

사업시행인가 조건

(홍제제1주택재건축정비사업)

【 일반 조건 】

1. 홍제제1주택재건축 정비사업 구역내 편입된 국·공유지는 사업시행자가 사업시행인가후 착공전까지 그 소유권을 취득하여야 하며 소유권취득 이전에 일체의 착공이 불가하고, 조합에서 새로이 설치·조성하는 도로, 공원 등 정비기반시설은 관련부서와 협의 후 시공하고 공사완료 후 우리구에 무상귀속 할 것
2. 사업시행인가시 설계도서 내용과 동일하게 공사를 진행할 것.
 - 사업시행변경인가(신고 포함)시에는 변경인가 설계도서를 반영할 것.
 - 사업시행변경인가(신고 포함)전 해당부분 사전공사 금지.
(건축법에 의한 사용승인 일괄처리사항도 사전신고 대상임)

※ 단위세대중 발코니확장 세대는 건설교통부고시 「발코니등의 구조변경절차 및 설치기준」에 적합하게 시공하시기 바라며, 아울러 발코니확장 세대 공사전 우리구(주택과)와 사전협의를 이행 하실것
3. 조합원 및 임대주택 입주대상자 자격을 증명하는 서류에 대하여 향후 하자가 발견 될 경우 조합원 및 임대주택 입주대상자의 권리가 제한되거나 취소됨.
4. 인가 및 각종 심의시 제시된 조건 및 협의내용에 대하여 이행에 철저를 기하고, 인가권자가 심의·인가의 협의내용에 관련된 자료를 제출하게 하거나 사업장에 출입하여 조사 확인시 이에 협조하여야 하며, 부서별 협의내용이 상반된 사항이 있을 시 착공 전 재협의하여 이를 조정한 후 시공하여야 함.
5. 가설시설물의 설치기준은 “건축공사장 가설시설물 설치기준”에 의하며, 착공신고서 제출시 양중기 설치·운용계획서를 제출할 것.
6. 5m이상 절·성토 부분에 대하여 별도 시공단계별 시공안전계획을 수립·제출하여 승인을 득한 후 계획서에 따라 조치하고, 주변이 급경사인 점을 감안하여 우기·해빙기 안전시공계획을 수립하여 시공할 것.
7. 공사차량의 진입로변 통행시는 안전수칙을 준수하고 안전관리원을 상주시키며, 공사장 입구에 세륜시설 설치하고 진입로변에 대하여 수시로 청소(물청소 등)를 실시하여 먼지의 발생 및 차량의 이동으로 인한 주변 주민의 불편이 최소화 되도록 할 것.

8. 본 사업구역은 주거지역으로 지하터파기 및 암굴착시에는 무소음·무진동공법 등으로 주변 건물 및 주민에 대한 피해가 최소화 될 수 있도록 조치하여야 하며, 아래와 같이 작업시간을 제한함.

※. 소음·진동이 심한 작업의 휴일공사는 가급적 지양바람.

- 하절기 : 파일항타 및 굴토공사 18:00 ~ 익일 08:00

토 사 운 반 18:00 ~ 익일 08:00

- 동절기 : 파일항타 및 굴토공사 17:00 ~ 익일 08:00

토 사 운 반 17:00 ~ 익일 08:00

9. 조합 및 시공사는 공사 전 기간에 인근에 대한 피해가 발생되지 않도록 최선의 노력을 하여야 하며, 피해가 발생한 경우에는 피해발생 부분에 대한 공사를 중지하고 즉각 이에 대한 적절한 조치를 취하여야 함.

10. 사업시행관련 구역외 도로굴착시는 우리구청 토목과에서 굴착승인을 득한 후 시행하여야 하며, 공사로 인한 기존도로 파손시는 도로전폭을 재포장하고, 시설물 손괴시는 즉시 원상복구하여야 함.

11. 토공사시 주변지역 탈수현상을 방지하고 지하 굴착전 토사유출 방지 및 지하수 처리에 관한 조사 및 시공방법을 관할 부서에 제출하여야 하며, 성·절토 등으로 인한 인접지역의 하수배제에 지장이 없도록 할 것.

12. 공사가 완료되지 않았더라도 단지경계 및 기반시설 경계에 대한 측량이 가능한 경우는 즉시 예비확정측량(지적공사)을 실시하여 그 결과에 따라 행정절차(구역변경·사업시행변경인가 등) 이행하여 준공인가 등 재건축사업의 진행에 지장이 없도록 할 것.

13. 착공전 지반조사를 실시하여 이를 근거로 옹벽·경사면 등을 설계하고 착공신고서 제출시 지반조사보고서 및 단지 옹벽·경사면 설계에 대한 구조기술사의 구조안전확인서를 제출하여 구조물의 안전여부를 확인할 수 있도록 할 것.

14. 조합 및 공사관계자는 준공인가를 전·후하여 사전입주 및 아파트 불법 구조변경이 이루어지는 일이 없도록 현장 관리에 만전을 기하고, 특히 조합은 위 사항이 사전 예방될 수 있도록 조합원·일반분양자에 대한 안내를 철저히 할 것.

