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

도시 및 주거환경 정비사업은 계획부터 준공·청산에 이르기까지 여러 행정 절차를 거치도록 되어 있고 동 절차를 이행하는 과정에서 법령의 해석에 대한 견해 차이로 인한 분쟁 또는 관련 업무 종사자의 법령숙지 미숙 등으로 인한 민원 발생 등의 문제를 풀어 가는데 도움이 될 수 있도록 하고자 도시 및 주거환경 정비사업 여행을 발간하였습니다.

■ 살펴보는 요령

도시 및 주거환경 정비사업 여행은 정비사업의 종류별로 구분하여 각 단계별로 절차를 거치는데 필요한 사항을 정리하였고, 사업시행 내용에 따른 구체적인 사항은 공통사항과 사업종류별로 구분하여 법령사항과 취지 및 사례와 판례를 담아 놓았습니다.

도시 및 주거환경 정비사업 여행은 총 4편 27장으로 구성하였으며, 사업추진과 관련하여 필요한 내용을 쉽게 찾아볼 수 있도록 가급적 제목을 세분화하였으며, 법령명은 약칭을 사용하고 용어정의를 두었으며, 사업추진단계별로 사례를 담아 사업추진단계에서 알아야 할 사항을 쉽게 파악할 수 있도록 하였습니다.

■ 꼭 알아두기

도시 및 주거환경 정비사업 여행에 수록된 내용은 향후 관련법령 개정 등으로 내용이 달라질 수 있으므로, 도시 및 주거환경 정비사업 업무에 활용을 할 때에는 관련 법령을 필히 확인하여 관련법령과 다른 부분이 있으면 관련 법령이 정하는 바에 따르시기를 바랍니다.

■ 축약어 알아두기

도시 및 주거환경 정비사업 여행에서 반복적으로 명기되는 각종 법령, 고시 등의 명칭은 축약어를 사용하여 「도시 및 주거환경정비법」은 “도정법” 또는 “법”으로, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」은 “도정법 시행령” 또는 영“으로, 「도시 및 주

거환경정비법 시행규칙」은 “도정법 시행규칙” 또는 “규칙”으로 하였으며, 기타 법령의 하위법령도 도정법령처럼 사용하였으며, 각종 법령별 축약어는 아래와 같음

○ 법령 축약어

「건설기술관리법」 →「건기법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」→「토지보상법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 →「국토계획법」, 「도시개발법」 →「도개법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 →「도촉법」,「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」 →「주거환경개선임시조치법」, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」→「보금자리법」,「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 →「부동산 공시법」,「산업입지 및 개발에 관한 법률」 →「산입법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 →「시특법」, 「주택건설촉진법」 →「주촉법」,「지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률」 →「지균법」,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 →「집합건물법」, 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」 →「토지임대주택법」, 「택지개발촉진법」→「택촉법」, 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」→「재래시장 육성 특별법」, 「주택공급에 관한 규칙」→「주택공급규칙」

○ 사업관련 명칭 축약어

주택재개발사업 →“재개발 또는 재개발사업”, 주택재건축사업은 → “재건축 또는 재건축사업”, 주거환경개선사업 및 도시환경정비사업 → 축약 없이 사용, 표 또는 그림에서는 각각 “주환사업”과 “도환사업”, 도시계획시설사업 →“도계사업”, 조합설립추진위원회 → 본문, 표 또는 그림에서 “추진위”, 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 → “추진위 운영규정”

○ 기관 명칭 축약어

국토해양부 → “국토부”, 한국토지주택공사 → 본문에서는 “토지주택공사”, 표 또는 그림에서 “LH”

■ 용어 정의

도시 및 주거환경 정비사업 여행에서 사용하는 용어의 정의는 「도정법」, 「도촉법」,「주택법」, 「집합건물법」, 「보금자리법」, 「토지임대주택법」 등 각 개별법

상 제2조에서 규정한 용어의 정의와 각 법률의 본문에서 규정하고 있는 바에 따름

ㅁ 「도정법」 부문

○ 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정・고시된 구역(법 제2조제1호)

○ 정비사업 : 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하기 위해서 시행하는 주거환경정비사업, 재개발사업, 재건축사업, 도시환경정비사업. 다만 재건축사업은 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 사업을 포함(법제2조제2호)

○ 정비예정구역 : 정비구역으로 지정할 예정인 구역(법 제3조제1항제8호)

○ 순환정비사업 : 정비사업의 원활한 시행을 위해 정비구역 내・외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택을 활용하여 정비사업으로 철거되는 주택의 소유자 및 세입자가 임시로 거주하게 하는 방식으로 정비구역을 순차적으로 정비하는 정비사업(법 제35조제1항)

※ 순환용 주택 : 순환정비방식으로 정비사업을 시행하는 경우에는 그 임시로 거주하는 주택(법 제35조제2항)

○ 노후・불량건축물 : 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물(법 제2조제3호)

- 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하고 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물로서 시・도 조례가 정하는 다음의 건축물

1) 「건축법」 제57조제1항에 따라 당해 지방자치단체(이하 “지자체”)의 조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토계획법」 제2조제7호에 의한 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2) 공장의 매연・소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물
3) 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수・보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

- 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 시·도 조례로 정하는 다음의 건축물

1) 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2) 「국토계획법」제19조제1항제8호의 규정에 의한 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
3) 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

○ 정비기반시설 : 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(국토계획법 제2조제9호에 따른 공동구를 말함) 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 다음의 시설

- 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설
- 주거환경사업을 위해 지정·고시된 정비구역안에 설치하는 공동이용시설로서 사업시행계획서에 당해 시장·군수가 관리하는 것으로 포함된 것

○ 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그밖에 다음의 시설

- 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도
- 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설
- 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 위 2가지와 유사한 시설

○ 대지 : 정비사업에 의하여 조성된 토지(법 제2조제6호)

※ 재건축소형주택 : 과밀억제권역에서 재건축사업을 시행하는 경우 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 30% 이상 50% 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 건설하여야 하는 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택(법 제30조의3)

○ 주택단지 : 주택 및 부대·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음에서 정하는 일단의 토지(법 제2조제7호)

- 「주택법」제16조에 의한 사업계획승인을 얻어 주택과 부대·복리시설을 건설한 일단의 토지
- 위의 일단의 토지 중 도시계획시설인 도로 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어

각각 관리되고 있는 각각의 토지

- 위의 일단의 토지 2 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지
- 법 제41조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지
- 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

○ 사업시행자 : 정비사업을 시행하는 자(법 제2조제8호)

○ 토지등소유자 : 다음의 어느 하나에 해당하는 자(법 제2조제9호)

1) 주거환경개선사업·재개발사업 또는 도시환경정비사업의 토지등소유자
   - 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

2) 재건축사업의 토지등소유자

가) 정비구역인 경우 : 정비구역 내 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

나) 정비구역이 아닌 경우 : 정비구역이 아닌 구역 안에 소재한 다음의 주택 및 그 부속토지의 소유자와 부대·복리시설 및 그 부속토지의 소유자

- 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 얻어 건설한 아파트 또는 연립주택 중 노후·불량건축물에 해당하는 것으로서 다음에 해당하는 것을 말함. 다만 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 것은 제외(영 제6조)

(1) 기존 세대수가 20세대 이상인 것. 다만 지형여건 및 주변 환경으로 보아 사업시행 상 불가피하다고 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수라 함)이 인정하는 경우에는 아파트 및 연립주택이 아닌 주택을 일부 포함할 수 있음

(2) 기존 세대수가 20세대 미만으로서 20세대 이상으로 재건축하고자 하는 것. 이 경우 사업계획승인 등에 포함되지 아니하는 인접대지의 세대수를 포함하지 아니함

○ 한국토지주택공사등 :「한국토지주택공사법」에 의하여 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 의하여 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말함(법 제2조제10호)

○ 정관등 : 다음의 어느 하나에 해당하는 것을 말함(법 제2조제11호)

- 법 제20조에 의한 정관
- 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약

- 시장·군수 또는 토지주택공사등이 법 제30조제8호에 따라 작성한 시행규정

※ 분양대상자별 부담금 추산액 (규칙 제7조제3항관련 별지 제4호의2, 제4호의3 서식)
- 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액 - (분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격 × 비례율)

※ 비례율 (규칙 제7조제3항관련 별지 제4호의2, 제4호의3 서식)
- 비례율 = (사업완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입 - 총사업비) / 종전의 토지 및 건축물의 총 가액

□ 「도촉법」 부문

○ 재정비촉진지구 : 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 지정하는 지구. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음의 유형으로 구분한다(도촉법 제2조제1호)

1) 주거지형 : 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
2) 중심지형 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
3) 고밀복합형 : 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

○ 재정비촉진사업 : 재정비촉진지구 안에서 시행되는 다음의 사업(도촉법 제2조제2호)

-「도정법」에 의한 정비사업
-「도개법」에 의한 도시개발사업
-「재래시장 특별법」에 의한 시장정비사업
-「국토계획법」에 의한 도시계획시설사업

○ 재정비촉진계획 : 재정비촉진사업을 계획적, 체계적으로 추진하기 위한 재정비촉진지구의 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획(도촉법 제2조제3호)

○ 재정비촉진구역 : 재정비촉진사업별로 결정된 구역(도촉법 제2조제4호)

○ 우선사업구역 : 재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위하여 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역으로서 재정비촉진계획으로 결정되는 구역(도촉법 제2조4의2호)

○ 존치지역 : 재정비촉진지구 안에서 재정비촉진사업의 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역(도촉법 제2조제5호)

○ 기반시설 : 다음의 시설(국토계획법 제2조제6호, 동법 시행령 제2조)

- 교통시설 : 도로・철도・항만・공항・주차장・자동차정류장・궤도・운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
- 공간시설 : 광장・공원・녹지・유원지・공공공지
- 유통・공급시설 : 유통업무설비, 수도・전기・가스・열공급설비, 방송・통신시설, 공동구・시장, 유류저장 및 송유설비
- 공공・문화체육시설 : 학교・운동장・공공청사・문화시설・체육시설・도서관・연구시설・사회복지시설・공공직업훈련시설・청소년수련시설
- 방재시설 : 하천・유수지・저수지・방화설비・방풍설비・방수설비・사방설비・방조설비
- 보건위생시설 : 화장시설・공동묘지・봉안시설・자연장지・장례식장・도축장・종합의료시설
- 환경기초시설 : 하수도・폐기물처리시설・수질오염방지시설・폐차장

○ 토지등소유자 : 다음의 어느 하나에 해당하는 자(도촉법 제2조제7호)

- 주거환경개선사업・재개발사업・도시환경정비사업, 시장정비사업 및 도계사업의 경우에는 재정비촉진구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자와 그 지상권자
- 주택재건축사업의 경우에는 재정비촉진구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
- 도시개발사업의 경우에는 재정비촉진구역 안에 소재한 토지소유자와 그 지상권자

ㅁ 「주택법」 부문

○ 주택 : 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며 이를 단독주택과 공동주택으로 구분함(주택법 제2조제1호)

○ 공동주택 : 건축물의 벽・복도・계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로

사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 다음의 주택(주택법 제2조제2호, 같은 법 시행령 제2조)

- 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택
- 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적을 제외)이 660㎡를 초과하고 층수가 4개층 이하인 주택
- 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적을 제외)이 660㎡ 이하이고 층수가 4개층 이하인 주택

○ 국민주택 : 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원 받아 건설되거나 개량되는 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 (다만, 수도권외의 도시지역이 아닌 읍·면지역은 100㎡ 이하)(주택법 제2조제3호)

○ 사업주체 : 「주택법」제16조에 의한 사업승인을 얻어 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 국가, 지자체, 한국토지주택공사, 주택건설사업자 또는 대지조성사업자(주택법 제2조제7호)

○ 부대시설 : 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지안의 도로·건축설비 기타 이에 준하는 시설 또는 설비(주택법 제2조제8호)

○ 복리시설 : 어린이놀이터·근린생활시설·유치원·주민운동시설 및 경로당과 그 밖에 입주자등의 생활복리를 위한 공동시설(주택법 제2조제9호)

○ 간선시설 : 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설등 주택단지안의 기간시설을 당해 주택단지밖에 있는 동종의 기간시설에 연결시키는 시설. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함(주택법 제2조제10호)

○ 국민주택 등 : 「주택법」제2조제3호의 국민주택과 국가·지자체·토지주택공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 건설하는 주택 및 「임대주택법 시행령」제2조제1호 다목에 따른 공공건설 공공건설임대주택 중 85㎡이하의 주택(주택공급규칙 제2조제5호)

○ 주택공급면적 : 사업주체가 공급하는 주택의 면적으로서 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호의 규정에 의한 바닥면적에 산입되는 면적(주택공급규칙 제2조제10호)

□ 「집합건물법」 부문

○ 구분소유권 : 1동의 건물 중 구조상 또는 이용상 구분된 수개의 부분(공용부분으로 된 것을 제외)을 독립한 건물로서 사용할 수 있을 때에 그 각 부분의 소유를 목적으로 하는 소유권(집합건물법 제2조제1호)

※ 구분소유 (민법 제215조) : 수인이 1동의 건물을 구분하여 각각 그 일부를 소유할 수 있는데 이것을 구분소유라고 부름

○ 전유부분 : 구분소유권의 목적인 건물부분(집합건물법 제2조제3호)

○ 공용부분 : 전유부분외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 공용부분으로 된 부속의 건물(집합건물법 제2조제4호)

○ 건물의 대지 : 전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지 및 「집합건물법」 제4조의 규정에 의하여 건물의 대지로 된 토지를 말함(집합건물법 제2조제5호)

○ 대지사용권 : 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리(집합건물법 제2조제6호)

□ 「보금자리법」 부문

○ 보금자리주택 : 국가 또는 지자체의 재정이나 「주택법」제60조에 따른 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 85㎡이하의 분양주택과 임대주택을 통합한 개념(보금자리법 제2조제2조)의 지자체의 금을

제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정 ····· 46
Ⅰ. 개요 ····· 46
Ⅱ. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차 ····· 48
Ⅲ. 정비계획의 내용 ····· 50
Ⅳ. 정비계획 수립대상구역 ····· 51
Ⅴ. 정비구역 안의 행위 제한 ····· 55

제3편 정비사업의 시행 ····· 63

제1장 사업의 시행방법 및 시행자 ····· 65
Ⅰ. 사업의 시행방법 ····· 65
Ⅱ. 사업시행자 ····· 67
Ⅲ. 정비사업의 대행 ····· 69

제2장 조합설립추진위원회 ····· 71
Ⅰ. 제도의 도입배경 및 성격 ····· 71
1. 도입배경 ····· 71
2. 성격 ····· 72
Ⅱ. 추진위원회의 구성 ····· 72
1. 구성 시기 ····· 72
2. 구성 승인 및 신청서류 ····· 74
Ⅲ. 추진위원회의 임무 ····· 75
1. 추진위원회의 업무 개관 ····· 75
2. 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약 ····· 76
3. 조합설립을 위한 창립총회 개최 ····· 77
Ⅳ. 추진위원회의 운영 ····· 78
1. 운영규정 고시 ····· 78
2. 운영의 원칙 ····· 78
3. 운영기간 ····· 78
4. 운영경비 납부 ····· 79
Ⅴ. 추진위원회의 해산 및 업무인계 ····· 79
1. 추진위원회의 해산 ····· 79

2. 조합설립 후 업무의 인계 ····· 79

제3장 주민대표회의 ····· 100

Ⅰ. 주민대표회의 구성 ····· 100

1. 대상 정비사업 및 구성시기 ····· 100

2. 구성승인 및 신청서류 ····· 100

Ⅱ. 주민대표회의의 업무 ····· 101

Ⅲ. 주민대표회의의 운영 ····· 101

제4장 정비사업의 동의 ····· 103

Ⅰ. 정비사업의 동의 기준 ····· 103

1. 사업추진 단계별 동의 기준 개관 ····· 103

2. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성을 위한 동의 기준 ····· 104

3. 조합설립을 위한 동의 기준 및 동의 내용 ····· 104

4. 사업시행자 지정을 위한 동의 기준 및 동의 내용 ····· 105

5. 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 위한 동의 기준 ····· 105

Ⅱ. 정비사업의 동의자 수 산정방법 ····· 105

1. 주거환경개선사업, 재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우 ····· 105

2. 재건축사업의 경우 ····· 106

Ⅲ. 동의 방법 ····· 106

Ⅳ. 동의 간주 및 철회, 동의서 서식 ····· 107

1. 동의 간주 및 철회 ····· 107

2. 동의서 서식 ····· 107

제5장 조합의 설립 등 ····· 115

Ⅰ. 정비사업조합의개요 ····· 115

1. 조합의 성격 ····· 115

2. 조합의 성립 및 권리·의무 ····· 115

3. 조합설립인가 절차 ····· 116

Ⅱ. 정비사업 조합원 ····· 118

1. 조합원의 자격 ····· 118

2. 조합원의 변동 ····· 119

Ⅲ. 조합원의 임원 등 ····· 121
1. 조합의 임원 ····· 121
2. 임원의 결격사유 ····· 122
3. 임원의 해임 ····· 122
4. 조합임원 등의 공무원 의제 ····· 122
Ⅳ. 조합정관 ····· 123
1. 조합정관의 의의 ····· 123
2. 정관의 기재사항 등 ····· 123
Ⅴ. 조합의 기관 ····· 126
1. 조합원 총회 ····· 126
2. 대의원회 ····· 128

제6장 시공자 선정 및 시공보증 ····· 151
Ⅰ. 시공자 선정 ····· 151
1. 시공자 선정 시기 ····· 151
2. 시공자 선정절차 ····· 152
3. 시공자 선정 방법 ····· 152
Ⅱ. 시공보증 ····· 153

제7장 사업시행인가 ····· 161
Ⅰ. 사업시행인가 일반사항 ····· 161
1. 사업시행인가의 의의 및 성격 ····· 161
2. 사업시행인가 절차 ····· 161
3. 사업시행인가의 경미한 변경 ····· 165
Ⅱ. 사업시행인가의 특례 ····· 165
1. 존치 또는 리모델링 특례 ····· 165
2. 재건축사업의 범위에 관한 특례 ····· 167
3. 주거환경개선사업에 대한 특례 ····· 168
4. 도시개발법에 의한 환지규정의 적용 ····· 169
5. 지상권 등 계약의 해지 ····· 169
6. 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분 ····· 170

Ⅲ. 사업시행인가의 효과 ····· 171
1. 사업시행자로의 지위 변경 ····· 171
2. 사업시행계획의 확정 ····· 171
3. 다른 법률의 인·허가 등의 의제 ····· 171
4. 토지보상법에 따른 사업인정 및 고시 의제 ····· 172
5. 분양신청지간 통지·공고의무 발생 ····· 173
6. 국·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준 ····· 173

제8장 토지 등의 수용 또는 사용, 매도청구 ····· 180
Ⅰ. 토지 등의 수용 또는 사용 ····· 180
1. 의의 및 제도 도입배경 ····· 180
2. 토지보상법의 준용 및 특례 ····· 180
Ⅱ. 매 도 청 구 ····· 182
1. 매도청구의 의의 및 성격 ····· 182
2. 매도청구의 요건 ····· 183

제9장 관리처분계획 ····· 190
Ⅰ. 관리처분계획의 의의 및 성격 ····· 190
1. 의의 ····· 190
2. 법적성격 ····· 190
Ⅱ. 관리처분계획의 수립절차 ····· 192
1. 관리처분의 절차 개관 ····· 192
2. 분양신청의 통지 및 공고 ····· 193
3. 종전 및 종후 자산평가 ····· 195
4. 관리처분계획의 수립 ····· 196
5. 공람 및 의견청취 ····· 197
6. 관리처분계획의 인가 신청 ····· 197
7. 관리처분계획 인가 및 고시 등 ····· 198
8. 관리처분계획 인가의 효력 ····· 199
Ⅲ. 관리처분계획의 기준 ····· 200
1. 일반적 기준 ····· 200
2. 세부기준 ····· 201

제10장 정비사업의 세입자 대책 등 ····· 204
Ⅰ. 세입자 권리 보호제도 일반 ····· 204
Ⅱ. 주거세입자 대책 ····· 205
1. 이주대책 및 손실보상에 관한 일반사항 ····· 205
2. 순환정비방식에 의한 세입자 대책 ····· 205
3. 임시수용시설의 설치 등에 의한 세입자 대책 ····· 206
4. 세입자 손실보상 ····· 206
Ⅲ. 상가세입자 대책 ····· 207
1. 상가세입자 대책 ····· 207
2. 상가세입자 손실보상 ····· 207
Ⅳ. 기타 세입자 대책 ····· 207
1. 시장·군수 등이 시행하는 정비구역의 세입자 대책 ····· 207
2. 손실보상에 따른 용적률 완화 ····· 207
3. 세입자 보상비 융자 또는 융자 알선 ····· 208

제11장 철거 및 착공 ····· 210
Ⅰ. 철거 ····· 210
1. 건축물의 철거가능 시기 ····· 210
2. 물건조서 등의 작성 ····· 210
3. 철거 및 멸실 신고(허가) ····· 211
Ⅱ. 착공 ····· 212
1. 경계복원 측량 ····· 212
2. 건축법상의 착공 ····· 212
3. 주택법상의 착공 ····· 212

제12장 주택의 건설 및 공급 등 ····· 215
Ⅰ. 주택의 규모별 건설비율 ····· 215
1. 관련근거 ····· 215
2. 사업유형별 주택의 규모 및 건설비율 ····· 215
Ⅱ. 관리처분계획에 따른 주택공급 ····· 216
1. 정비구역 안에서 건설된 주택의 공급방법에 관한 특례 ····· 217
2. 분양주택의 공급 ····· 217

3. 임대주택의 공급 ····· 218
Ⅲ. 잔여주택의 일반분양 ····· 220
1. 일반분양의 기준 ····· 220
2. 재건축 주택의 일반분양 특례 ····· 220
Ⅳ. 부대·복리시설의 분양 ····· 220

제13장 준 공 인 가 ····· 227
Ⅰ. 준공인가의 의의 및 의무 ····· 227
1. 준공인가의 의미 ····· 227
2. 준공인가의 의무 ····· 227
Ⅱ. 준공인가의 절차와 서류 ····· 227
Ⅲ. 준공인가 전 사용허가 ····· 228
Ⅳ. 준공인가 및 공사완료 고시 ····· 229
Ⅴ. 준공인가증의 교부 및 통보 ····· 229
1. 준공인가증의 교부 ····· 229
2. 분양대상자에의 통보 ····· 230
Ⅵ. 공사완료에 따른 관련 인·허가 등의 의제 ····· 230

제14장 준공인가 후 조치 등 ····· 231
Ⅰ. 이전고시 및 등기 ····· 231
1. 이전고시 등 ····· 231
2. 등기절차 ····· 233
Ⅱ. 청산 ····· 234
1. 청산금의 의의 ····· 234
2. 청산금의 산정 ····· 234
3. 청산금의 징수 및 지급 ····· 235
4. 저당권 설정자의 청산금 지급 ····· 236
Ⅲ. 조합해산 ····· 236
1. 조합해산의 의의 ····· 236
2. 적용법규 ····· 236
3. 해산시기 및 결의방법 등 ····· 237

제15장 비용의 부담 등 ····· 238
Ⅰ. 기반시설 비용의 부담 ····· 238
1. 정비사업비의 부담 ····· 238
2. 비용의 조달 ····· 239
Ⅱ. 정비기반시설의 설치 및 비용 부담 ····· 239
1. 정비기반시설 관리자의 비용 부담 ····· 239
2. 공동구 설치의무자의 비용 부담 ····· 239
Ⅲ. 사업비용 등의 보조 또는 융자 ····· 241
1. 국가 또는 시·도지사의 보조·융자 ····· 242
2. 시장·군수의 보조 ····· 242
3. 국가 또는 지자체의 보조·융자 ····· 242
4. 순환정비사업의 우선지원 ····· 243
5. 재개발임대주택 인수비용 지원 ····· 243
6. 토지임대부 분양주택의 공급비용 지원 ····· 243
Ⅵ. 정비기반시설의 설치 ····· 243
1. 사업시행자의 설치의무 ····· 243
2. 정비기반시설 설치를 위한 정비구역의 지정 ····· 244
3. 우선매수청구권 ····· 244
Ⅴ. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속 ····· 245
1. 무상귀속 및 양도 ····· 245
2. 귀속 협의 및 통지 ····· 246
3. 귀속시기 ····· 247
4. 등기절차 ····· 247
Ⅵ. 국·공유재산의 처분 등 ····· 247
1. 국·공유지의 처분 ····· 247
2. 국·공유 재산의 임대 ····· 249

제16장 정비사업전문관리업 ····· 250
Ⅰ. 정비사업전문관리업의 개요 ····· 250
1. 정비사업전문관리업자 ····· 250
2. 도입배경 ····· 250

3. 정비사업전문관리업자의 선정 ····· 250
4. 위탁업무 범위 조정 ····· 251
Ⅱ. 정비사업전문관리업의 등록 ····· 252
1. 등록 ····· 252
2. 등록기준 ····· 252
3. 등록절차 ····· 253
4. 등록결격사유 ····· 254
Ⅲ. 정비사업전문관리업자의 업무제한 등 ····· 255
1. 정비사업전문관리업자의 업무제한 ····· 255
2. 정비사업전문관리업자와 위탁자와의 관계 ····· 256
3. 정비사업전문관리업자에 대한 조사 ····· 256
4. 교육 등 ····· 256
Ⅳ. 정비사업전문관리업자의 등록취소 등 ····· 256
1. 등록취소 및 업무정지 ····· 256
2. 등록취소 및 업무정지 처분기준(영 제66조, 별표5) ····· 257
3. 등록취소처분 등의 통지 ····· 258

제17장 감독 등 ····· 261
Ⅰ. 자료의 제출 등 ····· 261
1. 정비사업추진실적 보고 ····· 261
2. 보고 또는 자료제출 등 ····· 261
Ⅱ. 감독 ····· 262
1. 위반행위에 대한 조치 ····· 262
2. 정비사업 점검반 운영 ····· 262
Ⅲ. 회계감사 ····· 263
1. 감사의 시기, 대상 및 비용부담 ····· 263
2. 회계감사인 ····· 264
3. 회계감사 결과보고 ····· 265
Ⅵ. 도시분쟁조정위원회 ····· 265
1. 설치 및 구성 ····· 265
2. 기능 ····· 266

3. 조정 등 ····· 266
Ⅴ. 관련자료의 공개와 보존 등 ····· 266
1. 자료의 공개 및 공람 ····· 266
2. 자료의 보관 및 인계 ····· 267
3. 자료의 공개, 열람, 보관의무 위반 시 벌칙 ····· 267
Ⅵ. 공공관리 ····· 268
1. 공공관리제도의 의의 ····· 268
2. 정비사업의 공공관리 ····· 268
3. 공공관리자 및 위탁받은 자 업무 ····· 268
4. 공공관리 비용 ····· 268
5. 공공관리의 시행 ····· 268

제4편 정비사업의 유형별 시행 ····· 269

제1장 주거환경개선사업 시행 ····· 271
Ⅰ. 주거환경개선사업의 개요 ····· 271
1. 주거환경개선사업의 개념 ····· 271
2. 주거환경개선사업 시행자 ····· 271
Ⅱ. 주거환경개선사업의 사업시행 절차 ····· 272
1. 현지개량 방식의 사업시행 절차 ····· 272
2. 공동주택건설방식의 사업시행 절차 ····· 273
Ⅲ. 현지개량방식의 사업시행 ····· 274
1. 개요 ····· 274
2. 사업시행주체별 사업 내용 ····· 274
3. 지원사항 ····· 274
Ⅵ. 공동주택건설방식의 사업시행 ····· 275
1. 개요 ····· 275
2. 사업의 특성 ····· 276
3. 지원제도 ····· 276
Ⅴ. 혼합방식의 사업시행 ····· 283
1. 개요 ····· 283

2. 단순혼합 방식 ····· 283
3. 거점확산 방식 ····· 283

제2장 재개발사업의 절차 ····· 284
Ⅰ. 주택재개발사업의 개요 ····· 284
1. 재개발사업 정의 ····· 284
2. 시행자의 종류 및 시행방법 ····· 284
Ⅱ. 주택재개발사업의 추진 절차 ····· 285
Ⅲ. 주택재개발사업의 단계별 주요 업무 ····· 286
1. 계획단계 업무 ····· 286
2. 시행단계 업무 ····· 287
3. 완료단계 업무 ····· 291

제3장 주택재건축사업의 절차 ····· 294
Ⅰ. 주택재건축사업의 개요 ····· 294
1. 재건축사업 정의 ····· 294
2. 시행자의 종류 및 시행방법 ····· 294
Ⅱ. 주택재건축사업의 추진 절차 ····· 295
Ⅲ. 주택재건축사업의 단계별 주요 업무 ····· 296
1. 계획단계 업무 ····· 296
2. 시행단계 업무 ····· 297
3. 완료단계 업무 ····· 300

제4장 도시환경 정비사업의 시행 ····· 304
Ⅰ. 개요 ····· 304
1. 도시환경정비사업의 정의 ····· 304
2. 사업방법 ····· 304
3. 사업시행자 ····· 304
4. 특징 ····· 305
Ⅱ. 사업시행 절차 ····· 305

제5장 재정비촉진사업 ····· 306
Ⅰ. 특별법 제정의 배경 및 목적 ····· 306

1. 제정배경 ····· 306
2. 목적 ····· 306
Ⅱ. 재정비촉진사업 관계 법령 ····· 307
1. 도촉법의 구성 체계 ····· 307
2. 재정비촉진사업 관계 ····· 308
3. 재정비촉진사업의 유형 및 근거법률 ····· 308
Ⅲ. 재정비촉진지구의 지정 ····· 310
1. 재정비촉진사업 절차 ····· 310
2. 재정비촉진사업지구의 입안 및 지정 ····· 311
3. 경미한 변경 ····· 312
4. 지구지정 효력 상실 ····· 312
5. 행위제한 ····· 312
Ⅳ. 재정비촉진계획의 수립 및 결정 ····· 313
1. 재정비촉진계획 수립 ····· 313
2. 기반시설의 설치계획 및 설치비용의 분담 등 ····· 315
3. 재정비촉진계획의 수립 기준 ····· 316
4. 사업추진 간소화 : 재정비 촉진계획 결정·고시한 때 ····· 316
Ⅴ. 재정비촉진사업 시행 ····· 317
1. 개요 ····· 317
2. 총괄사업관리자 ····· 317
3. 재정비촉진사업의 시행자 ····· 319
4. 공공사업시행 지구의 시공자 선정 ····· 319
5. 민간투자사업 ····· 320
6. 사업협의회의 구성 ····· 320
Ⅵ. 재정비 촉진사업에 대한 특례 ····· 320
1. 개요 ····· 320
2. 건축규제의 완화 등에 대한 특례 ····· 321
3. 우선사업구역에 관한 특례 ····· 321
4. 주택의 규모별 특례 등 ····· 322
Ⅶ. 개발이익의 환수 등 ····· 323
1. 기반시설의 설치 ····· 323

2. 세입자등을 위한 임대주택 건설 등 ····· 323
3. 영세상인 및 상가 세입자 대책 ····· 326
Ⅷ. 투기방지 및 도시재정비위원회 ····· 327
1. 투기방지 ····· 327
2. 도시재정비위원회 ····· 328

