

2022 - 69

19 - 6

()

(,) ()·

「민간임대주택에 관한 특별법」 제22조 및 제33조, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동작구 노량진동 19-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구를 지정하고, 같은 지구에 대하여 같은 법 제28조에 따른 지구계획을 승인하며, 같은 법 제26조, 제28조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 규정에 따라 동작구 노량진동 19-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역 및 계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 17일

서울특별시 장

I. 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항

1. 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적

- 명 칭 : 동작구 노량진동 19-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동작구 노량진동 19-6번지 일원
- 면 적 : 7,071.0㎡

2. 촉진지구 지정일 : 2022년 2월 17일

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

4. 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

- 명 칭 : 주식회사 케이미트
- 대표자 성명 : 차 상 협
- 소재지 : 서울특별시 동작구 노량진동 19-6번지
- 법인등록번호 : 110111-0090665

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

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			관계인			비고
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분 (%)	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용	
1	동작구 노량진동	19-6	대	5,158	5,158	주식회사 케이미트	서울특별시 동작구 노량진동 19-6	100	주식회사 신한은행	서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (여의도중앙대기업 금융센터)	근저당권	-
2		13-22	대	420	420							
3		13-19	도	242	242							
4		17-2	잡	282	282							
5		18	잡	114	114							
6		19-20	잡	406	406							
7		19-5	수	9	9							
8		19-23	잡	1,290	440	동작구	-	100	-	-	-	-
합계				7,921	7,071	-	-	-	-	-	-	-

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용승인일 자	규모			소유자	관계인			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용	
1	동작구 노량진동	19-6 일원	대	건물 (1동)	철근 콘크 리트조	1992. 06.03	8,552.35	1	6	주식회사 케이미트	주식회사 신한은행	서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (여의도중앙대기업 금융센터)	근저당권	-
합계							8,552.35	-	-	-	-	-	-	-

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

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		7,071	-	7,071	100.0	동작구 노량진동 19-6번지일원
주거지 역	소계	7,071	감) 6,364	707	10.0	
	제3종일반주거지역	7,071	감) 6,364	707	10.0	
상업 지역	소계	-	증) 6,364	6,364	90.0	
	일반상업지역	-	증) 6,364	6,364	90.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	동작구 노량진동 19-6일원	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	6,364.0	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

2) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	동작구 노량진동 19-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	동작구 노량진동 19-6일원	-	증)7,071.0	7,071.0	

■ 결정사유서

도면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정사유
-	동작구 노량진동 19-6번지일원	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 7,071.0㎡	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역세권 청년주택 지구단위계획구역 지정

7. 관계서류의 열람방법 : 서울시청 서소문2청사 6층 주택공급과(20-2133-6296)와 동작구청 주택과(☎02-820-9946)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항

1. 지구계획의 개요

- 명 칭 : 동작구 노량진동 19-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구
- 위 치 : 서울특별시 동작구 노량진동 19-6 일원
- 면 적 : 7,071.0㎡
- 공급촉진지구의 지정목적
: 노량진역 역세권 지역에 대학생·사회초년생·신혼부부 등의 주거생활 안정을 위한 공공임대주택 및 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택)을 건설 공급하기 위하여 공급촉진지구 지정

2. 사업시행자의 성명 또는 명칭

- 명 칭 : 주식회사 케이미트
- 대표자 성명 : 차 상 협
- 소재지 : 서울특별시 동작구 노량진동 19-6번지
- 법인등록번호 : 110111-0090665

3. 사업기간 및 재원조달계획

- 사업기간 : 지구지정일 ~ 2025년
- 재원조달계획 : 사업시행자 전액부담(자기자본 등)

4. 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
주택건설용지	6,364.0	90.0	임대주택
도로	707.0	10.0	동작구고시 제2014-69호
합 계	7,071.0	100.0	-

