



대치미도재건축협의회

대표번호 : 010-7475-8581

GO. Different 대치미도재건축협의회(미재협)

제2024-001호 2024년 4월 26일(금) • 발행인: 문길남 회장(010-9338-0331) / 김용혁 회장(010-5883-8815)

제2024-001호 2024년 4월 26일(금)

소통과 투명성

대치미도아파트 재건축 과정에서의 소통과 투명성을 약속드리며,
소유주들의 의견을 최대한 반영하여 성공적인 재건축을 완수하고,
우리의 소중한 재산과 보금자리를 반드시 지켜내겠습니다.



대치미도재건축협의회

대치미도재건축협의회 문길남 공동회장

존경하는 대치 미도아파트 소유주 여러분. 안녕하십니까?

2016년부터 재건축을 추진하여 오던 ‘김기완 재건축 추진준비위원회’(미재준)가 투명하게 정보공개를 하지 않아 소유주들이 힘을 모아 대치미도아파트 재건축을 투명하게 잘 해보자는 소유주들의 열망으로 2023년 6월, **대치미도 재건축협의회(미재협)**이 창립되었습니다.

대치미도재건축협의회(미재협)은 2023년 6월 창립 후 많은 일을 추진하여 성과도 있었습니다.

수차례의 전단지 배포와 우편물 발송, 오프라인 거리 홍보 등을 통하여, 소유주들에게 쉬쉬하며 진행되던 재건축 상황을 투명하게 공개하고 문제 제기하여 왔습니다.

만약 미재협이 없었다면, 소유주들은 한번도 들어본 적이 없는 서울시의 계획대로 ‘빛물저류조, 보훈회관, 노인요양 시설 등’의 설치가 그대로 추진되고 있을 것이며, 2023년 10월에 있었던 정비계획 공람도 대다수 주민들이 모른 채 지나갔을 것입니다. 여기까지 온 것도 기적 같은 일이지만, 앞으로는 더욱 험난한 길이 남아 있습니다.

미재협 공동회장으로서 대치미도 소유주 분들에게 약속 드리겠습니다.

첫째. 절대로 소유주분들에게 손해가 되는 선택을 하지 않겠습니다.

둘째. 항상 소통하여 빠른 재건축을 이끌어 자산 가치를 극대화 하겠습니다.

재건축 진행상황은 수시로 변합니다.

대외여건과 서울시 정책기조 등에 따라서 얼마든지 바뀔 수 있습니다.

미재협은 상황에 따른 유연한 대처로 소유주분들의 이익을 극대화하도록 노력하겠습니다.

목표를 향해 달려가는 것도 중요하지만, 과정 또한 매우 중요합니다.

재건축 진행과정에서는 어쩔 수 없는 선택을 해야 할 경우도 발생합니다. 그러나, 충분한 소통과 의견 수렴 없이, 결론을 만들어놓고 무리하여 추진한다면, 그 과정에서 발생하는 소유주간의 분쟁과 갈등은 결국 재건축 속도를 느리게 만들고, 이는 곧 소유주분들의 막대한 손해로 돌아오게 됩니다.

정비구역지정 고시 후 실시 예정인 예비 추진위원장 선거에서 미재협의 후보가 예비 추진위원장으로 당선되기 위해서는 소유주 여러분의 한 표가 정말 소중합니다.

미재협을 믿고 응원해주시는 모든 소유주분들께 감사드리며, 향후 예정된 예비 추진위원장 선거에서도 미재협이 승리할 수 있도록 항상 노력하겠습니다. 감사합니다.



대치미도재건축 협의회 공동회장
문길남

문길남 회장은 건축시공기술사, 건설안전기술사, 토목시공기술사 자격을 가진 건설사업전문가(PCM)로 서울시 건설기술 심의위원, 서울시 디자인위원, 서울시 도시기반시설본부 안전위원, 신세계건설 부사장 등을 역임하였으며, 현재 무영CM건축사사무소 부사장으로 재직하면서, 미재협 공동회장으로 일을 하고 있습니다.



팩트체크 1.
미재협은 비대위원가요

대치미도 재건축 진행상황 및 향후 일정

대치미도 재건축사업의 성공은 소통의 질과 범위, 의사결정 과정의 투명성, 그리고 공공기관과의 소통과 협력, 협상에 달려 있습니다.

미재협은 투명하고 합리적인 의사결정 시스템을 토대로, 모든 과정에서 소유주들의 의견을 재건축에 적극 반영하기 위하여 노력하겠습니다.

▶ 현재 진행상황

- 2023. 10. 20. ~ 11. 24. : 대치미도아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람·공고
- 2024. 4월 : 강남구청 정비계획결정(안) 서울시 결정요청 자료 작성중

향후 추진일정 (1단계) : 정비계획고시 이후 ~ 조합설립인가 “총 10개월”

단계	업무내용	기간	예상일정											
			1Month	2Month	3Month	4Month	5Month	6Month	7Month	8Month	9Month			
추진위 승인	공공지원용역수행 범위 의견조사	3주	추진위 VS 조합											
	공공지원용역 계약 및 착수	3주	구정입찰: 추진위용역											
	예비 추진위원장 감사선거	4주		명부확정, 선거										
	추진위 동의서징구	4주			추진위원선임 병행									
	추진위승인	3주				(구청)								
조합 설립 동의서 징구	협력업체 선정	6주				주민총회선정								
	추정분담금 심의	3주					(구청)							
	조합동의서 징구	5주						추진위/자원봉사자						
조합 설립 인가	선관위 구성	4주						선거관리계획 확정						
	임대위원 인후보	4주							소유자					
	조합창립총회	3주								추진위				
	조합설립인가	4주									추진위			

※ 유튜브 설명 영상 참고(<https://www.youtube.com/@daechimido>)

▶ 향후 일정 및 계획

- 공공기관과의 협상 강화:** 서울시와 강남구청과의 지속적인 협의와 협상 추진을 통해 신통기획 (정비계획안 등) 및 재건축 과정에서 발생할 수 있는 제반 문제들을 해결하고, 필요한 인허가 절차를 신속하게 진행하고자 합니다.
- 주민 의견 수렴:** 주민 여러분의 의견을 더욱 체계적으로 수집하고 반영하기 위한 방안을 마련하고, 정기적인 주민 설명회와 설문 조사를 통해 여러분의 목소리에 귀 기울일 것입니다.
- 투명한 의사결정 시스템 구축:** 모든 결정 과정을 투명하게 공개하고, 주민 여러분이 의사결정 과정에 적극 참여할 수 있도록 할 것입니다.
- 사업시행 속도 가속화:** 정비구역지정 및 정비계획 수립, 각종 인허가 과정의 신속한 진행을 위해 최선을 다하며, 프로젝트의 모든 단계에서 시간 관리에 철저를 기할 것입니다.



