

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.), 서울특별시고시 제2025-704호(2025.12.11.)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 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시

I. 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : (변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
가재울 재정비촉진지구	주거 지형	서대문구 남가좌동·북가좌동 일대	1,079,489.19	감317.2	1,079,171.99	· 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등 기반 시설이 열악한 북가좌동·남가좌동 일대의 주거환경개선 및 기반시설 확충 등을 통한 종합적, 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진 지구로 지정

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경 없음

- 기준년도 : 2023년
- 목표연도 : 2029년

3. 재정비촉진지구의 정비의 기본방향 및 목표 : 변경 없음

4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,079,489.19	감)317.2	1,079,171.99	100.00	
주택 건설용지	소 계	772,482.39	감)188.9	772,293.49	71.56	
	단독주택	12,601.0	-	12,601.0	1.17	
	공동주택	691,347.89	감)195.0	691,152.89	64.04	
	근린생활	68,533.5	증)6.1	68,539.60	6.35	
상업 업무용지	소 계	95,029.6	-	95,029.6	8.81	
	상업업무복합	95,029.6	-	95,029.6	8.81	
공공 시설용지	소 계	211,977.2	감)128.3	211,848.90	19.63	
	도 로	102,428.3	감)159.0	102,269.30	9.48	
	공공청사	3,009.1	-	3,009.1	0.28	
	공원녹지	64,204.1	감)30.2	64,173.90	5.95	
	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	증)60.9	8,680.00	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 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

2) 인구·주택수용계획 : (기정)47,270인/19,838세대 → (변경)47,248인/19,829세대

구 분		면적(㎡)	인구수(인)	가구수	분양	임대
총 계	기정	1,079,489.19	47,270	19,838	16,524	3,314
	변경	1,079,171.99	47,248	19,829	16,516	3,313
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	3,444	1,435	1,236	199
	변경	78,923.00	3,422	1,426	1,228	198
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)

구 분		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계			44,142.8	증)60.9	44,203.7	
교육 시설	시설명	시설의 세분	소 계			
	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

<표 계속>

구 분		위 치	면 적(m ²)			비 고	
			기정	변경	변경후		
	시설명	시설의 세분	소 계	18,331.2	증)60.9	18,392.1	
문화· 체육 시설등	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 건축물내 공공시설 (기부채납) - 용도 : 어린이집 - 면적 : 500m ² 이상 (전용면적+공용면적)
	복지시설	사회복지시설	남가좌동 270-1 일원	1,015.0	-	1,015.0	· 서대문구 장애인복지관
	청소년 수련시설	청소년 수련시설	남가좌동 184-10 일원	600.2	-	600.2	
	체육시설	체육시설	남가좌동 295-5 일원	- (건축시설 :349.3)	-	- (건축시설 :349.3)	· 가재울9구역 건축물내 공공시설 (기부채납) - 연면적 :1,183.19m ²
	공공공지	공공공지	남가좌동 378 일원	1,114.1	-	1,114.1	
	공공공지	공공공지	북가좌동 80-36 일원	7,505.0	증)60.9	7,565.9	· 시장방침127호 (‘23.10.11.)에 따른 공공공지

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분		위 치	면 적(m ²)			비고	
			기정	변경	변경후		
합 계			64,204.10	감)30.2	64,173.90		
생활권 공원	시설명	시설의 세분	소 계	52,435.80	감)30.2	52,405.60	
	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	5,431.00	감)30.2	5,400.80	
	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	
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 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 조정

5) 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	506	북가좌동 108-1	북가좌동 82-1	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	집산도로	246	남가좌동 268-33	남가좌동 219-24	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	중로	3	99	7~15	집산도로	60	남가좌동 141-6	남가좌동 142-2	일반도로	-	서고2024-84 (2024.2.15)	
기정	중로	3	2	12	집산도로	216	남가좌동 293-94	남가좌동 288-8	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	중로	3	3	8~15	국지도로	262	남가좌동 152-58	남가좌동 152-97	보행자우선	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	1	1	10~13	국지도로	128	남가좌동 268-3	남가좌동 288-4	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	1	2	10	국지도로	73	남가좌동 293-91	남가좌동 293-95	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	1	3	8~10	국지도로	129	남가좌동 105-36	남가좌동 104-24	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	127	남가좌동 337-5	북가좌동 75-249	일반도로	-	서고1994-296 (1994.9.10)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	120	남가좌동 102-45	남가좌동 141-6	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	2	91	4~8	국지도로	88	남가좌동 152-85	남가좌동 152-25	일반도로	-	서고2024-84 (2024.2.15)	
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)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
가정	소로	2	6	6~10	국지도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
가정	소로	2	7	8	국지도로	194	북가좌동 417	북가좌동 418	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
가정	소로	2	8	8	국지도로	280	중로(뉴) (1류-3)	북가좌동 362-2도	일반도로	-	-	
가정	소로	2	9	8	국지도로	36	남가좌동 262-241	남가좌동 262-449	일반도로	-	서고2007-74 (2007.3.22)	
가정	소로	2		8	국지도로	314	북가좌동 305-16	북가좌동 82-5	일반도로	-	서고2012-144 (2012.6.7)	
가정	소로	2	57	8	국지도로	340 (56)	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
가정	소로	3	1	6	국지도로	73	남가좌동 290-144	남가좌동 293-6	보행자우선		서고2024-84 (2024.2.15)	
가정	소로	3	92	3~4	국지도로	78	남가좌동 295-9	남가좌동 289-78	보행자우선		서고2024-84 (2024.2.15)	
가정	소로	3	93	6~7	국지도로	136	남가좌동 102-7	남가좌동 104-24	일반도로		서고2024-84 (2024.2.15)	주차장 중복결정 (11㎡)
가정	소로	3	94	6	국지도로	24	남가좌동 150-45	남가좌동 141-32	일반도로		서고2024-84 (2024.2.15)	
가정	소로	3	245	6~8	국지도로	138	남가좌동 188	남가좌동 214-2	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
가정	소로	3	2	6	국지도로	142	중로(뉴) (1류-3)	소로(뉴) (2류-7)	일반도로	-	-	
가정	소로	3	3	6	국지도로	40	북가좌동 362-2도	응암로	일반도로	-	-	
가정	소로	3	4	6	국지도로	84	남가좌동 115-60	남가좌동 137-5	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
가정	소로	3	11	4	국지도로	10	남가좌동 76-19	남가좌동 116-4	일반도로	-	서고2015-305 (2015.10.1)	
가정	소로	3	12	4	국지도로	19	남가좌동 124-607	남가좌동 124-609	일반도로	-	서고2015-305 (2015.10.1)	
가정	소로	3	242	6	국지도로	80	북가좌동 100-336	북가좌동 303-4	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	

※ 괄호내 연장은 축진지구내 수차임

6) 경관계획 (변경 없음)

7) 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

구분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
합 계				769,659.49	감)317.2	769,342.29	
기정	주택재개발	가재울1 재정비촉진구역	북가좌동 75번지 일대	19,782.09	-	19,782.09	
기정	주택재개발	가재울2 재정비촉진구역	남가좌동 240번지 일대	26,116.50	-	26,116.50	
기정	주택재개발	가재울3 재정비촉진구역	북가좌동 144번지 일대	242,710.00	-	242,710.00	
기정	주택재개발	가재울4 재정비촉진구역	남가좌동 155번지 일대	284,307.50	-	284,307.50	
기정	주택재개발	가재울5 재정비촉진구역	남가좌동 175번지 일대	53,028.30	-	53,028.30	
기정	주택재개발	가재울6 재정비촉진구역	남가좌동 224번지 일대	48,287.90	-	48,287.90	
변경	주택재개발	가재울7 재정비촉진구역	북가좌동 80번지 일대	79,240.20	감)317.2	78,923.00	
기정	도시환경정비	가재울8 재정비촉진구역	남가좌동 289-54번지 일대	13,180.00	-	13,180.00	
기정	도시정비형 재개발	가재울9 재정비촉진구역	남가좌동 295-5번지 일대	3,007.00	-	3,007.00	

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

8) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			시행자	비고	
			기정	변경	변경후			
사업방식			합 계	769,659.49	감)317.2	769,342.29		
기정	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울1 재정비촉진구역	북가좌동 75번지 일대	19,782.09	-	19,782.09	민간(조합)시행
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	284,307.50	-	284,307.50	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
변경	재정비 촉진구역	주택 재개발	가재울7 재정비촉진구역	북가좌동 80번지 일대	79,240.20	감)317.2	78,923.00	민간(조합)시행
기정	재정비 촉진구역	도시환경 정비	가재울8 재정비촉진구역	남가좌동 289-54번지 일대	13,180.00	-	13,180.00	민간(조합)시행
기정	재정비 촉진구역	도시정비 형재개발	가재울9 재정비 촉진구역	남가좌동 295-5번지 일대	3,007.00	-	3,007.00	공공시행 (한국토지 주택공사)

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

(1) 용도지역계획 (변경)

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		1,079,489.19	감)317.2	1,079,171.99	100.00	
주거지역	소 계	1,053,049.19	감)317.2	1,052,731.99	97.55	
	제1종일반주거지역	21,439.00	-	21,439.00	1.99	
	제2종일반주거지역(7층)	141,222.60	증)60.9	141,283.50	13.09	
	제2종일반주거지역(12층)	407,260.44	-	407,260.44	37.74	
	제3종일반주거지역	440,726.75	감)378.1	440,348.65	40.80	
	준주거지역	42,400.40	-	42,400.40	3.93	
상업지역	소 계	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	중심상업지역	-	-	-	-	
	일반상업지역	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	근린상업지역	-	-	-	-	
	유통상업지역	-	-	-	-	

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

(2) 재정비촉진구역별 용도지역계획 (변경)

- ① 가재울1 재정비촉진구역 (변경 없음)
- ② 가재울2 재정비촉진구역 (변경 없음)
- ③ 가재울3 재정비촉진구역 (변경 없음)
- ④ 가재울4 재정비촉진구역 (변경 없음)
- ⑤ 가재울5 재정비촉진구역 (변경 없음)
- ⑥ 가재울6 재정비촉진구역 (변경 없음)
- ⑦ 가재울7 재정비촉진구역 (변경)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	79,240.2	감)317.2	78,923.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	7,643.7	증)60.9	7,704.6	9.8	
제3종일반주거지역	71,596.5	감)378.1	71,218.4	90.2	

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

- ⑧ 가재울8 재정비촉진구역 (변경 없음)
- ⑨ 가재울9 재정비촉진구역 (변경 없음)

