

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2025-1517호

본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)/ 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지구단위계획(신규) 재공람 공고

- 서울특별시 동작구 본동 47번지 일대 본동 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조에 따라 서울특별시 동작구 공고 제2024-1216호(2024.6.27.)로 공람·공고한 본동 47번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 수립(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따른 2025년 제7차 도시계획위원회 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람·공고하고 관련 도서를 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.
- 구역 내 주민 등 이해관계인은 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면(전자문서 포함)으로 의견을 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계 법령에 의한 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2025년 8월 21일
서울특별시 동작구청장

- 가. 공람기간: 2025. 8. 21. ~ 2025. 9. 22.(32일간)
나. 공람장소: 동작구청 도시정비과 사무실(☎02-820-1963)
다. 공람내용: 동작구 본동 공공재개발구역 지정(신규)

1. 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정(신규)

가. 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	동작구 본동 47번지 일대	-	증) 51,696.0	51,696.0	-

나. 구역지정 조서

구분	구역명칭	위치	구역면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
신규	본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	동작구 본동 47번지 일대	51,696.0	38,706.8	12,989.2	-

※ 공공임대주택 기부채납은 17세대 기부채납(환산면적 1,124.6㎡) 부담으로 하며, 정비기반시설 면적 산정에서 제외함 (향후 사업시행인가 시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종 확정)

※ 건축물 기부채납은 신축 근린생활시설 내 지상 2층 ~ 3층부 건축물 기부채납(연면적 500.0㎡, 환산면적 287.5㎡) 부담으로 하며, 정비기반시설 면적 산정에서 제외함 (향후 사업시행인가 시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종 확정)

2. 정비계획 신규(안)

가. 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		51,696.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	12,989.2	25.1	-
	공원	7,897.7	15.3	세대당 3㎡(3,240.0㎡)
	도로	5,091.5	9.8	-
	소계	38,706.8	74.9	-
획지	공동주택용지	38,706.8	74.9	공동주택 및 임대주택 포함

※ 공공임대주택 기부채납은 17세대 기부채납(환산면적 1,124.6㎡) 부담으로 하며, 정비기반시설 면적 산정에서 제외함 (향후 사업시행인가 시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종 확정)

※ 건축물 기부채납은 신축 근린생활시설 내 지상 2층 ~ 3층부 건축물 기부채납(연면적 500.0㎡, 환산면적 287.5㎡) 부담으로 하며, 정비기반시설 면적 산정에서 제외함 (향후 사업시행인가 시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종 확정)

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	51,696.0	-	51,696.0	100.0	-
제1종일반주거지역	17,062.9	감) 7,703.7	9,359.2	18.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	30,400.7	감) 28,753.4	1,647.3	3.2	-
제2종일반주거지역	-	증) 7,703.7	7,703.7	14.9	-
제3종일반주거지역	3,836.3	증) 28,753.4	32,589.7	63.0	-
일반상업지역	396.1	-	396.1	0.8	-

2) 용도지구 : 변경없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	65	40~58	주간선	1,400	노량진수원지	상도동 광장	일반도로	-	'78.6.15	양녕로
변경	광로	2	65	40~61	주간선	1,400	노량진수원지	상도동 광장	일반도로	-	-	
기정	대로	1	6	35~45	주간선	4,730	한강대교남단	서울대교남단	일반도로	-	건고 349 (79.9.4)	양녕로
변경	대로	1	6	35~48	주간선	4,730	한강대교남단	서울대교남단	일반도로	-	-	
기정	소로	3	-	4	국지	90	본동19-66	본동 24-2	일반도로	-	동작구고시 제2012-5호 (12.1.12)	일부폐지, 선형 변형
변경	소로	3	-	4	국지	45	본동25-7	본동 24-2	일반도로	-	-	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	-	8	국지	273	본동 13-3	본동 50-65	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6~8	국지	221	본동42-8	본동47	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	2	9	국지	50	본동19-66	본동24-54	일반도로	-	-	-

- 도로 결정 사유서

구분	도로명	위치	결정사유	비고
변경	광로2-65	기점: 노량진수원지 종점: 상도동 광장	• 대상지 진출입을 위한 가감속 차로 확폭 - 폭원 58m → 61m/ 연장 20m	-
변경	대로1-6	기점: 한강대교남단 종점: 서울대교남단	• 대상지 진출입을 위한 가감속 차로 확폭 - 폭원 45m → 48m/ 연장 50m	-
변경	소로3-	기점: 본동25-7 종점: 본동24-2	• 대상지의 원활한 진출입과 도로확폭을 위해 일부구간 폐지 및 정비계획 수립에 따라 도로선형 변경	-
신설	소로 2-	기점: 본동 13-3 종점: 본동 50-65	• 현황 노량진로26길 폐지에 따른 우회도로 신설	-
신설	소로 3-1	기점: 본동 42-8 종점: 본동 47	• 동측 현황도로(노량진로30길) 대상지 내 확폭 및 도시계획도로 지정	-
신설	소로 3-2	기점: 본동 47 종점: 본동 48	• 대상지의 원활한 진출입을 위한 도로 신설	-

■ 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	본동 47-14일대	-	증) 554.6	554.6	-	공원④ 중복결정

- 주차장 결정 사유서

구분	시설명	위치	결정사유	비고
①	주차장	본동 47-14일대	• 지역주민, 용양봉저정 외부이용객 등 주차이용 편의 제공	-

2) 공간시설

▪ 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	본동 50-16일대	-	증) 999.3	999.3	-	-
신설	②	공원	소공원	본동 37-1일대	-	증) 2,744.3	2,744.3	-	-
신설	③	공원	소공원	본동 19-12일대	-	증) 1,651.2	1,651.2	-	-
신설	④	공원	소공원	본동 47-14일대	-	증) 554.6	554.6	-	주차장 중복결정

