

◆ 서울특별시고시 제2023-578호

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

1. 서울특별시 고시 제2006-443호(2006.12.21.)로 방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 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.), 제2023-431호(2023.10.05.)로 변경 결정된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일

서울특별시

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

명칭	유형	위치	면적(㎡)			변경 사유
			기정	증감	변경	
방화 재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	-	361,121.2	-

2. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도 : 변경 없음

○ 기준연도 : 2004년

○ 목표연도 : 2025년

3. 재정비촉진지구의 기본 방향 및 목표 : 변경 없음

4. 재정비촉진계획 변경결정 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		361,121.2	-	361,121.2	100.0	-
택 지	소 계	254,150.2	감)9.5	254,140.7	70.4	-
	주택건설용지	254,150.2	감)9.5	254,140.7	70.4	
기반 시설	소 계	102,863.0	증)9.5	102,872.5	28.5	-
	도 로	59,597.0	감)24.2	59,572.8	16.5	
	공원 및 녹지	13,066.0	증)33.7	13,099.7	3.6	
	광 장	326.0	-	326.0	0.1	
	학 교	27,478	-	27,478	7.6	
	공 공 청 사	396.0	-	396.0	0.1	
	사회복지시설	656.0	-	656.0	0.2	
	문화시설	1,344.0	-	1,344.0	0.4	사회복지시설 중복
기 타	종 교 시 설	4,108.0	-	4,108.0	1.1	-

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따른 변경

2) 인구주택 수용계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

3) 교육 시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

4) 공원·녹지 시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭		개 소			면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	기정	증감	변경	
공원 및 녹지 시설	합계		5	-	5	13,066	증)33.7	13,099.7	
	공원	소계	4	-	4	12,739	증)34.9	12,773.9	
		어린이 공원	4	-	4	12,739	증)34.9	12,773.9	방화2,3,5,긴등마을구역 (구역별 1개소)
	녹지	계	1	-	1	327	감)1.2	325.8	
		경관녹지	1	-	1	327	감)1.2	325.8	긴등마을구역 1개소

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따른 변경

5) 교통 계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

6) 경관 계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

7) 촉진구역 지정에 관한 사항 : 변경

구분	위치		면적(㎡)			구성비(%)	사업방식	비고
			기정	증감	변경			
계			361,121.2	-	361,121.2	100.0	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		254,061.2	증)3.2	254,064.4	70.4	-	변경
	긴등마을		31,631.0	증)3.2	31,634.2	8.8	주택 재건축	변경
	방화6구역		31,554.2	-	31,554.2	8.7	주택 재건축	기정
	방화3구역		92,139.0	-	92,139.0	25.6	주택 재건축	기정
	방화5구역		98,737.0	-	98,737.0	27.3	주택 재건축	기정
존치 지역	소계		107,060.0	감)3.2	107,056.8	29.6	-	변경
	존치 정비구역	방화2구역	35,076.0	-	35,076.0	9.7	-	기정
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	71,984.0	감)3.2	71,980.8	19.9	-	변경

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따른 면적 변경

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경 없음

용도지역		면적(㎡)			구성비
		기정	증감	변경	
계		361,121.2	-	361,121.2	100.0
주거지역	소 계	360,904.2	-	360,904.2	99.9
	제2종(7층)일반주거지역	93,953.4	-	93,953.4	26.0
	제2종일반주거지역	226,820.6	-	226,820.6	62.8
	제3종일반주거지역	40,130.2	-	40,130.2	11.1
자연녹지지역		217.0	-	217.0	0.1

9) 촉진사업별 용적율, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구역구분	구분	구역명	주용도	건폐율	용적율		최고층수	비고
					기준(%)	상한(%)		
재정비 촉진구역	기정	간등마을	공동주택	30	180	239.25	15	해발57.86m 미만
	변경				180	239.69		
	기정	방화6구역	공동주택	50	210	236	16	해발57.86m 미만
	기정	방화3구역	공동주택	30	180	218	16	해발57.86m 미만
	기정	방화5구역	공동주택	60	180	220.11	15	해발57.86m 미만
준치 정비구역	기정	방화2구역	공동주택	60	180	230.00	15	해발57.86m 미만

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입시 설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	긴등마을 재정비 촉진구역	31,631.00	3,809.00	183.00	634.00	-	2,992.00	9.5
변경		31,634.20	3,821.70	183.00	634.00	-	3,004.70	9.5
기정	방화6재정비촉진구 역	31,554.20	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3재정비촉진구 역	92,139.00	16,423.00	3,873.40	5,017.60	-	7,532.00	8.2
기정	방화5재정비촉진구 역	98,737.00	18,238.70	5,347.00	6,205.00	-	6,472.70	6.5