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

구역명		주용도	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	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 (법적상한 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)		
가재울6재정비촉진구역	48,084.40	9,994.90	1,062.00	870.00	-	8,062.90 (16.77)		
가재울7재정비 촉진구역	기정	79,240.20	20,147.20	2,923.20	5,757.70	-	주1)12,126.20 (15.30)	
	변경	78,923.00	20,018.90	2,923.20	5,757.70	-	주2)11,961.60 (15.16)	
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	203,014.10 (건축시설:349.30)	31,345.90	22,660.00	599.00	150,616.40 (19.57)	
	변경	769,342.29	202,885.80 (건축시설:349.30)	31,345.90	22,660.00	599.00	150,451.80 (19.56)	

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

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

주2) 순부담면적에는 기부채납 임대주택(전용59형 9세대) 토지환산면적(대지지분 282.1㎡, 환산부지 341.5㎡) 623.6㎡포함

(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	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	20,896.70㎡	가재울 재정비촉진지구 내
		변경	2	20,866.50㎡	
	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	공공청사 복합화 (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	기정	4	8,949.10㎡	가재울 재정비촉진지구내
변경		4	9,010.00㎡		

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

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

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)

구분	촉진사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	가재울7 재정비촉진구역 (주택정비형 재개발사업)	서대문구 북가좌동 80번지 일대	79,240.2	감)317.2	78,923.0	서울특별시고시 제2012-144호 (2012.6.7.) 최초결정

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

(2) 재정비촉진계획 (변경)

가) 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		79,240.2	감)317.2	78,923.0	100.0	-
정비기반 시설	소 계	20,147.2	감)128.3	20,018.9	25.4	-
	도 로	7,211.2	감)159.0	7,052.2	8.9	-
	공 원	5,431.0	감)30.2	5,400.8	6.9	-
	공공공지	7,505.0	증)60.9	7,565.9	9.6	-
택지 (획지)	소 계	59,093.0	감)188.9	58,904.1	74.6	-
	택지 1	31,419.0	증)42.0	31,461.0	39.9	공동주택
	택지 2	25,748.0	감)237.0	25,511.0	32.3	공동주택
	택지 3	1,273.0	증)5.5	1,278.5	1.6	-
	택지 4	619.0	증)0.6	619.6	0.8	근린생활시설
	택지 5	34.0	-	34.0	0.0	경계부 대토부지

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

나) 용도지역에 관한 계획 (변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	79,240.2	감)317.2	78,923.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	7,643.7	증)60.9	7,704.6	9.8	
제3종일반주거지역	71,596.5	감)378.1	71,218.4	90.2	

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

다) 용도지구계획 (해당 없음)

(3) 도시계획시설 설치계획 (변경)

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)								
가정	중로	2	6	15	집산도로	506 (263)	북가좌동 108-1	북가좌동 82-1	일반도로	-	서고2005-243 (2005.8.11)	
가정	소로	2	6	6~10	국지도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
가정	소로	2		8	국지도로	314	북가좌동 305-16	북가좌동 82-5	일반도로	-	서고2012-144 (2012.6.7.)	
가정	소로	2	57	8	국지도로	340 (56)	북가좌동 84-11	북가좌동 74-119	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
가정	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	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	②	공원	근린 공원	북가좌동 75-126 일대	5,431	감)30.2	5,400.8	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	· 변경 - 면적 : 감)30.2㎡	· 택지개발예정측량 성과반영을 위한 면적정정

다) 공공공지 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	④	공공공지	공공공지	북가좌동 80-36일대	7,505	증)60.9	7,565.9	

※ 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

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공공지	· 변경 - 면적 : 증)60.9㎡	· 택지개발예정측량 성과반영을 위한 면적정정

(4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

가) 공동이용시설 설치계획 (기정)

구분	시설구분	시설의종류	위치	법적근거	면적(m ²)	비 고	
변경	주민 공동 시설	의 무 시 설	가재울7 재정비 촉진 구역내	경로당	660m ² 이상	839.00	옥내
				어린이집	660m ² 이상	815.24	옥내
				작은도서관	316m ² 이상	368.10	옥내
				다함께돌봄센터	66m ² 이상	358.83	옥내
				어린이놀이터	1,835m ² 이상	1,905.88	옥외
		주민운동시설		-	3,456.11	옥내(2,441.04)+ 옥외(1,015.07)	
		추 가 시 설		맘스스테이션	-	50.00	옥내
				북카페	-	251.88	옥내
				실내놀이터	-	283.64	옥내
				입주민회의실	-	101.63	옥내
	게스트하우스		-	559.99	옥내		
	총 계	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	• 10m ² + (세대수 - 50) × 0.05m ² = 10m ² + (1435 - 50) × 0.05m ² = 86.75m ² 이상		110.00	옥내			
총 계							

※ 주민공동시설 설치기준 : 1,000세대 이상: 500㎡ + (세대수 * 2.0㎡) * 1.25

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

나) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설구분	시설의종류	위치	법적근거	면적(m ²)	비 고	
변경	주민 공동 시설	의 무 시 설	가재울7 재정비 촉진 구역내	경로당	660m ² 이상	745.87	옥내
				어린이집	660m ² 이상	682.31	옥내
				작은도서관	316m ² 이상	350.92	옥내
				다함께돌봄센터	66m ² 이상	351.16	옥내
				어린이놀이터	1,835m ² 이상	1,853.82	옥외
		주민운동시설		-	3,715.22	옥내(2,750.02)+ 옥외(965.2)	
		추 가 시 설		맘스스테이션	-	57.18	옥내
				북카페	-	237.67	옥내
				실내놀이터	-	270.62	옥내
				입주민회의실	-	80.00	옥내
	게스트하우스		-	213.18	옥내		
	총 계	카페테리아	-	151.03	옥내		
		스카이라운지	-	374.96	옥내		
		공용공간(복도)	-	801.99	옥내		
		총 계		9,885.93			
		기타 부대복리	근린생활시설	-	1,269.78	옥내	
관리사무소	• 10m ² + (세대수 - 50) × 0.05m ² = 10m ² + (1430 - 50) × 0.05m ² = 86.50m ² 이상		259.69	옥내			
총 계							

※ 주민공동시설 설치기준 : 1,000세대 이상: 500㎡ + (세대수 * 2.0㎡) * 1.25

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

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	가재울7	79,240.2	-	-	서대문구 북가좌동 80번지 일대	394	-	-	394	-	
변경	재정비촉진구역	78,923.0									

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

나) 건축시설계획 (변경)

구분	구역구분		획지구분		위 치	건축계획					
	명칭	면적(㎡)	획지구분	면적(㎡)		주된 용도	건폐율 (%)	상한용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	연면적 (㎡)	
기정	가재울7 재정비 촉진구역	79,240.2	소계	57,167	북가좌동 80-154일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	266.0이하	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	"				
변경	가재울7 재정비 촉진구역	78,923.0	소계	56,972.0	북가좌동 80-154일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	266.0이하	130m이하 (40층 이하)	-	
			획지1	31,461.0							
			획지2	25,511.0							
			획지3	1,278.5	북가좌동 73-32 일대	불허용도 외 시설	해당 용도지역에 부합한 용도·건폐율·용적률·높이 적용				
			획지4	619.6	북가좌동 80-69 일대	불허용도 외 시설	"				
			획지5	34.0	북가좌동 74-3	대토부지	"				
			-	7,565.9	북가좌동 80-36 일대	공공공지	"				

<표 계속>

구분	구역구분		획지구분		위 치	건축계획																																
	명칭	면적(㎡)	획지구분	면적(㎡)		주된 용도	건폐율 (%)	상한용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	연면적 (㎡)																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	<ul style="list-style-type: none"> • 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 80% 이상 : 91.4% 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>총 세대수</th> <th>분양세대</th> <th>임대세대</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 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	-																																			
변경	<ul style="list-style-type: none"> • 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 80% 이상 : 89.9% 적용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>총 세대수</th> <th>분양세대</th> <th>임대세대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>1,426</td> <td>1,228</td> <td>198</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>293</td> <td>85(기부채납9포함)</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡미만</td> <td>753</td> <td>714</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>85㎡이상</td> <td>144</td> <td>144</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 임대주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 : 연면적 10.00% 확보 							구분(전용면적)	총 세대수	분양세대	임대세대	합계	1,426	1,228	198	40㎡미만	132	68	64	40㎡~50㎡미만	19	9	10	50㎡~60㎡미만	378	293	85(기부채납9포함)	60㎡~85㎡미만	753	714	39	85㎡이상	144	144	-			
	구분(전용면적)	총 세대수	분양세대	임대세대																																		
합계	1,426	1,228	198																																			
40㎡미만	132	68	64																																			
40㎡~50㎡미만	19	9	10																																			
50㎡~60㎡미만	378	293	85(기부채납9포함)																																			
60㎡~85㎡미만	753	714	39																																			
85㎡이상	144	144	-																																			
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1, 획지2 경계부 3m (차도부속형 전면공지 제외 3m 확보) • 보차혼용통로구간은 9m • 공공공지 동측도로변 3m • 공공공지 남측 소로 3-242호선변 2m • 획지3, 획지4 경계부 1m 																																					
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 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 - 제23호의 교정 및 국방·군사시설 																																					
비 고	<ul style="list-style-type: none"> • 상가건축계획(건폐율, 용적률, 높이 등)은 용도지역 변경을 전제로 수립된 사항이므로, 그 효력은 사업시행인가 후 발효됨 																																					

다) 개발가능 용적률 산정

□ 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㎡	59,093.0㎡	20,147.2㎡	2,923.2㎡	5,757.7㎡	659.9㎡	389.3㎡	270.6㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담률 : 15.30% • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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㎡ 					<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납 임대주택 토지지분면적 : 389.3㎡ (토지지분면적 = 기부채납 임대주택 계약면적 ÷ 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	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 210%(변경없음) (당초 기준용적률 + 소형주택 추가확보 완화 적용 = 190% + 20% = 210%) 							
상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + (1.3×α_{토지}×가중치) + (1.0×α_{건축물})) = 210 × (1 + (1.3×0.2019×1) + (1.0×0.0046)) = 266.08% • 266.0% 이하 적용 				<ul style="list-style-type: none"> ▶ α_{토지} : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적 - α_{토지} : 0.2019 [= (12,126.2-270.6) / (59,093-389.3)] ▶ α_{건축물} : 공공시설 환산부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α_{건축물} : 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

