

◆ 서울특별시고시 제2020-227호

금천구 독산1동(복숭아마을) 관리형 주거환경개선사업 정비계획 수립 · 정비구역 지정 및 지형도면 고시

금천구 독산1동 147일대에 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: 마을 고유의 정주환경을 보호하면서 정비기반시설과 공동이용시설 확충 및 공공사업을 통해 생활환경 개선, 주민공동체가 활동할 수 있는 공간 확보, 마을의 물리적 · 사회적 · 경제적 재생 도모

2020년 6월 4일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭: 금천구 독산1동(복숭아마을) 147일대 관리형 주거환경개선구역

나. 정비구역 지정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	독산1동 147일대(복숭아마을) 관리형 주거환경개선구역	금천구 독산1동 147번지 일원	-	증) 35,308	35,308	-

- 정비구역 지정에 대한 심의내용(서울특별시 도시계획위원회): 조건부가결
- 적극적인 주택개량 유도 측면에서 리모델링활성화구역을 지정할 것
 - 대상지 내 중국동포 거주 비율(52.2%)이 높은 점을 고려하여 특화된 마을공동체 문화를 살릴 수 있는 계획 수립, 협의체 운영 시에도 다문화가정에 대한 형평성 확보할 것
 - 대상지와 인접하여 정비(예정)구역 해제지(대상지 외 6개소)가 밀집하고 있는 바, 대상지 국한되지 않는 주변 일대 전체적인 보행동선계획 검토할 것

다. 정비계획의 수립

1) 정비사업 시행계획

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

2) 토지이용계획 (변경없음)

구 분			면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합계			35,308	—	35,308	100.0	—
정비 기반 시설	소계		9,063	—	9,063	25.7	—
	도로	현황도로	8,990	—	8,990	25.5	—
		도시계획도로	73	—	73	0.2	—
	택지		26,245	—	26,245	74.3	—

3) 용도지역·지구 결정조서

(1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분			면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			35,308	—	35,308	100.0	—
제2종 일반주거지역(7층 이하)			29,537	—	29,537	83.6	—
준공업지역			5,771	—	5,771	16.4	—

(2) 용도지구 결정조서 (해당사항 없음)

4) 정비기반시설 설치에 관한 계획(3개분야 13개사업)

구분	사업명	사업내용	규모
함께하는 마을	주민공동이용시설 조성	토지매입 및 건축물 신축	1개소/177.2㎡
정돈하는 마을	중심가로 개선	가로 및 교차로 안전개선	180m / 4개소
	마을내부도로 개선	도로포장 및 담장녹화	309m / 60개소
	막다른 골목길 정비	안전시설물 설치 및 도로 포장	2개소 / 41m
	마을입구 안내판 설치 및 전신주 포장	우드사인 설치 및 광고물부착방지판 포장	3개소 / 77개소
	벌집밀집구역 골목입구 개선	쌈지마당 조성	6개소
	쓰레기무단투기 방지시설 설치	클린하우스 설치	2개소
	노후담장개선	벽면 도색	2개소
	전선정비	공중선 정비	복숭아마을 전 구역
지켜주는 마을	CCTV설치	전주회전형 설치	2개소
	보안등 개선	교체 및 신규가로등, 고보조명, 쏠라표지병 설치	55개소 4개소, 6개소
	이동식 플랜트박스 설치	대지안의공지 차단	1개소
	화재피해저감시설물 설치	보이는 소화기 설치	13개소

※ 상지구상(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 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1	1	10	국지 도로	51 (5)	152-12도	150-8대	일반도로	서고 제2008-183호 (2008.05.29)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	135 (3.5)	152-11대	151-1대	일반도로	서고 제2008-183호 (2008.05.29)	-

※ ()는 구역 내 연장임

6) 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설의 종류	위치	대지면적(㎡)		시행방법	비고
			부지면적	연면적		
신설	주민공동이용시설	독산1동 149-61	177.2	369.76	부지매입	-

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

7) 건축물의 건축에 관한 계획

(1) 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m), 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)					
신설	독산1동 147일대(복숭아마을) 관리형 주거환경개선사업	35,308	관계법령에 따름				-

(2) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	대상건축물	정비개량계획	지원계획	비고
신설	121동	존치 (신축, 개보수 등)	주택개량 신축비용 융자지원 (서울특별시 주택개량 융자지원제도 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 건축물까 지 떨어져 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 • 클린하우스를 설치하여 환경정화 및 미관성 향상 • 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 취락지역에 보이는 소화기 설치	-

