

2019.10.27 주민설명회 질의응답 자료

제이앤케이도시정비

강남권, 저층, 저용적률 재건축 추진현황

일부 소유자들이 압구정3, 대치쌍용, 반포3단지 등 대부분의 단지가 재건축사업을 멈추었고, 재초환에 해당되지 않는 단지만 진행하고 있다고 주장합니다.
사실을 확인해 보겠습니다.

강남권 저층, 저밀도 단지들의 재건축 추진허화

압구정3구역 (4,065세대)

“분양가 상한제? 우리 갈 길 간다” 압구정3구역, 재건축 추진 재확인

이데일리

태풍 속 6일 주민총회...“조합 설립 추진동력 얻어”

김미영 기자



서울 강남구 압구정동 아파트 밀집지역 전경.(사진=강남구 제공)

[이데일리 김미영 기자] 서울 강남구의 압구정아파트지구 특별계획구역 3재건축 추진위원회(이하 압구정3구역)가 정부의 민간택지 분양가 상한제 지정 예고에도 재건축사업을 예정대로 추진키로 뜻을 모았다.

압구정3구역은 지난 7일 오후 압구정고등학교에서 주민총회를 열고 조합 설립을 위한 각종 준비 업무에 돌입키로 결의를 내다. 이날은 태풍 '리리아' 상륙지역을 관통하면서 시민들이



(강남) 압구정 3구역 주민총회...재건축 추진 의결

서울경기케이블TV지역배 기자 | 승인 2019.09.17 09:19



2019.상반기 사업중단에 1천여명 서명했으나,
2019.9월 총회에서 설계,정비 선정 등 정상화
각 안건 90% 찬성

강남권 저층, 저용저리 단지의 재건축 추진여화

대치 쌍용2차

강남 대치쌍용2차 재건축 '재초환 부담'에도 재시동

'수익 부담금'에 유예 추진했지만
임시총회서 '조합 휴면 안건' 부결
1차와 통합 사업 논의는 변수로

서울경제

이재명 기자 | 2019-09-08 17:19:07 | 아파트주택



대치쌍용2차 재건축사업 개요

위치	서울 강남구 대치동 65번지 일대
계획	지하 3층~ 지상 35층 아파트 6개 동 560가구 및 부대복리시설
공사비	1,821억원
시공사	현대건설(우선협상대상)

반포주공3단지

반포3주공, 집행부 선출 총회 개최...사업 정상화 '시동'

파이낸셜뉴스 | 입력 : 2019.10.26 12:05 | 수정 : 2019.10.26 12:05



파이낸셜뉴스

조합정기총회, 새로운 집행부 선출 예정



[파이낸셜뉴스]시공사 문제로1년 넘게 표류하던 반포주공1단지3주공이 사업 정상화 위해 새로운 집행부를 구성한다.

26일 정비업계에 따르면 서울 서초구 반포주공1단지3주공 재건축조합은 오는 27일 오후5시 반포동 엘루체컨벤션 4층에서 조합정기총회를 통해 조합장1명, 감사3명, 이사10명 등 3기 조합지해보를 선출한다.

강남권 저층, 저용적률 단지의 재건축 추진여황

단지명	세대수	용적률	특이사항
한강맨션	660	101%	
목동5단지	1,848	116%	<p>각 단지별로 2~4억 모금 안전진단 신청</p>
목동6단지	1,368	139%	
목동9단지	2,030	133%	
목동13단지	2,280	159%	
목동10단지	2,160	123%	
성산시영	3,710	148%	<p>주민 모금하여 안전진단신청, C등급 보류</p>
올림픽선수촌	1,356	152%	



강남권 저층, 저용적률 단지의 재건축 추진현황

6

단지명	세대수	용적률	특이사항
워커힐	576	103%	주민모금으로 정비구역지정 신청완료
개포주공5	960	151%	조합설립을 위한 추정분담금 산정 중
개포주공6,7	1,960	147%	조합설립을 위한 희망평형 설문조사
대치 미도1,2차	2,436	179%	주민모금으로 정비구역지정 신청완료
반포미도1차	1,260	177%	주민모금으로 정비구역지정 신청완료