□ 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
	78,923.0㎡	58,904.1㎡	20,018.9㎡	2,923.2㎡	5,757.7㎡	623.6㎡	282.1㎡	341.5㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담률 : 15.16% • 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존기반시설 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 20,018.9㎡ - 2,923.2㎡ - 5,757.7㎡ + 623.6㎡ = 11,961.6㎡ 							
건축물 기부채납	<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납 임대주택 환산부지면적 : 341.5㎡ (환산부지면적 = 건축물 설치비용(원)(건축비(원/㎡)×연면적(㎡)) / 부지가액(원/㎡) = {(2,440,000원/㎡ × 753.0507㎡)+(1,156,000원/㎡ × 563.0193㎡)} × 10/11(부가세제외) / 6,622,180원/㎡ = 341.5㎡ 					<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납 임대주택 토지지분면적 : 282.1㎡ (토지지분면적 = 기부채납 임대주택 계약면적 ÷ 전체연면적 × 공동주택 부지면적) = 1,316,0700㎡ ÷ 265,787.6133㎡ × 56,972.0㎡ = 282.1㎡ 		
	건축비	2,440,000원/㎡	▷(지상층) 분양가상한제 기본형건축비(40층이하, 50~60㎡평균)					
	1,156,000원/㎡	▷(지하층) 분양가상한제 기본형건축비						
연면적	1,316.0700㎡	▷59㎡형(계약면적 146.2300㎡) 9세대						
	753.0507㎡	▷59㎡형(공급면적 83.6723㎡) 9세대						
	563.0193㎡	▷59㎡형(지하면적 62.5577㎡) 9세대						
부지가액	6,622,180원/㎡	▷구역내 토지 평균공시지가(3,311,090원/㎡, 2024년 기준)×2						
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 210%(변경없음) (당초 기준용적률 + 소형주택 추가확보 완화 적용 = 190% + 20% = 210%) 							
상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + (1.3×α_{토지}×가중치) + (1.0×α_{건축물})) = 210 × (1 + (1.3×0.2049×1) + (1.0×0.0060)) = 267.19% • 266.0% 이하 적용 				<ul style="list-style-type: none"> ▶ α_{토지} : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적 - α_{토지} : 0.2049 [= (11,961.6-341.5) / (56,972.0-282.1)] ▶ α_{건축물} : 공공시설 환산부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적 - α_{건축물} : 0.0060 [= 341.5 / (56,972.0-282.1)] ▶ 가중치 : 1 (= 190 / 190) 			

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

라) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경)

□ 당초

- 추정비례율 산출근거

추정비례율	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 해당 금액은 약식 감정평가 금액임(평가 업체명 : (주)미래새한감정평가법인) 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가사례 반영하여 공시가격 대비 보정률을 적용하여 추정하였음. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>토지 추정액(천원)</th> <th>건물 추정액(천원)</th> <th>국공유지 추정액(천원)</th> <th>현금청산자 추정액(천원)</th> <th>종전자산 추정액(천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>502,470,832</td> <td>22,209,973</td> <td>57,110,969</td> <td>25,830,715</td> <td>441,739,121</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 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. 					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										
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																					
추정분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정 권리가액(b)</th> <th>추정분담금(a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡ 형</td> <td>478,000 천원</td> <td rowspan="7">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.63%)</td> <td rowspan="7">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td> </tr> <tr> <td>전용 44㎡ 형</td> <td>530,000 천원</td> </tr> <tr> <td>전용 59㎡ 형</td> <td>713,000 천원</td> </tr> <tr> <td>전용 74㎡ 형</td> <td>859,000 천원</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡ 형</td> <td>935,000 천원</td> </tr> <tr> <td>전용 114㎡ 형</td> <td>1,161,000 천원</td> </tr> <tr> <td>근린생활시설</td> <td>447,700 천원</td> </tr> </tbody> </table>					권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡ 형	478,000 천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.63%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	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
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																						
전용 39㎡ 형	478,000 천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(106.63%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																						
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%

□ 변경

- 추정비례율 산출근거

추정비례율	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% 추정비례율 : 105.93%(=1,570,688,936 천원 - 995,743,582 천원) ÷ 542,755,372 천원) 총수입 추정 : 1,570,688,936 천원 총지출 추정 : 995,743,582 천원 종전자산 총액 추정 : 542,755,372 천원 																																																						
개별종전 자산추정액	<ul style="list-style-type: none"> 해당 금액은 약식 감정평가 금액임(평가 업체명 : (주)미래새한감정평가법인) 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가사례 반영하여 공시가격 대비 보정률을 적용하여 추정하였음. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>토지</td> <td>건물</td> <td>국공유지</td> <td>현금청산자</td> <td>종전자산</td> </tr> <tr> <td>추정액(천원)</td> <td>추정액(천원)</td> <td>추정액(천원)</td> <td>추정액(천원)</td> <td>추정액(천원)</td> </tr> <tr> <td>469,966,152</td> <td>158,226,191</td> <td>68,650,722</td> <td>16,786,249</td> <td>542,755,372</td> </tr> </table> <p>※ 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, 현금청산자 추정액을 제외한 가액임.</p> <p>※ 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 이상 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임.</p>					토지	건물	국공유지	현금청산자	종전자산	추정액(천원)	추정액(천원)	추정액(천원)	추정액(천원)	추정액(천원)	469,966,152	158,226,191	68,650,722	16,786,249	542,755,372																																			
토지	건물	국공유지	현금청산자	종전자산																																																			
추정액(천원)	추정액(천원)	추정액(천원)	추정액(천원)	추정액(천원)																																																			
469,966,152	158,226,191	68,650,722	16,786,249	542,755,372																																																			
추정분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정 권리가액(b)</th> <th>추정분담금(a-b)</th> </tr> <tr> <td>39A</td> <td>505,000천원</td> <td rowspan="19">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(105.93%)</td> <td rowspan="19">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td> </tr> <tr><td>39B</td><td>514,000천원</td></tr> <tr><td>44A</td><td>566,000천원</td></tr> <tr><td>44B</td><td>579,000천원</td></tr> <tr><td>59A</td><td>867,000천원</td></tr> <tr><td>59A-1</td><td>867,000천원</td></tr> <tr><td>59A-2</td><td>867,000천원</td></tr> <tr><td>59B</td><td>849,000천원</td></tr> <tr><td>84A</td><td>1,128,000천원</td></tr> <tr><td>84A-1</td><td>1,125,000천원</td></tr> <tr><td>84A-2</td><td>1,127,000천원</td></tr> <tr><td>84B</td><td>1,131,000천원</td></tr> <tr><td>84B-1</td><td>1,127,000천원</td></tr> <tr><td>84C</td><td>1,120,000천원</td></tr> <tr><td>84C-1</td><td>1,117,000천원</td></tr> <tr><td>110</td><td>1,344,000천원</td></tr> <tr><td>129PA</td><td>2,274,000천원</td></tr> <tr><td>134PA</td><td>2,355,000천원</td></tr> <tr><td>134PA-1</td><td>2,349,000천원</td></tr> <tr><td>134PA-2</td><td>2,380,000천원</td></tr> <tr> <td>근린생활시설</td> <td>440,000천원</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	39A	505,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(105.93%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	39B	514,000천원	44A	566,000천원	44B	579,000천원	59A	867,000천원	59A-1	867,000천원	59A-2	867,000천원	59B	849,000천원	84A	1,128,000천원	84A-1	1,125,000천원	84A-2	1,127,000천원	84B	1,131,000천원	84B-1	1,127,000천원	84C	1,120,000천원	84C-1	1,117,000천원	110	1,344,000천원	129PA	2,274,000천원	134PA	2,355,000천원	134PA-1	2,349,000천원	134PA-2	2,380,000천원	근린생활시설	440,000천원		
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																																																				
39A	505,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(105.93%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																				
39B	514,000천원																																																						
44A	566,000천원																																																						
44B	579,000천원																																																						
59A	867,000천원																																																						
59A-1	867,000천원																																																						
59A-2	867,000천원																																																						
59B	849,000천원																																																						
84A	1,128,000천원																																																						
84A-1	1,125,000천원																																																						
84A-2	1,127,000천원																																																						
84B	1,131,000천원																																																						
84B-1	1,127,000천원																																																						
84C	1,120,000천원																																																						
84C-1	1,117,000천원																																																						
110	1,344,000천원																																																						
129PA	2,274,000천원																																																						
134PA	2,355,000천원																																																						
134PA-1	2,349,000천원																																																						
134PA-2	2,380,000천원																																																						
근린생활시설	440,000천원																																																						

※ 추정분담금은 2026.02.25. 서대문구에서 실시한 추정분담금 검증위원회 결과를 바탕으로 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/3.3m ²)	7,789	8,221	8,654	9,087	9,519
분양가 (일반분양기준) (천원)	10%	43,560	130.08%	123.65%	117.23%	110.80%	104.37%
	5%	41,580	124.43%	118.00%	111.58%	105.15%	98.72%
	0%	39,600	118.78%	112.35%	105.93%	99.50%	93.07%
	-5%	37,620	113.13%	106.70%	100.28%	93.85%	87.42%
	-10%	35,640	107.48%	101.05%	94.63%	88.20%	81.77%

(6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경)

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 도시생태 기능 강화 도모
	1.2 생태네트워크	녹지 연결성 확보	○	• 시가화지역으로 산림식생 등 미분포	• 대지내 공원(5,431→5,400.8㎡) 및 자연 지반녹지(6,044.56㎡→6,251.13㎡) 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 확인	• 생태면적률 37.26% (당초 37.00%) • 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 저감방안 수립
	4.4 온실가스	온실가스 저감	○	• 온실가스 현황 조사	• 계획대상지 내 친환경절감설비 설치 등을 통한 온실가스 배출량 감축
	4.5 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절약형 설비기기 도입
	5.1 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리
	5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음·진동 예측	• 가설방음판넬 등 저감방안 수립
	5.3 경관	조망권 확보	○	• 건축물 계획으로 인한 주변 경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계획 수립
	5.4 휴식 및 여가공간	휴식, 여가공간 확보	○	• 휴식·여가공간 현황조사	• 녹지 및 공원 계획
	5.5 일조	일조 침해 최소화	○	• 일조현황 분석	• 건축물 높이 규정을 준수하여 일조영향 최소화
	5.6 보행친화공간	공공보행통로 계획수립	○	• 사업대상지 내 보행로 없음	• 보행 및 차량 통행로 개선
사회 경제 환경	6.1 인구	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 인구 현황 조사	-
	6.2 주거	산업 고려한 계획수립	○	• 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 : 1,435세대 (증) 761세대	기존 : 674세대 계획 : 1,426세대 (증) 752세대	-

