

고 시

은평구고시 제2019 - 127호

갈현 제1주택재개발정비구역 변경(경미한 사항) 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-291호(2011.09.29)로 지정되고 서울특별시 은평구고시 제2016-75호(2016.09.01.), 서울특별시 은평구고시 제2017-90호(2017.09.07.) 및 서울특별시 은평구고시 제2017-110호(2017.11.30.)로 정비계획 변경된 은평구 갈현동 300번지 일대 갈현 제1주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 제1항의 규정에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 지정하고, 같은 법 제16조 제2항에 따라 정비계획 변경 지정 고시합니다.

2019년 11월 14일

은 평 구 청 장

1. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역 지정(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	갈현제1구역 주택재개발 정비사업	갈현동 300번지 일대	238,850.90	증) 116.00	238,966.90	

※ 지적공부 정리(무지번의 신규등록 등)에 따른 면적 변경

2. 정비계획의 결정(변경)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		238,850.90	116.00	238,966.90	100.00%	
정비기반 시설 등	소 계	57,706.40	47.00	57,753.40	24.17%	
	도 로	30,137.00	41.00	30,178.00	12.63%	
	공 원	4,478.00	-	4,478.00	1.87%	공원1 : 2,669㎡ 공원2 : 1,166㎡ 공원3 : 643㎡
	녹 지	11,586.00	-	11,586.00	4.85%	
	학 교	7,752.00	-	7,752.00	3.24%	

	공공문화체육시설	1,489.00	6.00	1,495.00	0.63%	사회복지시설
	공공공지	2,264.40	-	2,264.40	0.95%	공공공지1 : 680.4m ² 공공공지2 : 216m ² 공공공지3 : 449m ² 공공공지4 : 919m ²
택 지 (획 지)	소 계	181,144.50	69.00	181,213.50	75.83%	
	택지1	56,010.90	-	56,010.90	23.44%	공동주택
	택지2	67,466.00	69.00	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%	종교시설 1
	택지7	1,155.00	-	1,155.00	0.48%	종교시설 2
	택지8	157.60	-	157.60	0.07%	보류지 1
	택지9	422.06	-	422.06	0.18%	보류지 2
	택지10	343.49	-	343.49	0.14%	보류지 3
	택지11	375.45	-	375.45	0.16%	보류지 4

※ 지적공부 정리(무지번의 신규등록 등)에 따른 면적 변경

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		238,850.90	116.00	238,966.90	100.00	
주 거 지 역	소 계	238,850.90	116.00	238,966.90	100.00	
	제1종일반주거지역	15,258.70		15,258.70	6.39	
	제2종 일반주거지역(7)	82,280.22	47.00	82,280.22	34.43	
	제2종 일반주거지역(12)	140,724.38	69.00	140,724.38	58.89	
	제3종일반주거지역	587.60		587.60	0.25	

※ 지적공부 정리(무지번의 신규등록 등)에 따른 면적 변경

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정조서 (변경없음)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	307	갈현동 285-53	갈현동 285-175			
기정	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	127	갈현동 281-106	갈현동 281-208			
기정	소로	2	1	8~10	국지 도로	일반 도로	265	갈현동 12-104	갈현동 12-431			
기정	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	159	갈현동 276-40	갈현동 276-15			
기정	소로	2	3	8	국지 도로	일반 도로	62	갈현동 275-143	갈현동 537			
기정	소로	2	4	6	국지 도로	일반 도로	45	갈현동 276-15	갈현동 276-76			
기정	중로	1	1	15	집산 도로	일반 도로	969	갈현동 435-25	갈현동 12-115			연결녹지 일부와 시설중복결정 (중복면적:525㎡)
기정	중로	1	2	15	집산 도로	일반 도로	352	갈현동 421-9	갈현동 276-10			
기정	중로	2	2	18	집산 도로	일반 도로	335	갈현동 26-3	갈현동 12-103		69.01.08 서온고제3호	
기정	중로	2	1	15~ 24	보조간 선도로	일반 도로	5,61 5	갈현동	수색동		66.06.21 건교제2493호	

2) 공원 결정조서 (변경없음)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
기정	공원1	소공원	갈현동 276-8일대	2,669.00	-	2,669.00	
기정	공원2	서오릉 자연공원	갈현동 산12-15 일대	1,084,510 (1,809)	-	1,084,510 (1,809)	
	공원3		구파발동 산115 일대				

※ ()안은 구역내 면적임.

