영 업 권 조 서

○ 사 업 시 행 자 : 구로구청장
○ 사 업 의 명 칭 : 가리봉동 중심도로 개설공사

일련번호	소재지번	세부구분	물건의종 류	상 호	수량	영업권의종 류(사업자등록증상)	소 유 자		비 고
							성 명	주 소	
1	가리봉동 132-96	1층	수선집	명품옷수선	1식	-	이귀선	구로구 가리봉동 132-96	"사업자등록증 없음"
2	가리봉동 132-96	1층	소매점	골목담배	1식	소매	오복우	구로구 가리봉동 132-96	
3	가리봉동 132-96	1층	건강원	영광흑염소	1식	음식	박래문	구로구 가리봉동 132-96	
4	가리봉동 132-96	지층	주점	해양민속촌호프	1식	음식	CUI XIANYU	구로구 가리봉동 132-96	

◈ 동작구고시 제2017-24호

주택건설사업계획 승인 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 본동 441번지 일대 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조의 규정에 의거 주택건설사업계획을 승인하고 같은법 제15조 제6항에 의하여 이를 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의하여 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정고시하고 같은법 제32조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2017년 4월 13일
동 작 구 청 장

1. 사업의 명칭 : 본동 장기전세주택 건립에 따른 주택건설사업

2. 사업주체
 가. 성명 및 주소
 주식회사 하나자산신탁 이 창 희
 (서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(하나금융그룹 강남사옥))

3. 사업시행자의 위치·면적 및 규모
 가. 위치 : 서울특별시 동작구 본동 441 일대

나. 면적 및 규모

구분	규 모			대지면적 (㎡)	건축 연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	조경면적 (㎡)	사업비 (천원)	사업기간 (사용검사 예정일)
	층수 (上/下)	동	세대수							
아파트	33/4	6	823	24,678	145,865.71	36.84	389.02	7,407.63	553,931,097	2020.03

4. 사업시행기간 : 2017. 4. ~ 2020. 3. 30.

5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 국토의계획및이용에관한법률 제30조 규정에 의한 도시관리계획(지구단위계획구역)의 결정

1) 용도지역·구역에 관한 사항

가) 지구단위계획구역 결정

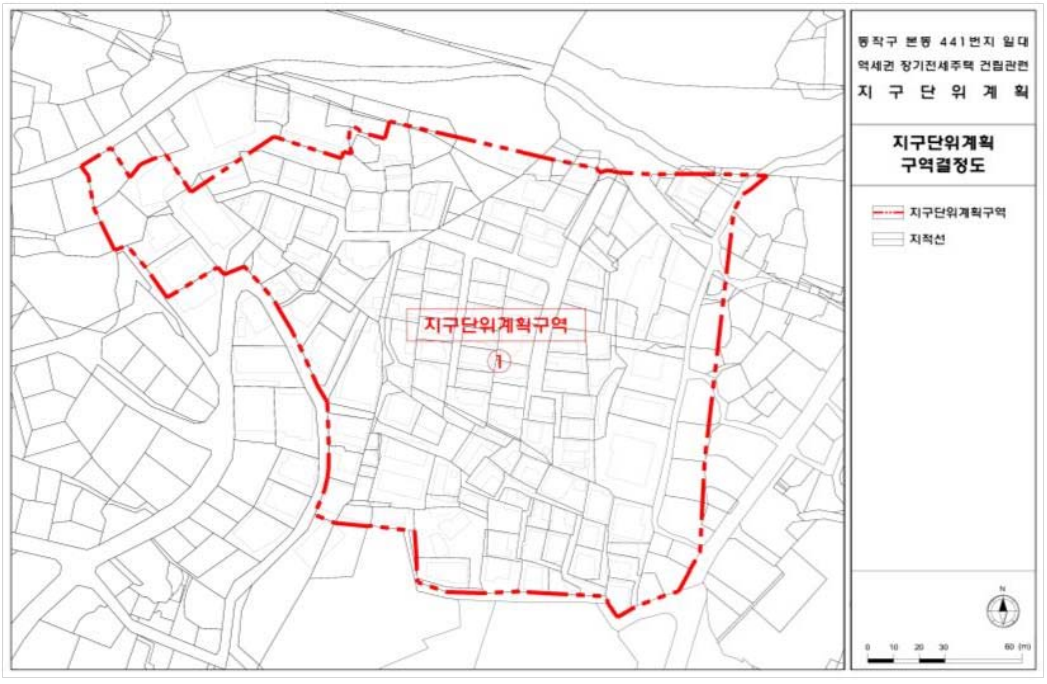
■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	본동 지구단위계획구역	본동 441번지 일대	-	증)29,743	29,743	

