신 길 동 4 3 7 7 일 원
가 로 주 택 정 비 사 업
사 업 시 행 계 획 (안)

2023. 11.

신길동 4377 일원 가로주택정비사업조합

목 차

1. 사업시행구역 및 그 면적

2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다.)

3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책

5. 사업시행기간 동안 사업시행구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

6. 임대주택의 건설계획

7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

8. 사업시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

9. 정비사업비

10. 분양설계 등 관리처분계획

10의2. 제35조의2에 따라 수용 또는 사용하여 사업을 시행하는 경우 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소

11. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

11-1. 사업의 종류·명칭 및 시행기간

11-2. 사업시행자의 성명 및 주소

11-3. 사업의 자금확보계획

11-4. 해당 사업의 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

11-5. 사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 사업시행구역 내 건축물 또는 공작물 등의 명세

11-6. 기존 건축물의 철거계획서

11-7. 철거할 필요는 없으나 보수할 필요가 있다고 인정되는 기존 건축물의 명세 및 보

수계획

11-8. 법 제30조제1항제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

11-9. 법 제43조제2항에 따라 새로 설치되는 정비기반시설 및 종래의 정비기반시설의 조서 및 도면

11-9의2. 제3조제1항제2호가목3)에 관한 사항

11-10. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서

11-11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호의 공동구 설치

11-12.「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 따른 빗물이용시설의 설치·운영 등 빗물처리계획

11-13. 사업의 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

사업시행계획(안)

1. 사업시행구역 및 면적

① 사업시행구역 : 서울특별시 영등포구 신길동 4377 일원

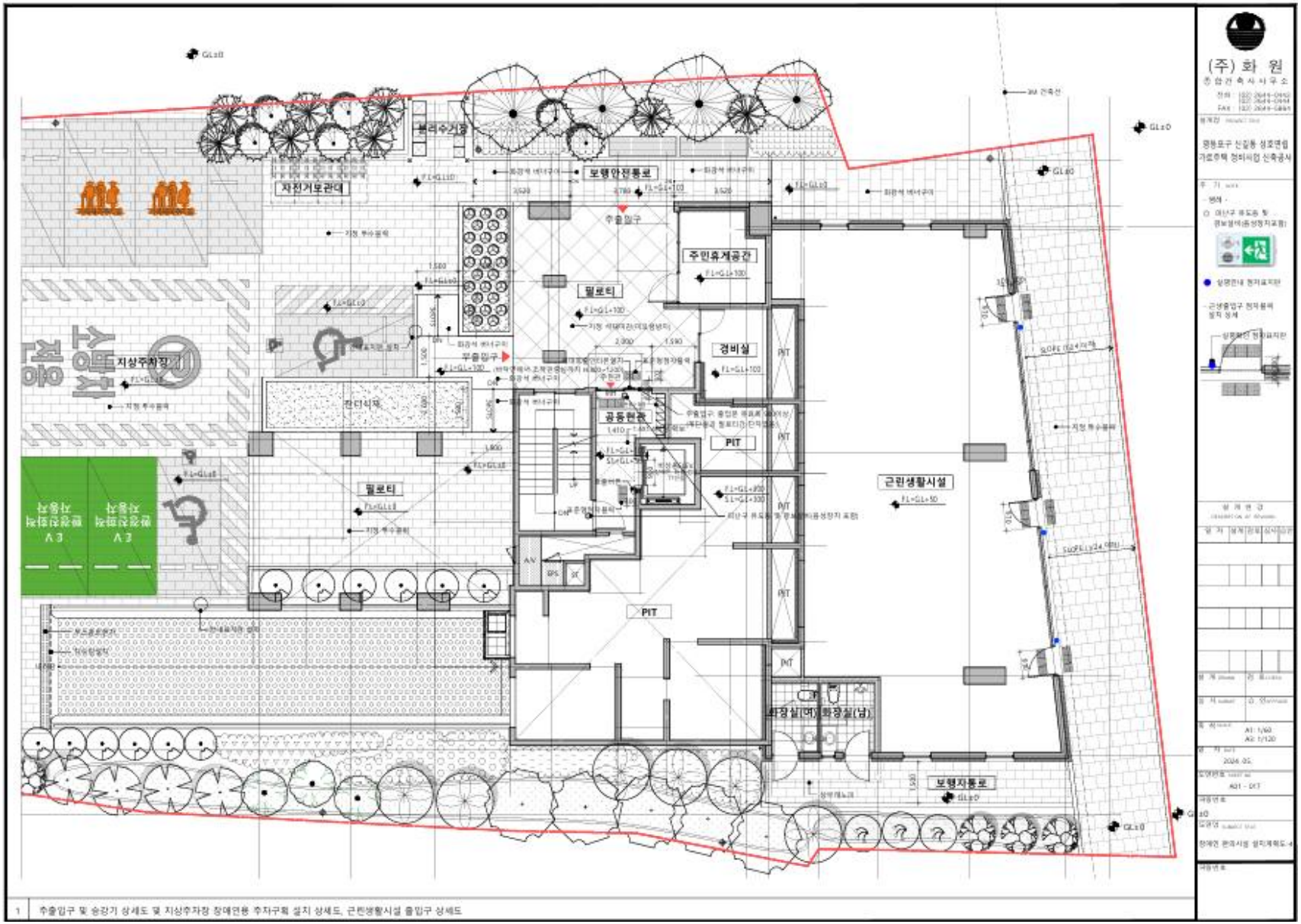
② 면　　적 : 1,207.00㎡(약 365.11평)

2-1. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
용 도 지 역	소 계	1,207.00	100	
	제3종일반주거지역	1,207.00	100	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설 포함)

2-2. 건축물 배치계획

PROJECT 명	신길동 성호연립 가로주택 정비사업 신축공사			
대지위치	서울특별시 영등포구 신길동 4377외 2필지			
지역지구	제3종 일반주거지역			
대지면적	1,207.00㎡			
도로 현황	35m, 6m 도로(2면)에 접함			
용 도	공동주택(아파트) 및 근린생활시설			
층수	지하2층, 지상19층		높이	53.5m
건축면적	423.34㎡			
연면적	지상	3,028.3658㎡		용적율산정면적
	지하	1,087.3027㎡		3,016.6658㎡
	계	4,115.6685㎡		
건폐율	35.07%		(법정건폐율=50.00 %)	
용적률	249.93%		(법정용적률=250.00 %)	
동 수	공동주택 하부 근린생활시설 : 1개동			
조경률	법정 : 15% 이상	181.05㎡	설치 :	196.43㎡ (16.27%)
생태면적률	법정 : 30% 이상	362.1㎡	계획 :	368.61㎡ (30.54%)
정화조	300인용 (부패탱크식)			


(주) 화 원
종합건축사사무소
보행안전통로
자전거보관대
빗물저류조
주출입구
주민휴게공간
필로티
경비실
지상주차장
간디식재
공동현관
PIT
근린생활시설
화장실(여)
화장실(남)
보행자통로
지정 투수블럭
지정 투수콘크리트
장애인 전용주차 3 V
장애인 전용주차 3 V
지정 투수블럭
지정 투수콘크리트
지정 투수블럭
지정 투수콘크리트
지정 투수블럭
지정 투수콘크리트

3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

① 정비기반시설 : 해당없음.

② 공동이용시설의 설치계획 : 설계개요 참조.

4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책

1) 기본원칙

신길동 4377 일원 가로주택정비사업에 있어 사업시행계획(관리처분계획) 인가 후 조합원 및 해당 세입자의 합리적인 이주계획을 수립하여 원활한 이주와 기존 건축물의 철거와 관련한 민원을 사전에 예방하고, 인근 주택 임대차 및 주택 매매에 미칠 영향을 극소화시키는 것을 목적으로 한다.

가. 관련근거 : 조합 정관

조합 정관 제35조(이주대책) ①사업시행으로 주택이 철거되는 조합원은 사업을 시행하는 동안 자신의 부담으로 이주하여야 한다.

②조합은 금융기관과 약정을 체결하여 이주비의 지원을 희망하는 조합원에게 지원하도록 알선할 수 있다. 이 경우 이주비를 지원받은 조합원은 소유 토지 및 건축물을 담보로 제공하여야 한다.

③이주와 관련한 대책은 총회 의결로 시행한다. 다만, 그 세부적인 시행 사항은 이사회 의결로 시행한다.

④제2항의 규정에 의하여 이주비를 지원 받은 조합원 또는 그 권리를 승계한 조합원은 지원 받은 이주비를 주택 등에 입주시까지 시공자(또는 금융기관)에게 환불하여야 한다.

⑤조합원은 조합이 정하여 통지하는 이주기한 내에 당해 건축물에서 퇴거하여야 하며, 세입자 또는 임시거주자 등이 있을 때에는 당해 조합원의 책임으로 함께 퇴거하도록 조치하여야 한다.

⑥조합원은 본인 또는 세입자 등이 당해 건축물에서 퇴거하지 아니하여 기존 주택 등의 철거 등 사업시행에 지장을 초래하는 때에는 그에 따라 발생되는 모든 손해에 대하여 변상할 책임을 진다.

⑦제5항의 규정에 의하여 조합원이 변상할 손해금액과 징수방법 등은 이사회에서 정하여 총회의 승인을 얻어 당해 조합원에게 부과하며, 이를 기한 내에 납부하지 아니한 때에는 당해 조합원의 권리물건을 환가처분하여 그 금액으로 충당할 수 있다.

⑧사업시행으로 주택이 철거 되는 조합원은 소유한 주택과 관련한 세입자의 임대보증금, 금융권의 부채, 기타의 부채, 기타의 압류 금액에 대하여 자신의 부담으로 변제를 하여야 한다.

⑨서울시 도시 및 주거환경조례에 따라 이주개시일 이전 정비구역 내 공가 발생 시 조합원과 협의하여 범죄예방을 위하여 시건장치 후 조합원에게 시건장치를 인도 후 지자체장에게 서면보고하고, 이주개시일 이후 정비구역 내 공가 발생 시 조합에서 수립하는 이주계획 및 범죄예방 계획에 따른다.

