

서울특별시 은평구 공고 제2024-1458호

갈현동 12-248번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민 공람 공고

서울특별시 은평구 갈현동 12-248번지 일원 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 따라 다음과 같이 주민의견을 청취하고자 공람합니다.

관련 도서는 공람장소(은평구청 정비사업신속추진단) 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 8월 16일

서울특별시 은평구청장

가. 공람기간 : 2024. 8. 16. ~ 2024. 9. 20. [30일 이상]

나. 공람장소 : 은평구청 4층 정비사업신속추진단 (☎ 02-351-7454)

다. 의견제출 방법 : 첨부된 공람의견서 작성하여 공람장소에 서면으로 제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

1. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	갈현동12-248번지 일대 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 은평구 갈현동 12-248번지 일대	-	증) 40,178	40,178	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합	계	-	증) 40,178	40,178	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,001	5,001	12.1	-
	도 로	-	증) 2,985	2,985	7.4	-
	공공청사	-	증) 1,750	1,750	4.3	중복결정
	공영주차장	-	- (연면적 1,000)	- (연면적 1,000)	-	중복결정
	공공공지	-	266	266	0.7	-
획 지	소 계	-	증) 35,177	35,177	87.6	-
	획 지1	-	증) 34,432	34,432	85.7	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	-	증) 745	745	1.9	종교용지

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		40,178	-	40,178	100.0	
주거 지역	제1종일반	39,606	감) 33,860	5,746	14.3	
	제2종일반(7층)	572	감) 572	-	-	
	제2종일반	-	증) 34,432	34,432	85.7	

4. 도시계획시설의 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	7	7	국지	122	진관동 246-20	진관동 246-25	일반 도로	-	서고시458 06.12.28	-
변경	소로	3	7	8	국지	122 (45)	진관동 57-3	진관동 57-3	일반 도로	-	-	구역 내 도로 확폭
신설	소로	3	1	8	국지	86 (86)	갈현동 12-540	갈현동 12-540	일반 도로	-	-	구역 내 도로 확폭
신설	소로	3	2	6~8	국지	200	갈현동 12-224	갈현동 13-13	일반 도로	-	-	도로신설
신설	소로	3	3	6	국지	71	갈현동 12-511	갈현동 12-511	일반 도로	-	-	도로신설

※ ()는 정비구역 내 연장임

나. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공공지	갈현동 13-1번지 일원	-	증) 266	266	-	-

다. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	공공청사	갈현동 12-49번지 일원	-	증) 1,750	1,750	-	• 중복결정 지상: 공공청사 지하: 주차장

라. 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	-	주차장	갈현동 12-49번지 일원	- (-)	- (연면적 1,000㎡)	- (연면적 1,000㎡)	-	• 중복결정 지상: 공공청사 지하: 주차장

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획 면적(㎡)
			법정		
			기준	면적(㎡)	
합계		-	-	-	7,833.60
주민공동 시설 (총량제 부분)	총량 기준	-	100세대 이상 1,000세대 미만: (세대당 2.5㎡) X 1.25	2,800.00	3,766.80
	경로당	획지	500세대 이상 1,000세대 미만	330.00	350.00
	어린이놀이터	획지	200+(세대수-100)X0.7 이상	757.20	1,135.80
	어린이집	획지	500세대 이상 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	330.00	350.00
	주민운동시설	획지	300+(세대수-500)/200X150 이상	597.00	1,344.00
	작은도서관	획지	500세대 이상 1,000세대 미만 : 158㎡ 이상	158.00	237.00
	다함께돌봄센터 (2개소)	획지	500세대 이상, 66㎡ 이상	66.00	650.00
부대시설	소계	-	-		4,105.45
	관리사무소	획지	10+(세대수-50)X0.05 이상	52.30	78.45
	주민편의시설	획지	피트니스센터,맘스태이션,휴게실 등	-	2,000.00
	경비실	획지	-	-	100
	근린생활시설	획지	세대 당 0.6㎡ 이상	537.60	1,450.00
	지하저수조	획지	세대당 0.5ton이상(고가수조 세대당 0.5ton 포함)	448.00	477.00

※ 「서울특별시시 주택 조례」 제8조의4 및 <별표1>, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2 등

