

◆ 마포구고시 제2018-149호

염리2구역내 소공원 조성계획결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2008-9호(2008.01.10.)로 “서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경 결정(염리제2주택재개발정비예정구역) 및 염리제2주택재개발정비구역 지정”에 도시계획시설(공원) 결정(최초)되고, 서울특별시고시 제2017-378호(2017.10.26.)로 “아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(염리2) 및 지형도면 고시”에 고시되고, 서울특별시 마포구 고시제 2009-85호(2009.11.26.)로 “아현뉴타운 염리제2주택재개발정비사업시행인가 고시”로 공원조성계획 결정고시된 마포구 염리동 27-164번지 일대 염리제2주택재개발정비구역 내 소공원에 대하여 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 제16조의2 규정에 따라 다음과 같이 염리2구역소공원(가칭) 조성계획을 결정(변경)하고 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조, 제32조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 의하여 이를 고시합니다.

2018년 11월 8일

마 포 구 청 장

1. 결정취지 : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제16조의2 규정에 의한 소공원 조성계획결정(변경)에 관한 사항으로서, “염리제2구역 주택재개발정비사업”과 관련 녹지공간이 부족한 주거밀집지역에 소공원을 조성하여 열악한 주거환경을 개선하고 단지 입주민과 지역주민에게 쾌적한 녹지공간 및 휴게공간을 제공하고자 함
2. 위 치 : 마포구 염리동 27-164번지 일대
3. 면 적 : 888㎡
4. 염리2구역 소공원 조성계획결정(변경) 조서·도면 : 게재생략(열람장소에 비치)
5. 열람장소 : 서울특별시 마포구청 공원녹지과(☎02-3153-9553)

◆ 동작구고시 제2018-89호

주택건설사업계획(경미한 변경)승인 및 지형도면 고시

서울특별시 동작구 본동 441번지 일대 주택건설사업에 대하여 「주택법」 제15조의 규정에 의거 주택건설사업계획(경미한 변경)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.

2018년 11월 8일
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. 사업시행자의 위치·면적 및 규모 : 변경없음
 - 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	24,119.7	145,865.71	37.69	398.03	7,066.73	553,931,097	2021.03

4. 사업시행기간 : 변경없음
 - 가. 기정 : 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	29,733	감) 7	29,726	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	

■ 결정 사유서

구분	도 면 표시번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	동작구 본동 441번지 일대	29,733 → 29,726	○ 지적분할 및 측량결과 반영에 따른 구역면적 감소 (감:7㎡)

■지구단위계획구역 결정(기정)도



■지구단위계획구역 결정(변경)도



나) 용도지역 : 변경

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합계	29,733	감) 7	29,726	100.0	
준주거지역	28,226	감) 7	28,219	94.9	
일반상업지역	1,507	-	1,507	5.1	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
노량진동 186-1번지 일대	준주거지역	준주거지역	28,226 → 28,219	○ 지적분할 및 측량결과 반영에 따른 면적 감소 (감: 7㎡) (28,226㎡ → 28,219㎡)

