

여의도 공작아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2018. 3. 6.
사회건설위원회

1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자 : 2018년 2월 19일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2018년 2월 22일
- 라. 상정일자 : 제206회 영등포구의회 임시회
제5차 사회건설위원회(2018. 3. 5.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 김종호)

가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 여의도동 21-2번지 일원 여의도 공작아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

나. 추진경위

- '76. 08. 06 : 여의도 공작아파트 사용승인
- '17. 06. 26 : 건축물 안전진단 결과(노후도:D등급)통보 재건축 판정
- '17. 06. 30 : 정비계획 지정(안) 주민제안요청(동의율 81.2%)

(도시및주거환경정비법 제4조 제4항)

- '17. 07. 26 ~ '17. 12. 07 : 관련기관 및 유관부서 협의(2회)
(서울시-15개, 영등포구청-8개, 유관기관-3개)
- '17. 12. 22 ~ '18. 01. 20 : 주민공람공고
- '17. 12 .28 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조 제1항)

다. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 일반상업지

라. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제5조 (정비계획 수립시 조사내용) : 적합

마. 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

○ 주민설명회

- 일 시 : 2017. 12. 28.(목) 14:00
- 장 소 : 여의도 침례교회
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

○ 공람공고

- 공고번호 : 영등포구공고 제2017-1764호
- 공고기간 : 2017. 12. 22. ~ 2018. 01. 20.(30일간)
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

○ 관련기관(부서) 협의

- 일 시 : 2017. 07. 26. ~ 2017. 12. 07.
- 의견접수 및 조치계획 : (반영 37건, 부분반영 1건, 추후반영 27건)

3. 집행부 의견

- 본 대상지는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문:주택재건축사업)」을 기준으로, 정비구역 지정을 통한 계획적·체계적 관리를 통하여 쾌적한 주거환경 및 주거공간의 확보와 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은법 시행령 제13조의제3항에 의거 정비계획 입안을 제안하고자 함
- 또한 주택재건축사업을 위한 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 제1항 관련 별표1의 구역지정요건을 충족함

가. 기존의 공동주택을 재건축하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당하는 지역

- (1) 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- (2) 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- (3) 노후·불량건축물로서 **기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상** 이거나 그 **부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역**
- (4) 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 **안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역**으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

- 대상지는 기존현황세대수가 총 373세대, 계획세대수 634세대로 300세대이상에 해당됨
- 대상지는 부지면적이 16,929.0㎡로 1만㎡이상에 해당됨
- 안전진단 실시(2017.06.26)결과 각분야별 평가 결과를 종합한 결과 D등급으로 조건부 재건축에 해당됨

4. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주택과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견없음

붙임문서 1. 사업총괄.

2. 정비구역지정(계획)안. 끝.

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 여의도동 21-2번지 일원	-	증) 16,929.0	증) 16,929.0	

2. 정비구역 지정의 필요성

- 본 영등포구 여의도동 21-2번지 일원 공작아파트는 “2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문: 주택재건축사업)을 기준으로,
- 당해 구역의 건축물이 노후화에 따른 거주민의 안전에 문제가 제기되어 도시 및 주거환경정비법 제12조 제3항 및 4항의 규정에 의거하여 안전진단을 실시(2017.06.26)한 결과 D등급으로 ‘조건부 재건축’에 해당함.
- 이에 따라 정비구역 지정을 통하여 계획적·체계적 관리함으로써, 쾌적한 주거환경을 조성하여 주거안정에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제13조 제3항에 의거 정비계획 입안을 제안하고자 함

2. 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		16,929.0	-	16,929.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	16,929.0	-	16,929.0	100.0	

주) 상업지역 건설부고시 제456호(1973.11.21.) 변경된 사항임

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 여의도동 21-2번지일원	-	증) 16,929	16,929	

나. 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타		비 고		
	종 류	규 모	종 류	규 모	종 류	규 모	종 류	규 모			
	일반상업지역		중심지 미관지구		-	-	-	-			
토 지 현 황	구 분	계	사유지		국·공유지(관리청별)				비 고		
			소 계	국 가	서울시	영등포구	기타				
	면적(㎡)	16,929.0	16,929.0	-	-	-	-	-			
	필지수	2	2	-	-	-	-	-	21-5번지 공유지분 (72㎡:도시가스, 27㎡:서울시)		
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별					비 고	
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	소 계	유허가			무허가	소 계	유허가	무허가			
	동 수	4	4	-	4	4	-	-	-	-	
호 수	373	373	-	373	373	-	-	-	-		
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지및건축물 소유자 (21-2번지)	토 지 소유자 (21-5 번지)	건축물 소유자	지 상 권 자
	373	173	200	996	462	534	375	373	2	-	-

주) 거주인구는 세대당 : 2.67인/세대(2017년 1/4분기 여의도동 통계 세대당 인구수 적용)

주) 상업지역 건설부고시 제456호(1973.11.21.) 변경된 사항임

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증)16,929	16,929	100.0	-
도시계획시설 (기부채납)	소계	-	증)450	450	2.66	순부담률 : 5.46% (토지 2.66% + 건축물 2.80%) ※건축물 연면적 : 2,530㎡ →토지환산면적 : 474.1㎡(2.80%)
	공공시설	-	증)450	450	2.66	
획지 (택지)	소계	-	증)16,479	16,479	97.34	-
	획지1	-	증)16,407	16,407	96.91	공동주택용지
	획지2	-	증)72	72	0.43	대토부지 (가스정압시설)

2) 공공청사

○ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	공공·문화· 복지시설	여의도동 21-2번지 일원	-	증)450	450	-	-

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	60%이하	400% 이하	7층 이하

○ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 -면적:450㎡	• 여의대로6길과 여의동로7길의 교차가각부 보행집결점에 공공청사를 설치하여, 2030서울플랜 등 상위계획과의 부합성을 고려, 금융관련 복지·창업시설(금융복지상담센터, 금융창업허브, 금융스타트업 기업공간등), 도서관, 아동·청소년·노인복지시설등을 조성

※ 세부용도는 사업시행인가전까지 관련부서협의를 거쳐 공공기관 필요시설로 결정토록 함

3) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적			비 고		
			법정면적		계획면적			
공동 이용 시설	관리사무소	서울시 영등포구 여의도동 21-2번지 일 대	10㎡에 50세대를 넘는 때 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	41.85㎡이상	200㎡	-		
	휴게소		-	옥외 휴게시설	2개소	-		
	주 민 공 동 시 설		어린이 놀이터	100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한면적X1.25 [세대당*2.5㎡X1.25] = 1,981.25㎡ (서울시 기준)	옥외 어린이놀이터	1,030㎡	2,680㎡	-
			주민운동 시설		옥외 주민운동시설	200㎡		-
			주민공동 시설		-	700㎡		-
			경로당		225㎡이상 (서울시 기준)	230㎡		-
			어린이집		330㎡이상 (서울시 기준)	350㎡		-
			작은 도서관		158㎡이상 (서울시 기준)	170㎡		-
	근생/판매		-	-	8,012.66㎡	-		
	유치원		2,000세대 이상	해당없음	-	-		

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	공작아파트 주택재건축 정비구역	16,929	획지1	16,407	여의도동 21-2번지 일대	4	-	-	4	-	-
			획지2	72							

○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법정상한																					
신설	공작 아파트 주택재건축 정비구역	16,929	획지1	16,407	여의도동 21-2 번지	공동주택 및 부대복리시설, 생활숙박시설, 업무시설, 판매시설	60 이하	450 이하	571.4	50층 이하																				
			획지2	72	여의도동 21-2 번지	가스정압시설	관계법규에 의함																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 건립규모 및 비율 기준 <ul style="list-style-type: none"> 전용면적 85㎡ 이하 : 총세대수의 60%이상 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고(소형임대)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>634</td> <td>100.0</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>346</td> <td>54.6</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡ 이하</td> <td>108</td> <td>17.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>180</td> <td>28.4</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음 								구분	세대수	비율(%)	비고(소형임대)	계	634	100.0	157	60㎡ 이하	346	54.6	157	60~85㎡ 이하	108	17.0	-	85㎡ 초과	180	28.4	-
구분	세대수	비율(%)	비고(소형임대)																											
계	634	100.0	157																											
60㎡ 이하	346	54.6	157																											
60~85㎡ 이하	108	17.0	-																											
85㎡ 초과	180	28.4	-																											
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) <ul style="list-style-type: none"> 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용 우수디자인 5%이내, 장수명주택 우수등급이상 7%이내, 에너지효율인증 1등급 녹색건축 인증 우수등급 8%이내 소형주택 건설 완화용적률(121.4%) <ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설 																											
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 여의나루로 도로경계로부터 3m 여의대로6길, 여의동로7길 도로경계로부터 6m(공동주택부지에 한함) 기타 건축법등 관계 법규에 의함 																											
기타사항에 관한계획	차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 여의나루로 및 여의대로6길 도로교차부(지침도에 따름) 																												

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가지 조정 될 수 있음

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재건축 정비사업	구역지정고시일로 부터 4년 이내	여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업조합	현황)373세대 변경)634세대 증)261세대	-	-

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 대상지는 주거밀집지역으로서 자연성은 낮으나 단지 조성 후 40여년이 된 지역으로 식재된 수목의 상태가 양호하여 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 수목을 이식후 재식토록 하고, 단지외곽에 위치한 대경목들은 이전시 보호하여 신설되는 단지조경으로 이전재식토록 개발계획 수립

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용						비 고	
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	• 121.4%(571.4% - 450%)						-	
	증가된 용적률의 50%	• 60.7%(121.4% × 0.5)						-	
	의무 연면적	• 9,959.04㎡ 이상(16,407㎡ × 60.7%)						-	
재건축 소형주택 확보계획		건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	비고 (연면적㎡)	의무 면적 이상 확보
		영등포구 여의도동 21-2번지 일원	16,407	-	계	157	-	9,974.21	
					45㎡	157	63.53㎡ (45.9㎡)	9,974.21	

※ 연면적 = 대지면적 x 증가용적률 x 0.5 = 16,407㎡ x 121.4% x 0.5 = 9,959.04㎡(계획 9,974.21㎡)

※ 예정법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지			비 고
			위 치		면 적	
신규	여의도동 21-2번지 일대	16,479㎡	획지-1	여의도동 21-2번지	16,407㎡	공동주택용지
			획지-2	여의도동 21-2번지	72㎡	가스정압시설용지