(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
			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
변경	1	78,923.0	1	북가좌동 80-154번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	31,461.0
			2	북가좌동 75-15번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25,511.0
			3	북가좌동 73-32번지 일대	불허용도 외 시설	1,278.5
			4	북가좌동 80-69번지 일대	불허용도 외 시설	619.6
			5	북가좌동 74-3번지 일대	대토부지	34.0
			-	북가좌동 80-36번지 일대	공공공지	7,565.9

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 조정

(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 7구역 내	기정	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)																																													
	변경	56,972	13	64세대	40㎡이하(39.95㎡)	26,457.0981㎡																																											
				10세대	40~50㎡이하(44.51㎡)																																												
				76세대	50~60㎡이하(59.98㎡)																																												
				39세대	60~85㎡미만(84.97㎡)																																												
				189세대(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																																																
산출근거	기정	① 재개발의무 임대주택 확보 : 전체연면적의 10%이상 또는 전체세대수의 15%이상 • 주택 전체 연면적 : 270,146.9045㎡(상한용적률 ^{주1)} 266.0%) • 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																																															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>계약면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>전체연면적(㎡)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">재개발 의무임대</td> <td>39.9788</td> <td>99.1263</td> <td>64</td> <td>6,344.0832</td> <td>33.7%</td> </tr> <tr> <td>44.9987</td> <td>110.9796</td> <td>10</td> <td>1,109.7960</td> <td></td> </tr> <tr> <td>59.9955</td> <td>148.3054</td> <td>60</td> <td>8,898.3240</td> <td></td> </tr> <tr> <td>59.9648</td> <td>148.0347</td> <td>17</td> <td>2,516.5899</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84.9758</td> <td>209.1418</td> <td>20</td> <td>4,182.8360</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84.9945</td> <td>209.2059</td> <td>19</td> <td>3,974.9121</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">계</td> <td>190</td> <td>27,026.5412</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					구분	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	전체연면적(㎡)	비고	재개발 의무임대	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	
		구분	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	전체연면적(㎡)	비고																																										
		재개발 의무임대	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																																												
	변경	① 재개발의무 임대주택 확보 : 전체연면적의 10%이상 또는 전체세대수의 15%이상 • 주택 전체 연면적 : 264,517.8292㎡(상한용적률 266.0%) • 재개발의무 임대주택 건설계획 : 189세대 - 264,517.8292㎡ × 10%이상 = 26,451.79㎡이상 - 26,451.79㎡(기준) ≤ 26,457.10㎡(계획 189세대, 10.00%) ② 전용40㎡이하 임대주택 확보 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 적용 • 전용40㎡이하 임대주택 건설계획 : 64세대(33.9%) - 189세대 × 30%이상 = 57세대 이상																																															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>계약면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>전체연면적(㎡)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">재개발 의무임대</td> <td>39.9496</td> <td>97.2051</td> <td>64</td> <td>6,221.1264</td> <td>33.9%</td> </tr> <tr> <td>44.5062</td> <td>107.9631</td> <td>10</td> <td>1,079.6310</td> <td></td> </tr> <tr> <td>59.9199</td> <td>146.2300</td> <td>59</td> <td>8,627.5700</td> <td></td> </tr> <tr> <td>59.9784</td> <td>146.1378</td> <td>17</td> <td>2,484.3426</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84.9103</td> <td>206.2688</td> <td>20</td> <td>4,125.3760</td> <td></td> </tr> <tr> <td>84.9669</td> <td>206.2659</td> <td>19</td> <td>3,919.0521</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">계</td> <td>189</td> <td>26,457.0981</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					구분	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	전체연면적(㎡)	비고	재개발 의무임대	39.9496	97.2051	64	6,221.1264	33.9%	44.5062	107.9631	10	1,079.6310		59.9199	146.2300	59	8,627.5700		59.9784	146.1378	17	2,484.3426		84.9103	206.2688	20	4,125.3760		84.9669	206.2659	19	3,919.0521		계			189	26,457.0981	
		구분	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수	전체연면적(㎡)	비고																																										
		재개발 의무임대	39.9496	97.2051	64	6,221.1264	33.9%																																										
			44.5062	107.9631	10	1,079.6310																																											
59.9199			146.2300	59	8,627.5700																																												
59.9784			146.1378	17	2,484.3426																																												
84.9103	206.2688		20	4,125.3760																																													
84.9669	206.2659		19	3,919.0521																																													
계			189	26,457.0981																																													

주1) 서울시고시 제2025-704호(2025.12.11.) 착오정정 사항임(265.5%→266.0%)

- 공공기여(기부채납) 임대주택(변경)

구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	세대수	기부채납 면적(㎡)		
					대지지분	건축물 환산토지	
기부채납 임대	기정	84.9758	116.8425	209.1418	9	396.4	295.2
	변경	59.9199	83.6723	146.2300	9	282.1	341.5

주) 기정 기부채납 면적은 서울시고시 제2025-704호(2025.12.11.) 변경면적임

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경(결정)조서 (변경)

가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서 (변경)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
가재울 재정비촉진지구	주거지형	서대문구 남가좌동-북가좌동 일대	1,079,489.19	감)317.2	1,079,171.99	-

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

나. 용도지역 결정(변경)조서 (변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
총계	1,079,489.19	감)317.2	1,079,171.99	100.00		
주거지역	소계	1,053,049.19	감)317.2	1,052,731.99	97.55	
	제1종일반주거지역	21,439.00	-	21,439.00	1.99	
	제2종일반주거지역(7층)	141,222.60	증)60.9	141,283.50	13.09	
	제2종일반주거지역(12층)	407,260.44	-	407,260.44	37.74	
	제3종일반주거지역	440,726.75	감)378.1	440,348.65	40.80	
	준주거지역	42,400.40	-	42,400.40	3.93	
상업지역	소계	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	중심상업지역	-	-	-	-	
	일반상업지역	26,440.00	-	26,440.00	2.45	
	근린상업지역	-	-	-	-	
	유통상업지역	-	-	-	-	

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

다. 용도지구 결정조서 (해당 없음)

라. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일
기정	가재울 지구단위계획구역	서대문구 남가좌동104, 105번지 일대	55,644.00	서고제1997-25호 (1997.2.5)

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	모래나~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	20,896.70㎡	가재울 재정비촉진지구 내
		변경	2	20,866.50㎡	
	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	공공청사 복합화 (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	기정	4	8,949.10㎡	가재울 재정비촉진지구내
변경		4	9,010.00㎡		

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

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

(1) 교통시설 (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	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	506	북가좌동 108-1	북가좌동 82-1	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	집산도로	246	남가좌동 268-33	남가좌동 219-24	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	중로	3	99	7~15	집산도로	60	남가좌동 141-6	남가좌동 142-2	일반도로	-	서고2024-84 (2024.2.15)	
기정	중로	3	2	12	집산도로	216	남가좌동 293-94	남가좌동 288-8	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	중로	3	3	8~15	국지도로	262	남가좌동 152-58	남가좌동 152-97	보행자우선	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	1	1	10~13	국지도로	128	남가좌동 268-3	남가좌동 288-4	일반도로	-	서고2007-102 (2007.4.12)	
기정	소로	1	2	10	국지도로	73	남가좌동 293-91	남가좌동 293-95	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	1	3	8~10	국지도로	129	남가좌동 105-36	남가좌동 104-24	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	127	남가좌동 337-5	북가좌동 75-249	일반도로	-	서고1994-296 (1994.9.10)	
기정	소로	2	1	8	국지도로	120	남가좌동 102-45	남가좌동 141-6	일반도로	-	서고2007-91 (2007.4.5)	
기정	소로	2	91	4~8	국지도로	88	남가좌동 152-85	남가좌동 152-25	일반도로	-	서고2024-84 (2024.2.15)	
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)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	6	6~10	국지도로	191	북가좌동 75-89	북가좌동 361-9	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
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	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	1	6	국지도로	73	남가좌동 290-144	남가좌동 293-6	보행자우선		서고2024-84 (2024.2.15)	
기정	소로	3	92	3~4	국지도로	78	남가좌동 295-9	남가좌동 289-78	보행자우선		서고2024-84 (2024.2.15)	
기정	소로	3	93	6~7	국지도로	136	남가좌동 102-7	남가좌동 104-24	일반도로		서고2024-84 (2024.2.15)	주차장 중복결정 (11㎡)
기정	소로	3	94	6	국지도로	24	남가좌동 150-45	남가좌동 141-32	일반도로		서고2024-84 (2024.2.15)	
기정	소로	3	245	6~8	국지도로	138	남가좌동 188	남가좌동 214-2	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	
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	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)	
기정	소로	3	242	6	국지도로	80	북가좌동 100-336	북가좌동 303-4	일반도로	-	서고3 (1969.1.18)	

※ 괄호 내 연장은 축진지구 내 수치임

나) 주차장 결정조서 (변경 없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	주차장	남가좌동 152-83 일원	1,202.00	서고2024-84 (2024.2.15.)	준주거지역

(2) 공간시설 (변경)

가) 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	공원	근린공원	북가좌동 105-8 일원	15,465.70	-	15,465.70	가재울3 재정비촉진구역 : 10,357.2m ² 가재울4 재정비촉진구역 : 5,108.5m ² (지하에 폐기물처리시설 중복결정 5,108.5m ²)
기정	공원	어린이공원	남가좌동 175-5 일원	11,315.40	-	11,315.40	가재울2 재정비촉진구역 : 114.0m ² 가재울5 재정비촉진구역 : 3,047.4m ² 가재울6 재정비촉진구역 : 5,704.2m ² 존치구역(삼성APT기부채납) : 1,543.8m ² 존치지역(소로2-1해제부분) : 906m ²
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 : 274.6m ² 삼성레미안APT(존치) : 900.9m ²
기정	공원	어린이공원	남가좌동 123 일원	9,508.00	-	9,508.00	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공원	어린이공원	남가좌동 274-26 일원	1,766.30	-	1,766.30	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
변경	공원	근린공원	북가좌동 75-126 일원	5,431.00	감)30.2	5,400.80	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

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	<ul style="list-style-type: none"> • 변경 - 면적 : 감)30.2m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 가재울7구역 택지개발예정측량 성과반영을 위한 면적정정

나) 녹지 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	녹지	완충녹지	북가좌동 149-60 일원	4,480.60	-	4,480.60	가재울3 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	완충녹지	남가좌동 124-215 일원	1,292.50	-	1,292.50	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	완충녹지	남가좌동 115-34 일원	411.60	-	411.60	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	완충녹지	남가좌동 76-145 일원	1,142.00	-	1,142.00	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	경관녹지	북가좌동 362-3 일원	1,318.30	-	1,318.30	존치구역 : 1,318.3m ²
기정	녹지	경관녹지	북가좌동 100-45 일원	1,221.90	-	1,221.90	가재울1 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	경관녹지	남가좌동 237-250 일원	681.40	-	681.40	가재울2 재정비촉진구역 완전편입
기정	녹지	경관녹지	남가좌동 241-49 일원	308.00	-	308.00	가재울2 재정비촉진구역 : 308m ²
기정	녹지	경관녹지	남가좌동 380-1 일원	912.00	-	912.00	가재울5 재정비촉진구역 완전편입

