

◆ 서울특별시공고 제2018-839호
도시관리계획(가재울 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 열람공고
- 서대문구 남가좌동 269-1번지 일원 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 -

1. 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18)로 뉴타운지구 지정, 서울특별시공고 제2005-59호(2005.1.15)로 뉴타운개발기본계획 승인된 가재울 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획과 서울특별시고시 제1997-25호(1997.2.5)로 지구단위계획구역 결정, 서울특별시고시 제2001-147호(2001.5.2)로 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2007-91호(2007.4.5) 등으로 변경 결정된 가재울 지구단위계획 내 남가좌동 269-1번지 일원에 대한 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 관련 도시관리계획(가재울 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조와 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 및 같은법 시행령 제9조 제1항, 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제5조 제1항에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있으신 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2018년 4월 5일

서울특별시장

I. 열람 기간 : 2018. 04. 06. ~ 2018. 04. 19. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 열람 및 의견서 제출장소 : 서울시청 임대주택과 역세권사업팀(☎02-2133-4932)

III. 도시관리계획(가재울 지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	①	가재울 지구단위계획구역	서대문구 남가좌동 295, 104, 105번지 일대	58,318 (689)	2001.5.2 (서울특별시고시제2001-147호)

※ ()는 금회 사업구역 면적으로, 가재울 재정비촉진지구내 자율정비구역(준치관리구역)임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경

1. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고
총 계		58,318	100.0	
주거 지역	소 계	31,878	54.7	
	제3종일반주거지역	2,629	4.5	
	준주거지역	29,249	50.2	
상업 지역	소 계	26,440	45.3	
	일반상업지역	26,440	45.3	청년주택 사업대상지(689㎡)

나. 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	①	미관 지구	중심지 미관지구	남가좌동 291-6 ~남가좌동 269-9	4,080	340	편측 12m	'82.4.22 (서고제164호)	수색로
기정	②	미관 지구	중심지 미관지구	남가좌동 110-8 ~남가좌동 124-328	2,635	223	편측 12m	'82.4.22 (서고제164호)	모래내길

2. 도시기반시설에 관한 결정 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공공·문화시설

1) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	사회복지시설	남가좌동 270-1일대	447	2001.5.2 (서울특별시고시 제2001-147호)	토지교환에 따른 시설 선형 변경 (면적 변경없음)
변경	①	사회복지시설	남가좌동 270-1일대	447	-	

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경 사유
-	• 사회복지시설 선형 변경 - 남가좌동 269-1번지 및 270-1번지(사회 복지시설부지) 일부 토지교환 예정에 따른 시설 선형 변경	• 역세권 청년주택 건립 및 상호토지 이용의 효율성 제고를 위하여 토지교환 - 교환부지 : 남가좌동 269-1, 270-1 - 교환면적 : 동일면적 14.29㎡

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경

가. 최대개발규모의 설정 : 변경없음

나. 가구 및 획지의 규모와 조성계획 : 변경

1) 가구 및 획지계획 결정(변경)조서

BL	기 정				변 경				비 고
	도면 번호	위치	면적 (㎡)	공동개발	도면 번호	위치	면적 (㎡)	공동개발	
6	1	남가좌동 269-1	236	공동개발 권장	1	남가좌동 269-1	236	공동개발 권장	청년주택 사업대상지 (689㎡)
		남가좌동 268-16	109	공동개발 지정		남가좌동 268-16	109	공동개발 지정	
		남가좌동 269-5	311			남가좌동 269-5	311		
		남가좌동 269-9	360			남가좌동 258-121	33	공동개발 권장	
		남가좌동 258-121	33	공동개발 권장		남가좌동 269-9	360	공동개발 권장	-
		남가좌동 258-122	63	공동개발 권장		남가좌동 258-122	63	공동개발 권장	
		남가좌동 270-4	813	공동개발 지정		남가좌동 270-4	813	공동개발 지정	
		남가좌동 270-9	628			남가좌동 270-9	628		

