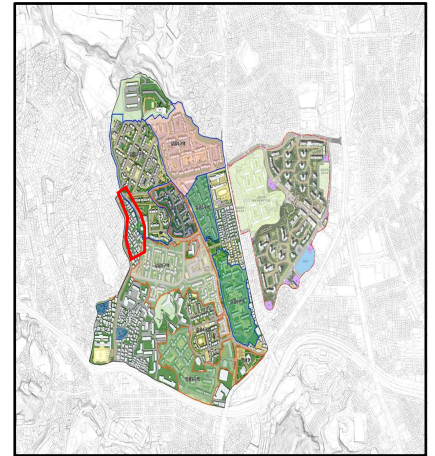


# 길음3재정비촉진구역 주택재건축 정비사업 관 리 처 분 인 가 신 청 검 토 보 고

## I 사 업 개 요

- 사업명칭 : 길음3촉진구역 주택재건축정비사업
- 대지위치 : 성북구 정릉1동 192번지 일대
- 시행면적 : 19,488.0㎡
- 조합원수 : 137명
- 건립규모 : 지하4/지상24층, 아파트 5개동  
399세대(소형40) 및 부대복리시설
- 시 행 자 : 길음3재정비촉진구역 주택재건축  
정비사업 조합



## ■ 추진경위

- 2006.10.19 : 길음재정비촉진지구 지정(서고시 제2006-357)
- 2009.03.19 : 재정비촉진계획변경결정고시 (서고시 2009-111)
- 2009.11.27 : 조합설립인가
- 2011.06.02 : 재정비촉진계획(경미한)변경결정고시(서고시 2011-143)
- 2012.06.14 : 사업시행인가(성고시 제2012-89호)
- 2012.07.02.~09.19 : 조합원 분양신청 공고
- 2013.04.17 : 사업시행변경(경미한) 인가
- 2014.07.03.~08.01 : 관리처분계획(안) 주민공람
- 2014.08.05 : 공람의견 심사(총 22건 제출, 채택 10건, 불채택 11건, 일부채택 1건)
- 2014.12.23 : 관리처분계획(안) 조합총회 개최
- 2014.12.30 : 관리처분계획인가 신청(조합→구)

II

## 관리처분계획 주요내용

### 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획

구분	대지면적	동수	층 수	세대수	연면적
공동주택분양	16,015.78	5	지하4층~ 지상24층	399	65,272.50
상가	382.22	-		-	977.20
소계	16,398.00	16		1,562	66,249.70

### 토지이용계획

구분	계	택지	정비기반시설					비고
			소계	도로부지	공공공지	공원	경관녹지	
면적(m <sup>2</sup> )	19,488	16,398	3,090	1,241	194	948	707	
비율(%)	100	84.14	15.86	6.37	1.00	4.86	3.63	

### 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

공급대상	주택규모별(전용면적기준) 공급세대수												상가 면적 (m <sup>2</sup> )
	계	59m <sup>2</sup>					73 m <sup>2</sup>	84m <sup>2</sup>					
		A	B	C	D	T		A	B	C	D	E	
계	399	80	14	12	17	9	39	107	55	39	11	16	977.20
조합원	139	55	8	3	4	5	11	48	3	2			
보류시설	3	1					1	1					
일반분양	217	12	4				27	58	52	37	11	16	
소형주택	40	12	2	9	13	4							

### 권리자별 관리처분

권리자수	분양				협의매수· 매도청구
	소계	공동주택	주택+근생	근린생활시설	
161	136	136	-	-	25

## ■ 신설 또는 용도폐지되는 정비기반시설

신 설					용도폐지		
종류	명칭	규모	설치비용	관리청	종류	명칭	규모
도 로	중로2-418외2	1,241.00	4,509,110,000	성북구	도로	도로	3,843.00
공 원	소공원	948.00	3,292,531,000	성북구			
경관녹지	녹지	707.00	2,726,604,000	성북구			
공공공지	공공공지	194.00	651,200,000	성북구			
계		3,090.00	11,179,445,000				

## III 관계서류 공람 및 결과

### ■ 공람내역

- 건 명 : 길음3재정비촉진구역 주택재건축정비사업 관리처분계획(안) 주민공람
- 공람기간 : 2014.07.03.~08.01( 30일간)
- 제출의견

