

서울특별시 은평구 공고 제2025-737호

## 갈현제1구역 주택재개발 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(경미한 변경)(안) 공람공고

서울특별시 고시 제2011-291(2011. 9. 29.)호로 정비구역 지정 고시되고, 서울특별시 은평구 고시 제2019-12(2019. 1. 31.)호로 사업시행계획인가 고시되고, 서울특별시 은평구 고시 제2022-78(2022. 5. 6.)호로 관리처분계획인가 고시된 우리 구 300번지 일대 갈현제1구역 주택재개발 정비사업과 관련하여, 정비계획 변경 요청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 따라 주민 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하오니, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 4월 17일

서울특별시 은평구청장

1. 공람기간 : 2025. 4. 17.(목) ~ 2025. 5. 19.(월) [30일 이상]
2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진과 (☎02-351-7462)
3. 공람내용
  - 가. 정비구역 결정 및 정비구역 지정(경미한 변경)(안)
    - 1) 정비구역 지정 조서(변경없음)

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

## 2) 토지이용계획(변경)

| 구 분          | 명 칭          | 면 적(㎡)     |             |            | 비율<br>(%) | 비 고                                                                                         |
|--------------|--------------|------------|-------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |              | 기정         | 증감          | 변경         |           |                                                                                             |
| 합 계          |              | 238,966.90 | -           | 238,966.90 | 100.00    | -                                                                                           |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계          | 57,753.40  | -           | 57,753.40  | 24.17     | -                                                                                           |
|              | 도 로          | 30,178.00  | -           | 30,178.00  | 12.63     | -                                                                                           |
|              | 공 원          | 4,478.00   | -           | 4,478.00   | 1.87      | 배수지(수도공급설비)<br>중복결정                                                                         |
|              | 녹 지          | 11,586.00  | -           | 11,586.00  | 4.85      | -                                                                                           |
|              | 공공문화<br>체육시설 | 1,495.00   | -           | 1,495.00   | 0.63      | -                                                                                           |
|              | 학 교          | 7,752.00   | 감) 7,752.00 | -          | -         | 공공공지1 : 680.4㎡<br>공공공지2 : 216.0㎡<br>공공공지3 : 449.0㎡<br>공공공지4 : 919.0㎡<br>공공공지5 :<br>7,752.0㎡ |
|              | 공공공지         | 2,264.40   | 증) 7,752.00 | 10,016.40  | 4.19      |                                                                                             |
| 택 지<br>(획 지) | 소 계          | 181,213.50 | -           | 181,213.50 | 75.83     | -                                                                                           |
|              | 택지1          | 56,010.90  | -           | 56,010.90  | 23.44     | 공동주택                                                                                        |
|              | 택지2          | 67,535.00  | -           | 67,535.00  | 28.26     | 공동주택                                                                                        |
|              | 택지3          | 29,025.00  | -           | 29,025.00  | 12.15     | 공동주택                                                                                        |
|              | 택지4          | 23,293.00  | -           | 23,293.00  | 9.75      | 공동주택                                                                                        |
|              | 택지5          | 1,128.00   | -           | 1,128.00   | 0.47      | 유치원부지                                                                                       |
|              | 택지6          | 1,768.00   | -           | 1,768.00   | 0.74      | 종교시설1                                                                                       |
|              | 택지7          | 1,155.00   | -           | 1,155.00   | 0.48      | 종교시설2                                                                                       |
|              | 택지8          | 157.60     | -           | 157.60     | 0.06      | 보류지1                                                                                        |
|              | 택지9          | 422.06     | -           | 422.06     | 0.18      | 보류지2                                                                                        |
|              | 택지10         | 343.49     | -           | 343.49     | 0.14      | 보류지3                                                                                        |
|              | 택지11         | 375.45     | -           | 375.45     | 0.16      | 보류지4                                                                                        |

※ 학교용지 해제 후 공공공지로 용도변경

## 3) 용도지역 결정 조서(변경없음)

| 구 분              |               | 면 적(㎡)     |    |            | 비율(%)  | 비 고 |
|------------------|---------------|------------|----|------------|--------|-----|
|                  |               | 기정         | 변경 | 변경후        |        |     |
| 합 계              |               | 238,966.90 | -  | 238,966.90 | 100.00 | -   |
| 주<br>거<br>지<br>역 | 소 계           | 238,966.90 | -  | 238,966.90 | 100.00 | -   |
|                  | 제1종일반주거지역     | 15,258.70  | -  | 15,258.70  | 6.38   | -   |
|                  | 제2종일반주거지역(7층) | 82,327.22  | -  | 82,327.22  | 34.45  | -   |
|                  | 제2종일반주거지역     | 140,793.38 | -  | 140,793.38 | 58.92  | -   |
|                  | 제3종일반주거지역     | 587.60     | -  | 587.60     | 0.25   | -   |

4) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(토지소유자별 분담금 추산액은 정비계획(안) 도서 참고)  
- 추정 비례율 산출근거

| 구 분      | 항목                                                                           |        | 금 액(천원)       | 비 율(%)  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------|
| 수입       | 소 계                                                                          |        | 2,524,630,879 | 100.00% |
|          | 분양주택                                                                         | 조합원분양  | 1,658,041,450 | 65.67%  |
|          |                                                                              | 일반분양   | 647,273,651   | 25.64%  |
|          |                                                                              | 보류지    | 18,931,668    | 0.75%   |
|          | 공공임대                                                                         | 건축비    | 58,584,170    | 2.32%   |
|          |                                                                              | 토지비    | 58,336,750    | 2.31%   |
|          |                                                                              | 대지조성비  | 19,304,900    | 0.76%   |
|          | 기타시설                                                                         | 근린생활시설 | 36,264,290    | 1.44%   |
|          | 택지매각                                                                         | 유치원    | 9,182,770     | 0.36%   |
|          |                                                                              | 보류지    | 10,821,160    | 0.43%   |
|          |                                                                              | 종교부지   | 14,392,850    | 0.57%   |
|          | 매출부가세                                                                        |        | -6,502,780    | -0.26%  |
| 지출       | 소 계                                                                          |        | 1,568,130,005 | 100.00% |
|          | 공사비                                                                          |        | 1,103,161,667 | 70.35%  |
|          | 보상비                                                                          |        | 85,878,235    | 5.48%   |
|          | 관리비                                                                          |        | 17,819,540    | 1.14%   |
|          | 설계비                                                                          |        | 17,594,740    | 1.12%   |
|          | 감리비                                                                          |        | 29,592,172    | 1.89%   |
|          | 부대경비                                                                         |        | 247,683,652   | 15.79%  |
|          | 예비비                                                                          |        | 66,400,000    | 4.23%   |
| 종전자산 추정액 |                                                                              |        | 966,269,671   | -       |
| 추정비례율    | 98.98% = [총수입(2,524,630,879천원) - 총비용(1,568,130,005천원)] ÷ 종전자산(966,269,671천원) |        |               |         |

※ 산출근거 : 서울특별시 은평구 고시 제2022-78호(2022.05.06.) 관리처분계획인가 기준

## - 공사비 및 분양가 변동표

| 비례율 변동표(%)                   |        |        | 3.3㎡당 공사비(천원/3.3㎡) |          |          |          |          |
|------------------------------|--------|--------|--------------------|----------|----------|----------|----------|
|                              |        |        | -10%               | -5%      | 0%(기준)   | 5%       | 10%      |
|                              |        |        | 3,919.50           | 4,137.25 | 4,355.00 | 4,572.75 | 4,790.50 |
| 일반분양가<br>84㎡형기준<br>(천원/3.3㎡) | 10%    | 25,850 | 133.22%            | 128.13%  | 123.04%  | 117.95%  | 112.86%  |
|                              | 5%     | 24,675 | 121.20%            | 116.10%  | 111.01%  | 105.92%  | 100.83%  |
|                              | 0%(기준) | 23,500 | 109.17%            | 104.08%  | 98.98%   | 93.89%   | 88.80%   |
|                              | -5%    | 22,325 | 97.14%             | 92.05%   | 86.96%   | 81.87%   | 76.78%   |
|                              | -10%   | 21,150 | 85.12%             | 80.02%   | 74.93%   | 69.84%   | 64.75%   |

