

◆ 서울특별시고시 제2025-563호

**동작구 노량진동 39-20일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택)
공급촉진지구 지정·지구계획 승인 및 도시관리계획
(노량진지구 지구단위계획) 결정(변경) 고시**

서울특별시고시 제2022-358호(2022.8.25.)로 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인된 동작구 노량진동 39-20일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제26조 및 제28조, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 동작구 노량진동 39-20일원 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구의 지구계획을 승인(변경) 고시합니다.

2025년 10월 16일

서울특별시장

I. 공공지원민간임대주택(청년안심주택) 공급촉진지구 지정에 관한 사항(변경없음)

II. 공급촉진지구 지구계획에 관한 사항(변경)

1. 지구계획의 개요(변경없음)
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭(변경없음)
3. 사업기간 및 재원조달계획(변경없음)
4. 토지이용계획(변경없음)
5. 인구·주택 수용계획(변경없음)
6. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획(변경없음)
7. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획(변경없음)
8. 그 밖에 지구단위계획 등 대통령령으로 정하는 사항(변경) [붙임]

[붙임]

I. 도시·군관리계획

- ①. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)
 - ②. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서
 1. 용도지역 결정조서(변경없음)
 2. 용도지구 결정조서(변경없음)
 3. 도시계획시설 결정조서(변경없음)
 4. 친환경 및 방재안전에 관한 결정조서(변경없음)
 5. 지역(역사)자산 보전·활용에 관한 결정조서(변경없음)
 6. 공공기여계획 결정(변경)조서
 - 1) 노량진동 37-1 일원 청년안심주택(변경없음)
 - 2) 노량진동 54-1 일원 청년안심주택(변경없음)
 - 3) 노량진동 39-20 일원 청년안심주택(변경)
- － 기정

구분			적용기준	적용내용	비고
일반 상업 지역	공공임대주택 및 공공시설주2)	기본용적률 900% 이하 부여	- 부지면적의 12% 이상주1) - $939.20\text{㎡} \times 12\% = 112.70\text{㎡}$	- 기본공공기여 - 공공임대주택 : 25.67㎡(2.73%)[4세대] - 공공시설 : 89.06㎡(9.48%) ※ 환산부지면적 : 63.54㎡, 부속토지면적 : 25.52㎡ - 합계 : 114.73㎡(12.22%)	-
	도시계획시설 (도로)	상한용적률 941.98% 이하 부여	- 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡	- 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡(6.60%)	
	공공임대주택	상한용적률 960.24% 부여	- 완화용적률(18.26%)의 50%이상 공공 임대주택 제공 - 용적률 9.13% 이상 - 연면적 85.75㎡ 이상	- 추가공공기여 : 용적률 10.19%[3세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 95.70㎡(10.19%) [완화용적률 18.09%의 50% = 9.13%] ※ 환산부지면적 : 10.84㎡ (1.06%)	

주1) 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 동작구에 기부채납

※ 부지면적 : 939.20㎡ (도로로 활용되는 면적(도시계획시설(도로)면적 및 소요폭 미달에 따른 제척면적)을 제외한 실사용 면적)

- 변경

구분			적용기준	적용내용	비고
일반 상업 지역	공공임대주택 및 공공시설주2)	기본용적률 900% 이하 부여	- 부지면적의 12% 이상주1) - $939.20\text{m}^2 \times 12\% = 112.70\text{m}^2$	- 기본공공기여 - 공공임대주택 : 25.67m^2(2.73%)[4세대] - 공공시설 : 96.94m^2(10.32%) ※ 환산부지면적 : 69.16m^2, 부속토지면적 : 27.78m^2 - 합계 : 122.61m^2(13.05%)	-
	도시계획시설 (도로)	상한용적률 941.98% 이하 부여	- 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0m^2	- 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0m^2(6.60%)	
	공공임대주택	상한용적률 960.24% 부여	- 완화용적률(18.26%)의 50%이상 공공 임대주택 제공 - 용적률 9.13% 이상 - 연면적 85.75m^2 이상	- 추가공공기여 : 용적률 10.95%[3세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 102.81m^2(10.95%) [완화용적률 18.26%의 50% = 9.13%] ※ 환산부지면적 : 10.73m^2 (1.14%)	