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 단계에서 변경될 수 있음

가. 건축시설계획

구분	구역구분		가구획지구분		위 치	주용도	전폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고																																																																																																							
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획 용적률	예정법적 상한용적률																																																																																																									
신설	갈현2구역 주택정비형 재개발 정비구역	40,178.0	획지1	34,432	갈현동 12-317 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	200%	240%	최고층수 18층 이하 및 135m 이하	-																																																																																																							
			획지2	745.0	갈현동 13-3 일대	종교시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름																																																																																																											
			공공 청사	1,750	갈현동 12-49 일대	공공청사																																																																																																												
			공공 공지	266	갈현동 13-6 일대	-																																																																																																												
■ 총세대수 : 896세대(분양 701세대, 임대 195세대) • 주택 규모별 건설계획 (전용면적 기준) <table> <tr> <th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr> <tr> <th>분양</th><th>재개발 의무임대</th><th>국민주택규모 주택</th></tr> <tr> <td rowspan="3">60㎡이하</td><td>39㎡</td><td>68</td><td>59</td><td>19</td><td>16.3</td><td rowspan="3">-</td></tr> <tr> <td>49㎡</td><td>36</td><td>10</td><td>10</td><td>6.3</td></tr> <tr> <td>59㎡</td><td>255</td><td>21</td><td>37</td><td>34.9</td></tr> <tr> <td rowspan="2">60㎡초과~ 85㎡이하</td><td>74㎡</td><td>167</td><td>6</td><td>10</td><td>20.4</td><td rowspan="2">-</td></tr> <tr> <td>84㎡</td><td>175</td><td>13</td><td>10</td><td>22.1</td></tr> <tr> <td colspan="2">합계</td><td>701</td><td>109</td><td>86</td><td>100.0</td><td>-</td></tr> <tr> <td colspan="2"></td><td colspan="3">896</td><td colspan="2"></td></tr> </table> • 임대주택 건설계획 (전용면적 기준) <table> <tr> <th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr> <tr> <td rowspan="6">재개발 의무임대</td><td>소계</td><td>109</td><td>15.1</td><td>-</td></tr> <tr> <td>39㎡</td><td>59</td><td>8.1</td><td>-</td></tr> <tr> <td>49㎡</td><td>10</td><td>1.4</td><td>-</td></tr> <tr> <td>59㎡</td><td>21</td><td>2.9</td><td>-</td></tr> <tr> <td>74㎡</td><td>6</td><td>0.8</td><td>-</td></tr> <tr> <td>84㎡</td><td>13</td><td>1.8</td><td>-</td></tr> <tr> <td rowspan="6">국민주택규모 임대</td><td>소계</td><td>86</td><td>-</td><td rowspan="8">초과용적률 면적으로 환산</td></tr> <tr> <td>39㎡</td><td>19</td><td>-</td></tr> <tr> <td>49㎡</td><td>10</td><td>-</td></tr> <tr> <td>59㎡</td><td>37</td><td>-</td></tr> <tr> <td>74㎡</td><td>10</td><td>-</td></tr> <tr> <td>84㎡</td><td>10</td><td>-</td></tr> </table> <주택 확보 관련 규정> - 재개발 의무임대주택 건설 : 주택 전체 세대 수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 전체 세대 수 : 724세대 [상한용적률 기준 세대 수] → 계획 : 109세대 (15.06%) ≥ 기준 : 724세대 × 15% = 108.6세대 - 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 전체 세대 수의 5% 이상 → 계획 : 59세대(54.1%) ≥ 기준 : 109세대 × 30% = 32.7세대 → 계획 : 59세대(8.1%) ≥ 기준 : 724세대 × 5% = 36.2세대 - 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 → 계획 : 6,887.0㎡ ≥ 기준 : 34,432㎡ × 20% = 6,886.4㎡ • 초과용적률 : (240% - 200%) × 50% = 40% × 50% = 20% • 34,432㎡(대지면적) × 20% = 6,886.4㎡ ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외												구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고	분양	재개발 의무임대	국민주택규모 주택	60㎡이하	39㎡	68	59	19	16.3	-	49㎡	36	10	10	6.3	59㎡	255	21	37	34.9	60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	167	6	10	20.4	-	84㎡	175	13	10	22.1	합계		701	109	86	100.0	-			896					건립규모		세대수	비율(%)	비고	재개발 의무임대	소계	109	15.1	-	39㎡	59	8.1	-	49㎡	10	1.4	-	59㎡	21	2.9	-	74㎡	6	0.8	-	84㎡	13	1.8	-	국민주택규모 임대	소계	86	-	초과용적률 면적으로 환산	39㎡	19	-	49㎡	10	-	59㎡	37	-	74㎡	10	-	84㎡	10	-
구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고																																																																																																												
		분양	재개발 의무임대	국민주택규모 주택																																																																																																														
60㎡이하	39㎡	68	59	19	16.3	-																																																																																																												
	49㎡	36	10	10	6.3																																																																																																													
	59㎡	255	21	37	34.9																																																																																																													
60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡	167	6	10	20.4	-																																																																																																												
	84㎡	175	13	10	22.1																																																																																																													
합계		701	109	86	100.0	-																																																																																																												
		896																																																																																																																
건립규모		세대수	비율(%)	비고																																																																																																														
재개발 의무임대	소계	109	15.1	-																																																																																																														
	39㎡	59	8.1	-																																																																																																														
	49㎡	10	1.4	-																																																																																																														
	59㎡	21	2.9	-																																																																																																														
	74㎡	6	0.8	-																																																																																																														
	84㎡	13	1.8	-																																																																																																														
국민주택규모 임대	소계	86	-	초과용적률 면적으로 환산																																																																																																														
	39㎡	19	-																																																																																																															
	49㎡	10	-																																																																																																															
	59㎡	37	-																																																																																																															
	74㎡	10	-																																																																																																															
	84㎡	10	-																																																																																																															
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 - 갈현로 45길 : 대지경계선으로부터 3m - 갈현로 47가길 : 대지경계선으로부터 3m																																																																																																																
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 : 갈현1구역과 물푸레공원을 연결하는 공공보행통로 설치 • 공영주차장 중복결정 : 공공청사 지하에 공영주차장 중복결정 • 차량지출입구 : 공동주택 : 갈현로45길 변 2개소																																																																																																																

