

◆ 서울특별시고시 제2023-234호

**흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획(흑석11구역) 변경 결정
(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

1.

2006 - 357 (2006.10.19.), 2008 - 307 (2008.09.11), 2009 - 265 (2009.07.02), 2010 - 167 (2010.05.06), 2011 - 156 (2011.06.16.), 2012 - 21 (2012.01.26.), 2012 - 180 (2012.7.12), 2012 - 292 (2012.11.01), 2012 - 346 (2012.12.20), 2013 - 249 (2013.08.01.), 2013 - 407 (2013.12.05.), 2014 - 207 (2014.06.05.), 2015 - 22 (2015.01.22.), 2016 - 155 (2016.06.02.), 2017 - 185 (2017.06.01.), 2017 - 407 (2017.11.16.), 2018 - 112 (2018.04.19.), 2018 - 222 (2018.07.19.), 2018 - 353 (2018.11.01.), 2019 - 115 (2019.04.04.), 2020 - 35 (2020.01.23.), 2020 - 113 (2020.03.26.), 2021 - 53 (2021.02.04.), 2022 - 450 (2022.11.24.),	, 2009 - 71 (2009.02.26), 2009 - 478 (2009.12.03), 2010 - 262 (2010.07.15), 2012 - 4 (2012.01.12.), 2012 - 128 (2012.05.17), 2012 - 196 (2012.07.26), 2012 - 317 (2012.11.29), 2013 - 155 (2013.05.23.), 2013 - 298 (2013.09.12.), 2014 - 161 (2014.04.24.), 2014 - 358 (2014.10.23), 2015 - 122 (2015.05.07.), 2016 - 212 (2016.07.28.), 2017 - 266 (2017.07.20.), 2018 - 60 (2018.03.08.), 2018 - 156 (2018.05.24.), 2018 - 304 (2018.09.20.), 2019 - 95 (2019.03.14.), 2020 - 27 (2020.01.16.), 2020 - 91 (2020.03.05.), 2020 - 433 (2020.10.29.), 2021 - 479 (2021.09.02.), 2023 - 207 (2023.05.25.) , 「
---	--
2.

5 1 12 1 , 5 5 , 15 , 50	5 12 3 , 13 「 「 2023 6 15
-----------------------------------	------------------------------------

1. ()

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
흑석 재정비 촉진지구	주거지형	동작구 흑석동 84·10번지 일원	901,990.8	-	901,990.8	

2. ()

3. ()

4. ()

가. ()

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경 후		
총계		901,990.8	-	901,990.8	100.00	
주거용지	소계	535,443.9	감) 5.8	535,438.1	59.36	
	공동주택	483,363.7	감) 5.8	483,357.9	53.59	흑석11구역
	주상복합	52,080.2	-	52,080.2	5.77	
계획 기반 시설 용지	소계	291,349.5	증) 5.8	291,355.3	32.30	
	도로	99,214.7	감) 1.8	99,212.9	11.00	흑석11구역
	공공청사	5,959.8	감) 5.1	5,954.7	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	
	학교	63,012.7	-	63,012.7	6.99	
	공원	65,351.0	증) 12.7	65,363.7	7.24	흑석11구역
	녹지	7,132.1	-	7,132.1	0.79	
	공공공지	6,399.5	-	6,399.5	0.71	
환원	소계	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	

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	증 감	변경 후		
		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	75,197.4	-	75,197.4	8.34	
		현황녹지	20,792.9	-	20,792.9	2.31	
		근린생활시설	9,782.0	-	9,782.0	1.08	
		종교시설	18,198.5	-	18,198.5	2.02	
		지구단위계획	26,303.0	-	26,303.0	2.92	
		기타(자투리 토지 등)	121.0	-	121.0	0.01	

※ 흑석11재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비고
		기정	변경	기정	변경	
합계		12,213 (13,515)	12,218 (13,520)	29,240 (30,542)	29,252 (30,554)	
촉진 구역	소계	9,849	9,854	23,638	23,650	
	40㎡ 이하	662	663	1,589	1,591	
	40~60㎡ 이하	3,164	3,161	7,594	7,586	
	60~85㎡ 이하	5,097	5,102	12,233	12,245	
	85㎡ 초과	926	928	2,222	2,228	
존치지역		2,364	2,364	5,602	5,602	

※ ()는 부분임대 1,302호 포함시

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	메디칼센터
	신설학교	14,047.5	-	14,047.5	
	소계	88,964.1	-	88,964.1	
사회 복지	유아보육(2)	1,822.0	-	1,822.0	

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
시설	노인복지(2)	1,716.6	-	1,716.6	
	사회복지	861.2	-	861.2	사회복지관
	소계	4,399.8	-	4,399.8	
복합 커뮤니티 시설	1	1,435.0	-	1,435.0	도서관, 사회복지시설
	2	938.0	-	938.0	유아보육, 노인복지, 전시이벤트, 공연장
	3	-	-	-	주상복합과 복합화(흑석복지센터)
	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	
공공 청사	1	747.1	-	747.1	주민센터
	2	332.7	-	332.7	파출소
	4	1,941.0	-	1,941.0	통합동 주민센터
	5	424.8	-	424.8	파출소
	6	-	-	-	주상복합과복합화(우체국)
	7	2,514.2	감) 5.1	2,509.1	
	소계	5,959.8	감) 5.1	5,954.7	
총계		104,745.2	감) 5.1	104,740.1	

· ()

