

**방화재정비촉진지구 변경지정(방화2존치정비구역 제척) 및**  
**재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취**

의안번호

2021 - 8

**도 시 관 리 국**  
**(도시재생과)**

# 방화재정비촉진지구 변경지정(방화2준치정비구역 제척) 및 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취

|      |          |
|------|----------|
| 의안번호 | 2021 - 8 |
|------|----------|

제출년월일 : 2021. 3. .

제 출 자 : 강서구청장

## 1. 건 명

- 방화재정비촉진지구 변경지정(방화2준치정비구역 제척) 및 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취

## 2. 제안이유

- 『도시재정비촉진을 위한 특별법』 제9조에 의거 촉진계획을 변경 (방화2준치정비구역 제척)함에 따라 같은 법 제4조에 의거 재정비 촉진지구가 변경되는 사항에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 합니다.

## 3. 주요요지

### 가. 재정비촉진지구계 결정(변경)

| 명 칭                  | 위 치                 | 면 적(m <sup>2</sup> ) |             |           | 지정 목적                  |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------|------------------------|
|                      |                     | 기정                   | 변경          | 변경후       |                        |
| 방 화<br>재 정 비<br>촉진지구 | 강서구 방화동<br>609번지 일대 | 361,716.2            | 감) 47,419.0 | 314,297.2 | 준치정비구역 제척으로<br>인한 면적변경 |

나. 재정비촉진지구 및 재정비촉진구역 결정(변경)

| 구역             |       | 기정(㎡)     | 증감(㎡)       | 변경(㎡)     | 구성비(%) | 비고                        |
|----------------|-------|-----------|-------------|-----------|--------|---------------------------|
| 총 계            |       | 361,716.2 | 감) 47,419.0 | 314,297.2 | 100.0  | 존치정비구역<br>제척으로 인한<br>면적변경 |
| 촉진구역           | 소 계   | 253,185.0 |             | 253,125.2 | 80.6   | 오기 수정                     |
|                | 긴등마을  | 31,668.0  | -           | 31,668.0  | 10.1   |                           |
|                | 방 화 6 | 31,554.2  | -           | 31,554.2  | 10.0   |                           |
|                | 방 화 3 | 90,383.0  | -           | 90,383.0  | 28.8   |                           |
|                | 방 화 5 | 99,520.0  | -           | 99,520.0  | 31.7   |                           |
| 존 치<br>정비구역    | 소 계   | 35,390.0  | 감) 35,390.0 | -         | -      | 존치정비구역<br>제척으로 인한<br>면적변경 |
|                | 방 화 2 | 35,390.0  | 감) 35,390.0 | -         | -      | 존치정비구역<br>제척으로 인한<br>면적변경 |
| 기반시설 및<br>존치구역 |       | 73,201.0  | 감) 12,029.0 | 61,172.0  | 19.4   | 존치정비구역<br>제척으로 인한<br>면적변경 |

4. 추진경위

1) 방화 재정비촉진지구

- '03. 11. 방화뉴타운 지구지정 (서울시고시 제2003-372호)
- '06. 12. 방화재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획 결정고시  
(서울시고시 제2006-443호)
- '16. 07. 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정  
- 방화1,4,7,8구역 해제 (서울시고시 제2016-194호)

## 2) 방화2 준치정비구역

- '07. 07. 준치관리구역 지정 (서울시고시 제 2007-218호)
- '12. 07. 준치정비구역 지정 (서울시고시 제 2012-192호)
- '15. 06. 6차 재정비위원회 심의 부결 (사유: 주택단지 외 동의율 저조)
- '17. 09. 관리유형 하향조정(갈등관리구역 → 추진곤란구역)
- '19. 02. 주민의견조사 실시 (주택단지 외 정비구역지정찬성 동의율: 50.29%)
- '19. 03. 추진곤란구역 해제절차 진행통보(시 → 구)
- '19. 05. '19.10.31까지 조합설립인가 요건 충족 여부에 따라 사업진로결정 합의
- '19. 11. 주택단지 외 정비구역지정찬성 동의율 65.1%로 해제합의
- '20. 05. 방화2준치정비구역 제척 용역 착수보고
- '20. 09. 정비구역 지정요청 민원제기(사업추진주체측 → 구)
  - 주택단지 외 주민 정비구역지정 찬성 동의율 : 74.4%
- '20. 10. 재정비촉진지구 및 촉진계획 변경관련 시구합동회의 개최
- '20. 11. 강서구청 홈페이지에 방화재정비촉진지구 변경 열람공고  
(강서구공고 제 2020-1637호)
- '20. 12. 주민설명회 개최
- '21. 01. 강서구청 홈페이지에 방화재정비촉진지구 변경 열람공고  
(강서구공고 제2021-20호)

