

유원제일1차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 변경(안) 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2017. 6. 27.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2017년 6월 7일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2017년 6월 9일

라. 상정일자 : 제201회 영등포구의회 제1차 정례회

제4차 사회건설위원회(2017. 6. 21.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 김종호)

가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동4가 91번지 유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 변경을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

나. 주요내용

□ 추진현황

- '82.12.15 : 유원제일1차아파트 사용승인
- '06.03.23 : 2010 서울시 도시·주거환경정비기본계획
(주택재건축사업부문_서고시 제2006-95호)
- '14.07.10 : 유원제일1차아파트 정비구역 지정 결정고시
(서고시 제2014-256호)

- '16.10. : 유원제일1차아파트 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안) 접수
- '17.02.~'17.03. : 관련기관 및 유관부서 협의
(서울시-10개, 영등포구청-7개, 유관기관-2개)
- '17.05.19 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조제1항)
- '17.04.27~'17.05.29 : 주민공람공고

□ 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 준공업지역

□ 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

○ 주민설명회

- 일 시 : 2017. 05. 19.(금) 15:00
- 장 소 : 단지내 상가 OK당구장
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

○ 공람공고

- 공고번호 : 영등포구공고 제2017-636호
- 공고기간 : 2017. 04. 27. ~ 2017. 05. 29.(32일간)
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

○ 관련기관(부서) 협의

- 일 시 : 2017. 02. ~ 2017. 03.

3. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2014-256호(2014. 7. 10)로 기 정비구역 지정된 지역으로 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』을 고려하여 정비계획을 변경하여 사업성 개선으로 주택재건축정비사업을 원활히 진행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 정비계획 변경 입안을 제안하고자 함

4. 위원회 심사방법

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

5. 심사결과 : 의견없음

유원제일1차아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정 변경(안) 의견청취의 건

의안 번호	240
----------	-----

제출연월일 : 2017. 06.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 우리구 당산동4가 91번지 유원제일1차아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 변경을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 추진현황

○ 추진현황

- '82.12.15 : 유원제일1차아파트 사용승인
- '06.03.23 : 2010 서울시 도시·주거환경정비기본계획
(주택재건축사업부문_서고시 제2006-95호)
- '14.07.10 : 유원제일1차아파트 정비구역 지정 결정고시
(서고시 제2014-256호)
- '16.10. : 유원제일1차아파트 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안) 접수
- '17.02.~'17.03. : 관련기관 및 유관부서 협의
(서울시-10개, 영등포구청-7개, 유관기관-2개)
- '17.05.19 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제4조제1항)
- '17.04.27~'17.05.29 : 주민공람공고

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 준공업지역

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 변경) :
적합

5. 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

- 주민설명회
 - 일 시 : 2017. 05. 19.(금) 15:00
 - 장 소 : 단지내 상가 OK당구장
 - 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음
- 공람공고
 - 공고번호 : 영등포구공고 제2017-636호
 - 공고기간 : 2017. 04. 27. ~ 2017. 05. 29.(32일간)
 - 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음
- 관련기관(부서) 협의
 - 일 시 : 2017. 02. . ~ 2017. 03. .
 - 의견접수 및 조치계획 : 따로붙임

6. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2014-256호(2014. 7. 10)로 기 정비구역 지정된 지역으로 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』을 고려하여 정비계획을 변경하여 사업성 개선으로 주택재건축정비사업을 원활히 진행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 정비계획 변경 입안을 제안하고자 함

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

1. 사업총괄

1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 당산동4가 91번지	17,693.6	-	17,693.6	

2. 정비구역 지정 변경의 필요성

- 영등포구 유원제일1차아파트는 서울특별시고시 제2014-256호(2014. 7. 10) 정비구역 지정 결정고시 된 지역으로
- 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』을 고려하여 정비계획을 변경하고자 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		17,693.6	-	17,693.6	100.0	
공업지역	준공업지역	17,693.6	-	17,693.6	100.0	

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서(변경없음)

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 당산동4가 91번지	17,693.6	-	17,693.6	