5. 인구·주택 수용계획

- 1) 수용인구 : 1,571인
- 2) 주택건설계획 : 840세대

구 분		세대수	주택공급계획	가구당 인구수(인)	수용인구(인)
공공 임대주택	25 TYPE	264	1인가구	1	264
	46 TYPE	147	신혼부부	2.65	390
	76 TYPE	7	신혼부부	2.65	19
	소 계	418	-	-	673

구 분		세대수	주택공급계층	가구당 인구수(인)	수용인구(인)
공공지원 민간임대주택	25 TYPE	134	1인가구	1	134
	46 TYPE	184	신혼부부	2.65	488
	76 TYPE	104	신혼부부	2.65	276
	소 계	422	-	-	898
합 계		840	-	-	1,571

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

6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획

대상지내 소로3류 포함되어 있으며, 동작구고시 제2014-69호로 결정되어 있음
해당 도로는 사업시행자가 부담하여 설치할 계획임

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3류	-	5	국지 도로	133	동작구 노량진동 19-23	동작구 노량진동 13-22	일반 도로	-	-	-

※ 동작구고시 제2014-69호

7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획

1) 환경보전계획

가) 생태면적 확보 및 녹지네트워크 조성

- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지) 조성 및 옥상녹화, 투수포장 등을 실시하여 생태환경 향상 도모
- 대상지 및 주변지역은 녹지공간이 부족한 상황으로, 조경녹지 조성을 통해 오픈스페이스 마련 및 녹지체계 구축

나) 환경오염 저감계획

- 공사 시 토사유출이 예상되는 구간에 비닐, 부직포 등을 덮어 토사유출을 억제하고, 바람에 의한 비산분진이 확산되는 것을 방지하기위하여 이동식 방진망 설치 등 환경오염 저감대책을 이행

2) 탄소저감계획

가) 녹지계획

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

나) 저탄소 친환경단지 조성

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

8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항 : [붙임]

[붙임]

1. 도시·군관리계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
신설	동작구 노량진동 19-6일원 공공지원민간임대주택(역세권 청년주택) 공급촉진지구 지구단위계획구역	동작구 노량진동 19-6일원	-	증) 7,071.0	7,071.0	

■ 결정사유서

도면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정사유
-	동작구 노량진동 19-6번지일원	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 7,071.0㎡	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 역세권 청년 주택 지구단위계획구역 지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 결정(변경)

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합계		7,071	-	7,071	100.0	동작구 노량진동 19-6번지일원
주거 지역	소계	7,071	감) 6,364	707	10.0	
	제3종일반주거지역	7,071	감) 6,364	707	10.0	
상업 지역	소계	-	증) 6,364	6,364	90.0	
	일반상업지역	-	증) 6,364	6,364	90.0	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	동작구 노량진동 19-6일원	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	6,364.0	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별 시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

나) 도시기반시설에 관한 결정 : 변경 없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정

(1) 획지 결정조서(신설)

구분	도면표시번호	면적(㎡)	획지		계획내용	비고
			위치	면적(㎡)		
신설	①	6,364.0㎡	노량진동 19-6대	4,963	획지계획 (공동개발 지정)	7개 필지를 통합하여 합필공동개발을 위한 1개 획지로 계획함
			노량진동 13-22대	348		
			노량진동 13-19대	242		
			노량진동 19-20잡	406		
			노량진동 18잡	114		
			노량진동 17-2잡	282		
			노량진동 19-5수	9		

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
①	• 획지계획 신설 -면적 6,364.0㎡	• 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 획지계획 신 설

나) 건축물 등에 관한 결정

(1) 건축물의 용도계획(신설)

구 분		계획내용	비 고
지정용도	1	• 공동주택(주거복합) ^{주)}	• 동작구 노량진동 19-6일원 역세권 청년주택에 한함
불허용도	A	• 건축법 시행령 별표1 -제1호의 단독주택 -제4호의제2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 -제12호의 수련시설 -제15호의 숙박시설 -제16호의 위락시설 -제17호의 공장 -제19호의 위험물저장 및 처리시설 -제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 -제21호의 동물 및 식물 관련 시설 -제22호의 자원순환 관련시설 -제23호의 교정 및 군사시설 -제26호의 묘지관련시설 -제28호의 장례시설	