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고														
계 획 시	<ul style="list-style-type: none"> 계획대상지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 제1항에 따른 “교육환경 보호구역”에 일부 미미하게 저촉되나 가장 근접한 학교가 182m 남동측에 위치(여의도 고등학교)하여 학교일조권 등 정비사업으로 인한 주변 교육시설의 미치는 영향은 없는 것으로 분석됨 															
교 육 환 경 보 호	<p>■ 생활소음·진동의 규제</p> <ul style="list-style-type: none"> 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 공사시 인근주민 및 통학학생을 위한 대책 수립 <p>■ 생활소음·진동의 규제기준</p> <ul style="list-style-type: none"> 생활소음 규제기준 <table border="1" data-bbox="376 801 1321 972"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</th> <th>낮 (07:00~18:00)</th> <th>밤 (22:00~05:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역내 공사장</td> <td>60dB(A) 이하</td> <td>65dB(A) 이하</td> <td>50dB(A) 이하</td> </tr> </tbody> </table> <p>주) 소음·진동관리법 시행규칙 「별표8 생활소음·진동의 규제기준」 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함</p> <ul style="list-style-type: none"> 생활진동규제기준 <table border="1" data-bbox="386 1106 1311 1232"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>주 간 (06:00~22:00)</th> <th>심 야 (22:00~06:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역</td> <td>65dB(V) 이하</td> <td>60dB(V) 이하</td> </tr> </tbody> </table> <p>주) 소음·진동관리법 시행규칙 「별표8 생활소음·진동의 규제기준」</p> <p>■ 소음·진동 발생 저감대책</p> <ul style="list-style-type: none"> 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 <ul style="list-style-type: none"> -소음진동규제법시행규칙(제33조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제20조1항)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동 규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 전달경로에서의 방지대책 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 방음벽을 설치하여 소음저감효과를 높임 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 <ul style="list-style-type: none"> - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 	구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	
구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)													
주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하													
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)														
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하														
공 사 시																

3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 여의도동 21-2번지 일원 주택재건축 정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

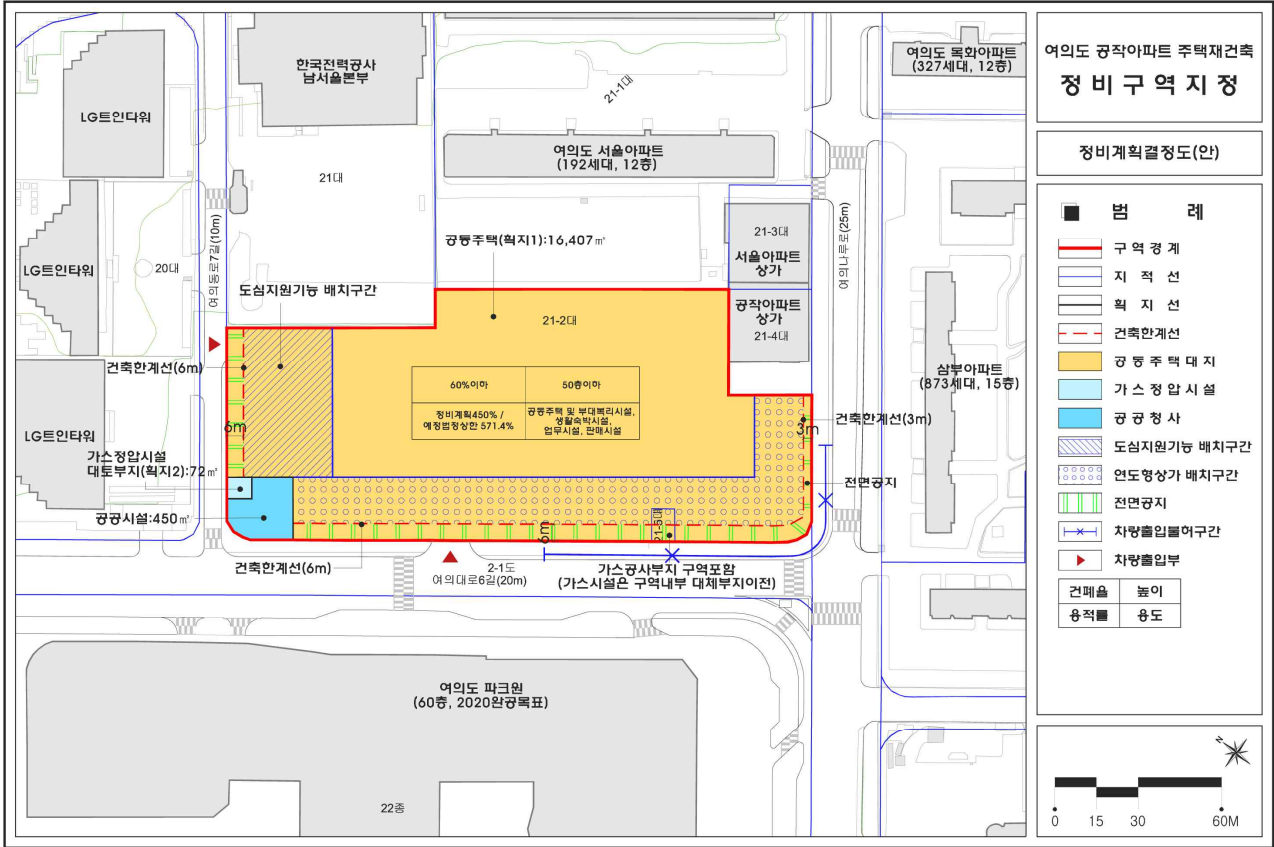
위 치 도

(여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업)



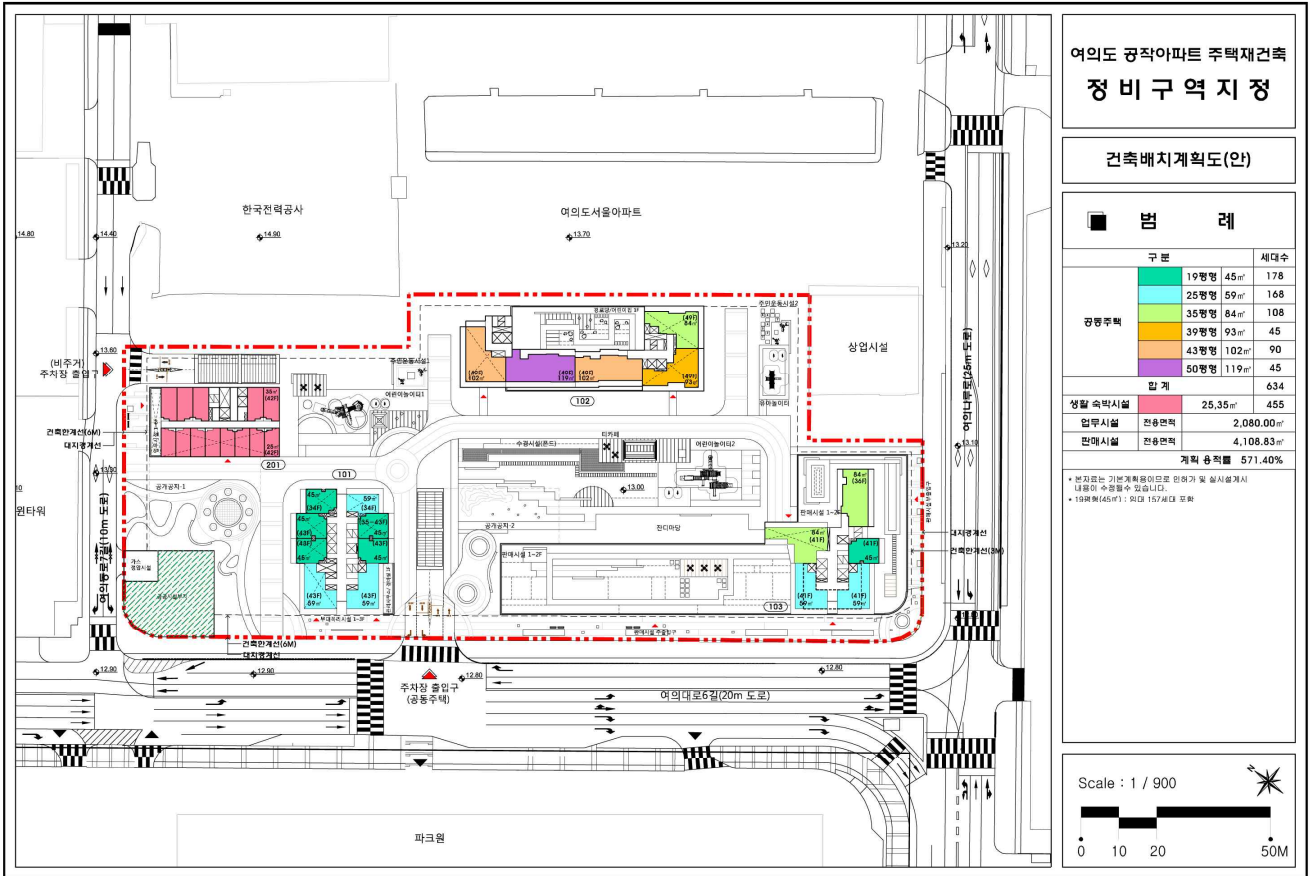
정 비 계 획 결 정 도

(여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업)



배 치 도

(여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업)



여의도 공작아파트 주택재건축 정비구역지정

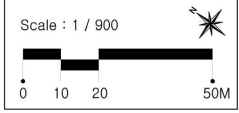
건축배치계획도(안)

범례

구분	세대수
19평형 45㎡	178
25평형 59㎡	168
35평형 84㎡	108
39평형 93㎡	45
43평형 102㎡	90
50평형 119㎡	45
합계	634

생활속박시설	25,35㎡	455
업무시설	친유면적	2,080.00㎡
판매시설	친유면적	4,108.83㎡
		계획용적률 571.40%

* 본 계획은 기본계획을 바탕으로 한 예가 및 실시용역시 내용이 수정될 수 있습니다.
* 19평형(45㎡) : 외대 157세대 포함



여의도 공작아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 의견청취의 건

의안 번호	345
----------	-----

제출년월일 : 2018. 02.

