

## ◆ 서울특별시고시 제2026-56호

## 갈현제2구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획[구역] 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 은평구 갈현제2구역 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 11. 03.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 29일  
서울특별시

## I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

## 1. 정비구역 지정 조서

| 구분 | 정비사업 명칭                 | 위 치                          | 면적(㎡) |           |        | 비고 |
|----|-------------------------|------------------------------|-------|-----------|--------|----|
|    |                         |                              | 기 정   | 변 경       | 변경 후   |    |
| 신설 | 갈현제2구역<br>주택정비형 재개발정비구역 | 서울특별시 은평구 갈현동<br>12-248번지 일대 | -     | 증) 40,178 | 40,178 | -  |

## 2. 토지이용계획

| 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<br>시설 등 | 소 계   | -      | 증) 5,001                   | 5,001                   | 12.1  | -                |
|              | 도 로   | -      | 증) 2,985                   | 2,985                   | 7.4   | -                |
|              | 공공청사  | -      | 증) 1,750<br>(지상 연면적 2,500) | 1,750<br>(지상 연면적 2,500) | 4.3   | 중복결정             |
|              | 공영주차장 | -      | -<br>(지하 연면적 1,000)        | -<br>(지하 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<br>부대복리시설 |
|              | 획 지2  | -      | 증) 745                     | 745                     | 1.9   | 종교용지             |

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

## 3. 용도지역·지구에 관한 계획

## 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분      | 면 적(㎡)    |           |        | 비 율   | 비 고 |
|----------|-----------|-----------|--------|-------|-----|
|          | 기 정       | 변 경       | 변경 후   |       |     |
| 합 계      | 40,178    | -         | 40,178 | 100.0 |     |
| 주거지<br>역 | 제1종일반     | 감) 33,860 | 5,746  | 14.3  |     |
|          | 제2종일반(7층) | 감) 572    | -      | -     |     |
|          | 제2종일반     | 증) 34,432 | 34,432 | 85.7  |     |

## ■ 용도지역 변경 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위 치             | 용도지역              |           | 면 적 (㎡)  | 결정(변경)사유                            |
|------------|-----------------|-------------------|-----------|----------|-------------------------------------|
|            |                 | 기 정               | 변 경       |          |                                     |
| -          | 갈현동 12-248번지 일대 | 제1종일반주거지역         | 제2종일반주거지역 | 34,426.0 | 갈현제2구역의<br>합리적인 토지이용을 위해<br>용도지역 변경 |
| -          | 갈현동 12-540번지 일대 | 제2종<br>일반주거지역(7층) | 제1종일반주거지역 | 566.0    |                                     |
| -          | 갈현동 12-540번지 일대 | 제2종<br>일반주거지역(7층) | 제2종일반주거지역 | 6.0      |                                     |

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

## 4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

## 가. 추정 비례율 산출근거

| 구 분 | 항 목    |       | 금 액( 천 원 )  |
|-----|--------|-------|-------------|
| 수 입 | 소 계    |       | 605,800,244 |
|     | 분양주택   | 조합원분양 | 379,460,000 |
|     |        | 일반분양  | 165,995,000 |
|     | 임대주택   | 의무임대  | 38,983,609  |
|     | 근린생활시설 |       | 22,969,500  |
|     | 매출부가세  |       | -1,607,865  |
| 지 출 | 소 계    |       | 397,618,159 |
|     | 공사비    |       | 299,759,444 |
|     | 보상비    |       | 27,655,980  |
|     | 관리비    |       | 2,344,184   |
|     | 설계비    |       | 5,100,919   |
|     | 감리비    |       | 6,551,835   |
|     | 부대경비   |       | 37,205,797  |

| 구 분                                                                 | 항 목 | 금 액( 천 원 )  |
|---------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
|                                                                     | 예비비 | 19,000,000  |
| 중전자산 추정액                                                            |     | 192,056,965 |
| ※ 추정비율을 108.40%(총 수입(6,058.00억원)-총 지출(3,976.18억원)÷중전자산(1,920.57억원)) |     |             |

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 관리처분계획인가시 개발물건에 대한 중전자산감정평가 및 분양가격확정결과 등에 따라 변경될 수 있음

## 나. 공사비 및 분양가 변동표

| 비율율 변화표         |               | 정비사업비  |        |        |        |        |
|-----------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 |               | -10%   | -5%    | 0%     | 5%     | 10%    |
| 분양가<br>(일반분양기준) | 10%           | 152.68 | 144.74 | 136.80 | 129.45 | 121.51 |
|                 | 5%            | 138.48 | 130.54 | 122.60 | 115.25 | 107.31 |
|                 | 0%<br>(기준분양가) | 124.28 | 116.34 | 108.40 | 101.05 | 93.11  |
|                 | -5%           | 110.08 | 102.14 | 94.20  | 86.85  | 78.91  |
|                 | -10%          | 95.88  | 87.94  | 80.00  | 72.65  | 64.71  |

## 5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

### 가. 교통시설

#### 1) 도로 결정(변경) 조서

| 구 분 | 규 모 |    |    |           | 기능 | 연장<br>(m)    | 기점            | 종점            | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일         | 비고            |
|-----|-----|----|----|-----------|----|--------------|---------------|---------------|----------|------------|--------------------|---------------|
|     | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |    |              |               |               |          |            |                    |               |
| 기정  | 소로  | 3  | 7  | 7         | 국지 | 122<br>(-)   | 진관동<br>246-20 | 진관동<br>246-25 | 일반<br>도로 | -          | 서고시458<br>06.12.28 | -             |
| 변경  | 소로  | 3  | 7  | 8         | 국지 | 122<br>(45)  | 진관동<br>57-3   | 진관동<br>57-3   | 일반<br>도로 | -          | -                  | 구역 내 도로<br>확폭 |
| 신설  | 소로  | 3  | 1  | 8         | 국지 | 86<br>(86)   | 갈현동<br>12-540 | 갈현동<br>12-540 | 일반<br>도로 | -          | -                  | 구역 내 도로<br>확폭 |
| 신설  | 소로  | 3  | 2  | 6~8       | 국지 | 200<br>(200) | 갈현동<br>12-224 | 갈현동<br>13-13  | 일반<br>도로 | -          | -                  | 도로신설          |
| 신설  | 소로  | 3  | 3  | 6         | 국지 | 71<br>(71)   | 갈현동<br>12-511 | 갈현동<br>12-511 | 일반<br>도로 | -          | -                  | 도로신설          |

※ ( )은 구역 내 도로 확폭 연장임

### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                                                                                                                                                       | 변경사유                                                                                                                                 |
|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로3-7   | 소로3-7   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 확폭               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역 내 연장 L=45m</li> <li>- B=7m → 8m (1m 확폭)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역계와 인접한 갈현로47길 현황 도로폭(5~6m)과 고시공고 도로폭 상이</li> <li>종점 현황 폭원에 맞춰 갈현로47길의 일체적 도로폭원확보</li> </ul> |
| -       | 소로3-1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역 내 연장 L=86m</li> <li>- B=8m</li> </ul> </li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>차량의 원활한 교통처리를 위해 5m 현황도로에서 8m로 확폭 및 도시계획시설 결정</li> </ul>                                      |
| -       | 소로3-2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역 내 연장 L=200m</li> <li>- B=6m~8m(사면 포함)</li> </ul> </li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 종교용지 및 물푸레공원의 원활한 진출입로를 위한 도로 신설</li> <li>사면을 포함하여 6~8m 계획함</li> </ul>                   |
| -       | 소로3-3   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역 내 연장 L=71m</li> <li>- B=6m</li> </ul> </li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 북측 단독주택의 진출입로를 위한 도로 신설</li> </ul>                                                        |

