

◆ 서울특별시고시 제2017-282호
양천구 신월5동(해오름마을) 정비계획 수립, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

양천구 신월5동 77번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비구역을 지정하고, 같은 법 제4조제6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 주민참여를 통해 정비기반시설 및 공동이용시설을 확충하고, 주거환경 보전·정비·개량을 통해 주민공동체 활성화 및 주민들의 삶의 질 향상

2017년 8월 3일
서울특별시

1. 정비구역의 지정

- 1) 정비구역의 명칭 : 양천구 신월5동(해오름마을) 77번지 일대 주거환경관리구역
2) 정비구역 지정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	신월5동(해오름마을) 주거환경관리구역	양천구 신월5동 77번지 일대	-	증) 37,551.0	37,551.0	

2. 정비계획의 수립

- 1) 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주거환경 관리사업	정비기반시설 및 공동이용시설 설치 또는 확대	구역지정 고시가 있는 날부터 3년 이내	양천구청장	해당 없음	-
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	기한 없음	토지등소유자		

- 2) 토지이용계획에 관한 계획

- ① 토지이용계획 결정조서 (변경 없음)

구분	명 칭		면 적(㎡)			구성비(%)	비고	
			기 정	변 경	변경 후			
합 계			37,551.0	－	37,551.0	100.0	－	
주택 용지	소계		32,763.5	－	32,763.5	87.3	－	
	주택용지(개별건축)		32,763.5	－	32,763.5	87.3	－	
정비 기반 시설	소계		4,787.5	－	4,787.5	12.7	－	
	도로	도시계획도로	3,126.2	－	3,126.2	8.3	－	
		현황 도로	구유지	135.7	－	135.7	0.4	－
			사유지	1,525.6	－	1,525.6	4.0	

② 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구 분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
계	37,551	-	37,551	100.0	-
제2종일반주거지역	14,471	-	14,471	38.5	-
제2종일반주거지역(7층이하)	23,080	-	23,080	61.5	-

③ 용도지구 결정 조서 (변경 없음)

□ 최고고도지구 결정조서 (변경 없음)

구분	도면 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	김포국제 공항주변지구	최 고 고도지구	양천구 신월5동 77번지 일대	표고 57.86m미만	80,193,000 (37,551)	서고 120 (1977.04.22)	-

※ ()는 주거환경관리구역 내 사항임.

3) 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획

① 도로 결정조서 (변경 없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	2	6	국지 도로	207	주차장	소로3-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	151	소로2-2	소로3-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	4	6	국지 도로	97	소로3-5	소로3-6	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	5	6	국지 도로	98	소로3-3	소로2-1	일반 도로	-	-	

② 정비기반시설 설치 등에 관한 계획(3개 부문 10개 공정)

■ 신월5동 77번지 일대 주거환경관리사업 정비계획 수립용역 관련 협의내용			
구 분	세부구분	공정	규모
1. 함께하는 마을	공동이용시설 및 마을마당	공동이용시설 조성, 마을마당 연계 (순환용주택 포함)	1개소 (28㎡)
	함께하는 골목길	이면도로(6m) 아스콘 포장 (적색, 황색, 흰색)	355m
		담장허물기 및 담장리모델링	
		화단 및 쉼터, 녹지조성	
2. 안전한 마을	안전한 골목길	아스콘 포장(적색, 황색, 흰색) 바닥 도색	310m
	안전시설물 신설 및 개선	CCTV 신설	2개소
		보안등 개량	10개소
	안내판, 게시판 설치(시인성 향상)	안내판, 게시판 설치	3개소
3. 경관 좋은 마을	화단 개량	화단 리모델링, 쉼터 조성	1개소
	담장 개선	담장허물기 및 담장리모델링	160m

※ 상기 구상(안)은 추후 주민협의, 주민동의, 실시설계 결과에 따라 변경될 수 있음.

4) 공동이용시설 설치 계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		층수	시행방법	비고
			부지면적	연면적			
신설	주민공동이용시설	양천구 신월5동 79-18번지	340.2	357.65	지상3층	부지매입	부지매입 (`16.04.26.)

※ 주민공동이용시설 기본 및 실시설계 용역(`17.03.30.)

※ 주민공동이용시설 프로그램 구성 및 운영 방법 등은 추후 주민협의, 서울시 주거환경관리자문단 자문 이후 확정 예정.

