

◆ 서울특별시고시 제2020-35호

흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(흑석1) 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)에 의거 흑석재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-307호(2008.09.11), 서울특별시고시 제2009-71호(2009.02.26), 서울특별시고시 제2009-265호(2009.07.02), 서울특별시고시 제2009-478호(2009.12.03), 서울특별시고시 제2010-167호(2010.05.06), 서울특별시고시 제2010-262호(2010.07.15), 서울특별시고시 제2011-156호(2011.06.16.), 서울특별시고시 제2012-4호(2012.01.12.), 서울특별시고시 제2012-21호(2012.01.26.), 서울특별시고시 제2012-128호(2012.05.17), 서울특별시고시 제2012-180호(2012.7.12), 서울특별시고시 제2012-196호(2012.07.26.), 서울특별시고시 제2012-292호(2012.11.01), 서울특별시고시 제2012-317호(2012.11.29), 서울특별시고시 제2012-346호(2012.12.20), 서울특별시고시 제2013-155호(2013.05.23.), 서울특별시고시 제2013-249호(2013.08.01.), 서울특별시고시 제2013-298호(2013.09.12.), 서울특별시고시 제2013-407호(2013.12.05.), 서울특별시고시 제2014-161호(2014.04.24.), 서울특별시고시 제2014-207호(2014.06.05.), 서울특별시고시 제2014-358호(2014.10.23), 서울특별시고시 제2015-22호(2015.01.22.), 서울특별시고시 제2015-122호(2015.05.07.), 서울특별시고시 제2016-155호(2016.06.02.), 서울특별시고시 제2016-212호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-185호(2017.06.01.), 서울특별시고시 제2017-266호(2017.07.20.), 서울특별시고시 제2017-407호(2017.11.16.), 서울특별시고시 제2018-60호(2018.03.08.), 서울특별시고시 제2018-112호(2018.04.19.), 서울특별시고시 제2018-156호(2018.05.24.), 서울특별시고시 제2018-222호(2018.07.19.), 서울특별시고시 제2018-304호(2018.09.20.), 서울특별시고시 제2018-353호(2018.11.01.), 서울특별시고시 제2019-95호(2019.03.14.), 서울특별시고시 제2019-115호(2019.04.04.), 서울특별시고시 제2020-27호(2020.01.16.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 흑석재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 같은 법 제12조제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 하고 같은 법 제5조제4항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
2. 흑석 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 1월 23일
서울특별시장

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

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경 후	
흑석 재정비 촉진지구	주거지형	등작구 흑석동 84-10번지 일원	897,928.9	-	897,928.9	노후 불량 주택이 밀집되고 도로, 공원 등 기반시설이 열악한 흑석동 일대의 주거환경 개선 및 기반시설확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경 없음)

○ 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

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

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
총 계		897,928.9	-	897,928.9	100.0	
주거용지	소 계	520,763.1	감) 2,434.0	518,329.1	57.7	
	공동주택	468,682.9	감) 2,434.0	466,248.9	51.9	
	주상복합	52,080.2	-	52,080.2	5.8	
계획 기반 시설 용지	소 계	301,418.9	감) 2,357.8	303,731.9	33.8	
	도 로	103,695.2	증) 512.0	104,207.2	11.6	
	공공청사	4,582.0	-	4,582.0	0.5	
	문화시설	750.0	-	750.0	0.1	
	복합커뮤니티시설	2,373.0	-	2,373.0	0.3	
	사회복지시설	3,538.6	-	3,538.6	0.4	
	대학교(의료시설)	25,951.4	-	25,951.4	2.9	
	학 교	63,012.7	-	63,012.7	7.0	
	공 원	79,504.3	감) 6,706.0	72,798.3	8.1	
	녹 지	11,612.2	-	11,612.2	1.3	
	공공공지	6,399.5	-	6,399.5	0.7	
환원	소 계	-	증) 8,507.0	8,507.0	0.9	
	유수지	-	증) 2,930.8	2,930.8	0.3	존치12구역(중복결정)
	유수지·도로	-	증) 764.5	764.5	0.1	존치12구역(중복결정)
	유수지·주차장	-	증) 698.7	698.7	0.1	존치12구역(중복결정)
	유수지·공원	-	증) 1,943.3	1,943.3	0.2	존치12구역(중복결정)
	유수지·공원·주차장	-	증) 1,105.7	1,105.7	0.1	존치12구역(중복결정)
	유수지·공원·도로	-	증) 298.0	298.0	0.0	존치12구역(중복결정)
	공 원	-	증) 637.1	637.1	0.1	존치12구역(중복결정)
기타	도 로	-	증) 128.9	128.9	0.0	존치12구역(중복결정)
	소 계	75,746.9	증) 121.0	75,867.9	8.4	
	현황녹지	20,792.9	-	20,792.9	2.3	
	근린생활시설	9,782.0	-	9,782.0	1.1	
	종교시설	18,869.0	-	18,869.0	2.1	
환원	지구단위계획	26,303.0	-	26,303.0	2.9	
	기타(자투리 토지 등)	-	증) 121.0	121.0	0.0	존치12구역(중복결정)

※ 흑석1구역 : 빗물펌프장 부지 존치관리구역 전환 및 도로 선형조정에 따른 토지이용변경 반영

※ 환원면적 8,628.0㎡은 흑석1구역에서 제척된 존치12구역임.

