

대치미도재건축협의회

2024 전체주민 설명회

주최 : 대치미도재건축협의회 (문길남, 김용혁)

일시 : 2024년 7월 6일 오후3시00분

식 순

01. _____ 사회자 소개 & 행사 소개
02. _____ 축사 : 국민의힘 김길영 서울시의원 (삼성1동, 삼성2동, 대치2동)
03. _____ 정비구역 지정의 의미 (박광진 운영위원)
04. _____ 신축아파트 단지 분석 (최선영 총무)
05. _____ 소식지 및 탄원서 문제점 (민경태 운영위원)
06. _____ 2024 재무 보고 및 기부릴레이 소개 (최관진 운영위원)
07. _____ 마무리 (감사장 수여)

사회자소개 & 행사소개

축사



서울시의원 **김길영**

- 한국체육대학교 대학원 졸업(이학박사)
- 전)서울시의회 국민의힘 수석부대표
- 전)국회의원 보좌관
- 전)강남구청장직 인수위 부위원장
- 전)6대 강남구의원
- 전)여의도연구원 정책자문위원

인사말

미재협 공동회장

문길남

36년의 시공의 전문경력

건설사업관리 전문가

건축시공 기술사

토목시공 기술사

건설안전 기술사

대치미도 재건축을 위한
전문 소양을 갖춘 인재

소통과 투명



대치미도 재건축 협의회 문길남 회장

미재협

성공적인 사업 진행을 위한
최적화된 수행 노하우 & 주요 프로젝트



대전 신세계 사이언스 콤플렉스



광주 트레비체 주상복합



동대구 복합환승센터



안성 스타필드

인허가 수행 최고의 전문가

- 한양대학교 건축공학 석사
- 건축시공기술사
- 토목시공기술사
- 건설안전기술사
- 건설사업관리 CM 전문가

주요경력

- (전) 서울시 건설기술
심의회원
- (현) 서울시 도시기반 시설본부
안전위원
- (전) 서울시 디자인 위원
- (현) 무영CM 도시정비본부장
- (전) 신세계건설 부사장

정비구역 지정의 의미

DAECHI MIDO APT



‘투명과 소통, 그리고 속도’로 보다 나은
대치미도 아파트를 만들어 갑니다!

정비구역 지정의 의미

2024. 07. 06. | 대치미도 재건축 협의회

발표자 소개

박광진 (107동 소유주)

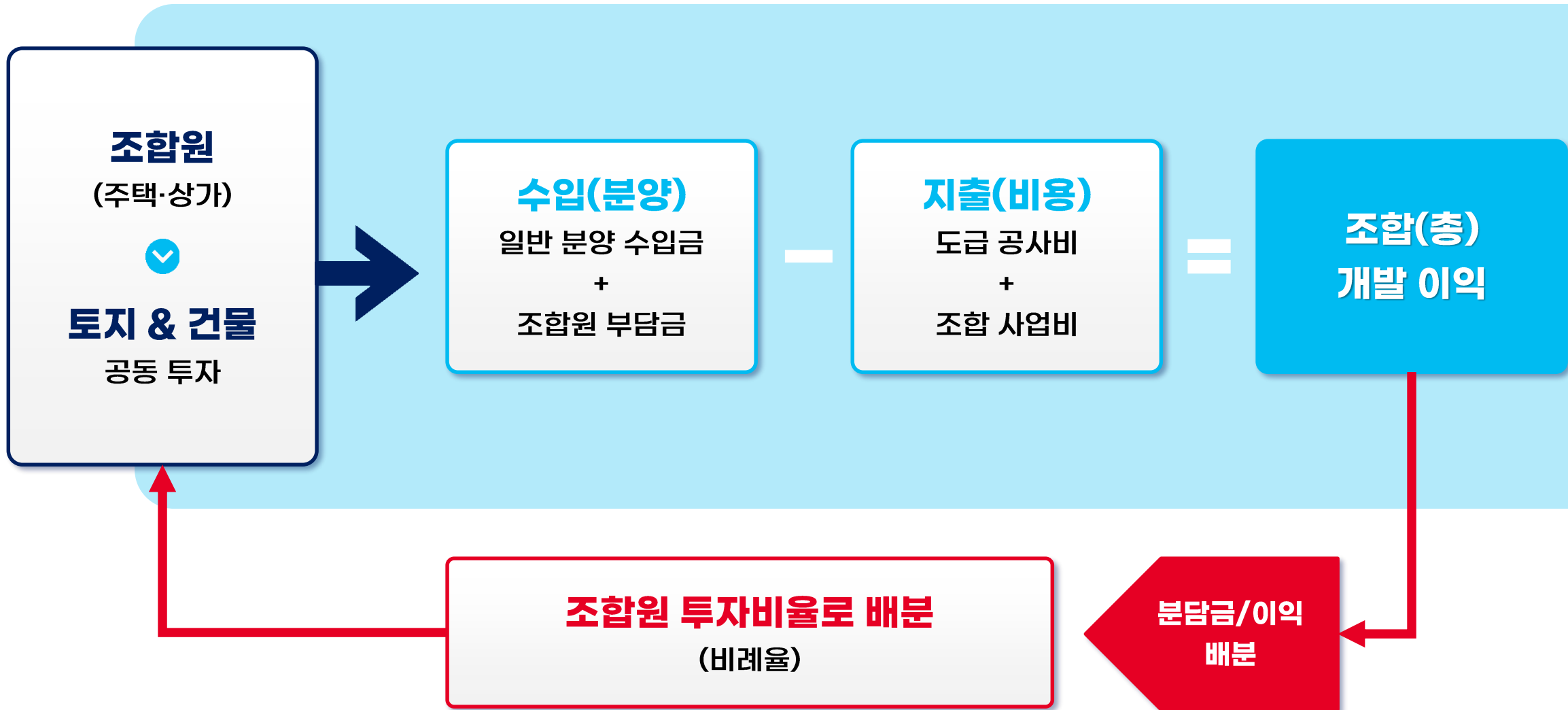
학력사항

- 한양대학교 도시대학원 도시공학 박사
- MBA, Kellogg School of Management, Northwestern University
- 연세대학교 경영학 학사
- 휘문고등학교 | 언주중학교 | 언북국민학교 졸업

경력사항

- 한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수 (現)
- 안강그룹 : 그룹 기획조정실장 & CFO (사장) (現)
- 대림그룹 : 대림산업 마케팅전략/경영기획 담당 (상무), 오라관광/A+D (전무)
- LG Telecom 마케팅전략팀장 (부장)
- McKinsey & Company 서울 사무소 & Pittsburg Office 컨설턴트
- Procter & Gamble Northeast Asia GBU 브랜드 매니저

재건축사업 수익/배분 구조



재건축사업 사업성 극대화 방안 (1/2)

수입 극대화

아파트 가치 (분양가/미래가치) 극대화를 고려한 사업추진

- 사업 초기 단계부터 충분한 주민 의견 수렴 [시행착오 예방]
- 재건축 관련 업체에 휘둘리지 않고 주민 주도로 사업추진

비용 절감

사업기간 단축과 공사비/사업비 절감

- 조합원 갈등 요인 조기 파악 [사업기간 단축]
- 법적 절차 준수를 통해 투명한 협력업체 선정
- 사업비의 효율적인 사용 [주민 동의 선행]

사업진행 속도가 제일 중요

☑ 속도 지체 핵심 원인

주민 분열

관과 대립

재건축사업 절차

매우 길고 복잡한 사업 과정을 거쳐야함



재건축사업 상세 절차 (1/2)

정비계획 단계

기본계획수립
및
안전진단

신속통합기획및
정비구역 지정

사업시행 단계

추진위원회
구성승인

창립총회
및
조합설립인가

시공사 선정
각종 심의 및
영향평가

사업시행계획인가

- 정비계획변경
- 경관심의
- 교통영향평가
- 교육환경영향평가
- 건축심의
- 환경영향평가

재건축 사업을 본격적으로 시작하는 권한을 갖는 단계

재건축사업 상세 절차 (2/2)

관리처분단계

분양신청
및
관리처분인가

이주
철거
착공

준공인가
및
이전고시

조합 청산
및
해산

- 종전/종후평가
- 최종 부담금 확정

- 일반분양신청
(착공 이후)

조합원별 신축아파트의 배정과 부담금을 확정하는 단계

정비구역 지정은 정비계획이 이행되는 구역을 확정하는 것



- ✓ “우리아파트가 비로소 재건축을 시작 할 수 있게 되었다”는 의미
- ✓ 조합설립 추진위원회 구성을 승인 받아 소유주들이 스스로 본격적으로 재건축을 추진해야 한다는 의미

대치 미도 : 재건축사업 극 초반 단계임



우리는 왜 반포나 개포동 보다 **재건축이 늦었나?**

우리는 왜 더 늦게 시작한 목동처럼 **빨리 못가나?**

지난 10년 동안 도대체 **우린 뭐했나?**

빨리 재건축 진행되는 이유, 특징

- ✓ 저층 아파트단지로 사업성 양호
- ✓ 관의 입장을 받아들이며 실리 추구 : 정권에서 미워하지 않는 구역
- ✓ 재건축 사업을 이끄는 제대로된 리더 선택

(예) 반포 아크로리버파크, 개포 주공3단지 (디에이치 아너힐스)

저층 (반포동, 개포동) vs 중층 이상 (대치동)



반포 재건축

반포재건축(1주구, 용적률 110%) : 조합~관리처분까지 약 5.2년 내외



대치미도

대치미도 (용적률 179%) : 안전진단 ~ (현)구역지정 전, 약 10년 소요 중



개포 재건축

개포재건축(4단지, 용적률 80%) : 조합~관리처분까지 약 3.5년 내외

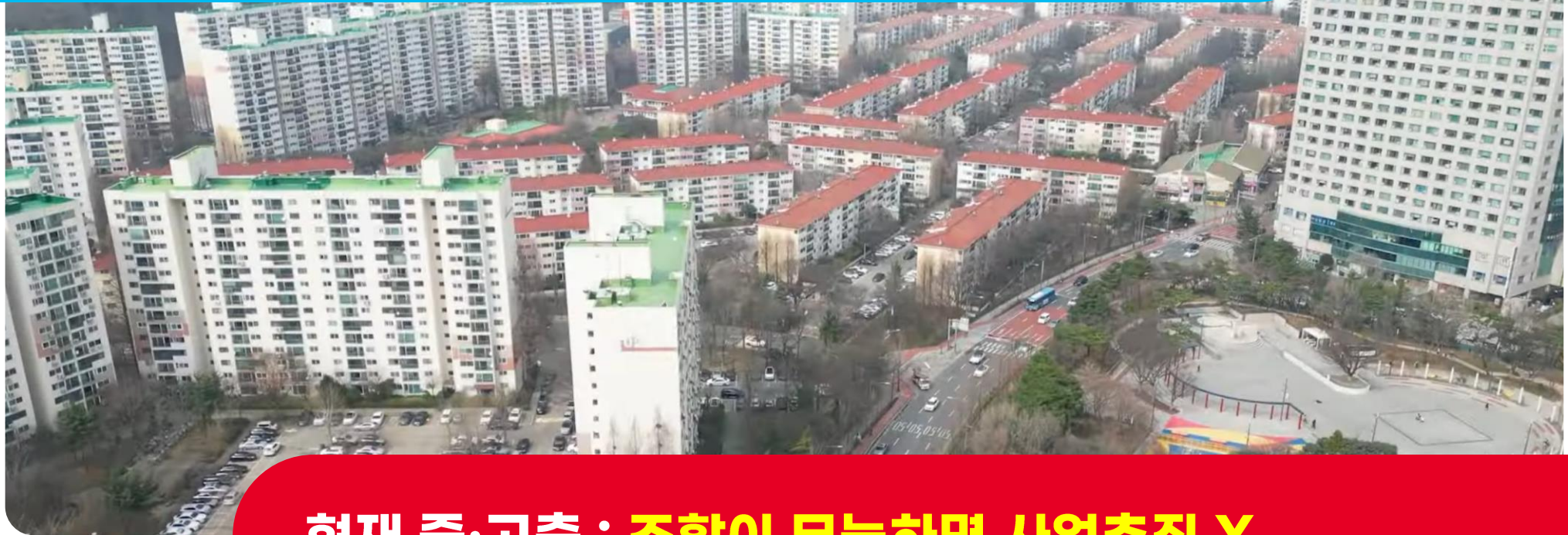


은마

은마 (용적률 204%내외) : 추진위 ~ (현)조합설립인가 약 20년

과거와 현재

과거 저층 : 무능해도 사업성이 좋으면 빠르게 사업진행



현재 중·고층 : 조합이 무능하면 사업추진 X

성공적인 재건축 사례 : 아크로리버파크 (1/2)



서울시 가이드 라인	(가이드라인 준수에 따른) 인센티브
공공기여 확대 스카이라운지, 도서관 등 단지 내 커뮤니티 공공에 개방	35~38층 상향 (높은 천정고로 43층 높이) + 우수 디자인 적용 (서비스 면적 극대화 : 34평 기준 서비스 면적 10평)
인센티브 극대화로 재건축 역사상 최고의 개발이익 창출	

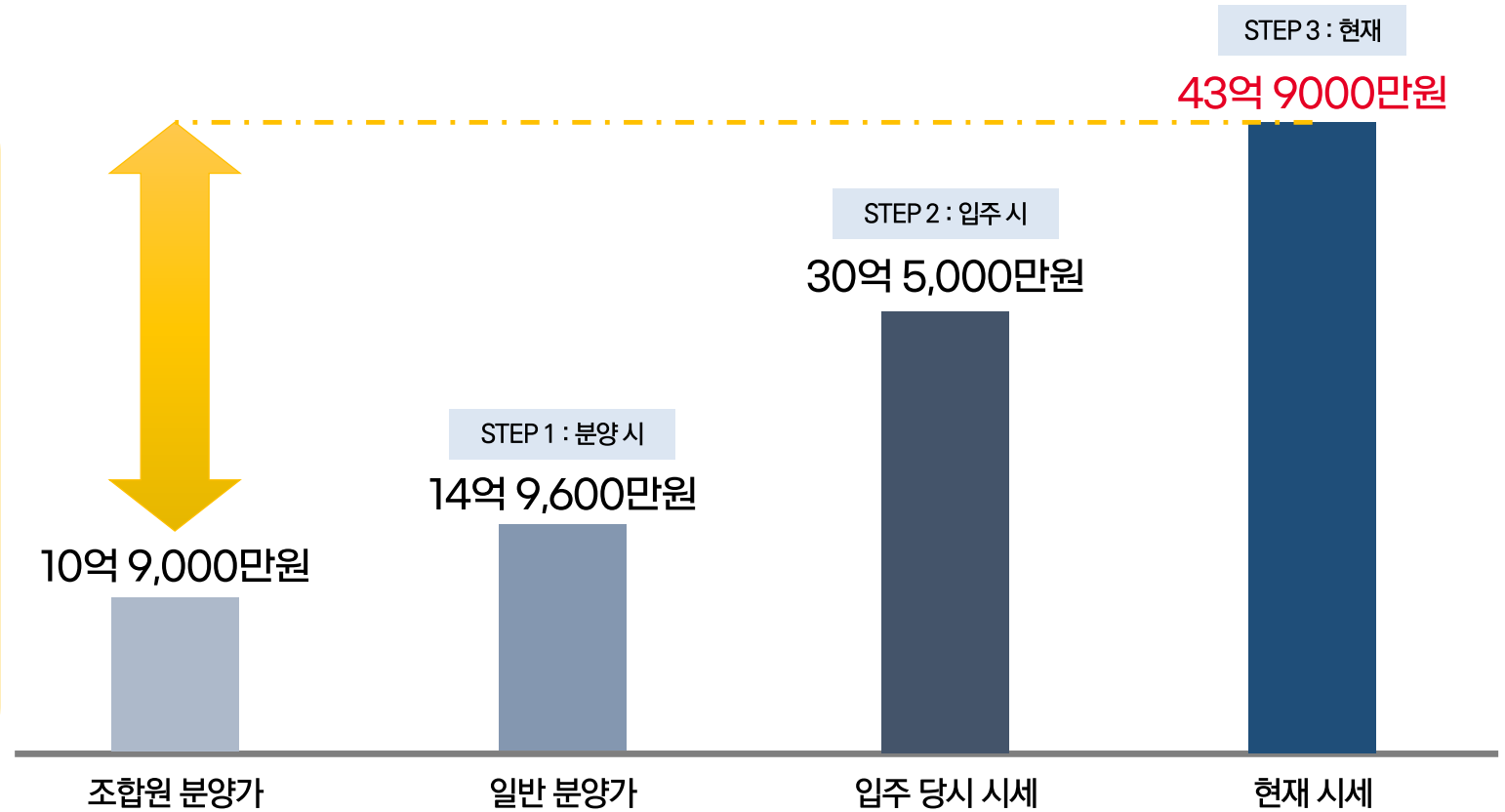
- ✓ 공공기여 확대를 요구하는 서울시와의 갈등
- ✓ 위기를 기회로 전환하는 노력
- ✓ 특별건축구역 지정
- ✓ 재건축 제1호 우수디자인인정
- ✓ 한강변 최초 38층 한강조망권 재건축

