

◆ 서울특별시고시 제2017-279호

관악구 난곡동(굴참마을) 정비구역 지정 및 지형도면 고시

관악구 신림동 710번지 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 8월 3일
서울특별시

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 난곡동 굴참마을 주거환경관리사업

나. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	난곡동 굴참마을 주거환경관리사업	관악구 신림동 710번지 일대	-	증) 51,398.1	51,398.1	

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			51,398.1	－	51,398.1	100.0	
주택용지 (개별건축)			39,542.8	－	39,542.8	76.9	
기타			2,774.0	－	2,774.0	5.4	
정비기반 시설 등	소 계		9,081.3	－	9,081.3	17.7	
	도 로	소 계	8,886.3	－	8,886.3	17.3	
		도시계획도로	5,424.7	－	5,424.7	10.6	
		현황도로	3,461.5	－	3,461.5	6.7	
사회복지시설			195.0	－	195.0	0.4	

2) 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

가) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	51,398.1	—	51,398.1	100.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	50,441.0	—	50,441.0	98.1	
제2종일반주거지역	768.6	—	768.6	1.5	도로
제1종일반주거지역	188.5		188.5	0.4	

나) 용도지구 결정 조서(해당사항 없음)

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	소로	2	9	8	—	395	신림동 706-2	신림동 산111-1	일반도로	—	서고207호 (1973.12.24.)	난곡로35길
기정	소로	3	—	6	—	270	난곡 진입로	신림동 713-23	일반도로	—	서고613호 (1983.11.18.)	난곡로31길
기정	소로	3	—	6	—	35	신림동 산112-5	신림동 산112-11	일반도로	—	서고301호 (1991.10.23.)	난곡로35길

나) 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	—	사회복지시설 (난곡경로당)	신림동712-7외1 필지	195	—	195	관고2008-10호 (2008.03.10.)	

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)		층수	시행방법	비 고
			부지면적	연면적			
신설	주민공동이용시설 (마을회관)	관악구 신림동 710-1	126	192.45	지하1층~2층	부지매입	부지매입 계약 완료
		관악구 신림동 701-11	132	164.07	지하1층~2층		

※ 현재 부지 매입이 완료되었으며 임시 사랑방으로 활용 중임

※ 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	262동	존치 (신축, 개보수 등)	주택개량·신축비용 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	난곡동 굴참마을 주거환경관리사업	51,398.1	가구1	42,316.8	난곡동 710번지 일대	주택 및 근린생활시설 등	관계법령에 따름			-

6) 환경보존 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
도시경관	- 골목길 환경개선, 담장정비, 휴게공간 조성 등 기반시설 정비와 함께 마을 경관 향상을 위한 정비사업 시행
환경보존	- 옥상녹화, 신재생에너지 사용 등을 권장하여 환경친화적인 지역 조성
재난방지	- 가급적 자연토양을 유지하고, 포장 정비 시 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출량 최대한 억제

7) 정비사업의 시행계획

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

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
교육환경 현황	- 반경500m 이내 초등학교 2개소, 중학교 1개소, 고등학교 1개소 입지 - 사업대상지의 대부분이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당	-
교육환경보호에 관한 계획	- 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9 조에 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 따름	- 조경녹지 및 투수면적 최대 확보	-
	2. 녹지네트워크	녹지평가지표1	○	- 시가화지역이며, 특별한 식 물상은 없음	- 기반시설 정비를 통한 녹지 확보	-
	3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	○	- 절·성토 비율 미비	- 지형을 고려한 건축계획으로 절·성토량 최소화	-
		지형변동비율 30% 미만	○	- 일부 지역의 단차가 심해 지 형을 고려한 계획 수립 필요	- 지형에 순응한 계획 수립	-
		지하수위보전	○	- 저층주거지이므로 지하수위 영향 미비	- 지하공간 최소화	-
	4. 비오톱	3등급	○	- 비오톱유형 평가등급 4등급 - 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 가로녹화하는 열악한 실정	- 화단조성 및 조경공간의 가로변 조성유도 등을 통해 가로녹시율 향상	-
	9. 휴식 및 여가공간	휴식,여가공간 최대확보	○	- 사업대상지내 주민을 위한 휴식, 여가공간 부족	- 공원 및 쉼지공간 개선 등을 통한 휴식공간 조성	-
	10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	- 보차분리된 곳이 있으나 전신주가 보도를 차지해 통행 불편	- 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 공사 장비 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	굴참나무	2.86m	1	• 굴참나무 주변 진입로 개선 및 안내표지 설치	천연기념물 제271호 대상지 외 건영아파트 내 위치

