과천주공1단지 주택재건축정비사업

조합원 분양(평형변경)신청 안내

○ **분양(평형변경)신청 기간 : 2016년 9월 7일 ~ 10월 11일**(35일간)
(평일•토•일요일 오전10시~오후6시, 추석연휴(9.14~9.18)제외)

○ **분양(평형변경)신청 장소 : 조합사무실**
(과천시 중앙로 129, 고려빌딩 501호)

○ **분양(평형변경)신청 안내전화 : 02) 507 - 8461 ~ 5**

※ 조합원 여러분께서는 원활한 사업진행을 위하여 분양(평형변경)신청 기간 내에 반드시 분양(평형변경)신청하여 주시기 바랍니다.

과천주공1단지 주택재건축정비사업조합

<경기도 과천시 중앙로 129, 501호(중앙동,고려빌딩) / 전화 : 02-504-6800>

분양(평형변경)신청 관련 유의사항

1. 금번 분양(평형변경)신청은 과천시 고시 제2016-85호(2016.08.30)로 사입시행(변경)인가 고시된 내용에 따른 것이며, 사업시행(변경)인가의 내용은 향후 사업진행과정에서 다소 변경될 수 있습니다.

2. 금번 조합원 분양(평형변경)신청은 조합원님의 평형을 결정하는 매우 중요한 절차이므로, 평형 선택에 신중을 기해주시기 바라며, 조합원님의 분양(평형변경)신청에 따라 관리처분(변경)계획이 수립됩니다.

3. 조합원께서는 조합에서 통지한 분양(평형변경)신청 기간내에 분양(평형변경)신청을 하셔야 하며, 분양(평형변경)신청 기간내(연장기간포함)에 분양(평형변경)신청을 하지 않으신 조합원님께서는 현금으로 청산될 수 있으니 반드시 기간내에 분양(평형변경)신청을 하시기 바랍니다.

4. 첨부된 개략적인 부담금은 조합원님의 원활한 분양(평형변경)신청을 위해 작성된 부담금이며, 향후 관리처분계획(변경) 수립 및 인가에 따라 최종 확정됨을 참조하여 주시기 바랍니다.

목 차

Ⅰ. 인사말 ····· **7**

Ⅱ. 조합원 분양(평형변경)신청 공고문 ····· **11**

Ⅲ. 분양(평형변경)신청 안내 ····· **15**

1. 사업시행(변경)인가 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양(평형변경)신청서
4. 분양(평형변경)신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양(평형변경)신청자격
8. 분양(평형변경)신청방법(구비서류 및 준비물)
9. 토지등소유자 외의 권리자의 권리신고 방법
10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
11. 이주 및 철거예정일

Ⅳ. 분양(평형변경)신청서 작성방법 [예시] ····· **25**

Ⅴ. 설계도서 (별책 참고) ····· **33**

Ⅵ. 사업시행(변경)인가 고시문 및 인가서 ····· **35**

Ⅶ. 분양(평형변경)신청 관련 규정 ····· **47**

Ⅷ. 분양(평형변경)신청 관련 Q&A ····· **55**

Ⅰ. 인 사 말

인 사 말

존경하는 조합원 여러분 안녕하십니까?
지난 2016년 8월 30일 우리 1단지 사업시행(변경)인가 고시를 과천시로부터 득하였습니다. 이 모든 것이 조합원 여러분들의 적극적인 협조와 성원으로 이루어진 일이라 생각됩니다. 조합원 여러분께 감사드립니다.

조합원 여러분!
이제 사업시행(변경)인가가 고시되었고 다음 단계인 조합원 분양(평형변경)신청은 도시 및 주거환경정비법 제46조 및 동법 시행령 제47조, 『조합정관』제44조 의거해서 진행됩니다. 따라서 우편으로 송부해드린 『조합원 분양(평형변경)신청 안내』자료를 자세히 읽어보시고 반드시 분양(평형변경)신청기간 내에 관련 서류를 조합사무실로 제출하여 빠른 사업진행이 될 수 있도록 협조해 주실 것을 부탁드립니다.

또한 신속한 재건축사업 진행을 위해 조합원 분양(평형변경)신청을 약35일간 받을 예정이며, 조합원 분양(평형변경)신청 결과는 현재 진행중인 감정평가(종후평가) 결과와 함께 관리처분(변경)계획 수립에 반영되고 이후 조합원 여러분께서 궁금해 하시는 개인별 부담금 내역을 도시 및 주거환경정비법 제48조에 의거『관리처분(변경)계획 수립을 위한 총회』 개최일 1개월 전에 우편으로 안내해 드리겠습니다.

분양(평형변경)신청 기간 내에 분양(평형변경)신청을 하지 않을 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제47조에 의거 현금청산 대상이 될 수 있습니다. 따라서 분양(평형변경)신청을 하지 않아 발생되는 모든 책임은 해당 조합원님께 있으므로 유의하시기 바랍니다.

존경하는 조합원 여러분!
조합집행부에서는 총력을 기울여 향후 일정이 신속하고 정확하게 진행되도록 최선을 다하겠습니다.
지금까지 조합집행부에 보내주신 신뢰와 적극적인 성원에 조합 임•대의원을 대표하여 고개 숙여 감사의 인사를 올립니다.
아무쪼록 분양(평형변경)신청기간 내에 분양(평형변경)신청을 원만히 마칠 수 있도록 조합원 여러분의 협조를 부탁드리겠습니다.
감사합니다.

과천주공1단지 주택재건축정비사업 조합장 **이 동 인 배상**

Ⅱ. 조합원 분양(평형변경)신청 공고문

과천주공1단지 주택재건축정비사업조합 공고 제16-17호

과천주공1단지 주택재건축정비사업 조합원 분양(평형변경)신청 공고

과천주공1단지 주택재건축정비사업조합은 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 의하여 과천시 고시 제2016-85호(2016.08.30)로 사업시행(변경)인가 고시됨에 따라 동법 제46조(분양공고 및 분양신청) 및 동법 시행령 제47조와 과천주공1단지 주택재건축정비사업 조합정관 제43조의 규정에 의하여 조합원 분양(평형변경)신청을 아래와 같이 공고하오니 분양(평형변경)신청 기간내에 분양(평형변경)신청을 하여주시기 바라며, 조합원님께 등기로 발송해 드린 분양(평형변경)신청 안내 통지를 받지 못한 조합원은 본 공고로 갈음합니다.

- 아 래 -

1. 사업시행(변경)인가의 내용

가. 사업시행(변경)인가 고시일 : 2016.08.30(과천시 고시 2016-85호)

나. 사업시행자 : 과천주공1단지 주택재건축정비사업조합

다. 건축 계획 : 공동주택 지하3층~지상28층, 32개동, 건립세대수 1,571세대

(건축연면적 : 305,356.66㎡, , 건폐율 : 18.43%, 용적률 : 188.13%)

2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적

가. 종류·명칭 : 과천주공1단지 주택재건축정비사업

나. 위치·면적 : 경기도 과천시 관문로 128(중앙동 37) 일대, 114,500㎡

3. 분양(평형변경)신청기간 및 장소

가. 기간 : 2016년 9월 7일 ~ 2016년 10월 11일 (35일간), 평일•토•일요일 오전10시~오후6시(추석연휴(9.14~9.18) 제외)

나. 장소 : 조합사무실 (경기도 과천시 중앙로 129, 고려빌딩 501호)

4. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역

가. 아파트 (단위: ㎡)

구분	TYPE		세대수		전용면적 ①	주거공용 면적②	공급면적 ①+②	기타공용 면적③	계약면적 ①+②+③	대지지분
일반형	59㎡	A1	384	462	59.92	22.91	82.83	52.59	135.42	44.17
		B1	78		59.84	24.13	83.97	52.52	136.49	44.77
	84㎡	A1	140	581	84.93	22.94	107.87	74.54	182.41	57.52
		A6	44		84.93	23.15	108.08	74.54	182.62	57.63
		B1	131		84.90	23.06	107.96	74.52	182.48	57.57
		C1	219		84.64	23.50	108.14	74.29	182.43	57.66
		D1	47		84.56	22.87	107.43	74.22	181.65	57.28
	109㎡	A4	38	106	109.71	22.65	132.36	96.30	228.66	70.58
		A5	68		109.71	24.90	134.61	96.30	230.91	71.78
	111㎡	A1	60	66	111.55	25.31	136.86	97.91	234.77	72.98
		A5	6		111.55	24.93	136.48	97.91	234.39	72.77
	120㎡	A1	100	120	120.67	23.52	144.19	105.92	250.11	76.89
		B4	20		120.87	25.51	146.38	106.09	252.47	78.05
	126㎡	A4	40	58	126.85	24.79	151.64	111.34	262.98	80.86
		A6	18		126.85	28.12	154.97	111.34	266.31	82.63
	131㎡	A1	103	123	131.85	25.06	156.91	115.73	272.64	83.67
		B6	20		131.84	30.39	162.23	115.72	277.95	86.51
	151㎡	A4	20	52	151.39	33.62	185.01	132.88	317.89	98.65
		A5	32		151.39	33.08	184.47	132.88	317.35	98.36
P.H형	208㎡	A1	3	3	208.71	43.71	252.42	183.21	435.63	135.77
계			1,571	1,571						

나. 근린생활시설(상가) : 존치

5. 분양(평형변경)신청자격 : 분양(평형변경)신청기간까지 도시 및 주거환경정비법 제19조, 동법 시행령 제30조, 조합정관 제9조에 의한 조합원의 자격을 취득한 주택 또는 주공점포 소유자

6. 분양(평형변경)신청방법

가. 방문접수 : 분양(평형변경)신청서 및 구비서류를 지참한 후 방문 제출

나. 우편접수 : 분양(평형변경)신청 기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편(등기우편 등)에 한함.

7. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법 : 권리를 증명할 수 있는 서류(등기부등본 등) 및 권리내역을 조합에 접수

8. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치 : 도시및주거환경정비법 제47조 및 동법시행령 제48조 규정에 의하여 현금청산될 수 있음

9. 이주 및 철거예정일 : • 이주 - 완료 • 철거 - 진행중(2016년 8월 ~ 11월 예정)

10. 문의처 : 과천주공1단지 주택재건축정비사업조합 사무실(Tel. 02-504-6800, Fax. 02-504-6226)

2016년 9월 6일

과천주공1단지 주택재건축정비사업조합장 이동인 [직인생략]

Ⅲ. 분양(평형변경)신청 안내

1. 사업시행(변경)인가 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양(평형변경)신청서
4. 분양(평형변경)신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역(설계도서 - 별책참고)
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양(평형변경)신청자격
8. 분양(평형변경)신청방법
9. 토지등소유자 외의 권리자의 권리신고 방법
10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
11. 이주 및 철거예정일

본 내용은 과천주공1단지 주택재건축정비사업이 도시 및 주거환경정비법 제28조 규정에 의하여, 2016년 8월 30일 과천시로부터 사업시행(변경)인가 고시된 사항을 바탕으로 동법 제46조, 동법 시행령 제47조 및 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제16조 규정에 따라 분양(평형변경)공고 및 분양(평형변경)신청에 관한 사항을 위해 마련된 안내문으로서 조합원 여러분들께서는 면밀히 살펴보시어 분양(평형변경)신청 기간 내에 원활한 분양(평형변경)신청이 이루어 질 수 있도록 많은 성원과 협조 바랍니다.
금번 조합원 분양(평형변경)신청은 모든 조합원이 반드시 신청하셔야 하며, 분양(평형변경)신청을 하지 않으신 조합원의 경우 현금으로 청산될 수 있으니 주의하시기 바랍니다.

1. 사업시행(변경)인가 내용

가. 사업시행자 : 과천주공1단지 주택재건축정비사업조합
나. 사업 기간 : 사업시행인가일로부터 60개월
다. 건축 계획 : 공동주택 지하3층~지상28층, 32개동, 건립세대수 1,571세대
라. 구역 면적 : 114,500㎡,
마. 대지 면적 : 96,128.20㎡ (상가대지 제외)
바. 건축연면적 : 305,356.66㎡,
사. 건 폐 율 : 18.43%
아. 용 적 률 : 188.13%

2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적

가. 종류 : 주택재건축정비사업
나. 명칭 : 과천주공1단지 주택재건축정비사업
다. 위치 : 경기도 과천시 관문로 128(중앙동 37)번지 일대
라. 면적 : 114,500㎡

3. 분양(평형변경) 신청서 : 별지 서식 참조

4. 분양(평형변경)신청 기간(철회기간) 및 장소

가. 기간 : 2016년 9월 7일 ~ 2016년 10월 11일 (35일간)
평일•토•일요일 오전10시~오후6시 (추석연휴(9.14~9.18) 제외)
나. 장소 : 조합사무실 (경기도 과천시 중앙로 129. 고려빌딩 501호 (중앙동))

※ 분양(평형변경)신청서를 우편으로 제출하고자 할 경우에는 그 신청서가 분양(평형변경)신청 기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있도록 등기우편 등으로 제출하여야 함

5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역

가. 공동주택(아파트)

구분	TYPE		세대수		전용면적 ①	주거공용 면적②	공급면적 ①+②	기타공용 면적③	계약면적 ①+②+③	대지지분
일반형	59㎡	A1	384	462	59.92	22.91	82.83	52.59	135.42	44.17
		B1	78		59.84	24.13	83.97	52.52	136.49	44.77
	84㎡	A1	140	581	84.93	22.94	107.87	74.54	182.41	57.52
		A6	44		84.93	23.15	108.08	74.54	182.62	57.63
		B1	131		84.90	23.06	107.96	74.52	182.48	57.57
		C1	219		84.64	23.50	108.14	74.29	182.43	57.66
		D1	47		84.56	22.87	107.43	74.22	181.65	57.28
	109㎡	A4	38	106	109.71	22.65	132.36	96.30	228.66	70.58
		A5	68		109.71	24.90	134.61	96.30	230.91	71.78
	111㎡	A1	60	66	111.55	25.31	136.86	97.91	234.77	72.98
		A5	6		111.55	24.93	136.48	97.91	234.39	72.77
	120㎡	A1	100	120	120.67	23.52	144.19	105.92	250.11	76.89
		B4	20		120.87	25.51	146.38	106.09	252.47	78.05
	126㎡	A4	40	58	126.85	24.79	151.64	111.34	262.98	80.86
		A6	18		126.85	28.12	154.97	111.34	266.31	82.63
	131㎡	A1	103	123	131.85	25.06	156.91	115.73	272.64	83.67
		B6	20		131.84	30.39	162.23	115.72	277.95	86.51
	151㎡	A4	20	52	151.39	33.62	185.01	132.88	317.89	98.65
		A5	32		151.39	33.08	184.47	132.88	317.35	98.36
P.H형	208㎡	A1	3	3	208.71	43.71	252.42	183.21	435.63	135.77
계			1,571	1,571						

※ 상기 건축계획은 사업시행(변경)인가(과천시 고시 제2016-85호) 기준이며, 향후 사업계획 변경 등으로 변경될 수 있음.
※ 대지지분은 공급면적 비율로 배분됨.

나. 근린생활시설(상가) : 존치

6. 개략적인 부담금 내역

※ 부담금 산출 방법

1) 권리가액

조합원 개별 종전자산평가금액에 비례율을 곱한 금액

권리가액 = 조합원 종전자산평가금액 × 비례율

2) 조합원 종전가액(종전자산평가금액)

조합의 감정평가업자 2인이 조합원의 종전 토지 및 건축물을 사업시행인가일을 기준으로 평가한 금액을 산술평균한 금액.

3) 비례율

당해 사업시행으로 예상되는 구역 내 사업완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입금액에서 사업시행에 필요한 전체 사업비를 제외한 금액을 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물의 전체 감정평가금액으로 나누어 백분율화 한 비율임

$$\text{비례율} = \frac{\text{구역내 사업완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입} - \text{총 사업비}}{\text{분양대상자의 종전 토지 및 건축물 총 평가금액}} \times 100$$

4) 대지 및 건축물의 총 수입(아파트 등의 전체 수입) : 전체 수입

조합원 분양수입(조합의 감정평가업자 2인이 사업완료 후의 대지 및 건축물(아파트)에 대한 감정평가를 실시하여 산술평균한 금액)과 일반분양수입(아파트) 등의 총 합계금액

5) 총 사업비(정비사업비) : 전체 지출

당해 사업을 시행함에 있어 사업완료시까지 소요되는 공사비용(철거비용 포함), 설계비용 및 각종 용역비와 조합운영비 등의 총 사업지출비용 예상액.

6) 분양대상자의 종전 토지 및 건축물 총 평가금액

분양대상자(분양신청자)의 개별종전자산 평가금액 총 합계.

∴ 분양대상자 부담금 산출

☞ **분양대상자 부담금 = 분양받을 아파트 조합원 분양가 - 조합원 개별권리가액**

※ 분양대상자의 종전자산 감정평가액

(금액단위 : 천원)

구분	16평형	18평형	25평형	27평형	27평형 (연립)	태양열 주택	주공 점포
평균종전 평가금액	583,638	650,817	834,965	892,775	891,117	902,638	656,000
세대수	260세대	140세대	220세대	220세대	202세대	18세대	3세대
종전자산 총평가액					821,190,000,000		

※ 개략적인 부담금 내역에 대한 유의사항

○ 예시(안)은 2016년 8월 30일 인가된 사업시행(변경)인가 설계도면 기준이며, 예시(안)의 부담금표는 조합원들의 이해를 돕기 위해 작성된 예상금액이므로 관리처분계획(변경) 수립시 변경될 수 있음으로 참고자료로만 활용하시기 바랍니다.

○ 예시(안)의 평형별 부담금은 개략적인 부담금 산출을 위해 감정평가업체로부터 평형별 감정가 추정액(약식 감정)을 제공받아 적용한 금액으로 사업시행(변경)인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 종후자산평가(동별,층별,향별,형별등), 시공자 변경계약, 분양가 책정 및 추가사업비 증감 등으로 인해 변동될 수 있습니다.

