

공 고

서울특별시 서대문구공고 제2026-792호

가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(가재울9구역) 변경결정(안) 공람공고

서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제2005-59호(2005.1.15.) 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2009-498호(2009.12.10.) 가재울재정비촉진지구 지정 및 계획 결정, 서울특별시고시 제2021-214호(2021.05.06.)로 결정된 가재울9재정비촉진구역에 대하여, 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(가재울9구역) 변경결정(안)에 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 같은법 시행령 제9조제1항의 규정에 의거 주민공람을 실시하오니 의견이 있을 경우 공람의견을 공람장소에 제출하시기 바랍니다.

2026년 5월 20일

서울특별시 서대문구청장

- ☐ 공람기간 : 2026. 05. 20. ~ 2026. 06. 04.
- ☐ 공람장소 : 서대문구청 제3별관 7층 도심개발과 (☎02-330-1633)
- ☐ 공람사유 : 가재울재정비촉진계획(가재울9구역) 변경에 따른 주민공람
- ☐ 공람의견 제출 장소 : 서대문구청 제3별관 7층 도심개발과
- ☐ 공람내용 : 별첨 공람도서 참조
- ☐ 공지사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

※ 다만, 재정비촉진계획(안)은 구의회 의견청취, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수 있음.

□ 공 란 내 용 : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정 목적
			기정	증감	변경	
가재울 재정비촉진지구	주거 지형	서대문구 남가좌동· 북가좌동 일대	1,079,493.79	-	1,079,493.79	• 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 북가좌동·남가좌동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경 없음)

- 기준년도 : 2003년
- 목표연도 : 2029년

3. 재정비촉진지구의 정비의 기본방향 및 목표 (변경 없음)

- 커뮤니티 형성을 위한 기반시설의 확충과 자족적 도시기능의 도입
- 자연과 더불어 사는 환경 친화 뉴타운

4. 재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

- (1) 주택건설용지 : 772,482.39㎡ → 772,486.99㎡
- (2) 공공시설용지 : 211,981.80㎡ → 211,977.20㎡

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,079,493.79	-	1,079,493.79	100.0	
주택 건설용지	소계	772,482.39	증)4.6	772,486.99	71.57	
	단독주택	12,601.00	-	12,601.00	1.17	
	공동주택	691,347.89	증)4.6	691,352.49	64.04	
	근린생활	68,533.50	-	68,533.50	6.36	
상업 업무용지	소계	95,029.60	-	95,029.60	8.80	
	상업업무복합	95,029.60	-	95,029.60	8.80	
공공 시설용지	소계	211,981.80	감)4.6	211,977.20	19.63	가재울9구역 도로를 공동주택용지로 변경
	도로	102,432.90	감)4.6	102,428.30	9.49	
	공공청사	3,009.10	-	3,009.10	0.28	
	공원녹지	64,204.10	-	64,204.10	5.94	
	학교	25,811.60	-	25,811.60	2.39	
	도서관	3,486.80	-	3,486.80	0.32	
	사회복지	2,616.00	-	1,601.00	0.24	
	청소년수련	600.20	-	600.20	0.06	
	공공공지	8,619.10	-	8,619.10	0.80	
	주차장	1,202.00	-	1,202.00	0.11	
	폐기물처리시설	(5,108.50)	-	(5,108.50)	(0.47)	

※ ()부분은 근린공원지하에 폐기물처리시설 중복결정 면적임
※ 서울시고시 제2024-84호로 인해 실효 후 재결정된 도시계획시설 도로를 반영하는 사항임

2) 인구·주택수용계획 (변경) : 47,270인/19,838세대 → 47,142인/19,779세대

구 분		면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	기 정	1,079,493.79	47,270	19,838	16,524	3,314
	변 경	1,079,493.79	47,142	19,779	16,506	3,273
가재울1 정비촉진구역		19,782.09	892	362	272	90
가재울2 정비촉진구역		26,116.50	1,138	473	373	100
가재울3 정비촉진구역		242,710.00	7,871	3,293	2,664	629
가재울4 정비촉진구역		284,307.50	10,277	4,300	3,550	750
가재울5 정비촉진구역		53,028.30	2,383	997	827	170
가재울6 정비촉진구역		48,287.90	2,419	1,047	869	178
가재울7 정비촉진구역		79,240.20	3,444	1,435	1,236	199
가재울8 정비촉진구역		13,184.60	654	283	237	46
가재울9 정비촉진구역	기 정	3,007.00	519	239	166	73
	변 경	3,007.00	391	180	146	34
가재울지구단위계획구역		55,644.00	2,941	1,245	1,121	124
존 치		254,185.70	14,732	6,164	5,209	955

※ 가재울9재정비촉진구역 내 재정비촉진계획 및 건축계획을 변경하는 사항임

3) 기반시설(교육시설, 공공문화·체육시설 등) 설치계획 (변경)

구 분			위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
합 계				44,142.80	-	44,142.80	
교육 시설	시설명	시설의 세분	소계	25,811.60	-	25,811.60	
	학교	초등학교	남가좌동 164-1 일원	11,066.90	-	11,066.90	
	학교	중학교	북가좌동 145-106 일원	7,256.10	-	7,256.10	
	학교	고등학교	북가좌동 144-706 일원	7,488.60	-	7,488.60	
문화· 체육 시설등	시설명	시설의 세분	소계	18,331.20	-	18,331.20	
	공공청사	동사무소	북가좌동 144-343 일원	1,004.70	-	1,004.70	
	공공청사	동사무소	남가좌동 119-17 일원	934.8	-	934.8	
	공공청사	지역아동센터 및 노유자시설	남가좌동 130-10 일원	1,069.60	-	1,069.60	
	도서관	공공도서관	북가좌동 119-3 일원	3,486.80	-	3,486.80	
	복지시설	사회복지시설	남가좌동 138-3 일원	1,601.00	-	1,601.00	
	복지시설	사회복지시설	남가좌동 289-54 일원	-	-	-	• 가재울8구역 건축물 내 공공시설 (기부채납) - 용도 : 어린이집, - 면적 : 500㎡ 이상 (전용면적+공용면적)
	복지시설	사회복지시설	남가좌동 270-1 일원	1,015.0	-	1,015.0	• 서대문구 장애인복지관
	청소년 수련시설	청소년수련시설	남가좌동 184-10 일원	600.2	-	600.2	
	체육시설	체육시설	남가좌동 295-5 일원	- (건축시설 : 349.3)	-	- (건축시설 : 370.76	• 가재울9구역 건축물 내 공공시설 (기부채납) - 총 연면적 : 1,183.19㎡ → 1,176.74㎡ (감 6.45㎡) - 지상2층 : 635㎡ ※ 층별 면적은 지하주차장 제외 면적임
	공공공지	공공공지	남가좌동 378 일원	1,114.1	-	1,114.1	
	공공공지	공공공지	북가좌동 80-36 일원	7,505.0	-	7,505.0	• 시장방침127호 (`23.10.11.)에 따른 공공공지

