

● 국토교통부고시 제2025 - 20호

공공주택건설 사업계획 변경승인 (동작구 수방사)

『공공주택 특별법』 제35조제1항 규정에 따라 동작구 수방사 위탁개발사업 공공주택건설 사업 변경계획을 승인하고, 같은법 제35조제4항 및 『토지이용규제기본법』 제8조에 따라 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.

2025년 1월 21일

국 토 교 통 부 장 관

1. 사 업 명 : 동작구 수방사 위탁개발사업 (공공주택)
2. 사업시행자
 - 시행자의 명칭 및 대표자 성명 : 한국토지주택공사 사장 이 한 준
 - 주 소 : 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)
3. 사업개요

구분	기정	변경	비고
가. 대 지 위 치	서울특별시 동작구 노량진동 154-7번지 일원	좌동	
나. 사 업 면 적	24,179.00㎡	24,170.60㎡	감) 8.40㎡
다. 대 지 면 적	20,095.00㎡	좌동	
라. 연 면 적	87,636.21㎡	좌동	
마. 사 업 규 모	아파트 5개동 (공공분양 263세대, 행복주택 85세대, 군관사 208세대 총 556세대 23~35층) 및 부대복리시설	좌동	
바. 구 조	철근콘크리트 벽식구조	좌동	

4. 사 업 비 : (기정) 198,998,890천원 (주택도시기금 19,478,300천원)
(변경) 250,958,239천원 (주택도시기금 20,660,310천원)
5. 사업기간 : 사업승인고시일 ~ 2028. 12
6. 수용 또는 사용할 토지 등의 소유지·지번·면적·소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소를 기재한 서류 : [붙임1]
7. 다른 법률 의제사항
 - 가. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 관한 사항 : [붙임2] (도면생략)
 - 나. 도시계획시설사업 사업시행자 지정 고시 : [붙임3]
 - 다. 도시계획시설사업 실시계획 인가 고시 : [붙임4]
 - 라. 건축허가, 개발행위허가
8. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면 등 : 토지이용규제정보시스템(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람할 수 있음

9. 기 타 : 관계 도서는 서울시 공공주택과, 동작구 도시계획과 및 한국토지주택공사 서울지역본부 (02-3416-3600)에 비치하여 토지 소유자 및 이해관계인 등 일반인에게 보이게 합니다.

[붙임1] 수용 또는 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소

☐ 소재지 : 서울특별시 동작구 노량진동 154-7번지 일원

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)				소유자			관계인			비고
				공부상	편입			주소	지분	성명	권리 부분	주소	성명	
					기정	변경	변경후							
1	노량진동	154-7	대	8,410.0	8,410.0	-	8,410.0		1/1	국방부				
2	본동	258-13	수도	860.0	835.0	감)1.0	834.0		1/1	국방부				
3	본동	258-130	대	131.0	131.0	-	131.0		1/1	동작구				
4	본동	258-87	도로	315.0	97.0	증)3.0	100.0		1/1	동작구				
5	본동	261	대	111.0	47.0	-	47.0		1/1	국방부				
6	본동	317	대	879.0	879.0	-	879.0		1/1	국방부				
7	본동	317-1	도로	433.0	433.0	-	433.0		1/1	동작구				
8	본동	318	대	1,016.0	1,016.0	-	1,016.0		1/1	국방부				
9	본동	320	대	8,823.0	8,716.0	-	8,716.0		1/1	국방부				
10	본동	332-2	도로	229.0	229.0	-	229.0		1/1	국방부				
11	본동	342	대	83.0	83.0	-	83.0		1/1	국방부				
12	본동	343-13	임야	1,289.0	1,289.0	-	1,289.0		1/1	국방부				
13	본동	494-10	도로	304.3	199.0	감)2.4	196.6		1/1	동작구				
14	노량진동	152-3	공원	31,308.0	1,815.0	감)8.0	1,807.0		1/1	서울특별시				
계		14필지		54,191.3	24,179	감)8.4	24,170.6							

[붙임2] 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)에 관한 사항

① 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	동작 공공주택 지구단위계획구역	동작구 노량진동 154-7번지 일원	24,179.0	감) 8.4	24,170.6	

※ 향후 사업완료시 확정측량 결과에 따라 변경될 수 있음

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	동작 공공주택 지구단위 계획구역	면적변경 A=24,179.0m² → 24,170.6m² (감 8.4m²)	지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경

