

I

재정비촉진구역별 정비계획

1 가재울9 재정비촉진구역(도시정비형 재개발사업) : 신규

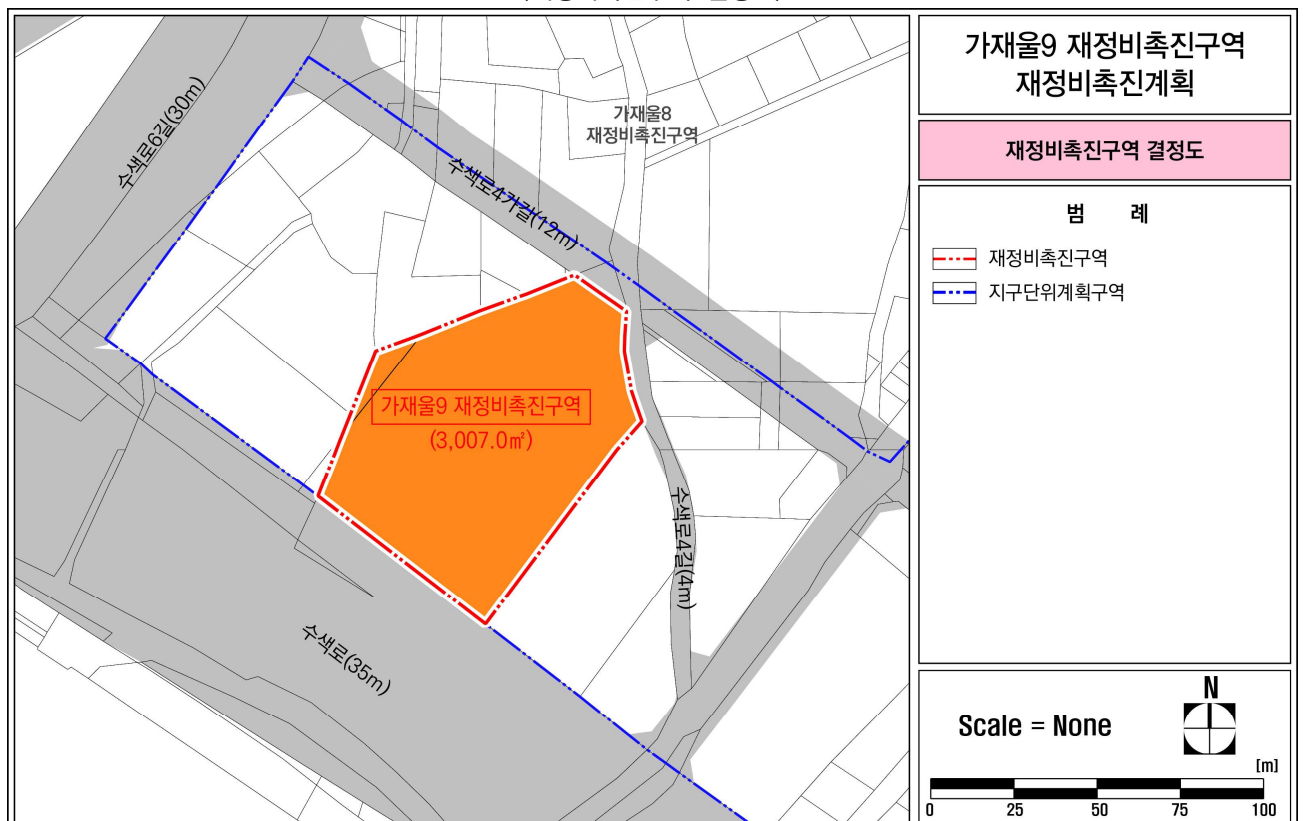
1. 정비구역의 지정 조서 : 신규지정

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

■ 지정 사유서

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

〈재정비촉진구역 결정도〉

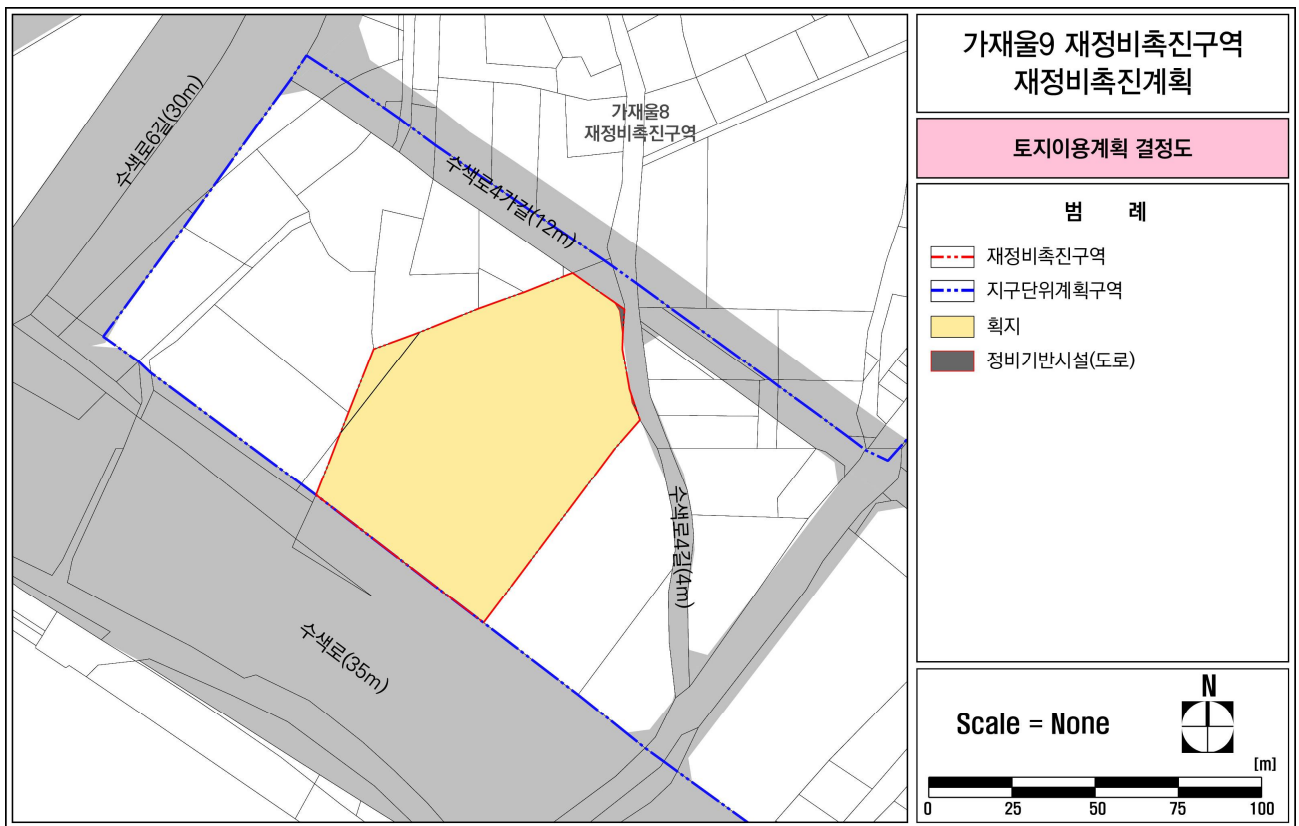


2. 정비계획

가. 토지이용계획 : 신규지정

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

〈토지이용계획도〉



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 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	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

3. 도시계획시설 결정 조서

가. 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.)	-

나. 체육시설 결정 조서 : 신설

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 일대	-	-	- 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

■ 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 295-5 번지 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	신설내용	신설사유
체육시설	• 신설 - 용도 : 체육시설 - 위치 : 가재울9구역 건축물 내 공공시설 - 연면적 : 1,183.19㎡	• 가좌생활권 내 우선공급고려시설인 체육시설을 가재울9구역 건축물 내 공공시설로 기부채납(대지지분 포함)하여 지역생활서비스 환경 개선

