공 고

서울특별시 강서구 공고 제2026-676호

화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정(안) 공람공고

강서구 화곡동 1033 일원 화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거하여 공람공고 하오니, 본 화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간내 강서구청 도시전략과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 15일

서울특별시 강서구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한: 2026.04.15. ~ 2026.05.18.(30일이상)

나. 공람장소 : 강서구청 도시전략과(강서구 화곡로 301, 원풍빌딩 3층, ☏02-2600-6484)

다. 공람사유 : 화곡동 1033 일원 화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획 결정을 위한 주민 공람

라. 공람내용 : 화곡동 1033 일원 화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정(안)

※ 강서구청 홈페이지 및 공람 장소에 비치

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수 있음.

바. 화곡동 1033 일원 화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정(안)

※ 본 공람내용이 기존 공람공고[화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정(안) 공람공고 / 강서구 공고 제2026-169호] 내용과 동일하나 ‘역세권 장기전세주택 건립사업 투기방지대책’에 따른 권리산정기준일 고시을 위하여 기존 공람공고를 취소하고 다시 공람공고함.

1. **정비사업의 명칭** : 화곡동 1033 일원 화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

도 면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	화곡역세권 도시정비형 재개발정비구역	서울특별시 강서구 화곡동 1033번지 일대	-	증) 93,458.1	93,458.1	-

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획(안)

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		93,458.1	100.0	
획 지	소 계	64,402.1	68.9	
	획지1	22,703.0	24.3	
	획지2	37,236.9	39.8	
	획지3	4,462.2	4.8	
기반시설	소 계	29,056.0	31.1	
	도 로	22,175.9	23.7	
	공 원	6,880.1	7.4	어린이공원2개소
	주차장	4,096.3	–	공원과 중복결정

나. 용도지역 및 용도지구 결정(변경) 조서(안)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경후	
계	93,458.1	–	93,458.1	100.0
제1종일반주거지역	984.9	감) 984.9	–	–
제2종일반주거지역(7층)	84,282.7	감) 55,226.7	29,056.0	31.1
제3종일반주거지역	8,114.9	증) 29,122.0	37,236.9	39.8
준주거지역	–	증) 27,165.2	27,165.2	29.1
일반상업지역	75.6	감) 75.6	–	–

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
	강서구 화곡동 1033번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역(7층)	984.9	• 정비기반시설의 용도지역 정형화를 위해 용도지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)으로 변경함.
		제2종일반 주거지역(7층)	변경없음	24,350.4	• 정비기반시설로 용도지역 변경없음.
			준주거지역	22,695.4	• 화곡역(5호선) 역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고, 서민 주거 안정을 위한 역세권 장기전세주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 변경함
			제3종일반 주거지역	37,236.9	
		제3종일반 주거지역	준주거지역	4,469.8	
			제2종일반 주거지역(7층)	3,645.1	• 정비기반시설의 용도지역 정형화를 위해 용도지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)으로 변경함.
		일반상업지역	제2종일반 주거지역(7층)	75.6	• 정비기반시설의 용도지역 정형화를 위해 용도지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)으로 변경함.

2) 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설(정비기반시설) 설치에 관한 계획(안)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	38	30	보조간선도로	7,250	내발산동 644-2	고척동 76-148	일반도로	건고제198호 (1971.4.7)	
변경	대로	2	38	30 (30~33)	보조간선도로	7,250 (90)	내발산동644-2 (화곡동1067-19)	고척동76-148 (화곡동1067-29)	일반도로		도로일부 구간확폭
신설	중로	2	A	15	국지도로	253	화곡동 1035-25	화곡동 1037	일반도로	-	
신설	중로	2	B	15	국지도로	307	화곡동 1066-13	화곡동 1035-1	일반도로	-	
신설	중로	3	A	12	국지도로	504	화곡동 1037-30	화곡동 1037	일반도로	-	
신설	중로	3	B	12	국지도로	219	화곡동 10044-31	화곡동 1089-49	일반도로	-	
신설	중로	3	C	12	국지도로	132	화곡동 1048-50	화곡동 1049-47	일반도로	-	
기정	중로	3	D	12	국지도로	49	화곡동 1067대	화곡동 1067-30대	일반도로	-	
변경	소로	1	A	10	국지도로	267	화곡동 1033-43	화곡동 1049-47	일반도로	-	
변경	소로	3	2	6	국지도로	117	화곡동 1051-25	화곡동 1051	일반도로	-	구역외
변경	소로	3	24	6	국지도로	55	화곡동 1034-21	화곡동 1032	일반도로	-	구역외

주1) ( )는 정비계획구역 내 연장임.
주2) 정비계획으로 인한 기반시설 조성은 사업시행자가 부담

■ 변경 사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	대로 2-38	대로 2-38	•도로 확폭 - 폭(B)=30m →30m ~33m	• 재개발구역의 진출을 위해 일부구간 완화차로 3m 확폭
신설	-	중로 2-A	•도로 신설 - 폭(B)=15m, 연장(L)=253m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 2-B	•도로 신설 - 폭(B)=15m, 연장(L)=307m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-A	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=504m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-B	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=219m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-C	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=132m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-D	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=49m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
변경	소로 3-2	소로 1-A	•도로확폭 - 폭(B)=10m, 연장(L)=267m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
변경	소로 3-2	소로 3-2	•도로 연장축소 - L = 332m → 117m	• 재개발구역에 따라 구역경계변경에 따른 도로연장 축소
변경	소로 3-2	소로 3-24	•도로 연장축소 - L = 332m → 55m	• 재개발구역에 따라 구역경계변경에 따른 도로연장 축소

2) 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	주차장	화곡동 1045	983.5	감) 983.5	-	-	
신설	①	주차장	화곡동 1044-31 일원	-	증)4,096.3	4,096.3	-	- 지하주차장 - 공원과 중복결정

■ 변경 사유서

도면표시 번 호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	□ 주차장 폐지 - 면적 : 983.5㎡	• 대상지내 협소한 주차장 폐지후 부족한 주차공간 확보를 위해 확대하여 신설
①	주차장	□ 주차장 신설 - 면적 : 4,096.3㎡	• 주변지역 내 부족한 주차공간을 확보하기 위하여 새로이 신설되는 공원일부의 하부에 주차장 중복 결정

3) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
		시설명	세분		기 정	변 경	변경후		
소 계				1개소	984.9	증) 5,895.2	6,880.1	-	-
변경	①	공원	어린이공원 (수명공원)	화곡동 1044-31일원	984.9	증) 3,111.4	4,096.3	-	•지하주차장과 중복 결정(4,096.3㎡)
신설	②	공원	어린이공원	화곡동 1049-46일원	-	증) 2,783.8	2,783.8		

■ 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원	어린이공원 (수명공원)	•공원 변경 - 면적 : 984.9㎡→4,096.3㎡ 증) 3,111.4㎡	• 쾌적한 도시환경을 형성하여 건전하고 문화적인 도시생활공간과 인근 지역주민의 휴식공간 확보를 위해 소규모 공원을 확대하여 어린이 공원으로 계획
②	공원	어린이공원	•공원 신설 - 면적 : 2,783.8㎡	• 화곡역 유동인구 및 역세권 이용인구를 고려하여 만남, 휴식공간 조성을 위해 어린이공원 계획

라. 공동이용시설 설치 계획(안)

구 분	시설의 종류		위 치	법 적 기 준	면 적(㎡)	비 고
획지1	관리사무소		획지	• 10㎡+(884세대-50)x0.05㎡ = 51.70㎡이상	180.0	지하1층
	경비실/MDF실			-	60.0	지상1층
	주민공동시설			• (884세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 2,762.5㎡이상	2,980	
		어린이놀이터		-	570.0	외부공간
		경로당		• 500세대 이상 1,000세대 미만 = 330㎡ 이상	380.0	지상1층
		어린이집		• 500세대 이상 1,000세대 미만 = 330㎡ 이상	380.0	지상1층
		작은도서관		• 500세대 이상 1,000세대 미만 = 158㎡ 이상	270.0	지상1층
		주민운동시설		• 500세대 이상 의무	580.0	외부공간
		다함께돌봄센터		• 500세대 이상 의무, 66㎡ 이상(아동복지법 시행규칙)	220.0	지상2층
		주민공동시설		-	580.0	지하1층
	합 계				3,220	

구분	시설의 종류	위 치	법 적 기 준	면 적(㎡)	비 고
획지2	관리사무소	획지	• 10㎡+(1,217세대−50)x0.05㎡ = 68.35㎡이상	180.0	지하1층
	경비실/MDF실		−	60.0	지상1층
	주민공동시설		• (500㎡+1,217세대×2㎡)×1.25 = 3,667.5㎡이상	4,060.0	
	어린이놀이터		−	580.0	외부공간
	경로당		• 1,000세대 이상 1,500세대 미만 = 580㎡ 이상	590.0	지상1층
	어린이집		• 1,000세대 이상 1,500세대 미만 = 580㎡ 이상	590.0	지상1층
	작은도서관		• 1,000세대 이상 1,500세대 미만 = 203㎡ 이상	620.0	지상1층
	주민운동시설		• 500세대 이상 의무	560.0	옥외
	다함께돌봄센터		• 500세대 이상 의무, 66㎡ 이상(아동복지법 시행규칙)	520.0	지상2층
	주민공동시설		−	600.0	지하1층
	합 계			4,300	

구분	시설의 종류	위 치	법 적 기 준	면 적(㎡)	비 고
획지3	관리사무소	획지	• 10㎡+(192세대−50) x 0.05㎡ = 17.1㎡이상	60.0	지하1층
	경비실/MDF실		−	20.0	지상1층
	주민공동시설		• (192세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 600㎡이상	620.0	
	어린이놀이터		−	80.0	지상1층
	경 로 당		• 150~300세대 미만 = 99㎡이상	120.0	지상1층
	어린이집		−	−	
	작은도서관		• 500세대 이상 의무	−	
	주민운동시설		−	400.0	옥외
	합 계			700.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량 계획(안)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후신축	철거이주	
신설	화곡역세권 도시정비형 재개발사업	93,458.1	강서구 화곡동 1033번지일원	362	−	−	362	−	−

바. 건축시설 계획(안)

1) 획지 및 주택 규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		주 된 용 도	건폐율	용적률	높 이	비 고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	화곡역세권 도시정비형 재개발사업	93,458.1	획지1	22,703.0	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	•기준:190%이하 •상한:214.1%이하 •법적상한:397.9%이하	54m이하 (18층이하)	
			획지2	37,236.9	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	•기준:190%이하 •상한:214.1%이하 •법적상한:300%이하	54m이하 (18층이하)	
			획지3	4,462.2	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	•기준:190%이하 •상한:236.6%이하 •법적상한:500%이하	54m이하 (18층이하)	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

■ 주택공급계획 : 2,293세대

▸ 건립규모(전용면적 기준)

구 분	합계	60㎡이하			60㎡초과~85㎡이하		85㎡초과
		40㎡	54㎡	59㎡	65㎡	84㎡	–
합 계	2,293	372	435	225	86	1,175	–
분 양	1,629	254	288	97	51	939	
장 기 전 세 (역세권)	450	–	112	111	20	207	–
공 공 임 대 (재개발)	214	118	35	17	15	29	–
기 타		전용면적 85㎡ 이하 80%이상					

▸ 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 100%

▸ 재개발임대주택 건설계획(전용면적 기준) : 214세대

재개발 임대주택 설치기준
- 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(장기전세주택건립으로 증가되는 세대수 제외한다)의 15%를 임대주택으로 건설
- 전체 임대주택 세대수 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 공급

구 분		합 계	재개발임대주택	역세권임대주택	비율(%)	비고
합 계		664	214	450	100.0	–
85㎡ 이하	40㎡	118	118	–	17.8	–
	54㎡	147	35	112	22.1	–
	59㎡	128	17	111	19.3	–
	65㎡	35	15	20	5.3	
	84㎡	236	29	207	35.5	–

건축물의 건축선에 관한 계획

▸ 도로변 : 3m(보도형 전면공지 조성)

▸ 15m 도로변(차량진출입구) : 3m(차도형 전면공지 조성)

공공보행통로

▸ 주변지역과의 보행연계를 위하여 계획

– 일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 조성 : 2개소 설치(폭원10m이상)

