

# 관리처분계획인가신청 검토보고서

(장위1구역 주택재개발정비사업)

## □ 신청개요

- 사업명 : 장위1구역 주택재개발정비사업
- 위치면적 : 성북구 장위동 144-24번지 일대 (80,513.30m<sup>2</sup>)
- 조합원수 : 275명
- 건축개요
  - ┌ 획지 1-1 : 지하2층/지상29층 아파트 10개동 939세대 및 부대복리시설
  - └ 획지 1-2 : 지하2층/지상12층 도시형생활주택 1개동 90세대 및 부대복리시설

## □ 추진경위

- 2008년 04월 03일 : 재정비촉진지구결정고시 (서울특별시고시 제2008-111호)
- 2008년 07월 30일 : 조합설립인가
- 2009년 07월 22일 : 사업시행인가 (서울특별시 성북구고시 제2009-79호)
- 2014년 01월 02일 : 사업시행변경인가 (서울특별시 성북구고시 제2014-01호)
- 2014년 01월 10일 ~ 02월 12일 : 조합원 분양신청공고 (장위1조합공고 2014-01호)
- 2014년 02월 13일 ~ 02월 24일 : 조합원 분양신청연장공고 (장위1조합공고 2014-02호)
- 2014년 09월 12일 ~ 10월 13일 : 관리처분계획 공람 (30일 이상)
- 2014년 10월 15일 : 공람의견서 심사

## □ 관리처분계획 추진경위(조합)

- 분양신청
  - 공고일 : 2014년 1월 10일
  - 공고방법 : 개별통지 및 일간신문(서울신문) 공고
  - 분양신청기간 : 2014년 1월 10일 ~ 2월 24일
- 관리처분 계획 기준일 : 2014년 2월 24일
- 관리처분 계획 공람
  - 공고방법 : 조합 게시판 게재 및 개별등기발송
  - 공람기간 : 2014년 9월 12일 ~ 10월 13일
- 공람의견심사 : 2014년 10월 15일
  - 공람의견 57건 : 채택 2건, 불채택 55건
- 관리처분계획 조합총회 결의 : 2014년 10월 16일

□ 건축시설 공급계획

| 구     | 분      | 대지면적(m <sup>2</sup> ) | 동수 | 층 수            | 세대수 | 연면적(m <sup>2</sup> ) |
|-------|--------|-----------------------|----|----------------|-----|----------------------|
| 획지1-1 | 분양     | 32,229.40             | 10 | 지하2층~<br>지상29층 | 777 | 119,908.79           |
|       | 임대     | 3,656.34              |    |                | 162 | 13,563.53            |
|       | 근린생활시설 | 132.26                |    |                | -   | 491.92               |
|       | 소계     | 36,018.00             |    |                | 939 | 133,964.24           |
| 획지1-2 | 분양     | 1,693.36              | 1  | 지하2층~<br>지상12층 | 74  | 6,000.48             |
|       | 임대     | 366.08                |    |                | 16  | 1,297.40             |
|       | 근린생활시설 | 385.81                |    |                | -   | 1,367.16             |
|       | 교육연구시설 | 399.35                |    |                | -   | 1,415.13             |
|       | 소계     | 2,844.60              |    |                | 90  | 10,080.17            |

□ 토지이용계획

| 총 계<br>(m <sup>2</sup> ) | 획지 1-1                  |           |            | 획지 1-2    |          |            |            |
|--------------------------|-------------------------|-----------|------------|-----------|----------|------------|------------|
|                          | 소 계                     | 공동주택      | 근린생활<br>시설 | 소 계       | 공동주택     | 근린생활<br>시설 | 교육<br>연구시설 |
|                          | 36,018.00               | 35,885.74 | 132.26     | 2,844.60  | 2,059.44 | 385.81     | 399.35     |
| 80,513.30                | 정비기반시설(m <sup>2</sup> ) |           |            |           |          |            |            |
|                          | 소계                      | 도로        | 녹지         | 학교        | 공공공지     | 공공청사       | 청소년<br>수련관 |
|                          | 41,650.70               | 15,129.50 | 5,274.80   | 19,464.20 | 1,032.40 | 299.50     | 450.30     |

□ 권리자별 관리처분

| 권리자 수 | 분 양 |     |     |         | 청산·수용·협의매수 |
|-------|-----|-----|-----|---------|------------|
|       | 소 계 | 주 택 | 상 가 | 주택 및 상가 |            |
| 431   | 276 | 272 | 1   | 3       | 155        |

□ 정비기반시설

| 구분                  | 정 비 기 반 시 설 |           |          |           |          |        |             |
|---------------------|-------------|-----------|----------|-----------|----------|--------|-------------|
|                     | 소계          | 도로        | 녹지       | 학교        | 공공공지     | 공공청사   | 청소년<br>수련시설 |
| 규모(m <sup>2</sup> ) | 41,650.70   | 15,129.50 | 5,274.80 | 19,464.20 | 1,032.40 | 299.50 | 450.30      |

