논현동현아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획수립(안)에 따른

의견청취의 건

심 사 보 고 서

의안 번호	453

2021. 9. 10.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2021. 8. 27. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제297회 강남구의회 임시회 복지도시위원회 제1차 회의(2021. 9. 10.)

“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 진조평)

○ 재건축사업 안전진단결과 “D”등급으로 결정된 논현동현아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제15조 규정에 의거 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고자 구의회의 의견을 청취하고자 함

3. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가. 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	논현동현아파트 재건축 정비사업	강남구 논현동 105번지	-	증) 35,534.9	35,534.9	-

나. 용도지역·지구 조서

(1) 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	35,534.9	-	35,534.9	100.0	-
제3종일반주거지역	35,534.9	-	35,534.9	100.0	-

5. 검토보고 요지(전문위원 : 이상원)

○ 도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제15조[1]에 따라 논현동현아파트 재건축 정비구역 지정을 위하여 의회에 의견을 청취하고자 제출된 안건으로

사업대상지는 안전진단 D등급, 정비계획안 제출(토지등 소유자 동의율 80.0%, 동의자수/소유자수 473명/591명)의 단계 등을 거친 후에 관계부서 협의와 공람, 주민설명회 개최 등 절차에 따라 진행되었음

---

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.
③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.
⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 "구청장등"이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

○ 용도지역은 제3종 일반주거지역으로, 토지이용계획은 면적 35,534.9㎡ 중, 획지 33,660.9㎡(94.7%), 정비기반시설 등으로 1,874.0㎡(5.3%)를 계획하였고 용적률은 248.79%이하(법정상한 : 299.98%), 최고 층수는 110m, 35층 이하로 하였음

○ 이에, 본 건은 주민제안에 따라 입안권자인 구청장이 유관기관 등과 협의(별첨 참조), 주민 공람(2020. 8. 7 ~ 9. 7) 및 주민설명회(2020. 8. 12)등을 실시하고 정비계획안을 수립 제출 한 바, 주민의견 내용과 반영여부 및 협의사항 등의 상세 설명이 필요해 보임. 또한 주민공람 및 주민설명회 시기에 비해 본 안건 제출 시기가 지체된 사유에 대한 상세 설명이 요구됨.

【 별첨 **】 정비계획 공람 협의 결과**(※ 집행부 자료 재구성)

☐ 유관부서(서울시) 협의의견 및 조치계획

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
공동주택과	○ 「2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 적합한 범위 내에서 정비계획을 수립 바람	○ 「2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 적합한 범위 내에서 정비계획을 수립하도록 하겠음	반 영
	○ 공원조성계획안은 도시공원법상 의무대상 사업이 아닌 바, 기부채납 공공기여 시설은 수요조사 및 2030 생활권계획과 우리시 주거재생과 협의 결과 등에 따라 적정성을 확보하기 바람	○ 본 사업지는 역삼・논현 지역생활권에 속하며, 생활권내 서비스 소외지역, 공급불균형(수요) 등을 검토하여 필요시설인 청소년아동복지시설로 공급하여 적정성을 확보하도로 하겠음	반 영
	○ 공원(기부채납 1,960㎡) 하부에 공영주차장으로 중복 시설결정하는 계획안은 공원면적이 3,000㎡이상일 경우에 가능한바, 지하층 일부를 공영주차장으로 입체적 기부채납 (단지부설주차장과 공영주차장의	○ 지하층 일부를 공영주차장으로 입체적 기부채납하는 방안은 관리・운영시 어려움이 있어 공원을 「2030생활권계획 - 역삼・논현 지역생활권계획」 필요시설인 청소년아동복시시설로 변경하고, 시설 지하에 주차장을	반 영