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="10">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
이 용
계 획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획 지
1·2·3
(공동주택)</td><td colspan="7">계획 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">신설 정비
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
기존기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">합 계</td><td colspan="4">토 지</td><td rowspan="2">건축물대체
(주차장)</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td colspan="2">도 로</td><td rowspan="2">공 원</td></tr>
<tr><td>완 화</td><td>미완화</td></tr>
<tr><td>93,458.1</td><td>64,402.1</td><td>29,056.0</td><td>ⓐ29,056.0</td><td>20,972.2</td><td>ⓑ1,203.7</td><td>6,880.1</td><td>－</td><td>ⓒ13,860.6</td><td>ⓓ 7,827.2</td></tr>
<tr><td>순부담
면 적</td><td colspan="10">• 계획 정비기반시설 등 면적 - 완화 미적용 면적 － 계획 정비기반시설 내 기존 국공유지
－ 용도폐지되는기존 기반시설 내 국·공유지
= ⓐ29,056.0㎡ － ⓑ1,203.7㎡ － ⓒ13,860.6㎡ － ⓓ7,827.2㎡ = 6,164.5</td></tr>
<tr><td>가중치
산 정</td><td colspan="10">• 계획 순부담면적 : 6,164.5㎡
• 가중치 적용 순부담면적 : 계획 순부담면적을 획지별면적비율로 배분하여 가중치 적용
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">계</th><th>획지 1</th><th>획지 2</th><th>획지 3</th></tr>
<tr><td>제2종(7층)→준주거지역</td><td>제2종(7층)→
제3종,준주거지역</td><td>제3종일반주거→
준주거지역</td></tr>
<tr><td>순부담면적</td><td>6,164.5</td><td>2,173.1</td><td>3,564.3</td><td>427.1㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">가중치</td><td colspan="3">195.1% / 191.4%=1.0193</td></tr>
</table>
※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 용적률*/사업부지 용적률**
* 공공시설 등 제공부지 용적률
= (184.9㎡x150%) + (5,239.8 x190%) + (678.1㎡x210%) + (61.7 x600%) / 6,164.5= 195.1%
(공공시설 등 제공부지 용도지역별 면적 : 제1종일반184.9㎡, 제2종일반5,239.8 , 제3종일반678.1㎡, 상업 61.7)
** 사업부지 용적률 : (22,703.0㎡x190%) + (37,236.9㎡x190%) + (4,462.2㎡x210%) / 64,418.0 = 191.4%
－ 획지1(제2종)190%, 획지2(제2종)190%, 획지3(제3종)210%</td></tr>
<tr><td>상 한
용적률</td><td colspan="10">
<table>
<tr><th>구 분</th><th>획지1</th><th>획지2</th><th>획지3</th></tr>
<tr><td>α[토지]</td><td>2,173.1㎡ ÷ 22,703.0㎡
= 0.0957</td><td>3,564.3㎡ ÷ 37,236.9㎡
= 0.0957</td><td>427.1㎡ ÷ 4,462.2㎡
= 0.0957</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>190% × (1 + 1.3 ×
1.0194 × 0.0957) =
214.1%</td><td>190% × (1 + 1.3 ×
1.0194 × 0.0957) =
214.1%</td><td>210% × (1 + 1.3 ×
1.0194 × 0.0957) =
236.6%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>법 적
상 한
용적률</td><td colspan="10">
<table>
<tr><th>구 분</th><th>획지1</th><th>획지2</th><th>획지3</th></tr>
<tr><td>법적상한</td><td>397.9%</td><td>300.0%</td><td>500.0%</td></tr>
<tr><td>장기전세
주택공급</td><td>(397.9% － 214.1%) × 0.5
= 91.9%의 대지지분
20,876.0㎡이상
(계획 : 20,887.72㎡, 224세대)</td><td>(300.0% － 214.1%) × 0.5
= 42.95%의 대지지분
15,993.3㎡이상
(계획 : 16,055.31㎡, 172세대)</td><td>(500.0% － 236.6%) × 0.5
= 131.7%의 대지지분
5,049.9㎡이상
(계획 : 5,932.21㎡, 54세대)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

사. 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택에 관한 계획

구 분	총 세 대 수
적용기준	• 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시 고시 제2022-493호) - 전체세대수(법적상한 증가 제외)의 15%를 임대주택으로 건설 - 전체세대수(법적상한 증가 제외)의 5%를 주거전용면적 40㎡이하 임대주택으로 건설

구 분		획지1		획지2		획지3	
전체세대수		438세대		873세대		84세대	
산출 근거		438세대×15% = 65.7세대 이상		873세대×15% = 131세대 이상		84세대×15% = 12.6세대 이상	
전용면적	공급면적	세대수	전체비율	세대수	전체비율	세대수	전체비율
합 계		66	100.00%	135	100.0%	13	100.0%
39.96	54.38	58	95.38%	55	40.7%	5	38.5%
54.98	74.72	3	1.54%	26	19.3%	6	46.1%
59.97	81.85	2	1.54%	15	11.1%	-	-
65.99	89.81	-	-	15	11.1%	-	-
84.98	114.07	3	1.54%	24	17.8%	2	15.4%

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분			획지1	획지2	획지3	비 고
법적상한 용적률 장기전세 주택공급	기준용적률		190%	190%	210%	-
	상한용적률		214.1%	214.1%	236.6%	-
	법적상한용적률		397.9%	300%	500%	-
	의무 면적	증가용적률의 50%	91.9%	42.95%	131.7%	-
		대지면적	5,241.1㎡이상	5,331.1㎡이상	1,175.3㎡이상	-
	확보계획		5,328.4㎡ (224세대)	5,471.24㎡ (172세대)	1,235.5㎡ (54세대)	-

■ 국민주택규모 주택 확보계획

	획지1				
	구 분	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세 대 수	연면적(㎡)
법적상한용적률 장기전세주택 공 급	54㎡ 형	54.98	74.74	44	33,238.39
	59㎡ 형	59.97	81.87	91	
	65㎡ 형	65.99	89.84	-	
	84㎡ 형	84.98	114.10	89	
	합 계			224	
	획지2				
	구 분	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세 대 수	연면적(㎡)
	54㎡ 형	54.98	74.74	62	26,660.69
	59㎡ 형	59.97	81.87	20	
	65㎡ 형	65.99	89.84	20	
	84㎡ 형	84.98	114.10	70	
	합 계			172	
	획지3				
	구 분	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세 대 수	연면적(㎡)
	54㎡ 형	54.98	74.74	6	10,884.92
	59㎡ 형	59.97	81.87	-	
	65㎡ 형	65.99	89.84	-	
	84㎡ 형	84.98	114.10	48	
	합 계			54	

아. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구 분	시 행 방 법	시 행 예 정 시 기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신 규	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시일로부터 4년이내	화곡역세권 도시정비형 재개발정비사업 추진위원회	현재 1,245세대 ↓ 변경 2,293세대 증) 1,048세대	

자. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추 정 비례율

▪ 추정비례율 = (총수입-총지출) / 종전자산 총액 × 100%

▪ 추정비례율 : 100.2%

→ [총수입(1,955,158,314,954원)-총비용(1,268,886,440,631원)]÷종전자산총액(684,739,408,000원)

▪ 총수입 추정

구 분		금 액(천원)	비 율(%)
분양주택	일반분양	497,403,209	25.44
	조합원분양	1,215,627,012	62.18
임대주택 등	정비사업임대주택	86,882,754	4.44
	장기전세	69,155,135	3.54
판매시설	일반분양	86,090,205	4.40
	조합원분양	-	-
소 계		1,955,158,315	100.00

▪ 총지출 추정

구 분	금 액(원)	비 율(%)
건축시설공사비	889,972,308	70.14
토지관련공사비	28,257,347	2.23
보 상 비	139,942,429	11.03
관 리 비	5,866,404	0.46
설 계 비	17,595,281	1.39
감 리 비	8,781,403	0.69
부 대 경 비	42,909,857	3.38
부 (분) 담 금	19,805,324	1.56
제 세 공 과 금	14,873,631	1.17
금 융 비 용	40,759,402	3.21
예 비 비	60,123,053	4.74
소 계	1,268,886,441	100.00

※ 분양단가 : '84타입'일반분양가 기준

유 형 별 조 합 원 권리가액 및 추정분담금

▪ 권리가액 및 분양타입별 개략적인 추정분담금

가) 일반건축물

구 분	평 균 토지면적 (㎡)	평 균 건물면적 (㎡)	평균종전자산 추 정 액 (단위:천원)	추정권리가액 (종전자산추정액×비례율) (단위:천원)	추정분담금			
					54-TYPE	59-TYPE	65-TYPE	84-TYPE
상업지대	355.28	568.65	5,633,459	5,644,726	-4,787,038	-4,709,194	-4,687,871	-4,488,998
주상지대	164.28	303.29	1,632,011	1,635,275	-777,587	-699,743	-678,420	-479,547
주거지대	146.20	223.47	1,163,700	1,166,027	-308,339	-230,495	-209,172	-10,299

나) 집합건축물

구 분	평 균 토지면적 (㎡)	평 균 건물면적 (㎡)	평균종전자산 추 정 액 (단위:천원)	추정권리가액 (종전자산추정액×비례율) (단위:천원)	추정분담금			
					54-TYPE	59-TYPE	65-TYPE	84-TYPE
연립·다세대	25.42	53.62	341,413	342,095	515,593	593,437	614,760	813,633

▪ (+) 추가분담, (-) 환급

▪ 향후 건축설계, 총사업비, 시장상황 등의 변동에 따라 추정된 분양가격, 종전가격, 정비사업비용 및 재건축분담금 추정액이 달라질 수 있습니다.

4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(안)

가. 지구단위계획 결정조서(안)

도 면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신 설	화곡역세권 도시정비형 재개발정비사업 지구단위계획구역	서울특별시 강서구 화곡동 1033번지 일대	–	증) 93,458.1	93,458.1	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서(안)

1) 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경후	
계	93,458.1	–	93,458.1	100.0
제1종일반주거지역	984.9	감) 984.9	–	–
제2종일반주거지역(7층)	84,282.7	감) 55,226.7	29,056.0	31.1
제3종일반주거지역	8,114.9	증) 29,122.0	37,236.9	39.8
준주거지역	–	증) 27,165.2	27,165.2	29.1
일반상업지역	75.6	감) 75.6	–	–

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
	강서구 화곡동 1033번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역(7층)	984.9	• 정비기반시설의 용도지역 정형화를 위해 용도지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)으로 변경함.
		제2종일반 주거지역(7층)	변경없음	24,350.4	• 정비기반시설로 용도지역 변경없음.
			준주거지역	22,695.4	• 화곡역(5호선) 역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고, 서민 주거 안정을 위한 역세권 장기전세주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 변경함
			제3종일반 주거지역	37,236.9	
		제3종일반 주거지역	준주거지역	4,469.8	
			제2종일반 주거지역(7층)	3,645.1	• 정비기반시설의 용도지역 정형화를 위해 용도지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)으로 변경함.
		일반상업지역	제2종일반 주거지역(7층)	75.6	• 정비기반시설의 용도지역 정형화를 위해 용도지역을 제2종일반주거지역 (7층이하)으로 변경함.