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	45,195.6	2,163.5	6,940.9	3,011.2	2,263.5	1,857.4	6,399.5	78,882.6
	변경	11,051.0	45,208.3	2,163.5	6,940.9	3,011.2	2,263.5	1,857.4	6,399.5	78,895.3

※ 현황녹지(완성군 묘, 개인소유 토지)는 산정에서 제외함

· ()

· ()

· ()

· ()

()

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경 후		
총 계			901,990.8	-	901,990.8	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	867,221.6	-	867,221.6	96.1	
		제1종일반주거지역	154,481.1	증) 10.9	154,492.0	17.1	
		제2종일반주거지역(7층)	224,760.0	감) 5.1	224,754.9	24.9	
		제2종일반주거지역	472,061.0	감) 5.8	472,055.2	52.3	
		제3종일반주거지역	15,919.5	-	15,919.5	1.8	
	준주거지역		34,769.2	-	34,769.2	3.9	

1) 1 () ~ 10) 10 ()()

11) 11 ()()

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변경 후	
총 계			89,332.5	-	89,332.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	89,332.5	-	89,332.5	100.0
		제1종일반주거지역	10,786.7	증) 10.9	10,797.6	12.1
		제2종일반주거지역(7층)	7,343.5	감) 5.1	7,338.4	8.2
		제2종일반주거지역	71,202.3	감) 5.8	71,196.5	79.7
		제3종일반주거지역	-	-	-	-

()

()

구역명	건폐율(%)		용적률(%)		층수				비고
					평균			최고	
	기준	계획	기준	상한	기준	완화	계획		
흑석1	-	-	-	-	-	-	-	-	
흑석2	60	54.3	-	400	-	-	-	35	해발고도141m
흑석3	60	23.4	200	251	16.0	-	15.5	20	
흑석4	60	25	170	228	16.0	-	14.1	20	
흑석5	60	23	190	235	16.0	18.2	18.2	20	

구역명		건폐율(%)		용적률(%)		층수			비고	
						평균				최고
		기준	계획	기준	상한	기준	완화	계획		
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	기 정	60	26.37	190	205.85	16.0	-	13.3	16	특별건축구역
	변 경	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.

1)

구역 명		구역 면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)							
			계획 기반시설	계획기반 시설 내 국공유지	기존기반 시설 내 국공유지	유상 매입 시설	신설학교 타구역 부담면적	중대부중 대토면적	순 부담 면적	순 부담률 (%)
			A	B	C	D	E	F	A - B - C - D - E - F	
계	기정	661,083.0	196,270.3	48,371.7	38,501.4	-	9,774.8	1,964.0	97,658.4	14.8
	변경	661,083.0	196,276.1	48,371.7	38,501.4	-	9,774.8	1,964.0	97,664.2	14.8
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		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	32,899.8	2,462.0	2,566.0	-	9,774.8	1,964.0	16,133.0	17.0
흑석10재정비촉진구역		32,952.0	6,707.0	1,066.0	850.0	-	-	-	4,791.0	14.5
흑석11재정비 촉진구역	기정	89,332.5	27,139.2	3,030.4	14,372.5	-	-	-	9,736.3	10.89
	변경	89,332.5	27,145.0	3,030.4	14,372.5	-	-	-	9,742.1	10.90

4·5 ()

11

2) 9 ()

. ()

. ()

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
흑석8		545	94	40	44	10	451	184	237	30	77
흑석9		1,540	267	109	110	48	1,273	537	647	89	283
흑석10		227	-	-	-	-	227	92	88	47	-
흑석11	기정	1,517	258	113	109	36	1,259	528	671	60	70
	변경	1,522	260	114	108	38	1,262	524	676	62	70
총계	기정	9,849	1,646	661	735	250	8,203	2,180	5,097	926	1,302
	변경	9,854	1,648	662	734	252	8,206	2,176	5,102	928	1,302

※ 존치지역은 2,364세대, 흑석2구역 오피스텔 85세대 포함

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

. ()

. (, , , 가)()

. ()

. ()

. ()

· ()
 1) 1 () ~ 10) 10 ()()
 11) 11 ()()
 가) ()

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
흑석11재정비촉진구역	89,332.5	-	89,332.5	

) ()
 (1) ()

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
합 계		89,332.5	-	89,332.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	16,774.2	증) 5.8	16,780.0	18.8	
	도 로	3,905.7	감) 1.8	3,903.9	4.4	
	공 원	5,323.4	증) 12.7	5,336.1	6.0	
	녹 지	1,557.6	-	1,557.6	1.7	
	공공청사 (11-3, 8)	2,939.0	감) 5.1	2,933.9	3.3	○파출소(424.8) ○공공청사(2,509.1)
	문화시설 (11-4)	3,048.5	-	3,048.5	3.4	○문화/사회복지시설 중복결정
택 지 (획 지)	소 계	72,558.3	감) 5.8	72,552.5	81.2	
	11-1	70,142.5	감) 9.3	70,133.2	78.5	○공동주택
	11-2	635.0	증) 3.5	638.5	0.7	○공동주택
	11-5	1,780.8	-	1,780.8	2.0	○종교시설

※ 흑석11구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경

(2) ()
 (가) ()

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기 정	증 감	변 경 후	
총 계			89,332.5	-	89,332.5	100.0
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	89,332.5	-	89,332.5	100.0
		제1종일반주거지역	10,786.7	증) 10.9	10,797.6	12.1
		제2종일반주거지역(7층)	7,343.5	감) 5.1	7,338.4	8.2
		제2종일반주거지역	71,202.3	감) 5.8	71,196.5	79.7
		제3종일반주거지역	-	-	-	-

