

◆서울특별시 동작구 공고 제2020-1165호

흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 흑석재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-307호(2008.09.11.)로 재정비촉진계획 결정되어 서울특별시고시 제2020-113호(2020.03.26.)로 결정(변경)된 지역으로, 금번 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.
2. 본 재정비촉진계획변경결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 아래 공람 장소에 의견을 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 8월 6일
동 작 구 청 장

가. 공람기간 : 2020.08.06. ~ 2020.08.21.

나. 공람장소 : 서울특별시 동작구청 도시개발과(☎02-820-9267, 동작구청 별관 4층)

다. 공람사유 : 흑석7구역 내 도시계획시설 변경에 따른 기반시설 설치계획, 토지이용계획 등의 변경사항을 반영하고자 함

라. 공람내용 : 흑석재정비촉진지구 및 흑석재정비촉진계획 변경(안)

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

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
흑석재정비촉진지구	주거지형	동작구 흑석동 84-10번지 일원	901,934.2	-	-	노후 불량 주택이 밀집되고 도로, 공원 등 기반시설이 열악한 흑석동 일대의 주거환경 개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경)

구 분		현 황		계 획		비 고	
인구 및 가구	인구	28,222 (단기거주 1인세대 포함시 29,922)		29,211 (부분임대 포함시 30,443)			
	호수	9,334 (비주거포함)		12,314 (부분임대제외)			
	세대수	11,541 (단기거주 1인세대 포함시 13,241)		12,201 (부분임대 포함시 13,433)			
기반 시설	도로	4.3%		11.0%			
	공원녹지(공공공지포함)	1.8% (세대당 1.4㎡)		8.9% (세대당 6.6㎡)			
교육 시설	초등학교	2개소		2개소			중대부속초교, 은로초교
	중학교	1개소		1개소			중대부중
	신설	-		1개소			
	의료시설	1개소		1개소			중앙대 메디컬 센터
공공 편의 시설	공공청사	6개소	기정	7개소	부지 확보		주민센터 1개소 통합동주민센터 1개소 선거관리위원회 1개소 파출소 2개소 흑석11구역 1개소
			변경	6개소	건축		우체국 1개소 (주상복합건물내) 흑석11구역 1개소
	복합커뮤니티시설	2개소 (독서실포함)	기정	3개소	부지 확보		3개소 (흑석7 포함)
			변경	4개소	건축		흑석복지센터 1개소 (주상복합건물 내)
	문화시설	-		2개소			흑석 11구역
	유아보육시설	2개소		2개소			흑석3,4구역
	노인복지시설	2개소		3개소			흑석7,9,11구역

※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		기 정	면 적(m ²) 증 감	변경 후	구성비(%)	비 고
주거용지	총 계	901,934.2	-	901,934.2	100.00	
	소 계	533,704.6	-	533,704.6	59.18	
	공동주택	481,624.4	-	481,624.4	53.41	
	주상복합	52,080.2	-	52,080.2	5.77	
계획 기반 시설 용지	소 계	292,529.9	-	292,529.9	32.43	
	도로	99,234.6	-	99,234.6	11.00	
	공공청사	6,810.0	감) 861.2	5,948.8	0.66	흑석7
	문화시설	3,097.0	-	3,097.0	0.34	
	복합커뮤니티시설	2,373.0	-	2,373.0	0.26	
	사회복지시설	3,538.6	증) 861.2	4,399.8	0.48	흑석7
	대학교(의료시설)	25,951.4	-	25,951.4	2.88	
	학교	63,012.7	-	63,012.7	6.99	
	공원	66,204.6	-	66,204.6	7.34	
	녹지	7,401.5	-	7,401.5	0.82	
	공공공지	6,399.5	-	6,399.5	0.71	
	소 계	8,507.0	-	8,507.0	0.94	
	유수지	2,930.8	-	2,930.8	0.34	
	유수지·도로	764.5	-	764.5	0.08	
	유수지·주차장	698.7	-	698.7	0.07	
	기타	유수지·공원	1,943.3	-	1,943.3	0.22
유수지·공원·주차장		1,105.7	-	1,105.7	0.12	
유수지·공원·도로		298.0	-	298.0	0.03	
공원		637.1	-	637.1	0.07	
도로		128.9	-	128.9	0.01	
소 계		75,699.7	-	75,699.7	8.39	
현화녹지		20,792.9	-	20,792.9	2.31	
관리생활시설		9,782.0	-	9,782.0	1.08	
종교시설		18,700.8	-	18,700.8	2.07	
지구단위계획		26,303.0	-	26,303.0	2.92	
환위	기타(자투리 토지 등)	121.0	-	121.0	0.01	

