서울특별시 관악구 공고 제2020-1890호 공 시 송 달

아래의 서류를 귀하에게 우편 송달하려고 하였으나 주소불명, 폐문부재 등의 사유로 송달이 불가능하여 「지방세기본법」 제33조에 따라 공고합니다.

2020년 11월 19일
서울특별시 관악구청장

❍ 성 명 : 백*옥 외 11명
❍ 주소 또는 거소 : 서울특별시 관악구 신*로1*길 4*-4(신림동)
❍ 서류의 명칭 : 부동산 압류통지서
❍ 서류의 내용
- 지방세 체납처분에 의한 부동산 압류
※ 붙임 “공시송달 내역서” 참조
❍ 공고기간 : 2020. 11. 19. ~ 2020. 12. 6.
❍ 공고 방법 : 관악구 구보 및 홈페이지 게재

부동산 압류통지서 공시송달 내역서(10월)

연번	납세자명	생년월일	송달 주소	공시송달 사유	압류물건	압류일자
1	백*옥	53032*	서울특별시 관악구 신*로1*길 4*-4(신림동)	폐문부재	서울특별시 관악구 신림동 15*8-8	2020.10.20.
2	조*숙	56012*	서울특별시 강서구 양*로3*길 1*8 30*호 (방*동)	폐문부재	서울특별시 관악구 신림동 15*1-4	2020.10.20.
3	현*령	62022*	인천광역시 계양구 계**화로 4* 71*호 (계산동)	폐문부재	서울특별시 관악구 신림동 6*0-3*6외 2필지 제5층 제50*호	2020.10.20.
4	김*기	64050*	서울특별시 노원구 노원**1길 2* 30*동 1**1호 (하계동)	수취인불명	서울특별시 관악구 신림동 6*0-2*0외 1필지 제지층 제비10*호	2020.10.20.
5	김*곤	67081*	서울특별시 관악구 난*로 1*7 10*동 20**호 (신림동)	폐문부재	서울특별시 관악구 신림동 17*7 제10*동 제20층 제20**호	2020.10.20.
6	홍*자	42042*	서울특별시 관악구 은천로3*바길 2* (봉천동)	폐문부재	서울특별시 관악구 봉천동 4*-2*	2020.10.19.
7	이*숙	50030*	서울특별시 관악구 서림*길 * (신림동)	폐문부재	강원도 속초시 영랑동 231-* 동진리조트오피스텔 제9층 제9**호	2020.10.13.
8	김*희	62020*	서울특별시 서초구 반포대로1*길 3* 4**호 (서초동)	폐문부재	경기도 여주시 능서면 번도리 산3*-6*	2020.10.13.
9	이*명	81040*	서울특별시 영등포구 시흥대로 59* 10*동 70*호 (대림동)	기타	경기도 시흥시 능곡동 산7*	2020.10.13.
10	김*호	66081*	강원도 홍천군 서면 팔봉산로 11*5	이사불명	전라남도 함평군 신광면 동정리 105*-*	2020.10.13.
11	김*중	65090*	서울특별시 양천구 목동중앙남로3길 4*	주소불명	서울특별시 관악구 봉천동 956-* 아르떼빌비 제2층 제20*호	2020.10.13.
12	한*정	68062*	서울특별시 동작구 성대로*길 5-*1	주소불명	충청남도 서산시 대산읍 대산리 44*-*	2020.10.13.

서울특별시 관악구공고 제2020-1894호 관악구 난향동 난초마을 관리형 주거환경 개선사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 관악구 난향동 675-200번지 일대 노후·불량주택이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 「난향동 난초마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 정비계획(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·공고 합니다.

2. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 이해관계인은 공람기간 내 관악구청 도시재생과 및 난향동 주민센터에 서면으로 의견서를 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 11월 19일
서울특별시 관악구청장

가. 공람기간 : 2020. 11. 19. ~ 2020. 12. 19.
나. 공람장소 : 관악구청 도시재생과(☎ 879-6462) 및 난향동 주민센터
다. 공람방법 : 구보 및 구청 홈페이지 게재, 난향동 주민센터 게시판 게첨
라. 공람의견 제출장소 : 관악구청 도시재생과 (☎ 879-6462) 및 난향동 주민센터

마. 공람내용

1. 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	관악구 난향동 난초마을 관리형 주거환경개선사업	관악구 난향동 675-200번지 일원	-	증)65,723	65,723	-

2. 정비계획 수립

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	65,723	-	65,723	100.0	-
제1종일반주거지역	51,368	-	51,368	78.2	-
제2종일반주거지역 (7층 이하)	14,356	-	14,356	21.8	-

