

## ◆ 서울특별시고시 제2025-551호

# 본동구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 본동 47번지 일대(이하 ‘본동구역’) 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 (이하 ‘도시정비법’)」 제101조의3, 제16조에 따라 2025년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.7.18.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 2일  
서울특별시

## I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

## 1. 정비구역 지정 조서

| 구분 | 정비사업 명칭            | 위치             | 면적(㎡) |             |          | 비고 |
|----|--------------------|----------------|-------|-------------|----------|----|
|    |                    |                | 기정    | 변경          | 변경후      |    |
| 신설 | 본동구역 주택정비형 공공재개발사업 | 동작구 본동 47번지 일대 | -     | 증) 51,696.0 | 51,696.0 | -  |

## 2. 토지이용계획

| 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㎡<br>(3,240.0㎡) |
|          | 도로     | 5,091.5  | 9.8   | -                    |
| 획지       | 소계     | 38,706.8 | 74.9  | -                    |
|          | 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(면적 500.0㎡, 환산면적 287.5㎡) 부담으로 하며, 정비기반시설 면적 산정에서 제외함 (향후 사업시행인가 시 대상지 감정평가를 통해 면적 최종 확정)

## 3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

## 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 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   | -  |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 위치                    | 용도지역                |           | 면적(㎡)    | 변경사유                                                                                       |
|-----------------------|---------------------|-----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | 기정                  | 변경        |          |                                                                                            |
| 동작구 본동<br>39-2<br>일원  | 제1종일반주거지역           | 제2종일반주거지역 | 7,703.7  | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획지 용도지역 상향</li> </ul> |
| 동작구 본동<br>49-20<br>일원 | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 제3종일반주거지역 | 28,753.4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획지 용도지역 상향</li> </ul> |

## 나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

## 4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

## 가. 추정 비례율 산출근거

| 구분 | 항목   |          |       | 금 액(천원)     |
|----|------|----------|-------|-------------|
| 수입 | 합계   |          |       | 966,452,379 |
|    | 분양주택 | 토지등소유자   | 455세대 | 489,034,037 |
|    |      | 일반       | 373세대 | 409,751,120 |
|    | 공공임대 | 재개발의무    | 141세대 | 43,678,450  |
|    |      | 국민주택규모주택 | 94세대  | 11,849,572  |
|    |      | 기부채납임대   | 17세대  | -           |

| 구분      | 항목                                                        |        | 금 액(천원)     |
|---------|-----------------------------------------------------------|--------|-------------|
|         | 기타시설                                                      | 근린생활시설 | 12,139,200  |
|         | 매출부가세                                                     |        | -           |
|         | 기타수입                                                      |        | -           |
| 구분      | 항목                                                        |        | 금 액(천원)     |
| 지출      | 합계                                                        |        | 508,658,905 |
|         | 공사비                                                       |        | 360,517,814 |
|         | 보상비                                                       |        | 28,117,125  |
|         | 관리비                                                       |        | 833,715     |
|         | 설계비                                                       |        | 13,998,556  |
|         | 감리비                                                       |        | 7,487,262   |
|         | 부대경비                                                      |        | 84,382,248  |
|         | 수수료                                                       |        | 13,322,185  |
| 종전자산추산액 |                                                           |        | 383,427,304 |
| 추정비례율   | 119.40% = [총수입(9,664.5억원)-총지출(5,086.5억원)]÷종전자산(3,834.2억원) |        |             |

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

#### 나. 공사비 및 분양가 변동표

| 비례율 변화표                  |        | 변동률                 | 공사비     |         |         |         |         |
|--------------------------|--------|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                          |        |                     | -10%    | -5%     | 0%(기준)  | 5%      | 10%     |
| 변동률                      |        | 평균단위단가<br>(만원/3.3㎡) | 495     | 523     | 550     | 578     | 605     |
| 분양가<br>(84형<br>일반분양가 기준) | 10%    | 40,525              | 151.49% | 146.69% | 141.90% | 137.11% | 132.32% |
|                          | 5%     | 38,683              | 140.23% | 135.44% | 130.65% | 125.86% | 121.06% |
|                          | 0%(기준) | 36,841              | 128.98% | 124.19% | 119.40% | 114.60% | 109.81% |
|                          | -5%    | 34,999              | 117.73% | 112.93% | 108.14% | 103.35% | 98.56%  |
|                          | -10%   | 33,157              | 106.47% | 101.68% | 96.89%  | 92.10%  | 87.30%  |

## 5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 가. 교통시설

## 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능  | 연장<br>(m) | 기점     | 종점     | 사용<br>형태 | 주요<br>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     | -         |          |     |

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능  | 연장<br>(m) | 기점      | 종점      | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초결정일                            | 비고            |
|----|----|----|----|-------|-----|-----------|---------|---------|----------|-----------|----------------------------------|---------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) |     |           |         |         |          |           |                                  |               |
| 기정 | 대로 | 1  | 6  | 35~45 | 주간선 | 4,730     | 한강대교남단  | 서울대교남단  | 일반도로     | -         | 건고 349<br>( '79.9.4)             | 양녕로           |
| 변경 | 대로 | 1  | 6  | 35~48 | 주간선 | 4,730     | 한강대교남단  | 서울대교남단  | 일반도로     | -         |                                  |               |
| 기정 | 소로 | 3  | -  | 4     | 국지  | 90        | 본동19-66 | 본동24-2  | 일반도로     | -         | 동작구고시<br>제2012-5호<br>( '12.1.12) | 일부폐지,<br>선형변경 |
| 변경 | 소로 | 3  | -  | 4     | 국지  | 45        | 본동25-7  | 본동24-2  | 일반도로     | -         |                                  |               |
| 신설 | 소로 | 2  | 1  | 8     | 국지  | 273       | 본동13-3  | 본동50-65 | 일반도로     | -         | -                                | -             |
| 신설 | 소로 | 2  | 2  | 9     | 국지  | 50        | 본동19-66 | 본동24-54 | 일반도로     | -         | -                                | -             |
| 신설 | 소로 | 3  | 1  | 6~8   | 국지  | 221       | 본동42-8  | 본동47    | 일반도로     | -         | -                                | -             |

## ■ 도로 결정 사유서

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

## 2) 주차장 결정 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 위치         | 면적(㎡) |          |       | 최초<br>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 | -  |

## 나. 공간시설

## 1) 공원 결정 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치         | 면적(㎡) |            |         | 최초결정일 | 비고       |
|----|------------|-----|-----------|------------|-------|------------|---------|-------|----------|
|    |            |     |           |            | 기정    | 변경         | 변경후     |       |          |
| 신설 | ①          | 공원  | 어린이<br>공원 | 본동 50-16일대 | -     | 증) 1,647.3 | 1,647.3 | -     | -        |
| 신설 | ②          | 공원  | 소공원       | 본동 37-1일대  | -     | 증) 4,044.6 | 4,044.6 | -     | -        |
| 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              | -  |

## 다. 공공문화체육시설

## 1) 학교 결정(변경) 조서

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>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

## 2) 사회복지시설 결정 조서

| 구분 | 시설명        | 시설의<br>세분 | 위치         | 면적(㎡) |                                  |                            | 비고                             |
|----|------------|-----------|------------|-------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
|    |            |           |            | 기정    | 변경                               | 변경후                        |                                |
| 신설 | 사회<br>복지시설 | -         | 본동<br>47일대 | -     | 증) 지상2층: 250.0<br>증) 지상3층: 250.0 | 지상2층: 250.0<br>지상3층: 250.0 | • 입체적 결정 범위<br>- 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 서울시, 동작구와 협의하여 착공 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 서울시에 기부채납(대지지분 포함)

## ■ 사회복지시설 결정 사유서

| 구분 | 시설명        | 결정내용                                                                                                                                                                       | 결정사유                                                                                                                                                  |
|----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설 | 사회복<br>지시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상2~3층</li> <li>- 연면적 : 500.0㎡</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 내 필요한 생활SOC 시설을 복합 조성하기 위해 사회복지 시설 신설</li> <li>• 구역 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하는 건축물은 입체적 도시계획시설 결정</li> </ul> |

