

◆ 서울특별시고시 제2025-459호

**흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획(흑석11구역) 변경결정(경미한 변경) 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.), 서울특별시고시 제2025-426호(2025.07.31.), 서울특별시 동작구고시 제2025-114호(2025.08. 14.)로 변경 결정된 흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여, 「도시재정비촉진을 위한 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 변경 결정·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 8월 21일
서울특별시

I. 흑석재정비촉진계획 결정에 관한 사항(변경)

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

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

4. 재정비촉진계획의 개요(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		계획세대(세대)		인구수(인)		비 고
		기 정	변 경	기 정	변 경	
합 계		12,536 (13,642)	12,529 (13,607)	30,015 (31,121)	29,998 (31,076)	
촉진 구역	소 계	10,172	10,165	24,413	24,396	
	40㎡ 이하	743	779	1,783	1,870	
	40 ~ 60㎡	3,254	3,230	7,810	7,752	
	60 ~ 85㎡	5,007	4,990	12,017	11,976	
	85㎡초 과	1,168	1,166	2,803	2,798	
존치지역		2,364	2,364	5,602	5,602	

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 인구·주택수용계획 변경

※ ()는 부분임대 포함시 세대수 및 인구수이며, 부분임대는 인구수 산정시 세대당 1명을 적용

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

라. 공원·녹지 및 환경보전계획(변경없음)

마. 교통계획(변경없음)

바. 경관계획(변경없음)

사. 도시·주거환경정비기본계획(변경없음)

아. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(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		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	1,2종 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	
흑석 11	기정	60	25.49	190	205.85	16.0	-	13.3	16	특별건 건축구역
	변경	60	23.61					13.5		

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 건축계획 변경

※ 흑석1구역 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 추진계획을 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(변경없음)

파. 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	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

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	
흑석10		227	-	-	-	-	-	227	92	88	47	-
흑석 11	기정	1,522	260	114	108	38	-	1,262	524	676	62	70
	변경	1,515	266	141	92	33	-	1,249	530	659	60	42
총계	기정	10,172	1,894	702	651	455	86	8,278	2,189	4,921	1,168	1,106
	변경	10,165	1,900	729	635	450	86	8,265	2,195	4,904	1,166	1,078

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 임대주택건설계획 변경

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

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

거. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

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

더. 특성화계획(변경없음)

리. 광고물 관리계획(변경없음)

머. 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)

버. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 흑석1구역(주택재개발사업) ~ 2) 흑석2구역(도시정비형 재개발사업) (변경없음)

3) 흑석3구역(주택재개발사업) (변경없음)

가. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

나. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경없음)

(1) 토지이용계획(변경없음)

(2) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

□ 도로 결정 조서(변경없음)

□ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	②	-	근린 공원	흑석동 69-163 번지일대	10,240.9 (7,171.1)	-	10,240.9 (7,171.1)	서고 제307호 (08. 9.11)	

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	-	현충근린공원	근린 공원	동작동 산30-7 번지일대	614,443.2 (2,372.6)	-	614,443.2 (2,372.6)	서고 제321호 (09.8.27)	

※ ()는 흑석3정비촉진구역에 해당함

※ 종전 현충근린공원 조성계획 변경결정사항 미반영되어 현충근린공원 기정 면적 정정(1,096,155.8㎡→614,443.2㎡)

- ☐ 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)(변경없음)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경없음)

- (1) 토지이용계획(변경없음)
- (2) 도시계획시설 설치계획(변경없음)
- ☐ 도로 결정 조서(변경없음)
- ☐ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	12,615.4 (550.7)	-	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	614,443.2 (1,589.4)	-	614,443.2 (1,589.4)	서고 제321호 (09.8.27)	흑석 3,4,6,11구역,

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
									13존치 관리구역

※ ()는 흑석4재정비촉진구역에 해당함

※ 종전 현충근린공원 조성계획 변경결정사항 미반영되어 현충근린공원 기정 면적 정정(1,096,155.8㎡→614,443.2㎡)

- ☐ 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)(변경없음)

6) 흑석6구역(주택재개발사업)(변경없음)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경없음)

- (1) 토지이용계획(변경없음)
- (2) 도시계획시설 설치계획(변경없음)
- ☐ 도로 결정 조서(변경없음)
- ☐ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	③	-	소공원	흑석동339-4 번지일대	254.8	-	254.8	서고 제434호 (05.12.29)	
기정	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	614,443.2 (5,052.7)	-	614,443.2 (5,052.7)	서고 제321호 (09.8.27)	

※ ()는 흑석6재정비촉진구역에 해당함

※ 종전 현충근린공원 조성계획 변경결정사항 미반영되어 현충근린공원 기정 면적 정정(1,096,155.8㎡→614,443.2㎡)

- 공공공지 결정 조서(변경없음)
- 녹지 결정 조서(변경없음)
- 학교 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)

7) 흑석7구역(주택재개발사업) ~ 10) 흑석10구역(주택재개발사업)(변경없음)

11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경 후	
흑석11재정비촉진구역	89,332.5	-	89,332.5	

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

(1) 토지이용계획(변경없음)

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	16,780.0	-	16,780.0	18.8	
	도 로	3,903.9	-	3,903.9	4.4	
	공 원	5,336.1	-	5,336.1	6.0	
	녹 지	1,557.6	-	1,557.6	1.7	
	공공청사 (11-3, 8)	2,933.9	-	2,933.9	3.3	파출소(424.8) 공공청사(2,509.1)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
	문화시설 (11-4)	3,048.5	-	3,048.5	3.4	문화/사회복지시설 중복결정
택 지 (획 지)	소 계	72,552.5	-	72,552.5	81.2	
	11-1	70,133.2	-	70,133.2	78.5	공동주택
	11-2	638.5	-	638.5	0.7	공동주택
	11-5	1,780.8	-	1,780.8	2.0	종교시설

※ 공동주택 부지내 옹벽(11-2 포함) 유지관리는 조합(분양 후 입주자)이 관리하며, 분양계약서 및 입주자 공고문에 명기하여 사업 추진

(2) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경없음)

(가) 용도지역 결정 조서

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	10,797.6	-	10,797.6	12.1
		제2종일반주거지역(7층)	7,338.4	-	7,338.4	8.2
		제2종일반주거지역	71,196.5	-	71,196.5	79.7
		제3종일반주거지역	-	-	-	-

(3) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

(가) 도로 결정 조서(변경없음)

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 흑석11재정비촉진구역에 해당함

(나) 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
기정	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	614,443.2 (5,336.1)	-	614,443.2 (5,336.1)	서고제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구역, 준치관리 13구역

