# 도시 및 주거환경
# 정비사업 여행

재개발 | 재건축 | 도시환경정비 | 주거환경개선사업

2010. 4.

국토해양부
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs

## 도시 및 주거환경 정비사업 여행을 발간하면서

먼저, 본 책자의 발간을 통해 도시 및 주택정비사업에 대한 궁금한 점을 종합적으로 자세하게 알려드리게 된 것을 매우 기쁘게 생각합니다.

우리나라는 1960년대 산업화와 함께 급속히 도시화가 진행되는 과정에서 주로 시가지 개발의 양적 수요에 대응하는 형태로 도시가 발전되어 왔습니다. 이에 따라 대부분의 도시들이 계획적·체계적으로 개발된 해외도시와 비교해 볼 때 기능성·안전성·경제성 등의 측면에서 경쟁력이 다소 떨어지고, 국민의 대부분이 도시에서 생활하게 되면서 주거환경의 질적 수준을 제고하여야 한다는 요구가 증가함에 따라 많은 곳에서 정비사업이 진행되고 있습니다.

그 동안 정비사업은 선계획 후개발이 될 수 있도록 하고자 2003년에 「도시 및 주거환경정비법」을 제정한 바 있고, 2006년에는 소규모단위의 재개발 및 재건축문제를 해결하고자 지역 간 균형발전과 광역적인 개발을 도모하는 재정비촉진사업 제도(일명 뉴타운)를 도입하여 운용을 하고 있습니다.

그러나 정비사업의 특성 상 계획수립부터 조합구성」운영, 업체선정, 시공, 청산 등에 이르기까지 추진절차가 복잡하고, 각 절차를 이행할 때마다 상당한 전문지식을 필요로 함은 물론 사업기간도 10여년정도 길게 소요됨에 따라 정비사업을 진행하는 과정에서 관련법령에 대한 많은 질문과 민원이 발생하여 왔음에도 이를 해소하는데 활용할 수 있는 자료가 많지 않은 안타까움이 있었습니다.

이번에 국토해양부에서는 정비사업 참여자들이 업무를 수행함에 있어서 정비사업의 절차 등을 쉽게 파악할 수 있도록 도움을 드리고자 정비사업의 내용과 절차에 대하여 보다 알기 쉽고 보기 편하게 총괄적으로 정리한 「도시 및 주거환경 정비사업 여행」을 만들었습니다.

본 책자는 정비사업 단계별로 사업추진과정의 세부적인 내용을 포함하였고, 정비사업과 관련한 질의회신 사례 및 판례 등을 사업 단계별로 정리하여 정비사업관계자가 여행을 하듯이 살펴보면서 정비사업을 전체적으로 이해하기 쉽게 만들었습니다.

「도시 및 주거환경 정비사업 여행」 책자가 정비사업을 추진하는 사람들에게 많은 도움이 될 수 있기를 바랍니다.

2010. 4

**국토해양부 주택토지실장** 

# 도시 및 주거환경 정비사업 여행
# 살펴보는 요령

■ 발간 한마디

.

■ 살펴보는 요령

,

.

4 27 ,

,

,

.

■ 꼭 알아두기

,

.

■ 축약어 알아두기

,

“ ” “ ” ,

“ ” “ ,

“ ” “ ” ,

,

○ 법령 축약어

→ ,

→ , →

, → , →

, →

, → ,

→ ,

→ , → ,

→ ,

→ , →

, →

○ 사업관련 명칭 축약어

→“ ”, → “

”, → ,

“ ” “ ”, →“ ”,

→ , “ ”,

→ “ ”

○ 기관 명칭 축약어

→ “ ”, → “ ”,

“LH”

## ■ 용어 정의

,

, , , ,

2

**ㅁ 「도정법」 부문**

○ ( 2
1 )

○

, , ,
.
( 2 2 )

○ : ( 3 1 8 )

○ :

( 35 1 )

※ :
( 35 2 )

○ ( 2 3 )

-
-

1) 57 1 ( “ ”)
2 7

2)

3) 40

- , ,

1) 20

2) 19 1 8

3)

○ ( 2 9
)

- , , , , , ,
-

○

-
-
- 2

○ ( 2 6 )

※ :

30% 50% ·

60 (
30 3)

○

( 2 7 )

- 16

-

- 2
- 41
- 11

○ ( 2 8 )

○ ( 2 9 )

1) .

-

2)

) :

) :

.

- 16 11

. 11

( 6 )

(1) 20 .

( “ )

(2) 20 20 .

○ :

( 2 10 )

○ : ( 2 11 )

- 20

-

- 30 8

※ ( 7 3 4 2, 4 3 )

- - (

× )

※ ( 7 3 4 2, 4 3 )

- = ( - ) /

**□ 「도촉법」 부문**

○ :

.

( 2 1 )

1) :

2) :

3) : ,

,

○ : ( 2 2 )

-

-

-

-

○ : ,

, ( 2

3 )

○ : ( 2 4 )

○ : , ,

( 2 4 2 )

○ :

( 2 5 )

○ : ( 2 6 , 2 )

- : ,

,

- :

- : , , ,

,

- :

- :

- :

- :

○ : ( 2 7 )

- ,

-

-

**ㅁ 「주택법」 부문**

○

( 2 1 )

○

( 2 2 ,
2 )

- : 5
- 1 ( ) 660
4
- 1 ( ) 660
4

○ 60
85 ( ,
100 )( 2 3 )

○ : 16
, , ,
( 2 7 )

○
( 2 8 )

○
( 2 9 )

○
. ,
( 2 10 )

○ : 2 3
49
2 1
85 (
2 5 )

○ 119
1 3 (
2 10 )

□ 「집합건물법」 부문

○ : 1 (
)
( 2 1 )

※ ( 215 ) : 1

○ : ( 2 3 )

○ : ,
( 2 4 )

○ 1
4 (
2 5 )

○
( 2 6 )

□ 「보금자리법」 부문

○ 60
85
( 2 )

□ 「토지임대주택법」 부문

○

( 2 )

# 목 차

제1편 정비사업의 개관 ····· 1

제1장 정비사업의 개요 ····· 3
. ····· 3
. ····· 4
. ····· 7
. ····· 9

제2장 정비사업의 연혁 ····· 11
. ····· 11
. ····· 12
. ····· 14
. ····· 18

제3장 정비사업의 체제 ····· 19
. ····· 19
. ····· 22

제2편 정비사업의 계획 ····· 27

제1장 도시·주거환경 정비기본계획 ····· 29
. ····· 29
. ····· 30
. ····· 32
. ····· 33
. ····· 34

제2장 주택재건축사업의 안전진단 ····· 39
. ····· 39
. ····· 40

제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정 ····· 46
. ····· 46
. ····· 48
. ····· 50
. ····· 51
. ····· 55

제3편 정비사업의 시행 ····· 63

제1장 사업의 시행방법 및 시행자 ····· 65
I. ····· 65
. ····· 67
. ····· 69

제2장 조합설립추진위원회 ····· 71
I. ····· 71
1. ····· 71
2. ····· 72
. ····· 72
1. ····· 72
2. ····· 74
. ····· 75
1. ····· 75
2. ····· 76
3. ····· 77
. ····· 78
1. ····· 78
2. ····· 78
3. ····· 78
4. ····· 79
. ····· 79
1. ····· 79

2. ····· 79

제3장 주민대표회의 ····· 100

I. ····· 100

1. ····· 100

2. ····· 100

. ····· 101

. ····· 101

제4장 정비사업의 동의 ····· 103

. ····· 103

1. ····· 103

2. ····· 104

3. ····· 104

4. ····· 105

5. ····· 105

. ····· 105

1. , ····· 105

2. ····· 106

. ····· 106

. , ····· 107

1. ····· 107

2. ····· 107

제5장 조합의 설립 등 ····· 115

. ····· 115

1. ····· 115

2. ····· 115

3. ····· 116

. ····· 118

1. ····· 118

2. ····· 119

. ····· 121
1. ····· 121
2. ····· 122
3. ····· 122
4. ····· 122
. ····· 123
1. ····· 123
2. ····· 123
. ····· 126
1. ····· 126
2. ····· 128

제6장 시공자 선정 및 시공보증 ····· 151
. ····· 151
1. ····· 151
2. ····· 152
3. ····· 152
. ····· 153

제7장 사업시행인가 ····· 161
. ····· 161
1. ····· 161
2. ····· 161
3. ····· 165
. ····· 165
1. ····· 165
2. ····· 167
3. ····· 168
4. ····· 169
5. ····· 169
6. ····· 170

. ····· 171
1. ····· 171
2. ····· 171
3. ····· 171
4. ····· 172
5. ····· 173
6. ····· 173

제8장 토지 등의 수용 또는 사용, 매도청구 ····· 180
. ····· 180
1. ····· 180
2. ····· 180
. ····· 182
1. ····· 182
2. ····· 183

제9장 관리처분계획 ····· 190
. ····· 190
1. ····· 190
2. ····· 190
. ····· 192
1. ····· 192
2. ····· 193
3. ····· 195
4. ····· 196
5. ····· 197
6. ····· 197
7. ····· 198
8. ····· 199
. ····· 200
1. ····· 200
2. ····· 201

제10장 정비사업의 세입자 대책 등 ····· 204
. ····· 204
. ····· 205
1. ····· 205
2. ····· 205
3. ····· 206
4. ····· 206
. ····· 207
1. ····· 207
2. ····· 207
. ····· 207
1. ····· 207
2. ····· 207
3. ····· 208

제11장 철거 및 착공 ····· 210
. ····· 210
1. ····· 210
2. ····· 210
3. ( ) ····· 211
. ····· 212
1. ····· 212
2. ····· 212
3. ····· 212

제12장 주택의 건설 및 공급 등 ····· 215
. ····· 215
1. ····· 215
2. ····· 215
. ····· 216
1. ····· 217
2. ····· 217

3. ····· 218
. ····· 220
1. ····· 220
2. ····· 220
. ····· 220

제13장 준 공 인 가 ····· 227
. ····· 227
1. ····· 227
2. ····· 227
. ····· 227
. ····· 228
. ····· 229
. ····· 229
1. ····· 229
2. ····· 230
. ····· 230

제14장 준공인가 후 조치 등 ····· 231
. ····· 231
1. ····· 231
2. ····· 233
. ····· 234
1. ····· 234
2. ····· 234
3. ····· 235
4. ····· 236
. ····· 236
1. ····· 236
2. ····· 236
3. ····· 237

제15장 비용의 부담 등 ····· 238
. ····· 238
1. ····· 238
2. ····· 239
. ····· 239
1. ····· 239
2. ····· 239
. ····· 241
1. ····· 242
2. ····· 242
3. ····· 242
4. ····· 243
5. ····· 243
6. ····· 243
. ····· 243
1. ····· 243
2. ····· 244
3. ····· 244
. ····· 245
1. ····· 245
2. ····· 246
3. ····· 247
4. ····· 247
. ····· 247
1. ····· 247
2. ····· 249

제16장 정비사업전문관리업 ····· 250
. ····· 250
1. ····· 250
2. ····· 250

3. ····· 250
4. ····· 251
. ····· 252
1. ····· 252
2. ····· 252
3. ····· 253
4. ····· 254
. ····· 255
1. ····· 255
2. ····· 256
3. ····· 256
4. ····· 256
. ····· 256
1. ····· 256
2. ( 66 , 5) ····· 257
3. ····· 258

제17장 감독 등 ····· 261
. ····· 261
1. ····· 261
2. ····· 261
. ····· 262
1. ····· 262
2. ····· 262
. ····· 263
1. , ····· 263
2. ····· 264
3. ····· 265
. ····· 265
1. ····· 265
2. ····· 266

3. ····· 266
. ····· 266
1. ····· 266
2. ····· 267
3. , , ····· 267
. ····· 268
1. ····· 268
2. ····· 268
3. ····· 268
4. ····· 268
5. ····· 268

제4편 정비사업의 유형별 시행 ····· 269

제1장 주거환경개선사업 시행 ····· 271
. ····· 271
1. ····· 271
2. ····· 271
. ····· 272
1. ····· 272
2. ····· 273
. ····· 274
1. ····· 274
2. ····· 274
3. ····· 274
. ····· 275
1. ····· 275
2. ····· 276
3. ····· 276
. ····· 283
1. ····· 283

2. ····· 283
3. ····· 283

제2장 재개발사업의 절차 ····· 284
. ····· 284
1. ····· 284
2. ····· 284
. ····· 285
. ····· 286
1. ····· 286
2. ····· 287
3. ····· 291

제3장 주택재건축사업의 절차 ····· 294
. ····· 294
1. ····· 294
2. ····· 294
. ····· 295
. ····· 296
1. ····· 296
2. ····· 297
3. ····· 300

제4장 도시환경 정비사업의 시행 ····· 304
. ····· 304
1. ····· 304
2. ····· 304
3. ····· 304
4. ····· 305
. ····· 305

제5장 재정비촉진사업 ····· 306
. ····· 306

1. ····· 306
2. ····· 306
. ····· 307
1. ····· 307
2. ····· 308
3. ····· 308
. ····· 310
1. ····· 310
2. ····· 311
3. ····· 312
4. ····· 312
5. ····· 312
. ····· 313
1. ····· 313
2. ····· 315
3. ····· 316
4. : ····· 316
. ····· 317
1. ····· 317
2. ····· 317
3. ····· 319
4. ····· 319
5. ····· 320
6. ····· 320
. ····· 320
1. ····· 320
2. ····· 321
3. ····· 321
4. ····· 322
. ····· 323
1. ····· 323

2. ····· 323
3. ····· 326
. ····· 327
1. ····· 327
2. ····· 328

부 록 정비사업제도 운용관련 훈령·고시·지침 ····· 329
1 ('09. 8. 13) ····· 331
2 ('09. 8. 13) ····· 356
3 ('09. 8. 13) ····· 359
4 ('09. 8. 13) ····· 363
5 ('09.12.14) 385
6 ('09. 8. 13) ····· 388
7 ('09. 8. 13) ····· 392

참 고 재개발·재건축 계약 유형별 비교 ····· 411

제1편

# 정비사업의 개관

# 제1장 정비사업의 개요

## Ⅰ. 목적 및 의의

### 1. 목적 : 도시환경의 개선, 주거생활의 질(質) 제고(법 제1조)

,

, ,

, , , . ,

( 2 2 )

〈표〉 정비사업 구분

| 사업유형 | 기반시설 | 용도지역 | 노후·불량 건축물 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | - | | - | |

### 2. 의의

,

, ,

# Ⅱ. 정비사업의 구분

## 1. 주거환경개선사업

.

.

.

( 3 1

), ,

## 2. 재개발사업

. .

.

.

## 3. 재건축사업

. .

.

.

# 4. 도시환경정비사업

.  .

.

〈표〉 정비사업의 비교

| 구분 | 주거환경사업 | 재개발사업 | 재건축사업 | 도시환경정비사업 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | - :<br>, LH<br>* :<br><br>* :<br>- :<br>LH | - ( )<br>-LH ( ):<br>1/2<br>2/3<br>- + , LH<br>, ( ) | -<br>-<br>- + LH ( ) | -<br>( )<br>-<br>- + , LH<br>, ( ) |
| | - →<br>→<br>→ → → | - →<br>→<br>→ →<br>→<br>→<br>→ →<br>→ | -<br>* | -<br>-<br>,<br>* |
| | -<br>85 : 90%<br>: 20% | -<br>85 : 80%<br>: 17%<br>※ :<br>50% | -<br>85 : 60%<br>,<br>30 50%<br>(60<br>) | - |

| 구분 | 주거환경사업 | 재개발사업 | 재건축사업 | 도시환경정비사업 |
|---|---|---|---|---|
| | -<br>- :<br>- : | -<br>- :<br>- : | - (<br>)<br>- : | - |
| | -<br><br><br>- | -<br><br><br>- | - | - , |
| | -<br>- | - | - | - |
| | - 2/3<br>+ | -<br>:<br><br>:<br>3/4 +<br>1/2 | -<br>:<br><br>:<br>2/3<br>+ 1/2<br><br>+<br>3/4<br>3/4 | - :<br><br>- :<br>3/4 |
| | | -LH<br>:<br><br><br>:<br>2/3 | - | - |
| | -<br>( ) | - | - | - |
| | -<br>( ) | -<br>( ) | -<br>( ) | -<br>( ) |

*

# Ⅲ. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

## 1. 재정비촉진사업

### 가. 목적

, ,

( ) ( 1 )

### 나. 정의

1)

2)

3)

4)

### 다. 도입배경

( ) 2002 .

. 2005

,

### 라. 사업의 시행

( 3 2 )

## 2. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

,

〈표〉 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

| 구분 | 정비사업 | 재정비촉진사업 |
|---|---|---|
| | | |
| | | ( ) , |
| | -<br>- ( ) | -<br>- ( ) |
| | | ( , , ) |
| ( ) | - 17%( )<br>- 30 50%<br>( ) | -<br>- 25<br>75%<br>( ) |
| | | - ( , )<br>- |
| | - | - ,<br>- |
| | | - ( ) |
| | | - (LH, ) |
| | -<br>-<br>-<br>-<br>※ 1 | -<br>- ,<br>-<br>※ |
| | →<br>→ → →<br>→ → → | →<br>→ |
| | -<br>- | -<br>- ,<br>-<br>-<br>- |

*

# Ⅳ. 정비사업과 도시재생사업의 관계

## 1. 협의의 도시재생사업

.

,

〈표〉 협의의 도시재생사업

| 관련법 | 사업종류 | 사업의 정의 |
|---|---|---|
| | | . |
| | | .<br>( ) |
| | | .<br>( ) |
| | | |
| | | , |
| | | , |
| | | (<br><br>,<br>) |
| | | , , , , , , , |

*

## 2. 광의의 도시재생사업

. .

,

〈참고〉 중앙정부의 도시재생 관련 사업

| 부 처 | 사 업 명 |
|---|---|
| | , , , ,<br>, , ,<br>, |
| | , , , ,<br>, , ,<br>, , , |
| | , , BTL<br>8 , ,<br>, , , ,<br>, , , ,<br>,<br>, ,<br>, |
| | , |
| | |
| | , ,<br>, |
| | , , 21 ,<br>, |
| | , , |
| | |
| | |

# 제2장 정비사업의 연혁

## Ⅰ. 주거환경개선사업

### 1. 1989. 4. 1. -「주거환경개선 임시조치법」제정

1999.12.31 10 ,

, .

### 2. 1997. 12. 12. - 「주거환경개선 임시조치법」개정

,

### 3. 1999. 12. 28. - 「주거환경개선 임시조치법」개정

1999 5

### 4. 2002. 12. 30. - 「주거환경개선 임시조치법」폐지

2002.12.30

# Ⅱ. 주택재개발사업

## 1. 1962. 1. 20. - 「도시계획법」

,

## 2. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」의 전문개정

,

(1966 )

## 3. 1973. 3. 5. - 「주택개량촉진법에 관한 임시조치법」

,

.

## 4. 1976. 12. 31. - 「도시계획법」의 개정

## 5. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」의 제정

.

.

## 6. 1981. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

2 ,

1/2

2/3 , 2/3

## 7. 1982. 12. 31. - 「도시재개발법」의 개정

,

, .

## 8. 1995. 12. 29. - 「도시재개발법」의 개정

- , ,

,

- , ,

,

- , 50 100

, , ,

- , ,

- 30/100

### 9. 1997. 1. 13. - 「도시재개발법」의 개정

,

### 10. 1997. 12. 13. - 「도시재개발법」의 개정

### 11. 1999. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

,

.

### 12. 2002. 12. 30. - 「도정법」 제정으로 정비사업 통합

, ,

, , ( -

)

## Ⅲ. 주택재건축사업

### 1. 1984. 4. 10. -「집합건물법」 제정

( , )

## 2. 1987. 12. 4. - 「주촉법」 개정

## 3. 1988. 6. 16. - 「주촉법 시행령」 개정

-
-
-

47

-

-

,

## 4. 1993. 2. 20. - 「주촉법 시행령」 개정

-

,

660

-
-
-

,

2

-

2

## 5. 1994. 1. 7. - 「주촉법」 개정

-
-

## 6. 1994. 7. 30. - 「주촉법 시행령」 개정

-
-
- 33
  20
-

-

-

## 7. 1997. 12. 13. - 「주촉법」 개정

- 20
  ,

-
-
-

- 1 2 1 2 1

-

## 8. 1999. 2. 8. - 「주촉법」 개정

- .
- .
-

2/3 4/5

## 9. 1999. 4. 30. - 「주촉법 시행령」 개정

- ,
- 44 3 7
-

## 10. 1999. 12. 7. - 「주촉법 시행령」 개정

20

20 10

## 11. 2000. 1. 28. - 「주촉법」 개정

,

## 12. 2003. 5. 29. - 「주촉법」 전면 개정(주택법으로 명칭 변경)

, ,

,

13. 2002. 12. 30. - 「도정법」 제정

,

## Ⅳ. 도시환경정비사업

1. 1962. 1. 20. -「도시계획법」제정

2. 1967. 3. 14. - 「도시계획법」개정

3. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」전문개정

4. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」제정

5. 2002. 12. 30. - 「도정법」제정

‘ ’ ‘ ’ ‘

’

# 제3장 정비사업의 체제

## Ⅰ. 정비사업의 시행자

### 1. 시장·군수

### 2. 토지주택공사 등

○

( 7 1 )

○ , ,

( 8 4 )

### 3. 정비사업조합

○

( 8 1 )

○ 30

( 18 2 )

### 4. 토지등소유자

○

( 8 3 )

## 5. 공동 사업시행자

○ ,

- ( )

, , ,

( 8 1 , 14 1 )

○

- ,

( 8 2 )

## 6. 지정개발자

○

(

) ,

( )

( 8 4 )

- .

- 2 ( 28

)

( )

-

1) · 3

( 16 , “ ”)

2) 3 ( 28 )

(

)

- 2 11

- ( 35 1 )

- 77

- . .

1/2

.

- 1/2 2/3

.

○ ( 14 2 )

-

1) ( 6

) 50

( 69

) 50

2) 2 12

( )

50

3) 1/3

## 6. 사업대행자

○

( 9 1 )

- ,

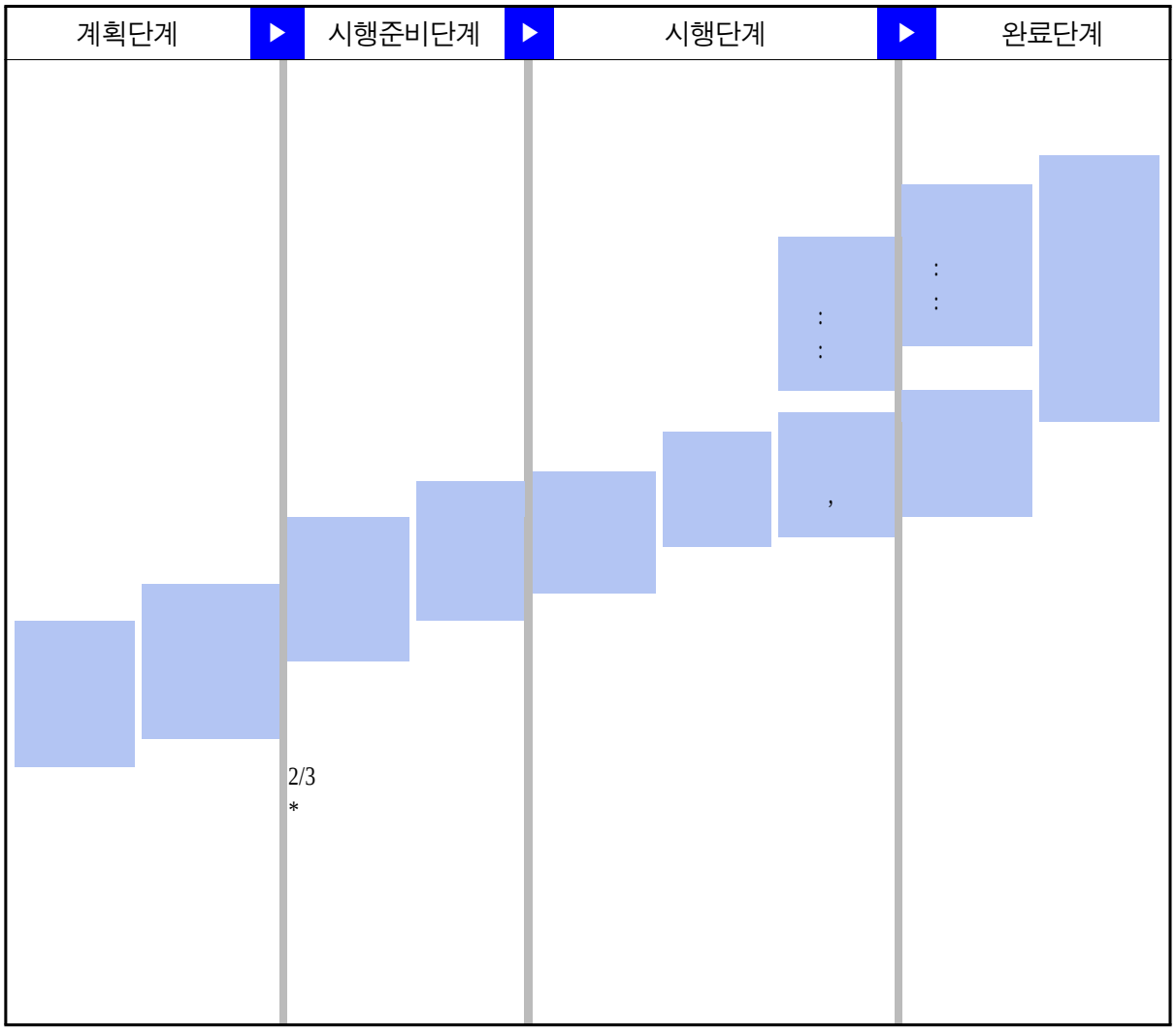
( 9 2 )

