

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2026-548호

노량진1재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안) 공람 공고

노량진재정비촉진지구 노량진1재정비촉진구역의 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 토지등 소유자 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항의 규정에 따라 주민공람을 실시하니, 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2026년 3월 12일
서울특별시 동작구청장

1. 공람기간 : 2026. 3. 12. ~ 2026. 3. 26. (14일 이상)
2. 공람장소
 - 동작구청 도시정비과 (☎ 02-820-1977, 동작구청 8층)
 - 노량진1재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합 사무실(☎ 02-823-5566)
3. 공람대상 : 토지등소유자 및 이해관계인
4. 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 의견서 제출
※ 의견서는 공람기간(2026.3.26.) 내 동작구청 도시정비과에 우편도착하거나 직접 제출하신 경우에는 유효함
5. 공지사항 : 본 공람의 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 같음
6. 공람내용 : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

- I. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)
- II. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경)
 - 기준연도 : 2009년
 - 목표연도 : 2016년(기정) → 2035년(변경)
- III. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
- IV. 재정비촉진계획의 개요
 - 가. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	증 감	변 경		
합계	704,278.5	-	704,278.5	100.0	-
획지	소계	480,604.8	감) 799.0	479,805.8	68.1
	공동주택	314,314.6	감) 692.0	313,622.6	44.5
	복합시설	146,411.2	감) 107.0	146,304.2	20.8
	근린생활시설	7,907.0	-	7,907.0	1.1
	종교시설	11,972.0	-	11,972.0	1.7
기반시설	소계	223,673.7	증) 799.0	224,472.7	31.9
	공원녹지	37,402.4	증) 337.0	37,739.4	5.4
	공공시설	20,408.0	-	20,408.0	2.9
	공공공지	1,508.0	-	1,508.0	0.2
	문화시설	5,571.0	-	5,571.0	0.8
	학교	59,409.0	-	59,409.0	8.4
	도로	99,375.3	증) 462.0	99,837.3	14.2

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경

나. 인구주택수용계획 (변경)

구분		계획세대		인구수	
		기정	변경	기정	변경
합계		10,669	10,917	28,672	28,972
기시행구역		511	511	1,379	1,379
존치구역		1,126	1,126	2,906	2,906
재정비 촉진구역	소계	9,032 [511]	9,143 [511]	24,387	24,687
	40㎡이하	1,075	938	2,903	2,533
	40~60㎡	3,401	3,384	9,183	9,137
	60~85㎡	3,882	3,854	10,481	10,406
	85㎡초과	674	967 (23)	1,820	2,611

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 건축계획 변경

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구분	개소	면적(㎡)	비고
합계	8	75,398.0	• 중복결정 개소 및 면적 제외
교육시설	2	59,409.0	
사회복지시설	1	5,114.0	• 공공청사②와 중복결정
문화시설	1	5,571.0	
공공청사	4	8,412.0	• 사회복지시설과 중복결정
체육시설	1	2,006.0	

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역내 공공시설 세부용도 변경(토지면적 변경없음)

라. 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구분	명칭	개소	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	노량진 근린공원	1	37,402.4	증) 337.0	37,739.4	생태공원, 중앙공원, 송학공원, 노들공원, 대방공원, 유한공원

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경

마. 교통계획 (변경없음)

바. 경관계획 (변경없음)

사. 도시·주거환경정비기본계획 - 주택재개발사업 부문 (변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐 율	추진 단계	사업 시행방식	정비유형	비고
기정	1	뉴 타운	노량진 1동	232-19	7.2	190%	-	50%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진3 재정비촉진구역
기정 변경	2		노량진 2동	278-2	13.2	210% 220%	-	50%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진1 재정비촉진구역
기정	3		노량진	294-220	7.3	210%	-	50%	3	주택	전면개발	노량진6

기정	22	2동							재개발사업		재정비촉진구역
		노량진 2동	312-75	1.6	190%	-	54%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진2 재정비촉진구역
기정	23	노량진 1동	227-5	4.0	217.8 %	-	60%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진4 재정비촉진구역
기정	24	노량진 2동	270-3	3.8	210%	-	50%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진5 재정비촉진구역
기정	25	대방동	13-31	3.3	195%	-	60%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진7 재정비촉진구역
기정	26	대방동	23-61	5.5	210%	-	60%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진8 재정비촉진구역

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 재정비촉진계획 수립기준 개선 반영에 따른 용적률계획 반영

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구분			면적(㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경 후	
총계			704,278.5	-	704,278.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	688,739.5	-	688,739.5	97.8
		제1종일반주거지역	38,817.4	증) 337.0	39,154.4	5.6
		제2종일반주거지역(7층)	137,026.9	-	137,026.9	19.5
		제2종일반주거지역	127,020.1	-	127,020.1	18.0
		제3종일반주거지역	385,875.1	감) 337.0	385,538.1	54.7
	준주거지역		12,111.0	-	12,111.0	1.7
일반상업지역			3,428.0	-	3,428.0	0.5

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 용도지역 변경

1) 노량진1재정비촉진구역 (변경)

구분			면적(㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경 후	
총계			132,187.0	-	132,187.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	132,187.0	-	132,187.0	-
		제1종일반주거지역	8,998.0	증) 337.0	9,335.0	7.1
		제2종일반주거지역(7층)	6,804.0	-	6,804.0	5.1
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	116,385.0	감) 337.0	116,048.0	87.8
	준주거지역		-	-	-	-
일반상업지역			-	-	-	-

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 용도지역 변경

2) 노량진2재정비촉진구역 ~ 8) 노량진8재정비촉진구역 : 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		
노량진1 재정비촉진구역	기정 변경	132,187.0	50이하	24.66 22.51	300이하	266.08 284.90	265.60 299.33	- / 33층(110m)이하 - / 49층(165m)이하	기준용적률 30% 완화
노량진2재정비촉진구역		16,213.0	54이하	49.88	414이하	414.00	408.56	- / 45층(155m)이하	역세권밀도 계획적용
노량진3재정비촉진구역		72,799.0	50이하	22.20	250이하	242.67	241.26	- / 30층(110m)이하	-
노량진4재정비촉진구역		40,493.5	60이하	18.18	300이하	276.10	275.47	25층 / 35층(120m)이하	기준용적률 30% 완화
노량진5재정비촉진구역		37,809.0	50이하	19.55	300이하	272.81	270.58	- / 30층(90m)이하	기준용적률 20% 완화
노량진6재정비촉진구역		72,822.0	50이하	19.51	300이하	272.33	272.32	- / 49층(150m)이하	기준용적률 20% 완화
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	60이하	24.33	240이하	242.06	237.44	18층 / 30층(90m)이하	기준용적률 5% 완화
노량진8재정비촉진구역		55,598.9	60이하	22.10	300이하	242.05	236.43	22층 / 30층(90m)이하	기준용적률 20% 완화