나. 이주절차

시공자·금융기관 이주계획 및 일정협의 → 이사회 상정 의결 → 이주계획서 조합원 송부 → 조합원 이주계획서 접수 및 일정협의 → 이주확정 계획서 개별통보 → 이주비 지급에 따른 채권확보방안 수립 → 이주비 대여 및 근저당 설정 → 이주비 지급 → 이주

다. 이주 일정 및 조달방법 (근거 : 공사계약서)

① 이주기간 : 사업시행계획 인가 후 최초 이주비 수령일로부터 2개월 이내
(이주시기 및 기간은 사업추진상 변경될 수 있음)

② 이주비 조달방법

공사계약서 제34조 (이주비)

① 본 계약 체결 후 조합원 토지 및 건축물에 대한 모든 법적 권리제한사항이 처리되고 "갑"의 명의로 조합원의 소유 토지 등이 신탁등기가 완료된 후에 "갑"은 조합원 이주비 및 사업기간 내 이주비 이자를 금융기관의 융자를 통하여 "갑"의 조합원에게 대여하고 "을"은 이주비를 대여하는데 지장이 없도록 협조한다.

② "갑"과 "을"은 이주비에 관한 사항은 성호연립 소유주는 세대당 일억오천만원을 대여하며, 신길동 4329번지,동 4434번지 소유 조합원은 각 삼억원으로 한다.

③ "갑"은 거주자들의 이주가 완료된 건축물에 부착된 상수도, 전기등 시설물의 사용정지 및 반환에 필요한 제반조치(출입봉쇄 포함)를 취하고, 조합원이나 세입자가 재입주하거나 타인이 건물을 사용할 수 없도록 하여 "을"이 철거 작업을 하는데 지장이 없도록 하고, 철거 가옥의 체납제세공과금 등은 "갑" 및 "갑"의 조합원의 개인의 책임으로 부담한다.

④ "갑"은 이주비 대여 시 필요한 은행대출 서류를 신속히 제출, 서명하여야 한다. 또한 소유지분에 대한 법적 제한을 해소하여 이주비 대출에 지장이 없도록 하여야 한다.

라. 임시수용시설 : 해당사항 없음

마. 이주시 조치사항

① 이주일정과 단계별 이주의 필요성을 홍보하고, 세입자에게 조합원이 사전에 충분한 이사 준비기간을 배려하여 민원 예방에 주력

② 조합원 및 중개업자들에게 신규 임대차 계약이 있을 경우 정비사업의 차질이 발생한다는 점을 홍보하여 신규임대차 계약 자제 요청

③ 이주계획 구비서류 등 안내문을 발송하며, 이주비 수령 절차, 제세공과금 공제 및 사후 처리방법에 대하여 충분한 홍보

④ 거주자 이주 즉시 수도 및 전기 계량기 단전단수 후 수거

⑤ 안전·미관 등을 고려한 휀스 설치로 인근 주민들의 불편해소

⑥ 화재 및 범죄 등의 예방을 위하여 공가 등의 건물을 중심으로 경비 및 순찰 강화

⑦ 거주민의 안전을 위하여 통행로 확보 및 가로등 유지

⑧ 이주 방해세력 차단을 위해 현장 주변 동태파악

〔별지 제11호서식〕

주 민 이 주 대 책

<table>
<tr><td rowspan="2" colspan="2">이 주
계 획</td><td>방 법</td><td>전체 이주대상</td><td>임시수용시설 수용</td><td>융자알선 이주</td><td>기타 이주방법</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>28</td><td>-</td><td>-</td><td>기본이주비
성호연립 : 1.5억
4329, 4434 : 3억</td></tr>
<tr><td rowspan="3">이주시기</td><td rowspan="3">사업시행계획인가 이후</td><td colspan="5">사업시행계획인가 예정일 : 2024년 3월 29일</td></tr>
<tr><td>총 이주 가구수</td><td colspan="2">인가 후 1개월 이내 이주가구</td><td colspan="2">인가 후 2개월 이내 이주가구</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td>26</td><td colspan="2">12</td><td colspan="2">16</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">방법별내역</td><td rowspan="2">임시수용시설이주</td><td rowspan="2">위 치</td><td rowspan="2">부 지
면 적</td><td colspan="2">설치 세대수</td><td rowspan="2">구 조</td><td rowspan="2">부 대
시 설
종 류
및
규 모</td><td colspan="3">시행구역 외 설치의 경우</td><td colspan="3">순환용주택 활용의 경우</td></tr>
<tr><td>세대당
규 모</td><td>세대
수</td><td>토 지
소유자</td><td>토 지
용 도</td><td>토지
사용
방법</td><td>위 치</td><td>주택
의
형
태</td><td>주 택
규모별
세대수</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">융자알선이주</td><td colspan="5">융 자 규 모</td><td colspan="5">융 자 조 건</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타이주방법</td><td colspan="5">유 형</td><td colspan="5">방 법</td></tr>
<tr><td colspan="5">공사계약서 근거 이주비 지급</td><td colspan="5">성호연립 : 1.5억(세대별)
4329, 4434 : 3억(필지별)</td></tr>
<tr><td colspan="2">세 입 자
임시이주
계 획</td><td colspan="10">해당 없음</td></tr>
</table>

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

5. 사업시행기간 동안 사업시행구역내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

범죄 예방 대책

신길동 4377 일원 가로주택정비사업 조합

사업시행기간 동안의 범죄예방대책

Ⅰ. 범죄예방대책수립의 목적

1. 범죄예방대책 수립의 목적 및 의의

◆ 사업구역 내의 조합원 이주 등으로 발생 된 공가발생 지역이 슬럼화 / 우범 지대화 됨에 따라 이에 대한 관리를 강화하고 빈틈없는 사회안전망 구축 및 미 이주 주민들엑 대한 쾌적한 주거권 확보를 위한 범죄예방 대책을 수립 · 추진하고자 함

2. 범죄예방대책시설 설치의 추진배경 / 필요성

◆ 사업구역내 발생 공가 장기 방치로 도심 우범지대 화

⇒ 부산여중생 납치살해 및 성폭력, 청소년 탈선 등 강력범죄 빈번 발생

◆ 조합원 이주 등에 따른 공동화로 급속한 슬럼화 진행

⇒ 가로등 및 보안등 철거, 노숙인, 부랑아 유입 등

◆ 미 이주 조합원 열악한 주거환경 및 안전 실종 상태로 방치

⇒ 쓰레기 적치, 악취발생 등 생활불편, 화재 등 빈발

3. 공가발생 유형 및 사유

단계	관리책임	발생유형
관리처분이전 단계 「조합-이주개시전」	건축물 소유자	관리공가 및 방치공가
관리처분이후 단계 「조합-이주개시후」	조합	방치공가

⇨

발 생 사 유
이주개시 기대감으로 관리소홀, 임대곤란
조합원 이주개시로 집단공가 발생

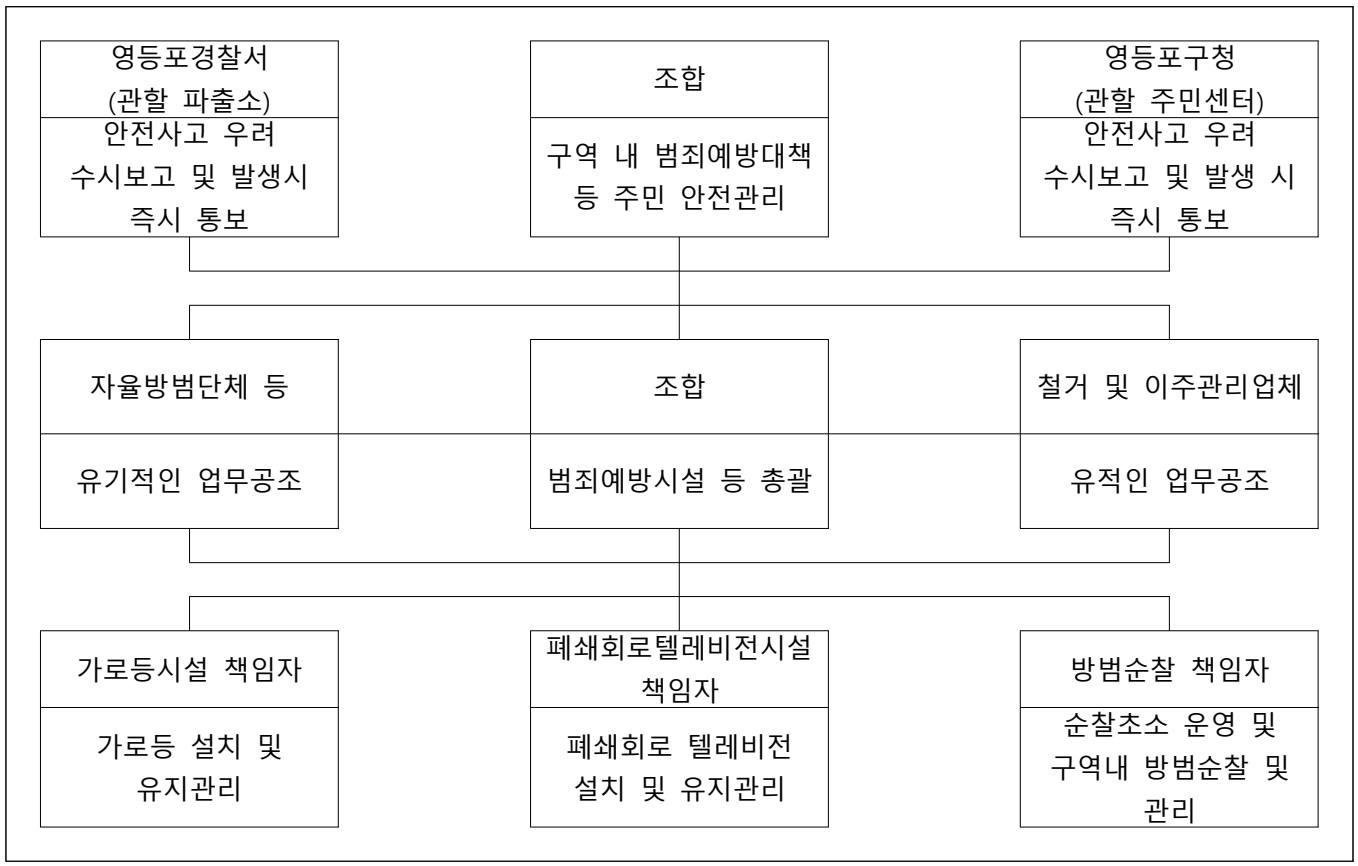
4. 범죄예방대책의 수립 근거

◆ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제30조[사업시행계획서의 작성]