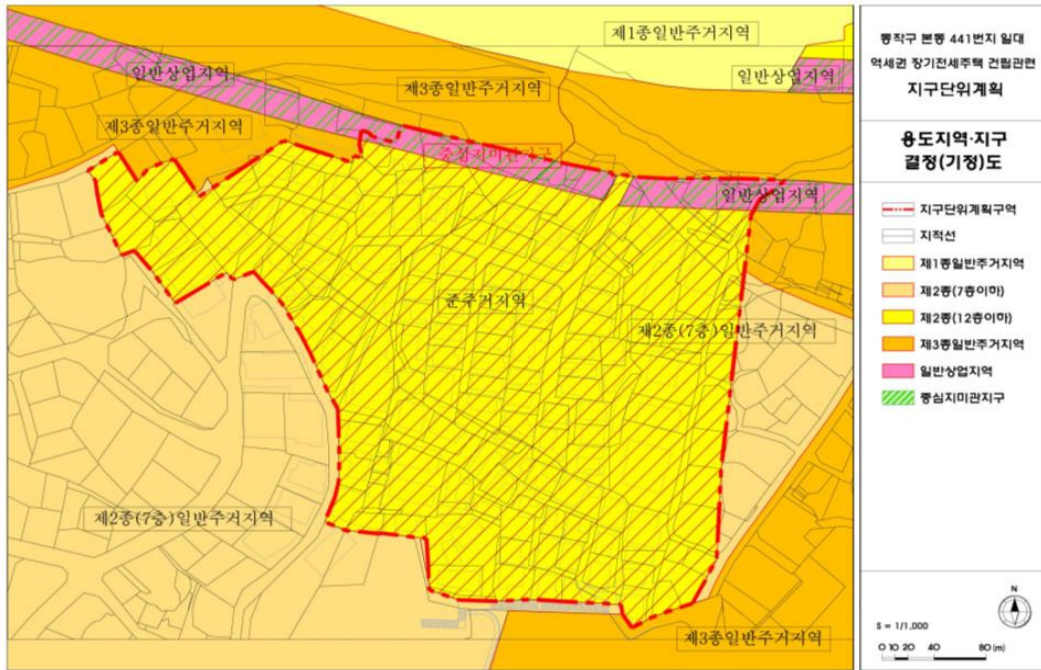
다) 용도지구 : 변경없음

■ 용도지구 결정 조서

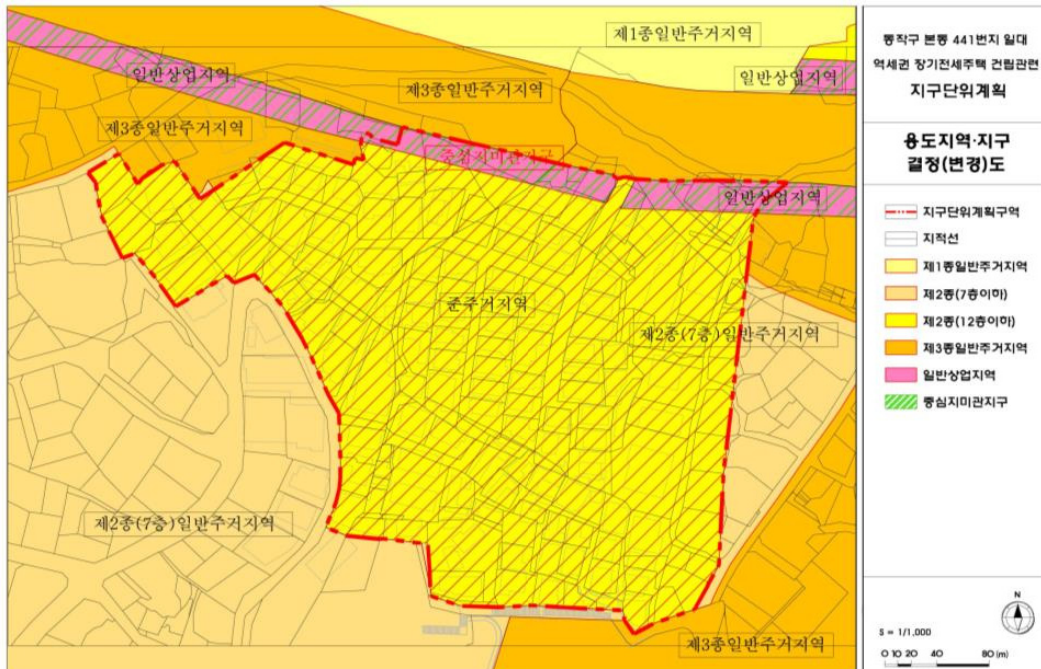
구분	도면 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	-	미관 지구	중심지 미관지구	서울역광장~ 구영등포구청 (노량진동191-3 ~ 본동 368-3)	217,734	8,725 (156)	12~20 (양측12)	서고시제164호 (1984.4.22.)	한강로지구 (노량진로변)

※ ()는 대상지 내

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



2) 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 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	4,031	-	-	-	-	-	-	2	302	4,031
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	155	2,035	-	-	-	-	-	-	1	155	2,035
소로	1	147	1,996	-	-	-	-	-	-	1	147	1,996