# Ⅱ. 정비사업의 개략적 절차

○ : LH

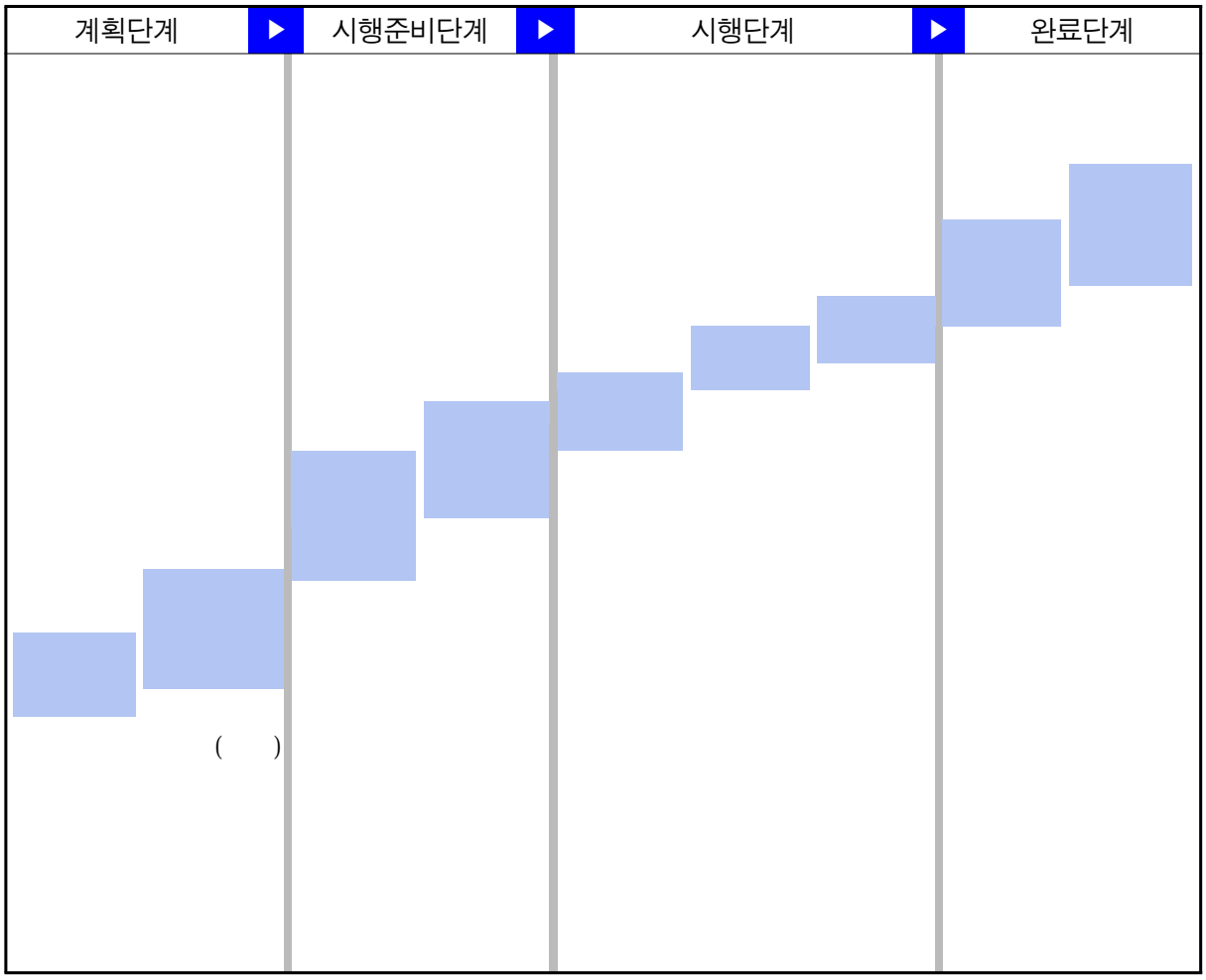
○ : ,
LH

○ ( , )


계획단계
시행준비단계
시행단계
완료단계
2/3
*

* : , : , :

○ , ,


계획단계
시행준비단계
시행단계
완료단계
( )

* : , : , :

## 관련 판례

### 구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

**사건번호**

2009.6.25. 2006 18174

**판시사항**

[1]

, 65 2

( )

[2] 65 3 , 4 2

( )

**판결요지**

[1]

65 2

[2] 65 2

, 3

, 4 1 2

, 3 , 4

2

【참조조문】

(2003.5.29. ) 65 , (2002.12.30.) 3 , 6 , 7 1 , 105 , 563

제2편

# 정비사업의 계획

# 제1장 도시·주거환경 정비 기본계획

## I. 개 요

○ ( “ ” ) ,
10 . , 50 ( “ ”)

( 3 1 )

○ , 5
( 3 2 )

○

| | |
|---|---|
| 도입배경 | - - |
| 성격 | - <br> - , <br> , |
| 대상지역 | - 50 ( 50 ) |
| 수립기간 | - 10 , 5 ( ) |
| 수립권자 | - <br> ※ 50 ( 3 4 ) |
| 내 용 | - , , , , <br> , , , |
| 수립절차 | ( ) ⇨ (14 ) (60 ) ⇨ ⇨ ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ |

# Ⅱ. 목적 및 의의

## 1. 목적

○

( “ ” )

,

○ , ,

## 2. 의의

○ ,

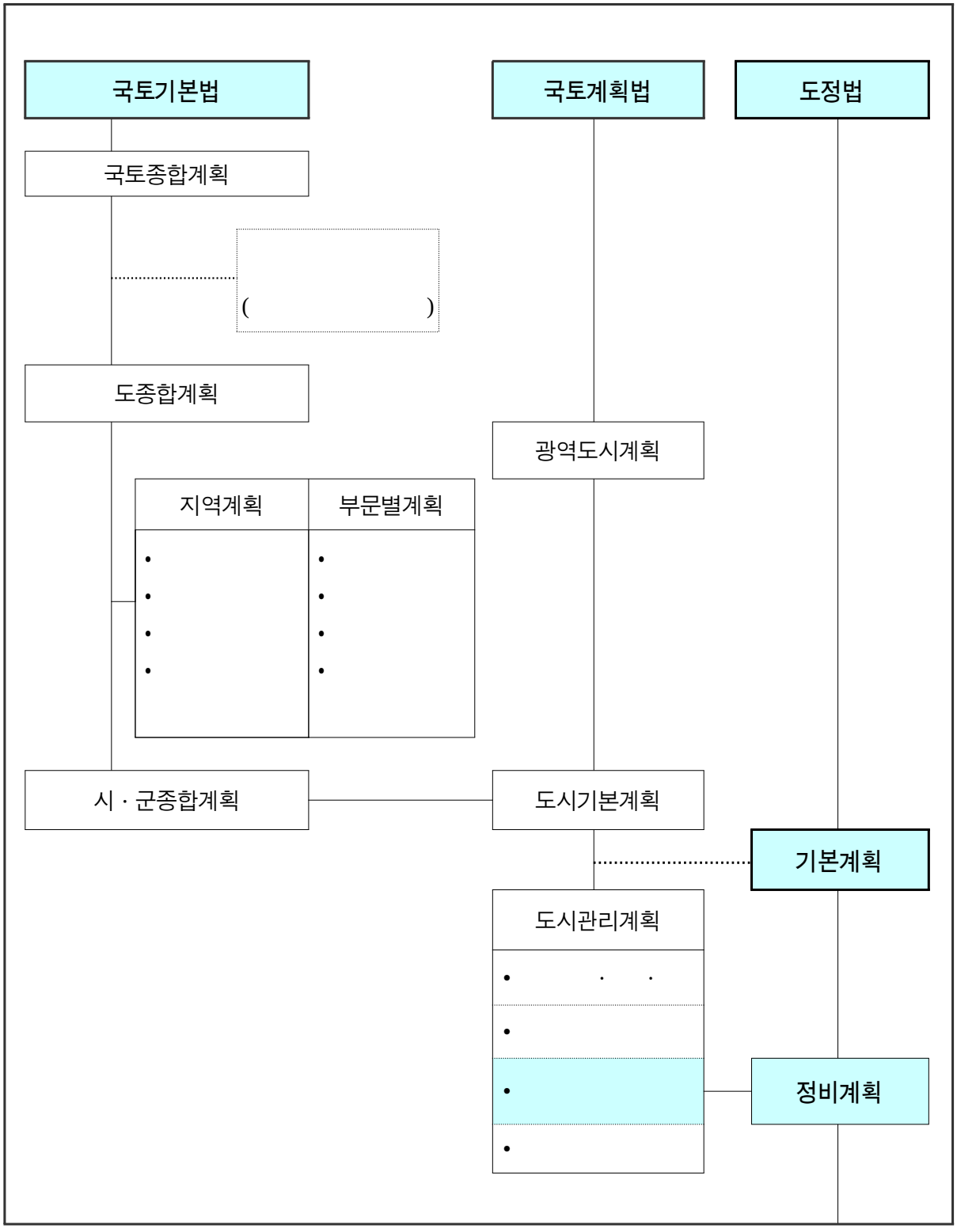
, , ,

○

○ , ,

,

○


국토기본법
국토계획법
도정법
국토종합계획
(
)
도종합계획
광역도시계획
지역계획
부문별계획
시 · 군종합계획
도시기본계획
기본계획
도시관리계획
정비계획

# Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립기본원칙과 절차

## 1. 수립 기본원칙

○

, 10

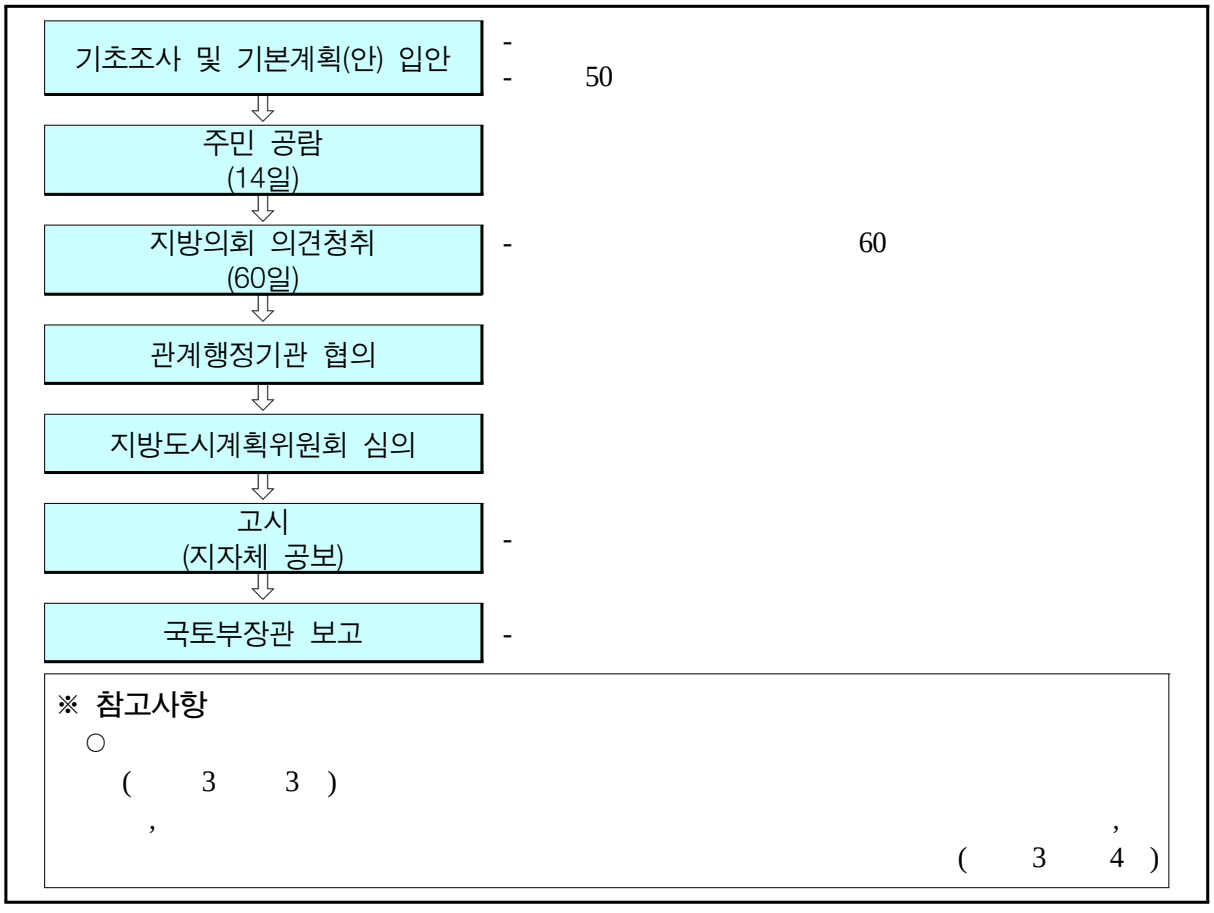
○ ,

,

○

,

## 2. 수립절차



# Ⅳ. 도시·주거환경정비기본계획의 내용

## 1. 기본계획의 내용

○ 3 8

○ · 10
( 3 1 8 )

- 
- 
- · · · ·
- 
- · ·
- · · ·
- 
- 
- 4
- 
- ·
- 
- 
- 
- 
- 
- 2 2
- 

## 2. 경미한 사항의 변경

○ , ,

( 3 3 , 9 3 )

- ( 3 8 )
10
-
-
-
-
20
-
- ( 55 ) ( 56 )
20
-
- 2 3

## Ⅴ. 도시·주거환경정비기본계획의 행위제한

, . .

3

(1 1 ) ,

( 5 7 )

### 질의 회신

▶ **기본계획 공람공고 시 제출된 의견 재 공람공고 여부 등(2009.10.09)**

**질의요지**

?

**회신내용**

3 3 4 ·

1 · ( “ ” )

14

113 1 2

,

1 3

,

,

## ▶ 기본계획상의 경미한 사항 변경 시 고시 여부 등(2009.08.17)

**질의요지**

. ( “ ” )

?

. 20%

?

.

?

**회신내용**

. “ ” ,

( “ ” ) 3 6

. “ ” ,

20 9 3 5

3 3

,

. “ ” ,

3 1

10

5

2

### ▶ 기본계획 상의 인구배분계획 초과 시 기본계획 승인 가능 여부(2009.08.04)

**질의요지**

?

**회신내용**

1-2-1

### ▶ 기본계획의 경미한 변경 여부(2009.06.03)

**질의요지**

?

**회신내용**

( “ ” ) 9 3

3 3

## ▶ 종전부터 기본계획 변경 절차가 진행 중인 경우 도지사 승인 여부(2009.04.02)

**질의요지**

( “ ” ) (2009.2.6)

( “ ” )

3 3

?

**회신내용**

(2009.2.6) 3 , < 9444 , 2009.2.6> 2

1 “ 3

.” ,

## ▶ 기본계획 경미한 변경일 경우 도지사 승인 대상 여부(2008.05.28)

**질의요지**

3 3 9 3

?

**회신내용**

3 4 “ 1 3

,

. , 3

” ,

### ▶ 기본계획 반영 없이 주택법상 사업계획승인 받은 공동주택 재건축 가능 여부(2008.10.14)

**질의요지**

16

300

1 6

**회신내용**

300

1 , 10 1 [ 1]

3 4-2-3(3)

### ▶ 개정된 관계법령에 맞추어 층수 증가 시 기본계획 변경 대상 여부(2009.03.12)

**질의요지**

2

71 1 4 15

, 18

?

**회신내용**

3

# 제2장 주택재건축사업의 안전진단

## I. 개 요

### 1. 실시 시기

○

( 12 1 )

- 
- 

1/10

- 

1/10

### 2. 안전진단 대상

○ ,

( 12 2 , 20 1 )

- 

- 
- 

- .

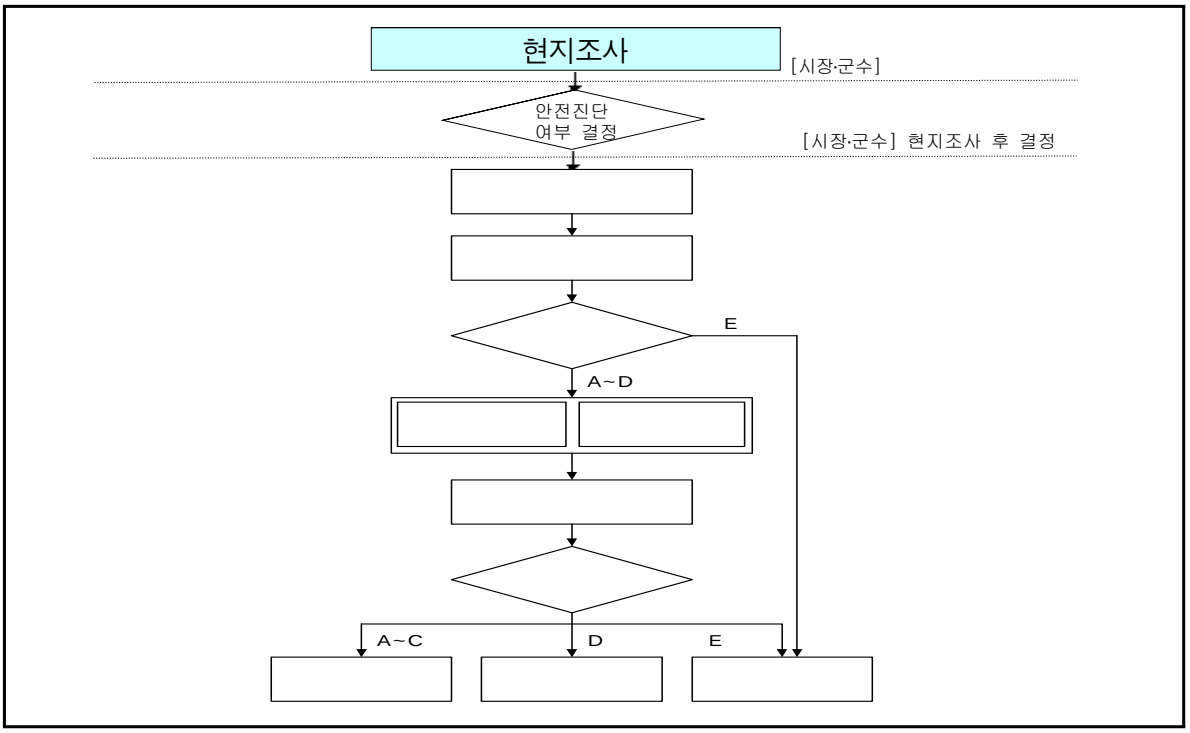
1) 3

2/3

2) · 2/3 ,
1/2 15
3/10

# Ⅱ. 안전진단 세부절차

## 1. 시행절차도




## 2. 세부절차

### 가. 안전진단 요청

○

( 5 1 )

-

-

## 나. 안전진단 실시여부 결정

○

( 20 2 )

○

30 .

( 20 3 )

○

( 20 5 )

## 다. 안전진단 의뢰

○

( 12 3 , 20 4 )

- 9
- 25
- 8

## 라. 안전진단 실시

○ “ (

2009-548 )” (

12 4 )

## 마. 안전진단 결과보고서 제출

○ “ ( )”

.

( 12 1 ) ( 12 4 )

※
○
-
- ( )
-
○
-
-
- ,
○
-
-
-
○
○

○ .

.

( 12 5 6 )

**바. 안전진단 결과에 대한 적정성 검토 및 조치**

○ .

.

, ( 12 6 9 )

## 3. 안전진단의 비용

○ . ,

( 12 1 , 21 )

- 4 3

10

1 ( 12 1 2 )

-

10 1

( 12 1 3 )

-

’09. 8. 7.

( 9444 9 )

## 질의 회신

### ▶ 공동주택관리비를 재건축비로 전용 가능 여부(2009.07.06)

**질의요지**

.

( ) ?

. ( ) ?

**회신내용**

. “ ”

57 1 17

,

,

, ( )

,

. “ ”

,

,

32

### 3공구 중 1공구를 안전진단 대상에서 제외 가능한지 여부(2008.11.21)

**질의요지**

1 3 (A, B, C)

A , B , C

20 1 3 C

?

**회신내용**

20 1 3 1 3

(4) (2)

,

,

### 안전진단비용 부담 주체가 누구인지 여부(2009.10.27)

**질의요지**

31 2004

( “ ” ) 12 1

?

**회신내용**

12 1 3 1 9

, 2 3

## ▶ 재정비촉진구역 지정 시 안전진단 사전 실시 여부(2009.11.05)

**질의요지**

( “ ” ) 13 1

( )

( “ ” ) 12

?

**회신내용**

3

12

, 13

# 제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정

## I. 개 요

### 1. 정의

○ 4 .

( 2 1 )

### 2. 정비계획과 정비구역의 관계

○

### 3. 정비계획의 개념

| | |
|---|---|
| 의의 | - |
| 성격 | -<br>- , ( )<br>( ) |
| 지정요건 | - , , ,<br>, ( 1) |
| 수립권자<br>및<br>지정권자 | - : ( )<br>- : ( ) |
| 내용 | - , , , ,<br>,<br>, , |
| 수립절차 | ( ) ( ) ⇨ ( )<br>(30 ) ⇨ (60 ) ⇨ (<br>) ( → ) ⇨ ( ,<br>) ⇨ ( ) ( ) ⇨ |

## 4. 정비계획과 지구단위계획의 비교

○

,

| 구분 | 정 비 계 획 | (제1종)지구단위계획 |
|---|---|---|
| | | |
| | ○ “ ” ( 2 ) ○ “ ” “ ” | ○ “ ” , ‘ ’( 2 ) |
| | ○ ○ ○ - - ○ ○ | ○ ( 51 1 2 ) - , , , , - , , 10 |
| | ○ 4 1 - - - - - - - | ○ 52 1 - - - - - - |

| 구분 | 정 비 계 획 | (제1종)지구단위계획 |
|---|---|---|
| | -<br>- 52 1<br>( )<br>-<br><br>○ , ( ),<br>,<br>,<br>, ,<br>, , | -<br><br>-<br>-<br>- |

## Ⅱ. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차

○

30 ,

(

60 , 60

)

, . ,

( 4 1 )

○

⇩

기초조사 및 정비계획(안) 입안
- 
- ( 4 3 )

⇩

주민서면 통보 및 주민설명회

⇩

주민 공람(30일)

⇩

지방의회 의견청취(60일)
- 60

⇩

정비구역 신청
- →
- ( 4 2 )

⇩

관련 부서 협의

⇩

지방도시계획위원회 심의
-

⇩

정비구역지정·고시 (지자체 공보)
-

⇩

주민설명회
-

⇩

국토부장관 보고
-

※ 참고사항

○

( 4 2 )

○

( 4 3 )

- 1 ( )

- 8 4

-

# Ⅲ. 정비계획의 내용

## 1. 정비계획의 내용

○ 4 11

○ , ( 4 1 ,
13 )

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 52 1
- 
- 6 1 2 7
- 
- 
- 2 2
- 
- 
- 
- 

## 2. 경미한 사항의 변경

○ ,
, ,
( 4 1 12 , 4 4 )

- 10%
- 10
-
-
- 1
- 1 1 (
)
- 10%
-
- 2 3 4
-
-
-

# Ⅵ. 정비계획 수립대상구역

## 1. 주거환경개선사업

○ 1985 6 30 3719
2

○

.

50%

○ 50%

50%

○ 50

○

○

## 2. 재개발사업

○

○

○ 50 ,

○

## 3. 재건축사업

,

.

〈표〉 정비구역 내 재건축사업의 대상

| 구 분 | 대 상 |
|---|---|
| | |
| | |
| | 300<br>10,000 |
| | 1, 2 3<br>20 2/3 |
| | 200 10,000<br>. , 5<br>.<br>-<br>. .<br>- 2/3 , .<br>1/2 15<br>3/10 |

※

○

. ,

( 6 )

- 20 . ,

- 20 20 .

## 4. 도시환경정비사업

○

○ .

○ .

○ ( )
50 ,
2/3

○ .

○
38 6

## 5. 그 밖의 정비계획 수립

○ , ,
, , ( 1
6 )

# Ⅴ. 정비구역 안의 행위 제한

○ ,
, , , , ,

( 5 1 )

○ ( 5 1 , 13 4 3 )

- 
- 
- 
- 

- 
- ( )

○ , . .
3 (1
1 ) ,
( 5 7 )

## 질의 회신

**▶ 주민공람 및 의회 의견청취 중 하나만 진행 중인 경우 정비계획의 수립 등에 관한 경과조치 및 적용례 적용 가능 여부(2009.07.15)**

**질의요지**

< 9444 , 2009.2.6> 7 2
4 (
) ?

**회신내용**

,

(2009.8.7)

▶ **주민제안으로 정비계획이 구에 접수되어 관련기관 협의 중인 경우 정비계획의 수립 등에 관한 경과조치 및 적용례 적용 가능 여부(2009.07.14)**

**질의요지**

< 9444 , 2009.2.6> 7 2

?

**회신내용**

4

< 9444 , 2009.2.6> 7 2

,

▶ **정비구역의 면적 10% 증가로 조합원 명부 변경 시 조합설립인가 내용의 경미한 변경 여부(2009.10.01)**

**질의요지**

10

「 」 27 3 “ 4

”

?

**회신내용**

10

「 」 27 3 “ 4

”

## ▶ 정비구역의 분할 및 결합의 규정 중 구역과 결합의 의미 등(2009.10.01)

**질의요지**

. ( “ ” ) 34 1

2 4 1

” ?

. 12 9 “ ”

13 ( ) 1 5

” ?

**회신내용**

. “ ” ,

34 1 “ ” 4 1

10 1 [ 1]

, “ ” 4 1

. “ ” ,

12 9 “ ”

, 13 1 5 “ ”

2

### ▶ 세대수 증가 시 정비구역 지정 변경 여부(2009.07.29)

**질의요지**

13 1 7

,

‘ ,

?

**회신내용**

4 1 13

,

2008.12.17 13 1

7

,

### ▶ 정비구역 지정이 해제되면 몇 년 후 재지정 가능한지 여부 등(2009.05.27.)

**질의요지**

?

**회신내용**

4 1

,

,

### ▶ 정비구역의 변경 없이 시에서 정비기반시설인 도로사업 시행 가능 여부(2009.04.07)

**질의요지**

,

( 63,455 ) ( )

(1,427 ) 12

3 ?

**회신내용**

4 1

, 12

### ▶ 정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업의 대상 여부(2009.12.07)

**질의요지**

4 8

○○

6 4

32 ?

**회신내용**

11

6

### ▶ 기본계획의 경미한 변경과 정비구역 지정 동시 처리 가능 여부 등(2009.07.16)

**질의요지**

. ‘ 20

’ ?

. “ ” ,

?