주1) 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 동작구에 기부채납

※ 부지면적 : 939.20m^2 (도로로 활용되는 면적(도시계획시설(도로)면적 및 소요폭 미달에 따른 제척면적)을 제외한 실사용 면적)

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 획지에 관한 결정조서(변경없음)
2. 건축물 용도 결정조서(변경없음)
3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서
 - 1) 건축물 밀도에 관한 결정조서(변경없음)
 - 노량진로변 가중평균 용적률 적용산식(변경없음)
 - 상한용적률 적용기준(변경없음)
 - 2) 건축물 높이에 관한 결정조서(변경없음)
- 3) 용적률 적용[의무사항] : 변경
 - 노량진동 37-1 일원 청년안심주택(변경없음)
 - 노량진동 54-1 일원 청년안심주택(변경없음)

■ 노량진동 39-20 일원 청년안심주택(변경)

－ 기 정

구분		기 준	적용내용	비 고
공공 기여율	기본용적률 (900%이하)	• 부지면적의 12% 이상주1) - 939.20㎡ × 12% = 112.70㎡	• 기본공공기여 - 공공임대주택 : 25.67㎡(2.73%)[4세대] - 공공시설주2) : 89.06㎡(9.48%) ※ 환산부지면적 : 63.54㎡, 부속토지면적 : 25.52㎡ - 합계 : 114.73㎡(12.22%)	기본용적률 900% 부여, 상한용적률 960.24% 부여 모든 항목을 충족하여야 함
	상한용적률 (960.24% 이하)	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡(6.60%) - 상한용적률 941.98% 적용	
		• 원화용적률(18.26%)의 50%이상 공공임대주택 제공 - 용적률 9.13% 이상 - 연면적 85.75㎡ 이상	• 추가공공기여 : 용적률 10.19%[3세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 95.70㎡(10.19%) [원화용적률 18.09%의50% = 9.13%] ※ 환산부지면적 : 10.84㎡ (1.06%)	
비주거비율		• 10%이상 20%이하주3) (가로변□ 비주거□ 설치□ 의무)	• 주거 : 비주거 = 90.05% : 9.95% (용적률 기준)	
주택 건설 기준	주택규모	• 주택 건설규모 : 실사용면적 : 25㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용 45㎡ 이상	• 공공임대주택 - 25Type(3세대), 48Type(4세대) • 공공지원민간임대주택 - 25Type(12세대), 26Type(160세대) 48Type(16세대) • SH선매입 - 25Type(65세대)	
건 축 물 형 태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 □ - 리모델링이 쉬운 구조 □ - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 □ - 친환경 건축물 □ - 공공시설물 설치 □ - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	• 친환경 건축물 • 에너지효율건축물	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 □ - 100세대 이상~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상	• 지상3층 196.00㎡ 계획 (260세대)	

주1) 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 동작구에 기부채납

주3) 비주거비율은 용적률을 기준으로 산정함(비주거용도는 지하 2층에서 지상 2층에 위치하여야한다. 다만, 대지의 형태 및 고저차 등의 사유와 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

※ 부지면적 : 939.20㎡(도로로 활용되는 면적(도시계획시설(도로)면적 및 소요폭 미달에 따른 제척면적)을 제외한 실사용 면적)

