일대	580.0	감) 580.0	-	공공공지

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 획지계획 변경	• 획지계획 내 기반시설 계획 제외 • 도로 선형변경에 따른 획지면적의 변경

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시관리계획(변경)

가. 건축물 용도에 관한 계획: 변경없음

구분	계획내용
허용용도	• 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1종근린생활시설 - 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 - 제7호의 판매시설 - 제10호의 교육연구시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

나. 건폐율에 관한 계획: 변경없음

계획내용	비고
60% 이하	

다. 용적률에 관한 계획: 변경

구분		계획내용	비고
기정	기준용적률	209.6% 이하	• 기준용적률 209.6% = $\{(19,482.7\text{㎡} \times 200\%) + (3,979\text{㎡} \times 250\%) + (658\text{㎡} \times 250\%)\} / 24,119.7\text{㎡}$
	(패키지) 허용용적률	400% 이하	• (패키지)허용용적률 장기전세주택 공급+지속가능형 건축구조+커뮤니티 지원시설+에너지효율 건축물+ 친환경건축물+선택항목(신재생에너지, 공공기여 방안, 역사문화 보전) 중 1개
	상한용적률	400% 이하	• 상한용적률: 2차 역세권(역중심 반경 250~500m)을 감안하여 용적률 400% 이내(도시건축공동위원회, '09.12)
변경	기준(허용) 용적률	213.6% 이하	• 기준(허용)용적률 213.6% = $\{(19,497.9\text{㎡} \times 200\%) + (3,943.6\text{㎡} \times 250\%) + (658.2\text{㎡} \times 400\%)\} / 24,099.7\text{㎡}$
	상한용적률	500% 이하	• 상한용적률: 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침 제17호)」에 따른 상한용적률 적용

※ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2025.1.24. 서울특별시 행정2부시장 방침 제17호)」에 따라 하나의 사업대상지 안에서 2개 이상의 용도지역이 혼재 된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항에 따라 용적률 적용(확지 내 일반상업지역에 대해서는 준주거지역 법적용적률 적용)

※ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2025.1.24. 서울특별시 행정2부시장 방침 제17호)」 참조

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 용적률에 관한 계획 변경	• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침 제17호)」 변경에 따른 용적률계획 변경

라. 높이에 관한 계획: 변경

구분		계획내용	비고
기정	최고높이	110m 이하	
변경	최고높이	130m 이하	

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 최고높이 변경	• 건축계획 변경에 따른 최고높이 계획의 변경

마. 건축한계선에 관한 계획: 변경없음

구분	계획내용	비고
건축 한계선	• 대상지 북측(노량진로변) 5m 계획 • 대상지 동측, 서측 및 남측 4m 계획	

바. 장기전세주택 건설비용에 관한 계획: 변경

구분	역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용	비고
기정	• 전용면적 60㎡ 이하: 60% 내외 • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하: 30% 내외 • 전용면적 85㎡ 초과: 85% 내외 ※ 일반분양주택이 전부 국민주택규모 이하인 경우로서 85㎡ 초과를 설계시 설비를 위한 계획 등으로 불합리한 경우 85㎡ 초과 주택을 건설하지 않을 수 있음	• 전용면적 60㎡ 이하: 71%(182세대) • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하: 29%(76세대)	
변경	• 사업계획에 따라 건설하는 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할 수 있다.	• 전용면적 60㎡ 이하: 80%(231세대) • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하: 20%(57세대)	

☐ **변경사유서**

구분	변경내용	변경사유
변경	• 장기전세주택 건설비용의 변경	• 건축계획의 변경에 따른 장기전세주택 건설비용 변경

사. 비주거시설의 건축 비율에 관한 계획: 변경

구분	역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용	비고
기정	• 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하여 지상 1층과 2층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다. 이 경우 지상층 연면적 합계의 비율이 90% 미만으로 지상층에 건축하고 주택외의 시설은 지상층에 다음기준에 따라 건축을 권장한다. (1) 지상층 연면적의 10% 이상의 비주거시설 설치 (2) 위원회의 판단에 따라 입지여건을 고려 지하층에 설치 가능. 단, 이 경우에도 지상층 비주거시설이 입지하는 건물의 지상 1층과 2층에 비주거 설치를 권장한다	• 지상층 연면적: 96,003.56㎡ • 비주거시설: 20,068.36㎡(18.5%) - 지상층비주거시설: 8,891.32㎡(9.26%) - 판매시설: 2,236.97㎡(2.3%) - 근린생활시설: 9,227.50㎡(9.6%) - 업무시설: 4,668.49㎡(4.8%) - 교육연구시설: 1,169.12㎡(1.2%) - 운동시설: 2,587.49㎡(2.7%)	