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변 경 사 유
		기정	변경			
-	흑석11 구역	1종일반주거	1종일반주거	증) 10.9	-	●흑석11재정비촉진구역 지적측량결과에 따른 도로/공원 면적 변경 반영
		2종일반주거(7)	2종일반주거(7)	감) 5.1	-	●흑석11재정비촉진구역 지적측량결과에 따른 공공청사 면적 변경 반영
		2종일반주거	2종일반주거	감) 5.8	-	●흑석11재정비촉진구역 지적측량결과에 따른 공동주택 면적 변경 반영

(3) ()
(가) ()

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

※ () 는 흑석9재정비촉진구역에 해당함

() () ()

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	1,096,143.1 (5,323.4)	증) 12.7 (증 12.7)	1,096,155.8 (5,336.1)	서고제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구역, 존치관리 13구역

※ () 는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	현충 근린공원	○근린공원 확장 (증 12.7㎡) - 면적 : 1,096,143.1㎡ → 1,096,155.8㎡	●흑석11구역 지적측량결과에 따른 면적 변경 반영

() ()

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	①	녹지	경관녹지	흑석동산88-14	1,557.6	-	1,557.6	서고 196호 (12.7.26)	

() ()

구 분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	⑤	공공청사	파출소	흑석동 335-7 일대	424.8	-	424.8	서고 196호 (12.7.26)	
변경	⑥	공공청사	-	흑석동 38-58일대	2,514.2	감) 5.1	2,509.1	서고 479호 (21.9.2)	(서울시 기부채납)

-

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
⑥	공공청사	- 공공청사 축소 (감 5.1㎡) - 면적 : 2,514.2㎡ → 2,509.1㎡	흑석11구역 지적측량결과에 따른 면적 변경 반영

() / ()

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	①	문화시설/ 사회복지시설	-	흑석동 38-58일대	3,048.5	-	3,048.5	서고 91호 (20.3.05)	중복결정 (동작구 기부채납)

(4)

()

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
공동이용 시설	관리사무소	흑석11재정비 촉진구역내	234.88	증) 141.41	376.29	
	경비실		56.00	감) 20.00	36.00	
	경로당		529.07	증) 151.95	681.02	
	어린이집		785.26	감) 8.71	776.55	
	작은도서관		400.19	증) 133.65	533.84	
	어린이놀이터		1,561.70	-	1,561.70	
	주민운동시설		368.93	증) 2.00	370.93	
	근린생활시설		2,724.53	감) 1,272.08	1,452.45	

※ 향후 인허가시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

(5)

()

(가)

()

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	흑석11재정비 촉진구역	89,332.5	-	-	흑석동304 번지일대	347	-	-	345	2	

()

()

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	흑석11 재정비 촉진 구역	89,332.5	택지11-1	70,142.5	흑석동 267 일대	공동주택 및 부대복리시설	29이하	205.85이하	13.3층이하/ 16층이하
			택지11-2	635.0	흑석동 290-6 일대				
			택지11-3	424.8	흑석동 335-7 일대	공공청사	60이하	200이하	12층이하

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																								
			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	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 : 1,517 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>7.4</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>564</td><td>528</td><td>36</td><td>37.2</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>671</td><td>671</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>1,517</td><td>,259</td><td>258</td><td>100</td></tr></table>									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	,259	258	100
	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	,259	258	100																																								
심의완화 사항	○특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화 - 인동거리 : 0.8h → 0.6h																																											
건축물의 건축선에 관한 계획	○건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함 ○건축한계선 : 현충로변 공동주택 6m (단 건축물에서 1.5m이내 설치하는 방음벽[구조물 포함] 제외)																																											
건축물의 배치·형태· 색채 등에 관한 계획	○공공보행통로 : 4~6m ○흑석11구역 도시·건축 혁신 건축계획지침에 따름																																											
기타 사항	○공동주택 부지내 옹벽(11-2 포함) 유지관리는 조합(분양 후 입주자)이 관리하며, 분양계약서 및 입주자 공고문에 명기 하여 사업 추진																																											

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	흑석11 재정비 촉진 구역	89,332.5	택지11-1	70,133.2	흑석동 267 일대	공동주택 및 부대복리시설	29이하	205.85이하	13.3층이하/ 16층이하		
			택지11-2	638.5	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	2,509.1	흑석동 38-58 일대	공공청사	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 : 1,522 세대 - 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상									
		구분(전용면적)		총세대수		분양세대		임대세대		비 율(%)	
		40㎡미만		114		-		114		7.5	
		40~50㎡미만		108		-		108		7.1	
		50~60㎡미만		562		524		38		36.9	
		60~85㎡미만		676		676		-		44.4	
		85㎡이상		62		62		-		4.1	
		합 계		1,522		1,262		260		100	

() ()

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	89,332.5㎡	70,771.7㎡	27,145.0㎡	3,030.4㎡	14,372.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 . 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 • 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 27,145.0㎡ - 3,030.4㎡ - 14,372.5㎡ = 9,742.1㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 공공청사 토지환산면적(2,289.74㎡) 및 문화/사회복지시설 토지환산면적(3,199.62㎡), 학교부담금 및 건축비 토지환산면적(4,875.64㎡) 포함				
기준용적률	• 기준용적률 = 190%				
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×기중층×α 토지+0.7×α 현금·건축물) ▶ 대상지 • 기준용적률 190% • α 토지 = -1,032.3/70,771.7 = -0.01458 • α 현금·건축물 = 10,365.0/70,771.7 = 0.1464 ▶ 상한용적률 (완화기능용적률) = 190% × (1+1.3×-0.01458×1.0 +0.7×0.1464) = 205.85% ≥ 건축계획(안) 202.24%				

