

방화재정비촉진지구 재정비촉진계획(경미한사항) 변경(정정) 결정 고시

서울특별시고시 제2006-443호(2006. 12. 21.)로 방화재정비촉진지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2007-218호(2007. 7. 25.), 제2007-385호(2007. 10. 25.), 제2010-105호(2010. 3. 25.), 제2012-192호(2012. 7. 26.), 제2012-252호(2012. 9. 20.), 제2014-132호(2014. 4. 3.), 제2016-194호(2016. 7. 7.), 2017-305호(2017. 8. 17.), 제2017-355호(2017. 10. 10.), 제2018-119호(2018. 4. 19.), 제2018-136호(2018. 5. 3.), 제2020-145호(2020. 4. 16.), 제2021-61호(2021. 2. 4.), 제2021-392호(2021. 7. 22.), 제2022-78호(2022. 2. 24.), 제2022-364호(2022. 8. 25.), 제2022-514호(2022. 12. 22.), 제2023-431호(2023. 10. 5.), 제2023-578호(2023. 12. 28.), 제2024-55호(2024. 1. 25.), 제2024-142호(2024. 3. 21.), 제2025-399호(2025. 7. 24.), 제2025-649호(2025. 11. 27.), 서울특별시 강서구고시 제2025-122호(2025. 12. 26.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 및 「서울특별시 도시재정비 촉진에 관한 조례」 제5조제3항제2호에 의거 재정비촉진계획 결정사항을 정정 고시합니다.

2026년 2월 26일

강 서 구 청 장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			변 경 사 유
			기 정	증 감	변 경	
방화재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	-	361,121.2	-

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도: 변경없음

가. 기준연도: 2004년

나. 목표연도: 2030년

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표: 변경없음

4. 재정비촉진구역 변경 결정: 변경없음

5. 재정비촉진구역별 정비계획

가. 긴등마을 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음

나. 방화2재정비촉진구역 (주택재개발) : 변경없음

다. 방화3재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음

라. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음

마. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경(정정)

1) 정비구역의 지정 및 정비계획 결정: 변경없음

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	방화6재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 방화대로25길 13 (방화동 608-97)일대	31,554.2	-

2) 토지이용계획: 변경없음

구 분	명 칭		면 적(m²)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			31,554.2	-	31,554.2	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계		4,653.0	-	4,653.0	14.7	-
	도 로		4,257.0	-	4,257.0	13.5	-
	공공청사 (사회복지시설)		396.0	-	396.0	1.2	중복결정 (대지 및 시설물 기부채납)
획 지	소 계		26,901.2	-	26,901.2	85.3	-
	공동주택 용지	획지1	26,415.2	-	26,415.2	83.8	공동주택 및 부대복리시설
		획지2	324.0	-	324.0	1.0	-
		획지3	162.0	-	162.0	0.5	-

3) 도시계획시설 설치계획: 변경(정정)

가) 도로: 변경(정정)

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)	정정 사항
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	-	-	-

※ 정정사유: 중로2-2의 경우 지형도면 고시 반영되었으나 도서상 단순 착오(누락) 또는 오기 표기됨

나) 공공청사: 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016.7.7.)	대지 및 시설물 기부채납 / 강서구 시설관리공단이전 (관리청:강서구청)

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

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

다) 사회복지시설: 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016.7.7.)	대지 및 시설물 기부채납 / 강서구 시설관리공단이전 (관리청:강서구청)

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

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획: 변경(정정)

가) 기존건축물의 정비개량 계획: 변경없음

나) 건축시설계획: 변경(정정)

결정구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	방화6재정비촉진구역	31,554.2	획지 I-1	26,415.2	방화대로25길 13 (방화동608-97)일대	-	공동주택/부대시설	60이하	236이하	해발 57.86m미만	16층
			획지 I-2	324.0	방화대로29길 4-13 (방화동217-49)일대	-	-	관계법령에 따름			
			획지 I-3	162.0	방화대로29길 4-4 (방화동217-43)일대	-	-				

주택의 규모 및
규모별 건설비율

○ 총세대수 : 557세대

구분(전용면적)		세대수(세대)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		557	-	557	100.0	-
임대	60㎡이하	20	-	20	3.6	-
분양	소 계	537	-	537	96.4	-
	60㎡이하	103	증) 28	131	23.5	-
	60㎡~85㎡	370	감) 52	318	57.1	-
	85㎡초과	64	증) 24	88	15.8	-

