

◆ 서울특별시고시 제2026-428호

갈현제1구역 주택재개발 정비사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

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, 서울특별시고시 제2025-367(2025. 7. 10.)호로 정비계획 변경(경미한 사항) 고시된 서울특별시 은평구 갈현동 300번지 일대 갈현제1구역 주택재개발 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2026년 제10차 정비사업통합심의위원회(2026. 5. 28.) 심의를 거쳐 정비구역 및 정비계획 결정(변경) 고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 23일
서울특별시 장

1. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

1) 정비구역 지정(변경)

정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
갈현제1구역 주택재개발 정비사업	갈현동 300번지 일대	238,966.90	증) 7,315.93	246,282.83	-

- 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	갈현동 300번지 일대	• 정비구역 면적 증가 - 238,966.90㎡ → 246,282.83㎡	구역 외 도로 편입에 따른 구역 확장	-

2. 정비계획의 결정(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		238,966.90	증) 7,315.93	246,282.83	100.00	－
정비기반 시설 등	소 계	57,753.40	증) 7,315.93	65,069.33	26.42	－
	도 로	30,178.00	증) 7,342.54	37,520.54	15.23	－
	공 원	4,478.00	감) 30.14	4,447.86	1.81	공원1 : 2,669㎡ 공원2 : 1,166㎡ 공원3 : 643㎡
	녹 지	11,586.00	증) 3.53	11,589.53	4.70	－
	공공문화 체육시설	1,495.00	－	1,495.00	0.61	체육시설(테니스장)
	공공공지	10,016.40	－	10,016.40	4.07	공공공지1 : 680.4㎡ 공공공지2 : 216.0㎡ 공공공지3 : 449.0㎡ 공공공지4 : 919.0㎡ 공공공지5 : 7,752.0㎡
택 지 (획 지)	소 계	181,213.50	－	181,213.50	73.58	－
	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	근린생활시설1
	택지9	422.06	－	422.06	0.18	근린생활시설2
	택지10	343.49	－	343.49	0.14	근린생활시설3
	택지11	375.45	－	375.45	0.16	근린생활시설4

※ 변경사유 : 구역 외 도로(중로1-1, 중로1-2, 중로2-2, 소로2-1, 소로2-2, 소로2-3, 소로2-4) 편입(갈현동 12-546번지 제외) 및 소로3-1호선 일부 구간 조정에 따라 공원(30.14㎡)을 도로(26.61㎡) 및 녹지(3.53㎡)로 변경

2) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		238,966.90	증) 7,315.93	246,282.83	100.00	—
주 거 지 역	소 계	238,966.90	증) 7,315.93	246,282.83	100.00	—
	제1종일반주거지역	15,258.70	증) 1,894.48	17,153.18	6.96	—
	제2종일반주거지역(7층)	82,327.22	증) 5,421.45	87,748.67	35.63	—
	제2종일반주거지역	140,793.38	—	140,793.38	57.17	—
	제3종일반주거지역	587.60	—	587.60	0.24	—

- 용도지역(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
갈현동 275-126번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,894.48	구역 외 도로 편입에 따른 구역 확장
갈현동 8-2번지 일대	제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역(7층)	5,421.45	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

- 도로 결정 조서(변경)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최초 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		11.09.29 서고제291호	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	307	갈현동 285-53	갈현동 285-175		11.09.29 서고제291호	일부 구간 현황도로 연결
기정	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	127	갈현동 281-106	갈현동 281-208		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	1	8~10	국지 도로	일반 도로	265	갈현동 12-104	갈현동 12-431		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	159	갈현동 276-40	갈현동 276-15		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	일반 도로	62	갈현동 275-143	갈현동 537		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	4	6	국지 도로	일반 도로	45	갈현동 276-15	갈현동 276-76		11.09.29 서고제291호	
기정	중로	1	1	15	집산 도로	일반 도로	969	갈현동 435-25	갈현동 12-115		11.09.29 서고제291호	연결녹지 일부와 시설중복결정 (중복면적 : 525㎡)
기정	중로	1	2	15	집산 도로	일반 도로	352	갈현동 421-9	갈현동 276-10		11.09.29 서고제291호	
기정	중로	2	2	18	집산 도로	일반 도로	335	갈현동 26-3	갈현동 12-103		69.01.08 서은고제3호	
기정	중로	2	1	15~ 24	보조 간선 도로	일반 도로	5,615	갈현동	수색동		66.06.21 건교제2493호	

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-1	소로3-1	• 도로 일부 구간 조정	• 인근 현황도로와 연결

- 공원 결정 조서(변경)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공원1	소공원	갈현동 276-8일대	2,669.00	-	2,669.00	11.09.29 서고제291호	-
변경	공원2	기정 서오릉 자연공원	갈현동 산12-15 일대	1,166.00	-	1,166.00	11.09.29 서고제291호	-
		변경 소공원						
변경	공원3	기정 서오릉 자연공원	구과발동 산115 일대	643.00	감) 30.14	612.86	11.09.29 서고제291호	-
		변경 소공원						

- 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
공원2	•공원 세분류 변경 - 서오릉 자연공원 → 소공원	•공원의 기능 등 고려하여 시설 세분류 변경
공원3	•공원 세분류 및 면적 변경 - 서오릉 자연공원 → 소공원 - 면적: 643㎡ → 612.86㎡, 감) 30.14㎡	•공원의 기능 등 고려하여 시설 세분류 변경 •소로3-1호선 일부 구간 조정에 따른 면적 변경

- 녹지 결정 조서(변경)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
변경	녹 지	연결녹지	갈현동 300-122일대	11,586.00	증) 3.53	11,589.53	11.09.29 서고제291호	도로 일부와 중복결정 (중복면적 : 525㎡)

- 녹지 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
녹지	•면적 변경 - 면적: 11,586.00㎡ → 11,589.53㎡, 증) 3.53㎡	•소로3-1호선 일부 구간 조정에 따른 면적 변경

- 공공문화체육시설 결정 조서(변경)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	공공문화 체육시설	체육시설 (테니스장)	갈현동 276-2일대	1,495	-	1,495	11.09.29 서고제291호

- 공공문화체육시설 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공문화체육시설	- 시설 세분류 변경 - 사회복지시설 → 체육시설(테니스장)	주변 여건 변화 등을 고려하여 시설 세분류 변경

