

◆ 서울특별시고시 제2022-514호

**방화재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경결정(긴등마을 경미한 변경)
및 지형도면 고시**

1. 2006 - 443 (2006.12.21.)
 , 2007 - 218 (2007.7.5.), 2007 - 385
 (2007.10.25.), 2010 - 105 (2010.3.25.),
 2012 - 192 (2012.7.26.), 2012 - 252 (2012.9.20.),
 2014 - 132 (2014.4.3.), 2016 - 194 (2016.7.7.),
 2017 - 305 (2017.8.17.), 2017 - 355 (2017.10.10.),
 2020 - 145 (2020.4.16.), 2021 - 61 (2021.2.4.),
 2021 - 392 (2021.7.22.), 2022 - 78 (2022.2.24.),
 2022 - 364 (2022.8.25.)

「 5 1 12 1
 , 5 5 12 3 , 5
 15 .

2. 「 , 「 」
 8 (「 」 32) .

2022 12 22

1. . . . :

명 칭	유 형	위 치	면적(㎡)	지정 목적
방화 재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	강서구 방화동로 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

2. :

○ : 2004
 ○ : 2025

3. :

4. :
 1) :
 「
 2) :
 「
 3) , , :
 「
 , 2022 - 364 (2022.8.25.)
 “ (3)
 ” (,)
 (2018 - 136) ()
 4) :
 「
 , 2022 - 364 (2022.8.25.)
 “ (3)
 ” (,)
 (2018 - 136) ()
 5) :
 「
 6) :
 「
 7) :

구분	위치	면적(㎡)			구성비(%)	사업방식	비고
		기정	증감	변경			
계		361,121.2	-	361,121.2	100	-	-
재정비 촉진 구역	소 계	254,111.2	감)37.0	254,074.2	70.4	-	-
	긴등마을	31,668.0	감)37.0	31,631.0	8.8	주택 재건축	변경
	방화6구역	31,554.2	-	31,554.2	8.7	주택 재건축	기정
	방화3구역	92,152.0	-	92,152.0	25.6	주택 재건축	기정

구분	위치		면적(㎡)			구성비(%)	사업방식	비고
			기정	증감	변경			
	방화5구역		98,737.0	-	98,737.0	27.3	주택 재건축	기정
존치 지역	소계		107,010.0	증)37.0	107,047.0	29.6	-	-
	존치 정비구역	방화2구역	35,076.0	-	35,076.0	9.7	-	-
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	71,934.0	증)37.0	71,971	19.9	-	변경

※ 변경사유: 사업시행인가조건 이행을 위하여 인접필지와의 대지교환 및 이전으로 인한 변경

8)

:

9)

,

:

구역구분	구분	구역명	주용도	건폐율	용적률		최고층 수	비고
					기준(%)	상한(%)		
재정비 촉진구역	기정	긴등마을	공동주택	30	180	239.69	15	해발57.86m 미만
	변경		공동주택	30	180	239.25	15	해발57.86m 미만
	기정	방화6구역	공동주택	50	210	236	16	해발57.86m 미만
	기정	방화3구역	공동주택	30	180	223	16	해발57.86m 미만
	기정	방화5구역	공동주택	60	180	220.11	15	해발57.86m 미만
존치 정비구역	기정	방화2구역	공동주택	60	180	230.00	15	해발57.86m 미만

10)

:

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	순부담 ① - ② - ③ - ④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	긴등마을 재정비 촉진구역	31,668.00	3,809.00	183.00	634.00	-	2,992.00	9.4
변경		31,631.00	3,809.00	183.00	634.00	-	2,992.00	9.4
기정	방화6재정비촉진 구역	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
기정	방화5재정비 촉진구역	98,787.30	18,238.70	5,347.00	6,205.00	-	6,472.70	6.5

11)

:

「

」

12)

:

「

」

13)

:

「

」

14)

:

「

」

15)

(

,

,

,

):

「

」

16)

:

가.