재건축 정비사업 일정
(김용혁 회장)

대치미도아파트 재건축은 소유주 여러분의 적극적인 참여와 지원 없이는 성공할 수 없습니다. 미재협은 **소유주분들이 원하는 재건축을 추진하여 성공적으로 이끌어갈 것**입니다.

소유주 여러분의 관심과 참여에 깊이 감사드리며, 앞으로도 지속적인 격려와 응원 부탁드립니다.

2024년 1월 대치미도재건축협의회 정기총회, 성공리에 마칩다

대치미도재건축협의회(미재협)의 정기총회가 2024년 1월 20일(토) 15시부터 17시까지 강남구민회관 2층 공연장에서 개최되었습니다.

정기총회에는 미재협 회원 및 대치미도아파트 소유주 약 500여명이 직접 정기총회에 참석하거나, 유튜브 등으로 정기총회 진행상황을 함께 해 주셨습니다.

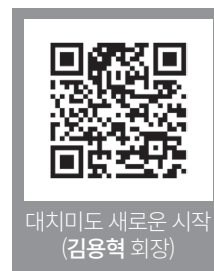
정기총회 식순



2023 추진업무 보고 (김판규 총무 부회장)

- 미재협 회원 증대 : 99명 (23.4.5일) → 970명 (23.12.31일) → 1,025명(24.4.12일 기준)
- 재건축 진행내역 홍보 : 창립총회, 소식지발행(1호, 2호), 주민설명회 3회(7.22/ 8.31/ 11.11)
- 소유주 요청사항 서울시, 강남구청, 국회의원, 강남구의회 의원 등과 업무협의
대치근린공원 정비구역 편입 제외, 임대세대수 비율 하향 조정, 공공기부채납 시설 조정, 소유주 요청사항 동의서 첨부 민원접수(6, 9월) 등
- 정비계획(안) 공람 시 공람의견서 취합, 공람의견서 강남구청 접수(11.24일)
- 미재협 사무실 오픈 : 미도상가 1층 191호 (크린토피아 맞은 편)
- 오프라인 모임 장소 확보 : 관리사무소 회의실
- 문길남, 김용혁 회장에 대한 출판물에 의한 명예훼손 '김기완 고소 건에 대한 대응' 경찰 불송치(혐의없음)_2024.1.3일, 검찰 혐의없음(증거 불충분)_2024.2.26일
- 미재협 유튜브 채널 (<https://youtube.com/@daechimido>) : 구독자 수 501명, 누적조회수 28,928회 (24.4.24일 기준)

대치미도 새로운 시작 (김용혁 회장)



- 2024 미재협이 제안하는 3가지 비전 : ① 속도, ② 투명성, ③ 부담금최소화
- 대치미도 재건축정비사업 전체 일정 및 조합설립인가 일정 공유
- '조합직접설립 제도' 소개 및 사례 검토
- OS요원 활동의 문제점 및 우려 공유
- 주민 관심과 화합의 중요성/ 자체 주민 전문가 참여의 필요성
- 재건축 추진준비위원회의 역할 (미재협) : ① 투명한 정보공개와 ② 적극적인 소통이 가장 중요
- 미재협(재건축 추진준비위원회)의 약속/ 성공 전략
- 행복한 재건축 조합의 성공 조건 : 추진위원장(조합장) 선거가 가장 중요

대담 : 대치근린공원 연계한 명품 주거단지 조성 (문길남 공동회장, 김성령 운영위원)



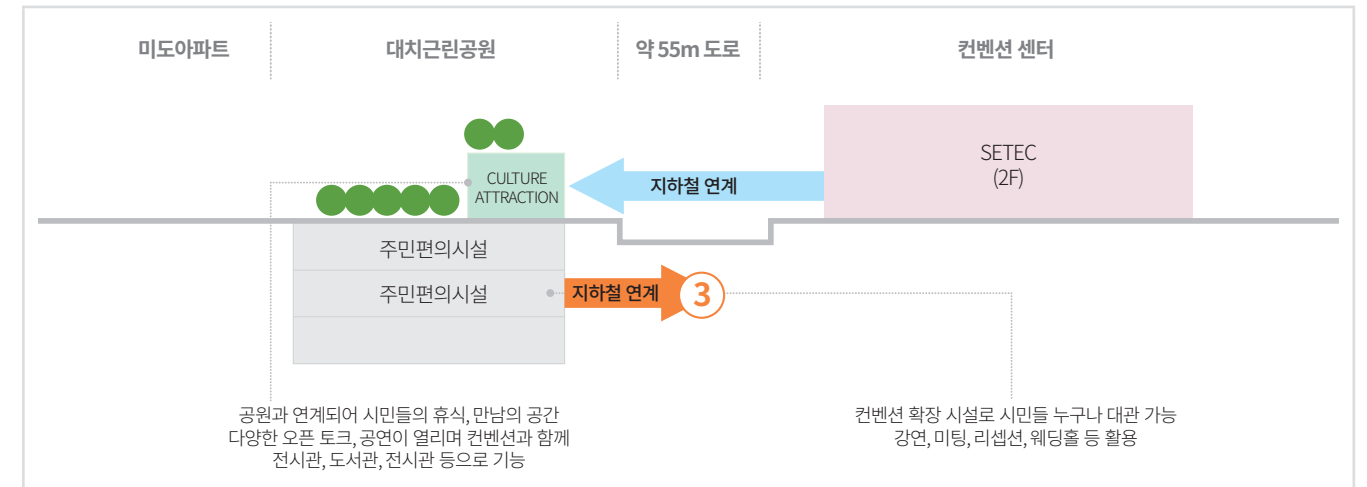
대치근린공원 개발 계획의 핵심은 “지하공간 활용”으로 그 내용을 요약하면 다음과 같습니다.

- 현재 대치근린공원은 공원으로 유지하면서, 공원 지하 개발을 통하여 기부채납이 가능하다. 그 안에 들어갈 수 있는 시설은, 주민들이 원하는 시설 또는 서울시에서 원하는 시설로 서울시와 협상하여 결정할 수 있다.
- 공원 지하에 지하 주차장을 만들어 극동교회와 연결시키면 극동교회 진입로 문제도 해결된다.
- 공공성 확보를 통한 지하 개발로 서울시와의 협상 카드로 사용할 수 있다.
- 서울시, 강남구, 대치미도 모두가 win-win할 수 있는 개발을 통하여, 빠른 재건축이 가능하다.