구분	역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용	비고
변경	• 준주거지역 내 비주거 시설 계획 시에는 도로변 등에 설치하여 역세권 일대 가로활성화를 도모하여야 한다	• 지하층비주거시설: 5,188.83㎡	

※ 향후 건축위원회 심의 및 주택건설사업계획승인 등 관련 인허가 절차 진행에 따라 변경될 수 있음

※ 기전실, 주차장 등 제외 면적으로, 보행 레벨을 고려하여 지하 2층 ~ 지하1층 비주거 시설을 계획함

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 비주거시설 건축 비율의 변경	• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침 제17호)」 변경에 따른 비주거시설 건축 비율의 변경

아. 용적률 적용에 관한 사항: 변경

○ 기정

■ 허용용적률 인센티브(역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준)

구분		역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용	비고
필수 영역	리 모델링이 쉬운 구조	• 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 - 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것 - 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 - 개별 세대 안에서 구획된 실(室)의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	• 경과규정 적용기준('11.1.17)에 따라 지속가능형 건축구조로 변경하여 적용	건축 심의에서 인정 받음
	커뮤 니티 지원 시설	• 장기전세주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡) 이상	• 5.16%(4,432.86㎡) - 지상층 공동주택 연면적(85,788.58㎡)	추후 적용
	에너지효율 건축물	• 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 에너지효율 2등급 이상 인증	• 에너지효율2등급이상 인증	분양 승인전 인증

구분		역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용	비고
선택 항목	친환경 건축물	「건축법」 제65조 및 「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 적용 - 환경영향평가 비대상 건축·주택사업도 우수등급이상 친환경 예비인증	• 친환경우수등급(75점이상) 예비인증	분양 승인전 인증
	신재생 에너지 사용	• 「서울특별시 친환경 건축기준」 제5조에 따라 표준건축공사비의 1%이상 투자 또는 건물에너지 사용량의 1%이상을 신재생에너지에 의해 생산	• 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상	1개 항목 선택 적용
	공공기여 방안	• 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우	-	공사시 감리자 설치 확인
	역사문화 보전계획	• 역사문화 보전등을 위한 지구지정 여부	-	
(패키지)허용용적률		• 기준용적률 + 완화용적률	• 400%	적용

■ 부담률 산정

구분	공공시설 부담률	비고
공공시설	5,606.3㎡ (18.9%)	※순부담
장기전세주택 무상양여지분	1,024.3㎡ (3.4%)	
합계	5,606.3㎡ + 1,024.3㎡ = 6,630.6㎡ (22.3%)	

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미한다.

■ 상한용적률 산정

구분	산출결과	산출내역	비고
공공시설 제공면적	5,606.3㎡	• 도로(4,156.3㎡), 공공청사(870㎡), 공공공지(580㎡)	
가중치	1.0002	• 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 1.0002 = 433.9% / 433.8%	
α	23.2%	• α = 공공시설 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 5,606.3㎡ / 24,119.7㎡ = 23.2%	
상한용적률	400% 이내	• 상한용적률 = 400%(1+1.3x1.0002x23.2%) = 520.7% ⇒ 400% 이내	
상한용적률		400% 이하	

■ 장기전세주택 건립관련 수립기준에 관한 사항

구분	역세권 장기전세주택 건립관련 제1종지구단위계획	계획	비고
장기전세주택 건설비율	• 현장여건 및 제도상 허용용적률까지 적용하지 못할 경우 완화된 용적률의 5/10을 초과하는 범위 안에서 설계상 적용한 증가용적률의 50/100	• 건축계획용적률 : 398.03% • 완화된 용적률 : 188.43% • Shift공급용적률 : 94.52%	
공공시설 부담률	• 용도지역 1단계 상향시 15% 이상 • 용도지역 3단계 상향시 25% 이상	• 공공시설(순부담) : 18.9%(5,606.3㎡) • 장기전세주택 지분무상양여 : 3.4%(1,024.3㎡) ⇒ 총 6,630.6㎡ (22.3%)	• 1단계 상향(636.10㎡) • 3단계 상향(5,994.50㎡) ⇒ 공공시설 부담기준 22.3%(6,630.6㎡)
커뮤니티 지원시설	• 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설 등 입주자 및 지역주민들까지 포함하여 의사소통을 원활히 할 수 있는 시설설치 • 300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡) 이상	좌동	