### 나. 공간시설

#### 1) 공공공지 결정(변경) 조서 : 신설

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

### ■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                                                                                                                                                            | 변경사유                                                                           |
|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| -      | 공공공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 갈현동 13-1번지 일원</li> <li>- 면적 : 266㎡</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>향후 주민 필요 편의시설 설치를 위한 공공공지 조성</li> </ul> |

#### 6. 도시계획시설(공공청사, 주차장) 중복결정 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 위 치               | 면적(㎡) |       |      | 최초<br>결정일 | 비고                                                                                                                                                            |
|----|----------------|------|-------------------|-------|-------|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |      |                   | 기 정   | 변 경   | 변경 후 |           |                                                                                                                                                               |
| 신설 | -              | 공공청사 | 갈현동<br>12-49번지 일원 | -     | 증)766 | 766  | -         | <ul style="list-style-type: none"> <li>중복결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공청사(1,750㎡)</li> <li>- 주차장(1,750㎡)</li> </ul> </li> </ul> |
|    |                | 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 갈현동 12-49번지 일원</li> <li>- 면적 : 1,750㎡(연면적 2,500㎡ 내외)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역 내 필요한 편의시설 및 행정 서비스 공간 확충을 위한 공공청사 신설</li> </ul> |

**■ 주차장 결정 사유서**

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                                                                                                                        | 변경사유                                                                                                 |
|--------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -      | 주차장 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연면적 : 1,000.0㎡</li> <li>- 규모 : 지하1층</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공청사와 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역 내 주차수요 확충 및 토지이용 효율화 증대</li> </ul> |

**■ 공공청사 건폐율 · 용적률 · 높이의 범위**

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

## 7. 공동이용시설 설치계획

| 구 분                   | 시설의 종류    | 위치 | 면적(㎡)                                     |          | 계획<br>면적(㎡) |
|-----------------------|-----------|----|-------------------------------------------|----------|-------------|
|                       |           |    | 법정                                        |          |             |
|                       |           |    | 기준                                        | 면적(㎡)    |             |
| 합계                    |           | -  | -                                         | -        | 7,872.25    |
| 주민공동시설<br>(총량제<br>부분) | 총량 기준     | -  | 100세대 이상 1,000세대 미만:<br>(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      |
| 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

| 구 분 | 구 역 구 분 |            | 위 치             | 정 비 개 량 계 획(동) |     |     |            |          | 비 고 |
|-----|---------|------------|-----------------|----------------|-----|-----|------------|----------|-----|
|     | 명 칭     | 면 적<br>(㎡) |                 | 계              | 존 치 | 개 수 | 철거후<br>신 축 | 철 거<br>주 |     |
| 신설  | 갈현제2구역  | 40,178     | 갈현동 12-248번지 일대 | 176            | -   | -   | 176        | -        | -   |

10. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구분                   | 구역구분       |           | 가구 또는<br>획지구분                                                                                                                                                                                                                                                                      |           | 위 치              | 주용도              | 건폐율<br>(%)                     | 용적율(%)      |               | 높이(m)<br>최고층수             | 비고 |  |
|----------------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|--------------------------------|-------------|---------------|---------------------------|----|--|
|                      | 명칭         | 면적<br>(㎡) | 명칭                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 면적<br>(㎡) |                  |                  |                                | 정비계획<br>용적률 | 예정법적<br>상한용적률 |                           |    |  |
| 신설                   | 갈현<br>제2구역 | 40,178.0  | 획지1                                                                                                                                                                                                                                                                                | 34,432    | 갈현동<br>12-248 일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 30%<br>이하                      | 240%        | 240%          | 최고 18층 이하<br>및 해발 135m 이하 | -  |  |
|                      |            |           | 획지2                                                                                                                                                                                                                                                                                | 745.0     | 갈현동<br>13 일대     | 종교시설             | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름 |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | 획지3                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,750     | 갈현동<br>12-49 일대  | 공공청사             |                                |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | 획지4                                                                                                                                                                                                                                                                                | 266       | 갈현동<br>13-1 일대   | 공공공지             |                                |             |               |                           |    |  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |            |           | ○ 총세대수 : 896세대(분양 761세대, 임대 135세대)<br>○ 전체 건립규모(전용면적 기준)                                                                                                                                                                                                                           |           |                  |                  |                                |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | 규모                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 세대수              |                  | 비율                             |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | 합 계                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | 896세대            |                  | 100.0                          |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | 60㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | 542세대            |                  | 60.5                           |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | 60㎡ ~ 85㎡                                                                                                                                                                                                                                                                          |           | 354세대            |                  | 39.5                           |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | 85㎡ 초과                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | 0세대              |                  | 0.0                            |             |               |                           |    |  |
| 심의완화 사항              |            |           | ○ 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0%<br>○ 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 전체 연면적의 10% 이상<br>○ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하<br>※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외<br>※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음 |           |                  |                  |                                |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           | ○ 용도지역 사항 : 제1종 및 제2종(7층) → 제2종일반주거지역<br>○ 기준용적률 : 150% → 170%<br>○ 허용용적률 인센티브 : 20.0%(공공보행통로, 열린단지, 우수디자인, 방재안전)<br>○ 예정법적상한용적률 : 240%                                                                                                                                            |           |                  |                  |                                |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                  |                  |                                |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                  |                  |                                |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                  |                  |                                |             |               |                           |    |  |
|                      |            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                  |                  |                                |             |               |                           |    |  |

| 구분                 | 구역구분                                                                                                                                                           |           | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                                                             |           | 위 치 | 주용도 | 건폐율<br>(%) | 용적율(%)      |               | 높이(m)<br>최고층수 | 비고 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|-----|------------|-------------|---------------|---------------|----|
|                    | 명칭                                                                                                                                                             | 면적<br>(㎡) | 명칭                                                                                                                                                                                         | 면적<br>(㎡) |     |     |            | 정비계획<br>용적률 | 예정법적<br>상한용적률 |               |    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획 |                                                                                                                                                                |           | ○ 건축한계선 지정<br>- 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성                                                                                                                                            |           |     |     |            |             |               |               |    |
|                    |                                                                                                                                                                |           |                                                                                                                                                                                            |           |     |     |            |             |               |               |    |
|                    |                                                                                                                                                                |           | 구분                                                                                                                                                                                         | 건축선 지정 내용 |     |     |            |             |               |               |    |
| 획지1                | 갈현로45길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정<br>갈현로47가길 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정<br>소로 3-2호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정<br>소로 3-3호 변 : 대지경계선으로 부터 3m 지정<br>그 외(공공청사 이면부): 대지경계선으로 부터 3m 지정 |           |                                                                                                                                                                                            |           |     |     |            |             | 공동주택          |               |    |
| 기타사항에 관한 계획        |                                                                                                                                                                |           | ○ 공공보행통로<br>- 갈현1구역과 물푸레공원을 연결하는 공공보행통로 설치<br>○ 통경축<br>- 갈현1구역에서 신도로 연결되는 단지 내 통합 동선과 연계하여 단지의 열린경관 및 통경축 확보<br>○ 공영주차장 중복결정<br>- 공공청사 지하에 공영주차장 중복결정<br>○ 차량진출입구<br>- 공동주택 : 갈현로45길 변 2개소 |           |     |     |            |             |               |               |    |

