

◆ 서울특별시고시 제2024-55호

방화재정비촉진지구 재정비촉진계획(방화3구역) (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

- 서울특별시 고시 제2006-443호(2006.12.21.)로 방화재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2007-218호(2007.07.25.), 제2007-385호(2007.10.25.), 제2010-105호(2010.03.25.), 제2012-192호(2012.07.26.), 제2012-252호(2012.09.20.), 제2014-132호(2014.04.03.), 제2016-194호(2016.07.07.), 제2017-305호(2017.08.17.), 제2017-355호(2017.10.10.), 제2018-119호(2018.04.19.), 제2018-136호(2018.05.03.), 제2020-145호(2020.04.16.), 제2021-61호(2021.02.04.), 제2021-392호(2021.07.22.), 제2022-78호(2022.2.24.), 제2022-364호(2022.8.25.), 제2022-514호(2022.12.22.), 제2023-431호(2023.10.05.), 제2023-578호(2023.12.28.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 고시된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조에 따라 재정비 촉진계획을 변경 결정하고, 「같은법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시합니다.
- 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 25일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정 목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			변경 사유
			기정	증감	변경	
방화재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	-	361,121.2	-

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경없음

- 기준연도 : 2004년
○ 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 변경 결정 : 변경없음

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
총계	361,121.2	-	361,121.2	100.0	

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
촉진지구	택지	소 계	254,140.7	-	254,140.7	70.4	
		주택건설용지	254,140.7	-	254,140.7	70.4	
	정비기반시설용지	소 계	102,872.5	-	102,872.5	28.5	
		도 로	59,572.8	-	59,572.8	16.5	
		공원 및 녹지	13,099.7	-	13,099.7	3.6	
		광 장	326.0	-	326.0	0.1	
		학 교	27,478.0	-	27,478.0	7.6	
		공공청사	396.0	-	396.0	0.1	
		사회복지시설	656.0	-	656.0	0.2	
		문화시설	1,344.0	-	1,344.0	0.4	사회복지시설 중복
		종교시설	4,108.0	-	4,108.0	1.1	
	기타	종교시설	4,108.0	-	4,108.0	1.1	

2) 인구·주택 수용계획 : 변경없음 (13,357인 / 5,197세대)

주택유형	계획세대(세대)			인구수(인)			비 고
	기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계	5,197	-	5,197	13,357	-	13,357	2.57인 적용
준치구역 (준치관리, 준치정비구역)	904	-	904	2,323	-	2,323	방화2구역, 준치아파트(해태,청성)
재정비촉진구역 (공동주택)	4,293	-	4,293	11,034	-	11,034	건등마을구역, 방화6구역, 방화3구역, 방화5구역

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

구 분	명 칭	개 소			면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
교육시설	계	2	-	2	27,478		27,478	-
	방화중학교	1	-	1	13,270		13,270	-
	공향중학교	1	-	1	14,208		14,208	-
문화·복지시설	계	5	-	5	2,396	-	2,396	

구 분	명 칭	개 소			면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
	문화시설	1	-	1	1,344	-	1,344	· 3구역(1개소) : 방화문화예술복합공간
	사회복지시설	3	-	3	656	-	656	· 3구역(1개소) : 어린이집, 아동청소년건강지원시설 · 5구역(1개소) : 어린이집, 경로당 · 6구역(1개소) : 어린이집
	공공청사	1	-	1	396	-	396	· 6구역(1개소) : 공공청사

4) 공원·녹지시설 설치계획 : 변경없음

구 분	명 칭	개 소			면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
공원 및 녹지시설	합 계	5	-	5	13,099.7	-	13,099.7	
	소 계	4	-	4	12,773.9	-	12,773.9	
	어린이 공원	4	-	4	12,773.9	-	12,773.9	· 방화2, 3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소)
	계	1	-	1	325.8	-	325.8	
	경관녹지	1	-	1	325.8	-	325.8	· 긴등마을구역(1개소)

5) 교통계획

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

6) 경관계획

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

7) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음

구 분	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
		기 정	증 감	변 경			
	계	361,121.2	-	361,121.2	100.0	-	-
재정비 촉진 구역	소 계	254,064.4	-	254,064.4	70.4	-	-
	긴등마을	31,634.2	-	31,634.2	8.8	주택재건축	-
	방화6구역	31,554.2	-	31,554.2	8.7	주택재건축	-
	방화3구역	92,139.0	-	92,139.0	25.6	주택재건축	-
	방화5구역	98,737.0	-	98,737.0	27.3	주택재건축	-

구 분	위 치		면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
			기 정	증 감	변 경			
존치 지역	소 계		107,056.8	-	107,056.8	29.6	-	-
	존치 정비구역	방화2구역	35,076.0	-	35,076.0	9.7	-	-
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	71,980.8	-	71,980.8	19.9	-	-

