◈ 서울특별시고시 제2024-142호

방화재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획(방화2구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2006-443호(2006.12.21.)로 방화재정비촉진지구로 지정되고, 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.), 제2023-578호(2023.12.28.), 제2024-55호(2024.01.25.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 방화재정비촉진지구 재정비촉진계획에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조 제1항, 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제5조 제5항, 같은 법 시행령 제5조 및 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 21일
서 울 특 별 시 장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			변 경 사 유
			기 정	증 감	변 경	
방화재정비 촉진지구	주거 지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	-	361,121.2	-

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경
○ 기준연도 : 2004년
○ 목표연도 : 기정 2025년 → 변경 2030년

3. 재정비촉진지구의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 변경 결정 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비 고
			기 정	증 감	변 경		
총 계			361,121.2	-	361,121.2	100.0	-
촉진지구	택지	소 계	254,140.7	증) 2,129.0	256,269.7	71.0	-
		주택건설용지	254,140.7	증) 2,129.0	256,269.7	71.0	-
	정비기반시설 등	소 계	102,872.5	감) 2,129.0	100,743.0	27.9	-
		도 로	59,572.8	감) 359.0	59,213.8	16.4	-
		공원 및 녹지	13,099.7	감) 1,770.0	11,329.7	3.1	-
		광 장	326.0	-	326.0	0.1	-
		학 교	27,478.0	-	27,478.0	7.6	-
		공공청사	396.0	-	396.0	0.1	-
		사회복지시설	656.0	-	656.0	0.2	-
		문화시설	1,344.0	-	1,344.0	0.4	사회복지시설 중복
	기타	종교시설	4,108.0	-	4,108.0	1.1	-

2) 인구·주택 수용계획 : 변경 (13,441인 / 5,230세대)

주택유형	계획세대(세대)			인구수(인)			비 고
	기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
합 계	5,197	증)33	5,230	13,357	증)84	13,441	2.57인 적용
존치구역 (존치관리구역)	904	감)695	209	2,323	감)1,787	536	존치아파트(해태,청성)
재정비촉진구역 (공동주택)	4,293	증)728	5,021	11,034	증)1,871	12,905	긴등마을구역, 방화6구역, 방화3구역, 방화5구역, 방화2구역

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

구 분	명 칭	개 소			면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
교육시설	계	2	-	2	27,478	-	27,478	-
	방화중학교	1	-	1	13,270	-	13,270	-
	공항중학교	1	-	1	14,208	-	14,208	-

구 분	명 칭	개 소			면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
문화·복지시설	계	5	-	5	2,396	-	2,396	-
	문화시설	1	-	1	1,344	-	1,344	· 3구역(1개소) : 방화문화예술복합공간
	사회복지시설	3	-	3	656	-	656	· 3구역(1개소) : 어린이집, 아동청소년건강지원시설 · 5구역(1개소) : 어린이집, 경로당 · 6구역(1개소) : 어린이집
	공공청사	1	-	1	396	-	396	· 6구역(1개소) : 공공청사

4) 공원·녹지시설 설치계획 : 변경

구 분	명 칭		개 소			면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
공원 및 녹지시설	합 계		5	감)1	4	13,099.7	감)1,770.0	11,329.7	-
	공원	소 계	4	감)1	3	12,773.9	감)1,770.0	11,003.9	-
		어린이 공원	4	감)1	3	12,773.9	감)1,770.0	11,003.9	· 방화3, 5, 긴등마을구역 (구역별 1개소)
	녹지	계	1	-	1	325.8	-	325.8	-
		경관녹지	1	-	1	325.8	-	325.8	· 긴등마을구역(1개소)

5) 교통계획

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

6) 경관계획

「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

7) 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경

구 분	위 치		면 적(㎡)			구성비(%)	사업방식	비고
			기 정	증 감	변 경			
계			361,121.2	-	361,121.2	100.0	-	-
재정비 촉진 구역	소 계		254,064.4	증)34,900.0	288,964.4	80.0	-	-
	긴등마을		31,634.2	-	31,634.2	8.8	주택재건축	기정
	방화6구역		31,554.2	-	31,554.2	8.7	주택재건축	기정
	방화3구역		92,139.0	-	92,139.0	25.5	주택재건축	기정
	방화5구역		98,737.0	-	98,737.0	27.3	주택재건축	기정
	방화2구역		-	증)34,900.0	34,900.0	9.7	주택재개발	신설
존치 지역	소 계		107,056.8	감)34,900.0	72,156.8	20.0	-	-
	존치 정비구역	방화2구역	35,076.0	감)35,076.0	-	-	-	변경
	존치 관리구역	기반시설 및 존치구역	71,980.8	증)176.0	72,156.8	20.0	-	변경

8) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
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	감)34,900.0	59,053.4	16.4
	제2종일반주거지역	226,820.6	증)34,900.0	261,720.6	72.4
	제3종일반주거지역	40,130.2	-	40,130.2	11.1
자연녹지지역		217.0	-	217.0	0.1

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구역구분	구분	구역명	주용도	건폐율	용적률		최고층수	비고
					기준(%)	상한(%)		
재정비 촉진구역	기정	긴등마을구역	공동주택	30	180	239.69	15	해발 57.86m 미만
	기정	방화6구역	공동주택	50	210	236	16	해발 57.86m 미만

구역구분	구분	구역명	주용도	건폐율	용적률		최고층수	비고
					기준(%)	상한(%)		
	기정	방화3구역	공동주택	30	180	218	16	해발 57.86m 미만
	기정	방화5구역	공동주택	60	180	220.11	15	해발 57.86m 미만
	신설	방화2구역	공동주택	30	200	230	16	해발 57.86m 미만

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구분	구 역 명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획 기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	긴등마을 재정비촉진구역	31,634.20	3,821.70	183.00	634.00	-	3,004.70	9.5
기정	방화6재정비 촉진구역	31,554.20	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3재정비 촉진구역	92,139.00	16,423.00	3,873.40	5,017.60	-	7,532.00	8.2
기정	방화5재정비 촉진구역	98,737.00	18,238.70	5,347.00	6,205.00	-	6,472.70	6.5
신설	방화2재정비 촉진구역	34,900.00	2,923.00	473.50	341.00	-	2,108.50	6.0

※ 계획기반시설 = 신설 정비기반시설 토지면적 + 공공건축물 기부채납 환산부지면적
※ 방화5재정비촉진구역 내 KH건축물(존치) 진출입을 위한 도로는 2017년 제6차 도시재정비위원회 심의(2017.7.11) 의견에 따라 순부담 면적에서 제외함(214㎡)
※ 방화3재정비촉진구역 내 기반시설 계획은 2022년 제4차 도시재정비위원회 심의(2022.5.3.) 의견에 따라 공공주택 15세대 포함

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구역구분	구분	구역명	계획세대수 (분양+공공)	분양	공공주택		비고
					세대	비율(%)	
재정비 촉진구역	기정	합계	5,021	4,710	311	6.2	-
	기정	긴등마을	603	544	59	9.8	-
	기정	방화6구역	557	537	20	3.6	-
	기정	방화3구역	1,476	1,420	56	3.8	-
	기정	방화5구역	1,657	1,596	61	3.7	-
	신설	방화2구역	728	613	115	15.8	-

12) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

13) 광고물 관리계획 : 변경없음
「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

14) 폐기물 관리계획 : 변경없음
「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

15) 기타계획(정보화계획, 에너지계획, 방재계획, 특성화계획 등) : 변경없음
「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획
가. 긴등마을 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
나. 방화6 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
다. 방화5 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
라. 방화3 재정비촉진구역 (주택재건축) : 변경없음
마. 방화2 재정비촉진구역(주택재개발) : 신설

■ 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

(1) 정비사업의 명칭 및 위치, 면적

구 분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신설	방화2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13) 일대	-	증)34,900	34,900	-

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (종후자산 추정금액 - 추정사업비)/종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 103.59% ⇒ (65,751,183 - 41,041,752) / 23,851,556 × 100% = 103.59% - 종후자산 추정금액 : 65,751,183만원 - 추정 사업비 : 41,041,752만원 - 종전자산 추정금액 : 23,851,556만원
개별 종전 자산 추정액	• 공동주택 소유자 : 공동주택가액 (토지, 건물 일괄평가액) • 단독주택 및 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
39(11평)	5.2억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (103.59%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
59(17평)	7.6억		
84(25평)	10.5억		
102(30평)	11.0억		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

