

2021 - 59

관악구 중앙동(새싹마을) 886번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거 관리형 주거환경개선사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고, 같은 법 제16조제2항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 본 구역은 건축물의 노후(20년이상 66.7%), 안전시설 미비, 도로의 노후 등 건축여건 개선 및 기반시설의 정비가 필요한 지역으로 주민참여를 통해 정비기반시설 및 공동이용시설 확충하고, 주거환경 보전·정비·개량을 통해 주민공동체 활성화 및 주민 삶의 질 향상을 위하여 관리형 주거환경개선구역으로 지정하고자 함

2021년 2월 4일
서울특별시

1. 정비구역의 지정

1) 정비구역의 명칭 : 관악구 중앙동 새싹마을 관리형 주거환경개선사업 구역

2) 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위 치	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	

- 정비구역 지정에 대한 심의조건(서울특별시 도시계획위원회) : 원안 가결

2. 정비계획의 수립

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리형 주거환경개선 사업	정비기반시설 및 공동이용시설 설치 또는 확대	구역지정 고시가 있는 날부터 3년 이내	관악구청장	해당 없음	-
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	계획수립 이후	토지등소유자		

2) 토지이용계획에 관한 계획

① 토지이용계획 결정조서 (변경 없음)

구분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
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	1.4	-
		현황도로	12,064.8	-	12,064.8	26.1	-
	주차장		-	-	-	-	-
	어린이공원		976.9	-	976.9	2.1	-
	하천		177.3	-	177.3	0.4	-

② 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		46,259.5	－	46,259.5	100.0	－
일반주거지역	제1종일반주거지역	976.9	－	976.9	2.1	－
	제2종일반주거지역(7층 이하)	45,282.6	－	45,282.6	97.9	－

③ 용도지구 결정 조서 (변경 없음)

3) 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획

① 도로 결정조서 (변경 없음)

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	-	서울특별시고시 제170호(1977.6.1.)	-

② 공원 결정조서 (변경 없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	중앙 어린이공원	어린이 공원	관악구 봉천동 890-1	976.9	-	976.9	서울특별시고시 제170호(1977.6.1)	

③ 정비기반시설 설치에 관한 계획(6개 분야)

구 분	내 용	위 치	규 모
1.골목길 개선	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.주차 계획	야간노상주차 도색	사업지내 이면도로	38면
3.CPTD계획	CCTV 이전	봉천동872-1	1개
	CCTV 신설	봉천동975-6	2개
	안심불빛 신설	사업지내 CCTV	13개
	반사경 신설	봉천로49다길	1개
	CCTV번호판 신설	봉천로49다길	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	이미지킴프(19개), 표지병(19식)
	전력주 이설 및 전선정비	봉천동885-1, 871-32, 886-43	3개, 정비(사업지전체)
	통신주 이설 및 통신선 정비	봉천동871-32	1개, 정비(사업지전체)
5.생활 환경계획	스마트경고판 및 CCTV 신설	봉천동871-8, 872-29, 872-6, 891-41	4개소(음성지원)
	마을표지판 신설(지주식)	봉천동891-26, 871-44	2개소(지주식)
6.공동 이용시설	마을공동체 거점조성(선정중)	사업지내	1개소(토지매입, 건축)

※ 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	관악구 중앙동 886번지	-	-	-	-	-

※ 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.

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

① 기존 건축물의 정비, 개량에 관한 계획

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

② 건축물의 배치, 형태, 색채 등에 관한 사항 (권장사항)