나. 도시계획시설에 관한 결정조서

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	1	10	국지도로	163 (64)	668-9도	808-178천	일반도로	서울특별시 고시 제72호 (1971.11.05.)	-
기정	소로	2	1	8	국지도로	180	산105-39도	808-178천	일반도로	서울특별시 고시 제72호 (1971.11.05.)	-
기정	소로	3	1	6	국지도로	216	675-1도	870도	일반도로	서울특별시 고시 제72호 (1971.11.05.)	-

2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	미도어린이공원	어린이공원	675-354공	22.97	-	22.97	건설부 고시 제350호 (1971.06.16)	-
기정	④	미도어린이공원	어린이공원	375-200공	995.52	-	995.52	건설부 고시 제350호 (1971.06.16)	-

3) 사회복지시설 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	673-11대	153.12	-	153.12	-	-
기정	①	사회복지시설	673-56대	168.36	-	168.36	-	-

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)		시행방법	비고
			부지면적	연면적		
위치 미확정	주민공동이용시설	-	-	-	-	부지 검토중

다. 건폐율·용적률 및 높이 등에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

적용범위	계획내용	비고
제1종 일반주거지역	60% 이하	• 서울시 도시계획조례 제54조(제1종 일반주거지역 안에서의 건폐율)에 따름
제2종 일반주거지역 (7층 이하)	60% 이하	• 서울시 도시계획조례 제54조(제2종 일반주거지역 안에서의 건폐율)에 따름

2) 용적률 계획

적용범위	계획내용	비고
제1종 일반주거지역	150% 이하	• 서울시 도시계획조례 제55조(제1종 일반주거지역 안에서의 용적률)에 따름
제2종 일반주거지역 (7층 이하)	200% 이하	• 서울시 도시계획조례 제55조(제2종 일반주거지역 안에서의 용적률)에 따름

3) 높이 계획

적용범위	계획내용	비고
제1종 일반주거지역	-	• 서울시 도시계획조례 제27조(제1종 일반주거지역) 높이기준에 따름
제2종 일반주거지역 (7층 이하)	-	• 서울시 도시계획조례 제28조(제2종 일반주거지역(7층 이하)) 높이기준에 따름

라. 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 오염률에 대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화 권장	-
재난방지	• 건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획 수립 • 구역 내 화재발생을 대비하여 소방차량 진입 불가지역 및 취약지역에 보이는소화기 설치	-

마. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용
자연감시	• 담장은 주변 감시와 골목환경 개선을 위해 낮은 높이의 담장 조성을 권장 • 마을 둘레길 산책로 조명개선 및 제방공사 구간 등 옹벽을 활용한 쉼터 조성 • 건물(주택)구조는 사람이 은신하거나 숨을 수 있는 공간이 없도록 계획 • 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주 통신주 정비 및 노후된 보안등 교체, 철거 등 보안등 개선계획 수립
접근통제	• 등산로 입구 인근지역 출입통제를 위한 휀스 정비
영역성 강화	• 주택주변 또는 골목길의 자투리 공간은 영역성 강화와 활용성 증대를 위해 쌈지공원이나 화단 등 조성 • 골목길 벽을 활용한 형광 반사시트를 설치하여 야간보행 인지성 확보
활동의 활성화	• 앵커시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화 • 주택진입 골목계단 공공성 확보를 통해 생활안전 확보 및 활성화 유도 • 골목길 및 산책로에 주민들이 이용할 수 있는 공간 및 시설을 배치하여 활성화 유도
유지관리	• 골목계단개선, 안심 골목길 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 설치 위치가 부적절하거나 쉽게 인식되지 않아 위치조정 및 시인성과 함께 사용법을 쉽게 인식시키는 디자인 계획
커뮤니티시설 조성	• 주민 공동체 활동 및 방범거점의 역할을 위한 복합거점으로 조성

바. 환경성 검토결과

검토 항목	검토내용	존수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 환경	생태면적률	○	• 운영시 생태면적율 기준에 따름 (20%)	• 조경녹지 및 투수면적 최대 확보
	녹지 네트워크	○	• 시가화지역에 해당 • 특별한 동·식물상 없음	• 기반시설 정비를 통한 녹지 네트워크 조성
	토양, 지형변화	○	• 전면철거의 재개발이 아닌, 주거지의 보존·개량과 함께 생활환경을 개선하는 계획으로 토지에 대한 큰 변동 없음	• 자연친화적 경관 형성 유도
	비오톱	○	• 비오톱 평가 5등급 지역임	• 자투리 공간 녹지 조성을 통한 마을내 녹지면적 확대
생활 환경	일조	○	• 대부분 저층 다독주택 다세대 주택으로 일조피해 미미	• 건물 높이, 배치계획 등 조직을 통해 일조영향 최소화
	바람 및 미기후	○	• 본 사업으로 기상변화는 없을 것으로 판단됨	• 기존 건축물 개발규모 유지
	대기 및 에너지	○	• 실시설계시, 에너지 절약시스템 및 절약설비를 반영 계획	• 에너지 절감에 대한 각종 지원제도 및 관련사업과 연계 • 에너지절약 교육 및 실천운동 모임 결성 및 활동 진행
	여가 및 휴식공간	○	• 대상지 내 주민을 위한 여가 및 휴식공간이 부족한 실정	• 경관 개선을 위한 계획 추진으로 건축물, 담장 선 유도 • 공동이용시설 설치로 여가 및 휴식공간 마련
	소음·진동	○	• 추후 공사시 소음 및 진동 발생 예상 도로에 의한 교통소음 영향	• 공사 시 저감대책 수립
	폐기물	○	• 공사시 폐기물 발생	• 건설폐기물 최대한 재활용 및 위탁처리 • 서울시 폐기물 처리계획에 의거 처리

