

2021 - 2

2

양천구 목2동 231일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의거 관리형 주거환경개선사업 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고, 같은 법 제16조제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유: 본 대상구역은 저층의 노후주택 밀집지역으로 건축물의 노후·안전시설 미비 등 주거환경개선 및 기반시설의 정비가 필요한 지역으로 주민참여를 통한 기반시설·공동이용시설 확충, 주거환경의 보존·정비·개량 및 마을의 물리적·사회적·경제적 재생 도모

2021년 1월 7일
서울특별시

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭: 양천구 목2동 엄지마을 231일대 관리형 주거환경개선구역

나. 정비구역 지정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	양천구 목2동 엄지마을 관리형 주거환경개선구역	양천구 목2동 231번지 일원	-	증) 68,317	68,317	-

- 정비구역 지정에 대한 심의내용(서울특별시 도시계획위원회): 조건부가결

- 도시계획시설(도로 : 소로 3-1) 변경(안) (폭 4m~8.8m, 연장 25m → 80m) 관련 금회 폭 4m로 결정하는 부분은 연계되는 도로 폭원 등을 고려하여 향후 가로주택정비사업 추진시 추가 확폭을 검토할 것.

다. 정비계획의 수립

1) 정비사업 시행계획

사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
기반시설 정비 및 공동이용시설 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 4년 이내	양천구청장	해당없음	-
주택의 보전·정비·개량	계획수립 이후	토지등소유자		

2) 토지이용계획 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		68,317	-	68,317	100.0	-
정비기반시설	도로	16,967	-	16,967	24.8	-
대지		51,350	-	51,350	75.2	-

3) 용도지역·지구 결정조서

(1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		68,317	-	68,317	100.0	-
제1종 일반주거지역		24,812	-	24,812	36.3	-
제2종 일반주거지역(7층 이하)		43,505	-	43,505	63.7	-

(2) 용도지구 결정조서 (해당사항 없음)

4) 정비기반시설 설치에 관한 계획(3개분야 8개사업)

구분	사업명	사업내용	규모
함께 하는 마을	주민공동이용시설 조성	토지 매입 및 건축물 신축	1개소
	주민쉼터공간 조성	판석 바닥 포장	47.23㎡
		햇빛가리개 설치	1개소
		미세먼지 측정기 설치	1개소
정돈하는 마을	중심가로 개선	도로포장	2,386㎡
		바닥조명	314개
	계단 정비	계단 손잡이 재질 변경	12m
		고보조명	1개소
		손잡이등	12개
	마을정거장(게시판) 설치	비상벨 설치	3개
		태양광 조명 설치	3개
		미세먼지 신호등	3개
		신규설치	3개
지켜주는 마을	쓰레기 무단투기 방지시설 설치	양심거울 설치	9개
		고보조명 설치	9개
		안내표지판설치	9개
	안전시설물 설치	안전거울 설치	7개
		불법광고물 부착방지 시설	133개
		통합형 CCTV로 전수교체 및 신규설치	2개
	안전골목조성	도로포장	976.2㎡
		벽면도색	약 500㎡
		벽면조명	150개
		필로티 하부 야간 안전띠	20개
		LED 주소판 설치	30개
		부착식 소화기	7개

※ 상기구상(안)은 추후 주민협의, 주민동의, 실시설계 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 공동이용시설 설치계획(건축규모, 시행방법 등)은 설계 및 시공과정에서 결정 예정