부 록 정비사업제도 운용관련 훈령·고시·지침 ····· 329
1 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 ('09. 8. 13) ····· 331
2 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 ('09. 8. 13) ····· 356
3 정비사업의 시공자 선정기준 ('09. 8. 13) ····· 359
4 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 ('09. 8. 13) ····· 363
5 주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준('09.12.14) 385
6 단독주택 재건축 업무처리기준 ('09. 8. 13) ····· 388
7 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 ('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)

정비사업은「도정법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 것으로, 대상 지역의 기반시설의 열악한 정도, 용도지역, 시행목적 등에 따라 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 재건축사업, 도시환경정비사업으로 구분함. 다만, 재건축사업의 경우 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 재건축사업을 포함(법 제2조제2호)

〈표〉 정비사업 구분

사업유형	기반시설	용도지역	노후·불량 건축물	비 고
주거환경개선사업	극히 열악	주거지역	과도하게 밀집	주거환경 개선
재개발사업	열악	주거지역	밀집	주거환경 개선
재건축사업	양호	주거지역	밀집	주거환경 개선
도시환경정비사업	-	상업·공업지역	-	도시환경 개선

2. 의의

도시기능의 회복이 필요하거나 도시 내 주거환경이 불량한 지역의 물리적 환경개선을 위한 계획적 개발과정 또는 사업방식을 의미하고, 노후하거나 불량한 건축물이 밀집되어 있는 지역을 대상으로 도로, 공원, 공용주차장 등 정비기반시설을 효율적으로 설치하여 도시환경개선 및 주거생활의 질을 향상시키기 위한 일련의 과정

Ⅱ. 정비사업의 구분

1. 주거환경개선사업

가. 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. 도로 등 정비기반시설 설치비용을 국고에서 지원하고 당해 구역 내 국·공유지를 무상 양여하는 정부 정책사업으로 현지개량방식(제3편 제1장의 사업유형에 따른 분류 참조), 공동주택건설방식, 환지방식 및 이를 혼용하는 방식으로도 시행 가능

2. 재개발사업

가. 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 토지수용권이 부여됨

다. 주민이 소유한 토지 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입비율이 매우 낮은 장점이 있고 주로 관리처분방식으로 시행됨

3. 재건축사업

가. 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 매도청구권이 부여됨

다. 재개발사업과 같이 주민이 소유한 토지·건축물 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입비율이 매우 낮고 주로 관리처분방식으로 시행됨

4. 도시환경정비사업

가. 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. 재개발사업과 사업방식이 유사하며 주로 관리처분방식으로 시행됨

〈표〉 정비사업의 비교

구분	주거환경사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
대상	저소득자 집단거주	단독주택 밀집	공동주택	상업·공업지역 등
시행자	-현지개량 : 시장·군수, LH 등 * 공공 : 정비기반시설 정비 * 주민 : 주택 개량 -수용방식 : 지자체장·LH 등	-조합(단독)	-좌동	-조합 또는 토지등소유자(단독)
		-LH등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3 이상 요구 시 등	-좌동	-좌동
		-조합 + 지자체, LH등, 건설업자 또는 등록사업자 (공동)	-조합 + 지자체 또는 LH등(공동)	-조합 + 지자체, LH등, 또는 건설업자 (공동)
시행절차	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→사업시행인가→분양→공사→준공 및 이전	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→추진위원회 승인→조합설립→시공자 선정→사업시행인가→관리처분계획인가→분양→공사→준공 및 이전	-좌동 * 재개발 사업의 정비계획 수립단계에 안전진단 절차 추가	-조합 방식은 재개발과 동일 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업시행인가 후 시공자 선정
주택규모	-국토부 고시 ·85㎡이하 : 90% 이상 ·임대주택 : 20% 이상	-국토부 고시 ·85㎡ 이하 : 80% 이상 ·임대주택 : 17% ※수도권 이외지역: 임대주택 50% 내 완화	-국토부 고시 ·85㎡ 이하 : 60% 이상 ·법정상한용적률까지 건축을 허용하되, 완화용적률의 30~50%를 소형주택(60㎡이하)으로 건설	-제한 없음

구분	주거환경사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
공급 대상	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-조합원(건물 및 부속토지) -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자
세입자 대책	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-없음	-주거이전비, 휴업보상금 지급
공공 지원	-국가·지자체 보조 -국·공유지 무상양여	-국·공유지 처분 혜택	-없음	-국·공유지 처분 혜택
주민 동의	-토지등소유자의 2/3 이상 + 세입자 세대수 과반수	-조합 시행 방식 ·추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 ·조합인가 : 토지등소유자의 3/4 이상+ 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의	-조합 시행 방식 ·추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 ·조합인가 : 동별 구분소유자의 2/3 이상 +토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의+ 전체 구분소유자 3/4 및 토지면적 3/4 이상 토지소유자 동의	-조합 시행 방식 : 재개발과 동일 -토지등소유자 방식 : 사업시행인가 신청 전 토지등소유자의 3/4 이상
		-LH등 시행 방식 ·주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 ·시행자 지정 : 토지등소유자의 2/3이상	- 좌동	- 좌동
용지 확보	-전면 수용에 의한 매수(공동주택)	-주민이 토지 및 건축물을 제공한 후 환지 또는 관리처분으로 토지 및 건축물을 받음	-좌동	-좌동
미동의자 토지	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)	-수용 (시행인가 이후)

* 위 표는 개략적인 사항으로 세부적인 사항은 해당 법령조문 참조 필요

Ⅲ. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

1. 재정비촉진사업

가. 목적

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선, 기반시설 확충, 도시 기능의 회복을 위해 광역적으로 계획하여 체계적이고 효율적으로 사업 추진하여 도시의 균형발전 도모 및 국민의 삶의 질(質) 제고 (도촉법 제1조)

나. 정의

「도촉법」에 따라 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진지구 안에서 시행되는 다음 각 사업

1) 「도정법」에 따른 정비사업
2) 「도개법」에 따른 도시개발사업
3) 「재래시장 육성 특별법」에 의한 시장정비사업
4) 「국토법」에 의한 도시계획시설사업

다. 도입배경

재정비촉진사업(일명 뉴타운사업)은 2002년도에 서울시가 강남·북의 지역균형발전을 위해 도입한 생활권대상의 광역적・종합적인 도시정비 수법으로 공공부문에서 먼저 종합개발계획을 수립한 후 구역 내 개별지구는 민간이 중심이 되어 재개발이나 재건축사업 등을 적용하여 추진하는 방식. 2005년도에「도촉법」이 제정되어 재정비촉진사업은 정비사업 외에 도시개발사업, 시장정비사업 등 다종 다수의 사업을 하나의 광역사업으로 연계하여 개발함으로써 기반시설을 효율적으로 확보・배치하고 도시의 균형발전을 도모하는 새로운 개념의 기성시가지 정비방식으로 자리 잡음

라. 사업의 시행

재정비촉진사업은 「도촉법」에 따라 시행하되「도촉법」에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 구역별 사업 관계 법률에 따라 시행(도촉법 제3조제2항)

2. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

개별법에 따른 도시정비사업과 「도촉법」에 따른 재정비촉진사업을, 개발방식과 개발주체 및 개발형태 등에 따라 비교하면 다음 표와 같음

〈표〉 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

구분	정비사업	재정비촉진사업
근거법률	도정법	도촉법
개발방식	소규모 블록별 개발	광역단위(생활권)별 선계획, 후개발
개발주체	-지자체가 정비계획수립 -민간(조합)이 정비계획에 따라 개발계획 수립 후 사업시행	-지자체가 촉진계획수립 -민간(조합)은 촉진계획 고시 후 사업시행
개발형태	주택개발 위주	다양한 사업방식 혼용 (주거, 상업, 업무 등 복합 자족도시)
임대주택 (소형주택)	-전체 세대수의 17%(재개발) -추가용적률의 30~50%를 소형주택 건설(재건축)	-정비사업 임대주택 의무비율 -건축규제완화로 증가하는 용적률의 25~75%이상 (기반시설 인센티브는 제외)
비용지원		-지방세감면(문화시설, 종합병원 학원시설 등) -기반시설 설치비용의 국고 지원
행위규제	-정비구역지정 고시일로부터 개발 행위 제한	-촉진지구 지정, 고시일로부터 개발행위 제한 -토지거래 허가 등
계획총괄		-총괄계획가(전문가)
사업관리		-총괄사업관리자(LH, 지방공사 등)
사업유형	정비구역별 다음의 개별 정비사업 - 주택재개발 - 주택재건축 - 도시환경정비사업 - 주거환경개선사업 ※ 정비구역 내 1개의 사업 존재	재정비촉진지구 내 포함된 다음의 사업 - 정비사업 - 도시개발사업, 시장정비사업 - 도시계획시설사업 ※ 촉진지구 내 수개의 개별구역이 존재
시행절차	정비기본계획→정비계획 수립 및 구역지정→조합 인가→시공자 선정→사업시행인가→분양→공사→준공 및 이전	지구지정→재정비촉진계획 수립 및 결정→개별법에 따른 절차 이행
특례사항	-	- 용도규제 완화 - 건폐율, 용적률 등 건축규제 완화 - 주택의 규모별 비율 완화 - 지방세 및 과밀부담금 감면 - 교육환경개선 특례 등

* 위 표는 개략적인 사항으로 세부적인 사항은 해당 법령조문 참조 필요

Ⅳ. 정비사업과 도시재생사업의 관계

1. 협의의 도시재생사업

도시재생은 광의와 협의로 나누어 정의할 수 있으며 협의의 도시재생은 기존의 정비사업에 광역적 개념을 도입한 도촉사업으로 볼 수 있음. 따라서 협의의 도시재생은 도정법상 정비사업에 재정비촉진법에서 촉진사업으로 정의하고 있는 시장정비사업, 도시개발사업 등을 포함하는 개념이라 할 수 있음

〈표〉 협의의 도시재생사업

관련법	사업종류	사업의 정의
도정법	주거환경 개선사업	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
	재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 (단독주택 위주)
	재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업 (공동주택 위주)
	도시환경정비사업	상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
국토계획법	도시계획시설사업	도시지역에서 도시계획으로 결정된 도로, 공원 등을 설치하기 위하여 시행하는 사업
재래시장 육성법	시장정비사업	시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설과 정비기반시설을 정비하고, 유통산업발전법상 대규모 점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 시장을 정비하는 사업
도촉법	재정비 촉진사업	주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지역 및 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 다수의 정비사업을 통해 계획적이고 체계적으로 개발하기 위한 사업(도시의 낙후지역에 대한 주거환경개선과 기반시설 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진지구 안에서 시행하는 정비사업과 도시개발사업, 시장정비사업 및 도시계획시설사업을 총칭)
도개법	도시개발사업	도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업

* 위 표는 개략적인 사항으로 세부적인 사항은 해당 법령조문 참조 필요

2. 광의의 도시재생사업

광의의 도시재생은 장기적이며 구체적인 비전에 입각하여 도시 내 쇠퇴 또는 저활용 지역을 물리적으로 개선하고 경제·사회·문화적으로 활성화하여 도시의 지속적인 성장을 도모하는 동시에 도시의 각종 문제를 해결하는 포괄적이며 종합적이고, 전략적인 것

〈참고〉 중앙정부의 도시재생 관련 사업

부 처	사 업 명
국토부	살고 싶은 도시만들기, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업, 재정비촉진사업, 자연 친화적 하천 정비 사업, 유통단지 진입도로 지원, 기존 노후 산단 재정비 등
행정 안전부	소도읍육성사업, 정보화마을사업, 살기 좋은 지역 만들기, 빈집정비사업, 안전도시 만들기, 간판시범거리조성사업, 아름다운 공중화장실 조성, 친환경 자전거 도로망 구축, 비영리단체지원사업, 어린이보호구역 개선사업, 주민이 만드는 복지마을 사업
문화체육 관광부	일상장소 문화공간화 기획, 컨설팅 지원 사업, BTL방식에 의한 학교복합시설 8개 시범사업, 문화를 통한 전통시장 활성화 시범사업, 생활 친화적 문화공간 조성, 공공미술프로젝트사업, 폐선 등 유휴자원 활용, 문예회관 건립, 문화시설건립지원사업, 공립박물관, 미술관 건립, 공공도서관 건립 사업, 지방체육시설 지원사업, 함께 누리 지원사업 문화역사마을 가꾸기 사업, 주민생활권 공공체육시설 확충, 마을단위 체육시설 지원, 국민체육센터 확충
농림수산 식품부	도시 숲 조성관리, 지역생태 숲 조성
교육과학기술부	학교와 지역사회 연계 문화예술교육사업
중소 기업청	재래시장 시설 현대화 사업, 재래시장 시장경영혁신사업, 재래시장 시장정비사업, 벤처기업육성촉진지구지원
환경부	생태하천 복원 사업, 자연형 하천 정화사업, 지방의 제21 시범사업, 환경친화적 자전거 마을, 친환경 안심놀이터개선사업 추진
보건복지부	청소년 공부방 운영지원, 드림 스타트 사업, 지역아동센터
노동부	사회적 기업 육성 정책
여성 가족부	여성 새로 일하기 지원본부 사업

제2장 정비사업의 연혁

Ⅰ. 주거환경개선사업

1. 1989. 4. 1. -「주거환경개선 임시조치법」제정

1999.12.31일까지 10년간 효력을 가지는 한시법이며, 도시저소득주민이 거주하는 노후불량주택의 밀집지역을 재개발사업 일변도로 개발함에 따라 야기된 집단민원을 감안하여 주민의사에 따른 주택건설 및 개량사업을 할 수 있도록 하고, 건축법·도시계획법 등의 기준완화 및 지역실정에 맞는 특례를 인정하여 줌으로써 저소득주민의 자조적인 주거환경 개선노력을 지원

2. 1997. 12. 12. - 「주거환경개선 임시조치법」개정

주거환경개선사업으로 건설되는 주택은 당해 지구 안에 거주하고 있는 주민에 한하여 공급받을 수 있도록 하고 있는 것을, 그 대상을 확대하여 당해 지구 거주자 및 다른 지구 거주자에게 우선적으로 공급하고 남은 잔여주택에 대하여는 일반분양도 할 수 있도록 하여 사업 활성화를 도모

3. 1999. 12. 28. - 「주거환경개선 임시조치법」개정

도시저소득주민의 주거환경개선을 위하여 시행하고 있는 주거환경개선사업의 지속적인 추진을 위하여 1999년말로 종료되는 동 사업의 시행기간을 5년간 연장함

4. 2002. 12. 30. - 「주거환경개선 임시조치법」폐지

2002.12.30일「도정법」제정으로 주거환경개선사업을 정비사업에 통합하고 「주거환경개선 임시조치법」을 폐지

Ⅱ. 주택재개발사업

1. 1962. 1. 20. - 「도시계획법」

「도시계획법」이 제정되었으며, 일단의 불량지구개량에 관한 시설사업도 도시계획사업으로 포함

2. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」의 전문개정

도시재개발사업이라는 명칭이 공식적으로 채택되었으며, 행정청 주도의 개발사업을 원칙으로 함(1966년 토지구획정리사업이 독립해나간 자리에 자세하게 규정)

3. 1973. 3. 5. - 「주택개량촉진법에 관한 임시조치법」

주택개량을 위한 재개발구역의 지정은 서울특별시장 등의 신청으로 국토부장관이 국무회의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 얻어 지정하도록 하였으며, 재개발구역으로 지정할 수 있는 지구는 「건축법」 기타 관계법령에 위반하였거나 그 기준에 미달된 건축물이 있는 지구로 함. 재개발구역 안의 국유 또는 공유의 토지는 공공시설 용지를 제외하고는 구역지정과 동시에 무상으로 재개발사업의 시행자인 지자체에 귀속하게 함

4. 1976. 12. 31. - 「도시계획법」의 개정

재개발사업의 정의를 「도시재개발법」에 의하여 시행하는 도시계획사업으로 변경

5. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」의 제정

「도시계획법」에 규정되어 있던 재개발사업 관계조항을 보완하여 별도의 법률로 분리 및 독립. 재개발사업을 시행하기 위하여 도시계획으로 지정·고시된 구역을 재개발구역이라 함. 재개발사업계획의 입안 및 결정절차를 정하고 재개발사업의 시행자로서 토지 등의 소유자 또는 재개발조합이 원칙적으로 시행하도록 하고 일정한 사유가 있을 때에 한하여 지자체 또는 제3개발자가 시행하도록 하여 조합에 의한 재개발사업을 채택

6. 1981. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

재개발구역을 2이상의 사업지구로 분할하여 시행할 수 있도록 하고, 토지소유자 등이 재개발사업을 시행할 경우 토지소유자의 동의를 토지소유자 총수의 1/2이상에서 2/3이상으로 강화하고, 건축물 소유자 총수의 2/3이상에 해당하는 자의 동의를 얻도록 함

7. 1982. 12. 31. - 「도시재개발법」의 개정

사업시행자가 지자체인 경우에만 재개발사업을 위한 토지 등 수용권을 인정하였으나, 재개발사업의 촉진을 위하여 모든 시행자에게 토지 등 수용권을 인정하도록 하고, 재개발사업을 그 성질에 따라 도심재개발사업과 주택개량재개발사업으로 구분. 도시재개발심의회를 폐지하고 그 기능을 도시계획위원회가 수행하되 심의대상구역의 토지등소유자가 참여할 수 있도록 함

8. 1995. 12. 29. - 「도시재개발법」의 개정

- 주택개량재개발을 주택재개발로 용어 변경, 공장재개발을 추가, 재개발사업도 재개발기본계획을 수립토록하고 재개발구역의 지정 또는 변경지정 입안권은 구청장, 결정권은 시장에게 이양
- 분양신청기간의 통지 및 공고규정 신설, 분양신청기간 개정, 관리처분계획에서 과소한 토지·건축물, 구역지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대한 분양제한 규정과 관리처분계획수립 기준일 규정 신설
- 조합임원의 자격제한 규정신설, 대의원회를 둘 수 있는 조합원수 50인을 100인이상으로 개정, 사업시행인가 권한, 관리처분계획의 인가권한, 준공검사 및 공사완료 공고권한을 구청장에게 이양
- 사업시행자에 대한 회계감사, 감사결과보고, 권리자 열람 등의 규정을 신설하고 공공시설의 무상귀속과 용도폐지 공공시설의 무상양여에 대한 규정 신설
- 재개발구역 안의 국·공유지가 매각될 경우 국유지매각대금의 30/100이내에서 관리청과 협의한 금액과 개발부담금 중 지자체 귀속분 일부를 재개발사업기금에 적립하도록 함

9. 1997. 1. 13. - 「도시재개발법」의 개정

비행정청이 시행하는 재개발사업의 경우 당해 사업으로 설치되는 공공시설 중 일정 기준에 해당하는 도로, 공원에 대하여는 행정청이 그 설치비용의 전부 또는 일부를 부담하도록 함

10. 1997. 12. 13. - 「도시재개발법」의 개정

시장·군수는 조합설립인가·사업시행인가·관리처분계획의 취소처분을 하고자하는 경우에는 청문을 실시하도록 함

11. 1999. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

재개발사업구역 안에서 토지나 건축물 등의 권리변동이 있을 경우 사업시행자에게 신고하도록 한 규정을 삭제하고, 분양신청을 철회하고자 할 경우 사업시행자의 동의를 받도록 하던 것을 폐지. 재개발구역의 건축물에 대하여 철거의 필요는 없으나 공공의 안전 및 도시환경 유지를 위하여 개수가 필요한 경우 시장·군수의 개수 명령 규정을 삭제

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

각각 별개의 사업으로 개별법에 의해 추진되어 오던 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 도시환경정비사업의 체계적이고 효율적인 정비, 사업의 일관성(선계획-후개발)에 입각한 도시관리를 도모하기 위해 각각의 법률을 통합

Ⅲ. 주택재건축사업

1. 1984. 4. 10. -「집합건물법」 제정

단독주택과는 성격이 다른 집합건물(아파트, 연립주택 등)의 특성상 다른 구분소유

자의 협조 없이 단독으로 자신의 구분소유 부분만을 대상으로 재건축을 할 수 없는 문제와 관련하여 건물전체에 대한 재건축을 추진할 수 있는 근거 마련

2. 1987. 12. 4. - 「주촉법」 개정

노후·불량한 주택에 대하여 재건축조합을 결성하여 재건축을 추진할 수 있는 법적 근거 신설

3. 1988. 6. 16. - 「주촉법 시행령」 개정

- 노후·불량한 주택의 범위를 신설하여 구체화
- 재건축사업의 추진이 실질적으로 가능하도록 법령정비
- 재건축조합설립인가 시 노후·불량주택의 범위에 해당함을 증명할 수 있는 서류와 집합건물법 제47조의 규정에 의한 재건축결의를 증명하는 서류를 따로 제출하도록 개정
- 재건축조합설립인가 신청을 받은 경우에 기존 주택이 노후·불량주택의 범위에 해당하는지 여부를 확인할 필요가 있을시 기존주택에 관하여 기관의 진단을 받고 그 결과를 제출할 수 있다는 규정을 신설
- 주택건설사업계획승인을 받기 위해서는 주택용 대지의 소유권을 확보하고, 그 대지가 저당권의 목적으로 되어 있는 경우 그 저당권을 말소하도록 규정

4. 1993. 2. 20. - 「주촉법 시행령」 개정

- 노후·불량주택의 범위를 변경하여 원칙적으로 단독주택을 건축 대상에서 제외하고, 공동주택 중 동당 연면적이 660㎡를 초과하는 주택에 대하여 재건축대상으로 함
- 재건축조합의 구성원 자격을 한정
- 주택건설사업계획의 승인 신청 시 기존 주택의 철거계획서를 추가 제출하도록 규정
- 주택건설사업계획승인을 얻은 후에는 조합원을 교체하거나 신규가입 할 수 없고, 다만 조합원의 사망 및 해외이주 또는 2년 이상 해외거주를 하게 되는 경우 교체가능 하도록 규정
- 주택조합설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 주택건설사업계획승인 신청을 하지 않으면 설립인가를 취소할 수 있도록 규정

5. 1994. 1. 7. - 「주촉법」 개정

- 주촉법 시행령에 규정되어 있던 「안전진단에 관한 규정」을 주촉법으로 옮김
- 안전진단의 대상·기준·실시기관·수수료 기타 필요한 사항을 국토해양부령으로 정하는 규정 신설

6. 1994. 7. 30. - 「주촉법 시행령」 개정

- 노후·불량주택의 범위를 다시 변경하여 사실상 단독주택의 재건축이 가능해짐
- 사업계획승인 요건 완화
- 「주촉법」 제33조의 규정에 의한 주택건설사업계획승인을 얻어 건설한 주택으로서 20세대 미만의 노후·불량주택의 재건축시에는 재건축조합구성 가능
- 주택건설사업계획승인 후에도 노후·불량주택의 소유자가 추가가입 시 신규조합원 가입이 가능하도록 개정
- 주택건설사업계획의 승인 신청 시 기존 주택의 철거계획서 및 처분계획서를 제출하도록 개정
- 재건축조합이 건설하는 주택에 대하여는 주택의 규모별 공급비율적용을 제외함

7. 1997. 12. 13. - 「주촉법」 개정

- 20여년전에 지어진 노후·불량주택에 대하여 획기적인 주거환경 개선을 도모하고 불량시가지 재정비를 위하여 현재 시행되고 있는 재건축사업의 공공성 확보, 무분별한 재건축방지 방안 등을 마련
- 주택조합에 대한 회계감사제도 도입
- 무분별한 재건축사업을 방지하기 위하여 안전진단 절차를 대폭 강화
- 철거되는 주택에 설정된 저당권 등 권리를 새로이 건설되는 주택에 설정된 것으로 보도록 함
- 1세대가 2주택 이상을 소유하거나 1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유한 경우 1주택만 공급
- 대규모 재건축사업에 대한 지방자치단체장의 노력의무를 명시

8. 1999. 2. 8. - 「주촉법」 개정

- 사전결정 절차를 폐지하여 주택건설절차를 간소화.
- 주택의 전매행위 제한규정을 삭제함으로써 주택전매행위가 허용됨.
- 여러 동의 건물이 있는 집합건물의 경우 주택단지 안의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 2/3이상의 동의와 전체 구분소유자 및 의결권의 4/5이상의 동의로 재건축을 할 수 있도록 재건축결의 요건을 완화

9. 1999. 4. 30. - 「주촉법 시행령」 개정

- 조합원 교체요건을 조합원의 사망, 입주자로 선정된 지위가 양도·증여 또는 법원 판결로 변경된 경우 및 노후·불량주택 소유자가 추가가입하는 경우로 확대함
- 재건축조합설립인가 신청 시 「주촉법」 제44조의3제7항에 의한 결의사항을 증명할 수 있는 서류를 첨부하도록 개정
- 조합규약에 포함되어야 할 사항으로 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항을 반드시 규정하도록 함

10. 1999. 12. 7. - 「주촉법 시행령」 개정

조합원의 수가 20인 미만이더라도 노후·불량한 소규모 연립 및 다세대주택을 재건축하여 20세대 이상의 공동주택 건설이 가능한 경우에는 조합원이 10인 이상이면 주택조합을 구성할 수 있도록 허용

11. 2000. 1. 28. - 「주촉법」 개정

아파트 단지 내에 있는 여러 개의 상가, 유치원 등 복리시설을 하나의 동으로 규정하여 노후 아파트의 재건축을 촉진하고 서민들의 불편을 해소하도록 함

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

주택공급위주에서 주거복지 및 주택관리부분 강조, 리모델링을 추진하기위한 기준, 절차 등을 규정, 재건축 부분이 완전 삭제됨

13. 2002. 12. 30. - 「도정법」 제정

재건축사업이 「주촉법」에서 도정법으로 옮겨지며 사적인 사업에서 공적인 사업으로 변경되어 선 계획 후 개발토록 도시주거환경정비기본계획수립, 도시정비구역 지정과 관리처분계획 인가 등을 받도록 하는 등 대폭적으로 내용이 변경됨

Ⅳ. 도시환경정비사업

1. 1962. 1. 20. -「도시계획법」제정

「도시계획법」은 도시계획사업과 토지구획정리사업 등을 포함하여 제정

2. 1967. 3. 14. - 「도시계획법」개정

「도시계획법」에서 토지구획정리사업이 토지구획정리사업법으로 분리

3. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」전문개정

도시계획사업의 범위 안에 재개발사업이라는 명칭으로 처음 등장

4. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」제정

「도시계획법」의 개정을 통하여 동법에서 규정하던 재개발사업에 대한 관계조문을 삭제하고 「도시재개발법」에 의해 재개발사업의 독자영역이 구축되었으나 재개발사업이라는 용어 속에 도심재개발과 재개발사업을 모두 포함

5. 2002. 12. 30. - 「도정법」제정

「도시재개발법」이 폐지되고 '도심재개발사업' 및 '공장재개발사업'이 '도시환경정비사업'으로 명칭 변경됨

제3장 정비사업의 체제

Ⅰ. 정비사업의 시행자

1. 시장·군수

시장·군수는 법령에서 정하는 바에 따라 정비사업 유형별로 토지등소유자 및 세입자의 동의를 얻어 정비사업을 직접 시행할 수 있음

2. 토지주택공사 등

○ 주거환경개선사업의 경우 토지등소유자 및 세입자의 동의를 얻어 시장·군수의 지정에 의해 시행할 수 있음(법 제7조제1항)

○ 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업의 경우 천재·지변 등 긴급한 정비사업과 순환정비방식 등을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때에는 시장·군수의 지정에 의해 시행할 수 있음(법 제8조제4항)

3. 정비사업조합

○ 시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합이 이를 시행할 수 있음(법 제8조제1항)

○ 조합은 조합설립의 인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에 등기함으로써 성립함(법 제18조제2항)

4. 토지등소유자

○ 도시환경정비사업에서 토지등소유자가 조합을 구성하지 아니하고 직접 시행할 수 있음(법 제8조제3항)

5. 공동 사업시행자

○ 주택재개발, 도시환경정비사업의 경우

- 조합(도시환경정비사업은 토지등소유자 포함)이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장・군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있음(법 제8조제1항, 영 제14조제1항)

○ 주택재건축사업의 경우

- 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장・군수, 토지주택공사등과 공동으로 시행할 수 있음(법 제8조제2항)

6. 지정개발자

○ 지정 대상

시장・군수는 정비사업이 다음 중 어느 하나에 해당하는 때에는 직접 정비사업(주거환경사업을 제외)을 시행하거나, 시장・군수가 토지등소유자・민관합동법인・신탁업자(다음 가 및 나의 경우에 한함) 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있음(법제8조제4항)

- 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때

- 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행인가(법 제28조)를 신청하지 아니하거나 사업시행인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정되는 때(주택재건축사업의 경우를 제외함)

- 부진한 사업지구

1) 추진위가 시장·군수의 구성 승인을 얻은 날부터 3년 이내에 조합의 설립인가(법 제16조, 이하 “조합설립인가”)를 신청하지 아니하거나

2) 조합이 조합설립인가를 얻은 날부터 3년 이내에 사업시행인가(법 제28조)를 신

청하지 아니하는 경우(이 경우 사업시행자 지정 고시일 다음날에 추진위원회의 구성 승인 또는 조합설립인가는 취소된 것으로 간주)

- 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토법」 제2조제11호의 규정에 의한 도시계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때

- 순환정비방식(법 제35조제1항)에 의한 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때

- 법 제77조에 따라 사업시행인가가 취소된 때

- 당해 정비구역 안의 국·공유지면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 1/2 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

- 당해 정비구역 안의 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3 이상에 해당하는 자가 시장·군수 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때

○ 지정개발자의 요건(영 제14조제2항)

- 지정개발자는 다음 중 어느 하나에 해당한 자로 함

1) 정비구역(법 제6조에 따라 정비구역이 아닌 구역 안에서 주택재건축사업이 시행되는 경우에는 그 구역을 말함)안의 토지면적의 50퍼센트 이상을 소유한 자로서 토지등소유자(법 제69조의 규정에 의하여 사업시행방식이 전환된 경우로서 당해 정비구역 안에 환지예정지를 지정받은 자가 있는 경우에는 환지예정지 지정을 받은 자를 포함하고 당해 환지예정지의 소유자를 제외함)의 50퍼센트 이상의 추천을 받은 자

2) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호의 규정에 의한 민관합동법인(민간투자사업의 부대사업으로 시행하는 경우에 한함)으로서 토지등소유자의 50퍼센트 이상의 추천을 받은 자

3) 정비구역 안의 토지면적의 1/3 이상의 토지를 신탁 받은 신탁업자

6. 사업대행자

○ 시장·군수는 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때에는 당해 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 지정개발자 또는 토지주택공사등으로 하여금 당해 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행하게 할 수 있음(법 제9조제1항)

