

가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획(가재울 지구단위계획) 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

- 서대문구 남가좌동 269-1번지 일원 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 -

서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18)로 뉴타운지구 지정, 서울특별시공고 제2005-59호(2005.1.15)로 뉴타운개발기본계획 승인된 가재울 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획과 서울특별시고시 제1997-25호(1997.2.5)로 지구단위계획구역 결정, 서울특별시고시 제2001-147호(2001.5.2)로 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2007-91호(2007.4.5) 등으로 변경 결정된 가재울 지구단위계획 내 남가좌동 269-1번지 일원에 대한 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 관련 도시관리계획(가재울 지구단위계획) 결정을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제12조 및 같은법 시행령 제15조, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」제9조에 따라 가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획(가재울 지구단위계획)을 변경(경미한 사항)하고 「토지이용규제기본법」제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 5월 23일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위치 : 서울특별시 서대문구 남가좌동 269-1번지 외 3필지(269-5, 268-16, 258-121)
- 면적 : 689m²
- 목적 : 가좌역 일대 청년주택 공급을 위하여 가재울 재정비촉진계획 및 지구단위계획을 변경함

II. 재정비촉진계획 결정(변경)사항

- ① 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음
- ② 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음
- ③ 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
- ④ 재정비촉진계획의 개요
 1. 토지이용에 관한 계획 : 변경없음
 2. 인구·주택수용계획(변경)

구 분		면적(m ²)	인구수(인)	가구수(가구)			비 고
				계	분양	임대	
촉진 구역	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	284,637.50	10,277	4,300	3,550	750	-
	가재울5 재정비촉진구역	52,867.70	2,383	997	827	170	-
	가재울6 재정비촉진구역	48,084.40	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	-
준치 관리 구역	가재울 지구단위계획구역 준 치	기정	58,318.00	3,099	1,287	1,287	-
		변경	58,318.00	3,301	1,411	1,287	124
			14,732	6,164	5,209	955	-
총 계		기정	1,078,937.19	46,705	19,556	16,368	3,188
		변경	1,078,937.19	46,907	19,680	16,368	3,312

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	· 가재울 지구단위계획구역의 인구 및 가구수 변경 - 인구 : 3,099인→3,301인 [증) 202인] - 가구 : 1,287가구→1,411가구 [증) 임대주택 124가구]	· 남가좌동 269-1번지 일원 청년주택 건립계획을 가재울 지구단위계획의 인구·주택수용계획(임대 주택분)에 반영하여 변경함

3. 교육시설, 공공문화·체육시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
4. 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
5. 교통 및 동선처리계획 : 변경없음
6. 경관계획 : 변경없음
7. 도시 및 주거환경정비기본계획 : 변경없음
8. 촉진구역의 지정에 관한 사항 : 변경없음
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
11. 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
12. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음
13. 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
14. 광고물 관리계획 : 변경없음
15. 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음
16. 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경없음
17. 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음
18. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

Ⅲ. 지구단위계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)	최초결정일
기정	①	가재울 지구단위계획구역	서대문구 남가좌동 295, 104, 105번지 일대	58,318 (689)	2001.5.2 (서울특별시고시 제2001-147호)

※ ()는 남가좌동 269-1번지 일원 청년주택 사업대상지 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고	
기정	총 계	58,318	100.0		
	주거지역	소 계	31,878	54.7	
		제3종일반주거지역	2,629	4.5	
		준주거지역	29,249	50.2	
	상업지역	소 계	26,440	45.3	
일반상업지역		26,440	45.3	청년주택 사업대상지(689㎡)	

2. 도시기반시설에 관한 결정

가. 교통시설

구분	합계				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	1	12	국지 도로	437 (399)	남가좌동 268-33	남가좌동 142-2	일반도로	-	가각부 기부채납 (면적:8.9㎡)

나. 공공·문화시설

1) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	사회복지시설	남가좌동 270-1일대	447	2001.5.2 (서울특별시고시 제2001-147호)	토지교환에 따른 시설 선형 변경 (면적 변경없음)
변경	①	사회복지시설	남가좌동 270-1일대	447	-	