② 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

1. 토지이용 및 시설에 관한 부문 : 변경

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		24,179.0	감) 8.4	24,170.6	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	3,260.0	감) 8.0	3,252.0	13.5	
	제2종일반주거지역(7층)	625.0	증) 2.0	627.0	2.6	
	제3종일반주거지역	20,294.0	감) 2.4	20,291.6	83.9	

※ 향후 사업완료시 확정측량 결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
		기정	변경		
①	노량진동 152-3 일원	제1종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	8.0	• 지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경
②	본동 258-87 일원	제2종 일반주거지역(7층)	제2종 일반주거지역(7층)	2.0	• 지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경
③	본동 494-10 일원	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	2.4	• 지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

1) 교통시설

☐ 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	중로	3	A	10~12	국지 도로	72	본동 258-87	본동 343-13	일반 도로	국고시 제2023-295호 (23.06.12)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	94	노량진동 152-3	노량진동 152-3	일반 도로	국고시 제2023-295호 (23.06.12)	사육신공원 중복결정 (A=1,157㎡)
기정	소로	2	1	8	국지 도로	113 (0.5)	노량진동 151-24 (노량진로)	노량진동 152-3	일반 도로	-	중복결정 [중로1-2 / 사육신역사공 원(A=5㎡)]

※()는 지구단위계획구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-A	중로 3-A	• 면적 변경	• 지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경
소로 1-A	소로 1-A	• 면적 변경 • 사육신공원과 중복결정 면적 변경 A=1,165.0㎡→1,157.0㎡ (감 8.0㎡)	• 지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2) 공간시설

☐ 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 결 정 일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	사육신 공원	역사공원	노량진동 152-3일대	47,807.9 (3,260.0)	- (감 8.0)	47,807.9 (3,252.0)	'56.5.3	소로1-A호선, 소로2-1호선 중복결정 (A=1,162.0㎡)

※()는 지구단위계획구역 면적임.

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
-	사육신공원	• 지구단위계획구역 내 공원 편입 면적 변경 • 도로와 중복결정 면적 변경 A=1,170.0㎡ → 1,162.0㎡(감 8.0㎡)	• 지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2. 가구·획지 및 건축물 등에 관한 부문 : 변경없음

가. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구 번호	면적(m²)			획 지						비고
		기정	변경	변경후	번호	위치	면 적(m²)				
							기정	변경	변경후		
-	A	20,095	-	20,095	1	동작구 노량진동 154-7 일원	20,095	-	20,095		

※ 공동주택 단지내 근린생활시설은 조성후 별도의 획지로 분할 할 수 있음

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면 번호	위치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용	
-	A-1	용도	허용용도	「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사 제외) 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설
			불허용도	허용용도 외의 용도
		건폐율	30% 이하	
		용적률	300% 이하 ※ 「공동주택 특별법」 제40조의6 및 동법 시행령 제35조에 의거 공공시설부지(국·공유지)에서의 건축기준 등에 관한 특례 적용 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제85조 제1항에서 정한 용적률의 상한 적용 가능	
		높이	115m 이하	
		배치 및 형태 (권장사항)	- 주거동의 향은 풍부한 일조 확보를 위해 가급적 남향배치 권장 - 양호한 가로 및 도시경관을 위해 옥상시설물 노출을 최소화 권장 - 외부 소음영향을 최소화 할 수 있도록 철도변에서의 이격 배치하고, 오픈스페이스 확보를 통한 공명현상 최소화 계획	
		색채	주조색, 보조색, 강조색 각각 채도와 명도를 조절하여 사용 (색채계획 참고)	
		건축선(변경)	건축한계선 : 북측 인접대지 경계선 3m	

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

☐ 대지내 공지에 관한 계획

도면 번호	위치 (획지번호)	구분	계 획 내 용	비 고
-	A-1	공공조경	- 철도변 10m 구간을 소음억제, 보행공간 조성 등을 위하여 공공조경 지정 - 공공조경은 다음 각 호의 기준에 따라 조성할 것 - 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성 - 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성 - 도시경관, 대기질 등 환경영향을 고려하여 향토수종 및 환경정화수종을 선정·식재(수고 4m 이상 교·관목혼합 밀집식재, 녹화율 80%이상) - 향후 노량진로에서 한강으로의 보행축연계를 고려하여 공공조경내 보행공간 확보 - 공공조경의 면적은 전부 대지 내 조경면적으로 산입 - 공동주택의 관리자는 공공조경 설치 목적에 맞추어 지속적으로 유지 관리 하여야 함	