(6)

-

r

」 42 (

)

()

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 : 1,517세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 260세대 : 1,522세대 × 17% = 258.74세대 ∴ 260세대 > 258.74세대					
건립규모	세대수		전체 비율		임대주택 비율	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합 계	258세대	260세대	17.0%	17.1%	100.0%	100.0%

40㎡이하	113세대	114세대	7.4%	7.5%	43.8%	43.9%
40~50㎡이하	109세대	108세대	7.2%	7.1%	42.2%	41.5%
50~60㎡이하	36세대	38세대	2.4%	2.5%	14.0%	14.6%

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급

(7) ()

구분	시설명	시설규모	비고
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 55m	
공원	현충근린공원	•현충근린공원 일부 조성 - 면적 : 5,323.4㎡ → 5,336.1㎡ (증 12.7㎡)	
녹지	경관녹지	•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 : 5,970.0㎡ - 세부용도 : 문화시설, 우리동네키움센터	동작구
	공공청사	•공공청사 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 흑석동 38-58번지 일원 - 토지면적 : 2,514.2㎡ → 2,509.1㎡ (감 5.1㎡) - 건축면적 : 5,000.0㎡ - 세부용도 : 창업지원시설, 여성인력개발센터 (서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함)	서울시
신설학교 부담 (신설)		•신설학교 조성을 위한 공동부담금 및 학교 건축비 - 공동부담금 : 25.7억원 - 학교 건축비 : 240억원	

- (8) ()
- (9) ()
- (10) ()
- (11) ()
- (12) ()
- (13) ()
- (14) ()

구 분		내 용		비 고
		기 정	변 경	
구역면적(㎡)		89,332.5	89,332.5	
대지면적(㎡)		70,777.5	70,771.7	특별건축구역
용적률산정용면적(㎡)		143,137.18	143,129.10	
건축면적(㎡)		18,667.24	18,037.73	
용적률(%)		202.23	202.24	
건폐율(%)		26.37	25.49	
주차대수	지상	-	-	근생 법정: 11대 공동 법정: 1,426대
	지하	2,430	2,530	
	계	2,430(근생 20대 포함)	2,530(근생 15대 포함)	법정: 1,437대

- () . ()
- () ()
- (1) ()
- (2) : [4 - - 11) 11 () ()
-]
- (3) ()
- (가) 가 ()

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변경 후	
획지	11-1	70,142.5	감) 9.3	70,133.2	공동주택
	11-2	635.0	증) 3.5	638.5	공동주택
	11-5	1,780.8	-	1,780.8	종교시설

- () . . ()
- () ()
- (4) ()

(5) () ()
 (가) ()
 () ()
 - 「 」 42 ()
) ()

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,522	100.0	260	260	-	17.1	100.0	-
40㎡이하	114	7.5	114	114	-	7.5	43.9	-
40~50㎡이하	108	7.1	108	108	-	7.1	41.5	-
50~60㎡이하	562	36.9	38	38	-	2.5	14.6	-
60~85㎡이하	676	44.4	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	62	4.1	-	-	-	-	-	-

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급

() ()
 (6) ()

· ()
1) ()

구 분	지구 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
기정	흑석재정비 촉진지구	동작구 흑석동 84-10번지 일대	901,990.8	-	901,990.8	

2) ()

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변경 후		
총 계			901,990.8	-	901,990.8	100.0	
주거 지역	일반 주거 지역	소 계	867,221.6	-	867,221.6	96.1	
		제1종일반주거지역	154,481.1	증) 10.9	154,492.0	17.1	
		제2종일반주거지역(7층)	224,760.0	감) 5.1	224,754.9	24.9	
		제2종일반주거지역	472,061.0	감) 5.8	472,055.2	52.3	
		제3종일반주거지역	15,919.5	-	15,919.5	1.8	
	준주거지역		34,769.2	-	34,769.2	3.9	

※ 흑석11재정비촉진구역 지적측량결과 반영에 따른 면적 변경

3) () ()

4) ()

가) ()

(1) ()

(가)

유별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계		29	5,184	78,236.0	7	2,668	44,584.3	11	1,712	24,101.0	11	956	9,550.7
대로		1	341	1,010.7	1	341	1,010.7	-	-	-	-	-	-
중로		13	3,449	63,000.4	3	1,735	36,840.0	6	1,241	20,261.0	4	473	5,900.8
소로	기정	15	1,546	14,226.7	3	592	6,735.0	5	471	3,840.0	7	483	3,651.7
	변경	15	1,546	14,224.9	3	592	6,735.0	5	471	3,840.0	7	483	3,649.9

() ()

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)	한강대교남단	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)	흑석3,4,5,6,9구역
기정	중로	1	2	20~23	집산 도로	251	흑석동 130-3	흑석동 183-10	일반 도로	-	서고 307호 (08.9.11)	흑석2,7구역
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	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 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
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

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

(2) ()

(3) ()

) ()

(1) ()

(가)

구 분	개소	면적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변경후	
합 계	13	58,161.0	증) 12.7	58,173.7	
어린이공원	2	2,825.5	-	2,825.5	
소공원	4	2,230.9	-	2,230.9	
근린공원	5	47,601.6	증) 12.7	47,614.3	
문화공원	2	5,503.0	-	5,459.0	