**회신내용**

. “ ” ,

20

( “ ” ) 3 3

9 3 5

. “ ” ,

3

,

4

## 관련 판례

### ▶ 재건축에 의한 용도변경

**사건번호**

2008.2.1. 2006 32217

## 판시사항

[1]

( )

[2]

( )

## 판결요지

[1] 47 1

. ,

[2] 47 1

,

【참조조문】

47 1

제3편

# 정비사업의 시행

# 제1장 사업의 시행방법 및 시행자

## I. 사업의 시행방법

### 1. 사업유형에 따른 분류

가. 주거환경개선사업

( 6 1 )

1)

2)

3)

나. 재개발사업

1) ̃ĄV/2 /

ㅈ

# Ⅱ. 사업시행자

## 1. 사업시행자 개관

, , ,

,

( 7 8 )

## 2. 주거환경개선사업

○

2/3 ( )

( 3

3 )

( 7 1 )

○

( 1/2

)

( 7 1 , 13 6)

※ :

( 7

2 )

## 3. 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 시행자

### 가. 원칙적 시행자 : 토지등소유자로 구성된 조합

1)

, , , , ,

( 8 1 )

2)

, ( 8 2 )

3) ,

,

, , , , ( 8 3 )

### 나. 시장·군수의 직접 또는 지정개발자의 시행

1)

( ) , (

, , )

( 8 4 , 14 )

2) ( “ )” “ )”

)

)

) 2

( )

) 3

3

)

)

)

)

1/2

) 1/2 2/3

# Ⅲ. 정비사업의 대행

## 1. 정비사업의 대행 요건

( 9 1 )

## 2. 사업대행 개시 결정 등

### 가. 사업대행 개시 결정 및 고시

( 16 2 )

1) 15 1 ( )

2)

3)

### 나. 사업대행개시결정의 효과

1)

( 17 1 )

2)

,

( 17 2 )

### 다. 사업대행자의 권리·의무

1)

( )

,

( 18 )

2)

( 19 1 ),

( 18 4 )

# 제2장 조합설립추진위원회

## I. 제도의 도입배경 및 성격

, 15 4

“ ”

### 1. 도입배경

,

,

가. 추진위원회 구성·운영시기 명문화 및 위반 시 처벌

1)

( 13 2 )

2) 2

2 ( 85 3 )

나. 사업초기 자금(운영자금) 대여

( , )

( 82 3 1 )

## 2. 성격

,

( ) ( )

# Ⅱ. 추진위원회의 구성

## 1. 구성 시기

,

( )

,

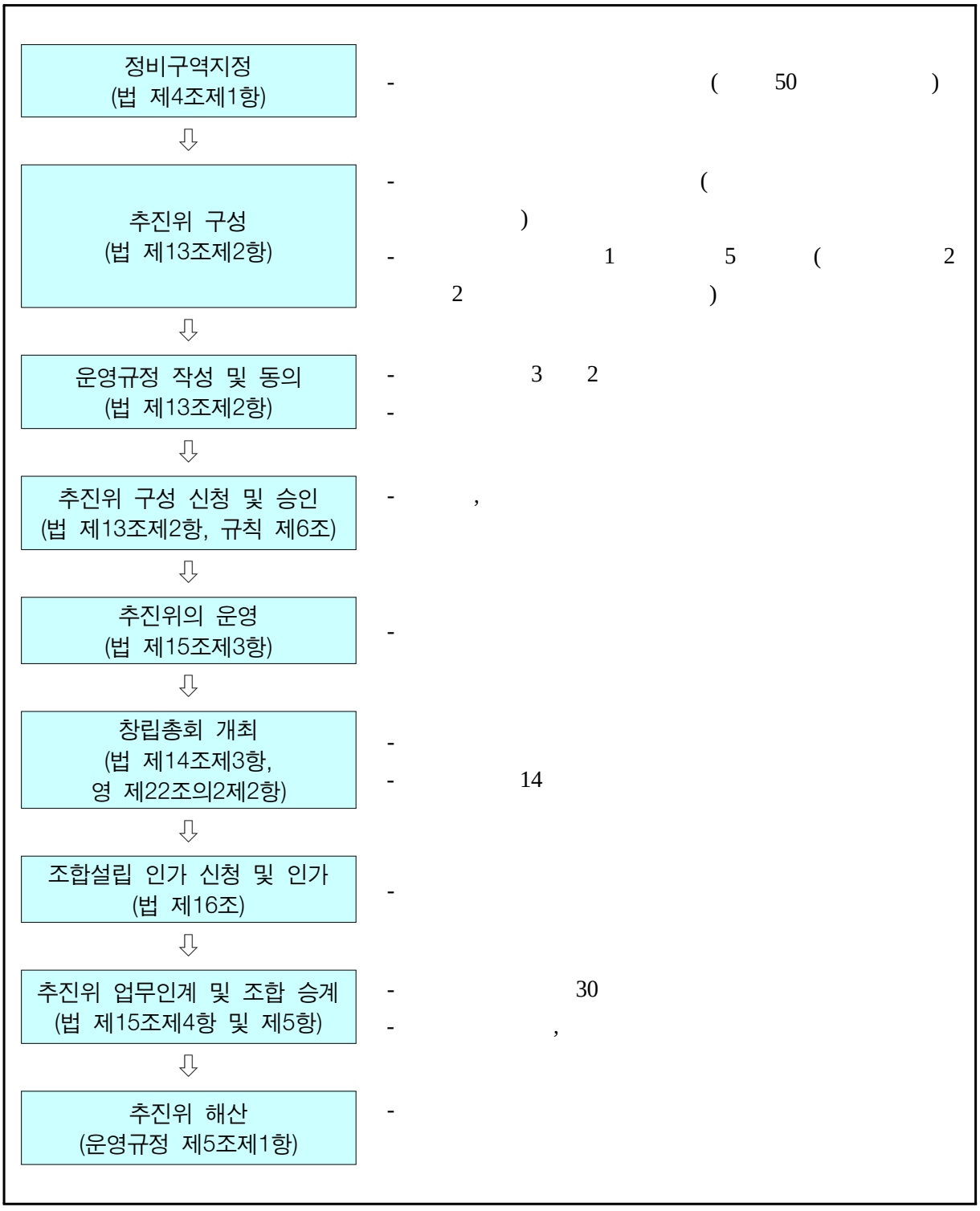
( 13 1 2 )

. ,

12 5

( 13 2 )

〈그림〉 추진위원회 구성 및 업무수행 절차도




* :

## 2. 구성 승인 및 신청서류

### 가. 조직 및 구성

1)

1 5 ,

, 1/10 , 5

5 , 100 1/10

100 ( 13 2 , 15 1 , 2

1 2 )

2)

( 13

5 23 1 , 2 3 )

)

)

) (

) 2

)

) 100 5

### 나. 시장·군수의 승인

1)

. 3 2

( 13 2 , 3 1 2 )

2)

) 2 2 ,

( 6

2 )

) , ,

,

( 21 2 1 2 )

(1)

(2)

(3)

)

2/3

( 14 4 , 23 1 )

3)

( ) ( 6 1 ).

) ( )

) ( )

- (

) ( 17 1 , 28 2 )

)

)

# Ⅲ. 추진위원회의 업무

## 1. 추진위원회의 업무 개관

( 14 1 22 , ○○

5 1 )

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)

☞

## 2. 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약

( 14 2 , ○○ 28 )

### 가. 선정방법

,

1 ,

. , 3

### 나. 계약체결

### 다. 계약서 관리

, .

## 3. 조합설립을 위한 창립총회 개최

### 가. 개최시기, 소집절차 및 방법

1)

( 14 3 )

2) 14

,

( 22 2 2 )

3) 1/5

. , 1/5

2

( 22 2 3 )

### 나. 창립총회에서의 처리업무

( 22 2 4 )

1)

2)

3)

4)

### 다. 의사결정

1) (

)

2) ,

( 22 2 5 )

# Ⅳ. 추진위원회의 운영

## 1. 운영규정 고시

( 15 2 )

1)
2) .
3)
4)
5)
6)
7) ( 25 )
- 
- 
- 

## 2. 운영의 원칙

, ,

. ,

,

(○○ 6 )

## 3. 운영기간

,

(○○ 7 )

## 4. 운영경비 납부

( 15 3 )

# Ⅴ. 추진위원회의 해산 및 업무인계

## 1. 추진위원회의 해산

가. 조합설립인가 후 해산

,

( 5 1 )

나. 조합설립인가 전 중도 해산

2/3

· ( 5 3 )

## 2. 조합설립 후 업무의 인계

가. 총회보고 및 업무승계

,

,

,

( 15 4 , 5 2 6 )

나. 조합 인계 사항 및 인계기한

30

( 15 5 )

다. 인계업무 위반 시 처벌

1

1 ( 86 1 )

## 질의 회신

### ▶ 추진위원회 위원 구성 및 승인 여부(2009.10.21)

**질의요지**

( “ ” ) 2 1

5

?

**회신내용**

2 1

5 15 2

( “ ” ) ,

2 2 1 1

10 1 ,

5 5 100 10

1 100 ,

## 토지등소유자가 추진위원 해임 시 누가 사회자인지 등(2009.10.19)

### 질의요지

○○ ( “ ” ) 18 4
10 1
,
, ?

### 회신내용

18 4 10 1 “ ”
13 5 23 4

, “ ” 15 1
,

## 토지등소유자가 아닌 자의 추진위원회 위원장 자격 여부(2009.09.18)

### 질의요지

,
,
?

### 회신내용

( “ ” ) 15 2
, . “
3 1 ”

1 , 16 2 15 2
1

### ▶ 법인 대리인의 추진위원회 위원 선임 자격 여부(2009.09.03)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

13 2 3
, ( )
, 15 2

### ▶ 추진위원장이 벌금 받은 경우 자격 여부(2009.08.31)

**질의요지**

, 300
( “ ” ) 23 1 5
?

**회신내용**

23 1 5 100
5 , 2
1 1
,
13 5 , < 9444
,2009.2.6> 5 1 23 1 5

(2009.2.6)

, 2009.8.13 2 3 5

100 5

### ▶ 위원 자격제한 내용 중 “선고”란 어느 시점을 말하는지 여부(2010.02.08)

**질의요지**

16 1 6

100 5

, “ ”

1

?

**회신내용**

16 1 6 “ ”

16 1 6

### ▶ 종전 규정에 의거 징구한 추진위원회 설립동의서 사용가능 여부(2009.08.26)

**질의요지**

2009.8.13 ?

**회신내용**

2009.8.13 6 2

, < 9444 ,2009.2.6> 3

3 (2009.11.6)

## ▶ 주민총회에서 추진위원회 위원 해임·교체 가능 여부(2009.08.19)

### 질의요지

. ?

### 회신내용

( “ ” ) 23 4

24 10 1

.

, 13 5

, “ ” “ ” , “ ” “ ” , “ ” “

” ,“ ” “ ”

, 10 1

, ( · )

25 1 1 , · ·

· · 21 1

## ▶ 임기 만료된 추진위원회 위원 연임 조건(2009.08.17)

### 질의요지

, ?

**회신내용**

15 3

,

, 2

5 1

▶ **추진위원회 위원 사퇴 자가 다시 위원으로 선임될 수 있는지 및 추진위원회 구성에 반대한 자의 위원 선임 가능 여부(2009.08.06)**

**질의요지**

( )

,

?

**회신내용**

15 2

, 5

,

▶ **추진위원회 위원 보궐 선임 시 인감증명서 제출 여부(2009.08.03)**

**질의요지**

( )

?

**회신내용**

( “ ” ) 21 1

,

25 1 1

,

,

22 26 ,

### ▶ 추진위원회가 선임한 직무대행자의 업무 유효 여부(2009.07.21)

**질의요지**

,

. . ?

**회신내용**

○○ 15 5

, 18

5 17 6 ,

, 18 3

1

, · · · · 21 1

, · 25

1 ,

. , .

, 4 1 .

, 3 ,

13 6

.

## 추진위원회 연장자가 주민총회 및 추진위원회 소집 가능 여부(2009.07.06)

### 질의요지

,

?

### 회신내용

, 21 1

. . . .

, 20

24 ,

17 1

,

17 6

, 20 2

3

2 .

### ▶ 추진위원장 임기 만료 시 대행체제로 가도 되는지 여부 등(2009.07.03)

**질의요지**

. ’09.6.25
?

.
?

. ?

**회신내용**

. “ ” “ ” ,
18 5 17 6
,
,
18 3

. “ ” ,
26 ( ) 2
,
1

### ▶ 조합을 설립할 때까지 추진위원회 직무대행자 체제 가능 여부(2009.06.25)

**질의요지**

15 3
6

?

**회신내용**

15 3

, 17 6

## ▶ 추진위원회 위원장 피선임 자격 규정을 임의로 만들어 운영규정에 추가 가능 여부 (2009.06.16)

**질의요지**

○○

15 2

?

**회신내용**

○○ 15

2 , . . .

. .

. ,

3 2 3

, 2 1 2

9 5

.

, . . . . ,

### ▶ 주민총회 소집공고 후 미 개최 시 차후에 임원선출 가능 여부(2009.06.11)

**질의요지**

2009.3.16. 2009.3.31.

?

**회신내용**

○○ 21

, 20 4

2

,

6 5

### ▶ 추진위원회 승인 신청한 상태에서 위원 1인 사망 시 보완 여부(2009.06.11)

**질의요지**

377 38

, 1

10 1 1

?

**회신내용**

13 2

2 2 3

5

,

10 1 5 5

100 100 ,

▶ **운영규정에서 대리자를 토지등소유자로 간주하여 추진위원이 될 수 있다고 되어 있으면 추진위원이 될 수 있는지 여부?(2009.06.03)**

**질의요지**

“

, , 3 , ,

, , , ,

”

?

**회신내용**

○○ 13 2

, ,

,

, 3

,

### ▶ 1필지 안에 건축물을 각각 소유하고 있으나 토지는 공유지인 경우 추진위원회 동의서를 받을 때 대표자를 선임하여야 하는지 여부(2009.05.18)

**질의요지**

1 A, B

(1 , 2 ) A, B

?

**회신내용**

1 2

28 1 1 1

, 2 9

### ▶ 지역의 특성을 고려하여 추진위원회 위원 안배 가능 여부(2009.03.12)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

13 2

15 5

### 감사가 추진위원장 직무대행을 겸직 할 수 있는지 여부(2009.02.27)

**질의요지**

?

**회신내용**

3

### 추진위원회 의결 시 감사의 재적 수 포함 여부 등(2009.09.19)

**질의요지**

· ?

**회신내용**

( “ ” ) 26

,

### 정비구역을 확대하는 경우 기존 추진위원회 유효 여부(2009.07.24)

**질의요지**

, 180

761 ?

**회신내용**

( “ ” ) 14 23 1 1
, 13 2

,

### ▶ 추진위원회 의결에 필요한 최소한의 수(2009.04.02)

**질의요지**

10 1 25
9 16 ( 2 )
( “ ” ) 26

?

**회신내용**

26 1 “
.”
, 3
,
, 2 2

### ▶ 추진위원회 해산 없이 새로운 추진위원회 신청 가능 여부(2009.09.23)

**질의요지**

?

**회신내용**

5 1

, 85 3 13 2

14 1 (

) ,

## ▶ 추진위원회 설립에 미 동의한 토지등소유자도 해산신고 가능 여부(2009.09.03)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

5 3

3 2

,

(2008 14869, 2009.1.30)

### ▶ 추진위원 임기 만료 후 연임 결정 없이 업무집행 한 경우 적합 여부(2010.02.03)

**질의요지**

?

**회신내용**

○○ 15 3

,

2

5 1

,

## 관련 판례

### ▶ 추진위원회 구성 미동의자의 추진위원회 승인취소 요구가능 여부

**사건번호**

2007.1.25. 2006 12289

**판시사항**

( )

**판결요지**

,

,

,

【참조조문】

13 , 15 4 , 19 1 , 12

## ▶ 추진위원회 승인의 전제조건

**사건번호**

2009.10.29. 2009 12297

**판시사항**

[1]

[2] .

( )

**판결요지**

[1]

‘ ’ , ‘
’ .

[2]

. ,
.

.

.

,

【참조조문】

(2009.2.6. ) 2 9 ( ) , 4 , 13

## ▶ 추진위원회의 해산신고를 토지등소유자의 대표자가 할 수 있는지 여부

### 사건번호

2009.1.30. 2008 14869

### 판시사항

13 2 ,

( )

### 판결요지

5 3 ‘

3 2

.

,

,

【참조조문】

13 2 , 15 2 , (

2006.8.25. 2006-330 ) 5 3

# 제3장 주민대표회의

## I. 주민대표회의 구성

### 1. 대상 정비사업 및 구성 시기

가. 공공시행 방식의 경우 구성

. ,

( 26 1 )

나. 구성 시기

(

26 1 )

### 2. 구성승인 및 신청서류

가. 조직 구성 기준(법 제26조제2항, 영 제37조 제1항)

1) : 1

2) : 1 3

3) : 5 25

나. 주민동의 및 시장·군수의 승인

,

. ( 26 3 ).

다. 승인신청 및 첨부서류

( )

( 8 )

1)
2)
3)
4)

## Ⅱ. 주민대표회의 업무

( . )

.

( 26 4 , 37 3 )

.
. ( )
. (
)
.
.
. ( )
. “ ” “ ”, “ ”
.

## Ⅲ. 주민대표회의 운영

( 37 4 )

, ,

( 26

5 , 37 5 )

## 질의 회신

### ▶ 주민대표회의 구성 시점은 언제인지 여부(2009.12.22)

**질의요지**

( “ ” )

( “ ” ) ?

**회신내용**

13 1 12 .

3 .

, 4 4

.

, 2 9 (2)

26 1

# 제4장 정비사업의 동의

## Ⅰ. 정비사업의 동의 기준

### 1. 사업추진 단계별 동의 기준 개관

〈표〉 정비사업의 추진단계별 동의 기준

| 사업유형 / 사업단계 | 주환사업 | 재개발사업 | 재건축사업 | 도환사업 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | 3/4<br>+<br>1/2 | 2/3 +<br>1/2<br>+<br>3/4<br>3/4 | |
| | (<br>)2/3 (<br>) +<br>(3<br>)<br>※ | - LH<br>:<br>-LH<br>: 2/3<br>+<br>1/2 | | - (<br>) LH<br>:<br>-LH<br>: |
| | | -<br>(<br>)<br>-LH | | -<br>-<br>3/4 |
| | | | | |

## 2. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성을 위한 동의 기준

2 ( ) 3 ( )

## 3. 조합설립을 위한 동의 기준 및 동의 내용

### 가. 동의 기준

1)

3/4 1/2
( 16 1 )

2)

(
) 2/3
1/2 3/4
3/4 .

,

3/4 2/3
( 16 2 3 )

### 나. 동의 내용

5 ( 26 2 )

※ 5

1)
- ,

2)

3) “2)”

- ,

4)

-

5)

## 4. 사업시행자 지정을 위한 동의 기준 및 동의 내용

1

## 5. 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 위한 동의 기준

7 (

) 9 ( )

# Ⅱ. 정비사업의 동의자 수 산정방법

( 7 8 ), ( 13

16 ), ( 26 ), ( 28

33 ) ( 17 ,

28 1 )

## 1. 주거환경개선사업, 재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우

. 1

1

.

1

. 1

1 . ,

,

## 2. 재건축사업의 경우

.

1

. 1

1

# Ⅲ. 동의 방법

( )

, (

, )

. ,

,

( 17 1 28 2 , 3 )

# Ⅳ. 동의 간주 및 철회, 동의서 서식

## 1. 동의 간주 및 철회

( 28 1 3 )

( )

. ,

( 28 4 )

## 2. 동의서 서식

( 7 3 )

### 질의 회신

**▶ 주민대표회의 구성 시 정비구역 지정 전에 받은 동의서 유효 여부(2009.09.02)**

**질의요지**

?

**회신내용**

26 1

## ▶ 주민대표회의 구성 동의자 수 산정방법 및 철회 가능 여부(2009.09.01)

### 질의요지

,

2009.8.11 ,

2

?

### 회신내용

( “ ” ) 26 3

,

37 2 28

1 4 , 2009.8.11

17 1 2 28

, 28 4 ·

## ▶ 주민대표회의 동의 철회는 누구에게 하여야 하는지 여부(2009.09.01)

### 질의요지

,

?

**회신내용**

28 5 (2009.8.11 )

4

,

### ▶ 기존 외의 다른 주민대표회의를 운영한 경우 처벌 가능 여부(2009.08.11)

**질의요지**

( “ ” ) 85 6 ?

**회신내용**

85 6 26 3

, ,

26 5 37

5

## 관련 판례

### ▶ 동의의 내용

**사건번호**

1998.6.26. 98 15996

**판시사항**

( )

**판결요지**

,

,

,

,

,

【참조조문】

12 2 , 44 3 7 , 47 3 ,
26 1 .

## ▶ 사업시행인가를 위한 조합원 동의율

**사건번호**

2008.1.10. 2007 16691

**판시사항**

[1]

16 2

( )

[2]

( )

## 판결요지

[1] ,

16 2

,

16 2

, .

28 4

, 16 2

[2] 16 2

16 2

,

,

,

28

【참조조문】

(2007.12.21. ) 16 2 , 28 1 , 4 ( 28 5 ), 26 1

### ▶ 재건축결의내용 변경을 위한 의결정족수

## 사건번호

2005. 6. 23. 2004 3864

## 판시사항

[1]

( )

( )

[2]

[3]

5 4

## 판결요지

[1]

,

[2] ,

47 2

5 4

[3]

5 4 .

【참조조문】

218 , 220 , 47 , 49

【참조판례】

2005.4.21. 2003 4969

## 사업시행인가를 위한 조합원 동의율

### 사건번호

2008.1.10. 2007 16691

### 판시사항

[1]

16 2

( )

[2]

( )

### 판결요지

[1] ,

16 2

,

16 2

, .

28 4

, 16 2

[2] 16 2

16 2

,

,

,

28

【참조조문】

(2007.12.21. ) 16 2 , 28 1 , 4 ( 28 5
), 26 1

# 제5장 조합의 설립 등

## Ⅰ. 정비사업조합의 개요

. ,

(

)

( 13 1 )

### 1. 조합의 성격

( 18 ) ,

( 27 )

### 2. 조합의 성립 및 권리·의무

가. 조합의 성립

, 30

( 18 1 2

, 29 )

1)

2)

3) ,

### 나. 조합의 권리·의무

( 34 ),

( 38 ),

( 35 )

“ ” ( 18

3 ).

## 3. 조합설립인가 절차

⇨ ⇨ ⇨ ⇨

⇨ ⇨ ( 30 )

### 가. 조합설립인가 신청

(

4 ) ,

.

( 16 1 2 , 7 )

1)

2) ( )

3)

4) ( )

5)

6)

7) , ,

, (

)

8) , . , ,

( )

9)

## 나. 조합설립인가

1)

)

)

-

)

-

-

-

)

-

- ,

) ( )

2)

,

3)

38

2 5 , 9

( 16 4 )

다. 변경인가

1)

. (

) ( 7 2 )

2)

.

( 27 )

)

)

) ( , 24

)

)

)

) 4

) .

라. 통지 및 열람

, ( 26 3 )

# Ⅱ. 정비사업 조합원

## 1. 조합원의 자격

. ( · )

( ) ,

1 ( 19 1 )

1)

2) 1 (

20 1

, 1

20

1 )

3) 1

.

.

.

. .

,

## 2. 조합원의 변동

### 가. 조합원의 지위양도

. . ( )

( ) ( 30 2 ).

( 16 1 2 , 27 2 )

### 나. 투기과열지구 안에서 재건축조합원의 자격 제한

41

(

,

)

( 19 2 3 ,

30 3 ). .

1) ( )

. .

. .

2)

3) 2

4) 2

2

5) 2

2

6) 3 3

7) 7056 2

8)

※

(2003 12 31 )

19 2

( 7056 , 2003.12.31)

. , 19 2

19 2

. 3 3

( 84 3 2 3 )

# Ⅲ. 조합의 임원 등

## 1. 조합의 임원

### 가. 임원의 종류

,

, ,

### 나. 임원 수

1

( 21 1 2 ).

3 , 1 3

. 100 5

( 33 )

### 다. 임원의 선출방법

2009.2.6

.

### 라. 임원의 임기

### 마. 임원의 직무

1)

( ).

( 22 1 4 )

2)

,

,

3)

4)

( 22 5 )

## 2. 임원의 결격사유

( 23 1 )

## 3. 임원의 해임

1/10

.

( 23 4 )

## 4. 조합임원 등의 공무원 의제

가. 의제 범위

129 132

( ) ( 84 )

나. 의제 시기

1)

(

2006.5.25 2006 1146 )

2)

( 2008.9.25 2008 2590 )

# Ⅳ. 조합정관

## 1. 조합정관의 의의

, ,

.

.

## 2. 정관의 기재 사항 등

가. 정관의 기재사항

20 31

나. 정관의 변경

2/3

.

( 20 3 , 32 )

〈표〉 정관의 기재사항 및 변경 시 동의·인가 및 신고사항

| 구 분 | 기재 사항 | 총회 의결 | | | 변경 시 인가 등 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 대상 | 과반수 동의 | 2/3이상 동의 | 인가 | 신고 |
| | | △ | | | | ○ |
| | | ○ | | ○ | ○ | |
| | | ○ | | ○ | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | | ○ | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | | ○ | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | | ○ | ○ | |
| | . | ○ | | ○ | ○ | |
| | | △ | | | | ○ |
| | | △ | | | | ○ |
| | , , | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | △ | | | | ○ |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| ( ) | , , , | △ | | | | ○ |
| | | △ | | | | ○ |

| 구 분 | 기재 사항 | 총회 의결 | | | 변경 시 인가 등 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 대상 | 과반수 동의 | 2/3이상 동의 | 인가 | 신고 |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | △ | | | | ○ |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | △ | | | | ○ |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | △ | | | | ○ |
| | | △ | | | | ○ |
| | | ○ | ○ | | ○ | |
| | | △ | | | | ○ |
| | | △ | | | | ○ |

※

(△)

※

# Ⅴ. 조합의 기관

, ,

## 1. 조합원총회

. ( 24 1 ),

, ,

### 가. 창립총회(조합설립 전 개최)

( 14 3 ).

.

### 나. 정기총회

.

1 2

### 다. 임시총회

,

.

### 라. 총회 의결사항

.

( 24 3 )

1) ( 20 3
)

2) .

3) 61

4)

5)

6) ( )
. ,

7)

8)

9)

10) (
, )

11) ( )

12)

13)

14)

15)

16)

### 마. 총회 소집 및 의결방법

1) ( , , , )
( 24 2 ). ,
1/5 2/3
( 24 2 )

1/10 ( 23
4 )

2)

, . ,

10/100 ( 24 5 )

## 2. 대의원회

### 가. 구 성

100 ( ).

1/10 1/10 100

1/10 100 ( 25 1 2 ).

### 나. 대의원의 자격

( 36 1 ). ,

( , ) ( 25 3 ).

( 36 2 )

### 다. 소 집

.

14

,

( 36 4 5 )

1)

2) 1/3 ( )

7

( 36 7 )

### 라. 의결사항

1) ( 20 3
), .
, , .
. ( ) ,
,

2) ( , , ) . ,

3) ( ) ,
,

4) 24 4

### 마. 의결방법

, ( 36 8 )

## 질의 회신

### ▶ 조합설립인가 신청은 언제 가능하며 창립총회 후 하는지 여부(2009.10.13)

**질의요지**

80%

, 80%

?

**회신내용**

( “ ” ) 13 3 2

16 1 3

, 16

.

,

14 3 16 1 3

22 2

, 16 1

4 3 2 1

.

### ▶ 조합설립 동의서 징구기한은 언제인지 여부(2009.11.19)

**질의요지**

( )?

**회신내용**

( “ ” ) 14 3

16 1 2

,

22 2

16 1 3

, 16 1 3

## ▶ 국공유지와 토지만 소유한 자가 동의하면 토지면적에 포함 여부(2009.10.09)

**질의요지**

. ( “ ” ) 16 3 ,

?

.

?

**회신내용**

. “ ” ,

16 3

4 3

3 2 ,

. “ ” ,

16

### ▶ 2009.8.13. 전 조합설립동의서로 받은 동의서의 유효 여부(2010.02.08)

**질의요지**

( “ ” ) 4 3

< 2009.8.13> , ?

**회신내용**

( “ ” ) 16 1 3

2008.12.17. 26 1 < 21171 , 2008.12.17> 2

(2008.12.17.) ( )

2008.12.17.

### ▶ 미 동의자가 있는 경우 토지분할 청구 후 조합설립인가 가능 여부(2009.10.22)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

41

16 1 2

, 16 2

57

· 4 “
10 1 ”
1
16 28

## 조합 정관변경 시 기 제출한 조합설립동의서 철회 가능 여부(2009.10.14)

### 질의요지

( “ ” )
( ) 28 4
?

### 회신내용

28 4 16
26 2
,

## 2009.8.11.전 창립총회 후 조합설립인가 동의율 조건 충족 후 조합설립인가 가능 여부(2009.09.11)

### 질의요지

( “ ” ) 16
2009.8.7
,

?

**회신내용**

22 2 1 16 1 3

, 22 2

< 21679 , 2009.8.11> 3 (2009.8.11)

, 2009.8.11.

### ▶ 2009.8.7.전 조합설립추진위원회 동의서를 조합설립 동의한 것으로 인정 여부 (2009.09.07)

**질의요지**

2009.8.7

?

**회신내용**

16 1 3

13 3

(2009.8.7) <

9444 , 2009.2.6> 4 ,

### ▶ 종전 추진위원회 설립 동의서를 조합설립동의서로 인정 여부(2009.09.04)

**질의요지**

2008.3.14 58% 2009.8.7

( “ ” ) 13

3

17%

?

**회신내용**

13 3 < 9444 , 2009.2.6> 4
2009.8.7

, 16

, (

6 ) < 157 , 2009.8.13> 2 2009.8.13

### ▶ 주택단지가 아닌 지역의 국·공유지가 정비구역에 포함된 경우 토지면적 산정 시 포함 여부(2009.07.09)

**질의요지**

, .

?

**회신내용**

( “ ” ) 16 3

2

4 3 3 2

.

, .

### ▶ 정비계획안 미확정 상태에서 조합설립동의서 징구 가능 여부(2009.07.01)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

( “ ” ) 2 9

, 4

2 1 ,

19 1

, 4

### ▶ 정비구역이 아닌 주택단지 외의 토지등소유자에게 조합설립 동의를 받아야 하는지 여부(2009.06.12)

**질의요지**

16 3 ?