(3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		34,900.0	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	2,923.0	8.4	-
	도 로	2,923.0	8.4	-
획 지	소 계	31,977.0	91.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	31,977.0	91.6	-

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경

가) 도로

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	3	A	15	집산 도로	375 (63)	방화동 543-6	방화동 616-20	일반	-	-	
변경	중로	3	3	12	집산 도로	375 (63)	방화동 543-6	방화동 616-20	일반	-	-	도로폭 축소
기정	소로	2	A	8	집산 도로	345	방화동 605-1	방화동 587-16	일반	-	-	
변경	중로	3	4	8~12	집산 도로	345	방화동 605-1	방화동 587-16	일반	-	-	도로폭 확대
폐지	소로	3	8-2	6~7	국지 도로	87	방화동 578-83	방화동 601-3	일반	-	-	

(5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	합 계	획지	-	증) 3,845.0	3,845.0	-
	관리사무소		-	증) 270.0	270.0	-
	경로당		-	증) 360.0	360.0	-
	어린이집		-	증) 500.0	500.0	-
	작은도서관		-	증) 200.0	200.0	-
	돌봄센터		-	증) 115.0	115.0	-
	커뮤니티		-	증) 1,300.0	1,300.0	-
	어린이놀이터 (실내형 포함)		-	증) 980.0 (330.0)	980.0 (330.0)	-
	주민운동시설		-	증) 120.0	120.0	-

※ "주택건설기준 등에 관한 규정" 에 따라 법적기준을 준수하여 계획
※ 건축심의 결과를 통해 공동이용시설 세부계획 결정
※ 사업시행계획인가 완료 시 변경될 수 있음

(6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	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	
신설	방화2 재정비 촉진구역	34,900	획지1	31,977	강서구 초원로38-14 (방화동 89-13)일대	139	-	-	139	-	공동주택 부대복리 시 설

나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	예정법적	
신설	방화2 재정비 촉진구역	34.900.0	획지1	31,977.0	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13) 일원	공동주택/ 부대복리 시 설	30 이하	200이하	230이하	해발 57.86m 미만

주택의 규모 및 규모별 건설비율

○ 총세대수 : 728세대

구분(전용면적)			세대수(세대)	구성비(%)	비고
합 계			728	100.0	-
공공주택	재개발임대	소 계	93	12.8	-
		60㎡이하	93	12.8	-
	국민주택규모	소 계	22	3.0	-
		60㎡이하	14	1.9	-
		60㎡~85㎡	8	1.1	-
분양		소 계	613	85.2	-
		60㎡이하	268	36.8	-
		60㎡~85㎡	298	40.9	-
		85㎡초과	47	6.5	-

• 개발가능용적률 : 기준용적률×{1+(1.3×α토지)}
= 200%×{1+(1.3×0.0659)} = 217.14%
※ α토지 = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적
= 2,108.5㎡/31,977.0㎡ = 0.0659
• 예정 법적상한용적률 : 230% (건축계획용적률 : 217.14%)
• 국민주택규모주택건설 용적률=(229.88%-217.14%) = 12.74%
• 국민주택규모주택건설 연면적=증가연면적의 1/2
=(31,977㎡×12.74%)×50% = 2,036.93㎡이상 확보 필요

전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적
59.98㎡	22.65㎡	82.63㎡	14	1,156.82㎡
84.97㎡	29.25㎡	114.22㎡	8	913.76㎡
합 계			22	2,070.58㎡

건축물의 건축선에 관한 계획

○ 획지1 : 도로경계선으로부터 건축한계선 3m
※ 도시재정비(수권)소위원회 심의 결과('24.2.5.) 반영

공공보행통로

○ 공공보행통로① : 폭 8m 이상, 소로2-A~중로1-121호선 연결

기타사항

○ 공개공지 : 공공보행통로 결절부

(7) 정비사업 시행 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수			홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
				기존	계획	증	
신설	주택정비형 재개발사업	구역지정(변경)일로부터 4년 이내 사업시행인가 신청	주택재개발 조 합	-	728	증)728	-

(8) 가구 및 획지 계획

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지					비고
			위치	면적(㎡)			구성비(%)	
				기정	증감	변경		
신설	방화2 재정비 촉진구역	31,977.0	획지1	-	증)31,977.0	31,977.0	91.6	공동주택

(9) 국민주택규모주택 건설에 관한 계획

구분	소형주택 공급연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)		비고
			전용면적(㎡)	공급면적	
신설	2,070.58㎡	14	59.98㎡	82.63㎡	2,070.58㎡(계획) > 2,036.93㎡(기준)
		8	84.97㎡	114.22㎡	

■ 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

▮ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신설	방화2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13) 일대	-	증)34,900	34,900	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

▮ 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정 조서

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	34,900.0	-	34,900.0	100.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	34,900.0	감)34,900.0	-	0.0	
제2종일반주거지역	-	증)34,900.0	34,900.0	100.0	

▌ 기반시설 결정(변경) 조서 : 변경

1) 도로

– 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	A	15	집산도로	375(63)	방화동 543-6	방화동 616-20	일반	-	-	
변경	중로	3	3	12	집산도로	375(63)	방화동 543-6	방화동 616-20	일반	-	-	도로폭 축소
기정	소로	2	A	8	집산도로	345	방화동 605-1	방화동 587-16	일반	-	-	
변경	중로	3	4	8~12	집산도로	345	방화동 605-1	방화동 587-16	일반	-	-	도로폭 확대
폐지	소로	3	8-2	6~7	국지도로	87	방화동 578-83	방화동 601-3	일반	-	-	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

▌ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비고
			위치	면적(㎡)			구성비(%)	
				기정	증감	변경		
신설	방화2 재정비 촉진구역	31,977.0	획지1	-	증)31,977.0	31,977.0	91.6	공동주택

▌ 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

구분	주용도	건폐율(%)	기준용적률(%)	허용용적률(%)	법적 상한용적률(%)	높이	비고
신설	공동주택/ 부대복리시설	30	200	-	230	해발 57.86m 미만	-

▌ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	계획내용	비고
신설	○ 획지1 : 도로경계선으로부터 건축한계선 3m지정	-

▌ 기타사항에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
신설	ㅇ 공공보행통로① : 폭 8m 이상, 소로2-A~중로1-121호선 연결	-
	ㅇ 공개공지 : 공공보행통로 결절부	-

▌ 환경관리계획

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
1	수질	O	• 주변 하천 및 지하수 수질 현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
2	물순환, 수리·수문	O	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 35.06% 목표, 획지 내 조경 녹지 확보	-
3	토지이용	O	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 정비기반시설(도로)을 포함한 종합적 토지이용계획을 수립	-
4	토양	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
5	지형·지질	O	• 표고 9.89m, 경사도 0.16° 의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사계획에 따라 부분적인 지형 변화가 예상됨	-
6	생태네트워크	O	• 인공적으로 조성된 공원 및 선형녹지	• 획지 내 녹지계획을 통해 연결성 확보	-
7	동·식물상	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
8	자연환경자산	-	• 해당 사항 없음	-	-
9	비오톱	O	• 비오톱유형평가도 5등급, 개별 비오톱평가도 평가제외	• 획지 내 녹지계획으로 친환경적 단지 조성	-
10	바람 및 미기후	O	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지에 수목 식재를 통한 미기후 개선	-
11	대기질·미세먼지	O	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
12	악취	-	• 해당 사항 없음	-	-
13	온실가스	O	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감 검토	-
14	친환경적 자원순환	O	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
15	에너지	O	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-

▌ 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

구분	국민주택규모 주택 공급연면적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)		비 고
			전용면적(㎡)	공급면적	
신설	2,070.58㎡	14	59.98㎡	82.63㎡	2,070.58㎡(계획) > 2,036.93㎡(기준)
		8	84.97㎡	114.22㎡	

17) 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 재정비촉진지구 결정(변경) 조서 : 변경

구분	명칭	유형	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	증 감	변 경	
-	방화재정비 촉진지구	주거지형	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	-	361,121.2	

※ 방화3구역 인근 구역 조정에 따른 변경

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
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	감)34,900.0	59,053.4	16.4	
	제2종일반주거지역	226,820.6	증)34,900.0	261,720.6	72.4	
	제3종일반주거지역	40,130.2	-	40,130.2	11.1	
자연녹지지역		217.0	-	217.0	0.1	