## 6. 공동이용시설 설치계획

| 시설의 종류        |         | 위 치  | 면 적(㎡)                                                     |         |             |
|---------------|---------|------|------------------------------------------------------------|---------|-------------|
|               |         |      | 법 정                                                        |         | 계획면적<br>(㎡) |
|               |         |      | 기 준                                                        | 면적(㎡)   |             |
| 주 민 공 동 용 시 설 | 합 계     | -    | 1,000세대 이상 : $[500㎡ + (2㎡ \times \text{세대수})] \times 1.25$ | 3,247.5 | 4,150.0     |
|               | 경로당     | 지상   | 1,000 ~ 1,500세대 이상                                         | 375.0   | 400.0       |
|               | 어린이집    | 지상   |                                                            | 580.0   | 600.0       |
|               | 작은도서관   | 지하   |                                                            | 203.0   | 250.0       |
|               | 주민공동시설  | 지하   | -                                                          | -       | 1,300.0     |
|               | 어린이 놀이터 | 옥외시설 | -                                                          | -       | 1,000.0     |
|               | 주민운동시설  | 옥외시설 | -                                                          | -       | 600.0       |
| 근린생활시설        |         | 지상   | -                                                          | -       | 2,470.0     |
| 관리사무실         |         | 지하   | 10+(세대수-50)X0.05 이상                                        | 61.0    | 150.0       |

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

## 7. 기존건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구역구분                  |          | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치             | 정비개량계획(동) |    |    |        |       | 비고 |
|----|-----------------------|----------|-------------|----------|----------------|-----------|----|----|--------|-------|----|
|    | 명칭                    | 면적(㎡)    | 명칭          | 면적(㎡)    |                | 계         | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 |    |
| 신설 | 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 | 51,696.0 | -           | 38,706.8 | 동작구 본동 47번지 일대 | 227       | -  | -  | 227    | -     |    |

## 8. 건축물에 관한 계획

## 가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구분                | 구역구분                  |                                                                                            | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치             | 주용도           | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)                                         | 높이(m)<br>(최고층수)     |
|-------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------------|---------------|------------|------------------------------------------------|---------------------|
|                   | 명칭                    | 면적(㎡)                                                                                      | 명칭          | 면적(㎡)    |                |               |            |                                                |                     |
| 신설                | 본동 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 | 51,696.0                                                                                   | -           | 38,706.8 | 동작구 본동 47번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 52.0 이하    | 기준 194.7<br>허용 221.9<br>상한 246.7<br>법적상한 292.7 | 150m 이하<br>(41층 이하) |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 |                       | • 건설규모 : 총 1,080세대<br>(조합원 분양분 455세대 + 일반분양 373세대 + 공공임대 252세대)<br>※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 |             |          |                |               |            |                                                |                     |

| 구분                                                    | 구역구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | 가구 또는 획지 구분 |       | 위치 | 주용도     | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m)<br>(최고층수) |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|-------|----|---------|---------|---------|-----------------|
|                                                       | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 면적(㎡)                  | 명칭          | 면적(㎡) |    |         |         |         |                 |
|                                                       | 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |             |       |    | 세대수(세대) | 비율(%)   |         |                 |
|                                                       | 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |             |       |    | 1,080   | -       |         |                 |
|                                                       | 공동주택<br>(조합원<br>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<br>(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<br>(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                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화<ul style="list-style-type: none"><li>- 기준용적률 10% 상향</li></ul></li><li>• 허용용적률 (20.0%) : 공공보행통로, 열린단지, 우수디자인+장수명주택, 방재안전, 보정계수 적용</li><li>• 사업성보정계수 적용: 1.36<ul style="list-style-type: none"><li>- 서울시 평균공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,861,129 / 4,308,123 = 1.36</li></ul></li><li>• 용도지역은 공공재개발사업 공적지원(국토부 보도자료( '20.6.16)) 및 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능<ul style="list-style-type: none"><li>: 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역</li><li>제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역</li></ul></li><li>• 법적상한 용적률 적용: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조</li></ul> |                        |             |       |    |         |         |         |                 |
| 건축물의 건축선에 관한 계획                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• 건축한계선 : 양녕로변 10m / 그 외 인접 대지경계로부터 3m</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |             |       |    |         |         |         |                 |

## 나. 용적률에 관한 계획

| 구분                          | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                             |                   |                   |                                     |                                   |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 토지<br>이용<br>계획<br>(㎡)       | 구역면적<br>(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 획지(㎡)    | 신설 기반시설<br>(토지 및 지분)<br>(㎡) | 공공임대주택<br>기부채납(㎡) | 사회복지시설<br>기부채납(㎡) | 새로 설치하는<br>기반시설 내<br>국·공유지<br>면적(㎡) | 대지 내<br>폐지되는 기존<br>국·공유지<br>면적(㎡) |
|                             | 51,696.0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 38,706.8 | 13,572.1                    | 643.1             | 186.1             | 2,140.0                             | 7,281.0                           |
| 공공시설부<br>지<br>제공면적<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로 설치하는 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지 내 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적</li> <li><math>= 13,572.1\text{㎡} + 643.1\text{㎡} + 186.1\text{㎡} - 2,140.0\text{㎡} - 7,281.0\text{㎡} = 4,980.3\text{㎡}</math></li> <li>▶ 순부담률 : <math>[(13,572.1\text{㎡} + 643.1\text{㎡} + 186.1\text{㎡}) - 9,421.0\text{㎡}] / [(38,706.8\text{㎡} + 13,572.1\text{㎡} - 481.5\text{㎡} - 101.4\text{㎡} + 643.1\text{㎡} + 186.1\text{㎡}) - 9,421.0\text{㎡}] \times 100 = 11.5\%</math></li> <li>▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 = 순부담면적 / 용도지역상향 면적 <math>\times 100</math> <ul style="list-style-type: none"> <li><math>= \{(13,572.1\text{㎡} + 643.1\text{㎡} + 186.1\text{㎡}) - 9,421.0\text{㎡}\} / 36,457.1\text{㎡} \times 100 = 13.6\%</math></li> </ul> </li> </ul> </li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                             |                   |                   |                                     |                                   |
| 기준<br>용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 194.7%(가중평균, 소형주택 공급으로 인한 기준용적률 10% 완화)               <ul style="list-style-type: none"> <li><math>= (7,703.7 \times 150\%) + (27,812.0 \times 190\%) + (2,983.6 \times 210\%) + (207.5 \times 400\%) \div 38,706.8 = 184.7\%</math></li> </ul> </li> <li>• 기준용적률 완화적용 : 184.7% + 10%(소형주택 공급) = 194.7%</li> <li>- 제2종일반주거지역 : 150.0% + 10%(소형주택 공급) = 160.0%</li> <li>- 제3종일반주거지역, 일반상업지역 : 193.3% + 10%(소형주택 공급) = 203.3%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |                             |                   |                   |                                     |                                   |
| 허용<br>용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 221.9%(사업성 보정계수 적용 1.36)               <ul style="list-style-type: none"> <li><math>= \text{기준용적률} + \text{허용용적률 인센티브(최대20\%)} \times \text{사업성 보정계수}</math></li> <li><math>= 194.7\% + 20.0\% \times 1.36(\text{보정계수 적용}) = 221.9\%</math></li> <li>- 제2종일반주거지역 : 160.0% + 20.0% <math>\times 1.36(\text{보정계수 적용}) = 187.2\%</math></li> <li>- 제3종일반주거지역, 일반상업지역 : 203.3% + 20.0% <math>\times 1.36(\text{보정계수 적용}) = 230.5\%</math></li> </ul> </li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                             |                   |                   |                                     |                                   |
| 정비계획<br>(상향)<br>용적률         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 246.7%(상향 인센티브)               <ul style="list-style-type: none"> <li><math>= \text{정비계획 허용용적률} + \text{허용용적률} \times (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물(공공임대주택)} + 0.7 \alpha \text{건축물(사회복지시설)})</math></li> <li><math>= 221.9\% \times 204.7\% \times \{(1.3 \times 0.712 \times 0.109 + 1.0 \times 0.0169 + 0.7 \times 0.0049)\} = 246.7\%</math></li> </ul> </li> <li>• 사업부지의 허용용적률 : 204.7%               <ul style="list-style-type: none"> <li><math>= \{(7,703.7 \times 170\%) + (27,812.0 \times 210\%) + (2,983.6 \times 230\%) + (207.5 \times 420\%)\} \div 38,706.8 = 204.7\%</math></li> </ul> </li> <li>• 공공시설 제공부지 허용용적률 : 145.6%               <ul style="list-style-type: none"> <li><math>= \{(8,167.7 \times 150\%) + (1,134.6 \times 190\%) + (-4,057.0 \times 190\%) + (279.5 \times 230\%) + (132.5 \times 420\%) + (481.5 \times 204.7\%) + (101.4 \times 204.7\%)\} \div (8,167.7 + 1,134.6 - 4,057.0 + 279.5 + 132.5 + 481.5 + 101.4) = 145.6\%</math></li> </ul> </li> <li>• 가중치 : 공공시설 제공부지 허용용적률 <math>\div</math> 사업부지의 허용용적률               <ul style="list-style-type: none"> <li><math>= 145.6\% \div 204.7\% = 0.712</math></li> <li>- 제2종일반주거지역 : 187.2 + 170.0% <math>\times (1.3 \times 0.882 \times 0.264) = 238.6\%</math></li> <li>- 제3종일반주거지역, 일반상업지역 : 230.5% + 213.3% <math>\times (1.3 \times 0.655 \times 0.069 + 1.0 \times 0.0211 + 0.7 \times 0.0061) = 248.5\%</math></li> </ul> </li></ul> |          |                             |                   |                   |                                     |                                   |