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		361,121.2	-	361,121.2	100.0
주거지역	소 계	360,904.2	-	360,904.2	99.9
	제2종(7층)일반주거지역	93,953.4	-	93,953.4	26.0
	제2종일반주거지역	226,820.6	-	226,820.6	62.8
	제3종일반주거지역	40,130.2	-	40,130.2	11.1
자연녹지지역		217.0	-	217.0	0.1

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

구역구분	구분	구역명	주용도	건폐율	용적률		최고층수	비고
					기준(%)	상한(%)		
재정비 촉진구역	기정	긴등마을구역	공동주택	30	180	239.69	15	해발 57.86m 미만
	기정	방화6구역	공동주택	50	210	236	16	해발 57.86m 미만
	기정	방화3구역	공동주택	30	180	218	16	해발 57.86m 미만
	기정	방화5구역	공동주택	60	180	220.11	15	해발 57.86m 미만
존치 정비구역	기정	방화2구역	공동주택	60	180	230.00	15	해발 57.86m 미만

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	간등마을 재정비촉진구역	31,634.20	3,821.70	183.00	634.00	-	3,004.70	9.5
기정	방화6재정비 촉진구역	31,554.20	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3재정비 촉진구역	92,139.00	16,423.00	3,873.40	5,017.60	-	7,532.00	8.2
기정	방화5재정비 촉진구역	98,737.00	18,238.70	5,347.00	6,205.00	-	6,472.70	6.5

※ 계획기반시설 = 신설 정비기반시설 토지면적 + 공공건축물 기부채납 환산부지면적

※ 방화5재정비촉진구역 내 KH건축물(준치) 진출입을 위한 도로는 2017년 제6차 도시재정비위원회 심의(2017.7.11) 의견에 따라 순부담 면적에서 제외함(214㎡)

※ 방화3재정비촉진구역 내 기반시설 계획은 2022년 제4차 도시재정비위원회 심의(2022.5.3.) 의견에 따라 공공주택 15세대 포함

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

구역구분	구분	구역명	계획세대수 (분양+공공)	분양	공공주택		비고
					세대	비율(%)	
재정비 촉진구역	기정	합계	4,293	4,097	196	5.4	
	기정	간등마을	603	544	59	9.8	
	기정	방화6구역	557	537	20	3.6	
	기정	방화3구역	1,476	1,420	56	3.8	
	기정	방화5구역	1,657	1,596	61	3.7	

12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

13) 광고물 관리계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

14) 폐기물 관리계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

15) 기타계획(정보화계획, 에너지계획, 방재계획, 특성화계획 등) : 변경없음

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획

- 가. 긴등마을 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
 나. 방화6 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
 다. 방화5 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
 라. 방화3 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

■ 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

(1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적 : 변경없음

구 분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	방화3재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103) 일대	92,139.0	-	92,139.0	

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신설

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (종후자산 추정금액 - 추정사업비)/종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 103.33% ⇒ (17,393 - 9,731) / 7,637 × 100% = 100.33% - 종후자산 추정금액 : 17,393억원 - 추정 사업비 : 9,731억원 - 종전자산 추정금액 : 7,637억원			
개별 종전 자산 추정액	- 공동주택 소유자 : 공동주택가액 (토지, 건물 일괄평가액) - 단독주택 및 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액			
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	59A(24평)	8.19억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.33%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	59B(24평)	8.18억		
	74A(30평)	10.08억		
	74B(30평)	10.1억		
	84A(34평)	10.32억		
	84B(34평)	10.47억		
	84C(34평)	10.34억		
	84D(34평)	10.34억		
	84E(34평)	10.45억		
	102A(41평)	11.77억		
	102A1(41평)	11.83억		
	102B(41평)	11.84억		
	102C(41평)	11.98억		
	118A(47평)	12.84억		
	118B(47평)	12.98억		

	관리자 분양가 추정액(a)		추정 관리가액(b)	추정분담금(a-b)
	134A(52평)	13.54억		
	153PH(62평)	20.75억		
	171PH(69평)	23.17억		
	64TH(26평)	8.34억		
	71TH(28평)	9.15억		
	79TH(31평)	10.11억		
	91TH(36평)	10.47억		
	103TH(41평)	11.23억		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(3) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		92,139.0	-	92,139.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	15,112.0	-	15,112.0	16.6	
	도 로	8,596.0	-	8,596.0	9.6	
	공 원	4,610.0	-	4,610.0	5.0	
	학 교	562.0	-	562.0	0.6	
	문화시설 (사회복지시설)	1,344.0	-	1,344.0	1.4	사회복지시설 중복 결정
획 지	소 계	77,027.0	-	77,027.0	83.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	75,567.0	-	75,567.0	82.0	
	획지2	685.0	-	685.0	0.7	
	획지3	92.0	-	92.0	0.1	
	획지4	461.0	-	461.0	0.4	
	획지5	222.0	-	222.0	0.2	

