

## ◆ 서울특별시고시 제2025-367호

# 갈현제1구역 주택재개발 정비사업 정비구역 및 정비계획(경미한 사항) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2011-291(2011. 9. 29.)호로 정비구역 지정 고시되고, 서울특별시 은평구 고시 제2019-12(2019. 1. 31.)호로 사업시행계획인가 고시되고, 서울특별시 은평구 고시 제2022-78(2022. 5. 6.)호로 관리처분계획인가 고시된 서울특별시 은평구 갈현동 300번지 일대 갈현제1구역 주택재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 제1항, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조제2항의 규정에 따라 정비구역 및 정비계획을 변경(경미한 사항)하고, 같은 법 제16조 제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 정비계획 변경 결정 및 지형도면 고시합니다.

2025년 7월 10일  
서울특별시장

## 1. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

## 1) 정비구역 지정(변경없음)

| 정비구역 명칭              | 위 치          | 면 적(㎡)     |    |            | 비고 |
|----------------------|--------------|------------|----|------------|----|
|                      |              | 기정         | 변경 | 변경후        |    |
| 갈현제1구역<br>주택재개발 정비사업 | 갈현동 300번지 일대 | 238,966.90 | -  | 238,966.90 | -  |

## 2. 정비계획의 결정(변경)

## 1) 토지이용계획(변경)

| 구 분          | 명 칭 | 면 적(㎡)     |    |            | 비율<br>(%) | 비 고                                        |
|--------------|-----|------------|----|------------|-----------|--------------------------------------------|
|              |     | 기정         | 증감 | 변경         |           |                                            |
| 합 계          |     | 238,966.90 | -  | 238,966.90 | 100.00    | -                                          |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계 | 57,753.40  | -  | 57,753.40  | 24.17     | -                                          |
|              | 도 로 | 30,178.00  | -  | 30,178.00  | 12.63     | -                                          |
|              | 공 원 | 4,478.00   | -  | 4,478.00   | 1.87      | 공원1 : 2,669㎡<br>공원2 : 1,166㎡<br>공원3 : 643㎡ |

| 구 분          | 명 칭          | 면 적(㎡)     |             |            | 비율<br>(%) | 비 고                                                                                      |
|--------------|--------------|------------|-------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |              | 기정         | 증감          | 변경         |           |                                                                                          |
|              | 녹 지          | 11,586.00  | -           | 11,586.00  | 4.85      | -                                                                                        |
|              | 공공문화<br>체육시설 | 1,495.00   | -           | 1,495.00   | 0.63      | 사회복지시설                                                                                   |
|              | 학 교          | 7,752.00   | 감) 7,752.00 | -          | -         | 공공공지1 : 680.4㎡<br>공공공지2 : 216.0㎡<br>공공공지3 : 449.0㎡<br>공공공지4 : 919.0㎡<br>공공공지5 : 7,752.0㎡ |
|              | 공공공지         | 2,264.40   | 증) 7,752.00 | 10,016.40  | 4.19      |                                                                                          |
| 택 지<br>(획 지) | 소 계          | 181,213.50 | -           | 181,213.50 | 75.83     | -                                                                                        |
|              | 택지1          | 56,010.90  | -           | 56,010.90  | 23.44     | 공동주택                                                                                     |
|              | 택지2          | 67,535.00  | -           | 67,535.00  | 28.26     | 공동주택                                                                                     |
|              | 택지3          | 29,025.00  | -           | 29,025.00  | 12.15     | 공동주택                                                                                     |
|              | 택지4          | 23,293.00  | -           | 23,293.00  | 9.75      | 공동주택                                                                                     |
|              | 택지5          | 1,128.00   | -           | 1,128.00   | 0.47      | 유치원부지                                                                                    |
|              | 택지6          | 1,768.00   | -           | 1,768.00   | 0.74      | 종교시설1                                                                                    |
|              | 택지7          | 1,155.00   | -           | 1,155.00   | 0.48      | 종교시설2                                                                                    |
|              | 택지8          | 157.60     | -           | 157.60     | 0.06      | 보류지1                                                                                     |
|              | 택지9          | 422.06     | -           | 422.06     | 0.18      | 보류지2                                                                                     |
|              | 택지10         | 343.49     | -           | 343.49     | 0.14      | 보류지3                                                                                     |
|              | 택지11         | 375.45     | -           | 375.45     | 0.16      | 보류지4                                                                                     |