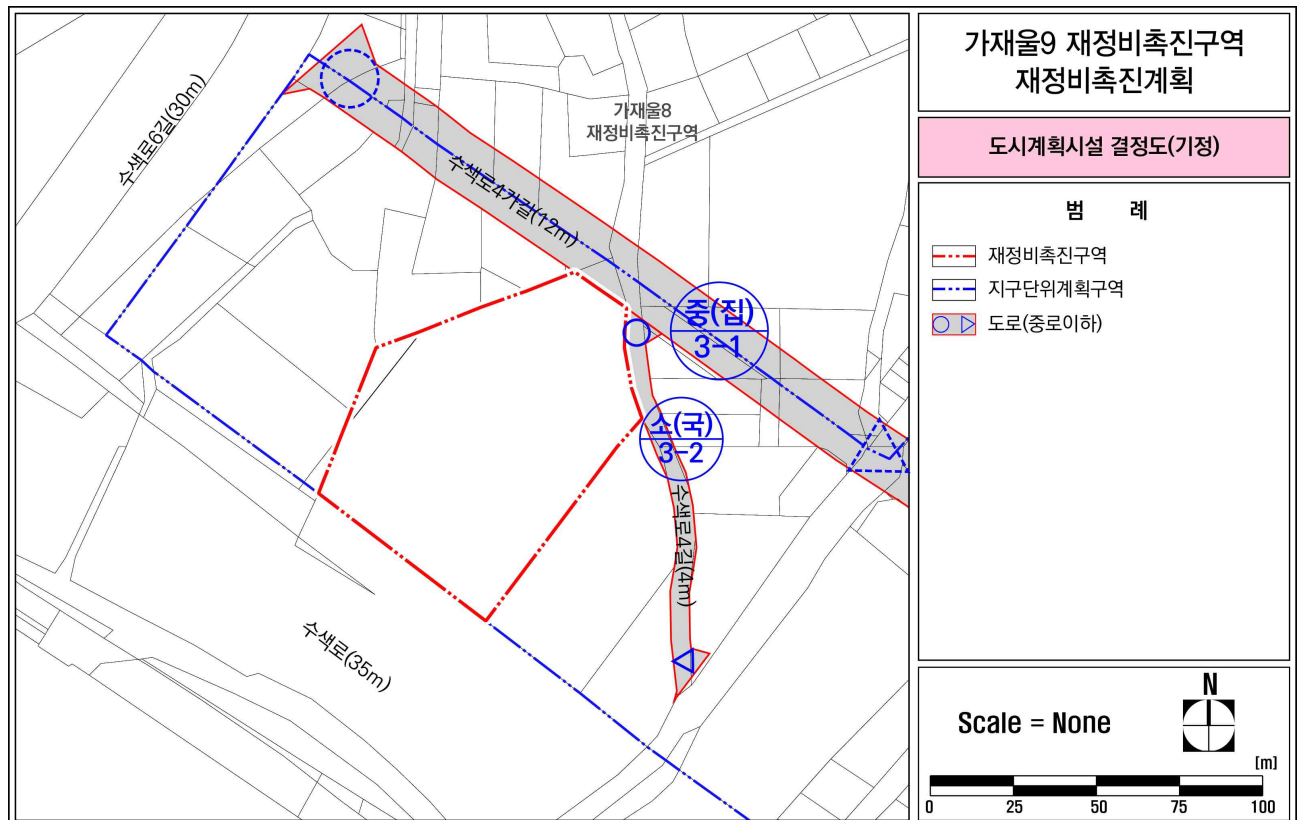
다. 도시계획시설 외 공공기여에 관한 계획 : 신설

시설명	주요내용	사유
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

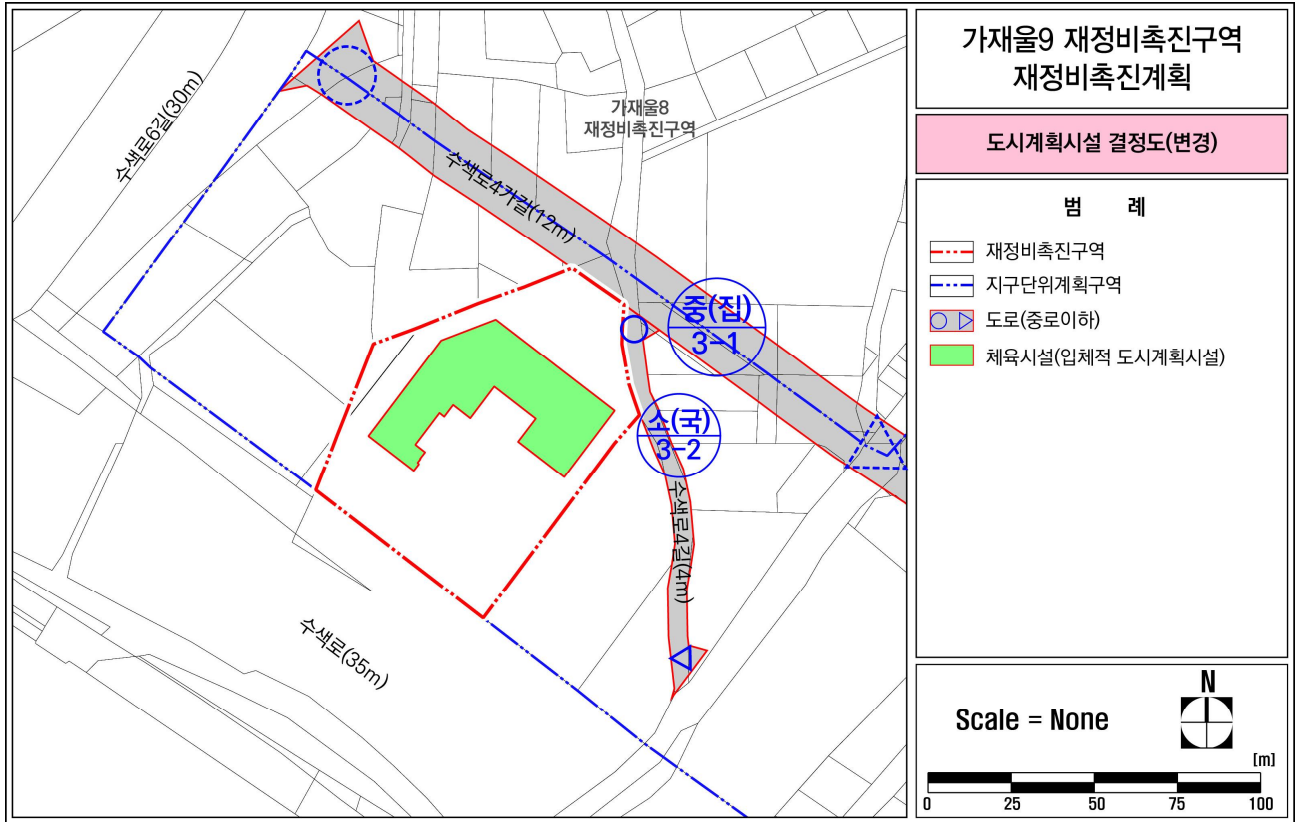
※ 공공임대상가(토지 및 시설)은 서대문구로 귀속되며, 서대문구청장이 운영 및 관리함

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

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉



4. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민 공동시설	합계	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	

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

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	-	

2) 용적률 계획

구분	산 정 내 용				
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 용도폐지되는 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%				
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				

3) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	법적상한 용적률(%)	높이(m) (최고층수)	연면적 (㎡)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	가재울9 재정비촉진구역	3,007.0	획지	3,002.4	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	주거, 판매, 업무	600이하	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
			※ 임대주택 건설에 관한 기준 ① 상한용적률(600%) : 「서울시 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(19.03.12.)」 적용 - 공공임대주택 : 전체 연면적의 10% 이상 (토지 기부채납) ② 법적상한용적률(800%) : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 및 동법시행령 제34조(임대주택건설비율), 조례 제20조(임대주택의 건설비율 등) 적용 - 증가되는 용적률(600%→800%)의 1/2을 공공임대주택으로 확보 (토지 기부채납)							
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							

6. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	㉠	• 사업지 진출입 교차로 신설
	㉡	• 진출입구 설치에 따른 횡단보도 이설 - 6m 이동설치
진출입 동선	㉢	• 사업지 진출입동선 제시
	㉣	• 램프 전면 평탄부확보(L=5.0m)
	㉤	• 신설교차로 유도선 설치
	-	• 가각부 회전반경 확보(R=6m)
	㉦	• 사업지 진출입부 고원식 횡단보도 설치
교통안전 및 기타		• 횡단보도 이설(1개소)
		• 과속방지턱 설치(1개소)
		• 사업지 안내표지판 설치(2개소)
		• 반사경설치(2개소)
		• 차량 출차 경보등 설치(1개소)
	-	• 교통안전표지판(일방, 유턴진입금지) 및 노면표시 설치
		• 정차금지대 설치(1개소)
		• 탈착식 볼라드 설치로 유턴진입금지

※ 지점은 교통처리계획도 참조

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 대상지 주변의 고층아파트 및 대규모 건축물과 통일된 경관이미지를 연출하고 동시에 주변지역과의 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경보전	• 공사 시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 • 폐기물 수거는 서대문구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	• 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 발화구획등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축유도 • 사업시행 시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

8. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 계획

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
3	1	2	3	3	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	118호	118호	10호	108호	143인	19인	124인	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	118호	118호	10호	108호	143인	19인	124인	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
계		-	-	-	-	118호	72호	-	-	46호
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	95호	54호	-	-	41호
	30㎡이하	-	-	-	-	71호	41호	-	-	30호
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	14호	7호	-	-	7호
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	10호	6호	-	-	4호
	60㎡초과~85㎡이하	-	-	-	-	13호	8호	-	-	5호
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	10호	10호	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	4호	4호	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	6호	6호	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양	임대주택	비고
계		239호	166호	73호	-
60㎡ 이하	소계	239호	166호	73호	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	118호	62호	56호	-
	50㎡초과~60㎡이하	121호	104호	17호	-
	60㎡초과~85㎡이하	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

9. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 무인택배함 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 (자연감시 고려)	-

10. 임대주택 건설에 관한 계획

- 임대주택은 공공임대주택으로 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)																																
가재울9구역 내	3,002.4	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 완화에 따른 공공임대주택 확보 : 전체 연면적의 10% 이상 ※ 서울시 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('19.03.12.) 적용 ② 용적을 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 용적을 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>지상연면적(㎡)</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	지상연면적(㎡)	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	지상연면적(㎡)																															
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

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	한국토지주택공사 (LH)	• 기존세대수 : 143세대 (※ 공실 제외 시 118세대) • 계획세대수 : 239세대 • 증가세대수 : 96세대	-

12. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4 등급으로 조사됨	• 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내 녹지면적 없음	• 계획 시 녹지공간 조성 또는 옥상 녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 대상지 내 보호대상인 동·식물상 없음	• 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 대상지 내 야생생물 보호구역 등 보 호지역 없음	• 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	토 지 환 경	2.1 토지이용	○	• 대상지 일대 일반상업지역 해당	• 토지이용을 향상 및 합리적 개발유도
		2.2 토양	○	• 기 개발된 시가지지역 • 대상지 반경 2km내 측정 결과, 토양오염 우려 기준 만족	• 공사시 토양오염도 분석 필요
		2.3 지형·지질	○	• 기 개발된 시가지지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	• 절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	물 환 경	3.1 물순환 수리·수문	○	• 기존 토양포장상태 100%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새 투수포장 등 적용
		3.2 수질	○	• 지표를 통한 홍제천까지의 수계 없음	• 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대 기 환 경	4.1 바람 및 미기후	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	• 풍향을 고려한 건축배치, 층고, 입면적 등 계획
		4.2 대기질	○	• 비산먼지발생 • 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 • 조경녹지 등으로 영향 최소화
		4.3 온실가스	○	• 향후 온실가스 증가예상	• 녹색건축물 인증 등 「2025 도시주거환경 정비기본계획」의 친환경계획 의무 적용
	기 타	5.1 친환경적 자원순환	○	• 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 • 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		5.2 에너지	○	• 향후 에너지소비 증가예상	• 신재생 에너지 등 「2025 도시주거환경 정비기본계획」의 친환경계획 의무 적용
		5.3 소음·진동	○	• 건설장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음 발생	• 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
		5.4 경관	○	• 대상지 인근 최고높이 100m 내외 결정되어 주변과의 스카이 라인 부영향 없음	• 주변 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
		5.5 휴식/여가 공간	○	• 주변 휴식공간 부족	• 공개공지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴 식공간 조성
		5.6 일조	○	• 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
		5.7 보행친화 공간	○	• 협소한 이면도로	• 주변시설과 연계된 공공보행통로(4m) 조성
사회 경제 환경	6.1 인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	• 남가좌1동 일대 인구 증가 예상	• 인구밀도 증가에 따라 대상지 내 체육시설 등 기반시설 계획

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 일부가 교육환경보호구역 해당 (정비구역 북측 약 160m 거리에 성사중학교 입지, 동북측 약 190m 거리에 유치원 입지예정)	- 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 - 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전 대책마련	-

14. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 - 해당사항 없음

15. 세입자 주거대책

가. 주거세입자 현황

- 전체 118가구 중 세입자 108가구 (전체 가구수의 92%)

나. 재정착이 가능한 주택규모 및 공공임대주택 확보

- 전체 239세대를 국민주택규모(85㎡이하)로 확보
[기준① : 서울시 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('19.03.12.) 적용]
- 주거비율 완화에 따른 공공임대주택을 전체 연면적의 10%이상 확보해야하며 전용45㎡이하로 건설 : 전용45㎡이하의 공공임대주택(32세대) 확보
[기준② : 도시재정비 촉진을 위한 특별법(제19조) 및 동시행령(제34조), 조례(제20조) 적용]
- 완화되는 용적률의 1/2이상을 공공임대주택으로 확보

[주택 규모별 건설비율]

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

16. 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 해당없음

17. 인구 및 주택의 수용계획

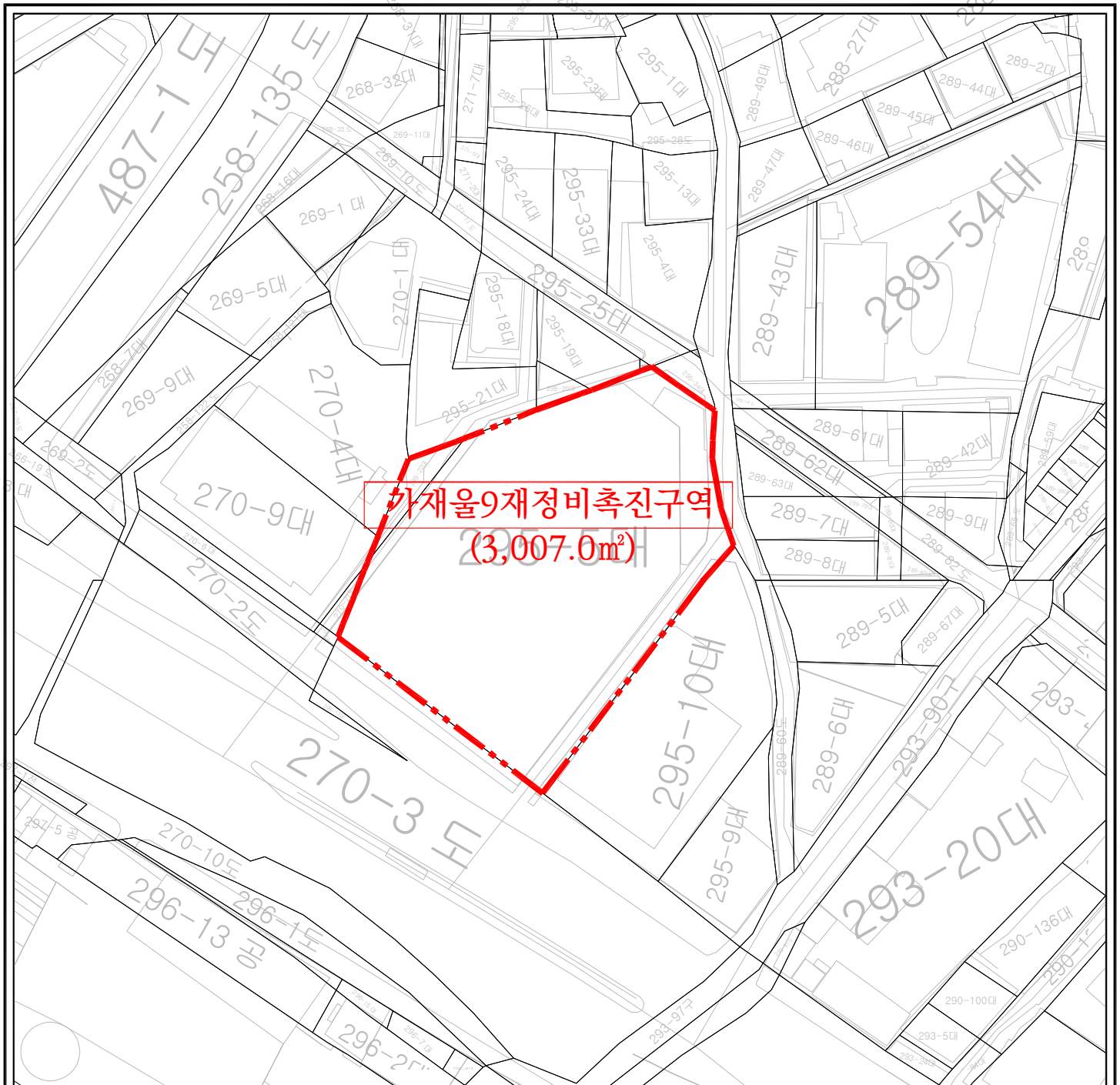
- 기존세대수 : 143세대 (공실 제외 시 118세대)
- 계획세대수 : 239세대