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

가) 도로

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	3	2	14.7~20	집산 도로	414	방화동 618-9	방화동 산63-2	일반	-	-	
기정	중로	3	A	12~15	집산 도로	375 (308)	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	1	10	국지 도로	12	방화동 618-1	방화동 617-6	일반	-	-	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	82	방화동 612-190	방화동 산63-2	일반	-	-	
기정	소로	2	A	8	집산 도로	345	금녕화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	
기정	소로	2	148	8	집산 도로	107	방화동 614-31	방화동로5길21	일반	-	-	
기정	소로	3	2	4	국지 도로	40	방화동 596-1	금녕화로1길 7	일반	-	-	

나) 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	4	공원	어린이공원	개화동로27나길 8-9 (방화동 616-22)	4,610	-	4,610	서고제2012-192 호 (2012.7.26.)	-

다) 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
기정	1	문화시설 ----- 사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	1,344	-	1,344	-	대지 및 시설물 기부채납

※ 문화시설, 사회복지시설 중복결정 : 문화시설 연면적 900㎡, 사회복지시설 연면적 900㎡ (어린이집 600㎡, 아동청소년건강지원시설 300㎡)

▶ 건축물의 규모

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	1	문화시설 ----- 사회복지시설	60%이하	200%이하	5층이하	방화문화예술복합공간 어린이집, 아동청소년건강지원시설

라) 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	1	문화시설 ----- 사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	1,344	-	1,344	-	대지 및 시설물 기부채납

※ 문화시설, 사회복지시설 중복결정 : 문화시설 연면적 900㎡, 사회복지시설 연면적 900㎡ (어린이집 600㎡, 아동청소년건강지원시설 300㎡)

▶ 건축물의 규모

구분	도면표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	1	문화시설 ----- 사회복지시설	60%이하	200%이하	5층이하	방화문화예술복합공간 어린이집, 아동청소년건강지원시설

마) 학교

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	1	학교	방화 중학교	개화동로27길 9 (방화동 636-1)	13,270.0	-	13,270.0	서고제50호 (1982.2.4.)	

(5) 공동이용시설 설치계획 : 변경

○ “주택건설기준 등에 관한 규정”에 따라 법적기준을 준수하여 계획

시설 구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
공동이용시설 (획지1)	소 계	-	증)9135.42	9,135.42	-
	맘스스테이션	-	증)33.75	33.75	지상
	주민운동시설	-	증)545.74	545.74	옥외
	주민공동시설	-	증)4,485.08	4,485.08	옥내
	경로당	-	증)385.22	385.22	지상
	어린이집	-	증)604.27	604.27	지상
	작은도서관	-	증)235.75	235.75	지상
	어린이놀이터	-	증)1,805.89	1,805.89	지상
	다함께돌봄센터	-	증)106.74	106.74	지상

시설 구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
	관리사무소	-	증)221.99	221.99	지하
	경비실	-	증)40.00	40.00	지상(2개소)
	지역문화센터	-	증)395.91	395.91	지상
	지역공동체지원센터	-	증)275.08	275.08	지상

※ 건축심의 결과 공동이용시설 세부계획 결정

※ 사업시행인가 완료시 변경될 수 있음

(6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	방화3 재정비 촉진구역	92,139	획지1	75,567	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103)일대	413	-	-	413	-	공동주택 부대복리 시 설
변경		92,139	획지1	75,567		408	-	-	408	-	

나) 건축시설계획

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적		
기정	방화3 재정비 촉진구역	92,139	획지1	75,567.0	강서구 개화동로25길 39 일대	공동주택/ 부대복리시설	30 이하	230 이하	218 이하	해발 57.86미만	
			획지2	685.0	강서구 금남화로3길 16	관계법령에 따름					
			획지3	92.0	강서구 개화동로25길 34	관계법령에 따름					
			획지4	461.0	강서구 방화동로7길10-6	관계법령에 따름					
			획지5	222.0	강서구 금남화로 13	관계법령에 따름					
○ 총세대수 : 1,476세대											
주택의 규모 및 규모별 건설비율						구분(전용면적)		세대수(세대)		구성비(%)	비고
						합 계		1,476		100.0	
공공 주택				소형주택	소 계		41		2.8		
					60㎡이하		31		2.1		
					60㎡~85㎡		10		0.7		
				기부채납	소 계		15		1.0		

