

방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획(방화3재정비촉진계획) 변경(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2021년 6월 22일
도시·교통위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2021년 5월 27일
- 나. 제출자: 강서구청장
- 다. 회부일자: 2021년 6월 2일
- 라. 상정일자: 제280회 서울특별시 강서구의회 제1차 정례회
도시·교통위원회 제4차 회의 상정·의결(2021.6.15.)

2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 도시재생과장 우진한)

□ 제안이유

방화재정비촉진지구 및 방화재정비촉진계획에 대하여 『도시재정비촉진을 위한 특별법』 제9조에 의거 방화재정비촉진계획(방화3재정비촉진계획)을 변경하고자 같은 법 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함

□ 주요내용

가. 재정비촉진지구 결정(변경)

명 칭	위 치	면 적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
방 화 재 정 비 촉진지구	강서구 방화동 609번지 일대	361,716.2	감) 47,225.0	314,491.2	

※ 강서구공고 제2021-20호에 따른 방화2존치정비구역 해제 및 방화3구역 인근 구역 조정에 따른 변경

나. 재정비촉진계획 변경

1) 토지이용에 관한 계획

구 분	면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고	
	기 정	증·감	변 경			
합 계	361,716.2	감)47,225.0	314,491.2	100.0		
택 지	소 계	252,608.2	감)26,211.0	226,397.2	72.0	
	주택건설용지	252,608.2	감)26,211.0	226,397.2	72.0	
기반 시설	소 계	106,947.0	감)23,059.0	83,888.0	26.7	
	도 로	60,970.0	감)18,573.0	42,397.0	13.5	
	공원 및 녹지	12,960.0	감)1,680.0	11,280.0	3.6	
	광 장	2,733.0	감)2,418.0	315.0	0.1	
	학 교	27,723.0	감)238.0	27,485.0	8.8	
	공공청사	1,496.0	감)1,100.0	396.0	0.1	
	사회복지시설	1,065.0	감)350.0	715.0	0.2	
	문화시설	-	증)1,300.0	1,300.0	0.4	
기 타	종 교 시설	2,161.0	증)2,045.0	4,206.0	1.3	

2) 인구·주택 수용계획 : 11,522인/4,483세대

구 분	기 정		변 경		비 고	
	계획 세대	인구수	계획세대	인구수		
존치구역 (존치관리, 존치정비구역)	904	2,323	209	537	존치아파트 (해태, 청솔)	
재정비 촉진구역 (공동주택)	소 계	4,273	10,982	4,274	10,985	긴등마을 방화6구역 방화3구역 방화5구역
	60m ² 이하	1,274	3,274	1,273	3,272	
	60m ² ~85m ² 이하	2,387	6,135	2,373	6,099	
	85m ² 초과	612	1,573	628	1,614	
계	5,177	13,305	4,483	11,522	2.57인/세대	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

구분	명칭	개소			면적 (㎡)			비고	
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후		
교육시설	계	2	-	2	27,723	감)238	27,485	-	
	방화중학교	1	-	1	13,515	감)238	13,277	·도시계획시설 결정면적으로 정정	
	공항중학교	1	-	1	14,208	-	14,208		
문화·복지시설	계	5	-	4	2,561	감)150	2,411		
	문화시설	-	증)1	1	-	증)1,300	1,300	·3구역(1개소) : 문화시설 및 어린이집 복합	
	사회복지시설	3	감)1	2	1,065	감)350	715	·5구역(1개소) : 어린이집, 경로당 ·6구역(1개소) : 어린이집	
	공공청사	2	감)1	1	1,496	감)1,100	396	·6구역(1개소) : 공공청사	
공원및녹지시설	합계	5	-	4	12,960.0	감)1,680.0	11,280.0		
	공원	소계	4	-	3	12,633.0	감)1,680.0	10,953.0	
		어린이공원	4	-	3	12,633.0	감)1,680.0	10,953.0	·방화2준치 정비구역 공원 폐지
	녹지	계	1	-	1	327.0	-	327.0	
		경관녹지	1	-	1	327.0	-	327.0	

4) 촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구분	구역명	위 치	면적(m ²)			촉진사업 종류	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			253,125.2	증)1,769	254,894.2	-	-
재 정 비 촉 진 구 역	긴등 마을	공항동 4-8번지 일대	31,668.0	-	31,668.0	주택재건축 사업	기 정
	방화6 구역	방화동 608-97번지 일대	31,554.2	-	31,554.2	주택재건축 사업	기 정
	방화3 구역	방화동 615-103번 지 일대	90,383.0	증)1,769	92,152.0	주택재건축 사업	변 경
	방화5 구역	공항동 18번지 일대	99,520.0	-	99,520.0	주택재건축 사업	기 정

