

# 성산시영아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견청취의 건

의안번호

23 - 3

제출년월일 : 2023. 1.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 성산시영아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견 청취의 건

## 2. 제안 이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 의거 추진중인 “성산시영아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안”에 대하여 같은법 제15조에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

## 3. 사업 현황

- 구 역 명 : 성산동 446번지 일대 주택재건축 정비사업
- 위치 및 면적 : 성산동 446번지 일대(182,618.4㎡)
- 기반시설 - 도로 : 6,830.9㎡(도로폭 25m, 월드컵북로 존치)  
- 공원 : 14,500.0㎡
- 건축계획 : 30개동, 총 4,823세대(분양 4,307, 임대 516),  
최고 35층, 건폐율 50%이하, 용적률 299.96%이하

○ 추진현황

- 1986. 06. 07. : 성산시영아파트 사용승인
- 2020. 05. 08. : 정밀안전진단 실시 (D등급 : 조건부 재건축)
- 2020. 12. 16. : 정비구역 지정 주민제안 (동의율 72.68%)
- 2021. 01. 26. ~ 2021. 04. 07. : 관련부서(기관) 1차 협의
- 2021. 04. 26. : 성산택지개발지구 지구단위계획 용역 착수보고(서울시)
- 2021. 07. 05. ~ 2021. 08. 06. : 관련부서(기관) 2차 협의
- 2021. 09. 02. ~ 2022. 01. 14. : 합동자문회의(지구단위계획, 정비계획) 1~3차
- 2022. 05. 19. : 지구단위계획(안) 도시·건축공동위원회 자문
- 2022. 09. 05. ~ 2022. 11. 30. : 관련부서(기관) 3차 협의
- 2022. 11. 10. ~ 2022. 11. 24. : 지구단위계획(안) 주민공람·공고
- 2022. 12. 15. : 주민설명회 개최(마포구청 대강당, 유튜브 중계)
- 2022. 12. 16. ~ 2023. 01. 17. : 주민공람·공고

#### 4. 정비계획 및 정비구역 지정안

##### 1) 정비구역 개요

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
신규	성산시영아파트 주택재건축 정비사업	마포구 성산동 446번지 일대	182,618.4	

2) 정비구역 지정사유 : 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화  
 주거환경 개선

### 3) 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : 100.46%</li> </ul> $= (62,652\text{억} - 19,897\text{억}) / 42,560\text{억} \times 100 = 100.46\%$ <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총수입 추정 : 62,652억</li> <li>- 총지출 추정 : 19,897억</li> <li>- 종전자산총액 추정 : 42,560억</li> </ul>																		
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인</li> <li>공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.46) ※ 공동주택은 공시가격에 토지평가액 포함하며 상기 보정률은 kb평균가격과의 격차율임.</li> <li>상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(2.07)</li> <li>- 건물 = 개략단가(약 140만원/3.3㎡) × 연면적</li> <li>※ 건물의 개략단가는 경과연수 35년 기준 평균 약 140만원/3.3㎡ 추정</li> </ul> </li> </ul>																		
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정 권리가액(b)</th> <th>추정분담</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 15%;">전용 49㎡형</td> <td style="width: 15%;">10.05억</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액( + : 부담 / - : 환급 )</td> </tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td> <td>12.39억</td> </tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td> <td>14.32억</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td> <td>15.24억</td> </tr> <tr> <td>전용118㎡형</td> <td>19.61억</td> </tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담	전용 49㎡형	10.05억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액( + : 부담 / - : 환급 )	전용 59㎡형	12.39억	전용 74㎡형	14.32억	전용 84㎡형	15.24억	전용118㎡형	19.61억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담																
전용 49㎡형	10.05억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.46%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액( + : 부담 / - : 환급 )																
전용 59㎡형	12.39억																		
전용 74㎡형	14.32억																		
전용 84㎡형	15.24억																		
전용118㎡형	19.61억																		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

#### 4) 정비계획 안

##### 가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		182,618.4	100.0	
정비기반시설 등	소계	21,330.9	11.7	
	도로	6,830.9	3.8	월드컵북로(존치)
	공원	14,500.0	7.9	문화공원
획지	소계	161,287.5	88.3	-
	획지1	121,951.3	66.8	공동주택용지
	획지2	38,336.2	21.0	
	획지3	1,000.0	0.5	유치원용지

##### 나. 용도지역·지구에 관한 계획

###### 1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분	면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합계		182,618.4	-	182,618.4	100.0	
주거지역	소계	182,618.4	-	182,618.4	100.0	
	제3종일반주거지역	182,618.4	-	182,618.4	100.0	

###### 2) 용도지구에 관한 결정 (해당없음)

##### 다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

###### 1) 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	30	25	보조간선도로	3,250	성산동	수색동	일반도로	-	서고 제386호(1978.08.10)	
기정	중로	2	1	15	-	530	성산동 381-1	성산동 149-3	일반도로	-	-	
기정	소로	3	1	6	-	170	성산동 160-3	성산동 149-3	일반도로	-	-	
기정	소로	3	2	6	-	510	중동 59-2	중동 89-3	일반도로	-	-	

2) 철도 결정조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	철도	도시철도 (6호선)	은평구 신사동 24알대 ~ 중랑구 산내동 355알대	170.7	-	170.7	서고 제1994-104호 (1978.08.10)	

3) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	문화공원	성산동 450	-	증) 14,500.0	14,500.0	-	

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
1	공원	문화공원	성산동 446번지 일대	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화공원 시설</li> <li>- 면적 : 14,500.0㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화공원 조성을 통해 불광천 및 월드컵공원 이용객들의 휴식, 문화공간 조성</li> </ul>