■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)	
변경	소로	3	1	6~12	국지	147	본동 443-2	노량진동 205-293	일반 도로	-	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	

※ 도로의 규모 및 연장 등의 변화 없이 지적분할에 따른 측량결과에 따라 도로면적 감소

■도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	소로 3-1	도로 면적 변경 (1,998㎡ → 1,996㎡)	○ 지적분할에 따른 측량결과 반영을 위한 면적 조정 (감:2㎡) ※ 시설선 변경없음

나) 공공공지 : 변경없음

■공공공지 결정 조서

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

다) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경) 조서

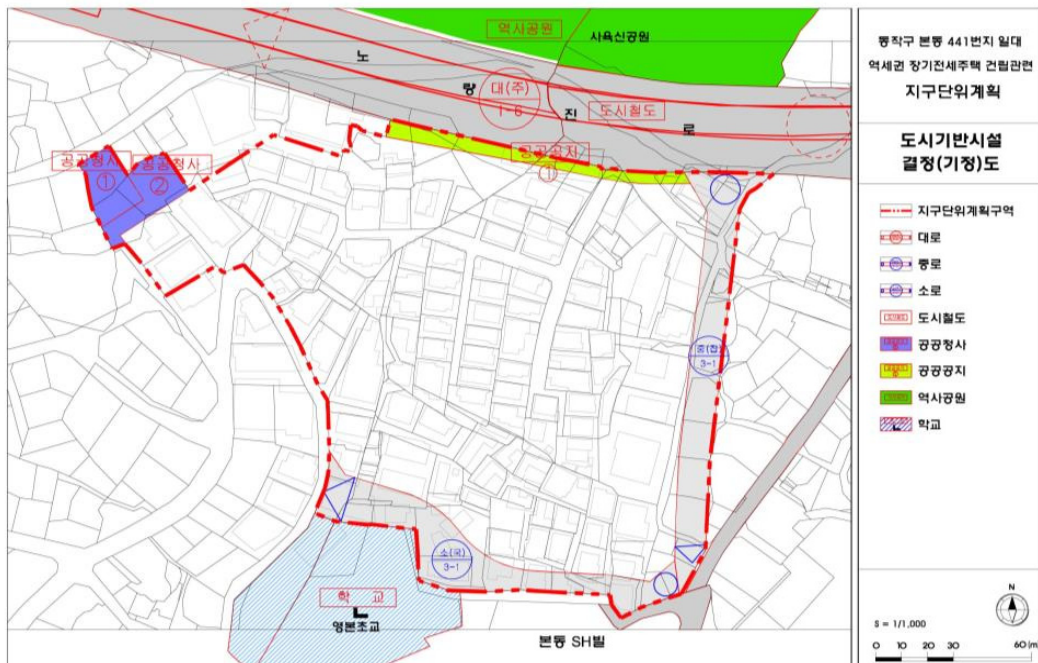
구분	도 면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	노량진동 201 일대	415	-	415	동작구 고시 제2017-24호 (2017.4.13)	
변경	②	공공청사	노량진동 205-329 일대	460	감) 5	455	동작구 고시 제2018-12호 (2018.2.22)	

