

◆ 동작구고시 제2018-12호

주택건설사업계획 변경승인 및 지형도면 고시

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

2018년 2월 22일

동 작 구 청 장

1. 사업의 명칭 : 본동 장기전세주택 건립에 따른 주택건설사업

2. 사업주체 : 변경없음

가. 성명 및 주소

주식회사 하나자산신탁 이 창 회

서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(하나금융그룹 강남사옥)

3. 사업시행 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							
기정	아파트	33/4	6	823	24,678.0	145,865.71	36.84	389.02	7,407.63	553,931,097	2020.03
변경	아파트	33/4	6	823	24,119.7	145,865.71	37.69	398.03	7,066.73	553,931,097	2021.03

4. 사업시행기간 : 변경

가. 기정 : 2017. 4 ~ 2020. 3. 30.

나. 변경 : 2018. 4 ~ 2021. 3. 30.

5. 주택법 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항 : 변경

가. 국토의계획및이용에관한법률 제30조 규정에 의한 도시관리계획

(지구단위계획구역)의 결정 : 변경

1) 용도지역·구역에 관한 사항 : 변경

가) 지구단위계획구역 결정 : 변경

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	본동 지구단위계획구역	동작구 본동 441번지 일대	29,743	감) 10	29,733	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	

■ 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	동작구 본동 441번지 일대	29,743 → 29,733	<ul style="list-style-type: none"> • 지적분할에 따른 측량결과 반영을 위한 면적 조정(감)10㎡ (노량진동 186-1번지 → 노량진동 186-2번지로 분할 : 246㎡ → 236㎡) ※ 구역계 변경없음

■ 지구단위계획구역 결정도



나) 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	29,743	감) 10	29,733	100.0	
준주거지역	28,226	-	28,226	94.9	
일반상업지역	1,517	감) 10	1,507	5.1	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
노량진동 186-1번지 일대	일반상업지역	일반상업지역	1,517 →1,507	<ul style="list-style-type: none"> 지적분할에 따른 측량결과 반영을 위한 면적 조정 (감)10㎡ (노량진동 186-1번지 → 노량진동 186-2번지로 분할 : 246㎡ → 236㎡) ※ 일반상업지역 경계 변경없음