2) 기반시설 결정(변경) 조서(안)

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	38	30	보조간선도로	7,250	내발산동 644-2	고척동 76-148	일반도로	건고제198호 (1971.4.7)	
변경	대로	2	38	30 (30~33)	보조간선도로	7,250 (90)	내발산동644-2 (화곡동1067-19)	고척동76-148 (화곡동1067-29)	일반도로		도로일부 구간확폭
신설	중로	2	A	15	국지도로	253	화곡동 1035-25	화곡동 1037	일반도로	-	
신설	중로	2	B	15	국지도로	307	화곡동 1066-13	화곡동 1035-1	일반도로	-	
신설	중로	3	A	12	국지도로	504	화곡동 1037-30	화곡동 1037	일반도로	-	
신설	중로	3	B	12	국지도로	219	화곡동 10044-31	화곡동 1089-49	일반도로	-	
신설	중로	3	C	12	국지도로	132	화곡동 1048-50	화곡동 1049-47	일반도로	-	
기정	중로	3	D	12	국지도로	49	화곡동 1067대	화곡동 1067-30대	일반도로	-	
변경	소로	1	A	10	국지도로	267	화곡동 1033-43	화곡동 1049-47	일반도로	-	
변경	소로	3	2	6	국지도로	117	화곡동 1051-25	화곡동 1051	일반도로	-	구역외
변경	소로	3	24	6	국지도로	55	화곡동 1034-21	화곡동 1032	일반도로	-	구역외

주1) ( )는 정비계획구역 내 연장임.
주2) 정비계획으로 인한 기반시설 조성은 사업시행자가 부담

■ 변경 사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	대로 2-38	대로 2-38	•도로 확폭 - 폭(B)=30m →30m ~33m	• 재개발구역의 진출을 위해 일부구간 완화차로 3m 확폭
신설	-	중로 2-A	•도로 신설 - 폭(B)=15m, 연장(L)=253m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 2-B	•도로 신설 - 폭(B)=15m, 연장(L)=307m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-A	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=504m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-B	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=219m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-C	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=132m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
신설	-	중로 3-D	•도로신설 - 폭(B)=12m, 연장(L)=49m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
변경	소로 3-2	소로 1-A	•도로확폭 - 폭(B)=10m, 연장(L)=267m	• 재개발구역 진입도로 확보를 위해 도시계획시설 도로 신설
변경	소로 3-2	소로 3-2	•도로 연장축소 - L = 332m → 117m	• 재개발구역에 따라 구역경계변경에 따른 도로연장 축소
변경	소로 3-2	소로 3-24	•도로 연장축소 - L = 332m → 55m	• 재개발구역에 따라 구역경계변경에 따른 도로연장 축소

(2) 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	주차장	화곡동 1045	983.5	감) 983.5	-	-	
신설	①	주차장	화곡동 1044-31 일원	-	증)4,096.3	4,096.3	-	- 지하주차장 - 공원과 중복결정

■ 변경 사유서

도면표시 번 호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	□ 주차장 폐지 - 면적 : 983.5㎡	• 대상지내 협소한 주차장 폐지후 부족한 주차공간 확보를 위해 확대하여 신설
①	주차장	□ 주차장 신설 - 면적 : 4,096.3㎡	• 주변지역 내 부족한 주차공간을 확보하기 위하여 새로이 신설되는 공원일부의 하부에 주차장 중복 결정

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정 일	비 고
		시설 명	세분		기 정	변 경	변경후		
소 계				1개소	984.9	증) 5,895.2	6,880.1	-	-
변경	①	공 원	어린이공원 (수명공원)	화곡동 1044-31일원	984.9	증) 3,111.4	4,096.3	-	•지하주차장과 중복 결정(4,096.3㎡)
신설	②	공 원	어린이공원	화곡동 1049-46일원	-	증) 2,783.8	2,783.8		

■ 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공 원	어린이공원 (수명공원)	•공원 변경 - 면적 : 984.9㎡→4,096.3㎡ 증) 3,111.4㎡	• 쾌적한 도시환경을 형성하여 건전하고 문화적인 도시생활공간과 인근 지역주민의 휴식공간 확보를 위해 소규모 공원을 확대하여 어린이공원으로 계획
②	공 원	어린이공원	•공원 신설 - 면적 : 2,783.8㎡	• 화곡역 유동인구 및 역세권 이용인구를 고려하여 만남, 휴식공간 조성을 위해 어린이공원 계획

다. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서(안)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(안)

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
신규	-	93,458.1	획지1	화곡동 1033번지 일원	22,703.0	공동주택, 근린생활시설
			획지2	화곡동 1037-27번지 일원	37,236.9	공동주택, 근린생활시설
			획지3	화곡동 1067-20번지 일원	4,462.2	공동주택, 근린생활시설

2) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(안)

■ 허용용도

구 분		가구번호	획지번호	용 도	비 고
신설	허용용도		1	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	
			2	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	
			3	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	

3) 건축물 밀도에 관한 결정조서(안)

구 분	획지 1	획지 2	획지3	비 고
	준주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	
건폐율	60%이하	50%이하	60%이하	
용적률	• 기 준 : 190%이하 • 상 한 : 214.1%이하 • 법적상한 : 397.9%이하	• 기 준 : 190%이하 • 상 한 : 214.1%이하 • 법적상한 : 300%이하	• 기 준 : 190%이하 • 상 한 : 236.6%이하 • 법적상한 : 500%이하	
높 이	54m이하 (18층이하)	54m이하 (18층이하)	54m이하 (18층이하)	

4) 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정 조서

(가) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	▸도로변 : 3m(보도형 전면공지 조성) ▸15m 도로변(차량진출입구) : 3m(차도형 전면공지 조성)	-

5) 기타사항에 관한 결정조서

(가) 대지 내 공지에 관한 결정 조서(안)

구 분	계 획 내 용	비 고
전면공지	▸보도형 전면공지 조성 - 도로변 : 도로경계선으로부터 5m ▸차도형 전면공지 조성 - 15m 도로변(차량진출입구)	-

(나) 대지내통로

구 분	계 획 내 용	비 고
공공보행통로	▸주변지역과의 보행연계를 위하여 계획 - 일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 조성 : 2개소 설치(폭원10m이상)	◦-

(다) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입불허구간	▸화곡로15길, 강서로33가길변 차량진출입 불허구간 지정	◦-

(라) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱 및 동·식물상	비오톱 보전등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외 지역	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보	–
2	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축	–
3	토양	토양오염 최소화	○	· 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	–
4	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 계획구역 내 공동주택 계획	· 종합적인 토지이용계획 수립	–
5	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립	–
6	물순환	생태면적률 30%	○	· 생태면적률 각 획지별 30% 이상으로 계획 (1BL: 31.89%, 2BL: 32.29%, 3BL: 30.38%)	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	–
7	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등	–
8	바람, 열	바람길 확보	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	–
9	대기질	대기오염 최소화	○	· 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	· 세륜세차시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토	–
10	에너지·온실가스	에너지자립률 상향계획수립	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입	–
11	자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	–
12	소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용	–
13	일조	일조 침해 최소화	△	· 북측 주변 주거지역 일영발생으로 영향	· 배치계획을 통한 일조시간 최대한 확보 및 지역주민과 원활한 협의	–

5. 화곡지구중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(안) 조서 (변경)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	화곡역지구중심 지구단위계획구역	강서구 화곡동 1064번지 일원	141,673.0	감) 2,260.6	139,412.4	서울특별시고시 제1996-138호 (1996.6.5.)	-

■ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	구 역 명	구 역 면 적	변 경 사 유
-	화곡역지구중심 지구단위계획구역	• 139,412.4㎡ (감 2,260.6㎡)	• 화곡역세권(화곡동 1033번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업에 따른 구역경계 변경(제척)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정(안)

가) 가) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		141,673.0	감) 2,260.6	139,412.4	100.0	
주 거 지 역	소 계	85,773.0	-	85,773.0	60.5	
	제2종일반주거지역	14,990.0	-	14,990.0	10.6	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	7,081.0	감)938.5	6,142.5	5.0	
	제3종일반주거지역	60,604.0	감)1,397.7	59,206.3	42.7	
	준주거지역	3,098.0	-	3,098.0	2.2	
상 업 지 역	일반상업지역	55,900.0	감)75.6	55,824.4	39.5	

▌ 결정(변경) 사유서

도 면 표시번호	위 치	용 도 지 역	면 적 (㎡)	변 경 사 유
–	강서구 화곡동 1064번지 일원	제2종일반주거지역 (7층이하)	938.5	• 화곡역세권(화곡동 1033번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업에 따른 구역경계 변경(제척)으로 용도지역 면적 감소
		제3종일반주거지역	1,397.7	
		일반상업지역	75.6	

나) 용도지구에 관한 결정(변경없음)

■ 용도지구 결정조서

구 분	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	중요시설물 보호지구	공항중요시설 물보호지구	김포국제 공항주변	수평표면 57.86m 미만	57,931,000 (141,673)	1977.04.22서고 120호	( )는 구역내 면적임

2) 도시기반시설에 관한 결정(안)

가) 교통시설

■ 도로 총괄표 (기정)

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	27	3,875	52,315	2	112	513	4	1,440	35,295	21	2,323	16,507
대로	2	1,150	33,221	–	–	–	2	1,150	33,221	–	–	–
중로	2	232	2,585	–	–	–	–	–	–	2	232	2,585
소로	23	2,493	16,509	2	112	513	2	290	2,074	19	2,091	13,922

■ 도로 총괄표 (변경)

류별	합 계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	27	3,875	52,315	2	112	513	4	1,440	35,295	21	2,323	16,507
대로	2	1,150	33,221	–	–	–	2	1,150	33,221	–	–	–
중로	2	232	2,585	–	–	–	–	–	–	2	232	2,585
소로	24	2,343	15,680	2	112	513	2	290	2,074	20	1,941	13,093

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	38	30	주간선 도로	7,250 (750)	가양동 158-4 (화곡동 404-6)	고척동 (화곡동 1031)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	강서로
기정	대로	2	39	30	주간선 도로	3,770 (400)	등촌동 628 (화곡동 1063-8)	외발산동 대로3-83 (화곡동 1074)	일반도로	-	건고제198호 (71.4.7.)	화곡로
기정	중로	3	1	12	집산도로	47	화곡동 402-1	화곡동 402-4	일반도로	-	-	-
기정	중로	3	2	12	집산도로	185	화곡동 105-367	화곡동 1076-14	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	43	화곡동 1032-16	화곡동 1032-1	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	2	6	국지도로	322	화곡동 1051-25	화곡동 1032	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	2	6	국지도로	117	화곡동 1051-25	화곡동 1051	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	24	6	국지도로	55	화곡동 1034-21	화곡동 1032	일반도로	-	-	-
제척	소로	1	A	12	국지도로	150	-	-	-			구역외
기정	소로	3	3	6	국지도로	144	화곡동 1051-26	화곡동 1050-38	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	4	6	국지도로	57	화곡동 1065-1	화곡동 1065	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	5	6	국지도로	167	화곡동 1074-30	화곡동 1074-2	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	6	6	국지도로	206	화곡동 402-4	화곡동 1075	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	7	6	국지도로	58	화곡동 1075-53	화곡동 1075-49	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	8	6	국지도로	40	화곡동 1031-25	화곡동 1031-23	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	9	6	국지도로	332	화곡동 1063-13	화곡동 1031-3	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	10	6	국지도로	40	화곡동 1052-11	화곡동 1052-9	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	11	6	국지도로	105	화곡동 1062-12	화곡동 1062-20	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	12	6	국지도로	48	화곡동 1060-36	화곡동 1060-39	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	13	6	국지도로	115	화곡동 105-398	화곡동 143-36	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	15	4	국지도로	72	화곡동 105-357	화곡동 143-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	16	4	국지도로	75	화곡동 105-72	화곡동 114-12	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	17	4	국지도로	50	화곡동 1074-20	화곡동 1074-17	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	18	8	국지도로	50	화곡동 1074-2	화곡동 1074	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	19	4	국지도로	35	화곡동 401-22	화곡동 401-11	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	20	10	국지도로	62	화곡동 1031-3	화곡동 1031	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	21	9	국지도로	240	화곡동 404-8	화곡동 105-373	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	22	4	국지도로	125	화곡동 105-261	화곡동 105-133	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	23	6	국지도로	57	화곡동 404-27	화곡동 404-4	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	24	10	국지도로	50	화곡동 1032	화곡동 1051-27	일반도로	-	-	-

■ 결정(변경) 사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변 경	소로3-2	소로3-2	• 도로 연장축소 - 폭(L)=322m → 117m	• 구역 경계 변경(제척)에 따른 도로연장 축소
변 경	소로3-2	소로3-2	• 도로 연장축소 - 폭(L)=322m → 55m	• 구역 경계 변경(제척)에 따른 도로연장 축소
제 척	소로3-2	소로 1-A	• 도로 제척	• 구역 경계 변경(제척)에 따른 도로 제척

■ 도로외 도시계획시설은 변경없음.

다. 건축계획에 관한 결정(변경)

- 가구 및 획지 결정조서 변경이외는 변경사항 없음.