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

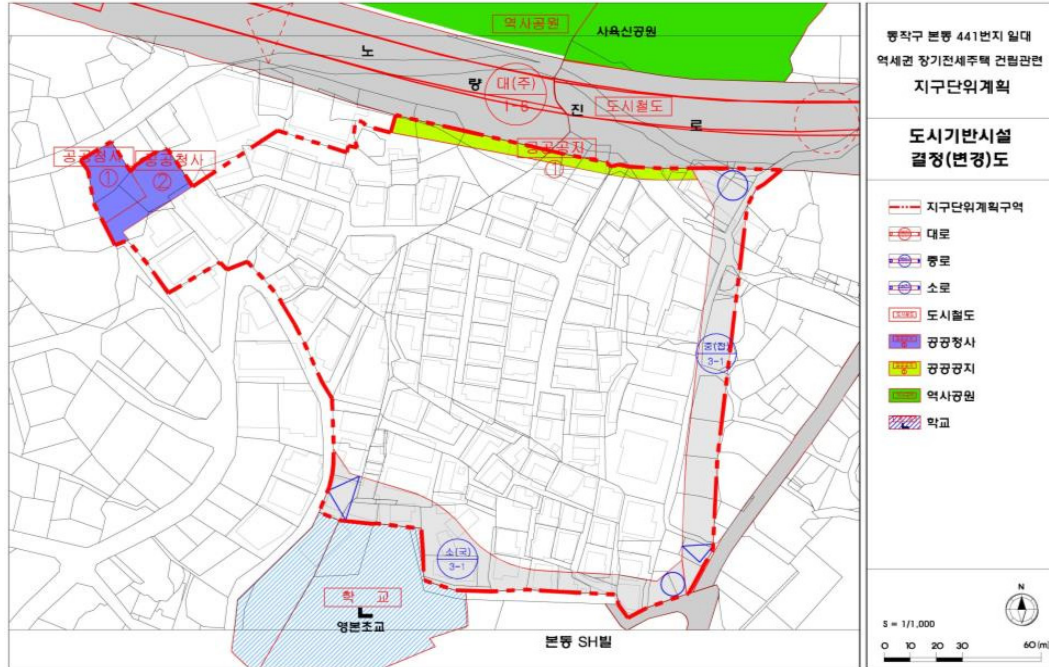
■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공공청사	면적 변경 (460㎡ → 455㎡)	○ 지적분할에 따른 측량결과 반영을 위한 면적 조정 (감:5㎡)