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

① 기존 건축물의 정비, 개량에 관한 계획

대상건축물	정비·개량계획	지원계획수립	비고
144동	별도 지정 없음 (개별 건축, 리모델링 등 가능)	주택개발/신축비용 융자 지원 (서울특별시 주택개량융자지원 제도 적용)	-

② 건축물의 배치, 형태, 색채 등에 관한 사항 (권장사항)

적용범위	계획내용
건축물 방향성 및 배치	• 건축물 방향 : 건축물 신축 시 가급적 이웃 건축물의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 • 건축물 배치 : 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 함
벽면한계선	• 벽면한계선 : 도로에 면한 대지경계선으로부터 0.5m 후퇴 • 벽면한계선으로 후퇴한 부분의 그린 존 형성 • 조경식재 및 휴게공간 조성 권장
대지 안의 조경	• 건축물 신축 시 마을 내부의 주요 수목인 감나무 식재 권장
녹색주차장	• 주차장을 투수성 재료로 개선함으로써 마을환경을 개선하기 위해 녹색주차장 설치를 권장하며, 녹색주차의 설치 기준은 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」의 기준을 따름
옥상녹화	• 건축물 건축 시, 평지붕으로 조성되는 구간은 친환경적 녹지공간 및 휴게공간으로 활용할 수 있도록 가급적 옥상녹화를 권장함 • 옥상녹화 시, 「서울특별시 옥상녹화시스템 설계지침 및 관련도서 작성지침」에 적합하게 설치하도록 권장함
건축물 외벽	• 대상지에 주로 사용된 적벽돌을 중심으로 부분적으로 자연재료를 사용할 것을 권장 • 저채도 색상 사용할 것을 권장
지붕 형태	• 지붕의 재료는 과도한 반사성 재료를 지양하고 자연재료의 사용을 권장함 • 지붕의 색채는 원색계열 사용을 지양하고, 저채도 중명도 색상을 사용하여 통일감을 형성

6) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	건폐율	용적률	높이/층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				
신설	신월5동 주거환경 관리구역	37,551	획지계획 없음		신월5동 77번지 일대	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름
용 도			관련법령에 따름.					
주택의 규모 및 규모별 건설비용			관련법령에 따름.					
심의완화 사항			관련법령에 따름.					
건축물의 건축선에 관한 계획			관련법령에 따름.					

7) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 마을에 중심이 되는 도로 주변의 환경개선 및 공동이용시설을 설치하여 주택, 마당, 골목 등 마을 고유의 경관을 개선하고 커뮤니티 특성 강화 - 건축물의 형태, 재료, 색채, 담장 등에 대하여 권장사항으로 제시하고 주민들이 자체적으로 마을 경관을 개선토록 유도	- 골목길 환경개선 : 5개 도로(665m) - 담장허물기 : 2개소(60m) - 공동이용시설 설치 : 1개소 - 건축에 관한 사항 : 구역전체(권장)
환경보전	- 기존 수목 보전 및 녹지공간 확보, 화단개량, 벽걸이 화분 등을 통한 쾌적한 주거환경 조성 - 옥상녹화, 신재생에너지 사용, 벽면녹화 등을 유도하여 환경친화적인 지역 조성 - 공동이용시설 조성 시 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 지역 조성	- 화단개량, 벽걸이화분 : 구역 전체 - 옥상정원 및 정원조성 지원 등 - 공동이용시설 내 정원지원실 운영
재난방지	- 지상부에 녹지공간을 많이 확보하고, 가로환경정비사업 시 투수성 포장재를 사용하여 우수유출량 최대한 억제 ※ 신월 빗물저류배수시설 등 방재시설 확충공사 - 17.6. 주거환경관리사업과 연계한 노후 하수관거 정비 완료 (화곡로8길, 가로공원로 67길)	도로포장 개선 : 5개 도로(665m)

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 기존 법령을 따름

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	• 대상구역 반경 500m 내 초등학교 1개소, 중학교 3개소, 고등학교 3개소 위치 • 대상구역 일부 지역이 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 동법 시행령 제21조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당면적 : 약 2,600㎡)	
교육환경 보호에 관한 계획	• 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 동법 시행령 제21조에 의거 상대보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조 및 동법 시행령 제22조에 의거한 시설의 설치를 금지함	

9) 정비구역의 분할 또는 결합 시행 계획 : 해당사항 없음

- 주거환경관리사업 대상지로 결정(' 14. 5.13.) 이후, 단일 대상구역에 정비계획을 수립하는 것으로 해당사항 없음.

10) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당사항 없음.

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음.

11) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음.

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음.

12) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	세부사업 및 위치	규모
자연 감시	• 담장은 주변시선의 연결확대를 도모코자 투시형담장 (낮은 담장) 또는 담장 허물기 등의 구조로 계획	• 담장허물기(신반도연립) • 담장리모델링(한숙연립)	• 길이 100m • 길이 60m
	• 마을 내 도로포장의 개선으로 가로환경 향상 및 통행 안전성을 제고하고, 보행을 통한 자연감시 가능성을 높이기 위해 전신주·통신주 정비 및 노후된 보안등 교체 등 보행자, 노약자를 위한 공간 조성 등 함께하는 골목길로 조성	• 도로포장 개선, 공중선 정비 등 함께하는 골목길 조성 (화곡로6길 외 4개 도로)	• 5개 도로 (665m)

구분	계획내용	세부사업 및 위치	규모
접근 통제	- 창문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창 설치 - 측벽에 노출된 가스배관은 침입도구로 활용되지 못하도록 방범시설 설치	-	구역전체 (권장사항)
영역성 강화	바닥을 활용한 위치 및 방향안내 사인, 주요 결절부 주민소통 및 마을소식 전달, 기타 안전기능을 목적으로 주요 골목길 진입부에 마을 게시판 설치 등으로 시인성 향상	마을소식 게시판 (신월5동 75-5 외 2개소)	3개소
	가로경관 연속성, 장소성, 개방감, 건축적 통일감 확보 등 안전한 지역이미지 확보 및 가시범위 확대를 위한 건축물 가이드라인 지침 마련	-	구역전체 (권장사항)
활동의 활성화	기존 보행환경개선구간과 연계하여 포장개선 등을 통해 쾌적한 보행환경을 개선하고, 건축물 전면 화단, 벽걸이 화분 및 투시형 담장 설치 등을 통해 가로에서의 주민 활동성 강화	자연감시 계획 위치와 동일	
유지 관리	도로, 화단 등 정비되는 기반시설 등의 유지 관리는 주민협의체 (주민공동체운영회)에서 주도적으로 관리	-	구역전체
방법용 CCTV와 비상벨 설치	- 방법용 CCTV는 주택가에서 안전 병목대지 및 주요 골목을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 - 통합 방법용 CCTV 지주대 설치(CCTV, 비상벨, 경보기, 스피커, 경관등, 안내표지판, 위치번호)	신월5동 77-18 외 1개소	2개소
커뮤니티 시설	지역 커뮤니티의 중심으로서 방법거점 역할을 수행할 수 있도록 조성	신월5동 79-18	1개소

13) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음.

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음.

14) 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음.

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식이며 대상지 내 역사·문화자원 해당사항 없음.

15) 주민공동체 활성화 방안.

구분	계획내용	비고
주민공동체운영회 구성	• 관련 법령에 의거 구청장의 승인을 받아 구성 - 양천구 관내 행정 및 소셜벤처 등의 지원조직과 지속적인 협력을 추진 - 마을 특성에 맞는 분과별 활동 강화	
마을정원 만들기	• 구역 내 자투리땅을 이용하여 공동체 정원 조성 • 정원교육, 목공교실, 정원조성 및 유지관리 실습 프로그램 운영 • 공원녹지에 관한 골목 반상회, 문학(시, 수필 등) 행사 진행 • 새싹, 밀싹 등 판매, 도시농업 수경재배실 및 체험교육장 운영	
녹색힐링프로그램	• 항공기 소음으로 인한 주민들의 스트레스를 치유하기 위해 마을 녹색공간 창출 및 주변 트래킹 코스 개발 • 지역민의 공동체 의식과 마을에 대한 애정을 고취하고 자체적인 마을 공동체 활동 및 마을기업 활성화를 유도하기 위한 주말농장, 수경재배사업, 동네 한바퀴 대청소, 화단정비, 마을꽃길 조성 및 꽃모종 나눔 프로그램 운영	
마을사업 운영	• 마을 수의 증대사업으로 지역발전 재투자, 사업추진을 통해 지역 내 주민 식생활 개선 및 여성공동체 인식 강화를 위한 마을 장담그기 행사 진행 및 판매, 반찬사업, 유기순환 농 텃밭 사업, 알뜰장터 등	
재능나눔학교	• 주민들의 지속적인 참여유도를 위한 한자교실, 천연비누 만들기 프로그램, 건강교실 등 다양한 프로그램 운영	
주민화합 모임 및 교류	• 지역 계층 간 소통의 기회와 문화예술 소외 인식 해소, 지역재능 기부자 발굴 및 대가족 소통을 위한 주민영화제, 학생동아리 활동, 방아다리 벚꽃축제, 마을밥상 등	

16) 가구 및 획지에 관한 계획 : 해당사항 없음.

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음.

17) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음.

- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 해당사항 없음.

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음.

- 대상지 내 기존 수목은 대부분 사유지 내에 위치하며 존치됨.

3. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 고시와 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 양천구(균형개발과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

5. 문의처

1) 서울특별시 주거환경개선과(☎ 02-2133-7245)

2) 양천구 균형개발과(☎ 02-2620-3502)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시

■ 정비구역 결정도



■ 용도지역·지구에 대한 정비계획 결정도(변경 없음)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 정비계획 결정도(변경 없음)



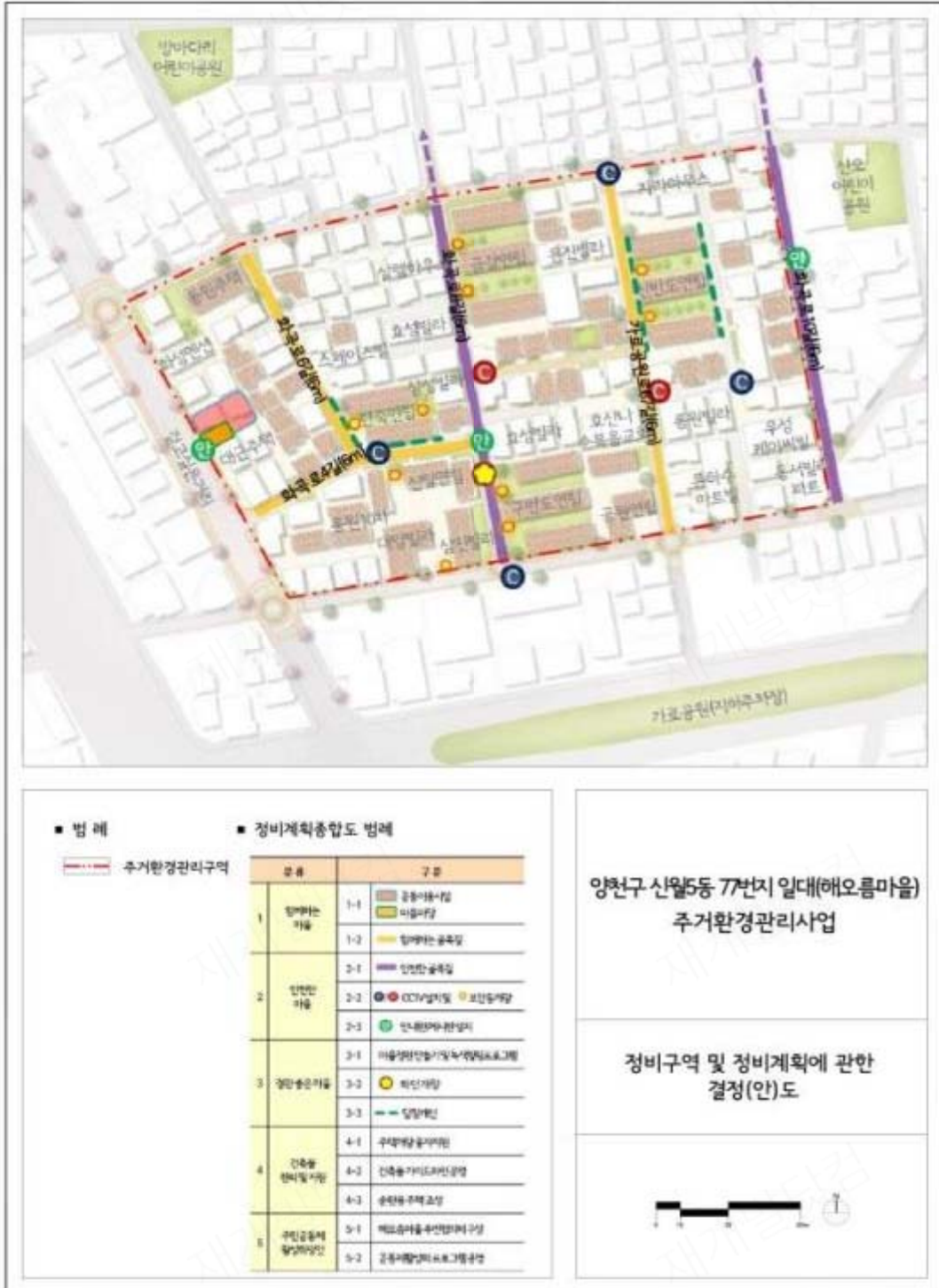
■ 건축물에 대한 용도, 용적률, 건폐율, 높이, 층수에 관한 정비계획 결정도



■ 정비구역 및 정비계획에 관한 결정도



■ 주거환경관리사업 정비계획종합도



※ 상기 정비사업계획도는 추후 정비사업 추진 과정에서 변경될 수 있음.