

문서번호	주택과-104026
결재일자	2015.12.4.
공개여부	대시민공개
보도여부	

주무관	재생지원팀장	주택과장	도시관리국장
정철영	김성호	김남규	12/04 代김남규
협 조	★균형발전팀장 代이현화		
	주무관	심경석	

**「강북5재정비촉진구역 도시환경정비사업」
추정분담금 검증위원회 개최 계획**

2015.12.04.

강 북 구
(도시관리국 주택과)

『강북5재정비촉진구역 도시환경정비사업』 추정분담금 검증위원회 개최 계획

클린업시스템 등을 통해 공개하는 미아동 61-79번지 일대 강북5재정비촉진구역 도시환경정비사업의 추정사업비 및 개략적인 분담금에 대해 서울시 공개기준에 따라 검증코자 **조합설립인가 전 (1단계)** “추정분담금 검증위원회”를 개최코자 함

I 추진근거

- 도시 및 주거환경정비법 제16조제6항 (추정분담금 제공)
- 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제50조 (조합설립 등의 업무지원)
- 서울시 재생지원과-3718호 (2012.12.17) 분담금추정프로그램 종합개선계획
- 강북구 주택과-2329호 (2013.01.25) 검증위원회 구성(운영) 계획

II 회의개최 개요

- 일 시 : 2015.12.22.(화) 15:00 ~
- 장 소 : 재무과앞 회의실 (구청별관 3층)
- 안 건 명 : 강북5재정비촉진구역 도시환경정비사업 1단계 사업비 및 추정분담금 검증
- 상정 사유 : 서울시 정비사업 추정분담금 검증기준에 따라 조합설립 인가 전 (1단계) 토지등소유자 등에게 공개할 사업비와 추정분담금에 대해 전문가 검증실시
- 회의 참석 예정자 (외부 구성위원 13명 중 6명 참석)
 - 위원장 : 도시관리국장
 - 간 사 : 주택과장
 - 위 원

연번	분 야	소 속	직 책	성 명	비 고
1	감정평가	하나감정평가법인	대표이사	허 용 회	
2	감정평가	경일감정평가법인	대표이사	배 태 성	
3	정비사업	동해종합기술공사	대표이사	김 승 진	
4	정비사업	신한피앤시	전무이사	강 신 봉	
5	세무회계	대주회계법인	부대표	유 봉 환	
6	도시행정	서울SH공사	예산팀장	김 성 근	

※ 안건설명 : 씨앤엠코리아 이준집 전무이사

○ 주요 검증필요 내용

검증항목	검증내역
종전자산	- 부동산 가격자료 적정여부 - 보정률 적용 및 적정여부 - 지가변동률 적용 및 적정여부
종후자산·수입	- 일반분양, 조합원 분양수입 등의 적정여부
사업비·지출	- 공사비, 보상비, 손실보상비, 이주비, 부대경비 적정여부
기타	- 정비사업 추정일정 입력적정여부 - 기존건축물 현황 입력자료 적정여부 - 세입자현황 입력자료 적정여부 - 분양가격조사의 적정여부 - 일반분양, 조합원분양, 임대아파트 분양설계 적정여부 - 국·공유지 및 사유토지시세 적정여부 등

III 추정분담금 검증대상 현황

○ 사업현황

- 위 치 : 미아동 61-79일대
- 면 적 : 12,870m²
- 건축규모 : 지하5층/지상27층, 연면적 89,665.21m²
(공동주택228세대, 업무시설, 판매시설, 근생시설)

○ 추진경위

- 2003.11.18 : 미아균형발전촉진지구 지정
- 2005.04.21 : 미아균형발전개발기본계획 확정
- 2008.04.03 : 도시환경정비예정구역 지정
- 2008.06.26 : 강북5구역 도시환경정비사업 조합설립추진위원회 승인
- 2014.03.06 : 강북5구역 도시환경정비사업 정비구역지정
- 2015.06.11 : 미아중심재정비촉진지구 지정
- 2015.12. : 조합설립 준비 중

IV 개략적인 추정분담금

○ 비례율 : 135.27%

[종후자산총액(326,007백만) - 총사업비(173,771백만) / 종전자산총액(112,541백만)]×100

※ 산출내용 : 첨부 회의자료

○ 추정분담금 예시

종전자산	권리가액 (비례율135.27%)	분양가 (천원)			추정분담금(천원)	
		선택유형		조합원분양가	분담금	환급금
		m ²	평			
1억원	135,270천원	84.9	25	558,571	423,301	
		102.5	31	674,338	539,068	
		135.0	41	888,174	752,904	
2억원	270,540천원	84.9	25	558,571	288,031	
		102.5	31	674,338	403,798	
		135.0	41	888,174	617,634	
3억원	405,810천원	84.9	25	558,571	152,761	
		102.5	31	674,338	268,528	
		135.0	41	888,174	482,364	
4억원	541,080천원	84.9	25	558,571	17,491	
		102.5	31	674,338	133,258	
		135.0	41	888,174	347,094	
5억원	676,350천원	84.9	25	558,571	-	117,779
		102.5	31	674,338	-	2,012
		135.0	41	888,174	211,824	

V 행정사항

○ 검증위원 참석수당 지급

- 검증위원 회의참석 수당 지급기준
⇒ 70천원/회 (회의시간 2시간 초과 시 100천원/회 지급)
- 예산과목
⇒ 주택과, 주거환경개선, 공공관리, 사업비추정분담금검증위원회운영, 일반운영비, 사무관리비

○ 검증위원에게 검증자료 사전 배포(1주일 전)

- SMS로 개최 공지 및 E-mail로 검증자료 사전배포

- 첨부 : 1. 회의자료(세부 산출내역 요약서, PPT) - PPT 자료는 별도
2. 검증위원회 검토 의견서 양식 1부. 끝.