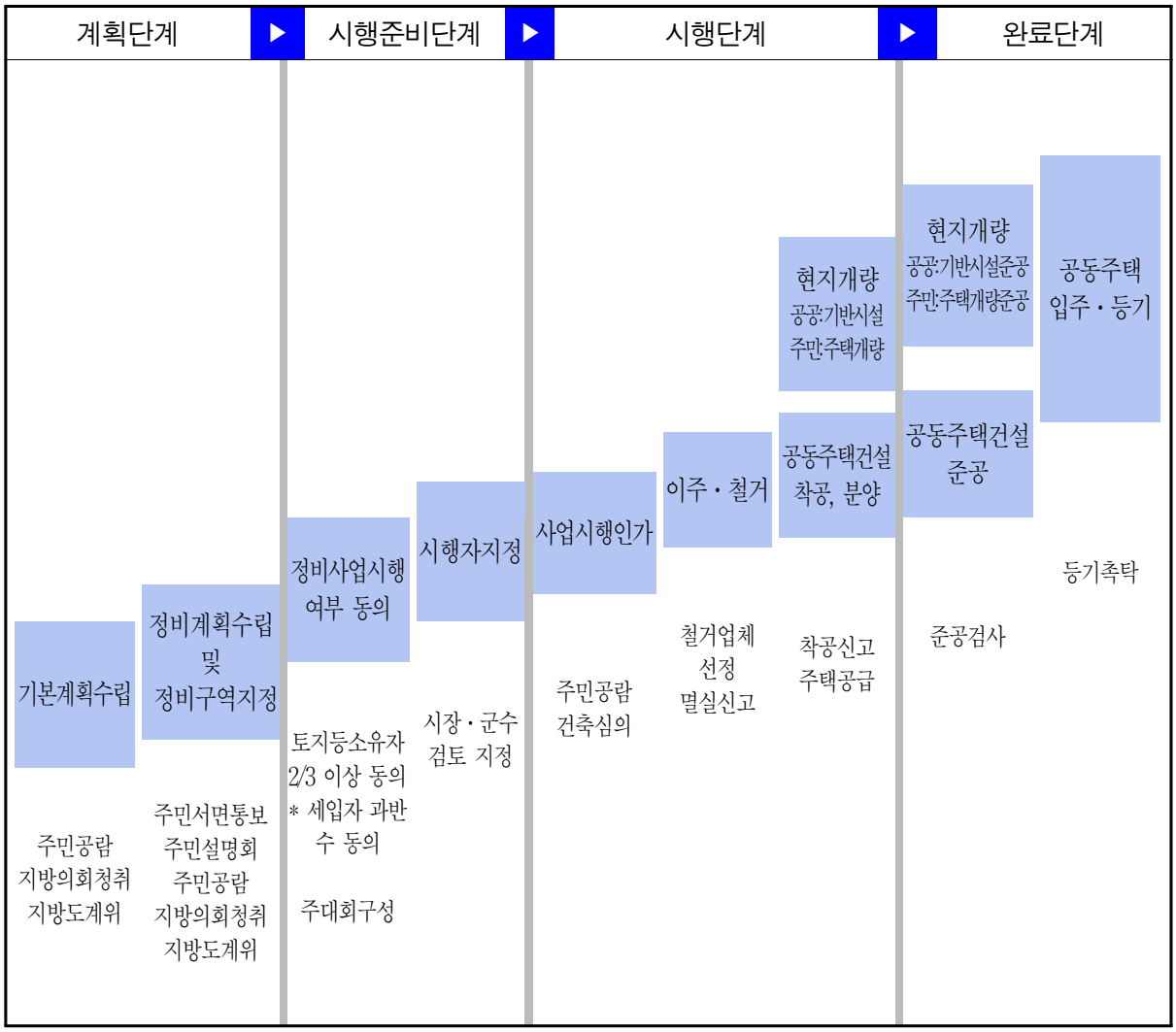
- 정비사업을 대행하는 시장·군수, 지정개발자 또는 토지주택공사등은 사업시행자에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 대한 권리로써 사업시행자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있음(법 제9조제2항)

Ⅱ. 정비사업의 개략적 절차

○ 주거환경개선사업 : 주민이 스스로 주택을 개량하는 현지개량방식과 LH등 공공이 주택을 개량하는 공동주택건설방식으로 분류되어 추진됨

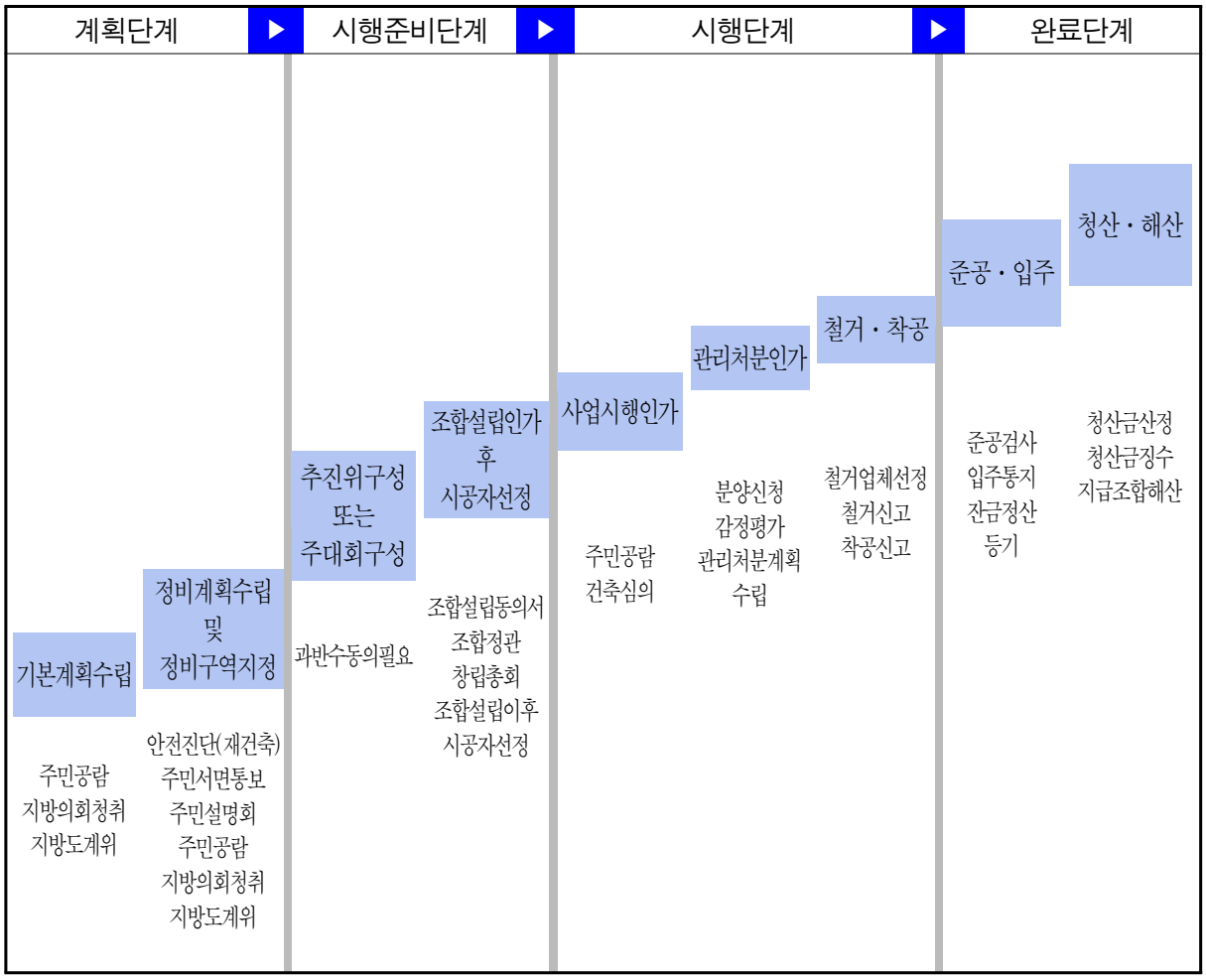
○ 재개발·재건축·도시환경정비사업 : 원칙적으로 조합 단독시행 및 조합과 지자체, LH등과의 공동시행으로 사업이 추진됨

○ 주거환경개선사업 추진절차(현지개량방식, 공동주택건설방식)



* 추진위 : 추진위원회, 주대회 : 주민대표회의, 지방도계위 : 지방도시계획위원회

○ 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 추진절차



* 추진위 : 추진위원회, 주대회 : 주민대표회의, 지방도계위 : 지방도시계획위원회

관련 판례

구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

사건번호

대법원 2009.6.25. 선고 2006다 18174 판결 【채무부존재확인】

판시사항

[1] 도정법 시행 전 사업계획 승인을 받은 재건축사업의 민간사업시행자가 위 법 시행 후 정비사업의 시행으로 용도폐지 되는 국가 등 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 계약을 체결하는 경우, 위법 제65조 제2항 후단이 적용되는 지 여부 (적극)

[2] 도정법 제65조 제3항, 제4항의 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 같은 조 제2항을 위반하여 체결한 계약을 유효로 볼 수 있는지 여부(소극)

판결요지

[1] 도정법 시행 전에 사업계획 승인을 받은 재건축사업의 민간 사업시행자가 같은 법 시행 후 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 국가 또는 지방자치단체 사이에 계약을 체결하는 경우에는 같은 법 제65조 제2항 후단이 적용됨

[2] 정비기반시설의 무상양도 및 무상귀속 여부는 도정법 제65조 제2항에 의하여 결정되는 것으로서, 같은 조 제3항은 인가청으로 하여금 이해관계의 조정을 위하여 미리 관리청의 의견을 듣도록 규정한 것에 불과하고, 같은 조 제4항 도 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공 전에 관리청에 통지하도록 하는 절차적 규정으로, 같은 조 제3항, 제4항의 절차를 거치지 않았다고 하여 용도 폐지되는 정비기반시설이 무상양도의 대상이 되지 않는다고 볼 수는 없고 그러한 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 같은 조 제2항을 위반하여 체결된 계약을 유효로 볼 것은 아님

【참조조문】

도정법(2003.5.29. 개정전) 제65조, 부칙(2002.12.30.)제3조, 제6조, 제7조 제1항, 민법 제105조, 제563조

제2편

정비사업의 계획

제1장 도시·주거환경 정비 기본계획

I. 개 요

○ 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함)은 특별시장, 광역시장 또는 시장이 10년 단위로 수립하여야 함. 다만, 인구 50만 이상의 도시(이하 “대도시”)가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있음(법 제3조제1항)

○ 특별시장, 광역시장 또는 시장은 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야 함(법 제3조제2항)

○ 기본계획 개요

도입배경	- 정비사업의 종합적·체계적 추진 및 「선계획-후개발」원칙에 입각한 도시관리
성격	- 정비사업의 기본방향과 목표 등을 규정한 지침 성격의 도시정비에 관한 종합계획 - 광역도시계획 및 도시기본계획의 하위계획, 도시관리계획의 상위 또는 정합성 유지, 정비계획의 상위계획
대상지역	- 인구 50만 이상의 시(인구 50만 미만의 시는 도지사가 필요하다고 인정한 시)
수립기간	- 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성 검토(다양한 주변여건의 변화반영)
수립권자	- 특별시장·광역시장·시장 ※ 인구50만 미만의 시는 도지사의 승인 필요(법 제3조제4항)
내 용	- 정비사업의 기본방향, 계획기간, 인구·건축물 등 현황, 토지이용계획, 구역의 개략적 범위, 단계별 정비사업 추진계획, 건축물의 밀도에 관한 계획, 세입자 주거안정대책 등
수립절차	기초조사 및 기본계획(안) 입안 ⇨ 주민공람(14일) 및 지방의회 의견청취(60일 이내 회신) ⇨ 관계 행정기관 협의 ⇨ 지방도시계획위원회 심의 ⇨ (대도시가 아닌 시의 경우 도지사 승인) ⇨ 계획 수립 및 고시(지자체 공보) ⇨ 국토부장관 보고

Ⅱ. 목적 및 의의

1. 목적

○ 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 법에 의한 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 함)별 정비사업의 기본방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적정한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 기하는 데 있음

○ 도시의 경제·사회·문화활동, 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업 수요 예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성·효율성을 기하는데 있음

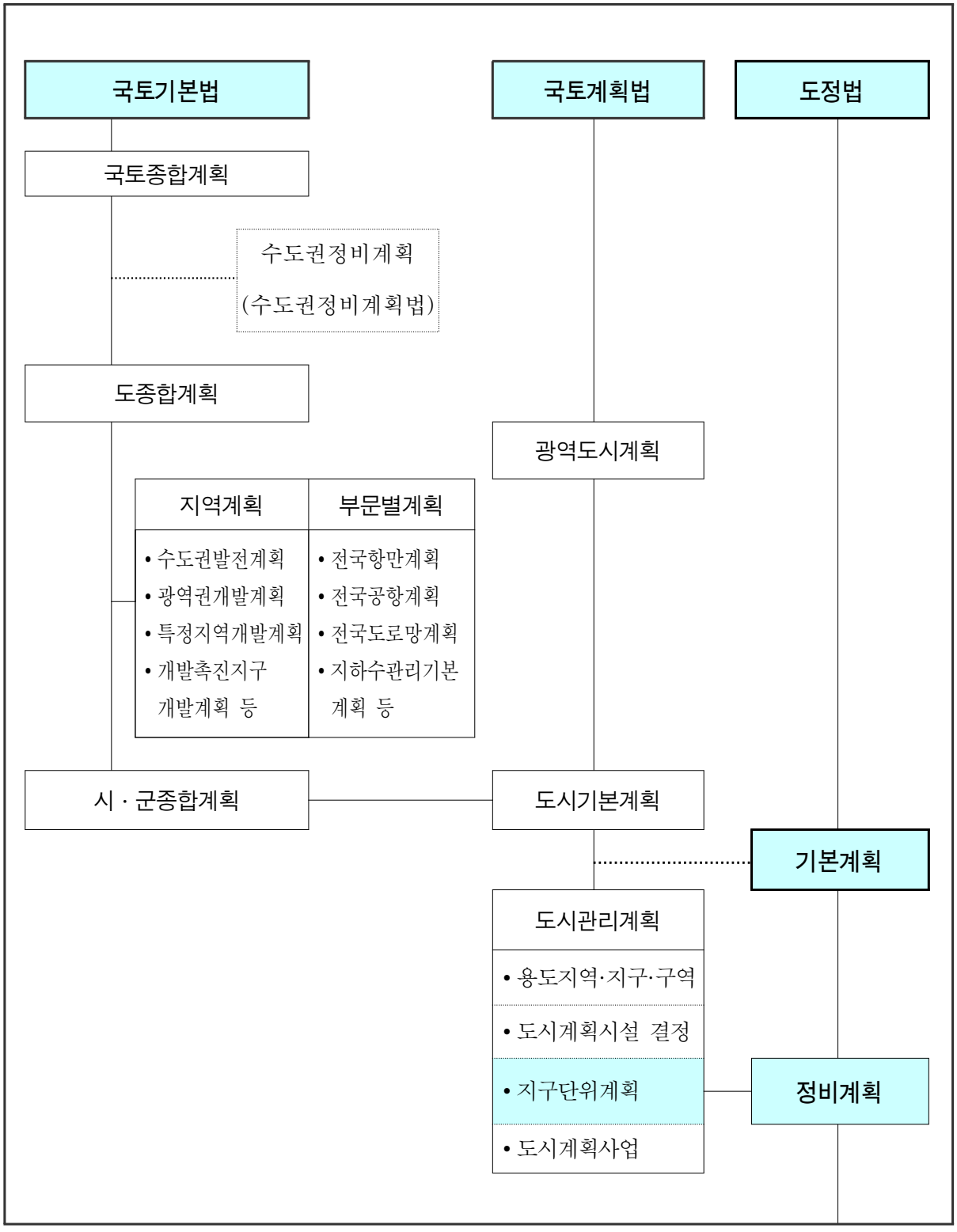
2. 의의

○ 정비사업에 관한 종합계획이며, 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시함

○ 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 이 법에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시하여야 함

○ 그러므로, 기본계획은 도시계획의 성격을 갖으며, 도시기본계획이 도시관리계획의 수립에 직접적인 영향을 주는 것과 같이, 기본계획이 정비사업을 시행하기 위하여 수립하는 정비계획에 직접적인 영향을 주게 됨

○ 기본계획 및 정비계획의 법상 지위



Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립기본원칙과 절차

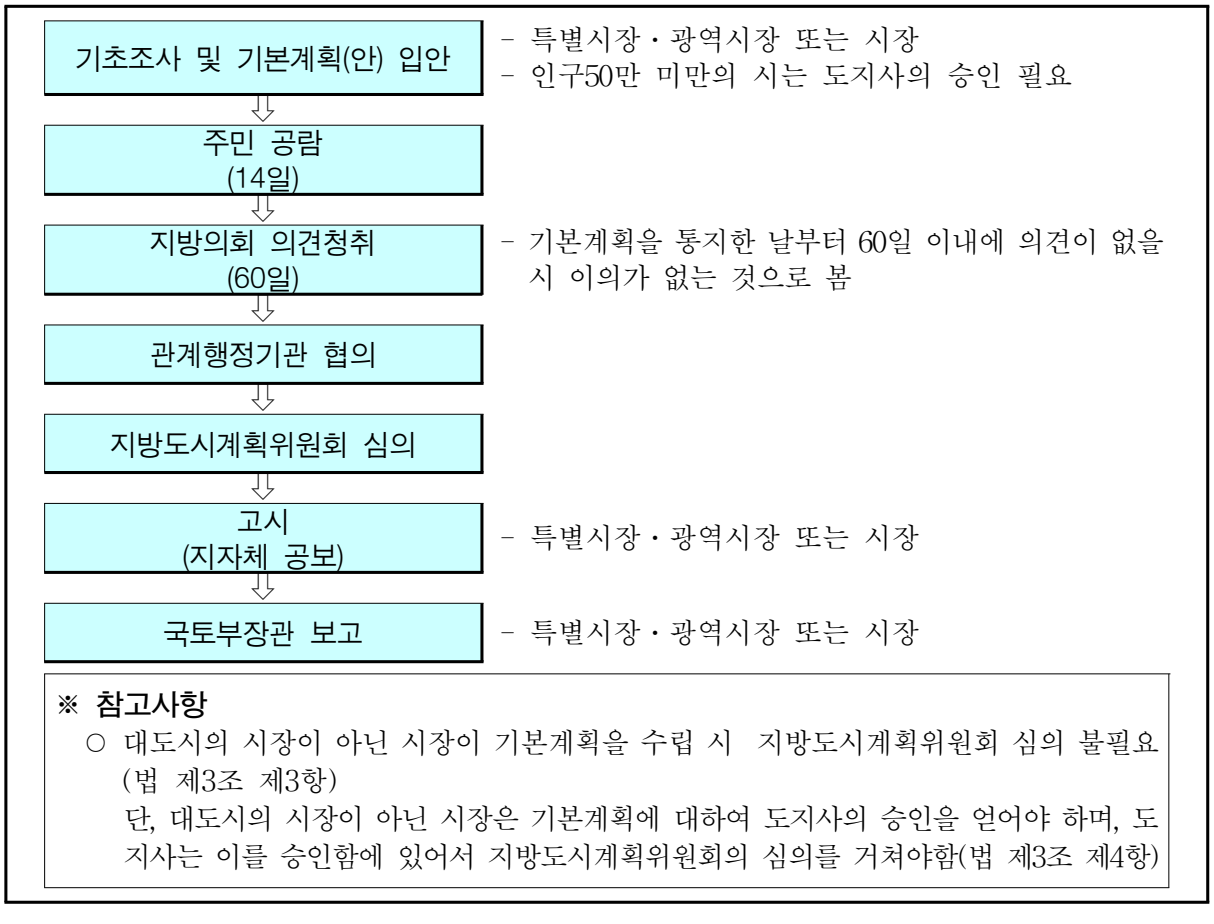
1. 수립 기본원칙

○ 기본계획의 기준년도는 계획 수립에 착수하여 인구현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 기준년도로부터 10년을 기준으로 함

○ 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립하며, 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립

○ 도시기본계획 및 도시관리계획 등의 도시발전 방향 및 관리방향에 연계되어 합리성을 갖으며, 이 외에도 여러 가지 부문의 기타 개별법의 기본계획 등과도 합리적인 연계성을 갖추어야 함

2. 수립절차



Ⅳ. 도시·주거환경정비기본계획의 내용

1. 기본계획의 내용

○ 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 법 제3조제8항에 따라 국토부장관이 정함

○ 특별시장·광역시장 또는 시장은 다음 각 호의 사항이 포함된 정비기본계획을 10년 단위로 수립(법 제3조제1항 및 영 제8조)

- 정비사업의 기본방향
- 정비사업의 계획기간
- 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
- 주거지 관리계획
- 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통 계획
- 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
- 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
- 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
- 법 제4조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위
- 단계별 정비사업 추진계획
- 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 세입자에 대한 주거안정대책
- 도시관리・주택・교통정책 등 도시계획과 연계된 도시정비의 기본방향
- 도시정비의 목표
- 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안
- 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
- 법 제2조제2호의 규정에 의한 정비사업의 유형별 공공 및 민간부문의 역할
- 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항

2. 경미한 사항의 변경

○ 다음의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람, 지방의회 의견청취, 지방도시

계획위원회 심의 등의 절차 생략 가능(법 제3조제3항 단서, 영 제9조제3항)

- 정비기반시설(영 제3조제8호에 해당하는 것을 제외)의 규모를 확대하거나 그 면적의 10퍼센트 미만을 축소하는 경우
- 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
- 공동이용시설에 대한 설치계획의 변경인 경우
- 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획의 변경인 경우
- 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우
- 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우
- 건폐율(건축법 제55조에 의한 건폐율) 및 용적률(건축법 제56조에 의한 용적률)의 각 20퍼센트 미만의 변경인 경우
- 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항의 변경인 경우
-「국토계획법」제2조제3호의 규정에 의한 도시기본계획의 변경에 따른 변경인 경우

Ⅴ. 도시·주거환경정비기본계획의 행위제한

국토부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입 방지를 위하여 기본계획을 공람 중인 정비예정구역에 대하여 3년 이내의 기간(1회에 한하여 1년의 범위 안에서 연장 가능)을 정하여 건축물의 건축, 토지의 분할의 행위를 제한할 수 있음(법 제5조제7항)

질의 회신

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

질의요지

시・도지사에게 상정하는 기본계획안은 공람공고 등의 절차 없이 시장의 재량사항으로 상정할 수 있는지와 공람공고 한 내용 중 중대한 변경이 있는 경우 시장의 재량으로

시・도지사에게 공람공고 없이 상정이 가능한지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제3조제3항 및 제4항에 따르면 특별시장·광역시장 또는 시장은 제1항의 규정에 의한 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함)을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있고,

대도시의 시장이 아닌 시장은 제1항 및 제3항의 규정에 의하여 기본계획을 수립 또는 변경할 때에는 도지사의 승인을 얻어야 하는 사항으로, 주민공람 시 의견을 수렴한 사항을 반영하여 기본계획안을 조정하는 경우 다시 주민공람을 거치도록 도정법령상 명문화하고 있지 아니하므로 질의의 경우 해당 시장이 현지현황, 관련의견 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임

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

질의요지

가. 도시・주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함)의 경미한 사항을 변경하는 경우 고시하여야 하는지?

나. 추진위원회설립승인을 얻지 아니한 정비예정구역 면적의 20% 미만의 축소 조정에 해당하는 경우 토지등소유자의 동의여부?

다. 정비예정구역 면적을 축소 조정하여 관광호텔 사업계획을 승인하고자 하는 경우 기본계획의 변경 시점은?

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여,

기본계획이 수립 또는 변경된 때에는 이를 지체없이 당해 지방자치단체의 공보에 고

시하도록 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제3조제6항에 규정하고 있음

나. 질의 “나”에 대하여,

정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역 면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우는 도정법 시행령 제9조제3항제5호의 경미한 사항을 변경하는 경우에 해당되므로 동법 제3조제3항 단서규정을 적용할 수 있을 것이며, 이 경우 토지등소유자의 동의를 받도록 규정하고 있지 않음

다. 질의 “다”에 대하여,

도정법 제3조제1항에 따르면 특별시장·광역시장 또는 시장은 토지이용계획 및 정비예정구역의 개략적 범위 등을 포함한 다음 각호의 사항이 포함된 기본계획을 10년 단위로 수립하고 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하도록 동 조 제2항에 규정하고 있음

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

질의요지

정비기본계획을 수립하게 되면 인구가 도시기본계획 상의 인구배분계획을 초과하게 되는 경우에도 정비기본계획승인이 가능한지?

회신내용

도시·주거환경정비기본계획은 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 1-2-1에 따라 도시기본계획 등 상위계획의 범위 안에서 이루어져야 할 것임

▶ 기본계획의 경미한 변경 여부(2009.06.03)

질의요지

도시·주거환경정비기본계획 상의 층수와 높이 변경이 있을 경우 경미한 변경여부 및 경미한 변경사항이 발생할 때 수시로 변경 가능한 지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 함)」 시행령 제9조제3항 각호의 규정에 해당하지 않은 도시·주거환경정비기본계획의 변경은 도정법 제3조제3항 단서의 경미한 사항의 변경으로 볼 수 없을 것임

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

질의요지

「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 함)」 개정(2009.2.6) 전에 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함) 변경을 위해 주민공람을 실시한 후 현재 후속 행정절차를 진행 중에 있는 경우 개정된 도정법 제3조제3항에 따라 도지사의 승인을 얻지 않아도 되는 지?

회신내용

개정(2009.2.6)된 도정법 제3조의 기본계획의 수립 관련, 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제2조제1항의 경과 규정에 따르면 “제3조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 기본계획의 수립을 위한 주민공람을 실시하는 분부터 적용한다.”라고 규정되어 있는 바, 질의의 경우 종전의 도정법 규정에 따라 도지사의 승인을 얻어야 할 것임

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

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 제3조제3항 및 같은법 시행령 제9조제3항의 경미한 사항 변경에 해당하는 경우 도지사의 승인을 얻어야 하는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제3조제4항에 따라 “시장은 제1항 및 제3항의 규정에 의하여 기본계획을 수립 또는 변경한 때에는 도지사의 승인을 얻어야 하며, 도지사가 이를 승인함에 있어서는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함. 다만, 제3항 단서의 규정에

해당하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다"라고 규정되어 있는 바, 단서의 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 도지사의 승인 및 도시계획위원회의 심의를 반드시 거쳐야 하는 것은 아님

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

질의요지

「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택이 노후·불량건축물에 해당하는 경우 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역의 경우에도 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제6조에 따라 기본계획에 반영하지 않고 주택재건축이 가능한 지 여부

회신내용

노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역의 경우, 도정법시행령 제10조제1항[별표1] 제3호가목 및 도시·주거환경정비기본계획 수립지침 4-2-3(3)에 따라 정비계획 수립대상 구역임

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

질의요지

도시·주거환경정비기본계획 상에 제2종일반주거지역의 최고 층수가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항제4호 규정에서 정하는 바에 따라 15층 이하로 계획되어 있으나, 동 시행령이 개정되어 최고 층수를 18층으로 변경하고자 할 경우 도시·주거환경정비기본계획변경 절차를 거쳐야 하는 지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제3조의 규정이 정하는 바에 따라 도시·주거환경정비기본계획을 변경하여야 할 것임

제2장 주택재건축사업의 안전진단

I. 개 요

1. 실시 시기

○ 시장·군수는 정비계획의 수립 또는 주택재건축사업의 시행여부를 결정하기 위하여 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 안전진단을 실시함(법 제12조제1항)

- 주택재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때
- 정비계획의 입안을 제안하고자 하는 자가 정비예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 1/10 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때
- 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 추진위원회 승인 신청 전에 해당 사업예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 1/10 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때

2. 안전진단 대상

○ 안전진단은 주택단지 내 건축물을 대상으로 하며, 다음의 어느 하나에 해당하는 주택단지 내 건축물은 안전진단 대상에서 제외(법 제12조제2항, 영 제20조제1항)

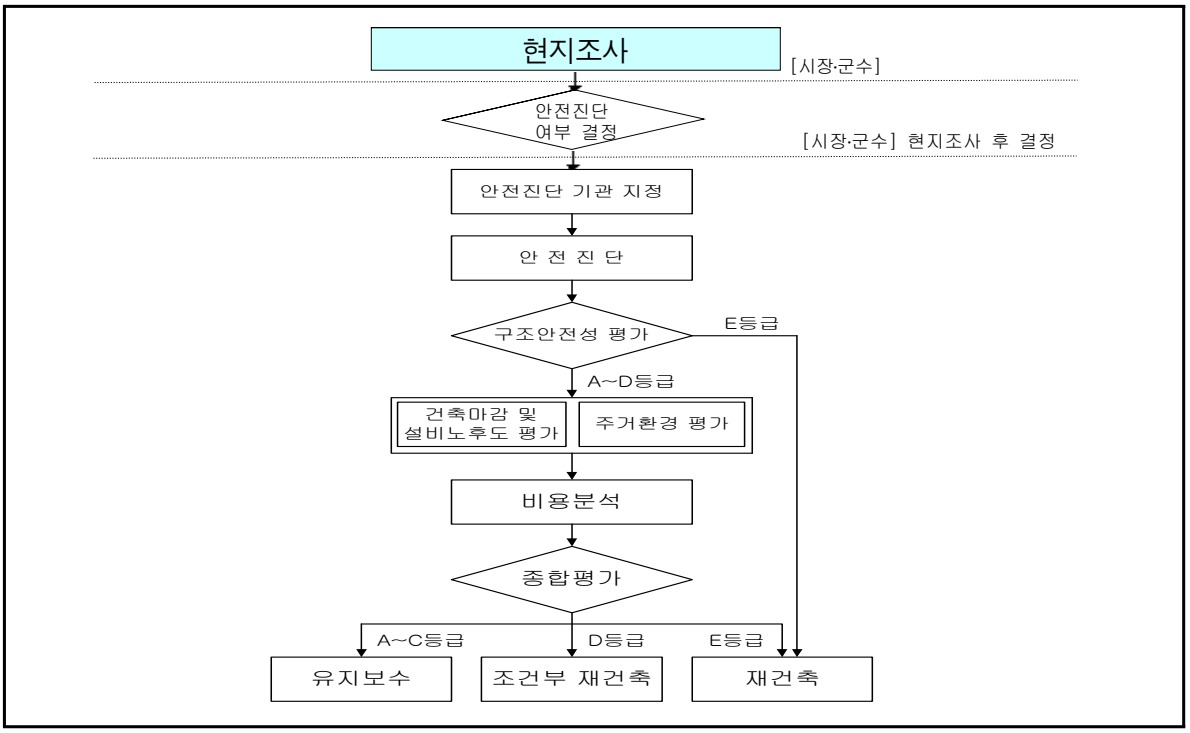
- 천재·지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 시장·군수가 인정하는 것
- 주택의 구조 안전상 사용금지가 필요하다고 시장·군수가 인정하는 것
- 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 시장·군수가 인정하는 건축물
- 노후·불량건축물수가 다음의 기준을 충족한 경우 그 잔여 건축물

  1) 3 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시결과 2/3 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역으로 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역

2) 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물수의 2/3 이상이거나, 건축물의 1/2 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 3/10 이상일 것

Ⅱ. 안전진단 세부절차

1. 시행절차도



2. 세부절차

가. 안전진단 요청

○ 안전진단 요청하려는 자는 안전진단요청서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출(규칙 제5조제1항)

- 사업지역 및 주변지역의 여건 등에 관한 현황도
- 결함부위의 현황사진

나. 안전진단 실시여부 결정

○ 시장·군수는 안전진단의 요청이 있는 공동주택이 노후·불량건축물에 해당하지 아니함이 명백하다고 인정하는 경우에는 그 사유를 명시하여 요청을 반려할 수 있음(영 제20조제2항)

○ 시장·군수는 안전진단의 요청이 있는 때에는 현지조사 등을 통하여 요청일부터 30일 이내에 안전진단의 실시여부를 결정하여 요청인에게 통보하여야 함. 이 경우 시장·군수는 안전진단 실시 여부를 결정하기 전에 단계별 정비사업추진계획 등의 사유로 주택재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단의 실시 시기를 조정할 수 있음(영 제20조제3항)

○ 안전진단의 요청 절차와 그 처리에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정 할 수 있음(영 제20조제5항)

다. 안전진단 의뢰

○ 시장·군수는 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 다음의 안전진단기관에 안전진단을 의뢰(법 제12조제3항, 영 제20조제4항)

- 「시특법」 제9조의 규정에 따른 안전진단전문기관
- 「시특법」 제25조의 규정에 의한 한국시설안전공단
- 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조의 규정에 의한 한국건설기술연구원

라. 안전진단 실시

○ 안전진단을 의뢰받은 안전진단 기관은 “재건축 판정을 위한 안전진단 기준(국토부 고시 제2009-548호)”에서 정하는 방법 및 절차 등에 따라 안전진단을 실시(법 제12조제4항)

마. 안전진단 결과보고서 제출

○ 안전진단기관은 “재건축 판정을 위한 안전진단 기준(국토부 고시)”에서 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단결과보고서를 작성하여 시장·군수 또는 해당 안전

진단 실시를 요청하는 자(법 제12조제1항 단서)에게 제출(법 제12조제4항)

※ 안전진단 결과 보고서 포함 내용
○ 구조안전성에 관한 사항
- 기울기・침하・변형에 관련된 사항
- 콘크리트 강도・처짐 등 내하력(耐荷力)에 관한 사항
- 균열・부식 등 내구성에 관한 사항
○ 마감 및 설비노후도에 관한 사항
- 지붕・외벽・계단실・창호의 마감상태
- 난방・급수급탕・오배수・소화설비 등 기계설비에 관한 사항
- 수변전, 옥외전기 등 전기설비에 관한 사항
○ 비용분석에 관한 사항
- 유지관리비용
- 보수・보강비용
- 철거비・이주비 및 신축비용
○ 도시미관・재해위험도・환경성 등 주거환경에 관한 사항
○ 종합평가의견

○ 시장·군수는 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 수립 또는 주택재건축사업의 시행여부를 결정하고 시·도지사에게 결정내용과 해당 안전진단결과보고서를 제출(법 제12조제5항・제6항)

바. 안전진단 결과에 대한 적정성 검토 및 조치

○ 시·도지사는 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원에 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있으며 그 결과에 따라 시장·군수에게 정비계획 수립결정 또는 주택재건축사업 시행결정의 취소 등의 조치를 요청할 수 있으며, 시장・군수는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 함(법 제12조제6항・제9항)

3. 안전진단의 비용

○ 안전진단 비용은 시장・군수가 부담. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 시・도 조례로 정하는 방법과 절차에 따라 안전진단 비용의 전부 또는 일부를 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있음(법 제12조 제1항, 영 제21조)

- 도정법 제4조제3항에 따라 정비계획의 입안을 제안하고자 하는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때(법 제12조제1항제2호)
- 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 추진위원회의 구성 승인을 신청하기 전에 해당 사업예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 때(법 제12조제1항제3호)
- 주택재건축사업의 안전진단에 관한 경과조치
  '09. 8. 7. 당시 추진위원회의 구성 승인을 얻은 추진위원회가 안전진단 실시를 요청하는 경우(법률 제9444호 부칙 제9조)

질의 회신

▶ 공동주택관리비를 재건축비로 전용 가능 여부(2009.07.06)

질의요지

가. 특별수선충당금 및 공동주택의 관리로 들어온 비용을 입주자 대표회의의 의결을 거쳐 재건축추진비용(안전진단비용 등)으로 전용이 가능한지?

