

공 고

서울특별시 강서구 공고 제2022-1114호

방화재정비촉진계획 및 방화3재정비촉진계획 변경을 위한 재공람 공고

1. 서울특별시 강서구 공고 제2021-745호(2021.4.29.)로 공람공고한 방화재정비촉진지구 및 방화3재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 2022년 제4차 도시재정비위원회 심의결과를 반영하여 토지등소유자 및 이해관계자에게 다음과 같이 재공람 공고합니다.
2. 관계서류는 강서구청 도시재생과에 비치하고 있으며, 방화3재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계자분은 공람기간 내 강서구청 도시재생과에 서면으로 공람의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 6월 22일

서울특별시 강서구청장

가. 공람기간: 2022. 6. 22. ~ 7. 7

나. 공람장소

- 1) 서울특별시 강서구청 도시재생과 (☎ 2600-6547 / fax 2620-0598)

다. 공람내용: 방화재정비촉진계획 및 방화3재정비촉진계획 변경(안)

- 1) 재정비촉진지구(변경)

구 분	위 치	면 적(m ²)		
		기 정	증 감	변 경
방화재정비촉진지구	강서구 방화동 609번지 일대	360,941.2	증) 180.0	361,121.2

※ 방화3구역 인근 구역 조정에 따른 변경

- 2) 재정비촉진사업의 완료 목표연도: 변경없음

3) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		360,941.2	증)180.0	361,121.2	100.0	
택 지	소 계	251,798.2	증)2,169.0	253,967.2	70.3	
	주택건설용지	251,798.2	증)2,169.0	253,967.2	70.3	
기반시설	소 계	107,080.0	감)4,034.0	103,046.0	28.6	
	도 로	61,135.0	감)1,318.0	59,817.0	16.6	
	공원 및 녹지	12,976.0	증)90.0	13,066.0	3.6	
	광 장	2,744.0	감)2,418.0	326.0	0.1	
	학 교	27,723.0	감)238.0	27,485	7.6	
	공 공 청 사	1,496.0	감)1,100.0	396.0	0.1	
	사회복지시설	1,006.0	감)350.0	656.0	0.2	
	문 화 시 설	-	증)1,300.0	1,300.0	0.4	
기 타	종 교 시 설	2,063.0	증)2,045.0	4,108.0	1.1	

4) 인구 · 주택 수용계획: 13,277인/5,166세대

구 분	기 정		변 경		비 고
	계획세대	인구수	계획세대	인구수	
존치구역 (존치관리, 존치정비구역)	904	2,323	904	2,323	방화2구역 존치아파트(해태, 청성)
재정비촉진구역 (공동주택)	4,232	10,877	4,262	10,954	긴등마을구역 방화6구역 방화3구역 방화5구역
계	5,136	13,200	5,166	13,277	2.57인 / 세대

5) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명 칭		개 소			면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
교육시설	계		2	-	2	27,723	감)238	27,485	-
	방화중학교		1	-	1	13,515	감)238	13,277	· 도시계획시설 결정면적으로 정정
	공항중학교		1	-	1	14,208	-	14,208	
문화·복지시설	계		5	감)1	4	2,502	감)150	2,352	
	문화시설		-	증)1	1	-	증)1,300	1,300	· 3구역(1개소) : 문화시설 및 어린이집, 아동 청소년건강지원시설 복합
	사회복지시설		3	감)1	2	1,006	감)350	656	· 5구역(1개소) : 어린이집, 경로당 · 6구역(1개소) : 어린이집
	공공청사		2	감)1	1	1,496	감)1,100	396	· 6구역(1개소) : 공공청사
공원 및 녹지시설	합 계		5	-	5	12,976	증)90	13,066	
	공 원	소 계	4	-	4	12,649	증)90	12,739	
		어린이 공원	4	-	4	12,649	증)90	12,739	· 방화2, 3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소)
	녹 지	계	1	-	1	327	-	327	
		경관녹지	1	-	1	327	-	327	· 긴등마을구역(1개소)