※ 상기 내역 중 “()” 건축시설 면적은 기부채납 체육시설 건축물 바닥면적을, 토지면적으로 환산한 면적과 대지지분을 합한 면적임

※ 가재울9재정비촉진구역 내 재정비촉진계획 및 건축계획을 변경하는 사항임

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (1-7, 공원녹지 및 환경보전계획)에 명시

5) 교통 및 동선처리계획 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (1-8, 교통계획)에 명시

6) 경관계획 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (1-9, 경관계획)에 명시

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (1-10, 도시 및 주거환경정비기본계획)에 명시

8) 재정비촉진의 지정에 관한 사항 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (1-11, 재정비촉진구역 지정에 관한 계획)에 명시

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (1-12, 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획)에 명시

10) 재정비촉진사업별별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

구역명		주용도	용적률(%)		건폐율(%)	높이계획	
			기준	상한		평균층수/ 최고층수	최고높이(m)
기정	가재울1 정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	16층이하 / 20층이하	62이하
기정	가재울2 정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	16층이하 / 20층이하	62이하
기정	가재울3 정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	16층이하 / 35층이하	105.8이하
기정	가재울4 정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	17층이하 / 33층이하	102이하
기정	가재울5 정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	300	50	18층이하 / 25층이하	75이하
기정	가재울6 정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	300	50	18층이하 / 25층이하	75이하
기정	가재울7 정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	266	50	- / 40층이하	130이하
기정	가재울8 정비촉진구역	공동주택 / 오피스텔 / 판매시설	300 (허용340)	400	60	- / 27층이하	85이하
기정	가재울9 정비촉진구역	공동주택 / 오피스텔 / 판매시설	500	600 (법적상한 800)	60	- / 34층이하	120이하
변경			600	700	60	- / 34층이하	120이하

※ 가재울9재정비촉진구역 내 재정비촉진계획 및 건축계획을 변경하는 사항임

11) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

(1) 기반시설 확보율 (변경)

구역명		면적(㎡)	기반시설면적(㎡)				
			계획기반시설 ①	계획기반 시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 ①-②-③+④ (%)
총계	기정	769,664.09	203,018.70 (건축시설:349.30)	31,345.90	22,660.00	599.00	150,621.00 (19.57)
	변경	769,664.09	203,014.10 (건축시설:370.76)	31,345.90	22,660.00	599.00	150,637.86 (19.57)
가재울1 정비촉진구역		19,782.09	5,043.90	-	-	-	5,043.90 (25.50)
가재울2 정비촉진구역		26,116.50	5,373.20	-	-	-	5,373.20 (20.57)
가재울3 정비촉진구역		242,710.00	74,800.30	23,172.10	14,469.40	-	37,158.80 (15.31)
가재울4 정비촉진구역		284,307.50	73,468.90	-	-	-	73,468.90 (25.81)
가재울5 정비촉진구역		53,028.30	10,937.80	2,336.60	1,562.90	599.00	7,637.30 (12.11)
가재울6 정비촉진구역		48,287.90	9,994.90	1,062.00	870.00	-	8,062.90 (16.77)
가재울7 정비촉진구역		79,240.20	20,147.20	2,923.20	5,757.70	-	주 ¹) 12,126.20 (15.30)
가재울8 정비촉진구역		13,184.60	3,360.60	1,852.00	-	-	1,508.60 (11.41)
가재울9 정비촉진구역	기정	3,007.00	4.60 (건축시설:349.30)	-	-	-	353.90 (11.76)
	변경	3,007.00	- (건축시설:370.76)	-	-	-	370.76 (12.33)

※ 기정고시문 : 서울특별시고시 제2026-20호(2026.2.25.)

※ 상기 내역 중 “()” 건축시설 면적은 기부채납 체육시설 건축물 바닥면적을, 토지면적으로 환산한 면적과 대지지분을 합한 면적임

주¹) 순부담면적에는 기부채납 임대주택(전용84형 9세대) 토지환산면적(대지지분 389.3㎡, 환산부지 270.6㎡) 659.9㎡ 포함

(2) 도시계획시설 결정조서 (변경)

시설명		개소	규모	위치	비고	
도로	대로3류	1	폭 : 25m, 연장 : 444m	성산동2-20~홍은동3-17	가재울 재정비 촉진 지구 내	
	중로1류	3	폭 : 20~27m, 연장 : 5,270m	모래내~응암로		
	중로2류	6	폭 : 15~21m, 연장 : 2,290m	수색로~북가좌동115-103		
	중로3류	5	폭 : 12~19m, 연장 : 986m	중로2류5~수색로		
	소로1류	3	폭 : 10~13m, 연장 : 330m	중로1류-1~남가좌동377-5		
	소로2류	12	폭 : 8~11m, 연장 : 1,873m	남가좌동152-58~남가좌동152-59		
	소로3류	12	폭 : 4~8m, 연장 : 824m	중로1류-3~소로2류-7		
주차장	주차장	1	1,202.20㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
공원· 녹지	근린공원	2	20,896.70㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
	어린이공원	5	30,418.00㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
	소공원	2	1,121.10㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
	경관녹지	5	4,441.60㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
	완충녹지	4	7,326.70㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
학교	초등학교	1	11,066.90㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
	중학교	1	7,256.10㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
	고등학교	1	7,488.60㎡	가재울 재정비촉진지구 내		
공공 시설	공공청사복합화 (동사무소)		2	1,939.50㎡	가재울 재정비촉진지구 내	
	지역아동센터 및 노유자시설		1	1,069.60㎡	가재울 재정비촉진지구 내	
	도서관		1	3,486.80㎡	가재울 재정비촉진지구 내	
	사회복지시설		3	2,616.00㎡	가재울 재정비촉진지구 내	
	청소년수련시설		1	600.20㎡	가재울 재정비촉진지구 내	
	체육시설	기정	1	- (건축시설 : 349.30㎡)	가재울 재정비촉진지구 내 (가재울9구역 건축물 내 공공시설)	
		변경	1	- (건축시설 : 370.76㎡)		
	공공공지		4	8,949.10㎡	가재울 재정비촉진지구 내	

※ 상기 내역 중 “()” 건축시설 면적은 기부채납 체육시설 건축물 바닥면적을, 토지면적으로 환산한 면적과 대지지분을 합한 면적임
 ※ 가재울9재정비촉진구역 내 재정비촉진계획 및 건축계획을 변경하는 사항임

12) 임대주택 건설 및 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅰ-16, 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책)에 명시

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅰ-17, 단계적 사업추진에 관한 사항)에 명시

14) 광고물 관리계획 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅰ-19, 광고물관리계획)에 명시

15) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅰ-20, 폐기물처리계획)에 명시

16) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

- (1) 가재울1 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (2) 가재울2 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (3) 가재울3 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (4) 가재울4 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (5) 가재울5 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (6) 가재울6 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (7) 가재울7 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (8) 가재울8 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경없음
 (9) 가재울9 재정비촉진구역(주택재개발사업) : 변경

