

◆ 서울특별시고시 제2024-480호

너른뜰마을 주거환경개선사업 정비구역 지정(계획수립) - 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 구로구 개봉3동 288-7 일대에 주거환경개선사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2024. 9. 4.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고, 같은법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

◎ 구역 지정 사유: 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통한 안전하고 매력적인 마을을 조성하는 기존 주거환경개선사업 내용에, 휴먼타운 2.0(건축법 특례) 사업을 추가하여 건축 기준 완화, 배제를 받아 주민 스스로 주택을 정비하는 여건을 조성함을 목적으로 함.

2024년 10월 17일

서울특별시

1. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭: 개봉3동 너른뜰마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역

나. 정비구역 지정조서(신규)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	개봉3동 너른뜰마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역	구로구 개봉동 288-7번지 일대	-	증) 36,450	36,450	-

◎ 정비구역 지정에 대한 심의내용(서울특별시 도시계획위원회): 원안 가결

다. 정비계획의 수립

1) 정비사업 시행계획

사업내용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
기반시설 정비 및 공동이용시설 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	구로구청장	해당없음	-
주택의 보전·정비·개량	계획수립 이후	토지등소유자		

2) 토지이용계획 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		36,450.0	100.0	
정비기간시설	소계	4,237.9	11.6	
	도로	4,237.9	11.6	
택지		32,212.1	88.4	

3) 용도지역·지구 결정조서

(1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	36,450	-	36,450	100.0	-
제2종일반주거지역	25,515	-	25,515	73.6	-
제3종일반주거지역	10,935	-	10,935	26.4	-

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

4) 정비기반시설 설치에 관한 계획(3분야 7개사업)

구분	사업명		세부내용	비고
A. 생활SOC 시설조성	1. 생활SOC 조성		• 노인 및 아동청소년 복지시설 조성, 주민 휴게공간을 확보하기 위한 옥상정원 조성	-
B. 스마트 가로환경 개선	1. 생활가로 개선사업	개봉로12길	• 태양광 발광형 표지판(1개소), 공유주차(50면), 과속방지턱(2개소), 스마트 안심가로등(2개소)	-
		개봉로10길	• 보차편면분리포장(1,360㎡), 과속방지 시스템(1개소), 공유주차(50면), 업라이트정원등(40개소)	-
		개봉로6길	• 보차분리도로포장(400㎡), 스마트벤치벤치(1개소), 플랜트박스(30개소), 담장벽면 도색(6개소)	-
	2. 교차로 개선		• 디자인 포장(300㎡), 과속방지턱 설치(2개소), 반사경(1개소)	-
	3. 쓰레기 없는 마을 조성		• 인공지능 쓰레기분리수거함(1개소), 이동형 CCTV(1개소), 플랜트박스(6개소)	-
	4. 마을정원 조성		• 스마트벤치(2개소), 마을지도(2개소), 플랜트박스(20개소)	-

구분	사업명	세부내용	비고
C. 마을 안전개선	1. 안심 골목길 조성 (CPTED 설계)	• 스탠실포장(1,000㎡), 스마트안심가로등(2개소), 바닥매립등(30개소), 전주회전형 CCTV(4개소), 반사경(4개소)	-
	2. 재해 저감사업	• 보이는 소화기(8개소)	-

※ 상기구상(안)은 추후 주민협의, 주민동의, 실시설계 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 공동이용시설 설치계획(건축규모, 시행방법 등)은 설계 및 시공과정에서 결정 예정

