

◆ 서울특별시 동작구 공고 제 2019 - 132호

흑석재정비촉진지구 흑석1재정비촉진구역 촉진계획 변경결정(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 흑석재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-307호(2008.09.11) 및 서울특별시고시 제2018-353호(2018.11.1)로 결정(변경) 된 흑석재정비촉진지구에 대하여, 재정비촉진계획을 변경하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항 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.

2019년 1월 31일
동 작 구 청 장

가. 공람기간 : 2019.02.01. ~ 2019.02.15.(15일간)

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

다. 공람사유 : 흑석1재정비촉진구역 내 빗물펌프장 부지의 존치관리구역 전환에 따른 구역경계조정, 도로 등 기반시설 변경으로 인한 토지이용계획 및 건축계획 변경사항을 반영하고자 함.

라. 공람내용 : 흑석1재정비촉진구역 재정비촉진촉진계획 변경(안)

1. 흑석재정비촉진지구의 명칭유형위차면적 및 지정목적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
흑석 재정비 촉진지구	주거지형	동작구 흑석동 84-10번지 일원	897,804.8	-	897,804.8	노후 불량 주택이 밀집되고 도로, 공원 등 기반시설이 열악한 흑석동 일대의 주거환경 개선 및 기반시설확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

○ 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

- 서울 서남생활권 주거중심지로 개발하고 역세권을 중심으로 도시공간구조를 개편하며 지형적 특성을 감안하여 다양한 주거 유형을 도입하여 자연 친화적인 주거단지를 계획함으로 자연과 문화가 함께하는 휴먼 빌리지를 조성

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분	변 경	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		897,804.8	-	897,804.8	100.0	
주거	소 계	520,763.1	감)2,434.0	518,329.1	57.7	
	공동주택	468,682.9	감)2,434.0	466,248.9	51.9	
	주상복합	52,080.2	-	52,080.2	5.8	
공공 시설 용지	소 계	301,294.8	감)6,194.0	295,100.8	32.9	
	도 로	103,692.4	증)556.0	104,248.4	11.6	
	공공청사	4,582.0	-	4,582.0	0.5	
	문화시설	750.0	-	750.0	0.1	
	복합커뮤니티시설	2,373.0	-	2,373.0	0.3	
	사회복지시설	3,501.6	-	3,501.6	0.4	
	대학교(의료시설)	24,175.3	-	24,175.3	2.7	
	학 교	64,661.8	-	64,661.8	7.2	
	공 원	79,510.0	감)6,750.0	72,760.0	8.1	
	녹 지	11,612.2	-	11,612.2	1.3	
	공공공지	6,436.5	-	6,436.5	0.7	
기타	소 계	75,746.9	증)8,628.0	84,374.9	9.4	
	현황녹지	20,792.9	-	20,792.9	2.3	
	근린생활시설	9,782.0	-	9,782.0	1.1	
	종교시설	18,869.0	-	18,869.0	2.1	
	지구단위계획	26,303.0	-	26,303.0	2.9	
	유 보 지	-	증)8,628.0	8,628.0	1.0	빗물펌프장 부지

※ 유보지는 빗물펌프장부지로서 역세권에 적합한 도시기능 확보 및 미래 도시여건 변화를 수용할 수 있는 예비적인 용도의 토지임

※ 흑석1구역 : 빗물펌프장부지 제척(준치관리구역 전환) 및 도로 선형 변경에 따른 토지이용변경 반영

2) 인구·주택 수용계획(변경)

구분		계획세대(세대)		인구수(인)		비고
		기정	변경	기정	변경	
합계		10,954 (12,343)	10,959 (12,191)	26,763 (28,152)	26,775 (29,785)	
촉진구역	소계	8,817	8,822	21,161	21,554	
	40㎡이하	583	587	1,399	1,434	
	40~60㎡	2,650	2,862	6,360	6,993	
	60~85㎡	4,645	4,481	11,148	10,948	부분임대 1,232세대
	85㎡초과	939	892	2,254	2,179	
존치지역		2,137	2,364	5,602	5,776	

주) ()는 부분임대 포함시 세대수 및 인구수이며, 부분임대는 인구수 산출시 세대당 1명을 적용

※ 존치지역은 2,364세대. 흑석2구역 오피스텔 85세대 포함

※ 흑석11구역 계획 세대수 및 인구는 특별계획구역 지정 및 계획수립 시 반영토록 함.

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분	명 칭	개소	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		28	97,558.7	감)6,750.0	90,808.7	
공원	소 계	17	79,510.0	감)6,750.0	72,760.0	
	문화공원	2	17,757.0	감)6,750.0	10,802.0	빛물펌프장부지 제척 및 흑석1구역 토지이용변경
	근린공원	6	52,047.5	-	52,047.5	
	어린이공원	2	2,163.5	-	2,163.5	
	소공원	7	7,542.0	-	7,542.0	
녹지	소 계	4	11,612.2	-	11,612.2	
	연결녹지	1	3,011.2	-	3,011.2	
	완충녹지	2	5,126.7	-	5,126.7	
	경관녹지	1	3,474.3	-	3,474.3	
기타	공공공지	7	6,436.5	-	6,436.5	

5) 교통계획(변경) - 공람도서 참조

6) 경관계획(변경없음)

7) 도시주거환경정비기본계획(변경)

(1) 흑석1구역(주택재개발사업)(변경)

구 분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행 방식	정비유형	비 고
기정	20	C	흑석동	103-1	3.5	210%	-	53%	3	주택 재개발사업	전면개발	흑석1
변경	20	C	흑석동	103-1	2.7	230%	-	50%	3	주택 재개발사업	전면개발	흑석1

(2) 흑석2구역(도시환경정비사업)~ (11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경없음)

8) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구분		면적(㎡)		구성비(%)		비고
		기정	변경	기정	변경	
재정비촉진지구		897,804.8	897,804.8	100.0	100.0	
지구단위계획구역		26,841.0	26,841.0	3.0	3.0	주민참여형재생사업
재정비촉진구역(1-11구역)		634,858.7	626,230.7	70.7	69.8	
	흑석1재정비촉진구역	35,303.0	26,675.0	3.9	3.0	주택재개발사업
	흑석2재정비촉진구역	45,229.0	45,229.0	5.0	5.0	도시환경정비사업
	흑석3재정비촉진구역	103,497.4	103,497.4	11.5	11.5	주택재개발사업
	흑석4재정비촉진구역	56,622.8	56,622.8	6.3	6.3	주택재개발사업
	흑석5재정비촉진구역	40,940.8	40,940.8	4.6	4.6	주택재개발사업
	흑석6재정비촉진구역	64,016.3	64,016.3	7.1	7.1	주택재개발사업
	흑석7재정비촉진구역	74,482.0	74,482.0	8.3	8.3	주택재개발사업
	흑석8재정비촉진구역	34,597.1	34,597.1	3.9	3.9	주택재개발사업
	흑석9재정비촉진구역	93,641.2	93,641.2	10.4	10.4	주택재개발사업
	흑석11재정비촉진구역	86,529.1	86,529.1	9.7	9.6	주택재개발사업
존치 관리	1	144,432.0	144,432.0	16.1	16.1	지구단위계획구역지정 (종교시설제외)
	3	22,944.0	22,944.0	2.6	2.6	메디컬센터
	4	10,566.0	10,566.0	1.2	1.2	중대부속초교
	5	13,665.0	13,665.0	1.5	1.5	은로초교
	6	5,791.2	5,791.2	0.6	0.6	흑석시장
	7	14,372.0	14,372.0	1.6	1.6	중대부중
	8	8,961.0	8,961.0	1.0	1.0	완성군묘
	9	12,156.9	12,156.9	1.4	1.4	개인소유토지
	10	2,834.0	2,834.0	0.3	0.3	아파트건축허가지역
	11	383.0	383.0	0.0	0.0	흑석동173-152외 2필지
	12	-	8,628.0	0.0	1.0	빛물품프장부지
	소계	236,105.1	244,733.1	26.3	27.3	

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

(1) 흑석1구역(주택재개발사업)(변경)

구분		면적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변 경	변경후	
총계		35,303	감)8,628	26,675	100.0
주거 지역	소계	35,303	감)8,628	26,675	100.0
	제1종일반주거지역	18	증)81	99	0.4
	제2종일반주거지역(7층)	8,040	감)3,456	4,584	17.2
	제2종일반주거지역	4,687	감)2,997	1,690	6.3
	제3종일반주거지역	14,041	감)6,261	20,302	76.1
	준주거지역	8,517	감)8,517	-	-

(2) 흑석2구역(도시환경정비사업) ~ (11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경없음)

10) 재정비촉진사업별 용도지구 지정 및 변경계획(변경없음)

11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		건폐율(%)		용적률(%)		층수				비고
						평균			최고	
		기준	계획	기준	상한	기준	완화	계획		
흑석1	기정	53	53	210	312	-	-	-	30	기준:해발고도141m 계획:해발고도133m
	변경	50	48.8	230	297.7	-	-	-	30	기준:해발고도141m 계획:해발고도133m
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	
흑석6		60	23	190	224	16.0	-	16.0	20	
흑석7		50	32	178.8	207.7	14.5	-	13.6	28	1:2종과 혼재
흑석8		60	22.5	210	240.9	16.0	18.0	18.0	25	
흑석9		60	19.3	205	254.8	16.0	21.4	21.3	25	
흑석11		-	-	190	-	16.0	-	9.0	12	

주) 흑석1재정비촉진구역 소형주택 건설에 따른 기준용적률 20% 상향

12) 기반시설의 비용분담계획(변경)

(1) 재정비촉진구역별 기반시설 순부담률 산정(변경)

구역명		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)						
			계획 기반시설	계획기반 시설내 국공유지	기존기반 시설내 국공유지	유상 매입시설	기타 국공유지	순부담 면적	순 부담률 (%)
			A	B	C	D	E	A-B-C-D-E	
흑석1재정비촉진구역	기정	35,303.0	14,704.0	3,225.0	1,875.0	-	-	9,604.0	27.2
	변경	26,675.0	8,510	2,281.0	259.0	-	1,048	4,922.0	18.5
흑석2재정비촉진구역		45,229.0	19,504.0	9,313.0	2,649.0	-	-	7,542.0	16.7
흑석3재정비촉진구역		103,497.4	31,616.0	9,496.0	5,069.1	-	-	17,050.9	16.5
흑석4재정비촉진구역		56,622.8	15,510.6	2,561.0	1,252.0	-	-	11,697.6	20.7
흑석5재정비촉진구역		40,940.8	8,475.2	1,324.0	822.0	-	-	6,329.2	15.5
흑석6재정비촉진구역		64,016.3	15,824.8	4,741.0	3,237.6	-	-	7,846.2	12.3
흑석7재정비촉진구역		74,482.0	18,979.3	7,284.0	3,441.0	-	-	8,254.3	11.1
흑석8재정비촉진구역		34,597.1	12,520.7	4,842.2	4,156.8	-	-	3,521.7	10.2
흑석9재정비촉진구역		93,641.2	32,418.2	15,493.0	3,209.6	-	-	13,715.6	14.6
흑석11재정비촉진구역		86,529.1	29,546.9	1,369.1	16,823.1	-	-	11,354.7	13.1

(2) 재정비촉진구역별 흑석9구역내 신설학교 공동부담에 관한 사항(변경없음)

(3) 유수지 및 빗물펌프장 이전에 관한 사항(변경)

시 설 명		설치비용		비 고
		용자매입	조성비	
유수지 및 빗물펌프장 이전	기정	시행자	공공, 시행자	흑석1재정비촉진구역1)
	변경	공공	공공	공공시행

