

◆ 서울특별시고시 제2018-65호
도시관리계획(노량진지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-317호(1996. 11. 20.)로 최초결정 고시되고, 서울특별시고시 제2016-86호(2016. 03. 31.)로 결정(변경) 고시된 「노량진지구 지구단위계획」에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2018년 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2018. 02. 14.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(노량진지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 3월 8일
서울특별시장

I. 결정(변경)취지

- 노량진지구 지구단위계획구역내 노량진동 37-1번지의 7필지(37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39), 사업면적 923㎡에 대하여 역세권 청년주택을 건립하여 청년층을 위한 임대주택 공급과 더불어 계획적인 역세권 개발을 유도하고자 도시관리계획(노량진지구 지구단위계획)을 결정(변경) 하는 사항임

II. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	노량진지구 지구단위계획구역	동작구 노량진동 46번지 일원	87,123 (923.0)	-	87,123 (923.0)	1996. 11. 20 (서울시고시 제1996-317호)	

※ 항목 중 ()의 숫자는 노량진동 37-1번지의 7필지(37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)에 대한 역세권 청년주택 사업대상지 면적임

III. 지구단위계획에 관한 결정(변경)조서
1. 토지이용 및 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)
가. 용도지역 및 지구에 관한 결정조서(변경없음)
1. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	87,123	-	87,123	100.0	

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소계	10,990	—	10,990	12.6	
	제1종일반주거지역	10,490	—	10,490	12.0	
	제3종일반주거지역	500	—	500	0.6	
상업 지역	소계	76,133	—	76,133	87.4	
	일반상업지역	76,133 (923.0)	—	76,133 (923.0)	87.4	

※ 항목 중 ()의 숫자는 노량진동 37-1번지의 7필지(37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)에 대한 역세권 청년주택 사업대상지 면적임

- 나. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)
2. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

② 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
가. 가구 결정조서(변경없음)
나. 획지 결정(변경)조서
1) 최대개발규모 결정조서(변경없음)
2) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서
■ 획지선 지정에 관한 결정조서(변경없음)
■ 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정(변경)조서
• 공동개발 지정
- 기정

가구 번호	획지 번호	위 치		면 적(㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지 번			
I		노량진동	81, 82	531	공동개발 지정	
I		노량진동	72-40, 68, 69	302	공동개발 지정	

- 변경

가구 번호	획지 번호	위 치		면 적(㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지 번			
I		노량진동	81, 82	531	공동개발 지정	
I		노량진동	72-40, 68, 69	302	공동개발 지정	
F		노량진동	37-1, 4, 6, 7, 15, 39-13, 14, 39	923	공동개발 지정	• 신설 • 역세권청년주택

- 공동개발 권장
- 기정

가구 번호	획지 번호	위 치		면 적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지 번			
B		노량진동	31-13, 0-1, 35-1, 2, 39-38	432	공동개발 권장	
B		노량진동	36-3, 5, 39-38	652	공동개발 권장	
D		노량진동	39-23, 25, 30, 32, 33, 34	711	공동개발 권장	
D		노량진동	39-1, 18, 20, 21	476	공동개발 권장	
D		노량진동	39-26, 27	427	공동개발 권장	
D		노량진동	37-11, 39-17	275	공동개발 권장	
F		노량진동	39-5, 6, 8, 9	493	공동개발 권장	
F		노량진동	39-3, 4, 10, 11	611	공동개발 권장	
F		노량진동	37-6, 7, 8, 39-14	523	공동개발 권장	
F		노량진동	37-1, 4, 15, 39-12, 13, 39	670	공동개발 권장	
G		노량진동	54-21, 22, 56-16, 33	624	공동개발 권장	
G		노량진동	56-11, 12, 19	526	공동개발 권장	
G		노량진동	54-23, 56-13, 14	763	공동개발 권장	
H		노량진동	58-1, 8	111	공동개발 권장	
H		노량진동	58-9, 10, 11, 12	412	공동개발 권장	
H		노량진동	58-20, 21	182	공동개발 권장	
H		노량진동	58-13, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26, 28, 29	632	공동개발 권장	
H		노량진동	58-7, 27, 32	386	공동개발 권장	
I		노량진동	58-19, 38, 39, 72-28, 43, 44, 45, 46, 52, 53, 54	812	공동개발 권장	
I		노량진동	72-32, 33, 58-36, 41	260	공동개발 권장	
I		노량진동	72-7, 8, 10, 11, 13, 48, 49, 50	682	공동개발 권장	
I		노량진동	100-1, 2, 3, 4, 6, 7	547	공동개발 권장	
I		노량진동	72-12, 97-1, 100-8, 20	445	공동개발 권장	
I		노량진동	72-30, 32	294	공동개발 권장	
I		노량진동	72-31, 32	254	공동개발 권장	
I		노량진동	95	556	공동개발 권장	