5) 도시계획시설에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 도로

구분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	가1	6	국지도로	52.1	279-15	279-18	일반도로	1970.09.29.	건설부공고 제109호 결정
기정	소로	1	가2	6	국지도로	212.2	403-171	289-9	일반도로	1970.09.29.	건설부공고 제109호 결정
기정	소로	3	나1	6	국지도로	27.2	403-190	403-189	일반도로	1970.09.29.	건설부공고 제109호 결정
기정	소로	3	나2	6	국지도로	19.5	289-18	289-17	일반도로	1970.09.29.	건설부공고 제109호 결정
기정	소로	3	다1	6	국지도로	178.7	289-8	290-9	일반도로	1970.09.29.	건설부공고 제109호 결정
기정	소로	3	다2	6	국지도로	145.0	288-20	280-38	일반도로	1970.09.29.	건설부공고 제109호 결정
기정	소로	3	라1	6	국지도로	43.6	290-3	290-2	일반도로	1970.09.29.	건설부공고 제109호 결정

6) 공동이용시설 설치계획 (신설안)

구분	시설명	위치	면적(㎡)			시행방법	비고
			부지면적	연면적	층수		
신설	생활SOC시설	개봉동 280-1 개봉동 280-36	320	640	4	-	-

- ※ 공동이용시설 위치 미확정
 ※ 설치계획(건축 규모, 시행방법 등)은 주민의견수렴을 통해 결정 예정
 ※ 향후 위치 확정시 변경 절차 시행

7) 건축물의 건축에 관한 계획

구분	구역구분		
	명칭	면적(㎡)	
신규	개봉3동 너른뜰마을 주거환경개선사업 정비구역	36,450	25,515 (제2종 일반주거지역)
			10,935 (제3종 일반주거지역)

(1) 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한계획: 변동사항 없음

구분	계획 내용		비고
	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	
건폐율	60% 이하	50% 이하	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 제78조(용도지역의 건폐율 및 용적률) 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조, 제55조 (용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률)
용적률	200% 이하	250% 이하	
높이	「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 「서울특별시 도시계획 조례」 제28조(제2종 · 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물)		
용도	- 제2·3종 일반주거지역 내 허용 용도를 따른다. - 불허용도 「교육환경 보호에 관한 법률」 (제9조, 령22조) 등 기타 법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도 준용 ※ 다만, 「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경 보호구역은 법 제9조 제18호, 제19호, 제20호, 제21호, 제24호, 제25호 시설 제외		

(2) 기존 건축물의 정비 · 개량 계획(신규)

구분	대상 건축물	정비개량계획	지원계획	비고
신규	116동	별도 지정 없음 (신축, 개보수 등)	보조금 지원 (집수리 사업을 준용) 저층 주거지 지원 (휴먼타운 2.0 사업을 통한 저층 주거지 지원)	

(3) 대지안의 조경계획

구분	적용 범위	계획 내용	
의무사항	구역전체	•대지 안에 조경 설치 면적은 200㎡ 이상의 대지의 경우 조성	

(4) 대지안의 공지계획

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 조성 방식을 다르게 할 수 있도록 권장 - 전면 조성방식: 건물 전면에 화단이나 텃밭을 조성하여 자연지반 확보 - 측면 조성방식: 건물 측면 여유 공간에 화단이나 텃밭 조성	

(5) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획: 관련 법령에 따름

8) 교통 및 동선처리 계획: 해당 사항 없음

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 인공지능 재활용 분리수거함, 이동식 태양광 쓰레기 CCTV-스피커 설치	B. 스마트 가로환경개선 (3. 쓰레기 없는 마을조성)
	• 옥상녹화, 벽면녹화, 신·재생에너지 사용 등을 유도하여 환경친화적인 지역 조성	구역전체 권장사항
	• 공사 및 운영시 오염물에 대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화 권장	구역전체 권장사항
재난방지	• 건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획 수립	구역전체 권장사항
	• 구역 내 화재발생을 대비하여 소방차량 진입 불가지역 및 취약지역에 보이는 소화기 설치 및 스마트 CCTV 기능 확대 및 안전시스템 구축	C. 마을안전개선 (2. 재해저감 사업)

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	• 대상지 일부구역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역 (11,077㎡)에 해당함 ※ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경 보호구역의 설정 등) 제1항의2. 상대보호구역: 학교 경계 등으로부터 직선거리로 200미터까지 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	