※ () 는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

※ 종전 현충근린공원 조성계획 변경결정사항 미반영되어 현충근린공원 기정 면적 정정(1,096,155.8㎡→614,443.2㎡)

(다) 녹지 결정 조서(변경없음)

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)	

(라) 공공청사 결정 조서(변경없음)

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)	
기정	⑥	공공청사	-	흑석동 38-58일대	2,509.1	-	2,509.1	서고 479호 (21.9.2)	(서울시 기부채납)

※ 공공청사6 : 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함, 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적 증고 형태는 조정될 수 있음, 공공기여 시설 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정

(마) 문화시설/사회복지시설 결정 조서(변경없음)

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 기부제납)

(4) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경 후	
공동이용 시설	관리사무소	흑석11재정비 촉진구역내	376.29	감)120.35	255.94	
	경비실		36.00	증)8.34	44.34	
	경로당		681.02	증)62.16	743.18	
	어린이집		776.55	감)37.25	739.30	
	작은도서관		533.84	감)65.99	467.85	
	어린이놀이터		1,561.70	감)24.35	1,537.35	
	주민운동시설		370.93	증)67.64	438.57	
	근린생활시설		1,452.45	증)372.28	1,824.73	

※ 향후 인허가시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 및 사업시행계획인가 협의 결과 등 반영

(5) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획(변경)

(가) 기존건축물의 정비 · 개량계획(변경없음)

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	

(나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
흑석11 재정비 촉진 구역	89,332.5	택지11-1	70,133.2	흑석동 267 일대	공동주택 및 부대복리시설	29이하	205.85 이하	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	
기정	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			
		심의완화 사항	○특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화 - 인동거리 : 0.5h						
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 명기하 여 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	290이하	205.85 이하	13.5이하/ 16층이하	
			택지11-2	638.5	흑석동 290-6 일대					
			택지11-3	424.8	흑석동 335-7 일대	공공청사	600이하	200이하	12층이하	
			택지11-4	3,048.5	흑석동 38-58 일대	문화시설 사회복지시설	600이하	200이하	7층이하	
			택지11-5	1,780.8	흑석동 264 일대	종교시설	600이하	200이하	7층이하	
			택지11-8	2,509.1	흑석동 38-58 일대	공공청사	600이하	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 : 1,515 세대 - 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상								
		구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비 율(%)				
		40㎡미만	150	9	141	9.9				
		40~50㎡미만	102	10	92	6.7				
		50~60㎡미만	544	511	33	35.9				
		60~85㎡미만	659	659	-	43.5				
		85㎡이상	60	60	-	4.0				
		합 계	1,515	1,249	266	100				
		심의완화 사항	○ 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화 - 인동거리 : 0.5h (서울특별시 건축조례 개정 사항 반영)							
		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 명기하 여 사업 추진								

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 건축계획 변경

(다) 용적률 계획(변경없음)

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 $= 27,145.0\text{㎡} - 3,030.4\text{㎡} - 14,372.5\text{㎡} = 9,742.1\text{㎡}$ * 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 $= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물})$ ▶ 대상지 • 기준용적률 190% • $\alpha \text{ 토지} = -1.032.3/70,771.7 = -0.01458$ • $\alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물} = 10,365.0/70,771.7 = 0.1464$ ▶ 상한용적률 (원화가능용적률) $= 190\% \times (1 + 1.3 \times -0.01458 \times 1.0 + 0.7 \times 0.1464)$ $= 205.85\%$ $\alpha \text{ 토지} = \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '가부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 가부채납 토지지분' 포함 $\alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물} = \text{공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $\alpha \text{ 토지} = \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '가부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 가부채납 토지지분' 포함 $\alpha \text{ 현금} \cdot \text{건축물} = \text{공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$				

(6) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

— 임대주택은 공공임대주택으로 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등)에 따라 서울시에 매각(처분)

계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40~50㎡ : 50~60㎡이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20%		
산출 근거	• 전체세대수 : 1,515세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 266세대 $: 1,515\text{세대} \times 17\% = 257.55\text{세대} \quad \therefore 266\text{세대} > 257.55\text{세대}$		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	266세대	17.6%	100.0%
40㎡이하	141세대	9.3%	53.0%
40~50㎡이하	92세대	6.1%	34.6%
50~60㎡이하	33세대	2.2%	12.4%

※ 추후 등·호수 전산추첨을 통해 공급

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 임대주택건설계획 변경

(7) 기부채납계획(변경없음)

구분	시설명	시설규모	비 고
도로	대로 1-43	• 대로 1-43(현충로) 호선 일부 확장 - 폭 3m, 연장 152m	
	중로 2- 5	• 중로 2-5호선 일부 개설 - 폭 15m, 연장 107m	
	소로 3-6	• 중로 3-34호선 개설 - 폭 6m, 연장 155m	
공원	현충근린공원	• 현충근린공원 일부 조성 - 면적 : 5,336.1㎡	
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 : 2,509.1㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡ - 세부용도 : 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정	서울시
신설학교 부담 (신설)		• 신설학교 조성을 위한 공동부담금 및 학교 건축비 - 공동부담금 : 25.7억원 - 학교 건축비 : 240억원	

(8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(9) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수			비고
			현황	계획	증감	
재개발사업	-	흑석11재정비촉진구역 재개발조합	1,829세대	1,515세대	감) 314	

(10) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

(11) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

(12) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

(13) 생태 면적률(변경없음)

(14) 건축계획(변경)

구 분		내 용		비 고
		기 정	변 경	
구역면적(㎡)		89,332.5	89,332.5	
대지면적(㎡)		70,771.7	70,771.7	특별건축구역
용적률산정용면적(㎡)		143,129.10	144,561.11	
건축면적(㎡)		18,037.73	16,706.10	
용적률(%)		202.24	204.26	
건폐율(%)		25.49	23.61	
주차대수	지상	-	-	근생 법정: 12대 공동 법정: 1,492대
	지하	2,530	2,568	
	계	2,530 (근생 15대 포함)	2,568 (근생 15대 포함)	법정: 1,504대

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 건축계획 변경

다) 도시·건축 혁신계획(변경)

(1) 도시·건축 혁신 촉진계획지침(변경)

구 분	내 용	비 고
용적률	• 기준용적률 190%, 상한 용적률 205.85% 이하	
층수/높이	• 최고층수 16층 이하, 평균층수 13.5층 이하(현충원에서 사업대상지가 보이지 않도록 계획) ※ 최상층 스카이라운지(지역커뮤니티시설) 도입 1개동은 16층 이하, 그 외 15층 이하로 계획	
순부담률	• 10%이상 (공공시설은 서울시·동작구 수요조사 및 「흑석 지역생활권계획」에서 제시한 지역필요시설을 우선적으로 반영)	
토지이용계획	• 종교시설(한가람교회)는 이전 배치하여 토지의 효율적 이용을 도모	