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,693.6		17,693.6	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,892.0	감) 1,100.0	792.0	4.5	■ 순부담 면적 963.8m ² (5.4%) - 도로 392.0m ² , 사회복지시설 571.8m ² (건축물 기부채납 포함)
	도로	392.0	-	392.0	2.2	기부채납
	문화공원	1,100.0	감) 1,100.0	-	-	기부채납
	사회복지시설	400.0	-	400.0	2.3	기부채납
택지	소계	15,801.6	증) 1,100.0	16,901.6	95.5	
	택지 1	15,801.6	증) 1,100.0	16,901.6	95.5	공동주택 및 부대복리시설

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도시계획시설(도로) 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	국지 도로	77	당산동4가 37-2	당산동4가 91-1	일반 도로	-	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	영등포 토지구획정리 사업지구
기정	소로	1	1	10	국지 도로	200 (200)	당산동4가 91-1	당산동4가 91-3	일반 도로	-	서울시고시 제49호 (1946.8.13)	영등포 토지구획정리 사업지구

(2) 공원·녹지 등

○ 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	문화공원	당산동4가 91	1,100.0	감)1,100.0	-	-	

○ 공원 결정사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	-	○ 폐지 -면적 : 1,100.0m ²	○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령과 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」을 고려하여 폐지

(2) 사회복지시설 등(변경없음)

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	당산동4가 91	400.0	-	400.0	-	

○ 사회복지시설 내 건축물 기부채납에 관한 계획

시설명	위치	주용도	건축연면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
보육시설	당산동4가 91	보육정보센터	500.0	-	500.0	-	조성후 기부채납

3) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고	
			기정	변경	변경후		
공동 이용 시설	관리사무소	택지1	60.0	증) 10.0	70.0	· 어린이집	
	경비실		20.0	증) 18.0	38.0		
	경로당		160.0	증) 70.0	230.0		
	보육시설		200.0	증) 210.0	410.0		
	어린이놀이터		800.0	감) 547.86	652.14		
	주민운동시설		400.0				
	주민공동시설		100.0	증) 550.0	650.0		
	문고		110.0	증) 90.0	200.0		· 작은도서관
	근린생활시설		2,678.0	감) 823.84	1,854.16		

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구역		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	유원제일1차아파트 주택재건축	17,693.6	당산동4가 91	7	-	-	7	-	

○ 건축시설계획

■ 기정

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)
명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비계획	예정법적상한	
유원제일 1차아파트 주택재건축	17,693.6	택지1	15,801.6	당산동4가 91	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	244.94% 이하	277.32% 이하	78m이하/ 25층이하
		사회복지 시설	400.0	당산동4가 91	보육시설	60% 이하	400% 이하	-	3층 이하
◦ 건립규모 및 비율									
주택규모 및 규모별 건설비율		구분		세대수(소형임대)		연면적(m ²)		비고	
				세대	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)		
		계	434 (34)	100.0	41,021.72	100.0			
		60m ² 이하	200 (34)	46.1	15,028.02	36.6			
		60~85m ² 이하	234	53.9	25,993.70	63.4			
85m ² 초과	-	-	-	-					
- 전체 연면적 대비 전용면적 85m ² 이하 규모의 건설비율 : 100.0%									
심의완화 사항		◦ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 277.32%							

■ 변경

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수(층)
명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비계획	예정법적상한	
유원제일 1차아파트 주택재건축	17,693.6	택지1	16,901.6	당산동4가 91	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	225.83% 이하	299.99% 이하	25층이하/ 78m이하
		사회복지 시설	400.0	당산동4가 91	보육시설	60% 이하	400% 이하	-	3층 이하
◦ 건립규모 및 비율									
주택규모 및 규모별 건설비율		구분		세대수(소형임대)		연면적(m ²)		비고	
				세대	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)		
		계	612 (101)	100.0	50,156.98	100.0			
		60m ² 이하	418 (101)	68.3	29,554.92	58.9			
		60~85m ² 이하	194	31.7	20,602.06	41.1			
85m ² 초과	-	-	-	-					
- 전체 연면적 대비 전용면적 85m ² 이하 규모의 건설비율 : 100.0%									
심의완화 사항		◦ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 예정법적상한용적률 : 299.99%							

