등록번호	도시재정비과-5705
등록일자	2016.6.1.
결재일자	2016.6.1.
공개구분	대시민공개

주무관	북아현팀장	도시재정비과장	환경도시국장	부구청장	구청장
이용식	代이용식	송광덕	황도현	조인동	06/01 문석진

협 조		
	푸른도시과장	양종수
	토목과장	구철회
	공원기획팀장	代김선규
	토목팀장	조성주
	주무관	고석상

- 북아현1-2재정비촉진구역 -

이전고시 구보 게재 요청 검토보고

서 대 문 구

도시재정비과

- 북아현1-2재정비촉진구역 -

이전고시 구보 게재 요청 검토보고

2016.05.24.북아현1-2재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합(조합장 김흥렬)으로부터 이전고시 구보 게재 요청이 있어 2015.10.23. 준공인가 시 부여한 조건 이행여부 등 제반사항에 대한 검토보고임

❑ 사 업 개 요

○ 사업의 명칭 : 북아현1-2재정비촉진구역 주택재개발정비사업

○ 시 행 구 역 : 서울특별시 서대문구 북아현동 174번지 일대

○ 시 행 면 적 : 60,333.7㎡

- 대　　지 : 38,694.6㎡ (공동주택 및 종교시설)
- 공공용지 : 21,639.1㎡

(도로 7,906㎡, 공원 7,994㎡, 녹지 3,183.4㎡, 문화복지시설 2,418.8㎡, 광장 136.9㎡)

○ 사업시행자의 성명 및 주소

- 사업시행자 : 북아현1-2재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합(조합장 김흥렬)
- 주　　소 : 서울특별시 서대문구 신촌로 275, 3층 (북아현동)

○ 건 축 계 획

- 대지면적 : 38,083.7㎡
- 건축면적 : 10,414.1516㎡
- 연 면 적 : 148,182.3327㎡
- 층　　수 : 지하5층 ~ 지상20층
- 건축시설 : 공동주택 16개동 940세대, 상가 49호

❑ 근 거 법 령

도시 및 주거환경정비법
제54조(이전고시 등) ①사업시행자는 제52조제3항 및 제4항의 규정에 의한 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다. ②사업시행자는 제1항의 규정에 의하여 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고자 하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다. <개정 2009.2.6.>

❑ 추 진 현 황

○ 사업시행인가 : 2009. 10. 16. (서대문구 고시 제2009-82호)
○ 관리처분계획인가 : 2010. 12. 08. (서대문구 고시 제2010-93호)
○ 사업시행변경인가 : 2015. 01. 21. (서대문구 고시 제2015-10호)
○ 준 공 인 가 : 2015. 10. 23. (서대문구 고시 제2015-144호)
○ 관리처분계획변경인가 : 2015. 11. 20. (서대문구 고시 제2015-157호)
○ 관리처분계획 변경신고 : 2016. 05. 11.

❑ 이전고시 내역

○ 시행대상 : 시행면적 60,333.7㎡
- 대 지 : 38,694.6㎡ (공동주택 및 종교시설)
- 도 로 : 7,906㎡
- 공 원 : 7,994㎡
- 녹 지 : 3,183.4㎡
- 문화복지시설 : 2,418.8㎡
- 광 장 : 136.9㎡

○ 새로 조성되는 토지

연번	지 번	지 목	면 적(㎡)	비 고
1	서울 서대문구 북아현동 1011	대	20,848.7	1단지
2	서울 서대문구 북아현동 1011-1	대	715.1	문화복지시설
3	서울 서대문구 북아현동 1011-2	종	610.9	종교시설
4	서울 서대문구 북아현동 1011-3	공	136.9	광장용지
5	서울 서대문구 북아현동 1011-4	도	556.0	도로용지
6	서울 서대문구 북아현동 1011-5	도	7,078.9	도로용지
7	서울 서대문구 북아현동 1011-6	공	3,183.4	녹지용지
8	서울 서대문구 북아현동 1011-7	도	129.7	도로용지
9	서울 서대문구 북아현동 1011-8	도	141.4	도로용지
10	서울 서대문구 북아현동 1012	대	17,235.0	2단지
11	서울 서대문구 북아현동 1012-1	공	7,994.0	공원용지
12	서울 서대문구 북아현동 1012-2	대	1,703.7	문화복지시설
계			**60,333.7**	

○ 신설되는 공공시설 ※서대문구청에 귀속(기부채납)

