

◆ 서울특별시고시 제2025-426호

흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획(흑석2구역) 변경결정 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.), 서울특별시고시 제2020-91호(2020.03.05.), 서울특별시고시 제2020-113호(2020.03.26.), 서울특별시고시 제2020-433호(2020.10.29.), 서울특별시고시 제2021-53호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2021-479호(2021.09.02.), 서울특별시고시 제2022-450호(2022.11.24.), 서울특별시고시 제2023-207호(2023.05.25.), 서울특별시고시 제2023-234호(2023.06.15.), 서울특별시고시 제2024-311호(2024.06.27.)로 변경 결정된 흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 변경결정·고시합니다.
2. 아울러, 흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 31일

서울특별시장

I. 흑석재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

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

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경)

○ 기준연도 : 2006년

○ 목표연도 : 기정) 2025년 → 변경) 2028년

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		901,990.8	-	901,990.8	100.0	
주거 용지	소 계	535,438.1	감)914.0	534,524.1	59.26	
	공동주택	483,357.9	-	483,357.9	53.59	
	주상복합	52,080.2	감)914.0	51,166.2	5.67	흑석2구역
계획 기반 시설 용지	소 계	291,355.3	감)886.0	290,469.3	32.20	
	도 로	99,212.9	증)2,058.0	101,270.9	11.22	흑석1,2구역
	공공청사	5,954.7	감)356.0	5,598.7	0.61	흑석2구역
	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	65,363.7	감)1,912.0	63,451.7	7.05	흑석1,2구역
	녹 지	7,132.1	-	7,132.1	0.79	
	공공공지	6,399.5	감)676.0	5,723.5	0.63	흑석2구역
환원	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	0.08	
	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	0.03	
	공 원	637.1	-	637.1	0.07	
	도 로	128.9	-	128.9	0.01	

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
기타	소 계	75,197.4	증)1,800.0	76,997.4	8.54	
	현황녹지	20,792.9	-	20,792.9	2.31	
	근린생활시설	9,782.0	-	9,782.0	1.08	
	종교시설	18,198.5	증)1,423.0	19,621.5	2.18	흑석2구역
	우체국	-	증)377.0	377.0	0.04	흑석2구역
	지구단위계획	26,303.0	-	26,303.0	2.92	
환원	기타(자투리 토지 등)	121.0	-	121	0.01	

※ 흑석2재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
합 계		11,991 (13,293)	12,309 (13,415)	28,707 (30,027)	29,470 (30,576)	
촉진 구역	소 계	9,627	9,945	23,105	23,868	
	40㎡ 이하	663	743	1,591	1,783	
	40 ~ 60㎡	3,069	3,162	7,366	7,589	
	60 ~ 85㎡	5,014	4,919	12,034	11,806	
	85㎡ 초 과	881	1,121	2,114	2,690	
존치지역		2,364	2,364	5,602	5,602	

※ 흑석2재정비촉진구역 인구·주택수용계획 변경에 따른 변경

※ ()는 부분임대 포함시(기정 1,302세대, 변경 1,106세대) 세대수 및 인구수이며, 부분임대는 인구수 산정시 세대당 1명을 적용

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
교육 시설	은로초교	21,395.2	-	21,395.2	
	중대부중	16,336.0	-	16,336.0	
	중대부속초교	11,234.0	-	11,234.0	
	중앙대	25,951.4	-	25,951.4	메디컬센터
	신설학교	14,047.5	-	14,047.5	
	소계	88,964.1	-	88,964.1	
사회 복지 시설	유아보육(2)	1,822.0	-	1,822.0	
	노인복지(2)	1,716.6	-	1,716.6	
	사회복지	861.2	-	861.2	사회복지관
	소계	4,399.8	-	4,399.8	
복합	1	1,435.0	-	1,435.0	도서관, 사회복지시설

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
커뮤니티 시설	2	938.0	-	938.0	유아보육, 노인복지, 전시이벤트, 공연장
	3	-	-	-	통합동 주민센터와 중복결정
	소계	2,373.0	-	2,373.0	
문화 시설	2	3,048.5	-	3,048.5	사회복지시설과 중복결정
	소계	3,048.5	-	3,048.5	
공공청사	1	747.1	-	747.1	주민센터
	2	332.7	-	332.7	파출소
	4	1,941.0	감)356.0	1,585.0	통합동 주민센터(흑석복지센터 중복결정)
	5	424.8	-	424.8	파출소
	6	-	증)377.0	377.0	우체국
	7	2,509.1	-	2,509.1	
	소계	5,954.7	증)21.0	5,975.7	
총계		104,740.1	증)21.0	104,761.1	

※ 흑석2재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

라. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분		공 원				녹 지			기 타	합계
		문화공원	근린공원	어린이공원	소공원	연결녹지	완충녹지	경관녹지	공공공지	
개수	기정	2	5	2	4	1	1	2	6	23
	변경	2	5	2	4	1	1	2	3	20
면적(㎡)	기정	5,503.0	47,614.3	2,825.5	2,230.9	3,011.2	2,263.5	1,857.4	5,472.5	70,778.3
	변경	3,610.5	47,594.8	2,825.5	2,230.9	3,011.2	2,263.5	1,857.4	4,796.5	68,190.3

※ 흑석2재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

※ 현황녹지(완성군 묘, 개인소유 토지)는 산정에서 제외함

마. 교통계획(변경) : 결정도서 참조

바. 경관계획(변경) : 결정도서 참조

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경)

○ 주택정비형 재개발사업 부문(변경없음)

○ 도시정비형 재개발사업 부문(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)	추진단계	정비유형	비고
기정	흑석2	흑석동99-3 번지일대	45,229	400%이하	60%이하	3단계	전면개발	
변경	흑석2	흑석동99-3 번지일대	45,229	600%이하	60%이하	3단계	전면개발	

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

○ 재정비촉진구역

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
재정비촉진지구		901,990.8	-	901,990.8	100.0	-
지구단위계획구역		26,841.0	-	26,841.0	3.0	주거환경개선사업
재정비촉진구역(1~11구역)		661,083.0	-	661,083.0	30.2	-
	흑석1재정비촉진구역	26,675.0	-	26,675.0	3.0	주택재개발사업
	흑석2재정비촉진구역	45,229.0	-	45,229.0	5.0	도시정비형 재개발사업
	흑석3재정비촉진구역	102,557.9	-	102,557.9	11.4	주택재개발사업
	흑석4재정비촉진구역	56,619.9	-	56,619.9	6.3	주택재개발사업
	흑석5재정비촉진구역	40,642.4	-	40,642.4	4.5	주택재개발사업

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
	흑석6재정비촉진구역	64,016.3	-	64,016.3	7.1	주택재개발사업
	흑석7재정비촉진구역	73,846.7	-	73,846.7	8.2	주택재개발사업
	흑석8재정비촉진구역	34,597.1	-	34,597.1	3.8	주택재개발사업
	흑석9재정비촉진구역	94,614.2	-	94,614.2	10.5	주택재개발사업
	흑석10재정비촉진구역	32,952.0	-	32,952.0	3.6	-
	흑석11재정비촉진구역	89,332.5	-	89,332.5	9.9	주택재개발사업

○ 존치관리구역

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
존치 관리	1	111,480.0	-	111,480.0	12.4	지구단위계획구역 (종교시설제외)
	3	22,944.0	-	22,944.0	2.5	메디컬센터
	4	10,693.0	-	10,693.0	1.2	중대부속초교
	5	13,665.0	-	13,665.0	1.5	은로초교
	6	5,791.2	-	5,791.2	0.6	흑석시장
	7	14,372.0	-	14,372.0	1.6	중대부중
	8	8,961.0	-	8,961.0	1.0	완성군묘
	9	12,156.9	-	12,156.9	1.3	개인소유토지
	10	2,834.0	-	2,834.0	0.3	아파트 건축허가지역
	11	383.0	-	383.0	0.1	흑석동173-152 외 2필지
	12	8,628.0	-	8,628.0	1.0	빗물펌프장 부지

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
	13	2,158.7	-	2,158.7	0.2	흑석동33-251 외 (근린공원)
	소계	214,066.8	-	214,066.8	23.7	

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
총 계			901,990.8	-	901,990.8	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	867,221.6	증)839.0	868,060.6	96.2	
		제1종일반주거지역	154,492.0	-	154,492.0	17.1	
		제2종일반주거지역(7층)	224,754.9	감)491.0	224,263.9	24.9	
		제2종일반주거지역	472,055.2	증)1,306.5	473,361.7	52.5	
		제3종일반주거지역	15,919.5	증)23.5	15,943.0	1.8	
	준주거지역		34,769.2	감)839.0	33,930.2	3.8	

※ 흑석2재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

- 1) 흑석1구역(주택재개발사업)(변경없음)
- 2) 흑석2구역(도시정비형 재개발사업)(변경)

구분	면적 (㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경 후	
총계	45,229.0	-	45,229.0	100.0
제1종일반주거지역	-	-	-	-
제2종일반주거지역(7층)	4,125.0	감)491.0	3,634.0	8.0
제2종일반주거지역	11,646.0	증)1,306.5	12,952.5	28.7
제3종일반주거지역	423.0	증)23.5	446.5	1.0
준주거지역	29,035.0	감)839.0	28,196.0	62.3

- 3) 흑석3구역(주택재개발사업) ~ 11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경없음)

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		-	-	-	-	-	-	-	-	-
흑석2	기정	60	54.3	-	400	-	-	-	35	해발고도141m이하
	변경	60	52.26	388.41	600	-	-	-	49	해발고도185m이하 /특별건축구역
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	1,2층 혼재
흑석8		60	22.5	210	240.9	16.0	18.0	18.0	25	
흑석9		60	20.0	205	254.8	16.0	21.4	21.1	25	
흑석10		40	40.0	150	-	4.0	-	4.0	4	
흑석11		60	25.49	190	205.85	16.0	-	13.3	16	특별건축구역

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

※ 흑석2구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 공공재개발사업 시행에 따른 법적상한초과용적률 적용

※ 흑석2구역 계획높이는 「건축법」 제84조에 의한 건축물 높이 산정방식을 따름

타. 기반시설의 비용분담계획(변경)

1) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구역명		구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)							
			계획 기반 시설	계획기반 시설 내 국공유지	기존기반 시설 내 국공유지	유상 매입 시설	신설학교 타구역 부담면적	중대부중 대토면적	순부담 면적	순 부담율 (%)
			A	B	C	D	E	F	A-B-C-D-E-F	
계	기정	661,083.0	196,258.1	48,371.7	38,501.4	-	9,774.8	1,964.0	97,646.2	14.8
	변경	661,083.0	197,689.3	48,068.8	40,603.2	-	9,774.8	1,964.0	97,278.5	14.7
흑석1재정비촉진구역		26,675.0	8,638.0	2,255.0	1,022.0	-	-	-	5,361.0	20.1

구 역 명		구역 면적 (㎡)	기 반 시 설 면 적 (㎡)							
			계획 기반 시설	계획기반 시설 내 국공유지	기존기반 시설 내 국공유지	유상 매입 시설	신설학교 타구역 부담면적	중대부중 대토면적	순부담 면적	순 부담율 (%)
			A	B	C	D	E	F	A-B-C-D-E-F	
흑석2재정비 촉진구역	기정	45,229	19,504.0	9,313.0	2,649.0	-	-	-	7,542.0	16.7
	변경	45,229	20,935.2	9,010.1	4,750.8	-	-	-	7,174.3	15.9
흑석3재정비촉진구역		102,557.9	30,676.5	9,493.1	4,132.5	-	-	-	17,050.9	16.6
흑석4재정비촉진구역		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		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		73,846.7	18,675.8	7,284.0	3,441.0	-	-	-	7,950.8	10.8
흑석8재정비촉진구역		34,597.1	12,520.7	4,842.2	4,156.8	-	-	-	3,521.7	10.2
흑석9재정비촉진구역		94,614.2	32,881.8	2,462.0	2,566.0	-	9,774.8	1,964.0	16,115.0	17.0
흑석10재정비촉진구역		32,952.0	6,707.0	1,066.0	850.0	-	-	-	4,791.0	14.5
흑석11재정비촉진구역		89,332.5	27,145.0 (16,780.0)	3,030.4	14,372.5	-	-	-	9,742.1	10.9

※ 흑석45구역 ()는 준공시 자료임

※ 공공시설등 환산부지 면적 : 흑석2구역(1,015.2㎡), 흑석9구역(690.6㎡), 흑석11구역(10,365.0㎡) 포함

2) 재정비촉진구역별 흑석9구역내 신설학교 공동부담에 관한 사항(변경없음)

과. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(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	60~85㎡ 이하	소계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	
흑석1		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
흑석2	기정	694	101	-	80	21	-	593	46	414	133	196
	변경	1,012	352	59	-	207	86	660	54	233	373	-
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		1,540	262	90	107	65	-	1,278	542	647	89	283
흑석10		227	-	-	-	-	-	227	92	88	47	-
흑석11		1,522	260	114	108	38	-	1,262	524	676	62	70
총계	기정	9,854	1,643	643	731	269	-	8,211	2,181	5,102	928	1,302
	변경	10,172	1,894	702	651	455	86	8,278	2,189	4,921	1,168	1,106

※ 존치지역은 2,364세대, 흑석2구역(기정) 오피스텔 85세대 포함

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

거. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구 분		사업기간				촉진구역
		추진위원회 구성시기	사업시행 인가시기	이주시기	입주시기	
기정	1단계	-	-	-	-	흑석4·5·6구역
		2008년	2009년	2010년 6월	2013년 6월	흑석8구역
기정	2단계	2008년	2010년	2011년 6월	2014년 6월	흑석3·7·9구역
기정	3단계	2008년	2011년	2012년 6월	2015년 6월	흑석1·2구역
		2012년	2020년	2021년	2025년	흑석11구역
변경	3단계	2008년	2011년	2012년 6월	2015년 6월	흑석1구역
		2012년	2020년	2021년	2025년	흑석11구역
		2009년	2025~2026년	2027년	2028년	흑석2구역

※ 흑석2구역 사업추진 예상시기 반영

※ 단계별 추진계획은 구청장이 이주총량의 범위내에서 주민의 사업추진복지 등에 따라 조정이 가능하며, 이에 따른 사업기간의 변경 등은 경미한 변경으로 함

너. 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경)

1) 에너지순환계획(변경) : 결정도서 참조

더. 특성화계획(변경없음)

러. 광고물 관리계획(변경없음)

머. 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)

버. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 흑석1구역(주택재개발사업)(변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		26,675.0	-	26,675.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	8,510.0	-	8,510.0	31.9	
	도 로	6,122	증)55	6,177	23.2	
	공 원	2,388	감)55	2,333	8.7	
획 지 (당초택지)	소 계	18,165.0	-	18,165.0	68.1	
	획지1-1	18,165.0	-	18,165.0	68.1	

※ 흑석2구역과 연결되는 소로의 위치 및 폭원 변경에 따른 면적 변경

(2) 도시계획시설 설치계획(변경)

□ 도로 결정 조서(변경)

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	-	건교14 (77.1.31)	
기정	중로	2	1	15~18 (12~18)	집산 도로	532 (256)	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 1,2,5구 역
변경	중로	2	1	15~20 (12~18)	집산 도로	532 (256)	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 1,2,5구 역
기정	중로	2	4	15	집산 도로	128	흑석동 6-5	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	
기정	소로	2	6	8	국지 도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고제2020-35호 (20.1.23)	흑석 1구역

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
변경	중로	3	A	12	국지 도로	57 (17)	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고제2020-35호 (20.1.23)	흑석 1,2 구역

※ () 는 흑석1재정비촉진구역에 해당함

－ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	• 폭원 확장 -B=15~18→15~20	• 흑석2구역 촉진계획 변경으로 인해 폭원 조정(1구역 변경사항 없음)
소로2-6	중로3-A	• 폭원 확장 및 연장 증가 -L=20→57 / -B=8→12	• 흑석2구역(종교시설, 공동주택부지), 유보지, 진출입을 위해 도로 확폭 및 위치 조정

□ 철도 결정 조서(변경없음)

□ 공원 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	②	-	문화공원	흑석동 51-8번지 일대	1,717	감)55	1,662	서고제2020-35호 (20.1.23)	
변경	①	-	근린공원	흑석동 58-11번지 일대	12,634.9 (412)	감)19.5	12,615.4 (412)	서고제2008-307호 (08.9.11)	
기정	②	-	어린이 공원	흑석동 54-28번지 일대	2,163.5 (259)	-	2,163.5 (259)	서고제2008-307호 (08.9.11)	

※ () 는 흑석1재정비촉진구역에 해당함

※ 서울특별시고시 제2020-35호(20.1.23)로 최초결정된 문화공원② 기정 면적 오기 정정(1,673㎡→1,717㎡)