관의 입장을 받아들이며 실리 추구

성공적인 재건축 사례 : 아크로리버파크 (2/2)

ACRORIVER
PARK

33억원 수익
평당 약1억원
프리미엄



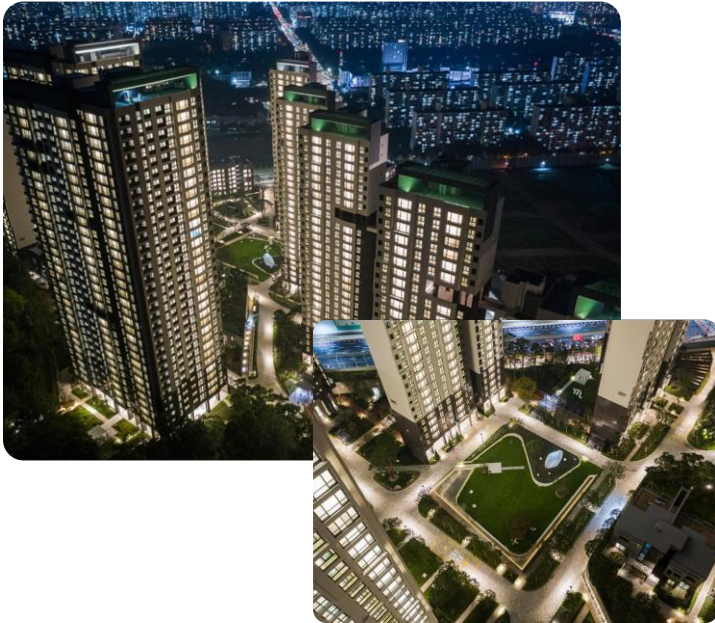
아크로리버파크 재건축사업 수익

[34A평형 기준]

성공적인 재건축 사례 : 개포 디에이치 아너힐스

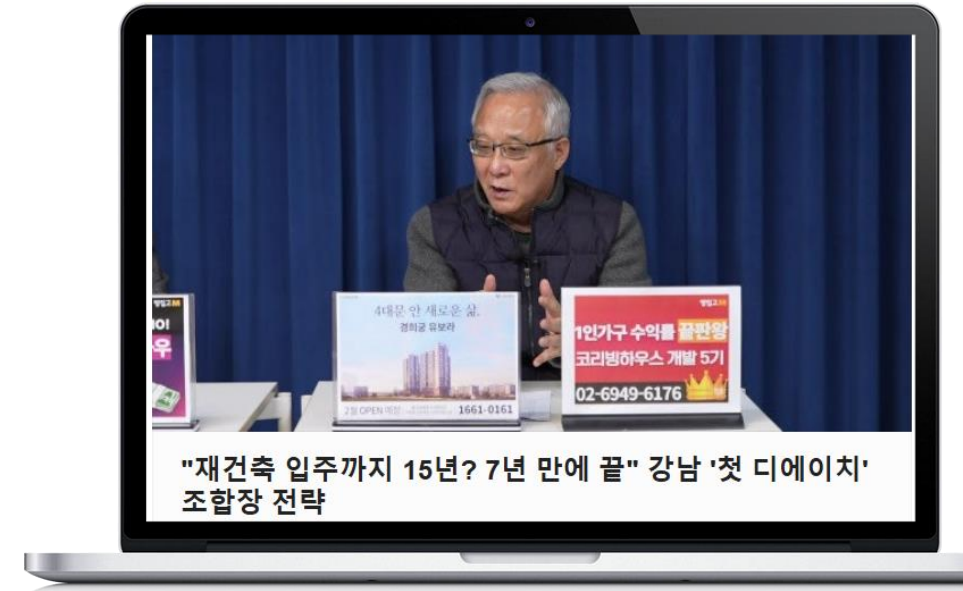
THE
H

HONORHILLS



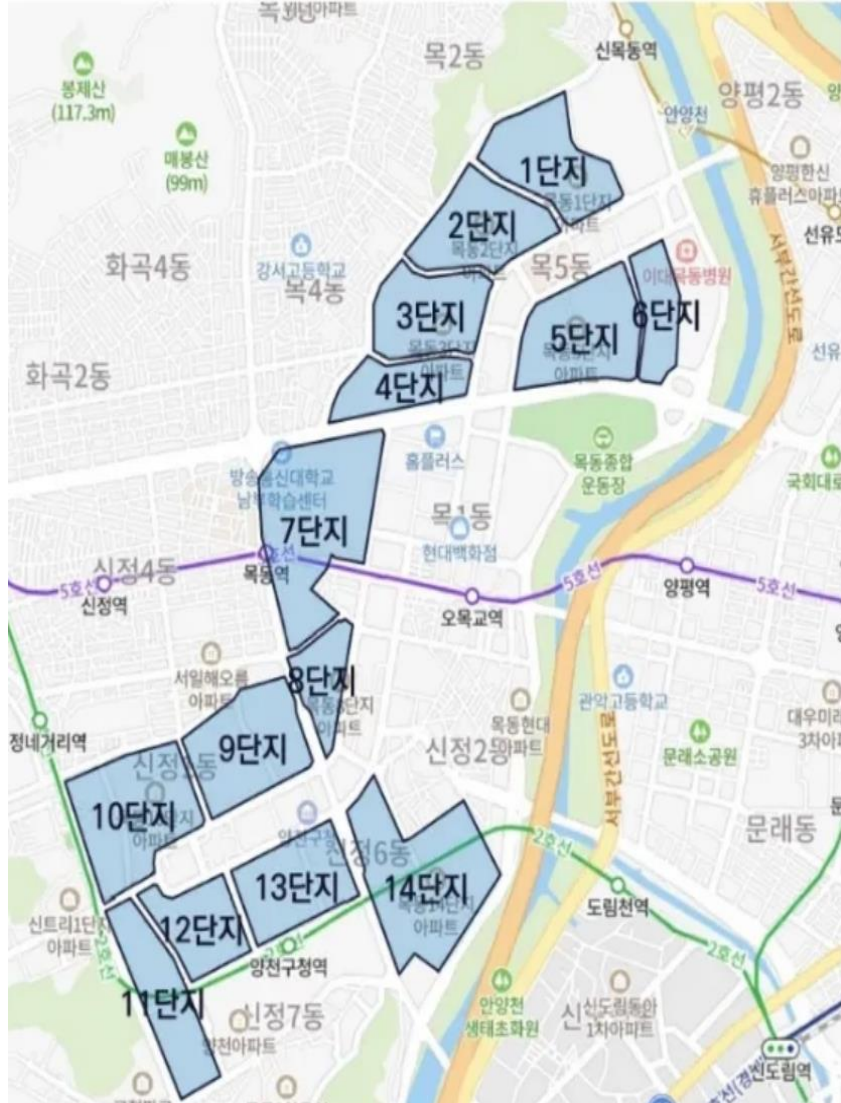
디에이치 아너힐즈 (개포주공 3단지) 1,320세대, 33층, 현대건설

- 2012.03 : 장영수 추진위원장 당선
- 2012.09 : 정비구역 지정
- 2013.01 : 조합설립인가
- 2015.09 : 관리처분인가
- 2019.08 : 준공인가
(구역지정 이후 약 7년 후 입주)



● ● ● 재건축사업을 이끄는 **제대로된 리더를 선택** ● ● ●

주요 단지 재건축 진행 경과 : 목동



단지명	용도지역	준공연도	세대수	용적률	진행단계
1단지	2종일반주거	1985	1,882	123%	안전진단통과
2단지	2종일반주거	1986	1,640	124%	안전진단통과
3단지	2종일반주거	1986	1,588	122%	안전진단통과
4단지	3종일반주거	1986	1,382	125%	안전진단통과 (정비구역지정(안) 공람,공고)
5단지	3종일반주거	1986	1,848	116%	안전진단통과
6단지	3종일반주거	1986	1,362	139%	정비구역 지정
7단지	3종일반주거	1986	2,550	125%	안전진단통과
8단지	3종일반주거	1987	1,352	156%	안전진단통과
9단지	3종일반주거	1987	2,030	133%	안전진단통과
10단지	3종일반주거	1987	2,160	123%	안전진단통과
11단지	3종일반주거	1988	1,595	120%	안전진단통과
12단지	3종일반주거	1988	1,860	119%	안전진단통과
13단지	3종일반주거	1987	2,280	159%	안전진단통과
14단지	3종일반주거	1987	3,100	146%	안전진단통과 (정비구역지정(안) 공람,공고)

목동4단지 (신통)

- 2023.03 : 안전진단 통과
- 2024.05 : 정비구역 지정(안) 공람 공고

목동6단지 (신통)

- 2020.06 : 안전진단 통과
- 2023.12 : 정비구역 지정(안) 공람 공고
- 2024.07 : 서울시 도시계획위원회 심의 통과

목동14단지 (신통)

- 2023.01 : 안전진단 통과
- 2024.04 : 정비구역 지정(안) 공람 공고

주요단지 재건축 진행 경과 : 반포/압구정

운영구분	구역 명	대표지번	신축 아파트명	진행단계
조합청산	신반포1차아파트	반포동 2-1	아크로 리버파크	조합청산
조합	반포현대아파트	반포동 30-15	반포센트레빌 아스테리움	이전고시
조합	신반포3차,경남	반포동 1-1	래미안 원베일리	준공인가
조합	신반포15차	반포동 12	래미안 원팬타스	준공인가
조합해산	삼호가든맨션3차	반포동 32-8	디에이치 라클라스	조합해산
조합해산	삼호가든4차	반포동 30-18	반포 씨밋	조합해산
조합	반포주공1단지(1,2,4주구)	반포동 812-	디에이치 클래스트	착공
조합	서초한양아파트	반포동 32-5	반포래미안 아이파크	이전고시
조합	반포아파트(제3주구)	반포동 1053	래미안 트리니원	착공
조합	압구정아파트지구 특별계획구역 3	압구정동 369-1		조합설립인가
조합	압구정아파트지구 특별계획구역 4	압구정동 481		조합설립인가
추진위원회	압구정아파트지구 특별계획구역 1	압구정동 414		추진위원회
조합	압구정아파트지구 특별계획구역 2	압구정동 434		조합설립인가
조합	압구정아파트지구 특별계획구역 5	압구정동 490		조합설립인가
조합	압구정 한양7차아파트	압구정동 528		조합설립인가

(반포) 준공/ 입주/ 청산

(압구정) 최근 조합 설립

- ① 사업성 좋아야 ●
- ② 주민 잘 뭉쳐야 ●
- ③ 관과 잘 협의해야 X

✓ 박원순 시장 : 35층 제한

✓ 오세훈 시장 : 한강 르네상스, 기부채납

인근 대치동 재건축 추진 상황



은마

- 조합장 선거 하자로 인한 조합장 직무정지가처분 인용
- 조합은 사업 신속하게 진행하기 위해 조합장 사퇴 후 다시 재선거 추진
- 강남구청 반대로 무산 (본안으로 확실하게 정리하고 다음 단계 진행하라)
- 직무정지결정에 대한 항고심 진행 중

대치쌍용1차

- 당초 사업시행인가(2018.10) 후 시공사 선정 보류
- 대치쌍용 2차와 통합재건축 중단
- 현재 49층으로 정비계획변경 추진

대치쌍용2차

- 우성1차 및 상가 통합 재건축 합의
- 사업시행변경인가(2022.09) 후 49층으로 추진 위한 정비계획 변경
- 2025년 시공사 선정 예정

선경

- 2개의 추진 준비위원회 (클선재 vs 대치 선경)가 대립
- 준비단계 초기에 사업성 및 사업방식에 대한 대립 - 신통 철회까지 진행
- 양재천 조망권에 대한 이해 다툼 발생

우성

- 추진 준비위원회 결성 (5인 공동준비위원장)
- 일대일 재건축 정비계획수립, 신속통합기획(자문형) 신청 준비 중
- 현재 정비계획입안동의서 징구, 양재천 조망 보장방법 등을 가지고 동간 갈등 있음

대치미도 지나 온 이야기

- 2014.03 : 대치미도 예비안전진단 통과
- 2014.05 ~ 08 : 대치미도 정밀안전진단 용역
 -
 -
- 2018.01 ~ 02 : 정비계획(안) 주민공람 공고
- 2019.05 ~ 06 : 정비계획결정(안) 주민 재 공람 공고
- 2023.10.20 ~ 11.24 : 신속통합기획 정비계획(안) 공람
 - 대치 미도 주민 1,581명이 2,363건 공람 의견 제시
 - 111동 주민 73명 항의 내용증명 발송
- 2024.05.11 : 미재준 (김기완 준비위) 주민설명회 자칭 NEW 설계안 발표
 - 107/202동 주민 174명 항의 내용증명 발송
 - 201/208동 주민 129명 항의 내용증명 발송
- 2024.07.03 : 미도 정비계획안 도계위 상정 무산

답답한 10년,

무능과 시행착오의 반복

(2014년 안전진단 ~ 2024년 정비구역 지정 前)

대치미도 현재의 상황 요약

(신문기사, 2015년)



대치동 미도 재건축 "부르릉"

- ✓ 반포동 : 재건축 신축 or 완성 중
- ✓ 개포동 : 재건축 거의 마무리
- ✓ 목동 : 훨씬 늦게 시작해도 우리보다 빠름
- ✓ 압구정동 : 시작은 늦었으나 최근 속도 빠름
- ✓ 우리의 지난 10년 : 답답함과 무능

2023년 미재협 설립 이후 비로소 사업속도 가속 중

정비구역 지정에 따른 재건축 성공을 위한 핵심 사항

1

투명한 정보 공유와 소통을 통한 주민 단합

2

관의 입장을 받아들이며 최대한 우리 아파트의 실리 추구

3

유능한 집행부 선정을 통한 진행 속도 가속화

투명한 정보공유와 소통을 통한 주민 단합 (1/2)



"재건축사업의 복잡한 사업구조"

한, 두명의 전문가가 아닌

다수가 폭 넓게 이해해야

투명한 정보공유와 소통을 통한 주민 단합 (2/2)

■ 지난 1년간의 미재협 활동

- 40여 차례 오프라인 주민모임 (관리사무소 회의실 등 오픈 공간)
- 5차례 전체 주민 설명회
- 3차례 소식지 발행
- 유튜브 구독자 556명 게시된 동영상 64개 (누적 조회수 3.4만회, 누적 시청 시간 3.6천 시간)
- 네이버 카페 가입자 수 1,050명
- 연락처 확보 총 2,604명 (세대 기준 1,342세대, 2,436 세대 중 51.5%)

주기적인 소식지 발행 (정보전달, 소통강화)



주민 설문 강화 (의견청취, 양방향 소통강화)



정기적인 설명회 및 총회 개최 (투명한 소통과 적극적인 의견청취 절차 마련)



사업성공을 위한 관과의 체계적인 소통 강화

■ 미재협 대관 주요 협의 내용

- 강남구 이향숙 의원 요청사항 협의 (23.06.20/07.14)
- 강남구청 재건축 사업과 협의 (23.06.21/07.03/10.20/24.04.04)
- 서울시장 면담 요청 (23.06.27/09.12)
- 강남구 재건축드림 T/F 협의 (23.07.19)
- 유경준 국회의원 요청사항 협의 (23.08.11/11.30)
- 강남구청 도시환경국장 협의 (23.08.14)
- 강남구청장 요청사항 협의 (23.08.24)
- 강남구 재건축 자문단 협의 (23.11.28)
- 서울시 신속통합기획과 협의 (23.12.07)
- 고동진 국회의원 주민의견 전달 (24.03.26)



고동진 국회의원 주민의견 전달 회의 (24.03)



강남구청 재건축 자문회의(23.7)

관의 입장을 받아들이며 최대한 우리 아파트의 실리 추구 (1/2)

공공기여 '당근'...서울 재건축의 봄 기대

머니투데이 | 이민하 기자, 김평화 기자

2024.02.21 05:05



오세훈 서울시장이 지난해 9월 강서구 화곡동 모아타운 현장을 찾아 모아타운 제도에 대해 설명하고 있다.