· 사. 주택의 보전·정비·개량에 관한 결정조서

1) 대지안의 조경 계획

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

2) 대지안의 공지 계획

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	-

3) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획

적용범위	계획내용
지붕 (권장사항)	• 지붕에 설치되는 설비 또는 건축물 외부에 설치되는 설비(실외기 등)에 대해서는 디자인이 고려된 차폐시설을 설치 (단, 지붕에 신재생에너지설비를 설치하는 경우 제외) • 평지붕 계획시 열섬효과를 방지를 위해 조성면적의 40% 이상을 옥상녹화 또는 텃밭, 정원으로 조성 • 다양한 형태로 계획하되 지붕의 경사도는 최소구배 3/10에서 최대구배 6/10 내에서 계획
옥외광고물 (의무사항)	• '서울특별시 옥외광고물 등 관리조례, 관악구 옥외광고물 등 관리 조례' 준수 • 거주 목적의 주택의 경우 건축물 외벽에 건축명 이외의 옥외광고물 설치 제한 • 각 상가당 1개, 필요시 협의체의 의결을 통해 제한적 적용
옥외광고물 (권장사항)	• '서울특별시 옥외광고물 디자인가이드라인(2008)'의 내용 준수 • 광고물의 형태는 채널(문자형) 간판 설치 권장 • 광고물의 색채는 서울특별시 옥외광고물 가이드라인에서 정하는 권장색채범위 내의 색채 사용을 권장 • 발광광고물은 최대표면 휘도 50(cd/㎡)이하를 권장, 움직임 있는 광고물 지양 • 부분조명이나 간접조명 권장(단, 문자나 도형부분의 직접조명 사용 허용)
재료 (권장사항)	• 지붕 및 외벽의 주재료 제한 ① 과도한 반사성 재료(반사유리, 스테인리스 미러 마감 등) ② 원색계열의 도료 및 그 밖의 재료(평지붕에 원색 방수재 도포 등)
색채 (권장사항)	• 채도 높은 원색 및 형광색 지양 ※ 조성예시 : 원색 및 형광색 계열 색채 지양
담장 (권장사항)	• 신축 및 리모델링 시 마을 이미지를 유지하기 위해 전면가로변 담장은 설치하지 않음 • 담장 재료는 생울타리 혹은 투시형 담장으로 조성, 생울타리와 투시형 담장의 높이는 최고높이 1.2m 이하로 조성
대문 (권장사항)	• 전면가로 변 대문은 가급적 설치하지 않도록 함 • 안전성 확보를 위하여 대문을 설치하는 경우 골목 커뮤니티를 고려한 높이 및 재료 사용 • 기존 마을 내 조성된 대문 디자인을 따르거나 심플한 느낌의 디자인으로 사용
자연지반보존 (권장사항)	• 자연재료 또는 투수콘, 아스콘 등의 투수성 재료를 사용 • 지하부에는 일체의 인공구조물을 설치하지 않을 것을 권장
옥상녹화 (권장사항)	• 서울특별시 옥상녹화시스템 설계지침 및 관련도서 작성지침'에 적합한 옥상녹화 권장 • 벤치 등의 휴게시설 설치를 권장하며 휴게공간의 바닥포장, 보행포장, 옥상의 식재, 구조적인 안전, 식재토심, 관수 및 배수, 방수 및 방근, 유지 · 관리, 옥상조경의 지원 등은 국토해양부 고시 제2018-413호 조경기준을 준용
벽면녹화 (권장사항)	• 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등 수직면과 사면 등 인공적 입면에 대해 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 녹화하는 벽면녹화를 권장

4) 주택개량 및 신축 융자지원에 관한 계획

구분	내용
대상지역	• 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제6조에 따른 주택성능개선지원구역 (난초마을 내 토지등 소유자)
대상주택	• 사용승인일로부터 20년 이상 경과한 단독, 다가구, 다세대, 연립주택에 한함
지원내용	① 보조금 지원(서울가꿈주택) ② 융자지원