※ 근린공원① 기정 면적은 서울시고시 제2023-207호(2023.05.25.) 반영

－ 변경사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경내용	변경사유
②	-	문화공원	• 문화공원 축소(감 55㎡) -면적:1,717㎡→1,662㎡	• 흑석2구역과 연결되는 도로(소로2-6 → 중로3-A)의 위치 및 폭원 변경에 따른 면적 변경
①	-	근린공원	• 근린공원 축소(감 19.5㎡) -면적:12,634.9→12,615.4㎡ (412㎡→412㎡)	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공원면적 변경 (흑석1구역 변경사항 없음)

(3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

(5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

- (6) 정비사업 시행계획(변경없음)
- (7) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
- (8) 생태면적률(변경없음)
- (9) 가구 및 확지에 관한 계획(변경없음)
- (10) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
- (11) 건축계획(변경없음)

2) 흑석2구역(도시정비형 재개발사업)(변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	도시환경 정비사업	흑석동99-3번지일대	45,229.0	-	45,229.0	
변경	도시정비형 재개발사업 (공공재개발사업)	흑석동99-3번지일대	45,229.0	-	45,229.0	공공재개발

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		45,229.0	-	45,229.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	17,350.0	감)530.0	16,820.0	37.2	
	도 로	11,772.0	증)2,003.0	13,775.0	30.5	
	공 원	4,902.0	감)1,857.0	3,045.0	6.7	
	공공공지	676.0	감)676.0	-	-	
획 지 (당초 택지)	소 계	27,879.0	증)530.0	28,409.0	62.8	
	획지2-1	4,974.0	증)19,837.0	24,811.0	54.9	주상복합
	획지2-2	20,751.0	감)20,751.0	-	-	
	획지2-3	1,941.0	감)356.0	1,585.0	3.5	공공청사, 사회복지시설
	획지2-4	213.0	-	213.0	0.5	학교(의료)
	획지2-5	-	증)745.0	745.0	1.6	종교시설
	획지2-6	-	증)678.0	678.0	1.5	종교시설
	획지2-7	-	증)377.0	377.0	0.8	우체국

(2) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경)

구분	면적 (㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경 후	
총계	45,229.0	-	45,229.0	100.0
제1종일반주거지역	-	-	-	-
제2종일반주거지역(7층)	4,125.0	감)491.0	3,634.0	8.0
제2종일반주거지역	11,646.0	증)1,306.5	12,952.5	28.7
제3종일반주거지역	423.0	증)23.5	446.5	1.0
준주거지역	29,035.0	감)839.0	28,196.0	62.3

※ 흑석2재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

(3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 비용) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 103.61% ⇒ (1,856,235,985,000 - 1,210,131,581,000) / 623,566,350,000 × 100 = 103.61% - 총수입(추정) : 1,856,235,985,000원 - 총비용(추정) : 1,210,131,581,000원 - 종전자산총액(추정) : 623,566,350,000원	
	토지	평가대상의 개별공시지가 및 구역내 표준지 공시지가를 토대로 매매사례 및 평가사례 등 가격자료를 분석하여 토지가액 수준을 개별 필지별로 추정함.
	건물	- 공부상 사용승인일, 구조, 이용상황을 고려하였으며 내용연수를 초과한 경우 최소단가를 적용하여 산정함. - 건축물대장이 없으나 건축물조서상에 제시된 경우 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제2조 제1호의 특정무허가건축물로 보아 추정액을 제시함. - 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 준용하여 개략적으로 추정함.
	집합 건물	- 집합건물은 최근 2~3년간 당해 구역 내에서 이루어지는 실거래 사례와 감정평가 사례를 분석하고, 구역 외에서 이루어지는 실거래 사례 및 감정평가 사례와 종합적으로 비교·검토하여 집합건물 가액 수준을 추정함. - 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변 환경, 도로 여건 등이 유사한 집합건물의 거래사례와 감정평가 사례를 토대로 제반 가격경성요인을 분석하되, 대지지분 등을 고려한 가액과 균형 등을 검토하여 추정치를 결정함.

추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전용39㎡형	932,364,000원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(103.61%)
	전용59㎡형	1,364,468,000원	
	전용84㎡형	1,805,629,000원	
	전용98㎡형	1,999,484,000원	
	전용114A㎡형	2,199,339,000원	
	전용114B㎡형	2,199,416,000원	
	전용170㎡형	6,494,808,000원	
			권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

※ 추정비례율 등은 '2025년도 제4차 추정분담금 검증위원회(한국부동산원)'의 일부 수정의결 받은 사항으로, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과, 건축공사비 변동 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 토지등소유자별 추정분담금 상세내역은 결정도서 참조

(4) 도시계획시설 설치계획(변경)

□ 도로 결정 조서(변경)

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	1	2	20~23 (14~16)	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,7구역
변경	중로	1	2	21.5~26 (16~21.5)	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,7구역
기정	중로	1	30	20	집산 도로	488 (168)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,3 ,8,9구역
변경	중로	1	30	20~22	집산 도로	488 (168)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,3 ,8,9구역
기정	중로	2	1	15~18	집산 도로	532 (240)	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 1,2,5 구역
변경	중로	2	1	15~20	집산 도로	532 (240)	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석 1,2,5 구역
기정	소로	2	6	8	국지 도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고제2020-35호 (20.1.23)	흑석 1구역
변경	중로	3	A	12	국지 도로	57 (40)	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고제2020-35호 (20.1.23)	흑석 1,2구역

※ () 는 흑석2재정비촉진구역에 해당함

※ 변경되는 소로2-6호선은 향후 사업진행시 흑석1구역과의 협의 필요

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-2	중로1-2	• 폭원 확장 -B=20~23→21.5~26	• 흑석2구역 주변지역 교통흐름 개선 및 공동주택부지 진출입 등을 고려하여 도로 확폭
중로1-30	중로1-30	• 폭원 일부 확장 -B=20→20~22	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등을 고려하여 도로 확폭
중로2-1	중로2-1	• 폭원 확장 -B=15~18→15~20	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등을 고려하여 도로 확폭
소로2-6	중로3-A	• 폭원 확장 및 연장 증가 -L=20→57 / -B=8→12	• 흑석2구역(종교시설, 공동주택부지), 유보지 진출입 및 보도 조성 등을 위한 도로 확폭 및 위치 조정

□ 공원 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	①	-	문화 공원	흑석동105 번지일대	3,786.0	감)1,837.5	1,948.5	서고제2008-307호 (08.9.11)	
변경	①	-	근린 공원	흑석동58-11 번지일대	12,634.9 (1,116.0)	감)19.5	12,615.4 (1,096.5)	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석1,2, 4,5,9구역

※ () 는 흑석2재정비촉진구역에 해당함

※ 문화공원① 기정 면적은 서울시고시 제2020-35호(2020.01.23.) 반영

※ 근린공원① 기정 면적은 서울시고시 제2023-207호(2023.05.25.) 반영

- 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	-	문화공원	• 문화공원 축소(감 1,837.5㎡) -면적:3,786㎡→1,948.5㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 면적 감소
①	-	근린공원	• 근린공원 축소(감 19.5㎡) -면적:1,116㎡→1,096.5㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 면적 감소

□ 공공공지 결정 조서(변경)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
폐지	①	공공공지	흑석동225-44번지일대	189.0	감)189.0	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	
폐지	②	공공공지	흑석동97-2번지일대	373.0	감)373.0	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	
폐지	③	공공공지	흑석동97-38번지일대	114.0	감)114.0	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	

- 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:189㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지
②	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:373㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지
③	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:114㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지

□ 공공청사/사회복지시설 결정 조서(변경)

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
변경	④	공공청사	흑석동 54-152 번지일대	1,941.0	감)356	1,585.0	서고제2008-307호 (08.9.11)	공공청사, 사회복지시설 중복결정
신설	⑥	사회복지시설		-	증)1,585.0	1,585.0	-	

※ 공공청사/사회복지시설 부지는 서울특별시로 귀속되어 서울특별시장이 운영 및 관리하며, 준공 후에는 합의서에 따름

※ 재남행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의서는 준공 전까지 확정하여 반영 예정임

－ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	• 공공청사 부지 축소 및 공공청사, 사회복지시설 중복결정	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따라 공공청사 부지 면적 축소 • 흑석2구역내 현황 흑석복지센터의 이전 배치 필요
⑥	사회복지시설	-면적 : 1,585.0㎡	• 도시계획시설 중복결정을 통해 공공청사, 사회복지시설 통합배치 및 토지이용 효율성 제고

□ 공공청사/사회복지시설 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이) 결정

건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
60% 이하	400% 이하 (500% 이하)1)	50m 이하2)	준주거지역

1) 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항제3호 및 「공공주택 특별법」 영 제35조제1항제2호에 따라 추후

市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획시 적용함

2) 「건축법」 제84조에 의한 건축물 높이 산정방법 준용

□ 공공청사/사회복지시설 공간적 범위 결정

구 분	도면표시번호	시설명	위 치	공간적 범위	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	④	공공청사	흑석동 54-152 번지일대	지하2층~ 지상4층	-	증)1,585	1,585.0	-	
신설	⑥	사회복지시설		지하2층~ 지상4층	-	증)1,585	1,585.0	-	

※ 市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획은 추후 공공주택 통합심의위원회에서 확정 후 반영

－ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	• 공공청사 · 사회복지시설 공간적 범위 결정	• 공공주택 복합화 사업을 위하여 도시계획시설(공공청사 · 사회복지시설) 공간적 범위 결정
⑥	사회복지시설	- 높이 : 지하2층~지상4층 - 수평투영면적 : 1,585㎡	

□ 학교 결정 조서(변경없음)

□ 열공급설비 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	①	열공급설비	-	흑석동105번지일대	3,786.0	감)3,786.0	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	

- 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	열공급설비	• 열공급설비 폐지 -면적:3,786㎡→0㎡	• 흑석1구역 내 공원부지 제척(' 20.1.23) 및 금회 흑석2구역 공원면적 축소에 따른 시설 효율성 감소로 인해 열공급설비 폐지

(5) 공동이용시설 설치계획(변경)

□ 기정

구분	시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공동 이용 시설	근린생활시설	흑석2재정비 촉진구역내	26,709.0	흑석복지센터(1,200㎡), 우체국(400㎡) 포함
		관리사무소		133.0	
		주민공동시설		100.0	
		경로당		105.0	
		보육시설		6.0	
		문고		50.0	
		주민운동시설		650.0	
		어린이놀이터		410.0	

□ 변경

구분	시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비 고
변경	공공 개방 시설	경로당	202동 2층	586.54	1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상
		어린이집	203동 1층	671.19	1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상
		작은도서관	201동 6,7층	301.05	1,000~1,500세대 미만 203㎡ 이상
		다함께돌봄센터	203동 2층	394.61	66㎡ 이상
		지역공동체지원센터 +지역문화센터	203동 4층	620.87	
		어반클라우드(전망공간)	204동 1~21층	780.22	
		소계		3,354.48	
	주민 공동 이용 시설	어린이놀이터(실외)	203동 3층	1,260.00	
		주민운동시설(실외)	201동 4층, 202동 3층	821.80	피트니스센터, 골프연습장, 다용도 체육실
		주민운동시설(실내)	202동 지하1층	500.68	
		어린이승하차장	203동 1층	80.00	
		티하우스	203동 1층	100.80	
		(201동)커뮤니티시설 1	5~8층	1,677.79	독서실, 골프연습장 등

구분	시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비 고
		(202동)커뮤니티시설 2	6~8층	466.69	코인세탁실, 주민회관 등
		(203동)커뮤니티시설 3	5층	250.49	어린이문고, 키즈에듀센터
		스카이크뮤니티-1	201,202동 45,46층	508.05	
		스카이크뮤니티-2	203동 20,21층	403.18	
		소계		6,069.48	
	합계			9,423.96	
	관리사무소		203동 1층	203.82	10+(세대수(1,012)-50) X 0.05 = 58.1㎡ 이상
	경비실		201동 1층	60.00	

※ 향후 인허가시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

(6) 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	철거후 신축	철거 이주	
기정	흑석2재정비 촉진구역	45,229.0	-	-	흑석동 99-3번지 일대	197	-	-	197	-	-
변경		45,229.0	-	-	흑석동 99-3번지 일대	188	-	-	188	-	-

□ 건축시설계획(변경)

- 기정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고해발 고도/ 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	흑석2 재정비 촉진구역	45,229	택지2-1	4,974.0	흑석동110-2	업무시설	54.3	400	141m / 35층
			택지2-2	20,751.0	흑석동224-1	주상복합			
			택지2-3	1,941.0	흑석동54-152	통합청사	60% 이하	200% 이하	-
			택지2-4	213.0	흑석동224-1	-	-	-	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 공동주택의 용적률 : 250%이하 • 건설비용 - 세대 당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상(80%이상 권장) - 85㎡초과 20% 이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치						

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고해발 고도/ 최고층수	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
			- 세대 당 전용면적 60㎡ 이하 : 20% 이상 • 건립예정세대수 : 694세대 - 오피스텔 세대수는 85세대 포함(택지2-1) - 임대주택 건립 시 전용면적 40㎡이상 () : 부분임대							
			구분(전용면적)		아파트				오피스텔	
					총세대수	분양세대	임대세대	비 율(%)	총세대수	비 율(%)
			40~50㎡미만	80	-	80	14.20%	18	21.18%	
			50~60㎡미만	49	28	21	7.00%	-	-	
			60~85㎡미만	363(147)	363(147)	-	59.70%	51	60.00%	
			85㎡이상	117(49)	117(49)	-	19.20%	16	18.82%	
	합 계	609(196)	508(196)	101	100%	85	100%			
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함 • 흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름							

－ 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이1)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
변경	흑석2 재정비 촉진구역	45,229	획지2-1	24,811.0	흑석동 110-2	주상복합	60% 이하	600%2) 이하	해발 185m / 49층
			획지2-3	1,585.0	흑석동 54-152	공공청사, 사회복지시설	60% 이하	400% 이하 (500% 이하)3)	50m
			획지2-4	213.0	흑석동 224-1	-	-	-	-
			획지2-5	745.0	흑석동 99-1	종교시설	60% 이하	400% 이하	-
			획지2-6	678.0	흑석동 54-159	종교시설	60% 이하	400% 이하	-
			획지2-7	377.0	흑석동 54-158	우체국	60% 이하	400% 이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 60%이상 - 세대당 전용면적 85㎡초과 : 40% 미만 • 건립예정세대수 : 1,012세대						

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이(1)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
			- 오피스텔 세대수는 전체 세대수에서 제외(80실)						
			구분(전용면적)	세대수(세대)					비 율 (%)
				재개발 의무임대	국민주택 규모임대	공공지원 민간임대	조합원 및 일반분양		
			40㎡ 이하	37	22	-	21	639세대 (63.1%)	
			40~50㎡ 이하	-	-	-	-		
			50~60㎡ 이하	85	92	30	33		
			60~85㎡ 이하	-	58	28	233		
			85㎡ 초과	-	-	-	373	373세대 (36.9%)	
	합 계	122	172	58	660	100.0			
		1,012							
	심의완화 사항		• 법적상한용적률 120% 완화 • 향후 건축심의시 특별건축구역 지정을 고려하되 인동거리 등 완화						
	건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선	• 현충로변 - 폭원 10m - 흑석역 출입구와 연계, 오픈스페이스(진입광장) 설치로 가로활성화 유도 • 흑석로변 - 폭원 5m - 가로경관형성을 위해 이면도로변 건축한계선 계획					
			벽면한계선	• 흑석로 서측변 - 폭원 6m 이상 - 4층 이상 주거동에 적용 - 지구통경축 확보 • 흑석로 남측변 - 폭원 10m 이상 - 4층 이상 주거동에 적용					

1) 「건축법」 제84조에 의한 건축물 높이 산정방식을 따름

2) 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 공공재개발사업 시행에 따른 법적상한초과용적률 적용

3) 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항제3호 및 「공공주택 특별법」 영 제35조제1항제2호에 따라
후후 市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획 시 적용함

