

◆ 서울특별시고시 제2026-444호

**흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획(흑석9구역) 변경 결정(경미한 변경) 및  
지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 흑석재정비촉진지구 지정, 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.), 서울특별시동작구고시 제2025-114호(2025.08.14.), 서울특별시고시 제2025-459호(2025.08.21.), 서울특별시고시 제2025-659호(2025.11.27.), 서울특별시 동작구고시 제2026-37호(2026.02.26.)로 변경 결정된 흑석재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제12조에 따라 재정비촉진계획 변경 결정, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 제50조에 따라 지구단위계획 변경 결정하고 「도시재정비 촉진법」 제12조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 30일

서울특별시장

## I. 흑석재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

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)             |                    | 비고 |
|------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----|
|      |          | 기 정                | 변 경                | 기 정                | 변 경                |    |
| 합 계  |          | 12,562<br>(13,640) | 12,583<br>(13,577) | 30,077<br>(31,155) | 30,128<br>(31,122) |    |
| 촉진구역 | 소 계      | 10,198             | 10,219             | 24,475             | 24,526             |    |
|      | 40㎡ 이하   | 761                | 761                | 1,826              | 1,826              |    |
|      | 40 ~ 60㎡ | 3,232              | 3,242              | 7,757              | 7,781              |    |
|      | 60 ~ 85㎡ | 5,040              | 5,051              | 12,096             | 12,123             |    |
|      | 85㎡ 초과   | 1,165              | 1,165              | 2,796              | 2,796              |    |
| 존치지역 |          | 2,364              | 2,364              | 5,602              | 5,602              |    |

※ 흑석9재정비촉진구역 인구·주택수용계획 변경에 따른 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     | 52.45 | 388.61 | 600    | -    | -    | -    | 49  | 해발고도 185m 이하/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/ | 1,2층 혼재             |
| 흑석8  |    | 60     | 22.5  | 210    | 240.9  | 16.0 | 18.0 | 18.0 | 25  |                     |
| 흑석9  | 기정 | 60     | 20.0  | 205    | 254.8  | 16.0 | 21.4 | 21.1 | 25  |                     |
|      | 변경 | 60     | 20.0  | 205    | 258.5  | 16.0 | 21.6 | 21.6 | 25  |                     |
| 흑석10 |    | 40     | 40.0  | 150    | -      | 4.0  | -    | 4.0  | 4   |                     |
| 흑석11 |    | 60     | 23.61 | 190    | 205.85 | 16.0 | -    | 13.5 | 16  | 특별건축구역              |

※ 흑석1구역 건축계획은 향후 조합 등 추진주체 구성 시 용도지역 조정 등이 포함된 촉진계획을 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 | 1,045 | 369 | 39     | -         | 184       | 146       | 676   | 81     | 223       | 372    | -     |
| 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   |

| 구 분  |    | 총계     | 임대    |           |              |              |              | 분양    |           |              |           | 부분<br>임대 |
|------|----|--------|-------|-----------|--------------|--------------|--------------|-------|-----------|--------------|-----------|----------|
|      |    |        | 소계    | 40㎡<br>이하 | 40~50㎡<br>이하 | 50~60㎡<br>이하 | 60~85㎡<br>이하 | 소계    | 60㎡<br>이하 | 60~85㎡<br>이하 | 85㎡<br>초과 |          |
| 흑석8  |    | 545    | 94    | 40        | 44           | 10           | —            | 451   | 184       | 237          | 30        | 77       |
| 흑석9  | 기정 | 1,540  | 262   | 90        | 107          | 65           | —            | 1,278 | 542       | 647          | 89        | 283      |
|      | 변경 | 1,561  | 262   | 90        | 107          | 65           | —            | 1,299 | 552       | 658          | 89        | 199      |
| 흑석10 |    | 227    | —     | —         | —            | —            | —            | 227   | 92        | 88           | 47        | —        |
| 흑석11 |    | 1,515  | 266   | 141       | 92           | 33           | —            | 1,249 | 530       | 659          | 60        | 42       |
| 총계   | 기정 | 10,198 | 1,917 | 709       | 635          | 427          | 146          | 8,281 | 2,222     | 4,894        | 1,165     | 1,078    |
|      | 변경 | 10,219 | 1,917 | 709       | 635          | 427          | 146          | 8,302 | 2,232     | 4,905        | 1,165     | 994      |