나. 재건축 추진에 소요되는 초기비용(안전진단비용 등)의 재원을 어떤 방법으로 마련하는지?

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여

「주택법 시행령」 제57조제1항제17호에 따라 공동주택의 관리등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 당해 공동주택의 관리규약으로 정하도록 규정하고 있음 따라서, 이에 대한 사용절차 등을 입주자대표회의의 의결사항으로 정하고 있다면 이에 따라야 하며, 따로 규정하고 있지 않다면 입주민의 의견을 수렴하여 결정하는 것이 적절하다고 판단됨

다만, 특별수선충당금(현행 장기수선충당금)의 경우 주택법상 장기수선계획에 의해 공동주택 공용부분 주요시설의 교체, 보수 등에 사용하도록 정하고 있으므로 이에

따라야 할 것으로 판단됨

나. 질의 “나”에 대하여

추진위원회의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 토지등소유자가 납부하는 경비, 금융기관 및 정비사업전문관리업자 등으로부터의 차입금 또는 특별시장, 광역시장 또는 시장이 융자하는 융자금으로 조달하는 것으로 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제32조에 규정되어 있음

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

질의요지

아파트지구개발기본계획으로 수립된 1개의 지구를 3개(A, B, C)의 공구로 분리하여 조합을 설립한 후 A공구는 사업이 완료되었고, B공구는 안전진단이 완료된 상태이며, C공구는 단독주택지를 포함하여 정비구역지정 변경절차를 진행 중인 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제20조제1항제3호 규정에 의하여 C공구를 안전진단 대상에서 제외할 수 있는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법 시행령」제20조제1항제3호의 규정에 의하면 별표1 제3호 가목(4) 및 나목(2)의 규정에 의한 노후불량건축물수에 관한 기준을 충족한 경우에 잔여 건축물에 대하여 안전진단 대상에서 제외 할 수 있도록 하고 있으나, 당해 지구가 하나의 정비구역이 아닌 각각의 정비구역으로 볼 수 있는 경우라면 각각의 정비구역별로 상기 규정 만족여부를 검토하여야 할 것인 바, 안전진단 대상에서 제외 할 수 있는 대상인지 여부는 구체적인 정비구역 지정현황 및 관련서류 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것임

▶ 안전진단비용 부담 주체가 누구인지 여부(2009.10.27)

질의요지

31년이 지난 아파트단지로 2004년 아파트지구개발기본계획이 수립되어 있는 지구 내에

있는 경우 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제12조제1항의 각 호의 사항 중 어느 호에 해당 하는지 및 안전진단 비용의 부담주체는 누구인지?

회신내용

도정법 제12조제1항에 따라 시장·군수는 제3조제1항제9호에 따른 주택재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때 등 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비계획의 수립 또는 주택재건축사업의 시행여부를 결정하기 위하여 안전진단을 실시하도록 하고 있으며, 같은항 제2호 및 제3호의 경우 시장·군수는 안전진단에 소요되는 비용을 해당 안전진단 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있음

▶ 재정비촉진구역 지정 시 안전진단 사전 실시 여부(2009.11.05)

질의요지

재정비촉진구역을 공동주택 재건축 방식으로 결정하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도촉법”이라 한다) 제13조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 결정하여 재정비 정비구역 지정(정비계획 포함)을 의제 처리코자 할 경우에 「도시 및 주거환경 정비법」(이하 “도정법”이라 한다) 제12조에 의한 안전진단을 재정비촉진계획 결정전에 반드시 실시하여야 하는지 아니면 사업시행인가 전까지 안전진단 실시를 조건으로 재정비촉진계획 결정이 가능한지 여부?

회신내용

도촉법 제3조에 따르면 재정비촉진사업을 시행함에 있어서 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따르도록 정하고 있고 관련 도정법 제12조에서 따르면 주택재건축사업의 정비계획 수립시기가 도래한 때 안전진단을 실시토록 하고 있으며, 또한 도촉법 제13조에 따르면 재정비촉진계획이 결정 고시된 때에 정비계획의 수립 및 변경이 있는 것으로 보고 있음

따라서 본 질의의 경우 재정비촉진계획 수립시기가 도래한 때 재건축사업의 안전진단을 실시하여야 함

제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정

I. 개 요

1. 정의

○ 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 법 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말함(법 제2조제1호)

2. 정비계획과 정비구역의 관계

○ 도시·주거환경정비기본계획의 적합한 범위 안에서 수립·승인 된 정비계획상의 정비사업구역

3. 정비계획의 개념

의의	- 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등의 구역지정 요건에 해당하는 구역을 대상으로 당해 구역의 구체적인 개발계획과 내용을 결정하는 계획 또는 절차
성격	- 정비사업 시행을 위한 구체적인 시행계획 - 도시·주거환경정비 기본계획의 하위계획, 도시관리계획(지구단위계획)에 갈음(정합성)
지정요건	- 무허가 건축물 및 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상, 주민의 소득수준 등, 사업유형별 구체적인 지정요건은 시·도 조례에 위임(시행령 별표1)
수립권자 및 지정권자	- 계획수립권자 : 시장·군수(자치구 구청장) - 구역지정권자 : 시·도지사(대도시 시장은 직접 지정)
내용	- 정비사업의 명칭, 구역 및 면적, 도시계획시설 설치계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획, 환경보전 및 재난방지계획, 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획, 정비사업시행 예정시기 등
수립절차	기초조사 및 정비계획(안) 입안(시장·군수) ⇨ 주민설명회(서면통보 후) 및 주민공람(30일 이상) ⇨ 지방의회 의견청취(60일 이내 회신) ⇨ 정비구역(정비계획) 신청(시장·군수 → 시·도지사) ⇨ 지방도시계획위원회 심의(시·도지사, 대도시 시장) ⇨ 구역지정(정비계획)·고시(지자체 공보) ⇨ 국토부장관 보고

4. 정비계획과 지구단위계획의 비교

○ 지구단위계획구역은 해당 지구에 대하여 지구단위계획으로 관리하는 도시관리계획의 틀이지만, 아파트지구 개발기본계획이나 정비계획은 개발을 전제로 하는 틀이라 할 수 있음

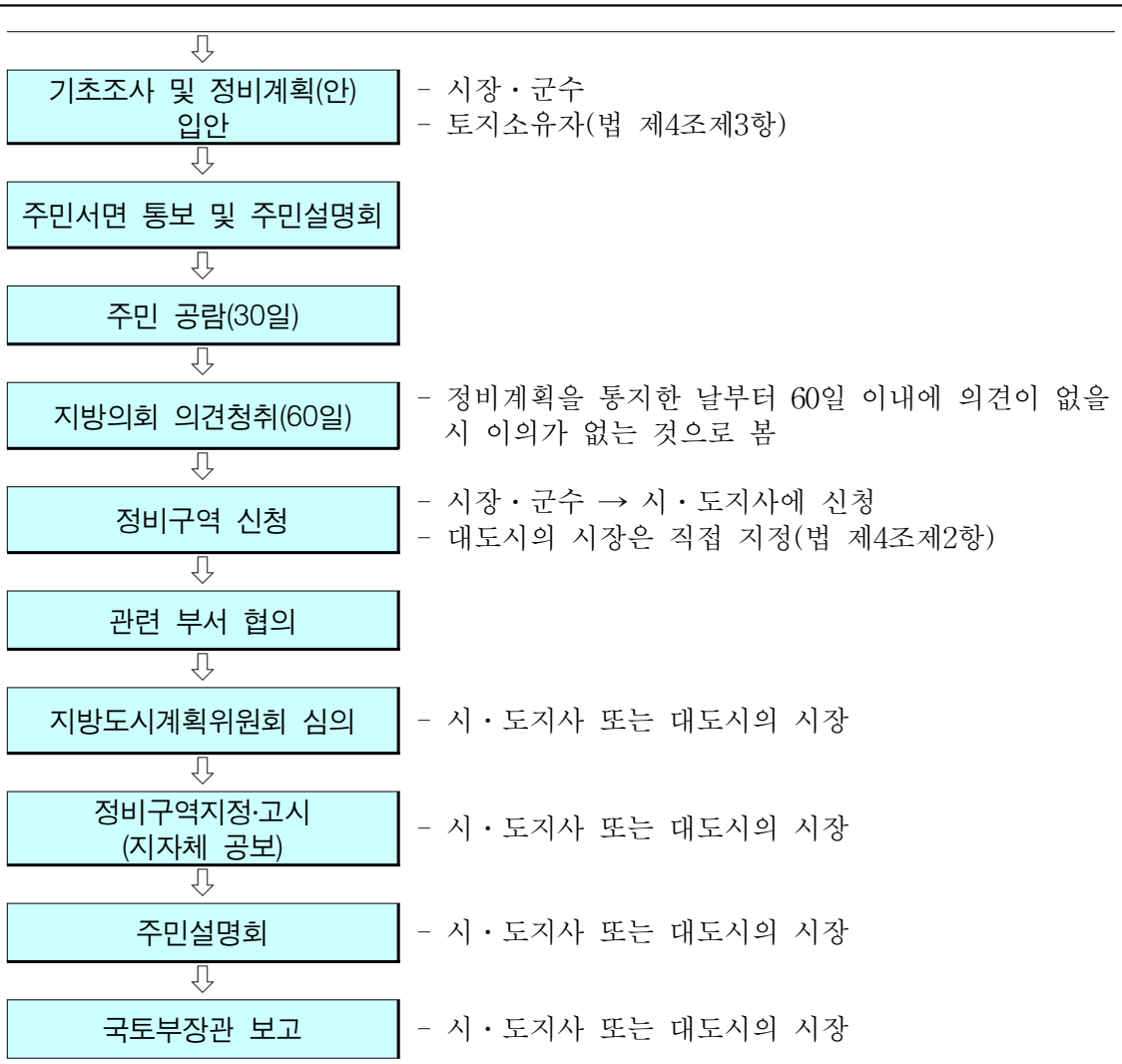
구분	정 비 계 획	(제1종)지구단위계획
근거	「도정법」	「국토법」
정의 및 목적	○ “정비구역”정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역을 말함(동법 제2조) ○ 과거 도시재개발사업에서의 “재개발구역”에 대응되는 개념으로서 “정비계획”이 동시에 수반되어 구역 내 지표와 규제가 발생함	○ “지구단위계획”토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 ‘도시관리계획’(동법 제2조)
대상	○ 주거환경사업 지역 ○ 재재개발사업 지역 ○ 재건축사업 지역 - 재건축사업 지역 - 단독주택재건축사업 지역 ○ 도시환경정비사업 지역 ○ 안전사고 및 재해발생 우려 지역	○ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위구역으로 지정가능(동법 제51조제1항·제2항) - 도시관리계획으로 결정된 용도지구, 도시개발구역, 정비구역, 택지개발예정지구, 대지조성사업지구 등 - 단, 정비구역, 택지개발예정지구의 경우 사업완료 후 10년이 경과 시 의무적으로 지정
주요 내용	○ 법 제4조 제1항 - 정비사업의 명칭 - 정비구역 및 그 면적 - 도시계획시설의 설치에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획	○「국토계획법」제52조제1항 각호 내용 - 같은 법 영이 정하는 범위 안에서 용도지역·지구 세분 또는 변경 사항 - 같은 법 영이 정하는 기반시설 배치와 규모 - 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 - 토지의 규모와 조성계획 - 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율

구분	정 비 계 획	(제1종)지구단위계획
	- 정비사업시행 예정시기 -「국토계획법」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함) - 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항 ○ 시행방법, 사업시행자(주환사업), 기존 건축물 정비·개량계획, 정비기반시설 설치계획, 정비구역 분할 또는 결합 계획, 건축선, 홍수 등 취약요인 검토결과, 주택수급계획, 기타 시·도 조례가 정하는 사항	또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도 - 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 - 환경관리계획 또는 경관계획 - 교통처리계획 - 기타 같은 영에서 정하는 계획

Ⅱ. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차

○ 시장·군수는 정비기본계획 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 지정 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시장·광역시장 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 봄) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 변경 시에도 또한 같음. 다만, 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니함(법 제4조제1항)

○ 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차



※ 참고사항

○ 대도시의 시장은 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하지 아니하고 직접 지정함(법 제4조제2항)

○ 토지등소유자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 시장·군수에게 정비계획의 입안을 제한 할 수 있음(법 제4조제3항)

- 정비기본계획 상의 단계별 정비사업 추진계획상 정비계획의 수립시기가 1년(시·도조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 함)이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립되지 아니한 경우
- 토지등소유자가 법 제8조제4항에 따라 토지주택공사 등을 사업시행자로 요청하는 경우
- 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도 조례로 정하는 경우

Ⅲ. 정비계획의 내용

1. 정비계획의 내용

○ 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 법 제4조제11항에 따라 국토부장관이 정함

○ 정비계획은 시장·군수가 수립하며, 다음 사항을 포함하여야 함(법 제4조제1항, 영 제13조)

- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 도시계획시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
- 정비사업시행 예정시기
- 「국토계획법」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
- 정비사업의 시행방법
- 법 제6조제1항제2호에 의한 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제7조에 의한 사업시행자로 예정된 자
- 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
- 정비기반시설의 설치계획
- 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하거나 서로 떨어진 2 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 구역으로 결합하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할 또는 결합에 관한 계획
- 건축물의 건축선에 관한 계획
- 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과
- 정비구역 및 그 주변지역의 주택수급에 관한 사항
- 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례로 정하는 사항

2. 경미한 사항의 변경

○ 정비계획수립 후 아래의 경미한 사항을 변경할 경우에는 주민에 대한 서명통보, 주민설명회, 주민공람, 지방의회의 의견청취 및 지방도시계획위원회 심의 절차를 생략할 수 있음(법 제4조제1항 후단 및 영 제12조, 법 제4조제4항)

- 정비구역면적의 10% 미만의 변경인 경우
- 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
- 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
- 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우
- 정비사업 시행예정시기를 1년의 범위 안에서 조정하는 경우
- 「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위 안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말함)의 변경인 경우
- 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10% 미만의 범위 안에서 확대하는 경우
- 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
- 「국토계획법」 제2조제3호 및 동조 제4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
- 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우
- 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
- 그 밖에 상기 사항과 유사한 사항으로서 시·도 조례가 정하는 사항의 변경인 경우

Ⅵ. 정비계획 수립대상구역

1. 주거환경개선사업

○ 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집

되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역

○ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역 안의 건축물수의 50% 이상인 지역

○ 주택재개발사업을 위한 정비구역 안의 토지면적의 50% 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50% 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역

○ 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역

○ 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

○ 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역

2. 재개발사업

○ 재개발사업을 위한 정비계획은 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

○ 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

○ 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고, 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역

○ 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

3. 재건축사업

재건축사업의 대상은 정비구역 내·외에서 있는 노후·불량한 주택으로 공동주택, 단독주택으로 구분하여 다음 사항 중 하나를 충족시켜야 함.

〈표〉 정비구역 내 재건축사업의 대상

구 분	대 상
공동주택	○ 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
	○ 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
	○ 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 10,000㎡ 이상인 지역
	○「건축법 시행령」 별표1, 제2호 가목 또는 나목에 따른 3 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 영 제20조에 따른 안전진단 결과 2/3 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역
단독주택	○ 기존의 단독주택이 200호 이상 또는 그 부지면적이 10,000㎡ 이상인 지역으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역. 다만, 부지면적이 5천 제곱미터 이상인 지역으로서 시·도 조례로 따로 정하는 지역은 다음에 해당하지 아니하더라도 정비계획 수립 가능하다. - 당해 지역 주변에 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 추가로 설치할 필요가 없을 것. 다만 사업시행자가 비용 부담하여 설치시는 그러하지 아니한다. - 노후·불량건출물이 당해 지역 안에 있는 건축물수의 2/3이상 이거나, 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물의 1/2 이상으로 서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 3/10 이상일 것

※ 정비구역 아닌 구역에서의 재건축사업 대상

○「주택법」에 의한 사업계획승인 또는 「건축법」에 의한 건축허가를 얻어 건설한 아파트 및 연립주택 중 노후·불량건출물에 해당하는 것으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 것을 제외함 (영 제6조)

- 기존 세대수가 20세대 이상일 것. 다만, 지형여건 및 주변환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우에는 아파트 및 연립주택이 아닌 주택을 일부 포함할 수 있음
- 기존 세대수가 20세대 미만으로서 20세대 이상으로 재건축하고자 하는 것. 이 경우 사업계획승인 등에 포함되어 있지 아니하는 인접대지의 세대수를 포함하지 아니함

4. 도시환경정비사업

○ 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

○ 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

○ 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

○ 당해 지역안의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적 합계의 2/3 이상인 지역

○ 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형 업종이나 공해발생 정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역

○ 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제38조의6에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택건설・공급이 필요한 지역

5. 그 밖의 정비계획 수립

○ 건축물의 상당수가 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방 붕괴 등으로 재해가 생길 우려가 있는 지역(영 별표1 제6호)

Ⅴ. 정비구역 안의 행위 제한

○ 정비구역의 지정 및 고시가 있은 날부터 당해 정비구역 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등의 행위를 하고자 하는 경우는 시장·군수의 허가를 받아야 함(법 제5조제1항)

○ 다음의 행위는 허가를 받지 않고 할 수 있음(법 제5조제1항, 영 제13조의4제3항)

- 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
- 국토해양부령이 정하는 간이공작물의 설치
- 경작을 위한 토지의 형질변경
- 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위 안에서의 토석의 채취
- 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위
- 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재 제외)

○ 국토부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입 방지를 위하여 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1회에 한하여 1년의 범위 안에서 연장 가능)을 정하여 건축물의 건축, 토지의 분할의 행위를 제한할 수 있음(법 제5조제7항)

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

「도시 및 주거환경정비법」 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제7조제2항 규정을 적용함에 있어 주민공람 및 지방의회 의견청취 어느 하나만 진행된 경우에도 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정 적용이 가능한지?

회신내용

상기 부칙 조항은 종전의 규정에 따라 정비구역의 수립 및 지정의 절차가 진행 중인 사항은 종전의 규정에 따라 정비계획의 수립 및 정비구역이 지정될 수 있도록 정비계획의 수립 등에 관한 경과조치 및 적용례를 두고 있는 사항임
따라서, 질의의 경우 위 경과조치 및 적용례를 두고 있는 취지를 감안할 때 이 법 시행(2009.8.7) 당시 종전의 규정에 따라 주민공람과 지방의회 의견청취 어느 하나만 진행된 경우에도 종전의 규정에 따를 수 있을 것임

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

질의요지

주민제안으로 정비계획을 수립하여 자치구에 접수한 후 관련기관과 협의 중에 있는 경우에도 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제7조제2항 규정에 따라 종전의 규정을 적용할 수 있는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」제4조의 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따를 수 있는 것은 동법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제7조제2항에 따라 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 정비계획 수립을 위한 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차가 진행 중이거나, 시·도에 정비구역지정 또는 변경지정을 신청한 것에 해당하는 경우를 말하는 것임

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

질의요지

주택재개발 정비구역면적을 10퍼센트 이상 증가시킨 정비계획 및 정비구역의 변경지정에 따른 조합원명부의 변경이 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제3호의 “법 제4조의 규정에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항”에 해

당하는지?

회신내용

주택재개발 정비구역면적을 10퍼센트 이상 증가시킨 정비계획 및 정비구역의 변경지정에 따른 조합원명부의 변경은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제3호의 “법 제4조의 규정에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항”에 해당되지 않음

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

질의요지

가. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제34조제1항의 내용 중 서로 떨어진 2 이상의 구역 또는 정비구역을 제4조제1항에 따라 하나의 정비구역으로 지정 신청할 수 있다”에서 구역과 정비구역의 의미는?

나. 도정법 시행령 제12조제9호의 내용 중 “정비구역의 통합 또는 분할되는 변경인 경우”에서 통합과 동시행령 제13조(정비계획의 내용)제1항제5호의 내용 중 서로 떨어진 둘 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 구역으로 결합하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할 또는 결합에 관한 계획”에서 결합의 의미는?

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여,

도정법 제34조제1항 본문에서 “구역”이라 함은 동법 제4조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 사항으로 동법 시행령 제10조제1항 [별표1]에서 규정하고 있는 정비계획의 수립대상구역을 말하는 것이며, “정비구역”이라 함은 동법 제4조제1항에 따라 정비구역으로 지정된 구역을 말함

나. 질의 “나”에 대하여,

도정법 시행령 제12조제9호의 내용 중 정비구역의 “통합”이라 함은 인접된 정비구역을 합치는 것을 말하며, 동법 시행령 제13조제1항제5호의 “결합”이라 함은 서로 떨어진

2 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 지정하는 것을 말함

▶ 세대수 증가 시 정비구역 지정 변경 여부(2009.07.29)

질의요지

종전「도시 및 주거환경정비법 시행령」제13조제1항제7호 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수에 관한 정비계획 내용이 개정·삭제되었으나, 도 조례가 미 개정인 상황에서 '평형별 세대수 비율 조정으로 인한 세대수 증가' 변경사항이 있는 경우 정비구역지정 변경절차를 이행하여야 하는지?

회신내용

정비구역의 지정은 해당 시장·군수가 기본계획에 적합한 범위 안에서 「도시 및 주거환경정비법」제4조제1항 각호의 사항 및 같은법 시행령 제13조의 규정이 정하는 바에 따라 정비계획을 수립하여 주민공람 등 절차를 거쳐 시·도지사가 지정하는 것이며, 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수는 2008.12.17 동법 시행령 제13조제1항제7호 개정으로 정비계획시 포함할 사항에서 제외되어 있으므로 세대수 변경은 사업시행인가 내용의 변경에 관한 사항으로 판단되며, 법령의 내용에 적합하지 않는 조례의 내용은 이를 조속히 개정필요

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

질의요지

토지등소유자 의결이나 법원의 판결로 재건축조합설립추진위원회가 해산되는 경우 정비구역 지정이 자동 해제 되는 지 및 정비구역 지정이 해제되면 몇 년 후에 재지정이 가능한 지 및 정비구역 재지정 신청 절차는?

회신내용

정비구역 지정 또는 변경은 「도시 및 주거환경정비법」제4조제1항에 따른 절차를 거쳐 당해 시·도지사가 하는 것으로, 재건축조합설립추진위원회가 해산된다하여 정비구역지

정이 자동 취소되는 것은 아니며, 정비구역 재지정에 따른 제한 기간을 두고 있지는 아니함

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

질의요지

조합의 내부사정으로 재개발사업에 포함된 도시계획시설 설치가 지연되고 있는 바, 시에서 정비구역(대지 63,455㎡) 변경 없이 도시계획사업(도로개설) 시행이 가능한 지 및 도로 예정부지면적(1,427㎡)을 제외할 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제12조 제3항의 규정에 의한 경미한 사항의 변경으로 볼 수 있는 지?

회신내용

정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는「도시 및 주거환경정비법」제4조제1항의 규정에 따라야 할 것이며, 같은법 시행령 제12조의 규정에 의한 경미한 사항에 해당하는지 여부는 구체적인 현지현황 등 관련서류를 검토하여 판단할 사항임

▶ 정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업의 대상 여부(2009.12.07)

질의요지

각각 서로 인접한 4개의 대지 안에 각각 허가를 받아 준공 된 동당 8세대인 연립주택이 ○○연립이란 공동명칭으로 통합 관리되고 있는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제6조의 규정을 적용함에 있어서 기존 세대수를 4개 대지 안의 건축물을 모두 합한 32세대로 볼 수 있는지?

회신내용

질의의 경우「건축법」제11조에 따른 건축허가를 각각 받아 준공 된 경우라면 각각 동별 세대수를 기존 세대수로 보고 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제6조의 규정에 적합여부를 판단하여야 할 것임

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

질의요지

가. 도시·주거환경기본계획 상의'정비구역으로 지정할 예정인 구역 면적의 20퍼센트 미만의 변경을 하는 경우'기본계획의 경미한 변경인지?

나. "가"의 경우 경미한 사항의 변경이라면, 기본계획 변경과 정비구역 지정을 동시에 처리할 수 있는지?