※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영

2) 인구주택 수용계획 (변경없음)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구 분		면 적(m ²)			비 고
		기 정	변경	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(3)	1,716.6	-	1,716.6	흑석11구역 내(문화시설 중복)
	사회복지관	-	증 861.2	861.2	흑석7구역 내 사회복지관 (신설)
	소계	3,538.6	증 861.2	4,399.8	
복합 커뮤 니티 시설	1	1,435.0	-	1,435.0	도서관, 사회복지시설
	2	938.0	-	938.0	유아보육, 노인복지, 전시아벤트, 공연장
	3	-	-	-	주상복합과 복합화(흑석복지센터)
	소계	2,373.0	-	2,373.0	
문화 시설	1	-	-	-	흑석11구역 내(공공청사 중복)
	2	3,097.0	-	3,097.0	흑석11구역 내(사회복지시설 중복)
	소계	3,097.0	-	3,097.0	
공공 청사	1	747.1	-	747.1	주민센터
	2	332.7	-	332.7	파출소
	3	861.2	감 861.2	-	흑석7구역 내 선거관리위원회 (폐지)
	4	1,941.0	-	1,941.0	통합동 주민센터
	5	427.0	-	427.0	파출소
	6	-	-	-	주상복합과복합화(우체국)
	7	2,501.0	-	2,501.0	흑석11구역 내(문화시설 중복)
	소계	6,810.0	감 861.2	5,948.8	
총계		104,782.7	-	104,782.7	

※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음) 5) 교통계획 (변경없음)
 6) 경관계획 (변경없음) 7) 도시·주거환경정비기본계획 (변경없음)
 8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음) 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
 10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)
 11) 기반시설의 비용분담계획 (변경)
 1) 기본방향 (변경없음) 2) 기반시설 비용분담계획 (변경)
 ■ 재정비촉진지구 전체 기반시설 확보율 (변경)

구분			계획				기존		증 감(㎡)
			면적(㎡)		구성비(%)		면적(㎡)	구성비(%)	
재정비촉진지구 면적			901,934.2	901,934.2	100.0	100.0	-	-	-
기 반 시 설	도 시 계 획 시 설	총 계	284,022.9	284,022.9	31.5	31.5	207,653	23.0	증) 76,369.9
		소 계	284,022.9	284,022.9	31.5	31.5	140,137	15.5	증) 143,885.9
		도 로	99,234.6	99,234.6	11.0	11.0	38,144	4.2	증) 61,090.6
		공 원	66,204.6	66,204.6	7.4	7.3	20,508	2.3	증) 45,696.6
		녹 지	7,401.5	7,401.5	0.8	0.8	291	0.0	증) 7,110.5
		공 공 공 지	6,399.5	6,399.5	0.7	0.7	44	0.0	증) 6,355.5
		주 차 장	-	-	-	-	2,103	0.2	감) 2,103.0
		대 학 교 (의 료 시 설)	25,951.4	25,951.4	2.9	2.9	-	-	증) 26,951.4
		학 교	63,012.7	63,012.7	7.0	7.0	75,655	8.4	감) 12,642.3
		사 회 복 지	3,538.6	4,399.8	0.4	0.5	230	0.0	증) 4,169.8
		공 공 청 사	6,810.0	5,948.8	0.8	0.7	-	-	증) 5,948.8
		복 합 커 뮤 니 티	2,373.0	2,373.0	0.3	0.3	-	-	증) 2,373.0
		문 화 시 설	3,097.0	3,097.0	0.3	0.3	-	-	증) 3,097.0
	공 공 시 설	유 수 지	-	-	-	-	3,162	0.4	감) 3,162.0
		소 계	-	-	-	-	67,516	7.5	감) 67,516.0
		도 로	-	-	-	-	54,267	6.0	감) 54,267.0
		주 차 장	-	-	-	-	42	0.0	감) 42.0
		구 거	-	-	-	-	13,179	1.5	감) 13,179.0
		하 천	-	-	-	-	28	0.0	감) 28.0