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	진출입구는 분리)하는 방안을 적극 검토하시기 바람	조성하도록 하겠음	
	○ 녹색건축물 인증등급제관련 허용용적률 인센티브 적용시 개정된 「건축물 에너지 절약설계기준」의 인증등급을 적용할 것	○ 개정된 「건축물 에너지 절약설계기준」의 인증등급을 적용하여 허용용적률 인센티브에 적용하도록 하겠음	반 영
	○ 대상지 주변 경관 및 주변 주거지에 대한 일조에 미치는 영향을 분석하여 적정 층수로 조정할 것	○ 대상지의 주변 경관 및 주변 주거지에 대한 일조 영향을 최소화하기 위하여 주동을 대지경계선에서 최대한 이격하고 일조분석 결과를 반영하여, 적정 층수로 조정하도록 하겠음	반 영
	○ 대상지 주변의 통경 및 경관축 확보와 조화롭고 창의적인 단지계획이 되도록 특별건축구역 지정 검토하시기 바람 - 관련문서 :『사람과 장소 중심의 창조적 정비계획 운영지침 및 디자인 가이드라인 수립 (주거재생과-7555호,'13.6.12)	○ 대상지 주변경관 및 일조에 미치는 영향을 분석하였으며, 특별건축구역을 지정하지 않고, 사업지 주변 중저층 주거지를 고려하여 북측 건축물 층수를 하향조정(24~35층→18~33층) 하는 것으로 조정하겠음.	미 반 영
	○ 건축계획 관련 소셜믹스를 고려한 소형임대주택 배치계획 검토	○ 재건축소형주택과 일반분양주택의 사회혼합(소셜믹스)을 위하여 분산배치 하도록 하겠음 ○ 다만, 재건축소형은 39.99㎡이하로 계획하였으나, 임대와 분양아파트의 세대별 면적이 상이하여 임대주택을 전용39㎡형과 59㎡형으로 계획하도록 하겠음	반 영
	○ 교통처리계획도에 인근 대중교통 (마을버스, 버스정류장 포함) 현황 명시하고, 대중교통이용현황을 고려한 차량 진·출입 계획, 교통처리계획 제시	○ 교통처리계획도에 인근 대중교통 (마을버스, 버스정류장 포함) 현황을 하고, 대중교통이용현황을 고려한 차량 진・출입 계획, 교통처리계획을 제시하도록 하겠음	반 영
	○ 단지내 모든 건축물에 접근 가능한 비상차량동선 및 안전한 보행자동선 계획 검토·제시	○ 단지내 모든 건축물에 접근 가능한 비상차량동선 및 안전한 보행자동선 계획을 검토하여 제시하겠음	반 영
	○ 주변대지의 레벨을 고려하여 옹벽발생이 최소화되는 대지조성계획을 검토하고, 단지와 도로경계부 처리방안 검토·제시	○ 주변대지의 레벨을 고려하여 옹벽발생이 최소화 될 수 있도록 사업지 대지계획고를 42m, 37m, 30~32m로 계획하였으며, 단지와 도로 경계부 처리방안을 검토하여 제시토록 하겠음	반 영
공공주택과	○ 공공주택은 사회혼합(소셜믹스)을 위하여 분양주택과 같은 평형을 함께 계획하시기 바람(전용39㎡형은	○ 공공주택은 전용39㎡으로만 계획 하였으나, 사회혼합(소셜믹스)을 위하여, 공공주택과 분양주택의 평형을 39㎡형,	반 영