- 배수지 결정 조서(변경없음)

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
기정	배수지	-	갈현동 산12-6일대	3,912 (127)	-	3,912 (127)	

※ ()안은 구역내 면적임

- 공공공지 결정 조서(변경없음)

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공공공지1	-	갈현동6-74일대	680	-	680	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지2	-	갈현동6-47일대	216	-	216	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지3	-	갈현동6-49일대	449	-	449	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지4	-	갈현동25-4일대	919	-	919	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지5	-	갈현동 285-241일대	7,752	-	7,752	25.07.10 서고제2025-367호	관리청 : 서울시

※ 향후 학교시설 필요 시 공공공지5를 학교로 변경

4) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
주민 공동 시설	어린이 놀이터	단지 내	3,470.00	증) 1,489.26	4,959.26	
	경로당, 보육시설 문고 등		13,191.90	증) 4,658.90	17,850.80	
합계			16,661.90	증) 6,148.16	22,810.06	

※ 변경사유 : 건축계획 수정에 따른 변경

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	갈현제1 주택재개발 정비구역	238,966.90	-	-	은평구 갈현동 300일대	39	-	-	39	-	-
변경	갈현제1 주택재개발 정비구역	246,282.83	-	-	은평구 갈현동 300일대	1,100	-	-	1,100	-	오기 정정

※ 오기 정정 : '철거후 신축' 동수를 최초고시(서울특별시고시 제2011-291호) 기준 적용

- 건축시설계획(변경)

· 기정

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
갈현 제1주택 재개발 정비구역	238,966.90	택지1	기정 56,010.90	갈현동 9-56일대	공동주택	36 이하	236.2 이하	67m이하 평균18층이하
		택지2	기정 67,535.00	갈현동 85-15일대	공동주택			
		택지3	기정 29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택			
		택지4	기정 23,293.00	갈현동285-285일대	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	갈현동275-193일대	보류지2			
		택지10	기정 343.49	갈현동 275-6일대	보류지3			
		택지11	기정 375.45	갈현동 275-6일대	보류지4			
주택의 규모 및 규모별 건설비율	계획 용적률 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		• 건축한계선 - 15m이상 도로변 공동주택 : 5m, 기타 : 3m, 15m미만 도로변 : 3m						

· 변경

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
갈현 제1주택 재개발 정비구역	246,282.83	택지1	기정 56,010.90	갈현동 9-56일대	공동주택	36 이하	250 이하	75m 이하 25층 이하
		택지2	기정 67,535.00	갈현동 85-15일대	공동주택			50m 이하 15층이하
		택지3	기정 29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택			
		택지4	기정 23,293.00	갈현동285-295일대	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	근린생활시설1			
		택지9	기정 422.06	갈현동275-193일대	근린생활시설2			
		택지10	기정 343.49	갈현동 275-6일대	근린생활시설3			
		택지11	기정 375.45	갈현동 275-6일대	근린생활시설4			
주택의 규모 및 규모별 건설비용	계획 용적률 190% 적용	• 주택공급계획 : 4,467세대						
		• 건립규모별 세대수						
		건 립 규 모		기 준		세 대 수		
		전용면적 85㎡이하		총건립세대수 80% 이상		3,929세대(87.96%)		
		전용면적 85㎡초과		총건립세대수 20% 미만		538세대(12.04%)		
		계		-		4,467세대(100.00%)		
		• 임대주택 규모별 세대수						
		구 분		임대주택 세대수	임대주택 비율			
					구성비	전체세대수 대비		
		합계		671세대	100.00%	15.02%		
		40㎡ 이하		420세대	62.59%	9.40%		
40㎡초과~50㎡이하		204세대	30.40%	4.57%				
50㎡초과~60㎡이하		47세대	7.01%	1.05%				
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 15m이상 도로변 공동주택 : 5m, 기타 : 3m, 15m미만 도로변 : 3m						

- 개발가능용적률(변경)

· 기정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택등)	정비기반시설	정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	238,966.90㎡	181,213.50㎡	57,753.40㎡	1,964.80㎡	1,323㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 57,753.40㎡ - 1,964.80㎡ - 1,323㎡ = 54,465.60㎡ (22.79%)				
계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 = 170%+20%*=190% ※ 60㎡ 이하 소형주택 추가확보를 전제로 기준용적률 20% 완화				
허용용적률	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 = 190%				
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 허용용적률(기준용적률 완화 제외) x 1.3 x 가중치* x α* = 190% + 170% x 1.3 x 1.01265 x 0.30970 = 259.31% ≥ 234.01% 이하(적용)			※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업 부지 허용용적률 = 172.2%/170% = 1.01265 ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 54,465.60 / 175,863.90 = 0.30970	
건축계획(안)	• 건축계획(안) = 230.43%				
증가용적률에 대한 소형주택 건설계획	• 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

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

- $57,753.40\text{㎡} - 5,168\text{㎡}(\text{학교} 7,752\text{㎡} \times 2/3) - 127\text{㎡}(\text{배수지 동행로}) - 223\text{㎡}(\text{공원} 3\text{의 가정공원}) = 52,235.40\text{㎡}$

· 변경

구 분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구역면적	획지 (공동주택등)	신설 기반시설 면적			신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
			소계	정비기반시설	기반시설 (공공문화체육시설)		
	246,282.83㎡	181,213.50㎡	65,069.33㎡	63,574.33㎡	1,495.00㎡	6,042.55㎡	1,323.00㎡
공공 시설부지 제공면적 (순부담)	· 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 65,069.33㎡ - 6,042.55㎡ - 1,323.00㎡ = 57,703.78㎡ (23.43%)						
계획 (기준) 용적률	· 계획(기준)용적률 = 170%+20%*=190% ※ 60㎡ 이하 소형주택 추가확보를 전제로 기준용적률 20% 완화						
허용 용적률	· 허용용적률 = 계획(기준)용적률 = 190%						
개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + 허용용적률(기준용적률 완화 제외) x 1.3 x 가중치* x α* = 190% + 170% x 1.3 x 1.04313 x 0.32812 = 265.64% ≥ 250% 이하(적용)					※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업 부지 허용용적률 = 177.3%/170% = 1.04313 ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 57,703.78 / 175,863.90 = 0.32812	
건축계획 (안)	· 건축계획(안) = 249.99%						
증가 용적률에 대한 소형주택 건설계획	· 기준용적률 170% 적용 시 용적률 : 245.64% · 증가용적률 : 249.99% - 245.64% = 4.35% · 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획연면적 산정						
	대지면적		증가용적률		연면적		
	175,863.9㎡		4.35%		175,863.9㎡ × 0.0435 = 7,650.08㎡		
계획연면적		152,405.92㎡(≥7,650.08㎡)					
· 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획							
구 분		전용면적		세대수		연면적	
60㎡이하 주택		39타입		420세대		22,911.11㎡	
		43타입		258세대		15,439.89㎡	
		59타입		1,398세대		114,054.92㎡	
		계		2,076세대		152,405.92㎡	