※ 장기전세주택 지분 및 커뮤니티지원시설의 세부시설 면적은 건축계획에 의해 산출된 수치임

○ 변경

■ 상한용적률 확보를 위한 서울형 주거환경정책

구분		역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용	비고
필수 항목	지속 가능형 공동주택	「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조인 공동주택 「주택법」 제38조에 의한 장수명 주택 - 적합여부는 「서울특별시 건축물 심의 기준」을 참조하여 건축위원회에서 결정	- 지속가능형 공동주택 - 적합여부는 「서울특별시 건축물 심의 기준」을 참조하여 건축위원회에서 결정	
	친환경 건축물	「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 환경성능부문, 에너지성능부문, 에너지관리부문, 신·재생에너지부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계를 적용 - 친환경 건축물의 적용은 사업계획승인 시 계획내용을 제출·확인하고 착공 전까지 예비인증을 받아야 하며, 사용승인 시 인증받아야 됨	- 녹색건축인증 우수등급 적용 - 기준(우량) 보다 상향 적용 - 신재생에너지 11% 적용 - 기준(10.5%) 보다 상향 적용	
	역사문화 보존	「문화재 보호법」에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보존계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영	해당사항 없음	
권장 항목	커뮤니티 지원시설 설치	「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 이외 전체 공동주택 세대수에 따라 기준 면적 이상으로 설치 권장	2.54%(2,993.72㎡) - 지상층 공동주택 연면적: 117,404.78㎡	

※ 향후 건축위원회 심의 및 주택건설사업계획승인 등 관련 인허가 절차 진행에 따라 변경될 수 있음

※ 커뮤니티 지원시설의 용도는 주변 입지여건, 거주민 특성 등을 고려하여 입안권자와 서울시가 협의 후 결정하여 사업자가 설치토록 하고, 추후 커뮤니티 지원시설 용도가 적정하지 않다고 판단될 경우 주민 설문조사 등을 통해 수요에 맞춰 용도를 변경할 수 있으며, 용도변경 시 서울시와 사전 협의를 이행하여야 한다. 용도 계획 시 운영재원 마련을 위해 최소한의 수익시설 설치를 할 수 있다.

※ 커뮤니티 지원시설은 지역주민에게 개방하고 비영리재단(사회적 기업, 협동단체 등) 및 전문기업, 민간기업, 공공 등 입안권자 또는 서울시가 인정하는 운영자와 사용대차계약을 통해 운영 및 관리될 수 있도록 한다.

■ 상한용적률 확보를 위한 장기전세주택 공급계획

구분	역세권 장기전세주택 건립 운영기준	계획내용	비고
장기전세 주택 건설비용	- 상한용적률을 적용하여 완화된 용적률의 1/2 이상은 장기전세주택으로 공급 ※ 도시계획적으로 필요하거나 입안권자 또는 관련 위원회, 사전검토 가이드라인 등에서 필요하다고 판단한 공공시설등은 별도로 확보하게 할 수 있다.	- 상한용적률: 500% - 완화된 용적률: 286.4% - 완화된 용적률의 1/2: 143.2% - 장기전세주택 계획 용적률: 101.79%	공공 시설등 별도 확보

※ 향후 건축위원회 심의 및 주택건설사업계획승인 등 관련 인허가 절차 진행에 따라 변경될 수 있음

■ 공공기여에 관한 계획

구분	용적률		공공기여율	계획내용	기부채납계획				
					시설명	규모 (㎡)	부담시기	관리청	비고
제2종 일반 주거지역, 제3종 일반 주거지역, 일반 상업지역 → 준주거지역	기준 (허용) 용적률	213.6%	- 용도지역 변경 등으로 완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산 적용 - 부지면적의 28.6% 이상 (6,901.09㎡)	- 공공기여율: 29.05%(7,001.1㎡) - 장기전세주택: 20.80%(5,012.7㎡) - 공공시설등: 8.25%(1,988.4㎡)	장기전세주택	40,080.2 (면면적)	사용 승인 전	SH	조성 후 기부채납
					도로	4,756.3 (설치 면적)	사용 승인 전	서울시 및 동작구	조성 후 기부채납
	상한 용적률	500.0%			공공공지	870.0 (설치 면적)	사용 승인 전	서울시	토지 기부채납

