

◆ 서울특별시고시 제2025-704호

가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(가재울7구역) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제2005-59호(2005.1.15) 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2005-243호(2005.8.11.), 서울특별시고시 제2007-74호(2007.3.22.), 서울특별시고시 제2008-374호(2008.10.23.), 서울특별시고시 제2009-450호(2009.11.19.), 서울특별시고시 제2009-498호(2009.12.10), 서울특별시고시 제2009-535호(2009.12.24), 서울특별시고시 제2010-400호(2010.11.11), 서울특별시고시 제2011-18호(2011.1.13), 서울특별시고시 제2011-152호(2011.6.9), 서울특별시고시 제2011-304호(2011.10.20), 서울특별시고시 제2012-63호(2012.3.22), 서울특별시고시 제2012-131호(2012.5.24), 서울특별시고시 제2012-144호(2012.6.7), 서울특별시고시 제2012-230호(2012.8.30), 서울특별시고시 제2013-166호(2013.5.30), 서울특별시고시 제2014-15호(2014.1.16) 및 서울특별시고시 제2014-125호(2014.4.3), 서울특별시고시 제2014-169호(2014.5.1), 서울특별시고시 제2014-331호(2014.9.25), 서울특별시고시 제2014-435호(2014.12.18), 서울특별시고시 제2015-305호(2015.10.1.), 서울특별시고시 제2015-336호(2015.10.29.), 서울특별시고시 제2015-398호(2015.12.17.), 서울특별시고시 제2016-83호(2016.3.31.), 서울특별시고시 제2016-255호(2016.8.25.), 서울특별시고시 제2017-17호(2017.1.19.), 서울특별시고시 제2017-201호(2017.6.8.), 서울특별시고시 제2019-162호(2019.5.23.), 서울특별시고시 제2019-337호(2019.10.10.), 서울특별시고시 제2019-393호(2019.12.5.), 서울특별시고시 제2020-78호(2020.2.27.), 서울특별시고시 제2021-23호(2021.1.21.), 서울특별시고시 제2021-214호(2021.5.6.), 서울특별시고시 제2024-84호(2024.2.15.), 서울특별시고시 제2024-647호(2024.12.27.)으로 재정비촉진지구(변경)지정 및 재정비촉진계획(변경)결정된 가재울재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항 규정에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제113조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 11일

서울특별시장

I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경 없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
가재울 재정비촉진지구	주거 지형	서대문구 남가좌동·북가좌동 일대	1,079,489.19	-	1,079,489.19	· 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
3. 재정비촉진지구의 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음
4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경
 - 1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,079,489.19	-	1,079,489.19	100.00	
주택 건설용지	소 계	772,558.39	감)76.0	772,482.39	71.57	
	단독주택	12,601.0	-	12,601.0	1.17	
	공동주택	691,347.89	-	691,347.89	64.04	
	근린생활	68,609.5	감)76.0	68,533.5	6.36	
상업 업무용지	소 계	95,029.6	-	95,029.6	8.80	
	상업업무복합	95,029.6	-	95,029.6	8.80	
공공 시설용지	소 계	211,901.2	증)76.0	211,977.2	19.63	
	도 로	102,428.3	-	102,428.3	9.49	
	공공청사	3,009.1	-	3,009.1	0.28	
	공원녹지	64,128.1	증)76.0	64,204.1	5.94	
	학 교	25,811.6	-	25,811.6	2.39	
	도 서 관	3,486.8	-	3,486.8	0.32	
	사회복지	2,616.0	-	2,616.0	0.24	
	청소년수련	600.2	-	600.2	0.06	
	공공공지	8,619.1	-	8,619.1	0.80	
	주차장	1,202.0	-	1,202.0	0.11	
	폐기물처리시설	(5,108.5)	-	(5,108.5)	(0.47)	

※ () 부분은 근린공원지하 폐기물처리시설 중복결정 면적임
 ※ 변경사유 : 가재울7구역 촉진계획 변경에 따른 조정

2) 인구·주택수용계획 : (기정)47,440인/19,909세대 → (변경)47,270인/19,838세대

구 분		면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	기정	1,079,489.19	47,440	19,909	16,585	3,324
	변경	1,079,489.19	47,270	19,838	16,524	3,314
가재울1 재정비촉진구역		19,782.09	892	362	272	90
가재울2 재정비촉진구역		26,116.50	1,138	473	373	100
가재울3 재정비촉진구역		242,710.00	7,871	3,293	2,664	629
가재울4 재정비촉진구역		284,307.50	10,277	4,300	3,550	750
가재울5 재정비촉진구역		53,028.30	2,383	997	827	170
가재울6 재정비촉진구역		48,287.90	2,419	1,047	869	178
가재울7 재정비촉진구역	기정	79,240.20	3,614	1,506	1,297	209
	변경	79,240.20	3,444	1,435	1,236	199
가재울8 재정비촉진구역		13,180.00	654	283	237	46
가재울9 재정비촉진구역		3,007.00	519	239	166	73
가재울 지구단위계획구역		55,644.00	2,941	1,245	1,121	124
존 치		254,185.70	14,732	6,164	5,209	955

※ 변경사유 : 가재울7구역 촉진계획 변경에 따른 조정

3) 교육시설, 공공문화·체육시설 등 기반시설 설치계획 (변경 없음)

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분			위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
합 계				64,128.10	증)76.0	64,204.10	
생활권 공원	시설명	시설의 세분	소 계	52,359.80	증)76.0	52,435.80	
	공원	근린공원	북가좌동 105-8 일원	15,465.70	-	15,465.70	
	공원	어린이공원	남가좌동 175-5 일원	11,315.40	-	11,315.40	존치지역
	공원	어린이공원	북가좌동 168-32 일원	6,652.80	-	6,652.80	
	공원	어린이공원	남가좌동 379-3 일원	1,175.50	-	1,175.50	
	공원	어린이공원	남가좌동 123 일원	9,508.00	-	9,508.00	
	공원	근린공원	북가좌동 75-126 일원	5,355.00	증)76.0	5,431.00	
	공원	어린이공원	남가좌동 274-26 일원	1,766.30	-	1,766.30	
	공원	소공원	남가좌동 152-19 일원	1,006.10	-	1,006.10	
	공원	소공원	남가좌동 152-24 일원	115.00	-	115.00	
녹지	시설명	시설의 세분	소 계	11,768.30	-	11,768.30	
	녹지	완충녹지	북가좌동 149-60 일원	4,480.60	-	4,480.60	
	녹지	완충녹지	남가좌동 124-215 일원	1,292.50	-	1,292.50	

구 분			위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
	녹지	완충녹지	남가좌동 115-34 일원	411.60	-	411.60	
	녹지	완충녹지	남가좌동 76-145 일원	1,142.00	-	1,142.00	
	녹지	경관녹지	북가좌동 362-3 일원	1,318.30	-	1,318.30	
	녹지	경관녹지	북가좌동 100-45 일원	1,221.90	-	1,221.90	
	녹지	경관녹지	남가좌동 237-250 일원	681.40	-	681.40	
	녹지	경관녹지	남가좌동 241-49 일원	308.00	-	308.00	
	녹지	경관녹지	남가좌동 380-1 일원	912.00	-	912.00	

※ 변경사유 : 가재울7구역 촉진계획 변경에 따른 조정

5) 교통 및 동선처리계획 (변경 없음)

6) 경관계획 (변경 없음)

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경 없음)

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경 없음)

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

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

구 역 명		주 용 도	용적률(%)		건폐율(%)	높이계획	
			기준	상한		평균층수/ 최고층수	최고높이(m)
기정	가재울1 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	16층이하 / 20층이하	62이하
기정	가재울2 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	16층이하 / 20층이하	62이하
기정	가재울3 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	16층이하 / 35층이하	105.8이하
기정	가재울4 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	190	240	50	17층이하 / 33층이하	102이하
기정	가재울5 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	300	50	18층이하 / 25층이하	75이하

구역명		주 용 도	용적률(%)		건폐율(%)	높이계획	
			기준	상한		평균층수/ 최고층수	최고높이(m)
기정	가재울6 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	300	50	18층이하 / 25층이하	75이하
기정	가재울7 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	265.6	50	- / 40층이하	130이하
변경	가재울7 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	266.0	50	- / 40층이하	130이하
기정	가재울8 재정비촉진구역	공동주택 / 오피스텔 / 판매시설	300 (허용 340)	400	60	- / 27층이하	85이하
기정	가재울9 재정비촉진구역	공동주택 / 오피스텔 / 판매시설	500	600 (법정상한 800)	60	- / 34층이하	120이하

※ 변경사유 : 가재울7구역 촉진계획 변경에 따른 조정

11) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

(1) 기반시설 확보율 (변경)

구역명	면적(㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
		계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입시설 ④	순부담면적 ①-②-③-④ (%)	
가재울1재정비촉진구역	19,782.09	5,043.90	-	-	-	5,043.90 (25.50)	
가재울2재정비촉진구역	26,116.50	5,373.20	-	-	-	5,373.20 (20.57)	
가재울3재정비촉진구역	242,710.00	74,800.30	23,172.10	14,469.40	-	37,158.80 (15.31)	
가재울4재정비촉진구역	284,307.50	73,468.90	-	-	-	73,468.90 (25.81)	
가재울5재정비촉진구역	52,867.70	10,902.50	2,336.60	1,562.90	599.00	6,404.00 (12.11)	

구역명		면적(㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
			계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입시설 ④	순부담면적 ①-②-③-④ (%)	
가재울6재정비촉진구역		48,084.40	9,994.90	1,062.00	870.00	-	8,062.90 (16.77)	
가재울7재정비촉진 구역	기정	79,240.20	20,071.20	2,923.20	5,757.70	-	주1)12,050.20 (15.20)	
	변경	79,240.20	20,147.20	2,923.20	5,757.70	-	주1)12,126.20 (15.30)	
가재울8재정비촉진구역		13,180.00	3,356.00	1,852.00	-	-	1,504.00 (11.41)	
가재울9재정비촉진구역		3,007.00	4.60 (건축시설:349.30)	-	-	-	353.90 (11.76)	
총 계	기정	769,659.49	202,938.10 (건축시설:349.30)	31,345.90	22,660.00	599.00	150,540.40 (19.56)	
	변경	769,659.49	203,014.10 (건축시설:349.30)	31,345.90	22,660.00	599.00	150,616.40 (19.57)	

※ 상기 내역 중 “()” 건축시설면적은 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

※ 건축물기부채납 면적은 서울시고시 제2024-647호(2024.12.27.)에 따른 기부채납 면적을 유지하였으며 추후 사업시행인가시 재조정

(2) 도시기반 및 공공시설 설치계획 (변경)