※ 구역 외 도로 편입에 따른 정비기반시설 면적 7,315.93㎡ 증가

- 사유지 3,177.68㎡ + 무상양도 국·공유지 4,077.75㎡ + 유상매입 국·공유지 60.50㎡

※ 공공기여량 증가에 따른 용적률 변경

6) 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	
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규에 의거 화재에 대한 종합적인 방재계획 수립 • 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록하여 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제하며 홍수, 수몰등에 대한 방재계획 수립 • 지진에 대비하여 내진구조설계 등으로 각종 재난의 방지 및 예방 • 재해 시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	

7) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상되는 세대수		비 고
			기 정	변 경	
주택재개발 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가	갈현제1구역 주택재개발정비사업조합	현황 : 3,328세대 계획 : 4,116세대 (증) 788세대	현황 : 3,328세대 계획 : 4,467세대 (증) 1,139세대	-

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

계획 기준	• 임대주택 건설: 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상: 전용면적 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외								
산출 근거	• 전체 세대수 : 4,467세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 671세대 - 전체 계획세대수(4,467세대)의 15% 이상 : 4,467세대 x 15% = 670.05세대 ≤ 671세대 계획								
건립규모	세대수			전체 비율(%)			임대주택 비율(%)		
	기정	증감	변경	기정	증감	변경	기정	증감	변경
합 계	620	(증) 51	671	15.06	(감) 0.04	15.02	100.0	-	100.0
40㎡ 이하	384	(증) 36	420	9.33	(증) 0.07	9.40	61.9	(증) 0.70	62.6
40㎡~60㎡ 이하	236	(증) 15	251	5.73	(감) 0.11	5.62	38.1	(감) 0.70	37.4

3. 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	갈현제1구역 주택재개발 정비구역	갈현동 300번지 일대	—	증)246,282.83	246,282.83	—

- 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신설	갈현동 300번지 일대	지구단위계획구역 신설 -면적:246,282.83㎡	갈현1구역 주택재개발 정비구역 최초 지정(2011. 9. 29.)시에 지구단위계획구역 미지정에 따른 금회 지구단위계획구역 신규 지정 결정

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
정비기반 시설 등	합 계	246,282.83	100.00	—
	소 계	65,069.33	26.42	—
	도 로	37,520.54	15.23	—
	공 원	4,447.86	1.81	공원1 : 2,669㎡ 공원2 : 1,166㎡ 공원3 : 643㎡
	녹 지	11,589.53	4.70	—
	공공문화체육시설	1,495.00	0.61	체육시설(테니스장)
	공공공지	10,016.40	4.07	공공공지1 : 680.4㎡ 공공공지2 : 216.0㎡ 공공공지3 : 449.0㎡ 공공공지4 : 919.0㎡ 공공공지5 : 7,752.0㎡
택 지 (획 지)	소 계	181,213.50	73.58	—
	택지1	56,010.90	22.74	공동주택
	택지2	67,535.00	27.42	공동주택
	택지3	29,025.00	11.79	공동주택
	택지4	23,293.00	9.46	공동주택
	택지5	1,128.00	0.46	유치원부지
	택지6	1,768.00	0.72	종교시설1
	택지7	1,155.00	0.47	종교시설2
	택지8	157.60	0.06	근린생활시설1
	택지9	422.06	0.17	근린생활시설2
	택지10	343.49	0.14	근린생활시설3
	택지11	375.45	0.15	근린생활시설4

3) 용도지역·지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		238,966.90	증) 7,315.93	246,282.83	100.00%	
주 거 지 역	소 계	238,966.90	증) 7,315.93	246,282.83	100.00%	
	제1종일반주거지역	15,258.70	증) 1,894.48	17,153.18	6.96%	
	제2종일반주거지역(7층)	82,327.22	증) 5,421.45	87,748.67	35.63%	
	제2종일반주거지역	140,793.38	—	140,793.38	57.17%	
	제3종일반주거지역	587.60	—	587.60	0.24%	

- 용도지역(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
갈현동 275-126번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,894.48	구역 외 도로 편입에 따른 구역 확장
갈현동 8-2번지 일대	제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역(7층)	5,421.45	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

4) 도시계획시설 결정(변경) 조서

- 도로 결정 조서(변경)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최초 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		11.09.29 서고제291호	
변경	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	307	갈현동 285-53	갈현동 285-175		11.09.29 서고제291호	일부 구간 현황도로 연결
기정	소로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	127	갈현동 281-106	갈현동 281-208		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	1	8~10	국지 도로	일반 도로	265	갈현동 12-104	갈현동 12-431		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	159	갈현동 276-40	갈현동 276-15		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	일반 도로	62	갈현동 275-143	갈현동 537		11.09.29 서고제291호	
기정	소로	2	4	6	국지 도로	일반 도로	45	갈현동 276-15	갈현동 276-76		11.09.29 서고제291호	
기정	중로	1	1	15	집산 도로	일반 도로	969	갈현동 435-25	갈현동 12-115		11.09.29 서고제291호	연결녹지 일부와 시설중복결정 (중복면적 : 525㎡)
기정	중로	1	2	15	집산 도로	일반 도로	352	갈현동 421-9	갈현동 276-10		11.09.29 서고제291호	
기정	중로	2	2	18	집산도 로	일반 도로	335	갈현동 26-3	갈현동 12-103		69.01.08 서은고제3호	
기정	중로	2	1	15~ 24	보조 간선 도로	일반 도로	5,615	갈현동	수색동		66.06.21 건고제2493호	

