

2021 - 214

가

서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18)로 뉴타운지구 지정되고, 서울특별시공고 제2005-59호(2005.1.15) 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2005-243호(2005.8.11.), 서울특별시고시 제2008-374호(2008.10.23), 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 제2015-398호(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 제2019-337호(2019.10.10.), 서울특별시고시 제2019-393호(2019.12.5.), 서울특별시고시 제2020-78호(2020.2.27.), 서울특별시고시 제2021-23호(2021.1.21.) 등으로 재정비촉진지구 지정(변경) 및 재정비촉진계획(변경) 결정된 가재울재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항에 의거 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 5월 6일

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	주거지 형	서대문구 남가좌동· 북가좌동 일대	1,079,301.29	-	1,079,301.29	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 : 2024년

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 (변경)

가. 토지이용에 관한 계획 (변경)

1) 주택건설용지 : 768,000.99㎡ → 771,003.39㎡

2) 상업업무용지 : 98,600.00㎡ → 95,597.60㎡

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,079,301.29	-	1,079,301.29	100.00	
주택 건설용지	소 계	768,000.99	증) 3,002.40	771,003.39	71.44	
	단독주택	12,601.00	-	12,601.00	1.17	
	공동주택	687,543.49	증) 3,002.40	690,545.89	63.98	
	근린생활	67,856.50	-	67,856.50	6.29	
상업 업무용지	소 계	98,600.00	감) 3,002.40	95,597.60	8.86	가재울9구역 상업업무용지를 공동주택용지로 변경
	상업업무복합	98,600.00	감) 3,002.40	95,597.60	8.86	
공공 시설용지	소 계	212,700.30	-	212,700.30	19.71	
	도 로	103,956.40	-	103,956.40	9.63	
	공공청사	3,009.10	-	3,009.10	0.28	
	공원녹지	65,353.10	-	65,353.10	6.06	
	학 교	33,249.60	-	33,249.60	3.08	
	도 서 관	3,486.80	-	3,486.80	0.32	
	사회복지	1,601.00	-	1,601.00	0.15	
	청소년수련	600.20	-	600.20	0.06	
	공공공지	1,444.10	-	1,444.10	0.13	
	폐기물처리시설	(5,108.50)	-	(5,108.50)	(0.47)	

※ ()부분은 근린공원지하에 폐기물처리시설 중복지정 면적임

나. 인구·주택수용계획 : 47,066인/19,753세대 (변경)

구 분		면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	기 정	1,079,301.29	46,907	19,680	16,368	3,312
	변 경	1,079,301.29	47,066	19,753	16,368	3,385
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

구 분		면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
가재울4 재정비촉진구역		284,637.50	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		78,640.00	3,240	1,350	1,080	270
가재울8 재정비촉진구역		13,180.00	654	283	237	46
가재울9 재정비촉진구역	신 설	3,007.00	519	239	166	73
가재울 지구단위계획구역	기 정	58,318.00	3,301	1,411	1,287	124
	변 경	55,311.00	2,941	1,245	1,121	124
존 치		254,601.00	14,732	6,164	5,209	955

다. 교육시설, 공공문화·체육시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구 분			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
합 계				43,390.8	-	43,390.8	
교육 시설	시설명	시설의 세분	소 계	33,249.6	-	33,249.6	
	학교	초등학교	북가좌동 80-110 일원	7,438.0	-	7,438.0	
	학교	초등학교	남가좌동 164-1 일원	11,066.9	-	11,066.9	
	학교	중학교	북가좌동 145-106 일원	7,256.1	-	7,256.1	
	학교	고등학교	북가좌동 144-706 일원	7,488.6	-	7,488.6	
문화· 체육 시설등	시설명	시설의 세분	소 계	10,141.2	-	10,141.2	
	공공청사	동사무소	북가좌동 144-343 일원	1,004.7	-	1,004.7	
	공공청사	동사무소	남가좌동 119-17 일원	934.8	-	934.8	
	공공청사	지역아동센터 및 노유자시설	남가좌동 130-10 일원	1,069.6	-	1,069.6	
	도서관	공공도서관	북가좌동 119-3 일원	3,486.8	-	3,486.8	
	복지시설	사회복지시설	남가좌동 138-3 일원	1,601.0	-	1,601.0	
	복지시설	사회복지시설	남가좌동 289-54 일원	-	-	-	• 가재울8구역 건축물 내 공공시설 (기부채납) - 용도 : 어린이집, 아동복지시설 - 면적 : 500㎡이상 (전용면적+공용면적)

구 분			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
	청소년수련시설	청소년수련시설	남가좌동 184-10 일원	600.2	-	600.2	
	체육시설	체육시설	남가좌동 295-5 일원	-	-	- (건축시설 : 349.3)	• 가재울9구역 건축물내 공공시설 (기부채납) - 연면적 : 1,183.19㎡
	공공공지	공공공지	남가좌동 378 일원	1,444.1	-	1,444.1	

라. 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경 없음)

구 분			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
합 계				65,353.10	-	65,353.10	
생활권 공원	시설명	시설의 세분	소 계	52,129.80	-	52,129.80	
	공원	근린공원	북가좌동 105-8 일원	15,465.70	-	15,465.70	
	공원	어린이공원	남가좌동 175-5 일원	11,315.40	-	11,315.40	
	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	어린이공원	북가좌동 75-126 일원	5,240.00	-	5,240.00	
	공원	어린이공원	남가좌동 274-26 일원	1,766.30	-	1,766.30	
	공원	소공원	남가좌동 152-19 일원	1,006.10	-	1,006.10	
녹지	시설명	시설의 세분	소 계	13,223.30	-	13,223.30	
	녹지	완충녹지	북가좌동 149-60 일원	4,480.60	-	4,480.60	
	녹지	완충녹지	남가좌동 124-215 일원	1,292.50	-	1,292.50	
	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	

구 분			위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
	녹지	경관녹지	남가좌동 241-49 일원	308.00	-	308.00	
	녹지	경관녹지	남가좌동 380-1 일원	912.00	-	912.00	
	녹지	경관녹지	북가좌동 77-4 일원	1,455.00	-	1,455.00	

※ 기정 생활권공원 소계 면적(52,280.30 → 52,129.80) 단순 오기 정정

마. 교통 및 동선처리계획 (변경 없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조간선도로	444	성산동 2-20	홍은동 3-17	일반도로	-	-	
기정	중로	1	1	20~26	보조간선도로	1,313	남가좌동 105-47	북가좌동 362-7	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	1	2	20~27	집산도로	1,207	수색로	남가좌동 352-27	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	1	62	20	집산도로	2,750	연희동 3-17	신사동	일반도로	-	건고2493 (96.6.21)	
기정	중로	2	1	20~21	집산도로	401	모래내길	남가좌동 275-32	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	중로	2	4	15	집산도로	77	수색로	중로(뉴) (2류-2)	일반도로	-	-	
기정	중로	2	5	21	집산도로	706	남가좌동 275-43	북가좌동 421	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	2	6	15	집산도로	521	북가좌동 108-1대	북가좌동 82-1대	일반도로	-	서고2005-243 (2005.8.11)	
기정	중로	2	7	15	집산도로	160	남가좌동 169-2	남가좌동 235-345	일반도로	-	서고2008-374 (2008.10.23)	
기정	중로	2	8	17~19	집산도로	440	남가좌동 80-25	남가좌동 222-2	일반도로	-	-	
기정	중로	3	1	12	국지도로	240	북가좌동 144-53	북가좌동 149-23	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	3	1	12~12.5	집산도로	435	남가좌동 268-33	남가좌동 142-2	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	중로	3	2	12	집산도로	216	남가좌동 293-94	남가좌동 288-8	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	1	1	10~13	국지도로	128	남가좌동 268-3	남가좌동 288-4	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	국지도로	127	남가좌동 337-5	북가좌동 75-249	일반도로	-	서고1994-296 (1994.9.10)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	171	남가좌동 152-59	남가좌동 152-58	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	199	남가좌동 267-1	남가좌동 산33-2	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	소로	2	4	10	국지도로	150	남가좌동 256-21	남가좌동 260-410	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	2	5	11	집산도로	118	남가좌동 164-12	남가좌동 155-45	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	2	7	8	국지도로	194	북가좌동 417	북가좌동 418	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	소로	2	8	8	국지도로	280	중로(뉴) (1류-3)	북가좌동 362-2도	일반도로	-	-	
기정	소로	2	9	8	국지도로	36	남가좌동 262-241	남가좌동 262-449	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	소로	2		8	국지도로	288	북가좌동 304-37	북가좌동 301-2	일반도로	-	서고2012-144 (2012.6.7)	
기정	소로	3	245	6~8	국지도로	138	남가좌동 188	남가좌동 214-2	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	3	2	6	국지도로	142	중로(뉴) (1류-3)	소로(뉴) (2류-7)	일반도로	-	-	
기정	소로	3	3	6	국지도로	40	북가좌동 362-2도	응암로	일반도로	-	-	
기정	소로	3	4	6	국지도로	84	남가좌동 115-60	남가좌동 137-5	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	3		6	국지도로	73	북가좌동 100-336	북가좌동 303-40	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	11	4	국지도로	10	남가좌동 76-19	남가좌동 116-4	일반도로	-	서고2015-305 (2015.10.1)	
기정	소로	3	12	4	국지도로	19	남가좌동 124-607	남가좌동 124-609	일반도로	-	서고2015-305 (2015.10.1)	

바. 경관계획 (변경 없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (III-8], 경관계획)에 명시

사. 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

구분	사업 방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변 경 후	
합계				766,382.29	증) 3,007.00	769,389.29	
기정	주택 재개발	가재울1 재정비촉진구역	북가좌동 75번지 일대	19,782.09	-	19,782.09	
기정	주택 재개발	가재울2 재정비촉진구역	남가좌동 240번지 일대	26,116.50	-	26,116.50	
기정	주택 재개발	가재울3 재정비촉진구역	북가좌동 144번지 일대	242,710.00	-	242,710.00	
기정	주택 재개발	가재울4 재정비촉진구역	남가좌동 155번지 일대	284,637.50	-	284,637.50	
기정	주택 재개발	가재울5 재정비촉진구역	남가좌동 175번지 일대	53,028.30	-	53,028.30	
기정	주택 재개발	가재울6 재정비촉진구역	남가좌동 224번지 일대	48,287.90	-	48,287.90	
기정	주택 재개발	가재울7 재정비촉진구역	북가좌동 80번지 일대	78,640.00	-	78,640.00	
기정	도시환경 정비	가재울8 재정비촉진구역	남가좌동 289-54번지 일대	13,180.00	-	13,180.00	
신설	도시정비형 재개발	가재울9 재정비촉진구역	남가좌동 295-5번지 일대	-	증) 3,007.00	3,007.00	신규지정

아. 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경)

구분			구역명	위치	면적(㎡)			시행자	비고
					기 정	변 경	변경후		
사업방식			합계		766,382.29	증)3,007.00	769,389.29		
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울1 재정비촉진구역	북가좌동 75번지 일대	19,782.09	-	19,782.09	민간(조합) 시행	