15. 구역내·외에 재건축사업의 시행으로 철거되는 국·공유지 점유 건축물 또는 지장물에 체납된 구거사용료·도로점용료·변상금 등이 있는 경우 관리처분계획인가신청전에 납부할 것.

16. 도로 소음·진동·분진 등으로 인한 입주민의 피해가 없도록 주택건설기준등에관한규정 및 관계 법령의 제반규정에 부합하는 방음·방진대책을 수립하여 착공전 제출할 것.
17. 빗물의 합리적인 재활용 및 수해 방지를 위한 빗물저수조 설치를 권장함.
18. 착공신고서 제출시 및 시공시 다음 기준에 부합되도록 할 것
 - 바닥은 각층간의 바닥충격음(경량충격음, 중량충격음)기준을 충족하는 표준바닥 구조 또는 바닥충격음 차단성능등급을 인정받아야 함
 - 주차장법시행규칙 제3조 동규칙 제6조제1항 제1호 내지 제8호 규정에 의거 주차장 환기설비, 조명설비, CCTV 및 녹화설비 적합하여야 함
 - 상기외 주택건설등에 관한 규정 등 관련규정에 부합하도록 할 것.
19. 도로점용부분(해당부분이 있을 경우)에 대하여 착공전까지 관련과(건설관리과) 협의 완료후 도로점용료 납부영수증 사본을 제출할 것.
20. 사업시행인가조건 및 행정지시를 위반할 시에는 관련규정에 의하여 공사중지, 등록취소 등 엄중 조치할 것이니 이행에 철저를 기하고 공익상 필요하다고 인정할 때에는 사업시행인가 조건을 추가 또는 변경할 수 있음.
21. 사업시행시 관련법규상 의무사항은 인가조건으로 별도 부여치 않아도 이행할 것.
22. (환경·교통·재해)영향평가 심의 의결된 사항에 대하여 협의 결과 추가 반영사항이 통보될 경우에는 공사착공(착공신고 포함)전까지 이행할 것.
23. 구역내 국공유지 매각 등 처분계획은 소관 관리청의 협의 결과에 따라 이행하여야 하며, 매각대상 국공유지 중 점유권을 인정받은 점유지는 조합원 개인이, 비점유지는 사업시행자가 매수하여야 한다.
24. 구역내 국공유지에 대하여 관리처분인가 신청 전까지 불하매매계약을 체결하고 변상금 및 대부료는 사전에 완납하여야 한다.
25. 미등록, 소유자 불분명 무주택부동산등 국공유재산으로 추정되는 경우에 소관 부서와 사전협의 등 재산에 대해 관리보존 조치후 매입하는 등 사업구역내 국공유재산이 방치되어 처분 누락되지 않아야 한다.
26. 타워크레인 설치시 산업안전보건법 등 관련규정에 의한 안전인증(검사) 결과 및 국가기술자격법에 의한 타워크레인 운전기능사의 자격증빙 자료를 우리구에 제출할 것.
27. 건설기계(타워크레인)는 건설기계관리법시행령 제3조에서 정하는 바에 따라 건설

기계로 등록하고, 동 법령에서 정하는 바에 따라 관리하여야 하므로 타워크레인 설치시 등록관련 증빙자료를 우리구에 제출할 것.

28. 건축공사현장에 상주하는 감리는 타워크레인 설치에 따른 안전인증(검사) 및 자체 검사에 따른 조치결과 및 타워크레인운전기능사 배치상태 등을 확인·기록하고 필요한 조치를 강구할 것.
29. 서울시 공동주택 심의 기준에 의거 건축물에너지 효율 2등급 이상 및 친환경 성능 인증은 우수등급(75점 이상)으로 예비인증 획득하여 착공전 제출 할 것.
30. 건물·주택의 철거·멸실시 본 공사의 감리자가 관리 감독 하여야 함.
31. 철거공사 감리원은 안전관리, 환경 또는 토목, 건축분야로 배치
32. 구역내 석면이 포함된 건축물 및 지장물 철거시 관련 규정 및 지침을 준수 할 것.(노동부관련 부서 사전 신고, 주민감시단 운영, 인터넷 공개, 전문 업체 선정 등)
33. 건물·주택의 철거·멸실 신고서 제출시 사업시행인가 신청때 누락된 건축물 포함하여 철거 할 모든 건축물 석면함유 유무를 산업안전보건법에 의한 전문기관이 조사한 보고서 제출 할 것.
34. 「도시 및 주거환경정비법」 제76조 사업시행인가의 고시일부터 20일 이내에 사업시행자는 주식회사의외부감사에관한법률 제3조 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받아야 하며, 그 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 서대문구청장에게 보고하고, 이를 당해 조합에 보고하여 조합원이 공람 할 수 있도록 할 것.