시설명		개소	규모	위치	비고
도로	대로3류	1	폭 : 25m , 연장 : 444m	성산동2-20~흥은동3-17	가재울 재정비 촉진 지구내
	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	기정	2	20,820.70㎡	가재울 재정비촉진지구 내
		변경	2	20,896.70㎡	
	어린이공원	5	30,418.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	소공원	2	1,121.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	경관녹지	5	4,441.60㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	완충녹지	4	7,326.70㎡	가재울 재정비촉진지구내	
학교	초등학교	1	11,066.90㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	중학교	1	7,256.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	고등학교	1	7,488.60㎡	가재울 재정비촉진지구내	
공공 시설	공공청사복합화 (동사무소)	2	1,939.50㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	지역아동센터 및 노유자시설	1	1,069.60㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	도서관	1	3,486.80㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	사회복지시설	3	2,616.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	청소년수련시설	1	600.20㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	체육시설	1	- (건축시설 : 349.30㎡)	가재울 재정비촉진지구내 (가재울9구역 건축물 내 공공시설)	
	공공공지	4	8,949.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	

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

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

○ 가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-15 임대주택 건설 등)에 명시

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경 없음)

○ 가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-16 단계적 사업추진에 관한 사항)에 명시

14) 기타계획 (변경 없음)

○ 가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-17 기타계획)에 명시

15) 광고물 관리계획 (변경 없음)

○ 가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-18 광고물관리계획)에 명시

16) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경 없음)

○ 가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-19 폐기물처리에 관한 계획)에 명시

17) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가. 가재울7 재정비촉진구역 외 기타 촉진계획은 변경 없음

나. 가재울7 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 (변경 없음)

구분	촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	가재울7 재정비촉진구역 (주택정비형 재개발사업)	서대문구 북가좌동 80번지 일대	79,240.2	-	79,240.2	서울특별시고시 제2012-144호 (2012.6.7.) 최초결정

(2) 재정비촉진계획 (변경)

가) 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		79,240.2	-	79,240.2	100.0	-
정비기반 시설	소 계	20,071.2	증)76.0	20,147.2	25.4	-
	도 로	7,211.2	-	7,211.2	9.1	-
	공 원	5,355.0	증)76.0	5,431.0	6.8	-
	공공공지	7,505.0	-	7,505.0	9.5	-
택지 (획지)	소 계	59,169.0	감)76.0	59,093.0	74.6	-
	택지 1	31,419.0	-	31,419.0	39.7	공동주택
	택지 2	25,748.0	-	25,748.0	32.5	공동주택
	택지 3	1,273.0	-	1,273.0	1.6	-
	택지 4	619.0	-	619.0	0.8	근린생활시설
	택지 5	34.0	-	34.0	0.0	경계부 대토부지

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	택지 6	76.0	감)76.0	-	-	문화재

나) 용도지역에 관한 계획 (변경 없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	79,240.2	-	79,240.2	100.00	
제2종일반주거지역(7층이하)	7,643.7	-	7,643.7	9.6	
제3종일반주거지역	71,596.5	-	71,596.5	90.4	

다) 용도지구계획 (해당 없음)

(3) 도시계획시설 설치계획 (변경 없음)

가) 도로 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	규 모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	2	6	15		집산도로	506 (263)	북가좌동 108-1	북가좌동 82-1	일반도로	-	서고2005-243 (2005.8.11)	
기정	소로	2	6	6~10		국지도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
기정	소로	2		8		국지도로	314	북가좌동 305-16	북가좌동 82-5	일반도로	-	서고2012-144 (2012.6.7.)	
기정	소로	2	57	8		국지도로	340 (56)	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
기정	소로	3	242	6		국지도로	80	북가좌동 100-336	북가좌동 303-4	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	

※ ()안의 사항은 가재울7구역 내 사항이며 임시번호임

나) 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	㉔	공원	근린공원	북가좌동 75-126 일대	5,355	증)76.0	5,431	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	- 변경 - 면적 : 증/76㎡	· 가재울 7구역 존치되는 시유형문화재 41호 (화산군 이연 신도비)를 근린공원으로 포함

다) 공공공지 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	④	공공공지	공공공지	북가좌동 80-36일대	7,505	-	7,505	

- ※ 공공공지는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함(용도는 추후 공공에서 결정)
 ※ 공공공지의 채납행정청(관리청) 지정과 관련된 내용은 결정 도서에 합의서 첨부
 ※ 추후 학교에 대한 중앙투자심사 통과 시 공공공지에서 학교용지로 변경

(4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

가) 공동이용시설 설치계획 (기정)

구분	시설구분	시설의종류	위치	법적근거	면적(㎡)	비고
기정	주민 공동 시설	경로당	가재울7 재정비 촉진 구역내	· 1,500~2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	750.0	옥내
		어린이집		· 1,500~2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	750.0	옥내
		작은도서관		· 1,500~2,000세대 미만 : 298㎡ 이상	320.0	옥내
		다함께돌봄센터		· 66.0㎡이상	270.0	옥내
		어린이놀이터		-	1,200.0	옥외
		주민운동시설		-	1,050.0	옥내(800)+옥외 (250)
		다목적실 (회의/취미)		-	400.0	옥내
		북카페		-	100.0	옥내
		휴게소		-	400.0	옥외
		실내놀이터		-	400.0	
		총 계			5,640	
	기타 부대 복리	근린생활시설		-	1,036.0	옥내
		관리사무소 총 계		$\bullet 10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ $= 10\text{㎡} + (1,506 - 50) \times 0.05\text{㎡} = 82.8\text{㎡}$ 이상	380.0	옥내

- ※ 주민공동시설 설치기준 : 1,000세대 이상: $500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25$
 ※ 의무시설(500세대 이상) : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

나) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설구분	시설의종류		위치	법적근거	면적(㎡)	비 고
변경	주민 공동 시설	의무 시설	경로당	가재울7 재정비 촉진 구역내	660㎡ 이상	839.00	옥내
			어린이집		660㎡ 이상	815.24	옥내
			작은도서관		316㎡ 이상	368.10	옥내
			다함께돌봄센터		66㎡ 이상	358.83	옥내
			어린이놀이터		1,835㎡ 이상	1,905.88	옥외
			주민운동시설		-	3,456.11	옥내(2,441.04) + 옥외(1,015.07)
		추가 시설	맘스스테이션		-	50.00	옥내
			북카페		-	251.88	옥내
			실내놀이터		-	283.64	옥내
			입주민회의실		-	101.63	옥내
			게스트하우스		-	559.99	옥내
			카페테리아		-	202.56	옥내
			스카이라운지		-	545.00	옥내
			공용공간(복도)		-	400.00	옥내
		총 계					10,137.85
	기타 부대복리	근린생활시설		-	1,279.56	옥내	
		관리사무소 총 계		• 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡ = 10㎡ + (1435 - 50) × 0.05㎡ = 86.75㎡ 이상	110.00	옥내	

※ 주민공동시설 설치기준 : 1,000세대 이상: $500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2.0\text{㎡}) \times 1.25$

※ 의무시설(500세대 이상) : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경 없음)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	가재울7 재정비축진구역	79,240.2	-	-	서대문구 북가좌동 80번지 일대	394	-	-	394	-	

나) 건축시설계획 (변경)

구분	구역구분		획지구분		위 치	건축계획				
	명칭	면적(㎡)	획지구분	면적(㎡)		주된 용도	건폐율 (%)	상한용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	연면적 (㎡)
기정	가재울7 재정비 축진구역	79,240.2	소계	57,167	북가좌동 80-154일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	265.60이하	130m이하 (40층 이하)	-
			획지1	31,419						
			획지2	25,748						
			획지3	1,273	북가좌동 73-32 일대	불허용도 외 시설	해당 용도지역에 부합한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 적용			
			획지4	619	북가좌동 80-69 일대	불허용도 외 시설	"			
			획지5	34	북가좌동 74-3	대토부지	"			
			획지6	76	북가좌동 75-122	문화재	" (존치)			
			-	7,505	북가좌동 80-36 일대	공공공지	"			
변경	가재울7 재정비 축진구역	79,240.2	소계	57,167	북가좌동 80-154일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	266.00이하	130m이하 (40층 이하)	-
			획지1	31,419						
			획지2	25,748						
			획지3	1,273	북가좌동 73-32 일대	불허용도 외 시설	해당 용도지역에 부합한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 적용			
			획지4	619	북가좌동 80-69 일대	불허용도 외 시설	"			
			획지5	34	북가좌동 74-3	대토부지	"			
			-	7,505	북가좌동 80-36 일대	공공공지	"			

<표계속>

구분	구역구분		획지구분		위 치	건축계획																															
	명칭	면적(㎡)	획지구분	면적(㎡)		주된 용도	건폐율 (%)	상한용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	연면적 (㎡)																											
주택의 규모 및 규모별 건설비용		기정	• 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 80% 이상 : 91.9% 적용 <table><tr><th>구분(전용면적)</th><th>총 세대수</th><th>분양세대</th><th>임대세대</th></tr><tr><td>합계</td><td>1,506</td><td>1,297</td><td>209</td></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>123</td><td>60</td><td>63</td></tr><tr><td>40㎡~50㎡미만</td><td>70</td><td>43</td><td>27</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡미만</td><td>399</td><td>324</td><td>75</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡미만</td><td>792</td><td>748</td><td>44(기부채납 9포함)</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>122</td><td>122</td><td>-</td></tr></table> - 임대주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 : 연면적 10.02% 확보							구분(전용면적)	총 세대수	분양세대	임대세대	합계	1,506	1,297	209	40㎡미만	123	60	63	40㎡~50㎡미만	70	43	27	50㎡~60㎡미만	399	324	75	60㎡~85㎡미만	792	748	44(기부채납 9포함)	85㎡이상	122	122	-
			구분(전용면적)	총 세대수	분양세대	임대세대																															
합계	1,506	1,297	209																																		
40㎡미만	123	60	63																																		
40㎡~50㎡미만	70	43	27																																		
50㎡~60㎡미만	399	324	75																																		
60㎡~85㎡미만	792	748	44(기부채납 9포함)																																		
85㎡이상	122	122	-																																		
변경	• 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 80% 이상 : 91.4% 적용 <table><tr><th>구분(전용면적)</th><th>총 세대수</th><th>분양세대</th><th>임대세대</th></tr><tr><td>합계</td><td>1,435</td><td>1,236</td><td>199</td></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>132</td><td>68</td><td>64</td></tr><tr><td>40㎡~50㎡미만</td><td>19</td><td>9</td><td>10</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡미만</td><td>378</td><td>301</td><td>77</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡미만</td><td>762</td><td>714</td><td>48(기부채납9포함)</td></tr><tr><td>85㎡이상</td><td>144</td><td>144</td><td>-</td></tr></table> - 임대주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 : 연면적 10.00% 확보							구분(전용면적)	총 세대수	분양세대	임대세대	합계	1,435	1,236	199	40㎡미만	132	68	64	40㎡~50㎡미만	19	9	10	50㎡~60㎡미만	378	301	77	60㎡~85㎡미만	762	714	48(기부채납9포함)	85㎡이상	144	144	-		
	구분(전용면적)	총 세대수	분양세대	임대세대																																	
합계	1,435	1,236	199																																		
40㎡미만	132	68	64																																		
40㎡~50㎡미만	19	9	10																																		
50㎡~60㎡미만	378	301	77																																		
60㎡~85㎡미만	762	714	48(기부채납9포함)																																		
85㎡이상	144	144	-																																		
건축물의 건축선에 관한 계획	• 획지1, 획지2 경계부 3m (차도부속형 전면공지 제외 3m 확보) • 주1) 보차혼용통로구간은 9m • 공공공지 동측도로변 3m • 공공공지 남측 소로 3~242호선변 2m • 획지3, 획지4 경계부 1m																																				
불허용도	• 획지3, 획지4(근린생활시설) - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장 - 제9호의 의료시설 중 격리병원 - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물관련 시설																																				

