

◆ 서울특별시고시 제2020-145호
방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 결정 및지형도면 고시

1. 서울특별시고시 제2006-443호(2006.12.21.)로 방화재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-218호(2007.07.25.), 서울특별시고시 제2007-385호(2007.10.25.), 서울특별시고시 제2010-105호(2010.03.25.), 서울특별시고시 제2012-192호(2012.07.26.), 서울특별시고시 제2012-252호(2012.09.20.), 서울특별시고시 제2014-132호(2014.04.03.), 서울특별시고시 제2016-194호(2016.07.07.), 서울특별시고시 제2017-305호(2017.08.17.), 서울특별시고시 제2017-355호(2017.10.10.), 서울특별시고시 제2018-119호(2018.04.19.), 서울특별시고시 제2018-136호(2018.05.03.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 고시된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조에 따라 재정비 촉진계획을 변경결정하고, 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 16일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정 목적
			기정	변경	변경후	
방화 재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	-	361,716.2	· 강서구 방화동로 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

2. 재정비촉진사업의 완료 목표년도 : 변경없음

- 기준년도 : 2004년
- 목표년도 : 2025년

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표 : 변경없음
4. 재정비촉진계획 변경 결정 : 변경
1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
합 계		361,716.2	-	361,716.2	100.0
택 지	소 계	252,788.2	감) 180.0	252,608.2	69.8
	주택건설용지	252,788.2	감) 180.0	252,608.2	69.8
기반시설	소 계	106,767.0	증) 180.0	106,947.0	29.6
	도 로	60,970.0	-	60,970.0	16.9
	공원 및 녹지	12,780.0	증) 180.0	12,960.0	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	1,496.0	-	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

2) 인구·주택 수용계획 : 13,264인/5,161세대 : 변경

구 분	계획세대			인구수			비 고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
존치구역 (존치관리, 존치 정비구역)	904	-	904	2,323	-	2,323	방화2구역, 존치아파트(해태, 청성)
재정비촉진구역 (4개소)	4,111	증) 146	4,257	10,566	증) 375	10,941	긴등마을구역, 방화3구역, 방 화6구역, 방화5구역
계	5,015	증) 146	5,161	12,889	증) 375	13,264	인구: 2.57인/세대

※ 변경사유 : 방화5구역 재정비촉진계획 변경에 따른 변경

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

구 분	명 칭	개 소	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
교육시설	계	2	27,723	-	27,723	-
	방화중학교	1	13,515	-	13,515	-
	공향중학교	1	14,208	-	14,208	-
공공청사· 복지시설	계	4	2,561	-	2,561	-
	사회복지시설	3	1,065	-	1,065	어린이집(방화3구역) 어린이집 및 경로당(방화5구역) 어린이집(방화6구역)
	공공청사	2	1,496	-	1,496	방화2동주민센터(방화3구역) 공공청사(방화6구역)

4) 공원·녹지시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭	개 소	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		5	12,780.0	증) 180.0	12,633.0	-
공원시설	계	4	12,453.0	증) 180.0	12,633.0	-
	어린이공원	4	12,453.0	증) 180.0	12,633.0	• 방화2, 3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소) • 방화5구역 내 면적증가
녹지시설	계	1	327.0	-	327.0	-
	경관녹지	1	327.0	-	327.0	• 긴등마을구역

※ 변경사유 : 방화5구역 세대수 변경에 따라 관련법에 의한 공원·녹지 확보 기준(세대당 3㎡이상 확보) 충족을 위한 변경

5) 교통계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

7) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음

구분	구역명		면적(㎡)			촉진사업의 종류	비고
			기정	증감	변경		
계			361,716.2	-	361,716.2	-	-
재정비 촉진 구역	소계		253,185.0	-	253,185.0	-	-
	긴등마을		31,668.0	-	31,668.0	주택재건축사업	기정
	방화6구역		31,554.2	-	31,554.2	주택재건축사업	기정
	방화3구역		90,383.0	-	90,383.0	주택재건축사업	기정
	방화5구역		99,520.0	-	99,520.0	주택재건축사업	기정
존치 지역	존치 정비구역	방화2구역	35,390.0	-	35,390.0	-	-
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	73,201.0	-	73,201.0	-	-