재초화 분양가상한제 적용되는 서울 주요 재건축조합

구	단지명	신축	현재단계
강남	대치우성1	760	건축심의중
	쌍용1차	1205	사업시행인가
	쌍용2차	620	사업시행인가
	개포한신	819	건축심의중
서초	반포3주구	2091	사업시행인가
	방배신삼호	839	조합설립인가
	방배삼익	812	사업시행인가
	신반포12차	441	건축심의중
	신반포16차	459	건축심의중

구	단지명	신축	현재단계
송파	잠실우성4	896	건축심의중
	삼환가락	1082	건축심의중
	가락삼익	1650	건축심의중
	1차현대	915	건축심의중
	잠실5단지	5950	조합설립인가
용산	산호	672	건축심의중
	한강맨션	1450	건축심의완료
성동	응봉1	501	건축심의중
	한남하이츠	839	사업시행인가접수

재초화와 분양가상한제가 적용되는 강남권 하가변단지 중 대치쌍익차량 제외한 나머지는 적극적으로 사업지행하고 있습니다.

추진위동의자를
조합설립동의자로 의제처리할 수 있나요?

추진위 동의를 조합설립동의로 인정할 수 있는지?

전국의 모든 인가청이 예외없이 인정하고 있습니다.

<p>과천시청 민원회신 L O L L L</p>	<p>도시정책과</p>
	<p>김의현</p>
	<p>02-3677-2360</p>
<p>등록일</p>	<p>2017년 10월 20일 11시 00분</p>
<p>내용</p>	<p>시정에 대한 관심과 참여에 감사드리며, 질의하신 「주공5단지 조합설립 <u>추진위</u> 업무 확인요청」에 대하여 아래와 같이 <u>답변</u>드립니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 조합설립 <u>추진위</u> 승인 : <u>도시및주거환경정비법</u>(이하 ‘<u>도정법</u>’)제13조2항에 따라 토지 등소유자 과반이상의 동의를 받아 2017. 6. 23. 승인됨. 2. 추정분담금등의 정보 제공 : <u>도정법</u> 제16조6항 조합설립이 되기 전 추정분담금등의 정보를 토지 등소유자에게 제공하여야 한다고 규정하고 있어 조합 일정에 따라 추정분담금 정보 제공함. 3. <u>추진위</u> 동 의 자 의 조합설립 동의 철회 방법에 대한 안내 : <u>도정법</u>시행령 제24조1항 8호, 제28조 5항·6항에 따라 <u>추진위</u> 동 의 자 에 게 조합설립 동의 철회 방법에 대해 알림. ※ 2,3번 세부자료는 조합설립인가 시 신청·제출됨에 따라 상세 검토예정. 4. 조합설립 동 의 서 연 번 부여 : <u>도정법</u> 제17조2항에 의해 2017. 8. 14. 연 번 부여됨. 5. 추진위 동 의 자 가 조합설립 동 의 자 로 의 제 : <u>도정법</u> 제13조3항에 따라 <u>추진위</u> 동 의 자 는 조합설립 동 의 자 로 본다. <p>기타 문의사항이 있으시면 도시정책과 주거정비2팀(02-3677-2360)으로 문의하여 주시기 바랍니다. 감사합니다.</p>

추진위 동의자를 조합설립동의자로 인정할 수 있는지?

10

과천시부터 전국의 모든 인가청이 예외없이 인정하고 있습니다.
10단지 일부 소유자만 이 사실에 눈감고 있습니다.

과천시 장군마을 재개발
18.08.20

성남시 은행주공APT 18.07.9

과천시 과천주공4단지 18.03.12

수원시 매탄주공4,5 17.10.12

과천시 과천주공5단지 인정예정

부천시 성곡2-1구역 19.5.8

서초구 신반포19차APT 18.12.21

대전 중리지구 18.11.29

강남구 개포한신APT 18.11.05

부산 덕천3구역 19.6.13

송파구 삼환가락APT 19.04.29

제주 이도주공1단지 19.01.2

법제처, “추진위와 계약한 정비업체 조합업무 추진 불가”

법제처에서 ‘추진위와 계약한 정비업체는 조합의 업무를 수행할 수 없다’고 해석한 사례를 근거로, 일부 소유자의 질의가 있었습니다.