■ 도시기반시설 결정(기정)도



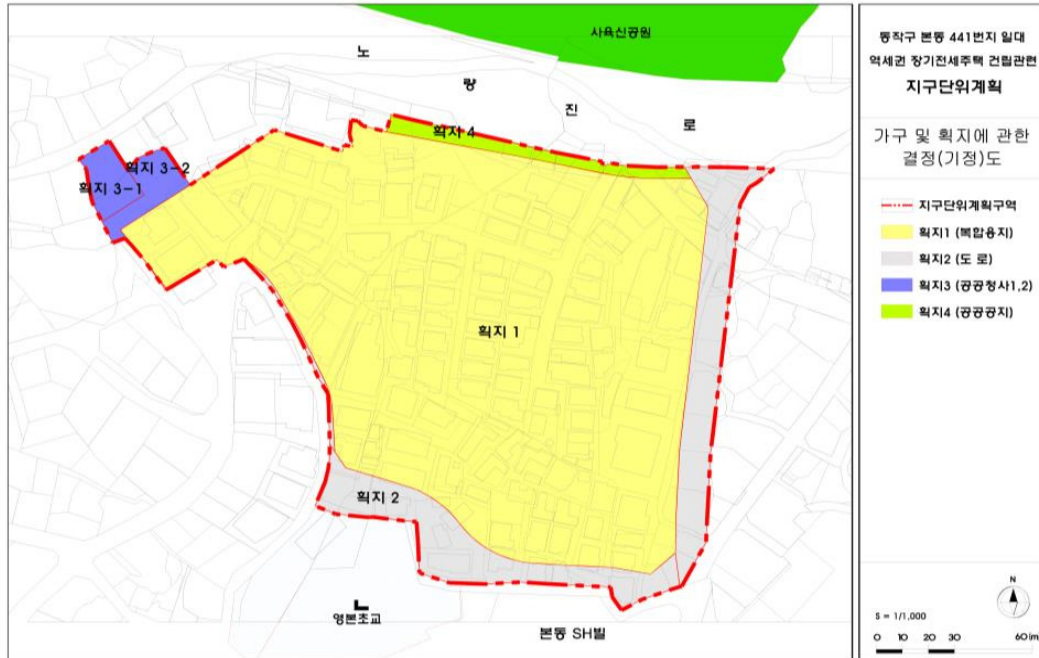
■ 도시기반시설 결정(변경)도



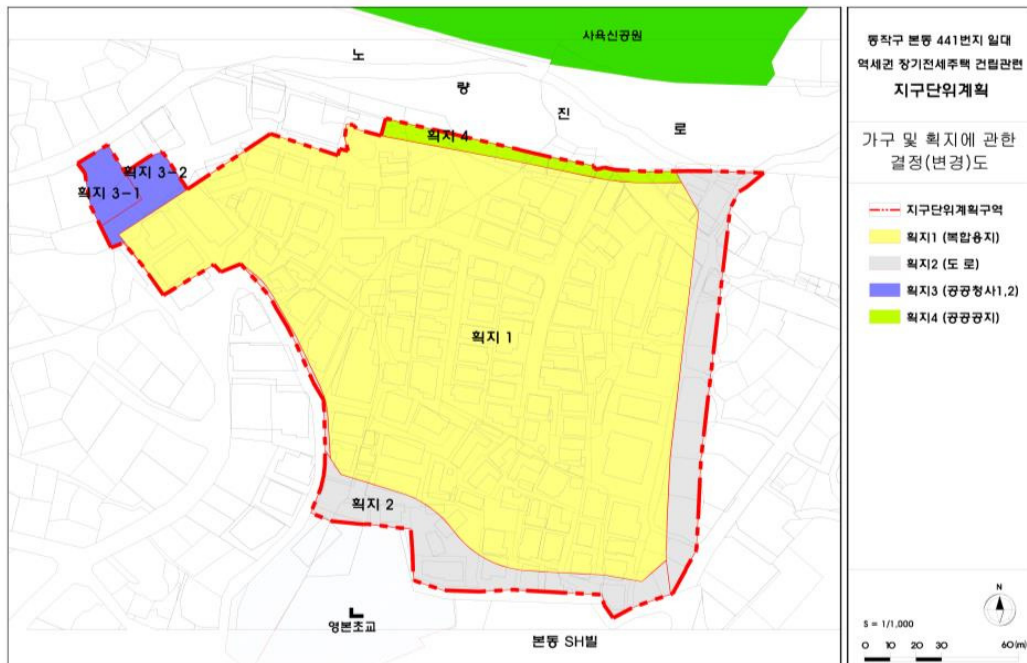
3) 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

구분	획지번호	획지계획				비고
		위치	면적(㎡)			
			기정	증감	변경	
합계		－	29,733.0	감) 7	29,726.0	
획지계획	소계	－	24,119.7	－	24,119.7	
	획지 1	본동 441번지 일대	24,119.7	－	24,119.7	복합용지
기반시설	소계	－	5,613.3	감) 7	5,606.3	
	획지 2	본동 383-1번지 일대	4,158.3	감) 2	4,156.3	도로
	획지 3-1	노량진동 201번지 일대	415.0	－	415.0	공공청사
	획지 3-2	노량진동 205-329번지 일대	460.0	감) 5	455.0	공공청사
	획지 4	본동 379-9번지 일대	580.0	－	580.0	공공공지

■가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



■가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



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(안마시술소 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 : 변경없음

구분	계획내용		비고	
	기정	변경	기정	변경
기준용적률	209.6% 이하	좌동	<ul style="list-style-type: none"> ●기준용적률 209.6% = $\{(19,482.7\text{m}^2 \times 200\%) + (3,979\text{m}^2 \times 250\%) + (658\text{m}^2 \times 250\%)\} / 24,119.7\text{m}^2$ 	좌동
(패키지) 허용용적률	400% 이하	좌동	<ul style="list-style-type: none"> ●(패키지)허용용적률 : 장기전세주택 공급+지속가능형 건축구조+커뮤니티 지원시설 +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 (도시·건축공동위원회위원회, '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 : 변경없음

역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준	계획내용	
<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 : 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 우수 등급 이상 친환경 예비 인증 	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경우수등급(75점 이상) 예비인증 	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 공사시 감리자 설치 확인
	공공기여 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기여방안을 지구단위계획 및 건축설계에 반영한 경우로서 위원회에서 인정하는 경우 	-	
	역사문화 보전계획	<ul style="list-style-type: none"> • 역사문화 보전등을 위한 지구지정 여부 	-	
(패키지)허용용적률		• 기준용적률 + 완화용적률	• 400%	적용