⇒ 사업 시행기간 동안 사업시행구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

Ⅱ. 신길동 4377 가로주택정비사업 범죄 예방대책 수립계획

1. 범죄예방대책 운영관리 조직도



2. 가로등의 설치 · 운영관리 계획

① 가로등의 설치 · 운영관리 계획

[가로등]

가로등의 설치는 범죄 예방에 있어 가장 중요한 부분을 차지하며, 그 효과 또한 크다고 할 수 있음. 특히 심야시간대에 발생빈도가 높은 강력범죄 특성상 가로등의 적절한 설치만으로도 범죄 발생률을 낮추고 검거율을 높일 수 있는 효과가 있음.

[가로등의 설치]

야간에 혼자 걷기가 두려운 이유로 '가로등이 없어서' 라는 응답자가 25.6%로 야간 활동 시 가로등의 중요성을 보여주고 있음.

가로등의 설치느 구역여건에 따라 가로등의 설치 수, 범위, 조도(밝기) 등을 구분하여 설치하고, 특히 범죄 취약지역은 가로등의 수와 밝기를 최대로 늘려 범죄의 사각지대에서 벗어날 수 있도록 할 계획임.

[가로등의 운영관리]

가로등은 관할 자치단체의 통제하에 체계적이고 유기적으로 관리하며, 이상 발생 시 신속하게 점검 및 교체될 수 있도록 상시 점검시스템을 운영할 계획입니다.

3. 폐쇄회로텔레비전(CCTV)의 설치 · 운영관리 계획

① 폐쇄회로텔레비전(CCTV)은 IT시대에 있어서 범죄예방을 할 수 있는 최대의 산물이며, 범죄 예방과 더불어 범인의 검거에 있어서 큰 역할을 수행하고 있습니다. 그렇지만 아직까지 그 설치 수는 미비한 실정이며, 노후 ·불량 폐쇄회로 텔레비전의 수 또한 많아 점검 및 교체가 이루어져야 할 시기입니다.

[폐쇄회로텔레비전(CCTV) 설치]

폐쇄회로텔레비저냬(CCTV)은 '영상정보처리기기 설치 · 운영 가이드라인' (행정안전부)과 '개인정보 보호지침' 에 의거하여 모든 주민이 안전하게 사용할 수 있도록 하고, 필요시 관할 자치단체, 경찰서 등과 협의 후 진행합니다.

[폐쇄회로텔레비전(CCTV) 운영계획]

실시간 감시체계를 운영하여 범죄 발생을 줄이고, 범죄 발생 시 증거수집 등을 통해 피해를 최소화합니다. 또한, 관할경찰서와 유기적인 업무 공조와 교육 등을 통해 보다 안전한 운영이 될 수 있도록 할 계획입니다.

4. 순찰초소의 설치 · 운영관리 계획

① 순찰초소의 설치 · 운영관리 계획

[순찰초소 설치]

순찰초소의 설치는 진역 내 범죄 등 문제 발생시 최단시간 내에 해당 구역으로 신속히 출동 할 수 있도록 적재적소에 배치토록 하며, 수시순찰, 집중순찰 등을 실시하여 주민들이 보다 안전한 생활을 할 수 있도록 할 계획입니다.

[방범 순찰 및 재해 예방 순찰]

우범화 지역을 중심으로 집중적인 순찰을 통해 범죄의 시발점을 없애고, 범죄 발생시 인근 경찰서 등과 유기적인 업무공조를 통해 최단시간 내에 범죄에서 벗어날 수 있도록 강력하게 대처합니다. 또한 재해 예방이 필요한 지역을 수시로 순찰하여 주민의 다른 안전을 도모하고자 합니다.

[순찰초소의 운영 관리]

순찰초소는 구역 내 여건에 따라 적절히 운영 관리하며, 주민의 안전과 재산 보호를 최우선으로 생각합니다. 또한, 관할구청, 관할경찰서, 자율방범단체(해병대전우회 등) 등과 유기적인 공조와 협력으로 인하여 범죄가 발생하지 않도록 적극적으로 운영관리 합니다.

② 순찰운영관리 계획

구역 내 범죄 예방 순찰 운영계획

순찰대상	순찰 중점업무	운영방법	비고
범죄예방 순찰	범죄 우려지역 집중순찰	(주·야 상시 순찰)	우범화 지대 집중순찰
	주민안전관리		안전사고 예방, 안심귀가 추진
공가관리 및 재해안전 순찰	재해안전 순찰	(주·야 상시 순찰)	시설물 파손방지 화재 예방 환경쓰레기 투척방지
	공가 관리		공가 폐쇄 및 범죄발생 차단
순찰초소	CCTV 영상 관리	담당자 지정	폐쇄회로 텔레비전(CCTV) 운영관리 지침 준수

< 상기 운영계획은 구역 상황 및 사업 진행 여건에 따라 변경될 수 있습니다 >

③ 순찰장비

순 찰 장 비 현 황

품 목	내 용	비 고
순찰초소	조합사무실 또는 구역 내 공가를 활용 (구역 전 지역을 단시간 내에 도달할 수 있도록 조치)	
순찰복	안전 야광조끼 포함	
경광봉	야간 안전 대책 물품	
랜턴	야간 안전 대책 물품	
호루라기	안전 대책 물품	
안전띠	공가 및 범죄 우범화 지대 폐쇄	
기타	주민 안전에 필요한 장비	

< 상기 운영계획은 구역 상황 및 사업 진행 여건에 따라 변경될 수 있습니다 >

④ 인근 경찰서 및 치안센터와 업무 공조

- **영등포경찰서 : 서울시 영등포구 국회대로 608, (☎ 182)**
- **신풍지구대 : 서울시 영등포구 대방천로 195, (☎ 02-2118-9104)**

5. 공가 세대 관리계획

① 조합원을 비롯한 이해관계인의 이주로 인하여 공가가 발생하면 그 즉시 사업시행자(조합)에게 신고토록 안내하며, 신고 접수를 받은 사업시행자는 공가세대에 대한 폐쇄 및 안전점검 · 위험요소를 제거한 후 공가 해소(철거 등) 전까지 범죄예방에 대한 집중순찰을 합니다. 또한, 이주 전이라도 안전사고 우려 건축물 또는 범죄위험 건물에 대해서는 적극적으로 관리토록 하여, 주민의 생명, 신체, 재산보호 및 범죄예방 등의 조치를 취하도록 합니다.

② 공가 발생시 공가세대에 대한 범죄예방 식별표시 등으로 접근금지를 강화하고, 공가세대 목록표 및 공가세대 카드를 작성하여 지속적이고 정확한 관리가 이루어질 수 있도록 조치합니다. 또한 시간 장치를 설치하여 외부인의 공가출입을 통제 합니다.

③ 공가세대 식별 표지판

공가 안내문

절대출입금지 / 철거대상건물

본 건축물은 신길동 4377 가로주택 정비사업구역 내 발생한 공가로서 절대 출입을 금지하오니 무단 출입자가 있을시 즉시 신고하여 주시기 바랍니다.

[신고전화 : 조합 010-7759-8370]

신길동 4377 가로주택정비사업조합장

④ 공가발생 신고서 및 공가관리 카드 작성


공가관리 카드



6. 기타 범죄 예방대책 계획

① 범죄예방 캠페인

- 언제 어디서 누구에게나 일어날 수 있는 범죄에 대비해 주민의 안전의식을 고취시킵니다.

② 화재예방 캠페인

- 주인 없는 빈집에서 화재가 날 경우 주변에서 방관만 하는 경우가 종종 발생하고 있습니다. 화재가 난 빈집을 방치할 경우 대형 화재로 이어질 수 있기 때문에 화재예방 캠페인을 통해 신속히 화재를 제압 할 수 있도록 합니다.

③ 안심귀가 서비스

- 어린이, 청소년, 부녀자 등 범죄 취약계층을 보다 더 안전하게 보호하는 차별화 시스템 등을 운영합니다.

④ 성폭력 예방교육

- 어린이들을 위한 성폭력 예방 교육을 통해 아동 성폭력을 예방합니다.









6. 임대주택의 건설계획 [해당 없음]

7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획[세부사항 설계개요 참조]

대 지 위 치	서울특별시 영등포구 신길동 4377 일원
지 역 / 지 구	도시지역/제3종일반주거지역
용 도	공동주택(아파트) 및 근린생활시설
대 지 면 적	1,207.00㎡
건 축 면 적	423.34㎡
건 폐 율	35.07%(법정 : 50% 미만)
연 면 적	4,115.6685㎡
용 적 률	249.93%(법정 : 250% 미만)
건 축 규 모	지하 2층 / 지상 19층
세 대 수	공동주택 44세대 / 근린생활시설
건 축 구 조	철근 콘크리트
주 차 대 수	37대

8. 사업시행과정에서 발생하는 폐기물 처리계획 (석면처리계획 포함)

폐기물 처리계획서

신길동 4377 일원 가로주택정비사업 조합

사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물 처리계획서

1. 폐기물처리법규

- 건설폐기물 처리 용역현장에서 발생하는 건설 폐재의 처리를 명확히 하기 위하여 폐기물법 제13조 및 자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률 제12조의3에 의거하여 환경기준에 맞는 적정처리와 자원 재활용으로 폐기물의 불법처리 및 환경오염 행위를 원천적으로 근절하고 환경 보전에 기여하고자 함.