□ 검토기준 및 결과

| 구분           | 관련규정             | 검토기준  | 검토사항 | 비고 |
|--------------|------------------|---|------|----|
| 분양공고<br>분양신청 | 법 제46조           | 분양공고<br>· 사업시행변경인가고시일(사업시행인가 이후 시공자를 신청한 경우 시공자와 계약을 체결한 날)로부터 60일 이내<br>· 토지 등 소유자에게 통지<br>· 일간 신문에 공고 : 서울신문  | 적정   |    |
|              |                  | 분양신청기간<br>· 2014년 01월 10일 ~ 02월 24일   | 적정   |    |
| 총회결의         | 법 제24조           | 조합정관에 따라 관리처분계획 결의  | 적정   |    |
| 공람           | 법 제49조           | · 관람주체 : 사업시행자(조합)<br>· 공람기간 :<br>2014년 09월 12일 ~ 10월 13일(30일이상)  | 적정   |    |
| 공람의견<br>심사통보 | 조합정관<br>제53조     | · 이의신청 내용 검토하여 합당한 의견은 관리처분계획 수정 등 필요한 조치<br>· 조치내용을 공람공고 마감일로부터 10일안에 당해 조합원에게 통지  | 적정   |    |
| 신청서류         | 령 제11조           | · 관리처분 계획서<br>· 총회의결서 사본 및 분양신청서 사본   | 적정   |    |
| 관리처분<br>계획내용 | 법 제48조<br>령 제50조 | · 분양설계<br>· 분양대상자의 성명 및 주소<br>· 분양대상자별 분양예정 대지 또는 건축물의 추산액<br>· 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격<br>(조례시행규칙 별지 제23호 서식)<br>· 정비사업의 추산액 및 조합원 부담규모 및 부담시기(조례시행규칙 별지 제24호 서식)<br>· 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 이외의 권리명세서<br>(조례시행규칙 별지 제25호 서식) | 적정   |    |

| 구분           | 관련규정             | 검토기준  | 검토사항 | 비고 |
|--------------|------------------|---|------|----|
| 관리처분<br>계획내용 | 법 제48조<br>령 제50조 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 현금청산대상자별 기존의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리명세와 청산방법<br/>(조례시행규칙 별지 제26호 서식)</li> <li>· 새로이 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세<br/>(조례시행규칙 별지 제18호 서식)</li> <li>· 보류지 등의 명세, 추산가액 및 처분방법<br/>(조례시행규칙 별지 제27호 서식)</li> <li>· 1필지의 대지 및 건축된 건축물을 2인 이상에게 분양 시 비용 부담 비율에 의한 분양 계획과 비용부담 한도, 방법 및 시기</li> <li>· 기존 건축물의 철거 예정시기</li> <li>· 분양신청 안내문</li> <li>· 철거 및 이주 예정일</li> </ul> | 적정   |    |
| 관리처분<br>기준   | 시 조례<br>제26조     | <p>종전토지 소유면적</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리처분계획 기준일 현재 지적법에 의한 토지대장에 따르며, 수인이 공유하고 있는 경우 등기부등본상 비율을 기준으로 함.</li> </ul>   | 적정   |    |
|              |                  | <p>국공유지 점유 연고권</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 경계를 기준으로 실시한 지적측량성과에 따름.</li> </ul>   | 적정   |    |
|              |                  | <p>종전 건축물 소유면적</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리처분계획기준일 현재 건축물대장기준으로 하며, 법령에 위반된 부분은 제외함. 다만, 정관등이 따로 정하는 경우 재산과세 대장 또는 측량성과를 기준으로 함.</li> </ul>  | 적정   |    |
|              |                  | <p>종전 토지 등의 소유권</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부에 따르며, 소유권 취득일은 접수일자 기준으로 함.</li> <li>· 기존 무허가 건물은 무허가건축물 확인원</li> </ul>  | 적정   |    |