가. 재정비촉진구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	촉진구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	가재울9 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	3,007.0	-	3,007.0	

나. 재정비촉진계획 (변경)

가) 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,007.0	-	3,007.0	100.0	
정비기반 시설	소 계	4.6	감)4.6	-	-	
	도 로	4.6	감)4.6	-	-	
획 지	소 계	3,002.4	증)4.6	3,007.0	100.0	
	획 지	3,002.4	증)4.6	3,007.0	100.0	공동주택 / 판매시설 / 운동시설 / 오피스텔

나) 용도지역 계획 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	3,007.0	-	3,007.0	100.0	
일반상업지역	3,007.0	-	3,007.0	100.0	

다) 도시계획시설 설치계획 (변경)

(가) 도로 결정 조서 (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	246	남가좌동 268-33	남가좌동 291-24	일반도로	-	서고제91호 ('07.04.05)	
기정	소로	3	92	3~4	국지 도로	78	남가좌동 295-9	남가좌동 289-78	보행자 우선도로	-	서고제84호 ('24.02.15)	

- 서울특별시고시 제2021-214호에 편입되었던 중로3-1호선, 소로302호선은 서울특별시고시 제2024-84호(재정비촉진계획 변경 및 장기미집행시설 실효)로 인하여 중로3-1호선은 연장 축소, 소로3-2호선은 폐지 및 소로3-92호선으로 신설되었음
- 도시계획시설 조서에는 소로3-92호선만 있으나, 사유서는 소로3-2호선, 소로3-92호선으로 나뉘어져있음
- 서고제84호에서 도시계획시설 조서는 변경되었으나, 가재울9재정비촉진구역 재정비촉진계획은 변경되지 않음
- 금회 도시계획시설 설치계획은 변경되나, 도시계획선 및 도시관리계획은 변경 없음

□ 서울특별시고시 제2023-84호 (재정비촉진지구 및 지구단위계획구역 변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경 과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	435	남가좌동 268-33	남가좌동 142-2	일반 도로	-	서고제91호 ('07.04.05)	-
변경	중로	3	1	12	집산 도로	246	남가좌동 268-33	남가좌동 291-24	일반 도로	-	서고제91호 ('07.04.05)	-
폐지	소로	3	2	4	국지 도로	78	남가좌동 295-9	남가좌동 289-78	일반 도로	-	서고제147호 ('01.05.02)	• 장기미집행시설 실효에 따른 폐지
신설	소로	3	92	3~4	국지 도로	78	남가좌동 295-9	남가좌동 289-78	보행 자 우선 도로	-	서고제84호 ('24.02.15)	• 장기미집행시설 실효에 따른 국공유지 도로 재결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	중로3-1	• 연장축소 - L=435→246m(감 189m)	• 특별계획구역(3BL) 해제 지역 내 도로선형 조정을 위해 현황도로 및 기존도로계획등을 반영하여 도시계획시설(도로) 결정(변경)
소로3-2	-	• 도로 폐지 - B=4, L=78m	• 장기미집행시설 실효에 따른 폐지
-	소로3-92	• 신설 - B=3~4, L=78m	• 장기미집행시설 실효에 따른 국공유지 도로 재결정

(나) 입체적 도시계획시설 결정 조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 2층 일대	연면적 (㎡)	1,183.19	감)6.45	1,176.74	서고제214호 (2021.5.6.)	• 체육시설(토지 및 시설)은 서대문구로 귀속되며, 서대문구청장이 운영 및 관리함

(다) 도시계획시설 외 공공기여에 관한 계획 (변경)

시설명	위치	연면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
공공 임대상가	• 가재울9구역 건축물 1, 2층 내 공공임대상가 조성 후 기부채납 (건물+토지)	1,227.0	감)378.58	848.42	• 뉴딜재정을 활용한 공공임대상가를 조성 후 기부채납(토지+건물)하여 기존 상가세입자 등의 안정적 영업활동 보장

※ 공공임대상가(토지 및 시설)은 서대문구로 귀속되며, 서대문구청장이 운영 및 관리함

(라) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동시설	합 계	남가좌동 295-5번지 일대	750.0	감)750.0	-	• 건축허가 대상 공동주택이므로 설치 규정 없음
	경로당		200.0	감)200.0	-	
	커뮤니티센터		200.0	감)200.0	-	
	어린이놀이터		350.0	감)350.0	-	

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

(가) 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역 구분		기구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	가재울9 재정비촉진구역	3,007.0	획지	3,002.4	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	3	-	-	3	-	
변경	가재울9 재정비촉진구역	3,007.0	획지	3,007.0	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	3	-	-	3	-	

(나) 용적률계획 (변경)

□ 기정

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	택지 (공동주택 등)	신설 공공시설 (대지지분, 건축물 포함)	신설 공공시설 내 국공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	3,007.00㎡	3,002.40㎡	716.15㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 공공시설 면적 - 새로이 설치하는 공공시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 = 716.15㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 716.15㎡ ※ 새로이 설치하는 공공시설 면적 : 도로(4.6㎡) + 체육시설 & 공공임대상가 (대지지분 190.25㎡ + 환산부지 면적 521.30㎡)				
기준 용적률	• 기준용적률 = 500% ※ 「서울시 2025 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발부문)」의 친환경계획인센티브 의무 적용				
상한 용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치 × α토지+0.7×α현금·건축물) ▶ 대상지 • 기준용적률 500% / 상한용적률 600% • α 토지 = 194.85/2,812.15 = 0.0692 • α 현금·건축물 = 521.30/2,812.15 = 0.1853 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 500% × (1+1.3×0.0692×1.0+0.7×0.1853 = 609.83% ≥ 상한용적률 600.0% • α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 • α 현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 800% - 증가된 용적률(600%→800%)의 1/20이상을 공공임대주택으로 확보 ※ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 및 동시행령 제34조(임대주택의 건설비용), 조례 제20조(임대주택의 건설비용 등) 적용				

□ 변경

- 택지 면적이 4.6㎡ 증가하여 3,007.00㎡로 변경되었고, 체육시설, 공공임대상가의 대지지분 209.84㎡, 환산부지면적 315.85㎡로, 새로이 설치하는 공공시설면적은 525.69㎡이며, 이에 따라 공공시설부지 제공면적(순부담)은 525.69㎡로 분석됨
- 서울시고시제2025-608호에 의해 기준용적률이 600%이며, 상한용적률 계산 결과 705.94%이며, 계획용적률이 650.90%이므로, 상한용적률은 700%로 설정하였음