2. 폐기물 발생개요

- 현 장 명 : 신길동 4377 가로주택정비사업 신축공사
- 공사현장 소재지 : 서울시 영등포구 신길동 4377 일원

3. 발생요인

- 영등포구 신길동 4377 외 2필지 상 정비사업 공사 중 철거공사로 인하여 철거 현장에서 발생 되는 폐기물은 생활 쓰레기, 가구 및 집기품, 폐 수목, 폐콘크리트, 기타 건축폐기물 등으로 구성되어 있다.

  모든 폐기물은 수집, 운반업체에 의하여 각 폐기물의 종류대로 지정된 곳에 합법적으로 처리되어야 한다.

4. 발생일시

- 2024. 07월부터 2개월간 (예정)

5. 발생량 (예상)

- 철거대상 기존건축물 : 연면적 약 1,349.76㎡
- 기타 단지 내 도로, 담장, 폐 수목 및 생활 쓰레기

6. 폐기물처리절차 및 신고절차

- 폐기물 위 · 수탁 계약(3자계약 배출자, 수집 · 운반자, 중간처리자)
- 배출자 신고

  관할(구)청에 배출자 신고

  배출자 신고필증 교부

7. 폐기물 발생시 처리 절차

- 현장폐기물발생
- 수집, 운반업체 폐기물 발생 예상량 통보 및 차량 배치
- 수집, 운반차량 현장 도착
- 폐기물상차
- 폐기물 인계서 작성
- 중간처리 업체로 운반, 도착
- 차량 계근
- 중간처리장 폐기물 하차
- 중간처리 업체 불순물, 분류 및 재활용 생산

8. 처리계획

- 생활쓰레기

  건물을 파쇄하기 전에 건물 내부에 있는 생활쓰레기를 건물 밖으로 운반하여 건물외부에 있는 쓰레기와 함께 폐기물 중간처리장으로 수송 처리한다. 중간 처리장에서는 이를 분류하여 소각처리 또는 적정매립지로 보낸다.

- 가구 및 집기품

  건물을 파쇄하기 전에 건물 내부에 있는 침대, 소파, 책상, 캐비넷, 씽크대 등 폐가구나 집기품목을 건물 밖으로 운반하여 분해 또는 해체하여 폐기물 중간처리장으로 수송 처리한다. 중간처리장에서는 이를 분리 또는 재생품으로 처리한다.

- 폐 수 목

  폐수목을 상차하기전에 적당한 크기로 절단하여 운송차량에 적재하여 폐기물 중간처리장으로 운송한다. 폐수목 및 폐기물 중간처리장에서 전량 소각한다.

- 폐콘크리트

  폐콘크리트는 철거현장에서 분쇄작업을 통하여 적절하게 재활용품을 생산 재사용되도록 철거시 파쇄 되는 콘크리트의 크기가 대략 40M/M 정도인 바, 이를 분쇄기(CRUSHER)를 사용하여 용도에 맞게 알맞은 크기의 골재로 분쇄한다. 이들은 성토공사장의 성토재 또는 도로공사의 기초다짐 재료 등으로 주로 사용된다.

- 기타 건축폐기물

상기한 외의 기타 폐기물들은 폐기물 중간처리장으로 수송되어 그곳에서 분류 작업을 통하여 소각 또는 매립 처리된다.

9. 재생 골재 사용용도

- 상기 분쇄기(CRUSHER)를 이용한 건설폐기물 재생공법으로 생산된 재생 골재는 "공공기관의 재활용제품 우선 구매 품목"으로 지정되었으며 도로 기층제, 보조 기층제, 관로 공사용, 뒷채움용, 보도블럭 표설용, 공장부지 매립 등으로 사용할 수 있으며 재활용 골재의 사용이 점차적으로 활성화 되고 있다.

10. 폐기물 처리업체 선정

- 공사장에서 발생 되는 모든 폐기물은 정부로부터 허가받은 일반폐기물 수집, 운반업체가 운반하여야 하며 처리장소 또는 정부로부터 허가를 득한 폐기물 중간처리장 등으로 한정된바 추부 사업장에서 가까운 업체선정을 원칙으로 한다.

9. 정비사업비(추정액)

항 목		용역단가	금액(단위:천원)	비고
합 계			**19,029,985**	
도급공사비		2,420,000원/㎡	**9,985,432**	
각종 용역비	조사측량비	1식	150,000	현황,지반조사 포함
	설계비	-	0	도급공사비에 포함
	감리비	150	189,680	전기,소방,통신,석면포함
	행정용역비	-	0	도급공사비에 포함
	기반시설공사비	150	54,768	
	이설비	-	0	도급공사비에 포함
	사업시행조건공사비	-	0	도급공사비에 포함
	인입공사비	-	0	도급공사비에 포함
	도시계획용역비		0	
	변호사및 법무사 기타수수료		200,000	신탁등기 등 포함
	매도청구관련재비용		30,000	
	감정평가비		200,000	
	친환경 등 설계관련 용역비		200,000	흙막이 설계, 기반시설설계 등
	세무관련 용역비		80,000	외부감사 포함
	범죄예방 / 이주관리		200,000	
	기타 용역비		150,000	
	소계		**1,454,448**	
조합비용	조합운영비	3.0년	115,200	3,200 / 월
	총회경비		150,000	각종총회, 동의서 징구비
	소계		**265,200**	
부담금 및 제세공과금	보존등기비		100,704	
	채권매입비		2,000	
	재산세		100,000	
	취득세		150,000	
	상하수도원인자부담금		70,000	
	학교용지부담금		0	
	광역교통시설분담금 등		50,000	
	각종제세공과금		50,000	
	소계		**522,704**	
분양비용	분양대행수수료	-	0	도급공사비에 포함
	광고선전비 및 S/H 건립비		300,000	시설비, 운영비 등
	분양보증수수료		0	도급공사비에 포함
	소계		**300,000**	
이자 등 기타	사업비 이자		972,000	
	이주비 금융비용		588,000	연립1.5억/상가3억(세대당)
	청산비		2,070,572	
	민원 처리비		400,000	
	부가세 차액		271,629	상가(시설공사비+ 기타사업비)X 7%
	예비비		2,200,000	
	소계		**6,502,201**	

10. 분양설계 등 관리처분계획

관 리 처 분 계 획(안)

2023년

신길동 4377 일원 가로주택정비사업조합

■ 관 리 처 분 계 획 기 준 (안) ■

신길동 4377 일원 가로주택정비사업의 관리처분계획은 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 "법"이라 한다), 동법 시행령(이하 "영"이라 한다), 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례(이하 "조례"라 한다) 및 조합정관(이하 "정관"이라 한다)의 규정에 의거 수립하되, 그 세부적인 기준과 방법은 조합원 총회의 의결로 다음과 같이 정한다.

제1조 가로주택정비사업 개요

① 정비사업의 종류 : 가로주택정비사업
② 정비사업의 명칭 : 신길동 4377 일원 가로주택정비사업
③ 위치 및 면적 : 서울특별시 영등포구 신길동 4377 일원 (1,207.00㎡)
④ 시 행 자 : 신길동 4377 일원 가로주택정비사업 조합
⑤ 사무소 소재지 : 서울특별시 영등포구 여의대방로13길 3, 다동 101호(신길동, 성호연립)

제2조 토지의 처분

1. 토지의 처분계획

① 사업시행면적 : 1,207.00㎡
② 분양대지면적 및 정비기반시설 면적 (단위 : ㎡)

구분		대지면적	비고
사업시행면적	합 계	**1,207.00**	
분양예정대지	공동주택 및 근린생활시설	1,207.00	
정비기반시설	해당없음	-	

1. 토지의 처분기준

① 건축시설별 대지면적은 추후 인·허가 과정 또는 확정측량, 기타 사업계획(변경) 등에 의하여 증감이 있을 수 있다.
② 분양받는 건축물에 대한 토지의 처분은 영 제31조, 주택공급에 관한 규칙 제2조 및 제15조, 조합정관 제46조, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제12조 등을 고려하여 건축물의 분양면적(공급면적) 비율에 따르며, 그 소유관계는 공유로 합니다.
③ 사업시행 면적의 대지는 조합원분양, 일반분양을 원칙으로 관련 법률에 따라 처분합니다.
④ 사업시행 후 확정측량 및 사용승인인가(준공) 시 건축시설 및 토지면적의 증감이 있을 수 있으며, 이 경우 법 및 주택법 등의 제반 관계 법률에 따른다.

제3조 신축건축물의 설계개요

1. 전체 건축개요

① 대 지 면 적 : 1,207.00 ㎡
② 건축 연면적 : 4,115.6685 ㎡
③ 구 조 : 철근콘크리트조
④ 건 축 규 모 : 아파트 지하2층 지상 19층 1개동 44세대 및 근린생활시설

건축면적(㎡)	건폐율(%)	건축 연면적(㎡)	용적율(%)	비 고
423.34	35.07	4,115.6685	249.93	

※ 건축계획은 건축심의 기준이며 추후 사업시행계획(변경 포함) 인가 시 변동 될 수 있음.