■ 가구 및 획지 결정조서(기정)

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계 획 내 용	비 고
C13	7,150.7	화곡동	1032대	472.2	-	
		화곡동	1032-1대	252.1	-	
		화곡동	1032-27대	476.3	-	
		화곡동	1032-2대	169.1	공동개발 (권장)	
		화곡동	1032-3대	193.5		
		화곡동	1032-4대	-	-	제척
		화곡동	1032-5대	-	-	제척
		화곡동	1032-6대	-	-	제척
		화곡동	1032-7대	786.1	-	
		화곡동	1032-10대	226.6	-	
		화곡동	1032-11대	240.8	공동개발 (지정)	
		화곡동	1032-18대	417.4		
		화곡동	1032-12대	193.4	-	
		화곡동	1032-13대	197.7	-	
		화곡동	1032-14대	230.0	-	
		화곡동	1032-15대	154.4	공동개발 (지정)	
		화곡동	1032-16대	220.7		
		화곡동	1032-17대	607.1	-	
		화곡동	1032-19대	216.5	공동개발 (지정)	
		화곡동	1032-20대	268.4		
		화곡동	1032-21대	47.1	-	
		화곡동	1032-23대	466.6	-	
		화곡동	1032-25대	-	-	제척
		화곡동	1032-26대	-	-	제척

■ 가구 및 획지 결정조서(변경)

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	계 획 내 용	비 고
C13	5,753.0	화곡동	1032대	472.2	-	
		화곡동	1032-1대	252.1	-	
		화곡동	1032-27대	476.3	-	
		화곡동	1032-2대	169.1	공동개발 (권장)	
		화곡동	1032-3대	193.5		
		화곡동	1032-10대	226.6	-	
		화곡동	1032-11대	240.8	공동개발 (지정)	
		화곡동	1032-18대	417.4		
		화곡동	1032-12대	193.4	-	
		화곡동	1032-13대	197.7	-	
		화곡동	1032-14대	230.0	-	
		화곡동	1032-15대	154.4	공동개발 (지정)	
		화곡동	1032-16대	220.7		
		화곡동	1032-17대	607.1	-	
		화곡동	1032-19대	216.5	공동개발 (지정)	
		화곡동	1032-20대	268.4		
		화곡동	1032-21대	47.1	-	
		화곡동	1032-23대	466.6	-	

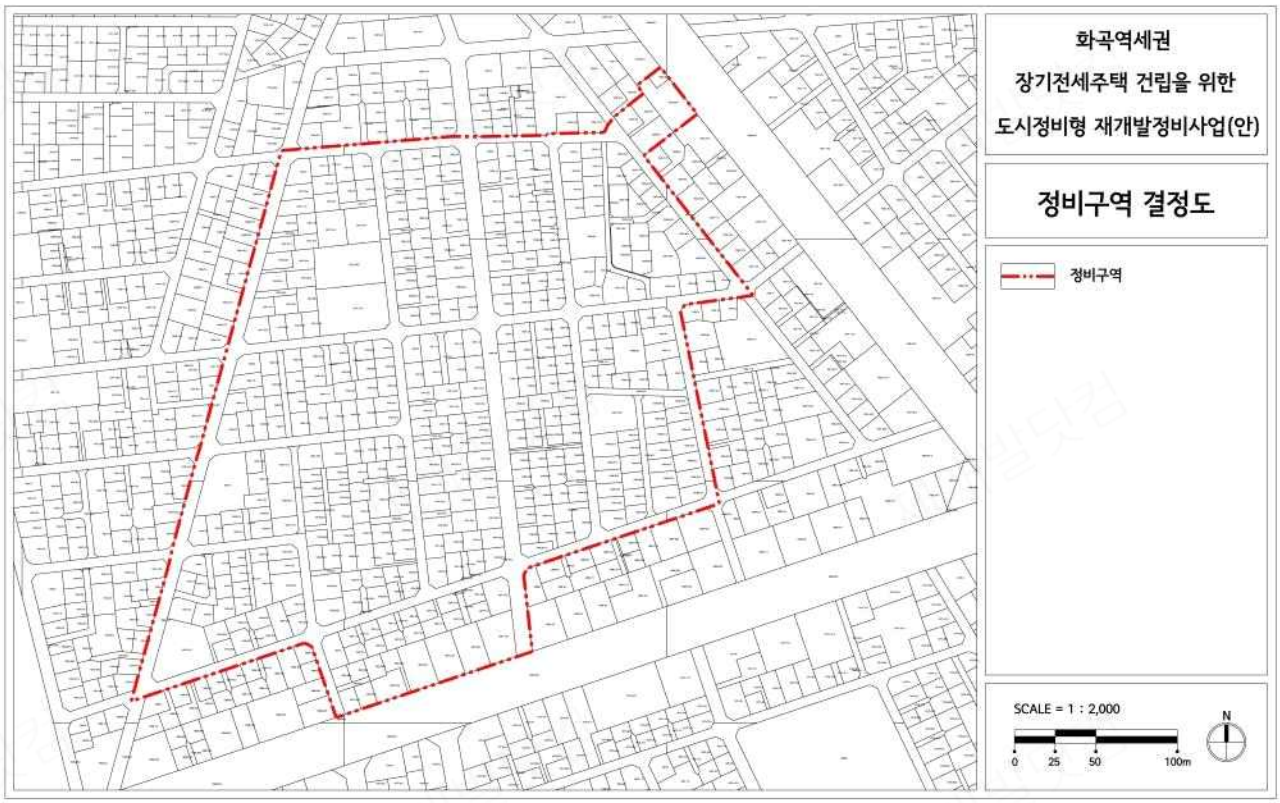
라. 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

6. 관련도면 : 붙임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

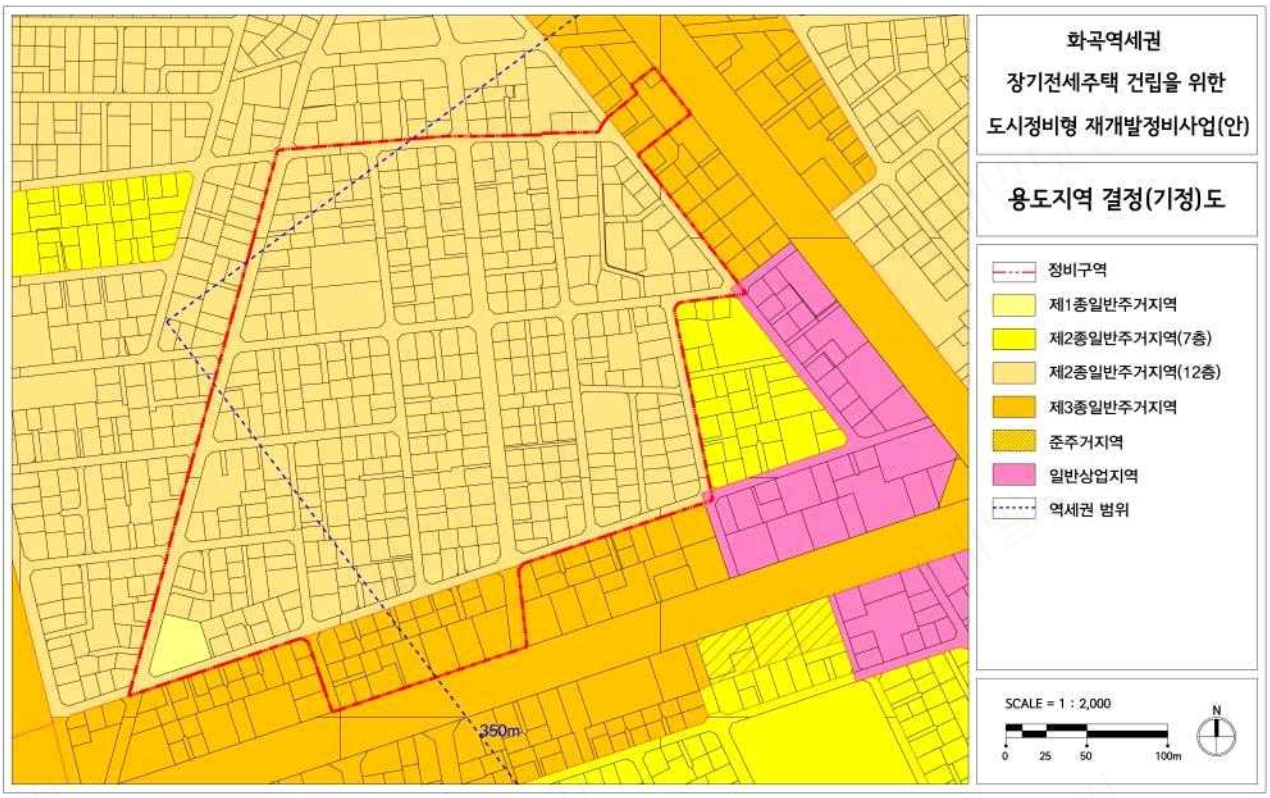
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

[화곡역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정도]