구 분		인구수	가구수			비 고
			계	분양세대	임대세대	
합 계		519인	239호	166호	73호	세대당 2.17인
60㎡ 이하	소 계	519인	239호	166호	73호	
	30㎡이하	-	-	-	-	
	30㎡초과~50㎡이하	256인	118호	62호	56호	
	50㎡초과~60㎡이하	263인	121호	104호	17호	

18. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 - 해당없음

19. 정비계획 결정도 : 따로붙임

- 가. 재정비촉진구역 결정도
- 나. 용도지역 결정도(변경없음)
- 다. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
- 라. 재정비촉진계획 결정도
- 마. 정비 및 관리구역 결정도(기정, 변경)
- 바. 토지이용 계획도



가재울9재정비촉진구역
(3,007.0㎡)

가재울9재정비촉진구역
재정비촉진계획

재정비촉진구역
결정도

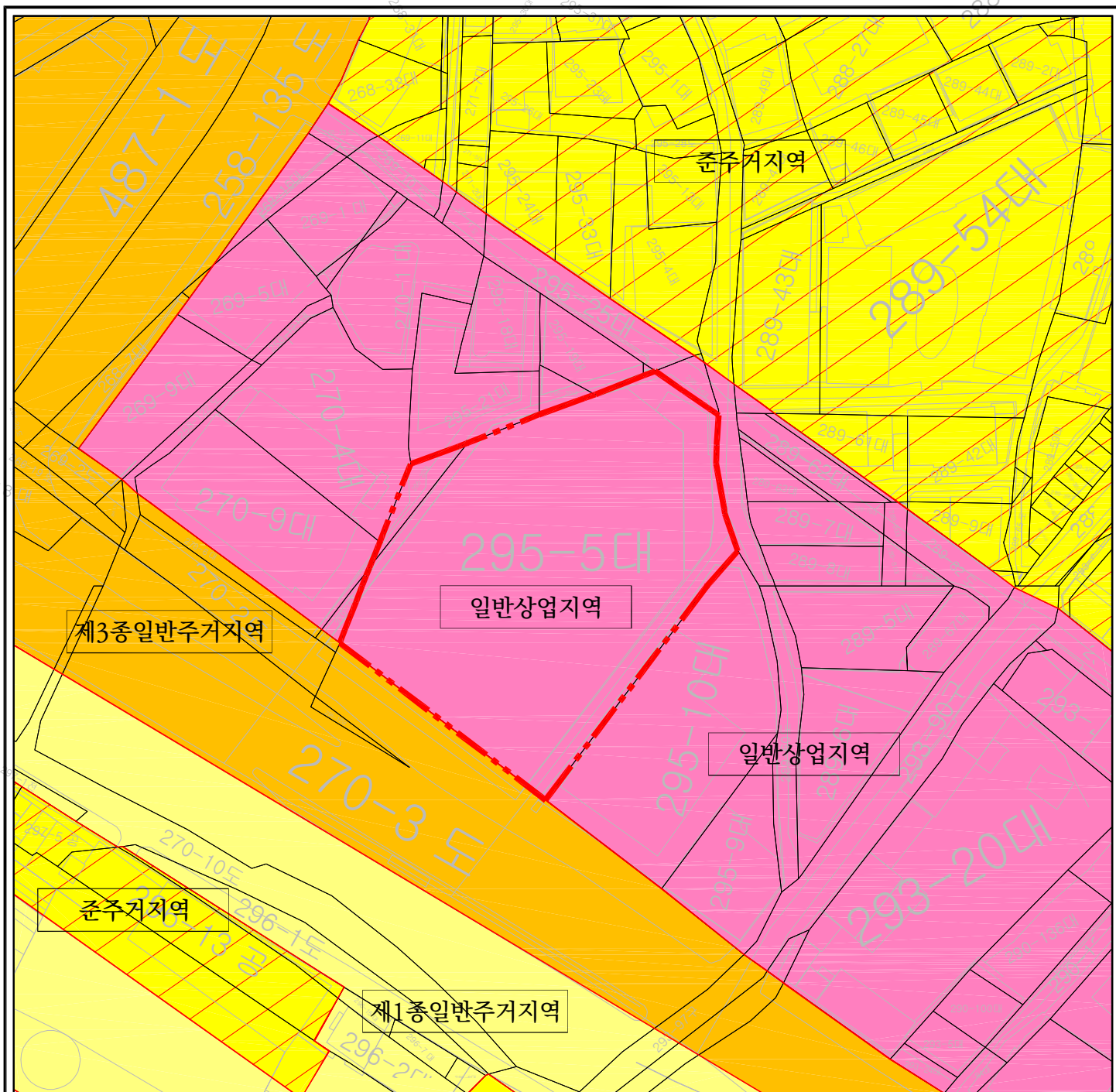
범례

--- 재정비촉진구역



Scale 1 : 1,000





가재울9재정비촉진구역
재정비촉진계획

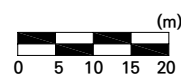
용도지역 결정도
(변경없음)