- 공원 결정 사유서

구분	시설명	위치	결정사유	비고
①	어린이공원	본동 50-16일대	• 본동초등학교 및 본동어린이공원과 연계한 어린이공원 신설	-
②	소공원	본동 37-1일대	• 대상지 주변 용양봉저정공원~안산~고구동산의 단절될 녹지축을 연결하는 공원조성	-
③	소공원	본동 19-12일대	• 대상지 주변 용양봉저정공원~안산~고구동산의 단절될 녹지축을 연결하는 공원조성	-
④	소공원	본동 47-14일대	• 지역주민, 용양봉저정 외부이용객 등을 고려한 공원조성	-

3) 공공문화체육시설

▪ 학교

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	학교	중학교	본동21번지 일원	14,234.0	감) 483.0	13,751.0	서울특별시 교육위원회 고시 제1987-5호('87.2.21)	

- 학교 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	결정사유	비고
변경	학교	본동 21번지 일원	• 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 내 편입된 학교시설 폐지	

※ 본동 19-12, 19-52, 21-4, 22-1 필지 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 내 편입

▪ 사회복지시설

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신규	사회 복지시설	-	본동 47일대	-	증) 지상2층: 250.0 증) 지상3층: 250.0	지상2층: 250.0 지상3층: 250.0	• 입체적 결정 범위 - 설치면적 : 500.0㎡

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 총별 면적은 시설의 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설(사회복지시설)의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 동작구와 협의하여 착공 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 동작구에 기부채납(대지지분 포함)

- 사회복지시설 결정 사유서

구분	시설명	결정내용	결정사유
신규	사회복 지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 지상2~3층 - 연면적 : 500.0㎡	• 지역 내 필요한 생활SOC 시설을 복합 조성하기 위해 사회복지시설 신설 • 구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 입체적 도시계획시설 결정

라. 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이후	
신규	본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	51,696.0	-	51,696.0	동작구 본동 47번지 일대	227	-	-	227	-	

마. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역	51,696.0	-	38,706.8	본동 47번지 일대	공동주택 부대복리시설	52.0 이하	기준 194.7 허용 221.9 상한 246.7 법적상한 292.7	150m 이하 (41층 이하)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 건설규모 : 총 1,080세대 (조합원 분양분 455세대 + 일반분양 373세대 + 공공임대 252세대) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정									
	구분						세대수(세대)	비율(%)		
	합계						1,080	-		
	공동주택 (조합원 분양분)	소계						455	100.0	
		59A type (전용 59.98㎡)						25	5.5	
		59B type (전용 59.93㎡)						25	5.5	
		59C type (전용 59.93㎡)						41	9.0	
		84A type (전용 84.62㎡)						110	24.2	
		84B type (전용 84.78㎡)						118	25.9	
		102A type (전용 102.97㎡)						54	11.9	
		102B type (전용 102.96㎡)						82	18.0	
	공동주택 (분양)	소계						373	100.0	
		59A type (전용 59.98㎡)						17	4.6	
		59C type (전용 59.93㎡)						171	45.8	
		84A type (전용 84.62㎡)						60	16.1	
		84B type (전용 84.78㎡)						52	13.9	
		102B type (전용 102.96㎡)						73	19.6	
	공동주택 (공공임대)	소계						252	100.0	
		39A type (전용 39.92㎡)						63	25.0	
		59A type (전용 59.98㎡)						69	27.4	
		59B type (전용 59.93㎡)						20	7.9	
		59C type (전용 59.93㎡)						100	39.7	
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 - 임대주택건설 : 전체 세대수의 20% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 공급										
심의완화 사항	• 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화 - 기준용적률 10% 상향 • 허용용적률 (20.0%) : 공공보행도로, 열린단지, 우수디자인+장수명주택, 방재안전, 보정계수 적용 • 사업성보정계수 적용: 1.36 - 서울시 평균공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129 / 4,308,123 = 1.36 • 용도지역은 공공재개발사업 공적지원(국토부 보도자료('20.6.16)) 및 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시계획위원회의 심의를 통해 상향 가능 : 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 법적상한 용적률 적용: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조									
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 양녕로변 10m 그 외 인접대지경계로부터 3m									

바. 용적률에 관한 계획

구분	산정내용						
토지 이용 계획 (㎡)	시행면적	획지	새로 설치하는 정비기반시설 면적	공공임대주택 기부채납 환산부지	사회복지시설 기부채납 환산부지	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 폐지되는 기존 국·공유지 면적
	51,696.0㎡	38,706.8㎡	12,989.2㎡	1,124.6㎡	287.5㎡	2,140.0㎡	7,281.0㎡