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 재정비촉진계획 수립기준 개선 반영에 따른 용적률 계획 등 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	461,076.9	128,371.6	31,984.58	22,327.7	-	74,059.32	16.06
	변경		128,307.9	31,966.88	22,254.7		74,086.32	16.07
노량진1 재정비촉진구역	기정	132,187.0	31,830.3	1,314.30	5,428.1	-	25,087.9	18.98
	변경		31,766.6	1,296.60	5,355.1		25,114.9	19.00
노량진2재정비촉진구역		16,213.0	4,102.0	198.08	1,031.0	-	2,872.92	17.72
노량진3재정비촉진구역		72,799.0	28,598.0	14,242.00	5,078.0	-	9,278.0	12.74
노량진4재정비촉진구역		40,493.5	9,955.7	1,560.30	1,899.8	-	6,495.6	16.04
노량진5재정비촉진구역		37,809.0	8,392.1	474.50	1,150.0	-	6,767.6	17.90
노량진6재정비촉진구역		72,822.0	22,286.0	6,818.00	3,080.0	-	12,388.0	17.01
노량진7재정비촉진구역		33,154.5	10,676.5	5,442.50	1,061.0	-	4,173.0	12.59
노량진8재정비촉진구역		55,598.9	12,531.0	1,934.90	3,599.8	-	6,996.3	12.58

※변경사유: 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획 변경, 사업시행계획인가 협의 결과 반영에 따른 무상귀속 면적 변경

※노량진4촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(체육시설 연면적 1,809㎡)환산 부지면적(984.0㎡)포함

※노량진8촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(공공시설 연면적 1,135㎡)환산 부지면적(399㎡)포함

※노량진1촉진구역 계획기반시설면적은 건축물(공공시설 연면적 18,432.55㎡)환산 부지 면적(4,662.70㎡), 임대주택지분면적(157.6㎡), 임대주택 환산면적(112.3㎡) 포함

파. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분		합계	분양(부분임대)				임대				
			소계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	소계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	60~85㎡
총계	기정	9,032 (55)	7,434 (55)	2,931	3,829	674 (55)	1,598 [26]	613	581	351	53 [26]
	변경	9,143 (23)	7,555 (23)	2,788	3,800	967 (23)	1,588 [4]	613	552	369	54 [4]
노량진1축진구역	기정	2,992 (32)	2,461 (32)	1,322	1,041	98 (32)	531 [26]	214	180	111	26 [26]
	변경	3,103	2,582	1,179	1,012	391	521 [4]	214	151	129	27 [4]
노량진2축진구역		404	299	79	179	41	105	-	-	82	23
노량진3축진구역		1,012	838	198	443	197	174	80	74	20	43
노량진4축진구역		835	709	230	320	159	126	51	51	20	4
노량진5축진구역		727	597	253	304	40	130	52	60	18	-
노량진6축진구역		1,499 (23)	1,237 (23)	412	753	72 (23)	262	106	106	50	-
노량진7축진구역		576	478	174	301	3	98	40	40	18	-
노량진8축진구역		987	815	263	488	64	172	70	70	32	-

()는 부분임대 세대수임

[]는 노량진1축진구역 기부채납 임대주택수

변경사유 : 노량진1재정비축진구역 건축계획 변경

하. 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

■ 기정

구분	사업시기			대상지역	비고
	사업시행계획인가	관리처분계획인가	입주시기(준공)		
1단계	2010년	2019년	2023년	노량진2재정비축진구역 노량진6재정비축진구역	· 기반시설 확보 등 주거환경개선의 필요성이 있는 구역
2단계	2011년	2020년	2024년	노량진7재정비축진구역 노량진8재정비축진구역	· 재정비축진구역으로 신규 지정된 구역
3단계	2010년	2021년	2025년	노량진4재정비축진구역 노량진5재정비축진구역	· 기반시설 확보 등 주거환경개선의 필요성이 있는 구역
4단계	2009년	2022년	2026년	노량진1재정비축진구역 노량진3재정비축진구역	· 주택재개발 정비예정구역으로 지정된 구역

■ 변경

구분	사업시기			대상지역	비고
	사업시행계획인가	관리처분계획인가	입주시기(준공)		
1단계	2014년~2016년	2021년	2029년	노량진2재정비축진구역 노량진6재정비축진구역 노량진8재정비축진구역	구역별 사업추진 공정에 따라 변경

2단계	2017년~2020년	2023년	2031년	노량진4재정비촉진구역 노량진5재정비촉진구역 노량진7재정비촉진구역	
3단계	2021년~2024년	2026년	2033년	노량진1재정비촉진구역 노량진3재정비촉진구역	

※ 1. 단계별 추진계획은 재정비촉진구역에 대한 사업추진과정에서 일부 조정 가능

※ 2. 대규모 철거 및 이주로 인한 전세난이 우려 될 경우 구청장은 전 단계 사업의 입주 시기를 맞추어 다음 단계 관리처분계획 인가시기를 조정 할 수 있음

거. 광고물 관리계획(변경없음) ~ 러. 정보화계획(변경없음)

머. 에너지순환계획(변경)

버. 특성화계획(변경)

서. 기타계획(변경)

어. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

1) 노량진1재정비촉진구역 (변경)

가) 재정비촉진구역 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	주택재개발사업	동작구 노량진동 278-2번지일대	132,187.0	-	132,187.0	-

나) 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		132,187	-	132,187	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	26,035	증) 799	26,834	20.3	-
	도로	10,233	증) 462	10,695	8.1	-
	공원	8,998	증) 337	9,335	7.1	-
	공공시설 (1-6,7)	6,804	-	6,804	5.1	· 공공청사/사회복지시설 중복(1-6) · 공공청사(교육연구시설) 신설(1-7) (시민대학 개방형 주차시설, 고시원 생활편의시설 포함)
택지 (획지)	소계	106,152	감) 799	105,353	79.7	-
	1-1	90,061	감) 692	89,369	67.6	공동주택
	1-4	9,786	증) 6,198	15,984	12.1	주상복합
	1-5	6,305	감) 6,305	-	-	주상복합

※변경사유 : 도로선형 변경 및 확폭, 공원 확충에 면적 변경

다) 용도지역에 관한 계획 (변경)