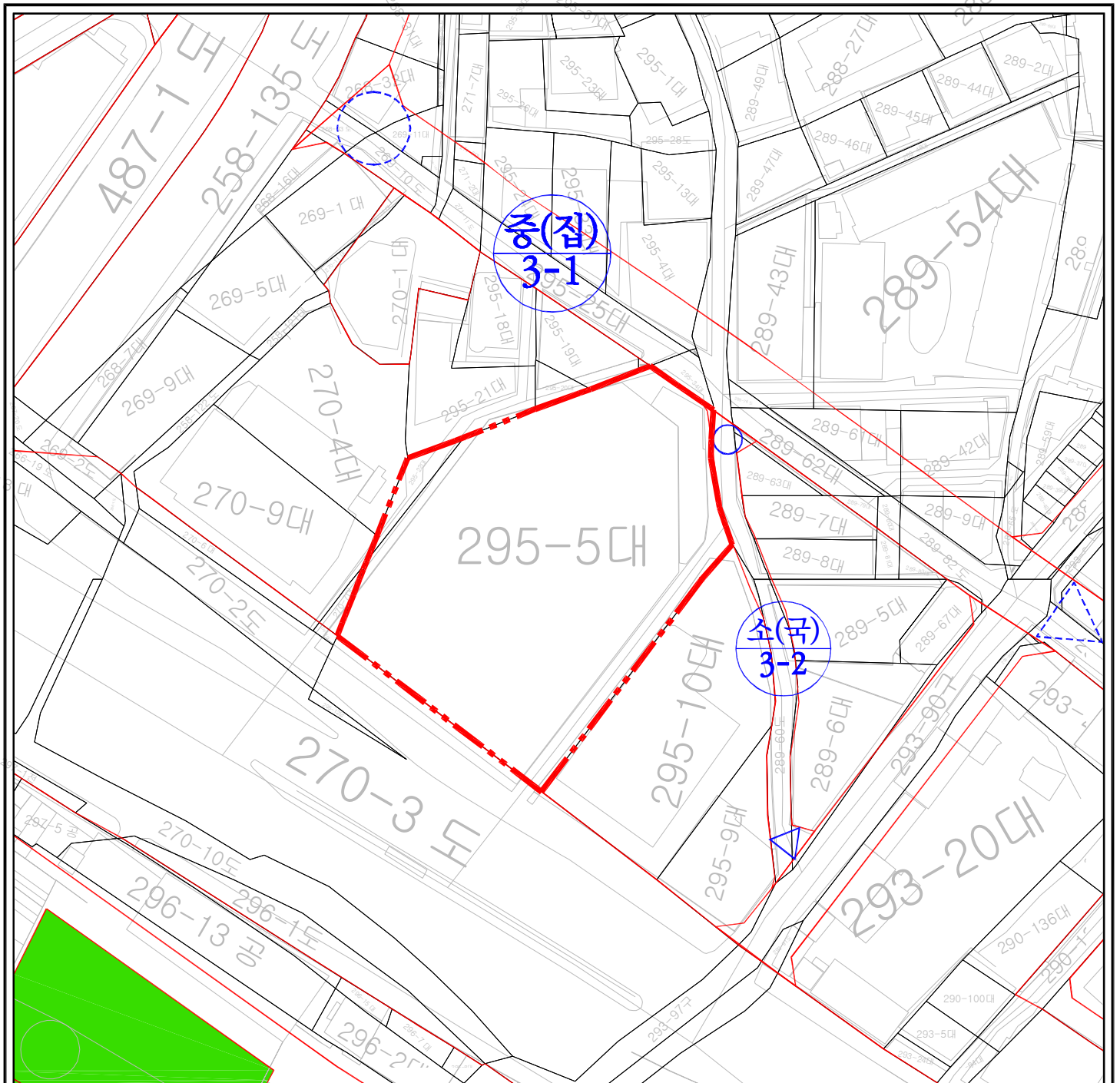
범례

- 재정비촉진구역
- 일반상업지역
- 준주거지역
- 제3종일반주거지역
- 제1종일반주거지역



Scale 1 : 1,000





가재울9재정비촉진구역
재정비촉진계획

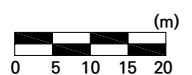
도시계획시설 결정도
(기정)

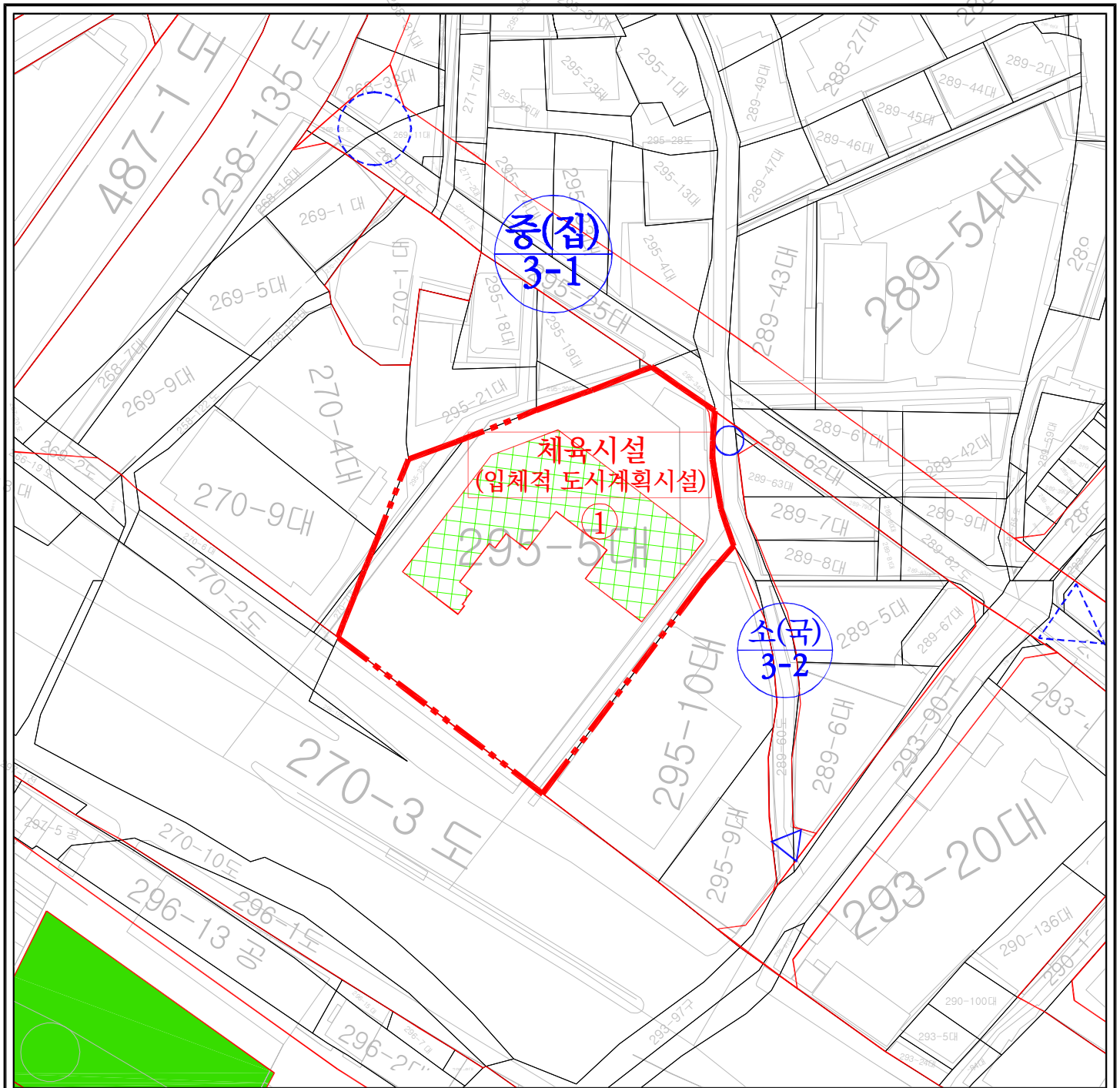
범례

- 재정비촉진구역
- 도로(중로이하)



Scale 1 : 1,000





가재울9재정비촉진구역
재정비촉진계획

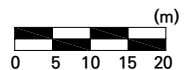
도시계획시설 결정도
(변경)