제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 여의도동 21-2번지 일원 여의도 공작아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 추진경위

- '76. 08. 06 : 여의도 공작아파트 사용승인
- '17. 06. 26 : 건축물 안전진단 결과(노후도:D등급)통보 재건축 판정
- '17. 06. 30 : 정비계획 지정(안) 주민제안요청(동의율 81.2%)
(도시및주거환경정비법 제4조 제4항)
- '17. 07. 26 ~ '17. 12. 07 : 관련기관 및 유관부서 협의(2회)
(서울시-15개, 영등포구청-8개, 유관기관-3개)
- '17. 12. 22 ~ '18. 01. 20 : 주민공람공고
- '17. 12 .28 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조 제1항)

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 일반상업지역

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제5조 (정비계획 수립시 조사내용) : 적합

5. 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

- 주민설명회
 - 일 시 : 2017. 12. 28.(목) 14:00
 - 장 소 : 여의도 침례교회
 - 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음
- 공람공고
 - 공고번호 : 영등포구공고 제2017-1764호
 - 공고기간 : 2017. 12. 22. ~ 2018. 01. 20.(30일간)
 - 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음
- 관련기관(부서) 협의
 - 일 시 : 2017. 07. 26. ~ 2017. 12. 07.
 - 의견접수 및 조치계획 : 따로붙임

6. 검토의견

- 본 대상지는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문:주택재건축사업)」을 기준으로, 정비구역 지정을 통한 계획적·체계적 관리를 통하여 쾌적한 주거환경 및 주거공간의 확보와 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은법 시행령 제13조의제3항에 의거 정비계획 입안을 제안하고자 함
- 또한 주택재건축사업을 위한 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 제1항 관련 별표1의 구역지정요건을 충족함

가. 기존의 공동주택을 재건축하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당하는 지역

- (1) 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- (2) 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- (3) 노후·불량건축물로서 **기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상** 이거나 그 **부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역**
- (4) 3 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제20조에 따른 **안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역**으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역

- 대상지는 **기존현황세대수가 총 373세대, 계획세대수 634세대로 300세대이상**에 해당됨
- 대상지는 **부지면적이 16,929.0㎡로 1만㎡이상**에 해당됨
- 안전진단 실시(2017.06.26)결과 각분야별 평가 결과를 종합한 결과 **D등급으로 조건부 재건축**에 해당됨

- 붙임문서 1. 사업총괄.
2. 정비구역지정(계획)안.
3. 관련부서(기관) 협의 및 조치계획 1부. 끝.

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 여의도동 21-2번지 일원	-	증) 16,929.0	증) 16,929.0	

2. 정비구역 지정의 필요성

- 본 영등포구 여의도동 21-2번지 일원 공작아파트는 “2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문: 주택재건축사업)을 기준으로,
- 당해 구역의 건축물이 노후화에 따른 거주민의 안전에 문제가 제기되어 도시 및 주거환경정비법 제12조 제3항 및 4항의 규정에 의거하여 안전진단을 실시(2017.06.26)한 결과 D등급으로 ‘조건부 재건축’에 해당함.
- 이에 따라 정비구역 지정을 통하여 계획적·체계적 관리함으로써, 쾌적한 주거환경을 조성하여 주거안정에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제13조 제3항에 의거 정비계획 입안을 제안하고자 함

2. 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		16,929.0	-	16,929.0	100.0	
상업지역	일반상업지역	16,929.0	-	16,929.0	100.0	

주) 상업지역 건설부고시 제456호(1973.11.21.) 변경된 사항임

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 여의도동 21-2번지일원	-	증) 16,929	16,929	

나. 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구	도시계획시설		기 타		비 고			
	종 류	규 모	종 류	종 류	규 모	종 류	규 모				
	일반상업지역		중심지 미관지구	-	-	-	-				
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)					비 고		
	면적(m ²)	16,929.0	16,929.0	소 계	국가	서울시	영등포구	기타			
	필지수	2	2	-	-	-	-	-	21-5번지 공유지분 (72m ² :도시가스, 27m ² :서울시)		
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별					비 고	
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	동 수	4	4	-	4	4	-	-	-	-	
호 수	373	373	-	373	373	-	-	-	-		
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자				
	계	가옥주 세입자	계	가옥주 세입자	계	토지및건축물 소유자 (21-2번지)	토 지 소유자 (21-5 번지)	건 축 물 소 유 자	지 상 권 자		
	373	173	200	996	462	534	375	373	2	-	-

주) 거주인구는 세대당 : 2.67인/세대(2017년 1/4분기 여의도동 통계 세대당 인구수 적용)

주) 상업지역 건설부고시 제456호(1973.11.21.) 변경된 사항임

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증)16,929	16,929	100.0	-
도시계획시설 (기부채납)	소계	-	증)450	450	2.66	순부담률 : 5.46% (토지 2.66% + 건축물 2.80%) ※건축물 연면적 : 2,530㎡ →토지환산면적 : 474.1㎡(2.80%)
	공공시설	-	증)450	450	2.66	
획지 (택지)	소계	-	증)16,479	16,479	97.34	-
	획지1	-	증)16,407	16,407	96.91	공동주택용지
	획지2	-	증)72	72	0.43	대토부지 (가스정압시설)

2) 공공청사

○ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	공공·문화· 복지시설	여의도동 21-2번지 일원	-	증)450	450	-	-

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	60%이하	400% 이하	7층 이하

○ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 -면적:450㎡	• 여의대로6길과 여의동로7길의 교차가각부 보행집결점에 공공청사를 설치하여, 2030서울플랜 등 상위계획과의 부합성을 고려, 금융관련 복지·창업시설(금융복지상담센터, 금융창업허브, 금융스타트업 기업공간등), 도서관, 아동·청소년·노인복지시설등을 조성

※ 세부용도는 사업시행인가전까지 관련부서협의를 거쳐 공공기관 필요시설로 결정토록 함

3) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적			비 고		
			법정면적		계획면적			
공동이용시설	관리사무소	서울시 영등포구 여의도동 21-2번지 일 대	10㎡에 50세대를 넘는 때 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	41.85㎡이상	200㎡	-		
	휴게소		-	옥외 휴게시설	2개소	-		
	주민공동시설		어린이 놀이터	100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한면적X1.25 [세대당*2.5㎡X1.25] = 1,981.25㎡ (서울시 기준)	옥외 어린이놀이터	1,030㎡	2,680㎡	-
			주민운동 시설		옥외 주민운동시설	200㎡		-
			주민공동 시설		-	700㎡		-
			경로당		225㎡이상 (서울시 기준)	230㎡		-
			어린이집		330㎡이상 (서울시 기준)	350㎡		-
			작은 도서관		158㎡이상 (서울시 기준)	170㎡		-
	근생/판매		-	-	8,012.66㎡	-		
	유치원		2,000세대 이상	해당없음	-	-		

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	공작아파트 주택재건축 정비구역	16,929	획지1	16,407	여의도동 21-2번지 일대	4	-	-	4	-	-
			획지2	72							

○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법정상한																		
신설	공작 아파트 주택재건축 정비구역	16,929	획지1	16,407	여의도동 21-2 번지	공동주택 및 부대복리시설, 생활숙박시설, 업무시설, 판매시설	60 이하	450 이하	571.4	50층 이하																	
			획지2	72	여의도동 21-2 번지	가스정압시설	관계법규에 의함																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> • 건립규모 및 비율 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 : 총세대수의 60%이상 																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고(소형임대)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>634</td> <td>100.0</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>346</td> <td>54.6</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡ 이하</td> <td>108</td> <td>17.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>180</td> <td>28.4</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				구분	세대수	비율(%)	비고(소형임대)	계	634	100.0	157	60㎡ 이하	346	54.6	157	60~85㎡ 이하	108	17.0	-	85㎡ 초과	180	28.4	-	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음
구분	세대수	비율(%)	비고(소형임대)																								
계	634	100.0	157																								
60㎡ 이하	346	54.6	157																								
60~85㎡ 이하	108	17.0	-																								
85㎡ 초과	180	28.4	-																								
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) <ul style="list-style-type: none"> - 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용 - 우수디자인 5%이내, 장수명주택 우수등급이상 7%이내, 에너지효율인증 1등급 녹색건축 인증 우수등급 8%이내 • 소형주택 건설 완화용적률(121.4%) <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설 																								
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> • 여의나루로 도로경계로부터 3m • 여의대로6길, 여의동로7길 도로경계로부터 6m(공동주택부지에 한함) • 기타 건축법등 관계 법규에 의함 																								
기타사항에 관한계획	차량출입 불허구간		<ul style="list-style-type: none"> • 여의나루로 및 여의대로6길 도로교차부(지침도에 따름) 																								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가지 조정 될 수 있음

라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재건축 정비사업	구역지정고시일로 부터 4년 이내	여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업조합	현황)373세대 변경)634세대 증)261세대	-	-

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 대상지는 주거밀집지역으로서 자연성은 낮으나 단지 조성 후 40여년이 된 지역으로 식재된 수목의 상태가 양호하여 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외한 수목을 이식후 재식토록 하고, 단지외곽에 위치한 대경목들은 이전시 보호하여 신설되는 단지조경으로 이전재식토록 개발계획 수립

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용						비 고	
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	• 121.4%(571.4% - 450%)						-	
	증가된 용적률의 50%	• 60.7%(121.4% × 0.5)						-	
	의무 연면적	• 9,959.04㎡ 이상(16,407㎡ × 60.7%)						-	
재건축 소형주택 확보계획		건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	비고 (연면적㎡)	의무 면적 이상 확보
		영등포구 여의도동 21-2번지 일원	16,407	-	계	157	-	9,974.21	
					45㎡	157	63.53㎡ (45.9㎡)	9,974.21	

※ 연면적 = 대지면적 x 증가용적률 x 0.5 = 16,407㎡ x 121.4% x 0.5 = 9,959.04㎡(계획 9,974.21㎡)

※ 예정법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지			비 고
			위 치		면 적	
신규	여의도동 21-2번지 일대	16,479㎡	획지-1	여의도동 21-2번지	16,407㎡	공동주택용지
			획지-2	여의도동 21-2번지	72㎡	가스정압시설용지