※ 학교용지 해제 후 공공공지로 용도변경

## 2) 용도지역 결정 조서(변경없음)

| 구 분     |               | 면 적(㎡)      |     |            | 비율(%)  | 비 고  |
|---------|---------------|-------------|-----|------------|--------|------|
|         |               | 기 정         | 증 감 | 변 경        |        |      |
| 합 계     |               | 238,966.90  | -   | 238,966.90 | 100.00 |      |
| 주 거 지 역 | 소 계           | 238,966.90  | -   | 238,966.90 | 100.00 |      |
|         | 제1종일반주거지역     | 15,258.70   | -   | 15,258.70  | 6.38   |      |
|         | 제2종일반주거지역(7층) | 82,280.22*  | -   | 82,327.22  | 34.45  | 오기정정 |
|         | 제2종일반주거지역     | 140,724.38* | -   | 140,793.38 | 58.92  | 오기정정 |
|         | 제3종일반주거지역     | 587.60      | -   | 587.60     | 0.25   |      |

## 3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

## - 도로 결정 조서(변경없음)

| 결정<br>구분 | 규 모 |    |    |               | 기능             | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 위 치            |                | 주 요<br>경과지 | 최초<br>결정일            | 비 고                                |
|----------|-----|----|----|---------------|----------------|----------|-----------|----------------|----------------|------------|----------------------|------------------------------------|
|          | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m)     |                |          |           | 기점             | 종점             |            |                      |                                    |
| 기정       | 소로  | 3  | 1  | 6             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 307       | 갈현동<br>285-53  | 갈현동<br>285-175 |            |                      |                                    |
| 기정       | 소로  | 3  | 2  | 6             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 127       | 갈현동<br>281-106 | 갈현동<br>281-208 |            |                      |                                    |
| 기정       | 소로  | 2  | 1  | 8~10          | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 265       | 갈현동<br>12-104  | 갈현동<br>12-431  |            |                      |                                    |
| 기정       | 소로  | 2  | 2  | 8             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 159       | 갈현동<br>276-40  | 갈현동<br>276-15  |            |                      |                                    |
| 기정       | 소로  | 2  | 3  | 8             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 62        | 갈현동<br>275-143 | 갈현동<br>537     |            |                      |                                    |
| 기정       | 소로  | 2  | 4  | 6             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 45        | 갈현동<br>276-15  | 갈현동<br>276-76  |            |                      |                                    |
| 기정       | 중로  | 1  | 1  | 15            | 집산<br>도로       | 일반<br>도로 | 969       | 갈현동<br>435-25  | 갈현동<br>12-115  |            |                      | 연결녹지 일부와 시설<br>중복결정<br>(중복면적:525㎡) |
| 기정       | 중로  | 1  | 2  | 15            | 집산<br>도로       | 일반<br>도로 | 352       | 갈현동<br>421-9   | 갈현동<br>276-10  |            |                      |                                    |
| 기정       | 중로  | 2  | 2  | 18            | 집산<br>도로       | 일반<br>도로 | 335       | 갈현동<br>26-3    | 갈현동<br>12-103  |            | 69.01.08<br>서온고제3호   |                                    |
| 기정       | 중로  | 2  | 1  | 15<br>~<br>24 | 보조<br>간선<br>도로 | 일반<br>도로 | 5,615     | 갈현동            | 수색동            |            | 66.06.21<br>건교제2493호 |                                    |

## - 공원 결정 조서(변경없음)

| 구 분 | 시설의 종류 |             | 위 치              | 면 적(㎡)                  |     |                         | 비 고 |
|-----|--------|-------------|------------------|-------------------------|-----|-------------------------|-----|
|     | 명칭     | 세분류         |                  | 기 정                     | 증 감 | 변 경                     |     |
| 기정  | 공원1    | 소공원         | 갈현동<br>276-8 일대  | 2,669.00                | -   | 2,669.00                |     |
| 기정  | 공원2    | 서오름<br>자연공원 | 갈현동<br>산12-15 일대 | 1,084,510.00<br>(1,809) | -   | 1,084,510.00<br>(1,809) |     |
| 기정  | 공원3    |             | 구파발동<br>산115 일대  |                         |     |                         |     |

