

문서번호	주거정비과-8023
결재일자	2015. 12. 28.
공개여부	비공개
방침번호	

★ ◎ 사람중심의 행복한 성동

지방시설주사	재개발1팀장	주거정비과장		
협조				

**- 왕십리뉴타운제2구역 주택재개발정비사업 -**  
**관리처분계획변경인가 검토보고서**

2015. 12.



**성 동 구**  
(주 택 과)

## 관리처분계획변경인가 검토보고서

### I 신 청 개 요

- **신 청 인:** 왕십리뉴타운제2구역 주택재개발정비사업조합 조합장 김자성
- **사업개요**
  - 위 치: 서울특별시 성동구 상왕십리동 12-37번지 일대
  - 면 적: 68,953.10m<sup>2</sup>
  - 조합원수: 416명
  - 사업규모: 지하3층~지상25층, 14개동 1,148세대(임대 211포함) 및 부대복리시설
- **추진경위**
  - 2005. 08. 04 : 정비구역 지정·고시 (서울시고시 제2005-232호)
  - 2006. 05. 18 : 조합설립인가
  - 2006. 06. 29 : 사업시행인가 (성동구고시 제2006-39호)
  - 2008. 08. 21 : 관리처분계획인가 (성동구고시 제2008-47호)
  - 2014. 06. 26 : 준 공

### II 총 회 개 최

- **총회개최:** 2015.10.17.(토) 15:00, 입주자대표 회의실
- **참석조합원:** 총 조합원 416명, 참석조합원 345명
  - 직접참석: 98명(서면제출후 참석 85명), 서면결의서: 332명
- **관리처분계획변경 수립의 건 의결**
  - 찬성 340명, 반대 1명, 기권·무효 4명

### III 신청내용

#### ■ 확정측량에 의한 면적 변경

○ 정비구역 변경(성동구 고시제2014-21호)에 따른 면적 변경

구분	계(㎡)	분양대지(㎡)				정비기반시설(㎡)			
		소 계	분양및임대아파트 (근린생활시설포함)	종교 용지	공공 청사	소 계	도로	근린 공원	어린이 공원
기정	69,324.0	62,777.0	58,429.8	2,427.2	1,920.0	6,547.0	2,325.0	2,517.0	1,705.0
변경	68,953.1	62,434.8	58,079.5	2,428.0	1,927.3	6,518.3	2,296.3	2,517.0	1,705.0
증감	-370.9	-342.2	-350.3	+0.8	+7.3	-28.7	-28.7	-	-

#### ■ 아파트 규모별 대지지분의 변경

○ 면적변경에 따른 조합원 대지지분 변경

규모	TYPE	변경전		변경후			
		세대수	아파트 대지지분	일반분양 세대수	일반분양 등 대지지분	조합원 세대수	조합원 대지지분
임대	36	211	20.998	211	21.00		
60㎡ 이하	55	27	31.079	27	31.08		
	59A	82	33.153	82	33.15		
	59B	39	33.150	39	33.15		
85㎡ 이하	84A	162	41.148	86	41.15	76	40.48
	84B	43	40.994	23	40.99	20	40.34
	84C	305	42.233	148	42.23	157	41.55
	84D	53	42.848	21	42.85	32	42.15
114㎡ 이상	125	14	59.607	13	59.61	1	58.65
	127	168	61.437	61	61.44	107	60.45
	157	44	75.005	20	75.01	24	73.80

#### ■ 종전 토지등의 총 가격 변경

○ 관리처분 신청서 상 평가액 또는 추산액 시행전 금액과 관련

기 정 (원)	변 경 (원)	증 감 (원)
223,102,736,981	221,320,057,946	-1,782,679,035

- 조합원 노태성의 국공유지 매수포기로 종전토지 등의 가격감소 및 사업비 증가
- 공유지분자 5인(길기화, 강경구, 이자넷영희, 강명구, 강양구)의 상가 미계약에 따른 현금청산으로 종전토지 등의 가격감소 및 사업비 증가

