

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2025-1832호

노량진3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안) 공람공고

노량진재정비촉진지구 노량진3재정비촉진구역의 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 토지등 소유자 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진법」 제9조 제3항 및 같은법 시행령 제9조 제1항의 규정에 따라 주민 공람을 실시하며, 의견이 있을 경우 공람기간 내 아래 공람장소에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2025년 10월 16일
서울특별시 동작구청장

- 공람기간 : 2025. 10.16. ~ 2025. 10.30(14일 이상)
- 공람장소 : 동작구청 도시정비1과 ☎ 02-820-1975)
- 의견제출 : 공람기간 내 공람장소에 의견서 제출
※ 의견서는 공람기간(2025.10.30.) 내 동작구청 도시정비1과에 우편도착하거나 직접 제출하신 경우에는 유효함
- 공람내용 : 노량진3재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항
- 공람대상 : 토지등소유자 및 이해관계인
- 공지사항 : 본 공람의 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 같음
- 공람내용 : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항
 - 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)
 - 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경)
 - 기준년도 : 2009년
 - 목표연도 : 2016년(기정) → 2035년(변경)
 - 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
 - 재정비촉진계획의 개요
 - 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	증) 2,882.5	483,487.3	68.7	-
	공동주택	314,314.6	증) 27,632.5	341,947.1	48.6	-
	복합시설	146,411.2	감) 24,965.0	121,446.2	17.2	-
	근린생활시설	7,907.0	-	7,907.0	1.1	-
	종교시설	11,972.0	증) 215.0	12,187.0	1.7	-
기반시설	소계	223,673.7	감) 2,882.5	220,791.2	31.3	-
	공원녹지	37,402.4	증) 754.1	38,156.5	5.4	-
	공공시설	20,408.0	-	20,408.0	2.9	-
	공공공지	1,508.0	증) 3.1	1,511.1	0.2	-
	문화시설	5,571.0	-	5,571.0	0.8	-
	학교	59,409.0	-	59,409.0	8.4	-
	도로	99,375.3	감) 3,639.7	95,735.6	13.6	-

변경사유 : 노량진3재정비촉진구역 토지이용계획 변경

나. 인구주택수용계획 (변경)

구분	계획세대		인구수	
	기정	변경	기정	변경
합계	10,676	10,917	28,690	29,341
기시행구역	511	511	1,379	1,379
존치구역	1,126	1,126	2,906	2,906
재정비 촉진구역	소계	9,039	9,280	24,405
	40㎡이하	1,048	1,070	2,830
	40~60㎡	3,512	3,671	9,482
	60~85㎡	3,806	3,818	10,276
	85㎡초과	673	721	1,817

변경사유 : 노량진3재정비촉진구역 세대수 변경

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구분	개소	면적(㎡)	비고
합계	8	75,092.0	• 중복결정 개소 및 면적 제외
교육시설	2	59,409.0	• 노량진초등학교 위치 이동
사회복지시설	1	4,808.0	• 노량진2동주민센터와 중복결정
문화시설	1	5,571.0	
공공청사	4	8,106.0	• 사회복지시설과 중복결정
체육시설	1	2,006.0	

변경사유 : 노량진3재정비촉진구역 내 노량진초등학교 위치 이동

라. 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구분	명칭	개 소	면 적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	노량진 근린공원	1	36,780.4	증) 754.1	38,156.5	생태공원, 중앙공원, 송학공원, 노들공원, 대방공원, 유한공원

변경사유 : 노량진3재정비촉진구역 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	건폐율	추진 단계	사업 시행방식	정비유형	비고
기정 변경	1	뉴타운	노량진 1동	232-19	7.2	190% 226%	-	50%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진3 재정비촉진구역
기정	2		노량진 2동	278-2	13.2	210%	-	50%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진1 재정비촉진구역
기정	3		노량진 2동	294-220	7.3	210%	-	50%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진6 재정비촉진구역
기정	22		노량진 2동	312-75	1.6	190%	-	54%	3	주택 재개발사업	전면개발	노량진2 재정비촉진구역
기정	23		노량진 1동	227-5	4.0	210%	-	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 : 노량진3재정비촉진구역 기준용적률 상향

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) 757.2	39,574.6	5.6
		제2종일반주거지역(7층)	137,026.9	감) 136.2	136,890.7	19.4
		제2종일반주거지역	127,020.1	-	127,020.0	18.0
		제3종일반주거지역	385,875.1	감) 621.0	385,254.1	54.7
	준주거지역		12,111.0	-	12,111.0	1.7
	일반상업지역		3,428.0	-	3,428.0	0.5

변경사유 : 노량진3재정비촉진구역 토지이용계획 변경

1) 노량진1구역재정비촉진구역 : 변경없음

2) 노량진2구역재정비촉진구역 : 변경없음

3) 노량진3구역재정비촉진구역 : 변경

구분			면적 (㎡)			구성비(%)
			기정	변경	변경 후	
총계			72,799.0	-	72,799.0	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소계	72,799.0	-	72,799.0	100.0
		제1종일반주거지역	3,188.0	증)757.2	3,945.2	5.4
		제2종일반주거지역(7층)	16,326.0	감)136.2	16,189.8	22.4
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	53,285.0	감)621.0	52,664.0	72.2
	준주거지역		-	-	-	-
일반상업지역			-	-	-	-

4) 노량진4구역재정비촉진구역 : 변경없음

5) 노량진5구역재정비촉진구역 : 변경없음

6) 노량진6구역재정비촉진구역 : 변경없음

7) 노량진7구역재정비촉진구역 : 변경없음

8) 노량진8구역재정비촉진구역 : 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		
노량진1재정비촉진구역	132,187.0	50이하	24.17	300이하	266.08	265.60	- / 33층(110m)이하	기준용적률 20% 완화
노량진2재정비촉진구역	16,213.0	54이하	49.88	414이하	414.00	408.56	- / 45층(155m)이하	역세권밀도 계획적용
노량진3 재정비촉진구역	기정 변경 72,799.0	50이하	22.20	250이하	242.67	241.26	- / 30층(110m)이하	-
			24.80	300이하	298.20	298.11	- / 49층(180m)이하	기준용적률 30% 완화
노량진4재정비촉진구역	40,493.5	60이하	17.38	300이하	263.72	263.69	25층 / 35층(120m)이하	기준용적률 20% 완화
노량진5재정비촉진구역	37,809.0	50이하	18.57	300이하	272.81	270.63	- / 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 : 노량진3재정비촉진구역 기준용적률 상향