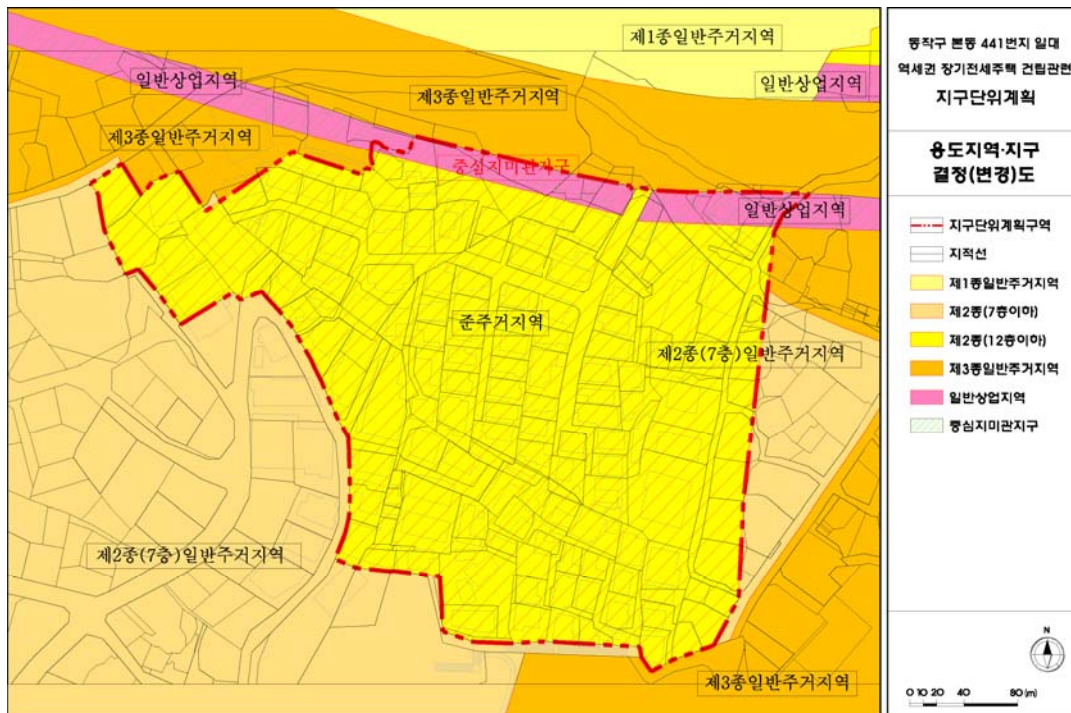
다) 용도지구 : 변경없음

■ 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 결정도



2) 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	2	302	4,033	-	-	-	-	-	-	2	302	4,033
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	155	2,035	-	-	-	-	-	-	1	155	2,035
소로	1	147	1,998	-	-	-	-	-	-	1	147	1,998

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산	155	본동 383-1	본동 443-4	일반 도로	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
기정	소로	3	1	6	국지	158	본동 443-2	노량진동 205-197	일반 도로	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
변경	소로	3	1	6~12	국지	147	본동 443-2	노량진동 205-293	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	소로 3-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로 선형 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B=6m, L=158m → B=6m, L=147m) 	<ul style="list-style-type: none"> •환경영향평가 결과 반영을 위한 도로선형 변경

나) 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공 공지	본동 379-9번지 일대	590	감 10	580	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> • 공공공지 면적 감소 (590㎡ → 580㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 지적분할에 따른 측량결과 반영을 위한 면적 조정(감)10㎡ (노량진동 186-1번지 → 노량진동 186-2번지로 분할 : 246㎡ → 236㎡) ※ 공공공지의 경계 변경없음

다) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경) 조서

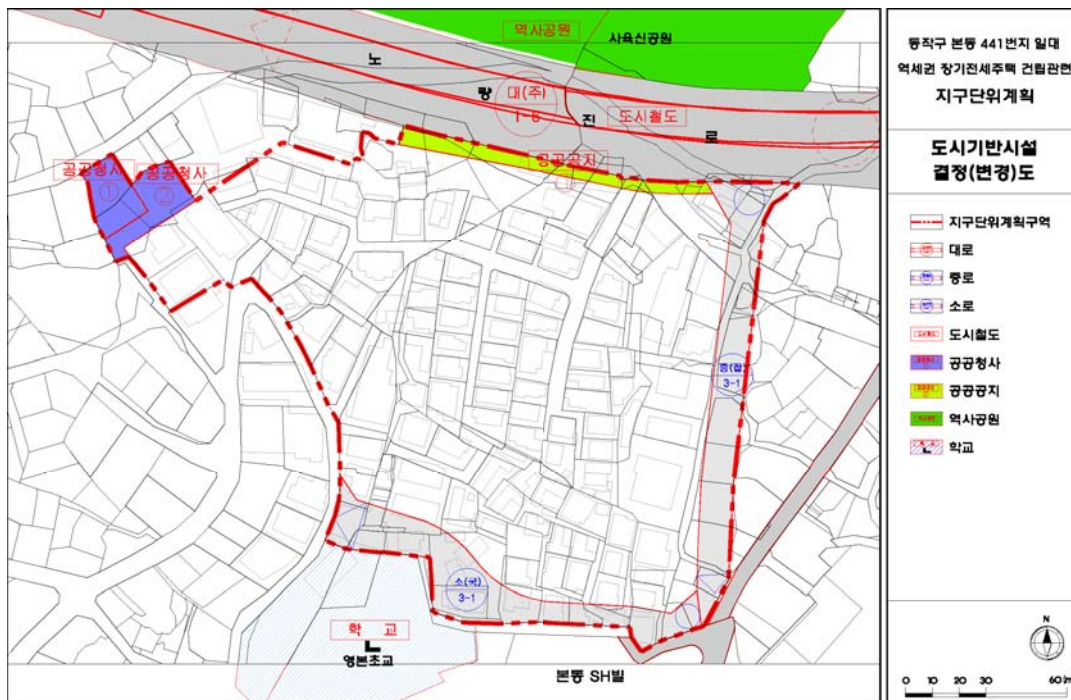
구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	공공청사	노량진동 201 일대	858	감) 443	415	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
신설	②	공공청사	노량진동 205-329 일대	-	증) 460	460	-	

