

◆ 서울특별시공고 제2017-2158호

노량진지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)을 위한 열람공고

- 동작구 노량진동 37-1번지 일원 역세권청년주택(준공공 임대주택) 사업 -

서울특별시 동작구 노량진동 37-1번지 외 7필지(37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)에 역세권 청년주택(준공공 임대주택)사업 관련 노량진지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.

본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2017년 10월 19일

서울특별시

I. 열람 기간 : 2017. 10.20 ~ 2017. 11.2

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시장 임대주택과 역세권사업TF팀(☎02-2133-4945)

III. 도시관리계획(지구단위계획)변경 결정 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	노량진지구 지구단위계획구역	동작구 노량진동 46번지 일원	87,123 (923.0)	1996.11.20. (서울시고시 제1996-317호)	

주 : 항목 중 ()의 숫자는 사업대상지(동작구 노량진동 37-1번지외 7필지)면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

가. 용도지역

■ 용도지역 총괄(변경)조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		87,123	-	87,123	100.0	
주거지역	소 계	10,990	-	10,990	12.6	
	제1종일반주거지역	10,490	-	10,490	12.0	
	제3종일반주거지역	500	-	500	0.6	
상업지역	소 계	76,133	-	76,123	87.4	
	일반상업지역	76,133	-	76,123	87.4	

■ 대상지 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	923.0	-	923.0	100.0	
일반상업지역	923.0	-	923.0	100.0	

나. 용도지구

■ 용도지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

2. 기반시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경 없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공공문화체육시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 가구에 대한 결정(변경)조서 : 변경없음

■ 가구 및 획지계획 : 변경없음

구 분	계획기준	비 고
공동개발(규제)	• 기공동개발된 필지, 계획적 개발유도가 필요한 경우	

■ 가구에 대한 결정조서 : 변경없음

구 분	가구번호	면적(㎡)	비 고
기정	F	923.0	

나. 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서 : 변경

■ 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비 고
F	기정	• 노량진동 37-6, -7, -8, 39-14	555	공동개발 권장
		• 노량진동 37-1, -4, -15, 39-12, -13, -39	678	공동개발 권장
	변경	• 노량진동 37-1, -4, -6, -7, -15, 39-13, -14, -39	923	공동개발 지정
		• 노량진동 37-8, 39-12	310	공동개발 폐지

■ 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	- 기정(공동개발 권장) - 노량진동 37-6, -7, -8, 39-14 - 노량진동 37-1, -4, -15, 39-12, -13, -39 - 변경(공동개발 지정 및 폐지) - 공동개발 지정 : 노량진동 37-1, -4, -6, -7, -15, 39-13, -14, -39 - 공동개발 폐지 : 노량진동 37-8, 39-12	역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 변경

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구 분		전 측		비 고
		기정	변경	
용도	지정용도 (1)	-	공동주택(주거복합)^{주1}	- 신설 - 노량진동 37-1번지 외 7필지 (37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)에 한함
	불허용도 (B)	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	변경없음	
	권장용도 (2)	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 서점(근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해 용도 바닥 면적 500㎡ 미만인 것) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	변경없음	

주1) 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 2030청년주택(오피스텔 등 준주택 제외)

■ 용도에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	지정용도 신설 : 공동주택(주거복합)	역세권 청년주택 건립을 위한 지정용도 신설

나. 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구 분	면적(㎡)		비고
	기정	변경	
건폐율	• 60% 이하	• 63.0% 이하	• 노량진동 37-1번지 외 7필지 (37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)에 한함 • 「서울특별시역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 적용
용적률	• 기준용적률 : 250% 이하 • 허용용적률 : 500% 이하 • 상한용적률 : 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름	• 계획용적률 : 806.0% 이하 • 상한용적률 : 법정용적률 이하	
최고높이	• 40m 이하	• 60m 이하	

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	변경내용	변경사유
-	• 건폐율 변경 - 기정 : 60%이하 - 변경 : 63.0%이하 • 용적률 변경 - 기정 : 기준용적률 250%이하, 허용용적률 500%이하 - 변경 : 계획용적률 806.0%이하, 상한용적률 법정용적률 이하 • 높이 변경 - 기정 : 40m이하 - 변경 : 60m이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 운영기준 준용