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 반영에 따른 면적 변경

11) 임대주택건설 등 세입자 등의 주거 대책 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

13) 광고물 관리계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

14) 폐기물 관리계획 : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

15) 기타계획(정보화계획, 에너지 계획, 방재계획, 특성화 계획 등) : 변경 없음

「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획

가. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

나. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

다. 방화3재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경 없음

라. 긴등마을재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

■ 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

(1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적 : 변경

구분	촉진사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	긴등마을 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 마곡동 725-1 번지 (공항동 4-8) 일대	31,631.0	증)3.2	31,634.2	측량성과 결과 반영

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		31,631	증)3.2	31,634.2	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계	3,809.0	증)12.7	3,821.7	12.1	-
	도 로	2,295.0	감)21.0	2,274.0	7.2	-
	공 원	1,187.0	증)34.9	1,221.9	3.9	-
	녹 지	327.0	감)1.2	325.8	1.0	-
획지	소 계	27,822.0	감)9.5	27,812.5	88.0	-
	획지1	27,822.0	감)9.5	27,812.5	88.0	-

※ 긴등마을재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따라 변경된 구역 면적 적용

※ 긴등마을재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따라 마곡동 718 주차장(주차2대 확보)과 긴등마을 구역과의 구역경계 선형 일부 조정(면적 변경 없음)

(3) 도시계획시설 설치계획 : 변경

가) 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	면적 (㎡)			최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						기정	증감	변경		
변경	중로	2	7	15	국지	120	마곡동726-67	마곡동726-47	일반	1,845	증)10.5	1,855.5	서고 제2007-218호 (2007.7.5.)	-
변경	소로	3	1	4~7	국지	19	마곡동720	마곡동726-31	일반	135	증)3.3	138.3	서고 제2007-218호 (2007.7.5.)	-
변경	중로	1	11	20	집산	353 (28)	마곡동730-7	마곡동730-35	일반	315	감)34.8	280.2	서고 제2008-498호 (2008.12.3)	-

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따른 변경

나) 공원 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	9	공원	어린이공원	마곡동 725-27일원	1,187.0	증)34.9	1,221.9	서고 제2005-312호 (2005.10.13.)	-

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따른 공원 선형 조정

다) 녹지 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	1	녹지	경관녹지	방화동 217-153 일원	327.0	감)1.2	325.8	서고 제2007-218호 (2007.7.5)	-

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따른 변경

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비개량 계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 및 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	긴등마을재정비 촉진구역	31,631.0	획지1	27,822.0	강서구 마곡동 725-1일대	167	-	-	167		공동주택 부대복리 시설
변경	긴등마을재정비 촉진구역	31,634.2	획지1	27,812.5	강서구 마곡동 725-1일대	167	-	-	167	-	공동주택 부대복리 시설

※ 변경 사유 : 긴등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따른 변경

< 이 하 여 백 >

나) 건축시설 계획 : 변경

■ 기 정

결정 구분	구역구분		가구/획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적율(%) 예정법적 상한	높이	층수			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)										
기정	건등마을 재정비 촉진구역	31,631.0	획지1	27,822.0	강서구 마곡동 725-1	66,565.18	공동주택/ 부대 복리시설	30 이하	239.25 이하	해발 57.86m 미만	15층			
주택의 규모 및 건설비용			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					
					●개발가능용적율 : 기준용적율+(기준용적율 × 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 용적율 : 239.25% ●소형임대주택건설 용적율 : (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											

< 이 하 여 백 >

■ 변경

결정 구분	구역구분		가구/획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적율(%) 예정법적 상한	높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	긴등마을 재정비 촉진구역	31,634.2	획지1	27,812.5	강서구 마곡동 725-1	66,565.18	공동주택/ 부대 복리시설	30 이하	239.69 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				
			●개발가능용적율 : 기준용적율+(기준용적율 × 1.3α) = 180 + (180 × 1.3 × 0.10803) = 205.297% ※ α = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 3,004.7㎡ / 27,812.5㎡ = 0.10803 ●예정 법적상한 용적율 : 239.69% ●소형임대주택건설 용적율 : (239.69%-205.297%) × 50% = 17.197% ●소형임대주택건설 연면적 : 27,812.5㎡ × 17.197% = 4,782.92㎡ 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								

< 이 하 여 백 >

(5) 정비사업 시행계획 : 변경 없음

시행 방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가 예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
주택재건축사업	구역지정일로부터 4년 이내	킨등마을 주택재건축 정비사업조합	기존세대수 : 603세대 계획세대수 : 603세대 증가세대수 : -	-

