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

,

“ ” “ ” ,

“ ” “ ,

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
('09. 8. 13) ····· 331
('09. 8. 13) ····· 356
('09. 8. 13) ····· 359
('09. 8. 13) ····· 363
('09.12.14) 385
('09. 8. 13) ····· 388
('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
	- : , LH * : * : - : LH	- ( ) -LH ( ): 1/2 2/3 - + , LH , ( )	- - - + LH ( )	- ( ) - - + , LH , ( )
	- → → → → →	- → → → → → → → → →	- *	- - , *
	- 85 : 90% : 20%	- 85 : 80% : 17% ※ : 50%	- 85 : 60% , 30 50% (60)	-

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

*

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
		( ) ,
	- - ( )	- - ( )
		(, ,)
( )	- 17%( ) - 30 50% ( )	- - 25 75% ( )
		- (,) -
	-	- , -
		- ( )
		- (LH,)
	- - - - ※ 1	- - , - ※
	→ → → → → → →	→ →
	- -	- - , - - -

*

Ⅳ. 정비사업과 도시재생사업의 관계

1. 협의의 도시재생사업

.

,

〈표〉 협의의 도시재생사업

관련법	사업종류	사업의 정의
		.
		. ( )
		. ( )
		,
		,
		(,)
		, , , , , , ,

*

2. 광의의 도시재생사업

. .

,

〈참고〉 중앙정부의 도시재생 관련 사업

부 처	사 업 명
	, , , , , , , ,
	, , , , , , , , , ,
	, , BTL 8 , , , , , , , , , , , , , ,
	,
	, , ,
	, , 21 , ,
	, ,

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)

- ,

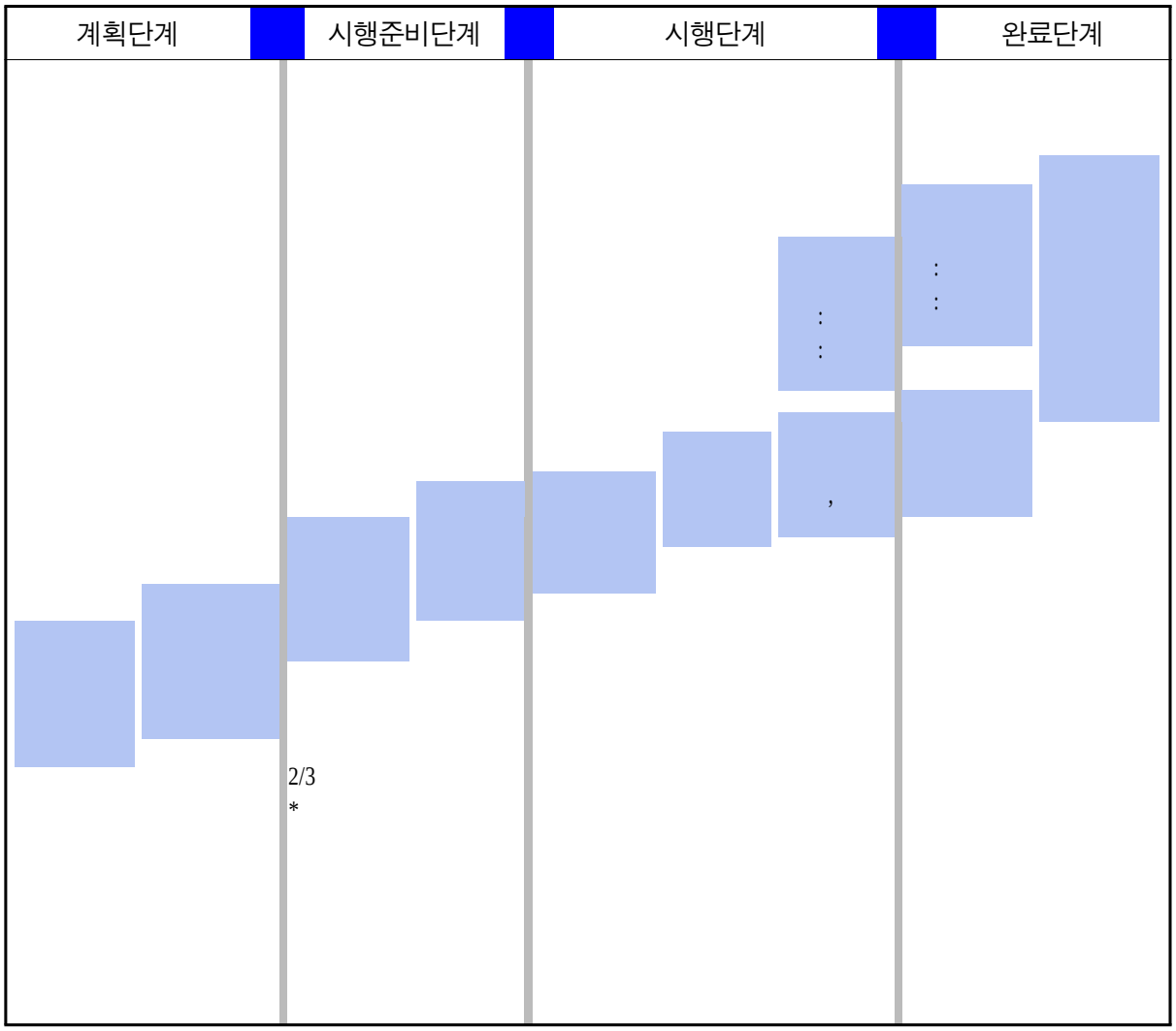
(9 2)