2) 인구 · 주택 수용계획(변경)

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비고
		기 정	변경 후	기 정	변경 후	
합 계		11,181	10,692			
촉진 구역	소 계	8,817	8,328	26,763인 (부분임대 포함 시 28,152인)	25,589인 (부분임대 포함 시 27,775인)	부분임대 1,232호 공급
	40㎡ 이하	583	549			
	40~60㎡ 이하	2,650	2,578			
	60~85㎡ 이하	4,645	4,355			
	85㎡ 초과	939	846			
존치지역		2,364	2,364			

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

4) 공원 · 녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분		공 원				녹 지			기 타	합 계	비 고
		문화공원	근린공원	어린이 공원	소공원	연결녹지	완충녹지	경관녹지	공공공지		
개 수		2	6	2	7	1	2	1	7	28	
면적 (㎡)	기 정	17,757.0	52,041.8	2,163.5	7,242.2	3,011.2	5,126.7	3,774.1	6,399.5	97,516.0	
	변 경	감) 6,706.0	-	-	-	-	-	-	-	감) 6,706.0	폐지면적 (-)8,423㎡, 신설면적(+) 1,673㎡
	변경 후	11,051.0	52,041.8	2,163.5	7,242.2	3,011.2	5,126.7	3,774.1	6,399.5	90,810.0	

※ 흑석1구역 내 빗물펌프장부지가 존치관리구역으로 전환됨에 따라 기 결정된 문화공원 면적감소 반영

5) 교통계획(변경)

○ 흑석 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서(IV-5 교통계획)에 명시

6) 경관계획(변경 없음)

7) 도시 · 주거환경정비기본계획(변경)

○ 주택재개발사업부문(변경)

구분	구역번호	생활권유형	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진단계	시행방식	정비유형	비고
기정	13	A	흑석동	158	7.4	179%	-	50%	2	주택재개발사업	전면개발	흑석7
기정	14	C	흑석동	232	3.5	210%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발	흑석8
기정	15	C	흑석동	247	6.4	190%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발	흑석6
기정	16	C	흑석동	90	9.5	205%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발	흑석9
기정	17	C	흑석동	67	5.7	170%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발	흑석4
기정	19	C	흑석동	45-1	4.1	190%	-	60%	1	주택재개발사업	전면개발	흑석5
기정	20	C	흑석동	103-1	3.5	210%	-	53%	3	주택재개발사업	전면개발	흑석1
변경	20	C	흑석동	103-1	2.7	-	-	-	3	주택재개발사업	전면개발	흑석1
기정	21	C	흑석동	253-89	10.3	200%	-	60%	2	주택재개발사업	전면개발	흑석3
기정	22	C	흑석동	204-9	3.3	105%	-	40%	3	주택재개발사업	전면개발	흑석10
기정	23	C	흑석동	304	8.7	190%	-	-	3	주택재개발사업	전면개발	흑석11

※ 흑석1구역 구체적인 일부 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 촉진 계획을 수립(변경)할 수 있음.

○ 도시환경정비사업부문(변경 없음)

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분		면 적(㎡)		구성비(%)		비 고
		기 정	변경 후	기 정	변경 후	
재정비촉진지구		897,928.9	897,928.9	100.0	100.0	-
지구단위계획구역		26,841.0	26,841.0	3.0	3.0	주민참여형재생사업
재정비촉진구역(1~11구역)		667,807.8	659,179.8	74.4	73.4	-
촉진 구역	흑석1재정비촉진구역	35,303.0	26,675.0	3.9	3.0	감소되는 8,628㎡는 존치12 구역으로 전환(주택재개발사업)
	흑석2재정비촉진구역	45,229.0	45,229.0	5.0	5.0	도시환경정비사업
	흑석3재정비촉진구역	102,557.9	102,557.9	11.4	11.4	주택재개발사업
	흑석4재정비촉진구역	56,622.8	56,622.8	6.3	6.3	주택재개발사업
	흑석5재정비촉진구역	40,940.8	40,940.8	4.6	4.6	주택재개발사업
	흑석6재정비촉진구역	64,016.3	64,016.3	7.1	7.1	주택재개발사업
	흑석7재정비촉진구역	74,482.0	74,482.0	8.3	8.3	주택재개발사업
	흑석8재정비촉진구역	34,597.1	34,597.1	3.9	3.9	주택재개발사업
	흑석9재정비촉진구역	94,577.8	94,577.8	10.5	10.5	주택재개발사업
	흑석10재정비촉진구역	32,952.0	32,952.0	3.7	3.7	주택재개발사업
	흑석11재정비촉진구역	86,529.1	86,529.1	9.6	9.6	주택재개발사업

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
존치 관리	1	111,480.0	-	111,480.0	12.4	
	3	22,944.0	-	22,944.0	2.6	
	4	10,693.0	-	10,693.0	1.2	
	5	13,665.0	-	13,665.0	1.5	
	6	5,791.2	-	5,791.2	0.6	
	7	14,372.0	-	14,372.0	1.6	
	8	8,961.0	-	8,961.0	1.0	
	9	12,156.9	-	12,156.9	1.4	
	10	2,834.0	-	2,834.0	0.3	
	11	383.0	-	383.0	0.04	
	12	-	증) 8,628.0	8,628.0	1.0	흑석1구역 제척 7,741㎡(유수지) + 887㎡ (공원, 도로, 자투리 토지)
	소계	203,280.1	증) 8,628.0	211,908.1	23.6	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변경 후		
총 계			897,928.9	-	897,928.9	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	852,696.9	증) 8,517.0	861,213.9	95.9	
		제1종일반주거지역	162,743.7	증) 3,886.0	166,629.7	18.6	
		제2종일반주거지역(7층)	212,763.2	증) 6,428.0	219,191.2	24.4	
		제2종일반주거지역	457,623.5	증) 1,850.0	459,473.5	51.2	
		제3종일반주거지역	19,566.5	감) 3,647.0	15,919.5	1.8	
	준주거지역		43,286.2	감) 8,517.0	34,769.2	3.9	
자연녹지지역			1,945.8	-	1,945.8	0.2	

(1) 흑석1구역(주택재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	변 경	변경 후	
총 계			35,303	감) 8,628	26,675	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	35,303	감) 8,628	26,675	100.0
		제1종일반주거지역	18	증) 80	98	0.4
		제2종일반주거지역(7층)	8,040	감) 6,428	14,468	54.2
		제2종일반주거지역	4,687	감) 2,972	1,715	6.4
		제3종일반주거지역	14,041	증) 3,647	10,394	39.0
	준주거지역		8,517	감) 8,517	-	-