| 구분                  | 산정내용                                           |                                 |                                |                                 |
|---------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 정비계획<br>(상한)<br>용적률 | 가중치 산정식                                        | 가중평균                            | 제2종일반주거지역                      | 제3종일반주거지역,<br>일반주거지역            |
|                     | ·가중치 : 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지의 허용용적률           | 145.6% / 204.7%<br>= 0.712      | 150.0% / 170.0%<br>= 0.882     | 139.6% / 213.3%<br>= 0.655      |
|                     | ·α토지: 기반시설 토지제공 면적 /기반시설 토지제공 후 대지면적           | 4,151.1㎡ / 38,123.9㎡<br>= 0.109 | 2,034.0㎡ / 7,703.7㎡<br>= 0.264 | 2,117.1㎡ / 30,420.2㎡<br>= 0.069 |
|                     | ·α건축물(공공임대주택) : 공공임대주택 환산부지 / 기반시설 토지제공 후 대지면적 | 643.1㎡ / 38,123.9㎡<br>= 0.0169  | -                              | 643.1㎡ / 30,420.2㎡<br>= 0.0211  |
|                     | ·α건축물(사회복지시설) : 사회복지시설 환산부지 / 기반시설 토지제공 후 대지면적 | 186.1㎡ / 38,123.9㎡<br>= 0.0049  | -                              | 186.1㎡ / 30,420.2㎡<br>= 0.0061  |
| 법적<br>상한<br>용적률     | 292.7% 이하(가중평균)                                |                                 |                                |                                 |

#### 1) 허용·용적률 산출근거

| 구 분             | 인센티브 내용                                                                                                                                                                                          | 기준     | 계획               |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|
| 공공보행<br>통로      | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정)</li> <li>기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) x α ※ α = 1이하</li> <li>적용 : 194.7% x (1,368.2㎡ / 38,706.8㎡) x 1 = 6.8%</li> </ul> | 10%p이내 | 6.5%             |
| 열린단지            | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시)</li> <li>개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</li> <li>※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)</li> </ul>               | 5%p    | 5%               |
| 우수디자인<br>+장수명주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>우수디자인 및 장수명주택 인증</li> <li>서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우</li> <li>※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 : 15%, 우수 : 10%)</li> </ul>                                  | 15%p이내 | 10%              |
| 방재안전            | <ul style="list-style-type: none"> <li>화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 또는 저류지 설치 시</li> <li>안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li> </ul>                                                 | 5%p이내  | 5%               |
| 대상지 적용량         | <ul style="list-style-type: none"> <li>인센티브 합산 26.5% 중 최종 25.6% 적용</li> <li>사업성보장계수 적용시 완화사항 : 20% x 1.36 = 27.2%</li> <li>용도지역별 가중평균 산정시 확보가능량 : 25.6%</li> </ul>                               | -      | 26.5%<br>(25.6%) |

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조함원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

## 1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |         |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 계획기준         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택 건설 주택 전체(법적상한 증가분 제외) 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상</li> <li>• 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상: 전용면적 40㎡ 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |       |         |
| 산출근거         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 937세대[1,080세대~143세대(법적상한 증가분 제외)]</li> <li>• 재개발 공공임대주택 건설 : 141세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 937세대 x 15% = 141세대 이상 ≤ 141세대 계획</li> </ul> </li> <li>• 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모의 주택 건설 : 63세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,080세대 x 5% = 55세대 이상 ≤ 63세대 계획</li> </ul> </li> </ul> |       |         |
| 건립규모         | 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 전체비율  | 임대주택 비율 |
| 합계           | 141                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 13.1% | 100.0%  |
| 40㎡이하        | 63                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.8%  | 44.7%   |
| 40㎡ 초과~50㎡이하 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -     | -       |
| 50㎡ 초과~60㎡이하 | 78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7.3%  | 55.3%   |

## 2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

|                    |                                                                                                                                                            |                                                                             |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| 계획기준               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul> |                                                                             |  |
| 법적상한용적률<br>(건축계획)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 285.5% (건축심의에서 최종 결정)</li> </ul>                                                                                  |                                                                             |  |
| 상한용적률<br>(정비계획용적률) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 246.7%</li> </ul>                                                                                                 |                                                                             |  |
| 국민주택규모<br>주택의무면적   | 용적률 증가분                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 285.5% - 246.7% = 38.8%</li> </ul> |  |

|                |                                                             |                                                                                                                                                                                               |      |                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|
|                | 증가된<br>용적률의 50%                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>38.8\% \times 50\% = 19.4\%</math></li> <li>• <math>19.4\% \times 38,706.8\text{m}^2</math> (획지면적) = <math>7,509.1\text{m}^2</math></li> </ul> |      |                       |
|                | 의무 연면적                                                      | • $7,509.1\text{m}^2$ 이상                                                                                                                                                                      |      |                       |
| 국민주택규모 주택 확보계획 | 전용                                                          | 공급면적                                                                                                                                                                                          | 세대수  | 연면적                   |
|                | 59.94m <sup>2</sup>                                         | 80.54m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                           | 94세대 | 7,571.4m <sup>2</sup> |
|                | 7,571.4m <sup>2</sup> (계획) ≥ 7,509.1m <sup>2</sup> (의무확보기준) |                                                                                                                                                                                               |      |                       |

## 3) 기부채납 임대주택 건설계획

| 건립위치 | 전용면적                | 세대수  | 비고 |
|------|---------------------|------|----|
| 획지   | 59.98m <sup>2</sup> | 11세대 | -  |
|      | 59.93m <sup>2</sup> | 6세대  | -  |
| 합계   |                     | 17세대 | -  |

## 9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

## 가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                   | 비고 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시경관 | • 대상지 주변의 건축물과 조화되는 경관이미지를 연출하고, 이면부 저층 지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도                                                                                                                                                       | -  |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 시 사업부지 내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도</li> <li>• 폐기물의 수거는 동작구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획</li> <li>• 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치</li> </ul> | -  |
| 재난방지 | • 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립                                                                                                                                                                     | -  |