(6) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

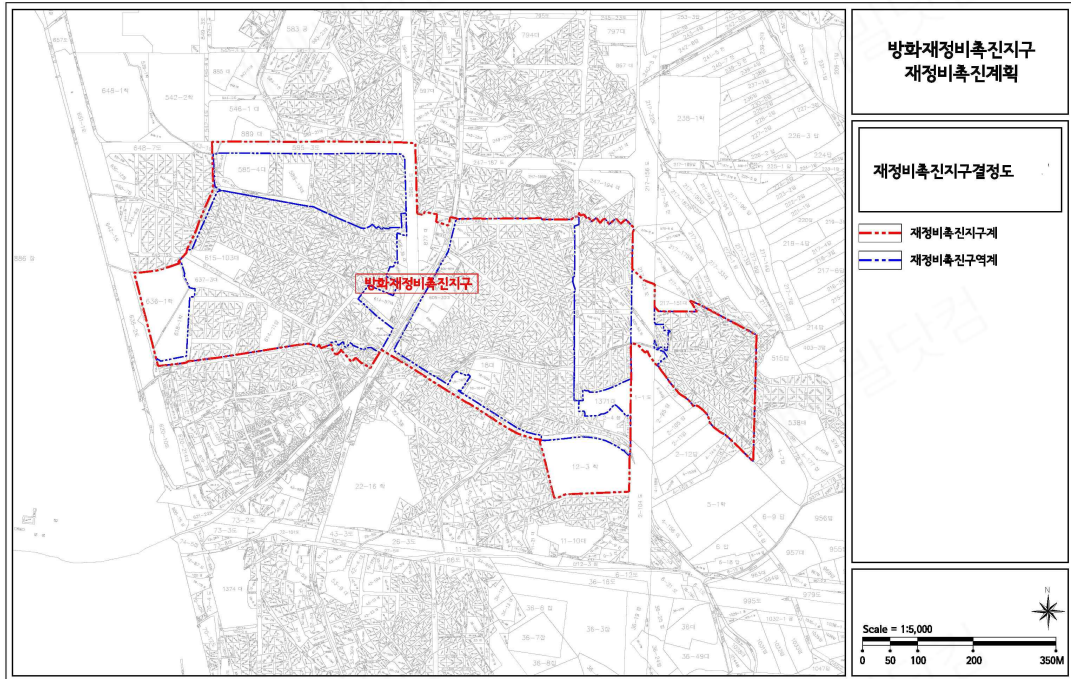
구 분	가구 번호	획지(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	증감	변경		
구역계		31,631	증3.2	31,634.2	100.0	
가구 및 획지	소 계	27,822.0	감9.5	27,812.5	88.0	
	획지1	27,822.0	감9.5	27,812.5	88.0	

※ 킨등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따라 변경된 획지 면적 적용

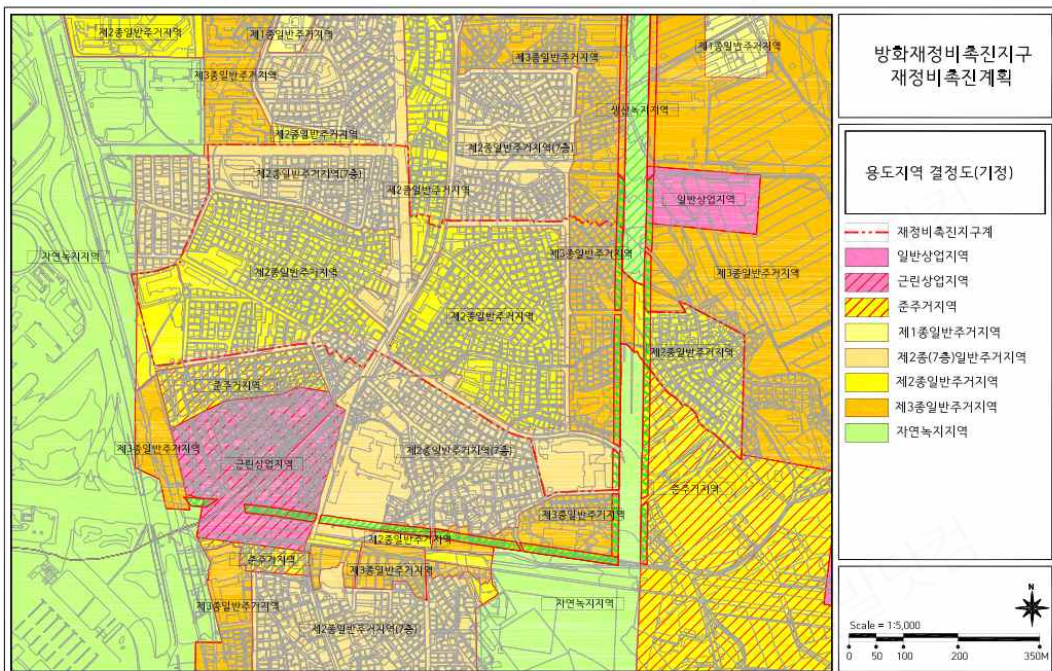
※ 킨등마을 재정비촉진구역 측량성과 결과 반영에 따라 마곡동718 주차장(주차2대확보)과 킨등마을구역과의 구역경계 선형 일부 조정(면적 변경 없음)