6) 공원·녹지 및 환경보전계획: 공람장소에 비치된 도서 참조

7) 교통계획: 공람장소에 비치된 도서 참조

8) 경관계획: 공람장소에 비치된 도서 참조

9) 촉진구역의 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명		위 치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비고
				기정	변경	변경후		
합 계				360,941.2	증)180	361,121.2	-	-
재정비 촉진 구역	소 계			252,342.2	증)1,769	254,111.2	-	-
	긴등마을		강서구 공항동 4-8번지 일대	31,668.0	-	31,668.0	주택재건축사업	기정
	방화6구역		강서구 방화동 608-97번지 일대	31,554.2	-	31,554.2	주택재건축사업	기정
	방화3구역		강서구 방화동 615-103번지 일대	90,383.0	증)1,769	92,152.0	주택재건축사업	변경
	방화5구역		강서구 공항동 18번지 일대	98,737.0	-	98,737.0	주택재건축사업	기정
존치 지역	존치 정비 구역	방화2구역	강서구 방화동 585-4번지 일대	35,390.0	감)314	35,076	-	변경
	존치 관리 구역	기반시설 및 존치구역	-	73,209.0	감)1,275	71,934.0	-	변경

※ 존치정비구역 : 촉진구역 지정요건에는 해당하지 않으나 3년 이내 촉진구역의 지정요건을 충족시킬수 있는 지역

※ 변경사유 : 방화3구역 도로 확보를 위해 방화2구역 내 필지(605-1번지) 방화3구역 편입

10) 도시관리계획 결정사항(변경)

가) 촉진지구 용도지역(변경)계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		360,941.2	증)180.0	361,121.2	100.0	
일반 주거 지역	소 계	360,724.2	증)180.0	360,904.2	99.9	
	제2종(7층이하) 일반주거지역	92,096.0	증)1,787.4	93,883.4	26.0	
	제2종 일반주거지역	228,498.0	감)1,607.4	226,890.6	63.8	방화3구역 구역제척에 따른 용도지역 환원
	제3종일반주거지역	40,130.2	-	40,130.2	11.1	
자 연 녹 지 지 역		217.0	-	217.0	0.1	

나) 도시계획시설 결정(변경) 조서

① 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	19	40~120	주간 선 도로	35,096 (125)	삼전동 (공항동 1-1)	방화동 53-1 (방화동 217-123)	일반	-	건고198호 (71.4.7)	방화 로
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 (방화동614-282)	일반	근린 공원	-	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	서고 제2012-192호 (2012. 7. 26)	방화3
변경	소로	2	A	7	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-		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
변경	중로	3	A	12	집산 도로	375	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-		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

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	7	15	집산 도로	120	방화동 217-262	방화동 217-205	일반	-	서고 제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등 마을
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	2	148	8	집산 도로	400	방화동 614-31	방화동 618-29	일반	-	-	-
변경	소로	2	148	8	집산 도로	107	방화동 614-31	방화동로5길 21	일반	-	-	-
기정	소로	3	1	4~7	국지 도로	19	방화대로 266	방화동 217-110	일반	-	서고 제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등 마을
기정	소로	3	2	6	국지 도로	40	방화동 596-1	금남화로1길 7	일반	-	-	방화3
변경	소로	3	2	4	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)	-
신설	중로	3	2	14.7~ 20	집산 도로	414	방화동 618-9	방화동 산63-2	일반	-	-	방화3
신설	소로	1	1	10	국지 도로	12	방화동 618-1	방화동 617-6	일반	-	-	방화3
신설	소로	2	1	8	국지 도로	82	방화동 612-190	방화동 산63-2	일반	-	-	방화3

② 광장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	3	광장	-	방화동로45-1 (방화동 614-52)	1,045	감)1,045	-	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	3구역
기정	4	광장	근린 광장	공향동 14-22	326	-	326	-	5구역

③ 녹지

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
기정	1	녹지	경관 녹지	방화동 217-153	327	-	327	서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등 마을

