

서 면 답 변 서

○ 김상현 의원

(질의요지)

□ 강서구 가양2동 가양4단지 내 주거복지동 건립 관련

- 가양4단지 내 주거복지동 건립과 관련하여 그 추진경위 및 현재까지의 추진현황과 향후 추진계획

(답 변)

□ 추진경위

- 2010.04.02 : 노후공공임대주택 업그레이드 및 무장애 리모델링 계획
(행정2부시장 방침 제139호 : 가양4단지 증축 시범 추진)
- 2010.05.14 : 노후공공임대주택 업그레이드 및 무장애 리모델링 실행
(SH사장 방침 제375호 : 가양4, 5단지 상가 및 사회복지관만을 고려한 증축형 리모델링 또는 1개동 대체주택 증축 후 리모델링 사업으로 추진여부 판단)
- 2010.09.03 : 노후공공임대주택 업그레이드 및 무장애 리모델링 실행
(행정2부시장 방침 제312호 : 2010실행예산 조정 - 가양4단지 복지동 증축설계비 171백만원 반영)
- 2011.02.15 : 2011년도 노후공공임대주택 시설개선사업 계획
(서울시 주택본부 방침 : 가양4단지 어린이공원, 소운동장 부지에 주거복지동 건설 - 2011년은 1개동 시범단지로 추진 하되, 국토부와 예산협의 및 주민설명회 등의 절차를 거쳐 주민호응도 등을 반영하여 추진)
- 2011.02~03 : 강서구청 주거복지동 증축 관련부서와 협의
(구청협의사항 : 동일면적 어린이공원 조성하여 기부채납, 사전공청회를 통한 주민의견 수렴)

□ 추진현황

- 2011.09.09 : 건축설계용역 입찰공고
- 2011.10.17 : 설계용역 계약 체결
- 2011.11.30 : 주택건설사업계획 승인 신청
- 2011.12.26 : 주택건설사업계획 승인
- 2012.05.현재 : 중간 및 실시설계 중

향후 추진계획

- 2012.06. : 실시설계 완료 및 서울시 계약심사
- 2012.07. : 공사발주
- 2012.08. : 공사착공

(질의요지)

- 도시·건축공동위원회의 강서구 가양동 일대 가양택지개발지구 제1종지구 단위계획구역 내 가양4단지에 대한 계획결정(변경) 자문내역, 회의록(SH공사에서 변경 요청한 이유 등에 대하여 상세히 기술하여 제출할 것)

(답 변)

- 서울시청 도시계획과 소관사항임.

(질의요지)

- 사업계획 세부 내역
 - 규모(세대수 등), 예산(국비·시비), 토지면적, 건축면적 등 일체 자료

(답 변)

- 규모(세대수 등) 및 예산(국비, 시비)

구 분		현 황		비 고
건축 규모	세대수	총80호	- 25㎡ : 40세대 - 30㎡ : 40세대	
	층 수	지하1층, 지상15층		
	건축면적	479.63㎡		
	연 면 적	8,637.13㎡		
	주차대수	61대		법정 : 52대
예 산	국 비	123억원		151억원
	시 비	-		
	SH공사	28억원		

(질의요지)

- 단지 내 어린이공원 이전 관련 세부내역(이전에 따른 사업내역: 지구단위 계획 변경 내역, 이유)

(답 변)

- 가양4단지 내 구소유 어린이공원 용도폐지 및 소유권 이전 시, 단지내 동일면적(1,500 m^2)의 부지 확보 후 어린이공원을 조성하여 강서구에 기부채납 (강서구 공원녹지과-2395호, 2011.03.03 첨부공문 참조)

- 지구단위계획 용도지역 변경사유서

도면표 시번호	위 치	용도지역		변경면적 (m^2)	변 경 사 유
		기정	변경		
①	가양 1478	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	1,500	- 노후공공임대주택 시설개선 사업의 일환으로 주거복지동 (장기공공임대주택)증축에 따른 용도지역의 면적 증감 없이 위치변경
②	가양 1478-1	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	1,500	

(질의요지)

- 기존 가양택지개발지구의 건축물, 용도, 건폐율, 높이 등 변경내역 일체

(답 변)

