

## ◆ 서울특별시고시 제2019-59호

## 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

- 동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

서울특별시 동작구 노량진동 128-2번지 『도시관리계획(동작구 노량진동 128-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역 지정 및 계획)』에 대하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2018년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2018. 11. 28.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 2월 14일  
서울특별시

## I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 동작구 노량진동 128-2번지
- 면적 : 3,790.0㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 결정함

## II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

## ① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

## 1. 지구단위계획구역 결정(신설)조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                                   | 위치                  | 면적(㎡) |            |         | 비고 |
|----|------------|---------------------------------------|---------------------|-------|------------|---------|----|
|    |            |                                       |                     | 기정    | 변경         | 변경 후    |    |
| 신설 | -          | 동작구 노량진동 128-2번지<br>역세권 청년주택 지구단위계획구역 | 동작구 노량진동<br>128-2번지 | -     | 증) 3,790.0 | 3,790.0 | -  |

## □ 결정사유서

| 구분 | 구역명                                   | 면적(㎡)   | 결정사유                                                                                                                                                                  |
|----|---------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | 동작구 노량진동 128-2번지<br>역세권 청년주택 지구단위계획구역 | 3,790.0 | <ul style="list-style-type: none"> <li>대중교통이 편리하고 생활여건이 우수한 대상지에 청년층 주거안정을 위한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따른 역세권 청년주택 지구단위계획구역을 결정(신설)</li> </ul> |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

## 1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

## 가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

| 구 분      |           | 면 적(㎡)  |            |         | 구 성 비(%) | 비 고 |
|----------|-----------|---------|------------|---------|----------|-----|
|          |           | 기 정     | 변 경        | 변경후     |          |     |
| 주거<br>지역 | 소계        | 3,790.0 | -          | 3,790.0 | 100.0    | -   |
|          | 제3종일반주거지역 | 3,790.0 | 감) 3,790.0 | -       | 0.0      | -   |
|          | 준주거지역     | -       | 증) 3,790.0 | 3,790.0 | 100.0    | -   |

## □ 결정사유서

| 도면표시<br>번호 | 위치                     | 용도지역          |       | 면적(㎡)   | 용적률  | 결정사유                                                                                                                          |
|------------|------------------------|---------------|-------|---------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                        | 기정            | 변경    |         |      |                                                                                                                               |
| -          | 동작구<br>노량진동<br>128-2번지 | 제3종<br>일반주거지역 | 준주거지역 | 3,790.0 | 400% | <ul style="list-style-type: none"> <li>『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 용도지역을 결정(변경)</li> </ul> |

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)

## 1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(신설)조서

## 가. 획지에 관한 결정(신설)조서

| 도면번호 | 가구번호 | 면적(㎡)   | 획지               |         | 비고 |
|------|------|---------|------------------|---------|----|
|      |      |         | 위치               | 면적(㎡)   |    |
| -    | -    | 3,790.0 | 동작구 노량진동 128-2번지 | 3,790.0 |    |

## □ 결정사유서

| 구분 | 결정내용                                                                 | 결정사유                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>획지계획 신설 : 3,790.0㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 획지계획을 결정(신설)</li> </ul> |

## 2. 건축물 등에 관한 결정(신설)조서

## 가. 건축물의 용도에 관한 결정(신설)조서

| 도면번호 | 위치                         | 구분          | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비고 |
|------|----------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| -    | 동작구<br>노량진동<br>128-2<br>번지 | 용도          | 지정용도<br>(1) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택(주거복합)<sup>주)</sup></li> <li>※ 단, 지하2층에서 지상2층은 비주거용도 및 부대복리시설 설치 가능</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|      |                            | 불허용도<br>(A) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외)</li> <li>• 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 다중생활시설, 단란주점, 안마 시설소</li> <li>• 운수시설 • 의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원</li> <li>• 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장</li> <li>• 업무시설(단, 공공업무시설 제외)</li> <li>• 창고시설 • 위험물 저장 및 처리 시설(단, 주유소 제외)</li> <li>• 자동차 관련 시설(단, 주차장 제외) • 교정 및 군사시설</li> <li>• 장례시설 • 야영장 시설 • 관련법에 따른 불허용도</li> </ul> |    |

주) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제3호, 제4호 및 제5호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 및 단기임대주택 제외

## □ 결정사유서

| 구분 | 결정내용          | 결정사유                                                                                                                                                                                                |
|----|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | • 지정, 불허용도 신설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 공공임대주택 및 민간임대주택을 지정용도로 결정(신설)</li> <li>• 주거환경을 저해하는 용도 등의 도입을 막기 위해 불허용도를 결정(신설)</li> </ul> |

## 나. 건축물의 규모에 관한 결정(신설)조서

| 도면번호 | 위치                         | 구분    | 계획내용                                                | 비고 |
|------|----------------------------|-------|-----------------------------------------------------|----|
| -    | 동작구<br>노량진동<br>128-2<br>번지 | 건폐율   | • 60% 이하                                            |    |
|      |                            | 용적률   | 기본용적률<br>• 400% 이하                                  |    |
|      |                            | 상한용적률 | • 법적용적률 이하<br>※ 공공시설 제공시 → 기본용적률 x (1 + 1.3a) x 가중치 |    |
|      |                            | 높이    | • 60m 이하                                            |    |