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
1	· 지정용도 신설	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 역세권 청년주택건립 및 운영기준」을 준용하여 일반상업지역내 건축할 수 있는 지정용도 계획 수립
	· 불허용도 신설	· 역세권 청년주택 공급에 따른 주거환경보호를 위해 불허용도계획 수립

(2) 건축물의 밀도계획(신설)

구 분	계획내용	비 고
건폐율	· 60% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 870% 이하	· 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영 기준」 적용
최고높이	· 143.6m 이하	-

■ 결정사유서

구 분	결정내용	결정사유
건폐율	· 60% 이하	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용
용적률	· 기본용적률 : 680% 이하 · 상한용적률 : 870% 이하	
높이	· 143.6m 이하	· 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 통합심의위원회 심의 통해 결정

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구분	내용	계획사항	원화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 기본공공기여율 : 부지면적의 25% 이상 - 6,364.0㎡ X 25% = 1,591.0㎡ 이상	· 기본공공기여 : 1,593.0㎡(대지지분 25.03%) - 232세대	총 840세대 중 공공임대 주택 418세대 공공기여
	공공 임대 주택	· 완화용적률(174.06%)의 50% 공공임대 주택 제공 5,538.5㎡ 이상(87.03%이상)	· 추가공공기여 : 87.36%(대지지분 10.30%) - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 5,559.68㎡(87.36%) - 113세대	
		· 역세권 범위완화로 추가공공기여대상면적 (1,656.8㎡)의 25% x 조정계수(1.0) = 414.2㎡ 이상(6.51%이상)	· 추가공공기여 : 423.8㎡(6.6%) - 73세대	
			기본 용적률 680% 상한 용적률 867.72% 부여	모든 항목을 총괄 하여야 함

구분		내용	계획사항	원화 내용	비 고
건축물 용도 구분	비주거비율	• 10% 이상 20% 이하(가로변 비주거 설치 의무)	• 주거 : 비주거 = 89.71% : 10.29%(용적률 기준)		
주택 건설 비중	주택규모	• 주택 건설규모 : 전용면적 18㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 전용 18㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 전용 36㎡ 이상	• 1인세대 : 25T(전용 18.79㎡, 서비스 6.23㎡) • 2인세대 : 46T(전용 36.34㎡, 서비스 10.26㎡) 76T(전용 59.18㎡, 서비스 17.19㎡)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물, 공공시설물 설치 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	• 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물		
주민 공동 시설	커뮤니티 시설	• 「주택건설기준 등에 관한 규정 및 「서울시 주택 조 례」에 따른 주민공동시설 확보기준에 따름 : (세대수 840세대 - 도시형생활주택 299세 대)X2.5)X1.25 = 1,690.6㎡ 이상	• 법적규정에 적합한 주민공동시설 계획(1,760.0㎡) - 스타디움, 어린이집, 어린이놀이터, 작은도서관 등		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

(3) 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 계획(신설)

구분		계획내용	비고
신설	건축한계선	• 노들로변 : 6~7m	• 노들로변은 역사문화특화경관지구에 저촉되지 않도록 건축한계선 6~7m로 지정
		• 이면도로변 : 3m	

■ 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 노들로변 : 6~7m • 이면도로변 : 3m	• 대상지로의 원활한 진출입을 위하여 건축한계선 지정

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지 내 공공보행통로에 관한 계획(신설)

구분		계획내용	비고
신설	공공보행통로	· 인근 주변지역과의 단절 방지 및 보행자의 통행 효율성 확보	

■ 결정사유서

도면 표시번호	결정내용	결정사유
-	· 공공보행통로(약 6m)	· 인근 주변지역과의 단절 방지 및 보행자의 통행 효율성 확보

나) 공공기여 계획(신설)