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고													
교육 환경 보호	계 획 시	<ul style="list-style-type: none"> 계획대상지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 제1항에 따른 “교육환경 보호구역”에 일부 미미하게 저촉되거나 가장 근접한 학교가 182m 남동측에 위치(여의도 고등학교)하여 학교일조권 등 정비사업으로 인한 주변 교육시설의 미치는 영향은 없는 것으로 분석됨 														
	공 사 시	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생활소음·진동의 규제 <ul style="list-style-type: none"> 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 공사시 인근주민 및 통학학생을 위한 대책 수립 ■ 생활소음·진동의 규제기준 <ul style="list-style-type: none"> 생활소음 규제기준 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</th> <th>낮 (07:00~18:00)</th> <th>밤 (22:00~05:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역내 공사장</td> <td>60dB(A) 이하</td> <td>65dB(A) 이하</td> <td>50dB(A) 이하</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">주) 소음·진동관리법 시행규칙 「별표8 생활소음·진동의 규제기준」 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함</p> ■ 생활진동규제기준 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>주 간 (06:00~22:00)</th> <th>심 야 (22:00~06:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역</td> <td>65dB(V) 이하</td> <td>60dB(V) 이하</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">주) 소음·진동관리법 시행규칙 「별표8 생활소음·진동의 규제기준」</p> ■ 소음·진동 발생 저감대책 <ul style="list-style-type: none"> 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 <ul style="list-style-type: none"> -소음진동규제법시행규칙(제33조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제20조1항)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동 규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 전달경로에서의 방지대책 <ul style="list-style-type: none"> - 공사시 방음벽을 설치하여 소음저감효과를 높임 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 <ul style="list-style-type: none"> - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 	구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하
구 분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)													
주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하													
구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)														
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하														

3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 여의도동 21-2번지 일원 주택재건축 정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

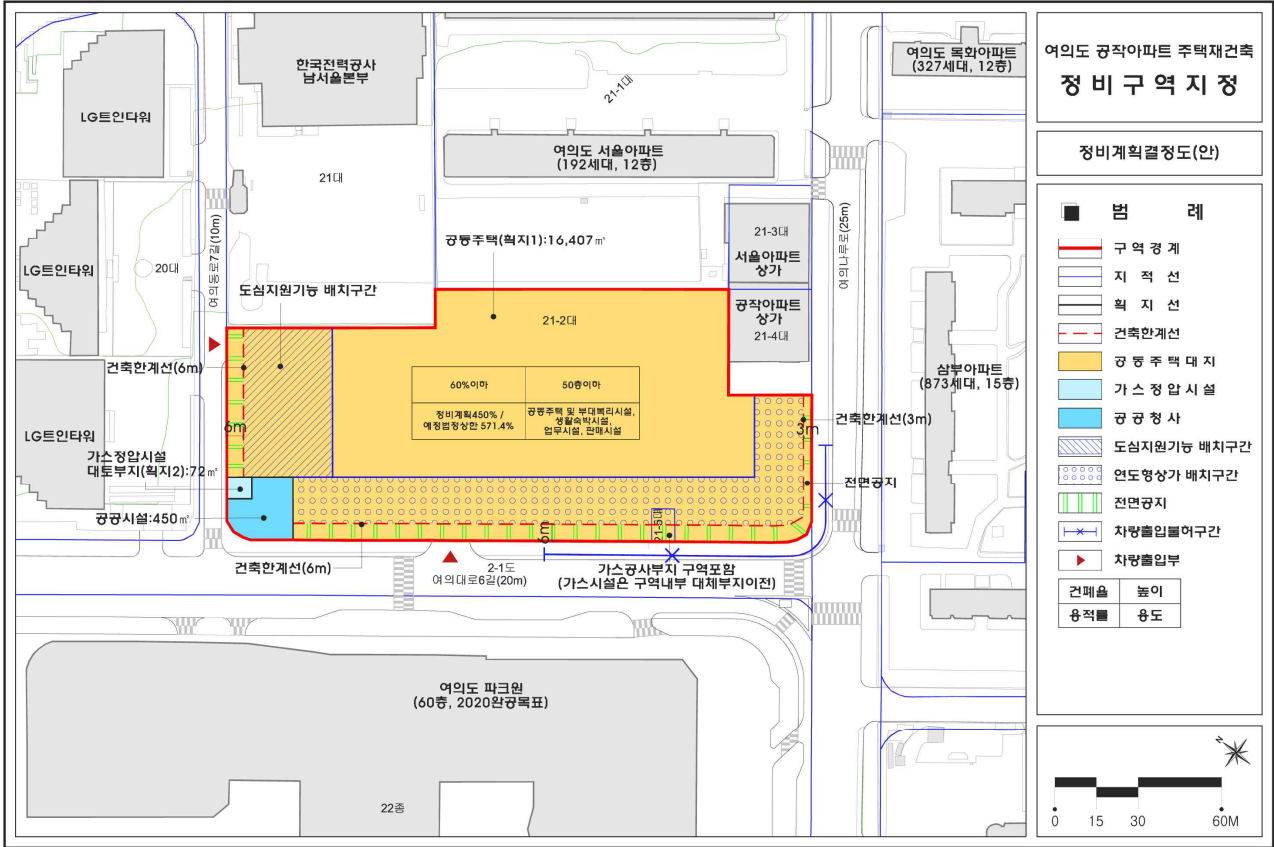
위 치 도

(여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업)



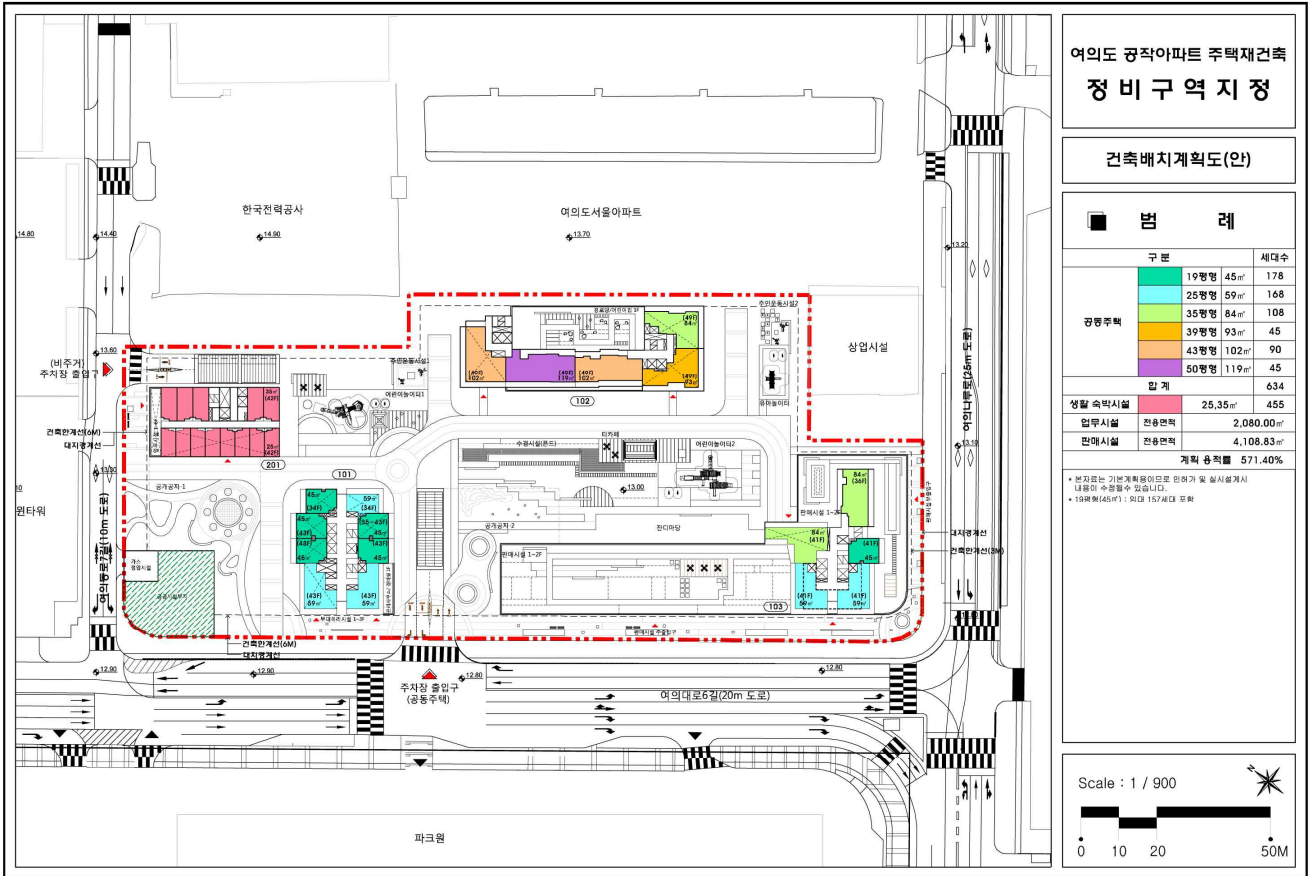
정 비 계 획 결 정 도

(여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업)



배 치 도

(여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업)



여의도 공작아파트 주택재건축 정비구역지정

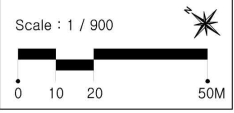
건축배치계획도(안)

범례

구분	세대수
19평형 45㎡	178
25평형 59㎡	168
35평형 84㎡	108
39평형 93㎡	45
43평형 102㎡	90
50평형 119㎡	45
합계	634

생활속박시설	25,35㎡	455
업무시설	친유면적	2,080.00㎡
판매시설	친유면적	4,108.83㎡
		계획용적률 571.40%

* 본 계획은 기본계획을 바탕으로 한 설계 및 실시용 계획서 내용이 수정될 수 있습니다.
 * 19평형(45㎡) : 외대 157세대 포함



3.

