

◆ 서울특별시고시 제2018-136호
방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 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.) 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 고시된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 5월 3일
서울특별시장

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

명 칭	유 형	위 치	면 적 (㎡)			지정 목적
			기 정	증 감	변 경	
방화 재정비 촉진 지구	주거 유형	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	-	361,716.2	강서구 방화동로 일대의 도시기반시설이 열악한 주거밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경 없음

구분	기준연도	목표연도	비고
년도	2004년	2025년	-

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표: 변경 없음

4. 재정비촉진계획 변경 결정: 변경

- 1) 토지이용계획에 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	—	252,788.2	69.9
	주택건설용지	252,788.2	—	252,788.2	69.9
기반시설	소 계	106,767.0	—	106,767.0	29.5
	도 로	60,655.0	증)315	60,970.0	16.9
	공원 및 녹지	13,095.0	감)315	12,780.0	3.5
	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

※ 변경사유 : 긴등마을구역 어린이공원9 시설과 마곡도시개발사업지구 도로시설 간 중복에 따른 시설 변경

2) 인구·주택 수용계획 : 12,889인/5,015세대 : 변경 없음

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경 없음

4) 공원·녹지시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭	개 소		면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
합 계		5	5	13,095.0	감)315.0	12,780.0	
공원시설	계	4	4	12,768.0	감)315.0	12,453.0	
	어린이공원	4	4	12,768.0	감)315.0	12,453.0	• 방화2, 3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소)
녹지시설	계	1	1	327.0	－	327.0	
	경관녹지	1	1	327.0	－	327.0	• 긴등마을구역

※ 변경사유 : 긴등마을구역 어린이공원9 시설과 마곡도시개발사업지구 도로시설 간 중복에 따른 시설 변경

5) 교통계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

6) 경관계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

7) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경 없음

구분	구역명		면적(㎡)			촉진사업의 종류	비고
			기정	증감	변경		
계			361,716.2	-	361,716.2	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		253,125.2	-	253,125.2	-	-
	긴등마을		31,668.0	-	31,668.0	주택재건축사업	기 정
	방화6구역		31,554.2	-	31,554.2	주택재건축사업	기 정
	방화3구역		90,383.0	-	90,383.0	주택재건축사업	기 정
	방화5구역		99,520.0	-	99,520.0	주택재건축사업	기 정
존치 구역	존치 정비구역	방화2구역	35,390.0	-	35,390.0	-	-
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	73,201.0	-	73,201.0	-	-

8) 촉진사업별 용도지역 계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

14) 폐기물 관리계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

15) 기타계획(정보화계획, 에너지계획, 방재계획, 특성화계획 등) : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정도서」에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

가. 긴등마을재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

(1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적 : 변경 없음

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	긴등마을 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 공항동 4-8번지 일원	31,668.0	-	31,668.0	-

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		31,668.0	－	31,668.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	3,809.0	－	3,809.0	12.0	
	도 로	1,980.0	증)315	2,295.0	7.2	
	공 원	1,502.0	감)315	1,187.0	3.7	
	녹지	327.0	－	327.0	1.0	
획 지	소 계	27,859.0	－	27,859.0	88.0	• 공동주택 및 부대복리시설 • 217-143필지 부설주차장 • 608-127외4필지 부설주차장
	획지1	27,783.0	－	27,783.0	87.7	
	획지2	32.0	－	32.0	0.1	
	획지3	44.0	－	44.0	0.2	

※ 변경사유 : 긴등마을구역 어린이공원9 시설과 마곡도시개발사업지구 도로시설 간 중복에 따른 시설 변경

(3) 도시계획시설 설치계획: 변경

가) 도로 : 변경

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	7	15	국지	120	방화동 217-262	방화동 217-205	일반		서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	-
기정	소로	3	1	4~7	국지	19	공향동 4-160	방화동 217-110	일반		서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	-
기정	중로	1	11	20	집산	353	마곡동 730-7	마곡동 730-35	일반		서고제2008-498호 (2008.12.30)	
변경	중로	1	11	20	집산	353 (28)	마곡동 730-7	마곡동 730-35	일반		서고제2008-498호 (2008.12.30)	선형 변경

※ ()안의 내용은 구역내 연장임

■ 도로(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-11	중로 1-11	• 선형변경 - 연장 : 353m (변경없음) - 구역내 연장 : 28m (변경) - 폭원 : 20m (변경없음)	• 긴등마을구역 어린이공원9 시설과 마곡도시개발사업지구 도로시설 간 중복에 따른 시설 변경

나) 공원 : 변경

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	9	공 원	어린이공원	공향동 4-36일원	1,502.0	감315	1,187.0	서고제2005-312호 (2005.10.13)	-

