

홍제동 제1주택재건축 사업시행인가 검토보고

□ 사업개요

- 사업 명칭 : 홍제동 제1주택재건축정비사업
- 시행 위치 : 서울특별시 서대문구 홍제동 57-5번지 일대
- 시행 면적 : 38,975㎡
- 시 행 자
 - 성 명 : 홍제동 제1주택재건축정비사업조합 (조합장 김은규)
 - 주 소 : 서대문구 통일로 34길21 3층
- 토지이용 및 건축 계획

구 분		정비계획	사업시행인가(신청)	비고
구역 면적	택지 (공동주택 및 부대복리시설)	30,168㎡	30,168㎡	적정
	정비기반	2,689㎡	2,689㎡	
	도로	5,721㎡	5,721㎡	
	시설 등	397㎡	397㎡	
	공원	38,975㎡	38,975㎡	
공공공지				
합 계				
건 폐 율		25.3% 미만	25.29%	적정
용 적 율		248% 이하	247.91%	적정
높이(층수)		평균층수 16층이하	지하4층, 평균층수 16층	적정

□ 추진 경위

- 2007. 06. 14 : 정비구역지정고시(서울특별시)
- 2008. 03. 21 : 조합설립 추진위원회 승인
- 2009. 08. 17 : 조합설립 인가
- 2013. 12. 26 : 서울시 건축위원회 심의 통과
- 2014. 03. 20 : 정비구역 변경(경미한사항)고시
- 2015. 02.04 ~ 02.23. : 사업시행인가 공람 시행

종전 토지·건축물 현황

종전 토지현황							
구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				
			소계	국	서울시	서울시 (교육감)	서대문구
면적	38,975	26,477.132	12,497.868	3,012.553	7,705.956	86	1,693.359
필지수	416	231	185	30	114	5	36

종전 건축물 현황			
구분	계	유허가	무허가
동수	221	173	48

정비기반시설

용도폐지 정비기반시설			새로이 설치할 정비기반시설			
종류	규모	무상양도	종류	규모	시행자	비용부담자 및 부담내용
도로	3,803.0㎡	-	도로	2,689.0㎡	조합	조합/무상귀속
공원	826.0㎡	647	어린이 공원	2,270.0㎡	조합	조합/무상귀속
주차장	477.0㎡	477	도시자 연공원	3,451.0㎡	조합	조합/무상귀속
			공공 공지	397.0㎡	조합	조합/무상귀속

토지 등 소유자 동의현황 : 75.67%(252/333)

※ 관련규정 : 도시 및 주거환경정비법 제28조 제5항, 조합정관 제36조

- 조합총회에서 조합원 과반수 이상의 동의를 얻도록 규정

□ 사업시행계획서 작성 여부

○ 검토 사항(동법 제30조, 제30조의3, 시행령제41조)

구분	검토사항	검토내용	비고
법 제30조	1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함)	적 정	
	2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획	적 정	
	3. 임시수용시설을 포함한 주민이주대책	적 정	
	4. 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책	적 정	
	5. 건축물의 높이 및 용적을 등에 관한 건축계획	적 정	
	6. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획	적 정	
	7. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획	적 정	
	8. 그밖의 대통령이 정하는 사항	아래 사항 참고	
법 제30조3 제2항	1. 재건축소형주택의 건설계획	적 정	
동법 시행령 제41조 제2항	1. 정비사업의 종류, 명칭 및 시행기간	기 재	
	2. 정비구역의 위치 및 면적	기 재	
	3. 사업시행자의 성명 및 주소	기 재	
	4. 설계도서	첨 부	
	5. 자금계획	첨 부	
	6. 철거할 필요는 없으나 개보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개보수 계획	해당없음	
	7. 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역 안의 건축물 또는 공작물 등의 명세	첨 부	
	8. 토지또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세	첨 부	
	9. 공동구의 설치에 관한 사항	해당없음	
	10. 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서 및 도면 및 그 정비기반시설에 대한 2이상의 감정평가업자의 감정평가서	용도폐지기반시설 조서 및 도면, 감정평가서 첨부	
	11. 새로이 설치되는 정비기반시설의 조서 및 도면 및 그 설치비용 계산서	신설 정비기반시설 조서 및 도면, 설치비용 계산서 첨부	
	12. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국공유지 조서	첨 부	
	13. 빗물처리계획	사업계획서 참고	
	14. 기존주택의 철거계획서	첨 부	
	15. 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선분양 등에 관한 사항	사업계획서 참고	

관련부서 협의 결과 - 불임

공람의견 심사결과

- 심사내용 : 주민공람시 접수된 의견에 대한 채택여부 심사
- 공람기간 : 2015. 2. 4. ~ 2.23.
- 공람심사결과(총 5건) : 불채택 5건

연번	구분	의견요지	심사결과	비고
1	토지 등 소유자	- 조합장 퇴진 및 정비사업반대 - 조합원 분양가를 일반분양가보다 저렴하게 책정	불채택	5건

처리의견

- 흥제동제1주택재건축정비사업 사업시행자인 주택재건축정비사업조합으로부터 도시 및 주거환경정비법 제28조 규정에 의한 사업시행인가 신청이 있어 관련 서류에 대하여 검토 한 바, 토지등소유자의 동의요건에 충족되고(조합 정관에 규정), 동법 제30조 규정에 의한 사업시행계획 등이 적법 하게 작성되었으며,
- 주택재건축정비사업 시행인가를 위한 관련부서(기관) 협의결과 주요의견은 상기와 같이 인가조건 부여하고, 동법 제28조 규정에 의거 사업시행인가 처리코자 합니다. 끝.

2015. 3. .

보고자 지방시설주사보 허 준 (인)