계	종전자산평가액 상향요구	평형변경 요구	기타	비고
22	8	11	3	

### ■ 공람심사 결과

- 일 시 : 2014.08.05.15:00~ (장소 : 조합사무실)
- 참석자 : 총 7인(조합임원 5인 + 대의원 2인)
- 심사결과 : 평형변경 요구 11건 채택 외 11건 불채택

## IV 총회개최 및 의결

### ■ 총회개최 및 결과

- 일 시 : 2014.12.23.(화) 18:00~20:00 (장소 : 빅토리아호텔)
- 총회결과

직접참석률(전체조합원의 20%이상)				의결요건(조합원 과반수 이상)				비고
조합원수	서면제출 참석자	서면미제출 참석자	참석률	조합원	찬성	반대/기권	동의율	
137	38	19	41.6%	137	79	10	57.66%	

### ■ 검토기준 및 결과 (도시 및 주거환경정비법)

구분	관련규정	검토기준	검토사항	비고
분양공고 분양신청	법 제46조	분양공고 · 사업시행인가고시일로부터 60일 이내 · 토지등 소유자에게 통지 · 일간 신문에 공고 : 세계일보	적정	
		분양신청기간 · 2013.07.02. ~ 09.19.	적정	
총회결의	법 제24조	조합정관에 따라 관리처분계획 결의	적정	
공람	법 제49조	· 공람주체 : 사업시행자(조합) · 공람기간 : 2014.07.03.~08.01.(30일)	적정	
공람의견 심사통보	표준정관 제53조	· 이의신청 내용 검토하여 합당한 의견은 관리처분계획 수정 등 필요한 조치 · 조치내용을 공람공고 마감일로부터 14일 안에 당해 조합원에게 통지	적정	
신청서류	령 제11조	· 관리처분 계획서 · 총회의결서 사본 및 분양신청서 사본	적정	
관리처분 계획내용	법 제48조 령 제50조	· 분양설계 · 분양대상자의 성명 및 주소 · 분양대상자별 분양예정 대지 또는 건축물 추산액 · 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 (조례시행규칙 별지 제23호 서식) · 정비사업의 추산액 및 조합원 부담규모 및 부담시기 (조례시행규칙 별지 제24호 서식) · 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 이외의 권리명세서 (조례시행규칙 별지 제25호 서식)	적정	

구분	관련규정	검토기준	검토사항	비고
관리처분 계획내용	법 제48조 령 제50조	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현금청산대상자별 기존의 토지,건축물 또는 그 밖의 권리명세와 청산방법 (조례시행규칙 별지 제26호 서식)</li> <li>· 새로이 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세 (조례시행규칙 별지 제18호 서식)</li> <li>· 보류지 등의 명세, 추산가액 및 처분방법 (조례시행규칙 별지 제27호 서식)</li> <li>· 1필지의 대지 및 건축된 건축물을 2인 이상에게 분양시 비용부담비율에 의한 분양계획과 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 계획기준	조례 제26조	<p>종전토지 소유면적</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리처분계획 기준일 현재 지적법에 의한 토지대장에 따르며, 수인이 공유하고 있는 경우 등기부등본 상 비율을 기준으로 함.</li> </ul>	적정	
		<p>국공유지 점유 연고권</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국공유지 점유 없음</li> </ul>	적정	
		<p>종전 건축물 소유면적</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리처분계획기준일 현재 건축물대장 기준으로 하며, 법령에 위반된 부분은 제외함.</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>· 기존무허가건물은 무허가건축물 확인원</li> </ul>	적정	

구분	관련규정	검토기준	검토사항	비고
관리처분 계획기준	주택 재건축사업 분양대상 (조례 제28조 제1항)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 종전의 건축물 중 주택 및 그 부속 토지를 소유한 자</li> <li>2. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 수 있다.</li> <li>3. 조합원 분양 : 139세대</li> </ol>	적정	
	수인의분양 대상자를 1인으로 보는 경우 (조례 제28조 제2항)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정 기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우</li> <li>2. 법 제19조제1항제2호에 따라 수인의 분양신청자가 1세대에 속하는 때</li> <li>3. 1주택과 그 부속 토지를 수인이 소유하고 있는 경우</li> <li>4. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우</li> </ol>	적정	
	자금운용 계획	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 비례율 : 98.79% <math display="block">\frac{\text{총수입추산액} - \text{공통부담소요비용}}{\text{분양대상 토지등의 총 평가액}}</math></li> <li>2. 총 수입추산액 : 165,300,440,000원 공통부담소요비용(지출) : 127,962,178,348원 분양대상토지등의 총평가액 : 37,795,588,270원</li> </ol>	적정	
임대주택 (소형주택) 매각 등	소형주택 의 인수를위한 절차와 방법 (법제30조의3 제3항제6항 및 시행령 제41조의2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 소형주택의 공급가격은 「임대주택법」 제16조제3항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준 건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.</li> <li>2. 인수된 소형주택은 시·도조례로 정하는 바에 따라 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다</li> <li>3. 사업시행자는 조합원에게 공급되고 남은 주택을 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 소형주택을 선정하여야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 같은 항에 따른 인수자에게 통보하여야 한다.</li> <li>4. 소형주택 : 40세대</li> </ol>		

