

서울특별시 은평구 공고 제2026-482호

갈현제2구역 주택정비형 재개발사업 조합설립계획 공고

정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시(서울특별시 고시 제2026-56호, 2026.01.29.)된 우리 구 갈현동 12-248번지 일대 주택정비형 재개발사업에 대하여 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제82조 및 「조합설립 지원을 위한 업무기준」 (서울특별시 고시 제2016-354호, 2016.11.10.) 제5조에 따라 다음과 같이 조합설립계획을 공고합니다.

2026년 3월 3일

서울특별시 은평구청장

1. 사업개요

가. 구 역 명 : 갈현제2구역 주택정비형 재개발구역

나. 구역면적 : 40,178.0㎡

다. 토지등소유자 수 : 542명

※ 사업추진과정에서 변경될 수 있음

2. 조합설립 기간 : 2026. 02. ~ 2026. 12.

※ 조합설립동의서 징구 진행 상황 등에 따라 변동될 수 있음

3. 조합설립주민협의체 구성 및 운영

가. 위원장(외부전문가) : 1명(공공지원자가 위촉)

나. 부위원장(토지등소유자) : 1명(토지등소유자가 선출한 주민대표)

다. 위 원 : 토지등소유자 1/20 이상(공공지원자가 선임)

라. 업 무 : 조합설립 지원을 위한 업무기준 제13조 제1항 각 호의 업무

마. 운 영 : 주민협의체 활동 등에 필요하다고 인정하는 때에 회의 개최

4. 용 역 비 : 196,614천원(부가세포함)

5. 그 밖에 필요한 사항은 불임 '조합설립계획서' 참조

6. 기타 자세한 사항은 은평구청 정비사업신속추진과(☎ 02-351-7457)로 문의 하시기 바랍니다.

불임. 조합설립계획서 1부.

- 갈현제2구역 주택정비형 재개발사업 - 조합설립계획서

1. 개 요

가. 관련근거

- 1) 「도시 및 주거환경정비법」 제31조 및 제118조
- 2) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제82조
- 3) 「조합설립 지원을 위한 업무기준」 (서울특별시 고시 제2016-354호, 2016. 11. 10)

나. 주요내용 : 추진위원회 구성 생략하고 조합직접설립



2. 정비계획 현황

가. 구 역 명 : 갈현제2구역 주택정비형 재개발사업

나. 위치 및 면적 : 갈현동 12-248번지 일대 (40,178.0㎡)

다. 토지등소유자 : 542명(※ 사업추진과정에서 변경될 수 있음)

라. 용도지역 : 제1종·제2종 일반주거지역

마. 계획규모

구 분	내 용	위치도
면 적	40,178.0㎡ 획지 35,177.0㎡, 정비기반시설 등 5,001.0㎡	
건폐율	30% 이하	
용적률	240% 이하 (법적 상한용적률)	
높 이	135m이하 / 최고층수 18층 이하	
세대수	896세대 (분양:761세대, 임대:135세대)	

3. 추진현황

일 자	경 과
2024. 08. 16. ~ 09. 20.	정비계획(안) 공람(서울특별시 은평구 공고 제2024-1458호)
2024. 10. 21.	구의회 의견 청취
2024. 12.	정비계획 결정 요청(은평구 → 서울시, 동의율 : 66.4%)
2025. 11. 03.	서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의(결과: 수정가결)
2025. 11. 27. ~ 12. 29.	정비계획(안) 재공람(서울특별시 은평구 공고 제2025-1971호)
2026. 01. 29.	정비계획 결정 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2026-56호)

4. 조합설립계획

가. 주요내용 : 공공지원을 통한 조합직접설립

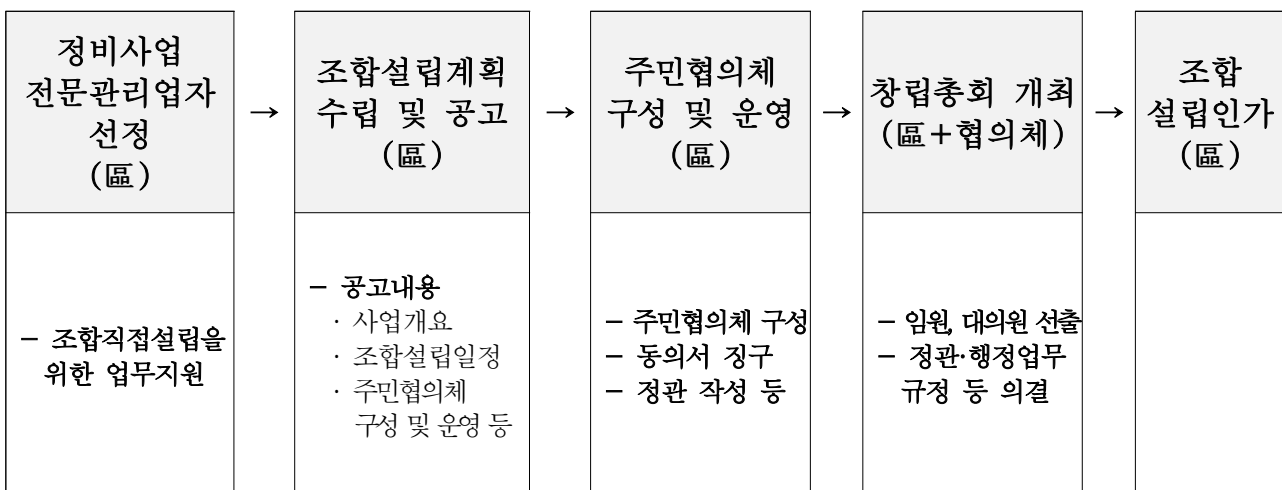
나. 예상일정 : 2026. 02. ~ 2026. 12.