3. 공공기여 계획 : 변경

가. 공공기여 계획(안)

구분	공공기여	규모	비고
기정	공공시설부지	• 도로 : 625.0m² • 공원 : 1,445.0m² • 총 계 : 2,070.0m²	순부담 : 9.34%
		• 기준면적 : 22,165.0m ²	
변경		• 도로 : 627.0m² • 공원 : 1,445.0m² • 총 계 : 2,072.0m²	순부담 : 9.35%
		• 기준면적 : 22,167.0m ²	

※ 본 사업은 공공성을 가진 군관사 및 공공주택 건설사업으로 기부채납을 통해 용적률 완화를 받고자 하는 사업이 아니며, 용도지역 상향에 따른 기반시설 용량에 대응하는 기반시설을 확보토록 계획함

※ 서측진입부의 사육신공원과 동측 진입부 본동 494-10번지는 서울특별시 및 동작구 소유의 공유지로서 순부담 산정을 위한 기준면적에서는 제외함

※ 공공기여는 부지와 공공시설(도로·공원)을 설치하여 제공하는 것으로 하며, 그 외 기반시설 설치비용에 대해서는 지자체 관련부서 협의 결과에 따라 확정토록 함

※ 당초 동작동 326번지 일대 동작 행복주택 지구단위계획구역 내 보훈회관에 대한 공공기여(약 33.4억원)를 투입하는 것으로 계획하였으나, 동작구 요청에 따라 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 52조의2제2항에 따른 공공기여금(약 33.4억원)을 동작구로 납부하는 것으로 협의

③ 지구단위계획에 대한 도시관리계획 ~결정(변경)도

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
2. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
4. 가구·획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 게재생략
5. 공공기여에 관한 결정(변경)도 : 게재생략

[붙임3] 도시계획시설사업 사업시행자 지정 고시

1. 사업시행지의 위치 : 서울특별시 동작구 노량진동 154-7번지 일원
2. 사업의 종류 및 명칭 : 동작구 수방사 위탁개발사업지구 도시계획시설(도로, 공원)사업
3. 사업시행면적 또는 규모 (단위 : m²)

구분	도로			공원	비고
	중로3-A	소로1-A	소로2-1		
기정	B=10~12m / L=72m / A=824.0m ²	B=10m / L=94m / A=1,165.0m ² (사육신공원 중복결정 A=1,165.0m ²)	B=8m / L=113m (구역내 L=0.5m) / 구역내 A=5.0m ²	A=3,260.0m ² (소로1-A호선 중복결정 A=1,165.0m ² /소로2-1호선 중복결정 A=5.0m ²)	
변경	B=10~12m / L=72m / A=823.6m ²	B=10m / L=94m / A=1,157.0m ² (사육신공원 중복결정 A=1,157.0m ²)	B=8m / L=113m (구역내 L=0.5m) / 구역내 A=5.0m ²	A=3,252.0m ² (소로1-A호선 중복결정 A=1,157.0m ² /소로2-1호선 중복결정 A=5.0m ²)	
변경 사유	지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경 - A= 824.0m² → 823.6m² (감 0.4m²)	지적현황측량 결과 반영에 따른 면적 변경 - A= 1,165.0m² → 1,157.0m² (감 8.0m²)		지적현황측량 결과 반영에 따른 도로 중복결정 면적 변경 - 도로 중복결정 A= 3,260.0m² → 3,252.0m² (감 8.0m²)	

4. 사업시행자의 성명 및 주소

- 성명 : 한국토지주택공사 사장 이 한 준
- 주소 : 경상남도 진주시 충의로19(충무공동)