■ 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분		계획내용	비고
건축물의 건축선에 관한 계획	당산로37길(10m)변 3~6m	<ul style="list-style-type: none"> 완화차로 설치 가로경관 및 보행환경 향상을 위해 보도 설치(최소 1m 이상 인도부속형 전면공지) 	완화차로 및 보도설치 부분 지상권 설정 (영등포구청장)
	선유동2로(22m)변 3m	<ul style="list-style-type: none"> 가로경관 향상, 공공성 증진 및 주거지의 주거환경보호를 위한 차폐조경 설치 	-
	당산로35길(8m)변 3~6m	<ul style="list-style-type: none"> 완화차로 설치 가로경관 및 보행환경 향상을 위해 단지내 보도(3m) 설치 	완화차로 및 보도설치 부분 지상권 설정 지상권 설정 (영등포구청장)
	국회대로29길(8m)변 3m	<ul style="list-style-type: none"> 가로경관 및 보행환경 향상을 위해 단지내 보도(3m) 설치 	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 결정 : 3m - 대지 북측의 '당산로41가길'과 연결되는 공공보행통로 3m 결정 		

- 1) 기부채납 도로(2m)는 보도로 설치하며, 전면공지 3~6m 중 최소 1m 이상은 인도부속형 전면공지를 조성하여 보도를 최소 3m 이상 확보
- ※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음.

■ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

○ 기정

구분	산정내용			
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지
	17,693.6㎡	15,801.6㎡	1,892.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	계	신설 정비기반시설	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적	
	2,007.9	1,892.0	115.9	
	◦ 공공시설부지 제공면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납에 따른 환산부지면적 ◦ 건축물기부채납에 따른 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 832,000,000원 / 7,180,000원 = 115.9㎡ ① 공공시설 등 설치비용(원) = 건축연면적(500㎡) × 표준건축비(1,664,000원, 2012, 국토해양부고시) = 832,000,000원 ② 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 공시지가(3,590,000원) × 2 = 7,180,000원			
정비계획용적률	◦ 계획(기준)용적률 = 210% ◦ 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 210% + 0% = 210% ◦ 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 210% + 210% × 1.3 × 0.1280 = 244.94% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> *α = (공공시설부지 제공 면적 + 환산부지면적) ÷ (공공시설부지 제공 후 대지면적 - 환산부지면적) = (1,892.0 + 115.9) ÷ (15,801.6 - 115.9) = 0.1280 </div> ◦ 정비계획용적률 : 244.94% 이하			
예정법적 상한용적률	◦ 예정법적상한용적률 : 277.32%		※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨	

○ 변경

구분	산정내용			
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지
	17,693.6㎡	16,901.6	792.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	계	신설 정비기반시설	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적	
	963.8	792.0	171.8	
	◦ 공공시설부지 제공면적 = 신설 정비기반시설 + 건축물 기부채납에 따른 환산부지면적 ◦ 건축물기부채납에 따른 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 1,375,000,000원 / 8,004,000원 = 171.8㎡ ① 공공시설 등 설치비용(원) = 건축연면적(500㎡) × 공사비(2,750,000원, 2015, 서울시지침) = 1,375,000,000원 ② 용적률 완화받는 부지가액(원/㎡) = 공시지가(4,002,000원) × 2 = 8,004,000원			
정비계획용적률	◦ 계획(기준)용적률 = 210% ◦ 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 210% + 0% = 210% ◦ 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 210% + 210% × 1.3 × 0.058 = 225.83% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> *α = (공공시설부지 제공 면적 + 환산부지면적) ÷ (공공시설부지 제공 후 대지면적 - 환산부지면적) = (792.0 + 171.8) ÷ (16,901.6 - 171.8) = 0.058 </div> ◦ 정비계획용적률 : 225.83% 이하			
예정법적 상한용적률	◦ 예정법적상한용적률 : 299.99%		※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨	

라. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축	구역지정 고시일로부터 4년 이내	유원제일1차아파트주택재건축 정비사업조합설립추진위원회	◦ 현황 : 360세대 ◦ 계획 : 434세대 (증) 74세대	
변경	주택재건축	구역지정 변경 고시일로부터 4년 이내	유원제일1차아파트주택재건축 정비사업조합설립추진위원회	◦ 현황 : 360세대 ◦ 계획 : 612세대 (증) 252세대	

마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 사업시행시 구체적 검토를 통하여 양호한 수목에 대해서는 단지내 녹지 및 공원부지에 이식활용토록 할 예정