구분	구역구분		획지구분		위 치	건축계획				
	명칭	면적(㎡)	획지구분	면적(㎡)		주된 용도	건폐율 (%)	상한용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	연면적 (㎡)
			- 제23호의 교정 및 국방·군사시설							
비 고			• 상가건축계획(건폐율, 용적률, 높이 등)은 용도지역 변경을 전제로 수립된 사항이므로, 그 효력은 사업시행인가 후 발효됨							

※ 주1) 서울시고시 제2024-674호(2024.12.27.)으로 결정된 사항중 착오된 사항 정정

다) 개발가능 용적률 산정 (변경)

(당초)

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
						소계	토지	건축물 환산부지면적
		79,240.2㎡	59,169.0㎡	20,071.2㎡	2,923.2㎡	5,757.7㎡	659.9㎡	389.3㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 : 15.20% • 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 -대지 내 용도 폐지되는 기존기반시설 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 20,071.2㎡ - 2,923.2㎡ - 5,757.7㎡ + 659.9㎡ = 12,050.2㎡							
건축물 기부채납	• 기부채납 임대주택 환산부지면적 : 270.6㎡ (환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡)×계약면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,142,575원/㎡ × 10/11(부가세제외) × 1,725.56㎡ / 6,622,180원/㎡ = 270.6㎡					• 기부채납 임대주택 토지지분면적 : 389.3㎡ (토지지분면적 = 기부채납 임대주택 계약면 적 ÷ 전체연면적 × 공동주택 부지면적) = 1,725.56㎡ ÷ 253,380.54㎡ × 57,167 ㎡ = 389.3㎡		
	표준건축비	1,142,575원/㎡	▷ 2023공공건설임대주택 표준건축비 (60㎡초과 평균)					
	계약면적	1,725.56㎡	▷ 84㎡형(계약면적 191.73㎡) 9세대					
	부지가액	6,622,180원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(3,311,090원/㎡, 2024년 기준)×2					
기준 용적률	• 기준용적률 : 210%(변경없음) (당초 기준용적률 + 소형주택 추가확보 완화 적용 = 190% + 20% = 210%)							

구 분	산 정 내 용	
상한 용적률	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + (1.3× α토지×가중치) + (1.0× α건축물)) = 210 × (1 + (1.3×0.2004×1) + (1.0×0.0046)) = 265.67% 265.6% 이하 적용	- α토지 : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적 - α토지 : 0.2004 [= (12,050.2-270.6) / (59,169-389.3)] - α건축물 : 공공시설 환산부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α건축물 : 0.0046 [= 270.6 / (59,169-389.3)] - 가중치 : 1 (= 190 / 190)

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

(금회 변경)

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
						소계	토지	건축물 환산부지면적
	79,240.2㎡	59,093.0㎡	20,147.2㎡	2,923.2㎡	5,757.7㎡	659.9㎡	389.3㎡	270.6㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 : 15.20% • 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 -대지 내 용도 폐지되는 기존기반시설 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 20,147.2㎡ - 2,923.2㎡ - 5,757.7㎡ + 659.9㎡ = 12,126.2㎡							
건축물 기부채납	• 기부채납 임대주택 환산부지면적 : 270.6㎡ (환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡)×계약면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,142,575원/㎡ × 10/11(부가세제외) × 1,725.56㎡ / 6,622,180원/㎡ = 270.6㎡					• 기부채납 임대주택 토지지분면적 : 389.3㎡ (토지지분면적 = 기부채납 임대주택 계약면 적 ÷ 전체면적 × 공동주택 부지면적) = 1,725.56㎡ ÷ 253,380.54㎡ × 57,167 ㎡ = 389.3㎡		
	표준건축비	1,142,575원/㎡	▷ 2023공공건설임대주택 표준건축비 (60㎡초과 평균)					
	계약면적	1,725.56㎡	▷ 84㎡형(계약면적 191.73㎡) 9세대					
	부지가액	6,622,180원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(3,311,090원/㎡, 2024년 기준)×2					
기준 용적률	• 기준용적률 : 210%(변경없음) (당초 기준용적률 + 소형주택 추가확보 완화 적용 = 190% + 20% = 210%)							

구 분	산 정 내 용
상한 용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + (1.3×α토지×가중치) + (1.0×α건축물)) = 210 × (1 + (1.3×0.2019×1) + (1.0×0.0046)) = 266.08% • 266.0% 이하 적용 ▶ α토지 : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적 - α토지 : 0.2019 [= (12,126.2-270.6) / (59,093-389.3)] ▶ α건축물 : 공공시설 환산부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α건축물 : 0.0046 [= 270.6 / (59,093-389.3)] ▶ 가중치 : 1 (= 190 / 190)

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

※ 기부채납 임대주택 면적은 서울시고시 제2024-674호(2024.12.27.)에 따른 기부채납 면적을 유지하였으며, 추후 사업시행인가시 재조정

라) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경없음)

- 추정비례율 산출근거

추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% • 추정비례율 : 106.63% (=1,275,655,923 천원 - 804,591,554 천원) ÷ 441,739,121 천원) • 총수입 추정 : 1,275,655,923 천원 • 총지출 추정 : 804,591,554 천원 • 종전자산 총액 추정 : 441,739,121 천원				
개별종전 자산추정액	• 해당 금액은 약식 감정평가 금액임(평가 업체명 : 쥘미래세한감정평가법인) • 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가사례 반영하여 공시가격 대비 보정률을 적용하여 추정하였음.				
	토지 추정액(천원)	건물 추정액(천원)	국공유지 추정액(천원)	현금청산자 추정액(천원)	종전자산 추정액(천원)
	502,470,832	22,209,973	57,110,969	25,830,715	441,739,121
	※ 당 사업지의 개별 자산 가액의 수준, 조합원 수, 사업지 규모, 용도지역 등을 고려하여 보정률을 차등 적용하였으며, 최종 종전자산 추정액은 토지 추정액 및 건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금 청산액을 제외한 가액임. ※ 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 이상 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임.				
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 39㎡ 형	478,000 천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (106.63%)		
	전용 44㎡ 형	530,000 천원			
	전용 59㎡ 형	713,000 천원			
	전용 74㎡ 형	859,000 천원			
	전용 84㎡ 형	935,000 천원			
	전용 114㎡ 형	1,161,000 천원			
근린생활시설	447,700 천원				

※ 추정분담금은 2023.12.11. 서대문구에서 실시한 추정분담금 검증위원회 결과를 바탕으로 2024년 제7차 서울시 도시재정비위원회 심의 결과를 반영해 재산정한 사항이며, 추후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변동될 수 있음

- 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비(천원)				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	7,110	7,505	7,900	8,295	8,690
분양가 (일반분양기준) (천원)	10%	34,760	147.58%	140.64%	133.69%	126.75%	119.81%
	5%	33,180	133.99%	127.04%	120.10%	113.16%	106.22%
	0%	31,600	120.52%	113.58%	106.63%	99.69%	92.75%
	-5%	30,020	106.95%	100.01%	93.07%	86.12%	79.18%
	-10%	28,440	93.49%	86.55%	79.61%	72.66%	65.72%

(6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

가) 환경보전계획

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별 비오톱 평가제외지역	• 공원 조성을 통한 녹지공간 확보로 도시 생태 기능 강화 도모
	1.2 생태네트워크	녹지 연결성 확보	○	• 시가화지역으로 산림식생 등 미분포	• 대지내 공원(5,355㎡) 및 자연 지반녹 지(6,044.56㎡) 계획
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	×	• 해당사항 없음	-
	1.4 자연환경자산	자연환경보전	×	• 주변 보호지역 없음	-
생활 환경	2.1 토지이용	종합적인 토지이용	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립
	2.2 토양	토양오염 최소화	○	• 공사시 토양오염 발생 예상	• 토양오염 방지대책 수립
	2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형 변동 예상	• 저감방안 준수
	3.1 물순환, 수리수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 계획 확인 • 자연지반녹지를 및 인공지반 녹지 확 인	• 생태면적률 37.00% (당초 35.11%) • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용
	3.2 수질(지표, 지하)	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사시 우수, 오수량 산정 • 운영시 우수, 오수량 산정	• 공사시 저감방안 수립 • 운영시 공급계획 수립
	4.1 바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람기능 공간유형도 변화없음
	4.2 열	열환경 영향 최소화	○	• 열환경 취약지역	• 열환경 공간유형도 개선
	4.3 대기질(미세먼지)	대기오염 최소화	×	• 대기환경 조사	• 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감방 안 수립

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	4.4 온실가스	온실가스 저감	0	• 온실가스 현황 조사	• 계획대상지 내 친환경절감설비 설치 등을 통한 온실가스 배출량 감축
	4.5 에너지	에너지자립률 상향계획수립	0	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절약형 설비기기 도입
	5.1 친환경적 자원순환	폐기물 처리	0	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리
	5.2 소음·진동	소음진동 최소화	0	• 공사시 소음진동 예측	• 가설방음판넬 등 저감방안 수립
	5.3 경관	조망권 확보	0	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계획 수립
	5.4 휴식 및 여가공간	휴식, 여가공간 확보	0	• 휴식여가공간 현황조사	• 녹지 및 공원 계획
	5.5 일조	일조 침해 최소화	0	• 일조현황 분석	• 건축물 높이 규정을 준수하여 일조영향 최소화
	5.6 보행친화공간	공공보행통로 계획수립	0	• 사업대상지 내 보행로 없음	• 보행 및 차량 통행로 개선
사회 경제 환경	6.1 인구	주거 고려한 계획 수립	0	• 서울시 인구 현황 조사	-
	6.2 주거	산업 고려한 계획수립	0	• 서울시 주거 현황 조사	-

