

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

서울특별시 고시 제2011-291(2011. 9. 29.)호로 정비구역 지정 고시되고, 서울특별시 은평구 고시 제2019-12(2019. 1. 31.)호로 사업시행계획인가, 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 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.

2026년 1월 29일
서울특별시 은평구청장

- 1. 공람기간 : 2026. 1. 29.(목) ~ 2026. 3. 3.(화) [30일 이상]
- 2. 공람 및 의견서 제출 장소 : 은평구청 정비사업신속추진과 (☎02-351-7464)
- 3. 공람내용

가. 정비구역 결정 및 정비구역 지정(변경)(안)

1) 정비구역 지정 조서(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㎡	• 사업시행인가조건을 이행하기 위해 구역 외 연접도로 편입	—

2) 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	배수지(수도공급설비) 중복결정
	녹 지	11,586.00	증) 3.53	11,589.53	4.70	—
	공공문화 체육시설	1,495.00	—	1,495.00	0.61	—
	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

- ① 구역 외 도로(중로1-1, 중로1-2, 중로2-2, 소로2-1, 소로2-2, 소로2-3, 소로2-4) 편입(갈현동 12-54(반지 제외))
- ② 소로3-1호선 일부 구간 조정에 따라 공원(30.14m²)을 도로(26.61m²) 및 녹지(3.53m²)로 변경

3) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		238,966.90	증) 7,315.93	246,282.83	100.00	—
주거지역	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 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경)사유
	기정	변경		
갈현동 275-126번지 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,894.48	구역 외 연접도로 편입
갈현동 8-2번지 일대	제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역(7층)	5,421.45	

5) 도시계획시설 결정(변경) 조서

- 도로 결정(변경) 조서

결정구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	307	갈현동 285-53	갈현동 285-175	—	11.09.29 서고제291호	—
변경	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	307	갈현동 285-53	갈현동 285-175	—	11.09.29 서고제291호	일부 구간 현황도로 연결
기정	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	127	갈현동 281-106	갈현동 281-208	—	11.09.29 서고제291호	—
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	일반도로	265	갈현동 12-104	갈현동 12-431	—	11.09.29 서고제291호	—
기정	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	159	갈현동 276-40	갈현동 276-15	—	11.09.29 서고제291호	—
기정	소로	2	3	8	국지도로	일반도로	62	갈현동 275-143	갈현동 537	—	11.09.29 서고제291호	—
기정	소로	2	4	6	국지도로	일반도로	45	갈현동 276-15	갈현동 276-76	—	11.09.29 서고제291호	—
기정	중로	1	1	15	집산도로	일반도로	969	갈현동 435-25	갈현동 12-115	—	11.09.29 서고제291호	연결녹지 일부와 시설 중복결정 (중복면적:525m ²)
기정	중로	1	2	15	집산도로	일반도로	352	갈현동 421-9	갈현동 276-10	—	11.09.29 서고제291호	—
기정	중로	2	2	18	집산도로	일반도로	335	갈현동 26-3	갈현동 12-103	—	69.01.08 서은고제3호	—
기정	중로	2	1	15~24	보조간선도로	일반도로	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(변경) 조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			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	구파발동 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: 643m ² → 612.86m ² , 감) 30.14m ²	•공원의 기능 등 고려하여 시설 세분류 변경 •소로3-1호선 일부 구간 조정에 따른 면적 변경

- 녹지 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			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 : 525m ²)

■ 녹지 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
녹지	•면적 변경 - 면적: 11,586.00m ² →11,589.53m ² , 증) 3.53m ²	•소로3-1호선 일부 구간 조정에 따른 면적 변경

- 공공문화체육시설(변경없음)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공공문화 체육시설	사회 복지시설	갈현동 276-2일대	1,495	-	1,495	11.09.29 서고제291호	-

- 배수지(변경없음)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	배수지	-	갈현동 산12-6일대	3,912 (127)	-	3,912 (127)	11.09.29 서고제291호	-

※ ()안은 구역내 면적임

- 공공공지(변경없음)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
	명칭	세분류		기정	증감	변경		
기정	공공공지1	-	갈현동 6-74일대	680	-	680	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지2	-	갈현동 6-47일대	216	-	216	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지3	-	갈현동 6-49일대	449	-	449	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지4	-	갈현동 25-4일대	919	-	919	11.09.29 서고제291호	-
	공공공지5	-	갈현동 85-241일대	7,752	-	7,752	25.07.10 서고제2025-367호	-