**회신내용**

( “ ” ) 6

20

,

, 16 3

, 16 3

,

### 조합설립인가신청서를 지구단위계획 수립 이유로 거부 가능 여부(2009.06.11)

**질의요지**

?

**회신내용**

9 1

,

### 공유지분 조합설립 동의 시 동의한 자만 토지 동의면적에 포함 여부(2009.05.22)

**질의요지**

16 1 2

1 1

50 1 49

?

**회신내용**

2 9

, 28 1 1

1

1

, 1

,

,

### ▶ 존치정비구역에서 재정비촉진사업 및 조합설립인가 가능 여부(2009.10.20)

**질의요지**

**회신내용**

( “ ” ) 13

. ( “ ”

) 3 . ,

,

2 5

3

### ▶ 종전에 인감증명서 제출로 인감증명서를 제출하지 않은 경우 신분증 사본 추가제출 여부(2009.09.04)

**질의요지**

2009.2.6 ( “ ” ) 17 1
2009.8.11
28 3 ?

**회신내용**

2009.2.6 ( “ ” ) 17 1
,
,
, 17 1
,
28 3 2009.8.11.

## 관련 판례

### ▶ 조합총회결의 유효정족수

**사건번호**

2009.6.25. 2006 64559

**판시사항**

[2]

, ( )

( )

## 판결요지

[1]

,

,

[2]

,

【참조조문】

41 , 47

【참조판례】

2007.9.20. 2006 9842 , 2005.6.24. 2003 55455 ,

2006.2.23. 2005 19552, 19569 , 1998.6.26. 98 15996

## 직무집행 정지된 조합장의 대표권 유무판단

### 사건번호

2000. 2. 22. 99 62890

### 판시사항

[1]

, ( )

[2]

### 판결요지

[1]

,

[2]

.

【참조조문】

59 , 63 , 714 2 , 407 , 408 1

【참조판례】

1992.5.12. 92 5638 , 1997.9.9. 97 12167

## 재건축결의의 의결정족수

### 사건번호

2008.8.21. 2007 83533,83540

### 판시사항

[1]

( )

[2]

,

( )

### 판결요지

[1]

,

,

[2]

,

【참조조문】

41 , 47

【참조판례】

2002.3.11. 2002 12 , 2005.6.24. 2003 55455

## 재건축결의를 위한 의결정족수

### 사건번호

2002. 9. 27. 2000 10048

### 판시사항

[1]

,

( )

[2] ,

### 판결요지

[1] 48

,

47 2

,

[2]

, 48 2 , 4

2

,

【참조조문】

47 1 , 2 , 48

【참조판례】

2000.11.10. 2000 24061 . 2000.6.27. 2000 11621 ,
2002.9.24. 2000 22812

## ▶ 재건축결의의 효력

### 사건번호

2007.10.11. 2005 58786

### 판시사항

(= )

### 판결요지

,

,

,

( ),

【참조조문】

【참조판례】

1998.6.26. 98 15996 , 2005.4.29. 2004 7002 , 2005.7.8. 2005 21036 , 2006.7.4. 2004 7408

## ▶ 재건축조합 총회결의의 법적 성격 및 그 효력 유무의 확인

### 사건번호

2008.2.14. 2007 62437

### 판시사항

,

### 판결요지

,

【참조조문】

31 , 68 , 250

## ▶ 자격모용 사문서작성

### 사건번호

2007.7.27. 2006 2330

판결요지

,

.

【참조조문】

232

【참조판례】

1995.3.24. 94 1112 , 1996.7.12. 93 2628 ,
2006.1.26. 2004 788

## ▶ 토지등소유자 권한 위임

사건번호

2007.7.26. 2007 3453 ·
.

판시사항

, ( )

판결요지

,

【참조조문】

325

## 주택재건축조합 임원 공무원 의제

### 사건번호

2007.4.27. 2007 694 ( )·

( )

### 판시사항

84 ( )

### 판결요지

,

84

,

,

【참조조문】

84 , 37 2

## ▶ 재건축조합의 정보공개

### 사건번호

2006.1.13. 2003 9459

### 판시사항

7 1

### 판결요지

(2004.1.29. ) 7 1

.

【참조조문】

(2004. 1. 29. 7127

) 7 1 ( 9 1 )

## ▶ 재건축조합 조합원의 자격취득

### 사건번호

2008.4.24. 2007 25855

### 판시사항

2003.12.31.

,

(2003.12.31.) 2

판결요지

2003.5.19. 205

2006.5.22. ,

2003.6.7.

2003.12.31. 7056 2

【참조조문】

19 2 , (2003. 12. 31.) 2

## 업무상횡령죄 구성여부

사건번호

2009.3.12. 2008 10826 .

판시사항

[1] .

, 85 5 ( )

[2]

판결요지

[1] 24 3 8 “

” , 85 5 ‘ 24

3 ’

. ,

.

, .

[2] ,

,

,

.

,

,

【참조조문】

(2009.2.6. ) 21 3 ( ), 24 3 8 , 85 5 , 356

【참조판례】

1990.6.26. 89 1102 , 2003.5.30. 2003 1174

# 제6장 시공자 선정 및 시공보증

## Ⅰ. 시공자 선정

### 1. 시공자 선정시기

가. 조합이 시행하는 정비사업

( 11 1 )

☞ ,

,

2009.2.6

나. 토지등소유자가 시행하는 정비사업

( 11

2 )

다. 시장·군수 등 공공이 시행하는 정비사업

.

,

9 39

( 11 3 )

## 2. 시공자 선정절차

(  )

⇨  (  7  ) ⇨  ⇨  (
,  ,  ,  ,  ,  ) ⇨
⇨  (  ) ⇨  (
) ⇨  ⇨  (  3  ,  )

,
(  -  )  .
2

## 3. 시공자 선정 방법

,  ,  (  )
(  19  2  2 )

☞

가. 일반(공개)경쟁입찰

나. 제한경쟁입찰

,  ,
.
,

### 다. 지명경쟁입찰

, , ,
3 5 .

### 라. 수의계약

( )
1
,

## Ⅱ. 시공보증

[

(
30/100 50/100 ) ]
( 51 1 , 54
2, 14 )

1.
2.
3. , , ,
,
4.

21

( 51 2 )

## 질의 회신

### ▶ 주택재개발사업 시공자 선정은 어느 단계에서 하는지 여부(2009.12.08.)

**질의요지**

?

**회신내용**

11 1 16

, 100

### ▶ 2006.8.25.전 주택재개발조합 설립추진위원회가 승인되었고 조합설립인가 된 후 반드시 경쟁입찰로 시공자를 선정하여야 하는지 여부(2009.07.31.)

**질의요지**

2006. 5. 24. 7960 2006. 8. 25. 「

」 ,

,

?

**회신내용**

2006. 5. 24. 7960 2006. 8. 25. 「

」 ,

,

### ▶ 주택재개발사업 시공자 선정 시 조합원 과반수 직접 참여 여부(2009.10.14)

**질의요지**

, 2004 2006
2008
?

**회신내용**

( “ ” ) 11

,

, ( “ ” ) 14

,
( 2006-331 , 2006.8.25) 2 2006.8.25.

### ▶ 시공자 선정 시 입찰보증금 예치토록 하면 제한경쟁입찰 여부(2009.06.12)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

,

9

,

### ▶ 조합에서 시공자선정 관련 홍보지침 운영 시 적합 여부(2009.04.06)

**질의요지**

( 2006-331 , 2006.8.25) 13

( , )

?

**회신내용**

13 3

,

, 3

,

( ) ,

2 2

### ▶ '04 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회가 승인된 경우 '08 총회 의결로 시공자 선정 가능 여부(2009.04.06)

**질의요지**

2004 , 2007

2001 2008

?

**회신내용**

11 2

,

< 7960 , 2006.5.24> 2 " 11 2

(2006.8.25)

."

2006.8.25.

( 2006-331 , 2006.8.25)

24 3

6

## 관련 판례

### 시공사 선정결의 무효

**사건번호**

2008.6.12. 2008 6298

**판시사항**

, 11

,

**판결요지**

,

, . ,

5 4 2

1 , ,

129 132

,

,

, 11

,

【참조조문】

(2006. 5. 24. ) 8 , 13 , 15 , 16 , 24 , 84

### ▶ 도정법 경과규정을 충족하지 못한 시행자의 선정효력

**사건번호**

2008.1.10. 2005 8426 (

)·

**판시사항**

,

( )

**판결요지**

2003.7.1.

, 7

2 1

2002.8.9. 2 1

2

.

11 .

,

,

【참조조문】

11 , 24 3 6 , 25 2 , (2002.12.30.) 7 ,

(2003.7.1.) 2

## 감정평가용역계약

**사건번호**

2007.2.8. 2006 4784 · ·

**판시사항**

24 3 5 ‘

’ ( )

**판결요지**

,

,

,

,

24 3 5 ‘

’ , 24 3

5 ‘ ’

【참조조문】

24 3 5

【참조판례】

2002. 4. 9. 99 2165 , 1998. 9. 22. 98 1234 ,

2001. 1. 30. 99 3949

# 제7장 사업시행인가

## Ⅰ. 사업시행인가 일반사항

### 1. 사업시행인가의 의의 및 성격

( , . ,
) ( )
( 28 1 )

( 32 )

### 2. 사업시행인가 절차

, ( ) ⇨ (
→ ) ⇨ ( ) ⇨ (
) ( ) ⇨ ( ) ⇨
( , ) ⇨ ( → )

가. 사업시행계획서 작성 및 동의

(
28 1 , 5 7 , 30 )

1)
) ( )
)

)

)

) ( )

)

)

) ( 200

)

) ( · )

) ( 41 2 )

○

○

○

○

○

○

○

○

○

( )

○ 2

○

○

○

○ (

)

○

2)
( · ) (
, )
( ,
50 )
. , ( 28 5 )

3/4 (
, )
( 28 7 )

## 나. 인가 신청서 제출

( , .
, 2 )
.
.
. ,
( 28 1 , 9 1 2 )

1)
2) (
)
3)
4) (
8 4 1 )
5) 32 1 2 .

## 다. 공람 및 의견청취

.

14 ( ) ,
( 31 1
2 , 42 )

### 라. 건축심의 및 행정기관 협의

.

. .

( 28 2 , 4 , 5 )

, 51

( 39 )

1)
2) . . .
3)
4)
5)

, . .

, (
) ( ) 200
(
28 3 )

### 마. 시행인가 및 고시

. ( . )
( )·
( 28 4 , 9 3 )

## 3. 사업시행인가의 경미한 변경

. ,

( 28 1 , 38 , 9 2 )

1) 10%

. ,

2) ( )

3) 10%

4) ( )

10%

5)

6)

7)

8) 12 3

9)

10)

11)

12)

# Ⅱ. 사업시행인가의 특례

## 1. 존치 또는 리모델링 특례

가. 내용

(

, )

.

( 33 1 )

1)

) 2 8

) 21 1 2 3

) 44

) 46

) 61

2)

) 2 4

) 21 1

) 44

) 46

) 61

나. 동의

( 2 2

2/3 ) ( 33 2 )

## 2. 재건축사업의 범위에 관한 특례

### 가. 토지분할의 개요

1) 2

2)

57 ( )

(

41 1 )

### 나. 토지분할의 요건

( 41 4 , 45 )

1) 1/10

2)

3) 44 ( )

14 ,

### 다. 토지분할의 절차

1

,

2 ( 41 2

3 )

## 3. 주거환경개선사업에 대한 특례

### 가. 건축법 등의 적용 특례

1)

(

) 68 ( )

( 42 1 )

2)

( 2 7

)

( 42 2 , 10 1 )

113 1

( 10 2 )

3)

. ( 42

3 )

) 44 (

)

) 60 61 (

. )

### 나. 다른 법령의 적용 및 배제

1)

( 36
1 1 2 ) 2
( ,

3 ) . . ,
( 43 1 , 46 )
)
) .

## 4. 도시개발법에 의한 환지규정의 적용

28 49
. 41 2 " " "
" ( 43 2 )

## 5. 지상권 등 계약의 해지

.

,

### 가. 해지권 및 금전반환 청구권의 행사

.

,

.

( 44 1 2 )

### 나. 구상권의 발생과 행사방법

,

.

( 44 3 4 )

### 다. 지상권 등의 계약기간에 대한 특례

.

280 ( : 30 5
)· 281 ( ) 312 2 (
1 → 1 ), 4 1 (
2 → 2 ), 9 1 (
1 → 1 ) ( 44 5 )

## 6. 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분

### 가. 처분절차(일간 신문공고 → 감정평가액 공탁 → 사업시행)

(

)

2 2 ,

30

( 2

) ( 45 1
4 )

나. 조합원 공동소유토지 등의 특례

( 45 2 ).

( 264 ) ( 45 2 3 )

## Ⅲ. 사업시행인가의 효과

### 1. 사업시행자로의 지위 변경

,

### 2. 사업시행계획의 확정

,

### 3. 다른 법률의 인·허가 등의 의제

(
)
( ) (
32 1 )

### 가. 관련서류의 제출

. ,

( 32 3 5 )

### 나. 관계행정기관 협의

,

20 ( 32

4 ). ,

,

( 32 5 , 66 1 2 )

### 라. 수수료, 사용료 면제

( 32 6 )

## 4. 토지보상법에 따른 사업인정 및 고시 의제

(

) 20 1

22 1 ( 40 2 )

## 5. 분양신청기간 통지·공고의무 발생

(

) 60

,

( 46 1 )

## 6. 국·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준

,

.

‘

’ ( 66 3 5 )

( 66 6 )

### 질의 회신

**▶ 사업시행계획서의 수립 시 총회 의결 여부(2009.08.17)**

**질의요지**

( “ ” ) 24 3 9 2

?

**회신내용**

30 ( 28 1

, )

24 3

### ▶ 주택재개발사업 사업시행인가 신청 시 인감도장 사용 여부(2009.12.21)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

( “ ” ) 28 7

17 1

### ▶ 토지등소유자방식의 경우 정비사업비를 부담한 특정인이 사업시행자가 될 수 있는지 여부(2009.12.21)

**질의요지**

( “ ” )

28 1 ?

**회신내용**

,

. ,

8 3 14

, 8 3

## 관련 판례

### 구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

**사건번호**

2009.6.25. 2006 18174

**판시사항**

[1]

, 65 2

( )

[2] 65 3 , 4 2

( )

**판결요지**

[1]

65 2

[2] 65 2

, 3

, 4 1 2

, 3 , 4

2

【참조조문】

(2003.5.29. ) 65 , (2002.12.30.) 3 , 6 , 7 1 , 105 , 563

## 정비기반시설의 무상양도 범위

### 사건번호

2007.7.12. 2007 6663

### 판시사항

[1] 65 2 (= )

[2] 65 2 ,
‘ ’
( )

[3] (= )
( ) ( )

### 판결요지

[1] 65 2 .
,
,
,
,
,

[2] 65 2 ‘
,
,
,
‘ ,
, ‘ ,

[3]
,

( )

【참조조문】

28 , 65 2

【참조판례】

2007.4.13. 2006 11149

## 사업시행인가

### 사건번호

2009.11.2. 2009 596

### 판시사항

.

(= )

(=

)

**판결요지**

,

,

.

,

,

,

,

【참조조문】

(2007.12.21. ) 16 2

【참조판례】

1992.7.6. 92 54 , 2008.1.10. 2007 16691 ,
2009.9.17. 2007 2428

### ▶ 협의에 의한 도정법 미적용 가능여부

**사건번호**

2008.12.11. 2007 14312

**판시사항**

65 2

,

( )

## 판결요지

65 2 ,

,

,

【참조조문】

65 2

# 제8장 토지 등의 수용 또는 사용, 매도청구

## Ⅰ. 토지 등의 수용 또는 사용

### 1. 의의 및 제도 도입배경

가. 의의

‘ ’ ‘ ’ (

) (

)

※

.

( 23 3 )

나. 제도 도입배경

( .

) 3

( 38 40 )

3 ,

### 2. 토지보상법의 준용 및 특례

가. 수용 또는 사용절차

. ,

( 40 1 )

“ ” ‘ , ,

( 40 2 4 ), ( 44 2)’

## 나. 사업인정 및 고시의 특례

(

)

( 20 1 22 1 )

( 40 2 )

‘ ’ ‘ ’

## 다. 재결신청기간 특례

( 23 28 1 )

( 40 3 ).

☞ 23 1

,

.

## 라. 금전보상의 예외(현물보상)

42 ( )

( 40 4 )

마. 이주대책대상자

( )

40 3 2

. , ,

, ,

( 44 2 1 )

바. 주거이전비 보상

54 2

( 9 2)

( 44 2 2 )

11

( 9 2)

사. 영업 손실 보상

4

( 9 2)

## Ⅱ. 매도청구(제8조제4항제1호를 제외한 재건축사업만 해당)

### 1. 매도청구의 의의 및 성격

가. 의의 및 성격

.

,

( )

나. 제도 도입배경

## 2. 매도청구의 요건

48

. 48 ( 3

) ,

(

39 )

1)

2)

3) .

※

# 질의 회신

## ▶ 총회 후 관리처분계획 공람을 하여야 하는지 여부(2009.11.03)

### 질의요지

,

( ) ?

### 회신내용

( “ ” ) 49 1

48 30

,

.

24 3 5 ,

-4826(2004.7.20) .

## ▶ 관리처분계획인가를 받은 재건축사업의 경과조치 여부(2009.06.03)

### 질의요지

( “ ” )

?

### 회신내용

< 9632 , 2009.4.22> 2 48

38

30

4 3

### 인가된 관리처분계획과 달라지는 경우 변경 인가 대상 여부(2009.05.27)

**질의요지**

,

?

**회신내용**

48 1

,

( 49 )

### 관리처분계획인가 후 미 매입 토지가 있는 경우 착공가능 여부(2008.06.26)

**질의요지**

( )

**회신내용**

( )

49 6

,

,

,

## 관련 판례

### 총회결의의 효력

**사건번호**

2009.10.15. 2008 93001

**판시사항**

[1]

(=

)

[2]

,

**판결요지**

[1]

,

.

, ,

[2]

,

.

【참조조문】

18 , 24 3 9 2, 10 , 30 , 48 , 3 2
, 250

【참조판례】

2009.9.17. 2007 2428

## 재건축조합 결의의 효력

### 사건번호

2009.2.12. 2006 53245

### 판시사항

[1] 1 2 1
, 1
( )

[2] ,
( )

### 판결요지

[1] 1 2 1
,
.
, 1

[2] ,

1

,

【참조조문】

47

## ▶ 다가구주택의 분양권

### 사건번호

2009.9.10. 2009 10628

### 판시사항

[1]

24 2 1 , 5 ‘ ’

[2] 2002 10 , 2003.7.31.

, 2003.12.30.

, 7 ‘1997.1.15.

,

### 판결요지

[1] 24 2 3 , 7

, 24

2 1 , 5
‘ ’ 6 1
‘ ’

[2] 2002 10 , 2003.7.31.
, 2003.12.30.
, 24 2 3 ‘
’ , 7
‘1997.1.15. ’
.

【참조조문】

(2005.11.10. ) 24 2 1 ( 27
2 1 ), 3 ( 27 2 3 ), (2003.12.30.) 5 , 7
, (2007.1.16. ) 6 1 ( 15
1 )

【참조판례】

2009.4.23. 2008 22853

# 제9장 관리처분계획

## Ⅰ. 관리처분계획의 의의 및 성격

### 1. 의의

, , ,

( )

( )

, , ,

( )

,

(

) ,

,

### 2. 법적 성격

( )

( 48 1 )

## 가. 행정처분성

(  )

(  49  6 ).

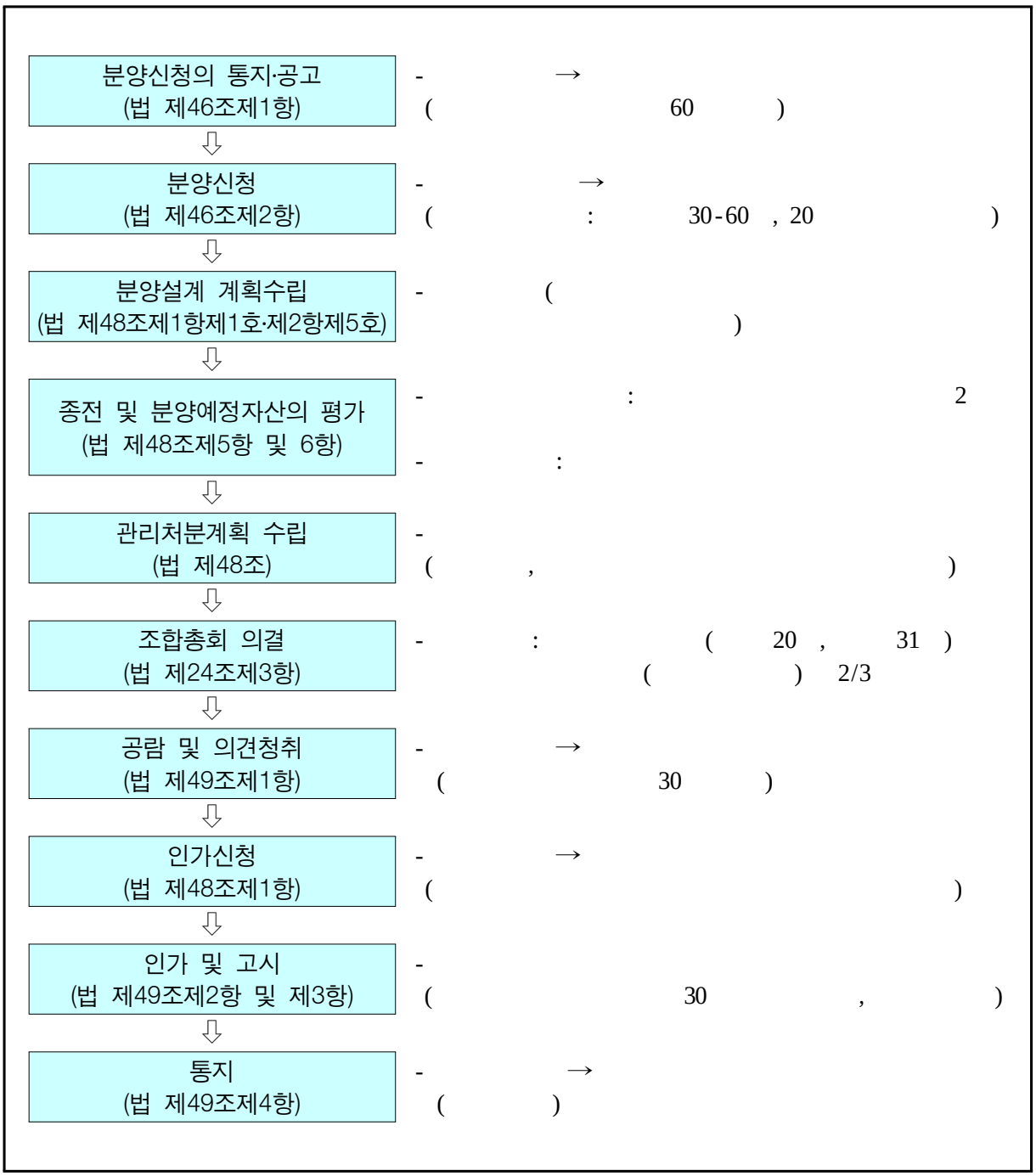
(  2002.12.10  . 2001  6333  )

## 나. 행정계획

,  ,

# Ⅱ. 관리처분계획의 수립절차

## 1. 관리처분의 절차 개관



## 2. 분양신청의 통지 및 공고

### 가. 분양신청

( 49 6 )

### 나. 분양신청의 통지·공고

1)

(
) 60

( 46 1 , 47 1 )

〈표〉 분양신청의 통지·공고 사항

| 내 용 | 통 지 | 공 고 |
|---|---|---|
| ▪ | ○ | ○ |
| ▪ | ○ | ○ |
| ▪ | ○ | |
| ▪ | ○ | ○ |
| ▪ | ○ | ○ |
| ▪ | ○ | |
| ▪ | ○ | ○ |
| ▪ | ○ | ○ |
| ▪ | | ○ |
| ▪ | ○ | ○ |
| ▪<br>) 21 1<br>-<br>- | ○ | ○ |

2)

30 60 . ,

20

( 46 1 )

3)

,

( 46 2 )

.

( 46 2 , 47 2 )

※

,

10% .

50 4

( 47 3 )

4)

)

150

( 47 )

(1)

(2)

(3)

(4)

( 19 3 )

)

1 .

2

( 48 )

※

,

( 2008.3.13

2006 2954 )

## 3. 종전 및 종후 자산평가

### 가. 평가방법

1) ,

2

. , .

( 48 5 1 )

. .

, .

( 48 5 3 )

2)

, ( 48

6 )

### 나. 가격시점

1)

. , 48 2 2
.

. ( 48
1 4 )

2)

## 4. 관리처분계획의 수립

### 가. 관리처분계획의 내용

( 48 , 50 )

1)
2)
3)
4)
( 48 2 2
)
5) (
)

6)
7)
8) ,

9)

10)

11) ,

,

50%

나. 조합원총회 의결

( 24 3 10 )

1)

1

, ,

( 48 1 )

2)

. ,

48 1 ( 24 3 10 )

## 5. 공람 및 의견청취

30

. ,

( 49 1 )

( 49 4 , 53 1 )

## 6. 관리처분계획의 인가 신청

가. 인가신청서 작성

( )

( )

( ) (

11 )

1)

-

2)

-

나. 인가받은 내용의 변경

.

, ( 48 1 , 49 )

1) ( )

2)

3)

4)

5)

6)

## 7. 관리처분계획 인가 및 고시 등

가. 관리처분계획의 인가

.

30

, ,

( 49 2 )

나. 관리처분계획 인가 고시

( 49 3 , 13 )

1)
2)
3)
4)
5)
-
-
-
-

다. 분양신청자 등에 대한 통지

,

( 53 2 )

1)
2)
3)
4)
5)

## 8. 관리처분계획 인가의 효력

가. 종전 토지 및 건축물의 사용·수익 제한

. ,

( 49

6 )

나. 권리·의무의 확정

다. 건축물의 철거 가능

( 48 2)

# Ⅲ. 관리처분계획의 기준

## 1. 일반적 기준

( 48 2 )

.

.

.

.

.

. 1 1 1 1 ,
2 1 1 1
. , 2 1

,

1)

2) ( )

3) ,

## 2. 세부기준

### 가. 재개발사업, 도시환경정비사업

( 52 1 )

1)
2) 1 1 ,

3) ( ) . ,

( )

4) 1 (
) 2
( . 8
) ( ) (
)

5)

,

6) 1 2

.

7) 48 5 48 1 3 4

8) .

## 나. 재건축사업

( 52 2 ). ,

1) “ ” 5) 6) . ,

“ ”

2) ( ) .

, ) ) 1

)

(

1 . ) )

)

)

## 관련 판례

### 조합원분담금 변경

**사건번호**

2006.10.26. 2004 17924

**판시사항**

,

,

5 4

**판결요지**

,

,

5 4 .

【참조조문】

12 , 57

# 제10장 정비사업의 세입자 대책 등

## Ⅰ. 세입자 권리보호제도 일반

‘ ’ ‘
’ ,
,

( 3 1 )
,

( 9 2 , 11 2 )

, ,
, .