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-1	소로3-1	• 도로 일부 구간 조정	• 인근 현황도로와 연결

- 공원 결정 조서(변경)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공원1	소공원	갈현동 276-8일대	2,669.00	-	2,669.00	11.09.29 서고제291호	-
변경	공원2	기정 서오릉 자연공원	갈현동 산12-15 일대	1,166.00	-	1,166.00	11.09.29 서고제291호	-
		변경 소공원						
변경	공원3	기정 서오릉 자연공원	구과발동 산115 일대	643.00	감) 30.14	612.86	11.09.29 서고제291호	-
		변경 소공원						

- 공원 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
공원2	●공원 세분류 변경 - 서오릉 자연공원 → 소공원	●공원의 기능 등 고려하여 시설 세분류 변경
공원3	●공원 세분류 및 면적 변경 - 서오릉 자연공원 → 소공원 - 면적: 643㎡ → 612.86㎡, 감) 30.14㎡	●공원의 기능 등 고려하여 시설 세분류 변경 ●소로3-1호선 일부 구간 조정에 따른 면적 변경

- 녹지 결정 조서(변경)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	녹 지	연결녹지	갈현동 300-122일대	11,586.00	증) 3.53	11,589.53	11.09.29 서고제291호

- 녹지 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
녹지	●면적 변경 - 면적: 11,586.00㎡ → 11,589.53㎡, 증) 3.53㎡	●소로3-1호선 일부 구간 조정에 따른 면적 변경

- 공공문화체육시설 결정 조서(변경)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
변경	공공문화 체육시설	체육시설 (테니스장)	갈현동 276-2일대	1,495	-	1,495	11.09.29 서고제291호

- 공공문화체육시설 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공공문화체육시설	- 시설 세분류 변경 - 사회복지시설 → 체육시설(테니스장)	주변 여건 변화 등을 고려하여 시설 세분류 변경

- 배수지 결정 조서(변경없음)

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경	
기정	배수지	-	갈현동 산12-6일대	3,912 (127)	-	3,912 (127)	

※ ()안은 구역내 면적임

- 공공공지 결정 조서(변경없음)

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공공공지1	-	갈현동6-74일대	680	-	680	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지2	-	갈현동6-47일대	216	-	216	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지3	-	갈현동6-49일대	449	-	449	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지4	-	갈현동25-4일대	919	-	919	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지5	-	갈현동 285-241일대	7,752	-	7,752	25.07.10 서고제2025-367호	관리청: 서울시

※ 향후 학교시설 필요 시 공공공지5를 학교로 변경

5) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가구면적(㎡)	획지	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	181,213.50	택지1	갈현동 9-56알대	56,010.90	공동주택
		택지2	갈현동 85-15알대	67,535.00	공동주택
		택지3	갈현동 12-162알대	29,025.00	공동주택
		택지4	갈현동285-295알대	23,293.00	공동주택
		택지5	갈현동 300-63알대	1,128.00	유치원
		택지6	갈현동 21-6알대	1,768.00	종교시설1
		택지7	갈현동 300-59알대	1,155.00	종교시설2
		택지8	갈현동 435-31알대	157.60	보류지1
		택지9	갈현동275-193알대	422.06	보류지2
		택지10	갈현동 275-6알대	343.49	보류지3
		택지11	갈현동 275-6알대	375.45	보류지4
변경	181,213.50	택지1	갈현동 9-56알대	56,010.90	공동주택
		택지2	갈현동 85-15알대	67,535.00	공동주택
		택지3	갈현동 12-162알대	29,025.00	공동주택
		택지4	갈현동285-295알대	23,293.00	공동주택
		택지5	갈현동 300-63알대	1,128.00	유치원
		택지6	갈현동 21-6알대	1,768.00	종교시설1
		택지7	갈현동 300-59알대	1,155.00	종교시설2
		택지8	갈현동 435-31알대	157.60	근린생활시설1
		택지9	갈현동275-193알대	422.06	근린생활시설2
		택지10	갈현동 275-6알대	343.49	근린생활시설3
		택지11	갈현동 275-6알대	375.45	근린생활시설4

※ 변경사유 : 보류지계획에 대한 용도가 불명확하여 근린생활시설로 변경

6) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

구분	획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)					
기정	택지1	56,010.90	갈현동 9-56일대	공동주택	36 이하	236.2 이하	67m이하 평균18층이하
	택지2	67,535.00	갈현동 85-15일대	공동주택			41m이하 평균8층이하
	택지3	29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택			27m이하 평균7층이하
	택지4	23,293.00	갈현동285-295일대	공동주택			
	택지5	1,128.00	갈현동 300-63일대	유치원	관계법규에 의함		
	택지6	1,768.00	갈현동 21-6일대	종교시설1			
	택지7	1,155.00	갈현동 300-59일대	종교시설2			
	택지8	157.60	갈현동 435-31일대	보류지1			
	택지9	422.06	갈현동275-193일대	보류지2			
	택지10	343.49	갈현동 275-6일대	보류지3			
	택지11	375.45	갈현동 275-6일대	보류지4			
변경	택지1	56,010.90	갈현동 9-56일대	공동주택	36 이하	250 이하	75m 이하 25층 이하
	택지2	67,535.00	갈현동 85-15일대	공동주택			50m 이하 15층이하
	택지3	29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택			
	택지4	23,293.00	갈현동285-295일대	공동주택			
	택지5	1,128.00	갈현동 300-63일대	유치원	관계법규에 의함		
	택지6	1,768.00	갈현동 21-6일대	종교시설1			
	택지7	1,155.00	갈현동 300-59일대	종교시설2			
	택지8	157.60	갈현동 435-31일대	근린생활시설1			
	택지9	422.06	갈현동275-193일대	근린생활시설2			
	택지10	343.49	갈현동 275-6일대	근린생활시설3			
	택지11	375.45	갈현동 275-6일대	근린생활시설4			

※ 변경사유 : 도로 및 학교-공공공간 변경 등 추가 기부채납에 따른 용적률 및 높이 완화

7) 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	택지1	•15m 이상 도로변 : 5m •15m 미만 도로변 : 3m
		택지2	
		택지3	
		택지4	
		택지5	•3m
		택지6	
		택지7	
		택지8	
		택지9	
		택지10	
		택지11	

