

◆ 서울특별시고시 제2020-91호

흑석재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 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.), 서울특별시고시 제2020-35호(2020.01.23)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 흑석재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 같은 법 제12조제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은 법 제5조제4항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 흑석 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2020년 3월 5일
서울특별시장

1. 흑석재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			변경사유
			기 정	변 경	변경 후	
흑석 재정비 촉진지구	주거지형	동작구 흑석동 84-10번지 일원	897,928.9	증) 4,640.6	902,569.5	연접한 현충 근린공원내 사유지(대지) 편입 및 토지대장 면적 정정 등을 반영하여 지구계를 변경하고자 함

2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경)

구 분	면 적(㎡)			변 경 사 유
	기 정	변경	변경 후	
소 계	184,092.7	증) 4,640.6	188,733.3	
흑석11재정비촉진구역	86,529.1	증) 2,783.2	89,312.3	연접 미집행 공원(사유지) 및 흑석4,5구역 소공원을 편입하고, 기 조성된 공원(국공유지) 제척 및 토지대장 면적 정정 사항을 반영하여 구역 경계 변경
흑석4재정비촉진구역	56,622.8	감) 2.9	56,619.9	소공원 제척(흑석11구역으로 편입)
흑석5재정비촉진구역	40,940.8	감) 298.4	40,642.4	소공원 제척(흑석11구역으로 편입)
존치관리 13구역		증) 2,158.7	2,158.7	구역경계 정형화를 위해 구역편입(근린공원, 국공유지)

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

가. 토지이용에 관한 계획(변경, 흑석11구역)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
합 계		86,529.1	증) 2,783.2	89,312.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	29,546.9	감)12,755.9	16,791.0	18.8	
	도 로	8,815.4	감) 4,888.4	3,927.0	4.4	
	공 원	12,950.1	감) 7,938.1	5,012.0	5.6	
	녹 지	6,331.4	감) 4,504.4	1,827.0	2.0	
	공공청사 (11-3, 8)	700.0	증) 2,228.0	2,928.0	3.3	○공공청사/문화시설 중복(2,501) +파출소(427)
	문화시설 (11-4)	750.0	증) 2,347.0	3,097.0	3.5	문화/사회복지시설 중복결정
택 지 (획 지)	소 계	56,982.2	증)15,539.1	72,521.3	81.2	
	11-1	36,109.1	증)34,129.1	70,238.2	78.6	공동주택
	11-2	18,421.8	감)18,421.8	-	-	-
	11-5	1,654.8	증) 126.0	1,780.8	2.0	종교시설
	11-6	294.2	감) 294.2	-	-	종교시설
	11-7	502.3	-	502.3	0.6	종교시설

※ 정비기반시설 설치계획 변경(도시계획시설 변경사유서 참조) 및 종교시설과의 협의 결과 반영에 따른 토지이용계획 변경

나. 용도지역 결정 변경에 관한 사항

☐ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변경 후	
총 계			86,529.1	증) 2,783.2	89,312.3	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	84,583.3	증) 4,729.0	89,312.3	100.0
		제1종일반주거지역	24,840.5	감) 13,572.2	11,268.3	12.6
		제2종일반주거지역(7층)	1,654.8	증) 5,724.0	7,378.8	8.3
		제2종일반주거지역	58,088.0	증) 12,577.2	70,665.2	79.1
		제3종일반주거지역	-	-	-	-
	자연녹지지역		1,945.8	감) 1,945.8	-	-

- 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적 률	변 경 사 유
		기정	변경			
-	흑석11 구역	1종일반주거	1종일반주거	감)13,572.2	-	●흑석11재정비촉진구역 토지이용계획 변경 에 따라 공원, 녹지, 도로는 제1종일반주거 지역으로 변경 결정하고 종교시설(천불사, 존치)는 구역 지정시 용도지역(1종)으로 결정
		2종일반주거(7)	2종일반주거(7)	증) 5,724.0	-	●흑석11재정비촉진구역 토지이용계획 변경 에 따라 공공청사/문화시설, 문화시설/사회 복지시설은 제2종일반주거지역(7층)으로 변경 결정하고 종교시설(한가람교회, 존치) 는 구역 지정시 용도지역(2종7층)으로 결정
		2종일반주거	2종일반주거	증)12,577.2	-	●흑석11재정비촉진구역 토지이용계획 변경 에 따라 공동주택 및 공공청사(파출소)는 2 종 일반주거지역으로 결정
		자연녹지	자연녹지	감)1,945.8	-	●지구 서측 현충근린공원 일부 지역은 지구 내 현충근린공원과 연계하여 1종일반주거 지역으로 변경 결정함에 따라 자연녹지지 역 축소

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

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)	1,2,7구역
변경	대로	1	43	35	주간선 도로	2,000 (152)	한강대교 남단	이수교	일반 도로	-	건고14 (77.1.31)	1,2,7,11 구역
기정	중로	2	5	15~20	집산 도로	483	흑석동 272	흑석동 38~28	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경	중로	2	5	15	국지 도로	144 (107)	흑석동 335~4	흑석동 288~3	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	5,11구역

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
폐지	중로	3	1	12	국지 도로	37	흑석동 38-28	흑석동 39-15	일반 도로	-	서고 439호 (03.12.30)	흑석5구역
폐지	소로	3	3	6	국지 도로	76	흑석동 38-26	흑석동 38-58	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	
신설	소로	3	6	6	국지 도로	239	흑석동 288-5	흑석동 294-1	일반 도로	-	-	

※ () 는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-43	대로1-43	○흑석11구역 완화차로 설치 - L= 152m, B=3m	●현충로변 공동주택 차량진출입으로 인한 차량상충 방지 등 원활한 교통소통을 도모하고자 완화차로 설치
중로2-5	중로2-5	○연장축소 및 폭원 변경 - L= 483m → 144m - B=15m~20m → B=15m	●종교시설 존치에 따라 기정 지하차도 설치는 사실상 어렵고, 해당 단지만 사용하는 도로에 불과하기 때문에 불필요한 도로시설 최소화
중로3-1	-	○ 폐지	●중로3-1호선을 폐지하여 중로2-5호선 편입 조정
소로3-3	-	○ 폐지	●종교, 문화시설 진출입로로 계획하였으나, 금번 확장된 공공시설 및 도로계획 변경사항을 반영하여 조정
소로3-6	소로3-6	○ 신설 - L= 239m, B=6m	●종교시설 존치에 따라 공원접근로와 종교시설 진입로로 이용 할 수 있도록 소로 신설

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경 (폐지)	②	-	소공원	흑석동 38-2번지 일대	301.3	감)301.3	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석4,5구역
변경	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,106,365.7 (12,950.1)	감)10,519.0 (감 7,938.1)	1,095,846.7 (5,012.0)	서고제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구 역, 존치관리 13구역

※ () 는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

- 변경사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
②	소공원	○소공원 폐지 - 면적 : 301.3㎡	●공공청사(파출소) 이전지 소공원 폐지
-	현충 근린공원	○근린공원 축소 (감 10,519㎡) - 면적 : 1,106,365.7㎡ → 1,095,846.7㎡	●흑석11구역내 법적 의무면적을 초과하여 과도하게 계획된 공원 축소

3) 녹지(완충녹지, 경관녹지) 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
변경 (폐지)	①	녹지	완충녹지	흑석동274	1,217.1	감) 1,217.1	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경 (폐지)	②	녹지	완충녹지	흑석동269-3	1,040.0	감) 1,040.0	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경 (폐지)	③	녹지	완충녹지	흑석동264-1	600.0	감) 600.0	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경	①	녹지	경관녹지	흑석동산88-14	3,474.3	감) 1,647.3	1,827.0	서고 196호 (12.7.26)	

- 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	-	○완충녹지 폐지	●현충로변 완충녹지는 당해 주택부지를 위한 시설임을 감안하여 대지내 조경 및 보행통로로 대체
②	-	○완충녹지 폐지	
③	-	○완충녹지 폐지	
①	-	○경관녹지 변경(감 1,647.3㎡) - 면적 : 3,474.3㎡ → 1,827.0㎡	●지하차도 설치 폐지계획에 따라 불필요하게된 경관 녹지 축소

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
변경	⑤	공공청사	파출소	흑석동 335-7 일대	700.0	감) 273.0	427.0	서고 196호 (12.7.26)	이전 및 축소

- 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
⑤	공공청사	○위치 및 면적 변경 - 위치 : 흑석동 272-3 → 흑석동 335-7일대로 이전 - 면적 : 700.0㎡ → 427.0㎡(감 273.0㎡)	●파출소 담당구역 중앙부 이전을 통한 접근성 제고로 치안서비스 강화

5) 문화시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
변경 (폐지)	-	문화시설	-	흑석동 38-58일대	750.0	-	-	서고 제196호 (12.7.26)	-

- 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	○ 폐지	●문화/사회복지시설 중복결정에 따른 폐지

6) 문화시설/사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경 후		
신설	①	문화시설/ 사회복지시설	-	흑석동 38-58일대	-	증) 3,097.0	3,097.0	-	중복결정 (동작구 기부채납)

- 신설 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설/ 사회복지시설	○ 신설 - 위치 : 흑석동 38-58번지일대 - 면적 : 3,097.0㎡	●동작구 수요조사 결과를 반영하여 해당 지역 내 필요시설인 문화/사회복지시설로 중복결정

7) 문화시설/공공청사 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경 후		
신설	②	문화시설/ 공공청사	-	흑석동 38-58 일대	-	증) 2,501.0	2,501.0	-	중복결정 (서울시기부채납)

- 신설사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	문화시설/ 공공청사	○ 신설 - 위치 : 흑석동 38-58번지일대 - 면적 : 2,501.0㎡	●서울시 수요조사 결과를 반영하여 해당 지역내 필요 시설인 문화/공공청사 시설로 중복 결정

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경 후	
공동이용 시설	관리사무소	흑석11재정비 촉진구역내	-	증) 90.0	90.0	
	경비실		-	증) 60.0	60.0	
	통신실		-	증) 40.0	40.0	
	경로당		-	증) 300.0	300.0	
	어린이집		-	증) 300.0	300.0	
	작은도서관		-	증) 200.0	200.0	
	어린이놀이터		-	증) 2,100.0	2,100.0	
	주민운동시설		-	증) 2,700.0	2,700.0	
	근린생활시설		-	증) 3,488.0	3,488.0	

※ 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

☐ 기존건축물의 정비·개량계획(구역면적 변경, 증2,783.2㎡)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	흑석11재정비	86,529.1	-	-	흑석동304 번지일대	342	-	-	342	-	
변경	축진구역	89,312.3				347	1	-	345	1	

