

고 시

◆ 서울특별시고시 제2022-450호

흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(흑석3) 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)에 의거 흑석재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-307호(2008.09.11), 서울특별시고시 제2009-71호(2009.02.26), 서울특별시고시 제2009-265호(2009.07.02), 서울특별시고시 제2009-478호(2009.12.03), 서울특별시고시 제2010-167호(2010.05.06), 서울특별시고시 제2010-262호(2010.07.15), 서울특별시고시 제2011-156호(2011.06.16.), 서울특별시고시 제2012-4호(2012.01.12.), 서울특별시고시 제2012-21호(2012.01.26.), 서울특별시고시 제2012-128호(2012.05.17), 서울특별시고시 제2012-180호(2012.7.12), 서울특별시고시 제2012-196호(2012.07.26), 서울특별시고시 제2012-292호(2012.11.01), 서울특별시고시 제2012-317호(2012.11.29), 서울특별시고시 제2012-346호(2012.12.20), 서울특별시고시 제2013-155호(2013.05.23.), 서울특별시고시 제2013-249호(2013.08.01.), 서울특별시고시 제2013-298호(2013.09.12.), 서울특별시고시 제2013-407호(2013.12.05.), 서울특별시고시 제2014-161호(2014.04.24.), 서울특별시고시 제2014-207호(2014.06.05.), 서울특별시고시 제2014-358호(2014.10.23), 서울특별시고시 제2015-22호(2015.01.22.), 서울특별시고시 제2015-122호(2015.05.07.), 서울특별시고시 제2016-155호(2016.06.02.), 서울특별시고시 제2016-212호(2016.07.28.), 서울특별시고시 제2017-185호(2017.06.01.), 서울특별시고시 제2017-266호(2017.07.20.), 서울특별시고시 제2017-407호(2017.11.16.), 서울특별시고시 제2018-60호(2018.03.08.), 서울특별시고시 제2018-112호(2018.04.19.), 서울특별시고시 제2018-156호(2018.05.24.), 서울특별시고시 제2018-222호(2018.07.19.), 서울특별시고시 제2018-304호(2018.09.20.), 서울특별시고시 제2018-353호(2018.11.01.), 서울특별시고시 제2019-95호(2019.03.14.), 서울특별시고시 제2019-115호(2019.04.04.), 서울특별시고시 제2020-27호(2020.01.16.), 서울특별시고시 제2020-35호(2020.01.23.), 서울특별시고시 제2020-91호(2020.03.05.), 서울특별시고시 제2020-113호(2020.03.26.), 서울특별시고시 제2020-434호(2020.10.29.), 서울특별시고시 제2021-53호(2020.02.04.), 서울특별시고시 제2021-479호(2021.09.02)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 흑석재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진법」 제5조제1항 및 같은 법 제12조제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정하고, 같은 법 제5조제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조제3항, 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 24일

서울특별시장

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

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기 정	변 경	변경 후	
흑석 재정비 촉진지구	주거 지형	동작구 흑석동 84~10번지 일원	901,954.4	-	901,954.4	노후 불량 주택이 밀집되고 도로, 공원 등 기반시설이 열악한 흑석동 일대의 주거환경 개선 및 기반시설확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경 없음)

○ 기준년도 : 2006년, 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경 없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

- 1) 토지이용에 관한 계획(변경 없음)
- 2) 인구·주택 수용계획(변경 없음)
- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경 없음)
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경 없음)
- 5) 교통계획(변경 없음)
- 6) 경관계획(변경 없음)
- 7) 도시·주거환경정비기본계획(변경 없음)
- 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경 없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경 없음)
- 10) 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경 없음)
- 11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경 없음)
- 12) 기반시설의 비용분담계획(변경 없음)
- 13) 기반시설의 민간투자사업에 관한계획(변경 없음)
- 14) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경 없음)
- 15) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경 없음)
- 16) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 친환경건축물 가이드라인) (변경 없음)
- 17) 특성화계획(변경 없음)
- 18) 광고물 관리계획(변경 없음)
- 19) 폐기물처리에 관한 계획(변경 없음)
- 20) 재정비촉진구역별 정비계획(변경)
 - (1) 흑석1 재정비촉진구역 ~ (2) 흑석2 재정비촉진구역(변경 없음)
 - (3) 흑석3구역(주택재개발사업) (변경)