구분	계획내용	비고
교육환경 보호에 관한 계획	• 주민 스스로 기존주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 세대수 및 인구증가가 없으며, 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미미함 • 본 정비구역 중 '절대보호구역' 및 '상대보호구역'으로 지정된 지역은 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경 보호구역에서의 금지행위 등) 규정에 따라 행위 및 시설 제한	

11) 세입자 주거대책: 해당사항 없음

12) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용	비고
자연 감시	• 담장은 주변 감시와 골목 환경 개선을 위해 낮은 높이의 담장 조성을 권장 • 건물(주택)구조는 사람이 은신하거나 숨을 수 있는 공간이 없도록 계획	B. 스마트 가로환경개선
영역성 강화	• 주택 주변 또는 골목길에 플랜트 박스 설치를 통한 골목길 경관개선 • 업라이트 조명등 설치를 통한 조도 개선 및 영역성 강화	B. 스마트 가로환경개선 C. 마을안전개선
접근성 방지	• 태양열 발광형 표지판으로 일방 통행길 출입 통제 효과	B. 스마트 가로환경개선
활동의 활성화	• 골목길 주민들이 이용할 수 있는 스마트 벤치 및 마을정원을 조성하여 활성화 유도	B. 스마트 가로환경개선
유지관리	• 생활가로 개선사업, 안심 골목길 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거 등 환경관리는 지속적으로 관리 및 운영 예정	B. 스마트 가로환경개선
방법용 CCTV 설치	• 쓰레기 무단투기 금지, CCTV 설치 등을 알리는 표지판 디자인(크기, 색상, 문구)의 정비와 위치조정 및 신규 설치 • CCTV, 비상벨, 안전거울 등의 설치 위치가 부적절하거나 쉽게 인식되지 않아 위치조정 및 시인성과 함께 사용법을 쉽게 인식시키는 디자인 계획	C. 마을안전개선

