

고 시

서울특별시 은평구 고시 제2017-110호

갈현 제1주택재개발정비구역 변경(경미한 사항) 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-291호(2011.09.29.)로 지정되고 서울특별시 은평구고시 제2016-75호(2016.09.01.) 및 서울특별시 은평구고시 제2017-90호(2017.09.07.)로 정비계획 변경된 은평구 갈현동 300번지 일대 갈현 제1주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제4항의 규정에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 지정하고, 같은 법 제4조 제5항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 정비계획 변경 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 30일

은 평 구 청 장

1) 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역 결정(변경) 조서

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	239,247.91	-397.01	238,850.90	

나. 정비계획 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		239,247.91	-397.01	238,850.90	100.00	
주 거 지 역	소 계	239,247.91	-397.01	238,850.90	100.00	
	제1종일반주거지역	15,412.00	-153.30	15,258.70	6.39	
	제2종일반주거지역(7)	82,767.40	-487.18	82,280.22	34.45	
	제2종일반주거지역(12)	140,467.91	256.47	140,724.38	58.91	
	제3종일반주거지역	600.60	-13.00	587.60	0.25	

(2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		239,247.91	-397.01	238,850.90	100.00%	
정비기반 시설 등	소 계	58,208.00	-501.60	57,706.40	24.16%	
	도 로	30,378.00	-241.00	30,137.00	12.62%	
	공 원	4,539.00	-61.00	4,478.00	1.87%	공원1 : 2,669㎡ 공원2 : 1,166㎡ 공원3 : 643㎡
	녹 지	11,668.00	-82.00	11,586.00	4.85%	
	학 교	7,850.00	-98.00	7,752.00	3.25%	
	공공문화체육시설	1,500.00	-11.00	1,489.00	0.62%	사회복지시설
	공공공지	2,273.00	-8.60	2,264.40	0.95%	공공공지1 : 680.4㎡ 공공공지2 : 216㎡ 공공공지3 : 449㎡ 공공공지4 : 919㎡
택 지 (획 지)	소 계	181,039.91	104.59	181,144.50	75.84%	
	택지1	55,433.00	577.90	56,010.90	23.45%	공동주택
	택지2	67,441.91	24.09	67,466.00	28.25%	공동주택
	택지3	29,442.00	-417.00	29,025.00	12.15%	공동주택
	택지4	23,354.00	-61.00	23,293.00	9.75%	공동주택
	택지5	1,150.00	-22.00	1,128.00	0.47%	유치원부지
	택지6	1,751.00	17.00	1,768.00	0.74%	종교시설 1
	택지7	1,158.00	-3.00	1,155.00	0.48%	종교시설 2
	택지8	160.00	-2.40	157.60	0.07%	보류지 1
	택지9	422.06	-	422.06	0.18%	보류지 2
	택지10	352.49	-9.00	343.49	0.14%	보류지 3
	택지11	375.45	-	375.45	0.16%	보류지 4

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

(3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 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	

나) 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	공원1	소공원	갈현동 276-8일대	2,653	+16.00	2,669.00	
변경	공원2	서오릉 자연공원	갈현동 산12-15 일대	1,084,510 (1,886)	- (-77)	1,084,510 (1,809)	
	공원3		구파발동 산115 일대				

※()안은 구역내 면적임.

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

다) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	녹 지	연결녹지	갈현동 300-122일대	11,668	-82	11,586	도로 일부와 중복 결정 (중복면적 : 525㎡)

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

라) 학교 결정(변경) 조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	학교	초등학교	갈현동 285-241일대	7,850	-98	7,752	

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

마) 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	1,500	-11	1,489	

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

바) 배수지 결정(변경) 조서

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	배수지	-	갈현동 산12-6일대	3,912 (133)	- (-6)	3,912 (127)	

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

사) 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	455	+44	499	
	공공공지4	-	갈현동25-4일대	922	-3	919	

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

(4) 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획(변경)

가) 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	239,247.91	은평구 갈현동 300일대	55	-	-	55	-	
변경	갈현제1 주택재개발정 비구역	238,850.90	은평구 갈현동 300일대	39	-	-	39	-	

※ 변경사유 : 건축위원회 심의에 의한 변경

나) 건축시설계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분			위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기 정	갈현 제1주택 재개발 정비구역	239,247.91	택지1	기정	55,433.00	갈현동 9-56일대	공동주택	36 이하	236.2 이하	67m이하 평균18층이하	
			택지2	기정	67,441.91	갈현동 285-15일대	공동주택			41m이하 평균8층이하 27m이하 평균7층이하	
			택지3	기정	29,442.00	갈현동 12-162일대	공동주택				
			택지4	기정	23,354.00	갈현동 285-295일대	공동주택				
			택지5	기정	1,150.00	갈현동 300-63일대	유치원	관계법규에 의함			
			택지6	기정	1,751.00	갈현동 21-69일대	종교시설1				
			택지7	기정	1,158.00	갈현동 300-59일대	종교시설2				
			택지8	기정	160.00	갈현동 435-31일대	보류지1				
			택지9	기정	422.06	갈현동 275-193일대	보류지2				
			택지10	기정	352.49	갈현동 275-6일대	보류지3				
			택지11	기정	375.45	갈현동 275-6일대	보류지4				
변 경	갈현 제1주택 재개발 정비구역	238,850.90	택지1	변경	56,010.90	갈현동 9-56일대	공동주택	36 이하	236.2 이하	67m이하 평균18층이하	
			택지2	변경	67,466.00	갈현동 285-15일대	공동주택			41m이하 평균8층이하 27m이하 평균7층이하	
			택지3	변경	29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택				
			택지4	변경	23,293.00	갈현동 285-295일대	공동주택				
			택지5	변경	1,128.00	갈현동 300-63일대	유치원	관계법규에 의함			
			택지6	변경	1,768.00	갈현동 21-69일대	종교시설1				
			택지7	변경	1,155.00	갈현동 300-59일대	종교시설2				
			택지8	변경	157.60	갈현동 435-31일대	보류지1				
			택지9	변경	422.06	갈현동 275-193일대	보류지2				
			택지10	변경	343.49	갈현동 275-6일대	보류지3				
			택지11	변경	375.45	갈현동 275-6일대	보류지4				