## 나. 용적률 계획

| 구 분                       | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                       |                            |                                     |                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 토지이용<br>계획                | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                   | 획지1<br>(공동주택+종교용지) | 공공시설 부지제공면적           |                            |                                     | 공공시설 설치<br>환산부지면적 |
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 새로이<br>설치하는<br>정비기반시설 | 새로이 설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지 | 대지내 용도<br>폐지되는 기존<br>기반시설 내<br>국공유지 |                   |
|                           | 40,178.0㎡                                                                                                                                                                                                                                                                     | 35,177㎡            | 5,001㎡                | 0㎡                         | 0㎡                                  | 2,595.96㎡         |
| 공공시설<br>부지 제공면적<br>(순부담)  | • 새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 공공시설 설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는<br>기존 기반시설 내 국·공유지 = 5,001㎡ + 2,595.96㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 7,596.96㎡                                                                                                                                      |                    |                       |                            |                                     |                   |
| 공공시설<br>(건축물)설치<br>환산부지면적 | • 공공청사 환산부지면적 = (복합청사 공사비 × 연면적) ÷ 부지가액<br>= (4,019,000원/㎡ ÷ 1.1 × 2,500.0㎡) ÷ 4,576,524.80원/㎡ = 1,995.86㎡<br>• 공영주차장 환산부지면적 = (공영주차장 공사비 × 연면적) ÷ 부지가액<br>= (3,021,000원/㎡ ÷ 1.1 × 1,000.0㎡) ÷ 4,576,524.80원/㎡ = 600.10㎡<br>• 공공시설 설치 환산부지면적: 1,995.86㎡ + 600.10㎡ = 2,595.96㎡ |                    |                       |                            |                                     |                   |

| 구 분                    |                                                                                                                                                                                                                                            | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----|-----------|----|---|--|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|------|----------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                                                                                                            | 복합청사 공사비                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4,019,000원/㎡<br>▷ 2024 공공건축물 건립 공사비 가이드라인                       |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                            | 공영주차장 공사비                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3,021,000원/㎡<br>▷ 2024 공공건축물 건립 공사비 가이드라인                       |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                            | 부지가액                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4,576,524.80원/㎡<br>▷ 대지기준 평균공시지가(2,288,262.40원/㎡, 2023년 기준) × 2 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
| 계획<br>(기준 및 허용)<br>용적률 | 기준<br>용적률                                                                                                                                                                                                                                  | • 170.0%(전용 60㎡ 이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
|                        | 허용<br>용적률                                                                                                                                                                                                                                  | <div>• 허용용적률 20%p 확보</div> <div>- 인센티브 = 20%(공공보행통로, 열린단지, 우수디자인 + 장수명주택, 방재안전)</div> <div>- 기준용적률 + 인센티브 = 170% + 20% = 190%</div> <div>• 허용용적률 인센티브 세부 항목</div> <table><thead><tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">계</td><td>20%p 적용</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td><div>• 공공보행통로(786㎡) 조성</div><div>• 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a(a=1 이하)</div><div>= 150.0% X (786.0㎡/34,432.0㎡) X 1 = 3.42% ≒ 3%</div></td><td>3%p 적용<br/>(최대 10%)</td></tr><tr><td>열린단지</td><td><div>• 단지 외곽부 열린단지 조성</div><div>• 갈현로 47가길 연도형 상가 배치 및 공공보행통로변 개방형 주민공동시설 배치</div></td><td>5%p 적용<br/>(최대 5%)</td></tr><tr><td>우수디자인 및 장수명주택</td><td><div>• 건축위원회 심의(자문)을 통해 서울시 우수디자인 기준을 통과하고 장수명 주택인증 우수등급 10%</div></td><td>10%p 적용<br/>(최대 15%)</td></tr><tr><td>방재안전</td><td><div>• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</div></td><td>5%p 적용<br/>(최대 5%)</td></tr></tbody></table> <div>• 사업성 보정계수 적용 허용용적률</div> <div>- 보정계수 = 서울시 평균공시가격 / 사업대상지 평균공시가격</div> <div>= 5,861,129원/ 2,288,263원 = 2.56 ≤ 2.0</div> <div>보정계수 허용용적률 = 20%p × 2.0 = 40.0%p</div> <div>원화 허용용적률</div> <div>기준용적률 + 사업성보정계수 허용용적률 = 170% + 40.0%p = 210.0%</div> |                                                                 | 구분 | 인센티브(용적률) | 비고 | 계 |  | 20%p 적용 | 공공보행통로 | <div>• 공공보행통로(786㎡) 조성</div> <div>• 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a(a=1 이하)</div> <div>= 150.0% X (786.0㎡/34,432.0㎡) X 1 = 3.42% ≒ 3%</div> | 3%p 적용<br>(최대 10%) | 열린단지 | <div>• 단지 외곽부 열린단지 조성</div> <div>• 갈현로 47가길 연도형 상가 배치 및 공공보행통로변 개방형 주민공동시설 배치</div> | 5%p 적용<br>(최대 5%) | 우수디자인 및 장수명주택 | <div>• 건축위원회 심의(자문)을 통해 서울시 우수디자인 기준을 통과하고 장수명 주택인증 우수등급 10%</div> | 10%p 적용<br>(최대 15%) | 방재안전 | <div>• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</div> |
| 구분                     | 인센티브(용적률)                                                                                                                                                                                                                                  | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
| 계                      |                                                                                                                                                                                                                                            | 20%p 적용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
| 공공보행통로                 | <div>• 공공보행통로(786㎡) 조성</div> <div>• 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a(a=1 이하)</div> <div>= 150.0% X (786.0㎡/34,432.0㎡) X 1 = 3.42% ≒ 3%</div>                                                                                                        | 3%p 적용<br>(최대 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
| 열린단지                   | <div>• 단지 외곽부 열린단지 조성</div> <div>• 갈현로 47가길 연도형 상가 배치 및 공공보행통로변 개방형 주민공동시설 배치</div>                                                                                                                                                        | 5%p 적용<br>(최대 5%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
| 우수디자인 및 장수명주택          | <div>• 건축위원회 심의(자문)을 통해 서울시 우수디자인 기준을 통과하고 장수명 주택인증 우수등급 10%</div>                                                                                                                                                                         | 10%p 적용<br>(최대 15%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
| 방재안전                   | <div>• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선</div>                                                                                                                                                                                                     | 5%p 적용<br>(최대 5%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |
| 정비계획<br>(상한)용적률        | <div>• 정비계획 상한용적률: 240.0%</div> <div>= 허용용적률 + {상한용적률 적용 허용용적률 x 1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)}</div> <div>= 210% + {170% x (1.3 x 0.882316765 x 0.145242797 + 0.7 x 0.075393688)}</div> <div>= 247.30% ≒ 240.0% *신속통합기획 가이드라인 준수</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 |    |           |    |   |  |         |        |                                                                                                                                     |                    |      |                                                                                     |                   |               |                                                                    |                     |      |                                        |

| 구 분         | 산 정 내 용                                                                                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설등 부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 5,001.0\text{m}^2 / 34,432.0\text{m}^2$ $= 0.145242797$                             |
|             | $\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= (1,995.86\text{m}^2 + 600.10\text{m}^2) / 34,432.0\text{m}^2$ $= 0.075393688$ |
|             | 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률<br>$= \text{공공시설 허용용적률} / \text{사업부지 인센티브적용 허용용적률} = 150.0\% / 170.0\% = 0.882316765$ $= 150.0\% / 170.0\% = 0.882316765$         |
| 법적<br>상한용적률 | • 240.0% (건축계획 239.62%)      * 신속통합기획 가이드라인 준수                                                                                                                        |