첨부 : 방화재정비촉진지구 변경지정(방화2준치정비구역 제척) 및 재정비촉진  
계획 변경결정(안)

# 방화재정비촉진지구 변경지정 (방화2준차정비구역 제척) 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

2021. 3.

강서구청

## 의견청취 제안사유

### ■ 제안사유

· 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립)에 의거 촉진계획을 변경(방화2존치정비구역 제척)함에 따라 같은 법 제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등)에 의거 재정비촉진지구 지정이 변경됨에 따른 의회 의견청취

|                |         |                                |
|----------------|---------|--------------------------------|
| 명 회 제 정 비 촉진지구 | 위 치     | 강서구 방화동 609번지 일대               |
|                | 면 적     | 361,716.2㎡                     |
| 명 회 2구역        | 위 치     | 강서구 방화동 589-13번지 일대            |
|                | 면 적     | 35,390㎡                        |
|                | 용도지역·지구 | 제2종일반주거지역(7종), 재정비촉진지구, 상대보호구역 |
|                | 사업방식    | 재건축                            |

### ■ 위 치 도



## 구역별 추진현황

### ■ 방화제 정비촉진구역 추진현황

| 구분       |            | 진행단계               | 비고        |
|----------|------------|--------------------|-----------|
| 추진<br>구역 | 건흥내골<br>구역 | 부분준공               | 2017.8    |
|          | 방화3구역      | 조합설립인가             | 2019.8.8  |
|          | 방화5구역      | 조합설립인가             | 2019.7.17 |
|          | 방화6구역      | 사업시행계획인가           | 2018.11.5 |
| 준비<br>구역 | 방화2구역      | 도시재정비위원회<br>심의(부결) | 2015.6.23 |



※ 재계 : 방화1,4,7,8준서양리구역 2016. 7. 7재계  
[서울특별시고시 제2016-194호]