적용범위	계획내용
건축물 방향	• 건축물의 배치 시 해당가로에 면하여 주출입구 조성 • 이웃 건축물과 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성 확보
건축물 형태	• 폭 6m 이상 도로에 접한 상업용 건축물의 1층 전면은 50% 이상을 투시형으로 설치 • 노후한 1층부 업소용도의 입면부는 친환경적 소재의 리모델링 및 신축을 통한 통일감 있는 가로 형성
건축물 외관(색채)	• 조화로운 마을경관 조성을 위해 채도, 명도가 높은 원색계열의 색채 및 형광색 사용 지양
건축물 외관(지붕)	• 평지붕은 전체 면적의 40% 이상 옥상녹화 및 옥상정원 조성 • 지붕 상부에 설치되는 설비는 전면가로에서 보이지 않도록 디자인이 고려된 차폐시설을 설치
건축물 외관(외벽)	• 원색적 재료 및 과도한 반사성 재료의 사용을 지양함. • 재료 고유의 질감과 특성이 나타날 수 있도록 자연재료를 사용토록 하며, 주변 건축물과 조화되는 형태로 조성 • 가로면에 면한 건축물 외벽에는 외부 부착물 설치를 제한하거나, 가로변에 보이지 않도록 건축물 후면에 설치(단, 부득이한 경우 차폐시설을 설치토록 함.)

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	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	-
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	●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

8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	위치	규모
도시 경관	●골목길 환경개선, 담장정비, 휴게 공간 조성 등 기반시설 정비와 함께 마을 경관 향상을 위한 정비사업 시행	●골목길 환경개선 - 담장도색,벽면녹화,패턴포장 등 (봉천로43길, 49길)	●내부 이면 도로 - 2개소
환경 보전	●옥상녹화, 벽면녹화, 신·재생에너지 사용 등을 유도하여 환경친화적인 지역 조성	-	●구역전체(권장사항)
재난 방지	●자연지반 보존으로 토양 포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출량 억제	-	●구역전체(권장사항)

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

- 관리형 주거환경개선사업 대상지로 결정(' 18.2.27.) 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	비고
자연감시	• 보행통로를 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주 및 노후 보안등 정비 및 교체계획 수립 • 담장은 주변감시와 골목길의 활용성 등을 고려하여 투시형 또는 낮은 높이의 담장을 설치하고 담장허물기를 권장함	-
접근통제	• 창문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창 설치 • 축벽에 노출된 가스배관은 침입도구로 활용되지 못하도록 방범시설 설치	-
영역성 강화	• 우범지역 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 쉼터공간을 조성하여 영역성 강화 및 활용성 증대 • 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획	-
행동의 활성화	• 우범지대 및 통행이 적은 골목길에 화단을 조성하여 활성화 유도	-

유지관리	도로, 썬지공간, 화단 등 정비되는 기반시설 등의 유지 관리는 주민협의체 (주민공동체 운영회)에서 주도적으로 관리	-
방법용 CCTV와 비상벨 설치	- 방법용 CCTV는 주택가에서 범죄취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 - 방법용 CCTV는 위치번호를 표시하여 위험시 정확하고 신속한 위치제공	-
커뮤니티시설 조성	지역 커뮤니티의 중심으로서 방법거점 역할을 수행할 수 있도록 조성	-

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 해당사항 없음.

16) 주민공동체 활성화 방안.

부문	정비계획	개요	사업시행
주민공동체 활성화계획	주민역량 강화	- 사례지 답사, 교육 등 실시 - 주민과 해당 지역에서 활동 중인 지역단체와 연계 및 해당 전문가를 지역재생활동가로 지정·파견(서울시)	지원조직 (서울시, 자치구, 전문가)
	소모임 프로그램	- 소모임 별 비전/목표 실행을 위한 활성화 프로그램 진행 및 마을공동체 사업 진행 - 공동이용시설 운영계획	
	마을 행사	- 주민협의체 프로그램(싱글카페, 시니어카페, 마을식탁, 다목적공간, 옥상텃밭 등)운영 - 소모임, 마을사업 등 주민홍보	주민협의체
	주민공동체 운영회 구성	조직구성 및 운영규약 작성 (관련법령에 의거 구청장의 승인을 받아 구성(예정))	주민공동체 운영회

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 해당사항 없음.