#### ■ 분양대상에서 제외되는 조합원 종전 토지 및 건축물

○ 관리처분 신청서 상 토지소유권변환에서 시행자보유 면적과 관련  
(단위:㎡)

	환지대상			시행자보유				
	기존 사유지	점유자 매수	존치 국공유지	청산	매도청구	협의매수	국공유지 불하	국공유지 무상양수
기정	45,207.60	424	-	11,052.40	-		3,138.00	9,502.00
변경	44,999.60	408	-	<b>11,260.40</b>	-		<b>3,154.00</b>	9,502.00
증감	-208	-16		+208			+16	

- 공유지분자 5인(길기화, 강경구, 이자넷영희, 강명구, 강양구) 상가 미계약에 따른 현금청산으로 청산면적 208㎡ 증가

공유자권리 지번	토지면적(㎡)	건축물면적(㎡)	비 고
96-28	139.00	164.56	길기화외4인 공유
96-37	69.00	72.53	
합 계	<b>208.00</b>	237.09	

- 조합원의 국공유지 매수포기로 인한 조합매수 증가(3,138㎡+16㎡=**3,154㎡**)  
매수포기 16㎡ 내역: 임민환 10㎡, 노태성 4㎡, 황모순 2㎡

### ■ 일반분양 공동주택 세대별 분양가격 및 총 추산액 변경

규모	TYPE	구분	분양예정		감정평가 가격(원)	세대별 분양예정가격		총추산액
			세대	층		분양면적기준 단가(원/평)	분양가격 (평균)	
60m' 이하	55	기정	27	평균	263,400,000	18,347,312	449,000,000	12,123,000,000
		변경	27	평균	263,400,000	18,100,704	442,962,963	11,960,000,000
		증감				-246,608	-6,037,037	-163,000,000
	59A	기정	82	평균	296,100,000	18,789,431	490,512,195	40,222,000,000
		변경	82	평균	296,100,000	18,754,947	489,609,756	40,148,000,000
		증감				-34,484	-902,439	-74,000,000
	59B	기정	39	평균	296,150,000	18,160,988	474,051,282	18,488,000,000
		변경	39	평균	296,150,000	18,053,015	471,230,769	18,378,000,000
		증감				-107,973	-2,820,513	-110,000,000
85m' 이하	84A	기정	86	평균	405,294,838	19,719,351	638,916,279	54,946,800,000
		변경	86	평균	405,294,838	18,476,594	598,647,674	51,483,700,000
		증감				-1,242,757	-40,268,605	-3,463,100,000
	84B	기정	21	평균	405,078,391	19,567,205	631,619,048	13,264,000,000
		변경	21	평균	405,078,391	18,354,103	592,458,095	12,441,620,000
		증감				-1,213,102	-39,160,953	-822,380,000
	84C	기정	147	평균	417,604,391	19,843,755	659,904,762	97,006,000,000
		변경	147	평균	417,604,391	17,707,101	588,847,619	86,560,600,000
		증감				-2,136,654	-71,057,143	-10,445,400,000
84D	기정	19	평균	423,968,632	19,352,876	652,947,368	12,406,000,000	
	변경	19	평균	423,968,632	17,784,415	600,026,316	11,400,500,000	
	증감				-1,568,461	-52,921,052	-1,005,500,000	
114 m' 이상	125	기정	12	평균	635,604,750	19,693,652	924,333,333	11,092,000,000
		변경	12	평균	635,604,750	16,604,387	779,333,333	9,352,000,000
		증감				-3,089,265	-145,000,000	-1,740,000,000
	127	기정	59	평균	635,604,750	19,758,489	956,457,627	56,431,000,000
		변경	59	평균	635,604,750	16,275,233	787,328,814	46,452,400,000
		증감				-3,483,256	-169,128,813	-9,978,600,000
157	기정	20	평균	839,735,750	19,652,015	1,160,650,000	23,213,000,000	
	변경	20	평균	839,735,750	16,125,172	952,350,000	19,047,000,000	
	증감				-3,526,843	-208,300,000	-4,166,000,000	