Ⅱ. 정비사업의 개략적 절차

○ : LH

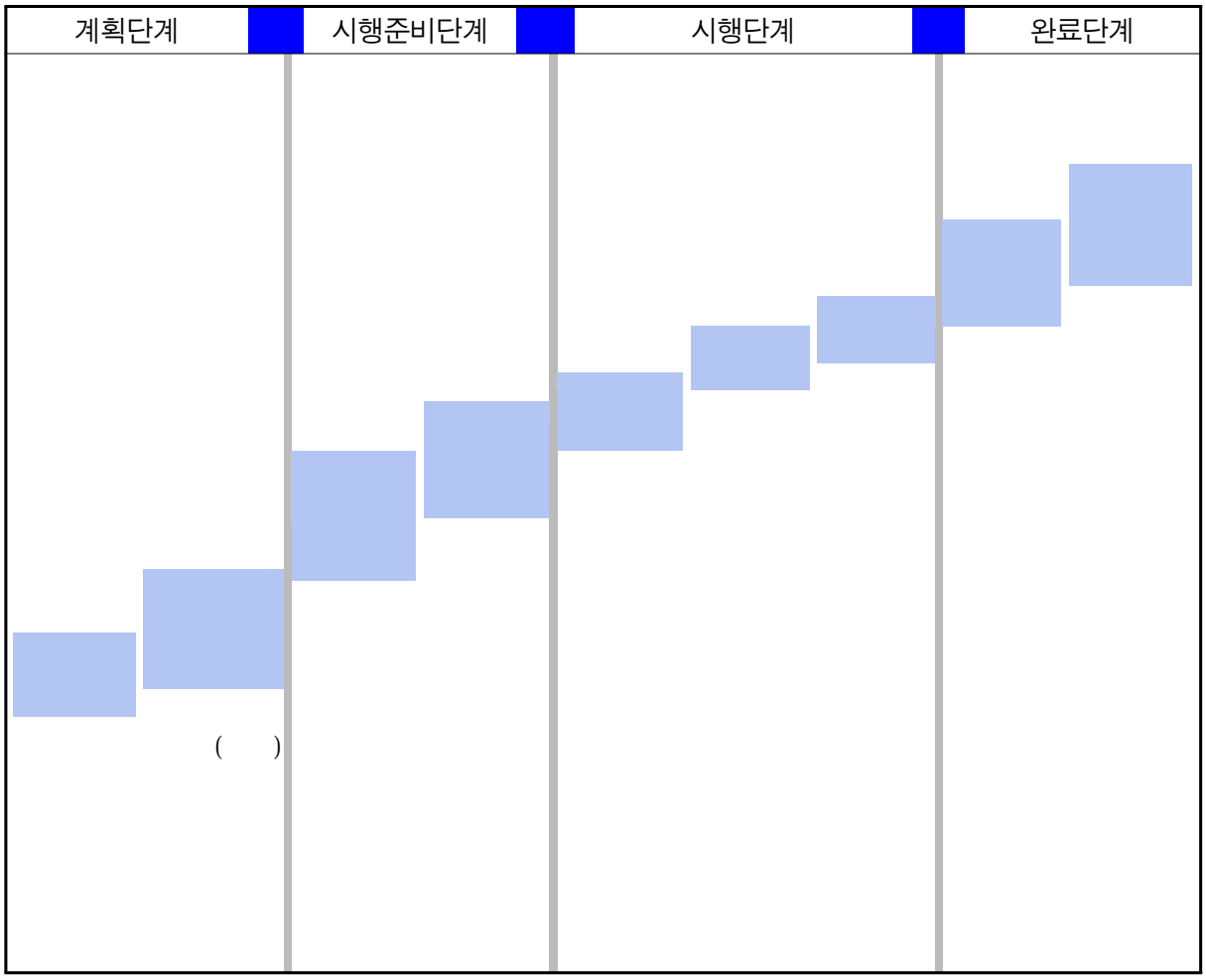
○ : ,
LH

○ (,)


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	- - , ,
대상지역	- 50 (50)
수립기간	- 10 , 5 ( )
수립권자	- ※ 50 (3 4)
내 용	- , , , , , , ,
수립절차	( ) ⇨ (14) (60) ⇨ ⇨ ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨

Ⅱ. 목적 및 의의

1. 목적

○

(“ ”)

,

○ , ,

2. 의의

○ ,

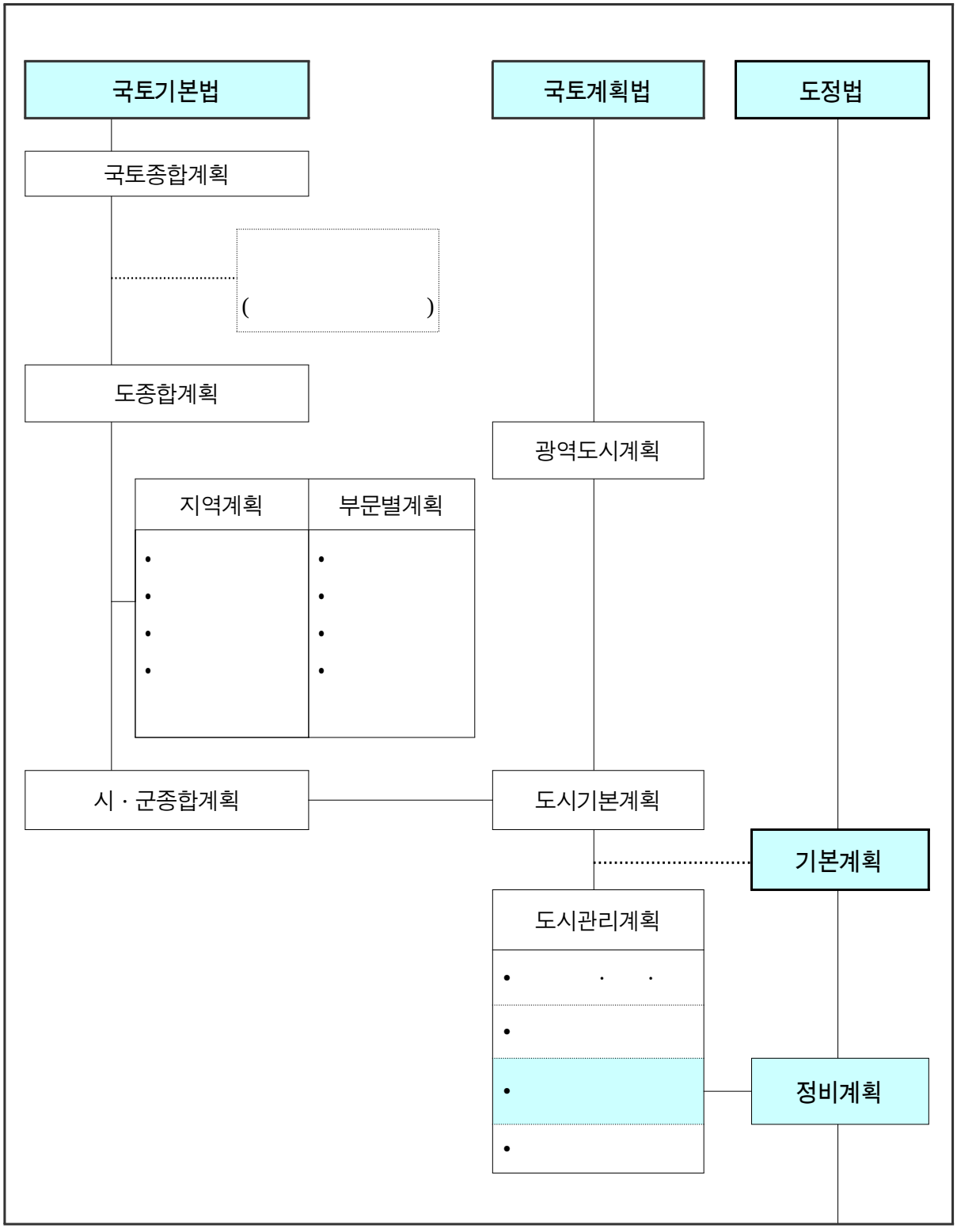
, , ,

○

○ , ,

,

○


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

기초조사 및 기본계획(안) 입안
- -
- 50

주민 공람
(14일)

지방의회 의견청취
(60일)
- 60

관계행정기관 협의

지방도시계획위원회 심의

고시
(지자체 공보)
-

국토부장관 보고
-

※ 참고사항

○

(3 3)

, ,

(3 4)

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)

-

-
-

- .

