

◆ 서울특별시 동작구 공고 제2021 - 806호

흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 흑석재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-307호(2008.09.11) 및 서울특별시고시 제2021-53호(2021.02.04)로 결정(변경)된 흑석재정비촉진지구에 대하여, 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2021. 4. 29.

동 작 구 청 장

가. 공람기간 : 2021.04.29. ~ 2021.05.13.

나. 공람장소 : 서울특별시 동작구청 도시개발과(☎02-820-9267, 동작구청 별관 4층)
 흑석11재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합사무실(☎02-3280-9557)
 - 조합사무실 주소 : 서울특별시 동작구 현충로 144, 2층 (흑석동)

다. 공람사유 : 흑석11구역 사업시행계획인가 조건 및 종교시설 협의결과로 인한 토지이용계획 변경, 신설학교 조성을 위한 공동부담계획 변경 및 사유지 편입에 따른 구역경계 확장 등을 반영하고자 함.

라. 공람내용 : 흑석재정비촉진지구 및 흑석재정비촉진계획 변경결정(안)

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

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경 후	
흑석재정비 촉진지구	주거지 형	동작구 흑석동 84-10번지 일원	901,939.4	증) 15.0	901,954.4	노후 불량 주택이 밀집되고 도로, 공원 등 기반시설이 열악한 흑석동 일대의 주거환경 개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

- 기준년도 : 2006년
- 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
총 계		901,939.4	증) 15.0	901,954.4	100.00	
주거 용지	소 계	533,659.2	증) 584.7	534,243.9	59.23	
	공동주택	481,579.0	증) 584.7	482,163.7	53.46	흑석11구역
	주상복합	52,080.2	-	52,080.2	5.77	
계획 기반 시설 용지	소 계	292,580.5	감) 67.4	292,513.1	32.43	
	도 로	99,599.9	감) 386.6	99,213.3	11.00	흑석11구역
	공공청사	5,942.1	증) 17.7	5,959.8	0.66	흑석11구역
	문화시설	3,048.5	-	3,048.5	0.34	
	복합커뮤니티시설	2,373.0	-	2,373.0	0.26	
	사회복지시설	4,399.8	-	4,399.8	0.49	
	대학교(의료시설)	25,951.4	-	25,951.4	2.88	
	학 교	63,012.7	-	63,012.7	6.99	
	공 원	66,214.5	증) 301.5	66,516.0	7.37	흑석11구역
	녹 지	7,132.1	-	7,132.1	0.79	
	공공공지	6,399.5	-	6,399.5	0.71	
환 원	소 계	8,507.0	-	8,507.0	0.94	
	유수지	2,930.8	-	2,930.8	0.32	
	유수지·도로	764.5	-	764.5	0.09	
	유수지·주차장	698.7	-	698.7	0.08	
	유수지·공원	1,943.3	-	1,943.3	0.22	
	유수지·공원·주차장	1,105.7	-	1,105.7	0.12	
	유수지·공원·도로	298.0	-	298.0	0.03	
	공 원	637.1	-	637.1	0.07	
	도 로	128.9	-	128.9	0.01	

기타	소 계	75,699.7	감) 502.3	75,197.4	8.34	
	현황녹지	20,792.9	-	20,792.9	2.31	
	근린생활시설	9,782.0	-	9,782.0	1.08	
	종교시설	18,700.8	감) 502.3	18,198.5	2.02	흑석11구역
	지구단위계획	26,303.0	-	26,303.0	2.92	
환원	기타(자투리 토지 등)	121.0	-	121.0	0.01	

주) 흑석11구역 사업시행계획인가 조건 및 종교시설 협의결과(구역외 이전) 반영에 따른 면적 변경

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
합 계		12,201 (13,503)	12,209 (13,511)	29,211 (30,513)	29,230 (30,532)	
총지 구역	소 계	9,837	9,845	23,609	23,628	
	40㎡	662	662	1,589	1,589	
	40~60㎡	3,247	3,251	7,793	7,802	
	60~85㎡	5,022	5,026	12,053	12,063	
	85㎡초과	906	906	2,174	2,174	
존치지역		2,364	2,364	5,602	5,602	

주) ()는 부분임대 포함시 세대수 및 인구수이며, 부분임대는 인구수 산출시 세대당 1명을 적용

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구 분	개소		면 적(㎡)			비 고
	기 정	변경	기 정	변 경	변경 후	
합 계	21	21	104,727.5	증)17.7	104,745.2	
교육시설	5	5	88,964.1	-	88,964.1	
사회복지시설	5	5	4,399.8	-	4,399.8	
복합커뮤니티시설	3	3	2,373.0	-	2,373.0	
문화시설	2	2	3,048.5	-	3,048.5	
공공청사	6	6	5,942.1	증)17.7	5,959.8	

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분	명 칭	개소		면 적(m²)			비 고
		기정	변경	기 정	변 경	변경 후	
합 계		26	26	79,746.1	증) 301.5	80,047.6	
공원	소 계	15	15	66,214.5	-	66,214.5	
	문화공원	2	2	11,051.0	-	11,051.0	
	근린공원	6	6	46,059.1	증) 301.5	46,360.6	
	어린이공원	2	2	2,163.5	-	2,163.5	
	소공원	5	5	6,940.9	-	6,940.9	
녹지	소 계	11	11	13,531.6	-	13,531.6	
	연결녹지	1	1	3,011.2	-	3,011.2	
	완충녹지	1	1	2,263.5	-	2,263.5	
	경관녹지	2	2	1,857.4	-	1,857.4	
기타	공공공지	7	7	6,399.5	-	6,399.5	

주) 현황녹지(완성군 묘, 개인소유 토지)는 산정에서 제외함

5) 교통계획 (변경) : 공람도서 참조

6) 경관계획 (변경없음)

7) 도시·주거환경정비기본계획

○ 주택재개발사업 (변경)

