

서울특별시고시 제2022 - 78호

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.), 서울특별시고시 제2018-136호(2018.05.03.), 서울특별시고시 제2020-145호(2020.04.16.), 서울특별시고시 제2021-61호(2021.02.04.), 서울특별시고시 제2021-392호(2021.07.22.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 고시된 방화재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조에 따라 재정비 촉진계획을 변경 결정하고, 「같은법 시행령」 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 2월 24일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정 목적
			기정	변경	변경후	
방화 재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	360,941.2	-	360,941.2	· 강서구 방화동로 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지 역의 무분별한 난개발을 방지하고, 서남생활권의 자족적인 배후주거지로서의 역할을 수행할 수 있도록 하기 위함

2. 재정비촉진사업의 완료 목표년도 : 변경없음

- 기준년도 : 2004년
- 목표년도 : 2025년

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 변경 결정 : 변경없음

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
합 계		360,941.2	-	360,941.2	100.0
택 지	소 계	251,798.2	-	251,798.2	69.7
	주택건설용지	251,798.2	-	251,798.2	69.7
기반시설	소 계	107,080.0	-	107,080.0	29.7
	도 로	61,135.0	-	61,135.0	16.9
	공원 및 녹지	12,976.0	-	12,976.0	3.6
	광 장	2,744.0	-	2,744.0	0.8
	학 교	27,723.0	-	27,723.0	7.7
	공 공 청 사	1,496.0	-	1,496.0	0.4
	사회복지시설	1,006.0	-	1,006.0	0.3
기 타	종 교 시 설	2,063.0	-	2,063.0	0.6

2) 인구·주택 수용계획 : 13,200인/5,136세대 : 변경없음

구 분	계획세대			인구수			비 고
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
존 치 구 역 (존치관리, 존치정비구역)	904	-	904	2,323	-	2,323	방화2구역, 존치아파트(해태, 청성)
재정비촉진구역 (4개소)	4,232	-	4,232	10,877	-	10,877	건등마을구역, 방화3구역, 방화6구역, 방화5구역
계	5,136	-	5,136	13,200	-	13,200	인구: 2.57인/세대

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

구 분	명 칭	개 소	면 적 (m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
교육시설	계	2	27,723	-	27,723	-
	방화중학교	1	13,515	-	13,515	-
	공향중학교	1	14,208	-	14,208	-
공공청사 복지시설	계	4	2,502	-	2,502	
	사회복지시설	3	1,006	-	1,006	어린이집(방화3구역) 어린이집 및 경로당(방화5구역) 어린이집(방화6구역)
	공공청사	2	1,496	-	1,496	방화2동주민센터(방화3구역) 공공청사(방화6구역)

4) 공원·녹지시설 설치계획 : 변경없음

구 분	명 칭	개 소	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		5	12,976.0	-	12,976.0	-
공원시설	계	4	12,649.0	-	12,649.0	-
	어린이공원	4	12,649.0	-	12,649.0	· 방화2, 3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소)
녹지시설	계	1	327.0	-	327.0	-
	경관녹지	1	327.0	-	327.0	· 긴등마을구역

5) 교통계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

7) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음

구분	구역명		면적(㎡)			촉진사업의 종류	비고
			기정	증감	변경		
계			360,941.2	-	360,941.2	-	-
재정비 촉진 구역	소계		252,342.2	-	252,342.2	-	-
	간등마을		31,668.0	-	31,668.0	주택재건축사업	기정
	방화6구역		31,554.2	-	31,554.2	주택재건축사업	기정
	방화3구역		90,383.0	-	90,383.0	주택재건축사업	기정
	방화5구역		98,737.0	-	98,737.0	주택재건축사업	기정
준치 지역	준치 정비구역	방화2구역	35,390.0	-	35,390.0	-	-
	준치 관리구역	기반시설 및 준치구역	73,209.0	-	73,209.0	-	-