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	택지 (공동주택 등)	신설 공공시설 (대지지분, 건축물 포함)	신설 공공시설 내 국공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
	3,007.00㎡	3,007.00㎡	525.69㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 공공시설 면적 - 새로이 설치하는 공공시설 내 국공유지 - 택지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 525.69\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 525.69\text{㎡}$ ※ 새로이 설치하는 공공시설 면적 : 체육시설 & 공공임대상가 (대지지분 209.84㎡ + 환산 부지 면적 315.85㎡)				
기준 용적률	• 기준용적률 = 600% ※ 「서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발부문)」의 3.용적률 계획 공통사항(2000.7.1. 이전 용도지역 변경된 지역은 금번 변경된 용적률 체계 적용) (서울 시고시제2025-608호)				
상한 용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + (1.3 × 가중치 × α 토지) + (0.7 × α 현금 · 건축물)) ▶ 대상지 • 기준용적률 600% / 상한용적률 700% • α 토지 = 209.84 / 2,797.16 = 0.0750 • α 현금 · 건축물 = 315.86 / 2,797.16 = 0.1129 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) $= 600\% \times ((1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.0750) + (0.7 \times 0.1129))$ $= 705.94\% \geq \text{상한용적률 } 700.0\%$ • α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함 • α 현금 · 건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적				

※ 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.18.)에 따라 평균 공시지가의 2배 적용

(다) 건축시설계획 (변경)

구분	구역 구분		기구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	가재울9 재정비촉진구역	3,007.0	획지	3,002.4	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	3	-	-	3	-	
변경				3,007.0							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• (기정) 총 건설세대 : 239세대(임대 73세대 포함)								
			구분(전용면적)		계		분양		공공임대주택		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
			계		239	100.0	166	69.5	73	30.5	
			40㎡ 이하	39㎡	56	23.4	26	10.9	30	12.5	
			40~85㎡ 이하	45㎡	62	26.0	36	15.1	26	10.9	
				59㎡	121	50.6	104	43.5	17	7.1	
			• (변경) 총 건설세대 : 180세대(임대 34세대 포함)								
			구분(전용면적)		계		분양		공공임대주택		
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
			계		180	100.0	146	81.1	34	18.9	
			40㎡ 이하	39㎡	22	12.2	-	-	22	12.2	
			40~85㎡ 이하	45㎡	44	24.4	32	17.7	12	6.7	
				59㎡ (A)	23	12.8	23	12.8	-	-	
				59㎡ (B)	68	37.8	68	37.8	-	-	
74㎡	23	12.8		23	12.8	-	-				
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 수색로변 및 수색로4길변 3m, 수색로4가길변 1m • 벽면한계선 : 간선도로변 고층부 6m (6층이상)								
대지 내 공지 계획	기정	• 공개공지 : 서측 각각부 공개공지 위치 지정 1개소 • 공공보행통로 : 수색로와 이면부를 연계하는 공공보행통로(4m) 지정									
	변경	-									
교통 및 동선처리계획			• 차량출입불허구간 : 수색로변 차량출입불허구간 지정								

마) 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	한국토지주택공사 (LH)	• 기존세대수 : 143세대 • 계획세대수 : 180세대 • 증가세대수 : 37세대	

바) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

□ 지정

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(전체연면적)																																
가재울9 구역내	3,007.0	1동	30세대	40㎡ 이하(39.85㎡)	7,297.10㎡																																
			26세대	40~50㎡ 이하(45.93㎡)																																	
			9세대	50㎡ 이상(59.89㎡)																																	
			8세대	50㎡ 이상(59.79㎡)																																	
계획기준	① 주거비용 주거비용 완화에 따른 공공임대주택 확보 : 전체 연면적의 10% 이상 ※ 서울시 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('19.03.12.) 적용 ② 용적률 완화에 따른 공공임대주택 확보 : 완화되는 용적률의 1/2이상 ※ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 및 동시행령 제34조(임대주택의 건설비용), 조례 제20조(임대주택의 건설비용 등) 적용																																				
산출근거	① 주거비용 완화에 관한 사항 • 전체연면적 : 29,099.22㎡ (상한용적률 600%) • 공공임대주택 건설계획 : 32세대 - 29,099.22㎡ × 10% = 2,909.92㎡ 이상 - 2,909.92㎡ ≤ 2,938.56㎡ (32세대) ※ 공공임대주택은 전용면적 45㎡이하로 건설																																				
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>전용면적</th><th>계약면적</th><th>세대수</th><th>전체연면적(㎡)</th></tr><tr><td rowspan="3">공공임대주택</td><td>39㎡</td><td>39.85㎡</td><td>84.86㎡</td><td>16세대</td><td>1,357.76</td></tr><tr><td>45㎡</td><td>45.93㎡</td><td>98.80㎡</td><td>16세대</td><td>1,580.80</td></tr><tr><td>소계</td><td>-</td><td>-</td><td>32세대</td><td>2,938.56</td></tr><tr><td colspan="2">전체연면적</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>29,099.22</td></tr></table>					구분		전용면적	계약면적	세대수	전체연면적(㎡)	공공임대주택	39㎡	39.85㎡	84.86㎡	16세대	1,357.76	45㎡	45.93㎡	98.80㎡	16세대	1,580.80	소계	-	-	32세대	2,938.56	전체연면적		-	-	-	29,099.22				
	구분		전용면적	계약면적	세대수	전체연면적(㎡)																															
	공공임대주택	39㎡	39.85㎡	84.86㎡	16세대	1,357.76																															
		45㎡	45.93㎡	98.80㎡	16세대	1,580.80																															
		소계	-	-	32세대	2,938.56																															
	전체연면적		-	-	-	29,099.22																															
	② 용적률 완화에 관한 사항 • 상한용적률 600%, 법적상한용적률 800%(건축계획 799.77%) • 공공임대주택 건설계획 : 41세대 - (799.77%-600%) × 0.5 = 99.89% - 99.89% × 3,002.4㎡ = 2,998.95㎡ (의무 지상층연면적) - 2,998.95㎡ ≤ 3,005.89㎡ (41세대)																																				
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>전체연면적(㎡)</th></tr><tr><td rowspan="5">공공임대주택</td><td>39㎡</td><td>39.85㎡</td><td>58.36㎡</td><td>14세대</td><td>817.04</td></tr><tr><td>45㎡</td><td>45.93㎡</td><td>68.27㎡</td><td>10세대</td><td>682.70</td></tr><tr><td>59㎡ (A)</td><td>59.89㎡</td><td>88.71㎡</td><td>9세대</td><td>798.39</td></tr><tr><td>59㎡ (B)</td><td>59.79㎡</td><td>88.47㎡</td><td>8세대</td><td>707.76</td></tr><tr><td>소계</td><td>-</td><td>-</td><td>41세대</td><td>3,005.89</td></tr></table>					구분		전용면적	공급면적	세대수	전체연면적(㎡)	공공임대주택	39㎡	39.85㎡	58.36㎡	14세대	817.04	45㎡	45.93㎡	68.27㎡	10세대	682.70	59㎡ (A)	59.89㎡	88.71㎡	9세대	798.39	59㎡ (B)	59.79㎡	88.47㎡	8세대	707.76	소계	-	-	41세대	3,005.89
	구분		전용면적	공급면적	세대수	전체연면적(㎡)																															
공공임대주택	39㎡	39.85㎡	58.36㎡	14세대	817.04																																
	45㎡	45.93㎡	68.27㎡	10세대	682.70																																
	59㎡ (A)	59.89㎡	88.71㎡	9세대	798.39																																
	59㎡ (B)	59.79㎡	88.47㎡	8세대	707.76																																
	소계	-	-	41세대	3,005.89																																