구분			면적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경 후		
총계			132,187.0	-	132,187.0	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소계	132,187.0	-	132,187.0	100.0	
		제1종일반주거지역	8,998.0	증) 337.0	9,335.0	7.1	
		재2종일반주거지역(7층)	6,804.0	-	6,804.0	5.1	
		제2종일반주거지역	-	-	-	-	
		제3종일반주거지역	116,385.0	감) 337.0	116,048.0	87.8	
	준주거지역		-	-	-	-	
일반상업지역			-	-	-	-	

라) 도시계획시설 설치계획 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	3류	18	25~40	주간선 도로	6,490 (730)	노량진 역전	구로동	일반 도로	상도동길	건설부고시 제177호 1962.12.08	장승배기길 (폭원확장)
변경	대로	3류	18	25~40	주간선 도로	6,490 (730)	노량진 역전	구로동	일반 도로	상도동길	건설부고시 제177호 1962.12.08	
기정	중로	2류	5	15	집산 도로	745 (331)	노량진동 240-79	대방동 23-58	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	폭원확장
변경	중로	2류	5	15~15.5	집산 도로	745 (331)	노량진동 240-79	대방동 23-58	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	중로	3류	33	12	국지 도로	390	노량진동 306-10	노량진동 246-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	폭원확장
변경	중로	3류	33	12~13	국지 도로	390	노량진동 306-10	노량진동 246-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	중로	3류	34	12	국지 도로	69	노량진동 233-5	노량진동 248-14	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	폭원확장 위치변경
변경	중로	3류	34	13	국지 도로	69	노량진동 231-121	노량진동 307-7	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	

()는 노량진1축진구역 내 연장

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	노량진근린공원 (중앙공원)	근린공원	노량진동 293-7번지 앞대	12,338.4 (8,998.0)	증) 337.0	12,675.4 (9,335.0)	-	-

※ 변경사유 : 주택공급 확충으로 관련 기준 충족을 위해 공원 확

※ ()는 노량진1축진구역 내 면적

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	공공청사	-	노량진동 240-1번지일대	2,280	-	2,280	-	서울시 기부채납

※ 변경사유 : 중로2-5호선 선형 변경에 따라 부지면적의 변경 없이 토지형상 변경 및 세부용도 변경

■ 공공청사/사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	공공청사 /사회복지시 설	복합청사 /어린이집	노량진동 294-41일대	5,114.0 (4,524.0)	-	5,114.0 (4,524.0)	서울특별시고시 제2020-216호 (2020.5.28.)	중복결정 (동작구 기부채납)

※ 변경사유 : 세부용도 변경 및 시설 규모 확장 / ()는 노량진1촉진구역 내 면적

마) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	노량진1 재정비 촉진구역 내	514.44	증 170.70	685.14	
	경로당		558.53	증 454.46	1,012.99	
	어린이집		1,857.22	감 292.66	1,564.56	
	작은도서관		742.59	감 3.44	739.15	
	어린이놀이터		2,669.39	증 8.24	2,677.63	
	주민운동시설		2,526.40	증 268.86	2,795.26	
	다함께돌봄센터		230.00	증 115.21	345.21	
	노인복지시설		-	증 1,520.00	1,520.00	

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

바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존 건축물의 정비·개발계획 (변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	노량진1 재정비 촉진구역	132,187	-	-	노량진동 278-2번지 일대	830	-	-	830	-	-

- 이하여백 -

■ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치		주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							평균	최고	
기정	노량진1 재정비 촉진구역	132,187	1-1	90,061	동작구노량진동 278-2번지일대	공동주택	24.66 이하	265.60 이하	110이하	-	33		
			1-4	9,786	동작구노량진동 242-9번지일대	주거복합			90이하		25		
			1-5	6,305	동작구노량진동 234-7번지일대								
			1-6	4,524	동작구노량진동 294-41번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층 이하		
			1-7	2,280	동작구노량진동 240-1번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층 이하		
변경		132,187	1-1	89,369	동작구노량진동 278-2번지일대	공동주택	50이하 (22.51)	300이하 (299.33)	165이하	-	49		
			1-4	15,984	동작구노량진동 242-9번지일대	주상복합			90이하		25		
			1-6	4,524	동작구노량진동 294-41번지일대	공공청사/ 사회복지	60이하	200이하	-	-	7층 이하		
			1-7	2,280	동작구노량진동 240-1번지일대	공공청사	60이하	200이하	-	-	7층 이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분	계	임대(㎡)					분양(㎡)				
				소계	40이하	40~50	50~60	60~85	소계	60이하	60~85	85초과	
		기정	주택(호)	2,992	531[26]	214	180	111	26[26]	2,461	1,322	1,041	98
			비율(%)	100.0	17.75	7.15	6.02	3.71	0.87	82.25	44.18	34.79	3.28
		변경	주택(호)	3,103	521[4]	214	151	129	27[4]	2,582	1,179	1,012	391
비율(%)	100.0		16.8	6.9	4.9	4.2	0.9	83.2	38.0	32.6	12.6		
심의완화 사항			• 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화										
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										
기타사항			• 공공보행통로 : 5구역 연계형 7m 										

※ 변경사유 : 재정비촉진계획 수립기준 개선 등 반영에 따른 건축계획 변경

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

※ 「 」는 기부채납 임대주택

■ 용적률 계획 (기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 기반시설	신설 기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	132,187.0㎡	106,152.0㎡	31,830.3㎡	1,314.3㎡	5,428.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 31,830.3㎡ - 1,314.3㎡ - 5,428.1㎡ = 25,087.9㎡ • 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 정비기반시설(26,035㎡), 공공시설 토지환산면적(4,281.6㎡), 임대주택 기부채납 지분면적(1,053.0㎡) 및 임대주택 토지환산면적(460.7㎡) 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 = 20,345.6/106,152.0 = 0.1916647 · α 현금·건축물 = 4,742.3/106,152.0 = 0.0446746 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1 + 1.3 × 0.9472 × 0.1916647 + 0.7 × 0.0446746) = 266.12% ≥ 건축계획(안) 265.6% * 상한용적률은 기정유지(266.08%)				