| 구분         | 관련규정  | 검토기준  | 검토사항 | 비고 |
|------------|---|---|------|----|
|            | 주택재개발<br>사업 분양대상<br>(시 조례<br>제27조)              | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 종전의 건축물중 주택(기존 무허가건물 및 사실상 주거용으로 사용되고 있는 경우 포함)을 소유한자</li> <li>· 분양신청자가 소유하고 있는 종전의 토지면적이 90㎡이상인 자 (단, 2003.12.30.일 이전 분할된 1필지의 토지로서 30㎡이상인 토지 소유자는 사업시행인가 고시일부터 공사완료 고시일까지 무주택자일 경우 분양대상자로 함)</li> <li>· 소유한 종전 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자</li> <li>· 재정비촉진계획에 따라 기반시설을 설치하게 되는 경우로서 종전의 주택에 관한 보상을 받은 자</li> </ul>   | 적정   |    |
| 관리처분<br>기준 | 수인의 분양<br>대상자를 1인<br>으로 보는 경우<br>(시 조례<br>제27조) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 준공이후 다세대 주택으로 전환된 경우 분양대상기준의 경과조치</li> <li>- 단, 1997.1.15일 이전 가구별로 지분 또는 구분소유를 필한 다가구주택이 가구 수 증가 없이 다세대 주택으로 전환된 경우 가구별로 각각 1인의 분양대상자로 본다.</li> <li>- 2003.12.30일 이전 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택은 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 공급하거나 임대주택공급 (60㎡ 초과시 종전규정 따른다)</li> <li>· 수인의 분양신청자가 하나의 세대인 경우 (권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산)</li> <li>· 하나의 주택 또는 토지를 수인이 소유하고 있는 경우(다만 2003.12.30.일 전부터 공유한 토지의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상 또는 90㎡이상일 경우 제외)</li> <li>· 2003.12.30 이후 한 필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우</li> </ul> | 적정   |    |

| 구분       | 관련규정                              | 검토기준   | 검토사항 | 비고 |
|----------|-----------------------------------|--|------|----|
| 관리처분 기준  | 수인의분양 대상자를 1인으로 보는 경우 (시 조례 제27조) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 하나의 대지의 범위에 속하는 동일한 소유의 토지와 주택을 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우</li> <li>· 단독주택 또는 비주거용건축물을 공동주택으로 신축한 경우(2008.7.30일 이후 건축허가 신청분부터 적용하며, 신축한 공동주택이 분양용 공동주택의 최소 전용면적 이상일 경우 제외)</li> </ul>   | 적정   |    |
| 임대주택     | 시 조례 제25조                         | 부지명세와 부지가액, 처분방법 및 임대주택 세입자 명부 등 제출  | 적정   |    |
| 주택의 공급기준 | 령 제52조 제1항8호                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 권리가액에 해당하는 분양주택의 가액의 주택을 분양한다.</li> <li>· 정관 등이 정하는 경우 다음에 따른다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국민주택 규모 주택은 권리가액이 많은 순으로 분양한다.</li> <li>- 국민주택 규모 초과 주택은 총가구수의 50%까지 분양하며, 권리가액이 많은 순으로 분양한다(단, 분양받을 국민주택 규모의 주택이 부족하여 현금 청산 하여야 할 경우 부족분에 한하여 권리가액이 많은 순으로 공급 가능)</li> </ul> </li> <li>· 조합원분양 : 280세대</li> </ul> | 적정   |    |
| 보류지      | 시조례 제31조                          | 분양대상자의 누락, 착오 및 소송 등에 대비하여 보류지를 확보한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>· 총 건립세대수의 1% 범위</li> <li>· 초과하여 보류지를 정하고자 할 경우 사유 및 증빙자료 제출하여 인가 받음</li> <li>· 보류지확보 : 7세대</li> </ul>  | 적정   |    |
| 일반분양     | 시조례 제34조                          | 토지등 소유자에게 공급하는 주택과 보류지를 제외하고는 일반분양하며, 공동주택은 주택공급에 관한 규칙에 따른다. <ul style="list-style-type: none"> <li>· 일반분양 : 564세대</li> </ul>   | 적정   |    |

□ 추가 검토분야

| 구 분     | 관련규정                            | 검 토 사 항  | 검토결과 |
|---------|---------------------------------|--|------|
| 인가시기 조정 | 법 제77조의5 및 조례 제56조              | <p>관리처분계획인가 시기조정 심의대상구역</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 정비구역의 기존 주택수가 자치구 주택재고수의 1퍼센트를 초과</li> <li>· 정비구역의 기존 주택수가 2,000호 초과</li> <li>· 정비구역의 기존 주택수가 500호를 초과하고, 같은 법정동 안에 위치한 1개 이상의 다른 정비구역(해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 완료된 구역에 한한다.)의 기존 주택수를 더한 합계가 2,000호를 초과</li> </ul> <p>※ 당해구역은 관리처분인가 시기조정 심의 대상 아님 (기존 주택수 338호)</p> | 적정   |
| 기타      | 성북구 정비사업구역 공가관리 종합대책 (사업시행인가조건) | <p>관리처분계획 수립시 범죄예방 계획을 수립하여 관할 경찰서장과 CCTV설치 및 주·야간 경비 및 방범순찰계획 등에 대하여 사전협의 후 제출</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 「조합원 이주에 따른 공가관리 및 범죄예방 계획」보고서 제출함</li> </ul>   | 적정   |

□ 처리의견

신청서류 검토결과, 도시 및 주거환경 정비법 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 등 제반규정에 적합하므로 도시 및 주거환경정비법 제48조에 의해 관리처분계획인가하고 이를 고시하고자 합니다.

2015. 2.

보고자 : 지방시설주사보 이 일 순