## 나. 환경성 검토결과

| 검토항목   | 목표기준            | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                                                                     | 계획에의 반영사항                              |
|--------|-----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 비오톱    | 비오톱보전 등급 향상     | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 비오톱유형 : 상업 및 업무지비오톱</li> <li>• 기능적 비오톱 확보</li> </ul> | • 용도지역별 생태면적을 적용기준을 달성할 수 있도록 조정계획에 반영 |
| 생태네트워크 | 녹지 · 수생태 연결성 확보 | ○     | • 자연생태적 가치성은 없으나 조정계획으로                                                                       | • 조류 및 곤충의 식이식물을 도입토록 조정계획             |

| 검토항목              | 목표기준        | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                        | 계획에의 반영사항                                                            |
|-------------------|-------------|-------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                   |             |       | 개선됨<br>• 지리적으로 거시적 녹지축의 징검다리 역할 도모               | 수립                                                                   |
| 토지이용              | 종합적인 토지이용계획 | ○     | • 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립                        | • 주거환경 개선 및 주택공급 확대                                                  |
| 물순환(수질)           | 생태면적률 30%   | ○     | • 구역내 발달된 수계 없음<br>• 생태면적률 30%이상 확보              | • 향후 계획된 개발계획에 생태면적을 증대할 수 있는 조정계획 마련                                |
| 바람 및 열            | 바람길 확보      | ○     | • 입지조건 공기순환 양호                                   | • 녹지공간 등의 오픈스페이스 확보                                                  |
| 대기질 (미세먼지 및 온실가스) | 대기오염 최소화    | ○     | • 미세먼지를 제외한 전 항목이 환경기준을 만족<br>• 공사 및 운영시 오염물질 발생 | • 공사시: 먼지저감 대책 실행<br>• 운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택) |
| 친환경적자원순환          | 폐기물 발생량 최소화 | ○     | • 건설 및 생활폐기물 발생                                  | • 공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력<br>• 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고          |
| 소음·진동             | 소음·진동 최소화   | ○     | • 공사시 소음 및 진동발생 (60미터 이내 영향권)                    | • 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치                                       |
| 일조                | 일조 침해 최소화   | ○     | • 계획구역 주변에 층고 낮은 건축물이 존재, 상호간섭함                  | • 수인한도를 만족하지 못하는 건축물 입주민과의 협의 선행                                     |

## 10. 정비사업 시행계획

| 시행방법             | 시행예정시기                   | 사업시행예정자            | 정비사업시행으로<br>증가예상 세대수 | 비고 |
|------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|----|
| 주택정비형<br>공공재개발사업 | 구역지정고시가 있는<br>날로부터 4년 이내 | SH<br>(서울주택도시개발공사) | 1,080세대              | -  |

## 11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황                  | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                                 | 비고        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 노량진교회유치원,<br>본동초등학교, 동양중학교 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당하며, 동법 제9조에 의거한 교육환경보호구역에서의 금지행위 등을 적용함</li> </ul> | 거리 150m이내 |

## 12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

| 정비구역<br>현황 | 안전 및 범죄예방에 관한 계획                                                                                                   |                                                                                                                                    |                                                                                                                               | 비고        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|            | 주민대표회의 구성 ~ 착공 전                                                                                                   | 착공 ~ 공사 완료                                                                                                                         | 범죄예방설계 적용                                                                                                                     |           |
| -          | <ul style="list-style-type: none"> <li>펜스 설치 및 유지관리</li> <li>1일 오전오후 1회 우범지역 순찰</li> <li>방범용 CCTV 설치 운영</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공</li> <li>안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>낮은 관목 및 울타리 등으로 놀이터 및 광장 주변 시야 확보</li> <li>각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요지점의 CCTV 설치</li> </ul> | 거리 150m이내 |

## II. 지구단위계획 결정사항

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

| 구분 | 구역명                          | 위치                | 면적(㎡) |             |          | 비고 |
|----|------------------------------|-------------------|-------|-------------|----------|----|
|    |                              |                   | 기정    | 변경          | 변경후      |    |
| 신설 | 본동 주택정비형 공공재개발사업<br>지구단위계획구역 | 동작구 본동<br>47번지 일대 | -     | 증) 51,696.0 | 51,696.0 | -  |

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

## 1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 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   | -  |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 위치              | 용도지역                |           | 면적(㎡)    | 변경사유                                        |
|-----------------|---------------------|-----------|----------|---------------------------------------------|
|                 | 기정                  | 변경        |          |                                             |
| 동작구 본동<br>39-2  | 제1종일반주거지역           | 제2종일반주거지역 | 7,703.7  | • 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동 주택 획지 용도지역 상향 |
| 동작구 본동<br>49-20 | 제2종일반주거지역<br>(7층이하) | 제3종일반주거지역 | 28,753.4 | • 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동 주택 획지 용도지역 상향 |

## 2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

## 나. 기반시설 결정(변경) 조서

## 1) 교통시설

## 가) 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능  | 연장<br>(m) | 기점     | 종점     | 사용<br>형태 | 주요<br>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     | -         |          |     |

| 구분 | 규모 |    |    |       | 기능  | 연장<br>(m) | 기점      | 종점      | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초결정일                            | 비고            |
|----|----|----|----|-------|-----|-----------|---------|---------|----------|-----------|----------------------------------|---------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) |     |           |         |         |          |           |                                  |               |
| 기정 | 대로 | 1  | 6  | 35~45 | 주간선 | 4,730     | 한강대교남단  | 서울대교남단  | 일반도로     | -         | 건고 349<br>( '79.9.4)             | 양녕로           |
| 변경 | 대로 | 1  | 6  | 35~48 | 주간선 | 4,730     | 한강대교남단  | 서울대교남단  | 일반도로     | -         |                                  |               |
| 기정 | 소로 | 3  | -  | 4     | 국지  | 90        | 본동19-66 | 본동24-2  | 일반도로     | -         | 동작구고시<br>제2012-5호<br>( '12.1.12) | 일부폐지,<br>선형변경 |
| 변경 | 소로 | 3  | -  | 4     | 국지  | 45        | 본동25-7  | 본동24-2  | 일반도로     | -         |                                  |               |
| 신설 | 소로 | 2  | 1  | 8     | 국지  | 273       | 본동13-3  | 본동50-65 | 일반도로     | -         | -                                | -             |
| 신설 | 소로 | 2  | 2  | 9     | 국지  | 50        | 본동19-66 | 본동24-54 | 일반도로     | -         | -                                | -             |
| 신설 | 소로 | 3  | 1  | 6~8   | 국지  | 221       | 본동42-8  | 본동47    | 일반도로     | -         | -                                | -             |

### ■ 도로 결정 사유서

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

### 나) 주차장 결정 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 위치         | 면적(㎡) |    |       | 최초<br>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

가) 공원 결정 조서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위치         | 면적(㎡) |            |         | 최초결정일 | 비고       |
|----|------------|-----|-----------|------------|-------|------------|---------|-------|----------|
|    |            |     |           |            | 기정    | 변경         | 변경후     |       |          |
| 신설 | ①          | 공원  | 어린이<br>공원 | 본동 50-16일대 | -     | 증) 1,647.3 | 1,647.3 | -     | -        |
| 신설 | ②          | 공원  | 소공원       | 본동 37-1일대  | -     | 증) 4,044.6 | 4,044.6 | -     | -        |
| 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

가) 학교 결정(변경) 조서

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>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

### 나) 사회복지시설 결정 조서

| 구분 | 시설명     | 시설의 세분 | 위치      | 면적(㎡) |                                  |                            | 비고                             |
|----|---------|--------|---------|-------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
|    |         |        |         | 기정    | 변경                               | 변경후                        |                                |
| 신설 | 사회 복지시설 | -      | 본동 47일대 | -     | 증) 지상2층: 250.0<br>증) 지상3층: 250.0 | 지상2층: 250.0<br>지상3층: 250.0 | • 입체적 결정 범위<br>- 설치면적 : 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, 세부용도 등은 서울시, 동작구와 협의하여 착공 시 확정하며, 사회복지시설은 준공 시 서울시에 기부채납(대지지분 포함)