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구역구분	구역명	주용도	건폐율 (%)	기준 용적률 (%)	상한 용적률(%)		최고 층수	비고
					기정	변경		
재정비 촉진구역	긴등마을구역	공동주택	30	180	239.69		15	• 해발 57.86m 미만
	방화6구역	공동주택	60	210	238.00		16	• 해발 57.86m 미만
	방화3구역	공동주택	30	180	220.00		15	• 해발 57.86m 미만
	방화5구역	공동주택	60	180	216	220.85	15	• 해발 57.86m 미만
존치 정비구역	방화2구역	공동주택	60	180	230.00		15	• 해발 57.86m 미만

※ 변경사유 : 방화5구역 재정비촉진계획 변경에 따른 변경

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	긴등마을 재정비촉진구역	31,668.0	3,809.0	183.0	634.0	-	2,992.0	9.4
기정	방화6재정비 촉진구역	31,554.2	5,395.2	26.0	3,712.3	-	1,656.9	5.2
기정	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
변 경	방화5재정비 촉진구역	99,520.0	18,113.7	5,177.0	6,205.0	-	6,510.7	6.4

※ 계획기반시설 = 신설 정비기반시설 토지면적 + 공공건축물 기부채납 환산부지면적

※ 방화5재정비촉진구역 내 KH건축물(존치) 진출입을 위한 도로는 2017년 제6차 도시재정비위원회 심의(2017.7.11) 의견에 따라 순부담 면적에서 제외함(221㎡)

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

구분	구 역 명	계획세대수 (분양+임대)	분양	임대		비고
				세대	비율(%)	
재정비 촉진구역	소계	4,257	4,042	215	5.1	-
	긴등마을	603	544	59	9.8	-
	방화6구역	541	525	16	3.0	-
	방화3구역	1,415	1,327	88	6.2	-
	방화5구역	1,698	1,646	52	3.1	-

12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

13) 광고물 관리계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

14) 폐기물 관리계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

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

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가. 긴등마을재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음

나. 방화3재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음

다. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음

라. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

■ 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

(1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적 : 변경없음

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	방화5재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 방화대로21길 70 (공항동 18번지) 일원	99,520.0	-

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			99,520.0	-	99,520.0	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계		17,163.0	증) 180	17,343.0	17.4	-
	도 로		11,157.0	-	11,157.0	11.2	-
	공 원		4,976.0	증) 180	5,156.0	5.2	어린이공원
	사회복지시설		715.0	-	715.0	0.7	대지 및 시설물 기부채납
	광 장		315.0	-	315.0	0.3	근린광장
	소 계		82,357.0	감) 180	82,177.0	82.6	-
획 지	획지1	공동주택용지	80,196.0	감) 180	80,016.0	80.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	종교용지	2,161.0	-	2,161.0	2.2	-

(3) 도시계획시설 설치계획 : 변경

가) 도로 : 변경없음

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	2	15	집산 도로	385	방화대로21길 26 (공향동 14-101)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	중로	2	5	15	집산 도로	208	초원로16길 24 (방화동 608-140)	방화동로 68 (방화동 607-214)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	중로	2	8	18~ 21	집산 도로	163	방화대로 251 (공향동 3-5)	방화대로21길 34 (공향동 14-82)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	중로	3	1	8~ 14	집산 도로	302	방화대로21길 40 (공향동 14-91)	방화동로 44 (방화동 609-187)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	소로	2	143	8	집산 도로	84	방화동 217-198	방화동 247-244	일반	-	-	-
기정	소로	3	4	8	국지 도로	23	방화대로21길 76 (공향동 18-80)	공향동 431-1	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	소로	3	5	4	국지 도로	29	공향동 18-108	공향동 18-108	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