구분			구역명	위치	면적(㎡)			시행자	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울2 재정비촉진구역	남가좌동 240번지 일대	26,116.50	-	26,116.50	민간(조합) 시행	
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울3 재정비촉진구역	북가좌동 144번지 일대	242,710.00	-	242,710.00	민간(조합) 시행	
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울4 재정비촉진구역	남가좌동 155번지 일대	284,637.50	-	284,637.50	민간(조합) 시행	
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울5 재정비촉진구역	남가좌동 175번지 일대	53,028.30	-	53,028.30	민간(조합) 시행	
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울6 재정비촉진구역	남가좌동 224번지 일대	48,287.90	-	48,287.90	민간(조합) 시행	
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울7 재정비촉진구역	북가좌동 80번지 일대	78,640.00	-	78,640.00	민간(조합) 시행	
기정	재정비 촉진구역	도시환경 정비	가재울8 재정비촉진구역	남가좌동 289-54번지 일대	13,180.00	-	13,180.00	민간(조합) 시행	
기정	존치 관리구역	지구단위 계획	가재울 지구단위계획구역	남가좌동 295-5번지 일대	-	증)3,007.00	3,007.00	공공(한국토지 주택공사) 시행 예정	신규 지정
신설	재정비 촉진구역	도시정비형 재개발	가재울9 재정비촉진구역						

자. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경 없음)

1) 용도지역계획 (변경 없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		1,079,301.29	-	1,079,301.29	100.00	
주거지역	소계	1,052,861.29	-	1,052,861.29	97.54	
	제1종일반주거지역	21,439.00	-	21,439.00	1.99	
	제2종일반주거지역(7층)	141,432.20	-	141,432.20	13.10	
	제2종일반주거지역(12층)	407,260.44	-	407,260.44	37.73	
	제3종일반주거지역	440,332.25	-	440,332.25	40.80	
	준주거지역	42,397.40	-	42,397.40	3.93	
상업지역	소계	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	중심상업지역	-	-	-	-	
	일반상업지역	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	근린상업지역	-	-	-	-	
	유통상업지역	-	-	-	-	

※ 기정 주거지역 소계 면적(1,052,700.69 → 1,052,861.29) 단순 오기 정정

2) 재정비촉진구역별 용도지역계획 (변경 없음)

- 가) 가재울1 재정비촉진구역 (변경 없음)
 나) 가재울2 재정비촉진구역 (변경 없음)
 다) 가재울3 재정비촉진구역 (변경 없음)
 라) 가재울4 재정비촉진구역 (변경 없음)
 마) 가재울5 재정비촉진구역 (변경 없음)
 바) 가재울6 재정비촉진구역 (변경 없음)
 사) 가재울7 재정비촉진구역 (변경 없음)
 아) 가재울8 재정비촉진구역 (변경 없음)
 자) 가재울9 재정비촉진구역 (변경 없음) : 신규 지정

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,007.0	-	3,007.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,007.0	-	3,007.0	100.0	-

차. 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
기정	가재울6 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	300	50	18층이하 / 25층이하	75이하
기정	가재울7 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설	210	255	50	- / 26층이하	80이하
기정	가재울8 재정비촉진구역	공동주택 / 오피스텔 / 판매시설	300 (허용 340)	400	60	- / 27층이하	85이하
신설	가재울9 재정비촉진구역	공동주택 / 오피스텔 / 판매시설	500	600 (법적상한 800)	60	/ 34층이하	120이하

카. 기반시설의 비용분담계획 (변경)
1) 기반시설 확보율 (변경)

구역명		면적(㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
			계획기반시설 ①	계획기반 시설 내 국공유지 ②	기존기반시설 내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 ①-②-③+④ (%)	
총 계	기정	766,382.29	203,888.30	31,594.70	22,865.30	599.00	150,027.30 (19.57)	
	변경	769,389.29	203,892.90 (건축시설:349.30)	31,594.70	22,865.30	599.00	150,031.90 (19.50)	
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		284,637.50	73,468.90	-	-	-	73,468.90 (25.81)	
가재울5재정비촉진구역		53,028.30	10,937.80	2,336.60	1,562.90	599.00	7,637.30 (14.40)	
가재울6재정비촉진구역		48,287.90	9,882.20	1,062.00	870.00	-	7,950.20 (16.46)	
가재울7재정비촉진구역		78,640.00	21,026.00	3,172.00	5,963.00	-	11,891.00 (15.12)	
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)	신규

※ 기정 가재울5재정비촉진구역 순부담면적(6,439.30(12.14) → 7,637.30(14.40)) 및 총계 순부담면적(148,829.30(19.42) → 150,027.30(19.57)) 단순 오기 정정

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

2) 도시기반 및 공공시설 설치계획 (변경)

시설명		개소	규모	위치	비고
도로	대로3류	1	폭 : 25m , 연장 : 444m	성산동2-20~홍은동3-17	가재울 재정비 촉진 지구내
	중로1류	2	폭 : 20~27m , 연장 : 2,293m	모래내~응암로	
	중로2류	6	폭 : 15m , 연장 : 2,631m	수색로~북가좌동115-103	
	중로3류	1	폭 : 12~12.5m , 연장 : 380m	중로2류5~수색로	
	소로1류	1	폭 : 10~13m , 연장 : 158m	중로1류-1~남가좌동377-5	
	소로2류	11	폭 : 7~14m , 연장 : 1,776m	남가좌동152-58~남가좌동152-59	
	소로3류	6	폭 : 4~6m , 연장 : 357m	중로1류-3~소로2류-7	
공원 · 녹지	근린공원	1	15,465.70㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	어린이공원	6	35,658.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	소공원	1	1,006.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	경관녹지	6	5,896.60㎡	가재울 재정비촉진지구내	

시설명		개소	규모	위치	비고
학교	완충녹지	4	7,326.70㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	초등학교	2	18,504.90㎡	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	2	1,601.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	청소년수련시설	1	600.20㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	체육시설	기정	-	가재울 재정비촉진지구내 (신규 : 가재울9구역 건축물 내 공공시설)	
		변경	- (건축시설 : 349.30㎡)		
	공공공지	3	1,444.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	

※ 기정 어린이공원 규모(34,752.00㎡ → 35,658.00㎡) 및 경관녹지 규모(5,921.10㎡ → 5,896.60㎡) 단순 오기 정정

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

타. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경 없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅲ-15, 임대주택 건설 등)에 명시

파. 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분		구역수	대상지역	비고
기정	1단계 (2004 ~ 2008년)	2개	가재울 1, 2촉진구역	-
기정	2단계 (2007 ~ 2015년)	4개	가재울 3, 4, 5, 6촉진구역	
기정	3단계 (2010 ~ 2024년 이후)	2개	가재울 7, 8촉진구역	- 자율정비구역 및 존치지역 - 가재울 9구역 : 신규지정 - 필요에 따라 조정 가능함
변경	3단계 (2010 ~ 2024년 이후)	3개	가재울 7, 8, 9촉진구역	

하. 광고물 관리계획 (변경 없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅲ-18, 광고물관리계획)에 명시

거. 폐기물 처리에 관한 계획 (변경 없음)

○ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅲ-19, 폐기물처리계획)에 명시

너. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

1) 가재울1 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)

- 2) 가재울2 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 3) 가재울3 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 4) 가재울4 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 5) 가재울5 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 6) 가재울6 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 7) 가재울7 재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경 없음)
 8) 가재울8 재정비촉진구역(도시환경정비사업) (변경 없음)
 9) 가재울9 재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) (신규지정)

가) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 (신규지정)

구분	촉진구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	가재울9 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	-	증 3,007.0	3,007.0	• 가재울 재정비촉진지구내 준치관리구역인 가재울 지구단위계획구역 6BL의 일부 [서대문구 남가좌동 295-5번지 및 295-22번지(좌원상가)]를 가재울9 재정비촉진구역으로 신규 지정

○ 지정사유서

구역명	지정내용	지정사유
가재울9 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	• 신규지정 - 면적 : 3,007.0㎡	• 가재울 재정비촉진지구(지구단위계획) 내 위치한 건축물[서대문구 남가좌동 295-5번지 및 295-22번지(좌원상가)]에 중대한 결함(E등급) 발생으로 긴급 정비사업을 통한 주민생명과 재산보호, 지역활성화를 위하여 재정비촉진구역으로 신규 지정

나) 재정비촉진계획 (신규, 가재울9재정비촉진구역)

(1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		3,007.0	100.0	-
정비기반 시설	소 계	4.6	0.2	
	도 로	4.6	0.2	
획 지	소 계	3,002.4	99.8	
	획 지	3,002.4	99.8	공동주택 / 판매시설 / 운동시설 / 오피스텔

(2) 용도지역 계획 (변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	3,007.0	-	3,007.0	100.0	-
일반상업지역	3,007.0	-	3,007.0	100.0	-

(3) 도시계획시설 설치계획 (변경)

(가) 도로 결정 조서 (변경 없음)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~12.5	집산 도로	일반도로	435	남가좌동 268-33	남가좌동 142-2	-	서고제91호 (07.4.5.)	-
기정	소로	3	2	4	국지 도로	일반도로	78	남가좌동 295-9	남가좌동 289-78	-	서고제147호 (01.5.2.)	-

(나) 체육시설 결정 조서(신설)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 일대	-	-	• 체육시설(토지 및 시설)은 서대문구로 귀속되며, 서대문구 청장이 운영 및 관리함 • 연면적 : 1,183.19㎡

※ 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적, 공유지분 등은 조정될 수 있으며, 체육시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

○ 입체적 도시계획시설 결정 조서 (신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정범위			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 일대	연면적 (㎡)	-	증)1,183.19	1,183.19	-	• 체육시설(토지 및 시설)은 서대문구로 귀속되며, 서대문구청장이 운영 및 관리함

※ 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적, 공유지분 등은 조정될 수 있으며, 체육시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

○ 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
체육시설	• 신설 - 용 도: 체육시설 - 위 치: 가재울9구역 건축물내 공공시설 - 연면적 : 1,183.19㎡	• 가좌생활권 내 우선공급고려시설인 체육시설을 가재울9구역 건축물 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하여 지역생활서비스 환경 개선

(4) 도시계획시설 외 공공기여에 관한 계획 (신설)

시설명	주요내용	사 유
공공임대상가	• 가재울9구역 건축물 내 공공임대상가 조성 후 기부채납 (건물+토지) • 연면적 : 1,227.0㎡	• 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

※ 공공임대상가의 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 도시재생인정사업 및 토지가액, 건축계획 변경 등에 따라 연면적, 공유지분 등은 조정될 수 있음.