() ()

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
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	12,634.9	-	12,634.9	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 어린이공원	어린이공원	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
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	⑩	노량진 근린공원	근린 공원	대방동, 본동, 노량진동 일대	415,610 (1,542)	-	415,610 (1,542)	충독부고시 제208호 (40.3.12)	흑석10구역
변경	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	1,096,143.1 (16,496.8)	증) 12.7 (증 12.7)	1,096,155.8 (16,509.5)	서고제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구역, 존 치관리13구역
기정	-	용봉정 근린공원	근린 공원	흑석동 본동 일대	82,997.0 (6,687.0)	-	82,997.0 (6,687.0)	충독부고시 제208호 (40.3.12)	흑석7구역

※ ()는 흑석재정비촉진지구내 면적임

(2) ()

(3) ()

) · ()

(1) ()

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	①	공공청사	-	흑석동 39-2일대	747.1	-	747.1	서고 제439호 (03.12.30)	주민센터 (흑석5구역)
기정	②	공공청사	-	흑석동 177-32일대	332.7	-	332.7	서고 제307호 (08.9.11)	파출소 (흑석7구역)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
기정	④	공공청사	-	흑석동 54-152일대	1,941	-	1,941	서고 제307호 (08.9.11)	통합동 주민센터 (흑석2구역)
기정	⑤	공공청사	-	흑석동 335-7일대	424.8	-	424.8	서고 제196호 (12.7.26)	파출소 (흑석11구역)
변경	⑥	공공청사	-	흑석동 38-58일대	2,514.2	감) 5.1	2,509.1	서고 제479호 (21.9.2)	(흑석11구역)

(2) / ()

(3) ()

(4) ()

(5) ()

) ~) ()

5. r ()

」 : ()