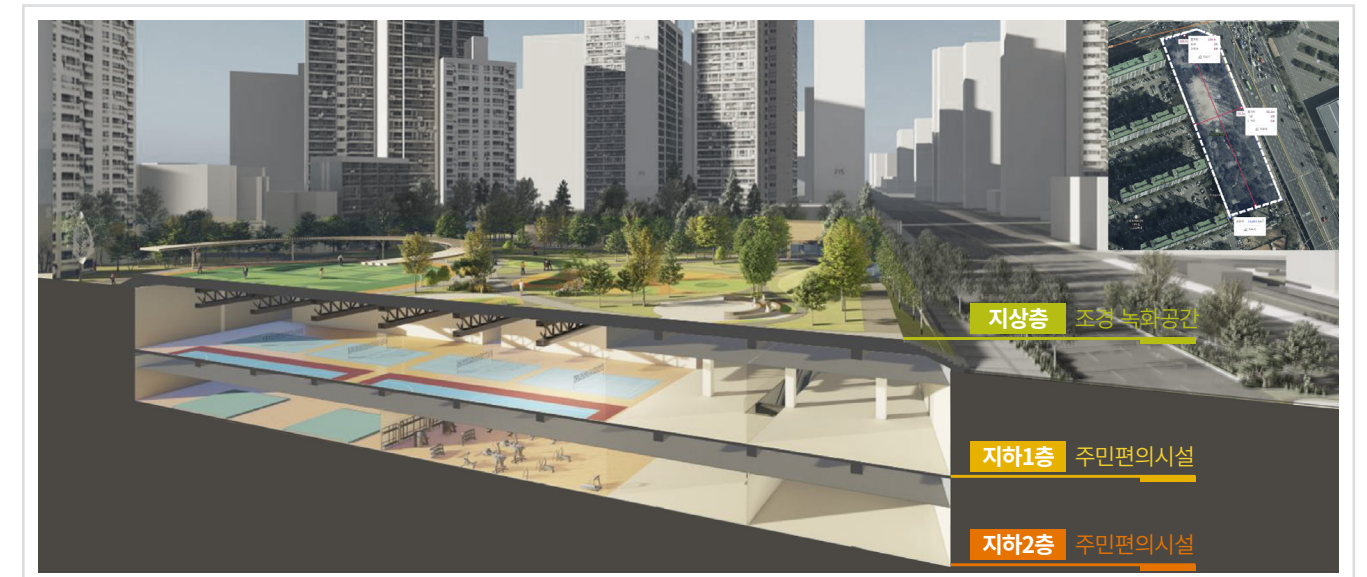
▶ 미재협 정기총회 참석후기

<https://cafe.naver.com/daechimidocafe/597>

배치 전략



공원 조감도



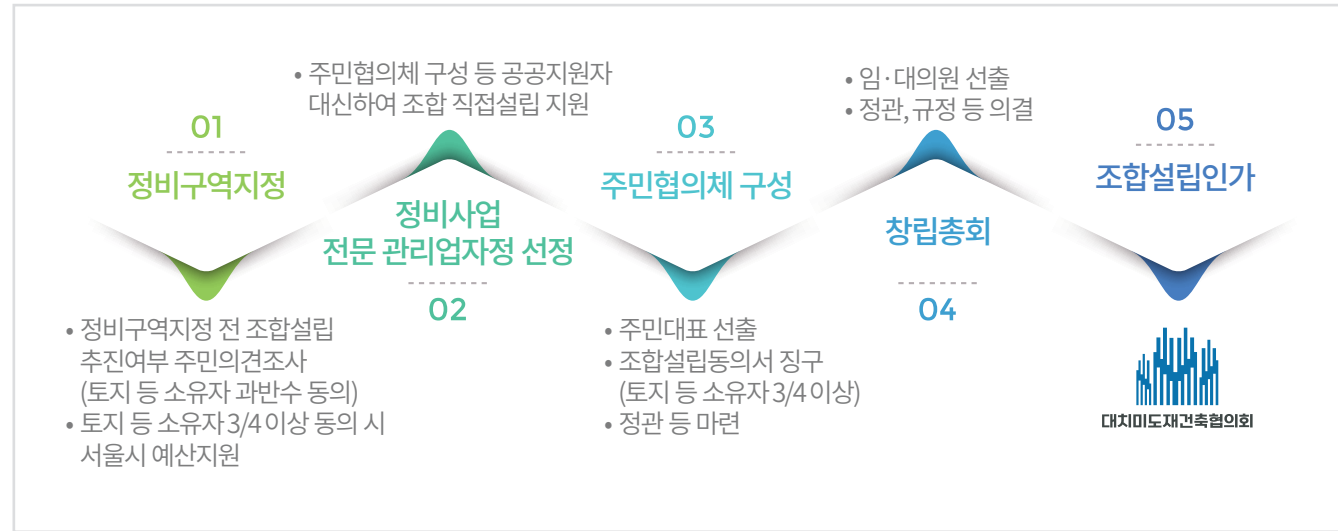
[ISSUE 1] 조합 직접 설립제도 (공공지원 재건축)의 득과 실



조합직접설립 제도란?
공공지원제도의 다른 말

공공지원 조합 직접 설립제도란 ‘도시 및 주거환경정비법(도정법)’ 제31조 제4항에 따라 조합 설립추진위원회 구성 단계를 생략하고 ‘조합설립 주민협의체’를 직접 구성하는 제도를 말합니다.

절차도



비교표(장/단점)

구분	조합직접 설립제도	추진위원회 설립
명칭	조합설립주민협의체	조합설립추진위원회
동의요건	토지 등 소유자 과반수 (75% 동의율 확보시 서울시 예산 지원)	토지 등 소유자 과반수
기간	정지구역지정부 ~ 조합설립인가까지	
	평균 1년 6개월	재건축 평균 2년 재개발 평균 2년 ~ 3년
비용	없음 (75% 동의율 확보시 예산 지원)	약 2억 ~ 3억 원 소요 예상
추진주체	<ul style="list-style-type: none"> 위원장 : 공공지원자가 위촉 (토지 등 소유자 아닌 전문가) 부위원장 : 토지 등 소유자 중 투표로 선출 위원 : 모집을 통해 공공지원자가 선임(임의추첨 등) 	추진위원장, 감사, 추진위원 (토지 등 소유자 중 투표로 선출)
업체선정	해당 지자체에서 선정	추진위원회에서 선정

조합 직접 설립제도는 조합원의 적극적인 참여를 통해 투명성과 공정성, 사업의 효율성을 개선하려는 목적으로 도입되었으나, 강남권 재건축에는 진행된 사례가 없으며, 다음과 같이 득과 실이 있어 많은 고민이 필요한 제도입니다.

득 (得, 장점)

- 조합원 참여 증대**
조합원이 사업 초기 단계부터 직접 참여함으로써 사업이 투명해지고, 조합원의 의견이 반영될 가능성이 증가합니다.
- 비용 절감**
초기 단계에서 주민이 직접 참여하여, 전문가의 도움을 받아 효율적으로 사업추진이 가능합니다.
- 사업 추진의 신속성**
조합원의 직접 참여를 통해 의사결정 과정이 신속하게 이루어질 수 있으며, 사업의 추진 속도가 빨라질 수 있습니다.
- 조합원 간의 공동체 의식 강화**
공동의 목표를 가지고 사업을 추진함으로써 조합원 간의 공동체 의식이 강화될 수 있습니다.

