

방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 (방화3 재정비촉진계획) 변경(안)

2021. 6.

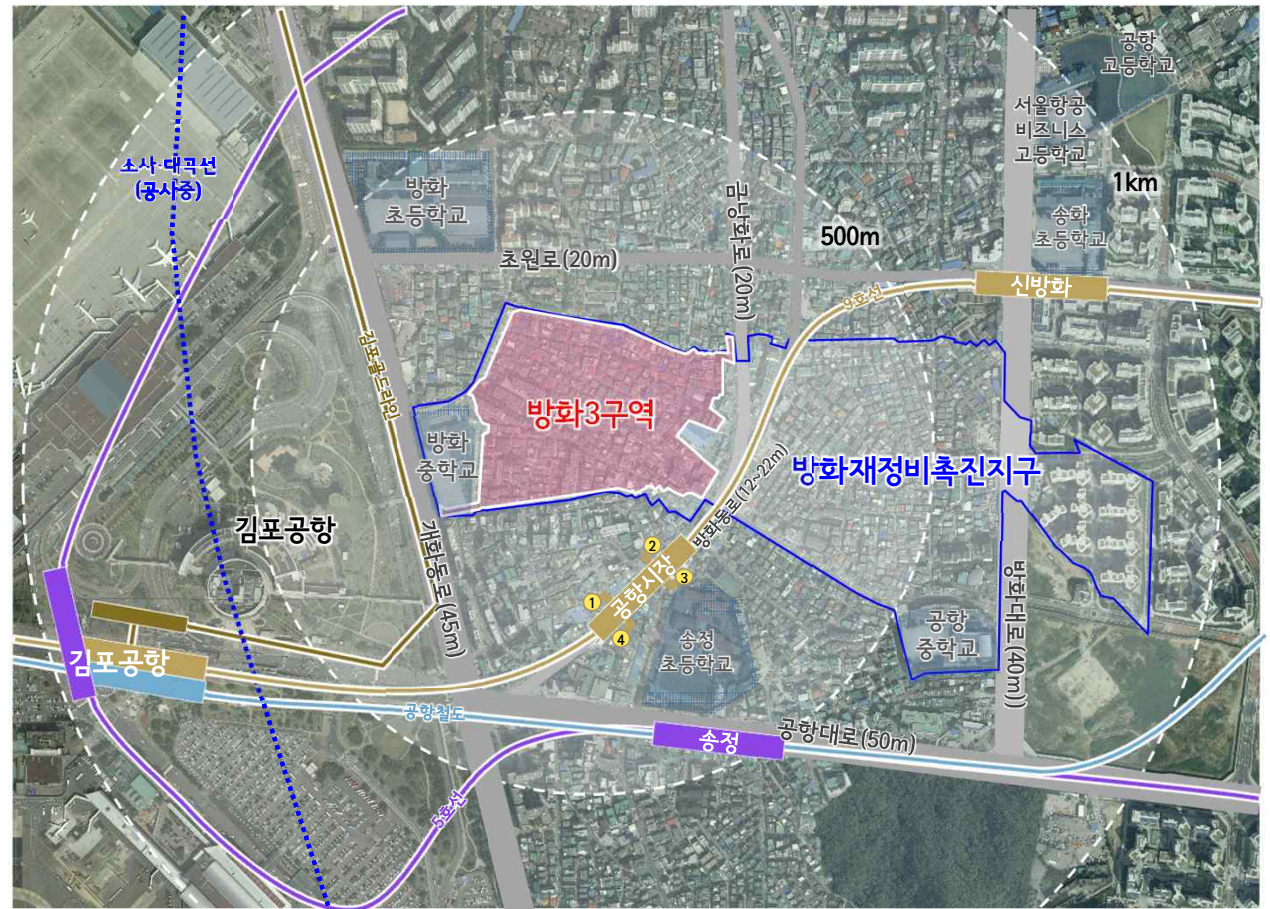
강서구청

의견청취 제안사유

■ 제안사유

- 방화재정비촉진지구 및 방화재정비촉진계획에 대하여 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제9조(재정비촉진계획의 수립)에 의거 방화재정비촉진계획(방화3재정비촉진계획)을 변경하고자 같은 법 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함