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

(1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

구분	규모				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 (금낭화로 26)	방화동 (방화동614-282)	일반	근린 공원	-	-
기정	중로	3	A	12~15	집산 도로	375	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	방화2
변경	중로	3	3	12	집산 도로	375	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	방화2
기정	소로	2	A	8	집산 도로	345	금낭화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	방화2
변경	중로	3	4	8~12	집산 도로	345	금낭화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	방화2
기정	중로	2	2	15	집산 도로	385	방화대로21길 26 (공항동 14-101)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	2	5	15	집산 도로	208	초원로16길 24 (방화동 608-140)	방화동로 68 (방화동 607-214)	일반	-	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	2	6	15	집산 도로	100	방화대로29길 4 (방화동 217-37)	초원로16길 17 (방화동 217-57)	일반	-	서고제2010-105호 (2010.3.25.)	방화6
기정	중로	2	7	15	집산 도로	120	방화동 217-262	방화동 217-205	일반	-	서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등마을
기정	중로	2	8	18~21	집산 도로	163	방화대로 251 (공항동 3-5)	방화대로21길 34 (공항동 14-82)	일반	-	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	3	1	8~14	집산 도로	302	방화대로21길 40 (공항동 14-91)	방화동로 44 (방화동 609-187)	일반	-	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	소로	1	104	10	-	252	방화동 606-15	방화동 249-58	-	-	서고제1969-3호 (1969. 1. 18)	-
기정	소로	2	143	8	집산 도로	84	방화동 217-198	방화동 247-244	일반	-	-	-
기정	소로	2	148	8	집산 도로	107	방화동 614-31	방화동로5길 21	일반	-	-	-
기정	소로	3	1	4~7	국지 도로	19	방화대로 266	방화동 217-110	일반	-	서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등마을
기정	소로	3	2	6	국지 도로	40	방화동 596-1	금낭화로1길 7	일반	-	-	방화3
기정	소로	3	2	4	국지 도로	40	방화동 596-1	금낭화로1길 7	일반	-	-	방화3
기정	소로	3	3	6	국지 도로	12	방화대로29길 4-5	방화대로29길 4-5	일반	-	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	방화6
기정	소로	3	4	8	국지 도로	23	방화대로21길 76 (공항동 18-80)	공항동 431-1	일반	-	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	소로	3	5	4	국지 도로	29	공항동 18-108	공항동 18-108	일반	-	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	방화5
기정	중로	1	11	20	집산 도로	353 (28)	마곡동 730-7	마곡동 730-35	일반	-	서고제2008-498호 (2008.12.30)	-

구분	규모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	2	14.7~20	집산도로	414	방화동 618-9	방화동 산63-2	일반	-	-	방화3
기정	소로	1	1	10	국지도로	12	방화동 618-1	방화동 617-6	일반	-	-	방화3
기정	소로	2	1	8	국지도로	82	방화동 612-190	방화동 산63-2	일반	-	-	
폐지	소로	3	8-2	6~7	국지도로	87	방화동 587-83	방화동 601-3	일반	-	-	방화2

(2) 공간시설 : 변경없음

가) 광장 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	4	광장	근린광장	공항동 14-22	326	-	326	-	5구역

나) 녹지 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	1	녹지	경관녹지	방화동 217-153	327	-	327	서고제2007-218호 (2007. 7. 5)	긴등마을

다) 공원 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	4	공원	어린이공원	개화동로27나길 8-9 (방화동 616-22)	4,610.0	-	4,610.0	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	3구역
기정	9	공원	어린이공원	공항동 4-36	1,221.9	-	1,221.9	서고제2005-312호 (2005. 10. 13)	긴등마을
기정	6	공원	어린이공원	방화대로21가길 8 (공항동 14-107)	5,172.0	-	5,172.0	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
					기 정	증·감	변 경		
기정	2	공공청사 사회복지시설 (어린이집)	-	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고 제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역 (대지 및 시설물 기부채납)

나) 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	증·감	변 경		
기정	1	사회복지시설	방화대로249-30 (공항동 2-74)	656	-	656	서고제2017-305호 (2017. 8. 17)	5구역(대지 및 시설물 기부채납)
기정		문화시설 사회복지시설	개화동로27나길 10 (방화동 617-17)	1,344	-	1,344	-	3구역(대지 및 시설물 기부채납)
기정	-	공공청사 사회복지시설	초원로16길 17-6 (방화동 217-62)	396	-	396	서고제2016-194호 (2016. 7. 7)	6구역(대지 및 시설물 기부채납, 국·공립 어린이집)

- 건축물의 규모

구 분	도면 표시번호	시설명	건축물의 규모			비 고
			건폐율	용적률	높이	
기정	1	사회복지시설	50%이하	250%이하	5층이하	어린이집, 경로당
기정	1	문화시설 사회복지시설	60%이하	200% 이하	5층이하	문화시설(방화 문화예술복합공간) 사회복지시설(구립 아이솔어린이집, 아동청소년건강지원시설)

※ 문화시설, 사회복지시설 중복결정 : 문화시설 연면적 900㎡, 사회복지시설 연면적 900㎡ (어린이집 600㎡, 아동청소년건강지원시설 300㎡)

다) 문화시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	1	문화시설 사회복지시설	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	1,344	-	1,344	-	3구역 (대지 및 시설물 기부채납)

- 건축물의 규모

구분	도면 표시번호	시설명	건축물의 규모			비 고
			건폐율	용적률	높이	
기정	1	문화시설 사회복지시설	60%이하	200% 이하	5층이하	문화시설(방화 문화예술복합공간) 사회복지시설(구립 아이솔어린이집, 아동청소년건강지원시설)

※ 문화시설, 사회복지시설 중복결정 : 문화시설 연면적 900㎡, 사회복지시설 연면적 900㎡ (어린이집 600㎡, 아동청소년건강지원시설 300㎡)

라) 학교 : 변경없음

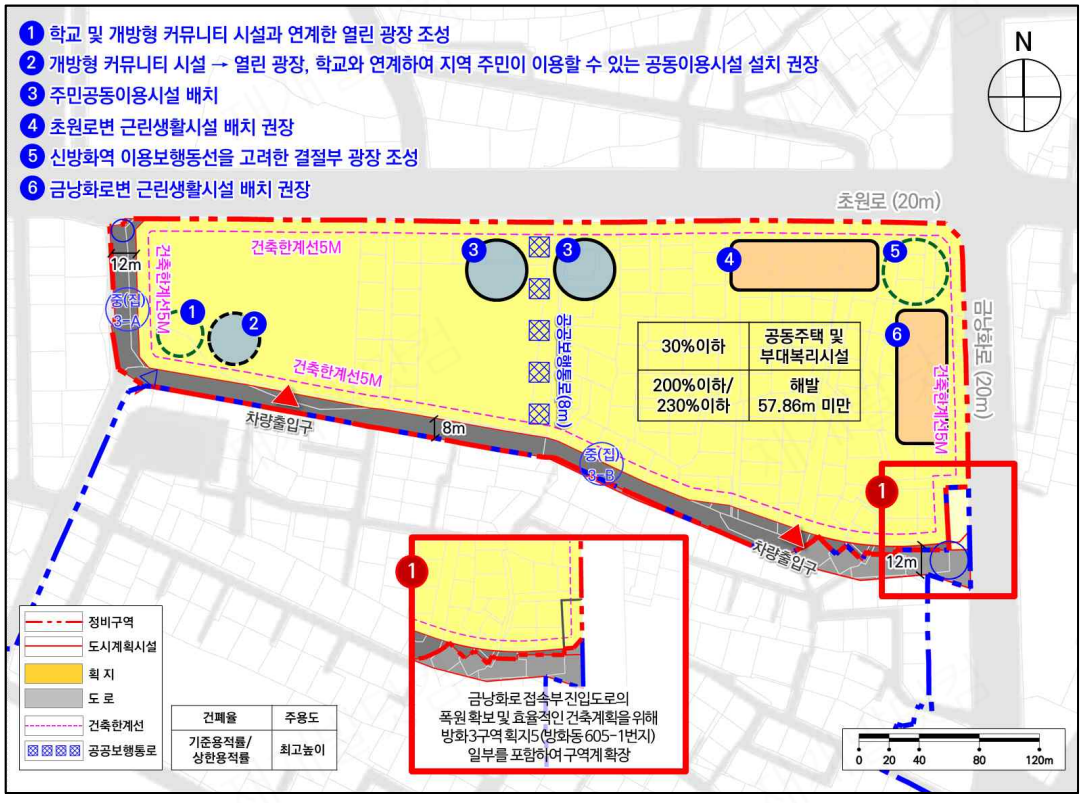
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
기정	1	학교	방화 중학교	개화동로27길 9 (방화동 636-1)	13,270	-	13,270	서고제50호 (1982.2.4.)	3구역
기정	2	학교	공항 중학교	방화대로 241 (공항동 12-3)	14,208	-	14,208	강서구고시 제1992-40호 (92.9.1)	-