☐ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	흑석11 재정비 축진 구역	86,529.1	택지11-1	36,109.1	흑석동 267	공동주택 및 부대복리시설	-	-	-
			택지11-2	18,421.8	흑석동 277				
			택지11-3	700.0	흑석동 272-3	공공청사	60%	200	12층이하
			택지11-4	750.0	흑석동 38-58	문화시설	60%	150	4층이하
			택지11-5	1,654.8	흑석동 279-11	종교시설	60%	200	7층이하
			택지11-6	294.2	흑석동 38-58	종교시설	60%	150	4층이하
			택지11-7	502.3	흑석동 38-58	종교시설	60%	150	4층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○건설비용 - 세대 당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획 시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대 당 전용면적 60㎡이하 : 40%이상						
건축물의 건축선에 관한 계획			건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의한 흑석 재정비축진계획에 따른 건축지침도에 따름						
변경	흑석11 재정비 축진 구역	89,312.3	택지11-1	70,238.2	흑석동 267 일대	공동주택 및 부대복리시설	29이하	201이하	13.3층이하, 16층이하
			택지11-3	427.0	흑석동 335-7 일대	공공청사	60이하	200이하	12층이하
			택지11-4	3,097.0	흑석동 38-58 일대	문화시설 사회복지시설	60이하	200이하	7층이하
			택지11-5	1,780.8	흑석동 264 일대	종교시설	60이하	200이하	7층이하
			택지11-7	502.3	흑석동 295	종교시설	60이하	150이하	4층이하
			택지11-8	2,501.0	흑석동 38-58 일대	공공청사 문화시설	60이하	200이하	7층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○건설비용 - 세대 당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획 시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대 당 전용면적 60㎡이하 : 40%이상 ○건립예정세대수 : 1,509 세대 - 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상						

	구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율(%)
	40㎡미만	126	—	126	8.3
	40~50㎡미만	105	—	105	7.0
	50~60㎡미만	565	539	26	37.5
	60~85㎡미만	637	637	—	42.2
	85㎡이상	76	76	—	5.0
	합 계	1,509	1,252	257	100

심의완화 사항	○ 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축위원회 심의를 통해 확정) — 인동거리 : 0.8h → 0.7h
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함 ○ 건축한계선 : 현충로변 공동주택 6m
건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획	○ 공공보행통로 : 4~6m ○ 흑석11구역 도시·건축 혁신 건축계획지침에 따름

☐ 용적률 계획

구분	산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	89,312.3㎡	72,521.3㎡	26,771.4㎡	3,030.4㎡	14,703.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 — 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 26,771.4㎡ - 3,030.4㎡ - 14,703.3㎡ = 9,037.7㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공청사/문화시설 토지환산면적(3,766.6㎡) 및 문화/사회복지시설 신축 토지환산면적(6,213.8㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률 = 190%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 현금·건축물) ▶ 대상지 · 기준용적률 190% · α 토지 = -1,352.1/90,255.0 = -0.01498 · α 현금·건축물 = 9,980.4/90,255.0 = 0.11058 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 190% × (1+1.3×-0.01498×1.0 + 0.7×0.11058) = 201.00% ≥ 건축계획(안) 200.98% - α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 * 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α 현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

※ 정확한 면적은 사업시행인가시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정함

바. 임대주택 건설에 관한 계획

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울시에 매각(처분)

계획기준	- 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40~50㎡ : 50~60㎡이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20%		
산출 근거	- 전체세대수 : 1,509세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 257세대 : 1,509세대 × 17% = 256.53세대 ∴ 257세대 > 256.53세대		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	257세대	17.0%	100.0%
40㎡이하	126세대	8.3%	49.0%
40~50㎡이하	105세대	7.0%	40.9%
50~60㎡이하	26세대	1.7%	10.1%

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

☐ 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

☐ 환경 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1.생태면적율	30% (공동주택)	· 기 시가지 지역으로 대부분 포 장상태 지역	· 계획대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹 지 조성하여 생태면적율 30% 이상 확보
2.녹지네트워크	녹지평가 지표1	· 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	· 체계적인 녹지조성계획 수립
3.지형변동	절성토균형	· 구릉지형으로 형성	· 지형에 순응한 계획수립
4.비오름	4,5등급	· 비오름유형평가 4,5등급, · 개별비오름 제외등급	· 공원, 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
5.일조	—	· 서측 및 북측 주거지역임	· 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
6.바람 및 미기후	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통풍축 확보	· 건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획
7.에너지	에너지절약 계획 수립	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지절약 설비 및 계획고려	· 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
8.경관	Skyline보전	· 서달산 및 공동주택 입지	· 주변 서달산 및 공동주택과 조화로운 스카이라인 형성
9.소음 및 진동	소음, 진동 기준	· 공사시 소음 및 진동 발생	· 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음·진동 관리지침준수
10.폐기물	폐기물 성상별 분리처리	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 동작구 폐기물 처리계획에 의거 처리

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수			비고
			현황	계획	증감	
재개발사업	—	흑석11재정비촉진구역 재개발조합	1,829세대	1,509세대	감) 320	

자. 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 예림유치원 입지	- 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학 안전 대책을 수립하겠음	거리 200m 이내

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 무인택배함 동당 1개소 설치 - 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

카. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

타. 생태 면적률(변경없음)

파. 건축계획

구 분		내 용	비 고
구역면적(㎡)		89,312.3	
대지면적(㎡)		70,238.2	특별건축구역
용적률산정용면적(㎡)		141,161.56	
건축면적(㎡)		20,200.00	
용적률(%)		200.98	
건폐율(%)		28.76	
주차대수	지상	-	근생 법정: 27대 공동 법정: 1,471대
	지하	2,078	
	계	2,078(근생 27대 포함)	
			법정: 1,498대

4. 도시·건축 혁신계획

☐ 도시·건축 혁신 촉진계획지침

구 분	내 용	비 고
용적률	기준용적률 190%, 상한 용적률 201.00% 이하	
층수/높이	최고층수 16층 이하, 평균층수 13.3층 이하(현충원에서 사업대상자가 보이지 않도록 계획) ※ 최상층 스카이라운지(지역커뮤니티시설) 도입 1개동은 16층 이하, 그 외 15층 이하로 계획	
순부담률	10%이상 (공공시설은 서울시·동작구 수요조사 및 「혁신 지역생활권계획」에서 제시한 지역필요시설을 우선적으로 반영)	
토지이용계획	종교시설(한가람교회)는 이전 배치하여 토지의 효율적 이용을 도모	

- 주1) 도시·건축 혁신 촉진계획의 세부내용은 「도시·건축 혁신 시범사업 공공대안(혁신11 재정비촉진사업)」에 따름
 주2) ‘도시·건축 혁신 촉진계획 지침(이하 ‘촉진계획지침’)’은 위원회 심의 과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 촉진계획지침은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함
 주3) 촉진계획지침의 변경이 필요할 경우, 도시건축혁신단(가칭)(도시계획상임기획단) 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

☐ 도시·건축 혁신 건축계획지침

구 분	내 용	비 고
경관계획	현충원의 정온한 도시풍경을 유지하도록 높이관리 한강변 경관은 일률적 높이제한 보다는 구릉지에 조화되는 스카이라인 형성(5~16층) 한강변·현충로~서달산 방향, 경사의 직각방향으로 주동배치를 통한 트임축 만들기	
보행축	기존 지형과 길을 고려한 가로구성 현충로변은 지역차원 생활가로, 단지 내 마을길은 커뮤니티 생활가로로 조성 마을길과 커뮤니티 시설을 통한 어울림, 보행가로와 커뮤니티 마당의 공간적 연계	
특화디자인	길과 마당을 가진 소규모 블록형 마을 만들기 단형 테라스형식의 주동계획과 옥상조경 특화된 외부공간을 통한 다양한 옥외활동 지원 특별건축구역 활용	
역사보전계획	비개마을의 옛 길과 마을의 기억을 일부 복원	
대지조성계획	절·성토와 옹벽 발생을 최소화	
다양한 주거형태	다양한 주동타입의 변화있는 조합 다양한 라이프사이클에 대응하는 평면구성	
공공성	주민의 자발적 관리·운영이 담보되는 단지 개방형 커뮤니티시설 타워동 상층부에 지역 주민에게 개방하는 스카이라운지 설치(1개동 이상) 문화시설, 복지시설 등 지역주민 필요시설 확보	

- 주1) 도시·건축 혁신 건축계획의 세부내용은 「도시·건축 혁신 시범사업 공공대안(혁신11 재정비촉진사업)」에 따름
 주2) ‘도시·건축 혁신 건축계획 지침(이하 ‘건축계획지침’)’은 위원회 심의 과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 건축계획지침은 사업 완료시까지 유지하는 것을 원칙으로 함
 주3) 건축계획지침의 변경이 필요할 경우, 도시건축혁신단(가칭)(도시계획상임기획단) 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

5. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

☐ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변 경	흑석11재정비촉진구역 지구단위계획구역	흑석동304 번지일대	86,529.1	증) 2,783.2	89,312.3	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

□ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
총계		86,529.1	증) 2,783.2	89,312.3	100.0
주거 지역	소계	84,583.3	증) 4,729.0	89,312.3	100.0
	제1종일반주거지역	24,840.5	감) 13,572.2	11,268.3	12.6
	제2종일반주거지역(7층)	1,654.8	증) 5,724.0	7,378.8	8.3
	제2종일반주거지역	58,088.0	증) 12,577.2	70,665.2	79.1
	제3종일반주거지역	-	-	-	-
자연녹지지역		1,945.8	감) 1,945.8	-	-

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

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)	1,2,7구역
변경	대로	1	43	35	주간선 도로	2,000 (152)	한강대교 남단	이수교	일반 도로	-	건고14 (77.1.31)	1,2,7,11 구역
기정	중로	2	5	15~20	집산 도로	483	흑석동 272	흑석동 38-28	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경	중로	2	5	15	국지 도로	144 (107)	흑석동 335-4	흑석동 288-3	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	5,11구역
폐지	중로	3	1	12	국지 도로	37	흑석동 38-28	흑석동 39-15	일반 도로	-	서고 439호 (03.12.30)	흑석5구역
폐지	소로	3	3	6	국지 도로	76	흑석동 38-26	흑석동 38-58	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	
신설	소로	3	6	6	국지 도로	239	흑석동 288-5	흑석동 294-1	일반 도로	-	-	

※ () 는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경 (폐지)	②	-	소공원	흑석동 38-2번지 일대	301.3	감) 301.3	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석4,5구역
변경	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,106,365.7 (12,950.1)	감) 10,519.0 (감 7,938.1)	1,095,846.7 (5,012.0)	서고제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구 역, 존치관리 13구역

※ () 는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

3) 녹지(완충녹지, 경관녹지) 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
변경 (폐지)	①	녹지	완충녹지	흑석동274	1,217.1	감) 1,217.1	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경 (폐지)	②	녹지	완충녹지	흑석동269-3	1,040.0	감) 1,040.0	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경 (폐지)	③	녹지	완충녹지	흑석동264-1	600.0	감) 600.0	-	서고 196호 (12.7.26)	
변경	①	녹지	경관녹지	흑석동산88-14	3,474.3	감) 1,647.3	1,827.0	서고 196호 (12.7.26)	

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
변경	⑤	공공청사	파출소	흑석동 335-7 일대	700.0	감) 273.0	427.0	서고 196호 (12.7.26)	이전 및 축소

5) 문화시설 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
변경 (폐지)	-	문화시설	-	흑석동 38-58일대	750.0	-	-	서고 제196호 (12.7.26)	-

6) 문화시설/사회복지시설 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	①	문화시설/ 사회복지시설	-	흑석동 38-58일대	-	증) 3,097.0	3,097.0	-	중복결정

7) 문화시설/공공청사 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	②	문화시설/ 공공청사	-	흑석동 38-58 일대	-	증) 2,501.0	2,501.0	-	중복결정

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	비 고
획지	11-1	70,238.2	공동주택
	11-5	1,780.8	종교시설
	11-7	502.3	종교시설

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

☐ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
주용도	11-1	· 건축법 시행령 별표1 제3호 공동주택 및 부대복리시설	
	11-5	· 종교	
	11-7	· 종교	

