

고 시

◆ 서울특별시고시 제2023-431호

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

1. 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(2022.02.24.), 제2022-364호(2022.08.25.), 제2022-514호(2022.12.22.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 10월 5일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			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

- ☐ 기준연도 : 2004년
- ☐ 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 변경 결정 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(m ²)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			361,121.2	-	361,121.2	100.0	
촉진지구	택지	소 계	253,967.2	증)183.0	254,150.2	70.4	
		주택건설용지	253,967.2	증)183.0	254,150.2	70.4	
	정비기반시설용지	소 계	103,046.0	감)183.0	102,863.0	28.5	
		도로	59,817.0	감)220.0	59,597.0	16.5	
		공원 및 녹지	13,066.0	-	13,066.0	3.6	
		광 장	326.0	-	326.0	0.1	
		학 교	27,485.0	감)7.0	27,478.0	7.6	
		공공청사	396.0	-	396.0	0.1	
		사회복지시설	656.0	-	656.0	0.2	
		문화시설	1,300.0	증)44.0	1,344.0	0.4	사회복지시설 중복
	기타	종교시설	4,108.0	-	4,108.0	1.1	

※ 변경사유 : 방화3구역 측량성과 결과 반영에 따른 변경

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (13,357인 / 5,166세대)

주택유형	계획세대(세대)			인구수(인)			비 고
	기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계	5,166	증)31	5,197	13,277	증)80	13,357	2.57인 적용
존치구역 (존치관리, 존치정비구역)	904	-	904	2,323	-	2,323	방화2구역, 존치아파트(해태,청성)
재정비촉진구역 (공동주택)	4,262	증)31	4,293	10,954	증)80	11,034	긴등마을구역, 방화6구역, 방화3구역, 방화5구역

※ 변경사유 : 방화3구역 건축심의 결과 반영에 따른 계획 세대수 변경으로 촉진지구 계획 세대수 변경

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭	개 소			면 적 (m ²)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
교육시설	계	2	-	2	27,485	감)7.0	27,478	-
	방화중학교	1	-	1	13,277	감)7.0	13,270	· 방화3구역 측량성과 반영에 따른 방화중학 교 면적 변경
	공향중학교	1	-	1	14,208	-	14,208	
문화 복지시설	계	5	-	5	2,352	증)44.0	2,396	
	문화시설	1	-	1	1,300	증)44.0	1,344	· 3구역(1개소) : 방화문화예술복합공간

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

※ 변경사유 : 방화3구역 측량성과 반영에 따른 문화시설 면적 변경

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	13,066	-	13,066	
	공원	소 계	4	-	4	12,739	-	12,739
		어린이 공원	4	-	4	12,739	-	12,739
	녹지	계	1	-	1	327	-	327
		경관녹지	1	-	1	327	-	327
								· 방화2, 3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소) · 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 : 변경

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	254,074.2	감)13.0	254,061.2	70.4	-	-
	긴등마을	31,631.0	-	31,631.0	8.8	주택재건축	기정
	방화6구역	31,554.2	-	31,554.2	8.7	주택재건축	기정
	방화3구역	92,152.0	감)13.0	92,139.0	25.6	주택재건축	변경
	방화5구역	98,737.0	-	98,737.0	27.3	주택재건축	기정

구 분	위 치		면 적(㎡)			구성비 (%)	사업방식	비고
			기 정	증 감	변 경			
존치 지역	소 계		107,047.0	증)13.0	107,060.0	29.6	-	-
	존치 정비구역	방화2구역	35,076.0	-	35,076.0	9.7	-	기정
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	71,971.0	증)13.0	71,984.0	19.9	-	변경

※ 변경사유 : 방화3구역 측량성과 반영에 따른 면적 변경

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

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	93,883.4	증)70.0	93,953.4	26.0
	제2종일반주거지역	226,890.6	감)70.0	226,820.6	62.8
	제3종일반주거지역	40,130.2	-	40,130.2	11.1
자연녹지지역		217.0	-	217.0	0.1

※ 변경사유 : 방화3구역 측량성과 반영 및 도로선형 조정에 따른 용도지역 변경

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구역구분	구분	구역명	주용도	건폐율	용적률		최고층수	비고
					기준(%)	상한(%)		
재정비 촉진구역	기정	긴등마을구역	공동주택	30	180	239.25	15	해발 57.86m 미만
	기정	방화6구역	공동주택	50	210	236	16	해발 57.86m 미만
	기정	방화3구역	공동주택	30	180	223	16	해발 57.86m 미만
	변경		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 : 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	간등마을 재정비촉진구역	31,631.00	3,809.00	183.00	634.00	-	2,992.00	9.4
기정	방화6재정비 촉진구역	31,554.20	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3재정비 촉진구역	92,152.00	16,569.90	3,873.40	5,017.60	-	7,678.90	8.3
변경		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(준처) 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