■ 결정 사유서

구분	도면표시번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
신설	①	본동 441번지 일대	29,743	• 준주거지역 내 장기전세주택이 포함된 주거복합건물 건립을 위하여 지구단위계획구역으로 지정하여 관리코자 함

■ 지구단위계획구역 결정도



나) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		29,743	-	29,743	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	23,985	감) 23,985	-	-	
	제3종일반주거지역	4,241	감) 4,241	-	-	
	준주거지역	-	증)28,226	28,226	94.9	
일반상업지역		1,517	-	1,517	5.1	총독부고시756 (1939.9.18)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
본동 441번지 일대	제2종 일반주거지역(7층)	준주거지역	23,985	• 노들역 역세권에 장기전세주택이 포함된 주거복합건물을 건립하기 위해 종상향
본동 205-203번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	4,241	

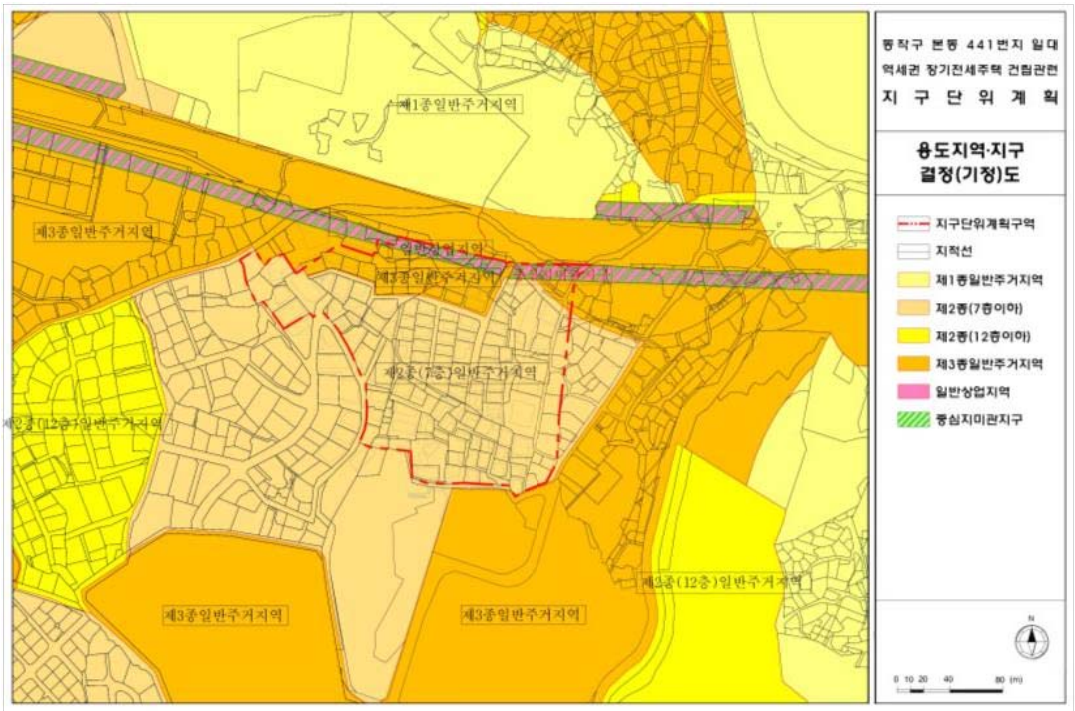
다) 용도지구 : 변경없음

■ 용도지구 결정(변경) 조서

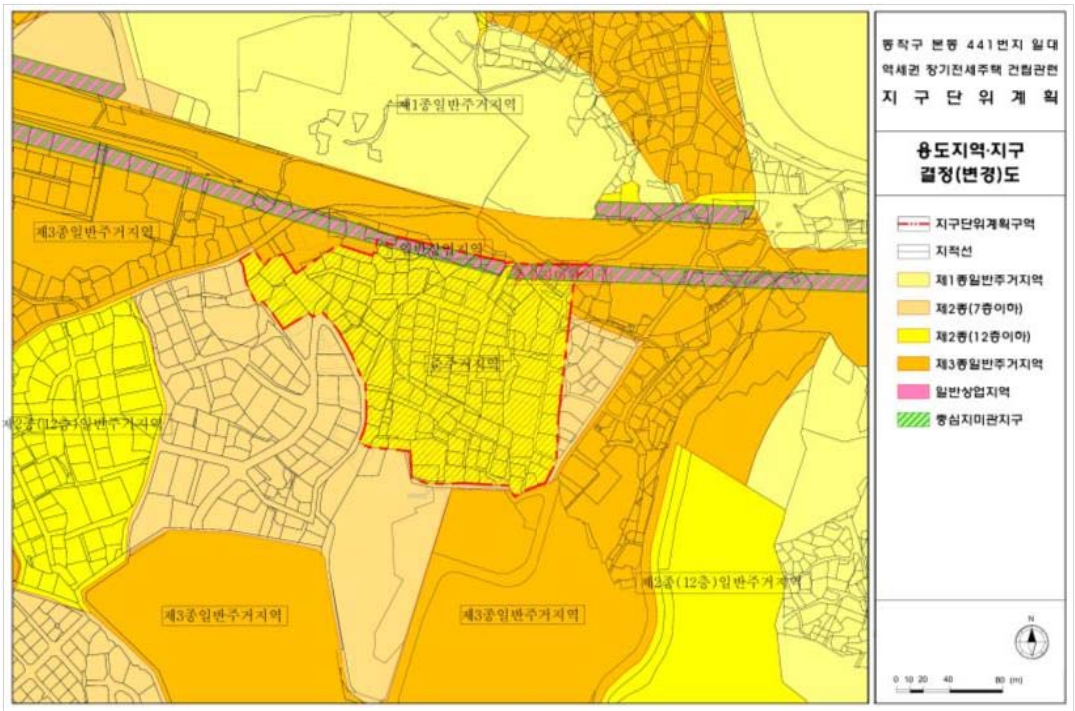
구분	도면 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	-	미관 지구	중심지 미관지구	서울역광장~구영등포구청 (노량진동191-3 ~ 본동 368-3)	217,734	8,725 (156)	12~20 (양측12)	서고시제164호 (1984.4.22.)	한강로지구 (노량진로변)

※ ( )는 대상지 내