※ 촉진지구 지정 전 당초 용도지역으로 환원에 따른 용도지역 면적변경 반영

(2) 흑석2구역 ~ 흑석11구역(주택재개발사업)(변경 없음)

10) 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경 없음)

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		건폐율(%)		용적률(%)		층수				비고
						평균			최고	
		기준	계획	기준	상한	기준	완화	계획		
흑석1	기정	53	53	210	312	－	－	－	30	기준:해발고도141m 계획:해발고도133m
	변경	－	－	－	－	－	－	－	－	
흑석2		60	54.3	－	400	－	－	－	35	해발고도141m
흑석3		60	23.4	200	251	16.0	－	15.5	20	
흑석4		60	25	170	228	16.0	－	14.1	20	
흑석5		60	23	190	235	16.0	18.2	18.2	20	
흑석6		60	23	190	224	16.0	－	16.0	20	
흑석7		50	32.0	178.8	207.7	14.5	－	13.6	28	
흑석8		60	22.5	210	240.9	16.0	18.0	18.0	25	
흑석9		60	19.3	205	254.8	16.0	21.4	21.3	25	
흑석11		－	－	190	－	16.0	－	9.0	12	

※ 흑석1구역 구체적인 일부 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 촉진 계획을 수립(변경)할 수 있음.

12) 기반시설의 비용분담계획(변경)

가) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구역 명		구역 면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설	계획기반 시설 내 국공유지	기존기반 시설 내 국공유지	유상 매입시설	순 부담 면적	순 부담률
			A	B	C	D	A-B-C-D	(%)
계	기정	626,227.8	199,096.8	59,645.4	42,535.2	-	96,916.2	15.5
	변경	626,227.8	193,030.8	58,675.4	41,682.2	-	92,673.2	14.8
흑석1재정비 촉진구역	기정	35,303.0	14,704.0	3,225.0	1,875.0	-	9,604.0	27.2
	변경	26,675.0	8,638.0	2,255.0	1,022.0	-	5,361.0	20.1

구역 명	구역 면적 (㎡)	기반시설면적 (㎡)					
		계획 기반시설	계획기반 시설 내 국공유지	기존기반 시설 내 국공유지	유상 매입시설	순 부담 면적	순 부담률
		A	B	C	D	A-B-C-D	(%)
흑석2재정비촉진구역	45,229.0	19,504.0	9,313.0	2,649.0	-	7,542.0	16.7
흑석3재정비촉진구역	102,557.9	30,676.5	9,493.1	4,132.5	-	17,050.9	16.6
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
흑석7재정비촉진구역	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	94,577.8	33,354.8	15,493.0	4,146.2	-	13,715.6	14.5
흑석11재정비촉진구역	86,529.1	29,546.9	1,369.1	16,823.1	-	11,354.7	13.1

나) 재정비촉진구역별 흑석9구역 내 신설학교 공동부담에 관한 사항(변경 없음)

13) 기반시설의 민간투자사업에 관한계획(변경 없음)

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분		총계	임대				분양				부분 임대
			소계	40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	소계	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	
흑석1	기정	489	86	34	34	18	403	20	290	93	157
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
흑석2		694	101	-	80	21	593	46	414	133	196
흑석3		1,772	338	156	136	46	1,434	542	856	36	320
흑석4		863	147	62	62	23	716	28	518	170	-
흑석5		655	114	46	51	17	541	24	391	126	-
흑석6		963	165	70	68	27	798	48	559	191	34
흑석7		1,073	162	65	75	22	911	151	716	44	322
흑석8		545	94	40	44	10	451	184	237	30	77
흑석9		1,536	262	110	106	46	1,274	629	576	69	283
흑석11		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
총계	기정	8,817	1,469	583	656	230	7,348	1,764	4,645	939	1,389
	변경	8,328	1,383	549	622	212	6,945	1,744	4,355	846	1,232

※ 흑석1구역 구체적인 일부 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 촉진 계획을 수립(변경)할 수 있음.

15) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경 없음)

16) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경 없음)

17) 광고물 관리계획(변경 없음)

18) 폐기물처리에 관한 계획(변경 없음)

19) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

(1) 흑석1구역(주택재개발사업)(변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	주택재개발사업	흑석동43-7번지 일대	35,303	감) 8,628	26,675	

※ 7,741㎡(유수지), 887㎡(공원, 도로, 자투리 토지)가 존치12구역으로 전환 됨에 따른 구역계 면적변경 반영

나) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		35,303.0	감) 8,628.0	26,675.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	14,704.0	감) 6,194.0	8,510.0	31.9	
	도 로	5,610.0	증) 512.0	6,122.0	23.0	
	공 원	9,094.0	감) 6,706.0	2,388.0	9.0	
택 지 (획 지)	소 계	20,599.0	감) 2,434.0	18,165.0	68.1	
	택지1-1	8,517.0	감) 2,434.0	18,165.0	68.1	
	택지1-2	12,082.0				

(나) 도시계획시설 설치계획(변경)

☐ 도로(변경)

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	43	35	주간선 도로	2,000 (-)	한강대교 남단	이수교	일반 도로	-	건고14 (77.1.31)	
기정	중로	2	1	15~18 (12~18)	집산 도로	532 (256)	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	
기정	중로	2	4	15	집산 도로	104	흑석동 8-32	흑석동 50-11	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	도로 위치 변경
변경	중로	2	4	15	집산 도로	128	흑석동 6-5	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	
신설	소로	2	6	8	국지 도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	-	존치12구역 진입로

※ () 는 흑석1재정비촉진구역에 해당함

☐ 철도(변경 없음)☐ 공원(변경)

구 분	도면 표시번호	공원 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	-	문화 공원	흑석동 105번지일대	12,209.0 (8,423)	감) 8,423.0	3,786.0 (-)	서고제307호 (08.9.11)	흑석1구역제척지 (흑석2구역)
신설	②	-	문화 공원	흑석동 51-8번지일대	-	증) 1,673.0	1,673.0	-	흑석1구역
기정	①	-	근린공원	흑석동58-11번지일대	17,489.9 (412)	-	17,489.9 (412)	서고제307호 (08.9.11)	
기정	②	-	어린이 공원	흑석동54-28번지일대	2,163.5 (259)	-	2,163.5 (259)	서고제307호 (08.9.11)	