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	공공주택만 계획됨)	59㎡형으로 함께 계획하도록 하겠음	
	○ 용적률 완화를 위한 기부채납 시설로 공원의 적정여부와 공공임대주택 반영여부를 검토할 것	○ 기부채납 시설은 「2030생활권 계획 - 역삼・논현 지역생활권계획」 필요시설인 청소년아동복지시설을 계획하도록 하겠음 ○ 대상지는 재건축소형주택(공공임대주택) 공급면적 8,610㎡(140세대)를 기계획하였음	반 영
	○ 「도시 및 주거환경정비법」제84조에 의거 사업 준공인가 후 정비구역지정이 해제되며, 지구단위계획으로 관리하여야 함으로 지구단위계획을 포함하여 정비계획 수립 바람	○ 지구단위계획 내용에 대하여 지구단위계획 수립지침 기준에 따라 작성하여 정비계획을 수립하도록 하겠음	반 영
	○ 분산배치, 공개추첨, 발코니확장, 일반 분양주택과 동일 계획 및 시공 등 별첨 매입형 공공임대주택의 협의 일반조건 사항을 성실히 이행하시기 바람	○ 공공임대주택은 사회혼합(소셜믹스)을 위하여 분산배치하고 사업시행인가시 공개추첨의 방법으로 동・호수를 선정하도록 하겠음	추후반영
도시관리과	○ 대상지 동서축으로 계획된 생활가로 (community corridor) 부분은 일반 주민도 이용할 수 있도록 공공보행통로 지정 및 간선가로(언주로)와 연계될 수 있는 방안 검토	○ 동서축 생활가로는 공공보행통로로 지정(3m)하고 간선가로(언주로)와 연계될 수 있도록 대상지 서측 통로와 연결하도록 하겠음	반 영
	○ 대상지는 서울특별시 경관법 제27조 및 동법 시행령 제19조에 따라 개발사업의 경관심의 대상에 해당되는바, 우리시 경관계획에 부합될 수 있도록 건축물 주변지역 경관과의 조화, 경관자원의 배려, 쾌적하고 열린 가로환경 형성 등 경관가이드라인을 참고하여 경관위원회(도시계획위원회) 심의를 득하시기 바람	○ 건축물 주변지역 경관과의 조화, 경관자원의 배려, 쾌적하고 열린 가로환경 형성 등 경관가이드라인을 참고하여 경관위원회(도시계획위원회) 심의를 득하도록 하겠음	반 영
공원조성과	○ 공원과 지하주차장 중복결정은 일정면적(3,000㎡) 이상의 공원에 설치를 검토하고 있어, 본 소공원은 면적이 협소 (1,960㎡)하므로 중복결정 재검토 필요 - 공원내 지하주차장 설치 조건 (서울시 지침) · 일정 면적(3,000㎡) 이상의 공원으로서 시설의 상호이용에 지장이 없고, 시설물이 노후하여 시민이용도가 낮거나 주변여건의 변화·주차수요 급증 등으로 공원 내 지하주	○ 공원은 도시공원법상 의무대상 시설이 아닌바 당초 계획하려던 공원은 「2030생활권계획 - 역삼・논현 지역생활권계획」 필요시설인 청소년아동복지시설로 계획하도록 하는 것으로 변경하였음.	반 영

<table>
<tr><th>관련
부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>반영
여부</th></tr>
<tr><td></td><td>차장 설치가 불가피한 지역에 한하여 설치 검토
· 면적이 협소(3,000㎡미만)하거나 진입도로가 협소한 공원, 주요 시설물이 있거나 역사·문화적인 가치가 있는 공원, 수목이나 시설물이 잘 유지 관리되어 있고 시민이용도가 높은 공원 등은 지하주차장 설치 제외
다만, 공원의 입지가 경사면에 위치하거나 단차가 있어, 지하 주차장 설치 시 지상과 분리·독립 운영이 가능하며, 공원 본래의 기능 유지에 지장이 없다고 판단되는 경우 면적 3,000㎡미만 공원도 지하주차장 설치 검토
○ 공원조성계획에 관한 사항은 사업시행인가 전 자치구 공원관리부서와 협의하고, 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」 제16조의2 규정에 따라 우리시 도시공원위원회 자문을 받으시기 바람</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>물순환
정책과</td><td>[빗물관리]
○ 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경보전방안 검토서에 반영
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형시설 등 빗물관리시설 설치
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><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></tr><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></tr></table>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획 (보도·노면보다 낮게 설치)
○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물</td><td>○ 사업시행계획인가 신청시 빗물관리를 위한 세부사항을 반영토록 하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
</table>