나) 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

(7) 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
			기정	변경	
주택정비형 재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	가재울7 재정비촉진구역 주택재개발사업 조합	기존 : 674세대 계획 : 1,506세대 (증) 832세대	기존 : 674세대 계획 : 1,435세대 (증) 761세대	-

(8) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지			
			획지번호	위치	용도	면적(㎡)
기정	1	79,240.2	1	북가좌동 80-154번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	31,419
			2	북가좌동 75-15번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25,748

구분	가구	면적(㎡)	획지			
			획지번호	위치	용도	면적(㎡)
변경	1	79,240.2	3	북가좌동 73-32번지 일대	불허용도 외 시설	1,273
			4	북가좌동 80-69번지 일대	불허용도 외 시설	619
			5	북가좌동 74-3번지 일대	대토부지	34
			6	북가좌동 75-122번지 일대	문화재	76
			-	북가좌동 80-36번지 일대	공공공지	7,505
			1	북가좌동 80-154번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	31,419
			2	북가좌동 75-15번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25,748
			3	북가좌동 73-32번지 일대	불허용도 외 시설	1,273
			4	북가좌동 80-69번지 일대	불허용도 외 시설	619
			5	북가좌동 74-3번지 일대	대토부지	34
			-	북가좌동 80-36번지 일대	공공공지	7,505

(9) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않게 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.

○ 임대주택 건설 계획
- 재개발의무 임대주택

건립위치		부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(전체연면적)	
가재울 7구역내	기정	57,167	23	63세대	40㎡이하(39.96㎡)	25,290.37㎡	
				27세대	40~50㎡이하(44.78㎡)		
				75세대	50~60㎡이하(59.98㎡)		
				35세대	60~85㎡미만(84.99㎡)		
				200세대(기부채납 9세대 미포함)			
	변경	57,167	13	64세대	40㎡이하(39.98㎡)	27,026.5412㎡	
				10세대	40~50㎡이하(44.99㎡)		
				77세대	50~60㎡이하(59.98㎡)		
				39세대	60~85㎡미만(84.99㎡)		
				190세대(기부채납 9세대 미포함)			
계획기준		① 재개발의무 임대주택 확보 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10%이상 ② 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용 40㎡ 이하 건설 ※ 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호, 2022.12.12.) 적용					
산출 근거	기정	① 재개발의무 임대주택 확보 : 전체연면적의 10%이상 또는 전체세대수의 15%이상 • 주택 전체 연면적 : 252,344.54㎡(상한용적률 265.5%) • 재개발의무 임대주택 건설계획 : 200세대 - 252,344.54㎡ × 10%이상 = 25,234.46㎡이상 - 25,234.46㎡(기준) ≤ 25,290.37㎡(계획 200세대, 10.02%) ② 전용40㎡이하 임대주택 확보 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 적용 • 전용40㎡이하 임대주택 건설계획 : 63세대(31.5%) - 200세대 × 30%이상 = 60세대 이상					
		구분	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	전체연면적(㎡)	비고
		재개발 의무임대	39.96	90.53	63	5,703.34	31.5%
			44.78	100.82	27	2,722.18	
			59.98	135.39	75	10,154.35	
			84.99	191.73	35	6,710.50	
		계			200	25,290.37	
	변경	① 재개발의무 임대주택 확보 : 전체연면적의 10%이상 또는 전체세대수의 15%이상 • 주택 전체 연면적 : 270,146.9045㎡(상한용적률 265.5%) • 재개발의무 임대주택 건설계획 : 190세대 - 270,146.9045㎡ × 10%이상 = 27,014.70㎡이상 - 27,014.70㎡(기준) ≤ 27,026.5412㎡(계획 190세대, 10.00%) ② 전용40㎡이하 임대주택 확보 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 적용 • 전용40㎡이하 임대주택 건설계획 : 64세대(33.7%) - 190세대 × 30%이상 = 57세대 이상					

건 립 위 치		부지면적 (㎡)	동수	세 대 수	세대규모(전용)	비 고(전체연면적)	
	재개발 의무임대	구분	전용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	세대수	전체연면적 (㎡)	비고
			39.9788	99.1263	64	6,344.0832	33.7%
			44.9987	110.9796	10	1,109.7960	
			59.9955	148.3054	60	8,898.3240	
			59.9648	148.0347	17	2,516.5899	
			84.9758	209.1418	20	4,182.8360	
			84.9945	209.2059	19	3,974.9121	
			계		190	27,026.5412	

－ 공공기여(기부채납) 임대주택(변경)

구분		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	세대수	기부채납 면적(㎡)	
						대지지분	건축물 환산토지
기부채납임 대	기정	84.99	115.11	191.73	9	389.3	270.6
	변경	84.9758	116.8425	209.1418	9	396.4	295.2

※ 기부채납 임대주택 면적은 서울시고시 제2024-674호(2024.12.27.)에 따른 기부채납 면적을 유지하였으며, 추후 사업시행인가시 재조정

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경(결정)조서 (변경)

- 가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서 (변경 없음)
- 나. 용도지역 결정(변경)조서 (변경 없음)
- 다. 용도지구 결정조서 (해당 없음)
- 라. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경 없음)
- 마. 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경)

시설명		개소	규모	위치	비고
도로	대로3류	1	폭 : 25m , 연장 : 444m	성산동2-20~홍은동3-17	가재울 재정비 촉진 지구내
	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	기정	2	20,820.70㎡	가재울 재정비촉진지구 내
		변경	2	20,896.70㎡	
	어린이공원	5	30,418.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	소공원	2	1,121.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	경관녹지	5	4,441.60㎡	가재울 재정비촉진지구내	

시설명		개소	규모	위치	비고
학교	완충녹지	4	7,326.70㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	초등학교	1	11,066.90㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	중학교	1	7,256.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	고등학교	1	7,488.60㎡	가재울 재정비촉진지구내	
공공 시설	공공청사복합화 (동사무소)	2	1,939.50㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	지역아동센터 및 노유자시설	1	1,069.60㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	도서관	1	3,486.80㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	사회복지시설	3	2,616.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	청소년수련시설	1	600.20㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	체육시설	1	- (건축시설 : 349.30㎡)	가재울 재정비촉진지구내 (가재울9구역 건축물 내 공공시설)	
	공공공지	4	8,949.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	

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

(1) 교통시설 (변경 없음)

(2) 공간시설 (변경)

가) 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	시설명	시설의 세분		위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
기정	공원	근린공원		북가좌동 105-8 일원	15,465.70	-	15,465.70	가재울3 재정비촉진구역 : 10,357.2㎡ 가재울4 재정비촉진구역 : 5,108.5㎡ (지하에 폐기물처리시설 중복결정 5,108.5㎡)
기정	공원	어린이공원		남가좌동 175-5 일원	11,315.40	-	11,315.40	가재울2 재정비촉진구역 : 114.0㎡ 가재울5 재정비촉진구역 : 3,047.4㎡ 가재울6 재정비촉진구역 : 5,704.2㎡ 존치구역(삼성APT기부채납) : 1,543.8㎡ 존치지역(소로2-1해제부분) : 906㎡
기정	공원	어린이공원		북가좌동 168-32 일원	6,652.80	-	6,652.80	가재울3 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	어린이공원		남가좌동 379-3 일원	1,175.50	-	1,175.50	가재울3 재정비촉진구역 : 274.6㎡ 삼성레미안APT(존치) : 900.9㎡
기정	공원	어린이공원		남가좌동 123 일원	9,508.00	-	9,508.00	가재울4 재정비촉진구역 완전편입

구분	시설명	시설의 세분		위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
기정	공원	어린이공원		남가좌동 274-26 일원	1,766.30	-	1,766.30	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
변경	공원	근린공원		북가좌동 75-126 일원	5,355.00	증)76.0	5,431.00	가재울7 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	소공원		남가좌동 152-19 일원	1,006.10	-	1,006.10	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	소공원		남가좌동 152-24 일원	115.00	-	115.00	가재울 존치구역 내 완전편입

나) 녹지 결정(변경) 조서 (변경 없음)

다) 공공공지 결정(변경) 조서 (변경 없음)

(3) 공공문화·체육시설 (변경 없음)

(4) 환경기초시설 (변경 없음)

II. 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	가재울7 재정비촉진구역 지구단위계획구역	서대문구 북가좌동 80번지 일대	79,240.2	-	79,240.2	서고 제2012-144호 (2012.6.7.)	가재울7 재정비촉진구역 지구단위계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경 없음)

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	79,240.2	-	79,240.2	100.00	
제2종일반주거지역(7층이하)	7,643.7	-	7,643.7	9.6	
제3종일반주거지역	71,596.5	-	71,596.5	90.4	

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경 없음)

(1) 도로 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	6	15	집산도로	506 (263)	북가좌동 108-1	북가좌동 82-1	일반도로	-	서고2005-243 (2005.8.11)	-
기정	소로	2	6	6~10	국지도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	-
기정	소로	2		8	국지도로	314	북가좌동 305-16	북가좌동 82-5	일반도로	-	서고2012-144 (2012.6.7.)	-
기정	소로	2	57	8	국지도로	340 (56)	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	-
기정	소로	3	242	6	국지도로	80	북가좌동 100-336	북가좌동 303-4	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	-

※ 괄호 내 연장은 축진지구 내 수치임

(2) 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	②	공원	근린공원	북가좌동 75-126 일대	5,355	증)76.0	5,431	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	· 변경 - 면적 : 증)76㎡	· 가재울 7구역 존치되는 시유형문화재 41호 (화산군 이연 신도비)를 근린공원으로 포함

(3) 공공공지 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
기정	④	공공공지	공공공지	북가좌동 80-36일대	7,505	-	7,505	시장방침127호 (`23.10.11)적용

※ 공공공지는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함(용도는 추후 공공에서 결정)