■ 공원(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
9	공원	• 면적 및 선형변경 - 1,502㎡ → 1,187㎡ (감 315㎡)	• 긴등마을구역 어린이공원9 시설과 마곡도시개발사업지구 도로시설 간 중복에 따른 시설 변경

※ 감소한 공원시설 대체 면적은 연결한 마곡지구 어린이공원 5(면적 511㎡)에서 확보 (전체 공원면적 총1,698 ㎡)

다) 녹지 : 변경 없음

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	1	녹지	경관녹지	방화동 217-153일원	327.0	-	327.0	서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	-

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경 없음

가) 기존건축물의 정비·개량 계획 : 변경 없음

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	긴등마을 존치정비 구역	31,668.0	획지1	27,783.0	강서구 공항동 4-8 일대	167	-	-	167	-	공동주택 부대복리 시 설

나) 건축시설계획: 변경 없음

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%) 예정법적상한	높이	층수											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																		
기정	긴등마을 재정비 촉진구역	31,668.0	획지 1	27,783.0	강서구 공항동 4-8 일대	66,592.86	공동주택/ 부대복리 시 설	30 이하	239.69이하	해발 57.86m미만	15층											
주택의 규모 및 규모별 건설비율												○ 총세대수 : 603세대										
												구분(전용면적)				세대수(세대)		구성비(%)		비고		
												합 계				603		100.0				
												임대	60㎡이하				59		9.8			
												분양	소 계				544		90.2			
													60㎡이하				99		16.4			
													60㎡~85㎡				393		65.2			
													85㎡초과				52		8.6			
												●개발가능용적률 : 기준용적률+(기준용적률X1.3α) = 180+(180X1.3X0.10769) = 205.20% ※ α=공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 2,992.0㎡/27,783.0㎡ = 0.10769										
												●예정 법적상한용적률 : 239.69%										
●소형임대주택건설 용적률=(239.69%-205.20%)X50% = 17.245%																						
●소형임대주택건설 연면적= 27,783.0㎡X17.245% = 4,791.17㎡ 이상 확보 필요																						
전용면적		공용면적		공급면적		세대수		연면적														
59.94㎡		21.59㎡		81.53㎡		59		4,810.27㎡														
건축물의 건축선에 관한 계획																						
○ 40m도로변: 건축한계선 10m지정 ○ 15m도로변: 건축한계선 5m지정																						

(5) 정비사업 시행 계획: 변경 없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
주택 재건축사업	구역지정일로부터 4년 이내	긴등마을 주택재건축정비 사업조합	•기존세대수 : 603세대 •계획세대수 : 603세대 •증가세대수 : - 세대	-

(6) 가구 및 획지 계획: 변경 없음

구분	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			위 치	면 적(㎡)	구성비(%)	
계	-	31,668.0	-	31,668.0	100.0	-
가구 및 획지	획지1	27,783.0	공항동4-8일원	27,783.0	87.7	택 지
	획지2	32.0	"	32.0	0.1	217-143필지 부설주차장
	획지3	44.0	"	44.0	0.1	608-127외4필지 부설주차장

(7) 소형주택 건설에 관한 계획: 변경 없음

건립위치	결정구분	소형주택 공급면적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
긴등 재정비촉진구역	기 정	4,810.27㎡	59세대	59.94㎡	변경 없음

나. 방화3재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

다. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

라. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

17) 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서 : 변경 없음

명 칭	유 형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
방화 재정비 촉진지구	주거 유형	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	-	361,716.2	

나. 용도지역 결정(변경)조서: 변경 없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서: 변경

(1) 교통시설: 변경

가) 도로

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	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 (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
기정	중로	2	2	15	집산 도로	385	방화대로21길 26 (공항동 14-101)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	-	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	-	-	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)	긴등 마을
기정	중로	2	8	18~21	집산 도로	163	방화대로 251 (공항동 3-5)	방화대로21길 34 (공항동 14-82)	일반	-	-	방화5
기정	중로	3	1	8~14	집산 도로	302	방화대로21길 40 (공항동 14-91)	방화동로 44 (방화동 609-187)	일반	-	-	방화5
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	-	-	방화5
기정	소로	3	5	4	국지 도로	29	공항동 18-108	공항동 18-108	일반	-	-	방화5
기정	중로	1	11	20	집산	353	마곡동 730-7	마곡동 730-35	일반	-	서고제2008-498호 (2008.12.30)	
변경	중로	1	11	20	집산	353 (28)	마곡동 730-7	마곡동 730-35	일반	-	서고제2008-498호 (2008.12.30)	선형 변경