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.

신속통합기획은 서울시 핵심 주거 정책

신통기획(위기)에서 기회를 찾아야

관의 입장을 받아들이며 최대한 우리 아파트의 실리 추구 (2/2)

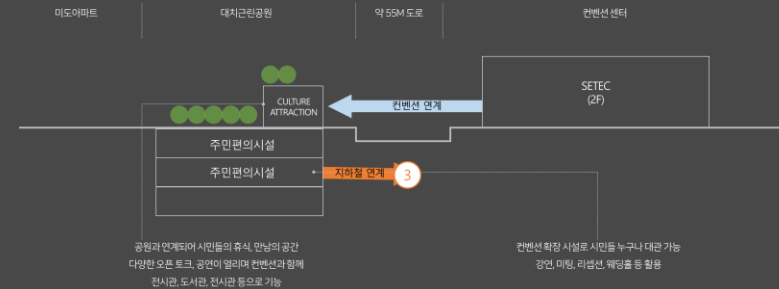
신통기획안 가이드라인에 따른 미재협 대안 제안 (23년 7월)

단지의 통합성 비교 (김기완 준비위 제출 신통기획안 vs 미재협 개선안)

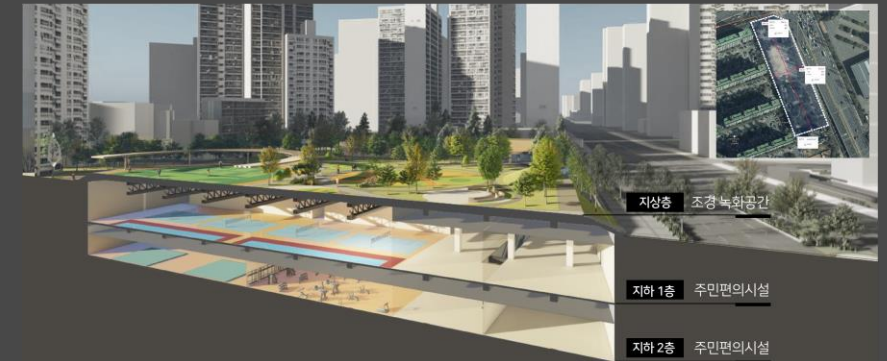
신속통합기획(안)	개선안
	
<p>공공 보행 통로를 중심으로 두 개의 단지로 나뉜 형태</p>	<p>땅을 들어 올리는 포디움 형태 입체적인 공간 구성, 두개 단지를 하나로 연결시킴</p>

근린공원 편입 반대 미재협 지하개발 대안 제안 (24년 1월)

배치 전략



공원 조감도



※ 사례이미지

유능한 집행부 선정을 통한 진행 속도 가속화 (1/2)



대치미도 정비구역이 지정되면,
가장 중요한 것이

‘제대로 된’ 추진위원장을 뽑아야!

인허가 수행 최고의 전문가

- 한양대학교 건축공학 석사
- 건축시공기술사
- 토목시공기술사
- 건설안전기술사
- 건설사업관리 CM 전문가



문길남

- 주요경력
- (전) 서울시 디자인 위원 안전위원
 - (전) 국방부 특별건설 심의위원 (현) SH주택공사 빈집 Bank 자문위원
 - (전) 신세계건설 부사장 • (현) 무영CM 도시정비본부장

유능한 집행부 선정을 통한 진행 속도 가속화 (2/2)

대치미도재건축협의회 운영위원

동	이름	나이	경력
101	조혁진	46	포스코홀딩스 팀장
101	최관진	60	(현) 코라인터내셔널 상무, (전) 국민은행 지점장
102	오승현	43	실내디자이너 (설계 및 시공)
102	채진석	54	현대건설 상무
102	주은희	60	주부
103	구성모	48	의료법인 대표
103	한윤교	65	반석 회계법인 대표 (한국/미국 공인회계사)
106	김우철	51	연세대학교 기계공학과 교수, 학과장
106	이혁용	44	한의사
107	기남종	58	농업법인 대표
107	박광진	54	안강그룹 기획조정실장(사장), 한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수
108	문길남	62	(현) 무영CM 도시정비본부 본부장, (전) 신세계건설 부사장
109	최원희	52	주부
109	박옥주	53	주부
109	민경남	42	부동산 투자회사 대표, 작가
110	김용혁	43	연세대학교 원주의대 소아청소년과 교수

동	이름	나이	경력
111	조동일	66	세계자동제어연맹 회장, 서울대학교 전기정보공학부 명예교수
202	최선영	48	고운세상 에스테틱 대표
205	김성령	59	주부
205	민경태	46	법무법인 중현 파트너 변호사
206	김판규	57	(현) 탑스카우트 이사, (전) 현대캐피탈 준법감시인
206	진창규	61	(전) KG 모빌리티 수석연구원
207	양현승	47	의사

(2024년 7월 1일 기준)

정비구역 지정 이후 향후 일정

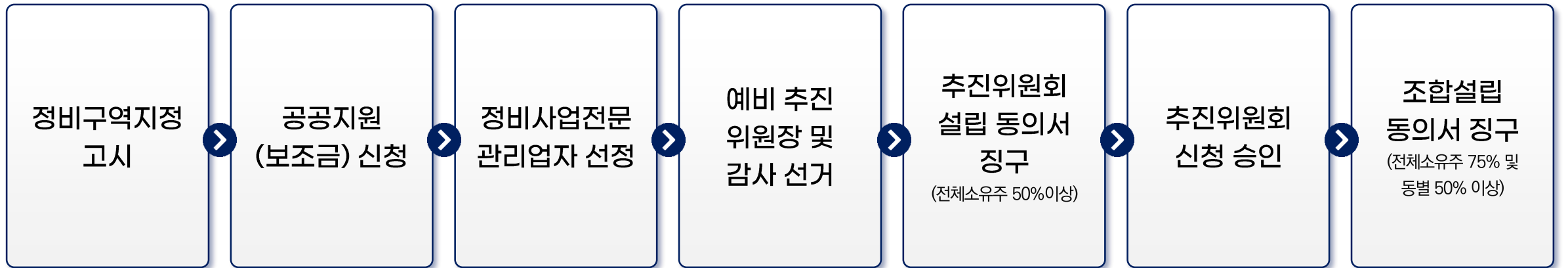
정비구역지정 후 공공지원(보조금) 신청

전체 소유주 50%이상 의견 수렴

예비추진위원장 및 감사선거

구역 지정 후 2~3개월 이내 실시

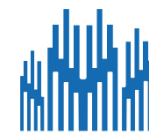
구역지정 고시 후 추진과정





THANK YOU

정 비 구 역 지 정 의 의 미



대치미도 재건축 협의회

신축아파트 단지 분석

미도여성모임

신축아파트단지분석

대치미도재건축협의회 <미재협>



202동 최선영

발표자 소개

최선영

대치미도 재건축 협의회 운영위원 총무

미도아파트 여성모임 (미인회) 회장

약력

대구 영남대학교 조형대학 산업디자인과 학사졸업

동대학원 사범대학 미술교육대학원 석사 졸업

성지고등학교 미술교사

이너디자인 대표

예선디자인 대표

리멤버 에스테틱 대표

고운세상 에스테틱 대표

신축아파트 단지 분석

01. 미도 여성 모임<미인회> 소개
02. 특별건축구역
03. 개포자이 프레지던스 & 반포 원 베일리 & 서초 그랑 자이
04. 비교 분석 및 재건축시 고려해야 할 사항

미도 여성 모임<미인회>

대치미도 재건축 협의회<미재협> 여성회원 봉사자
회원수 현재 25명

미도 여성 모임 설립

2023.12.10

회원 가입

대치미도 아파트 소유주 여성

가입 방법

대치미도 재건축협의회 사무실

대치미도상가191호(크린토피아앞)

☎ 010-7475-8581

미도 여성 모임 <미인회> 주 업무

- 전화,전단지,우편 봉사
- 사무실 봉사
- 미재협 설명회 봉사



- 전화,전단지,우편 봉사
- 사무실 봉사
- 미재협 설명회 봉사

- 전화,전단지,우편 봉사
- 사무실 봉사
- 미재협 설명회 봉사



미도 여성 모임 <미인회> 활동 사항

2024.04.19.
개포 프레지던스 견학



2024.06.17.
반포 원 베일리 견학



2024.06.20.
서초 그랑자이 견학



현재 우리나라 단지설계 주요시사점

입주민과 주변사람들의 교류와 원활한 소통이 일어나는 단지

- 담장이 없는 단지(공공 보행통로)
- 다양한커뮤니티시설의설치



주변 환경과 경관 및 도시구조 존중 하는 단지

- 주변의우수한경관을독점하지않고 주변지역을배려한건축계획수립
- 기존가로를존중하고,홀로된섬로 남지않기(보행동선의연결)



사람이 주인공이 되는 단지

- 다양한계층(1인,2인,3~4인가구, 청장년,중년,노인층등)공존
- 임대주택과일반주택의 Social mix 원칙

"기부채납 없이 용적률 완화"

2024.06.28 오후 7:33 한국경제

지난 20년 동안 지구단위계획구역에서의 용적률 완화를 위해서는 공공시설 기부채납이나 임대주택 건립 등을 통한 상향용적률을 적용받는 방법 외에는 없었다. 이번 조례 개정으로 그간 의도적으로 낮춰왔던 지구단위계획구역의 기준용적률을 조례용적률로 상향 조정된다. 또 서울시 도시정책 방향에 부합하는 인센티브를 도입할 경우 허용용적률을 1.1배(조례용적률의 110%)까지 완화할 수 있게 됐다. 박의원의 도시계획 조례 개정으로, 허용용적률은 제1종 일반은 150%에서 165%, 제2종 일반은 200%에서 220%, 제3종 일반은 250%에서 275%로 상향됐다. 그 외 준주거, 일반상업, 중심상업, 근린 상업도 같은 적용을 받는다.

지구단위 계획구역과 일반지역의 사용 용적률 현황 비교 자료에 따르면 지구단위계획구역의 평균 개발밀도가 일반지역 보다 낮은 것으로 나타났다.

그간 지구단위계획구역에서의 용적률 완화를 위해서는 공공시설 기부채납이나 임대주택 건립 등을 통한 상향용적률을 적용받는 방법 외에는 없었으나, 이제는 서울시가 정한 허용용적률 인센티브 도입으로도 조례용적률의 110%까지 적용받을 수 있게된 것이다.

한국경제 + 구독 PICK ⓘ

서울 재건축 막았던 용적률 상향 빗장 20년 만에 푼다

입력 2024.06.28. 오후 7:33 기사원문

유오상 기자

36 23 가

서울시의회 '도시계획 조례' 개정안 본회의 통과
지구단위계획 기준용적률, 조례용적률로 상향
박상혁 시의원 "기부채납 없이도 용적률 완화 가능"



박상혁 국민의힘 서울시의원.

특별 건축구역

도시경관, 건설기준 수준 향상을 위한
창의적인 건축물의 건축이 가능 하도록
건축관련법령에 유연성을
부여하는 구역입니다.

기존 도시관리체계 내에서 중첩하여
적용함으로써
용적률 상향 높이기, 인동거리 완화
건축행위의 창조성을 보장 합니다.

서울시 창의 · 혁신디자인 도입

감성공간 조성방향을 원칙으로 한
도시·건축디자인기준(안)

도시건축디자인 가이드라인

1 경계를 허물어 교감있는 교류 만들기

- 지역과 교류
(공유 공간 확대 조성)
- 사람과 교감
(소통과 공감으로 서로의 가치를 확인하고 존중할 수 있는 공간 조성)

4 자연과의 유대감 회복

- 자연의 지속가능성과 생기를 일상으로 수용
(물의요소를 활용하여 일상의 삶에 활력으로 도입하고 수변은 상징적 수변 경관을 형성할 수 있도록 디자인 차별화)

2 여유와 이야기가 있는 감성회복 공간 만들기

- 전망과 명상의 공간
(감성회복을 위한 다양한 전망과 명상의 공간 조성, 양호한 조망을 공유할 수 있는 통경축 확보)
- 이야기로 이어지는 동선

5 미래사회 수요에 대응한 도시건축

- 미래 생활 유형 변화를 수용
(다양한 계층 세대 혼합에 대응하는 계획)
- 모두가 함께 살아가는 공존의 구현
(사회적 약자를 배려하는 공간 계획)

3 주변지역과 조화로운 도시 경관

- 주변지역과 어울리는 건축물
- 주변지역과 어울리는 스카이라인
- 주변지역과 어울리는 가로보행공간

6 혁신 디자인

- 새로운 방향을 제안하는 창의 디자인
(기존 도시 콘텍스트에서 벗어나 새로운 질서 제안 도시 품격을 높이고 건축문화 창달에 기여할 수 있는 수준 높은 디자인 제안)
- 개선의 제안하는 혁신 디자인 교류
(공공성에 기여할 수 있는 디자인 해법 제안)

대치미도 재건축 협의회 <미재협>

특별건축구역 6가지 설계지침

(서울시지침)

1 조화롭고 창의적인
디자인으로



· 판교원마을 테라스하우스

2 다양한 수요에 맞는
다양한 디자인



· 듀플렉스 세대 계획 사례

3 길 중심의 지역에
열린 주거문화가
생겨나는 디자인



· 공공보행가로를 중심으로 지역커뮤니티 시설 배치

4 단지 내·외부 가로 환경은
안전하고 편리하게
계획된 디자인



· 장애인·노인·어린이 다양한사람들에게
안전하고 쾌적한가로 공간조성

5 공동체를 위한
공유(Sharing)
커뮤니티 디자인



· 주민들과 공동이용을 통해 지역공동체문화
형성하고 커뮤니티시설 및 프로그램 제시

6 주민 간 차별 없는 디자인
(Social Mix)



· 임대주택과 분양주택을 동일 건축물 안에 혼합배치
· 공동 시설 사용상의 차별 및 불편이 발생 방지



개포자이 프레지던스

- SKM Architects의 민성진 건축가 설계
 - 자연과 리조트 컨셉의 디자인
 - 멋진 조형과 물소리로 설레는 분위기
- 대모산, 구룡산, 양재천의 자연 요소 형상화

개포자이 프레지던스

구, 개포주공 4단지



시공사: 대한주택공사(1982년)

용적률: 80.2%

총세대수: 2,840세대

세대규모: 58개동 지상 5층

개포자이 프레지던스



시공사: GS건설(2023년)

용적률/건폐율: 249%/18%

총세대수: 3,375세대(주차세대당 1.74대)