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	16.05
	변경		125,489.1	23,559.88	28,171.5	-	73,757.72	16.00
노량진1재정비촉진구역		132,187.0	31,830.3	1,314.3	5,428.1	-	25,087.9	18.98
노량진2재정비촉진구역		16,213.0	4,102.0	198.08	1,031.0	-	2,872.92	17.72
노량진3 재정비촉진구역	기정	72,799.0	28,598.0	14,242.0	5,078.0	-	9,278.0	12.74
	변경		25,715.5	5,817.3	10,921.8	-	8,976.4	12.33
노량진4재정비촉진구역		40,493.5	9,955.7	1,560.3	1,899.8	-	6,495.6	16.04
노량진5재정비촉진구역		37,809.0	8,392.1	474.5	1,150.0	-	6,767.6	17.90
노량진6재정비촉진구역		72,822.0	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		55,598.9	12,531.0	1,934.9	3,599.8	-	6,996.3	12.58

변경사유 : 노량진3재정비촉진구역 토지이용계획 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 16,932.528㎡)환산 부지면적(4,281.60㎡), 임대주택지분면적(1,053.0㎡), 임대주택 환산면적(460.7㎡) 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	9,039 (81)	7,418 (81)	2,988	3,757	673 (81)	1,621 [26]	623	595	354	49 [26]
	변경	9,280 (81)	7,600 (81)	3,153	3,726	721 (81)	1,680 [26]	608	571	409	92 [26]
노량진1촉진구역		2,992 (32)	2,461 (32)	1,322	1,041	98 (32)	531 [26]	214	180	111	26 [26]
노량진2촉진구역		404	299	79	179	41	105	-	-	82	23
노량진3촉 진구역	기정	1,012	838	198	443	197	174	80	74	20	-
	변경	1,253	1,020	363	412	245	233	65	50	70	43
노량진4촉진구역		842	693	287	248	158	149	61	65	23	-
노량진5촉진구역		727	597	253	304	40	130	52	60	18	-

	(26)	(26)			(26)					
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 : 노량진3재정비축진구역 세대수 변경

하. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

거. 광고물 관리계획(변경없음)

너. 폐기물 관리계획(변경없음)

더. 방재계획(변경없음)

러. 정보화계획(변경없음)

머. 에너지순환계획(변경)

버. 특성화계획(변경)

서. 기타계획(변경)

어. 재정비축진구역별 정비계획(변경)

1) 노량진1재정비축진구역: 변경없음

2) 노량진2재정비축진구역: 변경없음

3) 노량진3재정비축진구역 (변경)

가) 재정비축진구역 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	주택재개발사업	동작구 노량진동 232-19번지 일대	72,799	-	72,799	-

나) 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		72,799.0	-	72,799.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	28,598.0	감) 2,882.5	25,715.5	35.3	-
	공원	3,188.0	증) 754.1	3,942.1	13.2	-
	도로	13,236.0	감) 3,639.7	9,596.3	5.4	-
	학교	12,077.0	-	12,077.0	16.6	-
	공공시설	97.0	-	97.1	0.1	체육시설
	공공공지	-	증) 3.1	3.1	0.1	
택지 (획지)	소계	44,201.0	증) 2,882.5	47,083.5	64.7	-
	3-1	6,610.0	증) 2,667.5	46,868.5	64.4	공동주택
	3-2	8,902.0				
	3-3	9,453.0				
	3-4	19,236.0				
	종교시설	-	증) 215.0	215.0	0.3	대체조성

다) 용도지역에 관한 계획 (변경)

구분			면적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경 후		
총계			72,799.0	-	72,799.0	100.0	
주거	일반	소계	72,799.0	-	72,799.0	100.0	

지역	주거 지역	제1종일반주거지역	3,188.0	증) 757.2	3,945.2	5.4
		제2종일반주거지역(7층)	16,326.0	감) 136.2	16,189.8	22.2
		제2종일반주거지역	-	-	-	-
		제3종일반주거지역	53,285.0	감) 621.0	52,664.0	72.3
	준주거지역		-	-	-	-
일반상업지역		-	-	-	-	

라) 도시계획시설 설치계획 (변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	구 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 (564)		노량진 역전	구로동	일반 도로	상도동길	건설부고시 제177호 1962.12.08	장승배기길 ()는 구역내 지구내확폭 (25→35m) (선형 변경)
변경	대로	3류	18	25~40 (3~10)	주간선 도로	6,490 (564)		노량진 역전	구로동	일반 도로	상도동길	건설부고시 제177호 1962.12.08	
기정	중로	2류	6	15	집산 도로	133 (63)		노량진동 51	노량진동 84-9	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	폭원 축소
변경	중로	3류	B	12	집산 도로	135		노량진동 51	노량진동 84-50	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	중로	3류	A	12~15	집산 도로	240 (100)		노량진동 309-39	노량진동 225-5	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	연장 축소
변경	중로	3류	A	12~15	집산 도로	230 (105)		노량진동 309-39	노량진동 225-5	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
폐지	중로	3류	35	12	국지 도로	95		노량진동 232-143	노량진동 232-255	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	시설 폐지
폐지	중로	3류	36	12	국지 도로	250		노량진동 232-188	노량진동 84-11	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	소로	1류	4	10	국지 도로	120		노량진동 225-32	노량진동 225-158	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	도로 확폭
변경	중로	3류	C	12	국지 도로	146		노량진동 232-248	노량진동 332-5	일반 도로	-	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	
기정	소로	2류	4	8	국지 도로	275 (180)		노량진동 120-6	노량진동 225-294	일반 도로	-	동작구고시 제2000-45호 2000.10.26	연장 축소 (구역 외)
변경	소로	2류	4	8	국지 도로	58 (-)		노량진동 120-6	노량진동 84-141	일반 도로	-		
기정	소로	3류	6	6~15	국지 도로	238 (1)		노량진동 229-21	노량진동 225-196	보행자 우선도로	-	-	4구역 보행자전용도로
신설	소로	1류	A	10	국지 도로	173		노량진동 225-294	노량진동 122-67	일반 도로	-	-	당초 소로2-4 시설분리
신설	소로	2류	A	8	국지 도로	49 (-)		노량진동 225-328	노량진동 225-328	일반 도로	-	-	당초 소로2-4 시설분리 (구역 외)
신설	소로	3류	A	6	국지 도로	145		노량진동 84-9	노량진동 232-45	일반 도로	-	-	도로 신설