(

):

(1) , :

구분	촉진사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	건등마을 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 마곡동 725-1 번지 일대	31,668.0	감)37.0	31,631.0	-

(2) :

구분	명칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		31,668.0	감)37.0	31,631.0	100.0	-
정비 기반 시설	소계	3,809.0	-	3,809.0	12.0	-
	도로	2,295.0	-	2,295.0	7.2	-
	공원	1,187.0	-	1,187.0	3.8	-
	녹지	327.0	-	327.0	1.0	-
획지	소계	27,859.0	감)37.0	27,822.0	88.0	-
	획지1	27,783.0	증)39.0	27,822.0	88.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	32.0	감)32.0	-	0.0	폐지(인접필지 부설주차장)
	획지3	44.0	감)44.0	-	0.0	폐지(인접필지 부설주차장)

※ 변경사유: 사업시행인가조건 이행을 위하여 인접필지와외의 대지교환 및 이전으로 인한 변경

(3) (, ,) :

(4)

가.

결정 구분	구역구분		가구 및 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이 주	
기정	간등마을재 정비 촉진구역	31,668.0	획지1	27,783.0	강서구 마곡동 725-1일대	167	-	-	167		공동주택부 대복리시설
변경	간등마을재 정비 촉진구역	31,631.0	획지1	27,822.0	강서구 마곡동 725-1일대	167	-	-	167	-	공동주택부 대복리시설

※ 변경내역 : 촉진구역 면적 감소, 획지1 면적 증가.

※ 기존 건축물 정비개량계획은 변경 없음.

결정 구분	구역구분		가구/획지 구분		위치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) 예정법적상한	높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	간등마을 재정비 촉진구역	31,668.0	획지1	27,783.0	강서구 마곡동 725 - 1	66,592.86	공동주택/부 대 복리시설	30 이하	239.69 이하	해발 57.86m 미만	15층
주택의 규모 및 건설비용			o 총 세대수 : 603 세대								
			구분(전용면적)		세대수(세대)		구성비(%)		비고		
			합계		603		100				
			임대	60㎡이하	59		9.8				
			분양	소계	544		90.2				
				60㎡이하	99		16.4				
				60㎡~85㎡	393		65.2				
				85㎡ 초과	52		8.6				
●개발가능용적률 : 기준용적률+(기준용적률 X 1.3 α) = 180+(180 X 1.3 X 0.10769) = 205.20% ※ α = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 2,992.0㎡ / 27,783.0㎡ = 0.10769 ●예정 법적상한 용적률 : 239.69% ●소형임대주택건설 용적률 = (239.69%-205.20%) X 50%=17.245% ●소형임대주택건설 연면적 = 27,783㎡ X 17.245% = 4,791.17㎡ 이상 확보 필요											

결정 구분	구역구분		가구/획지 구분		위치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) 예정법적상한	높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
			전용면적	공용면적	공급면적		세대수	연면적			
			59.94㎡	21.59㎡	81.53㎡		59	4,810.27㎡			
건축물의 건축선에 관한 계획			o 40m 도로변 : 건축한계선 10m 지정 o 15m 도로변 : 건축한계선 5m 지정								

< >

결정 구분	구역구분		가구/획지 구분		위치	연면적(㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%) 예정법적상한	높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	긴등마을 재정비 촉진구역	31,631.0	획지1	27,822.0	강서구 마곡동 725-1	66,565.18	공동주택/부 대 복리시설	30 이하	239.25 이하	해발 57.86m 미만	15층
주택의 규모 및 건설비율	규모별	o 총 세대수 : 603 세대									
		구분(전용면적)		세대수(세대)				구성비(%)		비고	
		합계		603				100			
		임대	60㎡이하	59				9.8			
		분양	소계	544				90.2			
			60㎡이하	99				16.4			
			60㎡~85㎡	393				65.2			
			85㎡ 초과	52				8.6			
		●개발가능용적률: 기준용적률+(기준용적률 × 1.3α) = 180 + (180 × 1.3 × 0.10754) = 205.164% ※ α = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 2,992.0㎡ / 27,822.0㎡ = 0.10754 ●예정 법적상한 용적률 : 239.25% ●소형임대주택건설 용적률=(239.25%-205.164%) × 50% = 17.043% ●소형임대주택건설 연면적 = 27,822㎡ × 17.043% = 4,741.70㎡이상 확보 필요									
		전용면적		공용면적		공급면적		세대수		연면적	
59.94㎡		21.59㎡		81.53㎡		59		4,810.27㎡			
건축물의 건축선에 관한 계획		o 40m 도로변 : 건축한계선 10m 지정 o 15m 도로변 : 건축한계선 5m 지정									