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 낮은 높이의 담장을 권장함	-
접근통제	• 참문에는 파손이나 훼손이 어려운 재질의 방범창 설치 • 축벽에 노출된 가스배관은 침입도구로 활용되지 못하도록 방범시설 설치	-
영역성 강화	• 우범지역 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 썸지공간을 조성하여 영역성 강화 및 활용성 증대 • 가로시설물은 통일성 있는 디자인을 반영하여 계획	-
활동의 활성화	• 우범지대 및 통행이 적은 골목길에 화단을 조성하여 활성화 유도	-
유지관리	• 도로, 썸지공간, 화단 등 정비되는 기반시설 등의 유지 관리는 주민협의체(주민공동체 운영회)에서 주도적으로 관리	-
방범용 CCTV와 비상벨 설치	• 방범용 CCTV는 주택가에서 범죄취약공간을 중심으로 감시의 효율성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 설치 • 방범용 CCTV는 위치번호를 표시하여 위험시 정확하고 신속한 위치제공	-
커뮤니티시설 조성	• 지역 커뮤니티의 중심으로서 방범거점 역할을 수행할 수 있도록 조성	-

12) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

구 분	계획내용	비 고
주민공동체 운영회 구성	• 주민공동체운영회 구성 : 관련법령에 의거 구청장의 승인을 받아 구성 (예정)	-
주민공동체 활성화 방안	• 주민역량 강화를 위한 사례답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴 및 운영계획 수립 (서울시 : 지역재생활동가 파견 등) • 주택의 보전정비·개량계획 중 협정사항의 내용 및 범위 내에서 민간건축물의 조성 및 유지·관리에 관련된 사항은 주민협정으로 정하여 운영	-

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 관악구에 비치하여 열람할 수 있습니다.

4. 문의처 : 1) 서울특별시 주거환경개선과(담당자 박준성 / ☎ 02-2133-7256)

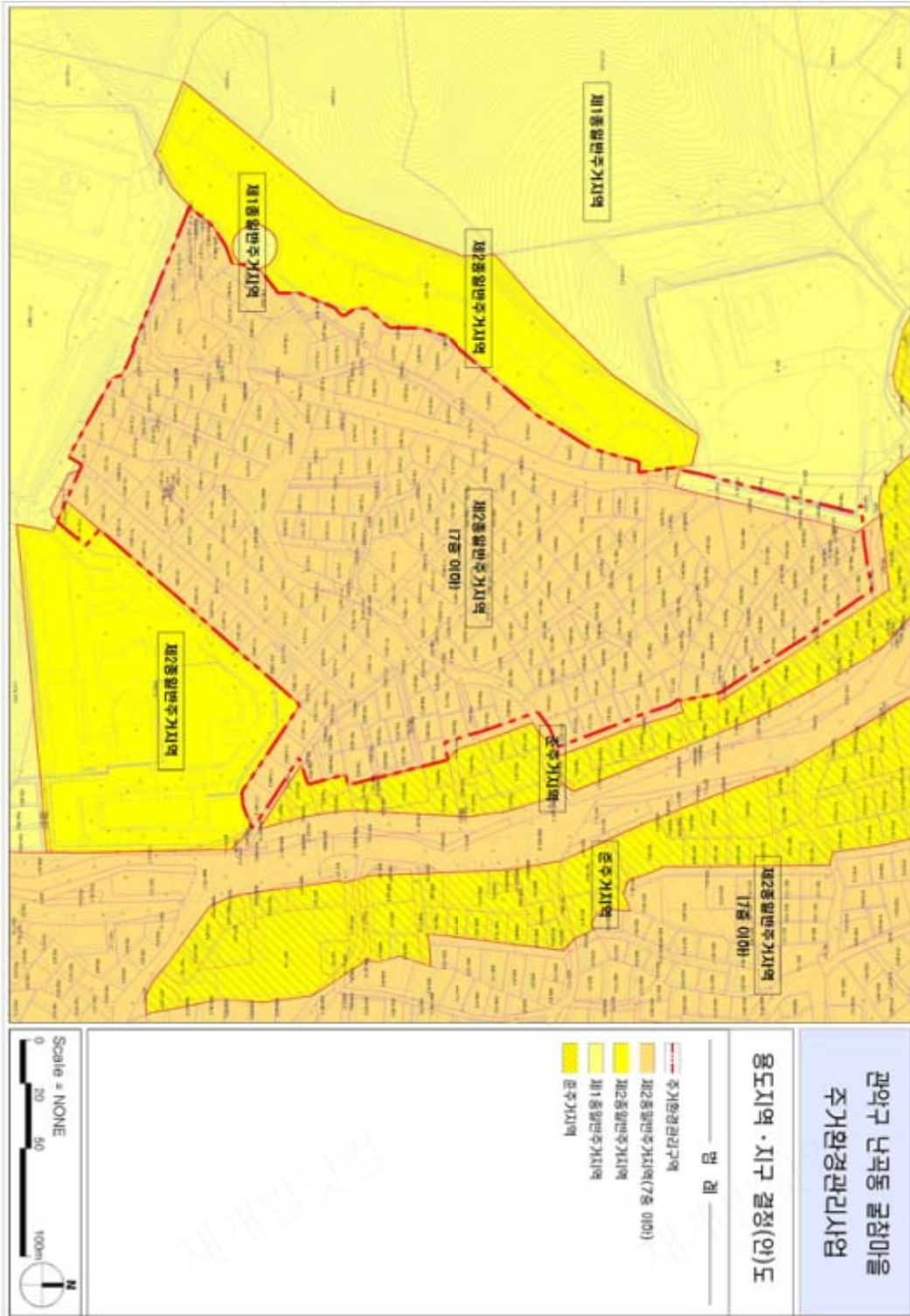
2) 관악구 도시계획과(담당자 신용빈 / ☎ 02-879-6373)