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

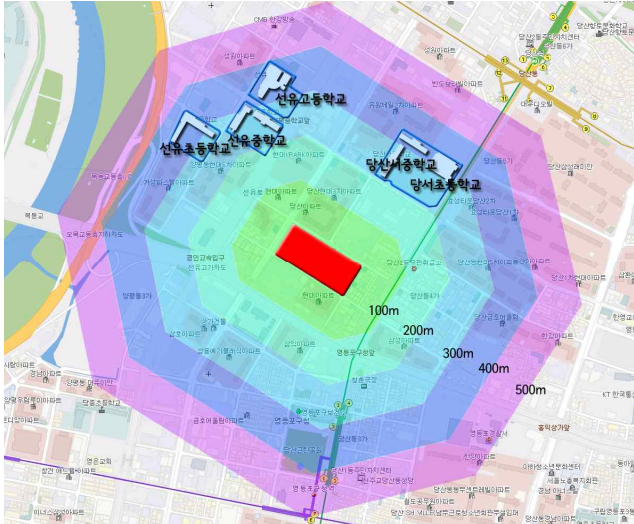
■ 기정

구분		내용			
예정법적상한용적률		• $43,821.72\text{m}^2 / 15,801.6\text{m}^2 = 277.32\%$			
정비계획으로 정해진 용적률		• 개발가능용적률 : 244.94% (상한용적률 : 250%) ∴ 정비계획 용적률 : 244.94%			
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	• $(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획 용적률}) \times 50\%$ $= (277.32\% - 244.94\%) \times 50\% = 16.19\%$ 이상			
	연면적 환산	• $\text{대지면적} \times 16.19\% = 15,801.6\text{m}^2 \times 16.19\%$ $= 2,558.28\text{m}^2$ 이상			
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적	비고
		72.25 m^2	34	2,558.5 m^2	의무연면적 : 2,558.28 m^2 이상

■ 변경

구분		내용			
예정법적상한용적률		• $50,704.14\text{m}^2 / 16,901.6\text{m}^2 = 299.99\%$			
정비계획으로 정해진 용적률		• 개발가능용적률 : 225.83% (상한용적률 : 250%) ∴ 정비계획 용적률 : 225.83%			
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	• $(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획 용적률}) \times 50\%$ $= (299.99\% - 225.83\%) \times 50\% = 37.08\%$ 이상			
	연면적 환산	• $\text{대지면적} \times 37.08\% = 16,901.6\text{m}^2 \times 37.08\%$ $= 6,267.11\text{m}^2$ 이상			
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적	비고
		62.09 m^2	101	6,271.09 m^2	의무연면적 : 6,267.11 m^2 이상

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변지역 학교현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<p>◦ 반경 500m 이내 선유초, 선유중, 선유고, 당서초, 당산서중 등 5개교 입지</p> 	<p>◦ 공사시 사업지 경계부에 7m의 방음시설 및 비산방진망(H=0.5~1.0m)을 설치하여 소음 및 진동, 비산먼지 등으로부터 교육환경을 보호하겠음</p> <p>◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제3항(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에는 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영할 계획임</p> <p>◦ 대상지는 교육환경 보호하도록 관련법규 준수하여 금지행위 및 시설을 설치하지 않겠음</p>	

3. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 당산동4가 91번지 유원제일1차아파트 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경은 사업성 개선으로 주택재건축정비사업을 원활히 진행하고자 합니다.

위 치 도

(유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업)



배 치 도

(유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업)

▣ 건축배치계획(기정)



▣ 건축배치계획(변경)



3.