5) 도시계획시설 결정조서

(1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	1	8.5	국지 도로	229	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	1	4~8.8	국지 도로	25	235-1도	235-1도	일반도로	-	-
변경	소로	3	1	4~8.8	국지 도로	80	235-1도	232-27도	일반도로	-	-
기정	소로	3	2	4~4.6	국지 도로	456	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	3	4~6	국지 도로	93	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	226	836도	836도	일반도로	-	-
기정	소로	3	5	6~6.5	국지 도로	53	229-14도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	6	6~7	국지 도로	102	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	7	6~7.5	국지 도로	238	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	8	6~7.5	국지 도로	232	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	9	4~7.5	국지 도로	196	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	10	6~6.5	국지 도로	132	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	11	6	국지 도로	100	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	12	6~7.5	국지 도로	240	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	13	6~7.5	국지 도로	222	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
기정	소로	3	14	6~7	국지 도로	116	231-1도	231-1도	일반도로	-	-
신설	소로	3	15	4~7	국지 도로	62	231-68대	232-33대	일반도로	-	-

※ 결정 이후 5년 이내 가로주택정비사업의 진행 여부에 따라 소로3-1, 3-15의 도로변경 및 신설에 대한 것은 주민제안방식으로 별도 고시하며, 미 시행 시 실효

※ 향후 가로주택정비사업 시행 시 사업시행주체가 도시계획시설(도로)를 확보하여야 함

※ 도시계획시설(도로 : 소로 3-1) 변경(안)(폭 4m~8.8m, 연장 25m → 80m) 관련 금회 폭 4m로 결정하는 부분은 연계되는 도로 폭원 등을 고려하여 향후 가로주택정비사업 추진 시 추가 확폭을 검토

※ 현재 도로제원은 경인 토지구획정리사업 건설부 공고 제6호(1968.1.18.)로 고시되었으나 제원이 미기재되어 대상지 내 제원을 표시하고 번호는 도면 표시 번호로 기재함

6) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설의 종류	위치	대지면적(㎡)		시행방법	비고
			부지면적	연면적		
위치 미확정	주민공동이용시설	-	-	-	-	-

※ 공동이용시설 위치 미확정

※ 설치계획(건축규모, 시행방법 등)은 주민의견수렴을 통해 결정 예정

※ 향후 위치 확정 시 변경절차 시행

7) 건축물의 건축에 관한 계획

(1) 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

(2) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	대상건축물	정비개량계획	지원계획	비고
신설	214동	별도 지정 없음 (신축, 개보수 등)	보조금지원 (지원계획은 서울시 가꿈주택사업을 준용) 주택개발/신축비용 융자 지원 (서울특별시 주택개량융자지원제도 적용)	-

※ 모든 건축물은 존치되며 주택개량비용 융자지원제도 등을 통해 주민 스스로 주택 개량

※ 서울시 관련부서 지원정책에 따라 변경가능

(3) 대지안의 조경계획

구분	적용범위	계획내용	비고
의무사항	구역전체	대지안의 조경설치 면적은 200㎡ 이상의 대지의 경우 조성 (건축법 제42조, 서울특별시 건축조례 제24조 대지안의 조경 기준 적용)	-

(4) 대지안의 공지계획

구분	적용범위	계획내용	비고
의무사항	구역전체	서울시 건축조례 제30조(대지안의 공지)의 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 기준 준수	-
권장사항		- 주차장 공간에 따라 조성방식을 다르게 할 수 있도록 권장 - 전면 조성방식: 건물 전면에 화단이나 텃밭을 조성하여 자연지반 확보 - 측면 조성방식: 건물 측면 여유공간에 화단이나 텃밭 조성	-