추진위와 계약한 정비업체의 용역비위

12

법제처의 해석은 대법원판결에도 맞지 않고(판결이 해석보다 우위),
입법발의된 도정법 개정안과도 맞지 않습니다.

<판결> 대법원 2012다86024 (대구고법 2012나212) 외 다수
추진위에서 선정한 정비업체가 수행해 온 조합 업무의 용역비를 지급하라는 판결

<입법발의> 도정법 개정안 (2019.9.11. 임종성의원 등 13인) 주요내용

1. 추진위에서 선정한 정비업체의 용역기간은 조합설립인가 전까지로 한다.
2. 추진위,조합에서 선정한 '모든 업체' 는 추진위,조합에 자금대여를 할 수 없다.

[조합원 모금 또는 공공용자를 통해 해결]

부칙. 이 개정 법은 공포후 6개월이 지난 날부터 시행한다.

국회는 법제처와 달리
법 개정이 필요하다고 인정

법제처의 해석은, 전국 대다수의 조합과 정비업체를 불법집단으로 호도하는 것입니다.
법제처대로 해석한다면, 굳이 법개정도 할 필요가 없습니다. 결국 법제처 해석은 오류입니다.

추진위와 계약한 정비업체의 용역범위

13

〈법제처 법령해석 오류 3종세트〉

1. 추진위와 계약한 정비업체의 용역범위. 번호 19-0206

→ 대법원 2012다86024 외 많은 판결. “조합업무 수행 인정”

2. 추진위동의서 조합설립동의서 의제처리 불가. 번호 17-0123

→ 전국 자치단체들이 법제처 의견 무시. “동의서 의제처리”

3. 총회 서면징구와 개표관리는 OS업체가 수행 불가. 번호11-0126

→ 수원 2011카합201판결, 전국 자치단체들 법제처 의견 무시. “수행가능”

위 3번 법제처 해석이 나오자마자, 이를 근거로 수원지원에서 가처분소송이 제기되었으나 기각되었습니다.
이처럼 법제처의 해석도 오류가 종종 있습니다.

조합원 지위 이전에 대하여

조합원 지위 이전은 언제까지 가능하나요?

15

법 제39조(조합원의 자격 등) 제2항

투기과열지구 지역에서 재건축사업은 조합설립인가 후 양수자는 조합원이 될수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그러하지 아니하다.

1. 세대원의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료(1년 이상의 치료나 요양) · 취학 · 결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 아니한 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군으로 이전하는 경우
2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우
3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
4. 1세대 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 10년이상 및 거주기간 5년 이상인 경우
5. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

조합원 지위 이전은 언제까지 가능하나요?

16

도정법 시행령 제37조(조합원) 제2항

1. 조합설립인가일부터 3년 이상 사업시행인가 신청이 없는 재건축사업의 건축물을 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 자(소유기간을 산정할 때 소유자가 피상속인으로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다. 이하 제2호 및 제3호에서 같다)가 사업시행인가 신청 전에 양도하는 경우
2. 사업시행계획인가일부터 3년 이내에 착공하지 못한 재건축사업의 토지 또는 건축물을 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 자가 착공 전에 양도하는 경우
3. 착공일부터 3년 이상 준공되지 아니한 재건축사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

조합설립되면 ‘10년보유+5년거주’ 외에는 거래가 중단되는 듯이 알려지고 있으나, 조합설립 후, 사업시행인가 후, 착공 후 각 3년 경과후에도 다음으로 사업진척이 안되면 3년이상 소유자들에게 각각 양도가 허용됩니다. 이처럼 조합설립후에도 각 단계별로 속도 조절할수도 있습니다.

이모제는 서울만 해당된다는 일부의 주장 그러나 서울만 해당된다는 일부의 주장

17

도정법 제20조에 명시된 강행규정이므로 전국에 적용됩니다.

