

내일을 열어가는 사람 중심 강동!



강 동 구



수신자 수신자참조

(경유)

제목 천호·성내재정비촉진지구 성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가 알림

1. 우리 구정 업무에 적극 협조하여 주시는 귀 사에 감사드리며, 귀사에서 진행하고 있는 정비사업의 원활한 추진을 기원합니다.
2. 귀사에서 우리 구에 제출하신 천호·성내재정비촉진지구 성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업의 사업시행계획인가 신청서에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 제1항에 따라 인가하고, 같은 법 시행규칙 제10조 제3항에 의하여 붙임 고시문을 강동구보 및 우리 구 홈페이지에 게재할 예정임을 알려드리오니 제반 법령과 인가조건 등을 준수하여 사업시행에 철저를 기하여 주시기 바랍니다.
3. 아울러, 등록 면허세 및 국민주택채권 매입비를 납부 후 영수증 등 증빙서류를 가지고 우리 구(도시계획과)에 내방하시어 사업시행계획인가서를 수령하시기 바라며, 광역교통 시설부담금, 학교용지부담금, 하수도원인자부담금, 공사장안전관리에치금 등 추가적인 부과사항에 대하여는 관계 법령에서 정하는 바에 따라 추후 별도로 통지됨을 알려드립니다.

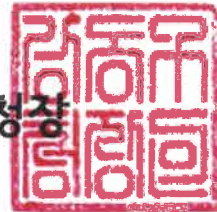
가. 등록 면허세: 금67,500원(지방소득세과 납부고지서 발급)

나. 국민주택채권 매입비: 금96,910,000원

붙임 1. 고시문 1부.

- 1-1. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세 1부.
2. 사업시행계획인가서 및 내역서 각 1부.
3. 사업시행계획인가 조건 및 안내문 각 1부. 끝.

강동구청장



수신자 (주)디에이치프라퍼티원, (주)코람코자산신탁

★주무관 김태하 재정비촉진담당주사 황해운 도시계획과장 12/24 우진택

협조자

시행 도시계획과-13746 (2020.12.24.) 접수 ()

우 05397 서울특별시 강동구 성내로 25 (성내동) / <http://www.gangdong.go.kr>
전화 (02)3425-6053 /전송 (02) / kj1047@gd.go.kr / 부분공개(5,6)

천호·성내재정비촉진지구 성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업 사업시행계획인가 고시

서울특별시 고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 최초 재정비촉진지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2020-124호(2020. 3. 26.) 및 서울특별시 고시 제2020-509호(2020. 12. 3.)로 재정비촉진계획(변경)결정 및 지형도면 고시된 천호·성내 재정비촉진지구 성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 제1항에 따라 사업시행계획인가하고, 같은 법 제50조 제7항 및 같은 법 시행규칙 제10조 제3항에 의하여 이를 고시합니다.

2020년 12월 30일

서울특별시 강동구청장



1. 정비사업의 종류 및 명칭

가. 종 류: 도시정비형 재개발사업

나. 명 칭: 천호·성내재정비촉진지구 성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 위 치: 서울특별시 강동구 성내동 15번지 일대

나. 면 적: 7,096㎡

3. 사업시행자의 성명 및 주소

가. 성 명: (주)디에이치프라퍼티원(대표 이택서)

나. 주 소: 서울특별시 강동구 상일로6길 39, 3층(상일동, 강동타워)

4. 정비사업의 시행기간: 사업시행계획인가일로부터 50개월

5. 사업시행계획인가일: 2020. 12. 24.

6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세: 붙임 참조

7. 건축계획에 관한 사항

가. 구역면적: 7,096㎡

나. 대지면적: 6,446.3㎡

다. 건축면적: 3,231.5116㎡(건폐율: 50.13%)

라. 연 면 적: 74,549.8675㎡(용적률: 649.83%)

마. 최고높이: 140m(계획높이 134m)

바. 주 용 도: 공동주택(408세대), 공공업무시설(공공청사), 근린생활시설

사. 규 모: 지하 7층/지상 42층

8. 주택의 규모 등 주택건설계획

구 분(전용면적)	합 계(세대)	분 양(세대)	임 대(세대)
합 계	408	328	80
37㎡ 이하	37	7	30
37㎡ 초과 ~ 45㎡ 이하	64	14	50
45㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	189	189	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	113	113	-
85㎡ 초과	5	5	-

9. 법 제97조에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

가. 새로이 설치되는 정비기반시설: 사업시행자 설치 후 강동구로 무상귀속

구분	규 모						위 치	
	등급	류별	번호	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	기 점	종 점
도로	소로	1	4	8~10	502 (61)	158.2	성내동 14-5	성내동 80-7
	소로	2	10	8	100	9.5	성내동 19-9	광로2-5 (성내동 19-1)
	소로	3	45	6	114	482	광로2-5 (성내동 13-9)	성내동 12-3
합 계						649.7	※ ()는 구역 내 연장	