(1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ (9) 흑석10구역(주택재개발사업) (변경없음)

(10) 흑석11구역(주택재개발사업) (변경)

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지 번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	시행방식	정비유형	비고
기정	23	C	흑석동	304	8.9	190%	-	60%	3	주택재개발사업	전면개발	흑석11
변경	23	C	흑석동	304	8.9	190%	-	60%	3	주택재개발사업	전면개발	흑석11

주) 흑석11구역 확장(15m²)에 따른 면적 변경

○ 도시환경정비사업 (변경없음)

(1) 흑석2구역(도시환경정비사업) (변경없음)

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)		비 고
	기 정	변 경	변경 후	기 정	변경 후	
재정비촉진지구	901,939.4	증) 15.0	901,954.4	100.0	100.0	-
지구단위계획구역	26,841.0	-	26,841.0	3.0	3.0	주거환경개선사업
재정비촉진구역(1~11구역)	661,031.6	증) 15.0	661,046.6	73.3	73.3	-
흑석1재정비촉진구역	26,675.0	-	26,675.0	2.9	3.0	주택재개발사업
흑석2재정비촉진구역	45,229.0	-	45,229.0	5.0	5.0	도시환경정비형 재개발사업
흑석3재정비촉진구역	102,557.9	-	102,557.9	11.4	11.4	주택재개발사업
흑석4재정비촉진구역	56,619.9	-	56,619.9	6.3	6.3	주택재개발사업
흑석5재정비촉진구역	40,642.4	-	40,642.4	4.5	4.5	주택재개발사업
흑석6재정비촉진구역	64,016.3	-	64,016.3	7.1	7.1	주택재개발사업
흑석7재정비촉진구역	73,846.7	-	73,846.7	8.2	8.2	주택재개발사업
흑석8재정비촉진구역	34,597.1	-	34,597.1	3.8	3.8	주택재개발사업
흑석9재정비촉진구역	94,577.8	-	94,577.8	10.5	10.5	주택재개발사업
흑석10재정비촉진구역	32,952.0	-	32,952.0	3.7	3.6	-
흑석11재정비촉진구역	89,317.5	증) 15.0	89,332.5	9.9	9.9	주택재개발사업

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)		비 고
		기 정	변 경	변경 후	기 정	변경 후	
존치 관리	1	111,480.0	-	111,480.0	12.4	12.4	지구단위계획구역 (종교시설제외)
	3	22,944.0	-	22,944.0	2.5	2.5	메디컬센터
	4	10,693.0	-	10,693.0	1.2	1.2	중대부속초교
	5	13,665.0	-	13,665.0	1.5	1.5	은로초교
	6	5,791.2	-	5,791.2	0.6	0.6	흑석시장
	7	14,372.0	-	14,372.0	1.6	1.6	중대부중
	8	8,961.0	-	8,961.0	1.0	1.0	완성군묘
	9	12,156.9	-	12,156.9	1.3	1.3	개인소유토지
	10	2,834.0	-	2,834.0	0.3	0.3	아파트 건축허가지역
	11	383.0	-	383.0	0.1	0.1	흑석동173-152 외 2필지
	12	8,628.0	-	8,628.0	1.0	1.0	빗물펌프장 부지
	13	2,158.7	-	2,158.7	0.2	0.2	흑석동33-251 외 (근린공원)
	소계	214,066.8	-	214,066.8	23.7	23.7	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

(1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ (10) 흑석10구역(주택재개발사업) (변경없음)

(11) 흑석11구역(주택재개발사업) (변경)

구분		면적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
총계		89,317.5	증) 15.0	89,332.5	100.0
주거 지역	소계	89,317.5	증) 15.0	89,332.5	100.0
	제1종일반주거지역	11,374.1	감) 587.4	10,786.7	12.1
	제2종일반주거지역(7층)	7,325.8	증) 17.7	7,343.5	8.2
	제2종일반주거지역	70,617.6	증) 584.7	71,202.3	79.7
	제3종일반주거지역	-	-	-	-
준주거지역		-	-	-	-

10) 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획 (변경없음)

11) 재정비촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등 건축계획

(1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ (10) 흑석10구역(주택재개발사업) (변경없음)

(11) 흑석11구역(주택재개발사업) (변경)

구분	주용도	건폐율 (%)	용적률		높이계획		비고
			기준(%)	상한(%)	평균층수 / 최고층수	최고높이 (m)	
기정	공동주택 및 부대복리시설	60	190 이하	205.0	13.3/16	-	특별건축 구역
변경		60	190 이하	205.8	13.3/16		

12) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

가) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담을 산정(변경)

구 역 명		구역면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)					순부담율(%)
			계 획 기반시설	계획기반 시설내 국공유지	기존기반 시설내 국공유지	유 상 매입시설	순부담면적	
흑석1재정비촉진구역		26,675.0	8,638.0	2,255.0	1,022.00	-	5,361.00	20.1
흑석2재정비촉진구역		45,229	19,504.0	9,313.0	2,649	-	7,542	16.7
흑석3재정비촉진구역		102,557.9	30,676.5	9,493.1	4,132.50	-	17,050.90	16.6
흑석4재정비촉진구역 (준공)		56,619.9 (56,622.8)	15,507.7 (15,510.6)	2,561.0	1,252	-	11,694.70 (11,697.6)	- (20.7)
흑석5재정비촉진구역 (준공)		40,642.4 (40,940.8)	8,176.8 (8,475.2)	1,324.0	822	-	6,030.80 (6,329.2)	- (15.5)
흑석6재정비촉진구역		64,016.3	15,824.8	4,741.0	3,237.60	-	7,846.20	12.3
흑석7재정비촉진구역		73,846.7	18,675.8	7,284.0	3,441.00	-	7,950.80	10.8
흑석8재정비촉진구역		34,597.1	12,520.7	4,842.2	4,156.80	-	3,521.70	10.2
흑석9재정비촉진구역		94,577.8	33,354.8	15,493.0	4,146.20	-	13,715.60	14.5
흑석10재정비촉진구역		32,952.0	6,707.0	1,066.0	850	-	4,791	14.5
흑석11재정비촉 진구역	기정	89,317.5	27,206.6 (16,841.6)	3,030.4	14,703.30	-	9,472.90	10.6
	변경	89,332.5	27,139.2 (16,774.2)	3,030.4	14,372.5	-	9,736.31)	10.89