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용														
토지 이용 계획	계 (구역 면적)	획지 (공동주택+ 종교용지)	공공시설 부지제공면적			공공시설 등 환산부지면적									
			신설 정비기반시설 (도로)	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지										
		40,178.0㎡	35,177.0㎡	5,001.0㎡	-	-	2,342.45								
공공시설부지 제공면적 (순부담)	순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는기존기반시설 국공유지 면적 - 새로설치하는기반시설면적 : 신설기반시설 + 건축물 기부채납 = 5,001.0+2,342.45 =7,343.45 → 순부담 = 7,343.45 - 0 - 0= 7,343.45㎡(18.28%)														
신설정비 기반시설+ 공공시설 등	토지면적	• 5,001㎡ - 토지 : 도로, 공공시설													
	공공시설 등 환산부지면적	• 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) <table><tr><th>구분</th><th>표준건축비 (원/㎡)</th><th>시설 연면적 (㎡)</th><th>부지가액 (원/㎡)</th><th>환산부지면적 (㎡)</th></tr><tr><td>공공시설</td><td>3,142,727.3</td><td>3,500.00</td><td>4,695,740.00</td><td>2,342.45</td></tr></table> ※ 공공시설 등 환산부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따 라 환산 ※ 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산 하여 재산정 후 반영					구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지면적 (㎡)	공공시설	3,142,727.3	3,500.00	4,695,740.00
구분	표준건축비 (원/㎡)	시설 연면적 (㎡)	부지가액 (원/㎡)	환산부지면적 (㎡)											
공공시설	3,142,727.3	3,500.00	4,695,740.00	2,342.45											
계획용적률	① 기준용적률	• 170.0%(전용 60㎡이하 주택 추가확보에 따른 20% 상향 적용)													
	② 허용용적률	• 178.0% - 인센티브 = 8.0%(공공보행통로,, 열린단지) - 기준용적률+인센티브 = 170.0%+8% = 178.0%													
정비계획 (상한) 용적률	• 200% = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물) = 178.0% × [(1+1.3×0.75×0.1699229) + (0.7×0.0795913)] = 217.4% ※ 서울시 도시계획조례 상 제2종일반주거지역 용적률 200% 이하 제한 ※ 가중치 = 공공시설 용적률(150%) ÷ 공동주택 용적률(200%) = 0.75 (서울시 도시계획계획조례 용도지역별 용적률)														
	α토지= 공공시설 등 부지(토지※) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 5,001.00㎡ / (34,432-5,001.00)㎡ = 0.1699229 α건축물= 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지※) 제공후부지면적 = 2,342.45㎡ / (34,432-5,001.00)㎡ = 0.0795913														
법적상한용적률	• 240% ※ 정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설				향후 서울특별시 건축심의에서 최종 결정										