< >

(5) :

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

(6) 가 :

구분	가구번호	획지			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
계	-	31,668.0	감)37.0	31,631.0	100.0	
가구 및 획지	획지1	27,783.0	증)39.0	27,822.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	32.0	감)32.0	0	-	마곡동 718 부설 주차장
	획지3	44.0	감)44.0	0	-	마곡동 719 부설 주차장

※ 획지2를 인접필지(마곡동 718)로 이전, [토지이용계획 획지2(32㎡) → 지적측량결과 획지2(29㎡) : 마곡동 718로 이전]

※ 획지3를 인접필지(마곡동 719)와 교환

[토지이용계획 : 획지3(44㎡) → 지적측량결과 : 획지3(47㎡) : 마곡동 719로 이전, 마곡동 719(39㎡)→조합에 이전]

5. 「

」

6. 「

」 :

7. (02 - 2133 - 7222)

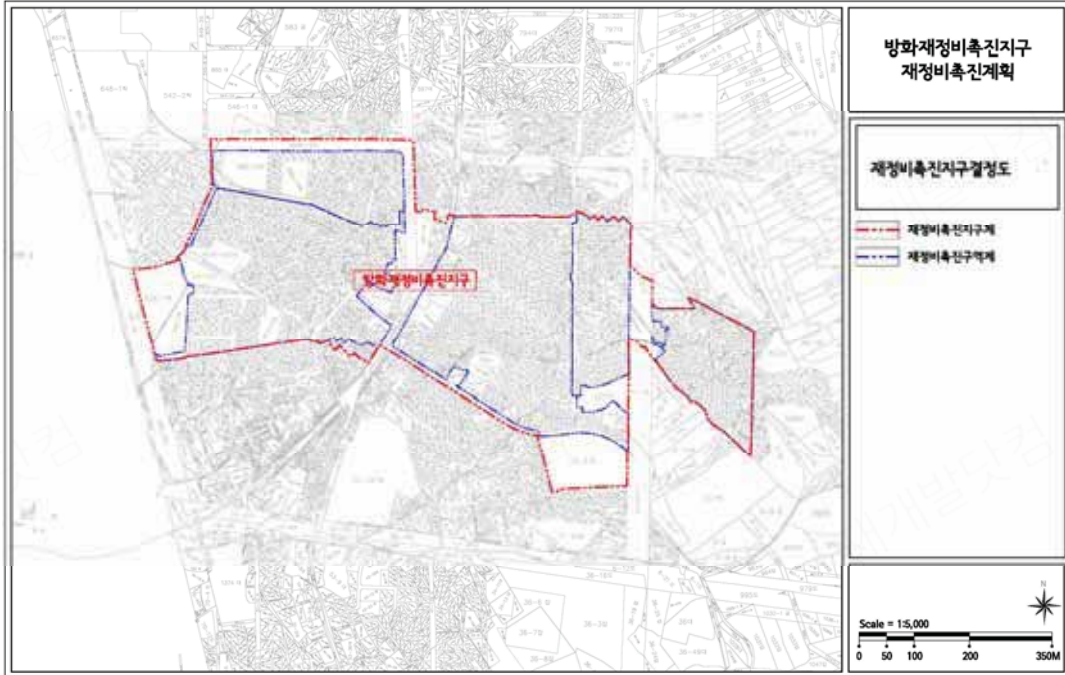
(02 - 2600 - 6619)

(http://urban.seoul.go.kr)

(http://luris.go.kr)