■ 용적률 계획 (변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 기반시설	신설 기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	132,187.0㎡	105,353.0㎡	31,766.6㎡	1,296.6㎡	5,355.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 31,766.6㎡ - 1,296.6㎡ - 5,355.1㎡ = 25,114.9㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 정비기반시설(26,834㎡), 공공시설 토지환산면적(4,662.7㎡), 임대주택 기부채납 지분면적(157.6㎡) 및 임대주택 토지환산면적(112.3㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률 = 220%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 ~ 1.0 × α 건축물) ▶ 대상지 • 기준용적률 220% • 가중치 : 230.12%/220% = 1.046 • α 토지 = 20,339.9/105,195.4 = 0.193353 • α 현금·건축물 (0.7) = 4,662.7/105,195.4 = 0.044324 • α 현금·건축물 (1.0) = 112.3/105,195.4 = 0.001068 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 220% × (1 + 1.3 × 1.046 × 0.193353 + 0.7 × 0.044324 + 1.0 × 0.001068) = 284.90% 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ 사업부지 용적률 = 190% + 30% = 220.0% ※ 공공시설 등 부지의 용적률(순부담 면적) = [(10,041.9 × 190% + 10,298.0 × 210%) ÷ 20,339.9] + 30% = 230.12% α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 = 기반시설 + 임대주택 토지지분 - 무상귀속 = 26,834.0 + 157.6 - 1,296.6 - 5,355.1 = 20,339.9 ※ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 공동주택 - 임대주택 토지지분 = 105,353.0 - 157.6 = 105,195.4 α 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

※ 정확한 면적은 사업시행인가시 확정함
 사) 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

■ 기정

계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하		
산출 근거	• 전체세대수 : 2,992세대 • 기부채납 임대주택수 : 26세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 505세대 : (2,992-26)세대 × 17% = 504.22세대 ∴ 505세대 > 504.22세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	505세대	17.03%	100%
40㎡이하	214세대	7.22%	42%
40~50㎡이하	180세대	6.07%	36%
50~60㎡이하	111세대	3.74%	22%

■ 변경

재개발 의무임대	계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법정상한용적률 제외)의 15% 이상, 또는 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 : 40m이하					
	산출 근거	부지면적	• 105,353.0㎡				
		정비계획 용적률	• 284.90%				
		확보의무면적	• 105,353.0㎡ × 284.90% × 10.0% = 30,015.07㎡ 이상				
	건립규모	전용면적	공급면적(㎡) (용적률 산정면적)	세대수	연면적 (㎡)	전체비율 (%)	임대주택 비율(%)
	합 계			436	30,152.300	14.82	100.00
	39㎡	39.485	59.621	150	8,943.150	7.28	49.08
		39.975	60.562	64	3,875.968		
	49㎡	49.926	75.054	96	7,205.184	5.13	34.63
		49.703	75.065	55	4,128.575		
59㎡	59.584	84.333	1	84.333	2.41	16.28	
	59.942	84.237	31	2,611.347			
	59.942	84.237	19	1,600.503			
	59.921	85.162	20	1,703.240			

국민주택 규모 주택	계획기준	• 임대주택 건설 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상					
	법정상한용적률 (건축계획)	• 299.33%					
	상한용적률	• 284.90%					
	증가용적률	• 299.33% - 284.90% = 14.43%					
	증가용적률의 50%	• 14.43% × 50% = 7.215%					
	의무 연면적	• 7.215% × 105,353.0㎡ = 7,601.2㎡					
	건립규모	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고	
	합계	-	-	81	7,625.761	≥ 7,601.2㎡	
	59㎡	59.584	84.379	1	84.379		
		59.942	84.283	39	3,287.037		
59.921		85.209	18	1,533.762			
84㎡	84.445	120.171	5	600.855			
	84.231	117.467	6	704.802			
	84.589	117.881	6	707.286			
	84.615	117.940	6	707.640			

기부채납 임대주택	건립규모	계약면적(㎡)	대지 지분면적(㎡)	세대수	연면적(㎡) (지하층 포함)	비고
	84㎡	213,507	39,424	4	854,028	대지지분157.6㎡

※ 재개발의무임대는 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 계획, 제79조제⑤항 및 관련법령에 따라 처분

※ 국민주택규모는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제④항 및 관련법령에 따라 계획·처분

아) 기부채납 계획 (변경)

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 15.5m, 연장 331m	동작구
	중로 3-33	•중로 3-33호선 개설 - 폭 12m~13m, 연장 390m	동작구
	중로 3-34	•중로 3-34호선 개설 - 폭 13m, 연장 69m	동작구
공원	노량진근린공원 (중앙공원)	•노량진 근린공원 일부 조성 - 면적 : 9,335.0㎡	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 의해 추후 확정함	서울시
	공공청사/ 사회복지시설 2	•공공청사/사회복지시설 2 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 노량진동 294-41번지 일원 - 토지면적 : 4,524㎡ - 건축면적 : 10,000.0㎡ - 세부용도 : 공공청사(7,500㎡, 복합청사), 사회복지시설(2,500㎡, 어린이집)	동작구
임대주택		•임대주택 기부채납 - 기부채납 규모 : 4세대 (84㎡형 4세대) - 토지지분 면적 : 157.6㎡ - 연면적 : 854.028㎡	서울시

자) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

차) 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발사업	3단계 (2009년~2033년)	주택재개발조합	-	-	-

카) 생태면적률 (변경없음)

타) 건축계획 (변경)

구분	내용			비고
	기 정	증 감	변경후	
구역면적(㎡)	132,187.0	-	132,187.0	
대지면적(㎡)	106,152.0	감) 799.0	105,353.0	
용적률산정용 연면적(㎡)	281,939.72	증) 33,407.25	315,346.97	
건축면적(㎡)	26,180.68	감) 2,467.12	23,713.56	
건폐율(%)	24.66	감) 2.15	22.51	
용적률(%)	265.60	증) 33.73	299.33	
세대수(세대)	2,992	증) 111	3,103	
높이(층)	33	증) 16	49	
주차대수(대)	4,344	증) 749	5,093	

파) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경)

추정 비례율	- 추정비례율 산식 : $[(\text{총수입} - \text{총 지출}) \div \text{종전자산 가격 총액}] \times 100\%$ - 추정비례율 : 101.72% → $(32,934\text{억} - 21,685\text{억}) \div 11,058\text{억} \times 100 = 101.72\%$ - 총 수입 추정 : 32,934억 - 총 지출 추정 : 21,685억 - 종전자산 총액 : 11,058억			
개별 종전자산 추정액	종전자산평가액 : 1,105,853,242,773원			
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격추정액 x 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 39㎡형	5.40억		
	전용 49㎡형	6.80억		
	전용 59㎡형	8.50억		
	전용 84㎡형	10.90억		
	전용 99㎡형	12.10억		
	전용 117㎡형	14.00억		
	전용 134㎡형	23.00억		
		개별 종전자산 추정액 x 추정비례율(101.72%)		