()는 구역 내

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	노량진근린공원 (중앙공원)	근린공원	노량진동 293-7번지 일대	11,641.0 (1,953.0)	감) 1,953.0 (감) 1,953.0)	9,688 (-)	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	구역 내 폐지
변경	⑤	노량진근린공원 (노들공원)	근린공원	노량진동 119-171번지일대	1,235.0	증) 2,707.1	3,942.1	서울특별시고시 제503호 2009.12.10	-

()는 구역 내

■ 학교 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	노량진초교	학교	노량진동 237번지일대	12,077	-	12,077	서울시고시 제399호 1978.8.08	-

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	체육관	노량진동 225-171번지일대	2,006 (97)	-	2,006 (97)	서울특별시고시 제198호 2018.06.28	-

()는 구역 내

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	②	공공공지	노량진동 225-205번지일대	1,508.0	증) 3.1	1,511.1 (3.1)	-	4구역

()는 구역 내

마) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	노량진3 재정비 촉진구역 내	147.39	증) 252.61	400.0	-
	경비실		64.80	증) 15.20	80.0	-
	주민공동시설		-	증) 2,810.0	2,810.0	-
	경로당		399.13	증) 200.87	600.0	-
	어린이집		712.82	감) 62.82	650.0	-
	작은도서관		284.04	증) 165.96	450.0	-
	주민운동시설		521.00	증) 1,109.00	1,630.0	실내, 옥외
	어린이놀이터		1,212.00	증) 288.00	1,500.0	옥외
	다함께돌봄센터		-	증) 820.00	820.00	

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

바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

■ 기존 건축물의 정비·개발계획 (변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비 개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	노량진3재정비 촉진구역	72,799	3-1	6,610	동작구 노량진동 232-19번지일대	337	-	-	337	-	-
			3-2	8,902							
			3-3	9,453							
			3-4	19,236							
변경			3-1	46,868.5							
			3-2	215.0							

■ 건축시설계획 (변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						평균	최고		
기정	노량진3 재정비 촉진구역	72,799.0	3-1	6,610	동작구노량진동 232-107일대	주거복합	22.20	241.26	110 이하	-	30		
			3-2	8,902	동작구노량진동 232-146일대								
			3-3	9,453	동작구노량진동 231-4일대								
			3-4	19,236	동작구노량진동 232-270일대	공동주택			90 이하	-	25		
변경		72,799.0	3-1	46,868.5	동작구노량진동 232-107일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	298.20	180 이하	-	49		
			3-2	215.0	동작구노량진동 119-198일대	종교시설	관계법령에 따름						
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)	1,012	174	80	74	20	-	838	198	443	197
			비율(%)	100.00	17.19	7.91	7.31	1.98	-	82.81	19.57	43.77	19.47
		변경	주택(호)	1,253	233	65	50	75	43	1,020	363	412	245
비율(%)	100.0		18.6	5.2	4.0	6.0	3.4	81.4	29.0	32.9	19.6		
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	• 장승배기길 변 : 건축한계선 7.5m~7.8m • 중앙공원 변 : 건축한계선 3m, 5m • 15m 도로변 : 건축한계선 3m • 기타 건축선은 건축법 및 주택법등의 관계법규에 따름										
		변경	• 장승배기길변 : 건축한계선 7.5m • 기타도로변 : 건축한계선 3m • 기타 건축선은 건축법 및 주택법등의 관계법규에 따름										
기타사항		신설	• 공공보행통로 2개소 (남북방향 폭원 10m, 동서방향 12m)										

건축시설계획은 서울시 도시재정비 위원회 심의 기준을 준수할 것

■ 용적률 계획(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지(B) (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	72,799㎡	44,201㎡	28,598㎡	14,242㎡	5,078㎡
공공시설부지	• 순부담면적(C)				

제공면적 (순부담)	= 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 28,867㎡ - 14,336㎡ - 5,078㎡ = 9,453㎡
기준용적률	• 기준용적률 = 190% • 기반시설 제공부지 용적률(A) = 193% - 노량진3재정비촉진구역은 최초 용도지역 면적 기준으로 가중평균 적용(도서 p102 참고)
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 + [(1.3 × (순부담면적 × 기반시설 제공부지 용적률) / 기반시설 제공 후 면적) = 기준용적률 + [(1.3 × (C × A) / B) = 190 + [1.3 × (9,543 × 193) / 44,201] = 243.66% ≥ 건축계획(안) 241.26%