회신내용

가. 질의 "가"에 대하여,

도시·주거환경기본계획에 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우로서 당해 구역 면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우는 경미한 사항을 변경하는 것으로 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제3조제3항 단서 및 동법 시행령 제9조제3항제5호에 규정되어 있음

나. 질의 "나"에 대하여,

도시·주거환경기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때의 절차는 도정법 제3조에 규정되어 있고, 정비구역의 지정은 기본계획에 적합한 범위 안에서 정비계획을 수립하여 절차를 거치도록 도정법 제4조에 규정되어 있으며 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우에는 주민공람 등 일부 절차를 거치지 아니할 수 있으므로 사업구역의 특성 및 여건을 고려하여 기본계획수립권자 및 정비구역지정권자와 협의하여 처리하는 것이 바람직 할 것임

관련 판례

▶ 재건축에 의한 용도변경

사건번호

대법원 2008.2.1. 선고 2006다32217 판결【소유권이전등기】

판시사항

[1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 건물의 용도를 변경하는 형태의 재건축결의가 허용되는지 여부(적극)

[2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 구건물을 철거하고 그 대지와 인접한 주위 토지를 합하여 이를 신건물의 대지로 이용하기로 하는 재건축결의가 허용되는지 여부(적극)

판결요지

[1] 집합건물의 재건축결의에 관한 집합건물법 제47조 제1항은 부근 토지의 이용상황에 변화가 있는 경우를 재건축 요건의 하나로 삼고 있는 한편 재건축에 있어 구 건물과 신건물의 용도가 동일·유사할 것을 요구하고 있지 않으므로, 집합건물법상 주거용 집합건물을 철거하고 상가용 집합건물을 신축하는 것과 같이 건물의 용도를 변경하는 형태의 재건축결의는 다른 법령에 특별한 제한이 없는 한 허용된다고 보아야 함

[2] 집합건물법 제47조 제1항은 재건축결의의 내용에 관하여 구건물의 대지를 신건물의 대지로 이용할 것을 결의하면 족한 것으로 규정하고 있을 뿐 신건물의 대지가 구건물의 대지로 국한되어야 할 것을 요하고 있지 않으므로, 집합건물법상 구건물을 철거한 다음 그 대지와 인접한 주위 토지를 합하여 이를 신건물의 대지로 이용할 것을 내용으로 하는 재건축결의도 허용됨

【참조조문】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조 제1항

제3편

정비사업의 시행

제1장 사업의 시행방법 및 시행자

I. 사업의 시행방법

1. 사업유형에 따른 분류

가. 주거환경개선사업

주거환경개선사업은 다음의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 시행(법 제6조제1항)

1) 현지개량 방식
사업시행자가 정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법

2) 공동주택건설 방식
사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하는 방법

3) 환지방식
사업시행자가 도시개발법상 환지의 규정에 따라 환지로 공급하는 방법

나. 재개발사업

1) 관리처분 또는 환지방식
인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급(관리처분방식)하거나 도시개발법상 환지의 규정을 준용하여 환지로 공급하는 방법에 의함(법 제6조제2항)

2) 시행방식의 전환
재개발사업의 경우 시장·군수의 승인을 얻어 환지방식으로 시행하는 정비구역의 전부 또는 일부에 대하여 관리처분방식으로 전환할 수 있음(법 제80조, 영 제69조)

나. 재건축사업

주거환경개선사업과 재개발사업, 도시환경정비사업은 정비구역 안에서 시행하지만, 재건축사업은 정비구역아 아닌 구역에서도 시행할 수 있음

재건축사업은 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방식(관리처분 방식)에 의함(법 제6조제3항)

다. 도시환경정비사업

재개발사업과 마찬가지로 관리처분방식 또는 환지방식에 의함(법 제6조제4항)

2. 시행주체에 따른 분류

사업시행 방식은 시행주체에 따라 조합시행 방식과 공공시행 방식으로 구분되는데, 조합방식은 정비구역지정고시 후 토지등소유자의 과반수 동의를 얻은 후 조합설립추진위원회를, 공공방식은 주민대표회의를 각각 구성하여 시장·군수의 승인을 얻어야 함(법 제13조제2항 및 법 제26조제1항)

〈표〉 시행주체에 따른 시행방식

Ⅱ. 사업시행자

1. 사업시행자 개관

정비사업 중 주거환경개선사업은 국가, 지자체, 토지주택공사등 공공이 시행하며, 재개발사업은 조합단독 또는 조합이 토지주택공사등 공공 또는 건설업자등과 공동으로 시행 함

재건축사업은 조합단독 또는 조합이 공공과 공동으로 시행하며, 도시환경정비사업은 조합단독 또는 토지등소유자가 시행하거나 조합 또는 토지등소유자가 공공 또는 건설업자등과 공동으로 시행할 수 있음(법 제7조 및 제8조)

2. 주거환경개선사업

○ 시장·군수

주거환경개선사업은 정비구역지정을 위한 정비계획 공람공고일 현재 당해 정비예정구역안의 토지등소유자 2/3 이상(현지개량방식의 경우 과반수)의 동의와 세입자(정비구역지정을 위한 정비계획 공람공고일 3개월 전부터 당해 정비예정구역에서 3개월 이상 거주하고 있는 자)세대수의 과반수 동의를 얻어 시장·군수가 직접 시행할 수 있음(법 제7조제1항 본문)

○ 토지주택공사 등

주거환경개선사업은 시장·군수가 직접시행 하는 외에 토지등소유자와 세입자 세대수의 동의(세입자의 세대수가 토지등소유자의 1/2 이하인 경우 등 일정한 사유가 있는 경우 세입자동의 생략 가능)를 얻어 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행할 수 있음(법 제7조제1항, 영 제13조의6)

※ 긴급시의 시행자 : 시장·군수 또는 토지주택공사 등

시장·군수는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 건축물의 붕괴우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있는 경우에는 토지등소유자와 세입자의 동의없이 이를 직접 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행 가능(법 제7조제2항)

3. 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 시행자

가. 원칙적 시행자 : 토지등소유자로 구성된 조합

1) 재개발사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장・군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록업자, 신탁업자, 한국감정원과 공동시행(법 제8조제1항)

2) 재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장・군수, 토지주택공사등과 공동시행(법 제8조제2항)

3) 도시환경정비사업은 조합 또는 토지등소유자가 시행하거나, 조합 또는 토지등소유자가 조합원 또는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장・군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록업자, 신탁업자, 한국감정원과 공동시행(법 제8조제3항)

나. 시장·군수의 직접 또는 지정개발자의 시행

1) 시장・군수는 다음의 요건에 해당하는 경우 조합이 원칙적 시행자임에도 불구하고 직접 정비사업(주거환경개선사업제외)을 시행하거나 토지등소유자, 지정개발자(민관합동법인, 신탁업자, 한국감정원) 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행 가능(법 제8조제4항, 영 제14조)

2) 직접시행 또는 지정개발자의 시행 요건(지정개발자의 경우 “가)” 및 “나)”목의 경우에 한함)

가) 천재・지변 등 불가피한 사유로 정비사업을 긴급히 시행할 필요가 있는 경우

나) 정비계획에서 정한 사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행인가를 신청하지 아니하거나 사업시행인가 신청내용이 위법 또는 부당한 경우(재건축사업은 제외)

다) 추진위원회가 구성승인을 얻은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 얻은 날부터 3년 이내에 사업시행인가를 신청하지 아니한 경우

라) 지자체장이 시행하는 도시계획사업과 병행하여 시행할 필요가 있는 경우

마) 정비사업을 순환정비방식으로 시행할 필요가 있는 경우

바) 사업시행인가가 취소된 때

사) 당해 정비구역안의 국・공유지면적 또는 국・공유지면적과 토지주택공사등이

소유한 토지의 합계면적이 전체토지면적의 1/2 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 때

아) 당해 정비구역안의 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3 이상에 해당하는 자가 시장·군수 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청한 때

Ⅲ. 정비사업의 대행

1. 정비사업의 대행 요건

시장·군수는 장기간 사업이 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 당해 조합 또는 토지등소유자가 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때에는 직접 정비사업을 시행하거나 지정개발자 또는 토지주택공사 등으로 하여금 정비사업의 시행을 대행하게 할 수 있음(법 제9조제1항)

2. 사업대행 개시 결정 등

가. 사업대행 개시 결정 및 고시

시장·군수가 정비사업을 직접 시행하거나 지정개발자 또는 토지주택공사등으로 하여금 이를 대행하려는 때에는 다음 각 호에 관한 사항에 대한 사업대행개시 결정을 하여 당해 지자체의 공보 등에 고시하여야 함(영 제16조제2항)

1) 영 제15조제1항(사업시행자지정의 고시사항) 각 호의 사항
2) 대행개시결정일
3) 사업대행자 및 대행 사항

나. 사업대행개시결정의 효과

1) 업무집행 및 재산관리

사업대행개시결정 고시일 다음날부터 사업대행완료의 고시일까지 대행자는 자기의 이름 및 사업시행자의 계산으로 사업시행자의 업무를 집행하고 재산을 관리(영 제17조제1항)

2) 재산처분행위등 제한

시장·군수가 아닌 사업대행자는 재산의 처분, 자금의 차입 그 밖에 사업시행자에게 재산상 부담을 가하는 행위를 하려는 때에는 미리 시장·군수의 승인을 얻어야 함(영 제17조제2항)

다. 사업대행자의 권리·의무

1) 보수 또는 비용상환 청구

사업대행자는 사업시행자에 대해 보수청구권·비용상환청구권(이자 포함)을 행사할 수 있으며, 이를 위해 사업시행자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있음(영 제18조)

2) 선량한 관리자의 주의의무 등

사업대행자는 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 사업대행업무를 수행하여야 하며(영 제19조제1항), 사업대행완료의 고시가 있는 때에는 사업시행자에게 업무를 인계하여야 함(영 제18조제4항)

제2장 조합설립추진위원회

I. 제도의 도입배경 및 성격

추진위원회란 정비사업의 초기단계에 설립되어 조합설립의 승인을 얻기 전까지 정비사업 전반의 제반 업무를 준비하기 위해 구성되는 단체를 말함

추진위원회는 조합의 설립인가가 이루어지면 그 목적이 달성됨과 동시에 해산하게 되는 한시적 기구이며, 조합을 설립할 경우「도정법」제15조제4항에 따라 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합에게 포괄 승계됨

추진위원회의 존립 시기는 특별한 사정이 없는 한 “조합설립인가를 받을 때까지”라고 할 것임

1. 도입배경

종전에는 주민이 정비계획수립과 상관없이 임의로 추진위원회를 구성·운영함에 따라 사업추진에 따른 이권 등으로 다수의 추진위원회가 난립하여 주민간 분쟁과 부조리가 끊임없이 발생하였음

이에 추진위원회 제도를 법제화하여 시장·군수의 승인을 얻어 추진위원회를 구성하도록 하고 그 구성시기 및 절차, 업무범위 등을 명확히 하여 추진위원회의 난립을 방지하는 한편, 추진위원회 운영자금을 대여할 수 있도록 하여 사업초기 단계에서 각종 비리에 개입하지 않도록 하고 있음

가. 추진위원회 구성·운영시기 명문화 및 위반 시 처벌

1) 추진위원회의 난립을 방지하기 위해 추진위원회는 정비구역지정 고시 후 구성하도록 규정(법 제13조제2항)
2) 시장·군수의 승인 없이 추진위원회의 업무를 수행하는 자는 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하의 벌금형으로 처벌(법 제85조제3호)

나. 사업초기 자금(운영자금) 대여

추진위원회가 초기 자금마련을 위해 업체(정비업체, 건설업자 등) 등과 결탁하여 이권에 개입하는 것을 방지하기 위해 정비기금에서 추진위원회의 운영자금을 대여할 수 있도록 함(법 제82조제3항제1호다목)

2. 성격

추진위원회는 고유한 목적을 가지고 활동하게 되고, 추진위원회 운영규정 및 추진위원 선임 등 단체로서의 주요 사항을 확정하여 활동하게 되므로 사실상 단체로서의 조직과 실체를 가진 비법인(非法人) 사단(社團)에 해당함

Ⅱ. 추진위원회의 구성

1. 구성 시기

시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 자가 재개발·재건축사업, 도시환경정비사업(토지등소유자가 시행하는 경우는 제외)을 추진하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 하며, 조합을 설립하기 위해서는 그 전단계로 추진위원회를 구성하여야 함(법 제13조제1항 및 제2항)

추진위원회는 정비구역지정 고시 후에 구성함. 다만, 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 재건축사업의 경우에는 법 제12조제5항에 따른 재건축사업의 시행결정 후 구성(법 제13조제2항)

〈그림〉 추진위원회 구성 및 업무수행 절차도

정비구역지정 (법 제4조제1항)	- 시·도지사 또는 대도시의 장(인구 50만 이상의 시)
⇩	
추진위 구성 (법 제13조제2항)	- 조합설립이 필요한 정비사업(재개발·재건축·도시환경정비사업) - 위원장 및 감사 각 1명을 포함 5명 이상(운영규정 제2조제2항에 따른 위원 수 포함) 위원으로 구성
⇩	
운영규정 작성 및 동의 (법 제13조제2항)	- 운영규정 제3조제2항에 따라 작성함 - 토지등소유자 과반수 동의
⇩	
추진위 구성 신청 및 승인 (법 제13조제2항, 규칙 제6조)	- 신청서, 토지등소유자의 명부 및 시장·군수가 연번을 부여한 동의서 등의 서류를 제출
⇩	
추진위의 운영 (법 제15조제3항)	- 추진위 운영규정에 따라 운영
⇩	
창립총회 개최 (법 제14조제3항, 영 제22조의2제2항)	- 조합설립인가 신청 전에 개최 - 총회 개최 14일전까지 토지등소유자에게 통지
⇩	
조합설립 인가 신청 및 인가 (법 제16조)	- 추진위는 조합인가일까지 업무 수행
⇩	
추진위 업무인계 및 조합 승계 (법 제15조제4항 및 제5항)	- 조합인가일부터 30일 이내에 조합에 인계 - 추진위의 업무, 권리·의무를 조합이 포괄승계
⇩	
추진위 해산 (운영규정 제5조제1항)	- 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회 해산

* 추진위 : 추진위원회의 축약어

2. 구성 승인 및 신청서류

가. 조직 및 구성

1) 구성원 수

추진위원회는 위원장 및 감사 각 1명을 포함한 5명 이상의 위원으로 구성하며, 부위원장은 둘 수 있으나, 위원의 수는 토지등소유자 1/10 이상으로 하되, 5명 이하인 경우에는 5명으로 하며, 100명을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 1/10의 범위에서 100명 이상으로 할 수 있음(법 제13조제2항, 제15조제1항, 운영규정 제2조제1항 및 제2항)

2) 위원의 결격사유

다음의 어느 하나에 해당하는 자는 추진위원회의 위원이 될 수 없음(법 제13조제5항 및 제23조제1항, 운영규정 제2조제3항)

가) 미성년자・금치산자・한정치산자
나) 파산자로서 복권되지 아니한 자
다) 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
라) 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
마) 도정법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자

나. 시장·군수의 승인

1) 운영규정 작성

추진위원회 승인신청 전에 운영규정을 작성하여 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어야 함. 운영규정은 국토부 추진위원회 운영규정 제3조제2항에 따라 작성함(법 제13조제2항, 운영규정 제3조제1항 및 제2항)

2) 토지등소유자 동의

가) 동의서는 규칙 별지 제2호의2 서식에 따르며, 시장・군수는 토지등소유자로부터 동의를 얻으려는 자에게 동의서에 연번을 부여하여 제공하여야 함(규칙 제6조제2항)

나) 토지등소유자의 동의를 받으려는 경우 추진위원회 위원장, 위원, 추진위원회의 업무 및 운영규정을 미리 쓴 후 동의를 받아야 하며, 다음 각호의 사항을 설명 및 고지하여야 함(영 제21조의2 제1항 및 제2항)

(1) 동의를 받으려는 사항 및 목적

(2) 동의로 인하여 의제되는 사항

(3) 반대의사 표시의 절차 및 방법

다) 동의서 징구 시 유의사항

추진위원회가 수행하는 업무의 내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하는 것이거나 권리와 의무에 변동을 발생시키는 경우로서 정비사업의 시행범위의 확대 또는 축소하려는 경우에는 그 업무를 수행하기 전에 토지등소유자 과반수 또는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2/3 이상의 동의를 받아야 함(법 제14조제4항, 영 제23조제1항)

3) 승인신청 및 첨부서류

조합설립추진위원회 승인신청서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함)하여야 함(규칙 제6조제1항).

가) 토지등소유자의 명부(추진위원회 구성에 동의한 토지 등 소유자의 명부)

나) 토지등소유자의 동의서(토지등소유자별 추진위원회 설립동의서)

- 도장은 인감도장을 사용하고 인감증명서(외국인인 경우에는 외국인등록사실증명서)를 첨부(법 제17조제1항, 영 제28조제2항)

다) 위원장 및 위원의 주소와 성명

라) 위원선정을 증명하는 서류

Ⅲ. 추진위원회의 업무

1. 추진위원회의 업무 개관

추진위원회는 다음 업무를 수행(법 제14조제1항 및 영 제22조, ○○조합 추진위원회 운영규정 제5조제1항)

1) 정비사업전문관리업자의 선정
2) 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
3) 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무
4) 조합설립추진위원회 운영규정의 작성
5) 토지등소유자의 동의서 징구
6) 조합의 설립을 위한 창립총회 준비 및 개최
7) 조합정관의 초안 작성
8) 그 밖에 추진위원회 운영규정이 정하는 사항

☞ 시공자·감정평가업자의 선정 등 조합의 업무에 속하는 부분은 추진위원회의 업무범위에 포함되지 않음

2. 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약

추진위원회는 운영규정이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정함(법 제14조제2항, ○○조합 추진위원회 운영규정 제28조)

가. 선정방법

정비사업전문관리업자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받은 다음 주민총회의 의결을 거쳐 선정. 다만, 미 응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 주민총회의 의결을 거쳐 수의계약 가능

나. 계약체결

추진위원회는 선정된 정비사업전문관리업자와 그 업무범위 및 관련사업비의 부담 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 별도의 계약을 체결

다. 계약서 관리

추진위원회는 정비사업전문관리업자와 체결한 계약서를 추진위원회 운영기간동안 사무소에 비치하여야 하며, 토지등소유자의 열람 또는 복사요구에 응하여야 함. 이 경우 복사에 드는 비용은 복사를 원하는 토지등소유자가 부담함

3. 조합설립을 위한 창립총회 개최

가. 개최시기, 소집절차 및 방법

1) 추진위원회는 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 함(법 제14조제3항)

2) 추진위원회는 창립총회 14일전까지 회의목적・안건・일시・장소・참석자격 및 구비사항 등을 인터넷 홈페이지를 통해 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 통지하여야 함(영 제22조의2제2항)

3) 창립총회는 추진위원회 위원장의 직권 또는 토지등소유자 1/5 이상의 요구로 추진위원회 위원장이 소집. 다만, 토지등소유자 1/5 이상의 소집요구에도 불구하고 추진위원회 위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 아니하는 경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있음(영 제22조의2제3항)

나. 창립총회에서의 처리업무

창립총회에서는 다음 각 호의 업무를 처리(영 제22조의2 제4항)

1) 조합정관의 확정
2) 조합임원의 선임
3) 대의원의 선임
4) 그 밖에 필요한 사항으로서 회의소집시 사전에 통지한 사항

다. 의사결정

1) 창립총회의 의사결정은 토지등소유자(재건축사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정)의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의

2) 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 창립총회에서 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출(영 제22조의2 제5항)

Ⅳ. 추진위원회의 운영

1. 운영규정 고시

국토부장관은 추진위원회의 공정한 운영을 위하여 다음의 내용을 포함한 추진위원회 운영규정을 정하여 관보에 고시하여야 함(법 제15제2항)

1) 추진위원회 위원의 선임방법 및 변경에 관한 사항
2) 추진위원회 위원의 권리·의무에 관한 사항
3) 추진위원회의 업무범위에 관한 사항
4) 추진위원회의 운영방법에 관한 사항
5) 토지등소유자의 운영경비 납부에 관한 사항
6) 추진위원회 운영자금의 차입에 관한 사항
7) 그 밖에 추진위원회의 운영에 필요한 다음 사항(영 제25조)
   - 추진위원회 운영경비의 회계에 관한 사항
   - 정비사업전문관리업자의 선정에 관한 사항
   - 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 추진위원회가 운영규정에 포함하여 정하여야 하는 사항

2. 운영의 원칙

추진위원회는 운영규정에 따라 운영하여야 하며, 법・관계법령, 관련행정기관의 처분을 준수하고 그 업무를 추진함에 있어 사업시행구역 안의 토지등소유자의 의견을 충분히 수렴하여야 함. 또한, 추진위원회 설립승인 후에 위원장 및 감사를 변경하려는 경우 시장・군수의 승인을 받아야 하며, 그 밖의 경우 시장・군수에게 신고하여야 함(○○조합 추진위원회 운영규정 제6조)

3. 운영기간

조합을 설립한 경우에는 추진위원회 승인일 부터 조합설립인가 후 조합에 회계장부 및 관련서류를 인계하는 날까지이며, 조합설립인가 전 중도해산의 경우에는 시장・군수에게 해산신고를 한 날까지 운영(○○조합 추진위 운영규정 제7조)

4. 운영경비 납부

토지등소유자는 추진위원회의 운영에 필요한 경비를 운영규정이 정하는 바에 따라 납부하여야 함(법 제15조제3항)

Ⅴ. 추진위원회의 해산 및 업무인계

1. 추진위원회의 해산

가. 조합설립인가 후 해산

추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산함(운영규정 제5조제1항)

나. 조합설립인가 전 중도 해산

추진위원회가 조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하려는 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자의 2/3 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고하여야 함(운영규정 제5조제3항)

2. 조합설립 후 업무의 인계

가. 총회보고 및 업무승계

추진위원회는 추진위원회가 행한 업무를 총회에 보고하여야 하며, 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계 하나, 운영규정이 정하는 추진위원회의 업무범위를 초과한 업무나 계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 승계되지 아니함(법 제15조제4항, 운영규정 제5조제2항 및 제6조)

나. 조합 인계 사항 및 인계기한

사용경비를 기재한 회계장부 및 관련서류를 조합설립 인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 함(법 제15조제5항)

다. 인계업무 위반 시 처벌

회계장부 및 관계서류를 조합에 인계하지 아니하는 추진위원회 임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처함(법 제86조제1호)

질의 회신

▶ 추진위원회 위원 구성 및 승인 여부(2009.10.21)

질의요지

「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」(이하"운영규정"이라 함) 제2조제1항에 따라 위원장 및 감사를 포함하여 5인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻을 수 있는지?

회신내용

운영규정 제2조제1항에 따르면 정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 위원장 및 감사를 포함한 5인 이상의 위원 및 「도시 및 주거환경정비법」제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수"라 한다)의 승인을 얻어야 한다고 규정하고 있으며, 운영규정 제2조제2항에 따르면 제1항의 규정에 의한 추진위원회 구성은 위원장 1인과 감사를 두고 부위원장은 둘 수 있으며 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 상기 규정에 적합하게 위원을 구성하여 시장·군수의 승인을 얻어야 할 사항임

▶ 토지등소유자가 추진위원 해임 시 누가 사회자인지 등(2009.10.19)

질의요지

○○「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」(이하"운영규정"이라 함)제18조제4항의 규정에 따라 위원을 해임하는 경우 토지등소유자 10분의 1 이상의 발의로 소집된 주민총회에서 할 수 있다고 하였는데 이 경우 의장 및 사회자는 누가 되는지, 위원에 위원장도 포함되는지, 발의 후 며칠 이내에 주민총회를 개최하여야 하는지?

회신내용

운영규정 제18조제4항의 규정에 따라 토지등소유자의 10분의 1 이상의 발의로 "위원"을 해임하고자 하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」제13조제5항 및 동법 제23조제4항에 따라 발의자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행에 있어 추진위원장의 권한을 대행하는 것이며, 상기 규정의 "위원"에는 동 운영규정 제15조제1항에 따라 위원장을 포함하고 있는 것으로, 발의 후 개최 시한에 대하여 명문화된 규정은 없으나 발의자 대표로 선출된 자는 지체 없이 주민총회를 개최하여야 할 것임

▶ 토지등소유자가 아닌 자의 추진위원회 위원장 자격 여부(2009.09.18)

질의요지

조합설립추진위원회 승인 신청 당시 및 추진위원회 설립동의서 작성을 위한 추진위원 선출당시 정비구역 내 토지등소유자가 아닌 자의 추진위원장 적격 여부, 피 선출일 당시 토지등소유자가 아닌 경우 당연퇴임 되는지, 추진위원 선출 당시 토지등소유자가 아닌 자가 선출되어 구청장에게 접수하고 승인 전에 소유권을 확보하면 추진위원으로서 승인이 가능한지?

회신내용

정비사업 조합설립추진위원회 운영규정(이하 "운영규정"이라 함) 제15조제2항에 따르면 위원은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 선출하되, 위원장·부위원장 및 감사는 "피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자" 등을 포함한

각 호의 1에 해당하는 자이어야 하며, 운영규정 제16조제2항에 선임당시에 제15조제2항 각 호의 1에 해당하지 않은 것으로 판명되는 경우 당연 퇴임한다고 규정하고 있음

▶ 법인 대리인의 추진위원회 위원 선임 자격 여부(2009.09.03)

질의요지

정비구역 내 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정한 경우 추진위원장, 감사로 선임될 수 있는지?

회신내용

「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」제13조제2항제3호에 따라 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정한 경우, 법인의 대리인은 추진위원(추진위원장 및 감사 포함)에 선임될 수 있을 것으로 봅니다만, 법인이 동 운영규정 제15조제2항의 자격조건을 충족한 경우라야 할 것임

▶ 추진위원장이 벌금 받은 경우 자격 여부(2009.08.31)

질의요지

주택재건축사업 관련, 추진위원장이 법원 판결로 벌금 300백만원 받은 경우 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제23조제1항제5호의 규정을 적용할 수 있는 지 및 가능하다면 이에 대한 퇴임 행정절차는?

회신내용

도정법 제23조제1항제5호에서는 도정법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자는 조합임원이 될 수 없다고 규정하고 있고, 동조 제2항에서는 조합임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다고 규정되어 있으며, 상기 규정은 추진위원회 위원에 관하여도 준용하도록 도정법 제13조제5항에서 규정하고 있는 사항으로, 관련 부칙 <제9444호,2009.2.6> 제5조제1항에 따라 동법 제23조제1항제5호의 개정규정은 이 법 시행

(2009.2.6) 후 최초로 임원을 선임하는 분부터 적용하는 사항임

아울러, 2009.8.13 개정된 「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」제2조제3항제5호에서도 도정법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자는 추진위원회 위원이 될 수 없다고 규정하고 있음

▶ 위원 자격제한 내용 중 "선고"란 어느 시점을 말하는지 여부(2010.02.08)

질의요지

ㅇㅇ정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제16조제1항제6호에 따르면 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자는 위원이 될 수 없다고 규정되어 있는 바, 여기서 말하는 "선고"란 정확히 어느 시점을 의미하는지 및 선고의 의미가 확정판결을 의미하는 것으로 본다면 1심 선고 이후 확정판결이 있을 때까지 추진위원장이 직무를 수행하는 것이 적합한지 여부?

회신내용

ㅇㅇ정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제16조제1항제6호의 내용 중 "선고"란 형을 확정판결한 날을 의미하는 것으로 동 운영규정 제16조제1항제6호는 확정판결 이후에 적용되는 것임

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

질의요지

2009.8.13일 이후 종전 조합설립추진위원회 설립동의서를 그대로 사용해도 되는지?

회신내용

2009.8.13일부터는 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」제6조제2항에 따라 시장·군수로부터 연번을 부여받은 정비사업조합 설립추진위원회 설립동의서에 동의를 받아야 할 것임

참고로, 동법 부칙<제9444호,2009.2.6> 제3조 단서규정에 따르면 종전의 규정에 따른 토지등소유자의 동의를 얻어 이 법 시행일로부터 3개월 이내(2009.11.6)에 추진위원회 구성 승인을 신청을 하는 경우 이 법에 따른 적법한 추진위원회 구성 승인 신청으로 봄

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

질의요지

추진위원회 위원의 해임·교체를 주민총회에서 할 수 있는 지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함)제23조제4항에 따르면 조합임원의 해임은 제24조에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 할 수 있음. 이 경우 발의자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행에 있어 조합장의 권한을 대행한다고 규정되어 있으며, 동법 제13조제5항에 따르면 위 규정에 대하여 추진위원회 위원에 관하여도 준용하도록 하고 있고, 이 경우 "조합"은"추진위원회"로, "임원"은"위원"으로, "조합원"은"토지등소유자로"로,"조합장"은"추진위원회 위원장"으로 본다고 규정하고 있음

따라서, 추진위원회위원의 해임은 상기 규정에 따라 토지등소유자 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 토지등소유자 과반수의 출석과 출석 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 할 수 있으며 이 경우 발의자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행에 있어 추진위원회 위원장의 권한을 대행하는 것임

아울러, 위원(위원장·감사를 제외한다)의 보궐선임은 「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」 제25조제1항제1호에 따라 추진위원회의 의결사항이며, 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임은 동 운영규정 제21조제1호에 따라 주민총회의 의결을 거쳐야 함

▶ 임기 만료된 추진위원회 위원 연임 조건(2009.08.17)

질의요지

임기가 만료된 위원장, 감사의 연임할 수 있는 조건은?

회신내용

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조제3항에 따르면 위원장·감사의 연임은 주민총회의 의결에 의하며, 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다고 규정하고 있음

참고로, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하여야 하며 위 기한 내에 추진위원회에서 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1 이상이 시장·군수의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있도록 동 운영규정이 개정되었음

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

질의요지

개인사정 등으로 추진위원을 사퇴한 자가 다시 추진위원(위원장 및 감사)으로 선임될 수 있는 지 및 추진위원회 승인을 얻고 정비구역 지정 중에 있는 정비사업과 관련하여 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자가 정비구역 지정에는 반대를 한 경우, 반대의사를 철회를 한 경우에만 추진위원으로 선임될 자격이 있는 지?

회신내용

「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」 제15조제2항에 따르면 위원은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 선출하도록 하고 있고, 동조 제5항에서는 추진위원의 선임방법에 대하여는 추진위원회에서 정하도록 하고 있는바, 귀 추진위원회에서 운영규정에 정하고 있는 내용 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임

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

질의요지

추진위원회 위원을 변경(보궐선임)하고자 하는 경우 시장·군수에게 추진위원의 인감증

명서를 반드시 제출하여야 하는지?

회신내용

정비사업조합설립추진위원회 운영규정(이하 “운영규정”이라 함) 제21조제1호에 따르면 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임은 주민총회의 의결 사항이고, 위원장·감사를 제외한 위원의 보궐선임은 동 운영규정 제25조제1항제1호에 따라 추진위원회의 의결사항이며, 이 경우 새로 선임된 위원의 자격은 위원장 및 감사의 경우 시장·군수의 승인이 있은 후에, 그 밖의 위원의 경우 시장·군수에게 변경신고를 한 후에 대외적으로 효력이 발생하는 것으로 주민총회의 의결방법과 추진위원회의 의결방법에 관하여는 운영규정 각각 제22조 및 제26조에 규정하고 있으나, 시장·군수에게 추진위원의 인감증명서를 제출하도록 하는 명문규정을 두고 있지는 않음

▶ 추진위원회가 선임한 직무대행자의 업무 유효 여부(2009.07.21)

질의요지

주택재건축사업 관련, 추진위원장이 사임하고 부위원장이 이주를 하여 공석이 됨에 따라 추진위원 중 연장자가 추진위원회를 대표하고 있던 중에 추진위원회에서 추진위원장 직무대행자를 추진위원 중에서 선임하고 다른 추진위원을 부위원장을 선임한 경우 현재 추진위원장 직무대행자가 집행한 업무가 유효한 지 및 직무대행자의 승인 절차는 어떻게 되는 지 또한 동 사항이 시장·군수·구청장에게 문의해야 한다면 근거는?

회신내용

○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조제5항에 따르면 추진위원의 선임방법은 추진위원회에서 정하도록 하고 있고, 추진위원장이 사임한 경우 동 운영규정 제18조제5항의 내용 중 단서 및 제17조제6항에 따라 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표하는 것이나, 동 운영규정 제18조제3항에 따라 위원이 자의로 사임하거나 동조 제1항에 따라 해임되는 경우에는 지체없이 새로운 위원을 선출하여야 하는 것으로, 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임은 동 운영규정 제21조제1호에 따라 주민총회의 의결 사항이고, 위원장·감사를 제외한 위원의 보궐선임은 동 운영규정 제25조제

1호에 따라 추진위원회의 의결사항이며, 이 경우 새로 선임된 위원의 자격은 위원장 및 감사의 경우 시장·군수의 승인이 있은 후에, 그 밖의 위원의 경우 시장·군수에게 변경신고를 한 후에 대외적으로 효력이 발생하는 것임
아울러, 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제4조제1항에 따르면 추진위원회는 법·관계법령, 제3조의 운영규정 및 관련행정기관의 처분을 준수하여 운영되도록 하고 있고, 추진위원회의 구성에 대하여는「도시 및 주거환경정비법」제13조 및 동법 시행규칙 제6조에 따라 당해 시장·군수가 추진위원의 선정사항 등을 포함한 증빙서류 등을 종합적으로 검토하여 승인하고 있는 사항임

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

질의요지

법원에서 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회의 위원장 및 감사에 대한 직무정지 결정이 있는 경우, 부위원장을 두고 있지 아니하면 추진위원 중 연장자가 의장이 되어 주민총회 및 추진위원회를 소집할 수 있는지 및 현 위원장과 감사를 해임할 수 있는 소집권한이 있는 지?

회신내용

질의의 경우 위원장 및 감사에 대한 직무정지 결정에 대한 구체적인 내용을 알 수 없어 명확한 회신이 곤란하나, 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 제21조제1호에 따르면 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임의 경우 주민총회의 의결을 거쳐 결정하도록 되어 있고, 주민총회 및 추진위원회는 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 제20조 및 제24조에 따라 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최할 수 있으며, 동 운영규정 제17조제1항에 따라 위원장은 추진위원회를 대표하고 추진위원회의 사무를 총괄하며 주민총회 및 추진위원회의 의장이 되는 사항입니다만,

정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 제17조제6항의 규정에 따라 위원장이 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우나 위원장의 해임에 관한 사항은 부위원장이 없으면 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표할 수 있으며, 동 운영규정 제20조제2항 및 제3항에 따라 위원장 및 감사가 정당한 이유 없이 주민총회를 소집하지 아니하는

때에는 동조 제2항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표가 시장·군수의 승인을 얻어 이를 소집할 수 있음

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

질의요지

가. 추진위원회 위원장이 '09.6.25 만기로 사임하였는데 추진위원장을 다시 뽑지 않고 대행체제로 가도 되는지?

