

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

의안번호	2023 - 89
------	-----------

**도 시 관 리 국**  
**(도시재생과)**

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

의안번호	2023 - 89
------	-----------

제출년월일 : 2023. 9. 11.

제 출 자 : 강서구청장

## 1. 안 건 명

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

## 2. 제안이유

- 방화재정비촉진지구 및 방화재정비촉진계획에 대하여 『도시재정비촉진을 위한 특별법』 제9조에 의거 방화재정비촉진계획(방화2재정비촉진계획)을 변경하고자 같은 법 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 합니다.

## 3. 주요요지

### 가. 재정비촉진지구 결정

명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
방 화 재 정 비 촉 진 지구	강서구 방화동 609번지 일대	361,121.2	-	361,121.2	

## 나. 재정비촉진계획 변경

### 1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		361,121.2	—	361,121.2	100.0	
택 지	소 계	253,967.2	증) 2,129.0	256,096.2	70.9	
	주택건설용지	253,967.2	증) 2,129.0	256,096.2	70.9	
기반시설	소 계	103,046.0	감) 2,129.0	100,917.0	28.0	
	도 로	59,817.0	감) 359.0	59,458.0	16.5	
	공원 및 녹지	13,066.0	감) 1,770.0	11,296.0	3.1	
	광 장	326.0	—	326.0	0.1	
	학 교	27,485	—	27,485.0	7.6	
	공 공 청 사	396.0	—	396.0	0.1	
	사회복지시설	656.0	—	656.0	0.2	
	문 화 시 설	1,300.0	—	1,300.0	0.4	
기 타	종 교 시 설	4,108.0	—	4,108.0	1.1	

### 2) 인구·주택 수용계획 : 13,875인/5,399세대(변경)

구 분		기 정		변 경		비 고
		계획세대	인구수	계획세대	인구수	
존치구역 (존치관리구역)		904	2,323	409	1,051	존치아파트(해태, 청솔)
재정비 촉진구역 (공동주택)	소 계	4,262	10,954	4,990	12,824	긴등마을 방화6구역 방화3구역 방화5구역 방화2구역
	60㎡이하	1,149	2,953	1,524	3,917	
	60㎡~85㎡이하	2,277	5,852	2,583	6,638	
	85㎡초과	836	2,149	883	2,269	
계		5,166	13,277	5,399	13,875	2.57인/세대

### 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분	명 칭		개 소			면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
교육시설	계		2	—	2	27,485	—	27,485	—
	방화중학교		1	—	1	13,277	—	13,277	—
	공항중학교		1	—	1	14,208	—	14,208	—
문화·복지시설	계		5	—	5	2,352	—	2,352	
	사회복지시설		3	—	3	656	—	656	•3구역(2개소) : 어린이집, 아동청소년건강지원시설 •5구역(1개소) : 어린이집 및 경로당 •5구역(1개소) : 어린이집
	공공청사		1	—	1	396	—	396	•6구역(1개소) : 공공청사
	문화시설		1	—	1	1,300	—	1,300	•3구역(1개소) : 방화문화예술복합공간
공원 및 녹지시설	합 계		5	—	4	13,066.0	감)1,770.0	11,296.0	
	공원	소 계	4	—	3	12,739.0	감)1,770.0	10,969.0	
		어린이공원	4	—	3	12,739.0	감)1,770.0	10,969.0	•방화2구역내 어린이공원 폐지
	녹지	계	1	—	1	327.0	—	327.0	
		경관녹지	1	—	1	327.0	—	327.0	•간등마을구역

### 4) 촉진구역 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)	촉진사업의 종류	비고
합 계			288,974.2	—	—
재정비 촉진구역	간등마을	강서구 공항동 4-8번지 일대	31,631.0	주택재건축사업	기정
	방화6구역	강서구 방화동 608-97번지 일대	31,554.2	주택재건축사업	기정
	방화3구역	강서구 방화동 615-103번지 일대	92,152.0	주택재건축사업	기정
	방화5구역	강서구 공항동 18번지 일대	98,737.0	주택재건축사업	기정
	방화2구역	강서구 방화동 589-13번지 일대	34,900.0	주택재개발사업	신규

## 5) 촉진지구 용도지역(변경)계획

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
합 계		361,121.2		361,121.2	100.0	
일반 주거 지역	소 계	360,904.2		360,904.2	99.9	
	제1종일반주거지역	—	—	—	—	
	제2종(7층이하) 일반주거지역	93,883.4	감) 34,900.0	58,983.4	16.3	방화2구역 용도지역변경
	제2종 일반주거지역	226,890.6	증) 34,900.0	261,790.6	72.5	
	제3종일반주거지역	40,130.2	—	40,130.2	11.1	
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
재정비 촉진구역	긴등마을	공동주택	180이하	239.25이하	15	해발 57.86m 미만
	방화6구역	공동주택	210이하	240이하	16	해발 57.86m 미만
	방화3구역	공동주택	180이하	230이하	15	해발 57.86m 미만
	방화5구역	공동주택	180이하	230이하	15	해발 57.86m 미만
	방화2구역	공동주택	200이하	230이하	16	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	31,631.0	3,809.00	183.00	634.00	-	2,992.00	9.4
기정	방화6구역	31,554.2	5,410.95	2,602.30	1,822.62	-	986.03	3.1
기정	방화3구역	92,152.0	16,569.90	3,873.40	5,017.60	-	7,678.90	8.3
기정	방화5구역	98,737.0	18,238.70	5,347.00	6,205.00	-	6,472.70	6.5
신규	방화2구역	34,900.0	2,923.00	473.50	341.00	-	2,108.50	6.0