- 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시
- 관계 도면 및 기타 자세한 사항은 「방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」 참조 : 비치한 도서와 같음
- 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(T.02-2133-7222) 및 강서구 도시재생과(T.02-2600-6547)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.
- 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

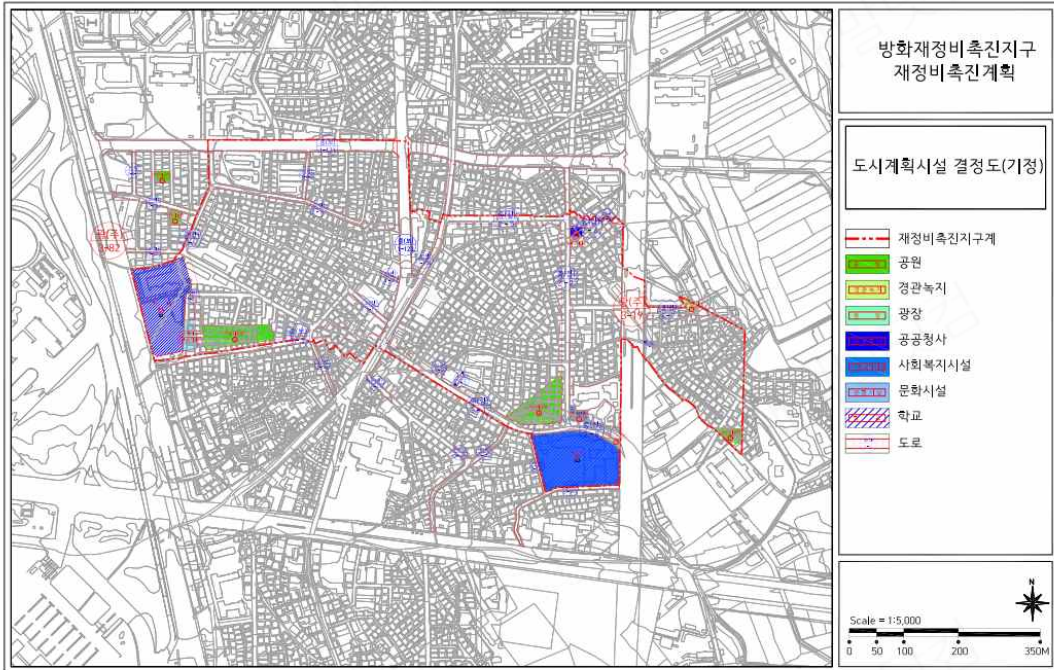
■ 방화재정비촉진지구 결정도(변경 없음)



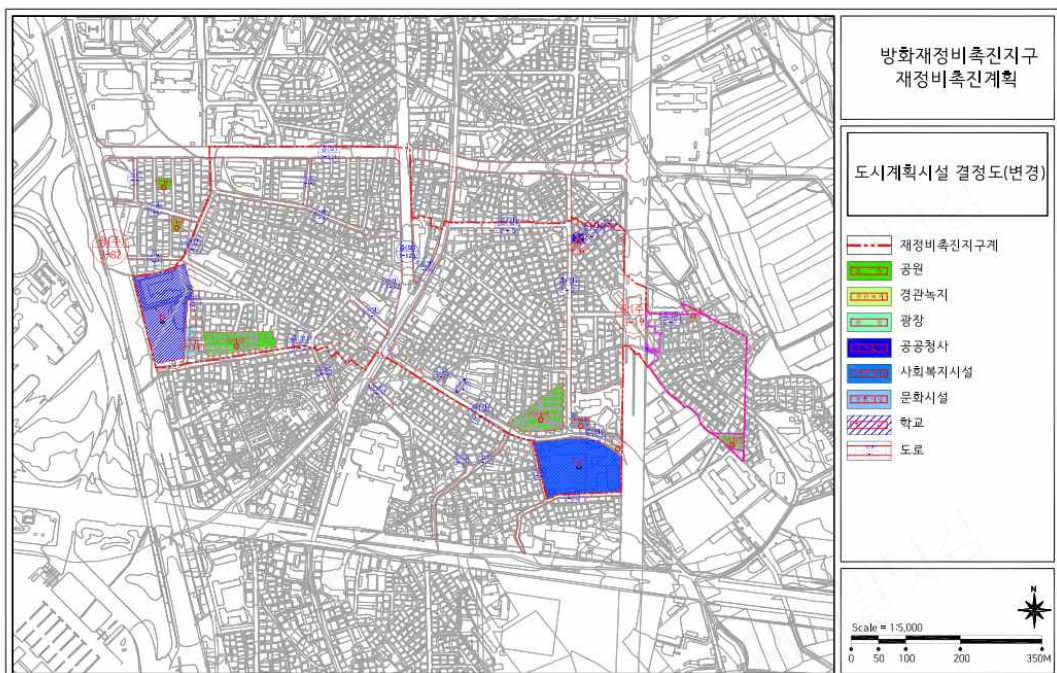
■ 용도지역 결정도(변경 없음)



