

◆ 서울특별시 동작구 공고 제 2018 - 613호

흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 흑석재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-307호(2008.09.11) 및 서울특별시고시 제2018-60호(2018.3.8)로 결정(변경) 된 흑석재정비촉진지구에 대하여, 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진법」 제9조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획변경결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2018년 6월 7일

동 작 구 청 장

가. 공람기간 : 2018.06.07 ~ 2018.06.21.

나. 공람장소 : 서울특별시 동작구청 도시개발과(☎02-820-9267, 동작구청 별관 4층)
 흑석7재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합사무실(☎02-814-9125)
 - 조합사무실 주소 : 서울특별시 동작구 서달로 167, 3층 (흑석동)

다. 공람사유 : 사업시행인가 조건을 반영하여 흑석7구역 내 파출소부지 일부를 종교시설로 변경하는 토지이용계획 변경사항을 반영하고자 함.

라. 공람내용 : 흑석재정비촉진지구 및 흑석재정비촉진계획 변경(안)

1. 흑석재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면적(m ²)			지정목적
			기정	변경	변경후	
흑석 재정비 촉진지구	주거 지형	동작구 흑석동 84-10번지 일원	897,804.8	-	897,804.8	노후 불량 주택이 밀집되고 도로, 공원 등 기반시설이 열악한 흑석동 일대의 주거환경 개선 및 기반시설확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

○ 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

○ 서울 서남생활권 주거중심지로 개발하고 역세권을 중심으로 도시공간구조를 개편하며 지형적 특성을 감안하여 다양한 주거 유형을 도입하여 자연 친화적인 주거단지를 계획함으로 자연과 문화가 함께하는 휴먼 빌리지를 조성

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	변경	면적(m²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		897,804.8	-	897,804.8	100.0	
주거	소 계	520,763.1	-	520,763.1	58.0	
	공동주택	468,682.9	-	468,682.9	52.2	
	주상복합	52,080.2	-	52,080.2	5.8	
공공 시설 용지	소 계	301,463.4	감) 168.6	301,294.8	33.6	
	도 로	103,692.4	-	103,692.4	11.5	
	공공청사	4,750.6	감) 168.6	4,582.0	0.5	파출소 변경
	문화시설	750.0	-	750.0	0.1	
	복합커뮤니티시설	2,373.0	-	2,373.0	0.3	
	사회복지시설	3,501.6	-	3,501.6	0.4	
	대학교(의료시설)	24,175.3	-	24,175.3	2.7	
	학 교	64,661.8	-	64,661.8	7.2	
	공 원	79,510.0	-	79,510.0	8.9	
	녹 지	11,612.2	-	11,612.2	1.3	
	공공공지	6,436.5	-	6,436.5	0.7	
기타	소 계	75,578.3	증) 168.6	75,746.9	8.4	
	현황녹지	20,792.9	-	20,792.9	2.3	
	근린생활시설	9,782.0	-	9,782.0	1.1	
	종교시설	18,700.4	증) 168.6	18,869.0	2.1	파출소 축소면적 종교시설로 변경
	지구단위계획	26,303.0	-	26,303.0	2.9	

2) 인구·주택 수용계획(변경없음)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	개소	면 적(m ²)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
합 계	21	100,212.3	감) 168.6	100,043.7	
교육시설	5	88,837.1	-	88,837.1	
사회복지시설	5	3,501.6	-	3,501.6	
복합커뮤니티시설	3	2,373.0	-	2,373.0	
문화시설	2	750.0	-	750.0	
공공청사	6	4,750.6	감) 168.6	4,582.0	파출소 변경

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)
 5) 교통계획(변경없음)
 6) 경관계획(변경없음)
 7) 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)
 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)
 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)
 10) 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경없음)
 11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)
 12) 기반시설의 비용분담계획(변경)

가) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구역명	구역면적(㎡)	기반시설면적(㎡)						
		계획 기반시설	계획기반 시설내 국공유지	기존기반 시설내 국공유지	유상 매입시 설	순부담 면적	순 부담률	
		A	B	C	D	A-B-C-D	(%)	
흑석1재정비촉진구역	35,303.0	14,704.0	3,225.0	1,875.0	-	9,604.0	27.2	
흑석2재정비촉진구역	45,229.0	19,504.0	9,313.0	2,649.0	-	7,542.0	16.7	
흑석3재정비촉진구역	103,497.4	31,616.0	9,496.0	5,069.1	-	17,050.9	16.5	
흑석4재정비촉진구역	56,622.8	15,510.6	2,561.0	1,252.0	-	11,697.6	20.7	
흑석5재정비촉진구역	40,940.8	8,475.2	1,324.0	822.0	-	6,329.2	15.5	
흑석6재정비촉진구역	64,016.3	15,824.8	4,741.0	3,237.6	-	7,846.2	12.3	
흑석7	기정	74,482.0	19,147.9	7,284.0	3,441.0	-	8,422.9	11.3
재정비촉진구역	변경	74,482.0	18,979.3	7,284.0	3,441.0	-	8,254.3	11.1
흑석8재정비촉진구역	34,597.1	12,520.7	4,842.2	4,156.8	-	3,521.7	10.2	
흑석9재정비촉진구역	93,641.2	32,418.2	15,493.0	3,209.6	-	13,715.6	14.6	
흑석10재정비촉진구역	32,952.0	6,707.0	1,066.0	850.0	-	4,791.0	14.5	
흑석11재정비촉진구역	86,529.1	29,546.9	1,369.1	16,823.1	-	11,354.7	13.1	

나) 재정비촉진구역별 흑석9구역내 신설학교 공동부담에 관한 사항(변경없음)

- 13) 기반시설의 민간투자사업에 관한계획(해당없음)
 14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

- 15) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)
 16) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경없음)
 17) 광고물 관리계획(변경없음)
 18) 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)
 19) 재정비촉진구역별 정비계획
 (1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ (6) 흑석6구역(주택재개발사업)(변경없음)
 (7) 흑석7구역(주택재개발사업)(변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	흑석7구역	흑석동 158번지 일대	74,482.0	-	74,482.0	

나) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		74,482.0	-	74,482.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	19,147.9	감) 168.6	18,979.3	25.5	
	도 로	10,295.4	-	10,295.4	13.8	
	공 원	4,494.2	-	4,494.2	6.0	
	녹 지	2,269.6	-	2,269.6	3.1	
	공공청사 (택지7-3)	501.3	감) 168.6	332.7	0.4	공공청사
	공공청사 (택지7-4)	861.2	-	861.2	1.2	공공청사
	사회복지시설 (택지7-5)	726.2	-	726.2	1.0	사회복지시설
택 지 (획 지)	소 계	55,334.1	증) 168.6	55,502.7	74.5	
	택지7-1	29,879.3	-	29,879.3	40.1	공동주택
	택지7-2	23,592.5	-	23,592.5	31.7	공동주택
	택지7-6	452.2	-	452.2	0.6	종교시설
	택지7-7	818.3	-	818.3	1.1	종교시설
	택지7-8	591.8	-	591.8	0.8	종교시설
	택지7-9	0	증) 168.6	168.6	0.2	종교시설

(나) 도시계획시설 설치계획(변경)

□ 도 로 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	43	35	주간선 도로	2,000 (-)	한강대교 남단	이수교	일반 도로	-	건고 제14호 (77.1.31)	
기정	중로	1	2	20~23 (4~10)	집산 도로	251 (136)	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	
기정	중로	2	2	15~21	집산 도로	234	흑석동 143-57	흑석동 186-147	일반 도로	-	"	
기정	중로	2	3	15~18	집산 도로	152	흑석동 130-6	흑석동 163-3	일반 도로	-	"	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	206	흑석동 173-12	흑석동 173-79	일반 도로	-	서고 제2012-346호 (12.12.20)	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	60	흑석동 198-90	흑석동 198-90	일반 도로	-	"	
기정	소로	3	49	6~8	국지 도로	80	흑석동 143-122	흑석동 143-118	일반 도로	-	-	

주) ()는 흑석7재정비촉진구역에 해당함

□ 공 원 (변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
기정	-	용봉정 근린공원	근린 공원	흑석동 본동 일대	80,804.2 (4,494.2)	-	80,804.2 (4,494.2)	총독부고시 제208호 (40.3.12)	