규모: 35개동 지하 4층~지상 7/35층 평형 구성

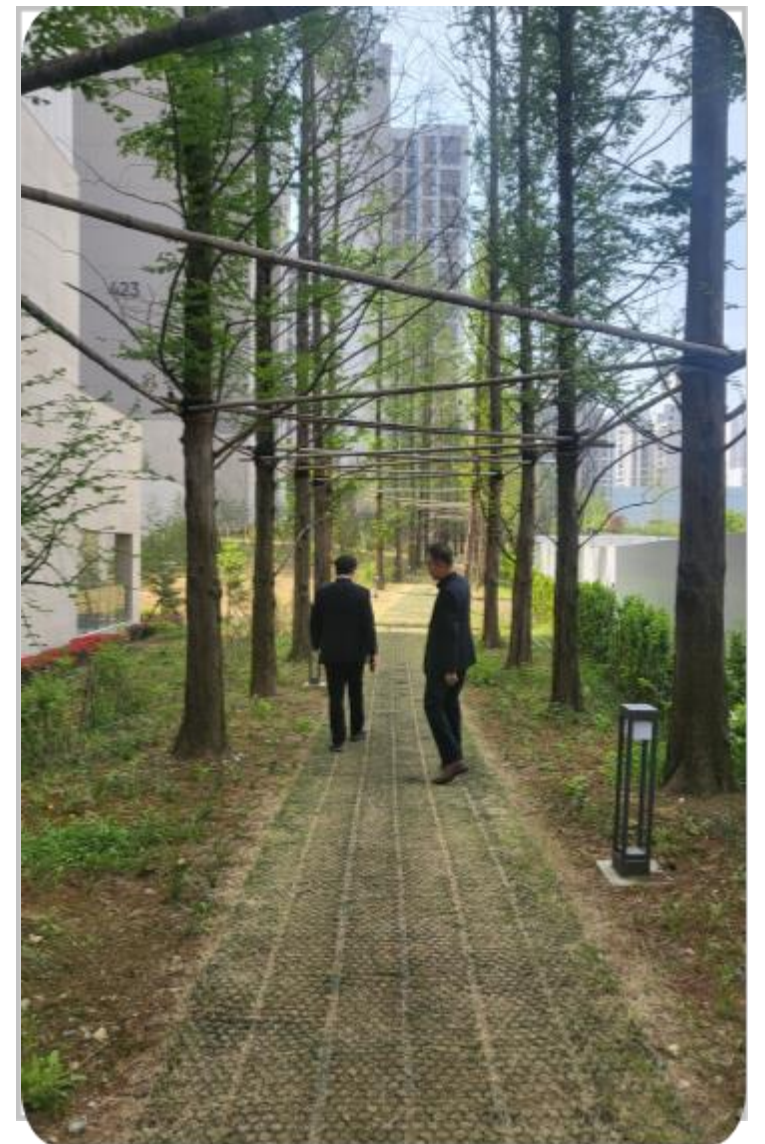
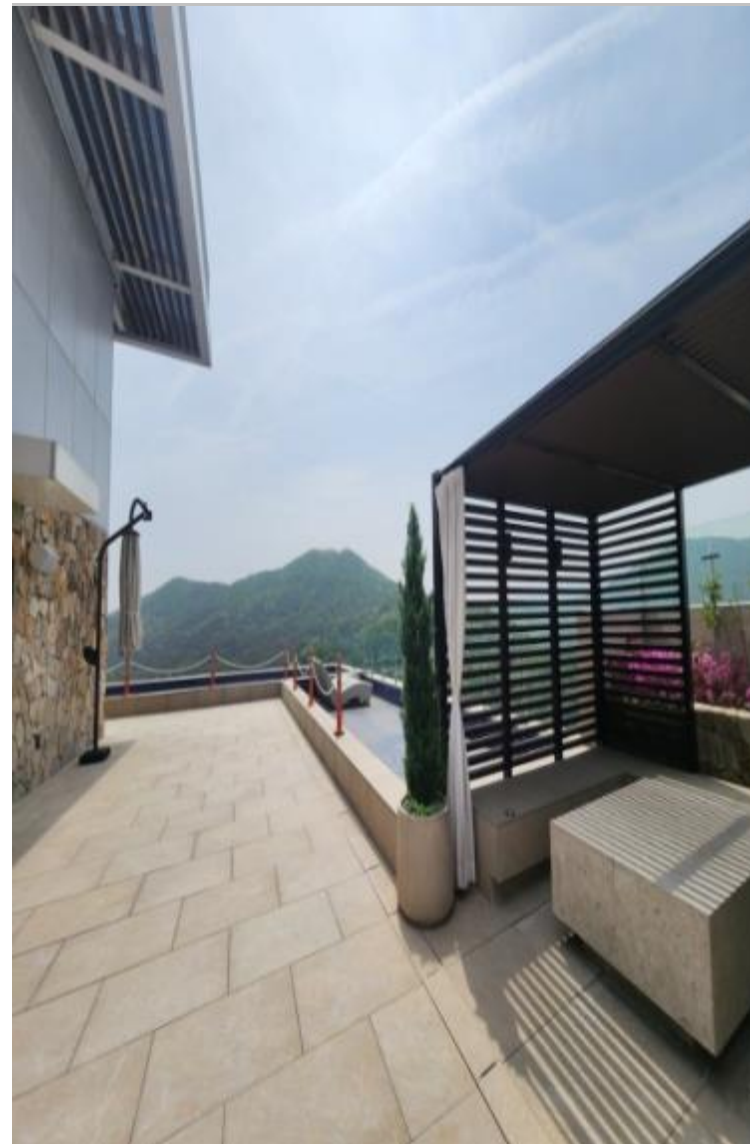
3,375세대

35개동

2023.03 입주

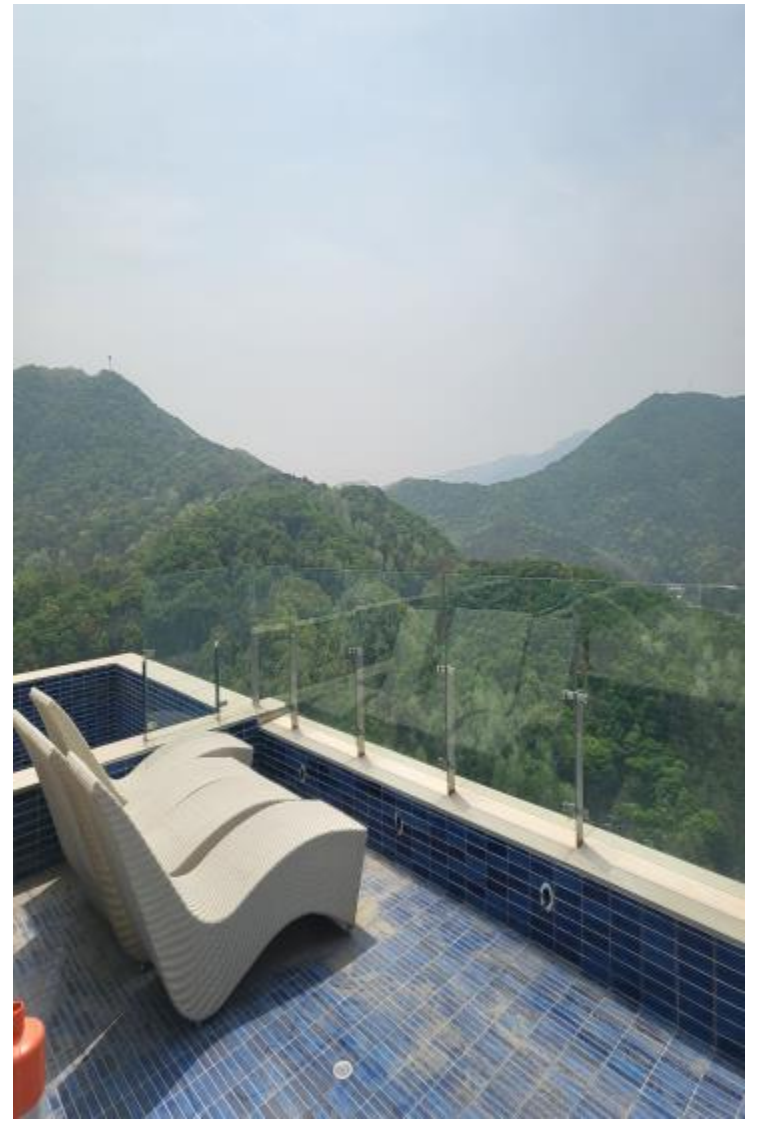
개포자이 프레지던스

- 자연과 리조트 컨셉의 디자인
- 대모산, 구룡산, 양재천의 자연 요소 형상화



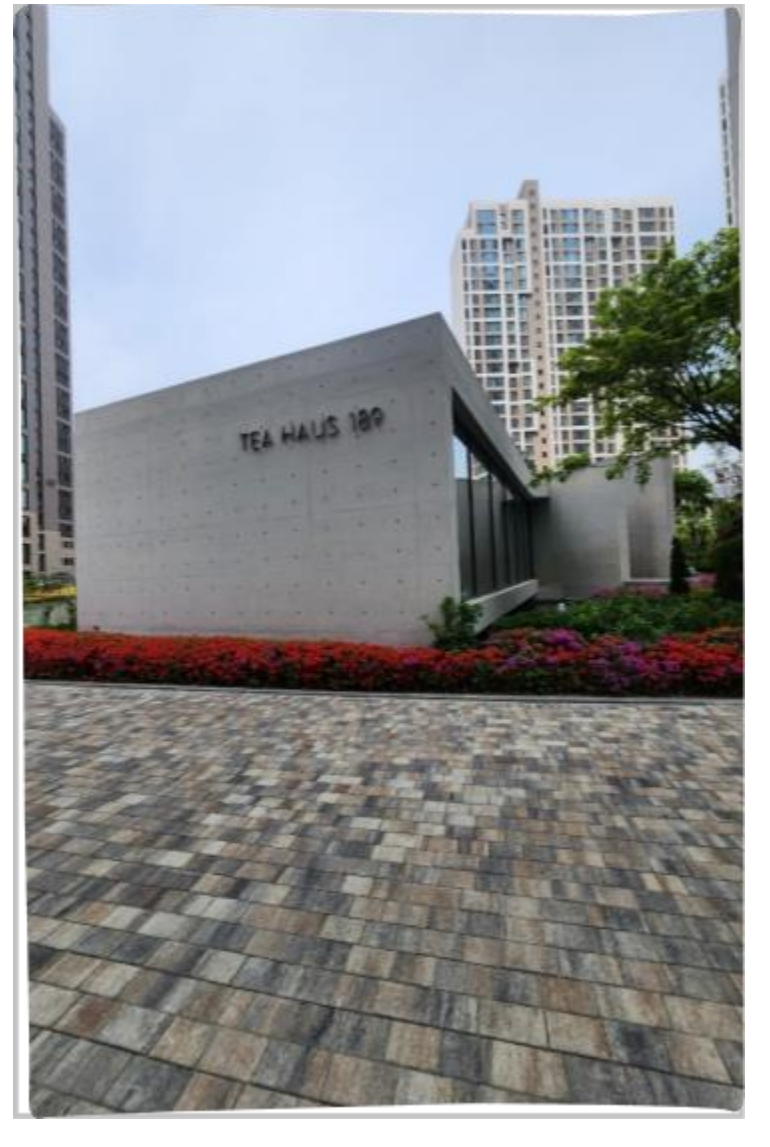
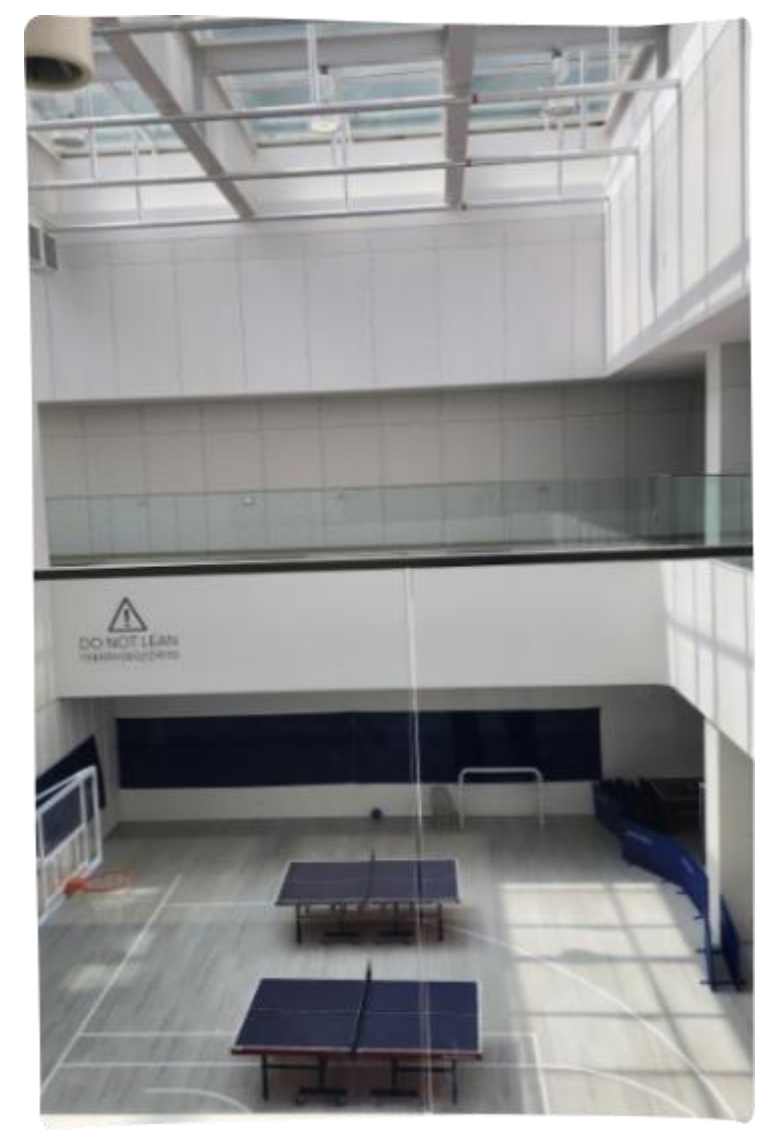
개포자이 프레지던스

커뮤니티시설 (독채 게스트하우스/인피니티풀)



개포자이 프레지던스

커뮤니티시설 (최첨단기술과 아이템/조식서비스/체육관/TEA하우스)



개포자이 프레지던스 만족도 조사



개포자이 프레지던스 감상

- 가서 살아보고 싶다.
- 커뮤니티 시설(식당, 카페, 운동 시설, 사우나)이 좋았다.
- 산책로가 잘 되어 있고, 곳곳에 있는 카페와 인프라 시설이 좋아 보였다.
- 전체적으로 고급스럽다.
- 우리 단지도 성공적인 재건축이 이루어지면 좋겠다.

우리 아파트 재건축에 반영되었으면 하는 점

- 스포츠센터, 카페, 식당, 산책로 벤치마킹
- 커뮤니티 시설이 반영
- 임대 의 회장님 당부 말씀
사심 없이 아파트를 위한
조합장이 선출 될 수 있으면 좋겠다.



반포 원 베일리

- 베일리(Bailey)는 중세 유럽 시대에 성의 영주와 그의 가족들이 거주한 성의 중심부를 의미하는 단어로, 최고의 시설과 서비스로 고품격 하이엔드(high-end) 주거공간을 단 하나의 성을 만든 단지이다.

반포 원베일리

구,신반포아파트 3차, 23 차
구,반포 경남아파트
구,반포 우정쉐르빌

<신반포 3차아파트>

시공사: 한신공영(1978년)

용적률: 144.75%

총세대수: 1,140세대(주차세대당 1.02대)

규모: 15개동 지상 12층

기존 2,433세대 **통합재건축** 하였습니다.

총 조합원은 2,557명으로

실제 일반분양세대수가 224세대

일반분양이 많지는 않았던 것이 특징이다.