공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 12,989.2㎡+1,124.6㎡+287.5㎡-2,140.0㎡- 7,281.0㎡ = 4,980.3㎡ ▶ 순부담률 : [(12,989.2㎡+1,124.6㎡+287.5㎡) - 9,421.0㎡] / [(51,696.0㎡+12,989.2㎡ +481.5㎡+101.4㎡) - 9,421.0㎡] × 100 = 11.5% ▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 = 순부담면적 / 용도지역상향 면적 × 100 = {(12,989.2㎡+1,124.6㎡+287.5㎡) - 9,421.0㎡} / 36,457.1㎡ × 100 = 13.6%			
기준 용적률	• 194.7%(가중평균, 소형주택 공급으로 인한 기준용적률 10% 완화) = (7,703.7 × 150%) + (27,812.0 × 190%) + (2,983.6 × 210%) + (207.5 × 400%) ÷ 38,706.8 = 184.7% • 기준용적률 완화적용 : 184.7% + 10%(소형주택 공급) = 194.7% - 제2종일반주거지역 : 150.0% + 10%(소형주택 공급) = 160.0% - 제3종일반주거지역, 일반상업지역 : 193.3% + 10%(소형주택 공급) = 203.3%			
허용 용적률	• 221.9% (사업성 보정계수 적용 1.36) = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대20%)×사업성 보정계수 = 194.7% + 20.0% × 1.36(보정계수 적용) = 221.9% - 제2종일반주거지역 : 160.0% + 20.0% × 1.36(보정계수 적용) = 187.2% - 제3종일반주거지역, 일반상업지역 : 203.3% + 20.0% × 1.36(보정계수 적용) = 230.5%			
정비계획 (상향) 용적률	• 246.7%(가중평균) = 정비계획 허용용적률 + 허용용적률 ×{(1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α건축물(공공임대주택))+0.7α건축물(사회복지시설)} = 221.9% × 204.7%{(1.3 × 0.712 × 0.109 + 1.0 × 0.0169 + 0.7 × 0.0049)} = 246.7% • 사업부지의 허용용적률 : 204.7% = (7,703.7 × 170%) + (27,812.0 × 210%) + (2,983.6 × 230%) + (207.5 × 420%) ÷ 38,706.8 = 204.7% • 공공시설 제공부지 허용용적률 : 145.6% = {(8,167.7 × 150%) + (1,134.6 × 190%) + (-4,057.0 × 190%) + (279.5 × 230%) + (132.5 × 420%) + (481.5 × 204.7%) + (101.4 × 204.7%)} ÷ (8,167.7 + 1,134.6 -4,057.0 + 279.5 + 132.5 + 481.5 + 101.4) = 145.6% • 가중치 : 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 145.6% ÷ 204.7% = 0.712 - 제2종일반주거지역 : 187.2 + 170.0% × (1.3 × 0.882 × 0.264) = 238.68% - 제3종일반주거지역, 일반상업지역 : 230.5% + 213.3% × (1.3 × 0.655 × 0.069 + 1.0 × 0.0211 + 0.7 × 0.0061) = 248.5%			
	가중치 산정식	가중평균	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역, 일반주거지역
	가중치 : 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지의 허용용적률	145.6% / 204.7% = 0.712	150.0% / 170.0% = 0.882	139.6% / 213.3% = 0.655
	α토지: 기반시설 토지제공 면적 /기반시설 토지제공 후 대지면적	4,151.1㎡ / 38,123.9㎡ = 0.109	2,034.0㎡ / 7,703.7㎡ = 0.264	2,117.1㎡ / 30,420.2㎡ = 0.069
	α건축물(공공임대주택) : 공공임대주택 환산부지 /기반시설 토지제공 후 대지면적	643.1㎡ / 38,123.9㎡ = 0.0169	-	643.1㎡ / 30,420.2㎡ = 0.0211
	α건축물(사회복지시설) : 사회복지시설 환산부지 /기반시설 토지제공 후 대지면적	186.1㎡ / 38,123.9㎡ = 0.0049	-	186.1㎡ / 30,420.2㎡ = 0.0061
	법적 상향 용적률	• 292.7% 이하		

바. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	세대수(세대)	세대규모(전용)	연면적(㎡)
획지	38,706.8	-	1,080	전용면적 39.92 ~ 102.97㎡	110,523.10

1) 공공재개발사업의 주택 유형별 건설비를 기준에 따른 공공임대주택 건설계획

총 공공주택 계획세대수	임대주택 계획	
252세대	계	252세대
	39A type (전용 39.92㎡)	63세대
	59A type (전용 59.98㎡)	69세대
	59B type (전용 59.93㎡)	20세대
	59C type (전용 59.93㎡)	100세대

구분	내용	비고
공공재개발사업의 주택 유형별 건설비용	- 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 40% 이상을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것 - 전체 세대수 : 1,080세대 - 토지등소유자 대상 분양분 : 455세대 - 토지등소유자 분 제외 : 일반분양분(373세대), 임대주택(252세대)	「도정법」 제2조2호 나목2)
국토부 제2024-26호 (2024.1.19)	- 공공임대주택 건설비용 : 전체 세대수 또는 연면적의 20% - 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다 - 전체 세대수 : 1,080세대 - 전체 세대수의 20% : 계획 252세대(기준: 216세대) - 전체 임대주택세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 : 계획 63세대 (기준: 48세대) - 전체세대수의 5% 이상 40㎡ 이하 : 계획 63세대 (기준: 55세대)	-

2) 공공재개발사업의 주택 유형별 건설비용 기준에 따른 재개발의무 공공임대주택 건설계획

총 임대주택 계획세대수	공공임대주택 세대수	임대주택 계획	
252세대	141세대	계	141세대
		39A type (전용 39.92㎡)	63세대
		59A type (전용 59.98㎡)	58세대
		59B type (전용 59.93㎡)	20세대

구분	내용	비고
서울시 제2022-493호 (2022. 12. 12.)	- 정비계획용적률 세대수 (법 54조 적용 제외-초과분제외)의 15%를 임대주택으로 건설 정비계획상 임대주택(법 54조 적용 제외-초과분제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설 - 정비계획용적률 전체 세대수 : 937세대 - 정비계획용적률 세대수의 15% : 계획 141세대(기준: 141세대) - 전체 임대주택세대수의 30% 이상 40㎡ 이하 : 계획 63세대 (기준: 48세대) - 전체세대수의 5% 이상 40㎡ 이하 : 계획 63세대 (기준: 55세대)	-