주) 흑석11구역 변경사항 반영, ()는 흑석45구역 준공시 자료임

1) : 흑석11구역 공공시설 환산부지 면적 10,365.0㎡ 포함

나) 재정비촉진구역별 흑석9구역내 신설학교 공동부담에 관한 사항(변경)

- 흑석1구역 ~ 흑석9구역 : 변경없음

- 흑석11구역 (신설) : 2019년 10월 흑석9구역 관리처분인가 기준으로 사업완료구역 부담금 부족분(25.7억원) 및 학교 신축비(240억원, 흑석11구역에서 신축) 부담

13) 기반시설의 민간투자사업에 관한계획 (변경없음)

14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구 분		임대				부분 임대
		소계	40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	
흑석1		-	-	-	-	-
흑석2		101	-	80	21	196
흑석3		338	156	136	46	320
흑석4		147	62	62	23	-
흑석5		114	46	51	17	-
흑석6		165	70	68	27	34
흑석7		162	65	75	22	322
흑석8		94	40	44	10	77
흑석9		262	110	106	46	283
흑석10		-	-	-	-	-
흑석11	기정	257	113	109	35	70
	변경	258	113	109	36	70
계	기정	1,640	662	731	247	1,302
	변경	1,641	662	731	248	1,302

주) 준치지역은 2,364세대, 흑석2구역 오피스텔 85세대 포함

주) 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 (변경없음)

16) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인) (변경없음)

17) 특성화계획 (변경없음)

18) 광고물 관리계획 (변경없음)

19) 폐기물처리에 관한 계획 (변경없음)

20) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

(1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ (10) 흑석10구역(주택재개발사업) (변경없음)

(11) 흑석11구역(주택재개발사업)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	주택재개발사업	흑석동304번지일대	89,317.5	증) 15.0	89,332.5	

나) 정비계획

(가) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
합 계		89,317.5	증) 15.0	89,332.5	100.0	
정비기반 시설	소 계	16,841.6	감) 67.4	16,774.2	18.8	
	도 로	4,292.3	감) 386.6	3,905.7	4.4	
	공 원	5,021.9	증) 301.5	5,323.4	6.0	
	녹 지	1,557.6	-	1,557.6	1.7	
	공공청사 (11-3, 8)	2,921.3	증) 17.7	2,939.0	3.3	공공청사/문화시설 중복 (2,514.2) +파출소(424.8)
	문화시설 (11-4)	3,048.5	-	3,048.5	3.4	문화/사회복지시설 중복결정
택 지 (획 지)	소 계	72,475.9	증) 82.4	72,558.3	81.2	
	택지11-1	70,192.8	감) 50.3	70,142.5	78.5	공동주택
	택지11-2	-	증) 635.0	635.0	0.7	공동주택
	11-5	1,780.8	-	1,780.8	2.0	종교시설
	11-7	502.3	감) 502.3	-	-	(종교시설 구역 외 이전)

주) 흑석11구역 사업시행계획인가 조건 및 종교시설 협의결과(구역외 이전) 반영에 따른 면적 변경

(나) 도시계획시설 설치계획

□ 도 로 (변경)

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 (341)	한강대교 남단	이수교	일반 도로	-	건고14 (77.1.31)	1,2,7, 11구역
기정	중로	2	5	15	국지 도로	144 (107)	흑석동 335-4	흑석동 288-3	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	5,11 구역
기정	소로	3	6	6	국지 도로	239	흑석동 288-5	흑석동 294-1	일반 도로	-	서고 91호 (20.3.05)	
변경	소로	3	6	6	국지 도로	155	흑석동 288-5	흑석동 293-10	일반 도로	-	서고 91호 (20.3.05)	

주) ()는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

□ 공 원 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7 일대	1,095,856.6 (5,021.9)	증) 286.5 (증 301.5)	1,096,143.1 (5,323.4)	서고 제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11 구역, 존치관리 13구역

주) ()는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

□ 녹 지 (변경없음)

□ 공공청사 (변경없음)

□ 문화시설/사회복지시설 (변경없음)

□ 문화시설/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	문화시설 / 공공청사	-	흑석동 38-58 일대	2,496.5	증) 17.7	2,514.2	서고 91호 (20.3.05)	중복결정

(다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
공동이용시설	관리사무소	흑석11재정비 촉진구역내	233.49	증) 1.39	234.88	
	경비실		56.00	-	56.00	
	경로당		529.07	-	529.07	
	어린이집		785.11	증) 0.15	785.26	
	작은도서관		400.47	감) 0.28	400.19	
	어린이놀이터		1,561.70	-	1,561.70	
	주민운동시설		368.93	-	368.93	
	근린생활시설		2,724.53	-	2,724.53	

주) 향후 인허가 절차 시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

□ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	흑석11재정비	89,317.5	-	-	흑석동304 번지일대	347	1	-	345	1	
변경	촉진구역	89,332.5									