연번	지 번	지 목	면 적(㎡)	용 도	비 고
1	서울 서대문구 북아현동 1011-3	공	136.9	광장용지	완 료
2	서울 서대문구 북아현동 1011-4	도	556.0	도로용지	완 료
3	서울 서대문구 북아현동 1011-5	도	7,078.9	도로용지	일부미조성
4	서울 서대문구 북아현동 1011-6	공	3,183.4	녹지용지	일부미조성
5	서울 서대문구 북아현동 1011-7	도	129.7	도로용지	일부미조성
6	서울 서대문구 북아현동 1011-8	도	141.4	도로용지	완 료
7	서울 서대문구 북아현동 1012-1	공	7,994.0	공원용지	일부미조성
8	서울 서대문구 북아현동 1012-2	대	1,703.7	문화복지시설	완 료
계			**20,924.0**		

○ 건축시설

공동주택 16개동(조합아파트 455세대, 일반분양아파트 315세대, 보류시설 아파트 7세대, 임대아파트 163세대) 및 근린생활시설 49호

구 분		건축시설 등				비 고
건축규모	층 수	지하5층~지상20층				
	연 면 적	148,182.3327				
	세대수(임대포함)	공동주택 16개동 940세대(임대 163포함)				
	근린생활시설	2동 49호				
아파트 세대별 면적개요	공급면적(타입)	세대수	전용면적	공용면적	대지지분	
	46.3371(34A)	84	34.2500	12.0871	18.5437	
	46.9953(34B)	15	34.7529	12.2424	18.8071	
	47.6991(34C)	5	34.9408	12.7583	19.0887	
	48.3930(34D)	1	34.9573	13.4357	19.3664	
	60.5025(44A)	5	44.9401	15.5624	24.2125	
	60.8198(44B)	1	44.9554	15.8644	24.3395	
	65.6159(49A)	70	49.0201	16.5958	26.2589	
	67.1247(49B)	1	49.8769	17.2478	26.8627	
	72.0929(53A)	17	53.8185	18.2744	28.8509	
	72.3589(53B)	4	53.7527	18.6062	28.9574	
	81.7290(59A)	28	59.9930	21.7360	32.7072	
	81.4894(59B)	35	59.9973	21.4921	32.6113	
	80.2373(59C)	19	59.9093	20.3280	32.1102	
	81.2061(59D)	109	59.8802	21.3259	32.4979	
	114.5488(84A)	129	84.9892	29.5596	45.8414	
	114.8961(84B)	104	84.9572	29.9389	45.9803	
	113.6891(84C)	103	84.9559	28.7332	45.4973	
	115.3325(84D)	26	84.9738	30.3587	46.1550	
	114.7307(84E)	90	84.9953	29.7354	45.9142	
	146.6313(109)	94	109.0901	37.5412	58.6805	
근린생활시설	2,680.9411	49	1,399.8717	1,281.0693	1,072.8876	

