

서울특별시고시 제2021 - 392호

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.) 로 재정비촉진지구 재정비 촉진계획 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.

2021년 7월 22일
서울특별시

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			지정 목적
			기정	변경	변경후	
방화 재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	감) 775.0	360,941.2	· 강서구 방화동로 일대의 도시기반시설이 열악한 주거 밀집지역의 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 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
합 계		361,716.2	감) 775.0	360,941.2	100.0
택 지	소 계	252,608.2	감) 810.0	251,798.2	69.7
	주택건설용지	252,608.2	감) 810.0	251,798.2	69.7
기반시설	소 계	106,947.0	증) 133.0	107,080.0	29.7
	도 로	60,970.0	증) 165.0	61,135.0	16.9
	공원 및 녹지	12,960.0	증) 16.0	12,976.0	3.6
	광 장	2,733.0	증) 11.0	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	1,065.0	감) 59.0	1,006.0	0.3
기 타	종 교 시 설	2,161.0	감) 98.0	2,063.0	0.6

※ 변경사유: 방화5구역 어린이공원6 형태조정 및 측량면적 반영

2) 인구·주택 수용계획 : 13,200인/5,136세대 : 변경

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(해대, 청성)
재정비촉진구역 (4개소)	4,273	감) 41	4,232	10,982	감) 105	10,877	건등마을구역, 방화3구역, 방화6구역, 방화5구역
계	5,177	감) 41	5,136	13,305	감) 105	13,200	인구: 2.57인/세대

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭	개 소	면 적 (㎡)			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	2,561	감) 59	2,502	-
	사회복지시설	3	1,065	감) 59	1,006	어린이집(방화3구역) 어린이집 및 경로당(방화5구역) 어린이집(방화6구역) 방화5구역 내 면적감소
	공공청사	2	1,496	-	1,496	방화2동주민센터(방화3구역) 공공청사(방화6구역)

4) 공원·녹지시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭	개 소	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		5	12,960.0	증) 16.0	12,976.0	-
공원시설	계	4	12,633.0	증) 16.0	12,649.0	-
	어린이공원	4	12,633.0	증) 16.0	12,649.0	• 방화2, 3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소) • 방화5구역 내 면적증가
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 : 변경

구분	구역명		면적(㎡)			촉진사업의 종류	비고
			기정	증감	변경		
계			361,716.2	감) 775.0	360,941.2	-	-
재정비 촉진 구역	소계		253,125.2	감) 783.0	252,342.2	-	-
	긴등마을		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		99,520.0	감) 783.0	98,737.0	주택재건축사업	변경
존치 지역	존치 정비구역	방화2구역	35,390.0	-	35,390.0	-	-
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	73,201.0	증) 8.0	73,209.0	-	변경

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

「방화재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구역구분	구 역 명		건폐율 (%)	기준 용적률 (%)	상한 용적률(%)		최고층수	비고
					기정	변경		
공동주택 (촉진구역)	긴등마을 구역	제2종일반주거지역	30	180	239.69		15	·해발 57.86m 미만
	6구역	제3종일반주거지역	50	210	236		16	·해발 57.86m 미만
	3구역	제2종일반주거지역	30	180	220.00		15	·해발 57.86m 미만
	5구역	제2종일반주거지역	60	180	220.85	220.11	15	·해발 57.86m 미만
공동주택 (존치정비)	2구역	제2종일반주거지역	60	180	230.00		15	·해발 57.86m 미만

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구 분	구 역 명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기 정	긴등마을 재정비촉진구역	31,668.00	3,809.00	183.00	634.00	-	2,992.00	9.4
기 정	방화6재정비 촉진구역	31,554.20	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기 정	방화3재정비 촉진구역	90,383.00	15,016.00	2,979.00	5,599.30	-	6,437.70	7.1
기 정	방화5재정비 촉진구역	99,520.00	18,113.70	5,177.00	6,205.00	-	6,510.70	6.4
변 경	방화5재정비 촉진구역	98,737.00	18,238.70	5,347.00	6,205.00	-	6,472.70	6.5