4) 하수도 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	폭원	연장	시점	종점	최초 결정일	비고
폐지	-	하수도	6m	1,100m	성산동 481-1	성산동 398-2	서고 제5호 (1977.01.04)	

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유
하수도	<ul style="list-style-type: none"> <li>하수도 폐지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>원활한 재건축사업 추진을 위하여 구역 내 하수도시설 폐지</li> </ul>

라. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비고
				획지1	획지2	계	
신설	공동 이용 시설	경로당	획지	800.0	400.0	1,200.0	1,500세대 이상 500㎡ 이상
		어린이집		900.0	600.0	1,500.0	1,500세대 이상 725㎡ 이상
		주민공동시설		3,000.0	2,500.0	5,500.0	-
		주민운동시설		3,000.0	800.0	3,800.0	-
		작은도서관		450.0	250.0	700.0	1,500세대 이상 298㎡ 이상
		어린이놀이터		3,200.0	1,300.0	4,500.0	-
		다함께돌봄센터		400.0	200.0	600.0	-
	관리사무소	200.0		80.0	280.0	$10\text{㎡} + (4,823 - 50) \times 0.05 = 248.65\text{㎡}$ 이상	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계			-	160,287.5	-	37	-	-	37	-	
신설	성산시영 아파트 주택재건축 정비구역	182,618.4	획지1	121,951.3	성산동 450	30	-	-	30	-	
신설			획지2	38,336.2	성산동 446	7			7	-	

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																					
신설	성산시영 아파트 주택재건축 정비구역	182,618.4	획지1	121,951.3	성산동 450	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	250% 이하	299.96% 이하	120m 이하																				
			획지2	38,336.2	성산동 446																									
			획지3	1,000.0	성산동 450	유치원	50% 이하	250% 이하	-	관련법규에 따름																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택공급계획 : 4,823세대</li> <li>■ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수(임대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>4,823(516)</td> <td>100.0(10.7)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>2,100(469)</td> <td>43.5 (9.7)</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>2,443 (47)</td> <td>50.7 (1.0)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>280 ( - )</td> <td>5.8 ( - )</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상</li> <li>- 공공주택(국민주택규모) 건설 : 초과용적률의 50% 이상</li> <li>※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정.</li> </ul>									구분		세대수(임대)	비율(%)	계		4,823(516)	100.0(10.7)	85㎡ 이하	60㎡이하	2,100(469)	43.5 (9.7)	60㎡ ~ 85㎡이하	2,443 (47)	50.7 (1.0)	85㎡ 초과		280 ( - )	5.8 ( - )
구분		세대수(임대)	비율(%)																											
계		4,823(516)	100.0(10.7)																											
85㎡ 이하	60㎡이하	2,100(469)	43.5 (9.7)																											
	60㎡ ~ 85㎡이하	2,443 (47)	50.7 (1.0)																											
85㎡ 초과		280 ( - )	5.8 ( - )																											
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) :법적상한용적률 299.96%</li> </ul>																											
건축물의 건축선 등에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보행공간 및 차량진출입구변 가감속차로 조성</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 지정 내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>획지1, 획지2, 획지3</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 불광천변 : 10m 이상</li> <li>• 마포구청변 : 13m 이상</li> <li>• 그 외 도면표시 : 3m 이상</li> </ul> </td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>• 벽면지정선 : 문화공원 변 3m(공원과 동일한 레벨로 1개층 이상 배치)</li> </ul>									구분	건축선 지정 내용	비고	획지1, 획지2, 획지3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불광천변 : 10m 이상</li> <li>• 마포구청변 : 13m 이상</li> <li>• 그 외 도면표시 : 3m 이상</li> </ul>														
구분	건축선 지정 내용	비고																												
획지1, 획지2, 획지3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불광천변 : 10m 이상</li> <li>• 마포구청변 : 13m 이상</li> <li>• 그 외 도면표시 : 3m 이상</li> </ul>																													
기타사항 에 관한 계획	공공보행통로		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폭원 10m 이상 : 마포구청 변(보도 6m, 자전거전용도로 4m 이상)</li> <li>• 폭원 6m 이상 : 문화공원 ~ 월드컵북로, 문화공원 ~ 월드컵로 36길 (성원초등학교 변)</li> <li>• 주변과 구분되는 포장을 통해 공공보행통로 명확화</li> <li>• 24시간 일반이 이용 가능하도록 상시 개방</li> </ul>																											
	차량진출입 불허구간		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 월드컵북로 및 월드컵로 36길, 성암로 9길변 지정</li> <li>• 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절을 최소화하기 위해 진출입구 제외 대지에서 차량 진출입 불허</li> </ul>																											

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지 이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	182,618.4㎡	160,287.5㎡	21,330.9㎡	6,830.9㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 21,330.9㎡ - 6,830.9 - 0㎡ = 14,500.0㎡ (※순부담률 7.9%)</li> </ul>				
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 : 210%</li> </ul>				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 14% = 224%</li> </ul>				
	항 목			인센티브	적용여부
	제로에너지빌딩	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립 20% 미만</li> </ul>		10% 이하	적용(5%)
	지능형건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3등급</li> </ul>		9%	적용(9%)
합 계			14%		
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화</li> <li>• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 = 허용or기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α<sub>토지</sub> + 0.7 × α<sub>현금·건축물</sub>)</li> <li>▶ 대상지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 제3종일반주거지역 (기부채납 7.9%)</li> <li>· 허용용적률 : 224%, 대지면적 : 160,287.5㎡</li> </ul> </li> <li>▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 토지(기부채납 및 건축물 토지지분) 제공면적 : 14,500.0㎡</li> <li>· 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : “해당없음”</li> </ul> </li> </ul> <p>⇒ 224% × (1 + 1.3 × 1 × 0.09046)</p> <p>∴ 상한용적률 = 250.34% [250% 이하]</p>	<p>α<sub>토지</sub> = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 14,500.0㎡ / 160,287.5㎡ = 0.09046</p> <p>α<sub>현금·건축물</sub> = 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 : “해당없음”</p>			
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택 건설에 따른 상한용적률 완화</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적상한용적률 = 299.96%(계획 기준) 이하</li> </ul>				
					<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한 용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</li> </ul>