○ 개발가능용적률 : 기준용적률+β+((기준용적률+β)X1.3α)
= 210+5+((210+5)X1.3X0.03772) = 225.54%
※ α = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적
= 986.03㎡/26,143.25㎡ = 0.03772
※ β = 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%)
※ 공공시설 제공 면적 : 986.03㎡
- 토지기부채납(순부담) : 228.08㎡ (도로 -167.92㎡, 공공청사부지 396㎡)
- 시설물 기부채납(환산부지면적) : 757.95㎡ (공공청사 512.20㎡ + 사회복지시설 245.75㎡)
※ 공공시설등기부채납용적률인센티브운영기준(2014.08) 및 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(2015) 적용

○ 예정 법적상한용적률 : 235.12%
○ 소형임대주택건설 용적률=(235.12%-225.54%)X50% = 4.790%
○ 소형임대주택건설 연면적= 26,415.2㎡X4.790% = 1,265.29㎡ 이상 확보 필요

전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	세대수	연면적
44.84㎡	16.72㎡	61.56㎡	37.89㎡	14	1,347.42㎡
59.53㎡	21.40㎡	80.93㎡	50.30㎡	6	

건축물의 건축선에 관한 계획	○ 40m도로변: 건축한계선 5m ○ 15m도로변: 건축한계선 5m
-----------------	--

- ※ 정정사유: 소형임대주택건설 연면적 단순 오기사항 정정(기정 1,347.55㎡ → 변경 1,347.42㎡)
 ※ 시설물 기부채납 최소확보 연면적 : 공공청사 1,080㎡, 사회복지시설 480㎡
 ※ 사업시행인가시 도시 및 주거환경정비법 제97조에 따라 무상양도되는 면적은 용적률 인센티브 면적에서 제외하고 용적률을 재산정 할 것
 ※ 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 용적률계획등을 재조정(최대 10%이내)
 ※ 세입자대책으로 인한 인센티브 5%에 대하여 44㎡ 15세대, 59A㎡ 5세대 삭제 가능성 있음
 - 세입자대책 연면적 = 26,415.2㎡ × 5% = 1,320.76㎡
 (44㎡ 15세대_923.5160㎡ + 59A㎡ 5세대_401.0094㎡ = 1,324.5254㎡)

5) 정비사업 시행계획: 변경없음

6) 가구 및 획지 계획: 변경없음

7) 소형주택 건설에 관한 계획: 변경(정정)

구분	건립위치	소형주택 공급연면적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
기정	방화6재정비촉진구역	1,347.42㎡	14세대	44.84㎡	-
			6세대	59.53㎡	

※ 정정사유: 소형임대주택건설 연면적 단순 오기사항 정정(기정 1,347.55㎡ → 변경 1,347.42㎡)

6. 지구단위계획 결정사항: 변경(정정)

※ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 의거 이미 정비계획 결정·고시된 내용과 동일하며, 금회 같은법 제13조제1항제3호에 의거 정정 고시되는 사항으로 신규(변경) 결정사항 없음

가. 지구단위계획구역에 관한 결정: 변경없음

■ 지구단위계획구역 결정조서

구 분	명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기정	방화6주택재건축 지구단위계획구역	강서구 방화대로25길 13 (방화동 608-97번지) 일대	31,554.2	-	31,554.2	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정: 변경(정정)

■ 용도지역·지구 결정조서: 변경없음

■ 기반시설 결정조서: 변경(정정)

1) 도시계획시설(도로) 결정조서: 변경(정정)

구분	구 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)	정정 사항
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	-	-	-

※ 정정사유: 중로2-2의 경우 지형도면 고시 반영되었으나 도서상 단순 착오(누락) 또는 오기 표기됨

2) 도시계획시설(공공청사) 결정조서: 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016.7.7.)	대지 및 시설물 기부채납 / 강서구 시설관리공단이전 (관리청:강서구청)

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

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

3) 도시계획시설(사회복지시설) 결정조서: 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016.7.7.)	대지 및 시설물 기부채납

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

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정: 변경(정정)

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경없음

구분	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지					비 고
			위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	
				기 정	증 감	변경		
기정	계	27,297.2		27,297.2	-	27,297.2	100.0	-
	I	26,901.2	I -1	26,415.2	-	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	396.0	-	396.0	1.4	공공청사 사회복지시설