2. 신축아파트 건립현황

구 분 (TYPE)		세대수	전용면적	공용면적			공급면적	기타공용면적	주차장	계약면적 (㎡)
			초과발코니	복도 / 계단실	벽체 공용	소계				
공동주택	50	18	50.0176 0.00	11.9069	5.9086	17.8155	67.8331	6.6992	17.8390	92.3713
	49	18	49.0835 0.00	11.6845	5.8336	17.5181	66.6016	6.5741	17.5059	90.6816
	38	8	37.3378 0.8379	9.0879	5.1809	14.2688	52.4445	5.1132	13.6155	71.1732
	소계	**44**	**2,089.2254**	**497.3476**	**252.8068**	**750.1544**	**2839.3978**	**279.8261**	**745.1323**	**3,864.3382**
근생시설	-	-	168.61	-	-	-	168.61	22.5834	60.1359	251.3303
	소계	-	168.61	-	-	-	168.61	22.5834	60.1359	251.3303
총계			**2257.8364**	**497.3476**	**252.8068**	**750.1544**	**3,007.9908**	**302.4095**	**805.2682**	**4115.6685**

※ 영 제31조제1항제5호 규정에 따라 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하고, 대지는 건축시설의 분양면적(전용면적+주거공용면적) 비율에 의해 공유지분으로 그 소유권이 주어지되 추후 확정측량 등의 사유로 인하여 대지면적 및 대지지분의 변동이 있을 수 있으며, 면적 공차(배분이 불가한 면적)가 있을 경우 이전고시 시 특정세대 등에 임의배분토록 한다.

제4조 신축건축물의 분양기준

1. 처분기준

① 조합원에게 공급하고 남는 잔여주택의 공급시기와 절차 및 방법 등에 대하여는 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따른다. 다만, 잔여주택이 30세대 미만인 경우에는 이사회 결의로 임의분양 하되, 분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 수립 및 변경, 소송 대상자에게 우선 분양할 수 있다.

② 1세대 또는 1인이 신길동 4377 일원 가로주택정비사업 내 1주택 이상을 소유한 경우에는 1주택만 공급하는 것이 원칙이나, 법 제33조 제3항 제7호 제다목의 의거 "분양대상자별 종전감정평가금액의 범위 또는 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 이전고시일 다음날부터 3년이 지나기 전에 주택을 매매하거나 전배를 알선할 수 없다. 따라서 현재 조합원

중 1인이 소유한 2주택에 대해 2주택까지 주거전용면적의 범위에서 공급가능토록 계획한다.

③ 조합설립인가 당시 사업부지내 1세대 2주택 이상을 소유함에도 불구하고 세대원이 각각 조합원으로 가입되어 있는 경우 도시 및 주거환경정비법 제8조(조합원의 자격등)에 따라 대표조합원을 선임하여 조합설립동의서를 다시 제출하여야 하며, 이를 이행하지 않을 경우 조합원 자격이 상실됩니다.

④ 확정측량결과 및 준공인가 시 건축시설 및 토지 면적의 증.감이 있는 경우『주택법』등 관련규정에 따른다.

⑤ 신축건물의 규모별(전용면적 기준) 분양 세대수는 다음과 같이 정한다.

타입		세대수				분양면적 (㎡)	1세대당 조합원 분담금(원)	
		전체	조합원	보류지	일반분양		최하층	기준 및 기타층
아파트	50	18	0	0	18	92.3713	180,000,000	200,000,000
	49	18	18	0	0	90.6816	160,000,000	180,000,000
	38	8	7	0	1	71.1732	20,000,000	40,000,000
소계		44	25	0	19	-		
상가	168	1	1	0	0	**168.6110**	0	0
합계		45	26	0	19	-		

※ 규모별 건립세대수는 사업시행(변경)인가 등으로 규모와 세대수가 변경될 수 있음.
※ 분양신청기간(2023.10.16.~ 2023.11.15.)에 신청한 기준에 의하여 작성함.

2. 주택의 분양

① 조합원에게 신축될 주택을 공급한다.
② 1세대 또는 1인이 1주택을 소유한 경우에는 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 1주택을 공급한다.
③ 1세대 또는 1인이 신길동 4377 일원 가로주택정비사업 내 1주택 이상을 소유한 경우 제4조 신축건축물의 분양기준 제1항 처분기준 제2호의 규정에 따른다.
④ 조합원에게 분양하는 주택의 규모는 건축심의를 기준으로 하며, 향후 사업시행계획(변경 포함)인가에 따라 변경될 수 있다.
⑤ 신축아파트의 분양은 법 제28조 규정에 의거 분양신청서 및 필요서류를 조합에서 통지한 분양신청기간 내에 조합에 직접제출 또는 분양신청 기간 내에 발송소인이 찍힌 우편으로 제출한 조합원에 한한다.
⑥ 조합원 분양신청 각 평형타입별 경합이 있을 경우 1순위 추첨 후 차순위별 추첨을 통해 진행하며, 각 순위별 낙첨자는 각 평형타입별 1순위 군의 선추첨 후 차순위 추첨을 진행한다.

3. 일반분양(체비지)

일반에게 분양 예정인 공동주택의 분양가격은 조합원에게 분양하는 공동주택의 분양가격을 참작하고, 인근지역 공동주택 시세 및 최근의 분양사례 등을 검토하여 시행자가 따로 정할 수 있다.

제5조 신축건축물의 설계기준

1. 주택(아파트)

① 아파트의 분양면적은 세대별 전용면적과 주거공용면적(벽체, 계단 등 공동주택의 지상층에 있는 면적)을 합한 면적으로 하며, 계약면적은 기타 공용면적(지하주차장 등)을 포함한 면적으로 한다.

② 주거공용면적과 기타공용 면적(주거공용면적을 제외한 노인정, 관리사무소 등)과 지하주차장의 세대별 면적은 전용면적 비율로 나눈 면적으로 한다.

③ 아파트의 세대별 대지면적은 시행령 제33조에 의거 확정측량 후 건축물의 분양면적(전용면적+주거공용면적) 비율로 나누어 산출한다.

④ 배분불가 면적은 이전고시시 특정세대에 임의 배분토록 한다.

⑤ 규모별 분양면적 및 대지 지분은 다음과 같다. (단위 : ㎡)

구 분 (TYPE)		세대수	전용면적	공용면적			공급면적	기타공용면적	주차장	계약면적	대지지분
			초과발코니	복도 / 계단실	벽체 공용	소계					
공동주택	50	18	50.0176 0.00	11.9069	5.9086	17.8155	67.8331	6.6992	17.8390	92.3713	27.11319
	49	18	49.0835 0.00	11.6845	5.8336	17.5181	66.6016	6.5741	17.5059	90.6816	26.6252
	38	8	37.3378 0.8379	9.0879	5.1809	14.2688	52.4445	5.1132	13.6155	71.1732	20.7083
	소계	**44**	**2,089.2254**	**497.3476**	**252.8068**	**750.1544**	**2839.3978**	**279.8261**	**745.1323**	**3,864.3382**	**1,133.2925**
근생시설	-	-	168.61	-	-	-	168.61	22.5834	60.1359	251.3303	73.7075
	소계	-	168.61	-	-	-	168.61	22.5834	60.1359	251.3303	73.7075
총계			**2257.8364**	**497.3476**	**252.8068**	**750.1544**	**3,007.9908**	**302.4095**	**805.2682**	**4115.6685**	**1,207.00**

※ 건축심의 및 건축시설 활용도를 위해 개선된 면적이며 추후 사업시행계획(변경)인가, 확정측량 등에 따라 변경될 수 있음.

제6조 신축건축물 평형 등의 배정기준

1. 평형 및 동·호수 배정에 대한 일반원칙

① 분양신청을 한 모든 조합원(현금청산대상자 제외)은 신축 아파트를 배정받을 권리가 있으며, 법 제33조에 의한 분양신청기간 내 분양신청을 하지 아니하는 경우, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 경우 또는 사업시행계획(관리처분계획)에 따라 분양대상에서 제외된 경우에는 사업시행계획이 인가·고시된 날로부터 90일 이내에 손실보상에 관한 협의를 진행하고 그 협의가 성립되지 않은 경우에는 그 기간의 만료일 다음날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한다.

② 평형 및 동 . 층 . 호수의 결정은 총회결의에 따라 한국부동산원의 전산추첨을 원칙으로 실시하되, 수기추첨도 가능하며, 수기추첨의 세부진행사항은 이사회 의결에 따른다.

③ 추첨 참석 여하에 관계없이 추첨 결과에 대하여는 일체 이의를 제기할 수 없다.

2. 아파트의 평형 및 호수 결정 방법

① 각 타입별 1순위에게 우선 배정하고, 경합으로 인해 1순위에 배정되지 못한 경우 2순위로 배정한다.

② 주택규모 희망 타입의 경합이 발생할 경우 권리가액(감정평가액)에 관계없이 동일타입 분양신청자간 추첨에 의해 평형을 배정한다.

③ 1순위에 배정받지 못하고 2순위에 타입을 배정받는 경우 해당 타입의 1순위 신청자들에게 우선 배정하고 잔여 호수에 배정한다.

④ 최하층 신청자는 해당 신청 타입의 최하층을 배정하되, 동일타입 최하층 신청자가 2인 이상일 경우 권리가액(감정평가액)에 무관하게 추첨에 의해 배정하며 배정받지 못한 자는 동일 타입의 1순위 신청자들과 동일하게 신청한 것으로 한다.

⑤ 2주택(1+1) 신청자는 주거전용면적 또는 감정평가액 이내로 신청하여야 하며, 2주택 중 60㎡이하 배정은 1순위와 2순위 우선 배정후 잔여 분으로 배정한다.

⑥ 종전에 상가를 소유한 토지등소유자에게는 상가를 배정함을 원칙으로 한다.

제7조 비례율의 산정

※ 아래 비례율 및 종전·종후자산 평가, 비례율, 분담금은 일반적인 도급제 방식의 산식을 보여주는 것이며, 실제 조합원 분담금은 제8조 "5"호 조합원 분담금표(확정지분제 방식)에 의해 결정됩니다.