나. 용도 폐지되는 정비기반시설: 해당없음

10. 기타사항

가. 공공청사(성내2동 주민센터 복합청사) 설치·조성(입체적 도시계획시설 결정, 강동구에 기부채납): 지하2층 일부~지상2층 일부, 연면적 5,641.1126㎡

나. 지하공공보도시설 설치·조성(점용료(20년) 일괄납부 및 유지관리): 24.8㎡

다. 공개공지 설치·조성(지상권 설정, 지상권자: 강동구): 497.054㎡

라. 건축한계선 설치·조성(지상권 설정, 지상권자: 강동구): 차도 및 보도로 조성

11. 의제처리사항: 「도시 및 주거환경정비법」 제57조 제1항 제1호, 제3호, 제10호, 제18호

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

다. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고

라. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조 제1항에 따른 건축허가등의 동의

12. 관계도서는 강동구 도시계획과(☎02-3425-6053)에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세서

구분 연 번	권 리 의 소 재 지	토				지				건 축 물				소유권이외의 권리				비 고
		지 목	면 적(㎡)		이 용 상 황	용도 지역 또는 지구	소 유 자		용도/구조	동수/층수	연면적 (㎡)	소 유 자		권리의 류	권 리 자			
			공부상	편입			성 명	주 소				성 명	주 소		성 명	주 소		
계			7,096	7,096						2,833.44								
1	성내동 14-2	도로	283	283					-	-	-		-	-				
2-1	성내동 14-4	대	2,155	2,155					군생 /연와조	1/지상2	608.27							
2-2									문화및집회/ 철근콘크리트조	1/지하1	49.50							
3-1	성내동 14-5	대	762	762					서울특별시 강동구 상일로6길 39, 3층(상일동, 강동타워)	1/지하1	33.00							
3-2									군생	1/지하1, 지상2	842.94							
4-1	성내동 15	대	3,896	3,896					문화및집회, 군생/ 철근콘크리트조, 연와조, 벽돌조	1/지상1	1,299.73							

수용 또는 사용

제출서류

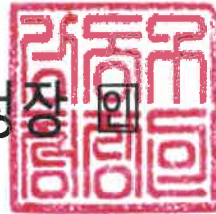
1. 위치도 (1/600 ~ 1/1,200 지적현황도) 1부.
(주) 위치도상의 토지 또는 건축물에 수용 또는 사용할 권리명세서 연번 명기.

사업시행계획(변경·중지·폐지)인가서

사업구분		<input type="checkbox"/> 주거환경개선사업 <input type="checkbox"/> 주택정비형 재개발사업 <input checked="" type="checkbox"/> 도시정비형 재개발사업 <input type="checkbox"/> 재건축사업				인가번호	2020/강동구 / 도시환경시행인가 / 1				
사업시행자	명칭	㈜디에이치프라퍼티원				사업시행자 지정 근거 및 일자					
	대표자	성명	이택서		생년월일		73. 6. 20.				
		주소	서울특별시 강동구 상일로6길 39, 3층(상일동, 강동타워) (전화)02-738-3288								
	주된 사무소 소재지	서울특별시 강동구 상일로6길 39, 3층(상일동, 강동타워) (전화)010-3688-5221									
시행구역	구역명칭	천호·성내재정비촉진지구 성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업				위치	서울특별시 강동구 성내동 15번지 일대				
	시행면적	7,096㎡				건축물	5동(무허가 0동) ※ 철거 완료				
	거주가구 및 인구	거주가구			거주인구			도시계획	근린상업지역, 재정비촉진지구, 공공청사(저축), 도로(접합), 지하도로(지하공공보도시설(접합))		
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자				
		-	-	-	-	-	-				
	지목별	지목	대		도로		국·공유지 관리청별	관리청	-		
면적(㎡) (필지수)		6,813 (3)		283 (1)		면적(㎡) (필지수)		-			
용의내역	토지등소유자수		토지면적				비고				
	대상토지등소유자 수	1인		대상면적		7,096㎡					
	동의자 수 (동의율)	1인 (100%)		동의면적 (동의율)		7,096㎡ (100%)					
정비사업 전문관리업자		명칭				대표자					
		주된 사무소의 소재지				(전화) -					
사업시행계획	시행기간		사업시행계획인가일~50개월				사업비		228,092,357천 원		
	건축시설	부지의 명칭	성내5재정비촉진구역		대지면적		6,446.3㎡		주용도	공공주택, 공공업무시설, 근린생활시설	
		건축면적	3,231.5116㎡		건축연면적		74,549.8675㎡				
		건폐율	50.13%		용적률		649.83%				
		층수 (지상·지하)	42/7		주차장 (대, ㎡)		444대, 21,850.4820㎡				
	주택	공급구분	주택의 형태	동 수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)					
						37㎡이하	37㎡초과 ~ 45㎡이하	45㎡초과 ~ 60㎡이하	60㎡초과 ~ 85㎡이하	85㎡초과	
			계		2	408	37	63	189	115	4
			분양	아파트	2	328	7	13	189	115	4
			임대	아파트		80	30	50	-	-	-