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

※ 변경사유 : 흑석9구역 상한용적률 증가 및 재개발임대주택 변경기준 적용, 부분임대세대수 축소에 따른 변경

거. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

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

더. 특성화계획(변경없음)

러. 광고물 관리계획(변경없음)

머. 폐기물처리에 관한 계획(변경없음)

버. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

1) 흑석1구역(주택재개발사업) (변경없음)

2) 흑석2구역(도시정비형 재개발사업) (변경없음)

3) 흑석3구역(주택재개발사업) (변경없음)

4) 흑석4구역(주택재개발사업) (변경없음)

5) 흑석5구역(주택재개발사업) (변경없음)

6) 흑석6구역(주택재개발사업) (변경없음)

7) 흑석7구역(주택재개발사업) (변경없음)

8) 흑석8구역(주택재개발사업) (변경없음)

9) 흑석9구역(주택재개발사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

나) 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경)

(1) 토지이용계획(변경없음)

(2) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경없음)

(3) 도시계획시설 설치계획(변경없음)

## (4) 공동이용시설 설치계획(변경)

| 시설구분   | 시설의 종류 | 위 치              | 면적(㎡)    |          |          | 비 고   |
|--------|--------|------------------|----------|----------|----------|-------|
|        |        |                  | 기정       | 변경       | 변경후      |       |
| 공동이용시설 | 근린생활시설 | 흑석9재정비<br>촉진구역 내 | 2,239.0  | 증) 282.6 | 2,521.6  |       |
|        | 관리사무소  |                  | 156.6    | -        | 156.6    |       |
|        | 주민공동시설 |                  | 11,173.0 | -        | 11,173.0 |       |
|        | 경로당    |                  | 846.5    | -        | 846.5    |       |
|        | 경비실    |                  | 54.9     | -        | 54.9     |       |
|        | 보육시설   |                  | 790.3    | -        | 790.3    | 어린이집  |
|        | 문고     |                  | 410.6    | -        | 410.6    | 작은도서관 |
|        | 주민운동시설 |                  | 370.0    | -        | 370.0    |       |
|        | 어린이놀이터 |                  | 1,578.8  | -        | 1,578.8  |       |

※ 향후 인허가시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

※ 변경사유 : 상한용적률 증가에 따른 근린생활시설 면적 증가

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

(가) 기존건축물의 정비 · 개량계획(변경없음)

(나) 건축시설계획(변경)

□ 지정

| 결정<br>구분 | 구역구분                 |                                                                                                                                                                                               | 가구 또는 획지구분                                          |            | 위치            | 주된 용도            | 건폐율<br>(%)  | 용적률<br>(%)   | 평균층수/<br>최고층수 |
|----------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|---------------|------------------|-------------|--------------|---------------|
|          | 명칭                   | 면적(㎡)                                                                                                                                                                                         | 명칭                                                  | 면적(㎡)      |               |                  |             |              |               |
|          | 흑석9<br>재정비<br>촉진구역   | 94,947.8                                                                                                                                                                                      | 택지9-1                                               | 58,857.8   | 흑석동90번지 일대    | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 20.0%<br>이하 | 254.8%<br>이하 | 25층 이하        |
|          |                      |                                                                                                                                                                                               | 택지9-2                                               | 1,860.6    | 흑석동86-50번지 일대 | 근린생활시설           | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
|          |                      |                                                                                                                                                                                               | 택지9-3                                               | 407.1      | 흑석동86-81번지 일대 | 근린생활시설           | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
|          |                      |                                                                                                                                                                                               | 택지9-4                                               | 860.0      | 흑석동95-37번지 일대 | 종교시설             | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
|          |                      |                                                                                                                                                                                               | 택지9-5                                               | 740.1      | 흑석동228-2번지 일대 | 종교시설             | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
| 기정       | 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용 | ○건설비용<br>- 세대 당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장)<br>- 85㎡초과 20%이상 계획 시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치<br>- 세대 당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상<br>○건립예정세대수 : 1,540 세대 (임대 262세대)<br>- 임대주택 건립 시 전용면적 38㎡ 이상<br>( ):부분임대 |                                                     |            |               |                  |             |              |               |
|          |                      | 구분(전용면적)                                                                                                                                                                                      | 총세대수                                                | 분양세대       | 임대세대          | 비 율              |             |              |               |
|          |                      | 40㎡이하                                                                                                                                                                                         | 110                                                 | 20         | 90            | 7.1%             |             |              |               |
|          |                      | 40~50㎡이하                                                                                                                                                                                      | 110                                                 | 3          | 107           | 7.1%             |             |              |               |
|          |                      | 50~60㎡이하                                                                                                                                                                                      | 584                                                 | 519        | 65            | 37.9%            |             |              |               |
|          |                      | 60~85㎡이하                                                                                                                                                                                      | 647(241)                                            | 647(241)   | -             | 42.0%            |             |              |               |
|          |                      | 85㎡초과                                                                                                                                                                                         | 89(42)                                              | 89(42)     | -             | 5.8%             |             |              |               |
|          |                      | 합 계                                                                                                                                                                                           | 1,540(283)                                          | 1,278(283) | 262           | 100.0%           |             |              |               |
|          |                      | 건축물의 건축선에<br>관한 계획                                                                                                                                                                            | 건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함<br>흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름 |            |               |                  |             |              |               |