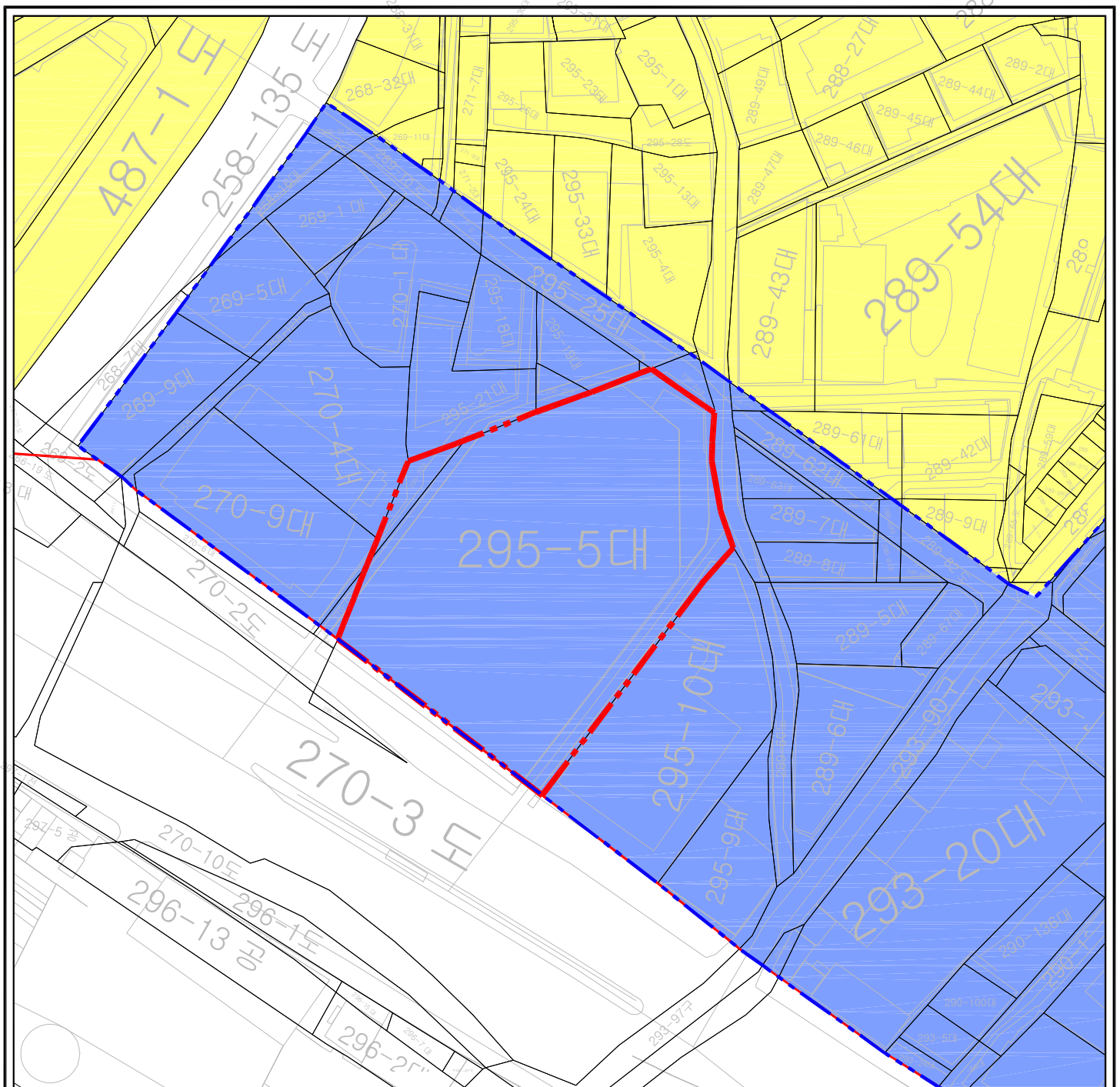
범례

- 재정비촉진구역
- 도로(중로이하)
- 기타 도시계획시설
- 입체적 도시계획시설



Scale 1 : 1,000





가재울9재정비촉진구역
재정비촉진계획

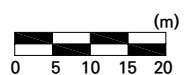
정비 및 관리구역
결정도(기정)

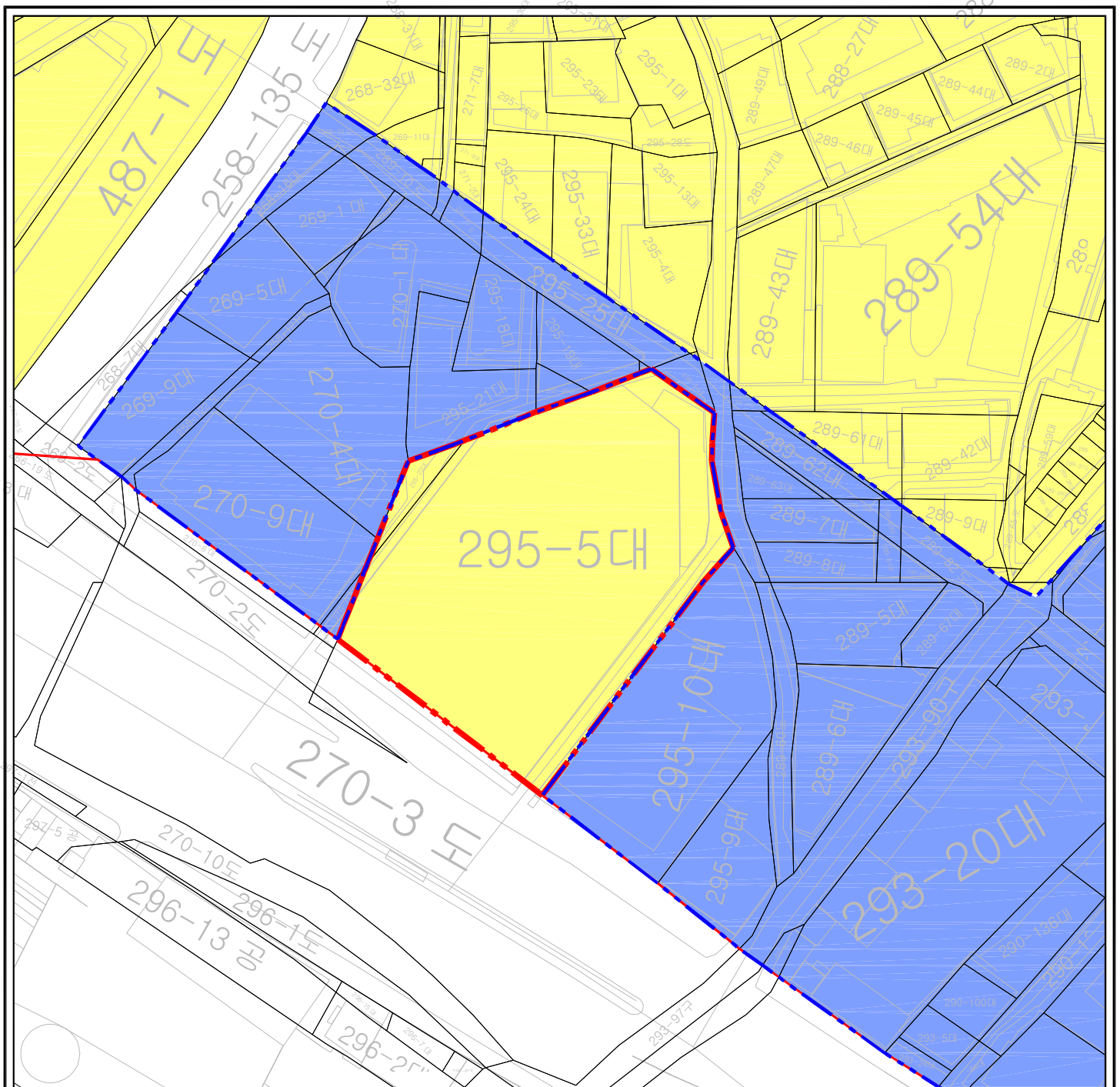
범례

- 재정비촉진구역
- 구역계
- 지구단위계획구역
- 재정비촉진구역
- 존치관리구역



Scale 1 : 1,000





가재울9재정비촉진구역
재정비촉진계획

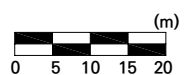
정비 및 관리구역
결정도(변경)