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 건축계획 변경

주1) 도시·건축 혁신 촉진계획의 세부내용은 「도시·건축 혁신 시범사업 공공대안(흑석11 재정비촉진사업)」에 따름

주2) '도시·건축 혁신 촉진계획 지침(이하 '촉진계획지침')'은 위원회 심의 과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 촉진계획지침은 사업 완료 시까지 유지하는 것을 원칙으로 함

주3) 촉진계획지침의 변경이 필요할 경우, 도시건축혁신단(가칭)(도시계획상임기획단) 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

(2) 도시·건축 혁신 건축계획지침(변경없음)

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

주1) 도시·건축 혁신 촉진계획의 세부내용은 「도시·건축 혁신 시범사업 공공대안 (혁신11 재정비촉진사업)」에 따름

주2) '도시·건축 혁신 촉진계획 지침(이하 '촉진계획지침')' 은 위원회 심의 과정에서 일부 변경될 수 있으며, 위원회 심의 이후 확정된 촉진계획지침은 사업 완료 시까지 유지하는 것을 원칙으로 함

주3) 촉진계획지침의 변경이 필요할 경우, 도시건축혁신단(가칭)(도시계획상임기획단) 및 관계부서 협의, 공공건축가 자문, 위원회 심의·자문을 거치는 것을 원칙으로 함

서. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

3) 용도지구 결정조서(변경없음)

4) 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가) 교통시설 결정조서(변경없음)

나) 공간시설(변경없음)

(1) 공 원

(가) 공원 총괄표

구분	개소	면적(㎡)			비고
	변경	기정	증감	변경 후	
합 계	13	56,261.7	-	56,261.7	
어린이공원	2	2,825.5	-	2,825.5	
소공원	4	2,230.9	-	2,230.9	
근린공원	5	47,594.8	-	47,594.8	
문화공원	2	3,610.5	-	3,610.5	

(나) 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	-	문화 공원	흑석동 105번지일대	1,948.5	-	1,948.5	서고 제307호 (08.9.11)	흑석2구역
기정	②	-	문화 공원	흑석동 51-8번지일대	1,662.0	-	1,662.0	서고 제35호 (20.1.23)	흑석1구역
기정	①	-	근린 공원	흑석동 58-11번지일대	12,615.4	-	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
기정	-	현충 근린공원	근린 공원	동작동 산30-7일대	614,443.2 (16,509.5)	-	614,443.2 (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

※ 종전 현충근린공원 조성계획 변경결정사항 미반영되어 현충근린공원 기정 면적 정정(1,096,155.8㎡→614,443.2㎡)

(2) 공공공지 결정조서(변경없음)

다) 공공·문화체육시설 결정조서(변경없음)

라) 방재시설 결정조서(변경없음)

마) 유통 및 공급시설(변경없음)

5) 지구단위계획구역 결정(변경없음)

가) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

II. 흑석11구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

나. 기반시설 결정조서

□ 도로 결정조서(변경없음)

□ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	-	현충 근린공원	근린공원	동작동 산30-7 일대	614,443.2 (5,336.1)	-	614,443.2 (5,336.1)	서고 제321호 (09.8.27)	흑석3,4,6,11구 역, 존치관리 13구역

※ () 는 흑석11재정비촉진구역에 해당함

※ 종전 현충근린공원 조성계획 변경결정사항 미반영되어 현충근린공원 기정 면적 정정(1,096,155.8㎡→614,443.2㎡)

□ 녹지 결정조서(변경없음)

□ 공공청사 결정조서(변경없음)

□ 문화시설/사회복지시설 결정조서(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
획 지	11-1	70,133.2	-	70,133.2	공동주택

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
	11-2	638.5	-	638.5	공동주택
	11-5	1,780.8	-	1,780.8	종교시설

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)

□ 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분	명칭	용도	비고
주용도	11-1	• 건축법 시행령 별표1 제3호 공동주택 및 부대복리시설	
	11-2		
	11-5	• 종교	

□ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획(변경없음)

구분	건폐율	비고
공동주택(11-1,2)	29% 이하	
종교, 도시계획시설	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

○ 용적률 계획(변경없음)

구 분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법적상한용적률	
공동주택(11-1,2)	190%	-	205.85% 이하	205.85% 이하	
종교, 도시계획시설	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

○ 상한용적률 완화 사항(변경없음)

구 분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
공동주택(11-1,2)	15.85%	-	

※ 단순 오기로 인한 정정(10.85%→15.85%)

○ 높이 계획(변경)

구분	높이기준	비 고
공동주택(11~12)	평균 13.5층 이하/최고 16층 이하	
종교, 도시계획시설	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	현충로변	• 현충로변 보행공간 확보를 통한 가로활성화를 위하여 대지 경계선으로부터 6m 후퇴 (단 건축물에서 1.5m이내 설치하는 방음벽[구조물 포함] 제외)	

라. 경관계획(변경없음)

□ 건축물의 배치에 관한 계획

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

□ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	• 공동주택	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 • 주변 자연과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 대안부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	• 현충로변 근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 • 정대한 입면 및 돌출경관 지양 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치

구 분	적용위치	계 획 내 용
재료/색채	• 공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지
진입구 처리	• 공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

□ 경관에 관한 계획

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

마. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

□ 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
전면공지	현충로변 공동주택	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 6m (단 건축물에서 1.5m이내 설치하는 방음벽[구조물 포함] 제외)
공공보행통로	공동주택 부지내	• 도시조직 및 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 4~6m 조성

□ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서(변경)

- － 임대주택은 공공임대주택으로 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등)에 따라 서울시에 매각(처분)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,515	100.0	266	266	-	17.6	100.0	-

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
40㎡이하	150	9.9	141	141	-	9.3	53.0	-
40~50㎡이하	102	6.7	92	92	-	6.1	34.6	-
50~60㎡이하	544	35.9	33	33	-	2.2	12.4	-
60~85㎡이하	659	43.5	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	60	4.0	-	-	-	-	-	-