❑ 주요 준공인가조건 이행여부

○ 과선교 및 일부 복주산 공원, 연결녹지 공사비는 우리구로 예치하고, 이전고시 이전까지 시설조성 완료 후 기부채납할 것 : 일부이행

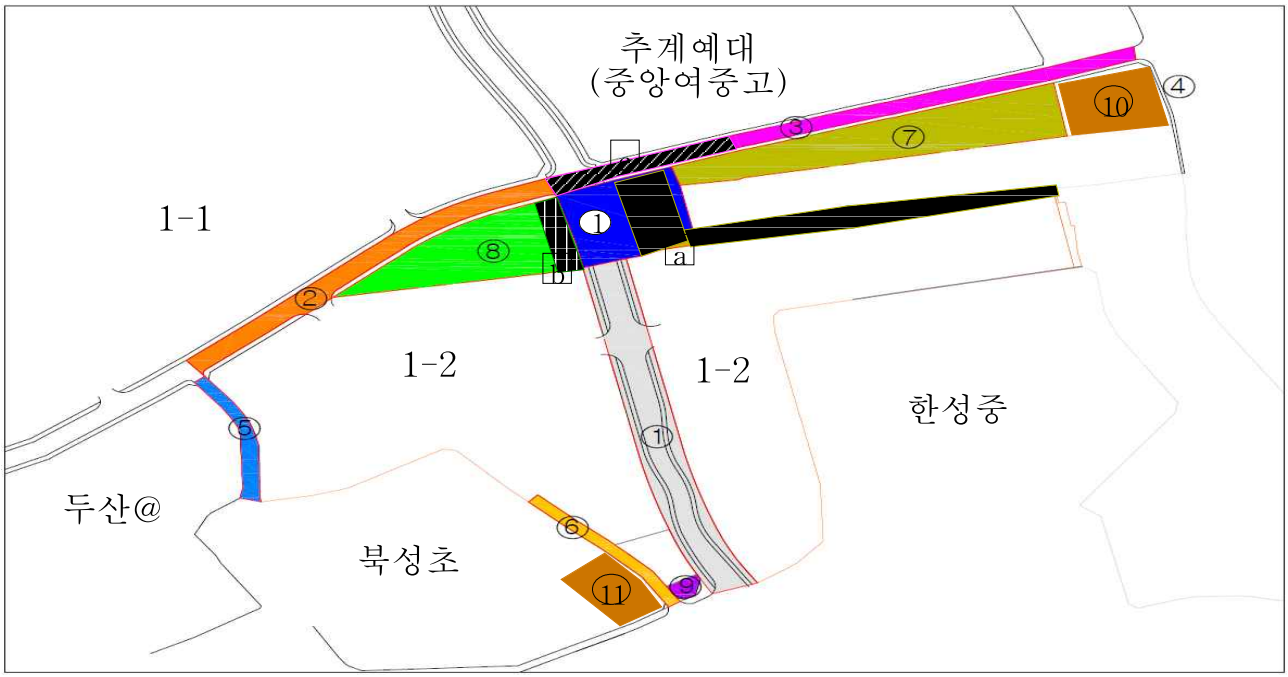
⇒ 미준공 기반시설 설치공사비 111억원 우리구 예치

⇒ 인접 구역(북아현1-1) 미철거 건축물로 과선교 미착공, 일부 복주산공원 및 연결녹지 미조성(①,ⓐ,ⓑ구간)

○ 일부 북아현1-1구역과 중첩되는 미조성 도로 등 설치비용은 우리구로 예치하고 향후 북아현1-1조합에서 공사 착공 시 조성토록 협의완료 할 것 : 이 행

⇒ 미준공 기반시설 설치공사비 111억 우리구 예치

⇒ 북아현1-1구역 공사 착공 시 해당구간 공사시행 협의(②,ⓒ구간)



연번	위 치	지 목	면 적(㎡)	용 도	비 고
①ⓒ③	북아현동 1011-5	도	7,078.9	도로용지	일부미조성(ⓒ)
⑧ⓑ	북아현동 1011-6	공	3,183.4	녹지용지	일부미조성(ⓑ)
②	북아현동 1011-7	도	129.7	도로용지	일부미조성(②)
⑦ⓐ	북아현동 1012-1	공	7,994.0	공원용지	일부미조성(ⓐ)

❑ 이전고시 또는 반려 시 문제점

○ 이전고시는 관리처분계획에 정한 바에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 분양 받을 자에게 이전하는 절차(도정법 제54조)로 관리처분계획 상 정비기반시설의 준공이 전제되나,

○ 인접구역(북아현1-1)의 사업지연으로 시공 상 연관되는 일부 기반시설이 미준공 상태로 우리구로 소유권이 이전될 경우 이후 해당부서에서 기부채납 받은 미준공 기반시설에 대한 설치·관리 의무가 발생함

○ 반면 미설치 기반시설 준공이후 이전고시가 이루어질 경우 공사 기간 중 입주민의 건축물에 대한 소유권 취득이 불가하여 재산권 행사에 막대한 지장을 초래

❑ 검토의견

○ 인접구역(북아현1-1)의 장기간 사업지연으로 불가피하게 일부 기반시설의 설치가 완료되지 않았으나,

○ 미준공 기반시설에 대한 공사비(111억원)를 우리구에 예치하고(6.7일 과선교 설계변경금액 24억원 추가예치 예정)

○ 과선교시공 계약보증(총 계약 금액 9,130백만원에 대한 보증금 913백만원을 현금으로 예치)을 건설공제조합에 가입하는 등의 공사 실행력을 담보하기 위한 사전 조치를 이행함에 따라

○ 북아현1-2구역 조합에서 미준공 기반시설에 대하여 완료시까지 설치·관리 의무를 성실하게 이행토록 조치하였으며,

○ 이전고시를 통한 입주민의 소유권 취득 등 재산권 행사를 적극 지원하고자 함