주) ()는 흑석7재정비촉진구역에 해당함

주) 용봉정근린공원의 기정면적은 서울시고시 제2013-85호(13.3.21)반영면적임

□ 녹 지 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
기정	④	-	완충녹지	흑석동 140-1번지 일대	2,269.6	-	2,269.6	서고 제2012-346호 (12.12.20)	

□ 공공청사 (변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	②	공공청사	-	흑석동177-32번지일대	501.3	감) 168.6	332.7	서고 제2008-307호 (08.9.11)	파출소
기정	③	공공청사	-	흑석동173-63번지일대	861.2	-	861.2	서고 제2008-307호 (08.9.11)	선거관리위원회

□ 사회복지시설 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
기정	②	사회 복지시설	-	흑석동173-52번지일대	726.2	-	726.2	서고 제2012-346호 (12.12.20)	

(다) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
공동이용시설	근린생활시설	흑석7재정비 촉진구역내	1,779.5	-	1,779.5	
	관리사무소		350.9	-	350.9	
	주민공동시설		1,386.4	-	1,386.4	
	경로당		375.9	-	375.9	
	보육시설		615.4	-	615.4	
	문고		707.5	-	707.5	
	주민운동시설		740.4	-	740.4	
	어린이놀이터		1,760.8	-	1,760.8	

(라) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

- 기존건축물의 정비개량계획(변경없음)
- 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 / 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	흑석7재정 비촉진구역	74,482	택지7-1	29,879.3	흑석동170번지일대	공동주택 및 부대복리시설	32%	208%	13.6/28
			택지7-2	23,592.5	흑석동158번지일대		이하	이하	
			택지7-3	501.3	흑석동177-32번지일대	공공청사	60%	200%	-
			택지7-4	861.2	흑석동173-63번지일대	공공청사	31%	150%	-
			택지7-5	726.2	흑석동173-52번지일대	사회복지시설	31%	150%	-
			택지7-6	452.2	흑석동173-30번지일대	종교시설	60%	200%	-
			택지7-7	818.3	흑석동186-13번지일대	종교시설	31%	150%	-
			택지7-8	591.8	흑석동173-118번지일대	종교시설	31%	150%	-
			기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 ○건립예정세대수 : 1,073세대 (부분임대 322세대) - 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상 ():부분 임대				
구 분 (전용면적)	총세대수	분양세대			임대세대	비 율(%)			
40㎡미만	65	-			65	6.06%			
40~50㎡미만	75	-			75	6.99%			
50~60㎡미만	173	151			22	16.12%			
60~85㎡미만	716(322)	716(322)			-	66.73%			
85㎡이상	44	44			-	4.10%			
합 계	1,073(322)	911(322)			162	100.00%			
건축물의 건축선에 관한 계획									
건축법,주택건설기준 등 관련 법규에 의함 흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름									

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 / 최고층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	흑석7재정 비축진구역	74,482	택지7-1	29,879.3	흑석동170번지일 대	공동주택 및 부대복리시설	32% 이하	207.7% 이하	13.6/28	
			택지7-2	23,592.5	흑석동158번지일 대					
			택지7-3	332.7	흑석동177-32번 지 일대	공공청사	60% 이하	200% 이하	-	
			택지7-4	861.2	흑석동173-63번 지 일대	공공청사	31% 이하	150% 이하	-	
			택지7-5	726.2	흑석동173-52번 지 일대	사회복지시설	31% 이하	150% 이하	-	
			택지7-6	452.2	흑석동173-30번 지 일대	종교시설	60% 이하	200% 이하	-	
			택지7-7	818.3	흑석동186-13번 지 일대	종교시설	31% 이하	150% 이하	-	
			택지7-8	591.8	흑석동173-118번 지일대	종교시설	31% 이하	150% 이하	-	
			택지7-9	168.6	흑석동 177-32번지일대	종교시설	기존 종교시설 결정에 따름		-	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	○건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 ○건립예정세대수 : 1,073세대 (부분임대 322세대) - 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상 ():부분임대								
		구 분 (전용면적)	총세대수		분양세대		임대세대		비 율(%)	
		40㎡미만	65		-		65		6.06%	
		40~50㎡미만	75		-		75		6.99%	
		50~60㎡미만	173		151		22		16.12%	
		60~85㎡미만	716(322)		716(322)		-		66.73%	
		85㎡이상	44		44		-		4.10%	
		합 계	1,073(322)		911(322)		162		100.00%	
	건축물의 건축선에 관한 계획		건축법,주택건설기준 등 관련 법규에 의함 흑석 재정비축진계획에 따른 건축지침도에 따름							