※ 계획기반시설 = 산설 정비기반시설 토지면적 + 공공건축물 기부채납 환산부지면적

※ 방화5재정비촉진구역 내 KH건축물(존치) 진출입을 위한 도로는 2017년 제6차 도시재정비위원회 심의(2017.7.11) 의견에 따라 순부담 면적에서 제외함(221㎡→214㎡(측량면적 반영))

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	구 역 명	계획세대수 (분양+임대)		분양		임대			비고
		기정	변경	기정	변경	세대		비율(%)	
						기정	변경		
재정비 촉진구역	소계	4,273	4,232	4,054	4,004	219	228	5.4	-
	긴등마을	603	603	544	544	59	59	9.8	-
	방화6구역	557	557	537	537	20	20	3.6	-
	방화3구역	1,415	1,415	1,327	1,327	88	88	6.2	-
	방화5구역	1,698	1,657	1,646	1,596	52	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. 방화6재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음

라. 방화5재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경

(1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적 : 변경

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	방화5재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 방화대로21길 70 (공향동 18번지) 일원	99,520.0	감)783.0	98,737.0	-

※ 변경사유 : 구역 내 임야(산65-1번지, 8㎡) 제척 및 측량면적 반영

(2) 토지이용계획 : 변경

구 분		명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			99,520.0	감) 783	98,737.0	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계		17,343.0	증) 125	17,468.0	17.7	-
	도 로		11,157.0	증) 157	11,314.0	11.5	-
	공 원		5,156.0	증) 16	5,172.0	5.2	어린이공원
	사회복지시설		715.0	감) 59	656.0	0.7	대지 및 시설물 기부채납
	광 장		315.0	증) 11	326.0	0.3	근린광장
획 지	소 계		82,177.0	감) 908	81,269.0	82.3	-
	획지1	공동주택용지	80,016.0	감) 810	79,206.0	80.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	종교용지	2,161.0	감) 98	2,063.0	2.1	-

※ 변경사유 : 어린이공원6 형태조정 및 측량면적 반영

(3) 도시계획시설 설치계획 : 변경

가) 도로 : 변경없음

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	중로	2	2	15	집산 도로	385	방화대로21길 26 (공항동 14-101)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
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)	-
기정	중로	2	8	18~21	집산도로	163	방화대로 251 (공항동 3-5)	방화대로21길 34 (공항동 14-82)	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
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)	-
기정	소로	2	143	8	집산 도로	84	방화동 217-198	방화동 247-244	일반	-	-	-
기정	소로	3	4	8	국지도로	23	방화대로21길 76 (공항동 18-80)	공항동 431-1	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-
기정	소로	3	5	4	국지도로	29	공항동 18-108	공항동 18-108	일반	-	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

나) 광장 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	4	광장	근린광장	공항동 14-22	315	증) 11	326	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

▷ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	광장	• 근린광장 면적 증가 - 증) 11㎡	• 측량면적 반영

다) 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공원	어린이공원	방화대로21가길 8 (공항동 14-107)	5,156	증)16	5,172	서고 제2017-305호 (2017. 8. 17)	-

▷ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공원	• 어린이공원 형태조정 및면적 증가 - 증) 16㎡	• 건축위원회 심의에 따른 공원 형태 변경 및 측량면적 반영

라) 사회복지시설 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공향동 2-74)	715	감) 59	656	-	대지 및 시설물 기부채납

▷ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	• 사회복지시설 면적 감소 - 감) 59㎡	• 측량면적 반영

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

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	방화5 재정비 촉진구역	98,737	획지1	79,206	방화대로21길 70 (공향동18)일원	443	-	-	443	-	공동주택 부대복지시설
			획지2	2,063	방화대로 249-20 (공향동2-4)일대	3	3	-	-	-	종교시설