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설 선형 변경 - 남가좌동 269-1번지 및 270-1번지(사회복지시설부지) 일부 토지교환 예정에 따른 시설 선형 변경 	<ul style="list-style-type: none"> · 청년주택 건립 및 상호 토지이용의 효율성 제고를 위하여 토지교환 - 교환부지 : 남가좌동 269-1, 270-1 - 교환면적 : 동일면적 14.29㎡

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

BL	기 정			변 경			비고		
	도면 번호	위치	면적 (㎡)	공동개발	도면 번호	위치		면적 (㎡)	공동개발
6	1	남가좌동 269-1	236	공동개발 권장	1	남가좌동 269-1	236	공동개발 권장	청년주택 사업대상지 (689㎡)
		남가좌동 268-16	109	공동개발 지정		남가좌동 268-16	109	공동개발 지정	
		남가좌동 269-5	311			남가좌동 269-5	311		
		남가좌동 269-9	360			남가좌동 258-121	33		
		남가좌동 258-121	33	공동개발 권장		남가좌동 269-9	360	공동개발 지정	-
		남가좌동 258-122	63	공동개발 권장		남가좌동 258-122	63		
		남가좌동 270-4	813	공동개발 지정		남가좌동 270-4	813	공동개발 지정	
		남가좌동 270-9	628			남가좌동 270-9	628		

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
6BL-1	· 6BL-1 내 공동개발 계획 변경 - 남가좌동 268-16, 269-5, 258-121번지 공동개발 지정, 남가좌동 269-9, 258-122번지 공동개발 지정	· 청년주택 건립 및 상호 토지이용의 효용성 제고를 위하여 공동개발 계획 변경

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도계획(변경)

구 분	기 정	변 경	비 고	
지정용도	-	- 공동주택(주거복합) ※비주거용도: 지상1층~지상2층 설치	남가좌동 269-1번지 외 3필지 청년주택 사업지에 한함	
불허용도	전층	- 일반상업지역에서의 허용용도 외 용도 - 중심지미관지구에서의 불허용도 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 숙박시설(관광호텔 제외)		좌 등
	1층전면	- 위락시설 중 무도장과 무도학원, 투전기업소 및 카지노 업소		좌 등
권장용도	전층	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설 - 판매 및 영업시설 중 소매시장, 상점		좌 등
	1층전면	- 판매 및 영업시설	좌 등	

※ 지정용도의 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호에 따른 임대주택을 의미함(오피스텔 제외)

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	· 지정용도 신설 - 공동주택[주거복합(역세권 청년주택)] 지정	· 청년주택 건립을 위하여 지정용도 규정

나. 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획(변경)

구분	기정	변경	비고
건폐율	60% 이하	70% 이하	남가좌동 269-1번지 외 3필지 청년주택 사업지에 한함
용적률	· 기준 : 300% 이하 · 허용 : 500% 이하(630% 이하) · 상한 : 법정용적률 이하	· 기본 : 800% 이하 · 상한 : 법정용적률 이하	
높이	최고높이 100m 이하 ※ 단독·공동개발시 건축법 관련 사선제한 규정(1:1.5D)을 적용	최고높이 70m 이하 ※ 단독·공동개발시 「서울시 지구단위계획 수립기준」의 높이계획 기준에 따라 최고높이를 산정함	

※ ()는 블록단위개발시 허용용적률 적용치임

※ 역세권 청년주택 건립시 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 및 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 용적률 기준을 준용하며, 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 따른 비주거용도 비율을 적용하지 아니함

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	· 건폐율 : 60% → 70% · 용적률 : 기준 300%, 허용 500%, 상한 법정용적률 → 기본 800%, 상한 법정용적률 · 높이 : 최고높이 100m → 70m	· 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제12조에 의거 건폐율 완화 · 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 따른 용적률 기준 준용 · 관련규정이 폐지됨에 따라 단독·공동개발시 지구단위계획 수립기준에 따른 높이계획 기준을 준용하여 최고높이 산정을 규정함

다. 건축물의 배치 및 건축선, 형태, 색채, 외관 등에 관한 계획

1) 건축물의 배치 및 건축선에 관한 결정(변경)