- 1) 총 이전비용 중 관리청은 중앙공원내 국공유지를 사업시행자에게 매각 후 그 비용을 이전비용에 사용하고 잔여 비용은 사업시행자가 부담하도록 함. 사업시행자는 국공유지를 매입후 중앙공원을 조성하여 기부채납 함

(4) 생태교 설치에 관한 사항(변경없음)

(5) 기반시설 설치에 관한 사항(변경없음)

13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분		임대				부분 임대
		소계	40㎡ 이하	40~50㎡ 이하	50~60㎡ 이하	
흑석1	기정	86	34	34	18	157
	변경	86	38	38	10	-
흑석2		101	-	80	21	196
흑석3		338	156	136	46	320
흑석4		147	62	62	23	-
흑석5		114	46	51	17	-
흑석6		165	70	68	27	34
흑석7		162	65	75	22	322
흑석8		94	40	44	10	77
흑석9		262	110	106	46	283
흑석11		-	-	-	-	-
소계	기정	1,469	583	656	230	1,389
	변경	1,469	587	660	222	1,232

14) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

15) 기타계획(에너지순환계획, 방재계획, 정보화계획, 특성화계획, 친환경건축물 가이드라인)(변경없음)

16) 광고물 관리계획(변경없음)

17) 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)

18) 재정비촉진구역별 정비계획

(1) 흑석1구역(주택재개발사업)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	흑석1구역	흑석동103-1번지 일대 → 흑석동43-7번지 일대	35,303	감)8,628	26,675	

※ 흑석1재정비촉진구역 내 빗물펌프장부지(8,628㎡)는 존치관리구역으로 전환

나) 정비계획(변경)
(가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		35,303	감)8,628	26,675	100	
정비기간 시설	소 계	14,704	감)6,194	8,510	31.9	
	도 로	5,610	증)556	6,166	23.1	
	공 원	9,094	감)6,750	2,344	8.8	
택 지 (획 지)	소 계	20,599	감)2,434	18,165	68.1	
	택지1-1	8,517	감)2,434	18,165	68.1	도로선형 변경에 따른 택지(획지) 통합
	택지1-2	12,082				

(나) 도시계획시설 설치계획(변경)

□ 도로(변경)

구 분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	대로	1	43	35	주간선도로	2,000 (-)	한강대교 남단	이수교	일반 도로	건고14 (77.1.31)	현충로저축:9㎡ 철도(신설역) 중복 결정:6㎡
기정	중로	2	1	15~18 (12~18)	집산도로	532 (256)	흑석동 183-17	흑석동41-15	일반 도로	서고 제2003-439호 (03.12.30)	
기정	중로	2	4	15	집산도로	104	흑석동8-32	흑석동50-11	일반 도로	서고 제2008-307호 (08.9.11)	도로 선형 및 위치 변경
변경	중로	2	4	15	집산도로	128	대로1-43 (흑석동6-5)	중로2-1 (흑석동4-7)	일반 도로	서고 제2008-307호 (08.9.11)	
신설	소로	2	6	8	국지도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	진입로

주) () 는 흑석1재정비촉진구역에 해당함

□ 철도(변경없음)

□ 공원(변경)

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	①	-	문화공원	흑석동105 번지 일대	12,209 (8,423)	감)6,750	5,459 (1,673)	서고제2008-307호 (08.9.11)	
기정	①	-	근린공원	흑석동58-11 번지 일대	17,474 (412)	-	17,474 (412)	서고제2008-307호 (08.9.11)	
기정	②	-	어린이공원	흑석동54-28 번지 일대	2,173 (259)	-	2,173 (259)	서고제2008-307호 (08.9.11)	

주) () 는 흑석1재정비촉진구역에 해당함

※ 흑석1구역 빗물펌프장 부지 제적 및 토지이용변경에 따른 문화공원 면적 조정

(다) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증(감)	변 경	
공동이용 시설	근린생활시설	흑석1 재정비 촉진구역내	12,638	감)4,038.0	8,600.0	
	관리사무소		122	감)72.0	50.0	
	주민공동시설		79	증)121.0	200.0	지역문화센터 지역공동체지원센터
	경로당		84	증)166.0	250.0	
	보육시설		96	증)234.0	330.0	
	문 고		50	증)110.0	160.0	
	주민운동시설		50	증)250.0	300.0	
	어린이놀이터		389	증)311.0	700.0	

(라) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

□ 기존건축물의 정비개량계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	흑석1재정비촉진구역	35,303	-	-	흑석동103-1번지 일대	169	-	-	169	-	-
변경	흑석1재정비촉진구역	26,675	-	-	흑석동43-7번지 일대	163	-	-	163	-	-

□ 건축시설계획(기정)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	용적률산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고해발고도/ 최고층수																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																						
기정	흑석1재정 비촉진구역	35,303	택지1-1	8,517	흑석동50-1번지일대	64,214.90	주상 복합	53	312	133m / 30																																
			택지1-2	12,082	흑석동43-51번지일대																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 공동주택의 용적률 : 250%이하																																							
			○ 건설비율																																							
			- 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장)																																							
			- 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치																																							
			- 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상																																							
			○ 건립예정세대수 : 489세대 (부분임대 157세대)																																							
			- 임대주택 건립시 전용면적 38㎡이상																																							
			():부분임대																																							
			<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>34</td><td>-</td><td>34</td><td>7.0%</td></tr><tr><td>40~50㎡미만</td><td>34</td><td>-</td><td>34</td><td>7.0%</td></tr><tr><td>50~60㎡미만</td><td>38</td><td>20</td><td>18</td><td>7.8%</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>290(120)</td><td>290(120)</td><td>-</td><td>59.2%</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>93(37)</td><td>93(37)</td><td>-</td><td>19.0%</td></tr><tr><td>합 계</td><td>489(157)</td><td>403(157)</td><td>86</td><td>100.0%</td></tr></table>								구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비 율	40㎡미만	34	-	34	7.0%	40~50㎡미만	34	-	34	7.0%	50~60㎡미만	38	20	18	7.8%	60~85㎡미만	290(120)	290(120)	-	59.2%	85㎡이상	93(37)	93(37)	-	19.0%	합 계	489(157)
구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비 율																																						
40㎡미만	34	-	34	7.0%																																						
40~50㎡미만	34	-	34	7.0%																																						
50~60㎡미만	38	20	18	7.8%																																						
60~85㎡미만	290(120)	290(120)	-	59.2%																																						
85㎡이상	93(37)	93(37)	-	19.0%																																						
합 계	489(157)	403(157)	86	100.0%																																						
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함																																							
			○ 흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름																																							

□ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	용적률산정용 연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고해발고도/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	흑석1재정비촉 진구역	26,675	택지1	18,165	흑석동 43-7알대	53,919.8	주상 복합	48.8	297.7	133m / 30
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장) - 85㎡초과 20%이상 계획시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상 ○ 건립예정세대수 : 494세대 - 임대주택 건립시 최소주거면적(43㎡)규모 50% 이상							
			구분(전용면적)	총세대수	분양세대	임대세대	비율			
			40㎡미만	70	32	38	14.2%			
			40~50㎡미만	52	14	38	10.5%			
			50~60㎡미만	200	190	10	40.5%			
			60~85㎡미만	126	126	-	25.5%			
			85㎡이상	46	46	-	9.3%			
			합 계	494	408	86	100.0%			
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함 ○ 흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름							

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(바) 정비사업 시행계획(변경없음)

(사) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

(아) 생태면적률(변경없음)

(자) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분		가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
				구분	위 치	면 적(㎡)	
흑석1재정비 촉진구역	기정	1	20,599	1-1	흑석동 50-1번지알대	8,517	
				1-2	흑석동 43-51번지알대	12,082	
	변경	1	18,165	1	흑석동 43-7번지알대	18,165	

(차) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

구 분		세대규모(전용)	세대수	비율	비 고
흑석1재정비 촉진구역	기정	40㎡미만	34	39.5%	배분비 40~50%
		40~50㎡미만	34	39.5%	배분비 40~50%
		50~60㎡미만	18	21.0%	배분비 10~20%
		소계	86	100.0%	
	변경	40㎡미만	38	44.2%	배분비 40~50%
		40~50㎡미만	38	44.2%	배분비 40~50%
		50~60㎡미만	10	11.6%	배분비 10~20%
		소계	86	100.0%	

(카) 건축계획(변경)

구 분		내 용			비 고
		기정	변경	변경후	
구역면적(㎡)		35,303.0	감)8,628.0	26,675.0	
대지면적(㎡)		20,599.0	감)2,434.0	18,165.0	
용적률산정용연면적(㎡)		64,214.9	증)53,919.0	53,919.8	
건축면적(㎡)		10,913.0	감)2,058.0	8,855.0	
용적률(%)		312	감)14.3	297.7	
건폐율(%)		53	감)4.2	48.8	
조경면적비율(%)		27	감)11.3	15.7	
주차대수	지상	5대	감)5대	-	
	지하	711대	감)24대	687대	
	계	716대	감)29대	687대	

(2) 흑석2구역(도시환경정비사업) ~ (11) 흑석11구역(주택재개발사업)(변경없음)

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정조서

(1) 재정비촉진지구 결정조서(변경없음)

구 분	지구명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	흑석재정비 촉진지구	동작구흑석동 84-10번지일대	897,804.8	-	897,804.8	

(2) 용도지역 결정조서(변경)

구 분			면적(㎡)			구성비 (%)
			기정	증감	변경	
계			897,804.8	-	897,804.8	100.0
주 거 지 역	일반 주거 지역	소 계	852,572.8	증)8,517.0	861,089.8	95.9
		제1종일반주거지역	162,749.4	증)3,886.0	166,635.4	18.5
		제2종일반주거지역(7층)	212,633.4	감)3,456.0	209,177.4	23.3
		제2종일반주거지역	457,623.5	증)1,826.0	459,449.5	51.2
		제3종일반주거지역	19,566.5	증)6,261.0	25,827.5	2.9
	준주거지역		43,286.2	감)8,517.0	34,769.2	3.9
자연녹지지역			1,945.8	-	1,945.8	0.2

(3) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

(4) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설(변경)

□ 도로(변경)

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 (-)	한강대교남 단	이수교	일반 도로	-	건고14 (77.1.31)	흑석1,2,7구역
기정	중로	1	1	20~23	집산 도로		996	흑석동 25-21	흑석동 산63-100	일반 도로	-	서고제2008-307호 (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	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석2,7구역
기정	중로	1	30	20	집산 도로		488	흑석동 100-8	흑석동 79-162	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석2,3,8,9구역
기정	중로	2	1	15~18	집산 도로		532	흑석동 183-17	흑석동 41-15	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석1,2,5구역
기정	중로	2	2	15~21	집산 도로		234	흑석동 143-57	흑석동 186-147	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석7구역
기정	중로	2	3	15~18	집산 도로		152	흑석동 130-6	흑석동 163-3	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석7구역
기정	중로	2	4	15	집산 도로		104	흑석동 8-32	흑석동 50-11	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석1구역
변경	중로	2	4	15	집산 도로		128	대로1-43 (흑석동6-5)	중로2-1 (흑석동4-7)	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석1구역
기정	중로	2	5	15~20	집산 도로		483	흑석동 272	흑석동 38-28	일반 도로	-	서고제2012-196호 (12.7.26)	흑석11구역