3) 공공재개발사업의 주택 유형별 건설비용 기준에 따른 국민주택규모주택 건설계획

총 임대주택 계획세대수	국민주택규모 임대주택	건설규모(㎡)	임대주택 계획	
252세대	94세대	7,571.4 (용적률 19.6%)	계	94세대
			59C type (전용 59.93㎡)	94세대

구분	내용	비고
국민주택규모주택 공급기준 (법적기준)	- 국민주택규모주택(전용면적 85㎡ 이하) 건설규모 - 상한용적률(건축용적률)에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 공급 = (건축용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (285.5% - 246.7%) × 50% = 19.4% - 국민주택규모주택 건설면적 = 대지면적 × 19.4% = 38,706.8㎡ × 19.4% = 7,516.7㎡ 이상 계획	「도정법」 제54조

4) 공공재개발사업의 주택 유형별 건설비용 기준에 따른 기부채납 공공임대주택 건설계획

총 임대주택 계획세대수	공공지원민간임대 세대수	임대주택 계획	
252세대	17세대	계	17세대
		59A type (전용 59.98㎡)	11세대
		59C type (전용 59.93㎡)	6세대

3. 지구단위계획구역에 관한 결정(신규)

가. 지구단위계획 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지구단위계획구역	동작구 본동 47번지 일대	-	증) 51,696.0	51,696.0	-

- 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위 치	결정내용	결정사유
신규	본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지구단위계획구역	동작구 본동47번지 일대	· 지구단위계획구역 결정 - 위치: 동작구 본동47번지 일대 - 면적: 51,696.0㎡	· 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지구단위계획구역의 체계적이고 효율적인 관리를 위하여 지구단위 계획구역 지정

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	51,696.0	-	51,696.0	100.0	-
제1종일반주거지역	17,062.9	감) 7,703.7	9,359.2	18.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	30,400.7	감) 28,753.4	1,647.3	3.2	-
제2종일반주거지역	-	증) 7,703.7	7,703.7	14.9	-
제3종일반주거지역	3,836.3	증) 28,753.4	32,589.7	36.0	-
일반상업지역	396.1	-	396.1	0.8	-

2) 용도지구 : 변경없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로

구분	규모					기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	광로	2	65	40~58	주간선	1,400	노량진수원지	상도동 광장	일반도로	-	-	78.6.15	양녕로
변경	광로	2	65	40~61	주간선	1,400	노량진수원지	상도동 광장	일반도로	-	-	-	-
기정	대로	1	6	35~45	주간선	4,730	한강대교남단	서울대교남단	일반도로	-	-	건고 349 (79.9.4)	양녕로
변경	대로	1	6	35~48	주간선	4,730	한강대교남단	서울대교남단	일반도로	-	-	-	-
기정	소로	3	-	4	국지	90	본동19-66	본동 24-2	일반도로	-	-	동작구고시 제2012-5호 (12.1.12)	일부폐지, 선형 변형
변경	소로	3	-	4	국지	45	본동25-7	본동 24-2	일반도로	-	-	-	-

구분	규모					기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
신설	소로	2	-	8	국지	273	본동 13-3	본동 50-65	일반도로	-	-	-	-
신설	소로	3	1	6~8	국지	221	본동42-8	본동47	일반도로	-	-	-	-
신설	소로	3	2	9	국지	50	본동19-66	본동24-54	일반도로	-	-	-	-

- 도로 결정 사유서

구분	도로명	위치	결정사유	비고
변경	광로2-65	기점: 노량진수원지 종점: 상도동 광장	· 대상지 진출입을 위한 가감속 차로 확폭 - 폭원 58m → 61m/ 연장 20m	-
변경	대로1-6	기점: 한강대교남단 종점: 서울대교남단	· 대상지 진출입을 위한 가감속 차로 확폭 - 폭원 45m → 48m/ 연장 50m	-
변경	소로3-	기점: 본동25-7 종점: 본동24-2	· 대상지의 원활한 진출입과 도로확폭을 위해 일부구간 폐지 및 정비계획 수립에 따라 도로선형 변경	-
신설	소로 2-	기점: 본동 13-3 종점: 본동 50-65	· 현행 노량진로26길 폐지에 따른 우회도로 신설	-
신설	소로 3-1	기점: 본동 42-8 종점: 본동 47	· 동측 현행도로(노량진로30길) 대상지 내 확폭 및 도시계획도로 지정	-
신설	소로 3-2	기점: 본동 47 종점: 본동 48	· 대상지의 원활한 진출입을 위한 도로 신설	-

■ 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	본동 47-14일대	-	증) 554.6	554.6	-	공원④ 중복결정

- 주차장 결정 사유서

구분	시설명	위치	결정사유	비고
①	주차장	본동 47-14일대	• 지역주민, 용양봉저정 외부이용객 등 주차이용 편의 제공	-

2) 공간시설

■ 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	본동 50-16일대	-	증) 999.3	999.3	-	-
신설	②	공원	소공원	본동 37-1일대	-	증) 2,744.3	2,744.3	-	-
신설	③	공원	소공원	본동 19-12일대	-	증) 1,651.2	1,651.2	-	-
신설	④	공원	소공원	본동 47-14일대	-	증) 554.6	554.6	-	주차장 중복결정