## 11. 교통 및 동선처리 계획

| 구분            | 지점   | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주변가로<br>및 교차로 | -    | <ul style="list-style-type: none"> <li>갈현제1주택재개발 정비사업 개선내용 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>갈현로(중로2-1호)</li> <li>갈현로45길(소로2-1호) 확폭(6m → 10m)</li> <li>갈현로45길(중로2-2호) 확폭(6m → 18m)</li> <li>갈현제1주택재개발 정비사업 택지1, 택지3 사이 내부도로(중로1-1호)</li> </ul> </li> <li>사업지 주변도로 차로운영계획 수립(갈현로45길, 갈현로47길)</li> </ul> |
| 진출입<br>동선     | ㉠, ㉡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 진·출입구 운영계획수립: 3지, 4지 교차로(점멸운영)</li> <li>진출입구 회전반경 6m 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
| 주차<br>시설      | -    | <ul style="list-style-type: none"> <li>주차시설계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>-법정주차대수 : 851대(주거: 817대, 근생 34대)</li> <li>-주차수요대수 : 954대(주거: 925대, 근생 29대)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                         |

| 구분           | 지점 | 개선방안                                                                                                                                                                      |
|--------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대중교통<br>및 보행 | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업지 내외부 보행동선 단절지점 횡단보도 설치</li> </ul>                                                                                             |
| 교통안전<br>및 기타 | -  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 교원식교차로 설치</li> <li>• 교차점 노면표시 설치</li> <li>• 진출입구 차량경보등 설치</li> <li>• 갈현로47가길 미끄럼방지포장 설치</li> <li>• 비상차량진출입부 이동식플라드 설치</li> </ul> |

※주 : 지점은 교통처리계획도 참고

## 12. 환경보전 및 재난방지 계획

| 구 분  |           | 계 획 내 용                                                                                                                    | 비 고 |
|------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 환경보전 | 자연환경      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업구역내 녹지율을 향상시키는 녹지공간 확보</li> <li>• 현 지형을 고려하여 계획 수립</li> </ul>                   |     |
|      | 생활환경      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연지반녹지 및 인공지반 등을 통한 생태면적을 확보</li> <li>• 도시가스 LNG 사용 및 에너지 절약 시스템 계획 수립</li> </ul> |     |
|      | 사업시행시환경영향 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul>                            |     |
| 재난방지 | 수재해       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당없음</li> </ul>                                                                   |     |
|      | 산사태       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당없음</li> </ul>                                                                   |     |
|      | 화재        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역내 화재 발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul>           |     |

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 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

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         | 276 | 654    | 173 | 481 | 1,224       | 375 | 849 | -  |
| 단독주택      | 165 | 364    | 79  | 285 | 679         | 181 | 498 | -  |
| 공동주택      | 111 | 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 | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |

| 구 분       |                   | 계   | 단독주택 |    |     |    | 공동주택 |     |    |     |    |
|-----------|-------------------|-----|------|----|-----|----|------|-----|----|-----|----|
|           |                   |     | 소계   | 단독 | 다가구 | 기타 | 소계   | 아파트 | 연립 | 다세대 | 기타 |
|           | 50㎡초과<br>~ 60㎡이하  | -   | -    | -  | -   | -  | -    | -   | -  | -   | -  |
|           | 60㎡초과<br>~ 85㎡이하  | 281 | 128  | 21 | 106 | 1  | 153  | -   | -  | 153 | -  |
| 85㎡<br>초과 | 소 계               | 495 | 103  | -  | 102 | 1  | 392  | -   | 22 | 370 | -  |
|           | 85㎡초과<br>~ 135㎡이하 | 249 | 103  | -  | 102 | 1  | 146  | -   | -  | 146 | -  |
|           | 135㎡초과            | 246 | -    | -  | -   | -  | 246  | -   | 22 | 224 | -  |

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구 분       |              | 계   | 분양<br>(조합+일반) | 임대주택<br>(법 제10조) | 법 제54조 4항에 따른 완화 |    |      |
|-----------|--------------|-----|---------------|------------------|------------------|----|------|
|           |              |     |               |                  | 소계               | 분양 | 국민주택 |
| 합 계       |              | 896 | 761           | 135              | -                | -  | -    |
| 60㎡<br>이하 | 소 계          | 542 | 407           | 135              | -                | -  | -    |
|           | 30㎡이하        | -   | -             | -                | -                | -  | -    |
|           | 30㎡초과~50㎡이하  | 202 | 133           | 69               | -                | -  | -    |
|           | 50㎡초과~60㎡이하  | 340 | 274           | 66               | -                | -  | -    |
|           | 60㎡초과~85㎡이하  | 354 | 354           | -                | -                | -  | -    |
| 85㎡<br>초과 | 소 계          | -   | -             | -                | -                | -  | -    |
|           | 85㎡초과~135㎡이하 | -   | -             | -                | -                | -  | -    |
|           | 135㎡초과       | -   | -             | -                | -                | -  | -    |

## 16. 세입자 주거대책

- 갈현1동 주민센터 세대 별 구성현황자료(2022.11.03.) 조사 결과 세입자가 거주세대 수의 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

| 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<br>1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰<br>방법용 CCTV 설치 운영 | 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공<br>안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상 | 각 동앞에는 정원을 설치 하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분<br>지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함<br>수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 | -   |

## 18. 가구 및 획지에 관한 계획

| 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) 1,750  | 1,750  | -    | 갈현동 12-49 일대  | 공공청사          |
|     | 획지4   | -       | 증) 266    | 266    | -    | 갈현동 13-1 일대   | 공공공지          |

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

## 19. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

## 가. 재개발 의무임대주택

| 구 분     | 검토내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |        |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 계획기준    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 재개발사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설 비율(서울특별시고시 제2022-493호) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재개발임대주택 : 주택 전체 세대수(법정상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10%</li> <li>- 전용면적 40㎡이하 : 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상</li> </ul> </li> <li>• 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항 제2호 나목 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 40㎡이하 : 전체 임대주택 세대수(법정상한 증가분 제외)의 40% 이하</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |        |
| 산출근거    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 896세대</li> <li>• 재개발공공임대주택 세대수 : 135세대</li> <li>• 전체 연면적 : 76,513.88㎡</li> <li>• 재개발공공임대주택 연면적 : 9,500.91㎡</li> <li>• 40㎡ 이하 재개발공공임대주택 세대수 : 54세대 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전체 세대수의 15% 또는, 전체 연면적의 10%를 임대주택으로 건설<br/> <math>= 896\text{세대} \times 15\% = 134.4\text{세대} \leq 135\text{세대}</math><br/> <math>= 76,513.88\text{㎡} \times 10\% = 7,651.39\text{㎡} \leq 9,500.91\text{㎡}</math> </li> <li>- 임대주택 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설<br/> <math>= 135\text{세대} \times 30\% = 40.50\text{세대} \leq 54\text{세대}</math><br/> <math>= 896\text{세대} \times 5\% = 44.80\text{세대} \leq 54\text{세대}</math> </li> </ul> </li> </ul> |       |        |
| 구분      | 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 전체비율  | 임대주택비율 |
| 합계      | 135                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15.1% | 100.0% |
| 전용 39TY | 54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.0%  | 40.0%  |
| 전용 49TY | 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.7%  | 11.1%  |
| 전용 59TY | 66                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7.4%  | 48.9%  |
| 전용 74TY | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -     | -      |
| 전용 84TY | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -     | -      |

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획 : 해당 없음

## 20. 환경성 검토 결과

| 검토항목              | 목표기준              | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                  | 계획에의 반영사항                                 |
|-------------------|-------------------|-------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. 수질             | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○     | · 수질현황 확인<br>· 오염원 및 처리시설 현황파악             | · 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립                |
| 2. 물순환            | 생태면적률 30%         | ○     | · 현재 생태면적률 확인<br>· 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<br>· 인가성 조류 분포                | · 자연식생의 훼손은 없음<br>· 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 미기후      | 바람길 확보            | ○     | · 서울기상대 평균풍속 및 풍향현황 파악                     | · 바람의 진행방향을 고려한 건물배치                      |
| 11. 대기질<br>· 미세먼지 | 대기오염 최소화          | ○     | · 공사 시 미세먼지, 온실가스 등 발생<br>· 주변정온시설에 영향     | · 미세먼지 등 발생요인 저감방안 수립                     |
| 12. 악취            | 악취공해 해결           | ×     | · 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<br>· 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        |
|                   | 가로녹지율 35%         | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |
|                   | 입면차폐도 35m 이하      | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |
| 18. 휴식 및 여가공간     | 휴식여가공간 최대 확보      | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |
| 19. 일조            | 일조 침해 최소화         | ○     | · 사업대상지 주변 16개 지점 선정하여 영향 사업으로 인한 일조 영향 예측 | · 일조 수인한도 기준에 미달되는 지점은 없음                 |
| 20. 보행친화공간        | 보행자전용 도로계획수립      | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |

| 검토항목     | 목표기준               | 준수 여부 | 현황 및 검토결과  | 계획에의 반영사항  |
|----------|--------------------|-------|------------|------------|
|          | 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