아. 리모델링활성화구역 지정에 관한 사항

1) 리모델링활성화구역 내 완화계획

구역명	완화근거	완화내용	비고
난향동 난초마을 (관리형 주거환경개선사업) 리모델링활성화 구역	• 건축법 시행령 제6조 (적용의 완화) • 건축법 시행규칙 제2조5(적용의 완화)	• 기존 연면적의 최대 30% 범위 내에서 연면적 증가 및 건축법 각 조항에 대한 적용완화 비율을 결정 • 건축법 각 조항에 대한 완화범위는 개별 건축물의 계획안을 검토하여 관악구 건축위원회 심의를 통해 결정함	-

2) 리모델링활성화 운영계획

완화 범위	구 분		운영	계획내용		완화 비율
최대 10%	내진성능 보강계획		의무	• 대상 : 3층 이상 건축물 • 적용 : 구조기술사의 구조안전확인서 취득 필수 • 예외 : 허용 하중의 10% 이내 증축	내진구조 보강시	10%
					내진성능 향상시	5%
최대 10%	에너지 절감 계획	창 호	권장	• 외기에 직접 면한 창호 교체시		5%
		외 벽	권장	• 외기에 면한 외벽의 단열성능 개선시		5%
		기자재	권장	• 고효율 보일러 교체시		2%
				• LED 조명 교체시		2%
				• 일괄소등 스위치 설치 시		2%
		신재생	권장	• 중수도, 빗물이용시설 설치시		2%
				• 태양광, 태양열 등 에너지 절약 및 에너지 생산시설 설치시		2%
최대 20%	건축물 외관 계획	지붕•옥상	권장	• 평지붕 및 경사지붕의 색채 및 재료 등 건축물 지침 준수시		5%
		외 벽	권장	• 외벽의 색채 및 차열효과 방수재 또는 마감재 사용, 옥상녹화 등 재료 등 건축물 지침 준수시		5%
		담장•화단	권장	• 담장의 조성방식,재료 및 형태 등 지침 준수시		5%
		창호•출입문	권장	• 창호 및 출입문의 색상 및 재료 등 지침 준수시		5%
		부착시설물	권장	• 외벽에 설치되는 설비시설, 셔터, 차폐벽, 차양 및 캐노피 관련 지침 준수시		5%
		필로티	권장	• 지상층 필로티 계획을 통한 주차장 조성		5%
최대 20%	시와 자치구 정책에 관한 사항	정책사항 연계사업	권장	• 골목길 재생(정비)관련 사업이 시행되는 지역의 주택 리모델링시		15%
		녹색 골목길 조성	권장	• 골목길 담장정비, 개량 및 녹화 등 경관 개선시		10%
		범죄예방설계	권장	• CPTED 지침중 방범시설 관련지침 준수시		5%
			권장	• CPTED 지침중 야간조명 관련지침 준수시		5%
		계단 및 경사로	권장	• 경사지에 위치한 대지의 경우 공용으로 사용 가능한 참 또는 휴식공간 설치시		5%

3) 구 건축위원회 자문결과_조건부 의결

- 일 자 : 2020년 4월 3일 (금)
- 결 과 : 조건부 의결 (의견 1건, 반영)

자문의견	조치계획	비고
난초마을의 특색을 구상하여 반영할 것	• 대상지는 관악산, 목골산으로 둘러싸여 자연환경이 풍부한 특색이 있음 • 이에 '관리형 주거환경개선사업 정비계획'을 통한 주민의견(정원마을 조성)을 수렴한 계획(안) 녹색디자인 시범거리, 골목길 재생 계획과 연계하여 자치구 정책에 관한 사항 인센티브 운용 계획을 제시함	반영

자. 부문별 정비계획(안)

구분	번호	계획내용	계획 세부내용
소통할 소(疏) 난향	1	주민공동이용시설 조성	• 부지매입 및 신축(검토중)
	2	커뮤니티도로 조성	• 보차평면분리 포장, 과속방지 시스템, 공유주차, 앉음벽 개선
	3	마을정원 조성	• 마을지도, 스트리트퍼니쳐, 화단조성
깨끗할 정(淨) 난향	1	골목길재생 시범구역 (가꿈주택 연계)	• 정원등, 도로포장, 쉘터조성, 길고양이 급식소 등
	2	골목계단 개선	• 총 48개소 중 주민동의를 통한 시범사업(핸드레일, 데크, 화단 등)
	3	클린하우스 설치 (Clean House)	• 클린하우스 및 플랜트박스 설치
편안할 안(安) 난향	1	안심골목길 조성 (CPTED 설계)	• CCTV(기존:16/신규:4), 스마트 가로등, 형광반사시트 설치
	2	스마트 안전 통행로 조성	• 과속방지턱, 스마트가로등, 공유주차 설치 및 휀스 교체
	3	경사로 및 교차로개선	• 경사로 미끄럼방지 포장 및 방지턱 설치, 교차로 포장 및 로고 표기
	4	재해 예방 사업 및 여성안심 원룸 인증제도참여	• 보이는 소화기 추가 설치 및 여성안심 원룸 인증