□ 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																						
	흑석11 재정비 촉진구역	89,317.5	택지11-1	70,192.8	흑석동 267 일대	공동주택 및 부대복리시설	29이하	205.0 이하	13.3층이하/ 16층이하																																	
			택지11-3	424.8	흑석동 335-7 일대	공공청사	60이하	200이하	12층이하																																	
			택지11-4	3,048.5	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	2,496.5	흑석동 38-58 일대	공공청사 문화시설	60이하	200이하	7층이하																																	
	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 : 40%이상 ○건립예정세대수 : 1,509 세대 - 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상																																						
<table><tr><th>구분(전용면적)</th><th>총세대수</th><th>분양세대</th><th>임대세대</th><th>비 율(%)</th></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>113</td><td>-</td><td>113</td><td>7.5</td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>109</td><td>-</td><td>109</td><td>7.2</td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>560</td><td>525</td><td>35</td><td>37.1</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>667</td><td>667</td><td>-</td><td>44.2</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>60</td><td>60</td><td>-</td><td>4.0</td></tr><tr><td>합 계</td><td>1,509</td><td>1,252</td><td>257</td><td>100</td></tr></table>					구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비 율(%)	40㎡미만	113	-	113	7.5	40~50㎡미만	109	-	109	7.2	50~60㎡미만	560	525	35	37.1	60~85㎡미만	667	667	-	44.2	85㎡이상	60	60	-	4.0	합 계	1,509	1,252	257	100			
구분(전용면적)				총세대수	분양세대	임대세대	비 율(%)																																			
40㎡미만				113	-	113	7.5																																			
40~50㎡미만				109	-	109	7.2																																			
50~60㎡미만				560	525	35	37.1																																			
60~85㎡미만				667	667	-	44.2																																			
85㎡이상				60	60	-	4.0																																			
합 계				1,509	1,252	257	100																																			
심의완화 사항 ○특별건축구역 건축계획수립을 통한 인동거리 등 완화(건축위원회 심의를 통해 확정) - 인동거리 : 0.8h → 0.6h																																										
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																																										

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	흑석11 재정비 촉진구역	89,317.5	택지11-1	70,142.5	흑석동 267 일대	공동주택 및 부대복지시설	29이하	205.8이하	13.3층이하/ 16층이하		
			택지11-2	635.0	흑석동 290-6 일대						
			택지11-3	424.8	흑석동 335-7 일대	공공청사	60이하	200이하	12층이하		
			택지11-4	3,048.5	흑석동 38-58 일대	문화시설 사회복지시설	60이하	200이하	7층이하		
			택지11-5	1,780.8	흑석동 264 일대	종교시설	60이하	200이하	7층이하		
			택지11-8	2,514.2	흑석동 38-58 일대	공공청사 문화시설	60이하	200이하	7층이하		
	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 : 40%이상 ○건립예정세대수 : 1,517 세대 - 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상									
		구분(전용면적)		총세대수		분양세대		임대세대		비 율(%)	
		40㎡미만		113		-		113		7.4	
		40~50㎡미만		109		-		109		7.2	
		50~60㎡미만		564		528		36		37.2	
		60~85㎡미만		671		671		-		44.2	
85㎡이상		60		60		-		4.0			
합 계		1,517		1,259		258		100			

□ 용적률 계획 (변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	89,332.5㎡	70,777.5㎡	27,139.2㎡	3,030.4㎡	14,372.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 27,139.2㎡ - 3,030.4㎡ - 14,372.5㎡ = 9,736.3㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공청사/문화시설 토지환산면적(4,151.2㎡) 및 문화/사회복지시설 토지환산면적(1,307.5㎡), 학교부담금 및 건축비 토지환산면적(4,906.3㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률 = 190%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α 토지+0.7×α 현금·건축물) ▶ 대상지 · 기준용적률 190% · α 토지 = -1,038.1/70,777.5 = -0.01466 · α 현금·건축물 = 10,365.0/70,777.5 = 0.14644 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 190% × (1+1.3×-0.01466×1.0 +0.7×0.14644) = 205.85% ≥ 건축계획(안) 202.23% 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				

(마) 기부채납 계획 (변경)

구분	시설명	시설규모	비 고
도로	대로 1-43	• 대로 1-43(현충로) 호선 일부 확장 - 폭 3m, 연장 152m	
	중로 2- 5	• 중로 2-5호선 일부 개설 - 폭 15m, 연장 107m	
	소로 3-6	• 중로 3-34호선 개설 - 폭 6m, 연장 239m → 155m (감 84m)	
공원	현충근린공원	• 현충근린공원 일부 조성 - 면적 : 5,021.9㎡ → 5,323.4㎡ (증 301.5㎡)	
녹지	경과녹지	• 경관녹지 조성 (면적 1,557.6㎡)	
공공시설	공공청사 (지구대)	• 공공청사 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 흑석동 335-7번지 일원 - 토지면적 : 424.8㎡, 건축면적 : 661.84㎡	경찰청
	문화시설 /사회복지시설	• 문화시설/사회복지시설 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 흑석동 38-58번지 일원 - 토지면적 : 3,048.5㎡ - 건축면적 : 12,540.0㎡ → 2,638.56㎡ (감 9,901.44㎡) - 세부용도 : 문화시설, 우리동네키움센터	동작구
	문화시설/ 공공청사	• 문화시설/공공청사 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 흑석동 38-58번지 일원 - 토지면적 : 2,496.5㎡ → 2,514.2㎡ (증 17.7㎡) - 건축면적 : 8,400.0㎡ - 세부용도 : 창업지원시설, 여성인력개발센터, 청년예술청 (서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함)	서울시
신설학교 부담 (신설)		• 신설학교 조성을 위한 공동부담금 및 학교 건축비 - 공동부담금 : 25.7억원 - 학교 건축비 : 약 240억원	

(바) 임대주택의 건설에 관한계획 (변경)

- 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%					
	- 전체세대수 : 1,517세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 258세대 : 1,517세대 × 17% = 257.89세대 ∴ 258세대 > 257.89세대					
건립규모	세대수		전체 비율		임대주택 비율	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합 계	257세대	258세대	17.0%	17.0%	100.0%	100.0%
40㎡이하	113세대	113세대	7.5%	7.4%	44.0%	43.8%
40~50㎡이하	109세대	109세대	7.2%	7.2%	42.4%	42.2%
50~60㎡이하	35세대	36세대	2.3%	2.4%	13.6%	14.0%