아. 건축물에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	성산시영아파트 예비조합설립 추진위원회	현황) 3,710세대 계획) 4,823세대 증) 1,113세대	

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비
획지	계	161,287.5	88.3	공동주택용지
	획지1	121,951.3	66.8	
	획지2	38,336.2	21.0	유치원용지
	획지3	1,000.0	0.5	

차. 공공주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(m <sup>2</sup> )	동수	세대수	세대규모(전용)	비 (연면적)
신설	획지1,2 (공동주택용지)	160,287.5	30	516세대		40,068.66m <sup>2</sup>
				248세대	49.80m <sup>2</sup>	
				221세대	59.95m <sup>2</sup>	
				22세대	74.00m <sup>2</sup>	
				25세대	84.95m <sup>2</sup>	

■ 공공주택 공급면적 산정

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비 계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>				
법적상한용적률(건축계획) 상한용적률		299.96% 이하(건축심의에서 최종결정) 250%				
공공임대 주택 의무면적	용적률 증가분	299.96% - 250% = 49.96%				
	증가된 용적률의 50%	49.96% × 0.5 = 24.98%				
	의무 연면적	160,287.50m <sup>2</sup> (대지면적) × 24.98% = 40,039.82m <sup>2</sup>				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
		49.80m <sup>2</sup>	67.70m <sup>2</sup>	248	16,789.60m <sup>2</sup>	획지1, 획지2
		59.95m <sup>2</sup>	82.65m <sup>2</sup>	221	18,265.65m <sup>2</sup>	
		74.00m <sup>2</sup>	99.53m <sup>2</sup>	22	2,189.66m <sup>2</sup>	
		84.95m <sup>2</sup>	112.95m <sup>2</sup>	25	2,823.75m <sup>2</sup>	
		합 계		516	40,068.66m <sup>2</sup>	

## 5. 주민 공람공고 결과

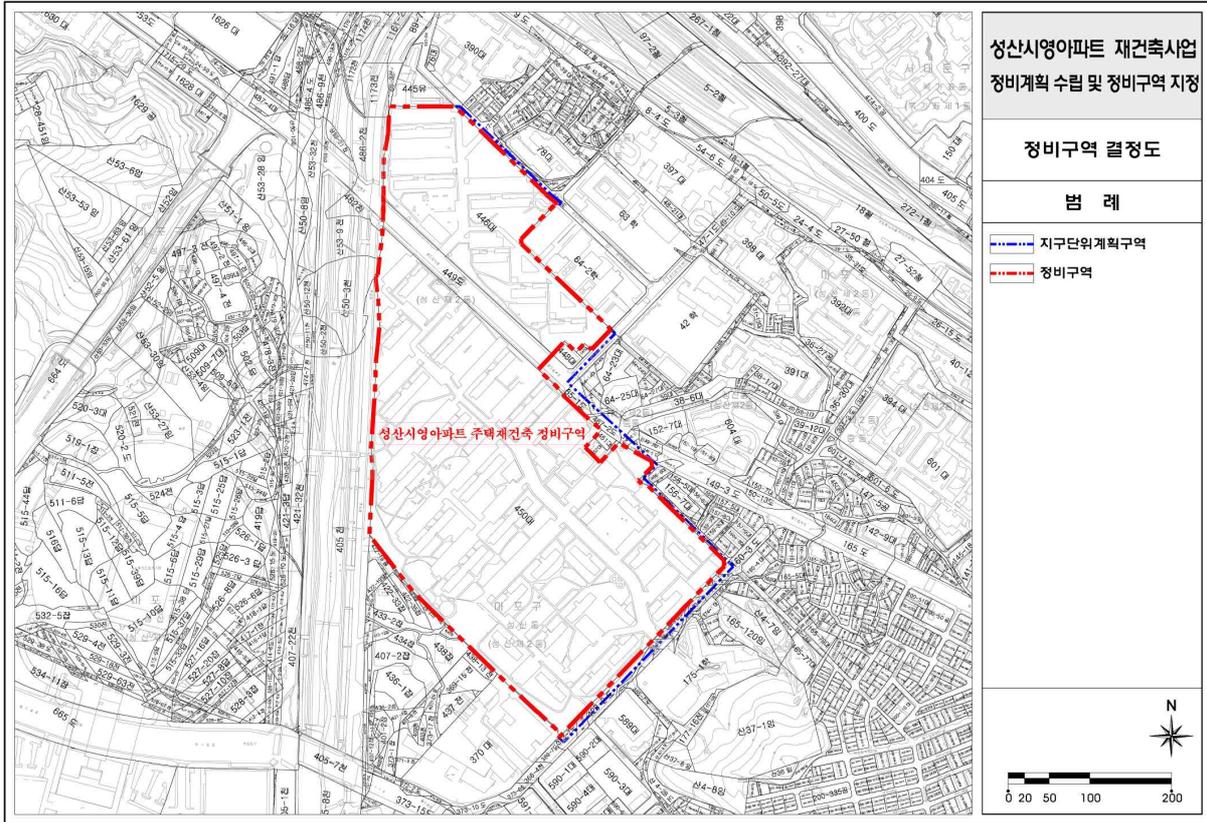
- 근거 : 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 및 같은법 시행령 제13조
- 게재구분 : 구보 및 구 홈페이지
- 공고기간 : 2022. 12. 16. ~ 2023. 01. 17.
- 공람의견 : 붙임2 참조