## 8) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구역명	계획세대수 (분양+임대)	분양	임대		비고
				세대	비율(%)	
기정	합계	4,262	4,066	196	4.6	
변경		4,990	4,679	311	6.2	
기정	긴등마을	603	544	59	9.8	
기정	방화6구역	557	537	20	3.6	
기정	방화3구역	1,445	1,389	56	3.9	
기정	방화5구역	1,657	1,596	61	3.7	
신규	방화2구역	728	613	115	15.8	

## 9) 촉진구역별 정비계획

가) 긴등마을 재정비촉진구역 : 변경없음

나) 방화6 재정비촉진구역 : 변경없음

다) 방화5 재정비촉진구역 : 변경없음

라) 방화3 재정비촉진구역 : 변경없음

마) 방화2 재정비촉진구역 : 신규

① 정비구역 결정(변경)조서

구분	촉진사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	방화2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13) 일대	34,900.0	

## ② 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비 (%)	비 고
합 계		34,900.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	2,923.0	8.4	
	도 로	2,923.0	8.4	
획 지	소 계	31,977.0	91.6	
	획지1	31,977.0	91.6	공동주택 및 부대복리시설

## ③ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
		기 정	증 · 감	변 경		
주거지역	합 계	34,900.0	-	34,900.0	100.0	
	제2종(7층)일반주거지역	34,900.0	감) 34,900.0	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 34,900.0	34,900.0	100.0	

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

※ ( )안의 연장은 방화2 재정비촉지구역내에 한함

## ⑤ 건축시설계획

### (1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(m <sup>2</sup> )	명 칭	면적(m <sup>2</sup> )		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	방화2 재정비 촉진구역	34,900.0	획지1	31,977.0	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13) 일원	139	-	-	139	-	공동주택 및 부대복리 시설

### (2) 건축시설계획

#### ■ 신설

결정 구분	구역구분		가구 / 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이	층수																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	예정법적 상한																					
신규	방화2 재정비 촉진구역	34,900.0	획지1	31,977.0	강서구 초원로 38-14 (방화동 589-13)일원	공동주택/ 부대복리 시설	30 이하	200 이하	230 이하	해발 57.86m 미만	16층																			
주택의 규모 및 규모별 건설비용	○ 총세대수 : 728세대																													
	구분(전용면적)				세대수(세대)		구성비(%)		비고																					
	합 계				728		100.0																							
	공공 주택	재개발	소계		93		12.8																							
			60㎡이하		93		12.8																							
		도축법	소계		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 : 허용용적률×{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㎡= 0.659																														
●예정 법적상한용적률 : 230% (건축계획용적률 : 217.14%)																														
●공공주택건설 용적률 = (229.88%-217.14%) = 12.74%																														
●공공주택건설 연면적 = 증가연면적의 1/2 = (31,977㎡×12.74%)×50% = 2,036.93㎡이상 확보 필요																														
<table><tr><td>전용면적</td><td>공용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>22.65㎡</td><td>82.63㎡</td><td>14</td><td>1,156.82㎡</td></tr><tr><td>84.97㎡</td><td>29.25㎡</td><td>114.22㎡</td><td>8</td><td>913.76㎡</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>22</td><td>2,070.58㎡</td></tr></table>											전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적	59.98㎡	22.65㎡	82.63㎡	14	1,156.82㎡	84.97㎡	29.25㎡	114.22㎡	8	913.76㎡	합계			22	2,070.58㎡
전용면적	공용면적	공급면적	세대수	연면적																										
59.98㎡	22.65㎡	82.63㎡	14	1,156.82㎡																										
84.97㎡	29.25㎡	114.22㎡	8	913.76㎡																										
합계			22	2,070.58㎡																										
건축물의 건축선에 관한 계획	●도로변 : 도로경계선으로부터 건축한계선 5m지정																													



#### 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) 방화2 재정비촉진구역

- '21. 12. 28. 방화2구역 민간재개발사업 선정
- '22. 06. 23. 방화2구역 주민참여단 간담회(의견청취)
- '22. 07. 08. 신속통합기획 착수회의 (서울시·강서구 주무부서)
- '22. 11. ~ 12. 신속통합기획 자문회의  
(도시계획위원회·도시재정비위원회 수권분과 등)
- '22. 12. 09. 주민간담회
- '22. 12. 21. 주민설명회
- '23. 01. 31. 신속통합기획 가이드라인 완료
- '23. 05. 22 ~ 06. 13. 방화2 재정비촉진구역 지정 및 재정비촉진계획  
변경(안) 관련부서협의
- '23. 06. 29. 사업비 및 추정분담금 검증위원회 심의
- '23. 08. 02. ~ 08. 16. 주민 공람공고(강서구공고 제2023-74호)

첨부 : 방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정(안)