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음

구역구분	구역명	주용도	건폐율 (%)	기준 용적률 (%)	상한 용적률 (%)	최고 층수	비고
재정비 촉진구역	간등마을구역	공동주택	30	180	239.69	15	• 해발 57.86m 미만
	방화6구역	공동주택	60	210	236.00	16	• 해발 57.86m 미만
	방화3구역	공동주택	30	180	220.00	15	• 해발 57.86m 미만
	방화5구역	공동주택	60	180	220.11	15	• 해발 57.86m 미만
준치 정비구역	방화2구역	공동주택	60	180	230.00	15	• 해발 57.86m 미만

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

구 분	구 역 명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매입시설 ⑤	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기 정	간등마을 재정비촉진구역	31,668.0	3,809.0	183.0	634.0	-	2,992.0	9.4
기 정	방화6재정비 촉진구역	31,554.2	5,410.95	2,602.3	1,822.62	-	986.03	3.1
기 정	방화3재정비 촉진구역	90,383.00	15,016.0	2,979.0	5,599.3	-	6,437.7	7.1
기 정	방화5재정비 촉진구역	98,737.0	18,238.7	5,347.0	6,205.0	-	6,472.7	6.5

※ 계획기반시설 = 신설 정비기반시설 토지면적 + 공공건축물 기부채납 환산부지면적

※ 방화5재정비촉진구역 내 KH건축물(준치) 진출입을 위한 도로는 2017년 제6차 도시재정비위원회 심의(2017.7.11) 의견에 따라 순부담 면적에서 제외함(214㎡)

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음

구분	구 역 명	계획세대수 (분양+임대)	분양	임대		비고
				세대	비율(%)	
재정비 촉진구역	소계	4,232	4,004	228	5.4	
	간등마을	603	544	59	9.8	-
	방화6구역	557	537	20	3.6	
	방화3구역	1,415	1,327	88	6.2	-
	방화5구역	1,657	1,596	61	3.7	-

- 12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시
- 13) 광고물 관리계획 : 변경없음
「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시
- 14) 폐기물 관리계획 : 변경없음
「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시
- 15) 기타계획(정보화계획, 에너지계획, 방재계획, 특성화계획 등) : 변경없음
「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시
- 16) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경
가. 긴등마을재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
나. 방화3재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
다. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
라. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

■ 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

- (1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적 : 변경없음

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	방화6재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 방화대로25길 13 (방화동 608-97)일대	31,554.2	-

- (2) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			31,554.2	-	31,554.2	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계		4,653.0	-	4,653.0	14.7	-
	도 로		4,257.0	-	4,257.0	13.5	-
	공 원		396.0	-	396.0	1.2	• 중복결정 (대지 및 시설물 기부채납)
획 지	소 계		26,901.2	-	26,901.2	85.3	-
	공동 주택 용지	획지1	26,415.2	-	26,415.2	83.8	• 공동주택 및 부대복리시설
		획지2	324.0	-	324.0	1.0	-
		획지3	162.0	-	162.0	0.5	-

(3) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

가) 도로 : 변경없음

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	6	15	집산 도로	100	방화대로 29길 4	초원로 16길 17	일반	-	서고 제2010-105호 (2010.3.25)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	12	방화대로 29길 4-5	방화대로 29길 4-5	일반	-	-	-

나) 공공청사 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호(2016.7.7.)	대지 및 시설물 기부채납 / 강서구 시설관리공단이전 (관리청:강서구청)
		사회복지시설						

※ 공공청사, 사회복지시설 중복결정 : 공공청사(지하1~2층, 지상4~6층), 사회복지시설(지상1~지상3층)

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

다) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호(2016.7.7.)	대지 및 시설물 기부채납/우리동네커뮤니티센터 (관리청:강서구청)
		사회복지시설						

※ 공공청사, 사회복지시설 중복결정 : 공공청사(지하1~2층, 지상4~6층), 사회복지시설(지상1~지상3층)

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

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	방화6 재정비 촉진구역	31,554.2	획 지 (1-1)	26,415.2	강서구 방화대로25길 13 (방화동 608-97)일대	136	-	-	136	-	공동주택 부대복리 시 설