- 공원 결정 사유서

구분	시설명	위치	결정사유	비고
①	어린이공원	본동 50-16일대	• 본동초등학교 및 본동어린이공원과 연계한 어린이공원 신설	-
②	소공원	본동 37-1일대	• 대상지 주변 용양봉저정공원~안산~고구동산의 단절될 녹지축을 연결하는 공원조성	-
③	소공원	본동 19-12일대	• 대상지 주변 용양봉저정공원~안산~고구동산의 단절될 녹지축을 연결하는 공원조성	-
④	소공원	본동 47-14일대	• 지역주민, 용양봉저정 외부이용객 등을 고려한 공원조성	-

3) 공공문화체육시설

■ 학교

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	학교	중학교	본동21번지 일원	14,234.0	감) 483.0	13,751.0	서울특별시 교육위원회 고시 제1987-5호('87.2.21)	

- 학교 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	결정사유	비고
변경	학교	본동 21번지 일원	• 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 내 편입된 학교시설 폐지	

※ 본동 19-12, 19-52, 21-4, 22-1 필지 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 내 편입

■ 사회복지시설

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신규	사회 복지시설	-	본동 47일대	-	증) 지상2층: 250.0 증) 지상3층: 250.0	지상2층: 250.0 지상3층: 250.0	• 입체적 결정 범위 - 설치연면적 : 500.0㎡

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설 층별 면적은 시설의 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설(사회복지시설)의 성능수준, 설비, 세비용도 등은 동작구와 협의하여 착공 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 동작구에 기부채납(대지지분 포함)

- 사회복지시설 결정 사유서

구분	시설명	결정내용	결정사유
신규	사회복 지시설	• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정 - 지상2~3층 - 연면적 : 500.0㎡	• 지역 내 필요한 생활SOC 시설을 복합 조성하기 위해 사회 복지시설 신설 • 구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 입체적 도시계획시설 결정

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	구역명	면적(㎡)	획지		면적(㎡)			비고
			획지번호	위치	기정	변경	변경후	
신규	본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지구단위계획구역	51,696.0	-	동작구 본동47번지 일대	-	증) 51,696.0	51,696.0	

2) 건축물 용도·용적률·높이·건축선에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 계획

구분	관계법규	내용	적용
용도지역/지구 안에서의 건축제한	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 서울특별시 도시계획조례	제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물	단독주택 (공동주택(아파트를 제외) 근린생활시설)
		제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물	단독주택, 공동주택 근린생활시설
		제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물	단독주택, 공동주택 근린생활시설
		일반상업지역에서 건축할 수 없는 건축물	주거시설 (주거외 용도 복합)

※ 시행령 제71조1항3호, 5호, 8호(별표4, 별표6, 별표9) <개정 2021.7.6.>

■ 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구분	관계법규		내용
신설	건폐율	• 노선상업지역과 주거지역 둘 이상의 용도지역에 걸치는 획지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)에 따라 가중평균 건폐율 적용	• 52.0% 이하
	용적률	• 노선상업지역과 주거지역 둘 이상의 용도지역에 걸치는 획지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)에 따라 가중평균 용적률을 적용	• 기준 194.7% • 허용 221.9% • 상한 246.7% • 법정상한 292.7%
	높이	-	• 150m 이하(41층 이하)

■ 건축선에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축한계선	10m	• 양녕로 변
	3m	• 대지경계선

마. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	• 도면에 표기	- 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(2개소) - 위치 및 폭원 : 주출입구~대상지 남측, 동측~어린이공원 6m - 필로티형으로 조성하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
통행체계	• 동측 8m 도로변	• 노량진로30길~진출입구 : 양방통행

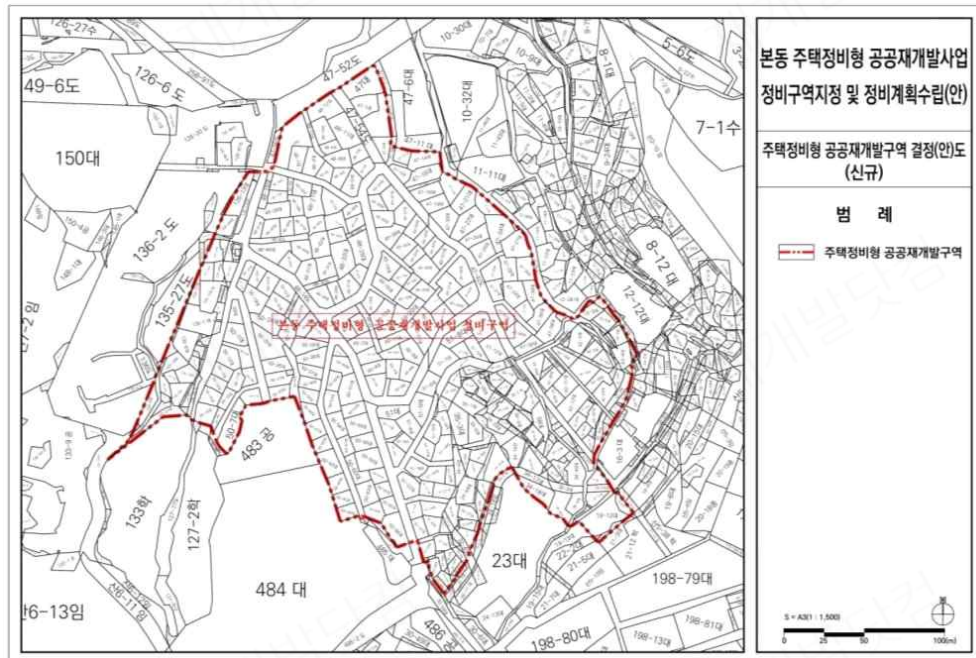
4. 2025년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.07.18.)