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	등은 사업구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서에 사전협의하여야 함 ※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제21조에 따라 각종 심의단계에서 우리시 (저영향개발 자문 소위원회) 물순환 시민위원회에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람(서울시 물순환정책과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)		
	[물재이용] ○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,	○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조(빗물이용시설의 설치관리)에 의거 연면적 1만㎡ 이상의 아파트 건립시 빗물이용시설 설치대상으로 추후 반영토록 하겠음	추후반영
	○ ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치할 것	○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제9조(중수도의 설치관리), 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조(중수도의 설치관리)에 의거 사업대상지가 중수도 설치 의무대상일 경우 설치토록 하겠음	
	[수질] ○ 물환경보전법 제53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장인 경우 환경영향평가법 제30조 3항에 따라 승인 등을 받거나 사업계획을 확정한 날부터 30일 이내에 비점오염원의 설치신고를 요함	○ 「물환경보전법」제53조 및 동법 시행령 제72조 규정에 의한 비점오염원의 설치신고 사업장에 해당할 경우 설치신고토록 하겠음	추후반영
	[수질오염 총량관리] ○ 수질오염총량 할당 협의 필요 (서울시 물순환정책과)	○ 수질오염총량 할당 관련한 사항은 해당절차 이행시 협의토록 하겠음	추후반영
	[지하수] ○ 지하수위 이하구간 공사가 포함되는 대규모 공사로 지하수위계가 설치되는 경우, 지하수위 측정데이터를 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 측정한 후 매 분기말까지 자치구	○ 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 지반침하 데이터를 측정하겠으며, 1일 30㎥이상 지하수가 유출되는 경우 저감대책을 수립하여 관할 구청에 신고토록 하겠음	추후반영

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	지하수 담당부서 및 서울시 물순환정책과로 제출 ○ 상기 공사장 내 설치된 지하수위계는 준공 전 존치방안을 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 물순환정책과와 협의 이행토록 조치 ○ 유출지하수의 저감 및 이용 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥이상 (건축물의 경우 1일 30㎥이상) 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 저감대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 하며, - 위와 같은 대책에도 불구하고 건축물 준공 후 1일 300㎥이상(건축물의 경우 30㎥이상) 지하수가 유출 되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 - 따라서 해당 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여함은 물론 설계 단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획의 반영이 필요		
	[토양] ○ 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) ○ 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것	○ 토양오염관리대상시설이 설치된 지역은 아니나, 시공시 오염된 토양이 발견될 경우 「토양환경보전법」의 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치하겠음	추후반영
물재생 계획과	○ 사업지 주변내 공공하수도 신설,폐쇄가 필요한 경우 하수도법 11조(공공하수도 설치) 및 제16조(공공하수도관리청이	○ 공공하수도 신설 및 폐쇄가 필요한 경우에는 「하수도법」제11조(공공하수도 설치) 및 제16조(공공하수도관리청이	추후반영

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	아닌 자의 공사시행)에 의거 인허가 절차를 시행하여 처리	아닌자의 공사시행)에 의거 인허가 절차를 이행하도록 하겠음	
	○ 공사완료후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 및 동법 시행령11조 규정에 따라 해당 공공하수도 관리청과 협의하여 공공하수도의 사용개시 공고를 이행한 후 하수가 배출될 수 있도록 조치	○ 공사완료후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 및 동법 시행령11조 규정에 따라 해당 공공하수도 관리청과 협의하여 공공하수도의 사용개시 공고를 이행한 후 하수가 배출될 수 있도록 조치하도록 하겠음	추후반영
	○ 사업지 주변내 하수도 시공 및 건축물 배수설비 준공검사와 관련 구체적인 사항은 하수도 설계기준(2018, 환경부) 및 서울시 하수도기본계획 등 최근 관리규정을 준수하여 계획하고 공공하수도 관리청인 강남구 치수과와 협의하여 처리	○ 사업지 주변내 하수도 시공 및 건축물 배수설비 준공검사와 관련 구체적인 사항은 하수도 설계기준(2018, 환경부) 및 서울시 하수도기본계획 등 최근 관리규정을 준수하여 계획하고 공공하수도 관리청인 강남구 치수과와 협의하여 처리하도록 하겠음	추후반영
	○ 추후 사용승인시 하수도 원인자부담금(강남구 치수과와 별도 협의)징수확인 후 사용승인 될 수 있도록 조치	○ 추후 사용승인시 하수도 원인자부담금(강남구 치수과와 별도 협의)징수확인 후 사용승인 될 수 있도록 조치하도록 하겠음	추후반영
	○ 사업지 주변 공공하수도 개량시 공공측량을 실시하고 공간정보산업협회에 성과심사를 받아 하수도GIS DB를 서버에 탑재 완료한 후 사용승인조치	○ 사업지 주변 공공하수도 개량시 공공측량을 실시하고 공간정보산업협회에 성과심사를 받아 하수도GIS DB를 서버에 탑재 완료한 후 사용승인조치토록 하겠음	추후반영
	○ 추후 사업준공시점에 신설,폐쇄,개량된 공공하수도에 대해 공공하수도 관리청인 강남구 치수과와 인수인계 철처(하수도 GIS DB서버탑재, 준공 하수관로도면, 관로내 CCTV자료, 유량조서 등)	○ 추후 사업준공시점에 신설,폐쇄,개량된 공공하수도에 대해 공공하수도 관리청인 강남구 치수과와 인수인계를 철저히 이행토록 하겠음	추후반영
민방위 담당관	○ 별도 의견없음	-	
	○ 향후, 사업시행인가(설계변경) 시에 구체적인 건축물의 높이 계획 시에 위탁고도를 재협의하여 주시기 바람 - 협의에 필요한 도서 내용 ① 사업계획 개요서(건축개요) 1부 ② 위치도(축척 1:25,000, 1:5,000 지형도 중 하나) 1부 ③ 사업계획구역이 도시된 지적도 등본 또는 임야도 등본 1부 ④ 시설배치도(평면 : 수치지형도에 배치) 1부 ⑤ 시설단면도(입면 :해발고 + 건물높이 + 옥탑 등 높이 표기) 1부	○ 사업시행인가(설계변경) 시에 건축물의 높이 계획이 수립된 후, 위탁고도를 재협의하도록 하겠음	추후반영