※ 공공공지의 재납행정청(관리청) 지정과 관련된 내용은 결정 도서에 합의서 첨부

※ 추후 학교에 대한 중앙투자심사 통과 시 공공공지에서 학교용지로 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지			
			획지번호	위치	용도	면적(㎡)
기정	1	79,240.2	1	북가좌동 80-154번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	31,419
			2	북가좌동 75-15번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25,748
			3	북가좌동 73-32번지 일대	불허용도 외 시설	1,273
			4	북가좌동 80-69번지 일대	불허용도 외 시설	619
			5	북가좌동 74-3번지 일대	대토부지	34
			6	북가좌동 75-122번지 일대	문화재	76
			-	북가좌동 80-36번지 일대	공공공지	7,505
변경	1	79,240.2	1	북가좌동 80-154번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	31,419
			2	북가좌동 75-15번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25,748
			3	북가좌동 73-32번지 일대	불허용도 외 시설	1,273
			4	북가좌동 80-69번지 일대	불허용도 외 시설	619
			5	북가좌동 74-3번지 일대	대토부지	34
			-	북가좌동 80-36번지 일대	공공공지	7,505

2) 건축물 용도 · 용적률 · 높이 · 건축선에 관한 결정조서 (변경)

(1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	가구	허용용도	불허용도
기정	획지1, 획지2 (공동주택)	공동주택 및 부대복리시설	-
	획지3, 획지4 (근린생활시설)	불허용도 외 시설	- 제3종일반주거지역에서 허용하는 건축물 중 아래 용도(「건축법 시행령」 [별표1]) - 제1호의 단독주택 - 제2호의 공동주택 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장 - 제9호의 의료시설 중 격리병원 - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물관련 시설 - 제23호의 교정 및 국방·군사시설

(2) 건폐율 계획 (변경 없음)

구 분		지 역	건 폐 율	비 고
기정	획지1, 획지2 (공동주택)	제3종일반주거지역	50% 이하	
기정	획지3, 획지4 (근린생활시설 등)	• 해당 용도지역에 부합한 건폐율 적용		

(3) 용적률 계획 (변경)

구 분		용 적 륜(%)			비 고
		기준용적률	상한용적률	법정상한용적률	
기정	획지1, 획지2 (공동주택)	210	265.6 이하	-	
변경	획지1, 획지2 (공동주택)	210	266.0 이하	-	
기정	획지3, 획지4(근린생활시설 등)	• 해당 용도지역에 부합한 용적을 적용			

(4) 높이 계획 (변경 없음)

구 분		지 역	높 이 기 준	비 고
기정	획지1, 획지2 (공동주택)	제3종일반주거지역	최고 40층이하(130m이하)	
기정	획지3, 획지4(근린생활시설 등)	• 해당 용도지역에 부합한 높이 적용		

(5) 건축물 건축선에 관한 계획 (변경)

구 분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지1, 획지2 경계부 및 공공공지 동측도로변	3m	차도부속형 전면공지 제외 3m확보
	보차혼용도로변	9m	주1)
	공공공지 남측 소로 3-242호선변	2m	
	획지3, 획지4 경계부변	1m	

※ 주1) 서울시고시 제2024-674호(2024.12.27.)으로 결정된 사항중 착오된 사항 정정

4. 경관계획 (변경 없음)

1) 건축물의 배치에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 배치	공동주택	• 역사문화환경보전을 위한 문화재보호구역을 고려한 공동주택 배치계획 수립
건물 진출입구	공동주택	• 서측 8m도로에 면한 주출입구 방향은 가로 방향과 일치되도록 권장 • 15m도로에 면한 주출입구 방향은 가로 방향과 일치되도록 권장

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 • 주변 자연과 조화를 유지
지붕부 외관	공동주택	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 정대한 입면 및 물출경관 지양 • 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	• 문화재보호구역 높이를 준수하여 공원 연결한 도로변의 개방감 확보
조명계획	공동주택	• 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 • 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	• 연결구역과 연계한 자연스러운 스카이라인 계획 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도

5. 기타사항에 관한 결정조서 (변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경 없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
기정	차도부속형 전면공지	획지2 (공동주택) • 소로2-57호선~증가로 연계를 위해 현황도로 폭원 6m 운영계획 수립(폭원2m) ※ 지구단위계획 지침도 참고
	보도부속형 전면공지	획지1 (공동주택) • 획지1 서측 소로2- 호선 ~ 중앙부 15m도로 보행환경개선을 위해 확보(폭2m) ※ 지구단위계획 지침도 참고
		획지2 (공동주택) • 소로2-57 ~ 증가로 보행환경개선을 위해 확보(폭2m) ※ 지구단위계획 지침도 참고

2) 교통처리에 관한 결정조서 (변경 없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
기정	보차혼용도로	획지2 (공동주택) • 보행 및 차량접근성 개선을 위해 보차혼용도로 확보 (폭원 6m) - 획지2 남측경계부로 조성하되, 지형극복 필요시 일부 이격하여 설치 ※ 보차혼용도로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 서대문구청장)

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않게 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획) (기정)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)			
					전체세대수 대비		연면적대비	
			세대수	면적(㎡)	전체비율	임대 비율	전체비율	임대 비율
합 계	1,506	100.0	209 (의무200)	27,015.93 (의무25,290.37)	13.87 (의무13.28)	100.0	10.70 (의무10.02)	100.0
40㎡이하	123	8.2	63	5,703.34	4.18	30.14	2.26	21.11
40~50㎡이하	70	4.6	27	2,722.18	1.79	12.92	1.08	10.08
50~60㎡이하	399	26.5	75	10,154.35	4.98	35.89	4.02	37.59
60~85㎡이하	792	52.6	44(기부9포함)	8,436.06	2.92	21.05	3.34	31.22
85㎡초과	122	8.1	-	-	-	-	-	-

※ 공동주택 전체연면적 : 252,344.44㎡

○ 주택의 규모별 비율(정비계획) (변경)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)			
					전체세대수 대비		연면적대비	
			세대수	면적(㎡)	전체비율	임대 비율	전체비율	임대 비율
합 계	1,435	100.0	199 (의무190)	28,908.8174 (의무27,014.70)	13.87 (의무13.24)	100.00	10.70 (의무10.00)	100.0
40㎡이하	132	9.2	64	6,344.0832	4.46	32.16	2.35	21.94
40~50㎡이하	19	1.3	10	1,109.7960	0.70	5.03	0.41	3.84
50~60㎡이하	378	26.4	77	11,414.9139	5.37	38.69	4.23	39.49
60~85㎡이하	762	53.1	48 (기부9포함)	10,040.0243	3.34	24.12	3.72	34.73
85㎡초과	144	10.0	-	-	-	-	-	-

※ 공동주택 전체연면적 : 270,146.9045㎡

6. 환경관리계획 (변경 없음)

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱보전 등급 향상	0	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별 비오톱 평가제외지역	• 공원 조성을 통한 녹지공간 확보로 도시 생태 기능 강화 도모
	1.2 생태네트워크	녹지 연결성 확보	0	• 시가화지역으로 산림식생 등 미분포	• 대지내 공원(5,355㎡) 및 자연 지반녹 지(6,044.56㎡) 계획
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	×	• 해당사항 없음	-
	1.4 자연환경자산	자연환경보전	×	• 주변 보호지역 없음	-
생활 환경	2.1 토지이용	종합적인 토지이용	0	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립
	2.2 토양	토양오염 최소화	0	• 공사시 토양오염 발생 예상	• 토양오염 방지대책 수립
	2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	0	• 지형 변동 예상	• 저감방안 준수
	3.1 물순환, 수리수문	생태면적률 30%	0	• 생태면적률 계획 확인 • 자연지반녹지를 및 인공지반 녹지 확 인	• 생태면적률 37.00%(당초 35.11%) • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용
	3.2 수질 (지표, 지하)	수질 등급 유지 및 오염 최소화	0	• 공사시 우수, 오수량 산정 • 운영시 우수, 오수량 산정	• 공사시 저감방안 수립 • 운영시 공급계획 수립
	4.1 바람	바람길 확보	0	• 기상현황 분석	• 바람기능 공간유형도 변화없음
	4.2 열	열환경 영향 최소화	0	• 열환경 취약지역	• 열환경 공간유형도 개선
	4.3 대기질(미세먼 지)	대기오염 최소화	×	• 대기환경 조사	• 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감방 안 수립
	4.4 온실가스	온실가스 저감	0	• 온실가스 현황 조사	• 계획대상지 내 친환경절감설비 설치 등 을 통한 온실가스 배출량 감축
	4.5 에너지	에너지자립률 상향계획수립	0	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절약형 설비기기 도입
	5.1 친환경적 자원순 환	폐기물 처리	0	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리
	5.2 소음·진동	소음진동 최소화	0	• 공사시 소음진동 예측	• 가설방음판넬 등 저감방안 수립
	5.3 경관	조망권 확보	0	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계획 수립
	5.4 휴식 및 여가공간	휴식, 여가공간 확보	0	• 휴식여가공간 현황조사	• 녹지 및 공원 계획
	5.5 일조	일조 침해 최소화	0	• 일조현황 분석	• 건축물 높이 규정을 준수하여 일조영향 최소화
	5.6 보행친화공간	공공보행통로 계획수립	0	• 사업대상지 내 보행로 없음	• 보행 및 차량 통행로 개선
사회 경제 환경	6.1 인구	주거 고려한 계획 수립	0	• 서울시 인구 현황 조사	-
	6.2 주거	산업 고려한 계획수립	0	• 서울시 주거 현황 조사	-

7. 지구단위계획 운영지침 (변경없음)

구분 및 범례	세부지침	계획 지표
 건축한계선	‘건축한계선’은 건축물의 지상 부분이 일정한 수직면을 넘어서 돌출되지 못하도록 정한 건축선을 말한다. ‘건축한계선’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	-
 보차혼용도로	‘보차혼용도로’란 일반인에게 24시간 개방되어 보행 및 차량통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 도로를 말한다. ‘보차혼용도로’는 획지2동축 막다른 도로의 연계성 확보를 위해 획지2 남동측에 설치를 권장한다. ‘보차혼용도로’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	-
 보도부속형 전면공지	‘보도부속형전면공지’는 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. - 건축한계선으로 인해 조성되는 공지로 연결도로 및 차도부속형전면공지와 연계하여 보도 등으로 조성 ‘보도부속형전면공지’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	-
 차도부속형 전면공지	‘차도부속형전면공지’는 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. - 건축한계선으로 인해 조성되는 공지로 연결도로와 연계하여 차도 등으로 조성 ‘차도부속형전면공지’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	-

III. 기타사항

1. 2024년 제7차(‘24.09.09.) 도시재정비위원회 개최결과 : ‘수정가결’

구분	심의의견	조치계획	반영여부
제7차 도시재정비 위원회	대상지 주변 가로 경관 및 지형 고저차 등을 고려하여 구역 경계 부 단차 발생 최소화를 위한 대지조성계획의 적정성 검토	대상지 서측 경계부단차 구간을 도로와 동일레벨로 하향 조정하여 단차 발생이 최소화되도록 대지조성계획을 재수립하였음	반영