가) 재정비촉진구역 지정도서(변경 없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	주택개발사업	흑석동 259-89번지 일대	102,557.9	-	102,557.9	

나) 재정비촉진구역 지정요건 도서(변경 없음)

다) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획(변경 없음)

(나) 도시계획시설 설치계획(변경 없음)

(다) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
공동이용시설	근린생활시설	흑석3재정비 촉진구역 내	2,192.4	증)825.9	3,018.3	-
	관리사무소		231.3	증)2.7	234.0	96.10㎡ 이상 (=10+(세대수-50세대)×0.05)
	주민공동시설		2,485.9	증)1,058.3	3,544.2	-
	경로당		518.8	감)18.8	500.0	500㎡ 이상 (1,500세대 이상)
	보육시설		786.9	감)0.9	786.0	725㎡ 이상 (1,500세대 이상)
	문고		546.6	증)246.4	793.0	298㎡ 이상 (1,500세대 이상)
	주민운동시설		574.2	감)66.9	507.3	-
	어린이놀이터		1,764.5	증)63.5	1,828.0	1,740.40㎡ 이상 (= 500+(세대수×0.7))

※ 건축계획(상세설계 결과 반영)변경에 따른 변경

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

-기존건축물의 정비·개량계획(변경 없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	흑석3재정비촉진 구역	102,557.9	-	-	흑석동253- 89번지일대	487	1	-	486	-	

—건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																								
기정	흑석3 재정비 촉진 구역	102,557.9	택지3-1	68,514.4	흑석동79-230번지일대	공동주택 및 부대복리시설	23.4	251	15.5/20																																			
			택지3-2	358.3	흑석동248-76번지일대	학교	-	-	-																																			
			택지3-3	2,314.0	흑석동69-48번지일대	종교시설	60	200	-																																			
			택지3-4	1,053.0	흑석동76-73번지일대	종교시설	60	200	-																																			
	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 : 20%이상 건립예정세대수 : 1,772세대(부분임대 320세대) - 임대주택 건립 시 전용면적 30㎡이상 () :부분임대																																									
			<table><tr><th>구분(전용면적)</th><th>총세대수</th><th>분양세대</th><th>임대세대</th><th>비율</th></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>156</td><td>-</td><td>156</td><td>8.80%</td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>136</td><td>-</td><td>136</td><td>7.68%</td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>588</td><td>542</td><td>46</td><td>33.18%</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>856(302)</td><td>856(302)</td><td>-</td><td>48.31%</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>36(18)</td><td>36(18)</td><td>-</td><td>2.03%</td></tr><tr><td>합 계</td><td>1,772(320)</td><td>1,434(320)</td><td>338</td><td>100%</td></tr></table>							구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율	40㎡미만	156	-	156	8.80%	40~50㎡미만	136	-	136	7.68%	50~60㎡미만	588	542	46	33.18%	60~85㎡미만	856(302)	856(302)	-	48.31%	85㎡이상	36(18)	36(18)	-	2.03%	합 계	1,772(320)	1,434(320)	338	100%
			구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율																																					
			40㎡미만	156	-	156	8.80%																																					
			40~50㎡미만	136	-	136	7.68%																																					
			50~60㎡미만	588	542	46	33.18%																																					
			60~85㎡미만	856(302)	856(302)	-	48.31%																																					
			85㎡이상	36(18)	36(18)	-	2.03%																																					
합 계	1,772(320)	1,434(320)	338	100%																																								
건축물의 건축선에 관한 계획		건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함 흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름																																										
변경	흑석3 재정비 촉진 구역	102,557.9	택지3-1	68,514.4	흑석동79-230번지일대	공동주택 및 부대복리시설	23.9	244.9	15.5/20																																			
			택지3-2	358.3	흑석동248-76번지일대	학교	-	-	-																																			
			택지3-3	2,314.0	흑석동69-48번지일대	종교시설	60	200	-																																			
			택지3-4	1,053.0	흑석동76-73번지일대	종교시설	60	200	-																																			
	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 : 20%이상 건립예정세대수 : 1,772세대(부분임대 320세대) - 임대주택 건립 시 전용면적 30㎡이상 () :부분임대																																									
			<table><tr><th>구분(전용면적)</th><th>총세대수</th><th>분양세대</th><th>임대세대</th><th>비율</th></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>156</td><td>-</td><td>156</td><td>8.80%</td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>136</td><td>-</td><td>136</td><td>7.68%</td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>588</td><td>542</td><td>46</td><td>33.18%</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>856(302)</td><td>856(302)</td><td>-</td><td>48.31%</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>36(18)</td><td>36(18)</td><td>-</td><td>2.03%</td></tr><tr><td>합 계</td><td>1,772(320)</td><td>1,434(320)</td><td>338</td><td>100%</td></tr></table>							구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율	40㎡미만	156	-	156	8.80%	40~50㎡미만	136	-	136	7.68%	50~60㎡미만	588	542	46	33.18%	60~85㎡미만	856(302)	856(302)	-	48.31%	85㎡이상	36(18)	36(18)	-	2.03%	합 계	1,772(320)	1,434(320)	338	100%
			구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율																																					
			40㎡미만	156	-	156	8.80%																																					
			40~50㎡미만	136	-	136	7.68%																																					
			50~60㎡미만	588	542	46	33.18%																																					
			60~85㎡미만	856(302)	856(302)	-	48.31%																																					
			85㎡이상	36(18)	36(18)	-	2.03%																																					
합 계	1,772(320)	1,434(320)	338	100%																																								
건축물의 건축선에 관한 계획		건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함 흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름																																										