나) 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	방화6 재정비 촉진구역	31,554.2	획지 I-1	26,415.2	방화대로25길13 (방화동608-97)일대	공동주택/ 부대복리 시 설	60이하	236이하	해발 57.86m 미만	16층
			획지 I-2	324.0	방화대로29길 4-13 (방화동217-49)일대	-	관계법령에 따름			
			획지 I-3	162.0	방화대로29길 4-4 (방화동217-43)일대	-				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 총세대수 : 557세대									
	구분(전용면적)					세대수(세대)		구성비(%)		비고
	합 계					557		100.0		
	임대	60㎡이하				20		3.6		
	분양	소 계				537		96.4		
		60㎡이하				103		18.5		
		60㎡~85㎡				370		66.4		
		85㎡초과				64		11.5		
	○ 개발가능용적률 : 기준용적률 + β + ((허용용적률 + β) × 1.3α) = 210+5+((210+5)×1.3×0.03772) = 225.54% ※ α = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 986.03㎡/26,143.25㎡ = 0.03772 ※ β = 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) ※ 공공시설 제공 면적 : 986.03㎡ - 토지 기부채납(순부담) : 228.08㎡ (도로 -167.92㎡, 공공청사부지 396㎡) - 시설물 기부채납(환산부지면적) : 757.95㎡ (공공청사 512.20㎡ + 사회복지시설 245.75㎡) ※ 공공시설등 기부채납용적률 인센티브 운영기준(2014.08) 및 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(2017) 적용									
	○ 예정 법정상한용적률 : 235.12%									
	○ 소형임대주택건설 용적률 = (235.12%-225.54%) × 50% = 4.790%									
	○ 소형임대주택건설 연면적 = 26,415.2㎡×4.790% = 1,265.29㎡ 이상 확보 필요.									
	전용면적		공용면적		공급면적		기타공용면적		세대수	연면적
44.93㎡		16.20㎡		61.13㎡		35.77㎡		14	1,344.80㎡	
59.97㎡		21.53㎡		81.50㎡		47.77㎡		6		
건축물의 건축선에 관한 계획										
○ 40m도로변: 건축한계선 5m ○ 15m도로변: 건축한계선 5m										
대지내 공지 및 통로에 관한 계획										
○ 공공보행통로: 폭 8m - 대상지 중앙부 동서측 공공보행통로 지정										

건축물의 건축선에
관한 계획

- 40m도로변: 건축한계선 5m
- 15m도로변: 건축한계선 5m

대지내 공지 및
통로에 관한 계획

- 공공보행통로: 폭 8m
- 대상지 중앙부 동서측 공공보행통로 지정

※ 시설물기부채납 최소확보 연면적 : 공공청사 1,080㎡, 사회복지시설 480㎡

※ 사업시행인가 시 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 무상양도 되는 면적은 용적률 인센티브 면적에서 제외하고 용적률을 재산정할 것

※ 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 용적률계획등을 재조정(최대 10%이내)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	방화6 재정비 촉진구역	31,554.2	획지 I-1	26,415.2	방화대로25길13 (방화동608-97)일대	공동주택/ 부대복리 시 설	60이하	236이하	해발 57.86m 미만	16층
			획지 I-2	324.0	방화대로29길 4-13 (방화동217-49)일대	-	관계법령에 따름			
			획지 I-3	162.0	방화대로29길 4-4 (방화동217-43)일대	-				
○ 총세대수 : 557세대										
구분(전용면적)						세대수(세대)	구성비(%)	비고		
합 계						557	100.0			
임대		60㎡이하				20	3.6			
분양		소 계				537	96.4			
		60㎡이하				131	23.5			
		60㎡~85㎡				318	57.1			
		85㎡초과				88	15.8			
주택의 규모 및 규모별 건설비용		○ 개발가능용적률 : 기준용적률 + β + ((허용용적률 + β) × 1.3α) = 210 + 5 + ((210 + 5) × 1.3 × 0.03772) = 225.54% ※ α = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 986.03㎡ / 26,143.25㎡ = 0.03772 ※ β = 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) ※ 공공시설 제공 면적 : 986.03㎡ - 토지 기부채납(순부담) : 228.08㎡ (도로 -167.92㎡, 공공청사부지 396㎡) - 시설물 기부채납(환산부지면적) : 757.95㎡ (공공청사 512.20㎡ + 사회복지시설 245.75㎡) ※ 공공시설등 기부채납용적률 인센티브 운영기준(2014.08) 및 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(2017) 적용 ○ 예정 법적상한용적률 : 235.12% ○ 소형임대주택건설 용적률 = (235.12% - 225.54%) × 50% = 4.790% ○ 소형임대주택건설 연면적 = 26,415.2㎡ × 4.790% = 1,265.29㎡ 이상 확보 필요.								
		전용면적	공공면적	공급면적	기타공공면적	세대수	연면적	공급연면적		
		44.84㎡	16.72㎡	61.56㎡	37.89㎡	14	1,347.55㎡	2,179.75㎡		
		59.53㎡	21.40㎡	80.93㎡	50.30㎡	6				
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 40m도로변: 건축한계선 5m ○ 15m도로변: 건축한계선 5m								
대지내 공지 및 통로에 관한 계획		○ 공공보행통로: 폭 8m - 대상지 중앙부 동서측 공공보행통로 지정								