□ 변경

| 결정<br>구분           | 구역구분                                                |                                                                                                                                                                                                 | 가구 또는 획지구분 |          | 위치            | 주된 용도            | 건폐율<br>(%)  | 용적률<br>(%)   | 평균층수/<br>최고층수 |
|--------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|---------------|------------------|-------------|--------------|---------------|
|                    | 명칭                                                  | 면적(㎡)                                                                                                                                                                                           | 명칭         | 면적(㎡)    |               |                  |             |              |               |
| 변경                 | 흑석9<br>재정비<br>촉진구역                                  | 94,947.8                                                                                                                                                                                        | 택지9-1      | 58,857.8 | 흑석동90번지 일대    | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 20.0%<br>이하 | 258.5%<br>이하 | 25층 이하        |
|                    |                                                     |                                                                                                                                                                                                 | 택지9-2      | 1,860.6  | 흑석동86-50번지 일대 | 근린생활시설           | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
|                    |                                                     |                                                                                                                                                                                                 | 택지9-3      | 407.1    | 흑석동86-81번지 일대 | 근린생활시설           | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
|                    |                                                     |                                                                                                                                                                                                 | 택지9-4      | 860.0    | 흑석동95-37번지 일대 | 종교시설             | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
|                    |                                                     |                                                                                                                                                                                                 | 택지9-5      | 740.1    | 흑석동228-2번지 일대 | 종교시설             | 60%<br>이하   | 200%<br>이하   | -             |
|                    | 주택의 규모 및<br>규모별 건설비용                                | ○ 건설비용<br>- 세대 당 전용면적 85㎡미만 : 60%이상 (80%이상 권장)<br>- 85㎡초과 20%이상 계획 시 : 초과세대수 만큼의 부분임대 설치<br>- 세대 당 전용면적 60㎡이하 : 20%이상<br>○ 건립예정세대수 : 1,561세대 (임대 262세대)<br>- 임대주택 건립 시 전용면적 38㎡이상<br>( ) : 부분임대 |            |          |               |                  |             |              |               |
|                    |                                                     | 구분(전용면적)                                                                                                                                                                                        | 총세대수       | 분양세대     | 임대세대          | 비 율              |             |              |               |
|                    |                                                     | 40㎡이하                                                                                                                                                                                           | 110        | 20       | 90            | 7.0%             |             |              |               |
|                    |                                                     | 40~50㎡이하                                                                                                                                                                                        | 110        | 3        | 107           | 7.0%             |             |              |               |
|                    |                                                     | 50~60㎡이하                                                                                                                                                                                        | 594        | 529      | 65            | 38.1%            |             |              |               |
|                    |                                                     | 60~85㎡이하                                                                                                                                                                                        | 658(157)   | 658(157) | -             | 42.2%            |             |              |               |
|                    |                                                     | 85㎡초과                                                                                                                                                                                           | 89(42)     | 89(42)   | -             | 5.7%             |             |              |               |
| 합 계                |                                                     | 1,561(199)                                                                                                                                                                                      | 1,299(199) | 262      | 100.0%        |                  |             |              |               |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획 | 건축법, 주택건설기준 등 관련 법규에 의함<br>흑석 재정비촉진계획에 따른 건축지침도에 따름 |                                                                                                                                                                                                 |            |          |               |                  |             |              |               |