※ 변경사유 : 지적현황측량에 따른 면적변경

주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정 (계획용적률 190% 적용)	●주택공급계획 : 4,124세대 ●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>3,452세대(83.71%)</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡ 초과</td><td>총건립세대수 20%미만</td><td>672세대(16.29%)</td></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>4,124세대(100.00%)</td></tr></table> ●임대주택 규모별 세대수 <table><tr><th>구 분</th><th>건설기준</th><th>건설계획</th></tr><tr><td>건립비율</td><td>전체세대수의 15%이상</td><td>15.52%</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>40%~50%</td><td>300세대(46.87%)</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~50㎡이하</td><td>40%~50%</td><td>262세대(40.93%)</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡이하</td><td>10%~20%</td><td>78세대(12.20%)</td></tr><tr><td>합 계</td><td>100%</td><td>640세대(100.00%)</td></tr></table>	건 립 규 모	기 준	세 대 수	전용면적 85㎡이하	총건립세대수 80%이상	3,452세대(83.71%)	전용면적 85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	672세대(16.29%)	계	-	4,124세대(100.00%)	구 분	건설기준	건설계획	건립비율	전체세대수의 15%이상	15.52%	40㎡ 이하	40%~50%	300세대(46.87%)	40㎡ 초과~50㎡이하	40%~50%	262세대(40.93%)	50㎡ 초과~60㎡이하	10%~20%	78세대(12.20%)	합 계	100%	640세대(100.00%)
	건 립 규 모	기 준	세 대 수																													
	전용면적 85㎡이하	총건립세대수 80%이상	3,452세대(83.71%)																													
전용면적 85㎡ 초과	총건립세대수 20%미만	672세대(16.29%)																														
계	-	4,124세대(100.00%)																														
구 분	건설기준	건설계획																														
건립비율	전체세대수의 15%이상	15.52%																														
40㎡ 이하	40%~50%	300세대(46.87%)																														
40㎡ 초과~50㎡이하	40%~50%	262세대(40.93%)																														
50㎡ 초과~60㎡이하	10%~20%	78세대(12.20%)																														
합 계	100%	640세대(100.00%)																														
변경 (계획용적률 190% 적용)	●주택공급계획 : 4,140세대 ●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>3,546세대(85.65%)</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡ 초과</td><td>총건립세대수 20%미만</td><td>594세대(14.35%)</td></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>4,140세대(100.00%)</td></tr></table> ●임대주택 규모별 세대수 <table><tr><th>구 분</th><th>건설기준</th><th>건설계획</th></tr><tr><td>건립비율</td><td>전체세대수의 15%이상</td><td>15.56%</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>40%~50%</td><td>377세대(58.54%)</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~50㎡이하</td><td>40%~50%</td><td>267세대(41.46%)</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡이하</td><td>10%~20%</td><td>-</td></tr><tr><td>합 계</td><td>100%</td><td>644세대(100.00%)</td></tr></table>	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%)	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%)	
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%)																														
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%)																														
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)	● 건축한계선 (변경없음) - 15m이상 도로변 공동주택 : 5m, 기타: 3m, 15m미안 도로변 : 3m																															

※ 변경사유 : 건축위원회 심의에 의한 계획세대수 변경

다) 개발가능용적률 산정(변경)

○ 기정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택등)	정비기반시설	정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지
	239,247.91㎡	181,039.91㎡	52,618.67㎡	4,685.5㎡	1,340㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 52,618.67㎡ - 4,685.50㎡ - 1,340㎡ = 46,593.17㎡ (22.03%)				
계획(기준) 용적률	● 계획(기준)용적률 = 190%				
개발가능 용적률	● 개발가능용적률 = 허용용적률 x (1 + 1.3a) = 190% x (1 + 1.3 x 0.2574) = 253.58% ≥ 236.15%이하(적용)			α = 공공시설부지 제공면적 / 공공 시설 부지 제공 후 대지면적 = 46,593.17 / 181,039.91 = 0.2574	
건축계획(안)	● 건축계획(안) = 236.15%				
증가용적률에 대한 소형주택 세대수 산정	● 60㎡이하 소형주택 세대수 및 계획연면적				
	구 분	기정	증감	변경	비고
	세대수	1,886세대	-	1,886세대	
	계획연면적	143,647.75㎡	-	143,647.75㎡	
	● 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획연면적 산정				
	대지면적	증가용적률	연면적		
	181,039.91㎡	11.16%	181,039.91㎡ x 0.1116 = 20,204.05㎡		
	계획연면적	20,420.65㎡ (≥ 20,204.05㎡)			

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

※ 구체적 적용은 사업시행인가 시 측량결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

○ 변경

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 x (1 + 1.3a) = 190% x (1 + 1.3 x 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㎡ x 0.0901 = 15,827.95㎡		
	계획연면적	19,180.85㎡ (≥ 15,827.95㎡)			

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

※ 변경사유 : 건축위원회 심의 및 지적현황측량에 따른 변경

(5) 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 : 4,124세대 증가 : 796세대	기존 : 3,328세대 계획 : 4,140세대 증가 : 812세대	해당사항 없음	

※ 변경사유 : 건축위원회 심의에 따른 계획세대수 변경

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

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