※ () 는 흑석1재정비촉진구역에 해당함

(다) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
공동이용 시설	근린생활시설	흑석1 재정비 촉진구역 내	12,638.0	감) 12,638.0	-	
	관리사무소		122.0	감) 122.0	-	
	주민공동시설		79.0	감) 79.0	-	
	경로당		84.0	감) 84.0	-	
	보육시설		96.0	감) 96.0	-	
	문 고		50.0	감) 50.0	-	
	주민운동시설		50.0	감) 50.0	-	
	어린이놀이터		389.0	감) 389.0	-	

※ 흑석1구역 구체적인 일부 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 촉진 계획을 수립(변경)할 수 있음.

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

□ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	흑석1재정비촉진	35,303	-	-	흑석동103-1번지일대	169	-	-	169	-	
변경	구역	26,675	-	-		163	-	-	163	-	

□ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	흑석1 재정비	35,303	택지1-1	8,517	흑석동50-1번지일대	주상 복합	53	312	133m / 30
			택지1-2	12,082	흑석동43-51번지일대				
변경	촉진구역	26,675	택지	18,165	흑석동43-7번지일대	-	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율						-			
건축물의 건축선에 관한 계획						건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함 흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름			

※ 흑석1구역 구체적인 일부 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 촉진 계획을 수립(변경)할 수 있음.

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경 없음)

(바) 정비사업 시행계획(변경 없음)

(사) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경 없음)

(아) 생태 면적률(변경 없음)

(자) 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구분	위 치	면 적(㎡)	
흑석1재정비 촉진구역	1	20,599	1-1	흑석동 50-1번지일대	8,517	
			1-2	흑석동 43-51번지일대	12,082	
	1	18,165	-	흑석동 43-7번지일대	18,165	

(차) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경 없음)

(카) 건축계획(변경)

구 분		내 용			비 고
		기정	변 경	변경 후	
구역면적(㎡)		35,303.0	감) 8,628.0	26,675.0	
대지면적(㎡)		20,599.0	감) 2,434.0	18,165.0	
용적률산정용 연면적(㎡)		64,214.9	감) 64,214.9	-	
건축면적(㎡)		10,913.0	감) 10,913.0	-	
용적률(%)		312	감) 312	-	
건폐율(%)		53	감) 53	-	
주차대수	지상	5대	감) 5대	-	
	지하	711대	감) 711대	-	
	계	716대	감) 716대	-	

※ 흑석1구역 구체적인 일부 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 추진 계획을 수립(변경)할 수 있음.

(2) 흑석2구역 ~ 흑석11구역(주택재개발사업)(변경 없음)

20) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

(1) 재정비촉진지구 결정조서(변경 없음)

(2) 용도지역 결정조서(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변경 후		
총 계			897,928.9	-	897,928.9	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	852,696.9	증) 8,517.0	861,213.9	95.9	
		제1종일반주거지역	162,743.7	증) 3,886.0	166,629.7	18.6	
		제2종일반주거지역(7층)	212,763.2	증) 6,428.0	219,191.2	24.4	
		제2종일반주거지역	457,623.5	증) 1,850.0	459,473.5	51.2	
		제3종일반주거지역	19,566.5	감) 3,647.0	15,919.5	1.8	
	준주거지역		43,286.2	감) 8,517.0	34,769.2	3.9	
	자연녹지지역		1,945.8	-	1,945.8	0.2	

※ 촉진지구 지정 전 당초 용도지역으로 환원에 따른 용도지역 면적변경 반영

(3) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

(4) 도시계획시설 결정(변경)조서(변경)

가) 교통시설(변경)

□ 도로(변경)

- 도로 총괄표

유별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	28	5,309	82,815.7	7	2,327	43,809.6	9	1,956	29,360.0	12	914	9,550.1
	변경	31	5,404	83,231.7	7	2,327	43,809.6	12	2,163	29,872.0	12	914	9,550.1
대로		1	-	236.0	1	-	236.0	-	-	-	-	-	-
중로	기정	13	3,747	68,992.4	3	1,735	36,838.6	5	1,505	25,692.0	5	510	6,365.8
	변경	15	3,949	69,236.4	3	1,735	36,838.6	7	1,704	26,032.0	5	510	6,365.8
소로	기정	14	1,562	13,587.3	3	592	6,735.0	4	451	3,668.0	7	404	3,184.3
	변경	15	1,467	13,759.3	3	592	6,735.0	5	471	3,840.0	7	404	3,184.3