☐ 건폐율 계획

구 분	건폐율	비 고
11-1 (공동주택)	29% 이하	-
종교, 도시계획시설	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

☐ 용적률 계획

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법적상한용적률	
11-1 (공동주택)	190%	－	201.0% 이하	201.0% 이하	
종교, 도시계획시설	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

☐ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
11-1	10.1%	-	

☐ 높이 계획

구 분	높이기준	비 고
11-1	평균 13.3층 이하/최고 16층 이하	-
종교, 도시계획시설	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

☐ 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	현충로변	현충로변 보행공간 확보를 통한 가로활성화를 위하여 대지 경계선으로부터 6m 후퇴

마. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	■ 공동주택	■ 기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 ■ 현충원과 한강 등 주변지형을 고려한 자연순응형 친환경 계획
건물 진출입구	■ 현충로변 근린생활시설	■ 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 ■ 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	■ 공동주택	■ 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 ■ 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 ■ 주변 자연과 조화를 유지 ■ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ■ 대안부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 ■ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	■ 현충로변 근린생활시설	■ 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 ■ 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 ■ 장대한 입면 및 돌출경관 지양 ■ 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	■ 공동주택	■ 반사성 재료 사용 금지 ■ 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	■ 공동주택	■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ■ 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	■ 공동주택	■ 서달산으로 향하는 통경축 확보
조명계획	■ 공동주택	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획 ■ 범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	■ 공동주택	■ 수변을 향해 낮아지는 스카이라인 계획 ■ 서달산 구릉에 순응하는 스카이라인 계획 ■ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

바. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	현충로변 공동주택	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 6m
공공보행통로	공동주택 부지내	• 도시조직 및 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 4~6m 조성

- 2) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서
 - 임대주택은 공공임대주택으로 서울시에 매각(처분)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,509	100.0	257	257	-	17.0	100.0	-
40㎡이하	126	8.3	126	126	-	8.3	49.0	-
40~50㎡이하	105	7.0	105	105	-	7.0	40.9	-
50~60㎡이하	565	37.5	26	26	-	1.7	10.1	-
60~85㎡이하	637	42.2	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	76	5.0	-	-	-	-	-	-

3) 환경관리계획

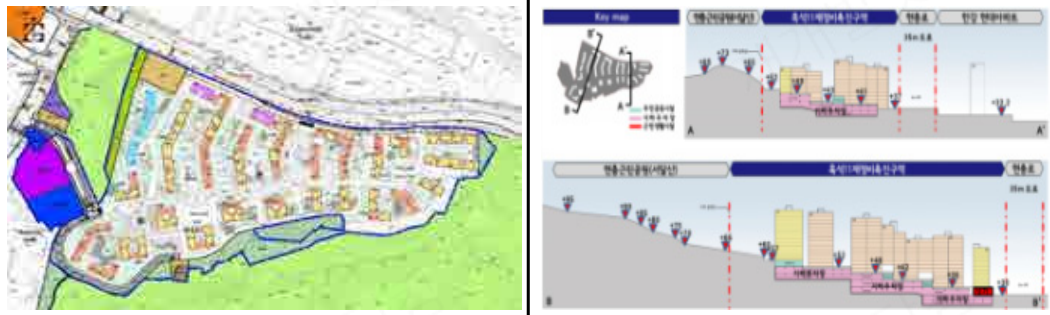
구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1.생태면적율	30% (공동주택)	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적율 30% 이상 확보
2.녹지네트워크	녹지평가 지표1	· 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	· 체계적인 녹지조성계획 수립
3.지형변동	절성토균형	· 구릉지형으로 형성	· 지형에 순응한 계획수립
4.비오름	4,5등급	· 비오름유형평가 4,5등급, · 개별비오름 제외등급	· 공원, 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
5.일조	-	· 서측 및 북측 주거지역임	· 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
6.바람 및 미기후	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획
7.에너지	에너지절약 계획 수립	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지절약 설비 및 계획고려	· 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
8.경관	Skyline보전	· 서달산 및 공동주택 입지	· 주변 서달산 및 공동주택과 조화로운 스카이라인 형성
9.소음 및 진동	소음, 진동 기준	· 공사시 소음 및 진동 발생	· 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음·진동 관리지침준수
10.폐기물	폐기물 성상별 분리처리	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 동작구 폐기물 처리계획에 의거 처리

사. 지구단위계획 운영지침

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지				
 탑상형 배치구간	○ ‘탑상형 배치구간’은 탑상형아파트가 건축되는 주택용지로 정한다. ○ 탑상형아파트는 ‘탑상형 배치구간’에만 건축 가능하다. ○ ‘탑상형 배치구간’내 건축물의 높이는 최고 16층으로 정한다. ○ 탑상형아파트 중 1개동 이상 주동의 최상층부는 주민공동시설로 조성하여 지역 주민 모두가 공유하도록 한다. ○ 최상층부 주민공동시설은 지역주민에게도 개방·운영하도록 하며, 이를 공동주택관리규약에 명시한다. ○ ‘탑상형 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 탑상형아파트란 주동을 수평으로 투영 했을 때 단변과 장변의 비례가 1:2이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 진출입 할 수 있는 아파트를 말한다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>16층</td></tr><tr><td>최저층수</td><td>14층</td></tr></table>	최고층수	16층	최저층수	14층
최고층수	16층					
최저층수	14층					

 저층배치구간	○ '저층 배치구간'의 주거동은 5~8층으로 정한다. ○ '저층 배치구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>8층</td></tr><tr><td>최저층수</td><td>5층</td></tr></table>	최고층수	8층	최저층수	5층
최고층수	8층					
최저층수	5층					
 계단식 옥상테라스 도입 구간	○ '계단식 옥상테라스 도입 구간'에 건축되는 주동은 옥상부에 계단식 단형 테라스를 조성하여, 서달산 경관과 조화를 이루도록 한다. ○ 주동의 상층부 주호 및 코아에서 테라스로 접근이 가능해야 한다. ○ '옥상층 테라스 도입 구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 테라스 부분은 50% 이상에 식수를 설치해야 하며, 각 시설물은 자연 재료 사용을 원칙으로 한다.					
 연도형 상가 배치구간	○ 현충로 변 저층부를 '연도형 상가 배치구간'으로 지정하여 건축물의 내·외부공간과 보도를 연계한 가로활성화를 도모한다. ○ '연도형 상가 배치구간'의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 포켓공간을 조성한다. ○ '연도형 상가 배치구간'의 용도는 근린생활시설로 한다. ○ '연도형 상가 배치구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.					
 공공보행통로	○ '공공보행통로'란 일반인에게 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용 될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 할 수 있다. ○ '공공보행통로'는 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다. ○ '공공보행통로' 주변에 주민공동이용시설의 설치를 권장한다. ○ '공공보행통로'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 비상차로 및 지하주차장입구를 공공보행통로에 설치 할 수 있다. 다만, 차량이동으로 인한 보행동선 단절을 최소화 하여 계획한다. ※ '공공보행통로'의 폭원은 6m이상을 원칙으로 하되, 지하주차장 입구가 설치되는 구간은 4m이상으로 계획 할 수 있다.	<table><tr><td>공공보행 통로 폭원</td><td>6m이상</td></tr></table>	공공보행 통로 폭원	6m이상		
공공보행 통로 폭원	6m이상					
 커뮤니티 마당	○ 클러스터를 형성하는 주거동의 배치를 통해 '커뮤니티 마당'을 조성한다. ○ '커뮤니티 마당'에서 커뮤니티활동이 활발히 이루어지기 위해 '커뮤니티 마당' 상하부에 주민공동시설 설치를 권장한다. ○ 각 '커뮤니티 마당'은 '단지내 보행동선'을 통해 서로 연결되도록 계획한다. ○ '커뮤니티 마당'의 위치는 지침도를 따른다.					
 건축한계선	○ '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. ○ 현충로변 6m 안 쪽으로 '건축한계선'을 지정한다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 인도와 연계하여 조성한다.	<table><tr><td>현충로 변 후퇴</td><td>6m</td></tr></table>	현충로 변 후퇴	6m		
현충로 변 후퇴	6m					
 단지내 보행동선	○ '단지내 보행동선'이란 각 주동에 거주하는 주민들이 자유롭게 단지 안팎을 오고가는 이동동선을 말한다. ○ '단지내 보행동선' 흐름의 연속성을 위하여, 보행동선이 건축물이나 차로로 단절되지 않도록 한다. ○ '단지내 보행동선'의 위치는 지침도를 따른다.	-				
 통경 확보구간	○ '통경 확보구간'에는 서달산으로의 개방감을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다. ○ '통경 확보구간'은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. ○ '통경 확보구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.					
 차량출입 불허구간	○ '차량출입 불허구간'은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 전면 금지되는 구간을 말한다. ○ '차량출입 불허구간'의 위치는 지침도를 따른다.	-				

◆ 건축 배치도 및 단면도



※ 본 건축 배치도 및 단면도 컨셉을 바탕으로 건축위원회심의를 통해 건축계획을 확정

6. 2019년 제14차(’ 19.12.03) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

심 의 결 과	조 치 내 용	비고
○ 문화시설은 사회복지시설과 중복하여 결정할 것 ○ 다음사항은 본위원회 결정취지를 감안하여 관련위원회에서 논의할 것 【교통영향평가 위원회】 - 대상지 북측 완화차로는 차량진출입뿐만 아니라 현충로 교통량 일부를 수용할 수 있도록 감속차로를 길게 하는 방안을 검토할 것 - 현충로변 중교시설 차량진출입계획에 대해서는 적정성을 검토할 것 - 중로2-5 도로는 공공보행통로와의 연속성을 고려하여 보도 폭원을 검토할 것 【건축위원회】 - 현충로변에 접한 건축물은 경관이 훼손되지 않는 범위에서 약간의 배치축 조정을 통해 복서향을 해소하는 방안을 검토할 것 - 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스) 될 수 있도록 조정 배치하는 방안을 검토할 것 - 공공건축가 디자인컨셉(기존 건물자재 활용 흔적남기기 등)에 대하여 실현방안을 제시하여 검토할 것	○ 문화시설/사회복지시설(동작구), 문화시설/공공청사(서울시)를 중복 결정하겠음 ○ 위원회에서 논의될 수 있도록 조치하겠음	반 영 반 영

7. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임(흑석재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시) 및 「흑석 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