※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영

■ 재정비촉진구역 분담률 산정 ~ 기타사항 (변경없음)

- 12) 임대주택 건설 등 세입자 주거대책 (변경없음) 13) 광고물 관리계획 (변경없음)
 14) 폐기물 관리계획 (변경없음) 15) 방재계획 (변경없음)
 16) 정보화계획 (변경없음) 17) 에너지순환계획 (변경없음)
 18) 자족성계획 (변경없음) 19) 특성화계획 (변경없음)

5. 사업시행계획

- 1) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
 2) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)
 1. 흑석1재정비촉진구역 ~ 6. 흑석6재정비촉진구역 (변경없음)
 7. 흑석7재정비촉진구역 (변경)
 ■ 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경 후		
정비기반 시설	합계	73,846.7	-	73,846.7	100.0	
	소계	18,675.8	-	18,675.8	25.3	
	도로	10,211.2	-	10,211.2	13.8	
	공원	4,281.0	-	4,281.0	5.8	
	녹지	2,263.5	-	2,263.5	3.1	
	공공청사(택지7-3)	332.70	-	332.70	0.4	공공청사
	공공청사(택지7-4)	861.20	감) 861.2	-	1.2	선거관리위원회(폐지)
	사회복지시설(택지7-4)	-	증) 861.2	861.2	1.2	사회복지관(산설)
사회복지시설(택지7-5)	726.20	-	726.20	1.0	어린이집	

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변경 후		
택 지 (획 지)	소 계	55,170.9	-	55,170.9	74.7	
	택지7-1	29,733.3	-	29,733.3	40.3	공동주택
	택지7-2	23,406.7	-	23,406.7	31.7	공동주택
	택지7-6	452.2	-	452.2	0.6	종교시설
	택지7-7	818.3	-	818.3	1.1	종교시설
	택지7-8	591.8	-	591.8	0.8	종교시설
	종교시설1	168.6	-	168.6	0.2	흑석동성당

※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영

■ 도시계획시설 설치계획 (변경)

□ 공공청사 (변경)

구 분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
가정	②	공공청사	-	흑석동 177-32번지 일대	332.7	-	332.7	서고 제2008-307호 (08.9.11)	파출소
가정	③	공공청사	-	흑석동 173-63번지 일대	861.2	-	861.2	서고 제2008-307호 (08.9.11)	선거관리위원회
변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-

□ 사회복지시설 (변경)

구 분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경 후		
가정	②	사회 복지시설	-	흑석동 173-52번지일대	726.2	-	726.2	서고 제2012-346호 (12.12.20)	
신설	③	사회 복지시설	사회 복지관	흑석동 173-63번지 일대	861.2	-	861.2		사회복지관

※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영

■ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
변경	흑석7 재정비 촉진 구역	73,846.7	택지7-1	29,733.3	흑석동170번지 일대	공동주택 및 부대복지시설	32% 이하	207.7% 이하	13.6/28
			택지7-2	23,406.7	흑석동158번지 일대				
			택지7-3	332.7	흑석동177-32번지 일대	공공청사	60% 이하	200% 이하	
			택지7-4	861.2	흑석동173-63번지 일대	가정 변경 공공청사 사회복지시설	31% 이하	150% 이하	-
			택지7-5	726.2	흑석동173-52번지 일대	사회복지시설	31% 이하	150% 이하	
			택지7-6	452.2	흑석동173-30번지 일대	종교시설	60% 이하	200% 이하	
			택지7-7	818.3	흑석동186-13번지 일대	종교시설	31% 이하	150% 이하	-
			택지7-8	591.8	흑석동173-118번지 일대	종교시설	31% 이하	150% 이하	-
			종교1	168.6	흑석동177-32번지일대				-