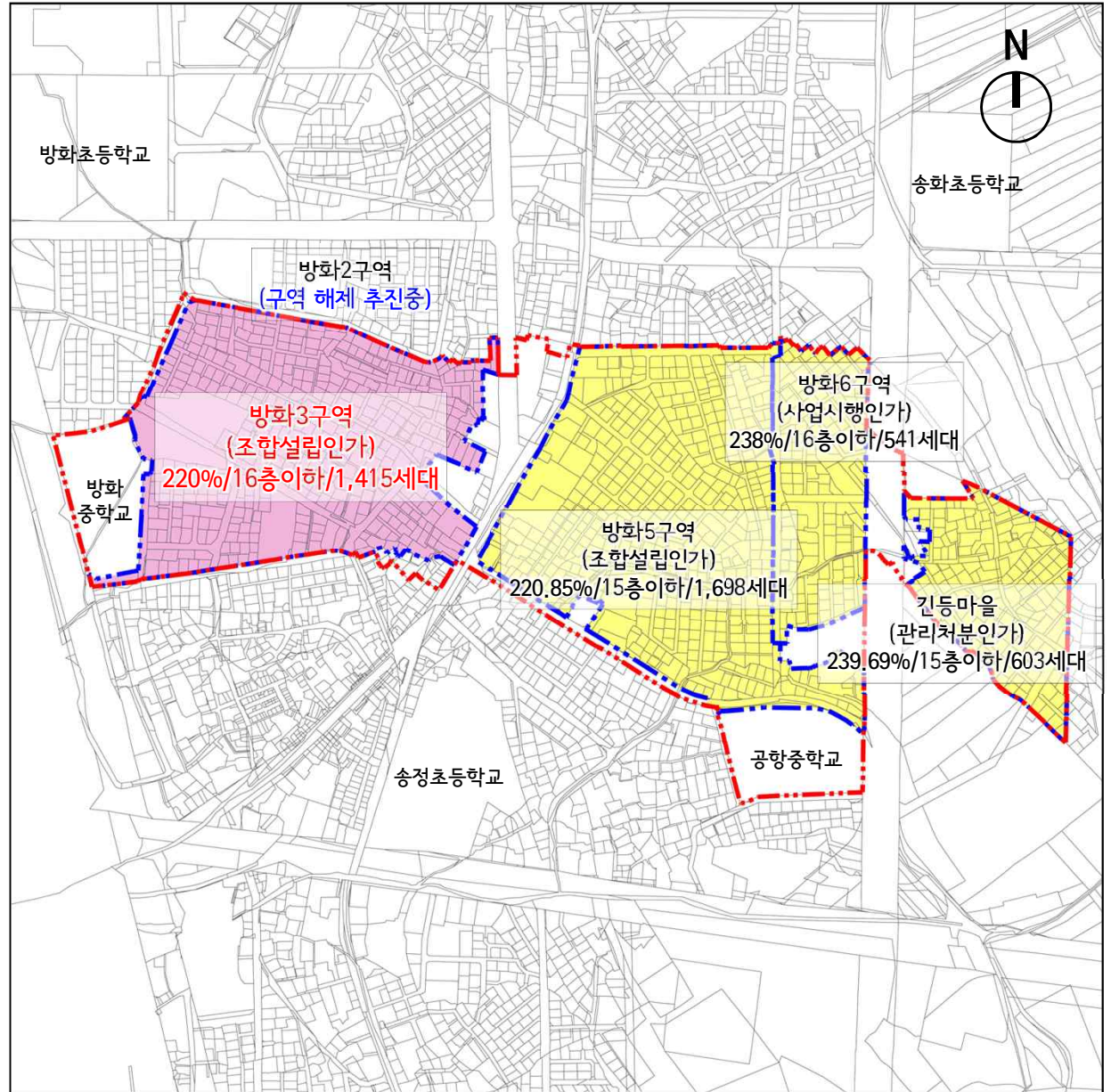
방 화 재 정 비 촉진지구	위 치	강서구 방화동 609번지 일대
	면 적	314,491.2 m ²
방 화 3 촉진구역	위 치	강서구 방화동 615-103번지 일대
	면 적	92,152.0 m ²
	용도지역· 지구	제2종일반주거지역
	사업방식	주택재건축사업



구역별 추진현황

■ 방화재정비촉진구역 추진현황

구분	구역명	면적 (ha)	사업 방식	추진 현황	비고
합계		31.4	-	-	
소계				-	
촉진 구역	긴등마을	3.1	재건축	관리처분인가 ('17.08)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 239.69% 이하 • 최고층수 : 15층 이하 • 세대수 : 603세대
	방화6	3.1	재건축	사업시행인가 ('18.11)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 238% 이하 • 최고층수 : 16층 이하 • 세대수 : 541세대
	방화5	10.0	재건축	조합설립인가 ('19.07)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 220.85% 이하 • 최고층수 : 15층 이하 • 세대수 : 1,698세대
	방화3	9.2	재건축	조합설립인가 ('19.08)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 219% 이하 • 최고층수 : 16층 이하 • 세대수 : 1,415세대
	방화2	-	-	-	구역 해제 추진중 ('21.01 공람)
존치 구역	존치 관리 구역	5.9	-	-	-