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적																				
	분양		60㎡이하			10	0.7																						
			60㎡~85㎡			5	0.3																						
		소 계				1,420	96.2																						
			60㎡이하			354	24.0																						
			60㎡~85㎡			765	51.8																						
			85㎡초과			301	20.4																						
			● 개발가능용적률 : 허용용적률 + 허용용적률 × {(1.3 × α토지) × 가중치 + (0.7 × α건축물)} = 185+185×{(1.3×0.08316)×0.96951+(0.7×0.01647)} = 206.52% ≒ 206% 이하 ※ 허용용적률 : 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) - 기준용적률 + 허용인센티브 = 180% + 5% = 185% ※ α토지 = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 6,283.9㎡/75,567.0㎡ = 0.08316 ※ α건축물 = 공공시설 제공한 면적(환산부지)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,248.1㎡/75,567.0㎡ = 0.01647 ● 예정 법적상한용적률 : 218%이하 (건축계획 용적률 217.89%) ● 소형임대주택건설 용적률=(218%-206%)×30% = 3.6% ● 소형임대주택건설 연면적= 75,567㎡×3.6% = 2,720.40㎡ 이상 확보 필요																										
	<table><tr><th>전용면적</th><th>공용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr><tr><td>59.94㎡</td><td>20.96㎡</td><td>80.90㎡</td><td>31</td><td>2,507.90㎡</td></tr><tr><td>84.90㎡</td><td>26.81㎡</td><td>111.71㎡</td><td>10</td><td>1,117.10㎡</td></tr><tr><td colspan="3">합 계</td><td>41</td><td>3,625.00㎡</td></tr></table>					전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	59.94㎡	20.96㎡	80.90㎡	31	2,507.90㎡	84.90㎡	26.81㎡	111.71㎡	10	1,117.10㎡	합 계			41	3,625.00㎡				
	전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적																								
	59.94㎡	20.96㎡	80.90㎡	31	2,507.90㎡																								
	84.90㎡	26.81㎡	111.71㎡	10	1,117.10㎡																								
	합 계			41	3,625.00㎡																								
	건축물의 건축선에 관한 계획																												
○ 획지1 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정																													
공공보행통로																													
○ 공공보행통로① : 폭 8m 이상, 소로2-A~중로3-2호선 연결 ○ 공공보행통로② : 폭 6m 이상, 소로3-A~중로3-2호선 연결																													
기타사항																													
○ 공개공지 : 공공보행통로 결절부																													

※ 시설물기부채납 연면적 : 문화시설 900㎡, 사회복지시설 900㎡(어린이집 600㎡, 아동청소년건강지원시설 300㎡)

※ 공공주택 기부채납 : 전용 59㎡ 10세대(연면적 1,438.5㎡), 전용 84㎡ 5세대(연면적 1,004.35㎡)

※ 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%)

- 단독주택재건축세입자대책(주거사업과-4568.2019.4.25.)변영. 현 사업단계에서 손실보상 규모와 대상자를 파악하기 어려워 손실보상에 대한 용적률인센티브 5%를 적용하고, 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률계획 등을 재조정(최대 10%이내)

■ 변경

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적	
변경	방화3 재정비 촉진구역	92,139	획지1	75,567.0	강서구 개화동로25길 39 일대	공동주택/ 부대복리시설	30 이하	230 이하	218 이하	해발 57.86m미만
			획지2	685.0	강서구 금강화로3길 16	관계법령에 따름				
			획지3	92.0	강서구 개화동로25길 34	관계법령에 따름				

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적	
			획지4	461.0	강서구 방화동로7길10-6			관계법령에 따름		
			획지5	222.0	강서구 금남화로 13			관계법령에 따름		
주택의 규모 및 규모별 건설비를	○ 총세대수 : 1,476세대									
	구분(전용면적)					세대수(세대)	구성비(%)	비고		
	합 계					1,476	100.0			
	공공 주택	소형 주택	소 계			41	2.8			
			60㎡이하			31	2.1			
			60㎡~85㎡			10	0.7			
		기부 채납	소 계			15	1.0			
			60㎡이하			10	0.7			
			60㎡~85㎡			5	0.3			
	분양	소 계			1,420	96.2				
		60㎡이하			349	23.6				
		60㎡~85㎡			770	52.2				
		85㎡초과			301	20.4				
	●개발가능용적률 : 허용용적률+허용용적률×{(1.3×α토지)×가중치+(0.7×α건축물)} = 185+185×{(1.3×0.08316)×0.96951+(0.7×0.01647)} = 206.52% ≒ 206% 이하 ※ 허용용적률 : 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) - 기준용적률 + 허용인센티브 = 180% + 5% = 185% ※ α토지 = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 6,283.9㎡/75,567.0㎡ = 0.08316 ※ α건축물 = 공공시설 제공한 면적(환산부지)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,248.1㎡/75,567.0㎡ = 0.01647 ● 예정 법적상한용적률 : 218.0% (건축계획용적률 : 217.90%) ● 소형임대주택건설 용적률 = (218%-206%)×30% = 3.6% ● 소형임대주택건설 연면적 = 75,567㎡×3.6% = 2,720.40㎡ 이상 확보 필요									
	전용면적					공용면적	공급면적	세대수	연면적	
	59.94㎡					20.96㎡	80.90㎡	31	2,507.90㎡	
	84.90㎡					26.81㎡	111.71㎡	10	1,117.10㎡	
	합 계							41	3,625.00㎡	
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 획지1 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정									
공공보행통로	○ 공공보행통로① : 폭 8m 이상, 소로2-A~중로3-2호선 연결 ○ 공공보행통로② : 폭 6m 이상, 소로3-A~중로3-2호선 연결									
기타사항	○ 공개공지 : 공공보행통로 결절부									