관련부서(기관) 협의 및 조치계획

① 영등포구 관련부서협의 의견 및 조치계획

부서	검토의견	조치계획	비고
도시 계획과	○새로이 설치되는 정비기반시설(사회복지시설)은 이 전고시 전까지 관리청에 무상귀속하시기 바람.	○새로이 설치되는 정비기반시설(사회복지시설)은 이 전고시 전까지 관리청에 무상귀속토록 하겠음.	반영
푸른 도시과	○본 건은 당초 우리구 기부채납 예정이었던 정비기반시설 중 도로, 공원 설치계획을 폐지하고, 사회복지시설로 변경하는 사항으로, 변경안에 따라 주변 녹지(공원)량 감소가 예상되므로 다음사항 검토 -건축물 상부는 가급적 옥상녹화 계획 -옥상녹화지역의 인공지반은 국토교통부고시 조경기준 내 식재토심 기준준수 및 상세도면 표기 서울시 옥상녹화 시스템 작성지침에 따라 관련도서 작성 -어린이놀이터 및 주민휴게시설 충분히 설치 -단지 외곽은 담장 및 헨스 설치를 지양하고 열린 녹지형태로 계획 -단지 둘레에 보도 신설시 보도 폭에 따라 가로수 아래 따죽지 식재계획(별도 협의) 반영 -기타사항은 주택건설기준 등에 관한 규정 및 국토교통부고시 제2014-46호(2014. 3. 5.) 조경기준을 준수	○옥상녹화 계획 시 검토 후 반영 하겠음. ○옥상녹화 계획 시 옥상녹화지역의 인공지반은 관련 기준을 준수 하겠으며, 관련도서를 작성하겠음. ○어린이놀이터 등 관련시설을 충분히 설치하겠음. ○단지 외곽은 담장 및 헨스 설치를 지양하고 열린 녹지형태로 계획하겠음. ○단지 둘레에 보도 신설시 보도 폭에 따라 가로수 아래 따죽지 식재설치 시 별도협의 하겠음. ○기타사항은 관련 규정을 준수하겠음.	추후반영 추후반영 추후반영 추후반영 추후반영 추후반영
도로과	○당산로37길은 당초 협의내용[붙임1 참조]과 같이 도로 확폭(8→10m)되는 구간은 보도로 조성하여 효율적인 도로의 유지관리를 위해 우리 구에 기부채납하고, 차도는 인접도로와의 연계성을 위해 폭 8m를 유지 할 것. ○기타 사항은 붙임내용(도로과 -2224, 2013. 2.7.)을 참조할 것. ■ 기 회시내용(도로과 -2224, 2013. 2.7.) ○당산로37길 2m setback되어 도로가 확폭(8→10m)되는 구간은 도로개설 후 우리구에 기부채납하고, 차도는 인접도로와의 연계성을 위해 폭 8m를 유지 할 것. ○당산로37길 및 35길과 접해있는 가감속차로 부분과 당산로37길 및 35길, 국회대로29길과 접해있는 보도는 건축물 존치시까지 피분양자 등이 해관계인이 어떠한 청구 및 요구 등을 할 수 없음을 분양 및 매매계약서에 등에 명시하여 승계토록 하고 지상권을 설정하여 제출할 것. ○당산로35길과 접해있는 보도는 인접한 공원앞에서 단절되어 보행자 불편이 예상되므로 선유동2로 보도와 연결될 수 있도록 할 것. ○시 공동주택과 검토 의견인 건축물(사회복지시설) 건립후 기부채납건은 우리과 소관사항이 아님으로 관련부서와 별도 협의 할 것. ○추후 사업시행 인가 전 사업부지 주변 도로포장 상태 및 도로공사에 대한 상세도면(중·확단면도 등)을 첨부하여 협의 할 것.	○당산로37길은 당초 협의내용으로 조정 하였음. ○기타 사항은 당초 협의 내용으로 계획하겠음.	반영 반영

기관 (부서)	검토의견	조치계획	비고
교통 행정과	<p>○당 사업의 건축계획상 건축연면적은 61,169.09㎡ 으 로 이는 도시교통정비촉진법 제15조(교통영향평 가의 실시대상 지역 및 사업) 및 동법 시행령 제13조의2(교통영향평가 대상 사업 등) ③항에 의거 공동주택의 경우 60,000㎡이상인 경우 교 통영향평가를 실시하여야 하는 대상사업에 해당 되어 추후 사업계획 승인시 우리과와 별도로 협 의하시기 바랍니다.</p>	<p>○향후 교통영향평가를 실시하여야 하는 대상사업 으로 사업계획 승인시 별도로 협의하겠음.</p>	추후반영