나) 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적		
기정	방화5 재정비 촉진구역	99,520	획지1	80,196	방화대로 21길 70 (공향동18)일원	공동주택/ 부대복리 시 설	60 이하	230 이하	220.85 이하	해발 57.86m 미만	15층
			획지2	2,161	방화대로 249-20 (공향동2-4)일대	종교시설	관계법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 총세대수 : 1,698세대										
	구분(전용면적)					세대수(세대)		구성비(%)		비고	
	합 계					1,698		100.0		-	
	임대	60㎡이하				52		3.1		-	
	분양	소 계				1,646		96.9		-	
		60㎡이하				649		38.2		-	
		60㎡~85㎡				882		51.9		-	
		85㎡초과				115		6.8		-	
	○ 개발가능용적률: 기준용적률+β+{(기준용적률+β)X1.3α}+{(기준용적률+β)X0.7α} = 180+5+(185X1.3X0.0717)+(185X0.7X0.0096) = 180+5+17.25+1.25 = 203.5% ※ β = 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) ※ 토지기부채납 가중치 : 1.3, 건축물기부채납 가중치 : 0.7 ※ α(토지) = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 5,740.0㎡/80,016㎡ = 0.0717 ※ α(건축물) = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 770.7㎡/80,016㎡ = 0.0096 (1) 공공시설 제공 면적 : 6,510.7㎡ - 기반시설 제공면적(토지) : 5,740.0㎡ - 공공건축물(사회복지시설) 기부채납 환산부지면적 : 770.7㎡ < 공공시설등기부채납용적률인센티브운영기준(2019.01) 및 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(2015) 적용 > (2) 공공시설부지로 제공 후 대지면적 : 99,520-17,343-2,161 = 80,016㎡ ○ 예정 법적상한용적률 : 220.85% ○ 소형임대주택건설 용적률=(220.85%-203.5%) × 30% = 5.21% ○ 소형임대주택건설 연면적= 80,016.0㎡ × 5.21% = 4,168.83㎡ 이상 확보 필요										
	전용면적		공공면적		공급면적		기타공용면적		세대수	연면적	
	59.98㎡		22.20㎡		82.18㎡		42.86㎡		52	4,273.36㎡	
	건축물의 건축선에 관한 계획										
○ 도로 및 공원변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정 ○ 존치(KH에너지) : 도로경계선으로부터 건축한계선 2.5m지정											

※ 시설물기부채납 연면적 : 사회복지시설 1,718㎡ 이상

※ 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)

※ 특별건축구역 지정 및 임대주택 계획 변경

- 2020년 제3차 도시재정비위원회 자문(2020. 2. 18)의견에 따라 특별건축구역 지정 및 임대주택 추가 확보 필요. 임대주택은 당해구역 세입자수를 고려하여 공 원면적이 증가하지 않는 범위 내에서 확대세대로 하고 임대세대와 분양세대가 최대한 혼합배치(Social Mix)되도록 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이	층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적			
									기정	변경		
변경	방화5 재정비 촉진구역	98,737	획지1	79,206	방화대로 21길 70 (공향동18)일원	공동주택/ 부대복리 시 설	60 이하	230 이하	220.85 이하	220.11 이하	해발 57.86m 미만	15층
			획지2	2,063	방화대로 249-20 (공향동2-4)일대	종교시설	관계법령에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 총세대수 : 1,657세대											
	구분(전용면적)				세대수(세대)			구성비(%)	비고			
					기정	변경	변경후					
	합 계				1,698	감)41	1,657	100.0	-			
	임대	60㎡이하				52	증)9	61	3.7	-		
		소 계				1,646	감)50	1,596	96.3	-		
		분양	60㎡이하				649	감)156	493	29.7	-	
			60㎡~85㎡				882	증)16	898	54.2	-	
	85㎡초과				115	증)90	205	12.4	-			
	○ 개발가능용적률: 기준용적률+β+{(기준용적률+β)X1.3α}+{(기준용적률+β)X0.7α} = 180+5+(185X1.3X0.0719)+(185X0.7X0.0097) = 180+5+17.31+1.26 = 203.57% ※ β = 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) ※ 토지기부채납 가중치 : 1.3, 건축물기부채납 가중치 : 0.7 ※ α(토지) = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 5,702.0㎡/79,206㎡ = 0.0719 ※ α(건축물) = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 770.7㎡/79,206㎡ = 0.0097 (1) 공공시설 제공 면적 : 6,472.7㎡ - 기반시설 제공면적(토지) : 5,702.0㎡ - 공공건축물(사회복지시설) 기부채납 환산부지면적 : 770.7㎡ < 공공시설등기부채납용적률인센티브운영기준(2019.01) 및 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(2015) 적용 > (2) 공공시설부지로 제공 후 대지면적 : 98,737-17,468-2,063 = 79,206㎡ ○ 예정 법정상한용적률 : 220.11% ○ 소형임대주택건설 용적률=(220.11%-203.57%) × 30% = 4.96% ○ 소형임대주택건설 연면적= 79,206㎡ × 4.96% = 3,928.6㎡ 이상 확보 필요											
	전용면적		공용면적	공급면적	기타공용면적	세대수	연면적					
	45㎡	15㎡	61㎡	41㎡	33	61	2,008.88㎡	4,245.17㎡				
	59㎡	20㎡	79㎡	54㎡	28		2,236.28㎡					
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 도로 및 공원변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정 ○ 준지(KH에너지) : 도로경계선으로부터 건축한계선 2.5m지정											