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(바) 정비사업 시행계획(변경없음)

(사) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

(아) 생태면적률(변경없음)

(자) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	면 적(m ²)		획 지				비 고
				구분	위 치	면 적(m ²)		
		기정	변경			기정	변경	
흑석7 재정비 촉진구역	7	55,329.1	55,502.7	7-1	흑석동170번지일대	29,879.3	29,879.3	공동주택
				7-2	흑석동158번지일대	23,587.5	23,592.5	
				7-3	흑석동177-32번지일대	501.3	332.7	공공청사
				7-4	흑석동173-63번지일대	861.2	861.2	공공청사
				7-5	흑석동173-52번지일대	726.2	726.2	사회복지시설
				7-6	흑석동173-30번지일대	452.2	452.2	종교시설
				7-7	흑석동186-13번지일대	818.3	818.3	종교시설
				7-8	흑석동173-118번지일대	591.8	591.8	종교시설
				7-9	흑석동 177-32번지일대	-	168.6	종교시설

(차) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

(카) 건축계획(변경없음)

구 분		내 용			비 고
		기정	변경	변경후	
구역면적(m ²)		74,482.0	-	74,482.0	
대지면적(m ²)		53,471.8	-	53,471.8	
건축면적(m ²)		15,861.8	-	15,861.8	
용적률(%)		203.9	-	203.9	
건폐율(%)		29.66	-	29.66	
주차대수	지상	15대	-	15대	
	지하	1,344대	-	1,344대	
	계	1,359대	-	1,359대	

(8) 흑석8구역(주택재개발사업)(변경없음) ~ (11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경없음)

20) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정조서

(1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	흑석재정비 촉진지구	동작구흑석동 84-10번지일대	897,804.8	-	897,804.8	

(2) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분			면적(㎡)			구성비 (%)
			기정	증감	변경	
계			897,804.8	-	897,804.8	100.0%
주 거 지역	일반 주거 지역	소 계	852,572.8	-	852,572.8	95.0%
		제1종일반주거지역	162,749.4	-	162,749.4	18.1%
		제2종일반주거지역(7층)	212,633.4	-	212,633.4	23.7%
		제2종일반주거지역	457,623.5	-	457,623.5	51.0%
		제3종일반주거지역	19,566.5	-	19,566.5	2.2%
	준주거지역		43,286.2	-	43,286.2	4.8%
	자연녹지지역		1,945.8	-	1,945.8	0.2%

(3) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

(4) 도시계획시설 결정(변경)조서(변경없음)

가) 교통시설(변경없음)

나) 공간시설(변경없음)

- ☐ 공원(변경없음)
- ☐ 공공공지(변경없음)
- ☐ 녹지(변경없음)

다) 공공·문화체육시설(변경)

- ☐ 공공청사(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공청사	-	흑석동39-2번지일대	747.1	-	747.1	서고 439호 (03.12.30)	주민센터 (흑석5구역)
변경	②	공공청사	-	흑석동177-32번지일대	501.3	감)168.6	332.7	서고 307호 (08.9.11)	파출소 (흑석7구역)
기정	③	공공청사	-	흑석동173-63번지일대	861.2	-	861.2	서고 307호 (08.9.11)	선거관리위원회 (흑석7구역)
기정	④	공공청사	-	흑석동54-152번지일대	1,941.0	-	1,941.0	서고 307호 (08.9.11)	통합동주민센터 (흑석2구역)
기정	⑤	공공청사	-	흑석동272-3번지일대	700.0	-	700.0	서고 196호 (12.7.26)	흑석11구역

※변경사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	-	• 면적 변경(감 168.6㎡ - 501.3㎡ → 332.7㎡)	• 흑석7구역 내 파출소 168.6㎡를 종교시설로 변경

- ☐ 문화시설(변경없음)
- ☐ 학교시설(변경없음)
- ☐ 사회복지시설(변경없음)
- ☐ 도서관(변경없음)