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
변경	기타사항에 관한 계획	전면공지	• 흑석로변 - 건축한계선 5m 구간 - 보도형 전면공지 조성 - 완화차로 설치를 위한 차도형 전면공지 일부 조성 가능						
		공개공지	• 현충로변 - 건축한계선 10m 구간 - 개방형으로 설치(일부구간 필로티형) • 흑석로변 - 남측 보행주출입구 - 개방형으로 설치(일부구간 필로티형) - 공개공지 최소 폭원 12m 이상						
		공공 보행통로	• 공공보행통로(동서방향) - 대상지 북서측 주출입구~남동측 유보지 및 신설도로, 문화공원으로 연계 - 폭원 : 3~6m ※ 향후 유보지 개발시 공공보행통로 연결부 공공보행통로 폭원 3m 추가확보 검토 - 개방형 설치 권장(단, 필로티형 설치시 유효높이 6m 이상) • 입체적 공공보행통로(남북방향) - 흑석역~서달로와 연결 - 폭원 : 최소 6m 이상						
		지하철 연결통로	• 흑석역과 연결되는 지하연결통로(지하1층) ※ 측량결과에 따라 위치 일부 변경 가능						
		기반시설	• 사회복지시설 - 구역내 현황 흑석복지센터 대체공간 확보 - 공공청사와 중복결정 - 향후 관련부서 및 관련기관 협의를 통해 규모, 위치 등 변경될 수 있음						
			• 공공청사 - 주민센터, 보건지소 - 자치구 내 공공시설 수요조사를 통해 필요시설 설치 - 사회복지시설과 중복결정 - 향후 관련부서 및 관련기관 협의를 통해 규모, 위치 등 변경될 수 있음						
			• 우체국 - 구역내 현황 우체국 대체공간 확보						

※ 향후 사업진행시 구체적인 건축계획 및 밀도계획은 변경될 수 있음

□ 용적률 계획(변경)

구분		산정내용					
토지이용계획	구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	신설 정비기반시설등			신설 정비기반시설내 국·공유지 (㎡)	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 (㎡)
			소계	정비 기반 시설등 (㎡)	현금 기부채납 환산면적 (㎡)		
		45,229.0	26,234.0	20,935.2	19,920.0	1,015.2	9,010.08
공공시설 부지제공 면적 (순부담)		• 공공시설등 부지제공 면적(토지) = 신설 정비기반시설등 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 = 20,935.2 - 9,010.08㎡ - 4,750.84㎡ = 7,174.28㎡ (15.9%)					
현금기부채납 환산면적		• 현금기부채납 환산면적 : 1,015.2㎡					
		구 분	부담면적(㎡)	산출근거		비 고	
		현금기부채납	1,015.2㎡	• 15,517,629,245원(개략치) • 산식 : 현금 기부채납액/부지가액		토지환산 면적	
		※ 부지가액 : 공시지가 평균액의 2배 ※ 市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획에 따라 공공청사(주민센터, 보건지소) 및 사회복지시설의 지하2층~지상4층 규모에 해당하는 건축비를 현금기부채납함					
기준(허용)용적률		• 기준(허용)용적률 : 388.41%					
상한 용적률	용도 지역 변경	상한용적률=허용용적률×[1+(1.3×가중치×α(토지))+(0.7×α(현금))] = 330.01%×[1+(1.3×0.5723×0.2348)+(0.7×0.0387)] = 396.60% (≤400.00%) ∴396.60%					
	용도 지역 유지	상한용적률=허용용적률×[1+(1.3×가중치×α(토지))+(0.7×α(현금))] = 400%×[1+(1.3×0.5723×0.2348)+(0.7×0.0387)] = 480.71%(≤800.00%) ∴480.71%					
	가중 평균	• 용도지역별 용적률을 가중평균하여 상한(정비계획)용적률 산정 = 466.77%					
	α	• α(토지) : 공공시설등 토지 제공 면적(토지)/주거 획지면적 = 6,159.08/26,234.0 = 0.2348 • α(현금) : 공공시설등 토지 제공 면적(현금 환산부지)주거 획지면적 = 1,015.2/26,234.0 = 0.0387					
	가중치	가중치 : 기반시설 용적률/획지 용적률 = 228.93%/400.00% = 0.5723					
상한(정비계획) 용적률		• 상한(정비계획)용적률 : 466.77%					
법정상한 초과용적률		• 법정상한초과용적률 : 600% 이하					

※ 향후 사업진행시 구체적인 건축계획 및 밀도계획은 변경될 수 있음

(7) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

□ 재개발사업 의무 임대주택

계획 기준	- 재개발사업 임대주택 : 전체 세대수의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출근거	- 전체세대수 : 807세대 [1,012세대 - 205세대(법적상한초과 증가분 제외)] - 재개발의무임대주택 : 122세대 -상한용적률에 해당하는 계획수(1,012세대 - 205세대)의 15% 이상 : 807세대×15%=121.05세대 ∴ 122세대 계획 ≥ 121.05세대 - 전용면적 40㎡ 이하 세대수 : 37세대 -전체 임대주택 세대수(122세대)의 30% 이상 : 122세대×30%=36.6세대 ∴ 37세대 계획 ≥ 36.6세대

구 분		재개발의무임대			비 고
		세대수	전체 비율	임대주택 비율	
합 계		122	15.0	100.0	
전용 면적 (㎡)	40㎡ 이하	37	4.6	30.3	30% 이상
	40~50㎡ 이하	-	-	-	
	50~60㎡ 이하	85	10.5	69.7	
	60~85㎡ 이하	-	-	-	

※ 향후 사업진행시 구체적인 임대주택 계획은 변경될 수 있음

□ 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설계획

계획 기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법 - 적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한 초과용적률	600% 이하(건축계획:599.96%)
상한용적률	466.77%

국민주택 규모주택 의무면적		용적률 증가분	• 599.96%-466.77%=133.19%		
		증가된 용적률의 50%	• 133.19%×0.5=66.6% • 24,811.0㎡×66.6%=16,524.12㎡		
		의무 연면적	• 16,524.12㎡ 이상		
구 분		국민주택규모 주택			비 고
		세대수	공급 면적	연면적	
합 계		172	-	16,554.12㎡	16,524.12㎡ 이상
전용 면적	39형	22	58.05㎡	1,277.26㎡	행복주택 (통합공공임대)
	59형	92	88.26㎡	8,120.09㎡	장기전세주택
	84형	58	123.39㎡	7,156.77㎡	장기전세주택

※ 향후 사업진행시 구체적인 임대주택 계획은 변경될 수 있음

(8) 기부채납계획(변경)

구분	시설명	시설규모	비고
도로	중로1-2	- 중로1-2(흑석로) 폭원 일부 확장 - 폭원 20~23m → 21.5~26m	
	중로1-30	- 중로1-30(서달로) 폭원 일부 확장 - 폭원 20m → 20~22m	
	중로2-1	- 중로2-1(흑석로) 폭원 일부 확장 - 폭원 15~18m → 15~20m	
	소로2-6 → 중로3-A	- 소로2-6 폭원 확장 및 연장 증가 - 폭원 8m → 12m, 연장 20m → 57m - 소로2-6 폭원 확장에 따른 호선 변경 - 소로2-6 → 중로3-A	
공원	문화공원	- 문화공원 면적 일부 감소 - 면적 : 3,786.0㎡ → 1,948.5㎡ (감 1,837.5㎡)	
	근린공원	- 근린공원 면적 일부 감소 - 면적 : 1,116.0㎡ → 1,096.5㎡ (감 19.5㎡)	
공공시설	공공청사 /사회복지시설	- 공공청사/사회복지시설 토지 기부채납 - 위치 : 흑석동 54~152번지 일대 - 토지면적 : 1,941.0㎡ → 1,585.0㎡ (감 356㎡)	서울시
	현금 납부	- 현금 기부채납 - 토지환산면적 : 1,015.2㎡ - 市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화 계획에 따라 공공청사 및 사회복지시설의 지하2층~지상4층 규모에 해당하는 건축비를 현금 기부채납함	
신설학교 부담		- 신설학교 조성을 위한 공동부담금 - 공동부담금 : 약 97.6억	

- ※ 1) 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의서는 준공 전까지 확정하여 반영 예정임
 ※ 2) 현금 납부액은 향후 감정평가한 금액에 따라 변경될 수 있음

(9) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(10) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시환경정비사업	-	도시환경정비사업조합	-	-
변경	도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	서울주택도시개발공사 삼성물산 주식회사	568세대 (기존:444/신축:1,012)	-

- ※ 기존 세대수는 흑석2구역 재정비촉진계획 결정 당시(2008.9.11.) 현황임

(11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

(12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

(13) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

(14) 생태면적률(변경)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 물순환, 수리·수문	건축유형별 기준 적용	○	• 생태면적률은 30% 이상으로 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 적용	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내부는 주거 및 상업시설이 혼재한 지역으로 개별 조정수목이 일부 식재되어 있는 것 이외에는 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	• 대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
3. 토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	• 대상지는 용도지역상 제2종일반 주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반 주거지역 및 준주거지역에 해당됨	• 용도지역 변경 없음 • 대상지는 택지(62.8%) 및 정비기반시설용지(37.2%)로 계획	-
4. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 본 대상지는 일부 경사면이 있으나 대부분 평탄한 지형이며, 대상지 및 주변지역은 주거, 상업의 복합적 도시 형태를 이루고 있음 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 • 지형변동 비율 미미함 • 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 • 지형에 순응한 계획 수립 • 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
5. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	• 서울시 도시생태현황도상 비오름유형평가 4, 5 등급으로 조사됨	• 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
6. 일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북측변은 주거지 및 근린생활시설이 입지하고 있어 일부 일조영향이 있을 것으로 판단됨	• 본 건축물은 관련법령에 의거 건물높이, 배치계획 등을 통하여 일조영향을 최소화할 수 있도록 할 것임	-
7. 바람	바람길 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
8. 열	열환경 영향 최소화	○	• 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변 지역에 열섬현상이 발생 할 수 있음	• 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
9. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	• 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	• 방진망 등 비산먼지 저감 시설을 설치	-
	온실가스 저감	○	• 유입인구의 증가로 온실가스 증가	• 환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
10. 수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	• 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	• 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
11. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	에너지사용량 증가	- 청정연료 사용 - 에너지절약형 설계기법 도입 - 신재생에너지 설비 도입을 검토	-
12. 경관	Skyline보전	○	대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역으로 주거지 및 상업지 혼재 지역이며, 개별 조경식재 이외의 별도 녹지공간은 없는 것으로 조사되었음	- 건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 - 사업대상지와 주변과 조화로운 스카이라인을 형성	-
	조망권 확보	○	주변지역의 조망권 보호 필요	녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
13. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	대상지 주변으로 한강, 서달산, 효사정공원 등이 위치하고 있음	- 조경공간 내 자연 · 인공지반 등 녹지 공간 최대확보 - 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
14. 보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	대상지 주변으로 현충로, 흑석로 및 서달로 등과 인접하여 연결되며, 지하철 9호선 흑석역이 인접하여 위치	- 보행동선이 단절되지 않도록 공원·녹지·공공공지 등 녹지공간과 연계된 보행 동선계획 - 보행자통행이 많은 학교시설, 공공청사 등의 공공편익시설 주변으로 동선을 계획하여 이용자의 편리성·안전성 확보	-
	자전거전용 도로 계획수립	○	현행 자전거 도로 없음	주변 개발계획과 연계한 자전거 도로 계획 수립	-
	자전거보관소	○	-	공동주택 단지내 자전거보관소 설치	-
15. 소음·진동	소음환경 기준이하	○	- 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 - 도로에 의한 교통소음 영향	- 환경기준 이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 - 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
16. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-

(15) 건축계획(변경)

구 분		내 용		비 고
		기 정	변 경	
구역면적(㎡)		45,229.00	45,229.00	
대지면적(㎡)		25,725.00	24,811.00	특별건축구역
용적률 산정용 연면적(㎡)		-	148,856.80	
건축면적(㎡)		13,961.00	12,966.31	
용적률(%)		400	599.96	
건폐율(%)		54.30	52.26	
조경면적비율(%)		25	15.96	
주차대수	지상	5대	-	
	지하	1,023대	2,348대	
	계	1,028대	2,348대	

다) 지구단위계획 결정에 관한 사항(변경) : 제Ⅱ장 참조

3) 흑석3구역(주택재개발사업)(변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

(1) 토지이용계획(변경없음)

(2) 도시계획시설 설치계획(변경)

□ 도로 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	1	20~23 (15~20)	집산 도로	906 (502)	흑석동 25-21	흑석동 산63-100	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	
기정	중로	1	30	20	집산 도로	488 (11)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,3 ,8,9구역
변경	중로	1	30	20~22 (20)	집산 도로	488 (11)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,3 ,8,9구역
기정	중로	3	31	12	국지 도로	821 (228)	흑석동 (흑석동 산63-100)	상도동 (흑석동 257-129)	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3 구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	278	흑석동 76-171	흑석동 257-58	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3 구역
기정	소로	2	3	8	국지 도로	108 (91)	흑석동 67-207	흑석동 75-33	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3,4구 역
기정	소로	1	3	6	국지 도로	73	흑석동 소로1-1	흑석동 76-73	일반 도로	-	서고 제407호 (13.12.5)	흑석3 구역

※ ()는 흑석3재정비촉진구역에 해당함

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-30	중로1-30	• 폭원 일부 확장 -B=20→20~22	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등 을 고려하여 도로 확폭 (흑석3구역 변경사항 없음)

- ☐ 공원 결정 조서(변경없음)
☐ 공공공지 결정 조서(변경없음)
☐ 학교 결정 조서(변경없음)
☐ 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

- (3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
 (4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
 (5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
 (6) 정비사업 시행계획(변경없음)
 (7) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
 (8) 생태면적률(변경없음)
 (9) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)
 (10) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
 (11) 건축계획(변경없음)

4) 흑석4구역(주택재개발사업) (변경)

- 가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)
 나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)
 (1) 토지이용계획(변경없음)
 (2) 도시계획시설 설치계획(변경)
☐ 도로 결정 조서(변경없음)
☐ 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	12,634.9 (550.7)	감)19.5	12,615.4 (550.7)	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 1,2,4,5,9구역
기정	②	-	근린 공원	흑석동 69-163번지 일대	10,240.9 (3,069.8)	-	10,240.9 (3,069.8)	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 3,4구역
기정	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,096,155.8 (1,589.4)	-	1,096,155.8 (1,589.4)	서고 제321호 (09.8.27)	흑석 3,4,6,11구역, 13존치 관리구역

※ ()는 흑석4재정비촉진구역에 해당함

※ 근린공원① 기정 면적은 서울시고시 제2023-207호(2023.05.25.) 반영

－ 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	-	근린공원	• 근린공원 축소(감 19.5㎡) -면적:12,634.9㎡→12,615.4㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공원면적 변경 (흑석4구역 변경사항 없음)

- 학교 결정 조서(변경없음)
□ 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

- (3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
(5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
(6) 정비사업 시행계획(변경없음)
(7) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
(8) 생태면적률(변경없음)
(9) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)
(10) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
(11) 건축계획(변경없음)

5) 흑석5구역(주택재개발사업) (변경)

- 가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)
나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)
(1) 토지이용계획(변경없음)
(2) 도시계획시설 설치계획(변경)
□ 도로 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로	996 (180)	흑석동 25~21	흑석동 산63~100	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3,4,5, 6,9 구역
기정	중로	2	1	15~18 (1~15)	집산 도로	532 (180)	흑석동 183~17	흑석동 41~15	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석1,2,5 구역
변경	중로	2	1	15~20 (1~15)	집산 도로	532 (180)	흑석동 183~17	흑석동 41~15	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석1,2,5 구역
기정	중로	2	5	15	국지 도로	144 (37)	흑석동 335~4	흑석동 288~3	일반 도로	-	서고 196호 (12.7.26)	흑석5,11구 역
기정	소로	3	1	6	국지 도로	29	흑석동4	흑석동 54~8	일반 도로	-	서고 439호 (03.12.30)	흑석5 구역

※ ()는 흑석5재정비촉진구역에 해당함

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	• 폭원 일부 확장 -B=15~18→15~20	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등을 고려하여 도로 확폭 (흑석5구역 변경사항 없음)

□ 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	12,634.9 (43.2)	감)19.5	12,615.4 (43.2)	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 1,2,4,5,9구역
기정	②	-	어린이 공원	흑석동 54-28번지일대	2,163.5 (1,904.5)	-	2,163.5 (1,904.5)	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 1,5구역

※ ()는 흑석5재정비촉진구역에 해당함

※ 근린공원① 기정 면적은 서울시고시 제2023-207호(2023.05.25.) 반영

- 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	-	근린공원	• 근린공원 축소(감 19.5㎡) -면적:12,634.9㎡→12,615.4㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공원면적 변경 (흑석5구역 변경사항 없음)

□ 공공청사 결정 조서(변경없음)

- (3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
 (4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
 (5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
 (6) 정비사업 시행계획(변경없음)
 (7) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
 (8) 생태면적률(변경없음)
 (9) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)
 (10) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
 (11) 건축계획(변경없음)

6) 흑석6구역(주택재개발사업)(변경없음)

7) 흑석7구역(주택재개발사업)(변경)

- 가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)
 나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)
 (1) 토지이용계획(변경없음)

