

◆ 서울특별시고시 제2017-207호

구로구 가리봉동(한뫼모아마을) 정비구역 지정 및 지형도면 고시

구로구 가리봉동 2번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비구역 지정하고, 같은 법 제4조제6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 주민참여를 통해 생활환경 개선, 기반시설 정비 및 주민공동이용시설 확충, 주거환경의 보전·정비·개량을 위한 주거환경관리구역으로 지정하고자 함

2017년 6월 8일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 가리봉동 한뫼모아마을 주거환경관리사업

나. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가리봉동 한뫼모아마을 주거환경관리사업	구로구 가리봉동 2번지 일대	-	증) 43,400	43,400	

■ 정비구역 지정에 대한 심의조건(서울특별시 도시계획위원회)

- 세입자 지원책 관련, 중국인 동포 거주 비율이 높은 지역특성을 고려하여 자발적 주민협약(안) 마련 유도 및 현재 서울시에서 시행중인 ‘장기안심주택제도’ 등을 활용한 사업계획 추가 검토
- 대상지 내부 도로체계 등을 고려하여 화재 등 비상시의 소방·방재계획 관련 구체적·종합적인 계획 검토 필요

1

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			43,400	－	43,400	100.0	
주택용지 (개별건축)			30,878	－	30,878	71.2	
정비기반 시설 등	소 계		10,507	－	10,507	24.2	
	도 로	소 계	9,957	－	9,957	22.9	
		도시계획도로	5,479	－	5,479	12.6	
		현황도로	4,478	－	4,478	10.3	
	공공공지		550	－	550	1.3	
종교용지			2,015	－	2,015	4.6	

2) 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

가) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	43,400	-	43,400	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	41,503	-	41,503	95.6	
준공업지역	1,897	-	1,897	4.4	

나) 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	-	미관지구	일반 미관지구	가리봉동 87-193 일원	3,962	198	20	서고제98호 (1980.3.18)	

3) 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	3	19	40~62	주간선 도로	35,096	삼전동	방화동	일반도로	-	건고제503호 (1969.08.28.)	
기정	소로	2	10	8	국지 도로	200	가리봉동 2	가리봉동 13	일반도로	-	서고제440호 (1979.10.15.)	
기정	소로	2	11	8	국지 도로	200	가리봉동 9	가리봉동 13	일반도로	-	서고제440호 (1979.10.15.)	

나) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	공공공지	가리봉동 1-11 일대	5,781 (166)	-	5,781 (166)	구고제2007-44호 (2007.05.31.)	-
기정	2	공공공지	가리봉동 13-10 일대	384	-	384	구고제2015-114호 (2015.03.12.)	-

※ ()는 대상지 내 편입 면적임

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	공동이용시설 (마을회관)	구로구 가리봉동 13-80	-	증) 118	118	

※ 설치계획(규모, 시행방법 등)은 설계 및 시공과정에서 결정 예정

5) 건축물의 정비·개량 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	대상건축물	정비·개량계획	지원계획	비 고
신설	202동	존치 (신축, 개보수 등)	주택개량신축비용 융자지원 (서울특별시 주택 개량 융자지원제도 적용)	-

※ 서울시 주택개량 융자지원제도 (서울시 관련부서의 지원정책에 따라 변경 가능)

나) 건축물의 주용도 등에 관한 계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이/ 층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	가리봉동 한뫼모아마을 주거환경관리사업	43,400	-	-	가리봉동 2번지 일대	주택 및 근린생활시 설 등				제2종일반 주거지역 (7층이하)

6) 환경보존 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
도시경관	- 마을 경관 향상을 위하여 통일감있는 마을길 조성 (구로동로7나길, 구로동로7길), 골목길 환경개선, 담장정비 등 기반시설 정비
환경보존	- 자투리공간을 활용한 화단조성, 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등을 권장하여 환경친화적인 지역 조성
재난방지	- 가급적 자연토양을 유지하고, 포장 정비 시 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출량 최대한 억제 - 소방차 진입이 불가능한 좁은 도로 내 통합형 비상소화함 설치를 통하여 재난 안전 확보