- 변경

가구 번호	획지 번호	위 치		면 적 (㎡)	계획내용	비 고
		법정동	지 번			
B		노량진동	31-13, 0-1, 35-1, 2, 39-38	432	공동개발 권장	
B		노량진동	36-3, 5, 39-38	652	공동개발 권장	
D		노량진동	39-23, 25, 30, 32, 33, 34	711	공동개발 권장	
D		노량진동	39-1, 18, 20, 21	476	공동개발 권장	
D		노량진동	39-26, 27	427	공동개발 권장	
D		노량진동	37-11, 39-17	275	공동개발 권장	
F		노량진동	39-5, 6, 8, 9	493	공동개발 권장	
F		노량진동	39-3, 4, 10, 11	611	공동개발 권장	
F		노량진동	37-6, 7, 8, 39-14	523	공동개발 권장해제	변경
F		노량진동	37-1, 4, 15, 39-12, 13, 39	670	공동개발 권장해제	변경
G		노량진동	54-21, 22, 56-16, 33	624	공동개발 권장	
G		노량진동	56-11, 12, 19	526	공동개발 권장	
G		노량진동	54-23, 56-13, 14	763	공동개발 권장	
H		노량진동	58-1, 8	111	공동개발 권장	
H		노량진동	58-9, 10, 11, 12	412	공동개발 권장	
H		노량진동	58-20, 21	182	공동개발 권장	
H		노량진동	58-13, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26, 28, 29	632	공동개발 권장	
H		노량진동	58-7, 27, 32	386	공동개발 권장	
I		노량진동	58-19, 38, 39, 72-28, 43, 44, 45, 46, 52, 53, 54	812	공동개발 권장	
I		노량진동	72-32, 33, 58-36, 41	260	공동개발 권장	
I		노량진동	72-7, 8, 10, 11, 13, 48, 49, 50	682	공동개발 권장	
I		노량진동	100-1, 2, 3, 4, 6, 7	547	공동개발 권장	
I		노량진동	72-12, 97-1, 100-8, 20	445	공동개발 권장	
I		노량진동	72-30, 32	294	공동개발 권장	
I		노량진동	72-31, 32	254	공동개발 권장	
I		노량진동	95	556	공동개발 권장	

※ 역세권 청년주택 건립에 따라 노량진동 37-1번지의 7필지(37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)에 대하여 공동개발 지정을 신설함에 따라 공동개발권장으로 되어있는 일부 필지에 대하여 해제하는 사항임

- 공동개발 지정 및 권장에 관한 결정(변경) 사유서

가구번호	변경내용	변경사유
F	• 지정 : 공동개발 권장 - 노량진동 37-6, -7, -8, 39-14 - 노량진동 37-1, -4, -15, 39-12, -13, -39 • 변경 : 공동개발 지정 및 권장해제 - 공동개발 지정 : 노량진동 37-1, -4, -6, -7, -15, 39-13, -14, -39 - 공동개발 권장해제 : 노량진동 37-8, 39-12	• 역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 변경

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 지정용도 결정조서(신설)

1) 건축물의 지정용도 결정조서

■ 건축물의 지정용도 결정조서

구 분	지정용도	비 고	
노량진동 37-1, 37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39	• 공동주택(주거복합) 주1)	가	역세권 청년주택

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항의 제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

■ 건축물의 지정용도 결정사유서

구 분	변경내용	변경사유
-	• 지정용도 신설 - 공동주택(주거복합)	• 역세권 청년주택 건립을 위한 지정용도 신설

나. 건축물의 불허용도 결정조서(변경없음)

구분			내용	비고	
기정	불허용도	간선부	• 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ※ 단, G가구 12획지(62-8, 62-22번지)에 대하여 다음의 용도를 추가함. - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 (바닥면적 150㎡미만), 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설	A	구역 전체

구분			내용	비고	
기정	불허 용도	이면부	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 - 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설	B	구역 전체

※ 불허용도 적용범위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제83조제4항에 의거하여 건축물이 아닌 시설에 대해서도 적용함

다. 건축물의 권장용도 결정조서(변경없음)