※ 변경사유 : 공공시설 등 제공시 산정 용적률 범위 내 상한용적률 증가, 임대주택건립 변경기준 반영 및 부분임대세대수 축소에 따른 변경

## (다) 용적률 계획(변경)

## □ 기정

| 구 분                         | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |           |                           |          |                     |              |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|----------|---------------------|--------------|
| 토지이용계획                      | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 택지<br>(공동주택) | 기반시설 면적   | 건축물<br>기부채납<br>환산부지<br>면적 | 국공유지 면적  | 신설학교<br>타구역<br>부담면적 | 중대부중<br>대토면적 |
|                             | 94,947.8㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 62,725.6㎡    | 32,222.2㎡ | 690.6㎡                    | 5,028.0㎡ | 9,774.8㎡            | 1,964.0㎡     |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담면적 = 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 국공유지 면적 - 신설학교 타구역 부담면적</li> <li>- 중대부중 대토면적</li> <li>= 32,222.2㎡ + 690.6㎡ - 5,028.0㎡ - 9,774.8㎡ - 1,964.0㎡</li> <li>= 16,146.0㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |           |                           |          |                     |              |
| 건축물<br>기부채납<br>환산부지<br>면적   | <ul style="list-style-type: none"> <li>환산부지 면적 = 건축물 설치비용(원) ÷ 부지가액(원/㎡)</li> <li>= 6,952,804천원 ÷ 10,068,282원/㎡ = 690.6㎡</li> <li>※ 건축물 설치비용 = 공사비 × 연면적 = 2,548,000원/㎡ × 2,728.73㎡ = 6,952,804천원</li> <li>※ 부지가액 = 공시지가 2배 적용 = 5,034,141원 × 2 = 10,068,282원</li> <li>※ 사회복지시설 연면적 : 2,728.73㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |           |                           |          |                     |              |
| 기준<br>용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 = 205%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |           |                           |          |                     |              |
| 상한<br>용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률</li> <li>= 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금 · 건축물)</li> <li>= 205% × (1 + 1.3 × 0.19613 + 0.7 × 0.00876)</li> <li>= 258.5% &gt; 254.8% 이하 적용</li> <li>▶ 대상지</li> <li>· 기준용적률 205%</li> <li>· α토지 = (32,222.2㎡ - 5,028.0㎡ - 9,774.8㎡ - 1,964.0㎡) ÷ 78,801.8㎡ = 0.19613</li> <li>· α현금 · 건축물 = 690.6㎡ ÷ 78,801.8㎡ = 0.00876</li> <li>※ 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 구역면적 - 순부담면적</li> <li>= 94,947.8㎡ - 16,146.0㎡ = 78,801.8㎡</li> <li>※ 건축물 설치비용 환산부지 면적 690.6㎡는 사업시행계획인가 시 사회복지시설 협의 완료 연면적(2,728.73㎡) 기준임</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 60%;"> <p>α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> <p>※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함</p> <p>α현금 · 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> </div> <div style="width: 35%; font-style: italic;"> <p>α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> <p>※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함</p> <p>α현금 · 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> </div> </div> |              |           |                           |          |                     |              |