(2) 도시계획시설 설치계획(변경)

□ 도로 결정 조서(변경)

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 (-)	한강대교남단	이수교	일반 도로	-	건고14 (77.1.31)	흑석1,2,7,11 구역
기정	중로	1	2	20~23 (4~10)	집산 도로	251 (136)	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,7구역
변경	중로	1	2	21.5~26 (4~10)	집산 도로	251 (136)	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,7구역
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	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	3	49	6~8	국지 도로	80	흑석동 143-122	흑석동 143-118	일반 도로	-	-	흑석7구역

※ ()는 흑석7재정비촉진구역에 해당함

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-2	중로1-2	• 폭원 일부 확장 -B=20~23→21.5~26	• 흑석2구역 주변지역 교통흐름 개선 및 흑석2구역 공동주택부지 진출입 등을 고려하여 도로 확폭 (흑석7구역 변경사항 없음)

- 공원 결정 조서(변경없음)
- 녹지 결정 조서(변경없음)
- 공공청사 결정 조서(변경없음)
- 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

(3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

(5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(6) 정비사업 시행계획(변경없음)

- (7) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
- (8) 생태면적률(변경없음)
- (9) 가구 및 확지에 관한 계획(변경없음)
- (10) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
- (11) 건축계획(변경없음)

8) 흑석8구역(주택재개발사업)(변경)

- 가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)
- 나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)
 - (1) 토지이용계획(변경없음)
 - (2) 도시계획시설 설치계획(변경)
 - 도로 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	30	20	집산 도로	488 (217)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,3,8,9구 역
변경	중로	1	30	20~22 (20)	집산 도로	488 (217)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,3,8,9구 역

※ ()는 흑석8재정비촉진구역에 해당함

－ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-30	중로1-30	• 폭원 일부 확장 -B=20→20~22	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 교통흐름 개선 등을 고려하여 도로 확폭 (흑석8구역 변경사항 없음)

- 공원 결정 조서(변경없음)
- 녹지 결정 조서(변경없음)
- 학교 결정 조서(변경없음)
- 도서관 결정 조서(변경없음)

- (3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
- (4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
- (5) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
- (6) 정비사업 시행계획(변경없음)
- (7) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
- (8) 생태면적률(변경없음)
- (9) 가구 및 확지에 관한 계획(변경없음)
- (10) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

(11) 건축계획(변경없음)

9) 흑석9구역(주택재개발사업)(변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

(1) 토지이용계획(변경없음)

(2) 도시계획시설 설치계획(변경)

□ 도로 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	1	20~23 (5)	집산 도로	996 (219)	흑석동 25-21	흑석동 산63-100	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석3,4,5,6,9 구역
기정	중로	1	30	20	집산 도로	488 (91)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,3,8,9구 역
변경	중로	1	30	20~22 (20)	집산 도로	488 (91)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,3,8,9구 역
기정	소로	3	2	6	국지 도로	152 (74)	흑석동 86-1	흑석동 93-203	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석9구역
기정	소로	3	4	4	국지 도로	55 (26)	흑석동 332-1	흑석동 225-35	일반 도로	-	-	흑석9구역 흑석6준치관리
기정	소로	3	5	4	국지 도로	36 (30)	흑석동 332-3	흑석동 97-22	일반 도로	-	-	흑석9구역 흑석6준치관리

※ ()는 흑석9재정비촉진구역에 해당함

- 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-30	중로1-30	• 폭원 일부 확장 -B=20→20~22	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 교통흐름 개선 등을 고려하여 도 로 확폭 (흑석9구역 변경사항 없음)

□ 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	12,634.9 (10,513.0)	감)19.5	12,615.4 (10,513.0)	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 1,2,4,5,9구역

※ ()는 흑석9재정비촉진구역에 해당함

※ 근린공원① 기정 면적은 서울시고시 제2023-207호(2023.05.25.) 반영

- 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	-	근린공원	• 근린공원 축소(감 19.5㎡) -면적:12,634.9㎡→12,615.4㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공원면적 변경 (흑석9구역 변경사항 없음)

- ☐ 학교 결정 조서(변경없음)
- ☐ 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

- (3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
- (4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
- (5) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
- (6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
- (7) 정비사업 시행계획(변경없음)
- (8) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)
- (9) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)
- (10) 건축계획(변경없음)

- 10) 흑석10구역(주택재개발사업) (변경없음)
- 11) 흑석11구역(주택재개발사업) (변경없음)

서. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경후	
기 정	흑석재정비촉진지구	동작구흑석동 84-10번지일대	901,990.8	-	901,990.8	

2) 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경후		
총 계			901,990.8	-	901,990.8	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	867,221.6	증)839.0	868,060.6	96.2	
		제1종일반주거지역	154,492.0	-	154,492.0	17.1	

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경후		
		제2종일반주거지역(7층)	224,754.9	감)491.0	224,263.9	24.9	
		제2종일반주거지역	472,055.2	증)1,306.5	473,361.7	52.5	
		제3종일반주거지역	15,919.5	증)23.5	15,943.0	1.8	
	준주거지역		34,769.2	감)839.0	33,930.2	3.7	

□ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	-	2종일반주거지역 (7층)	준주거지역	33,930.2 [감] 646.0]	-	도시계획시설(도로, 공공청사), 우체국 확보 등에 따른 용도지역 변경
-	-	2종일반주거지역		33,930.2 [감] 1,867.0]	-	도시계획시설(도로, 공공청사), 우체국 확보 등에 따른 용도지역 변경
-	-	준주거지역	2종일반주거지역 (7층)	224,263.9 [감] 155.0]	-	도시계획시설(도로) 확보 등에 따른 용도지역 변경
			2종일반주거지역	473,361.7 [감] 3,173.5]	-	도시계획시설(도로, 공원) 확보 등에 따른 용도지역 변경
			3종일반주거지역	15,943.0 [감] 23.5]	-	도시계획시설(도로) 확보 등에 따른 용도지역 변경

※ 흑석2재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

3) 용도지구 결정조서 : 변경없음

4) 도시계획시설 결정조서(변경)

가) 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

(가) 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	29	5,336	78,236.0	7	2,668	44,584.3	11	1,712	24,101.0	11	956	9,550.7
	변경	29	5,373	80,112.6	7	2,668	45,438.2	10	1,692	24,410.0	12	1,013	10,264.4
대로	기정	1	341	1,010.7	1	341	1,010.7	-	-	-	-	-	-
	변경	1	341	1,010.7	1	341	1,010.7	-	-	-	-	-	-
중로	기정	13	3,449	63,000.4	3	1,735	36,838.6	6	1,241	20,261.0	4	473	5,900.8
	변경	14	3,506	65,049.0	3	1,735	37,692.5	6	1,241	20,742.0	5	530	6,614.5
소로	기정	15	1,546	14,224.9	3	592	6,735.0	5	471	3,840.0	7	483	3,649.9
	변경	14	1,526	14,052.9	3	592	6,735.0	4	451	3,668.0	7	483	3,649.9

(나) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	대로	1	43	35	주간선 도로	2,000 (341)	한강대교남단	이수교	일반 도로	건교14 (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)	흑석3,4,5,6,9구역
기정	중로	1	2	20~23	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,7구역
변경	중로	1	2	21.5~26	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
변경	중로	1	30	20~22	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
변경	중로	2	1	15~20	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	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
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 (흑석동 183-6)	상도동	일반 도로	서고 307호 (08.9.11)	흑석1존치관리 흑석10구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	278	흑석동 76-171	흑석동 257-58	일반 도로	서고 307호 (08.9.11)	흑석3구역

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	소로	1	2	10	국지 도로	241	흑석동 198-90	흑석동 204-171	일반 도로	서고 196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	소로	1	3	6	국지 도로	73	흑석동 소로1-1	흑석동 76-73	일반 도로	서고 제407호 (13.12.5)	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 제2020-35호 (20.1.23)	흑석1구역
변경	중로	3	A	12	국지 도로	57	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	서고 제2020-35호 (20.1.23)	흑석1,2구역
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
기정	소로	3	4	4	국지 도로	55	흑석동 332-1	흑석동 225-35	일반 도로	-	흑석9구역 흑석6존치관리
기정	소로	3	5	4	국지 도로	36	흑석동 332-3	흑석동 97-22	일반 도로	-	흑석9구역 흑석6존치관리
기정	소로	3	6	6	국지 도로	155	흑석동 288-5	흑석동 294-1	일반 도로	서고 제91호 (20.3.5)	흑석11구역
기정	소로	3	49	6~8	국지 도로	80	흑석동 143-122	흑석동 143-118	일반 도로	-	흑석7구역
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

※ ()는 흑석재정비촉진지구에 해당

※ 변경되는 소로2-6호선은 향후 사업진행시 흑석1구역과의 협의 필요

□ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-2	중로1-2	• 폭원 확장 -B=20~23→21.5~26	• 흑석2구역 주변지역 교통흐름 개선 및 공동주택부지 진출입 등을 고려하여 도로 확폭
중로1-30	중로1-30	• 폭원 일부 확장 -B=20→20~22	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등을 고려하여 도로 확폭
중로2-1	중로2-1	• 폭원 일부 확장 -B=15~18→15~20	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등을 고려하여 도로 확폭
소로2-6	중로3-A	• 폭원 확장 및 연장 증가 -L=20→57 / -B=8→12	• 흑석2구역(종교시설, 공동주택부지), 유보지 진출입 및 보도 조성을 위한 도로 확폭 및 위치 조정

(2) 주차장 : 변경없음

(3) 철도 : 변경없음

나) 공간시설(변경)

(1) 공 원

(가) 공원 총괄표

구분	개소	면적(㎡)			비고
	변경	기정	증감	변경 후	
합 계	13	58,173.7	감)1,912.0	56,261.7	
어린이공원	2	2,825.5	-	2,825.5	
소공원	4	2,230.9	-	2,230.9	
근린공원	5	47,614.3	감)19.5	47,594.8	
문화공원	2	5,503.0	감)1,892.5	3,610.5	

(나) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	-	문화 공원	흑석동 105번지일대	3,786.0	감)1,837.5	1,948.5	서고 제307호 (08.9.11)	흑석2구역
변경	②	-	문화 공원	흑석동 51-8번지일대	1,717.0	감)55	1,662.0	서고 제35호 (20.1.23)	흑석1구역
변경	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	12,634.9	감)19.5	12,615.4	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 1,2,4,5,9구역
기정	②	-	근린 공원	흑석동 69-163번지 일대	10,240.9	-	10,240.9	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 3,4구역
기정	②	-	어린이 공원	흑석동 54-28번지일대	2,163.5	-	2,163.5	서고 제307호 (08.9.11)	흑석 1,5구역
기정	-	물새 어린이공원	어린이 공원	흑석동 105번지 일대	662.0	-	662.0	서고 제79호 (80.3.3)	흑석12 존치관리구역
기정	①	-	소공원	흑석동 231-31번지 일대	1,420.1	-	1,420.1	서고 제307호 (08.9.11)	흑석8구역
기정	③	-	소공원	흑석동 339-4번지일대	254.8	-	254.8	서고 제307호 (08.9.11)	흑석6구역
기정	⑦	-	소공원	흑석동 186-135번지 일대	442.0	-	442.0	서고 제128호 (12.5.17)	흑석2 존치관리구역
기정	⑧	-	소공원	흑석동 198-90번지 일대	114.0	-	114.0	서고 제196호 (12.7.26)	흑석 10구역
기정	⑬	노량진 근린공원	근린 공원	대방동, 본동 노량진동 일대	415,610.0 (1,542.0)	-	415,610.0 (1,542.0)	총고 제208호 (40.3.12)	흑석 10구역

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,096,155.8 (16,509.5)	-	1,096,155.8 (16,509.5)	서고 제321호 (09.8.27)	흑석 3,4,6,11구역, 13존치 관리구역
기정	-	용봉정 근린공원	근린 공원	흑석동 본동 일대	82,997.0 (6,687.0)	-	82,997.0 (6,687.0)	총고 제208호 (40.3.12)	흑석7구역

※ ()는 흑석재정비촉진지구내 면적임

※ 서울특별시고시 제2020-35호(20.1.23)로 최초결정된 문화공원② 기정 면적 오기 정정(1,673㎡→1,717㎡)

※ 문화공원① 기정 면적은 서울시고시 제2020-35호(2020.01.23.) 반영

※ 근린공원① 기정 면적은 서울시고시 제2023-207호(2023.05.25.) 반영

□ 변경사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	-	문화공원	• 문화공원 축소(감 1,837.5㎡) -면적:3,786㎡→1,948.5㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공원면적 변경
②	-	문화공원	• 문화공원 축소(감 55㎡) -면적:1,717㎡→1,662㎡	• 흑석2구역과 연결되는 소로의 위치 및 폭원 변경에 따른 면적 변경
①	-	근린공원	• 근린공원 축소(감 19.5㎡) -면적:12,634.9㎡→12,615.4㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공원면적 변경

(2) 공공공지

(가) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공공공지	흑석동 225-44번지일대	189.0	감)189.0	-	서고 제307호 (08.9.11)	흑석2구역
폐지	②	공공공지	흑석동 97-2번지일대	373.0	감)373.0	-	서고 제307호 (08.9.11)	흑석2구역
폐지	③	공공공지	흑석동 97-38번지일대	114.0	감)114.0	-	서고 제307호 (08.9.11)	흑석2구역
기정	⑤	공공공지	흑석동 339-3번지	491.6	-	491.6	서고 제307호 (08.9.11)	흑석6구역
기정	⑥	공공공지	흑석동 257번지일대	4,208.9	-	4,208.9	서고 제307호 (08.9.11)	흑석3구역
기정	⑦	공공공지	흑석동 198-52번지일대	96.0	-	96.0	서고 제128호 (12.5.17)	지구단위 계획구역

□ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:189㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지
②	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:373㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지
③	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:114㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지

(3) 녹지 : 변경없음

다) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사(변경)

(가) 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공청사	-	흑석동 39-2일대	741.1	-	741.1	서고 제439호 (03.12.30)	주민센터 (흑석5구역)
기정	②	공공청사	-	흑석동 177-32일대	332.7	-	332.7	서고 제307호 (08.9.11)	파출소 (흑석7구역)
기정	⑤	공공청사	-	흑석동 335-7일대	424.8	-	424.8	서고 제196호 (12.7.26)	파출소 (흑석11구역)
기정	⑥	공공청사	-	흑석동 38-58일대	2,509.1	-	2,509.1	서고 제479호 (21.9.2)	-

(나) 공공청사/사회복지시설 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
변경	④	공공청사	흑석동54-152 번지일대	1,941.0	감)356	1,585.0	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석2구역/ 공공청사, 사회복지시설 증복결정
신설	⑥	사회복지시설		-	증)1,585.0	1,585.0		

※ 공공청사/사회복지시설 부지는 서울특별시로 귀속되어 서울특별시장이 운영 및 관리하며, 준공 후에는 합의서에 따름

※ 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의서는 준공 전까지 확정하여 반영 예정임

□ 공공청사/사회복지시설 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사 사회복지시설	공공청사 부지 축소 및 공공청사, 사회복지시설 중복결정	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따라 공공청사 부지면적 축소 • 흑석2구역내 현황 흑석복지센터의 이전 배치 필요 • 도시계획시설 중복결정을 통해 공공청사, 사회복지시설 통합배치 및 토지이용 효율성 제고
⑥	사회복지시설	-면적 : 1,585.0㎡	

□ 공공청사/사회복지시설 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이) 결정

건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
60% 이하	400% 이하 (500% 이하)1)	50m2) 이하	준주거지역

- 1) 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항제3호 및 「공공주택 특별법」 영 제35조제1항제2호에 따라 추후
市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획시 적용함
2) 「건축법」 제84조에 의한 건축물 높이 산정방법 준용

□ 공공청사/사회복지시설 공간적 범위 결정

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	공간적 범위	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	④	공공청사	흑석동54-152 번지일대	지하2층~ 지상4층	-	증)1,585	1,585.0	-	흑석 2구역
신설	⑥	사회복지시설		지하2층~ 지상4층	-	증)1,585	1,585.0	-	흑석 2구역

※ 市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획은 추후 공공주택 통합심의위원회에서 확정 후 반영

－ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	공공청사·사회복지시설 공간적 범위 결정	공공주택 복합화 사업을 위하여 도시계획시설(공공청사·사회복지시설) 공간적 범위 결정
⑥	사회복지 시설	- 높이 : 지하2층~지상4층 - 수평투영면적 : 1,585㎡	

(2) 문화시설/사회복지시설 : 변경없음

(3) 사회복지시설 : 변경없음

(4) 학교 : 변경없음

(5) 도서관 : 변경없음

라) 방재시설 : 변경없음

마) 유통 및 공급시설

□ 열공급설비 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	①	열공급 설비	-	흑석동105 번지일대	3,786.0	감)3,786.0	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2구역