5) 촉진지구 용도지역(변경)계획

구 분	면 적 (m ²)			구성 비(%))	비 고	
	기 정	증 · 감	변 경			
합 계	361,716.2	감)47,225.0	314,491.2	100.0	방화2번지 정비구역 해제에 따른 면적 축소	
일 반 주 거 지 역	소 계	361,499.2	감)47,225.0	314,274.2	99.9	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종 (7층이하) 일반주거지역	91,920.0	감)44,245.0	47,675.0	15.2	
	제2종 일반주거지역	229,222.0	감)2,980.0	226,242.0	72.0	방화3구역 구역제착에 따른 용도지역 환원
	제3종일반주거지역	40,287.2	-	40,287.2	12.8	
자 연 녹 지 지 역	217.0	-	217.0	0.1		

6) 촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구분	구역명	주용도	기준용적률(%)	상한용적률(%)		최고층수		비고
				기정	변경	기정	변경	
재정비 촉진 구역	간등마을	공동주택	180이하	239.69		15		해발 57.86m 미만
	방화6 구역	공동주택	210이하	236.00		16		해발 57.86m 미만
	방화3 구역	공동주택	180이하	200	219	15	16	해발 57.86m 미만
	방화5 구역	공동주택	180이하	220.85		15		해발 57.86m 미만

7) 촉진구역별 기반시설 분담계획(변경)

구분	구역명	구역면적(m ²)	기반시설면적(m ²)					순부담	
			계획기반 시설①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설 ④	①-②+③-④		
							면적 (m ²)	비율 (%)	
기정	간등 마을	31,668.0	3,809.0	183.0	634.0	-	2,992.0	9.4	
기정	방화6 구역	31,554.2	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1	
기정	방화3 구역	90,383.0	15,016.0	2,979.0	5,599.3	-	6,437.7	7.1	
변경		92,152.0	16,104.3	4,507.0	4,435.0	-	7,162.3	7.8	
기정	방화5 구역	99,520.0	18,113.7	5,177.0	6,205.0	-	6,510.7	6.4	

8) 촉진구역별 정비계획

가) 긴등마을 재정비촉진구역 : 변경없음

나) 방화6 재정비촉진구역 : 변경없음

다) 방화5 재정비촉진구역 : 변경없음

라) 방화3 재정비촉진구역 : 변경

① 정비구역 결정(변경)조서

구 분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	방화3재정비촉진구역 (주택재건축사업)	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103) 일대	90,383.0	증)1,769.0	92,152.0	

② 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		90,383.0	증)1,769.0	92,152.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	15,016.0	증)842.0	15,858.0	17.2	
	도 로	6,986.0	증)2,429.0	9,415.0	10.2	
	광 장	1,045.0	감)1,045.0	-	-	
	공 원	4,520.0	증)90.0	4,610.0	5.0	
	학 교	1,015.0	감)482.0	533.0	0.6	
	공공청사	1,100.0	감)1,100.0	-	-	
	사회복지시설	350.0	감)350.0	-	-	
	문화시설 (사회복지시설)	-	증)1,300.0	1,300.0	1.4	방화문화예술복합공간 구립어린이집
획 지	소 계	75,367.0	증)927.0	76,294.0	82.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	75,367.0	감)677.0	74,690.0	81.1	
	획지2	-	증)653.0	653.0	0.7	
	획지3	-	증)315.0	315.0	0.3	
	획지4	-	증)411.0	411.0	0.5	
	획지5	-	증)225.0	225.0	0.2	

③ 용도지역 결정(변경)조사

구분	구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	증·감	변경		
주거지역	합계	90,383	증)1,769.0	92,152.0	100.0	
	제2종(7층)일반주거지역	-	증)4,753.0	4,753.0	5.2	
	제2종일반주거지역	90,383	감)2,984.0	87,399.0	94.8	

④ 도시계획시설 결정(변경) 조사

(1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	3구역 진입 도로
변경	소로	2	A	8~15	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	도로폭 축소
기정	중로	2	4	15~18	집산 도로	375	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	
변경	중로	2	4	15	집산 도로	375 (308)	방화동 543-6	개화동로27길 13	일반	-	-	
신설	중로	3	2	14~20	집산 도로	414	방화동 618-9	방화동 산63-2	일반	-	-	
신설	소로	2	1	8	국지 도로	82	방화동 612-190	방화동 산63-2	일반	-	-	
기정	소로	2	148	8	집산 도로	400	방화동 614-31	방화동 618-29	일반	-	-	
변경	소로	2	148	8	집산 도로	107	방화동 614-31	방화동로5길21	일반	-	-	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	40	방화동 596-1	금남화로1길 7	일반	-	-	
변경	소로	3	2	4	국지 도로	40	방화동 596-1	금남화로1길 7	일반	-	-	