반포 원 베일리



시공사: 삼성물산(2023년)

용적률/건폐율: 299.64%/19.89%

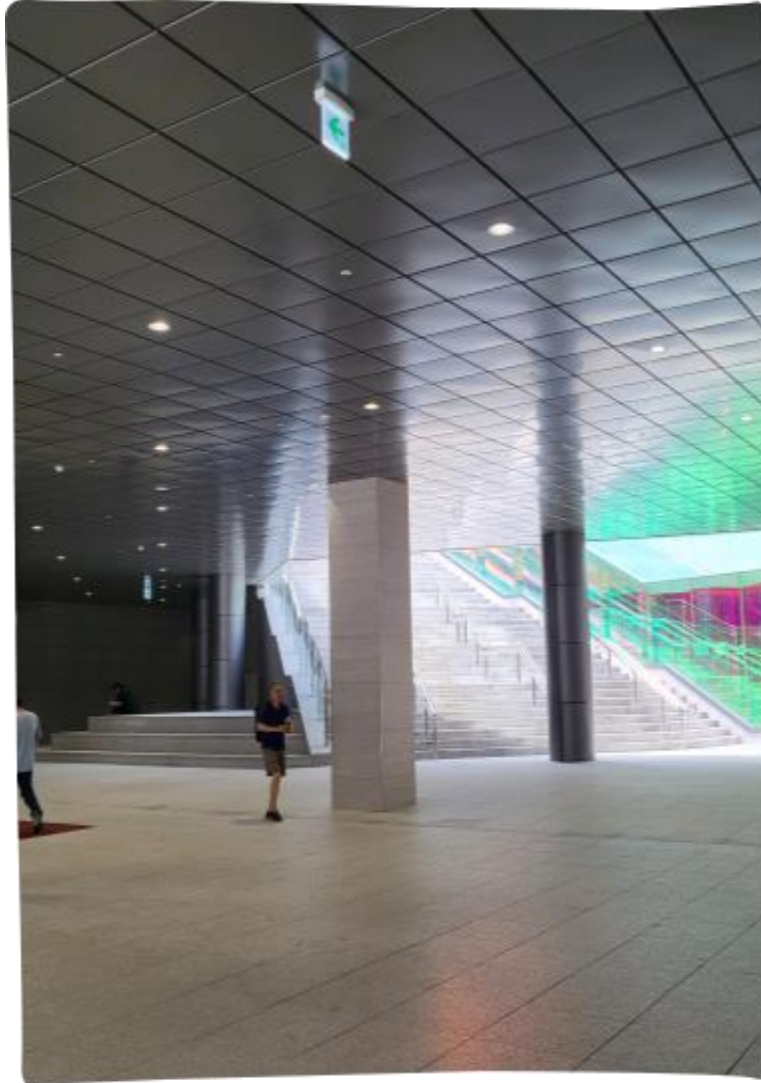
총세대수: 2,990세대(주차세대당 1.82대)

규모: 23개동 지하 4층~지상 11/35층

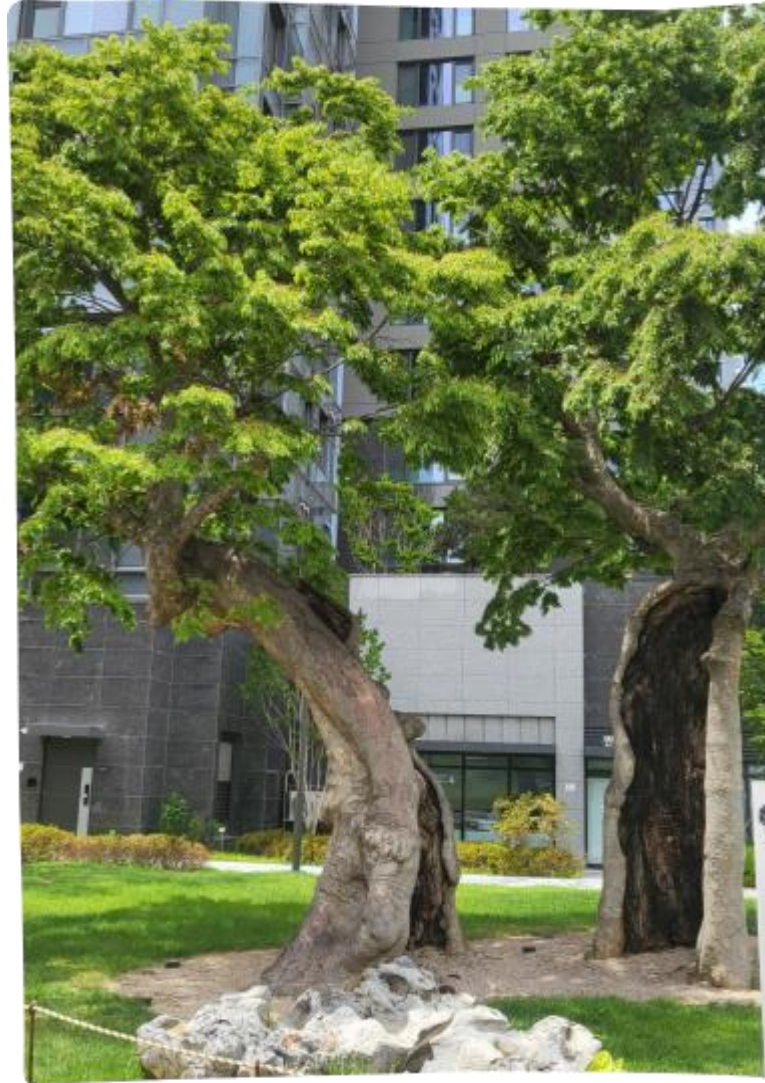


반포 원 베일리

단지전경



고터몰 연결



상징목

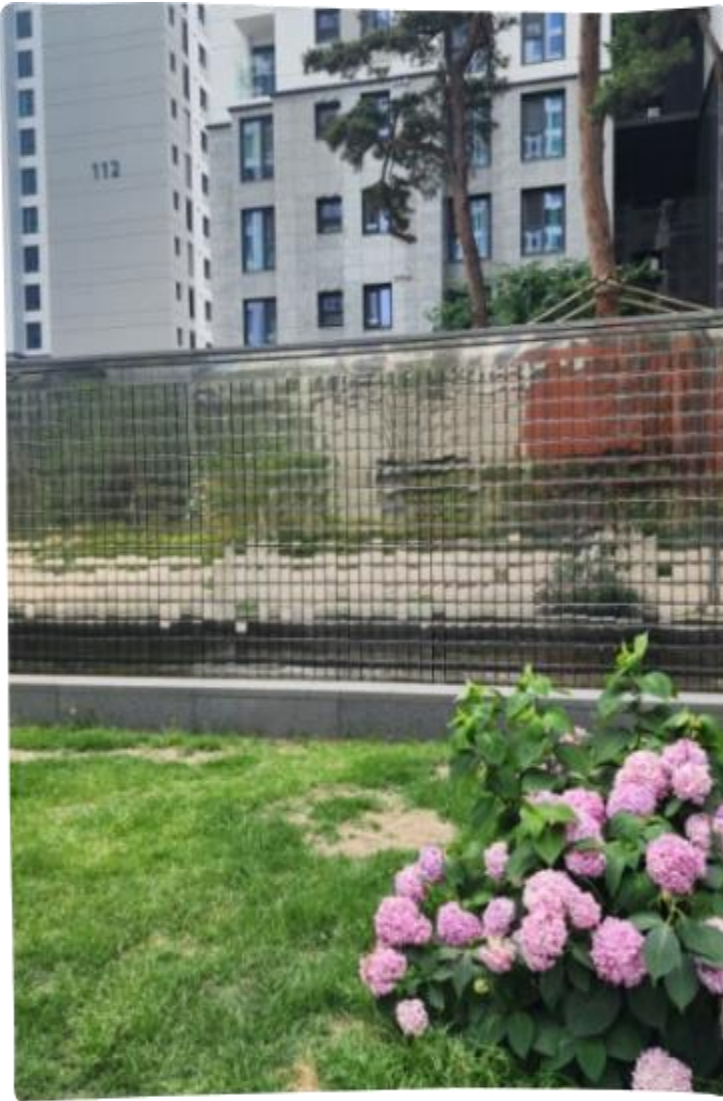


공공보행로 (통경축)