7) 정비사업의 시행계획

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

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
교육환경 현황	- 대상지 동측으로 초등학교 1개소 인접하여 입지 - 사업대상지의 대부분이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당	-
교육환경보호에 관한 계획	- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당되는 지역은 동 법 제9조에 의거한 시설의 설치를 금지함	-

9) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1. 생태면적률	일반주택 20% 이상 공동주택 30% 이상	○	- 운영시 생태면적률 기준에 따 름	- 조경녹지 및 투수면적 최 대 확보	-
	2. 녹지네트워크	녹지평가지표1	○	- 시가화지역이며, 특별한 식물 상은 없음	- 기반시설 정비를 통한 녹 지 확보	-
	3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	○	- 절 · 성토 비율 미비	- 지형을 고려한 건축계획으 로 절 · 성토량 최소화	-
		지형변동비율 30% 미만	○	- 일부 지역의 단차가 심해 지형 을 고려한 계획 수립 필요	- 지형에 순응한 계획 수립	-
		지하수위보전	○	- 저층주거지이므로 지하수위 영 향 미비	- 지하공간 최소화	-
	4. 비오톱	3등급	○	- 비오톱유형 평가등급 5등급 - 특별한 식생 분포 없음	- 화단 등의 추가 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활 환경	5. 일조	연속 2시간 확보	○	- 사업대상지는 대부분 4층 이하의 단독 및 다세대 밀집 주거지역	- 건축물 신축시 관련규정 준수	-
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	- 사업대상지는 대부분 4층 이하의 단독 및 다세대 밀집 주거지역으로 바람길에 미치는 영향 미비	- 기존 건축물 개발 규모 유지	-
	7. 에너지	에너지절약계획수립	○	- 에너지 절약에 대한 주민 관심 높음	- 신재생에너지 지원사업 연계 및 홍보	-
		신재생에너지사용	○	- 일부 주택에서 신재생에너지 사용	- 에너지절약계획 수립과 신재생에너지 사용 권장으로 연료 사용량 최소화	-
	8. 경관	Skyline 보전	○	- 저층주거지로 낮은 스카이라인 형성	- 건축물 신축 및 리모델링시 주변과 조화로운 건축물 스카이라인 계획	-
		조망권 확보	○	- 고층건물 미입지	- 주변지역과의 연속적 경관에 위배되지 않는 경관계획 수립	-
		가로녹시율 35%	○	- 현재 내부도로가 협소하여 가로녹화는 열악한 실정	- 화단조성 및 조정공간의 가로변 조성유도 등을 통해 가로 녹시율 향상	-
	9. 휴식 및 여가공간	휴식,여가공간 최대확보	○	- 사업대상지내 주민을 위한 휴식, 여가공간 부족	- 공원 및 쉼터공간 개선 등을 통한 휴식공간 조성	-
	10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	- 보차분리된 곳이 있으나 전신주가 보도를 차지해 통행불편	- 보차혼용도로 및 보도를 확폭하여 보행공간 확보	-
		자전거전용도로 계획수립	X	- 사업대상지내 도로가 협소하여 자전거 도로 확보 불가	-	-
		자전거보관소 15대/100unit	X	- 사업대상지 내 자전거 보관소 전무	-	-
추가	11. 소음진동	소음환경기준이하	○	- 향후 공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따른 소음발생 예상	- 공사시 저감대책 수립	-
	12. 폐기물	건설폐기물재활용	○	- 건설폐기물, 폐유 발생 예상	- 건설폐기물은 최대한 재활용 및 위탁처리하며, 서울시 폐기물 처리계획에 의거하여 처리	-

10) 기존수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	나무둘레(cm)	본수	활용계획	비 고
1	측백나무	250	1	- 단일 수종 국내 최고령 추정(500년 이상) 보호수이며, 그 주변으로 '측백나무 보호수 정자마당' 을 조성되어 있음 - '측백나무 보호수 정자마당' 을 중심으로 공동이용시설과 연계하여 공동체 활동의 장으로 활용	가리봉동 13-10번지 일대

11) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구 분	계획내용	비 고
자연감시	- 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주 및 노후 보안등 정비 및 교체계획 수립 - 담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려하여 투시형 또는 낮은 높이의 담장 설치를 권장함	-
접근통제	- 창문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창 설치 - 측벽에 노출된 가스배관은 침입도구로 활용되지 못하도록 방범시설 설치	-
영역성 강화	- 우범지역 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 썸지공간을 조성하여 영역성 강화 및 활용성 증대 - 통일성 있는 가로시설물 디자인 계획을 통하여 마을의 영역성 강화	-
활동의 활성화	- 우범지대 및 통행이 적은 골목길에 화단을 조성하여 활성화 유도 - 커뮤니티시설 조성 및 지역 커뮤니티 중심의 방법거점 역할 수행을 통한 활동성 강화	-
유지관리	- 도로, 썸지공간, 화단 등 정비되는 기반시설 등의 유지 관리는 주민협의체(주민공동체 운영회)에서 주도적으로 관리	-

12) 주거환경 관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

부문	정비계획	개요	사업시행
주민공동체 활성화방안	주민역량 강화	- 사례지답사 및 교육 실시 - 지역에서 활동 중인 공동체 전문가를 지역재생 활동가로 지정·파견(서울시)	지원조직 (서울시, 자치구, 전문가)
	공동체 활성화	- 지속적 공동체 프로그램 운영과 홍보를 통하여 한 마음 한 뜻을 모아 마을공동체 형성	주민협의체 (주민공동체운영회) 및 지원조직
	공동체 프로그램	- 한뜻모아 마을 비전/목표 실행을 위한 다양한 공동체 프로그램 운영 및 발굴 - 구로구 등 마을공동체 지원사업과 연계하여 공동체 활동 추진	주민협의체 및 지원조직
	주민공동체운영회 구성	- 조직구성 및 운영규약 작성 (관련법령에 의거 구청장의 승인을 받아 구성 예정))	주민공동체운영회

2. 관련도면 : 붙임참조

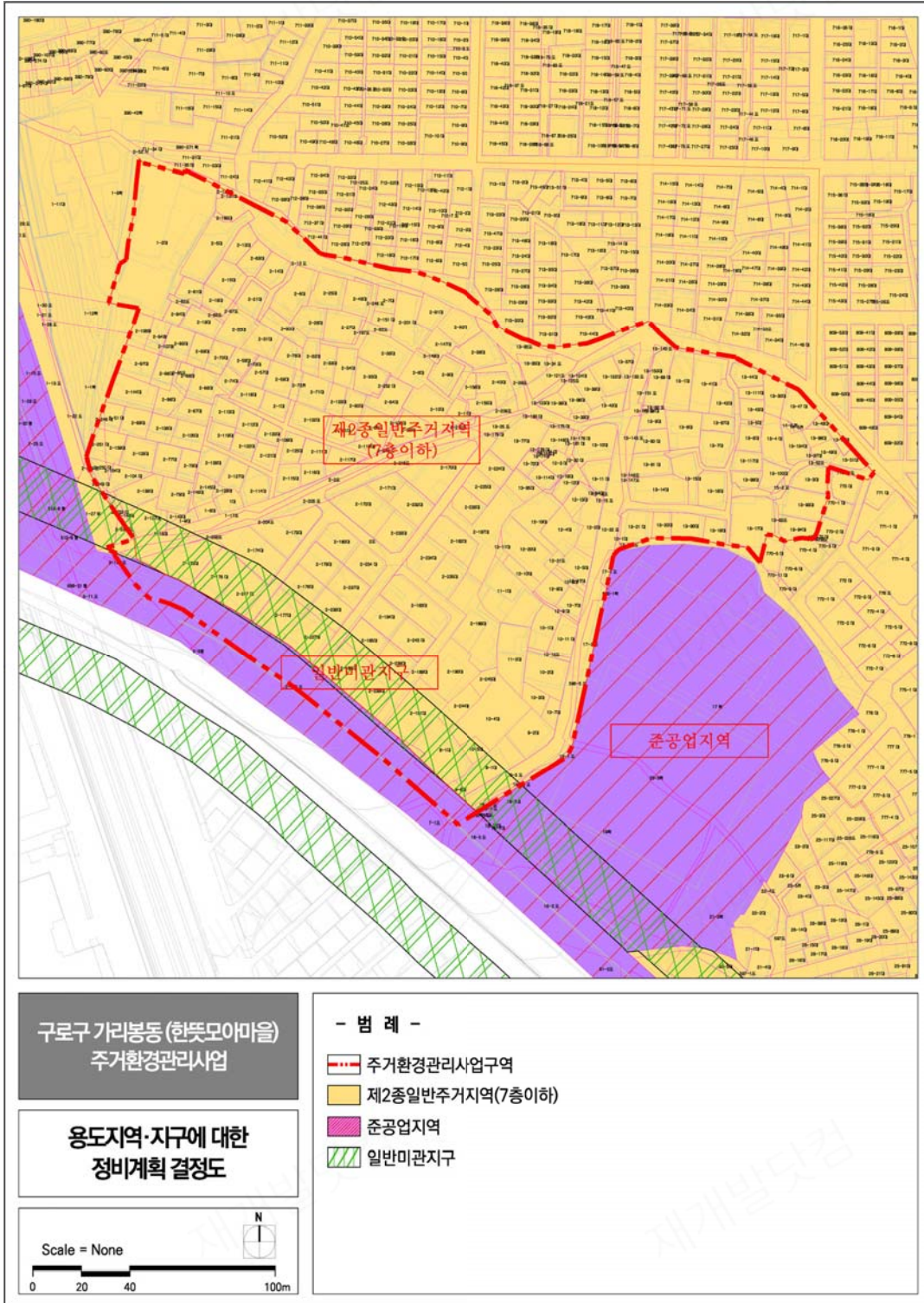
※ 첨부된 도면 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