## 5) 도시계획시설 결정(변경) 조서

## - 도로(변경없음)

| 결정<br>구분 | 규 모 |    |    |               | 기능             | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 위 치            |                | 주 요<br>경과지 | 최초<br>결정일            | 비 고                                |
|----------|-----|----|----|---------------|----------------|----------|-----------|----------------|----------------|------------|----------------------|------------------------------------|
|          | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m)     |                |          |           | 기점             | 종점             |            |                      |                                    |
| 기정       | 소로  | 3  | 1  | 6             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 307       | 갈현동<br>285-53  | 갈현동<br>285-175 | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | -                                  |
| 기정       | 소로  | 3  | 2  | 6             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 127       | 갈현동<br>281-106 | 갈현동<br>281-208 | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | -                                  |
| 기정       | 소로  | 2  | 1  | 8~10          | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 265       | 갈현동<br>12-104  | 갈현동<br>12-431  | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | -                                  |
| 기정       | 소로  | 2  | 2  | 8             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 159       | 갈현동<br>276-40  | 갈현동<br>276-15  | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | -                                  |
| 기정       | 소로  | 2  | 3  | 8             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 62        | 갈현동<br>275-143 | 갈현동<br>537     | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | -                                  |
| 기정       | 소로  | 2  | 4  | 6             | 국지<br>도로       | 일반<br>도로 | 45        | 갈현동<br>276-15  | 갈현동<br>276-76  | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | -                                  |
| 기정       | 중로  | 1  | 1  | 15            | 집산<br>도로       | 일반<br>도로 | 969       | 갈현동<br>435-25  | 갈현동<br>12-115  | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | 연결녹지 일부와<br>시설 중복결정<br>(중복면적:525㎡) |
| 기정       | 중로  | 1  | 2  | 15            | 집산<br>도로       | 일반<br>도로 | 352       | 갈현동<br>421-9   | 갈현동<br>276-10  | -          | 11.09.29<br>서고제291호  | -                                  |
| 기정       | 중로  | 2  | 2  | 18            | 집산<br>도로       | 일반<br>도로 | 335       | 갈현동<br>26-3    | 갈현동<br>12-103  | -          | 69.01.08<br>서온고제3호   | -                                  |
| 기정       | 중로  | 2  | 1  | 15<br>~<br>24 | 보조<br>간선<br>도로 | 일반<br>도로 | 5,615     | 갈현동            | 수색동            | -          | 66.06.21<br>건교제2493호 | -                                  |

## - 공원(변경없음)

| 구 분 | 시설의 종류 |             | 위 치              | 면 적(㎡)                  |     |                             | 최초 결정일              | 비 고                                 |
|-----|--------|-------------|------------------|-------------------------|-----|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------|
|     | 명칭     | 세분류         |                  | 기 정                     | 증 감 | 변 경                         |                     |                                     |
| 기정  | 공원1    | 소공원         | 갈현동<br>276-8 일대  | 2,669.00                | -   | 2,669.00                    | 11.09.29<br>서고제291호 | -                                   |
| 기정  | 공원2    | 서오릉<br>자연공원 | 갈현동<br>산12-15 일대 | 1,084,510.00<br>(1,809) | -   | 1,084,510.0<br>0<br>(1,809) | 11.09.29<br>서고제291호 | 기존 배수지 일부와<br>중복결정<br>(중복면적 : 127㎡) |
| 기정  | 공원3    |             | 구파발동<br>산115 일대  |                         |     |                             |                     | -                                   |

※ ( )안은 구역내 면적임

## - 녹지(변경없음)

| 구분 | 시설의 종류 |      | 위 치              | 면 적(㎡) |    |        | 최 초 결정일             | 비 고                                |
|----|--------|------|------------------|--------|----|--------|---------------------|------------------------------------|
|    | 명칭     | 세분류  |                  | 기정     | 증감 | 변경     |                     |                                    |
| 기정 | 녹 지    | 연결녹지 | 갈현동<br>300-122일대 | 11,586 | -  | 11,586 | 11.09.29<br>서고제291호 | 도로 일부와<br>중복결정<br>(중복면적 :<br>525㎡) |

## - 공공공지(변경)

| 구 분 | 시설의 종류 |     | 위 치           | 면 적(㎡) |         |       | 최초 결정일              | 비 고 |
|-----|--------|-----|---------------|--------|---------|-------|---------------------|-----|
|     | 명칭     | 세분류 |               | 기정     | 증감      | 변경    |                     |     |
| 기정  | 공공공지1  | -   | 갈현동6-74일대     | 680    | -       | 680   | 11.09.29<br>서고제291호 | -   |
|     | 공공공지2  | -   | 갈현동6-47일대     | 216    | -       | 216   | 11.09.29<br>서고제291호 | -   |
|     | 공공공지3  | -   | 갈현동6-49일대     | 449    | -       | 449   | 11.09.29<br>서고제291호 | -   |
|     | 공공공지4  | -   | 갈현동25-4일대     | 919    | -       | 919   | 11.09.29<br>서고제291호 | -   |
| 신설  | 공공공지5  | -   | 갈현동 285-241일대 | -      | 증)7,752 | 7,752 | -                   | -   |