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우

전국에 해당되기 때문에 과천10단지도 동의서 제출하여 2년 연장받았던 것입니다.



구분등기된 상가에 대하여

구분등기된 상가는 조합원이 될 수 있나요?

19

과천시청 민원회신

2019-06-10 09:02:09

선생님께서 2019. 5. 24일 제기하신 일반민원과 관련하여 아래와 같이 회신합니다.

【민원 회신】

○ 중앙동 67번지 일원 주공10단지 추진위 승인 시 토지등소유자가 657명이었는데, 상가 분할 등기로 인하여 토지등소유자가 14명으로 증가하여 현재 670명이 되었습니다. 상가 분할 등기한 소유자를 토지등소유자에 포함시키는 것이 적법한 지 여부와 향후 조합 설립시 조합원에 포함시키는 것이 적법한지의 여부?

⇒ 선생님의 질의 내용은 재건축 사업의 「토지등소유자」와 「조합원 자격」 여부에 대한 질의로 판단되어 아래와 같이 회신하오니 이해하시기 바랍니다.

▪ 「도시및주거환경정비법」(이하 '도정법') 제2조 제9호에 재건축사업의 경우 "토지등소유자"는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자라고 규정하고 있으며, 또한 도정법 제39조(조합원의 자격) 규정에 따라 재건축 정비사업의 조합원은 토지등소유자 중 재건축사업에 동의한 자에 한정하고 있습니다.

구분등기된 상가로 아파트 일반분양 13세대가 줄었나요?

도정법시행령 제63조(관리처분의 방법 등)

아파트분양
영향없음

② 재건축사업의 경우 법 제74조제4항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다.
다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

2. 부대시설·복리시설(부속토지를 포함한다.)의 소유자에게는 부대시설·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우 **10단지는 상가 건설 → 관계없는 조합** 설의
가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관된 **10**으로
정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것

나. 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀
금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 **대형 상가조합원만 해당 → 구분등기된 상가는 불가능**
보다 클 것

다. 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분
양단위규모의 추산액보다 클 것 **상가소유자들이 매우 적은 곳만 해당 → 실현불가능**

재건축초과이익환수

일부 소유자들은 10단지가 4단지, 5단지에 비해 사업성이 좋기 때문에 당연히 재건축초과이익 환수금액도 훨씬 많이 나올 것이라고 주장합니다.

과연 그럴까요?

일부 소유자들은 개발이익이 많으면 발생하는 법인세와 재초환을 혼동하고 있습니다.

법인세와 그 감면 방법은 다른 기회가 되면 말씀드리고 재초환만 설명드립니다.

과천 4단지과 10단지의 재초환 비교

재건축초과이익	종료가격 (신축면적에 비례)	개시가격 (확정되어 있음)	정상주택가 격상승분 (동일조건)	개발비용 (신축면적에 비례)
4단지	신축면적 多 229,103 m ²	3487억 少 (평당1170만)	← 4단지는 신축면적 많고, 개시가격 낮음 4단지가 10단지보다 재초환 더 많음	
10단지	신축면적 少 213,292 m ²	5058억 多 (평당2290만)		

4,5,10단지는 공사비, 분양가, 정상주택가격상승을, 사업비 등을 각자 다르게 책정하였습니다. 때문에 각 단지에서 발표한 재초환금액으로만 단순 비교하는 것은 무리가 있습니다. 이들 단지의 공사비와 평당분양가, 평당 종료시세를 같은 조건으로 비교하면 손쉽게 판단됩니다.

4단지는 신축면적이 10단지보다 더 큼니다. 평당 일반분양가와 종료후 평당공시가격이 동일하다면 당연히 4단지 종료가격이 10단지보다 많습니다. 물론 개발비용도 면적이 큰 4단지가 더 나오지만, 개발비용은 종료가격(일반분양가 및 공시가격)에 비해 훨씬 적어 영향이 덜 미칩니다. 그런데 개시가격(기존 공시가격)은 10단지가 4단지보다 훨씬 많으며 확정되어 있습니다. 10단지의 시세가 높아 공시가격도 높았기 때문입니다. 결국 같은 조건으로 비교하면, 4단지 재초환이 10단지보다 많을 수 밖에 없습니다.