※ 시설물기부채납 연면적 : 사회복지시설 1,718㎡ 이상

※ 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)

※ 특별건축구역 지정 및 임대주택 계획 변경

- 2020년 제3차 도시재정비위원회 자문(2020. 2. 18)의견에 따라 특별건축구역 지정 및 임대주택 추가 확보 필요. 임대주택은 당해구역 세입자수를 고려하여 공 원면적이 증가하지 않는 범위 내에서 확대토록 하고 임대세대와 분양세대가 최대한 혼합배치(Social Mix)되도록 계획

(5) 정비사업 시행 계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
기정	주택 재건축사업	구역지정일로부터 3년 이내	주택재건축 조 합	•기존세대수 : 1,250세대 •계획세대수 : 1,698세대 •증가세대수 : 448세대	-
변경	주택 재건축사업	구역지정일로부터 3년 이내	주택재건축 조 합	•기존세대수 : 1,250세대 •계획세대수 : 1,657세대 •증가세대수 : 407세대	-

(6) 가구 및 획지 계획 : 변경

도 면 번 호	가 구 번 호	면 적 (㎡)	획 지				비 고
			위 치	면 적(㎡)		구성비(%)	
				기 정	변 경		
계	-	-	-	82,177	81,269	82.3	
①	I	81,269	방화대로 21길 70 일대	80,016	79,206	80.2	공동주택
			방화대로 249-20 일대	2,161	2,063	2.1	종교시설

(7) 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경

건립위치	임대주택 공급면적		세 대 수		세대규모		비 고
					공급면적	전용면적	
방화5 재정비촉진구역	2,008.88㎡	4,245.17㎡	33세대	61세대	61㎡	45㎡	4,245.17㎡ > 3,928.6㎡ 기준총족
	2,236.28㎡		28세대		79㎡	59㎡	

17) 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
방화 재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	감) 775.0	360,941.2	-

▷ 변경사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	방화재정비촉진지구	• 면적변경 - 감) 775㎡	• 방화5구역 측량면적 반영

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		361,716.2	감) 775.0	360,941.2	100.0	-
주거 지역	소 계	361,499.2	감) 775.0	360,724.2	99.9	-
	제2종(7층이하) 일반주거지역	91,920.0	증) 176.0	92,096.0	25.5	-
	제2종일반주거지역	229,292.0	감) 794.0	228,498.0	63.3	-
	제3종일반주거지역	40,287.2	감) 157.0	40,130.2	11.1	-
자 연 녹 지 지 역		217.0	-	217.0	0.1	-

※ 방화5구역 구역경계 일부 조정 및 측량결과 반영에 따른 면적변경이며, 실제 용도지역 변경은 없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 교통시설 : 변경없음

(2) 공간시설 : 변경

가) 광장 : 변경

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
변경	4	광장	근린광장	공향동 14-22	315	증) 11	326	-	5구역