(2) 광장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
폐지	3	광장	-	방화동로45-1 (방화동 614-52)	1,045	감)1,045	-	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	-

(3) 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
변경	4	공원	어린이 공원	방화동로3길53 (방화동 616-25)	4,520	증)90	4,610	서고제2012-192호 (2012.7.26.)	-

(4) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
폐지	1	공공 청사	근린 공공 시설	금남화로5길 81 (방화동 587-17)	1,100	감)1,100	-	서고 제2012-192호 (2012.7.26.)	방화2동 주민 센터

(5) 문화시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
신설	1	문화시설 사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	-	증)1,300	1,300	-	대지 및 시설물 기부채납

※ 문화시설, 사회복지시설 중복결정 : 문화시설 연면적 1,200㎡, 사회복지시설 연면적 600㎡

(6) 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
폐지	2	사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길 28-9 (방화동 617-20)	350	감)350	-	-	
신설	1	문화시설 사회복지시설 (어린이집)	-	개화동로27나길10 (방화동 617-17)	-	증)1,300	1,300	-	대지 및 시설물 기부채납

※ 문화시설, 사회복지시설 중복결정 : 문화시설 연면적 1,200㎡, 사회복지시설 연면적 600㎡

(7) 학교

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 · 감	변 경		
변경	1	학교	방화 중학교	개화동로27길 9 (방화동 636-1)	14,050	감)773	13,277	서고제50호 (1982.2.4.)	

⑤ 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

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	방화3 채정비	90,383	획지 I-1	75,367	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103)일대	411	-	-	411	-	공동주택 부대복리 시설
변경	축진 구역	92,152	획지 1	74,690		413	-	-	413	-	

(2) 건축시설계획

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	연면적(㎡) (지하 연면적)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수																																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					상한	예정법 적																																					
기정	방화3 채정비 축진구역	90,383.0	획지 I-1	75,367.0	강서구 개화동로25길 39 일대	248,639.3 (83,190.0)	공동주택 /부대 복리시설	30 이하	230 이하	220 이하	해발 57.86 m 미만	15층																																			
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비율</p> <p>○ 총세대수 : 1,415세대</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>구성비(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>1,415</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">임대</td> <td>60㎡이하</td> <td>88</td> <td>6.2</td> </tr> <tr> <td>소 계</td> <td>1,327</td> <td>93.8</td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>204</td> <td>14.5</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡</td> <td>742</td> <td>52.4</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>381</td> <td>26.9</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>●개발가능용적률 : 기준용적률+(기준용적률X1.3α) = 180+(180X1.3X0.0854) = 200% ※ α = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 6,437.7㎡/75,367㎡ = 0.0854 ●예정 법적상한용적률 : 218.3% ●소형임대주택건설 용적률=(218.3%-200%)X50% = 9.15% ●소형임대주택건설 연면적= 75,367㎡X9.15% = 6,896.08㎡ 이상 확보 필요</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>전용면적</th> <th>공용면적</th> <th>공급면적</th> <th>세대수</th> <th>연면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59.97㎡</td> <td>19.00㎡</td> <td>78.97㎡</td> <td>88</td> <td>6,949.36㎡</td> </tr> </tbody> </table>													구분(전용면적)	세대수(세대)	구성비(%)	비고	합 계	1,415	100.0		임대	60㎡이하	88	6.2	소 계	1,327	93.8	60㎡이하	204	14.5	60㎡~85㎡	742	52.4	85㎡초과	381	26.9		전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	59.97㎡	19.00㎡	78.97㎡	88	6,949.36㎡
구분(전용면적)	세대수(세대)	구성비(%)	비고																																												
합 계	1,415	100.0																																													
임대	60㎡이하	88	6.2																																												
	소 계	1,327	93.8																																												
	60㎡이하	204	14.5																																												
	60㎡~85㎡	742	52.4																																												
85㎡초과	381	26.9																																													
전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적																																											
59.97㎡	19.00㎡	78.97㎡	88	6,949.36㎡																																											
건축물의 건축선에 관한 계획						<p>○ 40m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 10m지정</p> <p>○ 15m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정</p>																																									