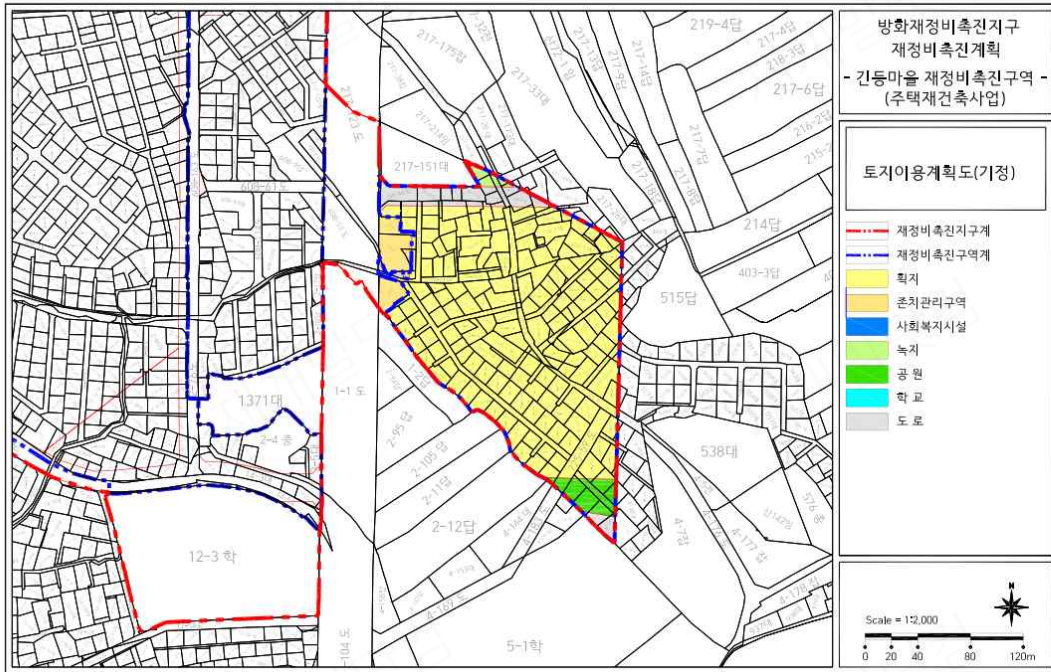
■ 도시계획시설 결정도(기정)



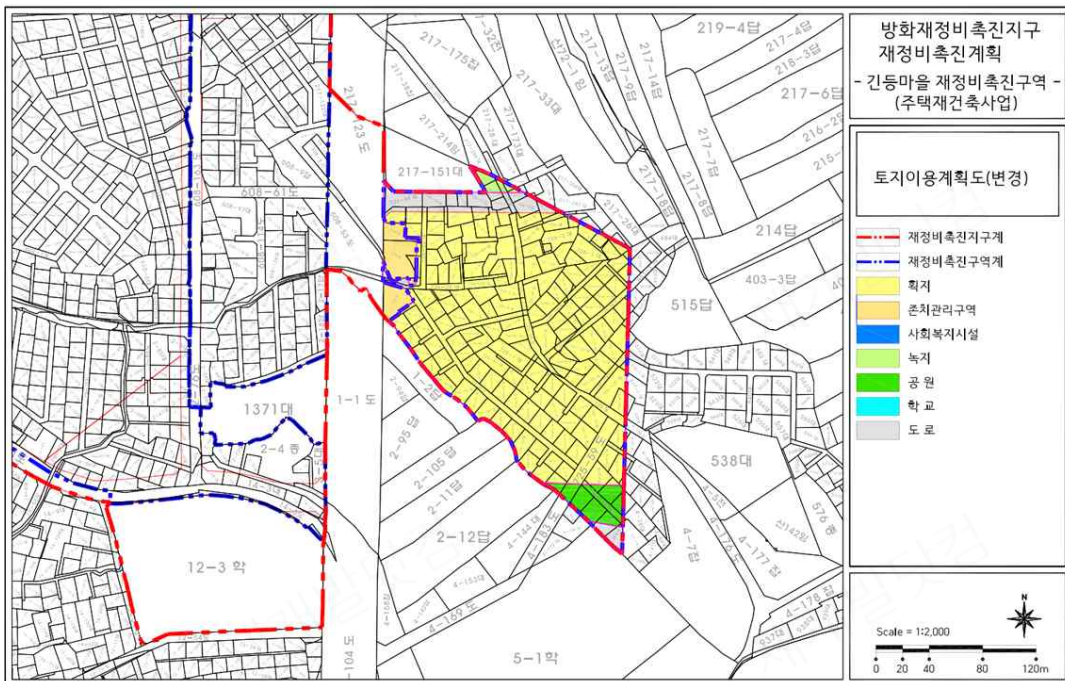
■ 도시계획시설 결정도(변경)