※ 추후 동·호수 전산추첨을 통해 공급

□ 변경

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(전체연면적)	
가재울9 구역내	3,007.0	1동	22세대	40㎡ 이하(31.76㎡)	2,911.26㎡	
			12세대	40~80㎡ 이하(46.97㎡)		
			-	40~80㎡ 이하(59.49㎡)		
			-	40~80㎡ 이하(59.96㎡)		
			-	40~80㎡ 이하(74.91㎡)		
계획기준	① 주거비율 주거비율 완화에 따른 공공임대주택 확보 : 전체 연면적의 10% 이상 ※ 서울시 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(' 19.03.12.) 적용					
산출근거	① 주거비율 완화에 관한 사항 • 전체연면적 : 29,020.83㎡ (계획용적률 650.90%) • 공공임대주택 건설계획 : 34세대 - 29,020.83㎡ × 10% = 2,902.08㎡ 이상 - 2,902.08㎡ ≤ 2,911.26㎡ (34세대) ※ 공공임대주택은 전용면적 85㎡ 이하로 건설					
	구분		전용면적	계약면적	세대수	전체연면적(㎡)
	공공임대주택	31㎡	31.76㎡	73.80㎡	22세대	1,623.49
		46㎡	46.97㎡	107.32㎡	12세대	1,287.77
		소계	-	-	34세대	2,911.26
	전체연면적		-	-	-	29,020.83

사) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경)

평가항목	조치계획	이행주체	적용기간						
			철거 공사	흙막이 공사	기초 공사	토공사	지하층 공사	구조물 공사	포장 공사
통학안전	안전요원 배치, 안내표지판 설치, 가설방음판넬, 낙하방지망, CCTV설치	사업 시행자	√	√	√	√	√	√	√
일조	해당사항 없음	-	-	-	-	-	-	-	-
대기질	방음판넬 상단 방진망 살수차 세륜시설 매연여과장치 흡방음(방진망) 커튼 실시간 모니터링 상시관리구역	사업 시행자	√	√	√	√	√	√	√
소음진동	가설방음판넬 흡방음 커튼 갱풍부착 드롭다운 시스템 실시간 모니터링 상시관리구역	사업 시행자	√	√	√	√	√	√	√

아) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후위험 건축물	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영 • 위험건축물 계측기 운영	• 건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 (자연감시 고려)	

자) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

17) 재정비촉진구역에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

(1) 재정비촉진지구 결정조서 (변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)	지정 목적
가재울 재정비촉진지구	주거 지형	서대문구 남가좌동 · 북가좌동 일대	1,079,493.79	노후 · 불량주택이 밀집되고, 도로 · 공원 등 기반시설이 열악한 북가좌동 · 남가좌동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

(2) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
총 계		1,079,493.79	100.00	
주거지역	소계	1,053,053.79	97.6	
	제1종일반주거지역	21,439.00	2.0	
	제2종일반주거지역(7층)	141,222.60	13.1	
	제2종일반주거지역(12층)	407,260.44	37.7	
	제3종일반주거지역	440,726.75	40.9	
	준주거지역	42,405.00	3.9	
상업지역	소계	26,440.00	2.4	
	중심상업지역	-	-	
	일반상업지역	26,440.00	2.4	
	근린상업지역	-	-	
	유통상업지역	-	-	

(3) 용도지구 결정조서 : 해당없음

(4) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경없음)

(5) 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경없음)

18) 토지등소유자별 분담금 산출근거

*도시 및 주거환경 정비법 제9조 1항 2의2 (2022개정)

구분	산출근거
개별종전자산 추정액	· 토지 등 소유자 종전자산 = 감정평가 금액 (탁상감정, 2026) ※ 관리처분계획에 본 감정평가 단계가 있으며 향후 달라질 수 있음
종후자산 추정액	· 종후자산 = 주변 시세(분양가) 반영 재검토 (2026) ※ 관리처분계획에 본 감정평가 단계가 있으며 향후 달라질 수 있음
추정비례율	· 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% · 추정비례율 : 86.47% ⇒ (1926억 - 1481.5억) / 514억 × 100 = 86.47% - 총수입 추정 : 1926억 - 총지출 추정 : 1481.5억 - 종전자산총액 추정 : 514억 (사유지 현물출자분만 해당) ※ 추정비례율은 향후 감정평가 및 공사비, 현금청산 비율 등에 따라 달라질 수 있음

(단위 : 천원)

구분	물건 (예시)	종전자산 추정액 (A)	권리가액 (A × 비례율)	공급 면적 (㎡)	평형 (type)	분담금 (- : 분담, + : 환급)
공동 주택	11.57㎡	78,100	67,530	50.52	31	-510,140
				72.89	46	-759,976
				93.03	59	-963,295
				115.21	74	-1,187,105
	21.65㎡	146,140	126,361	50.52	31	-451,309
				72.89	46	-701,145
				93.03	59	-904,463
				115.21	74	-1,128,274
	42.83㎡	256,980	222,200	50.52	31	-355,470
				72.89	46	-605,306
				93.03	59	-808,624
				115.21	74	-1,032,435
상가	9.92㎡	148,800	128,661	61.75	오피스텔 35	-123,510
				80.21	오피스텔 46	-198,896
				56.20	상가 10평형	-330,339
	19.83㎡	297,450	257,193	61.75	오피스텔 35	5,021
				80.21	오피스텔 46	-70,364
				56.20	상가 10평형	-201,807