8. 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

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

■ 흑석11재정비촉진구역 결정도

기정



변경

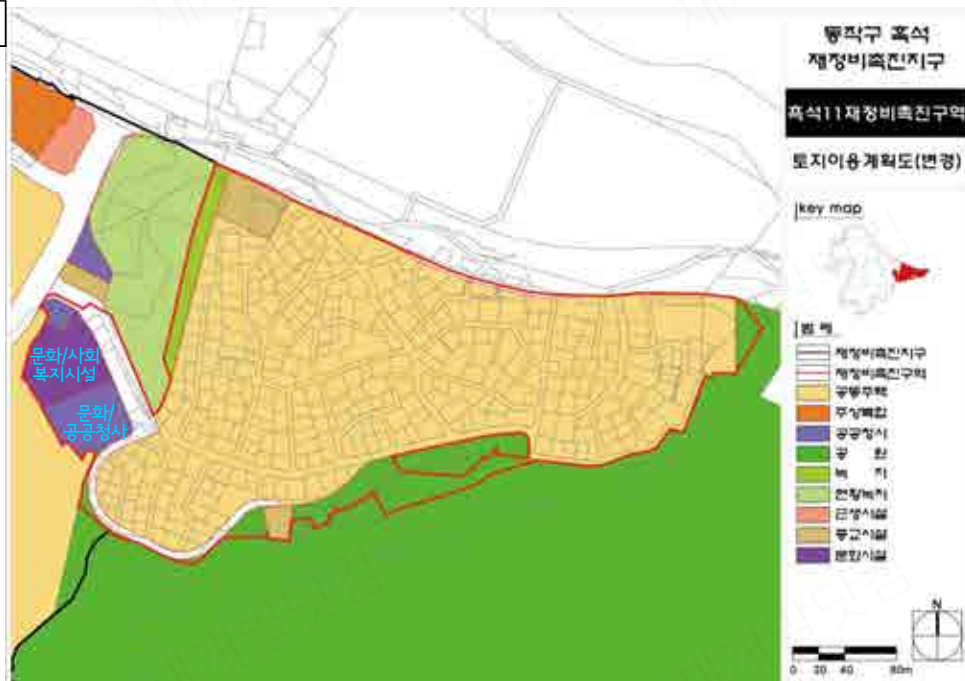


■ 흑석11재정비촉진구역 토지이용계획결정도

기정

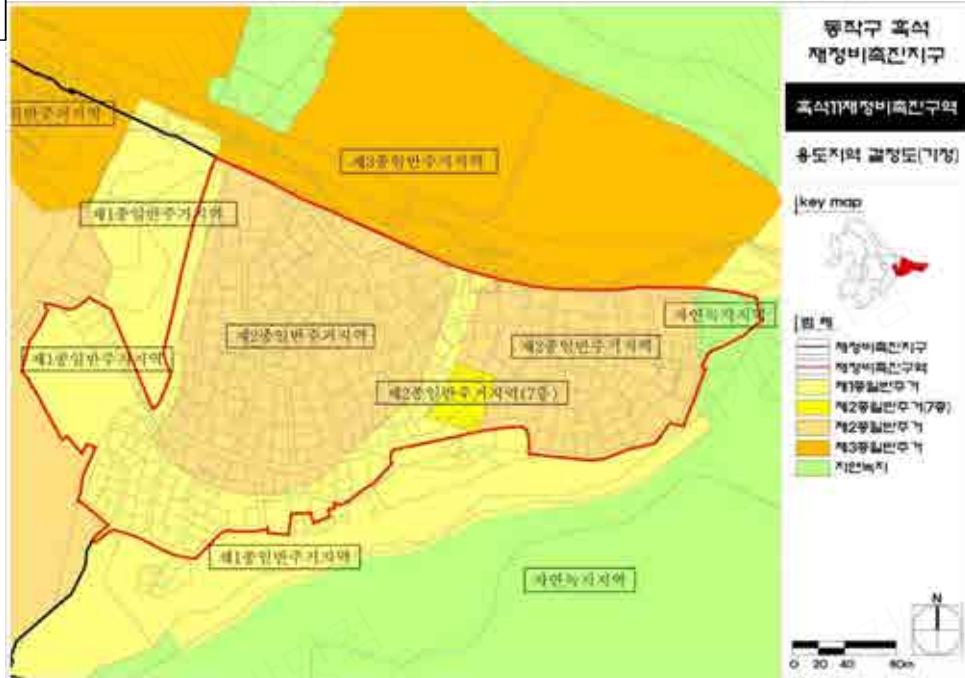


변경

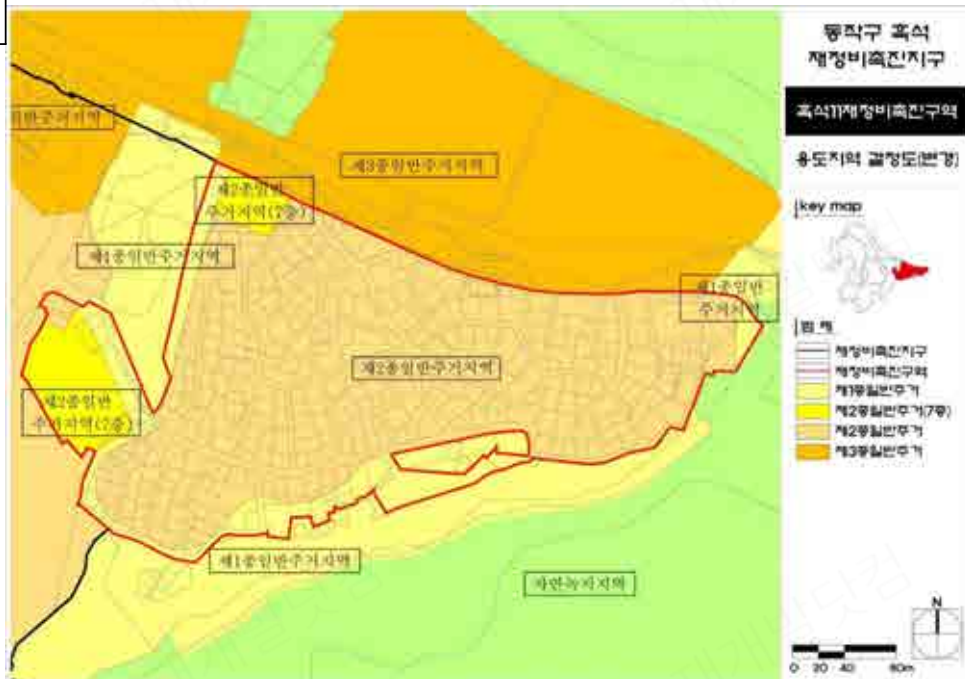


■ 흑석11재정비촉진구역 용도지역결정도

기정



변경



■ 흑석11재정비촉진구역 도시계획시설결정도

기정



변경



■ 흑석11재정비촉진구역 촉진계획 결정(변경)도



■ 흑석11재정비촉진구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정도



붙임 : 흑석재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경 결정(총괄) 고시
1. 흑석재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기 정	변 경	변경 후	
흑석 재정비 촉진 지구	주거지형	동작구 흑석동 84-10번지 일원	897,928.9	증) 4,640.6	902,569.5	노후 불량 주택이 밀집되고 도로, 공 원 등 기반시설이 열악한 흑석동 일 대의 주거환경 개선 및 기반시설확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)
 3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
 4. 재정비촉진계획의 개요(변경)
 가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
총 계		897,928.9	증) 4,640.6	902,569.5	100.0	
주거용지	소 계	518,329.1	증) 15,707.3	534,036.4	59.2	
	공동주택	466,248.9	증) 15,707.3	481,956.2	53.4	흑석11
	주상복합	52,080.2	-	52,080.2	5.8	
	주거용지					
계획 기반 시설 용지	소 계	303,731.9	감) 10,898.5	292,833.4	32.4	
	도 로	104,207.2	감) 4,888.4	99,318.8	11.0	흑석11
	공공청사	4,582.0	증) 2,228.0	6,810.0	0.7	흑석11
	문화시설	750.0	증) 2,347.0	3,097.0	0.3	흑석11
	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	72,798.3	감) 6,380.5	66,417.8	7.4	주1)
	녹 지	11,612.2	감) 4,204.6	7,407.6	0.8	주2)
	공공공지	6,399.5	-	6,399.5	0.7	
	소 계	8,507.0	-	8,507.0	0.9	
	유수지	2,930.8	-	2,930.8	0.3	
	유수지·도로	764.5	-	764.5	0.1	
	유수지·주차장	698.7	-	698.7	0.1	
	유수지·공원	1,943.3	-	1,943.3	0.2	
	유수지·공원·주차장	1,105.7	-	1,105.7	0.1	
	유수지·공원·도로	298.0	-	298.0	0.0	
	공 원	637.1	-	637.1	0.1	
	도 로	128.9	-	128.9	0.0	
기타	소 계	75,867.9	감) 168.2	75,699.7	8.4	
	현황녹지	20,792.9	-	20,792.9	2.3	
	근린생활시설	9,782.0	-	9,782.0	1.1	
	종교시설	18,869.0	감) 168.2	18,700.8	2.1	흑석11
	지구단위계획	26,303.0	-	26,303.0	2.9	
	환원	121.0	-	121.0	0.0	

※ 환원면적 8,628.0㎡는 흑석1구역에서 제척된 존치12구역임

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비고
		기정	변경	기정	변경	
합계		10,692	12,201	25,589인 (부분임대 포함 시 27,775인)	29,211인 (부분임대 포함 시 30,443인)	부분임대 1,232호 공급
촉진 구역	소계	8,328	9,837			
	40㎡ 이하	549	675			
	40~60㎡ 이하	2,578	3,248			
	60~85㎡ 이하	4,355	4,992			
	85㎡ 초과	846	922			
존치지역		2,364	2,364			

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	개소			면 적(㎡)			비 고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	20	—	22	100,207.7	—	104,782.7	
교육시설	5	—	5	88,964.1	—	88,964.1	
사회복지시설	5	—	5	3,538.6	—	3,538.6	
복합커뮤니티시설	3	—	3	2,373.0	—	2,373.0	
문화시설	1	증) 1	2	750.0	증)2,347.0	3,097.0	
공공청사	6	증) 1	7	4,582.0	증)2,228.0	6,810.0	

라. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분		공 원				녹 지			기 타	합계
		문화공원	근린공원	어린이공원	소공원	연결녹지	완충녹지	경관녹지	공공공지	
개수		2	6	2	5	1	1	2	7	26
면적 (㎡)	기정	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
	변경	11,051.0	46,262.4	2,163.5	6,940.9	3,011.2	2,269.6	2,126.8	6,399.5	80,224.9

※ 흑석4·5·11구역, 존치관리13구역 변경사항 반영

마. 교통계획(변경)

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

바. 경관계획(변경없음)

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경)

- 주택재개발사업부문(변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	등명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	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
변경	17	C	흑석동	67	5.7	170%	—	60%	1	주택재개발사업	전면개발	흑석4
변경	19	C	흑석동	45-1	4.1	190%	—	60%	1	주택재개발사업	전면개발	흑석5
기정	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
변경	23	C	흑석동	304	8.9	190%	—	60%	3	주택재개발사업	전면개발	흑석11

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

※ 흑석4구역 감)2.9㎡, 흑석5구역 감)298.4㎡, 흑석11구역 증)2,783.2㎡ 면적 변경

○ 도시환경정비사업부문(변경없음)

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분		면 적(㎡)		구성비(%)		비 고
		기 정	변경 후	기 정	변경 후	
재정비촉진지구		897,928.9	902,569.5	100.0	100.0	—
지구단위계획구역		26,841.0	26,841.0	3.0	3.0	주민참여형재개발사업
재정비촉진구역(1~11구역)		659,179.8	661,661.7	73.4	73.3	—
촉진 구역	흑석1재정비촉진구역	26,675.0	26,675.0	3.0	2.9	주택재개발사업
	흑석2재정비촉진구역	45,229.0	45,229.0	5.0	5.0	도시정비형재개발사업
	흑석3재정비촉진구역	102,557.9	102,557.9	11.4	11.4	주택재개발사업
	흑석4재정비촉진구역	56,622.8	56,619.9	6.3	6.3	주택재개발사업
	흑석5재정비촉진구역	40,940.8	40,642.4	4.6	4.5	주택재개발사업
	흑석6재정비촉진구역	64,016.3	64,016.3	7.1	7.1	주택재개발사업
	흑석7재정비촉진구역	74,482.0	74,482.0	8.3	8.2	주택재개발사업
	흑석8재정비촉진구역	34,597.1	34,597.1	3.9	3.8	주택재개발사업
	흑석9재정비촉진구역	94,577.8	94,577.8	10.5	10.5	주택재개발사업
	흑석10재정비촉진구역	32,952.0	32,952.0	3.7	3.7	—
	흑석11재정비촉진구역	86,529.1	89,312.3	9.6	9.9	주택재개발사업

