

서울특별시 은평구 공고 제2025-1971호

갈현제2구역 주택정비형 재개발사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람 공고

서울특별시 은평구 공고 제2024-1458호(2024. 08. 16.)로 공람공고한 우리구 갈현동 12-248 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 2025년 제11차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하오니, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람 장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 27일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2025. 11. 27. ~ 2025. 12. 29. (30일 이상)

나. 공람장소 : 은평구청 정비사업신속추진과(은평구 은평로 195 4층, ☎02-351-7457)

다. 의견제출 방법 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭		위 치	면적(㎡)			비고
	기 정	변 경		기 정	변 경	변경 후	
신설	갈현동 12-248 번지 일대 주택정비형 재 개발정비사업	갈현제2구역 주택정비형 재개발정비사업	서울특별시 은평구 갈현동 12-248번 지 일대	-	증) 40,178	40,178	-

■ 정비구역 지정 사유서

구분	위 치	내 용	사 유	비고
신설	서울특별시 은평구 갈현동 12-248번지 일대	정비구역지 정	• 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

2. 정비사업 시행에 관한 계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고 시일로부터 4년 이내	갈현제2구역 주택정비형 재개발 정비사업조합	- 현황세대수 : 542세대 - 계획세대수 : 896세대 (증) 354세대	-

※ 현황세대수는 토지등소유자(국공유지 토지등소유자 제외) 수치임

3. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합	계	-	증) 40,178	40,178	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,001	5,001	12.1	-
	도 로	-	증) 2,985	2,985	7.4	-
	공공청사	-	증) 1,750	1,750	4.3	중복결정
	공영주차장	-	- (연면적 1,000)	- (연면적 1,000)	-	중복결정
	공공공지	-	266	266	0.7	-
획 지	소 계	-	증) 35,177	35,177	87.6	-
	획 지1	-	증) 34,432	34,432	85.7	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	-	증) 745	745	1.9	종교용지

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합	계	40,178	-	40,178	100.0	
주거 지역	제1종일반	39,606	감) 33,860	5,746	14.3	
	제2종일반(7 층)	572	감) 572	-	-	
	제2종일반	-	증) 34,432	34,432	85.7	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	갈현동 12-248번지 일대	제1종일반주거지 역	제2종일반주거지 역	33,860	갈현제2구역의 합리적인 토지이용을 위해 용도지역 변경
-	갈현동 12-248번지 일대	제2종 일반주거지역(7 층)	제2종일반주거지 역	572	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

추정
비례율

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

• 추정비례율 : 108.39%

= (605,800백만원 - 397,618백만원) ÷ 192,056백만원 × 100 = 108.39%

- 총수입 추정 : 605,800백만원

- 총지출 추정 : 397,618백만원

- 종전자산총액 추정 : 192,056백만원

개별
종전자산
추정액

가. 수입

구분		금액(천원)	비율(%)	비고
분양 주택	조합원분양	379,460,000	62.64	
	일반분양	165,995,000	27.40	
임대 주택	임대주택	38,983,609	6.44	
근린생활 시설	일반분양	22,969,500	3.79	
매출부가세		-1,607,865	-0.27	
합계		605,800,244	100.00	

나. 지출

구분	금액(천원)	비율(%)	비고
공사비	299,759,444	75.39	건축공사비: 7,800천원/3.3㎡ (직접공사비+건축물 기부채납 등)
보상비	27,655,980	6.96	이주 및 손실 보상비
관리비	2,344,184	1.28	조합운영비 등
설계비	5,100,919	1.65	건축설계용역비, 기타설계용역비
감리비	6,551,835	0.59	건축, 전기, 정보통신및 소방 등
부대경비	37,205,797	9.36	각종 수수료, 분담금, 제세공과금 등
예비비	19,000,000	4.78	기타 예상치 못한 사업비용발생에 대비한 예비비용 등
합 계	397,618,159	100.00	-

다. 토지등 소유자 종전자산 추산액

구분	추정가액(천원)	비고
①토지등소유자 자산총액	213,396,627	-
②국공유지	90,757	-
③청산대상지 추정액	21,339,662	종전자산(사유지) 전체 약 10%
합계	192,056,965	①-③

추정
분담금
산출

○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정권리가액(b)	추정분담금
타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(108.39%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
39㎡형	485,000		
49㎡형	575,000		
59㎡형	645,000		
74㎡형	734,000		
84㎡형	820,000		

• 종후자산가액 추정

- 공동주택 : 인근의 유사 주택형별 거래시세(KB시세)를 참작하여 추정(조합원 분양가는 일반분양가의 85% 적용)

- 근린생활시설 : 인근 시세, 실거래자료 등을 기준으로 추정

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	7	7	국지	122	진관동 246-20	진관동 246-25	일반 도로	-	서고시45 8 06.12.28	-
변경	소로	3	7	8	국지	122 (45)	진관동 57-3	진관동 57-3	일반 도로	-	-	구역 내 도로 확폭
신설	소로	3	1	8	국지	86 (86)	갈현동 12-540	갈현동 12-540	일반 도로	-	-	구역 내 도로 확폭
신설	소로	3	2	6~8	국지	200	갈현동 12-224	갈현동 13-13	일반 도로	-	-	도로신설
신설	소로	3	3	6	국지	71	갈현동 12-511	갈현동 12-511	일반 도로	-	-	도로신설

※ ()은 구역내 도로확폭 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-7	소로3-7	- 구역 내 도로 확폭 - 구역 내 연장 L=45m - B=7m → 8m (1m 확폭)	- 구역계와 인접한 갈현로47길 현황 도로폭 (5~6m)과 고시공고 도로폭 상이 - 중점 현황 폭원에 맞춰 갈현로47길의 일체적 도로폭원확보
-	소로3-1	- 구역 내 도로 신설 - 구역 내 연장 L=86m - B=8m	차량의 원활한 교통처리를 위해 5m 현황도로에서 8m로 확폭 및 도시계획시설 결정
-	소로3-2	- 구역 내 도로 신설 - 구역 내 연장 L=200m - B=6m~8m(사면 포함)	- 구역 내 종교용지 및 물푸레공원의 원활한 진출입로를 위한 도로 신설 - 사면을 포함하여 6~8m 계획함
-	소로3-3	- 구역 내 도로 신설 - 구역 내 연장 L=71m - B=6m	대상지 북측 단독주택의 진출입로를 위한 도로 신설