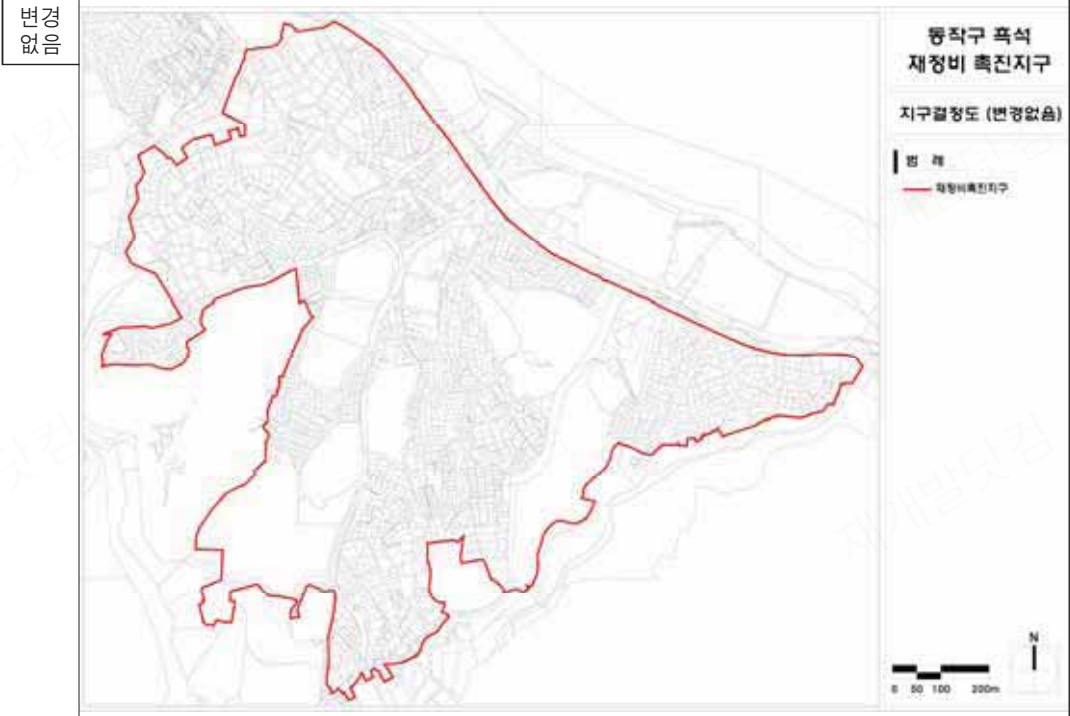
6. 1

() ,

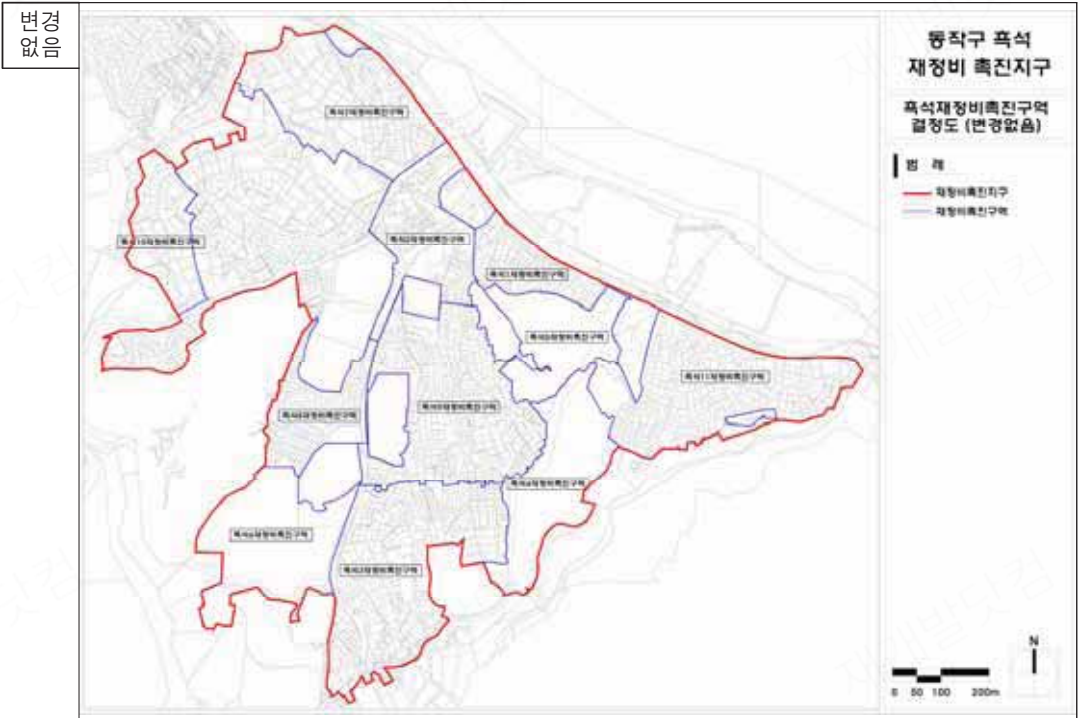
7. (02 - 2133 - 7223)

1 (02 - 820 - 9264)

■ ()



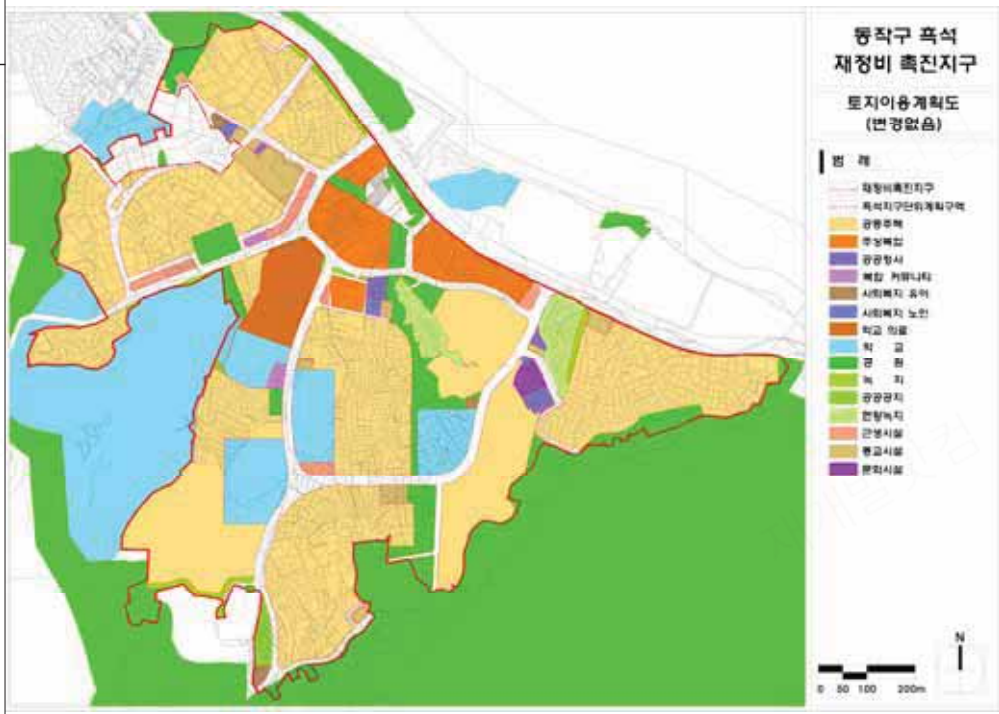
■ ()



■

()