□ 열공급설비 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	열공급설비	• 열공급설비 폐지 -면적:3,786㎡→0㎡	• 흑석1구역 내 공원부지 제척(' 20.1.23) 및 금회 흑석2구역 공원면적 축소에 따른 시설 효용성 감소로 인해 열공급설비 폐지

5) 지구단위계획구역 결정(변경)

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	흑석 지구단위계획구역	흑석동 186-19번지 일대	26,841.0	-	26,841.0	주민참여형 재생사업
신설	흑석2 지구단위계획구역	흑석동 99-3번지 일대	-	증)45,229	45,229.0	
기정	흑석9 지구단위계획구역	흑석동 90번지 일대	94,614.2	-	94,614.2	
기정	흑석11 지구단위계획구역	흑석동 304번지 일대	89,332.5	-	89,332.5	

－ 변경 사유서

구 역 명	변경내용	변경사유
흑석2 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 지정	• 「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 정비사업 완료 후에는 해당 지역을 지구단위계 획으로 관리해야 하는 사항으로 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

II. 흑석2구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신 설	흑석2재정비촉진구역 지구단위계획구역	흑석동99-3 번지 일대	-	증)45,229	45,229	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
총계		45,229.0	-	45,229.0	100.0
주거 지역	소계	45,229.0	-	45,229.0	100.0
	제1종일반주거지역	-	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층)	4,125.0	감)491.0	3,634.0	8.0
	제2종일반주거지역	11,646.0	증)1,306.5	12,952.5	28.7
	제3종일반주거지역	423.0	증)23.5	446.5	1.0
	준주거지역	29,035	감)839.0	28,196.0	62.3

－ 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	-	2종일반주거지역 (7층)	준주거지역	28,196.0 [감] 646.0]	-	도시계획시설(도로, 공공청사), 우체국 확보 등에 따른 용도지역 변경
-	-	2종일반주거지역		28,196.0 [감] 1,867]	-	도시계획시설(도로, 공공청사), 우체국 확보 등에 따른 용도지역 변경
-	-	준주거지역	2종일반주거지역 (7층)	3,634.0 [감] 155.0]	-	도시계획시설(도로) 확보 등에 따른 용도지역 변경
			2종일반주거지역	12,952.5 [감] 3,173.5]	-	도시계획시설(도로, 공원) 확보 등에 따른 용도지역 변경
			3종일반주거지역	446.5 [감] 23.5]	-	도시계획시설(도로) 확보 등에 따른 용도지역 변경

※ 흑석2재정비촉진구역 토지이용계획 변경에 따른 변경

나. 기반시설 결정(변경)조서

□ 도로 결정 조서(변경)

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	1	2	20~23 (14~16)	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,7구역
변경	중로	1	2	21.5~26 (16~21.5)	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,7구역
기정	중로	1	30	20	집산 도로	488 (168)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,3,8,9 구역
변경	중로	1	30	20~22	집산 도로	488 (168)	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 2,3,8,9 구역
기정	중로	2	1	15~18	집산 도로	532 (240)	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 1,2,5 구역
변경	중로	2	1	15~20	집산 도로	532 (240)	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석 1,2,5 구역
기정	소로	2	6	8	국지 도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고 제2020-35호 (20.1.23)	흑석 1구역
변경	중로	3	A	12	국지 도로	57 (40)	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	서고 제2020-35호 (20.1.23)	흑석 1,2구역

※ () 는 흑석2재정비촉진구역에 해당함

※ 변경되는 소로2-6호선은 향후 사업진행시 흑석1구역과의 협의 필요

- 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-2	중로1-2	• 폭원 확장 -B=20~23→21.5~26	• 흑석2구역 주변지역 교통흐름 개선 및 공동주택부지 진출입 등을 고려하여 도로 확폭
중로1-30	중로1-30	• 폭원 일부 확장 -B=20→20~22	• 흑석2구역 내 기존 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등 을 고려하여 도로 확폭
중로2-1	중로2-1	• 폭원 확장 -B=15~18→15~20	• 흑석2구역 내 공공공지 폐지 및 주변지역 교통흐름 개선 등을 고 려하여 도로 확폭
소로2-6	중로3-A	• 폭원 확장 및 연장 증가 -L=20→57 / -B=8→12	• 흑석2구역(종교시설, 공동주택부지), 유보지 진출입 및 보도 조성 을 위한 도로 확폭 및 위치 조정

□ 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	①	-	문화 공원	흑석동105 번지일대	3,786.0	감)1,837.5	1,948.5	서고 제2008-307호 (08.9.11)	
변경	①	-	근린 공원	흑석동58-11 번지일대	12,634.9 (1,116.0)	감)19.5	12,615.4 (1,096.5)	서고 제2008-307호 (08.9.11)	흑석1,2,4,5,9 구역

※ () 는 흑석2재정비촉진구역에 해당함

※ 문화공원① 기정 면적은 서울시고시 제2020-35호(2020.01.23.) 반영

※ 근린공원① 기정 면적은 서울시고시 제2023-207호(2023.05.25.) 반영

- 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	시설의 종류	변경내용	변경사유
①	-	문화공원	• 문화공원 축소(감 1,837.5㎡) -면적:3,786㎡→1,948.5㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 면적 감소
①	-	근린공원	• 근린공원 축소(감 19.5㎡) -면적:12,634.9㎡→12,615.4㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 면적 감소

□ 공공공지 결정 조서(변경)

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
폐지	①	공공공지	흑석동225-44번지일대	189.0	감)189.0	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	
폐지	②	공공공지	흑석동97-2번지일대	373.0	감)373.0	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	
폐지	③	공공공지	흑석동97-38번지일대	114.0	감)114.0	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	

- 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:189㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지
②	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:373㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지
③	공공공지	• 공공공지 폐지 -면적:114㎡→0㎡	• 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따른 공공공지 폐지

□ 공공청사/사회복지시설 결정 조서(변경)

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
변경	④	공공청사	흑석동 54-152 번지일대	1,941.0	감)356	1,585.0	서고 제2008-307호 (08.9.11)	공공청사, 사회복지시설 중복결정
신설	⑥	사회복지시설		-	증)1,585.0	1,585.0	-	

※ 공공청사/사회복지시설 부지는 서울특별시로 귀속되어 서울특별시장이 운영 및 관리하며, 준공 후에는 합의서에 따름

※ 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의서는 준공 전까지 확정하여 반영 예정임

－ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	- 공공청사 부지 축소 및 공공청사, 사회복지시설 중복결정 -면적 : 1,585.0㎡	- 흑석2구역 토지이용계획 변경에 따라 공공청사 부지 면적 축소 - 흑석2구역내 현황 흑석복지센터의 이전 배치 필요 - 도시계획시설 중복결정을 통해 공공청사, 사회복지시설 통합배치 및 토지 이용 효율성 제고
⑥	사회복지시설		

□ 공공청사/사회복지시설 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이) 결정

건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
60% 이하	400% 이하(500% 이하)1)	50m2) 이하	준주거지역

1) 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항제3호 및 「공공주택 특별법」 영 제35조제1항제2호에 따라 추후 市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획시 적용함

2) 「건축법」 제84조에 의한 건축물 높이 산정방법 준용

□ 공공청사/사회복지시설 공간적 범위 결정

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	공간적 범위	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	④	공공청사	흑석동 54-152 번지일대	지하2층~ 지상4층	-	증)1,585	1,585.0	-	
신설	⑥	사회복지시설		지하2층~ 지상4층	-	증)1,585	1,585.0	-	

※ 市 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획은 추후 공공주택 통합심의위원회에서 확정 후 반영

－ 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	- 공공청사·사회복지시설 공간적 범위 결정 - 높이 : 지하2층~지상4층 - 수평투영면적 : 1,585㎡	공공주택 복합화 사업을 위하여 도시계획시설(공공청사·사회복지시설) 공간적 범위 결정
⑥	사회복지시설		

- 학교 결정 조서(변경없음)
□ 열공급설비 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
폐지	①	열공급 설비	-	흑석동105 번지일대	3,786.0	감)3,786.0	-	서고 제2008-307호 (08.9.11)	

- 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	열공급설비	• 열공급설비 폐지 -면적:3,786㎡→0㎡	• 흑석1구역 내 공원부지 제척(' 20.1.23) 및 금회 흑석2구역 공원면적 축소에 따른 시설 효용성 감소로 인해 열공급설비 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획 지	소 계	27,879.0	증)530.0	28,409.0	100.0	
	2-1	4,974.0	증)19,837.0	24,811.0	87.3	주상복합
	2-2	20,751.0	감)20,751.0	-	-	
	2-3	1,941.0	감)356.0	1,585.0	5.6	공공청사, 사회복지시설
	2-4	213.0	-	213.0	0.7	학교(의료)
	2-5	-	증)745.0	745.0	2.6	종교시설
	2-6	-	증)678.0	678.0	2.4	종교시설
	2-7	-	증)377.0	377.0	1.3	우체국

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)

□ 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

구분	명칭	용도	비고
주용도	획지 2-1	·주상복합	
	획지 2-3	·공공청사, 사회복지시설	
	획지 2-4	-	메디컬센터 정형화
	획지 2-5	·종교시설	
	획지 2-6	·종교시설	
	획지 2-7	·우체국	

※ 건축물의 용도에 관한 사항은 재정비촉진계획에서 정한 주된 용도에 따른다.

□ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분	건폐율	비고
획지 2-1	60% 이하	주상복합
획지 2-3	60% 이하	공공청사, 사회복지시설
획지 2-4	-	메디컬센터 정형화
획지 2-5	60% 이하	종교시설
획지 2-6	60% 이하	종교시설
획지 2-7	60% 이하	우체국

○ 용적률 계획

구분	용적률			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
획지 2-1	388.41%	-	600% ¹⁾	주상복합
획지 2-3	-	-	400% (500%) ²⁾	공공청사, 사회복지시설
획지 2-4	-	-	-	메디컬센터 정형화
획지 2-5	-	-	400%	종교시설
획지 2-6	-	-	400%	종교시설
획지 2-7	-	-	400%	우체국

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 공공재개발사업 시행에 따른 법적상한초과용적률 적용함

2) 「서울특별시 도시계획조례」 제51조제2항제3호 및 「공공주택 특별법」 영 제35조제1항제2호에 따라 시 정비기금을 활용한 공공주택 복합화(공공주택, 공공청사, 사회복지시설) 계획시 적용함

○ 높이 계획

구분	높이기준	비 고
획지 2-1	최고 49층 이하 / 해발고도 185m 이하	주상복합
획지 2-3	50m 이하	공공청사, 사회복지시설
획지 2-4	-	메디컬센터 정형화
획지 2-5	관련 법령에 따름	종교시설
획지 2-6	관련 법령에 따름	종교시설
획지 2-7	관련 법령에 따름	우체국

※ 「건축법」 제84조에 의한 건축물 높이 산정방식을 따름

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	현충로변	· 폭원 10m · 흑석역 출입구와 연계, 오픈스페이스(진입광장) 설치로 가로활성화 유도	
	흑석로변	· 폭원 5m · 가로경관형성을 위해 이면도로변 건축한계선 계획	
벽면한계선	흑석로 서측변	· 폭원 6m 이상 · 4층 이상 주거동에 적용 · 지구통경축 확보	
	흑석로 남측변	· 폭원 10m 이상 · 4층 이상 주거동에 적용	

라. 경관계획(배치·형태 포함)

□ 건축물의 배치에 관한 사항

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	획지2-1	· 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 · 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장
건물 진출입구	가로활성화용도 설치구간	· 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치 · 흑석로변으로 건물 진출입구를 1개소 이상 확보

□ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	획지2-1	· 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 · 주변 건물과 조화를 유지 · 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려 · 물탱크, 냉난방시설 등 부속시설의 외부노출 지양
저층부외관	획지2-1	· 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 · 1층 개구부 높이 통일 · 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지2-1	· 외벽면 전체 페인트 마감 금지 · 원색계역 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	획지2-1	· 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 · 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 · 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

□ 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	획지2-1	· 통경축 확보
조명계획	획지2-1	· 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	획지2-1	· 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 · 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타사항에 관한 결정조서

□ 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비 고
전면공지	흑석로변	· 건축한계선 5m 구간 · 보도형 전면공지 조성 · 완화차로 설치를 위한 차도형 전면공지 일부 조성 가능	
공개공지	현충로변	· 건축한계선 10m 구간 · 개방형으로 설치(일부구간 필로티형)	
	흑석로변	· 남측 보행주출입구 · 개방형으로 설치(일부구간 필로티형) · 공개공지 최소 폭원 12m 이상	
공공보행통로	동서방향	· 대상지 북서측 주출입구~남동측 유보지 및 신설도로, 문화공원으로 연계 · 폭원 : 3~6m ※ 향후 유보지 개발시 공공보행통로 연결부 공공보행통로 폭원 3m 추가확보 검토 · 개방형 설치 권장(단, 필로티형 설치시 유효높이 6m 이상)	
	남북방향	· 흑석역~서달로와 연결 · 폭원 : 최소 6m 이상	입체적 공공보행통로

□ 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	흑석로변(흑석2구역)	· 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지
통행체계	흑석로	· 양방통행

□ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정한다.
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 증가되는 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 산정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

구 분	전체 세대수	분양 (조합원분양+일 반분양)	공적임대				공적임대 비율(%)	
			소계	공공임대주택		공공지원 민간임대	전체 세대수 대비	면적별 세대수 비율
				재개발의무 임대주택	국민주택규모 주택			
세대수	1,012	660	352	122	172	58	34.7	100.0
전용39㎡	80	21	59	37	22	-	5.8	16.8
전용59㎡	240	33	207	85	92	30	20.4	58.8
전용84㎡	319	233	86	-	58	28	8.5	24.4
전용98㎡	174	174	-	-	-	-	-	-
전용114㎡	194	194	-	-	-	-	-	-
전용170㎡	5	5	-	-	-	-	-	-

□ 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 물순환, 수리·수문	건축유형별 기준 적용	○	• 생태면적률은 30% 이상으로 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 적용	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내부는 주거 및 상업시설이 혼재한 지역으로 개별 조정수목이 일부 식재되어 있는 것 이외에는 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사되었음	• 대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 녹화 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
3. 토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	• 대상지는 용도지역상 제2종일반 주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반 주거지역 및 준주거지역에 해당됨	• 용도지역 변경 없음 • 대상지는 택지(62.8%) 및 정비기반시설용지(37.2%)로 계획	-
4. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	• 본 대상지는 일부 경사면이 있으나 대부분 평탄한 지형이며, 대상지 및 주변지역은 주거, 상업의 복합적 도시 형태를 이루고 있음 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토양발생 • 지형변동 비율 미미함 • 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 • 지형에 순응한 계획 수립 • 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
5. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 서울시 도시생태현황대상 비오톱유형평가 4, 5 등급으로 조사됨	• 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성	-
6. 일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 북측변은 주거지 및 근린생활시설이 입지하고 있어 일부 일조영향이 있을 것으로 판단됨	• 본 건축물은 관련법령에 의거 건물높이, 배치계획 등을 통하여 일조영향을 최소화할 수 있도록 할 것임	-
7. 바람	바람길 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
8. 열	열환경 영향 최소화	○	• 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변 지역에 열섬현상이 발생 할 수 있음	• 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
9. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	• 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	• 방진망 등 비산먼지 저감 시설을 설치	-
	온실가스 저감	○	• 유입인구의 증가로 온실가스 증가	• 환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
10. 수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	• 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	• 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
11. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	에너지사용량 증가	- 청정연료 사용 - 에너지절약형 설계기법 도입 - 신재생에너지 설비 도입을 검토	-
12. 경관	Skyline보전	○	대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역으로 주거지 및 상업지 혼재 지역이며, 개별 조경식재 이외의 별도 녹지공간은 없는 것으로 조사되었음	- 건축물 신축에 따른 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 - 사업대상지와 주변과 조화로운 스카이라인을 형성	-
	조망권 확보	○	주변지역의 조망권 보호 필요	녹지 공간 확보를 비롯한 녹색경관창출을 도모함	-
13. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	대상지 주변으로 한강, 서달산, 효사정공원 등이 위치하고 있음	- 조경공간 내 자연 · 인공지반 등 녹지공간 최대확보 - 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공	-
14. 보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	대상지 주변으로 현충로, 흑석로 및 서달로 등과 인접하여 연결되며, 지하철 9호선 흑석역이 인접하여 위치	- 보행동선이 단절되지 않도록 공원·녹지·공공공지 등 녹지공간과 연계된 보행 동선계획 - 보행자통행이 많은 학교시설, 공공청사 등의 공공편익시설 주변으로 동선을 계획하여 이용자의 편리성·안전성 확보	-
	자전거전용 도로 계획수립	○	현행 자전거 도로 없음	주변 개발계획과 연계한 자전거 도로 계획 수립	-
	자전거보관소	○	-	공동주택 단지내 자전거보관소 설치	-
15. 소음·진동	소음환경 기준이하	○	- 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 - 도로에 의한 교통소음 영향	- 환경기준 이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 - 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
16. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용도록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-