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과 지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3	1	12	국지 도로	37	흑석동 38-28	흑석동 39-15	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석5구역
기정	중로	3	2	12	국지 도로	135	흑석동 68-4	흑석동 67-207	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석4구역
기정	중로	3	3	12	집산 도로	110	흑석동 200-8	흑석동 204-126	일반 도로	-	서고제2012-196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	중로	3	31	12	국지 도로	821 (228)	흑석동 (흑석동 산63-100)	상도동 (흑석동 257-129)	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석3구역
기정	중로	3	32	12~15	집산 도로	559 (-)	흑석동 (흑석동 183-6)	상도동	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석1존치 관리구역, 흑석10구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	278	흑석동 76-171	흑석동 257-58	일반 도로	-	서고제2008-307호 (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	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석4구역
기정	소로	2	3	8	국지 도로	108	흑석동 67-207	흑석동 75-33	일반 도로	-	서고제2008-307호 (08.9.11)	흑석3,4구역
기정	소로	2	4	8	국지 도로	206	흑석동 173-12	흑석동 173-79	일반 도로	-	서고제2012-346호 (12.12.20)	흑석7구역
기정	소로	2	5	8	국지 도로	60	흑석동 198-90	흑석동 198-90	일반 도로	-	서고제2012-346호 (12.12.20)	흑석7구역
신설	소로	2	6	8	국지 도로	20	흑석동 51-1	흑석동 4-7	일반 도로	-	-	흑석1구역
기정	소로	3	1	6	국지 도로	29	흑석동4	흑석동 54-8	일반 도로	-	서고제2003-439호 (03.12.30)	흑석5구역
기정	소로	3	2	6~12	국지 도로	152 (74)	흑석동 86-1	흑석동 95-36	일반 도로	-	서고307호 (08.9.11)	흑석9구역
기정	소로	3	3	6	국지 도로	76	흑석동 38-26	흑석동 38-58	일반 도로	-	서고제2012-196호 (12.7.26)	흑석11구역
기정	소로	1	2	10	국지 도로	241	흑석동 198-90	흑석동 204-171	일반 도로	-	서고제2012-196호 (12.7.26)	흑석10구역
기정	소로	3	180	6	국지 도로	147 (85)	흑석동 중로3-31	흑석동239-65 (흑석동239-40)	일반 도로	-	서고제425호 (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 407호 (13.12.5)	흑석3구역
기정	소로	3	4	4	국지 도로	55 (26)	흑석동 332-1	흑석동 225-35	일반 도로	-	서고 185호 (17.6.1)	흑석9구역
기정	소로	3	5	4	국지 도로	36 (30)	흑석동 332-3	흑석동 97-22	일반 도로	-	서고 407호 (17.6.1)	흑석9구역

※ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
중로2-4호선	중로2-4호선	- 도로 선형 및 연장 변경 - 연장 104m → 128m - 시종점 변경 - 기점 : 흑석동8-32 → 대로1-43(흑석동6-5) - 종점 : 흑석동50-11 → 중로2-1(흑석동4-7)	흑석1구역 내 빗물펌프장부지 제척 등 토지이용변경에 따른 도로 선형, 연장 및 시종점 변경
-	소로2-6호선	- 도로 신설 - 연장 20m, 폭원 8m - 면적 172㎡	빗물펌프장(제척부지) 차량 진출입을 위한 도로 신설

- 철도(변경없음)
 나) 공공시설(변경)
 □ 공원(변경)
 ○ 총괄표

구분	개소	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계	12	69,252.0	감)6,750.0	62,502.0	
어린이공원	1	2,163.5	-	2,163.5	
소공원	5	2,532.2	-	2,532.2	
근린공원	5	52,047.5	-	52,047.5	
문화공원	1	12,209.0	감)6,750.0	5,459.0	

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	-	문화공원	흑석동105번지알대	12,209.0	감) 6,750	5,459.0	서고 307호 (08.9.11)	흑석1,2구역
기정	①	-	근린공원	흑석동58-11번지알대	13,779.9 (11,678.0)	-	13,779.9 (11,678.0)	〃	흑석1,2,4,5,9 구역
기정	②	-	근린공원	흑석동69-163번지알대	10,240.9	-	10,240.9	〃	흑석3,4구역
기정	②	-	어린이공원	흑석동54-28번지알대	2,163.5	-	2,163.5	〃	흑석1,5구역
기정	①	-	소공원	흑석동231-31번지알대	1,420.1	-	1,420.1	〃	흑석8구역
기정	②	-	소공원	흑석동38-2번지알대	301.3	-	301.3	〃	흑석4,5구역
기정	③	-	소공원	흑석동329-2번지알대	254.8	-	254.8	〃	흑석6구역
기정	⑦	-	소공원	흑석동186-135번지알대	442.0	-	442.0	서고 128호 (12.5.17)	지구단위계획 구역
기정	⑧	-	소공원	흑석동198-90번지알대	114.0	-	114.0	서고 196호(12.7.26)	흑석10구역
기정	⑬	노량진 근린공원	근린공원	대방동,본동, 노량진동, 알대	415,610 (1,542.0)	-	415,610 (1,542.0)	총독부고시 제208호(40.3.12)	흑석10구역
기정	-	현충 근린공원	근린공원	동작동 산30-7알대	1,106,365.7 (21,970.5)	-	1,106,365.7 (21,970.5)	서고 321호(09.8.27)	흑석 3,4,6,11구역
기정	-	용봉정 근린공원	근린공원	흑석동 본동 알대	80,804.2 (4,494.2)	-	80,804.2 (4,494.2)	총독부고시 제208호(40.3.12)	흑석7구역

※ () 는 흑석재정비촉진지구에 해당함

※ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화 공원	◦ 면적 변경(감 6,750㎡) - 12,209.0㎡ → 5,459.0㎡	◦ 존치관리구역 전환에 따른 일부 면적 축소 ◦ 흑석1구역 토지이용계획 변경에 따른 공원 면적 확보

☐ 공공공지(변경없음)

☐ 녹지(변경없음)

다) 공공·문화체육시설(변경없음)

☐ 문화시설(변경없음)

☐ 학교시설(변경없음)

☐ 사회복지시설(변경없음)

☐ 도서관(변경없음)

라) 유통 및 공급시설(변경없음)

☐ 열공급설비(변경없음)

마) 지구단위계획 결정조서(변경없음)

5. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 「흑석 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시
: 개재생략

마. 관련도서 : 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음.