■ 개략적인 부담금 내역 (예시)

총사업비	507,192,487 천원
조합원 분양 수입	927,916,398 천원
일반 분양 수입	526,448,919 천원
3.3㎡당 평균 조합원분양가	24,225 천원
3.3㎡당 평균 일반분양가	29,708 천원
비례율	115.34%
지분율	123.28%

(금액단위: 천원)

신축건축물					기존건축물						
구분	타입	전용면적(㎡)	공급면적 평형(평)	평균 조합원분양	16평형	18평형	25평형	27평형	27평형(연립)	태양열주택	주공점포
대지면적(㎡)					69.59	78.29	108.74	117.44	117.44 126.57	108.74	65.97
평형별 평균 종전감정가					583,638	650,817	834,965	892,775	891,117	902,638	656,000
평형별 평균 추정권리가액			관리처분인가시(①)		658,668	734,484	942,305	1,007,546	1,005,675	1,018,678	740,332
			변경시(②)		**673,177**	**750,663**	**963,062**	**1,029,740**	**1,027,828**	**1,041,117**	**756,640**
			권리가증가액(②-①)		**14,509**	**16,179**	**20,757**	**22,194**	**22,153**	**22,439**	**16,308**
일반형	59A1	59.92	25.06	**566,659**	-106,518	-184,004	-396,403	-463,081	-461,169	-474,458	-189,981
	59B1	59.84	25.40	**567,397**	-105,780	-183,266	-395,665	-462,343	-460,431	-473,720	-189,243
	84A1	84.93	32.63	**817,850**	144,673	67,187	-145,212	-211,890	-209,978	-223,267	61,210
	84A6	84.93	32.69	**848,250**	175,073	97,587	-114,812	-181,490	-179,578	-192,867	91,610
	84B1	84.90	32.66	**813,969**	140,792	63,306	-149,093	-215,771	-213,859	-227,148	57,329
	84C1	84.64	32.71	**817,881**	144,704	67,218	-145,181	-211,859	-209,947	-223,236	61,241
	84D1	84.56	32.50	**814,426**	141,249	63,763	-148,636	-215,314	-213,402	-226,691	57,786
	109A4	109.71	40.04	**1,068,474**	395,297	317,811	105,412	38,734	40,646	27,357	311,834
	109A5	109.71	40.72	**1,058,750**	385,573	308,087	95,688	29,010	30,922	17,633	302,110
	111A1	111.55	41.40	**977,867**	304,690	227,204	14,805	-51,873	-49,961	-63,250	221,227
	111A5	111.55	41.29	**1,035,500**	362,323	284,837	72,438	5,760	7,672	-5,617	278,860
	120A1	120.67	43.62	**1,109,530**	436,353	358,867	146,468	79,790	81,702	68,413	352,890
	120B4	120.87	44.28	**1,107,350**	434,173	356,687	144,288	77,610	79,522	66,233	350,710
	126A4	126.85	45.87	**1,178,850**	505,673	428,187	215,788	149,110	151,022	137,733	422,210
	126A6	126.85	46.88	**1,176,722**	503,545	426,059	213,660	146,982	148,894	135,605	420,082
	131A1	131.85	47.47	**1,211,320**	538,143	460,657	248,258	181,580	183,492	170,203	454,680
	131B6	131.84	49.07	**1,182,700**	509,523	432,037	219,638	152,960	154,872	141,583	426,060
	151A4	151.39	55.97	**1,431,050**	757,873	680,387	467,988	401,310	403,222	389,933	674,410
	151A5	151.39	55.80	**1,419,125**	745,948	668,462	456,063	389,385	391,297	378,008	662,485
팬트	208A1	208.71	76.36	**2,221,000**	1,547,823	1,470,337	1,257,938	1,191,260	1,193,172	1,179,883	1,464,360

주1) "-"는 환급금액임.

주2) 부담금은 신축건축물 평균조합원분양가(추정)에서 기존건축물 각 평형별 평균 권리가액을 차감한 금액임

주3) 상기 기존건축물의 종전감정가 및 권리가액은 평형별 평균금액임

주4) 상기 3.3㎡당 평균분양가 및 지분율은 관리처분인가시 적용된 건축법에 의한 장애인엘리베이터 포함면적을 기준으로 산출되었음

7. 분양(평형변경)신청자격

분양(평형변경)신청 기간까지 도시 및 주거환경정비법 제19조, 동법 시행령 제30조, 조합정관 제9조에 의한 조합원의 자격을 취득한 주택 또는 주공점포 소유자

※ 도시 및 주거환경정비법 제48조에 의거 1인 또는 1세대가 2 이상 주택을 소유하고 있는 경우 소유한 주택 수만큼 주택을 공급할 수 있습니다. 따라서 1세대가 2 이상의 주택을 소유한 경우 조합에 자진신고 하여야 하며, 신고하지 않아 발생되는 불이익 등의 책임은 해당 조합원에게 있으며, 조합에 어떠한 법적 이의도 제기할 수 없습니다. 또한 2주택 소유자는 소유주택 수 만큼 신축아파트를 분양받을 수 있으나, 2주택을 분양신청하고자 하는 경우에는 종전 소유주택에 해당하는 각각의 권리가액을 기준으로 분양신청하여 분양받는 것을 원칙으로 한다. 다만 2주택의 권리가액을 합산하여 분양받고자 할 경우에는 1주택만을 분양받을 수 있습니다.

※ 주공점포(1호 • 2호• 3호) 소유자는 주택과 공유지분으로 토지를 소유하고 있으므로 주택을 분양받을 수 있도록 하며, 분양(평형변경)신청 기간 중 주택분양을 희망할 경우 주택을 분양하고, 주택분양을 희망하지 않아 분양(평형변경)신청을 하지 않을 경우 관계법령에 따라 현금청산한다.

8. 분양(평형변경)신청방법

가. 방문접수 : 분양(평형변경)신청서 및 구비서류를 지참한 후 방문 제출

나. 우편접수 : 분양(평형변경)신청 기간 내에 발송된 것임을 증명(등기)할 수 있는 우편분에 한함

※ 분양(평형변경)신청자 구비서류 및 준비물

분양(평형변경) 신청시 구비서류			수량	비 고
공통사항		분양(평형변경)신청서 (조합배포양식)	1부	- 분양(평형변경)신청서 작성요령 견본 참고
		신분증 사본	1통	
		조합원 주민등록등본	1통	- 배우자가 동일세대 주민등록등본에 등재되어 있지 않을 경우 배우자 주민등록등본 포함
		등기부등본, 건축물대장	-	- 조합에서 일괄발급 예정임
추가제출	1인 세대 또는 분리세대 경우	가족관계증명서		- 1인 단독세대, 미성년자, 등기상 부부 분리세대
	공유인 경우	공유자 전원의 신분증 사본	1통	
		공유자 전원의 주민등록등본	1통	
	해외 시민권자, 영주권자 경우	해외거주사실확인서 또는 재외국민등록부등본	1통	- 영사관(대사관)에서 발급
	대리인 신청	위임장 (조합 배포양식) 조합원 인감증명서 및 인감도장 대리인 인감증명서 및 인감도장 조합원 신분증 사본 대리인 신분증 사본 조합원 가족관계증명서	1통	- 해외거주자 등이 인감증명서 제출 불가한 경우 서명인증서 대체 가능

9. 토지등소유자 외의 권리자의 권리신고 방법

소유권 처분 관련 권리[가등기권자, 가압류권자, 가처분권자, 예고등기권자 등] 및 기타 소유권 이외의 권리를 증명할 수 있는 등기부등본 등 서류 및 권리내역을 조합에 신고, 제출하여야 함

10. 분양(평형변경)을 신청하지 아니한 자에 대한 조치

도시 및 주거환경정비법 제47조 및 동법 시행령 제48조 규정에 의하여 현금청산 될 수 있음

■ 분양(평형변경)신청 철회는 분양(평형변경)신청기간의 만료 후에는 불가함

[대법원 2011.12.22 선고 2011두17936]
도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조 제2호에 따르면 사업시행자는 분양신청을 철회한 토지 등 소유자에 대하여는 '그 해당하게 된 날'부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하는데, 여기에서 말하는 분양신청을 철회한 자라고 함은 분양신청기간 내에 분양신청을 하였으나 그 기간이 종료되기 전에 이를 철회함으로써 같은 조 제1호의 분양신청을 하지 아니한 자와 마찬가지로 관리처분계획의 수립과정에서 현금청산대상자가 된 자를 가리킬 뿐, 분양신청을 한 토지 등 소유자가 분양신청기간이 종료된 후에 임의로 분양신청을 철회하는 것까지 당연히 허용되어 그에 따라 위에서 말하는 분양신청을 철회한 자에 해당하게 된다고 볼 수 없다.

■ 현금청산자가 된 조합원은 조합원으로서의 지위를 상실함 (분양(평형변경)신청을 하지 않거나 철회하는 등 도시 및 주거환경정비법 제47조의 요건에 해당하는 자)

[대법원 2011.7.28, 선고, 2008다91364, 판결]
구 도시 및 주거환경정비법(2009. 5. 27. 법률 제9729호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조의 내용과 형식을 비롯하여, 구 도시정비법이 현금청산제도를 둔 것은 분양신청을 하지 않은 조합원 등에 대하여 현금청산이 가능하도록 함으로써 주택재개발사업을 신속하고도 차질 없이 추진할 수 있도록 하려는 취지인 점, 조합원이 현금청산대상자가 됨으로써 조합원의 가장 중요한 권리인 분양청구권을 행사할 수 없게 된 마당에 여전히 조합원으로서 제반 권리를 가지고 의무를 부담하게 하는 것은 당사자 의사에 부합하지 아니한 점, 현금청산대상자에게 조합원의 지위를 인정하지 아니하고 현금청산을 통해 조합과의 법률관계를 마무리하더라도, 현금청산대상자는 청산금을 조합과 협의에 의하여 결정하거나 협의가 성립하지 않을 경우 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 수용절차를 통해 지급받을 수 있을 뿐만 아니라, 조합에게서 청산금을 지급받을 때까지 조합에 대하여 종전 토지 또는 건축물에 대한 인도를 거절할 수 있는 점 등을 종합하면, 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등 구 도시정비법 제47조의 요건에 해당하여 현금청산대상자가 된 조합원은 조합원으로서 지위를 상실한다고 보아야 한다.