실 (失, 단점)

- 전문성 부족**
조합원들이 재건축 등의 복잡한 사업을 직접 추진함에 있어 필요한 전문 지식이나 경험이 부족할 수 있어, 전문가의 도움이 있으나 사업 추진에 어려움을 겪을 수 있습니다.
 - 의사결정의 지연**
조합원 간의 이견으로 인해 의사결정 과정이 지연되거나 분쟁이 발생할 경우 제도의 효과가 무색해질 수 있습니다.
 - 리스크 관리의 어려움**
사업의 리스크를 관리하기 위한 전문적인 접근이 부족할 경우, 예상치 못한 문제 발생 시 적절한 대응이 어려울 수 있습니다.
 - 공공성 심화 등 행정적 부담 증가**
구청에서 관여하기에 신통기획으로 높아진 공공성이 더욱 심화될 수 있어, 소유주에게 부담으로 작용할 수 있으며, 이로 인해 사업성 악화 등 사업 추진에 차질이 발생할 수 있습니다.
- 조합 직접 설립제도는 이러한 장단점을 고려하여 소유주님들의 충분한 논의를 거쳐 추진하는 것이 중요합니다.

[2023.11.11 신통설명회 실황]



근린공원 편입 공람(안) 검토 (한윤교 부회장)

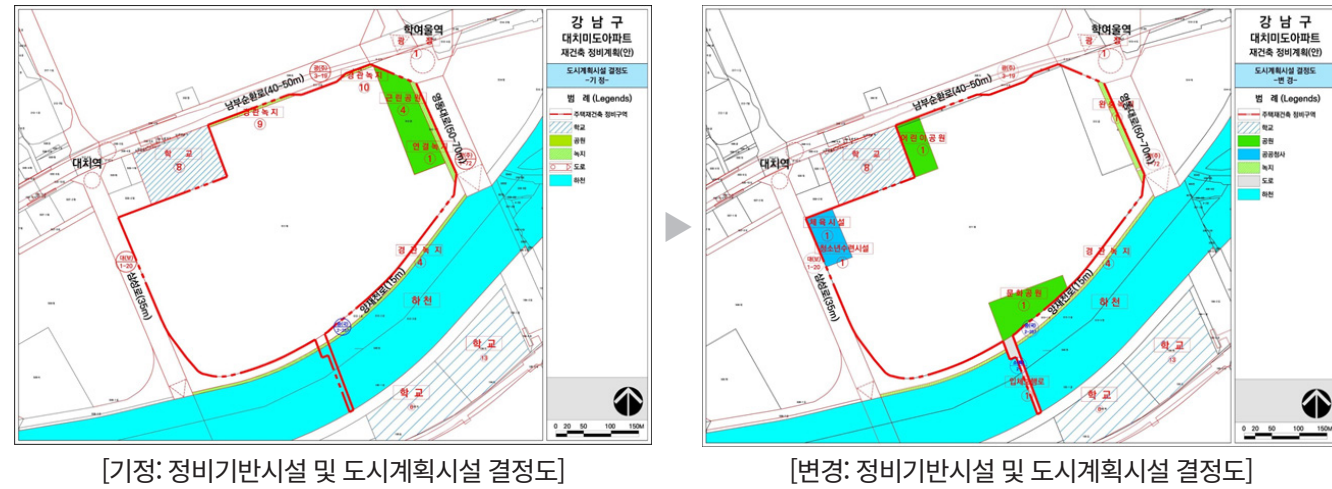
[미재협 유튜브]



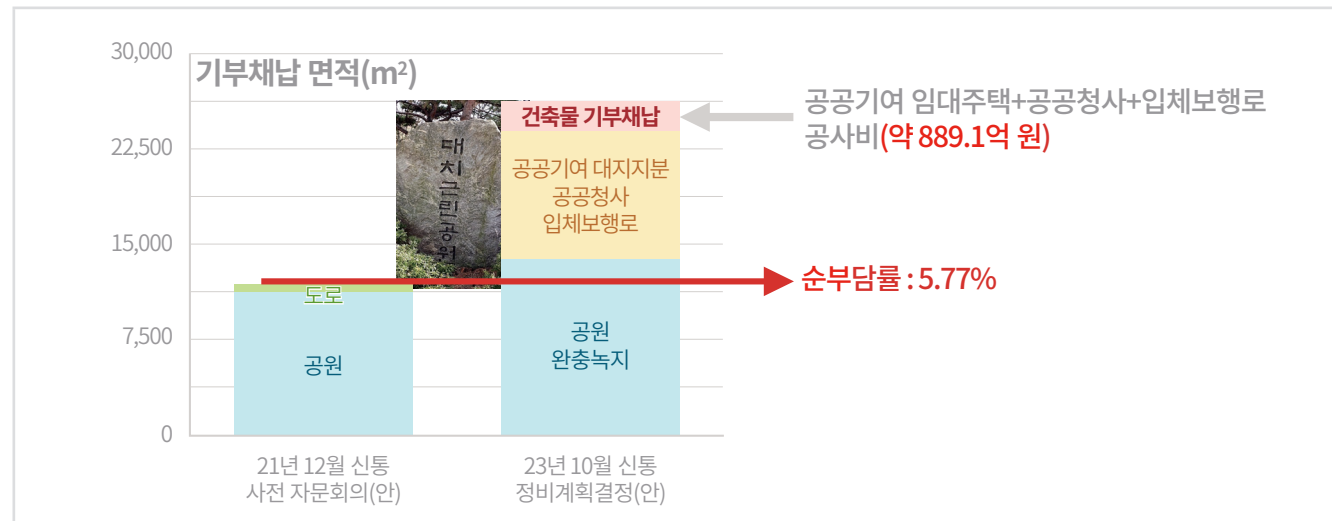
https://youtube.com/@daechimido

[ISSUE2] 대치근린 공원 편입에 따른 영향

정비계획(안) 재공람·공고 내용 (2023.10.20)