관련부서(기관) 협의 및 조치계획

① 1차 관련기관·부서 협의의견에 대한 조치계획

■ 협의기간 : 2017. 7. 26 ~ 2017. 9. 5

협의부서	의견총계	반영	부분반영	추후반영	미반영	의견없음
26개	71 건	37 건	1 건	27 건	0 건	6 건

■ 서 울 시

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	공 동 주 택 과	<ul style="list-style-type: none"> 개발가능용적률 산정식은 2010 정비기본계획 용적률 체계로 조정할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 당초:허용용적률+(허용용적률×1.3α)에서 2010 정비기본계획 용적률 체계적용 변경:허용용적률+(기준용적률×1.3α)로 조정함 	반영
2	도 시 계 획 상 임 기 획 단	<p>가.상업지역내 기존 공동주택 재건축사업의 경우 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 용적률 기준을 적용토록 한 바,</p> <p>①금회 계획(안)에서 주거외용도의 과반 이상(72%)을 오피스텔로 계획하였으나 '17.7월 시행된 「서울특별시 도시계획조례」[별표3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률('18.1월 시행예정)상 '주거외용도 비율에서 준주택(오피스텔포함)은 제외' 하도록 한바, 계획의 적정성 검토 필요</p> <p>※금회 계획(안):오피스텔 제외시, 주거외용도 비율 8.31%</p> <p>②주거외용도 계획은 대상지가 「2030서울플랜」중심지체계상 '영등포·여의도 도심'에 해당하는 점을 감안하여, 도심기능 강화를 위한 용도도입 가능성 검토 필요.</p> <p>※「2030서울플랜」상 육성방향 : 국제금융 중심기능</p> <p>「서울시 생활권계획(안)」상 육성방향 : 정비사업(재건축)등을 통한 도심지원시설 확보</p> <p><공공기여 및 정비기반시설계획 관련></p> <p>나.현금 기부채납 계획(2.46%)은 우리시 '정비사업 현금 기부채납 운영계획(서울특별시장방침 제161호, '17.7)'에 따라 '최초 정비계획수립 시에는 현금 기부채납 적용불가 원칙' 인바, 조정필요</p> <p>다.금회 신설계획한 도시계획시설(근린광장,466.0㎡)은 건축배치상 별도 주동배치가 어려운 위치로서 기부채납의 효용성 및 공공성 재검토 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「2030서울플랜」상 영등포·여의도도심 육성방향인 글로벌 금융·업무 중심으로 활성화를 위해 「서울시 생활권계획(안)」상 육성방향 : 정비사업(재건축)등을 통한 도심지원시설 확보를 고려 국제금융 관련업 종사자의 출장, 장기숙박 수요에 대응하여 주로 외국인을 대상으로 장기체류형 숙박서비스를 제공하는 생활숙박 시설 계획을 수립하여 제시하였음 여의도 도심육성기능을 체계적으로 활성화 하기 위해 2030서울플랜의 직주근접·균형의 복합 토지이용의 자족생활권 형성으로써 다양한 용도가 복합적으로 반영이 필요하여 한강변 관리기본계획에서 제시한 생활권계획인 생활가로 활성을 위해 연도형 근린생활시설을 계획함 또한, 개정된 「서울시 도시계획조례」 주거복합건축물의 용적률 서울시 지구단위계획 수립 지침 규정에 따라 비주거 활성화를 위해 지상부에 비주거시설을 10%이상 설치함 관련규정을 준수하여 현금 기부채납계획은 삭제토록 하고, 공공건축물 및 토지로 기부채납하는 것으로 계획조정 기부채납의 효용성 및 공공성을 고려, 근린광장 설치계획은 삭제토록 하고, 공공건축물 및 토지로 기부채납하는 것으로 계획조정 -공공시설용도 : 금융관련복지·창업시설, 도서관, 아동·청년·노인복지시설등 (세부용도는 사업시행인가전까지 관련부서협의 거쳐 공공기관 필요시설 결정) 	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	도 시 계 획 상 입 기 획 단	<p>라. 공개공지(1,656.3㎡)계획시 「서울특별시 건축조례」제26조에 따른 공개공지 설치 기준에 부합하도록 계획하고, 위치는 대중교통(여의나루역) 및 인접 개발사업(파크원)등을 고려하여 남측 여의나루로(25m)변으로 집중배치 가능성 검토필요</p> <p>※「서울특별시 건축조례」상 건축선후부분의 면적은 공개공지등의 면적에 포함하지 아니함</p> <p><건축계획 관련></p> <p>마. 「서울특별시 경관계획」(’ 17.1)상 한강변 중점경관관리구역(여의도지구)경관관리원칙(수변중심지의 상징적 이미지 강화 및 주변과 조화를 이루는 건축물 경관유도등)을 고려하여 조화로운 스카이라인 및 창의적인 건축계획 수립 필요</p> <p>바. 대상지는 「서울특별시 경관조례」에 따른 ‘건축물 경관심’ 대상이며 「서울특별시 경관계획」상 ‘한강변 중점경관관리구역’ 해당하고 재건축 예정인 ‘여의도 아파트지구’ 와 연결하여 향후 대상지 일대 상당한 경관변화가 예상되는 바, 정비사업 시행에 따른 경관상의 영향을 실질적으로 파악하기 위해 경관시뮬레이션은 다음사항을 준수하여 검토필요</p> <p>① 보행자 눈높이(eye level)에서</p> <p>② 실제 경관상의 변화를 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고</p> <p>③ 대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 근경, 중경, 원경에 대한 사실적인 경관시뮬레이션 제시.</p>	<p>• 공개공지 설치기준을 「서울특별시 건축조례」상의 기준에 적합하게 적용하고, 인접 개발사업(파크원)과 공공시설계획을 고려하여 여의대로변으로 집중배치함.</p>	반 영
		<p>• 수변중심지의 상징적 이미지 강화’ 및 ‘주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도’ 등 조건사항을 고려하여 조화로운 스카이라인 계획 및 건축계획을 수립하였음</p>	반 영	
		<p>• 대상지 주변 경관자원을 포함하여 보행자의 눈높이에서 대상지 조망이 용이한 지점을 선택, 근경 / 중경 / 원경에 대한 시뮬레이션을 작성함</p>	반 영	
3	재 생 정 책 과	<p>• 최초 정비계획 수립 시에는 현금 기부채납 적용 불가하므로 현금 기부채납 부분에 대하여 별도의 공공기여 방안을 검토 바랍니다.</p> <p>• 광장시설 기부채납은 유지·관리 실효성 측면에서 불합리하므로 재검토 바랍니다.</p>	<p>• 관련규정을 준수하여 현금 기부채납계획은 삭제토록 하고, 공공건축물 및 토지로 기부채납하는 것으로 계획조정</p> <p>-용도:금융복지상담센터,금융창업허브, 금융스타트업 기업공간, 도서관, 아동·청년·노인복지시설등</p> <p>(세부용도는 사업시행인가전까지 관련부서협의를 거쳐 공공기관 필요시설 결정)</p>	반 영
4	임 대 주 택 과	<p>• 『도시 및 주거환경정비법』 제30조의3 규정에 의거 건설되는 소형주택(전용면적 59㎡ 94세대)은 주거전용면적 45㎡ 이하로 반영하여야 하며, 일반분양주택과 공공주택의 사회혼합(소설믹스)를 위하여 임대주택 및 소형주택을 분산배치(동별, 층별, 라인별 집중배치 금지)토록 계획하여 주시길 바랍니다.</p>	<p>• 소형주택을 주거전용면적 45㎡이하 (194세대)로 반영하여 계획함</p>	반 영
			<p>• 또한, 공동주택의 사회혼합을 위하여 소형주택을 분산 배치하여 계획함</p>	반 영

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
5	도 시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 여의도 지역은 서울의 중심지체계상 도심으로 국제업무금융특화지역으로 육성하고자 하며, 한강변관리기본계획에서도 서울을 대표하는 국제적 업무 및 관광수변활동 중심지로 조성토록 제시하고 있으므로, 기본계획의 취지가 반영될 수 있는 도심기능 지원방안 마련 필요 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도계획과 관련하여 ‘서울시 도시계획조례’ 별표3(개정17.7,시행18.1)에서는 주거외 용도로 준주택 (오피스텔 포함)을 제외하고 있는 바, 이에 대한 적정성검토(금회 계획 : 오피스텔 22%) 	<ul style="list-style-type: none"> 기본계획상 국제업무금융특화지역 육성감안 주거용도외에 업무,판매,숙박등 다양한 기능이 복합되도록 계획하였으며, 금융관련 공공업무, 복지, 창업시설을 유치할수 있는 공공건축물등을 도입토록 계획 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> 국제적 중심지로 육성하고자 하는 여의도의 입지여건과 서울시 경관계획상 중점관리구역임을 감안하여 우수한 형태 및 입면계획 수립 등을 통해 경관심의에서 충분히 논의될 수 있도록 시물레이션 제시 필요 (주변지역 스카이라인 검토 포함) 공공기여는 한강변·접근로변으로 최대한 집적하고, 수변 활성화를 위한 시민이용공간 등 조성 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> 「2030서울플랜」상 영등포·여의도도심육성방향인 글로벌 금융·업무 중심지로 활성화를 위해 「서울시 생활권계획(안)」상 육성방향 : 정비사업(재건축)등을 통한 도심지원시설 확보를 고려 국제금융 관련업 종사자의 출장, 장기숙박 수요에 대응하여 주로 외국인을 대상으로 장기체류형 숙박서비스를 제공하는 생활숙박시설 계획을 수립하여 제시하였음 서울시 경관계획상 중점관리구역임을 감안하여 주변지역 스카이라인 검토등 시물레이션 제시(경관심의를 추후 세부 건축설계후 건축심의를 시행) 	반영
			<ul style="list-style-type: none"> 한강수변으로의 주요접근로인 여의나루로변으로 가로활성화용도인 연도형상가 배치와 주요 결절부에 공공건축물 기부채납 계획 	반영
6	도 시 관리과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
7	시 설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 광장시설의 면적(466㎡) 및 단지내 도로로 단절되어 있는 배치 등을 감안할 때 광장으로서의 기능유지에 어려움이 있을 것으로 판단되는 바, 광장 기부채납의 재검토 및 지역에 실질적으로 필요한 공공기여 검토 생태면적률은 ‘서울시 생태면적을 운영지침(‘16.4)’에 따라 계획수립하고 생태면적을 산정을 위한 배치도, 조경계획도, 평면도, 공간유형상세도 등을 제출하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 실질적으로 필요한 공공기여가 되도록 공공건축물로 기부채납토록 계획변경함 	반영
			<ul style="list-style-type: none"> 생태면적률은 ‘서울시 생태면적을 운영지침(‘16.4)’에 따라 계획수립하였으며, 생태면적을 산정을 위한 필요 사항을 첨부하였음. 	반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고														
8	물순환 정책과	<p><빗물관리></p> <ul style="list-style-type: none"> • 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리 시설 설치를 환경보전방안검토서에 반영 <ul style="list-style-type: none"> -개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 -빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 물순환정책과로 제출 <table border="1" data-bbox="325 869 798 1021"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>공공·교육</th> <th>공원·녹지</th> <th>교통·기반</th> <th>민간 (대규모)</th> <th>민간 (소규모)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>빗물 분담량 (mm/hr)</td> <td>6.0</td> <td>7.5</td> <td>5.0</td> <td>5.5</td> <td>3.5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 따른 해당 분담량 적용 ※민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만</p> <ul style="list-style-type: none"> -화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) <ul style="list-style-type: none"> • 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등은 사업 구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 서울시(물순환정책과)에 사전 협의하여야 함 <p>※서울시 홈페이지 - 분야별 정보 - 환경·공원·상수도 - 서울의 물 - 물관리 자료실에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조</p>	구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간 (대규모)	민간 (소규모)	비고	빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5		<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행인가시 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경보전방안 검토서에 반영하여 재협의토록 하겠음 <ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 대지면적이 1,000제곱미터 이상, 연면적 1,500제곱미터 이상에 해당하여 사업시행인가시 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시(물순환정책과)에 재협의토록 하겠음 	<p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p>
구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간 (대규모)	민간 (소규모)	비고												
빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5													