② 서울시 관련부서협의 의견 및 조치계획

부서	검토의견	조치계획	비고
공동주택과	<ul style="list-style-type: none"> ○정비계획은 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』을 준수하여 정비계획을 수립하시기 바람. ○대상지 주변경관 및 일조영향 등을 분석하고, 주변경관 및 일조영향 등을 고려한 적절한 높이계획 수립 검토 ○분양주택과 임대주택이 혼합되도록 계획하고, 임대주택의 면적 및 유형 다양화를 검토할 것. ○주민공동시설은 주거생활권(반경 약 1km)내 커뮤니티 시설 현황을 감안하여 지역수요에 맞는 규모로 설치하고 지역주민과 공유할 수 있는 위치에 배치 ○정비계획 및 정비구역 지정 변경(안), 정비가반시설(도로, 공원) 설치계획(변경) 및 기부채납 계획 등에 대하여 우리시 도시계획상임기획단, 도시관리과에 별도 협의 요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』을 준수하여 정비계획을 수립하였음.(별첨1) ○대상지 주변경관 및 일조영향 등을 분석하여 적절한 높이계획 수립하였음.(별첨2 일조), (별첨3 경관) ○분양주택과 임대주택의 소셜믹스와 임대주택의 세대수를 최대한 확보하기 위하여 계획하였음.(별첨4) ○주민공동시설은 주거생활권(반경 약 1km)내 커뮤니티 시설 현황을 감안하여 지역수요에 맞는 규모로 계획하였으며, 지역주민과 공유할 수 있는 공공보행통로에 배치계획 하였음.(별첨5) ○정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)에 대하여 관련부서와 협의하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 반영 반영 반영 반영 반영
임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> ○「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 에 따라 소형주택 건설계획을 검토한 바 변경 신청안(공공임대주택 34세대 ⇒ 102세대)에 대하여 행복주택(45㎡) 규모 이하로 수립토록 권장함을 알려드리며, ○아래 매입형 공공임대주택의 협의 일반조건 사항을 통지하오니 관련업무에 만전을 기하여 주시길 바람. <p>【매입형 공공임대주택의 협의 일반조건 안내】</p> <ul style="list-style-type: none"> -관련근거:「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 ○재건축소형주택(공공주택)의 서민의 주거안정을 목적으로 하는 바 45㎡(전용면적)이하 공공주택 세대수를 늘리는 것을 권장함. ○소형주택(공공주택)의 공급가격은 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제3항에 따라 국토부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준 건축비로 하며, 부속토지는 서울시(임대주택과)에 기부채납하는 것으로 봄. 	<ul style="list-style-type: none"> ○「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 에 따라 소형주택 건설계획은 행복주택(45㎡) 규모 이하로 계획하였음. ○공공임대주택의 협의 일반조건 사항을 준수하겠음. ○재건축소형주택은 45㎡(전용면적)이하로 계획하였음. ○관련 규정에 따라 조치하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 반영 추후반영 반영 추후반영

부서	검토의견	조치계획	비고	
임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> ○소형주택(공공주택)의 바닥벽천장각종 설비 등 주택의 내부마감 공사(발코니 새시 및 확장 포함)는 일반분양주택과 동일하게 계획 및 시공하여야 함. ○입주자 모집승인 이전 마감재 관련 변동사항에 대하여 우리시(임대주택과)와 사전협의하여야 함. ○「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제41조의2에 따라 조합원에게 공급되고 남은 주택을 대상으로 공개추첨 방법에 의하여 소형주택(공공주택)을 선정하고 이후 일반분양을 공급하여야 함. ○소형주택(공공주택) 동호수 추첨과 관련하여 관련서류를 갖추어 우리시(임대주택과)와 사전협의하여 주시기 바람.(수기추첨 시 시구청 관계자, 서울도시주택공사 및 경찰 입회 후 동호수 추첨할 것) ○사업시행자가 소형주택(공공주택)공사 전 시공보증보험에 가입하고, 단계별 시설물 점검은 기준층 골조 착공전(1차), 건축공정 70%(2차), 준공점검(D-30일, 3차)시에 자치구를 경유하여 소형주택 인수자(서울시 및 서울도시주택공사)에 시설물 점검을 요청하도록 조치 바람. ○소형주택(공공주택) 매매는 건축공정 20% 이후(전체 층수의 2분의 1이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때를 건축공정 20%로 봄)시 매입비 산정을 위해 관련 서류를 갖추어 사전협의를 거쳐 계약 체결하여야 하며, 기타 매입과 관련한 업무처리 절차 및 방법은 우리시의 매입주택 업무 처리기준을 적용하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○소형주택(공공주택)의 내부마감 공사는 일반분양주택과 동일하게 계획 및 시공하겠음. ○입주자 모집승인 이전 마감재 관련 변동사항에 대하여 서울시(임대주택과)와 사전협의하겠음. ○법령에 따라 조치하겠음. ○소형주택(공공주택) 동호수 추첨과 관련하여 관련서류를 갖추어 서울시(임대주택과)와 사전협의하겠음. (수기추첨 시구청 관계자, 서울도시주택공사 및 경찰 입회 후 동호수 추첨할 것) ○사업시행자가 소형주택(공공주택)공사 전 시공보증보험에 가입하고, 단계별 시설물 점검은 기준층 골조 단계에 따라 자치구를 경유하여 소형주택 인수자(서울시 및 서울도시주택공사)에게 시설물 점검을 요청하도록 조치하겠음. ○소형주택(장기전세주택) 매매는 건축공정 20% 이상인 때에 매입비 산정을 위해 관련 서류를 갖춰 사전협의 하겠으며, 기타 매입과 관련한 업무처리 절차 및 방법은 서울시의 매입주택 업무 처리기준을 적용하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 추후반영 추후반영 추후반영 추후반영 추후반영 추후반영 	
	재생정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○기부채납 공공시설의 부지가액 산정 시 최근(2016년도) 공사된 개별공시지가 적용을 바라며, 공공청사 건축비 산정은 「2015년 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」(서울특별시 기술심사담당관) 적용바람. ○기부채납예정 공공시설인 사회복지시설(보육시설)에 대한 수요여부 등에 대한 우리시 보육담당관 의견을 추후 통보예정이며, ○정비계획 내용에 기부채납 공공시설의 구체적 조성계획 반영 바람. -도입용도, 시설규모 및 공간개요, 동선 및 공간계획 예시도, 기부채납 대상기관 및 운영주체, 예산 확보 방안, 공공시설 설치비용 및 부지가액 산정 내역, 공공시설 부담비율 및 용적률 인센티브 간 접근거 등. 	<ul style="list-style-type: none"> ○기부채납 공공시설의 부지가액 및 공공청사 건축비 산정은 의견에 따라 적용하였음. (별첨6) - ○기부채납 공공시설의 구체적 조성계획은 향후 사업시행인까지 관련 부서와 협의 하겠음. 	<ul style="list-style-type: none"> 반영 - 추후반영