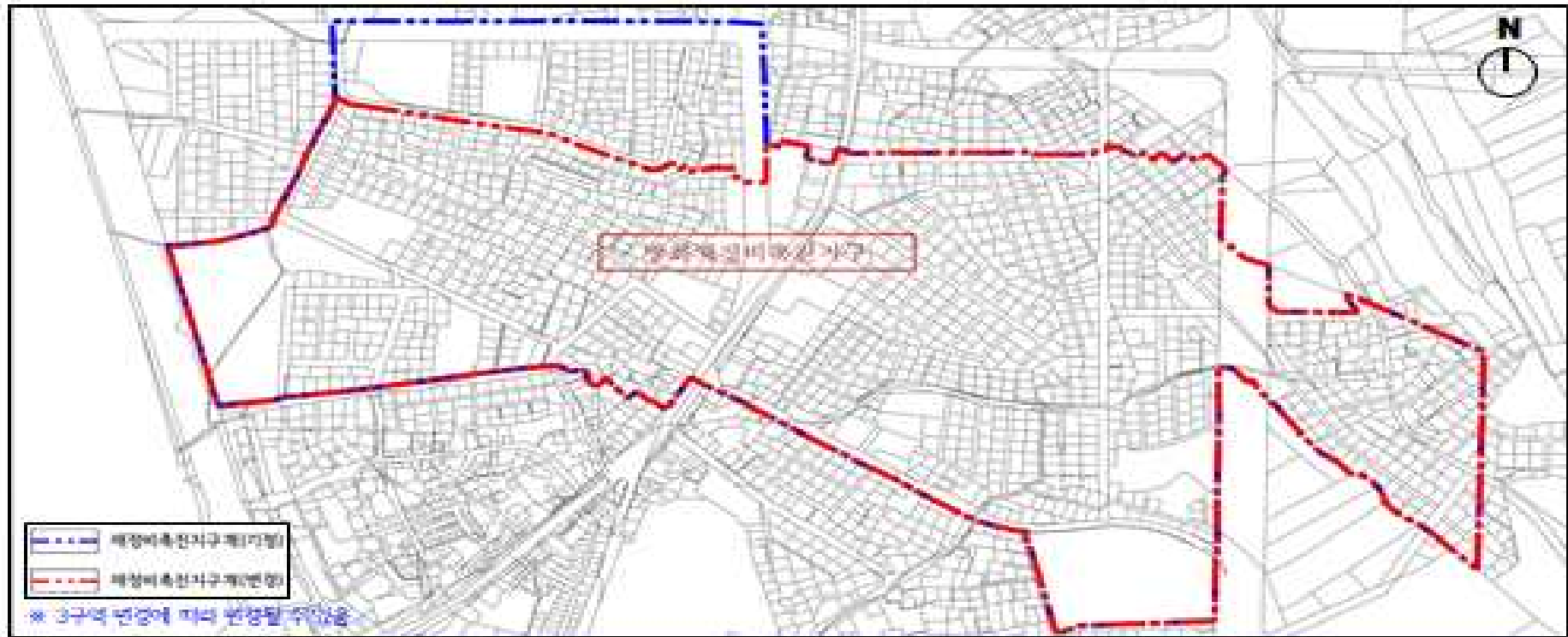
|   |         |  |
|---|---------|--|
| <p style="text-align: center;"> <b>방화2<br/>         존치정비<br/>         구역</b> </p> | '12.07. | 존치정비구역 지정(최초고시 : 존치관리구역 (서울시고시 제2007-218호))                |
|   | '14.12. | 주택단지 외 설문조사 실시 (찬성동의율 : 50.59%)                            |
|   | '15.06. | 6차 재정비위원회 심의 부결 (결과 : 부결, 단독주택 동의율 저조)                     |
|   | '19.02. | 주민의견조사 실시 (주택단지 외 주민 찬성동의율 : 50.29%)                       |
|   | '19.05. | 구, 주민대표 회의<br>( '19.10.31.까지 조합설립인가 요건 충족 여부에 따라 진로 결정 합의) |
|   | '19.11. | 주택단지 외 주민찬성 동의율 65.1%로 해제 결정                               |
|   | '20.02. | 방화2존치정비구역 제척 관련 구청장 방침 수립                                  |
|   | '20.10. | 제5차 서울시구합동보고회  |
|   | '20.12. | 방화재정비촉진지구 변경(방화2존치정비구역 제척) 및 촉진계획 변경 관련 주민설명회              |



## 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

### ■ 재정비촉진지구계 변경(안)

| 명칭        | 유형   | 위치           | 면적(㎡)     |            |           | 비고 |
|-----------|------|--------------|-----------|------------|-----------|----|
|           |      |              | 기정        | 변경         | 변경 후      |    |
| 방화재정비촉진지구 | 수거지역 | 방파동 609번지 일대 | 361,716.2 | 감)47,419.0 | 314,297.2 |    |



## 방화제정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

### ■ 재정비촉진지구 변경(안)

| 구역          | 기정(㎡)            | 증감(㎡)             | 변경(㎡)            | 구성비(%)       | 비고                  |        |
|-------------|------------------|-------------------|------------------|--------------|---------------------|--------|
| <b>총계</b>   | <b>361,716.2</b> | <b>감147,419.0</b> | <b>314,297.2</b> | <b>100.0</b> |                     |        |
| 촉진구역        | 소계               | 253,185.0         | -                | 253,125.2    | 80.6                | 오기수정   |
|             | 긴동마을             | 31,668.0          | -                | 31,668.0     | 10.1                | 기정     |
|             | 방화6              | 31,554.2          | -                | 31,554.2     | 10.0                | 기정     |
|             | 방화3              | 90,383.0          | -                | 90,383.0     | 28.8                | 기정     |
|             | 방화5              | 99,520.0          | -                | 99,520.0     | 31.7                | 기정     |
| 촌치정비구역      | 소계               | 35,390.0          | 감135,390.0       | -            | -                   | 금회구역제척 |
|             | 방화2              | 35,390.0          | 감135,390.0       | -            | -                   | 금회구역제척 |
| 기반시설 및 촌치구역 | 73,201.0         | 감112,029.0        | 61,172.0         | 19.4         | 촌치정비구역 제척으로 인한 면적변경 |        |