※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영

■ 가구 및 획지에 관한 계획

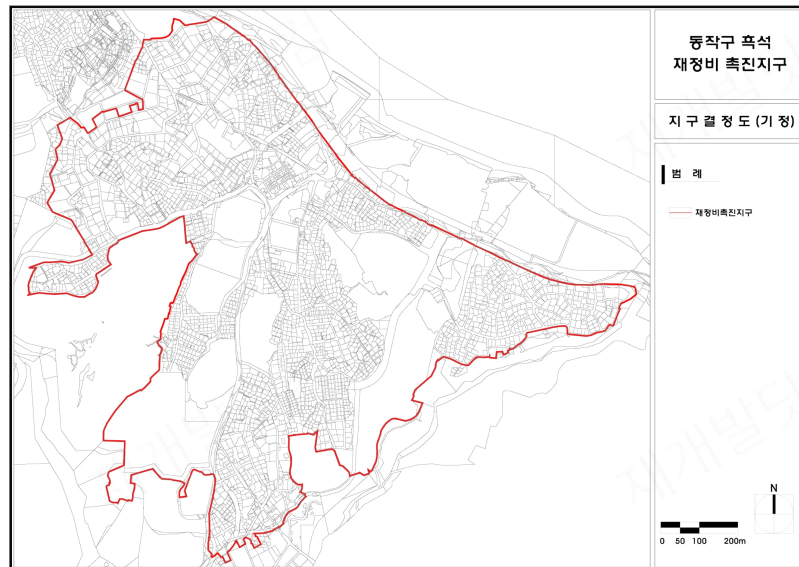
구 분	가구	면 적(㎡)			획 지					비 고
		기 정	증 감	변경 후	구분	위 치	면 적(㎡)			
							기정	증감	변경	
흑석7 재정비 촉진 구역	7	57,091.0	-	57,091.0	7-1	흑석동 170번지일대	29,733.3	-	29,733.3	공동주택
					7-2	흑석동 158번지일대	23,406.7	-	23,406.7	공동주택
					7-3	흑석동 177-32번지일대	332.7	-	332.7	공공청사
					7-4	흑석동 173-63번지일대	861.2	-	861.2	기정 변경 공공청사 사회복지시설
					7-5	흑석동 173-52번지일대	726.2	-	726.2	사회복지시설
					7-6	흑석동 173-30번지일대	452.2	-	452.2	종교시설
					7-7	흑석동 186-13번지일대	818.3	-	818.3	종교시설
					7-8	흑석동 173-118번지일대	591.8	-	591.8	종교시설
					종교1	흑석동 177-32번지일대	168.6	-	168.6	흑석동 성당

- ※ 흑석7구역 도시계획시설 변경 (공공청사 → 사회복지시설) 반영
8. 흑석8재정비촉진구역 ~ 11. 흑석11재정비촉진구역 (변경없음)

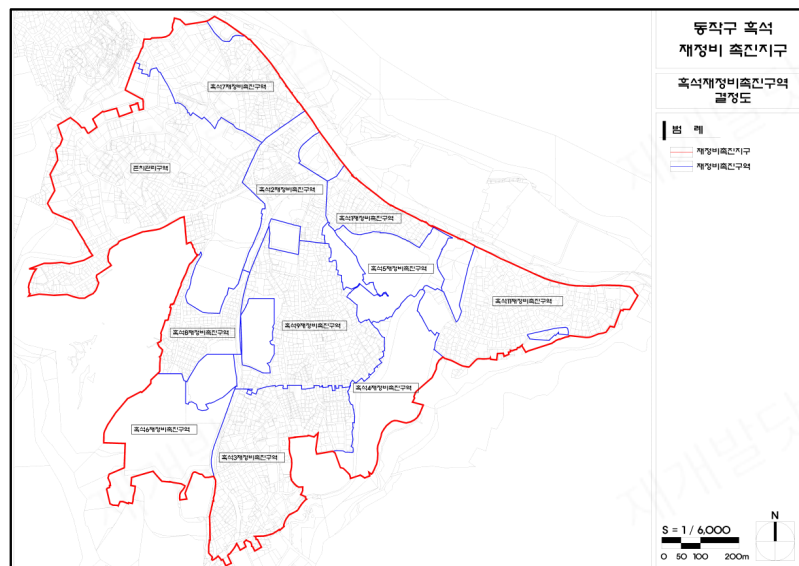
5. 관련도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