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

□ 결정사유서

| 구분 | 결정내용                | 결정사유                                                                                                                     |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | • 건축물의 규모에 관한 사항 신설 | • 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』을 준용하여 건축물의 규모에 관한 사항을 결정(신설) |

다. 건축물의 규모에 관한 계획 적용기준(신설)

| 구분             | 적용기준                                  | 계획내용                                                                              | 완화내용                | 비고                      |
|----------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| 공공기여율          | • 공공임대주택 부속토지 10% 이상                  | • 공공임대 대지지분<br>= 386.92㎡(10.21%)                                                  | 기본용적률<br>400%<br>부여 | 모든<br>항목을<br>충족<br>하여야함 |
| 비주거비율          | • 15% 미만<br>(가로변 비주거 설치 의무)           | • 주거 : 비주거<br>= 85.02% : 14.98%                                                   |                     |                         |
| 주택<br>건설<br>기준 | 공공임대 :<br>민간임대                        | • 10 : 90                                                                         |                     |                         |
|                | 주택규모                                  | • 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하<br>• 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하                                      |                     |                         |
| 건축물<br>형태      | 21세기<br>미래형<br>주거환경<br>조성을 위한<br>주요정책 | • 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티<br>지원시설의 설치계획, 에너지 효율<br>건축물, 친환경 건축물 중 2가지<br>사항 이상 의무적으로 이행 |                     |                         |
| 주민<br>공동<br>시설 | 커뮤니티시설                                | • 주민공동체 활성화를 위해 100㎡<br>이상 설치                                                     |                     |                         |
|                |                                       | • 지상1층에 청년층을 위한 문화<br>공간 489.80㎡ 조성 계획                                            |                     |                         |

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용

※ 상기 계획사항은 관련법 및 지침 내에서 건축 인·허가시 변동될 수 있음

□ 결정사유서

| 구분 | 결정내용               | 결정사유                                                                                                                   |
|----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | • 용적률 완화항목 및 내용 신설 | • 『서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례』에 따라 공공임대주택을 포함한 역세권 청년주택을 건립하기 위해 『서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준』을 준용하여 용적률 완화항목 및 내용 결정(신설) |

## 라. 건축물의 배치에 관한 결정(신설)조서

| 도면번호 | 위치                  | 계획내용  |                 | 비고   |
|------|---------------------|-------|-----------------|------|
| -    | 동작구 노량진동<br>128-2번지 | 건축한계선 | • 만양로 18길변 : 3m | 도면참조 |

## 3. 기타사항에 관한 결정(신설)조서

## 가. 대지안의 공지에 관한 계획(신설)

| 도면번호 | 위치                     | 계획내용      |                |                                                                                                                                                                                                                                              | 비고         |
|------|------------------------|-----------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| -    | 동작구<br>노량진동<br>128-2번지 | 대지내<br>공지 | 전면<br>공지       | • 보도부속형 전면공지<br>- 건축한계선 후퇴부분 공지                                                                                                                                                                                                              | 만양로<br>18길 |
|      |                        | 대지내<br>통로 | 공공<br>보행<br>통로 | • 만양로18길과 만양로14나길을 연결하는 남북측 1개소 (폭3m 이상)<br>- 필로티 구조로 설치가 가능하며, 이 경우 유효높이를 2개층 이상 확보<br>단, 근린생활시설 2층부의 기능적 연계성을 위해 연결통로(복도 등)를 설치가능<br>※ 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입할 수 있도록 24시간 개방을 원칙으로 하나, 보안 및 건물의 관리 등의 사유로 인하여 불가피한 경우 결정권자와 협의하여 일정시간 폐쇄할 수 있음 | 도면<br>참조   |

## □ 결정사유서

| 구분 | 결정내용        | 결정사유                                    |
|----|-------------|-----------------------------------------|
| 신설 | • 전면공지 신설   | • 만양로18길의 보행환경 제고를 위해 전면공지 결정(신설)       |
|    | • 공공보행통로 신설 | • 대상지 및 인근지역의 보행환경 제고를 위해 공공보행통로 결정(신설) |

## 나. 공공기여에 관한 계획

## 1) 공공임대주택

| 구분     | 건축연면적     | 기부채납 내용        | 총 제공면적  | 비고                      |
|--------|-----------|----------------|---------|-------------------------|
| 공공임대주택 | 2,170.64㎡ | 공공임대주택<br>부속토지 | 386.92㎡ | 용도지역 변경<br>부지면적의 10.21% |

※ 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

## IV. 관계도면 : 붙임 참조(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

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

## V. 관계서류 열람방법

※ 서울시청(본청 3층) 주택공급과(02-2133-6297)과 동작구청(유한양행 임차청사 3층) 도시계획과(02-820-9734)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