구분	관련규정	검토기준	검토사항	비고
주택의 공급기준	령 제52조 제1항 8호	<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 청산하여야 할 경우 부족분에 한하여 권리가액이 많은 순으로 공급 가능)</li> </ul> </li> </ul>	적정	
보류지	조례 제31조	<p>분양대상자의 누락, 착오 및 소송 등에 대비하여 보류지를 확보한다.</p> <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>· 보류지 : 3세대</li> </ul>	적정	
일반분양	조례 제34조	<p>토지등 소유자에게 공급하는 주택과 보류지를 제외하고는 일반분양하며, 공동주택은 주택공급에 관한 규칙에 따른다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 일반분양 : 217세대</li> </ul>	적정	
인권영향평가	성북구 인권증진 기본조례 제24, 제25조	<p>주택재건축정비사업의 경우 인권영향평가 실시 대상에 해당하므로 해당 계획의 확정전 인권영향평가 실시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 인권영향평가 방법 및 세부절차에 대한 시행규칙 및 세부지침을 검토중이므로 관리처분 인가관련 일정 계속 진행바람 (감사담당관-955, 2015.1.21)</li> </ul>	해당없음	
인가시기 조정	법제77조의5 및 조례 제56조	<p>관리처분계획인가 시기조정 심의대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 정비구역 멸실 호수가 자치구 주택재고수의 1% 초과</li> <li>· 정비구역의 기존 주택수가 2,000호 초과</li> </ul> <p>※ 당해구역은 관리처분인가 시기조정 심의대상 아님(기존 주택수 70호)</p>	해당없음	

구분	관련규정	검토기준	검토사항	비고
기 타	성북구 정비사업구역 공가관리 종합대책 (사업시행인 가조건)	관리처분계획 수립시 범죄예방 계획을 수립하여 관할 경찰서장과 CCTV설치 및 주·야간 경비 및 방범순찰계획 등에 대하여 사전협의 후 제출 · 「조합원 이주에 따른 공가관리 및 범죄 예방계획」 보고서 제출	적정	
	지역경제 활성화 방안	○ 조합운영과정 - 조합운영비 거래은행 지역마을금고 - 학생 통학로 안전 관리원 배치 시 지역 어머니회 등 유휴인력 활용  ○ 사업시행과정 - 인력고용 : 성북구 인력소개소와 정비사업장 협약체결 지역주민 우선고용 · 단순노무 상시근무 및 일시적 사용 - 하도급 업체 선정시 성북구 소재 업체 우선협상 대상자로 본사에 보고. · 품질과 관련성이 적은 입주자 청소업 등은 적극적 지정 · 전문성이 필요한 공종은 영업실적 및 시공단가 등을 고려하여 결정 - 현장 내 사용연료 성북구 주유소 활용 · 장비사용 및 차량 기타 연료 성북구 소재 주유소로 단가계약 체결 - 장비 임차시 성북구 소재 중장비 임차 - 현장 내 사용 소모품 :성북구 소재 업체와 계약체결 사용 · 안전용품, 안전시설, 소공구 등 - 사무실 사무용품 : 성북구 소재 사회적기업과 계약체결 · 종이, 문구류, 토너 등 · 지역경제 활성화방안 제출	적정	

## VI 처리의견

■ 관리처분계획인가 신청서류 검토 및 관계부서 협의결과 관련규정에 적합하고, 관계서류 공람 등 인가를 위한 제반절차를 이행하였기에 도시 및 주거환경정비법 제48조에 의거 관리처분계획인가하고 이를 고시하고자 합니다.

2015. 2. 12.

검 토 자 : 지방시설주사보 라 전 희