2) 공공공지 결정(변경) 조서 : 신설(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	갈현동 13-1번지 일원	-	증) 266	266	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 신설 - 위치 : 갈현동 13-1번지 일원 - 면적 : 266㎡	향후 주민 필요 편의시설 설치를 위한 공공공지 조성

7. 도시계획시설(공공청사, 주차장) 중복결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공청사	갈현동 12-49번지 일원	-	증)766	766	-	- 중복결정 - 공공청사(1,750㎡) - 주차장(1,750㎡)
		주차장		-	증)766	766	-	

※ 시설조서면적은 수평투영면적, 중복결정면적은 도시계획시설의 부지 면적임

※ 공용주차장은 공공청사 하부에 통합하여 복합시설로 설치 계획하며, 관리청은 은평구청과 협의하여 지정

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	- 신설 - 위치 : 갈현동 12-49번지 일원 - 면적 : 1,750㎡(연면적 2,500㎡ 내외)	지역 내 필요한 편의시설 및 행정 서비스 공간 확충을 위한 공공청사 신설

■ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	- 신설 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 규모 : 지하1층	공공청사와 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역 내 주차수요 확충 및 토지이용 효율화 증대

■ 공공청사 건폐율·용적률·높이의 범위

건폐율	용적률	높이	비고
60% 이하	150% 이하	4층(12m)	-

8. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		—	—	—	7,872.25
주민공동 시설 (총량제 부분)	총량 기준	—	100세대 이상 1,000세대 미만: (세대당 2.5㎡) X 1.25	2,800.00	3,766.80
	경로당	확지	500세대 이상 1,000세대 미만	330.00	350.00
	어린이놀이터	확지	200+(세대수-100)X0.7 이상	757.20	1,135.80
	어린이집	확지	500세대 이상 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.00	350.00
	주민운동시설	확지	300+(세대수-500)/200X150 이상	597.00	1,344.00
	작은도서관	확지	500세대 이상 1,000세대 미만 : 158㎡ 이상	158.00	237.00
	다함께돌봄센터	확지	500세대 이상, 66㎡ 이상	66.00	350.00
	다함께돌봄센터	확지	500세대 이상, 66㎡ 이상	66.00	300.00
부대시설	소계	—	—		4,105.45
	관리사무소	확지	10+(세대수-50)X0.05 이상	52.30	78.45
	주민편의시설	확지	피트니스센터,맘스테이션,휴게실 등	—	2,000.00
	경비실	확지	—	—	100
	근린생활시설	확지	세대 당 0.6㎡ 이상	537.60	1,450.00
	우편물수취함	확지	세대수 + 반송함	897	897개소
	보안등	확지	단지내도로 50M이내 마다 설치	—	36개소
	휴게시설	확지	—	—	4개소
	TV공시청 안테나	확지	—	—	15개소
	지하저수조	확지	세대당 0.5ton이상(고가수조 세대당 0.5ton 포함)	448.00	477.00

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

9. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (m ²)		계	존 치	개 수	철거 후 신 축	철 거 이 주	
신설	갈현제2구역	40,178	갈현동 12-248번지 일대	176	—	—	176	—	—

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이(m) 최고층수	비 고															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적 률																	
신설	갈현제2구역	40,178.0	획지1	34,432	갈현동 12-317 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	240%	240%	최고층수 18층 이하 및 135m 이하	-															
			획지2	745.0	갈현동 13-3 일대	종교시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																			
			공공 청사	1,750	갈현동 12-49 일대	공공청사																				
			공공 공지	266	갈현동 13-6 일대	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 총세대수 : 896세대(분양 761세대, 임대 135세대) ○ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><thead><tr><th>규모</th><th>세대수</th><th>비율</th></tr></thead><tbody><tr><td>합 계</td><td>896세대</td><td>100.0</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>515세대</td><td>57.5</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡</td><td>381세대</td><td>42.5</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>0세대</td><td>0.0</td></tr></tbody></table> ○ 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0% ○ 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 ○ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음									규모	세대수	비율	합 계	896세대	100.0	60㎡ 이하	515세대	57.5	60㎡ ~ 85㎡	381세대	42.5	85㎡ 초과	0세대	0.0
규모	세대수	비율																								
합 계	896세대	100.0																								
60㎡ 이하	515세대	57.5																								
60㎡ ~ 85㎡	381세대	42.5																								
85㎡ 초과	0세대	0.0																								
심의완화 사항			○ 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층) → 제2종일반주거지역 ○ 기준용적률 : 170.0% ○ 허용용적률 인센티브 : 20.0%(공공보행통로, 열린단지, 우수디자인, 방재안전) ○ 예정법적상한용적률 : 240%																							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><thead><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>획지1</td><td>갈현로45길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 갈현로47가길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 소로 3-2호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 소로 3-3호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 그 외(공공청사 이면부): 대지경계선으로 부터 3m 지정</td><td>공동주택</td></tr></tbody></table>									구분	건축선 지정 내용	비고	획지1	갈현로45길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 갈현로47가길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 소로 3-2호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 소로 3-3호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 그 외(공공청사 이면부): 대지경계선으로 부터 3m 지정	공동주택									
구분	건축선 지정 내용	비고																								
획지1	갈현로45길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 갈현로47가길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 소로 3-2호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 소로 3-3호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정 그 외(공공청사 이면부): 대지경계선으로 부터 3m 지정	공동주택																								
기타사항에 관한 계획			○ 공공보행통로 - 갈현1구역과 물푸레공원을 연결하는 공공보행통로 설치 ○ 통경축 - 갈현1구역에서 신도고로 연결되는 단지 내 통합 동선과 연계하여 단지의 열린경관 및 통경축 확보 ○ 공영주차장 중복결정 - 공공청사 지하에 공영주차장 중복결정 ○ 차량진출입구 - 공동주택 : 갈현로45길 변 2개소																							