구 분	심의의견	조치계획	반영여부
	• 획지별 공공보행통로는 단지 내·외 보행동선, 진입부 인자성, 공원과의 연계 효율성 등을 종합적으로 고려하여 계획의 실효성 제고방안 검토	• 공공보행통로 중 획지1 동선은 이면가로부터 공원을 연결하기 위함이나 이면도로 중앙부에서 진입으로 인한 진입부 인자성이 낮고 시점점 간 시야확보가 어려우며, 획지2 동선은 주 이용 대상이 동측 아파트 1개 단지로서 공공성이 낮으므로, 지형특성상 외부계단·EV 등의 설치를 필수로 하는 공공보행통로는 백지화하되, 실효성 있는 동선계획을 고려 획지2 내 막다른 도로의 연계성 확보를 위해 보차혼용통로를 확보하였음	반영
	• 응암로와 거북골로18길 사이 이면도로는 폭이 좁고 양방통행이 용이하지 않아 교통 혼잡과 안전사고가 우려되므로 해당 도로를 이용하는 아파트 진출입부 설치 계획과 교통처리 계획의 적정성 검토	• 거북골로18길상 계획된 획지1 진출입구는 신규 교차점 발생을 최소화하기 위하여 현재 3지 교차로 운영 중인 교차지점에 접속 계획하여 진출입구 위치는 적정한 것으로 판단되며, 진출입구 개설 계획과 관련하여 2023년 5월 「서울시 교통영향평가 심의위원회」 심의를 득하였음 • 응암로와 거북골로18길 사이 이면도로는 폭원 6.5m 도로로 양방통행이 가능한 도로이나, 일부 불법주정차 차량으로 인해 도로용량 저하가 발생됨에 따라 불법주정차 단속 CCTV설치 및 원활한 차량 소통을 고려하여 주변 지역 일방통행 운영방안을 제시하였으며, 향후 교통영향평가 심의를 통한 재검토를 통하여 사업 시행으로 인한 교통영향을 최소화하겠음	추후 반영
	• 통경축은 주민 통행이 가장 많은 주요 가로변에 개방감을 확보할 수 있는 위치에 설정	• 통경축은 주민 통행이 가장 많은 단지 중앙부 15M 도로와 북측 단독주택지 가로에서 개방감이 확보 가능한 위치로 조정하여 열린 단지로 재계획하였음	반영
	• 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소설믹스)될 수 있도록 할 것	• 임대주택은 경계부에 편중돼 있던 것을 획지1,2 전반에 걸쳐 분양주택과 사회혼합될 수 있도록 건축배치계획을 조정하였음	반영
	• 단독주택과 맞닿은 공원 경사는 자연형 공원으로 조성할 수 있는 방안 마련	• 북측 단독주택지와 맞닿은 공원부는 구조물이 없는 경사면 녹지로 처리토록 조성방안을 마련하였음	반영
	• 공공공지는 교육청이 학교 신설에 대한 투자심사 등 관련 절차를 이행하여 학교 신설이 확정될 경우, 학교로 시설 변경 및 면적 조정 검토	• 공공공지는 추후 교육청이 학교 신설에 대한 투자심사 등 신설 계획을 확정할 경우 교육청과 협의하여 학교로 도시계획시설(변경) 결정토록 하겠음	추후 반영

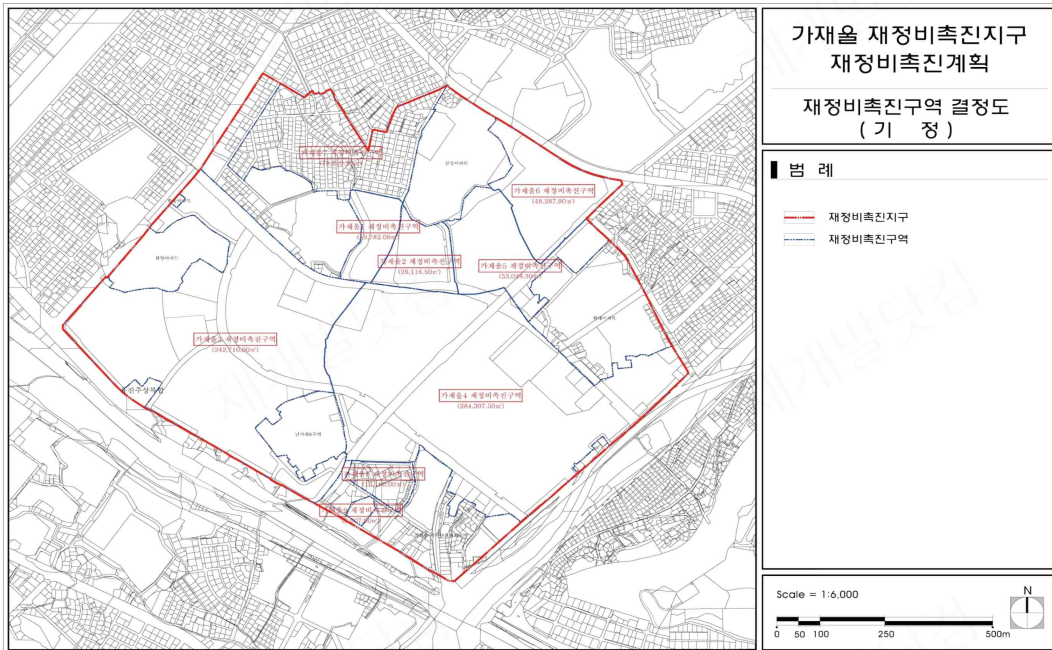
IV. 관계도면 : 붙임참조

- 기타 자세한 사항은 열람 장소에 비치된 관계 도서 참조
- ※ 첨부된 지형도면은 참고용으로, 측량 등 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

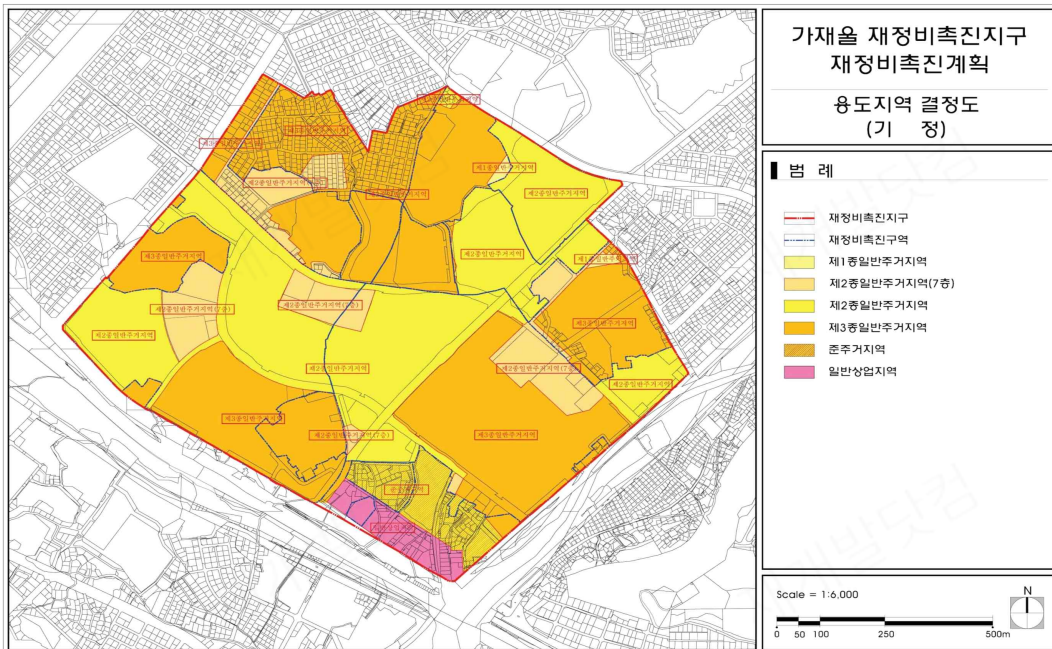
V. 관계도서 열람

- 고시 관련 세부 내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02-2133-7213) 및 서대문구 주거정비과(☎02-330-1945)에 관계도서 비치 및 열람
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

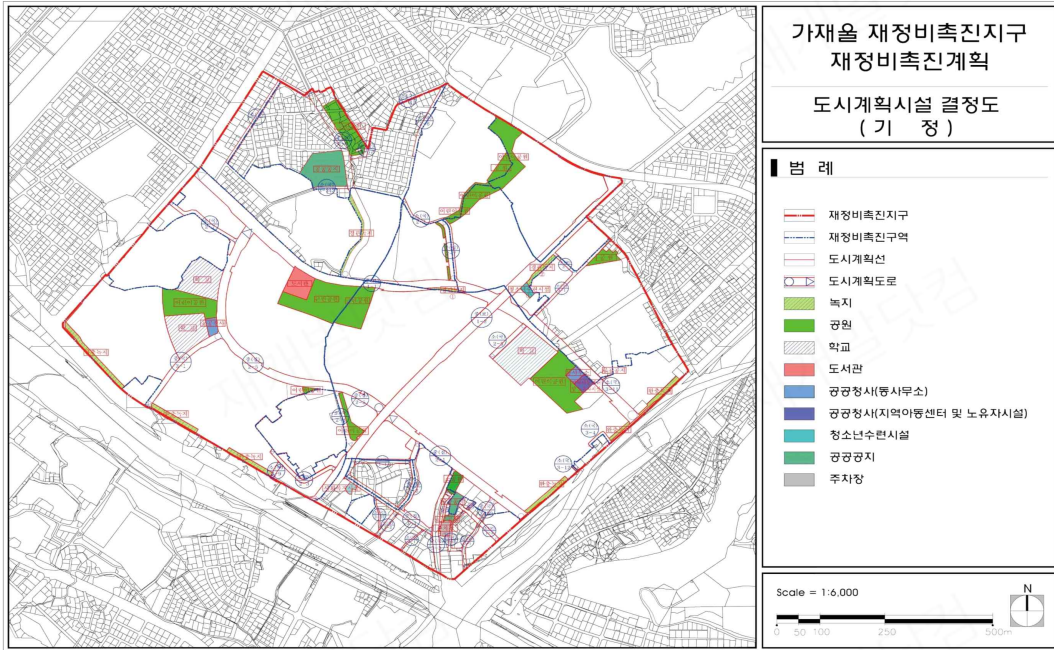
■ 가재울 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