대치근린공원 편입에 따른 기부채납 비교



대치근린공원이 정비구역 내로 편입되면서 21년 12월 신통 사전 자문회의안에 비해 23년 10월 신통 정비계획결정안은 기부채납 면적이 두 배 이상(223% 증가) 늘어나고, 종류도 다양해졌습니다. 다만, 늘어난 기부채납 면적에서 대치근린공원 포함 국공유지 면적을 제외하면, 순부담률은 5.77%로 동일합니다. 재건축시에는 '도시공원 및 녹지 등에 관한 법률'에 따라서 1세대당 3제곱미터의 공원을 조성해야 하므로, 두 안 모두에 공원이 기부채납으로 포함됩니다. 또한, 공공기여 임대주택 114세대, 공공청사, 입체보행로에 대해서는 토지와 건설비용으로 기부채납 합니다. **건축물 기부채납(건설비용)의 경우에는 표준건축비, 공시지가 등의 기준으로 889.1억원이 책정되어 있습니다.** 즉, 대치근린공원 편입으로 인해 늘어난 일반분양에서 이러한 공사비를 감당해야 합니다. 이를 살펴보면 다음과 같습니다. 사업부지면적은 6,463.3 m² 늘어나지만, 이로 인한 주택 공급면적 증가분의 60%가 공공기여 임대주택 114 세대입니다. 나머지 40%는 일반분양과 법적상한 용적률 임대주택입니다. 구체적인 계산에 의하면, 일반분양으로 인한 수익은 300억원이 발생하나 건설비용으로 1,412억원을 지불해야 해서, 결과적으로는 약 1,112억의 손해가 발생합니다.

[ISSUE3] 서울시 재건축 2대 사업지원 방안

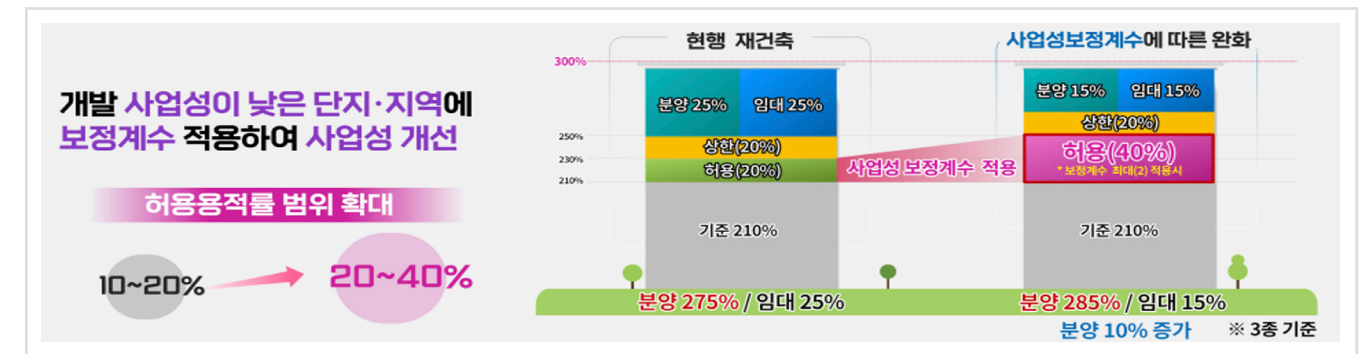
서울시는 2024.3.27일 '재개발 재건축 2대 사업지원 방안'을 마련했다고 하면서, 사업성 개선(5종)과 공공지원(5종) 총 10종의 대책을 발표했는데, 주요내용 및 시사점을 살펴보겠습니다.



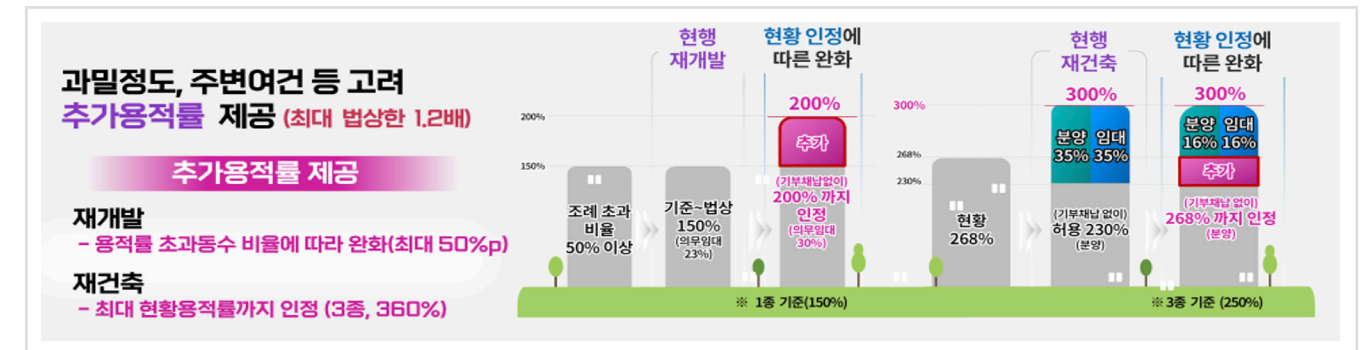
적용가능한 '사업성 개선' 주요 내용

- 역세권의 고밀복합개발이 필요한 지역을 '준주거'로까지 용도지역 상향과 함께, 임대주택, 노인시설, 공원 등 '전략 용도시설' 조성
- '사업성 보정계수'를 적용, 현재 10~20% 수준인 '허용용적률 인센티브 범위'를 20~40%까지 확대

[사업성 보정계수 도입]

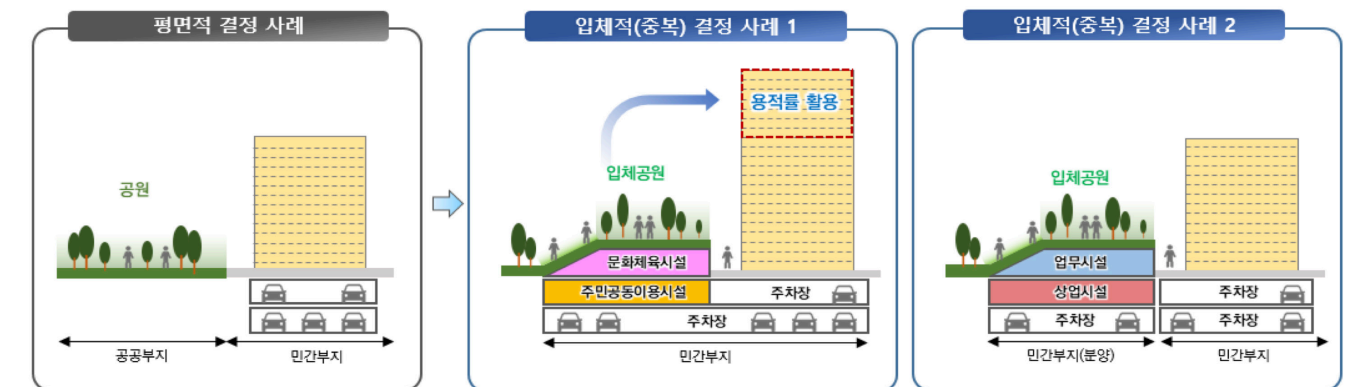


[현황용적률 인정]



- 공공주택 등 지역필요시설 또는 전략육성시설에 한해 상향용적률 산식의 '건축물 기부채납 계수'를 0.7에서 1로 상향
- 도로와 공원 같은 기반시설 입체화 및 공공시설 고밀화 복합화 가능

[공원시설 평면 결정 및 중복·입체 결정 개념도(예시)]



서울시 재건축 사업지원방안 시사점

우연히도 2024년 1월 20일 미재협이 정기총회에서 발표한 ‘대치근린공원 지하개발’ 조감도와 거의 일치하는 내용이죠? 최근 공사비 폭등으로 재건축 여건이 호락호락하지 않은 현 시점에, 그동안 미재협이 서울시와 업무 협의를 통하여 건의한 내용들이 반영된 것으로 서울시는 이미 미재협과 같은 생각을 하고 있다는 의미입니다.