## V. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

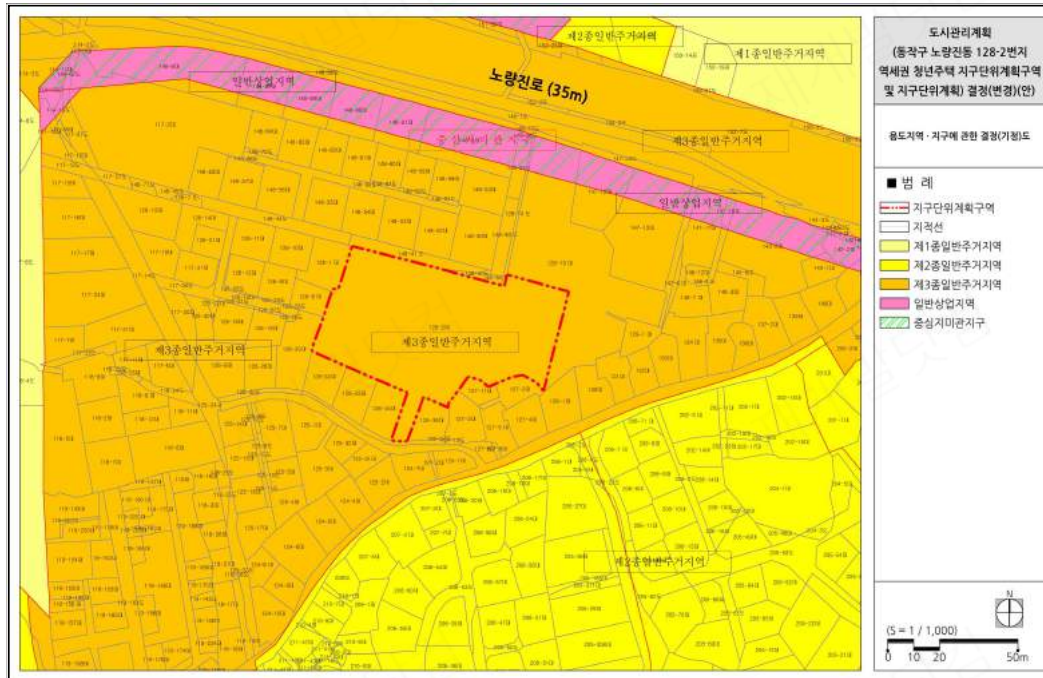
※ 기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

붙임. 관계도면

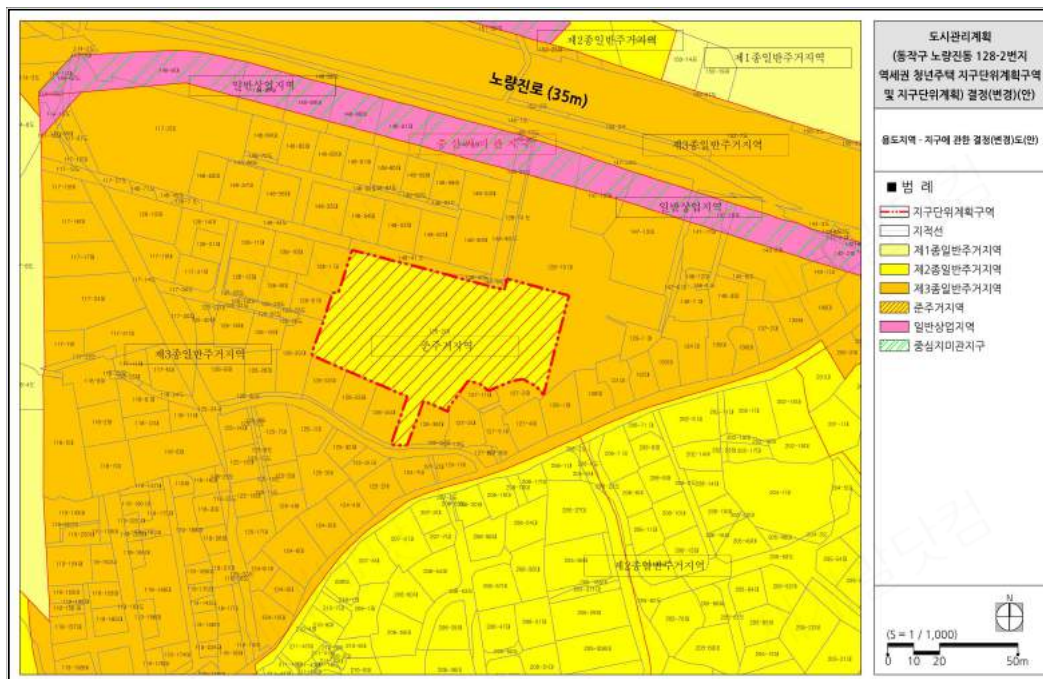
■ 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)도



### ■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



### ■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설)도



■ 도시관리계획 종합결정도