- 가양4단지 건축개요 변경내역

구 분	내 용			비 고
지역지구	제3종일반주거지역, 공항시설보호지구, 최고고도지구, 지구단위계획구역(공동주택용지)			주거 복지동 증축
대지면적	42,110.40 m^2			
	사업시행전	사업시행후	증감	
건축면적	7,603.18 m^2	8,082.81 m^2	479.63 m^2	
연 면 적	88,224.71 m^2	96,861.84 m^2	8,637.13 m^2	
용적율산정 연면적	79,423.01 m^2	81,889.29 m^2	2,466.28 m^2	
건 폐 율	18.06%	19.19%	1.13%	
용 적 율	188.61%	194.46%	5.85%	
세 대 수	1,998세대	2,078세대	80세대	
주차대수	448대	509대	61대	
조경면적	11,601.48 m^2 (27.56%)	11,763.92 m^2 (27.95%)	+162.44 m^2 (0.39%)	

(질의요지)

- 동 건립과 관련하여 지역주민에 대한 토론회, 공청회 개최 여부 등 주민 의견 수렴과정 및 그 결과

(답 변)

- 주민설명회 개최
 - 1차
 - 일 시 : 2011.06.27(月) 15:00~16:30
 - 장 소 : 가양4복지관 강당
 - 2차
 - 일 시 : 2011.07.14(목) 19:30~20:30
 - 장 소 : 가양4복지관 강당
- 주민설문조사
 - 1차 : 2011.06.27~07.05
 - 2차 : 2011.07.14~07.22
 - 설문결과
 - 응답률 : 77.5% (1,549세대/1,998세대)
 - 찬성률 : 54.9% (851세대/1,549세대)

(질의요지)

- 지역주민의 자체여론조사 결과 대부분(93.68%)의 주민이 건립을 반대하고 있음에도 불구하고 무리하게 추진하는 이유

(답 변)

- 가양4단지 주거복지동 증축사업은 "장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법"에 따라 서울시 주거복지정책의 일환으로 시행되는 정책 사업으로 2011.06.27 ~ 07.22 실시한 설문결과[응답률: 77.5%(1,549세대/1,998세대) 및 찬성률: 54.9%(851세대/1,549세대)]를 토대로 추진한 사업임

(질의요지)

□ 동 건립에 따른 주민들의 민원에 대한 해결방안

(답 변)

□ 단지 입구 공원 이전으로 인한 관리 및 통제에 어려움에 대하여는

- 공원은 가양4단지 입구에 설치되는 사항으로 평소 단지 주민의 쉼터 역할 뿐 아니라, 아파트 단지 진입 경관의 이미지 개선에 도움이 되며

□ 주거복지동 입주 인원 증가로 인한 복지비용 증가 및 단지 이미지 악화에 대하여는

- 주거복지동 신축에 따른 복지시설 확충으로 입주민의 복지시설 개선을 도모하며, 증축되는 주거복지동 아파트에 기존 입주자가 우선 입주할 수 있어 주거복지 향상에 기여하고

□ 단지 중앙에 고층건물 건립으로 인한 풍광 및 조망권 피해에 대하여는

- 413동을 제외한 기타 동의 경우 조망권의 저해 요인이 미미하고, 413동의 경우도 기존 아파트들의 동간 이격거리 이상 확보되고

□ 장기 공사로 인한 주민의 생활불편 야기에 대하여는

- 단지내 공사의 경우 주민 생활불편이 일부 예상되나 주거복지 향상 사업을 위해 시행하는 사업으로 시공시 우리공사 기준에 의한 최소 공기로 Critical-Path에 의한 공정관리와 소음, 진동, 분진, 공사용 차량 출입 등으로 인한 주민 불편이 최소화 될 수 있도록 하며

□ 주민화합을 위한 문화행사 공간으로 사용 필요에 대하여는

- 본 가양4단지 주거복지동 건설사업은 입주민들의 주거복지 향상을 기여하고자 하는 사업이므로 주민복지 향상에 최선을 다하고자 합니다.

(질의요지)

동 건립과 관련된 타당성 조사(용역보고서 등) 결과보고서를 제출할 것.

(답 변)

타당성 조사

- SH공사 투자사업심사운영내규 제3조제3항제1호 및 제4조제1항제1호
규정에 의거 투자심사 및 타당성조사 대상이 아님

SH공사 투자사업심사운영내규

제 3 조 (심사의 구분)

③제1항 제2호의 규정에 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 사업에 대하여는 심사를 실시하지 아니할 수 있다.

1. 법령, 국가 또는 서울특별시의 관련계획에 의하여 확정된 사업으로 사업비의 50%이
상(토지비 포함)을 재정에서 지원받는 사업

제 4 조 (심사대상)

①이 내규에 의한 심사대상이 되는 사업규모는 다음 각 호의 1에 해당하는 사업으로
한다.

1. 총사업비 30억원이상의 신규 투자사업. 단, 총사업비 500억원 이상의 신규 투자사업
에 대하여는 제안부서장은 외부 전문기관에 타당성 용역을 실시한 후 그 결과를
투자심사의뢰서(별지 제1호 서식)에 첨부하여 투자심사를 의뢰하여야 한다.