※ ()안의 내용은 구역내 연장임

■ 도로(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-11	중로 1-11	- 선형변경 - 연장 : 353m (변경없음) - 구역내 연장 : 28m (변경) - 폭원 : 20m (변경없음)	긴등마을구역 어린이공원9 시설과 마곡도시개발사업지구 도로시설 간 중복에 따른 시설 변경

(2) 공간시설: 변경

가) 광장 : 변경 없음

나) 녹지 : 변경 없음

다) 공원 : 변경

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	4	공원	어린이공원	개화동로27 나길 8-9 (방화동 616-22)	4,520	-	4,520	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역
변경	9	공원	어린이공원	공향동 4-36	1,502	감)315	1,187	서고제2005-312호 (2005.10.13)	긴등 마을
기정	6	공원	어린이공원	방화대로21 가길 8(공향동 14-107)	4,976	-	4,976	-	5구역

■ 공원(변경) 사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
9	공원	- 면적 및 선형변경 - 1,502㎡ → 1,187㎡ (감 315㎡)	긴등마을구역 어린이공원9 시설과 마곡도시개발사업지구 도로시설 간 중복에 따른 시설 변경

※ 감소한 공원 대체 면적은 연접한 마곡지구 어린이공원 5(면적 511㎡)에서 확보 및 사업 준공 이후 합필하여 강서구에서 어린이공원으로 관리 (전체공원면적 총1,698 ㎡)