과천 5단지과 10단지의 재초환 비교

재건축초과이익	종료가격 (신축면적에 비례)	개시가격 (확정되어 있음)	정상주택가 격상승분 (동일조건)	개발비용 (신축면적에 비례)
5단지	신축면적 多 272,570 m ²	5191억 비슷 (평당1564만)	← 신축면적 27.8% 많고, 개시가격 2.6% 많음 5단지가 10단지보다 재초환 더 많음	
10단지	신축면적 少 213,292 m ²	5058억 비슷 (평당2290만)		

같은 방법으로 5단지와 10단지를 비교해보겠습니다.

두 단지 모두 개시가격은 확정되어 있으며, 5단지가 10단지보다 비슷하며 약간(2.6%) 많습니다.

이에 비해 종료가격의 기준이 되는 5단지의 신축면적은 10단지에 비해 매우(27.8%) 많습니다.

따라서 종료가격(일반분양가+조합원 준공 공시가격)의 평당가를 동일하게 적용하면, 당연히 5단지 재초환이 10단지보다 많을 수 밖에 없습니다.

이처럼 10단지가 4,5단지에 비해 재초환이 몇 배는 될 것이라는 일부 주장은 근거없는 낭설입니다.

재초화 L 부담금 추정부담금의 필수항목인가요?

24

< 국토교통부 질의회신 >

답변일 2019-05-31

<질의>

시행령 제32조 1호 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거' 작성시에는 '재건축 초과이익환수금액'도 반드시 포함시켜야 하는 것인지 문의드립니다.

<회신>

○ 도시및주거환경정비법 제35조제8항에 따르면 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다고 규정하고 있습니다.

이 경우 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거에는 별도로 "재건축 초과이익 환수에 관한 법률"에 따른 부담금을 포함하는 별도의 규정이 없음을 알려드립니다.

재초환 부담금 비례율에 영향을 미치는지요? (문정동 재건축 사례)

< 문정동136 재건축 관리처분인가 실제 사례 >

$$\text{비례율1} = \frac{\text{총수입} - \text{총사업비}}{\text{분양대상조합원의 종전 총평가액}} = \frac{8543\text{억} - 4644\text{억}}{3870\text{억}} = 100.72\%$$

$$\text{비례율2} = \frac{(\text{총수입} + \text{재초환}) - (\text{총사업비} + \text{재초환})}{\text{분양대상조합원의 종전 총평가액}} = \frac{(8543\text{억} + 505\text{억}) - (4644\text{억} + 505\text{억})}{3870\text{억}} = 100.72\%$$

재초환부담금은 조합이 납부하므로 사업비에 포함하되,
 조합원들이 분담비율에 따라 조합에 납부하여야 하므로 총수입에도 포함합니다.
 따라서 재초환부담금은 비례율에는 영향을 미치지 않습니다.

재초한 부담금 비례율에 영향을 미치는지요? (문정동 재건축 사례)

문정동조합2019-21호
 ※ 총회 참석시 본 자료를 반드시 지참하여 주시기 바랍니다(추가배부 없음)

문정동 136번지 일원 재건축정비사업

2019. 정기총회 (관리처분계획)

◎ 일시 : 2019년 2월 22일 (금요일) 오후 5 시
 ◎ 장소 : 서울시 송파구 양재대로 932, SAFF업무동 씨에스컨벤 (서울웨딩타워) (뒤편 약도 참조)

추정 비례율	(총수입 - 공통부담소요비용)/분양대상토지등의소유자중전총평가액 = (100.72%)	공통부담소요비용	464,448,558,957	분양대상토지등의 총평가액	387,026,467,193
		징수청산총액	244,656,126,946	지급청산총액	13,926,384,702
		재건축부담금	50,540,248,000	재건축부담금포함 수입 추산액	904,813,436,194
	재건축 부담금 관련 추정비례율 (100.72%)	재건축부담금포함 공통부담소요비용	514,988,806,957	분양대상토지등의 총평가액	387,026,467,193
		징수청산총액	244,656,126,946	지급청산총액	13,926,384,702