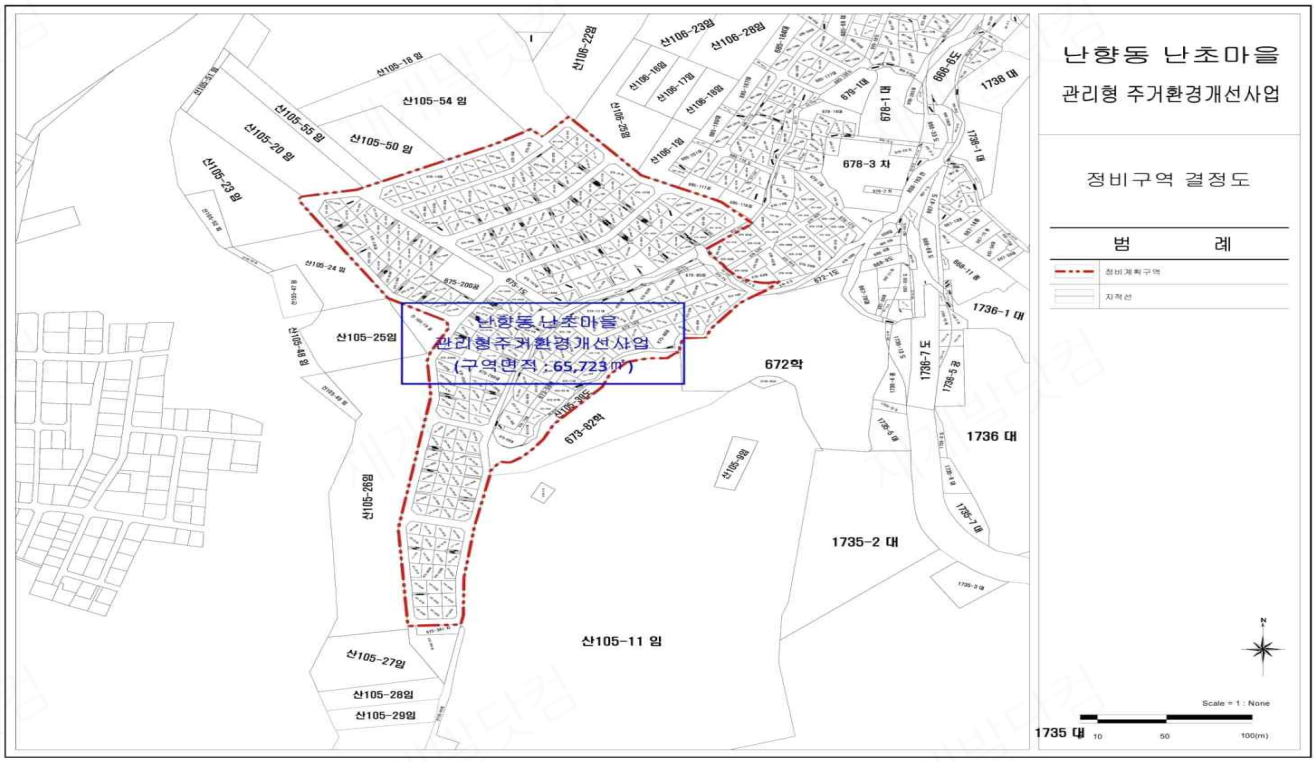
□ 기타 자세한 내용은 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 도서 참조 : 생략
- 공람장소에 비치한 도서와 같음