다) 공공공지 결정(변경) 조서 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	공공공지	공공공지1	남가좌동 378 일원	1,088.40	-	1,088.40	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공공공지	공공공지2	남가좌동 378 일원	330.00	-	330.00	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	공공공지	공공공지3	남가좌동 116-4 일원	25.70	-	25.70	가재울4 재정비촉진구역 완전편입
변경	공공공지	공공공지4	북가좌동 80-36 일대	7,505.00	증)60.9	7,565.9	가재울7 재정비촉진구역 완전편입

※ 공공공지④는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함(용도는 추후 공공에서 결정)

※ 공공공지④의 채납행정청(관리청) 지정과 관련된 내용은 결정 도서에 합의서 첨부

※ 추후 학교에 대한 중앙투자심사 통과 시 공공공지④에서 학교용지로 변경

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 변경 - 면적 : 증)60.9m² 	<ul style="list-style-type: none"> 가재울7구역 택지개발예정축량 성과반영을 위한 면적정정

(3) 공공문화·체육시설 (변경 없음)

가) 학교 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	학교	초등학교	남가좌동 164-1 일원	11,066.90	-	11,066.90	· 가재울4 재정비촉진구역 완전편입
기정	학교	중학교	북가좌동 145-106 일원	7,256.10	-	7,256.10	· 가재울3 재정비촉진구역 완전편입
기정	학교	고등학교	북가좌동 144-706 일원	7,488.60	-	7,488.60	· 가재울3 재정비촉진구역 완전편입

나) 공공청사 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
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

다) 도서관 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	도서관	공공도서관	북가좌동 119-3 일원	3,486.80	가재울3 재정비촉진구역 완전편입

라) 사회복지시설 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	복지시설	-	남가좌동 138-3 일원	1,601.00	· 동방사회복지회
기정	복지시설	사회복지시설	남가좌동 289-54 일원	-	· 가재울8구역 건축물내 공공시설(기부채납) - 용도 : 어린이집 - 면적 : 500m ² 이상(전용면적+공용면적)
기정	복지시설	사회복지시설	남가좌동 270-1 일원	1,015.00	· 서대문구 장애인복지관

마) 청소년수련시설 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비고
기정	청소년 수련시설	청소년 수련시설	남가좌동 184-10 일원	600.2	-

바) 체육시설 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	체육시설	체육시설	남가좌동 295-5 일대	-	· 가재울9구역 건축물 내 공공시설 (기부채납) - 연면적 : 1,183.19㎡

사) 입체적 도시계획시설 결정조서 (변경 없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정범위	최초결정일	비고
기정	-	체육시설	남가좌동 295-5번지 일대	연면적(m ²)	1,183.19	서고2021-23 (2021.5.6)	

(4) 환경기초시설 (변경 없음)

가) 폐기물처리시설 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)	비고
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 (변경)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	가재울7 재정비촉진구역 지구단위계획구역	서대문구 북가좌동 80번지 일대	79,240.2	감)317.2	78,923.0	서고 제2012-144호 (2012.6.7.)	가재울7 재정비촉진구역 지구단위계획구역 결정

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서 (변경)

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	79,240.2	감)317.2	78,923.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	7,643.7	증)60.9	7,704.6	9.8	
제3종일반주거지역	71,596.5	감)378.1	71,218.4	90.2	

※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

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	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (m ²)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	㉔	공원	근린 공원	북가좌동 75-126 일대	5,431	감)30.2	5,400.8	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	공원	• 변경 - 면적 : 감)30.2m ²	• 택지개발예정측량 성과반영을 위한 면적정정

(3) 공공공지 결정(변경) 조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	④	공공공지	공공공지	북가좌동 80-36일대	7,505	증)60.9	7,565.9	시장방침127호 (23.10.11)적용

- ※ 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

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> • 변경 - 면적 : 증)60.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 택지개발예정측량 성과반영을 위한 면적정정

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
			-	북가좌동 80-36번지 일대	공공공지	7,505
변경	1	78,923.0	1	북가좌동 80-154번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	31,461.0
			2	북가좌동 75-15번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25,511.0
			3	북가좌동 73-32번지 일대	불허용도 외 시설	1,278.5
			4	북가좌동 80-69번지 일대	불허용도 외 시설	619.6
			5	북가좌동 74-3번지 일대	대토부지	34.0
			-	북가좌동 80-36번지 일대	공공공지	7,565.9

- ※ 변경사유 : 가재울7구역 택지개발예정측량 결과를 반영한 단순 면적 정정

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

(1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서 (변경 없음)

구분	가구	허용용도	불허용도
기정	획지1, 획지2 (공동주택)	공동주택 및 부대복리시설	-
	획지3, 획지4 (근린생활시설)	불허용도외 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 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)

구분	지역	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 (변경없음)

구분	지역	용 적 률(%)			비 고
		기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기정	획지1, 획지2 (공동주택)	210	266.0 이하	-	
기정	획지3, 획지4(근린생활시설 등)	• 해당 용도지역에 부합한 용적을 적용			

(4) 높이 계획 (변경 없음)

구분	지역	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 없음)

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

4. 경관계획 (변경 없음)

1) 건축물의 배치에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 배치	공동주택	• 역사문화환경보전을 위한 문화재보호구역에 고려한 공동주택 배치계획 수립
건물 진출입구	공동주택	• 서측 8m도로에 면한 진출입구 방향은 가로 방향과 일치되도록 권장 • 15m도로에 면한 진출입구 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
저층부 외관	공동주택	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 장대한 입면 및 돌출경관 지양 • 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 진출입구는 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 없음)

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	1,435	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㎡

○ 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	1,426	100.0	198 (의무189)	27,773.1681 (의무26,457.0981)	13.88 (의무13.25)	100.00	10.50 (의무10.00)	100.00
40㎡이하	132	9.3	64	6,221.1264	4.49	32.32	2.35	22.40
40~50㎡이하	19	1.3	10	1,079.6310	0.70	5.05	0.41	3.89
50~60㎡이하	378	26.5	85 (기부9포함)	12,427.9826	5.96	42.93	4.70	44.75
60~85㎡이하	753	52.8	39	8,044.4281	2.73	19.70	3.04	28.96
85㎡초과	144	10.1	-	-	-	-	-	-

※ 공동주택 전체연면적 : 264,517.8292㎡

6. 환경관리계획 (변경)

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	<ul style="list-style-type: none"> 비오톱유형평가 5등급 개별 비오톱 평가제외지역 	<ul style="list-style-type: none"> 공원 조성을 통한 녹지공간 확보로 도시생태 기능 강화 도모
	1.2 생태네트워크	녹지 연결성 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 시가화지역으로 산림식생 등 미분포 	<ul style="list-style-type: none"> 대지내 공원(5,431→5,400.8㎡) 및 자연지반녹지(6,044.56㎡→6,251.13㎡) 계획
	1.3 동·식물상	동·식물상 보호	×	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	-
	1.4 자연환경자산	자연환경보전	×	<ul style="list-style-type: none"> 주변 보호지역 없음 	-
생활 환경	2.1 토지이용	종합적인 토지이용	○	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 및 용도지역 조사 	<ul style="list-style-type: none"> 종합적인 토지이용계획 수립
	2.2 토양	토양오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 토양오염 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 토양오염 방지대책 수립
	2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 지형 변동 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 저감방안 준수
	3.1 물순환, 수리수문	생태면적률 30%	○	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적률 계획 확인 자연지반녹지를 및 인공지반 녹지 확인 	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적률 37.26%(당초 37.00%) 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상 녹화 등 적용
	3.2 수질 (지표, 지하)	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 우수, 오수량 산정 운영시 우수, 오수량 산정 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 저감방안 수립 운영시 공급계획 수립
	4.1 바람	바람길 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 기상현황 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 바람기능 공간유형도 변화없음
	4.2 열	열환경 영향 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 열환경 취약지역 	<ul style="list-style-type: none"> 열환경 공간유형도 개선
	4.3 대기질(미세먼지)	대기오염 최소화	×	<ul style="list-style-type: none"> 대기환경 조사 	<ul style="list-style-type: none"> 주기적인 살수, 방진망 설치 등 저감방안 수립
	4.4 온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> 온실가스 현황 조사 	<ul style="list-style-type: none"> 계획대상지 내 친환경절감설비 설치 등을 통한 온실가스 배출량 감축
	4.5 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 향후 에너지 사용량 추정 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지 절약형 설비기기 도입
	5.1 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 서대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 처리
	5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 소음·진동 예측 	<ul style="list-style-type: none"> 가설방음판넬 등 저감방안 수립
	5.3 경관	조망권 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계획 수립
	5.4 휴식 및 여가공간	휴식, 여가공간 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 휴식·여가공간 현황조사 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 및 공원 계획
	5.5 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 일조현황 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 높이 규정을 준수하여 일조영향 최소화
	5.6 보행친화공간	공공보행통로 계획수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지 내 보행로 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 차량 통행로 개선
사회 경제 환경	6.1 인구	주거 고려한 계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 인구 현황 조사 	-
	6.2 주거	산업 고려한 계획수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주거 현황 조사 	-

7. 지구단위계획 운영지침 (변경없음)

구분 및 범례	세부지침	계획 지표
 <p>건축한계선</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ‘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. 	-
 <p>보차혼용통로</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ‘보차혼용통로’란 일반인에게 24시간 개방되어 보행 및 차량통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로를 말한다. • ‘보차혼용통로’는 획지2동측 막다른 도로의 연계성 확보를 위해 획지2 남동측에 설치를 권장한다. • ‘보차혼용통로’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. 	
 <p>보도부속형 전면공지</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ‘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. 	-
 <p>차도부속형 전면공지</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ‘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'