( 81 1 )

〈표〉 주요 세입자대책 사항

| 단 계 | 관련주체 | 주요 처리 업무 |
|---|---|---|
| ( 3 11 ) | | - |
| ( 7 1 ) | | - 3 3 |
| ( 26 4 ) | | - , , , |
| ( 40 2) | , | - 25% ( ) |
| ( 30 ) | , | - , |

| 단 계 | 관련주체 | 주요 처리 업무 |
|---|---|---|
| ( 35 ) | | - |
| ( 36 ) | | - |
| ( 63 3 ) | | - 80% |

# Ⅱ. 주거세입자 대책

## 1. 이주대책 및 손실보상에 관한 일반 사항

( 30 3 ),

( 48 1 7 )

## 2. 순환정비방식에 의한 세입자 대책

### 가. 순환정비방식에 의한 세입자 이주대책

.

( )

( 35 )

### 나. 순환용주택의 우선공급에 의한 세입자 이주대책

( 43 2 1 ).

( )

( 43 2 4 1 )

## 3. 임시수용시설의 설치 등에 의한 세입자 대책

.

.

.

( 36 )

## 4. 세입자 손실보상

### 가. 주거이전비 지급

4 ( 9 2,

54 2 )

( )

( 9 2)

### 나. 임대주택 공급 및 공급기준

-

3 ( 50 4 , 54 2 , 3)

# Ⅲ. 상가세입자 대책

## 1. 상가세입자 대책

( 30 9 , 41 2 16 )

## 2. 상가세입자 손실보상

4 ( 9 2) ,
3

# Ⅳ. 기타 세입자 대책

## 1. 시장 · 군수 등이 시행하는 정비구역의 세입자 대책

. (
) (
)

( 26 )

( )

(
)

## 2. 손실보상에 따른 용적률 완화

40 1

( 40 2)

78 1

100 125

( 40 2)

## 3. 세입자 보상비 융자 또는 융자 알선

.

80 ( 63 3 , 60 3 )

### 질의 회신

**재개발사업의 세입자를 둔 조합원이 주거이전비 직접 부담 여부(2009.08.24)**

**질의요지**

, 2009.11.28

?

**회신내용**

2009.11.28 48 5 2

**재개발사업 세입자 주거이전비 보상지급기준일이 언제인지 여부(2009.07.13)**

**질의요지**

, ?

**회신내용**

( “ ” ) 40 1

54 2 “

” , “ ”

. .

## ▶ 재건축사업의 세입자 손실보상 여부(2009.07.07)

**질의요지**

?

**회신내용**

40

,

# 제11장 철거 및 착공

## Ⅰ. 철 거

.

‘

’ ‘

( 41 2 7 15 )

, ‘ ’

( 32 1 1 ) ‘ ’ ‘ ’, ‘

’ ( 32 1 2 )

( 36 1 , 24 1 ) ,

( 42 2 3 , 47 1 )

(

113 1 3 , 98 6 )

### 1. 건축물의 철거가능 시기

.

,

( 48

2 1 )

### 2. 물건조서 등의 작성

(

, , )

( 52 2).

## 3. 철거 및 멸실 신고(허가)

### 가. 건축법상 건축물 철거

( 30 1 ) 7

( 24 1 )

※

### 나. 주택법상 건축물 철거

( 42 2 2 )

. (

47 3 , 20 3 3 )

1)

2)

3) 3

# Ⅱ. 착 공

## 1. 경계복원측량

## 2. 건축법상 착공

.

,

( 21 1 )

## 3. 주택법상 착공

, ( 16

8 , 101 2 )

### 질의 회신

**재건축사업 철거업체 시공사에서 선정 적정 여부(2009.05.28)**

**질의요지**

,

?

**회신내용**

24 3 6

5

## 관련 판례

### 재물손괴

**사건번호**

2007.9.20. 2007 5207

**판시사항**

[1]

[2]

,

,

( )

**판결요지**

[1]

,

.

[2] ‘

’, ‘ ’ ,

‘ ,

’

,

,

,

‘

,

【참조조문】

24 , 366

# 제12장 주택의 건설 및 공급 등

## Ⅰ. 주택의 규모별 건설비율

### 1. 관련 근거

,

( 4 2, 13 3)

. .

.

### 2. 사업유형별 주택의 규모 및 건설 비율

가. 주거환경개선사업

1)

2 3

100 90

2)

100 20 100 30 ,

40 100 50

나. 재개발사업

1)

80%

2)

17% ( 13 3 1 2

, 3-2)

다. 재건축사업

1) ( 4.)

) 20 300 85

60% , 85

50

) 300 )

, )

) ( ) 10%

, 85

) )

※ ) ) 6 1 1

2) ( 30 3 2 )

100 30

100 50 .

60

# Ⅱ. 관리처분계획에 따른 주택공급

( )

( ) ( 50 1 )

# 1. 정비구역 안에서 건설된 주택의 공급방법에 관한 특례

. . ,

. . , .

.

( 50 2 4 )

# 2. 분양주택의 공급

## 가. 주거환경개선사업

2

(

54 1 )

1)

: 1 1

: . ,

57

.

- ( 11 .

. )

- 2 11

.

2)

1 :

2 :

(

)

3 :

4 : 2 11

.

나. 재개발, 재건축사업 및 도시환경정비사업

,

.

9 ( 50 1 , 52 1 2 )

## 3. 임대주택의 공급

( 50 4 , 54 2 , 3)

가. 주거환경개선사업

1)

) 1 : 3

) 2 : 2 4

) 3 :

2)

)

)

)

)

3)

) ,

) ,

. ,

## 나. 재개발사업

1)

) 3

)

)

.

)

2) ,

) ,

) ,

# Ⅲ. 잔여주택의 일반분양

## 1. 일반분양의 기준

( )

. 38 (
50 5 )

☞ ( 3 1 2 ) 20
20

## 2. 재건축주택의 일반분양 특례

( 39 )

38 ( )
. 52
( 50 5 )

# Ⅳ. 부대·복리시설의 분양

( )
. , “ ” “ ”
1 ( 52 2 2 )

.
(
1 . “ ” )

.

.

## 질의 회신

### ▶ 주택재건축사업의 용적률 완화를 안 받은 임대주택을 일반분양 가능 여부(2009.10.01)

**질의요지**

(

“ ” ) 30 2 3

30 3

?

**회신내용**

30 2 3

, 30 2 1

( -2114, 2009.6.22)

### ▶ 용적률 등 건축계획변경이 없는 경우에도 법적상한 용적률 확정을 위한 건축심의 필요 여부(2009.09.23)

**질의요지**

( ) 30 2

30

3 , ( ) 30 3

?

## 회신내용

30 3 1 78

“ ” , 2009.6.22.

“

”( “ ” ) 3-1 “ ”

,

,

3-3

,

,

,

,

## ▶ 임대주택을 일반분양으로 전환하는 경우 사업시행계획 경미한 변경 여부(2009.09.14)

## 질의요지

?

**회신내용**

9632 (2009.4.22) 28 , 30 , 38

3/4

,

3/4

“

”

, .

### ▶ 지구단위계획 용적률이 정비계획상 용적률 여부(2009.08.26)

**질의요지**

?

**회신내용**

30 3 , 4

,

,

“

”( -2114, 2009.6.22)

### ▶ 재건축 임대주택 건설 시 용적률을 완화 받은 경우 정비계획 용적률은 얼마인지 여부(2009.07.29)

**질의요지**

30 2

?

**회신내용**

4

30 2

2009.6.22

, , ‘

,

### ▶ 정비계획이 미 수립된 구역의 임대주택 분을 일반분양 전환 가능 여부(2009.06.10)

**질의요지**

?

**회신내용**

2009.4.22. 「 」

### ▶ 주택재개발사업 부지가 자연경관지구와 제2종일반주거지역으로 혼재된 경우 임대주택 건설 대상 여부(2009.05.28)

**질의요지**

2

?

**회신내용**

200 ,

7

3-2.

, 200

200

## 관련 판례

### 다가구주택 공유자의 분양대상자 인정여부

**사건번호**

2009.4.23. 2008 22853

**판시사항**

[1]

[2] (2003.12.30.) 7

( )

**판결요지**

[1]

1997.1.15.

[2] 7 ,

,

,

‘ ’

,

, 7

【참조조문】

48 2 6 , 7 , 52 1 3 ,
24 2 3 , (2003.12.30.) 7 , 11 1
( 30 3)

, 6 1 1

# 제13장 준 공 인 가

## Ⅰ. 준공인가의 의의 및 의무

### 1. 준공인가의 의의

.

( 1992. 4.10. 91 5358

) ,

### 2. 준공인가의 의무

( 52 1 ).

( 86

2 )

## Ⅱ. 준공인가의 절차와 서류

52 , 55 56 , 15

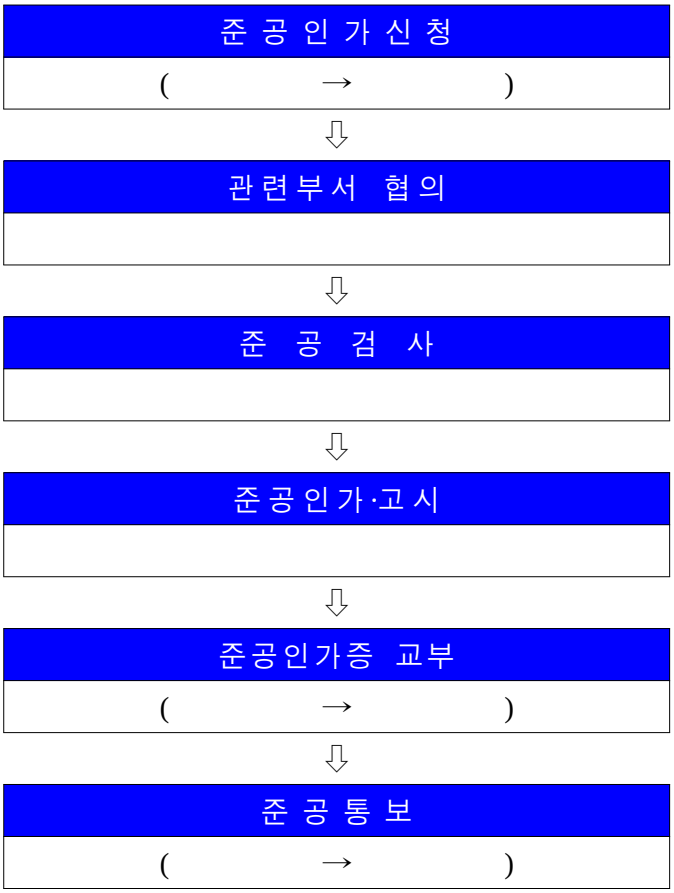
,

( 15 1 )

.

( 52 2 )

〈그림〉 준공검사 절차도




## Ⅲ. 준공인가 전 사용허가

( 52 5 , 56 1 )

.

. 48 1

.

## Ⅳ. 준공인가 및 공사완료 고시

. .

( )

( 52 3 4 )

. ( 55

4 )

1)

2)

3)

4)

## Ⅴ. 준공인가증의 교부 및 통보

### 1. 준공인가증의 교부

. “1)” “4)”

( 55 2 )

,

## 2. 분양대상자에의 통보

(

55 3 )

# Ⅵ. 공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제

,

· 32

. . . .

.

( 53 1 )

. .

( 53 2 )

.

32 . .

( 53 3 ).

# 제14장 준공인가 후 조치 등

## Ⅰ. 이전고시 및 등기

### 1. 이전고시 등

가. 이전고시의 의의

나. 이전고시 절차

( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( )

1)

. ,

( 54 1 )

2)

. ( 54 2 )

## 다. 이전고시의 효과

1)

( 54 2 )

2)

. . . . .

3 1

( 55 1 )

3)

40

, 48 3

34 ( 55 2 )

※ :

※ :

4) ( )

(

56 3 )

5)

( )

( 57 1 )

## 2. 등기절차

. (

) ( 56 1 2 )

### 가. 등기사항(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙 제5조제1항)

1)

2)

3) , , , , ,

, ( )

### 나. 등기신청 방법 등(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙 제5조제2항 및 제3항)

1 1

, 1

1 ,

1

. , 54 1

# Ⅱ. 청 산

## 1. 청산금의 의의

. 10

, ,

.

( 57 1 )

## 2. 청산금의 산정

, ( 57 2 3 )

가. 토지 또는 건축물의 가격평가

1)

2 ( 57 1 1 )

2)

( ) . ,

2

( 57 1 2 )

### 나. 분양받은 대지 또는 건축물의 평가가격 가감

1) ( 57 3 )

)
)
)

)

) (
)
) , , ,

2) ( 57 3 )

## 3. 청산금의 징수 및 지급

### 가. 분할징수 및 분할지급

( 57 1 )

### 나. 강제징수

( ) ,
(
58 1 )

다. 청산금의 공탁

( 58 2 )

라. 청산금의 소멸시효

( )

5 ( 58 3 )

## 4. 저당권 설정자의 청산금 지급

( 59 )

# Ⅲ. 조합해산

## 1. 조합해산의 의의

.

.

,

## 2. 적용법규

27 “

.”

## 3. 해산시기 및 결의방법 등

( 20 1 17 , 31
12 ), ( 24 3 12 , 34 1 )
( 25 2 ,
35 3 )

※

( 82 ),

, , ,
( 87 )

3 ,

, 3
( 85 86 94 )

# 제15장 비용의 부담 등

## Ⅰ. 기반시설 비용의 부담

### 1. 정비사업비의 부담

가. 사업시행자 부담의 원칙

( )

( 60 1 )

나. 시장·군수의 비용 부담

( 60

2 , 58 ).

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)

## 2. 비용의 조달

,

.

( 61 1 3 )

( )

,

.

4/100 ( 61 4

5 )

# Ⅱ. 정비기반시설의 설치 및 비용 부담

## 1. 정비기반시설 관리자의 비용 부담

1/3 50%

( 62 1 , 59 1 )

( 59 2 )

## 2. 공동구 설치의무자의 비용 부담

.

( 62 2 )

가. 소요비용 내역

. , 63
( 16 1 )

1)
2)
3)
4)
5)
6) 63

나. 소요비용 부담 비율

(
)
( 16 2 )

다. 부담금 납부 통지

(
16 3 )

라. 부담금 납부

1/3 ,
( 16 4 )

마. 공동구 관리 및 비용부담

. (
,
) ,
( 17 1
3 )

# Ⅲ. 사업비용 등의 보조 또는 융자

,

〈표〉 사업비용 등의 보조 또는 융자, 지원내용 요약

| 지원자 | 대상사업자 | 지원형식 | 지원항목 | 지원범위 |
|---|---|---|---|---|
| , | , LH | | | 80% |
| | LH ( ) | | | |
| | | | | 50% |
| | | | | 80% |
| | ( ) | | 〃 | |
| | | 〃 | | 〃 |
| | LH ( ) | 〃 | 〃 | 〃 |
| | LH | 〃 | | 〃 |

## 1. 국가 또는 시·도지사의 보조·융자

. .

80% ( 63
1 , 60 1 2 )

## 2. 시장·군수의 보조

.

( 63 2 )

## 3. 국가 또는 지자체의 보조·융자

.

50% , 80% (
63 3 , 60 3 4 )

가. 보조대상 지원항목 및 범위(각 50% 이내)

1)
2)
3)

나. 융자 또는 융자알선 대상 항목 및 범위(각 80% 이내)

1)
2)
3)
4)
5)

## 4. 순환정비사업의 우선지원

### 가. 순환용주택의 건설비 및 관리비용 지원

.

,

( 63 4 )

### 나. 순환용주택으로 제공하는 경우 지원

( 63 5 1 )

## 5. 재개발임대주택 인수비용 지원

,

( 63 5 2 )

## 6. 토지임대부 분양주택의 공급비용 지원

( 63 6 )

# Ⅳ. 정비기반시설의 설치

## 1. 사업시행자의 설치의무

( 64 1 ).

## 2. 정비기반시설 설치를 위한 정비구역의 지정

. 4

( 64 3 )

## 3. 우선매수청구권

### 가. 우선매수청구

( 50 5 )
( 64 2 )

### 나. 수의계약에 의한 매각

9 77
43 61
( 64 2 )

### 다. 우선매수의 방법(공고→ 매수청구→ 협의 또는 심의 → 매각)

1)

( 61 1 )
) 64 2
)

)

)

2)

14

.

( 61 2 )

3)

.

(

61 3 )

4)

( 61 4 )

# Ⅴ. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속

## 1. 무상귀속 및 양도

.

( , ).

( 187 )

※ 187 ( ) : , , ,

.

〈표〉 정비기반시설의 귀속관리(법 제65조)

| 시행자 | 정비기반시설의 종류 | 귀속주체 및 유형 | 귀속시기 |
|---|---|---|---|
| , LH | | ( ) | ( ) |
| | | | |
| , | | | |
| | | | |

가. 시행자가 공공기관인 경우

.

,

( 65 1 )

나. 시행자가 공공기관이 아닌 조합등인 경우

.

,

( 65 2 )

## 2. 귀속협의 및 통지

.

( )( 65 3 )

( 65 4
)

## 3. 귀속시기

( 65 4 )

## 4. 등기절차

( ·
) ( 65 5 )

# Ⅵ. 국·공유재산의 처분 등

## 1. 국·공유지의 처분

### 가. 국·공유 재산의 구분 및 종류

1)

| 구 분 | 국 유 재 산 | 공 유 재 산 |
|---|---|---|
| | , | , |
| | ( , , ) | ( , ) |
| | | |

2) ( 5 , 5 )

| 용 도 | 세 분 | 내 용 |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | ( ) |

※

## 나. 국·공유 재산의 매각

1)

.

,

( 66 3 4 )

2)

. .

(

20 ) .

. . ,

( 66 1 )

3)

.

(

100 80 ) , 3

( 66 6 )

### 다. 용도폐지

. .

.

(

66 5 )

## 2. 국·공유 재산의 임대

### 가. 국·공유지 임대

( 2 1 )

46 1 83 .

. ( 67 1 )

,

. ( 67

7 )

### 나. 영구건축물의 축조

. . 47

83

. .

.

( 67 2 )

# 제16장 정비사업전문관리업

## Ⅰ. 정비사업전문관리업의 개요

### 1. 정비사업전문관리업자

,

, , ,

,

( 69 1 )

### 2. 도입배경

.

.

,

### 3. 정비사업전문관리업자의 선정

,

가. 추진위원회 단계에서 선정하는 경우

. 1 ,

. , 3

(○○

28 1 )

나. 조합에서 선정하는 경우

( 24 3 7 )

## 4. 위탁업무 범위 조정

2009.2.6

( 69 1 )

〈표〉 정비사업전문관리업자의 업무범위 변경 현황

| 당 초 | 변 경('09. 2. 6) |
|---|---|
| 1. | 1. |
| 2. | 2. |
| 3. | 3. |
| 4. | 4. |
| 5. | 5. |
| 6. | 6. |
| 7. | 7. |
| 8. | 8. |

# Ⅱ. 정비사업전문관리업의 등록

## 1. 등록

(2 ) .

※

1)
2)
3)
4)
5)
6)

## 2. 등록기준

( 63 1 , 4)

가. 자본금

10 ( 5 )

나. 인력

5 . ,

( )

( “ ”)

1 4 , 2 3

1)

3 ( )

2) ( )

3)

4) 5 ( 2 )

)

)

)

) 2003.7.1

,

69 1 2

6

## 3. 등록절차

### 가. 등록신청서 제출

( ) ( 64 1 ,

18 1 )

1)

2)

3)

4) ( )

### 나. 등록증의 교부

, ( 64

2 , 18 3 )

### 다. 등록수수료

.

1 1 . ,

(

64 3 , 19 )

## 4. 등록 결격 사유

### 가. 입법 취지

2009.2.6

( 72 1 3 5 )

### 나. 결격사유

( 72 1 )

1) ( )·

2)

3)

( ) 2

4)

5) 2

6) 2 ( )

7)

다. 당연 퇴직 및 퇴직 전 행위의 효력

,

( 72 2 3 )

# Ⅲ. 정비사업전문관리업자의 업무제한 등

## 1. 정비사업전문관리업자의 업무제한

( 70 , 65 2 )

1)

2)

3)

4)

( 65 1 )

)

2 3

)

## 2. 정비사업전문관리업자와 위탁자와의 관계

( 680 692 ) ( 71 )

## 3. 정비사업전문관리업자에 대한 조사

.

( 74 )

## 4. 교육 등

, . . , ,

(

74 2)

# Ⅳ. 정비사업전문관리업자의 등록취소 등

## 1. 등록취소 및 업무정지

.

1 (

73 1 )

1) ( )

2)

3) ( ) 1/3

4) · ( ) · ·

5) · ( ) ·

6) 3 2
12 ( )

7)
( )

8) (
)

9)

## 2. 등록취소 및 업무정지 처분기준(영 제66조, 별표5)

| 위반사항 | 해당 법조문 | 처분기준 |
|---|---|---|
| 1. 69 1 3 | 73 1 2 | |
| 2. 1/3 | 73 1 3 | 1 |
| 3. 74 | 73 1 4 | |
| . | | 6 |
| . | | 6 |
| . | | 3 |
| 4. 75 | 73 1 9 | |
| . | | 6 |
| . | | 6 |
| . | | 3 |
| 5. 1 4 | 73 1 8 | 3 |

## 3. 등록취소처분 등의 통지

. ,

( 73
3 5 )

### 질의 회신

**정비사업전문관리업자 선정 시 주민총회 의결 여부(2009.12.11)**

**질의요지**

,

( ,
) ,

?

**회신내용**

( “ ” ) 14 2
13

, ○○ ( “ ”
) 28 1
, 1 ,
, ○○
22 1

( )

,

### 대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약 해지 가능 여부(2009.09.07)

**질의요지**

?

**회신내용**

25 2

### 정비사업전문관리업자 선정 시 2개 업자 이상을 총회에 상정하여야 하는지와 서면으로 주민총회 의결권 행사 시 인감 증명서 첨부 여부(2010.02.05)

**질의요지**

.

1

2 ?

.

?

**회신내용**

. “ ” ,

○○ 28 1

, 1

,

, 3

, 2

. “ ” ,

### ▶ 정비사업전문관리업자 결격사유 해당 여부(2009.08.05)

**질의요지**

, 73

2

, ?

**회신내용**

( “ ” ) 72 1 6

, ,

### ▶ 정비사업전문관리업자의 선정을 위한 재입찰 대상 여부(2009.06.11)

**질의요지**

2 3 3

2 1

?

**회신내용**

, 1

,

, 3

28 1

# 제17장 감독 등

## Ⅰ. 자료의 제출 등

### 1. 정비사업추진실적 보고

,

15

( 75 1 , 20 )

1)

2)

3) ,

### 2. 보고 또는 자료제출 등

가. 보고 또는 자료제출

,

,

( 75 2 )

3 ,

( 75 3 )

나. 보고 또는 자료제출 기한

15 ,
( 21 1 , 88 2 2 )

# Ⅱ. 감독

## 1. 위반행위에 대한 조치

### 가. 위반행위 및 조치내용

,
, ( 77 1 )

### 나. 감독체계

1) → , , , ,

2) → , , ,

3) → , ,

## 2. 정비사업 점검반 운영

, ,
.

, ,
, ,

,

( 77 3 , 68 ,
88 1 )

75 3 ( 77 3 )

# Ⅲ. 회계감사

## 1. 감사의 시기, 대상 및 비용부담

가. 감사의 시기

3 ( 76 1 )

1) 7

2) 20

3). 7

나. 감사의 대상

(
) 80% (
28 ) (
76 1 , 67 1 2 )

〈표〉 회계감사 시기 및 대상 금액

| 감사 시기 | 대상금액(납부 또는 지출비용 합계) |
|---|---|
| 7 | 3 5 |
| 20 | 7 |
| 7 | 14 |

※ ( 86 4 )

다. 비용부담

‘ ’ (

20 1 8 ). ·

,

,

, ( 76 2 4 )

## 2. 회계감사인

3

.

21 ( )

1) (

) , 1

2) 1

3) “1)”, “2)”

## 3. 회계감사 결과보고

15

( 76 1 )

# Ⅳ. 도시분쟁조정위원회

## 1. 설치 및 구성

( 77 2 1 )

( ) 10

,

. “1)” “3)” 2

( 77 2 2 )

“1)” “3)” 1 3

( 77 2 4 )

1) 5

2)

3) , , ,

4)

## 2. 기능

, (
, ), ( ),
( )
( 77 2 3 )

## 3. 조정 등

,
60 (1 30
) ( 77 3 2 )

, 15
( 77 3 3 )

( 77 3 4 )

# Ⅴ. 관련자료의 공개와 보존 등

## 1. 자료의 공개 및 공람

( ,
. 2 )

(
, )

, ( 81 1 , 22 1 )

1)
2)
3)
4)
5)
6)

## 2. 자료의 보관 및 인계

( 81 2 ).

.

. . ,
. .