사업추진 관련근거

- 2011년도 『노후공공임대주택 시설개선사업』 계획
: 서울시 주택정책과-2747호(2011.02.15), 주택본부장 방침
- 『영구임대주택 주거복지동 증축』 추진계획(안)
: 서울시 주택정책과-111918호(2011.08.30), 주택본부장 방침
- 가양4단지 주거복지동 사업시행계획(안)
: SH공사 사장방침 제623호(2011.09.01)

(질의요지)

현재 주민들의 대부분이 동 건립에 반대하고 있는 바, 주거복지동의 위치
재선정 등 재검토·철회할 의사는 있는지에 대한 답변을 요구함

(답 변)

위치 재선정

- 2010.12월 복지동 건립부지 검토(안)에 따르면

구 분	대 상 지 역	비 고
후보지1	가양4단지내 어린이공원 부지	
후보지2	가양5단지 사회복지관 부지	
후보지3	방화11단지 인접 택지개발사업 미매각용지(학교용지)	

상기 후보지 3곳을 대상으로 검토하였으나 용적률 등 제반여건을 고려하여 가양4단지를 대상지로 선정

재검토·철회

- 가양4단지 주거복지동 증축사업은 "장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법"에 따라 서울시 주거복지정책의 일환으로 시행되는 정책사업으로 현재 국비 91억원을 교부받아 실시설계 중에 있으며 기존 입주민과 지속적인 대화를 통해 원만히 사업이 진행될 수 있도록 추진하겠습니다.

“세계로! 미래로! 준비하는 강서!”



강서구



수신자 SH공사사장
(경유)

제목 가양4단지 복지동 증축사업 관련 의견 회신

1. 서울특별시 SH공사 건축설계팀-477(2011.2.22)호와 관련입니다.
2. 2011년도 노후공공임대주택 시설개선사업계획과 관련하여 우리과에 의견 요청하신 건에 대해 아래와 같이 회신합니다.

- 아 래 -

가. 가양4단지 내 구소유 어린이공원 용도폐지 및 소유권 이전 시, 단지 내 동일면적(1,500㎡)의 부지 확보 후 어린이공원을 조성하여 우리구에 기부채납.

나. 사업추진 중 주민민원이 발생하지 않도록 사전 공청회를 통한 충분한 주민의견 수렴. 끝.

104701336722993

서울특별시 강서구청장



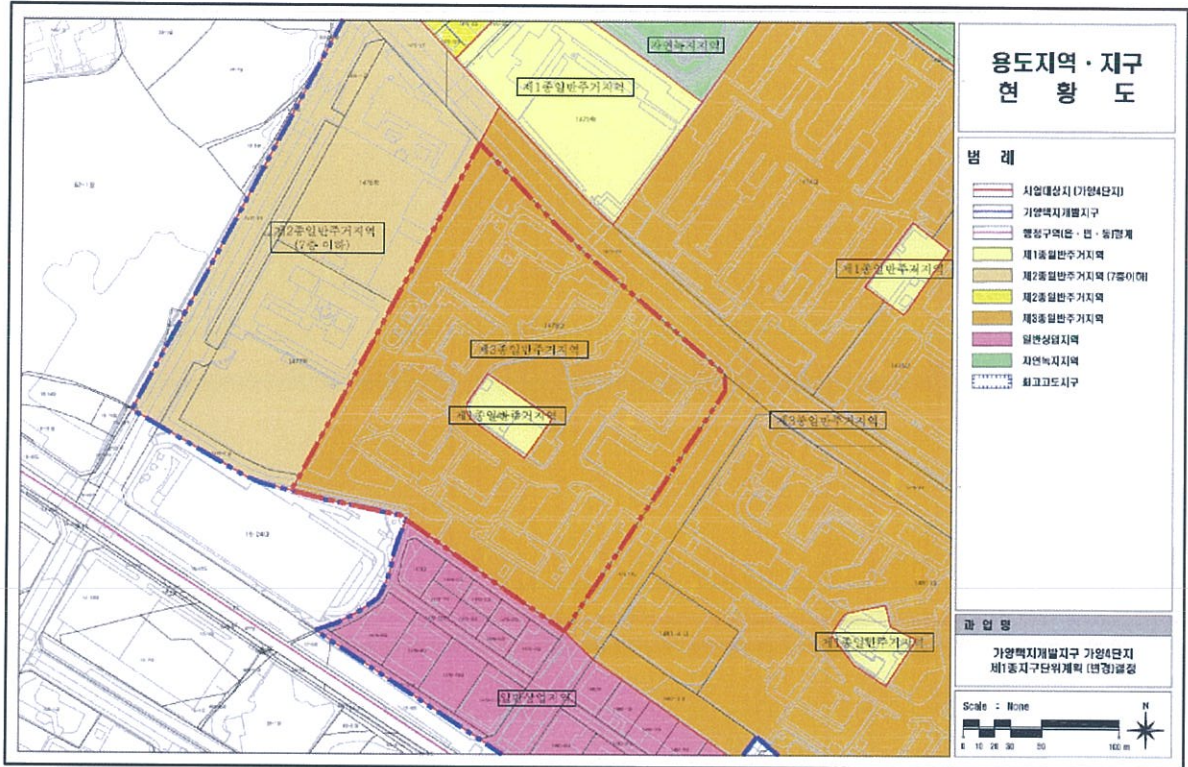
주무관	정다미	공원관리팀장	성기학	공원녹지과장	전결 03/03
					하해동