분재 형태의조경수

반포 원 베일리



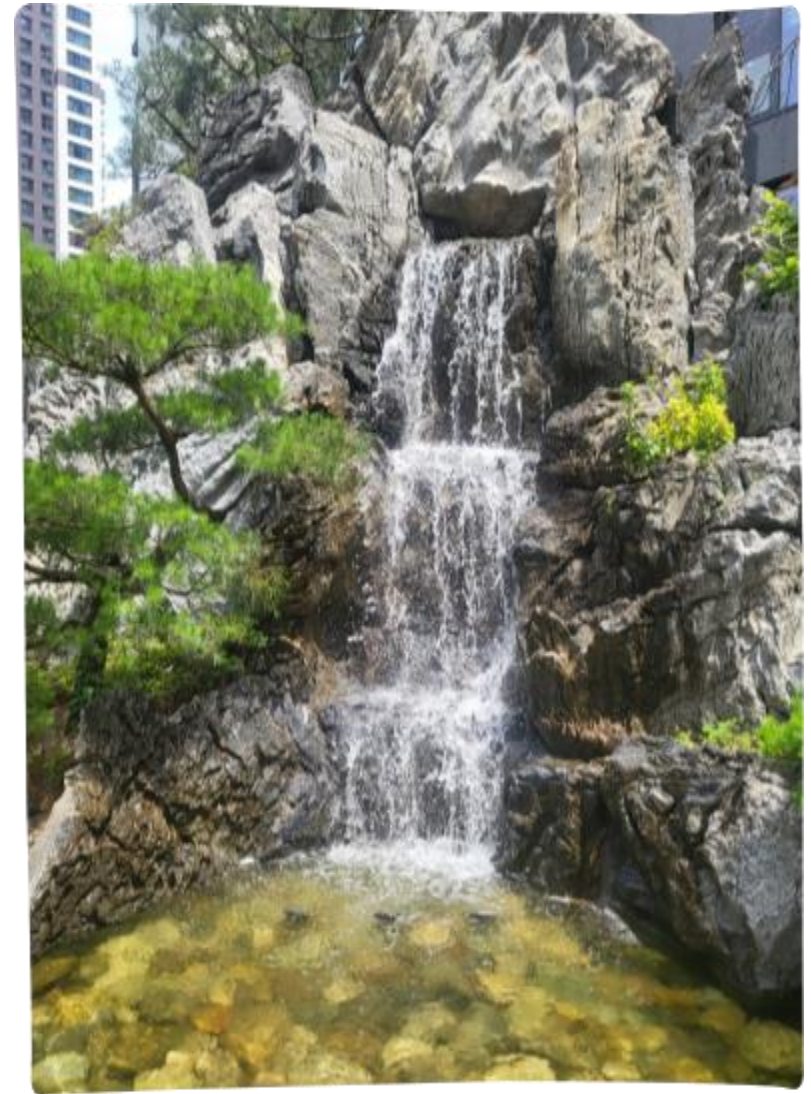
키네틱아트월와 수국



안개가 뿌리듯 아름다운 조경



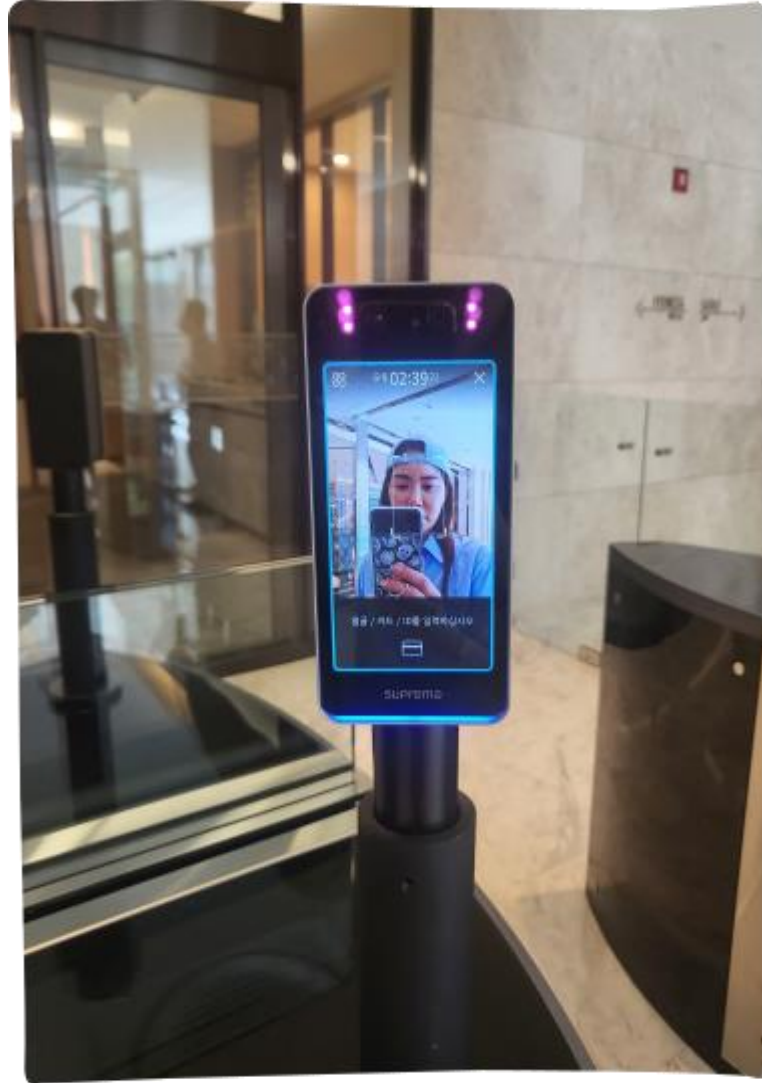
초대형 전광판
스카이 브릿지



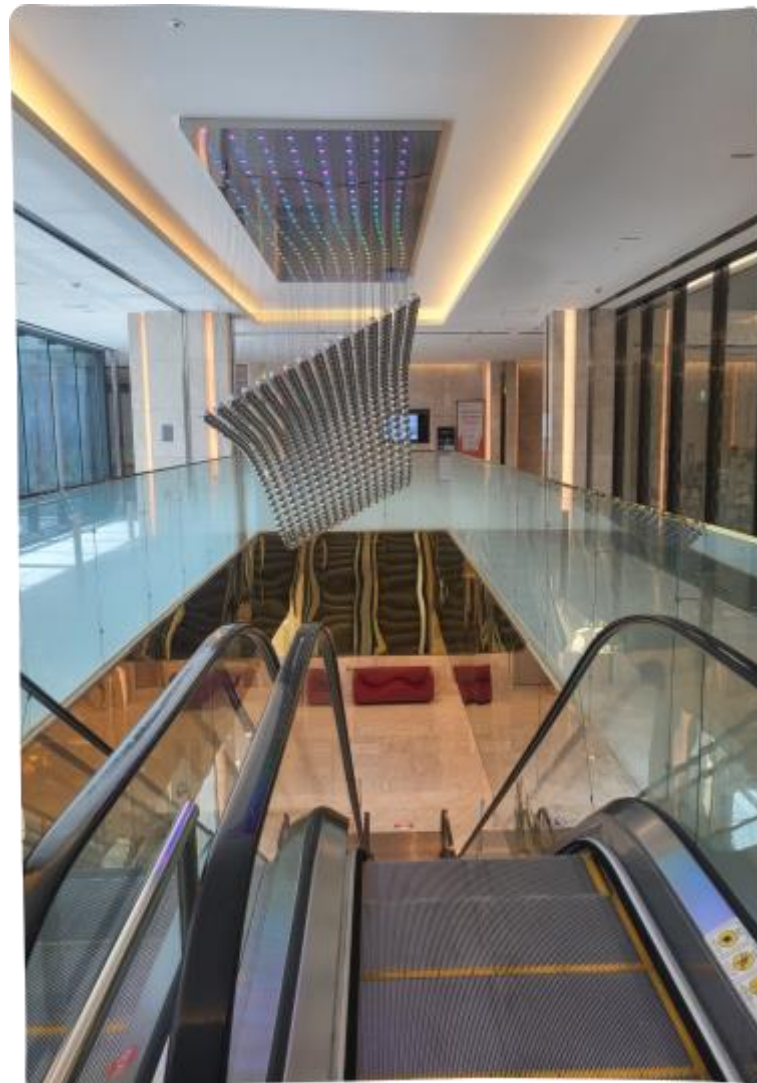
한쪽의 진경산수화 담은 조경

반포 원 베일리

입주민전용 커뮤니티시설



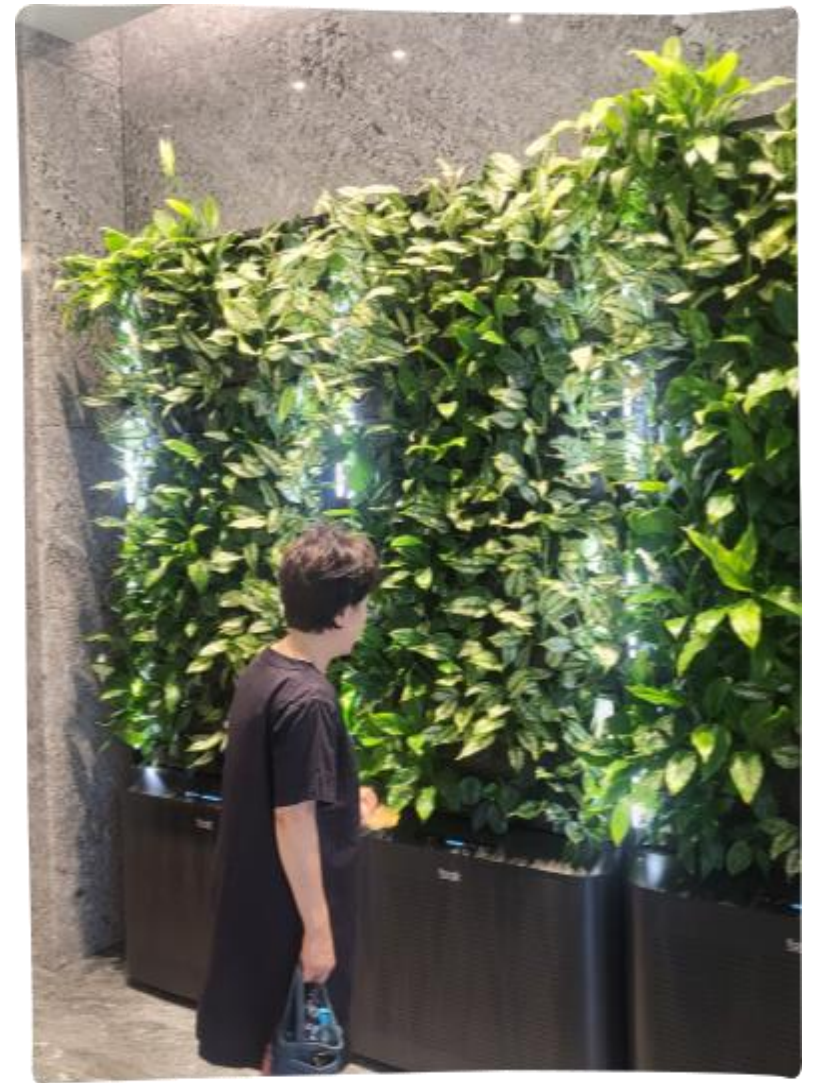
안면인식 시스템



조명 조형



커뮤니티 중정



커뮤니티 조경수

반포 원 베일리

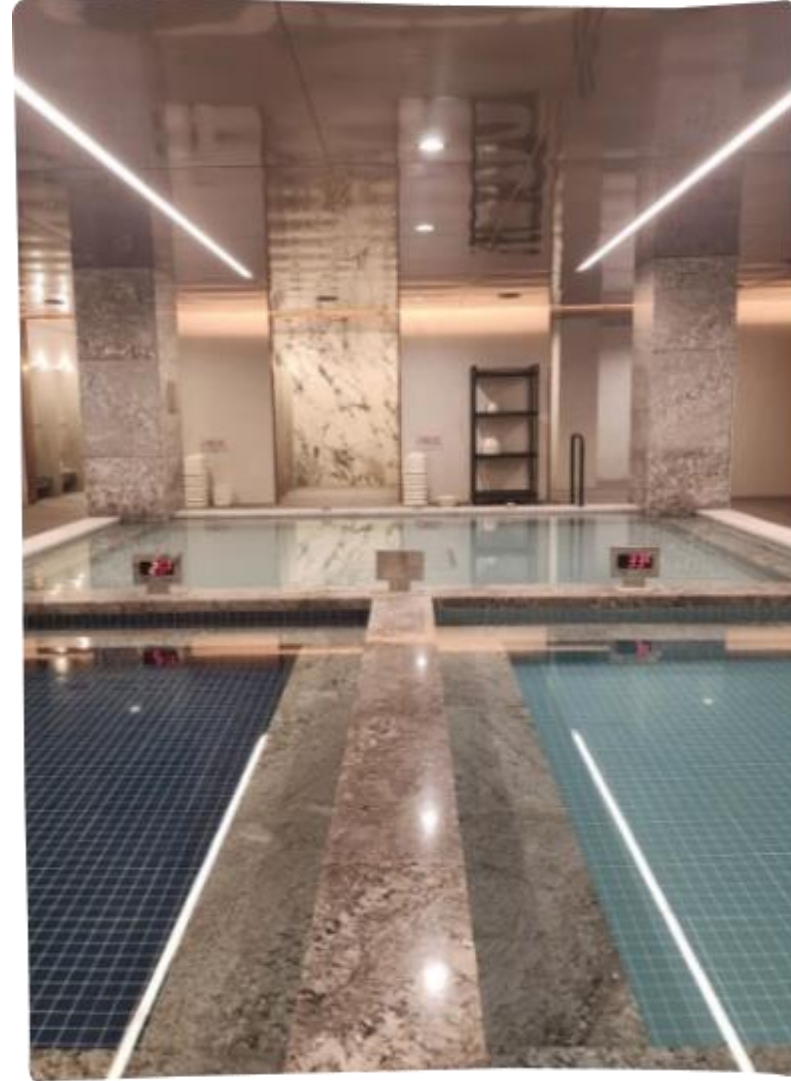
입주민전용 커뮤니티시설



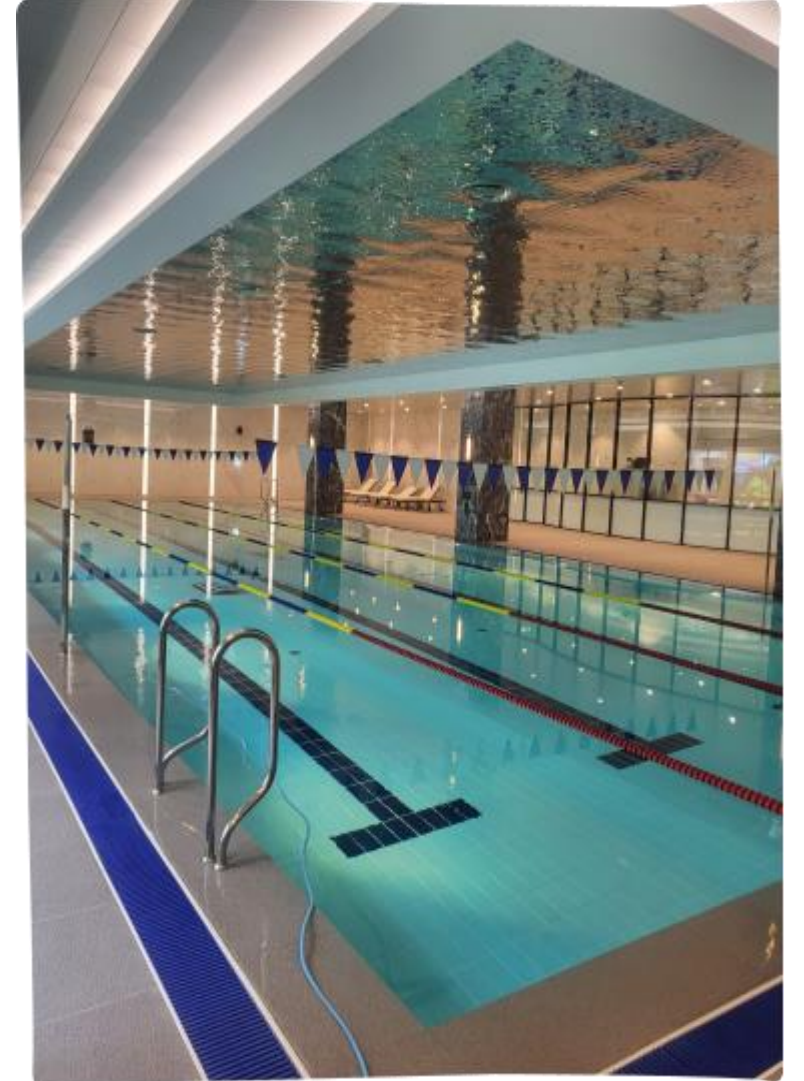
락커룸



골프 27홀



사우나



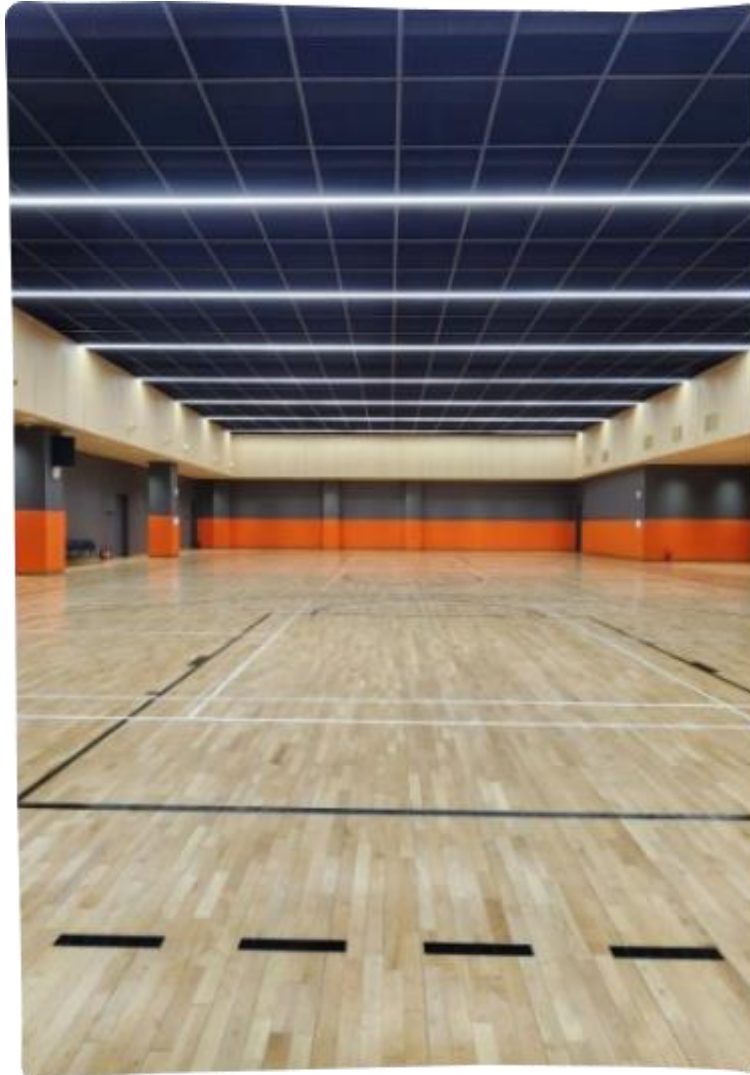
수영장 4레인

반포 원 베일리

입주민전용 커뮤니티시설



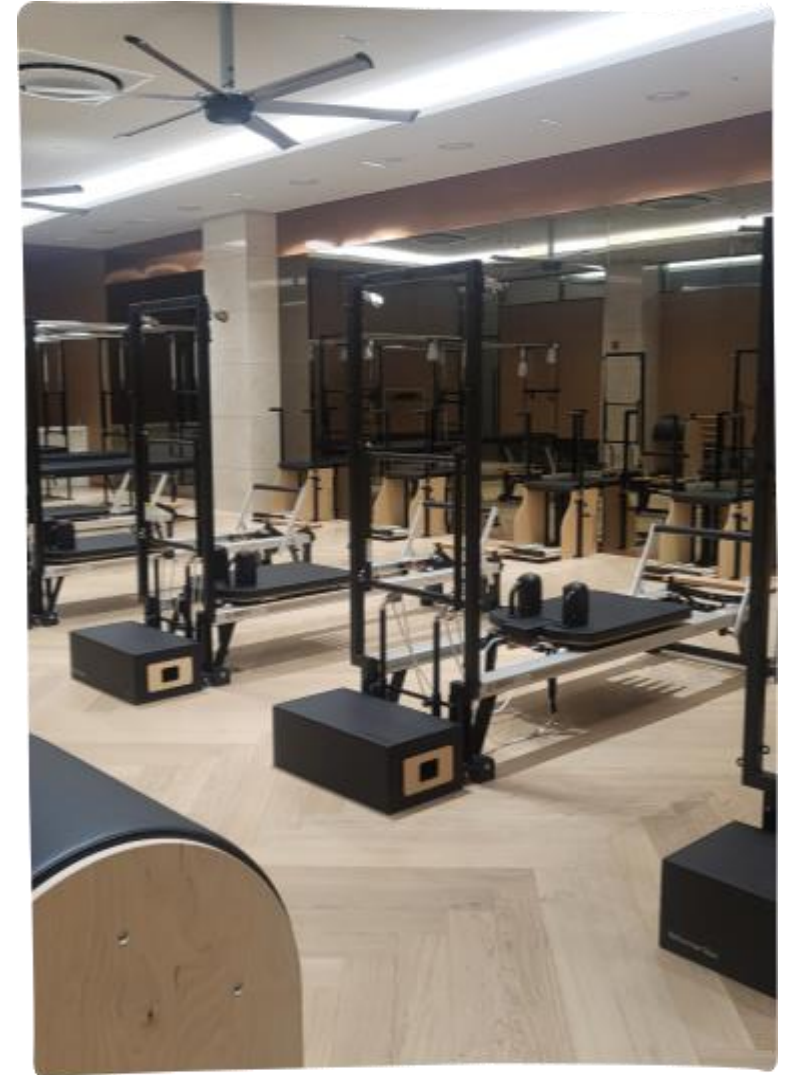
트럼폴린



실내체육관



GX ROOM



필라테스 강습실

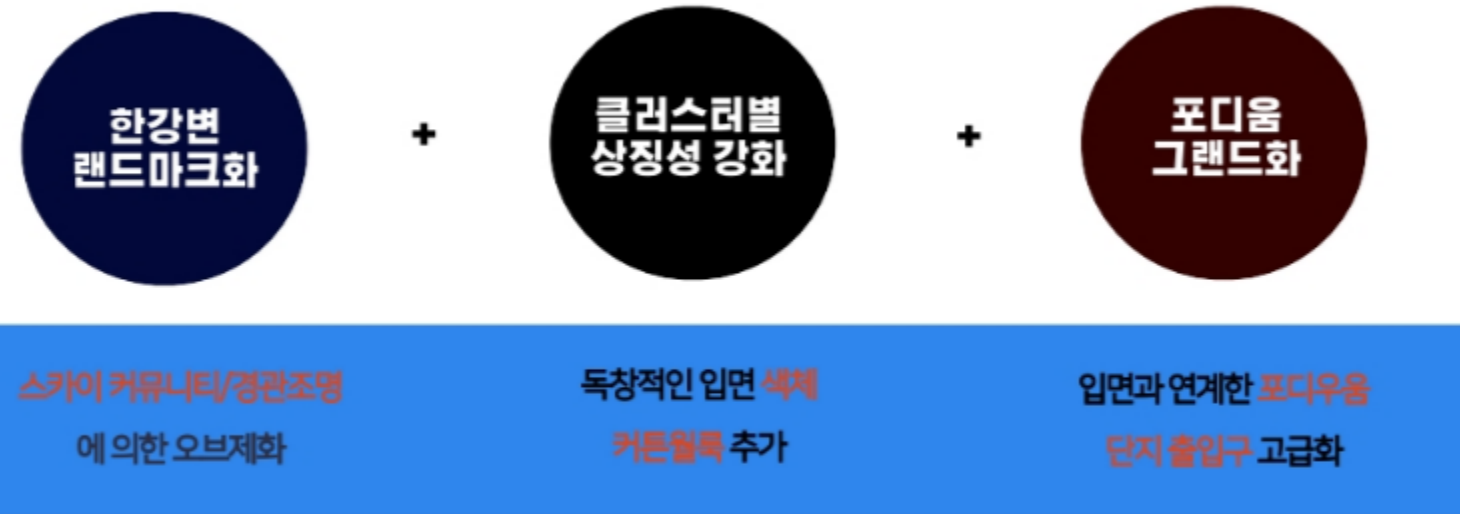
반포 원 베일리

공공기여시설 & 특화방향



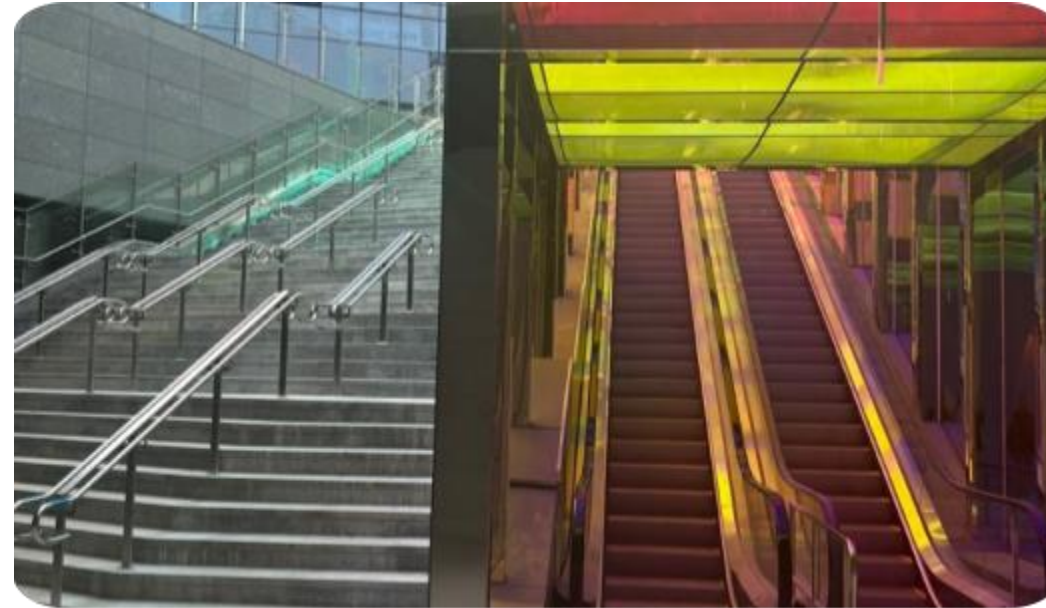
공공기여시설

· 주요 부에 따른 특화아이템을 선별하여
추가 고급화를 통해 주변 단지와 차별화를 도모



반포 원 베일리

공공 커뮤니티시설



고터몰 ~ 반포 한강 공원 지하통로

서울24 그래피트벽화

서울24 그래피트벽화

반포 원 베일리

공공 커뮤니티시설



지역 건강센터



지역 문화센터



실외 공연장



실내 암벽 등반



공연장



연회장

반포 원 베일리

공공 커뮤니티시설



완충녹지 한강변 펜스 - 오솔길로 만들어 나무가 한강 뷰 시야를 가리지 않게 설계



공공 기여 브릿지 카페(낮)



공공 기여 브릿지 카페(밤)



반포 한강공원 지하도

반포 원 베일리 만족도 조사



반포 원 베일리 감상

- 아파트와자연,삼성의최첨단기술이조화된아파트였다.
- 단지조경과커뮤니티시설이좋았다.
- 시원하게뻗은고층건물이삼성물산시공답게완벽했다.
- 조경,커뮤니티시설설계시추후유지및관리측면도잘염두해두어야함을느꼈다.