※ 공공청사는 부지 및 건축물 일괄 기부채납(건축물 규모는 향후 활용계획과 연계하여 확정), 공공청사 부지는 추후 건축계획에 따라 합필 또는 공동개발 가능

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사의 효율적 활용을 위한 분리	• 공공청사 면적 감소 858㎡→415㎡(감)443㎡)
②	공공청사	• 공공청사의 효율적 활용을 위한 분리	• 공공청사 신설 460㎡

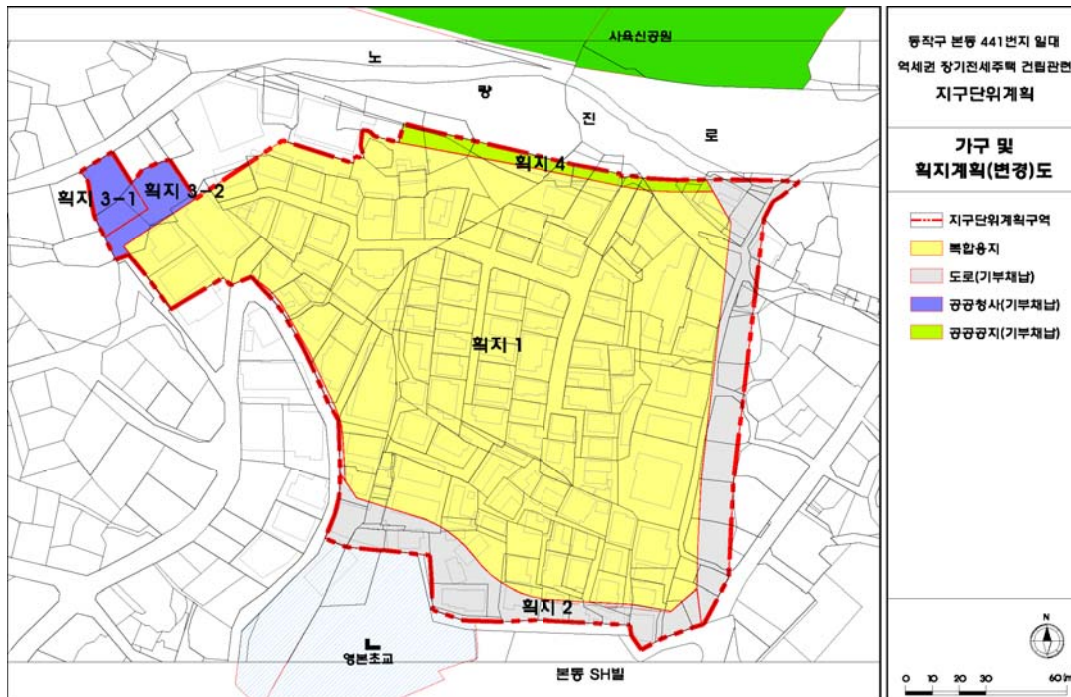
■ 도시기반시설 결정도



3) 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

구분	획지번호	획지계획				비고
		위치	면적(㎡)			
			기정	증감	변경	
합계		－	29,743.0	감) 10.0	29,733.0	
획지계획	소계	－	24,678.0	감) 558.3	24,119.7	
	획지 1	본동 441번지 일대	24,678.0	감) 558.3	24,119.7	복합용지
기반시설	소계	－	5,065	증) 548.3	5,613.3	
	획지 2	본동 383-1번지 일대	3,617.0	증) 541.3	4,158.3	도로
	획지 3-1	노량진동 201번지 일대	858.0	감) 443.0	415.0	공공청사
	획지 3-2	노량진동 205-329번지 일대	－	증) 460.0	460.0	공공청사
	획지 4	본동 379-9번지 일대	590.0	감) 10.0	580.0	공공공지