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2) 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	2	313	3,025.2	-	-	-	-	-	-	2	313	3,025.2
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	155	2,033.1	-	-	-	-	-	-	1	155	2,033.1
소로	1	158	992.1	-	-	-	-	-	-	1	158	992.1

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	1	12	집산	155	본동 383-1	본동 443-4	일반 도로	-		
폐지	소로	3	1	6	국지	93	본동 379-73	본동 379-45	일반 도로	-		
폐지	소로	3	2	3~6	국지	95	본동 379-31	본동 379-31	일반 도로	-		
신설	소로	3	1	6	국지	158	본동 443-2	노량진동 205-197	일반 도로	-		

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-1	•도로 신설 - 폭 : 12m - 연장 : 155m	•대상지의 주진입로 확보를 위해 정비기반시설로 도로를 신설
소로3-1	-	•도로 폐지 - 폭 : 6m - 연장 : 93m	•대상지 주 진입로 신설로 인하여 폐지
소로3-2	-	•도로 폐지 - 폭 : 3~6m - 연장 : 95m	•대상지 주 진입로 신설로 인하여 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-1	•도로 신설 - 폭 : 6m - 연장 : 158m	•대상지의 보조진입로 확보를 위해 정비기반시설로 도로를 신설

나) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공 공지	본동 379-9번지 일대	-	증)590	590		

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	•신설 - 면적 : 590㎡	• 노량진로변에 공공공지를 조성하여 지역주민들에게 안전한 보행공간 및 휴식공간을 제공