■ 변경

결정구분	구역구분		가구 / 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	예정법적상한												
변경	방화3재정비촉진구역	92,152	획지 1	74,690.0	개화동로25길 39 일대	공동주택 / 부대복리시설	30 이하	180	219 이하	해발 57.86 m 미만	16층										
			획지 2	653.0	금남화로3길 16	관계법령에 따름															
			획지 3	315.0	개화동로25길 34	관계법령에 따름															
			획지 4	411.0	방화동로7길10-6	관계법령에 따름															
			획지 5	225.0	금남화로 13	관계법령에 따름															
○ 총세대수 : 1,441세대																					
구분(전용면적)						세대수(세대)	구성비(%)	비고													
합 계						1,416	100.0														
소형주택						60㎡이하	36	2.5													
분양						소 계	1,380	97.5													
						60㎡이하	255	18.0													
						60㎡~85㎡	728	51.4													
						85㎡초과	397	28.1													
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비용</p> <p>•개발가능용적률 : 허용용적률 + 허용용적률 × {(1.3 × α토지) + (0.7 × α건축물)} = 185 + 185 × {(1.3 × 0.0855) + (0.7 × 0.0104)} = 206.9% ≒ 206% 이하 ※ 허용용적률 : 단독주택재건축 세입자대책 반영 인센티브(5%) - 기준용적률 + 허용인센티브 = 180% + 5% = 185% ※ α토지 = 공공시설 제공한 면적(순부담)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 6,383.0㎡/74,690.0㎡ = 0.0855 ※ α건축물 = 공공시설 제공한 면적(환산부지)/공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 777.8㎡/74,690.0㎡ = 0.0104</p> <p>•예정 법적상한용적률 : 219% •소형임대주택건설 용적률=(219%-206%)X30% = 3.9% •소형임대주택건설 연면적= 74,690㎡X3.9% = 2,912.9㎡ 이상 확보 필요</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>전용면적</th> <th>공용면적</th> <th>공급면적</th> <th>세대수</th> <th>연면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59.98㎡</td> <td>21.13㎡</td> <td>81.11㎡</td> <td>36</td> <td>2,920.0㎡</td> </tr> </tbody> </table>												전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	59.98㎡	21.13㎡	81.11㎡	36	2,920.0㎡
전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적																	
59.98㎡	21.13㎡	81.11㎡	36	2,920.0㎡																	
<p>건축물의 건축선에 관한 계획</p> <p>○ 40m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 10m지정 ○ 14m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정</p>																					

※ 시설물기부채납 연면적 : 문화시설 1,200㎡, 어린이집 600㎡ 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 용적률계획 등을 재조정(최대 10%이내)

3. 관련법규

「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조, 제4조, 제9조

4. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

가. 제안이유

- 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제9조에 따라 방화2존치정비 구역 해제 및 방화3재정비촉진구역 변경사항 등이 반영된 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)에 대해 구의회의 의견을 청취하고자 하는 것임

나. 지방의회 의견청취

- 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항에 따라 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있고
- 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있음

다. 주요 변경내용

- 방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)은 서울특별시 강서구 방화동 609번지 일대 면적 $361,716.2m^2$ 에서 $314,491.2m^2$ 로 $47,225.0m^2$ 를 감소 변경하고자 하는 것으로 주요 내용은 강서구 공고 제2021-20호에 따른 방화2준치정비구역 해제¹⁾ 및 방화3재정비촉진구역 조정²⁾에 따른 변경사항임
- 방화3재정비촉진구역 조정²⁾에 따른 재정비촉진계획 변경(안)의 주요 변경사항을 살펴보면
 - 방화3재정비촉진구역의 면적은 구역 내 종교부지($3,888.0m^2$)가 제척되고 도로부지($5,501.0m^2$)가 편입되는 등의 변경으로 $90,383.0m^2$ 에서 $92,152.0m^2$ 로 $1,769.0m^2$ 증가되었고
 - 토지이용계획상의 정비기반시설은 공공청사²⁾($1,100.0m^2$), 광장($1,045.0m^2$), 사회복지시설($350.0m^2$) 등이 제척되고 문화시설(사회복지시설 포함)³⁾($1,300.0m^2$)이 편입되었으며,
 - 건축시설계획상 변경으로는 “단독주택재건축 세입자대책”⁴⁾ 반영에 따른 용적률 인센티브(5%)를 적용함에 따라, 재정비구역 내 소형임대주택건설 용적률 및 연면적이 낮아져 임대주택 세대가 88세대에서 36세대로 감소하고 분양세대는 1,327세대에서 1,380세대로 증가하였음