- 심의결과 : 수정가결
- 향후 건축심의(정비사업통합심의 등) 후속 절차 전 경관 및 건축계획을 위원회 보고

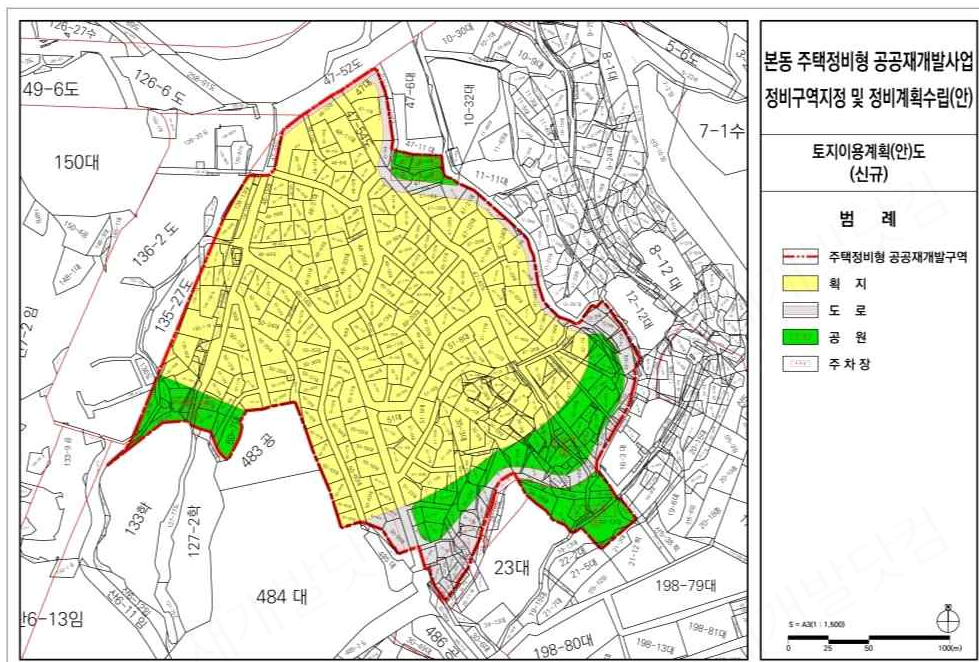
5. 기타 관계도서 : 제재 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치).

※ 첨부도면

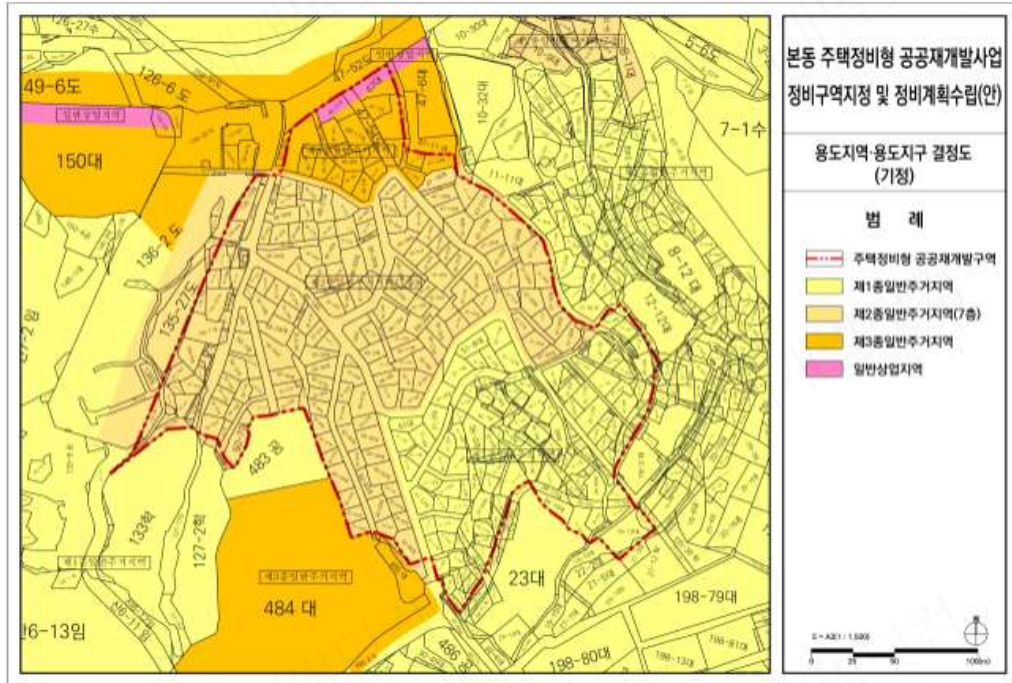
[정비구역 결정(안)도 (신규)]



