

방화재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정(안)

2023. 9.

강서구청

의견청취 제안사유

■ 제안사유

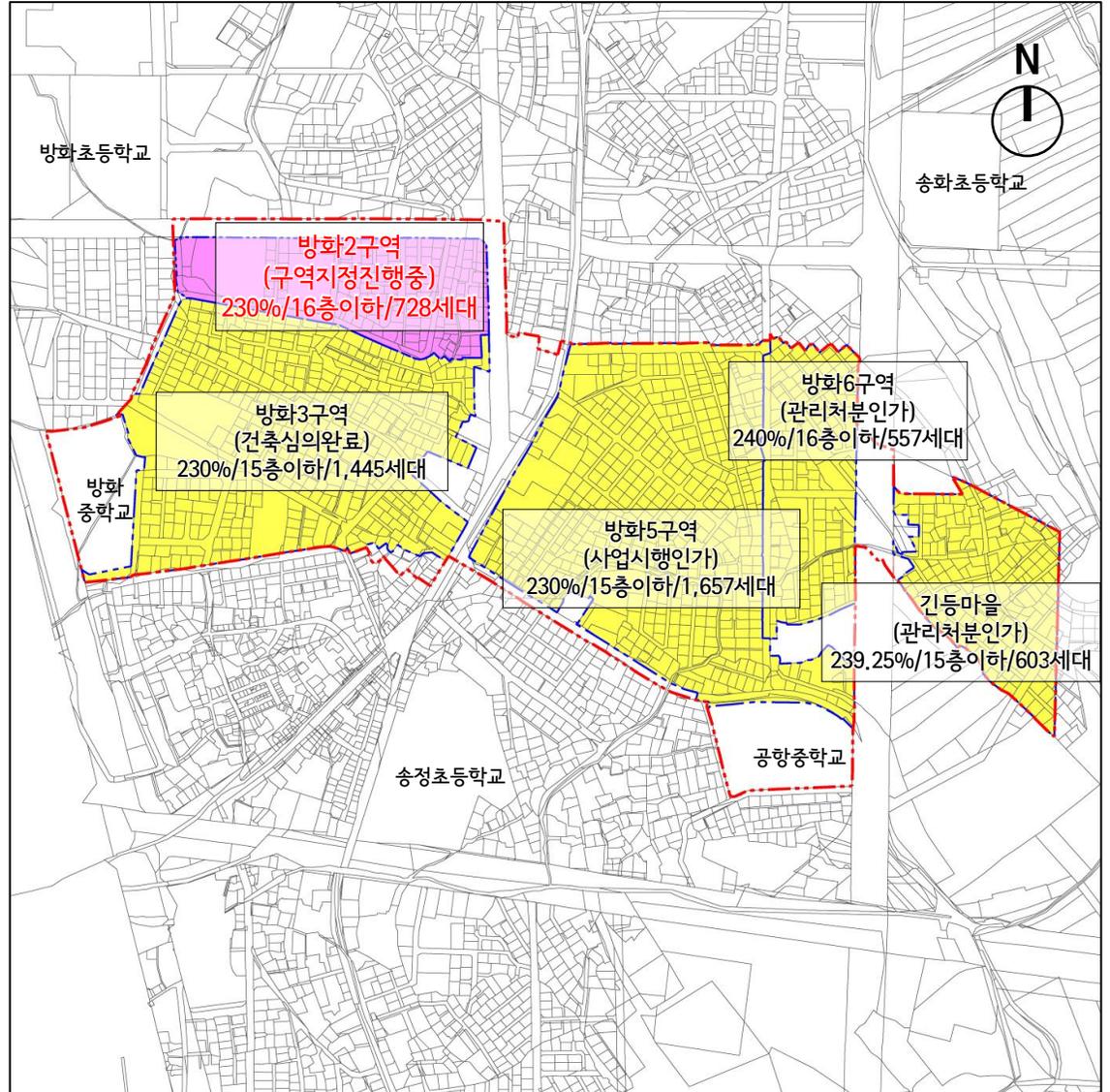
- 방화재정비촉진지구 및 방화재정비촉진계획에 대하여 『도시재정비 촉진에 관한 특별법』 제9조(재정비촉진계획의 수립)에 의거 방화재정비촉진계획(방화2재정비촉진계획)을 변경하고자 같은 법 제9조제3항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함