다) 공공청사

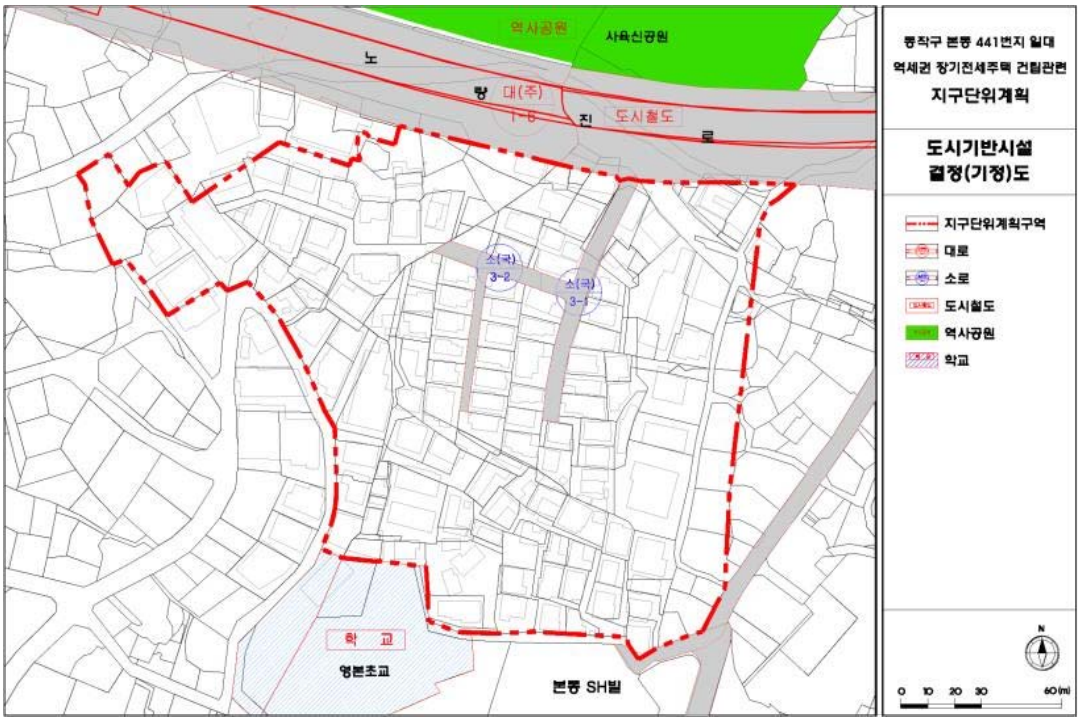
공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	노량진동 201 일대	-	증)858	858		

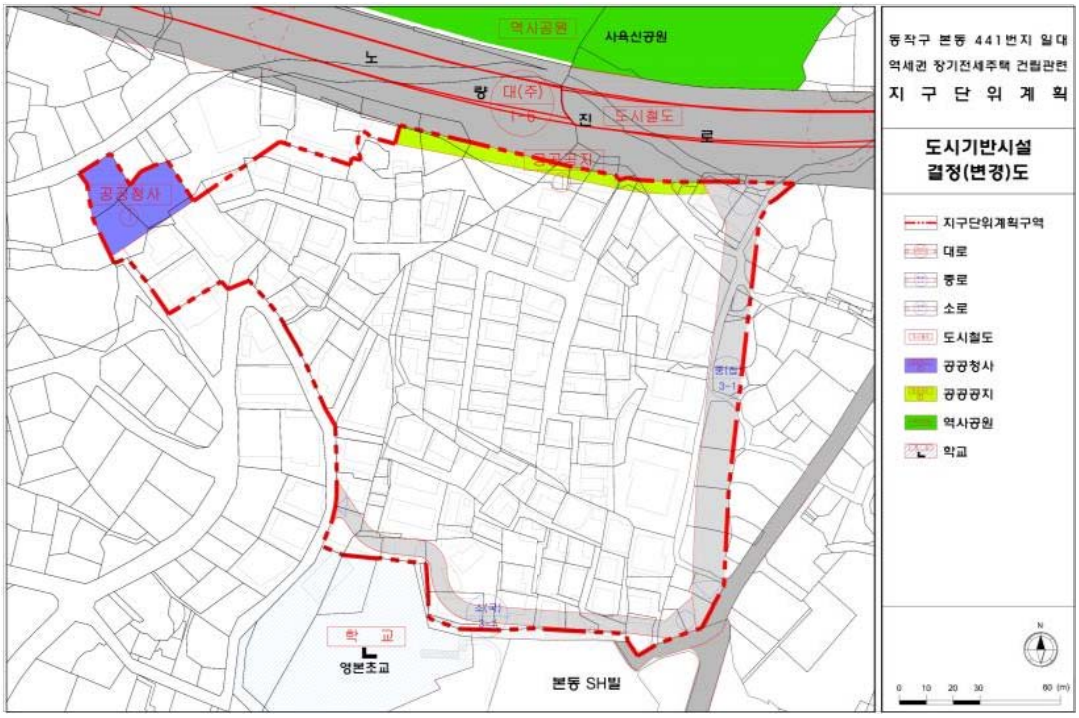
■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 - 면적 : 858㎡	• 노량진1동과 본동 동사무소를 통폐합함으로써 토지효율성을 증진시키고, 주민센터를 건립하여 주민복지를 도모하고자 함