2020년 12월 24일

강동구청장 인



※ 붙임서류

※ 인가안내

1. 인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 할 때에는 구청장의 인가를 받아야 합니다.('도시 및 주거환경정비법' 제50조)
2. 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 토지등소유자에게 분양신청기간(30일 이상 60일 이내 단, 관리처분계획 수립에 지장이 없을 경우 20일의 범위 이내에서 연장 가능) 등을 통지하고, 일간신문에 공고하여 토지등소유자가 분양신청 또는 기타권리를 신고하도록 하여야 합니다.('도시 및 주거환경정비법' 제72조)

용 도		연 면 적							
합 계		74,549.8675㎡							
공동주택 (아파트)	평형별 면 적	형별	계약면적 (㎡)	전용면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	분양(공급)면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	세대수	
								분양	임대
		36	85.8083	36.1924	18.5042	54.6966	31.1117	7	30
		44A	105.3562	44.9707	21.7279	66.6986	38.6576	9	29
		44B	104.7245	44.8459	21.3282	66.1741	38.5504	4	21
		59A	138.7090	59.7531	27.5910	87.3441	51.3649	68	-
		59B	138.7946	59.7548	27.6734	87.4282	51.3664	56	-
		59C	138.7137	59.8788	27.3619	87.2407	51.4730	38	-
		59D	138.7148	59.8891	27.3439	87.2330	51.4818	27	-
		84A	195.9117	84.9609	37.9169	122.8778	73.0339	34	
		84B	195.7903	84.6945	38.2908	122.9853	72.8050	26	-
		84C	195.6847	84.6934	38.1873	122.8807	72.8040	46	-
		P1	251.8193	108.2405	50.5290	158.7695	93.0498	1	-
		P2	225.5588	96.7615	45.6193	142.3808	83.1780	1	-
		P3	209.3794	89.6105	42.7380	132.3485	77.0309	1	-
		P4	192.7827	83.1913	38.0786	121.2699	71.5128	7	-
		P5	187.3004	80.4500	37.6941	118.1441	69.1563	1	-
		P6	274.4430	117.3091	56.2928	173.6019	100.8411	1	-
		P7	173.1012	74.3839	34.7755	109.1594	63.9418	1	-
	계						328	80	
	부대 복리 시설	구 분	설치개소			면 적(㎡)			
		관리사무소	1			41.9760			
		경로당	1			187.6347			
		어린이집	1			204.3264			
		작은도서관	1			110.4559			
어린이놀이터		2			611.0500				
주민운동시설		1			49.0000				
커뮤니티센터		1			352.2662				
59,441.8078㎡									
공공업무시설 (공공청사)	5,641.1126㎡								
근린생활시설	9,466.9471㎡								

사업시행계획인가 조건 및 안내문

(성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업)