11. 이주 및 철거예정일

가. 이주 : 완료

나. 철거 : 진행중(2016년 8월 ~ 2016년 11월 예정)

Ⅳ. 분양신청서 작성방법[예시]

1 **분양(평형변경)신청서** (조합 배포양식)

2 **분양(평형변경)신청 위임장** (조합 배포양식)

3 **조합원 명의변경 신고서** (조합사무실 양식비치)

1 분양(평형변경)신청서 작성방법 안내

분양(평형변경)신청서 견본을 참고하시고 붉은 점선(⋮⋮⋮)으로 표시된 부분의 해당되는 사항을 기재하시기 바라며, 아래의 분양(평형변경)신청 안내 내용을 반드시 숙지한 다음 분양(평형변경)신청서를 작성하시기 바랍니다.

■ 분양(평형변경)신청서 1 페이지 작성

① 신청인 (대표자)

소유주택의 동•호수(등기상 지분권), 성명, 주소, 생년월일은 필히 기재하시고 전화번호도 자택, 휴대폰 모두 기재하시기 바라며, 명의변경 후 조합에 명의변경 신고를 하지 않았을 경우 명의변경 신고를 하여 주시기 바랍니다.

② 수인이 1인의 분양대상자로 신청하는 경우

공동명의 또는 1세대인 경우에 해당하며 해당 인원 수를 기재하시기 바랍니다.

③ 권리 내역

권리내역에 소유 동•호수를 기재하시고, 토지 면적 및 건축물 면적은 조합에서 일괄적으로 처리하오니 기재하지 않으셔도 무관합니다.

④ 저층(1층, 2층) 분양 희망자의 경우

신축건물의 1층이나 2층인 저층 분양을 희망하시는 조합원은 해당란에 자필서명 또는 지장날인 하여 주시기 바랍니다.

⑤ 작성일자, 자필서명 및 지장날인

작성일자를 기재하시고, 신청인(대표자)란에 조합원 성명을 기재하고 그 옆에 자필서명 및 지장날인 합니다.

(공동명의 또는 1세대) 수인이 1인의 분양대상자로 신청하는 경우 대표자 기재란 아래 공유자 전원을 기재하시고 전원이 자필서명 및 지장날인 하여야 합니다.

> **※ 대표자 :** 공동명의 또는 1세대인 경우 대표자는 조합에 대표조합원으로 선임된 조합원이어야 하며, 조합사무실에 전화주시면 확인하실 수 있습니다.

※ 조합원번호는 조합에서 일괄로 작성할 예정이오니 공란으로 비워두시기 바랍니다.

■ 분양(평형변경)신청서 2 페이지 작성

⑥ 아파트 분양(평형변경)신청

- 설계도면(별책참고) 및 개략적인 부담금(예시) 등의 분양(평형변경)신청 안내를 참고하시어 분양을 희망하는 주택규모(평형)를 1순위부터 5순위까지 각 순위별로 희망란 한곳에 지장날인 또는 서명하여 주시기 바랍니다. 1순위의 경우 희망블록 한곳에 자필서명 또는 지장날인 하여 주시기 바라며, 블록은 희망블록에 경합이 있는 경우 블록 구분없이 평형별로 배정됩니다.
- 후순위(2순위~5순위) 분양(평형변경)신청을 하지 않거나 후순위에 선순위와 같은 주택규모(평형)로 복수신청을 하여 발생하는 불이익은 조합원의 책임이며, 경합발생으로 인하여 희망 주택규모(평형)에 탈락하여 5순위까지 배정이 되지 않았을 시에는 잔여 주택규모(평형)로 임의 배정됩니다.

※ 다주택자 분양신청 (해당자에 한함)

- 1인 또는 1세대가 과천주공1단지 정비구역 내에 2주택 이상을 소유한 경우에 해당합니다. 도시 및 주거환경정비법에 의거 2주택 이상 소유자는 소유주택 수 만큼 신축아파트를 분양받을 수 있습니다.

- 2주택 분양(평형변경) 희망자

  2주택 분양 희망자는 보내드린 분양(평형변경) 신청서 양식 2장에 소유하신 2주택에 대한 각각의 권리내역 및 분양희망 주택규모를 작성하여 주시기 바랍니다.

  단, 2주택을 분양(평형변경)신청 하고자 하는 경우 종전 소유주택에 해당하는 각각의 권리가액을 기준으로 분양(평형변경)신청 하여 분양받으시게 됩니다.

- 1주택 분양(평형변경) 희망자

  1주택 분양 희망자는 보내드린 분양(평형변경) 신청서 양식 2장 중 1장에만 소유하신 2주택에 대한 권리내역과 분양희망 1주택에 대한 주택규모를 작성하여 주시기 바랍니다. 이 경우 소유하신 2주택의 권리가액을 합산하여 1주택만을 분양받으시게 됩니다.

※ 해당란의 붉은 점선(⋯⋯) 안에만 입력하시기 바랍니다. (앞면)

분양(평형변경) 신청서 [견본]

				조합원 번호		
신청인	등기상 지분권	경기도 과천시 [관문로 128 / 향교말길 8 / 희망길 15 / 희망1길 45]	과천주공1단지	100 동 000 호		
	성 명 (대표자)	홍 길 동		생년 월일	1960년 1월 1일	
	주 소	과천시 관문로 1001동 1105호		전화 번호	자택	02-123-4567
					휴대폰	010-1234-5678
	수인이 1인의 분양대상자로 신청하는 경우 함께 신청하는 자의 성명 (공동명의 또는 1세대)			(총 인) ※ 아래 공유자란 기재		
권리 내역	소 유 동호수	100 동 000 호	토지	㎡	건축물	㎡
저층(1층, 2층) 분양 희망 신청				(자필서명 또는 지장날인)		

「도시 및 주거환경정비법」 제46조제2항, 같은 법 시행령 제47조 및 「경기도 도시 및 주거환경 정비조례」 제16에 따라 위와 같이 분양을 신청합니다.

2016년 9 월 00 일

신청인 (대표자) : 홍 길 동 (자필서명 및 지장날인)

공유자 : (자필서명 및 지장날인) 공유자 : (자필서명 및 지장날인)

공유자 : (자필서명 및 지장날인) 공유자 : (자필서명 및 지장날인)

과천주공1단지 주택재건축정비사업조합 귀중

■ 분양(평형변경)신청 관련 숙지사항

- 분양 주택규모 등은 사업시행(변경)인가 기준이며, 향후 사업진행과정에 다소 변경될 수 있습니다.
- 분양 주택규모는 1순위부터 5순위까지 각 순위별로 희망란 한곳에 자필서명 또는 지장날인 하여 주십시오.
- 후순위(2순위 ~ 5순위) 분양(평형변경)신청을 하지 않거나 후순위에 선순위와 같은 규모로 복수 신청을 하여 발생하는 불이익은 조합원의 책임이며, 경합발생으로 인하여 희망 규모에 탈락하여 5순위까지 배정이 되지 않았을 시에는 남은 규모로 임의 배정됩니다.
- 조합이 통지하고 신문에 공고한 분양(평형변경)신청 기간 내에 분양(평형변경)신청을 하여야 합니다.
- 분양(평형변경)신청을 우편으로 하고자 하는 때에는 분양(평형변경)신청서가 분양(평형변경)신청 기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 등기우편 등 방법으로 하여야 합니다.

(뒷면)

■ 아 파 트 분 양 신 청 ■

* 1순위부터 5순위까지 각 순위별로 희망주택규모 한 곳에 자필서명 또는 지장날인하여 주십시오.

주택규모 (전용면적)	세대수	1순위 선택			2순위 선택	3순위 선택	4순위 선택	5순위 선택
		평형	희망블록(조건부)					
59㎡ (25.11평형)	462	(서명 또는 지장날인)			(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
84㎡ (32.66평형)	537	(서명 또는 지장날인)	1블록	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
	44		6블록	(서명 또는 지장날인)				
109㎡ (40.48평형)	38	(서명 또는 지장날인)	4블록	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
	68		5블록	(서명 또는 지장날인)				
111㎡ (41.39평형)	60	(서명 또는 지장날인)	1블록	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
	6		5블록	(서명 또는 지장날인)				
120㎡ (43.73평형)	100	(서명 또는 지장날인)	1블록	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
	20		4블록	(서명 또는 지장날인)				
126㎡ (46.18평형)	40	(서명 또는 지장날인)	4블록	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
	18		6블록	(서명 또는 지장날인)				
131㎡ (47.73평형)	103	(서명 또는 지장날인)	1블록	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
	20		6블록	(서명 또는 지장날인)				
151㎡ (55.87평형)	20	(서명 또는 지장날인)	4블록	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)
	32		5블록	(서명 또는 지장날인)				
208㎡ (76.36평형)	3	(서명 또는 지장날인)			(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)	(서명 또는 지장날인)

※ 조건사항 : 희망블록에 경합이 있을 경우 블록 구분없이 평형별로 배정함.