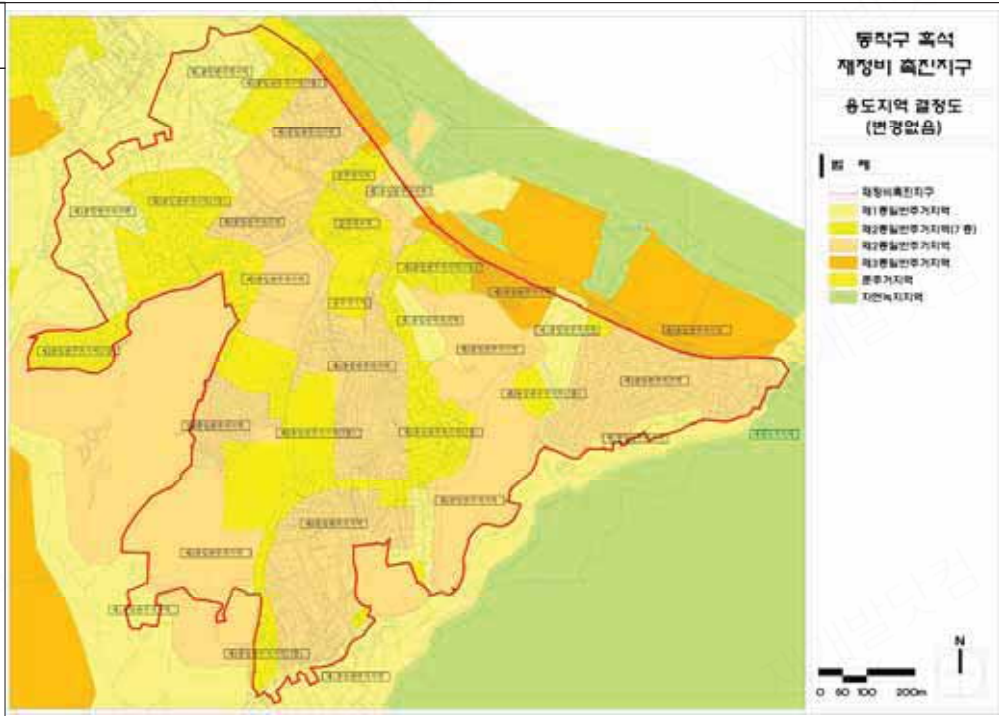
변경
영역



■

()

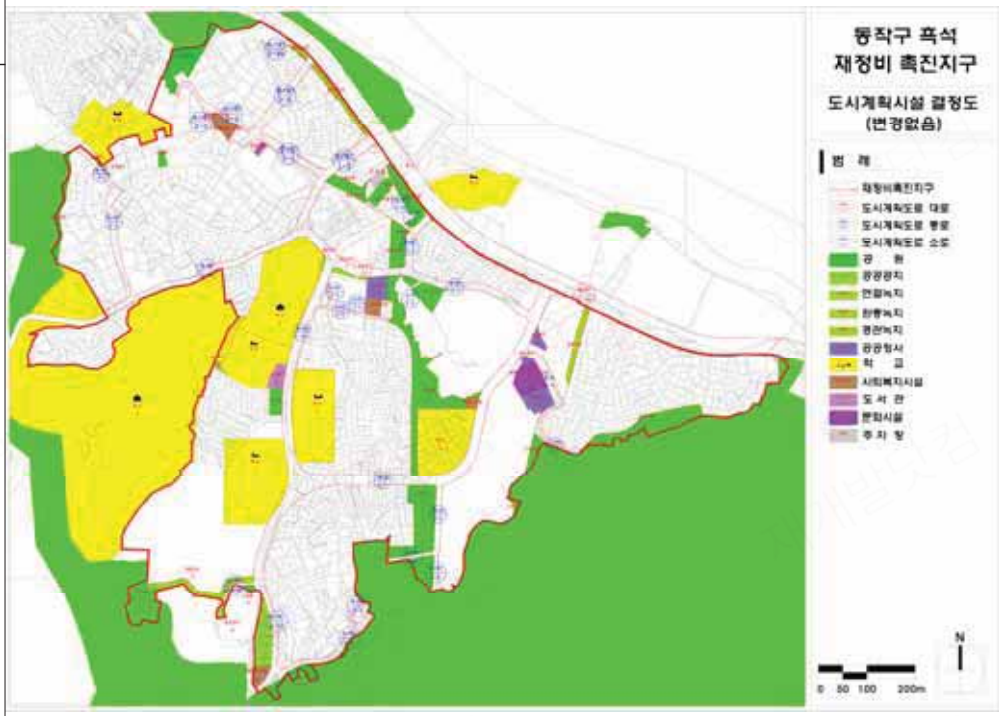
변경
영역



■

()

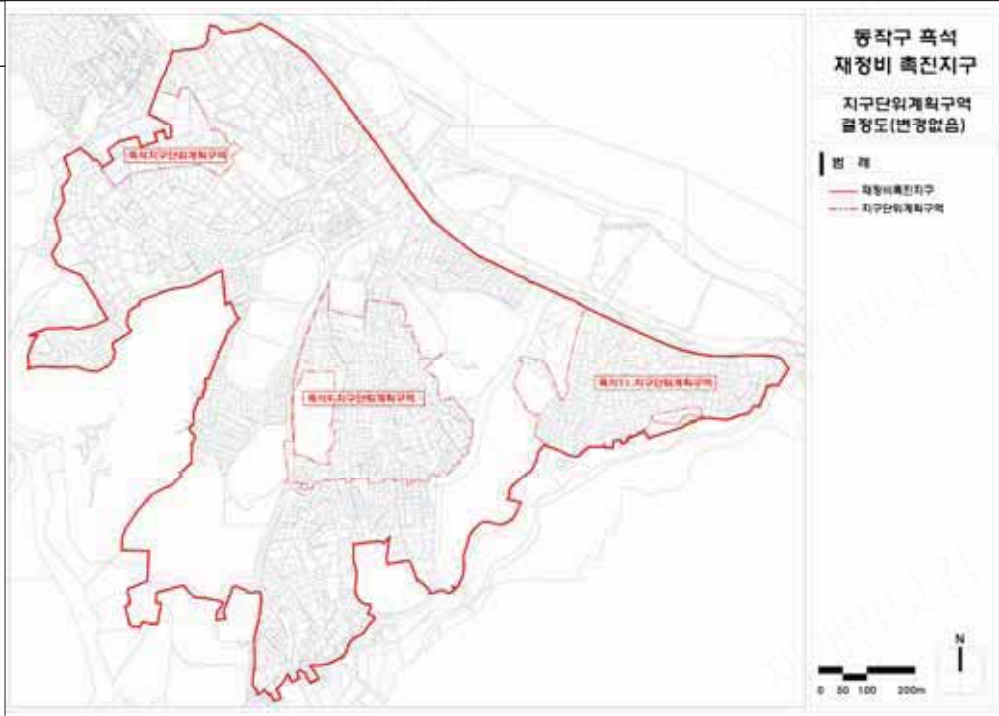
변경
영역



■

()