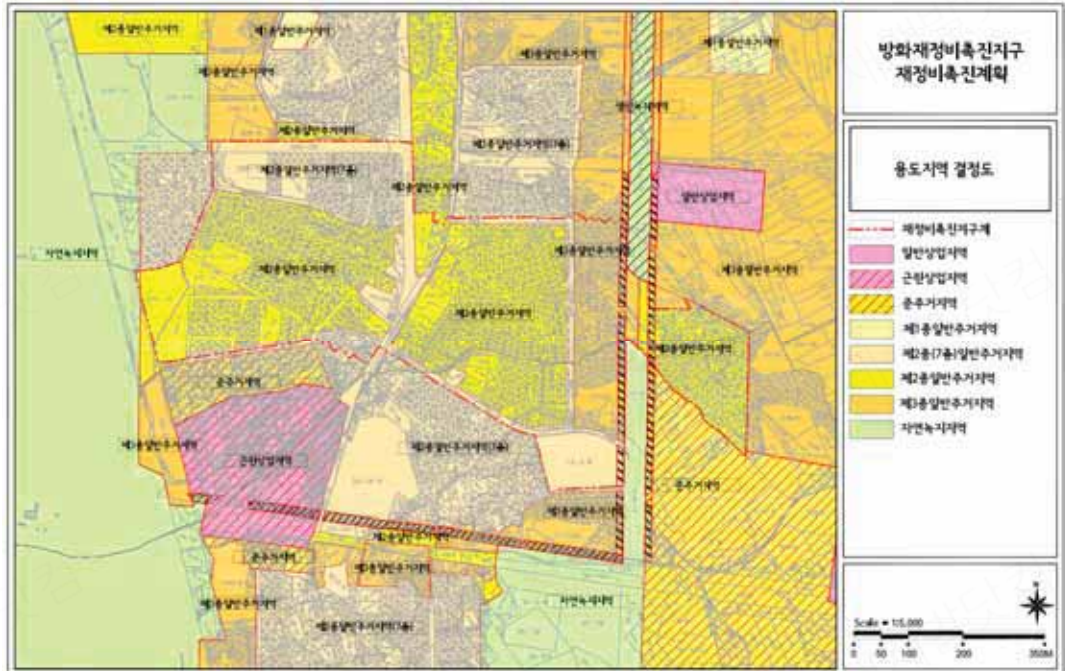
■

()