구 분				내 용	비 고	
기정	권장 용도	간 선 부	전층 권장	- 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 - 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 - 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설 - 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	1	구역 전체
		이 면 부	전층 권장	- 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 서점(근린생활시설에 해당하지 아니하는 것), 학원 및 독서실(당해용도 바닥 면적 500㎡ 미만인 것) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	2	

※ 권장용도의 인정 : 권장용도의 면적구성은 건물전체의 용도의 경우 당해용도 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 제외) 합 20%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용

라. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

1) 건폐율 결정조서(변경없음)

구 분		건 폐 율	비 고
상업지역	일반상업지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54호

2) 용적률 결정(변경)조서

■ 기정

구분	기준용적률	허용용적률	기본용적률	상한용적률	비 고
• 간선도로변 (노량진로 및 장승배기길 등)	300%이하	630%이하	—	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조의 내용을 따름	
• 이면도로변 (15m이하 도로)	250%이하	500%이하	—		

■ 변경

구분	기준용적률	허용용적률	기본용적률	상한용적률	비 고
• 간선도로변 (노량진로 및 장승배기길 등)	300%이하	630%이하	—	서울특별시 도시계획조례	
• 이면도로변 (15m이하 도로)	250%이하	500%이하	—	시행규칙 제7조의 내용을 따름	
• 노량진동 37-1외 7필지(37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)	—	—	800%이하	841.6%이하 ^{주1)}	• 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 적용 • 역세권 청년주택

주1) 도시계획시설로 지구단위계획 기 결정된 도로를 기부채납하여 상한용적률 산출

- 상한용적률 산정식 : $\text{기본용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$
 - α : 순부담 공공시설부지 면적/공공시설부지 제공후의 대지면적
 - 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률
- 상한용적률 산정
 - $800 \times (1 + 1.3 \times 0.04 \times 1) = 841.6\%$
 - ※ α : $36.7/886.3 = 0.04$
 - ※ 가중치 : 공공시설제공부지 용적률/사업부지 용적률

■ 용적률 결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
—	• 용적률(변경) - 기정 : 기준용적률 250%이하 허용용적률 500%이하 - 변경 : 기본용적률 800.0%이하 상한용적률 841.6%이하	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 운영기준 준용

3) 건축물 높이 결정(변경)조서

■ 기정

구 분	최고높이	비 고
최고높이	• 간선도로변(노량진로, 장승배기길)	90m이하
	• 만양로변, 동작경찰서	50m이하
	• 이면도로변	40m이하

■ 변경

구 분	최고높이	비 고
최고높이	• 간선도로변(노량진로, 장승배기길)	90m이하
	• 만양로변, 동작경찰서	50m이하
	• 이면도로변	40m이하
	• 노량진동 37-1외 7필지 (37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39)	60m이하
		• 역세권 청년주택

■ 건축물 높이 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경사유
-	- 높이(변경) - 지정 : 40m이하 - 변경 : 60m이하	- 노량진동 37-1외 7필지(37-4, 37-6, 37-7, 37-15, 39-13, 39-14, 39-39) 청년주택에 적용 - 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 운영기준 준용

마. 용적률 적용기준[의무사항](신설)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	공공기여율 10%에 해당하는 공공시설설치 및 제공	- 공공임대주택 총 제공면적(①+②) : 103.40㎡ (11.67%) ① 공공임대주택 제공면적(부속토지 면적) - 89.04㎡(10.05%) ≥ 88.63(10.0%) ② 미확보된 허용용적률 공공임대주택 확보 부속토지 면적 - 14.36㎡(1.62%)1)	기본 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함 (노량진동 37-1외 7필지 역세권 청년주택에 한함)
주택 건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 - 준공공임대주택 : 전용 60㎡이하	- 주거:비주거 = 86.00%:14.00% - 공공임대:준공공임대 = 13.58%:86.42% (36세대) (236세대) - 공공임대주택 : 전용 16.65㎡ 계획 - 준공공임대주택 : 전용 32.14㎡, 16.65㎡, 14.25㎡, 14.07㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	지상 2층에 116.13㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (개정 2017. 8. 1.) 준용

1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2에 따라 인센티브 미확보된 허용용적률 이상 공공임대주택으로 확보

바. 공공기여계획(신설)

구분	기본용적률	공공기여율	계획내용	비 고
일반 상업 지역	800%	부지 면적의 10% 이상 ^{주1)} (88.63㎡ 이상)	- 공공임대주택 총 제공면적(①+②) : 103.40㎡(11.67%) ① 공공임대주택 제공면적(부속토지 면적) - 89.04㎡(10.05%) ≥ 88.63(10.0%) ② 미확보된 허용용적률 공공임대주택 확보 부속토지 면적 - 14.36㎡(1.62%)	노량진동 37-1외 7필지 역세권 청년 주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 부속토지는 시장에게 기부채납 함

사. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 배치 및 건축선(변경없음)

구 분	적용대상		건축한계선	벽면한계선	비 고
기정	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 고시원밀집지 일대	1m 미만	-	• 차도형 조성(이면부 차도구간 6m이상 확보)
		만양로 신한은행 이면부 일대	1m	-	• 보차혼용형 조성(이면부 보행 및 차도 구간확보)
		공공보행통로 조성부분	-	3m	• 보도형 조성(노량진동 56-9 일대 이면부 보행구간 확보)

2) 건축물의 형태와 색채 및 외관(변경없음)

③ 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

1. 대지내 공지 및 통로(변경없음)

구 분	적용대상		계획내용	비 고
쌈지형공지	보행통로 및 가각부		26개소	• 개발규모 확대에 따른 쌈지형공지 추가지정
전면공지	구역전체	간선도로변	3m	• 보도 및 오픈스페이스로 조성
		이면도로변	1~4m 이하	• 이면도로 여건을 감안한 차도 및 보도로 조성 • 도로(소(국)3-2) 일부분 추가
공공보행통로	보행동선 단절부 및 보행공간 확보필요 지역	E	4m	• 노량진로와 이면도로 및 보행자우선도로의 연계를 위하여 공공보행통로 신설
		G	3m	• 이면부의 원활한 보행연계를 위해 종전계획사항 존치

2. 차량동선 및 주차계획(변경없음)

④ 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

⑤ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 결정조서(변경없음)

IV. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

VI. 관계서류 열람방법

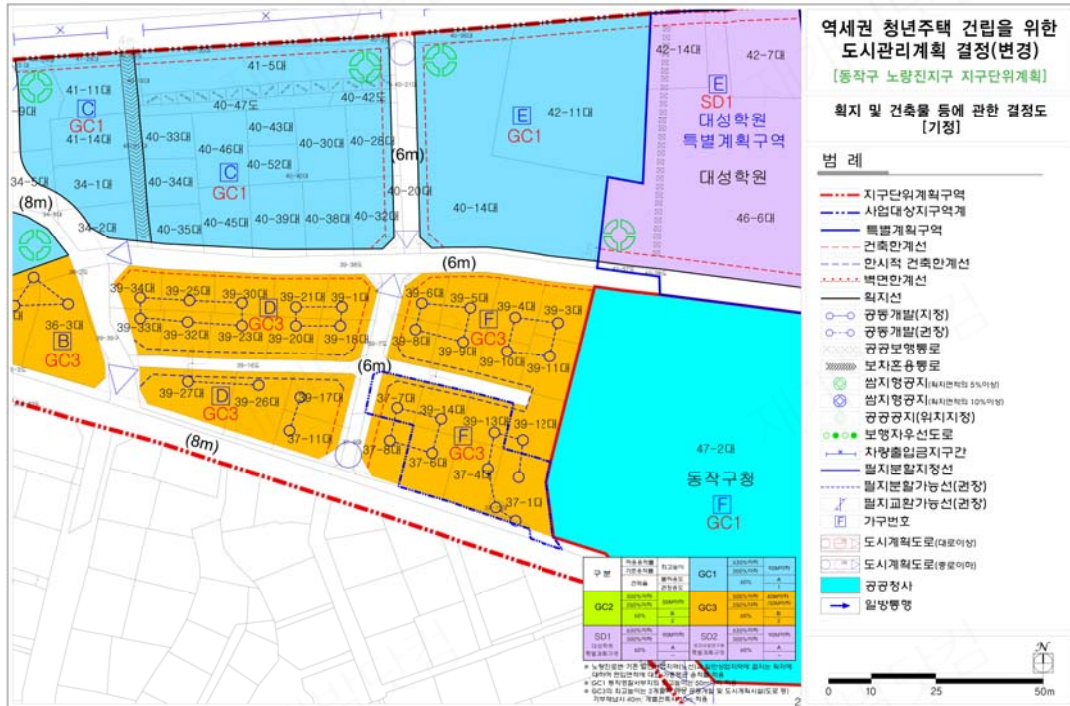
○ 관계서류는 서울시청 3층 임대주택과(☎02-2133-4945)와 동작구청(유한양행 임차청사 3층) 도시계획과(☎02-820-9195)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

VII. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

○ 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도[기정]



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도[변경]