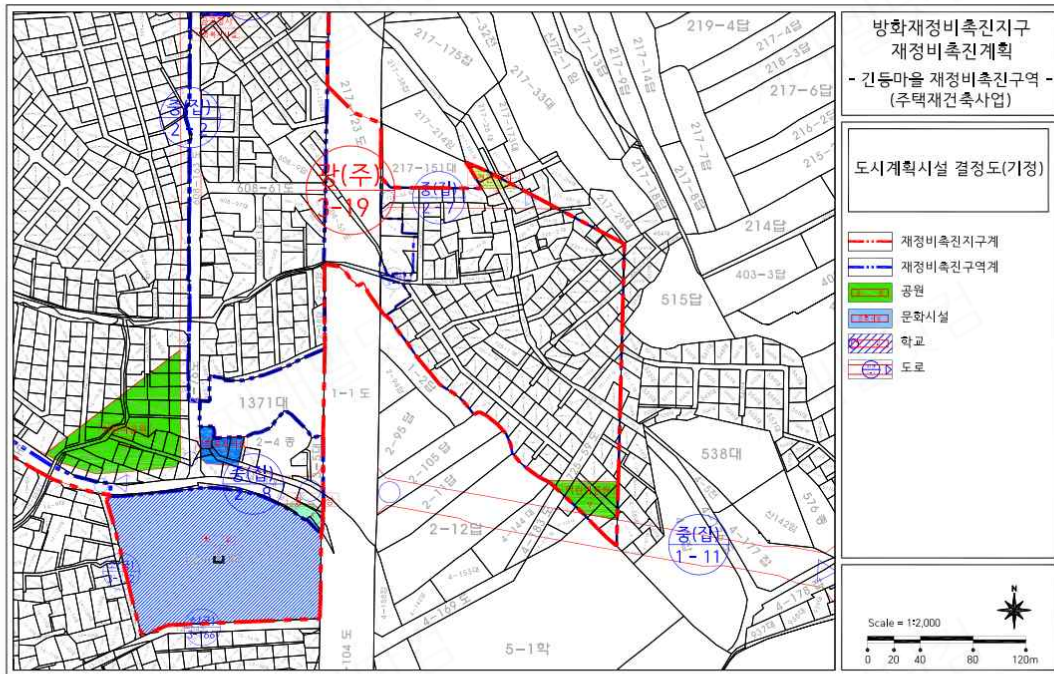
■ 재정비촉진구역 토지이용계획도(기정)



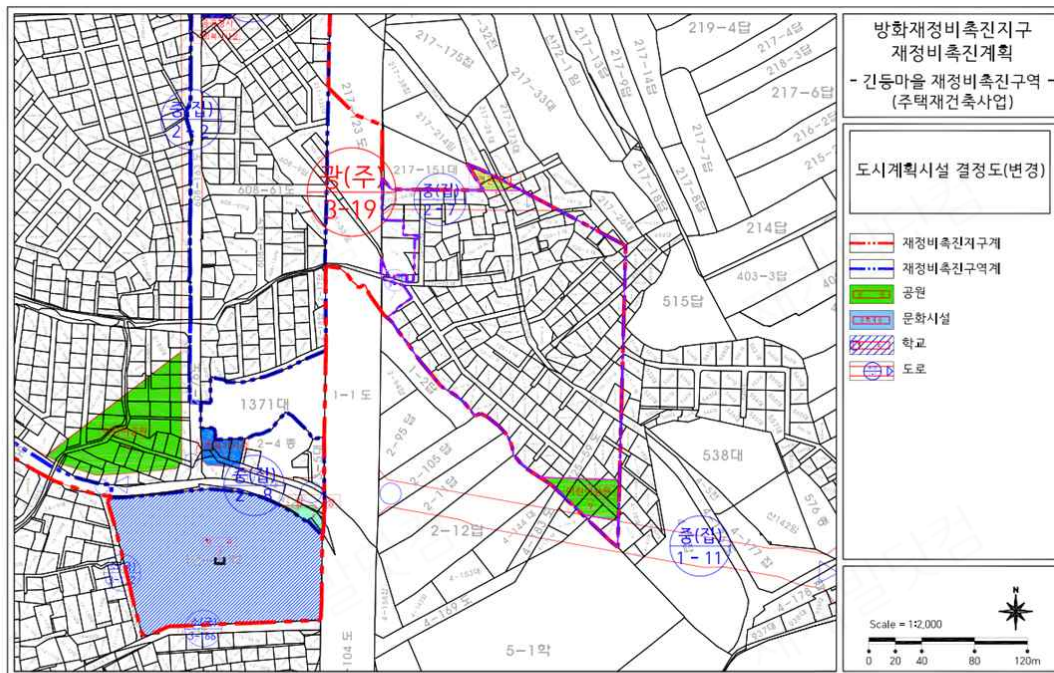
■ 재정비촉진구역 토지이용계획도(변경)