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
준치 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	

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
존치 관리	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	1.3	
	10	2,834.0	-	2,834.0	0.3	
	11	383.0	-	383.0	0.1	
	12	8,628.0	-	8,628.0	1.0	
	13	-	증) 2,158.7	2,158.7	0.2	흑석동 33-251외 (근린공원)
	소계	211,908.1	증) 2,158.7	214,066.8	23.7	

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경 후		
총 계			897,928.9	증) 4,640.6	902,569.5	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	861,213.9	증) 6,586.4	867,800.3	96.1	
		제1종일반주거지역	166,629.7	감) 11,413.5	155,216.2	17.2	
		제2종일반주거지역(7층)	219,191.2	증) 5,724.0	224,915.2	24.9	
		제2종일반주거지역	459,473.5	증) 12,275.9	471,749.4	52.3	
		제3종일반주거지역	15,919.5	-	15,919.5	1.7	
	준주거지역		34,769.2	-	34,769.2	3.9	
자연녹지지역			1,945.8	감) 1,945.8	-	-	

※ 제1종일반 : 흑석11구역 감)13,572.2㎡, 존치관리13 증)2,158.7㎡

※ 제2종일반(7층) : 흑석11구역 증)5,724.0㎡

※ 제2종일반 : 흑석4구역 감)2.9㎡, 흑석5구역 감)298.4㎡, 흑석11구역 증)12,577.2㎡

※ 자연녹지 : 흑석11구역 감)1,945.8㎡

1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ 3) 흑석3구역(주택재개발사업)(변경없음)

4) 흑석4구역(주택재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변경 후	
총 계			56,622.8	감) 2.9	56,619.9	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	56,622.8	감) 2.9	56,619.9	100.0
		제1종일반주거지역	937.0	-	937.0	1.7
		제2종일반주거지역(7층)	1,035.5	-	1,035.5	1.8
		제2종일반주거지역	54,650.3	감) 2.9	54,647.4	96.5
		제3종일반주거지역	-	-	-	-
	준주거지역		-	-	-	-

※ 구역 변경(소공원 제척)에 따른 재정비촉진구역 변경

5) 흑석5구역(주택재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변경 후	
총 계			40,940.8	감) 298.4	40,642.4	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	40,940.8	감) 298.4	40,642.4	100.0
		제1종일반주거지역	112.0	-	112.0	0.2
		제2종일반주거지역(7층)	42.0	-	42.0	0.1
		제2종일반주거지역	35,969.8	감) 298.4	35,671.4	87.8
		제3종일반주거지역	4,817.0	-	4,817.0	11.9

※ 구역 변경(소공원 제척)에 따른 재정비촉진구역 변경

6) 흑석6구역(주택재개발사업) ~ 10) 흑석10구역(변경없음)

11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변경 후	
총 계			86,529.1	증) 2,783.2	89,312.3	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	84,583.3	증) 4,729.0	89,312.3	100.0
		제1종일반주거지역	24,840.5	감) 13,572.2	11,268.3	12.6
		제2종일반주거지역(7층)	1,654.8	증) 5,724.0	7,378.8	8.3
		제2종일반주거지역	58,088.0	증) 12,577.2	70,665.2	79.1
		제3종일반주거지역	-	-	-	-
	자연녹지지역		1,945.8	감) 1,945.8	-	-

차. 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경없음)

카. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		건폐율(%)		용적률(%)		층수				비고
						평균			최고	
		기준	계획	기준	상한	기준	완화	계획		
흑석1		－	－	－	－	－	－	－	－	해발고도141m
흑석2		60	54.3	－	400	－	－	－	35	
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	
흑석10		40	40.0	150	－	4.0	－	4.0	4	
흑석11	기 정	－	－	190	－	16.0	－	9.0	12	특별건축구역
	변 경	60	28.76	190	201.0	16.0	－	13.3	16	

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

타. 기반시설의 비용분담계획(변경)

1) 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	659,179.8	199,737.8	59,741.4	42,532.2	—	97,464.2	14.8
	변경	661,661.7	196,661.0	61,402.7	40,412.4	—	94,845.9	14.3
흑석1재정비촉진구역		26,675.0	8,638.0	2,255.0	1,022.0	—	5,361.0	20.1
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(준공)		56,619.9 (56,622.8)	15,507.7 (15,510.6)	2,561.0	1,252.0	—	11,694.7 (11,697.6)	— (20.7)
흑석5재정비촉진구역(준공)		40,642.4 (40,940.8)	8,176.8 (8,475.2)	1,324.0	822.0	—	6,030.8 (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
흑석10재정비촉진구역		32,952.0	6,707.0	1,066.0	850.0	—	4,791.0	14.5
흑석11재정비 촉진구역	기정	86,529.1	29,546.9	1,369.1	16,823.1	—	11,354.7	13.1
	변경	89,312.3	26,771.4	3,030.4	14,703.3	—	9,037.7	10.1

※ 흑석4·5·11구역 변경사항 반영, 흑석4·5구역 ()는 준공시 자료임

※ 흑석11구역 공공시설 환산부지면적(9,980.4㎡) 포함

2) 재정비촉진구역별 흑석9구역 내 신설학교 공동부담에 관한 사항(변경없음)

파. 기반시설의 민간투자사업에 관한계획(변경없음)

하. 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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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

구 분		총계	임대				분양				부분 임대
			소계	40㎡이하	40~50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	소계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	
흑석8		545	94	40	44	10	451	184	237	30	77
흑석9		1,536	262	110	106	46	1,274	629	576	69	283
흑석10		227	—	—	—	—	227	92	88	47	—
흑석11		1,509	257	126	105	26	1,252	539	637	76	—
총계	기정	8,328	1,383	549	622	212	6,945	1,744	4,355	846	1,232
	변경	9,837	1,640	675	727	238	8,197	2,283	4,992	922	1,232

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

거. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

너. 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경없음)

더. 특성화계획(변경)

1) 기본방향(변경)

- 흑석역(중앙대역) 입지, 대학가, 주거 중심지역 등의 입지적 여건을 감안하여 특성 있는 가로 기능을 부여함으로 도시의 활력을 부여하고 지역 명소로 계획함으로 정주환경의 향상
- 경관적 거점, 장소적 특성 등 다양한 도시적 계획요소를 감안하여 주거환경의 질적 향상을 위한 도시기능의 특성화
- 미래 도시 환경에 적합한 주거단지를 조성하고자 사회적 약자를 위한 계획요소를 도입
- 여성친화적인 단지계획을 위해 범죄를 예방을 위한 환경설계 도입
- 흑석재정비촉진지구 특성화계획으로 개별 촉진사업별로 도시·건축 혁신방안에 따른 사전 공공 기획 수립 가능 (신설)

2) 특성화가로계획 ~ 4) 여성친화적인 계획(변경없음)

5) 도시·건축 혁신방안(신설)

가) 촉진사업 사전 공공기획

- 획일적인 아파트단지에서 탈피, 지역맥락, 역사·문화, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개별 촉진사업별 도시·건축 혁신방안에 따른 사전 공공기획 수립 가능
- 사전 공공기획 수립 시 경관·보행축, 특화디자인, 역사보전계획, 대지조성계획, 다양한 주거형태, 공공기여계획 등 아파트단지의 도시성 회복 및 건축디자인 혁신 측면에서 촉진사업별 가이드라인 제시
- 도시·건축 혁신방안에 따라 사전 공공기획에서 제시한 촉진사업별 촉진계획지침 및 건축계획지침 제시

러. 광고물 관리계획(변경없음)

며. 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)

버. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ 3) 흑석3구역(주택재개발사업)(변경없음)

4) 흑석4구역(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	흑석동67번지일대	56,622.8	감) 2.9	56,619.9	

나) 정비계획(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
합 계		56,622.8	감) 2.9	56,619.9	100.0	
정비기반 시설	소 계	14,048.1	감) 2.9	14,045.2	24.8	
	도 로	8,835.3	－	8,835.3	15.6	
	공 원	5,212.8	감) 2.9	5,209.9	9.2	
택 지 (획 지)	소 계	42,574.7	－	42,574.7	75.2	
	택지4-1	41,112.2	－	41,112.2	72.6	공동주택
	택지4-2	502.0	－	502.0	0.9	사회복지
	택지4-3	960.5	－	960.5	1.7	학교

(2) 도시계획시설 설치계획(변경): 게재 생략

(3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경): 게재 생략

(5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ~ (11) 건축계획 (변경없음)

5) 흑석5구역(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	흑석동45-1번지일대	40,940.8	감) 298.4	40,642.4	

나) 정비계획(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
합 계		40,940.8	감) 298.4	40,642.4	100.0	
정비기반 시설	소 계	7,728.1	감) 298.4	7,429.7	18.3	
	도 로	5,482.0	-	5,482.0	13.5	
	공 원	2,246.1	감) 298.4	1,947.7	4.8	
택 지 (획 지)	소 계	33,212.7	-	33,212.7	81.7	
	택지5-1	30,639.5	-	30,639.5	75.4	공동주택
	택지5-2	1,270.0	-	1,270.0	3.1	근린생활시설
	택지5-3	556.1	-	556.1	1.4	종교시설
	택지5-4	747.1	-	747.1	1.8	공공청사

(2) 도시계획시설 설치계획(변경): 게재 생략

(3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경): 게재 생략

(5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ~ (11) 건축계획 (변경없음)

6) 흑석6구역(주택재개발사업) ~ 10) 흑석10구역(변경없음)

11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경): 생략(본문 내용과 같음)

서. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경)

구 분	지구 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
변경	흑석재정비 촉진지구	동작구 흑석동 84-10번지 일대	897,928.9	증) 4,640.6	902,569.5	

2) 용도지역 결정조서(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경후		
총 계			897,928.9	증) 4,640.6	902,569.5	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	861,213.9	증) 6,586.4	867,800.3	96.1	
		제1종일반주거지역	166,629.7	감)11,413.5	155,216.2	17.2	
		제2종일반주거지역(7층)	219,191.2	증) 5,724.0	224,915.2	24.9	
		제2종일반주거지역	459,473.5	증)12,275.9	471,749.4	52.3	
		제3종일반주거지역	15,919.5	-	15,919.5	1.7	
	준주거지역		34,769.2	-	34,769.2	3.9	
자연녹지지역			1,945.8	감) 1,945.8	-	-	

3) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

4) 도시계획시설 결정(변경)조서(변경)

가) 교통시설(변경)

(1) 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	30	5,404	83,231.7	7	2,327	43,809.6	11	2,051	29,872.0	12	914	9,550.1
	변경	29	5,079	78,343.3	7	2,479	44,219.0	11	1,712	24,185.2	11	1,040	9,939.1
대로	기정	1	-	236.0	1	-	236.0	-	-	-	-	-	-
	변경	1	152	645.4	1	152	645.4	-	-	-	-	-	-
중로	기정	14	3,747	68,992.4	3	1,735	36,838.6	6	1,580	26,032.0	5	510	6,365.8
	변경	13	3,449	63,084.6	3	1,735	36,838.6	6	1,241	20,345.2	4	473	5,900.8
소로	기정	15	1,467	13,759.3	3	592	6,735.0	5	471	3,840.0	7	404	3,184.3
	변경	15	1,630	14,613.3	3	592	6,735.0	5	471	3,840.0	7	567	4,038.3