○ 일반사항

- 「기후환경도시를 위한 녹색건축물 추진에 따른 옥상녹화(방수, 방근층) 설치계획(강동구 건축과-1199(2016. 1. 14))」을 적용하여 시공하시기 바랍니다.
- 「재정비촉진지구 내 재개발·재건축정비사업 공사장 안전 및 민원 종합관리계획(강동구 도시계획과-5711(2020. 6. 2.))」에 따라 공사장 관리에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.
- 재개발사업에 따라 시행하는 도시계획시설사업은 우리 구 관련부서의 지도(감독)하에 관련시설 기준에 적합하게 시행하여야 하며, 정비기반시설(도로 등)의 설치시기는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고 공동주택 입주(준공인가 등)신청 전까지 그 설치를 완료하여야 합니다.
- 지하공공보도시설은 실시계획인가를 별도로 득하여야 하며, 실시계획 인가 전까지 「지하안전관리에 관한 특별법」 등에 따라 지하안전영향평가 등을 이행하시기 바랍니다.
- 어린이집(보육실)과 관련하여 우리 구 여성가족과와 착공 전까지 설계변경 관련 재협의를 진행하시기 바랍니다.
- 정비기반시설(도로)는 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따라 준공인가(전) 시 무상귀속이 원활히 이루어질 수 있도록 하여야 하며, 입체적 도시계획시설로 결정된 공공청사는 실무협의체 결과 등을 반영하여 설치·조성 후 강동구에 기부채납(대지지분 포함)하여야 하며, 정비계획에 따라 건축한계선 및 공개공지는 강동구에게 지상권을 설정하여야 하며, 지하공공보도시설 설치에 따른 점용료(20년)는 사업시행자가 일괄 납부하고 향후 유지관리는 사업시행자 또는 입주자 등에 그 책임이 있음을 입주자모집 공고문에 명시하여야 합니다.
- 시행자는 지역 주민의 민원에 적극 대처하여 사업시행에 지장이 초래되는 일이 없도록 하여야 하며, 등하교 시간대 공사차량 진입자제 및 안전관리요원을 상시배치하는 등 안전사고 예방에 철저를 기해야 합니다.
- 도로 및 시설물 손괴 시 또는 도로시설물 철거 및 설치 시 관리부서와 사전협의 후 원상복구 하여야 하며, 사업부지 내 설치되어 있는 보안등은 철거 후 우리 구 도로과에 반납해야 합니다. 또한, 사용 중인 도로의 가로등 및 보안등을 철거할 시 임시등을 설치하여 야간통행에 지장이 없도록 하여야 하며, 사업과 관련하여 시설 및 정비되는 공공도로(보도)상의 가로등 및 보안등은 사용자 비용부담으로 설치하여야 합니다.
- 교통영향평가 등 각종 심의의결사항과 관련기관(부서)에서 제시된 협의의견에 대하여는 이행에 철저를 기하고, 부서별 협의의견이 상충되는 경우 착공 전에 관계기관(부서)에 별도 협의한 후 이행하시기 바랍니다.
- 사업시행 내용에 타 법령의 규정에 따라 조치하여야 할 사항은 필히 그 법령에 의한 절차를 이행한 후 시행하여야 합니다.

- 사업지 동측 천호대로 162길 차로구성과 관련하여 향후 사업지 건너편 C3특별계획 구역 사업에 따른 교통처리계획 변경사항 등을 반영하여야 하며, C3특별계획구역 사업 미진행 시 가스충전소 진출입 민원 사항 등을 고려하여 교통영향평가 변경 등을 진행하시기 바랍니다.
- 공공임대주택 공개추첨 등 관련사항은 서울시 공공주택과 및 서울주택도시공사와 협의 진행하시기 바라며, 협의의견에 대해 적극 반영 조치하도록 하며, 일반분양은 주택 공급에 관한 규칙에 따라 별도의 공급승인(분양가심사위원회)을 득한 후 공급하시기 바랍니다.
- 사업시행계획인가에 따라 부과된 면허세를 납부하고, 국민주택채권을 매입하여 영수증사본 및 채권매입 필증을 우리 구(도시계획과)에 제출 후 사업시행계획인가서를 교부받으시기 바랍니다.

○ 관리처분계획 관련

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제74조(관리처분계획의 인가 등) 규정에 따라 관리처분 계획을 수립하여 구청장의 인가를 받으시고, 관리처분계획의 인가는 도시 및 주거환경정비법의 개정방향에 따라 시기조정 대상이 될 수 있습니다.
- 공공임대주택은 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 서울시와 사전협의 후 추첨의 방법으로 선정하며, 공개추첨 시기는 토지등소유자들의 동·호수 선정과 함께 추첨토록 정비계획 및 관리처분계획에 반영하시기 바랍니다.
- 관리처분계획 총회 전에 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조 제1항에 의한 설계도서 등을 확정하시고, 사업시행계획이 변경될 경우 변경인가를 받으시고 관리처분계획서를 작성하시기 바랍니다.

○ 착공 전 이행사항

- 「신속행정구현 및 민원불편해소 등을 위한 지하안전영향평가 협의시기 개선 검토보고 (강동구 건축과-2982(2019. 1. 31.))」에 따라 착공 신고 전까지 지하안전영향평가서 및 승인서를 제출하시기 바랍니다.
- 굴토 및 흙막이 공사와 단지 조성에 따른 경사면의 안정성 검토와 설계도서, 옹벽 설계도(평면도, 옹벽설치종류, 전개도 등)를 작성하여 착공신고 전까지 서울시 건축위원회 (구조 및 굴토분야) 심의를 받아 시행하여야 합니다.
- 공사 착공 전까지 외부전문가 기술자문 시행 후 서울교통공사 지정사항에 대한 조치 결과(날인) 및 그 결과를 반영한 철도보호지구 관련 착공서류(설계도서, 철도보호지구 안전관리계획서, 계측계획서, 안전점검계획서 등)를 서울교통공사에 제출, 협의완료 후 공사시행 하여야 합니다.
- 공사장 가설울타리는 공공디자인 가이드라인을 준수하여 착공 전 사전협의 및 우리 구 도시경관과 심의를 득한 후 설치하시기 바랍니다.