■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서: 변경없음

구분	주용도	건폐율(%)	기준용적률(%)	상한용적률(%)	최고층수	비고
기정	공동주택/ 부대복리시설	60	210	236	16	· 해발 57.86m 미만

■ 상한용적률 완화 사항: 변경(정정)

구분	용적률 완화			비고
	공공시설 기부채납	세입자대책 반영	소형주택 건설	
기정	15.33%	5.00%	4.79%	-

※ 정정사유: 단순 표기 누락된 사항임

■ 소형주택의 건설에 관한 결정조서: 변경(정정)

구분	소형주택 공급연면적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)		비 고
			전용면적	공급면적	
기정	1,347.42㎡	14	44.84㎡	61.56㎡	1,347.42㎡(계획) > 1,265.29㎡(기준)
		6	59.53㎡	80.93㎡	

※ 정정사유: 소형임대주택건설 연면적 단순 오기사항 정정(기정 1,347.55㎡ → 변경 1,347.42㎡)

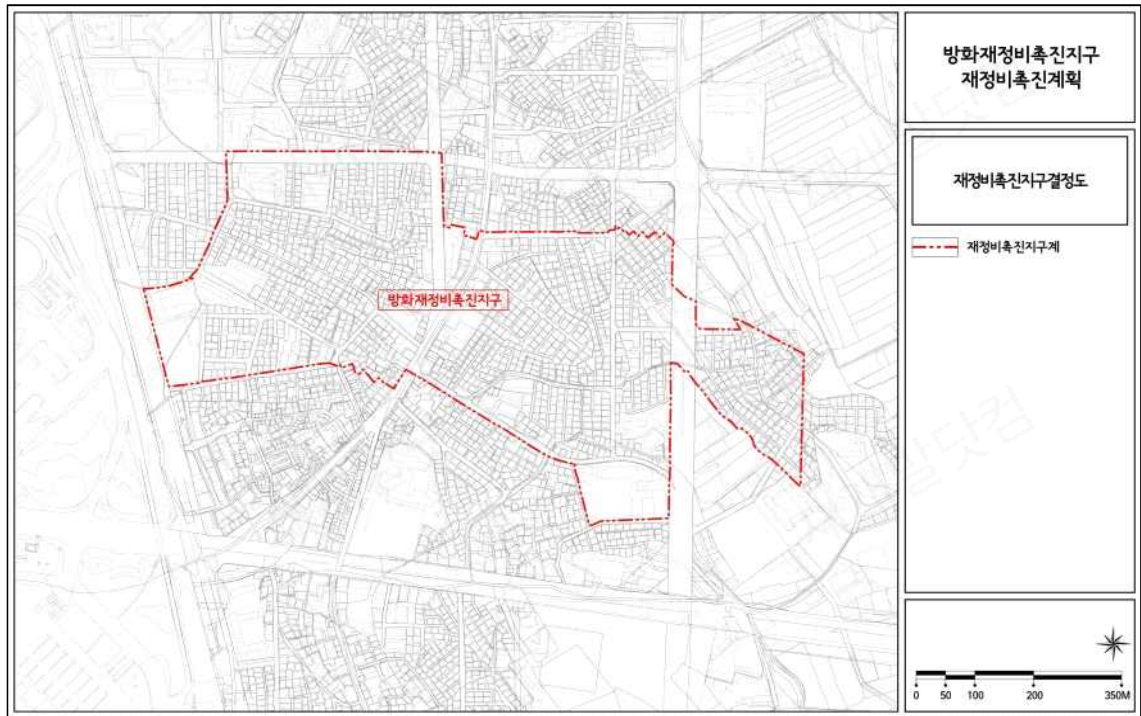
■ 건축물의 건축선에 관한 계획: 변경없음

■ 기타사항: 변경없음

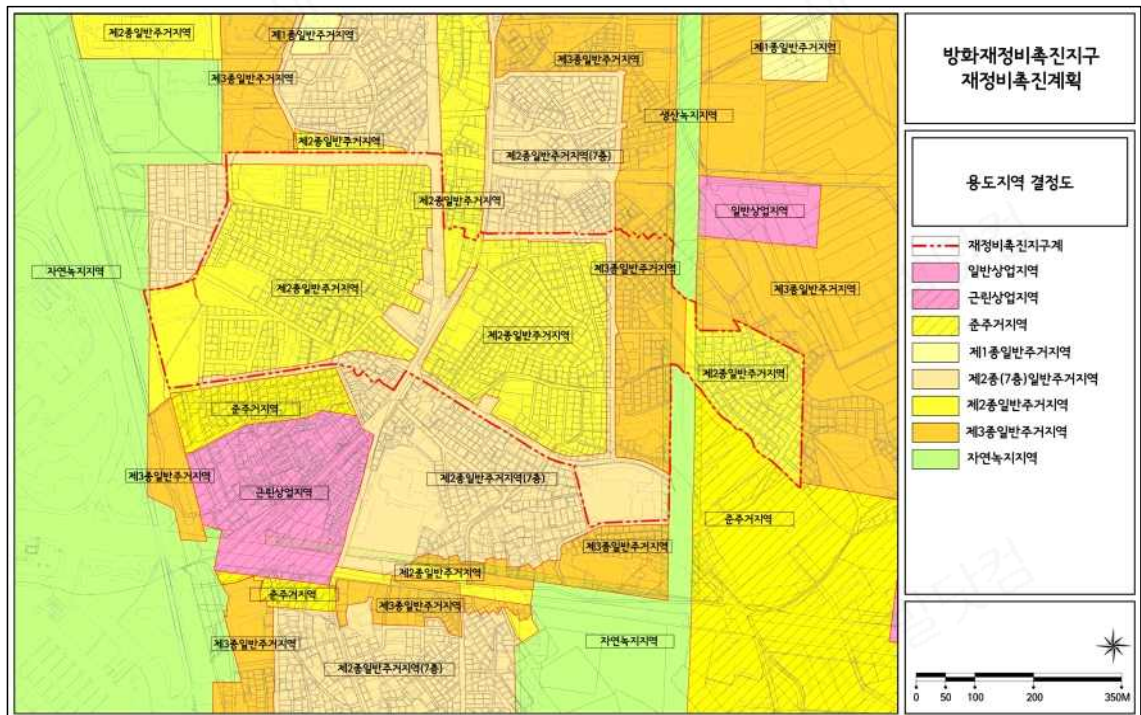
- 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(경미한 변경) 도서」에 명시
- 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(경미한 변경) 도서」 참조 : 비치한 도서와 같음
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎ 02-2133-7228) 및 강서구 도시재생과(☎ 02-2600-6747)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

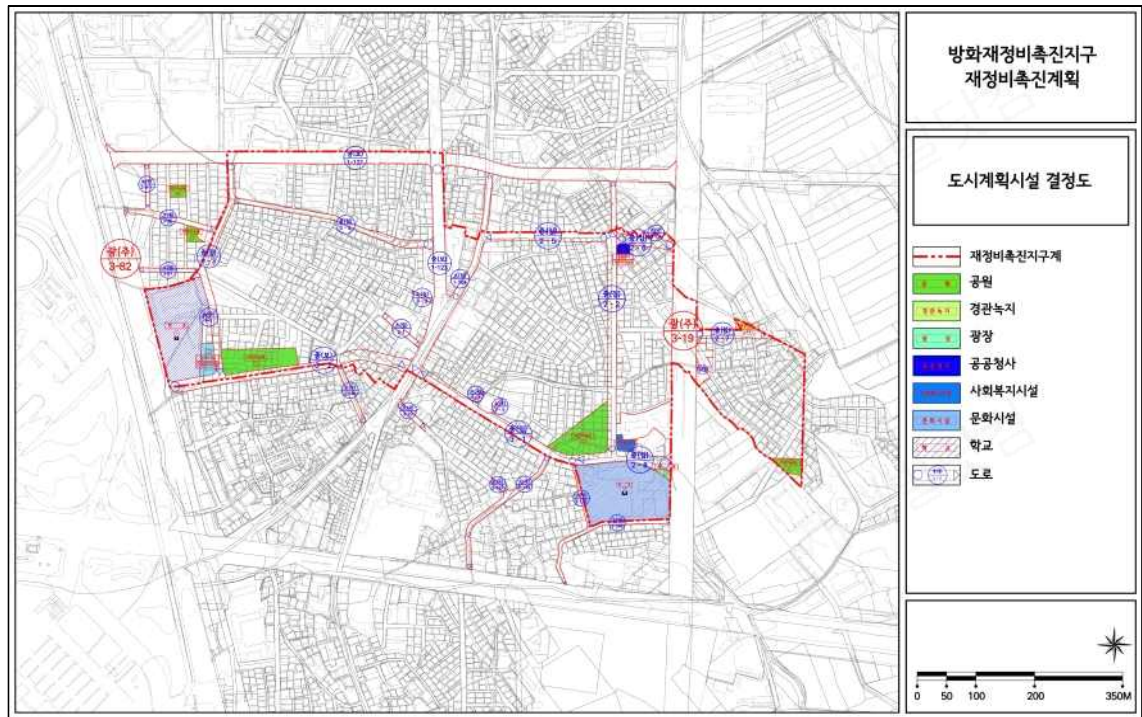
○ 방화재정비촉진지구 결정도:(변경없음)