- 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
변경	대로	1	43	35	주간선 도로	2,000 (152)	한강대교 남단	이수교	일반 도로	-	건고14 (77.1.31)	흑석1,2,7,11구역
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	996	흑석동 25-21	흑석동 산63-100	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3,4,5,6,9구 역
기정	중로	1	2	20~23	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,7구역
기정	중로	1	30	20	집산 도로	488	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,3,8,9구역
기정	중로	2	1	15~18	집산 도로	532	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석1,2,5구역
기정	중로	2	2	15~21	집산 도로	234	흑석동 143-57	흑석동 186-147	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석7구역
기정	중로	2	3	15~18	집산 도로	152	흑석동 130-6	흑석동 163-3	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석7구역
기정	중로	2	4	15	집산 도로	128	흑석동 6-5	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석1구역
기정	중로	2	5	15~20	집산 도로	483	흑석동 272	흑석동 38-28	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	흑석11구역
변경	중로	2	5	15	국지 도로	144	흑석동 335-4	흑석동 288-3	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	흑석5,11구역
기정	중로	2	30	15~20	집산 도로	71	흑석초교	중대부중	일반 도로	-	총고제722호 (36.12.26)	흑석존치12구역

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
폐지	중로	3	1	12	국지 도로	37	흑석동 38-28	흑석동 39-15	일반 도로	-	서고 439호 (03.12.30)	흑석5구역
기정	중로	3	2	12	국지 도로	135	흑석동 68-4	흑석동 67-207	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석4구역
기정	중로	3	3	12	집산 도로	110	흑석동 200-8	흑석동 204-126	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	중로	3	31	12	국지 도로	821 (228)	흑석동 (흑석동 산63-100)	상도동 (흑석동 257-129)	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3구역
기정	중로	3	32	12~15	집산 도로	559 (-)	흑석동 183-6	상도동	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석1준치관리, 흑석10구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	278	흑석동 76-171	흑석동 257-58	일반 도로	-	서고 307호 (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	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석4구역
기정	소로	2	3	8	국지 도로	108	흑석동 67-207	흑석동 75-33	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3,4구역
기정	소로	2	4	8	국지 도로	206	흑석동 173-12	흑석동 173-79	일반 도로	-	서고 346호 (12.12.20)	흑석7구역
기정	소로	2	5	8	국지 도로	60	흑석동 198-90	흑석동 198-90	일반 도로	-	서고 346호 (12.12.20)	흑석7구역
기정	소로	2	6	8	국지 도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고 346호 (12.12.20)	흑석1구역
기정	소로	3	1	6	국지 도로	29	흑석동4	흑석동 54-8	일반 도로	-	서고 439호 (03.12.30)	흑석5구역
기정	소로	3	2	6	국지 도로	152 (74)	흑석동 86-1	흑석동 93-203	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석9구역
폐지	소로	3	3	6	국지 도로	76	흑석동 38-26	흑석동 38-58	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	흑석11구역
기정	소로	1	2	10	국지 도로	241	흑석동 198-90	흑석동 204-171	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	소로	3	180	6	국지 도로	147 (85)	흑석동 중로3-31	흑석동 239-65 (흑석동 239-40)	일반 도로	-	서고 제425호 (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	-	서고 제407호 (13.12.5)	흑석3구역
기정	소로	3	4	4	국지 도로	55	흑석동 332-1	흑석동 225-35	일반 도로	-	-	흑석9구역 흑석6준치관리
기정	소로	3	5	4	국지 도로	36	흑석동 332-3	흑석동 97-22	일반 도로	-	-	흑석9구역 흑석6준치관리
신설	소로	3	6	6	국지 도로	239	흑석동 288-5	흑석동 294-1	일반 도로	-	-	흑석11구역

(2) 주차장(변경없음)

(3) 철도(변경없음)

나) 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

- 공원 총괄표

구 분	개소		면적(㎡)			비 고
	기정	변경	기 정	증 감	변경후	
합 계	14	13	65,308.5	감) 6,080.7	59,227.8	
어린이공원	2	2	2,825.5	-	2,825.5	
소공원	5	4	2,532.2	감) 301.3	2,230.9	
근린공원	5	5	54,447.8	감) 5,779.4	48,668.4	
문화공원	2	2	5,503.0	-	5,503.0	

- 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
기정	①	-	문화 공원	흑석동 105번지일대	3,786.0	-	3,786.0	서고제307호 (08.9.11)	흑석1구역제척지 (흑석2구역)
기정	②	-	문화 공원	흑석동 51-8번지일대	1,673.0	-	1,673.0	-	흑석1구역
기정	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	13,799.9	-	13,799.9	서고제307호 (08.9.11)	흑석1,2,4,5,9 구역
기정	②	-	근린 공원	흑석동 69-163번지일대	10,240.9	-	10,240.9	서고제307호 (08.9.11)	흑석3,4구역
기정	②	-	어린이 공원	흑석동 54-28번지일대	2,163.5	-	2,163.5	서고제307호 (08.9.11)	흑석1,5구역
기정	-	물새 어린이 공원	어린이 공원	흑석동 105번지 일대	662.0	-	662.0	서고제79호 (80. 3. 3)	흑석존치 12구역
기정	①	-	소공원	흑석동 231-31번지일대	1,420.1	-	1,420.1	서고제307호 (08.9.11)	흑석8구역
변경 (폐지)	②	-	소공원	흑석동 38-2번지일대	301.3	감)301.3	-	서고제307호 (08.9.11)	흑석4,5구역
기정	③	-	소공원	흑석동 339-4번지	254.8	-	254.8	서고제307호 (08.9.11)	흑석6구역
기정	⑦	-	소공원	흑석동 186-135번지일대	442.0	-	442.0	서고제128호 (12.5.17)	지구단위계획 구역
기정	⑧	-	소공원	흑석동 198-90번지일대	114.0	-	114.0	서고제196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	⑬	노량진 근린공원	근린 공원	대방동,본동 노량진동, 일대	415,610 (1,542)	-	415,610 (1,542)	총독부고시 제208호 (40.3.12)	흑석10구역
변경	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,106,365.7 (21,964.8)	감)10,519.0 (감)5,779.4	1,095,846.7 (16,185.4)	서고제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구역 ,존치관리13구역
기정	-	용봉정 근린공원	근린 공원	흑석동 본동 일대	83,210.2 (6,900.2)	-	83,210.2 (6,900.2)	총독부고시 제208호 (40.3.12)	흑석7구역

(2) 공공공지(변경 없음)

(3) 녹지(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	②	-	연결녹지	흑석동339-2	3,011.2	-	3,011.2	서고제307호 (08.9.11)	흑석6구역
변경 (폐지)	①	-	완충녹지	흑석동274	1,217.1	감) 1,217.1	-	서고제196호 (12.7.26)	흑석11구역
변경 (폐지)	②	-	완충녹지	흑석동269-3	1,040.0	감) 1,040.0	-	서고제196호 (12.7.26)	흑석11구역
변경 (폐지)	③	-	완충녹지	흑석동264-1	600.0	감) 600.0	-	서고제196호 (12.7.26)	흑석11구역
기정	④	-	완충녹지	흑석동 140-1일대	2,269.6	-	2,269.6	서고제346호 (12.12.20)	흑석7구역
변경	①	-	경관녹지	흑석동 산88-14	3,474.3	감) 1,647.3	1,827.0	서고제196호 (12.7.26)	흑석11구역
기정	②	-	경관녹지	흑석동 234-7번지 일대	299.8	-	299.8	서고제156호 (18.5.24)	흑석8구역

다) 공공·문화·체육시설(변경)

(1) 공공청사(변경)

- 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	①	공공청 사	-	흑석동 39-2일대	747.1	-	747.1	서고 제439호 (03.12.30)	주민센터 (흑석5구역)
기정	②	공공청 사	-	흑석동 177-32일대	332.7	-	332.7	서고 제307호 (08.9.11)	파출소 (흑석7구역)
기정	③	공공청 사	-	흑석동 173-63일대	861.2	-	861.2	서고 제307호 (08.9.11)	선거관리위원회 (흑석7구역)
기정	④	공공청 사	-	흑석동 54-152일대	1,941	-	1,941	서고 제307호 (08.9.11)	통합동 주민센터 (흑석2구역)
변경	⑤	공공청 사	-	흑석동 335-7일대	700	감) 273.0	427.0	서고 제196호 (12.7.26)	파출소 (흑석11구역)

(2) 문화시설(변경)

- 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
변경 (폐지)	-	문화시설	-	흑석동 38-58일대	750.0	-	-	서고 제196호 (12.7.26)	-

(3) 문화시설/사회복지시설 (신설)

- 문화/사회복지시설 결정

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	①	문화시설/ 사회복지시설	-	흑석동 38-58일대	-	증) 3,097.0	3,097.0	-	중복결정

(4) 문화시설/공공청사 (신설)

- 문화/공공청사 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
신설	②	문화시설/공 공청사	-	흑석동 38-58 일대	-	증) 2,501.0	2,501.0	-	중복결정

(5) 사회복지시설(변경없음)

- 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	①	사회 복지시설	-	흑석동 54-235일대	502	-	502	서고 제307호 (08.9.11)	흑석4구역
기정	②	사회 복지시설	-	흑석동 173-52일대	726.2	-	726.2	서고 제346호 (12.12.20)	흑석7구역
기정	③	사회 복지시설	-	흑석동 257-10일대	1,320.0	-	1,320.0	서고 제407호 (13.12.5)	흑석3구역
기정	④	사회 복지시설	노인 복지 시설	흑석동 95-167일대	990.4	-	990.4	서고 제156호 (16.6.2)	흑석9구역

(6) 학교 ~ (7) 도서관(변경없음)

라) 방재시설 ~ 마) 유통 및 공급시설(변경없음)

5) 지구단위계획 결정(변경)조서(변경)

가) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
기정	흑석 지구단위계획구역	흑석동 186-19번지 일대	26,841.0	-	26,841.0	주민참여형 재생사업
변경	흑석11 지구단위계획구역	흑석동 304번지 일대	86,529.1	증) 2,783.2	89,312.3	

6) 제척부지 도시관리계획 결정(변경) (재정비촉진지구외)

가) 제척부지도시관리계획에 관한 사항(환원)

- ☐ 용도지역 결정(변경)
 - 용도지역 결정(변경)조서(환원)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경후		
총 계			105.6	-	105.6	100.0	
주거 지역	일반주거 지 역	소 계	-	증) 105.6	105.6	100.0	
		제3종일반주거지역	-	증) 105.6	105.6	100.0	
자연녹지지역			105.6	감) 105.6	-	0.0	

- 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변 경 사 유
		기정	변경			
-	동작동 산44-11	자연녹지	3종일반주거	105.6	-	•흑석 재정비촉진지구에서 제척됨에 따라 기정 용도지역으로 환원