※ 시설물기부채납 연면적 : 문화시설 900㎡, 사회복지시설 900㎡(어린이집 600㎡, 아동청소년건강지원시설 300㎡)

※ 공공주택 기부채납 : 전용 59㎡ 10세대(연면적 1,438.5㎡), 전용 84㎡ 5세대(연면적 1,004.35㎡)

※ 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%)

- 단독주택재건축세입자대책(주거사업과-4568.2019.4.25.)반영. 현 사업단계에서 손실보상 규모와 대상자를 파악하기 어려워 손실보상에 대한 용적률인센티브 5%를 적용하고, 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률계획 등을 재조정(최대 10%이내)

▶ 공공시설 기부채납 계획 및 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	기부채납(㎡)		세부용도	관리청	비고
			대지면적	건축물/현금			
				건축면적(㎡)			
①	㉠	문화시설	1,344	900㎡	방화문화예술복합공간	강서구	-
②	㉡	사회복지시설1		600㎡	구립어린이집 (아이슬어린이집)	강서구	
③	㉢	사회복지시설2		300㎡	-	서울특별시	

※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축면적이 조정될 수 있으며, 세부용도는 서울시 기부채납통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

▶ 공공주택 기부채납 계획

구분	전용면적	공급면적	계약면적	세대수	제공면적	비고
기 정	합계			15	3,625.00㎡	-
	전용59㎡	80.90㎡	143.85㎡	10	2,507.90㎡	
	전용84㎡	111.71㎡	200.87㎡	5	1,117.10㎡	
변 경	합계			15	2,442.85㎡	-
	전용59㎡	80.90㎡	143.85㎡	10	1,438.50㎡	
	전용84㎡	111.71㎡	200.87㎡	5	1,004.35㎡	

※ 기정 제공면적 오기 정정에 따른 변경

(7) 정비사업 시행 계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수			홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
				기존	계획	증 감	
기정	주택 재건축사업	구역지정(변경)일로 부터 4년 이내 사업시행인가 신청	주택재건축 조 합	1,142	1,476	증)334	-
변경	주택 재건축사업	구역지정(변경)일로 부터 4년 이내 사업시행인가 신청	주택재건축 조 합	1,413	1,476	증)63	-

(8) 가구 및 획지 계획 : 변경없음

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	-	77,027.0	-	77,027.0	-	77,027.0	100.0	-
①	I	77,027.0	1	75,567.0	-	75,567.0	98.3	공동주택
			2	685.0	-	685.0	0.8	획지
			3	92.0	-	92.0	0.1	획지
			4	461.0	-	461.0	0.5	획지
			5	222.0	-	222.0	0.3	획지