촉진지구	위치	강서구 방화동 609번지 일대
	면적	361,121.2㎡
방화2 촉진구역	위치	강서구 방화동 589-13 일대
	면적	34,900㎡
	용도지역	제2종일반주거지역
사업방식		주택재개발사업



■ 방화재정비촉진구역 추진현황

구분	구역명	면적 (ha)	사업 방식	추진 현황	비고
합계		36.1	-	-	
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	관리처분인가 ('21.08)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 240% 이하 • 최고층수 : 16층 이하 • 세대수 : 557세대
	방화5	9.8	재건축	사업시행인가 ('22.04)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 230% 이하 • 최고층수 : 15층 이하 • 세대수 : 1,657세대
	방화3	9.2	재건축	건축심의완료 ('23.07)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 230% 이하 • 최고층수 : 15층 이하 • 세대수 : 1,445세대
	방화2	3.4	재개발	구역 지정 진행중 ('23.08 공람)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 230% 이하 • 최고층수 : 16층 이하 • 세대수 : 728세대
	기반 시설 및 관리 구역	7.2	-	-	-



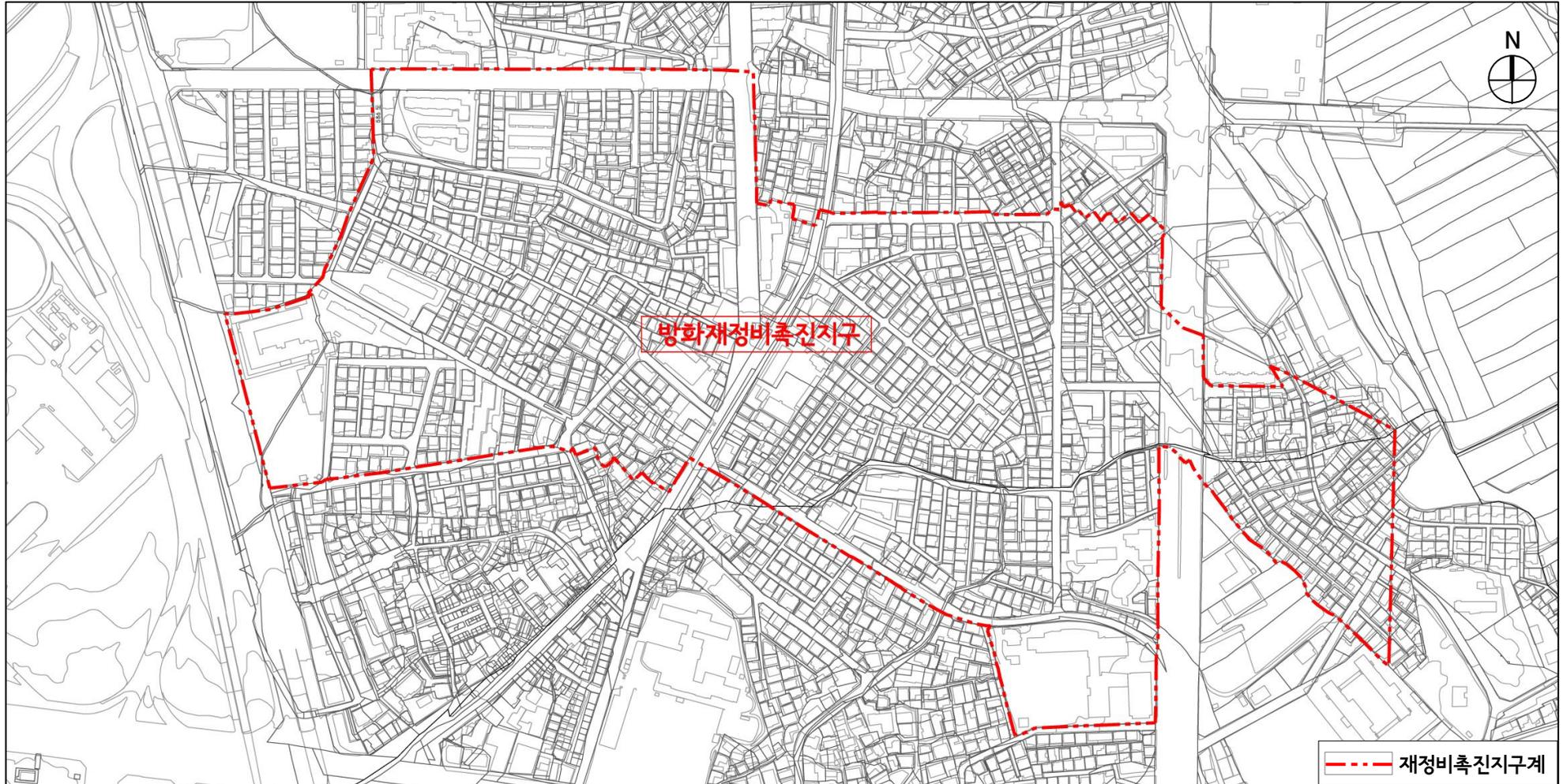
추진경위

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)
방화2 재정비 촉진구역	'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) 관련부서 협의
	'23.06.29.	사업비 및 추정분담금 검증심의
	'23.08.02. ~ 08.16.	주민 공람공고 (강서구공고 제2023-74호)

방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 재정비촉진지구계 변경(안)

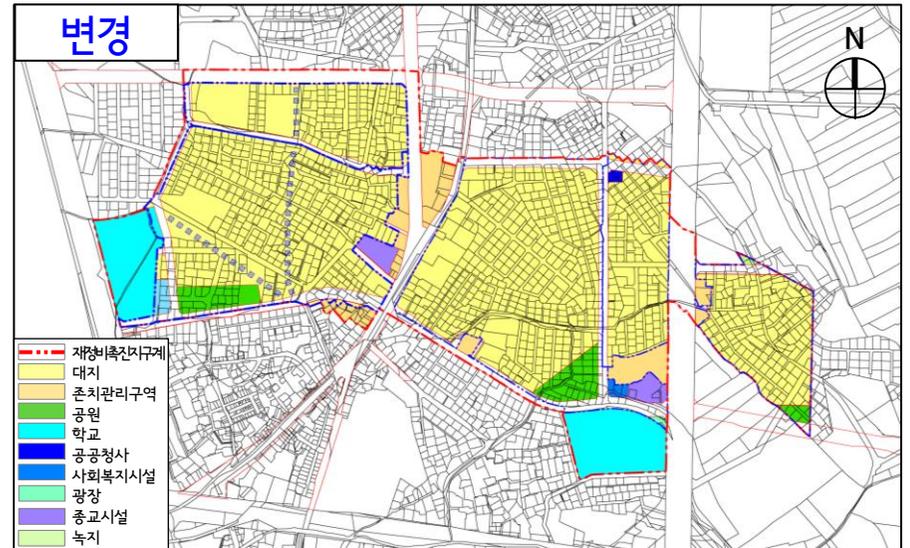
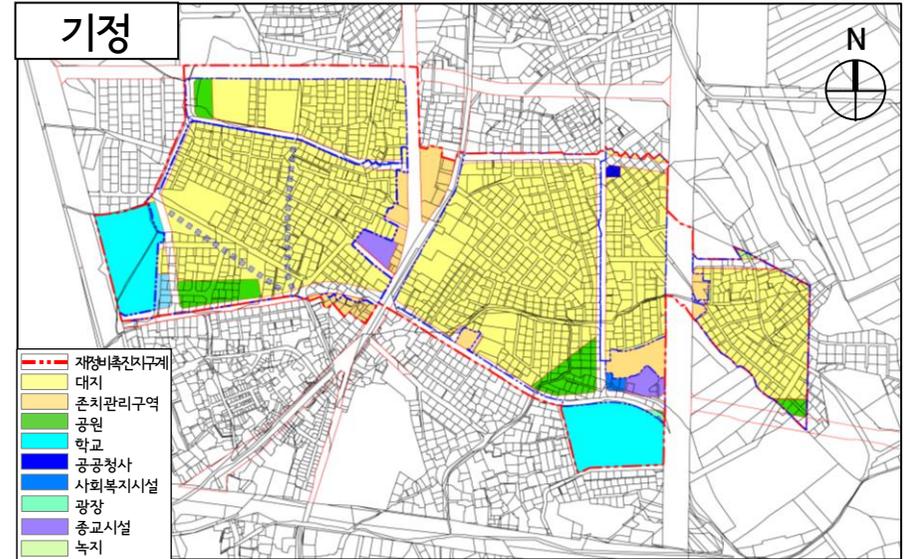
명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
방화재정비촉진지구	주거지형	방화동 609번지 일대	361,121.2	-	361,121.2	



