◈ 서울특별시고시 제2017-106호

양천구 신월1동(곰달래꿈마을) 정비계획 수립, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

양천구 신월1동 232번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비구역 지정하고, 같은 법 제4조제6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

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

2017년 3월 23일
서 울 특 별 시 장

1. 정비구역의 지정

1) 정비구역의 명칭 : 양천구 신월1동(곰달래꿈마을) 232번지 일대 주거환경관리구역

2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	신월1동(곰달래꿈마을) 주거환경관리구역	양천구 신월1동 232번지 일대	-	증)45,754.0	45,754.0	

■ 정비구역 지정에 대한 심의조건(서울특별시 도시계획위원회) : 조건부가결

- 대상지가 상습침수지역인 점을 고려하여 공원 조성 시 저류시설 확보계획 및 물순환 처리방안 등을 관련부서와 협의할 것.
- 생활쓰레기 투기·방치 등의 문제를 최소화하고, 쓰레기 집하·방출 시스템 및 거점형 분리수거함의 입지·개소수(3개소)등은 실효성 확보 차원에서 주민들과 충분한 협의를 거칠 것.
- 교통처리계획 관련 일방통행 계획의 효과 및 적정성 검토.
- 주차계획 관련 노면상의 주차관리시설 설치 적정성은 신중하게 검토.
- 주민공동이용시설계획은 용도계획을 구체화하고, 이에 부합하는 건축계획을 수립할 것.

2. 정비계획의 수립

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주거환경관리사업	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			45,754	-	45,754	100.0	-
주택용지	소계		35,521	-	35,521	77.6	-
	주택용지(개별건축)		35,521	-	35,521	77.6	-
정비기반시설	소계		10,233	-	10,233	22.4	-
	도로	도시계획도로	5,515	-	5,515	12.1	-
		현황도로	1,560	-	1,560	3.4	-
	주차장(109면)		1,266	-	1,266	2.8	-
	어린이공원		1,892	-	1,892	4.1	-
	하수도		(3,424)	-	(3,424)	(7.5)	(도로,공원 중복결정)

② 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		45,754	-	45,754	100.0	-
일반주거지역	제1종일반주거지역	1,892	-	1,892	4.0	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	43,861	-	43,861	96.0	-

③ 용도지구 결정 조서 (변경 없음)

□ 최고고도지구 결정조서 (변경 없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	-	김포국제 공항주변지구	최 고 고도지구	양천구 신월1동 232번지 일대	해발 230 ~270m이하	789,300 (45,754)	서고 138 (1994.4.7)	-

※ ( )는 주거환경관리구역 내 사항임.

3) 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획

① 도로 결정조서 (변경 없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	국지도로	886	신월동824(곰달래로)	신월동831(월정로17길)	일반도로	-	-	하수도 중복결정(면적:1,532㎡)

※ 경인구획정리사업지구로 도로결정조서 일괄 정리됨.

② 주차장 결정조서 (변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	주차장(109면)	주차장	양천구 신월1동 226-9	1,266	-	1,266	양천구고시 제2003-33호 (2003.6.30)	-

③ 공원 결정조서 (변경 없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	반곡 어린이공원	어린이 공원	양천구 신월1동 230-1	946.72	-	946.72	서울시고시 제1995-141호 (1995.5.20)	하수도 중복결정
기정	-	곰달래어린이 공원	어린이 공원	양천구 신월1동 234-11	945.03	-	945.03	서울시고시 제1995-141호 (1995.5.20)	하수도 중복결정

④ 하수도 결정조서 (변경 없음)

□ 하수도 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
		기점	종점	주요경과지				
기정	하수도	양천구 신월동 263번지 (가로공원길)	양천구 목동 916-1번지 (유수지)	곰달래사거리 화곡고가교 율창아파트 목동로 코끼리맨션	4,588	41,406	서울시고시 제2013-441호 (2013.12.9)	하수 저류시설 (도로, 공원 중복)
기정	하수도	양천구 신월동 263번지 (가로공원길)	양천구 목동 916-1번지 (유수지)	곰달래사거리 화곡고가교 율창아파트 목동로 코끼리맨션	4,616	51,777	서울시고시 제2015-177호 (2015.6.18)	하수 저류시설 (도로, 공원 중복)

※ ( )는 주거환경관리구역 내 사항임.