(5) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
주민 공동시설	합 계	남가좌동 295-5번지 일대	-	증) 750.0	750.0	『서울특별시 주택조례 제8조의4』 • 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25 - 법적기준 746.88㎡ 이상
	경로당		-	증) 200.0	200.0	
	커뮤니티센터		-	증) 200.0	200.0	
	어린이놀이터		-	증) 350.0	350.0	

(6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	가재울9 재정비촉진구역	3,007.0	획지	3,002.4	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	3	-	-	3	-	

(나) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	법적상한 용적률(%)	높이(m) (최고층수)	연면적(㎡)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	가재울9 재정비 촉진 구역	3,007.0	획지	3,002.4	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	주거, 판매, 업무	60이하	800이하	120m이하 (34층이하)	38,034.47㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건설세대 : 239세대(임대73세대 포함)							
			구분(전용면적)		계		분양		공공임대주택	
					세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)
			계		239	100.0	166	69.5	73	30.5
			60㎡ 이하	39㎡	56	23.4	26	10.9	30	12.5
			60~85㎡ 이하	45㎡	62	26.0	36	15.1	26	10.9
		59㎡	121	50.6	104	43.5	17	7.1		
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 수색로변 및 수색로4길변 3m, 수색로4가길변 1m • 벽면한계선 : 간선도로변 고층부 6m (6층이상)							
대지 내 공지 계획			• 공개공지 : 서측 가각부 공개공지 위치 지정 1개소 • 공공보행통로 : 수색로와 이면부를 연계하는 공공보행통로(4m) 지정							
교통 및 동선처리계획			• 차량출입불허구간 : 수색로변 차량출입불허구간 지정							

(7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	한국토지주택공사 (LH)	• 기존세대수 : 143세대 • 계획세대수 : 239세대 • 증가세대수 : 96세대	-

(8) 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 임대주택은 공공임대주택으로 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(전체연면적)																																																												
가재울 9구역내	3,002.4	1동	30세대 26세대 9세대 8세대	40㎡이하(39.85㎡) 40~50㎡이하(45.93㎡) 50㎡이상(59.89㎡) 50㎡이상(59.79㎡)	7,297.10㎡																																																												
계획기준	① 주거비율 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 주거비율 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> 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 지상충연면적) - 2,998.95㎡ ≤ 3,005.89㎡(41세대) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>지상충연면적(㎡)</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	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	공급면적	세대수	지상충연면적(㎡)	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	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	공급면적	세대수	지상충연면적(㎡)																																																												
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

(9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (해당없음)

(10) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

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 계속기 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)	-

(11) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당없음)

더. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 (변경)

1) 재정비촉진지구 결정조서 (변경 없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
가재울 재정비촉진지구	주거 지형	서대문구 남가좌동·북가좌동 일대	1,079,301.29	-	1,079,301.29	노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반시설이 열악한 북가좌동·남가좌동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 재정비촉진계획 변경사유 : 가재울 재정비촉진지구내 존치관리구역인 가재울 지구단위계획구역 6BL의 일부(서대문구 남가좌동 295-5번지 및 295-22번지(좌원상가))를 가재울9 재정비촉진구역으로 신규 지정

2) 용도지역 결정조서 (변경 없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		1,079,301.29	-	1,079,301.29	100.00	
주거지역	소계	1,052,861.29	-	1,052,861.29	97.54	
	제1종일반주거지역	21,439.00	-	21,439.00	1.99	
	제2종일반주거지역(7층)	141,432.20	-	141,432.20	13.10	
	제2종일반주거지역(12층)	407,260.44	-	407,260.44	37.73	
	제3종일반주거지역	440,332.25	-	440,332.25	40.80	
	준주거지역	42,397.40	-	42,397.40	3.93	
상업지역	소계	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	중심상업지역	-	-	-	-	

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	일반상업지역	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	근린상업지역	-	-	-	-	
	유통상업지역	-	-	-	-	

3) 용도지구 결정조서 (해당없음)

4) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	가재울 지구단위계획구역	서대문구 남가좌동 104, 105번지 일대	58,318	감) 3,007	55,311	서울특별시고시 제1997-25호 (1997.2.15)	가재울9 재정비촉진구역 제척

○ 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	가재울 지구단위계획구역	• 구역 면적 변경 - 감) 3,007㎡	• 가재울 지구단위계획구역 내 좌원상가 일대를 재정비촉진 계획(가재울9구역)으로 변경하여 인근 지역과 조화로운 계획을 수립하고자 함

5) 도시계획시설 결정(변경) 조서

시설명		개소	규모	위치	비고
도로	대로3류	1	폭 : 25m , 연장 : 444m	성산동2-20~흥은동3-17	가재울 재정비 촉진 지구내
	중로1류	2	폭 : 20~27m , 연장 : 2,293m	모래내~응암로	
	중로2류	6	폭 : 15m , 연장 : 2,631m	수색로~북가좌동115-103	
	중로3류	1	폭 : 12~12.5m , 연장 : 380m	중로2류5~수색로	
	소로1류	1	폭 : 10~13m , 연장 : 158m	중로1류-1~남가좌동377-5	
	소로2류	11	폭 : 7~14m , 연장 : 1,776m	남가좌동152-58~남가좌동152-59	
	소로3류	6	폭 : 4~6m , 연장 : 357m	중로1류-3~소로2류-7	
공원 · 녹지	근린공원	1	15,465.70㎡	가재울 재정비촉진지구 내	
	어린이공원	6	35,658.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	

시설명		개소	규모	위치	비고	
	소공원	1	1,006.10㎡	가재울 재정비촉진지구내		
	경관녹지	6	5,896.60㎡	가재울 재정비촉진지구내		
	완충녹지	4	7,326.70㎡	가재울 재정비촉진지구내		
학교	초등학교	2	18,504.90㎡	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		2	1,601.00㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	청소년수련시설		1	600.20㎡	가재울 재정비촉진지구내	
	체육시설	기정	-	-	가재울 재정비촉진지구내 (신규 : 가재울9구역 건축물 내 공공시설)	
		변경	1	- (건축시설 : 349.30㎡)		
	공공공지		3	1,444.10㎡	가재울 재정비촉진지구내	

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서 (변경 없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25	보조간선도로	444	성산동 2-20	흥은동 3-17	일반도로	-	-	
기정	중로	1	1	20~26	보조간선도로	1,313	남가좌동 105-47	북가좌동 362-7	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	1	2	20~27	집산도로	1,207	수색로	남가좌동 352-27	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	1	62	20	집산도로	2,750	연희동 3-17	신사동	일반도로	-	건고2493 (96.6.21)	
기정	중로	2	1	20~21	집산도로	401	모래내길	남가좌동 275-32	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	중로	2	4	15	집산도로	77	수색로	중로(뉴) (2류-2)	일반도로	-	-	
기정	중로	2	5	21	집산도로	706	남가좌동 275-43	북가좌동 421	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	2	6	15	집산도로	521	북가좌동 108-1대	북가좌동 82-1대	일반도로	-	서고2005-243 (2005.8.11)	
기정	중로	2	7	15	집산도로	160	남가좌동 169-2	남가좌동 235-345	일반도로	-	서고2008-374 (2008.10.23)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	8	17~19	집산도로	440	남가좌동 80-25	남가좌동 222-2	일반도로	-	-	
기정	중로	3	1	12	국지도로	240	북가좌동 144-53	북가좌동 149-23	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	중로	3	1	12~12.5	집산도로	435	남가좌동 268-33	남가좌동 142-2	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	중로	3	2	12	집산도로	216	남가좌동 293-94	남가좌동 288-8	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	1	1	10~13	국지도로	128	남가좌동 268-3	남가좌동 288-4	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	127	남가좌동 337-5	북가좌동 75-249	일반도로	-	서고1994-296 (1994.9.10)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	171	남가좌동 152-59	남가좌동 152-58	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	199	남가좌동 267-1	남가좌동 산33-2	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	소로	2	4	10	국지도로	150	남가좌동 256-21	남가좌동 260-410	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	2	5	11	집산도로	118	남가좌동 164-12	남가좌동 155-45	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	2	6	8	국지도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	2	7	8	국지도로	194	북가좌동 417	북가좌동 418	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	소로	2	8	8	국지도로	280	중로(뉴) (1류-3)	북가좌동 362-2도	일반도로	-	-	
기정	소로	2	9	8	국지도로	36	남가좌동 262-241	남가좌동 262-449	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
기정	소로	2		8	국지도로	288	북가좌동 304-37	북가좌동 301-2	일반도로	-	서고2012-144 (2012.6.7)	
기정	소로	3	245	6~8	국지도로	138	남가좌동 188	남가좌동 214-2	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	3	2	6	국지도로	142	중로(뉴) (1류-3)	소로(뉴) (2류-7)	일반도로	-	-	
기정	소로	3	3	6	국지도로	40	북가좌동 362-2도	응암로	일반도로	-	-	
기정	소로	3	4	6	국지도로	84	남가좌동 115-60	남가좌동 137-5	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	3		6	국지도로	73	북가좌동 100-336	북가좌동 303-40	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	3	11	4	국지도로	10	남가좌동 76-19	남가좌동 116-4	일반도로	-	서고2015-305 (2015.10.1)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	12	4	국지도로	19	남가좌동 124-607	남가좌동 124-609	일반도로	-	서고2015-305 (2015.10.1)	

나) 공간시설

(1) 공원 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공원	근린공원	북가좌동 105-8 일원	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	가재울2 재정비촉진구역 : 114.0㎡ 가재울5 재정비촉진구역 : 3,047.4㎡ 가재울6 재정비촉진구역 : 5,704.2㎡ 존치구역(삼성APT기부제납) : 1,543.8㎡ 존치지역(소로2-1해제부분) : 906㎡
기정	공원	어린이공원	북가좌동 168-32 일원	6,652.80	가재울3 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	어린이공원	남가좌동 379-3 일원	1,175.50	가재울3 재정비촉진구역 : 274.6㎡ 삼성레미안APT(존치) : 900.9㎡
기정	공원	어린이공원	남가좌동 123 일원	9,508.00	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	어린이공원	남가좌동 274-26 일원	1,766.30	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	소공원	남가좌동 152-19 일원	1,006.10	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	어린이공원	북가좌동 75-126 일원	5,240.00	가재울7 재정비촉진구역 완전편입

※ 기정 근린공원 면적[15,421.20 → 15,465.70(가재울4 재정비촉진구역 : 5,106.9㎡ → 5,108.5㎡)] 및 어린이공원 (남가좌동 123 일원) 면적(9,385.00 → 9,508.00), 어린이공원(남가좌동 274-26 일원) 면적(1,643.20 → 1,766.30), 소공원 면적(1,049.00 → 1,006.10) 단순 오기 정정

(2) 녹지 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	비고
기정	녹지	완충녹지	북가좌동 149-60 일원	4,480.60	가재울3 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	완충녹지	남가좌동 124-215 일원	1,292.50	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	완충녹지	남가좌동 115-34 일원	411.60	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	완충녹지	남가좌동 76-145 일원	1,142.00	가재울4 재정비촉진구역 완전편입

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	비 고
기정	녹지	경관녹지	북가좌동 362-3 일원	1,318.30	존치구역 : 1,318.3㎡
기정	녹지	경관녹지	북가좌동 100-45 일원	1,221.90	가재울1 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	경관녹지	남가좌동 237-250 일원	681.40	가재울2 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	경관녹지	남가좌동 241-49 일원	308.00	가재울2 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	경관녹지	남가좌동 380-1 일원	912.00	가재울5 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	경관녹지	북가좌동 77-4 일원	1,455.00	가재울7 재정비촉진구역 완전편입

(3) 공공공지 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공공공지	공공공지1	남가좌동 378 일원	1,088.40	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공공공지	공공공지2	남가좌동 378 일원	330.00	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공공공지	공공공지3	남가좌동 116-4 일원	25.70	가재울4 재정비촉진구역 완전편입

다) 공공문화체육시설 (변경)

(1) 학교 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	학교	초등학교	북가좌동 80-110 일원	7,438.00	가재울7 재정비촉진구역 완전편입
기정	학교	초등학교	남가좌동 164-1 일원	11,066.90	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	학교	중학교	북가좌동 145-106 일원	7,256.10	가재울3 재정비촉진구역 완전편입
기정	학교	고등학교	북가좌동 144-706 일원	7,488.60	가재울3 재정비촉진구역 완전편입

(2) 공공청사 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공공청사	동사무소	북가좌동 144-343 일원	1,004.70	가재울3 재정비촉진구역 완전편입
기정	공공청사	동사무소	남가좌동 119-17 일원	934.80	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공공청사	지역아동센터 및 노유자시설	남가좌동 130-10 일원	1,069.60	가재울4 재정비촉진구역 완전편입

(3) 도서관 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	도서관	공공도서관	북가좌동 119-3 일원	3,486.80	가재울3 재정비촉진구역 완전편입

(4) 사회복지시설 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	복지시설	-	남가좌동 138-3 일원	1,601.00	• 동방사회복지회
기정	복지시설	사회 복지시설	남가좌동 289-54 일원	-	• 가재울8구역 건축물내 공공시설(기부채납) - 용도 : 어린이집, 아동복지시설 - 면적 : 500㎡이상(전용면적+공용면적)