※ 공공임대주택의 경우 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비(국토교통부 고시)로 매입함

※ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2025.1.24. 서울특별시 행정2부시장 방침 제17호)」 참조

※ 향후 건축위원회 심의 및 주택건설사업계획승인 등 관련 인허가 절차 진행에 따라 변경될 수 있음

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	용적률 적용에 관한 사항	「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(서울특별시 행정2부시장 방침 제17호)」 변경에 따른 용적률 적용에 관한 사항 변경

3. 기타사항에 관한 결정(변경)

가. 교통처리계획: 변경

구분			계획내용	비고
기정	보행동선		• 단지내 보행동선은 각 주동간의 연결이 원활하도록 계획 • 건축한계선을 통한 보행공간 확보 • 보도변 식재를 통해 쾌적한 보행환경 조성 • 단지내 주민운동공간, 어린이놀이터 등 오픈스페이스와의 연계	
	차량	차량출입 불허구간	• 노량진로에서 주진입로 진입 후 35m 구간에 대하여 차량출입을 불허하여 교통흐름을 원활히 하고자 함	
		주차	• 거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리하여 설치(978세대)	
변경	보행동선		• 단지내 보행동선은 각 주동간의 연결이 원활하도록 계획 • 건축한계선을 통한 보행공간 확보 • 보도변 식재를 통해 쾌적한 보행환경 조성 • 단지내 주민운동공간, 어린이놀이터 등 오픈스페이스와의 연계	
	차량	차량출입 불허구간	• 노량진로에서 주진입로 진입 후 35m 구간에 대하여 차량출입을 불허하여 교통흐름을 원활히 하고자 함	
		주차	• 거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리하여 설치	

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 주차에 대한 사항	• 주차 설치 기준(세대수) 조서 내 문구 삭제

나. 공공보행통로에 관한 계획: 변경

구분		계획내용	비고
기정	공공보행통로	• 주민들의 편리한 보행을 위해 보행자 부출입구에서 노량진로(35m) 및 공공청사로의 공공보행통로를 회랑형으로 지정	
변경	공공보행통로	• 주민들의 편리한 보행을 위해 노량진로(35m)에서 이면도로로 연결되는 공공보행통로 지정	선형 변경

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 공공보행통로에 대한 사항	• 이면도로로 이용 현황을 고려하여 공공보행통로 선형 변경

다. 대지내 공지에 관한 계획: 변경

구분		계획내용	비고
기정	공개 공지	• 노량진로(35m)와 주진입로(12m)의 교차부이며, 노들역과 가장 가까운 곳에 보행자를 위한 공개공지 설치	
변경	쌔지형 - 공지	• 노량진로(35m)와 주진입로(12m)의 교차부이며, 노들역과 가장 가까운 곳에 보행자를 위한 쌔지형공지 설치	

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 공개공지 명칭 변경	• 주 용도가 공공주택 및 부대복리시설(커뮤니티 지원시설, 근린생활시설)로서 공개공지 의무 설치 대상이 아니므로, 기존 계획을 유지하되 쌔지형공지로 변경

라. 기타사항에 관한 계획: 변경

구분		계획내용	비고
기정	건축 한계선	• 보행환경을 위해 건축한계선을 노량진로변(북측)으로 5m, 동측 도로변으로 4m, 남측과 서측 도로변으로 4m 지정 • 보행에 지장을 주는 시설물 설치 불가	
	지붕형태	• 주동과 시각적 연속성을 이루는 형태의 상층부 계획	
	입면계획	• 색채, 마감재 등을 이용한 저층/중층/고층부 차별화 • 자연친화적 출입구 확립	
변경	건축 한계선	• 보행환경을 위해 건축한계선을 노량진로변(북측)으로 5m, 동측 도로변으로 4m, 남측과 서측 도로변으로 4m 지정 • 남측 건축한계선 내 통학생 안전을 위한 최소폭 3m 이상의 전면보도 조성	선형 변경
	지붕형태	• 주동과 시각적 연속성을 이루는 형태의 상층부 계획	
	입면계획	• 색채, 마감재 등을 이용한 저층/중층/고층부 차별화 • 자연친화적 출입구 확립	

□ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 건축한계선에 대한 사항	• 노량진로변(북측) 건축한계선에 대한 선형 변경 • 남측 건축한계선 내 3m 이상의 전면보도를 조성하도록 변경

Ⅲ. 관계도면 : 불임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 동작구청 도시계획과(☎02-820-1947)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 동작구청 홈페이지(<https://www.dongjak.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

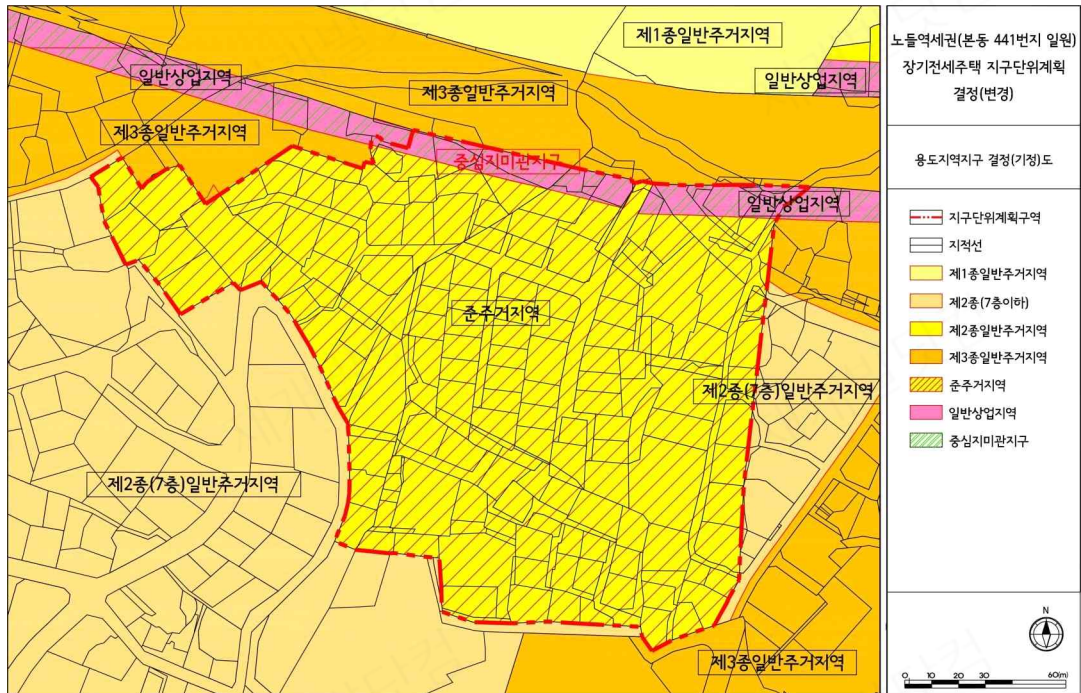
Ⅴ. 역세권 장기전세주택 운영 등에 관한 사항

- 금회 결정(변경)된 지구단위계획 결정(변경)사항 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 및 같은법 시행령 제 50조에 따라 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 않을 경우, 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원됨을 고지합니다.