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급

※ 변경사유 : 흑석11재정비촉진구역 건축심의 결과 등 반영에 따른 임대주택건설계획 변경

□ 환경관리계획

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

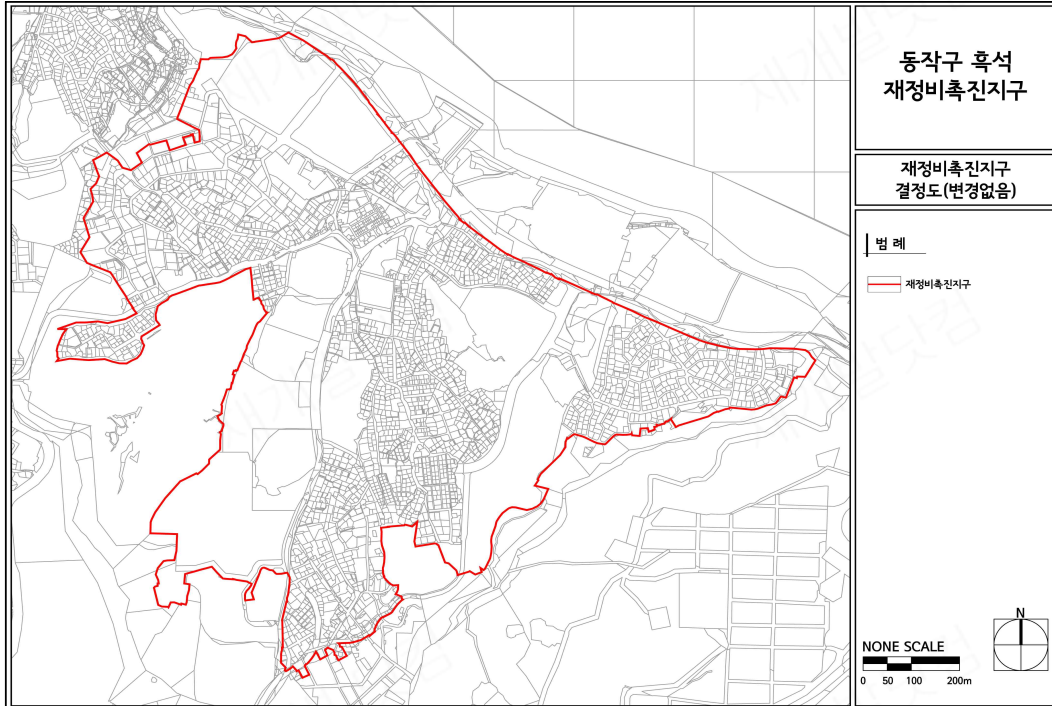
Ⅲ. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「혹석 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

Ⅳ. 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

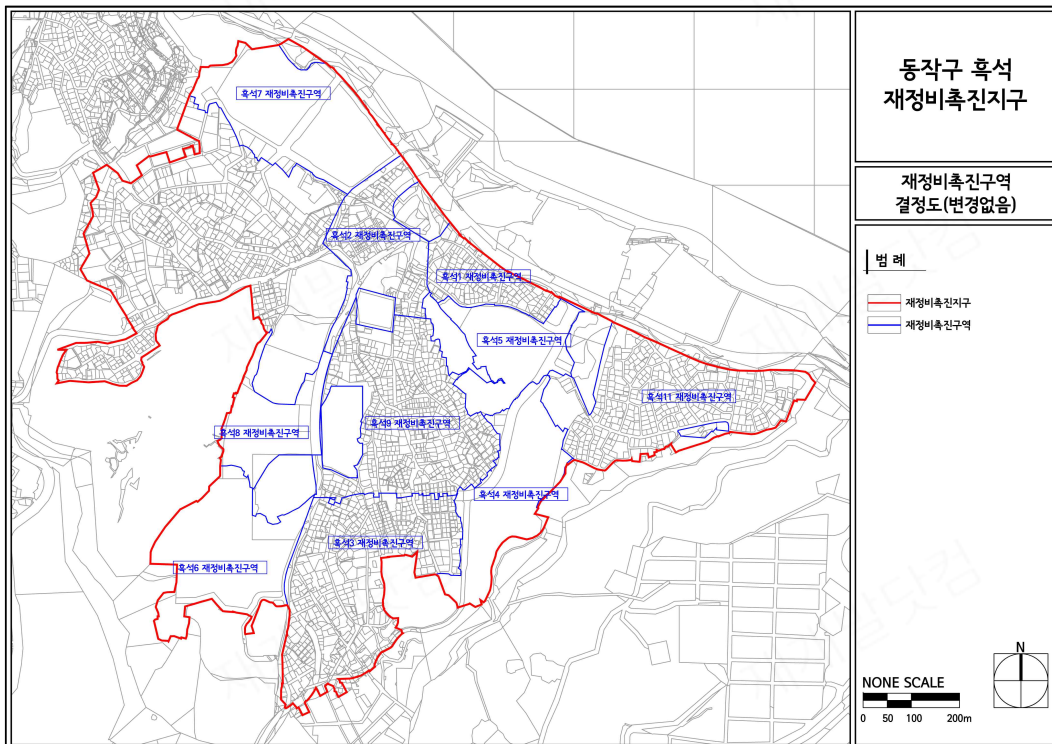
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7222) 및 동작구 도시정비1과(☎02-820-1980)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