물론 아직은 강북지역과 여의도에만 제한적으로 적용되는 내용이지만, 미재협이 서울시와 협상을 잘 한다면, 우리 대치미도에도 충분히 적용될 여건이 갖춰져 있다고 생각합니다.

서울시에서는 현재 GTX가 들어오는 삼성역 주변의 영동대로 지하 개발을 시작하였고, 향후 학여울역 세텍부지를 새롭게 개발할 계획 중에 있습니다.

우리가 대치근린공원 지하 개발을 통하여, 새롭게 개발될 세텍과 연계시킨다면, 이는 충분히 가능성이 있는 계획입니다.

이것이 앞으로 미재협이 재건축의 주도권을 가져야 할 또 하나의 이유입니다.

여러분들이 미재협에 힘을 실어주신다면, 서울시와의 협상에 최선을 다하여, 미도 소유주 모두에게 이익이 되는 재건축을 이끌어 가겠습니다.

MTO 머니투데이 구독중

서울 '재건축의 봄' 온다...'오세훈 표' 공공기여 '황금률' 적용

입력 2024.02.20. 오후 3:18 · 수정 2024.02.21. 오전 4:18 [기사원문](#)

서울시가 재개발·재건축 정비사업에 공공기여(기부채납) '황금률'을 적용한다. 기존 임대주택뿐 아니라 단지 내 지하철 출입구, 공공청사, 한강변 접근시설 등 지구단위계획·재정비촉진계획에서 '전략시설'로 지정한 건축물에 대해 파격적인 인센티브를 부여한다.

시는 올해부터 정비사업계획안을 마련하는 정비사업 단지들에는 예외 없이 이 같은 방안을 적용할 방침이다. 또 정비계획 단계에서 공공기여가 미흡하거나 준공 후 관리·운영이 제대로 이뤄지지 않을 경우에는 '페널티'를 부과하는 방안을 검토 중이다. 오세훈 서울시장의 추진하는 '신속통합기획'(서울형 정비지원계획)도 올해부터 본격적으로 속도가 붙을 것으로 전망된다.

20일 서울시와 정비업계에 따르면 시는 올해부터 재건축·재개발 정비계획안을 수립하는 정비사업장에는 이 같은 공공기여 인센티브 방안을 적용한다. 임대주택과 전략시설 등 공공기여 건축물에 대한 공공기여 인정 비율은 기존보다 40% 더 높게 반영한다. 이를 위해 시는 앞서 지난해 말 '건축물 용적률 인센티브 계수'를 0.7에서 1.0로 조정하기로 결정했다.

특히 전략시설을 지역별 수요에 맞춰 다양화하기로 했다. 임대주택 위주의 천편일률적인 공공기여 방식에 변화를 줄 계획이다. 전략시설은 지하철 역 출입구, 수변 접근시설, 복합문화시설, 공연장, 체육시설 등 해당 지역에 필요하다고 판단한 공공시설물이다. 기존 임대주택 기부채납과 달리 분양주택 수를 줄여들지 않기 때문에 상대적으로 사업성이 떨어지지 않는다. 시 관계자는 "정비사업 조합원들이 가장 선호하는 현금 기부채납과 비교해도 전략시설 공공기여가 사실상 더 유리한 측면이 있다"며 "현금 대신 용지를 현물로 내기 때문에 부담이 없고, 녹지공원·보행통로 같은 주요 기반시설(인프라)까지 생긴다는 장점이 있다"고 설명했다.

관련 신문 기사

기부채납 땅 제값 쳐준다...재건축 부담금 덜듯

재조환법 개정 시행령 마련
공공기여 비용은 감정가로
부담금 최대 90% 감소단지도

재건축 부담금 어떻게 줄어드나

구분	내용
초과이익에서 차감	기부채납 토지(감정가), 신탁보수 차감 → 부담금 줄어
1가구 1주택 혜택	가구원에서 고령 요양 부모 제외(부모 보유 집 주택수 제외) 상속·혼인 주택은 일정 기간 내 처분 시 주택수 제외
고령자 납부 유예	주택 양도·상속 뿐 유예 취소 부담금 + 이자 내야

※ 재조환법 개정안 시행령 입법예고. 자료=국토교통부

앞으로 재건축 때 공공임대주택의 부족 토지를 공공기여(기부채납)하 각 중 세 부 시 행 령 을 입 법 예 고 한 다 고 밝혔다. 지난해 말 공포된 개정안은 1가구 1주택 장기 보유자의 재건축 부담금을 완화하고 60세 이상 고령자에게 주택 처분 때까지 납부 유예 혜택을 주는 게 골자다. 즉 20년 이상 1주택 보유자는 재건축 부담금의 70%까지 감면받는다. 여기에 지난 1·10 대책의 추가 완 화 책 으 로 '개 발 비 용 인 정 범 위'가 확 대 된 다. 부 담 금 산 정 때 개 발 비 용 이 많이 반영되면 그만큼 초과이익에서

이 오는 3월 27일부터 시행됨에 따라 각 중 세 부 시 행 령 을 입 법 예 고 한 다 고 밝혔다. 지난해 말 공포된 개정안은 1가구 1주택 장기 보유자의 재건축 부담금을 완화하고 60세 이상 고령자에게 주택 처분 때까지 납부 유예 혜택을 주는 게 골자다. 즉 20년 이상 1주택 보유자는 재건축 부담금의 70%까지 감면받는다. 여기에 지난 1·10 대책의 추가 완 화 책 으 로 '개 발 비 용 인 정 범 위'가 확 대 된 다. 부 담 금 산 정 때 개 발 비 용 이 많이 반영되면 그만큼 초과이익에서

제외돼 유리하기 때문이다. 지금은 재건축 사업 때 공공임대주택을 지어 부족 토지 등을 지방자치단체에 공공기여하면 해당 토지 금액을 공시지가로 산정했다. 하지만 앞으로는 공시지가가 아닌 감정평가액을 비용으로 인정해 개발 비용이 더 늘어나고 그만큼 초과이익은 적어진다. 특히 공공분양주택에 대해서도 같은 방식을 적용한다. 아울러 신탁 방식 재건축의 신탁보수와 공공시행 재건축 때 공공에 내는 수수료도 비용으로 인정된다. 이로써 기존에 1인당 부담금 1억1000만 원을