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

■ 정비구역 결정도



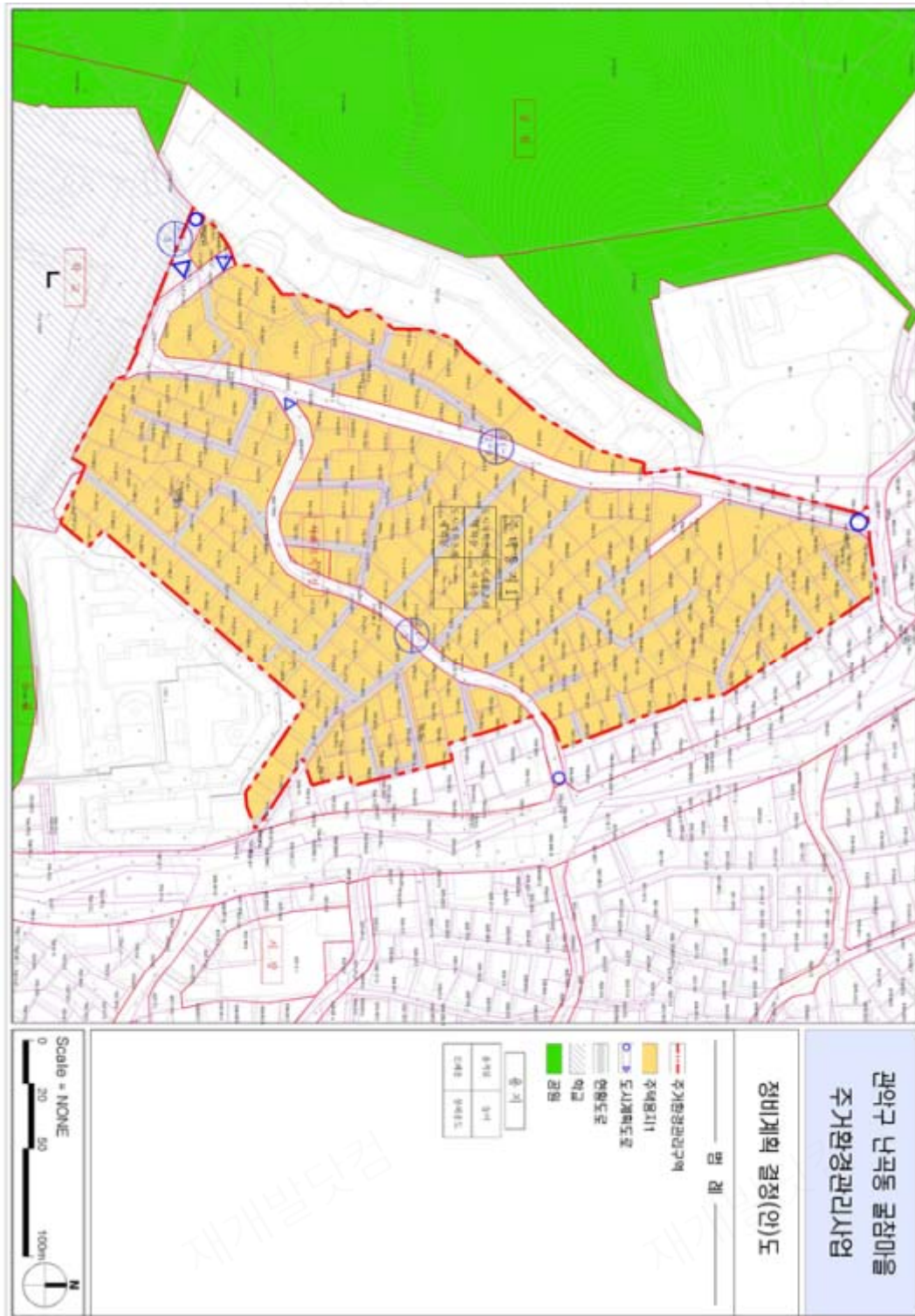
■ 용도지역·지구에 대한 정비계획 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설에 관한 정비계획 결정도(변경없음)



■ 정비계획에 관한 결정도





※ 상기 정비사업계획도는 추후 정비사업 추진 과정에서 변경될 수 있음.