나) 광장 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	광장	근린광장	공향동 14-22	315	-	315	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

다) 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공원	어린이공원	방화대로21가길 8 (공항동 14-107)	4,976	증)180	5,156	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

※ 변경사유 : 세대수 변경에 따라 관련법에 의한 공원, 녹지 확보 기준(세대당 3㎡이상 확보) 충족을 위한 변경

라) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공항동 2-74)	715	-	715	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	대지 및 시설물 기부채납

□ 건축물 규모

구분	시설명	건축물의 규모			비고
		건폐율	용적률	높이	
기정	사회복지시설	50%이하	250%이하	5층이하	어린이집, 경로당

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

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	방화5 재정비 촉진구역	99,520	획지1	80,016	방화대로21길 70 (공항동18)일원	443	-	-	443	-	공동주택 부대복리시설
			획지2	2,161	방화대로 249-20 (공항동2-4)일대	3	3	-	-	-	종교시설

나) 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적		
기정	방화5 재정비 촉진구역	99,520	획지1	80,196	방화대로 21길 70 (공항동18)일원	공동주택/ 부대복리 시 설	60 이하	230 이하	216 이하	해발 57.86m 미만	15층
			획지2	2,161	방화대로 249-20 (공항동 2-4)일대	종교시설	관계법령에 따름				

주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 총세대수 : 1,552세대					
	구분(전용면적)		세대수(세대)		구성비(%)	비고
	합 계		1,552		100.0	
	임대	60㎡이하	52		3.3	
	분양	소 계	1,500		96.7	
		60㎡이하	507		32.7	
		60㎡~85㎡	720		46.4	
		85㎡초과	273		17.6	
	○ 개발가능용적률 : 기준용적률+(기준용적률X1.3α) = 180+(180X1.3X0.0776) = 198.10% ※ α=공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 6,330.7㎡/81,586.3㎡ = 0.0776 (1) 공공시설 제공 면적 : 6,330.7㎡ - 기반시설 제공면적(토지) : 5,560.0㎡ - 공공건축물(사회복지시설) 기부채납 환산부지면적 : 770.7㎡ 〈 공공시설등기부채납용적률인센티브운영기준(2014.08) 및 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(2015) 적용 〉 (2) 공공시설부지로 제공 후 대지면적 : 82,357.0 - 770.7 = 81,586.3㎡ ○ 예정 법적상한용적률 : 216.0% ○ 소형임대주택건설 용적률=(216.00%-198.10%) × 30% = 5.37% ○ 소형임대주택건설 연면적= 80,196.0㎡ × 5.37% = 4,306.52㎡ 이상 확보 필요					
	전용면적		공용면적	공급면적	기타공용면적	세대수
59.98㎡		23.54㎡	83.52㎡	31.20㎡	52	4,343.04㎡

건축물의 건축선에 관한 계획	○ 도로 및 공원변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정 ○ 준치(KH에너지) : 도로경계선으로부터 건축한계선 2.5m지정					
대지내 공지 및 통로에 관한 계획	○ 공공보행통로 폭 20m 이상					

※ 시설물기부채납 연면적 : 사회복지시설 1,718㎡ 이상

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적			
									기정	변경		
변경	방화5 재정비 촉진구역	99,520	획지1	80,016	방화대로 21길 70 (공향동18)일원	공동주택/ 부대복리 시 설	60 이하	230 이하	216 이하	220.85 이하	해발 57.86m 미만	15층
			획지2	2,161	방화대로 249-20 (공향동 2-4)일대	종교시설	관계법령에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설비용		○ 총세대수 : 1,698세대										
		구분(전용면적)		세대수(세대)			구성비(%)	비고				
				기정	변경	변경후						
		합 계		1,552	증)146	1,698	100.0	-				