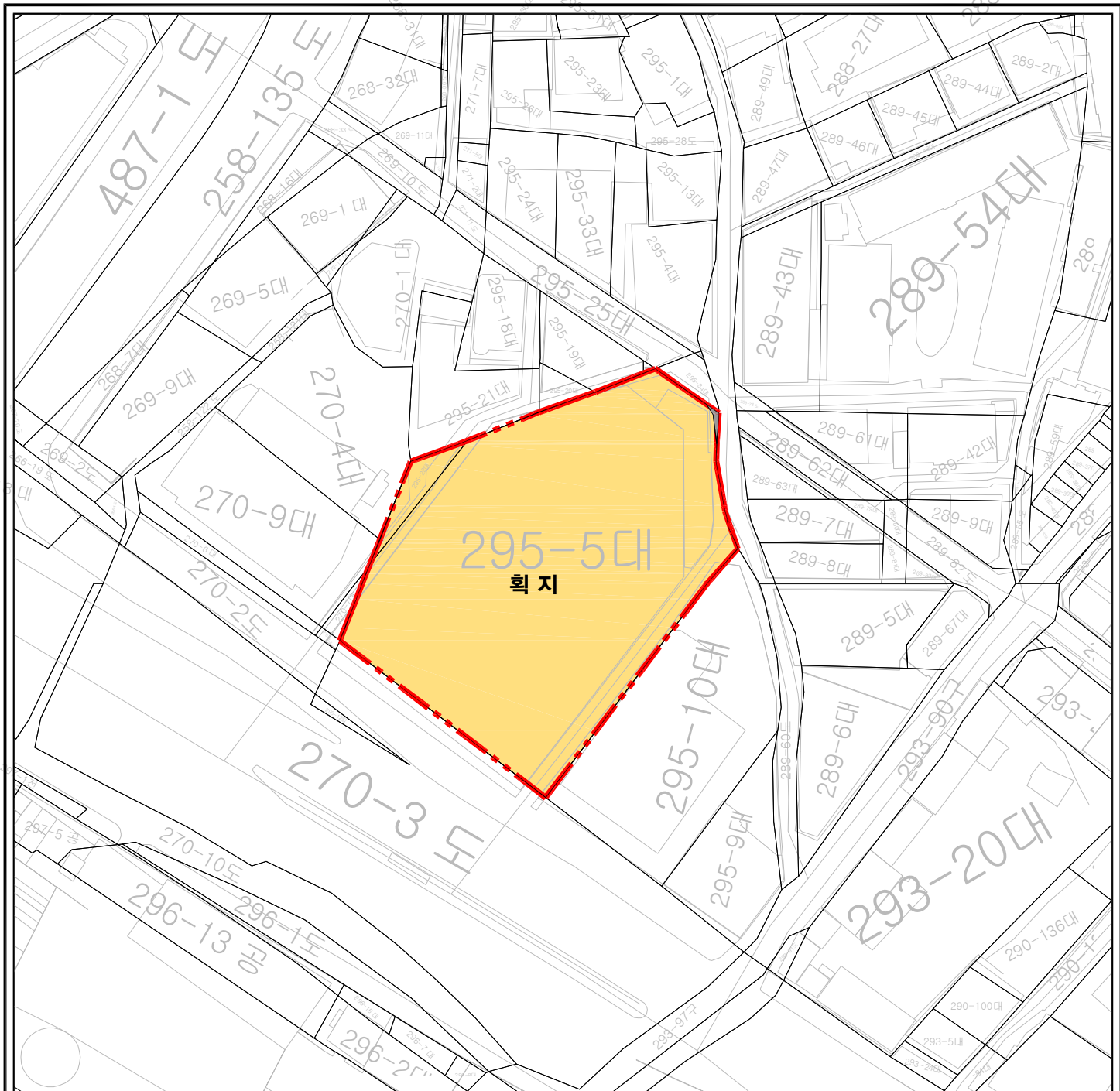
범례

- 재정비촉진구역
- 구역계
- 지구단위계획구역
- 재정비촉진구역
- 존치관리구역



Scale 1 : 1,000





가재울9재정비촉진구역
재정비촉진계획

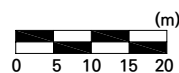
토지이용 계획도

범례

- 재정비촉진구역
- 획지
- 도로



Scale 1 : 1,000



20. 지구단위계획 결정에 관한 사항

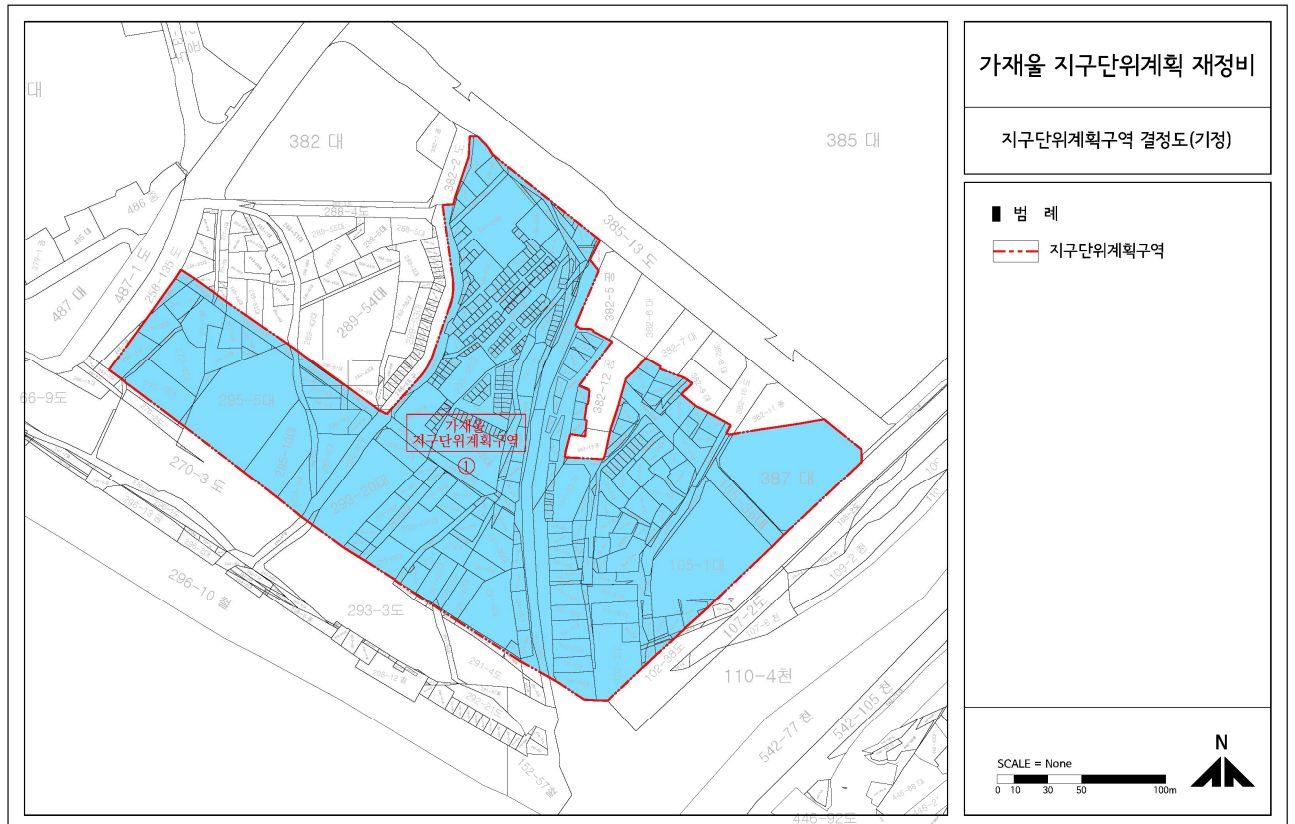
가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	②	가재울9 재정비촉진구역 지구단위계획구역	서대문구 남가좌동 295-5번지 일대	-	증) 3,007	3,007	-	가재울9 재정비촉진구역 지구단위계획 결정