※ 시설물기부채납 최소확보 연면적 : 공공청사 1,080㎡, 사회복지시설 480㎡

※ 사업시행인가 시 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 무상양도 되는 면적은 용적률 인센티브 면적에서 제외하고 용적률을 재산정할 것

※ 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 용적률계획등을 재조정(최대 10%이내)

(5) 정비사업 시행 계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
주택 재건축사업	구역지정일로부터 3년 이내	주택재건축 조 합	- 기존세대수 : 527세대 - 계획세대수 : 557세대 - 증가세대수 : 30세대	-

(6) 가구 및 획지 계획 : 변경없음

도 면 번 호	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지					비 고
			위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	
				기 정	증감	변 경		
계	-	27,297.2	-	27,297.2	-	27,297.2	100.0	-
①	Ⅰ	26,901.2	Ⅰ-1	26,415.2	-	26,415.2	96.8	택 지
			Ⅰ-2	324.0	-	324.0	1.2	택 지
			Ⅰ-3	162.0	-	162.0	0.6	택 지
	Ⅱ	396.0	Ⅱ-1	396.0	-	396.0	1.4	공공청사 사회복지시설

(7) 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	임대주택 공급연면적	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
기정	방화6 재정비촉진구역	2,131.70㎡	14세대	44.93㎡	• 건축위원회 심의결과 반영에 따른 변경
			6세대	59.97㎡	
변경		2,179.75㎡	14세대	44.84㎡	
			6세대	59.53㎡	

■ 지구단위계획 결정 사항

※ 방화6주택재건축 지구단위계획 결정 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조의 내용에 따라 정비계획 수립이 지구단위계획 수립과 동일함을 근거로 작성됨. 금번 고시에서 새로이 추가되는 항목이나 계획이 신규 수립된 사항은 아님.

(1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	방화6주택재건축 지구단위계획구역	강서구 방화대로25길 13 (방화동 608-97번지) 일대	31,554.2	-

(2) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	31,554.2	-	31,554.2	100.0	-
제2종(7층)일반주거지역	2,628.0	-	2,628.0	8.3	-
제3종일반주거지역	28,926.2	-	28,926.2	91.7	-

(3) 기반시설 설치계획 : 변경없음

가) 도로 : 변경없음

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	2	6	15	집산 도로	100	방화대로 29길 4	초원로 16길 17	일반	-	서고 제2010-105호 (2010.3.25)	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	12	방화대로 29길 4-5	방화대로 29길 4-5	일반	-	-	-

나) 공공청사 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호(2016. 7.7.)	대지 및 시설물 기부채납 / 강서구 시설관리공단이전 (관리청:강서구청)
		사회복지시설						

※ 공공청사, 사회복지시설 중복결정 : 공공청사(지하1~2층, 지상4~6층), 사회복지시설(지상1~지상3층)

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

다) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	공공청사	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호(2016. 7.7.)	대지 및 시설물 기부채납/우리동네케어센터 (관리청:강서구청)
		사회복지시설						