다. 임대주택 건설 계획

① 재개발 의무임대주택 계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정시, 초과 용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외			
산출근거	- 재개발 의무임대주택 건설 계획 : 109세대 - 전체 세대 수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 = 전체 세대수 724세대 × 15% = 108,6세대 < 109세대 (15,06%) ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제 54조 제 1항, 제 66조 제 3항, 제 101조 제 1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대 수, 연면적 및 임대주택은 제외한다.			
건립 규모	세대수	기준	비율(%)	비고
합계	109	109세대(15%이상)	15.1%	초과용적률의 세대수 및 공공주택 세대수 제외
전용 39㎡	59	33세대 (임대세대수 30% 이상)	54.1%	
전용 49㎡	10	1.1		
전용 59㎡	21	2.3		
전용 74㎡	6	0.7		
전용 84㎡	13	1.5		

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		240% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		200%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	240% - 200% = 40%				
	증가된 용적률의 50%	34,432㎡ × 40% × 50% = 6,886.40㎡				
	의무 연면적	6,886.40㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		타 입	공급면적	세대수	연면적	비 고
		39㎡	56.68	59	1,076.92㎡	-
		49㎡	68.59	10	685.90㎡	-
		59㎡	81.99	21	3,033.63㎡	-
		74㎡	98.34	6	983.40㎡	-
		84㎡	110.71	13	1,107.10㎡	-
		합계		109	6,886.95㎡	≥ 6,886.40㎡

마. 관계도서 : 생략(은평구청 정비사업신속추진단에 비치)