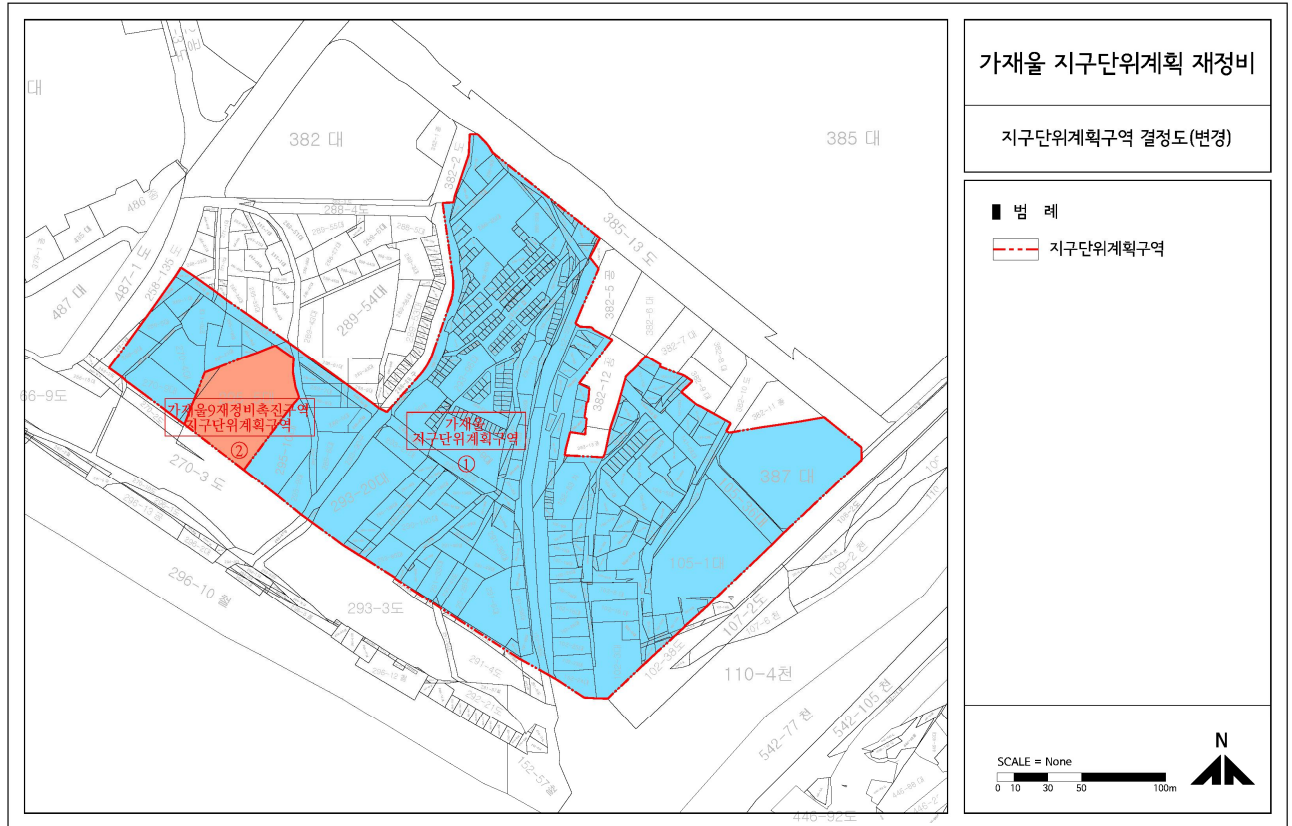
■ 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
신설	②	가재울9 재정비촉진구역 지구단위계획구역	가재울9재정비촉진구역의 지구단위계획 구역 신규 지정	가재울9 재정비촉진사업 완료 이후 해당 지역이 지구단위계획으로 원활하게 관리될 수 있도록 함

〈지구단위계획구역 결정도(기정)〉



〈지구단위계획구역 결정도(변경)〉



나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 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	-

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 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.)	-

나) 체육시설 결정조서 (신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5번지 일대	-	-	• 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

■ 입체적 도시계획시설 결정조서 (신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정범위			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육 시설	남가좌동 295-5 번지 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

다) 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

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 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

2) 건축물 용도·용적률·높이·건축선에 관한 결정조서

가) 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)	-

나) 건폐율 계획

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

다) 용적률 계획

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

라) 높이 계획

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

마) 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

라. 경관계획

1) 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

2) 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 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 색채로 계획

3) 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

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용		
신설	공개공지	구역 내	• 구역 내 남측 1개소 공개공지 위치 지정 • 보행접근선 개선을 위해 남북간 공공보행통로 1개소 확보 (폭원 4m) • 공개공지 및 인근 공공시설과 연계하여 계획		
신설	공공 보행통로	구역 내			
			구 분	계획내용	
			공공 보행 통로	위치	• 대상지의 남북구간 연결 (공공보행통로 1개소) - 남측 가좌역 ~ 가재울9구역(공개공지) ~ 사회복지시설 ~ 가재울8구역 (공공보행통로)를 연결하는 공공보행통로 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)				

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입불허구간	구역 내	• 수색로변 차량출입불허구간 계획

3) 임대주택 결정조서

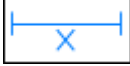
- 임대주택은 공공임대주택으로 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

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

4) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4 등급으로 조사됨	• 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지 내 녹지면적 없음	• 계획 시 녹지공간 조성 또는 옥상 녹화 등을 통해 녹지면적 최대 확보
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 대상지 내 보호대상인 동·식물상 없음	• 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	○	• 대상지 내 야생생물 보호구역 등 보 호지역 없음	• 녹지공간 최대한 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	토 지 환 경	2.1 토지이용	○	• 대상지 일대 일반상업지역 해당	• 토지이용을 향상 및 합리적 개발 유도
		2.2 토양	○	• 기 개발된 시가화지역 • 대상지 반경 2km내 측정 결과, 토양오염 우려 기준 만족	• 공사시 토양오염도 분석 필요
		2.3 지형·지질	○	• 기 개발된 시가화지역으로 사업 시행에 따른 절·성토 발생 경미	• 절·성토를 최소화하여 토양의 유출입이 균형을 이루도록 함
	물 환 경	3.1 물순환 수리·수문	○	• 기존 토양포장상태 100%	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새 투수포장 등 적용
		3.2 수질	○	• 지표를 통한 홍제천까지의 수계 없음	• 우천 시 토사유출 저감방안 제시
	대 기 환 경	4.1 바람 및 미기후	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	• 풍향을 고려한 건축배치, 층고, 입면적 등 계획
		4.2 대기질	○	• 비산먼지발생 • 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 공사 시 방진망 설치 및 살수계획 • 조경녹지 등으로 영향 최소화
		4.3 온실가스	○	• 향후 온실가스 증가예상	• 녹색건축물 인증 등 「2025 도시주거환경 정비기본계획」의 친환경계획 의무 적용
	기 타 생 활 환 경	5.1 친환경적 자원순환	○	• 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 • 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 건설폐기물은 전량 위탁처리 • 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
		5.2 에너지	○	• 향후 에너지소비 증가예상	• 신재생 에너지 등 「2025 도시주거환경 정비기본계획」의 친환경계획 의무 적용
		5.3 소음·진동	○	• 건설장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음 발생	• 대상지 경계에 가설방음판넬 설치 등 소음저감대책 시행 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
		5.4 경관	○	• 대상지 인근 최고높이 100m 내외 결정되어 주변과의 스카이 라인 부영향 없음	• 주변 개발 현황을 고려한 스카이라인 계획으로 정합된 도시경관 창출
		5.5 휴식·여가 공간	○	• 주변 휴식공간 부족	• 공개공지 등 오픈스페이스를 확보하여 휴 식공간 조성
		5.6 일조	○	• 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
		5.7 보행친화 공간	○	• 협소한 이면도로	• 주변시설과 연계된 공공보행통로(4m) 조 성
사회 경제 환경	6.1 인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	○	• 남가좌1동 일대 인구 증가 예상	• 인구밀도 증가에 따라 대상지 내 체육시설 등 기반시설 계획

바. 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 연접도로와 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>• 1m 후퇴</td></tr></table>	적용 위치	계획내용	수색로변	• 3m 후퇴	수색로4가길	• 1m 후퇴	수색로4길변	• 1m 후퇴	-
적용 위치	계획내용									
수색로변	• 3m 후퇴									
수색로4가길	• 1m 후퇴									
수색로4길변	• 1m 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 사유 대지 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 대지내 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.	-								

〈지구단위계획 결정도〉