정확한 면적은 사업시행인가시 확정함

■ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 등 면적		순부담 제외 면적	
			정비기반시설 등 면적	건축물 환산부지 면적	무상양도 대상 국·공유지	기존 학교면적
	72,799.0㎡	46,868.5㎡	25,715.5㎡	-	6,758.1㎡	9,981.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 : 8,976.4㎡ (구역면적의 12.3%) = 새로이 설치하는 정비기반시설 등 면적 - 무상양도 대상 국·공유지 - 기존 학교면적 = 25,715.5㎡ - 6,758.1㎡ - 9,981.0㎡ = 8,976.4㎡					
정비기반시설 등 면적	• 정비기반시설 등(토지)면적 : 25,715.5㎡ = (도로) 9,596.3㎡ + (공원) 3,942.1㎡ + (체육시설) 97.0㎡ + (공공공지) 3.1㎡ + (학교) 12,077.0㎡ = 25,715.5㎡					
건축물 환산부지 면적	• 건축물 기부채납 환산부지 면적 : 해당없음					
기준용적률	• 기준용적률 : 226.04% (가중평균 기준용적률 196.04% + 기준용적률 30% 상향) - 가중평균 기준용적률 196.04%					
	당초 용도지역		면적	용적률		
	제2종(7층)		32,692.5	190%		
	제3종		14,176.0	210%		
	합계(가중평균)		46,868.5	196.04%		
	- 기준용적률 30% 상향 계획					
	구분	산정내용			적용	
	1인, 신혼 (소형주택)	40㎡미만(최대5%p) (기정) 5,319.3㎡ < (계획) 5,738.3㎡ ⇒ (0.9%)	40~50㎡미만(최대10%p) (기정) 5,307.1㎡ < (계획) 8,438.8㎡ ⇒ (6.7%)	50~60㎡미만(최대5%p) (기정) 17,474.7㎡ < (계획) 26,236.9㎡ ⇒ (18.8%)	10%p	
	저출산	• 저출산 및 양육지원시설 : 공공산후조리원, 돌봄시설등 - 서울시 출산 및 양육지원에 관한 조례 제2조, 제4조~제4조의8까지에 따라 설치되는 시설 등 시장이 인정하는 시설 (국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등) ⇒ 196.04%×(820.0㎡÷3,632.5㎡)×0.25 = 11.1%			10%p (820㎡조성)	
	세대통합	• 최소 전용85㎡ 초과하는 세대구분형 주택 도입 - 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 (단, 세대구분형에서 구분된 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 포함)일 경우에 한함) ⇒ 40세대÷245세대×1 = 16.3%			10%p (세대구분형 전용 59㎡40세대)	
	사업성보정 인센티브	• 공시지가 보정값이1.0일 경우 0%p, 2.0일 경우 10%p (직선보간법적용) ⇒ (대상지) 5,969,319원/㎡÷(서울시) 5,707,641원/㎡ = 1.05			0.5%p	
	합계			30%p적용		
상한용적률	• 상한용적률 : 269.70% = 기준용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×α건축물)] = 226.04%×[1+(1.3×0.7759×0.1915)+(0.7×0)] = 269.70%			※ 가중치 = 기반시설 제공부지의 용적률÷사업부지 용적률 = 175.39% / 226.04% = 0.7759 ※ α(토지) = 공공시설등부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 8,976.4㎡ / 46,868.5㎡ = 0.1915 ※ α(건축물) = 공공시설등부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 0㎡ / 46,868.5㎡ = 0		

법적상한용적률 : 법적상한용적률 : 298.20% (건축계획 용적률 298.11%)

정확한 면적은 사업시행인가시 확정함

사) 임대주택 건설에 관한 계획

■ 기정

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 : 1,012세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 174세대 : 1,012세대 × 17% = 172.0세대 < 174세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	174	17.2%	100%
40㎡이하	80	7.9%	46.0%
40~50㎡이하	74	7.3%	42.5%
50~60㎡이하	20	2.0%	11.5%

■ 변경

재개발 의무임대	계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한용적률 제외)의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하		
	산출 근거	(상한)전체세대수 : 1,127세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 170세대 = 1,127세대 × 15% = 169.1세대 < 170세대		
	건립규모	세대수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
	합 계	170	15.1	100.0
	40㎡이하	65	5.8	38.2
	40~50㎡이하	50	4.4	29.4
	50~60㎡이하	55	4.9	32.4
국민주택 규모 주택	계획기준	임대주택 건설 : 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 이상		
	법적상한용적률 (건축계획)	298.20%(건축계획 298.11%)		
	상한용적률	269.70%		
	증가용적률	298.20% - 269.70% = 28.50%		
	증가용적률의 50%	28.50% × 50% = 14.25%		
	의무 연면적	14.25% × 46,842.4㎡ = 6,678.76㎡		
	건립규모	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수
	합계	-	-	63
	59	59.98	84.64	20
	84	84.89	118.94	43
		연면적(㎡)	비고	
		6,807.02	≥ 6,678.76㎡	
		1,692.70		
		5,114.32		

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

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

아) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

자) 정비사업 시행계획(변경없음)

차) 건축계획(변경)

구분	내용			비고
	기 정	증 감	변경후	
구역면적(㎡)	72,799.0	-	72,799.0	
대지면적(㎡)	44,201.0	증) 2,667.5	46,868.5	
용적률산정용 연면적(㎡)	106,637.77	증) 37,045.13	139,720.54	
건축면적(㎡)	9,810.57	증) 1,761.53	11,622.1	
용적률(%)	241.26	증) 56.85	298.11	

건폐율(%)	22.20	중) 2.60	24.80	
세대수	1,012세대	중) 257세대	1,253세대	
주차대수	1,453대	중) 1,014대	2,312대	

카) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 : 생략(공람장소에 비치)