※ ( )안은 구역내 면적임

## - 녹지 결정 조서(변경없음)

| 구분 | 시설의 종류 |      | 위 치              | 면 적(㎡) |    |        | 비 고                          |
|----|--------|------|------------------|--------|----|--------|------------------------------|
|    | 명칭     | 세분류  |                  | 기정     | 증감 | 변경     |                              |
| 기정 | 녹 지    | 연결녹지 | 갈현동<br>300-122일대 | 11,586 | -  | 11,586 | 도로 일부와 중복결정<br>(중복면적 : 525㎡) |

## - 학교 결정(변경) 조서

| 구 분 | 시설의 종류 |      | 위 치              | 면 적(㎡) |         |    | 비 고 |
|-----|--------|------|------------------|--------|---------|----|-----|
|     | 명칭     | 세분류  |                  | 기정     | 증감      | 변경 |     |
| 폐지  | 학교     | 초등학교 | 갈현동<br>285-241일대 | 7,752  | 감)7,752 | -  | -   |

※ 변경사유 : 서울특별시 서부교육지원청 협의 의견에 따른 학교 폐지

## - 공공문화체육시설 결정 조서(변경없음)

| 구 분 | 시설의 종류               |            | 위 치            | 면 적(㎡) |    |       | 비 고 |
|-----|----------------------|------------|----------------|--------|----|-------|-----|
|     | 명칭                   | 세분류        |                | 기정     | 증감 | 변경    |     |
| 기정  | 공공<br>문화<br>체육<br>시설 | 사회<br>복지시설 | 갈현동<br>276-2일대 | 1,495  | -  | 1,495 | -   |

－ 배수지 결정 조서(변경없음)

| 구 분 | 시설의 종류 |     | 위 치            | 면 적(㎡)         |    |                | 비 고 |
|-----|--------|-----|----------------|----------------|----|----------------|-----|
|     | 명칭     | 세분류 |                | 기정             | 증감 | 변경             |     |
| 기정  | 배수지    | -   | 갈현동<br>산12-6일대 | 3,912<br>(127) | -  | 3,912<br>(127) |     |

※ ( )안은 구역내 면적임

－ 공공공지 결정(변경) 조서

| 구 분 | 시설의 종류    |     | 위 치           | 면 적(㎡) |         |       | 비 고                 |
|-----|-----------|-----|---------------|--------|---------|-------|---------------------|
|     | 명칭        | 세분류 |               | 기정     | 증감      | 변경    |                     |
| 기정  | 공공공<br>지1 | -   | 갈현동6-74일대     | 680    | -       | 680   |                     |
|     | 공공공<br>지2 | -   | 갈현동6-47일대     | 216    | -       | 216   |                     |
|     | 공공공<br>지3 | -   | 갈현동6-49일대     | 449    | -       | 449   |                     |
|     | 공공공<br>지4 | -   | 갈현동25-4일대     | 919    | -       | 919   |                     |
| 신설  | 공공공<br>지5 | -   | 갈현동 285-241일대 | -      | 증)7,752 | 7,752 | 채납행정청 :<br>서울시로 귀속됨 |

※ 변경사유 : 서울특별시 서부교육지원청 협의 의견에 따른 학교 폐지 후 공공공지로 변경

※ 향후 학교시설 필요시 공공공지5를 학교로 변경

4) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

| 구 분          | 시설의 종류          | 위 치  | 면 적(㎡)    |    |           | 비 고 |
|--------------|-----------------|------|-----------|----|-----------|-----|
|              |                 |      | 기정        | 증감 | 변경        |     |
| 주민공동<br>이용시설 | 어린이놀이터          | 단지 내 | 3,470.00  | -  | 3,470.00  | -   |
|              | 경로당, 보육시설, 문고 등 |      | 13,191.90 | -  | 13,191.90 | -   |
| 합계           |                 |      | 16,661.90 | -  | 16,661.90 | -   |