▷ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	광장	• 근린광장 면적 증가 - 증) 11㎡	• 측량면적 반영

나) 녹지 : 변경없음

다) 공원 : 변경

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	공향동 4-36	1,187	-	1,187	서고제2005-312호 (2005. 10. 13)	긴등 마을
변경	6	공원	어린이공원	방화대로21가길 8 (공향동 14-107)	5,156	증) 16	5,172	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역

▷ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공원	• 어린이공원 형태조정 및 면적 증가 - 증) 16㎡	• 건축위원회 심의에 따른 공원 형태 변경 및 측량면적 반영

(3) 공공문화체육시설 : 변경

가) 공공청사 : 변경없음

나) 사회복지시설 : 변경

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공화동 2-74)	715	감) 59	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, 국공립 어린이집)
기정	-	공공청사 ----- 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납, 국공립 어린이집)

▷ 변경사유서

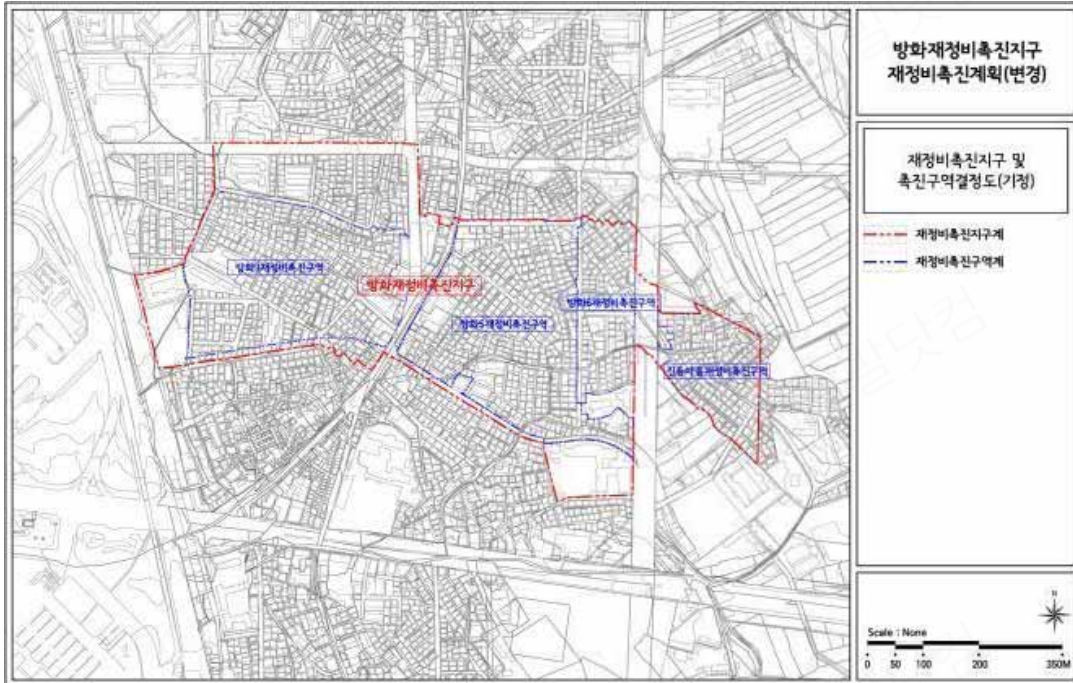
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	• 사회복지시설 면적 감소 - 감) 59㎡	• 측량면적 반영