※ 관개별종전자산추정액은 관리처분계획인가 신청서상 종산자산평가액을 적용하여 산정하였으며, 변경될 수 있음

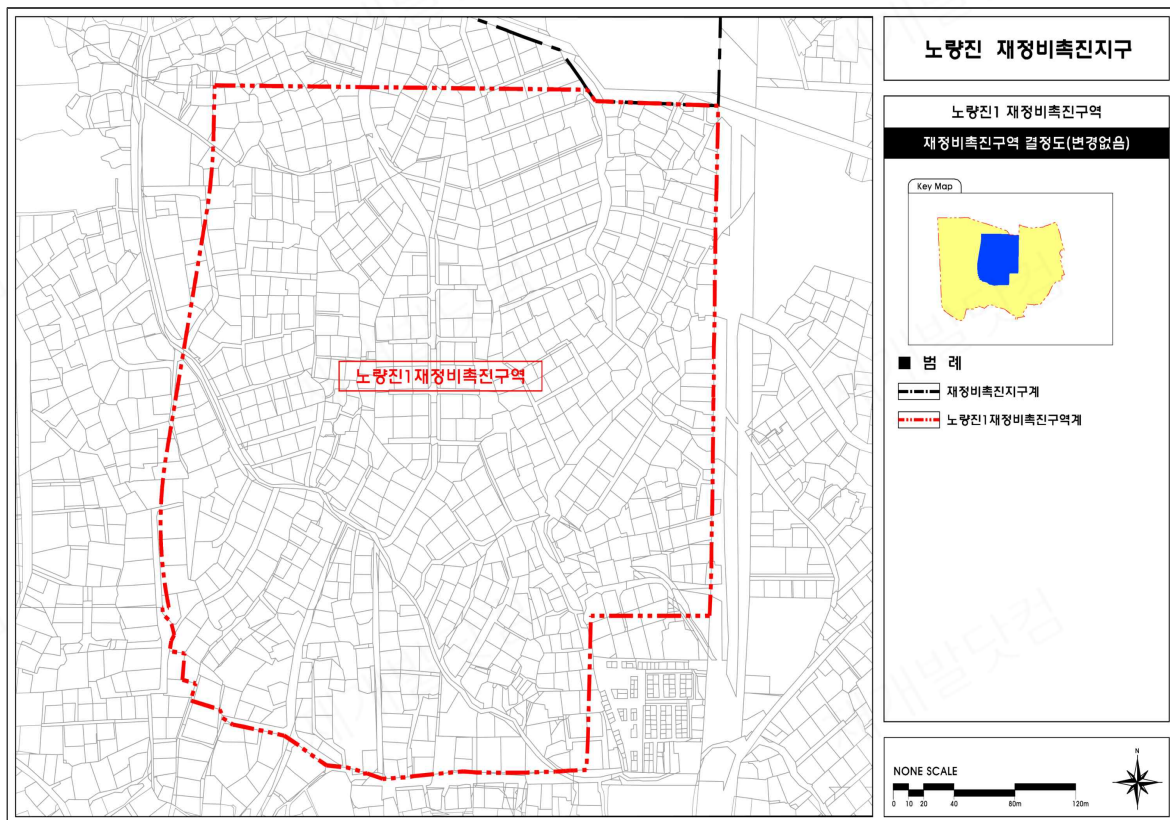
2) 노량진2재정비촉진구역 ~ 8) 노량진8재정비촉진구역 (변경없음)

7. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

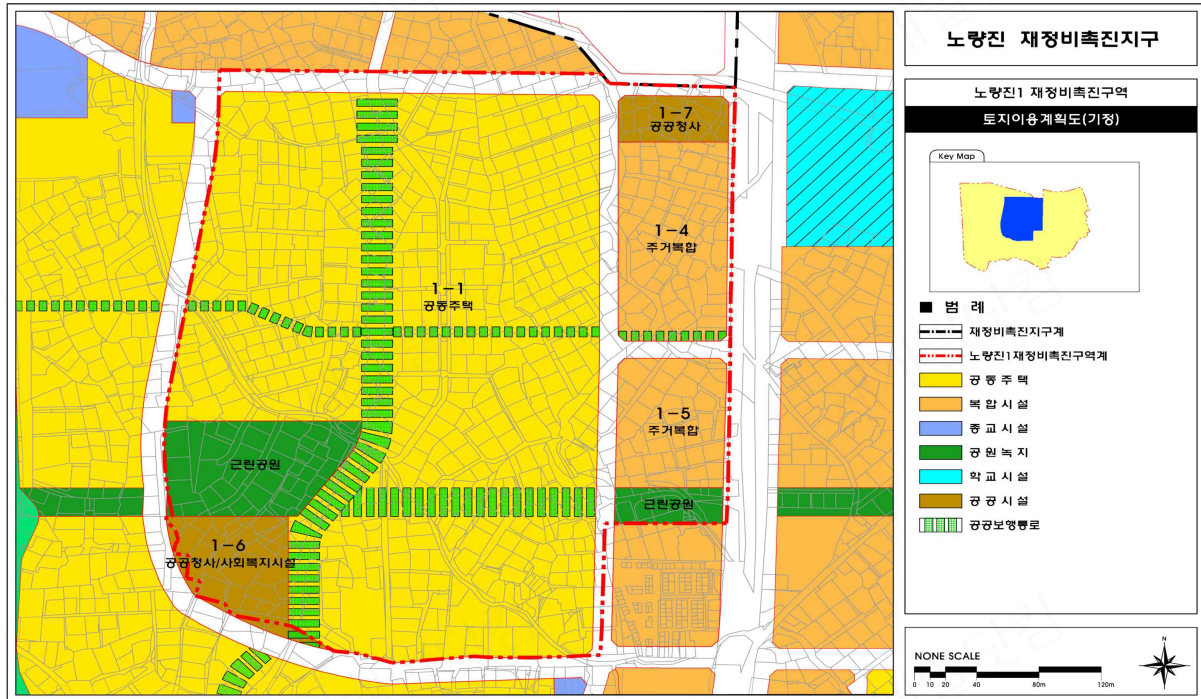
8. 기타 재정비촉진계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 갈음하고, 해당 계획 내용은 최종 결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