5. 도시계획시설사업에 대한 실시계획인가의 신청기일

: 공공주택 특별법 제35조 제1항의 규정에 의한 공공주택건설사업계획승인으로 실시계획인가 의제

[붙임4] 도시계획시설사업 실시계획 인가 고시

1. 사업개요

- 사업명칭 : 동작구 수방사 도시계획시설(도로, 공원)사업
- 사업목적 : 동작구 수방사 위탁개발사업 공공주택 건설에 따라 진입도로를 개설하고, 사육신공원을 조성함으로써 지역주민들에게 여가공간을 제공하고, 쾌적하고 편리한 단지를 조성하고자 함
- 사업위치 : 서울특별시 동작구 노량진동 154-7번지 일원
- 사업면적 : (기정) 4,084.0m² → (변경) 4,075.6m² [감 8.4m²]
 - 도로 : (기정) 중로1-A호선 824.0m², 소로1-A호선 1,165.0m²(사육신공원과 중복결정)
소로2-1호선 5.0m²(한강철교 남단 지구단위계획 내 시설로 본 대상지 일부편입)
(변경) 중로1-A호선 823.6m², 소로1-A호선 1,157.0m²(사육신공원과 중복결정)
소로2-1호선 5.0m²(한강철교 남단 지구단위계획 내 시설로 본 대상지 일부편입)
 - 공원 : (기정) 3,260.0m²(소로1-A호선과 중복결정 A=1,165.0m² / 소로2-1호선과 중복결정 5m²)
(변경) 3,252.0m²(소로1-A호선과 중복결정 A=1,157.0m² / 소로2-1호선과 중복결정 5m²) [감 8.0m²]
- 사업방법 : 동작구 수방사 위탁개발사업과 병행시행
- 사업기간 : 사업승인고시일 ~ 2028. 12.

2. 도시계획시설사업 시행조서

구분	시설명	위 치	연장 (m)	폭 (m)	면적 (㎡)	사업비 (백만원)	사업 기간	비 고
기정	도로	중로3-A 동작구 본동 343-13번지 일원	72	10~12	824.0			• 개설후 무상귀속
		소로1-A 동작구 노량진동 152-3번지	94	10	(1,165.0)			• 사육신공원과 중복결정 A=1,165.0㎡
		소로2-1 동작구 노량진동 152-3번지	0.5	8	(5.0)			• 사육신공원과 중복결정 A=5.0㎡
	공원 (사육신공원)	동작구 노량진동 152-3번지 일원	-	-	3,260.0 - 서측공원 : 1,815.0 - 남동측 공원 : 1,445.0			• 소로1-A호선과 중복결정 A=1,165.0㎡ • 소로2-1호선과 중복결정 A=5.0㎡ • 부지 남동측 A=1,445.0㎡ 무상귀속
	계				4,084.0			
변경	도로	중로3-A 동작구 본동 343-13번지 일원	72	10~12	823.6			• 개설후 무상귀속
		소로1-A 동작구 노량진동 152-3번지	94	10	(1,157.0)			• 사육신공원과 중복결정 A=1,157.0㎡
		소로2-1 동작구 노량진동 152-3번지	0.5	8	(5.0)			• 사육신공원과 중복결정 A=5.0㎡
	공원 (사육신공원)	동작구 노량진동 152-3번지 일원	-	-	3,252.0 [감 8.0] - 서측공원 : 1,807.0 - 남동측 공원 : 1,445.0			• 소로1-A호선과 중복결정 A=1,157.0㎡ • 소로2-1호선과 중복결정 A=5.0㎡ • 부지 남동측 A=1,445.0㎡ 무상귀속
	계				4,075.6			감 8.4㎡

※() 중복결정 면적

3. 사업주체가 신설하여 동시설의 관리청에 무상귀속 할 공공시설

☐ 도로

사 업 명	도로 종류	도로 번호	연장 (m)	폭 (m)	면적 (㎡)			구 간		비고
					기정	변경	변경후	시 점	종 점	
도로포장 개 설	중로	3-A	72	10~12	824.0	감) 0.4	823.6	본동 258-87	본동 343-13	
계	-	-	-	-	824.0	감) 0.4	823.6	-	-	지적확정측량 결과 반영

☐ 공원

사 업 명	공원명	시설의 종류	면적(㎡)	위치	비고
사육신공원 조성	사육신공원	역사공원	1,445.0	본동 343-13 일원	
계	-	-	1,445.0		

4. 사업시행자에게 무상 귀속될 기존의 공공시설(토지상의 지장물건 포함)

연번	소재지	지번	지목	면적(㎡)				소유자
				공부상	편입			
					기정	변경	변경후	
1	본동	258-87	도로	315.0	97.0	증) 3.0	100.0	동작구
2	본동	494-10	도로	304.3	199.0	감) 2.4	196.6	동작구
계	4필지			619.3	296	증) 0.6	296.6	