라) 유통 및 공급시설(변경없음)

마) 지구단위계획 결정조서(변경없음)

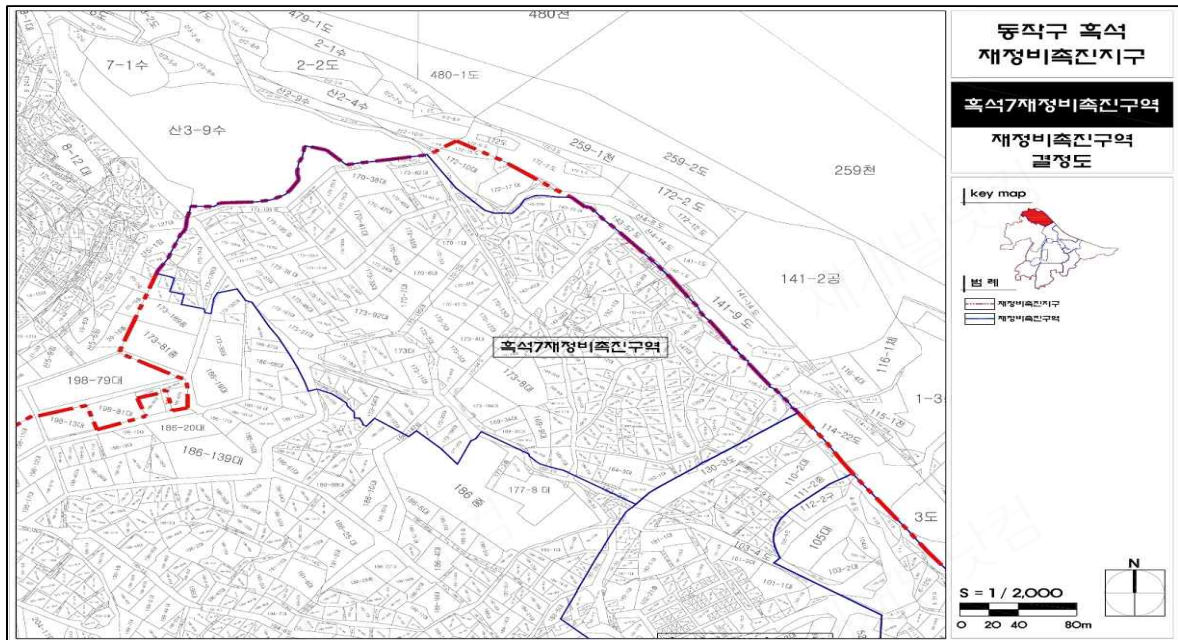
마. 관련도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

※ 다만, 본 재정비촉진계획(안)은 주민공람, 구의회 의견청취, 공청회, 관계 행정(부서)기관 협의, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제 반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