1) 방화2준치정비구역 해제 : 방화2준치정비구역($35,390m^2$) 및 연접기반시설($12,029m^2$) 제척하는 내용으로 제278회 서울특별시 강서구 임시회 도시교통위원회 안전(의안번호 2021-8)사항이었으며 현재 서울시 도시재정비위원회 심의 과정에 있음

2) 공공청사 : 방화2동 주민센터가 방화동 850 행복주택사업부지에 건립됨에 따라 해당 부지를 제척함

3) 문화시설 : 방화문화예술복합공간 및 구립어린이집 건립 예정

4) 단독주택재건축 세입자 대책(2019.4.25.) : 재건축사업 시행자가 철거세입자에게 재개발 사업에 준하는 손실보상(주거이전비, 동산이전비, 영업손실보상비)을 하는 경우 그에 상응하는 용적률 인센티브를 최대 10%까지 부여하는 서울시 세입자 보호 제도

라. 추진과정

방화재정비촉진지구

- 2003. 11. 방화뉴타운 지구지정(서울시고시 제2003-372호)
- 2006. 12. 방화재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획 결정고시
(서울시고시 제2006-443호)
- 2016. 07. 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정
- 방화1,4,7,8구역 해제(서울시고시 제2016-194호)

방화3재정비촉진구역

- '12. 07. 26. 방화3 재정비촉진구역 지정 (서울시고시 제2012-192호)
- '14. 05. 28. 방화3구역 재건축정비사업 조합설립추진위원회 승인
- '19. 08. 08. 방화3구역 재건축정비사업 조합설립인가
- '20. 07. 02. 방화3재정비촉진계획 변경 신청(조합 → 구)
- '20. 08. ~ '20. 11. 관련부서 협의(2차)
- '21. 02. 05. 시구합동회의
- '21. 04. 29. 주민 공람공고(강서구공고 제2021-745호)

마. 종합의견

- 방화3구역은 2012년 방화3재정비촉진구역으로 지정된 후 2019년 방화3구역 재건축정비사업 조합이 설립되어 순조롭게 구역정비가 진행되고 있으며
- 이번 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)에서 방화3구역 토지이용계획 상 공공청사 부지, 사회복지시설 부지가 제척되고 문화시설(사회복지시설 포함)이 편입되는 등의 변경내용에 대해서는 주민들 간의 이견은 없어 보임

- 다만, 방화3재정비촉진구역 내 종교시설이 촉진구역에서 제척되기를 바라는 조합 측과 촉진구역 내에서 종교시설 위치 변경을 바라는 종교단체 간 입장이 서로 대립하고 있으므로
- 지역의 균형발전과 주민·종교단체의 재산권 보호라는 서로 양립한 이견 간에 협의가 잘 이루어지도록 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨

5. 질의 및 답변요지: 생략

6. 토론요지: 생략

7. 심사결과: 의견제시안 채택

붙임 의견제시안 및 용어설명 자료, 관계 자료, 관계 법령 각 1부

방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 (방화3재정비촉진계획)변경(안) 대한 의견제시안

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경 개선 및 기반시설 확충 등을 목적으로 하는 재정비촉진사업은 주민이익과 직결된 사안으로,

방화3재정비정비구역은 2012년 방화3재정비촉진구역으로 지정된 후 2019년 방화3구역 재건축정비사업 조합이 설립되어 순조롭게 구역 정비가 진행되고 있으며,

이번 의견청취의 전에서도 주민들 간의 큰 이견이 있는 사안은 없으나 조합과 종교단체, 서울시 간 협의에 따라 조합총회 결정에 따르기로 한 사항으로,

서울시에서는 지역의 균형발전과 주민·종교단체의 재산권 보호라는 서로 양립한 의견 간에 적절한 균형점을 찾는 합리적인 결정이 필요할 것이며,

강서구에서는 서울시에서 사업추진 결정에 참고할 수 있도록 정확한 주민의견이 반영될 수 있는 방향으로 추진할 것을 위원회 의견으로 제시한다.

2021. 6.15.

서울특별시강서구의회 도시교통위원회

□ 재정비촉진지구란?

- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말함.
- 유형
 - 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

□ 재정비촉진구역이란?

- “재정비촉진구역”이란 재정비촉진지구에서 아래의 사업별로 결정된 구역을 말함
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업
 - 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

□ 존치지역이란?