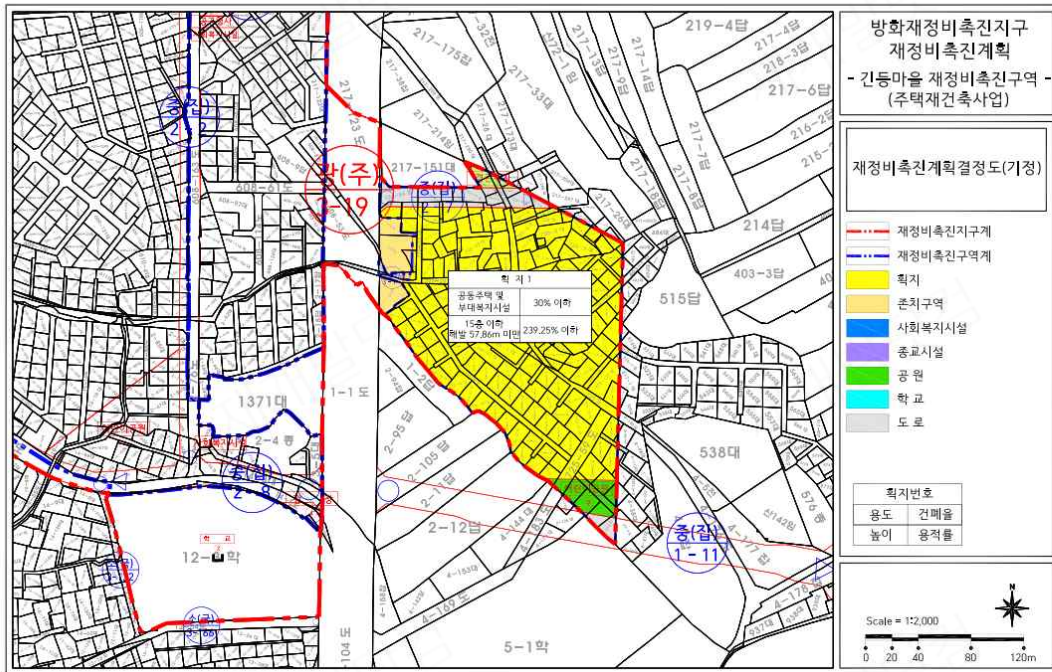
■ 도시계획시설 결정도(기정)



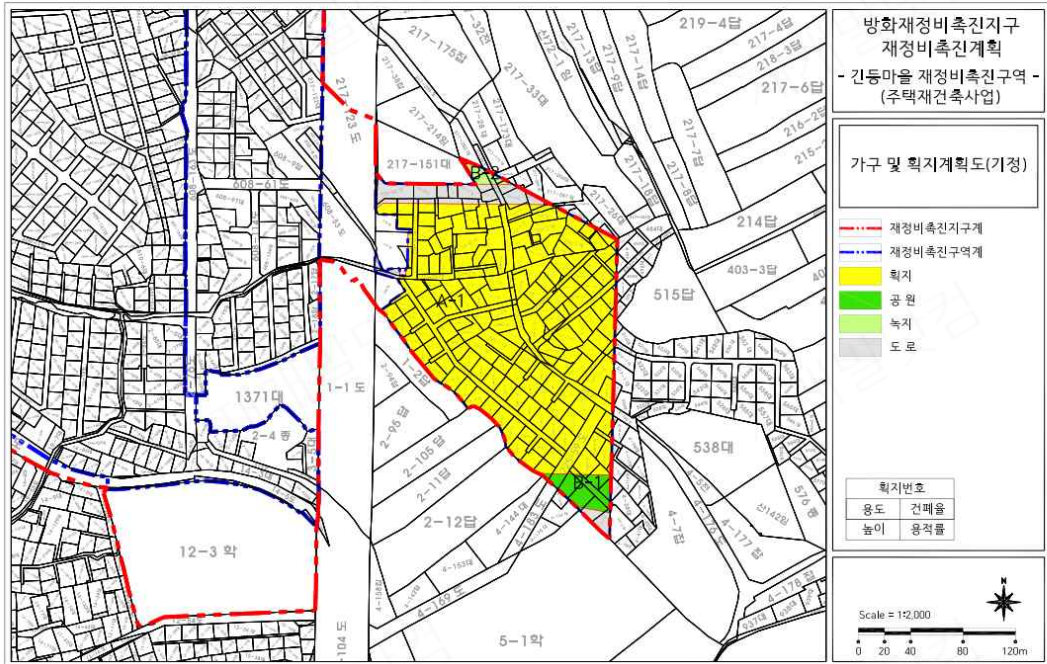
■ 도시계획시설 결정도(변경)