■ 용적률 완화항목에 대한 계획

1) 용적률 인센티브운용기준(이면도로) : 변경없음

구 분		완화조건	완화기준	내 용
공동개발 및 맞벽건축	공동개발 (지정/권장)	지정 및 권장사항 준수시	• 기준용적률 × α	• 2필지 : $\alpha=0.1$ • 3~4필지 : $\alpha=0.15$ • 5필지 이상 : $\alpha=0.2$
	맞벽건축	-	• 기준용적률 × 0.15	
건축물 용도	권장용도	전층권장	• 기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장을 제외한 건축 연면적) × 0.2	• 건축연면적의 20% 이상시

구 분		완화조건	완화기준	내 용
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	• 기준용적률 $\times \{(\text{설치면적}-\text{의무면적}, \text{의무면적 대상이 아닌 경우 대지면적의 } 5\%) \div \text{대지면적}\} \times \alpha$	• 피로티구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형구조 : $\alpha=1.2$
	섬지형, 침상형공지	조성형태 및 규모 준수시	• 기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 피로티구조 : $\alpha=0.5$ • 침상형구조 : $\alpha=1.0$ • 개방형구조 : $\alpha=1.2$
	건축한계선	지침 준수시	• 기본용적률 인센티브 항목	
		전면공지 및 규모 준수시	• 기준용적률 $\times (\text{제공면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 피로티구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형구조 : $\alpha=1.2$
대지내 통로	보행통로	공공보행통로	• 기준용적률 $\times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	• 피로티구조 : $\alpha=0.5$ • 개방형구조 : $\alpha=1.0$ ※ 지하 및 고가공공보행통로는 지하 철, 지하 광장, 지하보도, 보도육교 와 연계 시 부여
		보차혼용통로	• 기준용적률 $\times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \times \alpha$	
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시	• 기준용적률 $\times (\text{자연지반보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.2$	
	옥상녹화	준수시	• 기준용적률 $\times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.1$	• 녹화면적은 대지면적의 20%이내적 용(법정 조정면적은 제외)
	중수도시설 설치	준수시	• 기준용적률 $\times 0.04$	• 총 사용수량의 10%이상을 재사용 할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의한 의무설치 시 미적용
	빗물이용 시설 설치	준수시	• 기준용적률 $\times 0.04$	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이 상 설치 시 적용
	녹색주차장, 투수성 포장	준수시	• 기준용적률 $\times (\text{설치면적} \div \text{대지면적})$	• 기준용적률 $\times 0.05$ 이내
	신재생에너지	준수시	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너 지 사용량의 1%이상 부담
	에너지절약	1등급(3개항목중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 $\times 0.08$	• 에너지절감율 33.5%이상 • 에너지성능지표 81점이상 • 친환경건축물인증 85점이상
		2등급(3개항목중 1개항목 준수시)	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 에너지절감율 23.5~33.5%미만 • 에너지성능지표 74~81점미만 • 친환경건축물인증 75~85점미만
최고높이계획		준수시	• 기본용적률 인센티브 항목	

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
 2. 대지 내 공지에 관한 용적률 완하시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 그 외 추가 건축선 후퇴
 부분은 전면공지로 인센티브를 적용.
 3. 기본항목(건축한계선, 최고높이계획)을 모두 준수 시 기본용적률 인센티브(100%)를 부여.
 4. 권장용도면적이란 실제 해당용도로 사용되는 부분과 계단실, 엘리베이터, 화장실 등 공용부분을 포함한 면적을 말함.
 5. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함.