나. 용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택+종교용지)	공공시설 부지제공면적			공공시설 설치 환산부지면적
			새로이 설치하는 정비기반시설	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	
	40,178.0 ㎡	35,177㎡	5,001㎡	0㎡	0㎡	2,595.96㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 공공시설 설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 5,001㎡ + 2,595.96㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 7,596.96㎡					
공공시설 (건축물)설치 환산부지면적	• 공공청사 환산부지면적 = (복합청사 공사비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (4,019,000원/㎡ ÷ 1.1 × 2,500.0㎡) ÷ 4,576,524.80원/㎡ = 1,995.86㎡ • 공영주차장 환산부지면적 = (공영주차장 공사비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (3,021,000원/㎡ ÷ 1.1 × 1,000.0㎡) ÷ 4,576,524.80원/㎡ = 600.10㎡ • 공공시설 설치 환산부지면적: 1,995.86㎡ + 600.10㎡ = 2,595.96㎡					
	복합청사 공사비	4,019,000원/㎡	• ▷ 2024 공공건축물 건립 공사비 가이드라인			
	공영주차장 공사비	3,021,000원/㎡	• ▷ 2024 공공건축물 건립 공사비 가이드라인			
	부지가액	4,576,524.80원/㎡	• ▷ 대지기준 평균공시지가(2,288,262.40원/㎡, 2023년 기준) × 2			
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	• 170.0%(전용 60㎡ 이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)				
	허용 용적률	• 허용용적률 20%p 확보 • - 인센티브 = 20%(공공보행통로, 열린단지, 우수디자인 + 장수명주택, 방 재안전) - 기준용적률 + 인센티브 = 170% + 20% = 190% • 허용용적률 인센티브 세부 항목				
		구분	인센티브(용적률)			비고
		계				20%p 적용
		공공보행통 로	• 공공보행통로(786㎡) 조성 • 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a(a=1 이하) = 150.0% X (786.0㎡/34,432.0㎡) X 1 = 3.42% ≒ 3%			3%p 적용 (최대 10%)
		열린단지	• 단지 외곽부 열린단지 조성 • 갈현로 47가길 연도형 상가 배치 및 공공보행통로변 개방형 주민공동시설 배치			5%p 적용 (최대 5%)
		우수디자인 및 장수명주택	• 건축위원회 심의(자문)을 통해 서울시 우수디자인 기준을 통과하고 장수명 주택인증 우수등급 10%			10%p 적용 (최대 15%)
		방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선			5%p 적용 (최대 5%)
		• 사업성 보정계수 적용 허용용적률 - 보정계수 = 서울시 평균공시가격 / 사업대상지 평균공시가격 = 5,861,129원/ 2,288,263원 = 2.56 ≤ 2.0 - 보정계수 허용용적률 = 20%p × 2.0 = 40.0%p • 완화 허용용적률 - 기준용적률 + 사업성보정계수 허용용적률 = 170% + 40.0%p = 210.0%				

정비계획 (상한)용적률	정비계획 상한용적률: 240.0% $= \text{허용용적률} + \{ \text{상한용적률 적용 허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}) \}$ $= 210\% + \{ 170\% \times (1.3 \times 0.882316765 \times 0.145242797 + 0.7 \times 0.075393688) \}$ $= 247.30\% \approx 240.0\% \text{ *신속통합기획 가이드라인 준수}$
	$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설등 부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 5,001.0\text{m}^2 / 34,432.0\text{m}^2$ $= 0.145242797$
	$\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= (1,995.86\text{m}^2 + 600.10\text{m}^2) / 34,432.0\text{m}^2$ $= 0.075393688$
	$\text{가중치} = \text{사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률}$ $= \text{공공시설 허용용적률} / \text{사업부지 인센티브적용 허용용적률} = 150\% / 170\% = 0.882316765$ $= 150.0\% / 170.0\% = 0.882316765$
법적 상한용적률	240.0% (건축계획 239.62%) * 신속통합기획 가이드라인 준수

11. 교통 및 동선처리 계획(변경없음)

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	- 갈현제1주택재개발 정비사업 개선내용 반영 - 갈현로(중로2-1호) - 갈현로45길(소로2-1호) 확폭(6m → 10m) - 갈현로45길(중로2-2호) 확폭(6m → 18m) - 갈현제1주택재개발 정비사업 택지1, 택지3 사이 내부도로(중로1-1호) - 사업지 주변도로 차로운영계획 수립(갈현로45길, 갈현로47길)
진출입 동선	①, ①	- 사업지 진·출입구 운영계획수립: 3지, 4지 교차로(점멸운영) - 진출입구 회전반경 6m 확보
주차 시설	-	- 주차시설계획 -법정주차대수 : 851대(주거: 817대, 근생 34대) -주차수요대수 : 954대(주거: 925대, 근생 29대)
대중교통 및 보행	-	사업지 내외부 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
교통안전 및 기타	-	- 고원식교차로 설치 - 교차점 노면표시 설치 - 진출입구 차량경보등 설치 - 갈현로47가길 미끄럼방지포장 설치 - 비상차량진출입부 이동식블라드 설치

※주 : 지점은 교통처리계획도 참고

12. 환경보전 및 재난방지 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보 전	자연환경	- 사업구역내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보 - 현 지형을 고려하여 계획 수립	
	생활환경	- 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적을 확보 - 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립	
	사업시행 시환경영 향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난방 지	수재해	해당없음	
	산사태	해당없음	
	화재	구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	계획내용	비고
신도고등학교	교육환경 보호를 위한 소음·진동 저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등과 관련하여 서울시 남부교육지원청과 협의 하며, 향후 사업시행자인 추진위원회 및 조합에서 사업시행계획인가 신청 예정일 60일전에 교육환경평가서를 제출하고 승인을 받을 예정	200m 이내

14. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우에 관한 계획 - 해당사항 없음

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황(변경없음)

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
176	176	-	176	176	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계	259	654	173	481	1,224	375	849	—
단독주택	145	364	79	285	679	181	498	—
공동주택	114	290	94	196	545	194	351	—
비주거용	—	—	—	—	—	—	—	—