2 분양(평형변경)신청 위임장

분양(평형변경)신청 위임장

본인은 과천주공1단지 주택재건축정비사업조합의 분양(평형변경)신청 기간내에 개인 사정으로 분양(평형변경)신청을 할 수 없는 바, 본인을 대리하여 분양(평형변경)신청과 관련된 모든 권리를 행사할 수 있도록 대리인을 정하여 위임하며, 본인은 대리인이 행한 일체의 행위에 대하여 아무런 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.

2016년 월 일

위임인(조합원)

소유물건	동 호	전화번호	
성 명	(인감날인)	생년월일	
현 주 소			

수임인(위임받는 대리인)

성 명	(인감날인)	생년월일	
조합원과의 관계		주소	

※ 대리인의 범위 : 대리인은 조합원 본인의 배우자, 직계존비속, 형제자매 중 성년자, 해외거주자가 지정하는 대리인, 법인소유자가 지정하는 대리인(조합정관 제22조 제4항)

※ 첨부 : 1. 조합원의 인감증명서 및 신분증 사본 각 1부, 인감도장
(용도: 분양(평형변경)신청 위임용)
2. 대리인의 인감증명서 및 신분증 사본 각 1부, 인감도장
3. 주민등록등본 또는 가족관계증명서 1부 (대리인 자격 증빙)

과천주공1단지 주택재건축정비사업조합 귀중

3 조합원 명의(권리내역) 변경 신고

1) 명의(권리내역) 변경시 반드시 조합사무실로 신고하시어 피해를 보시는 일이 없도록 하시기 바랍니다.

조합정관 제10조(조합원의 권리.의무)

③ 조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경당사자는 그 행위의 종료일부터 14일 이내에 조합에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생되는 불이익(조합에 신고된 기존 주소지 등으로 조합이 행하는 각종 통지행위를 받지 못하여 발생하는 불이익 등 포함) 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.

④ 조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구하는 경우 이를 제출할 의무가 있으며 조합의 승낙이 없는 한 이를 회수할 수 없다. 이 경우 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 조합의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다.

2) 조합원 명의(권리내역) 변경 신고서 작성방법

조합에 방문하시어 명의변경 양식지 수령 후 설명을 들으시고 기입하시기 바랍니다.

3) 구비서류

가. 집합건물 등기부등본 1부 (명의 변경시)

나. 양수인 주민등록등본 1부 (명의변경, 주소변경 등)

다. 매매계약서 사본 1부

라. 신분증 사본 1부 (명의 변경시)

마. 대표조합원 선임동의서 1부 (공동명의인 경우)

Ⅴ. 설계도서

※ 별책 참고

『조합원분양신청용 평형안내』 책자

(설계개요, 조감도, 배치도, 단위세대 평면도, 지하주차장 등)

Ⅵ. 사업시행(변경)인가 고시문 및 인가서

과천시 고시 제 2016 - 85 호

주택재건축정비사업 사업시행(변경)인가 고시
(과천주공1단지 주택재건축정비사업)

과천시 중앙동 37번지 일원 과천주공1단지 주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항에 따라 사업시행(변경)인가를 하고, 같은 법 제28조 제4항 및 시행규칙 제9조제3항에 규정에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2016. 8. 30.

과 천 시 장

1. 정비사업의 종류 : 주택재건축정비사업
2. 정비사업의 명칭 : 과천주공1단지 주택재건축정비사업
3. 정비구역의 위치 : 경기도 과천시 중앙동 37번지 일원
4. 정비구역의 면적 : 114,500.00㎡
5. 사업시행자의 성명 : 과천주공1단지 주택재건축정비사업조합(조합장 이동인)
6. 사업시행자의 주소 : 경기도 과천시 중앙로 129, 5층 501호 (중앙동,고려빌딩)
7. 정비사업의 시행기간 : 사업시행인가일로부터 60개월
8. 사업시행(변경)인가일 : 2016. 8. 30.
9. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세: 해당없음
10. 사업개요(변경)
    - 가. 대지면적 : 96,128.20㎡
    - 나. 건 폐 율 : 18.43%
    - 다. 용 적 률 : 188.13%
    - 라. 높 이 : 81.70m
    - 마. 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설
    - 바. 규 모 : 지하3층, 지상28층

11. 주택의 규모 등 주택건설계획(변경)

구분		공급면적(㎡)	전용면적(㎡)	세대수	구성비
분양	59타입	82.83	59.92	384	29.41%
		83.97	59.84	78	
	84타입	107.87	84.93	140	36.98%
		108.08	84.93	44	
		107.96	84.90	131	
		108.14	84.64	219	
		107.43	84.56	47	
	109타입	132.36	109.71	38	6.75%
		134.61	109.71	68	
	111타입	136.86	111.55	60	4.20%
		136.48	111.55	6	
	120타입	144.19	120.67	100	7.64%
		146.38	120.87	20	
	126타입	151.64	126.85	40	3.69%
		154.97	126.85	18	
	131타입	156.91	131.85	103	7.83%
		162.23	131.84	20	
	151타입	185.01	151.39	20	3.31%
		184.47	151.39	32	
	208타입	252.42	208.71	3	0.19%
합 계				1,571	100%

12. 정비기반시설 및 토지등의 귀속에 관한 사항(변경없음)

종 류	규모(㎡)	시설명	위치	비용부담자 및 부담내용	비고
도 로	8,101.5	도로 소계			확정측량결과 등에 따라 다소 면적변경이 있을 수 있음.
	919.7	대로 2-1	중앙로 (중앙동 60번지 일대)	조합 설치 후 기부채납	
	5,354.7	대로 2-5	관문로 (중앙동 59번지 일대)	조합 설치 후 기부채납 존치도로 면적 (3,258.9㎡)	
	271.3	소로 1-10	희망길 (중앙동 48번지 일대)	존치	
	1,555.8	소로 1-11	교동길 (중앙동 50번지 일대)	존치	
녹 지	4,814.0	녹지 소계			
	706.0	연결녹지 20	중앙동 11-3번지	조합 설치 후 기부채납	
	2,449.0	연결녹지 21	중앙동 37번지	조합 설치 후 기부채납	
	1,659.0	연결녹지 22	중앙동 37번지	조합 설치 후 기부채납	
공 원	1,048.8	소공원	중앙동 11-1번지	조합 설치 후 기부채납	
주차장	(1,048.8)	주차장	중앙동 11-1번지	조합 설치 후 기부채납	
합 계	13,964.3				

기타 승인 조건 및 관계 도서는 과천시 도시정책과(☎:02-3677-2356)에 비치 보관.

(제1쪽)

사업시행(변경)인가서

인가번호	도시정책과 15-1

사업구분	■ 주택재건축사업 □ 주택재개발사업 □ 도시환경정비사업 □ 주거환경개선사업				
사업시행자	명칭	과천주공1단지 주택재건축정비사업조합	사업시행자 지정 근거 및 일자	조합설립인가 (2012년 4월 6일)	
	대표자	성명	이 동 인	생년월일	1959년 8월 25일
		주소	경기도 과천시 중앙로 129, 5층 501호 (중앙동,고려빌딩) (전화) 02-504-6800		
	주된 사무소 소재지	경기도 과천시 중앙로 129, 5층 501호 (중앙동,고려빌딩) (전화) 02-504-6800			
시행구역	구역명칭	과천주공1단지 주택재건축정비사업	위치	과천시 중앙동 37번지 일원	
	시행면적	114,500.00㎡	건축물	48동	
	거주가구 및 인구	1,062가구(3,541인)	도시계획	제2종 일반주거지역 제2종 전용주거지역	
	지목별 지번(지목)	중앙동11-1,11-3,21,27,31,36,37번지 (지목: 대) (중앙동 36번지 상가존치)	국·공유지 관리청별 관리청	과천시	
	지목별 면적(㎡)(필지수)	109,414㎡ (7)	국·공유지 관리청별 면적(㎡)(필지수)	5,086㎡ (3)	
정비사업 전문관리업자	명칭	(주)석진플랜	대표자	박정환	
	주된 사무소의 소재지		서울시 강남구 개포로 623, 대청타워 2401호 (전화) 02-3413-6346		

사업시행계획	시행기간	사업시행인가일 ~ 60개월			사업비	507,192,486,800원 (관리처분(변경)후 확정됨)
	건축시설 부지의 명칭	과천주공1단지주택재건축 정비사업조합 아파트	대지면적(㎡)	96,128.20㎡	주용도	공동주택
	건축면적(㎡)	17,711.96	건축연면적(㎡)	305,356.66	지하면적(㎡)	124,508.93
	건폐율(%)	18.43	용적률(%)	188.13	최고높이(m)	81.70
	층수(지상·지하)	28층 / 3층	주차장(대, ㎡)	2,779 / 104,863.86		

주택	공급구분	주택의 형태	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)																			
					59		84					109		111		120		126		131		151		208	
					A1	B1	A1	A6	B1	C1	D1	A4	A5	A1	A5	A1	B4	A4	A6	A1	B6	A4	A5	A1
	계				384	78	140	44	131	219	47	38	68	60	6	100	20	40	18	103	20	20	32	3
	분양	아파트	32	1,571	384	78	140	44	131	219	47	38	68	60	6	100	20	40	18	103	20	20	32	3
	임대	아파트	-	-																				