※ 향후 학교시설 필요 시 공공공지5를 학교로 변경

6) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m²)			비 고
			기정	증감	변경	
주민공동 이용시설	어린이놀이터	단지 내	3,470.00	증) 1,489.26	4,959.26	－
	경로당, 보육시설, 문고 등		13,191.90	증) 4,569.57	17,461.47	－
합계			16,661.90	증) 6,058.83	22,720.73	－

7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	갈현제1 주택재개발정비구역	238,966.90	-	-	은평구 갈현동 300일대	39	-	-	39	-	-
변경	갈현제1 주택재개발정비구역	246,282.83	-	-	은평구 갈현동 300일대	1,100	-	-	1,100	-	오기 정정

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

■ 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			41m이하 평균8층이하																														
		택지3	기정 29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택																																	
		택지4	기정 23,293.00	갈현동 285-295일대	공동주택				27m이하 평균7층이하																													
		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 규모 및 규모별 건설비율	계획용적률 190% 적용	• 주택공급계획 : 4,116세대 • 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>3,641세대(88.46%)</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡ 초과</td><td>총건립세대수 20%미만</td><td>475세대(11.54%)</td></tr><tr><td>계</td><td>—</td><td>4,116세대(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>15.06%</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>40%~50%</td><td>384세대(61.93%)</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡ 이하</td><td>40%~50%</td><td>198세대(31.94%)</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡ 이하</td><td>10%~20%</td><td>38세대(6.13%)</td></tr><tr><td>합 계</td><td>100%</td><td>620세대(100.00%)</td></tr></table>							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%)	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%)
		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%)																																		
		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																																					
		택지3	기정 29,025.00	갈현동 12-162일대	공동주택			50m 이하 15층이하																																		
		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	근린생활시설1																																					
		택지9	기정 422.06	갈현동 275-193일대	근린생활시설2																																					
		택지10	기정 343.49	갈현동 275-6일대	근린생활시설3																																					
		택지11	기정 375.45	갈현동 275-6일대	근린생활시설4																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	계획 용적률 190% 적용	• 주택공급계획 : 4,467세대 • 건립규모별 세대수 <table><thead><tr><th>건 립 규 모</th><th>기 준</th><th>세 대 수</th></tr></thead><tbody><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>총건립세대수 80% 이상</td><td>3,930세대(87.98%)</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>총건립세대수 20% 미만</td><td>537세대(12.02%)</td></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>4,467세대(100.00%)</td></tr></tbody></table> • 임대주택 규모별 세대수 <table><thead><tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">임대주택 세대수</th><th colspan="2">임대주택 비율</th></tr><tr><th>구성비</th><th>전체세대수 대비</th></tr></thead><tbody><tr><td>합계</td><td>671세대</td><td>100.00%</td><td>15.02%</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>430세대</td><td>64.08%</td><td>9.63%</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>194세대</td><td>28.91%</td><td>4.34%</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>47세대</td><td>7.01%</td><td>1.05%</td></tr></tbody></table>							건 립 규 모	기 준	세 대 수	전용면적 85㎡이하	총건립세대수 80% 이상	3,930세대(87.98%)	전용면적 85㎡초과	총건립세대수 20% 미만	537세대(12.02%)	계	-	4,467세대(100.00%)	구 분	임대주택 세대수	임대주택 비율		구성비	전체세대수 대비	합계	671세대	100.00%	15.02%	40㎡ 이하	430세대	64.08%	9.63%	40㎡초과~50㎡이하	194세대	28.91%	4.34%	50㎡초과~60㎡이하	47세대	7.01%	1.05%
		건 립 규 모	기 준	세 대 수																																						
		전용면적 85㎡이하	총건립세대수 80% 이상	3,930세대(87.98%)																																						
		전용면적 85㎡초과	총건립세대수 20% 미만	537세대(12.02%)																																						
		계	-	4,467세대(100.00%)																																						
		구 분	임대주택 세대수	임대주택 비율																																						
				구성비	전체세대수 대비																																					
		합계	671세대	100.00%	15.02%																																					
		40㎡ 이하	430세대	64.08%	9.63%																																					
		40㎡초과~50㎡이하	194세대	28.91%	4.34%																																					
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)