구분		용적률	공공기여 기준	공공기여 계획	비고
공공 임대 주택	기본용적률 (부지면적)	680% 이하	부지면적의 25% 이상 (부지면적 1,591.0㎡ 이상)	• 부지면적 기준 1,593.0㎡ (대지지분 25.03%) - 공공임대 전용면적 : 5,748.5㎡(232세대)	총 840세대 중 공공임대주택 418세대 계획
	상한용적률 (연면적)	867.72% 이하	완화용적률의 1/2이상 $(867.72\% - (680\% + 13.66\%)) / 2 = 87.03\%$ 이상 (연면적 5,538.5㎡ 이상)	• 공공임대주택 제공 연면적 : 5,559.6㎡ (113세대, 대지지분 10.3%)	
	역세권 범위완화	-	역세권 범위완화로 추가공공기여대상면적 (1,656.8㎡)의 25% x 조정계수(1.0) = 414.2㎡ 이상(6.51%이상)	• 423.8㎡(6.6%) - 73세대	

5) 지구단위계획 종합결정도 : 게재생략

2. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당 없음

3. 방재계획

- 1) 내수재해 : 방재성능목표를 고려한 우수관망 설계
- 2) 토사재해 : 임시침사지 1개소 및 가배수로 설치
- 3) 지반재해 : 현장요건을 고려한 최적의 기초형식 선정
- 4) 지진재해 : 내진설계 대상 구조물 기준적용
- 5) 바람재해 : 내풍설계 대상 구조물 기준적용

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

1) 토지세목조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자			관계인			비고
	행정동	지번		공부 면적	편입 면적	성명	주소	지분 (%)	성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용	
1	동작구 노량진동	19-6	대	5,158	5,158	주식회사 케이미트	서울특별시 동작구 노량진동 19-6	100	주식회사 신한은행	서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (여의도중앙대기업금 융센터)	근저당권	-
2		13-22	대	420	420							
3		13-19	도	242	242							
4		17-2	잡	282	282							
5		18	잡	114	114							
6		19-20	잡	406	406							
7		19-5	수	9	9							
8		19-23	잡	1,290	440	동작구	-	100	-	-	-	-
합계				7,921	7,071	-	-	-	-	-	-	-

2) 물건조서

연번	소재지		지목	물건의 종류	구조	사용승인일 자	규모			소유자	관계인			비고
	행정동	지번					연면적 (㎡)	지하 (층)	지상 (층)		성명	주소	소유권 이외의 권리종류 및 내용	
1	동작구 노량진동	19-6 일원	대	건물 (1동)	철근 콘크 리트조	1992. 06.03	8,552.35	1	6	주식회사 케이미트	주식회사 신한은행	서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (여의도중앙대기업 금융센터)	근저당권	-
합 계							8,552.35	-	-	-	-	-	-	-

3) 토지취득방법 : 사업시행자 100% 확보

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

5. 공공시설의 귀속에 관한 계획

구분	위치	시설규모	위치	관리청
도시계획시설(도로)	노량진동 19-23일원	707㎡	지상1층	동작구
공공사무소 (청년일자리지원시설)	노량진동 19-6일원	건축 연면적 1,579㎡ (공급면적 884㎡)	지상3층	서울시