※ 변경사유 : 방화3구역 측량성과 반영에 따른 면적 변경

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구역구분	구분	구역명	계획세대수 (분양+공공)	분양	공공주택		비고
					세대	비율(%)	
재정비 촉진구역	기정	합계	4,262	4,066	196	4.6	
	변경		4,293	4,097	196	4.6	
	기정	간등마을	603	544	59	9.8	
	기정	방화6구역	557	537	20	3.6	
	기정	방화3구역	1,445	1,389	56	3.9	
	변경		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 : 변경

구 분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	방화3재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103) 일대	92,152.0	감)13.0	92,139.0	

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		92,152.0	감)13.0	92,139.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	15,308.0	감)196.0	15,112.0	16.6	
	도 로	8,829.0	감)233.0	8,596.0	9.6	
	공 원	4,610.0	-	4,610.0	5.0	
	학 교	569.0	감)7.0	562.0	0.6	
	문화시설 (사회복지시설)	1,300.0	증)44.0	1,344.0	1.4	사회복지시설 증복 결정
획 지	소 계	76,844.0	증)183.0	77,027.0	83.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	75,472.0	증)95.0	75,567.0	82.0	
	획지2	643.0	증)42.0	685.0	0.7	
	획지3	93.0	감)1.0	92.0	0.1	
	획지4	411.0	증)50.0	461.0	0.4	
	획지5	225.0	감)3.0	222.0	0.2	

(3) 도시계획시설 설치계획 : 변경
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	-	-	
변경	중로	3	2	14.7~20	집산 도로	414	방화동 618-9	방화동 산63-2	일반	-	-	선형 일부조정
기정	중로	3	A	12~15	집산 도로	375 (308)	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	
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	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	
기정	소로	2	148	8	집산 도로	107	방화동 614-31	방화동로52길21	일반	-	-	
기정	소로	3	2	4	국지 도로	40	방화동 596-1	금남화로1길 7	일반	-	-	

나) 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	4	공원	어린이공 원	개화동로27나길 8-9 (방화동 616-22)	4,610	-	4,610	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	방화3구역 측량성과 결과 반영에 따른 공원 선형 일부 조정

다) 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	1	문화시설 사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	1,300.0	증)44.0	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		
변경	1	문화시설 사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	1,300.0	증)44.0	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

마) 학교

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	1	학교	방화 중학교	개화동로27길 9 (방화동 636-1)	13,277.0	감)7.0	13,270.0	서고제50호 (1982.2.4.)	

(4) 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	92,152	획지1	75,472	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103)일대	413	-	-	413	-	공동주택 부대복리 시 설
변경		92,139	획지1	75,567		413	-	-	413	-	

나) 건축시설계획

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적	
변경	방화3 재정비 촉진구역	92,152	획지1	75,472.0	강서구 개화동로25길 39 일대	공동주택/ 부대복리시설	30 이하	230 이하	223 이하	해발 57.86m미만
			획지2	643.0	강서구 금남화로3길 16	관계법령에 따름				
			획지3	93.0	강서구 개화동로25길 34	관계법령에 따름				
			획지4	411.0	강서구 방화동로7길10-6	관계법령에 따름				
			획지5	225.0	강서구 금남화로 13	관계법령에 따름				
○ 총세대수 : 1,445세대										
구분(전용면적)						세대수(세대)	구성비(%)	비고		
합 계						1,445	100.0			
주택의 규모 및 규모별 건설비율	공공 주택	소형주택	소 계			41	2.8			
			60㎡이하			31	2.1			
			60㎡~85㎡			10	0.7			
		기부채납	소 계			15	1.0			
			60㎡이하			10	0.7			
			60㎡~85㎡			5	0.3			
	분양	소 계			1,389	96.2				
		60㎡이하			245	17.0				
		60㎡~85㎡			653	45.2				
		85㎡초과			491	34.0				
● 개발가능용적률 : 허용용적률 + 허용용적률 × {(1.3 × α토지) × 가중치 + (0.7 × α건축물)} = 185+185×{(1.3×0.085744)×0.96951+(0.7×0.0160)} = 207.06% ≒ 207% 이하 ※ 허용용적률 : 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) - 기준용적률 + 허용인센티브 = 180% + 5% = 185% ※ α토지 = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 6,471.3㎡/75,472.0㎡ = 0.085744 ※ α건축물 = 공공시설 제공한 면적(환산부지)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,207.6㎡/75,472.0㎡ = 0.0160 ● 예정 법적상한용적률 : 230%이하 (건축계획 용적률 222.57%) ● 소형임대주택건설 용적률=(223%-207%)×30% = 4.8% ● 소형임대주택건설 연면적= 75,472㎡×4.8% = 3,622.66㎡ 이상 확보 필요										
전용면적					공용면적	공급면적	세대수	연면적		
59.97㎡					20.72㎡	80.69㎡	31	2,501.39㎡		
84.95㎡					27.68㎡	112.63㎡	10	1,126.30㎡		
합 계							41	3,627.69㎡		
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							

■ 변경

결정구분	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 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	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	354	24.0	
		60㎡~85㎡	765	51.8	
		85㎡초과	301	20.4	

●개발가능용적률

$$: \text{허용용적률} + \text{허용용적률} \times \{(1.3 \times \alpha \text{토지}) \times \text{가중치} + (0.7 \times \alpha \text{건축물})\}$$

$$= 185 + 185 \times \{(1.3 \times 0.08316) \times 0.96951 + (0.7 \times 0.01647)\} = 206.52\% \approx 206\% \text{ 이하}$$