5. 신속통합기획 가이드라인

1) 정비계획 가이드라인

구분	계획내용	비고
정비구역계	• 금낭화로 접속부 진입도로의 폭원 확보 및 효율적인 계획을 위해 방화3구역 획지5(방화동 605-1번지) 일부를 포함하여 구역계 확장 • 구역계 확장 필요성 - 방화3구역 결정당시 초원로12길의 금낭화로와 연결을 위해 방화동 605-1번지 편입 및 2차로(폭8m)로 계획(방화2구역 해제 전제) - 방화2구역 정비계획 수립 시 초원로12길(2차로)은 3차로로 확보 검토하라는 방화3구역 심의결과('22.05)에 따라 신속통합기획에서 방화2구역 주택단지 진출입 교통량과 금낭화로 접속부의 교통량 등을 고려하여 금낭화로에 면하는 초원로12길 일부를 3차로로(폭12m) 계획 ※ 방화3구역 획지5(방화동 605-1번지)를 방화2구역 내 편입 어려울 경우, 초원로12길 일부 확장은 방화3구역에서 정비계획 변경하여 처리 ※ 방화3구역 획지5(방화동 605-1번지)소유자 및 방화3구역과 협의하여 구역계 변경시기 논의하여 합의시, 구역계 확장을 전제로 정비계획 수립 ※ 최초입안시 구역계 변경 없이 추진 후 방화3구역 관리처분계획 수립 이후 방화2구역에서 획지5 매입 → 방화2구역 및 방화3구역 정비계획 변경 절차 이행 - 구역면적의 5%미만 변경, 정비기반시설 규모 5% 미만 변경, 건폐율, 용적률 축소변경 또는 5% 미만 확대 변경, 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 변경 수반하지 않는 획지의 변경인 경우 경미한 변경(구청장 처리사항)에 해당	
토지이용계획	• 주변지역 여건변화 및 협소한 대지를 고려한 공원같은 단지 조성	
용도지역	• 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역	
공공시설 등	• 도로 - 대상지 서측(초원로6길)도로는 방화3구역 도로계획과 연속성을 고려하여 12m 계획 ※ 방화3구역 도로계획과 연계하여 연접한 저층주거지 측으로 보도를 확보하고, 대상지 측으로는 보도부속형 전면공지 등을 활용하여 보행공간 확보 - 대상지 남측(초원로12길)도로는 현행 2차로(8m)를 유지하되 방화3구역 심의결과 및 단지·상가 진출입 등을 고려하여 금낭화로와 접속되는 진입도로 부분은 12m 이하로 확폭 계획 ※ 방화3구역 심의결과('22.05) : 대상지 북측계획도로(초원로12길, 2차로)는 향후 방화2구역 정비계획 수립 시 3차로로 확보를 검토 ※ 구역계 조정 시기와 연계하여 정비계획 입안과정에서 변경 시기 및 계획 조정 가능	
순부담률	• 6.4% 내외 - 구역계 조정 및 초원로12길 기반시설(도로)계획에 따라 조정 가능	
용적률	• 기준용적률 200% 이하 - 소형주택(60㎡) 건설에 따른 기준용적률 20% 상향 조정 (180% → 200%) • 상한용적률 (공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도시재정비법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률① 218% 내외 : 상한용적률 적용에 따른 공공기여(순부담) 6.4% 내외 ※ 도로 등 지역 필요시설 기부채납을 원칙으로 하고, 여건 변화 및 공공성이 인정되는 경우 일부 조정 가능 - 상한용적률②(법적상한) 230% 이하 : 상한①~상한②(법적)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 건설(「도시재정비법 시행령」 제31조, 「서울시 도정조례」 제30조)	
주택공급	• 계획세대수 740세대 내외 ※ 주민제안(안) 바탕으로 계획하였으며, 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정	
층수/높이	• 김포공항 고도제한, 주변 저층주거지 등을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 층수높이계획 수립 - 최고층수 16층(해발고도 57.86m) 이하로 계획(정비계획 지침도에 따름) ※ 김포공항 수평표면구역 : 해발고도 57.86m 미만으로 계획 - 서측 학교 및 저층주거지 고려, 단지 서측에서 동측으로 점진적인 스카이라인(↗)이 조성될 수 있도록 계획 ※ 최고층수 주동의 다수계획으로 일률적 스카이라인 지양	
건축한계선	• 보행 편의성 제고, 개방감 확보 및 가로활성화를 위해 건축한계선 계획 (정비계획 지침도에 따름) - 건축한계선 : 대지경계선 5m 이상	

구분	계획내용	비고
보행동선계획	• 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 보행동선 계획 - 단지 전체를 연결하는 동서방향 녹지보행축 조성을 통해 단지 내 커뮤니티를 연결 - 지하철역~방화3구역~대상지~초원로를 연결하는 단지중앙부 공공보행통로 조성 - 인접한 방화3구역과 보행 접근성 개선을 위해 대상지 남측 초원로12길 일부구간 보차혼용도로 포장 등을 통한 보행공간 조성 • 공공보행통로는 연접한 방화3구역 공공보행통로과의 연계 및 통경축 확보를 위해 폭 8m 이상으로 계획 ※ 공공보행통로는 보행 흐름 및 초원로 방향 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위내에서 선형 일부 조정 가능	
차량진출입구	• 차량출입구는 간선도로에서 진출입을 불허하며, 이면도로에서 진출입을 원칙으로 함 - 대상지 남측 초원로12길번 차량진출입구 2개소 설치 - 주변 교통영향 최소화를 위해 도로경계선으로부터 30m 이상 이격하여 설치 권장 ※ 차량출입불허구간은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	
대지조성계획	• 주변 도로 레벨 및 인접한 방화3구역 대지조성계획을 고려하여 계획	
주민공동시설	• 대상지 주변 보행동선(통학로, 출퇴근로, 생활가로 등) 및 공공보행통로 계획과 연계하여 주민공동시설 및 근린생활시설을 배치 권장 (정비계획 지침도에 따름) - 근린생활시설의 경우 기존 근린생활시설과의 집적 효과를 강화시킬 수 있도록 방화2동 사거리 주변 대로변에 연속적으로 배치 - 보행동선 및 공공보행통로에 접하여 주민공동시설을 배치하되, 초원로12길의 연속적인 보행흐름에 방해되지 않도록 시설 위치를 선정 - 대상지 서측 주민공동시설은 인접한 학교, 열린 외부공간 등과 연계하여 지역주민이 공동으로 이용할 수 있도록 개방형으로 설치 권장	