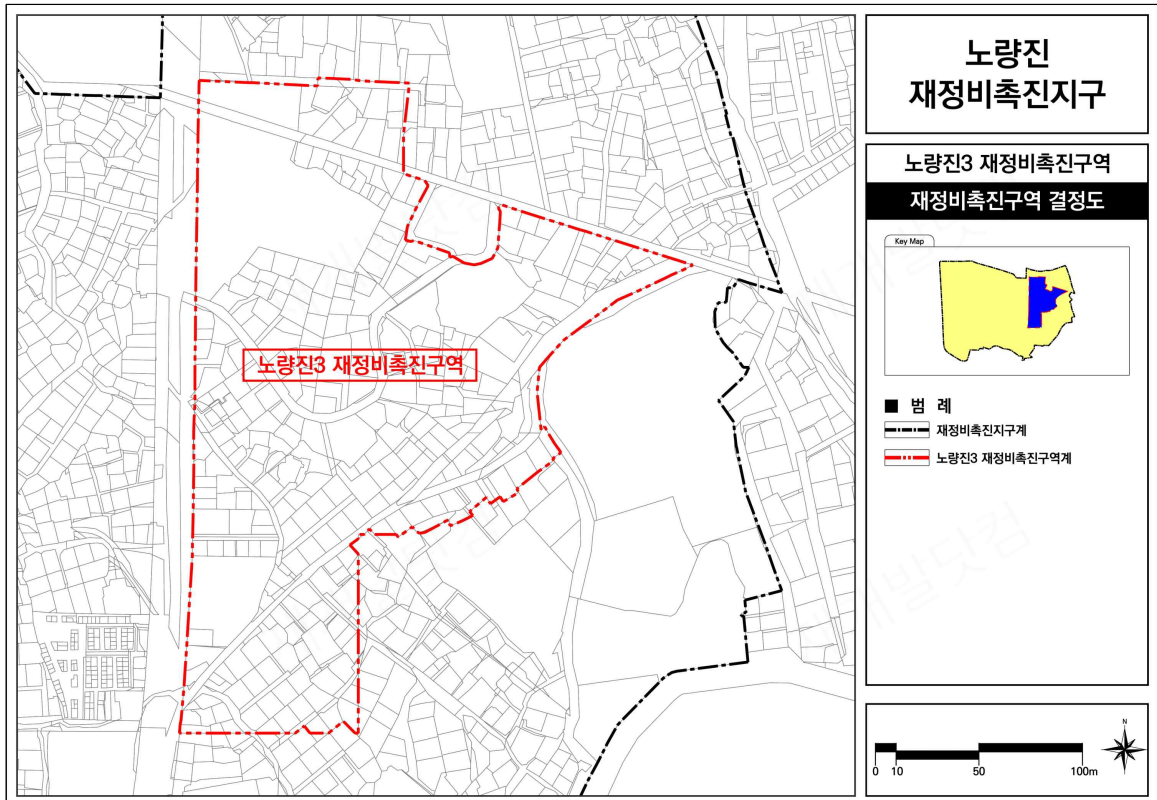
4) 노량진4~8재정비촉진구역: 변경없음

8. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

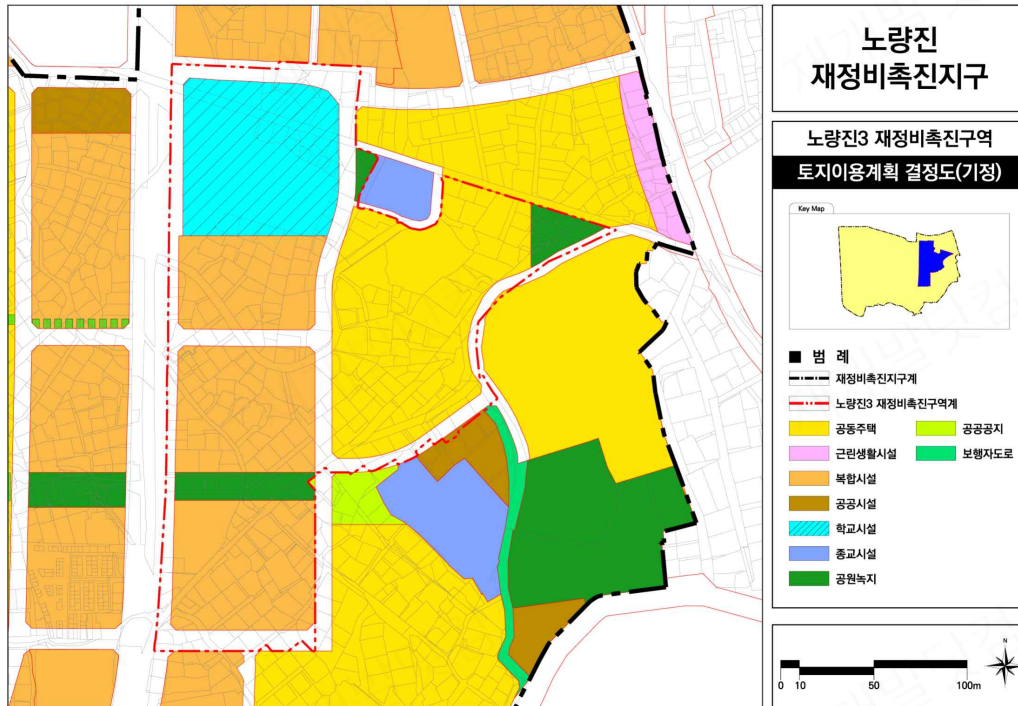
9. 기타 재정비촉진계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획 내용은 최종 결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