- 도로 결정(변경) 조서

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	-	건고14 (77.1.31)	흑석1,2,7구역
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	996	흑석동 25-21	흑석동 산63-100	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석3,4,5,6,9 구역
기정	중로	1	2	20~23	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석2,7구역
기정	중로	1	30	20	집산 도로	488	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석2,3,8,9구역
기정	중로	2	1	15~18	집산 도로	532	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석1,2,5구역
기정	중로	2	2	15~21	집산 도로	234	흑석동 143-57	흑석동 186-147	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석7구역
기정	중로	2	3	15~18	집산 도로	152	흑석동 130-6	흑석동 163-3	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석7구역
기정	중로	2	4	15	집산 도로	104	흑석동 8-32	흑석동 50-11	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석1구역
변경	중로	2	4	15	집산 도로	128	흑석동 6-5	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	
기정	중로	2	5	15~20	집산 도로	483	흑석동 272	흑석동 38-28	일반 도로	-	서고제196호 (12.7.26)	흑석11구역
환원	중로	2	30	12	집산 도로	72	흑석초교	흑석동 103-4	일반 도로	-	총고제722호 (36.12.26)	서달로 (흑석12준치관리구역)
기정	중로	3	1	12	국지 도로	37	흑석동 38-28	흑석동 39-15	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석5구역
기정	중로	3	2	12	국지 도로	135	흑석동 68-4	흑석동 67-207	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석4구역
기정	중로	3	3	12	집산 도로	110	흑석동 200-8	흑석동 204-126	일반 도로	-	서고제196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	중로	3	31	12	국지 도로	821 (228)	흑석동 (흑석동 산63-100)	상도동 (흑석동 257-129)	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석3구역
기정	중로	3	32	12~15	집산 도로	559 (-)	흑석동 (흑석동 183-6)	상도동	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석1준치 관리구역, 흑석10구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	278	흑석동 76-171	흑석동 257-58	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석3구역
기정	소로	2	2	8	국지 도로	212 (77)	흑석동 252-53 (흑석동 67-207)	흑석동 67-54 (흑석동 327-2)	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석4구역
기정	소로	2	3	8	국지 도로	108	흑석동 67-207	흑석동 75-33	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석3,4구역
기정	소로	2	4	8	국지 도로	206	흑석동 173-12	흑석동 173-79	일반 도로	-	서고제346호 (12.12.30)	흑석7구역
기정	소로	2	5	8	국지 도로	60	흑석동 198-90	흑석동 198-90	일반 도로	-	서고제346호 (12.12.30)	흑석7구역
신설	소로	2	6	8	국지 도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	-	흑석1구역
기정	소로	3	1	6	국지 도로	29	흑석동4	흑석동 54-8	일반 도로	-	서고제439호 (03.12.30)	흑석5구역
기정	소로	3	2	6~12	국지 도로	152 (74)	흑석동 86-1	흑석동 95-36	일반 도로	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석9구역
기정	소로	3	3	6	국지 도로	76	흑석동 38-26	흑석동 38-58	일반 도로	-	서고제196호 (12.7.26)	흑석11구역
기정	소로	1	2	10	국지 도로	241	흑석동 198-90	흑석동 204-171	일반 도로	-	서고제196호 (12.7.26)	흑석10구역

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	180	6	국지 도로	147 (85)	흑석동 중로 3-31	흑석동 239-65 (흑석동 239-40)	일반 도로	-	서고제425호 (84.7.25)	흑석6구역
기정	소로	3	49	6~8	국지 도로	80	흑석동 143-122	흑석동 143-118	일반 도로	-	-	흑석7구역
기정	소로	1	3	6	국지 도로	73	흑석동 소로1-1	흑석동 76-73	일반 도로	-	서고제407호 (13.12.5)	흑석3구역
기정	소로	3	4	4	국지 도로	55 (26)	흑석동 332-1	흑석동 225-35	일반 도로	-	-	흑석9구역
기정	소로	3	5	4	국지 도로	36 (30)	흑석동 332-3	흑석동 97-22	일반 도로	-	-	흑석9구역

☐ 주차장(변경)

- 도로 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
환원	-	주차장	흑석동105 번지일대	-	증) 1,827	1,827	동고13 (96. 5.13)	

☐ 철도(변경 없음)

나) 공간시설(변경)

☐ 공원(변경)

- 공원 총괄표

구 분	개소	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
합 계	14	68,946.5	감) 3,638.0	65,308.5	
어린이공원	2	2,163.5	증) 662.0	2,825.5	
소공원	5	2,532.2	-	2,532.2	
근린공원	5	52,041.8	증) 2,406.0	54,447.8	
문화공원	2	12,209.0	감) 6,706.0	5,503.0	

- 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	-	문화 공원	흑석동 105번지일대	12,209.0	감) 8,423.0	3,786.0	서고제307호 (08.9.11)	흑석1구역제척지 (흑석2구역)
신설	②	-	문화 공원	흑석동 51-8번지일대	-	증) 1,673.0	1,673.0	-	흑석1구역
기정	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	13,799.9	-	13,799.9	"	흑석1,2,4,5,9 구역
기정	②	-	근린 공원	흑석동 69-163번지일대	10,240.9	-	10,240.9	"	흑석3,4구역
기정	②	-	어린이 공원	흑석동 54-28번지일대	2,163.5	-	2,163.5	"	흑석1,5구역
기정	①	-	소공원	흑석동 231-31번지일대	1,420.1	-	1,420.1	"	흑석8구역
기정	②	-	소공원	흑석동 38-2번지일대	301.3	-	301.3	"	흑석4,5구역
기정	③	-	소공원	흑석동 339-4번지	254.8	-	254.8	"	흑석6구역

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	㉗	-	소공원	흑석동 186-135번지일대	442.0	-	442.0	서고제128호 (12.5.17)	지구단위계획 구역
기정	㉘	-	소공원	흑석동 198-90번지일대	114	-	114	서고제196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	㉛	노량진 근린공원	근린 공원	대방동, 본동 노량진동, 일대	415,610 (1,542)	-	415,610 (1,542)	총독부고시 제208호 (40.3.12)	흑석10구역
기정	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,106,365.7 (21,964.8)	-	1,106,365.7 (21,964.8)	서고제321호 (09.8.27)	흑석 3,4,6,11구역
변경	-	용봉정 근린공원	근린 공원	흑석동 본동 일대	80,804.2 (4,494.2)	증) 2,406.0	83,210.2 (6,900.2)	총독부고시 제208호 (40.3.12)	환원 (존치12구역)
환원	-	물새 어린이공원	어린이 공원	흑석동 105번지 일대	-	증) 662.0	662.0	서고제79호 (80. 3. 3)	환원 (존치12구역)

※ () 는 흑석재정비촉진지구에 해당함

- ☐ 공공공지(변경 없음)
☐ 녹지(변경 없음)
 다) 공공·문화체육시설(변경 없음)
 라) 방재시설(변경)
☐ 유수지(변경)
 - 유수지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
환원	-	유수지	유수시설	흑석동105 번지일대	-	증) 7,741	7,741	서고79 (80. 3. 3)	