※ 변경사유 : 서울특별시 서부교육지원청 협의 의견(학교용지 해제 타당)을 반영하여 학교용지를 공공공지로 변경

※ 향후 학교시설 필요시 공공공지5를 학교로 변경

## - 배수지(수도공급설비)(변경없음)

| 구 분 | 시설의 종류 |     | 위 치            | 면 적(㎡)         |    |                | 최초 결정일              | 비 고                              |
|-----|--------|-----|----------------|----------------|----|----------------|---------------------|----------------------------------|
|     | 명칭     | 세분류 |                | 기정             | 증감 | 변경             |                     |                                  |
| 기정  | 배수지    | -   | 갈현동<br>산12-6일대 | 3,912<br>(127) | -  | 3,912<br>(127) | 11.09.29<br>서고제291호 | 공원2 일부와<br>중복결정<br>(중복면적 : 127㎡) |

※ ( )안은 구역내 면적임

## - 학교(변경)

| 구 분 | 시설의 종류 |      | 위 치              | 면 적(㎡) |         |    | 최초 결정일              | 비 고 |
|-----|--------|------|------------------|--------|---------|----|---------------------|-----|
|     | 명칭     | 세분류  |                  | 기정     | 증감      | 변경 |                     |     |
| 폐지  | 학교     | 초등학교 | 갈현동<br>285-241일대 | 7,752  | 감)7,752 | -  | 11.09.29<br>서고제291호 | -   |

※ 변경사유 : 서울특별시 서부교육지원청 협의 의견(학교용지 해제 타당) 반영

## - 공공문화체육시설(변경없음)

| 구 분 | 시설의 종류       |            | 위 치            | 면 적(㎡) |    |       | 최초 결정일              | 비 고 |
|-----|--------------|------------|----------------|--------|----|-------|---------------------|-----|
|     | 명칭           | 세분류        |                | 기정     | 증감 | 변경    |                     |     |
| 기정  | 공공문화<br>체육시설 | 사회<br>복지시설 | 갈현동<br>276-2일대 | 1,495  | -  | 1,495 | 11.09.29<br>서고제291호 | -   |

## 6) 공동이용시설 설치계획(변경)

| 구 분          | 시설의 종류          | 위 치  | 면 적(㎡)    |             |           | 비 고 |
|--------------|-----------------|------|-----------|-------------|-----------|-----|
|              |                 |      | 기정        | 증감          | 변경        |     |
| 주민공동<br>이용시설 | 어린이놀이터          | 단지 내 | 3,470.00  | 증) 1,489.26 | 4,959.26  | -   |
|              | 경로당, 보육시설, 문고 등 |      | 13,191.90 | 증) 4,304.72 | 17,496.62 | -   |
| 합계           |                 |      | 16,661.90 | 증) 5,793.98 | 22,455.88 | -   |

## 7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

## - 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

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

- 건축시설계획(변경)