< 첨부 : 관계도면 >

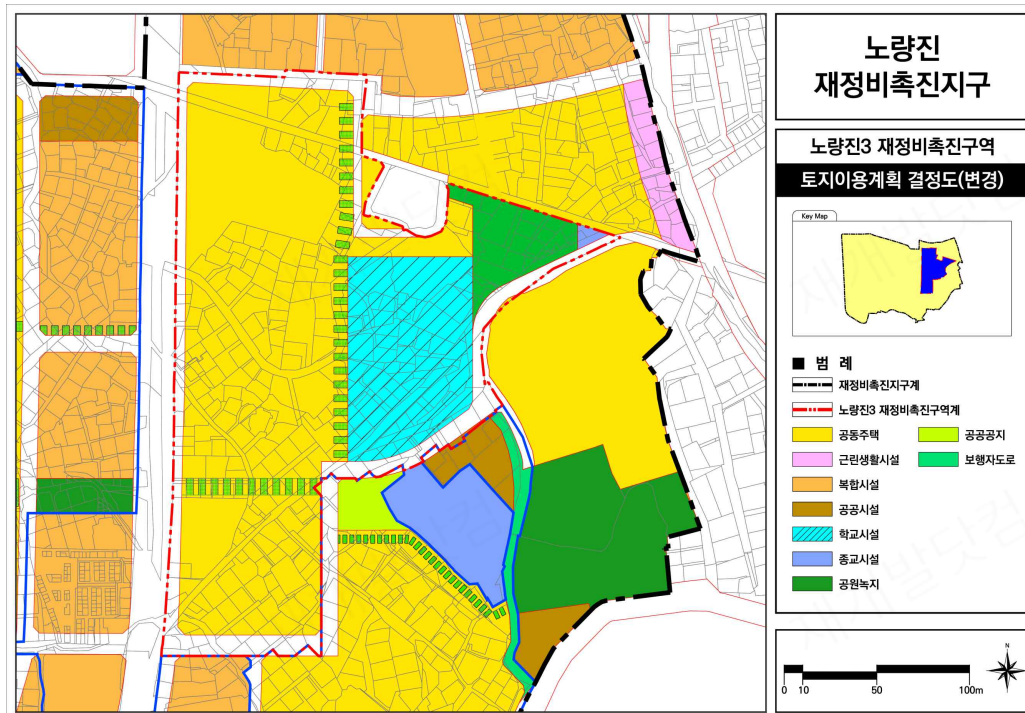
■ 노량진3재정비촉진구역 구역결정도(변경없음)



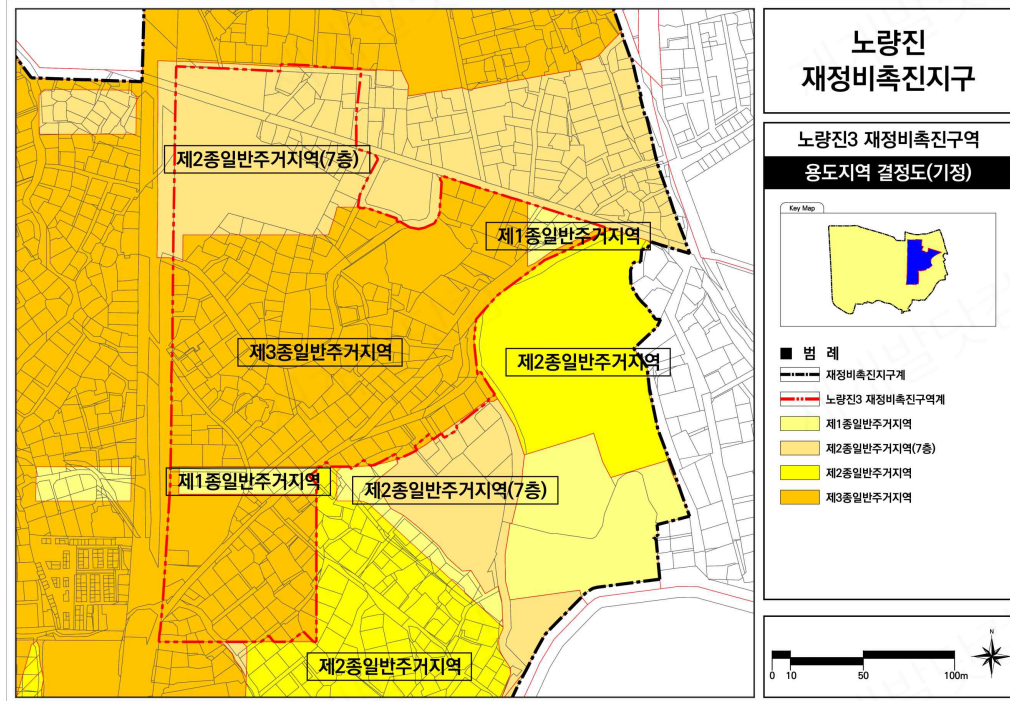
■ 노량진3재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



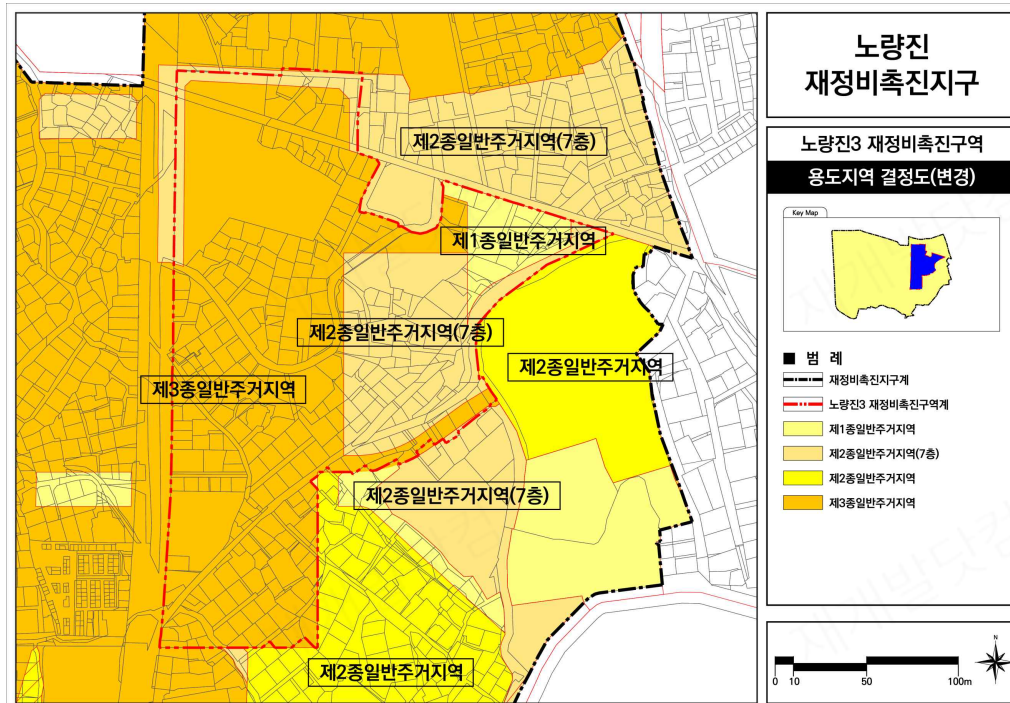
■ 노량진3재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)