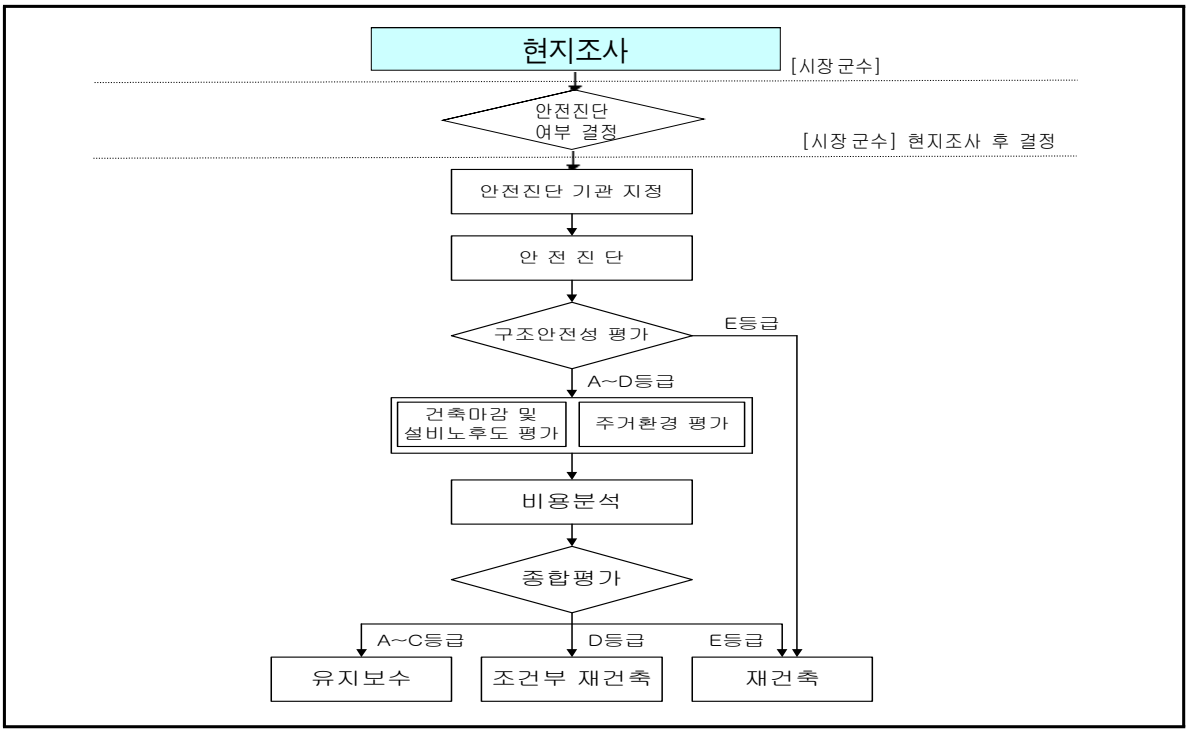
1) 3

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	- - , ( ) ( )
지정요건	- , , , , (1)
수립권자 및 지정권자	- : ( ) - : ( )
내용	- , , , , , , ,
수립절차	( ) ( ) ⇨ ( ) (30) ⇨ (60) ⇨ ( ) (→) ⇨ (,) ⇨ ( ) ( ) ⇨

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
	- - 52 1 ( ) - ○ , ( ), , , , , , ,	- - - -

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 10,000
	1, 2 3 20 2/3
	200 10,000 . , 5 . - . . - 2/3 , . 1/2 15 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)

(

)

(6 2)

2)

(80 , 69)

나. 재건축사업

,

,

( ) (6 3)

다. 도시환경정비사업

(6 4)

2. 시행주체에 따른 분류

,

,

(13 2 26 1)

〈표〉 시행주체에 따른 시행방식

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

정비구역지정 (법 제4조제1항)	- (50)
추진위 구성 (법 제13조제2항)	- ( ) - 1 5 (2 2)
운영규정 작성 및 동의 (법 제13조제2항)	- 3 2 -
추진위 구성 신청 및 승인 (법 제13조제2항, 규칙 제6조)	- ,
추진위의 운영 (법 제15조제3항)	-
창립총회 개최 (법 제14조제3항, 영 제22조의2제2항)	- - 14
조합설립 인가 신청 및 인가 (법 제16조)	-
추진위 업무인계 및 조합 승계 (법 제15조제4항 및 제5항)	- 30 - ,
추진위 해산 (운영규정 제5조제1항)	-

* :

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 시장군수의 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 + 1/2	2/3 + 1/2 + 3/4 3/4	
	( )2/3 ( ) + (3) ※	- LH : -LH : 2/3 + 1/2		- ( ) LH : -LH :
		- ( ) -LH		- - 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 권리의무

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 동의인가 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 6

,

· 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 국공유지가 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

,

˜Ḥ ,

ÿ ÿ ÿ ÿ ÿ

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

분양신청의 통지 공고 (법 제46조제1항)	- → (60)
분양신청 (법 제46조제2항)	- → (: 30-60 , 20)
분양설계 계획수립 (법 제48조제1항제1호 제2항제5호)	- ( )
종전 및 분양예정자산의 평가 (법 제48조제5항 및 6항)	- : 2 - :
관리처분계획 수립 (법 제48조)	- (,)
조합총회 의결 (법 제24조제3항)	- : (20 , 31) ( ) 2/3
공람 및 의견청취 (법 제49조제1항)	- → (30)
인가신청 (법 제48조제1항)	- → ( )
인가 및 고시 (법 제49조제2항 및 제3항)	- (30 ,)
통지 (법 제49조제4항)	- → ( )

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
▪	○	○
▪	○	○
▪	○	
▪	○	○
▪	○	○
▪	○	
▪	○	○
▪	○	○
▪		○
▪	○	○
▪) 21 1 - -	○	○

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 사용수익 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

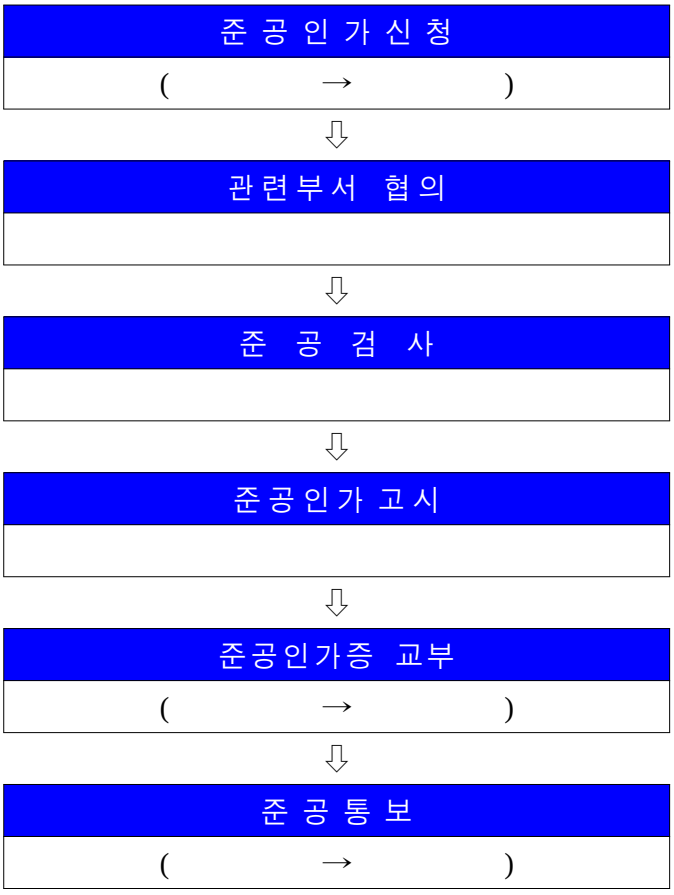
,

(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. 국공유 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. 국공유 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