- 2026. 03. : 주민설명회 개최
- 2026. 04. ~ 05. : 조합설립주민협의체 구성
- 2026. 05. ~ 07. : 조합정관(안) 및 업무규정 작성, 추정분담금 검증 등
- 2026. 08. ~ 11. : 조합설립동의서 검인 및 징구
- 2026. 11. ~ 12. : 조합창립총회 개최
- 2026. 12. : 조합설립인가

※ 각 업무의 진행상황에 따라 일정 변경될 수 있음

다. 소요예산 : 196,614천원(부가세포함)

라. 추진절차



5. 주요업무 세부사항

가. 공공지원자(구청장)

- 1) 정비사업전문관리업자 선정, 조합설립계획 수립, 주민협의체 구성 등

나. 조합설립주민협의체

1) 구 성

- 위 원 장 : 외부전문가 1명(공공지원자가 위촉)
- 부위원장 : 주민대표 1명(토지등소유자 중 선거를 통해 선출)
- 위 원 : 토지등소유자 1/20 이상(공공지원자가 선임)

2) 주요업무

- 개략적 추정분담금 산정
- 조합정관(안) 및 조합의 행정업무, 예산·회계, 선거관리규정(안) 등 작성
- 조합설립동의서 징구
- 선거관리위원회 구성
- 그 밖에 필요한 사항

다. 창립총회

1) 소집권한 : 주민협의체 부위원장(주민대표)

- 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소 등 공고 및 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지

2) 의결사항

- 조합정관, 행정업무규정, 예산·회계규정, 선거관리규정 확정
- 조합임원, 대의원 선임
- 그 밖에 필요한 사항으로서 주민협의체 의결을 거친 사항

〈조합설립주민협의체 구성 절차〉

1. 구성 기준

: 『조합설립 지원을 위한 업무기준』 (서울시 고시 제2016-354호)

2. 갈현제2구역 주택정비형 재개발사업 조합설립주민협의체 구성 계획

가. 위원장 : 『조합설립 지원을 위한 업무기준』 제2조제2호에 따른 전문가 중
정비구역 내 토지등소유자가 아닌 자로 공공지원자가 위촉

나. 부위원장(주민대표)

- 1) 선출방법 : 당해구역 토지등소유자 선거를 통해 다득표자를 선출
(단일 후보일 경우 찬반 투표)

※ 전체 토지등소유자의 과반수가 참여하여야 함

- 2) 후보자 요건

- 토지등소유자(하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유하고 대표 소유자로 선임된 자)
- 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유하거나 선임일 직전 3년 동안 1년 이상 정비구역에서 거주(영업을 하는 자의 경우 영업)한 자
- 토지등소유자 30명 이상의 추천을 받은 자(※ 복수 추천 불가)

다. 위원

- 1) 선임규모 : 27명 ~ 32명(위원 궐위 대비 예비위원 5인 추가 선임)
- 2) 선임방법 : 공개 모집 후 통·반별, 소유유형별(건축물용도), 가구별 세대수 및 소유자 수,
토지면적 등을 고려하여 소유자 비율에 따라 공공지원자가 선임

- 후보자 수가 모집인원 초과 시 공고문에 따라 공개추첨으로 선임
- 입후보자 수가 모집인원 정수 이내의 경우 후보자 전원 선임

- 3) 후보자 요건

- 토지등소유자(하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 대표소유자로 선임된 자)
- 토지등소유자 5인 이상의 추천을 받은 자
(※ 최대 2인까지 복수 추천 가능. 단, 위원 입후보자 간의 추천 불가)

라. 선거권자

- 토지등소유자(하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 대표소유자로 선임된 자)
- 부위원장(주민대표) 선거 당일 사정이 있어 참석이 어려운 경우 대리인으로 지정된 자

- 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자
- 해외에 거주하는 경우 대리인을 지정하는 경우
- 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우(법인의 대리인은 부위원장 또는 위원으로 선임될 수 있음)

3. 주민협의체 구성절차 및 주요일정

구분		내용
절차	일정	
주민설명회	2026년 3월 20일	• 정비사업 정보몽땅 공고 • 토지등소유자 우편발송
후보자(부위원장, 위원) 등록 및 선거인명부 열람 공고	2026년 3월 말	• 정비사업 정보몽땅 공고 • 토지등소유자 우편발송
후보자 등록	2026년 4월 초	• 후보자등록 공고일 이후 7일이 경과한 날부터 기산하여 2일 이상 • 입후보 자격 확인
선거인명부 열람	2026년 3월 말 ~ 2026년 4월 초	• 선거인명부 확정공고 14일 전까지 열람 • 대리인 지정, 대표소유자 선임, 이의신청 등
부위원장 기호추첨, 위원 공개추첨	2026년 4월 중	• 부위원장 후보자 추첨에 의한 기호배정 • 위원 후보자 수가 모집인원 초과 시 공개추첨의 방법으로 선임
① 후보자 확정 공고, ② 선거인명부 확정 공고 ③ 선거일, 서면(우편) 전자투표 공고	2026년 4월 중	• 정비사업 정보몽땅 공고 • 토지등소유자 우편발송 • 선거일, 장소, 방법 등 안내
부위원장 선거	2026년 5월 초	• 서면 및 현장투표 1인 1표 • 전체 토지등소유자의 과반수 참여
당선인 공고	2026년 5월 초	• 정비사업 정보몽땅 공고 • 부위원장 당선자 공고

※ 상기 일정은 예정 일정이며, 사정에 따라 변동될 수 있습니다.