[총회관련 협조문]

총회는 직접참석자의 연명부를 작성하여야 하며, 신분확인が必要です.
 총회 시작 20분~30분전에 총회장 입장 절차를 마칠 수 있도록 부탁드립니다.
 총회장은 조합원 또는 대리인 1인만 입장을 할 수 있습니다.
 ※ 관리처분계획 총회는 조합원 10분의2 이상이 직접참석하여야 합니다.
 조합원 1인만 참석을 부탁드립니다.
 ※ 조합원 본인이라도 신분증을 지참하지 않는 경우 참석이 불가합니다.
 ※ 총회장의 대리인 참석시 구비 서류 :
 ①위원자의 인감도장이 날인된 위임장 ②위원자의 인감증명서 1통 ③위원자와의 관계를 증명하는 서류(주민등록등본, 가족관계증명) ④위원자의 신분증 사본 ⑤대리인의 신분증

조합 핸드폰 번호 : 010-5502-9448 (스팸으로 신고하지 마세요)
 ※ 서면결의서 작성 방법은 견본을 참조하세요.
 문정동 136번지 일원 재건축정비사업조합
 주소 : (우)05799 서울특별시 송파구 새말로 154, 3층(문정동)
 ☎ : (02) 02-409-9448, 406-9448 / FAX : 02-403-9448
<http://cafe.daum.net/moonsarang136>

수입 추산액	(지분 대지포함)	일반	1,000,000	일반 분양 286세대 기준
		보류	0,000	보류지 8세대 기준
		부대복리시설	194,000	상가등 수입
		기타	0,000	유이자수입 및 중도금이자수수료관련수입

추정 비례율	(총수입 - 공통부담소요비용)/분양대상토지등의소유자중전총평가액 = (100.72%)	공통부담소요비용	464,448,558,957	분양대상토지등의 총평가액	387,026,467,193
		징수청산총액	244,656,126,946	지급청산총액	13,926,384,702
		재건축부담금	50,540,248,000	재건축부담금포함 수입 추산액	904,813,436,194
	재건축 부담금 관련 추정비례율 (100.72%)	재건축부담금포함 공통부담소요비용	514,988,806,957	분양대상토지등의 총평가액	387,026,467,193
		징수청산총액	244,656,126,946	지급청산총액	13,926,384,702

관리처분인가를 받은 실제 총회 책자를 복사한 것입니다.

재초환을 피하기 위해 사업을 2년 정도 늦추자는데요?



목표일정

문제점1. 2019년 공시가격 상승효과를 통해 재초환을 낮추려면, 2년 늦춰도 아무 효과가 없으며 최소한 4년이상 늦춰야 합니다.

문제점2. 추진위 추가연장 2년은 과천시청에서 인정하지 않고 있습니다.

문제점3. 4년이상 늦추는 기간동안 부동산시세가 상승하면 종료시세가 높아져, 결국 재초환 감면효과는 없습니다.

문제점4. 재초환 폭탄 강남권도 사업을 재개하고 있습니다. 재산가치증식을 위해 사업진행하며 방안을 찾아야 합니다

정비업체가 자격이 없다고 일부에서 주장하는데요.

◆ 서울특별시공고 제2019-961호

정비사업전문관리업자 행정처분 공고

2018년 정비사업전문관리업자 일제점검 결과에 따른 「도시 및 주거환경정비법」 위반 업체에 대하여 같은법 제106조제1항에 따라 행정처분 후 그 내용을 공고합니다.