## 5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

## - 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

| 구분 | 구역구분                  |            | 가구 또는<br>획지 구분 |       | 위 치              | 정비개량계획(동) |    |    |             |          | 비고 |
|----|-----------------------|------------|----------------|-------|------------------|-----------|----|----|-------------|----------|----|
|    | 명칭                    | 면적(㎡)      | 명칭             | 면적(㎡) |                  | 계         | 존치 | 개수 | 철거 후<br>신 축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정 | 갈현제1<br>주택재개발<br>정비구역 | 238,966.90 | -              | -     | 은평구 갈현동<br>300일대 | 39        | -  | -  | 39          | -        | -  |

## - 건축시설계획(변경없음)

| 구역구분                       |                          | 가구 또는 획지구분                        |              | 위 치           | 주된 용도 | 건폐율 (%)         | 용적률(%)   | 높이(m)<br>층수(층)   |                 |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------|-------|-----------------|----------|------------------|-----------------|
| 명칭                         | 면적(㎡)                    | 명칭                                | 면적(㎡)        |               |       |                 |          |                  |                 |
| 갈현 제1주택 재개발 정비구역           | 238,966.90               | 택지1                               | 기정 56,010.90 | 갈현동 9-56일대    | 공동주택  | 36 이하           | 236.2 이하 | 67m이하<br>평균18층이하 |                 |
|                            |                          | 택지2                               | 기정 67,535.00 | 갈현동 85-15일대   | 공동주택  |                 |          | 관계법규에 의함         |                 |
|                            |                          | 택지3                               | 기정 29,025.00 | 갈현동 12-162일대  | 공동주택  |                 |          |                  | 41m이하<br>평균8층이하 |
|                            |                          | 택지4                               | 기정 23,293.00 | 갈현동 285-295일대 | 공동주택  |                 |          |                  | 27m이하<br>평균7층이하 |
|                            |                          | 택지5                               | 기정 1,128.00  | 갈현동 300-63일대  | 유치원   | 관계법규에 의함        |          |                  |                 |
|                            |                          | 택지6                               | 기정 1,768.00  | 갈현동 21-6일대    | 종교시설1 |                 |          |                  |                 |
|                            |                          | 택지7                               | 기정 1,155.00  | 갈현동 300-59일대  | 종교시설2 |                 |          |                  |                 |
|                            |                          | 택지8                               | 기정 157.60    | 갈현동 435-31일대  | 보류지1  |                 |          |                  |                 |
|                            |                          | 택지9                               | 기정 422.06    | 갈현동 275-193일대 | 보류지2  |                 |          |                  |                 |
|                            |                          | 택지10                              | 기정 343.49    | 갈현동 275-6일대   | 보류지3  |                 |          |                  |                 |
|                            |                          | 택지11                              | 기정 375.45    | 갈현동 275-6일대   | 보류지4  |                 |          |                  |                 |
| 주택의 규모<br>및<br>규모별<br>건설비율 | 기정<br>(계획용적률<br>190% 적용) | • 주택공급계획 : 4,116세대<br>• 건립규모별 세대수 |              |               |       |                 |          |                  |                 |
|                            |                          | 건 립 규 모                           |              | 기 준           |       | 세 대 수           |          |                  |                 |
|                            |                          | 전용면적 85㎡ 이하                       |              | 총건립세대수 80%이상  |       | 3,641세대(88.46%) |          |                  |                 |

