

◆ 서울특별시고시 제2018-119호
방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-443호(2006. 12. 21)로 방화재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-218호(2007. 7. 25), 서울특별시고시 제2007-385호(2007. 10. 25), 서울특별시고시 제2010-105호(2010. 3. 25), 서울특별시고시 제2012-192호(2012. 7. 26), 서울특별시고시 제2012-252호(2012. 9. 20), 서울특별시고시 제2014-132호(2014. 4. 3), 서울특별시고시 제2016-194호(2016. 7. 7), 서울특별시고시 제2017-305호(2017. 8. 17), 서울특별시고시 제2017-355호(2017. 10. 10), 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 4월 19일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적 (㎡)			지정 목적
			기 정	증 감	변 경	
방화 재정비 촉진지구	주거 유형	강서구 방화동 609번지 일대	361,776.0	감)59.8	361,716.2	강서구 방화동로 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생 활권의 자족적인 배후주거 지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

※ 변경사유: 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도: 변경

구분	기준년도	목표연도		비고
		기정	변경	
년도	2004년	2020년	2025년	-

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표 : 변경 없음
4. 재정비촉진계획 변경 결정 : 변경

1) 토지이용계획에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)
		기정	증감	변경	
합 계		361,776.0	감)59.8	361,716.2	100.0
택 지	소 계	252,847.0	감)58.8	252,788.2	69.9
	주택건설용지	252,847.0	감)58.8	252,788.2	69.9
기반시설	소 계	106,768.0	감)1.0	106,767.0	29.5
	도 로	60,652.0	증)3.0	60,655.0	16.8
	공원 및 녹지	13,095.0	-	13,095.0	3.6
	광 장	2,733.0	-	2,733.0	0.7
	학 교	27,723.0	-	27,723.0	7.7
	공 공 청 사	1,500.0	감)4.0	1,496.0	0.4
	사회복지시설	1,065.0	-	1,065.0	0.3
기 타	종 교 시 설	2,161.0	-	2,161.0	0.6

※ 변경사유: 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

2) 인구·주택 수용계획 : 12,889인/5,015세대 : 변경 없음

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭	개 소	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
교육시설	계	2	27,723	-	27,723	-
	방화중학교	1	13,515	-	13,515	-
	공향중학교	1	14,208	-	14,208	-
공공청사 복지시설	계	4	2,565	감)4	2,561	-
	사회복지시설	3	1,065	-	1,065	어린이집(3구역), 어린이집 및 경로당(5구역) 어린이집(6구역),
	공공청사	2	1,500	감)4	1,496	방화2동 주민센터(3구역) 공공청사(6구역)

※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

※ 사회복지시설-어린이집(6구역)은 공공청사(6구역)과 중복결정 시설임

4) 공원·녹지시설 설치계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

5) 교통계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

6) 경관계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

7) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경

구분	구역명		면적(㎡)			촉진사업의 종류	비고
			기정	증감	변경		
계			361,776.0	감)59.8	361,716.2	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		253,185.0	감)59.8	253,125.2	-	-
	긴등마을		31,668.0	-	31,668.0	주택재건축사업	기 정
	방화6구역		31,614.0	감)59.8	31,554.2	주택재건축사업	변 경
	방화3구역		90,383.0	-	90,383.0	주택재건축사업	기 정
	방화5구역		99,520.0	-	99,520.0	주택재건축사업	기 정
존치 구역	존치 정비구역	방화2구역	35,390.0	-	35,390.0	-	-
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	73,201.0	-	73,201.0	-	-

※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획: 변경

가. 긴등마을재정비촉진구역 (주택재건축 : 변경 없음)

나. 방화3재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

다. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

라. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합계	31,614.0	감)59.8	31,554.2	100.0%	-
제2종(7층)일반 주거지역	2,650.0	감)22.0	2,628.0	8.3%	-
제3종일반주거지역	28,964.0	감)37.8	28,926.2	91.7%	-

※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 분	구 역 명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기 정	긴등마을 재정비촉진구역	31,668.0	3,809.0	183.0	634.0	-	2,992.0	9.4
기 정	방화6재정비 촉진구역	31,614.0	5,396.2	26.0	3,712.3	-	1,657.9	5.2
변 경	방화6재정비 촉진구역	31,554.2 (감59.8)	5,395.2 (감1)	26.0 (-)	3,712.3 (-)	-	1,656.9 (감1)	5.2
기 정	방화3재정비 촉진구역	90,383.0	15,016.0	2,979.0	5,599.3	-	6,437.7	7.1
기 정	방화5재정비 촉진구역	99,520.0	17,933.7	5,177.0	6,205.0	-	6,330.7	6.4