(사) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

(아) 정비사업 시행계획 (변경없음)

(자) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

(차) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

(카) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

(타) 생태면적률 (변경없음)

(파) 건축계획 (변경)

구 분		내 용		비 고
		기 정	변 경	
구역면적(㎡)		89,317.5	89,332.5	
대지면적(㎡)		70,192.8	70,777.5	특별건축구역
용적률산정용면적(㎡)		141,475.18	143,137.18	
건축면적(㎡)		18,513.04	18,667.24	
용적률(%)		201.55	202.23	
건폐율(%)		26.37	26.37	
주차대수	지상	-	-	근생 법정: 20대
	지하	2,430	2,430	공동 법정: 1,475대
	계	2,430(근생 20대 포함)	2,430(근생 20대 포함)	법정: 1,495대

다) 도시·건축 혁신 촉진계획 지침 (변경없음)

21) 도시관리계획 변경결정조서

(1) 재정비촉진지구 결정(변경)조서

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경후	
변 경	흑석재정비 촉진지구	동작구흑석동 84-10번지일대	901,939.4	증) 15.0	901,954.4	

(2) 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경후		
총 계			901,939.4	증) 15.0	901,954.4	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	867,170.2	증) 15.0	867,185.2	96.1	
		제1종일반주거지역	155,068.5	감) 587.4	154,481.1	17.1	
		제2종일반주거지역(7층)	224,740.9	증) 17.7	224,758.6	24.9	
		제2종일반주거지역	471,441.3	증) 584.7	472,026.0	52.3	
		제3종일반주거지역	15,919.5	-	15,919.5	1.8	
	준주거지역		34,769.2	-	34,769.2	3.9	

(3) 용도지구 결정(변경)조서 (변경없음)

(4) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설

□ 도 로 (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	6	6	국지 도로	239	흑석동 288-5	흑석동 294-1	일반 도로	-	서고 91호 (20.3.05)	
변경	소로	3	6	6	국지 도로	155	흑석동 288-5	흑석동 293-10	일반 도로	-	서고 제91호 (20.3.05)	흑석11구역

☐ 주차장 (변경없음)

☐ 철 도 (변경없음)

나) 공간시설

☐ 공 원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	-	현충 근린공원	그린 공원	동작동 산30-7일대	1,095,856.6 (16,195.3)	증) 286.5 (증 301.5)	1,096,143.1 (16,496.8)	서고제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구역, 존 치관리13구역

주) ()는 흑석재정비촉진지구에 해당

☐ 공공공지 (변경없음)

☐ 녹 지 (변경없음)

다) 공공·문화체육시설

☐ 공공청사 (변경없음)

☐ 문화시설/사회복지시설 (변경없음)

☐ 문화시설/공공청사 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	②	문화시설/ 공공청사	-	흑석동 38-58 일대	2,496.5	증) 17.7	2,514.2	서고 91호 (20.3.05)	중복결정

☐ 사회복지시설 (변경없음)

☐ 학교 (변경없음)

☐ 도서관 (변경없음)

라) 유통 및 공급시설 (변경없음)

(5) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경)
가) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

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	89,317.5	증) 15.0	89,332.5	

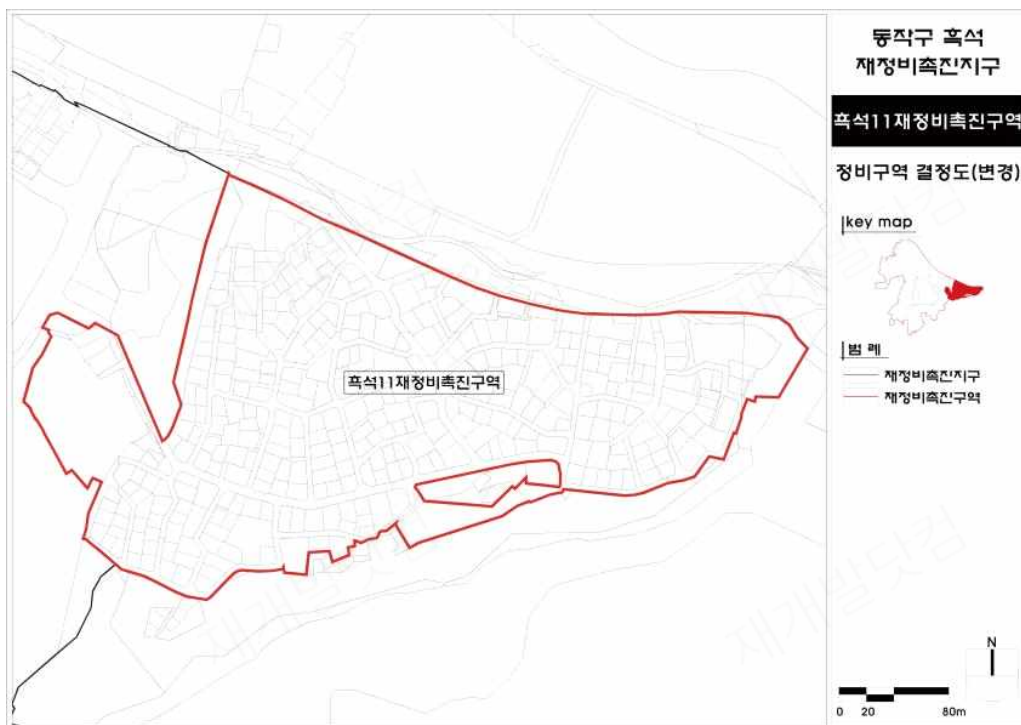
5. 관련도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