■ 부담률 산정 : 변경

구분	공공시설 부담률		비고
	기정	변경	
공공시설	5,613.3㎡ (18.9%)	5,606.3㎡ (18.9%)	※ 순부담
장기전세주택 무상양여지분	1,018.7㎡ (3.4%)	1,024.3㎡ (3.4%)	
합계	5,613.3㎡ + 1,018.7㎡ = 6,632㎡ (22.3%)	5,606.3㎡ + 1,024.3 = 6,630.6㎡ (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	5,613.3㎡	5,606.3㎡	•도로(4,158.3㎡), 공공청사(875㎡), 공공공지(580㎡)	•도로(4,156.3㎡), 공공청사(870㎡), 공공공지(580㎡)	
가중치	1.0003	1.0002	•가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 1.0003 = 434.0% / 433.8%	•가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 1.0002 = 433.9% / 433.8%	
α	23.3%	23.2%	• α = 공공시설 제공면적 / 공공 시설부지 제공 후의 대지면적 = 5,613.3㎡ / 24,119.7㎡ = 23.3%	• α = 공공시설 제공면적 / 공공 시설부지 제공 후의 대지면적 = 5,606.3㎡ / 24,119.7㎡ = 23.2%	
상한용적률	400% 이내	400% 이내	•상한용적률 = 400% (1 + 1.3 × 1.0003 × 23.3%) = 521.2% ⇒ 400% 이내	•상한용적률 = 400% (1 + 1.3 × 1.0002 × 23.2%) = 520.7% ⇒ 400% 이내	
상한용적률			400% 이하		

■ 장기전세주택 건립관련 수립기준에 관한 사항 : 변경

구분	역세권 장기전세주택 건립관련 제1종지구단위계획	계획		비고
		기정	변경	
장기전세 주택 건설비율	•현장여건 및 제도상 허용용 적률까지 적용하지 못할 경우 완화된 용적률의 5/10을 초 과하는 범위 안에서 설계상 적용한 증가용적률의 50/100	•건축계획용적률 : 398.03% •완화된 용적률 : 188.43% •Shift공급용적률 : 94.52%	좌동	
공공시설 부담률	•용도지역 1단계 상향시 15% 이상 •용도지역 3단계 상향시 25% 이상	•공공시설(순부담) : 18.9%(5,613.3㎡) •장기전세주택 지분무상 양여 : 3.4% (1,018.7㎡) ⇒ 총 6,632㎡(22.3%)	•공공시설(순부담) : 18.9%(5,606.3㎡) •장기전세주택 지분무상 양여 : 3.4% (1,024.3㎡) ⇒ 총 6,630.6㎡(22.3%)	•1단계 상향 (636.10㎡) •3단계 상향 (5,994.50㎡) ⇒ 공공시설 부담기준 22.3%(6,630.6㎡)
커뮤니티 지원시설	•유헤트니센터, 어린이집, 노인 시설 등 입주자 및 지역주민 들까지 포함하여 의사소통을 원활히 할 수 있는 시설설치 •300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적 의 3% (최소 450㎡)이상	좌동	좌동	

※ 장기전세주택 지분 및 커뮤니티지원시설의 세부시설 면적은 건축계획에 의해 산출된 수치임

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

가) 교통처리계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
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 	
차량	차량출입 불허구간	•노량진로에서 주진입로 진입 후 35m 구간에 대하여 차량출입을 불허하여 교통흐름을 원활히 하고자 함	
	주차	•거주민 및 상가를 위하여 주차장 분리하여 설치(978대)	

나) 공공보행통로에 관한 계획 : 변경없음

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

다) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
공개공지	•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	•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(☎ 820-9776)에 비치하여 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

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

◆ 서초구고시 제2018-256호

도시관리계획(도시계획시설:도로) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 고시 제2017-22호(2017.03.330)로 결정된 내곡 공공주택지구 지구외도로 6개노선에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조, 동법률시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획조례」 제68조 규정에 따라 다음과 같이 결정 고시하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 8일
서 초 구 청 장

1. 결정취지

- 내곡 공공주택지구의 지구외도로 조성의 원활한 사업시행을 위한 변경