4. 2026년 제10차(2026.05.28.) 서울특별시 정비사업통합심의위원회 심의결과 : 수정가결

구분	공급안					주관부서 수정가결				
증가 용적률에 대한 소형주택 건설계획	- 증가용적율에 대한 60㎡이하 소형주택 계획 연면적 : 138,241.74㎡					- 증가용적율에 대한 60㎡이하 소형주택 계획 연면적 : 152,405.92㎡				
	전용면적	39㎡	43㎡	59㎡	합계	전용면적	39㎡	43㎡	59㎡	합계
	세대수	430	258	1,229	1,917	세대수	420	258	1,398	2,076
주택의 규모 및 규모별 건설비율	-건립규모별 세대수					-건립규모별 세대수				
	건립규모		세대수			건립규모		세대수		
	전용면적 85㎡이하		3,930			전용면적 85㎡이하		3,929		
	전용면적 85㎡초과		537			전용면적 85㎡초과		538		
	소계		4,467			소계		4,467		
	-임대주택 규모별 세대수					-임대주택 규모별 세대수				
	건립규모		세대수			건립규모		세대수		
	40㎡이하		430			40㎡이하		420		
	40㎡초과~50이하		194			40㎡초과~50이하		204		
	50㎡초과~60이하		47			50㎡초과~60이하		47		
	소계		671			소계		671		
조건 사항	- 정비계획(지구단위계획, 도시·주거환경정비기본계획 포함) 변경 관련하여, 이후 필요시 후속 절차 등을 검토 및 이행하기 바람.									

4. 관련도면

- 가. 정비구역 결정도(기정/변경)
- 나. 용도지역 결정도(기정/변경)
- 다. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
- 라. 토지이용계획도(기정/변경)
- 마. 정비계획 결정도(기정/변경)
- 바. 지구단위계획구역 결정도(신설)
- 사. 지구단위계획 결정도(신설)

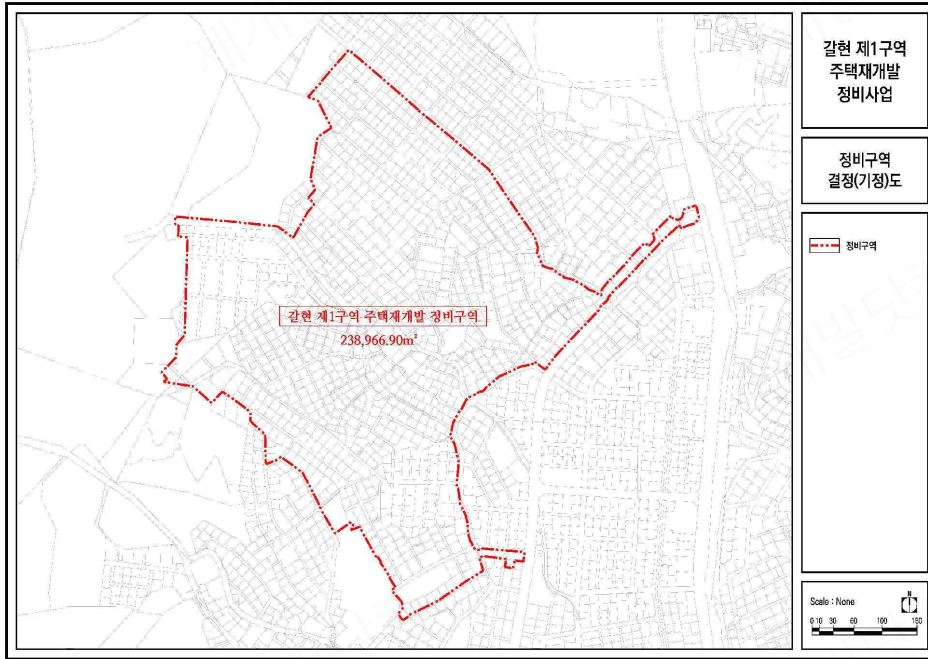
※ 첨부된 지형도면 등은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용될 수 없음.

5. 열람장소

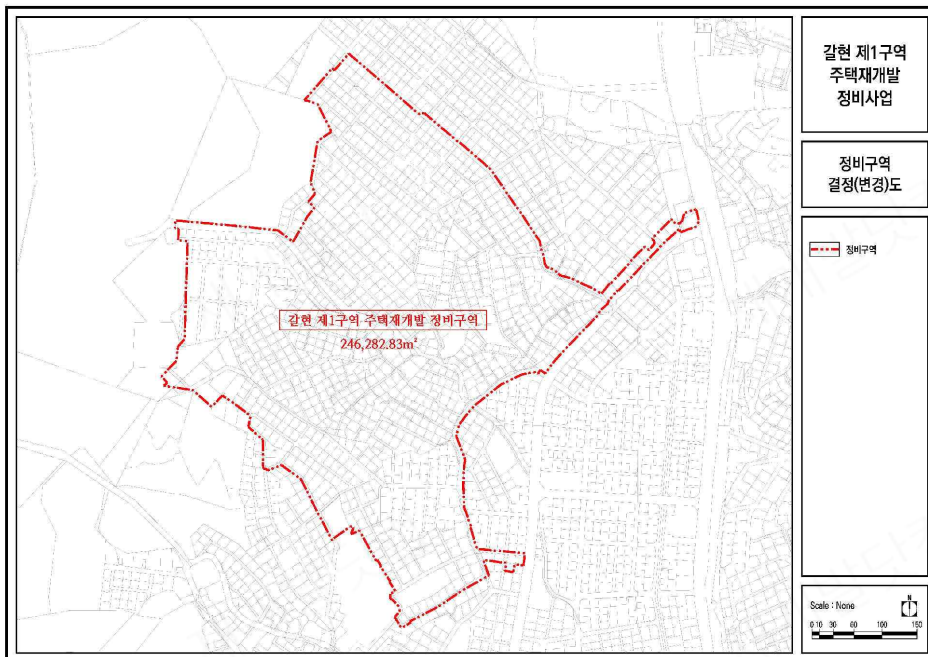
가. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울시 주거정비과 갈등공정관리팀(☎02-2133-9383)에 관계서류를 비치 및 열람