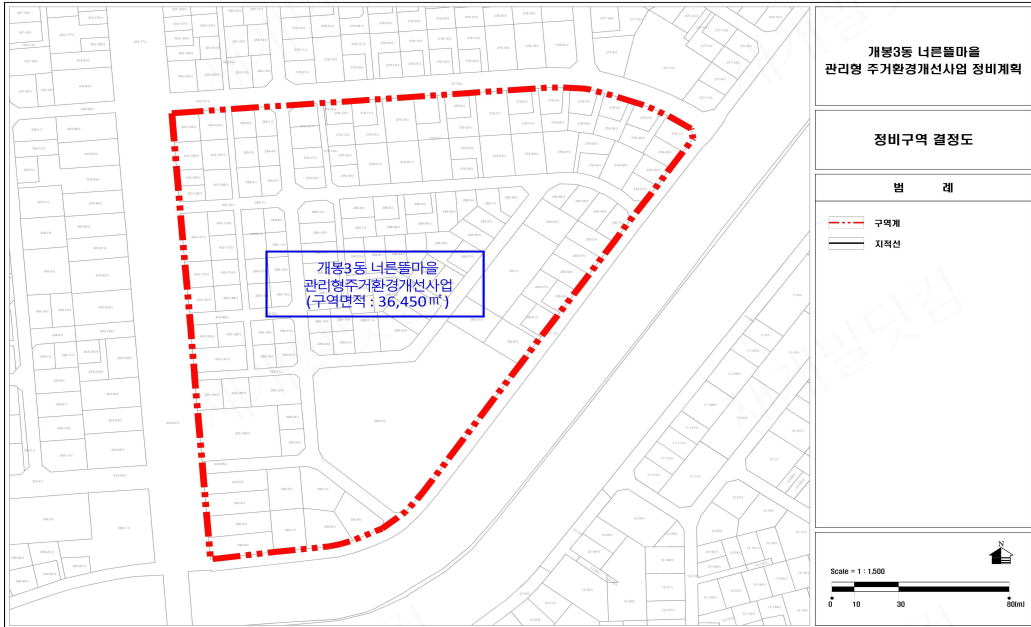
2. 관련 도면: 붙임 참조

1) 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

2) 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시

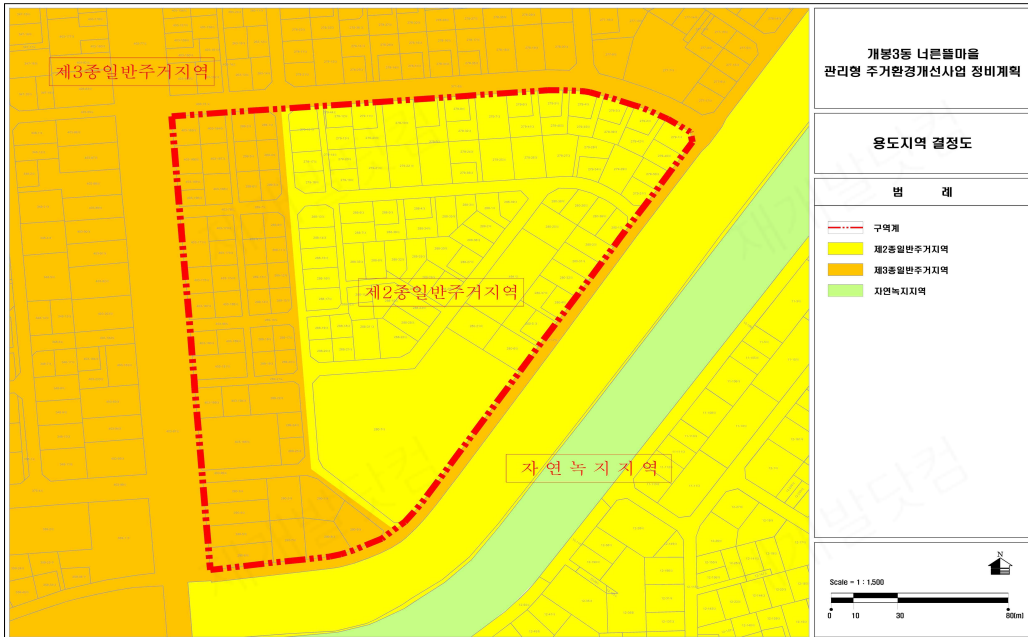
3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민의 편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과, ☎02-2133-7249) 및 구로구청(도시개발과, ☎02-860-2517)에 열람할 수 있도록 비치하고 있습니다.