기 정



변 경



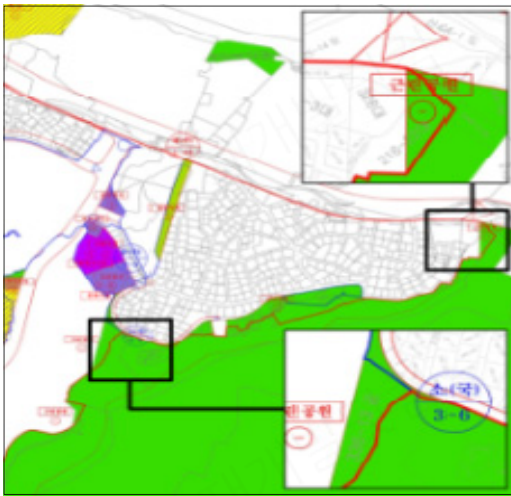
- ☐ 도시계획시설(공원) 결정(변경)
 - 공원 결정(변경)조서(환원)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,095,846.7	감) 173.7	1,095,673.0	서고제321호 (09.8.27)	

- 변경사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	현충 근린공원	○ 근린공원 축소 (감 173.7㎡) - 면적 : 1,095,846.7㎡(기정) → 1,095,673.0㎡(변경) ※흑석동 325,326번지 : 68.1㎡ (서울시) ※동작동산44-11번지 : 105.6㎡(국방부)	●흑석 재정비촉진지구에서 제척됨에 따라 기정 계획으로 환원 (근린공원 해제)

기 정



변 경



나) 현충근린공원 변경에 관한 사항

□ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,095,673.0 (16,185.4)	증) 173.7	1,095,846.7 (16,185.4)	서고제321호 (09.8.27)	

- 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	현충 근린공원	○ 근린공원 확장 (증 173.7㎡) - 면적 : 1,095,673.0㎡(기정) → 1,095,846.7㎡(변경) ※흑석동 325,326번지 : 68.1㎡ (서울시) ※동작동산44-11번지 : 105.6㎡(국방부)	●흑석재정비촉진지구계 변경에 따라 현충근린공원 경계 일부 변경

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) 제1항, 제30조(도시·군관리계획의 결정) 제5항, 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제3항 1호 및 7호, 시행규칙 제3조(경미한 도시·군관리계획 변경 사항) 제2항에 의거하여 경미한 사항의 변경에 해당

기 정



변 경



□ 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경후		
총 계			105.6	-	105.6	100.0	
주거 지역	일반주거 지 역	소 계	105.6	감) 105.6	-	0.0	
		제3종일반주거지역	105.6	감) 105.6	-	0.0	
자연녹지지역			-	증) 105.6	105.6	100.0	

- 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변 경 사 유
		기정	변경			
-	동작동 산44-11	3종일반주거	자연녹지	105.6	-	인접 용도지역 현황을 고려한 근린 공 원 용도지역 변경

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) 제1항, 제30조(도시·군관리계획의 결정) 제5항, 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제3항 1호 및 7호, 시행규칙 제3조(경미한 도시·군관리계획 변경 사항) 제2항에 의거하여 경미한 사항의 변경에 해당