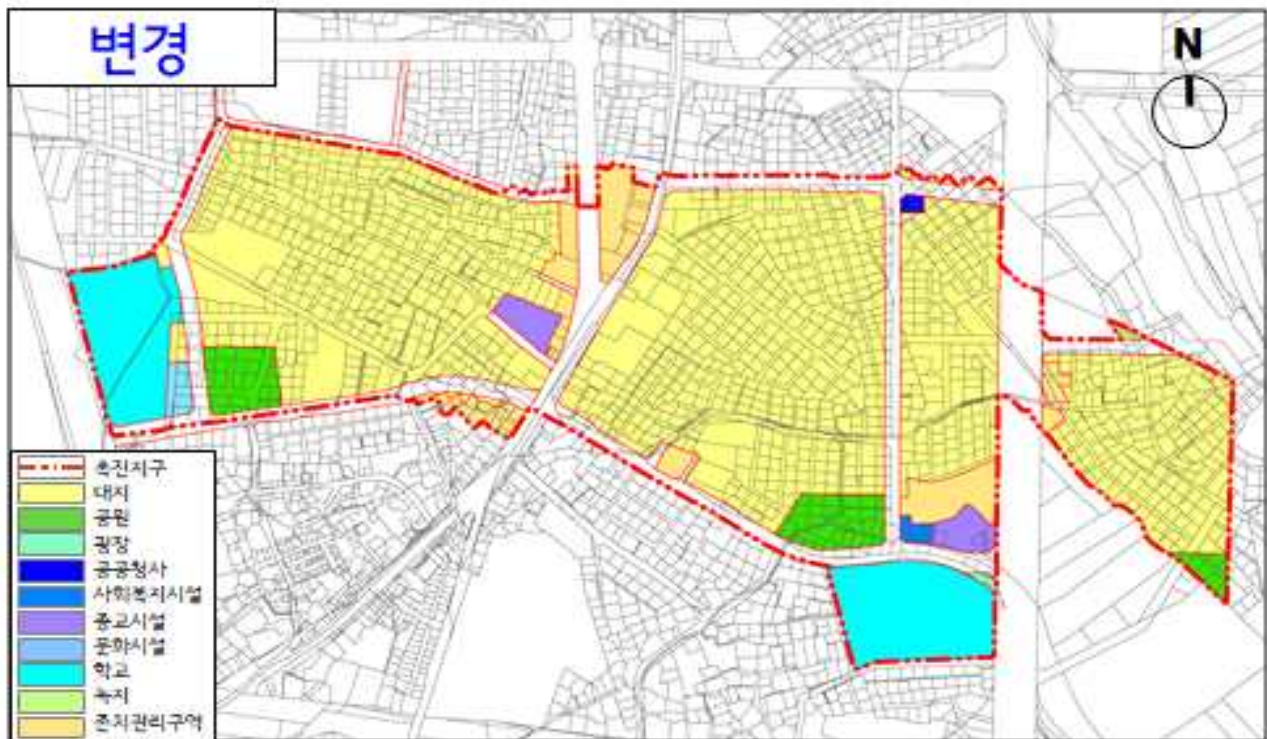
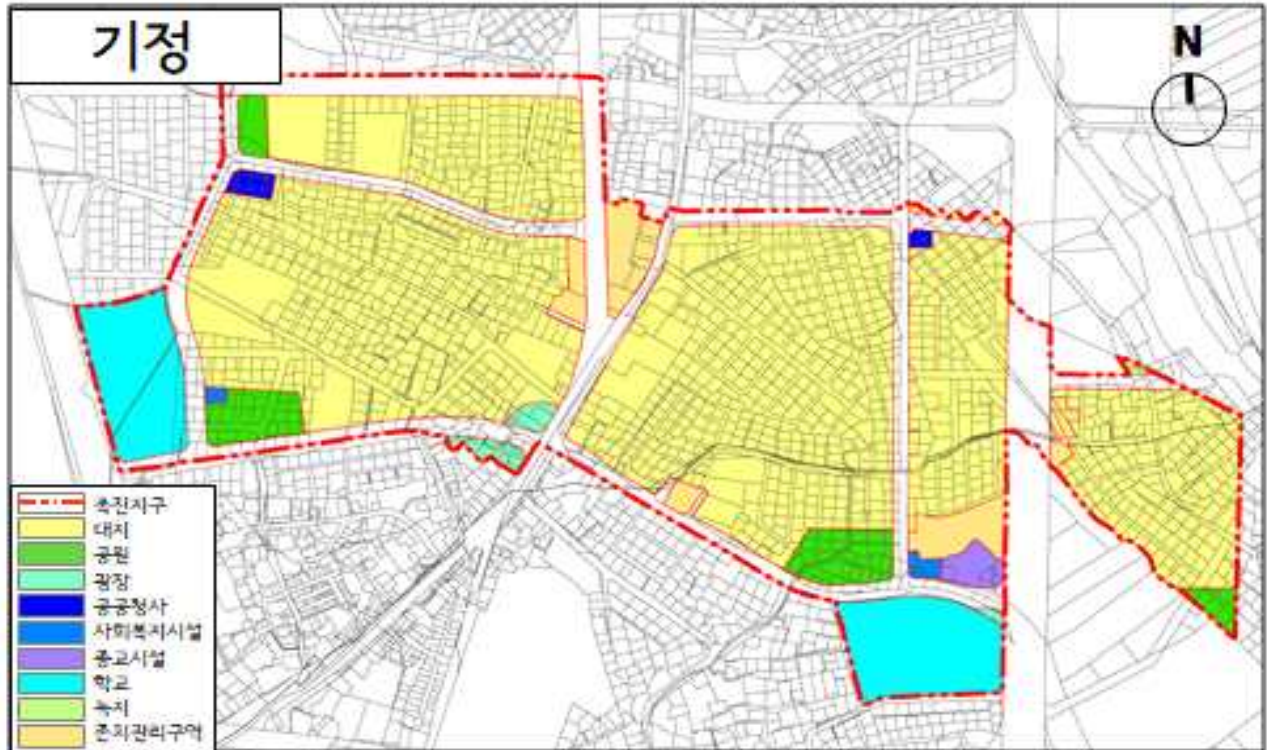
- “존치지역”이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말함.
- 유형
 - 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
 - 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