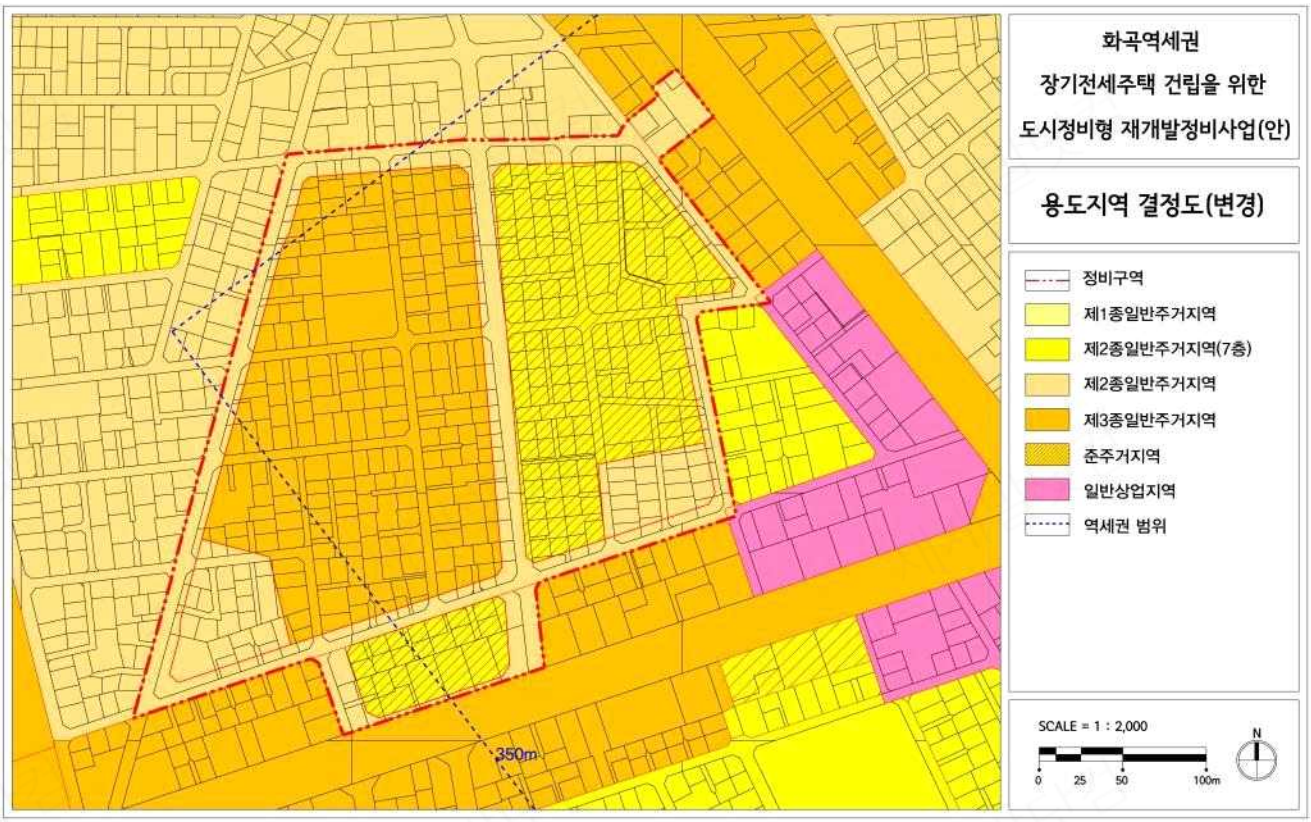
□ 정비구역 결정도



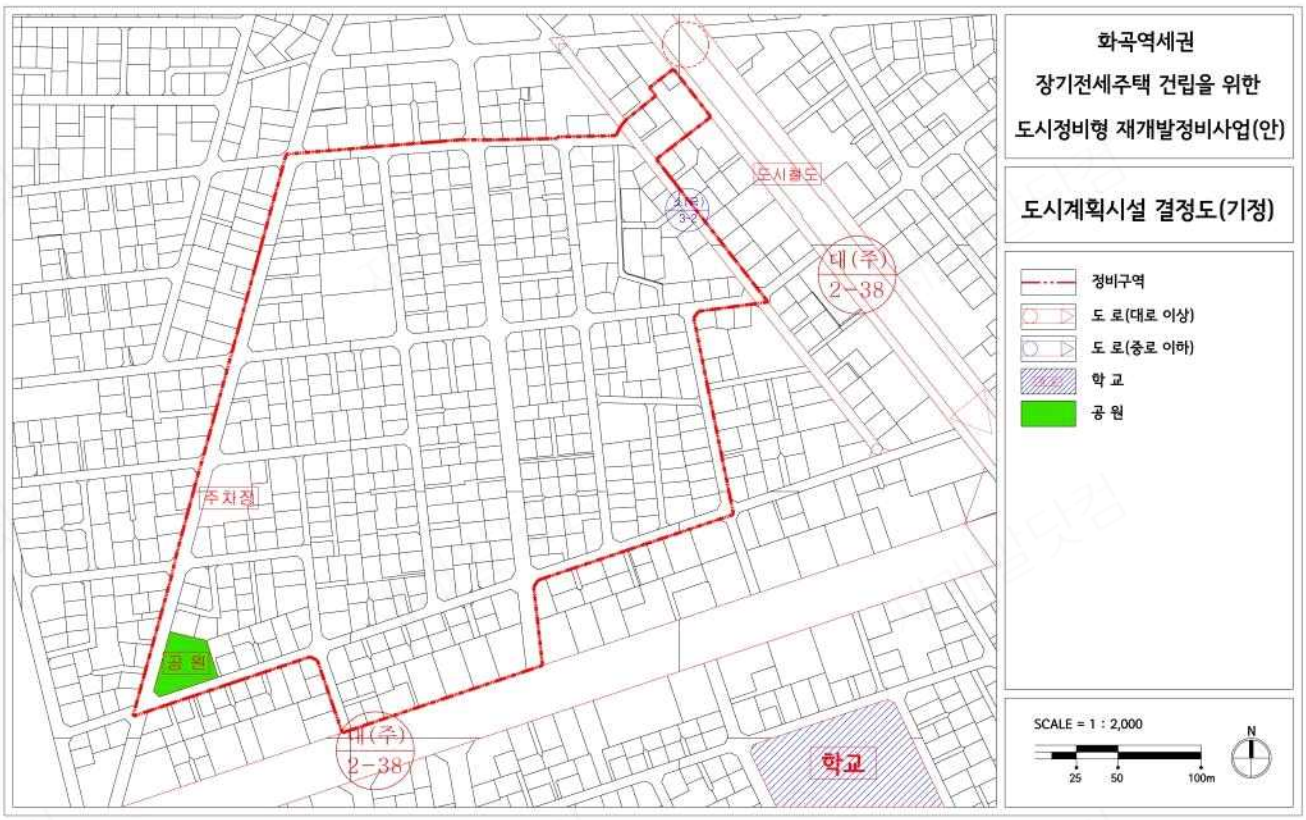
□용도지역·지구 결정(기정)도



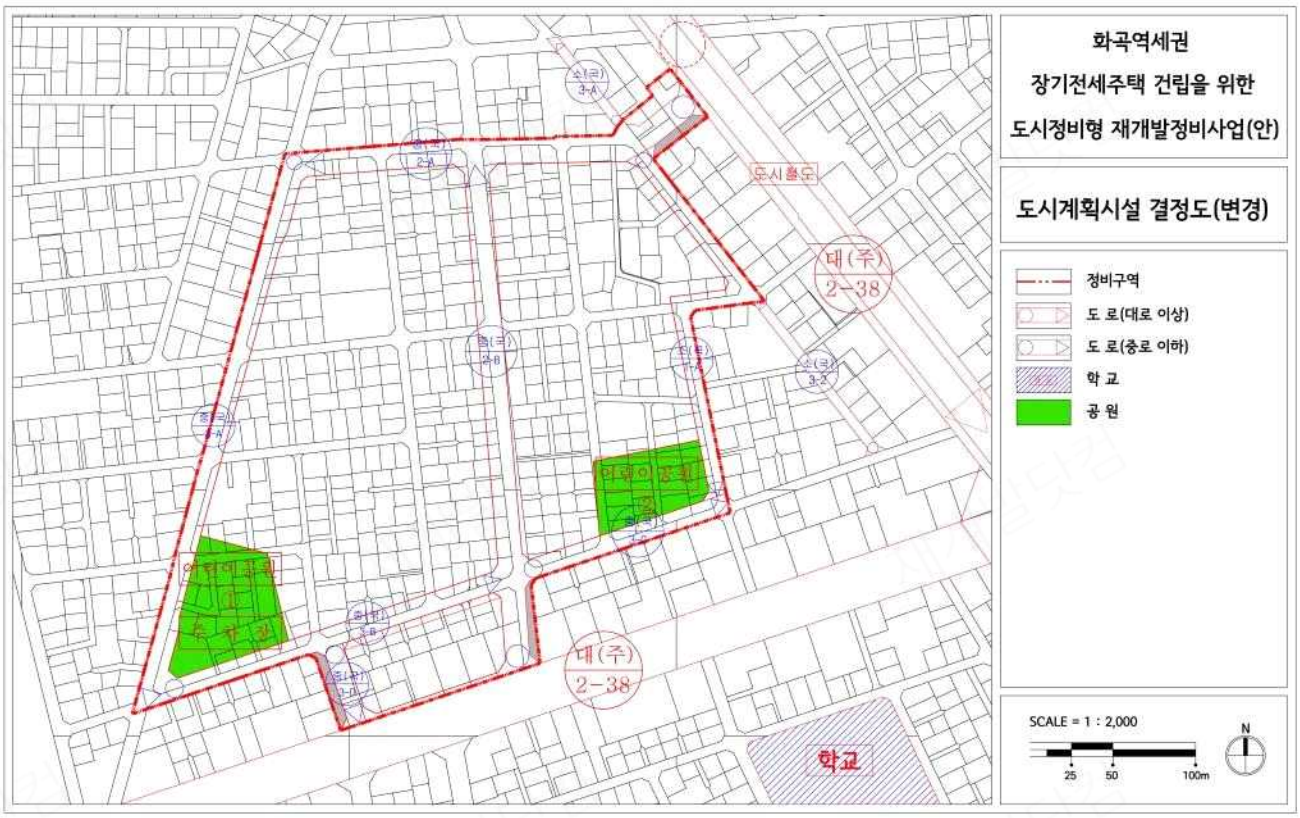
□용도지역·지구 결정(변경)도