(5) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획

적용범위	계획내용
건축물 방향	• 건축물의 배치 시 해당 가로에 면하여 주출입구 조성 • 건축물의 방향(건축물 전면 또는 출입구가 위치하는 방향)은 대지의 방향과 일치 • 건축물 방향을 고려하여 가로경관의 통일감과 연속성 유지 • 이웃건축물과 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성 확보
건축물 형태	• 폭 6m이상 도로에 접한 건축물의 1층 전면은 50% 이상을 투시형으로 설치하여 개방형 입면처리, 셔터설치 시 투시형 셔터 사용 • 기존 노후한 1층부 점포용도의 입면부는 친환경적 소재의 리모델링 및 신축을 통한 통일감 있는 가로 형성 • 1층부 전면의 입면에 투과율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치 지양
건축물 외관 (색채)	• 조화로운 마을경관 조성을 위해 채도, 명도가 높은 원색계열의 색채 및 형광색 사용 지양 • 재료 고유의 특성이 살아있는 자연색 또는 사업지역의 일반적인 색채범위에서 사용 • 기타시설물(우편함, 문패 등)은 골목길 단위의 통일된 색채를 적용하여 조화로운 가로분위기 조성
건축물 외관 (지붕)	• 조화로운 경관 형성을 위해 평지붕, 경사지붕으로 조성 - 평지붕으로 조성할 경우, 지붕면적의 40% 이상 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성 - 경사지붕의 경우, 경사도는 3/10 이상, 6/10 이하로 조성 및 태양 집광판 설치 권장 • 지붕의 재료 및 색채는 과도한 반사성 재료를 지양, 자연재료의 사용 권장 • 지붕 상부에 설치되는 설비는 디자인이 고려된 차폐시설로 계획
건축물 외관 (외벽)	• 외장재는 재료의 내구성·내화성, 관리의 용이성 등을 다각적으로 검토하여 선정하고, 가능한 벽돌, 석재, 목재 등 자연친화적 재료 사용 • 과도한 반사성 재료(반사유리 등), 콘크리트패널, 토속주의 재료(통나무, 흙집, 초가 등)사용 지양

8) 교통 및 동선처리계획: 해당사항 없음

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 쓰레기 무단투기방지 표지판, 불법광고물 부착 방지 시설물 설치 - 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등을 권장하여 환경친화적인 지역 조성 - 공사 및 운영시 오염물에 대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화 - 추후 연계사업으로 음식물쓰레기 배출량에 따라 수수료를 부과하는 RFID기기 도입	-
재난방지	- 건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획 수립 - 구역 내 화재발생을 대비하여 소방차량 진입 불가지역 및 취약지역에 보이는 소화기 설치	-

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	대상 구역 일부구역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역 (2,093㎡)에 해당함 ※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 제1항의 2. 상대보호구역: 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	-
교육환경 보호에 관한 계획	- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 세대수 및 인구증가가 없으며, 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미미함 - 본 정비구역 중 '절대보호구역' 및 '상대 보호구역' 으로 지정된 지역은 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등) 규정에 따라 행위 및 시설제한	-

11) 세입자 주거대책: 해당사항 없음

12) 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용	비고
주민공동체 운영회 구성	• 관련법령에 의거하여 구성 예정(구역 내 거주하는 주민 중 10%이상의 동의를 요함) • 열린 운영회 구성으로 주민의 참여기회 제공 • 주민공동이용시설을 거점으로 공동체 활동, 마을기업 등을 기획하고 관리 및 운영	-
주민공동체 활성화 방안	• 마을규약 작성을 통한 공동체 유지·운영 • 주민역량 강화를 위한 사례답사 및 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴, 운영계획 수립 (서울시 : 지역재생활동가 파견 등)	-

13) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용
자연감시	• 건물(주택)구조는 사람이 은신하거나 숨을 수 있는 공간이 없도록 계획 • 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주 통신주 정비 및 노후 된 보안등 교체, 철거 등 보안등 개선계획 수립
접근통제	• 노출된 가스 배관은 침입 도구로 활용되지 못하도록 방범시설(방범가시덮개) 설치 • 건물 사이에 형성되어 있는 대지안의 공지 출입통제를 위한 펜스 설치
영역성 강화	• 주택주변 또는 골목길의 자투리 공간은 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 썸지공원이나 화단 등 조성 • 좁은 골목길의 담장이나 벽면에는 지역 이미지와 환경을 고려한 도색 적용
활동의 활성화	• 앵커시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화
유지관리	• 막다른 골목길, 골목입구개선 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거 등 환경관리는 지속적으로 이용될 수 있도록 관리 및 운영
방범용 CCTV 설치	• 쓰레기 무단투기 금지, CCTV 설치 등을 알리는 표지판 디자인(크기, 색상, 문구)의 정비와 위치조정 및 신규설치 • CCTV, 비상벨, 안전거울 등의 설치위치가 부적절하거나 쉽게 인식되지 않아 위치조정 및 시인성과 함께 사용법을 쉽게 인식시키는 디자인 계획
커뮤니티시설 조성	• 공동체 활동 및 방범거점의 역할을 위한 복합거점으로 조성