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

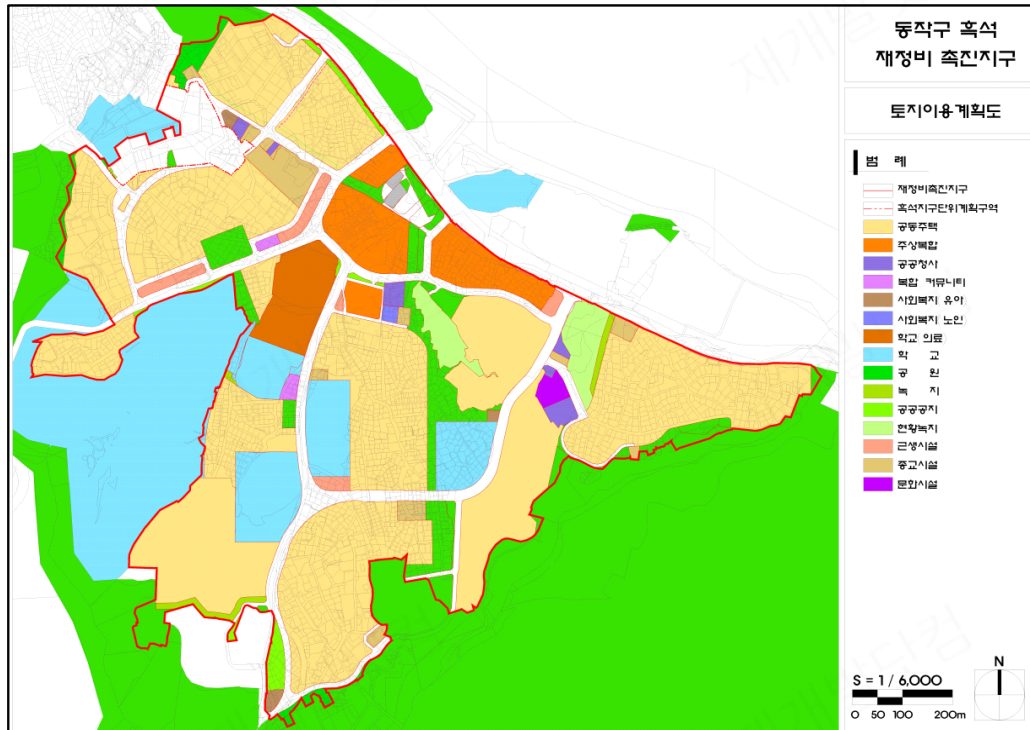
【흑석재정비촉진지구결정도(변경없음)】



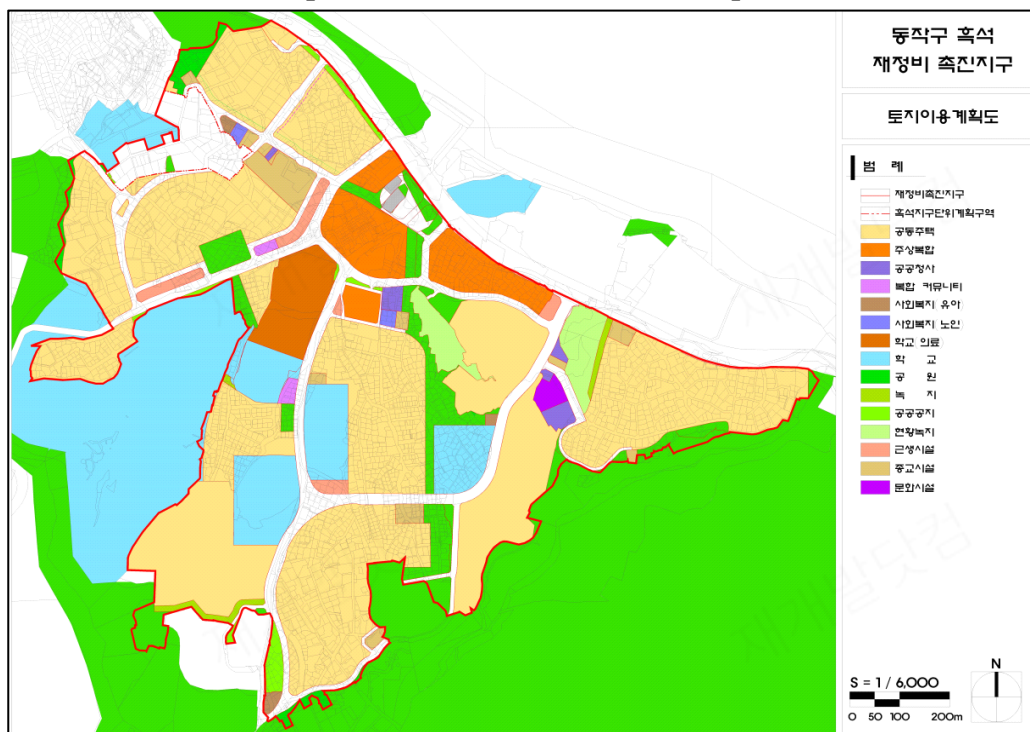