2) 건축계획 가이드라인

구분	계획내용	비고
특별건축구역 지정	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 공공성이 인정되는 경우 특별건축구역을 적용하여 계획 가능 - 특별건축구역의 완화규정을 적용시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 적정 인동거리를 산정하고 일조 및 향 등 주거환경이 저하되지 않도록 계획 - 개방형 야외 발코니 공간을 확보하여 입면 다양화 및 포스트 코로나 시대에 대응하는 외부공간을 확대할 수 있도록 계획	
스카이라인 및 경관계획	• 대상지 서측 방화초 및 저층주거지 고려, 대상지 서측에서 동측으로 점진적인 스카이라인(↗)이 조성될 수 있도록 계획 - 최고층수 주동의 다수계획으로 일률적 스카이라인 지양 • 최고층수 16층(해발고도 57.86m) 이하 범위에서 주동 계획 - 서측 방화초와 저층주거지 경관에 순응할 수 있는 중저층(11~14층 내외) 배치 - 동측 주변 근린생활시설 및 공동주택 등을 고려한 중고층(16층 이하) 배치	
단지계획	• 보행녹지축 등 충분한 녹지공간 확보를 통해 공원같은 쾌적한 주거환경 조성 - 단지 동서방향의 보행녹지축을 통해 충분한 녹지 및 휴식공간을 확보하여 공원 못지않은 녹지공간 조성 - 건축물 옥상부에 개방형 옥외공간 조성 및 녹화 등을 통해 녹지축과 함께 환경 친화적인 단지 계획 - 건축물 입면 BIPV 등의 설치를 권장하여 에너지 절감 유도 • 보행녹지축 등 보행동선과 연계하여 주민 맞춤형 외부공간을 조성하여 단지내 주민의 커뮤니티 활성화를 유도하고 지역주민과 공유할 수 있는 열린 공간 제공 • 주민의 안전과 이동편의를 고려하여 내부차량 동선을 최소화하고자 이면도로(초원로12길)변으로 진출입구 계획 및 차량통행 최소화 - 초원로12길 진출입에 필요한 도로구간 외 구간은 보차혼용의 도로포장 및 비상차량 외 일반차량 이용 지양을 통해 보행환경 및 방화3구역과의 보행접근성 개선 • 동서 방향의 장방형 부지형태 및 방화3구역 공공보행통로를 고려한 대상지 중앙의 공공보행통로를 통해 공항시장역과의 접근성을 개선하는 보행동선 계획 • 다양한 주동 형태 및 주동 혼합배치(예. 탑상형+판상형)를 통해 주변지역과 연계된 통경축을 계획하여 시각적 개방감 및 일조 확보 • 인접한 방화3구역 계획적 연계성을 고려한 주동 형태 및 주동 배치로 주동 간섭 최소화 및 조화로운 도시경관 창출	
건축시설계획	• 주변지역과의 연계 및 도시경관을 고려하여 다양한 주거유형으로 계획 - 주변지역과의 연계 및 단지 내 쾌적한 주거환경 확보가 가능한 주동 배치 및 층수 변화 등 다양한 건축적 접근을 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획 - 입체감 있고 다채로운 매스 계획과 입면 디자인 특화 등 입면의 다양성을 높이되 주변지역 및 저층부/고층부의 어울림(조화)을 고려하여 계획 - 건축물 최상층과 초원로12길변 저층부는 테라스형으로 구성하여 정원 및 테라스하우스를 도입함으로서 외부공간 조망 및 가로 경관측면에서 다양성 유도 - 일부 서향세대는 채광창 방향 조정을 통해 남향(남서향) 채광을 계획적으로 유도하여 쾌적한 주거환경 확보 - 주동의 저층부는 가로 경관에 대응하는 입면계획으로 공동주택의 폐쇄성을 탈피하고 개방된 공간과 커뮤니티 제공 등 활성화 가로 경관을 유도. 특히 초원로12길변은 보행 위주의 녹지공간 확보를 위해 필요시 필로티 계획 등 보행자의 이동편의성 제고 및 개방감 유도	

구분	계획내용	비고
근린생활시설 및 주민공동시설	• 대상지 주변 보행동선(통학로, 출퇴근로, 생활가로 등) 및 공공보행통로 계획과 연계하여 주민공동시설 및 근린생활시설을 배치 - 근린생활시설의 경우 기존 근린생활시설과의 집적 효과를 강화시킬 수 있도록 방화2동 사거리 주변 대로변에 연속적으로 배치 - 보행동선 및 공공보행통로에 접하여 주민공동시설을 배치하되, 초원로12길의 연속적인 보행흐름에 방해되지 않도록 시설 위치를 선정 - 대상지 서측 주민공동시설은 인접한 학교, 열린 외부공간 등과 연계하여 지역주민이 공동으로 이용할 수 있도록 개방형으로 설치 권장	
외부공간계획	• 단지 내 보행동선과 연결된 다양한 테마의 외부 커뮤니티 공간 및 프로그램 계획 • 단지 내 녹지공간을 확대하여 녹지네트워크 구축 - 초원로12길변으로 단지 내외부 공간이 연계된 보행 녹지공간을 계획 - 동서 방향의 보행녹지축과 공공보행통로 주변으로 녹지 및 식재 계획을 통해 단지 전체 녹지공간이 서로 연결될 수 있도록 유도 • 지역주민과 공유할 수 있는 열린공간 제공 - 통학동선과 접하는 대상지 서측(기존 어린이공원 부지)에 통학로 및 주민공동시설과 연계한 열린공간 계획 - 기존 근린생활시설이 집적된 방화2동 사거리 주변에 가로활성화 유도 및 접근성 제고를 위해 열린공간 계획	

6. 제1차 도시재정비(수권)소위원회 심의결과(‘24.2.5.)

[방화재정비촉진지구 변경 지정, 방화2존치정비구역 재정비촉진계획 결정 및 경관심의(안)]
• 심의결과 : 조건부 가결
• 심의의견
- 다음 사항은 향후 건축위원회에서 적정 여부 논의될 수 있도록 할 것
· 협소한 대지 여건에 따라 건축 경관이 개선될 수 있는 방안(건축한계선 완화, 오픈스페이스 등)을 검토하여 건축계획 수립
· 지하주차장은 단지 내 주동 배치를 고려하여 순환 동선이 가능하도록 계획
· 주변 학교 등 일조 시뮬레이션 결과를 반영한 적정 층수 조정
· 어린이 놀이터는 안전성 확보를 위해 단지 내부로 위치 조정
- 중로 3-A과 중로 3-B는 향후 교통영향평가 심의를 통해 의결된 교통개선대책에 따라 도로계획을 반영

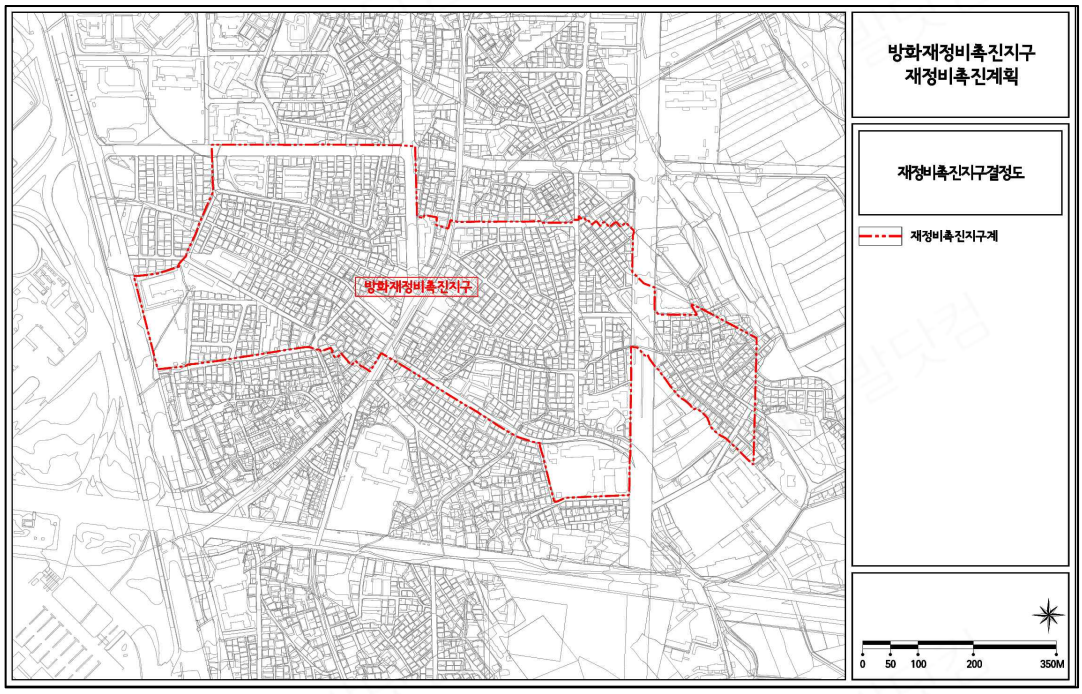
7. 기타 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 수립 관련 사항은 「방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정(변경)도서」에 명시