※상기 분담금은 추정값이며 향후 감정평가, 현금청산 비율 등에 따라 달라질 수 있음

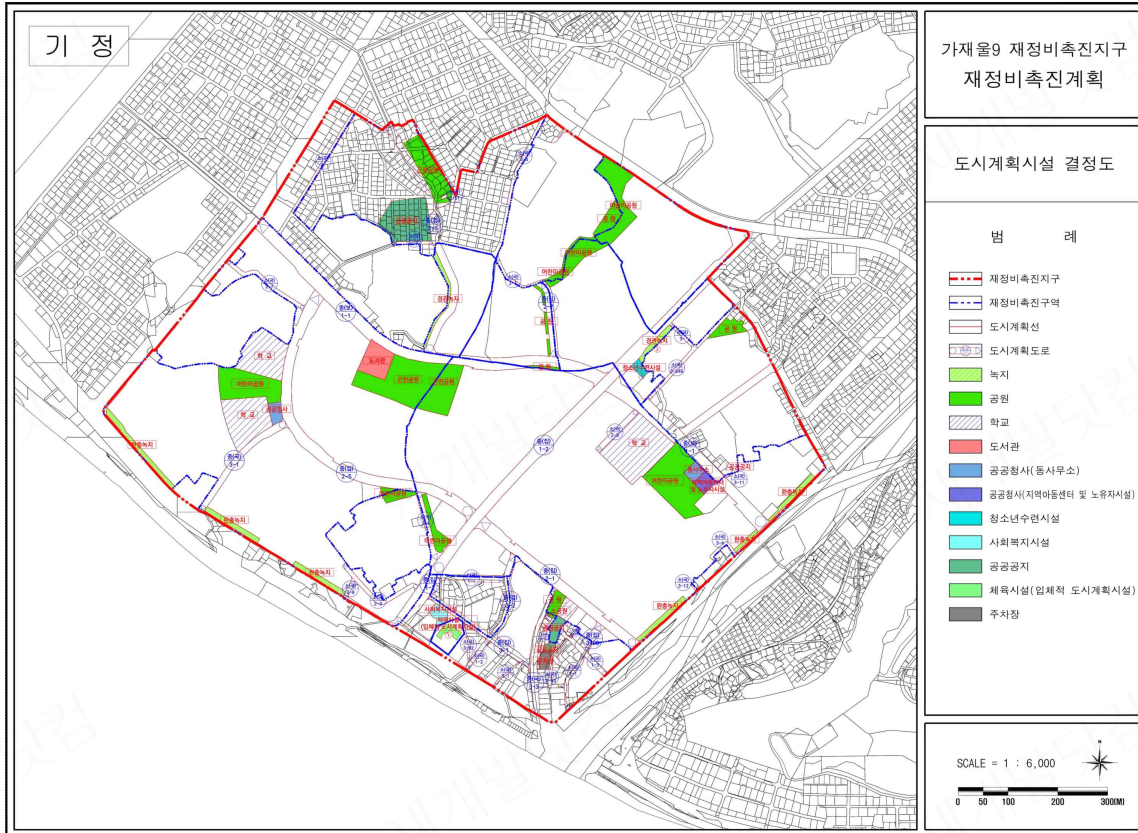
5. 관계도면 : 붙임참조

- 관계도면 및 기타 자세한 내용은 가재울재정비촉진계획(가재울9구역) 변경결정(안) 참조 : 생략 (비치한 도서로 같음)

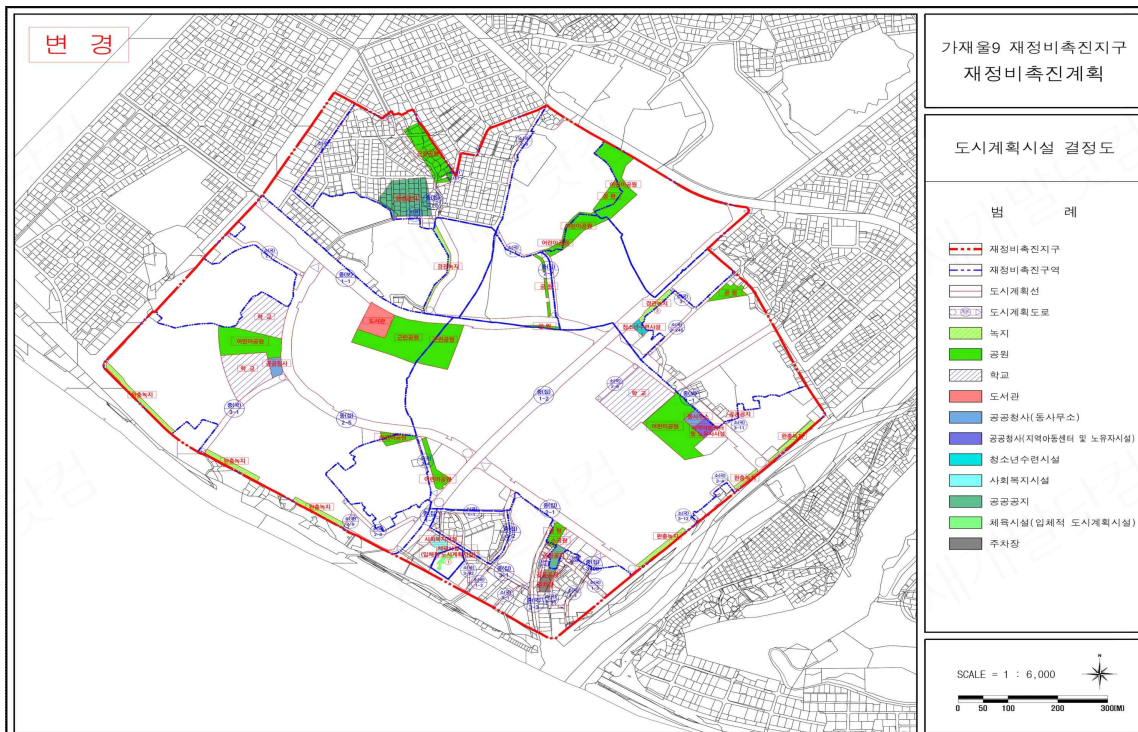
6. 관계도서 열람

- 시민의 열람편의를 위하여 서대문구청 주거정비과(☎02-330-1633)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

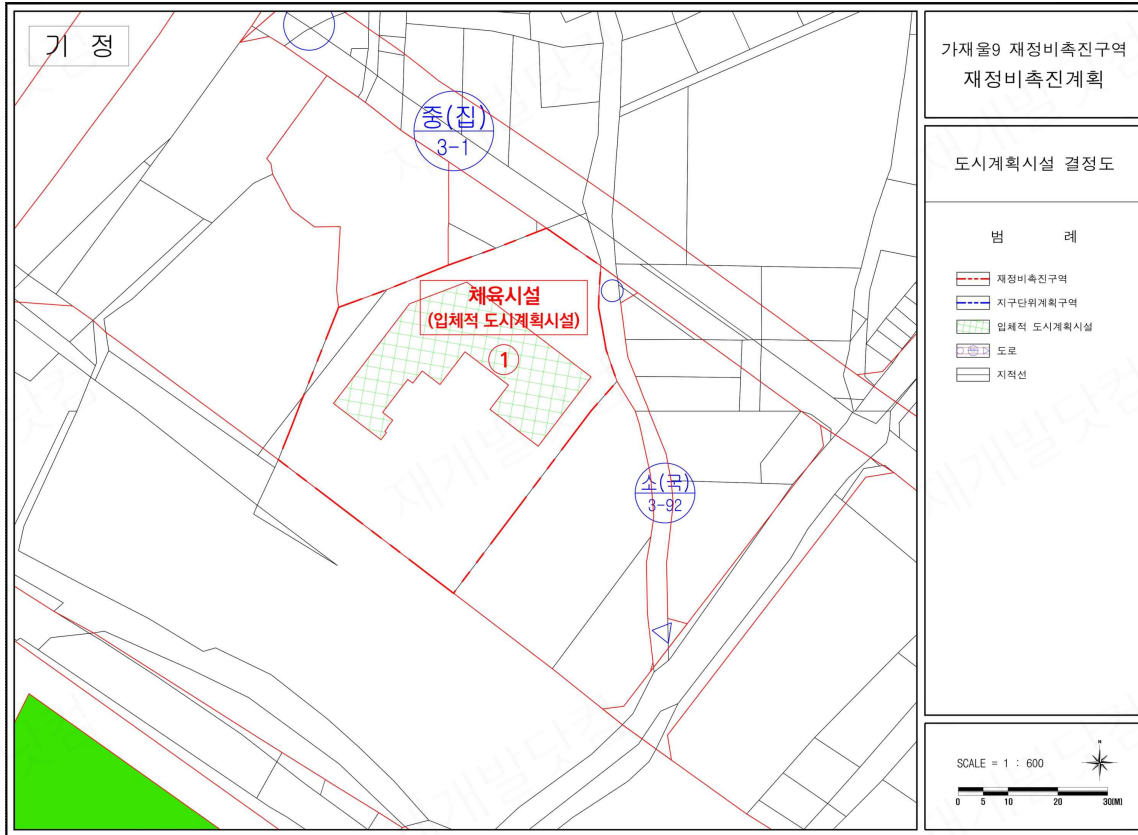
■ 가재울 도시계획시설 결정도(기정)