(5) 청소년수련시설 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	청소년 수련시설	청소년 수련시설	남가좌동 184-10 일원	600.20	

(6) 체육시설 결정 조서(신설)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	체육시설	체육시설	남가좌동 295-5 일대	-	• 가재울9구역 건축물 내 공공시설 (기부채납) - 연면적 : 1,183.19㎡

○ 입체적 도시계획시설 결정 조서 (신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정범위			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 일대	연면적 (㎡)	-	증)1,183.19	1,183.19	-	

라) 환경기초시설 (변경 없음)

(1) 폐기물처리시설 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	폐기물 처리시설	중간 처분시설	북가좌동 115-97 일원	5,108.50	가재울4 재정비촉진구역 근린공원 지하에 중복결정

II. 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	가재울9재정비촉진구역 지구단위계획구역	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	-	증) 3,007	3,007	-	가재울9 재정비촉진구역 지구단위계획 결정

○ 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
신설	가재울9재정비촉진구역 지구단위계획구역	• 가재울9재정비촉진구역의 지구단위계획 구역 신규 지정	• 가재울9 재정비촉진사업 완료 이후 해당 지역이 지구단위계획으로 원활하게 관리 될 수 있도록 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	3,007.0	-	3,007.0	100.0	-
일반상업지역	3,007.0	-	3,007.0	100.0	-

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~12.5	집산 도로	일반도로	435	남가좌동 268-33	남가좌동 142-2	-	서고제91호 (07.4.5.)	-
기정	소로	3	2	4	국지 도로	일반도로	78	남가좌동 295-9	남가좌동 289-78	-	서고제147호 (01.5.2.)	-

2) 체육시설 결정 조서(신설)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 일대	-	-	• 체육시설(토지 및 시설)은 서대문구로 귀속되며, 서대문구청 장이 운영 및 관리함 • 연면적 : 1,183.19㎡

※ 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적, 공유지분 등은 조정될 수 있으며, 체육시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

○ 입체적 도시계획시설 결정 조서 (신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정범위			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 일대	연면적 (㎡)	-	증) 1,183.19	1,183.19	-	• 체육시설(토지 및 시설)은 서대문구로 귀속되며, 서대문구청장이 운영 및 관리함 • 연면적 : 1,183.19㎡

※ 체육시설의 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 토지가액 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적, 공유지분 등은 조정될 수 있으며, 체육시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

3) 도시계획시설 외 공공기여에 관한 계획 (신설)

시설명	주요내용	사 유
공공임대상가	• 가재울9구역 건축물 내 공공임대상가 조성 후 기부채납 (건물+토지) • 연면적 : 1,227.0㎡	• 뉴딜제정을 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

※ 공공임대상가의 연면적은 전용·공용·부대시설·지하주차장 등을 합한 면적이고, 향후 도시재생인정사업 및 토지가액, 건축계획 변경 등에 따라 연면적, 공유지분 등은 조정될 수 있으며, 공공임대상가의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리에 의해 추후 확정됨

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	-	-	증) 3,002.4	증) 3,002.4	100.0	주거복합

나. 건축물 용도·용적률·높이·건축선에 관한 결정조서

○ 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	가 구	허 용 용 도	비 고
허용용도	획 지	• 공동주택, 업무시설(오피스텔), 판매시설 • 체육시설(※공공기여 시설)	-

○ 건폐율 계획

구 분	용도지역	건 폐 율(%)	비 고
획 지	일반상업지역	60% 이하	-

○ 용적률 계획

구 분	용 적 률(%)			비 고
	기준용적률	상한용적률	법정상한용적률	
획 지	500% 이하	600% 이하	800% 이하	•법정상한용적률은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용

○ 높이 계획

구 분	용도지역	높이기준	비 고
획 지	일반상업지역	120m 이하 / 최고 34층 이하	-

○ 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획내용	비 고
건축한계선	수색로변	건축한계선 : 3m	-
	수색로4가길	건축한계선 : 1m	
	수색로4길변	건축한계선 : 3m	
벽면한계선	수색로변	벽면한계선 : 6m	수색로변 고층부 6층이상

4. 경관계획

가. 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 배치	공동주택	• 수색로변 벽면한계선(6층이상) 확보를 통해 정연한 가로환경 조성
건물 진출입구	수색로변 판매시설	• 수색로변에 면한 판매시설의 벽면 및 진출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
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 사용금지 • 주변 자연과 조화를 유지
저층부 외관	수색로변 판매시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 • 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 • 장대한 입면 및 돌출경관 지양 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 진출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 색채로 계획

다. 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	• 수색로변 대비 북측 수색로4가길의 건축물 높이를 하향 조정하여 이면부 도로변의 개방감 확보
조명계획	공동주택	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획 • 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	• 연접구역과 연계한 자연스러운 스카이라인 계획 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

5. 기타사항에 관한 결정 조서

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용										
신설	공개공지	구역 내	• 구역 내 남측 1개소 공개공지 위치 지정										
신설	공공 보행도로	구역 내	• 보행접근성 개선을 위해 남북간 공공보행도로 1개소 확보 (폭원 4m)										
			• 공개공지 및 인근 공공시설과 연계하여 계획										
			<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th></tr><tr><td rowspan="3">공공 보행도로</td><td>위치</td><td>• 대상지의 남북구간 연결 (공공보행도로 1개소) - 남측 가좌역 ~ 가재울9구역(공개공지) ~ 사회복지시설 ~ 가재울8구역 (공공보행도로)를 연결하는 공공보행도로 계획</td></tr><tr><td>조성형태</td><td>• 최소 폭원 4m 이상 확보 • 별도의 보행패턴을 계획하여 24시간 운영될 수 있도록 보안시설, 펜스, 대문 등 설치 배제 • 장애인과 노약자를 고려한 보행공간으로 계획 권장 • 보행동선과 공개공지를 연계하여 이용효율을 높일 수 있도록 외부공간과 상업시설 연결 배치 권장</td></tr><tr><td>운영계획</td><td>• 물건적치 금지, 장애물 제거 등 보행편의성 제고 • 보행안전을 위하여 가로등 설치 및 보안시설 설치 • 24시간 개방 및 출입차단 금지 (대문, 펜스 등 설치금지)</td></tr></table>	구 분		계획내용	공공 보행도로	위치	• 대상지의 남북구간 연결 (공공보행도로 1개소) - 남측 가좌역 ~ 가재울9구역(공개공지) ~ 사회복지시설 ~ 가재울8구역 (공공보행도로)를 연결하는 공공보행도로 계획	조성형태	• 최소 폭원 4m 이상 확보 • 별도의 보행패턴을 계획하여 24시간 운영될 수 있도록 보안시설, 펜스, 대문 등 설치 배제 • 장애인과 노약자를 고려한 보행공간으로 계획 권장 • 보행동선과 공개공지를 연계하여 이용효율을 높일 수 있도록 외부공간과 상업시설 연결 배치 권장	운영계획	• 물건적치 금지, 장애물 제거 등 보행편의성 제고 • 보행안전을 위하여 가로등 설치 및 보안시설 설치 • 24시간 개방 및 출입차단 금지 (대문, 펜스 등 설치금지)
			구 분		계획내용								
공공 보행도로	위치	• 대상지의 남북구간 연결 (공공보행도로 1개소) - 남측 가좌역 ~ 가재울9구역(공개공지) ~ 사회복지시설 ~ 가재울8구역 (공공보행도로)를 연결하는 공공보행도로 계획											
	조성형태	• 최소 폭원 4m 이상 확보 • 별도의 보행패턴을 계획하여 24시간 운영될 수 있도록 보안시설, 펜스, 대문 등 설치 배제 • 장애인과 노약자를 고려한 보행공간으로 계획 권장 • 보행동선과 공개공지를 연계하여 이용효율을 높일 수 있도록 외부공간과 상업시설 연결 배치 권장											
	운영계획	• 물건적치 금지, 장애물 제거 등 보행편의성 제고 • 보행안전을 위하여 가로등 설치 및 보안시설 설치 • 24시간 개방 및 출입차단 금지 (대문, 펜스 등 설치금지)											

나. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입불허구간	구역 내	• 수색로변 차량출입불허구간 계획

다. 임대주택 및 소형주택의 결정조서

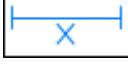
○ 임대주택은 공공임대주택으로 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체 비율
계	239	100.0	73	30.5	100.0
40㎡이하	56	23.4	30	12.6	41.1
40~50㎡이하	62	26.0	26	10.9	35.6
50~60㎡이하	121	50.6	17	7.1	23.3

라. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 환경	1.1 생태 면적률	생태면적률 30%이상	○	• 기존 토양포장상태 100%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새 투수포장 등 적용
	1.2 녹지 네트워크	녹지의 연결성 확보	○	• 대상지 내 녹지면적 없음	• 계획 시 녹지공간 조성 또는 옥상 녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 지형변동	지형변동 최소화	○	• 기 개발된 시가지지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	• 절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	1.4 비오름	비오름 보전등급 향상	○	• 도시생태현황도상 비오름유형평가 4등급으로 조사됨	• 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	2.1 일조	일조침해의 최소화	○	• 대상지 일대 일반상업지역 해당 • 대상지 북측 준주거지역 내 고밀 아파트 입지로 일조영향 미미함	• 일반상업지역으로 건축법상 일조권 적용을 받지 않으나, 북측 준주거지역 감안하여 북측 건축물 높이를 하향 조정함
	2.2 바람 및 미기후	바람길 최대한 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	• 풍향을 고려한 건축배치, 층고, 입면적 등 계획
	2.3 에너지	에너지절약 / 효율 극대화	○	• 향후 에너지소비 증가예상	• 신재생 에너지 등 「2025 도시주거환경 정비기본계획」의 친환경계획 의무 적용
	2.4 경관	주변경관과의 조화	○	• 대상지 인근 최고높이 100m 내외 결정되어 주변과의 스카이라인 부영향 없음	• 주변 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
	2.5 휴식/여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	• 주변 휴식공간 부족	• 공개공지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴식 공간 조성
	2.6 보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 협소한 이면도로	• 주변시설과 연계된 공공보행통로(4m) 조성
	2.7 대기질	대기오염 최소화	○	• 비산먼지발생 • 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 • 소경녹지 등으로 영향 최소화
	2.8 수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사시 토사유출	• 강우시 공사억제, 비닐덮개 설치
	2.9 폐기물	폐기물발생량 최소화	○	• 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 • 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	2.10 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 건설장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음 발생	• 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지

6. 지구단위계획 운영지침

구분 및 범례	세부지침	계획 지표								
건축한계선 	• ‘건축한계선’은 건축물의 지상 부분이 일정한 수직면을 넘어서 돌출되지 못하도록 정한 건축선을 말한다. • 건축한계선으로 인해 조성되는 공지는 연결도로와 연계하여 보도 등으로 조성한다. <table><tr><th>적용 위치</th><th>계획내용</th></tr><tr><td>수색로변</td><td>• 3m 후퇴</td></tr><tr><td>수색로4가길</td><td>• 1m 후퇴</td></tr><tr><td>수색로4길변</td><td>• 3m 후퇴</td></tr></table>	적용 위치	계획내용	수색로변	• 3m 후퇴	수색로4가길	• 1m 후퇴	수색로4길변	• 3m 후퇴	-
적용 위치	계획내용									
수색로변	• 3m 후퇴									
수색로4가길	• 1m 후퇴									
수색로4길변	• 3m 후퇴									
벽면한계선 	• ‘벽면한계선’은 특정층의 건축물 외벽면의 위치가 넘어서지 않도록 지정하는 선을 말한다. • 수색로변의 공동주택에 벽면한계선(6층이상) 6m를 지정하여 정연한 가로환경을 조성한다.	-								
공개공지 	• ‘공개공지’는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지 안에 시민의 보행 휴식, 녹지공간의 연속적 조성 등을 조성하여 일반시민에게 상시 개방되는 대지안의 공지로써 건축법 제43조, 동시행령 제27조의2 및 조례 26조 규정에서 정의하는 공지를 말한다. • 구역 남측(수색로변)에 공개공지를 지정하여 인근 공공시설과 연계할 수 있도록 계획한다. - 면적 : 150.12㎡ 이상	-								
공공보행통로 	• ‘공공보행통로’는 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내 또는 건축물 내에 조성한 통로를 말한다. • 보행접근성 개선을 위해 구역 서측변에 남북간 공공보행통로 1개소(폭원 4m)를 조성하고, 공개공지 및 인근 공공시설과 연계할 수 있도록 계획한다.	-								
차량출입불허구간 	• ‘차량출입불허구간’은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 불허되는 구간을 말한다. • 수색로변(간선부)에 차량출입불허구간을 지정하여 대지로의 직접 차량출입을 제한한다.	-								