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
8	물관리 정책과	<p>※대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발 사업은 저영향개발 사전협의 30일 전에 우리시(물순환정책과) 물순환 총괄 계획단에 물순환 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람 (물관리정책과-4401, 2015.03.16. 시행)</p> <p><물재이용></p> <ul style="list-style-type: none"> • “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설 설치하고, • “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것 <p><수질></p> <ul style="list-style-type: none"> • 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제 53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장인 경우 환경영향평가법 제30조 3항에 따라 승인 등을 받거나 사업계획을 확정된 날부터 30일 이내에 비점오염원의 설치 신고를 요함 <p><수질오염 총량관리></p> <ul style="list-style-type: none"> • 수질오염총량 할당 협의 필요(물순환정책과) <p><지하수></p> <ul style="list-style-type: none"> • 지하수위 이하구간 공사가 포함되는 대규모 공사로서 지하수위계 및 지반침하계가 설치되는 경우, 지하수위 및 지반침하 측정데이터를 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 측정된 후 매 분기말까지 주관부서를 통해 물순환정책과로 제출토록 하며, • 상기 공사장 내 설치된 지하수위계에 대하여는 준공 전 준치방안에 대해 서울시 물순환정책과 및 자치구 지하수 담당부서와 협의 이행토록 조치 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 근거하여 빗물이용시설 등을 설치하겠음 • 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률에 의거 대상 사업장인 경우 관련법에 의한 승인등을 받거나 비점오염원의 설치를 신고토록 하겠음 • 사업시행인가시 수질오염물질 배출부하량을 산정하여 할당받은 후 사업추진토록 하겠음 • 공사 착공시부터 지하수위계 및 지반침하계가 설치할 경우 월2회이상 측정된 후 매분기말까지 서울시 주관부서를 통해 물 관리정책과로 제출토록 하며, 공사장 내 설치된 지하수위계에 대하여는 준공 전 준치방안에 대해 서울시 물순환정책과 및 자치구 지하수 담당부서와 협의 이행토록 하겠음 	<p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p>

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
8	물관리 정책과	<ul style="list-style-type: none"> • 유출지하수의 저감 및 이용 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 30m³이상 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 저감 대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 하며, - 위와 같은 대책에도 불구하고 건축물 준공 후 1일 30m³이상 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. - 따라서 해당 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획의 반영이 필요. <p><토양></p> <ul style="list-style-type: none"> • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 - 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등) <ul style="list-style-type: none"> • 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행인가시 유출지하수의 감소대책 및 이용(활용)계획을 마련하여 재협의토록하겠으며, 사업시행시 지하수가 유출되는 경우에는 구청에 신고토록 하겠음. <ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 공동주택지로서 토양오염관리대상시설의 우려가 없는 부지임 <ul style="list-style-type: none"> • 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치하겠음 	추 후 반 영
9	물재생 계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 별도의견 없음 	-	-

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
10	교 통 정책과	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업은 「도시교통정비촉진법 시행령 제13조2」 및 「서울시 교통영향평가 수립에 관한 조례 시행규칙 별표」에 따라 사업시행인가 전 교통영향평가 수립대상이며, 교통영향평가서 작성시에는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침」을 준수할 것 교통처리계획은 차량 진출입 동선을 고려한 출입구 위치 등 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업의 사업시행인가 전 관련규정을 준수하여 교통영향평가를 수행하겠음 주변 교통영향 및 차량 진출입 동선을 고려하여 출입구 위치를 수정하였음. 	추 후 반영
11	보 행 정책과	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 각종 보행편의시설 및 안전시설 조성 시, ‘서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인(2017.1.)’ 참고 바람 향후, 교통영향평가 시, ‘서울시 교통영향평가 수립지침(2017.2)’ 준용 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업시행으로 설치되는 보행편의시설 및 안전시설에 대해서는 관련규정을 준수하겠으며, 교통영향평가서 ‘서울시 교통영향평가 수립지침’을 준용하여 보행여건분석 등 심의를 추진하겠음. 	반영
12	자전거 정책과	<p><도로></p> <ul style="list-style-type: none"> 사업지 내 B-B', C-C', D-D' 구간에 보도높이형 자전거전용도로를 설치하기 바람 <ul style="list-style-type: none"> B-B', C-C' 구간은 자전거도로를 보도내측이 아닌 녹지외측으로 위치를 바꾸어 설치하기 바람 D-D' 구간은 차도높이형 자전거전용차로를 보도높이형 자전거전용도로 형태로 기능 개선하여 주기 바람 자전거도로 횡단구성은 일반차로-측방여유폭-자전거도로(1.2~1.5m)-분리시설(가로시설물, 식수대 설치공간: 1.0m)-보도 순서로 설치 보도와 자전거도로 사이인 분리시설 공간은 녹지(식수대) 및 가로시설물을 설치하고 차도와 자전거도로와 사이에는 녹지 또는 웬스를 설치하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 서측 여의대로6길 상 자전거도로의 위치는 차도측으로 변경하였으며, 남측 여의나루로 사업지 전면구간의 차도높이형 자전거도로는 보도높이형으로 변경 계획함. 또한, 자전거도로 설치구간의 횡단구성은 차도-자전거도로(1.5m)-분리시설(녹지-1.0m)-보도순으로 계획하였으며, 차도와 자전거도로 경계에는 방호울타리를 설치하였음. 	반영 반영

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
12	자전거 정책과	<ul style="list-style-type: none"> • 교차로 및 진출입부는 자전거도로와 횡단도가 연계되도록 설치하고 교차로에서는 자전거도로까지 횡단보도를 설치, 보행자들이 자전거도로에서 대기하지 않도록 하기 바람 - 교차로에서는 자전거도로를 횡단보도 앞에서 차도높이로 낮추고 턱낮춤하여 횡단도와 연계되도록 시공하기 바람 - 횡단도 설치 시 자전거대기공간에 신호등 및 가로등 지주가 설치되지 않도록 유의하여 시공하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업시행으로 설치되는 자전거도로와 연결되는 횡단보도에는 자전거의 통행 및 신호대기에 지장이 없도록 자전거횡단도를 설치하겠음. 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 종합개선안도, 개선방안, 범례에 자전거이용시설 설치내용에 대한 연장, 개소수, 대수 등 항목별 세부내용을 표기하기 바람 • 차량 및 보행자 진·출입구, 교차로 인근에 사전 주의시설(안전시설물)로써 '자전거 주의'에 대한 노면표시 및 안전표지를 설치하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 또한, 본 사업시행으로 설치되는 자전거관련시설에 대해서는 세부제원 등을 종합개선안도, 개선방안, 범례 등에 표기하겠음. 	반영
		<p><주차시설></p> <ul style="list-style-type: none"> • 주차시설은 훼손방지를 위해 본체까지 묶을 수 있는 프레임묶음형 형태로 설치하고 편의시설로 훼손방지용 CCTV와 공기주입기도 함께 설치하기 바람 • 자전거와 보행자와의 상충을 방지하기 위해 흰색노면마킹으로 주차공간 영역표시를 하기 바람 • 도로교통법 시행규칙 별표6에 따른 안전표지를 설치하기 바람 • 그 외 편의시설로서 도난 및 방치에 관한 경고문, 주차입출고 방법(도난을 고려한 이중묶음 안내 등), 주행 시 보행자 및 교통약자에 대한 양보·주의 등 에티켓, 도로교통법상 차로서 자전거의 기본안전 수칙에 대한 내용의 안내표지도 함께 설치하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업지 내 법정주차대수의 20%규모의 자전거보관소를 확보하였으며, 공기주입기 등 편의시설과 훼손방지용 CCTV등 보안시설을 계획하겠음. • 또한, 관련규정을 준수하여 자전거주차장 이용관련시설을 설치하겠음. 	반영

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
13	공 원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> • 부지내 광장은 주변 업무시설의 시민들이 휴식을 취할 수 있도록 휴게공간으로 조성 필요 • 아파트 단지내 지장수목 및 단지 조경은 우리시 조경과와 별도 협의 필요 • 공원을 계획할 경우, 공원조성계획은 사업시행인가 전 귀 구 푸른도시과와 협의하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2 규정에 따라 우리시 도시공원위원회 자문 이행. 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지내 광장은 공공건축물로 조정토록 하고 주변 업무시설의 시민들이 휴식을 취할수 있도록 휴게공간을 조성토록 함 • 향후 사업시행인가시 아파트 단지내 지장수목 및 단지 조경은 조경과와 별도 협의토록 하겠음 • 공원을 계획할 경우, 사업시행인가전 공원조성계획에 관한 사항은 영등포구 공원관리부서와 협의하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 규정에 따라 서울시 도시공원위원회 자문 이행토록 하겠음 	반 영 추 후 반 영 추 후 반 영
14	보 육 담당관	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포구 여의도 공작아파트 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 협의요청에 대하여 의무보육시설인 관리동어린이집이 국공립으로의 설치가 필요함을 회신합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 시책반영 및 지역에 실질적으로 필요한 공공기여가 되도록 국공립어린이집을 기부채납토록 계획 변경함 	반 영
15	하 천 관리과	<ul style="list-style-type: none"> • 별도의견 없음 	-	-