※ 허용용적률 : 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%)

- 기준용적률 + 허용인센티브 = 180% + 5% = 185%

※ α 토지 = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적

$$= 6,283.9\text{㎡} / 75,567.0\text{㎡} = 0.08316$$

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적																					
	※ α건축물 = 공공시설 제공한 면적(환산부지)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,248.1㎡/75,567.0㎡ = 0.01647 • 예정 법적상한용적률 : 218.0% (건축계획용적률 : 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 1,004.89㎡)

※ 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)

※ 방화3구역 측량성과 결과 반영, 건축심의 결과 세대수 반영에 따른 예정 법적상한용적률 변경

▶ 공공시설 기부채납 계획 및 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	위치	기부채납(㎡)		세부용도	관리청	비고
			대지면적	건축물/현금 건축연면적(㎡)			
①	㉠	문화시설	방화동 617-17 일대	1,344	900㎡	방화문화예술복합공간	강서구
②	㉡	사회복지시설1			600㎡	구립어린이집 (아이슬어린이집)	강서구
③	㉢	사회복지시설2			300㎡	-	서울특별시

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

▶ 공공주택 기부채납 계획

구분	전용면적	공급면적	계약면적	세대수	제공면적	비고
기 정	합 계			15	2,164.20㎡	
	전용59㎡	80.69㎡	127.07㎡	10	1,270.70㎡	
	전용84㎡	112.63㎡	178.7㎡	5	893.50㎡	
변 경	합계			15	3,625.00㎡	
	전용59㎡	80.90㎡	143.85㎡	10	2,507.90㎡	
	전용84㎡	111.71㎡	200.87㎡	5	1,117.10㎡	

(5) 정비사업 시행 계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수			홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
				기존	계획	증	
기정	주택 재건축사업	구역지정(변경)일로 부터 4년 이내 사업시행인가 신청	주택재건축 조 합	1,142	1,445	증)303	-
변경	주택 재건축사업	구역지정(변경)일로 부터 4년 이내 사업시행인가 신청	주택재건축 조 합	1,142	1,476	증)334	-

(6) 가구 및 획지 계획 : 변경

도면 번호	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지					비 고
			위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	
				기 정	증 감	변경		
계	-	77,027.0	-	76,844.0	증)183.0	77,027.0	100.0	-
①	I	77,027.0	1	75,472.0	증)95.0	75,567.0	98.3	획지
			2	643.0	증)42.0	685.0	0.8	획지
			3	93.0	감)1.0	92.0	0.1	획지
			4	411.0	증)50.0	461.0	0.5	획지
			5	225.0	감)3.0	222.0	0.3	획지

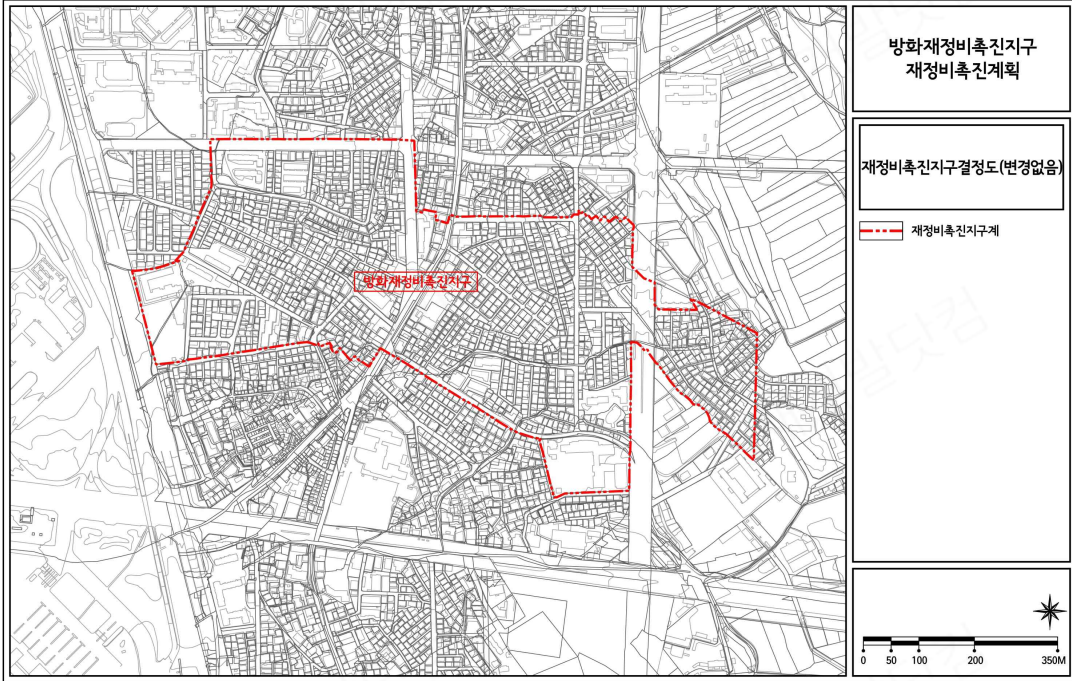
(7) 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	소형주택 공급면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)		비고
			전용면적(㎡)	공급면적	
기정	3,627.69㎡	31	59.97	80.69	3,630.49㎡(계획) > 3,622.66(기준)
		10	84.95	112.63	
변경	3,625.00㎡	31	59.94	80.90	3,625.00㎡(계획) > 2,720.40㎡(기준)
		10	84.90	111.71	