2) 역세권 청년주택 운용기준에 따른 용적률 완화항목에 대한 계획

사업조건 항목		내용	계획사항	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치 · 제공 비율	• 공공기여율 10%에 해당하는 공 공시설 설치 및 제공	• 공공기여 10.07%(89.28㎡) ¹⁾	• 노량진동 37-1번지 외 7필지 (37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)에 한함 • 모든 항목을 충족할 경우 기본용적률 800% 부여
주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 준공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택 : 전용 14.02㎡ 계획 • 준공공임대주택 : 전용 14.02㎡, 전용 28.04㎡ 계획	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효 율 건축물, 친환경 건축물 중 2 가지 이상 목적으로 이행	• 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용	
주민공동 시설	커뮤니티시설	• 100㎡이상 설치	• 지상2층에 102.65㎡ 계획	

1) 총 공공임대주택 부속토지 : 허용용적률 미확보 부속토지에 의한 공공임대 확보 비율 7.48%(66.32㎡)를 포함하여 총 공공
임대주택 부속토지는 17.56%(155.60㎡) 확보하여 계획 $[(10.07\%(89.28㎡) + 7.48\%(66.32㎡) = 17.56\%(155.60㎡)]$

다. 건축물의 건축선 배치 형태 : 변경없음

적용대상		건축 한계선	벽면 한계선	비고
간선도로변	노량진로, 장승배기길	3m	-	• 보도형 조성(간선부 보행구간 확보)
이면도로변	6m 도로변	1m	-	• 보행공간의 안전 및 확보를 위하여 건축한계선 추가
	8m미만 도로변	1~2m	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
	이투스학원 이면부통로	4~6m 미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
	KTF이면부 고시원밀집지일대	1m 미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
	만안로 신한은행 이면부일대	1m	-	• 보차혼용형 조성(이면부 보행 및 차도 구간확보)
	공공보행통로 조성부분	-	3m	• 보도형 조성(노량진동 56-9 일대 이면부 보행구간 확보)

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	적용대상		계획내용	비고
쌈지형 공지	보행통로 및 가각부		26개소	• 개발규모 확대에 따른 쌈지형공지 추가 지정
전면 공지	구역전체	간선 도로변	3m	• 보도 및 오픈스페이스로 조성
		이면 도로변	1~4m 이하	• 이면도로여건을 감안한 차도 및 보도로 조성 － 도로(소(국)3-2) 일부분 추가
공공 보행 통로	보행동선 단절부 및 보행공간 확보 필요 지역	E	4m	• 노량진로와 이면도로 및 보행자우선도로 의 연계를 위하여 공공보행통로 신설
		G	3m	• 이면부의 원활한 보행연결을 위해 종전계획 사항 존치
차량출입금지구간			• 간선변 가각부 및 주요전면도로변(노량진로 및 장승배기길)차량출입금지구간 지정 • 교차로에 면한 대지(획지)의 경우 교차로 에서 10m이내에 주차출입구 설치 금지	• 간선변으로의 차량 직접출입 규제로 안전 한 교통소통 및 차량흐름의 효율성 상승 도모
보행자우선도로			• 동작구청과 대성학원 사이의 이면도로를 지역주민들의 통행 편의성제고를 위해 동 서방향 보행자우선도로 지정(폭원6m) • 노량진로와 노량진재정비촉진지구계획의 보행녹지축을 연결하는 이면도로 2개소에 보행자 우선도로 지정(폭원 6m,8m) • 만양로 이면도로변의 보행자를 위주로 한 통행체계 확립	• 보행자를 중심으로 한 쾌적한 통행공간 확보 및 차량과 보행자의 조화로운 소통 유도 • 주요지역 및 이면도로체계와 보행흐름 연 계
보차혼용통로			• 노량진동 40-31일대의 획지단위 개발시기 에 따른 맹지발생방지를 위해 한시적 보차 혼용 통로 운영 • 노량진동 116-2일대의 합리적인 토지이용 유도를 위하여 8m폭원의 보차혼용통로 운 영 • 노량진동 57-1일대의 노량진로와 이면도 로간 원활한 소통을 위하여 6m폭원의 보 차혼용통로 운영	• 노량진로, 만양로 및 이면도로 등을 유기 적으로 연결하는 보차혼용통로 신설로 차량 과 보행자의 보다 원활한 통행 유도

IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)