※ 공공청사, 사회복지시설 중복결정 : 공공청사(지하1~2층, 지상4~6층), 사회복지시설(지상1~지상3층)

※ 관리부서협의를 따른 세부시설 결정

(4) 가구 및 획지 계획 : 변경없음

구분	도면 번호	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지					비 고
				위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	
					기 정	증감	변 경		
-	계	-	27,297.2	-	27,297.2	-	27,297.2	100.0	-
기정	①	Ⅰ	26,901.2	Ⅰ-1	26,415.2	-	26,415.2	96.8	택 지
				Ⅰ-2	324.0	-	324.0	1.2	택 지
				Ⅰ-3	162.0	-	162.0	0.6	택 지
		Ⅱ	396.0	Ⅱ-1	396.0	-	396.0	1.4	공공청사 사회복지시설

(5) 건축물의 용도, 용적률, 건폐율 및 높이계획 : 변경없음

구분	주용도	건폐율 (%)	기준 용적률 (%)	상한용적률 (%)	최고 층수	비고
기정	공동주택/부대복리시설	60	210	236	16	·해발 57.86m 미만

(6) 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
기정	◦ 40m도로변: 건축한계선 5m ◦ 15m도로변: 건축한계선 5m	-

(7) 기타사항 : 변경없음

구분	계획내용	비고
기정	◦ 대지내 공지 및 통로에 관한 계획 : 공공보행통로 폭 8m	-

17) 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
방화재정비촉진지구	주거유형	강서구 방화동 609번지 일대	360,941.2	-	360,941.2	-

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		360,941.2	-	360,941.2	100.0	-
주거 지역	소 계	360,724.2	-	360,724.2	99.9	-
	제2종(7층이하) 일반주거지역	92,096.0	-	92,096.0	25.5	-
	제2종일반주거지역	228,498.0	-	228,498.0	63.3	-
	제3종일반주거지역	40,130.2	-	40,130.2	11.1	-
자 연 녹 지 지 역		217.0	-	217.0	0.1	-

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경없음

(1) 교통시설 : 변경없음

가) 도로

구분	구 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	-	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

< 계 속 >

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	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
기정	중로	2	7	15	집산 도로	120	방화동 217-262	방화동 217-205	일반	-	서고 제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등마을
기정	중로	2	8	18~21	집산 도로	163	방화대로 251 (공향동 3-5)	방화대로21길 34 (공향동 14-82)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	3	1	8~14	집산 도로	302	방화대로21길 40 (공향동 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	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	금녕화로1길 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 (공향동 18-80)	공향동 431-1	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	소로	3	5	4	국지 도로	29	공향동 18-108	공향동 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)	-

(2) 공간시설 : 변경없음

가) 광장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	3	광장	근린광장	방화동로 45-1 (방화동 614-52)	1,045	-	1,045	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역
기정	4	광장	근린광장	공향동 14-22	326	-	326	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역

나) 녹지 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	녹지	경관녹지	방화동 217-153	327	-	327	서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등 마을

다) 공원 : 변경없음

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	공원	어린이공원	개화동로27나길 8-9 (방화동 616-22)	4,520	-	4,520	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역
기정	9	공원	어린이공원	공항동 4-36	1,187	-	1,187	서고제2005-312호 (2005. 10. 13)	긴등 마을
기정	6	공원	어린이공원	방화대로21가길 8 (공항동 14-107)	5,172	-	5,172	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역

(3) 공공문화체육시설 : 변경없음

가) 공공청사 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공공청사	근린 공공시설	금남화로5길 81 (방화동 587-17)	1,100	-	1,100	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역 (대지 및 시설물 기부채납) (방화2동 주민센터)
기정	2	공공청사	-	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납 / 강서구 시설관리공단이전) (관리청:강서구청)
		사회복지시설							

나) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공항동 2-74)	656	-	656	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역 (대지 및 시설물 기부채납)
기정	2	사회복지시설 (어린이집)	개화동로27나길 28-9 (방화동 617-20)	350	-	350	서고제2012-192호 (2012. 7. 26)	3구역 (대지 및 시설물 기부채납, 국립 어린이집)
기정	-	공공청사 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납/ 우리동네 키움센터) (관리청:강서구청)