- 마) 유통 및 공급시설(변경)
☐ 열 공급 설비(변경)
 - 열 공급 설비 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	㉑	열 공급 설비	-	흑석동105 번지일대	12,209	감) 8,423	3,786	서고제307호 (08.9.11)	흑석2구역

- 바) 지구단위계획 결정조서(변경없음)

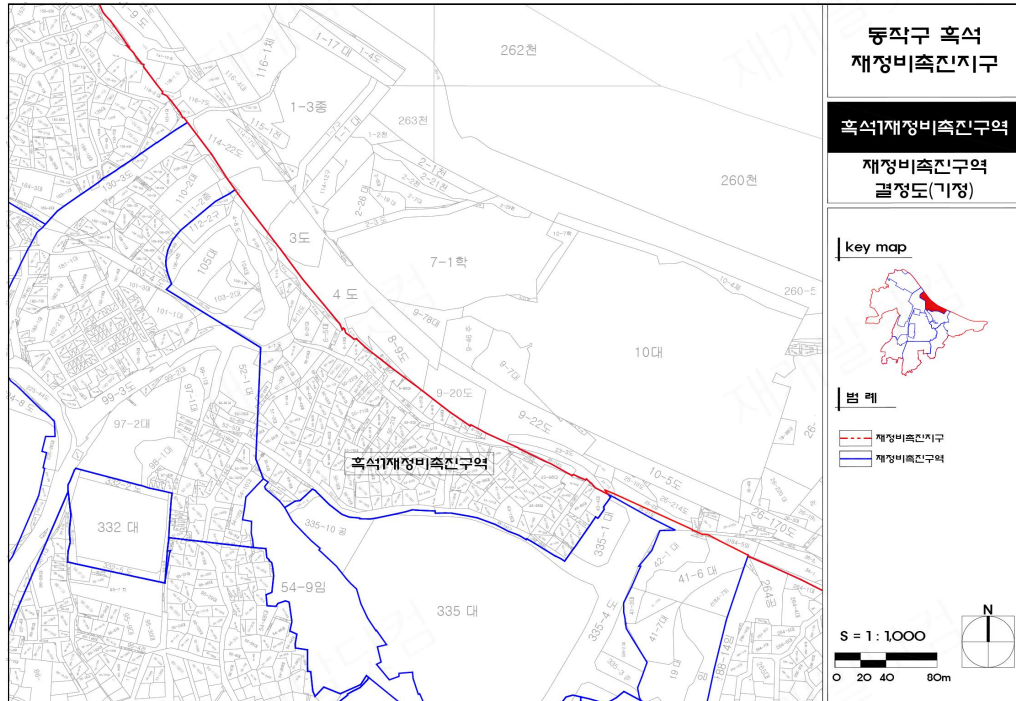
5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「흑석 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시 : 게재생략

6. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 및 동작구 도시개발과에 비치한 도면과 같음

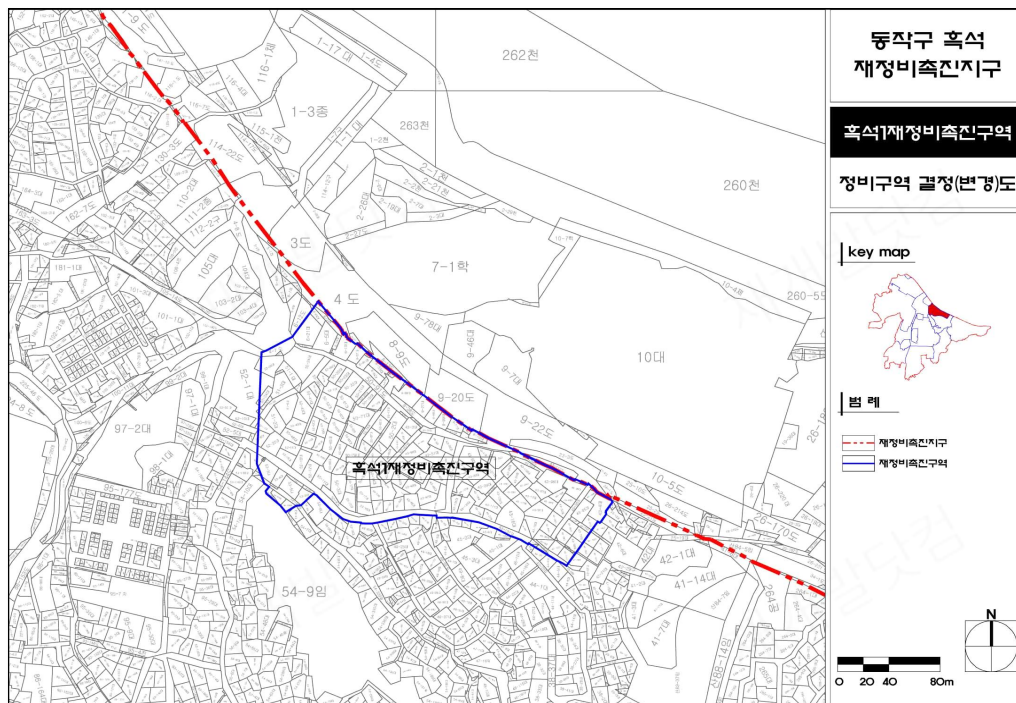
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

7. 시민의 열람편의를 위하여 서울시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7226) 및 동작구 도시개발과(☎02-820-9267)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