2. 관련도면: 붙임 참조

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

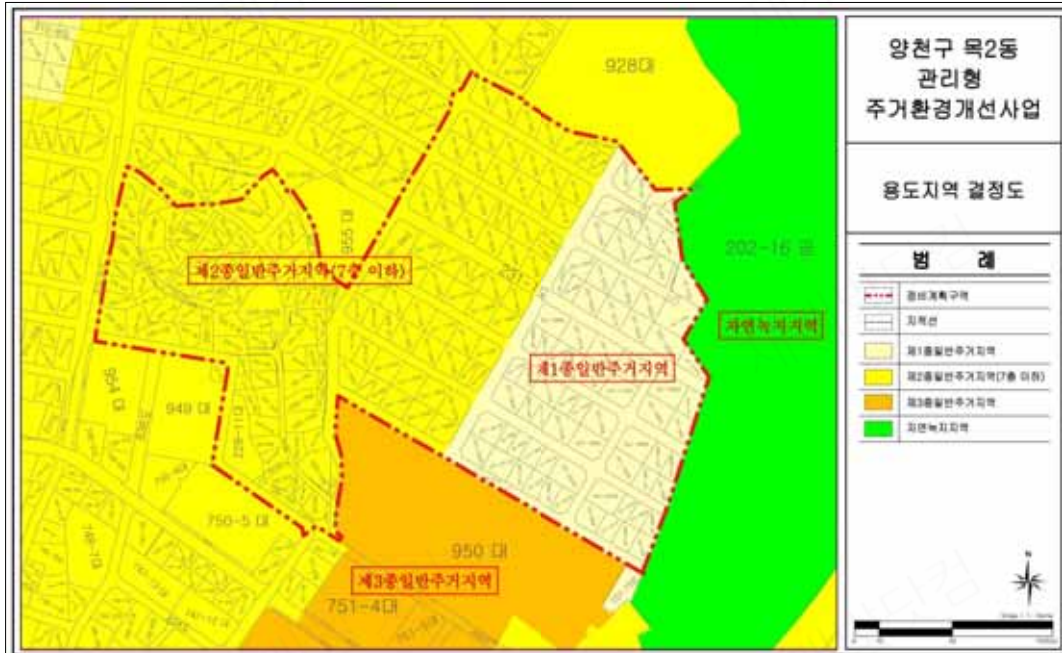
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시

3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과, ☎ 02-2133-7260) 및 양천구청(도시재생과, ☎ 02-2620-3447)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