우리 아파트 재건축에 반영되었으면 하는 점

- 여유롭고 쾌적한,고급스런 외관과 조경이 반영
- 커뮤니티시설의환기시설 반영
- 곳곳의 쉼터와 여러 커뮤니티시설의 효율성이잘 반영
- 기부체납시설을지어야한다면 우리 아파트에 유리한 시설을 만들고,가급적 수익사업으로 부가가치를 증대
- 완충녹지,대치그린공원의 지하와 개발로 공공기여 부분을 풀어 나갔으면 좋겠다.



서초 그랑자이

- 혁신적인 공간과 예술적 건축
- 서울시 최초 특화설계를 적용한 단지로 가운데 주동을 들어내고 축구장 2.5배의 중앙광장을 설계하여 쾌적함 극대화
- 제안한 설계를 100% 이행하면서 빠르게 사업을 진행하여 조합원의 분담금을 절감한 성공적인 재건축 사례 중 하나임

서초 그랑자이

구,서초 무지개



시공사:대한종합건설(1978년)
용적률: 80.2%
총세대수: 1,074세대
세대규모: 9개동 지상 12층

서초 그랑자이



시공사:GS건설(2021년)
용적률/건폐율: 299%/15%
총세대수: 1,446세대(주차세대당 2대)
임대 139세대
규모: 9개동 지하 4층~ 지상 30/35층 평형 구성



서초 그랑자이

- 광폭 주차장과 알루미늄 커튼월
- 9m 필로티 적용
- 중앙 광장과 특화 설계



광폭 주차장



9m 필로티



중앙 광장과 특화 설계, 알루미늄 커튼월

서초 그랑자이

특화방향



서초 그랑자이

특화방향

- 커뮤니티시설의 지하화

이 2가지 요건을 충족시키기 위해서 커뮤니티시설의 정면과 측면 일부는 지상에, 나머지는 모두 지하에 두었습니다.

- 모든 커뮤니티시설은 지하로 인정받아 2,500평에 해당하는 면적 만큼 지상 세대를 건설할 수 있는 경제적 이익



커뮤니티시설 입구



커뮤니티시설 평면 (노란 선 부분은 지상에 있고 나머지는 모두 지하에 있습니다.)



1동과 2동 하부에 수평으로 보이는 하이라인, 하이라인 오른쪽 하부는 커뮤니티시설입니다.

서초 그랑자이 만족도 조사



서초 그랑자이 감상

- 독수리 5형제 재건축이 완성된 단지 중 가장 잘 지어져 아파트 평가액이 주위 단지 중 최고이다. 그래서 조합장이 중요하다는 느낌을 받았다.
- 작은 단지지만, 고급스러운 단지로 재탄생된 느낌이다.
- 넓은 정원 같은 중앙공간이 참 좋다.
- 작은 공간의 꼼꼼하고 세심한 활용이 인상적이다.

우리 아파트 재건축에 반영되었으면 하는 점

- 개방감 있는 동간 배치, 수요 조사를 통한 커뮤니티 공간 배치, 특화 설계, 세대당 2대 이상의 주차 공간
- 지하층 활용으로 분양면적 제외시켜서 최대한 용적률 활용을 극대화함.
- 지하 1층과 2층의 오픈 공간, 9m 필로티가 반영
- 전체적인 개방감, 조경, 중앙공원 (주민들의 외부 쉼터, 여가 공간)

재건축시 고려해야 할 사항

	개포자이 프레지던스	반포 원 베일리	서초 그랑자이
	커뮤니티 시설	공공 기여	특화 설계
배울점	<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 커뮤니티시설 · 프라이빗한 공간활용 · 독채 게스트하우스 · 옥상 인피니티풀 · 어린이집 · 조.중.석식 서비스 	<ul style="list-style-type: none"> · 지역공동체지원센터, 북카페, 독서실, 아이 돌봄센터 등 커뮤니티 시설 13곳을 외부에 개방하기로 약속하면서 특별건축구역으로 지정됐다. 그 대가로 용적률과 건폐율 인센티브받음 · 고급스러운 조경 · 커뮤니티시설의 유지 관리수익창출 배분 	<ul style="list-style-type: none"> · 재건축을 뛰어넘은 서초의 랜드마크 부동산의 판도를 바꾼 아파트 · 추진력,정확한 업무처리로 재건축 기간을 단축시켜 소유주의 비용절감 효과 · 특화 설계로 용적률 건폐율 극대화
아쉬운점	용적률/건폐율	공공기여 부분의 입주민들의 갈등	

대치미도재건축협의회 <미재협>

THANK YOU

감사합니다.

공동추진 준비위원장 문길남/김용혁

대치미도상가191호(크린토피아앞)
☎ 010-7475-8581

소식지 및 탄원서 문제점

**김기완 미재준 소식지 및 탄원서
Fact Check**

발표자 소개

성명: 민경태

- 운영위원
- 205동 거주(1998. 09. ~)

학력사항

- 단대부고 졸업
- 고려대학교 경영학과 졸업
- 변호사시험 5회

주요경력

- (현) 법무법인 중현 파트너 변호사
- (전) SK 주식회사 legal counsel
- (전) 제일기획, TBWA KOREA

미재준 소식지 Fact Check

미재준 소식지



주요내용

- 미재준 활동 소개
- 미재협에 대한 언급
- 미재준 설계안 소개
- 기타 재건축에 대한 일반적 정보

미재준 소식지 중 미재협에 관한 내용

비방만을 일삼는 현재 체제로는 성공적인 재건축을 담보할 수 없습니다!

바르고 빠른 재건축 사업을 추진하기 위해 한길만을 8년간 걸어온 추진준비위원회는 변함없는 기조를 소유자 여러분께 설명드리고 있습니다.

- 신통기획을 반대하던 미재협은 이제는 신통기획을 찬성한다고 합니다.
- 공공보행통로를 반대하던 미재협은 이제는 공공보행통로를 찬성합니다.
- 소동을 하겠다고 단체 대화방을 개설한 미재협은 불리한 주장을 하는 소유자들을 강제 퇴출 시킵니다.
- 대치근린공원 편입으로 발생하는 손해가 3천억이라고 주장하던 미재협은 이제는 그 손해가 1천억이라고 주장합니다.

상황에 따라 변화되는 미재협의 일방적인 주장은 혼란과 오해와 편견만을 야기할 뿐입니다.

“ 하나된 단체를 결성하여 하나된 의견으로
바른 재건축, 빠른 재건축, 성공적인 재건축을 수행하는 데 일조해 주시기 바랍니다. ”

※ 출처: 미재준 소식지 5 페이지

미재협이 신통기획에 반대했는가?

<미재준의 주장>

- 신통기획을 반대한다던 미재협은 이제는 신통기획을 찬성한다고 합니다.



<미재협의 입장>

- 미재협은 신속통합기획(신통기획)을 통해 진행되는 정비계획에 찬성하였습니다.
- 미재협은 **정비계획의 일부인** 대치근린공원 편입 등에 관하여 이견을 제시했을 뿐입니다.
- 즉, 미재협은 **신통기획 및 재건축 자체를 반대한 것이 아니라**, 신통기획으로 만들어진 **정비계획 내용 일부**에 대하여 반대한 것입니다.

신통기획에 관한 미재협의 입장

대치미도 신통재건축 주민설명회

일시: 2023. 08. 31(목) 저녁7시

장소: 강남구민회관 2층(대강당)

주최: 문길남 준비위<미재협>

문의: 010-7475-8581

신통기획안에 대한 미재협의 검토결과

- ※ 현재까지의 상황을 정리한 것이며, 향후 변동될 수 있음
- ※ QR 코드를 스캔하시어 미재협이 제안하는 신통기획안 수정사항 요청서에 서명을 부탁드립니다.



※ 출처: 미재협 소식지(제2023-002호) 5페이지

대치미도
신통재건축 주민설명회

일시: 2023년 7월 22일(토) 장소: 관리사무실 2층(노인정) 주최: 대치미도재건축협의회 미재협

현수막, 592*90cm, 1장

신통기획에 관한 미재협외 입장

- 미재협은 신통기획에 반대하지 않고 정비구역 지정이 신통기획으로 진행된다는 것을 전제로, 설명회를 개최하고 신통기획으로 만들어진 정비구역을 검토하였습니다.
- 따라서, 미재협이 신통기획에 반대했다는 주장은 **허위**입니다.

미재협이 공공보행로를 반대했는가?

<미재준의 주장>

- 공공보행통로를 반대하던 미재협은 이제는 공공보행통로를 찬성합니다.



<미재협의 입장>

5. 대치미도아파트 1단지와 2단지를 단절하는 통경축 조정

- 개포택지개발지구 **에 포함된 대치미도아파트는 지구단위계획에 따라 통경축을 반드시 마련해야 하는 것으로 알고는 있으나, 통경축이 과도하게 넓은 경우 주민들은 외부인들의 잦은 통행과 노숙 등으로 인한 사생활 침해 및 소음발생 등으로 인한 생활 불편을 예상됩니다.**
- 또한, 재건축시 차량은 모두 아파트 단지 출입구에서 지하주차장으로 이동하기 때문에 통경축의 폭은 현재 단지에 있는 정도의 폭 12M 이하로 조정될 수 있도록 제안합니다.

- 공공보행통로란 개포택지개발지구 지구단위계획에서 지정된 '통경축' 을 의미합니다.
- 미재협은 '통경축' 자체에 대하여 반대한 사실이 없고, 통경축에 대한 의견을 개진하였을 뿐입니다.
- 따라서 미재협이 공공보행통로를 반대하였다는 주장은 **허위**입니다.

※ 출처: 미재협 소식지(제2023-002호) 5페이지

미재협이 대치근린공원 편입으로 발생한 손해액에 관하여 말을 바꿨는가?

<미재준의 주장>

- 대치근린공원 편입으로 발생하는 손해가 3천억이라고 주장하던 미재협은 이제는 그 손해가 1천억이라고 주장합니다.



<미재협의 입장>

- 1천억 원 = 대치근린공원 편입으로 조합원이 부담해야 하는 비용
- 3천억 원 = 위 1천억 원 + 공원편입으로 인하여 서울시에 기부채납(증여)해야 하는 토지 가격인 2천억 원 → 3천억 원은 대치근린공원 편입으로 인한 총 예상 손실
- 미재준의 주장과 달리 미재협이 말을 바꾼 것이 아니라, **미재준이 미재협의 분석을 오해한 것**입니다.

미재협이 대치근린공원 편입으로 발생한 손해액에 관하여 말을 바꿨는가?

<미재협의 입장> 미재협 한운교 위원(한국/미국 공인회계사) 작성 2024. 06. 08. 자 설명회 자료

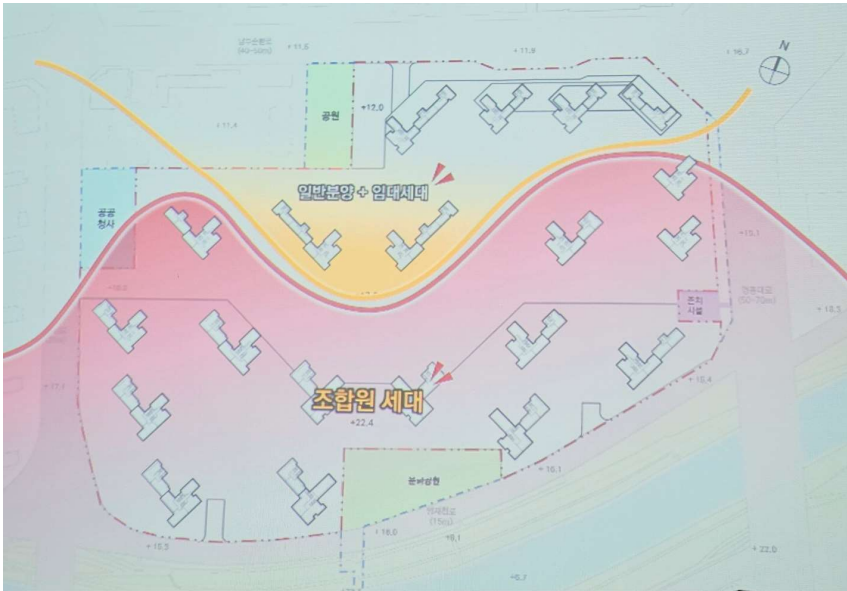
5. 대치근린공원 편입 시 재무적 손실 분석

➤ 대치근린공원 편입할 경우, 재무적 손실은 다음과 같습니다.

		금액 (단위: 천원)	
아파트 총 분양수입	일반분양수입증가	21,737,000	
	공공임대주택매각수입증가	8,172,000	
	아파트 분양수입의 증가	29,909,000	
아파트 공사비의 증가			
아파트총연건평증가(지하공용포함)	33,498.60	7,806	(79,097,102)
			공당건축비의 산정은 다음 두번째 페이지에 있음 공공기여임대, 공공매각임대 및 분양주택 공사비 증가액
기부채납 공공시설 설치비용 증가			
	공공직업훈련시설	(18,063,636)	공람안 수지
	체육시설	(19,418,182)	공람안 수지
	노인가복지시설	(14,170,909)	공람안 수지
	입체보행로	(10,420,447)	공람안 수지
	공공시설 설치비 합계	(62,073,175)	
	공원편입으로 인한 재무적 손실	(111,261,277)	
기부채납 토지 제공 증가			
기부채납 토지 제공 증가 면적(m ²)	4,163.40		공람안 공공정사부지 수지
최근 거래가격변영한 토지 가격(m ²)	45,486	(189,377,745)	06/29/23 KB부동산매매가와 부동산테크매매가의 평균
	공원편입으로 인한 총 예상 손실	(300,639,022)	
	공원편입으로 인한 세대당 손실 예상액	(123,415)	

미재준의 설계안 작성 행위가 적법한지

- 미재준은 (주)나우동인건축사무소를 통해 설계안을 만들고, 2024. 05. 11. 주민들에게 위 설계안에 대한 설명회를 하였는데, 위 설계안에 따르면 107동, 202동 조합원은 임대 세대와 같은 동에 살아야 하고, 201동, 208동 조합원은 상가건물 위에 위치한 아파트를 분양받아야 합니다.



미재준의 설계안 작성 행위가 적법한지

- 미재준이 2024. 05. 11. 발표한 설계안에 대해 주민들이 강하게 반발하자, 미재준은 설계안의 내용은 사실이 아니고 법적인 효력이 없다고 변명하였습니다.
- 그런데, 미재준은 위와 같이 임의로 설계안을 작성하여 문제를 일으켰음에도 불구하고, **다시 설계안을 만들어 미재준 소식지를 통해 이를 배포**하고 있습니다.

새로운(NEW) 설계안 보고

추진준비위원회는 여러분들의 목소리에 귀를 기울이겠습니다. 불만족하시는 부분들은 반영토록 하여 대치미도 재건축의 밑거름 역할을 할 설계안을 완성시키겠습니다.