## 6. 향후 추진절차

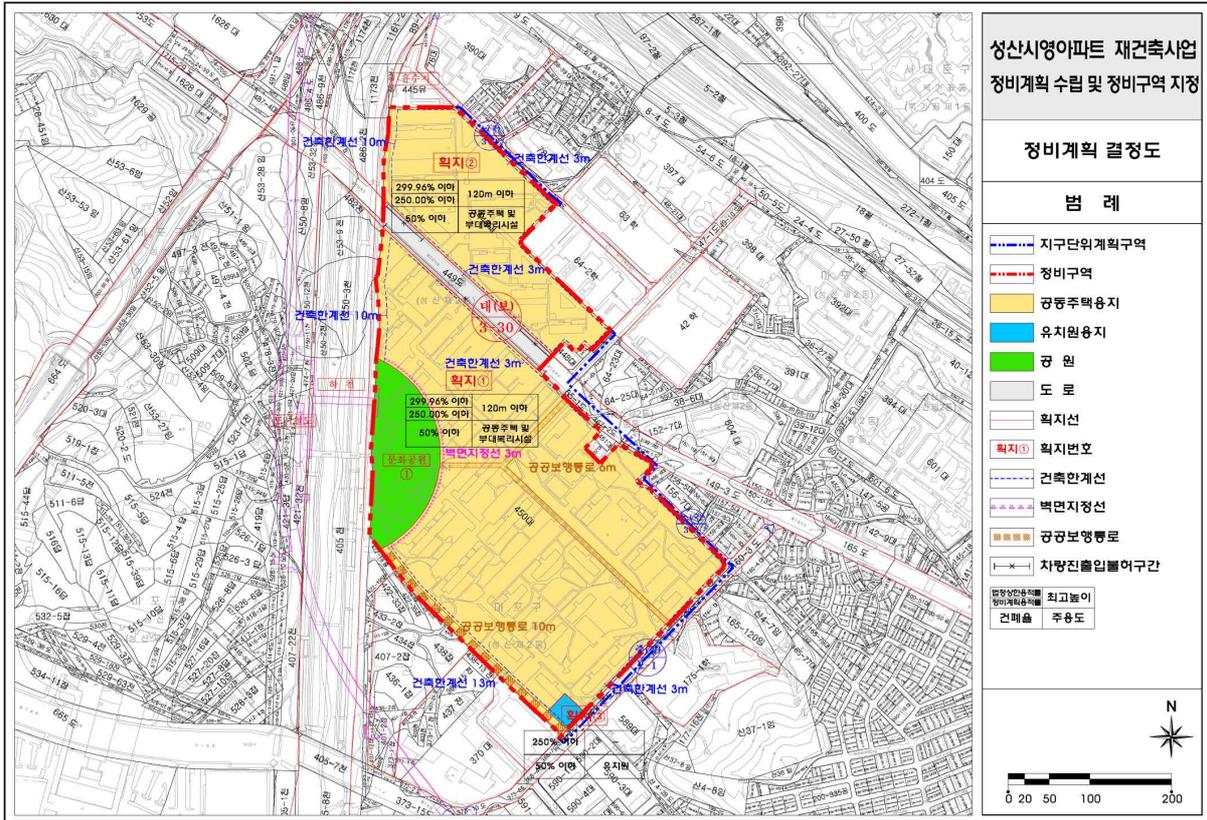
- 2023. 3. : 지구단위계획안 서울시 도시·건축공동위원회 심의 예정(시)
- 2023. 4. : 정비계획수립 및 구역지정 입안 보고
- 2023. 5. : 서울시 도시계획위원회 심의 상정