■ 영 등 포 구

연번	구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
16	지 역 경제과	• 별도의견 없음	-	-
17	도 시 안전과	• 별도의견 없음	-	-
18	치수과	• 별도의견 없음	-	-
19	도로과	• 건축한계선(6~8m)에 의한 공개공지 조성에 대하여 별도의견 없으나, 추후 사업시행인가 협의시 도로부분은 우리부서와 별도 협의할 것.	• 추후 사업시행인가시 도로부분은 도로과와 별도 협의토록 하겠음	추 후 반 영
20	교 통 행정과	• 당 사업의 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 보고서상 제출한 교통성검토부분의 교통처리계획도 검토결과 계획중인 사업지 진출입구의 경우 진출입동선 등이 불합리 하여 추후 교통영향평가 협의시 전반적인 교통처리계획도에 대해 협의하기 바랍니다.	• 본 사업의 사업시행인가 전 관련규정을 준수하여 교통영향평가를 수행하겠으며, 주변 교통영향 및 차량 진출입 동선을 고려하여 출입구 위치를 수정 하였음	추 후 반 영
21	도 시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 여의도지역은 2030 도시기본계획 상 국제금융중심지로의 경쟁력 강화를 위해 도심으로 위상이 격상되었으며, 한강 수변공간과 접근성이 용이한지역으로서 금융중심지에 맞는 도심형 주거공간 형성과 보행 네트워크 구축 등을 위해 연접한 아파트지구 계획과 연계 검토가 필요함. • 대상지는 여의나루역 일대 인접지역으로서 2030 한강변 관리 기본계획 상 서울을 대표하는 수변 도심 경관을 형성할 수 있도록 하며 대상지에 접한 여의나루길은 지구통경축 가로임에 따라 통경축변으로 건축물의 전면부 배치, 저층부에 가로 활성화 유도 용도 도입 등 기본계획 취지에 맞는 건축계획을 수립하시기 바람. • 또한 대상지 내 정비기반시설인 광장은 「도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 따라 인근 도로 교통량을 면밀히 검토하여 배치 및 조성계획을 하시기 바람하며 새로이 설치되는 정비기반시설(광장)에 대하여는 정비사업 이전고시 전까지 관리청에 무상귀속하기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> • 금융중심지에 맞는 도심형 주거공간 조성을 위해 주거용도외에 업무시설, 판매시설, 숙박시설 등 다양한 용도의 복합적 기능을 도입하였으며, 연접아파트지구와의 연계성을 고려 여의나루로변 가로활성화용도 도입과 건축선 확대를 통한 보행공간 확보 • 여의나루길은 지구통경축임을 감안, 통경축변으로 건축물의 전면부 배치, 저층부 연도형상가 배치등을 통한 가로 활성화 유도 건축계획을 수립하였음 • 서울시 기부채납관련부서의 의견을 반영하여 당초 광장에서 공공건축물로 기부채납계획을 변경하였으며, 정비기반시설은 정비사업 이전고시전까지 관리청에 무상귀속토록 하겠음 	반 영 반 영 반 영

연번	구분	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
22	환경과	<p>〈석면안전관리법〉</p> <p>가. 대기환경보전법 제43조 규정에 의거 착공전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행 할 것.</p> <p>나. 특정공사장비(굴삭기 등)를 사용할 경우 소음·진동관리법 제22조 규정에 따라 공사 착공전에 특정공사 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것.</p> <p>다. 건설폐기물 배출자는 당해 공사 착공전에 폐기물의 종류별 발생예상량을 조사하여 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 건설폐기물 처리계획서를 공사 착공전에 제출하여야 할 것임.</p> <p>라. 상기 건축현장 부지는 주변에 공동주택(서울, 삼부 등) 주거시설이 바로 인접되어 있어 소음·진동, 비산먼지 발생에 따른 집단적인 환경피해가 우려되므로 착공전 소음·진동관리법 제22조제4항 규정에 따라 소음·진동, 먼지 저감대책을 강구한 대책서를 제출하고, 같은 법 제21조 규정에 의한 소음진동 규제기준 준수 여부 상시 확인을 위하여 관련 전문기관으로부터 소음·진동을 착공시부터 공사 완료시까지 주기적으로 측정하여 그 결과를 현장에 비치할 것.</p> <p>마. 상기 부지는 과거 난방 등을 위해 설치한 석유류 저장탱크가 지하에 매설되어 있을 경우 유류 누출 등으로 인한 토양오염의 우려가 있으므로 건축 공사 착공전 토양관련 전문기관으로부터 토양오염 여부에 대한 정밀조사를 실시한 후 그 결과를 우리부서에 제출할 것.</p> <p>바. 지하수법 제9조의2 규정에 의한 유출지하수의 이용 의무대상인 경우로써 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 대책을 수립·시행하여야 하며, 같은 법 제9조의2 제2항의 규정에 따라 유출지하수 이용계획을 수립하여야 함.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 대기환경보전법 규정에 의거 착공전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행토록 하겠음 • 특정공사장비(굴삭기 등)를 사용할 경우 소음·진동관리법규정에 따라 공사 착공전에 특정공사 신고를 이행한 후 공사를 시행토록 하겠음 • 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 규정에 의거 건설폐기물 처리계획서를 공사 착공전에 제출토록 하겠음 • 착공전 소음·진동관리법 규정에 따라 소음·진동, 먼지 저감대책을 강구한 대책서를 제출하고, 관련규정에 의한 소음진동 규제기준 준수 여부 상시 확인을 위하여 관련 전문기관으로부터 소음·진동을 착공시부터 공사 완료시까지 주기적으로 측정하여 그 결과를 현장에 비치토록 하겠음 • 과거 난방 등을 위해 설치한 석유류 저장탱크가 지하에 매설되어 있을 경우 건축 공사 착공전 토양관련 전문기관으로부터 토양오염 여부에 대한 정밀조사를 실시한 후 그 결과를 제출토록 하겠음 • 관련 규정에 의거 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 대책을 수립·시행토록 하며, 유출지하수 이용계획을 수립토록 함 	<p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p>

연번	구분	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
22	환경과	<p>사. 서울시하수도사용조례 제21조 규정에 근거하여 건축물에서 발생하는 유출 지하수를 공공하수도에 배출하는 상황이 발생하는 경우에는 사용개시 등의 신고를 하고 동법 제26조에 의해 유출지하수 발생량을 측정하기 위한 유량계를 설치하여야 하며 설치 후 신고할 것.</p> <p>아. 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률에 의거 빗물이용 설치 관리대상이므로 처리시설 위치, 용량, 사업비, 사업기간 등을 적은 사업계획서 및 개요서를 제출할 것.</p> <p>자. 입주전에 시공자는 실내공기질관리법 규정에 따라 실내오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고하여야 함.</p> <p>①측정항목 : 포름알데히드,벤젠,톨루엔, 에틸벤젠,자일렌,스틸렌</p> <p>②공고방법 : 주민 입주3일전부터 60일간 입주민들이 잘 볼 수 있도록 공고</p> <p>차. 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치 하여야 하며, 강제 펌핑시에는 악취가 발생되므로 방류조에 악취방지시설인 공기주입식 장치를 설치 할 것</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시하수도사용조례 규정에 근거하여 건축물에서 발생하는 유출 지하수를 공공하수도에 배출하는 상황이 발생하는 경우에는 사용개시 등의 신고를 하고 동법 제26조에 의해 유출지하수 발생량을 측정하기 위한 유량계를 설치토록 하고 설치 후 신고토록 하겠음 • 관련규정에 의거 빗물이용처리시설 위치, 용량, 사업비, 사업기간 등을 적은 사업계획서 및 개요서를 제출토록 하겠음 • 입주전에 시공자는 실내공기질관리법 규정에 따라 실내오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고토록 하겠음 • 하수도법 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치토록 하고, 강제 펌핑시에는 방류조에 악취방지시설인 공기주입식 장치를 설치토록 하겠음 	<p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p> <p>추 후 반 영</p>
23	푸 른 도시과	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 상부는 가급적 옥상녹화 계획 • 옥상녹화지역의 인공지반은 국토부고시 조경기준 내 식재토심 기준준수 및 상세도면 표기(서울시 옥상녹화 시스템 작성지침에 따라 관련도서 작성) • 어린이놀이터 내 놀이기구는 어린이놀이시설 안전관리법에 의거 안전인증을 받은 기구를 적정하게 설치 • 기타사항은 주택건설기준 등에 관한 규정 및 국토교통부고시 제2015-787호(2015. 11. 5.) 조경기준을 준수 • 소나무류는 소나무재선충병 방제특별법 제10조에 의거 병충해 방제목 반입, 생산확인표 발급 후, 반입 식재 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 상부는 적절한 옥상녹화 계획으로 반영하여 계획 하겠음 • 국토부고시 내 제2015-787호(2015.11.5.) 조경기준을 준수하여 상세도면 표기등을 작성토록 하겠음 • 어린이놀이시설 안전관리법에 의거해 기구를 적정하게 설치 하겠음 • 국토부고시 제2015-787호(2015.11.5.) 조경기준을 준수하겠음 • 소나무재선충병 방제특별법 제10조에 의거해 이행토록 하겠음 	<p>반 영</p> <p>반 영</p> <p>반 영</p> <p>반 영</p>

■ 유 관 기 관

연번	구 분	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
24	서울 도시 가스 주식 회사	<ul style="list-style-type: none"> • 여의도 지역의 안정적인 도시가스공급을 위한 주요 요점지역의 공급시설로서 위치변경 및 철거불가 • 본 도시가스 공급시설 이전 사항은 주택재건축 시행전 “대토부지” (정비구역 내) 확정과 도시가스공급 “정압기시설 이전설치” 가 우선적으로 이루어진 상태에서 기존시설 철거가 가능한 사항임 • 공작아파트 재건축 추진에 있어 서울도시가스(주)와 도시가스공급시설(대토부지, 정압기 및 배관이설 등)에 대한 충분한 협의와 재건축 사업시행자의 부담에 의한 원인자이설공사를 시행하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 정압시설은 개별 아파트용 시설이 아닌 여의도 전지역의 안정적 가스공급을 위한 주요공급시설로서, 주민안전 및 공공성을 고려, 한강둔치등 공공부지로 이전이 타당하며, 합리적 토지이용계획 및 건축계획, 보행동선계획등 정비계획차원에서도 현 위치에 존치는 어려움 • 주택재건축사업시행인가전 서울도시가스주식회사와 충분한 협의를 거쳐 “대토부지” (정비구역 내/외부)를 확정하고, 도시가스공급 “정압기시설이전설치” 가 우선적으로 이루어진 상태에서 기존시설이 철거될수 있도록 조치하겠음 ① 제안 : 한강둔치로 이전설치를 원칙으로 서울도시가스와 충분한 협의를 거쳐서 사업시행인가전 협의완료 하겠음 ② 대안 : 구역외 공공용지로 이전설치가 불가할 경우 대토부지 확보는, 이에 대한 타당성등을 전제로 사업시행인가전 검토 가능함 • 공작아파트 재건축 추진에 있어 서울도시가스(주)와 도시가스공급시설(대토부지, 정압기 및 배관이설 등)에 대한 충분한 협의를 진행토록 하고 이전에 소요되는 비용은 재건축 사업시행자가 부담 가능함(공사시행은 추후 협의후 결정) (현 정압시설부지는 정비구역에 포함하여 계획하고 사업시행인가전 감정평가를 실시, 매입토록 협의하겠음) 	<p>부 분 반 영</p> <p>반 영</p>