내야 했던 단지는 최대 90% 이상 감면받아 840만원만 내면 된다. 이번 시행령은 또 1가구 1주택 장기 보유자 기준 1가구를 조합원과 배우자, 주민등록표상 직계 존속(부모)과 비속(자녀)으로 규정하되 60세 이상 직계 존속은 제외했다. 노부모를 모시는 경우에도 부모가 집이 있다면 1가구 2주택이 돼 감경 혜택을 못 받을 수 있어서다. 19세 미만 자녀는 주민등록표상에 없더라도 가구원이 된다. 만약 미성년인 자녀가 집을 보유하고 있다면 주민등록표상에 없어도 한 가구로 본다. 보유 주택 수에서 빠지는 상속·혼인 주택과 재건축 사업 중 거주를 위한 대체주택은 각각 취득일로부터 5년, 부과 종료일로부터 3년 안에 처분해야 재건축 부담금을 감경 받는다. 개정안에 따르면 60세 이상 1주택자 조합원은 주택 처분 때까지 담보만 제공하면 재건축 부담금 납부를 유예 받을 수 있다. 서진우 기자

'모든 정비사업 통합심의' 본격 시행... 재개발, 재건축 사업속도 가속화(2024.1.22)

2024. 1. 22 (월) 조간출
이 보도자료는 2024년 1월 21일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

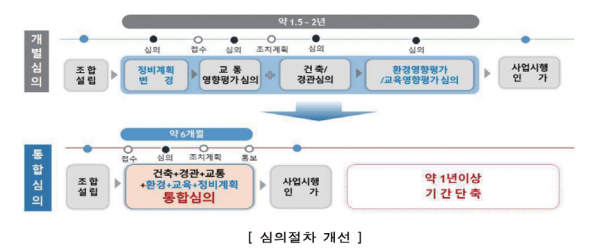
담당부서 : 주택정책실 주거정비과	주거정비과장	고현정	2133-7190
사진없음 <input type="checkbox"/> 사진있음 <input checked="" type="checkbox"/> 쪽수 : 3쪽	주거정비지원팀장	이재훈	2133-7198

서울시, '모든 정비사업 통합심의' 본격 시행... 재개발, 재건축 사업속도 가속화

- 건축·도시·경관·교통·교육·환경·공원 등 '정비사업 사업시행계획 통합심의' 구성
- 7개 개별심의 통합, 사업시행계획인가 단계 'One-Stop' 심의체계 구축(2년~6개월)

- 서울시는 지난 19일 정비사업 사업시행계획 인가에 필요한 각종 심의를 한번에 처리하기 위해 통합심의 운영체계를 구축하고 재개발, 재건축 사업속도를 가속화하겠다고 밝혔다.
- 정비사업 통합심의위원회 운영을 통한 '원스톱(One-Stop)' 결정 체계로 불필요한 사업계획 변경 방지 등 개별심의로 인한 사업지연과 사업비용을 줄여 시민편의를 제공할 방침이다.
- 정비사업의 추진절차는 '정비구역지정 → 조합설립 → 사업시행계획인가 → 관리처분 → 이주 철거 → 착공 분양 → 준공 입주' 순으로 진행되는데 조합설립 후 사업시행계획인가 단계에 각종 영향평가 등 심의에만 통상 2년 이상 소요되어 왔다.

- 그동안 건축심의, 경관심의를 한정해 일부 통합하여 운영되긴 했으나 환경영향평가, 교육환경평가, 도시관리계획(), 도시공원조성계획 심의까지 통합 확대함으로써 2년 이상 소요되던 심의단계가 약 6개월로 대폭 단축될 것으로 기대된다.



- 통합심의 대상은 도시정비법 제2조 제2호에 따른 모든 정비사업(주택 및 도시정비형 재개발, 재건축)이며, 단독주택재건축 및 재정비촉진지구 내 정비사업도 이에 포함된다.
- 진행절차는 사업시행자가 구비서류를 첨부하여 자치구로 심의 신청하면, 구청장은 관련부서() 사전협의를 거쳐 통합심의 상정(구→시 주관부서)을 의뢰하고, 시는 통합심의위원회를 개최한다.
 - 위원회는 약 100명의 위원 풀(Pool) 내에서 매 심의 시 분야별 전문가 등 25명 내외로 운영하고 월 2회 정기 개최 예정이다.

김기완 추진준비위원회의 현황과 문제점



변화하는 시대, 고정된 사고

우리의 건축 환경은 과거와 많이 다릅니다. 정부의 갖가지 재건축 사업규제, 인건비와 원자재 가격의 상승은 재건축 사업에 있어 우리에게 새로운 접근 방식을 요구합니다. 이러한 변화의 필요성에도 불구하고, 김기완 추진준비위원회는 오래된 사고방식에 머물러 있어 보입니다.

정보의 벽, 소통의 결여

김기완 추진준비위원회는 정보를 독점하며, 소유주들과의 쌍방향 소통을 외면하고 있습니다. 소유주들이 사업의 진정한 주체로서 제 역할을 할 수 있도록 필요한 정보 공유가 이루어지지 않고 있습니다. 이러한 정보의 벽은 사업을 잘못된 방향으로 이끌 큰 위험을 안고 있습니다.

기존 추진준비위, 비효율의 늪에 빠지다

김기완 추진준비위원회는 변화하는 건축 환경에 무대응하며, 불통 아이콘으로 자리매김했습니다. 이들의 의사결정은 추진준비위 내 소수 몇 명에 의해 이루어짐에 따라, 대다수 소유주들의 목소리는 철저히 외면당하고 있습니다. 또한, 김기완 추진준비위원회는 외부 용역업체에 거의 의존하여 재건축 사업 업무를 진행하고 있으며, 소유주들의 자유로운 의사소통을 막고 있습니다. 이와 같은 방식은 재건축 사업을 전체 소유주들을 위한 사업이 아닌, 소수 이익 추구를 위한 수단으로 전락시킬 우려가 매우 큽니다.

사업이 왜곡되는 신호

비협조적인 태도와 정보의 독점은 재건축 사업을 엉뚱한 방향으로 몰고 갈 수 있습니다. 투명하지 않은 과정은 소유주들의 불안을 가중시키고, 사업의 본질을 흐리게 만들고 있습니다.