추진경위

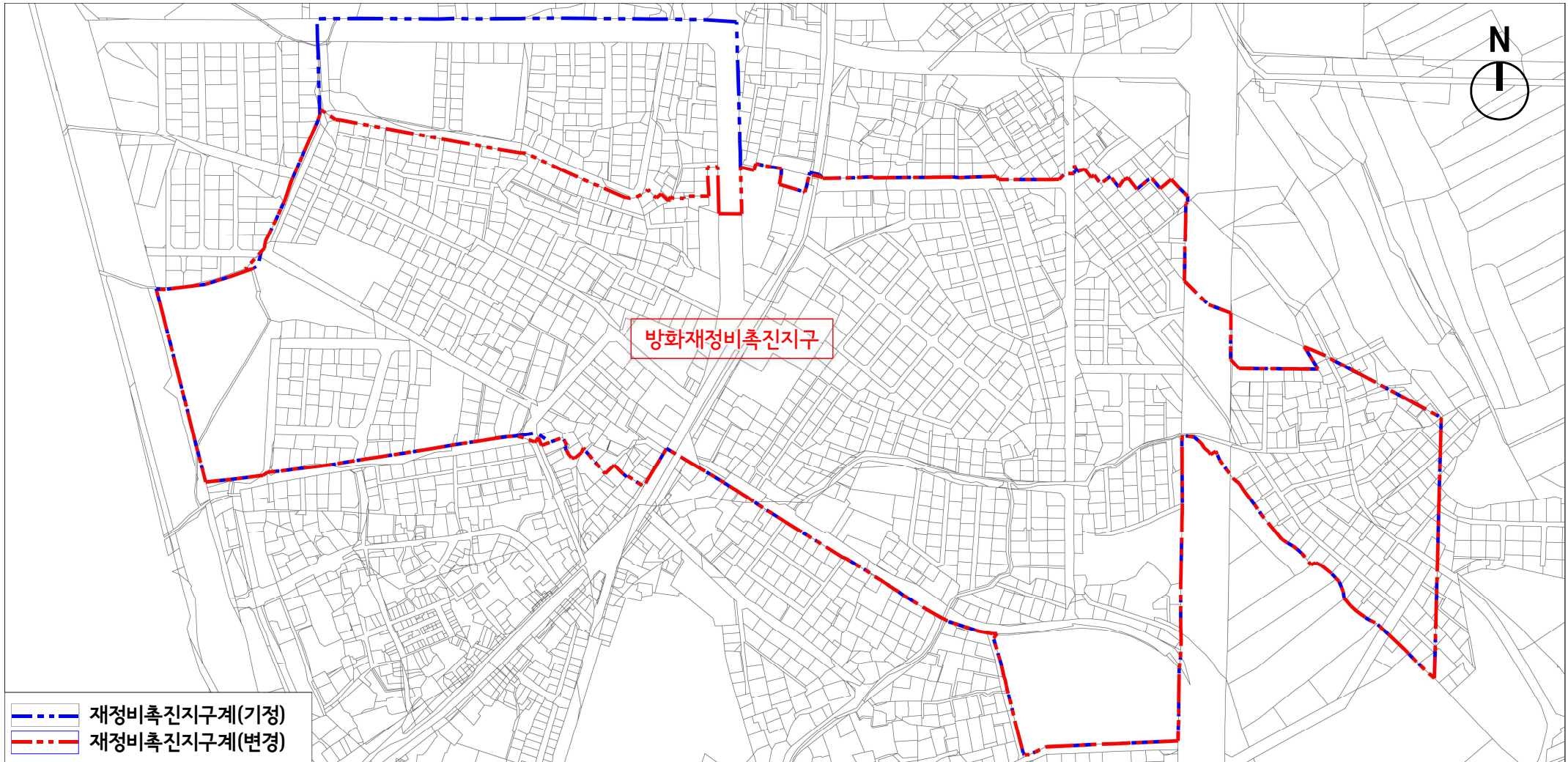
방화 재정비 촉진지구	'03.11.18.	방화뉴타운 지구지정 (서울시고시 제2003-372호)
	'06.12.21.	방화재정비촉진지구 지정 고시 및 재정비촉진계획 결정 고시 (서울시고시 제2006-443호)
	'16.07.07.	방화재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 - 방화1,4,7,8구역 해제 (서울시고시 제2016-194호)
방화3 재정비 촉진구역	'12.07.26.	방화3 재정비촉진구역 지정 (서울시고시 제2012-192호)
	'14.05.28.	방화3구역 재건축정비사업 조합설립추진위원회 승인
	'19.08.08.	방화3구역 재건축정비사업 조합설립인가
	'20.07.02.	방화3재정비촉진계획 변경 신청 (조합 → 구)
	'20.08. ~ 11.	관련부서 협의 (2차)
	'21.02.05.	시구합동회의
	'21.04.29.	주민 공람공고 (강서구공고 제2021-745호)

방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 재정비촉진지구계 변경(안)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
방화재정비촉진지구	주거지형	방화동 609번지 일대	361,716.2	감)47,225.0	314,491.2	