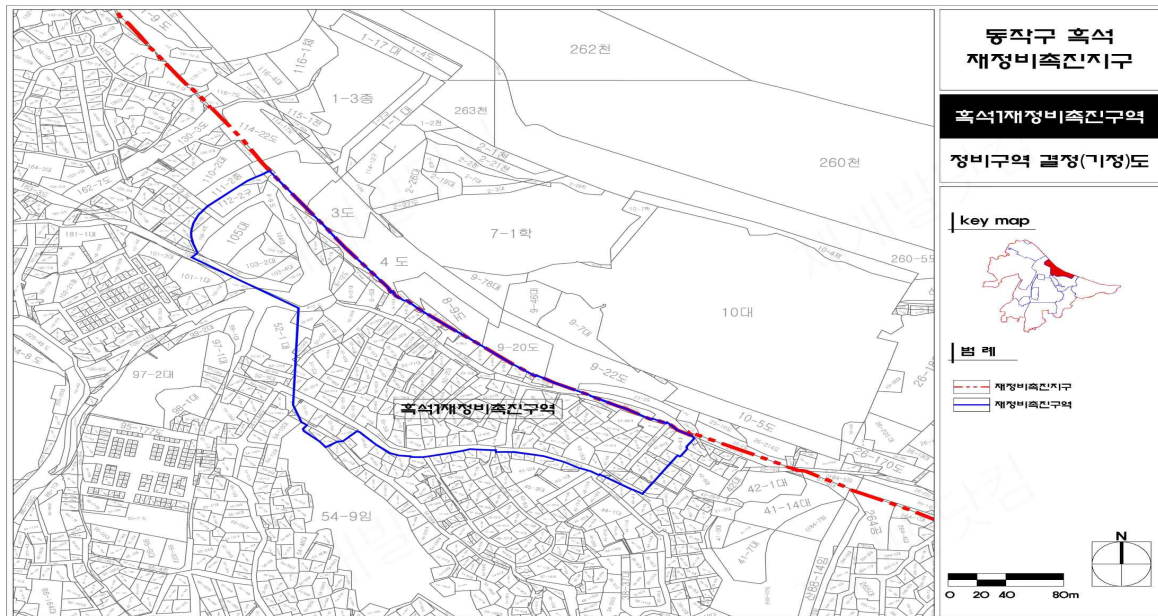
※ 다만, 본 재정비촉진계획(안)은 주민공람, 구의회 의견청취, 공청회, 관계 행정(부서)기관 협의, 서울
시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정
에서 일부 변경될 수 있음.

※ 첨부도면

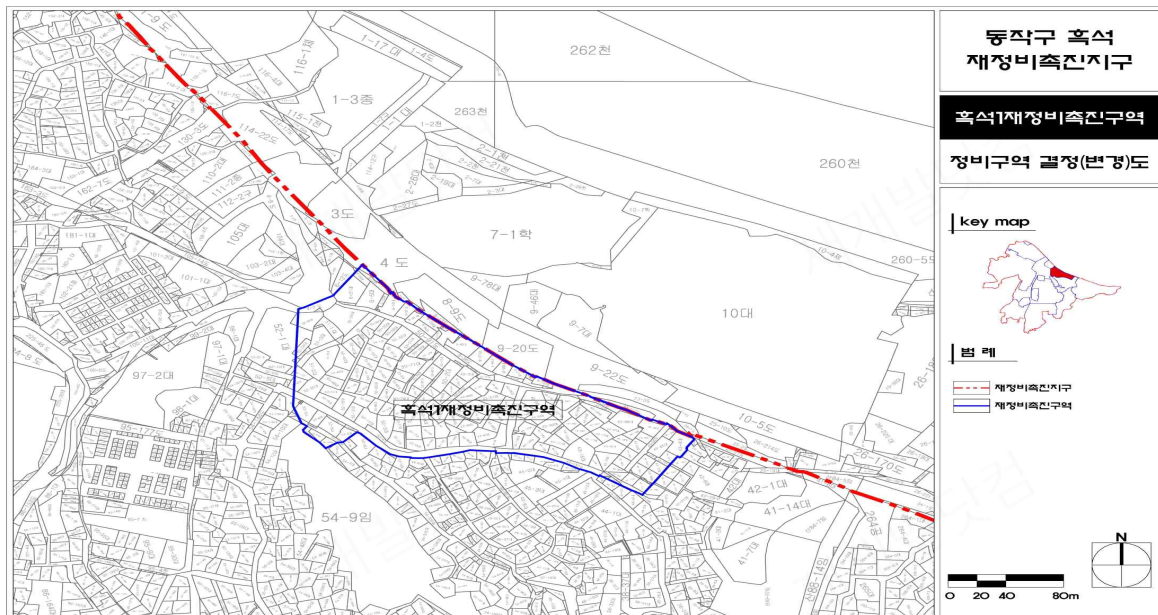
1) 흑석1재정비촉진구역(주택재개발사업)

가) 흑석1 재정비촉진구역 결정도 (변경)