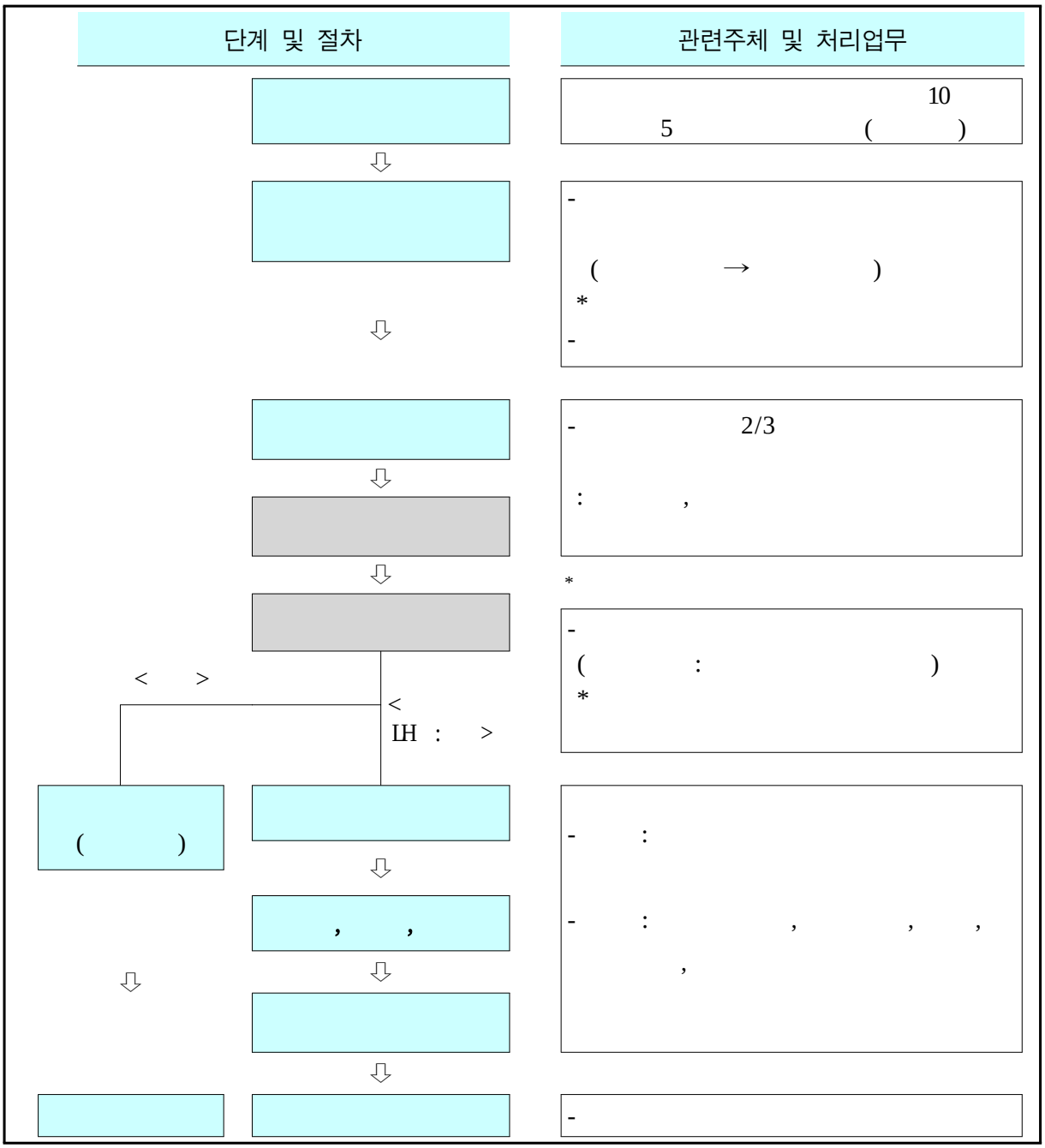
‘ ’

,

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 (시장군수 → 시도지사) * 대도시 시장은 직접 구역지정 -구역 지정 시 행위제한 효력 발생
정비사업 동의 사업시행자 지정	-토지등소유자 2/3 이상, 세입자 과반수 동의 : 정비계획, 동의율 등을 고려하여 시장군수가 지정
	* 시장군수가 직접 시행 시는 사업시행자지정 및 인가 생략
사업시행인가	-건축심의 등을 거쳐 설계를 확정 (인가권자 : 시장군수)
택지매수	-토지지장물조사, 감정평가, 협의매수, 재결, 공탁
보상, 이주, 철거 착공	-주거이전비, 이주보상 등 시행 -철거 -공사착공
주택공급	-토지등소유자 우선 공급, 세입자 임대주택 공급 (주택공급승인 : 시장군수구청장)
준공	-준공인가 (준공검사 :LH등 → 시장군수 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

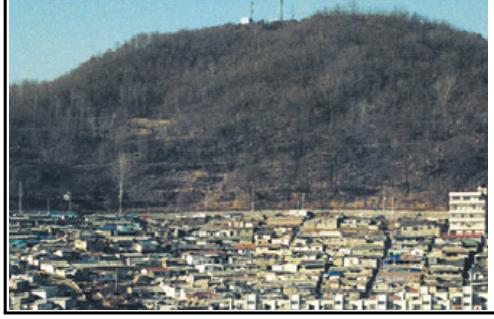
Ⅳ. 공동주택건설방식의 사업시행

1. 개요

〈표〉 현재개량방식과 공동주택건설방식 비교

구 분	현지개량방식	공동주택건설방식
	- LH	- LH
	-	- LH
	- - -	- - -
	- -	- -
	- -	- -

〈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
- -	- LH		- - -	80%
-	- LH		- - -	
-	-		-	50%
			- -	80%

2)

,

(68 1 , 3)

나. 원주민 재정착 지원제도

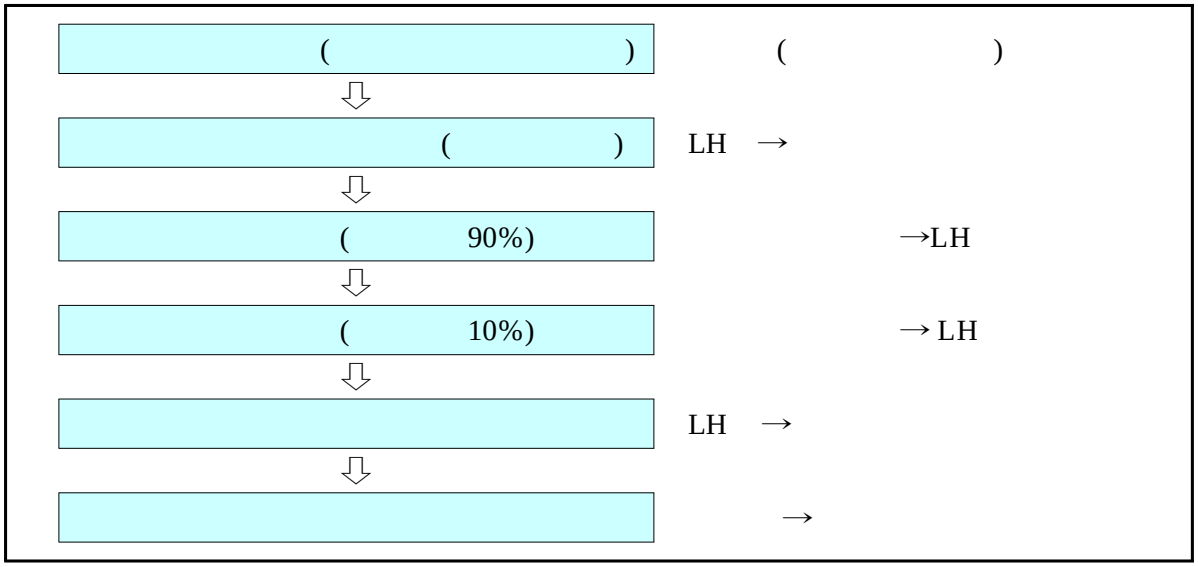
1) (LH)

)

,

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 - : 1/2 2/3
	⇩ ( )	-
		- 24
	⇩ ( )	- - , , ,
,		- - - -
,		-

⇩

Ⅲ. 주택재개발사업의 단계별 주요 업무

, , ,

1. 계획단계 업무

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

가. 기본계획의 수립

- , (50
)

나. 정비계획수립

: ( )

: (4 3)

- .
- 1

-

다. 정비구역의 지정

1

(4 4)

2. 시행단계 업무

,

, , , , , ,

, , , .