- 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시 제2019-42호, 2019. 1. 24.)」에 따라 평가기관에 녹색건축 그린 2등급, 건축물 에너지 효율 1등급을 증명하는 예비인증서를 착공 전까지 제출하시고, 준공인가신청 시 본인증서를 제출(감리자 이행확인서 포함) 하시기 바랍니다.
- 「도시 및 주거환경 정비법」 제82조(시공보증) 규정에 따라 시공자는 도급받은 공사의 시공보증을 위하여 국토해양부령이 정하는 기관의 시공보증서를 사업시행자에 제출 하여야 하며, 착공신고를 할 경우 시공보증서 제출여부를 확인하기 위하여 사본(원본 대조)을 제출하여 주시기 바랍니다.
- 착공전 유해.위험방지계획서를 한국산업안전보건공단 관할지도원(지역본부)에 제출하여 사업장의 안전성을 사전에 심사받아야 하며, 안전관리계획서를 착공전에 제출하여 한국시설안전공단 심사를 받아야 합니다.
- 착공신고시에 「주택의 설계도서 작성기준(국토해양부고시 2009-654호)」 제4조 제1항에서 규정한 서류(같은 기준 별표 2의 실시설계도면 및 주택법시행령 제23조제1항 제1호에서 정하는 시방서.구조계산서.수량산출서 및 품질관리계획서)를 제출하시기 바랍니다.
- 착공신고시 「건축공사장 가설시설물 설치기준」에 적합한 타워크레인 설치계획서를 제출하여 주시기 바랍니다(형식, 제원, 제작년도, 설치도면, 태풍 등 재난발생시 횡력 보강 안전대책 수립여부 등).
- 비산먼지 발생신고 필증 및 특정공사 사전신고 필증을 제출하여 주시기 바랍니다.
- 사업부지 주변 전신주 지중화 공사 전 한국전력공사 및 우리 구 도로과와 협의하여 진행하시기 바랍니다.
- 송전선로와 건축물의 안전이격거리는 전압에 따라 345,000V 10m이상, 154,000V 5m 이상 유지하여야 하므로 크레인 및 기타 중장비 등의 철탑 및 전력선 인근 작업시 안전이격거리 확보를 유지하시기 바라며, 한국전력공사(동서울전력소)☎(02)480-4310, 4368】에 협조 요청하시어 작업에 임하시기 바랍니다.

○ 공사 중 이행사항

- 공사장 소음.진동을 최소화하되, 현장상황에 따라 발생소음도가 규제기준을 초과하여 인근 주민들에게 피해가 발생할 수 있으므로 이에 대비하여 저소음 장비사용, 방음 시설(방음하우스 등) 추가설치 또는 작업시간 단축 등 고강도 대책을 수립 시행하고, 소음도를 상시 측정하는 소음측정기기를 설치 운영하여야 합니다.
- 사업시행 안내를 위한 안내표지판 및 조감도(가로3.6m, 세로1.8m)를 제작하여 감리자의 확인을 거쳐 주민통행이 많은 위치에 설치하여야 합니다.
- 공사장 주변의 기존건축물과 시설물에 대해서는 공사 착공 전까지 사전조사(사진 및 동영상 촬영 등) 실시 및 계측기를 설치 관리하여 향후 발생 예상되는 민원사항에 대비하여야 합니다.