부서	검토의견	조치계획	비고
도시 계획과	<p>○금회 협의(안)의 예정법적상한용적률 변경 (277.32%→299.99%) 및 건축계획 변경, 문화 공원 삭제에는 별도의견 없음.</p> <p>○대상지 북측 기정 도시계획도로(소로1-1)의 변경은(폭원10→8m)은 「2010 도시주거환경정비 기본계획」의 경미한 변경(「도시 및 주거환경정비계획법 시행령」 제9조 제3항)에 해당하는 바 기본계획 변경시의 절차 이행 필요.</p> <p>※도시계획도로(소로1-1) 유지시 금회 협의안에서 제시된 차량 진출입구(2개소)는 도시계획도로(소로1-1)변에 1개소로 통합 조성하는 방안 등 검토 필요.</p>	<p>○대상지 북측 기정 도시계획도로(소로1-1)의 변경은(폭원10→8m)은 의견에 따라 당초 결정 고시된 내용으로 조정함.</p>	반영
시설 계획과	<p>○도로변경(폭10m→8m)사항은 세대수 증가 (434세대→617세대)에 따른 교통영향, 현재 주차구획선 등으로 협소한 도로여건 등을 감안할 때 종합적인 검토 필요.</p> <p>○생태면적을 산정을 위하여 구체적인 자료(배치도, 조경계획도, 단면도 등) 보완 후 재협의</p>	<p>○당초 결정 고시된 내용으로 조정하였음.</p> <p>○생태면적을 산정을 하였음. (별첨7)</p>	반영 반영
공원 조성과	<p>○단지 주변에는 아파트, 주택, 업무시설 등이 밀집되어 있으나 공원이 없어 지역 주민들의 공원서비스지역에서 소외된 지역으로 공원을 삭제하는 것은 적절하지 않음.</p> <p>-사업대상지가 주택가 주변이며 단지내 어린이 놀이터 2개소가 배치되어 있는 것을 감안하여 문화공원보다는 소공원으로 변경하여 지역주민들의 휴식공간으로 조성하는 것이 적절함.</p> <p>○공원계획시 사업시행인가전 공원조성계획에 관한 사항은 영등포구 푸른도시과와 협의하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2 규정에 따라 우리시 도시공원위원회 자문 이행.</p>	<p>○『도시 및 주거환경정비법』, 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 등 관계법률과 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』을 준수하여 공원을 재건축소형주택으로 변경하였음.</p> <p>○향후 공원계획시에는 사업시행 인가 전 공원조성계획에 관한 사항은 영등포구 푸른도시과와 협의하고, 서울시 도시공원위원회 자문 이행하겠음.</p>	미반영 조건부 반영
교통 정책과	<p>○「도시교통촉진법 제15조」 및 「서울특별시 교통영향분석개선대책 수립에 관한 조례」 시행규칙(별표)에 의거 사업대상지 (연면적 61,169.09㎡)는 교통영향분석개선대책 수립 대상(연면적 50,000㎡이상)임을 알려드립니다.</p>	<p>○관련 법령에 의거 교통영향분석개선대책 수립 하겠음.</p>	추후반영