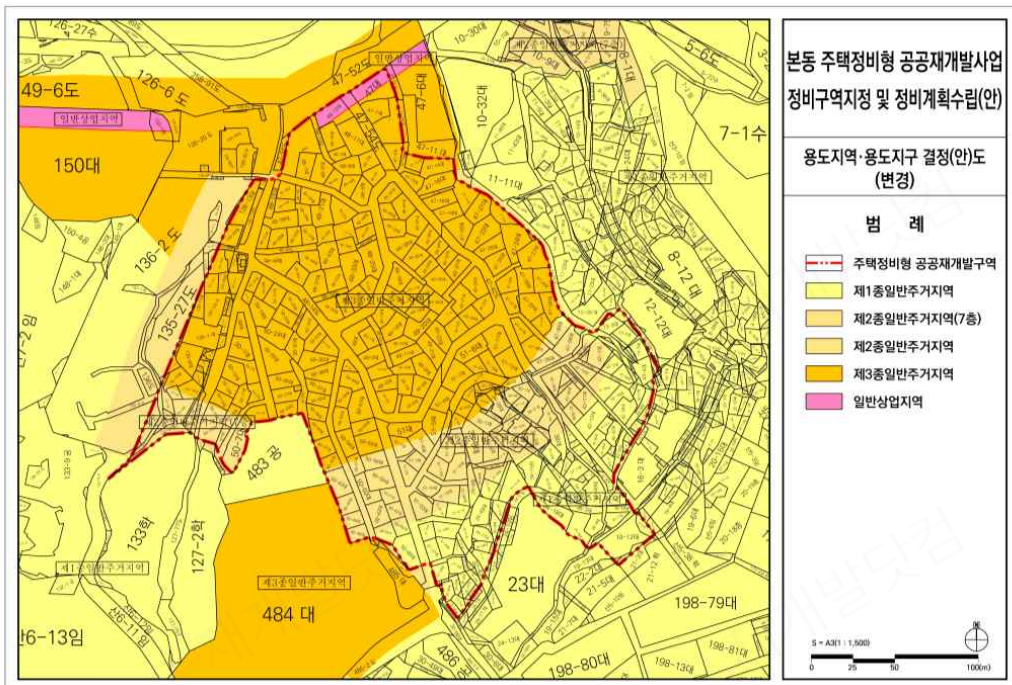
[토지이용계획(안)도 (신규)]



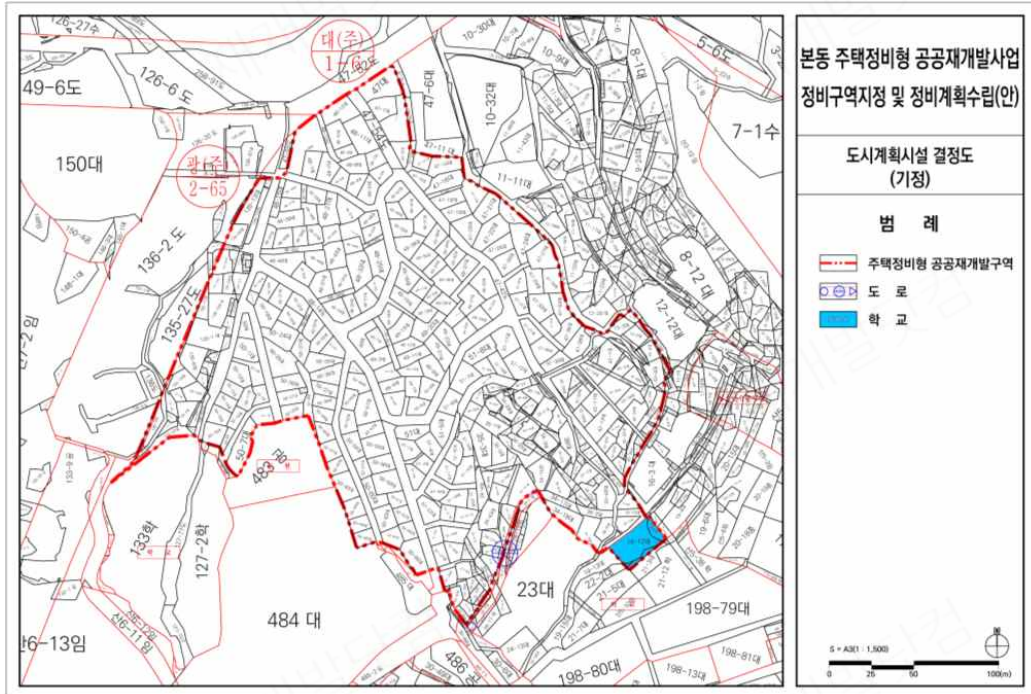
[용도지역·용도지구 결정도 (기정)]



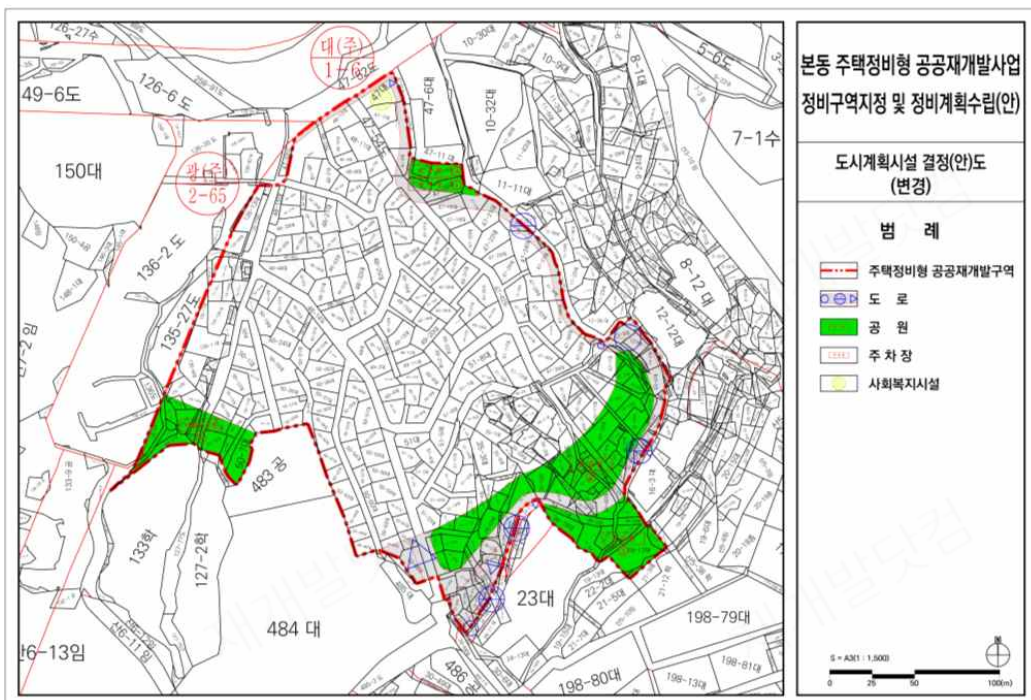
[용도지역·용도지구 결정도 (변경)]