■ 도시기반시설 결정도 - 기정



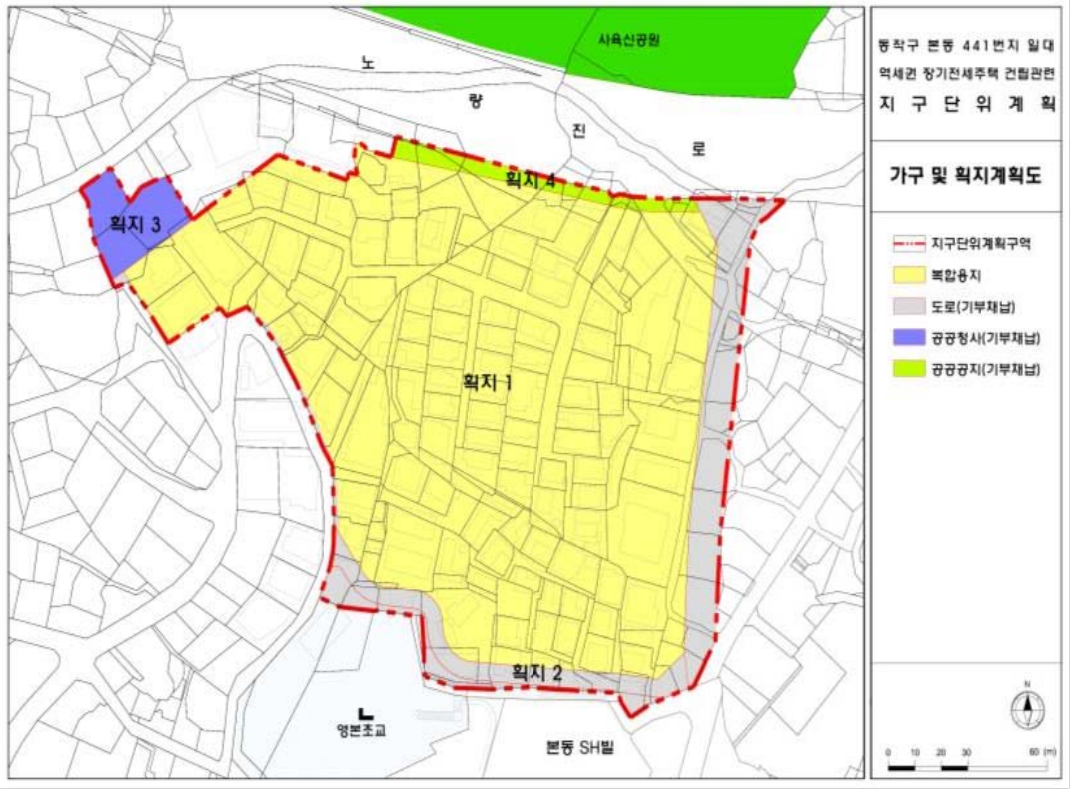
■ 도시기반시설 결정도 - 변경



3) 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	획지번호	획지계획		비고
		위치	면적(㎡)	
합계		-	29,743	
획지계획	소계	-	24,678	
	획지①	본동 441번지 일대	24,678	복합용지
기반시설	소계	-	5,065	
	획지②	본동 383-1번지 일대	3,617	도로
	획지③	노량진동 201번지 일대	858	공공청사
	획지④	본동 379-9번지 일대	590	공공공지