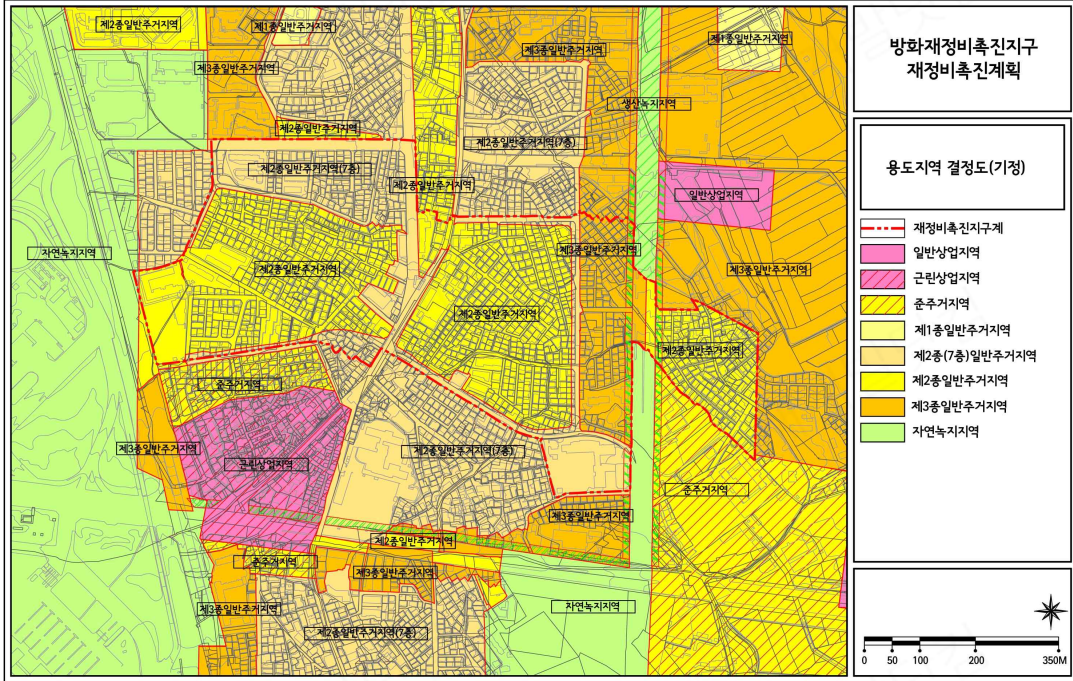
5. 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조 : 비치한 도서와 같음
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7222) 및 강서구 도시재생과(☎ 02-2600-6547)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

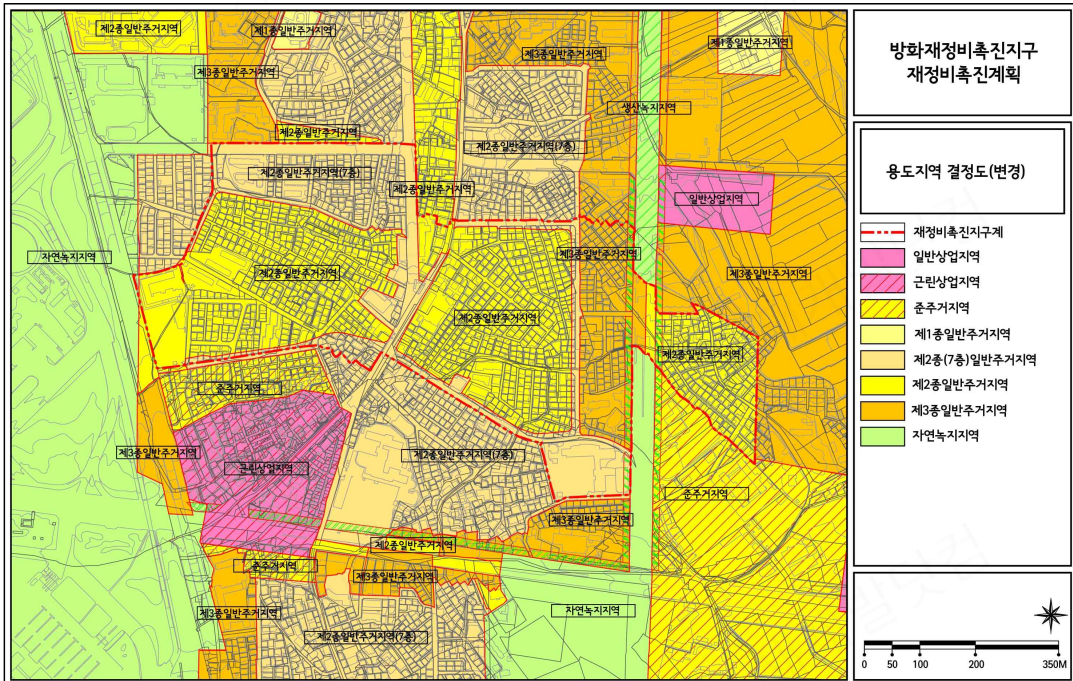
○ 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