【각 부서(기관)별 사업시행인가조건 및 안내사항】

1) 서울시 주거재생과

- 정비계획의 범위 내에서 사업시행인가 되어야 하며, 도정법 제65조제2항의 규정에 따라 정비기반시설에 대한 귀속 및 무상양도를 이행하고 이로 인한 용적률 인센티브가 중복으로 적용되지 않도록 할 것
- 재개발, 재건축, 뉴타운 정비사업 강제철거 예방대책 추진에 의거 관리처분인가 신청서 제출전 사전협의체 구성 완료하고 운영계획서 제출

2) 서울시 임대주택과

- 재건축소형주택 공급계획은 적정하며, 변동시 재협의 요함.
- 재건축소형주택의 바닥·벽·천정·각종 설비 등 주택의 내부마감공사(발코니샤시 및 발코니 확장 포함)는 일반분양주택과 동일하게 계획 및 시공할 것
- 입주자 모집승인 이전 마감재 관련 변동사항에 대하여 사전 협의할 것
- 재건축소형주택 동·호수 추첨과 관련하여 관련서류를 갖추어 사전협의 할 것(수기추첨시 구청 관계자 및 경찰 입회 후 동·호수 추첨할 것)
- 건축공정 20%, 50%, 80%, 1단계(D-45), 2단계(D+7) 시점에 소형주택 인수자에게 시설물 점검을 요청할 것
- 향후, 재건축소형주택 건설·매입과 관련한 업무처리 절차 및 방법은 우리시 주택공급과-15040(2009. 9. 28.)호에 따라 처리하기 바람

3) 서울시 역사문화재과 【붙임1 : 관련문서】

- 문화재청 발굴제도과-772(2012.1.20)호에 따른 “서울 서대문 홍제1 주택재건축 정비사업부지 내 문화재 보존대책 통보” 사항을 사업추진에 반영

4) 조달청 【붙임2 : 국유지 검토 결과】

- 「국유재산법」 시행령 제38조에 따라 그 재산의 관리 처분업무를 담당하는 재산관리기관과 협의 후 사용 또는 보상 절차를 진행

5) 서울시 조경과

- 정비사업 구역이 단차가 심한 지역으로 위압감을 줄 수 있는 구조물 설치가 부득이할 것으로 예상되는 바 인공구조물 전면부에는 덩굴식물을 이용한 벽면녹화를 적극 시행하도록 검토

- (겨울철 미관저해 방지를 위해 줄사철 등의 상록성 덩굴식물 혼합식재 권장)
- 경사가 심한 지역이므로 적절한 배수시설을 설치하고 녹지는 빗물유입화단 형태로 조성 검토
 - 투수성 포장재를 사용하여 빗물이 지하로 스며들 수 있도록 조성 검토
 - 지역특성수인 은행나무는 가을철 은행열매로 인한 민원 방지를 위해 수나무로 식재 검토
 - 단지 내 식재예정인 전나무는 조경수종으로 부적합하므로 다른 수종으로 변경
 - 건축물 구조체 등으로 인해 항상 그늘이 발생하거나 향후 수목의 성장에 따라 일조량이 부족할 것으로 예상되는 지역에는 양수 및 잔디식재를 금하고, 음지에 강한 교목과 그늘에 강한 지피류(맥문동, 수호초, 서양제비꽃 등)를 선정하여 식재 검토

6) 물관리정책과 【붙임3 : 검토의견서】

- 빗물관리, 수질오염 총량관리 등 검토의견서 참고하여 시행

7) 서울시 서부교육청 【붙임4 : 검토의견서 등】

- 홍제1주택재건축사업구역 인근 안산초등학교와 서부3중학교군 내 중학교의 학생 수용여건은 현재 양호하나, 동 사업이 완료되는 시점에는 학생수 증가로 안산초등학교의 학생수용여건이 열악해질 것으로 예상 됨
- OECD 수준의 학급당 학생수 감축, 돌봄교실 확대 등 교육정책 변화와 중소형 평형 세대수 증가 등 재개발계획이 수시로 이루어지고 있음을 감안하여, 동구역 완료시점에 해당 초등학교 및 학군 내 중학교의 교육여건 개선을 위한 교실증축, 개보수, 교육환경개선 등을 위한 비용이 발생할 경우 개발사업시행자가 부담
- 취학예정아동의 증가와 학생수용지표(학급당 학생수 감축 등) 및 교육과정의 변동 등 교육정책이 변화되고 있는 실정임을 감안하여, 동 사업계획의 변경 또는 새로운 주택개발 시 우리교육지원청과 사전 협의하여 동 지역의 교육여건이 양호하게 유지될 수 있도록 협조
- 무상양도 대상 토지 없음

8) 서대문소방서 【붙임5 : 동의 통보서 등】

- 건축허가동의 서류에 첨부한 소방시설설치계획표 및 설계도면은 법정소방시설의 설치여부와 소방차량 진입·피난·대피 등 소방활동상의 장애여부를 확인한 것이므로 시공시 소방차(특수차) 진입 등 소방활동에 지장이 없어야 하며, 각 소방시

- 설의 세부 설치기준에 관한 사항은 소방시설공사 착공신고시 재 확인할 수 있음.
- 소방시설은 소방관계법규에 적법하게 감리자지정 및 착공신고 후 시공
- 해당지역내 소화전 철거 및 이설시 우리서 현장지휘대 대응총괄팀 용수담당자(☎ 3141-6919)와 사전 협의 후 시행
- 소방시설등 허가(동의)내용 : 『붙임』 참조

9) SH공사 【붙임6 : 협의의견 등】

- SH공사 협의 의견을 반영하여 시행.