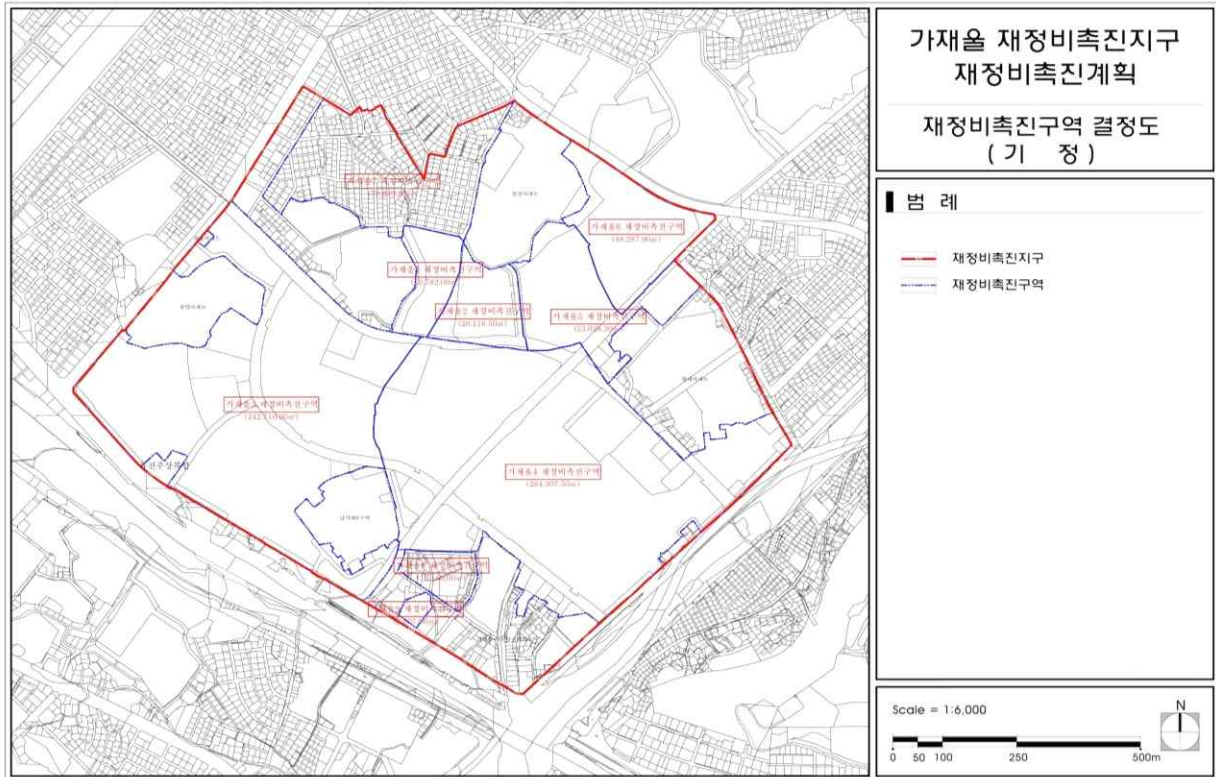
Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

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

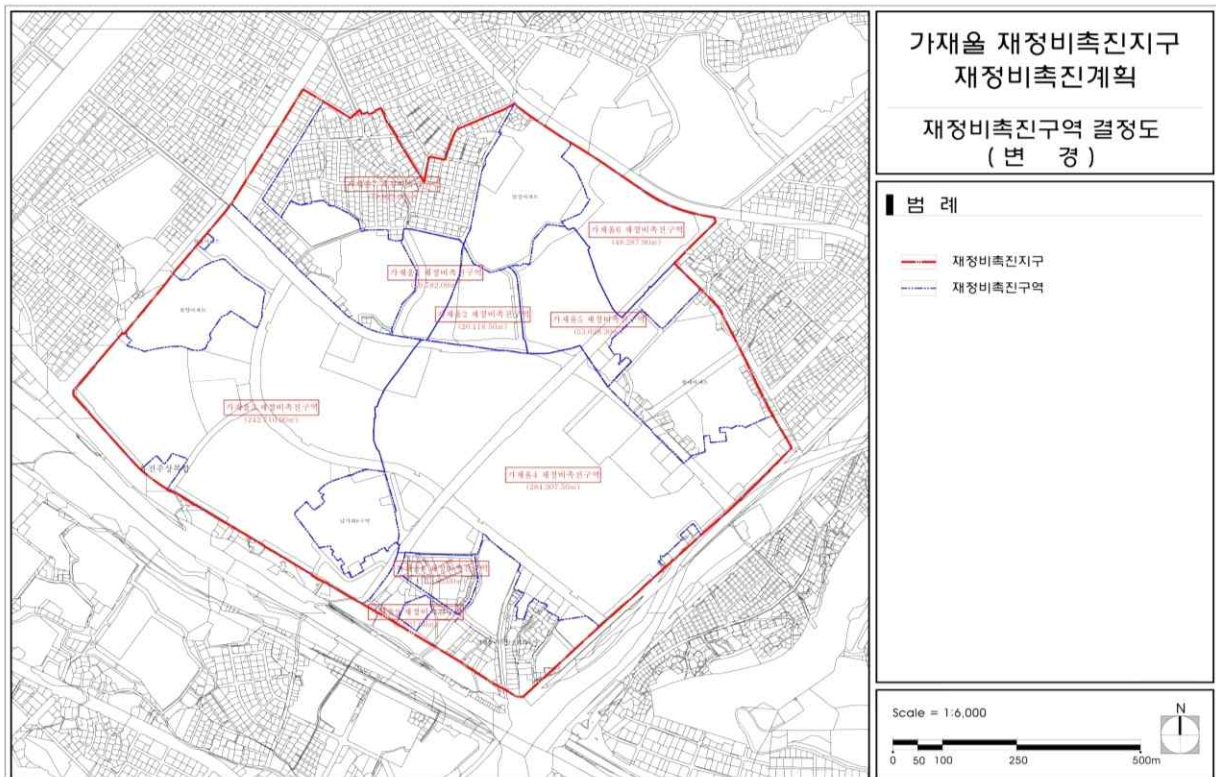
Ⅴ. 관계도서 열람

- 고시 관련 세부 내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02-2133-7213) 및 서대문구 도심개발과(☎02-330-1654)에 관계도서 비치 및 열람
 - ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

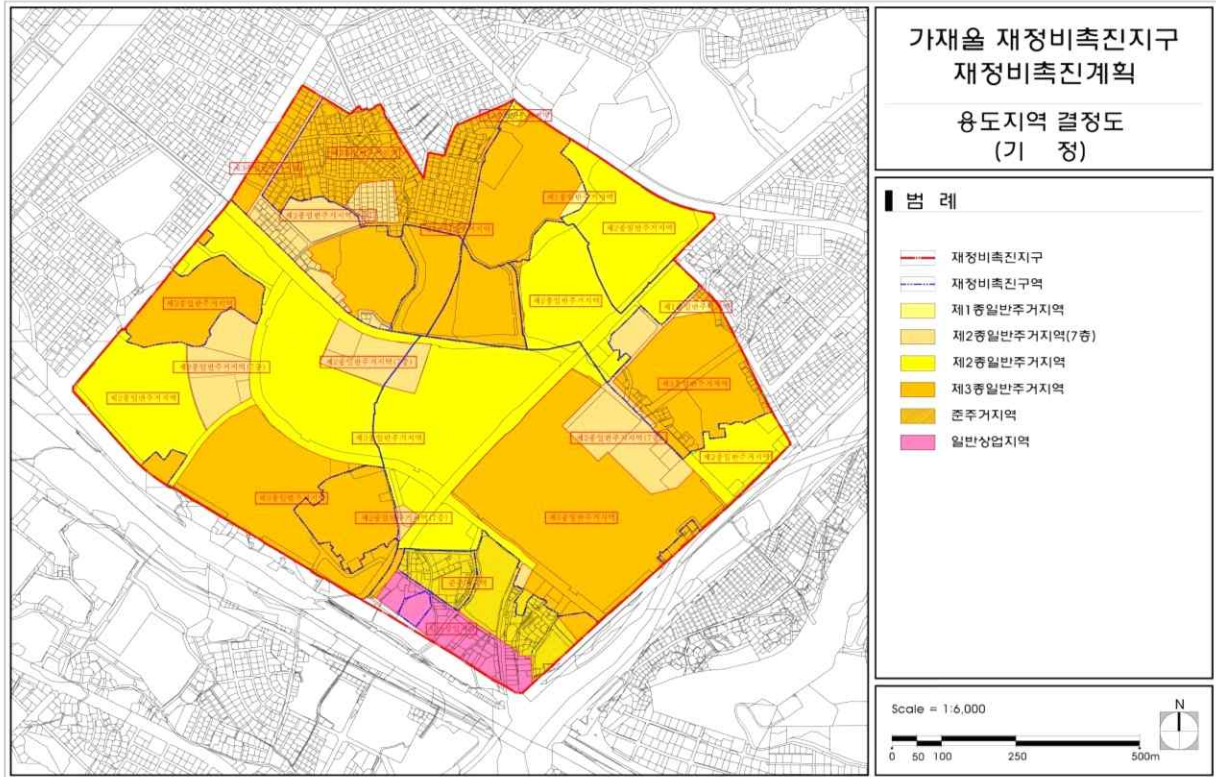
■ 가재울 재정비촉진지구 결정도(기정)



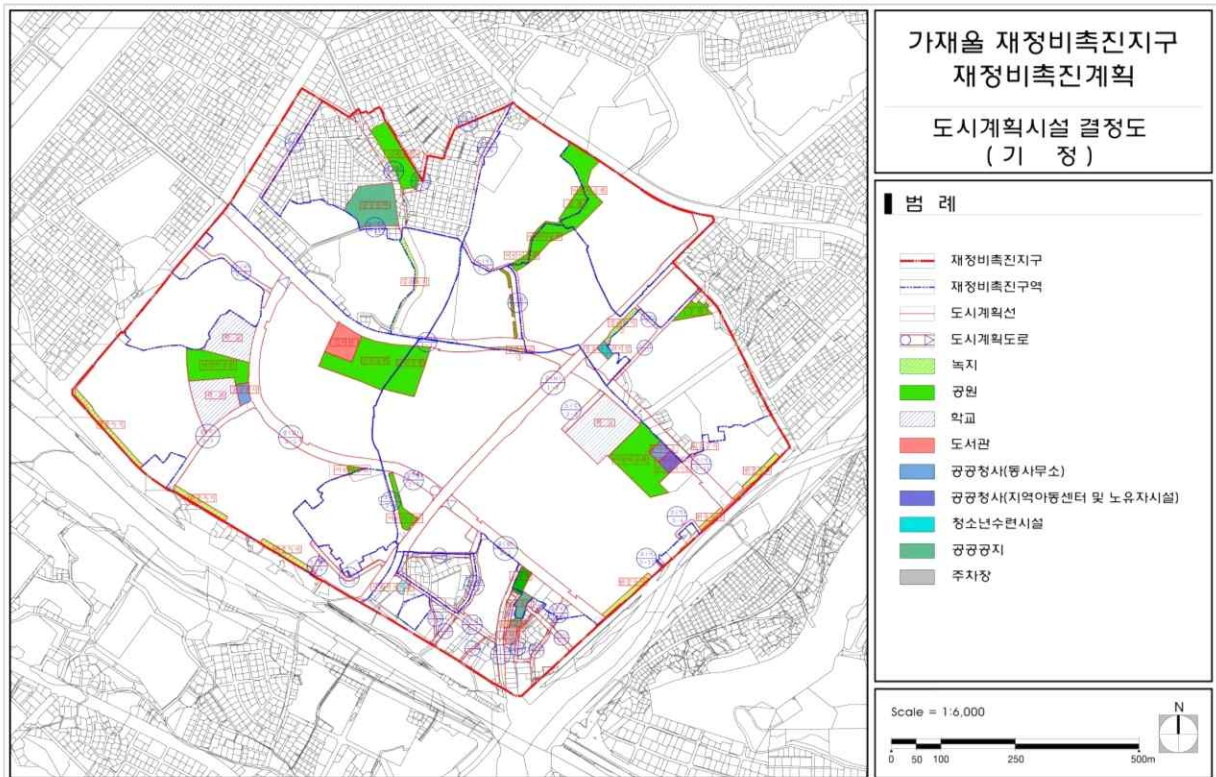
■ 가재울 재정비촉진지구 결정도(변경)