| 구역구분                               |                          | 가구 또는 획지구분         |       |                | 위 치           | 주된 용도            | 건폐율 (%)  | 용적률 (%)     | 높이(m)<br>층수(층)   |                 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------|-------|----------------|---------------|------------------|----------|-------------|------------------|-----------------|
| 명칭                                 | 면적(㎡)                    | 명칭                 | 면적(㎡) |                |               |                  |          |             |                  |                 |
| 갈현<br>제주택<br>재개발<br>정비구역<br>(변경없음) | 238,966.90               | 택지1                | 기정    | 56,010.90      | 갈현동 9-56일대    | 공동주택             | 36<br>이하 | 236.2<br>이하 | 67m이하<br>평균18층이하 |                 |
|                                    |                          | 택지2                | 기정    | 67,535.00      | 갈현동 85-15일대   | 공동주택             |          |             | 관계법규에 의함         | 41m이하<br>평균8층이하 |
|                                    |                          | 택지3                | 기정    | 29,025.00      | 갈현동 12-162일대  | 공동주택             |          |             |                  | 27m이하<br>평균7층이하 |
|                                    |                          | 택지4                | 기정    | 23,293.00      | 갈현동 285-295일대 | 공동주택             |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 택지5                | 기정    | 1,128.00       | 갈현동 300-63일대  | 유치원              | 관계법규에 의함 |             |                  |                 |
|                                    |                          | 택지6                | 기정    | 1,768.00       | 갈현동 21-6일대    | 종교시설1            |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 택지7                | 기정    | 1,155.00       | 갈현동 300-59일대  | 종교시설2            |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 택지8                | 기정    | 157.60         | 갈현동 435-31일대  | 보류지1             |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 택지9                | 기정    | 422.06         | 갈현동 275-193일대 | 보류지2             |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 택지10               | 기정    | 343.49         | 갈현동 275-6일대   | 보류지3             |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 택지11               | 기정    | 375.45         | 갈현동 275-6일대   | 보류지4             |          |             |                  |                 |
| 주택의<br>규모 및<br>규모별<br>건설비용         | 기정<br>(계획용적률<br>190% 적용) | ● 주택공급계획 : 4,116세대 |       |                |               |                  |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | ● 건립규모별 세대수        |       |                |               |                  |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 건 립 규 모            |       | 기 준            |               | 세 대 수            |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 전용면적 85㎡ 이하        |       | 총건립세대수 80%이상   |               | 3,641세대(88.46%)  |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 전용면적 85㎡ 초과        |       | 총건립세대수 20%미만   |               | 475세대(11.54%)    |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 계                  |       | -              |               | 4,116세대(100.00%) |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | ● 임대주택 규모별 세대수     |       |                |               |                  |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 구 분                |       | 건설기준           |               | 건설계획             |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 건립비율               |       | 전체세대수의 15%이상   |               | 15.06%           |          |             |                  |                 |
|                                    |                          | 40㎡ 이하             |       | 40%~50%        |               | 384세대(61.93%)    |          |             |                  |                 |
| 40㎡ 초과~50㎡ 이하                      |                          | 40%~50%            |       | 198세대(31.94%)  |               |                  |          |             |                  |                 |
| 50㎡ 초과~60㎡ 이하                      |                          | 10%~20%            |       | 38세대(6.13%)    |               |                  |          |             |                  |                 |
| 합 계                                |                          | 100%               |       | 620세대(100.00%) |               |                  |          |             |                  |                 |

| 변경<br>(계획용적률<br>190% 적용)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ● 주택공급계획 : 4,403세대                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                 |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|---------|-------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|---------------|--------|-------|------------------|--------|---------------|-------|--------|-------|---------------|------|--------|-------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ● 건립규모별 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                 |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <table><tr><th>건 립 규 모</th><th>기 준</th><th>세 대 수</th></tr><tr><td>전용면적 85㎡ 이하</td><td>총건립세대수 80% 이상</td><td>3,905세대(88.69%)</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡ 초과</td><td>총건립세대수 20% 미만</td><td>498세대(11.31%)</td></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>4,403세대(100.00%)</td></tr></table> | 건 립 규 모          | 기 준             | 세 대 수   | 전용면적 85㎡ 이하 | 총건립세대수 80% 이상 | 3,905세대(88.69%) | 전용면적 85㎡ 초과 | 총건립세대수 20% 미만 | 498세대(11.31%) | 계      | -     | 4,403세대(100.00%) |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 건 립 규 모                                                                                                                                                                                                                                                                      | 기 준              | 세 대 수           |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 전용면적 85㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                  | 총건립세대수 80% 이상    | 3,905세대(88.69%) |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| 전용면적 85㎡ 초과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 총건립세대수 20% 미만                                                                                                                                                                                                                                                                | 498세대(11.31%)    |                 |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4,403세대(100.00%) |                 |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| ● 임대주택 규모별 세대수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                 |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">임대주택<br/>세대수</th><th colspan="2">임대주택 비율</th></tr><tr><th>구성비</th><th>전체세대수 대비</th></tr><tr><td>합계</td><td>661세대</td><td>100.00%</td><td>15.01%</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>464세대</td><td>70.20%</td><td>10.54%</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>114세대</td><td>17.25%</td><td>2.59%</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>83세대</td><td>12.55%</td><td>1.88%</td></tr></table> | 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                          | 임대주택<br>세대수      | 임대주택 비율         |         | 구성비         | 전체세대수 대비      | 합계              | 661세대       | 100.00%       | 15.01%        | 40㎡ 이하 | 464세대 | 70.20%           | 10.54% | 40㎡ 초과~50㎡ 이하 | 114세대 | 17.25% | 2.59% | 50㎡ 초과~60㎡ 이하 | 83세대 | 12.55% | 1.88% |
| 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  | 임대주택<br>세대수     | 임대주택 비율 |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 구성비                                                                                                                                                                                                                                                                          | 전체세대수 대비         |                 |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 661세대                                                                                                                                                                                                                                                                        | 100.00%          | 15.01%          |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| 40㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 464세대                                                                                                                                                                                                                                                                        | 70.20%           | 10.54%          |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| 40㎡ 초과~50㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 114세대                                                                                                                                                                                                                                                                        | 17.25%           | 2.59%           |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| 50㎡ 초과~60㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 83세대                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.55%           | 1.88%           |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획<br>(변경없음)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ● 건축한계선 - 15m이상 도로변 공동주택 : 5m, 기타 : 3m,<br>15m미만 도로변 : 3m                                                                                                                                                                                                                    |                  |                 |         |             |               |                 |             |               |               |        |       |                  |        |               |       |        |       |               |      |        |       |