■ 기 정

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 / 사업부지 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 <table><tr><td>구 분</td><td>기 정</td><td>증 감</td><td>변 경</td><td>비 고</td></tr><tr><td>세대수</td><td>1,886세대</td><td>+373</td><td>2,259세대</td><td></td></tr><tr><td>계획연면적</td><td>143,647.75㎡</td><td>+28,286.45㎡</td><td>171,934.2㎡</td><td></td></tr></table> • 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획연면적 산정 <table><tr><td>대지면적</td><td>증가용적률</td><td>연면적</td></tr><tr><td>175,794.90㎡</td><td>5.4%</td><td>175,794.90㎡ × 0.054 = 9,492.92㎡</td></tr><tr><td>계획연면적</td><td colspan="2">28,286.45㎡ (≥ 9,492.92㎡)</td></tr></table>					구 분	기 정	증 감	변 경	비 고	세대수	1,886세대	+373	2,259세대		계획연면적	143,647.75㎡	+28,286.45㎡	171,934.2㎡		대지면적	증가용적률	연면적	175,794.90㎡	5.4%	175,794.90㎡ × 0.054 = 9,492.92㎡	계획연면적	28,286.45㎡ (≥ 9,492.92㎡)	
구 분	기 정	증 감	변 경	비 고																									
세대수	1,886세대	+373	2,259세대																										
계획연면적	143,647.75㎡	+28,286.45㎡	171,934.2㎡																										
대지면적	증가용적률	연면적																											
175,794.90㎡	5.4%	175,794.90㎡ × 0.054 = 9,492.92㎡																											
계획연면적	28,286.45㎡ (≥ 9,492.92㎡)																												

■ 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 (공공문화 체육시설)																												
		246,282.83㎡	181,213.50㎡	65,069.33㎡	63,754.33㎡	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 / 사업부지 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 <table border="1"><thead><tr><th>대지면적</th><th>증가용적률</th><th>연면적</th></tr></thead><tbody><tr><td>175,863.9㎡</td><td>4.35%</td><td>175,863.9㎡ × 0.0435 = 7,650.08㎡</td></tr><tr><td>계획연면적</td><td colspan="2">138,241.74㎡ (≥ 7,650.08㎡)</td></tr></tbody></table> • 증가용적률에 대한 60㎡이하 소형주택 계획 <table border="1"><thead><tr><th>구 분</th><th>전용면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">60㎡이하 주택</td><td>39타입</td><td>430세대</td><td>23,212.17㎡</td></tr><tr><td>43타입</td><td>258세대</td><td>15,262.6㎡</td></tr><tr><td>59타입</td><td>1,229세대</td><td>99,766.97㎡</td></tr><tr><td>계</td><td>1,917세대</td><td>138,241.74㎡</td></tr></tbody></table>							대지면적	증가용적률	연면적	175,863.9㎡	4.35%	175,863.9㎡ × 0.0435 = 7,650.08㎡	계획연면적	138,241.74㎡ (≥ 7,650.08㎡)		구 분	전용면적	세대수	연면적	60㎡이하 주택	39타입	430세대	23,212.17㎡	43타입	258세대	15,262.6㎡	59타입	1,229세대	99,766.97㎡	계	1,917세대	138,241.74㎡
대지면적	증가용적률	연면적																															
175,863.9㎡	4.35%	175,863.9㎡ × 0.0435 = 7,650.08㎡																															
계획연면적	138,241.74㎡ (≥ 7,650.08㎡)																																
구 분	전용면적	세대수	연면적																														
60㎡이하 주택	39타입	430세대	23,212.17㎡																														
	43타입	258세대	15,262.6㎡																														
	59타입	1,229세대	99,766.97㎡																														
	계	1,917세대	138,241.74㎡																														

※ 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

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 방지	• 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	

9) 정비사업 시행계획(변경)

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

10) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 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) 46	430	9.33	증) 0.30	9.63	61.9	증) 2.2	64.1
40㎡~60㎡ 이하	236	증) 5	241	5.73	감) 0.34	5.39	38.1	감) 2.2	35.9

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