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	• 대상 구역 일부구역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역(7,663㎡), 상대보호구역(27,645㎡)에 해당함 ※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) - 제1항의1. 절대보호구역: 학교출입문으로부터 직선거리 50미터까지인 지역 - 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	• 건물 사이에 형성되어 있는 대지안의 공지 출입통제를 위한 펜스 설치
영역성 강화	• 주택주변 또는 골목길의 자투리 공간은 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 씌지공원이거나 화단 등 조성
활동의 활성화	• 앵커시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화 • 골목길 및 벌집밀집구역에 주민들이 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화 유도
유지관리	• 막다른 골목길, 골목입구개선 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거 등 환경관리는 지속적으로 이용될 수 있도록 관리 및 운영
방법용 CCTV 설치	• 쓰레기 무단투기 금지, CCTV 설치 등을 알리는 표지판 디자인(크기, 색상, 문구)의 정비와 위치 조정 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 방법거점의 역할을 위한 복합거점으로 조성

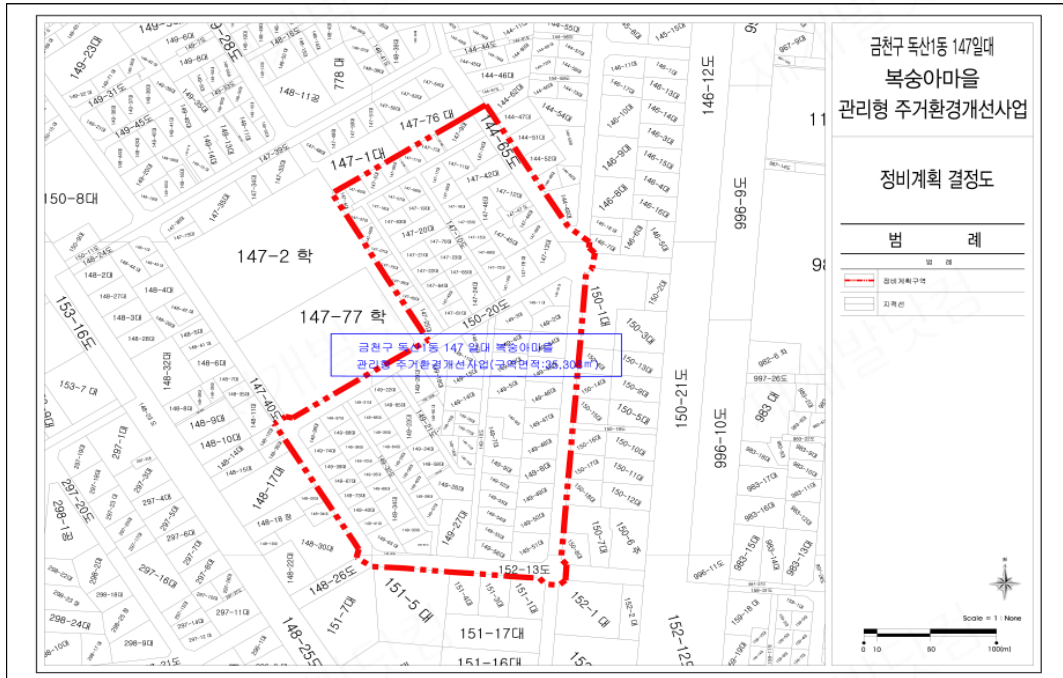
2. 관련도면: 붙임 참조

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

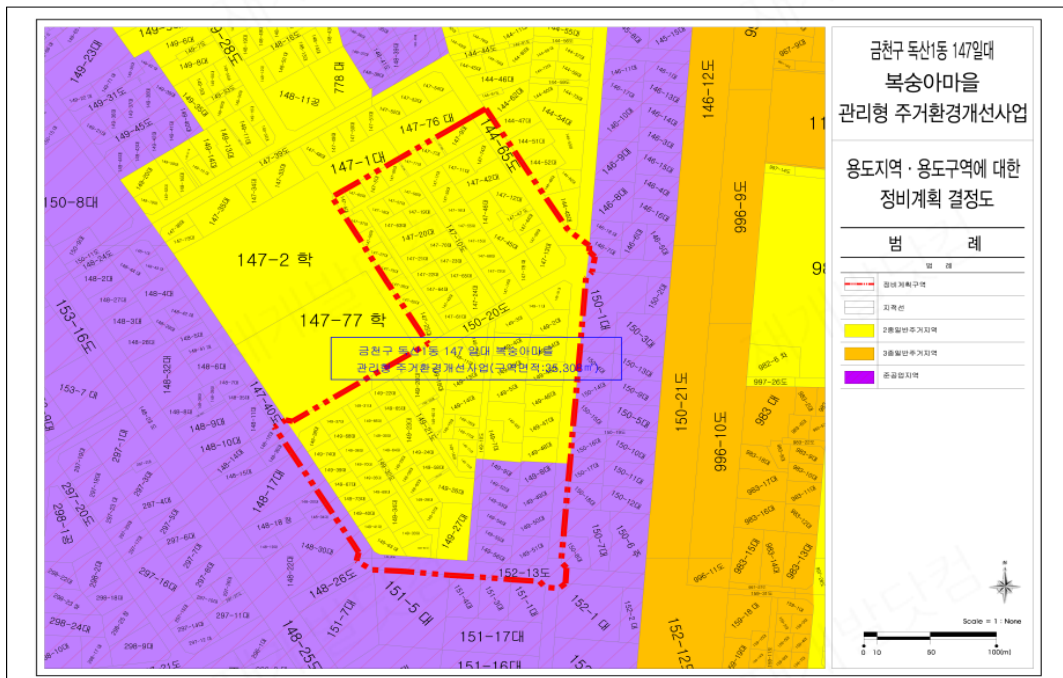
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시

3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과,
☎ 02-2133-7262) 및 금천구청(도시재생과, ☎ 02-2627-1564)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

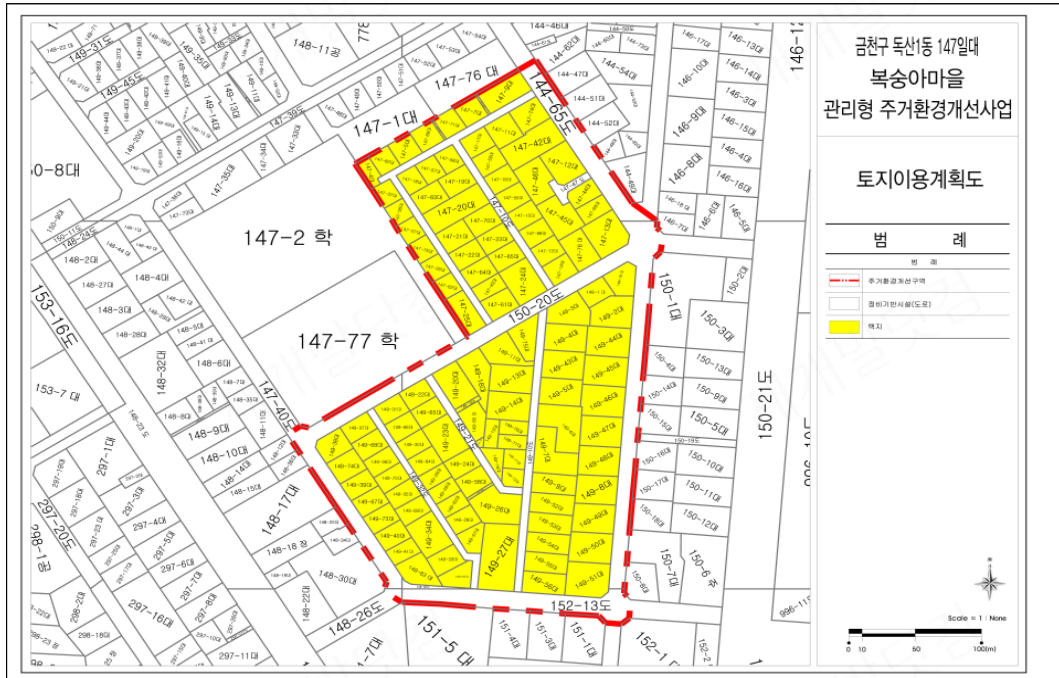
□ 정비구역결정도



□ 용도지역에 대한 정비계획 결정도



□ 토지이용계획도



□ 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 정비계획 결정도