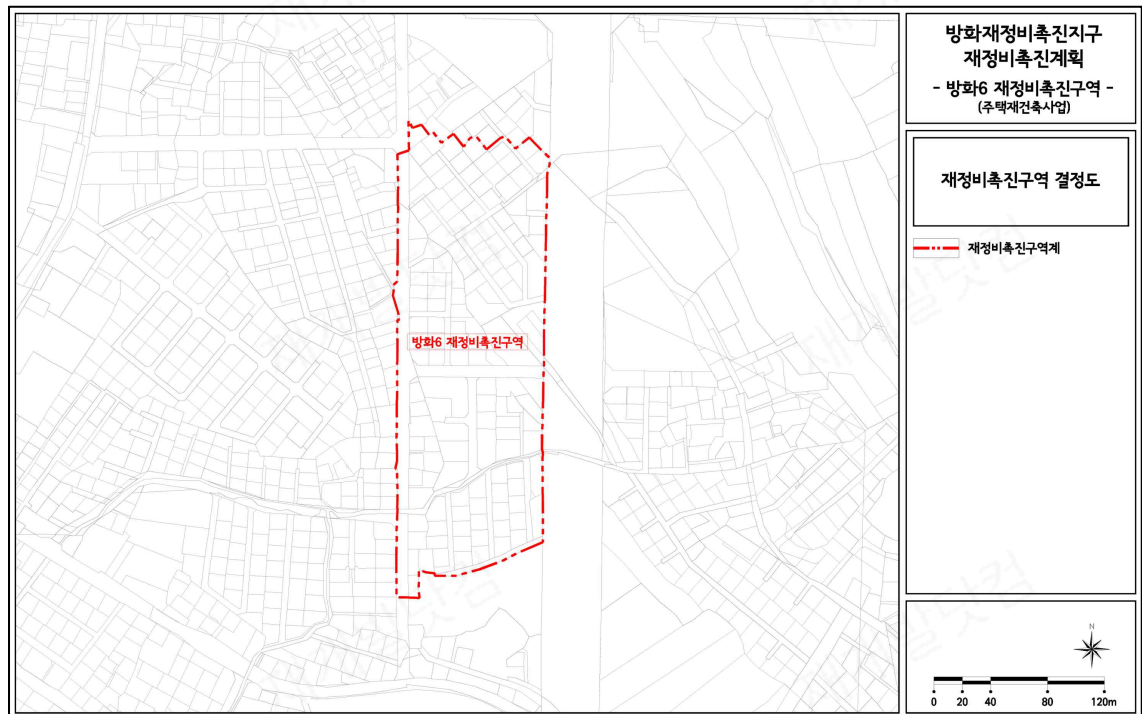
○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



○ 도시계획시설 결정도(변경없음)



○ 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



**방화재정비촉진지구
재정비촉진계획**
- 방화6 재정비촉진구역 -
(주택재건축사업)

용도지역 · 지구 결정도

--- 재정비촉진구역계
 일반상업지역
 준주거지역
 제2종(7층)일반주거지역
 제2종일반주거지역
 제3종일반주거지역
 자연녹지지역
 생산녹지지역

제2종일반주거지역(7층)
 제3종일반주거지역
 제2종일반주거지역
 생산녹지지역
 자연녹지지역
 공항시설보호지구
 제3종일반주거지역
 제2종일반주거지역
 일반상업지역
 생산녹지지역

0 20 40 80 120m

방화6 재정비촉진지구
재정비촉진계획
- 방화6 재정비촉진구역 -
(주택재건축사업)

도시계획시설 결정도

--- 재정비촉진구역계
공원
경관녹지
공공청사(사회복지시설 중복결정)
학교
도로

Scale = 1:2,000
0 20 40 80 120m

- 8 -

○ 재정비촉진계획 결정도(변경없음)