# 【붙임 1】 관련도면

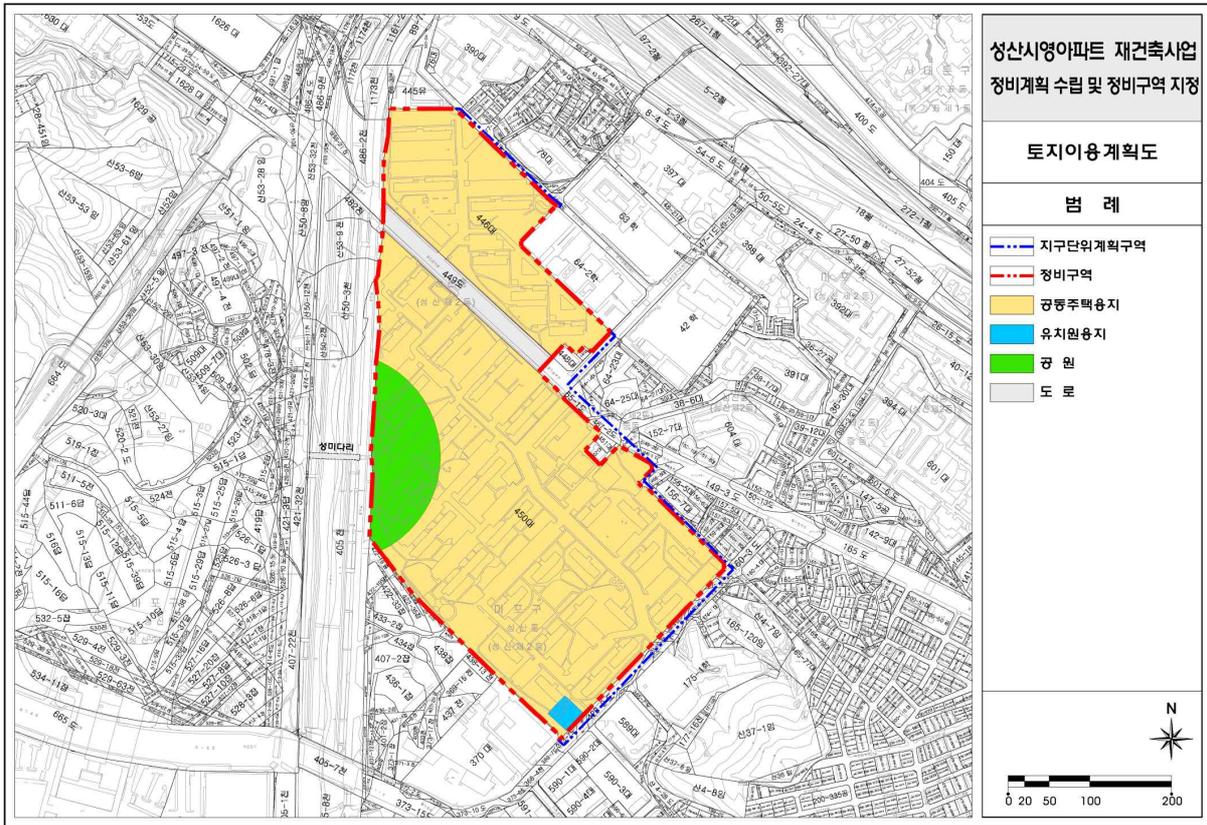
## ▣ 정비구역 결정도



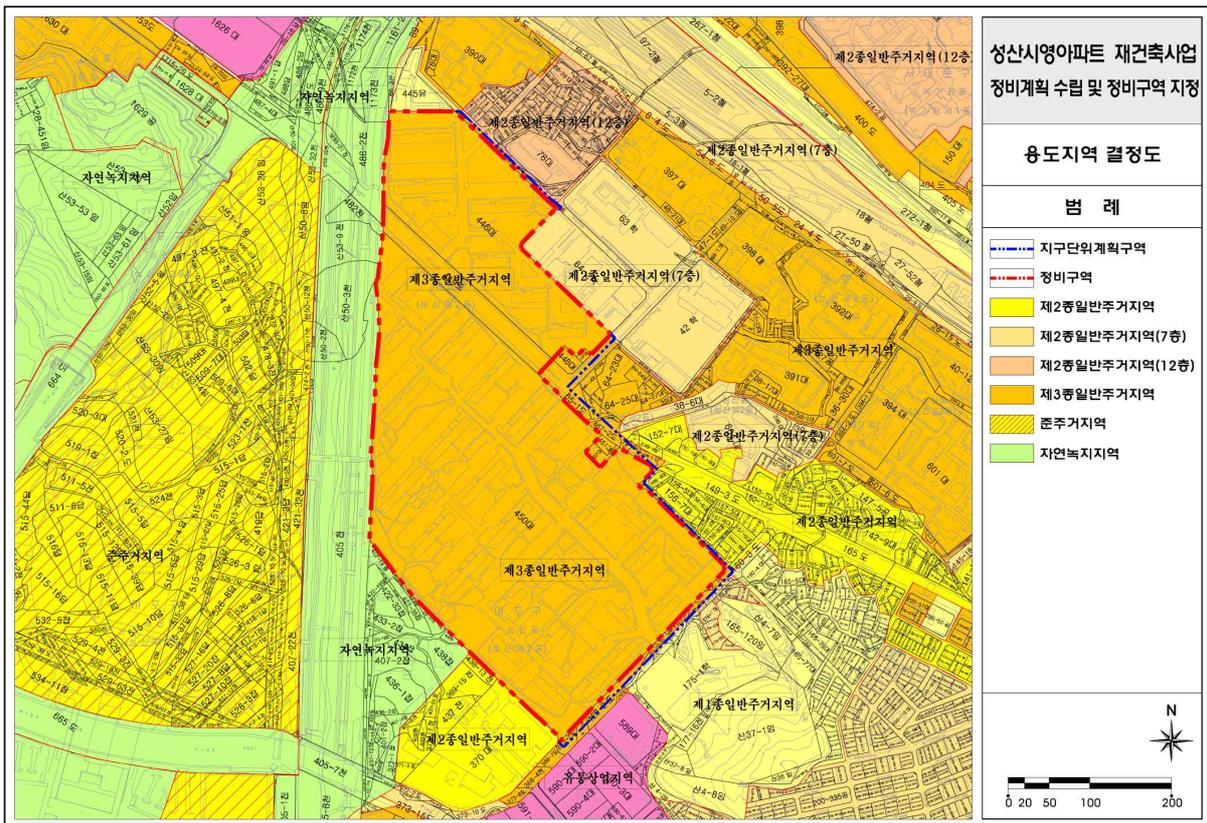