나. 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

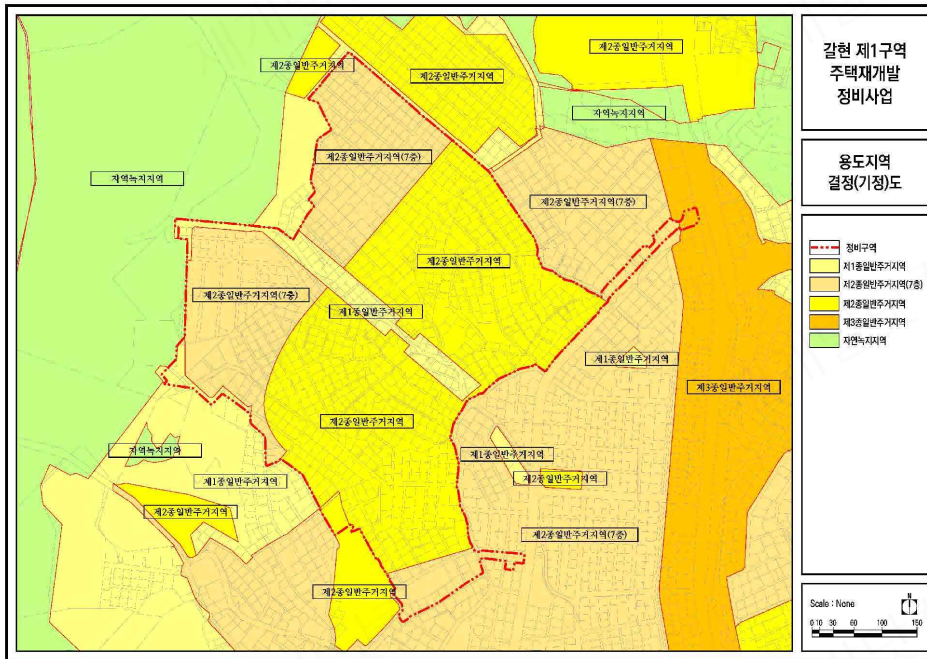
■ 정비구역 결정도(기정)



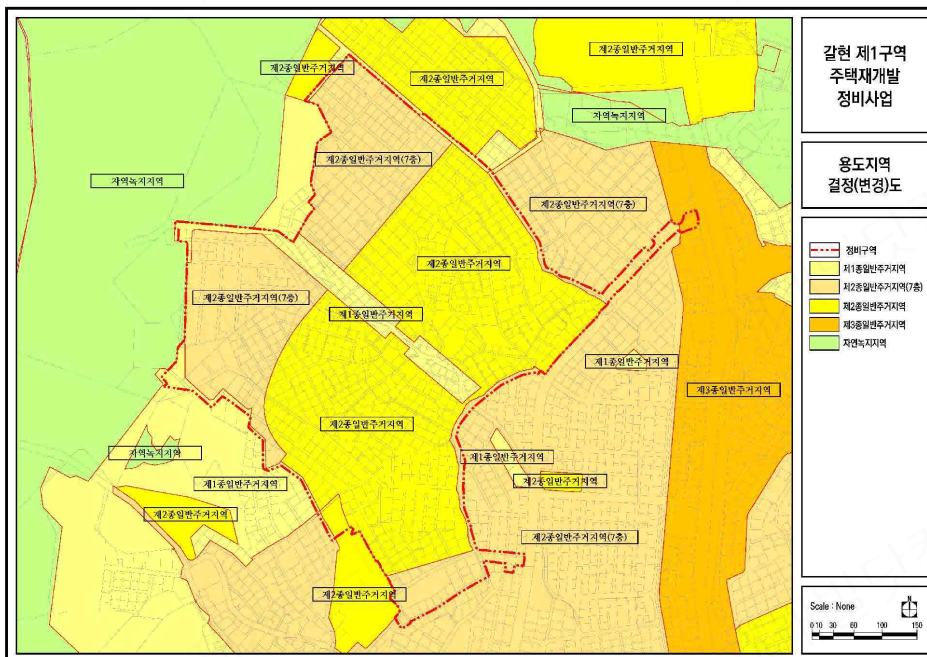
■ 정비구역 결정도(변경)



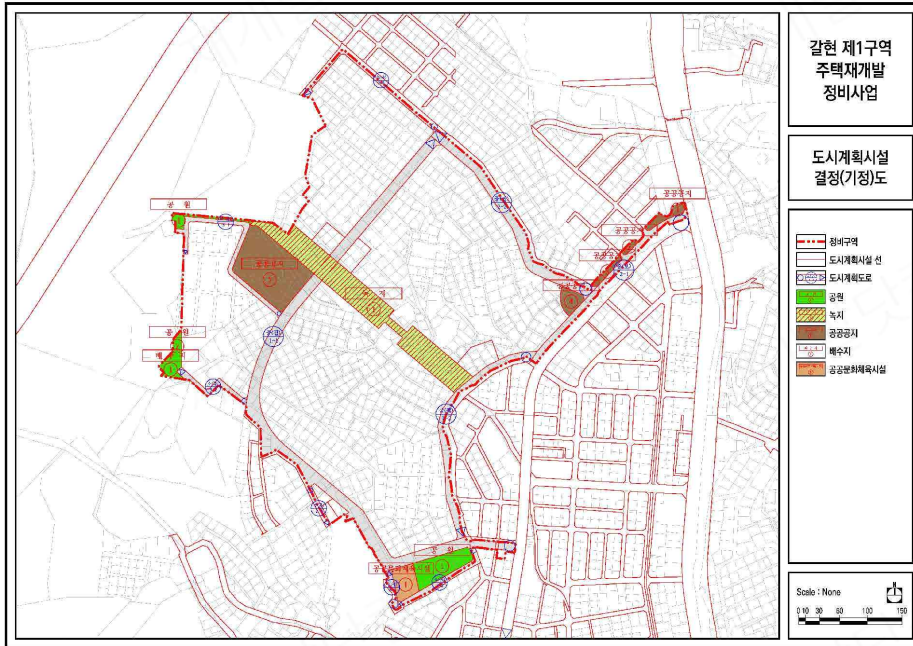
■ 용도지역 결정도(기정)