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

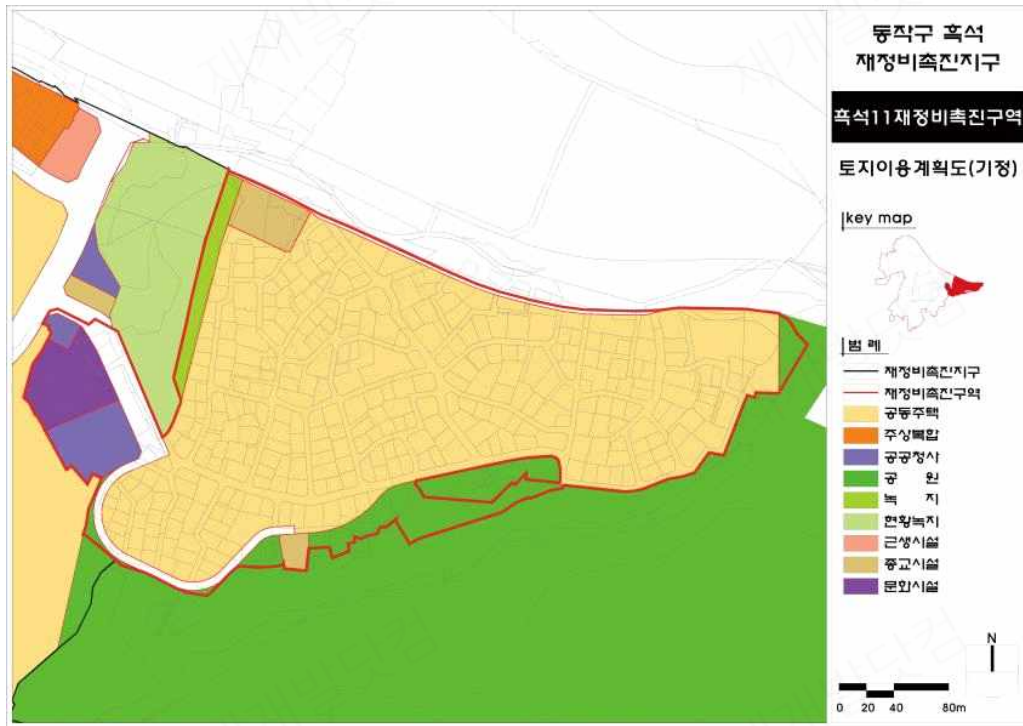
【흑석11 정비구역결정도(기정)】



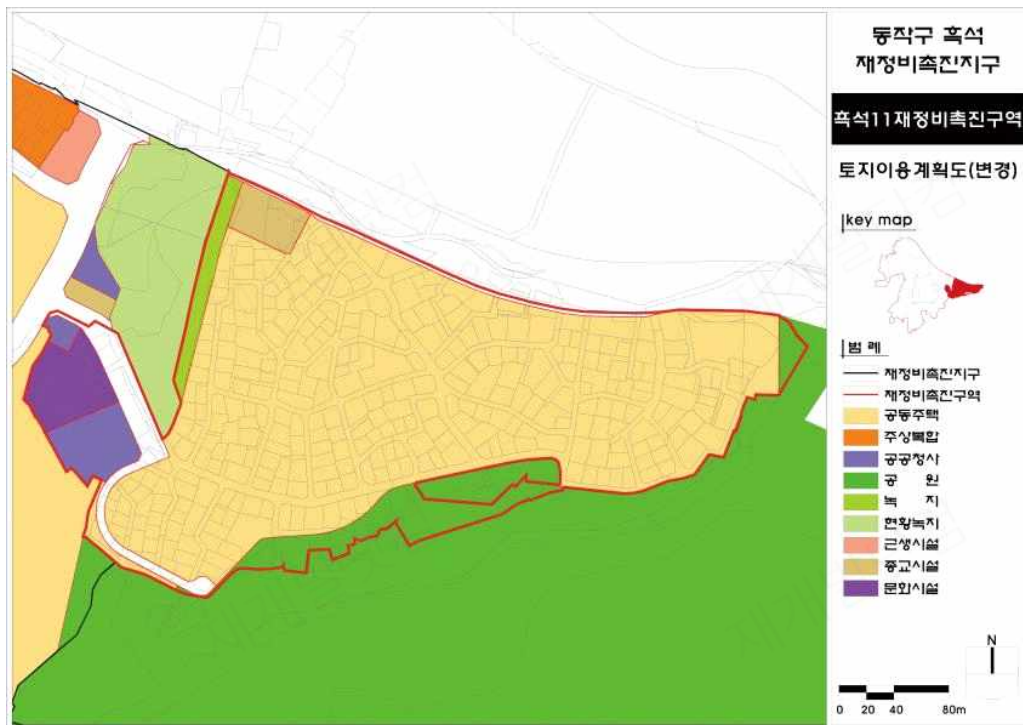
【흑석11 정비구역결정도(변경)】



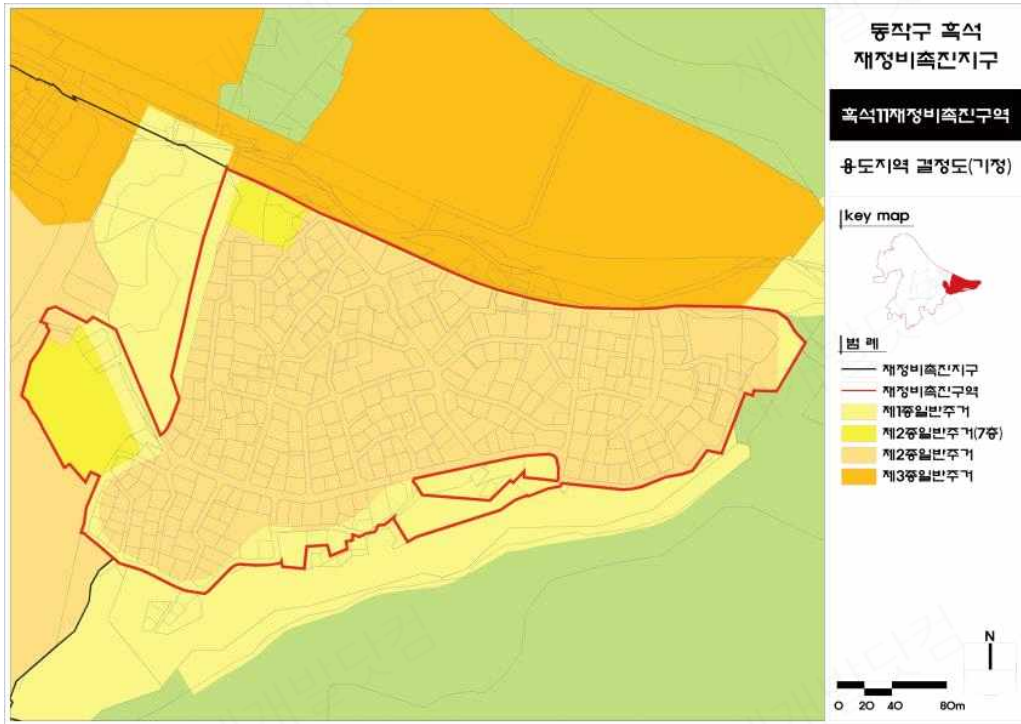
【흑석11 토지이용계획도(기정)】



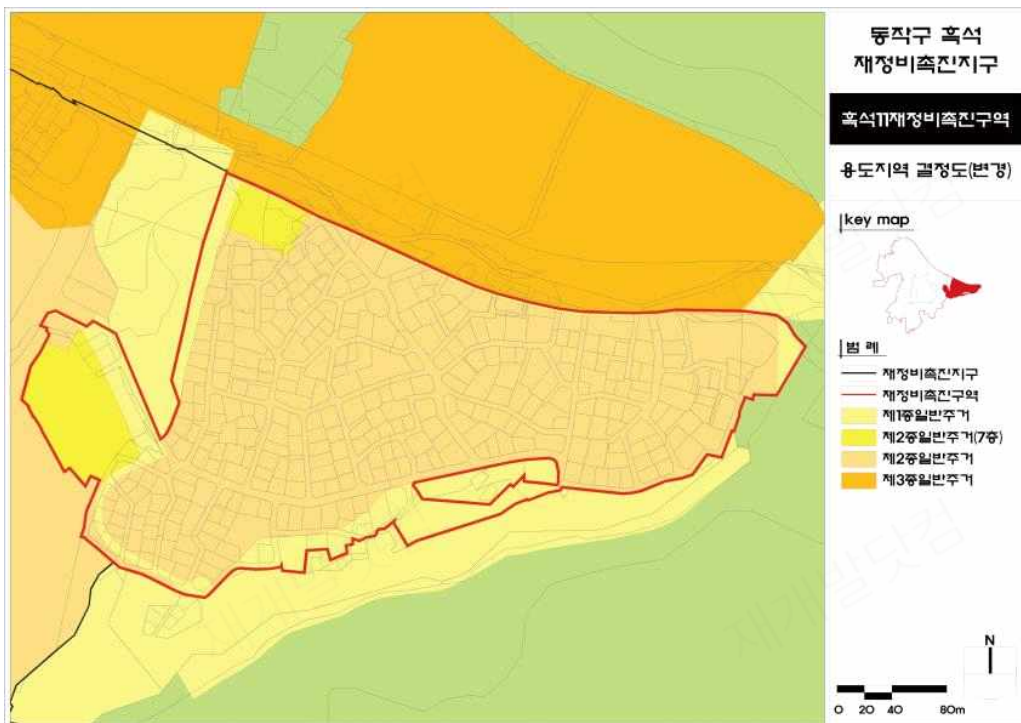
【흑석11 토지이용계획도(변경)】



【흑석11 용도지역결정도(기정)】



【흑석11 용도지역결정도(변경)】



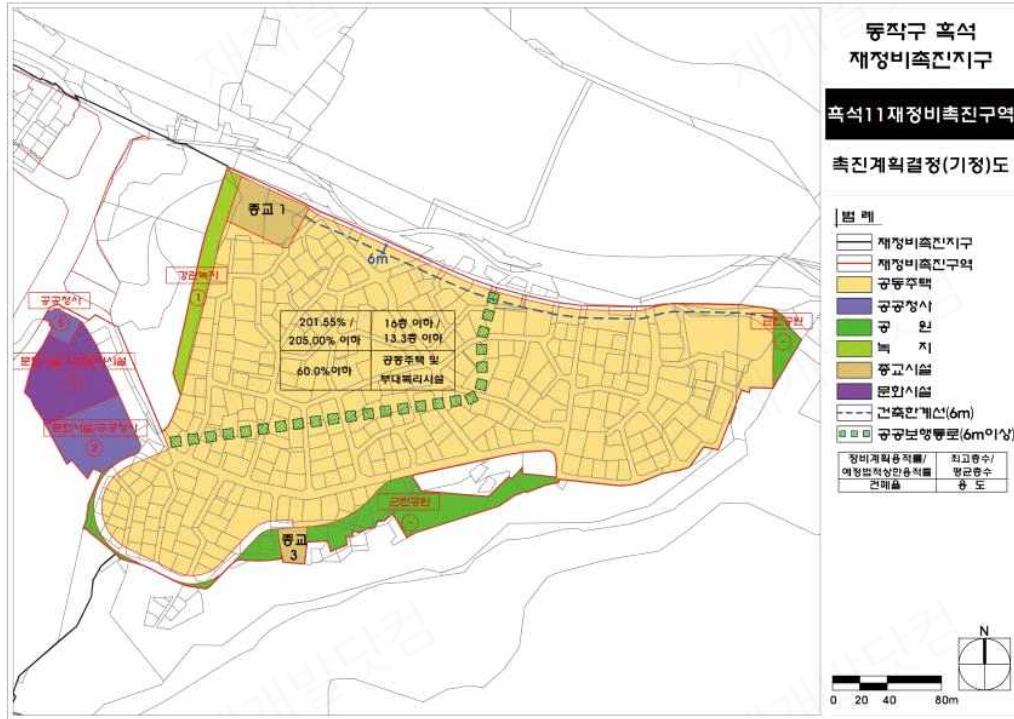
【흑석11 도시계획시설 결정도(기정)】



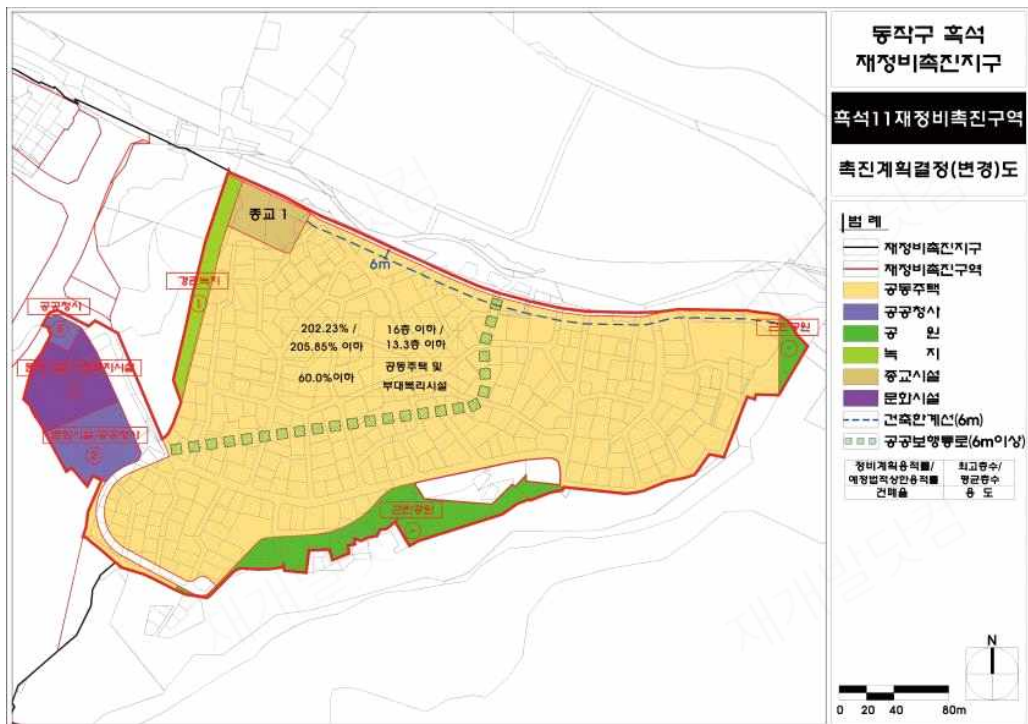
【흑석11 도시계획시설 결정도(변경)】



【흑석11 촉진계획결정도(기정)】



【흑석11 촉진계획결정도(변경)】



인사발령

[발령 제123호]

연번	성 명	발 령 사 항	현 직	
			부 서	직 급