### ■ 사회복지시설 결정 사유서

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

## 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

### 가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

| 구분 | 구역명                       | 면적(㎡)    | 획지   |               | 면적(㎡) |             |          | 비고 |
|----|---------------------------|----------|------|---------------|-------|-------------|----------|----|
|    |                           |          | 획지번호 | 위치            | 기정    | 변경          | 변경후      |    |
| 신설 | 본동 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역 | 38,706.8 | -    | 동작구 본동47번지 일대 | -     | 증) 38,706.8 | 38,706.8 | -  |

### 나. 건축물 용도·용적률·높이·건축선에 관한 결정 조서

#### 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구분 | 가구    | 용도                                                                                                                                                                                                                                           | 비고             |
|----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 신설 | 허용 용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트</li> <li>「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 제6조 단지안의 부대시설복지시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 가목및 다목의 시설</li> </ul> | 허용용도 외의 타용도 불허 |

## 2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

## 가) 건폐율 계획

| 구분 |    | 용도지역                   | 건폐율(가중평균) | 비고            |
|----|----|------------------------|-----------|---------------|
| 신설 | 확지 | 제2종, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 | 52.0% 이하  | 공동주택 및 부대복리시설 |

※ 노선상업지역과 주거지역 둘 이상의 용도지역에 걸쳐는 확지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸쳐는 대지에 대한 적용 기준)에 따라 가중평균 건폐율 적용

## 나) 용적률 계획

| 구분 |    | 용적률(가중평균) |        |        |           | 비고                |
|----|----|-----------|--------|--------|-----------|-------------------|
|    |    | 기준용적률     | 허용용적률  | 상한용적률  |           |                   |
|    |    |           |        | 상한용적률  | 법정상한초과용적률 |                   |
| 신설 | 확지 | 194.7%    | 221.9% | 246.7% | 292.7%    | 건축계획용적률<br>285.5% |

※ 노선상업지역과 주거지역 둘 이상의 용도지역에 걸쳐는 확지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸쳐는 대지에 대한 적용 기준)에 따라 가중평균 용적률 적용

## ■ 기준용적률 완화 사항(소형주택 확보)

| 항목   | 세부내용                 | 완화기준                                                                                                                                                                                                      | 완화량    |
|------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 소형주택 | 50~60㎡ 이하<br>분양주택 공급 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 : 10.0%</li> <li>- [79.49㎡(59㎡A형 용적률 산정면적) × 17세대 + 80.54㎡(59㎡C형 용적률 산정면적) × 171세대] / 38,706.8(대지면적) = 39.0%</li> </ul> | 최대 10% |

## ■ 허용용적률 인센티브 사항

| 구분              | 인센티브(용적률)                                                                                                                                                                                            | 기준     | 계획   |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 공공보행<br>통로      | <ul style="list-style-type: none"> <li>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정)</li> <li>- 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) × α ※ α = 1이하</li> <li>- 적용 : 194.7% × (1,368.2㎡ / 38,706.8㎡) × 1 = 6.8%</li> </ul> | 10%p이내 | 6.5% |
| 열린단지            | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면 고시)</li> <li>- 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</li> <li>※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)</li> </ul>                 | 5%p    | 5%   |
| 우수디자인<br>+장수명주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>우수디자인 및 장수명주택 인증</li> <li>- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우</li> <li>※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 : 15%, 우수 : 10%)</li> </ul>                                    | 15%p이내 | 10%  |

| 구 분     | 인센티브(용적률)                                                                                                                                                                              | 기준    | 계획               |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|
| 방재안전    | <ul style="list-style-type: none"> <li>화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선 또는 저류지 설치 시</li> <li>안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li> </ul>                                       | 5%p이내 | 5%               |
| 대상지 적용량 | <ul style="list-style-type: none"> <li>인센티브 합산 26.5% 중 최종 25.6% 적용</li> <li>사업성보정계수 적용시 완화사항 : <math>20\% \times 1.36 = 27.2\%</math></li> <li>용도지역별 가중평균 산정시 확보가능량 : 25.6%</li> </ul> | -     | 26.5%<br>(25.6%) |

### ■ 상한용적률 완화 사항

| 구분 | 용적률 완화    |            | 비고      |
|----|-----------|------------|---------|
|    | 공공시설 기부채납 | 국민주택규모주택건설 |         |
| 신설 | 24.8%     | 38.8%      | 총 63.6% |

### 다) 높이 계획

| 구분 |    | 용도지역                   | 높이                  | 비고            |
|----|----|------------------------|---------------------|---------------|
| 신설 | 획지 | 제2종, 제3종일반주거지역, 일반상업지역 | 150m 이하<br>(41층 이하) | 공동주택 및 부대복리시설 |

### 라) 건축물 건축선에 관한 계획

| 구분    | 적용위치 | 계획내용                                                                                    |
|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축한계선 | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>양녕로변 10m</li> <li>그 외 인접 대지경계선으로부터 3m</li> </ul> |

### 다. 경관계획(배치·형태 등)

#### 1) 건축물의 배치에 관한 계획

| 구 분    | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지배치계획 | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>한강변에 입지한 대상지 특성을 고려한 통경축 설정 및 건축물 배치계획</li> <li>양녕로변 도로 소음 완화를 위한 수림대 조성 및 건축한계선 설정(10m)</li> <li>용도지역 혼재에 따른 높이를 고려한 배치계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역은 고층, 제2종일반주거지역은 중저층 배치</li> </ul> </li> <li>대지조성계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>구릉지 경관을 고려하여 최소한의 절성토를 위한 단차계획 수립</li> </ul> </li> </ul> |

| 구 분             | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 인접지역과 상생하는 열린 커뮤니티 단지 조성</li> <li>• 기존 공원을 연결하는 생태녹지축 조성</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 보행등선 관련계획       | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 내 보행등선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주동 연계 및 비상차량 등선으로 활용될 수 있도록 조성</li> </ul> </li> <li>• 공공보행통로 조성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지를 횡단하는 보행가로축으로 공공보행통로 조성(학교가는길)</li> <li>- 지하철역, 버스정류장등 주변지역과 연계되는 공공보행통로 조성</li> <li>- 공공보행통로를 중심으로 단차를 고려한 에스컬레이터 및 엘리베이터 계획</li> </ul> </li> <li>• 진출입 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주출입구 1개소 계획, 사업지 넘적을 통한 부출입구 1개소 및 비상차량출입구를 계획하여 비상차량 이용 및 교통분산 기여</li> </ul> </li> </ul> |
| 근린생활시설 및 주민공동시설 | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설 배치 구간               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문주형 근린생활시설 계획으로 상징성 있는 진입거점 경관계획</li> </ul> </li> <li>• 주민공동시설 배치 구간               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 내 지형차를 이용한 주민공동시설 배치 계획</li> <li>- 단지 중심부 오픈스페이스와 연계하여 커뮤니티시설 활성화</li> <li>- 인접지역과 상생하는 열린 커뮤니티 단지 조성</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                         |

## 2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

| 구 분      | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물 외부형태 | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 시가지, 공동주택, 자연경관 등을 고려한 입면 디자인 계획을 수립하여 이질감, 위압감 완화</li> <li>• 과도한 분절 지양, 수직적 분절로 통일감 형성</li> <li>• 한강변 경관과 조화로운 수직 패턴으로 개방감 확보</li> <li>• 과도한 장식의 옥탑부 형태를 지양하고 모던한 옥탑부 형태로 정돈된 상층부 계획 및 스카이라인 형성</li> </ul> |
| 저층부 외관   | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로변 휴먼스케일 및 지형단차, 주변과 연계한 입면 디자인 계획</li> <li>• 주변과의 연계성을 고려한 저층부 디자인으로 조화로운 경관 창출</li> </ul>                                                                                                                   |
| 재료 및 색채  | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 내 주동 강조색 변화를 통한 입면 연출</li> <li>• 모던한 입면 패턴 적용, 저채도 위주 색채계획</li> <li>• 양녕로 가로경관 변화를 고려한 건물별, 가로별 유사색채를 사용하여 조화로운 입면 연출</li> </ul>                                                                            |
| 진입구 처리   | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주출입구 전면공지 조성</li> <li>• 동측도로 보도부속형 전면공지 조성</li> </ul>                                                                                                                                                          |