3) 녹지 결정조서 (변경없음)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	녹 지	연결녹지	갈현동 300-122일대	11,586	-	11,586	도로 일부와 중복 결정 (중복면적 : 525㎡)

4) 학교 결정조서 (변경없음)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	학교	초등학교	갈현동 285-241일대	7,752	-	7,752	

5) 공공문화체육시설 결정(변경) 조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	공공문화 체육시설	사회 복지시설	갈현동 276-2일대	1,489	+6.00	1,495	

※ 변경사유 : 지적공부 정리(무지번의 신규등록 등)에 따른 면적 변경

6) 배수지 결정조서 (변경없음)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	배수지	-	갈현동 산12-6일대	3,912 (127)	-	3,912 (127)	

7) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	공공공지1	-	갈현동6-74일대	680	-	680	
	공공공지2	-	갈현동6-47일대	216	-	216	
	공공공지3	-	갈현동6-49일대	499	-50	449	
	공공공지4	-	갈현동25-4일대	919	-	919	

※ 변경사유 : 오타 정정

라. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

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

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	시설의 종류		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	갈현제1 주택재개발정 비구역	238,850.90	은평구 갈현동 300일대	39	-	-	39	-	
변경	갈현제1 주택재개발정 비구역	238,966.90	은평구 갈현동 300일대	39	-	-	39	-	

※ 변경사유 : 지적공부 정리(무지번의 신규등록 등)에 따른 면적 변경

2) 건축시설계획 (변경)

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
갈현 제1주택 재개발 정비구역	238,850.90	택지1	기정 56,010.90	갈현동 9-56일대	공동주택	36 이하	236.2 이하	67m이하 평균18층이하
		택지2	기정 67,466.00	갈현동 285-15일대	공동주택			41m이하 평균8층이하
			변경 67,535.00					
		택지3	기정 29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택			27m이하 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	보류지3					

		택지11	기정	375.45	275-6알대 갈현동 275-6알대	보류지4	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	변경 (계획용적 률 190% 적용)	●주택공급계획 : 4,140세대					
		●건립규모별 세대수					
		건 립 규 모		기 준		세 대 수	
		전용면적 85㎡이하		총건립세대수 80%이상		3,546세대(85.65%)	
		전용면적 85㎡초과		총건립세대수 20%미만		594세대(14.35%)	
		계		-		4,140세대(100.00%)	
		●임대주택 규모별 세대수					
		구 분		건설기준		건설계획	
		건립비율		전체세대수의 15%이상		15.56%	
		40㎡ 이하		40%~50%		377세대(58.54%)	
	40㎡초과~50㎡이하		40%~50%		267세대(41.46%)		
	50㎡초과~60㎡이하		10%~20%		-		
	합 계		100%		644세대(100.00%)		
	변경 (계획용적 률 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%)			
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		● 건축한계선 (변경없음) - 15m이상 도로변 공동주택 : 5m, 기타: 3m, 15m미안 도로변 : 3m					

※ 변경사유 : 지적공부 정리(무지번의 신규등록 등) 및 사업시행계획인가에 따른 면적 변경

3) 개발가능용적률 산정

- 기정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택등)	정비기반시설	정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지
	238,850.90㎡	181,144.50㎡	52,188.40㎡	4,846.90㎡	1,323㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 52,188.40㎡ - 4,846.90㎡ - 1,323㎡ = 46,018.50㎡ (19.27%)				
계획(기준) 용적률	● 계획(기준)용적률 = 190%				
개발가능 용적률	● 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3a) = 190% × (1 + 1.3 × 0.2540) = 252.75% ≥ 234.01%이하(적용)			α = 공공시설부지 제공면적 / 공공 시설 부지 제공 후 대지면적 = 46,018.50 / 181,144.50 = 0.2540	
건축계획(안)	● 건축계획(안) = 234.01%				
증가용적률에 대한 소형주택 세대수 산정	● 60㎡이하 소형주택 세대수 및 계획연면적				
	구 분	기정	증감	변경	비고
	세대수	1,886세대	+265	2,151세대	
	계획연면적	143,647.75㎡	+19,210.85	162,828.60㎡	
	● 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획연면적 산정				
	대지면적	증가용적률	연면적		
	175,670.91㎡	9.01%	175,670.91㎡ × 0.0901 = 15,827.95㎡		
계획연면적	19,180.85㎡ (≥ 15,827.95㎡)				