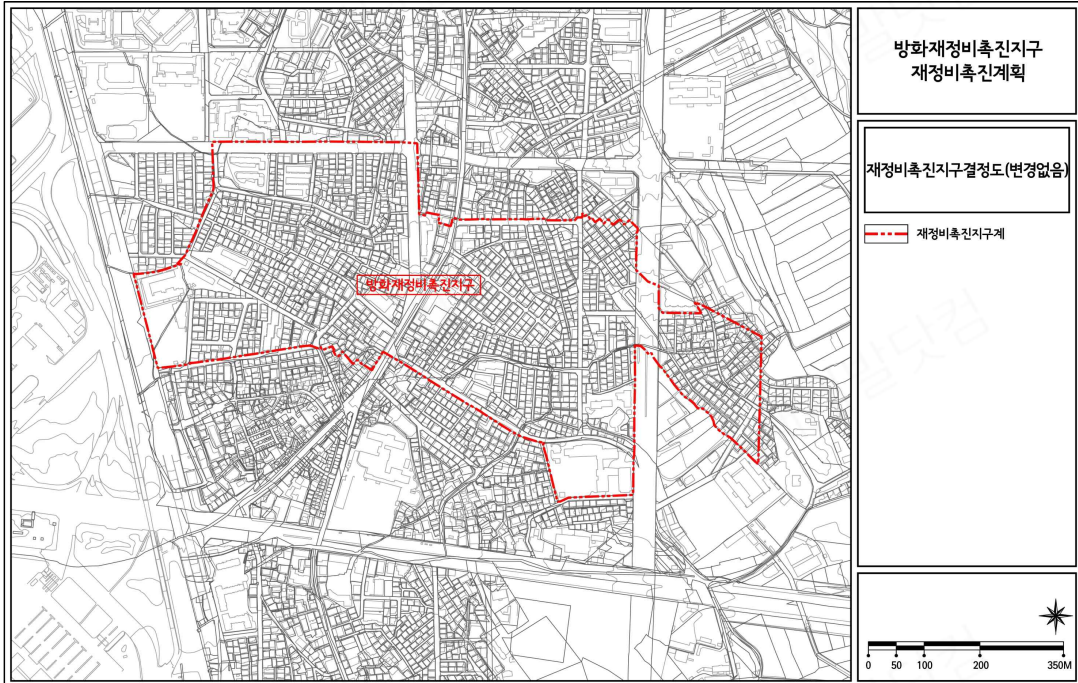
(9) 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경없음

구분	소형주택 공급면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)		비고
			전용면적(㎡)	공급면적	
기정	3,625.00㎡	31	59.94	80.90	3,625.00㎡(계획) > 2,720.40㎡(기준)
		10	84.90	111.71	

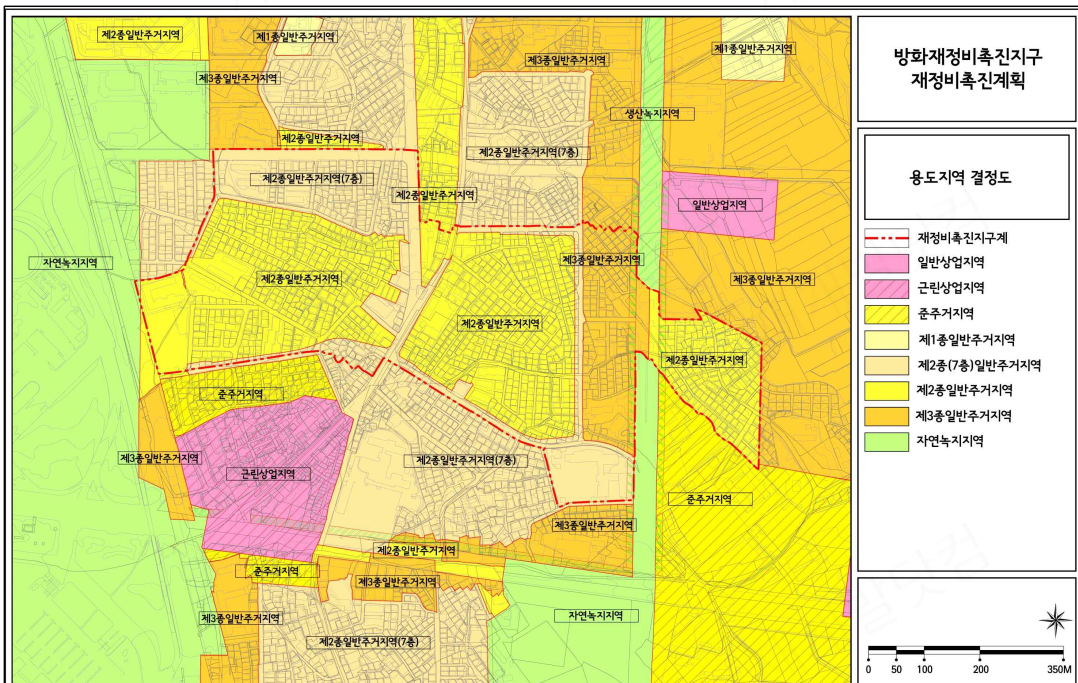
5. 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」
참조 : 비치한 도서와 같음
7. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7222) 및 강서구 도시재생과(☎ 02-2600-6547)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