10) 건설기술연구원 【붙임 7】

- 친환경 주택 성능 평가사항 반영하여 시공

11) 서울도시가스(강북지사)

- 사업 부지내 공급배관에 대하여 착공 전 도로상 원관 배관에서 중지작업(철거 작업시 별도 협의) 및 당사배관 이설작업이 발생되오니 공사설계 진행 전 당사와 협의 후 설계 반영
- 사업부지내 포함된 당사공급배관 폐관에 따른 배관보상 비용을 납부해야 함. 배관보상 비용은 당사 산출근거에 의거 청구함.
- 전기 냉난방 시스템에어컨이 전력피크에 미치는 영향이 커서 고효율기자재 항목에서 제외시키는 등 전기 냉난방기 설치를 지양하고 있음.
- 신재생에너지로 열과 전기를 동시에 생산하여 이용하는 고효율 에너지절약형 설비인 연료전지 설치 검토.

12) KT(한국통신) 광화문지점

- 사업시행 구역내의 통신시설에 대하여 공사시행 전 별도 협의 및 이설요청.
- 시설의 이설 및 철거 전에 부득시 일부 공사가 진행될 시 시설의 안전한 보호조치가 이루어져야 함.
- 해당 시설의 이설 및 철거 부분에 대하여 소요되는 비용의 부담은 원인자 부담으로 처리하며, 시행구역내 철거 통신시설물(철개 등)를 철저히 회수 반납 할 것.
- 공사시행에 따른 건물 배치 및 MDF 설치위치에 대하여 추후 긴밀한 협의를 요함.

13) 한국시설안전공단 【붙임 8】

- 보완내용에 따른 최종도면 적용 시공 시행

14) 서대문구 도시관리공단

- 홍제1주택 재건축 정비 구간내 거주자 우선주차구간은 공영주차장 16면, 노외주차장 13면이 포함되어 있으며, 재배정 작업은 년에 2회 실시하고 있음
- 2015년 상반기 재배정 기간은 4월 ~ 9월이니, 재건축 정비 사업 시행시 사전연락 요망.

15) 한국전력공사 성서지점

- 신규전력공급 신청에 따른 절차는 지중화 공사발생시 굴착공사 수반 등이 발생할 경우를 감안하여 최소 6개월 전에 당사 전기공급약관을 참조하시어 신청
- 사업구역 내 당사 배전설비 이설 및 철거 필요시 최소 6개월 이전에 신청
- 특히 건축물 착공 전 인근 특고압 전력설비에 대한 방호관 시설공사를 당사로신청하여 방호관 설치 후 안전하게 공사시행 할 것.

16) 서울시 서부수도사업소 【붙임9 : 급수협의조건】

- 붙임 급수협의조건 이행을 전제로 급수 가능함

17) 서울메트로 【붙임10 : 준수사항】

- 지하철 3호선 무악재역~독립문역간 정거장 및 본선 구조물과 인접하여 축조하는 여건으로 붙임 조건(준수)사항을 준수하여 시행

18) 수도방위사령부

- 검토결과 : 동의(작전제한사항없음)
- 향후설계변경 등으로 인해 협의 건축물의 최고높이(지반+건축+옥탑 등)가 해발 144.6m를 초과할 경우(방공작전 수행에 장애가 될 우려가 있음) 재협의하여 주시기 바랍니다.
- 협의요청 구역이 제한보호구역 등 군사시설보호구역 관련 타 협의사항 관련 시에는 해당 관할부대와 협조할 것.

19) 도시재정비과 【붙임11 : 무상양도대상 토지 조서】

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항에 의거 홍제제1주택재건축정비사업에 편입된 국·공유재산에 대해 홍제제1주택재건축구역 주택재건축정비사업조합이 신청한 무상양도 대상필지 시유재산 홍제동 44-231 외 4필지 4,263.0㎡ 중 재건축구역 편입면적은 917.0㎡ 임.