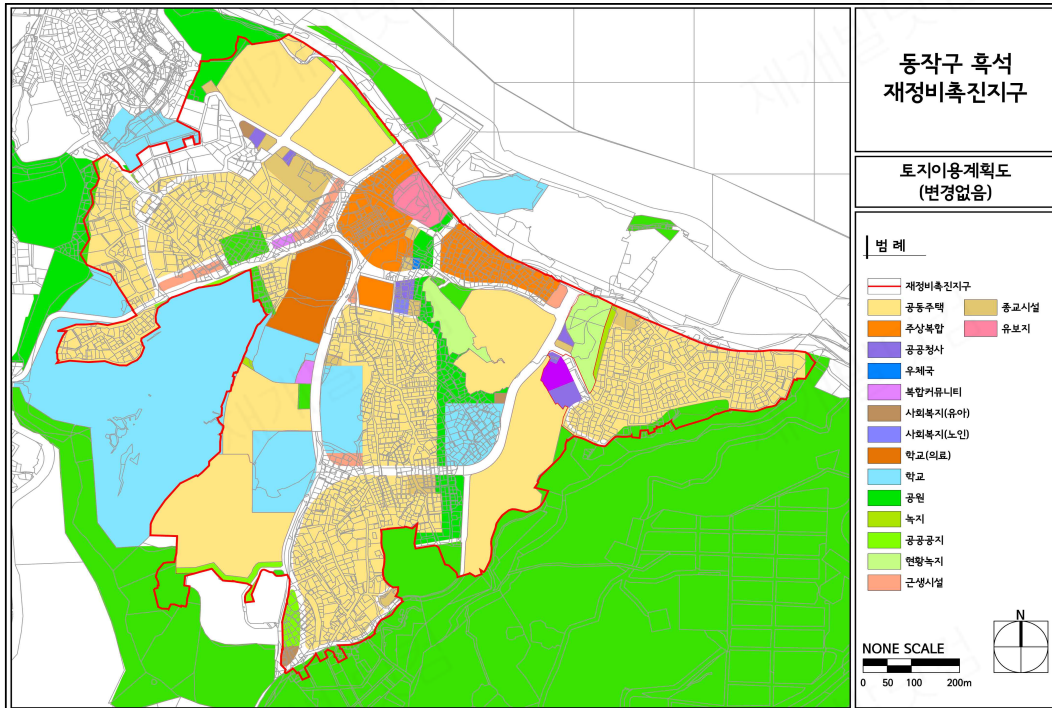
【흑석재정비촉진지구 결정도(변경없음)】



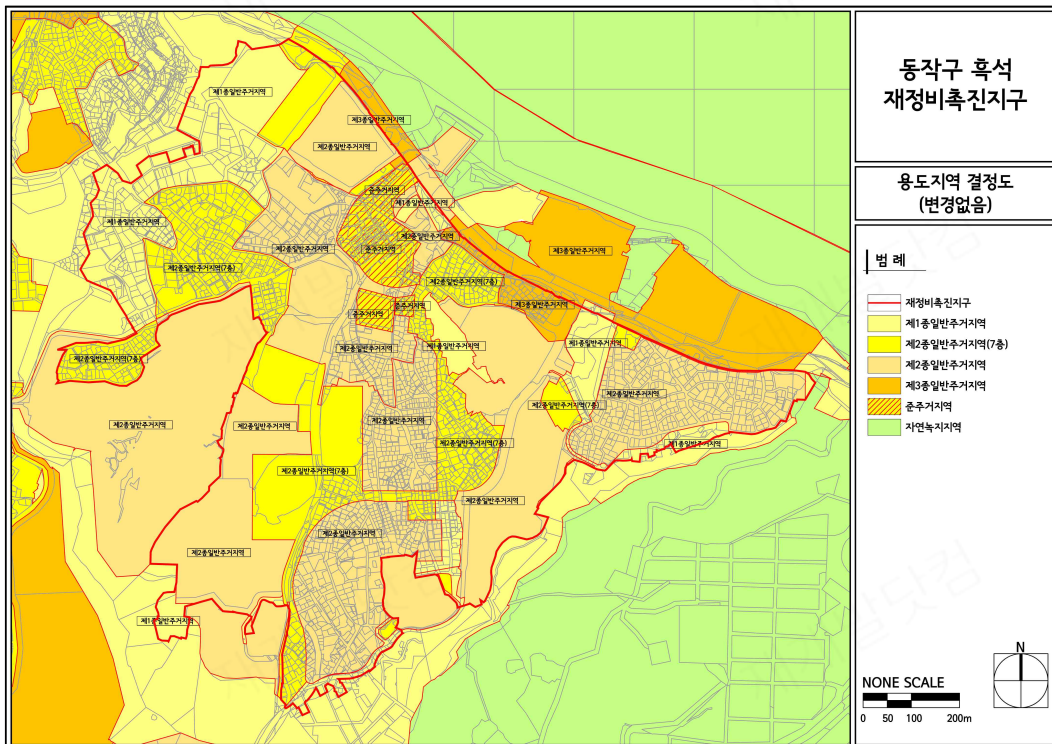
【흑석재정비촉진구역 결정도(변경없음)】



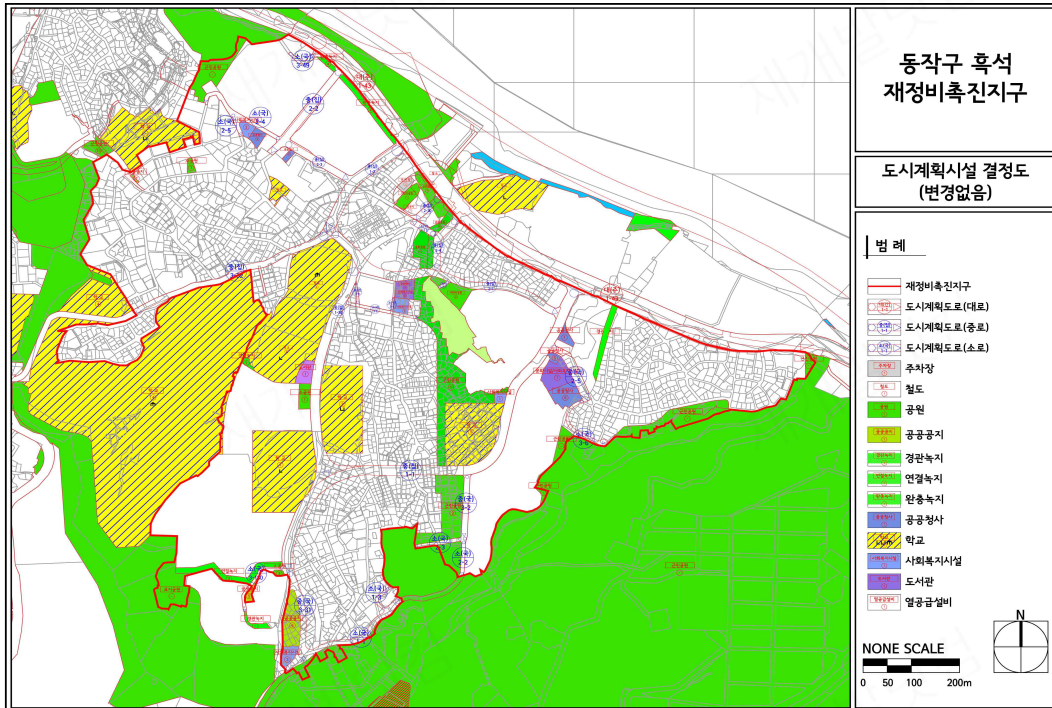
【흑석재정비촉진지구 토지이용계획도(변경없음)】