5 ( 81 4 5 )

## 3. 자료의 공개, 열람, 보관의무 위반 시 벌칙

, ,
(
) 1 1 ( 86 6
7 )

# Ⅵ. 공공관리

## 1. 공공관리제도 의의

## 2. 정비사업의 공공관리

## 3. 공공관리자 및 위탁받은 자 업무

(“ ” )

,

-
- (“ ” )
-
-

## 4. 공공관리 비용

,

## 5. 공공관리의 시행

,

제4편

# 정비사업의 유형별 시행

# 제1장 주거환경개선사업 시행

## Ⅰ. 주거환경개선사업의 개요

### 1. 주거환경개선사업의 개념

( 2 2 )

1 2001 3
, 2003 7
. 2 (2005 2012 )

〈표〉 국고지원 절차

| 절 차 | 관련주체 | 주요업무 |
|---|---|---|
| | | |
| . | | |
| . | | |

### 2. 주거환경개선사업 시행자

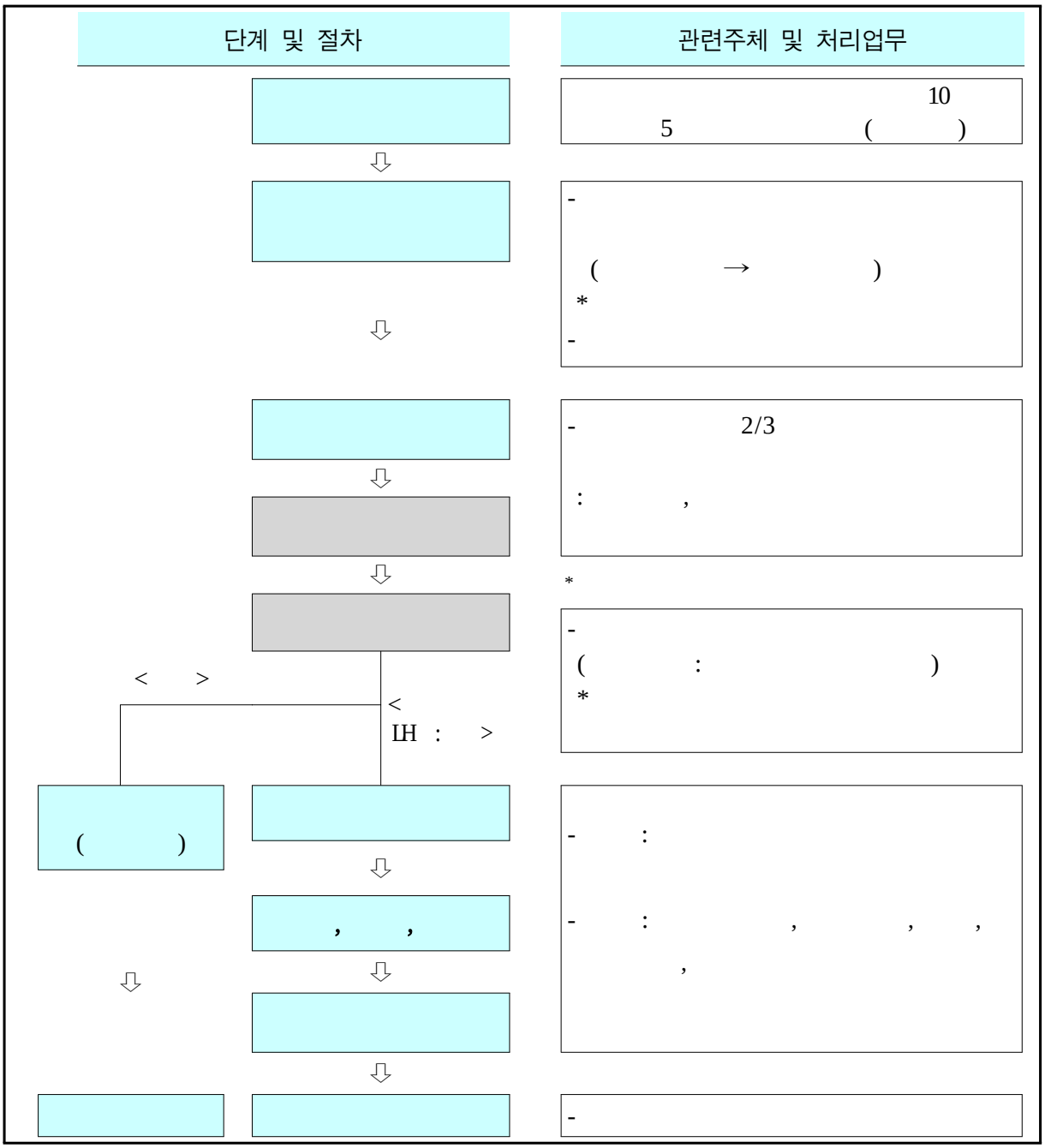
‘ ’

,

# Ⅱ. 주거환경개선사업의 사업시행 절차

, ,

## 1. 현지개량방식의 사업시행 절차




* LH : , , :

## 2. 공동주택건설방식의 사업시행 절차

| 단계 및 절차 | 관련주체 및 처리업무 |
|---|---|
| 기본계획수립 | 특별시·광역시·대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성 검토(광역계획) |
| ⇩ | |
| 정비계획수립 및 정비구역지정 | -기본계획의 범위내에서 개별 구역을 대상으로 수립하는 계획 (시장·군수 → 시·도지사)<br>* 대도시 시장은 직접 구역지정<br>-구역 지정 시 행위제한 효력 발생 |
| ⇩ | |
| 정비사업 동의 | -토지등소유자 2/3 이상, 세입자 과반수 동의<br>: 정비계획, 동의율 등을 고려하여 시장·군수가 지정 |
| ⇩ | |
| 사업시행자 지정 | |
| ⇩ | * 시장·군수가 직접 시행 시는 사업시행자지정 및 인가 생략 |
| 사업시행인가 | -건축심의 등을 거쳐 설계를 확정<br>(인가권자 : 시장·군수) |
| ⇩ | |
| 택지매수 | -토지지장물조사, 감정평가, 협의매수, 재결, 공탁 |
| ⇩ | |
| 보상, 이주, 철거 | -주거이전비, 이주보상 등 시행<br>-철거<br>-공사착공 |
| ⇩ | |
| 착공 | |
| ⇩ | |
| 주택공급 | -토지등소유자 우선 공급, 세입자 임대주택 공급<br>(주택공급승인 : 시장·군수·구청장) |
| ⇩ | |
| 준공 | -준공인가<br>(준공검사 :LH등 → 시장·군수 통보) |
| ⇩ | |
| 입주, 등기 | -주택입주 및 이전등기 |

# Ⅲ. 현지개량방식의 사업시행

## 1. 개요

, ,

〈그림〉 현지개량 시행 사례

| 시행 전 | 시행 후 |
| --- | --- |
| | |

## 2. 사업시행주체별 사업 내용

:

- , ,

, ,

:

- .

## 3. 지원사항

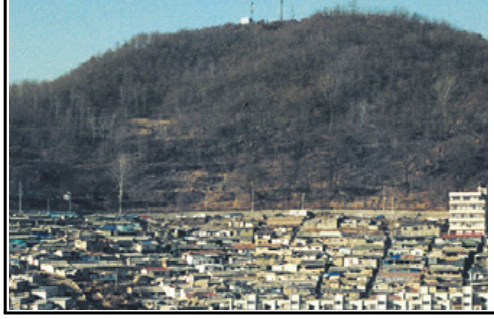
# Ⅳ. 공동주택건설방식의 사업시행

## 1. 개요

〈표〉 현재개량방식과 공동주택건설방식 비교

| 구 분 | 현지개량방식 | 공동주택건설방식 |
|---|---|---|
| | - LH | - LH |
| | - | - LH |
| | -<br>-<br>- | -<br>-<br>- |
| | -<br>- | -<br>- |
| | -<br>- | -<br>- |

〈그림〉 공동주택건설방식의 시행 사례

| 시행 전 | 시행 후 |
|---|---|
|  | |

## 2. 사업 특성

### 가. 토지 등 수용권 부여

### 나. 주민동의 완화

2/3 ,

※ 3/4

## 3. 지원제도

〈표〉 지원제도 개관

| 사업시행자 지원제도 | 원주민 재정착 지원제도 |
|---|---|
| - | - : 3%, : 6% |
| - 2/3 ( ) | - 30% |
| - , , , | - 10% |
| - | - , , , |
| | ※ (LH) , |

## 가. 사업시행자 지원제도

1)

, 1 2

( 63 )

)

○ ( 2 4 , 3 )

- , , , , , , , , ,
, , ( 2 4 , 3 )

- , , ,
, ( , , )

○ ( 63 , 60 )

) ,

○ . .

( 63 1 )

○ .

( 63 2 )

○ .

, ( 63 3 )

〈표〉 정비기반시설 보조 또는 융자 지원기준(법 제63조, 영 제60조)

| 지원자 | 지원사업 | 지원형식 | 지원항목 | 지원범위 |
|---|---|---|---|---|
| -<br>- | - LH | | -<br>-<br>- | 80% |
| - | - LH | | -<br>-<br>- | |
| - | - | | - | 50% |
| | | | -<br>- | 80% |

2)

,

( 68 1 , 3 )

## 나. 원주민 재정착 지원제도

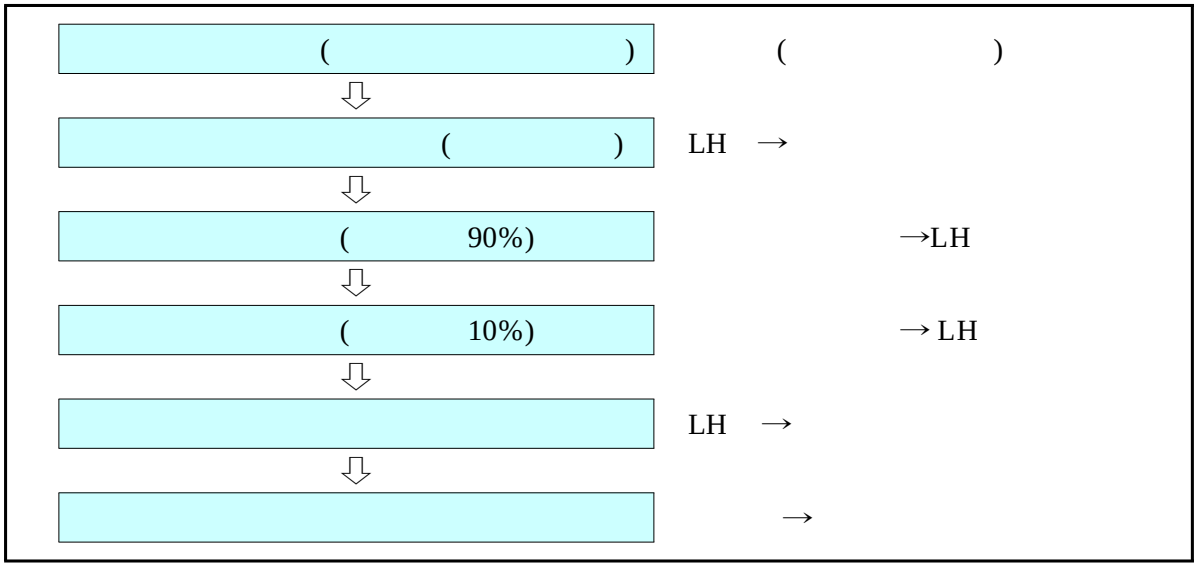
1) (LH )

)

,

3%

※




※ (2010 1 )

| 구 분 | | 일반인(대환이율) | 원주민 |
|---|---|---|---|
| | 60 | 5.0%(5.2) | 3% |
| | 60 75 | 6.0%(5.2) | 3% |
| | 60 85 | 4.5%(5.2) | 3% |

☞

)

○

○

○

☞

○

2)

30%

( 33 )

3)

,

10% ( 32 4 )

4)

, , ,

○ , ( 289 )

-

3

( 289 225 )

☞ : 8 1

( 225 )

○ ( 109 )

- , ,

1

( 109 )

, ( , , ,

, , ),

〈표〉 대체취득 시 비과세되는 세금

| 구 분 | 취득세 | 등록세 | 농특세 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |

○

-

-

85

○

7 “

”

,

( 12 6 6 )

○

1 1 ( 89 , 154 )

1 1 3 . ,

( 69 133 ,

66 )

8

100% . ,

( 1 )

※

-

18

,

-

-

# Ⅴ. 혼합방식의 사업시행

## 1. 개요

## 2. 단순혼합 방식

,

## 3. 거점확산 방식

,

가. 공공 : 거점개발

,

,

나. 주민 : 점진적 주택개량

( )

# 제2장 주택재개발사업의 절차

3

## Ⅰ. 주택재개발사업의 개요

### 1. 재개발사업 정의

( 2 2 )

### 2. 시행자의 종류 및 시행 방법

가. 시행자의 종류

1) ( 8 1 )

-

- , ,

2) ( 8 4 )

- , ,

나. 시행 방법

- ( 6 2 )

# Ⅱ. 주택재개발사업의 추진 절차

( )

( 8 2 4 7 )

| 사업시행자별 추진 절차 | | 처리사항 |
|---|---|---|
| 조합방식 | 공공방식 | |
| | | - 10 5 ( ) |
| | | - |
| | | - : |
| | ⇩( ) | |
| | ⇩ ( ) | - : 3/4 + 1/2<br>- : 1/2 2/3 |
| | ⇩ ( ) | - |
| | | - 24 |
| | ⇩ ( ) | - - , , , |
| , | | - - - - |
| , | | - |

⇩

# Ⅲ. 주택재개발사업의 단계별 주요 업무

, , ,

## 1. 계획단계 업무

| 단 계 | 관련주체 | 주요 처리 업무 |
|---|---|---|
| ( 3 ) | . . ( ) | - 50 10<br>, 5<br>※ 50 |
| ( 4 ) | . → . | - |
| ( 4 ) | . | -<br>- |

### 가. 기본계획의 수립

- , ( 50
)

### 나. 정비계획수립

: ( )

: ( 4 3 )

- .
- 1

-

다. 정비구역의 지정

1

( 4 4 )

## 2. 시행단계 업무

,

, , , , , ,

, , , .

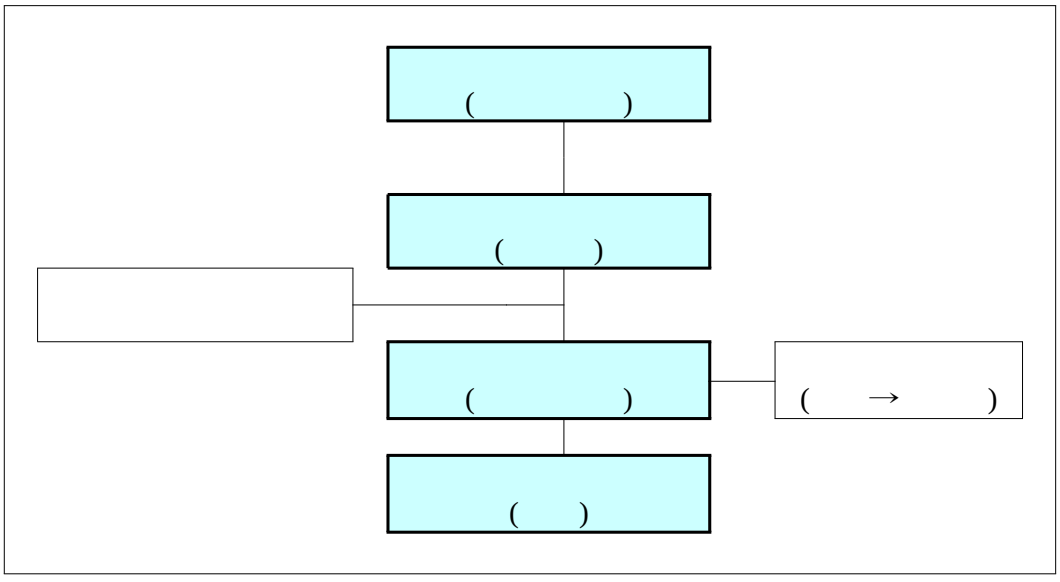
가. 단계별 주요 업무

| 단 계 | 관련주체 | 주요 처리 업무 |
|---|---|---|
| ( 13 ) | | -<br>-<br>- , |
| ( 15 16 ) | | - 3/4<br>- 1/2<br>- 30 |
| ( 11 ) | | - |

| 단 계 | 관련주체 | 주요 처리 업무 |
|---|---|---|
| | | -<br>- |
| ( 28 ) | | - ,<br>- ,<br>-<br>- , |
| ( 46 ) | | - 60<br>- : 30 60<br>- 150 |
| ( 48 49 ) | | - 60<br>- |
| | | - |
| ( 27 ) | | -<br>- 7 |
| ( 51 2 ) | | - |
| ( 50 4 , 38 ) | ( ) | -<br>- |

## 나. 세부시행 절차 및 주요내용

1)



, ,

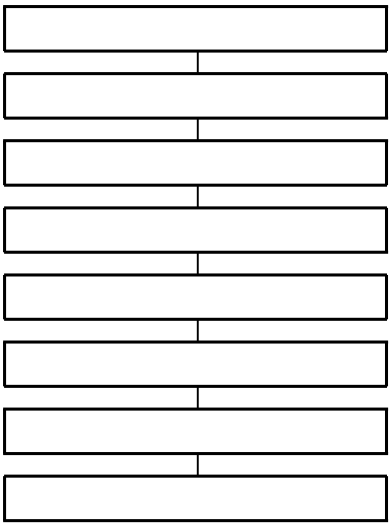
- 3/4 , 1/2
-
※ (
)

2)

-
- 100
( 11 1 , 19 2 1 )

※ : 50%
( 51 )

〈표〉 정비사업의 시공자 선정 절차



3)

)

, , ,

, ,

, , , (

)

)

:

)

:

, : ,

4)

:

:

:

- :

- , :

5)

. ,

6) , ,

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - , , |
| | “ | - |
| | “ | - , |
| | , | - , |
| | | - , , |

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - |
| | + | - |
| | | - , |

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - |
| | “ | - , |
| | “ | - , |

## 3. 완료단계 업무

, , , ,

| 단 계 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| ( 52 , 55 ) | | -<br>-<br>※ |
| ( 54 ) | | -<br>- |

| 단 계 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - → → |
| ( 56 ) | | - |
| ( 65 ) | | - |
| ( 57 58 ) | | - .<br>-<br>- |

※ :

## 가. 준공인가

.

. .

.

※

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | → | - |
| | | - ( 52 2 ) |
| | | -<br>-<br>( 56 )<br>※ LH ,<br>( 55 ) |
| | | - ( 52 3 4 ) |

## 나. 이전고시 절차 : 확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

※

| 절 차 | 관련주체 | 주요업무 |
|---|---|---|
| | | -<br><br>- |
| | | -<br>- |
| | | - |

# 제3장 주택재건축사업의 절차

, 3

## Ⅰ. 주택재건축사업의 개요

### 1. 재건축사업의 정의

.

( 2 2 )

### 2. 시행자의 종류 및 시행 방법

가. 시행자의 종류

1) ( 8 2 )

-

-

2) ( 8 4 )

- ,

나. 시행 방법

- · ( 6 3 )

# Ⅱ. 주택재건축사업의 추진 절차

( 8 2 4 7 )

| 조합방식 | 공공방식 | 처리 사항 |
|---|---|---|
| | | -특별시장·광역시장·대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성 검토(광역계획) |
| | | -기본계획의 범위내에서 개별 구역을 대상으로 수립하는 계획<br>-구역 지정시 행위제한의무 발생 |
| | | -추진위 또는 주민대표회의 구성 및 승인<br>: 토지등소유자 과반수 동의를 먼저 얻은 기구를 시장·군수가 승인 |
| | ⇩( ) | 1)조합인가<br>-동별 구분소유자 2/3 이상 + 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의<br>-전체 구분소유자 3/4 이상 + 전체 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자 동의<br>2) 시행자 지정 : 토지등소유자 2/3 이상 동의 + 토지면적의 1/2의 이상 토지소유자 |
| | ⇩( ) | |
| | ⇩( ) | -건축심의 등을 거쳐 설계를 확정<br>-주택법 제24조에 따라 감리자선정 |
| | | -조합원에 대한 분양분을 확정하고 이를 기초로 추가분담금 등 권리관계를 확정<br>-주민 이주, 기존 건축물의 철거, 공사 착공, 분양 |
| | ⇩( ) | -신축건축물 준공인가<br>-입주<br>-이전고시<br>-등기촉탁 |
| , | | |
| , | | -추가분담금 등 권리관계를 정산하고 사업종료 |

# Ⅲ. 주택재건축사업의 단계별 주요 업무

## 1. 계획단계 업무

| 절 차 | 관련주체 | 주요 처리 업무 |
|---|---|---|
| ( 3 ) | . . ( ) | - 50<br>- 10<br>- 5<br>※ 50 |
| ( 12 ) | . | - , |
| ( 4 ) | . → . | - |
| ( 4 ) | . | -<br>- |

### 가. 기본계획의 수립

### 나. 안전진단

.

### 다. 정비계획의 수립 및 구역지정

1 (

4 6 )

## 2. 시행단계 업무

| 절 차 | 관련주체 | 주요사항 |
|---|---|---|
| ( 13 ) | | -<br>-<br>- , |
| ( )<br>( 15 16 ) | ( ) | - 2/3 +<br>1/2<br>- 3/4 + 3<br>/4<br>※<br>16 3<br>- 30<br>- “ ” |
| ( 11 ) | | -<br>-<br>- |
| ( 28 ) | | - ,<br>-<br>-<br>- ,<br>※ |
| ( 46 ) | | - 60<br>- : 30 60<br>- 150 |
| ( 48 49 ) | | - 60<br>- |
| | | - |
| ( 27 ) | | -<br>- 7 |
| ( 16 ) | | - |
| ( 50 4 ,<br>38 ) | | -<br>- |

### 가. 추진위원회 구성

5 (○○
2 2 )
.

-

### 나. 재건축사업 조합 동의

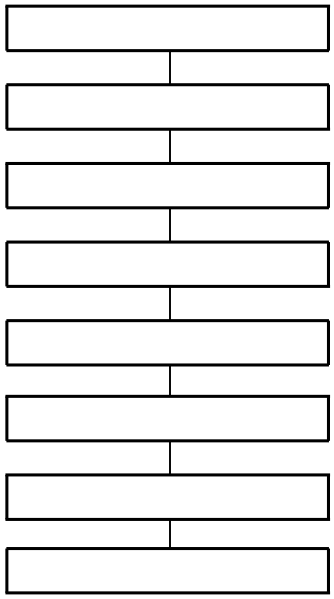
- 2/3 1/2 ,
3/4 3/4
- .
-
3/4 2/3

### 다. 시공자 선정

-
- 100
( 11 1 , 19 2 1 )

- 50%
( 51 )

〈표〉 정비사업의 시공자 선정 절차



라. 사업시행인가

- 4

마. 관리처분계획

:

, ,

바. 이주, 철거, 착공 및 분양

1)

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - , , |
| | “ | - |
| | “ | - , |
| | , | - , |
| | | - , , |

2)

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - |
| | + | - |
| | | - , |

3)

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - |
| | “ | - , |
| | “ | - , |

## 3. 완료단계 업무

, , , ,

| 단 계 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| ( 52 , 55 ) | | -<br>-<br>※ |

| 단 계 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| ( 54 ) | | -<br>-<br>- → → |
| ( 56 ) | | - |
| ( 65 ) | | - |
| ( 57 58 ) | | - .<br>-<br>- |

※ :

## 가. 준공인가

.

. .

.

※ ( )

| 절 차 | 관련주체 | 주요 업무 |
|---|---|---|
| | | - |
| | | - ( 52 2 ) |
| | | -<br>-<br>( 56 )<br>※ LH ,<br>( 55 ) |
| | | - ( 52 3 4 ) |

## 나. 이전고시 : 대지확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

-

-

-

-

-

※

| 절 차 | 관련주체 | 주요업무 |
|---|---|---|
| | | -<br>-<br>- |
| | | -<br>- |
| | | - |

※ ( )

-

-

※

- ,

-

-

-

-

1) 1/10

2)

3) 33

※

-

-

# 제4장 도시환경 정비사업의 시행

## Ⅰ. 개 요

### 1. 도시환경정비사업의 정의

.

( 2 2 )

### 2. 사업방법

( 6 4 )

- , ,
,

-

### 3. 사업시행자

: ( 8 3 )

( 8 3 , 14 1 )

- + · , , , ,
,

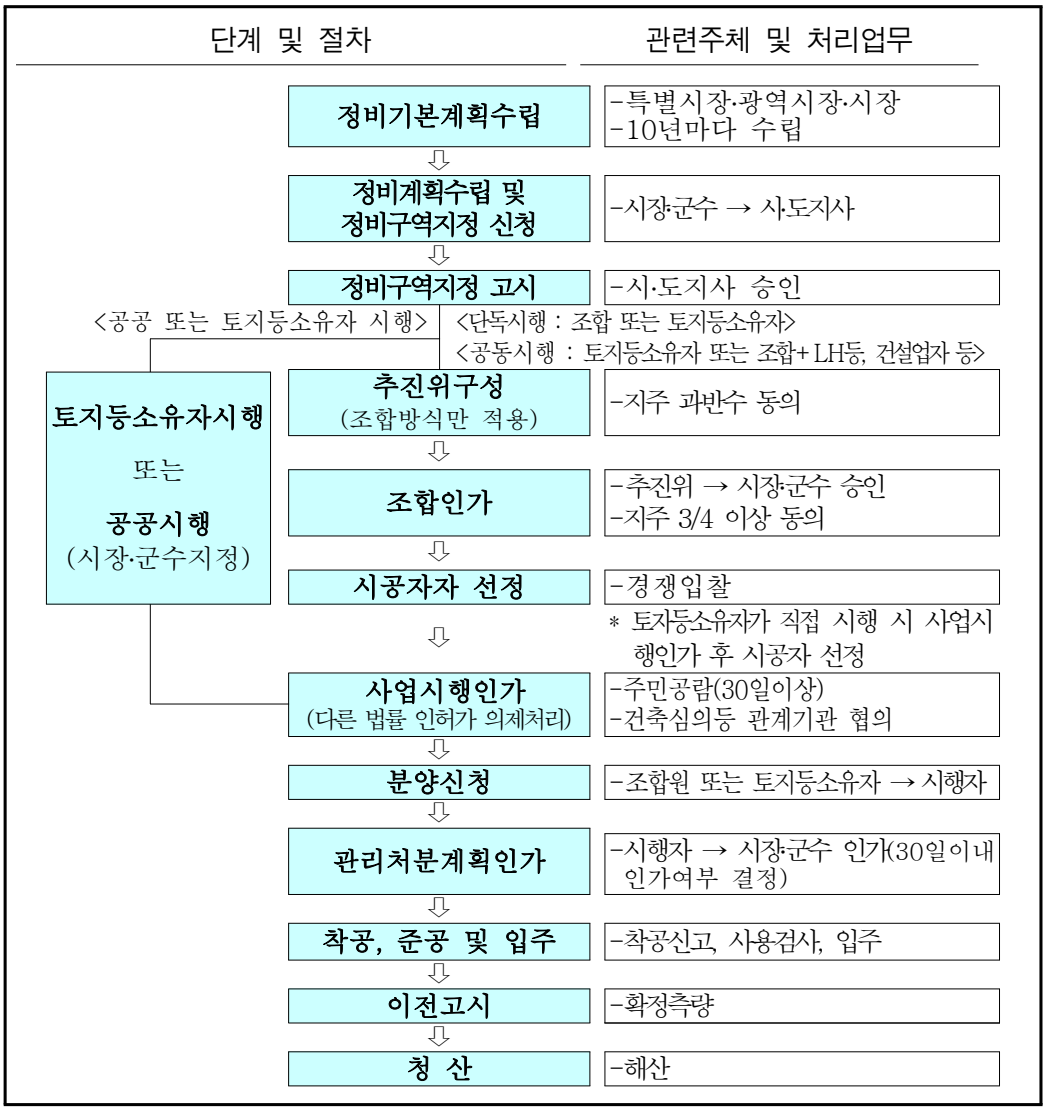
※ :

## 4. 특징

# Ⅱ. 사업시행 절차

,

,




* LH : , , :

※ “ 2 , ”

# 제5장 재정비촉진사업

## Ⅰ. 특별법 제정의 배경 및 목적

### 1. 제정배경

.

( , , , )

.