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

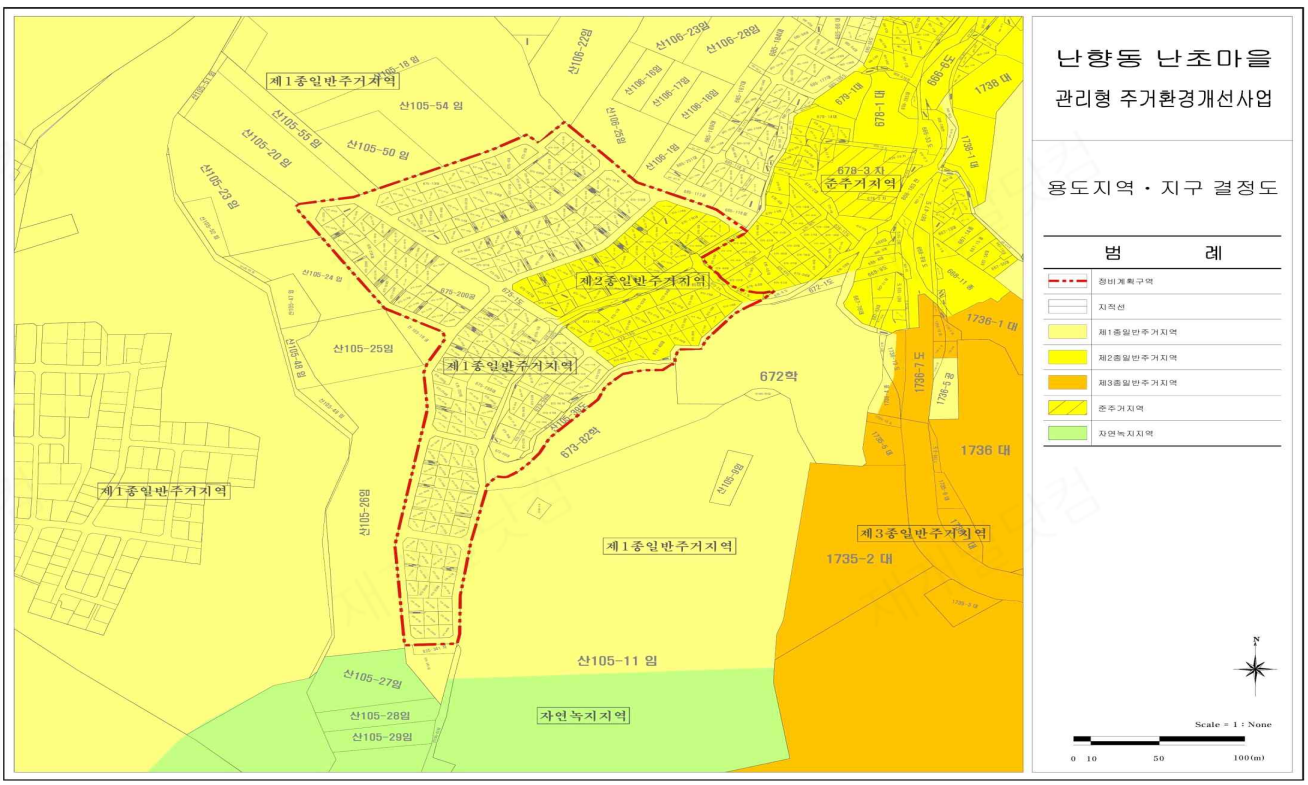
붙임 1) 정비계획구역 결정도 1부.
붙임 2) 용도지역·용도지구에 관한 정비계획 결정도 1부.
붙임 3) 도시계획시설에 관한 정비계획 결정도 1부.
붙임 4) 건축물에 대한 건폐율·용적률·높이 등에 관한 정비계획 결정도 1부.
붙임 5) 리모델링활성화 결정도 1부. 끝.

.