혁신의 바람, '대치미도재건축협의회(미재협)'의 도전

미래를 위한 단합, '미재협'의 약속

대치미도재건축협의회는 이러한 문제를 명확히 인식하고 있습니다. 우리는 모든 소유주가 정보에 접근할 수 있도록 투명한 소통을 약속드립니다. 우리의 목표는 모두가 동의할 수 있는, 공정하고 효율적인 재건축 사업을 이끌어내는 것입니다. '미재협'은 변화를 두려워하지 않습니다. 우리는 소유주 여러분들과 함께 새로운 미래를 만들 준비가 되어 있습니다.

'미재협', 새로운 지평을 열다

우리 '미재협'은 소유주 여러분들과 함께 소통하며, 투명하고 합리적인 재건축을 추진합니다. 우리는 소유주의 권익을 최우선으로 두고, 누구나 공감할 수 있는 사업 진행을 약속 드립니다. '미재협'은 소유주 여러분들과 손잡고, 재건축의 새로운 기준을 세우겠습니다.

대치미도재건축협의회(미재협) 향후 계획 및 일정



2024년 '미재협' 활동 계획

- 주기적인 커뮤니티 미팅 개최로 모든 소유주의 의견 청취
- 재건축 과정에서의 중대 결정 사항에 대한 투명한 공유 및 설명회 개최

추진위원장 선거 전략 및 지원

- 강력한 후보군 구성을 통한 선거전략 개발
- 주민 대표성을 강화하고 실질적인 변화를 이끌 후보의 적극적 지원

주민 참여 설문조사 개최

- 주민 의견을 반영한 설문조사 제작 및 실시
- 설문 결과를 바탕으로 실천 가능한 계획 수립 및 실행

이러한 계획은 소유주분들이 적극적으로 참여하고 의견을 나눌 수 있는 플랫폼을 마련하고, 대치미도 재건축의 모든 측면에서 투명성과 주민 참여를 보장하기 위한 것입니다. 많은 성원과 참여 부탁드립니다.

소통과 투명

대치미도 재건축 협의회(미재협)





김기완 추진준비위원회에서 주민들을 상대로 소송 등을 남발하고 있다고 하는데, 어떤 것들이 있었는지 알 수 있을까요?

현재까지 확인 가능한 소송건은 3건입니다.

- ▶ 2016. 8. 31일 김기완 추진준비위원장이 아파트 소유주 남편인 문OO이 재건축 관련 회의에 참석하여 사회자로부터 발언권을 얻어 발언한 내용 중 준비위원장을 명예훼손 하였다는 명예훼손 및 업무방해죄로 고소한 건입니다. 이에 대하여 2017. 1. 11일 혐의없음(증거불충분)으로 처분 결과가 통지 되었습니다.
- ▶ 2023. 10. 27일 김기완 추진준비위원장이 미재협 회장인 문길남, 김용혁 회장을 출판물에 의한 명예훼손건으로 고소한 건입니다. 이 건은 2024. 1. 3일 경찰에서 검찰 불송치(혐의없음)으로 처분되었으나, 김기완 위원장이 이의제기를 하여 검찰 송치 되었고 결국 2024. 2. 26일 혐의없음(증거불충분)으로 처분 결과가 통지 되었습니다.
- ▶ 2023. 12. 26일 김기완 추진준비위원장이 미재협 회장인 문길남, 김용혁 회장을 ‘2017년 6월 입대위가 작성하여 소유주에게 보낸 문서를 위조 및 행사 하였다’고 고소한 건입니다. 이 건은 24. 4. 8일 경찰에서 불송치 결정이 되었습니다.

마치는 인사글

저희 ‘미재협’이 앞장서서 소유주분들의 의견을 적극적으로 수용하며, 투명하고 전문적인 운영으로 소유주의 소중한 재산을 지켜나가고자 합니다.

소통의 문을 활짝 열어, 소유주분들과 함께 상생하는 재건축을 추진할 준비가 되어 있습니다.

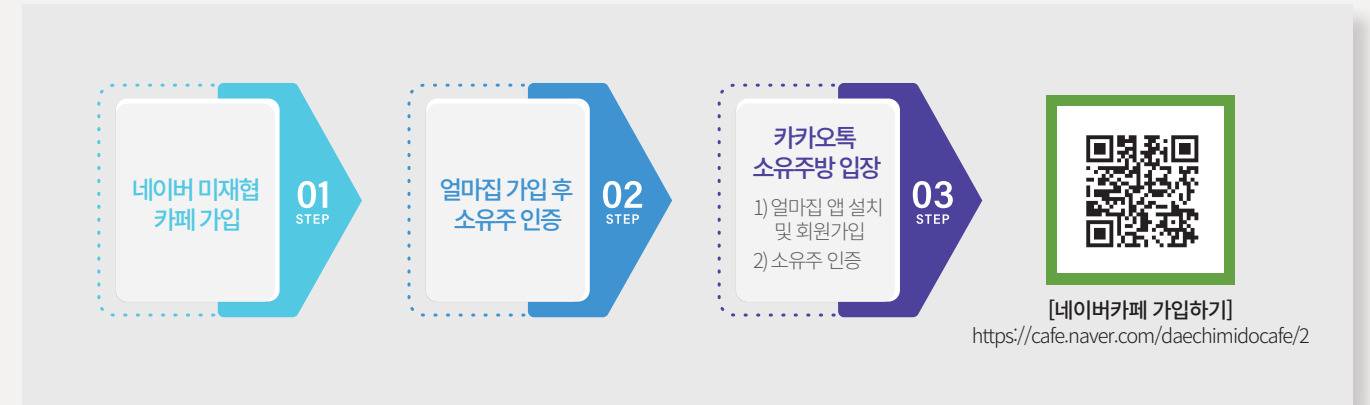
소유주분들의 한결같은 지지와 아낌없는 성원, 적극적인 참여를 부탁드립니다. 우리 대치미도 재건축 사업은 우리 모두의 관심과 협력 속에서 더욱 빛을 발할 것입니다.

여러분이 대치미도 재건축 사업의 진정한 주인공임을 잊지 마시고, ‘내 재산은 내가 지킨다’는 마음가짐으로 함께해 주시기 바랍니다. 우리 모두의 미래를 위해 ‘미재협’과 함께 해주시기를 바랍니다.

감사합니다.

가입순서

대치미도재건축협의회



[기존 준비위와 미재협의 차이]
2023.7 신통설명회 실황

미재협 네이버 카페 가입과 미재협 유튜브 채널 구독을 간곡히 요청드립니다.

2022년 10월 소유주 모임에서부터 현재까지 미재협이 걸어온 길, 새로운 비전 등을 네이버 카페와 유튜브 채널을 통해 확인하실 수 있습니다. 앞으로도 소유주분들과 투명하게 소통하며 성공적인 재건축을 위해 함께 힘을 모아 직접 참여하실 수 있도록 노력하겠습니다.

삶의 가치를 더하는 고품격 프리미엄 단지 ‘라미도’