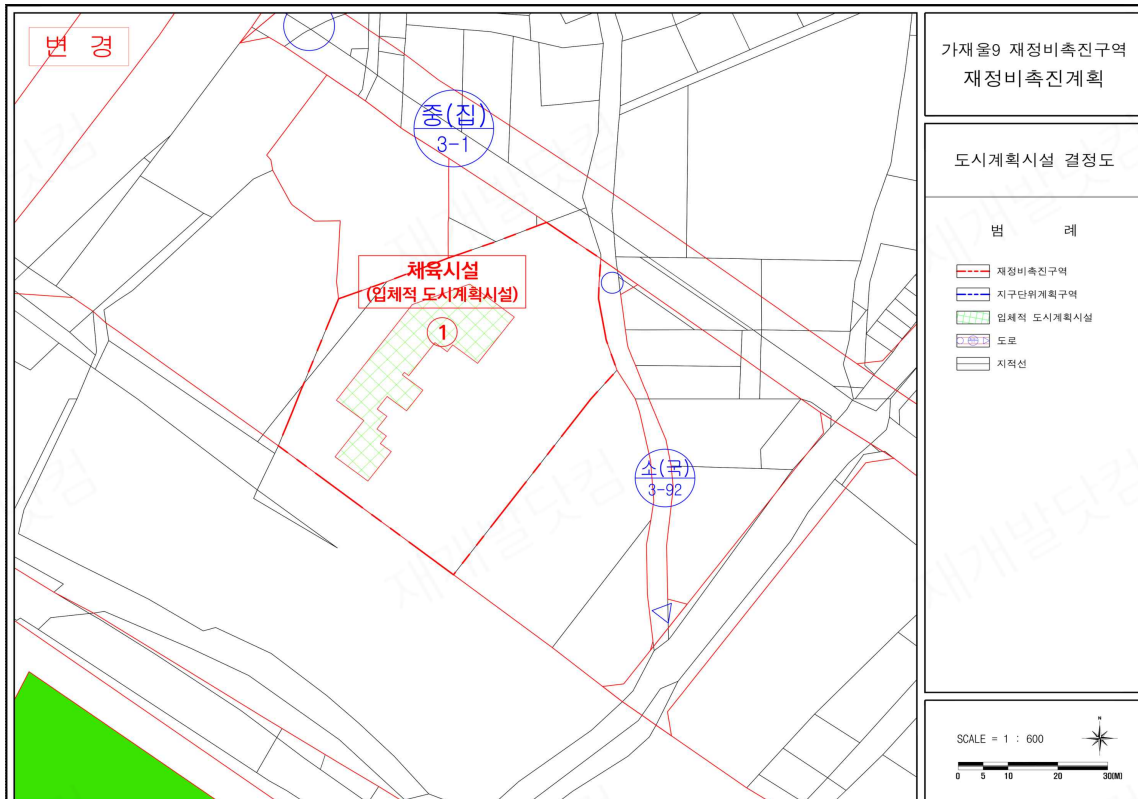
■ 가재울 도시계획시설 결정도(변경)



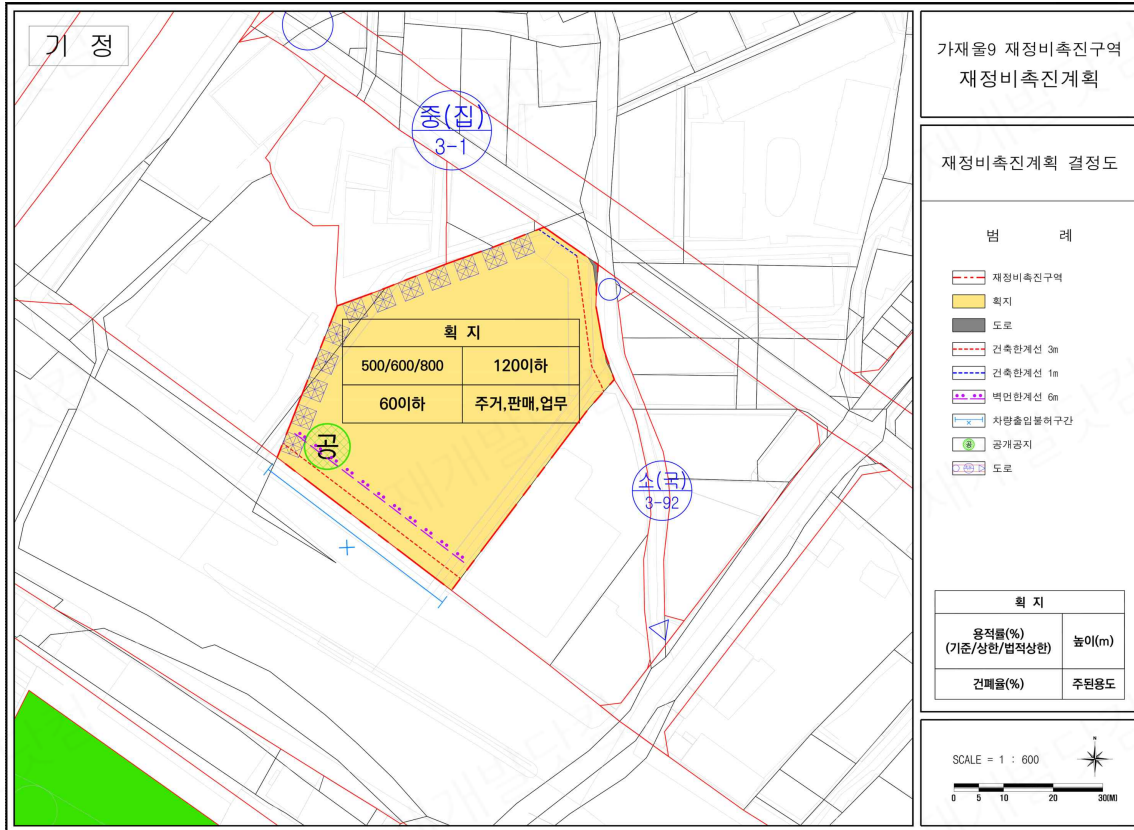
■ 가재울9구역 도시계획시설 결정도(기정)