| 구역구분               |       | 가구 또는 획지구분                                                |       | 위 치           | 주된 용도 | 건폐율 (%)      | 용적률(%) | 높이(m)<br>층수(층)   |  |
|--------------------|-------|-----------------------------------------------------------|-------|---------------|-------|--------------|--------|------------------|--|
| 명칭                 | 면적(㎡) | 명칭                                                        | 면적(㎡) |               |       |              |        |                  |  |
|                    |       |                                                           |       | 건 립 규 모       |       | 기 준          |        | 세 대 수            |  |
|                    |       |                                                           |       | 전용면적 85㎡ 초과   |       | 총건립세대수 20%미만 |        | 475세대(11.54%)    |  |
|                    |       |                                                           |       | 계             |       | -            |        | 4,116세대(100.00%) |  |
|                    |       | • 임대주택 규모별 세대수                                            |       |               |       |              |        |                  |  |
|                    |       |                                                           |       | 구 분           |       | 건설기준         |        | 건설계획             |  |
|                    |       |                                                           |       | 건립비율          |       | 전체세대수의 15%이상 |        | 15.06%           |  |
|                    |       |                                                           |       | 40㎡ 이하        |       | 40%~50%      |        | 384세대(61.93%)    |  |
|                    |       |                                                           |       | 40㎡초과~50㎡ 이하  |       | 40%~50%      |        | 198세대(31.94%)    |  |
|                    |       |                                                           |       | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 |       | 10%~20%      |        | 38세대(6.13%)      |  |
|                    |       |                                                           |       | 합 계           |       | 100%         |        | 620세대(100.00%)   |  |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획 |       | • 건축한계선 - 15m이상 도로변 공동주택 : 5m, 기타 : 3m,<br>15m미만 도로변 : 3m |       |               |       |              |        |                  |  |

## - 개발가능용적률(변경)

## · 기 정

| 구 분                 | 산 정 내 용                                                                                                                                   |               |            |                   |                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------|--------------------------------|
| 토지이용계획              | 구역면적                                                                                                                                      | 획지<br>(공동주택등) | 정비기반시설     | 정비기반시설 내<br>국·공유지 | 대지 내 용도폐지되는<br>기존기반시설<br>국·공유지 |
|                     | 238,966.90㎡                                                                                                                               | 181,213.50㎡   | 52,235.40㎡ | 4,846.90㎡         | 1,323㎡                         |
| 공공시설부지<br>제공면적(순부담) | • 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적<br>- 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적<br>= 52,235.40㎡ - 4,846.90㎡ - 1,323㎡ = 46,065.50㎡ (19.27%) |               |            |                   |                                |
| 계획(기준)용적률           | • 계획(기준)용적률 = 190%                                                                                                                        |               |            |                   |                                |

| 구 분                      | 산 정 내 용                                                                                        |                        |                                                                                      |            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 개발가능<br>용적률              | • 개발가능용적률<br>= 허용용적률 x (1 + 1.3a)<br>= 190% x (1 + 1.3 x 0.2542)<br>= 252.78% ≥ 234.01% 이하(적용) |                        | $\alpha$ = 공공시설부지 제공면적<br>/ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 46,065.50 / 181,213.50<br>= 0.2542 |            |
| 건축계획(안)                  | • 건축계획(안) = 230.43%                                                                            |                        |                                                                                      |            |
| 증가용적률에 대한 소형주택<br>세대수 산정 | • 60㎡이하 소형주택 세대수 및 계획연면적                                                                       |                        |                                                                                      |            |
|                          | 구 분                                                                                            | 기정                     | 증감                                                                                   | 변경         |
|                          | 세대수                                                                                            | 1,886세대                | +373                                                                                 | 2,259세대    |
|                          | 계획연면적                                                                                          | 143,647.75㎡            | +28,286.45㎡                                                                          | 171,934.2㎡ |
|                          | • 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획연면적 산정                                                                |                        |                                                                                      |            |
|                          | 대지면적                                                                                           | 증가용적률                  | 연면적                                                                                  |            |
|                          | 175,794.90㎡                                                                                    | 5.4%                   | 175,794.90㎡ × 0.054 = 9,492.92㎡                                                      |            |
| 계획연면적                    |                                                                                                | 28,286.45㎡(≥9,492.92㎡) |                                                                                      |            |

※ 상기 개발가능용적률은 「구 도시 및 주거환경정비법」 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임