- 이 중 점유부분과 정비기반시설외 부분을 제외한 시유재산 홍제동 44-231외 4필지의 647.0㎡ 를 무상양도 신청을 함,
- 시유재산 홍제동 44-231외 4필지의 지목은 대지와 임야이며 점유부분을 제외한 부분은 건설부고시 제138호(1977.07.14)에 의하여 공원으로 이용되고 있어 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설이므로 새로이 설치하는 정비기반시설 설치비용 범위내에서 사업시행자에게 무상양도 가능함.
- 정비사업시행으로 용도가 폐지되어 조합에 귀속되는 정비기반시설의 재산가액(감정평가평균액)은 689,742,500원이고 새로이 설치하는 정비기반시설조서에 의하면 도로(75필지), 공원(60필지), 공공공지(9필지)로 구성되어 구로 귀속되는 구역은 총144필지 편입면적 8,807㎡로 재산가액이(감정평가평균액) 22,680,060,000원이므로 사업시행자에게 무상양도가 가능함.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제66조 제5항 규정에 의거 사업시행인가에 의하여 용도폐지되는 무상양도 대상토지를 제외한 토지는 매각대상이며, 사업시행자가 시유재산을 매입하기전에는 일체의 착공이 불가함을 사업시행 인가시(변경 등 포함) 구체적으로 명시하도록 함. (2010. 4. 행정안전부 지방자치단체 공유재산 관리·처분 기준 개정 참조)
- 무상양도대상 토지의 면적, 측량 또는 감정평가 등에 있어 추후 정정해야할 사항이 확인될 경우 시유재산의 무상양도 결정은 변경결정(무상양도→매각) 될 것이며, 시행자는 동 변경결정을 반드시 수용(이행)하도록 명시하도록 함.
- 위 사업시행 지구내 용도폐지되는 재산에 대하여 착공전까지 지구계선 분할 등 지적공부(등기포함) 정리를 완료하고, 시유재산중 무상양도 대상토지를 제외한 나머지 재산(매각재산)은 사업 착공 전까지 지적공부(등기포함) 정리하여 재산인계(매매계약 등) 요청하여 시유재산에 대한 점용료(체납포함) 또는 변상금 등은 재산인계 요청 전까지 점용자와 협의하여 전액 납부 완료하도록 함.
- 무상양도 대상 토지 시유재산 홍제동 44-231외 4필지를 홍제제1주택재건축정비사업조합에 무상양도 하되 이후 사정에 의하여 변경 시 변경결정 수용(이행), 무상양도 대상토지 이외 매각대상 토지는 매입 전(소유권 이전) 착공불가, 점용료 및 변상금을 전액 납부하고 소유권 이전 등의 지적공부 정리 후 재산인계 등의 사항을 사업시행 (변경 등 포함)인가 시 명시하도록 하여 점용료 및 변상금 부과, 매각 등 시유재산관리에 협조하여 주시기 바랍니다.

20) 도시관리과

- 도로의 설치는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 적합하게 설치할 것

- 생태면적율은 서울시 “생태면적율 도시계획 활용 개선방안”에 의거 건축유형 공동주택의 생태면적율 기준 이상을 확보토록 할 것
- 도시계획시설에는 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 장애인·노인·임산부 등을 위한 각종 편의시설을 우선적으로 설치토록 할 것.

21) 건축과

- 전력피크 상승의 원인이 되고 있는 전기 냉난방시스템은 가스 냉난방기(GHP)로 설치 권장함
- 녹색건축물 인증 및 에너지효율등급인증 가능한 자재 선정
- 수도용 자재는 수도용자재와 제품의 위생안전기준 인증을 받은 자재 사용
- 기기, 배관 및 덕트 단열은 건축기계표준시방서에서 정하는 기준 이상의 단열재 적용
- 저탄소 녹색조명 활성화에 따른 에너지 절약
- 고효율 인증 에너지 기자재 사용
- 백열등 및 할로겐등 설치 배제
- 공인기관 인증제품 사용
- 주차장, 비상등, 복도 등 24시간 조명 사용부분은 LED 조명시설 설치
- 건축물의 설비기준(환기설비 등) 등 관련 법규 및 규정 준수.

22) 청소행정과

- 신규 공동주택 건립 시 RFID(개별계량) Built-in 방식 도입하여 음식물폐기물 종량제 시행
- 정화조 용량 적정, 공기공급장치 설치 할 것

23) 환경과

- 「석면안전관리법」 제30조에 따라 “환경부 고시 제2012-197호” 기준에 해당하는 석면해체·제거작업을 수반하는 건설공사의 발주자는 석면해체·제거작업 개시 전까지 감리인을 지정하고 신고하여야 함
- 향후 이용자들의 건강상 위해 예방을 위하여 실내건축자재는 되도록 친환경 건축자재를 사용하도록 하고, 오염물질방출 건축자재의 사용을 금지하여 줄 것(추후 준공시 건축자재 구매 증빙서류 등을 제출)
- 「다중이용시설 등의 실내공기질 관리법」 시행규칙 제7조에 의거 공동주택이 100세대 이상일 경우에는 실내공기질을 측정하여 주민입주 3일전까지 구청에 보고하

고 60일간 주민에게 공고하여야 함

- 사업주체는 주택건설기준등에관한규정 제9조 제1항에 의한 공동주택을 건설하는 지점의 소음도가 규제기준 이상인 경우에는 규제기준 이내가 되도록 소음방지 대책을 수립하여야 함.
 - 『대기환경보전법』 제43조 규정에 의거한 비산먼지발생사업 신고서 및 『소음진동관리법』 제22조 규정에 의거한 특정공사 사전신고서를 공사 착공전까지 제출해야 함.
 - 공사시행시 발생하는 소음·진동을 최소화하기 위하여 저소음·저진동 공법을 채택하여 시행하고, 저소음장비 사용 및 방지시설 설치 등 완벽한 소음·진동 저감 대책을 강구하여야 함.
- ※ 『서울특별시 서대문구 생활소음저감 실천에 관한 조례』 제6조 (공사장 소음측정기 설치 상시측정)의 규정 준수 요망

24) 교통행정과

- 2013. 12 교통영향분석·개선대책 심의의결사항에 수록된 개선안 내용대로 사업시행하시기 바라며,
- 또한, 본 사업지는 광역교통시설부담금 부과대상이므로 사업시행인가 시 우리과와 반드시 재협의하여 주시기 바랍니다.