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		776	231	21	208	2	545	—	22	523	—
60㎡ 이하	소계	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60㎡초과 ~ 85㎡이하		281	128	21	106	1	153	—	—	153	—
85㎡ 초과	소계	495	103	—	102	1	392	—	22	370	—
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	249	103	—	102	1	146	—	—	146	—
	135㎡초과	246	—	—	—	—	246	—	22	224	—

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

구 분		계	분양 (조합+일반)	임대주택 (법 제10조)	법 제54조 4항에 따른 완화		
					소계	분양	국민주택
합 계		896	761	135	—	—	—
60㎡ 이하	소 계	896	761	135	—	—	—
	30㎡이하	—	—	—	—	—	—
	30㎡초과~50㎡이하	202	133	69	—	—	—
	50㎡초과~60㎡이하	313	274	39	—	—	—
60㎡초과~85㎡이하		381	354	27	—	—	—
85㎡ 초과	소 계	—	—	—	—	—	—
	85㎡초과~135㎡이하	—	—	—	—	—	—
	135㎡초과	—	—	—	—	—	—

16. 세입자 주거대책(변경없음)

- 갈현1동 주민센터 세대 별 구성현황자료(2022.11.03.) 조사 결과 세입자가 거주세대의 73.5%를 차지하고 있는 주거형태를 보임
- 정비구역지정 공람일부터 거주한 세입자는 주거이전비 보상하며, 정비구역지정 공람공고일 3개월 전부터 거주한 세입자는 임대주택 공급
- 임대수요를 최대한 수용하는 적정규모의 임대주택 공급
- 기초생활보호 수급자 및 노인, 장애우 가정, 노인부양가정 등 임대아파트 공급

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

정비구역 현황	계획내용			비 고
	추진위/조합 설립-착공전	착공-공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회 승인 이전 상태로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방법용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	• 각 동앞에는 정원을 설치 하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

18. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구 분	가구 번호	면 적 (㎡)			획지		비고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위치	
획지	획지1	-	증) 34,432	34,432	-	갈현동 12-248 일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 745	745	-	갈현동 13 일대	종교용지
	획지3	-	증) 266	266	-	갈현동 13 일대	공공공지
	획지4	-	증) 1,750	1,750	-	갈현동 12-51 일대	공공청사

※ 향후 사업시행자(조합 등)는 종교부지 관련 기존 종교시설 소유자와 협의·조정을 통해 사업시행계획 및 관리처분계획 내용에 반영할 것

19. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

가. 재개발 의무임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율을 정비계획에 반영하여야 함
- 주택전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함
- 전체세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외

구 분	전체세대수	임대주택		기 준	비 율	비 고
임대주택	896	합계	135	135세대 (15%이상)	15.1%	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
		39TY	54	40.5세대 (임대세대수 30%이 상)	6.0%	
		49TY	15	—	1.7%	
		59TY	39	—	4.4%	
		74TY	12	—	1.3%	
		84TY	15	—	1.7%	

20. 환경성 검토 결과(변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 수질현황 확인 · 오염원 및 처리시설 현황 파악	· 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립
2. 물순환	생태면적률 30%	○	· 현재 생태면적률 확인 · 사업 시행 후 생태면적률 산정	· 건축유형별 생태면적률 기준 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용규제지역 검토	· 토지이용규제지역 해당 없음
4. 토양	토양오염 최소화	×	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
5. 지형	지형 변동 최소화	○	· 경사 평균 10.2° 으로 경사지형으로 이루어진 지형	· 원지형에 순응하여 최대한 이용
6. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	×	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
7. 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 식생은 전무한 상태 · 인가성 조류 분포	· 자연식생의 훼손은 없음 · 동물상 영향 미미
8. 자연환경자산	자연환경 보전	×	· 대상지 주변 보호지역 없음	· 해당 사항 없음
9. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 보전이 필요한 1등급은 위치하지 않음	· 비오름 등급 변화 미미함
10. 바람 및 대기후	바람길 확보	○	· 서울기상대 평균풍속 및 풍향현황 파악	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 미세먼지, 온실가스 등 발생 · 주변정온시설에 영향	· 미세먼지 등 발생요인 저감방안 수립
12. 악취	악취공해 해결	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
13. 온실가스	온실가스 저감	○	· 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 예측	· 공사시 및 운영시온실가스 저감방안 수립
14. 친환경적자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 발생폐기물량 예측	· 폐기물 처리 대책 마련
15. 에너지	에너지 절약계획 수립	○	· 향후 연료사용량 추정	· 건축물 에너지 절약시스템 검토 · 에너지효율을 극대화하는 자재구입
16. 소음 진동	소음 진동 최소화	○	· 공사시 소음 진동 발생 예측	· 소음 진동 저감방안 수립
17. 경관	Skyline보전	○	· 주변시설물과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	조망권 확보	○	· 주변시설물과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	가로녹사율 35%	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	입면차폐도 35m 이하	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
18. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
19. 일조	일조 침해 최소화	○	· 사업대상지 주변 16개 지점 산정하여 영향사업으로 인한 일조 영향 예측	· 일조 수인한도 기준에 미달되는 지점은 없음
20. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거전용도로 계획수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거보관소 15대/100unit	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
21. 전파장해	전파장해 영향 저감	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
22. 인구	인구 고려한 계획 수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
23. 주거	주거 고려한 계획 수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
24. 산업	산업 고려한 계획 수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음

21. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- 사업시행전 조경설계 부분과 연계하여 정밀조사 시행 후 조경설계시 이식수목 반영 계획수립

22. 인구 및 주택의 수용계획(변경없음)

구 분	현 황	계 획	증 감	비 고
인구(인)	1,224	2,070	증) 846 (169.1%)	•현황인구 : 갈현1동주민센터 세대등록현황 •계획인구 : 계획세대수 × 2.31인 기준 (2023 은평구통계연보 가구당 인구수 적용)
세대수	654	896	증) 242 (137.0%)	현황 세대수 대비 137%확보