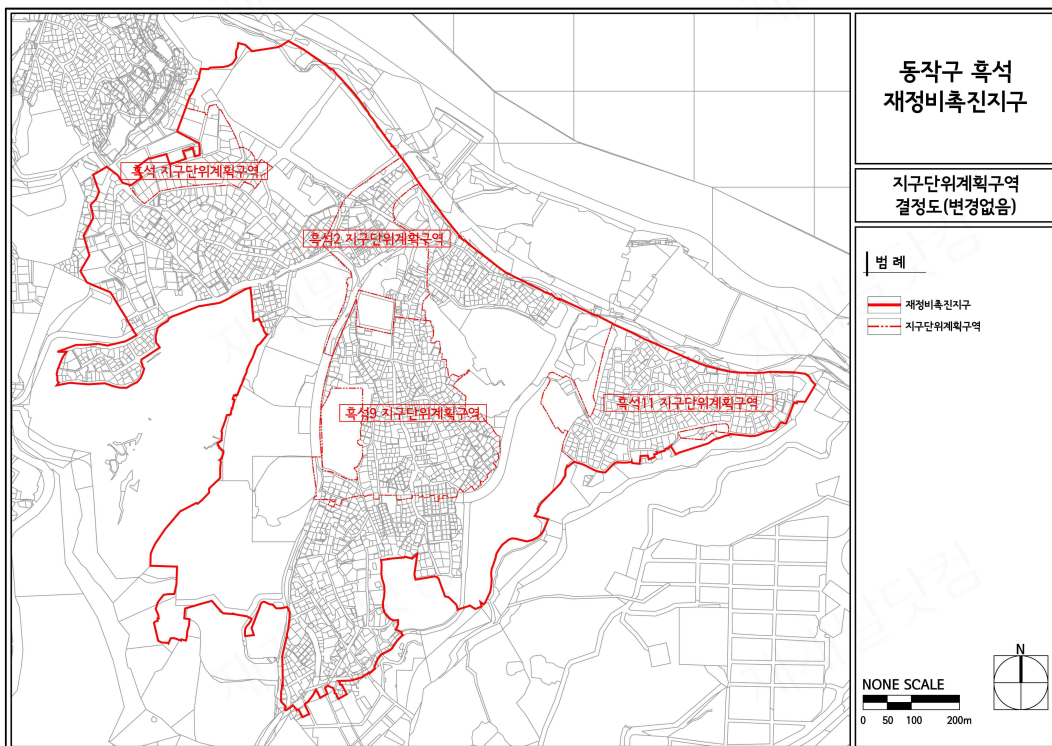
【흑석재정비촉진지구 용도지역 결정도(변경없음)】



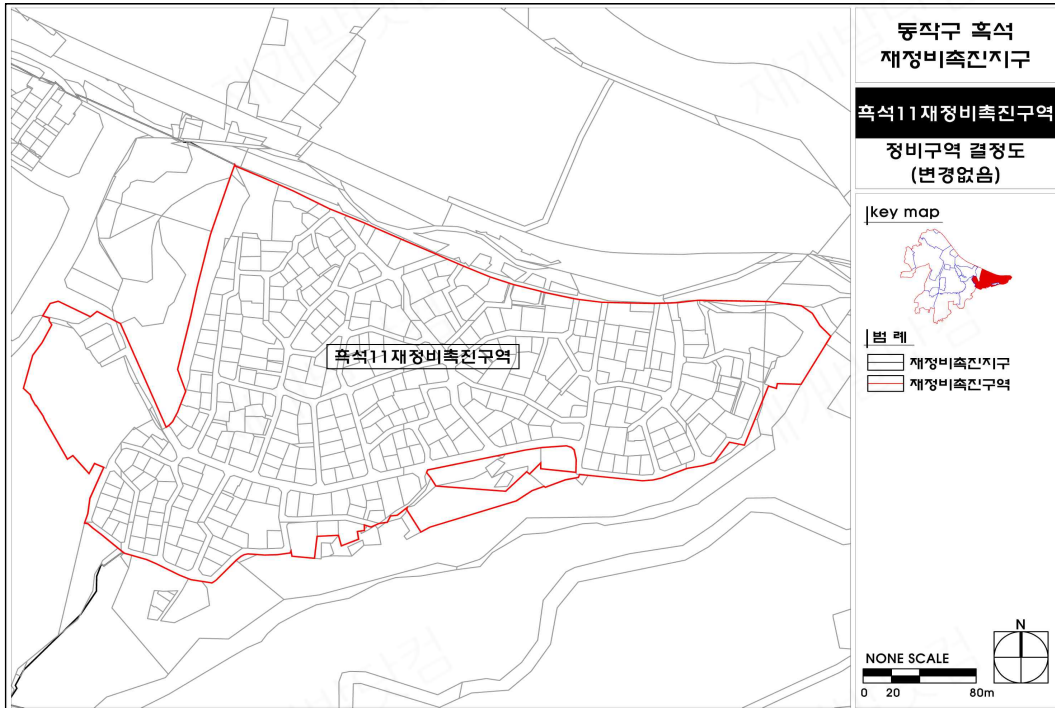
【흑석재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경없음)】