- 방송의 수신 장애로 인해 인근 지역주민들과의 분쟁의 발생 소지가 있으므로 착공신고 전 현재의 방송수신 상태를 확인하여야 합니다.
- 가스, 통신, 전력, 수도 등에 대한 수급 예정시기를 관련기관에 사전 협의 및 통지하여야 합니다.
- 안전관리, 품질관리계획 및 시공과 관련한 설계도면 등을 착공 전 검토하여 감리자 승인 후 우리 구에 제출하여야 합니다.
- 감리자는 착공 전 모든 공정의 시공계획서를 시공자로부터 제출받아 적정성 여부를 검토하여 승인 처리한 후 시공자가 공사 시행할 수 있도록 조치하고 「건설기술관리법」에 따라 품질관리계획서, 안전관리계획서, 품질시험계획서 등을 착공신고 시 감리자 검토 확인을 득한 후 제출하여 주시기 바랍니다.
- 사업구역 내 및 주변 인접도로에 매설되어 있는 지장물에 대하여 도로매설물 관련기관과 반드시 착공 전에 현장조사 후 지장매설물 관리계획을 수립하고, 매설물의 이전·보호 조치는 관련기관과 협의하여 직원 입회하에 공사를 시행하시기 바랍니다.
- 굴착공사 시에는 도시가스사업법 시행규칙 제58조에 규정한 「도시가스배관의 안전조치 및 손상방지기준」을 준수하여야 합니다.
- 지구 내·외 굴착 전에 반드시 한국가스안전공사 원콜(☎1644-0001)을 접수하여 주시고, 굴착공사를 시행 전에 도시가스 담당자(코원에너지서비스 상황실 ☎080-730-0119)와 굴착 공사 일정 및 배관 위치 확인 후, 담당자 입회 하에 굴착공사를 시행하여 주시기 바랍니다.
- 건축공사장 가설시설물 설치기준을 준수하여 공사안내판을 일반인이 잘 볼 수 있는 위치에 부착하고 공사장 주변에 안전시설(가설울타리, 보행인 안전통로, 낙하물 방지 시설, 크레인, 건축물 가림막 등)을 관련규정에 적합하게 설치하여 주민통행에 불편이 없도록 조치하시기 바랍니다.
- 착공 전 인접토지 소유자 입회하에 경계복원측량을 실시하여 경계분쟁을 사전예방하고 지구계와 현황 공사선이 상이할 경우 우리구와 사전협의하시기 바랍니다.
- 공사장 주변 안전시설 및 시민통행 편의시설 등의 철저한 관리감독으로 인근 주민에게 불편사항이 없도록 하여야 합니다.
- 건축공사장 가설건축물 설치계획서(건축주, 시공자, 감리자 날인)를 제출하고, 공사 시행에 만전을 기하시기 바랍니다.
- 공사장에 투입되는 각종 중장비와 차량 및 건설자재는 다음과 같은 사항을 준수하여 사용·관리하여야 합니다.
 - ▶ 출·퇴근 시간대에는 도로 폭이 협소한 이면도로 이용 지양
 - ▶ 이면 도로상 불법 주·정차 금지
 - ▶ 공사장 주변 도로상에 각종 자재적치 금지
- 고층아파트 건립으로 인하여 인근지역에 TV 난시청 등 민원사항이 발생할 경우 중앙 전파관리소의 조사결과에 따라 적정조치를 취하여 사업시행에 따른 민원이 더 이상 발생되지 않도록 하여야 합니다. (전파법 시행령 제59조)

- 착공신고 시 신고한 감리원, 공사관계자, 품질관리자 등의 변경사항이 있을 경우 사전에 변경 사실을 신고하시기 바랍니다.
- 구조물 설치로 인한 시공선 확보 및 상세 설계도서의 시공성 등에 대하여 감리자의 타당성 검토 확인 후 시공하도록 조치하여야 합니다.
- 사업시행 관련 구역 외 도로 굴착 시는 우리 구 도로과에서 굴착승인을 득하고 시행할 것이며, 공사로 인한 기존도로 파손 시는 도로 전폭(또는 부분)을 포장하고, 시설물 손괴시는 즉시 원상 복구하여야 하며, 공사차량 진출입시 공사장 주변 교통안전시설물 설치, 차량유도요원 배치 등 교통사고가 발생치 않도록 조치하시기 바랍니다.
- 토공사시 주변지역 탈수현상을 방지하고, 지하굴착 전 토사유출방지 및 지하수 처리에 관한 조사 및 시공계획서를 제출하시기 바랍니다.
- 공사시 각종 교통안전시설물의 설치, 기타 도로 점용시 도로관리청과 사전협의 승인을 거쳐 공사시행 하여야 합니다.
- 공사관련 설치되는 각종시설물(도로, 상·하수시설물 등)은 관련시설물 설치규정에 따라 적정하게 설치하여야 합니다.
- 외국인 노동자를 고용한 공사현장에서는 외국어 안전·보건표지 등의 부착에 관한 지침(고용노동부) 규정에 의한 외국어를 병기하고, 표지에 대한 사전교육을 하여야 합니다.
- 공사장 진·출입구에 세륜 및 세차시설을 설치하고, 비산먼지가 없도록 살수를 실시하시기 바랍니다.
- 보도공사 정비 시 서울시 보도공사 시공, 설계 매뉴얼 및 보도공사실명제 등 개선 계획을 준수하고, 공사안내간판 설치, 보행안전도우미 배치, 임시보행통로 설치 등 시민생활 및 통행불편이 없도록 조치하여 주시기 바랍니다.