다) 학교 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	방화중학교	개화동로27길 9 (방화동 636-1)	14,050	-	14,050	서고제50호 (1982.2.4)	3구역
기정	2	학교	공항중학교	방화대로 241 (공항동 12-3)	14,208	-	14,208	강서구고시 제1992-40호 (92.9.1)	-

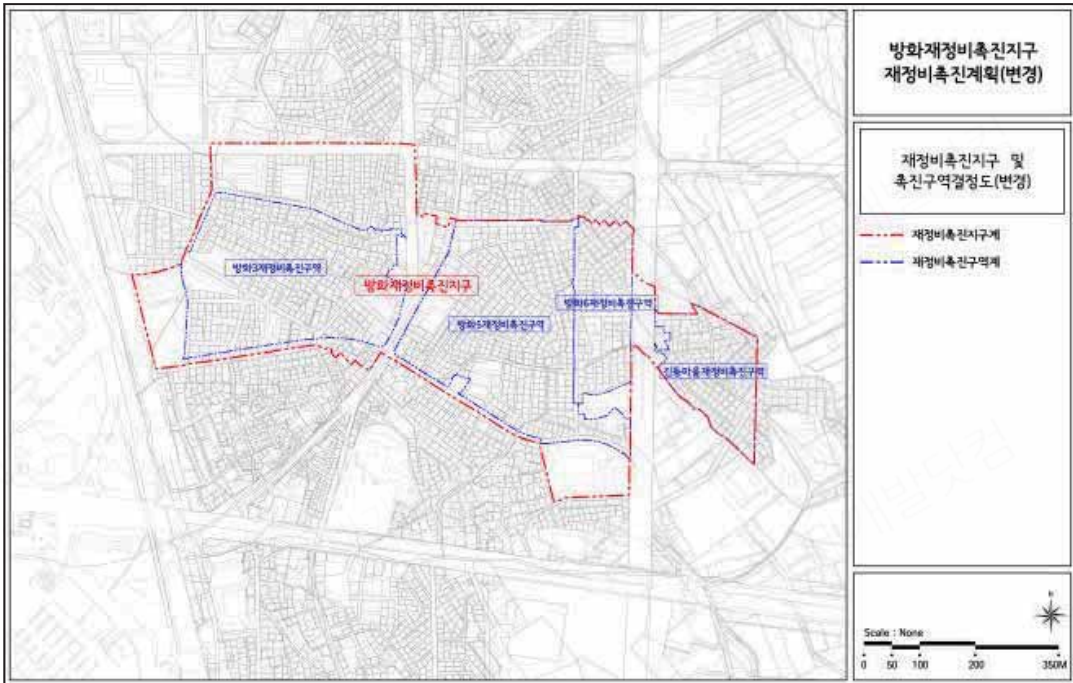
5. 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시