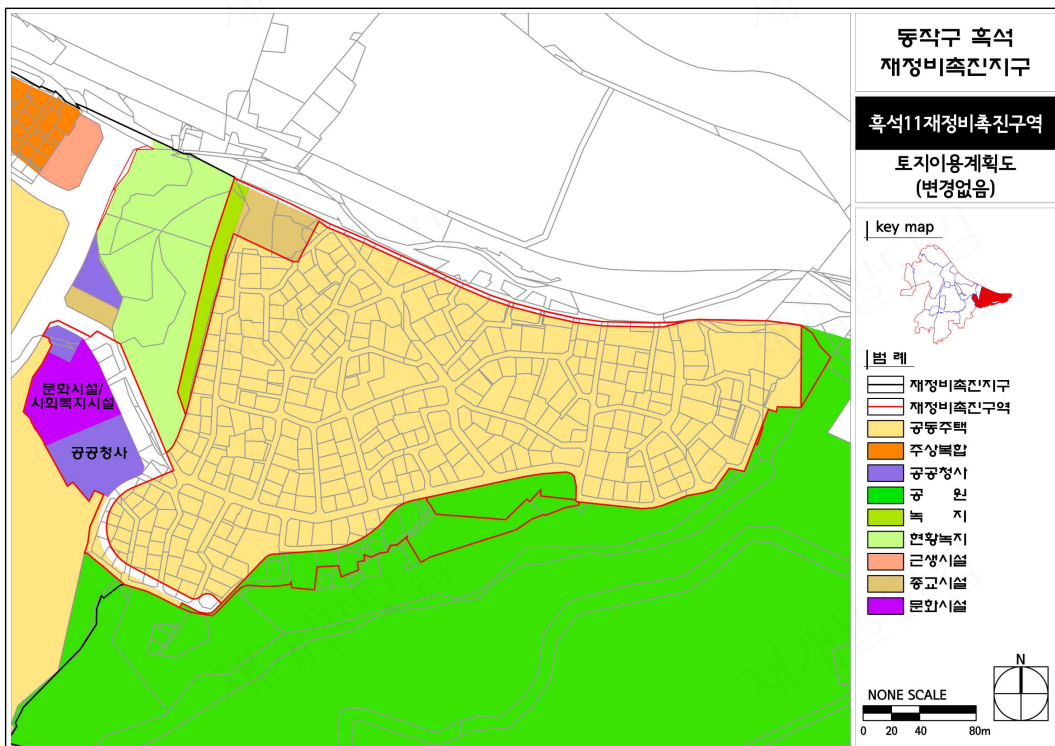
【흑석재정비촉진지구 지구단위계획구역 결정도(변경없음)】



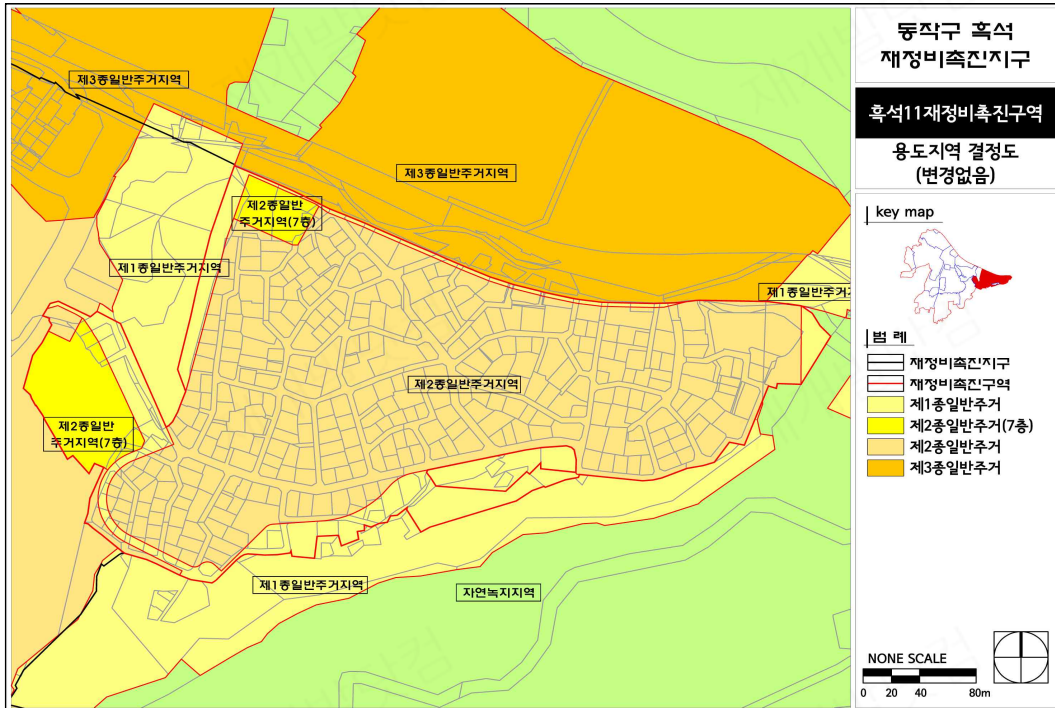
【흑석11재정비촉진구역 결정도(변경없음)】



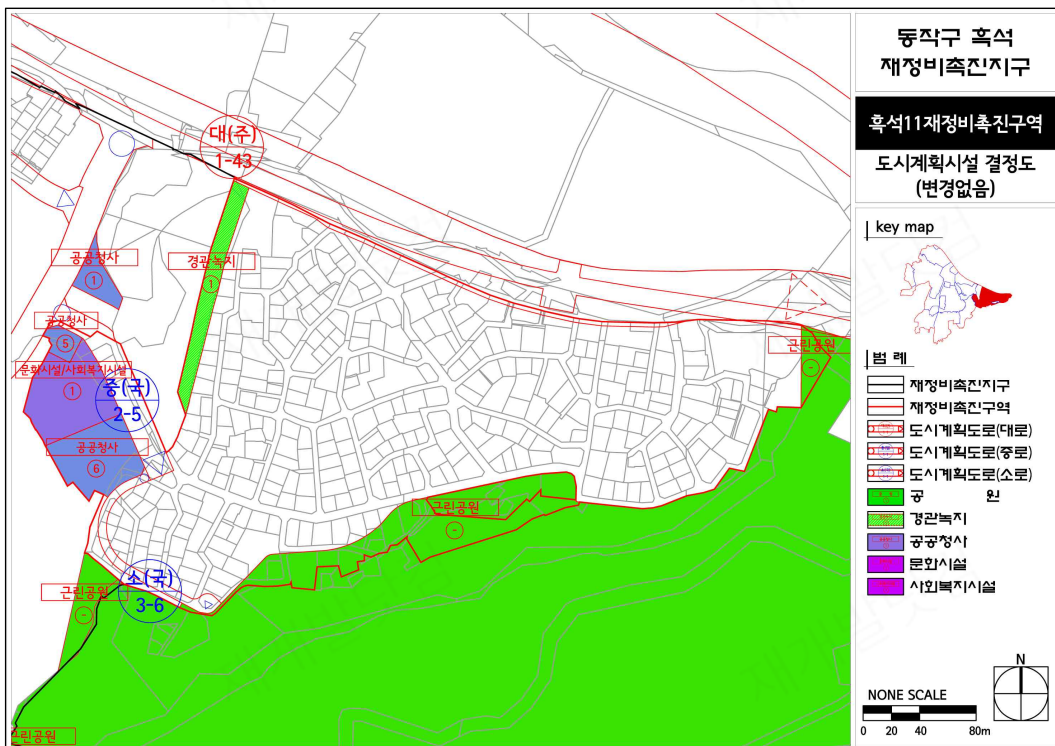
【흑석11 토지이용계획 결정도(변경없음)】



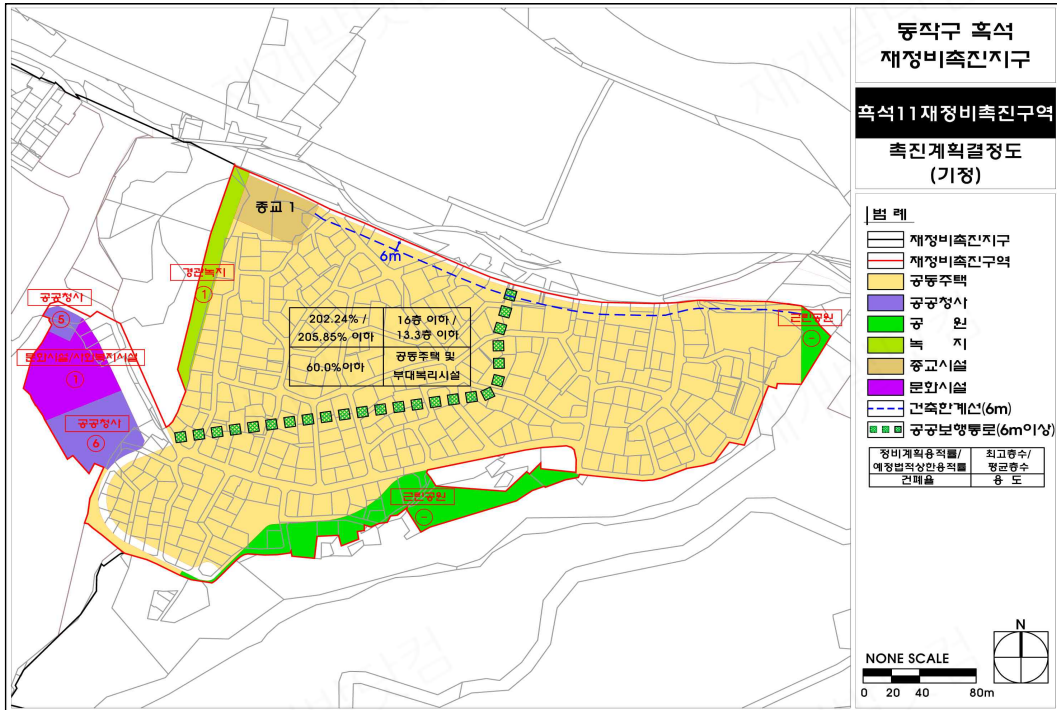