■ 가구 및 획지에 관한 결정도



4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 건축물 용도에 관한 계획

구분	계획내용
허용용도	• 건축법 시행령 별표1 – 제2호의 공동주택(주상복합건물) – 제3호의 1종근린생활시설 – 제4호의 2종근린생활시설(안마시술소 제외) – 제5호의 문화 및 집회시설 – 제7호의 판매시설 – 제10호의 교육연구시설 – 제13호의 운동시설 – 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

나) 건폐율에 관한 계획

계획내용	비고
60% 이하	

다) 용적률에 관한 계획

구분	계획내용	비고
기준용적률	209.4% 이하	• 기준용적률 209.4%= {(20,041㎡×200%)+(3,979㎡×250%)+(658㎡×250%)}/24,678㎡
(패키지) 허용용적률	400% 이하	• (패키지)허용용적률 : 장기전세주택 공급+지속가능형 건축구조+커뮤니티 지원시설+에너지효율 건축물+친환경건축물+선택항목(신재생에너지, 공공기여 방안, 역사문화 보전) 중 1개
상한용적률	400% 이하	• 상한용적률 : 2차 역세권(역중심 반경 250~500m)을 감안하여 용적률 400% 이내(도시·건축공동위원회 소위원회, '09.12)

라) 높이에 관한 계획

구분	계획내용	비고
최고높이	110m 이하	

마) 건축한계선에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축한계선	• 대상지 북측(노량진로변) 5m 계획 • 대상지 동측, 서측 및 남측 4m 계획	

바) 장기전세주택 건설비율에 관한 계획

역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준	계획내용
• 전용면적 60㎡ 이하 : 60% 내외 • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 30% 내외 • 전용면적 85㎡ 초과 : 10% 내외 ※ 일반분양주택이 전부 국민주택규모 이하인 경우로서 85㎡ 초과를 설계시 설비를 위한 계획 등으로 불합리한 경우 85㎡ 초과 주택을 건설하지 않을 수 있음	• 전용면적 60㎡ 이하 : 65.1%(166세대) • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 34.9%(86세대)

사) 비주거시설의 건축 비율에 관한 계획

역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준	비 고
• 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하여 지상 1층과 2층은 비주거로 설치하는 것을 권장한다. 이 경우 지상층 연면적 합계의 비율이 90% 미만으로 지상층에 건축하고 주택외의 시설은 지상층에 다음기준에 따라 건축을 권장 한다. (1) 지상층 연면적의 10% 이상의 비주거시설 설치 (2) 위원회의 판단에 따라 입지여건을 고려 지하층에 설치 가능 단, 이 경우에도 지상층 비주거시설이 입지하는 건물의 지상 1층과 2층에 비주거 설치를 권장한다.	• 지상층 연면적 : 96,003.56㎡ • 비주거시설 : 20,068.36㎡(18.5%) 지하층비주거시설 :8,891.32㎡(9.26%) - 판매시설 : 2,236.97㎡(2.3%) - 근린생활시설 : 9,227.50㎡(9.6%) - 업무시설 : 4,668.49㎡(4.8%) - 교육연구시설 : 1,169.12㎡(1.2%) - 운동시설 : 2,587.49㎡(2.7%)

아) 용적률 적용에 관한 사항

■ 허용용적률 인센티브(역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준)