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	⑥ 지표면(지반고) 변경 계획도 1부		
시설계획과	○ 서울시 도시관리계획 환경성 검토 업무지침(2018)에 따른 스코핑 보고서 (환경성검토 항목 선정 보고서)를 작성하여 추가로 제시바람	○ 서울시 도시관리계획 환경성 검토 업무지침(2018)에 따른 스코핑 보고서 (환경성검토 항목 선정 보고서)를 작성하여 추가로 제시하도록 하겠음	반 영
	○ 생태면적률의 공간유형별 확보면적을 확인할 수 있는 입면도, 단면도, 공간유형 상세도 등을 서울시 생태면적률 운영지침(2016)에 따라 추가로 제시바람	○ 생태면적률의 공간유형별 확보면적을 확인할 수 있는 입면도, 단면도, 공간유형 상세도를 제출토록 하겠음	반 영
	○ 중복결정하는 공원과 주차장의 위치를 일반시민의 접근성 및 시인성 확보 등이 용이한 남서방향으로 재검토	○ 당초계획하였던 공원은 청소년아동복지시설로 변경하여 생활권계획상 가로 활성화가 요구되는 근린생활가로 (도산대로50길)와 지하철7호선 (강남구청역)에서의 접근이 용이한 남동측에 시설을 배치하도록 하겠음	미반영
	○ 공영주차장의 진출입로는 단지내 진출입로와 가급적 분리될 수 있도록 계획할 것	○ 공공시설(청소년아동복지시설) 진출입로는 단지내 진출입로와 분리하도록 하겠음	
상임기획단	[공공기여 및 용적률계획 관련] ○ 금회신설 계획한 공원 및 주차장은 '이용 편의성(보행・차량 접근)','대상지 일대지형단차', '연접 도로 여건(폭원 등)' 등을 고려하여 위치 적정성을 선행검토하고, 이와 연계하여 도록 확폭 (기부채납, 차도부속형 전면공지 등) 필요성 검토 ※ 신설계획한 공영주차장의 규모(주차면수) 제시 필요	○ 공공기여시설의 위치는 생활권계획상 가로활성화가 요구되는 근린생활가로 (도산대로50길)에 위치하고, 지역 주민 접근성이 용이한 지역에 배치하였음. ○ 공공기여시설이 위치하는 도산대로50길(6m)은 차도부속형 전면공지(건축한계선 5m)를 계획에 반영토록 하겠음	반 영
	○ 허용용적률 인센티브 계획은 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 (세대수 규모별 의무등급 및 인센티브 범위 등)과의 정합성 확보필요	○ 허용용적률 인센티브 계획은 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」(세대수 규모별 의무등급 및 인센티브 등)을 반영하도록 하겠음	반 영
	[건축계획 및 대지조성계획 관련] ○ 대상지 내・외부 지형단차, 저층주거지 연접 등 입지특성을 고려하여 높이계획은 주변 지역과의 조화로운 스카이라인 형성 및 경관상의 부영향 최소화측면에서 남측 및 동측 주동의 층수하향조정 검토 필요	○ 대상지 주변경관 및 일조에 미치는 영향을 분석하였으며, 사업지 주변 중저층 주거지를 고려하여 동측 건축물 층수를 하향조정(30층→25층) 하도록 하겠음	반 영
	○ 대상지는 현황 지형단차가 큰	○ 주변대지의 레벨을 고려하여 옹벽발생이	반 영