- $$\{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치}) / \text{전체면적}\} \times 100 = 30\% \text{ 이상 확보}$$



- 10 -

- (자) 가구 및 획지에 관한 계획(변경 없음)
 (차) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경 없음)
 (카) 건축계획(변경)

구 분		내 용			비 고
		기 정	증 감	변 경	
구역면적(㎡)		102,557.9	-	102,557.9	
대지면적(㎡)		68,514.4	-	68,514.4	
용적률산정용 연면적(㎡)		167,702.7	증)95.2	167,797.9	
건축면적(㎡)		16,059.8	증)290.4	16,350.2	
용적률(%)		245%이하	-	244.9	
건폐율(%)		23.4	증)0.5	23.9	
주차대수	지상	-	-	-	
	지하	2,190대	증)100대	2,290대	
	계	2,190대	증)100대	2,290대	

※ 건축계획(상세설계 결과 반영)변경에 따른 변경

□공동이용시설 배치도



(4) 흑석4 재정비촉진구역 ~ (11) 흑석11 재정비촉진구역(변경 없음)

21) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경 없음)

(1) 재정비촉진지구 결정조서(변경 없음)

(2) 용도지역 결정조서(변경 없음)

(3) 용도지구 결정조서(변경 없음)

(4) 도시계획시설 결정조서(변경 없음)

