

사업시행변경인가신청 검토보고

(길음3재정비촉진구역 주택재건축정비사업)

I 사업개요

- 사업명칭 : 길음3촉진구역 주택재건축
정비사업
- 대지위치 : 성북구 정릉1동 192번지 일대
- 시행면적 : 19,488㎡
- 지역지구 : 제3종 일반주거지역
- 주 용 도 : 공동주택 및 부대복리, 근생
- 건립세대 : 399세대 (재건축소형 40세대)
- 건립규모 : 5개동 지상24층
- 시 행 자 : 길음3재정비촉진구역 주택재건축
정비사업조합 조합장 오경석



< 위 치 도 >

II 추진경위

- 2006.10.19 : 길음재정비촉진지구 지정 (서고시 제2006-357호)
- 2009.03.19 : 재정비촉진계획변경결정고시 (서고시 제2009-111호)
- 2009.11.27 : 조합설립인가
- 2011.06.02 : 재정비촉진계획(경미한)변경결정고시 (서고시 제2011-143호)
- 2011.02.22 : 서울시 건축위원회 통합(건축+교통)심의
- 2012.06.14 : 사업시행인가 고시 (성북구 제2012-89호)
- 2012.11.15 : 재정비촉진계획(경미한)변경결정고시 (서고시 제2012-307호)
- 2012.06.14 : 사업시행인가 고시 (성북구 제2012-89호)
- 2013.04.17 : 사업시행변경(경미한) 인가(1차)

III

주요 변경내역

□ 정비사업비 변경 _ 2015.2.23. 관리처분인가 반영

● 당초 : 117,201,017,516원

● 변경 : 127,962,178,348원 (증 10,761,160,832원, 9.18% 증가)

□ 건축계획 변경

● 평형별 단위세대 평면개선(공급면적 변경) 및 건립세대 변경

구 분		변 경 전	변 경 후	증 감
분양주택	84형	228세대	229세대	+1
	73형	39세대	34세대	-5
	59형	92세대	96세대	+4
	소계	359세대	359세대	-
재건축소형 (임대)	59형	40세대		-
	소계	40세대		
합계		399세대	399세대	-

● 부대복리시설 변경 _ 주동의 형태변경에 따른 경미한 형태변경 및 면적변경

구 분	변 경 전	변 경 후	증 감
관리사무소	304.29㎡	203.88㎡	-100.41㎡
경로당	142.98㎡	122.79㎡	-20.19㎡
주민공동시설	940.38㎡	1,282.68㎡	+342.30㎡
작은도서관	47.94㎡	58.33㎡	+10.39㎡
보육시설	192.67㎡	195.13㎡	+2.46㎡
어린이놀이터	600.00㎡	602.66㎡	+2.66㎡
경비실	26.85㎡	13.95㎡	-12.90㎡
지하주차장	22,309.86㎡	23,747.16㎡	+1,437.30㎡
근린생활시설	977.20㎡	1,056.89㎡	+79.69㎡

● 지하주차장 변경 _주동의 형태변경에 따른 면적변경(주차대수동일)

구 분		변 경 전	변 경 후	증 감
주차장 면적		22,309.86㎡	23,747.16㎡	+1,437.30
주차대수	일반	328대	281대	-47
	확장	140대	186대	+46
	장애인	17대	18대	+1
	여성	(102대)	(49대)	(-53)/대수제외
합계		485대	485대	-

IV 분야별 심의

분야별 심의(자문)결과

분 야	심의일자	심의결과	반영여부	비고
서울시 도시재정비위원회 심의	-	심의대상 제외	-	
서울시 통합(건축+교통)심의	-	심의대상 제외	-	
교통영향,개선대책 변경(신고)	2016.01.06	동의	검토의견 반영	

V 주민공람 및 심사

공람내역

- 건 명 : 길음3축진구역 사업시행변경인가를 위한 주민공람
- 공람기간 : 2015.12.10.~2015.12.24.(14일간)
- 제출의견 : 없음

VI 총회개최 및 의결

총회개최 및 결과

- 일 시 : 2015.11.10.(화) 17:00~ (빅토리아웨딩홀 5층 사파이어홀)
- 총회결과

직접참석률(전체조합원의 20%이상)				의결요건(조합원 3분의2 이상)				비고
조합원수	서면제출 참석자	서면미제출 참석자	참석률	조합원	찬성	반대/기권	동의율	
132	17	19	36	132	98	1	74.24%	

VII 국민주택채권 매입

관련근거

주택법 제68조 및 동법 시행령 제95조(국민주택채권의 매입)

매입대상 및 매입근거

구 분	매입대상(주거전용면적기준)	매입금액
주거전용 건축물	국민주택규모(85㎡) 초과 ~ 100㎡ 미만	주거전용면적 ㎡당 300원
	100㎡ 이상 ~ 132㎡ 미만	주거전용면적 ㎡당 1,000원
	132㎡ 이상 ~ 165㎡ 미만	주거전용면적 ㎡당 2,000원
주거전용외 건축물	그 밖의 철근 및 철골조의 건축물	연면적 ㎡당 1,300원
주거용과 비주거용이 혼합된 건축물	주거부분과 비주거 부분을 구분하여 각 용도의 면적에 대하여 상기 항목 적용	

산출내역

구 분	기준면적(㎡)	세대수	대상면적(㎡)	매입단가(원/㎡)	금 액(원)
아파트	85㎡초과~100㎡미만	0	0	300	0
	100㎡이상~132㎡미만	0	0	1,000	0
근린생활시설			893.03	1,300	1,160,939
매 입 액					1,160,937
기 매입액					11,532,653
금회 매입액					0

VIII 검토의견

주요 변경사항은 평형별 단위세대 평면개선에 따른 공급면적이 변경되는 것으로, 건립세대수 비율변경 및 부대복리시설의 경미한 형태면적, 주동의 형태변경에 따른 주차계획 등이 변경되는 사항임.

- 도시 및 주거환경정비법 제28조, 동법 시행령 제38조 규정에 의거 중대한 변경사항으로 2015.11.10.자 조합임시총회에서 조합원 3분의2이상 의결을 구하였으며, 사업시행변경인가 신청서류 검토 및 관련부서 협의, 주민공람 결과 관련규정에 적합하므로 사업시행변경인가 처리코자 함.

2016. 1. 15

검토자 지방시설주사보 라전희