

5.공고내용

자동차관리법 제24조의2에 따라 운행정지명령 받은 차량을 운행하다 적발 될 경우 자동차관리법 제 81조 및 제82조 규정에 의거 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음을 알려드립니다.

※ 문의사항은 관악구청 교통행정과(☎ 02-879-6880)로 문의하여 주시기 바랍니다.

2019년 11월 21일

서울특별시 관악구청장

서울특별시 관악구공고 제2019-1822호
관악구 중앙동 새싹마을
주거환경개선사업 정비계획 수립 및
정비구역 지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 관악구 중앙동 886번지 일대 노후·불량주택이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 「중앙동 새싹마을 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 정비

1. 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	중앙동 새싹마을 관리형주거환경개선사업	관악구 중앙동 886번지 일대	-	증)46,259.5	46,259.5	-

2. 정비계획 수립

가. 토지이용계획

구분	명 칭		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합 계			46,259.5	-	46,259.5	100.0	-
주택 용지	소계		32,367.1	-	32,367.1	70.0	-
	주택용지(개별건축)		32,367.1	-	32,367.1	70.0	-
정비 기반 시설	소계		13,892.4	-	13,892.4	30.0	-
	도로	도시계획도로	673.4	-	673.4	1.5	-
		현황도로	12,064.8	-	12,064.8	26.1	-
	주차장		-	-	-	-	-
	어린이공원		976.9	-	976.9	2.1	-

계획(안)」에 관해 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 동법 시행령 제13조의 규정에 의거 아래와 같이 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 공람·공고합니다.

2. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 이해관계인은 공람기간 내에 관악구청 도시재생과로 서면으로 의견서를 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 11월 21일

서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2019. 11. 21. ~ 2019. 12. 21.

나. 공람장소 : 관악구청 도시재생과(☎ 879-6463)

다. 공람공고 : 구보 및 관악구청 홈페이지(<http://www.gwanak.go.kr> → 고시·공고)

라. 공람의견 제출장소 : 관악구 도시재생과(☎ 879-6463)

마. 공람내용

	하천	177.3	-	177.3	0.4	-
--	----	-------	---	-------	-----	---

나. 용도지역 결정(변경) 조서

1) 용도지역 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		46,259.5	-	46,259.5	100.0	-
일반 주거지역	제1종일반주거지역	976.9	-	976.9	2.1	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	45,282.6	-	45,282.6	97.9	-

다. 정비기반시설 설치계획

1) 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	3-1	6	국지 도로	185	봉천동 산163-1	봉천동 산162-1	일반 도로	-	서울특별시 고시 제170호 (1977.6.1)	

2) 공원 결정조서 (변경없음)

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	중 앙 어린이공원	어린이 공원	봉천동 890-1	976.9	-	976.9	서울특별시고시 제170호 (1977.6.1)	-

3) 정비기반시설 설치계획

구분	내 용	위 치	규 모
1.골목길개선	쾌적한 골목환경 조성	함께가길(봉천로43길)	바닥패턴(291.4㎡), 담장도색(56.4㎡), 화단설치(19.4㎡),벽면녹화(19.4㎡)
	골목길 미관 개선	함께나길(봉천로49다길)	바닥패턴(478.2㎡), 담장도색(182.5㎡), 화단설치(9.2㎡)
2.주차계획	야간노상주차 도색	사업지내 이면도로	38면
3.CPTED계획	CCTV 이전	봉천동872-1	1개
	CCTV 신설	봉천동871-32	1개
	안심물빛 신설	사업지내CCTV	13개
	반사경 신설	봉천로49다길	1개
	CCTV번호판 신설	사업지내CCTV	13개
4.시설물계획	주차금지구간 신설	봉천동891-11	89.9㎡(황색)
	소화전(지하) 개선	봉천로49다길	1개
	도로노면 재포장	양녕로6길	565.6㎡
	이면도로 경사 완화	봉천로43길	경사로완화(23.1㎡), 계단(20.0㎡), 핸드레일(8.5m)
	도로단차위험 해소	봉천로49길	안전펜스(8.3m)
	이면도로 속도저감	사업지내 이면도로	이미지형프(19개), 표지병(19식)
	전력주 이설 및 전선정비	봉천동885-1, 871-32, 886-43	3개, 정비(사업지전체)
	통신주 이설 및 통신선정비	봉천동871-32	1개, 정비(사업지전체)
	스마트경고판 및 CCTV 신설	봉천동871-8, 872-29, 872-6, 891-41	4개소(음성지원)
	마을표지판 신설(지주식)	봉천동891-26, 871-44	2개소(지주식)
5.생활환경계획	휴게쉼터 신설	봉천동890-3	1개소(의자6개, 도색11.0㎡)
6.쉼터계획	마을공동체 거점조성(진행중)	사업지내	1개소(토지매입, 건축)
7.공동이용시설			

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		총수	시행방법	비고
			부지면적	연면적			
신설	공동이용시설	중앙동 새싹마을 내	-	-	-	-	진행중