□ 하수도 입체적 결정조서 (변경 없음)

구분	시설명	위치		입체적결정 규모		최초 결정일	비고
		기점	종점	높이(해수면 기준) (m)	면적 (㎡)		
기정	하수도	양천구 신월동 263번지 (가로공원길)	양천구 목동 916-1번지 (유수지)	높이 : -19.12 ~ -47.58 길이 : 4,588 폭 : 5.6 ~ 9.1	38.388	서울시고시 제2013-441호 (2013.12.9)	수직구 제외 (3,018㎡)
기정	하수도	양천구 신월동 263번지 (가로공원길)	양천구 목동 916-1번지 (유수지)	높이 : -18.27 ~ -48.15 길이 : 4,616 폭 : 7.1 ~ 11.6	48.388	서울시고시 제2015-177호 (2015.6.18)	수직구 제외 (3,018㎡)

⑤ 정비기반시설 설치에 관한 계획(9개 시설)

■ 신월1동 232번지 일대 주거환경관리사업 정비계획 수립용역 관련 협의내용

구 분	내 용	공정	규모
1.도로 운영계획	일방통행 체계 운영계획	노면 도색	1식
	횡단보도 신설	횡단보도 도색	4개소
2.주차계획	노상주차 신설	노상주차 도색	28면
3.도로포장	어린이 보호구역 재도색	아스콘 포장(미끄럼방지, 적색)	1개소
	보도 설치	고압블럭(청색, 녹색)	435.0㎡
	교차부 패턴 포장	아스콘 포장(황색, 회색)	6개소
		고압블럭(황색)	5개소
	이면도로(6m) 포장 개선	아스콘 포장(황색)	3개소
	이면도로(4m) 포장 개선	아스콘 포장(녹색)	4개소
4.도로시설물	가로등(LED,센서형)신설 및 개선	가로등 신설	56개
		가로등 개선	2개
5.안전시설물	안전시설물 신설 및 개선	반사경 설치	4개
		CCTV 신설	4개
		CCTV 개선	8개
		안심벨 신설	13개
6.안심길 조성	교차부 도색	도색(청색)	7식
	안심길 바닥도색 및 안전문구 도색	도색(형광)	11식
	공동주택 필로티 층 안전도색	도색(형광)	1식
7.청소환경	모아모아하우스 신설	모아모아하우스 설치	3개소
8.쉼터 및 녹지조성	화단 및 쉼터, 녹지조성	화단 및 쉼터, 녹지조성	193.2㎡
	벽면 녹화	벽면 녹화	3개소
	담장 개선	수목담장 식재	4개소
	담장허물기	담장철거	3개소
	그린파킹	그린파킹 신설	4면
9.공동이용시설 조성	마을 공동체 거점조성	신규 매입	1개소
		공사비	

※ 상기 구상(안)은 추후 주민협의, 주민동의, 실시설계 결과에 따라 변경될 수 있음.
※ 공동이용시설 설치계획(규모, 시행방법, 공사비 등)은 자문 또는 실시설계 추진 시, 그 결과에 따라 결정 예정.

4) 공동이용시설 설치 계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		층수	시행방법	비고
			부지면적	연면적			
신설	주민 공동이용시설	양천구 신월1동 227-2번지	187.30	195.41	지하1층/지상2층	부지매입	부지매입 계약 완료 (`16.11.17.)

※ 자문을 통해 공동이용시설 위치 확정 및 부지매입 계약 체결(' 16. 11. 17.) 완료.
※ 공동이용시설 설치계획(규모, 시행방법, 공사비 등)은 자문 또는 실시설계 추진 시, 그 결과에 따라 결정 예정.

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

① 기존 건축물의 정비, 개량에 관한 계획

대상건축물	정비 · 개량계획	지원계획수립	비고
185동	별도 지정 없음 (신축, 개보수 등 가능)	주택개발/신축비용 융자 지원 (서울특별시 주택개량융자지원제도 적용)	-

② 건축물의 배치, 형태, 색체 등에 관한 사항 (권장사항)

적용범위	계획내용
건축물 방향	• 건축물의 배치 시 해당가로에 면하여 주출입구 조성 • 건축물의 방향(건축물 전면 또는 출입구가 위치하는 방향)은 대지의 방향과 일치 • 건축물의 방향을 고려하여 가로경관의 통일감과 연속성 유지 • 이웃 건축물과 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성 확보
건축물 형태	• 폭 6m 이상 도로에 접한 상업용 건축물의 1층 전면은 50% 이상을 투시형으로 설치하여 개방형 입면 처리, 셔터 처리 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
건축물 외관(지붕)	• 조화로운 경관형성을 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 한 벽돌, 석재, 목재 등 자연친화적 재료 사용 • 과도한 반사성 재료(반사유리 등), 콘크리트 패널, 토속주의 재료(통나무, 흙집, 초가 등) 사용 지양