- 사업시행전 조경설계 부분과 연계하여 정밀조사 시행 후 조경설계시 이식수목 반영계획수립

## 22. 인구 및 주택의 수용계획

| 구 분   | 현 황   | 계 획   | 증 감                | 비 고                                                                            |
|-------|-------|-------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 인구(인) | 1,224 | 2,070 | 증) 846<br>(169.1%) | 현황인구 : 갈현1동주민센터 세대등록현황<br>계획인구 : 계획세대수 × 2.31인 기준<br>(2023 은평구통계연보 가구당 인구수 적용) |
| 세대수   | 542   | 896   | 증) 354<br>(165.3%) | 현황 세대수 대비 165.3%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

#### 가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

| 도면표시번호 | 구역명                               | 위 치                          | 면적(㎡) |           |        | 비 고 |
|--------|-----------------------------------|------------------------------|-------|-----------|--------|-----|
|        |                                   |                              | 기 정   | 변 경       | 변경 후   |     |
| -      | 갈현제2구역 주택정비형<br>재개발사업<br>지구단위계획구역 | 서울특별시 은평구 갈현동<br>12-248번지 일원 | -     | 증) 40,178 | 40,178 | -   |

#### ■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

| 구 분 | 도면표시번호 | 위 치                          | 면 적    | 변경사유                                                                                                                   |
|-----|--------|------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신규  | -      | 서울특별시 은평구 갈현동<br>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

| 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

| 도면표시번호 | 위 치             | 용도지역              |           | 면 적 (㎡)  | 결정(변경)사유                            |
|--------|-----------------|-------------------|-----------|----------|-------------------------------------|
|        |                 | 기 정               | 변 경       |          |                                     |
| -      | 갈현동 12-248번지 일대 | 제1종일반주거지역         | 제2종일반주거지역 | 34,426.0 | 갈현제2구역의<br>합리적인 토지이용을 위해<br>용도지역 변경 |
| -      | 갈현동 12-540번지 일대 | 제2종<br>일반주거지역(7층) | 제1종일반주거지역 | 566.0    |                                     |
| -      | 갈현동 12-540번지 일대 | 제2종<br>일반주거지역(7층) | 제2종일반주거지역 | 6.0      |                                     |

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

| 구 분 | 규 모 |    |    |           | 기능 | 연장<br>(m)    | 기점            | 종점            | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일         | 비고            |
|-----|-----|----|----|-----------|----|--------------|---------------|---------------|----------|------------|--------------------|---------------|
|     | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |    |              |               |               |          |            |                    |               |
| 기정  | 소로  | 3  | 7  | 7         | 국지 | 122<br>(-)   | 진관동<br>246-20 | 진관동<br>246-25 | 일반<br>도로 | -          | 서고시458<br>06.12.28 | -             |
| 변경  | 소로  | 3  | 7  | 8         | 국지 | 122<br>(45)  | 진관동<br>57-3   | 진관동<br>57-3   | 일반<br>도로 | -          | -                  | 구역 내 도로<br>확폭 |
| 신설  | 소로  | 3  | 1  | 8         | 국지 | 86<br>(86)   | 갈현동<br>12-540 | 갈현동<br>12-540 | 일반<br>도로 | -          | -                  | 구역 내 도로<br>확폭 |
| 신설  | 소로  | 3  | 2  | 6~8       | 국지 | 200<br>(200) | 갈현동<br>12-224 | 갈현동<br>13-13  | 일반<br>도로 | -          | -                  | 도로신설          |
| 신설  | 소로  | 3  | 3  | 6         | 국지 | 71<br>(71)   | 갈현동<br>12-511 | 갈현동<br>12-511 | 일반<br>도로 | -          | -                  | 도로신설          |

※ ( )은 구역내 도로확폭 연장임

#### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용                                                                                                               | 변경사유                                                                                                                                 |
|---------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로3-7   | 소로3-7   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 확폭</li> <li>- 구역 내 연장 L=45m</li> <li>- B=7m → 8m (1m 확폭)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역계와 인접한 갈현로47길 현황 도로폭(5~6m)과 고시공고 도로폭 상이</li> <li>종점 현황 폭원에 맞춰 갈현로47길의 일체적 도로폭원확보</li> </ul> |
| -       | 소로3-1   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 신설</li> <li>- 구역 내 연장 L=86m</li> <li>- B=8m</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>차량의 원활한 교통처리를 위해 5m 현황도로에서 8m로 확폭 및 도시계획시설 결정</li> </ul>                                      |
| -       | 소로3-2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 신설</li> <li>- 구역 내 연장 L=200m</li> <li>- B=6m~8m(사면 포함)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 종교용지 및 물푸레공원의 원활한 진출입로를 위한 도로 신설</li> <li>사면을 포함하여 6~8m 계획함</li> </ul>                   |
| -       | 소로3-3   | <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 도로 신설</li> <li>- 구역 내 연장 L=71m</li> <li>- B=6m</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 북측 단독주택의 진출입로를 위한 도로 신설</li> </ul>                                                        |

2) 공공공지 결정(변경) 조서

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

### ■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명  | 변경내용                                                                                                                                                            | 변경사유                                                                           |
|--------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| -      | 공공공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 갈현동 13-1번지 일원</li> <li>- 면적 : 266㎡</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>향후 주민 필요 편의시설 설치를 위한 공공공지 조성</li> </ul> |

### 라. 도시계획시설 중복결정 조서

| 구 분 | 도면 표시 번호 | 시설명  | 위 치            | 면적(㎡) |       |      | 최초 결정일 | 비고                                                                                                                                                            |
|-----|----------|------|----------------|-------|-------|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          |      |                | 기 정   | 변 경   | 변경 후 |        |                                                                                                                                                               |
| 신설  | -        | 공공청사 | 갈현동 12-49번지 일원 | -     | 증)766 | 766  | -      | <ul style="list-style-type: none"> <li>중복결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공청사(1,750㎡)</li> <li>- 주차장(1,750㎡)</li> </ul> </li> </ul> |
|     |          | 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 갈현동 12-49번지 일원</li> <li>- 면적 : 1,750㎡(연면적 2,500㎡ 내외)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역 내 필요한 편의시설 및 행정 서비스 공간 확충을 위한 공공청사 신설</li> </ul> |

### ■ 주차장 결정 사유서

| 도면표시 번호 | 시설명 | 변경내용                                                                                                                                                        | 변경사유                                                                                                 |
|---------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -       | 주차장 | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연면적 : 1,000.0㎡</li> <li>- 규모 : 지하1층</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공청사와 복합화된 공영주차장 확보를 통한 지역 내 주차수요 확충 및 토지이용 효율화 증대</li> </ul> |

### ■ 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

| 구 분 | 가구<br>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<br>부대복리시설 |
|     | 획지2      | -       | 증) 745    | 745    | -    | 갈현동 13 일대     | 종교용지             |
|     | 획지3      | -       | 증) 1,750  | 1,750  | -    | 갈현동 12-49 일대  | 공공청사             |
|     | 획지4      | -       | 증) 266    | 266    | -    | 갈현동 13-1 일대   | 공공공지             |