<첨부 : 관계도면>

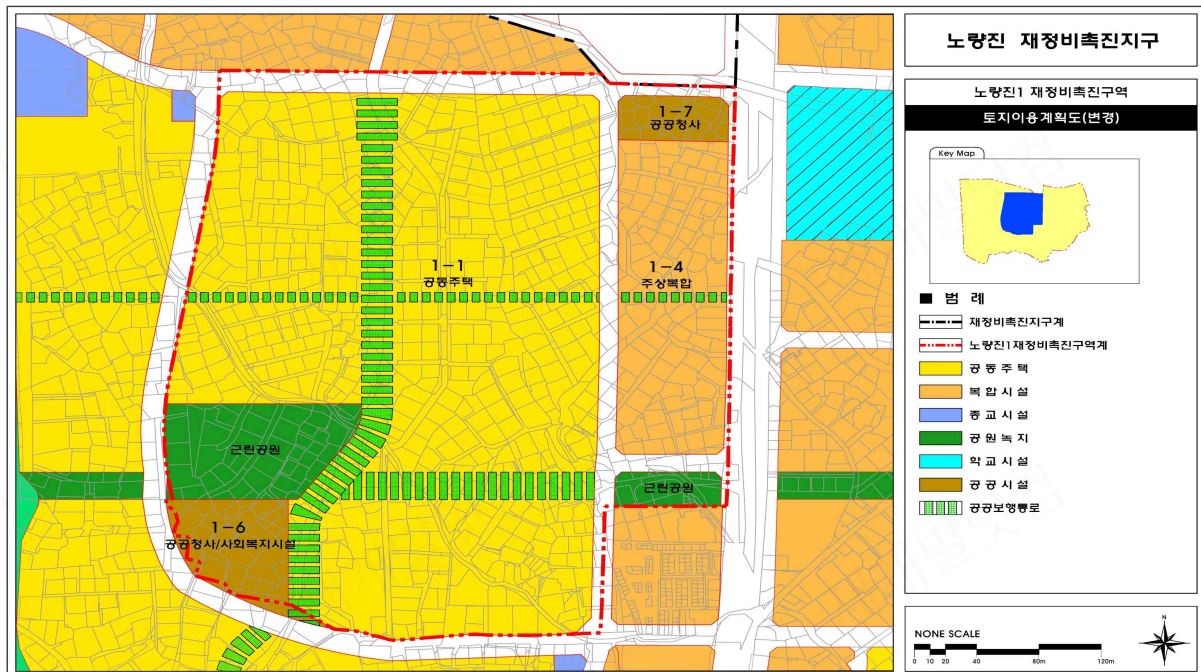
■ 노량진1재정비촉진구역 구역결정도(변경없음)



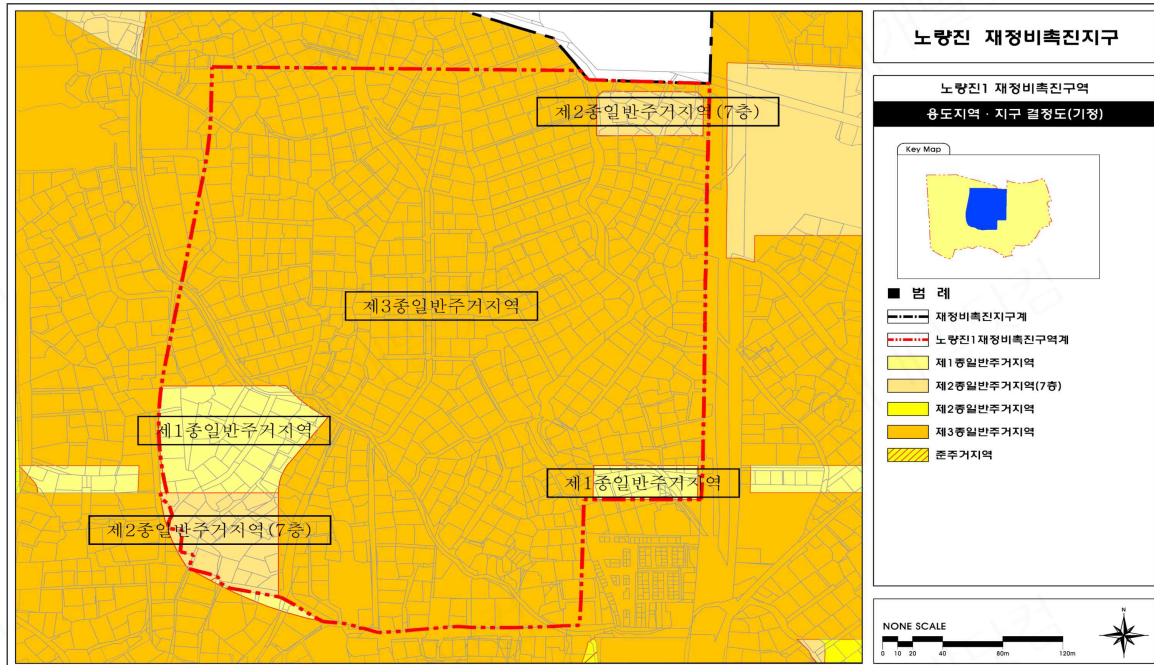
■ 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



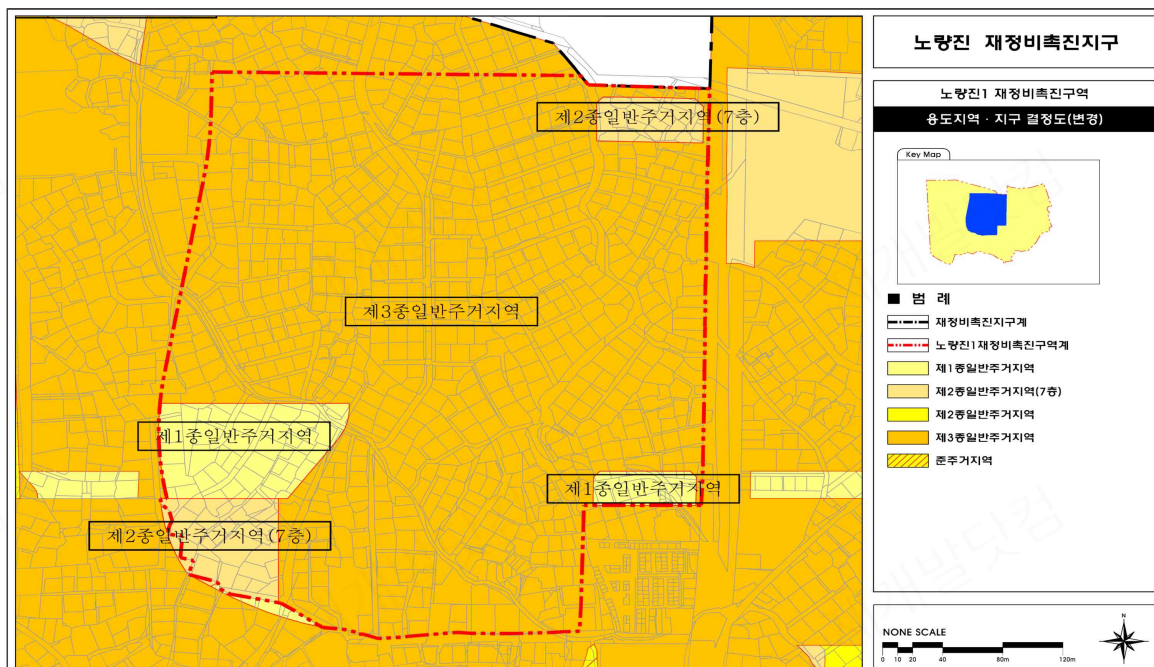
■ 노량진1재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)