구분		운영기준	계획내용	비고
필수항목	리모델링이 쉬운 구조	• 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 –각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할할 수 있을것 –구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 –개별 세대 안에서 구획된 실(室)의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것	• 경과규정 적용기준('11.1.17)에 따라 지속가능형 건축구조로 변경하여 적용	건축심의에서 인정받음
	커뮤니티 지원시설	• 장기전세주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상	• 5.16%(4,432.86㎡) –지상층 공동주택 연면적(85,788.58㎡)	추후 적용
	에너지효율 건축물	• 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점이상 또는 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 에너지효율 2등급이상 인증	• 에너지효율2등급이상 인증	분양승인전 인증
	친환경 건축물	• 「건축법」 제65조 및 「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 적용 –환경영향평가 비대상 건축 · 주택사업도 우수등급이상 친환경 예비 인증	• 친환경우수등급(75점이상) 예비인증	분양승인전 인증
선택항목	신재생 에너지 사용	• 「서울특별시 친환경 건축기준」 제5조에 따라 표준건축공사비의 1%이상 투자 또는 건물에너지 사용량의 1%이상을 신재생에너지에 의해 생산	• 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상	1개 항목 선택 적용 공사시 감리자 설치 확인
	공공기여 방안	• 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우	–	
	역사문화 보전계획	• 역사문화 보전등을 위한 지구지정 여부	–	
(패키지)허용용적률		•기준용적률 + 완화용적률	• 400%	적용

■ 부담률 산정

구분	공공시설 부담률	비고
공공시설	5,065㎡(17.0%)	※순부담
장기전세주택 무상양여지분	1,567㎡(5.3%)	
합계	5,065㎡ + 1,567㎡ = 6,632㎡ (22.3%)	

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미한다.

■상한용적률 산정

구분	산출결과	산출내역	비고
공공시설 제공면적	5,065㎡	• 도로(3,617㎡), 공공청사(858㎡), 공공공지(590㎡)	
가중치	1.0015	• 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률	
α	20.5%	• α = 공공시설 제공면적 / 공공시설부지 제공 후의 대지면적 = 5,065㎡ / 24,678㎡ = 20.5%	
상한용적률	400% 이내	• 상한용적률 = 400% (1 + 1.3 × 1.0015 × 20.5%) = 506.9% ⇒ 400% 이내	
상한용적률		400% 이하	

■ 장기전세주택 건립관련 수립기준에 관한 사항

구분	역세권 장기전세주택 건립관련 제1종지구단위계획	계획	비고
장기전세주택 건설비율	• 현장여건 및 제도상 허용용적률까지 적용하지 못할 경우 완화된 용적률의 5/10을 초과하는 범위 안에서 설계상 적용한 증가용적률의 50/100	• 건축계획용적률 : 389.02% • 완화된 용적률 : 179.62% • Shift공급용적률 : 91.80%	
공공시설 부담률	• 용도지역 1단계 상향시 15% 이상 • 용도지역 3단계 상향시 25% 이상	• 공공시설(순부담) : 17.0% (5,065㎡) • 장기전세주택 지분무상양여 : 5.3% (1,567㎡) ⇒ 총 6,632㎡(22.3%)	•1단계 상향 (636.00㎡) •3단계 상향 (5,996.00㎡) ⇒공공시설 부담기준 22.3% (6,632.0㎡)

구분	역세권 장기전세주택 건립관련 제1종지구단위계획	계획	비고
커뮤니티 지원시설	• 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설 등 입주자 및 지역주민들까지 포함하여 의사소통을 원활히 할 수 있는 시설설치 • 300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상	• 지상층 공동주택 연면적의 3%이상 4,432.85㎡ 계획 - 휘트니스센터(운동시설) : 2,914.57㎡ - 독서실 : 1,316.90㎡ - 다목적홀 : 201.38㎡	

※ 장기전세주택 지분 및 커뮤니티지원시설의 세부시설 면적은 건축계획에 의해 산출된 수치임

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가) 교통처리계획

구분		계획내용	비고
보행동선		• 단지내 보행동선은 각 주동간의 연결이 원활하도록 계획 • 건축한계선을 통한 보행공간 확보 • 보도변 식재를 통해 쾌적한 보행환경 조성 • 단지내 주민운동공간, 어린이놀이터 등 오픈스페이스와의 연계	
차량	차량출입 불허구간	• 노량진로에서 주진입로 진입 후 35m 구간에 대하여 차량출입을 불허하여 교통흐름을 원활히 하고자 함	
	주차	• 거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리하여 설치(1,013대)	

나) 공공보행통로에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 주민들의 편리한 보행을 위해 보행자 부출입구에서 노량진로(35m) 및 공공청사로의 공공보행통로를 회랑형으로 지정	