3. 관련도면 : 붙임참조

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

4. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 관악구(도시재생과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

5. 문의처 : 1) 서울특별시 주거환경개선과(☎ 02-2133-7260)
2) 관악구 도시재생과(☎ 02-879-6463)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스에 게시

■ 정비구역 결정도

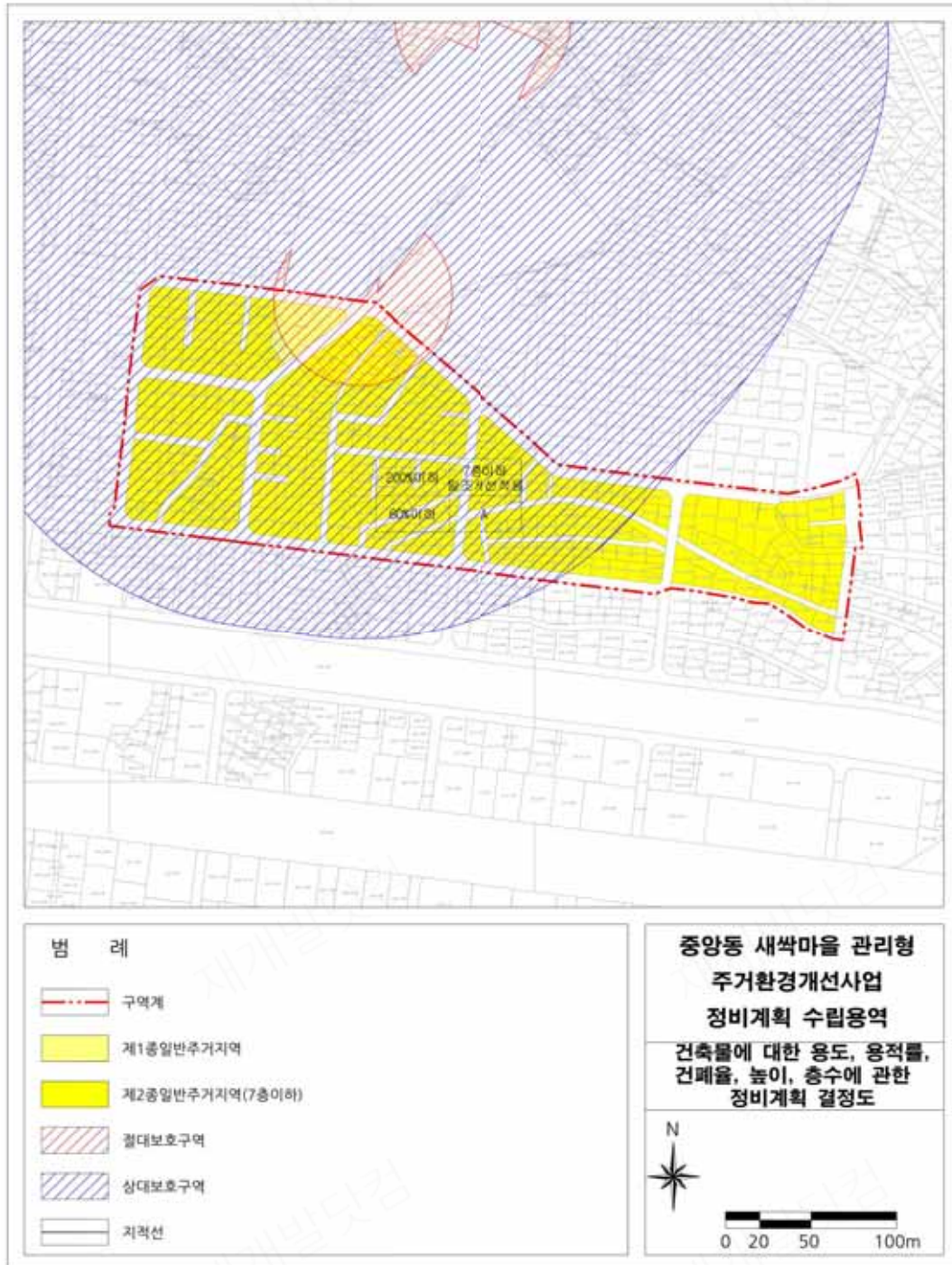




■ 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 정비계획 결정도(변경 없음)



■ 건축물에 대한 용도, 용적률, 건폐율, 높이, 층수에 관한 정비계획 결정도(변경 없음)



■ 정비구역 및 정비계획에 관한 결정도(변경 없음)



■ 정비계획종합도



※ 상기 정비사업계획도는 추후 정비사업 추진 과정에서 변경될 수 있음.