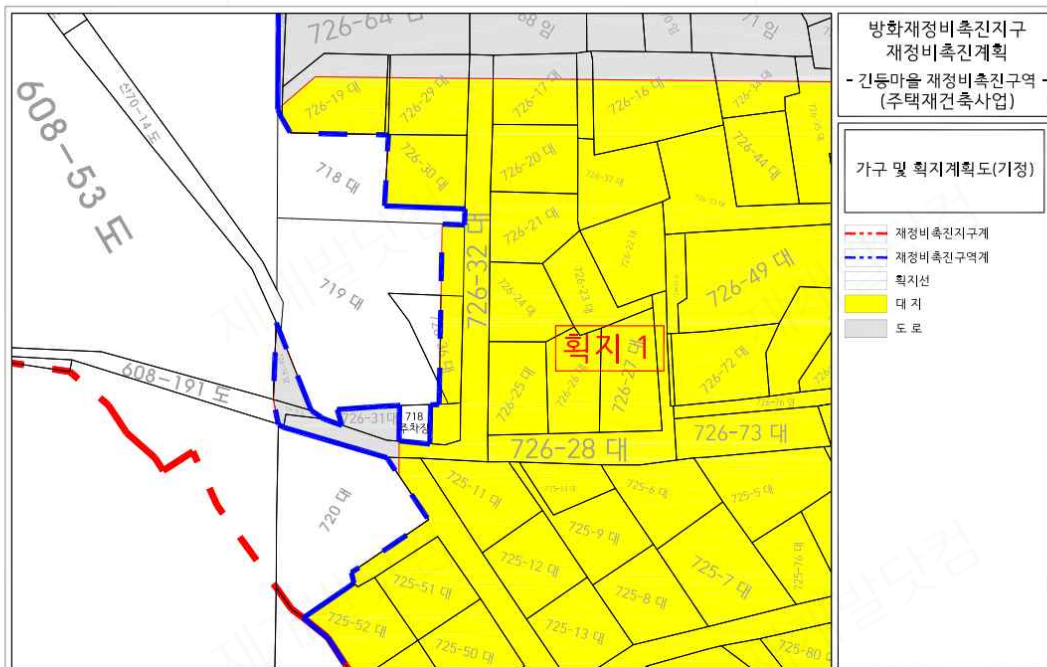
■ 재정비촉진계획 결정도(기정)



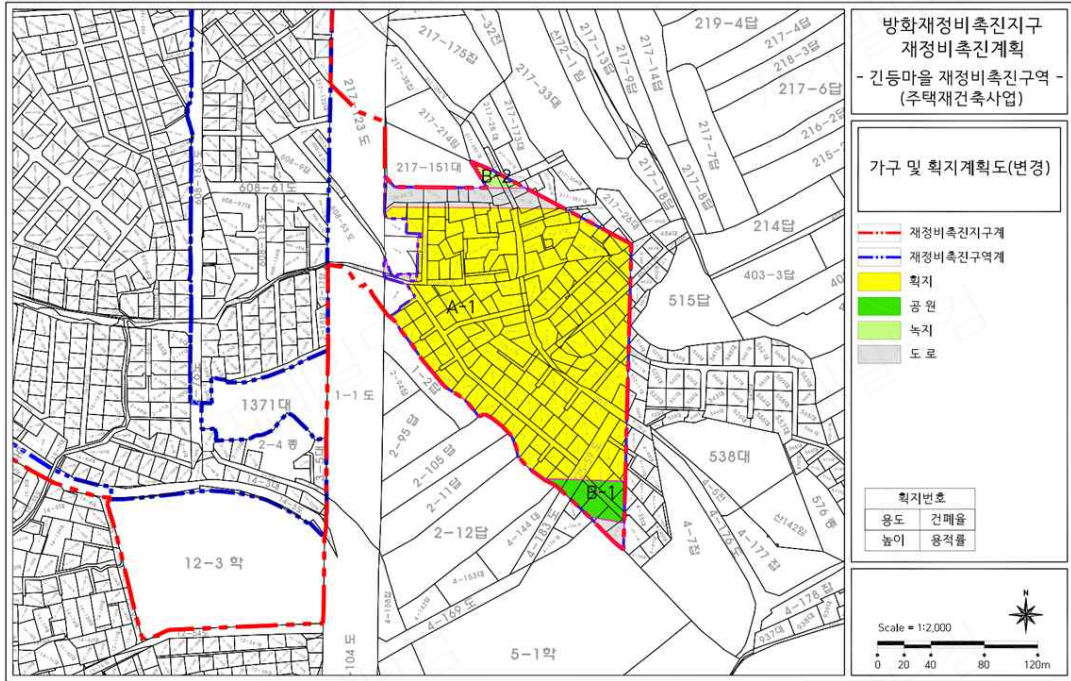
■ 가구 및 획지 계획도(기정)



■ 가구 및 획지 계획도(기정 확대)



■ 가구 및 획지 계획도(변경)



■ 가구 및 획지 계획도(변경 확대)