25) 교통관리과

- 동 정비사업 내 홍제1동 제3공영주차장(현 홍제동 44-34번지)은 서대문구고시 제2003-125호(2003. 11. 15.)에 따라 도시계획시설로 결정되어 서대문구고시 제2003-2호(2004. 1. 5.)로 도시계획시설사업 실시계획 인가에 따라 설치된 정비기반시설로써
- 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 규정에 따라 사업시행자가 새로이 설치할 도시정비기반 시설의 설치비용 안에서 무상양도 가능함을 회신합니다.
- 단 도시관리계획 결정만 되고 실제 설치되지 않은 부분 44㎡는 무상양도 대상이 아닌 매각 대상임

26) 건설관리과

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항 전단규정에 의거 사업시행자가 새로이 설치하는 정비기반시설중 우리구가 관리할 정비기반시설은 우리구로 무상귀속되어야 함.
- 무상양도대상 토지의 면적, 측량 또는 감정평가 등에 있어 추후 정정해야할 사항이 확인될 경우 국·공유 재산의 무상양도 결정은 변경결정(무상양도→매각) 될 것

이며, 시행자는 동 변경결정을 반드시 수용(이행)하여야 하고,

- 위 사업시행인가 지구내 용도폐지되는 재산에 대하여 착공전까지 지구계선 분할 등 지적공부(등기포함) 정리를 완료하고, 국·공유재산중 무상양도 대상토지를 제외한 나머지 재산(매각재산)은 사업 착공 전까지 지적공부(등기포함) 정리하여 재산인계(매수신청 등) 요청하여야 할 것이며,
- 우리부서에서 관리하고 있는 국·공유재산에 대한 차량 진·출입시설(공사용 포함)을 설치하고자 할 경우 위 사업 착공전 동 재산 시설물 관련부서와 협의하여 처리(관련부서 의견 및 조건 등 준수)하고, 그 내역은 착공 및 준공시 우리부서로 반드시 통지하여 주시기 바랍니다.

27) 토목과 【붙임12 : 보도공사 설계,시공 매뉴얼 등】

- 사업지 주변 도로(통일로측 보도(경계석, 측구 포함))는 재포장하여 주시기 바라며 공사중 주변 공공도로 파손시 즉시 원상복구 하시기 바라며 계획포장 도로외 주변 포장도로 파손에 따른 재포장 등은 우리과와 별도 협의하여 주시기 바라며,
- 보차도 경계석, 측구 규격 등 서울시 기준으로 변경요함
- 아파트 진출입로(2개소)인해 보도단절 부분이 연결될 수 있도록 고원식 횡단보도(험프, 보도블록재질)로 설치 바라며 도로측 험프식 횡단보도(1개소)는 유지관리를 고려 아스팔트 재질로 변경하시기 바라며 계획 및 시공시 토목과(보도관리팀) 과 협의 바람
- 서울시에서 사업시행자로 하여금 사업부지 근방의 보도블록을 관리 및 유지보수토록 권장하는 『입양제를 통한 보도 정원화 추진』 사업을 적극 추진중으로 이와 관련 사업착수전 별도협의
- 도로(보도) 및 차량진출입시설 등은 「도로의 구조·시설에 관한 규칙」, 국토해양부 「보도설치 및 관리지침」 서울시 「보도공사 설계·시공 매뉴얼」 「보도횡단출입시설 허가처리 지침」 등 관련규정을 반드시 준수 상세도면을 작성하시어 사전 검토 요청 바람.
- 사업지 주변 공공도로의 굴착을 수반하는 점용 공사시에는 도로법 제91조 규정에 의거 반드시 굴착허가를 득하여 공사시행하고 원상복구 하시기 바랍니다.
- 신설 가로등 설치계획은 세부도면 첨부 우리과와 별도 협의 바람.
- 철거 가로등 및 보안등은 우리과(도로조명 자재 창고)에 반납
- 사업 시행 중 보안등 철거에 따른 주민불편해소를 위하여 사업시행자 측에서 임시 등 설치 관리.
- 우리구에서는 동절기 제설대책의 일환이자 주민편익증진 및 안전사고예방을 위하여 자동염수살포장치 설치를 권장하고 있습니다.