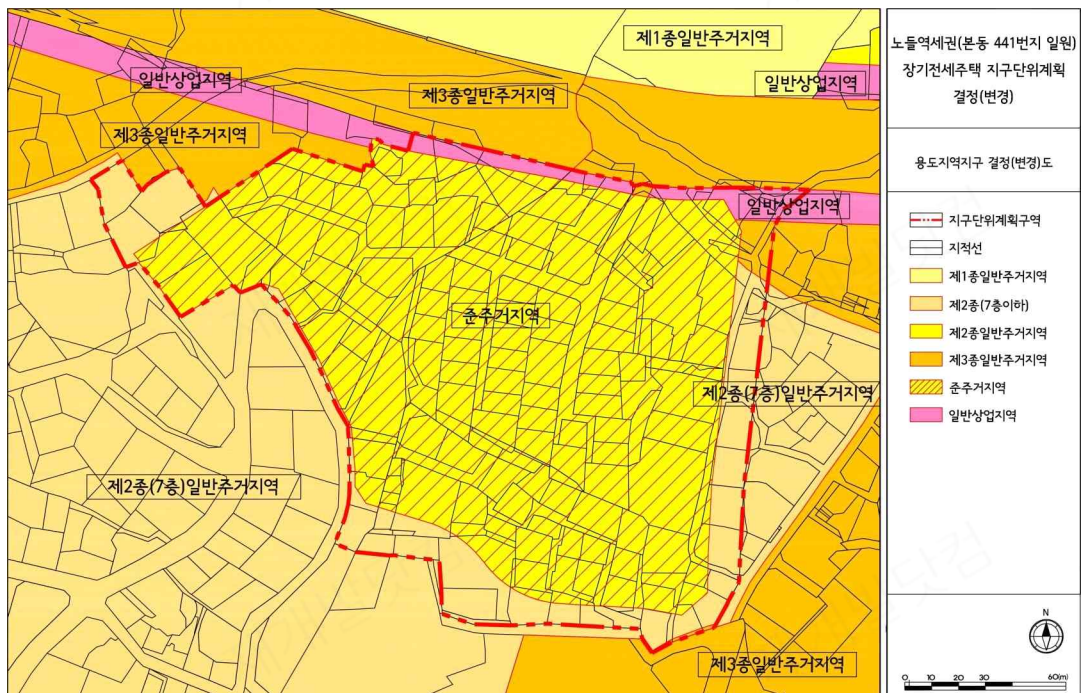
■ 지구단위계획구역 결정도



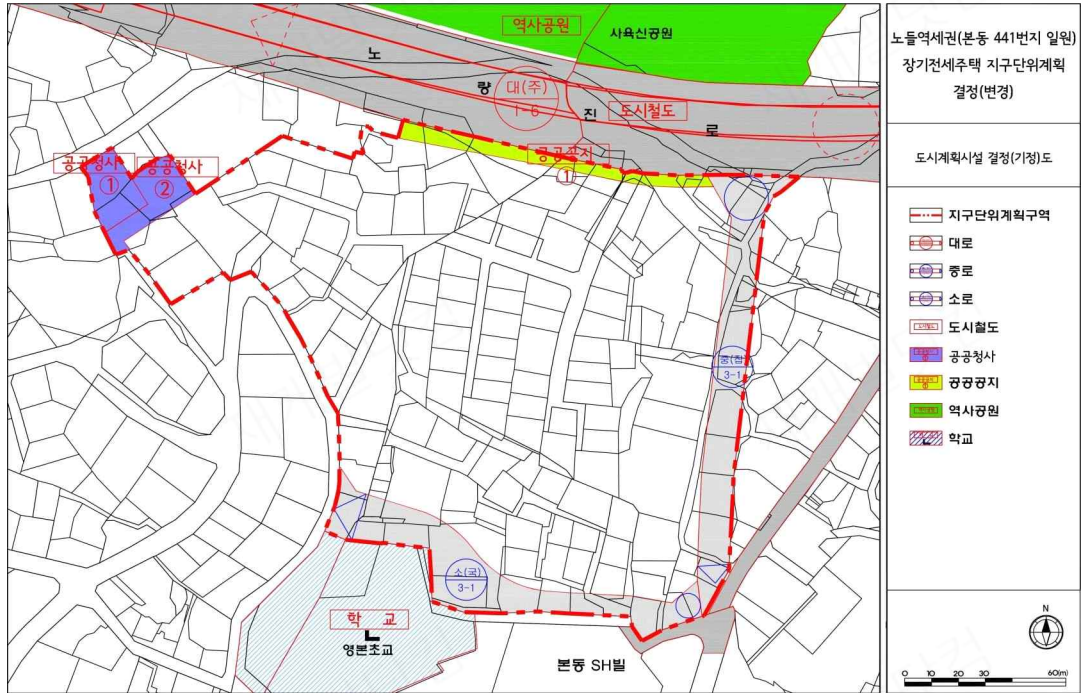
■ 용도지역지구 결정(기정)도