1. 비례율의 정의 및 산정방법

비례율이란 정비사업의 성과를 수식화한 것으로 정비사업으로 발생하는 순수개발 이익을 형평성 있게 조합원에게 분배하는 비율로 아래의 방법으로 산정한다.

$$\text{비례율}(\%) = \frac{\text{총수입(추산액)} - \text{총비용(추산액)}}{\text{종전자산 총평가액}} \times 100$$

2. 조합원 종전자산의 평가금액

조합원의 종전자산에 대한 평가가격은『부동산가격공시및감정평가에관한법률』에 의한 공인감정평가기관 2개 기관인 대한감정평가법인과 머니플러스감정평가법인에 평가 의뢰하여 제출받은 각각의 감정평가액의 산술평균한 금액으로 한다.

■ 조합원 종전 자산 평가총액 (단위 : 원)

구 분	세대수	대한감정평가법인	머니플러스감정평가법인	산술평균
성호연립	26	9,335,100,000	9,241,800,000	9,288,450,000
4329번지	1	1,849,824,600	1,764,422,700	1,807,123,650
4434번지	청산			
합계		11,184,924,600	11,006,222,700	11,095,573,650

※ 평가시점은 관계 법령에 따라 지방건축위원회 심의 결과를 받은 날을 기준으로 함

3. 종후자산의 평가금액

① 조합원 종후자산 평가총액은『부동산가격공시및감정평가에관한법률』에 의한 공인감정평가기관 2

개 기관인 하나감정평가법인과 세종감정평가법인에 평가 의뢰하여 제출받은 각각의 감정평가액의 산술평균한 금액을 기준으로 결정한다.

② 분양대상 조합원의 공동주택(아파트)분양가격

가. 분양예정 공동주택 세대별 감정평가 중 타입별 평균,최고,최저가격은 다음과 같다.

(단위 : 원, m^2)

전용		TYPE	세대수	구분	대 한 감정평가법인	머니플러스 감정평가법인	산술평가금액
공동주택	50.0176	50	18	**평균**	**634,388,889**	**646,611,111**	**640,500,000**
				최고	644,000,000	663,000,000	653,500,000
				최저	591,000,000	604,000,000	597,500,000
	49.0835	49	18	**평균**	**622,500,000**	**634,055,556**	**628,277,778**
				최고	632,000,000	650,000,000	641,000,000
				최저	579,000,000	593,000,000	586,000,000
	38.1757	38	8	**평균**	**492,875,000**	**496,750,000**	**494,812,500**
				최고	507,000,000	509,000,000	508,000,000
				최저	466,000,000	473,000,000	469,500,000
근린시설	168.611	168	1	-	**2,823,000,000**	**2,735,000,000**	**2,779,000,000**
계			45	-	**29,390,000,000**	**29,761,000,000**	**29,575,500,000**

※ 분양가격은 타입별 최저, 최고, 평균가격으로 타입 및 동. 호수별 차등이 있으며 동. 호수 추첨결과에 따라 결정됨.

나. 분양대상 조합원에게 분양 예정인 공동주택 분양가격 및 총 추산액은 다음과 같다.

(단위 : 원, m^2)

전용면적		TYPE	세대수	세대별 평균 분양가격		총 추산액	비 고
				평균분양가	평균분양단가 (3.3㎡당)		
공동주택	50.0176	50	0	-	-	-	
	49.0835	49	18	628,277,778	31,190,139	11,309,000,000	
	38.1757	38	7	498,428,571	31,438,614	3,489,000,000	
근린시설	168.611	168	1	-	-	2,779,000,000	
총 계			26	-	-	**17,577,000,000**	

※ 조합원 분양가격은 규모별 평균가격으로 하며 총 추산액은 동.호수 추첨결과 에 따라 변경됨.

다. 일반 분양 공동주택 가격

ㄱ. 일반분양 예정인 공동주택의 분양가격은 조합원에게 분양하는 공동주택의 분양가격을 참작하고, 인근지역 아파트 거래시세 및 최근 분양사례 등을 종합적으로 고려하여 정한다.

ㄴ. 일반분양 공동주택의 세대별 분양가격 및 총 추산액은 다음과 같다.

(단위 : 원, m^2)

전용면적		TYPE	세대수	세대별 평균 분양가격		총 추산액	비 고
				평균분양가 (조합원분양가 105%)	평균분양단가 (3.3㎡당)		
공동주택	50.0176	50	18	672,525,000	32,781,232	12,105,450,000	
	49.0835	49	0	-	-	-	
	38.1757	38	1	492,975,000	31,094,627	492,975,000	
근린시설	168.611	168	0	-	-	-	
총 계			19	-	-	**12,598,425,000**	

※ 일반분양 가격은 감정평가 및 주변시세를 반영하여 산출된 평균가격으로 동.호수별 가격의 차등이 있음.(조합원 대비 105% 적용)
※ 일반분양 규모별 세대수 및 추산액은 조합원 분양 및 추후 관리처분계획 변경 시 변경될 수 있음.

③ 분양 예정 대지 및 건축시설의 총 추산액

(단위 : 원)

구분		세대수	추산액	비고
아파트 및 근린생활시설	조합원	26	**17,577,000,000**	근린생활시설 포함
	일반분양	19	**12,598,425,000**	
추산 수입 총액		**45**	**30,175,425,000**	

④ 총 비용

총비용은 공사비, 제사업경비 등 사업에 소요되는 총 비용을 의미함.

(단위 : 원)

구 분	전체 금액	비 고
공사비	9,985,432,000	총 공사비 ※ 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담 규모 및 부담시기 상 총 공사비를 말함
제사업경비	9,044,553,000	조합원 직접 부담금 제외 : 재산세, 조합원 분담금 PF금융비용, 조합원 이주비 이자 등
합 계	**19,029,985,000**	

※ 총 추산액은 설계변경 등 사업추진과정 중 변경될 수 있음.

⑤ 비례율 [이주비이자 별도]

$$비례율(\%) = \frac{30,175,425,000 - 19,029,985,000}{11,095,573,650} \times 100 = 100.449\%$$

제8조 권리가액의 산정 및 조합원 평균분담금

1. 정비사업비 추산액 및 조합원부담규모 및 시기 : [별표1 참조]

2. 권리가액의 산정

1) 조합원별 권리가액은 개별조합원 종전자산평가액에 비례율을 곱한 금액으로 한다.

2) 조합원별 권리가액(원) = 개별조합원 종전자산평가액 × 100.449%(비례율)

3. 조합원 평균 권리가액

(단위 : 원)

구분	평가 평균금액	비례율	권리가액	비고
성호연립	357,248,077	100.449%	358,853,641	
4329번지	1,807,123,650		1,815,245,327	
계	11,095,573,650		11,145,440,000	

※ 성호연립 추산액은 성호연립 26세대에 대한 평균가격으로 호별 가격은 차이가 있음.

4. 부담금의 산출방법

개별 조합원의 부담금은 조합원이 분양받을 종후자산의 평가금액(조합원분양가)에서 개별조합원의 권리가액을 차감하여 산정한다.

※ 부담금 = 분양받을 종후자산평가액 - 조합원별 권리가액

5. 조합원 평균 분담금

(단위 : 원, m^2)

구분		비례율 (%)	권리가액 추정 (A)	종후자산 추정액 (B)	평균분담금 (B - A)	비고
유형	종전자산 평균가액					
50	357,248,077	100.449	**358,853,641**	640,500,000	**281,646,359**	부담
49				628,277,778	**269,424,137**	부담
38				494,812,500	**135,958,859**	부담

※ 상기 분담금은 호별로 차이가 있으며, 비례율은 소숫점 두자리에서 반올림 표시하였음.

※ 상기 분담금은 도급제 사업방식을 기준으로 예시로써 작성한 것임.

※ 상기 산출된 분담금의 경우 일반적인 도급제 방식의 관리처분계획에 따라 결정되는 분담금을 제

시한 것이며, 신길동 4377 일원 가로주택정비사업의 분양대상자별 분담금의 추산액은 시공자와 지분제 방식 계약으로 시공자와 체결한 (변경)계약에 따라 아래 분담금표에 의해 산출됩니다.

□ 조합원 분담금표(확정지분제 방식)

기준층	3층~19층	3층~19층	3층~9층
분담금	200,000,000	180,000,000	40,000,000
최하층	2층	2층	2층
분담금	180,000,000	160,000,000	20,000,000
타입	**50형**	**49형**	**38형**

□ 상가 분담금표

구분	타입	전용면적	분담금
상 가	168	168.61	**없음**

6. 조합원 분담금(환급금) 납부방법

구 분	계약금	중도금	잔금
납부일자	계약시	6회 균등분할상환 시점	실입주일 또는 입주 지정만료일 중 선 도래일
납부금액	분양대금의 20%	분양대금의 10% × 6회	분양대금의 20%

※ 상기 납부 일정은 시공사와의 계약 내용에 따라 달라질 수 있음.

① 조합원은 사업시행계획(관리처분계획) 인가 후에 조합에서 정한 기간 내에 분양계약을 체결하여야 하며 분양계약 체결을 하지 않는 경우에는 관리처분기준(안) 제9조를 준용하여 현금 청산한다.
② 조합원은 분양받은 건축시설의 가액이 권리가액을 초과하거나 미달하는 경우에는 그 차액을 청산하여야 한다.

7. 부담금의 연체료

조합원이 분양대금을 체납한 경우에는 분양계약서에서 적용하는 "연체이율"을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

8. 이주비 금융비용

조합원 이주비는 조합이 체결한 공사계약서에 따라 성호연립 소유주는 세대당 일억오천만원을 대여하며, 신길동 4329번지,동 4434번지 소유 조합원은 각 삼억원으로 정하여 지급하고 그에 따른 이주비 이자는 사업비에 포함한다.

9. 조합원 재산세

조합원 자산을 조합신탁으로 인하여 조합에 부과되는 조합원 재산세는 조합원이 부담한다.

10. 보존등기

이전고시가 있는 날로부터 조합원에 공급한 아파트의 보존등기는 사업비로 보전등기 한다.