※ 택지 : 공동주택, 근생시설, 종교시설

## □ 변경

| 구 분                         | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |           |                           |          |                     |              |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|----------|---------------------|--------------|
| 토지이용계획                      | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 택지<br>(공동주택) | 기반시설 면적   | 건축물<br>기부채납<br>환산부지<br>면적 | 국·공유지 면적 | 신설학교<br>타구역<br>부담면적 | 중대부중<br>대토면적 |
|                             | 94,947.8㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 62,725.6㎡    | 32,222.2㎡ | 690.6㎡                    | 5,028.0㎡ | 9,774.8㎡            | 1,964.0㎡     |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>순부담면적 = 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산부지면적 - 국·공유지 면적 - 신설학교 타구역 부담면적 - 중대부중 대토면적</li> <li>= 32,222.2㎡ + 690.6㎡ - 5,028.0㎡ - 9,774.8㎡ - 1,964.0㎡</li> <li>= 16,146.0㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |           |                           |          |                     |              |
| 건축물<br>기부채납<br>환산부지<br>면적   | <ul style="list-style-type: none"> <li>환산부지 면적 = 건축물 설치비용(원) ÷ 부지가액(원/㎡)</li> <li>= 6,952,804천원 ÷ 10,068,282원/㎡ = 690.6㎡</li> <li>* 건축물 설치비용 = 공사비 × 연면적 = 2,548,000원/㎡ × 2,728.73㎡ = 6,952,804천원</li> <li>* 부지가액 = 공시지가 2배 적용 = 5,034,141원 × 2 = 10,068,282원</li> <li>* 사회복지시설 연면적 : 2,728.73㎡</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |           |                           |          |                     |              |
| 기준<br>용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 = 205%</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |           |                           |          |                     |              |
| 상한<br>용적률                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률</li> <li>= 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물)</li> <li>= 205% × (1 + 1.3 × 0.19613 + 0.7 × 0.00876)</li> <li>= 258.5% ≥ 258.5% 이하 적용</li> <li>▶ 대상지</li> <li>· 기준용적률 205%</li> <li>· α토지 = (32,222.2㎡ - 5,028.0㎡ - 9,774.8㎡ - 1,964.0㎡) ÷ 78,801.8㎡ = 0.19613</li> <li>· α현금·건축물 = 690.6㎡ ÷ 78,801.8㎡ = 0.00876</li> <li>* 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 구역면적 - 순부담면적</li> <li>= 94,947.8㎡ - 16,146.0㎡ = 78,801.8㎡</li> <li>* 건축물 설치비용 환산부지 면적 690.6㎡는 사업시행계획인가 시 사회복지시설 협의 완료 연면적(2,728.73㎡) 기준임</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 60%;"> <p>α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> <p>* 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함</p> <p>α현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> </div> <div style="width: 35%; font-size: small;"> <p>α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> <p>α현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적</p> </div> </div> |              |           |                           |          |                     |              |

※ 변경사유: 공공시설 등 제공시 산정 용적률 범위 내 상한용적률 증가

※ 택지: 공동주택, 근생시설, 종교시설

## (6) 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

－ 공공주택은 공공임대주택으로 서울시에 매각(처분)

□ 기정

|          |                                                                                                                                                                                                                         |       |         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 계획기준     | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 17% 이상</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하</li> </ul>                                                                                                       |       |         |
| 산출 근거    | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체세대수 : 1,540세대</li> <li>재개발임대주택 건설계획 : 262세대</li> <li><math>: 1,540\text{세대} \times 17\% = 261.80\text{세대} \quad \therefore 262\text{세대} &gt; 261.80\text{세대}</math></li> </ul> |       |         |
| 건립규모     | 세대수                                                                                                                                                                                                                     | 전체 비율 | 임대주택 비율 |
| 합 계      | 262세대                                                                                                                                                                                                                   | 17.0% | 100.0%  |
| 40㎡이하    | 90세대                                                                                                                                                                                                                    | 5.8%  | 34.4%   |
| 40~50㎡이하 | 107세대                                                                                                                                                                                                                   | 7.0%  | 40.8%   |
| 50~60㎡이하 | 65세대                                                                                                                                                                                                                    | 4.2%  | 24.8%   |

※ 추후 등·호수 전산추첨을 통해 공급

□ 변경

|          |                                                                                                                                                                                                                         |       |         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 계획기준     | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 40㎡이하</li> </ul>                                                                                                       |       |         |
| 산출 근거    | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체세대수 : 1,561세대</li> <li>재개발임대주택 건설계획 : 262세대</li> <li><math>: 1,561\text{세대} \times 15\% = 234.15\text{세대} \quad \therefore 262\text{세대} &gt; 234.15\text{세대}</math></li> </ul> |       |         |
| 건립규모     | 세대수                                                                                                                                                                                                                     | 전체 비율 | 임대주택 비율 |
| 합 계      | 262세대                                                                                                                                                                                                                   | 16.8% | 100.0%  |
| 40㎡이하    | 90세대                                                                                                                                                                                                                    | 5.8%  | 34.4%   |
| 40~50㎡이하 | 107세대                                                                                                                                                                                                                   | 6.8%  | 40.8%   |
| 50~60㎡이하 | 65세대                                                                                                                                                                                                                    | 4.2%  | 24.8%   |