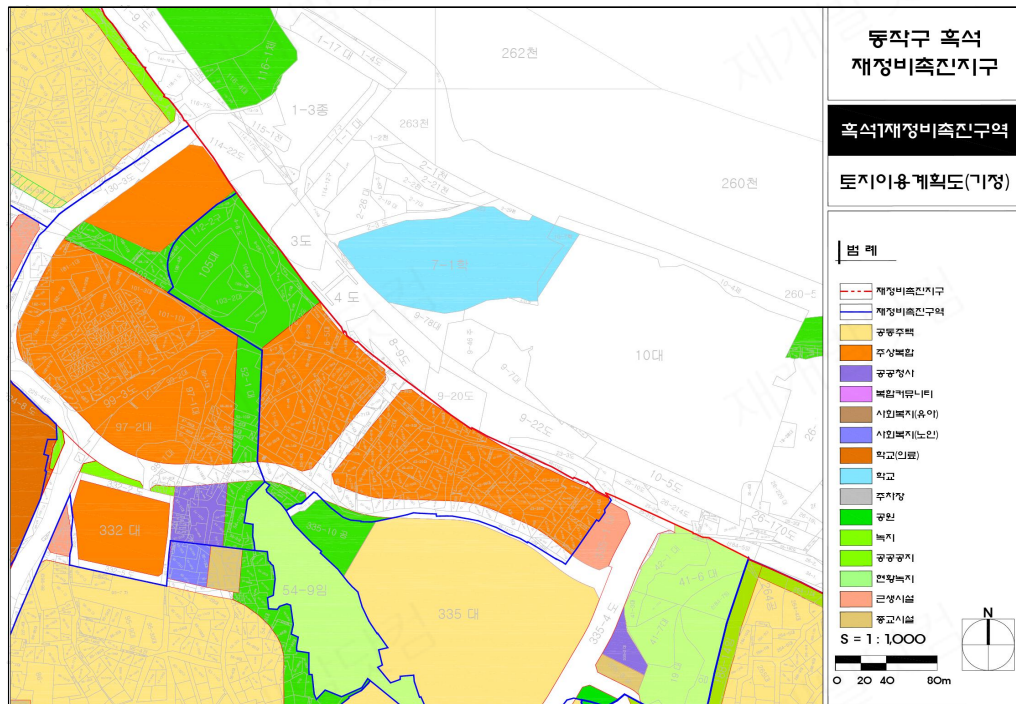
[흑석1 재정비촉진구역 결정도(기정)]



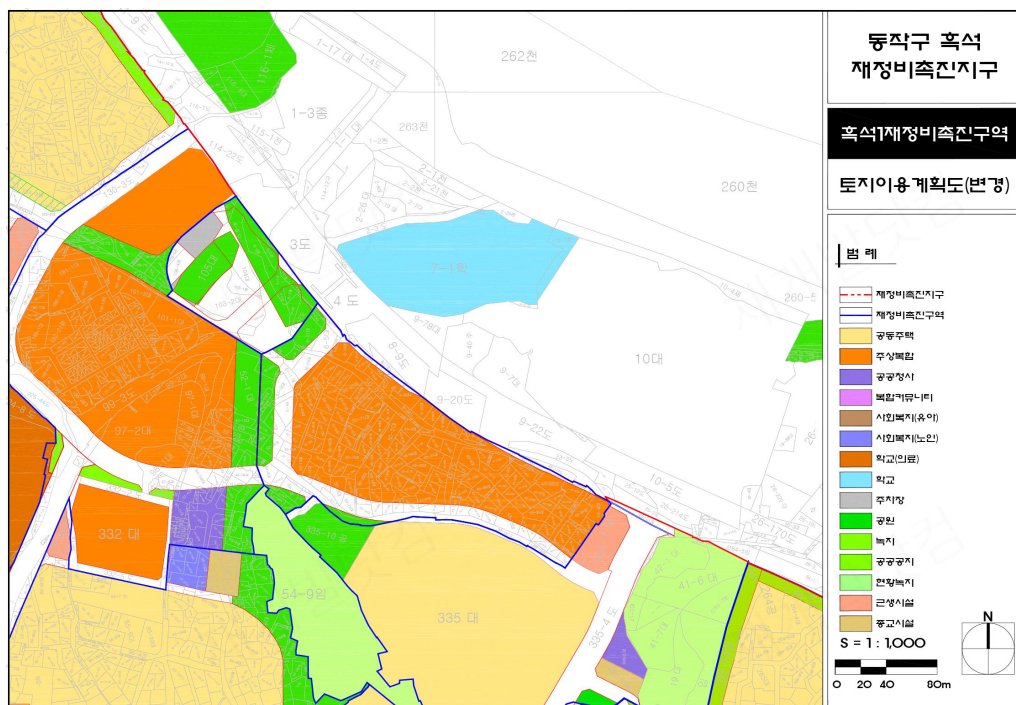
[흑석1 재정비촉진구역 결정도(변경)]



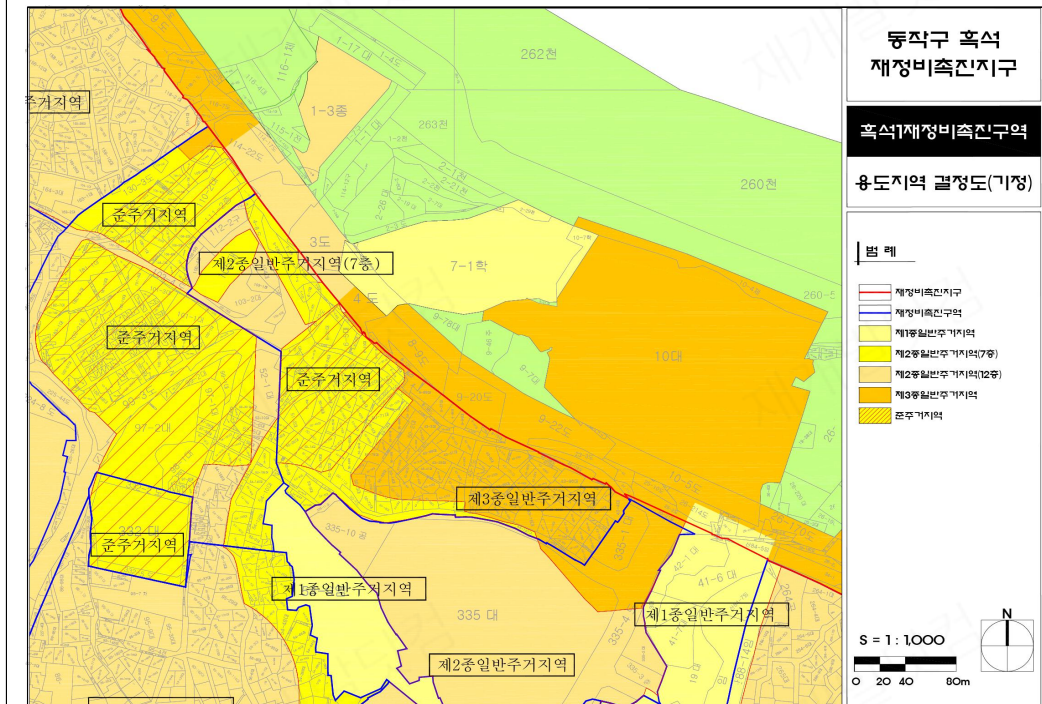
[흑석1 토지이용계획도(기정)]