· 변경

| 구 분                 | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                               |               |            |                   |                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------|--------------------------------|
| 토지이용계획              | 구역면적                                                                                                                                                                                                  | 획지<br>(공동주택등) | 정비기반시설     | 정비기반시설 내<br>국·공유지 | 대지 내 용도폐지되는<br>기존기반시설<br>국·공유지 |
|                     | 238,966.90㎡                                                                                                                                                                                           | 181,213.50㎡   | 57,753.40㎡ | 1,964.80㎡         | 1,323㎡                         |
| 공공시설부지<br>제공면적(순부담) | <ul style="list-style-type: none"> <li>새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적</li> <li>- 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적</li> <li>= 57,753.40㎡ - 1,964.80㎡ - 1,323㎡ = 54,465.60㎡ (22.79%)</li> </ul> |               |            |                   |                                |
| 계획(기준)용적률           | <ul style="list-style-type: none"> <li>계획(기준)용적률 = 170% + 20%* = 190%</li> <li>* 60㎡ 이하 소형주택 추가확보를 전제로 기준용적률 20% 완화</li> </ul>                                                                        |               |            |                   |                                |
| 허용용적률               | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 = 계획(기준) 용적률 = 190%</li> </ul>                                                                                                                           |               |            |                   |                                |

| 구 분                    | 산 정 내 용                                                                                                                                                  |                                 |                                                                                                                                                                                        |            |    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|
| 개발가능<br>용적률            | <div>• 개발가능용적률<br/>= 허용용적률 + 허용용적률(기준용적률 완화 제외) x 1.3 x 가<br/>중치* x α*<br/>= 190% + 170% x 1.3 x 1.01265 x 0.30970<br/>= 259.31% ≥ 234.01% 이하(적용)*</div> |                                 | <div>※ 가중치<br/>= 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지<br/>허용용적률<br/>= 172.2%/170%<br/>= 1.01265<br/>※ α<br/>= 공공시설부지 제공면적<br/>/ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br/>= 54,465.60 / 175,863.90<br/>= 0.30970</div> |            |    |
| 건축계획(안)                | <div>• 건축계획(안) = 230.43%</div>                                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                        |            |    |
| 증가용적률에 대한 소형주택<br>건설계획 | <div>• 60㎡이하 소형주택 세대수 및 계획연면적</div>                                                                                                                      |                                 |                                                                                                                                                                                        |            |    |
|                        | 구 분                                                                                                                                                      | 기정                              | 증감                                                                                                                                                                                     | 변경         | 비고 |
|                        | 세대수                                                                                                                                                      | 1,886세대                         | +373                                                                                                                                                                                   | 2,259세대    |    |
|                        | 계획연면적                                                                                                                                                    | 143,647.75㎡                     | +28,286.45㎡                                                                                                                                                                            | 171,934.2㎡ |    |
|                        | <div>• 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획연면적 산정</div>                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                        |            |    |
| 대지면적                   | 증가용적률                                                                                                                                                    | 연면적                             |                                                                                                                                                                                        |            |    |
| 175,794.90㎡            | 5.4%                                                                                                                                                     | 175,794.90㎡ × 0.054 = 9,492.92㎡ |                                                                                                                                                                                        |            |    |
| 계획연면적                  | 28,286.45㎡(≥9,492.92㎡)                                                                                                                                   |                                 |                                                                                                                                                                                        |            |    |

※ 정비기반시설 : 57,753.40㎡

－ 배수지통행로(127㎡) 및 공원3의 기정공원(223㎡) : 기존 중복 차감으로 인한 오류 정정

※ 정비기반시설 내 국·공유지 : 사업시행계획인가 시 국·공유지 협의결과 반영

※ 개발가능용적률 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 반영

※ 공공기여(학교 → 공공공지) 면적 변경으로 인한 용적률 완화사항은 추후 도시계획위원회 또는 통합심의 등 위원회에서 논의함

## 6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

| 구 분  | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                | 비 고 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 도시경관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도</li> </ul>                                                                                                                                                                         |     |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감방안 강구</li> </ul>                                                                                                                                                                        |     |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규에 의거 화재에 대한 종합적인 방재계획 수립</li> <li>구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록하여 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하며 홍수, 수물등에 대한 방재계획 수립</li> <li>지진에 대비하여 내진구조설계 등으로 각종 재난의 방지 및 예방</li> <li>재해 시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축</li> </ul> |     |

## 7) 정비사업 시행계획(변경없음)

| 시행방법          | 시행예정시기                          | 사업시행예정자               | 정비사업 시행으로<br>증가 예상되는 세대수                 | 홍수등<br>취약요인에 대한 검토 | 비 고 |
|---------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|--------------------|-----|
| 주택재개발<br>정비사업 | 구역지정고시가 있는 날로부터<br>4년 이내 사업시행인가 | 갈현제1구역<br>주택재개발정비사업조합 | 기존 : 3,328세대<br>계획 : 4,116세대<br>증) 788세대 | 해당사항 없음            | -   |