나. 추진위원장 임기가 끝나고 사표가 수리되면 추진위원 중 연장자가 후임추진위원장으로 추천을 받으면 곧바로 추진위원장직을 승계 할 수 있는지?

다. 추진위원회에서도 서면으로 의결하고 출석으로 인정해도 되는지?

회신내용

가. 질의 "가"와 "나"에 대하여,
정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제18조제5항 및 제17조제6항에 따르면 추진위원장이 사임한 경우 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표하는 것으로 임의로 대표자를 선정할 수 없는 것이며, 위원장이 사임한 경우에는 동 규정 제18조제3항의 규정에 의하여 지체없이 새로운 위원을 선출하여야 하는 것임

나. 질의 "다"에 대하여,
정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제26조(추진위원회 의결방법)제2항의 규정에 따르면 위원은 서면으로 추진위원회 회의에 출석하거나 의결권을 행사할 수 있으며, 이 경우 동조 제1항의 규정에 의한 출석으로 봄

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

질의요지

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조제3항 단서에 따라 직무대행자가 조합설립인가 전까지 직무 수행이 가능한지 및 6개월 이내에 조합설립이 안될 시 위원장·감

사를 총회 의결로 다시 선임한다 등을 추진위원회 의결로 하여 운영하여도 가능한지 여부?

회신내용

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조제3항에 따르면 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하도록 하고 있고 그 직무대행 기간에 대하여는 따로 규정하고 있지 않으나, 동 운영규정 제17조제6항에 따라 당해 위원장의 유고 등으로 불가피하게 직무대행 체제로 운영하는 경우라면 위원장의 기간 만료 전 후임 인선 절차를 지체 없이 진행하는 것이 바람직할 것임

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

질의요지

주택재건축사업추진위원장의 피선임 자격을 규정하고 있는 ○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조제2항의 각 호 내용 이외에 추가 내용을 만들어 규정할 경우 유효한지?

회신내용

추진위원장 피선임 자격에 대하여는 ○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조제2항에 규정되어 있고, 사업추진 상 필요한 경우 운영규정안에 조·항·호·목 등을 추가할 수 있도록 하면서 이 경우 확정·수정·보완 또는 추가하는 사항이 「도시 및 주거환경정비법」·관계법령, 이 운영규정 및 관련행정기관의 처분에 위배되는 경우에는 효력을 갖지 아니한다고 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제3조제2항 및 제3항에 규정되어 있음

또한, 동 운영규정 제2조제1항에 의하면 정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 법 제2조제9호의 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 위원장 및 감사를 포함한 5인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성하여 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수 또는 자치구의 구청장의 승인을 얻도록 하고 있음

따라서, 운영규정 안에 조·항·호·목 등의 추가는 「도시 및 주거환경정비법」·관계법령, 운영규정 및 관련행정기관의 처분에 위배되게 할 수 없는 것임

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

질의요지

조합장 등 임원선출과 관련하여 입후보 등록을 받은 상태에서 주택재개발정비사업조합 설립추진위원회 주민총회 자체계획에는 2009.3.16. 소집공고를 하여 2009.3.31. 주민총회를 개최하기로 되어 있으나 주민총회 소집공고 및 주민총회 개최를 하지 않은 경우 차후라도 소집공고하면 임원선출이 가능한지?

회신내용

○○정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 제21조의 규정에 의하면 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임은 주민총회의 의결사항으로 되어 있고, 동 규정 제20조제4항의 규정에 의하면 동조 제2항 각호의 규정에 의하여 주민총회를 소집하는 경우를 제외하고는 주민총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 주민총회의 목적·안건·일시·장소·변경사유 등에 관하여 미리 추진위원회의 의결을 거치도록 하고 있고, 동조 제6항의 규정에 의하면 주민총회는 제5항의 규정에 의하여 통지한 안건에 대하여만 의결할 수 있도록 하고 있는 절차에 적합하여야 할 것임

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

질의요지

토지등소유자 377명이 재건축사업을 하고자 38명의 추진위원을 추대하여 재건축 정비사업 조합설립추진위원회 승인 신청을 하였으나, 추진위원 1인이 사망하여 토지등소유자의 10분의 1에 미달됨을 사유로 행정관청에서 추진위원 1인의 보완요구가 있었는데 이에 대한 견해는?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제13조제2항 및 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제2조제2항제3호의 규정에 의하면 조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 조합설립추진위원회를 구성하여 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수의 승인을 얻도록 하고 있고, 이 경우 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1이상으로 하되 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 100인으로 할 수 있도록 하고 있는 바, 조합설립추진위원회 승인권자가 위 규정에 적합하게 보완하도록 조치한 것은 적절함

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

질의요지

정비사업조합설립추진위원회 운영규정을 만들면서 “정비구역 안에 소재한 건축물의 소유자가 아들, 장모, 배우자로서 3년이상 동거하고 거주한 경우 아들, 장모, 배우자의 인감을 첨부한 대리권을 아버지, 사위, 배우자가 받았을 경우에는 아버지, 사위, 배우자를 토지등소유자로 간주하여 추진위원이 될 수 있다”라고 명시한 경우 추진위원이 될 수 있는 지?

회신내용

○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제13조제2항 본문에 따르면 토지등소유자의 권한은 평등하며, 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정되지 아니하되, 다음 각호에 해당하는 경우에는 권한을 대리할 수 있도록 하고 있고, 이 경우 토지등소유자의 자격은 변동되지 아니하도록 하면서, 각 호 사항 중 제3호에서는 법인의 대리인은 추진위원으로 선임될 수 있도록 토지등소유자의 권한을 대리할 수 있는 사항을 규정하고 있음
따라서, 토지등소유자의 대리인이 추진위원으로 선임될 수 있는 경우는 법인의 경우에 한정하고 있는 것으로 질의의 경우 추진위원회 위원의 피선임·피선출 권한이 없음

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

질의요지

도시환경정비사업 구간 내 1필지의 토지를 A, B가 공동소유하고 있으면서 동 필지에 각각 분리된 건축물(1호, 2호)을 A, B가 각각 소유한 경우 추진위원회 동의서를 받을 시 대표자를 선임하여야 하는 지?

회신내용

도시환경정비사업의 경우 1필지의 토지를 2인이 공유하고 있을 때에는「도시 및 주거환경정비법 시행령」제28조제1항제1호가목에 따라 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하는 것이며, 「도시 및 주거환경정비법」제2조제9호가목에 따라 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자는 토지등소유자이므로 건축물의 경우 각각 동의가 필요한 사항임

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

질의요지

조합설립추진위원회 승인 시 시장·군수가 토지등소유자가 많고 면적이 적은 고밀도 지역과 토지등소유자가 적고 면적이 넓은 저밀도 지역이 혼재해 있는 경우, 지역적 특성을 고려하여 위원의 수를 안배 하도록 조치 할 수 있는 지?

회신내용

조합을 설립하고자 하는 경우에는 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 「도시 및 주거환경정비법」제13조제2항의 규정이 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 얻도록 하고 있으므로「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」제15조제5항에서 규정하고 있는 추진위원의 선임 시 동별·가구별 세대수 및 시설의 종류를 고려하였는지를 검토·처리할 수 있을 것임

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

질의요지

추진위원회 승인당시 운영규정을 승인받지 못한 상태에서 추진위원장과 부위원장이 사직함에 따라 감사였던 자를 위원장 직무대행자로 선임한 경우 감사직을 사임하고 직무대행을 하여야 하는 지?

회신내용

추진위원장의 직무대행자로 선임되어 관련 업무를 수행하는 경우라면 감사직과 겸직은 불가할 것으로 사료되며 추후「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」제3조에 따라 추진위원회는 운영규정을 작성하여 시장·군수에게 신고하여야 할 것임

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

질의요지

추진위원회의 의결방법에 있어 감사의 재적·출석위원의 수 포함 여부?

회신내용

정비사업조합설립추진위원회 운영규정(이하 “운영규정”이라 함) 제26조에 따르면 추진위원회는 이 운영규정에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 감사는 의결권을 행사할 수 없다고 규정하고 있으므로 재적위원 수에는 포함하되, 출석위원의 수에는 포함하지 않는 것임

▶ 정비구역을 확대하는 경우 기존 추진위원회 유효 여부(2009.07.24)

질의요지

재정비촉진구역의 주택재개발사업 관련, 처음 180세대로 조합설립추진위원회 승인을 받고 지역이 확대되면서 761세대로 추진 중 기존 추진위원회가 유효한지?

회신내용

정비사업을 시행할 범위의 확대 또는 축소에 관한 사항은「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제14조 및 같은법 시행령 제23조제1항제1호의 규정에 따라 기존 정비구역내 토지등소유자 변경 동의를 받고, 도정법 제13조제2항에 따라 새로이 정비구역에 추가 편입되는 구역의 토지등소유자 동의를 얻어 추진위원회 변경승인을 얻어야 하는 사항으로 사료되오나, 질의의 기존 추진위원회의 유효 여부에 대한 사항은 당해 사업의 인가권자가 재정비촉진구역으로 지정한 사유 등 현지현황과 관련법령 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 사항임

▶ 추진위원회 의결에 필요한 최소한의 수(2009.04.02)

질의요지

토지등소유자의 10분의 1 이상의 구성 요건에 따라 25명의 위원을 선임하였는데 이후 위원 9명이 사임 또는 자격상실로 궐위되어 16명(감사2인 포함)의 위원이 남아 있는 경우 「정비사업조합설립추진위원회 운영규정(이하 “운영규정”이라 함)」 제26조에 따라 추진위원회 의결 시 재적위원 및 출석위원에 감사가 포함되는지 및 의결을 위하여 몇 명의 위원이 찬성하면 되는 것인지?

회신내용

운영규정 제26조제1항에 따르면 “추진위원회는 이 운영규정에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.”고 규정되어 있으며, 동 조 제3항에서는 감사는 의결권을 행사할 수 없다고 규정되어 있는 바, 질의의 경우 감사는 의결권을 행사할 수 없으므로 재적위원 수에는 포함하되 출석위원의 수에는 포함하지 않는 것이 바람직 할 것으로 보이며, 운영규정 제2조제2항에서는 위원의 수에 관하여 최소한의 범위를 규정하고 있으므로 재적위원의 수가 상기 운영규정에서 정한 최소한의 위원의 수가 되어야 할 것임

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

질의요지

기존의 주택재건축 추진위원회가 설립된 구역에서 새로운 추진위원회가 설립하기 위해서는 기존 추진위원회가 해산된 후에 새로운 추진위원회 설립동의서를 징구하여야 하는지 및 이에 대한 법률적 근거와 기존 추진위원회가 해산되기 전에 새로운 추진위원회 설립동의서를 토지등소유자로부터 징구한 후 기존 추진위원회 해산 후에 새로운 추진위원회 설립 신청을 할 수 있는지?

회신내용

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제5조제1항에 따르면 추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산한다고 규정하고 있음

또한, 「도시 및 주거환경정비법」 제85조제3호에 따르면 제13조제2항을 위반하여 추진위원회 승인을 얻지 아니하고 제14조제1항 각 호의 업무(토지등소유자의 동의서 징구 등 추진위원회의 기능 및 업무)를 수행하는 경우에 벌칙 적용이 가능한 점을 감안할 때, 기 승인된 추진위원회가 조합설립인가 전에 해산하지 아니한 경우 새로운 추진위원회를 구성하여 토지등소유자의 동의서 징구 등을 포함한 추진위원회의 기능 및 업무를 수행할 수 없음

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

질의요지

추진위원회를 해산하려고 하는 경우, 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자만이 해산신고할 수 있는지 아니면 정비구역내의 토지등소유자도 해산 신고할 수 있는지?

회신내용

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제5조제3항에 따르면 추진위원회는 조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하고자 하는 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고함으로써

해산할 수 있다고 규정하고 있으며, 추진위원회의 해산에 동의한 토지등소유자 과반수의 대표자도 추진위원회 해산 신고를 할 수 있다는 대법원 판례(2008두14869, 2009.1.30)가 있음

질의의 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자 뿐만 아니라 토지등소유자도 추진위원회 해산에 관한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 해산 신고 할 수 있음

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

질의요지

추진위원회 위원이 임기가 만료된 후 연임여부에 대한 결정 없이 업무를 집행하는 경우 적합한 업무 행위인지?

회신내용

○○「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」제15조제3항에 따르면 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행할 수 있으나, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하여야 하며 위 기한 내에 추진위원회에서 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1이상이 시장·군수의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있다고 규정되어 있는 바, 조속히 후임자가 선임될 수 있도록 하여야 할 것임

관련 판례

▶ 추진위원회 구성 미동의자의 추진위원회 승인취소 요구가능 여부

사건번호

대법원 2007.1.25. 선고 2006두12289 판결【추진위원회승인처분취소】

판시사항

도정법상 조합설립추진위원회의 구성에 동의하지 아니한 정비구역 내의 토지등소유자

가 조합설립추진위원회 설립승인처분의 취소를 구할 원고적격이 인정되는지 여부(적극)

판결요지

도정법상 하나의 정비구역 안에서 복수의 조합설립추진위원회에 대한 승인은 허용되지 않는 점, 조합설립추진위원회가 조합을 설립할 경우 조합설립추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계하며, 주택재개발사업의 경우 정비구역 내의 토지등소유자는 당연히 그 조합원으로 되는 점 등에 비추어 보면, 조합설립추진위원회의 구성에 동의하지 아니한 정비구역 내의 토지등소유자도 조합설립추진위원회 설립승인처분에 대하여 같은 법에 의하여 보호되는 직접적이고 구체적인 이익을 향유하므로 그 설립승인처분의 취소소송을 제기할 원고적격이 있음

【참조조문】

도정법 제13조, 제15조 제4항, 제19조 제1항, 행정소송법 제12조

▶ 추진위원회 승인의 전제조건

사건번호

대법원 2009.10.29. 선고 2009두12297 판결【학성동광명마을주택재개발정비사업조합설립추진위원회설립승인무효확인】

판시사항

[1] 주택재개발사업 등 도시 및 주거환경정비법상의 각종 정비사업에 관하여 그 조합설립추진위원회가 구성되기 위한 전제

[2] 정비구역의 지정 및 고시 없이 행하여지는 시장·군수의 재개발조합설립추진위원회 설립승인의 효력(무효)

판결요지

[1] 주택재개발사업 등 도정법상의 각종 정비사업에 관하여 그 조합설립추진위원회가

구성되려면 그 전제로 '토지등소유자'의 범위가 확정될 필요가 있고, 또 '토지등소유자'의 범위를 확정하기 위하여는 특별시장·광역시장 또는 도지사에 의한 정비구역의 지정 및 고시가 선행되어야 함

[2] 정비구역이 지정되지 아니한 상태에서 일부 주민이 임의로 획정한 구역을 기준으로 구성된 조합설립추진위원회가 시장·군수의 승인을 얻어 설립될 수 있다고 한다면, 정비사업에 관한 제반 법률관계가 불명확·불안정하게 되어 정비사업의 추진이 전반적으로 혼란에 빠지고 그 구역 안에 토지 등을 소유하는 사람의 법적 지위가 부당한 영향을 받을 현저한 우려가 있음. 따라서 그와 같이 정비구역의 지정 및 고시 없이 행하여지는 시장·군수의 재개발조합설립추진위원회 설립승인은 도시 및 주거환경정비법의 규정 및 조합설립추진위원회제도의 취지에 반하여 허용될 수 없고, 그와 같은 하자는 중대할 뿐만 아니라 객관적으로 명백하다고 할 것임

【참조조문】

도정법(2009.2.6. 개정전) 제2조 제9호 (가)목, 제4조, 제13조

▶ 추진위원회의 해산신고를 토지등소유자의 대표자가 할 수 있는지 여부

사건번호

대법원 2009.1.30. 선고 2008두14869 판결【해산신고수리처분취소등】

판시사항

도정법 제13조 제2항에 따라 설립된 주택재건축정비사업을 위한 추진위원회에 대하여, 추진위원회 자신이 아닌 추진위원회의 해산에 동의한 토지등소유자 과반수의 대표자가 해산신고를 할 수 있는지 여부(적극)

판결요지

국토부 고시 추진위원회 운영규정 제5조 제3항은 '조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하고자 하는 자는 추진위원회의 설립에 동의한 토지 등 소유자의 3분의 2 이상 또는 토지 등 소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고함으로써 추진위원회를 해산

할 수 있다'는 취지로 해석함이 상당하고, 따라서 추진위원회의 해산에 동의한 토지 등 소유자 과반수의 대표자도 추진위원회 해산신고를 할 수 있다고 보아야 함

【참조조문】

도정법 제13조 제2항, 제15조 제2항, 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(국토해양 2006.8.25. 고시 제2006-330호) 제5조 제3항

제3장 주민대표회의

I. 주민대표회의 구성

1. 대상 정비사업 및 구성 시기

가. 공공시행 방식의 경우 구성

토지등소유자가 시장·군수 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 즉, 정비사업을 공공시행방식으로 추진하려는 경우 사업시행을 원활하게 하기 위하여 주민대표기구를 구성하여야 함(법 제26조제1항)

나. 구성 시기

조합방식의 추진위원회의 구성시기와 동일하게 정비구역지정 고시 후에 구성(법 제26조제1항)

2. 구성승인 및 신청서류

가. 조직 구성 기준(법 제26조제2항, 영 제37조 제1항)

1) 위원장 및 부위원장 : 각 1명
2) 감사 : 1명 이상 3명 이하
3) 총인원수 : 5명 이상 25명 이하

나. 주민동의 및 시장·군수의 승인

주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어서 구성하며, 이를 구성한 때에는 시장·군수의 승인을 얻어야 함(법 제26조제3항).

다. 승인신청 및 첨부서류

주민대표회의에 대하여 승인을 얻으려는 때에는 주민대표회의 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함)하여

야 함(규칙 제8조)

1) 주민대표회의 운영규정
2) 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자 명부
3) 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명
4) 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류

Ⅱ. 주민대표회의 업무

주민대표회의 또는 세입자(상가세입자를 포함. 이하 같음)는 사업시행자가 다음 각 목의 사항에 관하여 시행규정을 정하는 때에 의견을 제시할 수 있음. 이 경우 사업시행자는 주민대표회의 또는 세입자의 의견을 반영하기 위하여 노력하여야 함(법 제26조제4항, 영 제37조제3항)

가. 건축물의 철거에 관한 사항
나. 주민이주에 관한 사항(세입자의 퇴거에 관한 사항 포함)
다. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함)
라. 정비사업비의 부담에 관한 사항
마. 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격에 관한 사항
바. 관리처분계획 및 청산에 관한 사항(주거환경개선사업은 제외)
사. 위 “가” 내지 “라”, “바”의 변경에 관한 사항
아. 시공자의 추천

Ⅲ. 주민대표회의 운영

시장·군수 또는 토지주택공사등은 주민대표회의의 운영에 필요한 경비의 일부를 해당 정비사업비에서 지원할 수 있음(영 제37조제4항)

주민대표회의의 위원의 선출·교체 및 해임, 운영방법, 운영비용의 조달 그 밖에 주민대표회의의 운영에 관하여 필요한 사항은 주민대표회의가 이를 정함(법 제26조제5항, 영 제37조제5항)

질의 회신

▶ 주민대표회의 구성 시점은 언제인지 여부(2009.12.22)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도촉법"이라 함)의 규정에 따른 주민대표회의 구성은 어느 시점에서 가능한지?

회신내용

도촉법 제13조제1항에 따르면 동법 제12조의 규정에 의하여 재정비촉진계획이 결정·고시된 때에는 그 고시일에 도정법 제3조의 규정에 의한 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 동법 제4조의 규정에 의한 정비구역의 지정 또는 변경 및 동법 제4조의 규정에 의한 정비계획의 수립 또는 변경을 포함한 각 호에 해당하는 승인·결정 등이 있은 것으로 본다고 규정하고 있으며, 정비구역안〔제2조제9호나목(2)에 따라 정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 그 구역을 포함한다〕의 토지등소유자가 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 사업시행을 원활하게 하기 위한 주민대표회의를 정비구역지정 고시 후 구성하도록 도정법 제26조제1항에 규정하고 있음

제4장 정비사업의 동의

Ⅰ. 정비사업의 동의 기준

1. 사업추진 단계별 동의 기준 개관

정비사업의 추진단계별 토지등소유자의 동의 기준은 다음의 표와 같음

〈표〉 정비사업의 추진단계별 동의 기준

사업유형 / 사업단계	주환사업	재개발사업	재건축사업	도환사업
추진위원회 또는 주민대표회의	토지등소유자 과반수	좌 동	좌 동	좌 동
조합설립	설립 불필요	토지등소유자의 3/4 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의	동별 구분소유자의 2/3 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의 + 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 토지소유자 동의	재개발사업과 동일
시행자 지정	토지등소유자(정비계획 공람공고일 현재)2/3 이상(현지개량방식은 과반수) + 세입자 세대수 과반수(공고일 현재 3월 이상 거주) ※사업시행여부에 대한 동의	-조합과 LH등이 공동시행 : 조합원 과반수 -LH등이 단독시행 : 토지등소유자 2/3 이상+토지면적 1/2 이상의 토지소유자	재개발사업과 동일	-조합(토지등소유자)과 LH등이 공동시행 : 조합원 또는 토지등소유자 과반수 -LH등이 단독시행 : 좌동
사업시행 인가신청	동의 불요	-총회에서 조합원 과반수(공동시행 포함) -LH 단독시행은 동의 불필요	재개발사업과 동일	-좌 동 -토지등소유자가 직접 시행시 3/4 이상
관리처분 계획인가	동의 불요	총회에서 조합원 총수의 과반수 의결	좌 동	좌 동

2. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성을 위한 동의 기준

조합설립추진위원회 또는 주민대표회의 구성을 위한 주민 동의 기준 및 동의 내용에 관하여는 제2장(추진위원회) 및 제3장(주민대표회의) 기술내용 참조

3. 조합설립을 위한 동의 기준 및 동의 내용

가. 동의 기준

1) 재개발사업 및 도시환경정비사업
재개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자 3/4 이상 및 토지면적 1/2 이상의 토지소유자 동의를 얻어야 함(법 제16조제1항)

2) 재건축사업
재건축사업의 경우에는 주택단지안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 봄)별 구분소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/2 이상의 동의와 주택단지안의 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적의 3/4 이상의 동의를 얻어야 함.

다만, 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지등소유자의 동의를 얻어야 함(법 제16조제2항 및 제3항)

나. 동의 내용

조합설립 동의 시에는 5가지 사항을 명시하도록 되어 있음(영 제26조제2항)

※ 이러한 5가지 사항은 필히 기재하여 동의서를 징구하여야 하며 미기재시 추후에 정비사업 동의무효청구소송의 대상이 될 수 있으므로 주의하여야 함

1) 건설되는 건축물의 설계개요
- 건물전체 및 전유부분의 용도, 건축면적・연면적・구조・건폐율・용적률 등

2) 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액

3) “2)”에 따른 비용의 분담기준
- 정비사업 비용을 분담액, 산출기준 또는 방법 등

4) 사업완료후의 소유권의 귀속에 관한 사항
- 신축건물의 각 전유부분과 대지지분을 누가 어떤 조건으로 취득할 것인가에 관한 결정기준 등

5) 조합정관

4. 사업시행자 지정을 위한 동의 기준 및 동의 내용

사업시행자 지정 또는 공동시행을 위한 주민동의 기준 등에 관하여는 제1장 사업시행자 기술내용 참조

5. 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 위한 동의 기준

사업시행인가 및 관리처분계획인가를 위한 주민동의 기준 등에 관하여는 제7장(사업시행인가) 및 제9장(관리처분계획인가)의 기술내용 참조

Ⅱ. 정비사업의 동의자 수 산정방법

사업시행자 지정(법 제7조 및 제8조), 추진위원회 구성 및 조합의 설립(법 제13조부터 제16조), 주민대표회의 구성(법 제26조), 사업시행계획서 작성(법 제28조 및 제33조) 등에 따른 토지등소유자의 동의는 다음의 기준에 따라 산정함(법 제17조, 영 제28조제1항)

1. 주거환경개선사업, 재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우

가. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정

나. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를

대표하는 1인을 토지등소유자로 산정

다. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정. 다만, 도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정비구역지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 종전소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 따름

2. 재건축사업의 경우

가. 소유권 또는 구분소유권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 산정

나. 1명이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1명으로 산정

Ⅲ. 동의 방법

토지등소유자의 동의(동의의 철회 또는 반대의 의사표시 포함)는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며, 이 경우 인감증명서를 첨부(외국인인 경우에는 동의서에 서명을 하고, 「출입국관리법」에 따른 외국인등록 사실증명을 첨부)하여야 함. 다만, 인감증명서를 기 제출한 경우로서 인감증명서를 제출하지 않아도 되는 경우에는 인감증명서 대신 주민등록증, 여권 등 신분을 증명하는 문서의 사본을 첨부하여야 함(법 제17조제1항 및 영 제28조제2항, 제3항)

Ⅳ. 동의 간주 및 철회, 동의서 서식

1. 동의 간주 및 철회

조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 조합의 설립에 동의한 것으로 간주함(영 제28조제1항제3호)

토지등소유자는 동의(동의가 의제되는 경우 포함)를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있음. 다만, 조합설립의 인가에 대한 동의 후 다음의 사항이 변경되지 않은 경우에는 조합설립의 인가신청 전이라 하더라도 철회할 수 없음(영 제28조제4항)

- ㅇ 건설되는 건축물의 설계의 개요
- ㅇ 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액 및 비용의 분담에 관한 사항
- ㅇ 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항
- ㅇ 조합정관

2. 동의서 서식

동의서는 국토부장관이 정하는 서식에 따름(규칙 제7조제3항)

질의 회신

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

질의요지

주민대표회의 구성시 정비구역 지정 고시 이전에 받은 동의서가 유효한지 및 유효기준이 되는 행정절차 시점은?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항 개정 규정에 따르면 정비구역안의 토지등소유

자가 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 사업시행을 원활하게 하기 위한 주민대표기구를 정비구역지정 고시 후 구성하도록 규정하고 있으므로 토지등소유자의 동의서는 정비구역지정 고시 후에 동의를 얻어야 할 것임

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

질의요지

주택재개발사업 관련, 토지등소유자가 주민대표회의를 구성하기 위하여 동의를 얻으려는 경우 동의자수 산정방법에 있어서 2009.8.11 전과 이후의 동의 기준은 어떻게 되는지, 주민대표회의 구성을 위하여 2개의 주민단체가 경쟁하며 동의서를 받고 있는데 이 중 하나의 주민단체에 동의서를 제출하였고 이 단체가 구청에 동의서를 접수를 한 경우 철회가 가능한 지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제26조제3항에 따르면 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 구성하도록 되어 있고, 종전의 동법 시행령 제37조제2항에 따르면 상기 규정에 대한 동의자수의 산정은 종전의 도정법 시행령 제28조제1항 및 제4항의 규정을 준용하도록 하고 있는 사항이며, 2009.8.11 이후에는 도정법 제17조제1항 및 제2항에 따라 동법 시행령 제28조의 규정에 따라야 하는 사항임

아울러, 동의서의 철회는 상기 규정에 따라 도정법 시행령 제28조제4항을 준용하여 인·허가 등의 신청 전에 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있는 사항임

▶ 주민대표회의 동의 철회는 누구에게 하여야 하는지 여부(2009.09.01)

질의요지

주민대표회의 동의 철회의 경우 언제까지 누구에게 하여야 하는지, 주민대표회의 동의한 후 시장·군수에게 철회서를 보낸 경우 시장·군수가 동의의 상대방에게 철회서 접수사실을 통지하여야 하는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조제5항 개정(2009.8.11 개정・시행)규정에 따르면 같은 조 제4항에 따라 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 동의의 상대방 및 시장・군수에게 철회서에 인감증명서를 첨부하여 내용증명의 방법으로 발송하여야 하며, 이 경우 시장・군수가 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하도록 규정하고 있음

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

질의요지

이미 주민대표회의가 구성되어 운영 중 주민대표회의 위원장이 기 구성된 주민대표회의 위원을 임의로 해임하고 다른 주민대표회의 위원을 구성하여 운영한 것을 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제85조제6호로 처벌할 수 있는지 여부?

회신내용

도정법 제85조제6호는 동법 제26조제3항에 따라 이미 주민대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 주민대표회의를 구성하여 이 법에 따른 정비사업을 추진한 자에 대하여 적용할 수 있는 벌칙규정임

참고로, 주민대표회의의 운영, 위원 선임방법 및 절차 등 주민대표회의의 운영에 관하여 필요한 사항은 주민대표회의가 이를 정한다고 도정법 제26조제5항 및 동법 시행령 제37조제5항에 규정하고 있음

관련 판례

▶ 동의의 내용

사건번호

대법원 1998.6.26. 선고 98다15996 판결 【동의율 충족】

판시사항

재건축결의를 할 때에는 건물의 철거 및 신 건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항과 신 건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항을 정하여야 함(소극)

판결요지

재건축결의를 할 때에는 건물의 철거 및 신 건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항과 신 건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항을 정하여야 하고, 위와 같은 사항은 각 구분소유자간의 형평이 유지되도록 정하지 아니하면 아니 된다고 규정하고 있는바, 위 재건축 비용의 분담에 관한 사항은 구분소유자들로 하여금 상당한 비용을 부담하면서 재건축에 참가할 것인지, 아니면 시가에 의하여 구분소유권 등을 매도하고 재건축에 참가하지 않을 것인지를 선택하는 기준이 되는 것이고, 재건축결의의 내용 중 가장 중요하고 본질적인 부분으로서, 재건축실행 단계에서 다시 비용분담에 고나한 협의를 하지 않아도 될 정도로 그 분담액 또는 산출기준을 정하여야 하고 이를 정하지 아니한 재건축결의는 특별한 사정이 없는 한 무효임

【참조조문】

도시재개발법 제12조 제2항, 주촉법 제44조의3 제7항, 집합건물법 제47조 제3항, 집합건물법 시행령 제26조 제1항.