방화재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 토지이용계획 변경(안)

구 분		면 적(m ²)			구 성 비 (%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		361,121.2	-	361,121.2	100.0
택지	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
기반 시설	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
	공공청사	396.0	-	396.0	0.1
	사회복지시설	656.0	-	656.0	0.2
	문화시설	1,300.0	-	1,300.0	0.4
기타	종교시설	4,108.0	-	4,108.0	1.1



방화2재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 촉진구역 지정 및 토지이용계획

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	방화2 재정비 촉진구역	강서구 초원로 38-14(방화동 589-13)일대	-	증)34,900.0	34,900.0	

※ 방화2존치정비구역을 변경하여 금회 촉진구역으로 신설하는 사항임

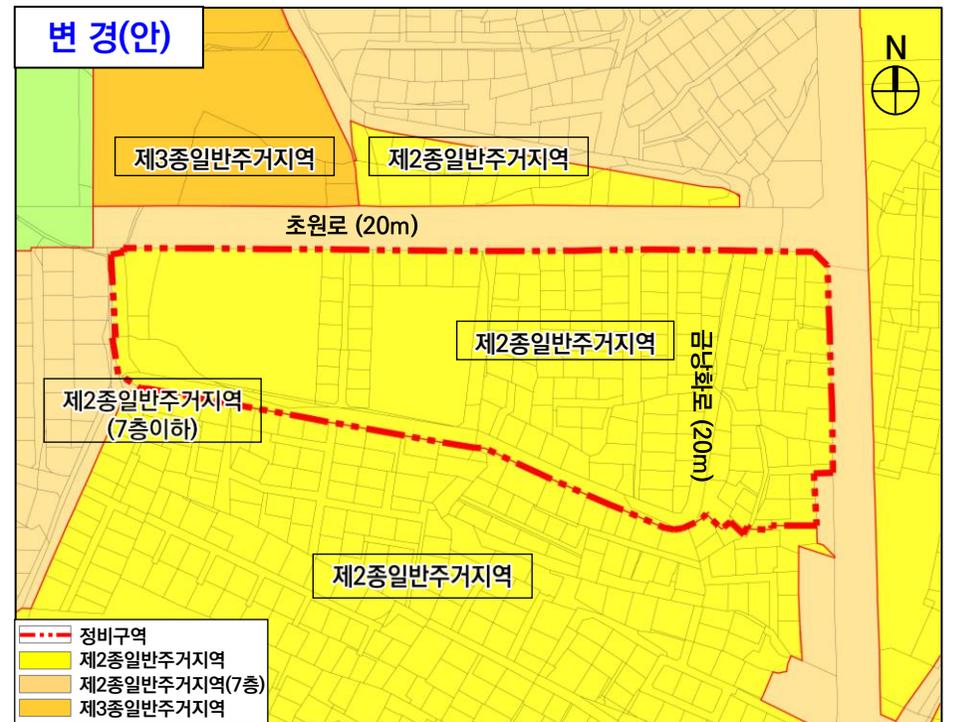
구분		면적(m ²)	구성(%)	비고
합계		34,900.0	100.0	-
기반시설	소계	2,923.0	8.4	
	도로	2,923.0	8.4	
획지	소계	31,977.0	91.6	
	획지1	31,977.0	91.6	공동주택 및 부대복리시설



방화2재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 용도지역 변경(안)

구 분		면적(m ²)			비율(%)
		기 정	변 경	변경 후	
용도 지역	합 계	34,900.0	-	34,900.0	100.0
	제2종일반주거지역(7층이하)	34,900.0	감)34,900.0	-	-
	제2종일반주거지역	-	증)34,900.0	34,900.0	100.0