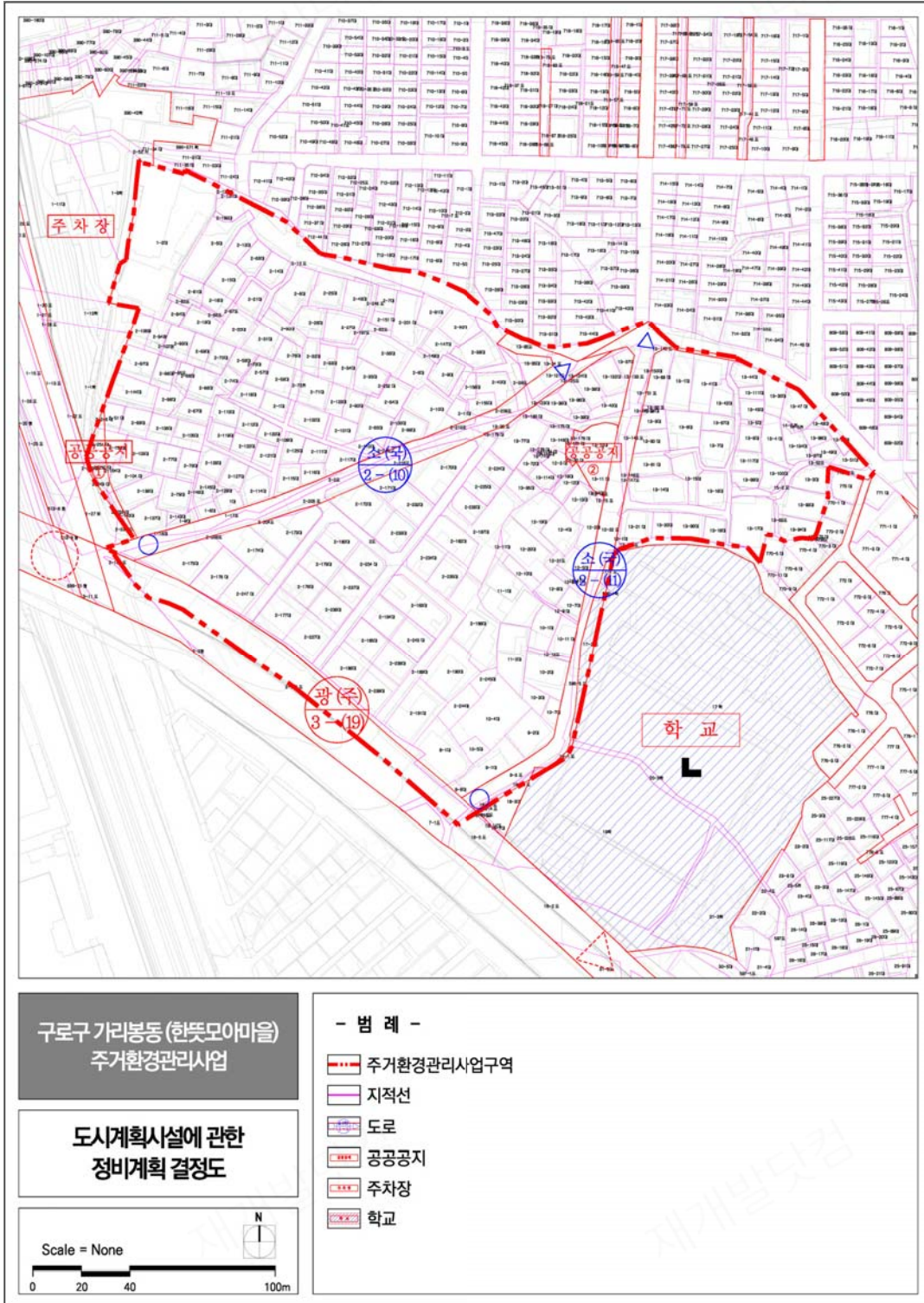
4. 문의처 : 1) 서울특별시 주거환경개선과 (담당자 김철기 / ☎ 02-2133-7255)
2) 구로구 도시재생과 (담당자 강남길 / 02-860-2517)