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

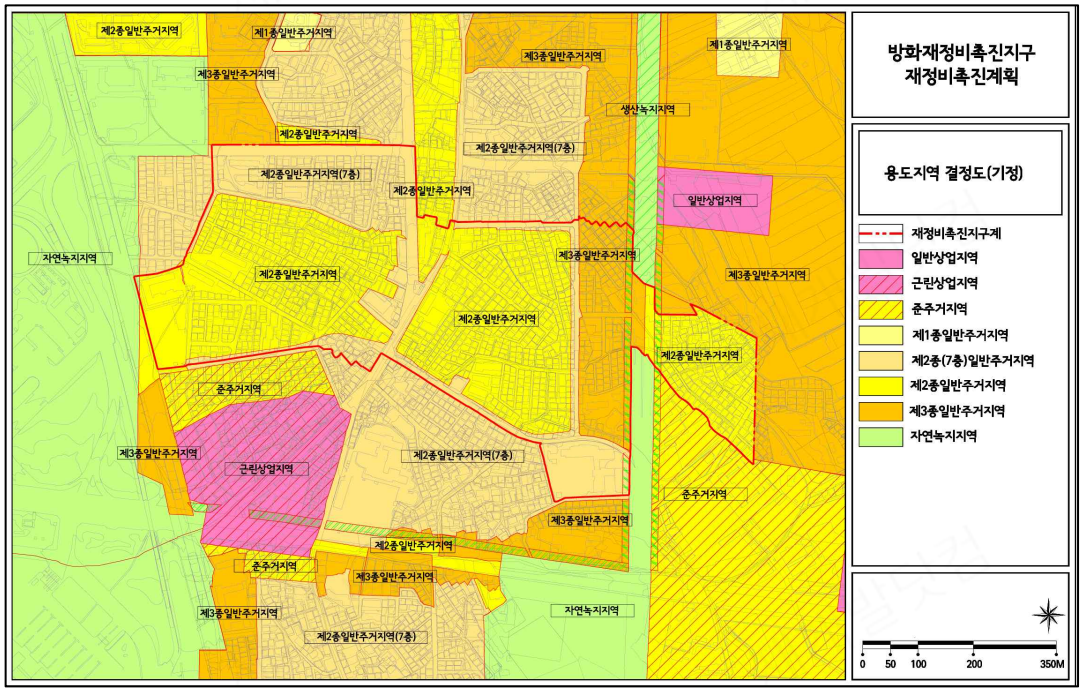
9. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7222) 및 강서구 도시재생과(☎ 02-2600-6747)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

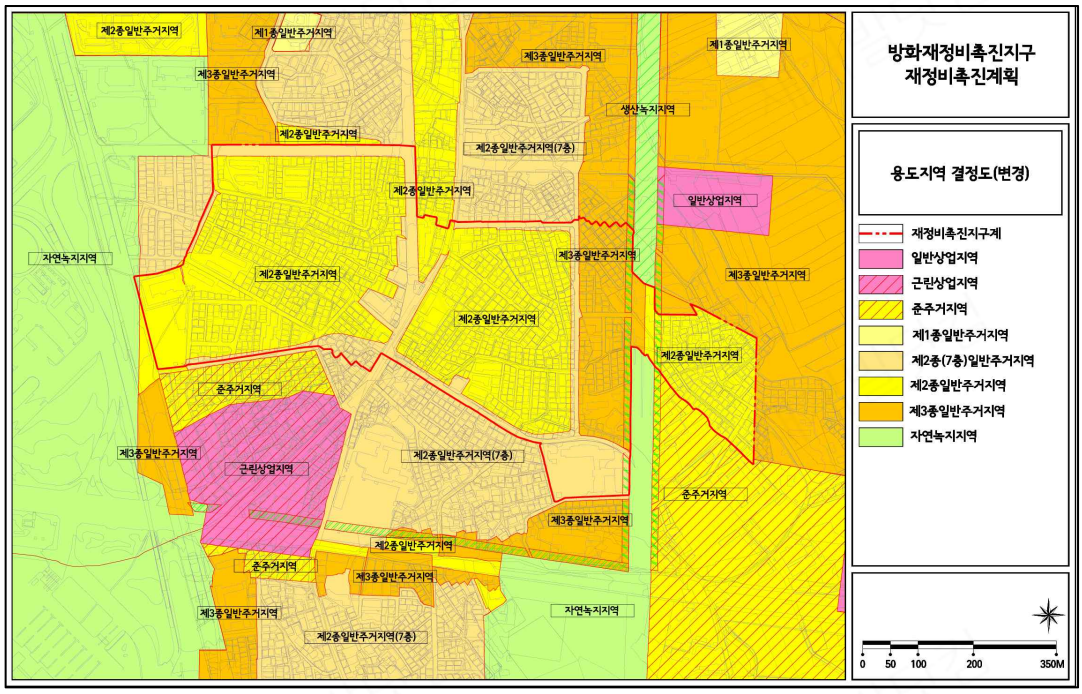
○ 재정비촉진지구 결정도(기정)



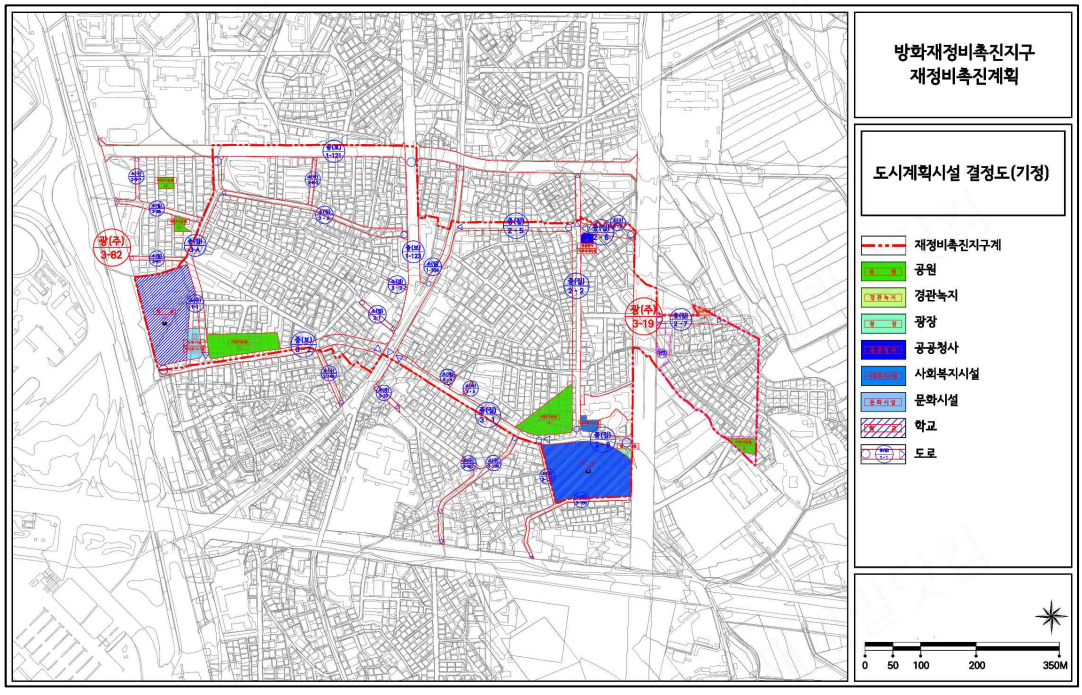
○ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