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

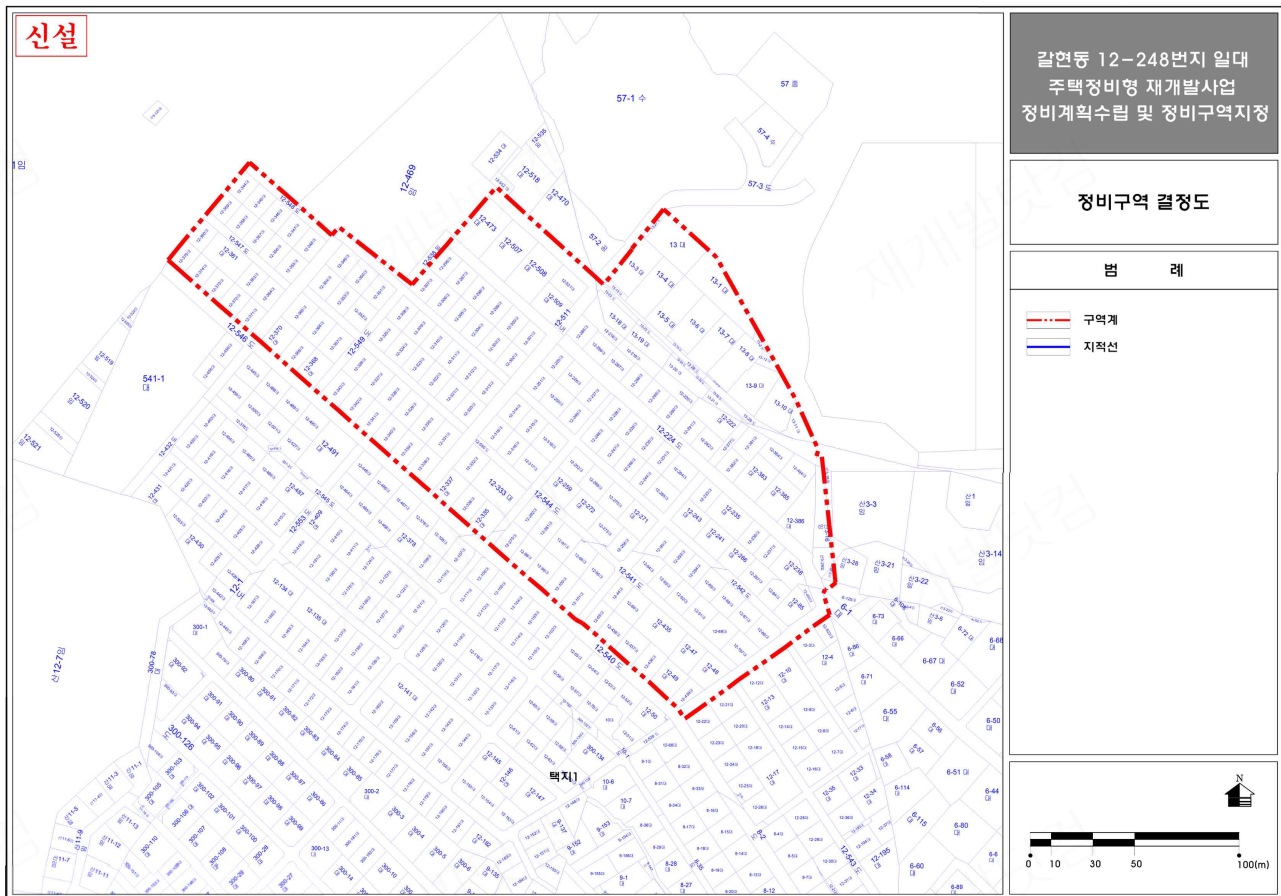
사. 기타사항

- 해당 공람 내용은 최종 확정된 사항이 아니며, 향후 절차(서울특별시 도시계획위원회 심의 등)에 따라 변경될 수 있습니다.

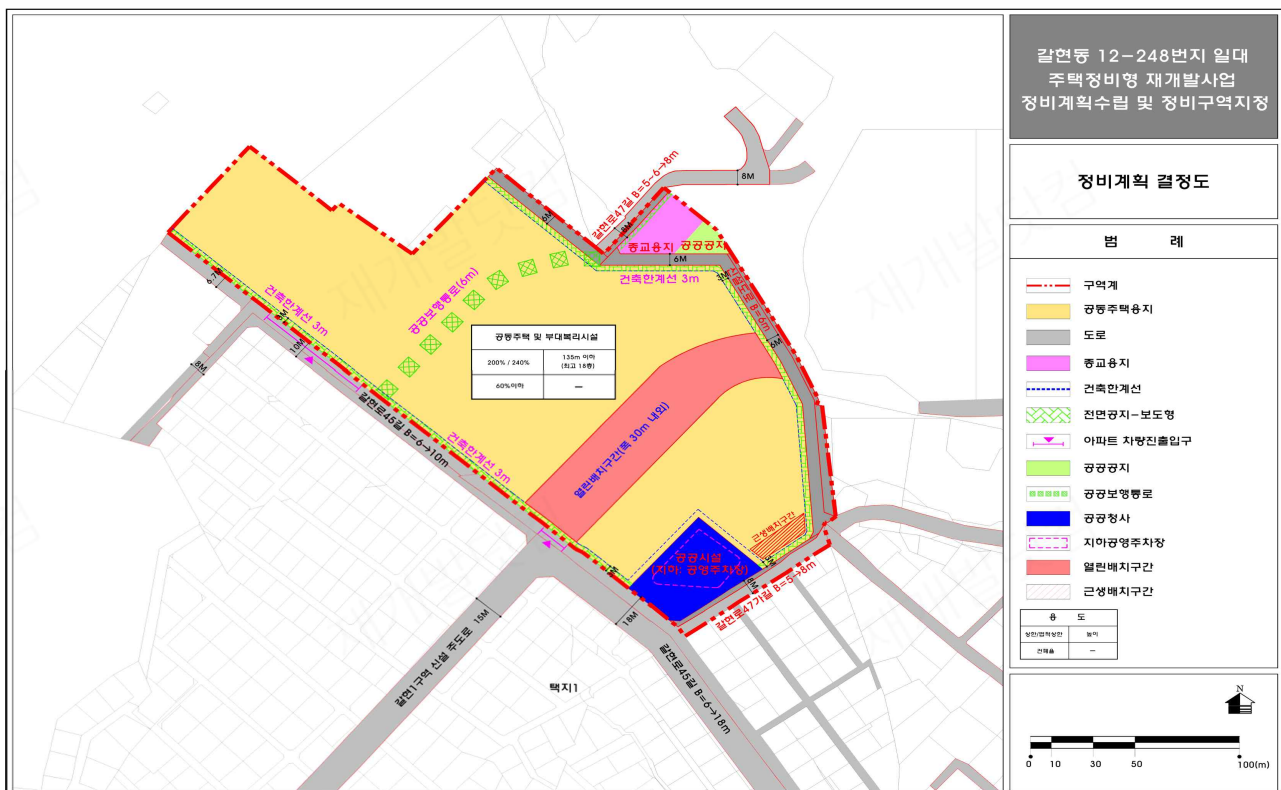
붙임 1. 관련 도면 각 1부.