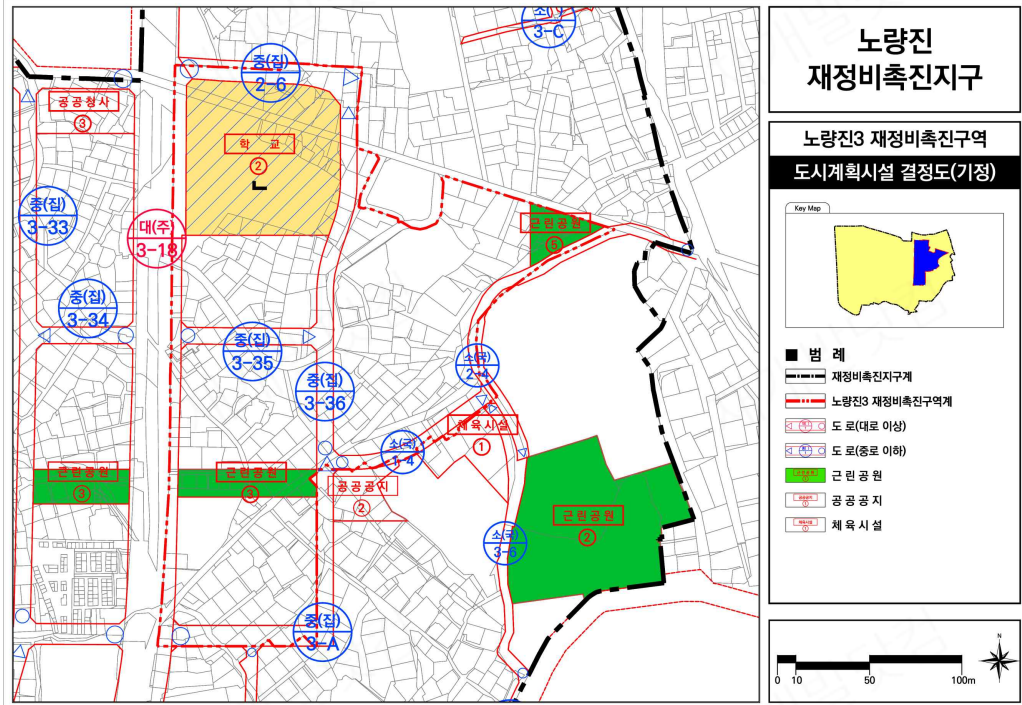
■ 노량진3재정비촉진구역 용도지역 결정도(기정)



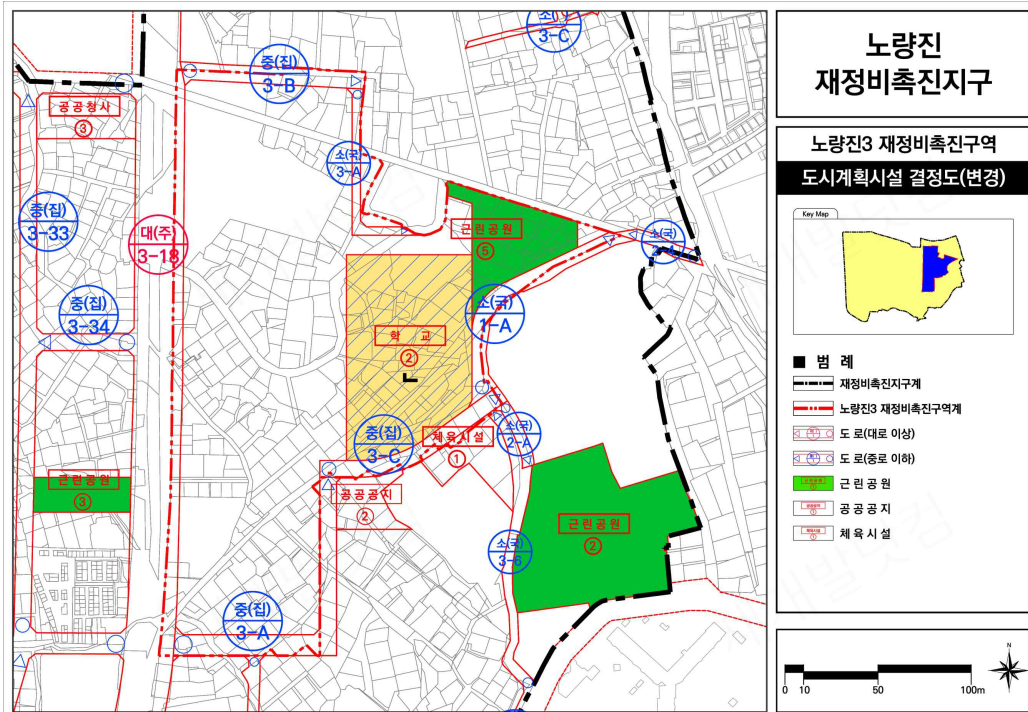
■ 노량진3재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경)