## ▣ 정비계획결정도



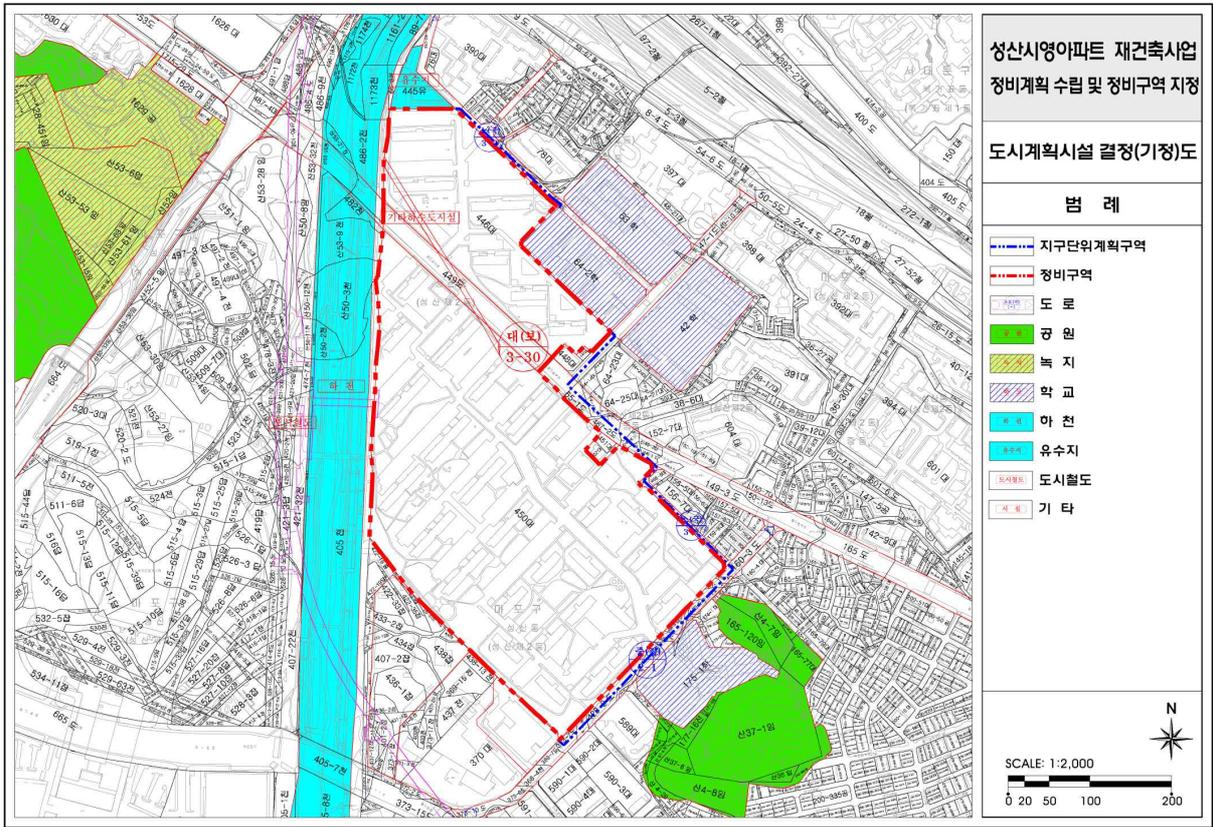
## □ 토지이용계획도



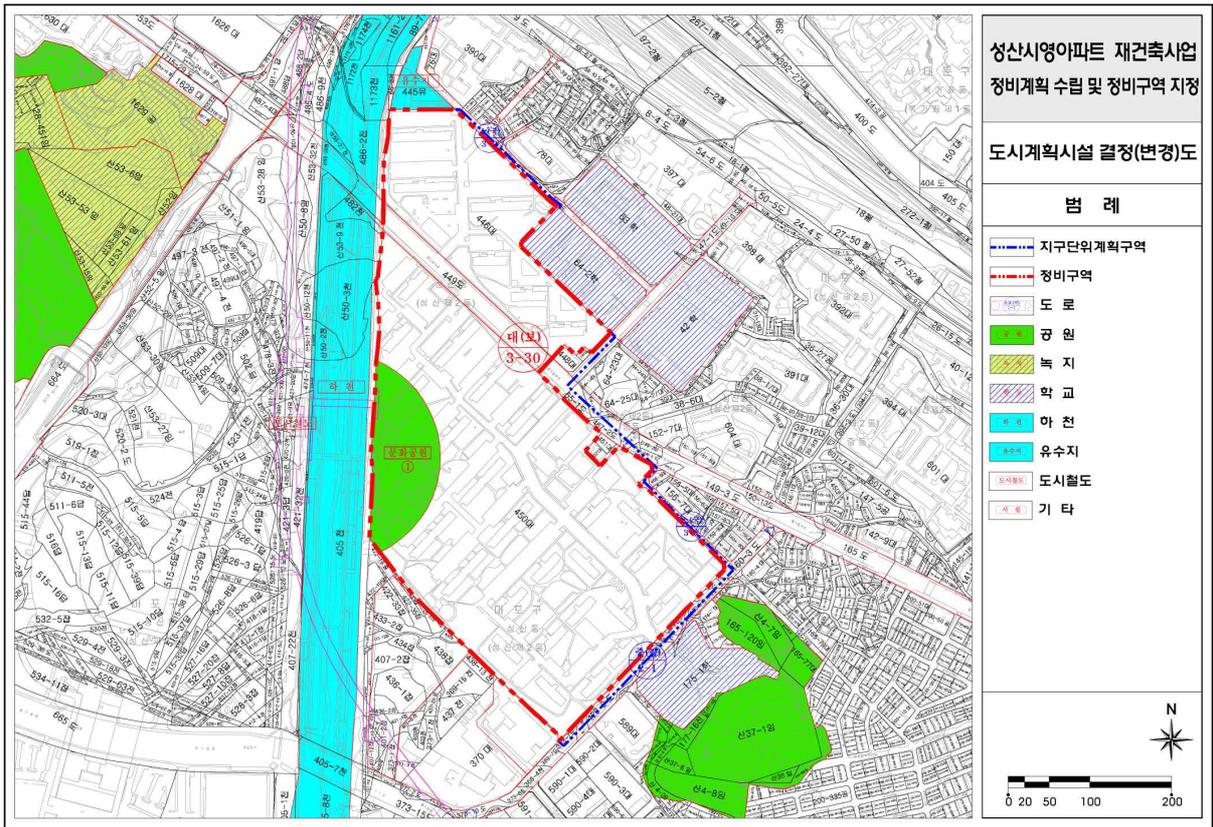
## □ 용도지역 결정도



▣ 도시계획시설 결정도(기정)