④ 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	4	공원	어린이 공원	개화동로27나길 8-9 (방화동 616-22)	4,520	증)90	4,610	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	3구역
기정	9	공원	어린이 공원	공향동 4-36	1,187	-	1,187	서고제2005-312호 (2005. 10. 13)	긴등 마을
기정	6	공원	어린이 공원	방화대로21가길 8 (공향동 14-107)	5,172	-	5,172	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역

⑤ 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	1	공공 청사	근린 공공시설	금남화로5길 81 (방화동 587-17)	1,100	감)1,100	-	서고 제2012-192호 (2012.7.26.)	방화2동 주민센터
기정	2	공공청사 사회복지 시설 (어린이집)	-	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016- 194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납)

⑥ 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증 · 감	변 경		
기정	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공항동 2-74)	656	-	656	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역 (대지 및 시설물 기부채납)
폐지	2	사회복지시설 (어린이집)	개화동로27나길 28-9 (방화동 617-20)	350	감)350	-	서고제2012-192호 (2012.7.26)	3구역
신설	1	문화시설 ----- 사회복지시설 (어린이집)	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	-	증)1,300	1,300	-	3구역 (대지 및 시설물 기부채납)
기정	-	공공청사 ----- 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납, 국공립어린이집)

- 건축물의 규모

구 분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비 고
			건폐율	용적률	높이	
기정	1	사회복지시설	50%이하	250%이하	5층이하	어린이집, 경로당
신설	1	문화시설 ----- 사회복지시설	60%이하	200% 이하	5층이하	문화시설(방화 문화예술복합공간) 사회복지시설(구립 아이솔어린이집, 아동청소년건강지원시설)

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

⑦ 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
신설	1	문화시설 ----- 사회복지시설	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	-	증)1,300	1,300	-	3구역 (대지 및 시설물 기부채납)

- 건축물의 규모

구 분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비 고
			건폐율	용적률	높이	
신설	1	문화시설 ----- 사회복지시설	60%이하	200% 이하	5층이하	문화시설(방화 문화예술복합공간) 사회복지시설(구립 아이솔어린이집, 아동청소년건강지원시설)

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

⑧ 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)	14,050	감)773	13,277	서고제50호 (1982.2.4.)	3구역
기정	2	학교	공항 중학교	방화대로 241 (공항동 12-3)	14,208	-	14,208	강서구고시 제1992-40호 (92.9.1)	-

11) 촉진사업별 용적률 · 건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분	구 역 명	주 용 도	기준용적률 (%)	상한용적률(%)		최고층수		비고
				기정	변경	기정	변경	
재정비 촉진구역	긴등마을	공동주택	180이하	239.69		15		해발 57.86m 미만
	방화6구역	공동주택	210이하	236		16		해발 57.86m 미만
	방화3구역	공동주택	180이하	220	223	15	16	해발 57.86m 미만
	방화5구역	공동주택	180이하	220.11		15		해발 57.86m 미만
존치정비 구역	방화2구역	공동주택	180이하	230		15		해발 57.86m 미만

12) 촉진구역별 기반시설 분담계획(변경)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획기반 시설①	계획기반시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	긴등마을	31,668.0	3,809.0	183.0	634.0	-	2,992.0	9.4
기정	방화6구역	31,554.2	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3구역	90,383.0	15,016.0	2,979.0	5,599.3	-	6,437.7	7.1
변경		92,152.0	16,569.9	3,873.4	5,017.6	-	7,678.9	8.3
기정	방화5구역	98,737.0	18,238.7	5,347.0	6,205.0	-	6,472.7	6.5

13) 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	계획세대수 (분양+공공)	분양	공공주택		비고
				세대	비율(%)	
기정	합계	4,232	4,004	228	5.4	
변경		4,262	4,066	196	4.6	
기정	긴등마을	603	544	59	9.8	
기정	방화6구역	557	537	20	3.6	
기정	방화3구역	1,415	1,327	88	6.2	
변경		1,445	1,389	56	3.9	
기정	방화5구역	1,657	1,596	61	3.7	