○ 준공 전 이행사항

- 「범죄예방 건축기준」에 의하여 CPTED 설계내용은 준공시 우리 구에서 감리자 확인 후 처리됩니다.
- 감리자는 품질관리를 철저히 하여 공사상 하자가 없도록 하시고, 부득이하게 하자가 발생한 경우 준공인가신청 시 하자(균열, 누수 등)사항의 목록 및 하자처리 내용을 전·중·후 사진을 첨부하여 제출하시기 바라며 또한 준공인가신청 시 중대한 하자사항이 발생할 경우 준공인가처리가 불가합니다.
- 건축·경관 통합심의 등 조건을 준수하여 이행하시기 바랍니다.
- 사업시행으로 인하여 발생하는 주변 시설물에 대한 피해는 사업주체 또는 원인자가 부담하여야 하며, 피해자와 협의하여 적절한 보상 또는 복구를 하여야 하고, 민·형사상 모든 책임은 사업주체와 원인자에게 있습니다.
- 에너지절약 설계사항이 시공에 누락되지 않도록 시공 및 감리에 철저를 기하여 주시기 바랍니다.
- 「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」 제9조에 의하여 신축되는 공동주택의 시공자는 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정(구체적인 내용은 공정시험 방법 참조)하여 그 측정결과를 우리 구에 제출하고, 입주 개시 전에 입주민들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하도록 의무화 되어 있으므로 관련규정을 반드시 준수하여야 합니다.

- 건축물 미술작품 설치대상인 바, 서울특별시 미술작품심의위원회 심의를 득한 후 설치하고, 준공인가 신청 시 미술작품 관리카드 3부를 제출하시기 바랍니다.
- 사용검사를 신청할 시 장기수선계획을 수립하여 우리 구에 제출하여야 합니다.
- 입주 전 하자발생 등에 대하여 입주예정자의 사전점검을 실시한 후 그 결과를 준공인가 신청시 제출하시기 바랍니다.

○ 기타 이행사항

- 관계 법령에 의하여 부과되는 각종 부담금(광역교통시설부담금, 하수도원인자부담금, 학교용지 부담금, 개발부담금 등)을 납부하시고 영수증 사본을 제출하시기 바랍니다.
- 견본주택을 건축할 경우에는 견본주택 건축기준에 적합하게 마감자재 등에 대한 상세한 정보를 수록하여 알려주고 영상물 등으로 제작·보관하여 분양계약 및 준공인가 시 이를 확인할 수 있도록 하여야 합니다.
- 시방서는 견본주택에 비치하여 분양계약을 할 경우 열람할 수 있도록 하고, 준공인가 후에도 관리사무실에 비치하여 입주자들이 열람할 수 있도록 하여야 합니다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제82조(시공보증)에 따라 시공자는 도급받은 공사의 시공 보증을 위하여 국토교통부령이 정하는 기관의 시공보증서를 사업시행자에 제출하여야 하며, 착공신고를 할 경우 시공보증서 제출여부를 확인하기 위하여 사본(원본대조)을 제출하여 주시기 바랍니다.
- 장애인 편의시설은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 시행규칙」 제2조 제1항의 규정에 적합하게 설치하여야 하며, 야간 경관조명을 설치할 경우 기술 및 디자인에 대하여는 서울시 관련 심의 등 별도의 협의를 이행하여야 합니다.
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제31조 따라 안내표지판, 동번호 표시, 게시판을 설치하여야 하며(준공인가신청 시 현황사진 제출), 같은 규정 제32조에 따라 통신시설을 설치하여야 하며, 같은 규정 제33조에 따라 보안등을 설치하여야 합니다.
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제42조 규정에 따라 공동주택에는 과학기술정보통신부장관이 고시하는 바에 따라 텔레비전방송·에프엠(FM)라디오방송 공동 수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비를 설치하여야 하며, 각 세대에는 텔레비전방송 및 에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나와 연결된 단자를 2개소 이상 설치하여야 합니다 (전용면적 60㎡이하인 주택의 경우에는 1개소 가능).
- TV공청안테나를 관계규정에 맞게 설치하고 건물주변 주민들의 TV시청 장애시 사업주체 측에서 의무적으로 해소하여 민원이 발생치 않도록 하여야 합니다(한국방송공사, 전파관리국의 기술지도를 받아 시행).
- 주거 침입에 따른 절도행위 등을 예방하고자 공동주택 출입문의 우유 투입구 설치 금지 및 옥외 가스입상관에 침입방지용 덮개를 설치하시기 바랍니다.
- 발코니 구조변경은 입주예정자의 선택사항이므로 평형별로 입주예정자가 선택할 수 있도록 하시고, 준공인가 신청 시에 발코니 확장을 선택한 전 세대의 현황(도면 포함)을 제출하시기 바랍니다.