다) 학교 : 변경없음

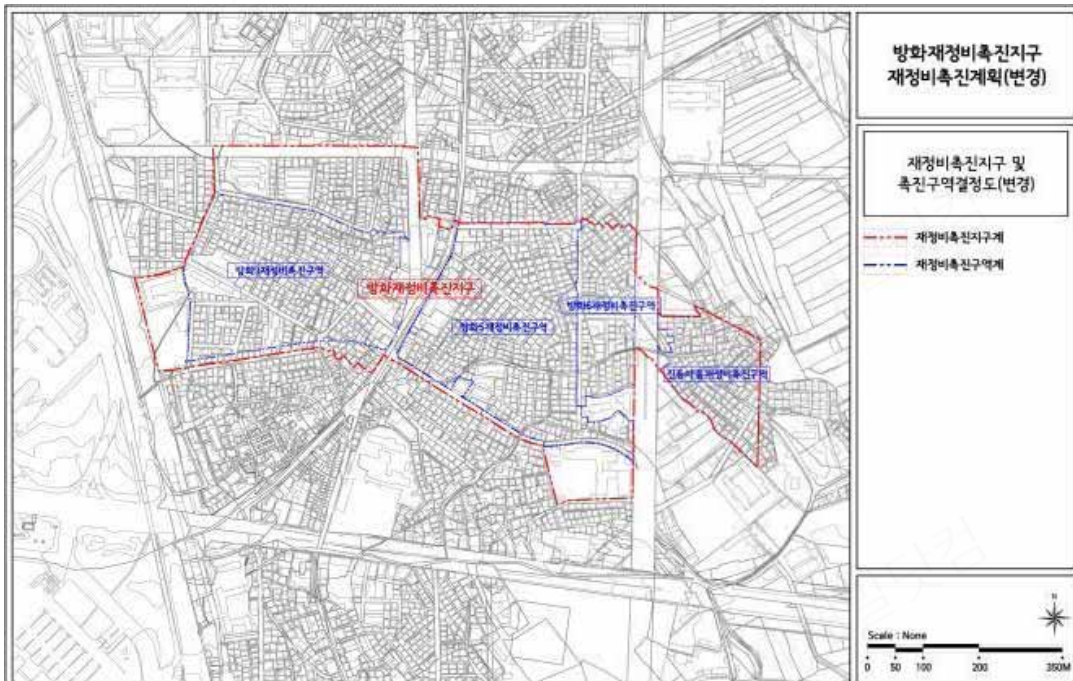
- 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시
- 관계도면 및 기타 자세한 내용은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」 참조 : 비치한 도서와 같음
- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02-2133-7222) 강서구 도시재생과(☎02-2600-6619)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정입니다.

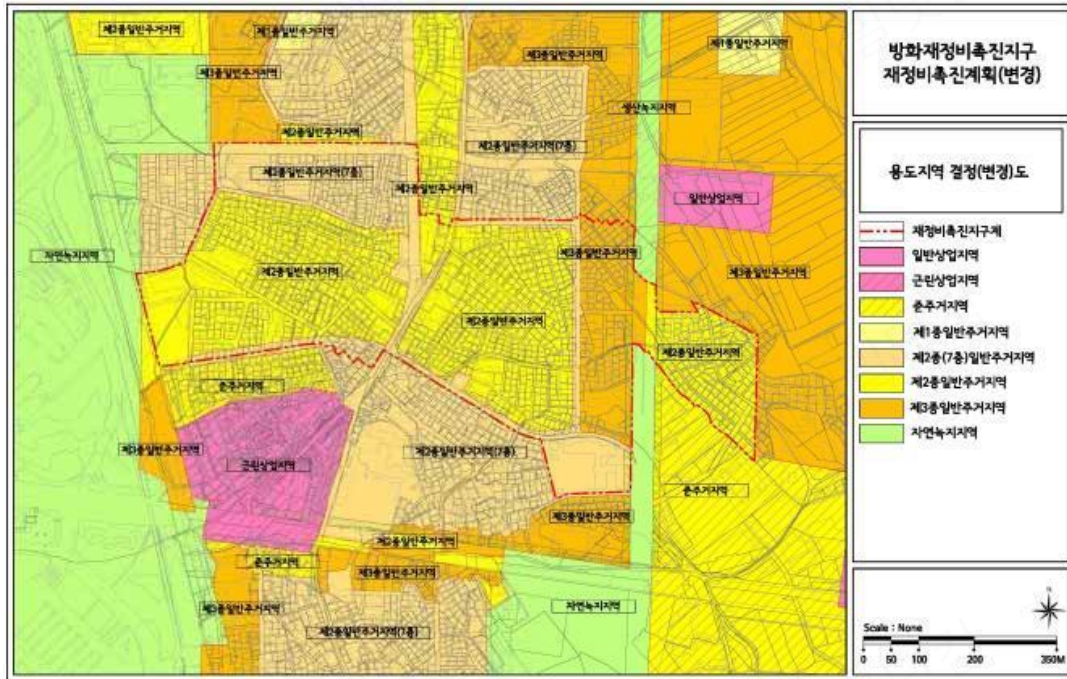
■ 촉진구역 결정도 (기정)