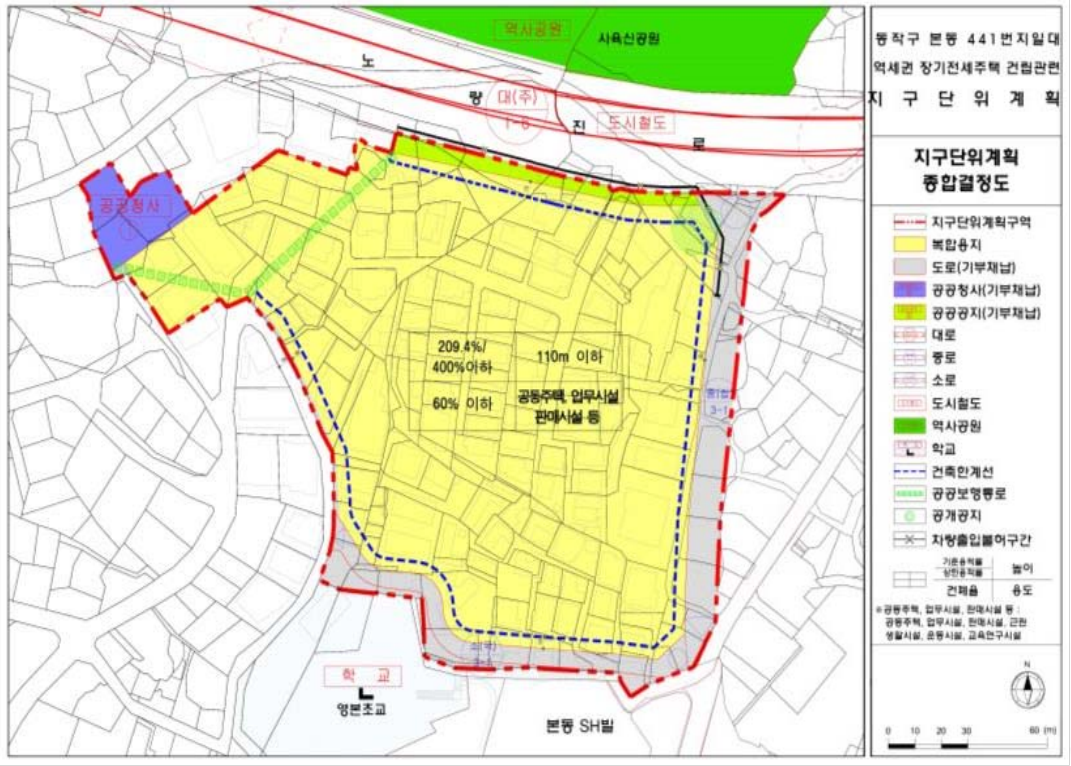
다) 대지내 공지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공개공지	• 노량진로(35m)와 주진입로(12m)의 교차부이며, 노들역과 가장 가까운 곳에 보행자를 위한 공개공지 설치	

라) 기타사항에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축한계선	•보행환경을 위해 건축한계선을 노량진로변(북측)으로 5m, 동측 도로변으로 4m, 남측과 서측 도로변으로 4m 지정 •보행에 지장을 주는 시설물 설치 불가	
지붕형태	•주동과 시각적 연속성을 이루는 형태의 상층부 계획	
입면계획	•색채, 마감재 등을 이용한 저층/중층/고층부 차별화 •자연친화적 출입구 확립	

■ 종합결정도



6. 기타 관계도서는 동작구청 주택과(☎ 820-1381)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

◈ 동작구고시 제2017-25호

도시계획시설(도로)사업 실시계획인가 고시

1. 동작구 본동 도시계획시설[도시계획도로(중(집)로3-1호선 외 1개 노선) 개설공사]와 관련하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제88조 및 같은 법률 시행령 제97조에 의거 실시계획을 작성하고, 같은 법률 제91조 및 법률 시행령 제100조의 규정에 의거 그 내용을 다음과 같이 고시합니다.
2. 관계도서는 서울특별시 동작구청 주택과에 비치하여 일반인에게 보입니다.

2017년 4월 13일

동 작 구 청 장