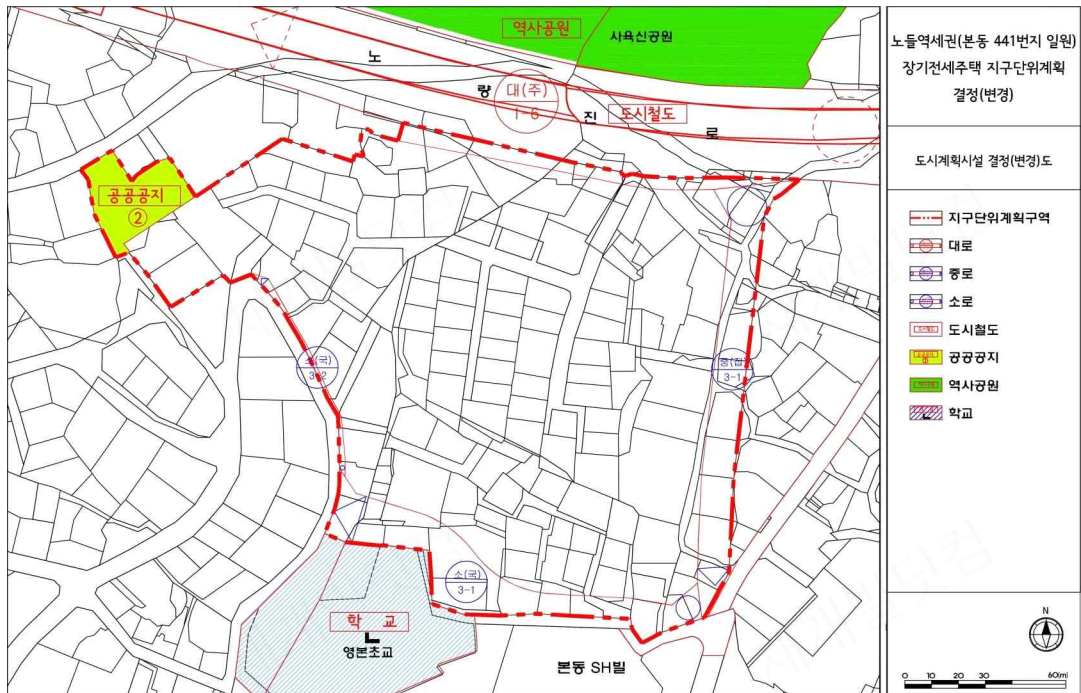
■ 용도지역지구 결정(변경)도



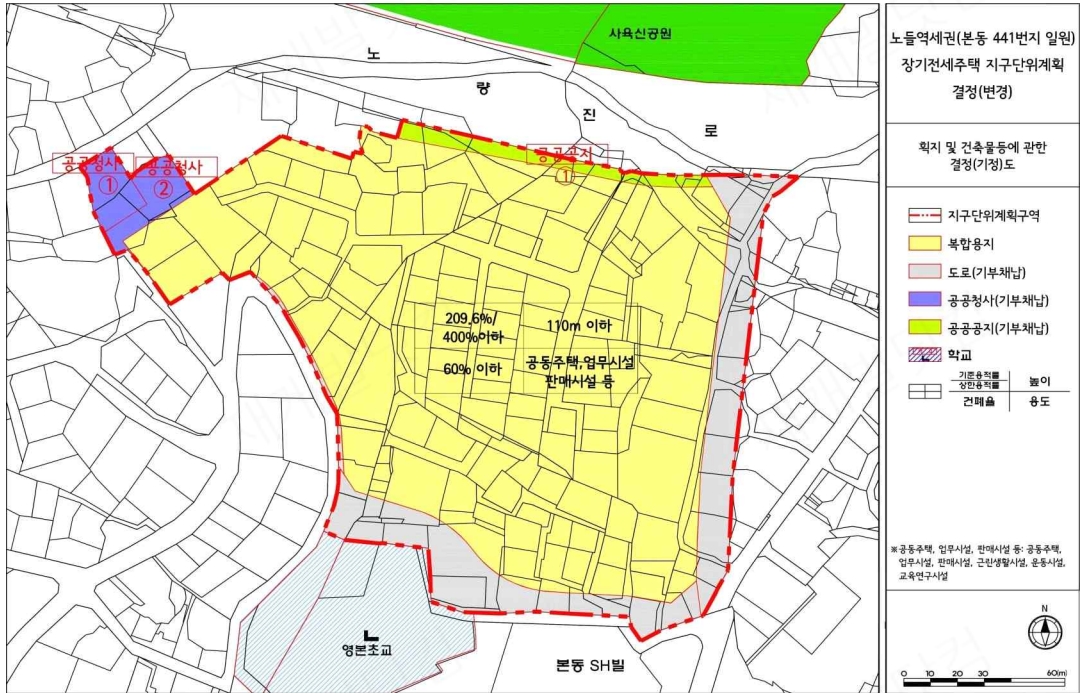
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)도