▣ 도시계획시설 결정도(변경)





【붙임 2】 주민공람 제출의견 및 검토결과(제출건수 : 6건)

구분	주민공람의견	조치계획	반영 여부
관련 기관 (4건)	○성산지구 택지개발지구 지구단위계획 안과의 정합성 확보 필요.	○도시관리과와 지속적으로 협의하여 지구단위계획안과 정합성 확보 될 수 있도록 하겠음.	반영
	○불광천을 조망할 수 있는 세대가 최대한 확보되고, 학교·저층주거지 등 주변 경관과의 조화를 고려하여 단지 내부로 단계적 높이 변화가 형성될 수 있도록 아치형 스카이라인 조성 필요. (2040 서울도시기본계획 참조)	○2040 도시기본계획 결정(35층 규제 폐지) 사항을 반영, 최고높이 120m(최고 40층 이하)의 범위에서 보다 자연스러운 아치형 스카이라인이 형성될 수 있도록 재건축 주관부서와 협의하겠음.	반영
	○개방형 커뮤니티시설의 종류·규모 및 운영관리방안 등을 구체적으로 제시할 것.	○개방형 커뮤니티시설의 규모 및 운영 계획안 수립, 사업시행인가 전 마포구 주관부서와 협의하여 운영계획서를 제출하겠음.	반영
	○문화공원은 문화비축기지, 월드컵경기장 등 주변 문화자원의 특징을 활용하여 공원 이용자의 휴식을 위한 공간이 마련될 수 있도록 공원 내 도입시설 및 배치에 관해 구체적인 계획안을 마련할 것	○주변 문화자원과 연계될 수 있도록 공원조성계획을 수립하고, 사업시행인가 전 공원조성과와 협의하여 도시공원위원회 심의를 득하겠음.	반영
	○성산아파트 차량진출입구를 공유하던 우체국부지의 현황을 고려하여 서울 지방우정청 협의를 통해 교통처리에 지장이 없도록 계획할 것	○성산지구 택지개발지구 지구단위계획 안을 반영, 월드컵북로에서 우체국으로 차량진출입이 가능하도록 정비계획에 기 반영하였음.	반영
	○자전거의 이용을 위한 자전거 주차시설 및 안전시설 설치에 관해 구체적인 계획을 마련하여 보행자전거과와 협의할 것(서울시 보행자전거과4327호, 2022.11.17. 참조)	○사업시행인가 전 보행자전거과와 협의하고 그 결과를 반영하여 교통영향평가 심의를 득하겠음.	반영

구 분	주민공람의견	조치계획	반영 여부
관련 기관 (4건)	<p>○대상지는「성산지구 택지개발지구 지구단위계획」수립 중('22.11 열람공고)으로, 지구단위계획 최종 결정 사항을 반영하여 정비계획이 결정될 수 있도록 조치 필요.</p>	<p>○도시관리과와 지속적으로 협의하여 지구단위계획안과 정합성 확보 될 수 있도록 하겠음.</p>	반영
	<p>○문화공원(14,500㎡) 계획은 「공원녹지법」상 정의를 고려하여 구체적인 공원시설계획 등을 제시하고, 필요시 수변공원 등으로 조정 검토 필요.</p>	<p>○주변 문화자원과 연계될 수 있도록 공원조성계획을 수립하고, 사업시행인가 전 공원조성과와 협의하여 도시공원위원회 심의를 득하겠음.</p>	반영
	<p>○허용용적률 계획(제로에너지빌딩 5%)은 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준」('22.12)에 정합토록 인센티브 항목 조정 검토 필요.</p>	<p>○지구단위계획과 정합성 확보를 위해 허용용적률 인센티브는 “신·재생에너지 공급률 20%이하 15%초과 시 2% + 지능형 건축물 2등급 12%”로 총 14%로 변경 하겠음.</p>	반영
	<p>○건축계획 및 경관계획 관련, 대상지는 「경관법」제27조에 의거 경관심의 대상 이자, 불광천 및 간선도로(월드컵북로) 변에 연접하여 위치한 바, 경관상 부영향 및 차폐감 최소화 측면에서 통경축 등을 고려한 건축 배치계획 및 주변 지역과 조화로운 스카이라인 계획 검토 필요.</p>	<p>○주민공람 및 구의회 의견청취 의견 등을 반영하여, 경관심의 전 도시관리과 경관담당자와 재협의 후 경관심의 자료를 제출하겠음.</p>	반영
서울 지방 우정청 우정 계획 과	<p>○성산시영아파트 인접부지 소유자로 공사 착공 전 월드컵북로에서 우체국 부지로 우편차량(5톤) 진출입이 가능 하도록 출입가능구간 신설 요청. (성산시영아파트 특별계획구역 지구단위계획안 반영)</p> <p>○기타 추가사항 선조치 요청. (버스정류장 이전, 지장물 제거 및 진출입로 공사 등)</p> <p>○공사 중 우체국 시설물 피해 예방 및 피해 발생에 대한 대책 수립, 공사로 인한 우체국 영업 불가 시 대체시설 (임시청사) 제공 등</p>	<p>○성산지구 택지개발지구 지구단위계획 안을 반영, 월드컵북로에서 우체국으로 차량진출입이 가능하도록 정비계획에 기 반영하였음.</p> <p>○향후 재건축 공사 등으로 인한 우체국 영업에 차질이 없도록 하겠음.</p>	반영