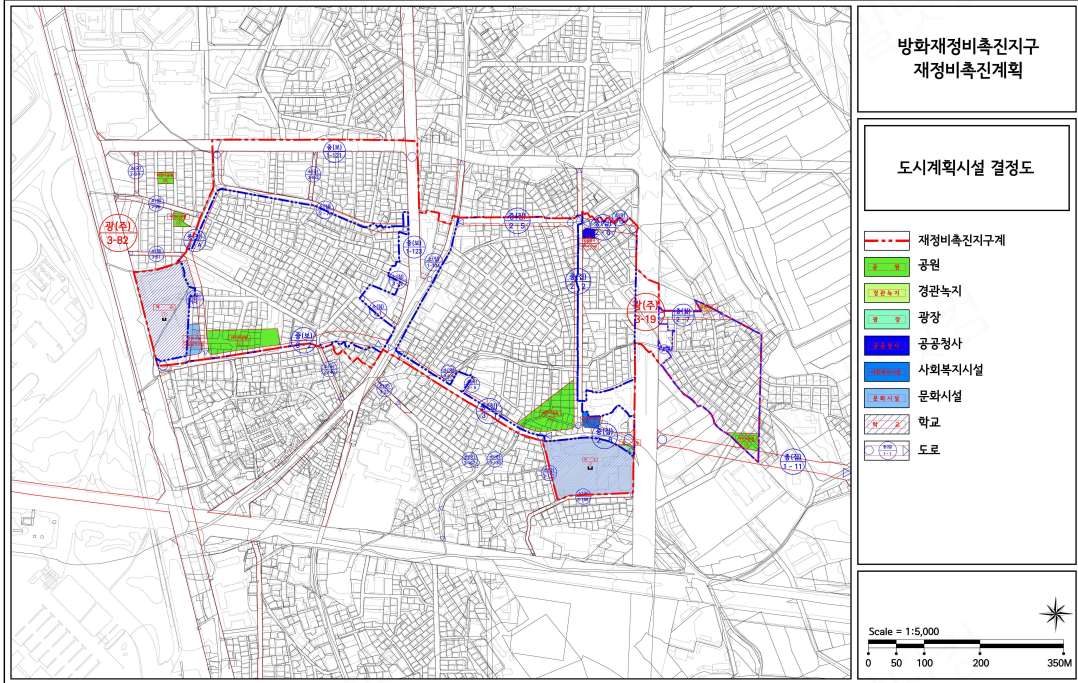
○ 재정비촉진지구 결정도



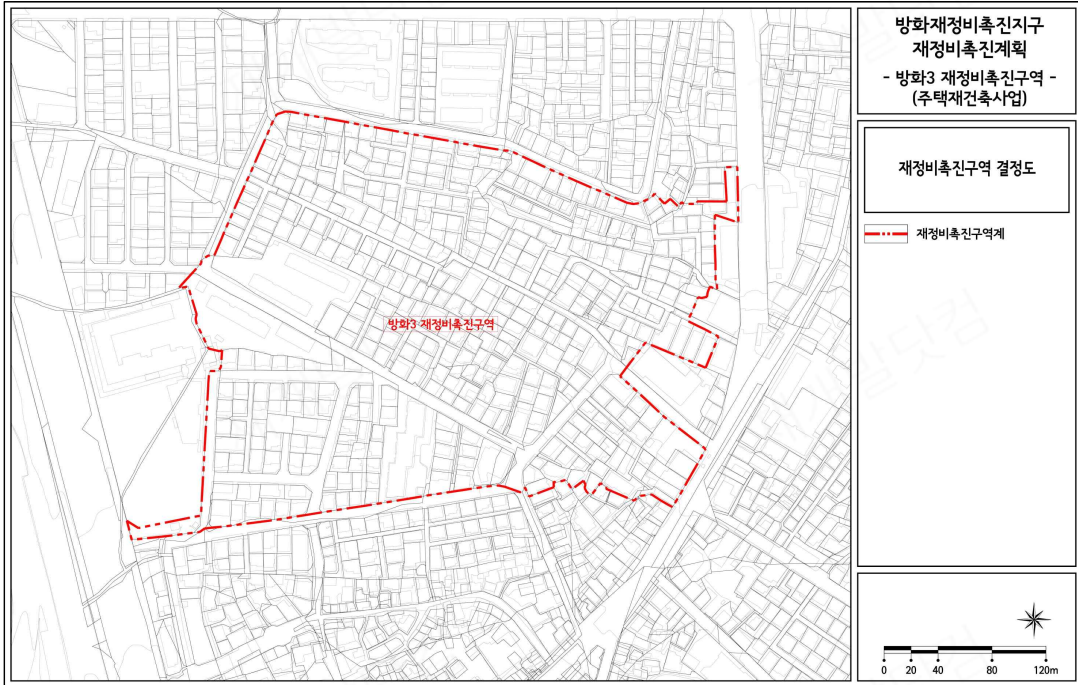
○ 용도지역·지구 결정도



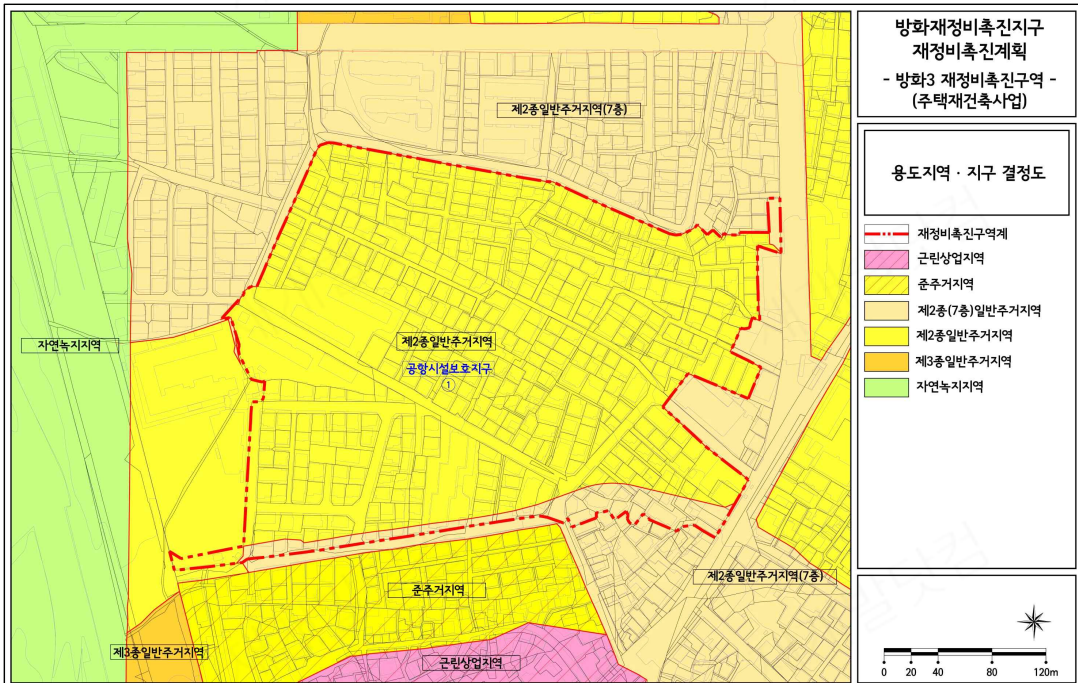