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

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

대상건축물	정비·개량계획	지원계획수립	비고
240동	별도 지정 없음 (신축, 개보수 등 가능)	서울특별시 주택개량용자·보조지원제도 적용 (가꿈주택, 리모델링활성화구역 지정)	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이/ 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	중앙동 관리형 주거환경 개선구역	46,259.5	획지계획 없음		중앙동 886번지 일대	주택 등	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름	관련 법령에 따름	
용도		·관련 법령에 따라 허용 가능한 용도 입지 가능 ·불허용도 - 「교육환경보호에 관한 법률」 (제9조, 영22조) 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								

바. 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 - 담장도색, 벽면녹화, 패턴포장 등 (봉천로43길, 49길) - 쉼터 설치(봉천동 890-3)	·내부 이면 도로 - 2개소 - 1개소
환경보전	· 옥상녹화, 벽면녹화, 신·재생에너지 사용 등을 유도하여 환경친화적인 지역 조성	-	·구역전체(권장사항)
재난방지	· 자연지반 보존 및 녹색주차장 등의 조성으로 토양 포장층을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출량 억제	-	·구역전체(권장사항)

사. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

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

아. 정비구역 주변의 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 ‘교육환경보호구역’으로 지정된 지역은 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거함.

자. 정비사업 시행계획

시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
관리형 주거환경개 선사업	정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	관악구청장	해당사항 없음	-
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	계획수립 이후	토지등소유자		-

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당사항 없음

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

카. 가구 및 획지에 관한 계획

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

파. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	생태 면적률	-	○	건축유형에 따른 생태면적률 기준	계획 수립 후 개별 건축행위 시 건축유형 따른 생태면적률 적용
	녹지 네트워크	녹지확보	○	대상지는 시가화지역으로 특별한 식물상 없음	대지 내 공지의 조경 및 옥상녹화 등을 통한 녹지 확보
	지형 변동	절·성토비율 20% 미만	○	대상지는 고도차가 거의 없는 평지임	향후 발생토량은 되메우기, 지층의 조경토 등으로 계획
	비오톱	비오톱유형 평가3등급	○	주거지 비오톱 유형 비오톱유형평가 5등급	대지 내 공지의 조경, 옥상 녹화 등 녹지공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
생활환경	일조	연속2시간확보	○	사업시행으로 인한 일조영향은 미미함	개별 건축 시 일조권 관련 법규 준수
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	사업시행으로 인한 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상 변화는 없을 것으로 판단	바람 및 미기후에 영향을 최소화 할 수 있도록 요소를 고려하여 계획 수립
	에너지 및 온실가스, 대기질	에너지절약 계획수립	○	난방, 취사연료 사용량 변화 없음	공동이용시설 설치 시 청정연료를 계획하고 에너지 절감 방안 마련
		신·재생에너지	○	신·재생에너지 사용 권장	신·재생에너지 사용 계획
	경관	조망권 확보	○	건축물 입지에 따른 경관 변화 없음	일조영향 및 최고층수에 따른 높이 계획
	휴식, 여가공간	휴식,여가공간 최대 확보	○	주민들의 휴식 및 여가 공간 부족	대지 내 공지의 조경 및 옥상녹화 조성 녹지 및 휴식공간 최대 확보
추가	폐기물	폐기물 처리	○	공사 및 운영 시 폐기물 발생	공사 시 및 운영 시 폐기물 처리계획 수립
	소음· 진동	소음·진동영향	○	공사 시 소음·진동영향 운영 시 도로에 의한 소음 영향	공사 및 운영 시 저감대책 수립

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정조서 (해당사항 없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		46,259.5	-	46,259.5	100.0	-
일반 주거지역	제1종일반주거지역	976.9	-	976.9	2.1	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	45,282.6	-	45,282.6	97.9	-

(2) 용도지구 결정조서 (해당사항 없음)

나) 기반시설에 관한 결정조서

(1) 도로

☐ 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기정	총점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	3-1	6	국지도로	185	봉천동 산163-1	봉천동 산162-1	일반도로	-	서울특별시고시 제170호 (1977.6.1)	

(2) 공원

☐ 공원 결정조서 (변경없음)

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	중 앙 어린이공원	어린이 공원	봉천동 890-1	976.9	-	976.9	서울특별시고시 제170호 (1977.6.1)	-

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

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

나) 건축물 등에 관한 결정 조서

(1) 건축물 밀도

(가) 건폐율

적용범위	계획내용	비 고
제1종일반주거지역	60% 이하	·서울시 도시계획조례 제54조(제1종일반주거지역 안에서의 건폐율) 준용
제2종일반주거지역 7층이하	60% 이하	·서울시 도시계획조례 제54조(제2종일반주거지역 안에서의 건폐율) 준용