추가 의견 수렴을 통하여 7월 중 NEW 설계 개선안을 공개할 예정입니다.

미재준의 설계안 작성 행위가 적법한지

- 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항 제13호, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제47조 제2항 제4호에 따르면, 설계도서는 사업시행계획서에 포함됩니다. 즉, 설계도서는 사업시행계획서 작성 단계에서 만들어져야 합니다. 현재 미도는 정비구역 지정도 되지 않은 상태입니다(정비구역 지정 → 추진위원회 설립 → 조합설립 → 사업시행계획 인가)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제137조 제3호는 추진위원회의 승인을 받지 않고 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성 업무를 수행한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해진다고 규정하고 있습니다. 정비사업 시행계획서 작성 업무에는 설계안 작성이 포함되어 있습니다.
- 즉, 추진위원회의 승인을 받지 않고 정비사업 시행계획서의 내용인 설계안을 작성하는 행위는 범죄입니다.

그런데 왜 추진위원회 설립 전 설계안을 만드는 것일까요?

- 정비구역 지정 전, 조합 임원이 되어 재건축을 주도하고자 하는 사람들이 **준비위원회**를 만들어 설계업체와 설계용역계약을 체결하여 설계안을 만들어, **주민들에게 본인들을 홍보하는 관행**이 널리 퍼져 있었습니다.
- 그리고 이와 같은 방법으로 조합 임원이 된 사람들이 **조합의 돈으로 설계용역대가를 지불**하는 경우들이 빈번하였습니다.
- 이렇게 되면, 조합은 **정비구역 지정 전 조합임원들이 홍보를 위해 지출한 설계비와 사업시행계획서 작성 단계에서 지출하는 설계비**를 이중으로 부담해야 합니다.
- 조합원들이 이러한 사실을 알고도 동의를 했다면 문제가 없지만, **조합 임원에 선출되기 위한 홍보용으로 지출한 설계비를 그 임원이 아니라 조합이 부담**한다는 것에 대해 문제를 제기하는 목소리가 있어 왔습니다.

준비위원회가 체결한 계약에 조합은 책임이 없다는 판결이 나왔습니다

- 조합이 이와 같은 관행에 따른 설계비 지급을 거부하여 설계업체가 소송을 제기한 사건에 관하여, 법원은 **조합은 준비위원회가 만든 설계안에 대한 설계비를 부담할 의무가 없다고** 판결하였습니다.

[수원지방법원 안양지원 2023. 3. 30. 선고 2022가합208 판결]

- 사실관계: 의왕시 부곡다구역 주택재건축추진 **준비위원회**와 설계용역계약을 체결한 설계업체가 조합에 설계비를 청구
- 결론: 조합은 준비위원회의 권리관계를 승계하지 않고, 설계업체의 주장과 같이 조합이 설계비를 부담한다고 하면 조합원에게 부담이 되는 계약에 대하여 총회의 의결을 거치도록 하는 도시정비법 규정의 취지를 몰각하므로, **조합은 준비위원회가 체결한 계약으로 인한 설계비를 부담하지 않는다.**

설계안 작성에 관하여 미재준에 드리고 싶은 말씀

- 법원이 정비구역 지정 전 설계안을 만드는 관행에 일침을 가하는 판결을 내렸습니다.
- 이 판결에 따르면 **설계비는 미재준이 부담하여야 합니다.**
- 미재준은 주민들에게 혼란을 야기하고, 범죄의 소지까지 있는 **설계안 작성을 중단하여 주시기를 바랍니다.** 그것이 미재준의 경제적 부담을 줄이는 방법이기도 합니다.

김기완 미재준 탄원서 Fact Check

미재준 탄원서 - 내용

대치 미도아파트는 2014년 안전진단 통과 후 정비계획(안)을 수차례 서울시에 제출하였으나 사업 구역 내 난제들로 인하여 8년이 넘는 기간 동안 정비계획(안)이 반려되었으나, 시장님의 취임과 함께 새로운 정책변화에 따라 2021년 11월 18일 신속통합기획 1호 대상지로 선정되었고, 주민들의 뜻을 모아 강남구청 및 서울시와 수차례 협의를 진행하여 2023년 10월 20일 주민공람을 거쳐, 2023년 11월 27일 구의회 의견 청취를 완료하였습니다.

주민공람 기간 중 신속통합기획을 반대하는 미도아파트 몇몇 주민들이 강남구청에 유사하거나 반복적인 내용의 2천 매가 넘는 반대 의견서를 제출하여 구청에서 분류하고 검토하는 기간만 5개월 이상 소요 되었고, 이제야 대치미도아파트 정비계획(안)이 서울시에 제출되었습니다.

미재준 탄원서 Fact Check

- 미재협은 신속통합기획에 반대한 사실이 없습니다.
- 몇몇 주민들이 2천 매가 넘는 반대 의견서를 제출한 것이 아니라, 1,581명의 주민이 32건의 의견을 제출하였습니다.
- 주민들이 제출한 의견에 대하여, 강남구청이 김기완 미재준에 2024. 03. 08. 까지 조치계획서를 제출하라고 하였으나. 김기안 미재준은 2024. 04. 01. 에 일르러 조치계획서를 제출했습니다.

미재준 탄원서 - 개인정보

성명	(서명 또는 날인)	연락처	
권리내역	미도아파트 _____ 동 _____ 호 미도상가 _____ 호		

2024. . .

서울특별시장 귀하

미도아파트 정비계획(안)이 서울시 심의를 기다리고 있는 중요한 시점에서 **서울시에서 요구한 공공시설 (저류조 등) 미반영 등 심의에 영향을 줄 수 있는 부분들을 해소하기 위해 미도 소유자 모두의 뜻을 담은 탄원서**를 작성해 서울시에 전달하고자 합니다.

이에 소식지와 같이 동봉한 **탄원서를 꼼꼼히 읽어보시고 작성하셔서 사무실에 직접 또는 우편으로 보내주시거나 사진으로 촬영하여 보내주시면 감사하겠습니다.**

- 탄원서에 기재하신 성명, 연락처, 주소라는 개인정보가 미재준에 넘어갑니다.

미재준 탄원서 - 개인정보

- 미재준이 주민의 개인정보를 수집하고자 한다면, 「개인정보보호법」 제15조 제2항에 따라 주민에게 아래 사항을 알리고 동의를 받아야 합니다.

<ol style="list-style-type: none">1. 개인정보의 수집·이용 목적2. 수집하려는 개인정보의 항목3. 개인정보의 보유 및 이용 기간4. 동의를 거부할 권리가 있다는 사실 및 동의 거부에 따른 불이익이 있는 경우에는 그 불이익의 내용
--

- 위 사항을 위반하면 「개인정보보호법」 제64조의2 제1항 제1호에 따라 20억원을 초과하지 않는 범위에서 과징금 처분을 받을 수 있습니다.

미재준 탄원서 - 개인정보



- 미재준은 마치 주민들이 미재준에 주소와 연락처라는 개인정보를 제공해야 할 의무가 있는 것과 같은 착오를 야기할 수 있는 현수막을 내건 사실이 있습니다.

미재준 탄원서 - 개인정보

- 김기완 미재준이 주민의 개인정보인 휴대폰 번호를 이용해 2024. 07. 01. 허위사실을 적시하며, 미재협과 문길남 미재협 공동회장을 비방하는 내용의 문자메시지를 보냈습니다.

● "소수 반대파"의 제건축 방해내용

- ☞ 강남구 주민공람 때 신통기획 내용을 파악하지 못한 상태에서 반대를 위한 반대의견을 수천 매 제출하여 분석에 수개월이 소요되었으며 서울시 상장이 지연되는 결과를 초래함.
- ☞ 서울시 예산으로 진행한 신통기획설계를 주민들이 향후 부담해야 한다는 등 20여개의 허위사실을 출판물로 배포 선동함.
- ☞ "소수 반대파의 공동대표" 라고 주장하는 자는 준비위원회에서 오랜기간 활동하다가 관련 자료들을 가지고 도주한 자로 추진준비위원회에서는 배신자로 명명하고 있음.

미재준 탄원서 - 개인정보

- 위 문자메시지의 진실 여부에 관하여는 미재협 네이버 카페를 참조하여 주십시오.
- 사람을 비방할 목적으로 허위사실을 문자메시지로 유포하여 사람의 명예를 훼손하는 행위는 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 7년 이하의 징역에 처해질 수 있는 범죄입니다. 실제로 재건축과 관련하여, 카카오톡 채팅방에서 '불법 재건축 관계자' 라고 한 사람에게 유죄판결을 선고한 판결이 있습니다(인천지방법원 2019. 11. 21. 선고 2019노1636, 2019노2300 판결).
- 김기완 미재준의 행위는 주민 여러분의 개인정보인 휴대폰 번호로 이루어진 것입니다. 주민 여러분의 개인정보가 범죄행위에 이용되지 않도록, 개인정보 제공에 신중하실 필요가 있습니다.

2024

재무 보고 및 기부 릴레이 소개

미재협 2024년도 상반기 재무보고

대치미도재건축협의회

발표자 최관진 (강남모짜르트) 소개

학력사항

- 경희대학교 경영대학원 경영학(마케팅,기업컨설팅) 석사
- 건국대학교 경영대학원 (최고전문가과정) 수료
- MBA수료 (PMC: Professional Management Course)
- Tsinghua University (THU) 중국 청화대학교(清华大学) 전문가과정 수료

주요경력

- (現) (주)코라인터내셔널 상무
- (前) KB국민은행 본점부장
- (前) KB국민은행 지점장/ 해외주재원(법인장)
- (前) KB국민은행 GOLD&WISE PB센터 창단멤버(PB팀장)
- (前) KB국민은행 연수원 교수
- (前) 공무원연금관리공단 전속 강사 (재테크)

미재협 2024년 (월별)후원금

후원금/건수		건수/평균
1월	18,517,777원/167건	<ul style="list-style-type: none"> ● 후원건수: 총 198건 / 6 = 월평균 33건 ● 후원금액 월평균 3,512,790원
2월	330,000원/ 5건	
3월	210,000원/ 3건	
4월	130,000원/ 4건	
5월	120,000원/ 3건	
6월	1,768,984원/ 16건	
합계	21,076,761원/ 198건	

미재협 2024년도 (월별)지출

월별 지출금액	지출내용
1월 4,398,570원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현수막조제 및 설치 ○ 전단지 제작비 ○ 설명회(강남구민회관) ○ 설명회 (미도A노인정) ○ 문자발송/우편발송 ○ 변호사 자문료 ○ 사무실 임차/운용비등
2월 3,042,200원	
3월 13,681,390원	
4월 3,891,050원	
5월 1,489,430원	
6월 3,687,570원	
합계 30,190,210원	★월평균 5,031,700원

미재협 2024년6월30일 잔액

입출금 합계(잔액)	비고
<p>23년 12월 말잔액: 19,377,399원</p> <p>24년도 입금금액: 21,076,761원</p> <p>24년도 지출금액: 30,190,210원</p> <p>24년6월30일 잔액: 10,263,950원</p>	<p>24년도 순수 입출금</p> <p>21,076,761- 30,190,210</p> <p>= - 9,113,449</p>

미재협 2024년 하반기 모금계획

모금계획 (기부릴레이)	비고
<ul style="list-style-type: none"> ● 24년7월6일 2024년도 2차 기부 릴레이:7월6일~7월20일 [모금목표 3,000만원/ 하반기 필요경비 (월평균500*6개월)] ● 특별 자동이체 캠페인(7월~12월) ● 24년 하반기 3차 기부릴레이(안) : 24년 10~12월중 예정 	<ul style="list-style-type: none"> ○기부릴레이 및 수시 후원금 필요 ○특별자동 이체 캠페인 월10만원 *본인 희망 개월수

비용 발생 = 지출 투명

매건마다 지출결의서 작성 및 영수증첨부/결재

1년에 한번 회계법인 회계감사 실시

미재협 후원금 통장입니다.

국민은행


454101-01-267442

대치미도재건축협의회

2024년도 2차기부릴레이 실시

24년7월6일~7월20일

미재협 국민은행 후원통장

 KB 국민은행

SWIFT CODE : CZNBKRXEXXX

대치미도재건축협의회 님
ONE KB 사업자통장-보통예금

계좌번호 (Account No.) 454101-01-267442
예금종류 보통예금

인감 (서명)
(SIGNATURE)



인감
KB 국민은행

대한민국정부 인지서 100원
중부세무서장 후납승인 2002년 3호

결산일 6, 12월 제2금요일
가입하신날 2023년 07월 18일
계좌관리점 대치동종합금융센터
통장발행회차 1회차

1588-9999 주식회사 국민은행
FAX 02) 568 -2274 실명확인필

A600-001 (14x17.5) 엠보싱지 180g/m², OCR 105g/m² (이 통장은 표지를 합하여 12장입니다) K10

春夜喜雨

好雨知時節

杜甫(두보)의 好雨知時節

“좋은 비는 때를 알고 내린다”

“적절한 때에 적당히 내려주는 좋은 비”

감사합니다.

미재협이 好雨時節이 되겠습니다.

마무리 (감사장 수여)

김용혁

미재협 직책

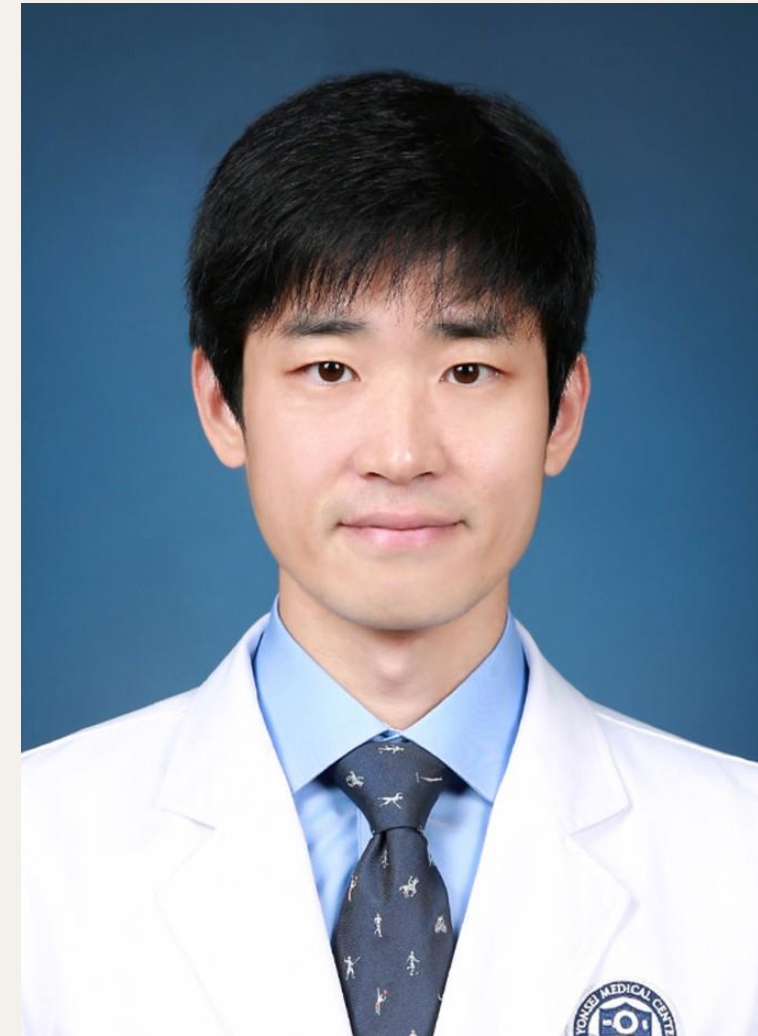
공동회장
110동 소유주 및 거주

학력사항

대곡초, 대명중, 경기고 졸업
중앙대학교 의과대학 의학사
연세대학교 의과대학 의학석사

주요경력

(현) 연세대학교 원주의과대학 소아청소년과 임상부교수
(현) 대한소아내분비학회, 대한비만학회 정회원



감 사 장

제 24-001호

동 호 수 : 202동 202호

성 명 : 최 선 영

귀하의 뛰어난 리더십과 헌신으로 대치미도
재건축이 성공적으로 진행되어 가고 있습니다.
관대한 기부도 큰 도움이 되었습니다.
앞으로의 지속적인 협력을 기대하며,
다시 한번 깊은 감사를 드립니다.

2024년 7월 6일

대치미도 재건축 협의회



Thank you.

감사합니다.