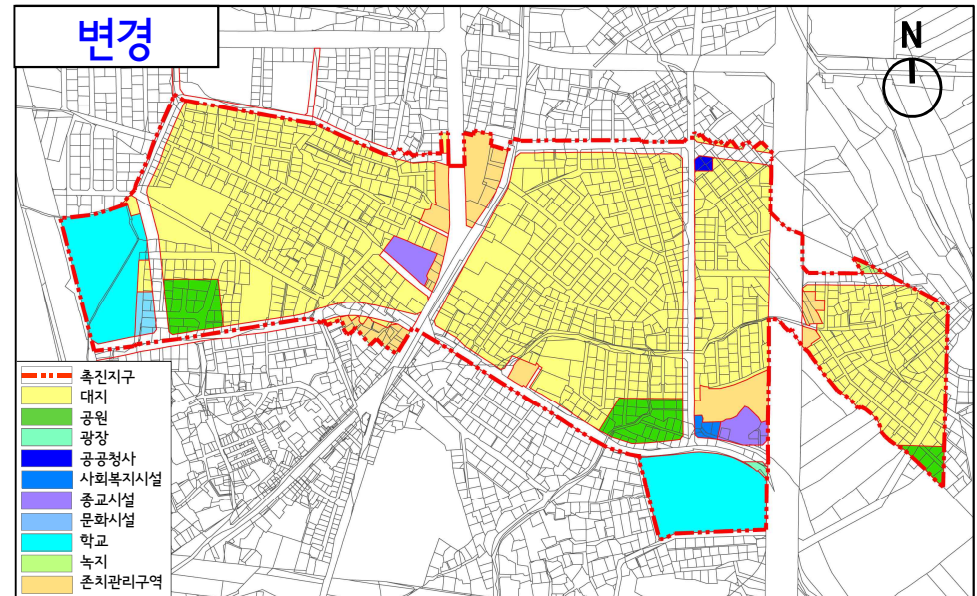
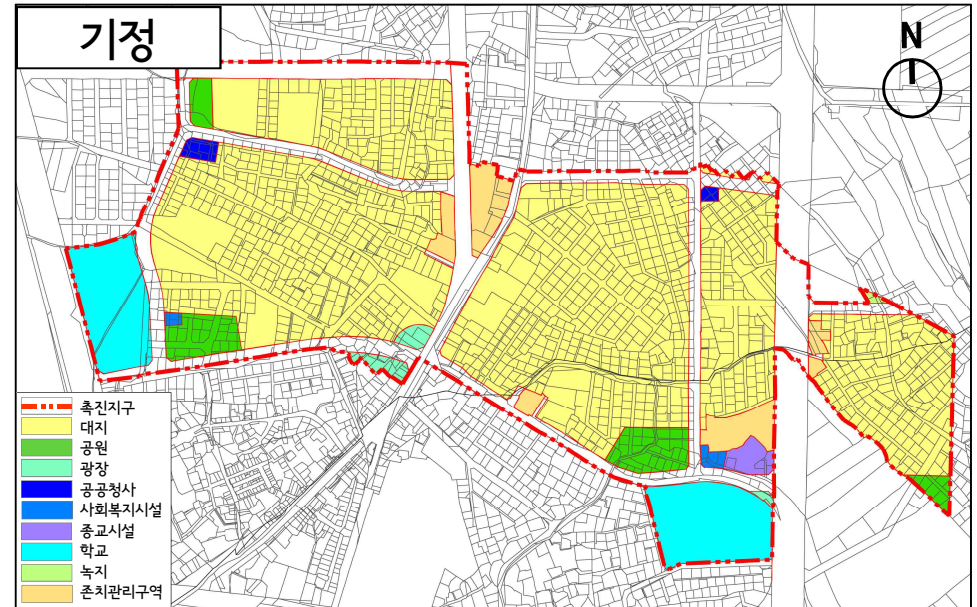
※ 강서구공고제2021-20호에 따른 방화2존치정비구역 해제 및 방화3구역 인근 구역 조정에 따른 변경



방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 토지이용계획 변경(안)

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		361,716.2	감)47,225.0	314,491.2	100.0
택지	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
	기타	종교시설	2,161.0	증)2,045.0	4,206.0



방화3재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 촉진구역 변경(안)

구분	구역명	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경 후	
변경	방화3재정비촉진구역	90,383.0	증)1,769.0	92,152.0	<ul style="list-style-type: none"> 대규모 종교부지 제척 및 도로의 원활한 확보를 위해 구역계 변경