	임대	60㎡이하	52	-	52	3.1	-												
	분양	소 계	1,500	증)146	1,646	96.9	-												
60㎡이하		507	증)142	649	38.2	-													
60㎡~85㎡		720	증)162	882	51.9	-													
85㎡초과		273	감)158	115	6.8	-													
○ 개발가능용적률: 기준용적률+β+{(기준용적률+β)X1.3α}+{(기준용적률+β)X0.7α} = 180+5+(185X1.3X0.0717)+(185X0.7X0.0096) = 180+5+17.25+1.25 = 203.5% ※ β = 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) ※ 토지기부채납 가중치 : 1.3, 건축물기부채납 가중치 : 0.7 ※ α(토지) = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 5,740.0㎡/80,016㎡ = 0.0717 ※ α(건축물) = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 770.7㎡/80,016㎡ = 0.0096 (1) 공공시설 제공 면적 : 6,510.7㎡ - 기반시설 제공면적(토지) : 5,740.0㎡ - 공공건축물(사회복지시설) 기부채납 환산부지면적 : 770.7㎡ < 공공시설등기부채납용적률인센티브운영기준(2019.01) 및 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(2015) 적용 > (2) 공공시설부지로 제공 후 대지면적 : 99,520-17,343-2,161 = 80,016㎡ ○ 예정 법적상한용적률 : 220.85% ○ 소형임대주택건설 용적률=(220.85%-203.5%) × 30% = 5.21% ○ 소형임대주택건설 연면적= 80,016.0㎡ × 5.21% = 4,168.83㎡ 이상 확보 필요 <table><tr><td>전용면적</td><td>공용면적</td><td>공급면적</td><td>기타공용면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>22.20㎡</td><td>82.18㎡</td><td>42.86㎡</td><td>52</td><td>4,273.36㎡</td></tr></table>								전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	세대수	연면적	59.98㎡	22.20㎡	82.18㎡	42.86㎡	52	4,273.36㎡
전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	세대수	연면적														
59.98㎡	22.20㎡	82.18㎡	42.86㎡	52	4,273.36㎡														
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 도로 및 공원변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정 ○ 존치(KH에너지) : 도로경계선으로부터 건축한계선 2.5m지정																		
대지내 공지 및 통로에 관한 계획	○ 공공보행통로 폭 20m 이상																		

※ 시설물기부채납 연면적 : 사회복지시설 1,718㎡ 이상
※ 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 용적률 계획 등을 재조정(최대 10%이내)
※ 특별건축구역 지정 및 임대주택 계획 변경
- 2020년 제3차 도시재정비위원회 자료(2020. 2. 18)의견에 따라 특별건축구역 지정 및 임대주택 추가 확보 필요. 임대주택은 당해구역 세입자수를 고려하여 공용면적이 증가하지 않는 범위 내에서 확대토록 하고 임대세대와 분양세대가 최대한 혼합배치(Social Mix)되도록 계획

(5) 정비사업 시행 계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
주택 재건축사업	구역지정일로부터 3년 이내	주택재건축 조합	• 기존세대수 : 1,250세대 • 계획세대수 : 1,698세대 • 증가세대수 : 448세대	-

(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	변 경		
계	-	-	-	82,357	82,177	82.6	
①	I	82,177	방화대로 21길 70 일대	80,196	80,016	80.4	공동주택
			방화대로 249-20 일대	2,161	2,161	2.2	종교시설

(7) 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경

건립위치	임대주택 공급면적	세 대 수	세대규모		비 고
			공급면적	전용면적	
방화5재정비촉진구역	4,273.36㎡	52세대	82.18㎡	59.98㎡	4,273.36㎡ > 4,168.83㎡ 기준충족

■ 지구단위계획 결정 사항

※ 방화5주택재건축 지구단위계획 결정 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조의 내용에 따라 정비계획 수립이 지구단위계획 수립과 동일함을 근거로 작성됨. 금번 고시에서 새로이 추가되는 항목이나 계획이 신규 수립된 사항은 아님.