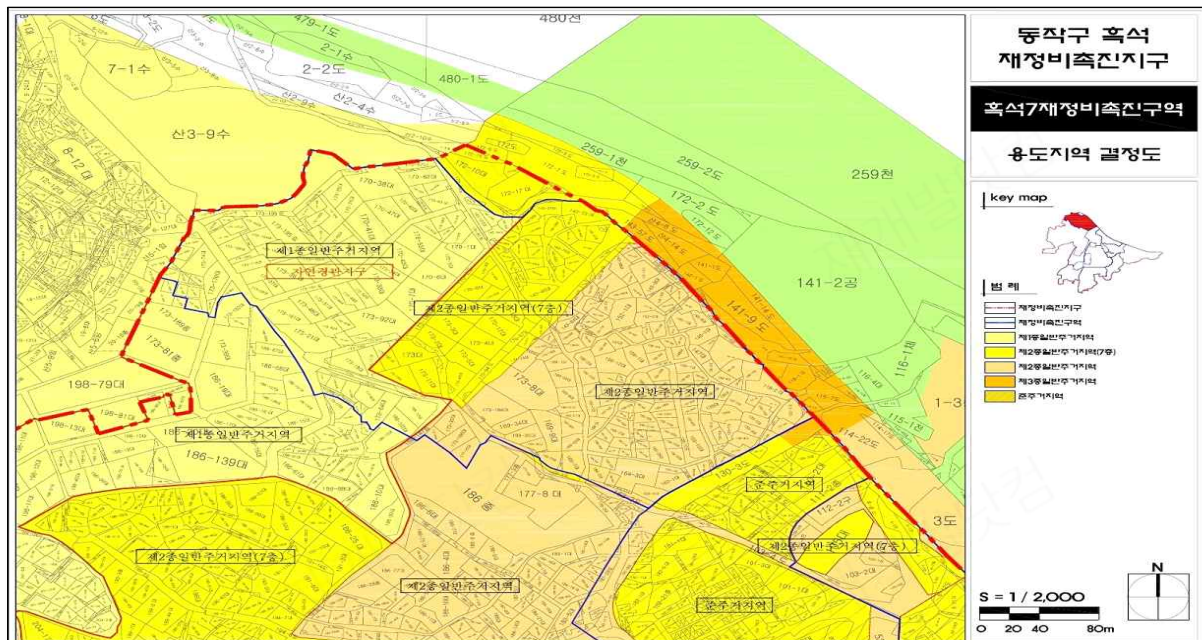
※ 첨부도면

1) 흑석7재정비촉진구역(주택재개발사업)

가) 흑석7 재정비촉진구역 결정도 (변경없음)



나) 흑석7 용도지역 결정도 (변경없음)



다) 흑석7 토지이용계획도 (변경)

<토지이용계획(기정)도>

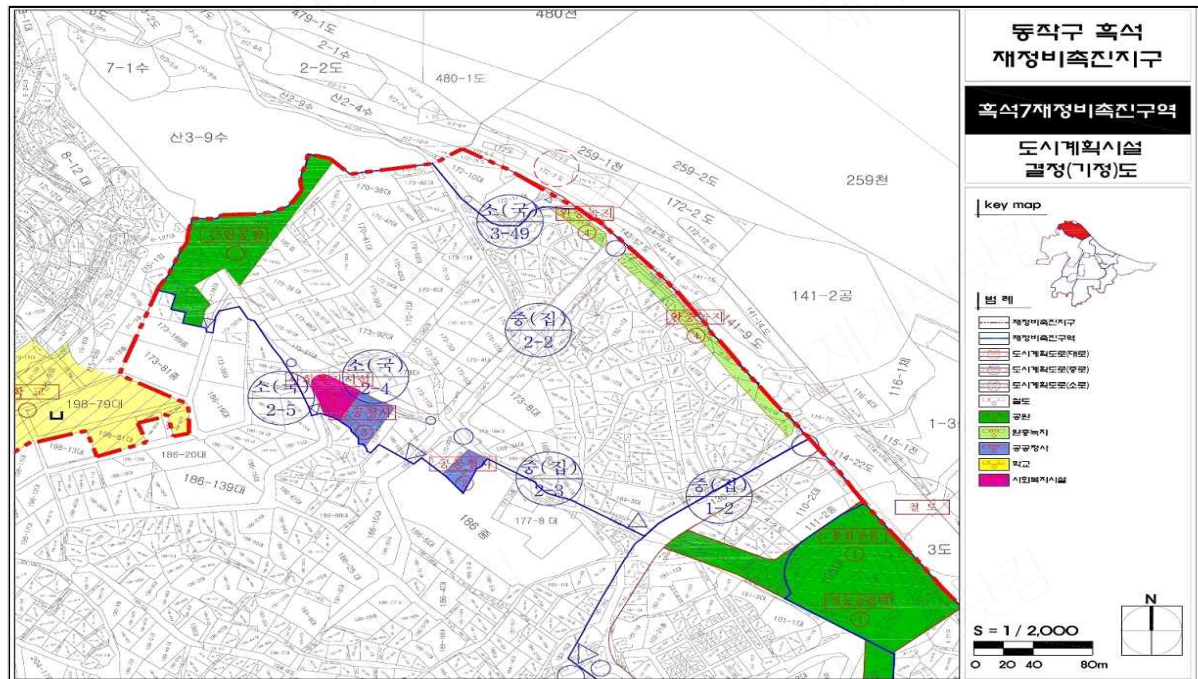


<토지이용계획(변경)도>



라) 흑석7 도시계획시설 결정도 (변경)

<도시계획시설결정(기정)도>



<도시계획시설결정(변경)도>