### ■ 정비사업비 추산액 및 조합원 분담규모 변경 내역

○ 관리처분 신청서 상 자금운용과 관련

자 금 운 용	총 소요사업비	수입추산액
변경 전	517,888,542,226	729,970,004,000
변경 후	524,158,496,590	701,989,163,150
증 감	+6,269,954,364	-27,980,840,850

### ■ 비례율 변경

구 분	총전가액 총액(원)	지출 추산액(원)	수입 추산액(원)	비례율(%)
기 존	223,102,736,981	517,888,542,226	729,970,004,000	95.06%
변 경	221,320,057,946	524,158,496,590	701,989,163,150	<b>80.35%</b>
증 감	-1,782,679,035	+6,269,954,364	-27,980,840,850	-14.71%

- 변경후 비례율 산출식

$$\frac{701,989,163,150 - 524,158,496,590}{221,320,057,946} \times 100\% = 80.35\%$$

## IV 검 토 결 과

### ■ 총회개최 및 의결사항

○ 도시 및 주거환경정비법 제24조 규정에 따라 관리처분계획 변경 총회는 조합원 100분의 20이상 직접출석하여 조합원 과반수의 동의를 받아야 하며, 정비사업비가 100분의 10이상 늘어나는 경우 조합원 3분의2 이상의 동의를 받아야 함

○ 검토사항

- 총회 개최시 조합원 416명중 직접참석 98명으로 조합원의 23% 참석
- 관리처분계획변경 수립의 건에 대해 조합원 416명중 찬성 340명으로 조합원의 81% 찬성

## ■ 공람공고 여부

- 도시 및 주거환경정비법 제49조 규정에 따라 30일 이상 공람
- 검토사항
  - 공람기간: 2015.10.19.~2015.11.18. (31일간)
- 공람기간내 공람의견 없음

## ■ 확정측량에 따른 면적 변경 및 아파트 규모별 대지지분 변경

- 정비구역 변경(성동구 고시제2014-21호)에 따른 면적 변경 및 이에 따른 조합원 아파트 규모별 대지지분 변경

## ■ 종전 토지 등의 총 가격 변경

- 조합원 노태성의 국공유지 매수포기 및 공유지분자 길기화외 4인의 상가 미계약에 따른 현금청산으로 종전토지 등의 가격 감소 및 사업비 증가
- 종전 토지 등의 가격감소 및 사업비 증가

## ■ 분양대상에서 제외되는 조합원 종전 토지 및 건축물 변경

- 조합원의 상가 미계약에 따른 현금청산으로 청산면적 증가
- 조합원의 국공유지 매수포기로 조합 매수면적 증가

## ■ 일반분양 공동주택의 세대별 분양가격 및 총 추산액 변경

- 미분양된 일반분양 아파트 할인 등으로 세대별 분양가격 및 총 추산액 변경

## ■ 확정비사업비 추산액 및 조합원 분담규모 변경 및 비례율 변경

- 총회시 결의된 관리처분계획변경 수립의 건과 관련하여 “정비사업비 추산액 및 조합원 부담규모 및 시기” 에 따른 변경
- 일반분양 아파트 수입 계산 착오로 총회시 수입추산액 보다 309,574,011원이 증가되었고, 소요비용추산액중 예비비 증가로 총회시 의결된 비례율 변동없음

## V

## 처 리 의 견

- 관리처분계획변경(안)에 대한 총회결의 및 공람공고 등의 절차 후 제출된 관리처분계획변경인가 신청은 도시 및 주거환경정비법 제24조 규정에 따라 관리처분계획변경 인가처리하고 도시 및 주거환경정비법 제49조 규정에 따라 구보에 고시하고 조합에 통보

붙임 1. 관리처분계획(변경)인가 고시문 1부.

2. 관리처분계획(변경)인가서 1부. 끝.