14) 단계적 사업추진에 관한 사항: 공람장소에 비치된 도서 참조

15) 광고물 관리계획: 공람장소에 비치된 도서 참조

16) 폐기물 관리계획: 공람장소에 비치된 도서 참조

17) 기타계획(정보화계획, 에너지계획, 방재계획, 특성화계획 등): 공람장소에
비치된 도서 참조

18) 촉진구역별 정비계획

가) 긴등마을 재정비촉진구역: 변경없음

나) 방화6 재정비촉진구역: 변경없음

다) 방화5 재정비촉진구역: 변경없음

라) 방화3 재정비촉진구역: 변경

① 정비구역 결정(변경)조서

구 분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	방화3재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103) 일대	90,383.0	증)1,769.0	92,152.0	

② 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		90,383.0	증)1,769.0	92,152.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	15,016.0	증)292.0	15,308.0	16.6	
	도 로	6,986.0	증)1,843.0	8,829.0	9.6	
	광 장	1,045.0	감)1,045.0	-	-	
	공 원	4,520.0	증)90.0	4,610.0	5.0	
	학 교	1,015.0	감)446.0	569.0	0.6	
	공공청사	1,100.0	감)1,100.0	-	-	
	사회복지시설	350.0	감)350.0	-	-	
	문화시설 (사회복지시설)	-	증)1,300.0	1,300.0	1.4	중복결정
획 지	소 계	75,367.0	증)1,477.0	76,844.0	83.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	75,367.0	증)105.0	75,472.0	82.0	
	획지2	-	증)643.0	643.0	0.7	
	획지3	-	증)93.0	93.0	0.1	
	획지4	-	증)411.0	411.0	0.4	
	획지5	-	증)225.0	225.0	0.2	

③ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
주거지역	합 계	90,383	증)1,769.0	92,152.0	100.0	
	제2종(7층)일반주거지역	-	증)4,987.0	4,987.0	5.4	
	제2종일반주거지역	90,383	감)3,218.0	87,165.0	94.6	

④ 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로

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	1	15	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	3구역 진입도로
변경	소로	2	A	8	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	도로폭 축소
기정	중로	2	4	15~18	집산 도로	375	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	
변경	중로	3	A	12	집산 도로	375 (308)	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	도로폭 축소
신설	중로	3	2	14.7~20	집산 도로	414	방화동 618-9	방화동 산63-2	일반	-	-	
신설	소로	1	1	10	국지 도로	12	방화동 618-1	방화동 617-6	일반	-	-	
신설	소로	2	1	8	국지 도로	82	방화동 612-190	방화동 산63-2	일반	-	-	
기정	소로	2	148	8	집산 도로	400	방화동 614-31	방화동 618-29	일반	-	-	
변경	소로	2	148	8	집산 도로	107	방화동 614-31	방화동로5길21	일반	-	-	연장 축소
기정	소로	3	2	6	국지 도로	40	방화동 596-1	금남화로1길 7	일반	-	-	
변경	소로	3	2	4	국지 도로	40	방화동 596-1	금남화로1길 7	일반	-	-	도로폭 축소

(2) 광장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	3	광장	-	방화동로45-1 (방화동 614-52)	1,045	감)1,045	-	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	-

(3) 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	4	공원	어린이 공원	개화동로27나길 8-9 (방화동 616-22)	4,520	증)90	4,610	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	-

(4) 공공청사

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	1	공공 청사	근린 공공시설	금남화로5길 81 (방화동 587-17)	1,100	감)1,100	-	서고 제2012-192호 (2012.7.26.)	방화2동 주민센터

(5) 문화시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
신설	1	문화시설 ----- 사회복지시설	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	-	증)1,300	1,300	-	대지 및 시설물 기부채납

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

(6) 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
폐지	2	사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길 28-9 (방화동 617-20)	350	감)350	-	서고제2012- 192호 (2012.7.26)	
신설	1	문화시설 ----- 사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	-	증)1,300	1,300	-	대지 및 시설물 기부채납

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

(7) 학교

구분	도면 표시 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)	14,050	감)773	13,277	서고제50호 (1982.2.4.)	