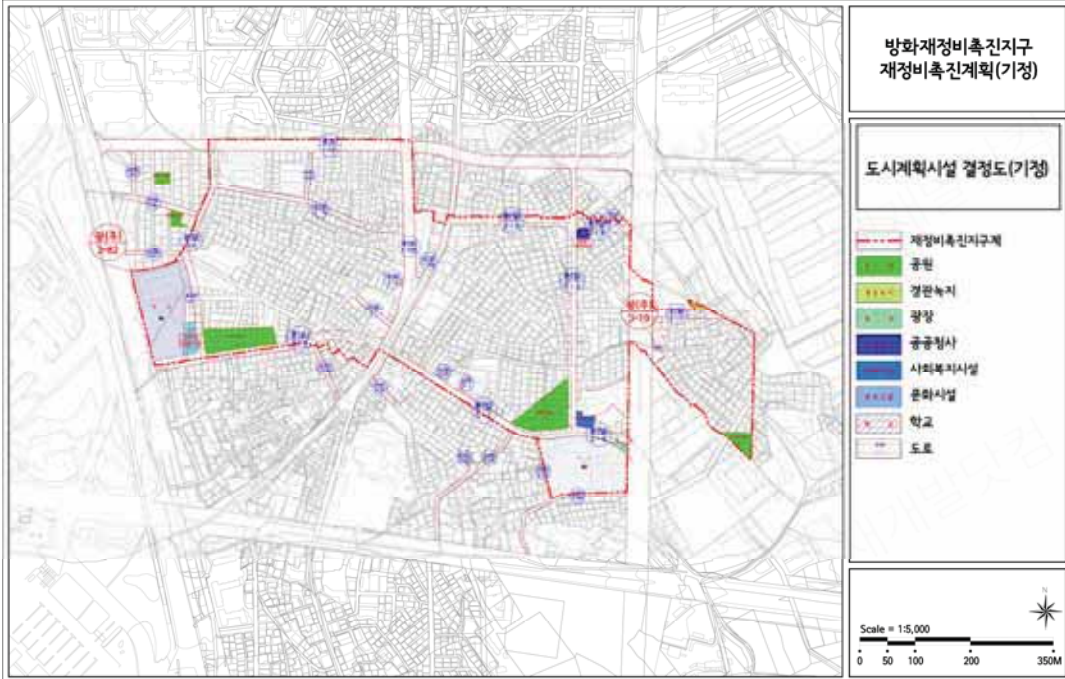


■

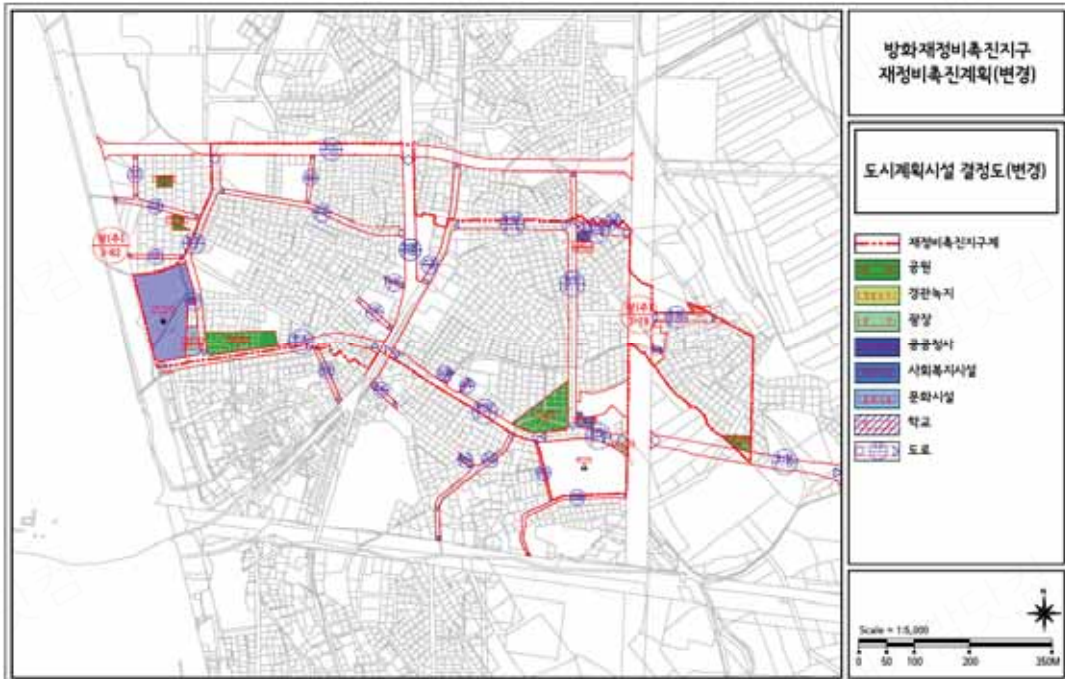
()



()



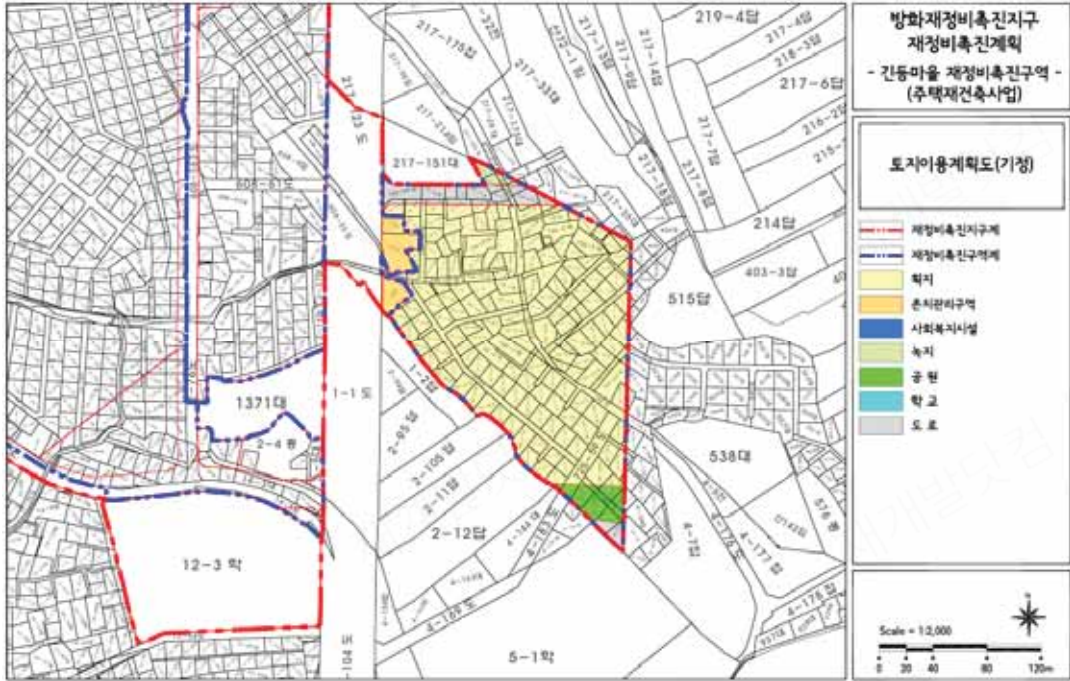
()