III. 기타사항

1. 2021년 제2차('21.03.16.) 도시재정비위원회 심의결과 : '조건부가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제2차 도시재정비 위원회	조건부 가결	[조건사항] - 현상설계 시 공공보행통로와 공개공지 위치는 유동적으로 검토하되, 다음사항을 고려하여 설계할 것 - 공공보행통로는 주변 지역과의 연계성 및 개방감을 확보하는 방안을 검토할 것 - 공개공지는 보행 동선의 연결성을 고려하여 가로가 활성화되도록 배치하는 방안을 검토할 것 - 차량 진출입구는 보행자 안전을 고려하여 충분한 수평 구간을 확보한 후 램프와 연결 시키는 방안을 검토할 것 - 기부채납 공공시설(지하1층, 지상2층)과 관련하여 시각적으로나 물리적으로 접근이 용이하도록 지상1층은 개방감을 확보하고 지상2층은 자연 환기 및 채광이 충분히 확보될 수 있도록 검토할 것	현상설계 시 공공보행통로와 공개공지 위치에 대해 심의 의견을 반영하여 설계할 수 있도록 명시하겠음	반영

2. 현상설계 시 이행 사항

현상설계 시 공공보행통로와 공개공지 위치는 유동적으로 검토하되, 다음사항을 고려하여 설계할 것

- 공공보행통로는 주변 지역과의 연계성 및 개방감을 확보하는 방안을 검토할 것
- 공개공지는 보행 동선의 연결성을 고려하여 가로가 활성화되도록 배치하는 방안을 검토할 것
- 차량 진출입구는 보행자 안전을 고려하여 충분한 수평 구간을 확보한 후 램프와 연결시키는 방안을 검토할 것
- 기부채납 공공시설(지하1층, 지상2층)과 관련하여 시각적으로나 물리적으로 접근이 용이하도록 지상1층은 개방감을 확보하고 지상2층은 자연 환기 및 채광이 충분히 확보될 수 있도록 검토할 것

IV. 변경사유

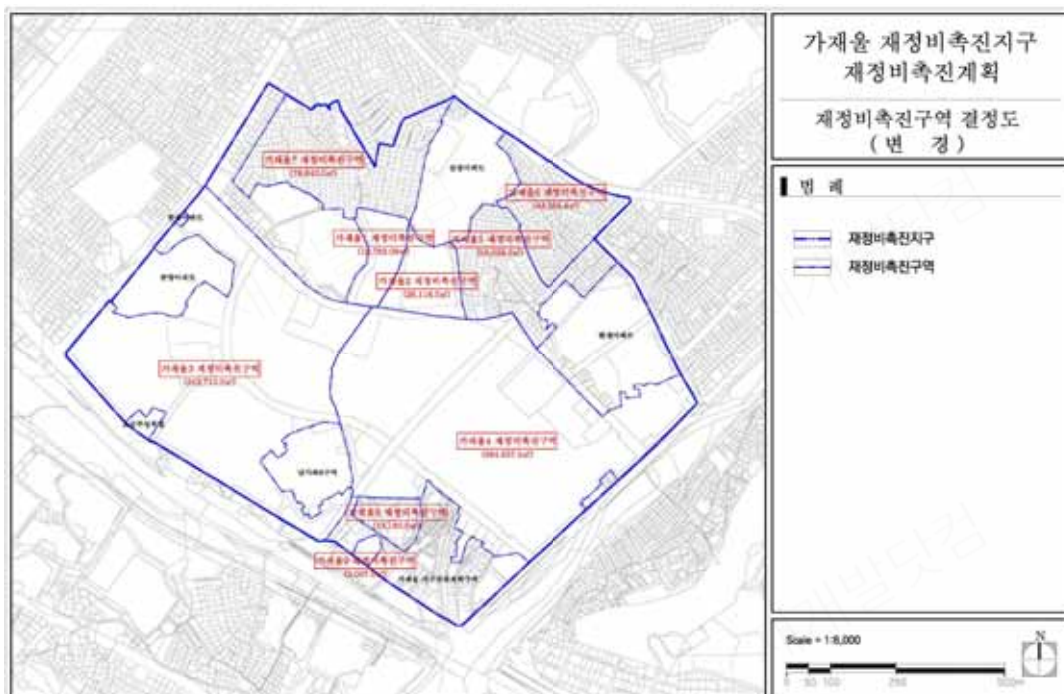
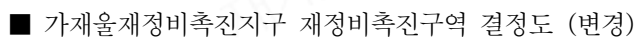
- 가재울 재정비촉진지구(지구단위계획) 내 위치한 건축물[서대문구 남가좌동 295-5번지 및 295-22번지(좌원상가)]에 중대한 결함(E등급) 발생으로 긴급 정비사업을 통한 주민생명과 재산보호, 지역활성화를 위하여 해당 지역을 가재울9 재정비촉진구역으로 신규지정

V. 관계도면 : 붙임참조

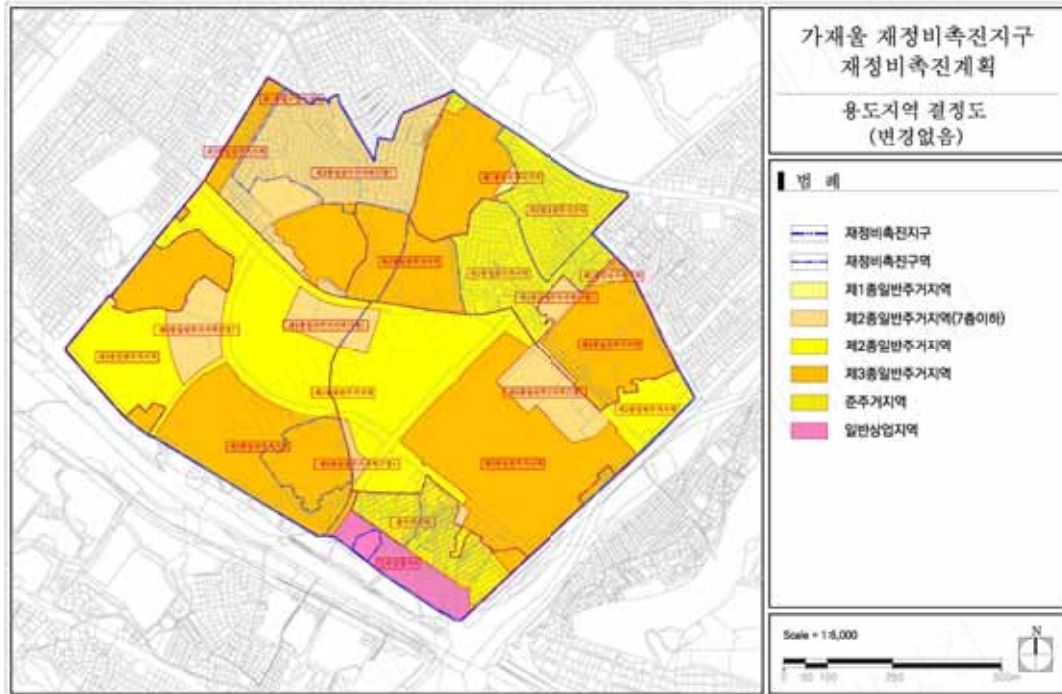
- 기타 자세한 사항은 열람 장소에 비치된 관계 도서 참조
- ※ 첨부된 도면은 참고용으로, 측량 등 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 관계도서 열람

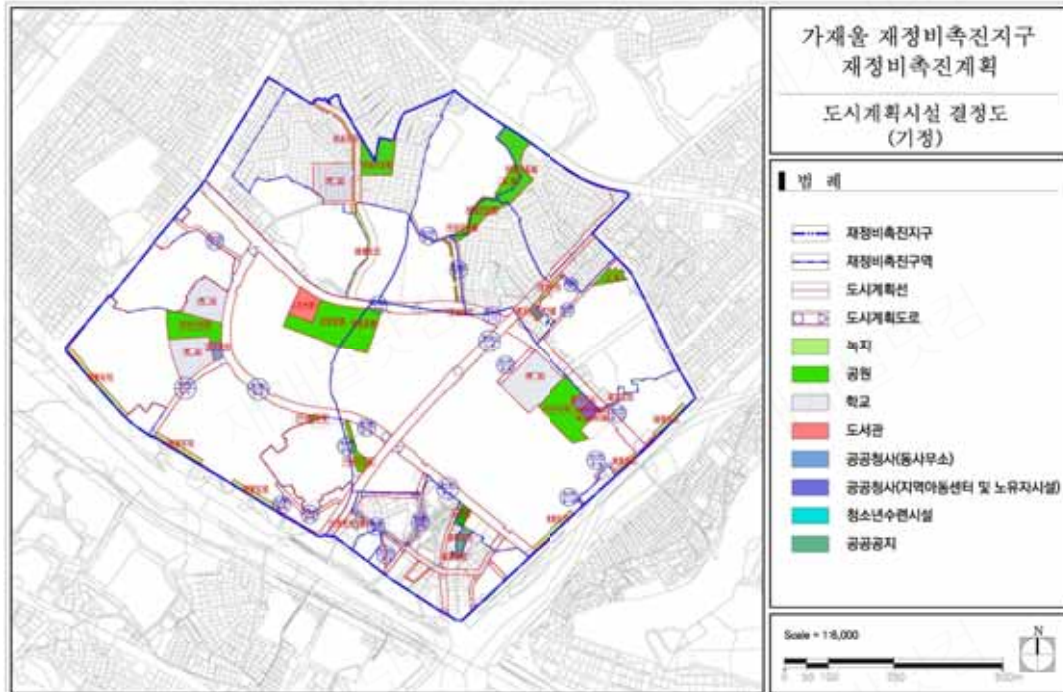
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과 (☎02-2133-7226) 및 서대문구 도시재생과(☎02-330-1727)에 관계도서 비치 및 열람
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.