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
25	영등포 경찰서 교통과	<ul style="list-style-type: none"> • 귀청에서 요청한 업무 협의에 대하여 검토한 결과, 교통안전 및 기타 개선방안에 대한 의견은 → 사업지 주변 ①지점 약80m구간에 보행자통로 및 보도조성 검토 → ②지점 2개소 약260m구간에 보행자 안전을 위한 펜스 설치 검토 • 특히 보행자 안전을 위한 대책을 면밀히 검토 하시고 설계에 반영하시기 바랍니다. • 교통안전시설물(신호등, 노면표시, 표지판등 제거 및 신설)에 관한 사항은 미리 우리경찰서와 협의하여 교통규제심의를 받고 시행하시기 바랍니다 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업지 북측 여의동로 7길 사업지측으로 폭 6m의 전면공지(보행공간)을 확보하여 보행동선의 연속성을 확보함. • 또한, 사업지 서측 여의대로6길 사업지 전면구간에 보행자방호울타리를 설치함 • 기타 교통안전시설에 대해서는 사업시행인가 전 교통영향심의결과와 준공전까지 관할경찰서와의 규제결과를 반영하겠음. 	반 영 반 영 추 후 반 영
26	남 부 교 육 지원청	<ul style="list-style-type: none"> • 학생배치 계획 1) 여의도 공작아파트 “주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정” 관련하여 기존 377세대에서 650세대로 변경됨에 따라 학생 수 증가가 예상됨 2) 현재 해당 인근 학교(여의도초등학교, 여의도중학교)의 학생 수는 학급당 학생배치지표 인원(초26명, 중28명)을 초과하고 있지는 않으나, 동 사업으로 인하여 초등학교의 경우 학급당 인원수가 학생배치지표 인원과 동일하거나 다소 초과되며, 중학교는 수용 가능할 것으로 판단됨. 3) 다만, 향후 인근 지역 주택개발사업 추진 규모에 따른 학생수 증가로 통학구역 내 초,중학교의 학생배치 가능 여부 및 학교 설립 등에 대한 판단이 달라질 수 있음을 알려드리며, 사업에 대한 변경 등이 발생할 경우 반드시 우리 교육지원청과 협의하시기 바람 - 교육환경보호 : 관련 법령에 의거 동 사업의 구체적인 건축계획 작성 시 교육환경평가서를 제출하여 승인을 득하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업에 대한 변경 등이 발생할 경우 남부 교육지원청과 협의토록 하겠음 • 동 사업의 구체적인 건축계획 작성시 교육환경평가서를 제출하여 승인을 득하도록 하겠음 	추 후 반 영 추 후 반 영

2 차 관련부서 협의 의견에 대한 조치계획

■ 협의기간 : 2017. 11. 21 ~ 2017. 12. 7

협의부서	의견총계	반영	추후반영	추후검토	미반영	의견없음
7개	19 건	14 건	2 건	1 건	0 건	2 건

■ 서울 시

연번	구분	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
1	도 시 계 획 상 임 기 획 단	<p><상업지역 용도용적제 관련></p> <p>가.금회 협의안의 용도 및 용적률 계획은 '17.7월 개정된 「서울특별시도시계획조례」 [별표3 '상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 기준'](' 18.1월 시행 예정)제1호 및 제2호와의 부합여부 검토 필요</p> <p>나.특히 비주거용도계획(외국인대상 '생활숙박시설')은 현재 서울시 도시계획과에서 수립중인 '여의도 일대 종합구상' 과의 정합성 확보측면에서 도입용도계획의 적정성 검토 필요</p> <p><건축 및 경관계획 관련></p> <p>다.「서울특별시 경관계획」(' 17.1)상 한강변 중점경관관리구역(여의도지구)경관관리원칙(수변중심지의 상징적 이미지 강화 및 주변과 조화를 이루는 건축물 경관유도등)을 고려하여 조화로운 스카이라인 및 창의적인 건축계획 수립 및 제시 필요</p> <p>라.대상지는 「서울특별시 경관조례」에 따른 '건축물 경관심의' 대상이며 「서울특별시 경관계획」상 '한강변중점경관관리구역' 해당하고 재건축 예정인 '여의도 아파트 지구' 와 연접하여 향후 대상지 일대 상당한 경관변화가 예상되는 바, 정비사업 시행에 따른 경관상의 영향을 실질적으로 파악하기 위해 경관시뮬레이션은 다음사항을 준수하여 검토필요</p> <p>①보행자 눈높이(eye level)에서, ②실제 경관상의 변화를 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고, ③대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 근경, 중경, 원경에 대한 사실적인 경관시뮬레이션 제시.</p>	<p>• [별표3 '상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률 기준']</p> <p>-제1호(상업지역내 주거복합건축물의 주거외 용도비율): 비주거용도 30%이상,준주택제외 규정준수하여 현행적용법령 및 18년1월 시행법령 둘 다 만족함</p> <p>-제2호(상업지역내 주거복합건축물의 용적률): 주거부문 용적률 400%이하로 계획하여 현행적용법령 및 18년1월 시행법령 둘 다 만족함</p> <p>• 비주거용도계획(생활숙박시설)은 2030 서울플랜 및 서울시생활권계획(안)을 근거로 수립한 사항으로 향후 서울시 도시계획과에서 수립중인 '여의도 일대 종합구상' 계획확정시 정합성을 확보토록 적정성을 검토하겠음</p> <p>• 수변중심지의 상징적 이미지 강화' 및 '주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도' 등 조건사항을 고려하여 조화로운 스카이라인 계획 및 건축계획을 수립하였음</p> <p>• 경관심의를 관련법에 근거하여 추후 세부건축설계후 건축심의회시 시행토록 하겠으며, 대상지 주변 경관자원을 포함하여 보행자의 눈높이에서 대상지 조망이 용이한 지점을 선택, 근경 / 중경 / 원경에 대한 시뮬레이션을 작성하여 경관성검토를 시행하였음</p>	반영 반영 추후 반영 반영 반영

연번	구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	재 생 정책과	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동이용시설의 어린이집은 기부채납 대상이 아님. • 기부채납예정 공공시설등에 대한 서울시 수요조사 결과를 추후 통보예정임. 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동이용시설의 어린이집은 기부채납계획에서 제외토록 하고, 상한용적을 유지를 위해 공공시설 연면적을 상향 조정토록 함 (당초: 어린이집350㎡, 공공시설1,950㎡ → 변경:공공시설 2,530㎡) • 향후 서울시 수요조사 결과를 반영하여 공공시설의 구체적 용도를 결정토록 하겠음 	반 영 추 후 반 영
3	시 설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하 도시계획시설 규칙)제94조에 따라 도시계획시설로 결정하는 공공청사는 국가 또는 지방자치단체의 청사등에 한하여 결정이 가능하므로 구체적 계획을 수립하여 이에 대한 적정성여부 검토 필요 • 도시계획시설 규칙 제95조에 따라 공공청사내 어린이집, 사회복지관은 도시계획시설내 편익시설으로만 설치 가능하며, 도시계획시설규칙 제6조의2에 따라 부대편익시설 면적은 주시설 면적을 초과할 수 없음을 고려하여 계획필요 • 도시·군관리계획 수립지침 별첨1에 따라 도시계획시설(공공청사)결정조서 수정바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 수립시 기부채납하는 공공시설의 세부용도는 서울시 재생정책과에서 수요조사등을 통해 공공이 필요한 시설로 결정할 계획으로, 추후 재생정책과 의견 통보시 이를 반영하여 적정 시설로 결정토록 하겠음 • 관련규정을 준수, 부대편익시설 면적은 주시설 면적을 초과하지 않도록 하겠음 • 도시·군관리계획 수립지침 별첨1에 따라 도시계획시설(공공청사)결정조서 양식을 수정함 	반 영 반 영
4	자 산 관리과	<ul style="list-style-type: none"> • 별도의견 없음 	-	-

■ 영 등 포 구

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
5	도 시 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사는 공공업무를 수행하기 위한 국가 또는 지방자치단체의 청사등의 용도로 가능하며, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 따라 계획·설치하시기 바람 • 공동주택 획지내 국공립 어린이집의 기부채납 가능여부에 대해 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설의 세부용도는 서울시 재생정책과에서 수요조사등을 통해 공공이 필요한 시설로 결정할 계획으로, 추후 재생정책과 의견을 반영하여 적정시설로 결정토록 하겠음 • 주택법에 의한 주민공동이용시설의 의무 어린이집은 기부채납계획에서 제외토록 함 	반 영 반 영
6	환 경 과	• 별도 의견 없음	-	-

■ 서울도시가스주식회사

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
7	서 울 도 시 가 스 주 식 회 사	<ul style="list-style-type: none"> • 정압실 철거 및 이전설치, 배관공사 등으로 인하여 발생하는 모든 비용의 재건축 사업시행자 부담에 동의 • 귀 운영위원회에서 제시한 사항은 최종적으로 결정된 사항이 아닌, 서울시의 최종 심의 결과에 따라 변동사항이 발생할 수 있으며, 정압실 대토부지는 현재 정압실 부지(서울도시가스주 소유 72㎡)와 동일한 면적의 부지를 제공할 수 있도록 재검토 요청과 공공시설부지에 대한 건축한계선 적용시 당사의 의견을 추가로 반영 요청 • 대토부지에 대한 향후 감정평가시 자산가치 하락이 발생할 경우 정산에 동의 • 사업시행전 정압실 대토부지 대지경계 측량에 의한 이전설치 및 안전조치가 최우선적으로 시행되도록 하고, 공사기간중에 도시가스 공급에 차질이 없도록 조치함에 동의 • 정압실 이전과 관련한 제반사항은 귀사와의 일정합의하에 추진토록 하고, 이전 및 건축공사시 가스안전영향평가 등 추가조치에 대한 적극 지원에 동의 	<p>동 의</p> <ul style="list-style-type: none"> • 향후 서울시 심의등 변동사항이 발생시 귀사와 재협의토록 하겠으며, 정압실 대 토부지 면적은 기협의된 바와 같이 귀사지분 72㎡를 제공하고, 대토부지에 건축한계선 적용시에는 귀사의 의견에 대하여 추가로 재협의 시행토록 하겠음 <p>동 의</p> <p>동 의</p> <p>동 의</p>	반 영 추 후 검 토 반 영 반 영 반 영