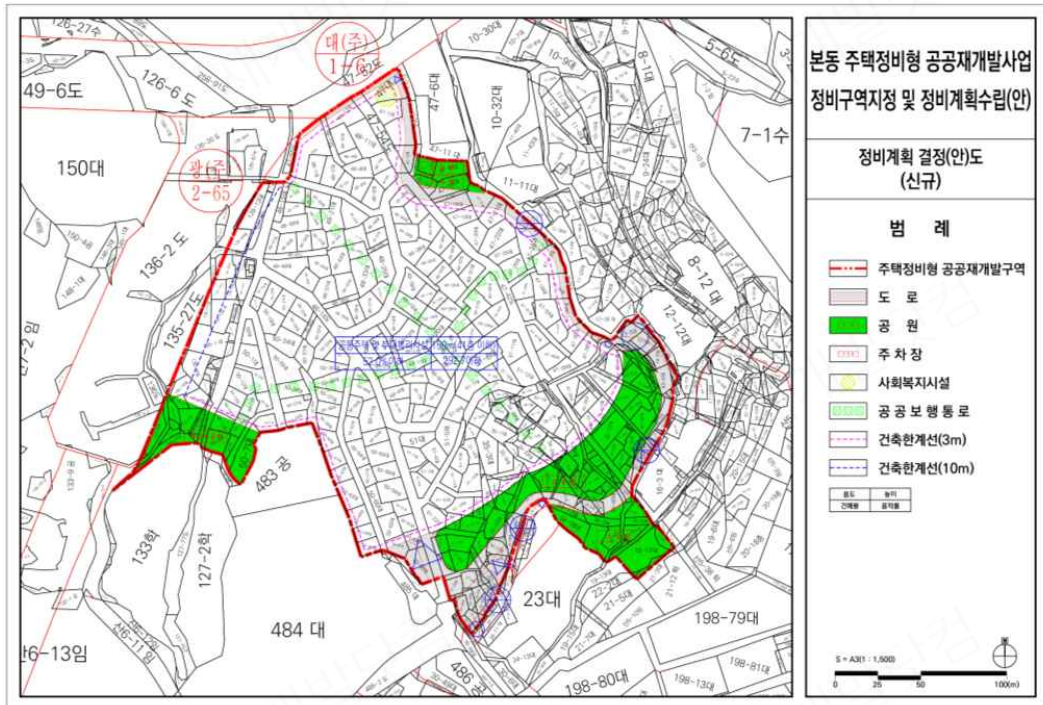
[도시계획시설 결정(안)도 (기정)]



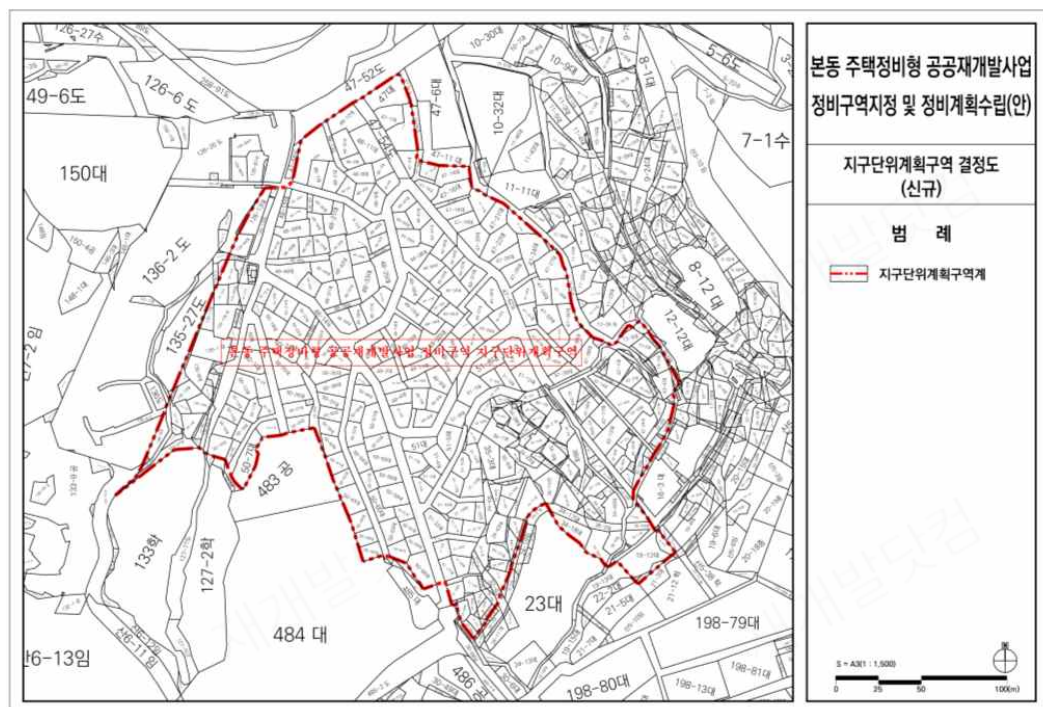
[도시계획시설 결정(안)도 (변경)]



[정비계획 결정(안)도 (신규)]



[지구단위계획 결정(안)도 (신규)]



www.dongjak.go.kr



동작구