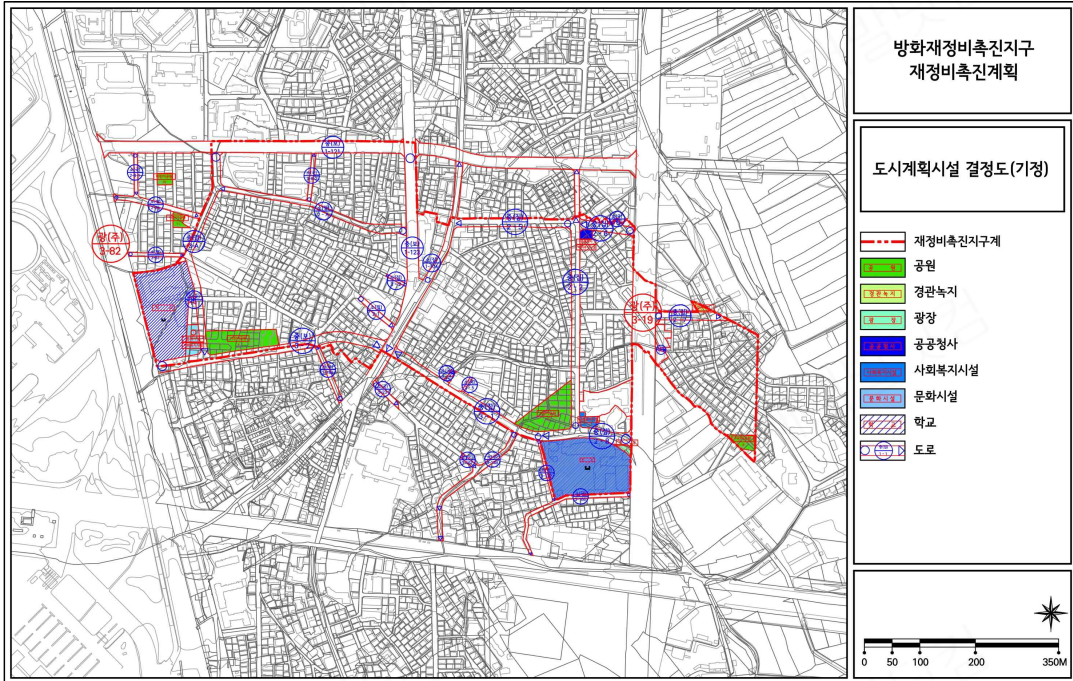
○ 용도지역·지구 결정(기정)도



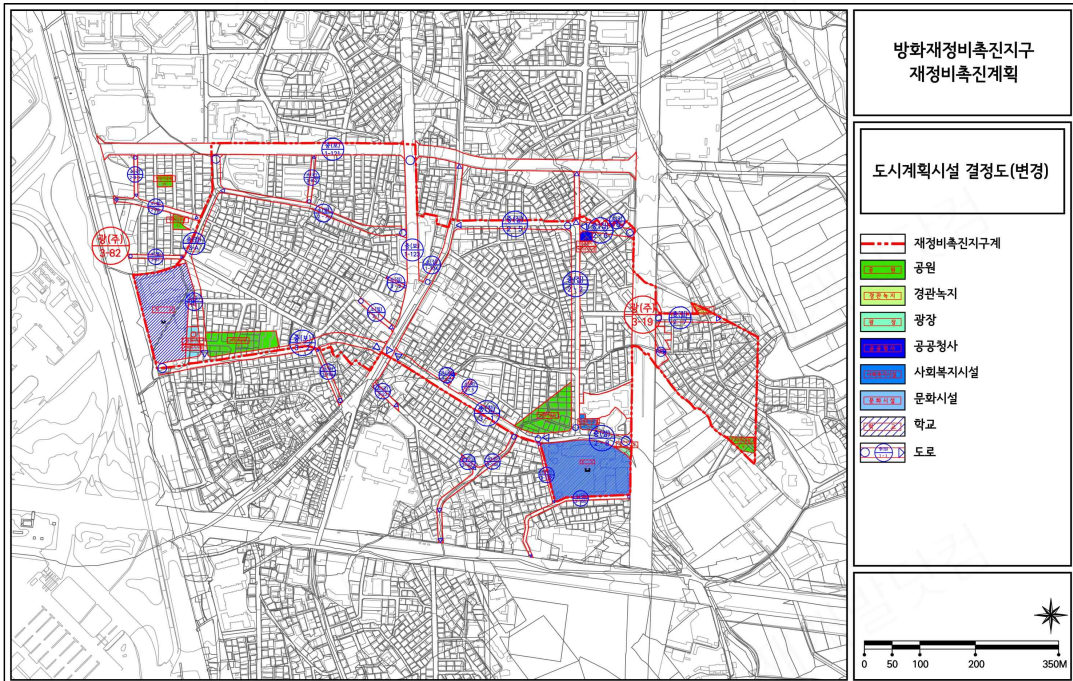
○ 용도지역·지구 결정(변경)도



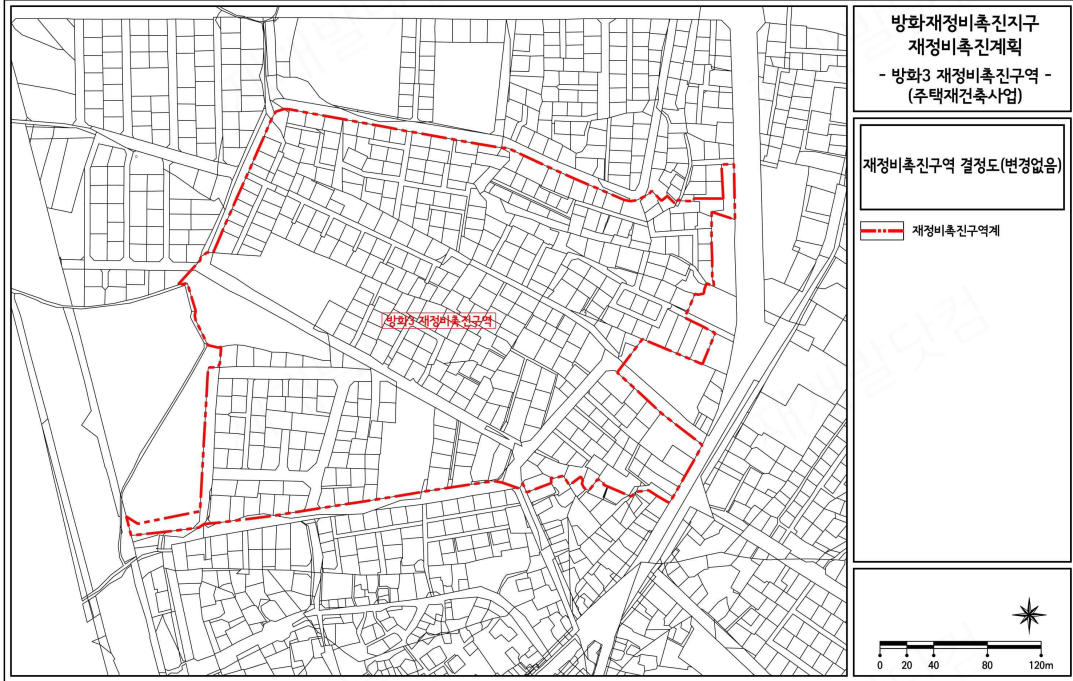