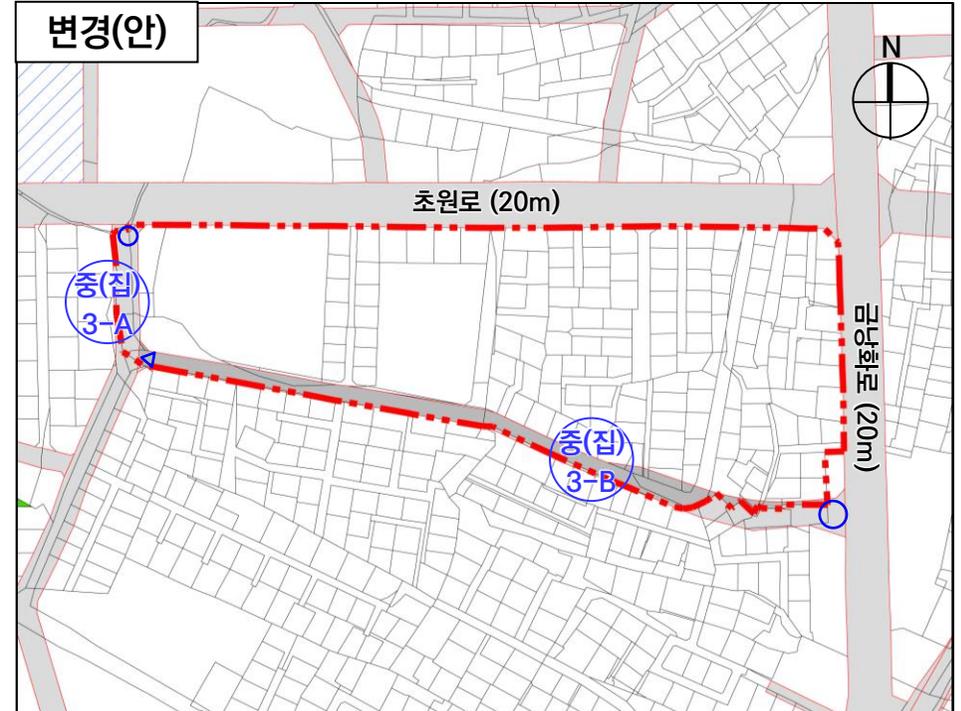
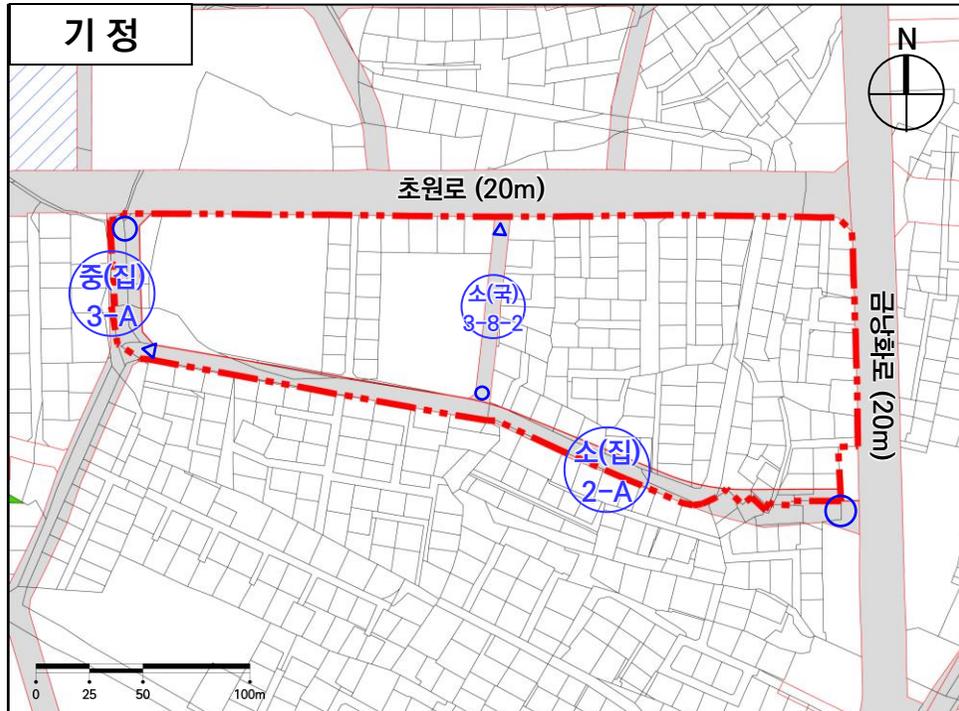


방화2재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 기반시설 변경(안)

구분	면 적(m ²)				기능	연장(m)
	등급	류별	번호	폭원(m)		
기정	중로	3	A	15	집산도로	375(63)
변경	중로	3	A	12	집산도로	375(63)
기정	소로	2	A	8	집산도로	345
변경	중로	3	B	8~12	집산도로	345
폐지	소로	3	8-2	6~7	국지도로	87