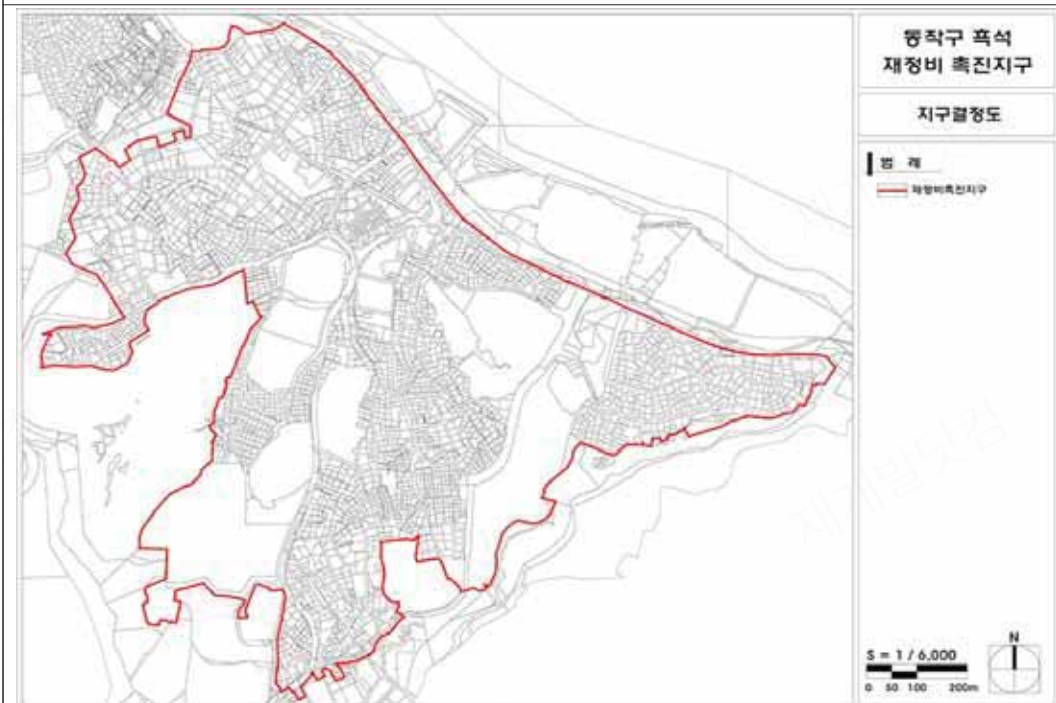
5. 기타 자세한 사항은 열람 장소에 비치된 관계 도서 참조

※ 첨부된 도면은 참고용으로, 측량 등 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

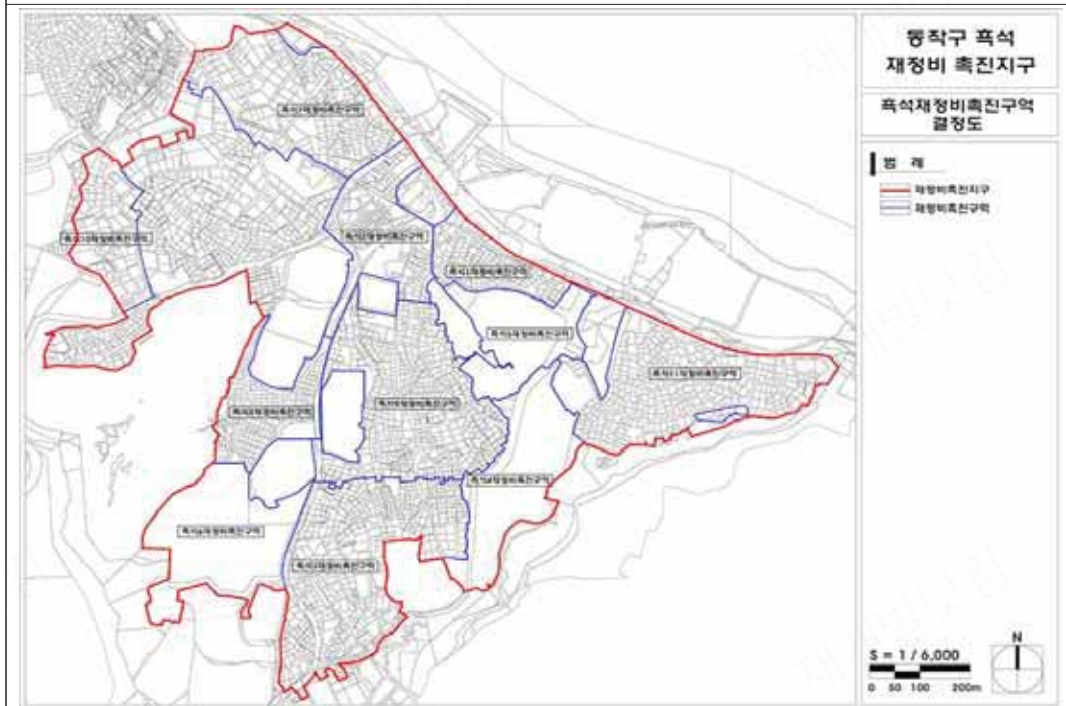
6. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울시 주택정책실 재정비촉진사업과 (☎02-2133-7223) 및 동작구 도시개발과(☎02-820-9267)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