※ 계획기반시설 : 신설 정비기반시설 토지면적 + 공공건축물 기부채납 환산부지면적

※ 방화5재정비촉진구역 내 KH건축물(존치) 진출입을 위한 도로는 2017년 제6차 도시재정비위원회 심의(2017. 7. 11) 의견에따라 순부담 면적에서 제외함(221㎡)

※ 사업시행인가시 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 무상양도되는 면적은 용적률 인센티브 면적에서 제외하고 용적률을 재산정할 것

※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

14) 폐기물 관리계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

15) 기타계획(정보화계획, 에너지계획, 방재계획, 특성화계획 등) : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가. 긴등마을재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

나. 방화3재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

다. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

라. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

(1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적 : 변경

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
변경	방화6 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 방화대로25길 13 (방화동 608-97) 일대	31,614.0	감)59.8	31,554.2	-

※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		31,614.0	감)59.8	31,544.2	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	4,654.0	감)1.0	4,653.0	14.7	
	도 로	4,254.0	증)3.0	4,257.0	13.5	
	공공청사 (사회복지시설)	400.0	감)4.0	396.0	1.2	• 중복결정 (대지 및 시설물 기부채납)
획 지	소 계	26,960.0	감)58.8	26,901.2	85.3	
	공동주택용지	26,960.0	감)58.8	26,901.2	85.3	• 공동주택 및 부대 복리시설

※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

(3) 도시계획시설 설치계획: 변경

가) 도로 : 변경 없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	6	15	집산 도로	100	방화대로 29길 4	초원로 16길 17	일반	-	서고 제2010-105호 (2010.3.25)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	12	방화대로 29길 4-5	방화대로 29길 4-5	일반	-	-	-

나) 공공청사 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
변경	2	공공청사	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	400	감)4	396	-	대지 및 시설물 기부채납
		사회복지시설						

■ 공공청사(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공청사	• 면적변경 - 400㎡ → 396㎡ (감4㎡)	• 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

다) 사회복지시설: 변경

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
변경	-	공공청사	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	400	감)4	396	-	대지 및 시설물 기부채납/ 국·공립어린이집
		사회복지시설						

■ 사회복지시설(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 면적변경 - 400㎡ → 396㎡ (감4㎡)	• 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획: 변경

가) 기존건축물의 정비·개량 계획: 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	방화6 재정비	31,614.0	획 지 (1-1)	26,474.0	강서구 방화대로 25길 13 (방화동 608-97)일대	136	-	-	136	-	공동주택 부대복리 시 설
변경	촉진구역	31,554.2 (감59.8)	획 지 (1-1)	26,415.2 (감58.8)		136 (-)	-	-	136 (-)	-	

※ 변경사유: 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

나) 건축시설계획 : 변경

[illegible]

- ※ 시설물기부채납 최소 확보 연면적 : 공공청사 1,080㎡, 사회복지시설 480㎡
- ※ 사업시행인가시 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 무상양도되는 면적은 용적률 인센티브 면적에서 제외하고 용적률을 재산정할 것
- ※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

(5) 정비사업 시행 계획: 변경 없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
주택 재건축사업	구역지정일로부터 3년 이내	주택재건축 조합	• 기존세대수: 527세대 • 계획세대수: 541세대 • 증가세대수: 14세대	-

(6) 가구 및 획지 계획: 변경

도 면 번 호	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지					비 고
			위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	
				기 정	증 감	변경		
계	-	27,297.2	-	27,360.0	감)62.8	27,297.2	100.0	-
①	Ⅰ	26,901.2	Ⅰ-1	26,474.0	감)58.8	26,415.2	96.8	택 지
			Ⅰ-2	324.0	-	324.0	1.2	택 지
			Ⅰ-3	162.0	-	162.0	0.6	택 지
	Ⅱ	396.0	Ⅱ-1	400.0	감)4.0	396.0	1.4	공공청사 사회복지시설

※ 변경사유 : 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

(7) 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경 없음

건립위치	결정구분	소형주택 공급연면적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
방화6 재정비촉진구역	기정	2,093.69㎡	16세대	59.97㎡	변경 없음

17) 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
방화 재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,776.0	감)59.8	361,716.2	· 방화6구역 지적현황측량 결 과에 따른 변경

■ 변경 사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	방화 재정비촉진지구	• 면적변경 - 361,776.0㎡ → 361,716.2㎡ (감59.8㎡)	· 방화6구역 지적현황측량 결 과에 따른 변경

나. 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		361,776.0	감)59.8	361,716.2	100.0	-
주거 지역	소 계	361,559.0	감)59.8	361,559.0	99.9	-
	제2종(7층 이하) 일반주거지역	91,942.0	감)22.0	91,920.0	25.4	-
	제2종일반주거지역	229,292.0	-	229,292.0	63.4	-
	제3종일반주거지역	40,325.0	감)37.8	40,287.2	11.1	-
자 연 녹 지 지 역		217.0	-	217.0	0.1	-