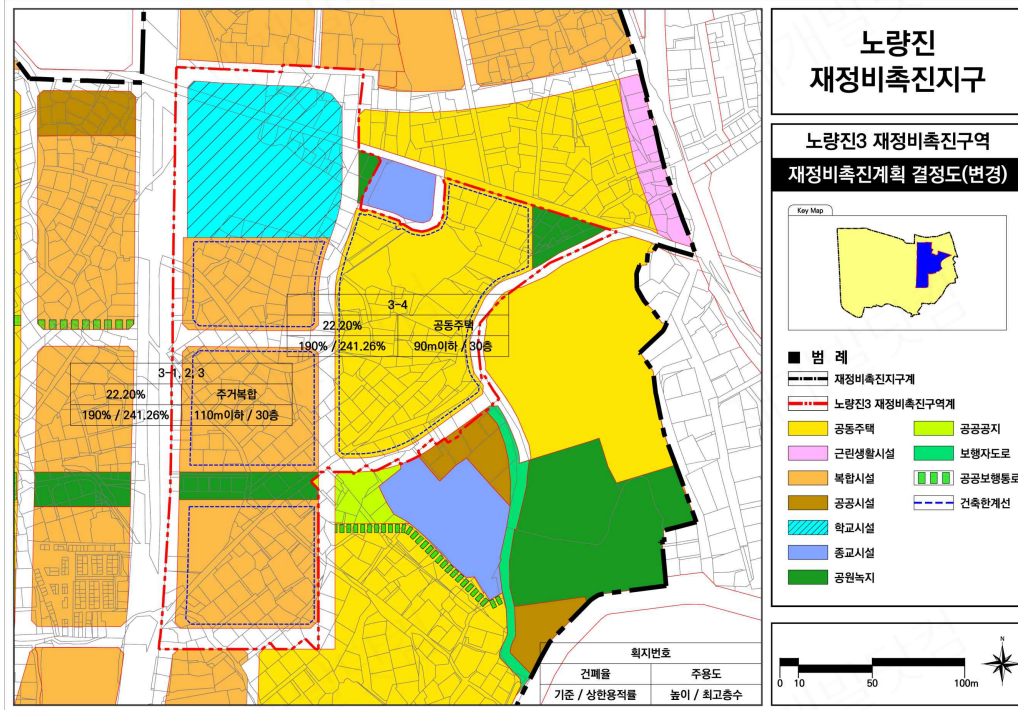
■ 노량진3재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



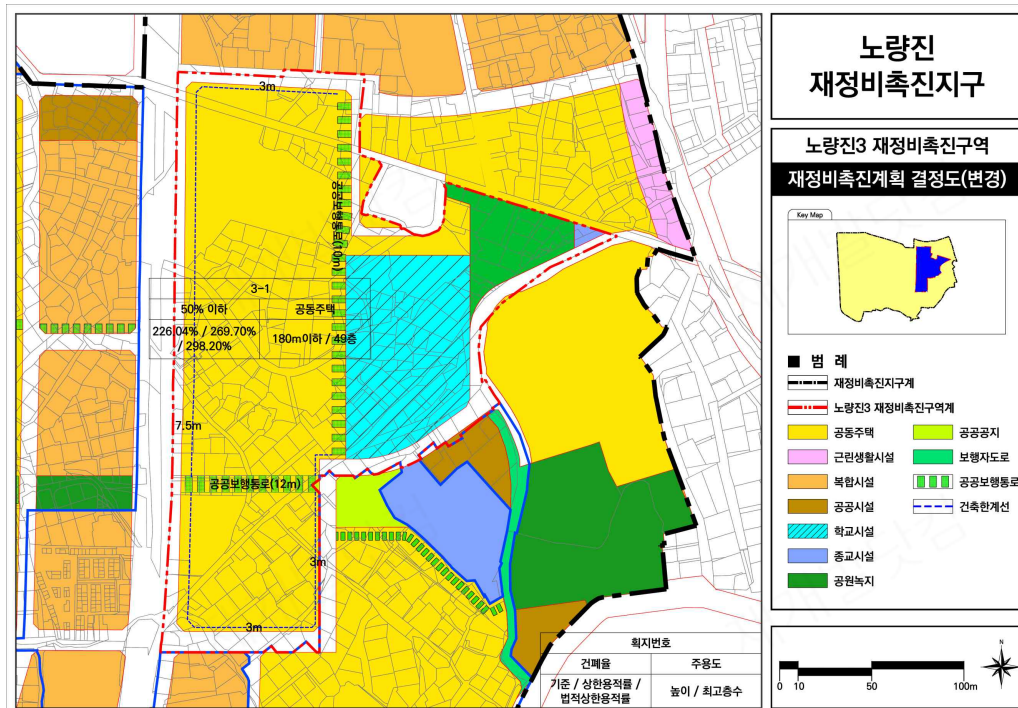
■ 노량진3재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



■ 노량진3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 노량진3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



인사발령

[발령 제386호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	이 승 훈	운 영 지 원 과	지방방송통신주사보	지 방 공 무 원 법 제 6 3 조 제 1 항 제 1 호 규 정 에 따 라 휴 직 을 명 함 (2025년10월10일부터 2026년1월9일까지)

2025. 10. 10.字.

[발령 제387호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		부 서	직 급	
1	서 정 훈	감 사 담 당 관	지방행정서기보시보	지 방 행 정 서 기 보 에 임 함
2	우 제 영	노 량 진 제 1 등	지방행정서기보시보	지 방 행 정 서 기 보 에 임 함

2025. 10. 16.字.

[발령 제388호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	지 은 이	신청사이전추진단	지 방 행 정 주 사	지 방 공 무 원 법 제 6 3 조 제 1 항 제 1 호 규 정 에 따 라 휴 직 을 명 함 (2025년10월16일부터 2026년1월15일까지)

2025. 10. 16.字.

[발령 제389호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	시 희 은	강 남 구	지 방 행 정 서 기	동 작 구 전 입 을 명 함 생활경제국 주택지원과 근무를 명 함
2	김 예 지	주 택 지 원 과	지 방 행 정 서 기	복 서 울 특 별 시 강 남 구 전 출 을 명 함

2025. 10. 20.字.

[발령 제390호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	박 윤 희	대 방 동	지 방 행 정 서 기	지 방 공 무 원 법 제 6 3 조 제 2 항 제 4 호 규 정 에 따 라 휴 직 을 명 함 (2025년10월20일부터 2026년2월28일까지)

2025. 10. 20.字.

[발령 제391호]

연번	성 명	현 직		발령 사항
		소 속	직 급	
1	신 정 아	대 방 동	지방행정서기보시보	지 방 공 무 원 법 제 6 3 조 제 2 항 제 4 호 규 정 에 따 라 휴 직 을 명 함 (2025년10월21일부터 2026년6월30일까지)

2025. 10. 21.字.

www.dongjak.go.kr



동작구