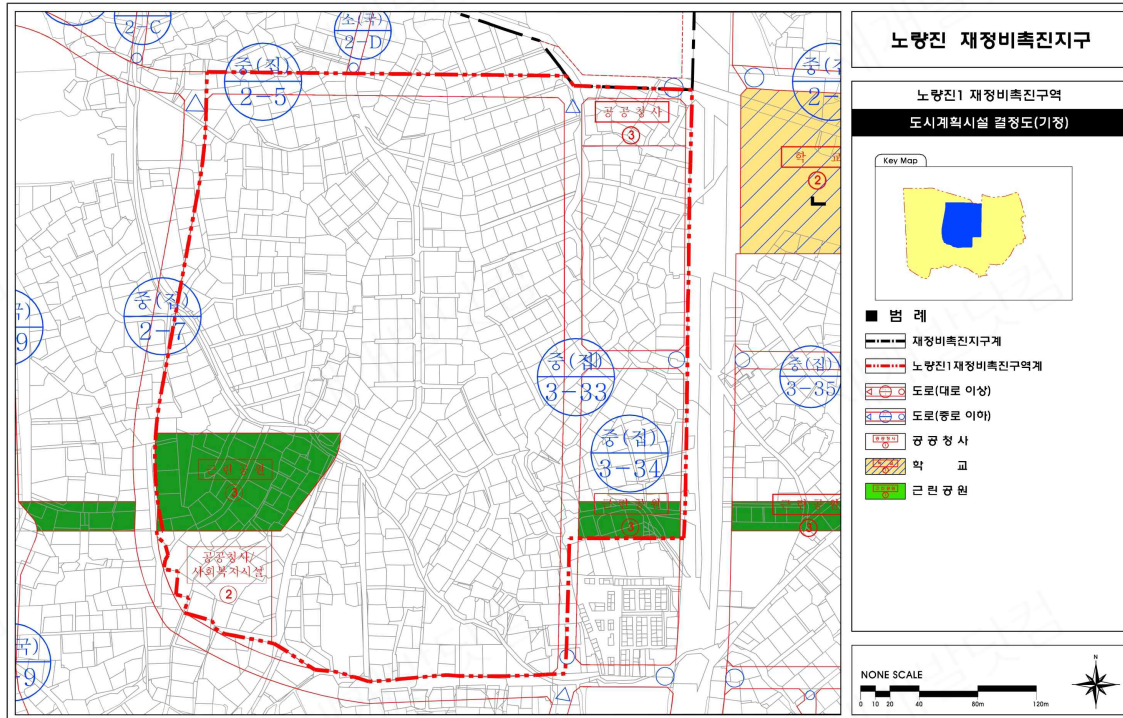
■ 노량진1재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



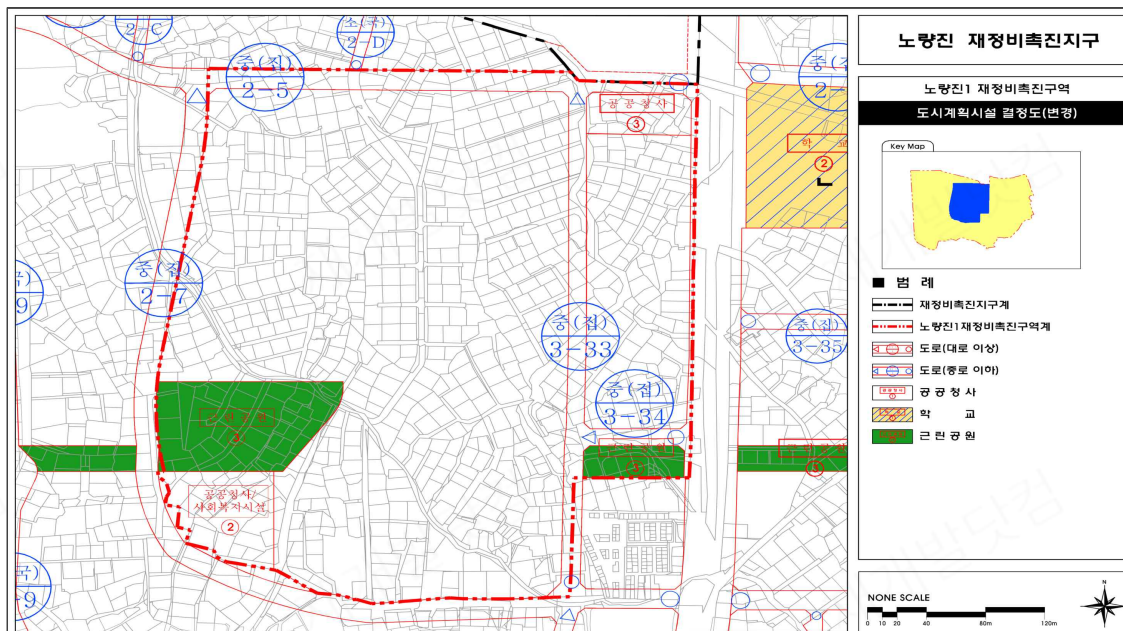
■ 노량진1재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