※ 변경사유 : 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호), 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제 2022-493호) 규정 적용에 따른 임대주택 비율 변경

※ 추후 등·호수 전산추첨을 통해 공급

## □ 임대주택 세대수 및 연면적(기정)

| 구분                           | 주택형  | 임대세대<br>(세대) | 전용면적(㎡) | 공급면적(㎡) | 연면적(㎡)       | 비고                |
|------------------------------|------|--------------|---------|---------|--------------|-------------------|
| 임대주택                         | 39형  | 90           | 39.0968 | 58.4029 | 5,256.2610   |                   |
|                              | 49형  | 107          | 49.3207 | 73.2012 | 7,832.5284   |                   |
|                              | 59A형 | 65           | 59.6844 | 79.8900 | 5,192.8500   |                   |
| 합계                           |      | 262          | -       | -       | 18,281.6394  | 총세대수의 17.01%      |
| 연면적(㎡) : 공급면적합계              |      |              |         |         | 146,551.2235 | 총세대수 :<br>1,540세대 |
| 임대주택 연면적 비율(임대주택 연면적 / 총연면적) |      |              |         |         | 12.47%       | 법정 : 10% 이상       |

※ 총연면적 : 공급면적 합계

## □ 임대주택 세대수 및 연면적(변경)

| 구분                           | 주택형  | 임대세대<br>(세대) | 전용면적(㎡) | 공급면적(㎡) | 연면적(㎡)                     | 비고                |
|------------------------------|------|--------------|---------|---------|----------------------------|-------------------|
| 임대주택                         | 39형  | 90           | 39.2212 | 58.5009 | 5,265.0810                 |                   |
|                              | 49형  | 107          | 49.3383 | 73.2558 | 7,838.3706                 |                   |
|                              | 59A형 | 65           | 59.9384 | 80.0423 | 5,202.7495                 |                   |
| 합계                           |      | 262          | -       | -       | 18,306.2011<br>(증 24.5617) | 총세대수의 16.78%      |
| 연면적(㎡) : 공급면적합계              |      |              |         |         | 148,955.9509               | 총세대수 :<br>1,561세대 |
| 임대주택 연면적 비율(임대주택 연면적 / 총연면적) |      |              |         |         | 12.29%                     | 법정 : 10% 이상       |

※ 총연면적 : 공급면적 합계

※ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」(국토교통부고시 제2022-720호), 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」(서울시고시 제2022-493호) 규정 적용에 따른 임대주택 비율 변경

(7) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

(8) 정비사업 시행계획(변경)

| 구 분 | 시행방법    | 시행예정시기 | 사업시행자   | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 | 비고 |
|-----|---------|--------|---------|-----------------------|----|
| 기 정 | 주택재개발사업 | -      | 주택재개발조합 | 1,540                 | -  |
| 변 경 | 주택재개발사업 | -      | 주택재개발조합 | 1,561                 | -  |

(9) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

(10) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

(11) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

(12) 생태 면적률(변경없음)

(13) 건축계획(변경)

| 구 분         |    | 내 용                       |                           | 비 고                         |
|-------------|----|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|             |    | 기정                        | 변경후                       |                             |
| 구역면적(㎡)     |    | 94,947.8                  | 94,947.8                  |                             |
| 대지면적(㎡)     |    | 58,857.8                  | 58,857.8                  |                             |
| 용적률산정용면적(㎡) |    | 149,432.2                 | 152,119.6                 |                             |
| 건축면적(㎡)     |    | 11,510.0                  | 11,509.9                  |                             |
| 용적률(%)      |    | 253.90                    | 258.453                   | 촉진계획용적률<br>258.5% 이하        |
| 건폐율(%)      |    | 19.56                     | 19.56                     | 촉진계획건폐율<br>20% 이하           |
| 주차대수        | 지상 | -                         | -                         | 근생 법정: 15대<br>공동 법정: 1,502대 |
|             | 지하 | 2,578대<br>(근린생활시설 20대 포함) | 2,578대<br>(근린생활시설 17대 포함) |                             |
|             | 계  | 2,578대(근생 20대 포함)         | 2,578대(근생 17대 포함)         |                             |

다) 도시·건축 혁신계획(변경없음)

10) 흑석10구역 ~ 11) 흑석11구역(변경없음)

서. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

## II. 흑석9구역 지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경없음)

나. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건폐율 계획(변경없음)