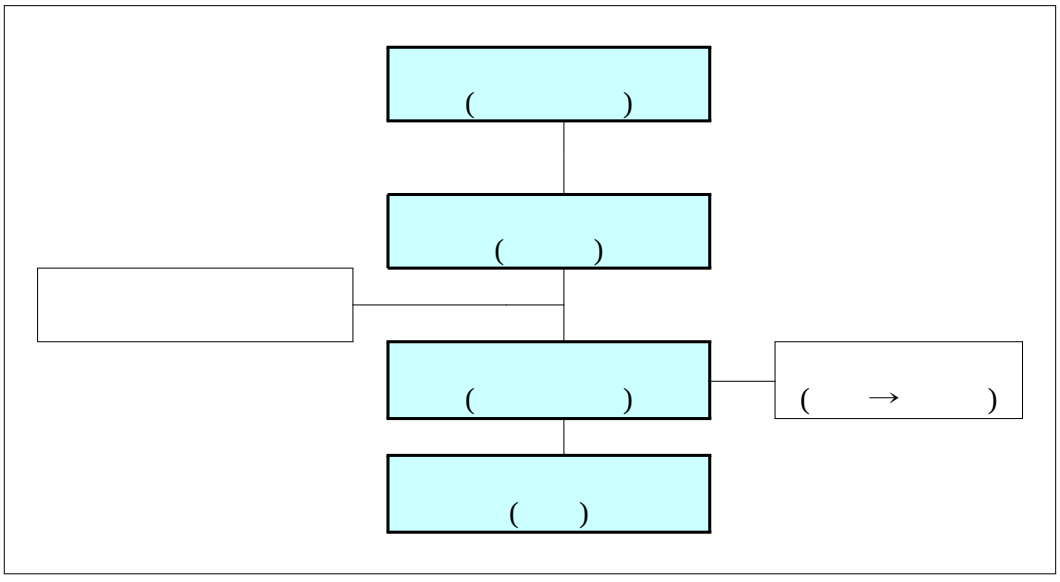
가. 단계별 주요 업무

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

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

나. 세부시행 절차 및 주요내용

1)



, ,

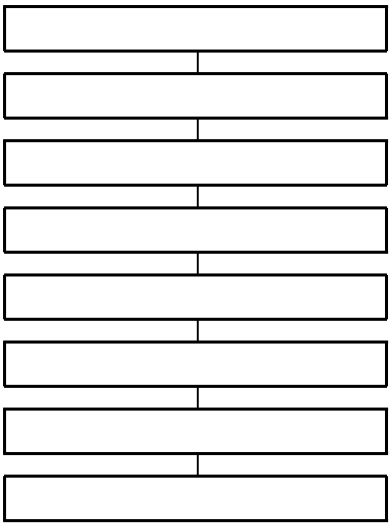
- 3/4 , 1/2
-
※ (
)

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)		- - ※
(54)		- -

단 계	관련주체	주요 업무
		- → →
(56)		-
(65)		-
(57 58)		- . - -

※ :

가. 준공인가

.

. .

.

※

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

나. 이전고시 절차 : 확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

※

절 차	관련주체	주요업무
		- -
		- -
		-

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 -구역 지정시 행위제한의무 발생
		-추진위 또는 주민대표회의 구성 및 승인 : 토지등소유자 과반수 동의를 먼저 얻은 기구를 시장 군수가 승인
	⇩( )	1)조합인가 -동별 구분소유자 2/3 이상 + 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의 -전체 구분소유자 3/4 이상 + 전체 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자 동의 2) 시행자 지정 : 토지등소유자 2/3 이상 동의 + 토지면적의 1/2의 이상 토지소유자
	⇩( )	
	⇩( )	-건축심의 등을 거쳐 설계를 확정 -주택법 제24조에 따라 감리자선정
		-조합원에 대한 분양분을 확정하고 이를 기초로 추가분담금 등 권리관계를 확정 -주민 이주, 기존 건축물의 철거, 공사 착공, 분양
	⇩( )	-신축건축물 준공인가 -입주 -이전고시 -등기촉탁
,		
,		-추가분담금 등 권리관계를 정산하고 사업종료

Ⅲ. 주택재건축사업의 단계별 주요 업무

1. 계획단계 업무

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

가. 기본계획의 수립

나. 안전진단

.

다. 정비계획의 수립 및 구역지정

1 (

4 6)

2. 시행단계 업무

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

가. 추진위원회 구성

5 (○○
2 2)
.

-

나. 재건축사업 조합 동의

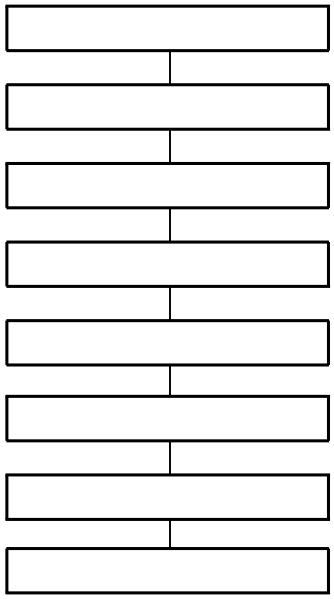
- 2/3 1/2 ,
3/4 3/4
- .
-
3/4 2/3

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)		- - ※

단 계	관련주체	주요 업무
(54)		- - - → →
(56)		-
(65)		-
(57 58)		- . - -

※ :

가. 준공인가

.

. .

.

※ ( )

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

나. 이전고시 : 대지확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

-

-

-

-

-

※

절 차	관련주체	주요업무
		- - -
		- -
		-

※ ( )

-

-

※

- ,

-

-

-

-

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)

- + · , , , ,
,

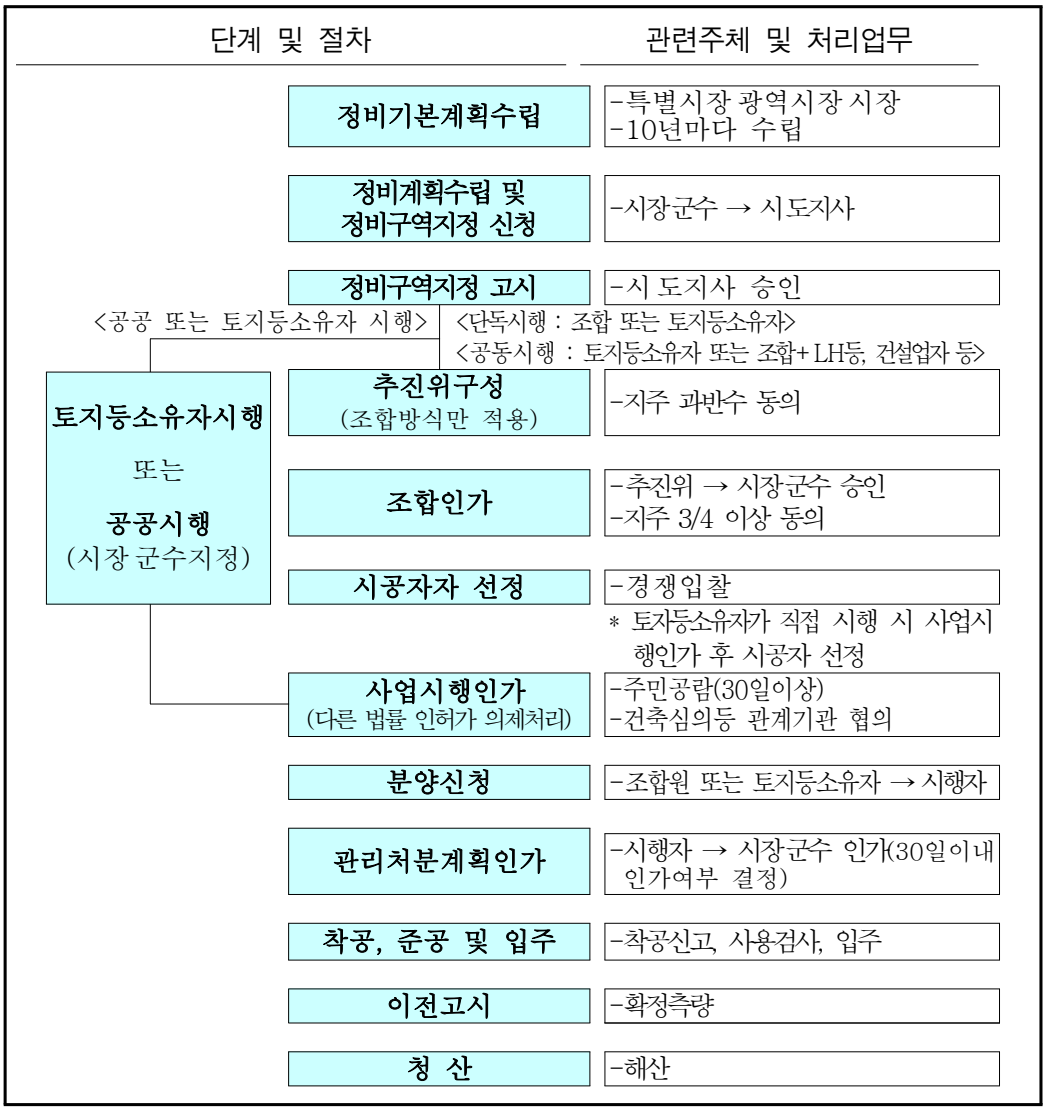
※ :

