

방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획
(방화3재정비촉진계획)변경(안)에 대한 의견청취

의안번호

2021 - 54

도 시 관 리 국
(도시재생과)

방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획(방화3재정비촉진계획) 변경(안)에 대한 의견청취

의안번호	2021 - 54
------	-----------

제출년월일 : 2021. 5. .
제 출 자 : 강서구청장

1. 안 건 명

- 방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획(방화3재정비촉진계획) 변경(안)에 대한 의견 청취

2. 제안이유

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

3. 주요요지

가. 재정비촉진지구 결정(변경)

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

※ 강서구공고제2021-20호에 따른 방화2준치정비구역 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	
기반시설	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	
	공 공 청 사	1,496.0	감)1,100.0	396.0	0.1	
	사회복지시설	1,065.0	감)350.0	715.0	0.2	
	문 화 시 설	-	증)1,300.0	1,300.0	0.4	
기 타	종 교 시 설	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
		계획세대	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	
공원 및 녹지시설	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	•방화2존치정비구역 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	위치	면적(㎡)			촉진사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
합계			253,125.2	증)1,769	254,894.2	-	-
재정비 촉진구역	긴등마을	강서구 공항동 4-8번지 일대	31,668.0	-	31,668.0	주택재건축사업	기정
	방화6구역	강서구 방화동 608-97번지 일대	31,554.2	-	31,554.2	주택재건축사업	기정
	방화3구역	강서구 방화동 615-103번지 일대	90,383.0	증)1,769	92,152.0	주택재건축사업	변경
	방화5구역	강서구 공항동 18번지 일대	99,520.0	-	99,520.0	주택재건축사업	기정

5) 촉진지구 용도지역(변경)계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		361,716.2	감)47,225.0	314,491.2	100.0	방화2준지정비구역 해제에 따른 면적 축소
일반 주거 지역	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	229,292.0	감)2,980.0	226,312.0	72.0	방화3구역 구역제척에 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	구 역 명	주 용 도	기준용적률 (%)	상한용적률(%)		최고층수		비고
				기정	변경	기정	변경	
재정비 촉진구역	긴등마을	공동주택	180이하	239.69		15		해발 57.86m 미만
	방화6구역	공동주택	210이하	236.00		16		해발 57.86m 미만
	방화3구역	공동주택	180이하	220.0	219	15	16	해발 57.86m 미만
	방화5구역	공동주택	180이하	220.85		15		해발 57.86m 미만

7) 촉진구역별 기반시설 분담계획(변경)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					
			계획기반 시설①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상 매입시설 ④	순부담 ①-②-③-④	
							면적(㎡)	비율(%)
기정	긴등마을	31,668.0	3,809.0	183.0	634.0	-	2,992.0	9.4
기정	방화6구역	31,554.2	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3구역	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	방화5구역	99,520.0	18,113.7	5,177.0	6,205.0	-	6,510.7	6.4

8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구분	구역명	계획세대수 (분양+임대)	분양	임대		비고
				세대	비율(%)	
기정	합계	4,273	4,054	219	5.1	
변경		4,274	4,107	167	3.9	
기정	긴등마을	603	544	59	9.8	
기정	방화6구역	557	537	20	3.6	
기정	방화3구역	1,415	1,327	88	6.2	
변경		1,416	1,380	36	2.5	
기정	방화5구역	1,698	1,646	52	3.1	

9) 촉진구역별 정비계획

가) 긴등마을 재정비촉진구역 : 변경없음

나) 방화6 재정비촉진구역 : 변경없음

다) 방화5 재정비촉진구역 : 변경없음

라) 방화3 재정비촉진구역 : 변경

① 정비구역 결정(변경)조서

구분	촉진사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			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)조서

구 분	구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
주거지역	합 계	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) 조서

(1) 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	2	1	15	집산 도로	345	금남화로 13	초원로6길 15	일반	-	-	3구역 진입도로
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 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			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 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			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 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증·감	변 경		
폐지	1	공공청사	근린 공공시설	금남화로5길 81 (방화동 587-17)	1,100	감)1,100	-	서고 제2012-192호 (2012.7.26.)	방화2동 주민센터

(5) 문화시설

구분	도면 표시번호	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 표시번호	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 표시번호	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

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거이주	
기정	방화3 재정비 축진구역	90,383	획지 I - 1	75,367	강서구 개화동로25길 39 (방화동 615-103)일대	411	-	-	411	-	공동주택 부대복리 시 설
변경		92,152	획지 1	74,690		413	-	-	413	-	

(2) 건축시설계획

■ 기정

결정구분	구역구분		가구 / 획지구분		위 치	연면적(㎡) (지하 연면적)	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이	층수																																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					상한	예정법적																																					
기정	방화3 재정비 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 57.86m 미만	15층																																			
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비율</p> <p>○ 총세대수 : 1,415세대</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <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>임대</td> <td>60㎡이하</td> <td>88</td> <td>6.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">분양</td> <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> </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</p> <p>●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" 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>59.97㎡</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	분양	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																																												
분양	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㎡																																											
<p>건축물의 건축선에 관한 계획</p> <p>○ 40m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 10m지정 ○ 15m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정</p>																																															

■ 변경

결정구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	예정법적 상한												
변경	방화3 재정비 촉진구역	92,152	획지 1	74,690.0	강서구 개화동로25길 39 일대	공동주택/ 부대복리 시설	30 이하	180	219이하	해발 57.86m 미만	16층										
			획지 2	653.0	강서구 금남화로3길 16	관계법령에 따름															
			획지 3	315.0	강서구 개화동로25길 34	관계법령에 따름															
			획지 4	411.0	강서구 방화동로7길10-6	관계법령에 따름															
			획지 5	225.0	강서구 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> <ul style="list-style-type: none"> ●개발가능용적률 : 허용용적률 + 허용용적률 × {(1.3 × α토지) + (0.7 × α건축물)} = 185+185×{(1.3X0.0855)+(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 ●예정 법적상한용적률 : 219% ●소형임대주택건설 용적률=(219%-206%)X30% = 3.9% ●소형임대주택건설 연면적= 74,690㎡X3.9% = 2,912.9㎡ 이상 확보 필요 <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 style="text-align: center;">59.98㎡</td> <td style="text-align: center;">21.13㎡</td> <td style="text-align: center;">81.11㎡</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">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㎡																	
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> ○ 40m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 10m지정 ○ 14m이상도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정 																			

※ 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)

4. 추진경위

1) 방화 재정비촉진지구

- '03. 11. 18. 방화뉴타운 지구지정 (서울시고시 제2003-372호)
- '06. 12. 21. 방화재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획 결정고시
(서울시고시 제2006-443호)
- '16. 07. 07. 방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정
- 방화1,4,7,8구역 해제 (서울시고시 제2016-194호)

2) 방화3 재정비촉진구역

- '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)

첨부 : 방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획(방화3재정비촉진계획) 변경결정(안)