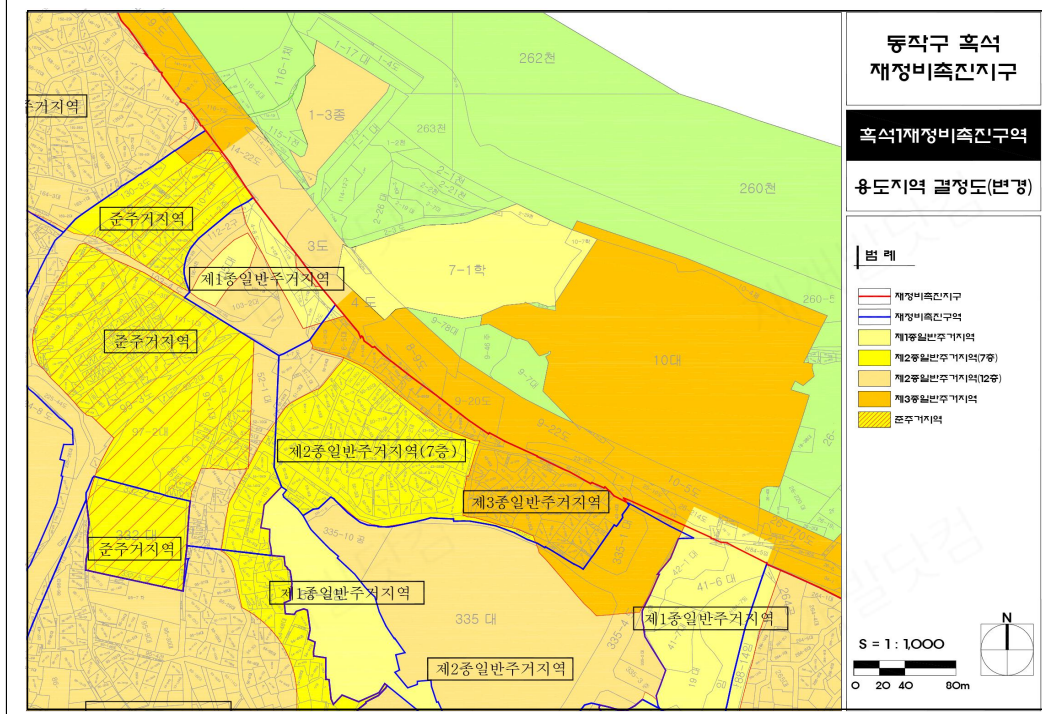
[흑석1 토지이용계획도(변경)]



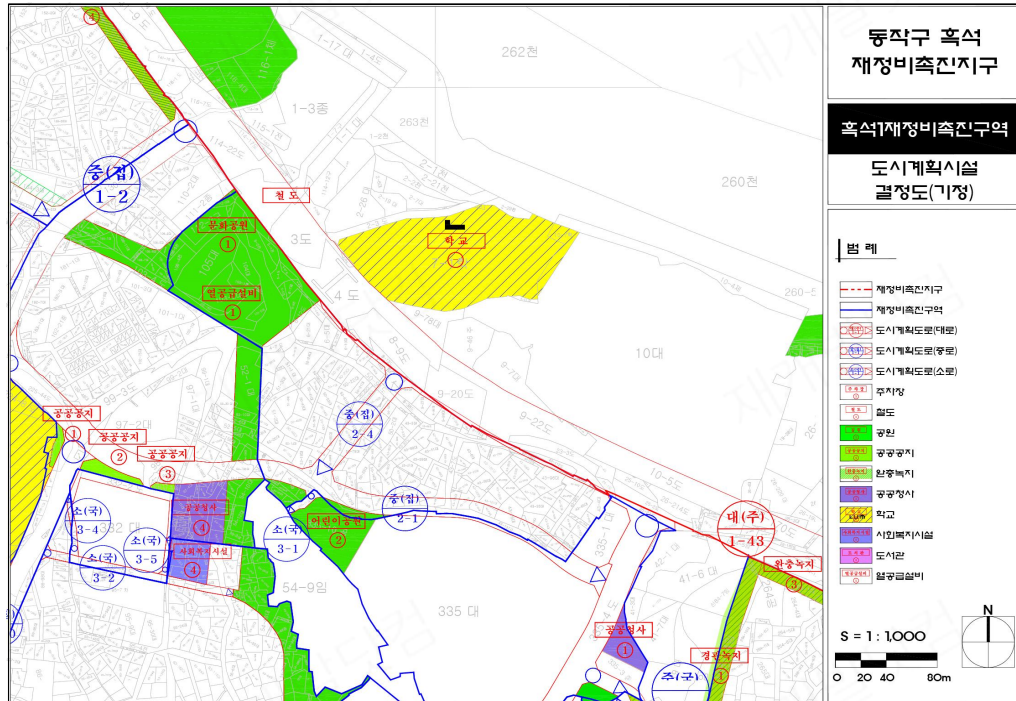
[흑석1 용도지역 결정도(기정)]



[흑석1 용도지역 결정도(변경)]



[흑석1 도시계획시설 결정도(기정)]



[흑석1 도시계획시설 결정도(변경)]