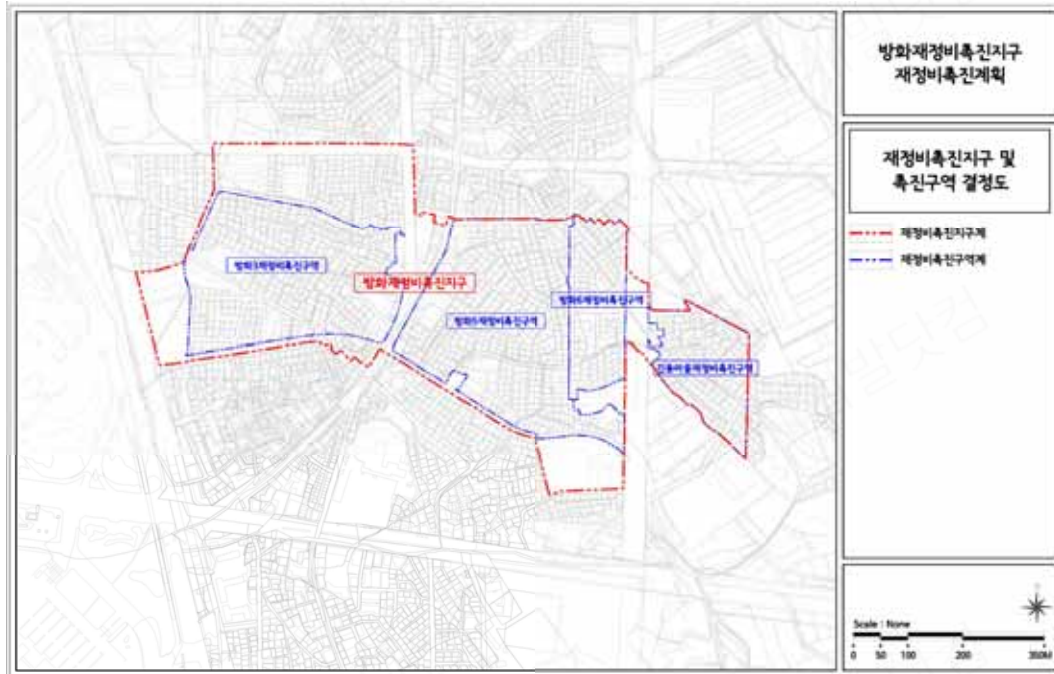
(3) 공공·문화체육시설 : 변경 없음

5. 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시

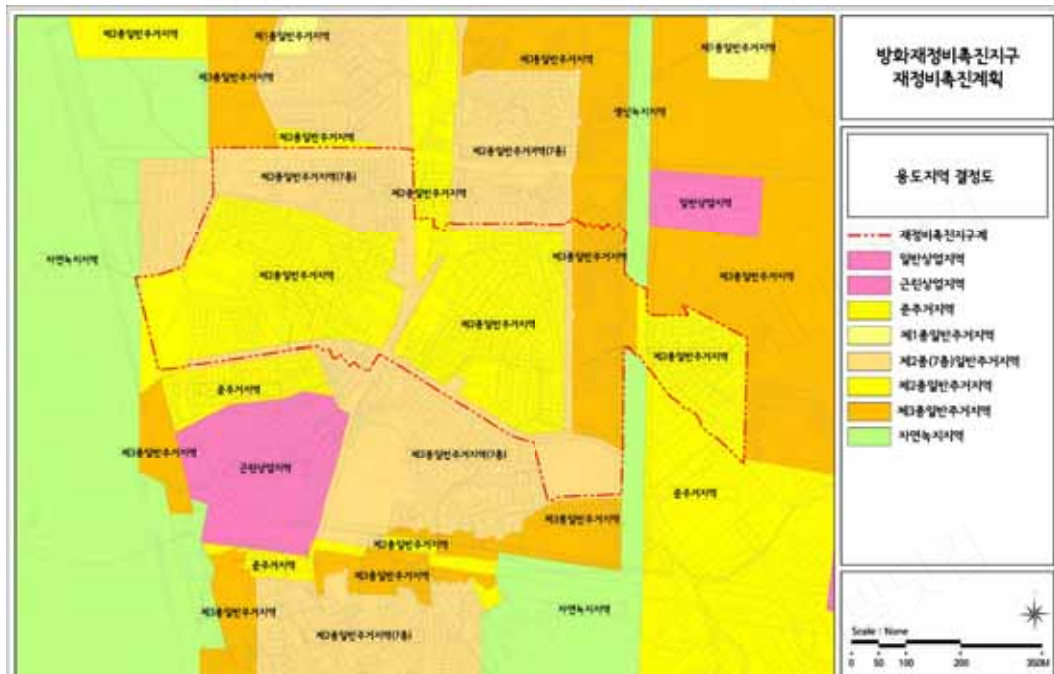
6. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조 : 비치한 도서와 같음

7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과(☎ 02-2133-7224) 및 강서구 도시계획과(☎ 02-2600-6619)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

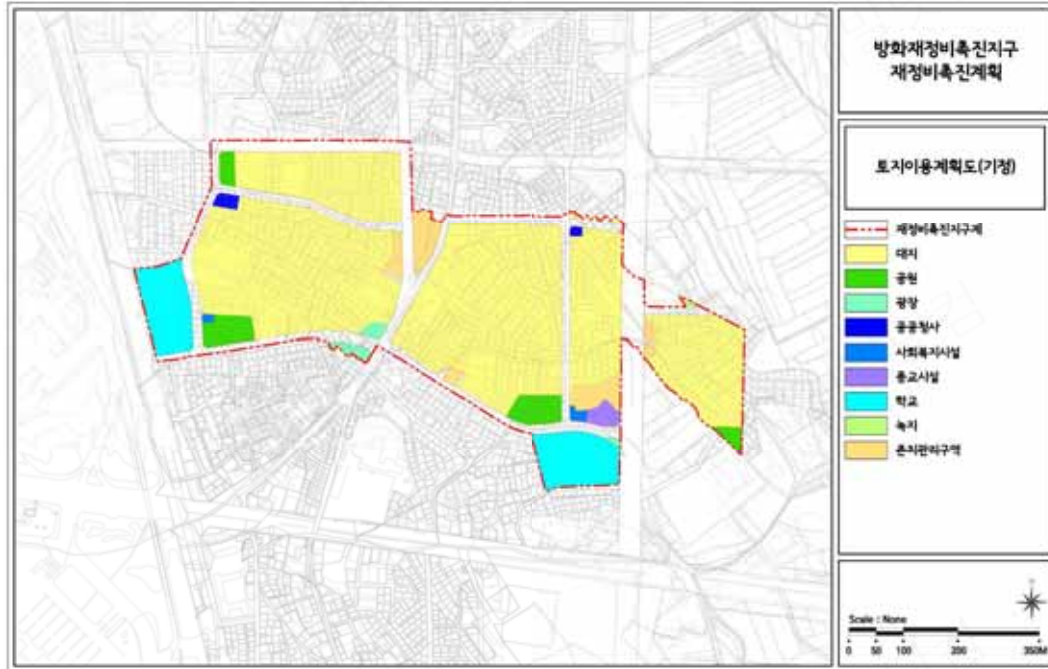
■ 촉진구역 결정도(변경 없음)