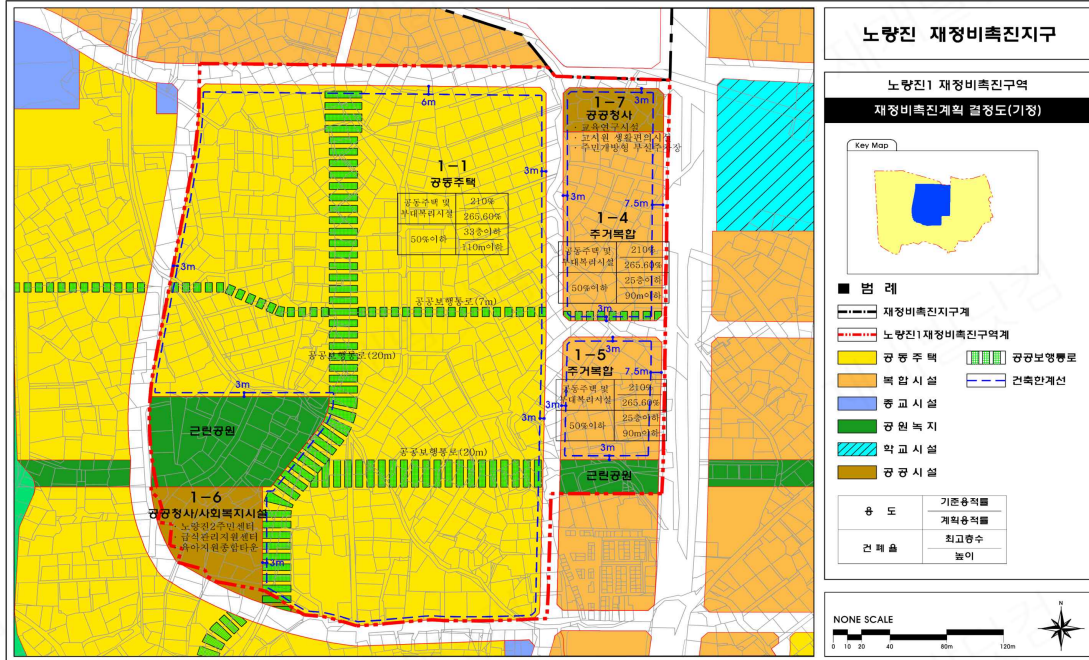
■ 노량진1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



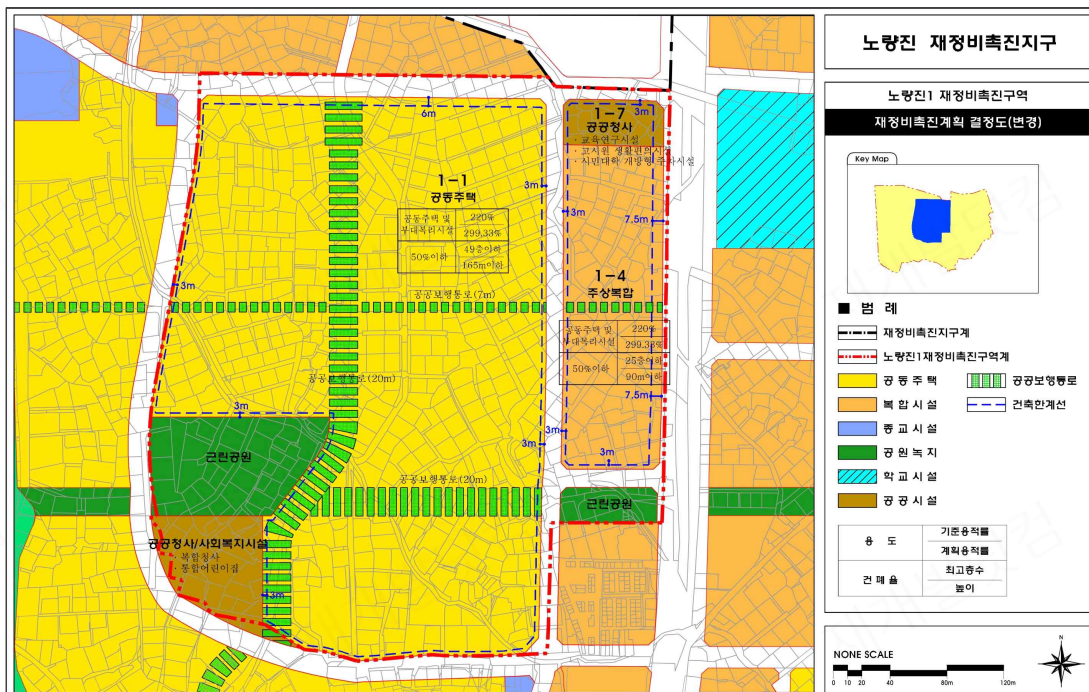
■ 노량진1재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



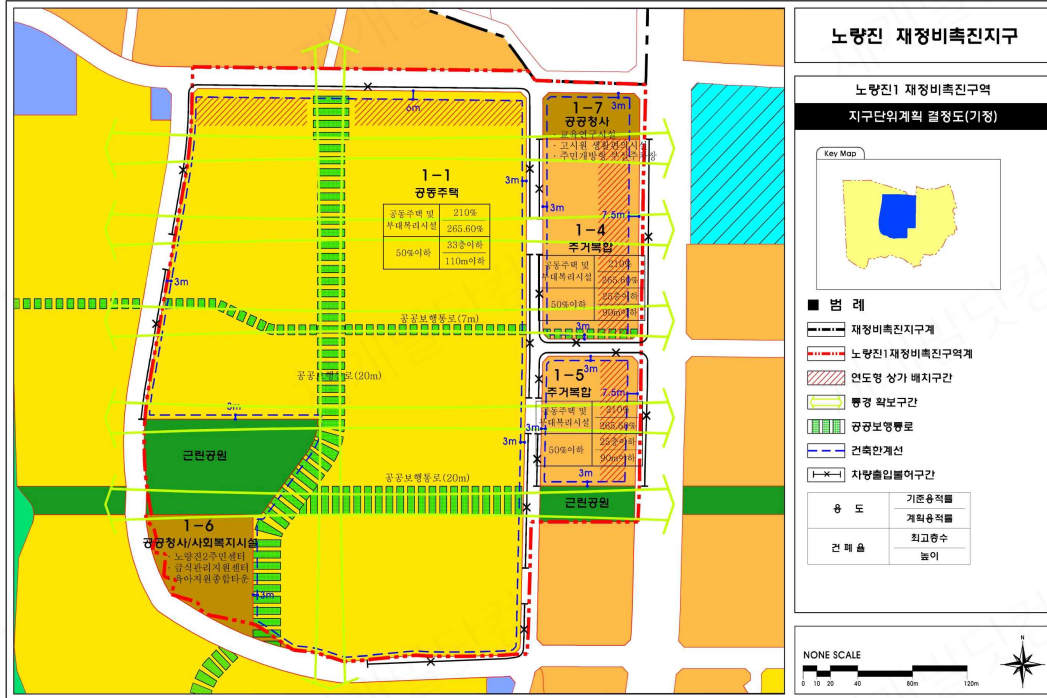
■ 노량진1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 노량진1재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



■ 노량진1재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(기정)



■ 노량진1재정비촉진구역 지구단위계획 결정도(변경)