■ 변경 사유서

위치	용도지역		변경내용	변경사유
	기정	변경		
방화동	제2종(7층) 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	• 면적변경 - 91,942.0㎡ → 91,920.0㎡ (감22.0㎡)	• 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경
	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	• 면적변경 - 40,325.0㎡ → 40,287.2㎡ (감37.8㎡)	

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

- (1) 교통시설 : 변경 없음
 (2) 공간시설 : 변경 없음
 (3) 공공·문화체육시설 : 변경
 1) 공공청사 : 변경

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	1	공공청사	근린공공시설	금녕화로5길 81 (방화동 587-17)	1,100	-	1,100	서고제2012-192호 (2012.7.26)	3구역 (대지 및 시설물 기부채납) (방화2동 주민센터)
변경	2	공공청사 ----- 사회복지시설	-	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	400	감)4	396	서고제2016-194호 (2016.7.7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납)

※ 공공청사, 사회복지시설 중복결정 : 공공청사(지하1~2층, 지상4~6층), 사회복지시설(지상1~지상3층)

■ 변경 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공청사	• 면적변경 - 400㎡ → 396㎡ (감4㎡)	• 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

2) 학교 : 변경 없음

3) 사회복지시설: 변경

구분	도 면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공항동 2-74)	715	-	715	-	5구역 (대지 및 시설물 기 부채납) (국·공립어린이집 및 경로당)
기정	2	사회복지시설	개화동로27나길 28-9 (방화동 617-20)	350	-	350	서고제2012- 192호 (2012.7.26)	3구역 (대지 및 시설물 기 부채납) (국·공립어린이집)
변경	-	공공청사 ----- 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	400	감4	396	서고제2016- 194호 (2016.7.7)	6구역 (대지 및 시설물 기 부채납) (국·공립어린이집)

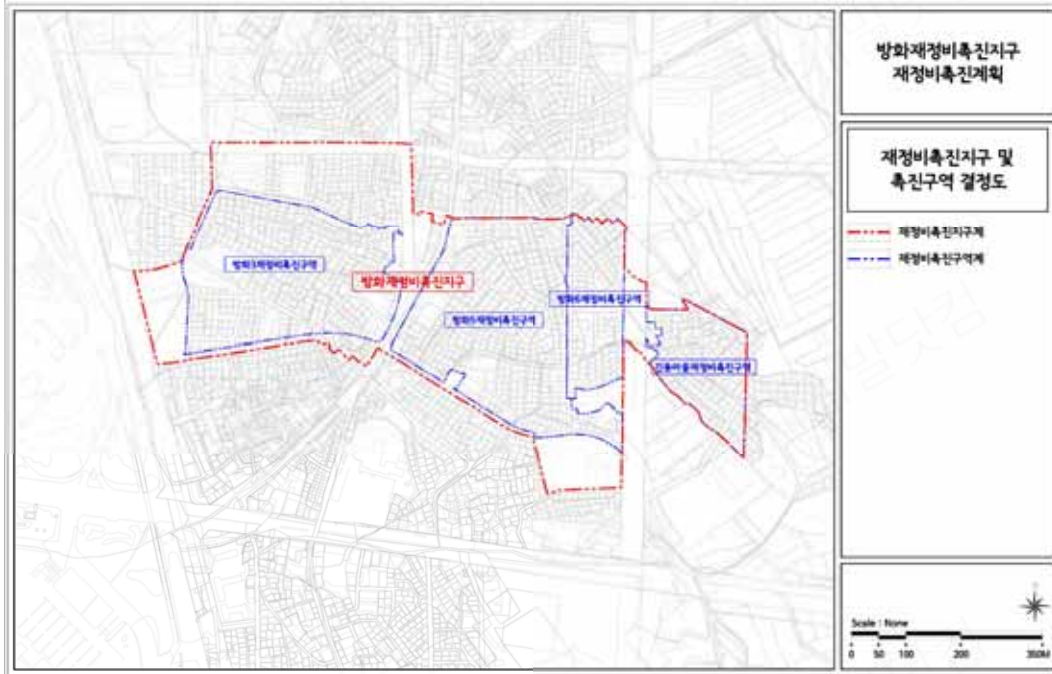
※ 공공청사, 사회복지시설 중복결정 : 공공청사(지하1~2층, 지상4~6층), 사회복지시설(지상1~지상3층)