<재정비축진구역 결정(기정)도>

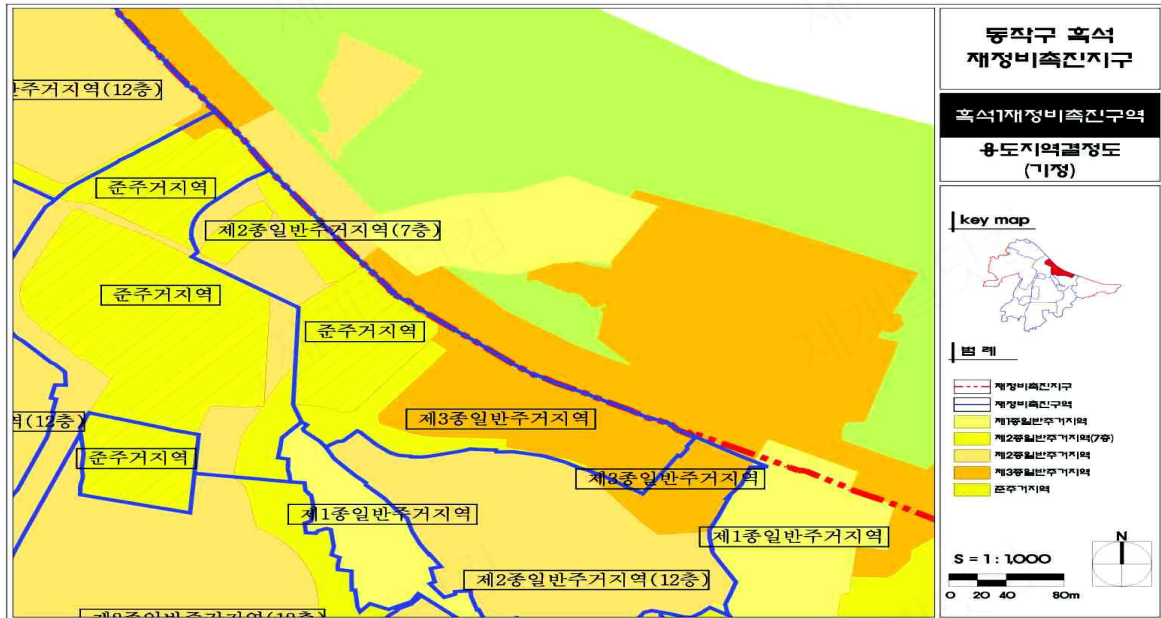


<재정비촉진구역 결정(변경)도>

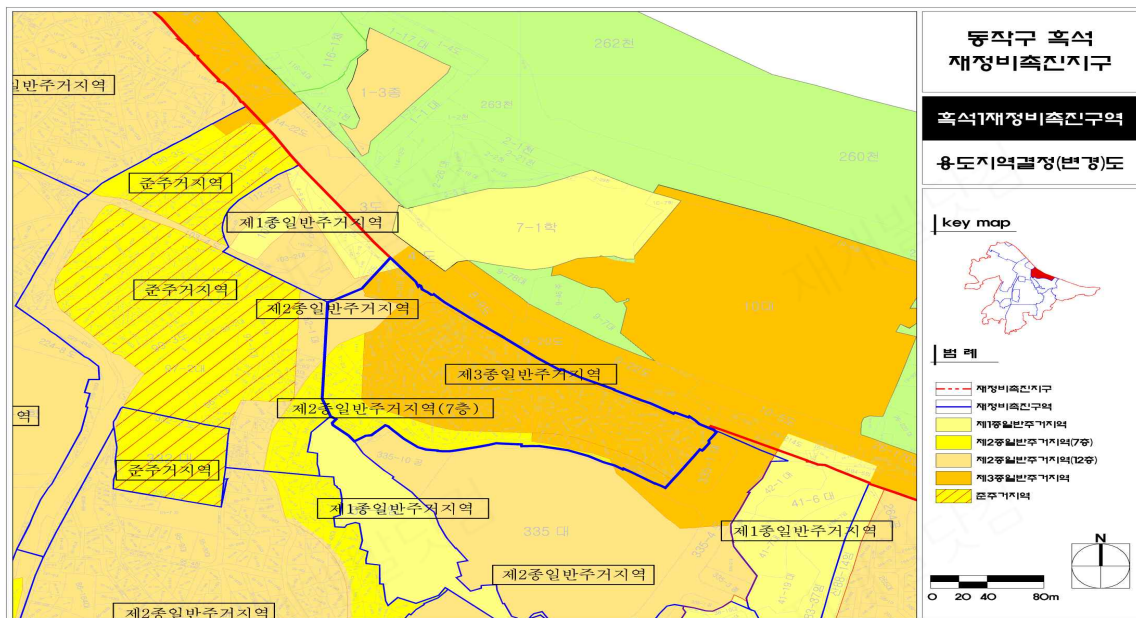


나) 흑석1 용도지역 결정도 (변경)