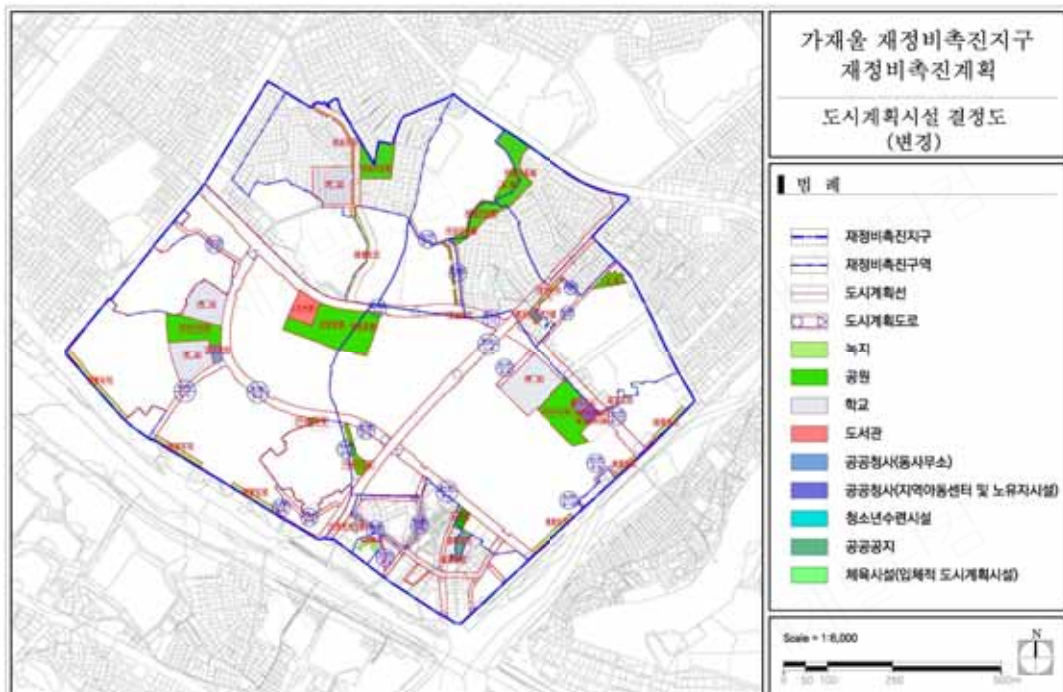
■ 가재울재정비촉진지구 용도지역 결정도 (변경 없음)



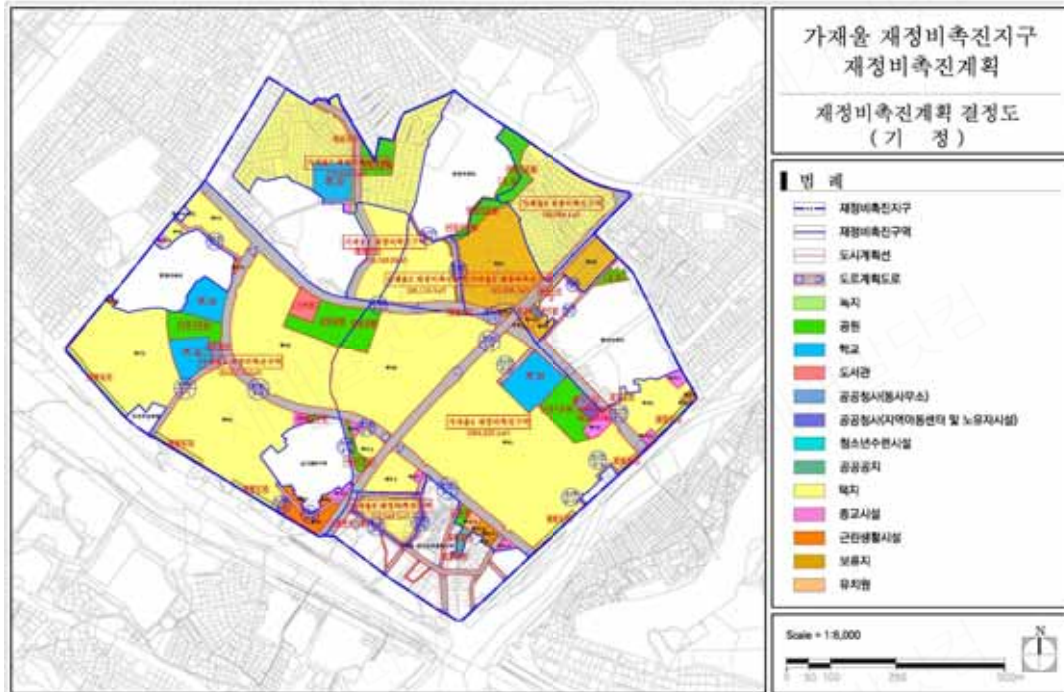
■ 가재울재정비촉진지구 도시계획시설 결정도 (기정)



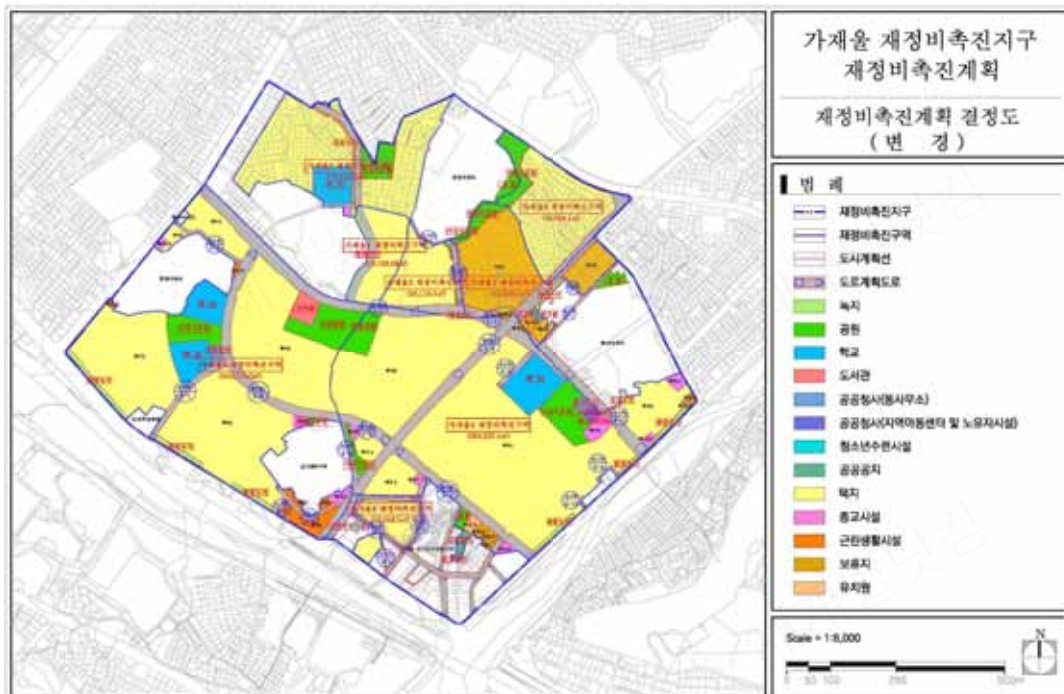
■ 가재울재정비촉진지구 도시계획시설 결정도 (변경)



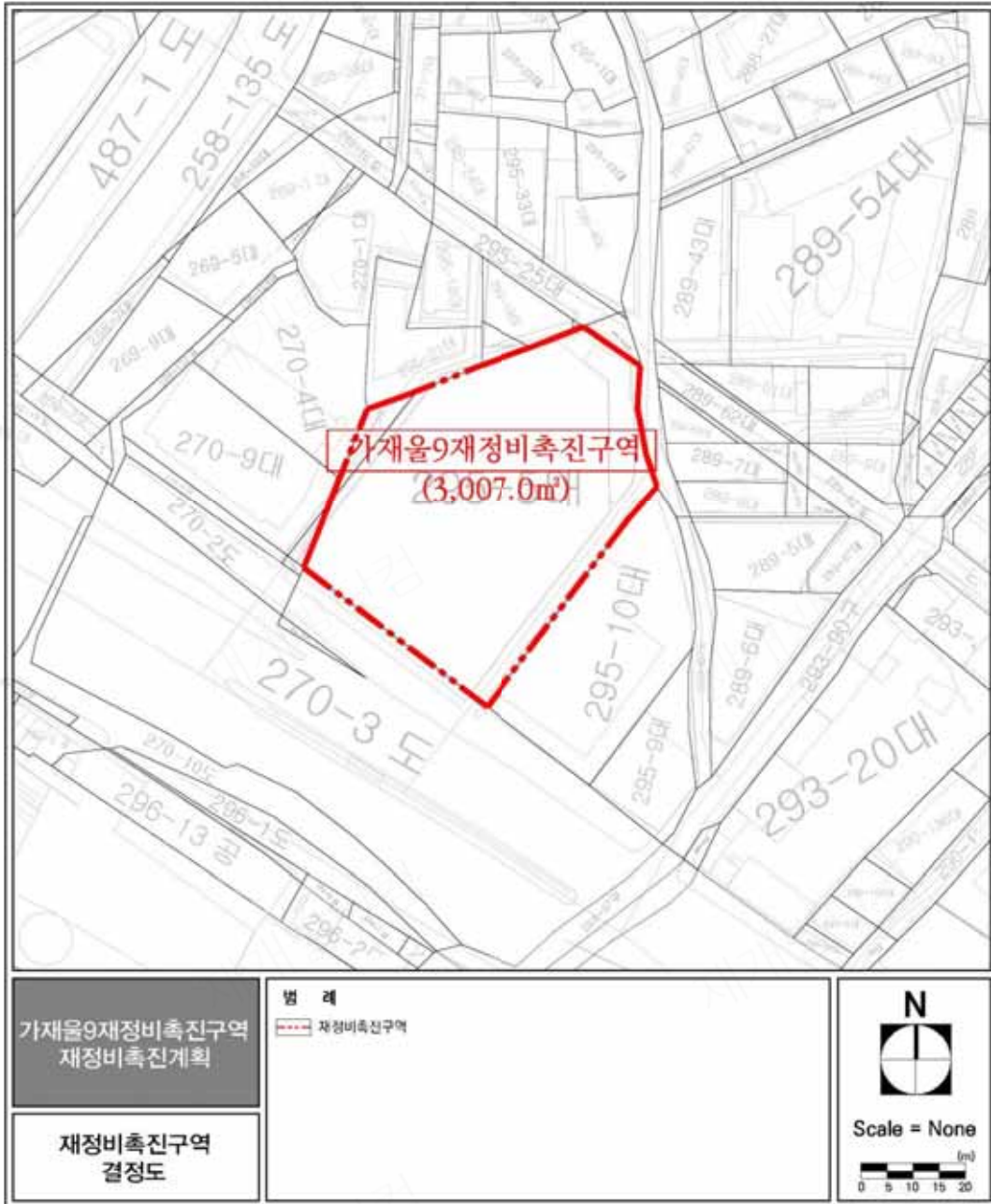
■ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도 (기정)