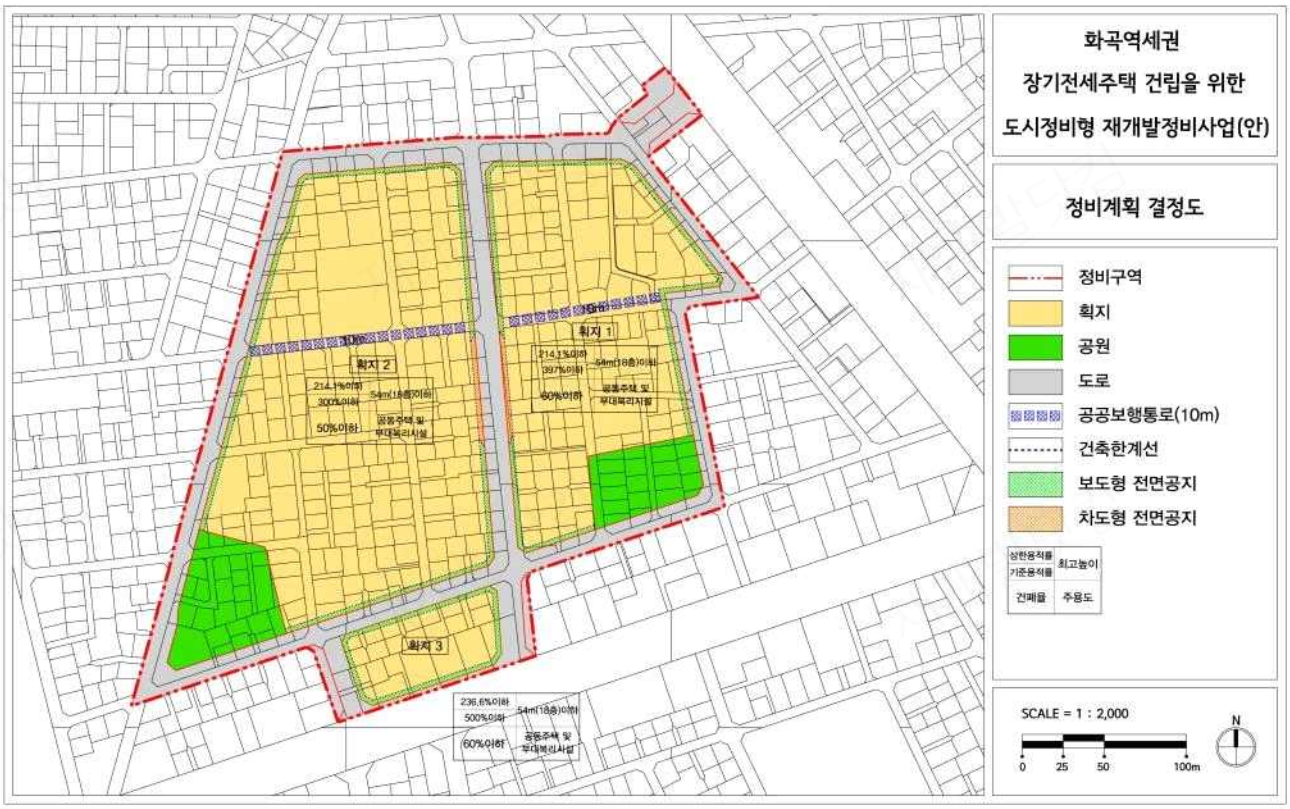
□ 정비기반시설 결정(기정)도



□ 정비기반시설 결정(변경)도



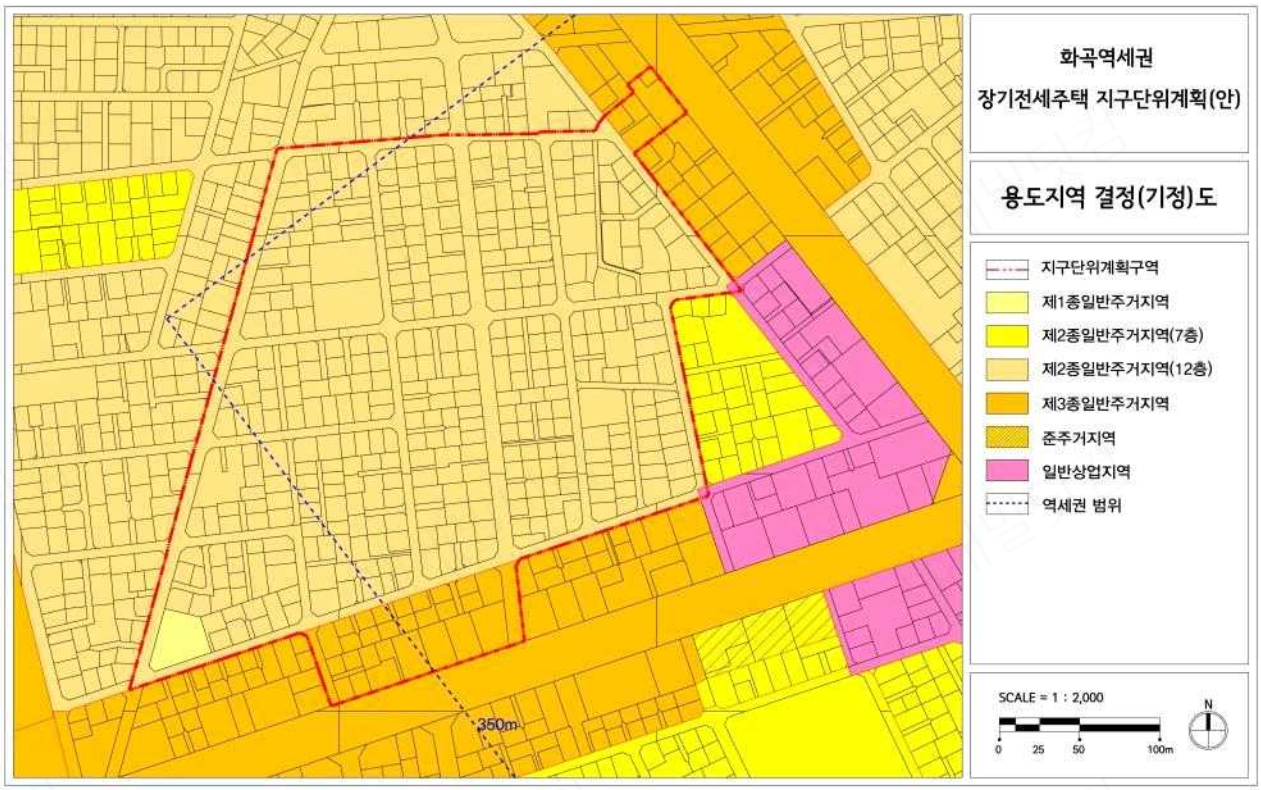
□ 정비계획 결정도



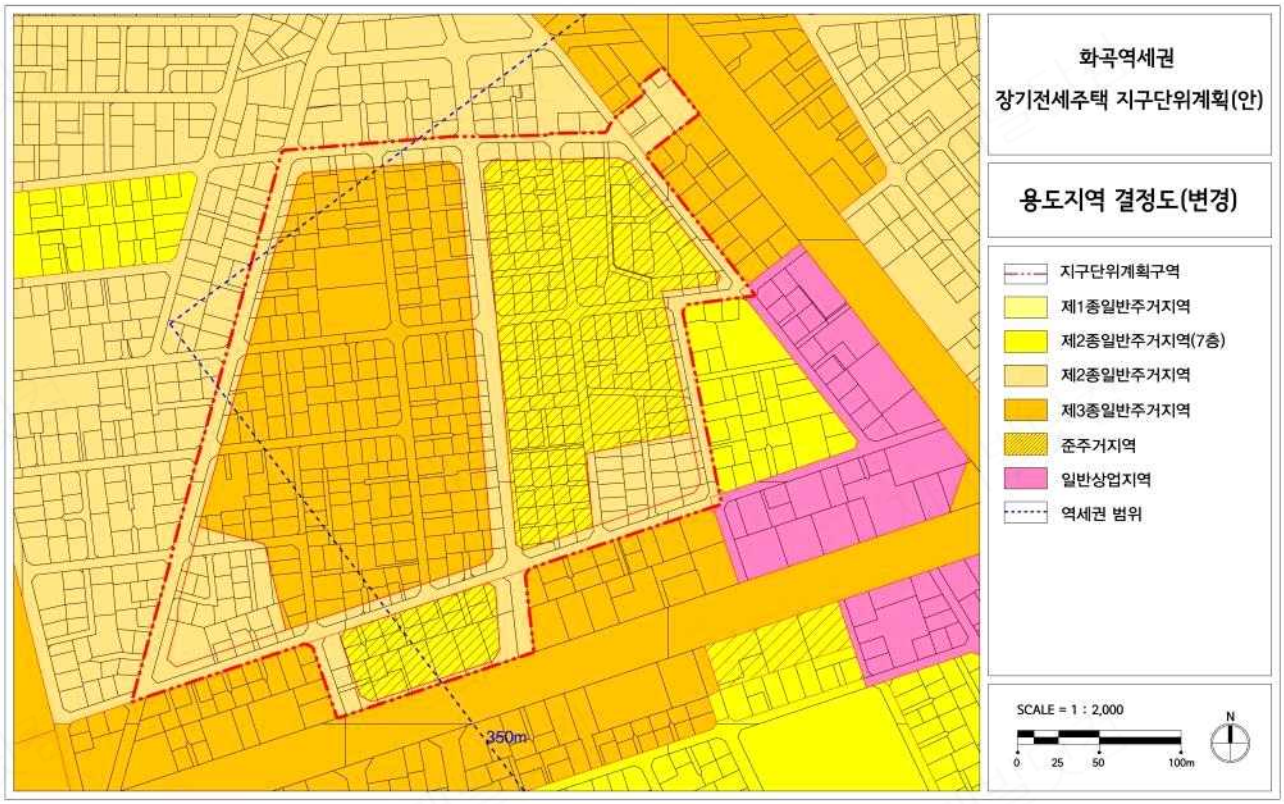
[화곡역세권 장기전세주택 지구단위계획 결정(변경)도]