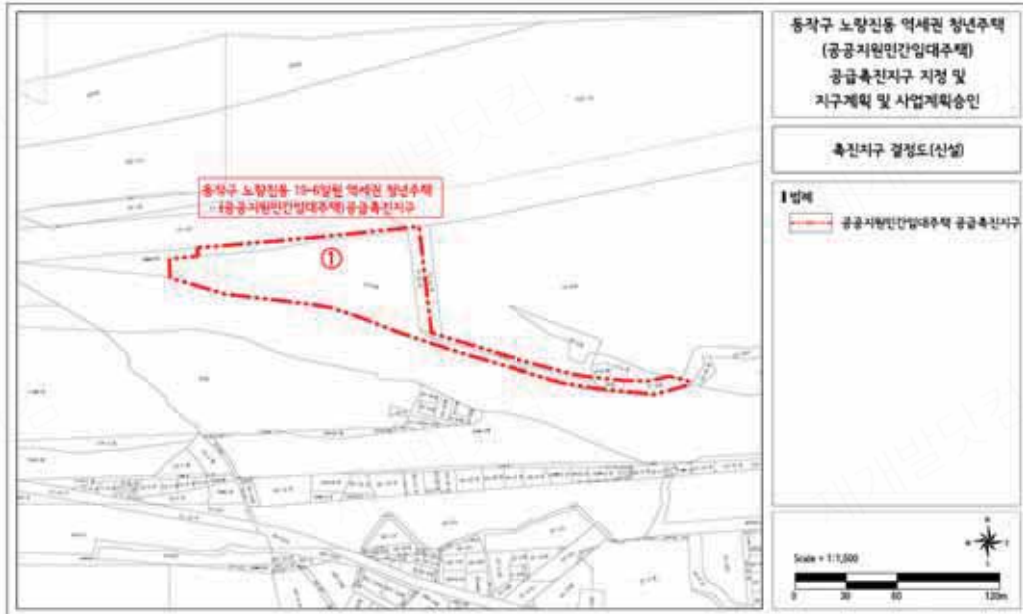
6. 공사의 감리에 관한 계획 : 「주택법」 및 「건설기술 진흥법」에 의거, 해당 지자체인 동작구청에서 감리자를 선정하여 감리업무 수행

7. 조성토지의 공급에 관한 계획

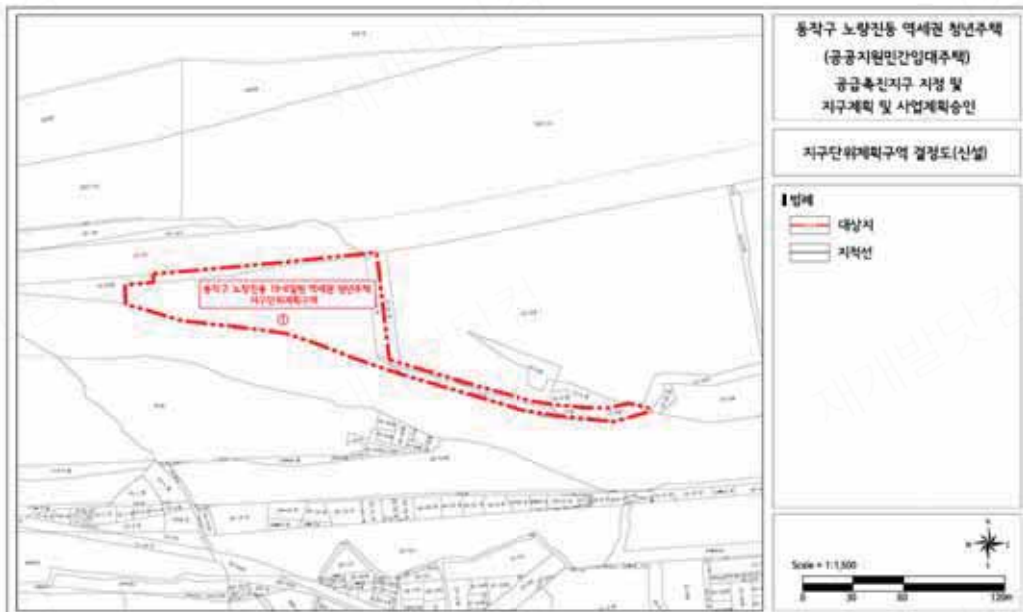
구 분	위 치		비 고
	면 적(㎡)	구성비(%)	
합계	7,071.0	100.0	-
주택건설용지	6,364.0	90.0	-
도로	707.0	10.0	-

관계도면 : [붙임]