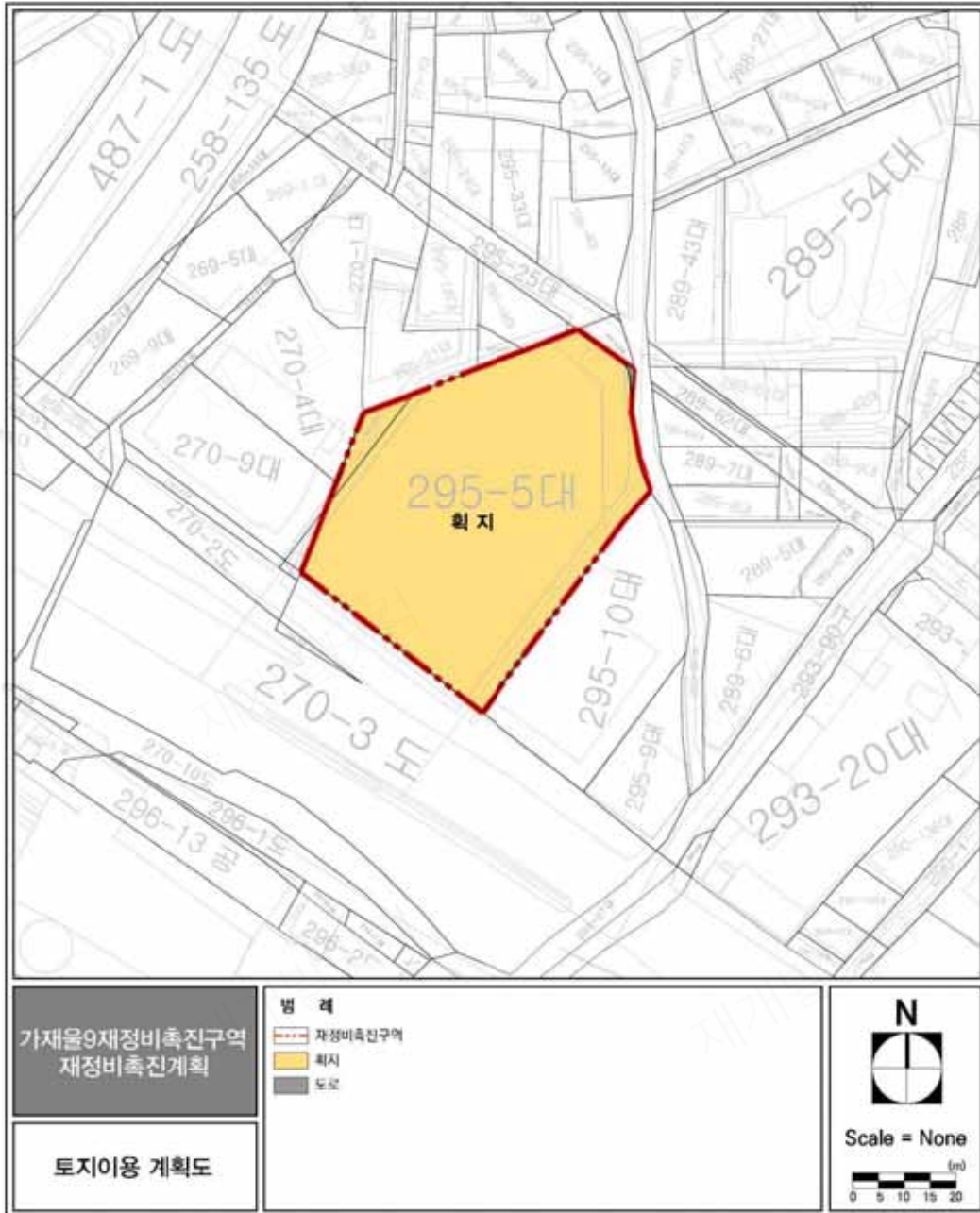
■ 가재울재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도 (변경)



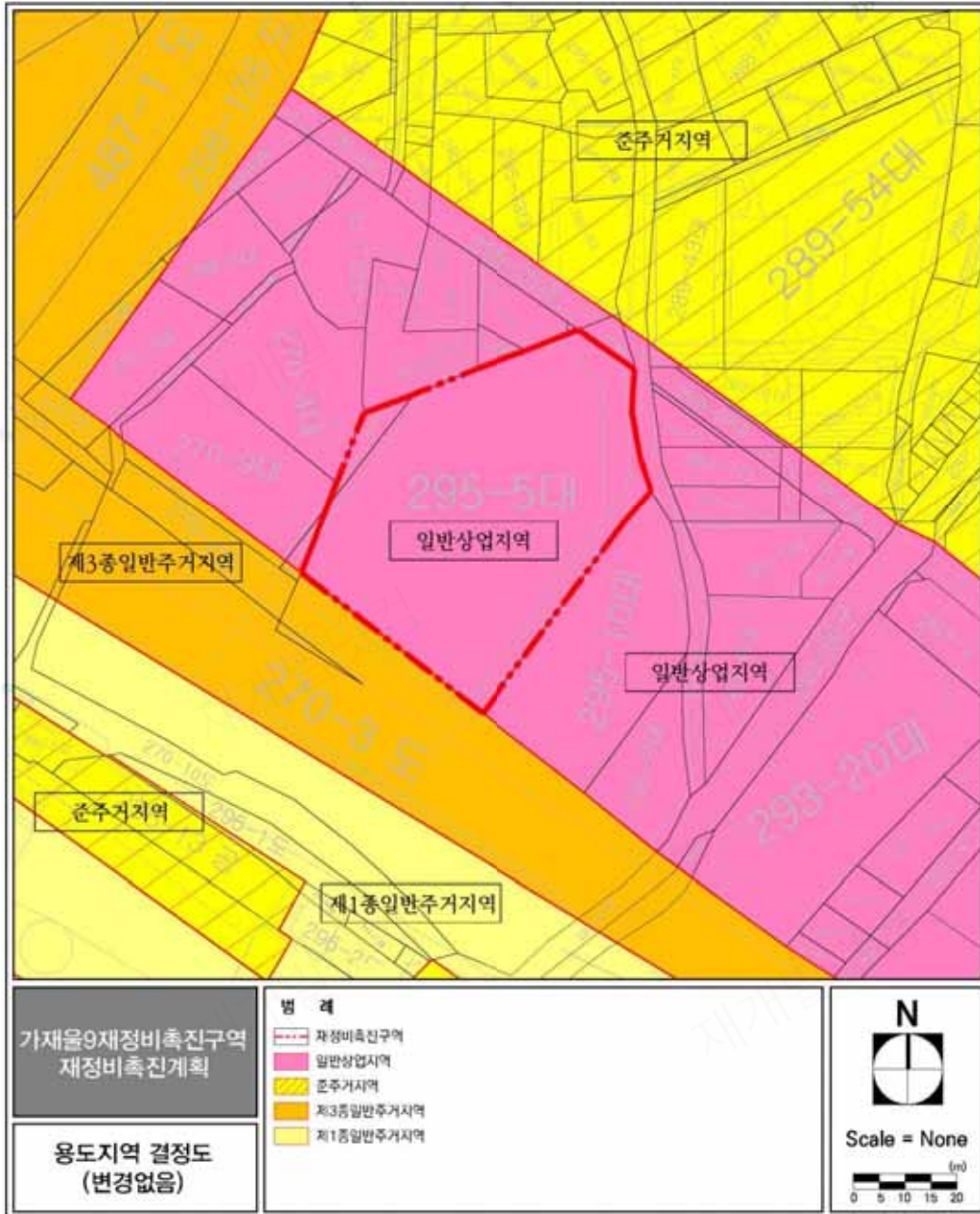
■ 가재울9재정비촉진구역 결정도 (신규)



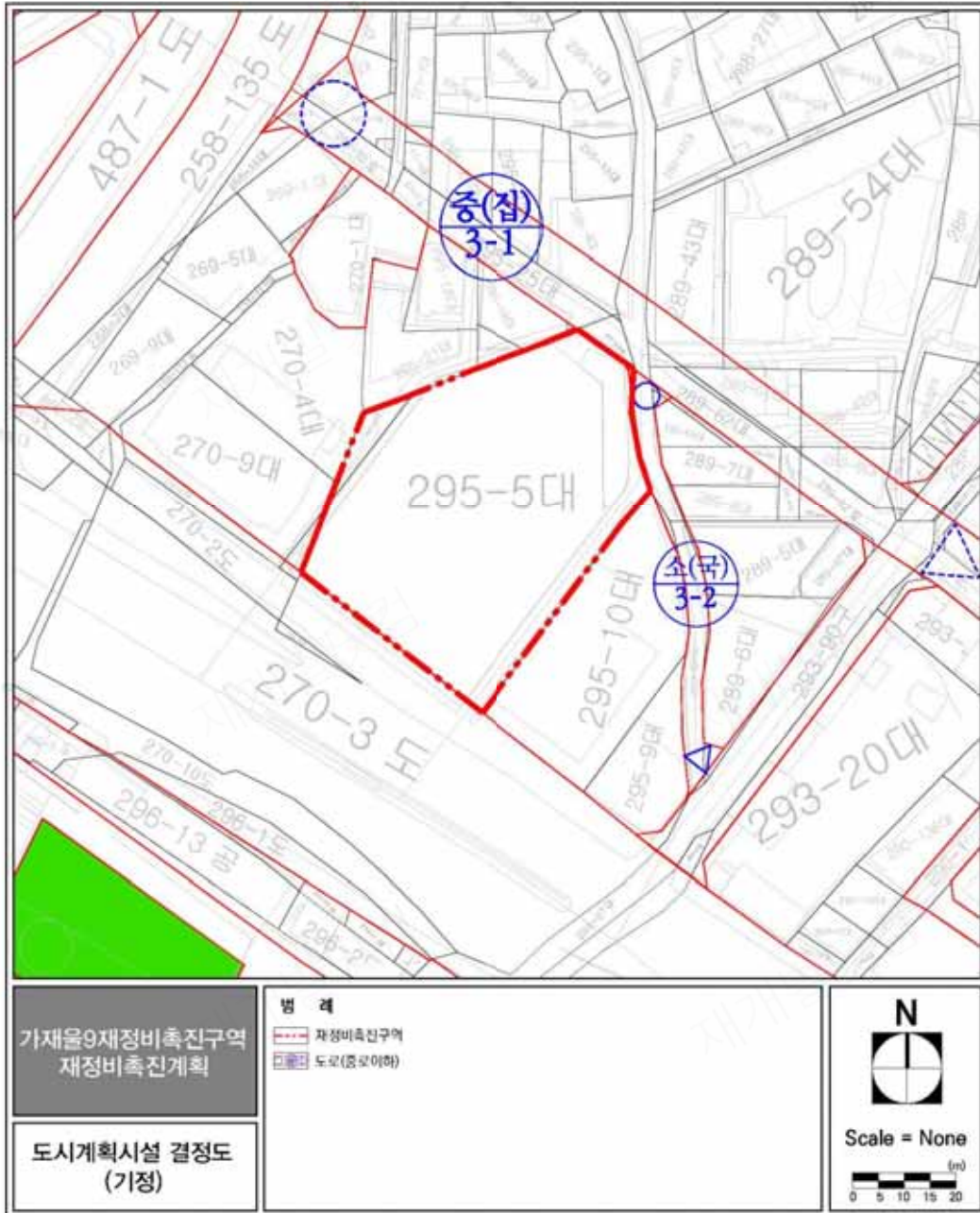
■ 가재울9재정비촉진구역 토지이용계획 결정도 (신규)