⑤ 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

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	90,383	획지 I - 1	75,367	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103)일대	411	-	-	411	-	공동주택 부대복리 시 설
변경	축진구역	92,152	획지 1	75,472		413	-	-	413	-	

(2) 건축시설계획

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	연면적(㎡) (지하연면 적)	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이	층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					상한	예정법적		
기정	방화3 재정비 축진구역	90,383.0	획지 I - 1	75,367.0	강서구 개화동로25 길 39 일대	248,639.3 (83,190.0)	공동주택 / 부대 복리시설	30 이하	230 이하	220 이하	해발 57.86m 미만	15층

○ 총세대수 : 1,415세대

주택의 규모 및
규모별 건설비율

구분(전용면적)		세대수(세대)	구성비(%)	비고
합 계		1,415	100.0	
임대	60㎡이하	88	6.2	
분양	소 계	1,327	93.8	
	60㎡이하	204	14.5	
	60㎡~85㎡	742	52.4	
	85㎡초과	381	26.9	

● 개발가능용적률 : 기준용적률+(기준용적률X1.3α)

$$= 180 + (180 \times 1.3 \times 0.0854) = 200\%$$

$$\begin{aligned} & ※ \alpha = \text{공공시설 제공한 면적(순부담)} / \text{공공시설부지로 제공 후 대지면적} \\ & = 6,437.7\text{㎡} / 75,367\text{㎡} = 0.0854 \end{aligned}$$

● 예정 법적상한용적률 : 218.3%

● 소형임대주택건설 용적률=(218.3%-200%)X50% = 9.15%

● 소형임대주택건설 연면적= 75,367㎡X9.15% = 6,896.08㎡ 이상 확보 필요

전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적
59.97㎡	19.00㎡	78.97㎡	88	6,949.36㎡

건축물의 건축선에
관한 계획

- 40m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 10m지정
- 15m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정

■ 변경

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	예정법적	
변경	방화3 재정비 촉진구역	92,152	획지 1	75,472.0	강서구 개화동로25길 39 일대	공동주택/ 부대복리 시설	30 이하	230 이하	223 이하	해발 57.86m미만
			획지 2	643.0	강서구 금남화로3길 16	관계법령에 따름				
			획지 3	93.0	강서구 개화동로25길 34	관계법령에 따름				
			획지 4	411.0	강서구 방화동로7길10-6	관계법령에 따름				
			획지 5	225.0	강서구 금남화로 13	관계법령에 따름				
○ 총세대수 : 1,445세대										
구분(전용면적)						세대수(세대)	구성비(%)	비고		
합 계						1,445	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			
		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×{(1.3X0.085744)×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 = 6,471.3.0㎡/75,472.0㎡ = 0.085744 ※ α건축물 = 공공시설 제공한 면적(환산부지)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 1,207.6㎡/75,472.0㎡ = 0.0160										
● 예정 법적상한용적률 : 222.57%										
● 소형임대주택건설 용적률=(223%-207%)X30% = 4.8%										
● 소형임대주택건설 연면적= 75,472㎡X4.8% = 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		○ 40m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 10m지정 ○ 14m이상도로변 : 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 1,270.7㎡), 전용 84㎡ 5세대(연면적 893.5㎡)
- ※ 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)

⑥ 기타 정비계획 수립 관련사항: 공람장소에 비치된 도서 참조

라. 관계도서: 기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음

『방화재정비촉진계획 변경(방화3재정비촉진구역)에 대한』

주 민 공 람 의 건 서

구 분	방화재정비촉진계획 변경(방화3재정비촉진구역)			
의견제출기간	2022. 6. 23. ~ 2022. 7. 7.			
의견 제출자 인 적 사 항	성 명		생년월일	. . .
	소유권현황	서울시 강서구		
	현 주 소			
	전화번호	(핸드폰 :)		
의 건 제 목				
의 건 내 용				

2022. . .

의견제출자 : (서명 또는 날인)

강서구청장 귀하