■ 가구 및 획지에 관한 결정도



4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경
가) 건축물 용도에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호의 공동주택(주상복합건물) - 제3호의 1종근린생활시설 - 제4호의 2종근린생활시설(안마사술소 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 - 제7호의 판매시설 - 제10호의 교육연구시설 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

나) 건폐율에 관한 계획 : 변경없음

계획내용	비고
60% 이하	

다) 용적률에 관한 계획 : 변경

구분	계획내용		비고	
	기정	변경	기정	변경
기준용적률	209.4% 이하	209.6% 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 209.4% = $\{(20,041\text{m}^2 \times 200\%) + (3,979\text{m}^2 \times 250\%) + (658\text{m}^2 \times 250\%)\} / 24,678\text{m}^2$ 	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 209.6% = $\{(19,482.7\text{m}^2 \times 200\%) + (3,979\text{m}^2 \times 250\%) + (658\text{m}^2 \times 250\%)\} / 24,119.7\text{m}^2$
(패키지) 허용용적률	400% 이하	좌동	<ul style="list-style-type: none"> • (패키지)허용용적률 : 장기전세주택 공급 + 지속가능형 건축구조+커뮤니티 지원 시설+에너지효율 건축물+친환경건축물 +선택항목(신재생에너지, 공공기여 방안, 역사문화 보전) 중 1개 	좌동
상한용적률	400% 이하	좌동	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 : 2차 역세권(역중심 반경 250~500m)을 감안하여 용적률 400% 이내 (도시건축 공동위원회 소위원회, '09.12) 	좌동

라) 높이에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
최고높이	110m 이하	

마) 건축한계선에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 북측(노량진로변) 5m 계획 • 대상지 동측, 서측 및 남측 4m 계획 	

바) 장기전세주택 건설비용에 관한 계획 : 변경

역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준	계획내용	
	기정	변경
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 60㎡ 이하 : 65.1%(166세대) • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 34.9%(86세대) 	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 60㎡ 이하 : 71%(182세대) • 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 29%(76세대)

사) 비주거시설의 건축 비율에 관한 계획 : 변경없음

역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준	비 고
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 지상층 연면적 : 96,003.56㎡ • 비주거시설 : 20,068.36㎡(18.5%) 지상층비주거시설 : 8,891.32㎡(9.26%) <ul style="list-style-type: none"> - 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 : 변경

허용용적률 인센티브(역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준) :
변경없음

구분		운영기준	계획내용	비고
필수 항목	리모델링이 쉬운 구조	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 - 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것 - 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 경과규정 적용기준('11.1.17)에 따라 지속가능형 건축구조로 변경하여 적용 	건축심의에서 인정받음
	커뮤니티 지원시설	<ul style="list-style-type: none"> • 장기전세주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 5.16%(4,432.86㎡) - 지상층 공동주택 연면적 (85,788.58㎡) 	추후 적용
	에너지효율 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 에너지효율 2등급 이상 인증 	<ul style="list-style-type: none"> • 에너지효율 2등급 이상 인증 	분양 승인전 인증
	친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 제65조 및 「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 적용 - 환경영향평가 비대상 건축·주택사업도 우수등급 이상 친환경 예비 인증 	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경우수등급(75점 이상) 예비 인증 	분양 승인전 인증
선택 항목	신재생 에너지 사용	<ul style="list-style-type: none"> • 「서울특별시 친환경 건축기준」 제5조에 따라 표준건축공사비의 1% 이상 투자 또는 건물에너지 사용량의 1% 이상을 신재생에너지에 의해 생산 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택은 표준건축공사비의 1% 이상 	1개 항목 선택 적용
	공공기여 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우 	-	공사시 감리자 설치 확인
	역사문화 보전계획	<ul style="list-style-type: none"> • 역사문화 보전등을 위한 지구지정 여부 	-	
(패키지)허용용적률		<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 + 완화용적률 	<ul style="list-style-type: none"> • 400% 	적용