1	송 재 홍	지방공무원법 제39조의3제1항제4호에 따라 지 방 행 정 사 무 관 에 임 함 지 방 공 무 원 법 제 6 6 조 의 2 에 따 라 그 직 을 면 함	사 당 제 5 동	지방행정주사

2021. 4. 30. 字.

[발령 제124호]

연번	성 명	발 령 사 항	현 직	
			부 서	직 급
1	이은경	원 에 의 하 여 그 직 을 면 함	청 소 행 정 과	지 방 시 간 선택 제 임 기 제 마 급 (무단투기단속)

2021.4.27.字.

[발령 제125호]

연번	성 명	발 령 사 항	현 직	
			부 서	직 급
1	신만수	원 에 의 하 여 그 직 을 면 함	경 제 진 흥 과	임 기 제 지 방 행 정 주 사 (사회적경제)
2	송지연	원 에 의 하 여 그 직 을 면 함	건 강 관 리 과	지 방 시 간 선택 제 임 기 제 마 급 (정신건강증진)
3	송지연	지방시간선택제임기제라급(정신건강증진)에 임함 보 건 소 건 강 관 리 과 근 무 를 명 함 (임용기간 : 2021.5.1.~2021.12.31.) ※ 근 무 시 간 : 주 3 5 시 간 , 1 일 7 시 간	신	규

2021.5.1.字.