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

- 변경

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택등)	정비기반시설	정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지
	238,966.90㎡	181,213.50㎡	52,235.4㎡	4,846.90㎡	1,323㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 52,235.40㎡ - 4,846.90㎡ - 1,323㎡ = 46,065.50㎡ (19.27%)				
계획(기준) 용적률	● 계획(기준)용적률 = 190%				
개발가능 용적률	● 개발가능용적률 = 허용용적률 x (1 + 1.3a) = 190% x (1 + 1.3 x 0.2542) = 252.78% ≥ 234.01%이하(적용)			α = 공공시설부지 제공면적 / 공공 시설 부지 제공 후 대지면적 = 46,065.50 / 181,213.50 = 0.2542	
건축계획(안)	● 건축계획(안) = 230.43%				
증가용적률에 대한 소형주택 세대수 산정	● 60㎡이하 소형주택 세대수 및 계획연면적				
	구 분	기정	증감	변경	비고
	세대수	1,886세대	+373	2,259세대	
	계획연면적	143,647.75㎡	+28,286.45㎡	171,934.2㎡	
	● 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획연면적 산정				
	대지면적	증가용적률	연면적		
	175,794.90㎡	5.4%	175,794.90㎡ × 0.054 = 9,492.92㎡		
계획연면적	28,286.45㎡(≥9,492.92㎡)				

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

※ 변경사유 : 지적공부 정리(등록사항 정정 및 무지번의 신규등록)에 따른 면적 변경, 사업시행인가 용적률 반영

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 근경 및 원경에 대한 종합적인 분석으로 주변지역 대한 조화로운 경관형성 유도	
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감방안 강구	
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규에 의거 화재에 대한 종합적인 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록하여 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하며 홍수, 수몰등에 대한 방재계획 수립 • 지진에 대비하여 내진구조설계 등으로 각종 재난의 방지 및 예방	

사. 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상되는 세대수		홍수등 취약요인에 대한 검토	비고
			기정	변경		
주택재개발 정비사업	구역변경지정 고시일로부터 4년 이내	갈현 제1구역 주택재개발 정비사업조합	기존 : 3,328세대 계획 : 4,140세대 증가 : 812세대	기존 : 3,328세대 계획 : 4,116세대 증가 : 788세대	해당사항 없음	

※ 변경사유 : 사업시행계획인가에 따른 변경

아. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

건 립 위 치	동 수	연면적(㎡)			세대수			전용면적(㎡) (세대수)			비 고
		기정	증감	변경	기정	증감	변경	기정	증감	변경	
택 지 2	3	37,596.90 (지하층제외)	-954.37	36,642.53 (지하층제외)	644	-24	620	-	+38	59.85 (38세대)	
								43.77 (267세대)	-69	43.95 (198세대)	
								39.89 (377세대)	+7	39.96 (384세대)	

※ 변경사유 : 사업시행계획인가에 따른 변경

3. 관계도면

가. 토지이용계획도 : 변경없음

나. 용도지역도면 : 변경없음

다. 정비계획 결정(변경)도 : 변경없음

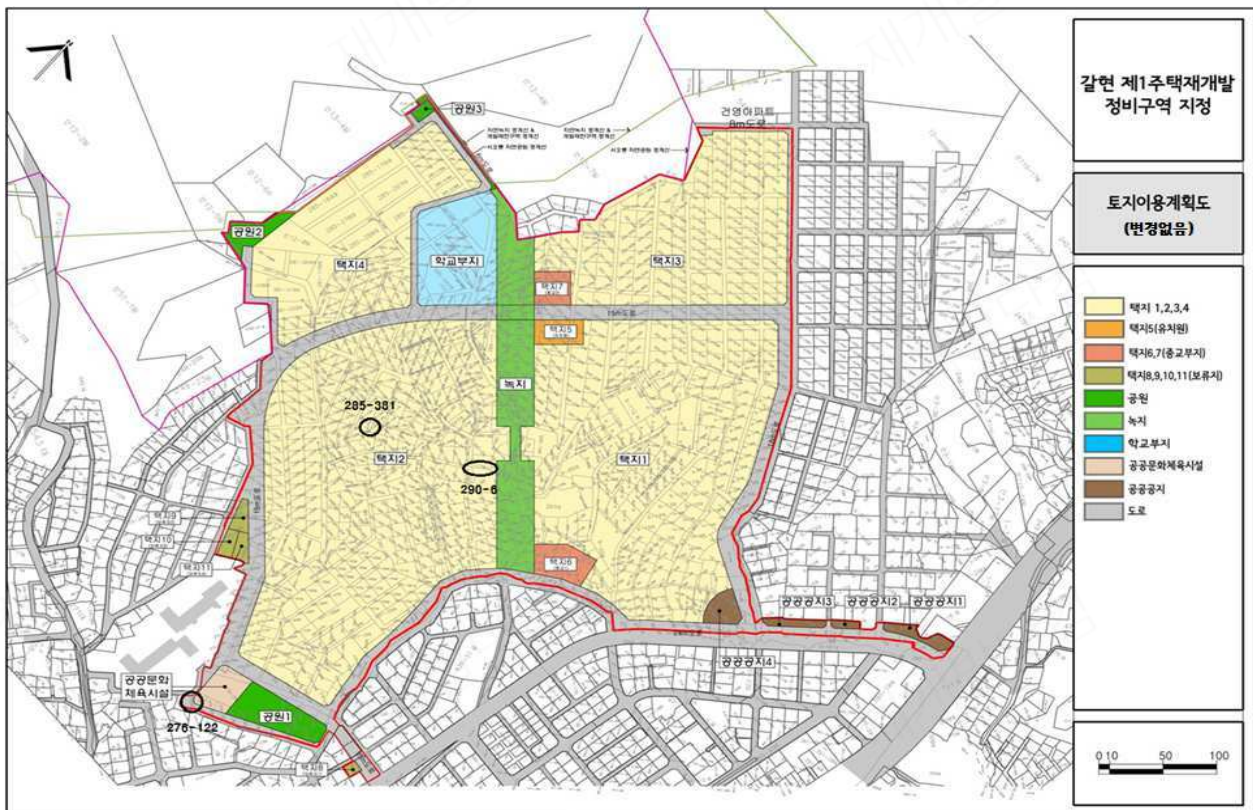
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없음.