## 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

## 1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

| 구 분 | 가 구  | 용 도 | 비 고               |
|-----|------|-----|-------------------|
| 신설  | 허용용도 | 획지1 | 허용용도 외의 용도는<br>불허 |
|     |      | 획지2 |                   |
|     |      | 획지3 |                   |
|     |      | 획지4 |                   |

• 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트  
 • 주택법 제2조 제8호 부대시설, 제9호 복리시설  
 • 건축법 시행령 별표1의 제6호 종교시설  
 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따른 공  
공청사  
 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 따른 주  
차장  
 - 중복·입체적 도시계획시설 결정 부지 내 한정  
 • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제59조에 따른 공  
공공지

## 2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

## 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 |

| 구 분 | 가 구 | 용적률   |       |       |         | 비 고  |
|-----|-----|-------|-------|-------|---------|------|
|     |     | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 법정상한용적률 |      |
|     | 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%<br>(30% 적용) |

■ 예정법적상한 용적률

|               |      |
|---------------|------|
| 예정법적<br>상한용적률 | 240% |
|---------------|------|

③ 높이 계획

| 구 분 | 가 구 | 지 역       | 높이기준                               | 비 고            |
|-----|-----|-----------|------------------------------------|----------------|
| 신 설 | 획지1 | 제2종일반주거지역 | 135m 이하<br>(18층 이하 / 해발고도 135m 이하) | 공동주택 및 부대 복리시설 |
|     | 획지2 | 제1종일반주거지역 | 관련법령에 따름                           | 종교시설           |

| 구 분 | 가 구 | 지 역       | 높이기준 | 비 고  |
|-----|-----|-----------|------|------|
|     | 획지3 | 제1종일반주거지역 |      | 공공청사 |
|     | 획지4 | 제1종일반주거지역 |      | 공공공지 |

## 다. 건축물의 건축선에 관한 계획

| 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

| 구 분    | 적용지역         | 계획내용                                                                                                                                              |
|--------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전면공지   | 도로변          | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성</li> <li>도로와 연결한 보행공간은 공공도로와의 재질과 패턴 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함</li> </ul> |
| 공공보행통로 | 공동주택<br>획지 내 | <ul style="list-style-type: none"> <li>북쪽 물푸레 공원과 서측 갈현1구역에 이르는 보행 연속성 확보</li> <li>보행자 동시교행 시 쾌적성 고려하여 폭 6m이상의 공공보행통로 조성</li> </ul>               |
| 통합배치   | 공영주차장        | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공청사 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대하며, 주변 저층주거지 주민들의 주차수요를 해결하고자 조성</li> </ul>                                        |
|        | 공공청사         | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공청사 복합화를 통해 토지이용 효율성 증대 및 공공청사 내 주민편의시설과 공영주차장 복합화하여 설치</li> </ul>                                        |

| 구 분    | 적용지역         | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 열린배치구간 | 공동주택<br>획지 내 | <ul style="list-style-type: none"> <li>갈현1구역 신설 주 도로(15m)에서 신도고등학교로 연결되는 단지 내 통합 동선과 연계하여 단지의 열린경관 확보</li> </ul>                                                                                                                              |
| 차량진출입구 | 공동주택         | <ul style="list-style-type: none"> <li>차량진출입구 2개소 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>갈현로45길변(대상지 서측)에서 갈현1구역 신설 메인도로(15m) 진출입 위치를 고려하여, 대상지 차량 주 진출입구 1개소 계획</li> <li>갈현로 45길 북측으로 차량 부출입구 1개소 계획</li> </ul> </li> </ul> |
| 기타     | 공동주택<br>획지 외 | <ul style="list-style-type: none"> <li>종교부지               <ul style="list-style-type: none"> <li>송천사는 효율적 토지이용계획을 위해 현재 면적(745㎡) 내외로 구역 내 공원 녹지(물푸레 공원)와 인접한 위치로 이전계획</li> </ul> </li> </ul>                                                  |

※구체적 위치는 관련도면 참조

## 4. 임대주택 건설에 관한 계획

## 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 | 134.4세대 이상<br>(15%이상)      | 15.1% | 초과용적률의 세대수 및<br>공공주택 세대수 제외 |
|      |       | 39TY | 54  | 40.5세대 이상<br>(임대세대수 30%이상) | 6.0%  |                             |
|      |       | 49TY | 15  | -                          | 1.7%  |                             |
|      |       | 59TY | 66  | -                          | 7.4%  |                             |
|      |       | 74TY | -   | -                          | -     |                             |
|      |       | 84TY | -   | -                          | -     |                             |

## 5. 환경성 검토 결과

| 검토항목              | 목표기준              | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                  | 계획에의 반영사항                                 |
|-------------------|-------------------|-------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. 수질             | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○     | · 수질현황 확인<br>· 오염원 및 처리시설 현황파악             | · 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립                |
| 2. 물순환            | 생태면적률 30%         | ○     | · 현재 생태면적률 확인<br>· 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<br>· 인가성 조류 분포                | · 자연식생의 훼손은 없음<br>· 동물상 영향 미미             |
| 8. 자연환경자산         | 자연환경 보전           | ×     | · 대상지 주변 보호지역 없음                           | · 해당 사항 없음                                |
| 9. 비오톱            | 비오톱보전 등급 향상       | ○     | · 보전이 필요한 1등급은 위치하지 않음                     | · 비오톱 등급 변화 미미함                           |
| 10. 바람 및 미기후      | 바람길 확보            | ○     | · 서울기상대 평균풍속 및 풍향현황 파악                     | · 바람의 진행방향을 고려한 건물배치                      |
| 11. 대기질<br>· 미세먼지 | 대기오염 최소화          | ○     | · 공사 시 미세먼지, 온실가스 등 발생<br>· 주변정온시설에 영향     | · 미세먼지 등 발생요인 저감방안 수립                     |
| 12. 악취            | 악취공해 해결           | ×     | · 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<br>· 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        |
|                   | 가로녹지율 35%         | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |
|                   | 입면차폐도 35m 이하      | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |
| 18. 휴식 및 여가공간     | 휴식여가공간 최대 확보      | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |
| 19. 일조            | 일조 침해 최소화         | ○     | · 사업대상지 주변 16개 지점 선정하여 영향 사업으로 인한 일조 영향 예측 | · 일조 수인한도 기준에 미달되는 지점은 없음                 |
| 20. 보행친화공간        | 보행자전용 도로계획수립      | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |
|                   | 자전거전용도로 계획수립      | ×     | · 해당 사항 없음                                 | · 해당 사항 없음                                |

| 검토항목     | 목표기준                  | 준수 여부 | 현황 및 검토결과  | 계획에의 반영사항  |
|----------|-----------------------|-------|------------|------------|
|          | 자전거보관소<br>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. 2025년 제11차( '25.11.03.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과: 수정가결

| 구 분                         | 심의결과 | 심의의견                                                              | 조치계획                                                                  | 비고 |
|-----------------------------|------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 제11차<br>도시계획<br>수권분과<br>위원회 | 수정가결 | <수정사항><br>• 용적률계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택<br>공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 | <수정사항><br>• 용적률계획, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급<br>계획에 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하겠음 | -  |