【 정비계획구역 결정도 】

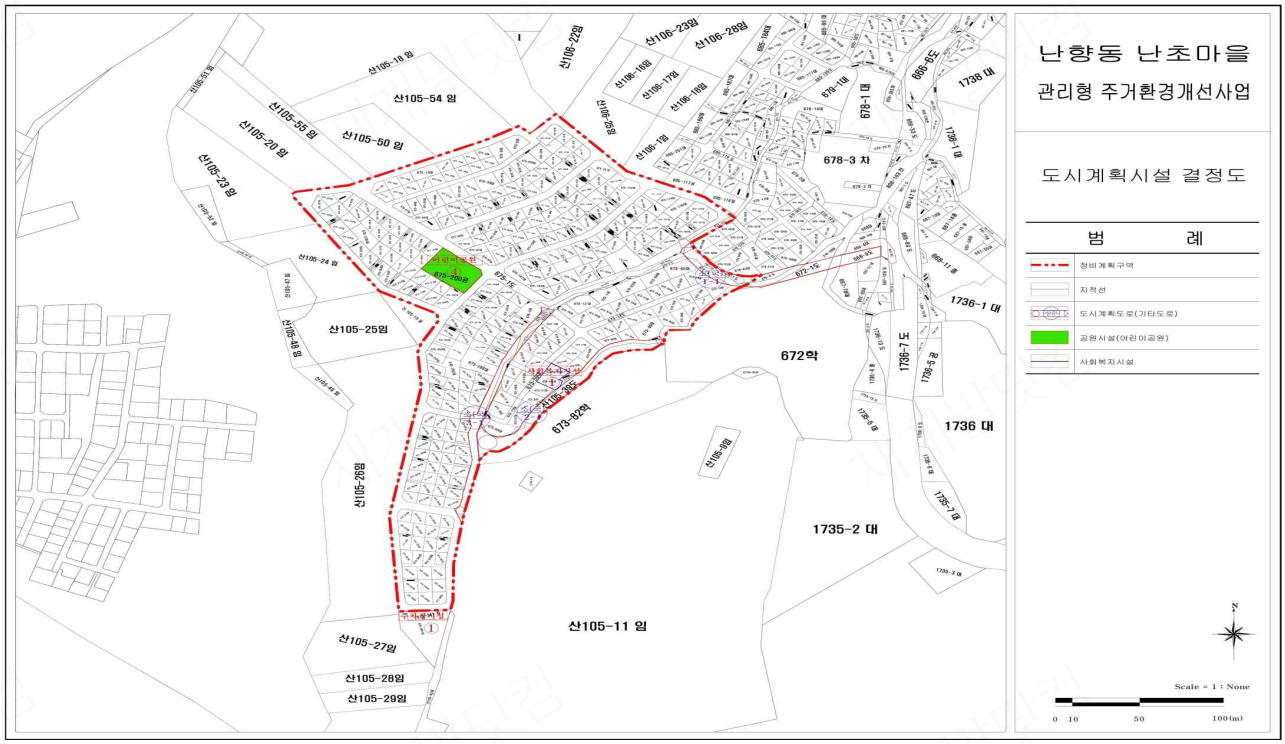


【 용도지역·용도지구에 관한 정비계획 결정도 】

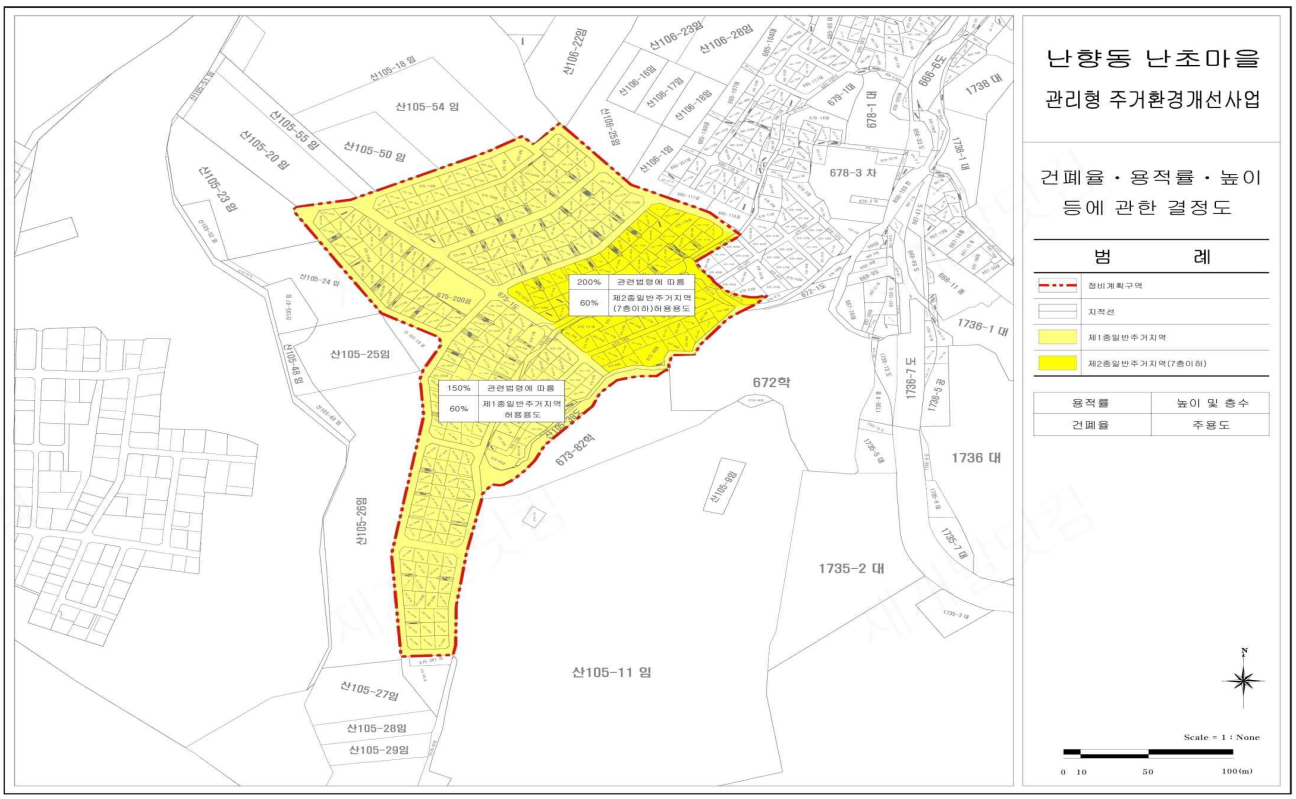


.