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
- ( ) - ( ) - ( ) -	- - - -	- - - - - - - -

3. 재정비촉진사업의 유형 및 근거법률

가. 다른 법률과의 관계

(3
1)

(3 2)

(3 3)

- ,

-

-

나. 재정비촉진사업 유형 및 근거 법률

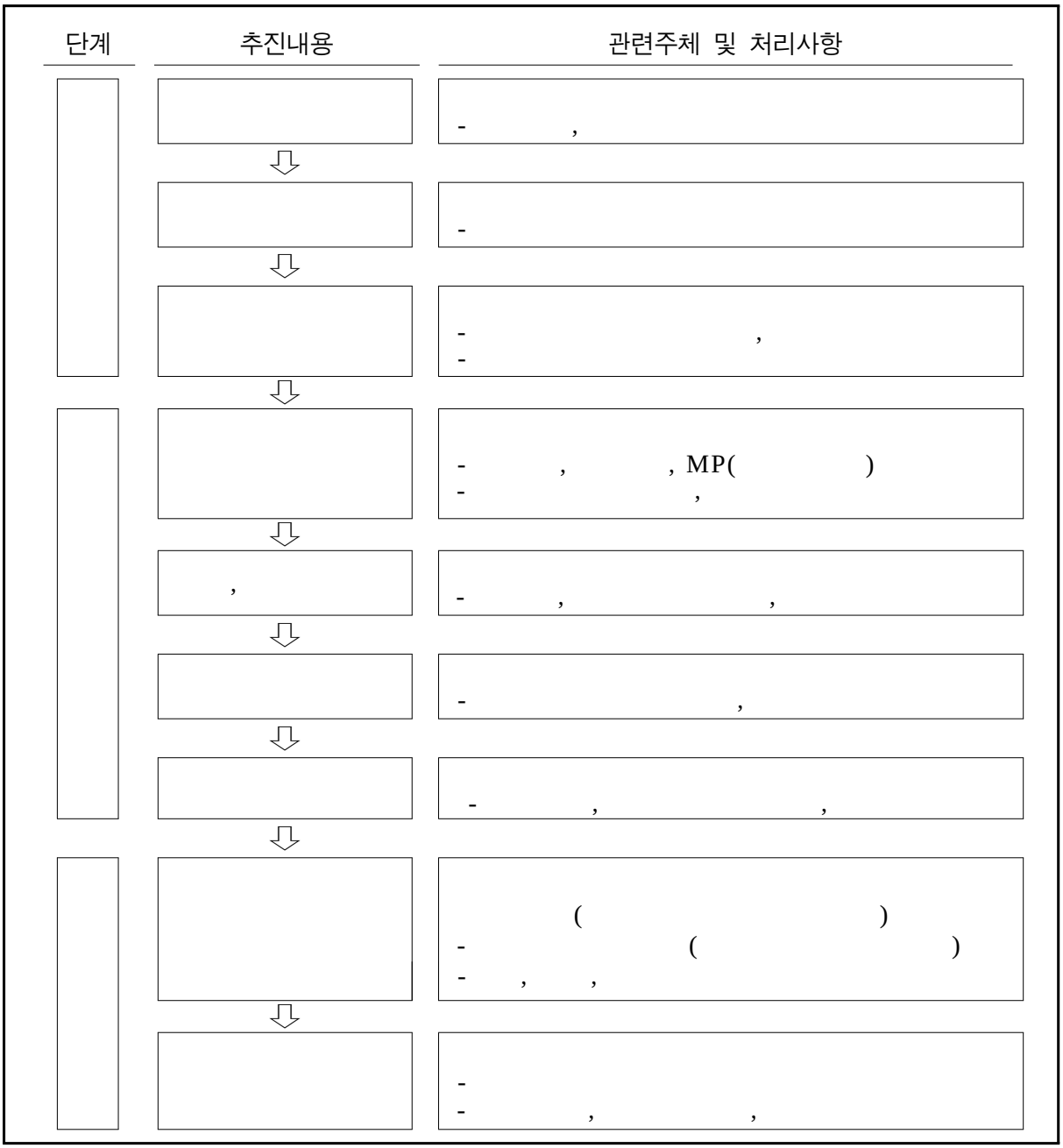
구 분	사업유형	근거법률
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-

Ⅲ. 재정비촉진지구의 지정

1. 재정비촉진사업 절차

,

〈그림〉 재정비촉진사업 절차도



2. 재정비촉진사업지구의 입안 및 지정 (도촉법 제4조)

:

:

유 형	지정 요건
	- , - : 50 ( ) 100 150 : 40 , 100 : 30 - 4 4 : 15
	- - : 20 ( ) 100 : 15 4 4 : 10
	- , , - : 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
.	- : (:) - :
	/ / / , , / / / / , , / / / / / / / / /
	- - ( ) - (2 4 ,)
(MP)	- : - : , , - : ( )
	- ( ) ⇨ (14) ⇨ ⇨ (→) ⇨ ⇨ ( ) ⇨ ⇨ (→)

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

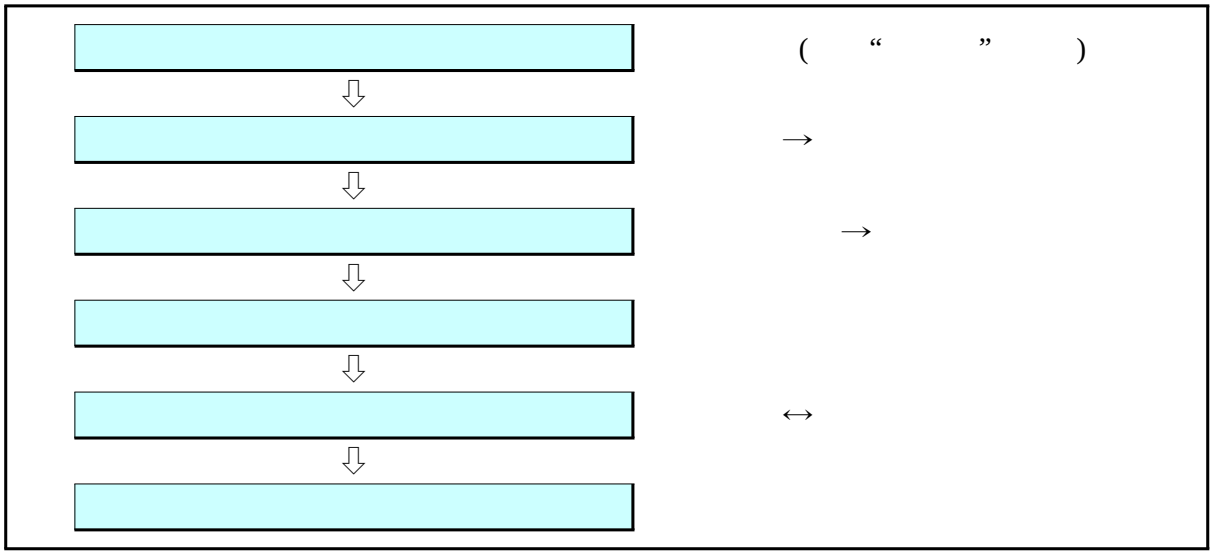
가. 정 의

(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 -
	-
	- 16

6. 사업협의회의 구성

구 분	내 용
	- 재정비촉진계획 수립권자(시장·군수 또는 시·도지사)
	- 재정비촉진계획의 수립 및 재정비촉진사업 시행을 위하여 필요한 사항 자문 - 재정비촉진사업별 지역주민의 의견조정
	- 20인이내 위원으로 구성 공무원·사업시행자·관계전문가 중에서 위촉 "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 : 80% (90%) : 60% (80%). , - 85
(20 2)	- ( )
(21)	- -
(,) (22)	- - - - - -
(23)	-
(24)	- ,
(25)	- 50 (50). 20