### IV. 관련도면 : 붙임 참조

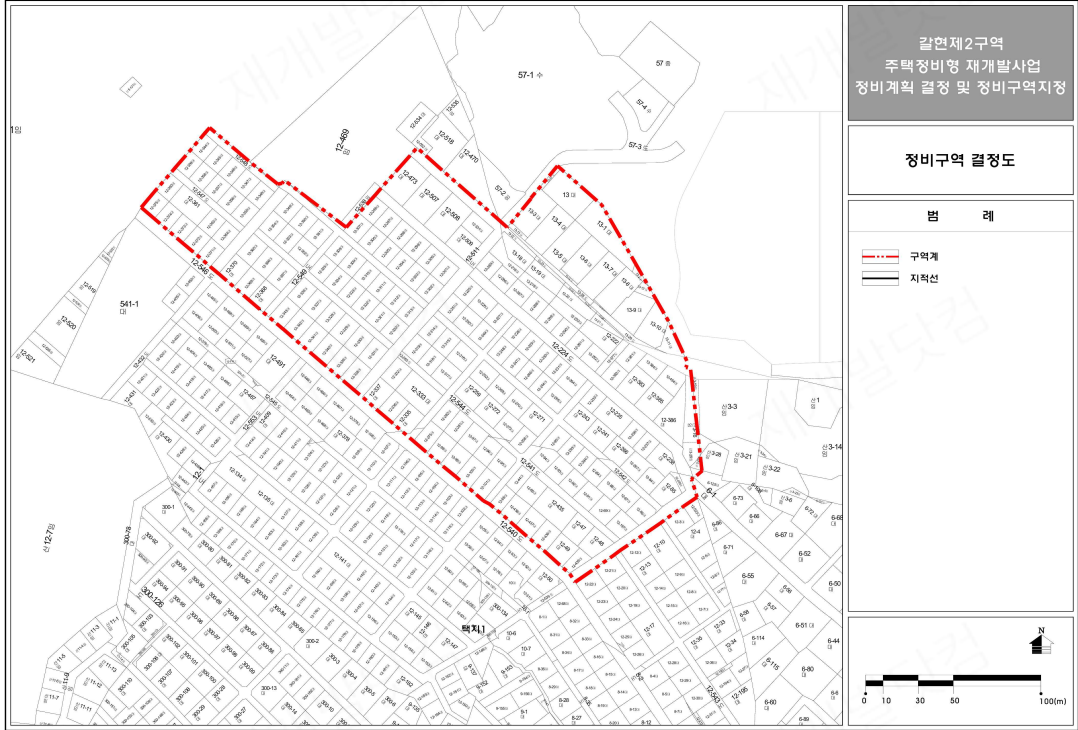
1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

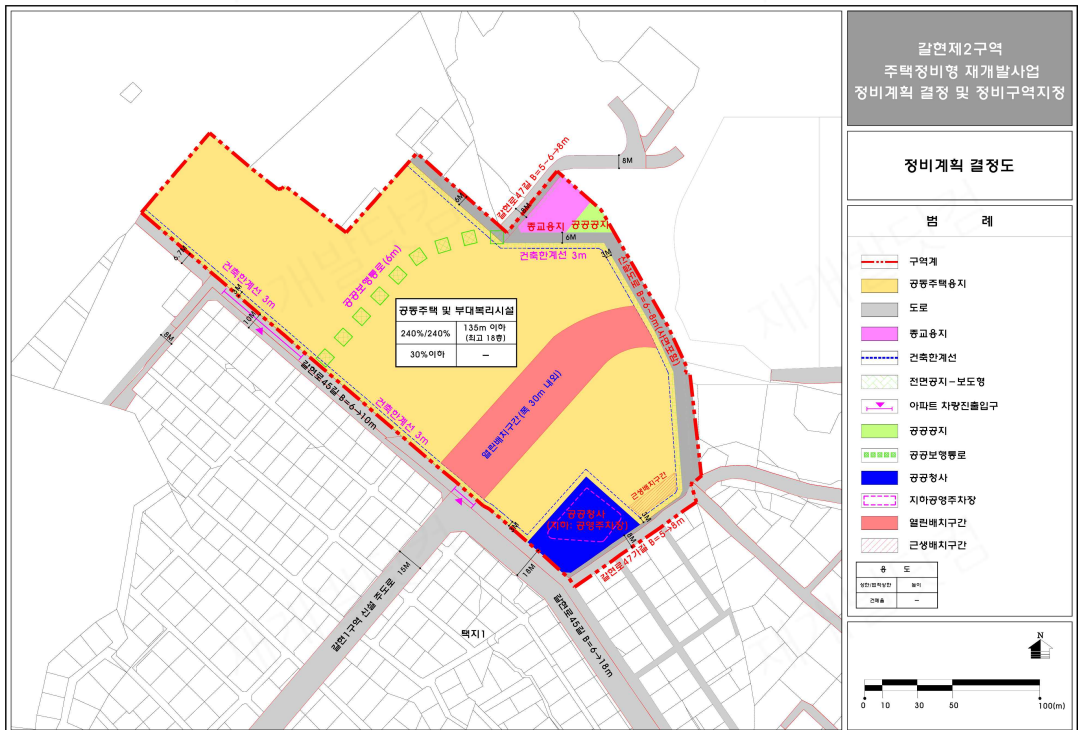
### V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-9383),  
은평구 정비사업신속추진과(☎02-351-7457)에 관계서류를 비치 및 열람하고  
있습니다.

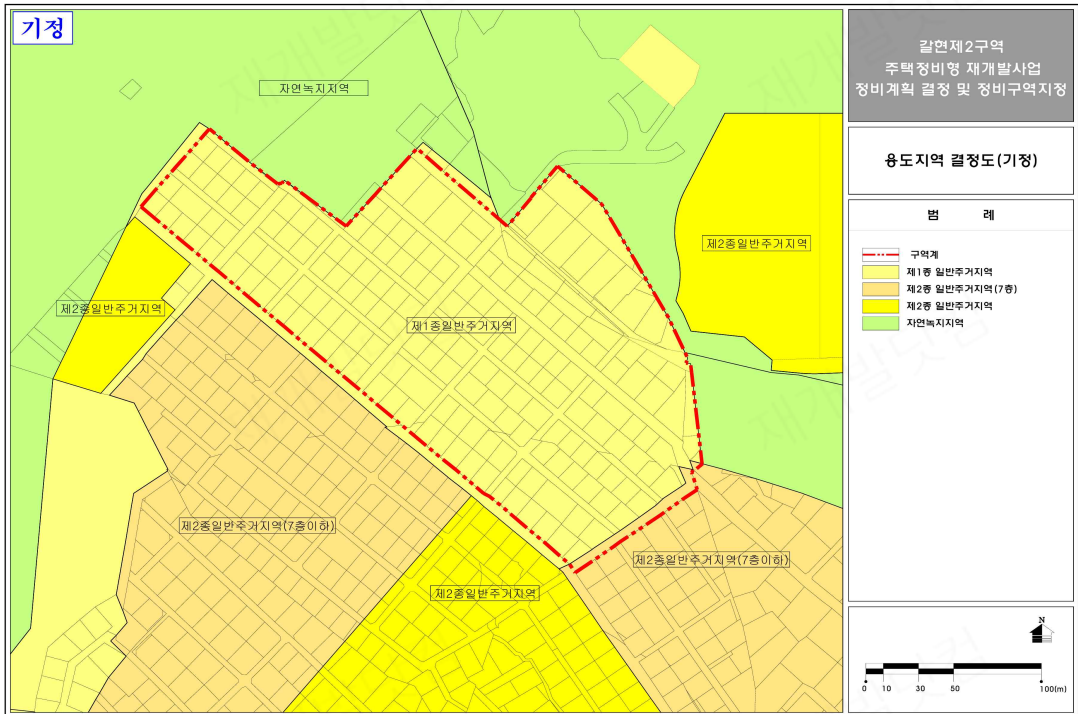
[정비구역 결정도]