※ ()는 구역내 연장



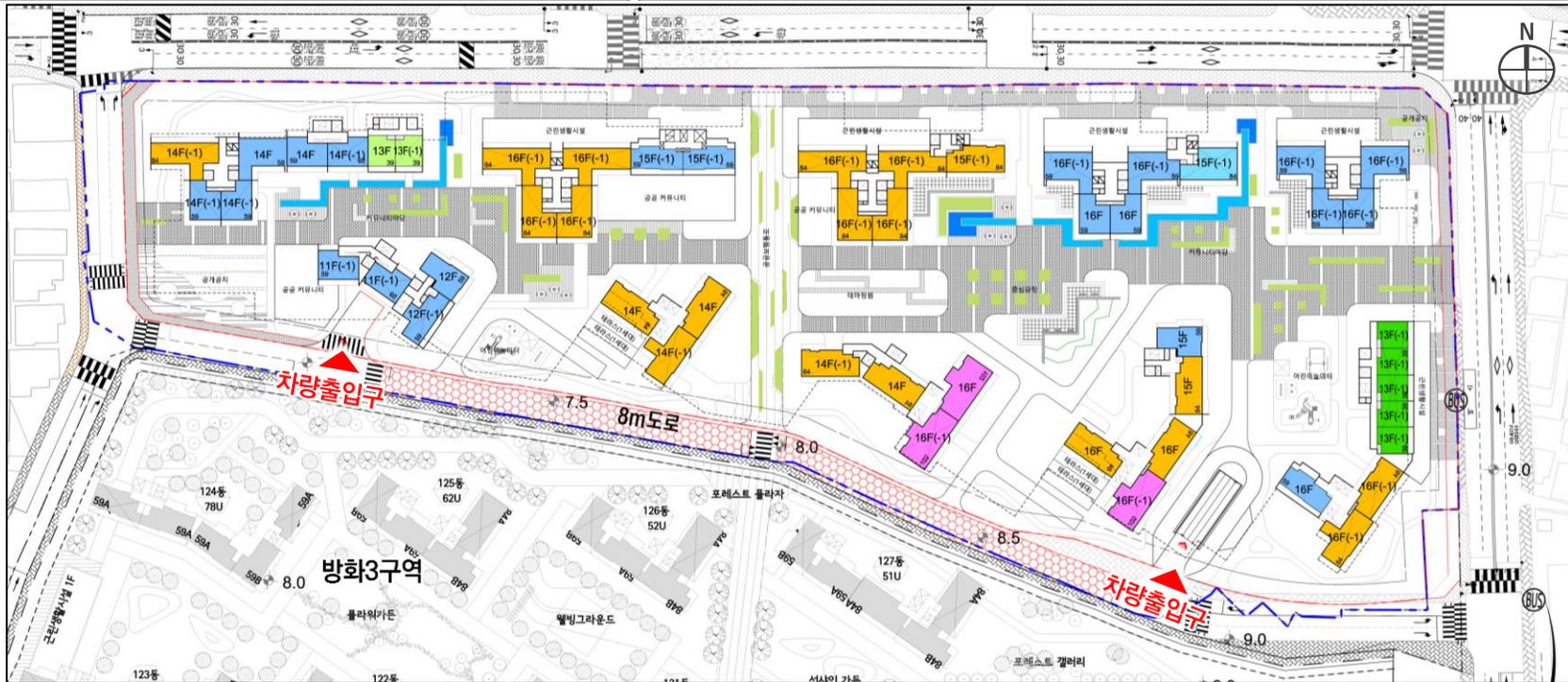
※ "신속통합기획 가이드라인" 의 기반시설 계획 반영

방화2재정비촉진구역 및 재정비촉진계획 변경(안)

■ 건축계획(안)

구분	계획(안)
용도	공동주택 및 부대복리시설
건폐율	19.45%
용적률	229.88%
연면적	전체 122,960.31㎡
	지상 74,368.02㎡
	지하 48,592.29㎡
층수	지하3층 / 지상16층

구분	총계	분양	임대			
			계	재개발임대	도촉법임대	
세대수	소계	728	613	115	93	22
	39㎡	85	48	37	37	-
	59㎡	290	220	70	56	14
	84㎡	306	298	8	-	8
	101㎡	47	47	-	-	-
주차(법정주차)	1,251대 (739대)					



감사합니다