○ 도시계획시설 결정(기정)도



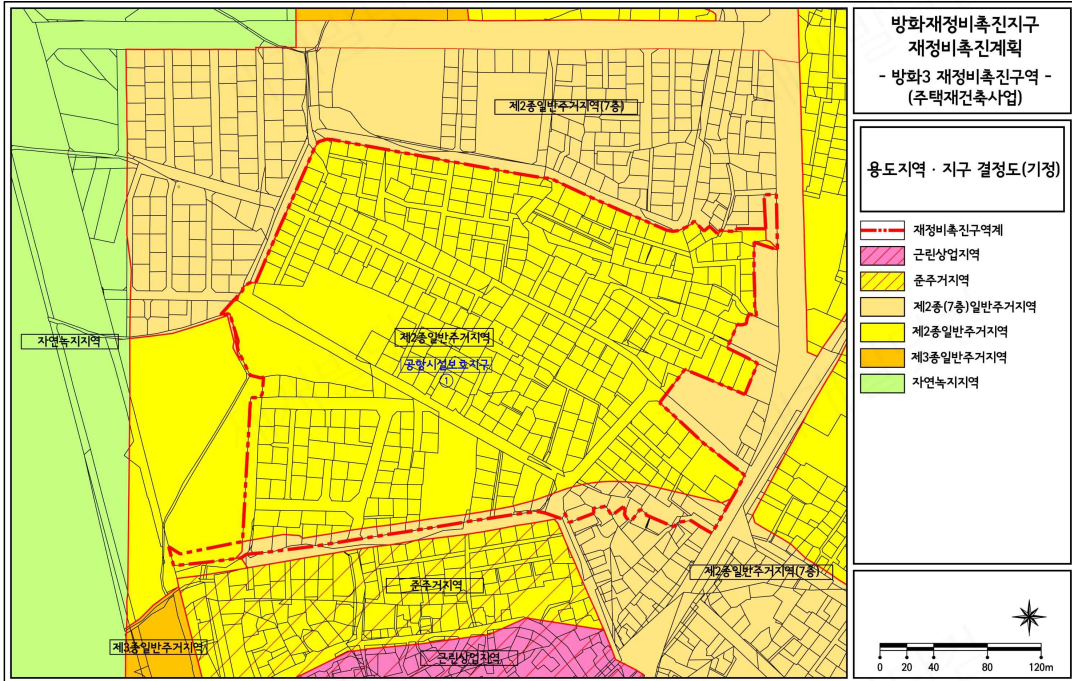
○ 도시계획시설 결정(변경)도



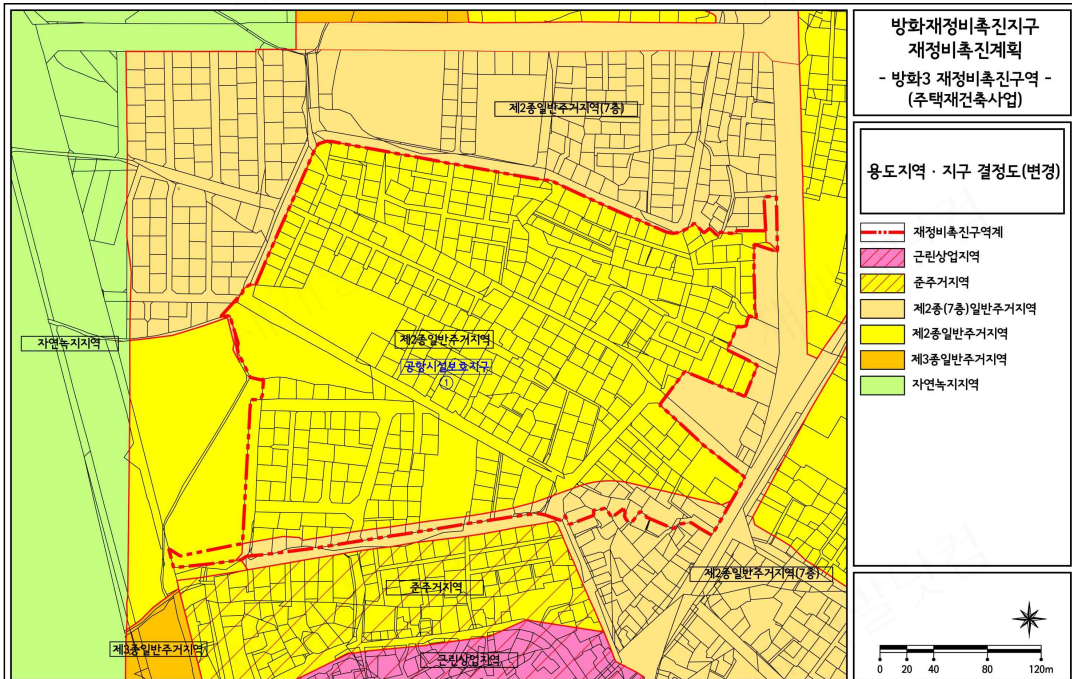