(도로경사 10%이상, 보도가 있는 도로, 첨부자료 참고)

28) 안전치수과 【붙임 13 : 하수도분야 협약조건】

- 하수도분야

- ① 기반시설(우·오수관) 정비시 별첨 우오수처리계획도에 의거 시공조치하고, 상·하수도설비공사에 등록된 자가 시공토록 하고, 품질확보를 위해 하수도용 자재기준을 참고하여 시공 하고, 준공 전까지 새로이 설치한 공공하수관거에 대한 공공측량을 실시, 향후 유지관리에 지장이 없도록 전산화(GIS DB 갱신 또는 수정)를 완료할 것.
- ② 「하수도법」 제12조제3항 및 동법 시행령 제10조에 따라 모든 하수도 시설(배수설비 포함) 설치에 사용되는 제품은 「산업표준화법」 제15조 규정에 따라 KS인증 등 품질인증을 획득한 제품(※ KS제품 사진 준공시 제출 필-KS표시가 보이게 전·중·후 사진) 사용
- ③ 배수설비 설치 완료시 공사 전·중·후 사진과 함께 배수설비 준공검사 신청서(등록증 첨부)를 제출하여 준공필증 교부 후 사용승인 될 수 있도록 조치.
- ④ 건축공사로 인한 기존 하수관 손괴 및 유수장애 여부를 확인하고 공사 전·후 CCTV카메라 촬영(L=상류 20m, 하류 50m, D=1,000mm이상 육안검사 가능) 및 보고서 제출.
- ⑤ 하수도원인자부담금 부과예정금액은 427,490,310원이며, 향후 기존 건축물 용도별 오수발생량을 산정 별도 협의하여 주시기 바라며, 설계변경·용도변경·증축 시에도 오수량 증감에 따라 하수도원인자부담금이 변경될 수 있고, 하여 별도협의를 필하여 주시기 바랍니다.

- 지하수법제9조의2(유출지하수의 이용 등)에 의거 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬수 있는 대책을 수립·시행하여야하고, 일정규모이상으로 유출되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 대통령령으로 정하는 용도로 이용할 수 있도록 이용계획을 수립 하여 구청장에게 신고하여야 함.

29) 푸른도시과

- 서울시 도시공원위원회 심의 의결사항을 준수하여 시공

30) 사회복지과

- 장애인·노약자·임산부 등을 위한 편의시설 협의사항 준수하여 시행

31) 여성가족과

- 전체 면적 중 기동 면적이 5.42㎡로 실제 인가시 보육실의 기동 면적을 제외하면 정원이 줄어들 수 있음
- 전용면적은 332.09㎡로 기준면적 330㎡을 충족하나 여유공간이 매우 부족하므로 실제 시설설치시 기준면적을 필히 준수하여 주시기 바랍니다. 기준면적 미충족시 인가가 불가할 수도 있음을 필히 유념 (가능한 한 기동면적 제외한 면적이 330㎡ 이 되는 것이 바람직함.)
- 면적 산정은 신청면적을 건축물대장, 건물등기부 등본, 평면도 등과 대조하여 면적 인정하되 보육과 관계없는(가구 등)시설물은 현장확인을 통해 면적에서 제외 가능하므로 이 점 유의 할 것
- 어린이집 운영시 반별 최대 정원등을 고려하여 볼 때 보육실의 개수와 면적은 공간내에서 최대한 확보하여야 하나, 현재 보육실의 개수는 3개로 57명의 아동을 보육하려면 한 보육실당 19명의 아동이 활동하게 되어 아동의 연령별 반편성이 원활 하지 못할 것으로 예상됩니다.
따라서 불필요한 공간을 최소화하고(교구실, 회의실 등) 보육실의 개수를 최대한 늘려 다양한 연령의 아동을 보육할 수 있도록 하여주시기 바랍니다.

<참고> 연령에 따른 반별 정원 (2014 보육사업안내 83페이지)

아동비율	만0세	만1세	만2세	만3세	만4세 이상
원칙	3명	5명	7명	15명	20명

- 어린이집의 비상재해대비시설 설치기준을 보면 비상대피로의 출구는 어린이집 주 출입구의 반대방향 또는 당해 층 장변길이의 1/2이상 이격하여야 함
- 해당주택 사용검사전 주택건설기준등에 관한 규정 및 영유아보육법상의 어린이집 인가기준에 적합한지 여성가족과 협의
- 「주택건설기준등에 관한 규정」 제9조에 의거 위험시설물 주변 50m이내에는 어린이집 인가불가 - 보육시설 설치는 영유아보육법 시행규칙에 적합하도록 시행

32) 문화체육과

- 해당지역은 2011년 문화재 지표조사가 이루어진 지역으로, 사업 추진시 문화재청 발굴제도과-772(2012.01.20)호로 기 통보된 문화재 보존대책 조치사항을 반영하여 주시고, 사업 시행 중 매장문화재 발견시 관계 법령에 따라 즉시 우리 부서 및 문화재청에 통보하여 주시기 바랍니다.
- 조사지역은 유적이 확인될 가능성이 있어, 당초 사업계획의 변경 등이 수반되거나 조사가 상당기간 소요될 수 있으므로, 현상대로 보존하는 방안을 검토하는 것이

바람직함.