【흑석재정비촉진구역 결정도(변경없음)】



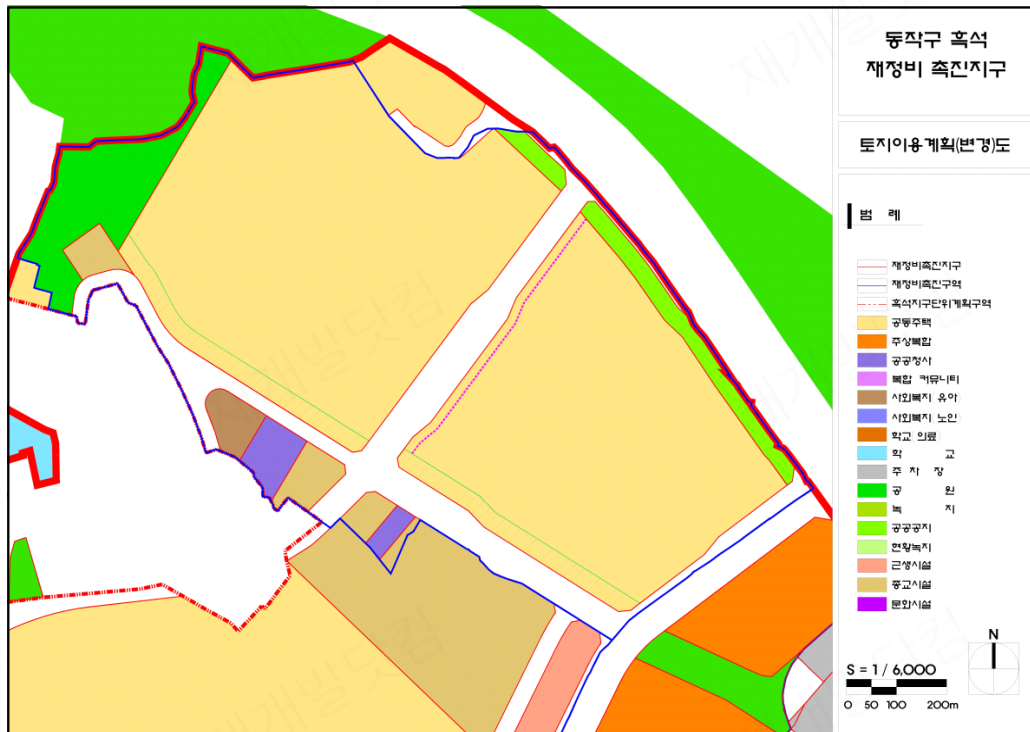
【흑석재정비촉진지구 토지이용계획도(기정)】



【흑석재정비촉진지구 토지이용계획도(변경)】



【흑석7 토지이용계획도(기정)】



【흑석7 토지이용계획도(변경)】