■ 부담률 산정 : 변경

구분	공공시설 부담률		비고
	기정	변경	
공공시설	5,065㎡ (17.0%)	5,613.3㎡ (18.9%)	※순부담
장기전세주택 무상양여지분	1,567㎡ (5.3%)	1,018.7㎡ (3.4%)	
합계	$5,065\text{㎡} + 1,567\text{㎡} = 6,632\text{㎡}$ (22.3%)	$5,613.3\text{㎡} + 1,018.7\text{㎡} = 6,632\text{㎡}$ (22.3%)	

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

■ 상한용적률 산정 : 변경

구분	산출결과		산출내역		비고
	기정	변경	기정	변경	
공공시설 제공면적	5,065㎡	5,613.3㎡	• 도로(3,617㎡), 공공청사(858㎡), 공공공지(590㎡)	• 도로(4,158.3㎡), 공공청사(875㎡), 공공공지(580㎡)	
가중치	1.0015	1.0003	• 가중치 = 공공시설 제공부지 용 적률 / 사업부지 용적률	• 가중치 = 공공시설 제공부지 용 적률 / 사업부지 용적률	
α	20.5%	23.3%	• α = 공공시설 제공면적 / 공공 시설부지 제공 후의 대지면적 = $5,065\text{㎡} / 24,678\text{㎡}$ = 20.5%	• α = 공공시설 제공면적 / 공공 시설부지 제공 후의 대지면적 = $5,613.3\text{㎡} / 24,119.7\text{㎡}$ = 23.3%	
상한용적률	400% 이내	400% 이내	• 상한용적률 = 400% ($1 + 1.3 \times 1.0015 \times 20.5\%$) = 506.9% $\Rightarrow$ 400% 이내	• 상한용적률 = 400% ($1 + 1.3 \times 1.0003 \times 22.3\%$) = 521.2% $\Rightarrow$ 400% 이내	
상한용적률			400% 이하		

■ 장기전세주택 건립관련 수립기준에 관한 사항 : 변경

구분	역세권 장기전세주택 건립관련 제1종지구단위계획	계획		비고
		기정	변경	
장기전세주택 건설비용	<ul style="list-style-type: none"> 현장여건 및 제도상 허용용적률까지 적용하지 못할 경우 완화된 용적률의 5/10을 초과하는 범위 안에서 설계상 적용한 증가용적률의 50/100 	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획용적률 : 389.02% 완화된 용적률 : 179.62% Shift공급용적률 : 91.80% 	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획용적률 : 398.03% 완화된 용적률 : 188.43% Shift공급용적률 : 94.52% 	
공공시설 부담률	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 1단계 상향시 15% 이상 용도지역 3단계 상향시 25% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설(순부담) : 17.0%(5,065㎡) 장기전세주택 지분무상양여 : 5.3% (1,567㎡) ⇒ 총 6,632㎡ (22.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설(순부담) : 18.9%(5,613.3㎡) 장기전세주택 지분무상양여 : 3.4% (1,018.7㎡) ⇒ 총 6,632㎡ (22.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> 1단계 상향 (636.00㎡) 3단계 상향 (5,996.00㎡) ⇒ 공공시설 부담기준 22.3%(6,632.0㎡)
커뮤니티 지원시설	<ul style="list-style-type: none"> 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설 등 입주자 및 지역주민들까지 포함하여 의사소통을 원활히 할 수 있는 시설 설치 300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡)이상 	<ul style="list-style-type: none"> 지상층 공동주택 연면적의 3%이상 4,432.85㎡ 계획 <ul style="list-style-type: none"> 휘트니스센터(운동시설) : 2,914.57㎡ 독서실 : 1,316.90㎡ 다목적홀 : 201.38㎡ 	좌동	