## 3) 경관에 관한 계획

| 구 분        | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 스카이라인 및 경관 | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 중앙부는 고층의 타워형으로 배치하고, 단지 도로변은 중저층의 판상형으로 배치하여 한강변에 조화로운 스카이라인 형성</li> <li>• 한강변에서 보이는 중앙부 고층 부분에 모던한 입면 패턴을 적용하여 조화로운 도시경관 창출</li> <li>• 한강 조망권을 해치지 않으며, 구릉지에 순응하는 자연스러운 스카이라인 구축 및 높이계획</li> <li>• 통경축 확보를 통해 시각적 차폐감 완화 및 한강 조망 확보</li> <li>• 단지 중심부 주민생활과 관련된 주거생활권역 및 남측 녹지권역을 통해 생태녹지경관 조성</li> </ul> |
| 개방감        | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 한강-대상지-고구동산을 연결하는 통경축 계획으로 개방감 확보</li> <li>• 녹지공간(공원, 수림대 등) 조성을 통해 쾌적하고 편안한 주거단지 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |
| 조명계획       | 획지   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 공원의 자연성을 저해하지 않는 형태의 조명시설 설치</li> <li>• 공공보행통로 및 보행로 등에 안전한 보행을 위한 야간 조명 설치 계획</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |

## 라. 기타사항에 관한 결정 조서

## 1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

| 구분     | 적용위치     | 계획 내용                                                                                                                                                               |
|--------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공보행통로 | • 도면에 표기 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(2개소)</li> <li>- 위치 및 폭원 : 진출입구~대상지 남측, 동측~어린이공원 6m</li> <li>• 필로티형으로 조성하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획</li> </ul> |

## 2) 교통처리에 관한 결정조서

| 구분   | 적용위치        | 계획 내용                   |
|------|-------------|-------------------------|
| 통행체계 | • 동측 8m 도로변 | • 노랑진로30길 ~ 진출입구 : 양방통행 |

## 3) 환경관리계획

| 검토항목   | 목표기준            | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                                                                     | 계획에의 반영사항                              |
|--------|-----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 비오름    | 비오름보전 등급 향상     | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 비오름유형 : 상업 및 업무지비오름</li> <li>• 기능적 비오름 확보</li> </ul> | • 용도지역별 생태면적을 적용기준을 달성할 수 있도록 조정계획에 반영 |
| 생태네트워크 | 녹지 · 수생태 연결성 확보 | ○     | • 자연생태적 가치성은 없으나 조정계획으로 개선됨                                                                   | • 조류 및 곤충의 식이식물을 도입토록 조정계획 수립          |

| 검토항목              | 목표기준        | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                                                                            | 계획에의 반영사항                                                                                                                |
|-------------------|-------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |             |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>지리적으로 거시적 녹지축의 징검다리 역할 도모</li> </ul>                          |                                                                                                                          |
| 토지이용              | 종합적인 토지이용계획 | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경 개선 및 주택공급 확대</li> </ul>                                                      |
| 물순환(수질)           | 생태면적률 30%   | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역내 발달된 수계 없음</li> <li>생태면적을 30%이상 확보</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>향후 계획된 개발계획에 생태면적을 증대할 수 있는 조정계획 마련</li> </ul>                                    |
| 바람 및 열            | 바람길 확보      | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>입지조건 공기순환 양호</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>녹지공간 등의 오픈스페이스 확보</li> </ul>                                                      |
| 대기질 (미세먼지 및 온실가스) | 대기오염 최소화    | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>미세먼지를 제외한 전 항목이 환경기준을 만족</li> <li>공사 및 운영시 오염물질 발생</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시: 먼지저감 대책 실행</li> <li>운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택)</li> </ul> |
| 친환경적자원순환          | 폐기물 발생량 최소화 | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>건설 및 생활폐기물 발생</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별해체 노력</li> <li>운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고</li> </ul>          |
| 소음·진동             | 소음·진동 최소화   | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 소음 및 진동발생 (60미터 이내 영향권)</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치</li> </ul>                                           |
| 일조                | 일조 침해 최소화   | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획구역 주변에 층고 낮은 건축물이 존재, 상호간섭함</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>수인한도를 만족하지 못하는 건축물 입주민과의 협의 선행</li> </ul>                                         |

## 4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

| 건립규모    | 전체 세대수 | 전체 비율(%) | 공공임대주택 세대수 |            |           |           | 공공임대주택 비율(%) |       |                  |
|---------|--------|----------|------------|------------|-----------|-----------|--------------|-------|------------------|
|         |        |          | 계          | 재개발 의무임대주택 | 기부채납 임대주택 | 국민주택 규모주택 | 전체 세대수 대비    | 전체 비율 | 공공임대 중 국민주택 규모주택 |
| 합계      | 1,080  | 100.0    | 252        | 141        | 17        | 94        | 23.3         | 100.0 | 37.3             |
| 전용 39㎡  | 63     | 5.8      | 63         | 63         | -         | -         | 5.8          | 25.0  | -                |
| 전용 59㎡  | 468    | 43.3     | 189        | 78         | 17        | 94        | 17.5         | 75.0  | 37.3             |
| 전용 84㎡  | 340    | 31.5     | -          | -          | -         | -         | -            | -     | -                |
| 전용 102㎡ | 209    | 19.4     | -          | -          | -         | -         | -            | -     | -                |

III. 2025년 제7차( '25.7.18.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회심의결과 : 수정가결

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

IV. 관계도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역·용도지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

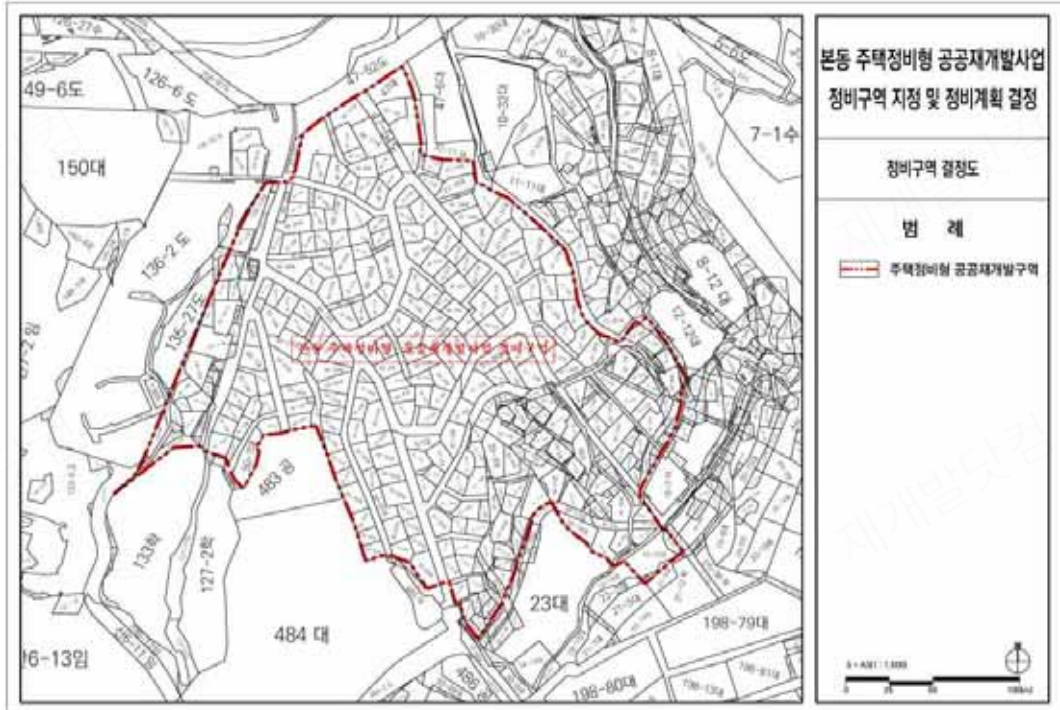
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