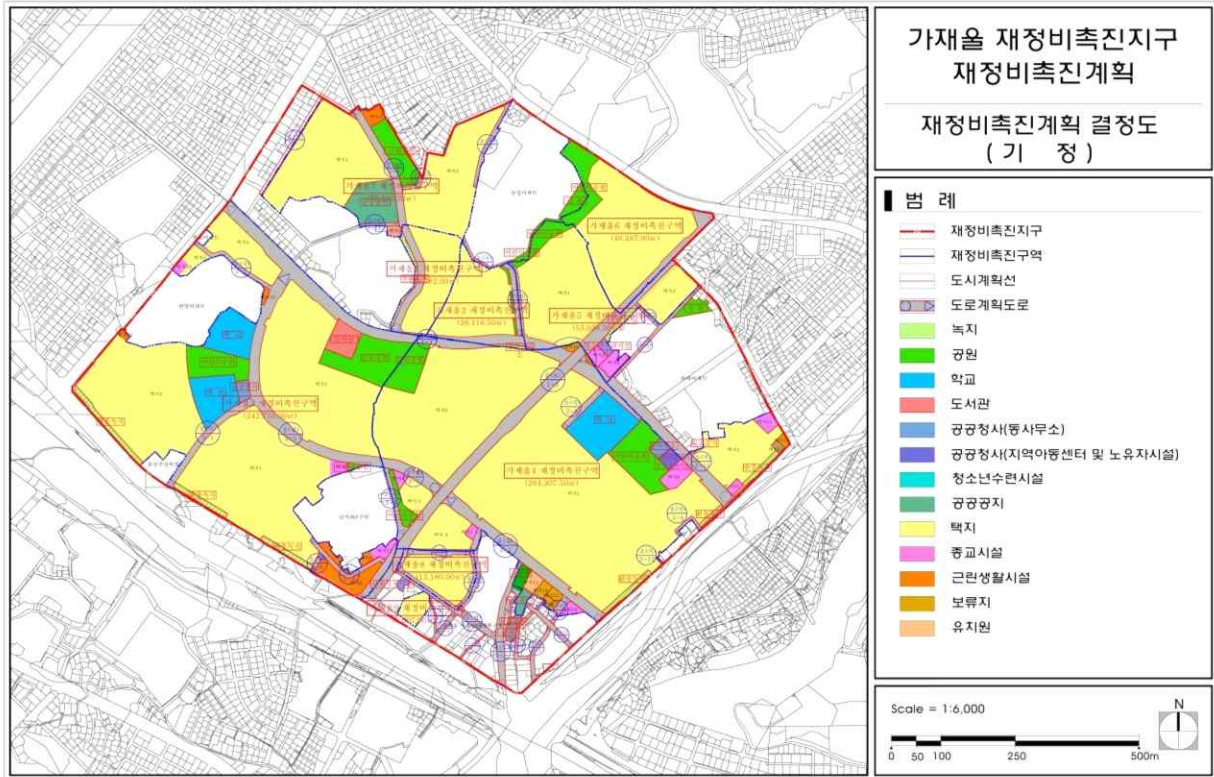
■ 가재울 재정비촉진지구 용도지역 결정도(변경없음)



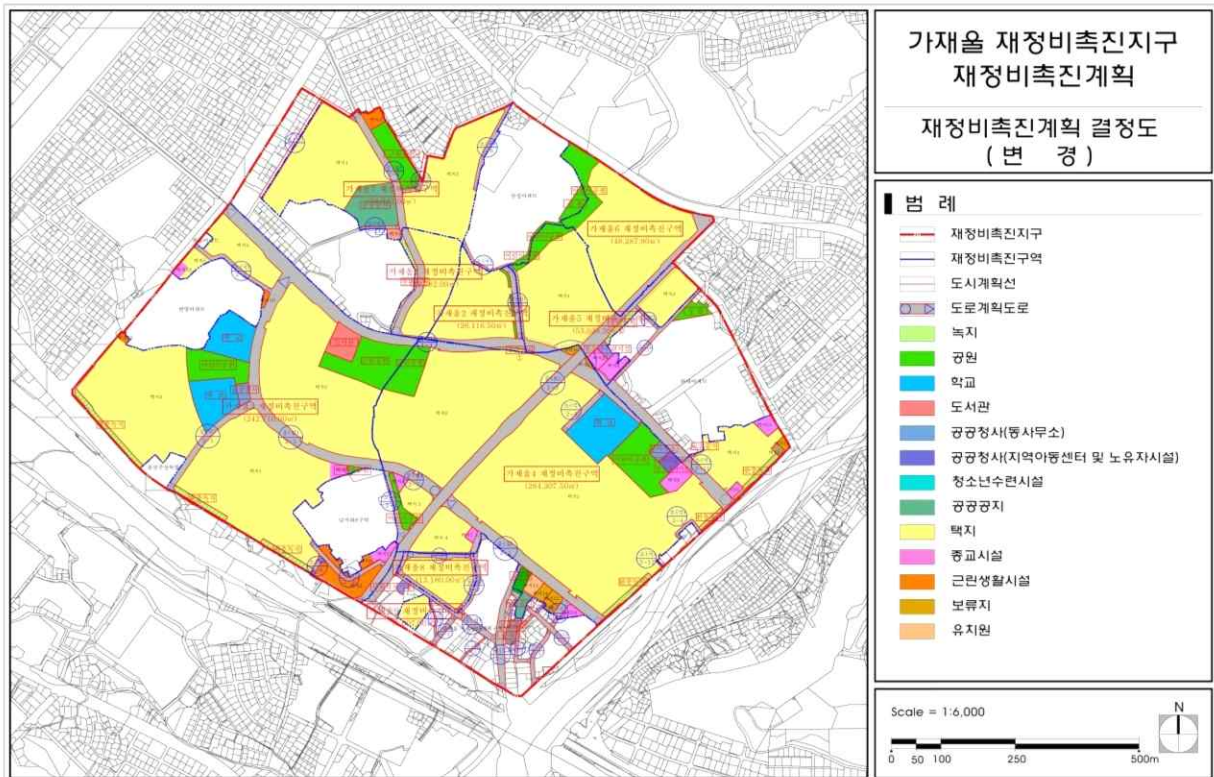
■ 가재울 재정비촉진지구 도시계획시설 결정도(변경없음)



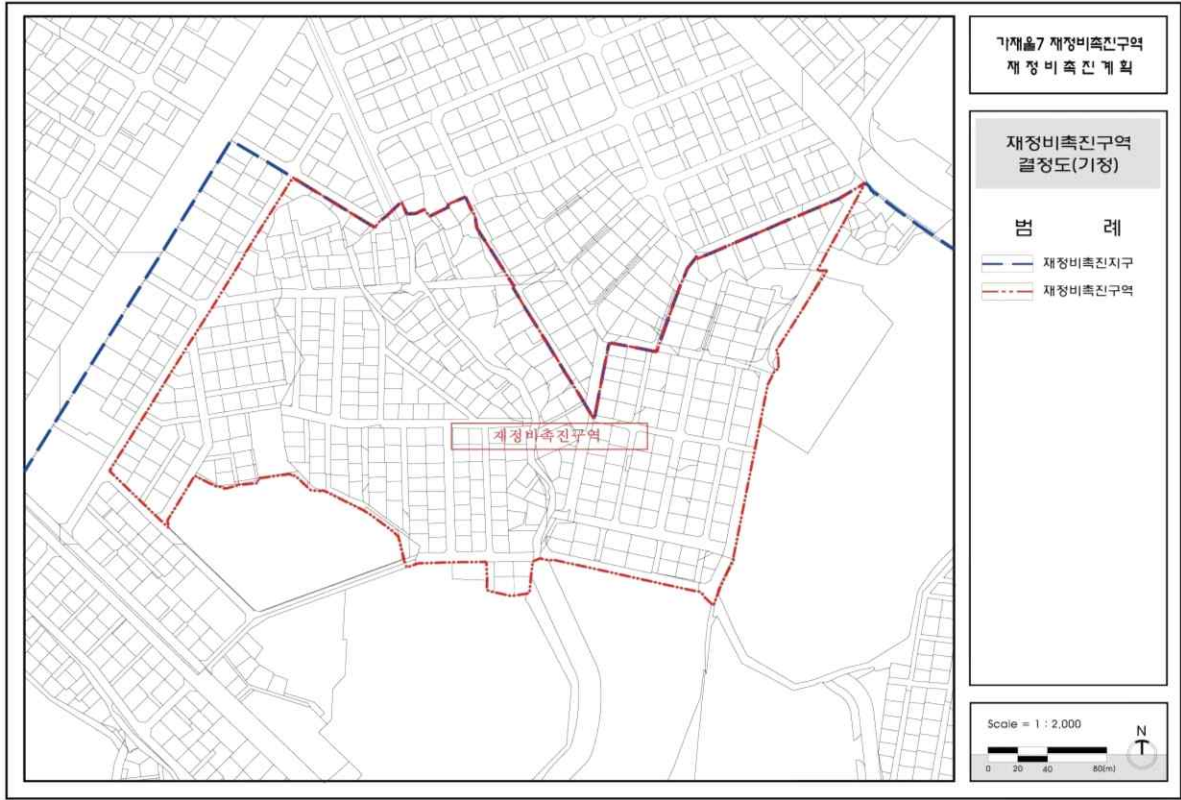
■ 가재울 재정비촉진계획결정도(기정)