3) 용적률 계획(변경)

| 구 분            |    | 용적률                              |       |           | 비고                               |
|----------------|----|----------------------------------|-------|-----------|----------------------------------|
|                |    | 기준용적률                            | 허용용적률 | 상한용적률     |                                  |
| 공동주택<br>(9-1)  | 기정 | 205%                             | -     | 254.8% 이하 | 상한용적률 258.5%이나,<br>적용용적률은 254.8% |
|                | 변경 | 205%                             | -     | 258.5% 이하 | 상한용적률 258.5%,<br>적용용적률 258.5%    |
| 근생, 종교, 도시계획시설 |    | · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |       |           |                                  |

### 4) 상한용적률 완화 사항(변경)

| 구 분           |    | 용적률 완화    |         | 비고                                 |
|---------------|----|-----------|---------|------------------------------------|
|               |    | 공공시설 기부채납 | 소형주택 건설 |                                    |
| 공동주택<br>(9-1) | 기정 | 49.8%     | -       | 완화용적률 53.5%이나,<br>적용하는 완화용적률 49.8% |
|               | 변경 | 53.5%     | -       | 완화용적률 53.5%,<br>적용하는 완화용적률 53.5%   |

### 5) 높이계획(변경)

| 구 분            |    | 높이기준                             | 비고           |
|----------------|----|----------------------------------|--------------|
| 공동주택<br>(9-1)  | 기정 | 평균 21.1층 이하/최고 25층 이하            | 완화평균층수 21.4층 |
|                | 변경 | 평균 21.6층 이하/최고 25층 이하            | 완화평균층수 21.6층 |
| 근생, 종교, 도시계획시설 |    | · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름 |              |

## 4. 경관계획(변경없음)

## 5. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)덧

나. 공공주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정(변경)조서

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

| 건립규모     | 전체세대수 | 전체비율<br>(%) | 공공임대주택 세대수 |      |              | 공공임대주택 비율(%) |        |              |
|----------|-------|-------------|------------|------|--------------|--------------|--------|--------------|
|          |       |             | 계          | 임대주택 | 국민주택<br>규모주택 | 전체세대수<br>대비  | 전체비율   | 국민주택<br>규모주택 |
| 합 계      | 1,561 | 100.0       | 262        | 262  | -            | 16.78        | 100.00 | -            |
| 40㎡이하    | 110   | 7.0         | 90         | 90   | -            | 5.77         | 34.35  | -            |
| 40~50㎡이하 | 110   | 7.0         | 107        | 107  | -            | 6.85         | 40.84  | -            |
| 50~60㎡이하 | 594   | 38.1        | 65         | 65   | -            | 4.16         | 24.81  | -            |
| 60~85㎡이하 | 658   | 42.2        |            | -    | -            | -            |        | -            |
| 85㎡초과    | 89    | 5.7         |            | -    | -            | -            |        | -            |

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급

다. 환경관리계획(변경없음)

## 6. 지구단위계획 운영지침(변경없음)

## III. 2026년 제6차( '26.06.30.) 도시재정비위원회 심의결과 : 조건부 가결

| 연 번 | 심 의 의 건                                                                                         | 조 치 계 획                                                                                                              | 반영여부 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1   | ○ 금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 조건부 가결<br>- 임대주택 건설비율이 축소되더라도 임대주택의 연면적을 유지함으로써 주거복지 관점에서 재개발사업의 취지 유지 필요 | ○ 기존 임대주택의 세대수는 동일하나, 연면적은 주택공급계획상 공급면적 증가로 24.0㎡ 증가함<br>- 임대세대수 : 262세대(변경없음)<br>- 임대연면적 : 18,282㎡→18,306㎡(증 24.0㎡) | 반영   |

## IV. 기타사항은 재정비촉진계획 결정(변경)도서 참고 : 게재 생략

## V. 관계도면 : 서울특별시 주택실 재정비촉진과 및 동작구 도시정비과에 비치한 도면과 같음

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

## VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7222) 및 동작구 도시정비과(☎02-820-1981)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

< 흑석재정비촉진지구 결정도(변경없음) >



- 이 하 여 백 -

< 흑석9 재정비촉진계획 결정도(기정) >



< 흑석9 재정비촉진계획 결정도(변경) >