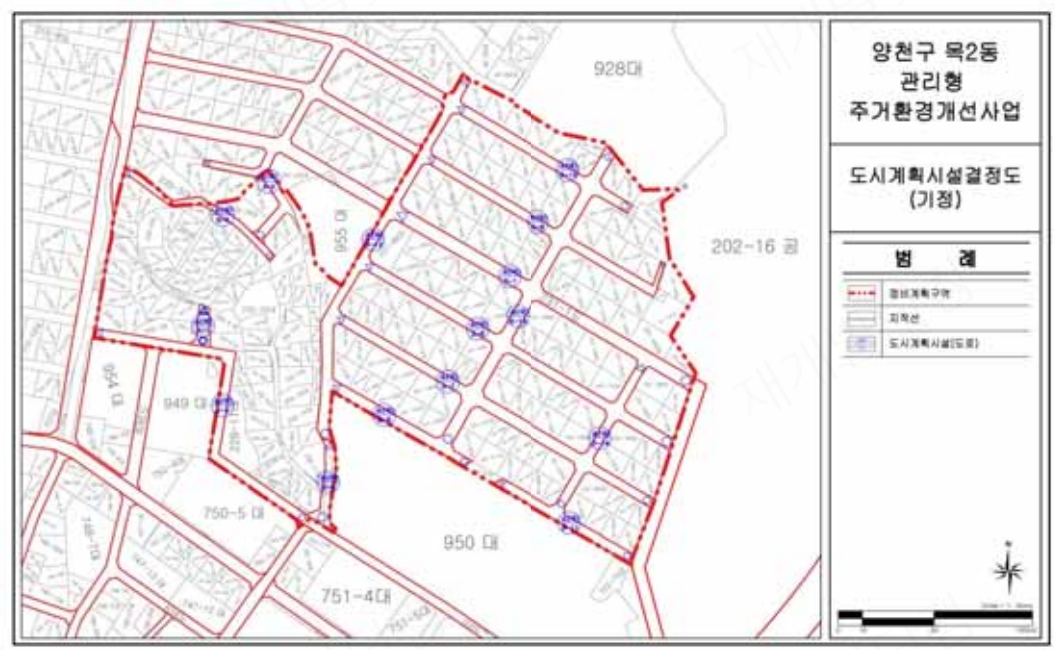
□ 정비구역결정도



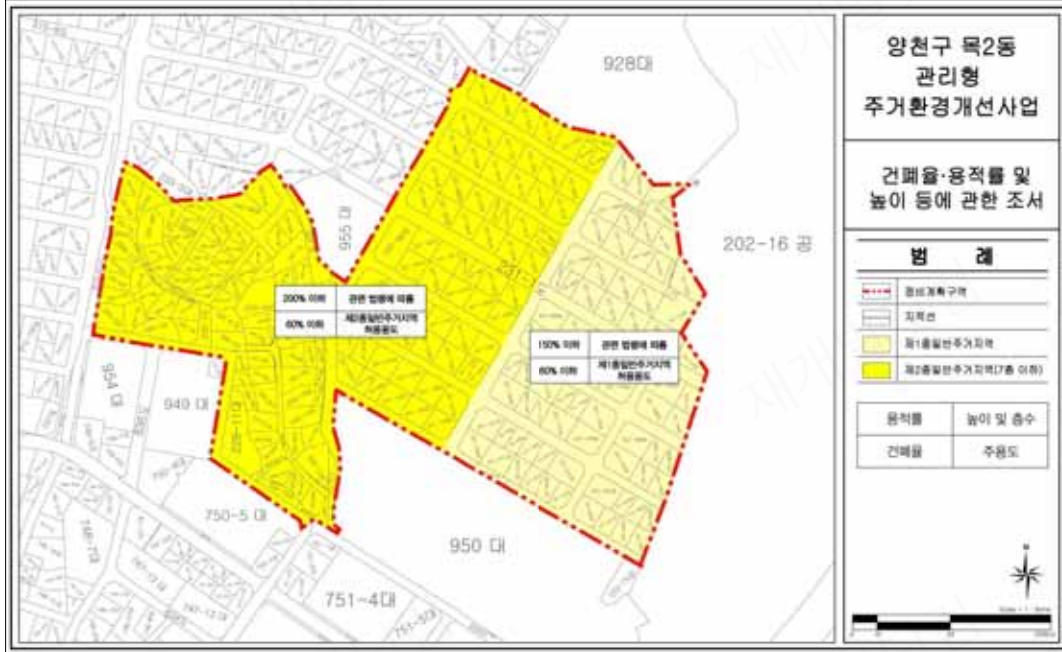
□ 용도지역에 대한 정비계획 결정도



□ 도시계획시설에 관한 정비계획 결정도 (기정)



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



□ 관리형 주거환경개선사업 종합계획도