결정(변경)사유서

도면표시 번호	변경내용	변경 사유
6BL-1	6BL-1 내 공동개발 계획 변경 - 남가좌동 268-16, 269-5, 269-9번지 공동개발 지정 → 남가좌동 268-16, 269-5번지 공동개발 지정 및 남가좌동 269-9번지 공동개발 지정 해제	역세권 청년주택 건립 및 상호토지 이용의 효율성 제고를 위하여 공동개발 계획 변경

2) 단독.공동개발(지정, 권장)에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 건축물의 용도계획 : 변경

구 분		기 정	변 경	비 고
지정용도		-	- 공동주택(주거복합) ※ 지하2층 ~ 지상2층은 비 주거용도 설치	- 지정용도 신설
불허용도	전층	- 일반상업지역에서의 허용용도와 용도 - 중심지미관지구에서의 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 숙박시설(관광호텔 제외)	- 좌 동 -	-
	1층전면	- 위락시설 중 무도장과 무도학원, 투전기업소 및 카지노 업소	- 좌 동 -	
권장용도	전층	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설 - 판매 및 영업시설 중 소매시장, 상점	- 좌 동 -	
	1층전면	- 판매 및 영업시설	- 좌 동 -	

주1) 대지합필지의 용도제한 : 상이한 제한을 받는 둘이상의 대지로 합병할 경우에는 폭이 넓은 도로에 접한 대지의 규정 적용

주2) 권장용도의 면적 : 권장용도의 면적 구성은 건물 전층 권장용도의 경우 당해용도가 지상층 연면적의 20% 이상, 1층 권장용도의 경우 당해용도가 당해 층면적의 30% 이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 봄

주3) 지정용도의 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호 역세권 2030 청년주택에 한함(오피스텔 등 준주택은 제외)

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경 사유
-	- 지정용도 신설 - 공동주택[주거복합(역세권 청년주택)] 지정	역세권 청년주택 건립을 위하여 지정용도 규정

나. 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획 : 변경

구 분	기 정	변 경	비 고
건폐율	60% 이하	70% 이하	
용적률	- 기준 : 300% 이하 - 허용 : 500% 이하(630% 이하) - 상한 : 법정용적률 이하	- 기본 : 800% 이하 - 상한 : 법정용적률 이하	
높이	최고높이 100m 이하 ※ 단독·공동개발시 건축법 관련 사선제한 규정(1:1.5D)을 적용	최고높이 70m 이하 ※ 단독·공동개발시 「서울시 지구단위 계획 수립기준」의 높이계획 기준에 따라 최고높이를 산정함	관련규정 폐지에 따라 사선제한규정 미적용

※ ()는 블록단위개발시 허용용적률 적용치임

※ 역세권 청년주택 건립시 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용하며, 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니함

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경 사유
-	- 건폐율 : 60% 이하 → 70% 이하 - 용적률 : 기준 300%, 허용 500%, 상한 법정용적률 이하 → 기본 800%, 상한 법정용적률 이하 - 높이 : 최고높이 100m 이하 (※ 단독·공동개발시 건축법 관련 사선제한 규정 (1:1.5D)을 적용) → 최고높이 70m 이하 (※ 단독·공동개발시 「서울시 지구단위 계획 수 립기준」의 높이계획 기준에 따라 최고높이를 산정함)	- 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조를 준용하여 건폐율 완화 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 기준 준용 - 관련규정이 폐지됨에 따라 단독·공동개발시 지구단위계획 수립기준에 따른 높이계획 기준을 준용하여 최고높이 산정을 규정함

다. 건축물의 배치 및 건축선, 형태, 색채, 외관 등에 관한 계획 : 변경

1) 건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정 : 변경

구분	기정	변경	비 고
건축한계선	• 1m	• 수색로6길변 : 2m • 이면도로변 : 1m	도면 참조
벽면한계선	• 고층부 6m(6층 이상)	-	

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경 사유
	• 벽면한계선 삭제 및 건축한계선 변경 - 수색로6길변 고층부 벽면한계선 삭제 - 건축한계선 1m → 2m 변경	• 토지 및 건축물의 효용성 제고 및 가로변 양호한 보행환경 조성을 위하여 건축선 변경