(나) 용적률

적용범위	계획내용	비 고
제1종일반주거지역	150% 이하	·서울시 도시계획조례 제55조(제1종일반주거지역 안에서의 용적률) 준용
제2종일반주거지역 7층이하	200% 이하	·서울시 도시계획조례 제55조(제2종일반주거지역 안에서의 용적률) 준용

(다) 건축물의 높이 계획

☐ 높이계획 결정 조서

적용범위	계획내용	비 고
제1종일반주거지역	4층이하(최고높이)	·현행 용도지역(제1종일반주거지역) 높이 기준 준용
제2종일반주거지역 7층이하	7층이하(최고높이) 일조사선	·현행 용도지역(제2종일반주거지역(7층이하)) 높이 기준 준용 및 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 준용

(라) 건축물의 배치, 형태, 색채 등에 관한 결정

☐ 건축물의 형태 · 색채계획 결정 조서 (권장사항)

적용범위	계획내용	비고
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	권장
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 업소용도의 입면부는 친환경적 소재의 리모델링 및 신축을 통한 통일감 있는 가로 형성 ·1층부 전면의 입면에 투과율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치 지양	권장
건축물 외관(색채)	·조화로운 마을경관 조성을 위해 채도, 명도가 높은 원색계열의 색채 및 형광색 사용 지양	권장
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	권장
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	권장

다) 기타사항에 관한 결정

(1) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	위치	규모
교통	·과속방지턱 신설, 주차 신설, 주정차금지구역 신설, 도로 재포장 등 내부 이면도로 교통시설물 정비로 주민생활 이용편의 증진	·내부 이면도로 교통시설물 정비 - 과속방지턱(이미지) 신설 - 노상주차(야간) 신설 - 이면도로(폭:4~6.0m)재포장 - 주정차금지구간 설정	·내부 이면 도로 - 19개소 - 38면 - 5구간 - 1구간

☐ 기타 자세한 내용은 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 도서 참조 : 생략

- 공람장소에 비치한 도서와 같음

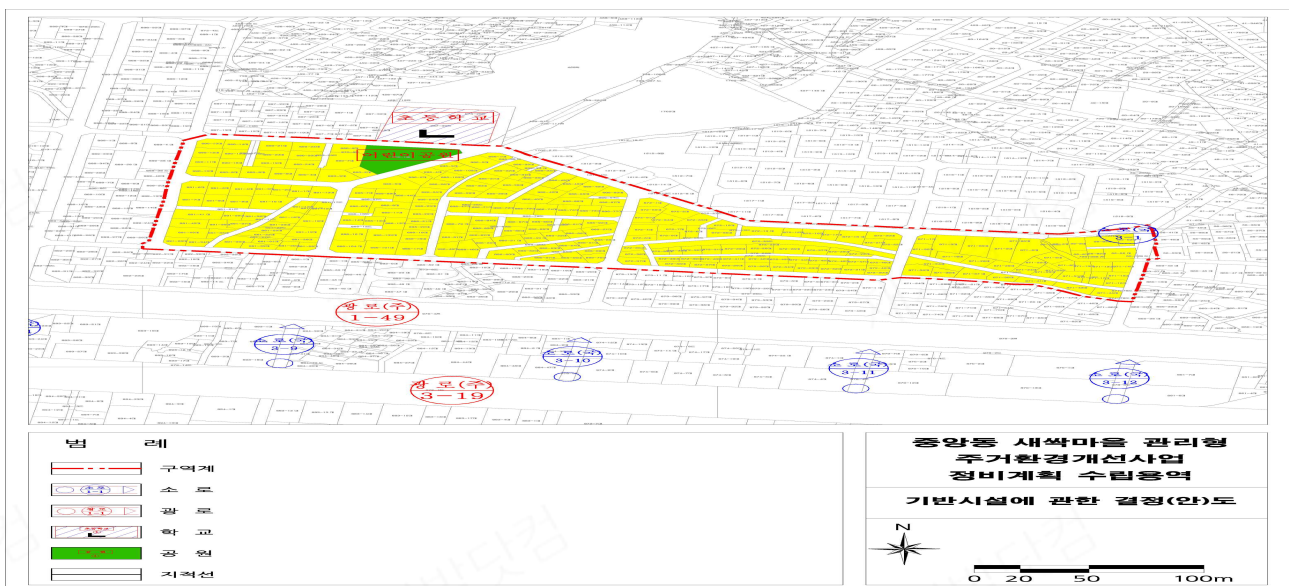
☐ 본 공람공고 내용은 구역지정절차 이행과정(서울특별시 도시계획위원회 등)에서 변경될 수 있음

붙임 1) 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도 1부. 끝.

【 정비구역 결정도 】



【 정비계획 결정도 】



서울특별시 관악구 공고 제2019-1823호
운행정지 명령 자동차 공고

자동차 소유자가 불법명의 자동차(속칭 대포차)로 신고 및 자동차 운행정지 요청서를 제출하여 「자동차관리법」 제24조의2(자동차의 운행정지 등) 및 동 시행규칙