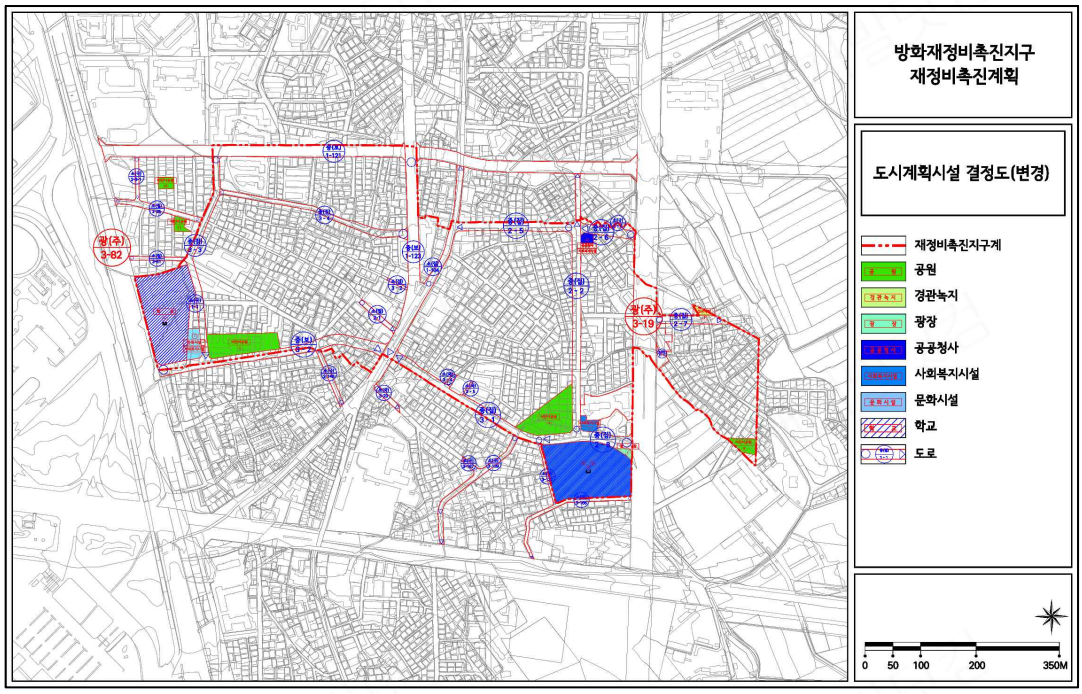
○ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