구분	기정	변경	비고
건축한계선	· 1m	· 수색로6길변 : 2m · 이면도로변 : 1m	도면 참조
벽면한계선	· 고층부 6m(6층 이상)	· 수색로6길변 : 삭제	

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
	· 수색로6길변에 지정된 건축한계선 및 벽면한계선 계획 변경 - 건축한계선 : 1m → 2m 변경 - 벽면한계선 : 삭제	· 토지 및 건축물의 효율성 제고 및 가로변 양호한 보행환경 조성을 위하여 건축선 변경

2) 건축물의 형태, 색채, 외관 등에 관한 결정 : 변경없음

라. 공공기여 계획(신설)

구분	내용	면적	공공기여율	비고
공공임대주택	공공임대주택 토지지분	68.05㎡	10.0%	공공임대주택 15세대
계	-	68.05㎡	10.0%	

■ 결정(신설)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	· 공공기여계획 신설 - 공공기여율 10% 이상을 공공임대주택으로 기부채납	· 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 일반상업지역 공공기여 기준에 따라 공공임대주택 제공 계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지에 관한 계획(변경)

구분	위 치	내 용	비고
보차혼용통로	· 남가좌동 269-5, 269-9번지 사이	· 대지경계선 중심에서 수색로6길에 수직되는 연장선을 1.5m씩 이격하여 폭 3m로 조성	도면 참조

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	· 보차혼용통로 신설 - 남가좌동 269-5, 269-9 일부 지정	· 가재울 지구단위계획 재정비안에 따라 개별개발시 차량진출입로 확보가 가능토록 보차혼용통로 지정

나. 교통처리계획(변경)

구분	기정	변경	비고
차량출입 금지구간	· 일부구간 차량출입 허용 - 남가좌동 269-5 도로변	· 일부 차량출입 허용구간 위치 이동 - 남가좌동 269-5, 269-9 사이	도면 참조

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	· 차량출입금지구간 적용구역 일부구간 변경	· 공동개발 변경에 따라 차량출입 허용구간 위치 이동

다. 환경친화 요소 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

5. 인센티브 운용계획(변경)

■ 역세권 청년주택 건립시

구 분		내 용	비 고
공공기여율		• 공공기여율 10%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 (공공기여율은 부지면적 기준이며, 공공임대주택으로 확보)	-남가좌동 269-1번지 외 3필지 청년주택 사업지에 한함
비주거비율		• 용적률 기준 10% 이상, 20% 미만 (가로변 비주거 설치 의무)	
주택규모		• 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하	
건축물형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	-모든 항목 충족시 기본용적률 800% 부여
주민 공동시설	커뮤니티시설	• 주민공동이용시설 설치대상이 아닌 규모인 경우 주민공동체 활성화를 위하여 100㎡ 이상 설치	

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경 사유
-	• 역세권 청년주택 건립시 인센티브 운용계획을 신설함	• 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 인센티브 운용계획 수립

6. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

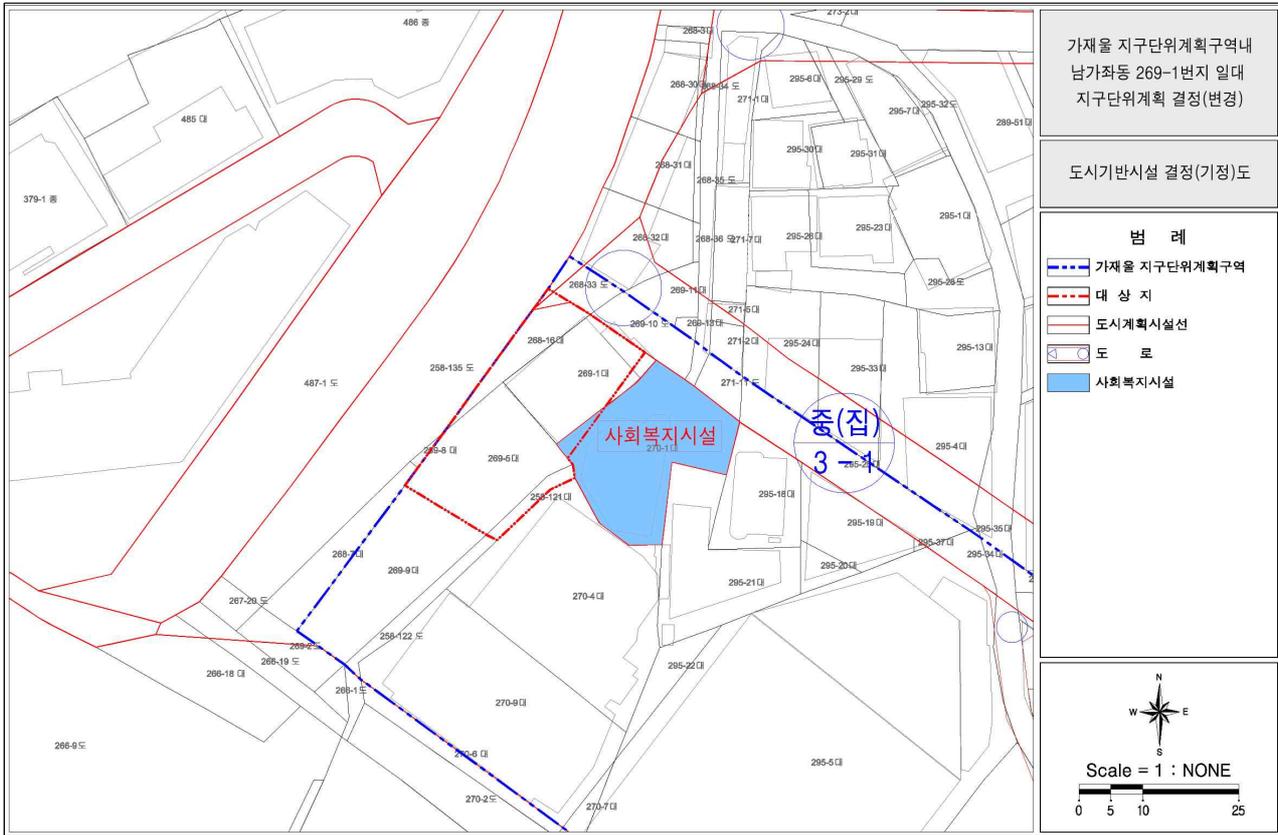
IV. 관계도면 : 붙임 참조

- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 및 도면을 참조하시기 바랍니다.