(1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	방화5주택재건축 지구단위계획구역	강서구 방화대로21길 70 (공항동 18번지) 일원	99,520.0	-

(2) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	99,520.0	-	99,520.0	100.0	-
제2종(7층)일반주거지역	9,553.0	-	9,553.0	9.6	-
제2종일반주거지역	85,793.0	-	85,793.0	86.2	-
제3종일반주거지역	4,174.0	-	4,174.0	4.2	-

(3) 기반시설 설치계획 : 변경

가) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	2	15	집산 도로	385	방화대로21길 26 (공항동 14-101)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

기정	중로	2	5	15	집산도로	208	초원로16길 24 (방화동 608-140)	방화동로 68 (방화동 607-214)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	중로	2	8	18~21	집산도로	163	방화대로 251 (공향동 3-5)	방화대로21길 34 (공향동 14-82)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	중로	3	1	8~14	집산도로	302	방화대로21길 40 (공향동 14-91)	방화동로 44 (방화동 609-187)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	소로	2	143	8	집산도로	84	방화동 217-198	방화동 247-244	일반	-	-	-
기정	소로	3	4	8	국지도로	23	방화대로21길 76 (공향동 18-80)	공향동 431-1	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	소로	3	5	4	국지도로	29	공향동 18-108	공향동 18-108	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

나) 광장 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	광장	근린광장	공향동 14-22	315	-	315	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

다) 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공원	어린이공원	방화대로21가길 8 (공향동 14-107)	4,976	증)180	5,156	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

※ 변경사유 : 세대수 변경에 따라 관련법에 의한 공원, 녹지 확보 기준(세대당 3㎡이상 확보) 충족을 위한 변경

라) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공향동 2-74)	715	-	715	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	대지 및 시설물 기부채납

□ 건축물 규모

구분	시설명	건축물의 규모			비고
		건폐율	용적률	높이	
기정	사회복지시설	50%이하	250%이하	5층이하	어린이집, 경로당

(4) 가구 및 획지 계획 : 변경

구 분	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지				비 고
			위 치	면 적(㎡)		구성비(%)	
				기 정	변 경		
-			82,357	82,177	82.6		
변 경	I	82,177	방화대로 21길 70 일대	80,196	80,016	80.4	공동주택
			방화대로 249-20 일대	2,161	2,161	2.2	종교시설

(5) 건축물의 용도, 용적률, 건폐율 및 높이계획 : 변경

구 분	주용도	건폐율 (%)	기준 용적률(%)	상한용적률(%)		최고 층수	비고
				기정	변경		
기 정	공동주택	60	180	216	220.85	15	· 해발 57.86m 미만

(6) 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
기 정	- 도로 및 공원변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정 - 준치(KH에너지) : 도로경계선으로부터 건축한계선 2.5m지정	-

(7) 기타사항 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
기 정	대지내 공지 및 통로에 관한 계획 : 공공보행통로 폭 20m 이상	-

17) 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
방화재정비촉진지구	주거유형	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	-	361,716.2	-