▶ 사업시행인가를 위한 조합원 동의율

사건번호

대법원 2008.1.10. 선고 2007두16691 판결【주택재건축정비사업시행인가처분취소】

판시사항

[1] 주택재건축조합이 사업시행인가를 받는 경우에도 조합설립이나 재건축결의내용 변경에 필요한 도정법 제16조 제2항의 의결정족수에 따른 찬성결의가 필요한지 여부(소극)

[2] 주택재건축조합이 재건축결의에서 결정된 내용과 다르게 사업시행계획을 작성하여 사업시행인가를 받은 경우 행정청의 인가처분 자체에 하자가 있는 것인지 여부(소극)

판결요지

[1] 재건축조합의 설립인가와 사업시행인가에 관한 도정법 규정들에 의하면, 재건축결의를 포함하는 조합설립의 동의에 관하여는 위 법 제16조 제2항의 의결 정족수에 의한 찬성결의가 필요하고, 그 후 재건축결의의 내용을 변경하고자 하는 경우에도 대통령령이 정하는 경미한 사항에 해당하지 않는 한 위 법 제16조 제2항의 의결 정족수에 의한 찬성결의가 필요하나, 조합이 사업시행계획을 작성하여 시장·군수로부터 사업시행인가를 받기 위하여는 위 법 제28조 제4항에 따라 정관에 의한 조합원의 동의를 받으면 되는 것이고, 이때에도 위 법 제16조 제2항의 의결 정족수에 의한 찬성결의가 필요한 것은 아님

[2] 도정법 제16조 제2항의 가중된 의결 정족수에 의한 찬성결의로 결정된 재건축결의사항은 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경에 해당하지 않는 한 위 법 제16조 제2항의 가중된 의결 정족수에 의한 찬성결의에 의하지 아니하고는 변경될 수 없고, 따라서 조합의 사업시행계획도 원칙적으로 재건축결의에서 결정된 내용에 따라 작성되어야 하지만, 조합이 사업시행계획을 재건축결의에서 결정된 내용과 달리 작성한 경우 이러한 하자는 기본행위인 사업시행계획 작성행위의 하자이고, 이에 대한 보충행위인 행정청의 인가처분이 그 근거 조항인 위 법 제28조의 적법요건을 갖추고 있는 이상은 그 인가처분 자체에 하자가 있는 것이라 할 수 없음

【참조조문】

도정법(2007.12.21. 개정전) 제16조 제2항, 제28조 제1항, 제4항(현행 제28조 제5항 참조), 도정법 시행령 제26조 제1항

▶ 재건축결의내용 변경을 위한 의결정족수

사건번호

대법원 2005. 6. 23. 선고 2004다3864 판결 【채무부존재확인】

판시사항

[1] 재건축조합을 당사자로 하는 화해조서의 효력이 그 구성원인 조합원들에게 미치는지 여부(소극) 및 재건축조합과 체결한 계약의 효력이 직접 조합원들을 구속하는지 여부(소극)

[2] 재건축결의의 내용의 변경을 위한 의결정족수

[3] 재건축아파트의 내부마감시설의 선택사양을 조합원들에게 강제하는 것은 기본형을 선택하는 경우와 비교할 때 통상 합리적으로 예상할 수 있는 범위를 초과하여 조합원들에게 경제적 부담을 가중시키는 것으로 재건축결의의 내용의 변경에 해당하므로 조합원의 5분의 4 이상의 결의가 필요하다고 한 사례

판결요지

[1] 화해조서의 효력은 화해의 당사자 사이에만 효력을 갖는 것으로 민법상 비법인사단에 해당하는 재건축조합을 당사자로 하는 화해조서의 효력은 그 구성원인 조합원들에게 미치지 않는다고 할 것이고, 또 재건축조합과 체결한 계약의 효력이 직접 조합원들을 구속하는 것은 아님

[2] 재건축조합은 민법상의 비법인사단에 해당하고, 재건축결의의 내용을 변경함에 있어서는 그것이 구성원인 조합원의 이해관계에 미치는 영향에 비추어 재건축결의시의 의결정족수를 규정한 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제2항을 유추적용하여 조합원 5분의 4 이상의 결의가 필요함

[3] 재건축아파트의 내부마감시설의 선택사양을 조합원들에게 강제하는 것은 기본형을 선택하는 경우와 비교할 때 통상 합리적으로 예상할 수 있는 범위를 초과하여 조합원들에게 경제적 부담을 가중시키는 것으로 재건축결의의 내용의 변경에 해당하므로 조합원의 5분의4이상의 결의가 필요하다고 한 사례.

【참조조문】

민사소송법 제218조 ,제220조, 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조, 제49조

【참조판례】

대법원 2005.4.21. 선고 2003다4969 전원합의체 판결

▶ 사업시행인가를 위한 조합원 동의율

사건번호

대법원 2008.1.10. 선고 2007두16691 판결【주택재건축정비사업시행인가처분취소】

판시사항

[1] 주택재건축조합이 사업시행인가를 받는 경우에도 조합설립이나 재건축결의내용 변경에 필요한 도정법 제16조 제2항의 의결정족수에 따른 찬성결의가 필요한지 여부(소극)

[2] 주택재건축조합이 재건축결의에서 결정된 내용과 다르게 사업시행계획을 작성하여 사업시행인가를 받은 경우 행정청의 인가처분 자체에 하자가 있는 것인지 여부(소극)

판결요지

[1] 재건축조합의 설립인가와 사업시행인가에 관한 도정법 규정들에 의하면, 재건축결의를 포함하는 조합설립의 동의에 관하여는 위 법 제16조 제2항의 의결 정족수에 의한 찬성결의가 필요하고, 그 후 재건축결의의 내용을 변경하고자 하는 경우에도 대통령령이 정하는 경미한 사항에 해당하지 않는 한 위 법 제16조 제2항의 의결 정족수에 의한 찬성결의가 필요하나, 조합이 사업시행계획을 작성하여 시장·군수로부터 사업시행인가를 받기 위해서는 위 법 제28조 제4항에 따라 정관에 의한 조합원의 동의를 받으면 되는 것이고, 이때에도 위 법 제16조 제2항의 의결 정족수에 의한 찬성결의가 필요한 것은 아님

[2] 도정법 제16조 제2항의 가중된 의결 정족수에 의한 찬성결의로 결정된 재건축결의사항은 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경에 해당하지 않는 한 위 법 제16조 제2항의 가중된 의결 정족수에 의한 찬성결의에 의하지 아니하고는 변경될 수 없고, 따라서 조합의 사업시행계획도 원칙적으로 재건축결의에서 결정된 내용에 따라 작성

되어야 하지만, 조합이 사업시행계획을 재건축결의에서 결정된 내용과 달리 작성한 경우 이러한 하자는 기본행위인 사업시행계획 작성행위의 하자이고, 이에 대한 보충행위인 행정청의 인가처분이 그 근거 조항인 위 법 제28조의 적법요건을 갖추고 있는 이상은 그 인가처분 자체에 하자가 있는 것이라 할 수 없음

【참조조문】

도정법(2007.12.21. 개정전) 제16조 제2항, 제28조 제1항, 제4항(현행 제28조 제5항 참조), 도정법 시행령 제26조 제1항

제5장 조합의 설립 등

Ⅰ. 정비사업조합의 개요

정비사업조합은 정비사업의 시행을 목적으로 추진위원회가 설립한 단체. 즉, 정비사업구역 안의 노후·불량주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 새로운 건축물을 건설하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위한 목적으로 결성된 토지등소유자의 단체라 할 수 있으며 그 설립목적에 따라 재개발·재건축·도시환경정비사업조합으로 구분됨

시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 자가 정비사업(주거환경개선사업과 토지등소유자가 직접 정비사업을 시행하는 도시환경정비사업의 경우는 제외)을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 함(법 제13조제1항)

1. 조합의 성격

조합은 도정법에 따라 법인격이 인정(법 제18조) 되므로 공법상의 사단법인 이며, 조합에 관하여는 도정법에 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용함(법 제27조)

2. 조합의 성립 및 권리·의무

가. 조합의 성립

정비사업조합은 법인으로 하며, 조합설립인가를 받은 날로부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 다음의 사항을 등기함으로써 성립함(법 제18조제1항 및제2항, 영 제29조)

1) 설립목적 및 설립인가일
2) 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지
3) 임원의 성명 및 주소, 임원의 대표권을 제한하는 경우 그 내용

나. 조합의 권리·의무

조합은 정비사업의 원칙적 시행자로서 정비사업에 관한 권리・의무의 주체가 됨

따라서 조합은 설립목적의 범위 내에서 권리와 의무의 주체가 되며(민법 제34조), 목적 이외의 사업을 하거나 설립인가의 조건에 위반하거나 그 밖의 공익을 해하는 행위를 한 때에는 주무관청은 그 인가를 취소할 수 있고(민법 제38조), 목적 범위 외의 행위로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 사항의 의결에 찬성하거나 의결을 집행한 이사 및 그 밖의 대표자가 연대하여 배상책임을 부담함(민법 제35조)

또한 조합은 그 명칭 중에 “정비사업조합”이라는 문자를 사용하여야 함(법 제18조 제3항). 이는 조합명칭사용의 통일성을 강제하는 규정으로 유사명칭 사용으로 인한 피해를 방지하기 위한 것임

3. 조합설립인가 절차

추진위원회 구성 ⇨ 추진위원회 승인 ⇨ 정관작성 및 주민동의 ⇨ 창립총회 ⇨ 인가신청 ⇨ 검토 및 인가 ⇨ 등기(인가일부터 30일 이내) 및 통지・열람

가. 조합설립인가 신청

정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 경우 토지등소유자의 동의(토지등소유자의 동의 기준 및 내용에 관하여는 제4장 참조)를 얻어야 하며, 설립인가신청서에 다음의 서류를 첨부하여 정비사업을 시행하는 지역을 관할하는 시장・군수에게 조합설립인가를 신청하여야 함(법 제16조제1항 및 제2항, 규칙 제7조)

1) 조합정관
2) 조합원 명부(조합원자격을 증명하는 서류 첨부)
3) 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류
4) 창립총회 회의록(총회참석자 연명부 포함)
5) 토지・건축물 또는 지상권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 대표자의 선임동의서

6) 창립총회에서 임원・대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류
7) 주택건설예정세대수, 주택건설예정지의 지번・지목 및 등기명의자, 도시관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서(재개발사업 및 재건축사업에 한함)
8) 건축계획, 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시관리계획상의 용도 지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서(도시환경정비사업에 한함)
9) 그 밖에 특별시・광역시 또는 도의 조례가 정하는 서류

나. 조합설립인가

1) 인가시 검토사항
가) 조합정관 확인
나) 조합원 자격의 적정여부
- 토지 및 건축물 등기부등본과 조합원 명부의 일치여부를 확인

다) 정비사업동의서 검토
- 정비사업동의서 적정성 여부
- 날인인장과 인감증명서 대조확인
- 지적도와 건축물관리대장을 통해 사업 구역 내 토지등소유자의 법적 동의율 확보여부 확인

라) 창립총회의 의사록 검토
- 참여자의 서명날인 여부 확인
- 조합장 선출, 재건축동의 등의 의결정족수 확인

마) 현장 확인(필요 시)

2) 설립인가
제반 사항을 검토한 후 조합인가를 결정하고, 조합설립 인가대장에 기재 및 조합설립 인가

3) 설립인가의 성격
설립인가를 받은 조합이 정비사업을 시행하는 경우「주택법」제38조를 적용함에 있어 동법 제2조제5호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 동법 제9조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 의제(법 제16조제4항)

다. 변경인가

1) 변경인가신청서 제출

조합이 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 변경인가신청서에 주민동의 등 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출(전자문서에 의한 제출 포함)하여야 함(규칙 제7조제2항)

2) 인가내용의 경미한 변경

다음의 경미한 사항을 변경하려는 때에는 조합원의 동의 없이 시장·군수에게 신고하고 변경 가능(영 제27조)

가) 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 주소 및 성명

나) 토지 또는 건축물의 매매 등으로 인하여 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입

다) 조합임원 또는 대의원의 변경(다만, 조합장은 제24조에 따라 총회의 의결을 거쳐 변경인가를 받아야 함)

라) 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경

마) 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액의 변경

바) 법 제4조에 의한 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항

사) 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항

라. 통지 및 열람

조합은 조합설립인가를 받은 때에는 정관이 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여야 함(영 제26조제3항)

Ⅱ. 정비사업 조합원

1. 조합원의 자격

가. 정비사업(시장·군수 또는 토지주택공사 등이 시행하는 정비사업은 제외) 조합원은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 사업에 동의한 자에 한함)로 하되, 다음의 어느

하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 봄(법 제19조제1항)

1) 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때
2) 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 봄)
3) 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때

나. 여기서 유의할 것은 재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우 조합을 설립하게 되면 설립 당시 사업시행구역 안에 있는 모든 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자는 당연히 조합원이 되므로 재개발사업 또는 도시환경정비사업에 동의하지 아니한 자도 조합원이 됨. 그러나 재건축사업에 있어서 주택재건축에 동의하지 아니한 토지등소유자는 조합원이 될 수 없음.

다. 위와 같은 결과는 조합원제도가 강제가입제인지 여부에 따라 달라질 수 있음. 강제가입제란 일정한 영역의 토지등소유자를 조합원으로 간주하는 제도를 말하고, 임의가입제란 토지등소유자 중 정비사업에 동의한 자만 조합원으로 인정하는 제도임

2. 조합원의 변동

가. 조합원의 지위양도

조합의 설립인가 후 양도·증여·판결 등으로 인하여 조합원의 권리가 이전(승계)된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자(양수자)를 조합원으로 봄(영 제30조제2항). 따라서 이러한 권리변동이 발생한 경우에는 조합원명부 등 관계서류를 수정하여 시장·군수에게 이를 신고하여야 함(법 제16조제1항 및 제2항 후단, 영 제27조제2호)

나. 투기과열지구 안에서 재건축조합원의 자격 제한

「주택법」 제41조에 따른 투기과열지구 안에서 시행하는 재건축사업의 경우 조합설립인가후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여 그 밖의 권리의

변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우를 제외)한 자는 양도자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 조합원이 될 수 없으며 이 경우 현금청산의 대상이 됨(법 제19조제2항 및 제3항, 영 제30조제3항). 이는 단기차익을 노린 투기수요를 차단하기 위한 것임.

1) 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말함)의 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 당해 사업구역이 위치하지 아니한 특별시·광역시·시 또는 군으로 이전하는 경우
2) 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
3) 세대원 전원이 해외로 이주하거나 세대원 전원이 2년 이상의 기간동안 해외에 체류하고자 하는 경우
4) 조합설립인가일부터 2년 이내에 사업시행인가 신청이 없는 재건축사업의 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우
5) 사업시행인가일부터 2년 이내에 착공하지 못한 재건축사업의 토지 또는 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우
6) 착공일 부터 3년 이내에 준공되지 아니한 재건축사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우
7) 법률 제7056호 도정법 부칙 제2항의 규정에 의한 토지등소유자로부터 상속·이혼으로 인하여 토지 또는 건축물을 소유한 자
8) 국가·지자체 및 금융기관에 대한 채무를 이행하지 못하여 재건축사업의 토지 또는 건축물이 경매 또는 공매되는 경우

※ 도정법 시행 전에 주택재건축정비사업조합의 설립인가를 받은 정비사업의 토지등소유자(2003년 12월 31일 전에 건축물 또는 토지를 취득한 자에 한함)로부터 건축물 또는 토지를 양수한 자는 제19조제2항의 개정규정에 불구하고 조합원 자격을 취득할 수 있음(법 부칙 제7056호, 2003.12.31)

다. 한편, 거짓 또는 부정한 방법으로 법 제19조제2항을 위반하여 조합원 자격을 취득한 자와 조합원 자격을 취득하게 하여준 토지등소유자 및 조합의 임직원이나 법 제19조제2항을 회피하여 분양주택을 이전 또는 공급받을 목적으로 건축물 또는 토지의 양도·양수사실을 은폐한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금형으로 처벌(법 제84조의 3 제2호 및 제3호)

Ⅲ. 조합의 임원 등

1. 조합의 임원

가. 임원의 종류

조합의 임원은 조합의 의사결정, 업무집행 및 감독업무를 수행하는 사람들로 조합장, 이사, 감사가 있으며 부조합장은 정관에 의해 이사 중에서 둘 수 있음

나. 임원 수

조합은 조합장 1명과 이사 및 감사를 임원으로 두고 이사와 감사의 수에 관하여 필요한 사항은 영에서 정하는 범위에서 정관으로 정함(법 제21조제1항 및 제2항). 조합에 두는 이사의 수는 3명 이상으로 하고, 감사의 수는 1명 이상 3명 이하로 함. 다만 토지등소유자의 수가 100명을 초과하는 경우에는 이사의 수를 5명 이상으로 함(영 제33조)

다. 임원의 선출방법

종전에는 조합임원은 총회에서 과반수 출석과 출석조합원 과반수의 동의를 얻어 조합원 중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임하도록 법률에 규정하였으나 신속한 의사결정과 여건 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 2009.2.6 법 개정시 동 규정을 삭제하였음. 따라서 조합임원의 선임에 관한 사항은 정관이 정한 바에 따름

라. 임원의 임기

임원의 임기는 조합정관에 의해 결정

마. 임원의 직무

1) 조합장

조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 대의원회의 의장이 됨(조합의 필요적 상설기관). 조합장 또는 이사가 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관련되었을 경우에는 감사가 조합을 대표함(법 제22조제1항 및 제4항)

2) 이 사

이사는 정관이 정하는 바에 따라 조합장을 보좌하고, 이사회에 부의된 사항을 심의의결하며, 조합의 사무를 분장함

3) 감 사

감사는 조합의 사무 및 재산 상태와 회계에 관한 사항을 감사함

4) 임원 겸직 제한

조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없음(법 제22조제5항)

2. 임원의 결격사유

조합임원의 결격사유는 추진위원의 결격사유와 같음(법 제23조제1항)

3. 임원의 해임

조합원 1/10 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 해임할 수 있음. 이 경우 발의자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행에 있어 조합장의 권한을 대행함(법 제23조제4항)

4. 조합임원 등의 공무원 의제

가. 의제 범위

「형법」 제129조부터 132조를 적용함에 있어 추진위원회 위원장·조합의 임원과 정비관리업자의 대표자(법인의 경우 임원)·직원은 이를 공무원으로 의제(법 제84조)

이는 조합의 임원 등은 조합원들의 재산권에 중대한 영향을 미칠 수 있는 지위에 있어 공무원에 버금가는 고도의 청렴성이 요구되므로 직무관련 비리를 저질렀을 경우 이를 공무원에 준하여 엄중 처벌함으로써 공정하고 투명성한 업무수행을 도모하기 위한 것임

나. 의제 시기

1) 조합임원의 의제시기

도정법에서 정한 설립요건과 절차를 갖추어 법인등기까지 마친 재건축조합은 동법에 따른 구체적인 조합활동이 없어도 동법이 정한 재건축조합으로 인정되므로 설립인가를 받아 설립등기를 마친 경우 공무원 의제조항이 적용됨(대법원 2006.5.25 선고 2006도 1146 판결 참조)

2) 정비사업 전문관리업자의 임직원

도정법에서 정한 설립요건과 절차를 갖추어 정비사업전문관리업자로 등록한 경우 공무원으로 의제(대법원 2008.9.25 선고 2008도 2590 판결 참조)

Ⅳ. 조합정관

1. 조합정관의 의의

정비사업을 추진하기 위해서는 조합의 운영, 결의방법, 조합원의 권리와 의무 등을 규정하는 서면이 필요하게 되는 데 이를 정관이라 함. 정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하려는 때에는 반드시 정관을 작성하여 시장·군수에게 제출하여야 함. 정관은 조합내부의 근본규범으로서 구체적인 규정이 도정법 소정의 강행규정에 위배되지 않는 한 조합원을 구속함

2. 정관의 기재 사항 등

가. 정관의 기재사항

정관의 기재사항은 법 제20조와 영 제31조에서 규정하고 있음

나. 정관의 변경

조합이 정관을 변경하려는 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수 또는 2/3 이상의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 함. 다만 경미한 사항을 변경하는 때에는 신고로 갈음(법 제20조제3항, 영 제32조)

〈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
정비사업시행 관련 사항	· 조합의 명칭 및 주소	△				○
	· 정비사업예정구역의 위치 및 면적	○		○	○	
	· 조합의 비용부담 및 조합회계	○		○	○	
	· 정비사업의 시행연도 및 시행방법	○	○		○	
	· 정비사업비의 부담시기 및 절차	○		○	○	
	· 정비사업이 종결된 때의 청산절차	○	○		○	
	· 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용	○		○	○	
	· 정비사업의 종류 및 명칭	○	○		○	
조합과 조합원에 관한 사항	· 조합원의 자격에 관한 사항	○		○	○	
	· 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항	○		○	○	
	· 조합임원의 수 및 업무의 범위	△				○
	· 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항	△				○
	· 대의원의 수, 의결방법, 선임방법 및 선임절차	○	○		○	
	· 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차	○	○		○	
총회관련 사항	· 총회의 소집절차·시기 및 의결방법	△				○
	· 총회의 개최 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항	○	○		○	
기타 사항 (정비사업의 추진 및 조합운영에 관련 사항)	· 정관의 변경절차	○	○		○	
	· 정비사업의 종류 및 명칭	○	○		○	
	· 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행등에 관한 사항	△				○
	· 대의원회의 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항	△				○

구 분	기재 사항	총회 의결			변경 시 인가 등	
		대상	과반수 동의	2/3이상 동의	인가	신고
	·정비사업의 공동시행에 관한 사항	○	○		○	
	·정비사업전문관리업자에 관한 사항	△				○
	·정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항	○	○		○	
	·정비기반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 개략적인 사항	○	○		○	
	·공고·공람 및 통지의 방법	△				○
	·토지 및 건축물 등에 관한 권리의 평가방법에 관한 사항	○	○		○	
	·관리처분계획 및 청산에 관한 사항	○	○		○	
	·사업시행계획서의 변경에 관한 사항	○	○		○	
	·조합의 합병 또는 해산에 관한 사항	○	○		○	
	·임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항	△				○
	·총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위	△				○
	·조합원의 권리·의무에 관한 사항	○	○		○	
	·조합직원의 채용 및 임원중 상근임원의 지정에 관한사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항	△				○
	·그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항	△				○

※ 경미한 사항 변경 시 총회의 의결사항으로 할 것인지의 여부는 정관에서 달리 정할 수 있음(△)

※ 구체적인 사항은 법령 내용 확인 필요

Ⅴ. 조합의 기관

조합의 기관으로는 조합원총회, 대의원회 등이 있으며, 도정법은 조합원 총회와 대의원회에 대해서만 규정하고 이사회는 정관에서 기관으로 규정

1. 조합원총회

조합원총회는 조합원 전원으로 구성되는 조합의 최고 의사결정기관이며 필요적 기관임. 조합에는 조합원 전원으로 구성하는 총회를 두어야 하며(법 제24조제1항), 총회는 일반적으로 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분됨

가. 창립총회(조합설립 전 개최)

창립총회는 추진위원회가 조합설립인가 신청 전에 개최(법 제14조제3항). 조합의 창립총회는 대부분 추진위원회의 위원장 또는 그 직무를 대행하는 자가 소집함. 조합은 이러한 창립총회를 통하여 조합정관 등 법인 결성을 위한 중요한 사항을 결정하고 조합장을 선출하는 등 단체로서의 조직을 갖추게 됨

나. 정기총회

정기총회는 매년 정기적으로 정관에서 정한 바에 따라 개최함. 정기총회에서는 조합의 예산과 결산의 승인이 이루어지기 때문에 회계연도 말부터 연초인 1~2월에 개최되는 것이 보통임

다. 임시총회

임시총회는 긴급한 현안을 처리하기 위해 임시로 소집되는 주민총회로, 결의할 수 있는 내용은 정기총회와 동일함. 임시총회의 공고에서 정한 안건과 전혀 무관한 안건이 처리되는 경우 그 결의의 효력이 부인될 수 있으므로 총회소집 시 총회에서 결정할 사항을 상세하게 정하고 안건을 공고하여야 할 것임

라. 총회 의결사항

총회에서는 정비사업의 시행에서 핵심적인 사항들을 결정함. 다음의 사항은 총회

의 의결을 거쳐야 함(법 제24조제3항)

1) 정관의 변경(법 제20조제3항 단서에 따른 경미한 사항의 변경의 경우 이 법 또는 정관에서 총회의 의결사항으로 정한 경우에 한함)
2) 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
3) 법 제61조에 의한 비용의 금액 및 징수방법
4) 정비사업비의 사용
5) 예산으로 정한 사항 외에 조합원이 부담이 될 계약
6) 철거업자·시공자·설계자 또는 감정평가업자(재개발사업은 제외)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가업자 선정 및 변경은 총회 의결을 거쳐 시장·군수에게 위탁할 수 있음
7) 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
8) 조합임원의 선임 및 해임
9) 정비사업비의 조합원별 분담내역
10) 사업시행계획서의 수립 및 변경(정비사업의 중지 및 폐지에 관한 사항을 포함하며, 경미한 변경은 제외)
11) 관리처분계획의 수립 및 변경(경미한 변경을 제외)
12) 청산금의 징수·지급과 조합 해산시의 회계보고
13) 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
14) 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
15) 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
16) 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적 금액의 변경

마. 총회 소집 및 의결방법

1) 소집권자(조합장, 소수조합원, 대의원, 감사)
총회의 소집결정은 원칙적으로 조합장의 권한에 속함(법 제24조제2항). 즉, 총회는 조합장의 직권 또는 조합원 1/5 이상 또는 대의원 2/3 이상의 요구로 조합장이 소집(법 제24조제2항)

그러나 조합임원의 해임은 조합원 1/10 이상의 발의로 소집할 수 있음(법 제23조제4항)

2) 소집절차 및 의결방법 등

총회의 소집절차, 시기 및 의결방법 등에 관한 사항은 정관으로 정함. 다만, 총회에서 의결하는 경우 조합원 10/100 이상이 직접 출석하여야 함(법 제24조제5항)

2. 대의원회

가. 구 성

조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 함(필요적 기관). 대의원회는 조합원의 1/10 이상으로 하되 조합원의 1/10이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 1/10의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있음(법 제25조제1항 및 제2항). 대의원회는 조합의 의사결정 절차를 신속하게 하여 비용을 절감하기 위한 것임

나. 대의원의 자격

대의원은 조합원 중에서 선출함(영 제36조제1항). 다만, 조합장이 아닌 조합임원(조합장이 아닌 이사, 감사)은 대의원이 될 수 없음(법 제25조제3항). 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항은 정관으로 정함(영 제36조제2항)

다. 소 집

대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집. 다만 다음에 해당하는 때에는 조합장은 해당 일부터 14일 이내에 대의원회를 소집하여야 하며 기간 내 정당한 이유 없이 대의원회를 소집하지 아니한 때에는 감사가 지체 없이 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니할 때에는 소집을 청구한 대표가 미리 시장·군수의 승인을 얻어 이를 소집(영 제36조제4항 및 제5항)

1) 정관이 정하는 바에 따라 소집청구가 있는 때
2) 대의원의 1/3 이상(정관으로 달리 정한 경우 그에 의함)이 회의 목적 사항을 제시하여 청구하는 때

대의원회는 회의개최 7일 전까지 회의목적·안건·일시 및 장소를 기재한 서면을 대의원에게 통지하는 방법에 의하며 이 경우 정관이 정하는 바에 따라 대의원회의 소집내용을 공고하여야 함(영 제36조제7항)

라. 의결사항

대의원회 의결 사항은 정관으로 정하며 총회의 의결 사항 중 일부는 위임받아 총회의 권한을 대행할 수 있음

총회의 권한을 위임 받을 수 있는 사항과 없는 사항이 이 법에서 구분되어 있으므로 이를 필히 준수하여야 함
대의원회는 총회의 의결사항 중 다음 사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있음

1) 정관의 변경(법 제20조제3항 단서의 규정에 의한 경미한 사항의 변경인 경우 이 법 또는 정관에서 충회의결사항으로 정한 경우에 한함), 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법, 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약, 철거업자·시공자·설계자 또는 감정평가업자(재개발사업은 제외)의 선정 및 변경, 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항

2) 조합임원(조합장, 이사, 감사) 및 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항. 다만, 정관이 정하는 바에 따라 임기중 궐위된 자를 보궐선임하는 경우는 제외

3) 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산의 경우는 제외)에 관한 사항, 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경, 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 비용의 개략적 금액의 변경에 관한 사항

4) 법 제24조제4항에 따라 총회에 상정하여야 하는 사항

마. 의결방법

대의원회는 재적대의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결하며, 그 이상의 범위에서 정관이 달리 정하면 그에 따름(영 제36조제8항)

질의 회신

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

질의요지

주택재개발에 있어 조합설립추진위원회 설립동의서를 80% 징구하여 추진위원회 승인을 득한 후 언제 조합설립인가를 신청하여야 하는지, 80%의 조합설립추진위원회 설립동의서를 징구한 경우 구청에 동의서를 접수한 다음 조합 창립총회를 개최하여야 하는지 아니면 창립총회를 개최한 후에 구청에 동의서를 접수하여야 하는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제13조제3항에 따르면 동조 제2항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 보고, 다만 제16조에 따른 조합설립인가 신청 전에 시장·군수 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있으며,

추진위원회는 도정법 제14조제3항에 따라 동법 시행령 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 한다고 동법 시행령 제22조의2에 규정하고 있음

따라서, 질의의 경우 동법 제16조제1항에 따라 주택재개발사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 정관 및 창립총회 회의록 등을 포함한 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 인가를 받아야 할 것임

▶ 조합설립 동의서 징구기한은 언제인지 여부(2009.11.19)

질의요지

재건축정비사업조합 설립동의서 징구 기한(창립총회 개최 당일까지 동의를 얻어도 되는지)?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제14조제3항에 따르면 추진위원회는 제16조제1항 및 제2항에 따른 조합설립인가를 신청하기 전에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 한다고 규정하고 있으며, 창립총회의 방법과 절차 등에 관하여 도정법 시행령 제22조의2에서 추진위원회는 법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 한다고 규정하고 있음

따라서, 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 동의를 받은 경우에 창립총회의 개최가 가능한 것임

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

질의요지

가. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제16조제3항 관련, 건축물이 없이 토지만 소유한 사람이 조합설립동의서를 제출하여 동의한 경우 토지면적의 동의자로 인정하여 동의한 토지면적에 포함할 수 있는지?

나. 국공유지는 특별한 동의절차를 거치지 아니하여도 토지면적에 동의한 것으로 간주되는지?

회신내용

가. 질의“가”에 대하여,

도정법 제16조제3항에 따르면 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다고 규정하고 있는 바, 토지를 소유한 자의 동의를 얻는 경우 동의한 토지면적에 포함하여야 함

나. 질의“나”에 대하여,

도정법 제16조에 따라 정비구역안의 국공유지라 하더라도 일반토지와 동일하게 그 소유자인 관리청의 동의를 얻어야 함

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

질의요지

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 함)【별지 제4호의3서식】<개정 2009.8.13>이 시행되기 전, 종전 양식으로 받은 조합설립동의서는 유효한지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의를 국토해양부령으로 정하는 동의서에 받는 방법에 따르게 2008.12.17.개정된 도정법 시행령 제26조제1항은 부칙<제21171호, 2008.12.17> 제2조에 따라 이 영 시행(2008.12.17.)후 조합의 설립인가(변경인가를 포함함)를 신청하는 분부터 적용하도록 하고 있으므로 2008.12.17.부터는 새로운 조합설립동의서 양식에 따라 동의를 받아야 할 것임

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

질의요지

주택재건축조합에 미동의한 상가동에 대하여 토지분할을 청구 후 건축위원회 심의를 거쳐 조합설립인가를 할 수 있는지, 건축심의결과 요건에 적합하다면 시장·군수는 토지분할이 완료되지 아니하여 동의요건에 미달되어도 반드시 조합설립인가를 하여야 하는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제41조에 따르면 사업시행자 또는 추진위원회는 주택법 제16조제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 받아 건설한 2 이상의 건축물이 있는 주택단지에 주택재건축사업을 하는 경우, 제16조제2항의 규정에 의한 조합 설립의 동의요건을 충족하기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조의 규정에 불구하고 분할하고자 하는 토지면적이 동법 동조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있으며 토지분할대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하도록 하고 있음

상기에 의한 토지분할의 협의가 성립되지 아니하여 법원에 토지분할이 청구된 경우 시장·군수는 분할되어나갈 토지 및 그 위의 건축물이 같은 조 제4항 "당해 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것"을 포함한 각호의 요건을 충족하는 경우에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항의 규정에 의한 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 제16조의 규정에 의한 조합설립의 인가와 제28조의 규정에 의한 사업시행인가를 할 수 있다고 규정하고 있음

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

질의요지

창립총회를 개최하기 전에 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함)이 개정되어 조합정관(안)을 변경하는 경우 도정법 시행령 제28조제4항 단서의 규정에 따라 기 제출한 조합설립동의서를 철회할 수 있는지?