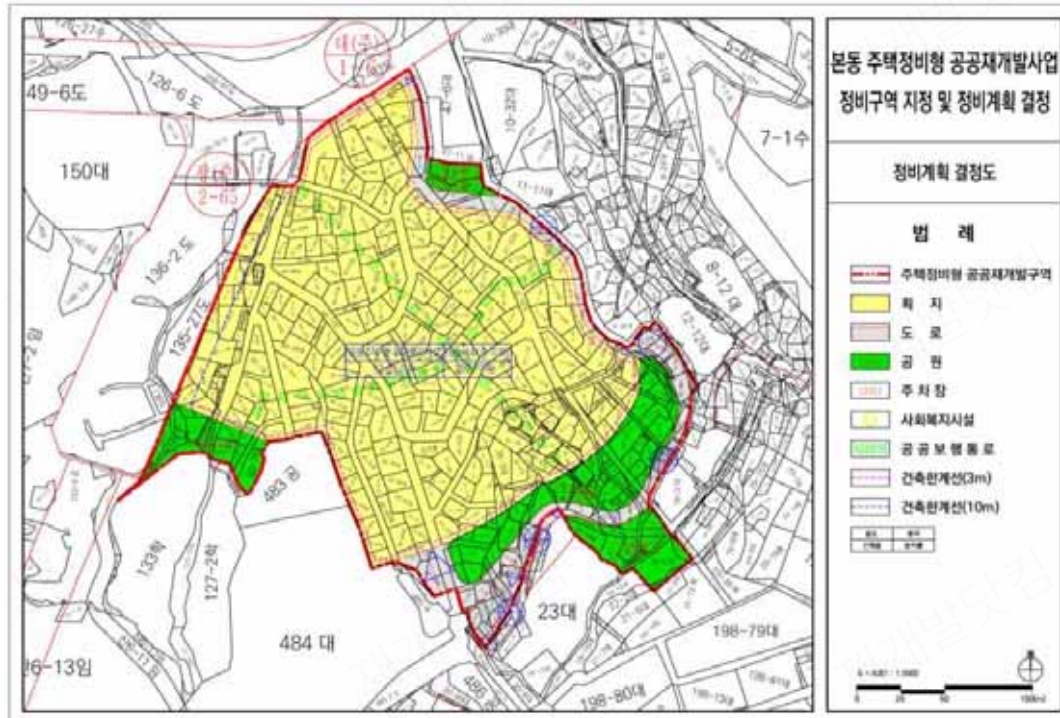
VI. 열람장소 : 시민의열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7192), 동작구 도시정비과(☎02-820-1963)에 관련서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

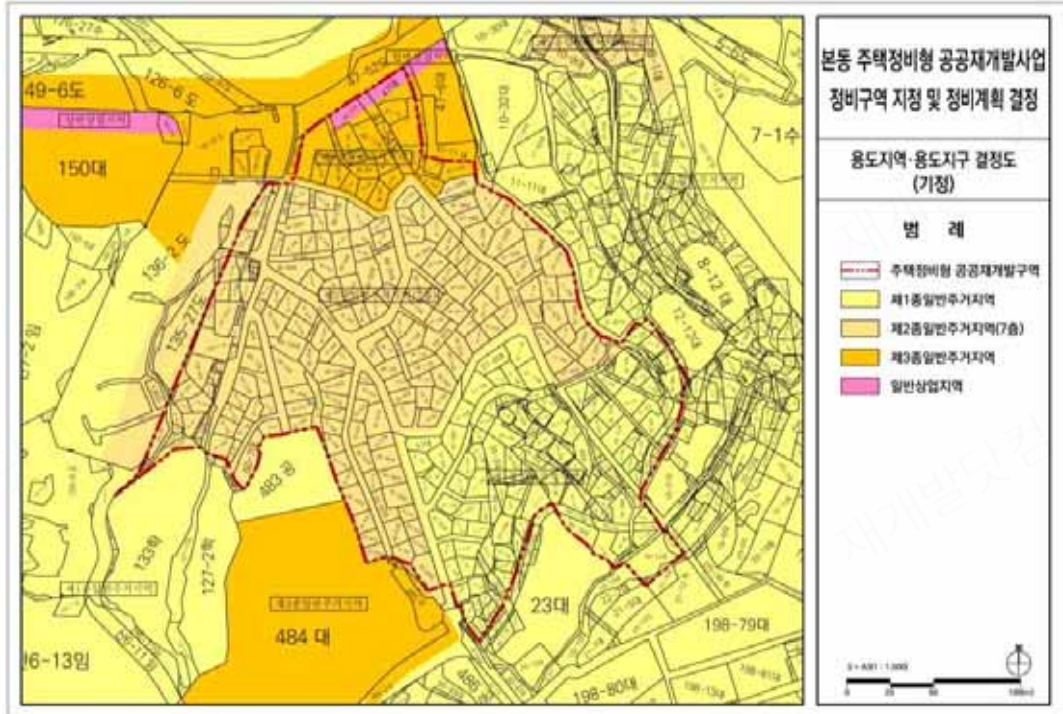
□ 정비구역 결정도(신설)



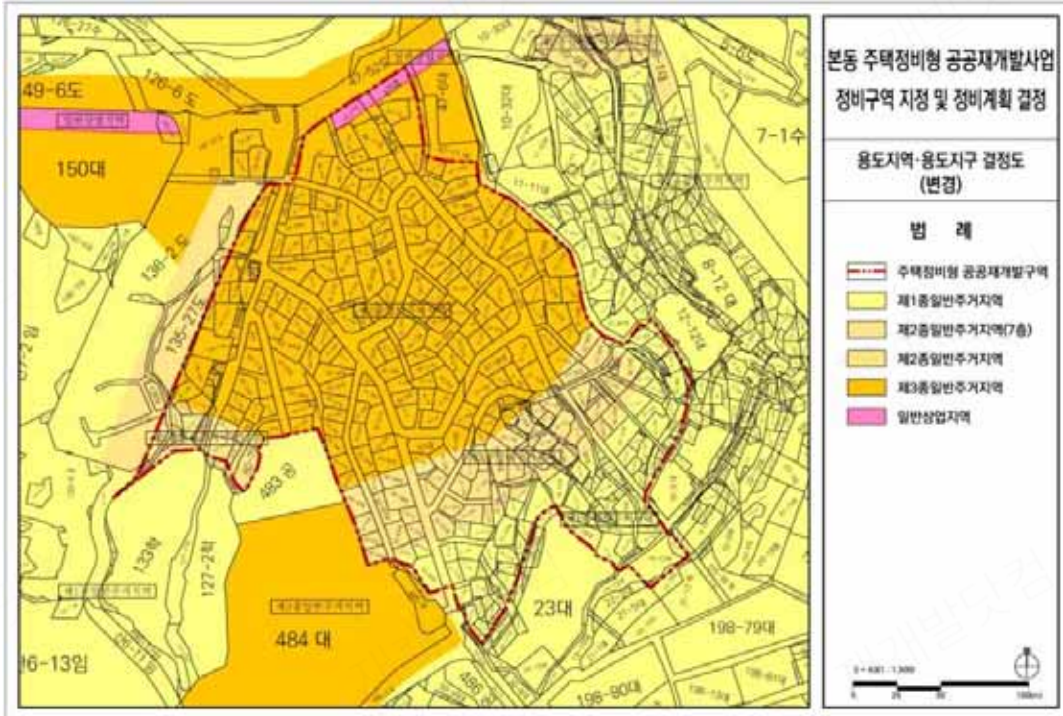
□ 정비계획 결정도(신설)