2003 12 30

2005

‘ ’, ‘ ’, ‘ ’

2005 12 30

### 2. 목적

, (

1 )

# Ⅱ. 재정비촉진사업 관계 법령

## 1. 도촉법의 구성체계

(7 , 37 , ), (7 , 38 , ), (7 , )

〈표〉 도촉법 법률 구성 체계

| |
|---|
| (1 ) |
| , , |
| (2 ) |
| , , , |
| (3 ) |
| , , , |
| (4 ) |
| , , , , |
| (5 ) |
| , , , , , , , |
| (6 ) |
| , , , , , , |
| (7 ) |
| , , , , , |

## 2. 재정비촉진사업관계 주요 법령

| 기본법률 및 조례 | 하위 지침 등 | 주요 관계법령 |
|---|---|---|
| - ( )<br>-<br>( )<br>-<br>( )<br>- | -<br>-<br>-<br>- | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- |

# 3. 재정비촉진사업의 유형 및 근거법률

### 가. 다른 법률과의 관계

( 3
1 )

( 3 2 )

( 3 3 )

- ,

-

-

## 나. 재정비촉진사업 유형 및 근거 법률

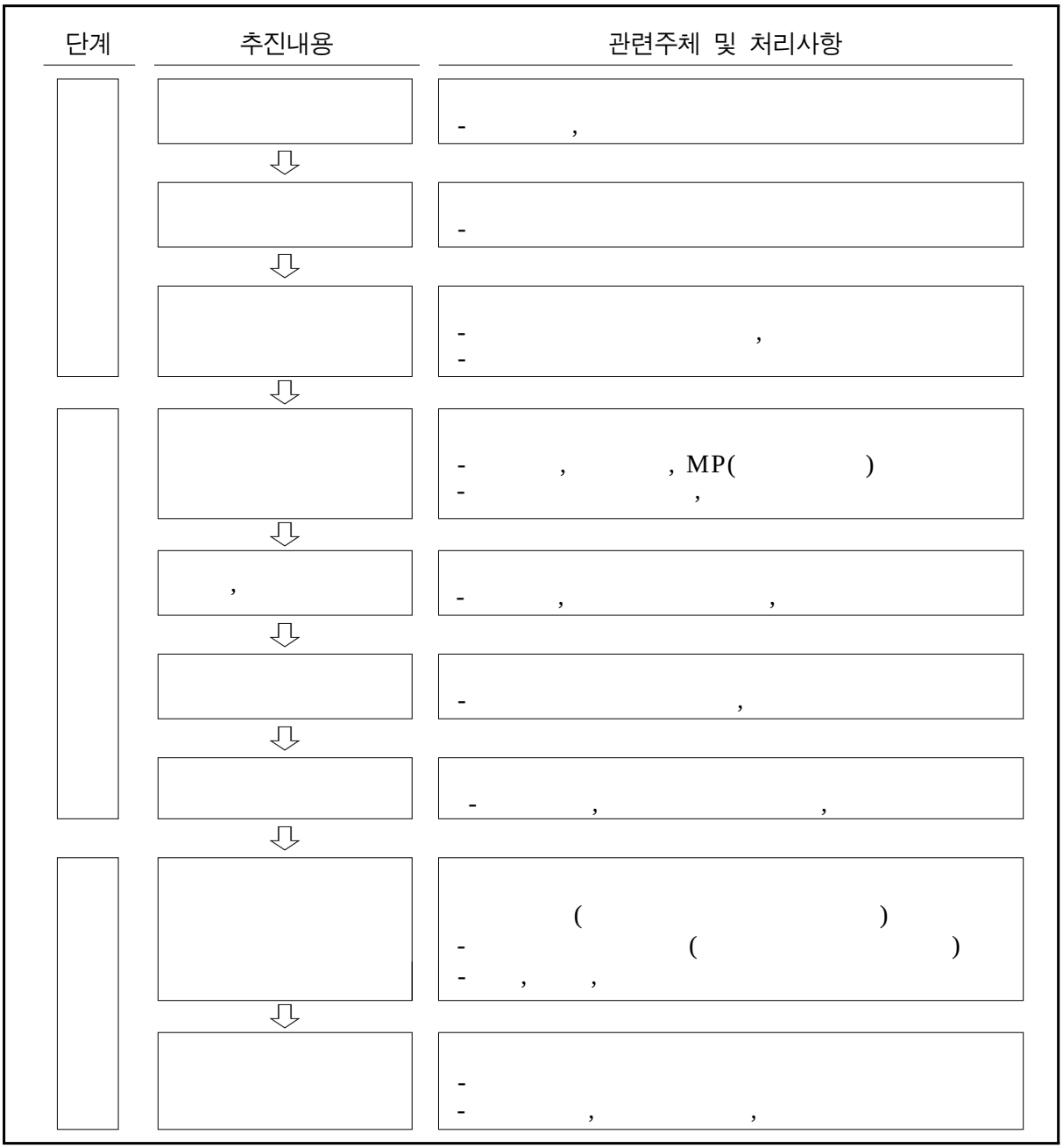
| 구 분 | 사업유형 | 근거법률 |
|---|---|---|
| | - | - |
| | - | - |
| | - | - |
| | - | - |

# Ⅲ. 재정비촉진지구의 지정

## 1. 재정비촉진사업 절차

,

〈그림〉 재정비촉진사업 절차도



## 2. 재정비촉진사업지구의 입안 및 지정 (도촉법 제4조)

:

:

| 유 형 | 지정 요건 |
|---|---|
| | - ,<br><br>- : 50 ( )<br>100 150 : 40 ,<br>100 : 30<br>- 4 4<br><br><br>: 15 |
| | -<br><br>- : 20 ( )<br>100 : 15<br>4 4<br><br><br>: 10 |
| | - ,<br>,<br><br>- : 10 |

## 3. 경미한 변경

( 4 3 )

- 10% (5%
)
- 5

-
-

## 4. 지구지정 효력상실 (도촉법 제7조)

- 2 2
( 1 )
-

-

## 5. 행위제한 (도촉법 제8조)

- 56

-

# Ⅳ. 재정비촉진계획의 수립 및 결정

## 1. 재정비촉진계획 수립

### 가. 개요

( 9

13 ).

〈표〉 재정비촉진계획 수립

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| . | - : ( : )<br>- : |
| | / / / ,<br>, / /<br>/ / , ,<br>/ /<br>/ /<br>/ / /<br>/ / |
| | -<br>-<br>( )<br>-<br>( 2 4 ,<br>) |
| (MP) | - :<br>- : , ,<br>- : ( ) |
| | - ( ) ⇨ (14 ) ⇨<br>⇨ ( → ) ⇨<br>⇨ ( ) ⇨<br>⇨ ( → ) |

## 나. 총괄계획가 위촉 및 역할

( 9 3 , 11 )

## 다. 재정비촉진구역 지정 요건의 완화

( 9
4 , 12 ).

- , ,
  20%
- 2

2

-
  2 ,

- ,
  10%
- 3 (
  3 )
-

## 2. 기반시설의 설치계획 및 설치비용의 분담 등

### 가. 설치계획

,

( 10 )

### 나. 비용분담

(

11 )

### 다. 기반시설 제공에 따른 용적률 등의 완화

, , ,

( 14 )

1) = + 1.5 × (

× )

2) = × 1 + (

/ )

- : 1) 2)
- : 1) 2) 1/3
- :

1) 3 . 1)

## 3. 재정비촉진계획의 수립 기준

( 9 5 , 13 )

-

-

-
-
-

## 4. 사업추진 간소화 :

가. 의제처리 (도촉법 제13조제1항)

- ,

-
- ( 2 4 ,
)

나. 영향평가 생략 (도촉법 제13조제2항)

,

# Ⅴ. 재정비촉진사업 시행

## 1. 개요

( 13 3 )

## 2. 총괄사업관리자

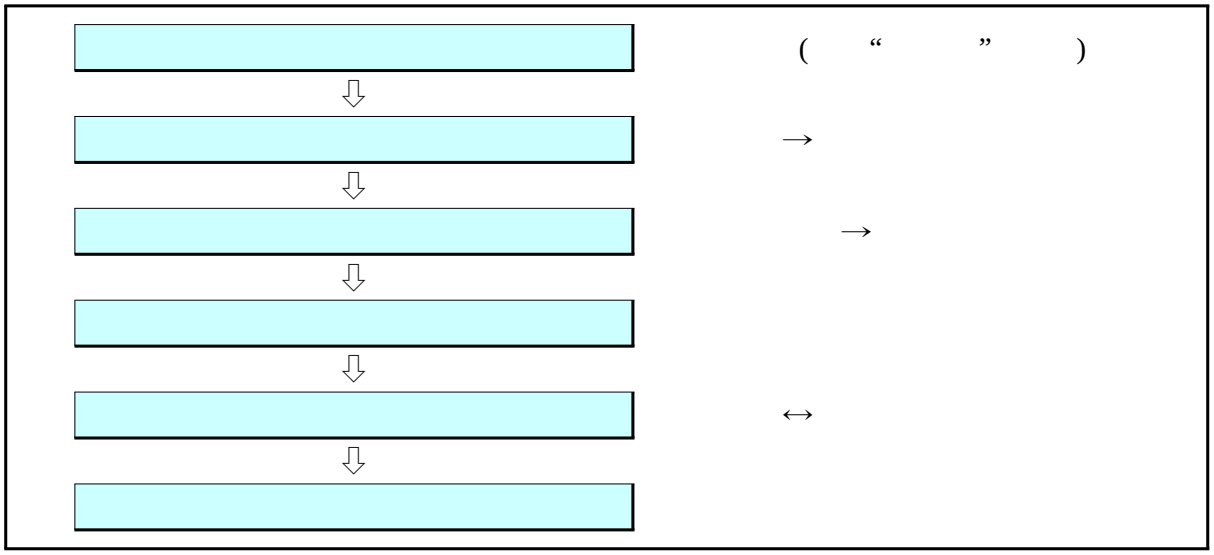
### 가. 정 의

( 14 )

### 나. 지정절차

( 14 1 , 16 )

〈그림〉 총괄사업관리자 지정 절차




* : LH

### 다. 지정효과

-
-
-
-

### 라. 업무

( 14 2 , 17 )

-
-
-
-
-
-
-
-
-
- ,
-

### 마. 자료요구 권한

,

( 17 2 )

## 3. 재정비촉진사업의 시행자

### 가. 일반원칙

( 15 1 )

### 나. 공공사업시행자

1) ( 15 1 )

2) ( 15 2 )

3) ( 18 )

- 2
- 3

## 4. 공공사업시행 지구의 시공자 선정

9 39

26

( 15 3 )

## 5. 민간투자사업

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| | - |
| | - 4<br>- |
| | - |
| | - 16 |

## 6. 사업협의회의 구성

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| | - 재정비촉진계획 수립권자(시장·군수 또는 시·도지사) |
| | - 재정비촉진계획의 수립 및 재정비촉진사업 시행을 위하여 필요한 사항 자문<br>- 재정비촉진사업별 지역주민의 의견조정 |
| | - 20인이내 위원으로 구성<br>· 공무원·사업시행자·관계전문가 중에서 위촉<br>· “총괄계획가” 및 총괄사업관리자는 당연직 |
| | - 도촉법 제17조 |

# Ⅵ. 재정비촉진사업에 대한 특례

## 1. 개요

( 19 25 )

-
-
- ( )
-

## 2. 건축규제의 완화 등에 대한 특례

〈표〉 건축규제의 완화 등에 대한 특례(도촉법 제19조, 동법 시행령 제20조)

| 구 분 | 내 용 | 완화범위 | 적 용 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 주거지 | 중심지 | 고밀 복합 |
| | - 30 | | | | |
| | - 30 | | " | " | " |
| | - | | " | " | " |
| | - . , | | " | " | " |
| | - 5 1 2 2 | | " | " | " |
| | - | 1/2 | | " | " |
| | - 12 6 19 10 7 2 | | | " | " |

※ 60 2 3

## 3. 우선사업구역에 관한 특례

, ( 19 2)

- , ,
- ( )

## 4. 주택의 규모별 특례 등

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| ( 20 ) | - 85<br>: 80% ( 90% )<br>: 60% ( 80% ). ,<br>- 85 |
| ( 20 2) | -<br>(<br>) |
| ( 21 ) | -<br>- |
| ( , )<br>( 22 ) | -<br>-<br>-<br>-<br>-<br>- |
| ( 23 ) | - |
| ( 24 ) | - , |
| ( 25 ) | -<br>50 (50 ).<br>20 |

# Ⅶ. 개발이익의 환수 등

## 1. 기반시설의 설치 (도촉법 제26조 내지 제29조)

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| | - |
| | -<br>:<br>:<br>:<br>:<br>-<br>- |
| | - |
| | -<br>10 50% 1,000 |

## 2. 세입자등을 위한 임대주택 건설 등

가. 임대주택 건설계획

,

( 30 1 4 )

- ,
-
- ( )
-

- ,
- ,
-

### 나. 임시거주시설 지원

(
)

( 30
5 )

### 다. 임대주택건설

75% (
31 1 2 , 34 )

- : 85 50

- : . ,

-

1)

50 75% .
, 25 75%

2) ,

,

50 75%,

75%

3) 2

1/3

〈표〉 용적률 개념

| 구 분 | 개 념 |
|---|---|
| (a) | - |
| (b) | - |
| (c) | - 14 |
| (d) = b-(a+c) | - , , |
| (e) <= b | - , , , |

라. 임대주택공급, 임차인 자격 등

- , ,

.

, ( 31 3 )

-

.

( 31 5 )

〈표〉 임대주택 인수, 일반공급 등

| 구 분 | 내 용 |
|---|---|
| | -<br>- |
| | - |
| | - 85<br>- 60 |
| | - 1 :<br>1<br>- 2 :<br>- 3 : 1 2 |
| | -<br>1 :<br>2 :<br>3 : 1 2<br>32 |
| | - 90% . ,<br>12<br>- :<br>- : |

## 3. 영세 상인 및 상가 세입자 대책

( 30 2).

# Ⅷ. 투기방지 및 도시재정비위원회

## 1. 투기방지

( 32 )

- 117

-

117

( 33 )

.

.

, ,

- 1
-
-
-

-

## 2. 도시재정비위원회

| 구 분 | 내 용 (도촉법 제34조) |
|---|---|
| | - |
| | -<br>-<br>-<br>-<br>- |
| | - 20 25<br>, ,<br>(30% ),<br>(30% ) |
| | - : 2 ,<br>-<br>3 |

부 록

# 정비사업제도 운용관련 훈령·고시·지침

1 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침(2009. 8. 13)

2 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2009.8.13)

3 정비사업의 시공자 선정기준(2009.8.13)

4 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(2009.8.13)

5 주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준(2009.12.14)

6 단독주택 재건축 업무처리기준(2009.8.13)

7 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정(2009.8.13)

# 1 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 ('09. 8. 13.)

2009-306 ( 2009. 8. 13.)

## 제1장 총 칙

### 제1절 지침의 목적

1-1-1. ( ‘ ’ ) 3 8
( ‘ ’ )
.

### 제2절 기본계획의 의의

1-2-1. (
‘ ’ )
.

1-2-2. (
“ ” )
,
.

1-2-3. , ,
.

### 제3절 기본계획의 지위와 성격

1-3-1.

,

.

1-3-2. ( “ ”
) .

1-3-3.
, , ,
.

## 제4절 법적 근거 및 수립범위

1-4-1. 3 8
3 ( )
.

## 제5절 기준년도 및 목표년도

1-5-1.
, 10 .
2010 .

1-5-2. 5 .

# 제2장 계획수립 일반원칙

## 제1절 기본원칙

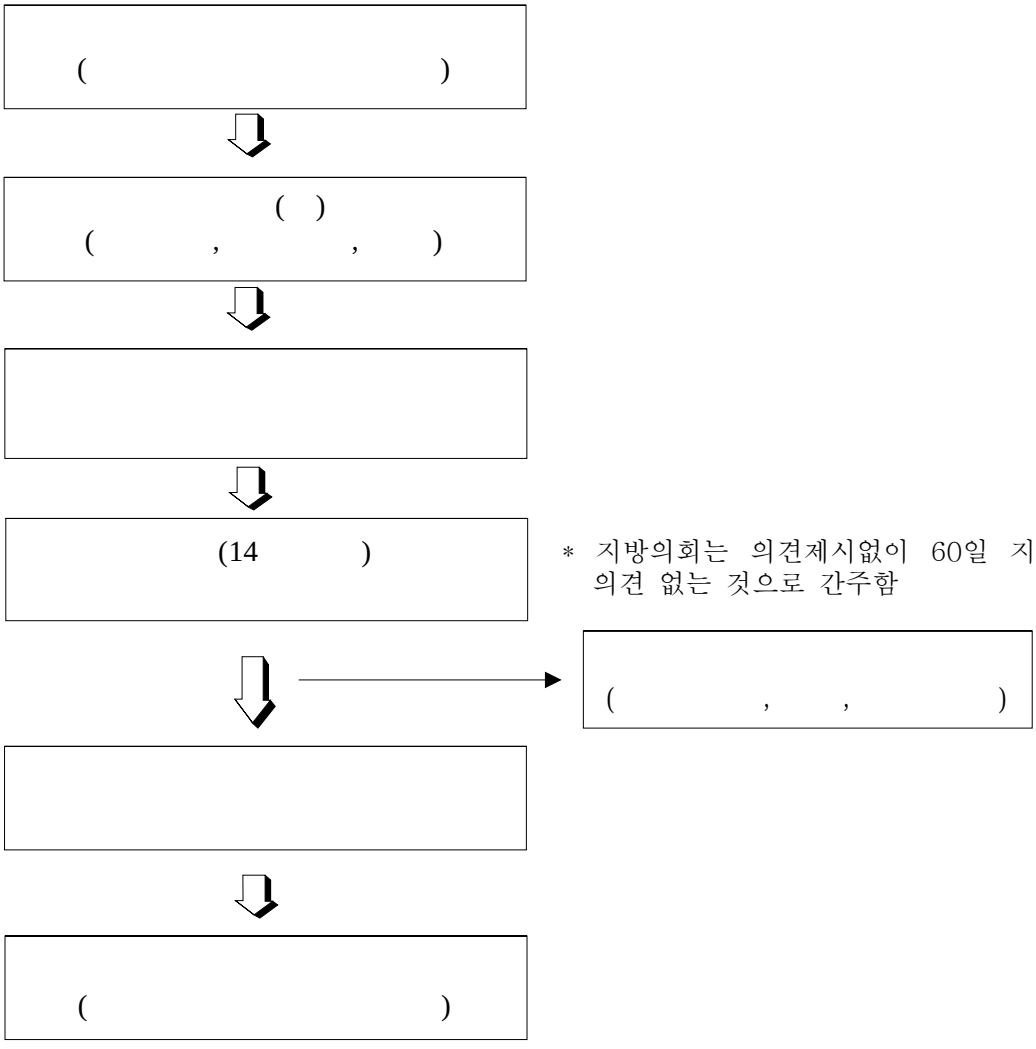
2-1-1. ,
.

2-1-2.
.

2-1-3. , , ,
.

## 제2절 기본계획의 수립 및 변경 절차, 작성기준

2-2-1. . , 175
50 ( “ ”
)
,
( “ ” ) 9 3 ‘
’ ‘ ’
.




2-2-2. 1 “ ” 2 “
( )” .

## 제3절 도시·주거환경정비의 목표 및 정비사업의 기본방향

2-3-1.

.

2-3-2.

.

2-3-3.

.

2-3-4. 3

.

(1)

(2)

(3)

(4)

## 제4절 광역적 계획의 수립

2-4-1. ( ‘ ’ )

.

2-4-2. 2

.

2-4-3. 2-4-2.

,

.

# 제3장 기초조사의 내용과 방법

## 제1절 기본원칙

3-1-1.

.

3-1-2. ,

.

## 제2절 조사내용

3-2-1.

, ( )

.

3-2-2.

.

3-2-3. 4-3-1 ,

. ,

, .

(1)

(2)

(3) , ,

(4) ,

(5) ,

(6) , (

2 3 . ) , ,

, ( )

※ = 4M /

(7) , ,

,

(8)

(9) ,

(10) ,

(11)

## 제3절 방법 및 관리

3-3-1. ,

.

.

3-3-2.

.

3-3-3.

CD ,

.

# 제4장 부문별 수립기준

## 제1절 기본원칙

4-1-1.

4-1-2. , , ,

.

## 제2절 정비예정구역의 설정 요건

4-2-1.

.

4-2-2.

.

(1)

(2) , ,

(3)

(4)

(5)

(6)

4-2-3. 10 1 1 ‘

’ .

4-2-4.

. , 1

.

(1)

(2)

(3) 41

4-2-5. ,

’

.

4-2-6. .

(1)

,

.

(2) .

, , ,

.

(3) ,

.

(4)

.

(5)

. ,

.

(6)

.

(7)

.

(8) ,

.

(9) .

(10) ,

.

4-2-7.

,

.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

4-2-8.

.

## 제3절 정비예정구역의 개략적인 범위 표시

4-3-1. .

4-3-2. 1:5,000

.

4-3-3. , ,

, .

.

4-3-4. 3

, 3

.

## 제4절 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

4-4-1. .

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

4-4-2.

.

4-4-3. 4-4-2.

.

(1)

.

.

.

.

.

.

(2)

.

.

.

4-4-4. (

, )

, .

## 제5절 주거지 관리 계획

4-5-1. , ,

,

.

※

, , ,

※

, , ,

, , .

4-5-2.

, 5

.

## 제6절 공공과 민간의 역할

4-6-1. ,

,

.

4-6-2. , ,
,
, ,
.

4-6-3.
. , 8 3 1 , 3 , 4 , 6
,
.

4-6-4.
.

4-6-5.
.

## 제7절 정비사업에 필요한 재원 조달에 관한 사항

4-7-1. .

4-7-2.
.

4-7-3.
, 3
.

4-7-4.
.

4-7-5. , ,
.

## 제8절 단계별 추진계획

4-8-1. .

4-8-2. .

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

4-8-3.

.

4-8-4. ,

.

## 제9절 사업지구내 거주민의 주거안정 대책

4-9-1.

.

4-9-2. .

4-9-3.

.

4-9-4.

.

(1)

(2)

(3)

4-9-5.

.

4-9-6.

.

4-9-7.

,

.

4-9-8.

.

4-9-9.

.

4-9-10.

.

4-9-11.

.

## 제10절 정비예정구역의 관리

4-10-1.

.

4-10-2. ‘

’ .

## 제11절 토지이용계획

4-11-1.

.

4-11-2.

2 (

3 )

.

4-11-3. 2 ( : )

, ,

“ ” .

※ “ ”

3,300 , 2 2,640

, 660 320%

예) (상업지역 660㎡×조례 허용용적률 800%) + (2종 주거지역 2,640㎡×조례 허용용적률 200%)

사업구역 전체면적(3,300㎡)

4-11-4.

,

.

4-11-5.

, ,

.

## 제12절 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획

4-12-1. , , , , , , ,

, , , .

4-12-2.

,

“

” .

4-12-3.

,

,

.

4-12-4.

,

.

4-12-5.

.

4-12-6. 4-12-5.

,

. ,

.

4-12-7. ,

, , , ,

.

4-12-8. 30

, 30

.

## 제13절 교통계획

4-13-1.

.

4-13-2. ,

.

4-13-3. ,

.

4-13-4.

,

.

## 제14절 환경계획

4-14-1.

.

4-14-2.

.

4-14-3.

4-14-4.

.

4-14-5.

## 제15절 사회복지 및 주민문화 시설 등의 설치 계획

4-15-1. 2 4

“ ” 5 “ ”

( ) .

4-15-2.

,

.

4-15-3.

.

4-15-4.

,  ,

.

4-15-5.  ,

,

,

,

.

4-15-6.

.

,

,  ,

.

〈표〉 사회복지시설의 유형

| 근거 법 | 시설종류 |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

4-15-7. , , ,

, , ,

.

4-15-8.

.

4-15-9. , ,

,

,

.

4-15-10.

( )

,

.

4-15-11.

.

4-15-12.

,

,

( ) .

## 제16절 건폐율, 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

4-16-1.

, .

4-16-2. .

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

4-16-3.

,

.

4-16-4.

( ,

, , )

.

4-16-5. ( , , , )

.

.

4-16-6.

.

4-16-7.

,

.

## 제17절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

4-17-1.

,

.

4-17-2.

.

# 제5장 계획수립의 절차

## 제1절 기본계획의 입안

5-1-1. .

5-1-2.

.

5-1-3. , , ,

.

5-1-4.

.

## 제2절 주민 등의 의견청취

5-2-1.

.

5-2-2. 14

,

1 .

(1)

(2)

(3)

(4)

5-2-3.

.

5-2-4. (TV, )

.

5-2-5.

.

5-2-6. ,

.

## 제3절 기본계획의 승인

5-3-1. ( ) 14

, (

60 ,

60 )

(

) .

5-3-2.

,

. , 9 3

1

.

5-3-3. .

(1) ( )

(2) 20

(3) 20

(4) 20

(5) 1

(6) 1

5-3-4.

(30 ) .

5-3-5.

, .

5-3-6.

.

5-3-7. 5-3-6

2

## 제6장 부 칙

6-1-1. .

6-1-2. ( 248 )

2012 8 13 .

6-1-3.

.

6-1-4.

.

〈별표 1〉

# 기본계획 작성기준

.

‘ ’ ‘

’ .

.

(1) 1

.

(2) ,

1/3,000 1/5,000 ,

.

. (3 )

.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

.

(1) (- -) .

(2) ,

.

(3) ,

.

(4)

.

.

(1)

.

(2)

.

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| ( ) | | |

.

(1) ,

,

.

(2)

,

.

. (Scale 1/3,000, 1/5,000 )

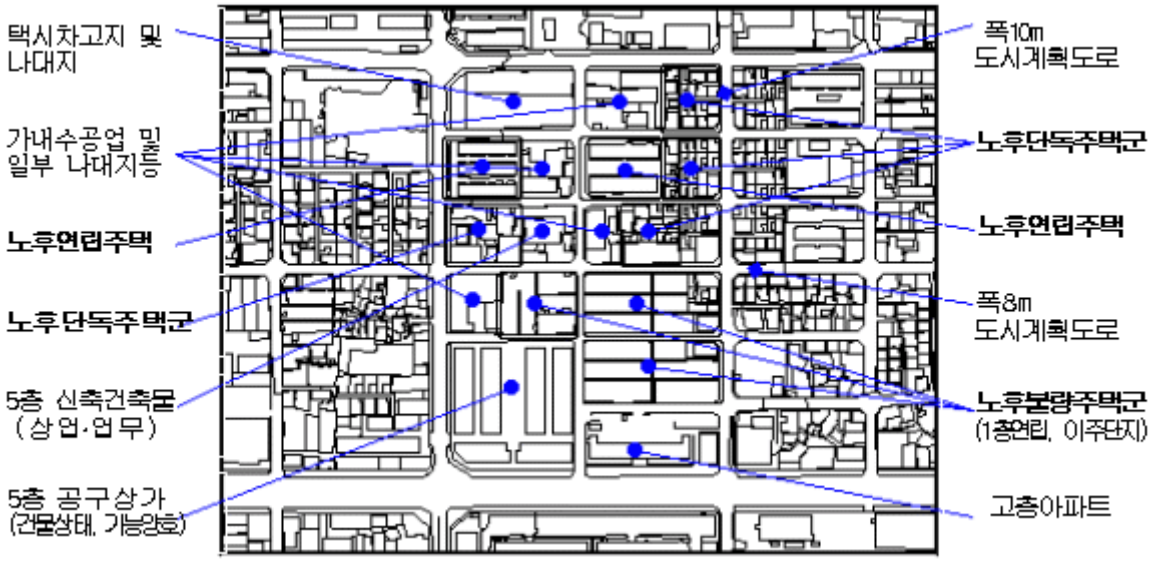
| 구 분 | 예 시 도 | 채 색 | 표 시 방 법 |
|---|---|---|---|
| | 주거환경개선예정구역 | : (51)<br>: | : |
| | 주택재개발예정구역 | : (41)<br>: | : |
| | 주택재건축예정구역 | : (31)<br>: | : |
| | 도시환경정비예정구역 | : (30)<br>: | : |
| | 사업유형유보구역 | : (51)<br>: | :<br>: 5<br>: 3 |

: ( ) Auto CAD 256 color

<별표 2>

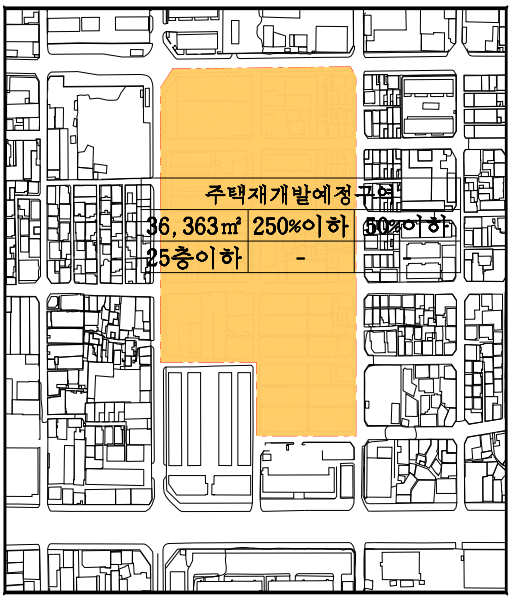
# 기본계획도면 작성 예시(안)

□ (1/5,000)




※ .

□ (1/5,000)



# 2 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 ('09. 8. 13.)

2005-528 ( 2005. 5. 19.)
2006-273 ( 2006. 7. 20.)
2008-152 ( 2008. 5. 16.)
2009- 44 ( 2009. 2. 2.)
2009-393 ( 2009. 6. 24.)
2009-551 ( 2009. 8. 13.)

## 1. 목적 및 적용방법

1-1. 4 2

.

1-2. .

. ,

,

.

. “ ” “ ” .

. “ ” “ ” .

## 2. 주거환경개선사업

2-1. 10 85

.

2-2. 20 .

2-3. (2-2) 40 8

40 .

2-4. , (2-3)

50 .