11. 부과금 또는 연체료 등의 위탁

조합은 부과금 또는 연체료에 대해 정관 제56조(청산금의 징수방법)에 의하여 영등포구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.

제9조 현금청산자의 청산 계획

1. 현금청산자

① 법 제36조 등에 의하여, 토지등소유자가 다음 각호의 1에 해당하는 경우

가. 분양신청을 하지 아니한 자
나. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
다. 법 제29조에 따라 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자

2. 현금청산의 방법

① 상기규정에 의하여 현금청산에 해당하는 경우 법 제36조 규정에 의거 그 청산 금액은 조합과 현금청산대상자가 협의하여 처리하는 것을 원칙으로 하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 제35조에 따른 매도청구소송을 제기할 수 있으며, 청산금의 지급은 이주 대여금과 연체이자 등 채무와 청산에 따른 비용 등을 공제한 잔액으로 금전 청산하고 해당 물건은 일반분양 한다.

② 소송 등 법적 결정에 의하여 금전 청산(매도청구대상자 등)할 경우에는 법원에서 행한 소정의 절차에 준하는 금액으로 청산하며, 해당 물건은 일반분양 한다.

제10조 조합원의 권리 의무 등

1. 조합원의 권리 및 의무이행 : 조합원이 권리를 양수했을 경우 또는 주소 등을 변경했을 경우에는 14일 이내에 조합에 신고하여야 하며 신고 불이행으로 발생한 불이익은 조합에 이의를 제기할 수 없다.

2. 아파트의 동, 층, 호수 추첨 또는 부담금(징수금) 등의 납부 등 조합의 모든 공지사항의 통지는 조합원이 조합에 신고한 주소지로 통지하며 당해 조합원이 주소변경 등의 절차를 이행하지 아니하여 발생되는 일체의 불이익에 대해서는 조합에 대항할 수 없으며, 주소변경 등 조합에 신고사항은 서면을 원칙으로 한다.

3. 관리처분계획인가 고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자.지상권자.전세권자.임차권자 등 권리자는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만 조합의 동의를 얻는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 대지 또는 건축시설을 분양받은 자는 이전고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 및 건축시설에 대한 소유권을 취득하고, 종전의 토지 또는 건축물에 관한 지상권.전세권.저당권 또는 등기된 임차권과 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 분양받은 대지 또는 건축시설에 설정된 것으로 본다.

제11조 기타사항

1. 일반원칙

본 관리처분계획으로 정하기 어려운 사항은 관련법규 및 일반 관례에 따른다.

2. 공동소유자 대표자 선정

공동소유자의 경우에는 조합에 신고한 대표자가 조합의 권리의무를 행사할 수 있고 대표자 선정이 되지 않은 조합원은 대표자를 지정하여 신고해야 한다. 신고미비로 인한 모든 불이익에 대하여는 조합에 일체 이의를 제기할 수 없다.

3. 조합원권리의 양수

조합원의 권리를 양수한 경우에는 본 관리처분계획의 권리의무도 함께 양수되며, 이 경우 14일 이내에 조합에 신고하여야 한다. 14일 이내에 조합에 신고하지 않거나 신고를 해태함으로서 발생하는 불이익은 조합원(양수한 자)의 책임으로 한다.

4. 경미한 설계변경

관리처분계획상의 분양대지 면적은 토지확정 측량 시 그 면적이 변경될 수 있고 건축시설물 및 분양면적은 추후 사업시행변경인가 과정이나 사업추진과정에서 경미한 설계변경으로 변경될 수 있으며, 이 경우 이사회 심의를 거쳐 결정한다. 다만 조합원은 증감된 대지지분 및 건축물 분양면적에 대하여 별도정산하지 아니한다.

5. 경미한 변경사항

본 관리처분계획으로 정하지 아니한 사항은 관계법령 및 조합정관에 의하며 그 이외 관리처분계획을 세부적으로 시행함에 있어 발생되는 기타 경미한 변경사항은 관계규정 등에 따라 이사회 결의를 거쳐 시행한다.

6. 조합원의 하자치유

조합원 자격상실 및 소송관련 등 기타 사유로 조합원 분양 대상자에서 원천적으로 제외되었으나 관계규정의 변경 및 하자치유로 인하여 분양권이 발생하였을 경우에는 관리처분계획에 차질을 주지 않는 범위 내에서 처리한다.

7. 소유권 이외의 권리 승계

종전 토지 및 건축물에 관한 소유권 이외의 권리는 당해 조합원이 분양받은 신축건물 및 토지에 승계된 것으로 본다.

8. 관리처분계획 내용의 정정

본 관리처분계획서상의 내용 중 오기, 오타, 등으로 변경이 있는 경우에는 조합에서 임의로 정정한다.

9. 조합원 부담금의 변경

본 관리처분계획(안)의 결정과정에서 공람기간중의 이의제기 또는 관련 법규의 변경, 기타 인허가상의 변동요인으로 조합원 부담금의 변경이 있을 수 있으며, 이에 대한 변경비율이 총액기준으로 10% 이내일 경우에는 별도의 총회개최를 아니하고 이사회 의결 후 사업을 시행하며, 조합원에게는 이를 서면보고한다.

10. 부담금 납부 및 이주비 등 반환 시기

조합원은 입주지정일까지 부담금 납부 및 이주비 등을 상환한 후 입주 할 수 있으며, 연체 시에는 연체이자를 상환 시까지 가산한다. 이 경우 입주지정만료일부터 90일이 경과하도록 부담금 납부 및 이주비 등을 상환하지 않을 경우에는 시공회사와의 도급계약에 정하는 바에 따라 채권확보를 위한 조치를 할 수 있다.

11. 기타 준용사항

조합원 분양관련 기타 세부사항은 조합원 분양신청 안내문을 관리처분계획(안)의 일부로 준용하여 처리할 수 있다.

12. 관리처분계획의 공람

관리처분계획서의 대지 및 건축시설물의 분양 면적은 추후 경미한 구역변경 및 경미한 사업시행 변경으로 대지지분 및 분양면적의 변경이 있는 경우와 관리처분계획의 경미한 변경이 있는 경우에는 관리처분계획 변경을 위한 총회소집 및 재공람.공고 등은 실시하지 아니한다.

13. 관리처분계획의 공람 및 인가신청

조합원 분양예정 공동주택 가격 등은 규모별 평균 가격으로 관리처분계획 공람 및 인가를 신청하며 관리처분계획 인가 전.후시기에 규모별 동.호수 추첨결과에 의해 분양가격을 확정한다.

14. 조합원의 이주 및 철거

조합원의 이주 및 기존 건축물의 철거는 관리처분계획의 인가를 받은 후 시행한다.

15. 관리처분계획의 이행 및 유추적용 등

본 관리처분계획에 따른 실행 및 관리처분계획 인가과정에서 내용의 변경이 필요한 경우 관련법령의 범위(관리처분계획변경인가 유추적용 등)내에서 필요한 세부사항 등은 조합 이사회의 결정에 의한다.

별표1.정비사업비 추산액 및 조합원부담규모 및 시기(안)

정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기(안)

항 목		용역단가	금액(단위:천원)	비고
합 계			**19,029,985**	
도급공사비		2,420,000원/㎡	**9,985,432**	
각종 용역비	조사측량비	1식	150,000	현황,지반조사 포함
	설계비	-	0	도급공사비에 포함
	감리비	150	189,680	전기,소방,통신,석면포함
	행정용역비	-	0	도급공사비에 포함
	기반시설공사비	150	54,768	
	이설비	-	0	도급공사비에 포함
	사업시행조건공사비	-	0	도급공사비에 포함
	인입공사비	-	0	도급공사비에 포함
	도시계획용역비		0	
	변호사및 법무사 기타수수료		200,000	신탁등기 등 포함
	매도청구관련재비용		30,000	
	감정평가비		200,000	
	친환경 등 설계관련 용역비		200,000	흙막이 설계, 기반시설설계 등
	세무관련 용역비		80,000	외부감사 포함
	범죄예방 / 이주관리		200,000	
	기타 용역비		150,000	
	소계		**1,454,448**	
조합비용	조합운영비	3.0년	115,200	3,200 / 월
	총회경비		150,000	각종총회, 동의서 징구비
	소계		**265,200**	
부담금 및 제세공과금	보존등기비		100,704	
	채권매입비		2,000	
	재산세		100,000	
	취득세		150,000	
	상하수도원인자부담금		70,000	
	학교용지부담금		0	
	광역교통시설분담금 등		50,000	
	각종제세공과금		50,000	
	소계		**522,704**	
분양비용	분양대행수수료	-	0	도급공사비에 포함
	광고선전비 및 S/H 건립비		300,000	시설비, 운영비 등
	분양보증수수료		0	도급공사비에 포함
	소계		**300,000**	
이자 등 기타	사업비 이자		972,000	
	이주비 금융비용		588,000	연립1.5억/상가3억(세대당)
	청산비		2,070,572	
	민원 처리비		400,000	
	부가세 차액		271,629	상가(시설공사비+ 기타사업비)X 7%
	예비비		2,200,000	
	소계		**6,502,201**	

정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기

구분	항 목		금 액	산 출 근 거		
수입추산액	①계		**30,175,425,000**			
	주택분양 수입 (지분대지포함)	조합원	**17,577,000,000**	상가 분양분 포함		
		임 대	0			
		일 반	**12,598,425,000**			
		보 류	-			
	부대복리시설		-			
	대 지 분 양		-			
	유상귀속 공공시설		-			
	기 타		-			
추정비례율	**(총수입①- 공통부담소요비용②)/ 분양대상토지등의소유자종전자산평가액③**		**②공통부담 소요비용**	**19,029,985,000**	**③분양대상 토지등의 총평가액**	11,095,574,650
	비례율 (%)	**100.449**	**징수청산 총 액**	-	**지급청산총액**	-

※ 상기 정비사업비의 추산액 등은 설계변경 등의 이유로 변경 될 수 있음.
※ 상기 정비사업비의 추산액 등은 항목간 과부족시 항목간 이동 가능.