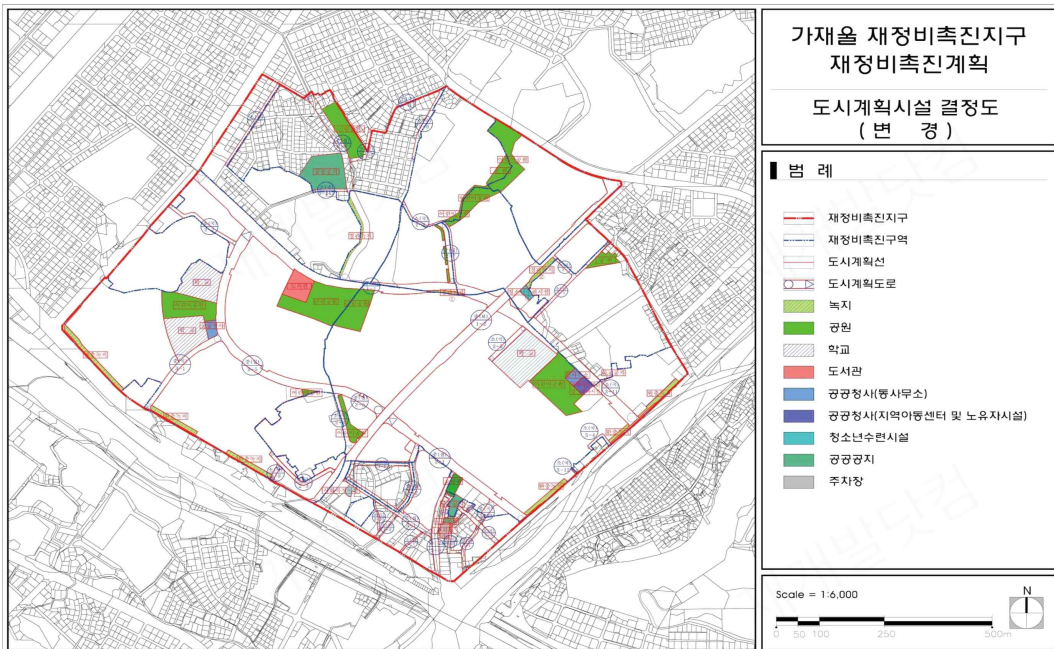
■ 가재울 재정비촉진지구 용도지역 결정도(변경없음)



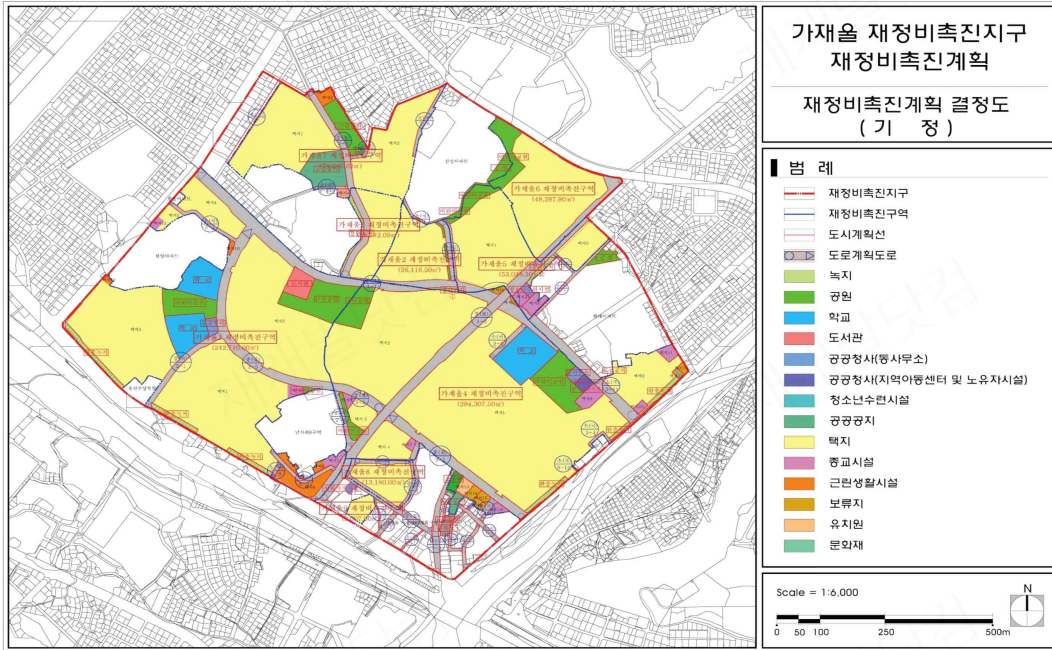
■ 가재울 재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(기정)



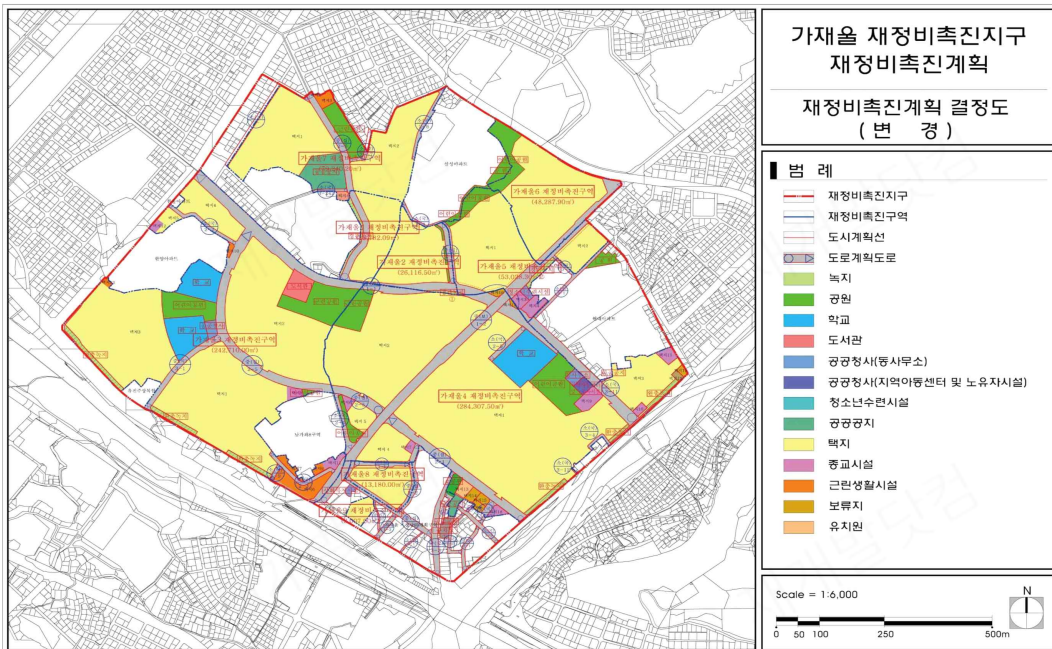
■ 가재울 재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경)



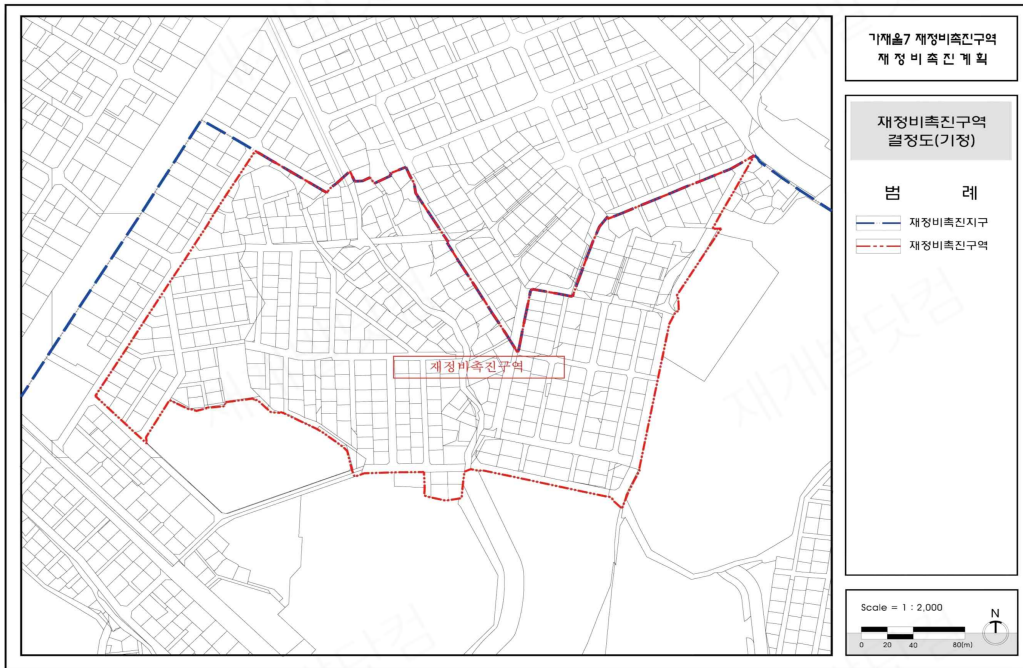
■ 가재울 재정비촉진계획결정도(기정)



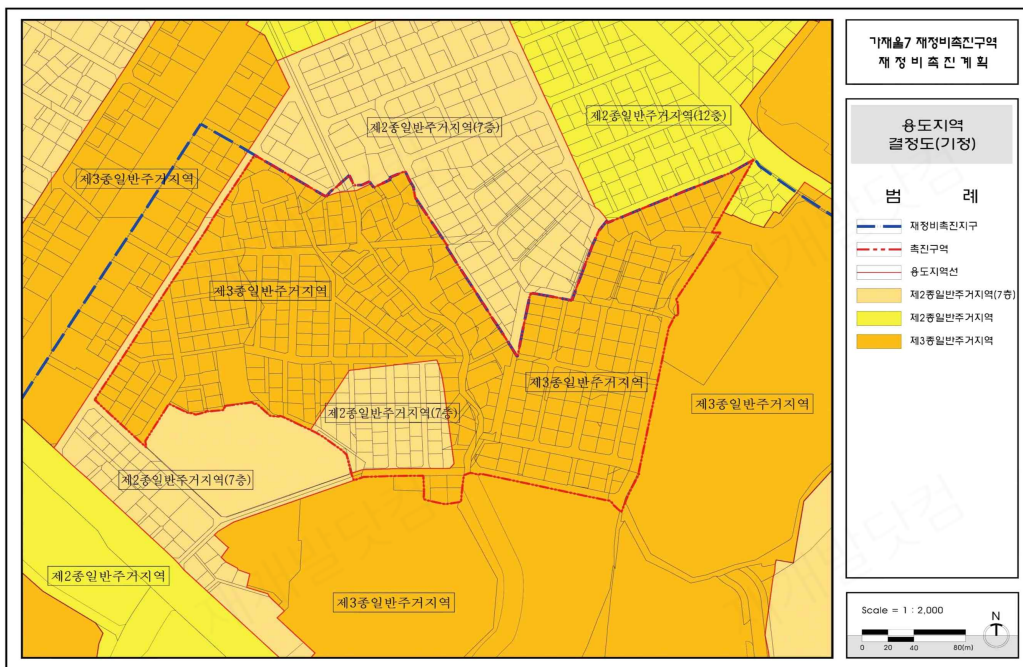
■ 가재울 재정비촉진계획결정도(변경)