2) 건축물의 형태, 색채, 외관 등에 관한 결정 : 변경없음

라. 공공기여 계획 : 신설

구분	내용	면적	비 고
공공임대주택	공공임대주택 토지지분	68.19㎡	대지기준 10.02%
기반시설(도로)	도로 설치 및 제공	8.90㎡	상한용적률 인센티브 적용
계	-	77.09㎡	-

■ 결정(신설)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경 사유
-	• 공공기여계획 신설 - 기부채납 : 공공임대주택 토지지분, 기반시설(도로) 설치 및 제공	• 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 공공기여 계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정 : 변경

가. 대지내 공지에 관한 계획 : 변경없음

나. 교통처리계획 : 변경

구분	기정	변경	비고
차량출입 금지구간	적용기준 간선도로변 및 가각부에서 일정구간 차량진출입금지구간 지정	간선도로변 및 가각부에서 일정구간 차량진출입금지구간 지정	개별필지 개발계획에 따라 일부구간 변경 (지침도 참조)
	적용구역 전구역	전구역	

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경 사유
-	차량출입금지구간 적용구역 일부구간 변경 - 지침도 참조	개별필지 개발에 따라 일부구간 변경

다. 환경친화 요소 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

5. 인센티브 운용계획 : 변경

■ 역세권 청년주택 건립시

구 분		내 용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공비율	- 부지면적의 10.0% 이상 - 공공기여 면적은 공공임대주택(부속토지)으로 확보	모든 항목 충족시
건축물 용도	비주거비율	10% 이상, 20% 미만(가로변 비주거 설치 의무) - 상업지역의 용도용적제 미적용	
	주거비율	80% 이상, 90% 미만	
	주택규모	- 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 - 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	기본 용적률 800% 부여
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민 공동시설	커뮤니티시설	주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모인 경우 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상 설치	
기존에 용도지역 변경이력에 따른 용적률체계가 적용되는 경우*		지구단위계획상 허용용적률 확보를 위한 인센티브 항목을 준수하여야 함. 이 경우 인센티브 항목 미준수로 미확보된 허용용적률은 공공임대주택으로 확보하여야 함	

※ 사업대상지의 경우, 용도지역 변경이력에 따라 기존 지구단위계획상 허용용적률 인센티브 항목 준수
- 변경이력 : 일반주거지역 → 일반상업지역 용도지역 변경(서울특별시고시 제1997-25호, 1997.2.15)

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	변경내용	변경 사유
-	역세권 청년주택 건립시 인센티브 운용계획을 신설함	역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 인센티브 운용계획 수립

6. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

IV. 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)사항

- ① 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음
- ② 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 변경없음
- ③ 재정비촉진지구의 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
- ④ 재정비촉진계획의 개요 : 변경
 - 1. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음
 - 2. 인구·주택수용계획 : 변경

구 분	면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	1,078,937.19	46,705	19,556	16,368	3,188
가재울1 재정비촉진구역	19,782.09	892	362	272	90
가재울2 재정비촉진구역	26,116.50	1,138	473	373	100
가재울3재정비촉진구역	242,710.00	7,871	3,293	2,664	629
가재울4 재정비촉진구역	284,637.50	10,277	4,300	3,550	750
가재울5 재정비촉진구역	52,867.70	2,383	997	827	170
가재울6 재정비촉진구역	48,084.40	2,419	1,047	869	178
가재울7 재정비촉진구역	78,640.00	3,240	1,350	1,080	270
가재울8 재정비촉진구역	13,180.00	654	283	237	46
가재울 지구단위계획구역주)	58,318.00	3,099	1,287	1,287	-
존 치	254,601.00	14,732	6,164	5,209	955

주) 역세권 청년주택 건립에 따른 임대주택분의 인구계획(116세대, 158인) 추후 반영

- 3. 교육시설, 공공문화·체육시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
- 4. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
- 5. 교통 및 동선처리계획 : 변경없음
- 6. 경관계획 : 변경없음
- 7. 도시 및 주거환경정비기본계획 : 변경없음
- 8. 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음
- 9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음
- 10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
- 11. 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
- 12. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음
- 13. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
- 14. 광고물 관리계획 : 변경없음
- 15. 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음
- 16. 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경없음
- 17. 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음
- 18. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음