【 정비계획구역 및 지구단위계획 결정도(신규) 】

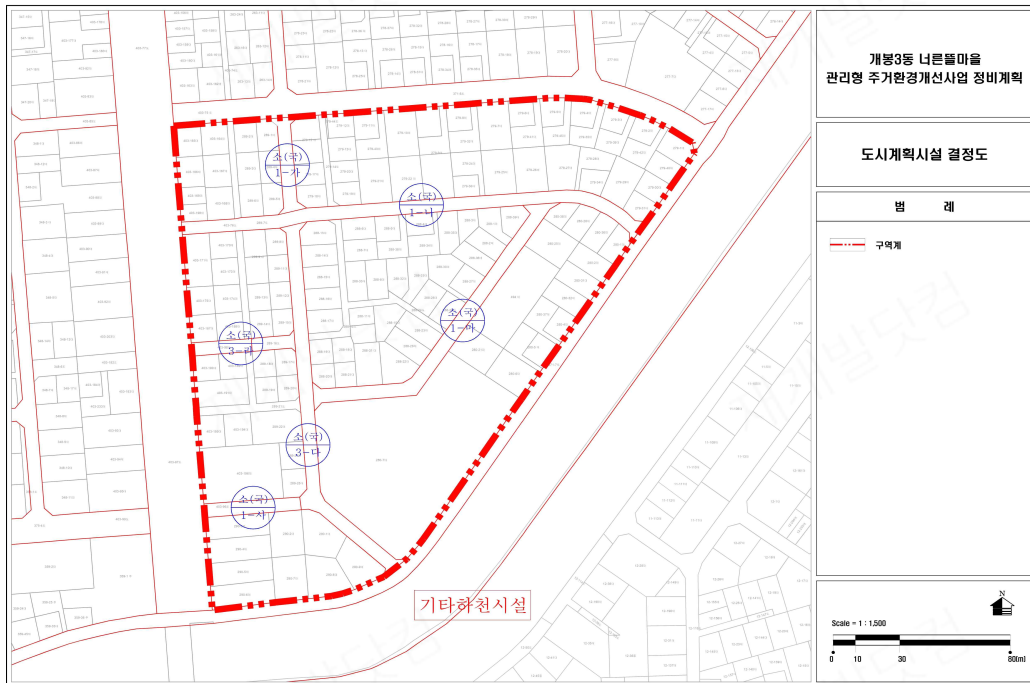


※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 제1항 ① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

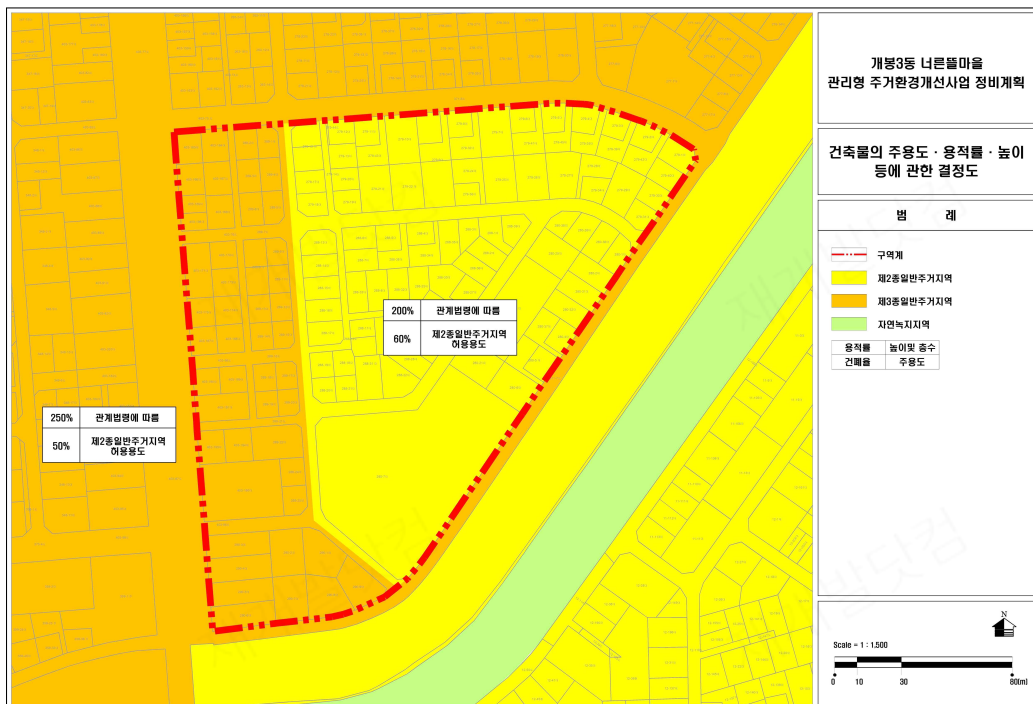
【 용도지역·용도지구에 관한 정비계획 결정도(변경없음) 】



【 도시계획시설에 관한 정비계획 결정도(변경없음) 】



【 건축물에 대한 주용도·용적률·높이 등에 관한 정비계획 결정도(변경없음) 】



【 관리형 주거환경개선사업 종합계획도(신규) 】