【흑석11 용도지역 결정도(변경없음)】



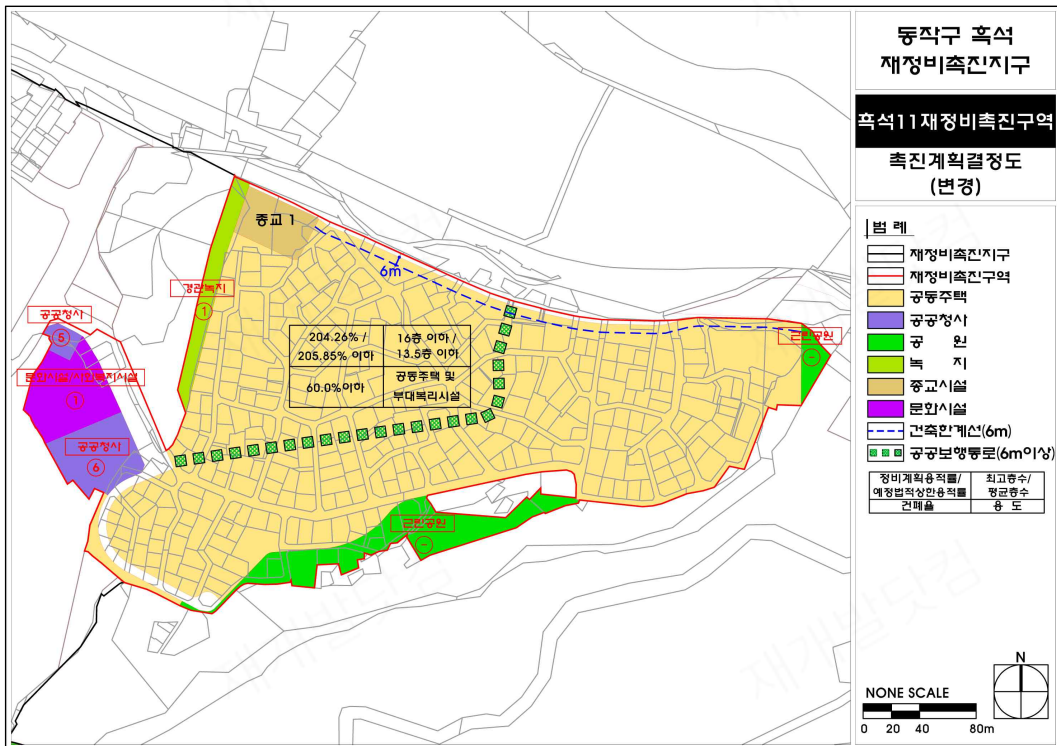
【흑석11 도시계획시설 결정도(변경없음)】



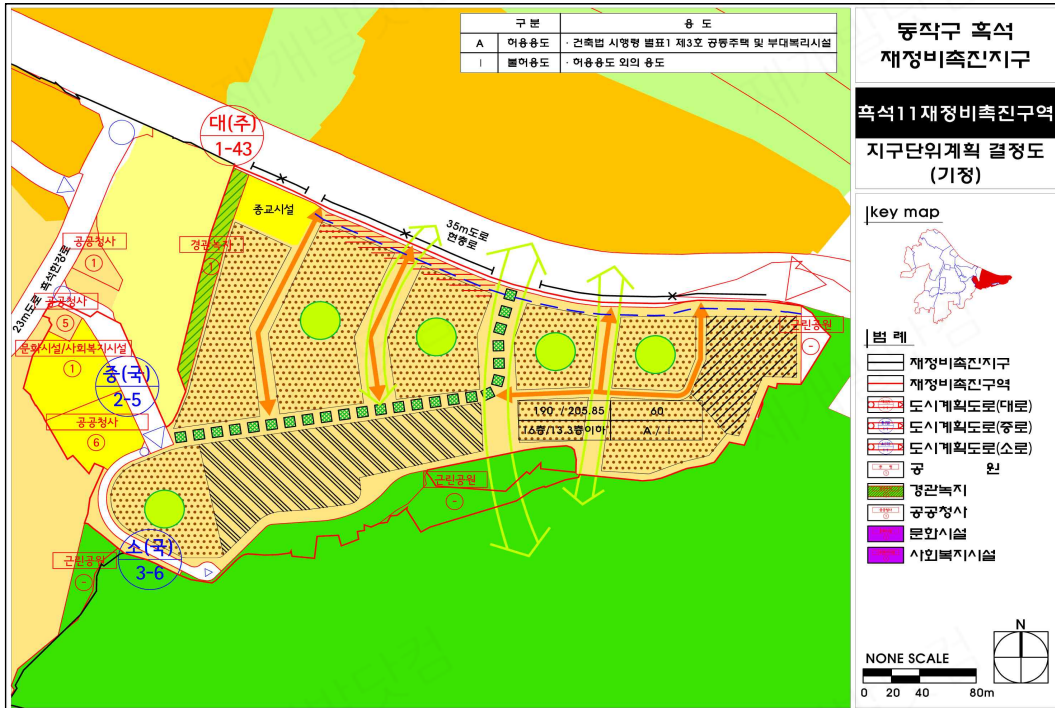
【후석11 재정비촉진계획 결정도(기정)】



【후석11 재정비촉진계획 결정도(변경)】



【흑석11 지구단위계획 결정도(기정)】



【흑석11 지구단위계획 결정도(변경)】