【 도시계획시설에 관한 정비계획 결정도 】

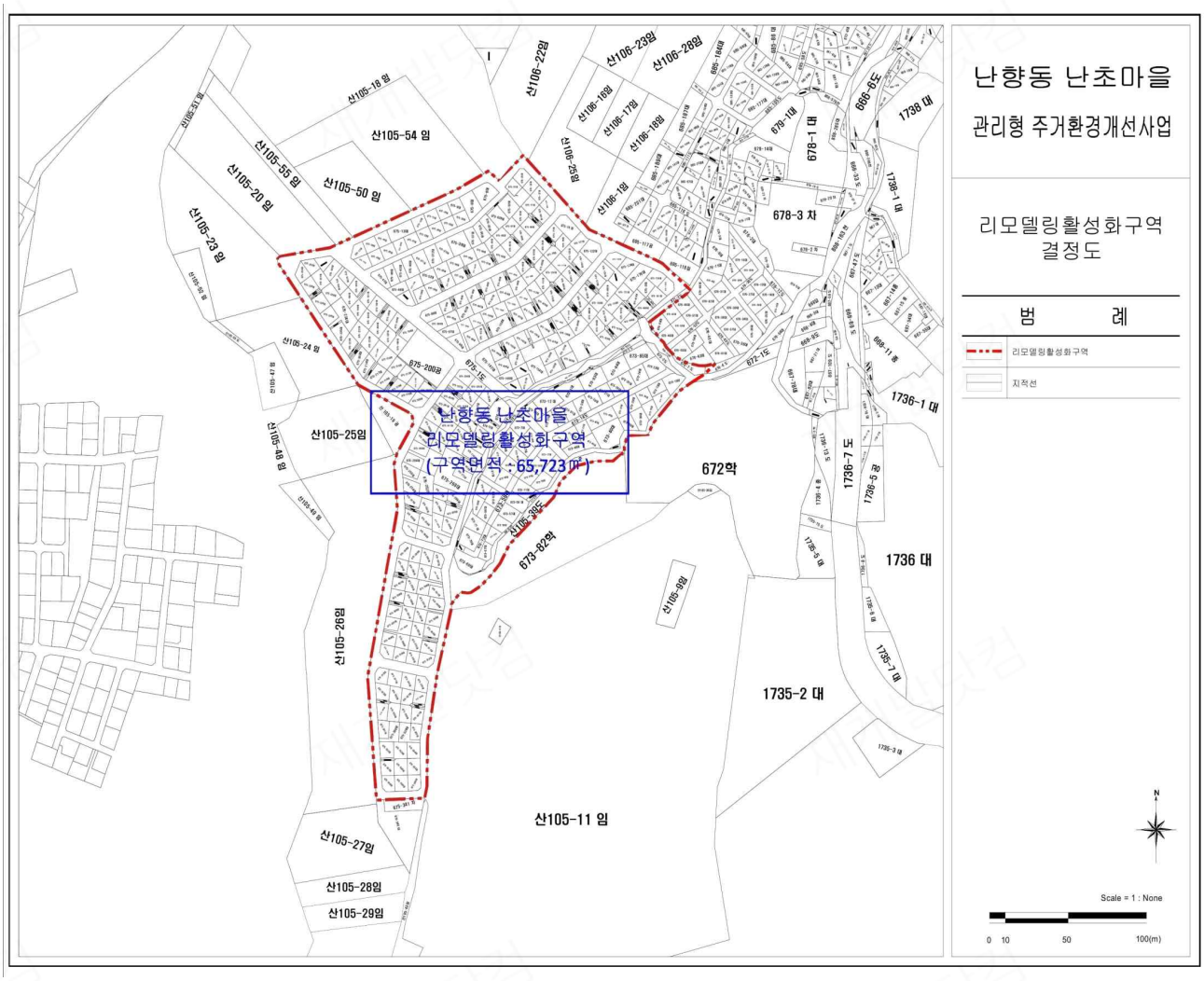


【 건축물에 대한 건폐율·용적률·높이 등에 관한 정비계획 결정도 】



.

【 리모델링활성화 결정도 】


난향동 난초마을
관리형 주거환경개선사업
리모델링활성화구역
결정도
범 례
리모델링활성화구역
지적선
난향동 난초마을
리모델링활성화구역
(구역면적 : 65,723㎡)
산105-54 임
산105-50 임
산105-55 임
산105-20 임
산105-23 임
산105-25임
산105-26임
산105-27임
산105-28임
산105-29임
산105-11 임
672학
673-82학
678-3 차
678-1 대
1736 대
1736-1 대
1736-7 도
1735-2 대
Scale = 1 : None
0 10 50 100(m)