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	건폐율	용적률	높이/층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				
신설	신월1동 주거환경 관리구역	45,754	획지계획 없음		신월동 232번지 일대	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름
용도	• 관련 법령에 따라 허용 가능한 용도 입지 가능 • 불허용도 – 「교육환경보호에 관한 법률」 (제9조, 령22조) 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 준용 ※ 다만, 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 법 제18호, 제19호, 제20호, 제21호, 제24호, 제25호, 제28호 시설 제외							
주택의 규모 및 규모별 건설비율	–							
심의완화 사항	–							
건축물의 건축선에 관한 계획	관련법령에 따름.							

7) 교통 처리 계획

구분	계획내용	위치	규모
교통	• 횡단보도 신설, 주차 신설, 보도 신설, 도로 재포장 등 내부 이면도로 교통시설물 정비로 주민생활 이용편의 증진	• 내부 이면도로 교통시설물 정비 – 횡단보도 신설 – 노상주차 신설 – 보도 신설(폭:2.0m) – 이면도로(폭:4~6.0m)재포장	•내부 이면 도로 – 4개소 – 28면 – 435㎡ – 15개소

8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	위치	규모
도시경관	• 골목길 환경개선, 담장정비, 휴게 공간 조성 등 기반시설 정비와 함께 마을 경관 향상을 위한 정비사업 시행	• 골목길 환경개선 - 담장개선(230-1외 3필지) - 쉼터 및 녹지 조성 (반곡어린이공원 외 6필지)	• 내부 이면 도로 - 4개소 - 7개소
환경보전	• 옥상녹화, 벽면녹화, 신·재생에너지 사용 등을 유도하여 환경친화적인 지역 조성	-	• 구역전체 (권장사항)
재난방지	• 자연지반 보존 및 녹색주차장 등의 조성으로 토양 포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수성 포장재를 사용하여 우수유출량 억제 ※ 신월 빗물저류배수시설 등 방재시설 확충공사(`18. 6. 준공예정)	• 그린파킹 신설 (233-1필지)	• 4면

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

• 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 세대수 및 인구증가가 없으며, 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미미함.
• 본 정비구역 중 '교육환경보호구역'으로 지정된 지역은 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거함.

10) 정비구역의 분할 또는 결합 시행 계획 : 해당사항 없음

• 주거환경관리사업 대상지로 결정(' 14.6.2.) 이후, 단일 대상구역에 정비계획을 수립하는 것으로 해당사항 없음.

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

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

12) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음.

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

13) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	세부사업 및 위치	규모
자연감시	• 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주 및 노후 보안등 정비 및 교체계획 수립	• 보안등 정비 (곰달래6길 외 2길)	• 58개소
	• 담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려하여 투시형 또는 낮은 높이의 담장을 설치하고, 담장허물기를 권장함	• 담장개선(230-1외 3필지)	• 4개소
		• 담장허물기 (229-18외 2필지)	• 3개소
접근통제	• 창문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창 설치 • 측벽에 노출된 가스배관은 침입도구로 활용되지 못하도록 방범시설 설치	-	• 구역전체 (권장사항)
영역성강화	• 우범지역 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 쌈지공간을 조성하여 영역성 강화 및 활용성 증대	• 쉼터 및 녹지조성 계획과 동일	• 7개소
	• 안전취약지역 선정 후 안심길 및 안전구역 조성을 통한 인지성 확보 및 범죄심리 억제	• 안심길 조성 (곰달래6길 외 3길)	• 약 370m구간
활동의 활성화	• 우범지대 및 통행이 적은 골목길에 화단을 조성하여 활성화 유도	• 쉼터 및 녹지조성 계획과 동일	• 7개소
유지관리	• 도로, 쌈지공간, 화단 등 정비되는 기반시설 등의 유지관리는 주민협의체(주민공동체운영회)에서 주도적 관리	-	• 구역전체
방범용 CCTV와 비상벨 설치	• 방범용 CCTV는 주택가에서 범죄취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 • 방범용 CCTV는 위치번호를 표시하여 위험 시 정확하고 신속한 위치제공 • 신규 CCTV 및 안심구역 선정지와 위험요소 지역에 안심벨 신규 설치 • 반사경을 설치하여 보행자의 인지 강화	• CCTV 신설 및 개선 (234-9 외 11개소) • 안심벨 • 반사경	• 12개소 • 13개소 • 4개소
커뮤니티 시설	• 지역 커뮤니티의 중심으로서 방범거점 역할을 수행할 수 있도록 조성	• 곰달래로 남측 227-2필지	• 1개소

14) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음.