□ 지구단위계획구역 결정도

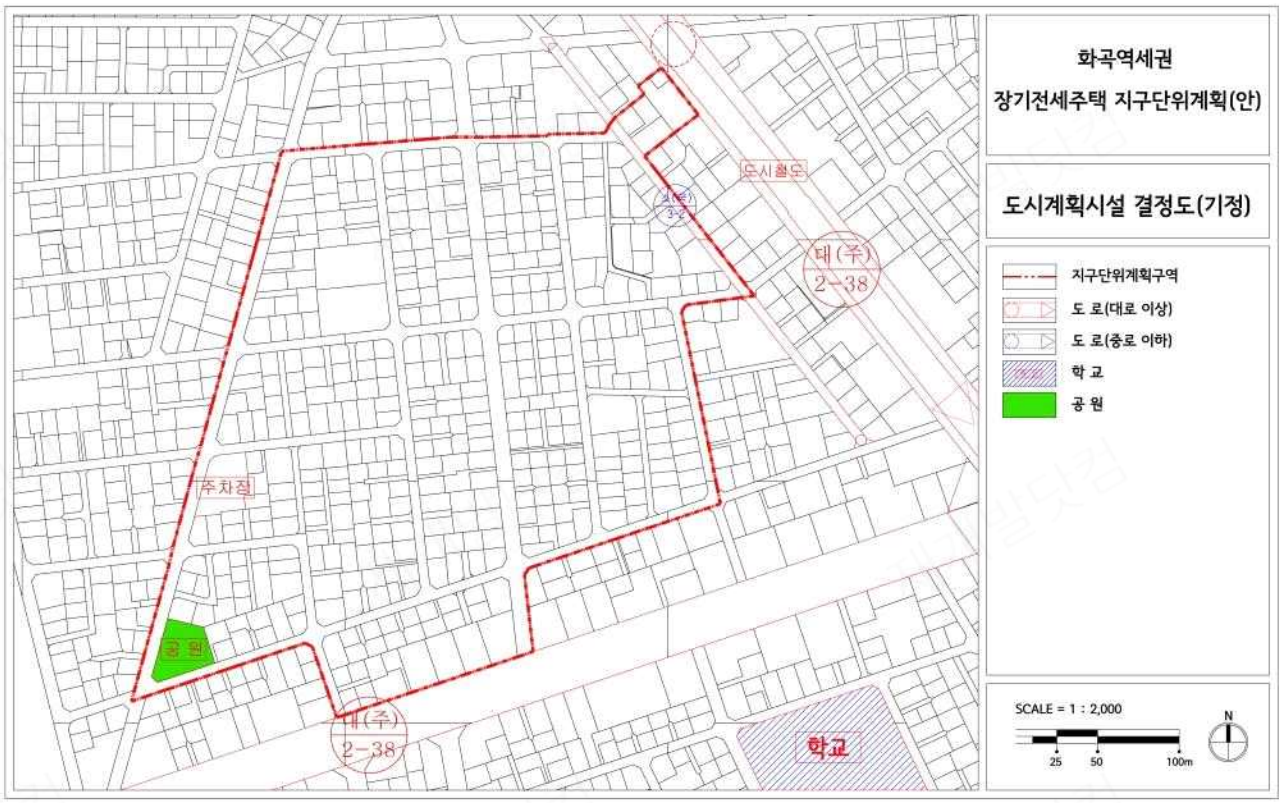
□ 용도지역·지구 결정(기정)도



□ 용도지역·지구 결정(변경)도

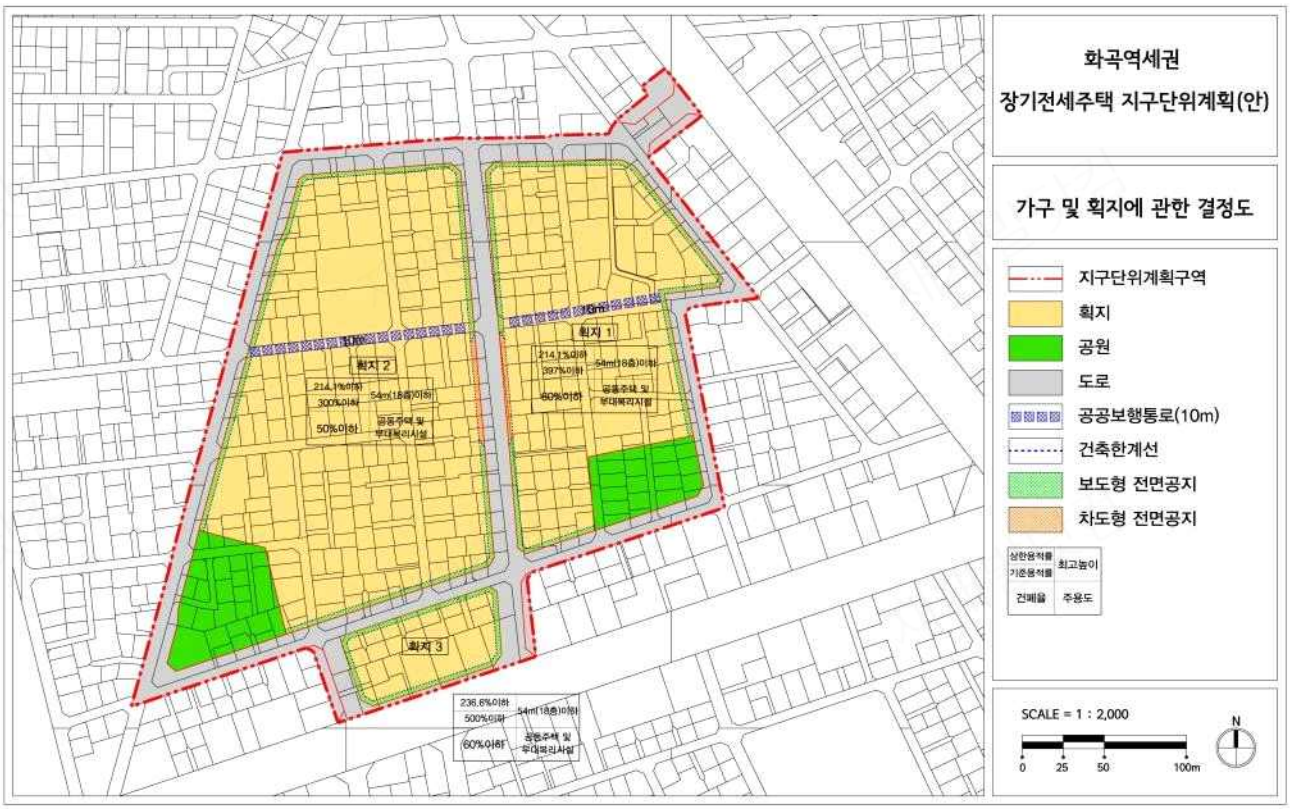


□ 도시계획시설 결정(기정)도



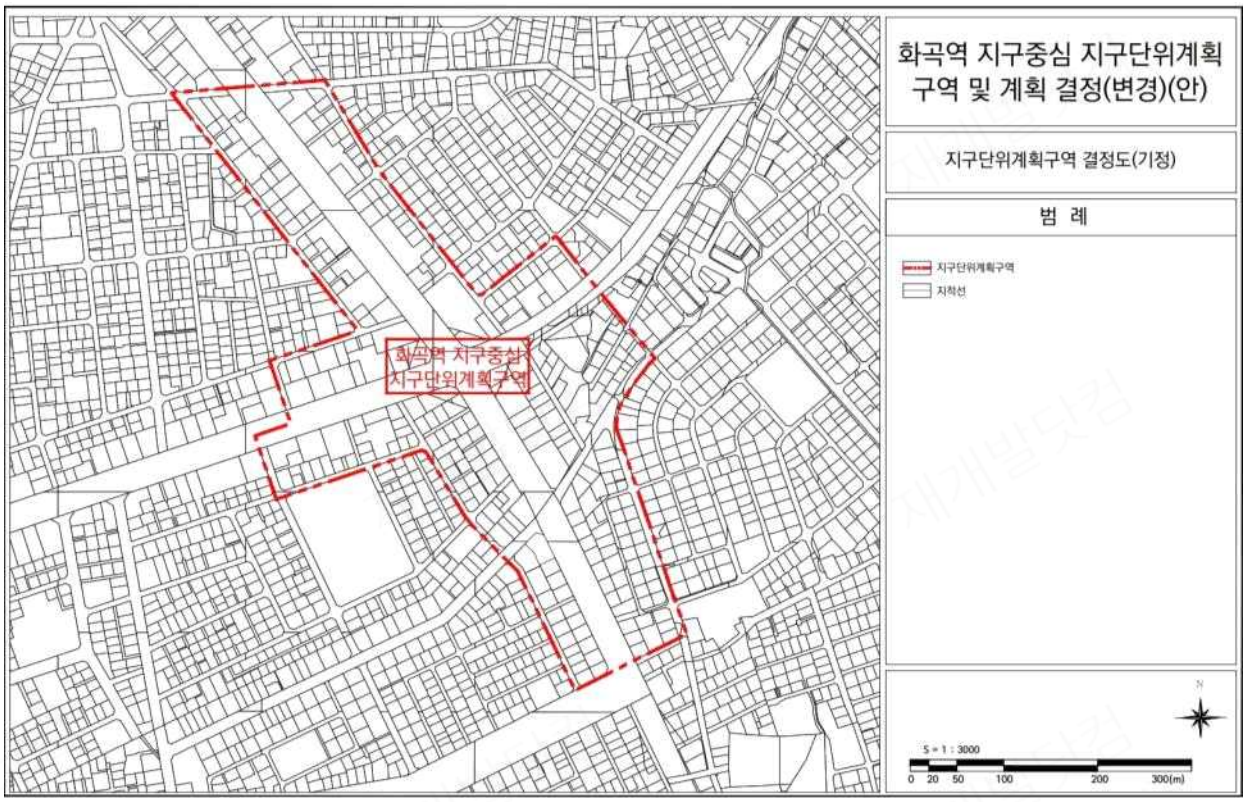
□ 도시계획시설 결정(변경)도

□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

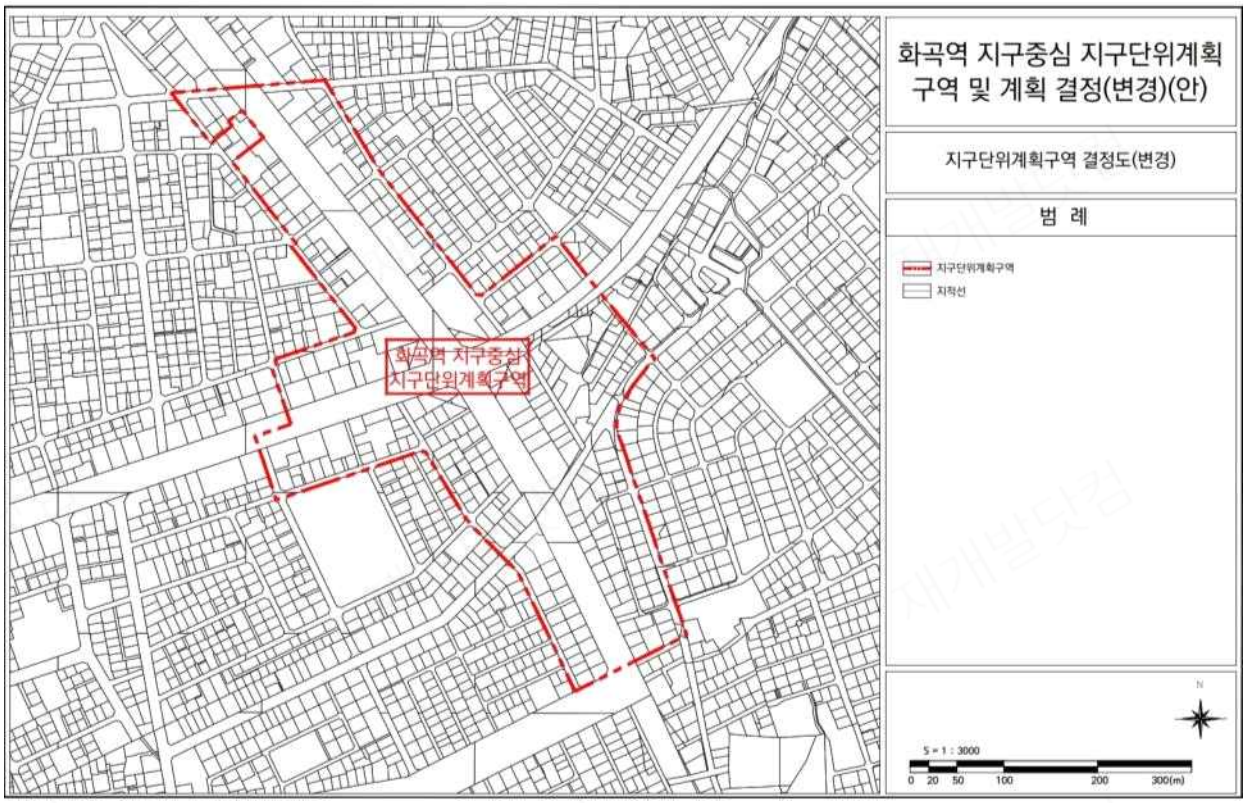


[화곡지구중심 지구단위계획 결정(변경)도]

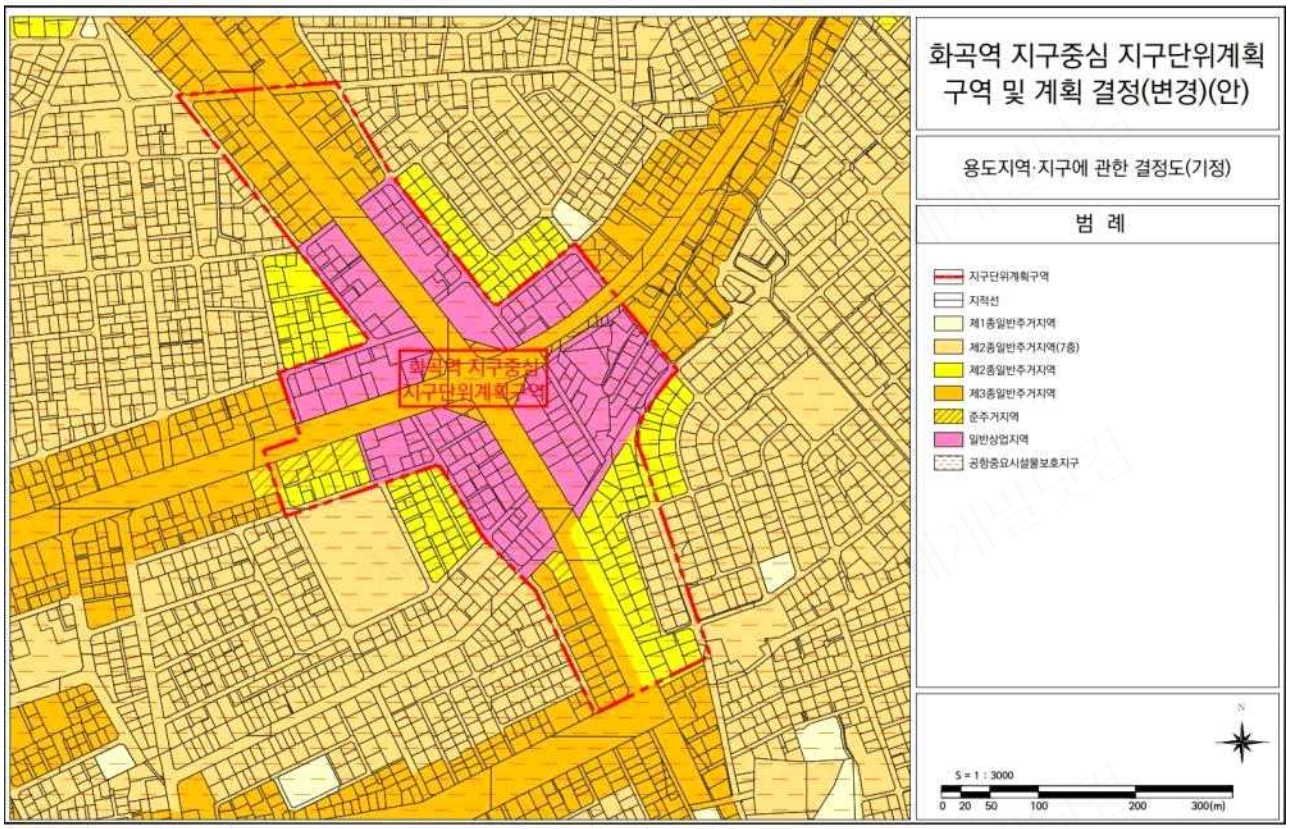
□ 지구단위계획 결정도(기정)



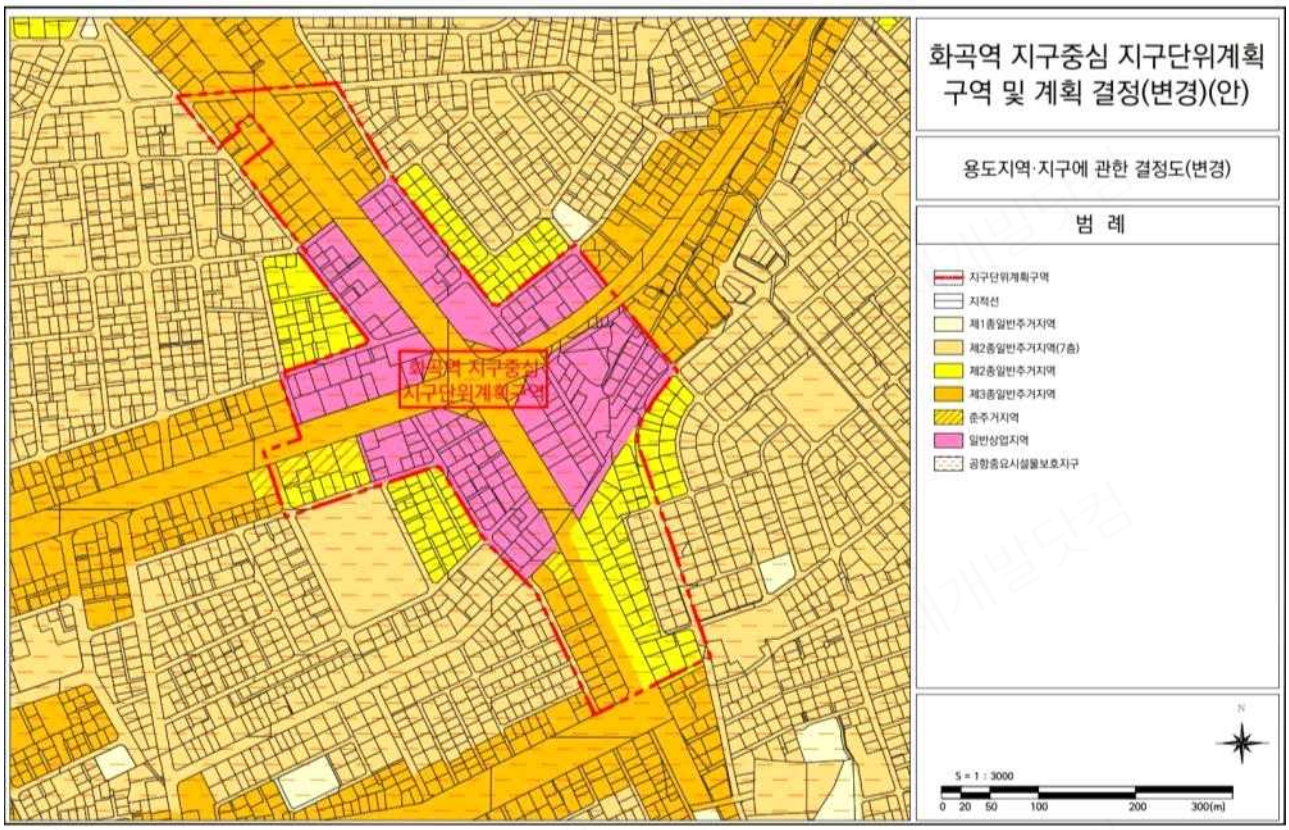
□ 지구단위계획 결정도(변경)