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

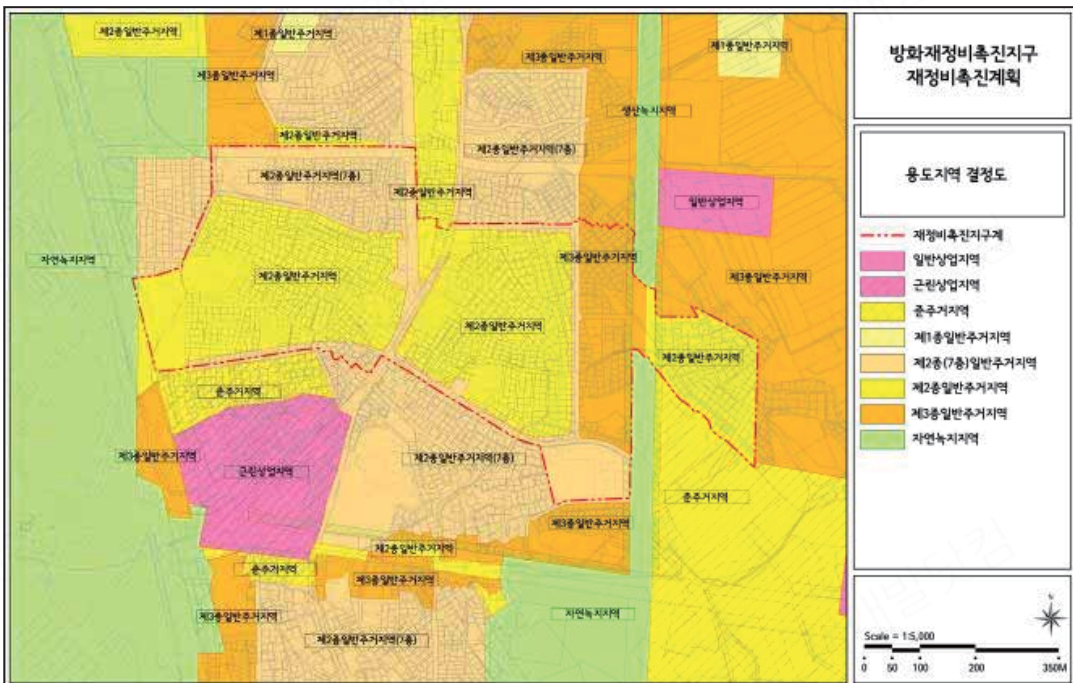
7. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7222) 강서구 도시재생과(☎02-2600-6747)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보 서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

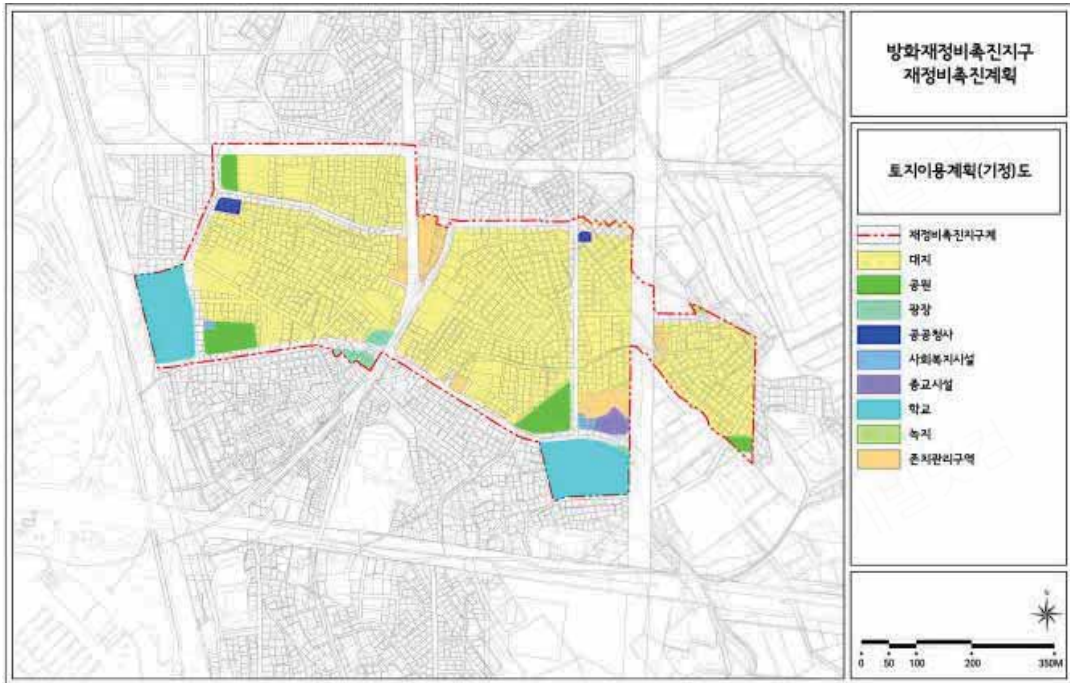
■ 촉진구역 결정도 (변경없음)



■ 용도지역 결정도 (변경없음)



■ 토지이용계획도 (변경없음)



■ 기반시설 설치계획도 (변경없음)