③ 외부기관 관련부서협의 의견내용

부서	검토의견	조치계획	비고
영등포경찰서 교통과	<ul style="list-style-type: none"> ○귀청에서 요청한 영등포구 당산동4가 91번지 주택재건축 정비구역에 대한 검토 의견은 ○붙임 ①지점에 횡단보도 2면 신설 북측횡단보도 신호운영(보행등) ○②지점에 횡단보도 3면 신설 신호등(보/차등)운영, ③지점은 주택 이면길이나 교통량이 많은 곳으로 경보등 설치 ○④지점은 3개구간 470m구간에 보행자 안전을 위하여 보도조성 및 중앙선 설치, 주차 금지구역 지정 반영 의견임. ○기타 정비구역안의 신설 또는 이설하고자 하는 교통안전시설물은 미리 영등포경찰서 또는 서울지방경찰청(교통관리과)과 협의하시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○사업시행인가시 의견에 따라 조치하겠습니다. ○사업시행인가시 의견에 따라 조치하겠습니다. ○사업시행인가시 의견에 따라 조치하겠습니다. ○기타 정비구역안의 교통안전시설물을 신설 또는 이설시에는 미리 영등포경찰서 또는 서울지방경찰청(교통관리과)과 협의하겠습니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 추후반영 추후반영 추후반영 추후반영
남부교육지원청	<ul style="list-style-type: none"> ○학생수용계획 -영등포구 당산동4사 91번지 유원제일1차아파트 주택재건축정비사업 정비구역 변경 및 정비계획 변경에 따라 예정된 공동주택 617세대는 기존 360세대에서 257세대가 증가한 것으로 일부 학생수 증가가 예상됨. -해당 학구(당산초, 당산서중)의 학생배치계획 검토 결과 해당교는 아파트 밀집지역에 위치하여 현재도 과밀학급을 유지하고 있거나 꾸준한 학생수 증가가 예상되는 상황으로 향후 동 사업으로 증가하는 학생들을 수용하기 위해서는 초, 중1학급 규모 이상의 학급 증설이 필요할 것으로 판단됨. -다만, 향후 당산동 인근 지역 주택개발사업 추진 규모 등에 따른 학생수 증가로 통학구역내 초,중학교의 학생배치 가능 여부 및 학교 설립 등에 대한 판단이 달라질 수 있음을 알려드리며, 사업에 대한 변경사항 등이 발생할 경우 반드시 우리 교육지원청과 재협의하시기 바랍니다. ○교육환경보호 -상기 공문 및 관련 법령에 의거 동 사업의 구체적인 건축계획 작성시 교육환경평가서를 제출하여 우리 교육지원청의 승인을 득하시기 바랍니다. -사업지 북쪽 방향으로 약 200m 이격되어 선유초,중,고등학교가 위치하고 있으며, 북동쪽 방향으로는 약 200m 이격되어 당산서중, 당산초등학교가 위치하여 정비사업으로 고층의 공동주택 건축시 상기 학교들의 교사동 및 체육장에 영향이 클 것으로 판단되는 바, 향후 구체적인 건축계획 수립시 학교 일조기준을 충족토록 조치하여 주시고 또한 일조분석 보고서를 제출하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○사업시행인가 전 사업에 대한 변경사항 등이 발생할 경우 남부교육지원청과 재협의 하겠습니다. ○사업시행인가시 관련 법령에 의거 분석 후 교육환경평가서를 제출하여 남부교육지원청의 승인을 득하겠습니다. ○사업시행인가시 관련 법령에 의거 분석 후 학교 일조기준을 충족토록 조치하고, 일조분석 보고서를 제출하겠습니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 추후반영 추후반영 추후반영