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

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

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 교통시설 : 변경없음

가) 도로 : 변경없음

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,096 (125)	삼전동 (공항동 1-1)	방화동 53-1 (방화동 217-123)	일반	-	건고198호 (71.4.7)	방화로
기정	중로	1	121	20	보조 간선	901 (365)	방화대로 301	방화동 648-7	일반	-	-	-
기정	중로	1	123	20	보조 간선	2,650 (370)	공항동 (금남화로 26)	방화동 (방화동 614-282)	일반	근린 공원	-	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	서고 제2012-192호 (2012. 7. 26)	방화3
기정	중로	2	2	15	집산 도로	385	방화대로21길 26(공항동 14-101)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	2	4	15~18	집산 도로	375	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	서고 제2012-192호 (2012. 7. 26)	방화3
기정	중로	2	5	15	집산 도로	208	초원로16길 24 (방화동 608-140)	방화동로 68 (방화동 607-214)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	2	6	15	집산 도로	100	방화대로29길 4 (방화동 217-37)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	서고 제2010-105호 (2010.3.25.)	방화6
기정	중로	2	7	15	집산 도로	120	방화동 217-262	방화동 217-205	일반	-	서고 제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등마을
기정	중로	2	8	18~21	집산 도로	163	방화대로 251 (공항동 3-5)	방화대로21길 34 (공항동 14-82)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	3	1	8~14	집산 도로	302	방화대로21길 40(공항동 14-91)	방화동로 44 (방화동 609-187)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	소로	1	104	10	-	252	방화동 606-15	방화동 249-58	-	-	서고 제1969-3호 (1969. 1. 18)	-
기정	소로	2	143	8	집산 도로	84	방화동 217-198	방화동 247-244	일반	-	-	-
기정	소로	3	1	4~7	국지 도로	19	방화대로 266	방화동 217-110	일반	-	서고 제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등마을
기정	소로	3	2	6	국지 도로	40	방화동 596-1	금남화로1길 7	일반	-	-	방화3
기정	소로	3	8-2	6~7	국지 도로	87	방화동 587-83	방화동 601-3	일반	-	-	방화2

기정	소로	3	3	6	국지 도로	12	방화대로29길 4-5	방화대로29길 4-5	일반	-	서고 제2016-194호 (2016. 7. 7)	방화6
기정	소로	3	4	8	국지 도로	23	방화대로21길 76 (공항동 18-80)	공항동 431-1	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	소로	3	5	4	국지 도로	29	공항동 18-108	공항동 18-108	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	1	11	20	집산 도로	353 (28)	마곡동 730-7	마곡동 730-35	일반	-	서고 제2008-498호 (2008.12.30)	-

(2) 공간시설 : 변경

가) 광장 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	3	광장	근린광장	방화동로 45-1 (방화동 614-52)	1,045	-	1,045	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역
기정	4	광장	근린광장	공항동 14-22	315	-	315	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역

나) 녹지 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	경관녹지	방화동 217-153	327	-	327	서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등 마을

다) 공원 : 변경

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	공원	어린이공원	개화동로27나길 8-9 (방화동 616-22)	4,520	-	4,520	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역
기정	9	공원	어린이공원	공항동 4-36	1,187	-	1,187	서고제2005-312호 (2005. 10. 13)	긴등 마을
변경	6	공원	어린이공원	방화대로21가길 8 (공항동 14-107)	4,976	증) 180	5,156	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역

□ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
6	공원	• 어린이공원 면적 증가 - 증) 180	• 방화5구역 재정비촉진계획 변경에 따른 증가

(3) 공공문화체육시설 : 변경없음

가) 공공청사 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	근린 공공시설	금남화로5길 81 (방화동 587-17)	1,100	-	1,100	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역 (대지 및 시설물 기부채납) (방화2동 주민센터)
기정	2	공공청사 사회복지시설 (어린이집)	-	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납)

나) 학교 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	방화중학교	개화동로27길 9 (방화동 636-1)	14,050	-	14,050	서고제50호 (1982.2.4)	3구역
기정	2	학교	공항중학교	방화대로 241 (공항동 12-3)	14,208	-	14,208	강서구고시 제1992-40호 (92.9.1)	-

다) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공항동 2-74)	715	-	715	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역 (대지 및 시설물 기 부채납)
기정	2	사회복지시설 (어린이집)	개화동로27나길 28-9 (방화동 617-20)	350	-	350	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역 (대지 및 시설물 기 부채납, 국·공립 어린이집)
기정	-	공공청사 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납, 국·공립 어린이집)

- 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시
- 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조 : 비치한 도서와 같음
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7224) 강서구 도시재생과(☎02-2600-6619)에 관계도서를 비치하고 있습니다.
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규 제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

Map of Baenghwa-dong showing the proposed boundaries for the Baenghwa-dong Community Center and the Baenghwa-dong Community Center. The map displays the layout of the neighborhood with streets and building footprints. The proposed boundaries are marked with red dashed lines for the 'Baenghwa-dong Community Center' and blue dashed lines for the 'Baenghwa-dong Community Center'. The map includes a legend in the top right corner, a scale bar (Scale: None, 0 to 350M) in the bottom right corner, and a north arrow in the bottom right corner.