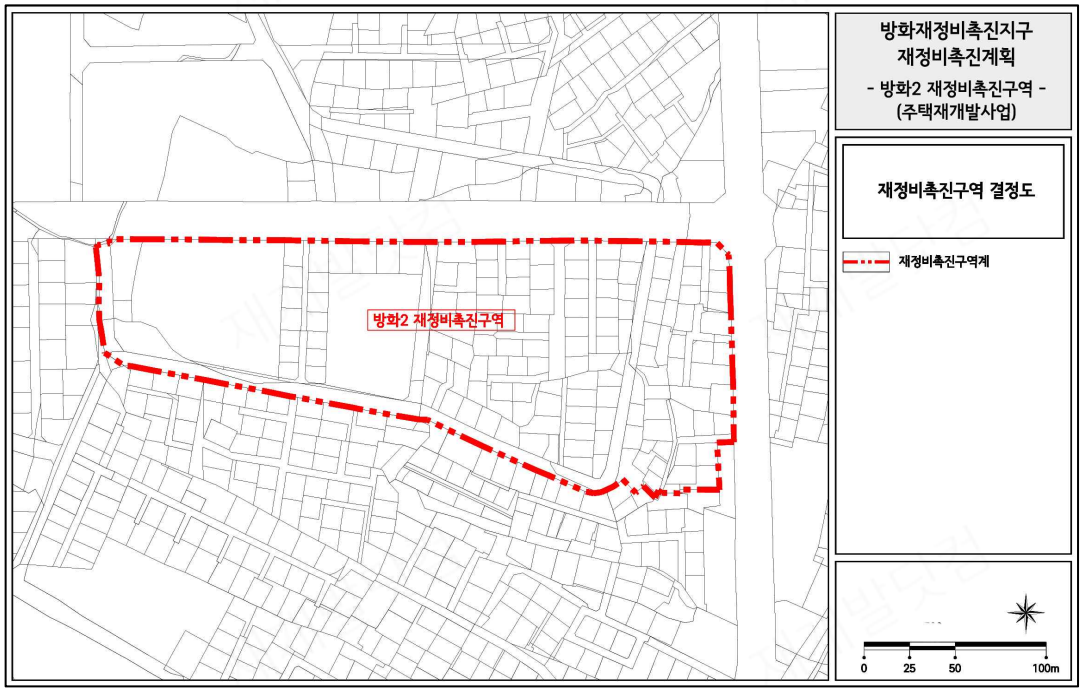
○ 도시계획시설 결정(기정)도



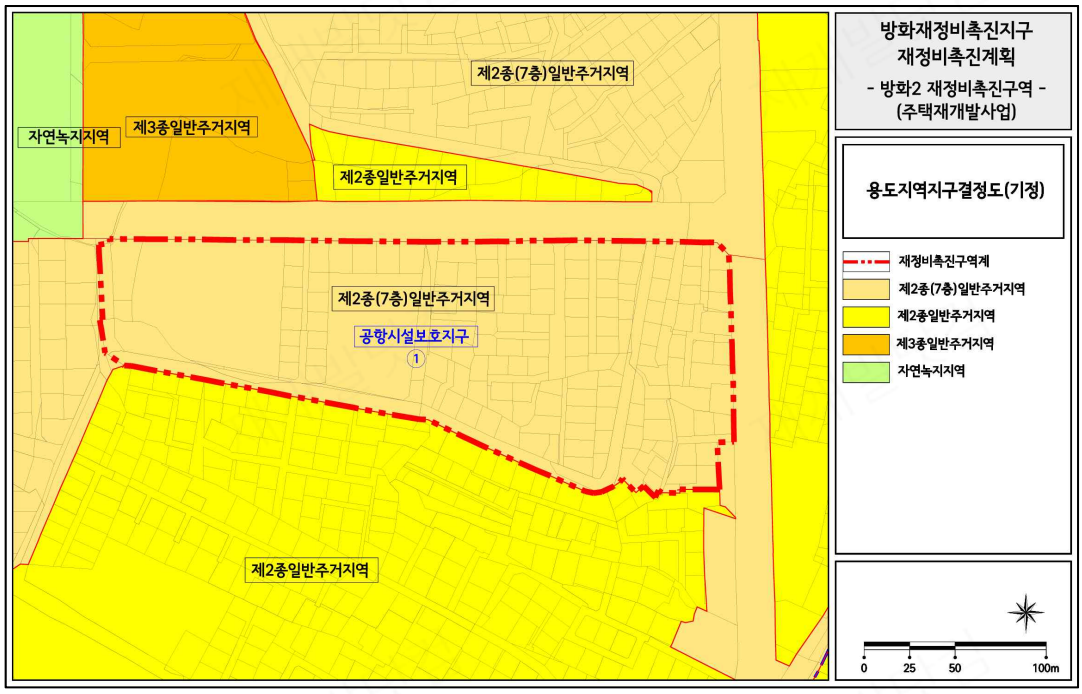
○ 도시계획시설 결정(변경)도



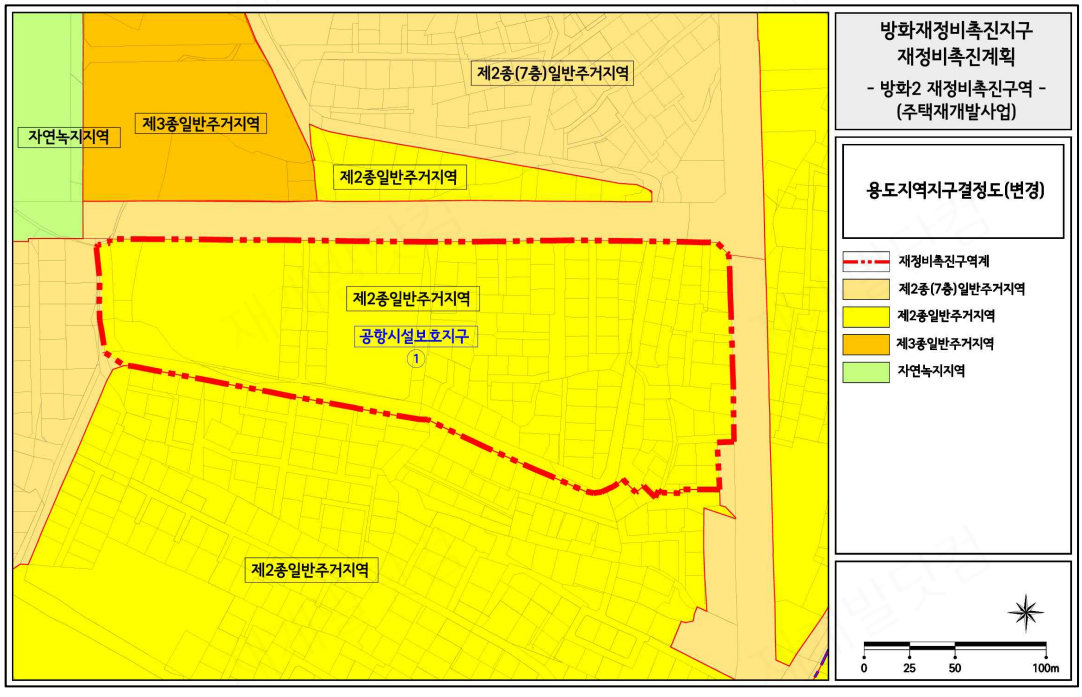
○ 재정비촉진구역 결정도



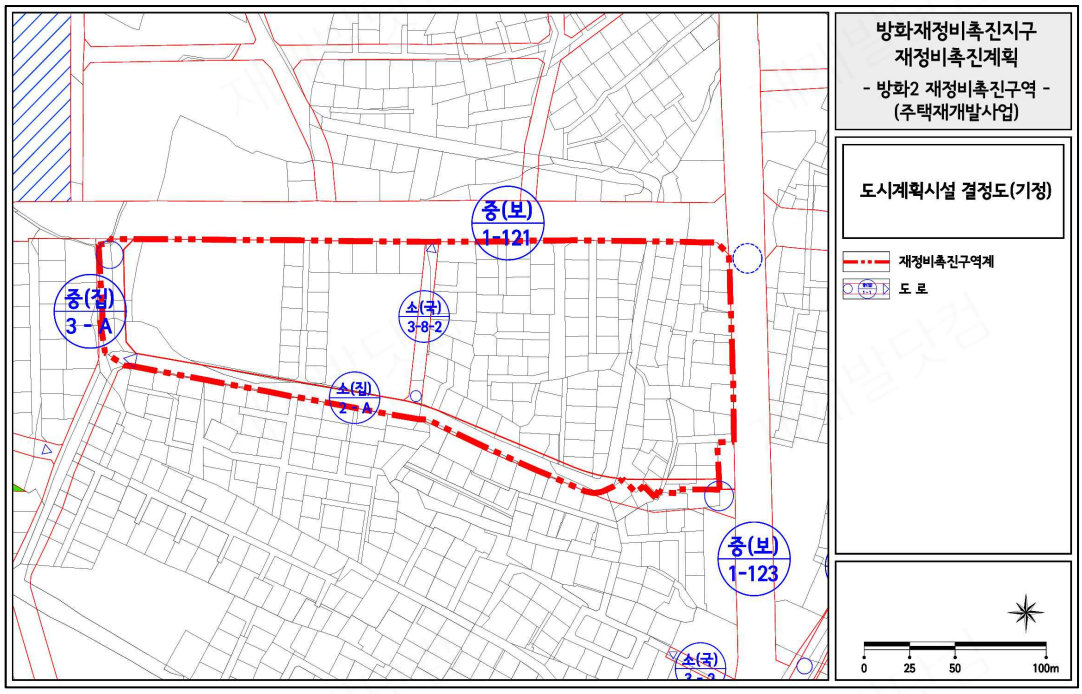
○ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



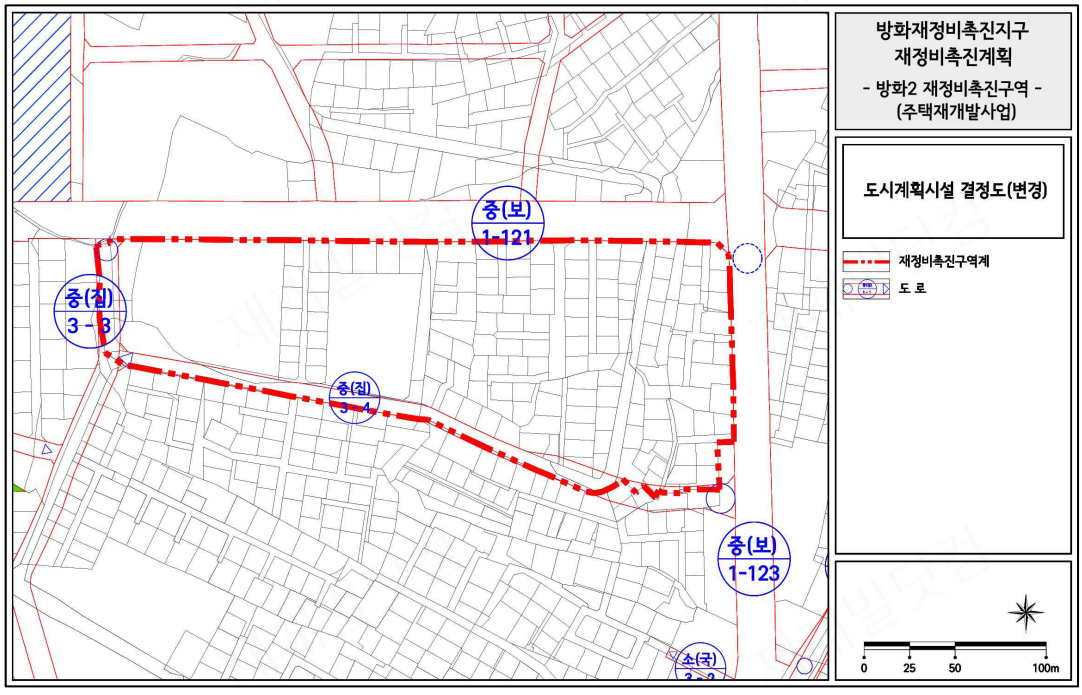
○ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



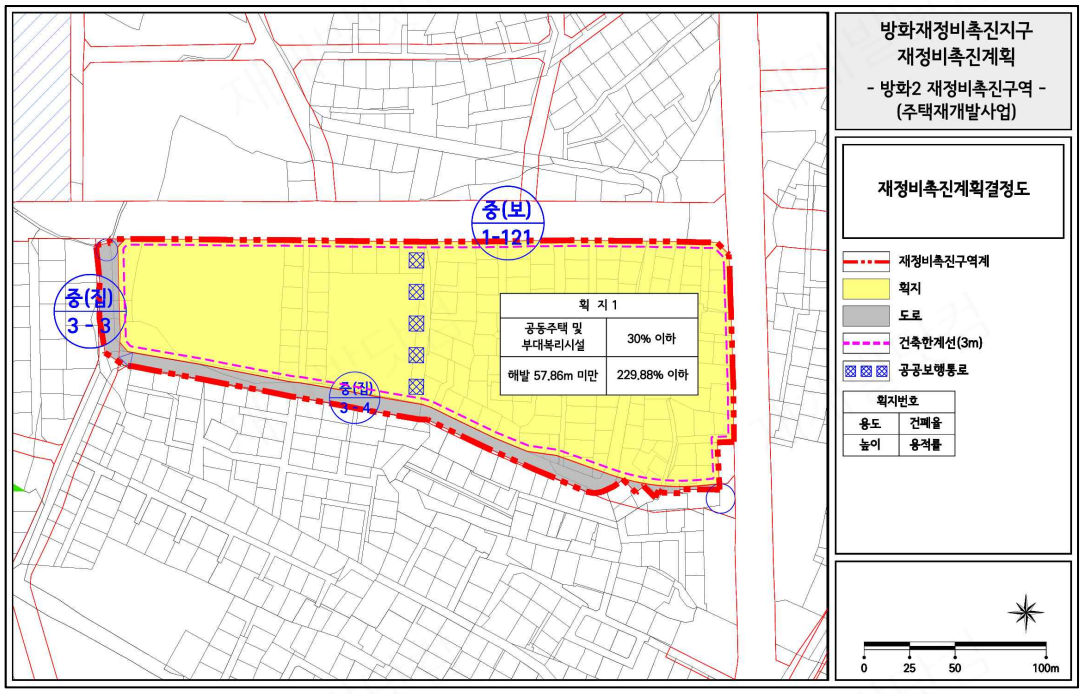
○ 도시계획시설 결정(기정)도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 재정비촉진계획 결정도


방화재정비촉진지구
재정비촉진계획
- 방화2 재정비촉진구역 -
(주택재개발사업)
재정비촉진계획결정도
재정비촉진구역계
획지
도로
건축한계선(3m)
공공보행통로
획지번호
용도
건폐율
높이
용적률
중(보)
1-121
중(집)
3-3
중(집)
3-4
획 지 1
공동주택 및 부대복리시설
30% 이하
해발 57.86m 미만
229.88% 이하
0
25
50
100m