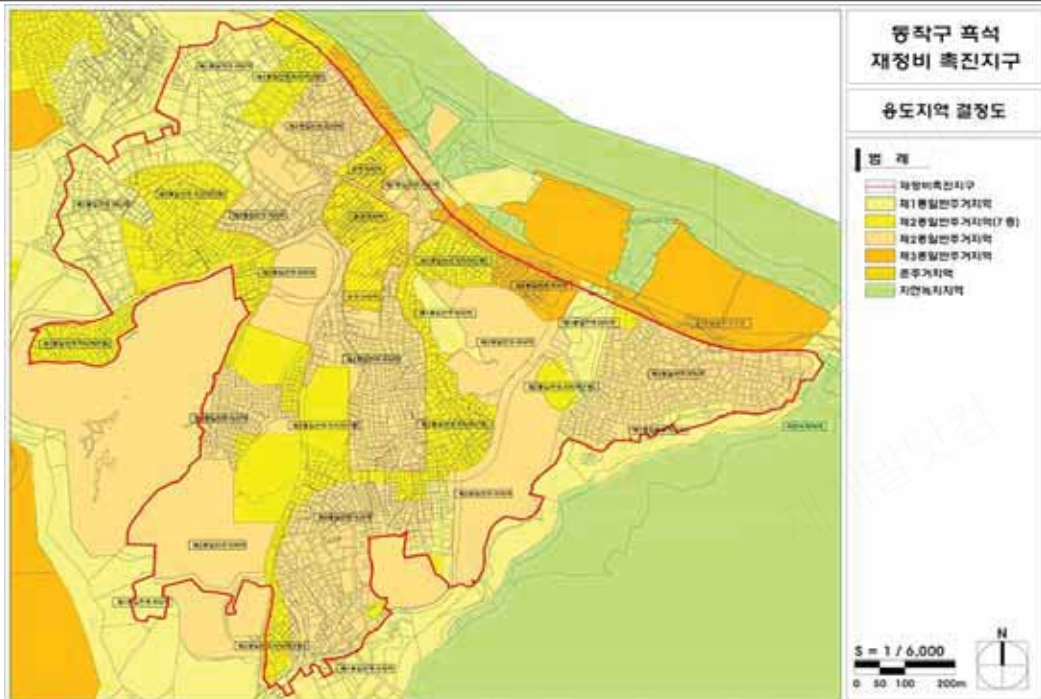
[재정비촉진지구결정도(변경 없음)]



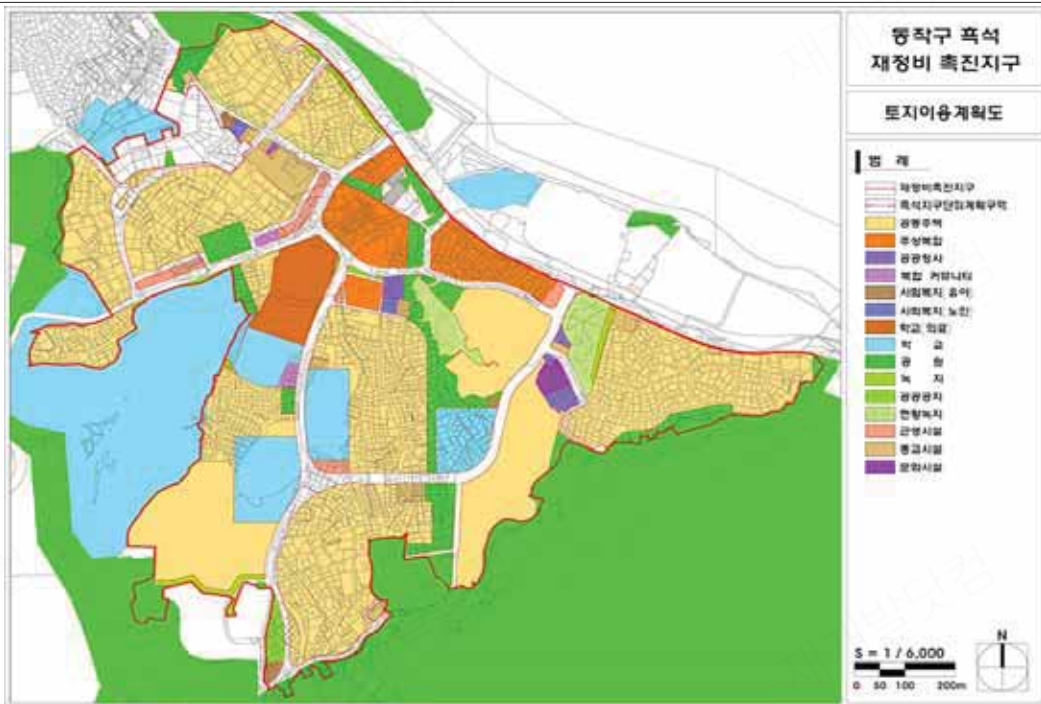
[재정비촉진구역결정도(변경 없음)]