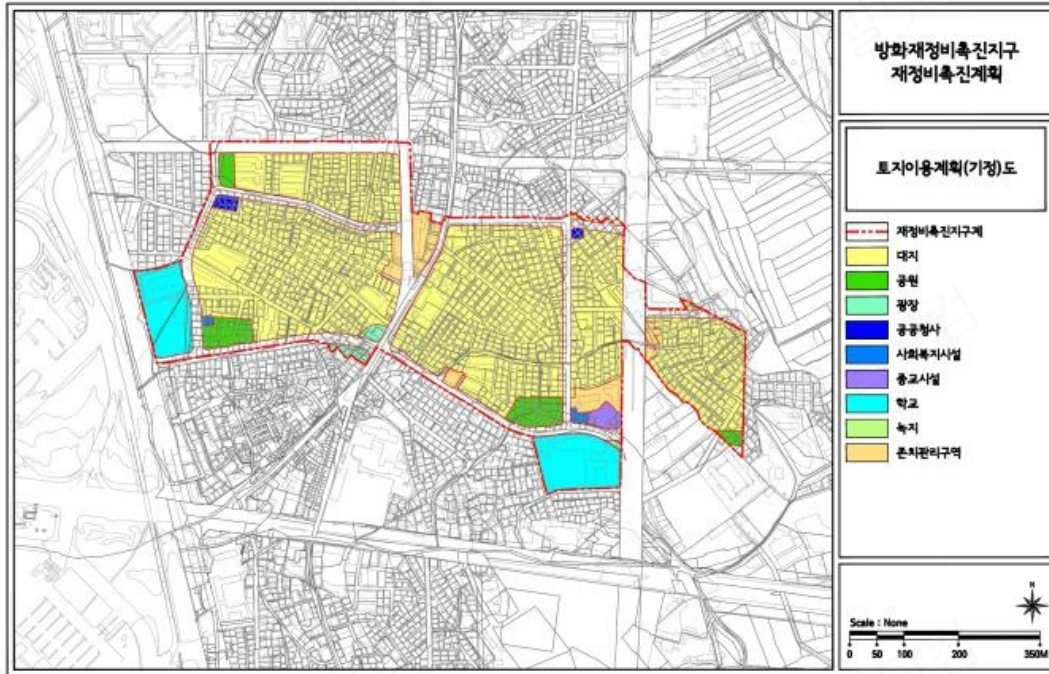
**강화재정비촉진지구
재정비촉진계획**

용도지역 결정도

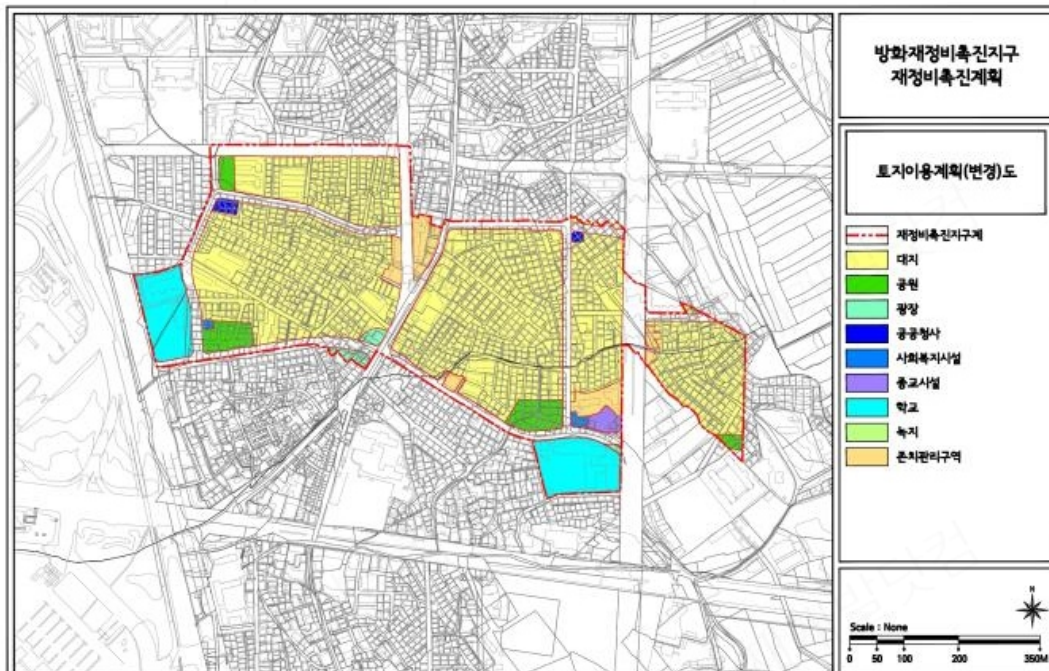
--- 재정비촉진지구계
 ■ 일반상업지역
 ■ 근린상업지역
 ■ 준주거지역
 ■ 제1종일반주거지역
 ■ 제2종(7종)일반주거지역