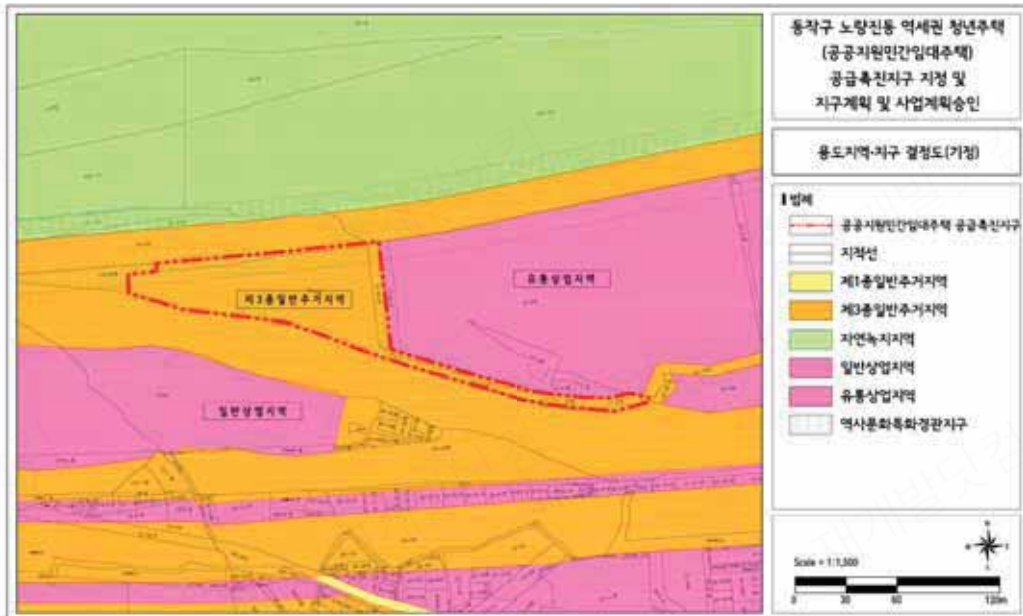
■ 공급촉진지구 구역에 관한 결정도(신설)



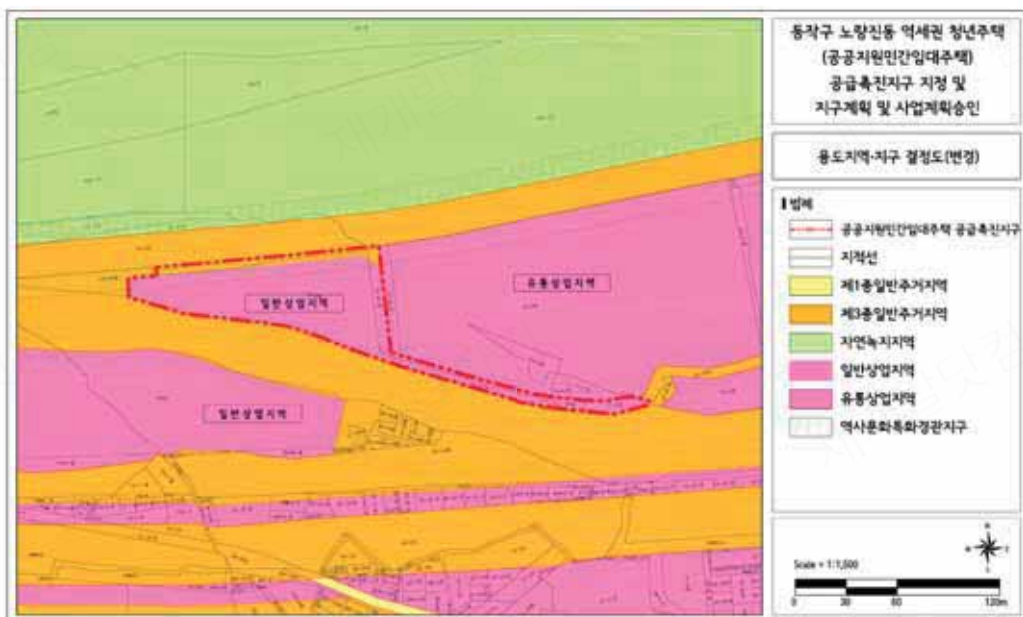
■ 지구단위계획 구역에 관한 결정도(신설)



■ 용도지역에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)