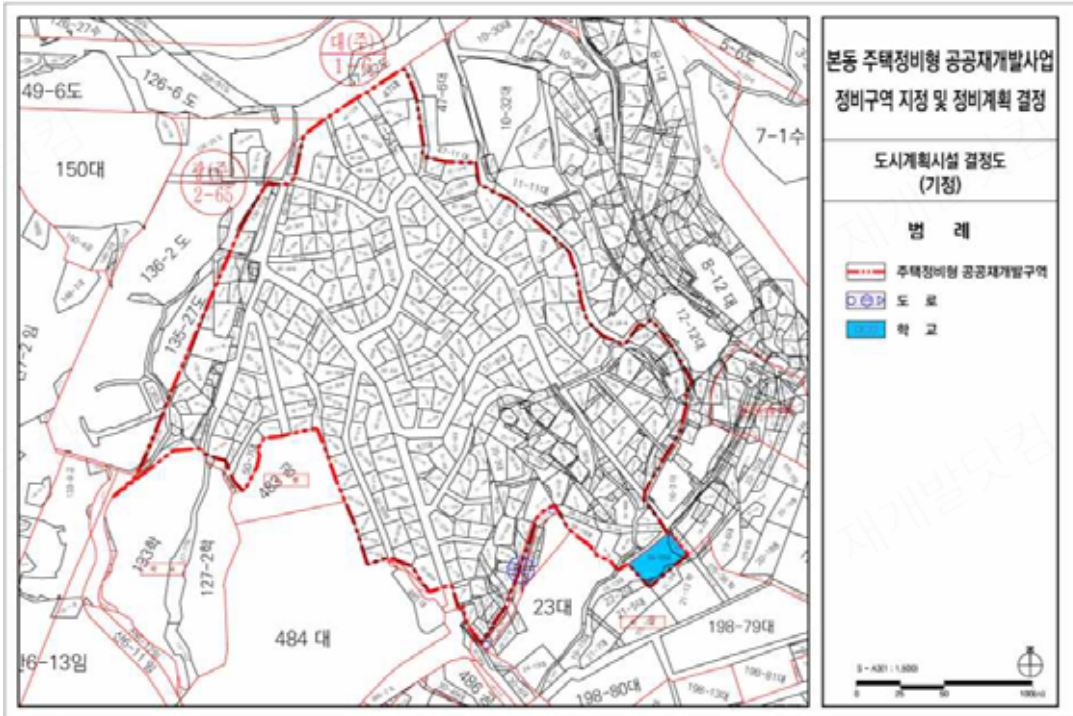
□ 용도지역 결정도(기정)



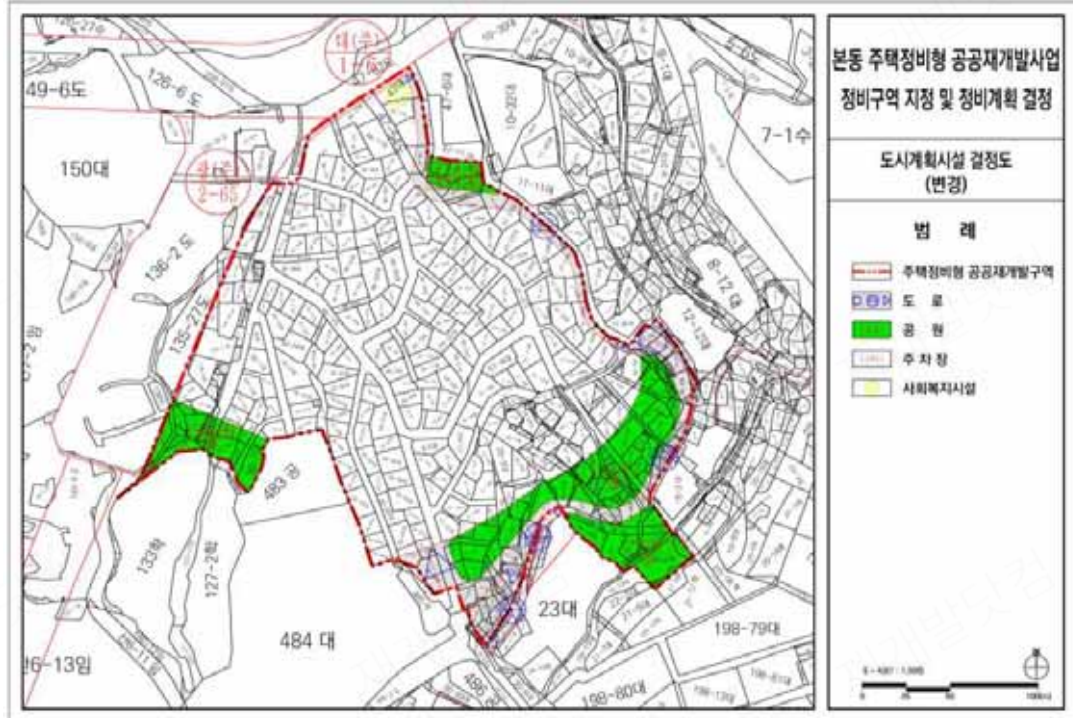
□ 용도지역 결정도(변경)



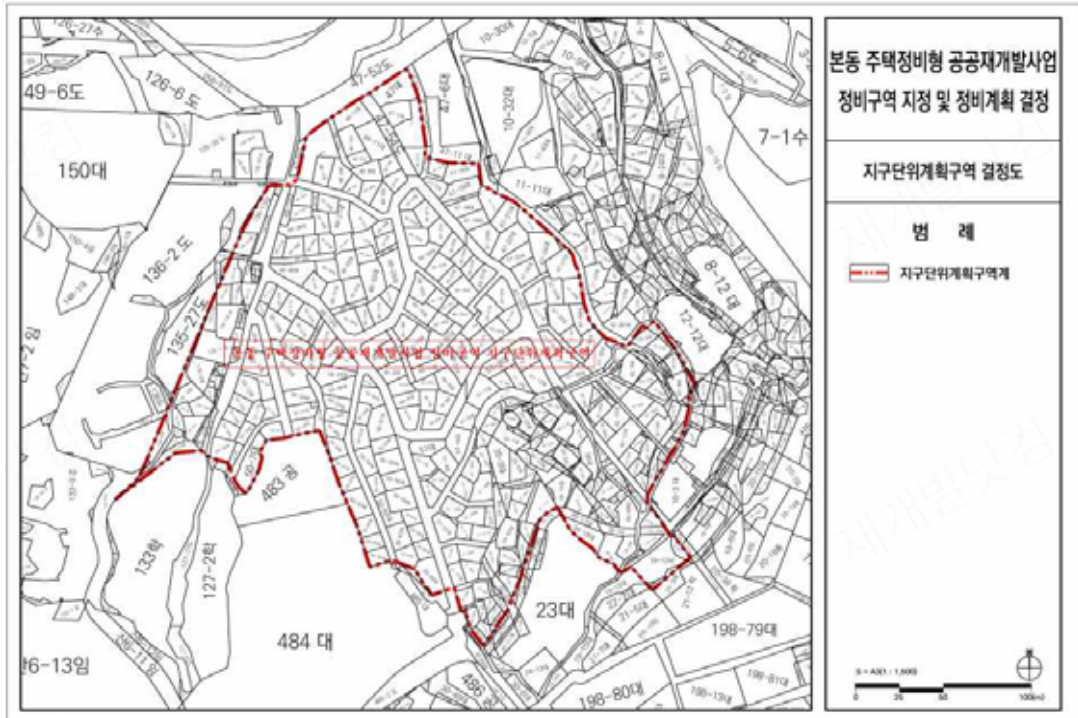
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 지구단위계획구역 결정도(신설)



□ 지구단위계획 결정도(신설)