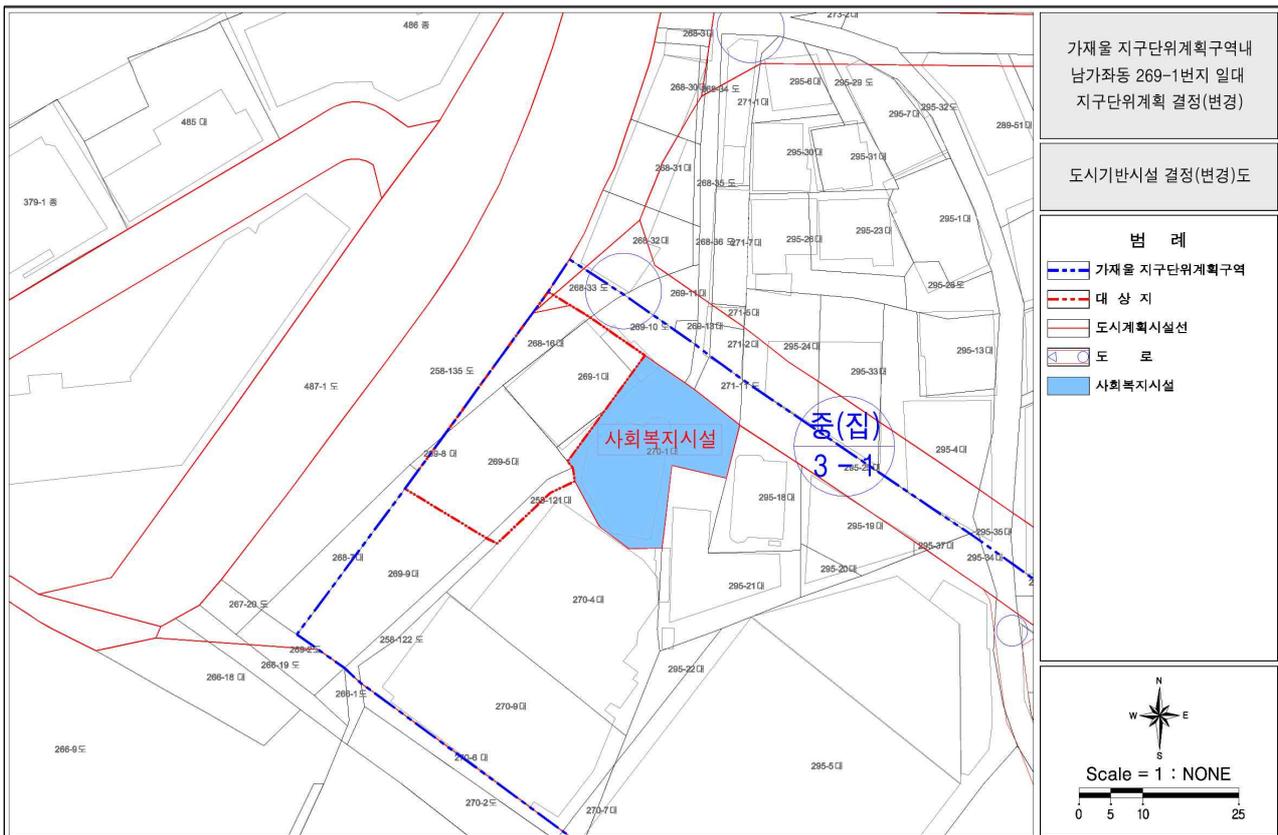
V. 관계서류 열람방법

- 관계서류는 서울시청 주거사업과(02-2133-7226), 서대문구청 도시관리과(02-330-1589), 서울시청 주택공급과(02-2133-6297)에 비치하여 열람하고 있습니다.
- 역세권 청년주택 건립과 관련하여 재정비촉진계획의 자세한 내용은 서울시청 주택공급과(담당자 김승선, 02-2133-6297)로 문의하시기 바랍니다.