2. 공람의견서 1부. 끝.

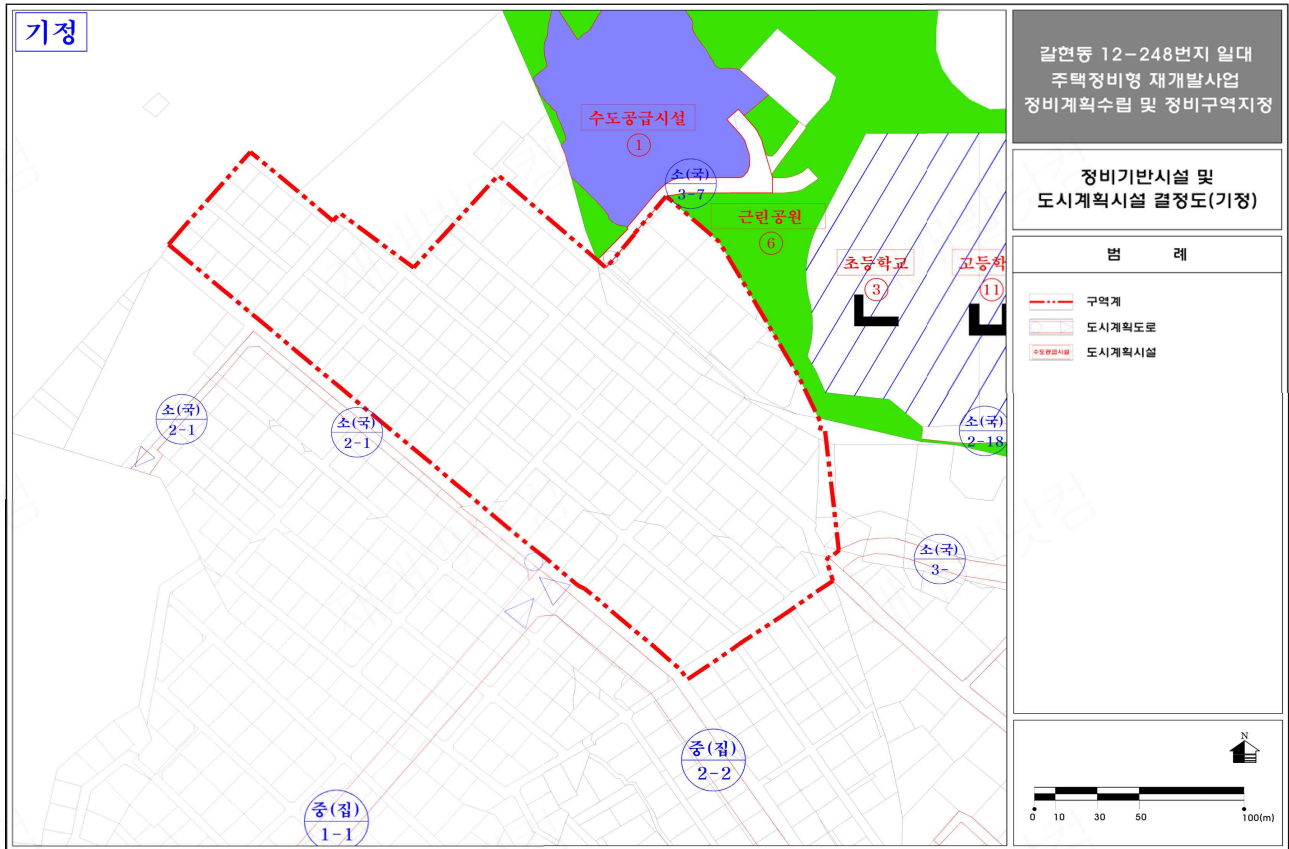
[정비구역 결정도(안)]