2019년 4월 4일
서울특별시

○ 행정처분 대상

연번	업체명	대표자	위반사항	처리계획	비고
1	㈜씨엔엠코리아 (2003-56)	이정숙, 성호일	등록기준 미달 2차위반	등록취소	
2	㈜강술씨엠씨 (2004-6)	박휘	신고기한 2개월 초과	업무정지 2개월	
3	㈜동남도시정비 (2009-13)	손주현, 박태수	등록기준 미달	업무정지 6개월	
4	㈜진성디벨퍼 (2017-6)	장한글	등록기준 미달	업무정지 6개월	
5	㈜진우씨엠씨 (2004-30)	박재우	신고기한 2개월 초과	업무정지 15일	
6	메트로개발㈜ (2004-43)	김영준, 김범수	기술인력 부족 2차위반, 신고기한 2개월 초과	등록취소	
7	㈜디피엠 (2004-80)	윤도선, 김희준	기술인력 부족	업무정지 1년	
8	남경종합개발㈜ (2004-123)	정철환	기술인력 부족	업무정지 6개월	
9	㈜도시창조협회 (2016-33)	이기세	기술인력 부족	업무정지 6개월	
10	주제일씨엠코리아 (2007-30)	박기민	기술인력 부족, 신고기한 2개월 초과	업무정지 6개월	
11	송명개발㈜ (2008-4)	장중운	기술인력 부족	업무정지 6개월	
12	㈜피닉스씨엠씨 (20085-14)	임장택	기술인력 부족	업무정지 6개월	
13	㈜건축사사무소 건원엔지니어링 (2009-15)	유근하, 유인섭	기술인력 부족, 신고기한 2개월 초과	업무정지 6개월	

15	㈜서원씨엠 (2011-1)	강희장, 서인원	기술인력 부족 2차위반, 자본금 미달	등록취소
16	씨엔아이정비사업단 (2015-1)	김효훈	신고기한 2개월 초과	업무정지 15일
17	태라지엔씨 (2015-7)	변정아	기술인력 부족	업무정지 1년
18	㈜가이아플레넘 (2016-7)	함승규	신고기한 2개월 초과	업무정지 15일

◆ 서울특별시공고 제2019-1378호

정비사업전문관리업 부적격 업체 행정처분 공시승달 공고

「도시및주거환경정비법」 제102조에 따라, 우리시에 등록된 정비사업전문관리업자가 동법 시행령 제81조제1항 [별표4의 등록기준 적합 여부를 조사한 바, 귀 업체가 등록기준에 미달하여 행정처분 통지서를 발송하였으나, 수취인 불명·패문부재 등의 사유로 송달이 불가능하여 「행정절차법」 제14조제4항에 따라 다음과 같이 공시승달 공고합니다.

2019년 5월 16일
서울특별시

부적격업체는 행정기관에서 수시로 발표하고 있으므로, 감춰질 수 없습니다.

1	2006-5	㈜상지 도시개발	노종술	광진구 아차산로73길 11, 2층(광장동)	등록취소	-도시정비법 제102조 제1항에 따른 등록기준 미달 2차 위반	「도정법」 제106조 제1항 「동업 시행령」 제84조 [별표5] 2.가별기준 나목
2	2016-1	㈜창조씨엠	허강호	금천구 가산디지털2로 53, 309호(가산동, 한라시가지역사)	등록취소	-도시정비법 제102조 제1항에 따른 등록기준 미달 2차 위반	「도정법」 제106조 제1항 「동업 시행령」 제84조 [별표5] 2.가별기준 나목

정비업체가 자격이 없다고 일부에서 주장하는데요.

전국 250개 정비업체 중 1%뿐인 중기업, 제이앤케이도시정비에 대한 모독입니다.



중소기업 확인 보고서



기업개요

기업명	(주)제이앤케이도시정비
대표자명	백준
사업자번호	104-81-75705
설립일	2002-09-30
상세업종	전문, 과학 및 기술 서비스업
상시종업원수	29 명

중소기업 확인결과

중소기업	
상세분류	중기업
재무기준일자	2018-12-31
확인일자	2019-04-03

주요재무정보

(단위 : 천원)

재무기준일	2018-12-31	자산총액	2,524,427	매출액	3,647,751	매출액(3년평균)	3,001,176
-------	------------	------	-----------	-----	-----------	-----------	-----------

법에 정한 정보공개사항이 아닌 정비업체 자격이나 직원정보를 추진위에게 내놓으라고 요구하고, 법 밖의 사항이므로 제출할 수 없다니까, 무자격업체인 것처럼 공개석상과 홈페이지에서 허위사실을 유포하면 명예훼손으로 처벌받을 수 있습니다.