III. 2024년 제8차(' 24.11.27.) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
1	학교용지는 관련법에 따라 매입될 수 있도록 검토	- 학교용지 기부채납 관련사항은 「도시 재정비 촉진에 관한 특별법」 제11조제4항에 근거하여 기 결정된 재정비촉진계획상 '신설학교 공동부담 원칙' 을 준용하며, 2구역 부담면적에 따른 용적률 인센티브 적용하였음. - 신설학교 부담금 납부 관련사항은 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 전까지 서울시와 자치구의 협의를 통해 결정하겠음.	추후 반영
2	종교용지는 대상지 인접 도로에 최대한 접할 수 있도록 조정 검토	종교용지가 대상지 인접 도로(중로3-A)에 최대한 접할 수 있도록 선형 조정하였음.	반영

※ 다음 사항은 향후 건축위원회, 교통영향평가 등 개별심의 또는 정비사업 통합심의에서 적정 검토(반영) 여부가 논의될 수 있도록 할 것

[건축분야]			
3	대상지는 한강변 중점경관관리구역 및 주요 간선도로(혹석로, 현충로)에 인접한 지역으로서 대상지 경관을 개선할 수 있도록 스카이라이프(2개소) 설치 삭제 검토	주민의견 수렴 및 경관 검토 등을 통해 통합심의시 계획 반영 여부 결정하겠음.	추후 반영
	조화롭고 창의적인 건축물 건축을 위한 특별건축구역 지정 취지를 감안하여 203동과 204동을 1개 동으로 통합 가능 여부를 검토하고 최소 한 개동 이상은 특화된 디자인 계획 수립	204동 오피스텔 위치를 주거시설로 변경하고, 203동과 통합하여 주거디자인 특화동으로 구성하는 방안을 검토후 통합심의시 계획에 반영하겠음.	추후 반영
	건축물 상부는 주변과 조화를 이루면서 원경과 근경에서 특화될 수 있도록 계획하고 저층부는 위압감이 최소화될 수 있도록 계획 수립	- 건축물 상부는 주변과 조화를 이룰 수 있도록 특화 디자인 적용 및 특화 계획을 통해 개선하는 방안을 검토하고, - 연도형 주거배치를 변경하여 위압감을 없애는 방안을 검토 후 통합심의시 계획에 반영하겠음.	추후 반영
	연도형에 위치한 공동주택은 주동에 배치하고 주동에 위치한 오피스텔을 연도형에 배치하는 계획을 검토	204동 오피스텔을 201, 202동 하부에 계획하여 주거동과 일체화하고, 기존 39타입 위치의 세대들을 203동 통합디자인 주거동에 결합하는 방안을 통합심의시 검토하겠음.	추후 반영

구분	심의의견	조치계획	비고
※ 다음 사항은 향후 건축위원회, 교통영향평가 등 개별심의 또는 정비사업 통합심의에서 적정 검토(반영) 여부가 논의될 수 있도록 할 것			
	공공개방시설은 독립적인 진출입이 가능하도록하고 운영계획을 수립할 것	통합심의 시 공공개방시설 독립적 진입을 위해 전망대, 주민공동체 자원센터 등의 공공개방시설에 공공성 취지를 살릴 수 있는 수직 코어, 진입 동선, 별도 로비 등을 계획하여 반영하겠음.	추후 반영
	건축선 지정에 따른 공개공지 설치 기준의 적절성 재검토	통합심의 시 건축선 3M 후퇴부 면적 제외한 공개공지 면적 산정 기준 준수하겠음.	추후 반영
	공공보행통로는 인지성을 확보할 수 있도록 진입부 오픈스페이스 설치를 검토하고 이용성을 증대할 수 있는 방안(통로 녹지와 편의 공간 설치 등)을 마련	통합심의 시 공공보행통로 및 입체적 공공보행통로 진입부에 오픈 공간을 계획하고, 오픈 공간에 이용성을 높일 수 있는 방안을 검토하여 계획에 반영하겠음.	추후 반영
	공공보행통로와 입체적 공공보행통로는 자연스러운 동선으로 연결될 수 있도록 계획	통합심의 시 공공보행통로와 입체적 공공보행통로 교차부에 수직 이동 동선(계단 등)을 계획하여 반영하겠음.	추후 반영
[교통분야]			
3	현충로에서 대상지로 진출로 인한 교통 증가량 등을 확인하여 완화차로 필요 여부를 검토할 것	- 사업지에서 흑석로를 통해 현충로로 진출하는 교통량 증가분은 진출첨두시(08~09시) 좌회전 154대, 우회전 10대이며, 사업지 진출입 교통량으로 인한 주변가로 영향 최소화를 위해 현황 4차로(하행 직우1차로/상행 좌회전2차로, 우회전1차로)에서 사업지 측으로 완화차로 확보하여 5차로(하행 좌회전1차로, 직우1차로/상행 좌회전2차로, 우회전1차로)로 기 확보하였으며, - 해당 사항에 대해 통합심의시 재검토하겠음.	추후 반영
	단기안의 신설도로(15m)는 차도의 폭(5m)이 넓어 불법 주정차가 우려되므로 차도와 보도의 적정 폭을 재검토할 것	해당 사항에 대해 통합심의시 재검토하겠음.	추후 반영
	유보지 인접 도로의 단기적, 장기적 교통량을 면밀히 확인하여 (단기안: D-D', F-F', E-E') 적정 도로계획 수립할 것	통합심의시 검토하여 계획 수립하겠음.	추후 반영

IV. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「혹석 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

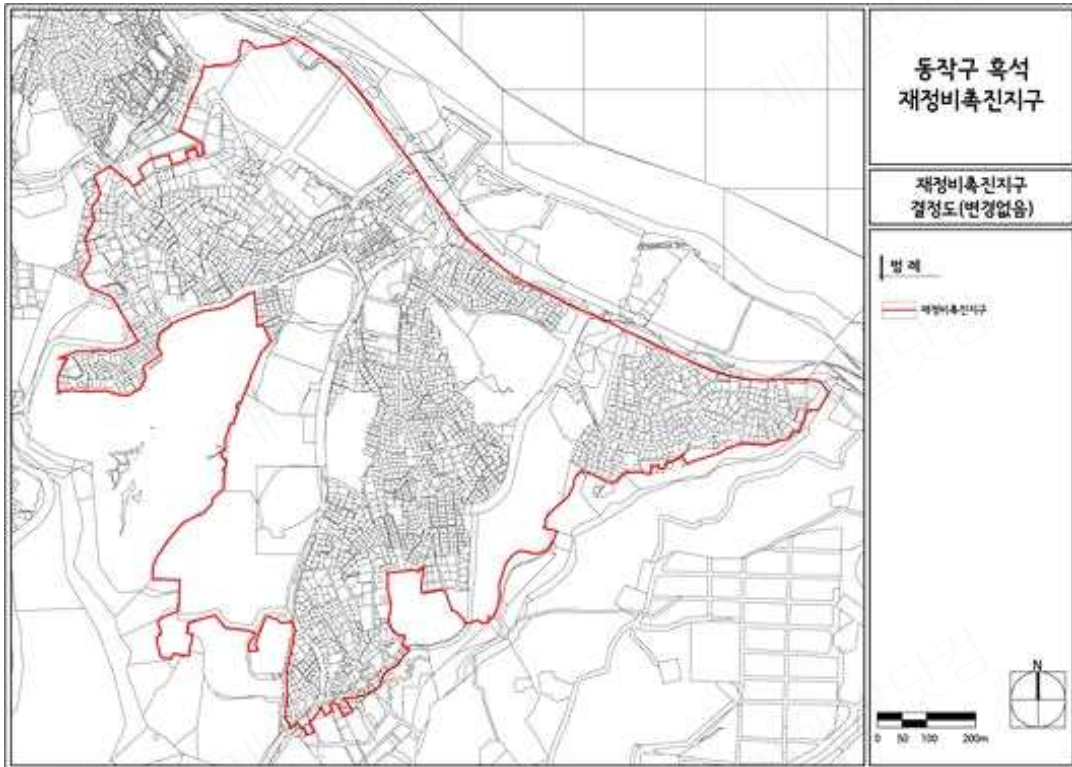
V. 관계도면 : 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 동작구 도시정비1과에 비치한 도면과 같음
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02-2133-7222) 및 동작구 도시정비1과(☎02-820-9264)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