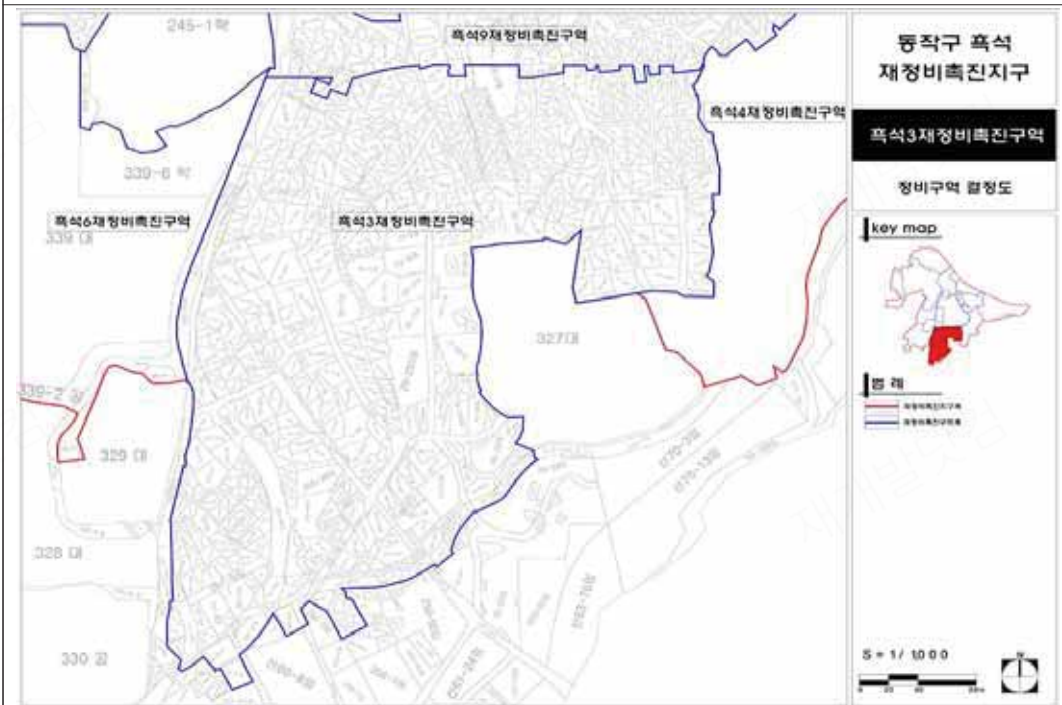
[용도지역결정도(변경 없음)]