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

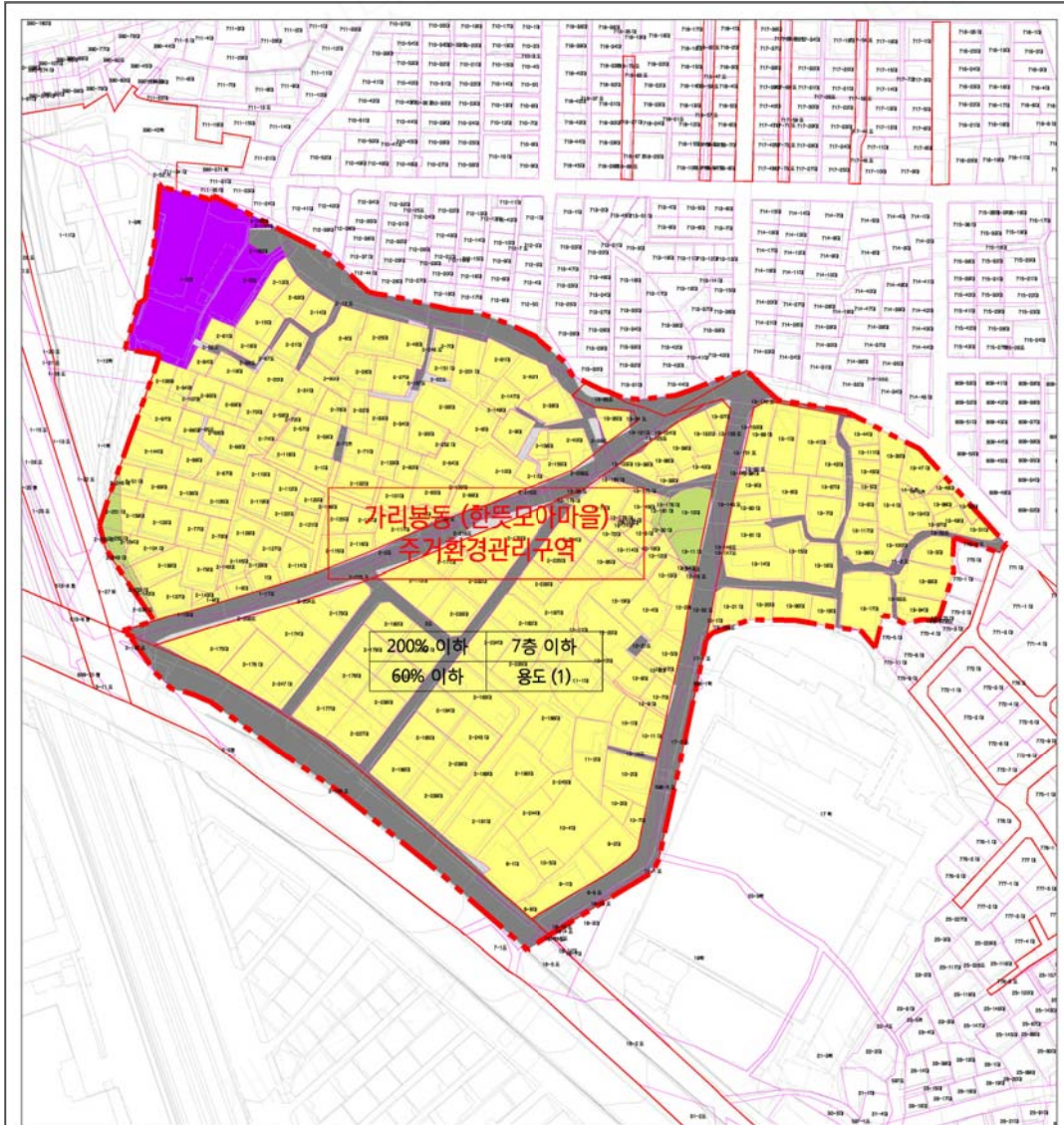
■ 용도지역·지구에 대한 정비계획 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설에 관한 정비계획 결정도(변경없음)