※ 출처 : 국토교통부 e-국토교통모니터단 / 주택정비과

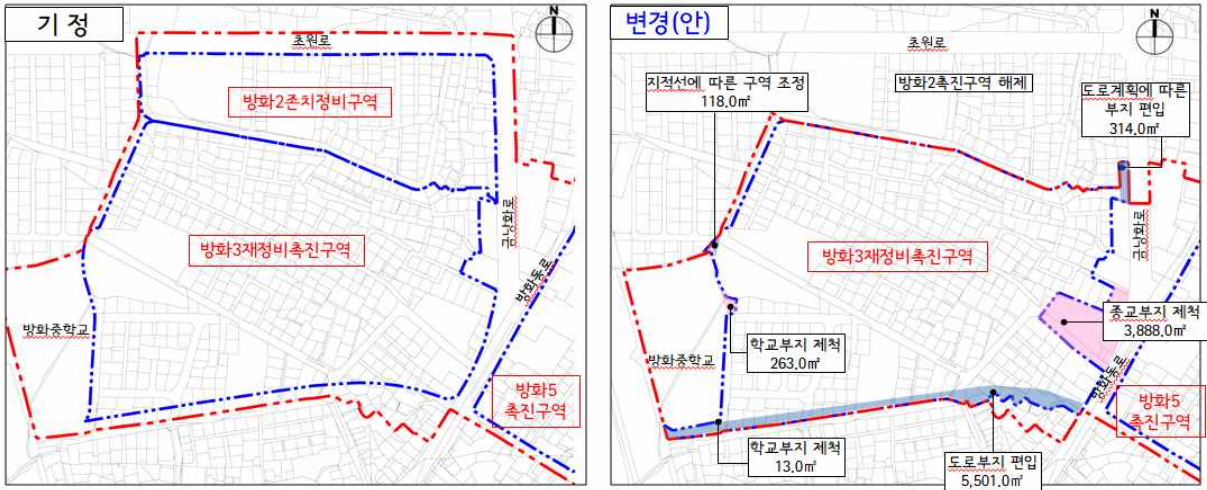
참고2

관련 자료

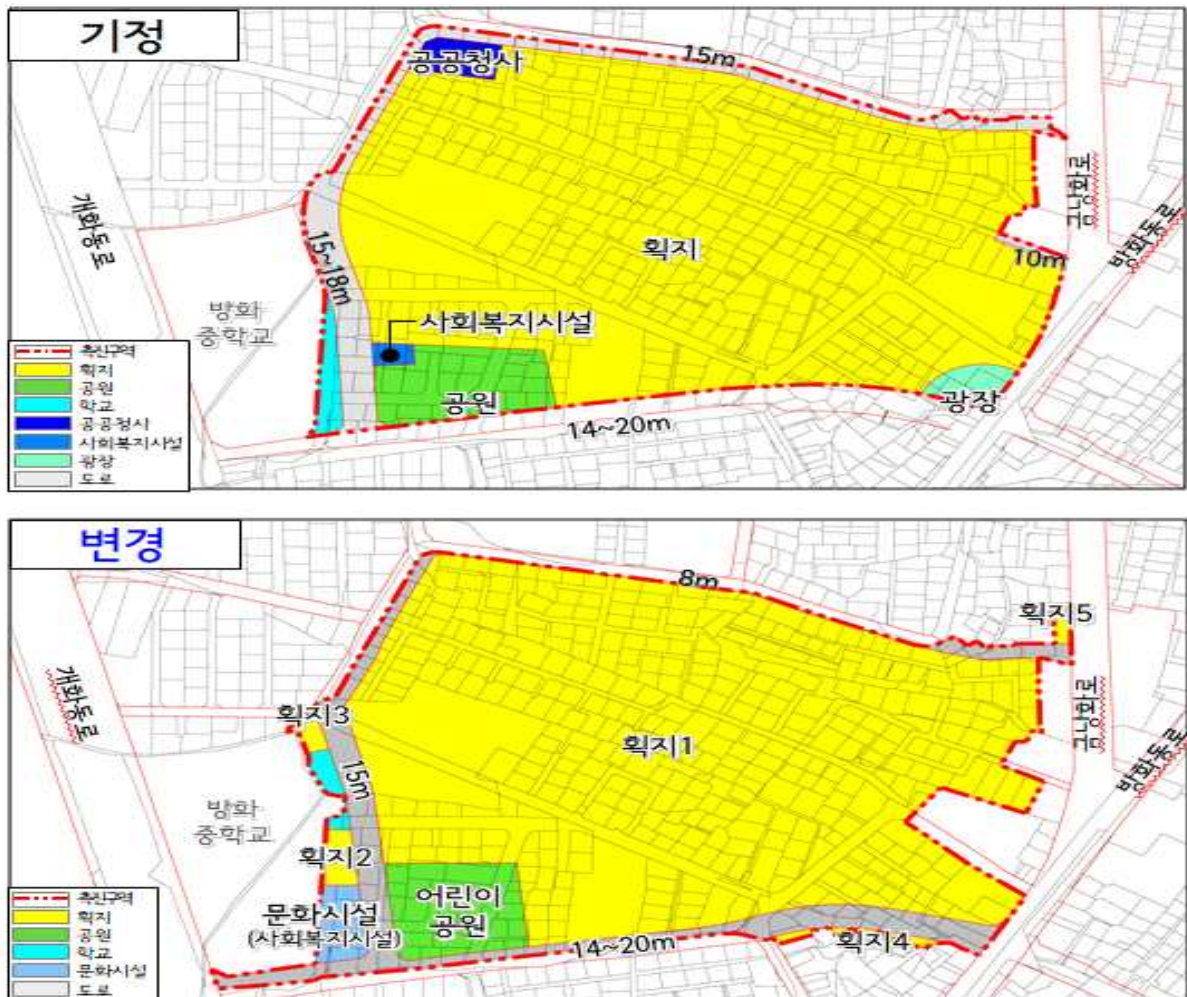
방화재정비촉진지구계 및 재정비촉진계획(토지이용계획) 변경사항



방화3재정비촉진구역 변경사항



방화3재정비촉진계획(토지이용계획) 변경사항



□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "재정비촉진지구"란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
 - 가. 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 나. 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 다. 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구
2. "재정비촉진사업"이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업
 - 나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
 - 라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
3. "재정비촉진계획"이란 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 제9조에 따른 재정비촉진지구의 토지 이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.
4. "재정비촉진구역"이란 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.
5. "우선사업구역"이란 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역을 말한다.
6. "존치지역"이란 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.
7. "기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 시설을 말한다.
8. "토지등소유자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자와 그 지상권자
 - 나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자
 - 다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우: 재정비촉진구역에 있는 토지의 소유자와 그 지상권자

제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① 시장[「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정한다. 이하 제3항, 제5조제3항, 제9조제1항·제3항 및 제12조에서 같다]·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사

게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다. 재정비촉진지구를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면(변경의 경우에는 변경하려는 사항에 한정한다)을 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적
2. 재정비촉진지구의 지정 목적
3. 재정비촉진지구의 현황(인구, 주택 수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본 방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제9조(재정비촉진계획의 수립) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 재정비촉진구역의 경계
 - 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류
 - 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.
 - 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
 - 2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역
 - 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획
12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)
13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에서 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 "세입자등"이라 한다)의 주거대책

13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)

15. 단계적 사업 추진에 관한 사항

16. 상가의 분포 및 수용계획

17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄 진행·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다.

⑥ 기반시설의 설치 및 비용 분담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.