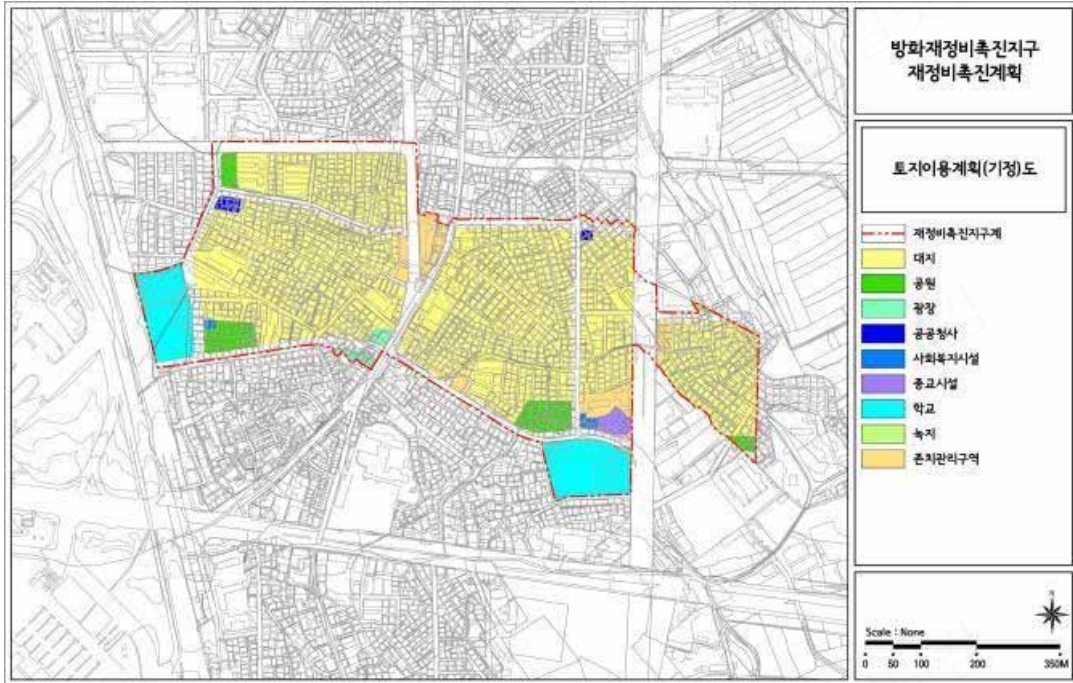
■ 촉진구역 결정도 (변경)