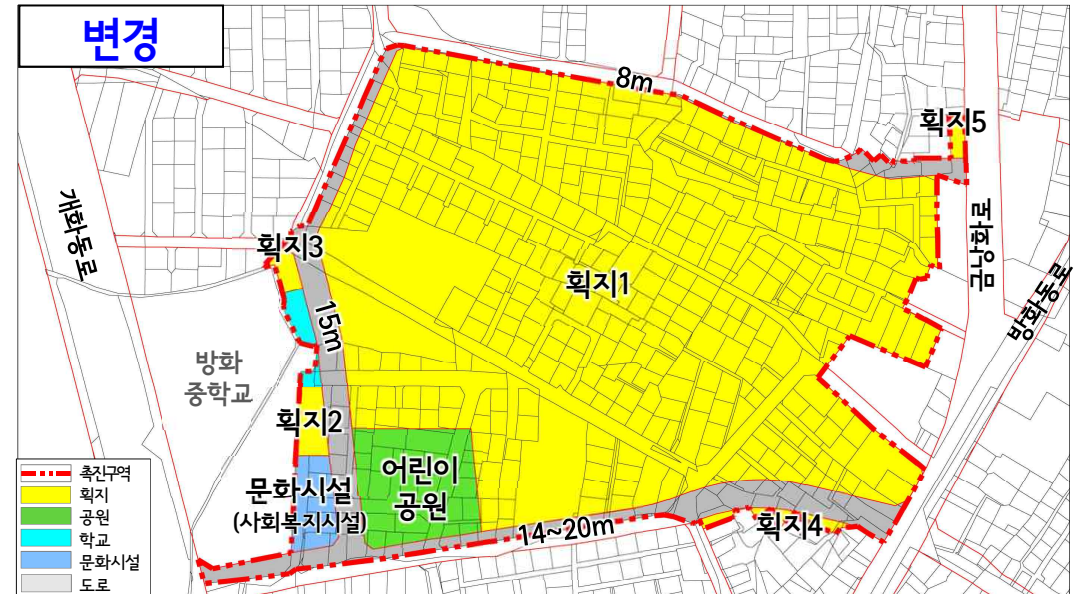
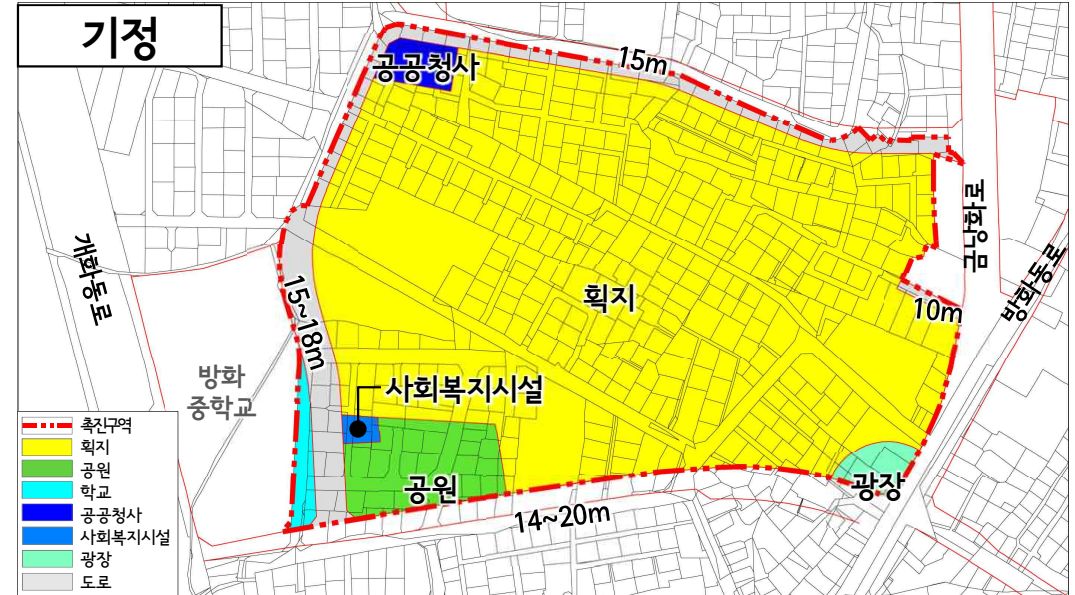
※ 강서구공고제2021-20호에 따른 방화2존치정비구역 해제 반영



방화3재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 토지이용계획 변경(안)