○ 도시계획시설 결정도



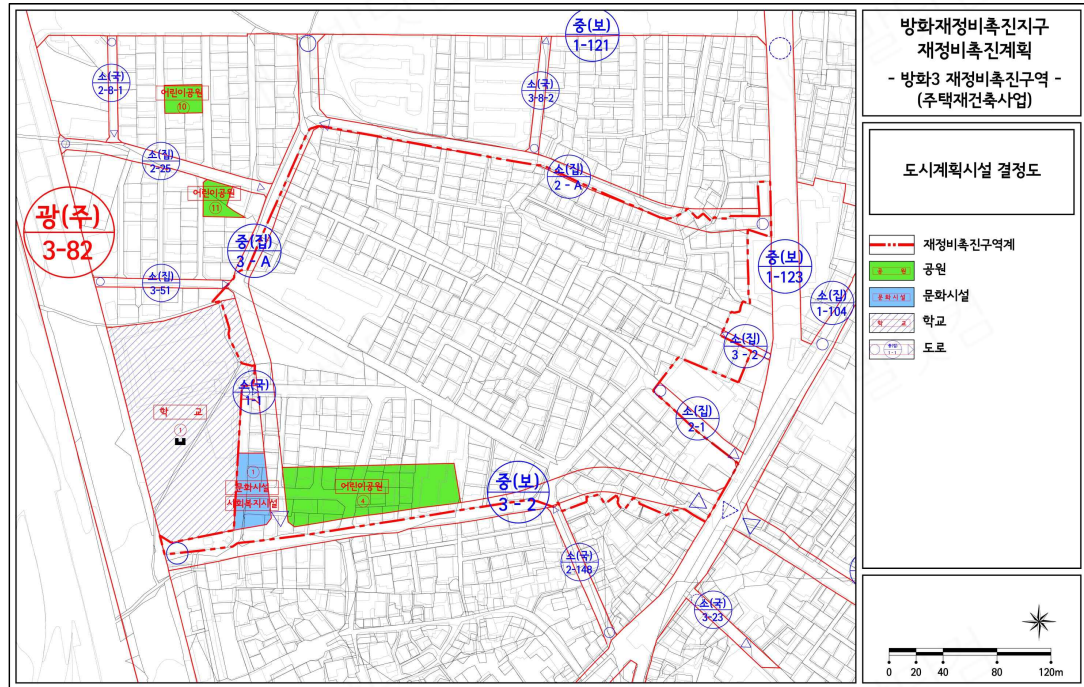
○ 재정비촉진구역 결정도



○ 용도지역·지구 결정도



○ 도시계획시설 결정도



○ 재정비촉진계획 결정도