■ 변경 사유서

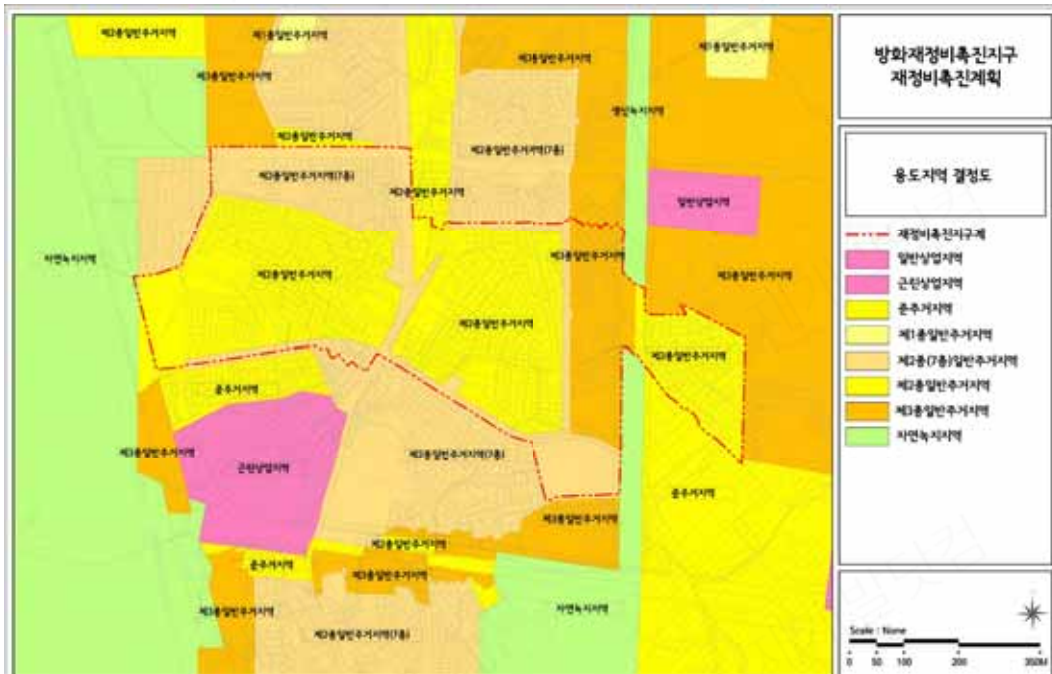
도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 면적변경 - 400㎡ → 396㎡ (감4㎡)	• 방화6구역 지적현황측량 결과에 따른 변경

5. 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조(비치한 도서와 같음)
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎ 02-2133-7224) 및 강서구 도시계획과(☎ 02-2600-6044)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

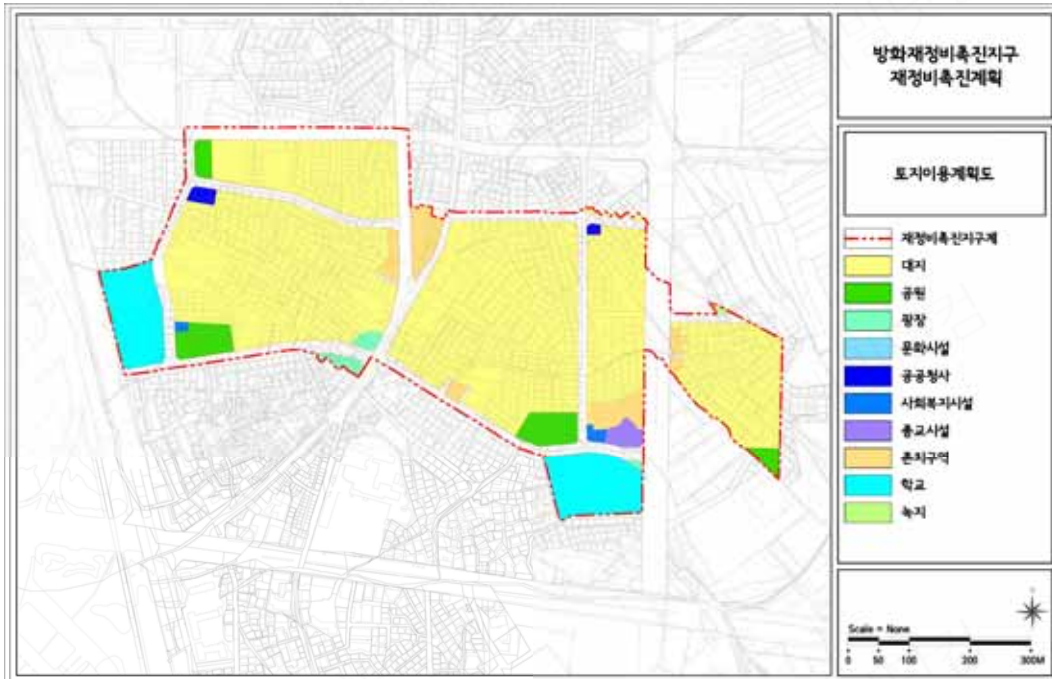
■ 촉진구역 결정도(변경 없음)



■ 용도지역 결정도(변경 없음)



■ 토지이용계획도(변경 없음)



■ 기반시설설치계획도(변경 없음)