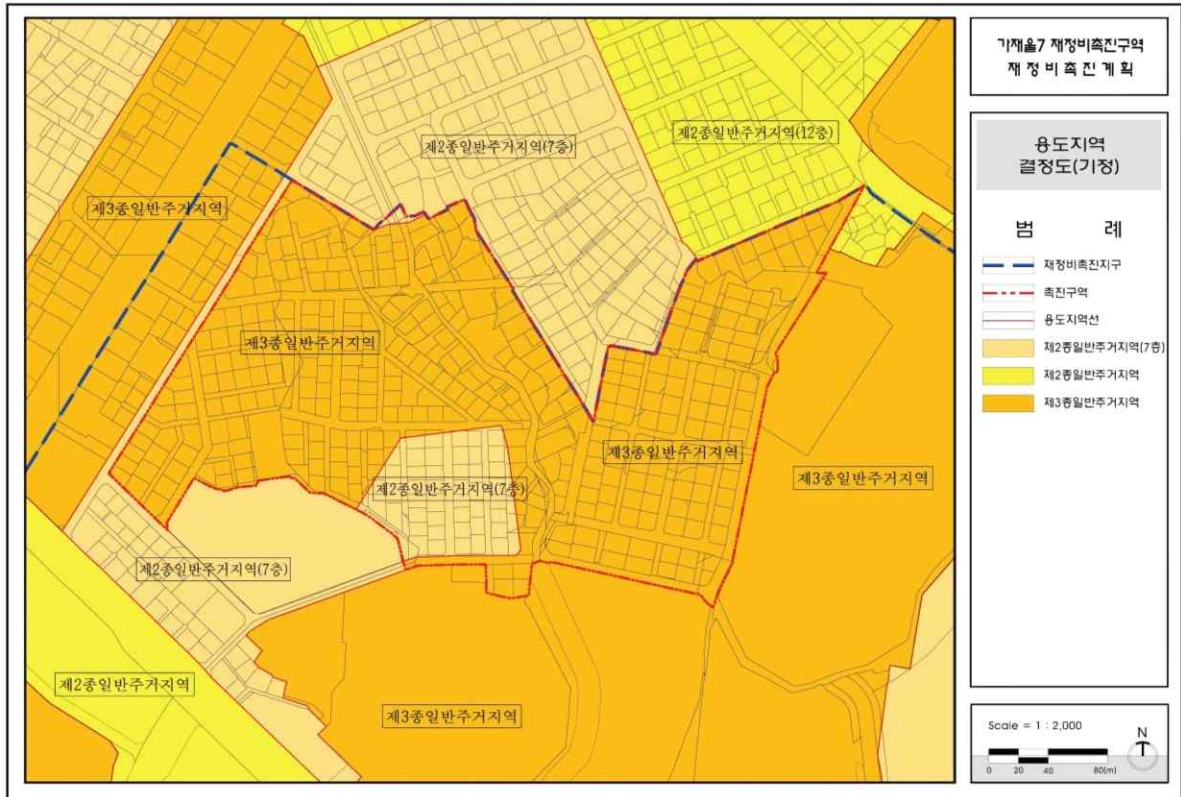
■ 가재울 재정비촉진계획결정도(변경)



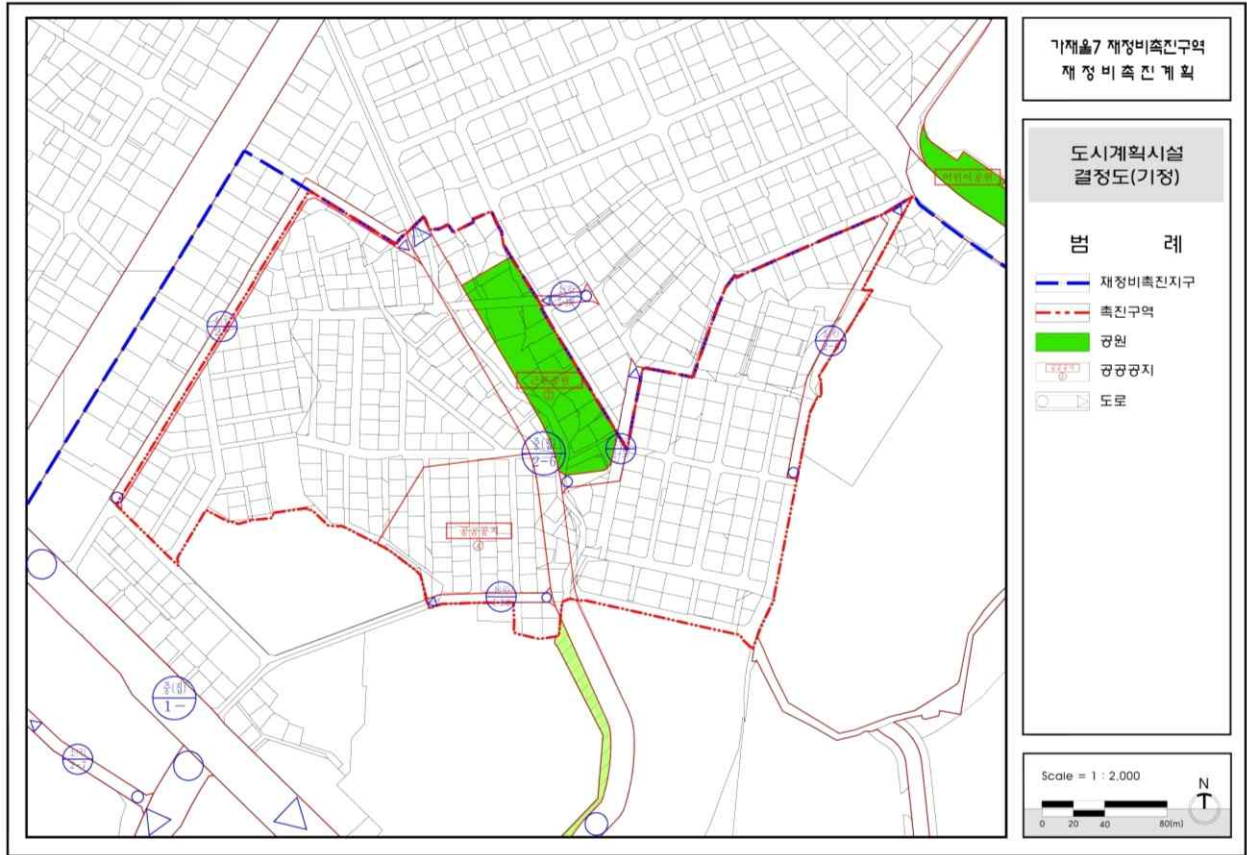
■ 가재울7 재정비촉진구역 축진구역 결정도(변경없음)



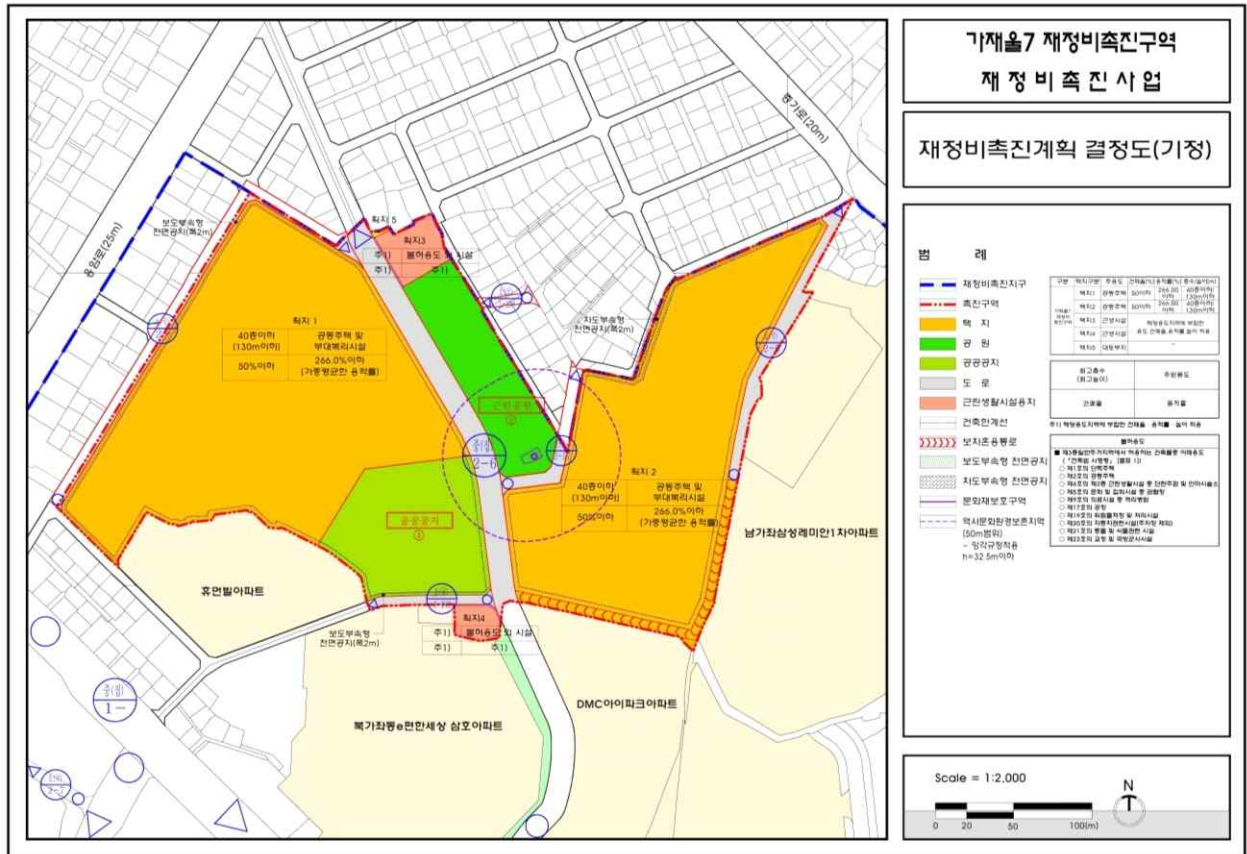
■ 가재울7 재정비촉진구역 용도지역 결정도(변경없음)



■ 가재울7 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 가재울7 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 가재울7 지구단위계획구역 지구단위계획 결정도(기정)