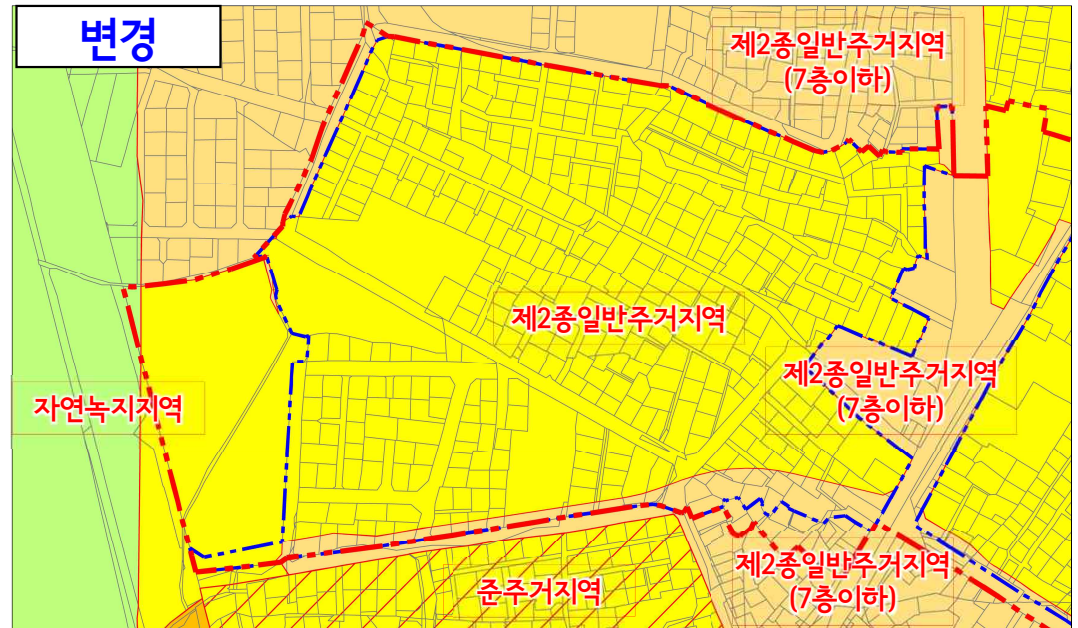
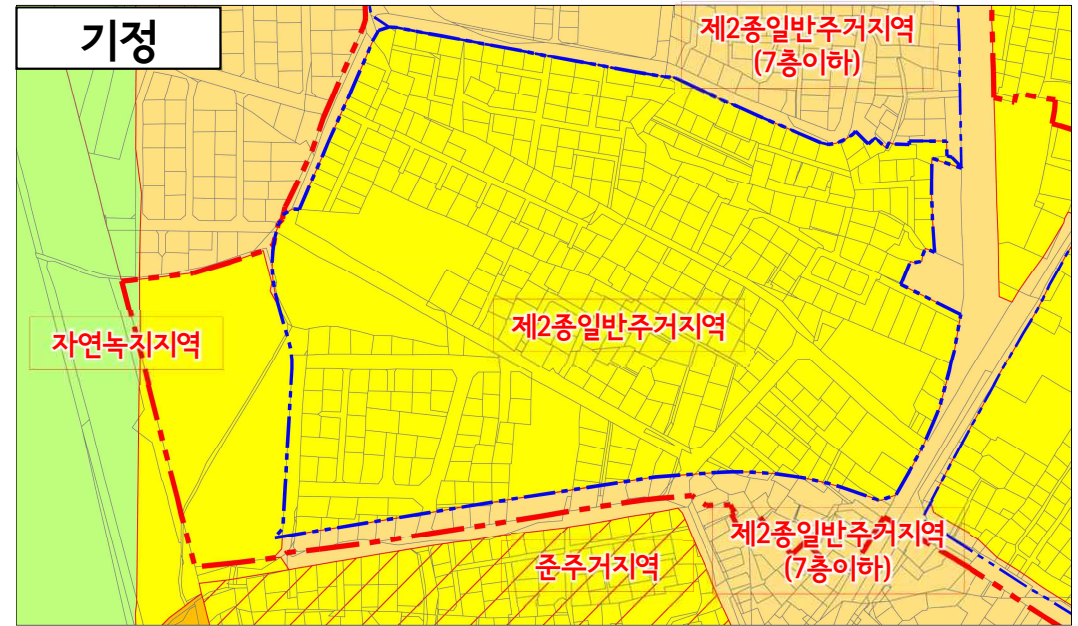
구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	90,383.0	증)1,769	92,152.0	100.0	
획지	소계	75,367.0	증)927	76,294.0	82.8
	획지1	75,367.0	감)677	74,690.0	81.1
	획지2	-	증)653	653.0	0.7
	획지3	-	증)315	315.0	0.3
	획지4	-	증)411	411.0	0.5
	획지5	-	증)225	225.0	0.2
정비기반시설	소계	15,016.0	증)842	15,858.0	17.2
	도로	6,986.0	증)2,429	9,415.0	10.2
	광장	1,045.0	감)1,045	-	-
	공원	4,520.0	증)90	4,610.0	5.0
	학교	1,015.0	감)482	533.0	0.6
	공공청사	1,100.0	감)1,100	-	-
	사회복지시설	350.0	감)350	-	-
	문화시설 (사회복지시설)	-	증)1,300	1,300.0	1.4



방화3재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 용도지역 변경(안)

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	90,383.0	증)1,769.0	92,152.0	100.0	
제2종 일반주거지역 (7층)	-	증)4,753.0	4,753.0	5.2	
제2종 일반주거지역	90,383.0	감)2,984.0	87,399.0	94.8	