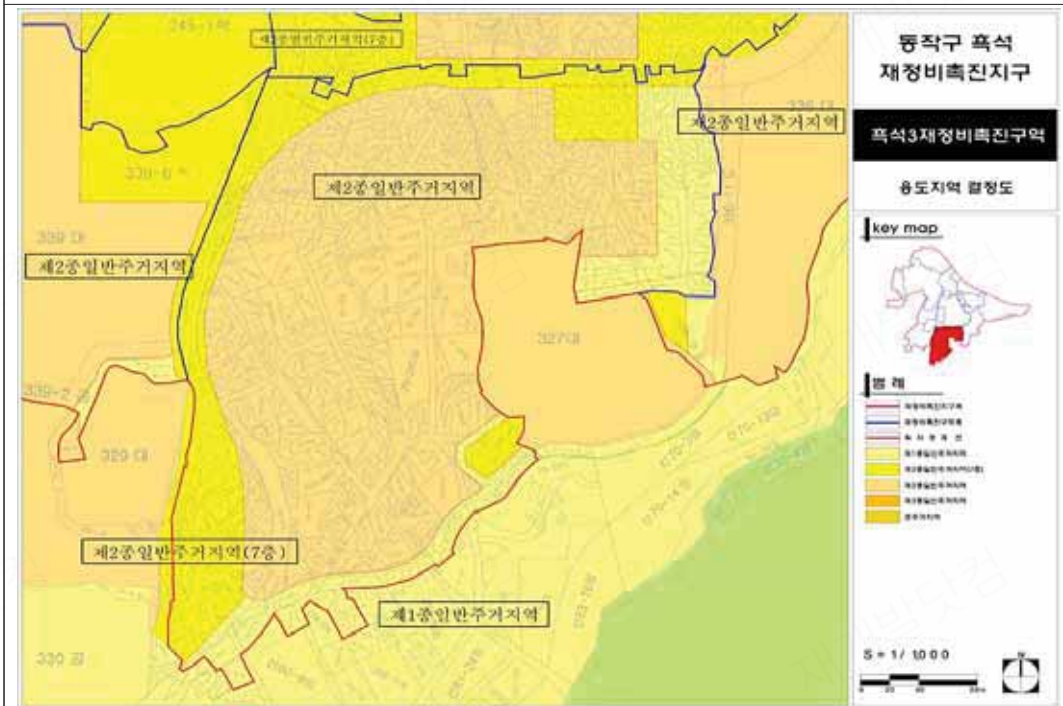
[토지이용계획도(변경 없음)]



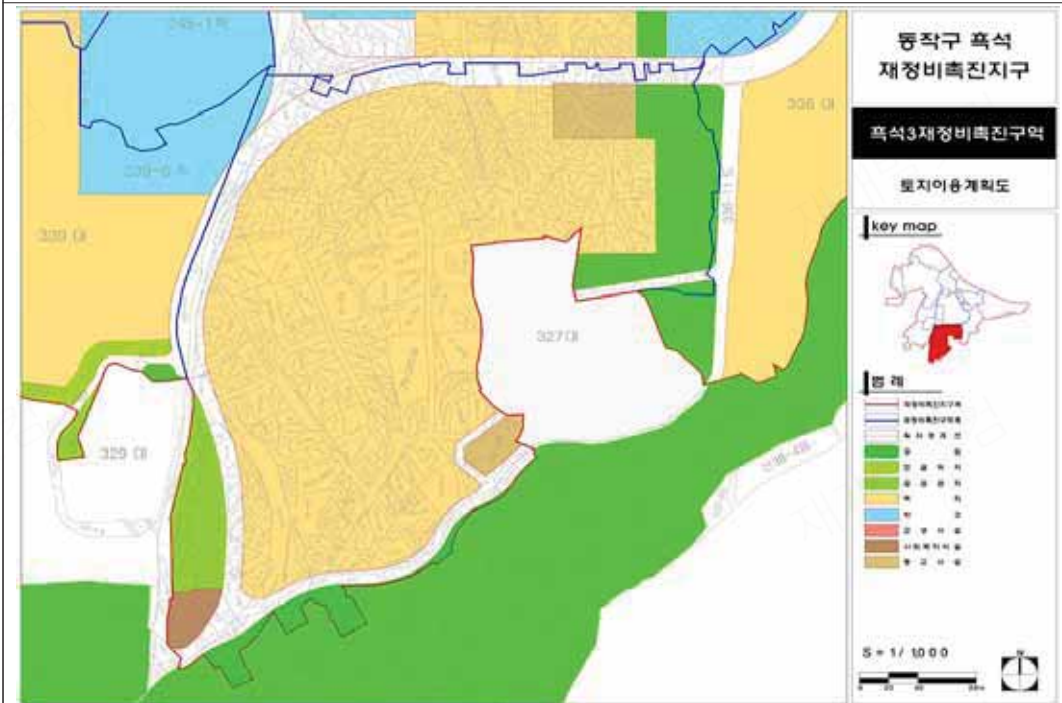
[흑석3 정비구역결정도(변경 없음)]



[흑석3 용도지역결정도(변경 없음)]



[흑석3 토지이용계획도(변경 없음)]



[흑석3 도시계획시설결정도(변경 없음)]