- 변경

구분		기 준	적용내용	비 고
공공 기여율	기본용적률 (900%이하)	• 부지면적의 12% 이상(주1) - 939.20㎡ × 12% = 112.70㎡	• 기본공공기여 - 공공임대주택 : 25.67㎡(2.73%)[4세대]] - 공공시설주2) : 96.94㎡(10.32%) ※ 환산부지면적 : 69.16㎡, 부속토지면적 : 24.35㎡ - 합계 : 122.61㎡(13.05%)	기본용적률 900% 부여, 상한용적률 960.24% 부여
	상한용적률 (960.24% 이하)	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡	• 도시계획시설(도로) 제공면적 - 면적 : 62.0㎡(6.60%) - 상한용적률 941.98% 적용	
		• 완화용적률(18.26%)의 50%이상 공공임대주택 제공 - 용적률 9.13% 이상 - 연면적 85.75㎡ 이상	• 추가공공기여 : 용적률 10.95%[3세대] - 공공임대주택 용적률 산정용 연면적 : 102.81㎡(10.95%) [완화용적률 18.26%의50% = 9.13%] ※ 환산부지면적 : 10.73㎡ (1.14%)	
비주거비율		• 10%이상 20%이하(주3) (가로변□ 비주거□ 설치□ 의무)	• 주거 : 비주거 = 90.03% : 9.97% (용적률 기준)	
주택 건설 기준	주택규모	• 주택 건설규모 : 실사용면적 : 25㎡ ~ 60㎡ - 1인(세어형 포함) 세대 : 실사용 25㎡ 이상 - 2인 이상 세대 : 실사용 45㎡ 이상	• 공공임대주택 - 25Type(3세대), 48Type(4세대) • 공공지원민간임대주택 - 25Type(12세대), 26Type(160세대) 48Type(16세대) • SH선매입 - 25Type(65세대)	모든 항목을 총괄하여야 함
건축 비밀 요건 태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 2가지 이상 의무 이행 □ - 리모델링이 쉬운 구조 □ - 커뮤니티 지원시설의 설치계획 - 에너지효율 건축물 □ - 친환경 건축물 □ - 공공시설물 설치 □ - 「서울시 건축물 심의기준」에 규정한 발코니 설치	• 친환경 건축물 • 에너지효율건축물	
주민공동시설 (커뮤니티시설)		• 「청년주택 운영기준」 3-3-9 □ - 100세대 이상~ 300세대 미만 : 150㎡ 이상	• 지상3층 196.56㎡ 계획 (260세대)	

주1) 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 준용

주2) 동작구에 기부채납

주3) 비주거비율은 용적률을 기준으로 산정함(비주거용도는 지하 2층에서 지상 2층에 위치하여야한다. 다만, 대지의 형태 및 고저차 등의 사유와 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10% 이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회의 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

※ 부지면적 : 939.20m^2 (도로로 활용되는 면적(도시계획시설(도로)면적 및 소요폭 미달에 따른 제척면적)을 제외한 실사용 면적)

4. 건축물 배치·형태·경관계획에 관한 결정조서(변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

6. 인센티브계획 결정조서(변경없음)

④. 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

II. 집단에너지의 공급에 관한 계획 : 해당없음

III. 방재계획(변경없음)

IV. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획(변경없음)

V. 공공시설의 귀속에 관한 계획(변경)

1. 공공시설의 종류, 위치 및 규모

－ 기정

구분	위치	규모	비고
사회복지시설	청년주택3층	연면적 : 259.70㎡	동작구청에 기부채납
도로	노량진동 39-33	면적 : 62.0㎡	동작구청에 기부채납

－ 변경

구분	위치	규모	비고
사회복지시설 (장애인가족지원센터)	청년주택3층	연면적 : 285.80㎡	동작구청에 기부채납
도로	노량진동 39-33	면적 : 62.0㎡	동작구청에 기부채납

2. 계획기준 및 근거

구분	공공기여 내용	근거 및 기준	비고
사회복지시설	기부채납	서울특별시 지구단위계획 수립기준 서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준	－
도로			

VI. 공사의 감리에 관한 계획(변경없음)

VII. 조성토지의 공급에 관한계획(변경없음)

VII. 관계도면(생략)