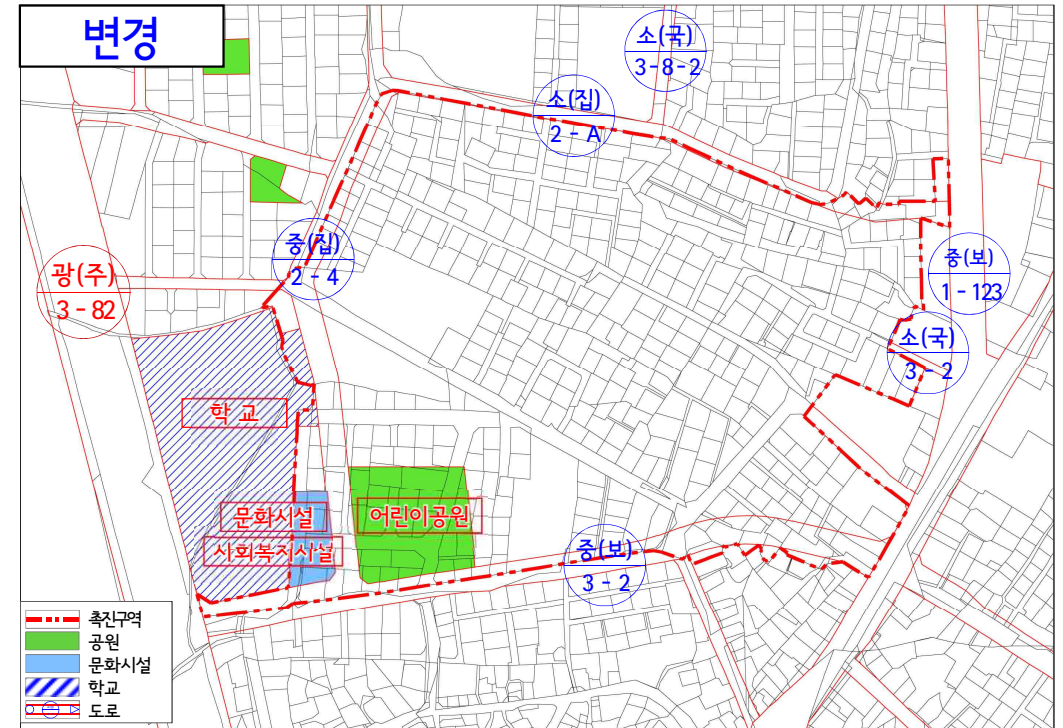
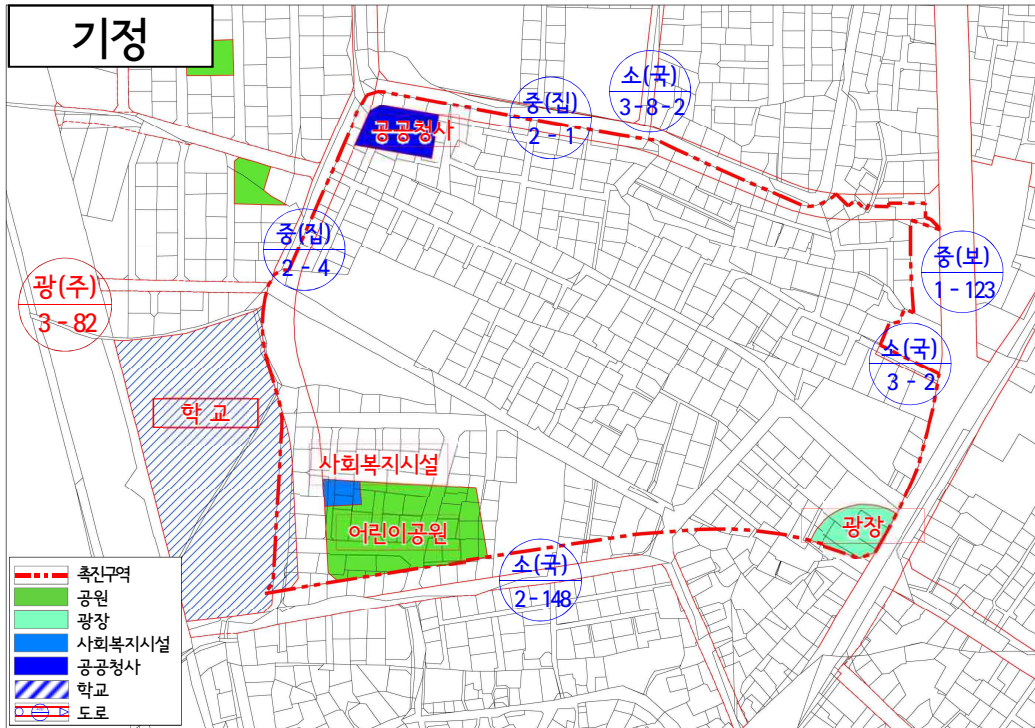


방화3재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 기반시설 분담계획 변경(안)

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설 면적(㎡)											비 고	
		계획기반시설									구역내 국공유지	유상매입 시설면적		순부담 면적 (비율)
		계	도로	공원	광장	학교	공공청사	사회복지 시설	문화시설 (토지)	문화시설 (건축물)				
기 정	90,383.0	15,016.0	6,986.0	4,520.0	1,045.0	1,015.0	1,100.0	350.0	-	-	8,578.3	-	6,437.7 (7.1%)	-
변 경	92,152.0	16,102.8	9,415.0	4,610.0	-	-	-	-	1,300.0	777.8	8,942.0	-	7,160.8 (7.8%)	-