기 정

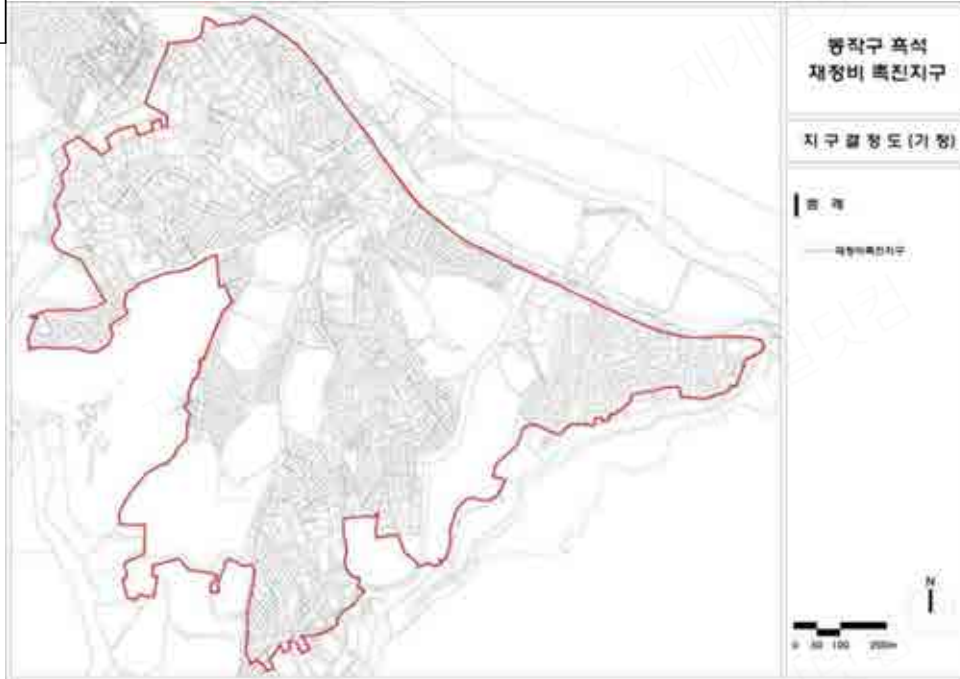


변 경

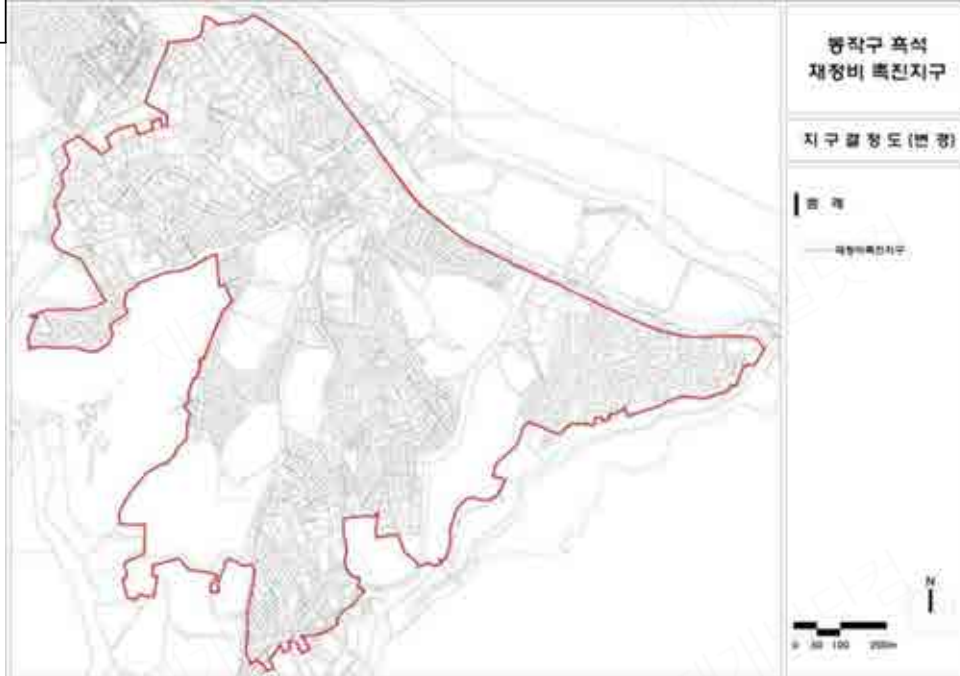


■ 흑석재정비촉진지구 결정도

기정

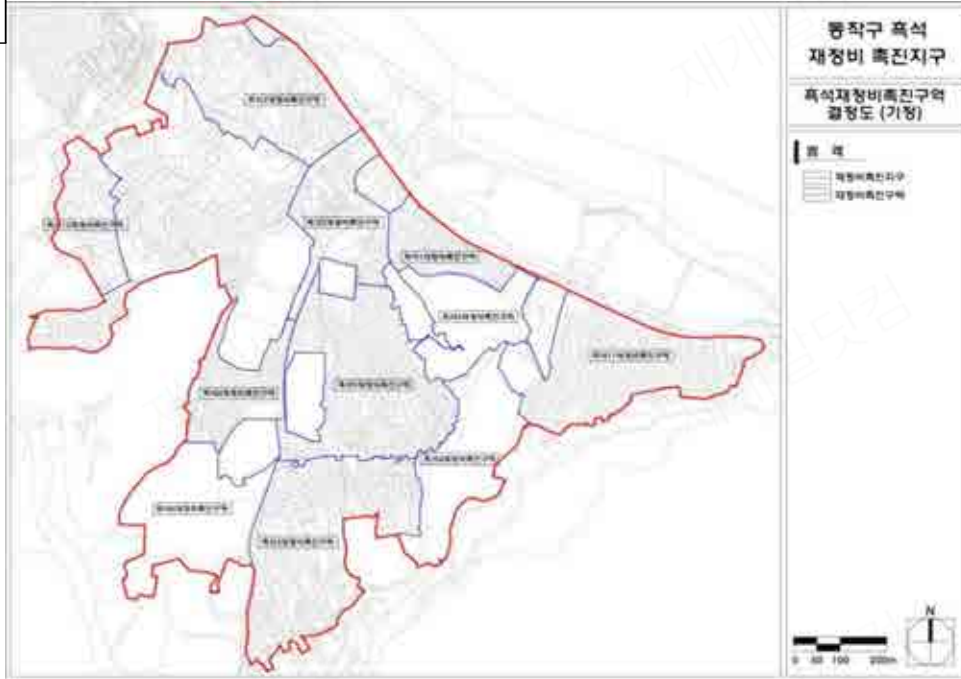


변경

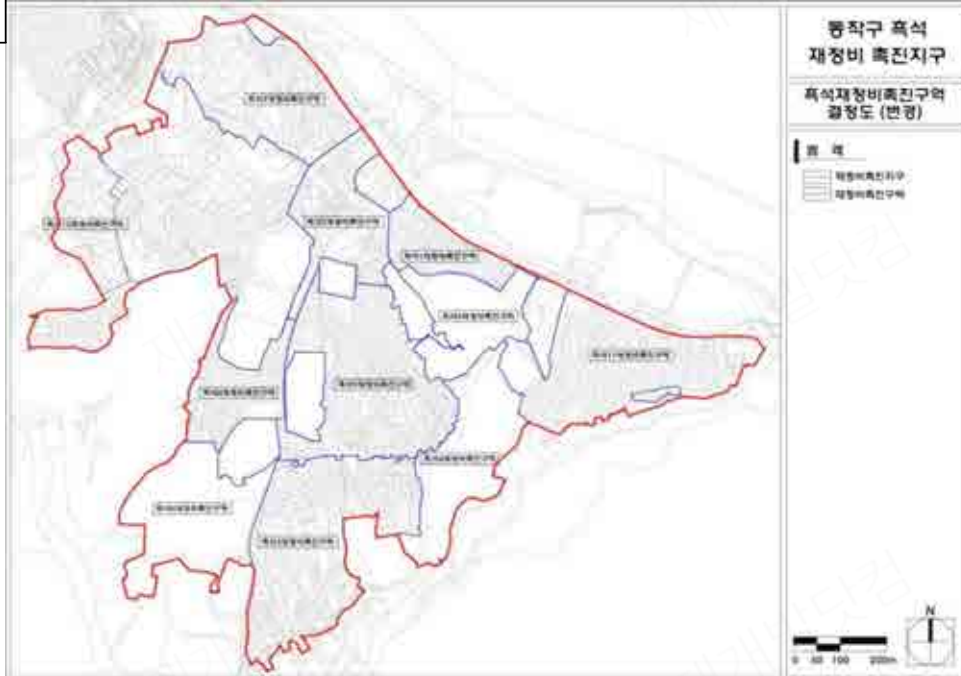


■ 흑석재정비촉진구역 결정도

기정

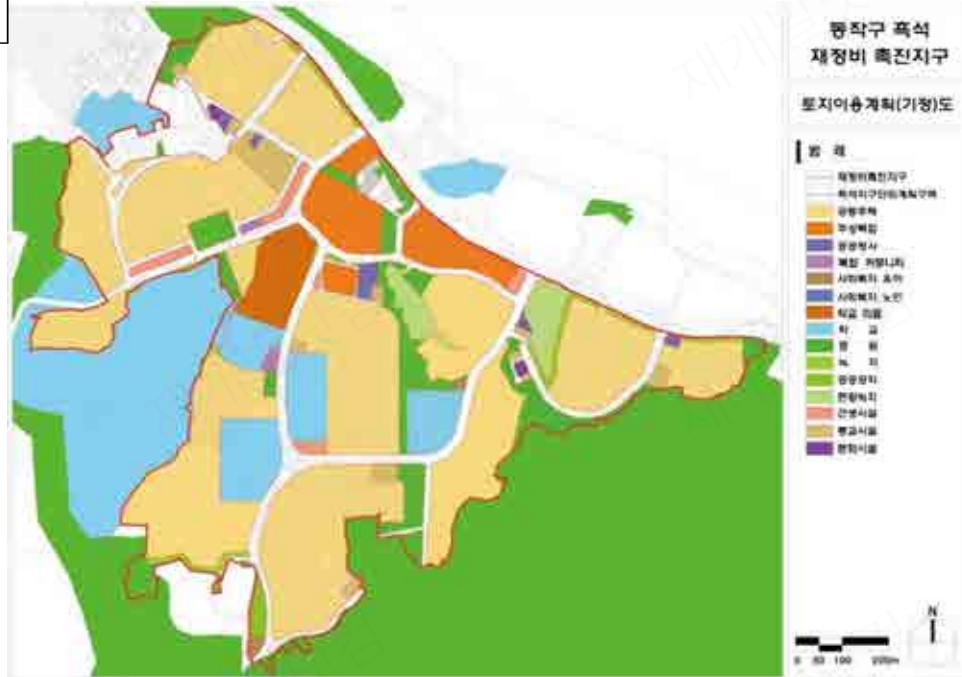


변경

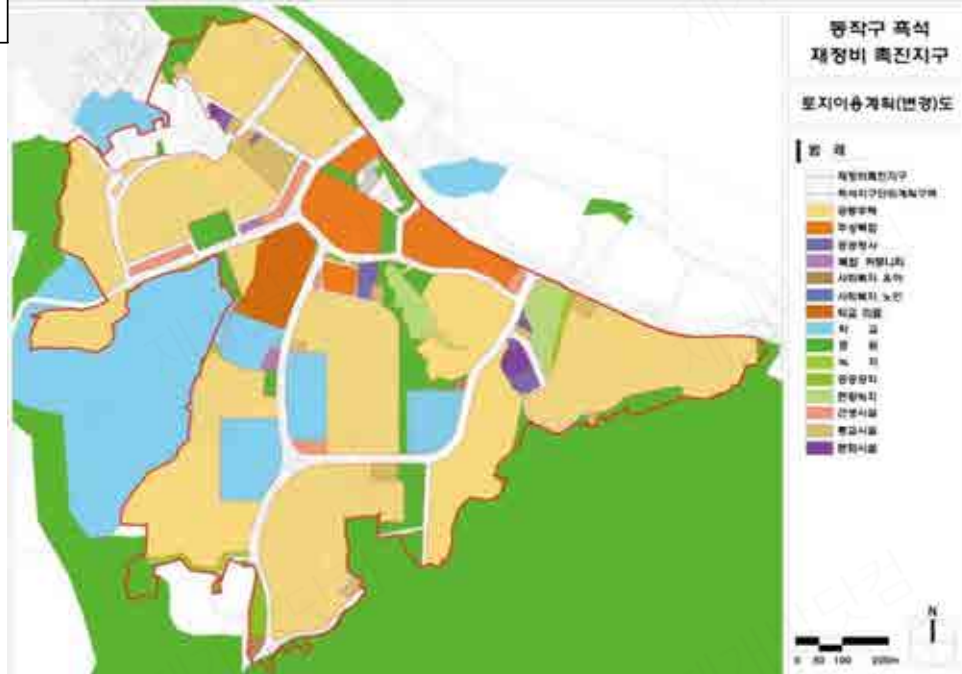


■ 흑석재정비촉진지구 토지이용계획 결정도

기정

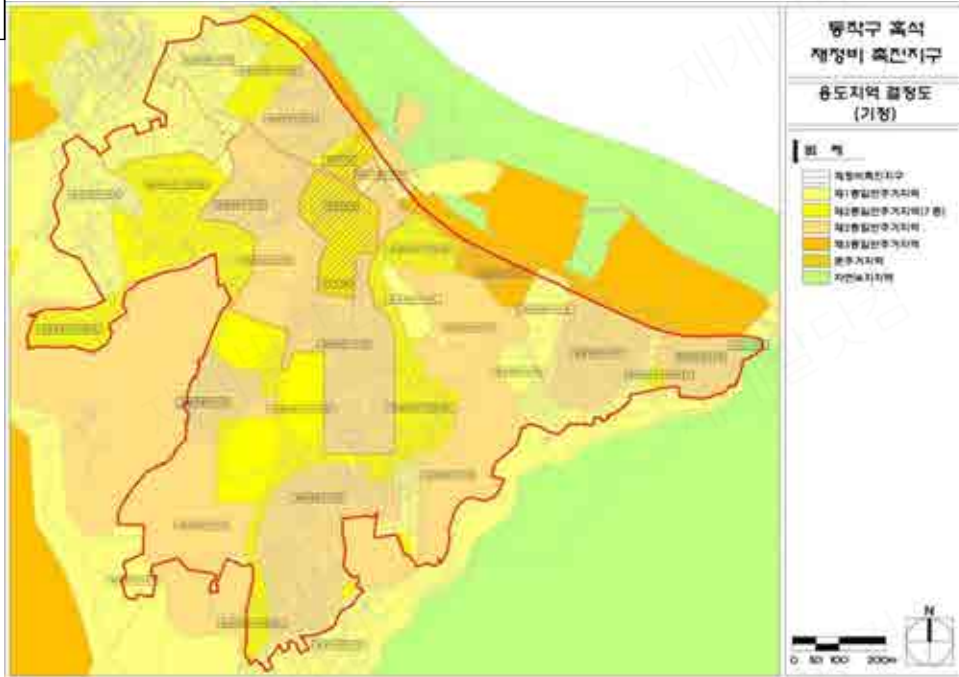


변경

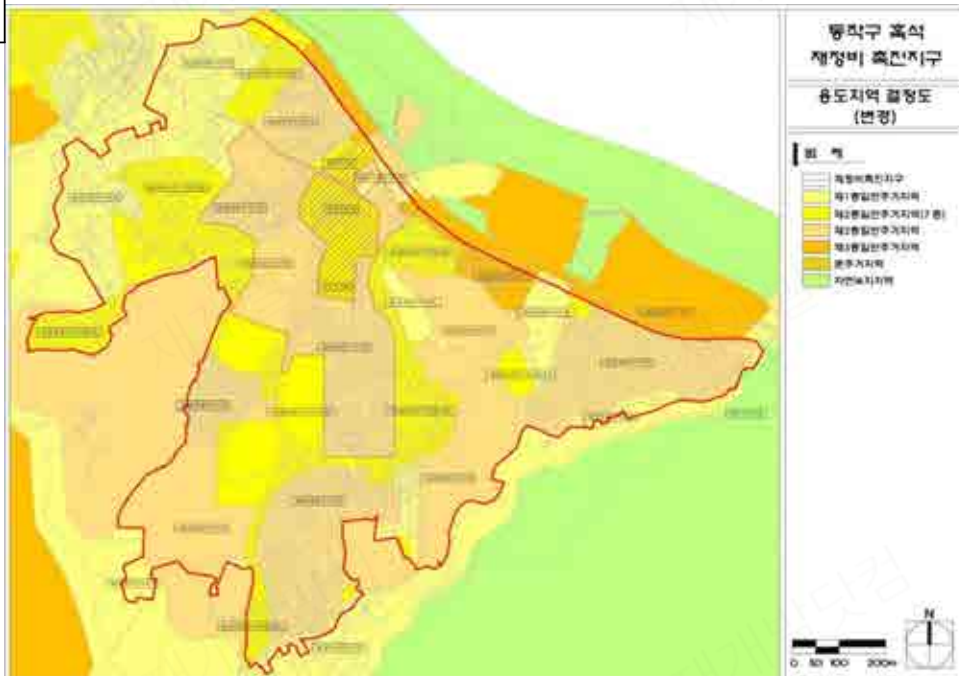


■ 흑석재정비촉진지구 용도지역 결정도

기정

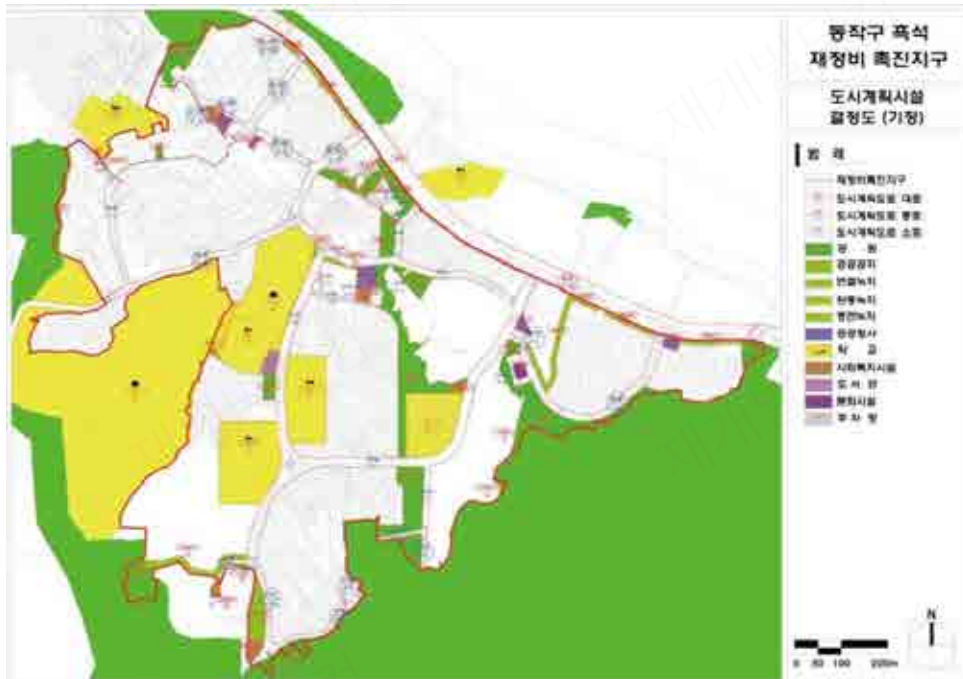


변경



■ 흑석재정비촉진지구 도시계획시설 결정도

기정



변경