※ 현황세대수 및 인구는 기초조사(2022년 11월) 갈현동 세대등록 현황 자료 활용

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

- 해당없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
-	갈현제2 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 은평구 갈현동 12-248번지 일원	-	증) 40,178	40,178	100 %

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면표시 번호	위 치	면 적	변경사유
신규	-	서울특별시 은평구 갈현동 12-248번지 일원	40,178	은평구 갈현동 12-248번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의거 토지이용 효율 극대화 및 주거환경개선을 위한 주택정비형 재개발사업 정비계획을 수립하고 정비구역으로 지정하는데 목적이 있음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		40,178	-	40,178	100.0	
주거지역	제1종일반	39,606	감) 33,860	5,746	14.3	
	제2종일반(7층)	572	감) 572	-	-	
	제2종일반	-	증) 34,432	34,432	85.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	갈현동 12-248번지 일대	제1종일반주거지 역	제2종일반주거지 역	33,860	갈현제2구역의 합리적인 토지이용을 위해 용도지역 변경
-	갈현동 12-248번지 일대	제2종 일반주거지역(7 층)	제2종일반주거지 역	572	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	7	7	국지	122	진관동 246-20	진관동 246-25	일반 도로	-	서고시45 8 06.12.28	-
변경	소로	3	7	8	국지	122 (45)	진관동 57-3	진관동 57-3	일반 도로	-	-	구역 내 도로 확폭
신설	소로	3	1	8	국지	86 (86)	갈현동 12-540	갈현동 12-540	일반 도로	-	-	구역 내 도로 확폭
신설	소로	3	2	6~8	국지	200	갈현동 12-224	갈현동 13-13	일반 도로	-	-	도로신설
신설	소로	3	3	6	국지	71	갈현동 12-511	갈현동 12-511	일반 도로	-	-	도로신설

※ ()은 구역내 도로확폭 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-7	소로3-7	- 구역 내 도로 확폭 - 구역 내 연장 L=45m - B=7m → 8m (1m 확폭)	- 구역계와 인접한 갈현로47길 현황 도로폭 (5~6m)과 고시공고 도로폭 상이 - 종점 현황 폭원에 맞춰 갈현로47길의 일체적 도로폭원확보
-	소로3-1	- 구역 내 도로 신설 - 구역 내 연장 L=86m - B=8m	차량의 원활한 교통처리를 위해 5m 현황도로에서 8m로 확폭 및 도시계획시설 결정
-	소로3-2	- 구역 내 도로 신설 - 구역 내 연장 L=200m - B=6m~8m(사면 포함)	- 구역 내 종교용지 및 물푸레공원의 원활한 진출입로를 위한 도로 신설 - 사면을 포함하여 6~8m 계획함
-	소로3-3	- 구역 내 도로 신설 - 구역 내 연장 L=71m - B=6m	대상지 북측 단독주택의 진출입로를 위한 도로 신설

2) 공공공지 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	갈현동 13-1번지 일원	-	증) 266	266	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	- 신설 - 위치 : 갈현동 13-1번지 일원 - 면적 : 266㎡	향후 주민 필요 편의시설 설치를 위한 공공공지 조성

라. 도시계획시설 중복결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공청사	갈현동 12-49번지 일원	-	증)766	766	-	- 중복결정 - 공공청사(1,750㎡) - 주차장(1,750㎡)
		주차장		-	증)766	766	-	

※ 시설조서면적은 수평투영면적, 중복결정면적은 도시계획시설의 부지 면적임

※ 공용주차장은 공공청사 하부에 통합하여 복합시설로 설치 계획하며, 관리청은 은평구청과 협의하여 지정

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	- 신설 - 위치 : 갈현동 12-49번지 일원 - 면적 : 1,750㎡(연면적 2,500㎡ 내외)	지역 내 필요한 편의시설 및 행정 서비스 공간 확충을 위한 공공청사 신설

■ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	- 신설 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 규모 : 지하1층	공공청사와 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역 내 주차수요 확충 및 토지이용 효율화 증대

■ 공공청사 건폐율·용적률·높이의 범위

건폐율	용적률	높이	비고
60% 이하	150% 이하	4층(12m)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	가구 번호	면 적 (㎡)			획지		비고
		기 정	변 경	변경 후	획지번호	위 치	
획지	획지1	-	증) 34,432	34,432	-	갈현동 12-248 일대	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 745	745	-	갈현동 13 일대	종교용지
	획지3	-	증) 266	266	-	갈현동 13 일대	공공공지
	획지4	-	증) 1,750	1,750	-	갈현동 12-51 일대	공공청사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1 • 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제8호 부대시설, 제9호 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2 • 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설	
		획지3 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따른 공공청사 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 따른 주차장 - 중복·입체적 도시계획시설 결정 부지 내 한정	
		획지4 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제59조에 따른 공공공지	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

① 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	제2종일반주거지역	30% 이하	공동주택
	획지2	제1종일반주거지역	60% 이하	종교시설
	획지3	제1종일반주거지역	60% 이하	공공청사
	획지4	제1종일반주거지역	60% 이하	공공공지

② 용적률 계획

구 분	가 구	용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신설	획지1	170.0%	210.0%	240%	240%	공동주택
	획지2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련규정에 따름				종교시설
	획지3					공공청사
	획지4					공공공지

※ 「2030 서울 도시주거환경정비기본계획」에 따라 기준용적률 20%상향 조정하여 60㎡이하 주택 추가 확보 적용

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브				합계
	공공보행통로	열린단지	우수디자인	방재안전	
신규	3.0%	5%	10%	5%	20.0% 적용

■ 상한용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		합계
	공공시설 토지 기부채납	공공시설 건축물 기부채납	
신규	28.3%	9.0%	37.3% (30% 적용)

■ 예정법적상한 용적률

예정법적 상한용적률	240%
---------------	------

③ 높이 계획

구 분	가구	지역	높이기준	비고
신 설	획지1	제2종일반주거지역	135m 이하 (18층 이하 / 해발고도 135m 이하)	공동주택 및 부대 복리시설
	획지2	제1종일반주거지역	관련법령에 따름	종교시설
	획지3	제1종일반주거지역		공공청사
	획지4	제1종일반주거지역		공공공지

다. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치		계획내용
신 규	획지1	갈현로45길 변	• 대지 경계선으로부터 3m 지정
		갈현로47가길 변	• 대지 경계선으로부터 3m 지정
		소로 3-2 변	• 대지 경계선으로부터 3m 지정
		소로 3-3 변	• 대지 경계선으로부터 3m 지정
		그 외(공공청사 이면부)	• 대지 경계선으로부터 3m 지정

라. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
전면공지	도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연결한 보행공간은 공공도로와의 재질과 패턴 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함
공공보행통로	공동주택 획지 내	• 북쪽 물푸레 공원과 서측 갈현1구역에 이르는 보행 연속성 확보 • 보행자 동시교행 시 쾌적성 고려하여 폭 6m이상의 공공보행통로 조성
통합배치	공영주차장	• 공공청사 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대하며, 주변 저층주거지 주민들의 주차수요를 해결하고자 조성
	공공청사	• 공공청사 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대 및 공공청사 내 주민편의시설과 공영주차장 복합화하여 설치
열린배치구간	공동주택 획지 내	• 갈현1구역 신설 주 도로(15m)에서 신도고등학교로 연결되는 단지 내 통합동선과 연계하여 단지의 열린경관 확보
차량진출입구	공동주택	• 차량진출입구 2개소 설치 - 갈현로45길변(대상지 서측)에서 갈현1구역 신설 메인도로(15m) 진출입 위치를 고려하여, 대상지 차량 주 진출입구 1개소 계획 - 갈현로 45길 북측으로 차량 부출입구 1개소 계획
기타	공동주택 획지 외	• 종교부지 - 송천사는 효율적 토지이용계획을 위해 현재 면적(745㎡) 내외로 구역 내 공원 녹지(물푸레 공원)와 인접한 위치로 이전계획

※구체적 위치는 관련도면 참조

4. 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

가. 재개발 의무임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율을 정비계획에 반영하여야 함
- 주택전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체세대수의 5%이상을 주거전용면적 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함
- 전체세대수 산정시 초과용적률의 세대수 및 임대세대수 제외

구 분	전체세대수	임대주택		기 준	비 율	비 고
임대주택	896	합계	135	135세대 (15%이상)	15.1%	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
		39TY	54	40.5세대 (임대세대수 30%이 상)	6.0%	
		49TY	15	—	1.7%	
		59TY	39	—	4.4%	
		74TY	12	—	1.3%	
		84TY	15	—	1.7%	

5. 환경성 검토 결과(변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 수질현황 확인 · 오염원 및 처리시설 현황 파악	· 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립
2. 물순환	생태면적률 30%	○	· 현재 생태면적률 확인 · 사업 시행 후 생태면적률 산정	· 건축유형별 생태면적률 기준 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용규제지역 검토	· 토지이용규제지역 해당 없음
4. 토양	토양오염 최소화	×	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
5. 지형	지형 변동 최소화	○	· 경사 평균 10.2° 으로 경사지형으로 이루어진 지형	· 원지형에 순응하여 최대한 이용
6. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	×	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
7. 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 식생은 전무한 상태 · 인가성 조류 분포	· 자연식생의 훼손은 없음 · 동물상 영향 미미
8. 자연환경자산	자연환경 보전	×	· 대상지 주변 보호지역 없음	· 해당 사항 없음
9. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 보전이 필요한 1등급은 위치하지 않음	· 비오름 등급 변화 미미함
10. 바람 및 대기후	바람길 확보	○	· 서울기상대 평균풍속 및 풍향현황 파악	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 미세먼지, 온실가스 등 발생 · 주변정온시설에 영향	· 미세먼지 등 발생요인 저감방안 수립
12. 악취	악취공해 해결	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
13. 온실가스	온실가스 저감	○	· 도시가스(LNG)량, 전기사용량 등을 예측	· 공사시 및 운영시온실가스 저감방안 수립
14. 친환경적자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 발생폐기물량 예측	· 폐기물 처리 대책 마련
15. 에너지	에너지 절약계획 수립	○	· 향후 연료사용량 추정	· 건축물 에너지 절약시스템 검토 · 에너지효율을 극대화하는 자재구입
16. 소음 진동	소음 진동 최소화	○	· 공사시 소음 진동 발생 예측	· 소음 진동 저감방안 수립
17. 경관	Skyline보전	○	· 주변시설물과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	조망권 확보	○	· 주변시설물과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획
	가로녹사율 35%	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	입면차폐도 35m 이하	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
18. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
19. 일조	일조 침해 최소화	○	· 사업대상지 주변 16개 지점 산정하여 영향사업으로 인한 일조 영향 예측	· 일조 수인한도 기준에 미달되는 지점은 없음
20. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거전용도로 계획수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
	자전거보관소 15대/100unit	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
21. 전파장해	전파장해 영향 저감	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
22. 인구	인구 고려한 계획 수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
23. 주거	주거 고려한 계획 수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음
24. 산업	산업 고려한 계획 수립	x	· 해당 사항 없음	· 해당 사항 없음

Ⅲ. 관계 도서 : 생략(은평구청 정비사업신속추진과에 비치)

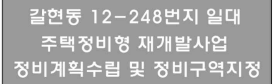
－ 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람 하여야 합니다

Ⅳ. 해당 계획 내용은 최종결정 사항이 아니며 향후 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있습니다.

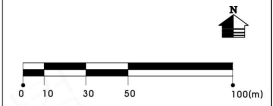
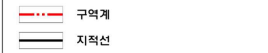
붙임 1. 관련 도면 각 1부.

2. 공람의견서 1부. 끝.