※ 금회 도시계획시설 변경사항 없으나, 서울특별시고시 제2022-364호(2022.8.25.)로 고시된 “방화재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획(방화3구역) 변경결정 및 지형도면 고시”의 내용 중 도시계획시설 결정도(기정,변경) 단순착오에 따라 상기 결정도(변경)로 정정하여 반영

■

()



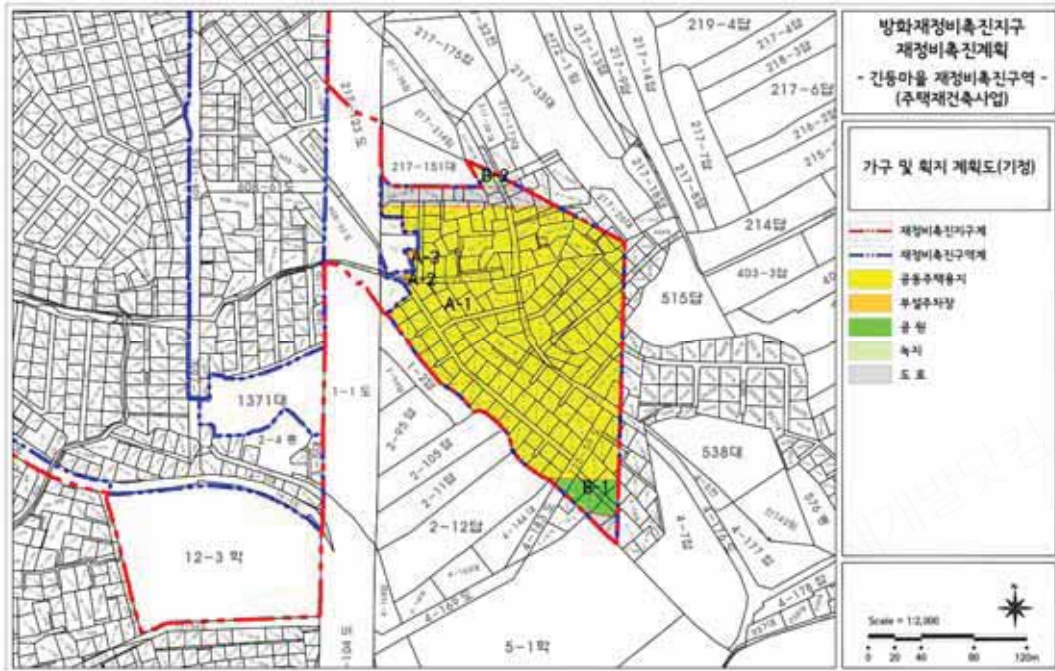
()