- 준공 이후에 발코니를 확장하는 입주예정자를 위하여 건본주택 발코니에 준공 이후 발코니 구조변경이 용이한 구조(발코니 바닥 높이 낮춤)와 발코니 구조변경 없이 거주할 수 있는 발코니(확장형)를 샘플로 시공하여 입주예정자들이 충분히 이해하고 선택할 수 있도록 하시기 바랍니다.
- 발코니 구조변경을 위한 옵션행사 및 계약체결 시에 평형별 발코니 확장 유형을 다양하게 하여 입주예정자들이 자유로이 선택 할 수 있도록 하시기 바라며, 입주예정자 중 발코니 부분에 상자텃밭을 원하는 세대를 미리 확인하여 발코니 부분에 설치공간을 마련하시기 바랍니다.
- 각 세대별 전면의 발코니 부분에 규격에 적합한 국기꽃이를 설치하여야 합니다.
- 발코니에 설치하는 피난계단은 방법 및 안전성 등이 확보될 수 있는 구조로 하시기 바라며, 준공인가신청 시 관련 서류를 제출하시기 바랍니다.
- 스프링클러는 모든 발코니 끝선까지 살수범위가 포함될 수 있도록 계획하여 착공 신고 시 평형별 평면도에 살수 범위를 표기하여 제출하시기 바랍니다.
- 감리자는 친환경 주택 건설기준 및 성능을 예정대로 이행하였는지를 확인하고 친환경 건설기준 및 성능(국토해양부 고시) 별지 제3호 서식에 따라 친환경 주택 건설이행 확인서를 작성하여 건축물 준공인가신청 시 제출하시기 바라며, 모든 마감재는 친환경 인증 마크가 표시된 제품을 사용하시고 준공인가신청 시 마감재 목록 및 관련 자료를 제출하시기 바랍니다.

○ 공사장 소음·진동 등 환경분야

- 일요일 등 공휴일 : 소음·비산먼지 발생 작업은 전면 중단
- 계절별 공사시간 조정(소음·진동을 발생하는 터파기공사)
 - ◆ 동절기(11월 ~ 3월) : 08:00 ~ 17:00
 - ◆ 하절기(4월 ~ 10월) : 08:00 ~ 18:00
- 중장비의 공사장 진·출입은 출·퇴근 시간대를 피하여 투입할 것.

○ 천호·성내 재정비촉진계획(성내5재정비촉진구역)의 내용에 부합되게 사업을 추진하시기 바라며, 정비기반시설(도로, 지하공공보도시설)의 도시계획시설 사업에 대해서는 각 시설물 관리부서와 협의·승인 후 시공하여야 하며, 관련 부서(기관) 협의 결과 등에 따른 조치계획을 충실히 이행하시기 바랍니다.

- ※ 이상의 인가조건과 별첨 사업시행계획인가 유의사항 및 관련부서 협의결과(조건)를 준수하여야 하며, 만약 인가조건 또는 부서별 협의내용에 상충되는 사항, 관련 법규 개정사항 등이 있을 경우에는 관계기관(부서)과 재협의 완료 후 이행하여야 하며,
- ※ 인가조건은 필요시 추가·정정·변경 할 수 있으며 인가사항 및 인가조건 위반시 인가사항을 취소하거나 기타 필요한 조치를 취할 수 있습니다.

- 붙임 1. 정비사업 불편신고 안내판 1부.
 2. 관련 방침 등 각 1부.(별도 첨부)
 3. 관련부서(기관) 협의의견 1부.(별도 첨부)

성내5재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업 불편신고 안내판(예시)

건축공사로 인한 재해위험이나 불편사항이 있으시면 아래부서로 신고하여 주시기 바랍니다. 신고하신 불편사항은 시정토록 하겠습니다.

※ 사업시행계획 내용

사업위치	강동구	동	번지
사업규모	지하 층	지상 층, 아파트 동	세대, 연면적 m ²
사업주체	○○○(☎ -)		
시 공 자	○○ 건설(주)	대표자 ○○○	(☎ -)
감 리 자	○○건축사사무소	○○○	(☎ -)
사업시행계획 인가일	2020년 00월 00일		
공사예정기간	2020년 00월 00일 ~ 0000년 00월 00일		
도로점용허가	면적	m ²	기간 0000.00.00. ~ 0000.00.00.

※ 소음관리기준

- 규제기준 : 주간 00dB, 야간 : 00dB
- 저감목표 : 주간 00dB, 야간 : 00dB

※ 신고부서

- 공사로 인한 피해: 강동구청 도시계획과 (☎ 3425-6053)
- 도로 무단 점용시: 강동구청 도로과 (☎ 3425-6340)
- 소음.분진발생시: 강동구청 맑은환경과 (☎ 3425-5920)
- 하수도 관련사항: 강동구청 치수과 (☎ 3425-6400)
- 상수도 관련사항: 강동수도사업소 (☎ 3416-5000)
- 도시가스 안전: 코원에너지서비스(주) (☎ 1599-3366)
- 재해 위험 발생시: 강동구청 종합상황실 (☎ 3425-5000)
강동소방서 (☎ 470-0119)