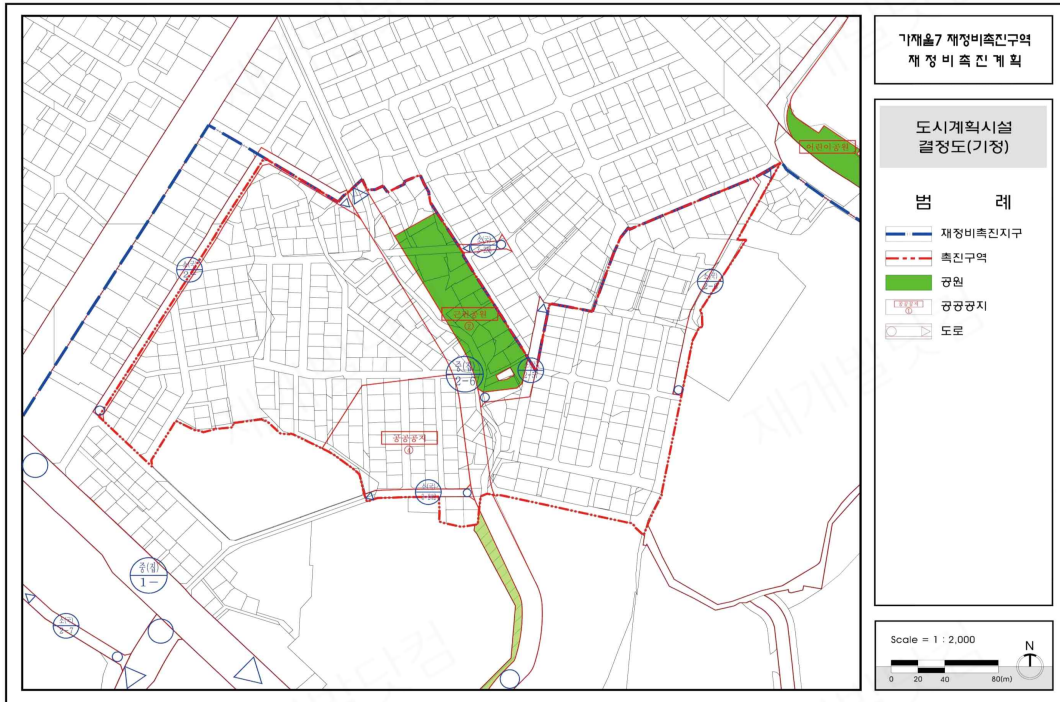
■ 가재울7 재정비촉진구역 촉진구역 결정도(변경없음)



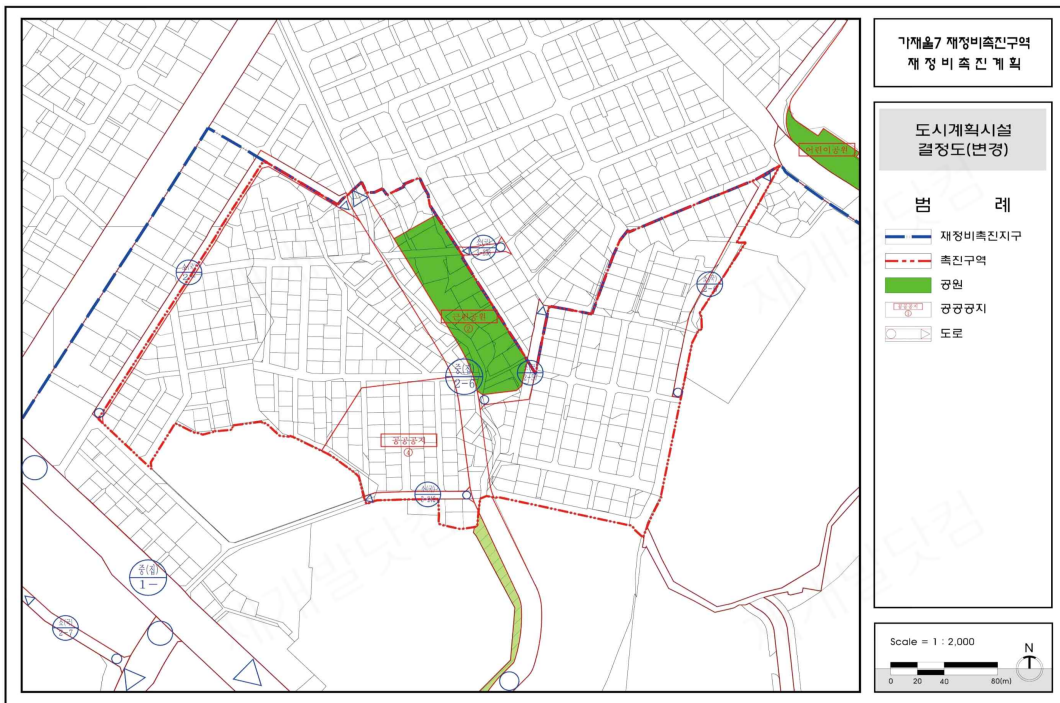
■ 가재울7 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



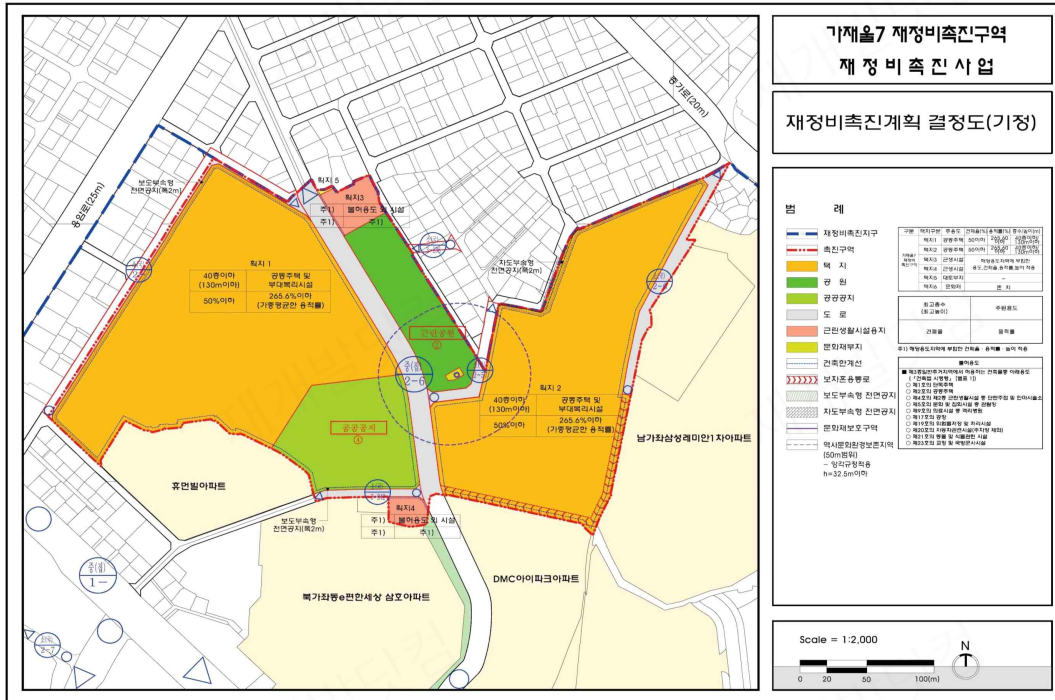
■ 가재울7 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)



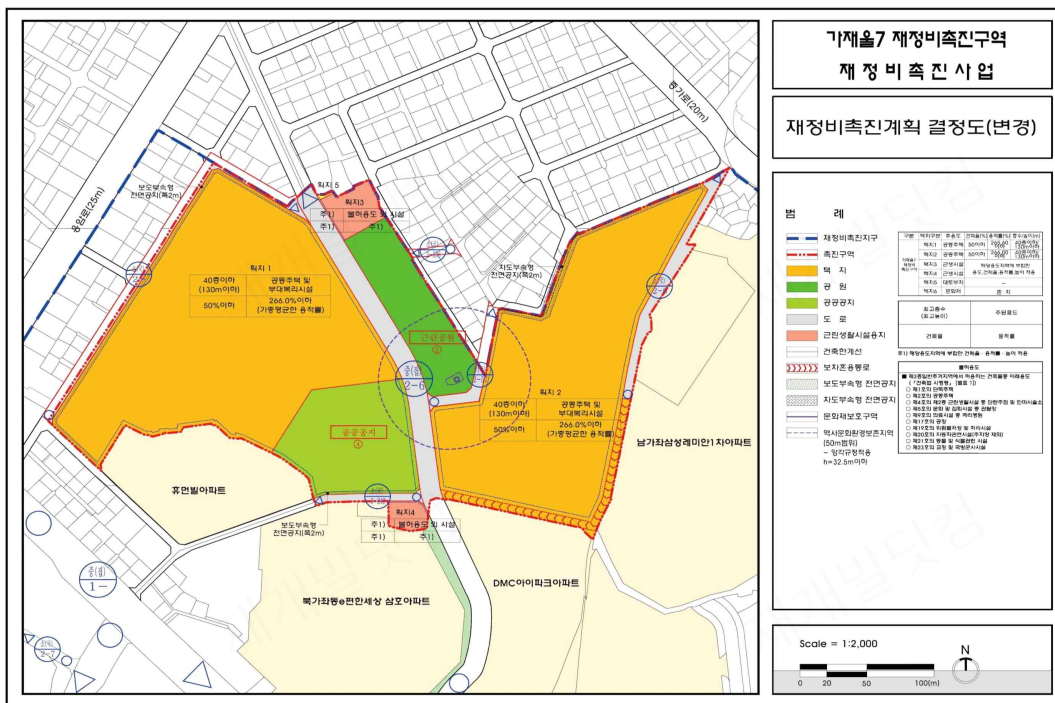
■ 가재울7 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)



■ 가재울7 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 가재울7 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)



[illegible][illegible]