- 개발가능용적률(변경)

· 지정

| 구 분                 | 산 정 내 용                                                                                                                                   |               |                                                                               |                      |                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 토지이용계획              | 구역면적                                                                                                                                      | 획지<br>(공동주택등) | 정비기반시설                                                                        | 정비기반시설<br>내<br>국·공유지 | 대지 내<br>용도폐지되는<br>기존기반시설<br>국·공유지 |
|                     | 238,966.90㎡                                                                                                                               | 181,213.50㎡   | 52,235.40㎡                                                                    | 4,846.90㎡            | 1,323㎡                            |
| 공공시설부지<br>제공면적(순부담) | ● 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적<br>- 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적<br>= 52,235.40㎡ - 4,846.90㎡ - 1,323㎡ = 46,065.50㎡ (19.27%) |               |                                                                               |                      |                                   |
| 계획(기준)용적률           | ● 계획(기준)용적률 = 190%                                                                                                                        |               |                                                                               |                      |                                   |
| 개발가능<br>용적률         | ● 개발가능용적률<br>= 허용용적률 x (1 + 1.3a)<br>= 190% x (1 + 1.3 x 0.2542)<br>= 252.78% ≥ 234.01% 이하(적용)                                            |               | α = 공공시설부지 제공면적<br>/ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 46,065.50 / 181,213.50<br>= 0.2542 |                      |                                   |
| 건축계획(안)             | ● 건축계획(안) = 230.43%                                                                                                                       |               |                                                                               |                      |                                   |

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

※ 정비기반시설 : 「2010 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 학교부지 면적의 1/3만 인정