신설

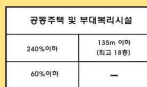


폼 레

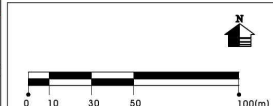


갈현동 12-248번지 일대
주택정비형 재개발사업
정비계획수립 및 정비구역지정

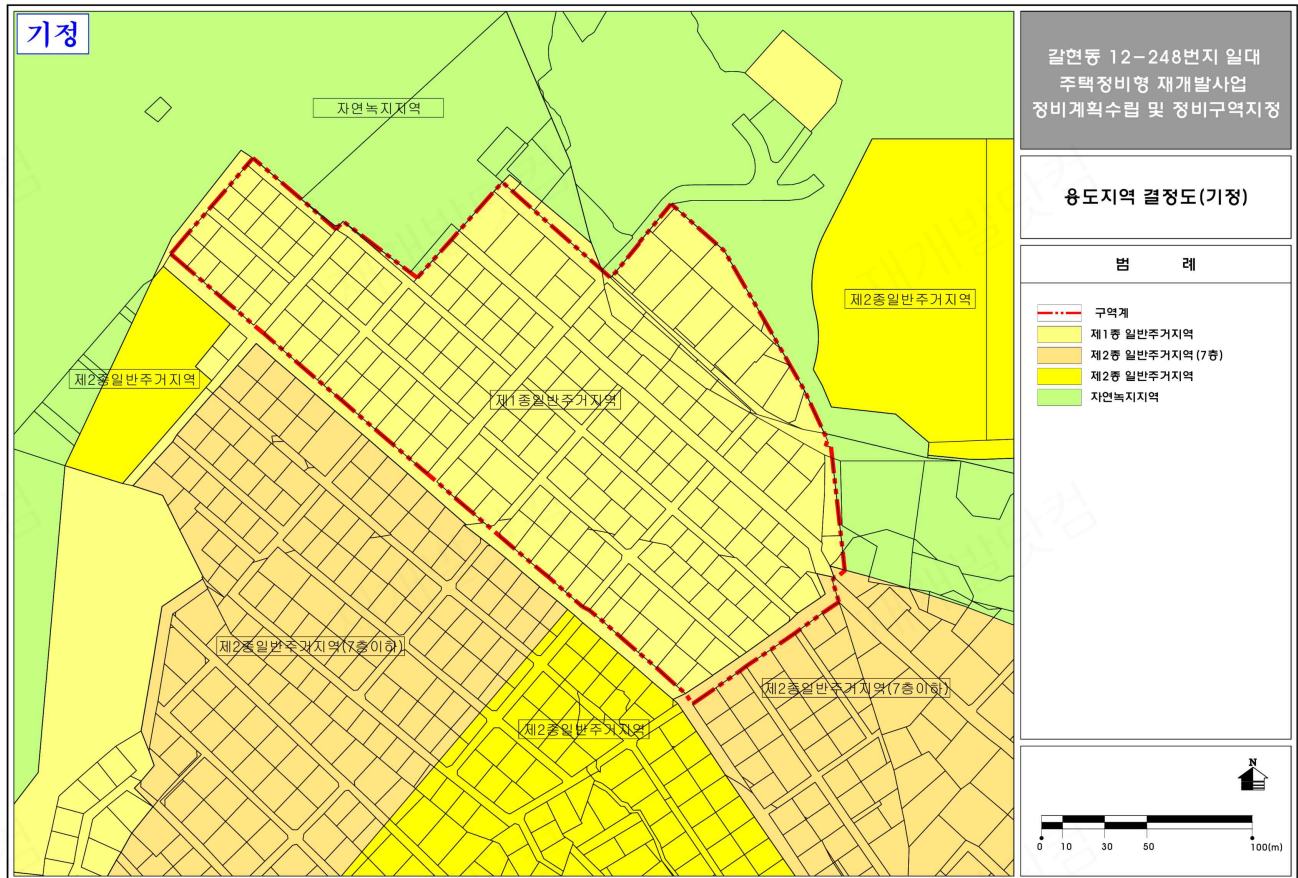
품 례



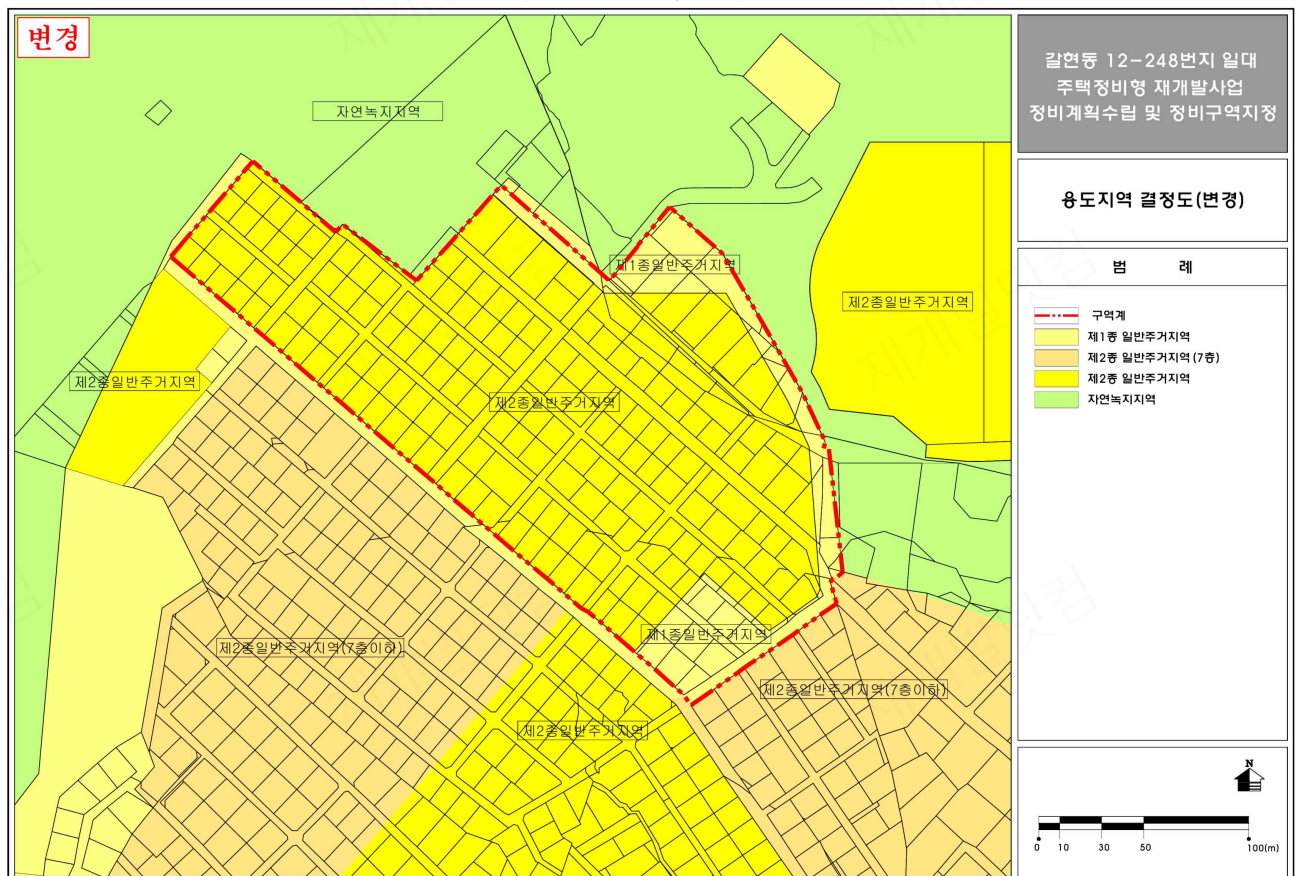
용 도	
상한/법적상한	없음
연속출	—



[용도지역 결정(기정)도]



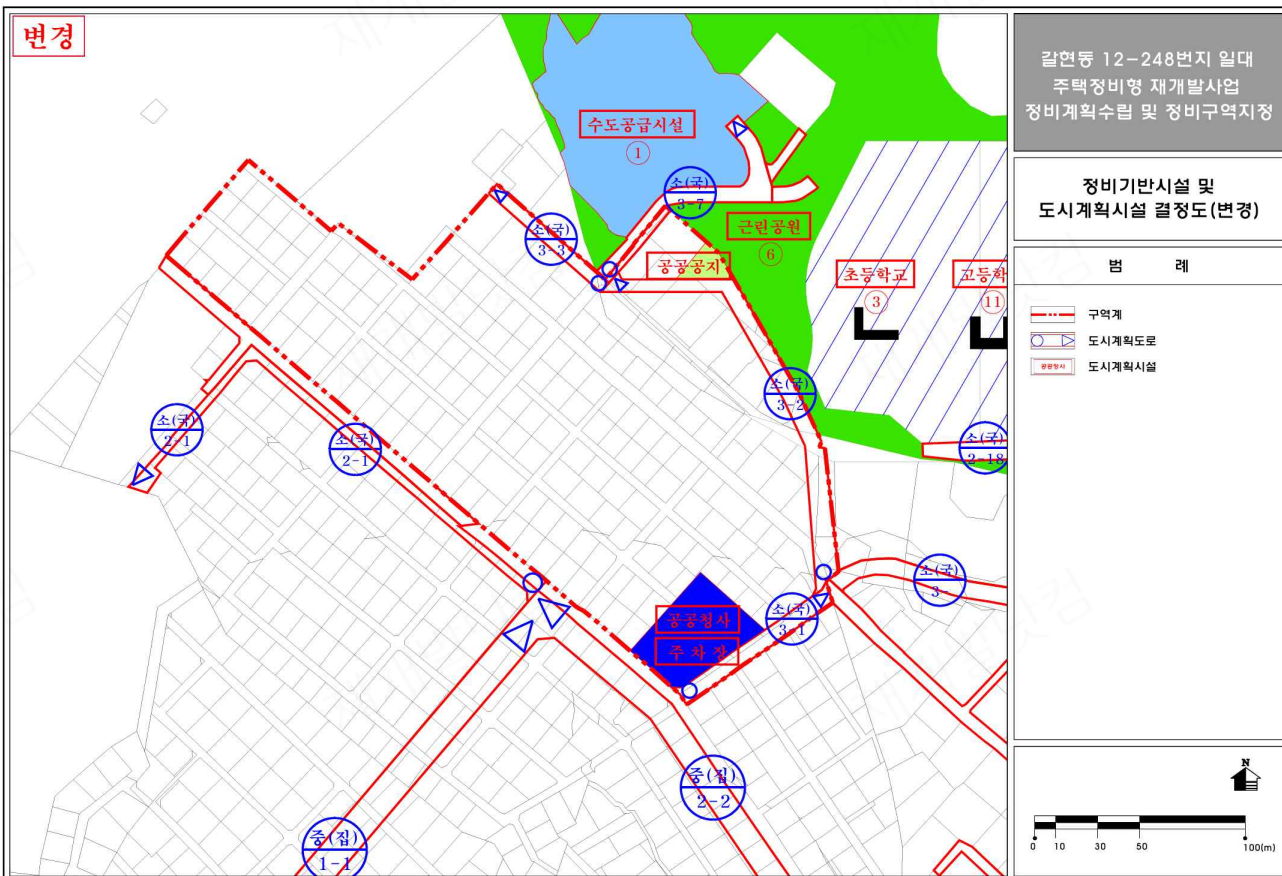
[용도지역 결정(변경)도]



기정



변경

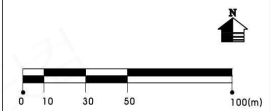


신설

지구단위계획 결정도

	구역계
	광통주책용지
	도로
	종교용지
	건축환경계선
	전면공지 - 보도형
	아파트 차량전출입구
	공공공지
	공공보행통로
	공공청사
	지아공영주차장
	열린배치구간
	근생배치구간

용도	
상한/절작성한	높이
견해용	-



공 략 의 견 서

사업명	갈현제2구역 주택정비형 재개발정비사업			
의견 제출자	성명		생년월일	
	관련 주소 (소유지 주소)	서울특별시 은평구 갈현동		
	거주지 주소			
	전화번호			
	주민 유형	☐ 토지등소유자 ☐ 관계인 ☐ 주민 (해당사항에 ☒)		
제 목 (의견요지)				
제출의견				

본인은 은평구 갈현제2구역 주택정비형 재개발정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)과 관련하여 상기와 같이 의견을 제출합니다.

2025년 1월 1일

의견제출인 : (서명) 또는 (인)

은평구청장 귀하