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	지역(+24.1m~+47.7m)으로서 대지조성계획상 주변도로와 단차(약 6m)가 발생하는 바, 구역 경계부(북측, 남동측 등)옹별설치 최소화 측면에서 대지조성계획 적정성 검토 필요	최소화 될 수 있도록 사업지 대지계획고를 42m, 37m, 30~32m로 계획하였으며, 단지와 도로 경계부 처리방안을 검토하여 제시토록 하겠음	
	[교통처리계획 관련] ○ 주변 대중교통(지하철, 버스) 정류장, 학교 등 주요 지점에서 대상지로의 현황 보행네트워크 제시 및 이를 고려한 합리적은 동선계획 제시 필요 ※ 버스정류장의 경우 해당 정류장의 규모(노선수 등)를 포함하여 제시 필요	○ 주변 대중교통(지하철, 버스)정류장, 학교 등 주요 지점에서 대상지로의 현황 보행네트워크를 고려한 합리적인 동선계획을 수립하도록 하겠음	반 영
환경정책과	○ 본 사업이 「서울특별시 환경영향 평가조례」 [별표 1] 1. 도시의 개발 '자목'에 해당할 경우 우리시 환경영향평가 대상사업이므로 인·허가전 환경영향평가 협의를 득할 수 있도록 안내하시기 바람	○ 본 사업은 연면적의 합계가 10만㎡이상인 사업으로 「서울특별시 환경영향 평가조례」 [별표 1] 1. 도시의 개발 '자목'에 해당하여, 사업시행인가 전 환경영향평가 협의를 득하도록 하겠음	추후반영
도시계획과	○ 별도 의견없음	-	
주거재생과	○ 별도 의견없음	-	

○ 강남구

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
상임계획단	○ 생태면적률은 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2018.7)」에서 정한 생태면적률 산정방법을 적용하여야 할 것으로 사료됨	○ 생태면적률은 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2018.7)」에서 정한 생태면적률 산정방법을 적용하여 제출토록 하겠음	반 영
	○ 사업대상지 북측에 위치한 주거지역의 일조피해 분석 자료가 없어 일조 관련 내용을 판단 할 수 없으므로, 향후 자료 보완을 통한 재검토가 필요할 것으로 사료됨	○ 사업대상지 북측에 위치한 주거지역에 대한 일조분석을 실시하여 북측 건축물 층수를 하향조정(24~35층→18~33층) 하도록 하겠으며, 일조에 대한 자료를 제출토록 하겠음	반 영
도로관리과	○ 향후 주택재건축 사업시행인가 시 사업부지 주변 공공도로(보도, 차도) 및 도로시설물의 신설·정비 방안에 대해 우리과와 별도협의 필요.	○ 사업시행인가시 사업부지 주변 공공도로(보도, 차도) 및 도로시설물의 신설・정비 방안에 대해 별도협의토록 하겠음	추후반영
보육지원과	○ 공동주택 보육시설 국공립 운영 의무화(2019. 9월 시행)로 인가조건에 구립어린이집 설치 - 500세대 이상의 공동주택에 설치되는 어린이집은 국공립어린이집으로 운영 ○ 어린이집 설치기준 및 표준설계 참고 설치	○ 대상지는 500세대 이상의 공동주택으로 단지 내 설치되는 어린이집은 국・공립 어린이집으로 설치・운영토록 하겠음	추후반영
치수과	○ 정비계획결정 및 정비구역 지정안에 대해서는 별도 의견없음	-	
	○ 사업시행인가전 서울시 하수도정비 기본계획에 의거하여 사업지(내,외)주변 공공하수관(우·오수관)에 대해 수리검토 후 정비계획을 수립하여 우리부서와 별도협의 할 것	○ 사업시행전 서울시 하수도정비기본계획에 의거하여 사업지(내,외)주변 공공하수과(우・오수관)에 대해 수리검토 후 정비계획을 수립하여 협의토로 하겠음	추후반영
재무과	○ 위 항목의 기부채납 대상인 공원 및 주차장과 관련(총면적 : 2,238.9㎡)하여, 토지 및 건물을 기부채납 받고자 할 때에는 공유재산 및 물품관리법 제7조 및 동법시행령 제5조(기부채납)에 따라 사업 부서에서 등기・등록 등 기타 권리보전에 필요한 절차를 필하고 (동법제9조), 재산총괄관 (재무과)에게 재산취득	○ 토지 및 건축물 기부채납시 「공유재산 및 물품관리법」 제7조 및 동법시행령 제5조(기부채납)에 따라 등기・등록 등 기타 권리보전에 필요한 절차를 필하고 (동법제9조), 재산총괄관 (재무과)에게 재산취득 보고 및 지정 요청토록 하겠음	추후반영