## · 변경

| 구 분                    | 산 정 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|------|-----|-----|----------|------|-------|-----------|------|-------|----------|------|---------|------------|---|---------|
| 토지이용계획                 | 구역면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 획지<br>(공동주택등) | 정비기반시설                                                                        | 무상양도 국·공유지 |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | 238,966.90㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 181,213.50㎡   | 57,753.40㎡                                                                    | 3,287.80㎡  |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
| 공공시설부지<br>제공면적(순부담)    | ●새로이 설치하는 기반시설 면적 - 무상양도 국·공유지 면적<br>= 57,753.40㎡ - 3,287.8㎡ = 54,465.60㎡ (22.79%)                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
| 계획(기준)용적률              | ●계획(기준)용적률 = 190%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
| 개발가능<br>용적률            | ●개발가능용적률<br>= 허용용적률 × (1 + 1.3a)<br>= 190% × (1 + 1.3 × 0.3097)<br>= 266.50% ≥ 247.50% 이하(적용)                                                                                                                                                                                                                                    |               | α = 공공시설부지 제공면적<br>/ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 54,465.60 / 175,863.90<br>= 0.3097 |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
| 건축계획(안)                | ●건축계획(안) = 247.49%                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
| 증가용적률에 대한<br>소형주택 건설계획 | • 기준용적률 170% 적용 시 용적률: 236.43%                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | • 증가용적률 : 247.49% - 236.43% = 11.06%                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | - 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률(지상층 연면적) 11.06%는 주택규모 60㎡ 이하로 건설                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | - 증가연면적 = 증가용적률11.06%×대지면적(공동주택)175,863.9㎡ = 19,450.6㎡ 이상                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | • 소형주택(60㎡이하) 건설계획 : 19,450.6㎡(기준) ≤ 137,975.5㎡(계획)                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                                                                               |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | <table><tr><th>구 분</th><th>전용면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr><tr><td rowspan="4">60㎡이하 주택</td><td>39타입</td><td>464세대</td><td>25,169.2㎡</td></tr><tr><td>43타입</td><td>132세대</td><td>7,842.0㎡</td></tr><tr><td>59타입</td><td>1,291세대</td><td>104,964.3㎡</td></tr><tr><td>계</td><td>1,887세대</td><td>137,975.5㎡</td></tr></table> |               |                                                                               |            | 구 분 | 전용면적 | 세대수 | 연면적 | 60㎡이하 주택 | 39타입 | 464세대 | 25,169.2㎡ | 43타입 | 132세대 | 7,842.0㎡ | 59타입 | 1,291세대 | 104,964.3㎡ | 계 | 1,887세대 |
| 구 분                    | 전용면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 세대수           | 연면적                                                                           |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
| 60㎡이하 주택               | 39타입                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 464세대         | 25,169.2㎡                                                                     |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | 43타입                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 132세대         | 7,842.0㎡                                                                      |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | 59타입                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1,291세대       | 104,964.3㎡                                                                    |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |
|                        | 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,887세대       | 137,975.5㎡                                                                    |            |     |      |     |     |          |      |       |           |      |       |          |      |         |            |   |         |

※ 정비기반시설 : 학교부지 → 공공공지 변경으로 공공공지 전체면적 인정

※ 사업시행계획인가(서울특별시 은평구 고시 제2019-12호(2019.01.31.)) '무상양도 국·공유지' 면적 반영

※ 개발가능용적률 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 등  
관련 기준에 따라 산정함

## 8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

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

## 9) 정비사업 시행계획(변경)

| 시행방법          | 시행예정시기                             | 사업시행예정자               | 정비사업 시행으로 증가 예상되는 세대수                      |                                              | 비 고 |
|---------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----|
|               |                                    |                       | 기 정                                        | 변 경                                          |     |
| 주택재개발<br>정비사업 | 구역지정고시가 있는<br>날로부터<br>4년 이내 사업시행인가 | 갈현제1구역<br>주택재개발정비사업조합 | 현황세대수 : 3,328<br>계획세대수 : 4,116<br>증) 788세대 | 현황세대수 : 3,328<br>계획세대수 : 4,403<br>증) 1,075세대 | -   |

## 10) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

| 계획 기준      | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%</li> <li>전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상: 전용면적 40㎡ 이하</li> </ul> ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외                           |       |     |          |         |       |            |        |       |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|----------|---------|-------|------------|--------|-------|
| 산출 근거      | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 세대수 : 4,403세대</li> <li>재개발임대주택 건설계획 : 661세대               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전체 계획세대수(4,403세대)의 15% 이상</li> <li>: 4,403세대 x 15% = 660.45세대 ≤ 661세대 계획</li> </ul> </li> </ul> |       |     |          |         |       |            |        |       |
| 건립규모       | 세대수                                                                                                                                                                                                                                          |       |     | 전체 비율(%) |         |       | 임대주택 비율(%) |        |       |
|            | 기정                                                                                                                                                                                                                                           | 증감    | 변경  | 기정       | 증감      | 변경    | 기정         | 증감     | 변경    |
| 합 계        | 620                                                                                                                                                                                                                                          | 증) 41 | 661 | 15.06    | 감) 0.05 | 15.01 | 100.0      | -      | 100.0 |
| 40㎡ 이하     | 384                                                                                                                                                                                                                                          | 증) 80 | 464 | 9.33     | 증) 1.21 | 10.54 | 61.9       | 증) 8.3 | 70.2  |
| 40㎡~60㎡ 이하 | 236                                                                                                                                                                                                                                          | 감) 39 | 197 | 5.73     | 감) 1.26 | 4.47  | 38.1       | 감) 8.3 | 29.8  |

4. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 정비계획(안) 도서 참고

5. 상기 계획(안)은 서울특별시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있음