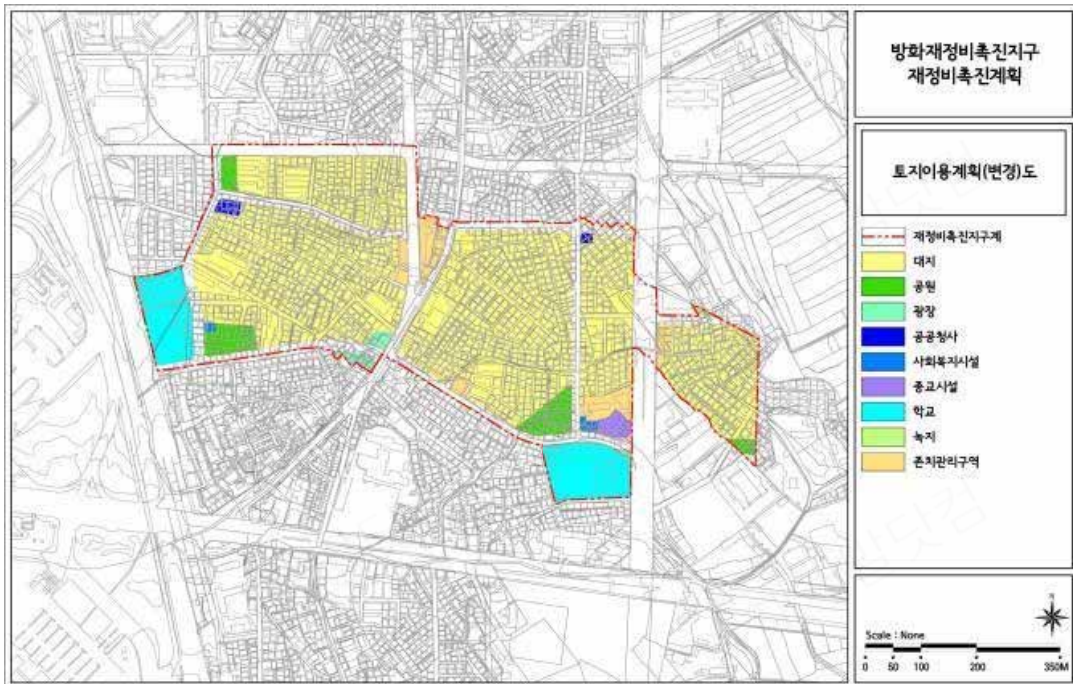
■ 용도지역 결정도 (변경없음)



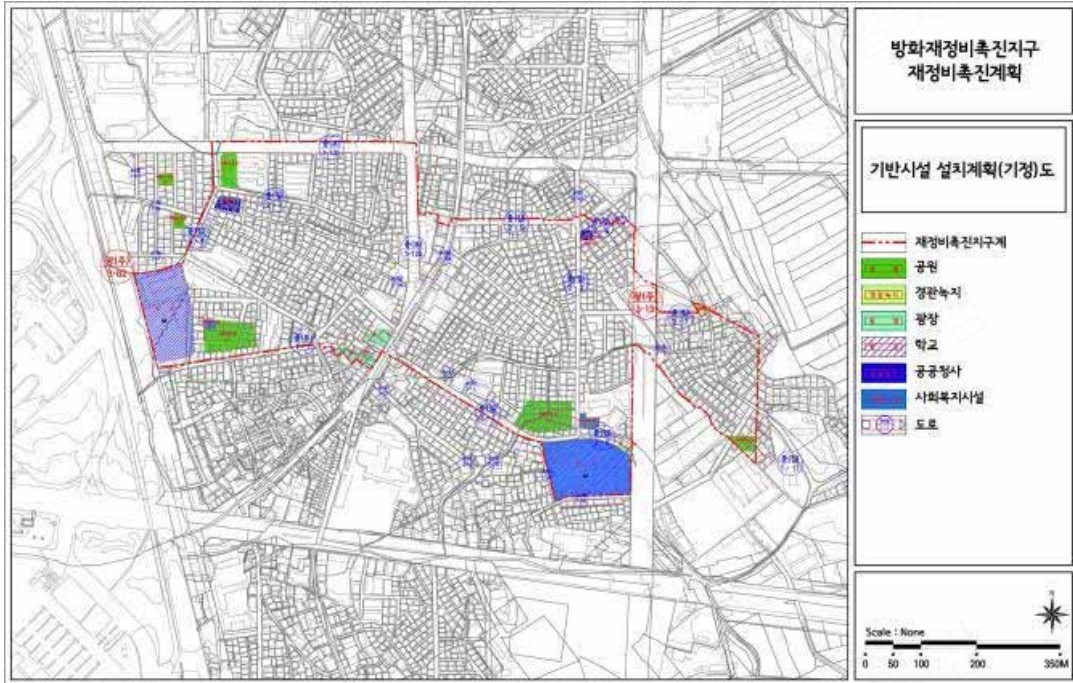
■ 토지이용계획도 (기정)



■ 토지이용계획도 (변경)



■ 기반시설 설치계획도 (기정)



■ 기반시설 설치계획도 (변경)