Ⅶ. 개발이익의 환수 등

1. 기반시설의 설치 (도촉법 제26조 내지 제29조)

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

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)
	-
	- - - - -
	- 20 25 , , (30%), (30%)
	- : 2 , - 3

부 록

정비사업제도 운용관련 훈령 고시 지침

도시 주거환경정비기본계획 수립 지침(2009. 8. 13)

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2009.8.13)

정비사업의 시공자 선정기준(2009.8.13)

재건축 판정을 위한 안전진단 기준(2009.8.13)

주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준(2009.12.14)

단독주택 재건축 업무처리기준(2009.8.13)

정비사업 조합설립추진위원회 운영규정(2009.8.13)

1 도시주거환경정비기본계획 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

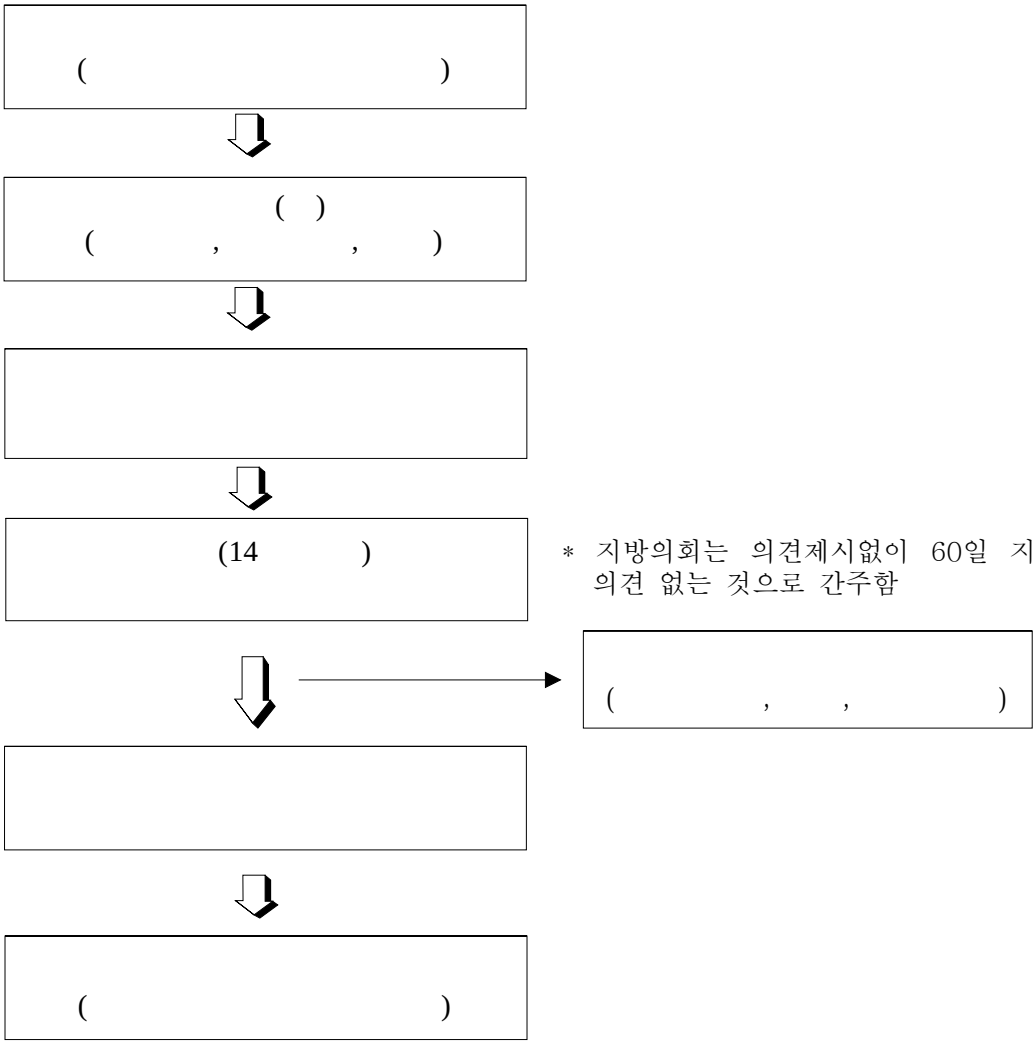
2-1-1. ,
.

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 도시주거환경정비의 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)

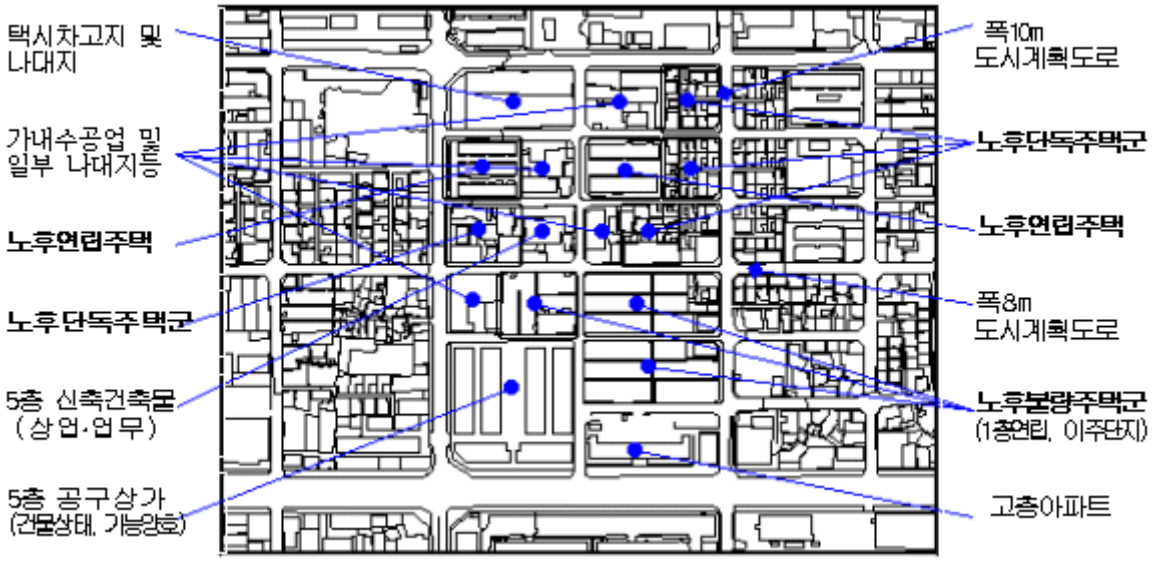
구 분	예 시 도	채 색	표 시 방 법
	주거환경개선예정구역	: (51) :	:
	주택재개발예정구역	: (41) :	:
	주택재건축예정구역	: (31) :	:
	도시환경정비예정구역	: (30) :	:
	[illegible]	: (51) :	: : 5 : 3

: ( ) Auto CAD 256 color

<별표 2>

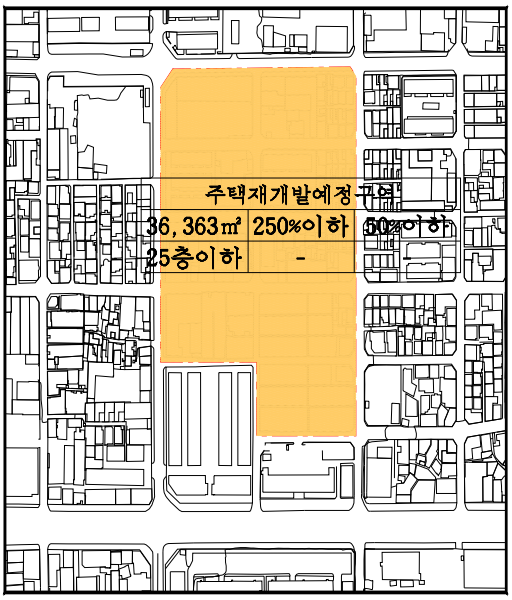
기본계획도면 작성 예시(안)