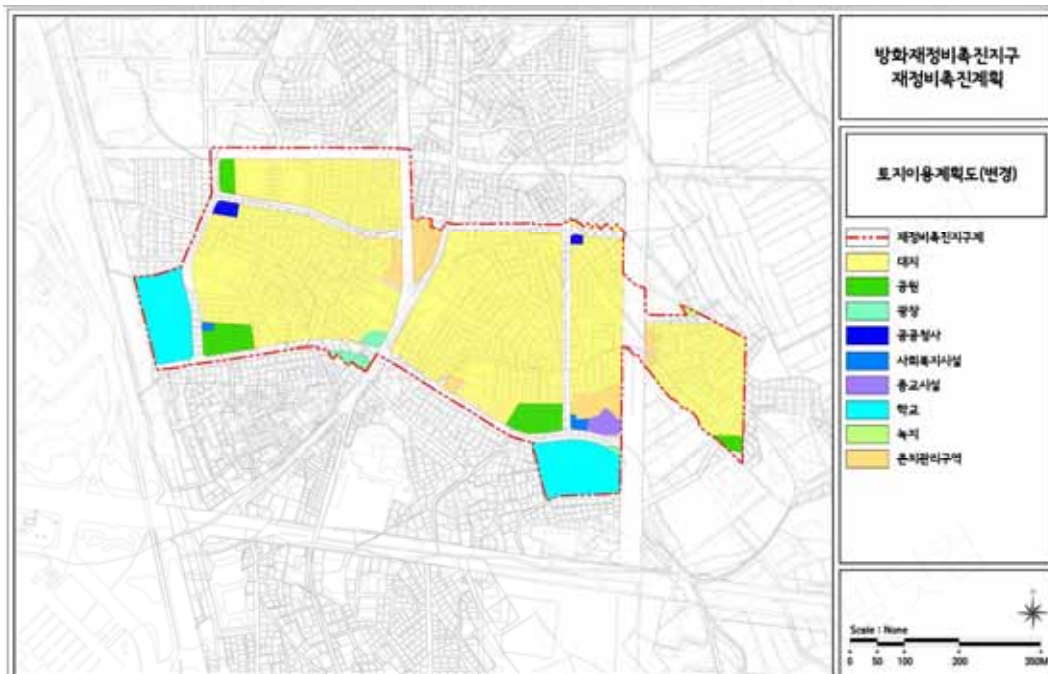
■ 용도지역 결정도(변경 없음)



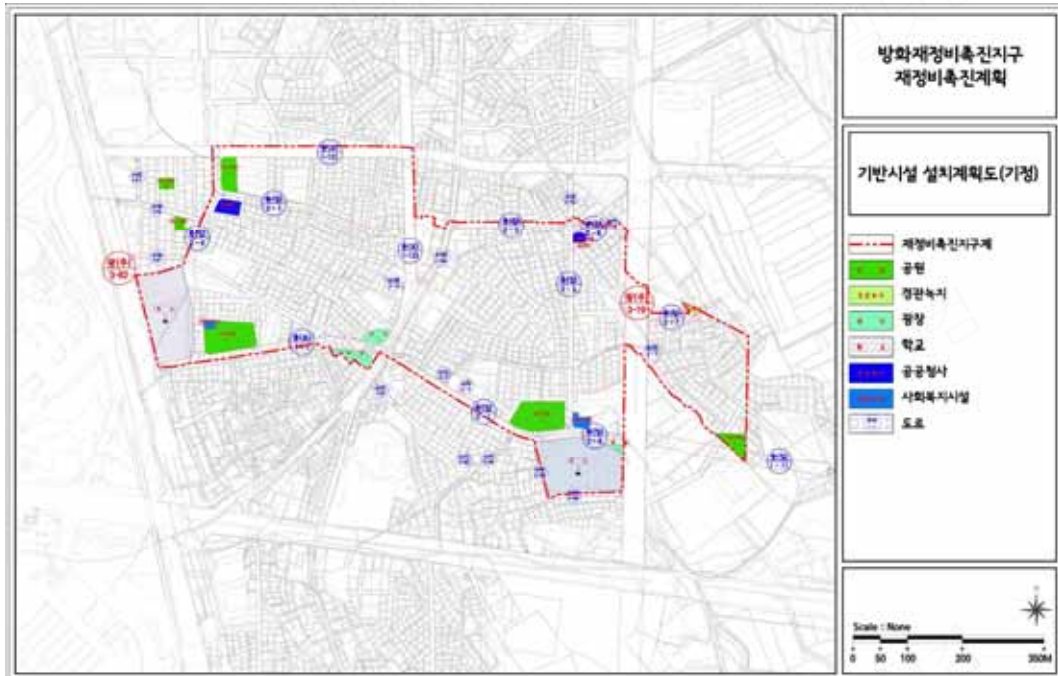
■ 토지이용계획도 (기정)



■ 토지이용계획도 (변경)



■ 기반시설설치계획도(기정)



■ 기반시설설치계획도(변경)