○ 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



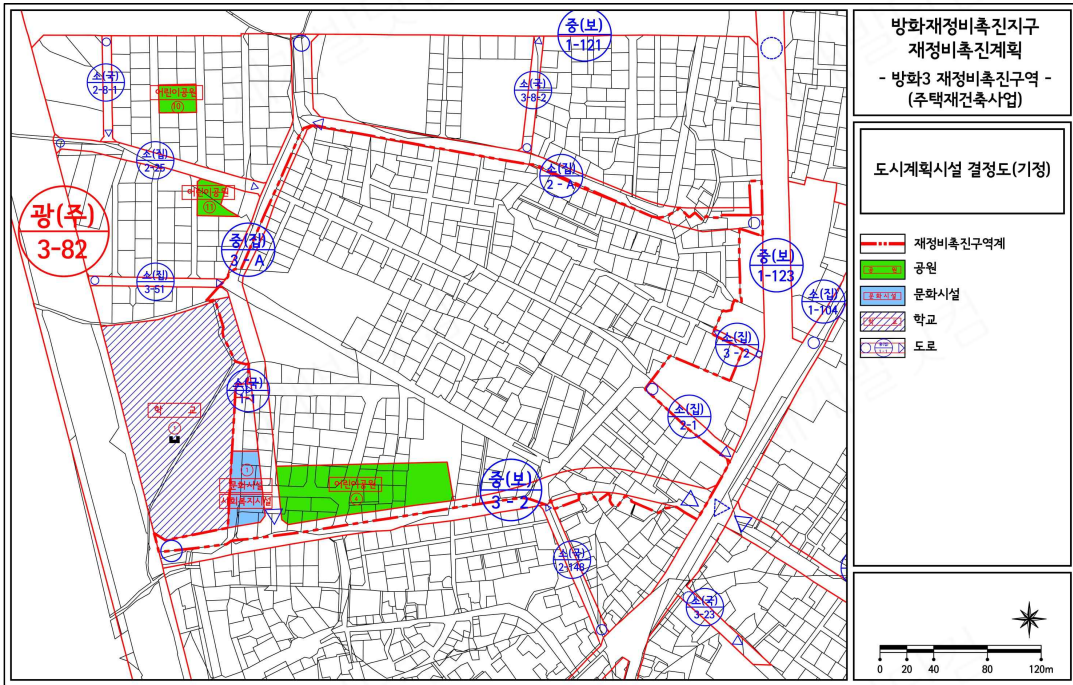
○ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