- 사업부지에서 사업을 하고자 할 경우 안산초등학교 북서측 평지지형 주택가 일부 및 주차장 부지에 대하여 별도의 허가 없이 표본조사(1,529.8㎡, 대상범위 지표조사보고서 참조)를 실시하고, 표본조사 실시지역 이외의 부지 지하층이 없는 저층 건물 등 원지형이 남아있는 부지에 대해서는 매장문화재 전문가와 협의를 통해 입회조사를 실시 후 결과를 보고토록 함.
- 표본 및 입회조사에서 유적이 확인되지 않을 경우에는 별도의 보존대책은 불필요하나, 유적이 확인될 경우 문화재청에 별도의 발굴 허가를 받아 처리토록 할 것.
- 조사 완료 후 공사 중 문화재로 의심되는 유구, 유물 등이 발견되면 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 관련 규정에 의거 즉시 공사 중지 및 그 현상을 변경하지 말고 문화재청에 신고하여야 함.
- 사업지구와 인접한 문화재는 해당부서와 협의토록하고 그 주변경관 및 유물산포지 등이 공사로 훼손되는 일이 없도록 함.

33) 전산정보과조건 【붙임14 : 설계확인결과 통보서】

- 감리대상 공사임 (붙임 설계확인결과 통보서 참조)

34) 교육지원과

- 서울시 주택조례에 의거 공동주택 내 작은도서관 설치할 것

35) 재무과

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조제2항에서 사업시행자가 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도된다고 규정하고 있으며,
- 같은 조항에서 말하는 정비기반시설은 사업시행인가 이전에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 도시관리계획으로 결정되어 설치되었거나 「도로법」 등 개별법령에서 노선인정공고 및 고시된 도로 등 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 의미함.
- 구체적인 정비기반시설의 무상귀속에 대하여는 해당 재산의 재산관리관과 충분한 협의를 거쳐 사업시행.
- 정비구역 내 국·공유재산의 점유자 및 사용자는 해당재산에 대해 매매계약을 체결하기 이전까지는 대부계약을 체결하여 사용하여야 하며, 그렇지 않을 경우 「국유

재산법」 제72조, 「공유재산 및 물품 관리법」 제81조에 의거 변상금이 부과되며,

- 「도시 및 주거환경정비법」 제66조에 의거 모든 토지의 매각을 위한 감정평가는 사업시행인가일 기준으로 하며 일반대지(시장)가격으로 산정하여야 함.
- 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제40조 제3항에 의거 국·공유지를 점유·사용하고 있는 자가 우선 매수하고자 할 때는 관리처분계획인가신청 전까지 관리청과 매매계약을 체결하여야 하며,
- 정비구역 내 국·공유재산은 사업시행자가 착공 전까지 그 소유권을 취득하여야 하고, 소유권을 취득하기 이전에는 일체의 착공이 불가함.

36) 지적과

- 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제86조 및 동법률 시행령 제 83조에 의거 도시개발사업 등의 시행자는 그 사업의 착수, 변경, 완료 사실을 그 사유가 발생한 날로부터 15일 이내에 다음의 서류를 첨부하여 우리구(지적과, 문의 : 02-330-1249)로 신고하여야 하며,
- 구비서류 : 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행규칙」 제95조 규정에 따라 별지 제81호 서식의 도시개발사업 등의 착수(시행)·변경·완료 신고서와 다음 각 호의 서류
- 도시개발사업 등 착수 및 변경 신고 : 착수신고서 및 첨부서류(사업인가서, 지번별조서, 사업계획도) 단, 변경신고시에는 변경된 사항만 신고
- 도시개발사업 등의 완료신고 : 완료신고서 및 확정될 토지의 지번별조서와 종전토지의 지번별조서, 환지처분과 같은 효력이 있는 고시된 환지계획서
- 사업착수 시 경계복원측량을 실시하여 인근 토지와 경계분쟁이 발생하지 않도록 주의
- 공사완료 후 지적확정측량을 실시하여 측량성과대로 준공처리될 수 있도록 하시고(이 경우 사업계획도와 일치되게 공사토록 조치하여 정확한 지적확정측량 성과가 작성될 수 있도록 할 것), 이때 지적확정측량 결과에 따라 토지면적에 증감이 발생할 수 있음을 사업시행자에게 고지하여 사업계획 수립(변경)시 참고하도록 안내바랍니다.
- 그 외 개발부담금 부과 대상 여부와 관련하여는 해당사항 없으며,
- 다만 준공전 도로명주소법 제16조제3항에 의거 건물번호를 부여받아 건물번호판을 설치하여야함(건물번호판제작 및 설치에 드는 비용은 건축주 부담임, 문의 : 지적과, 02-330-1078))

37) 어르신청소녀과

- 노인복지법 시행규칙 제26조 1항(별표7)의 경로당 시설설치 기준에 적합하게 설치할 것.

38) 주택과 【붙임15 : 심의의결조서】

- 주택과-1088(2014.01.10)자로 통보한 서울시 건축위원회 심의의결조서 상의 의견을 반영하여 시공 할 것