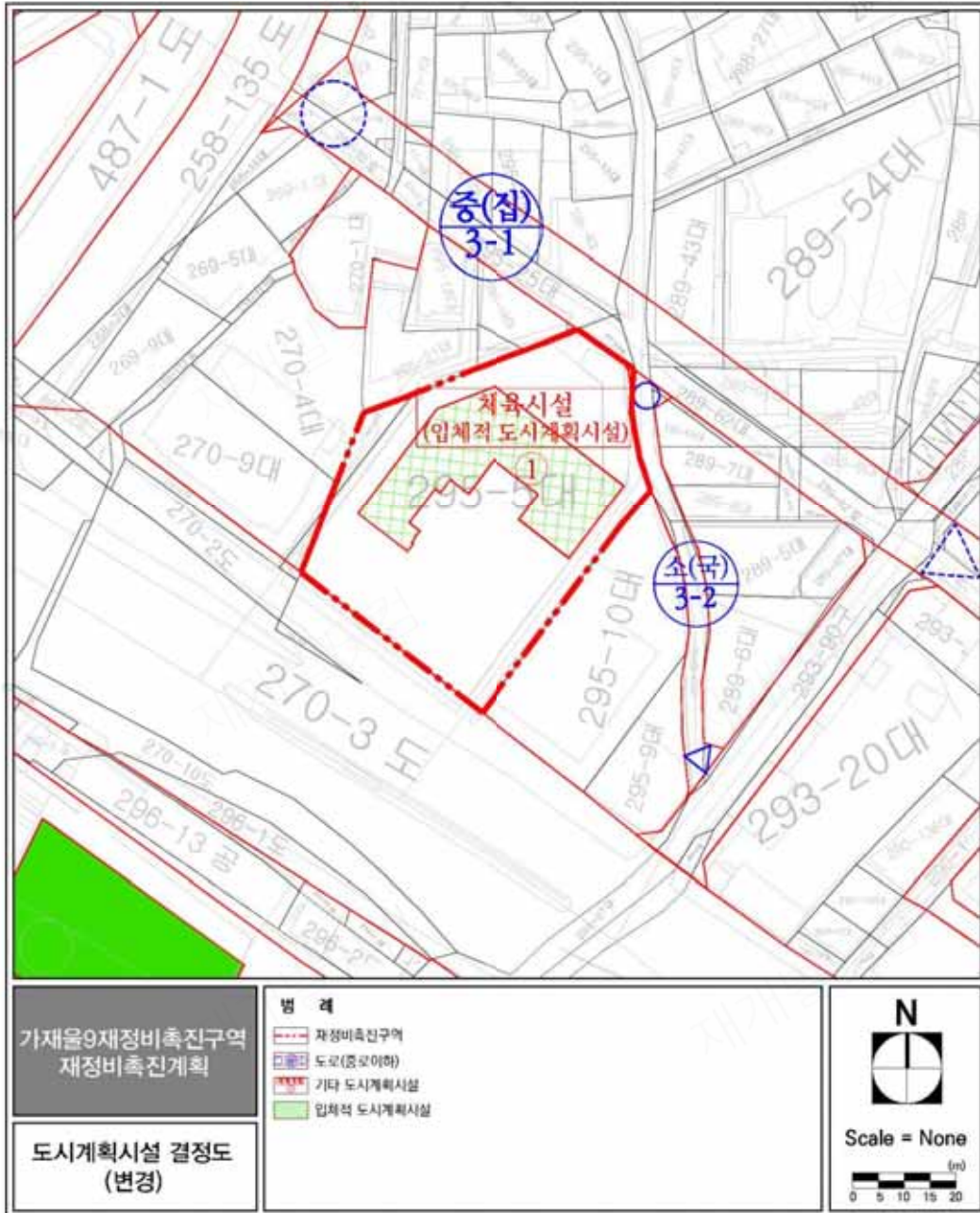
■ 가재울9재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도 (변경 없음)



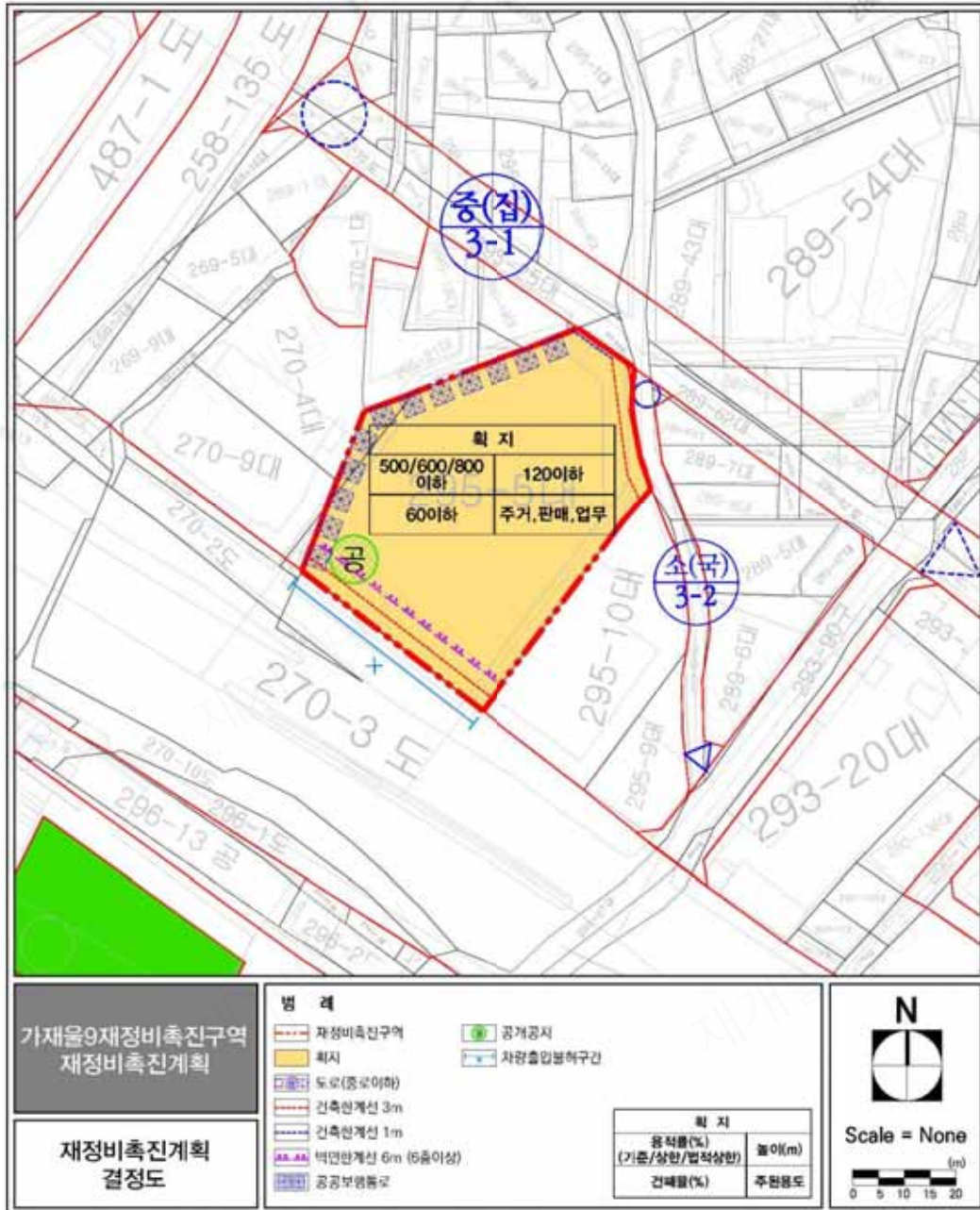
■ 가재울9재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 (기정)



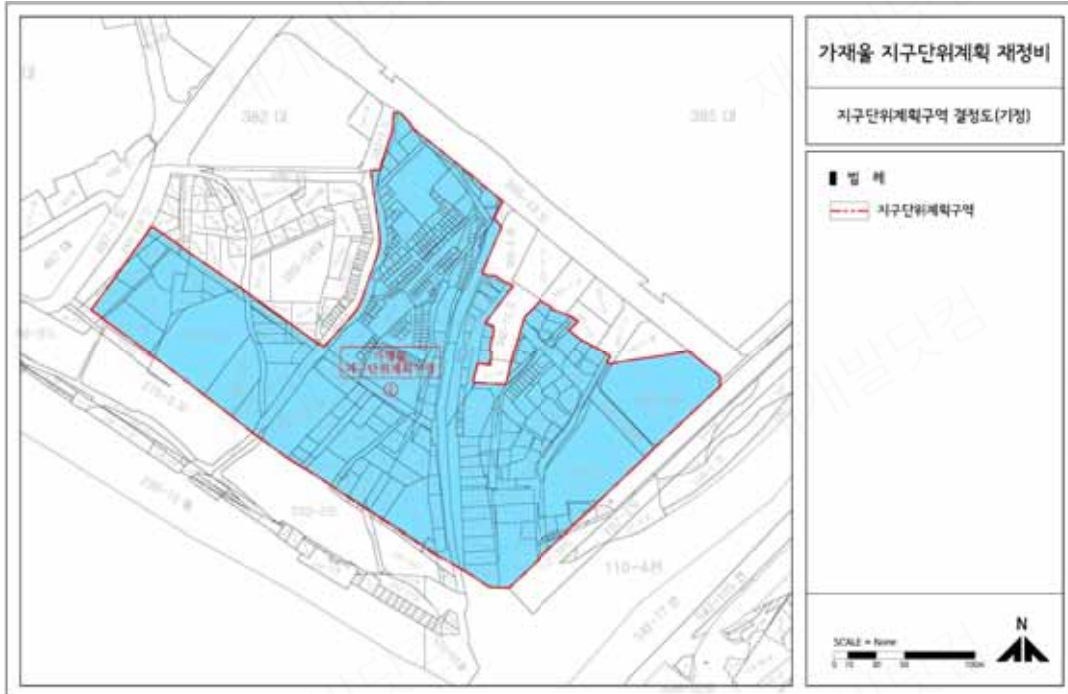
■ 가재울9재정비촉진구역 도시계획시설 결정도 (변경)



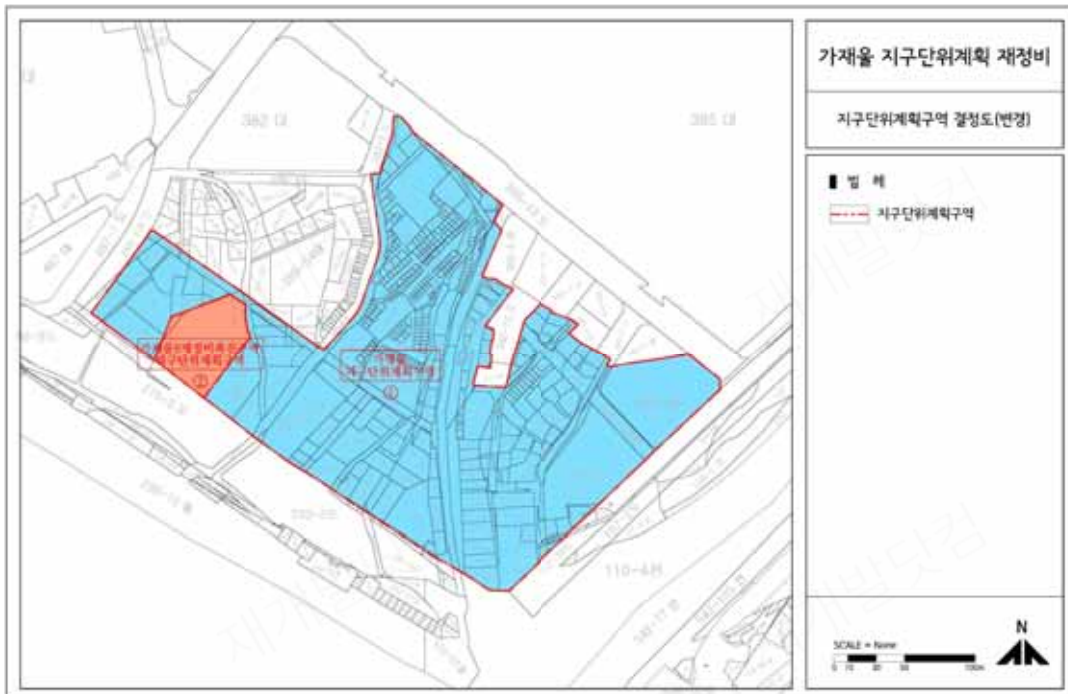
■ 가재울9재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도 (신규)



■ 가재울9재정비촉진구역 지구단위계획구역 결정도 (기정)



■ 가재울9재정비촉진구역 지구단위계획구역 결정도 (변경)



■ 가재울9재정비촉진구역 지구단위계획 결정도 (신규)