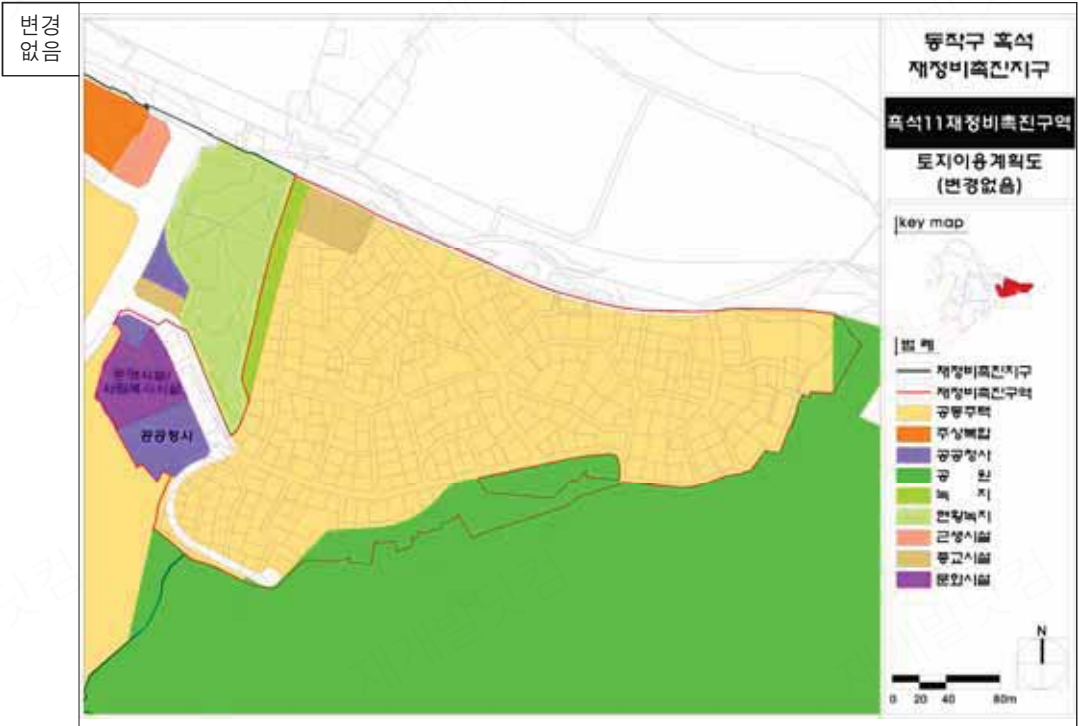
변경
영역



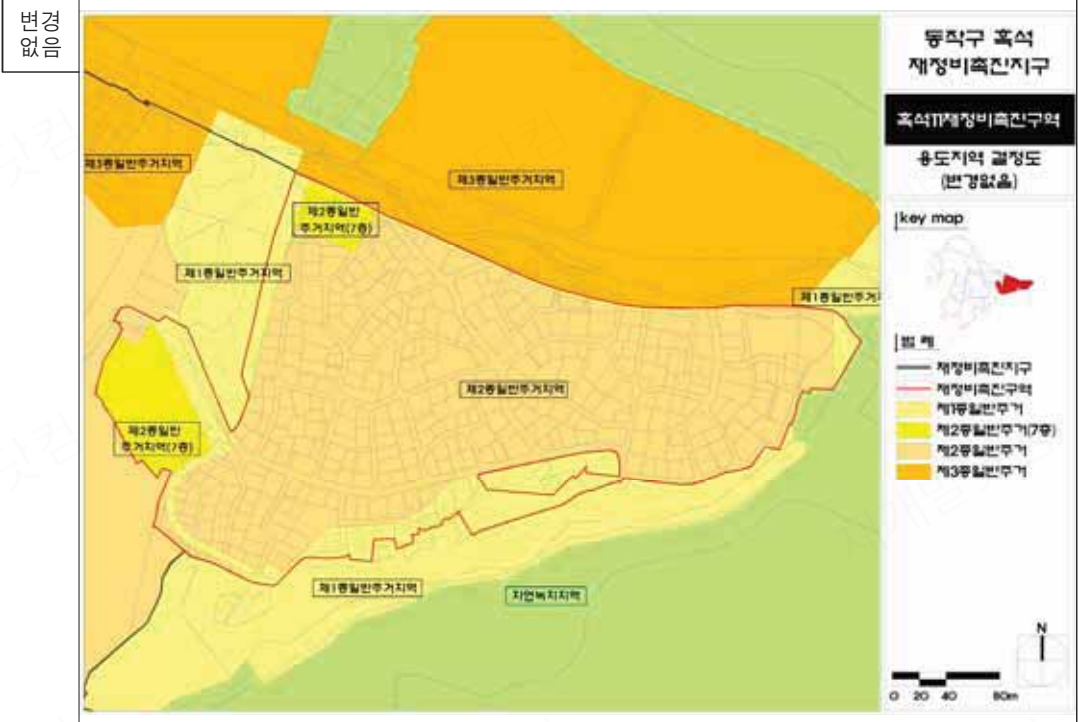
■ 11 ()



■ 11 ()



■ 11 ()



■ 11 ()



■ 11

()

기정



변경



■ 11

()

변경
없음