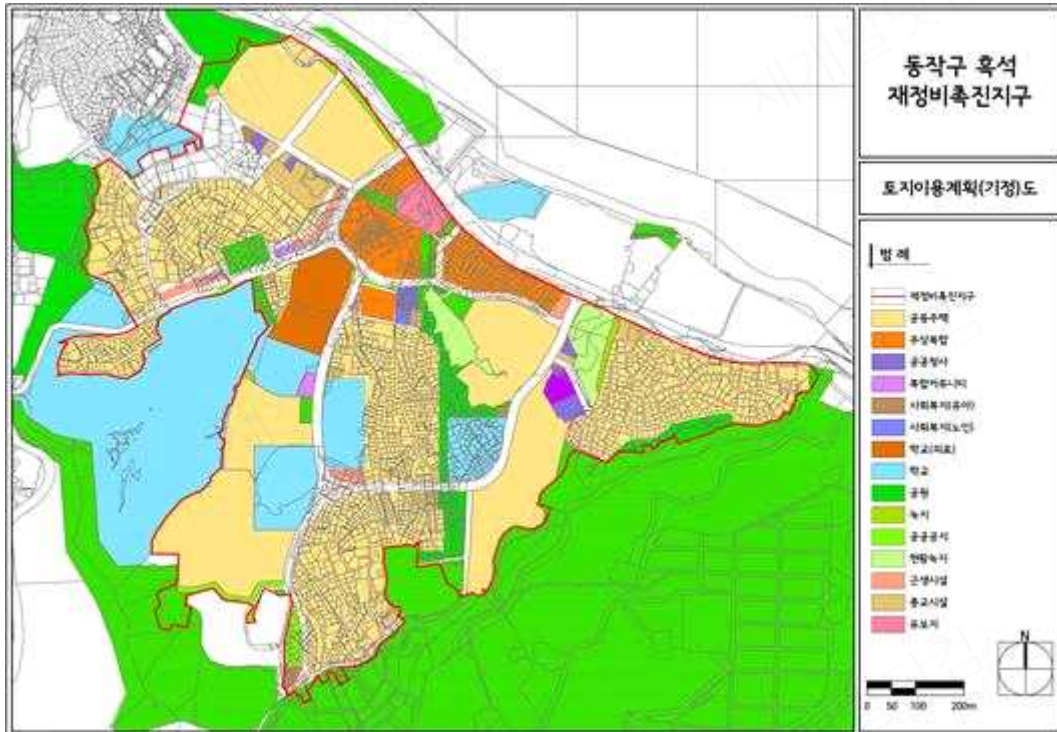
-이하 없음-

【흑석재정비촉진지구 결정도(변경없음)】

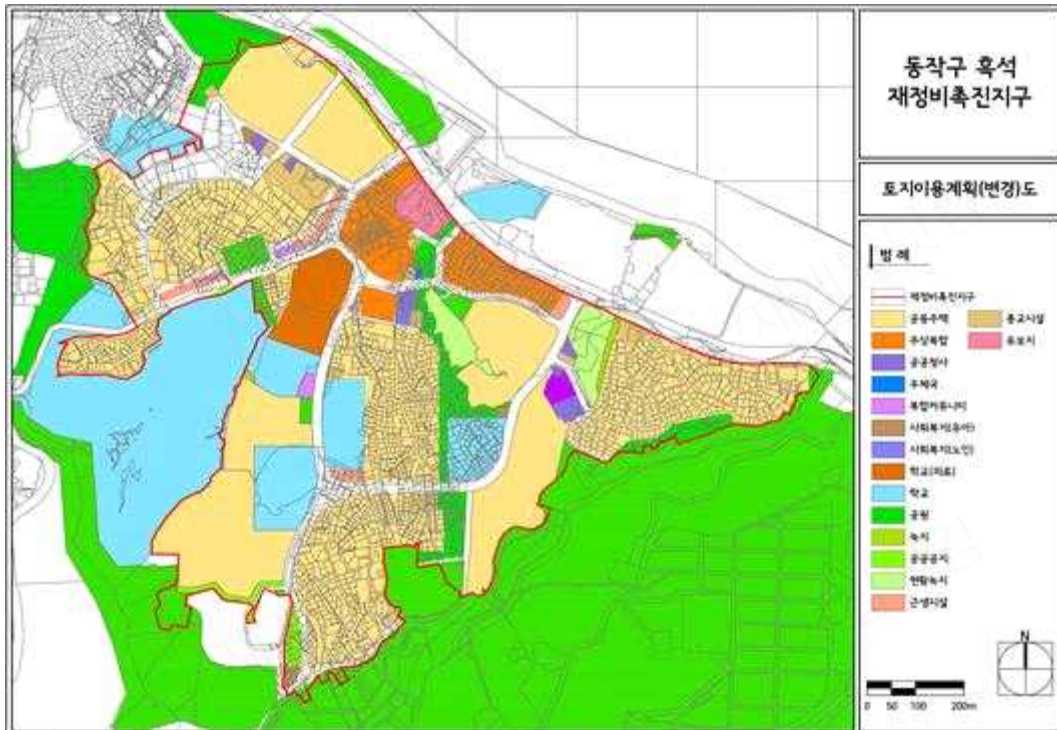


-이하 없음-

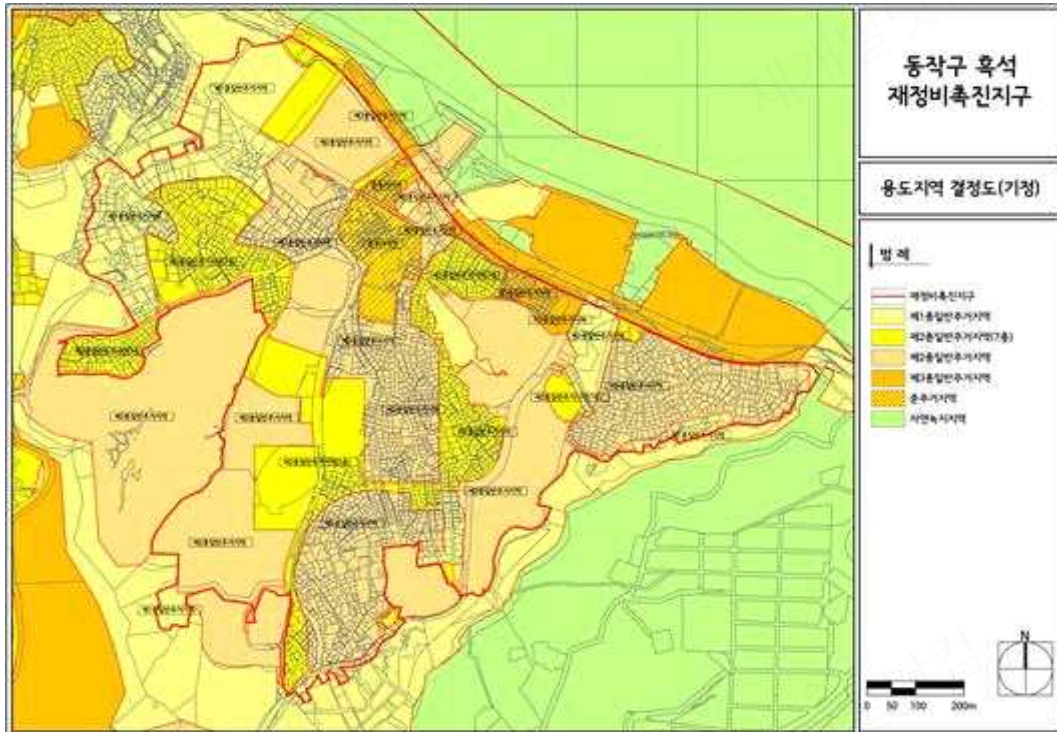
【흑석재정비촉진지구 토지이용계획도(기정)】



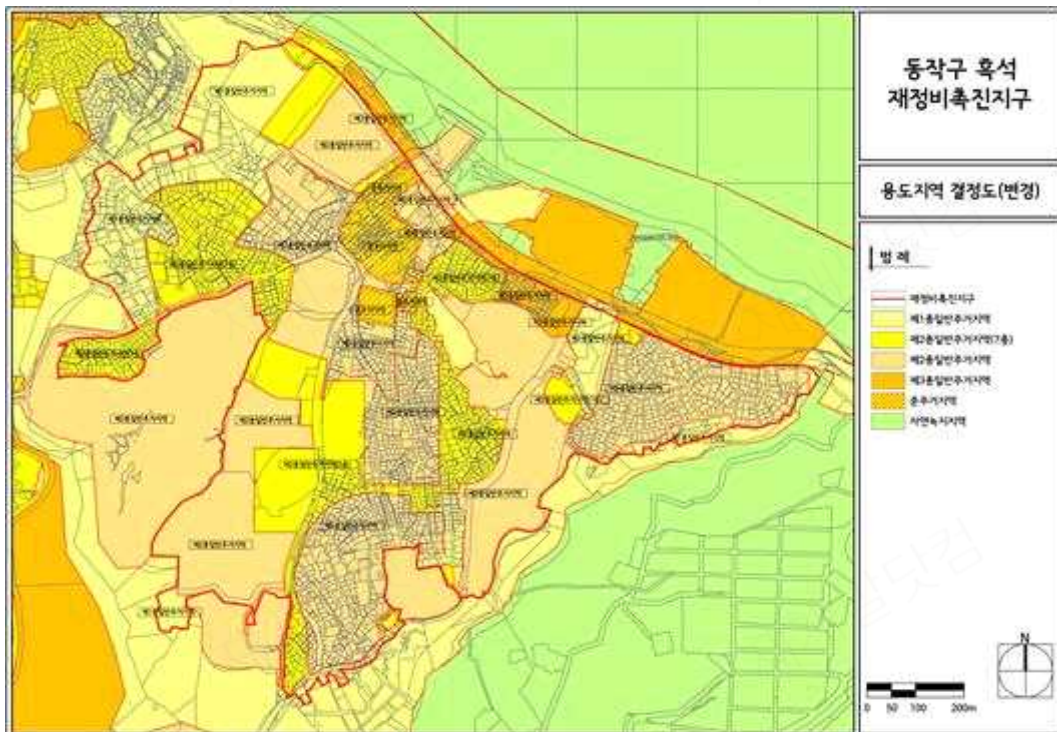
【흑석재정비촉진지구 토지이용계획도(변경)】



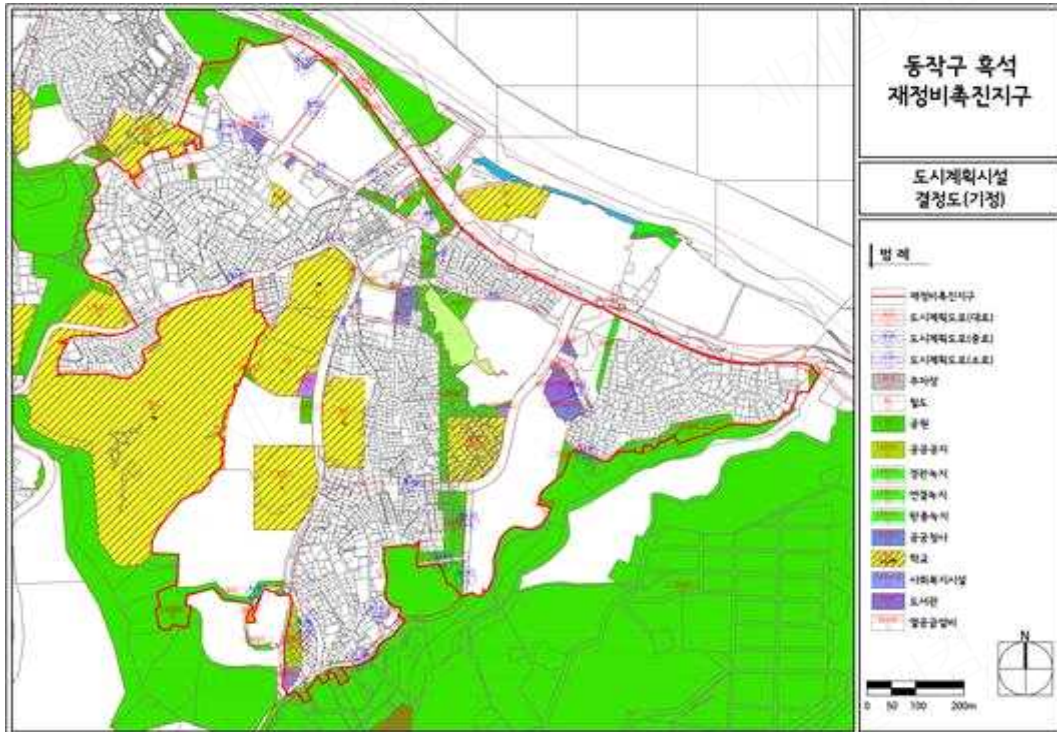
【흑석재정비촉진지구 용도지역결정도(기정)】



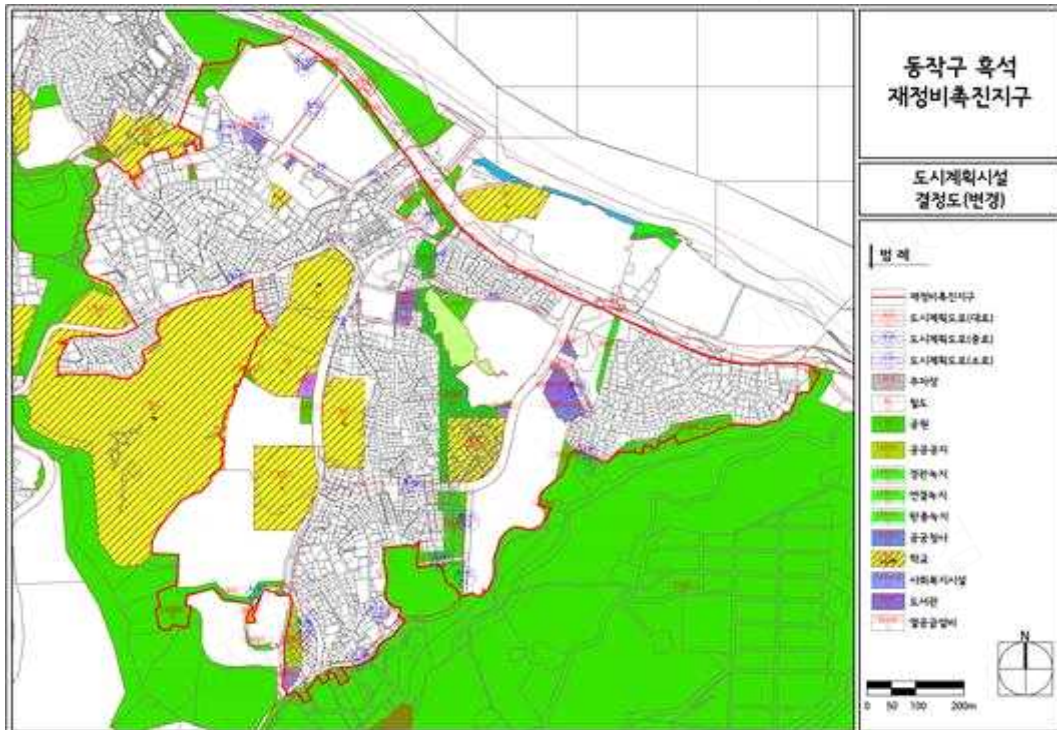
【흑석재정비촉진지구 용도지역결정도(변경)】



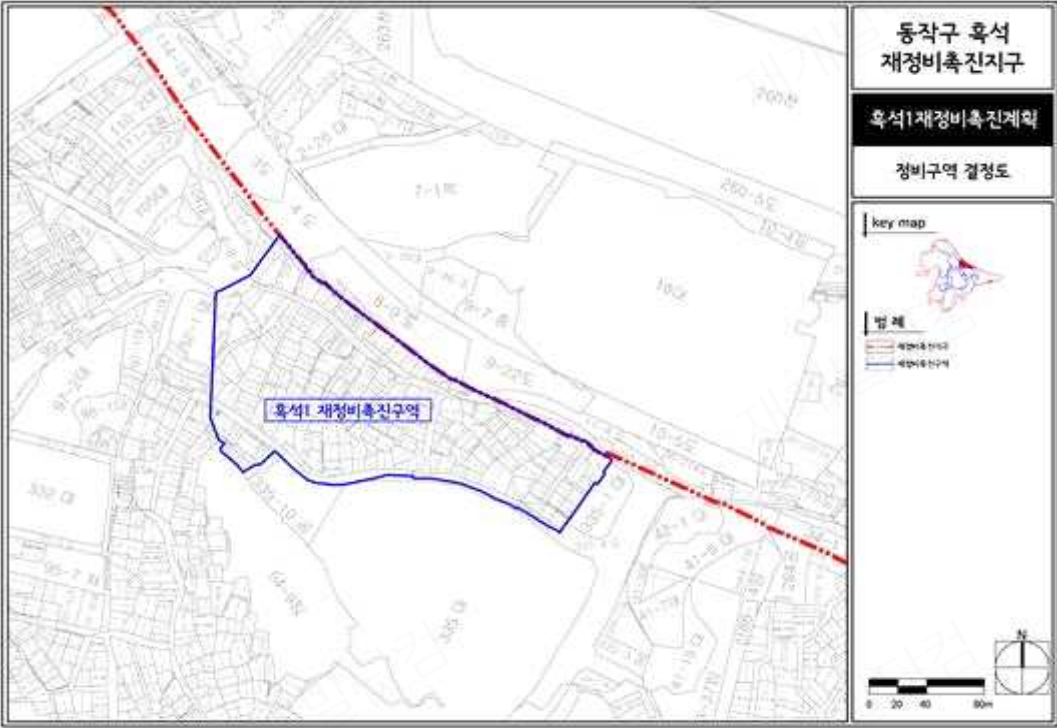
【흑석재정비촉진지구 도시계획시설결정도(기정)】



【흑석재정비촉진지구 도시계획시설결정도(변경)】

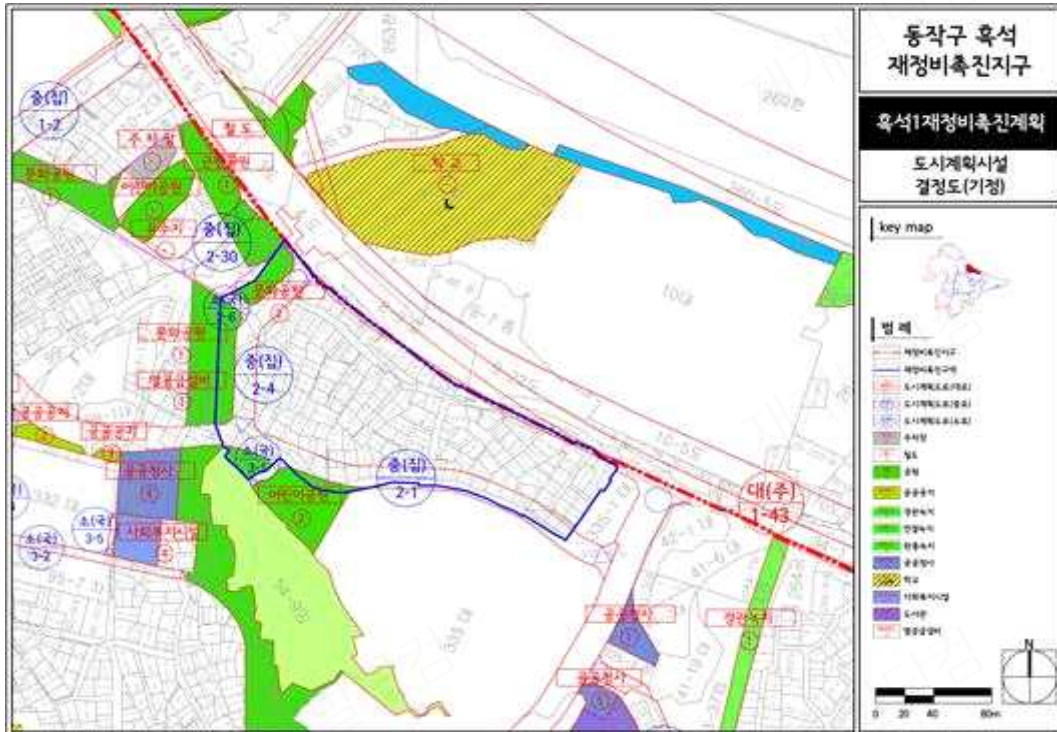


【흑석1 정비구역결정도(변경없음)】

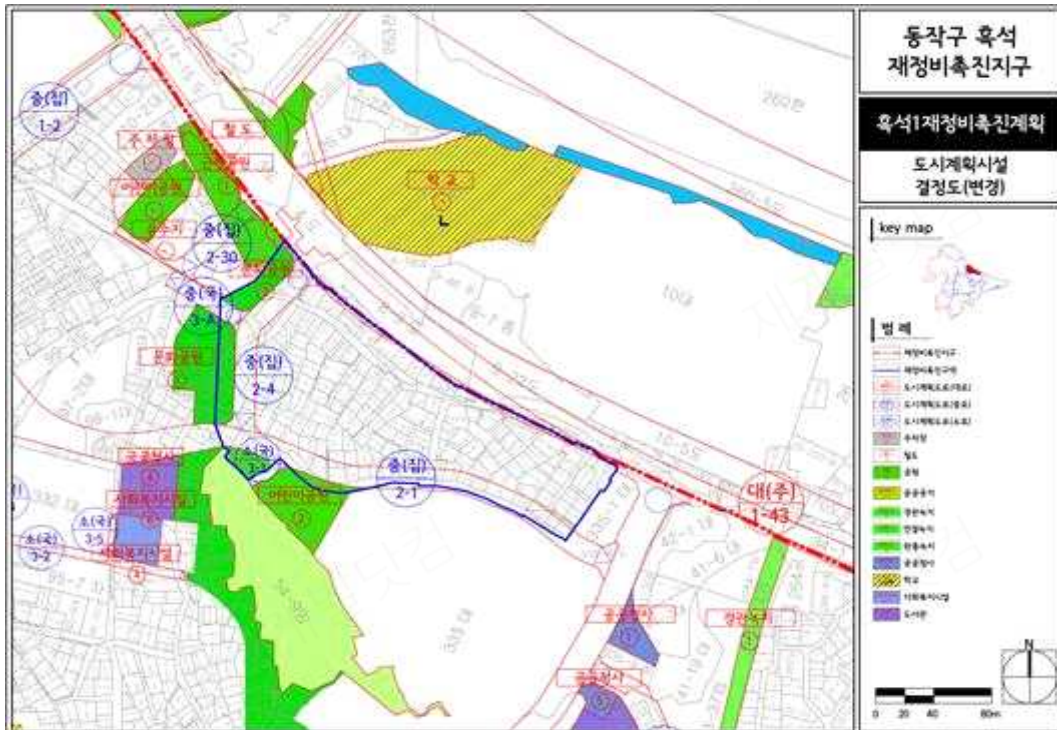