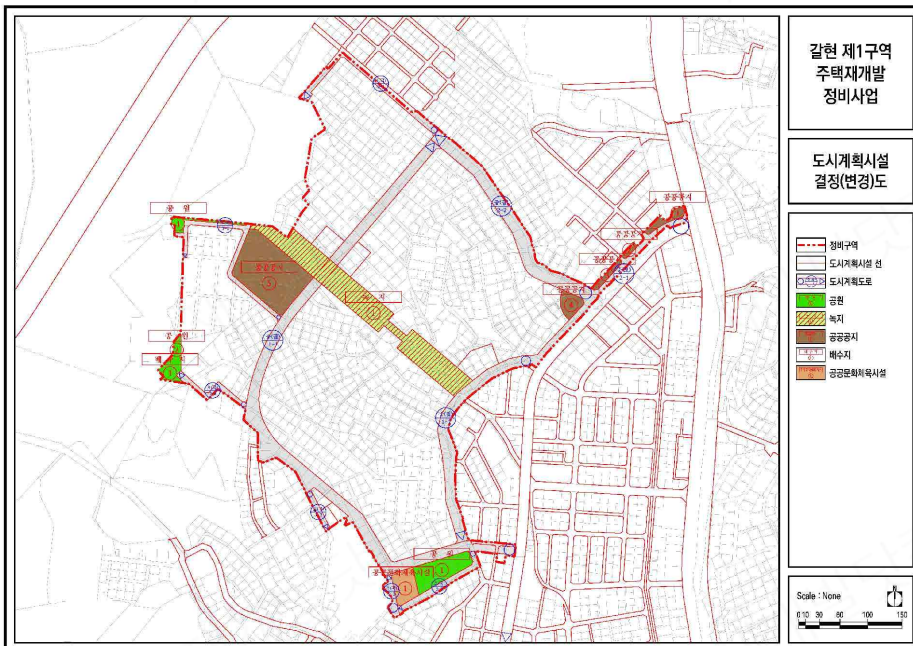
■ 용도지역 결정도(변경)



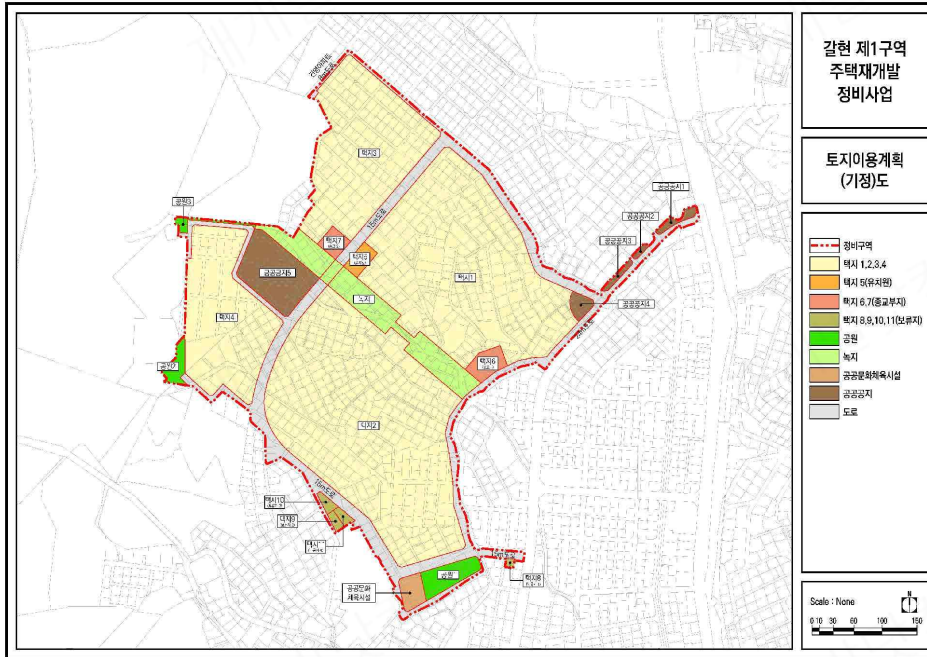
■ 도시계획시설 결정도(기정)



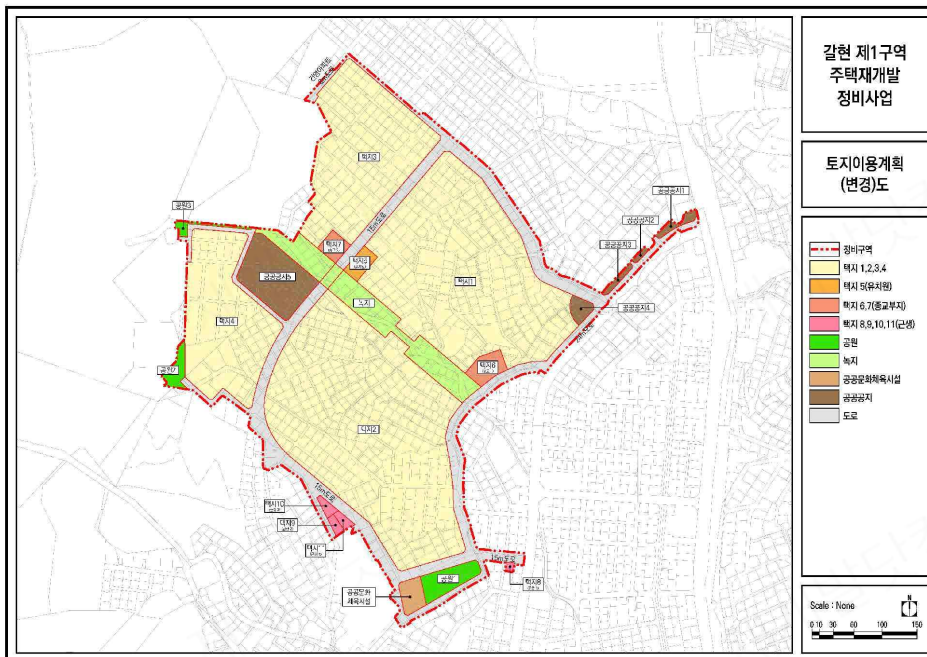
■ 도시계획시설 결정도(변경)