<용도지역 결정(기정)도>

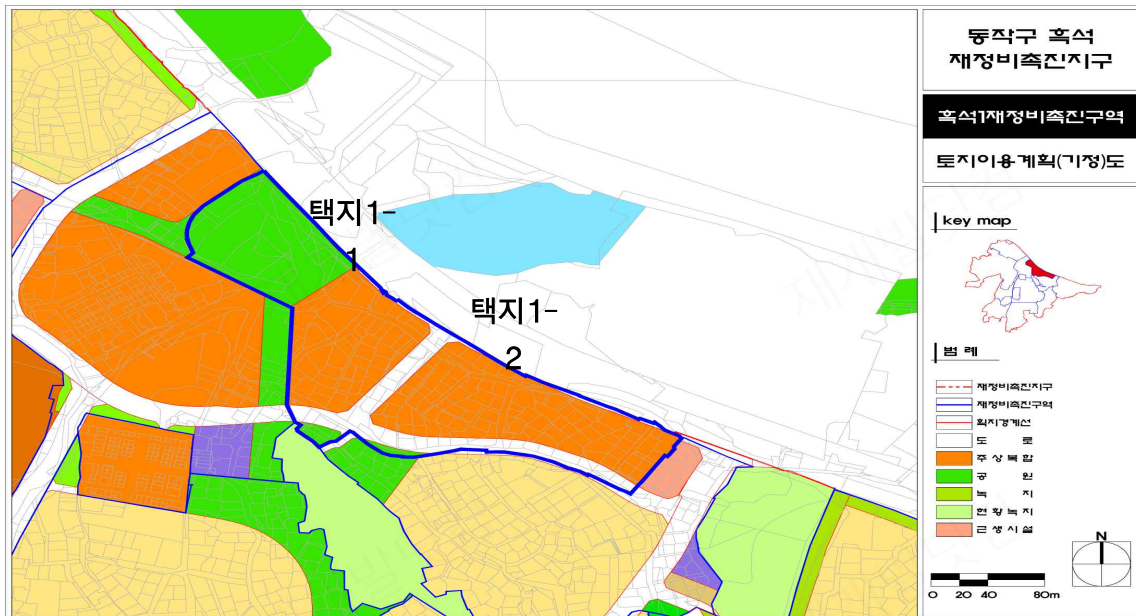


<용도지역 결정(변경)도>

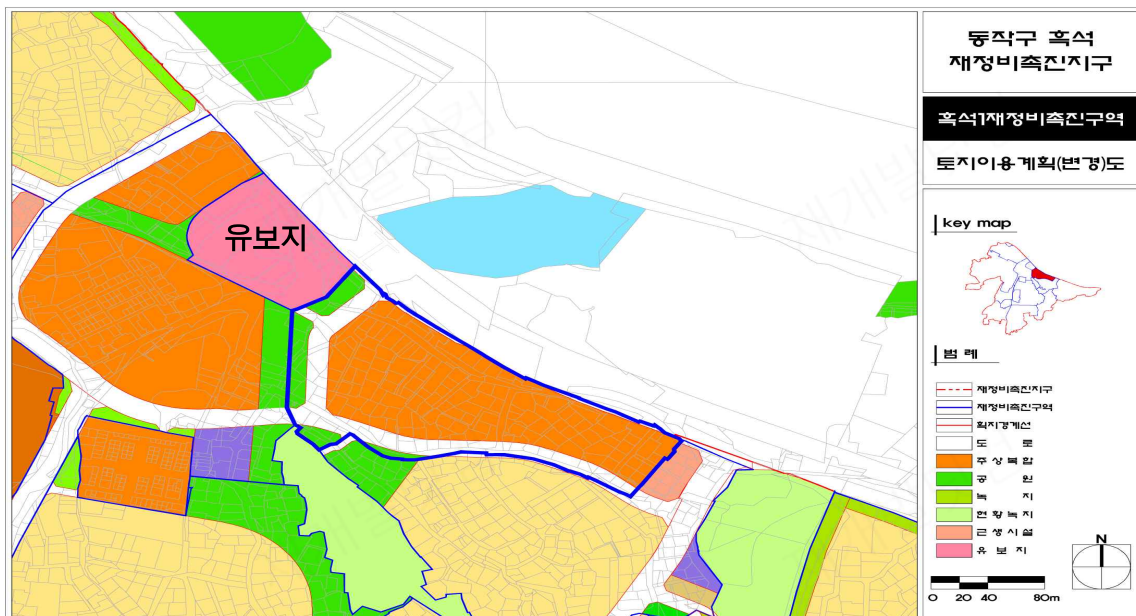


다) 흑석1 토지이용계획도 (변경)

<토지이용계획(기정)도>

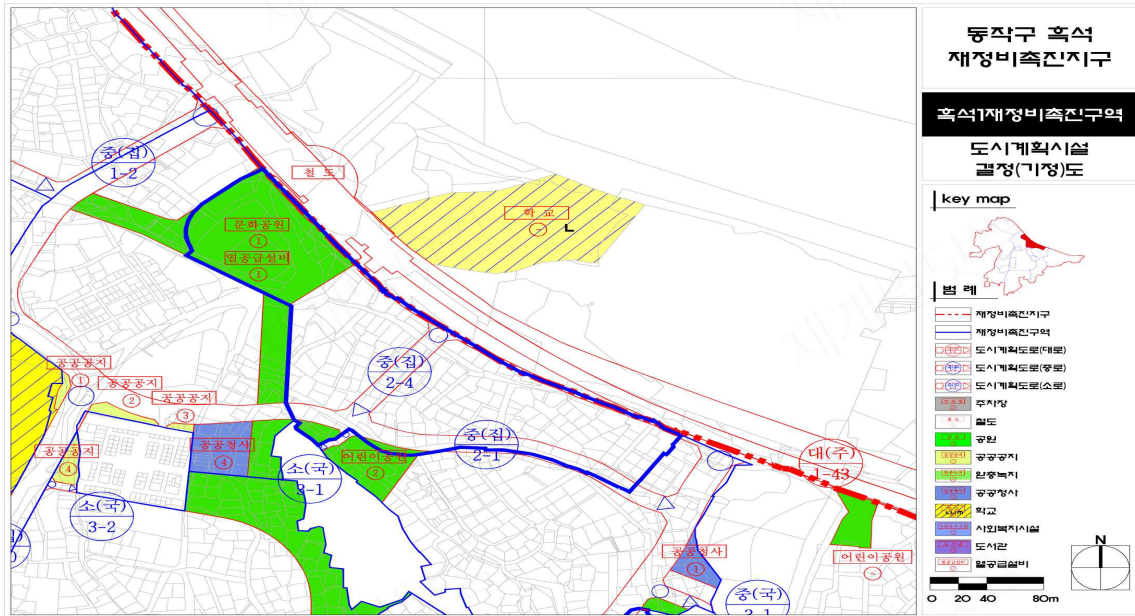


<토지이용계획(변경)도>



라) 흑석1 도시계획시설 결정도(변경)

<도시계획시설 결정(기정)도>



<도시계획시설 결정(변경)도>