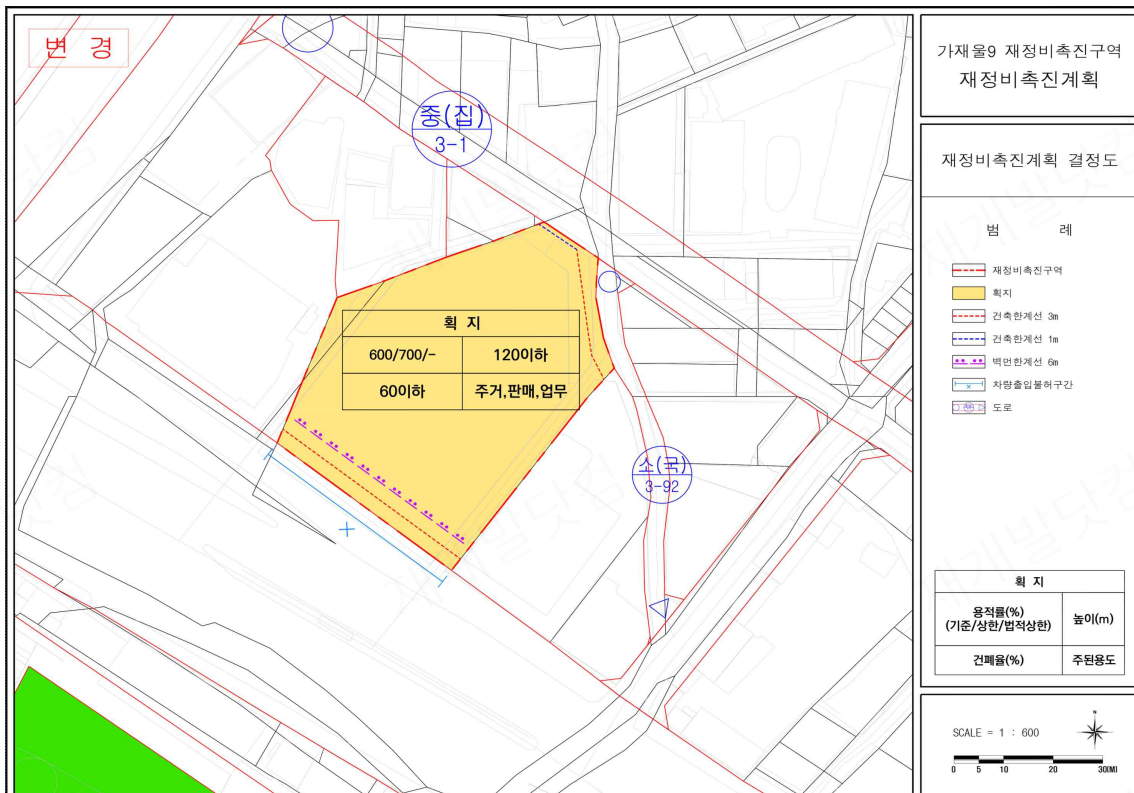
■ 가재울9구역 도시계획시설 결정도(변경)



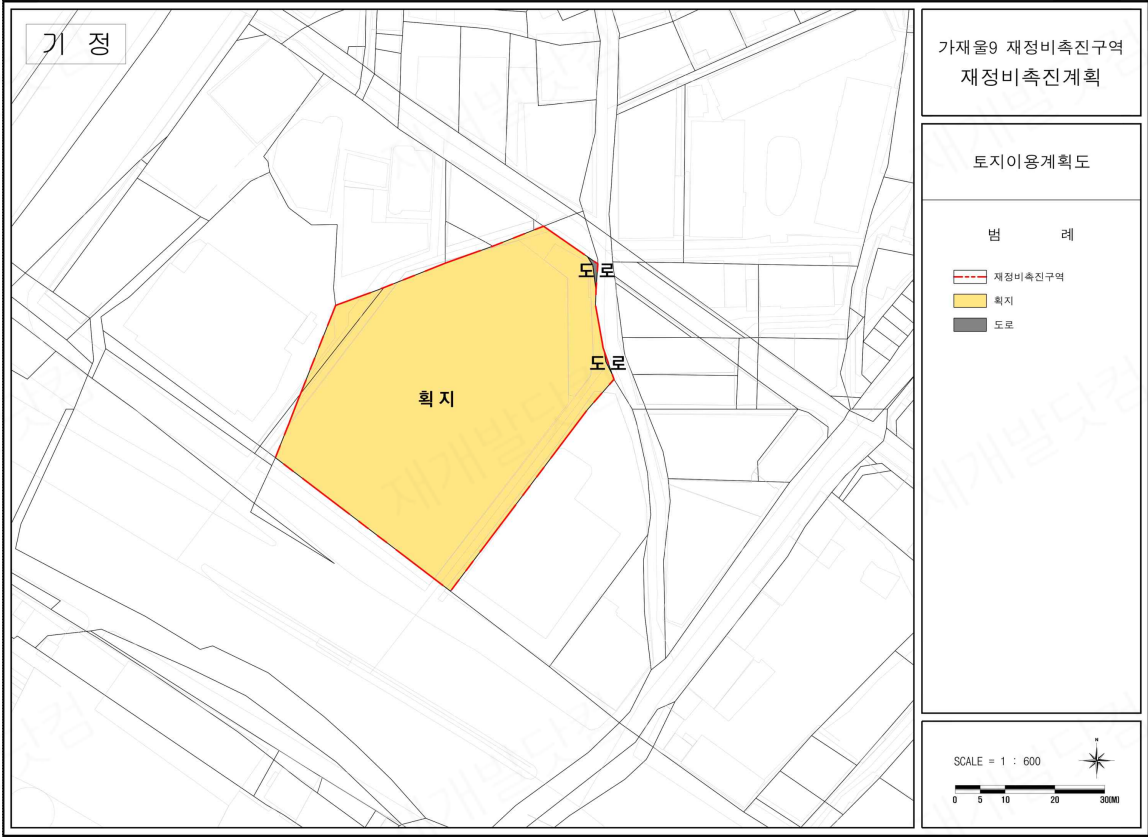
■ 가재울9구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 가재울9구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



가재울9구역 토지이용계획도(기정)



가재울9구역 토지이용계획도(변경)