## 8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

| 건립<br>위치 | 등수 | 연면적(㎡)                       |    |                          | 세대수 |    |     | 전용면적(㎡)<br>(세대수) |    |                  | 비고 |
|----------|----|------------------------------|----|--------------------------|-----|----|-----|------------------|----|------------------|----|
|          |    | 기정                           | 증감 | 변경                       | 기정  | 증감 | 변경  | 기정               | 증감 | 변경               |    |
| 택지<br>2  | 3  | 36,642.5<br>3<br>(지하층<br>제외) | -  | 36,642.53<br>(지하층<br>제외) | 620 | -  | 620 | 59.85<br>(38세대)  | -  | 59.85<br>(38세대)  |    |
|          |    |                              |    |                          |     |    |     | 43.95<br>(198세대) | -  | 43.95<br>(198세대) |    |
|          |    |                              |    |                          |     |    |     | 39.96<br>(384세대) | -  | 39.96<br>(384세대) |    |

## 2. 관련도면

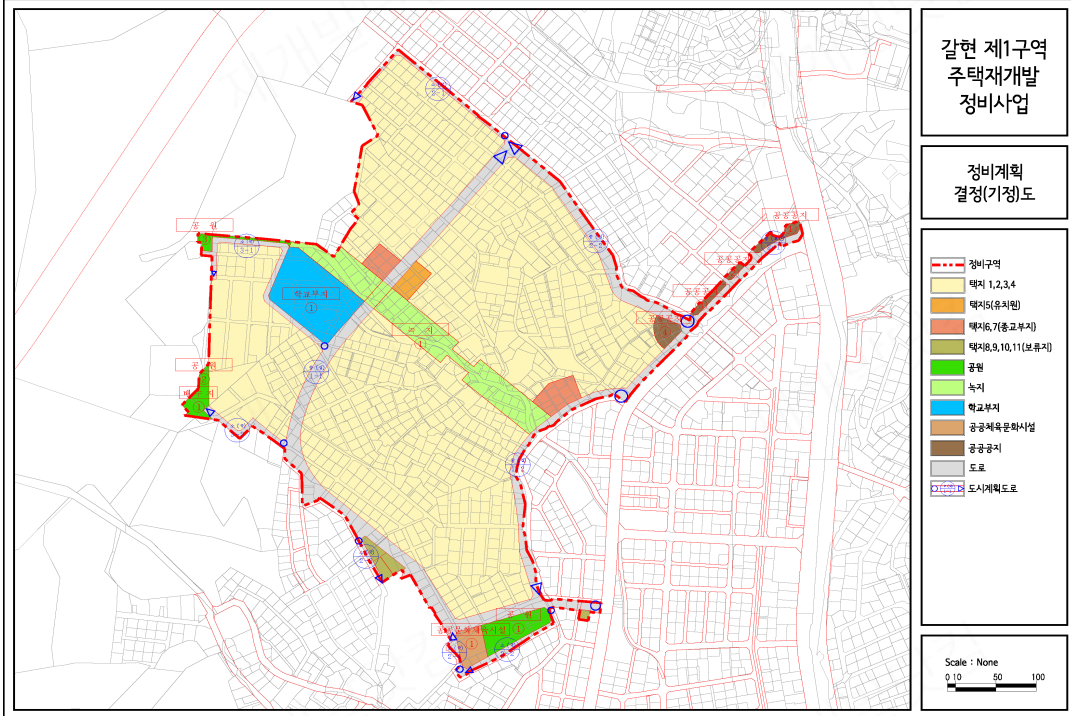
- 가. 정비구역 결정도(변경없음)
- 나. 용도지역 결정도(변경없음)
- 다. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
- 라. 토지이용계획도(기정/변경)
- 마. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없음.

## 3. 열람장소

- 가. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울시 주거정비과 갈등공정관리팀 (☎02-2133-9383)에 관계서류를 비치 및 열람
- 나. 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

정비계획결정도(기정)



정비계획결정도(변경)