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

15) 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음.

• 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로, 대상지 내 역사·문화자원 해당 사항 없음.

16) 주민공동체 활성화 방안.

① 협력 및 연계기관 구성

□ 양천구 관내 사회적경제(사회적기업, 협동조합, 마을기업, 소셜벤처 등)와 협력을 추진하여 주민공동체운영회 자립기반을 위한 기초자문의 역할.

□ 인재발굴 및 양성을 위한 프로그램 연계(안)

구분	프로그램 내용	기대효과
나팔소리 (나누고 팔고 소통하고 이웃과 함께)	• 벼룩시장 • 마을창고 물품판매 및 대여	• 주민화합 및 공동체 활성화 기여 • 주민 주체 운영으로 역량 강화 • 기부물품 확보 및 기업형 수익사업으로 발전 도모
양천 드림 카페	• 카페 겸 푸드판매가 가능한 복합 공간 – 커피, 차 판매, 마을주민 회의, 마을 밥상, 1인 거주자를 위한 식사모임과 도시락, 반찬사업, 공간대여 등	• 주민화합 및 커뮤니티 활성화 기여 • 식생활 개선 및 가족행사 공간 제공 • 푸드&카페 관련 강좌를 통한 교육기회 제공
양천 Dream챔버 오케스트라	• 합주, 합창, 앙상블, 찾아가는 공연 등 운영	• 마을의 재능발굴을 통한 인적자원 확보 • 악기, 노래 강좌를 통한 문화교육 제공
꿈나무 터	• 배움터 : 청소년 중점 교과과정 학습, 체험활동, 독서 등 • 쉼터 : 쉼공간 조성 • 놀이터 : 운동지도 등 놀이공간 조성	• 청소년 이용·활동공간 제공으로 학습능률 향상과 더불어 올바른 자아형성 보조
건강백세교실	• 치매예방학습, 체조모임, 건강강좌 등 – 실버미술, 실버체조, 밸런스워킹체조 운영	• 주민 재능 나눔 및 발굴을 통한 어르신 건강증진, 행복지수 향상 및 소외계층 해소
곰달래동아리 발전소	• 학습 및 취미 동아리 활성화 프로그램 – 밸런스 워킹, 주말농장동아리 등	• 취미, 문화 등 다양한 활동 제공을 통한 주민간 유대강화 및 계층간 공감기회 마련

17) 가구 및 획지에 관한 계획 : 해당사항 없음.

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

18) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음.

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

19) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음.

• 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로, 대상지 내 기존 수목은 대부분 사유지 내에 위치하며 존치됨.

2. 관련도면 : 붙임참조
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

4. 문의처 : 1) 서울특별시 주거환경개선과(☎ 02-2133-7245)
2) 양천구 균형개발과(☎ 02-2620-3503)

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

■ 정비구역 결정도(변경 없음)

■ 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

<정비계획종합도 범례>

	주거환경관리구역		공동이용시설(대상지)
	노면표시		횡단보도 신설
	노상주차(기존)		노상주차 신설
	아스콘(미끄럼방지, 적색)		도로재포장(아스콘-황색)
	도로재포장(아스콘-회색)		도로재포장(아스콘-황색)
	도로재포장(아스콘-녹색)		보도신설(고압블럭-청색)
	보도신설(고압블럭-녹색)		도로재포장(고압블럭-황색)
	보안등 신설(LED자동점등)		보안등 개선
	모아모아하우스		화단 및 쉼터, 녹지조성
	벽면녹화		담장 개선
	담장허물기		그린파킹 신설

<CPTED 계획 범례>

	반사경 설치		CCTV 신설
	CCTV 개선		안심벨 신설
	노면도색(청색)		노면 및 펄로티 도색(형광)

양천구 신월1동 (곰달래꿈마을)
주거환경관리사업

정비계획종합도

Scale 0 5 20 45m N

※ 상기 정비사업계획도는 추후 정비사업 추진 과정에서 변경될 수 있음.