<도시기반시설 결정(기정)도>

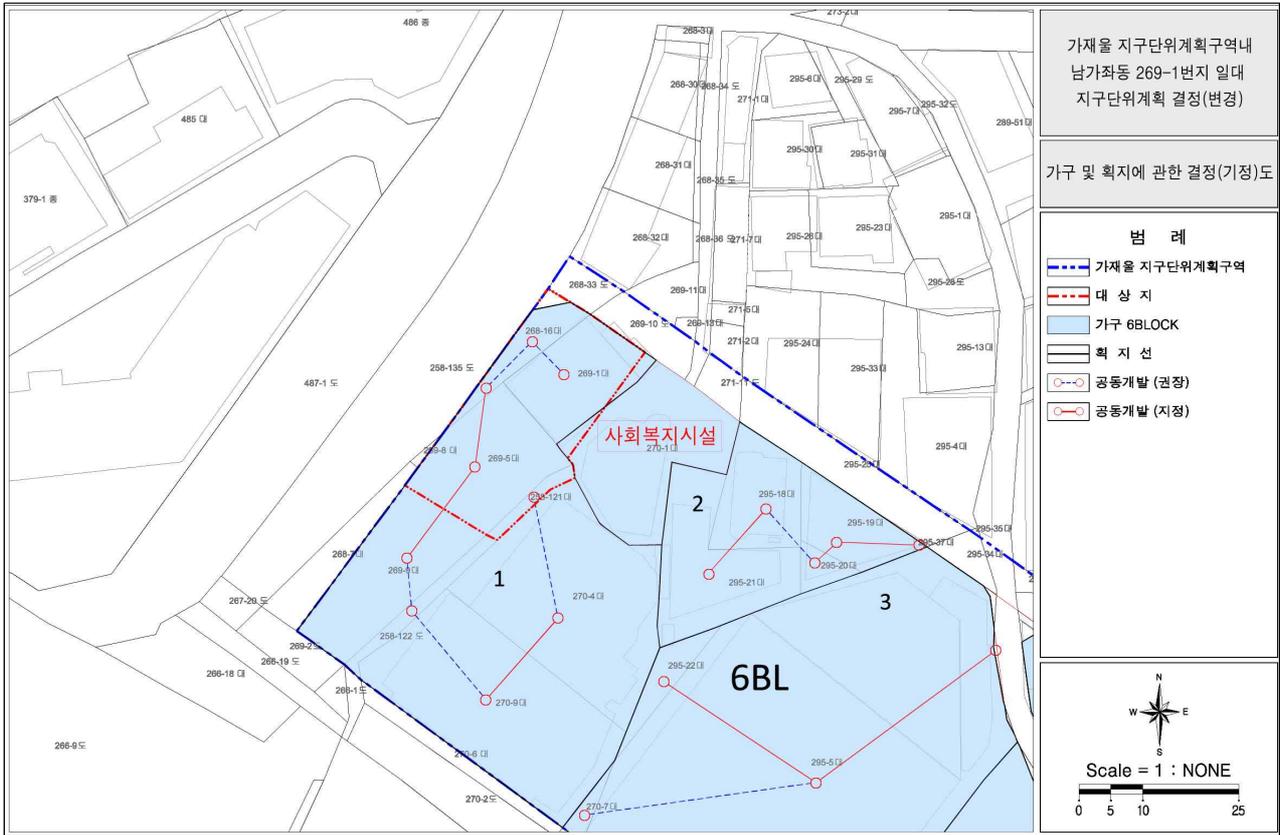


<도시기반시설 결정(변경)도>

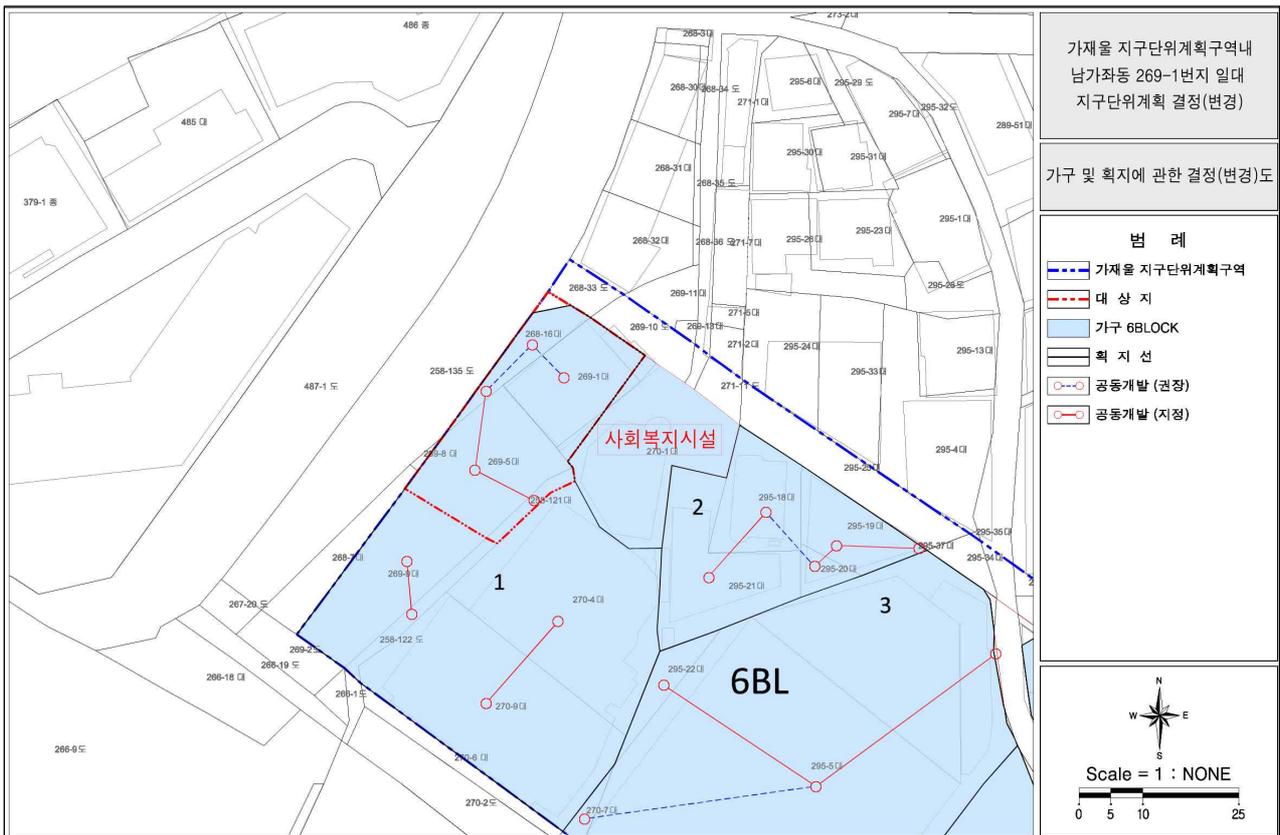


※첨부된 결정도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