■ 정비구역 및 정비계획에 관한 결정도(변경없음)



구로구 가리봉동(한뫼모아마을) 주거환경관리사업

정비구역 및 정비계획에 관한 결정도

Scale = None

0 20 40 100m

- 범 례 -

- 주거환경관리사업구역
- 정비기반시설
- 획지
- 도로
- 공공공지

용적률	최고높이
건폐율	용도(1)

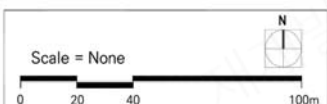
※ 관계법령에 따른
 ※ 용도(1): 허용용도(관계법령에 따른)
 불허용도(교육환경 보호에 관한 법률에 의한 금지행위 및 시설)

■ 주거환경관리사업 정비계획종합도



구로구 가리봉동 (한뚝모아마을)
주거환경관리사업

정비계획종합도



- 범 례 -

A 가로환경개선

- A-1 안전한 마을길 조성
 - 교차로 포인트 페이빙 조성
 - 교차로 과속방지턱 설치
- A-2 계단 및 경사로 정비
 - 계단정비
 - 경사로 정비(핸드레일설치)
 - 경사로 미끄럼방지 포장
 - 주정차금지구역 설정

B 생활환경개선

- B-1 화단조성
 - 화단조성동의(10개소)
 - 화단조성가능지
- B-2 노후담장 환경개선
 - 담장환경개선동의(9개소)
 - 노후담장
- B-3 주민쉼터조성
 - 주민쉼터조성
- B-4 쓰레기불법투기 방지
 - 블랙박스 설치
 - 블랙박스 설치(4개소)
- B-5 하수구악취 및 해충방지
 - 공중선 정비(연계사업)
- B-6 공중선 정비(연계사업)

C 안전 및 범죄예방

- C-1 CCTV정비(도색9개소, 보조카메라 1개소)
- C-2 신규설치(6개소)
- C-3 보안등 정비(90개소) 및 신규설치(3개소)
- C-4 비상벨 설치(5개소)
- C-5 반사경 설치(5개소)
- C-6 비상소화장치 설치(3개소)

D 마을공동체 거점 조성

- D-1 주민공동이용시설 설치

E 건축물 지원 및 관리

- E-1 주민공동이용시설 설치
- E-2 집수리 안내 지원체계 구축
- E-3 주택관리

※ 상기 정비사업계획도는 추후 정비사업 추진 과정에서 변경될 수 있음.