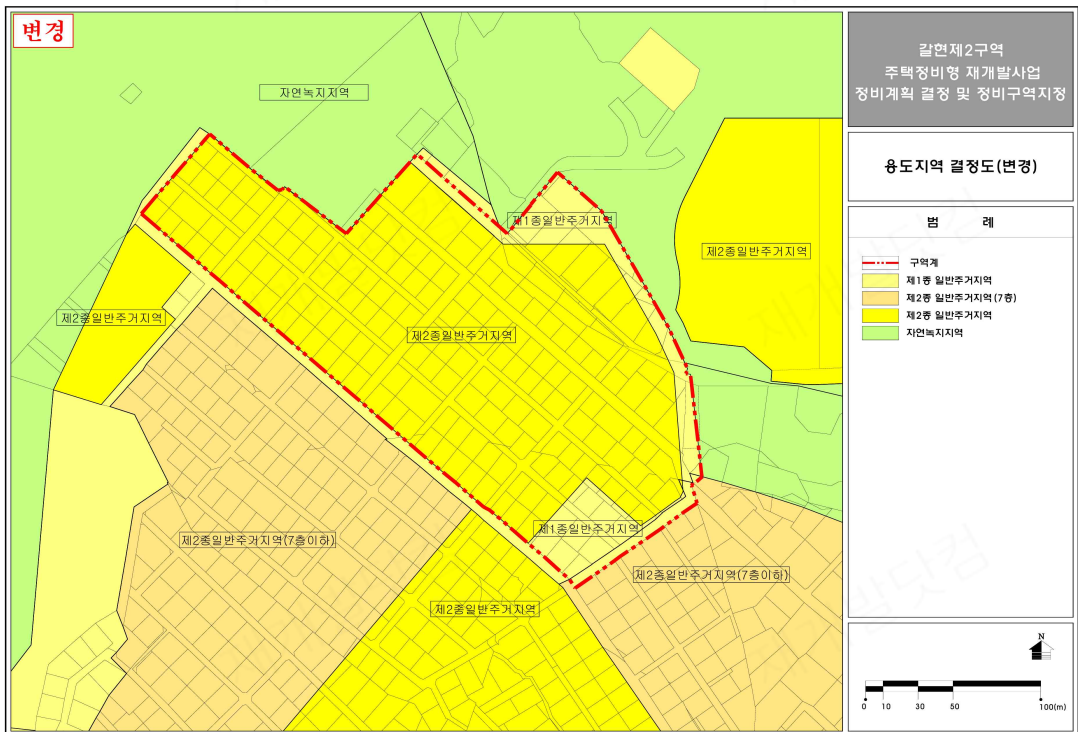
[정비계획 결정도]



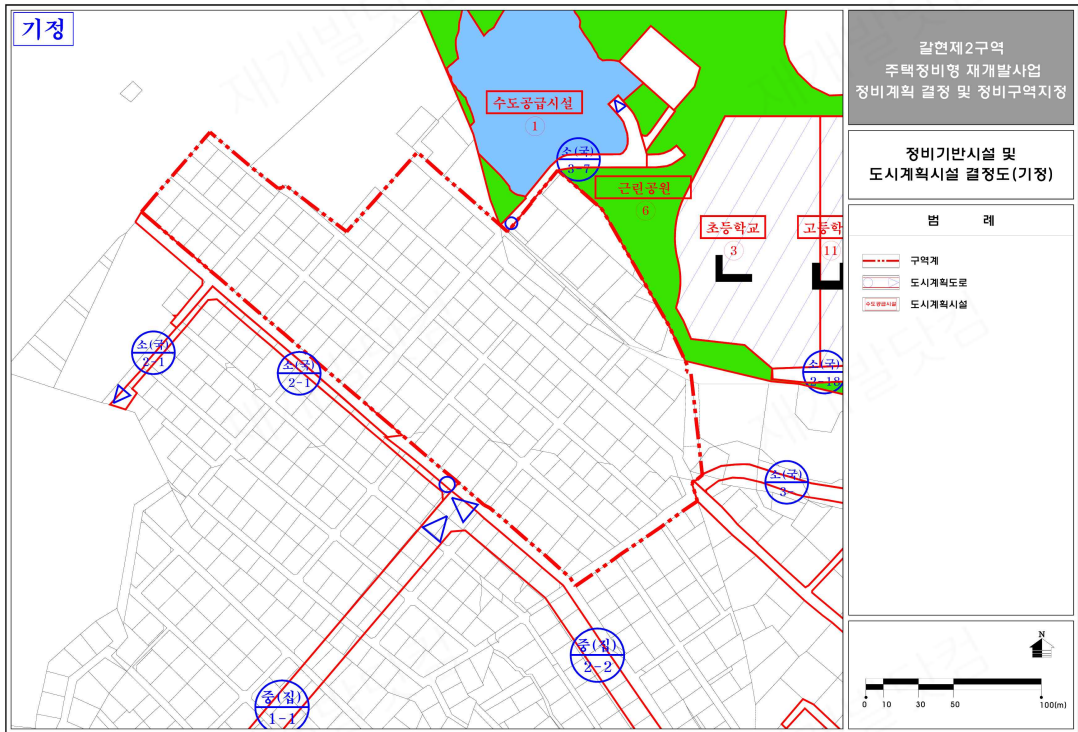
[용도지역 결정(기정)도]



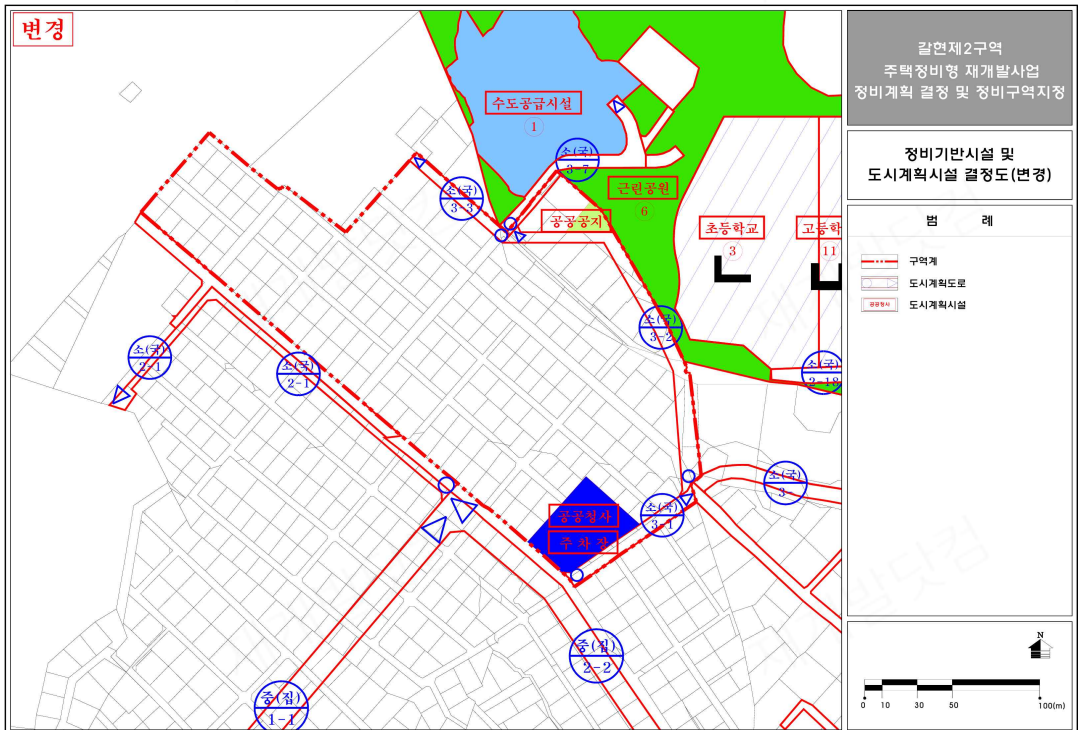
[용도지역 결정(변경)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도(안)]



[지구단위계획 결정도(안)]