협조자

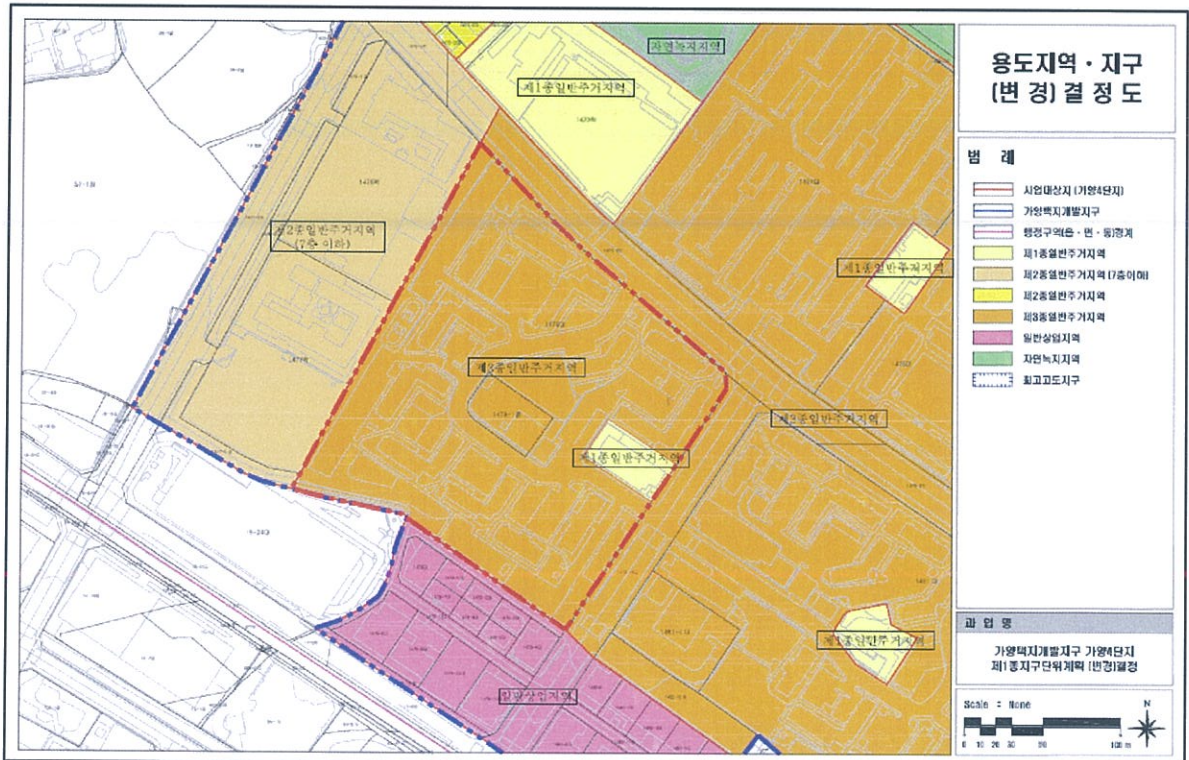
시행 공원녹지과-2395 (2011-03-03) 접수 건축설계팀-638 (2011.03.04.)
 우 157-873 서울특별시 강서구 등촌길 74 3층 공원녹지과 / subak3000@gangseo.seoul.kr
 전화 (02)2600-4187 전송 (02)2600-4179 / subak3000@gangseo.seoul.kr / 공개



< 용도지역·지구 현황도 >



< 용도지역·지구 변경결정도 >



※ 공항시설보호지구와 최고고도지구는 도면 전체를 포함하고 있어, 도면에 표현되지 않음