 ■ 제2종일반주거지역
 ■ 제3종일반주거지역
 □ 자연농지지역

Scale : None
 0 50 100 200 350M

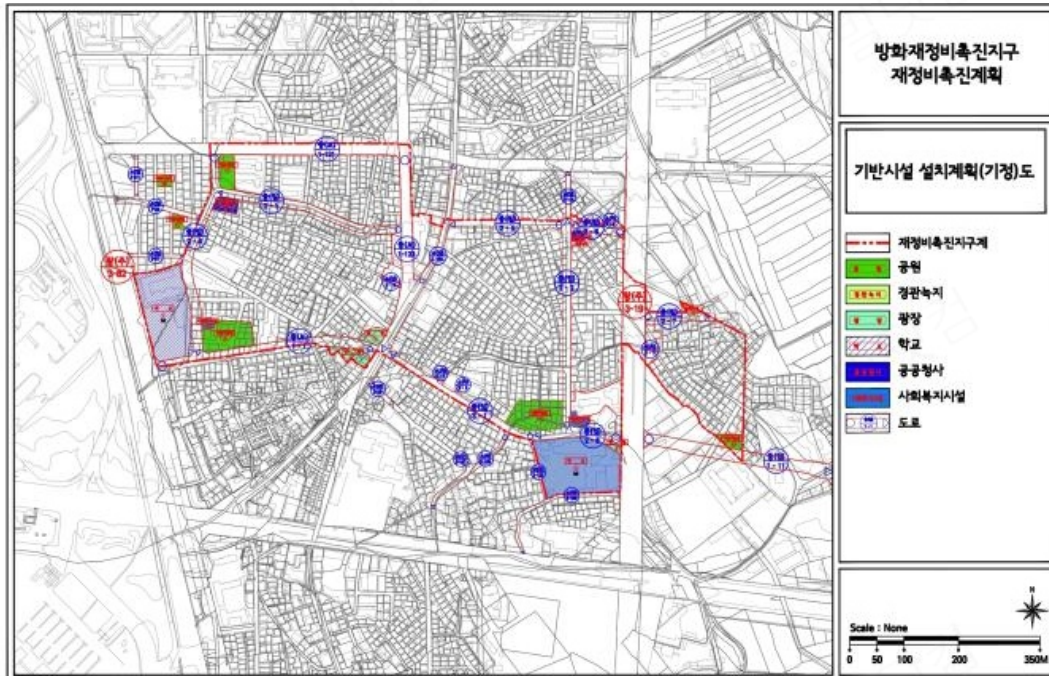
■ 토지이용계획도 (기정)



■ 토지이용계획도 (변경)



■ 기반시설 설치계획도 (기정)



■ 기반시설 설치계획도 (변경)