본 관리처분계획은 조합원 분양신청결과에 의해 작성된 것으로 조합원 공람의견 내용에 따라 일부 수정될 수 있으며, 사업시행인가(관리처분인가 포함)시 인가관청과 협의 결과에 따라 변경될 수 있으며, 오타 · 오기 · 오류 등 단순정정 사항으로 변경될 수 있음을 알려드립니다.

□ 조합원 분양가 및 분양신청 현황표

범례	
	일반분양
	조합원 분양

19F	650,000,000	638,000,000 (180,000,000)	
18F	653,500,000	641,000,000 (180,000,000)	
17F	653,000,000	640,500,000 (180,000,000)	
16F	653,000,000	640,500,000 (180,000,000)	
15F	653,000,000	640,500,000 (180,000,000)	
14F	646,000,000	633,500,000 (180,000,000)	
13F	646,000,000	633,500,000 (180,000,000)	
12F	646,000,000	633,500,000 (180,000,000)	
11F	646,000,000	633,500,000 (180,000,000)	
10F	646,000,000	633,500,000 (180,000,000)	
9F	646,000,000	633,500,000 (180,000,000)	505,500,000 (40,000,000)
8F	646,000,000	633,500,000 (180,000,000)	508,000,000 (40,000,000)
7F	639,000,000	627,000,000 (180,000,000)	503,000,000 (40,000,000)
6F	635,500,000	624,000,000 (180,000,000)	500,500,000 (40,000,000)
5F	629,500,000	618,000,000 (180,000,000)	495,000,000 (40,000,000)
4F	623,000,000	611,000,000 (180,000,000)	489,500,000 (40,000,000)
3F	620,000,000	608,000,000 (180,000,000)	487,500,000 (40,000,000)
2F	597,500,000	586,000,000 (160,000,000)	469,500,000
1F			
라인	1호	2호	3호
타입	50	49	38
동	1동		

※조합원 분양가 내역 중 ( )는 지분제 조합원 부담금

10의2. 제35조의2에 따라 수용 또는 사용하여 사업을 시행하는 경우 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소 [별첨]

11. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라시·도 조례로 정하는 사항

1) 사업의 종류·명칭 및 시행기간

① 종　　류 : 가로주택정비사업
② 명　　칭 : 신길동 4377 일원 가로주택정비사업
③ 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 60개월

2) 사업시행자의 성명 및 주소

① 시 행 자 : 신길동 4377 일원 가로주택정비사업조합
② 주　　소 : 서울특별시 영등포구 여의대방로13길 3, 다동 101호(신길동, 성호연립)
③ 대 표 자 : 조합장 진 순 덕

3) 사업의 자금확보계획(추정액)

[별지 제2호서식]

자 금 확 보 계 획

구분	항 목		금 액	산 출 근 거
소요비용추산액	계		19,029,985	
	조사측량비		150,000	추정액(현황 및 지반조사 포함)
	설계비		-	공사비에 포함
	감리비		189,680	추정액(전기,소방,통신,석면포함)
	기타용역비		1,060,000	항목외 기타용역비 등
	공사비	소 계	10,340,200	
		대지조성공사비	-	공사비에 포함
		건축시설공사비	9,985,432	계약 근거
		부대복리시설공사비	-	공사비에 포함
		정비기반시설공사비	54,768	추정액
		기타 공사비	300,000	추정액(광고선전비 등)
	보상비	소 계	4,030,572	
		손실보상비	2,070,572	추정액(청산비 등)
		이주비 이자	588,000	연립1.5억/상가3억(세대당)
		기 타	1,372,000	추정액(사업비 이자 등)
	관 리 비		265,200	추정액(조합운영비 및 총회비)
	기 타 경 비		2,994,333	추정액(부담금 및 제세공과금 등)
자금조달계획	계		19,029,985	
	시행자 자금			
	국민주택자금			
	금융기관자금			
	시공자대여금		19,029,985	
	토지등소유자 부과금			
	기 타 자 금			

※ 자금확보계획은 사업시행계획인가 시 산정한 추산액이며, 변경될 수 있음.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

4) 해당 사업의 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소 [첨부]

5) 사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 사업시행구역 내 건축물 또는 공작물등의 명세 [첨부]

6) 기존의 건축물의 철거계획서(석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)

기존주택의 철거계획서 및 석면조사 처리 계획 등

신길동 4377 일원 가로주택정비사업 조합

[별지 제19호서식]

기존주택의 철거계획서

1. 철거 개요
   가. 사 업 명 : 신길동 4377 가로주택정비사업
   나. 시 행 자 : 신길동 4377 가로주택정비사업조합
   다. 사업위치 : 서울시 영등포구 신길동 4377 외 2필지
   라. 철거기간 : 2024. 07. ~ 2024. 08.
   마. 철거 건물현황

(단위 : 동, ㎡)

구 분	계	단독주택				공동주택					기타
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	
동	4	2			2	2		2			
연면적	1349.76	162.16			162.16	1187.6		1187.6			

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타에 포함
※ 단독주택과 공동주택에 해당하지 않는 경우 기타에 작성

2. 비산먼지 방지대책
   가. 공사용 임시 가설울타리 설치계획
   - 설치기간 : 2024. 07. ~ 2024. 08.
   - 높 이 : 3.5M
   - 길 이 : 150M
   - 가설울타리 재료 : EGI휀스 설치
   ※ 설치계획서 첨부 - 가설울타리 디자인 등 해당 자치구 관련부서와 사전협의
   나. 세륜기 설치계획
   - 설치위치 : 소규모 사업장으로 살수기 설치예정
   - 설치규격 :
   다. 살수기 설치계획 : 고압 살수기 설치 예정
   라. 도로 청소계획 : 철거공사 중 살수기를 이용 수시로 물청소 실시
   마. 비산먼지 저감시설 설치계획 : 건물 부재의 파쇄, 적재 및 운반 작업시 고압 살수기를 이용하여 분진 비산 발생을 최소화하고 인접도로에도 청소 및 살수를 하여 비산먼지 발생을 억제

3. 소음 및 진동 방지대책
   가. 작업시간 : 08:00 ~ 17:00
   나. 철거장비 및 시설설치 기준

장 비 명	290w(압쇄기)	290w(바가지)	살수장비 3KG/CM3	15t. 23t 덤프
작업내용	철거 및 할석	집토/상차	살수작업	폐기물운반

* 현장여건에 따라 변경될 수 있음

   다. 소음·진동 측정계획
   현장 내 소음 및 진동측정기를 배치 주간 70db을 초과하지 않도록 관리

4. 석면 조사, 해체 및 제거 등 처리계획

가. 석면함유건축물 조사결과 - 해당없음, 철거 진행 시 준비

연번	건축물 개요				석면함유현황				비고
	위치	층수	연면적 (㎡)	용도	자재명	함유량 (%)	부위	면적 (㎡)	

나. 해체 및 제거 등 처리계획

※ 철거 전 석면함유 여부에 대해 조사하고 석면함유 자재가 있을 경우 노동부의 석면 해체·제거 작업지침서에 의하여 작성제출하고, 석면해체 및 제거 전에 「석면안전관리법」 제30조제1항에 따라 감리인을 지정

5. 빈집관리 계획

가. 빈집현황 - 해당없음

(단위 : 동, 세대수)

구 분	계	단독주택				공동주택					기타
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	
동											
연면적											

나. 세부내역 - 해당없음

연번	소재지 및 건물명	건물 용도	건물규모		소유자 또는 관리자	
			층수(지/상), 동호수	연면적	성명	주 소

다. 관리계획 : 순찰, 범죄 예방시설의 설치 및 관리, 주민 안전관리계획

- 철거 전에 부지경계에 안전 휀스를 설치하여 외부인의 출입을 차단.
- 주간 및 야간 순찰을 주기적으로 실시.
- 철거완료 후 폐자재를 즉시 반출.
- 도로 인접부 철거시 안전원을 도로에 배치하여 차량통제 등 안전사고예방.

6. 기존 건축물 철거에 따른 공사장 주변 안전관리 대책

- 철거 전에 부지경계에 안전 휀스를 설치하여 외부인의 출입을 차단.
- 도로 인저부 철거 시 안전원을 도로에 배치하여 차량통제 등 안전사고예방.
- 철거 감리자의 감리하에 철거 부재의 파쇄 및 통행로 안전관리

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

7) 철거할 필요는 없으나 보수할 필요가 있다고 인정되는 기존 건축물의 명세 및 보수계획 [해당없음]

8) 법 제30조제1항제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서 [별첨]

9) 법 제43조제2항에 따라 새로 설치되는 정비기반시설 및 종래의 정비기반시설의 조서 및 도면 [해당없음]

9의2) 제3조제1항제2호가목3)에 관한 사항 [토지이용계획 참조]

10) 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국유지·공유지의 조서 [해당없음]

11) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제9호의 공동구 설치 [해당없음]

12) 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조에 따른 빗물이용시설의 설치·운영 등 빗물처리계획

■ 사업시행 중 발생할 수 있는 빗물 유입 혹은 토사 유실을 방지하기 위해 현장 관리인을 상주시키고 시방서 및 관련법에 적법하도록 시행한다.

- 우수처리계획

• 건물내 우수관은 세대당 1개소 이상 설치하고, 지붕 및 옥탑층 바닥에 구배를 두어 흐름이 막히는 것을 방지한다.
• 단지내 도로 및 건축물 주변에 집수시설(맨홀, 집수정)을 설치하여 사업부지내 침수 방지 및 원활한 배수흐름을 유도한다.
• 단지내 발생되는 우수는 초기우수처리 시설을 거쳐 양질의 우수를 빗물저류조로 집수 하여 활용함.
• 우수배수의 처리는 토목 도면에 의함

13) 사업의 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항 [해당없음]