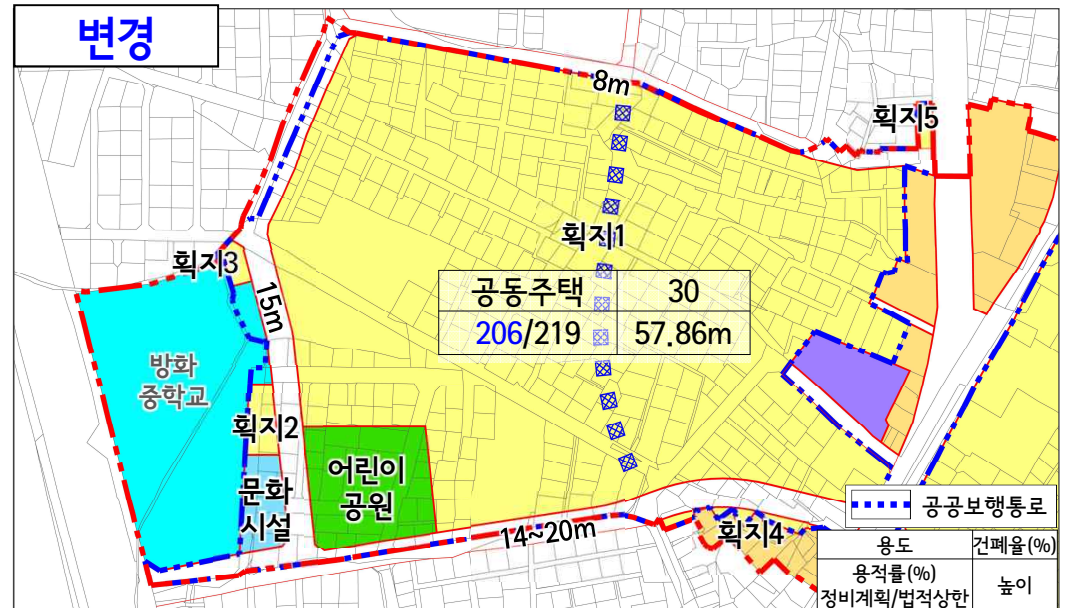
※ 문화시설은 사회복지시설(어린이집)과 복합



방화3재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 건축밀도계획 변경(안)

구 분	가 구 또는 획 지 구 분		주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 률(%)		높 이
	명 칭	면 적(m ²)			정 비 계 획	법 적 상 한	
기 정	획 지 1 - 1	75,367.0	공 동 주 택/ 부 대 복 리 시 설	30 이하	200.0 이하	220.0 이하	해 발 57.86m 미 만
변 경	획 지 1	74,690.0	공 동 주 택/ 부 대 복 리 시 설	30 이하	206.0 이하	219.0 이하	해 발 57.86m 미 만
	획 지 2	653.0	주 택/ 근 리 생 활 시 설/ 종 교 시 설	60 이하	200 이하		해 발 57.86m 미 만
	획 지 3	315.0					
	획 지 4	411.0					
	획 지 5	225.0					



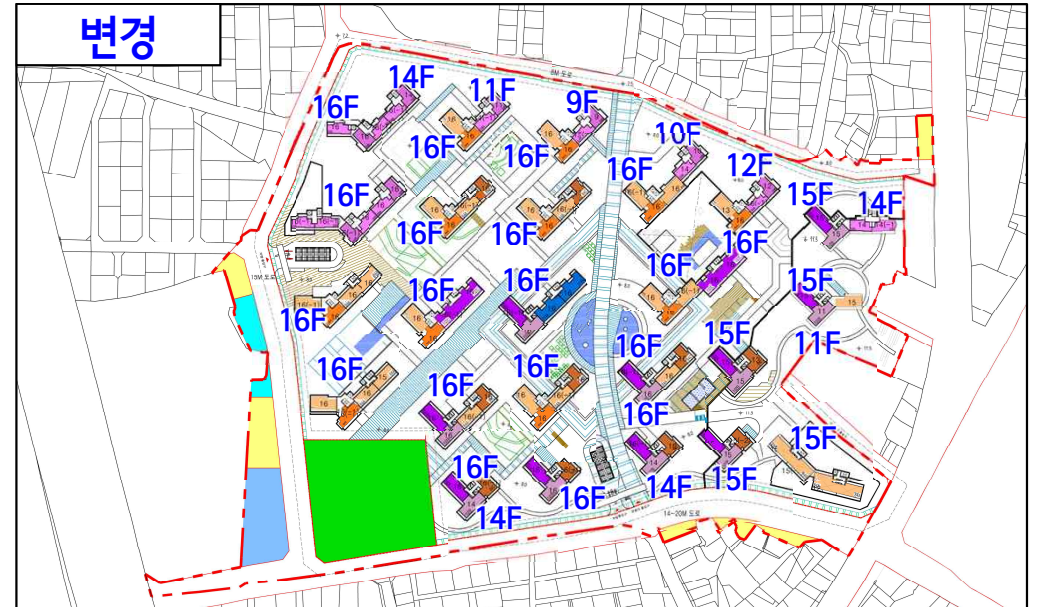
방화3재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 건축계획 변경(안)

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비 고
대지면적(m ²)	75,367.0	감)677.0	74,690.0	
연면적(m ²)	전체	증)9,914.67	258,553.97	
	지상층	감)904.13	164,545.17	
	지하층	증)10,818.80	94,008.80	
건폐율(%)	23.57	감)0.25	23.32	
용적률(%)	정비계획	증)6	206	
	법적상한	감)1	219	
최고높이	해발 57.86m	-	해발 57.86m	



구 분	기 정	변 경	변 경 후	비 고
총 세대수	1,415	증)1	1,416	
소형주택	60m ² 이하	감)52	36	
	소계	증)53	1,380	
분양	60m ² 이하	증)51	255	
	60m ² ~ 85m ²	감)14	728	
	85m ² 초과	증)16	397	



감사합니다