2016년 8월 30일

과 천 시 장

(제2쪽)

<table>
<tr><td rowspan="11">사업시행계획</td><td rowspan="4">정비기반시설</td><td>용도폐지 정비기반시설</td><td colspan="6">새로이 설치할 정비기반시설</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td><td>시행자</td><td colspan="2">비용부담자 및 부담내용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td><td>도로</td><td>8,101.5㎡</td><td>조합</td><td colspan="2">시행자, 시설의설치
(기존도로 5,086㎡)</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>4,814.0㎡</td><td>조합</td><td colspan="2">시행자, 시설의설치</td></tr>
<tr><td>공원
(주차장)</td><td>1,048.8㎡</td><td>조합</td><td colspan="2">시행자, 시설의설치</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">철거 또는 이전요구대상</td><td rowspan="2">47</td><td>철 거</td><td>이 전</td><td rowspan="2">공작물
(개소)</td><td>철 거</td><td>이 전</td></tr>
<tr><td>47</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">개수대상 건 축 물</td><td>-</td><td colspan="2">임시수용계획</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">수용 또는 사용 대상</td><td rowspan="2">토 지</td><td>필지수</td><td>면적
(㎡)</td><td>권리자수</td><td rowspan="2">건축물</td><td>동 수</td><td>연면적
(㎡)</td><td>권리
자수</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">세입자 대 책</td><td colspan="2">대상 세대수</td><td colspan="2">임대주택 및 주거이전비 지급세대</td><td colspan="2">주거이전비 지급세대</td><td colspan="2">비 대책세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="13">일괄처리사항</td><td colspan="2">주택건설사업자등록 ( )</td><td colspan="2">주택건설사업계획승인 (●)</td><td colspan="3">건축허가 (●)</td></tr>
<tr><td colspan="2">가설건축물건축허가 ( )</td><td colspan="2">가설건축물축조신고 ( )</td><td colspan="3">도로공사시행허가 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">도로점용허가 ( )</td><td colspan="2">사방지 지정해제 ( )</td><td colspan="3">농지전용허가·협의·신고 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">농지전용신고 ( )</td><td colspan="2">보전임지전용허가·협의 ( )</td><td colspan="3">보안림 안에서 행위허가 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">입목벌채 등의 허가·신고 ( )</td><td colspan="2">하천공사 시행허가 ( )</td><td colspan="3">하천공사실시계획인가 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">하천점용허가 ( )</td><td colspan="2">일반수도사업인가 ( )</td><td colspan="3">전용상수도·전용공업수도 설치인가 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공하수도사업허가 ( )</td><td colspan="2">측량성과 사용의 심사 ( )</td><td colspan="3">대규모점포의 등록 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">국유지사용수익허가 ( )</td><td colspan="2">공유지대부·사용허가 ( )</td><td colspan="3">사업착수·변경 또는 완료 신고 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">공장설립 승인·신고 ( )</td><td colspan="2">자가용전기설비공사계획의 인가·신고 ( )</td><td colspan="3">폐기물처리시설설치(변경) 승인·신고 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">오수처리시설·단독정화조 설치신고 ( )</td><td colspan="2">소방등의·제조소등의 설치허가 (●)</td><td colspan="3">대기·수질·소음진동 배출시설 허가·신고 ( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">화약류저장소 설치의 허가 ( )</td><td colspan="2">실시계획의 인가 (도로, 소공원) (●)</td><td colspan="3">개발행위허가 (●)</td></tr>
<tr><td colspan="2">배수설비의 설치신고 (●)</td><td colspan="2">상수도 공급신청 (●)</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">기타 인가내역</td><td colspan="5">"붙 임"</td></tr>
</table>

붙임1)

사업시행(변경)인가 내역

■ 설계개요

사 업 명	과천주공1단지 주택재건축 정비사업									
대지위치	경기도 과천시 중앙동 37번지 일원									
지역지구	제2종전용주거지역, 제2종일반주거지역									
사업부지면적	96,128.20㎡ 〈공부상 114,500.0㎡ / 정비기반시설 13,964.3㎡(기부채납 8,878.3㎡) / 존치상가 4,407.5㎡〉									
건설규모	아파트(지하3층~지상28층, 최고높이 81.70m), 32개동 및 부대복리시설									
용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설									
아 파 트	59㎡	84㎡	109㎡	111㎡	120㎡	126㎡	131㎡	151㎡	208㎡	합계
	462	581	106	66	120	58	123	52	3	1,571
부대시설	지하주차장, 기계실/전기실/발전기실, 관리사무소, 경비실, 자전거보관소									

		1-1-① BL	1-4BL	1-5BL	1-6BL	계
연면적	지하	94,374.14㎡	11,579.12㎡	11,118.83㎡	7,436.84㎡	124,508.93㎡
	지상	136,404.58㎡	17,741.64㎡	15,893.81㎡	10,807.70㎡	180,847.73㎡
	계	230,778.72㎡	29,320.76㎡	27,012.64㎡	18,244.54㎡	305,356.66㎡
	용적률 산정용 연면적	136,404.58㎡	17,741.64㎡	15,893.81㎡	10,807.70㎡	180,847.73㎡
용 적 률		207.80%	146.75%	145.67%	144.39%	188.13%
건축면적		10,515.54㎡	2,632.20㎡	3,004.06㎡	1,560.16㎡	17,711.96㎡
건 폐 율		16.02%	21.77%	27.53%	20.84%	18.43%
주차계획	지하	2,145대	250대	220대	164대	2,779대
	지상	-	-	-	-	-
	계	2,145대	250대	220대	164대	2,779대 (세대당1.76대)

주차장면적	104,863.86㎡	
조경면적	계획 : 39,990.12㎡ (41.60 %)	법정 : 28,838.46㎡(대지면적의 30 %이상)

■ 부대복리시설

구분			법정	계획	비고
진입도로			1-1-① BL : 15m 이상 1-4,5,6 BL : 6m 이상	1-1-① BL : 28m 1-4,5,6 BL : 12m	
관리사무소			10㎡+[(1,571-50)×0.05㎡]=86.05㎡	266.50㎡	
경 비 실				125.01㎡	
펌 프 실				1,978.75㎡	기계실
전기/발전기실				935.56㎡	
제 연 휀 룸				1,071.41㎡	
재활용 폐기물보관소				233.72㎡	4개소
난방방식				지역난방방식	
구 조				철근콘크리트벽식구조	
보 안 등			단지내 도로 50m이내마다 설치	단지내 도로 50m이내마다 설치	
우수저류조				1,400 ton	
비상급수시설			(1,571×0.5ton)+116ton = 901.5 ton	902 ton	소화용수 116ton 포함
주민공동시설	구 분		주민공동시설 총량제 가이드라인 최소면적 기준		
	경 로 당		50㎡+(1,571×0.1) = 207.10㎡	338.55㎡	
	어린이집		80인이상(4.29㎡/인) = 343.20㎡	445.70㎡	
	작은도서관		33㎡ 이상 (100㎡ 권장)	309.10㎡	
	주민공동시설		게스트하우스, 창고, 다목적실, 주민휴게시설	14,514.52㎡	
	실내면적 소계			15,607.87㎡	
	어린이놀이터		500㎡+(1,571×0.7) = 1,599.70㎡	3,018.62㎡	
	주민운동시설			1,119.88㎡	
	실외면적 소계			4,138.50㎡	
	합 계 [총량면적 : 500㎡+(1,571×2)=3,642㎡]			19,767.92㎡	
주차대수		아파트 (지구단위지침적용)	2,134대	2,779대	
		계	2,134대	2,779대	

■ 분양면적표 (단위 : ㎡)

구분	타입	세대수		전용면적	주거공용면적	공급면적	기타공용면적	지하주차장	계약면적	세대비율(%)	
아파트	59A1	384	462	59.92	22.91	82.83	8.50	44.09	135.42	24.44	29.41
	59B1	78		59.84	24.13	83.97	8.49	44.03	136.49	4.97	
	84A1	140	581	84.93	22.94	107.87	12.04	62.50	182.41	8.91	36.98
	84A6	44		84.93	23.15	108.08	12.04	62.50	182.62	2.80	
	84B1	131		84.90	23.06	107.96	12.04	62.48	182.48	8.34	
	84C1	219		84.64	23.50	108.14	12.00	62.29	182.43	13.94	
	84D1	47		84.56	22.87	107.43	11.99	62.23	181.65	2.99	
	109A4	38	106	109.71	22.65	132.36	15.56	80.74	228.66	2.42	6.75
	109A5	68		109.71	24.90	134.61	15.56	80.74	230.91	4.33	
	111A1	60	66	111.55	25.31	136.86	15.82	82.09	234.77	3.82	4.20
	111A5	6		111.55	24.93	136.48	15.82	82.09	234.39	0.38	
	120A1	100	120	120.67	23.52	144.19	17.12	88.80	250.11	6.37	7.64
	120B4	20		120.87	25.51	146.38	17.14	88.95	252.47	1.27	
	126A4	40	58	126.85	24.79	151.64	17.99	93.35	262.98	2.55	3.69
	126A6	18		126.85	28.12	154.97	17.99	93.35	266.31	1.14	
	131A1	103	123	131.85	25.06	156.91	18.70	97.03	272.64	6.56	7.83
	131B6	20		131.84	30.39	162.23	18.70	97.02	277.95	1.27	
	151A4	20	52	151.39	33.62	185.01	21.47	111.41	317.89	1.27	3.31
	151A5	32		151.39	33.08	184.47	21.47	111.41	317.35	2.04	
	208A1	3		208.71	43.71	252.42	29.61	153.60	435.63	0.19	
합 계		1,571		142,485.32	37,791.70	180,277.02	20,215.78	104,863.86	305,356.66	100	