<가구 및 획지에 관한 결정(기정)도>

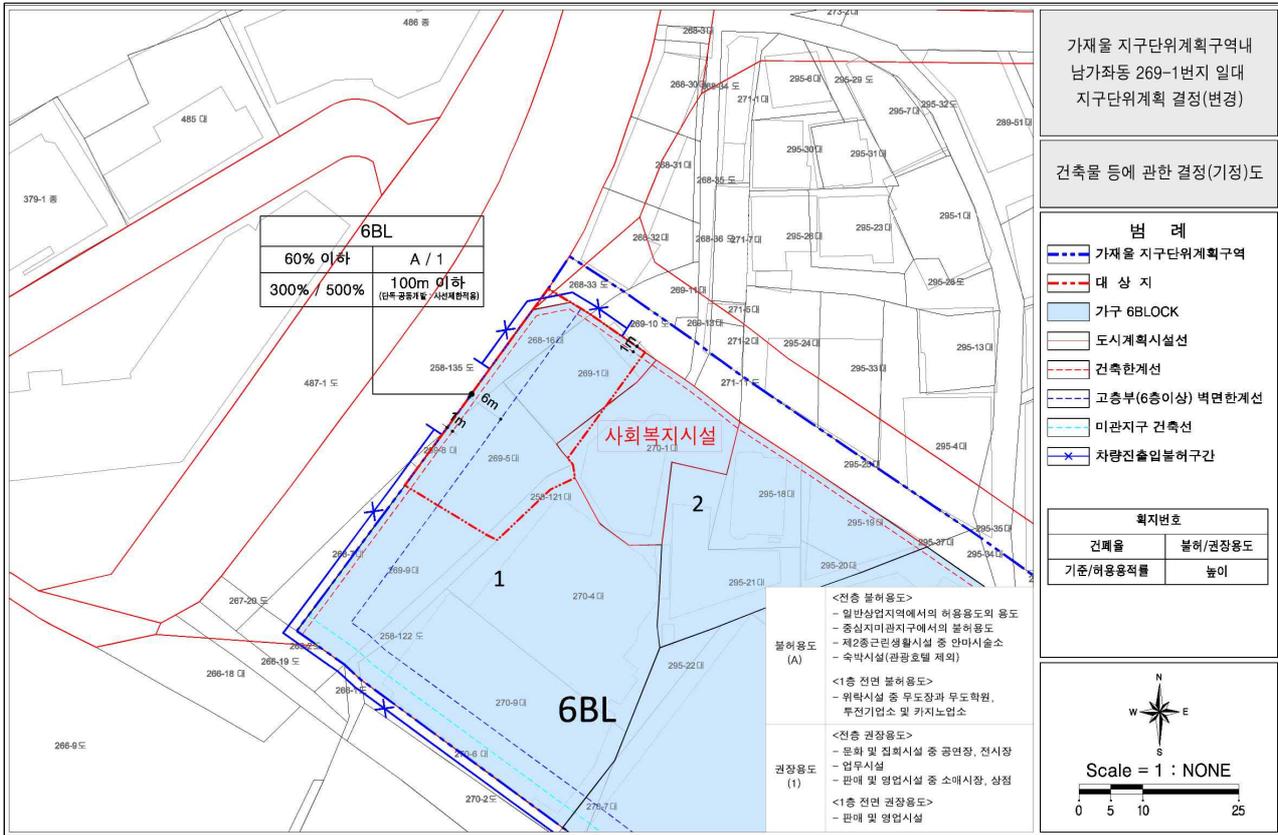


<가구 및 획지에 관한 결정(변경)도>

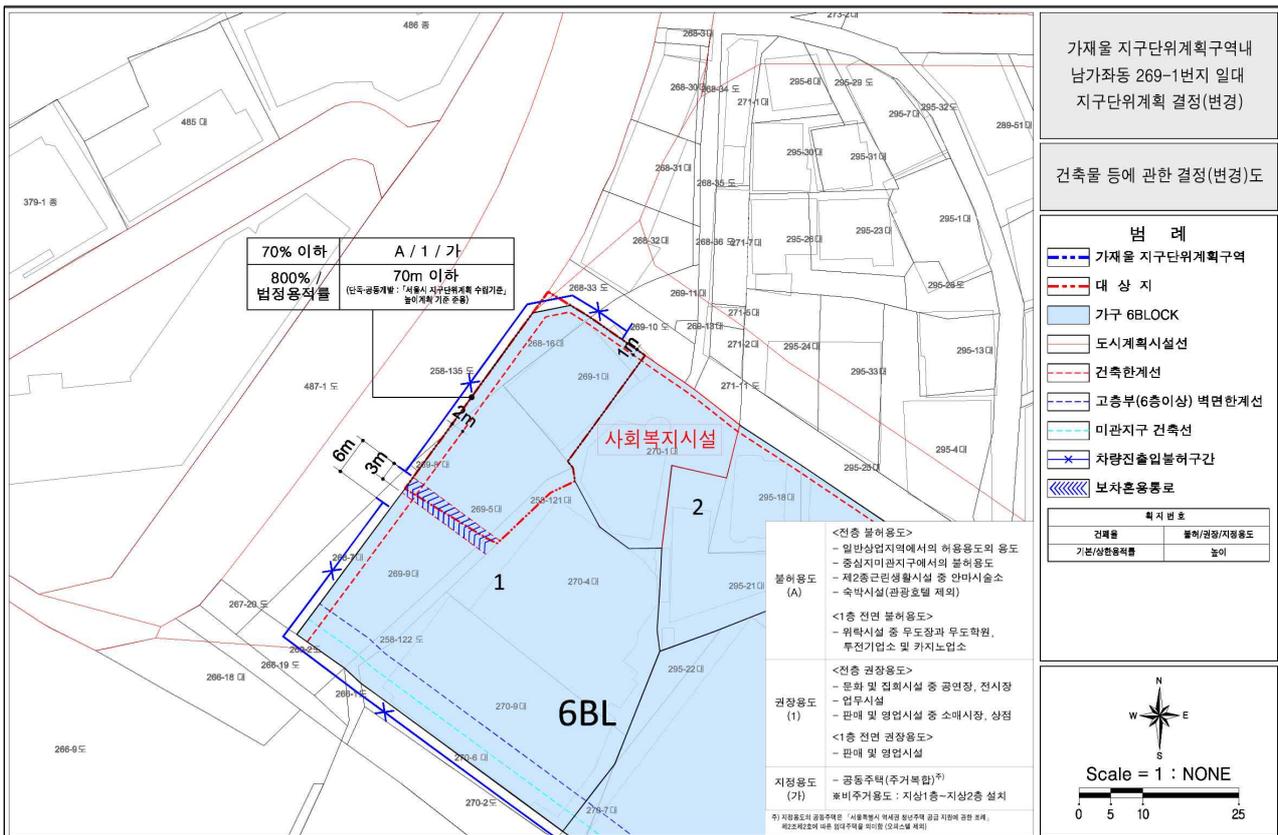


※첨부된 결정도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

<건축물 등에 관한 결정(기정)도>



<건축물 등에 관한 결정(변경)도>



※첨부된 결정도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.