관련 부서	협의의견	조치계획	반영 여부
	보고 및 지정 요청하기 바람		

6. 질의 및 답변 요지

○ 질 의 : 동현아파트 재건축에 대해 용적률 상한을 위한 기부채납, 임대시설 등에 대해 주민들의 의견이 서로 달라서 갈등이 많은 것으로 아는데 현재 어느정도 해결은 되었는지

○ 답 변 : 주민설명회 시 주민의견이 59건이었고 공람의견을 제출하신 분들은 세대수보다 많은 850명정도가 제출하였음. 올해에 주민준비위원회에서 5차례에 걸쳐서 주민의견을 수렴하였고, 구청에 반대의견을 제출하신 대표분들이 구청에 찾아오셔서 소형주택 건설, 공공 보행통로, 공영주차장 문제 등에 대해 정부의 주택정책과 지침 등에 대해 여러차례 설명을 드렸으나 아직까지 주민 100% 동의를 얻지는 못했음

○ 질 의 : 동현아파트 뿐만 아니라 우리구 아파트 재건축과 관련하여 다음과 같이 제안을 드리고 싶음. 재건축시 건축물 뿐만 아니라 주변의 전선 지중화현황·도로정비 등 외부 환경까지 고려한 건축 심의가 이루어져 해당건축물과 주변환경까지 안전하고 쾌적하게 조성될 수 있도록 노력해 주기 바람

○ 답 변 : 좋은 의견을 주셨음. 우리구의 경관 저해요소로 항상 지중화 부분이 거론되고 있으며, 대규모 건축 사업시 한국전력 및 관련 부서와 협의해서 주변 전선 지중화사업을 추진하는 것을 원칙으로 하고 있음. 앞으로도 의원들께서 우려하고 지적하신 부분을 고려하여 향후 재건축사업을 추진하도록 적극 노력하겠음

○ 질 의 : 동현아파트 재건축시 주변 도로폭도 확대되는 것인지

○ 답 변 : 동현아파트 주변에 동측·남측·북측으로 이면도로가 조성되어 있는데 전면공지 방식으로 해서 3m에서 5m까지 폭을 넓혀서 보·차도를 구분하여 조성할 계획임

○ 질 의 : 동현아파트 출입구가 2개인데 이중 남측 출입구 부분에 있는 이면도로 폭이 좁아서 주민들이 많은 불편을 겪고 있는데 이에 대한 대책은 있는지

○ 답 변 : 말씀하신 도산대로 50길은 현재 2차선 차도가 6m, 보도가 2m로 도로폭이 매우 좁음. 향우 인근에 차량 111대가 주차할 수 있는 공영주차장까지 조성할 예정으로 차량 진출입 및 주민 보행시 혼잡이 예상되어 현재 6m인 차도를 7m로 확대하고, 2m인 보도를 양측으로 2m와 3m 보도로 확대 조성하여 보행자의 안전도 확보하고 차량소통도 지금보다 원활할수 있도록 추진할 예정임

7. 토론 요지 : “없음”

8. 심사 결과 : “원안채택”

9. 소수의견의 요지 : “없음”

10. 기타 사항 : “없음”

붙임 논현동현아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획수립(안)에 따른 의견청취의 건 1부.