※ 장기전세주택 지분 및 커뮤니티지원시설의 세부시설 면적은 건축계획에 의해 산출된 수치임

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

가) 교통처리계획 : 변경

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
보행동선		<ul style="list-style-type: none"> 단지내 보행동선은 각 주동간의 연결이 원활하도록 계획 건축한계선을 통한 보행공간 확보 보도변 식재를 통해 쾌적한 보행환경 조성 단지내 주민운동공간, 어린이놀이터 등 오픈스페이스와의 연계 	좌동	
차량	차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 노량진로에서 주진입로 진입 후 35m 구간에 대하여 차량출입을 불허하여 교통흐름을 원활히 하고자 함 	좌동	
	주차	<ul style="list-style-type: none"> 거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리하여 설치(1,013대) 	<ul style="list-style-type: none"> 거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리하여 설치(978대) 	<ul style="list-style-type: none"> 교통영향평가 결과 반영

나) 공공보행통로에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 주민들의 편리한 보행을 위해 보행자 부출입구에서 노량진로(35m) 및 공공청사로의 공공보행통로를 회랑형으로 지정 	

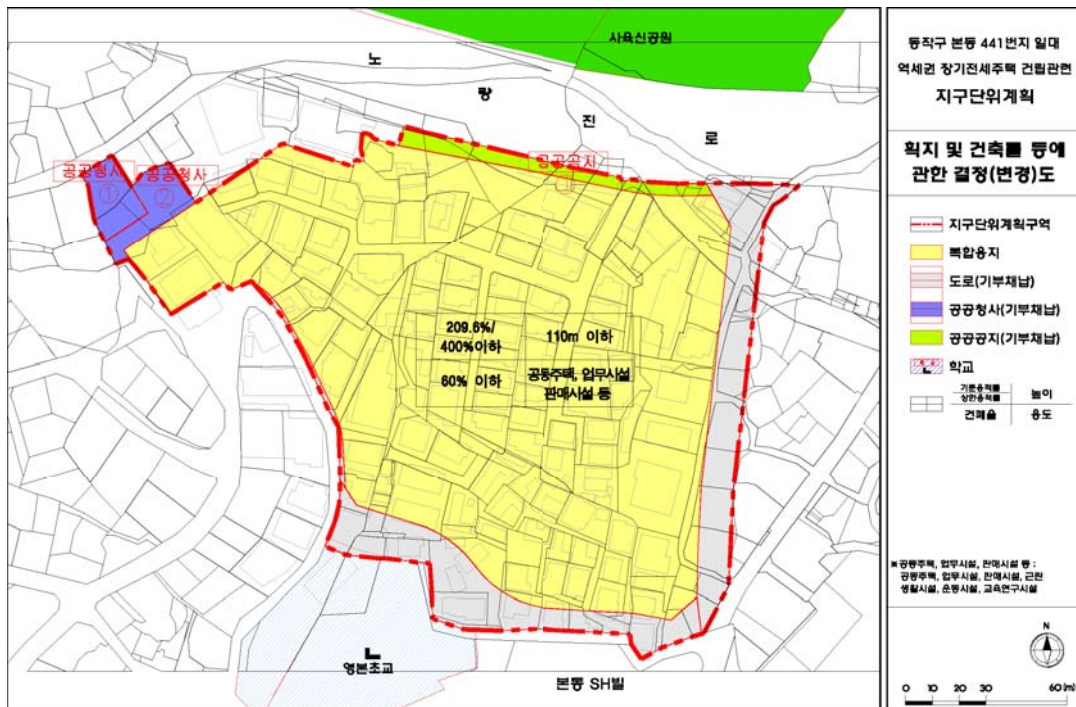
다) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 노량진로(35m)와 주진입로(12m)의 교차부이며, 노들역과 가장 가까운 곳에 보행자를 위한 공개공지 설치 	

라) 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 보행환경을 위해 건축한계선을 노량진로변(북측)으로 5m, 동측 도로변으로 4m, 남측과 서측 도로변으로 4m 지정 보행에 지장을 주는 시설물 설치 불가 	
지붕형태	<ul style="list-style-type: none"> 주동과 시각적 연속성을 이루는 형태의 상층부 계획 	
입면계획	<ul style="list-style-type: none"> 색채, 마감재 등을 이용한 저층/중층/고층부 차별화 자연친화적 출입구 확립 	

■ 종합결정도



6. 기타 관계도서는 동작구청 주택과(☎ 820-9946)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

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