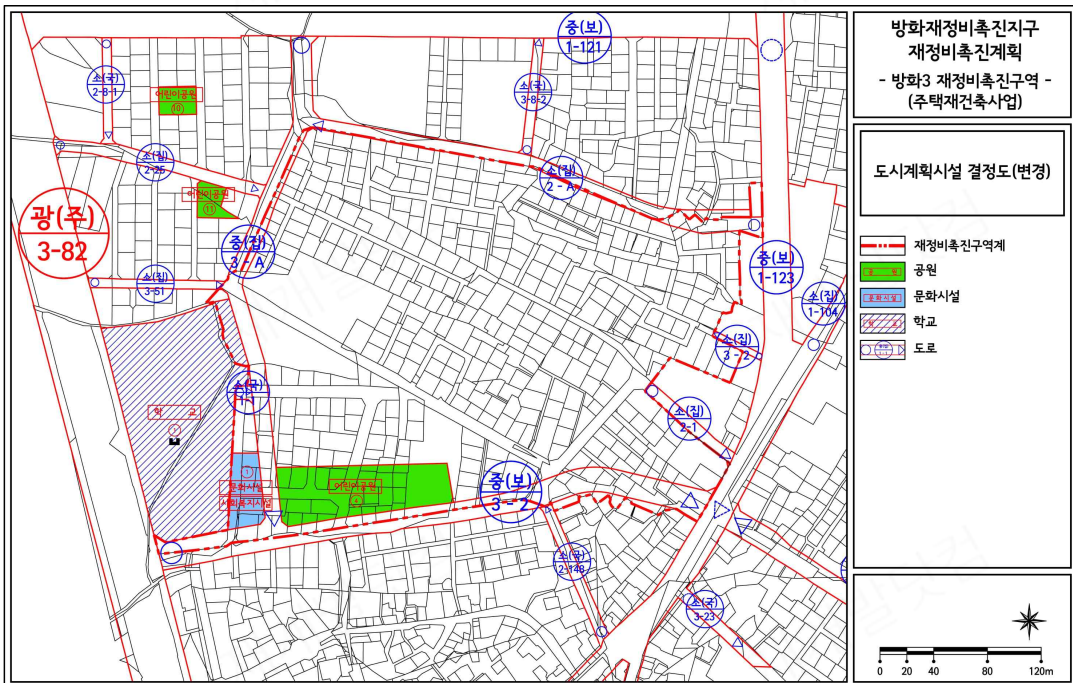
○ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



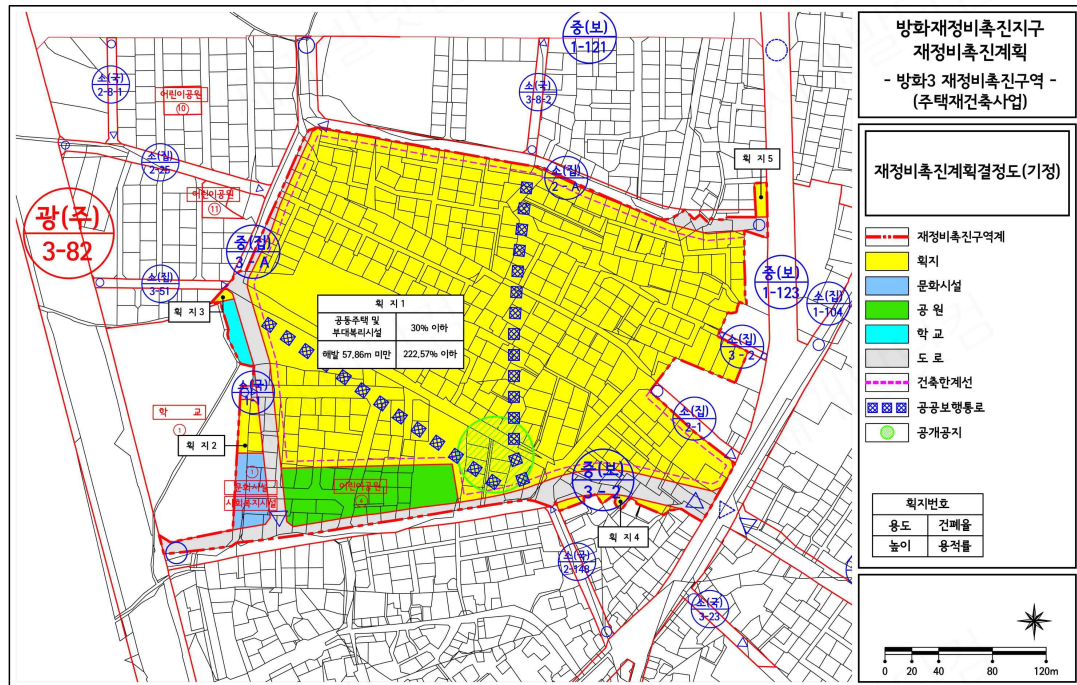
○ 도시계획시설 결정(기정)도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 재정비촉진계획 결정(기정)도



○ 재정비촉진계획 결정(변경)도