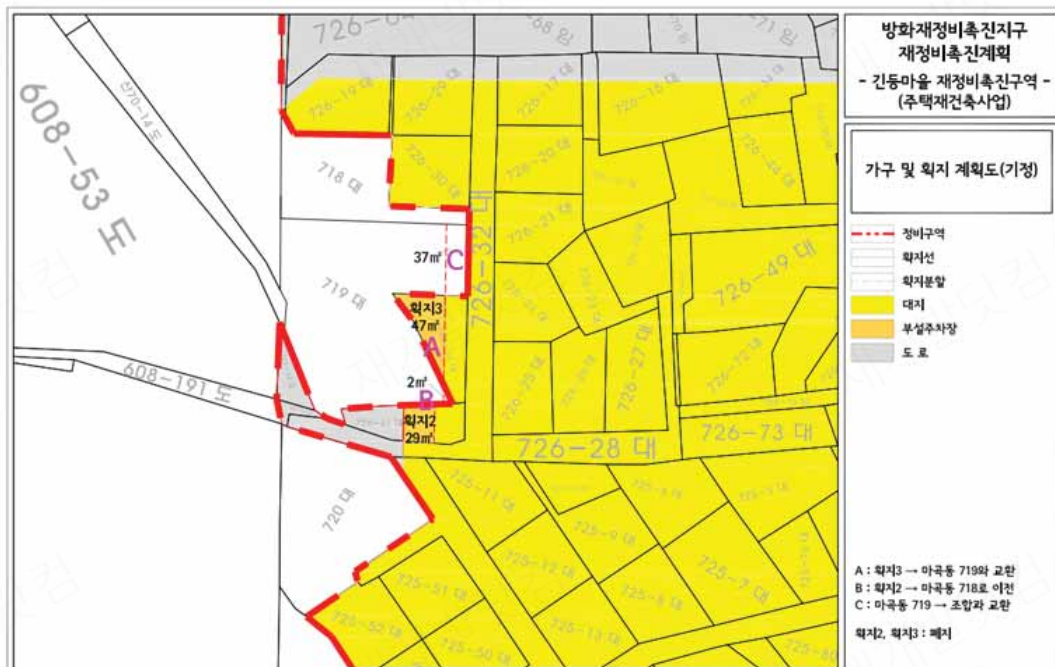
()



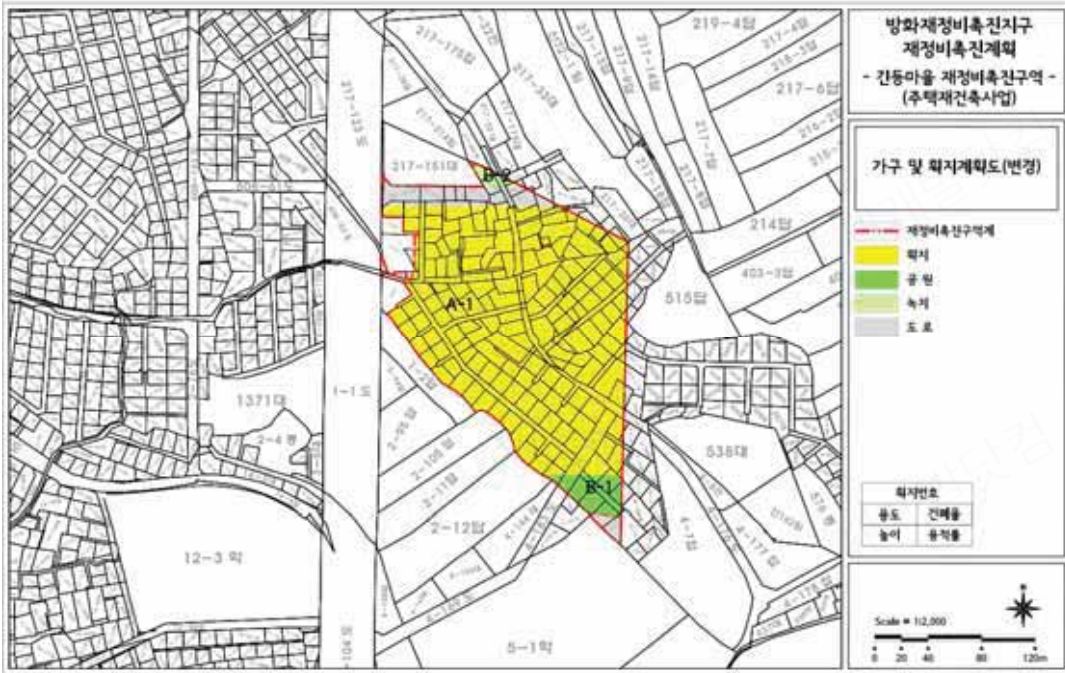
가 ()



가 ()



가 ()



가 ()