□ (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. ,

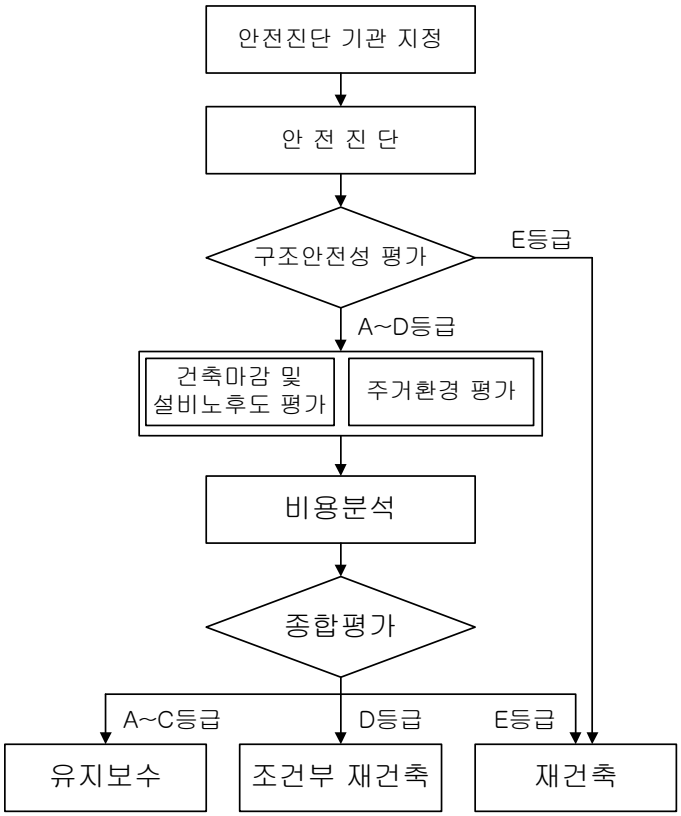
, 3

.

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) .

$$= \frac{\Sigma(\qquad)}{\qquad}$$

(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( ) (α) ,

A E 5 .

(2) (α) 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. (α) .

평 가 값(α [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 1) : □ RC □ RC □ ( ) □ PC □ PC □ ( ) 2) : □ Pile □ Mat □ □ □ ( ) 3) : □ □ □ 4) : □ □ □ 5) : f_{ck} = _____ MPa , □ : f_y = _____ MPa , □ : F_y = _____ MPa , □ : fm = _____ MPa , □ 6) : _____ KN/m^2, □ 7) Pile : □ (□ RC Pile □ PHC Pile □ Pile) □ □ : _____ : f_b = _____ N 8) : GL -_____ m, □
2.2 1) : : □ □ □ , : □ □ □ 2) : _____ : _____ : _____ : _____ : _____ : _____ 3) : _____ _____ kVA 4) : _____ : _____
2.3 1) : _____ 2) : _____ % _____ % 3) : _____ % _____ % 4) : _____ _____ 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

4.2

☐ ☐

4.3

_____ _____ _____

( )

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

, 30 3 2

.

,

.

※ = (

-) × (30% 50%)

5-2. 30 3

3/4 . ,

(20)

.

5-3. 30 2 (

) , 30

3 .

5-3-1.

, 30 3 2 .

5-3-2. 30 2 3

,

30 2 1 30 3 2

.

5-3-3. 30 2 3

, 30 2 1

.

5-4. 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.

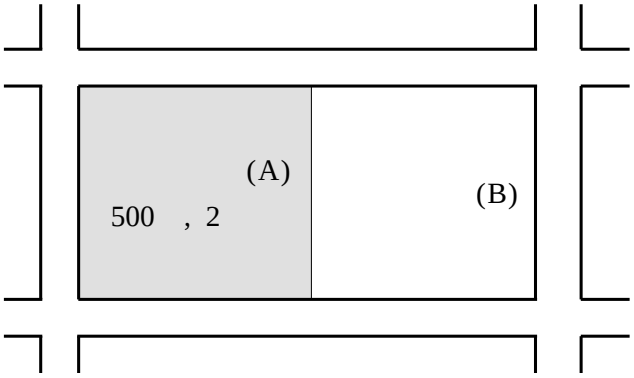
.

2-2-2. ( ) .

,

.

) A A+B



2-2-3. (

1),

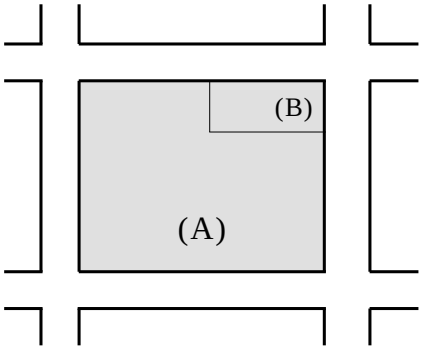
.

※

(2), ,

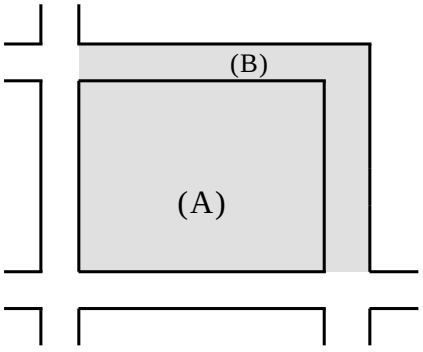
.

1)



: A+B

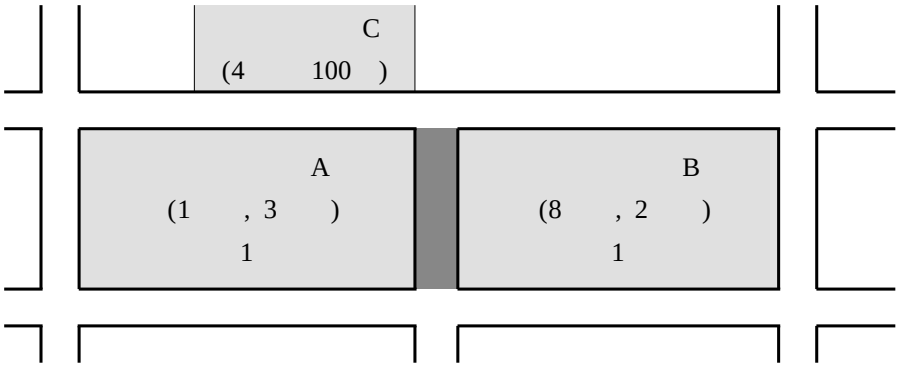
2)



: A+B

2-2-4.

)



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

- C A+C

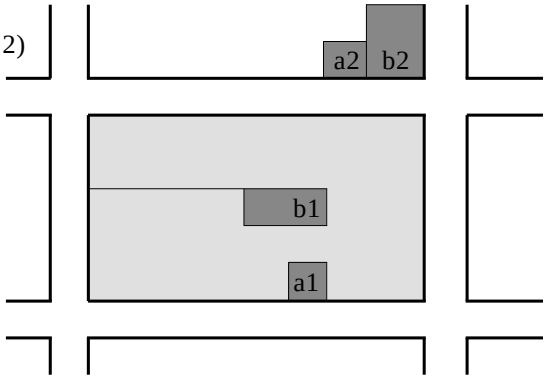
2-2-5. 1 1 ,
, , 1 .

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

.

1) 195 , 4 , 3 195

2)



* a : , b :
* a1, b1
* a2, b2

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
	( )	
	: : : ,	: : (, ,)

	( )	
	100%	100% ( )
	,	

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