4. 열람장소

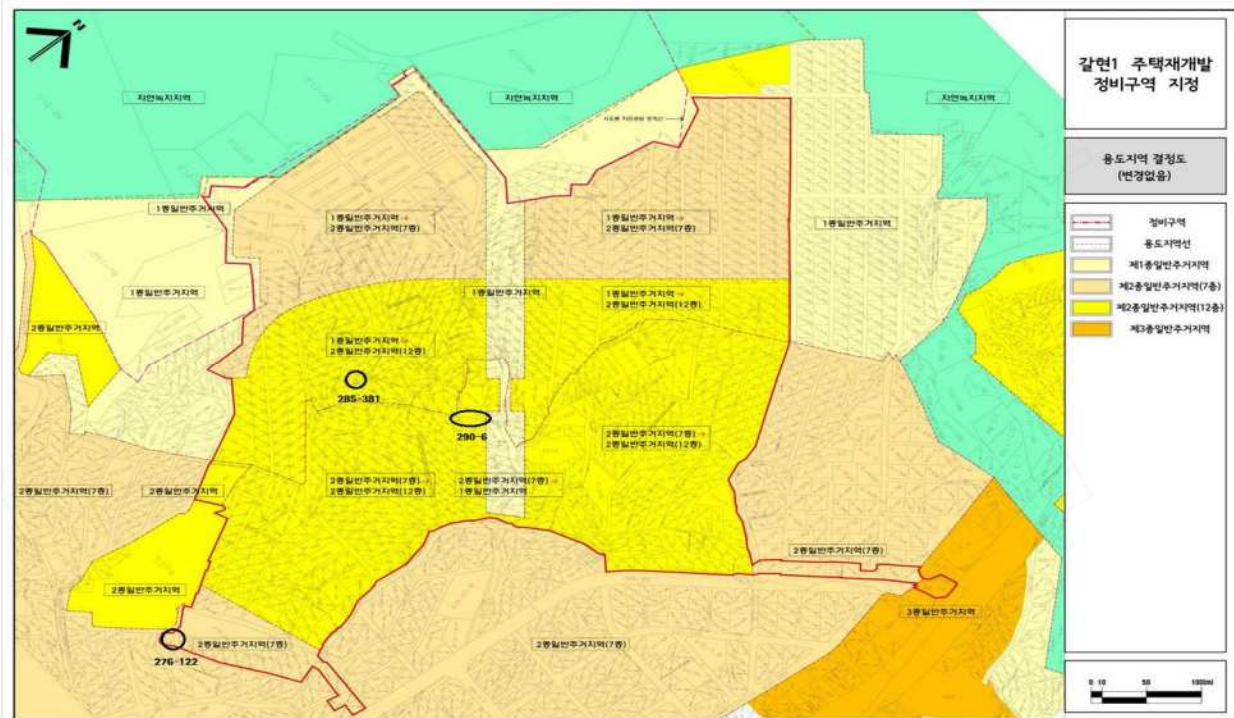
가. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 은평구청 주거재생과(☎351-7363)에 관계서류를 비치 및 열람

나. 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 토지이용 계획도 (변경 없음)



■ 용도지역 결정도 (변경 없음)



■ 정비계획결정도 (변경 없음)