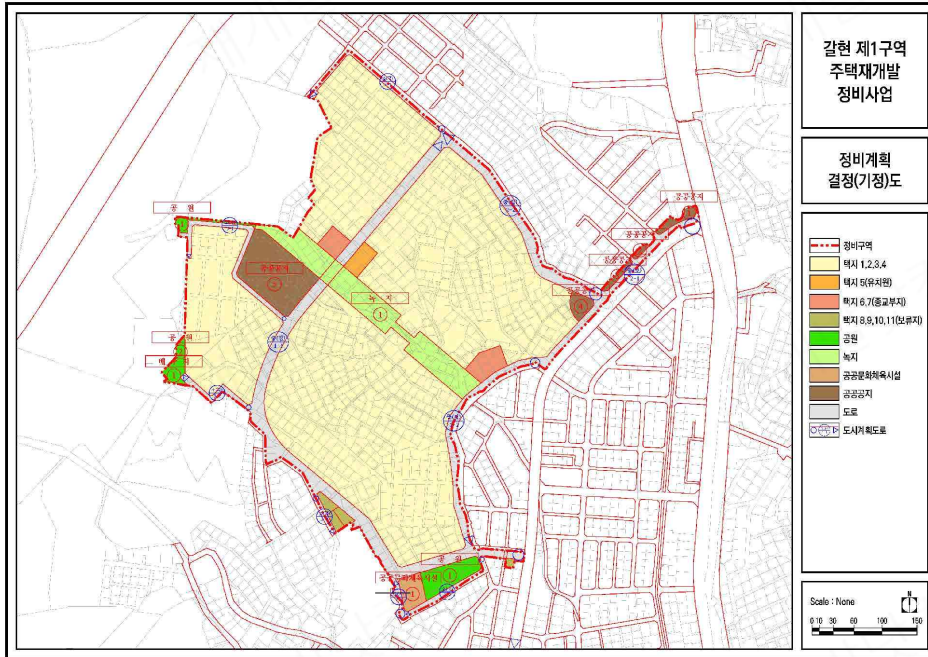
■ 토지이용계획도(기정)



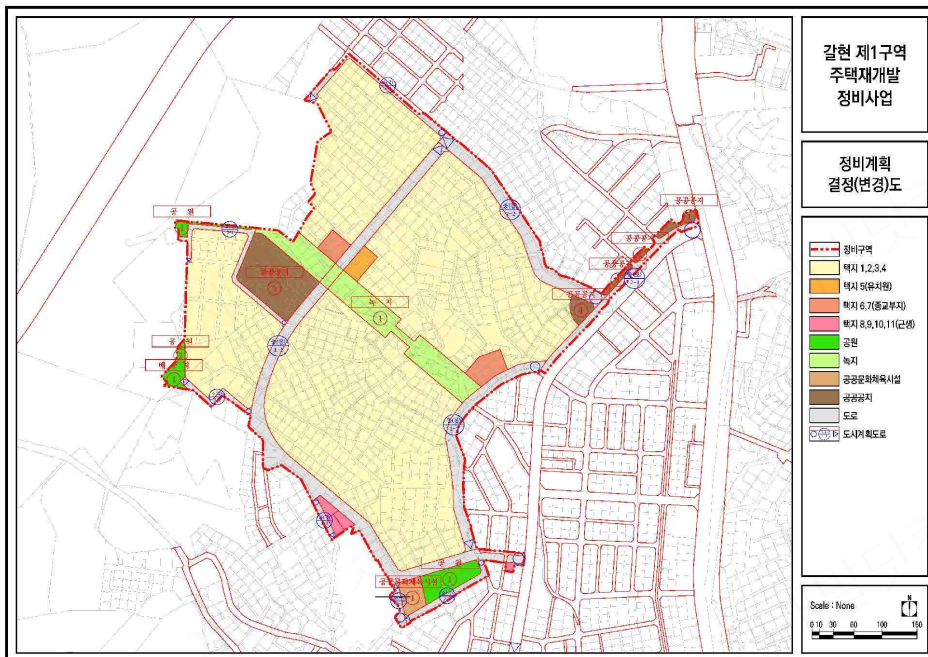
■ 토지이용계획도(변경)



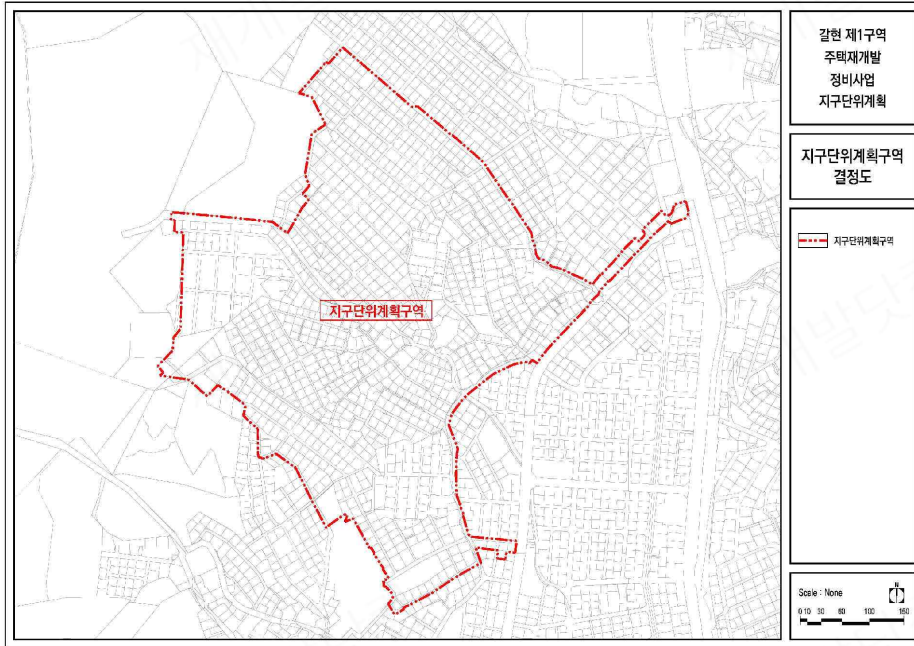
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