■ 동별 개요 (단위 : ㎡)

구분				지하층 연면적	지상층 연면적	전체 연면적	건축면적	비고
용도	동별	층수	세대수					
아파트	101	28	80	-	8,724.44	8,724.44	709.12	
	102	28	53	-	8,097.54	8,097.54	432.92	
	103	28	80	-	8,724.44	8,724.44	709.12	
	104	28	54	-	8,231.56	8,231.56	432.92	
	105	28	80	-	8,724.44	8,724.44	709.12	
	106	28	54	-	8,231.56	8,231.56	432.92	
	107	12	22	-	2,424.56	2,424.56	318.10	
	108	23	45	-	6,778.23	6,778.23	432.92	
	109	22	68	-	5,703.77	5,703.77	516.17	
	110	27	81	-	6,687.84	6,687.84	520.42	
	111	28	82	-	9,237.44	9,237.44	699.82	
	112	28	84	-	9,421.20	9,421.20	699.82	
	113	28	84	-	9,421.20	9,421.20	699.82	
	114	28	85	-	9,513.08	9,513.08	699.82	
	115	15	57	-	4,719.25	4,719.25	514.63	
	116	23	77	-	6,383.62	6,383.62	489.60	
	117	23	89	-	7,319.25	7,319.25	514.63	
	118	28	90	-	7,544.07	7,544.07	520.42	
	119	10	20	-	3,006.32	3,006.32	438.77	
	120	10	20	-	3,000.89	3,000.89	440.55	
	121	10	20	-	2,655.11	2,655.11	395.69	
	122	10	20	-	3,700.36	3,700.36	532.39	
	123	9	18	-	2,374.65	2,374.65	370.96	
	124	10	20	-	2,986.40	2,986.40	417.95	
	125	8	15	-	2,009.78	2,009.78	395.69	
	126	8	16	-	2,957.59	2,957.59	540.09	
	127	8	16	-	2,945.60	2,945.60	528.22	
	128	8	30	-	4,006.14	4,006.14	749.07	
	129	8	14	-	1,926.02	1,926.02	377.55	
	130	8	15	-	2,030.77	2,030.77	377.55	
	131	12	43	-	5,609.90	5,609.90	762.19	
	132	10	39	-	5,180.00	5,180.00	762.19	
	아파트 소계			-	180,277.02	180,277.02	17,141.15	
부대복리시설	지하주차장			104,863.86	-	104,863.86	125.86	
	기계/전기실			2,914.31	-	2,914.31	-	
	관리사무소/경비실/방재실/MDF실 쓰레기집하시설/재활용쓰레기창고			1,568.59	125.01	1,693.60	125.01	
	주민공동시설			15,162.17	445.70	15,607.87	319.94	
	부대복리시설 소계			124,508.93	570.71	125,079.64	570.81	
총 계				124,508.93	180,847.73	305,356.66	17,711.96	

Ⅶ. 분양(평형변경)신청 관련 규정 등

■ 조합원 분양(평형변경)신청 관련 규정

1 도시 및 주거환경정비법

제46조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있은 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제48조제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있다.

② 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 제1항의 규정에 의한 분양신청기간 이내에 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자: 제46조제1항에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날
2. 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자: 그 관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음 날

② 사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관등으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 이자를 지급하여야 한다.

※ 현 도시 및 주거환경정비법은 90일 이내 청산하게 되어있으나, 과천주공1단지는 부칙 적용을 받아 2012.4.6. 조합설립인가를 득하였으므로 이전 법의 적용을 받습니다.
현 도시및주거환경정비법 [시행 2015.12.23.] [법률 제13378호, 2015.6.22., 타법개정] 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. <개정 2012.2.1., 2013.12.24.> ② 사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관등으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 이자를 지급하여야 한다. <신설 2012.2.1.> **부칙** <법률 제12116호, 2013.12.24.> 제4조(현금청산 시기에 관한 적용례) 제47조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 적용한다.

2 도시 및 주거환경정비법 시행령

제47조(분양신청의 절차 등) ① 법 제46조제1항에 따라 사업시행자는 법 제28조제4항에 따른 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 60일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다. <개정 2009.8.11.>

1. 사업시행인가의 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양신청서
4. 분양신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양신청자격
8. 분양신청방법
9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법
10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

②법 제46조제2항의 규정에 의하여 분양신청을 하고자 하는 자는 제1항제3호의 규정에 의한 분양신청서에 소유권의 내역을 명기하고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원을 첨부하여 사업시행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 우편의 방법으로 분양신청을 하는 때에는 제1항제4호의 규정에 의한 분양신청기간내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.

③도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정비사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 의하여 분양받을 수 있는 것외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축물을 분양받고자 하는 때에는 제2항의 규정에 의한 분양신청을 하는 때에 그 의사를 분명히 하고, 그가 종전에 소유하던 토지 또는 건축물의 개략적인 평가액의 10퍼센트에 상당하는 금액을 사업시행자에게 납입하여야 한다. 이 경우 그 금액은 납입하였으나 제50조제4호의 규정에 의하여 정하여진 비용부담액을 정하여진 시기에 납입하지 아니한 자는 그 납입한 금액의 비율에 해당하는 만큼의 대지 및 건축물에 한하여 분양을 받을 수 있다.

④ 제2항에 따라 분양신청서를 받은 사업시행자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음하여야 한다.

제48조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 청산절차) 사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천하는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다. <개정 2005.5.18.>

3 경기도 도시 및 주거환경정비 조례

제16조(분양신청의 절차 등) ① 영 제47조제1항제11호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일

② 법 제46조제2항에 따른 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제47조제1항제3호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 이 조례 또는 법 제2조제11호에 따른 정관 등에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류
4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획기준의 범위 안에서 희망하는 대상·규모에 관한 의견서

4 조합정관

제9조(조합원의 자격 등) ①조합원은 법 제2조제9호나목의 규정에 의한 토지등소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)로서 조합설립에 동의한 자로 한다. 다만, 조합설립에 동의하지 아니한 자는 제44조의 규정에 의한 분양신청기한까지 다음 각 호의 사항이 기재된 별지 1의 동의서를 조합에 제출하여 조합원이 될 수 있다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
2. 건물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액
3. 제2호에 따른 비용의 분담기준
4. 사업 완료 후 (구분)소유권의 귀속에 관한 사항
5. 조합정관

②동일인이 2개 이상의 주택 등을 소유하는 경우에는 그 주택 등의 수에 관계없이 1인의 조합원으로 본다.

③1세대로 구성된 세대원이 각각 주택 등을 소유하고 있는 경우 및 하나의 (구분)소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지 2의 대표조합원선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다.

④양도·상속·증여 및 판결 등으로 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자로 조합원이 변경된 것으로 본다. 이 경우 권리를 양수받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 권리자가 행하였거나 조합이 종전의 권리자에게 행한 처분, 청산 시 권리·의무에 관한 범위 등을 포괄승계한다.

⑤당해 재건축사업의 건축물 및 그 부속토지를 양수한 자라 하더라도 법 제19조제2항 본문에 해당하는 경우 조합원이 될 수 없고 조합원이 될 수 없는 자는 법 제19조제3항이 정하는 바에 따른다.

제43조(분양통지 및 공고 등) 조합은 사업시행인가의 고시가 있은 날로부터 60일 이내에 다음 각호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 해당지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.

1. 사업시행인가의 내용
2. 사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양신청서
4. 분양신청기간 및 장소
5. 분양대상 토지 또는 건축물의 내역
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양신청자격
8. 분양신청방법
9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법
10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
11. 그 밖에 경기도 조례가 정하는 사항

제44조(분양신청 등) ①제43조제4호의 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 한다. 다만, 조합은 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위 이내에서 연장할 수 있다.

②토지 또는 건축물을 분양받고자 하는 조합원은 분양신청서에 소유권의 내역을 명시하고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 등 그 권리를 입증할 수 있는 증명서류를 조합에 제출하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 분양신청서를 우편으로 제출하고자 할 경우에는 그 신청서가 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있도록 등기우편 등으로 제출하여야 한다.

④조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다. 그 금액은 과천시장이 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 이 경우 조합은 150일 이내에 청산하지 못한 경우에는 지급시점의 시중은행 대출금 이자율에 의한 이자를 가산하여 지급하여야 한다(청산금과 이자를 지급받고자 하는 해당 조합원은 조합에 소유부동산에 관한 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 제출함과 동시에 소유부동산을 인도하여야 한다).

1. 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양 신청을 철회한 자 : 분양신청기간 종료일의 다음 날
2. 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자 : 그 관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음 날

⑤조합원은 관리처분계획인가 후 조합에서 정한 기간 내(조합에서 지정하지 않은 경우 관리처분계획인가 후 90일이내)에 분양계약체결을 하여야 한다. 이 경우 분양계약을 체결하지 아니한 조합원의 분양계약은 해당 조합원의 분양신청내용 및 인가된 관리처분계획의 내용에 따라 체결된 것으로 간주한다.