[발령 제126호]

연번	성명	발령사항	현직	
			부서	직급
1	고아름	지방공무원법 제63조제2항제4호 규정에 의거 휴직을 명함 (2 0 2 1 . 5 . 2 . ~ 2 0 2 1 . 1 2 . 3 1 .)	건강관리과	지방시간선택제 임기제라급 (정신건강증진)

2021.5.2.字.

[발령 제127호]

연번	성명	발령사항	현직	
			부서	직급
1	김영순	원에 의하여 그 직을 면함	흑석동	지방사회복지서기

2021. 4. 28. 字.

[발령 제128호]

연번	성명	발령사항	현직	
			부서	직급
1	윤정민	지방공무원법 제63조제2항제4호 규정에 따라 휴직을 명함 (2021년4월29일부터 2022년6월30일까지)	사회복지과	지방사회복지서기보

2021. 4. 29. 字.

[발령 제129호]

연번	성명	발령사항	현직	
			부서	직급
1	김진	지방공무원법 제63조제1항제1호 규정에 따라 휴직을 명함 (2021년4월30일부터 2021년10월29일까지)	미래도시과	지방전산주사보

2021. 4. 30. 字.

동
작
구
보

제
1
7
1
4
호

동
작
구



www.dongjak.go.kr

 **동 직 구**