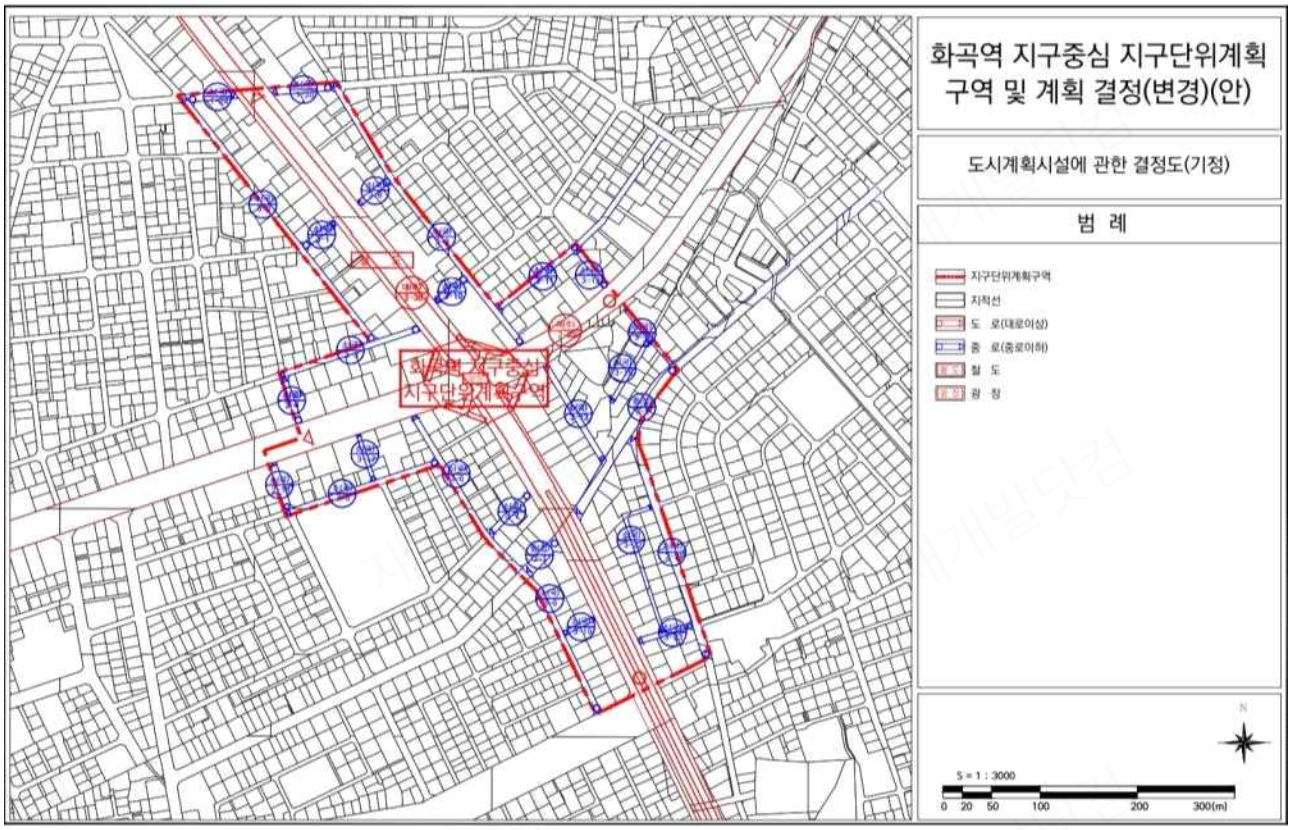
□ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



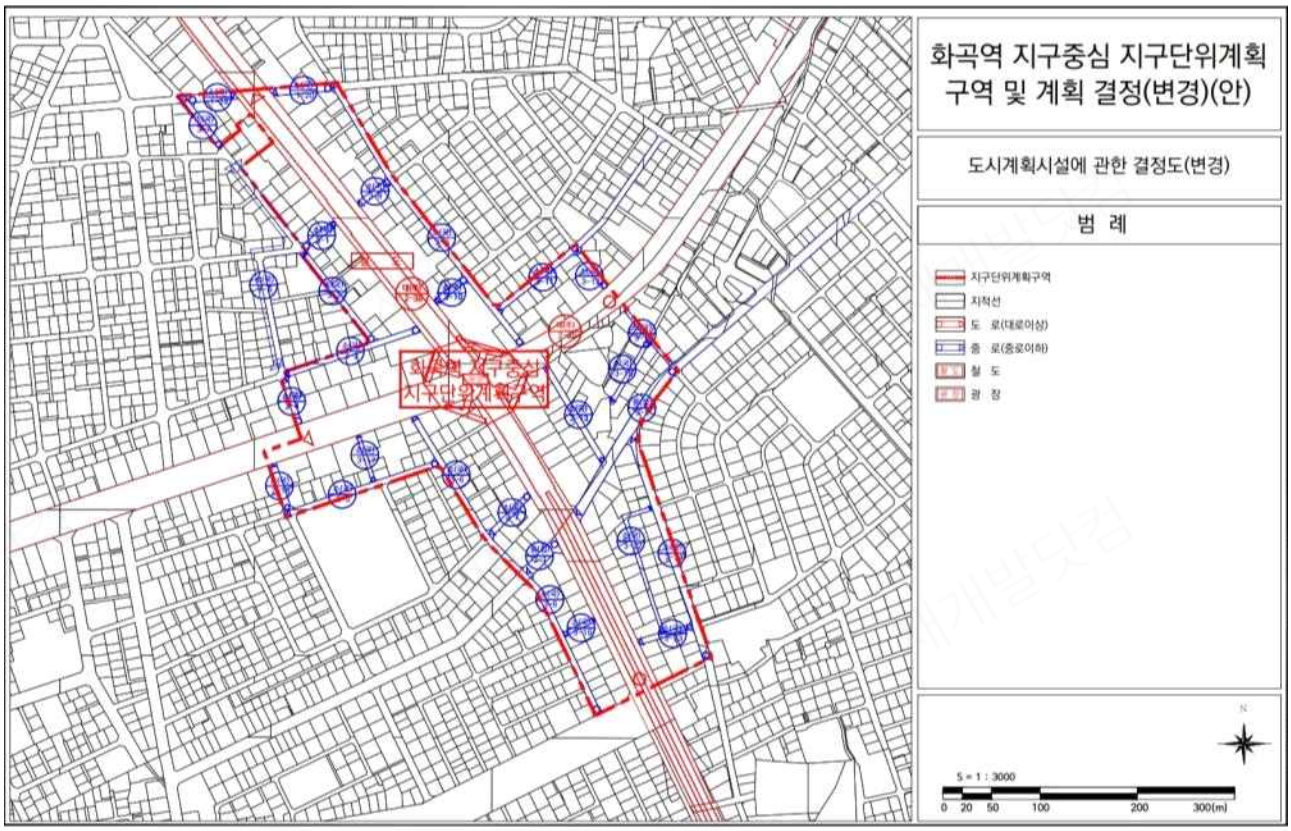
□ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



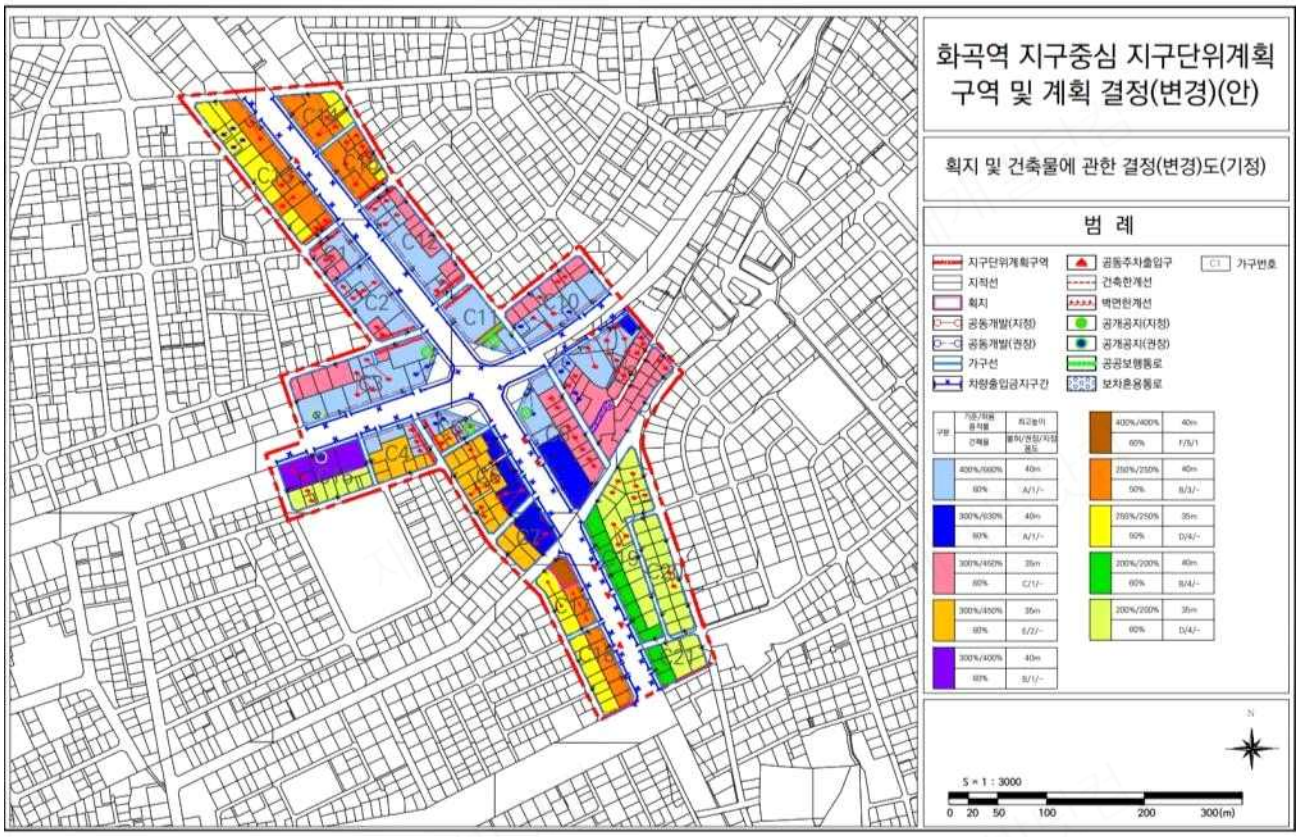
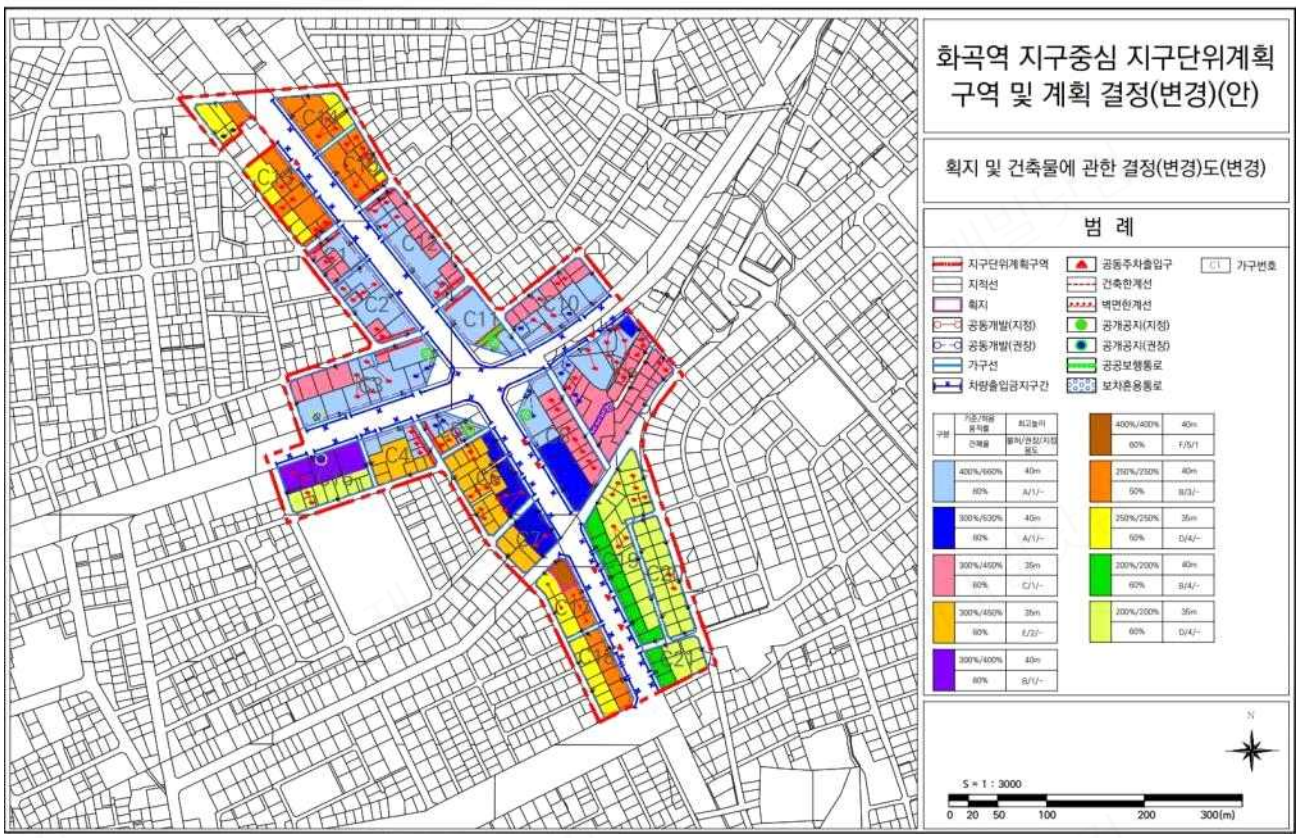
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도