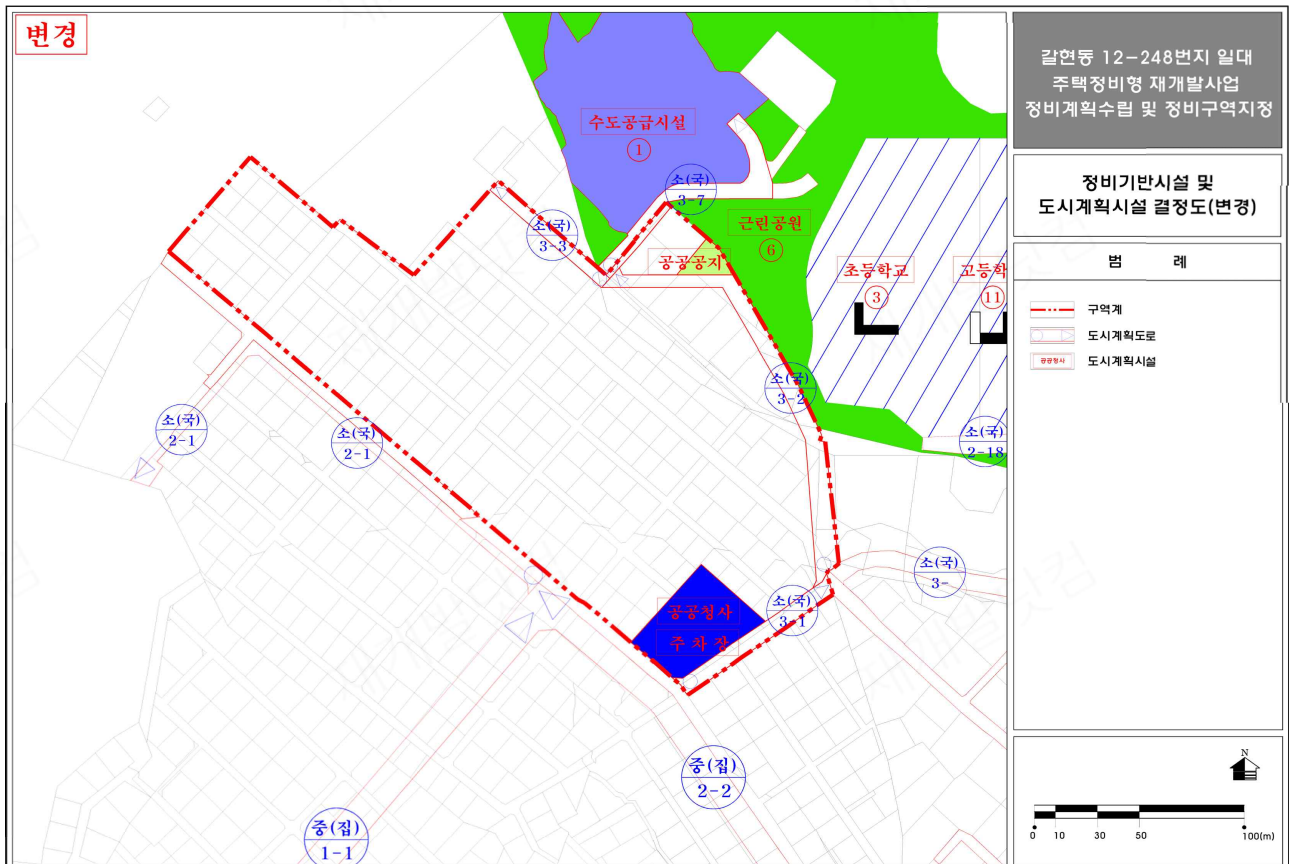
[정비계획 결정도(안)]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도(안)]



공 략 의 견 서

은평구청장 귀하