-이하 없음-

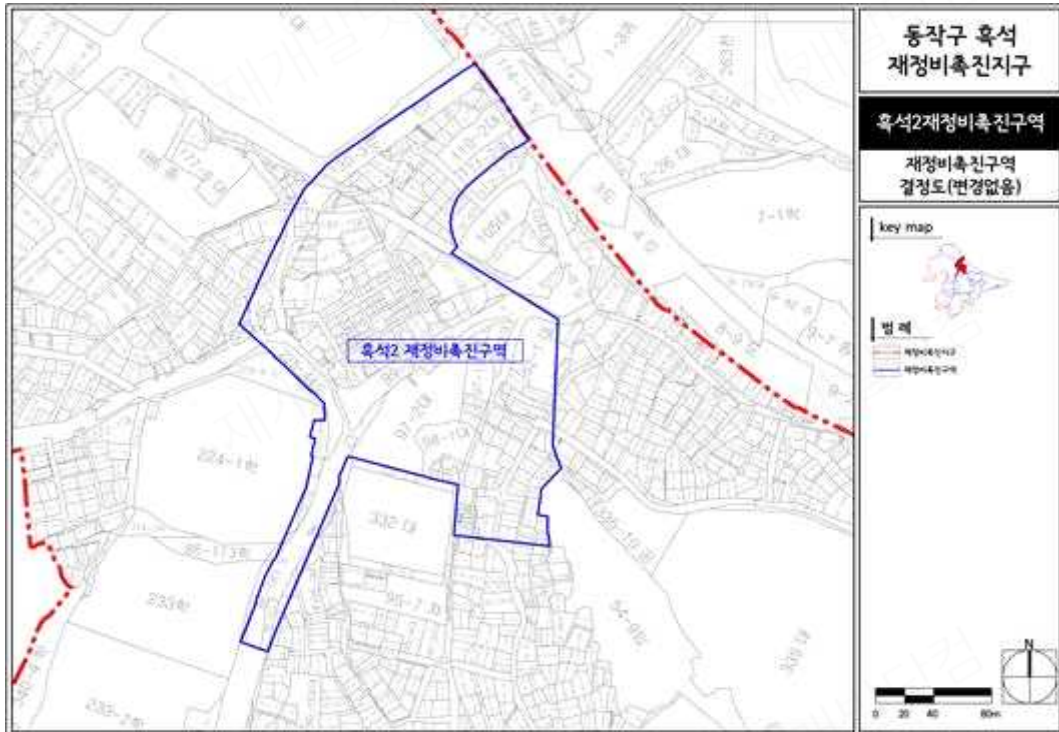
【흑석1 도시계획시설결정도(기정)】



【흑석1 도시계획시설결정도(변경)】

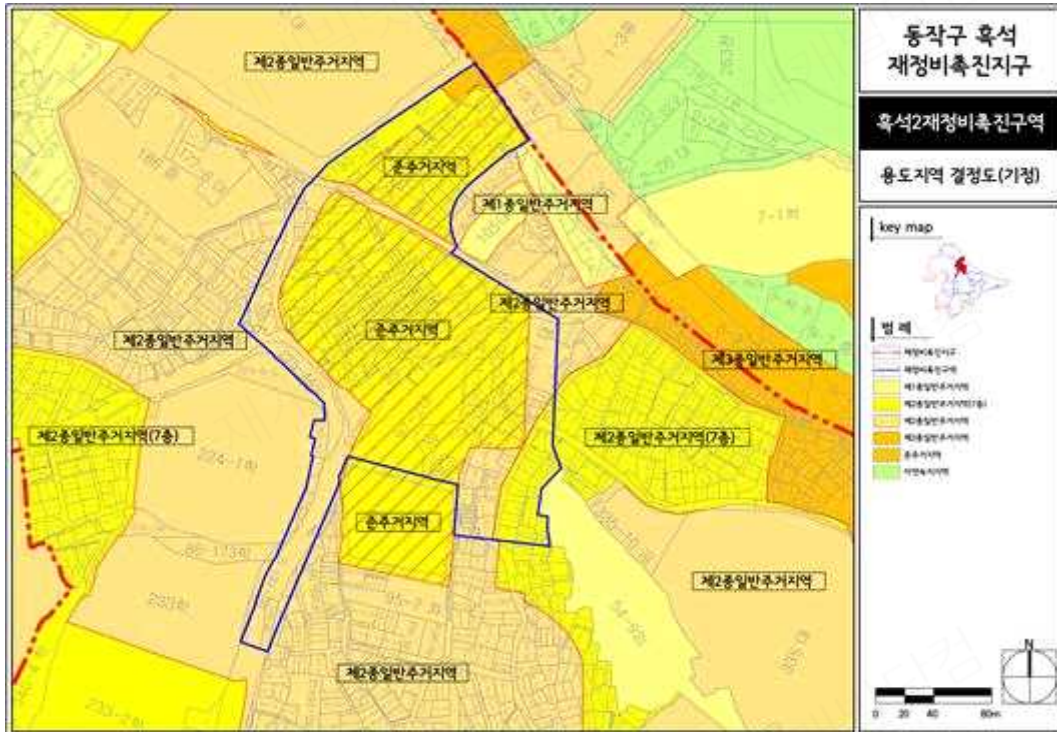


【흑석2 정비구역결정도(변경없음)】

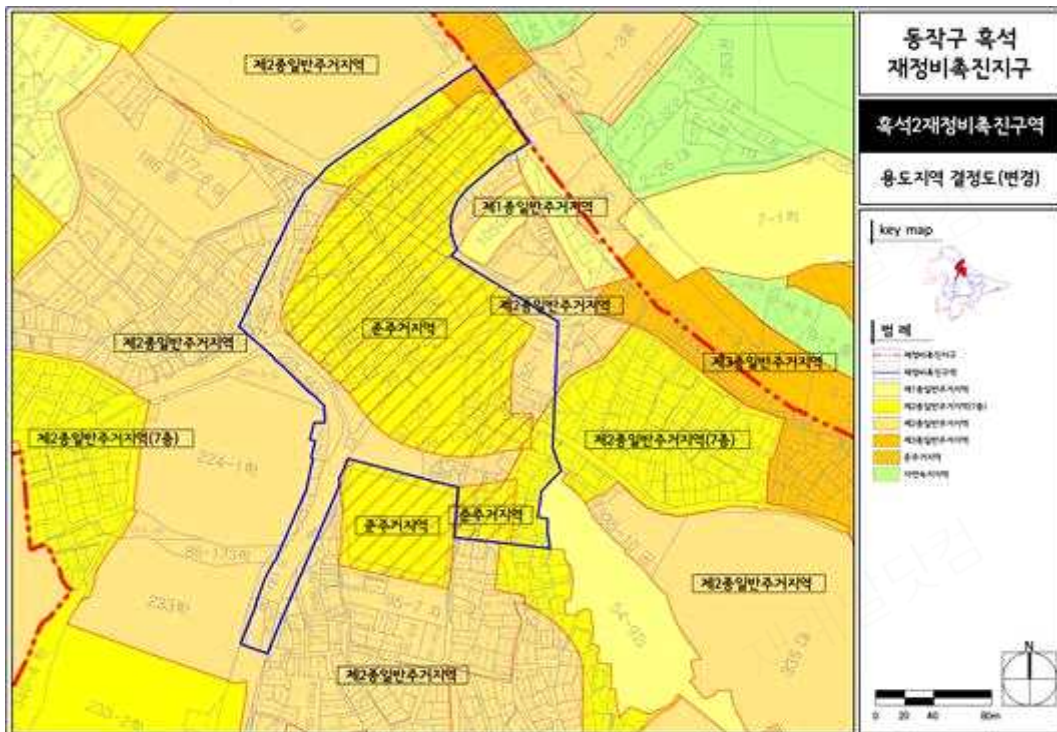


-이하 없음-

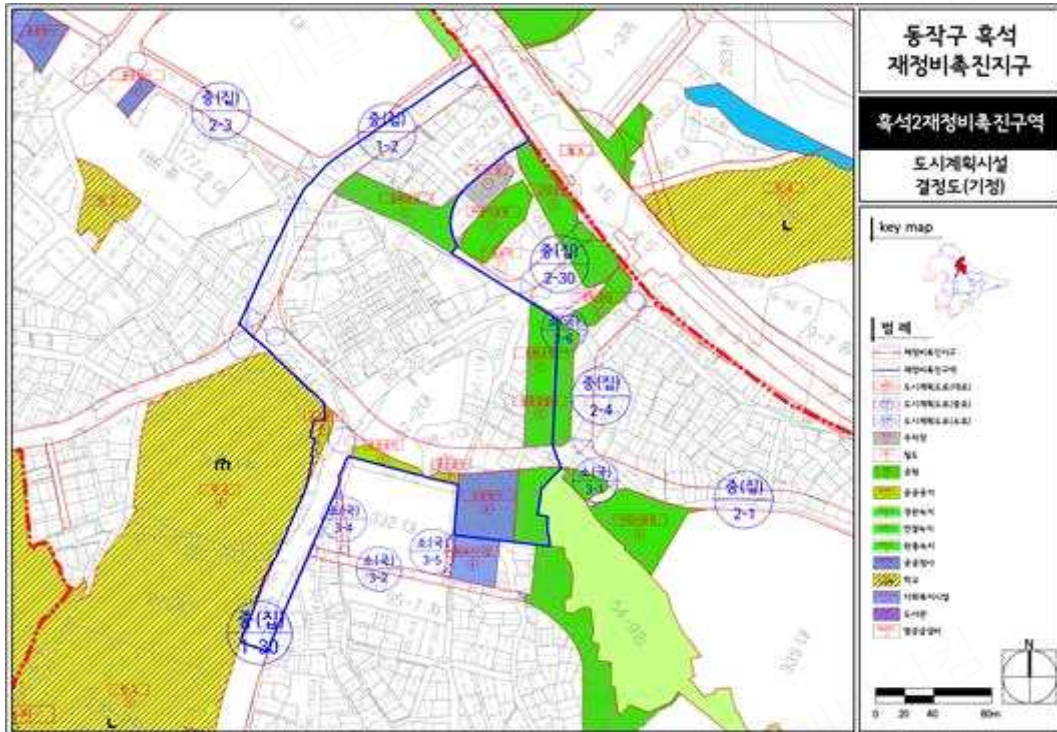
【흑석2 용도지역 결정도(기정)】



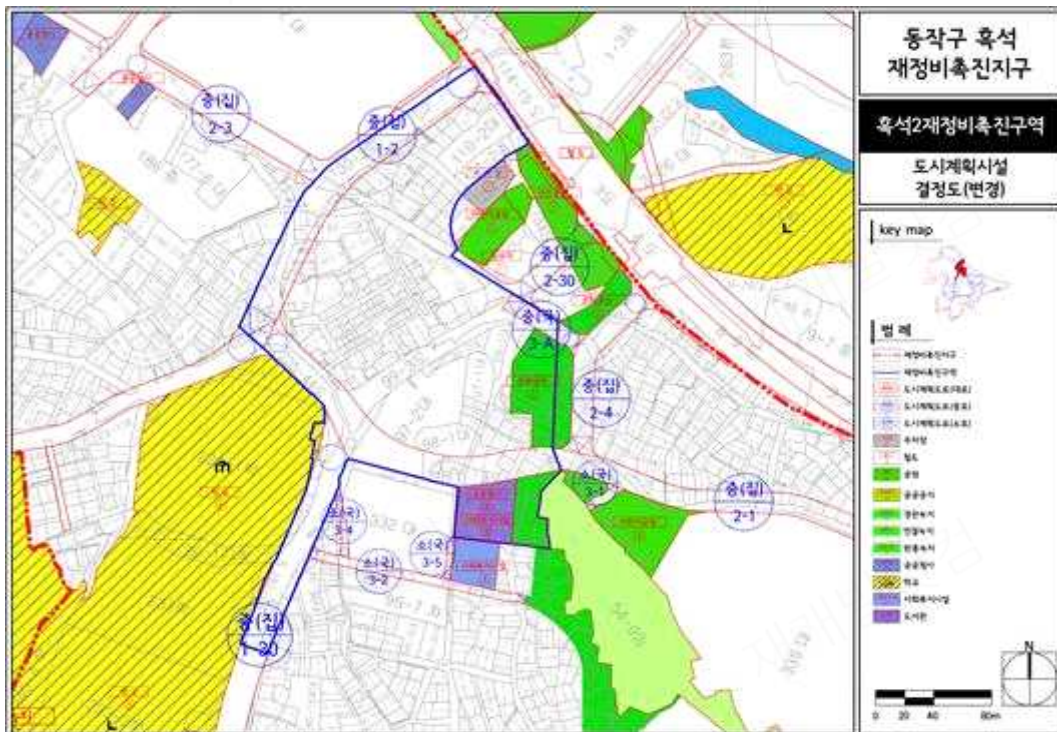
【흑석2 용도지역 결정도(변경)】



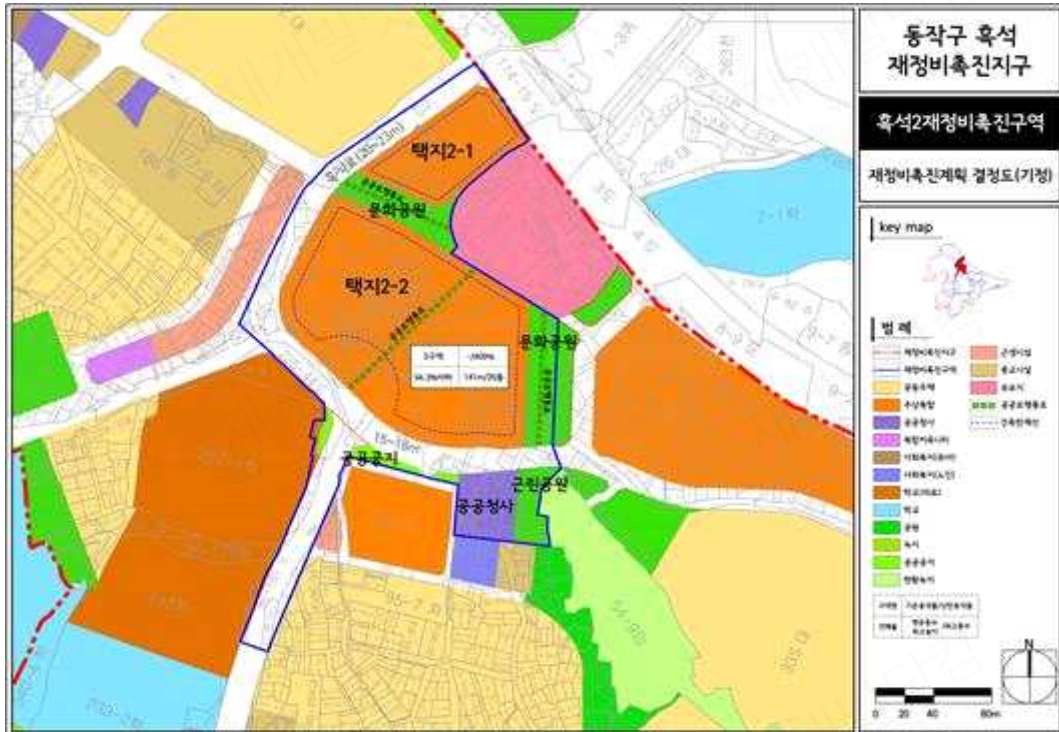
【흑석2 도시계획시설 결정도(기정)】



【흑석2 도시계획시설 결정도(변경)】



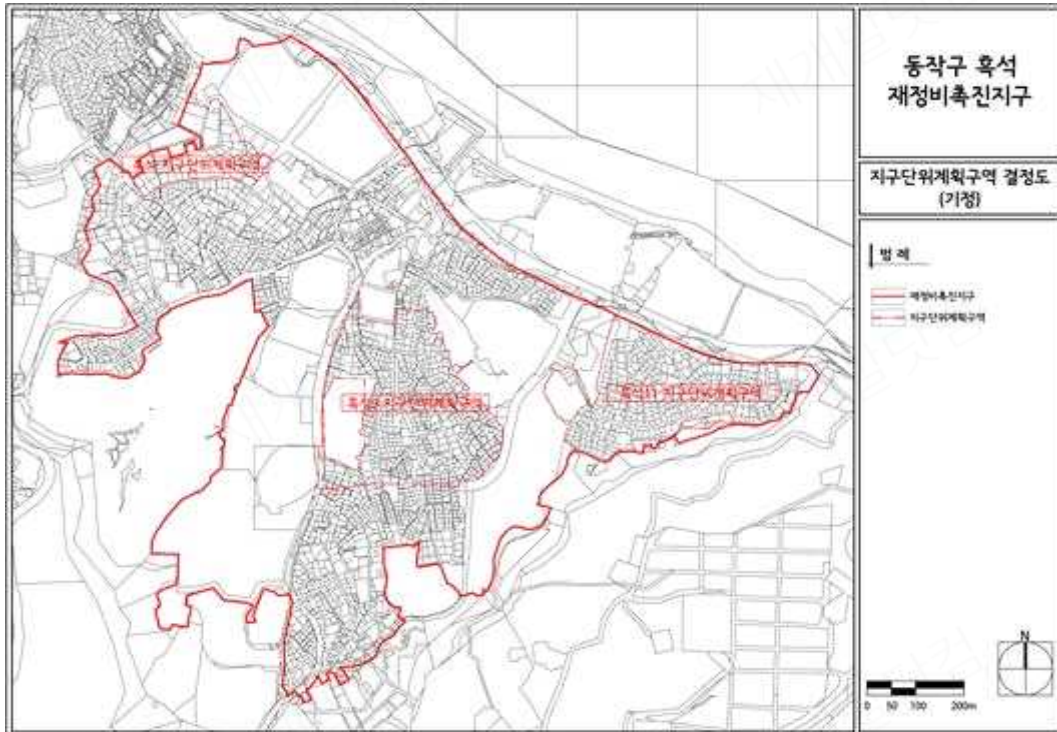
【흑석2 재정비촉진계획 결정도(기정)】



【흑석2 재정비촉진계획 결정도(변경)】



【흑석2 지구단위계획구역 결정도(기정)】



【흑석2 지구단위계획구역 결정도(변경)】