2-5. (2-2) (2-4)

,

10,000

.

## 3. 주택재개발사업

3-1. 80 85

,

.

3-2. 17 ,

30 5 40

. , (1) (4)

.

(1) 200

(2) 7

(3) 7

(4) 7

3-3. (3-2)

50

.

.

3-4 (3-1) (3-2)

,

(3-1) (3-2) 50

.

## 4. 주택재건축사업

4-1. 20 300 85
60 , 85
50 .

4-2. 300 (4-1) ,
(4-1)
.

4-3. ( ) 10%
, 85
(4-1) (4-2) .

4-4. (4-1) (4-3) 6 1 1
.

## 5. 행정사항

5-1. ( 248 )

2012 8 13 .

부칙< 551 , 2009.8.13>

.

# 3 정비사업의 시공자 선정기준 ('09. 8. 13.)

2009-550 ( 2009. 8. 13.)

## 제1장 총칙

제1조(목적) ( “ ” ) 11 1

( “ ” ) ( “ ” )

.

제2조(용어의 정의) .

1. “ ” 2 5

12 1 .

2. “ ” , ,

( ) .

## 제2장 시공자 선정의 원칙

제3조(기준의 적용) ,

(

. ) .

제4조(공정성 유지 의무)

.

.

## 제3장 시공자 선정의 방법

### 제5조(입찰의 방법)

, .

, 3

, 19 2

.

### 제6조(제한경쟁에 의한 입찰) 5

, 5 . 1

.

1

.

### 제7조(지명경쟁에 의한 입찰) 5

5 3

.

1 .

### 제8조(공고 등)

7 1

. ,

7 ,

1 .

### 제9조(공고 등의 내용) 8

.

1. ( , )
2.
3.
4.
5.

제10조(현장설명회) 20 .

1 .

1. ( )
2.
3.
4.
5.
6.

제11조(입찰서의 접수 및 개봉)

.

(

) 1

.

제12조(대의원회의 의결) .

3 . ,

2 .

2

.

.

제13조(건설업자등의 홍보) 12

,

2 .

1

.

,

.

제14조(총회의 의결)

. .

, 1

,

.

.

## 제4장 계약의 체결

제15조(계약의 체결) 14

3 14

.

제16조(재검토기한) ( 248

)

2012 8 13 .

## 부 칙

.

# 4 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 (2009. 8. 28.)

2006-332 ( 2006. 8. 25.)
2009- 30 ( 2009. 1. 20.)
2009-548 ( 2009. 8. 13.)
2009-814 ( 2009. 8. 28.)

## 제1장 총 칙

### 1-1. 목적

1-1-1. ( ‘ ’ ) 12 4
( ‘ ’ )
.

### 1-2. 적용 범위 및 방법

1-2-1. ,
「 」( ‘ ’
) .

1-2-2. , ( ‘PC ’
) ( ‘ ’ ) .

( ‘ ’ )
25
8
( ‘ ’ ) .

## 1-3. 재건축 안전진단의 성격 및 종류

1-3-1. ‘ ’ ‘ ’ .

1-3-2. ‘ ’ 12 3 5

, ,

.

1-3-3. ‘ ’ ‘ ’

‘ ’, ‘

’, ‘ ’ ‘ ’ ‘ ’, ‘ ’,

‘ ’ .

1-3-4. 12 4 20 4 1

2

3

.

1-3-5.

.

## 1-4. 용어의 정의

1-4-1. :

LCC(Life Cycle Cost) .

.

1-4-2. : ,

,

. ,

31 55 .

## 1-5. 비용의 부담

1-5-1. . ,

.

(1) 4 3

10 1

(2)

10 1

(3) ( 9444 , 2009. 2. 6.) 9

1-5-2.

.

1-5-3. <2009.8. >

# 제2장 현지조사

## 2-1. 안전진단 실시여부의 결정 절차

2-1-1. 12 3

, ,

.

2-1-2.

( “ ” ) 20 3

. ,

.

2-1-3. <2009.8. >

2-1-4. <2009.8. >

2-1-5. <2009.8. >

2-1-6. <2009.8. >

## 2-2. 현지조사 표본의 선정

2-2-1. <2009.8. >

2-2-2. ,

,

.

| 규모(동수) | 산 식 | 최소 조사 동수 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 10 | 20% | 1 2 | |
| 11 30 | 2 + ( - 10) × 10% | 3 4 | |
| 31 70 | 4 + ( - 30) × 5% | 5 6 | |
| 71 | - | 7 | |

*

2-2-3. 1

, 3 .

2-2-4. ‘ ’ ,

, ,

.

## 2-3. 현지조사 항목

2-3-1. .

| 평가분야 | 평가항목 | 중점 평가사항 |
|---|---|---|
| | | |
| | | ( , ) |
| | | ( , , ) ( , , , ) |
| | | ( , , ) |
| | | / , , |

| 평가분야 | 평가항목 | 중점 평가사항 |
|---|---|---|
| | | , |
| | 1) | , |
| | 2) | |
| | | / |
| | | / |
| | | / |
| | | / |
| | | , , |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | , , |
| | | ( ) |
| | | |

1) PC .

2) .

2-3-2. <2009.8. >

## 2-4. 현지조사 결과의 판정

2-4-1. ,

1 4

.

2-4-2. ,

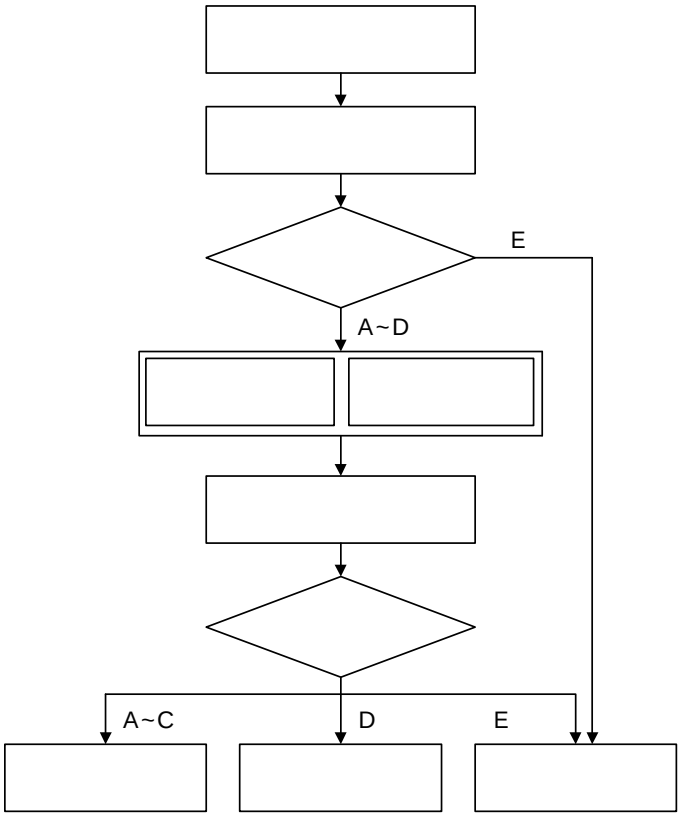
, 3

.

# 제3장 안전진단

## 3-1. 평가절차

3-1-1. .




3-1-2. ‘ ’, ‘ ’, ‘ ’, ‘ ’

.

3-1-3. ‘ ’ ,

20 ‘

’ .

3-1-4. , ,

.

| 평가등급 | A | B | C | D | E |
|---|---|---|---|---|---|
| | 100 | 90 | 70 | 40 | 0 |
| (PS) | 100≧PS>95 | 95≧PS>80 | 90≧PS>55 | 55≧PS>20 | 20≧PS≧0 |

## 3-2. 구조안전성 평가

3-2-1. .

(1) , ( ) , A E 5 .

(2) E , .

3-2-2. , , .

.

| 평가부문 | 평가항목 | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | 1) |
| | | 1) |
| | | 2) |
| | | 2) |
| | | 2) , |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | 1) |
| | | 1) |
| | | 2) |

1) PC .

2) .

3-2-3.

(1) , ( )

.

(2) ,

,

. , 50

1/2 .

| 전체동수(동) | 최소 조사 동수(동) | 선 정 방 법 |
|---|---|---|
| 3 | 1 | - |
| 4 13 | 2 3 | - |
| 14 26 | 4 5 | - ( ) |
| 27 46 | 6 7 | - |
| 47 | 8 | - |

3-2-4.

(1) .

$$\text{구조안전성 성능점수} = \frac{\Sigma(\text{동별 점수})}{\text{조사 동수}}$$

(2) [ 5] .

## 3-3. 건축 마감 및 설비노후도 평가

3-3-1. ,

( ) , A E 5

.

3-3-2. ,

3 .

.

3-3-3. .

| 평가부문 | 평가항목 |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

3-3-4. 3-2-3 ,

.

| 규 모(세대) | 산　　식 |
|---|---|
| 100 | 100 × 10 % |
| 101　　300 | 10 + (　　-100) × 5% |
| 301　　500 | 20 + (　　-300) × 4% |
| 501　　1,000 | 28 + (　　-500) × 3% |
| 1,001　　3,850 | 43 + (　　-1000) × 2% |
| 3,851 | 100 |

*

3-3-5.

(1) , ,

.

= Σ( $i$ × $i$ )

(2) [ 6]

.

## 3-4. 주거환경 평가

3-4-1. ,

, A E 5 .

, , , ,

, ,

.

3-4-2. , , ,

, 5 .

3-4-3. ( ) ,

3-2-3 .

3-4-4.

(1) , , ,

,

.

= Σ( $i$ × $i$ )

(2) [ 7] .

## 3-5. 비용분석

3-5-1. .

(1)

LCC( ) ($\alpha$) ,

A E 5 .

(2) ($\alpha$) LCC (Equivalent Uniform Annual Cost) LCC .

(3) , ( ),

, .

(4) [ 8] .

3-5-2. ( ) .

(1) 15 3 ( ) .

,

.

(2) 5

.

, .

$$i = \frac{(1+i_n)}{(1+f)} - 1$$

$i$ : $i_n$ : $f$ :

(3) .

3-5-3. .

(1) , ( ),

, ,

.

(2)

,

.

3-5-4. ($\alpha$) .

| 평 가 값($\alpha$ [1]) | 대 표 점 수 |
|---|---|
| 0.69 | 100 |
| 0.70 0.79 | 90 |
| 0.80 0.89 | 70 |
| 0.90 0.99 | 40 |
| 1.00 | 0 |

1) $\alpha = \frac{\text{LCC}}{\text{LCC}}$

## 3-6. 종합판정

3-6-1. , , ,

.

| | |
|---|---|
| | 0.40 |
| | 0.30 |
| | 0.15 |
| | 0.15 |

3-6-2. ‘ ’, ‘ ’, ‘ ’

.

| 최종 성능점수 | 판 정 |
|---|---|
| 56 | |
| 31 55 | |
| 30 | |

# 제4장 부 칙

4-1. .

4-2. .

4-3. .

4-4. ( 248 )

2012 8

13 .

[ 1] -

1.

1.1 : _____

1.2 : _____

1.3 : _____ _____ _____ ( _____ _____ )

_____ _____ _____ ( _____ _____ )

( / ( ) )

1.4 : _____ _____ / : _____ $m^2$

: _____

: _____ , _____

( )

1.5

1) : □ □ □ ( )

2) : □ □ □ ( )

3) : □ □ □ ( )

4) : □ □ □ ( )

5) : _____

1.6 ( , , , , )

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

[ 2] -

| 2. |
|---|
| 2.1<br>1) : □ RC □ RC □ ( )<br>□ PC □ PC □ ( )<br>2) : □ Pile □ Mat □ □ □ ( )<br>3) : □ □ □<br>4) : □ □ □<br>5)<br>: $f_{ck}$ = _____ MPa , □<br>: $f_y$ = _____ MPa , □<br>: $F_y$ = _____ MPa , □<br>: $fm$ = _____ MPa , □<br>6) : _____ $KN/m^2$, □<br>7) Pile : □ ( □ RC Pile □ PHC Pile □ Pile ) □ □<br>: _____ : $f_b$ = _____ $N$<br>8) : GL -_____ $m$, □ |
| 2.2<br>1) :<br>: □ □ □ ,<br>: □ □ □<br>2)<br>: _____ : _____<br>: _____ : _____<br>: _____ : _____<br>3) : _____ _____ kVA<br>4)<br>: _____<br>: _____ |
| 2.3<br>1) : _____<br>2) : _____ % _____ %<br>3) : _____ % _____ %<br>4) : _____ _____<br>5) : _____ |

[ 3] -

**3.1 ( )**

| | A | B | C | D | E | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 1) | | | | | | |
| 2) | | | | | | |
| | | | | | | |

1) PC

2)

※

_____ _____ _____

( )

**3.2 ( )**

| | | A | B | C | D | E | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

※

_____ _____ _____

( )

## 3.3 분야별 현지조사표(주거환경 분야)

| 조사항목 \ 평가등급 | A | B | C | D | E | 참 고 사 항 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 주거환경 | | | | | | |
| 재난대비 | | | | | | |
| 도시미관 | | | | | | |
| **주거환경 등급** | | | | | | |

※ 등급 판정 사유

_____년_____월_____일

**현지조사자** **(서명 또는 날인)**

[ 4]

| 4. |
|---|
| 4.1<br><br>| | | | |<br>|---|---|---|---|<br>| | | | |<br><br>4.2<br>□ □<br><br>4.3<br><br>_____ _____ _____<br><br>( )<br><br>4.4<br>( , )<br><br>| | | |<br>|---|---|---|<br>| | | |<br>| | | |<br><br>4.4 |

[ 5]

| | | ( ) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C | D | E | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | ( ) : / : | | | | | | |

| No | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | * | | ** | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| n | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

*

**

▷

[ 6]

( ) :  :

| | A | B | C | D | E | | | × | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 0.40 | | |
| | | | | | | | 0.30 | | |
| ——— | | | | | | | 0.30 | | |
| | | | | | | | **1.00** | | |
| | ( ) : / : | | | | | | | | |

*  .

** PC

▷

[ 7]

| | | | | | | | | x | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D | E | | | | |
| | | | | | | | 0.25 | | |
| | | | | | | | 0.25 | | / |
| | | | | | | | 0.10 | | |
| | | | | | | | 0.25 | | |
| | | | | | | | 0.15 | | / |
| | | | | | | | **1.00** | | |
| | ( ) : / : | | | | | | | | |

▷

| |
|---|
| |

[ 8]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ( ) | | | |
| | | | | |
| | (%) | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| ( / ) | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | LCC ( / ) | | |
| | LCC ( / ) | | |
| | α | | |
| | | | |

▷

| |
|---|
| |

# 5 주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준 ('09. 6. 22시달, '09.12.14.보완)

## 1. 총칙

1-1. 30 3 6 2 1
. ,
.

1-2. 30 3
, ,
.

## 2. 정비계획상 용적률의 산정방법

2-1. 4
, ,
.

2-2. 30 2
.

## 3. 법적 상한용적률의 산정방법

3-1. ,
.
.

3-2. ,
.

.

3-3.

,

.

3-4.

30 3 2

.

3-5. 30 3 3

,

. ,

.

## 4. 재건축 소형주택의 건설 및 공급

4-1. 30

3 2 100

30 100 50

60 .

4-2. 30 3 2 4

2 13 3 . ,

30 3 2

4-3 .

4-3. 30 3

2

. ,

.

# 5. 경과조치

5-1. 30 3

# 6 단독주택 재건축 업무처리기준 (2009. 8. 13.)

2009-307 ( 2009. 8. 13.)

## 1. 목적

1-1-1. ( “ ” ) 10 1
1 3
.

## 2. 주요업무 처리기준

2-1.

2-1-1.
,
,
,
.

2-1-2. .
, , , ,

2-1-3. 2-1-2
2-2, 2-3, 2-4 . , 1( “ 1”
) 6
.

2-2.

2-2-1.

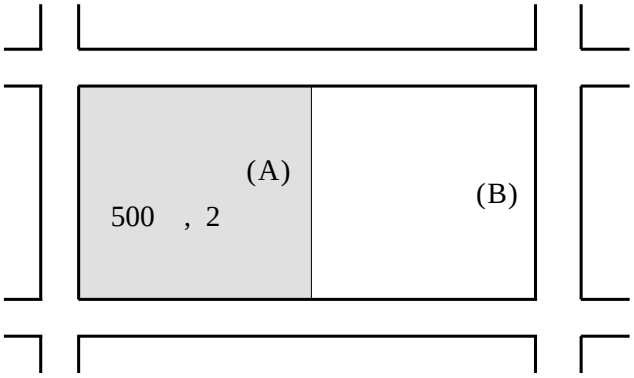
.

2-2-2. ( ) .

,

.

) A A+B




2-2-3. (

1),

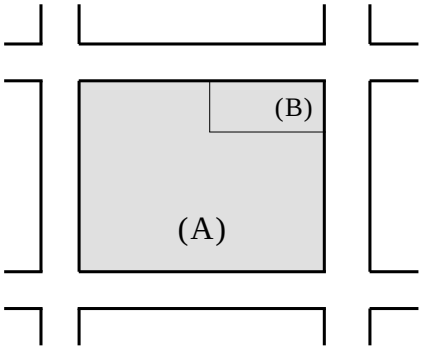
.

※

( 2), ,

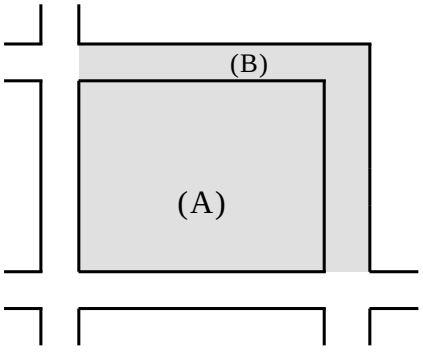
.

1)




: A+B

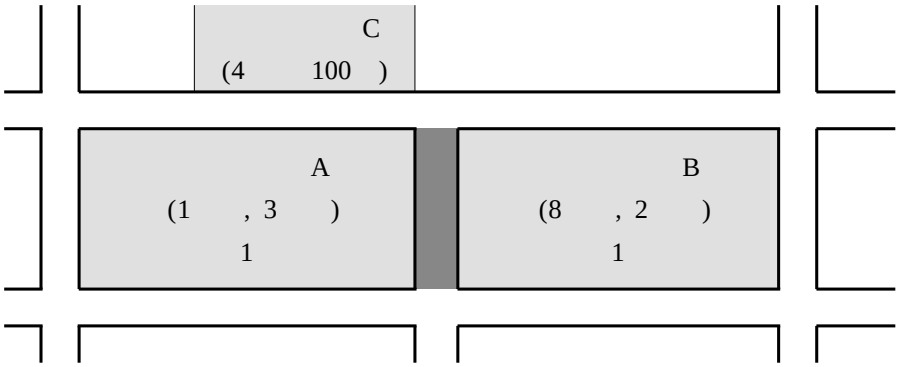
2)




: A+B

2-2-4.

)




- A B A+B
- A B A+B A

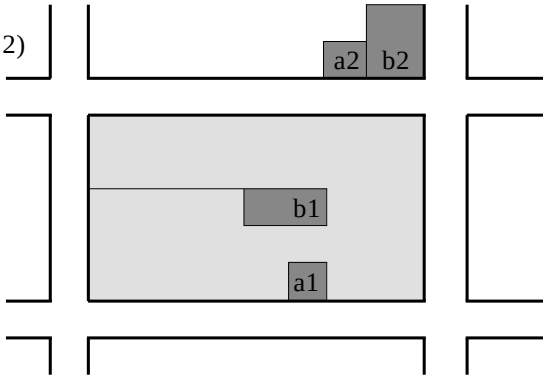
- C A+C

2-2-5. 1 1 ,
, , 1 .

2-2-6. , (200 )
, (1 ) . ,

.

1) 195 , 4 , 3 195



3) “ ” 3,000
, 4
3

2-3.

2-3-1. 2 3
, .
,
.

2-3-2. 1 3 (2) “ ”
,
1 .

## 부 칙

1. .
2. ( 248 )
2012 8 13 .
3. ,
. ,
1 .
4.
.

# 7 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 (2009. 8. 13.)

2006-330 ( 2006. 8. 25.)
2009-549 ( 2009. 8. 13.)

제1조(목적) ( “ ” ) 13
2 ( “ ” )

.

제2조(추진위원회의 설립)
5 15 2 (
“ ” )

( “ ” ) .
1 .
1. 1
2. .
3. 10 1 , 5
5 100 10 1
100 .
1 .
1.
2.
3. (
) 2
4.
5. 100 5
1 ○○

( “ ” ) 2
2 .
( " " )
16 1 3 . , 16

.

제3조(운영규정의 작성)

.
1
.
1. 1 3 4 15 1
2. 17 7 19 2 29 33 35 2 3 3
3

3.
2
, .

,
.

제4조(추진위원회의 운영) , 3
,
.
13 2
,
.

제5조(해산) ,
.

24

, .

3 2

. .

제6조(승계 제한) ,

.

제7조(재검토기한) ( 248

)

2012 8 13 .

부 칙(2009.8.13.)

.

# ○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정

## 제1장 총 칙

제1조(명칭) / /
○○○ / / ( "
" ) .
/ / ○○○
/ / ( “ ” ) .

제2조(목적) ( “ ” )
/ / ( “ ”
)
.

제3조(사업시행구역) ○○ ( ) ○○ ( )
○○ ( ) ○○ ( ) ○○ ○○ ( ○○ )
○○ (○○ ) .

제4조(사무소) ○○ ( ) ○○ ( ) ○○
( ) ○○ ( ) ○○ ○○ .
2 9 /
( “ ” ) .

제5조(추진업무 등) .
1. <2009.8. >
2. 69 ( “ ”
)
3.
4.
5. ( ,
. )

6.
7.
8.
9.

1 3
. 7
.

1 2 1 .
( 2
)
.

제6조(운영원칙) , ,
,
.

13 2
( “ ”
) , .

제7조(추진위원회 운영기간) 15
5
. 36 1
.

제8조(토지등소유자의 동의)
23 .
17 1 .
1 ( )
, . ,
, 88
.

제9조(권리·의무에 관한 사항의 공개·통지방법)

( . )

,

.

1. ( )
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

1

.

1. , , 1 .
2. ( “ ” ) 14 3 .
3. . , .
4. 1 2 .

제10조(운영규정의 변경) 4 1 .

.

## 제2장 토지등소유자

### 제11조(권리·의무의 승계)

.

### 제12조(토지등소유자의 명부 등)

( “ ” )

.

2 2

,

.

### 제13조(토지등소유자의 권리·의무)

. , 3 5 .

1.
2.
3.
4.
5. ,

,

, .

.

1.

2.
3. (

.)



.

.

.

,

.

1

2

. .

제14조(토지등소유자 자격의 상실)

.

## 제3장 위원

제15조(위원의 선임 및 변경)

, .

1.

2.

3. _

4. _

,

1 .

1. 3 1 ( ,

)

2. 5 (

)

2 ,

3 2 ,

.

, 2

5 1

.

3 2 ,

.

.

,

.

제16조(위원의 결격사유 및 자격상실 등) 1

.

1.

2.

3. (

) 2

4.

5. 2

6. 100 5

1 1

, 15 2 1

.

2

.

18 ,

85 86

.

제17조(위원의 직무 등)

.

,

5 1

.

.

.

3

. .

,

.

,

.

1.

2.

3.

, .

.

.

제18조(위원의 해임 등)

.

16 2

.

1

.

,

.

3 1

( 15 . )

3 2 , 10 1

.

.

,

.

.

, 17 6 .

제19조(보수 등)

. , .

. .

## 제4장 기관

제20조(주민총회) .

. , 1

2 .

1. 5 1

2. 3 2

2 2

, 2

.

. , 2

.

2 3 14

,

10 .

1 .

5 .

제21조(주민총회의 의결사항) .

1. · · · ·
2.
3.
4. 28 2 (
, .)
5. 30
6. 31 5
7.

제22조(주민총회의 의결방법)

( ) .

13 2

. 1

.

.

2

.

,

.

제23조(주민총회운영 등)

.

.

1.
2. ,
3.

,

.

제24조(추진위원회의 개최)

. , 1 14

.

1. 10 1

2. 3 1

1 1 14

17 6 .

.

7

, . ,

3

.

3 2 .

제25조(추진위원회의 의결사항)

.

1. ( · )

2.
3.
4.
5.
24 3
.
.

제26조(추진위원회의 의결방법)

. , 22 5
3 2 3 2 .
. ,
, 1
.
.
23 .

제27조(의사록의 작성 및 관리)

.
.

## 제5장 사업시행 등

제28조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약)

, 1 ,
. , 3
.
1

.

2

,

.

.

제29조(용역업체의 선정 및 계약) 28 1 5 2

. “ ”

“ ” , “3 ” “2 ” .

5

.

제30조(개략적인 사업시행계획서의 작성)

.

1.
2.
3.
4.
5.

## 제6장 회계

제31조(추진위원회의 회계) 1 1 (

12 31 .

,

.

1.
2.
3.
4.

5.

6.

, .

30

,

3 .

3 5

3 . 36

. ,

5 4

.

5

15 ,

.

.

제32조(재원)

.

1.

2.

3. ,

제33조(운영경비의 부과 및 징수)

.

1 ,

.

(

)

.

## 제7장 보칙

제34조(조합설립 동의서) 16 1 3

4 2 4 3

. .

1.
2.
3. 2 ( 1
)
4.
5.

제35조(관련자료의 공개와 보존) (
)
(
)
,
,
.
.

1.
2.
3.
4.
5.
6.

1 .

30 ,

.

1

, .

.

제36조(승계) ,

.

3 2

.

,

.

제37조(민법의 준용 등)

.

.

. ,

.

## 부 칙

○○ ○○ / /

.

## <별지 2 : 대표소유자 선임동의서>

# 대표소유자 선임동의서

**1.**

※

| 소유권 위치 | 번지 아파트 동 호, 상가 동 호 | | |
|---|---|---|---|
| 등기상 건축물지분(면적) | ㎡ | 등기상 대지지분(면적) | ㎡ |

※ /

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ( ) | ( ) |
| | | ( ) | |
| | | ( ) | |
| | | ( ) | |
| | | ( ) | |
| | | ( ) | |
| | | ( ) | |
| | | ( ) | |
| | | ( ) | |

○○○ ○○ /

/

.

○ ( )

: ( )

:

:

○ ( )

: ( )

:

:

○ ( )

: ( )

:

:

○ ( )

: ( )

:

:

: 1

○○ / /

# 참 고

,

**1.**

.

3.3 ,

※

. ( )

, ,

. ,

〈표〉 도급제와 지분제의 비교

| 구분 | 도급제 | 지분제 |
|---|---|---|
| | ( ) | |
| | :<br>:<br>, | :<br>:<br>( ,<br>, ) |

| | | |
|---|---|---|
| | (<br>) | |
| | | |
| | 100% | 100%<br>( ) |
| | , | |

**2. (LH )**

.

1)

,

2)

100%

3)

4)

5)

6)

,

,

.

1)

2)

3) ,

,

,

,

4) ( )

.

1) (

)

2) , ,

3)

4) , , ,

, ,

5)

# “도시 및 주거환경정비사업 여행”

## ▷▷ 만든 사람들

**국토해양부**

**주택정비과 과장 임태모**

강대진, 김동준, 양옥배, 김계흥, 함봉균, 박정현, 홍정배, 정연준, 송승민, 박철우

## ▷▷ 도움을 준 사람들

**한국토지주택공사**

**도시재생사업처 처장 이광구**

부형근, 김우석, 김원국, 김형태, 박정권, 이봉진, 강성구, 김재령, 김창수, 최서영, 서종기, 김주진, 윤영호, 주관수

**한국감정원**

**이종만**