구 분	주민공람의견	조치계획	반영 여부																		
관련 기관 (4건)	<p>○기부채납을 개발 허가조건 포함 요청</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 성산시영아파트 정비구역 지정 시에 성산119안전센터를 통합 개발하고 재건축조합(시행사)의 기부채납(추가 부지+건물)으로 개발 허가조건에 포함하기를 요청드립니다.</li> </ul> <p>○필요성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 향후 필요한 청사는 차량 4대를 기준으로 최소 건축면적(바닥면적) 340㎡, 연면적 1,150㎡, 부지면적 1,020㎡ 확보가 필요함.</li> </ul> <p>○119안전센터 재건축면적은 서울특별시 소방청사 건축 표준면적을 적용하여 340㎡로 산정함.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 119안전센터 부지의 특징은 생활을 위한 건물과 출동과 관련하여 각종 장비의 점검·보관, 감염관리실, 훈련 공간으로 구분하는데 각 용도별 필요한 면적은 법정 규정, 서울의 특수성 등을 반영함.</li> <li>- 성산119안전센터는 차량 3대를 운영하고 있으나 구급차 증설이 예정되어 있음.</li> </ul> <p>○소방청사 특수성을 반영한 철거 및 이전(안)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시민안전을 위한 소방력 운영의 연속성 필요</li> <li>- 시영아파트 재건축에 통합하여 건축하는 경우 청사 예정지에 우선 준공 후 기존 청사를 철거하는 방법을 채택하여 소방력 공백 최소화</li> </ul> <p>○요구사항 내역</p> <table border="1" data-bbox="316 1778 831 2033"> <thead> <tr> <th>성산119 안전센터</th> <th>재건축전</th> <th>재건축후</th> <th>증가분</th> <th>사업비</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>대지면적</td> <td>660㎡</td> <td>1,020㎡</td> <td>360㎡</td> <td rowspan="4">기부 채납</td> </tr> <tr> <td>연면적</td> <td>698.72㎡</td> <td>1,150㎡</td> <td>1,150㎡</td> </tr> <tr> <td>임시청사</td> <td>-</td> <td>400㎡</td> <td>가건물</td> </tr> </tbody> </table>	성산119 안전센터	재건축전	재건축후	증가분	사업비	대지면적	660㎡	1,020㎡	360㎡	기부 채납	연면적	698.72㎡	1,150㎡	1,150㎡	임시청사	-	400㎡	가건물	<p>○대상지는 민간 공동주택에 대한 재건축 사업이며, 소방청사 신축계획에 대해서는 토지등소유자의 지나친 부담이 예상됨으로 미반영함.</p> <p>○소방서는 성산시영아파트 부지와 별도의 획지로 월드컵북로변에 위치하고 있어 재건축사업에 따른 운영·피해가 발생되지 않음.</p>	미반영
성산119 안전센터	재건축전	재건축후	증가분	사업비																	
대지면적	660㎡	1,020㎡	360㎡	기부 채납																	
연면적	698.72㎡	1,150㎡	1,150㎡																		
임시청사	-	400㎡	가건물																		

구 분	주민공람의견	조치계획	반영 여부
주민의견 (2건)	<p>백00</p> <p>○현재 건축계획(안)에는 성산시영아파트 재건축 건물 높이가 35층으로 설계되어 있음. 올해 1월 5일 확정 공고된 ‘2040 서울 도시기본계획’에 따르면 35층 규제가 전면 폐지되었고 성산시영아파트 재건축 지구단위계획 시 높이가 120m까지 가능하도록 되어 있음. 높이를 120m까지 설계가능 층수인 40층으로 높여 주시길 요청.</p>	<p>○지구단위계획안을 반영하여 정비계획 최고높이는 120m 이하로 계획하였으며, ○‘2040 도시기본계획 결정’(35층 규제 폐지) 사항을 반영, 최고높이 120m(최고 40층 이하)의 범위에서 보다 자연스러운 아치형 스카이라인이 형성될 수 있도록 재건축 주관부서와 협의하겠음.</p>	반영
	<p>홍00</p> <p>○임대주택(분양주택) 전용면적 49.80㎡ 신축은 철회하고 중형면적 아파트 증설 요망. ○성산아파트 현재의 주변환경을 고려하면 문화공원은 별로 설치가 불필요한 것으로 생각됨. ○문화공간을 없애고 중형아파트를 증설하거나 아파트 간 공간을 넓혀 생활환경을 양호하게 하는 것이 중요하다고 생각됨.</p>	<p>○임대주택 계획은 법적상한용적을 적용에 따른 의무사항이며, 규모 등에 관한 사항은 서울시 “공공주택 공급 사전 검토 결과”를 반영하였음. ○공원 신설은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 개발계획 규모별 확보기준(1천세대 이상, 3㎡/세대 이상)을 계획한 것으로, 성산지구 택지개발지구 지구단위계획안을 반영하여 불광천변에 문화공원으로 계획한 사항임.</p>	미반영