⑥ 조합은 제4항에 따라 현금청산을 할 경우 제4항의 감정평가 산술평균금액에서 기본이주비금융비용(발행시에 한함) 및 현금청산기준일 당시 조합의 지출사업비에 대한 조합원의 지분비율상당액, 기타 비용을 공제한 금액을 기준으로 청산한다. 단, 청산금은 청산대상자와 협의과정에서 변동될 수 있으며 최종 결정된 금액은 대의원회회의 결의 후 집행한다.

⑦현금청산대상자는 조합이 지정한 날까지 이주 및 해당부동산의 인도를 지연하는 경우 그 지연한 날로부터 발생하는 조합의 모든 사업비지출비용에 대하여 전부 부담하여야 한다.

제46조(관리처분계획의 기준) 법 제48조 및 시행령 제52조에 따라 조합은 조합원의 소유재산에 관한 관리처분계획을 분양신청기간이 종료된 후 기존의 건축물을 철거하기 전에 다음 각 호의 기준에 따라 수립한다. 법 제48조 및 시행령 제52조가 개정되는 경우 아래의 관리처분계획의 기준도 변경된다.

1. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가액을 기준으로 새로이 건설되는 주택 등을 분양함을 원칙으로 한다.
2. 사업시행 후 분양받을 건축물의 면적은 분양면적(전용면적+공유면적)을 기준으로 하며, 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 하여야 한다. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
3. 조합원에게 분양하는 주택의 규모는 건축계획을 작성하여 사업시행인가를 받은 후 평형별로 확정한다.
4. 조합원에 대한 신축건축물의 평형별 배정에 있어 경합이 발생할 시 조합원 소유 종전 토지 및 건축물의 가액에 따라 우선순위를 정한다.
5. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 면적을 기준으로 산정한 주택의 분양대상면적과 사업시행 후 조합원이 분양받을 주택의 규모에 차이가 있을 때에는 당해 사업계획서에 의하여 산정하는 단위면적당 가격을 기준으로 환산한 금액의 부과 및 지급은 제54조 및 제55조의 규정을 준용한다.
6. 사업시행구역 안에 건립하는 상가 등 부대·복리시설은 수입과 비용부담에 대한 모든 권리와 책임이 부대·복리시설 소유 조합원에게 귀속되는 사업방식인 독립채산제(독립정산제)를 원칙으로 하여 조합이 시공자와 협의하여 별도로 정하는 약정에 따라 공동주택과 구분하여 관리처분계획을 수립할 수 있다.
7. 조합원에게 공급하고 남는 잔여주택이 20세대 이상인 경우에는 일반에게 분양하며, 그 잔여주택의 공급시기와 절차 및 방법 등에 관하여는 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라야 한다. 잔여주택이 20세대 미만인 경우에는 그러하지 아니하다.
8. 1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에 대하여는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.

가. 수도권정비계획법 제6조제1항제1호에 따른 수도권과밀억제권역에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자

나. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자

다. 국가, 지방자치단체 및 한국토지주택공사 등

8의2. 8호에도 불구하고 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 법 제54조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

8의3. 8호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 투기과열지구에 위치하지 아니한 주택재건축사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하여 공급할 수 있다. 다만, 이 경우 1세대가 다수의 주택을 소유한 경우에 소유한 주택의 수만큼으로 한정한다.

9. 부대·복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.

가. 새로운 부대·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 총회에서 정하는 비율(정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것

나. 기존 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 총회에서 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것

다. 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것

10. 종전의 주택 및 부대복리시설(부속되는 토지를 포함한다)의 평가는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

11. 분양예정인 주택 및 부대복리시설(부속되는 토지를 포함한다)의 평가는 감정평가업자 2인 이상이 대지 및 건축물의 평가시점의 시장 여건, 위치, 층, 방향, 조망권, 일조권, 소음 등에 의한 효용 격차 지수의 적용과 평형간 형평성 유지 등을 감안하여 평가한 금액의 산술평균 금액으로 한다.

12. 그 밖에 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 조합장이 정하여 대의원회의 의결을 거쳐 시행한다.

제47조(분양받을 권리의 양도 등) ①조합원은 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도한 경우에는 조합에 변동 신고를 하여야 하며, 양수자에게는 조합원의 권리와 의무, 자신이 행하였거나 조합이 자신에게 행한 처분·절차, 청산시 권리의무의 범위 등이 포괄승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 사업시행구역안의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 양도받은 자는 등기부등본 등 증명서류를 첨부하여 조합에 신고하여야 하며, 신고하지 아니하면 조합에 대항할 수 없다.

③조합은 조합원의 변동이 있는 경우 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부하여 과천시장에게 신고하여야 한다.

Ⅷ. 분양(평형변경)신청 Q&A

■ 분양(평형변경)신청 Q&A

▸ 분양(평형변경)신청 공고일과 통지일은 언제 인가요??

☞ 분양(평형변경)신청 공고와 통지는 도시 및 주거환경정비법 제46조에 의거한 분양신청 관련 규정을 적용하여 사업시행(변경)인가 고시가 있는 날로부터 60일 이내에 하여야 합니다. 이에 조합은 2016년 8월 30일 사업시행(변경)인가를 득함에 따라 해당일로부터 60일 이내인, 2016년 9월 6일 경기일보에 공고하고, 조합원 여러분께 통지하였습니다.

▸ 분양(평형변경)신청 기간은 어떻게 되나요??

☞ 분양(평형변경)신청기간은 관련 규정에 따라 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내 할 수 있습니다.(관리처분(변경)계획 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우 20일 범위 이내에 연장 가능). 조합은 2016년 9월 7일부터 2016년 10월 11일까지 35일의 기간을 정하였습니다. 사업추진을 신속히 진행할 수 있도록 기간내에 분양(평형변경)신청하여 주시기 바랍니다.

▸ 지난 2015년에 분양신청을 하였는데 금번 분양(평형변경)신청 기간에 조합원 모두가 분양(평형변경)신청을 다시 해야 하나요???

☞ 도시 및 주거환경정비법 제46조에 의하여 사업시행인가를 받으면 조합은 분양신청 절차를 진행하여야 합니다. 설계 변경에 의하여 사업시행(변경)인가를 득한 경우에도 변경된 설계(설계개요, 배치도, 단위세대 평면도 등)에 의하여 분양(평형변경)신청을 다시 받아야 합니다. 따라서 우리단지는 2016년 8월 30일 사업시행(변경)인가를 득하였으므로 변경 설계(설계개요, 배치도, 단위세대 평면도 등)에 의하여 조합원 모두가 반드시 분양(평형변경)신청을 다시 하셔야 합니다.

▸ 분양(평형변경)신청을 하지 않은 조합원은 어떻게 되나요??

☞ 도시 및 주거환경정비법 제47조 제1항 및 부칙<법률 제12116호, 2013.12.24>에 의거 각 호의 구분에 따른 날부터 150일 이내에 현금으로 청산 됩니다. 단, 관련 법조항의 분양신청은 분양(평형변경)신청에 해당합니다.

제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자: 제46조제1항에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날
2. 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자: 그 관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음 날

▸ **분양(평형변경)신청을 하지 않아 현금 청산자가 된 조합원은 그 자격을 계속 유지할 수 있나요??**

☞ 분양(평형변경)신청을 하지 않거나 분양(평형변경)신청을 철회하여, 도시 및 주거환경정비법 제47조에 의거 현금청산자가 된 조합원은 관련 규정에 따라 조합원의 지위를 상실하게 됩니다. 조합원의 지위가 상실되면 총회 출석권·발언권 및 의결권 등을 행사 할 수 없습니다.(대법원 2011.07.28 선고 2008다 91364판결 및 조합정관 제11조 제5항 참조)

▸ **분양(평형변경)신청 철회는 분양(평형변경)신청기간 종료일 이후에도 가능한가요??**

☞ 분양(평형변경)신청의 철회는 분양(평형변경)신청기간의 종료일까지만 가능하며 이후에는 불가합니다.(대법원 2011.12.22.선고 2011두 17936판결 및 도시 및 주거환경정비법 제47조 참조)

▸ **분양(평형변경)신청시 신청한 주택규모의 변경은 가능한가요??**

☞ 분양(평형변경)신청기간 중에는 선택한 주택규모의 변경이 가능하지만, 분양(평형변경)신청기간 종료일 다음날부터는 불가 합니다.

▸ **2주택을 분양받을 수 있는 기준은 어떻게 되나요?**

☞ 2주택 소유자는 소유주택 수 만큼 신축아파트를 분양받을 수 있습니다. 2주택을 분양(평형변경)신청하고자 하는 경우에는 분양(평형변경)신청서 2장을 제출하며, 종전 소유주택에 해당하는 각각의 권리가액을 기준으로 분양(평형변경)신청 하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 2주택의 권리가액을 합산하여 분양받고자 할 경우에는 1주택만을 분양받을 수 있습니다.

☞ 도시 및 주거환경정비법 제48조에 의거 종전자산평가액 범위 또는 종전주택의 주거전용면적 범위에서 2주택을 공급받을 수 있으나, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 합니다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 도시 및 주거환경정비법 제54조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없습니다.

▨ **제곱미터(㎡)를 "평"단위로 환산하는 방법**

예) 공급(분양)면적 82.83㎡인 59A형의 경우 ⇒ 82.83㎡ × 0.3025 = 25.05평

MEMO

MEMO