## 방화제 정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

### ■ 토지이용계획 변경(안)

| 구분   |         | 기정(㎡)     | 증감(㎡)      | 변경(㎡)     | 구성비(%) |
|------|---------|-----------|------------|-----------|--------|
| 합계   |         | 361,716.2 | 감147,419.0 | 314,297.2 | 100.0  |
| 면적   | 소계      | 252,608.2 | 감130,009.0 | 222,599.2 | 70.8   |
|      | 주택건설용지  | 252,608.2 | 감130,009.0 | 222,599.2 | 70.8   |
| 기타시설 | 소계      | 106,947.0 | 감17,410.0  | 89,537.0  | 28.5   |
|      | 도로      | 60,970.0  | 감15,640.0  | 45,330.0  | 14.4   |
|      | 공원 및 녹지 | 12,960.0  | 감 1,770.0  | 11,190.0  | 3.5    |
|      | 경장      | 2,733.0   |            | 2,733.0   | 0.9    |
|      | 학교      | 27,723.0  |            | 27,723.0  | 8.8    |
|      | 공공청사    | 1,496.0   |            | 1,496.0   | 0.5    |
|      | 사회복지시설  | 1,065.0   |            | 1,065.0   | 0.3    |
| 기타   | 종교시설    | 2,161.0   |            | 2,161.0   | 0.7    |



## 방화제 정비촉진지구 변경지정 및 재 정비촉진계획 변경결정(안)

### ■ 용도지역 변경(안)

| 구분     | 기정(㎡)          | 증감(㎡)       | 변경(㎡)       | 구성비(%)    |      |
|--------|----------------|-------------|-------------|-----------|------|
| 합계     | 361,716.2      | 감) 47,419.0 | 314,297.2   | 100.0     |      |
| 주거지역   | 소계             | 감) 47,419.0 | 314,080.2   | 99.9      |      |
|        | 제2종(7층) 일반주거지역 | 91,920.0    | 감) 47,419.0 | 44,501.0  | 14.2 |
|        | 제2종 일반주거지역     | 229,282.0   |             | 229,282.0 | 72.9 |
|        | 제3종 일반주거지역     | 40,287.2    |             | 40,287.2  | 12.8 |
| 자연녹지지역 | 217.0          |             | 217.0       | 0.1       |      |



## 방화제정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

### ■ 도시계획시설 변경(안)

| 구분 | 규 모 |    |     |       | 기능       | 연장<br>(m) | 기점         | 종점        | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                | 비고         |
|----|-----|----|-----|-------|----------|-----------|------------|-----------|----------|-----------|---------------------------|------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원(m) |          |           |            |           |          |           |                           |            |
| 기점 | 중로  | 1  | 121 | 20    | 보조<br>간선 | 901(365)  | 방학대로 301   | 방학동 648-7 | 일반       | -         | -                         | 2구역제외      |
| 기점 | 소로  | 3  | 8-2 | 6-7   | 국지<br>도로 | 87        | 방학동 587-83 | 방학동 601-3 | 일반       | -         | 시고시 제196호<br>(1975.8.16.) | 미집행 도시계획시설 |

### ■ ( )는 구역■

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 공원<br>명 | 시설의<br>종류 | 위치                  | 면적(㎡) |          |     | 최 초<br>결정일                     | 비고     |
|----|----------------|---------|-----------|---------------------|-------|----------|-----|--------------------------------|--------|
|    |                |         |           |                     | 기점    | 변경       | 변경후 |                                |        |
| 매지 | 3              | 공원      | 어린이공원     | 초월로 22 (방학동 585-51) | 1,770 | 압) 1,770 | 0   | 시고시 제2012-192호<br>(2012.7.25.) | 2구역 제외 |