회신내용

도정법 시행령 제28조제4항 단서에 따르면 토지등소유자는 도정법 제16조에 따른 조합설립의 인가에 대한 동의 후 동법 시행령 제26조제2항 각 호의 사항이 변경되지 않은 경우에는 조합설립의 인가신청 전이라 하더라도 철회할 수 없다고 규정하고 있으며, 동 규정의 취지는 추진위원회의 동의가 사업초기 개략적인 부분에 대한 동의를 구하는 것임에 비해 조합설립의 경우 사업이 보다 구체화되고 사업시행자인 조합이 결성되는 단계이므로 중요한 내용에 변동이 없는 경우 번복을 방지하여 사업의 원활한 추진을 위함이라 할 것임

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

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제16조 규정에 따른 조합설립인가 조건인 토지등소유자의 동의율이 미달된 상태에서 2009.8.7 이전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최한 후에 조합집행부를 구성한 경우, 조합설립인가 조건의 동의율을 충족한

다음 추가로 창립총회를 개최한 후 인가 신청을 하여야 하는지?

회신내용

도정법 시행령 제22조의2제1항의 규정에 따르면 도정법 제16조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하도록 하고 있으며, 도정법 시행령 제22조의2의 개정규정은 부칙 <제21679호, 2009.8.11> 제3조의 규정에 따라 이 영 시행(2009.8.11) 후 최초로 창립총회를 소집 요구하는 분부터 적용하는 것으로 규정되어 있는 바, 2009.8.11. 이전에 창립총회를 개최한 경우로서 위 규정에 의한 동의요건을 갖추었으면 조합설립인가 신청을 할 수 있을 것임

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

질의요지

2009.8.7 이전에 받은 종전 정비사업조합설립추진위원회 설립동의서로 개정규정을 적용하여 조합설립에 동의한 것으로 볼 수 있는지?

회신내용

추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 보는 「도시 및 주거환경정비법」 제13조제3항 개정규정은 이 법 시행(2009.8.7) 후 추진위원회 구성에 동의를 얻는 분부터 적용하도록 동법 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제4조에 규정하고 있는 바, 질의의 경우 이에 해당되지 않음

▶ 종전 추진위원회 설립 동의서를 조합설립동의서로 인정 여부(2009.09.04)

질의요지

2008.3.14 토지등소유자 58%의 동의로 추진위원회 승인을 받고 2009.8.7 이후에 조합설립동의서를 징구하려는 경우 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제13조

제3항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자를 조합설립에 동의한 것으로 보고 조합설립동의서를 17%이상 징구하면 되는 것인지 및 개정 법령에 따른 연번이 부여된 새로운 동의서 이전에 받은 동의서가 유효한 지?

회신내용

추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 조합의 설립에 동의한 것으로 보도록 하는 도정법 제13조제3항의 개정 규정은 관련 부칙<제9444호, 2009.2.6> 제4조에 따라 2009.8.7 이후 추진위원회 구성에 동의를 얻는 분부터 적용하는 것이므로 질의의 경우 상기 규정에 적용되지 아니한 것으로 보이는 바, 도정법 제16조에 따른 조합설립인가 동의를 받아야 할 것으로 사료되며, 연번이 부여된 새로운 동의서에 관한 개정 규정(도정법 시행규칙 제6조)은 관련 부칙<제157호, 2009.8.13> 제2조에 따라 2009.8.13 이후 최초로 추진위원회 설립을 위한 동의를 얻는 분부터 적용되는 사항임

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

질의요지

주택재건축사업 관련, 주택단지가 아닌 지역의 국·공유지가 정비구역에 포함되었을 경우 동의자 수 및 토지면적 산정 시 포함해야 하는 지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함)」 제16조제3항에 따르면 주택재건축사업의 동의를 얻는 방법을 규정하고 있는 동조 제2항의 규정에 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다고 규정되어 있으면서 국·공유지 소유자에 대하여 예외를 두고 있지 아니함
따라서, 정비구역에 국·공유지가 포함된 경우 그 각각의 관리청에 대하여 상기 규정에 따른 동의자 수 및 토지면적 산정에 포함하여야 할 것임

▶ 정비계획안 미확정 상태에서 조합설립동의서 징구 가능 여부(2009.07.01)

질의요지

주택재건축사업 관련, 정비계획안이 확정이 되지 아니한 상태에서 조합설립 동의서를 받을 수 있는 지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 함)」 제2조제9호나목에 의하면 주택재건축사업의 토지등소유자는 정비구역 안에서 건축물 및 그 부속토지를 소유한 자로 되어 있고, 이 경우 정비구역은 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말하는 것으로 제2조제1호에 규정되어 있을 뿐만 아니라, 동법 제19조제1항의 규정에 의하면 주택재건축사업의 조합원은 주택재건축사업에 동의한 토지등소유자로 되어 있는 바, 질의의 경우 동법 제4조의 규정에 의한 정비계획 수립 및 정비구역 지정·고시되지 않은 상태에서 조합설립동의서를 징구하는 것은 위 규정에 적합하지 않는 것임

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

질의요지

정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업을 시행하는 경우 주택단지 외에 다른 필지가 사업계획서에 포함되는 경우 동 지역의 토지등소유자에게 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제3항에 따른 조합설립 동의를 얻어야 하는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 시행령 제6조에 따르면 「주택법」에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」에 따른 건축허가를 받아 건설한 아파트 또는 연립주택 중 노후·불량건축물에 해당하는 것으로서 기존 세대수가 20세대 이상인 때에는 정비구역의 지정 없이 주택재건축사업을 시행할 수 있고, 이 경우 지형여건 및 주변환경

으로 보아 사업시행 상 불가피하다고 시장·군수가 인정하는 경우에는 아파트 및 연립주택이 아닌 주택을 일부 포함할 수 있도록 하고 있으며, 도정법 제16조제3항에 따르면 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 동의 등을 얻도록 하고 있음

따라서, 도정법 제16조제3항은 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 경우 조합설립을 위한 동의에 관하여 규정하고 있는 사항으로, 정비구역이 아닌 구역에서의 재건축사업에 있어 불가피하게 아파트 및 연립주택이 아닌 주택이 포함된 경우라 하면 위 규정의 적용대상이 아닌 것으로 보이나 민법 등 관계법령에도 적합하여야 할 것임

▶ 조합설립인가신청서를 지구단위계획 수립 이유로 거부 가능 여부(2009.06.11)

질의요지

재건축조합설립추진위원회가 신청하는 조합설립인가신청서를 지구단위계획 수립 중이라는 이유로 거부할 수 있는지?

회신내용

「민원사무처리에 관한 법률」 제9조제1항의 규정에 의하면 행정기관의 장은 민원사항의 신청이 있는 때에는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 접수를 보류하거나 거부할 수 없으며, 접수된 민원서류를 부당하게 되돌려 보내서는 아니 된다고 규정되어 있음

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

질의요지

도시환경정비사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제1항에 따라 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻는 것과 관련하여 동의 면적을 산출할 때 1필지를 50인이 소유하고 1인이 조합설립에 동의하지 않을 경우 49인의 공유 지분 면적은 토지 동의면적에 포함 할 수 있는 지?

회신내용

도시환경정비사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호에 의하면 토지소유자도 토지등소유자에 해당하고,「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조제1항제1호가목에서는 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하도록 규정되어 있음

따라서, 1필지의 토지를 수인이 공유하고 있는 경우 공유자의 대표자를 선정하여 동의여부에 대한 의사를 표시하여야 할 것으로 보며, 공유자간의 의사불일치로 인해 대표자 선정이 되지 아니하거나, 일치된 의견으로 동의의 의사표시를 하지 못하는 경우 동의의 의사표시가 있다고 볼 수 없을 것임

▶ 존치정비구역에서 재정비촉진사업 및 조합설립인가 가능 여부(2009.10.20)

질의요지

재정비촉진계획이 결정·고시된 재정비촉진지구 내 존치정비구역에서 재정비촉진사업이 가능한지 여부 및 존치정비구역에서 조합설립인가를 신청하여 인가를 받을 수 있는지 여부

회신내용

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “도촉법”이라 함) 제13조에 따라 재정비촉진계획이 결정·고시된 때에는 그 고시일에 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제3조의 규정에 의한 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 정비구역의 지정 또는 변경 및 정비계획의 수립 또는 변경 등이 있는 것으로 본다고 규정하고 있고, 도촉법 제2조제5호에 따르면 존치지역이라 함은 재정비촉진지구 안에서 재정비촉진사업의 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말하는 것으로 재정비촉진구역으로 결정고시 전에는 해당 재정비촉진지구 안에서 관련 사업을 시행할 수 없음

도촉법 제3조에 재정비촉진사업을 시행함에 있어서 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따른다고 규정하고 있으므로 정비구역이 지정되지 않은 상태에서는 도정법 제16조의 규정에 의한 조합설립인가는 할 수 없음

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

질의요지

2009.2.6 개정된 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제17조제1항에 따라 종전에 인감증명서를 제출하여 인감증명서를 첨부하지 아니한 경우에도 2009.8.11 도정법 시행령 제28조제3항에 따른 신분증 사본을 추가로 제출하여야 하는 지?

회신내용

2009.2.6부터 시행중인「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제17조제1항에 따르면 인감증명서를 종전에 제출한 경우에는 이를 첨부하지 아니할 수 있으나, 인감도장의 변경 등으로 인하여 인감증명서의 첨부가 필요하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정되어 있는 바, 해당 인가권자가 관련서류 및 상기 규정 등을 종합적으로 검토 판단할 사항임

아울러, 도정법 제17조제1항 후단에 의거 인감증명서를 종전에 제출하여 인감증명서를 첨부하지 아니하여도 되는 경우에 인감증명서 대신 주민등록증, 여권 등 신분을 증명하는 문서의 사본을 첨부하도록 하고 있는 동법 시행령 제28조제3항의 규정은 2009.8.11.부터 시행되고 있는 것임

관련 판례

▶ 조합총회결의 유효정족수

사건번호

대법원 2009.6.25. 선고 2006다64559 판결 【조합총회결의무효확인】

판시사항

의에서 재건축비용의 개산액과 분담에 관한 사항을 구체화하여야 하는 정도

[2] 최초의 관리단집회에서 재건축에 필요한 정족수를 충족하지 못하였으나 재건축 추

진 과정에서 구분소유자들이 재건축에 동의하는 취지의 서면을 별도로 제출함으로써 재건축결의 정족수를 갖추게 된 경우, 재건축결의가 유효하게 성립하는지 여부(적극) 및 재건축결의가 반드시 재건축조합의 창립총회일에 이루어져야 하는지 여부(소극)

판결요지

[1] 재건축비용의 개산액과 분담에 관한 사항은 구분소유자들로 하여금 상당한 비용을 부담하면서 재건축에 참가할 것인지, 아니면 시가에 의하여 구분소유권 등을 매도하고 재건축에 참가하지 않을 것인지를 선택하는 기준이 되는 것이므로 재건축결의에서 누락하여서는 아니 되지만, 이를 정하는 방법은 재건축의 실행 단계에서 다시 비용분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 분담액 또는 기준을 정하면 충분함

[2] 유효한 재건축결의가 있었는지 여부는 반드시 최초의 관리단집회에서의 결의에만 한정하여 볼 것은 아니고 비록 최초의 관리단집회에서의 재건축동의자가 재건축에 필요한 정족수를 충족하지 못하였다고 하더라도 그 후 이를 기초로 하여 재건축 추진 과정에서 구분소유자들이 재건축에 동의하는 취지의 서면을 별도로 제출함으로써 재건축결의 정족수를 갖추게 된다면 그로써 관리단집회에서의 결의와는 별도의 재건축결의가 유효하게 성립함 그리고 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에는 재건축결의의 시기에 관하여 아무런 제한을 두지 않고 있으므로, 재건축결의가 반드시 재건축조합의 창립총회일에 함께 이루어져야 한다고 볼 근거는 없음

【참조조문】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조, 제47조

【참조판례】

대법원 2007.9.20. 선고 2006다9842 판결, 대법원 2005.6.24. 선고 2003다55455 판결, 대법원 2006.2.23. 선고 2005다19552, 19569 판결, 대법원 1998.6.26. 선고 98다15996 판결

직무집행 정지된 조합장의 대표권 유무판단

사건번호

대법원 2000. 2. 22. 선고 99다62890 판결 【소유권이전등기등】

판시사항

[1] 재건축조합의 조합장에 대한 직무집행정지 및 직무대행자선임가처분결정 후 그 직무대행자에 의하여 소집된 임시총회에서 직무집행이 정지된 종전 조합장이 다시 조합장으로 선임된 경우, 종전 조합장에게 조합의 적법한 대표권이 있는지 여부(소극)

[2] 재건축조합이 이주를 거부하는 사업구역 내의 아파트 소유자 등과 사이에 해당 아파트를 감정가에 의하여 매수하기로 한 합의가 조합장 직무대행자가 할 수 있는 조합의 통상업무 범위 내에 속하는 행위라고 본 사례

판결요지

[1] 재건축조합의 조합장에 대하여 직무집행을 정지하고 직무대행자를 선임하는 가처분결정이 있은 후 그 직무대행자에 의하여 소집된 임시총회에서 직무집행이 정지된 종전 조합장이 다시 조합장으로 선임되었다 하더라도 위 가처분결정이 취소되지 아니한 이상 직무대행자만이 적법하게 조합을 대표할 수 있고, 다시 조합장으로 선임된 종전 조합장은 그 선임결의의 적법 여부에 관계없이 대표권을 가지지 못함

[2] 재건축조합이 이주를 거부하는 사업구역 내의 아파트 소유자 등과 사이에 해당 아파트를 감정가에 의하여 매수하기로 한 합의가 조합장 직무대행자가 할 수 있는 조합의 통상업무 범위 내에 속하는 행위라고 본 사례.

【참조조문】

민법 제59조, 제63조, 민사소송법 제714조 제2항, 상법 제407조, 제408조 제1항

【참조판례】

대법원 1992.5.12. 선고 92다5638 판결, 대법원 1997.9.9. 선고 97다12167 판결

▶ 재건축결의의 의결정족수

사건번호

대법원2008.8.21. 선고 2007다83533,83540 판결【재건축결의무효확인및정관부존재확인】

판시사항

[1] 서면결의의 방법에 의한 재건축결의에서 그에 대한 동의를 철회할 수 있는지 여부(한정 적극) 및 철회 의사표시의 방식

[2] 관리단집회에서 재건축결의가 의결정족수 미달로 일단 무효가 된 후 서면에 의한 동의로 재건축결의의 의결정족수를 충족하게 된 경우, 이를 무효인 재건축결의의 하자의 치유나 보완으로 볼 수 있는지 여부(소극)

판결요지

[1] 서면결의의 방법에 의한 재건축결의에 있어서 재건축결의가 유효하게 성립하기 전까지는 재건축결의에 대한 동의를 철회할 수 있고, 그 철회의 의사표시는 재건축결의에 대한 동의의 의사표시와 마찬가지로 조합규약이나 정관에 다른 정함이 없는 이상 반드시 일정한 절차와 방식에 따라서만 하여야 하는 것은 아니며, 그 철회의 의사를 분명히 추단할 수 있는 행위나 외관이 있는 것으로 충분함

[2] 관리단집회에서 재건축결의가 의결정족수 미달로 일단 무효가 된 후 서면에 의한 동의로 재건축결의의 의결정족수를 충족하게 된 경우, 이는 무효인 재건축결의의 하자의 치유나 보완이 아니라 관리단집회에서의 결의와는 별도의 서면에 의한 새로운 결의임

【참조조문】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조, 제47조

【참조판례】

대법원 2002.3.11. 2002그12 결정, 대법원 2005.6.24. 선고 2003다55455 판결

재건축결의를 위한 의결정족수

사건번호

대법원 2002. 9. 27. 선고 2000다10048 판결 【소유권이전등기등】

판시사항

[1] 재건축결의 당시에는 집합건물의소유및관리에관한법률 소정의 정족수를 갖추지 못하였으나, 그 후 재건축불참자 중 일부가 재건축결의에 찬성함으로써 정족수를 충족한 경우 당초 재건축결의의 하자가 치유되는지 여부(소극)

[2] 종전의 재건축결의에 하자가 있어 새로이 재건축결의를 한 경우, 그 결의에 따른 매도청구권의 행사방법

판결요지

[1] 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 소정의 구분소유자 등의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 비로소 발생하는 것이므로, 재건축의 결의가 같은 법 제47조 제2항 소정의 정족수를 충족하지 못하였다면 유효한 재건축의 결의가 있다고 할 수 없어 매도청구권을 행사할 수 없고, 매도청구권행사에 따른 소송중에 재건축불참자 일부가 재건축 결의에 찬성함으로써 정족수를 충족하였다고 하더라도 정족수의 하자가 치유되어 무효인 종전의 재건축 결의가 소급하여 유효하게 되는 것은 아님

[2] 종전의 재건축 결의에 하자가 있어 새로이 재건축 결의를 한 경우 그 결의에 따른 매도청구권은, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제2항, 제4항에 따라 재건축 참가자 또는 매수지정자가 재건축의 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자 또는 승계인에 대하여 새로운 결의에 따라 재건축에 참가할 것인지 여부를 최고한 후 그 회답기간 만료일로부터 2개월 이내의 행사기간 내에 이를 행사하지 아니하면 그 효력을 상실하는 것이고, 매도청구권행사에 따른 소송이 계속중이라고 하여 달리 볼 것은 아님

【참조조문】

집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제1항, 제2항, 제48조

【참조판례】

대법원 2000.11.10. 선고 2000다24061 판결. 대법원 2000.6.27. 선고 2000다11621 판결, 대법원 2002.9.24. 선고 2000다22812 판결

▶ 재건축결의의 효력

사건번호

대법원 2007.10.11. 선고 2005다58786 판결 【소유권신탁등기절차이행등】

판시사항

재건축 비용의 분담에 관한 사항을 정하지 아니한 재건축 결의의 효력(=무효) 및 그 비용 분담에 관한 사항을 정하는 방법

판결요지

재건축 비용의 분담에 관한 사항은 구분소유자들로 하여금 상당한 비용을 부담하면서 재건축에 참가할 것인지, 아니면 시가에 의하여 구분소유권 등을 매도하고 재건축에 참가하지 않을 것인지를 선택하게 하는 기준이 되는 것이고, 재건축 결의의 내용 중 가장 중요하고 본질적인 부분으로서, 재건축의 실행단계에서 다시 비용 분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 분담액 또는 산출기준을 정하여야 하고 이를 정하지 아니한 재건축 결의는 특별한 사정이 없는 한 무효라고 할 것이나(등 참조), 이 때 비용 분담에 관한 사항은 재건축 참가자가 확정될 경우에 자동적으로 그 부담비율이 결정될 정도로 재건축 결의 단계에서 이를 정하여 놓음으로써 적어도 장차 재건축에 참가할 경우에 재건축 비용을 어떻게 분담할 것인지를 예측할 수 있을 만큼 비용 분담의 기준을 제시하면 충분함

【참조조문】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조

【참조판례】

대법원 1998.6.26. 선고 98다15996 판결, 대법원 2005.4.29. 선고 2004다7002 판결, 대법원 2005.7.8. 선고 2005다21036 판결, 대법원 2006.7.4. 선고 2004다7408 판결

▶ 재건축조합 총회결의의 법적 성격 및 그 효력 유무의 확인

사건번호

대법원 2008.2.14. 선고 2007다62437 판결 【임시총회결의무효】

판시사항

재건축조합의 조합해산 안에 대한 임시총회 결의절차에서 의장이 결의 성립의 선언을 보류한 채 폐회선언을 한 경우, 그 결의가 존재함을 전제로 한 임시총회의 해산결의 존재확인의 소는 확인의 이익이 없어 부적법함

판결요지

재건축조합의 조합해산안에 대한 임시총회 결의절차에서 의장이 일부 서면결의서의 하자 유무의 확인을 이유로 결의 성립의 선언을 보류한 채 폐회선언을 한 경우, 결의의 존재를 인정할 외관적 징표가 없으므로 그 결의가 존재함을 전제로 한 임시총회의 해산결의 존재확인의 소는 확인의 이익이 없어 부적법함

【참조조문】

민법 제31조, 제68조, 민사소송법 제250조

▶ 자격모용 사문서작성

사건번호

대법원 2007.7.27. 선고 2006도2330 판결 【자격모용사문서작성】

판결요지

재건축조합의 조합장이 아닌 사람이 재건축조합 조합장의 직함을 사용하여 재건축사업에 관한 계약서를 작성하였다면, 계약의 상대방이 자격모용사실을 알고 있었다거나 그 계약서에 조합장의 직인이 아닌 다른 인장을 날인하였더라도 자격모용에 의한 사문서작성죄의 범의와 행사의 목적이 인정된다고 본 사례.

【참조조문】

형법 제232조

【참조판례】

대법원 1995.3.24. 선고 94도1112 판결, 대법원 1996.7.12. 선고 93도2628 판결, 대법원 2006.1.26. 선고 2004도788 판결

▶ 토지등소유자 권한 위임

사건번호

대법원 2007.7.26. 선고 2007도3453 판결【공정증서원본불실기재·불실기재공정증서원본행사·도정법위반】

판시사항

조합규약의 규정에 위반하여 재건축조합원의 대리인이 위임장에 본인의 인감증명서를 첨부하지 않고 조합총회에 출석한 경우, 그 출석의 효력 유무(유효)

판결요지

재건축주택조합규약에서 조합총회의 결의에 대리인이 참석할 경우 본인의 위임장에 인감증명서를 첨부하여 제출하도록 하는 것은 조합원 본인에 의한 진정한 위임이 있었는지를 확인하기 위한 것이므로, 조합원 본인이 사전에 대리인에게 총회참석을 위임하여 그 자격을 소명할 수 있는 위임장을 작성해 주고 대리인이 총회에 출석하여 그 위임장을 제출한 이상 본인의 인감증명서가 뒤늦게 제출되었다는 사정만으로 대리인의 참석을

무효라고 할 수 없음

【참조조문】

형사소송법 제325조

▶ 주택재건축조합 임원 공무원 의제

사건번호

대법원 2007.4.27. 선고 2007도694 판결【특정범죄가중처벌등에관한법률위반(뇌물)·특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)】

판시사항

주택재건축조합의 임원을 뇌물죄의 적용에 있어서 공무원으로 의제하고 있는 도정법 제84조가 헌법상 과잉금지 원칙에 위반되는지 여부(소극)

판결요지

주택재건축조합의 임원은 그 조합원들의 재산권에 대하여 중대한 영향을 미칠 수 있기 때문에 공무원에 버금가는 고도의 청렴성과 업무의 불가매수성이 요구되는바, 그 임원이 직무와 관련하여 금품을 수수하는 등의 비리를 저질렀을 경우에는 이를 공무원으로 보아 엄중하게 처벌함으로써 주택재건축사업의 정상적인 운영과 조합 업무의 공정성 보장을 도모할 필요성이 있으므로 도정법 제84조가 주택재건축조합의 임원을 뇌물죄의 적용에 있어서 공무원으로 의제한 것은 그 목적이 정당하고, 그 목적 달성을 위하여 적절하고 필요한 수단이라 할 것이며, 이러한 제한으로 인하여 보호하려는 공익과 침해되는 사익 사이에 불균형이 발생한다고 할 수 없으므로 과잉금지의 원칙에 위반된다고 볼 수도 없음

【참조조문】

도정법 제84조, 헌법 제37조 제2항

▶ 재건축조합의 정보공개

사건번호

대법원 2006.1.13. 선고 2003두9459 판결 【행정정보비공개결정처분취소】

판시사항

아파트재건축주택조합의 조합원들에게 제공될 무상보상평수의 사업수익성 등을 검토한 자료가 공공기관의 정보공개에 관한 법률 제7조 제1항에서 정한 비공개대상정보에 해당하지 않는다고 한 사례

판결요지

아파트재건축주택조합의 조합원들에게 제공될 무상보상평수의 사업수익성 등을 검토한 자료가 공공기관의 정보공개에 관한 법률(2004.1.29. 개정전) 제7조 제1항에서 정한 비공개대상정보에 해당하지 않는다고 한 사례.

【참조조문】

공공기관의 정보공개에 관한 법률(2004. 1. 29. 법률 제7127호로 전문 개정되기 전의 것) 제7조 제1항(현행 제9조 제1항 참조)

▶ 재건축조합 조합원의 자격취득

사건번호

대법원 2008.4.24. 선고 2007두25855 판결【조합설립변경신고수리거부처분취소】

판시사항

2003.12.31. 이후 투기과열지구 안의 토지 등이 기존 주택재건축정비사업조합에 대한 설립변경인가에 의하여 그 조합의 사업부지로 편입된 경우, 그 편입된 토지 등을 매수한 양수인은 도정법 부칙(2003.12.31.) 제2항에 해당하지 않아 조합원 자격을 취득할 수 없다고 한 사례

판결요지

2003.5.19. 205인을 조합원으로 하는 재건축조합 설립이후 인근 단독주택지 토지소유자의 동의를 받아 이들을 포함하여 2006.5.22. 조합설립변경인가를 받은 조합의 경우, 해당 사업지역이 2003.6.7. 투기과열지구로 지정되어 나중에 포함된 단독주택지의 조합원의 부동산을 매수한 자는 2003.12.31. 법률 제7056호로 개정된 도정법 부칙 제2항에 해당하지 않아 조합원자격을 취득할 수 없다고 판결

【참조조문】

도정법 제19조 제2항, 부칙(2003. 12. 31.) 제2항

▶ 업무상횡령죄 구성여부

사건번호

대법원 2009.3.12. 선고 2008도10826 판결【도시및주거환경정비법위반·업무상횡령】

판시사항

[1] 형식적인 총회의 의결을 거쳐 조합임원을 선임·해임하였으나 그 총회의 결의에 부존재 또는 무효의 하자가 있는 경우, 도정법 제85조 제5호의 적용 여부(적극)

[2] 법인의 대표자가 직무집행정지 가처분 결정을 받은 이사에게 그 사건에 관한 소송비용을 법인 경비로 지급한 것이 업무상횡령죄를 구성하는지 여부

판결요지

[1] 도정법 제24조 제3항 제8호는 “조합임원의 선임 및 해임은 총회의 의결을 거쳐야 한다”고 규정하고 있고, 제85조 제5호에서는 ‘제24조의 규정에 의한 총회의 의결을 거치지 아니하고 동조 제3항 각 호의 사업을 임의로 추진하는 조합의 임원’을 형벌에 처하도록 규정하고 있다. 위 조항의 입법 취지 등을 고려하면, 형식적으로 총회의 의결을 거쳐 조합임원을 선임·해임하였다 하더라도 그 총회의 결의에 부존재 또는 무효의 하자가 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한, 그 조합임원의 선임·해임은 총회

의 의결을 거치지 아니한 것에 해당함

[2] 법인의 이사를 상대로 한 이사직무집행정지 가처분이 결정된 경우, 당해 법인의 업무를 수행하는 이사의 직무집행이 정지당함으로써 사실상 법인의 업무수행에 지장을 받게 될 것은 명백하므로, 법인으로서는 그 이사 자격의 부존재가 객관적으로 명백하여 항쟁의 여지가 없는 경우가 아닌 한, 위 가처분에 대항하여 항쟁할 필요가 있음. 이와 같이 필요한 한도 내에서 법인의 대표자가 법인 경비에서 당해 가처분 사건의 피신청인인 이사에게 그 사건에 관한 소송비용을 지급하였다면, 이는 법인의 업무수행을 위하여 필요한 비용을 지급한 것에 해당하고, 법인의 경비를 횡령한 것이라고 볼 수는 없음

【참조조문】

도정법(2009.2.6. 개정전) 제21조 제3항(현행 삭제), 도정법 제24조 제3항 제8호, 제85조 제5호, 형법 제356조

【참조판례】

대법원 1990.6.26. 선고 89도1102 판결, 대법원 2003.5.30. 선고 2003도1174 판결

제6장 시공자 선정 및 시공보증

Ⅰ. 시공자 선정

1. 시공자 선정시기

가. 조합이 시행하는 정비사업

조합은 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정(법 제11조제1항)

☞ 종전에는 재개발사업 및 도시환경정비사업조합은 조합설립인가 후, 재건축사업조합은 사업시행인가 후 시공자를 선정하도록 하였으나, 사업초기 자금확보와 조합의 전문성 보완을 통한 사업 활성화를 도모하기 위해 2009.2.6 법 개정시 일원화 하였음

나. 토지등소유자가 시행하는 정비사업

도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우에는 사업시행인가를 받은 후 규약으로 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정(법 제11조제2항)

다. 시장·군수 등 공공이 시행하는 정비사업

시장·군수 또는 토지주택공사등이 사업시행자인 경우 사업시행자 지정 고시후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정. 이 경우 주민대표회의는 경쟁입찰의 방법에 따라 시공자를 추천할 수 있으며, 주민대표회의가 시공자를 추천한 때에는 시장·군수 또는 토지주택공사등은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」제39조에도 불구하고 추천한 자를 시공자로 선정하여야 함(법 제11조제3항)

2. 시공자 선정절차

조합은 자체 작성한 시공자선정 입찰지침에 따라 입찰공고 등 아래 절차를 거쳐 시공자를 선정(시공자는 철거공사를 포함 계약)

> 조합설립인가 ⇨ 입찰공고(현장설명회 7일 전) ⇨ 입찰자 등록 ⇨ 현장설명(조합현황, 대지현황, 사업개요, 참여조건, 계약방식, 입찰시 주의사항 등) ⇨ 사업제안서제출・접수 ⇨ 사전심의(대의원회의 의결) ⇨ 조합원총회(시공자 참여 사업설명회) ⇨ 시공자 선정 ⇨ 계약(선정후 3개월 이내 계약, 미계약시 선정 무효 가능)

총회에서 시공자로 선정된 자는 조합과 공사계약을 체결하게 되는데, 이때 계약방식은 개발이익(총수입-총지출)의 배분방법에 따라 도급제와 지분제로 구분됨. 조합은 위의 2가지 중 조합원에게 유리한 방법으로 계약을 체결하여야 할 것이나 실제 사업추진과정에서 계약방식의 유형과 관계없이 추가정산금을 요구하는 사례가 많음

3. 시공자 선정 방법

시공자를 선정하는 입찰방법에는 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰, 일반(공개)경쟁입찰 및 수의계약의 방법이 있음(영 제19조의2 제2항)

☞ 시공자 선정방법 등에 관하여는 국토부 고시「정비사업 시공자 선정기준」 참고

가. 일반(공개)경쟁입찰

특정계약에 있어서 입찰에 참가하고자 하는 모든 자격자가 입찰서를 제출할 수 있고 참가 입찰자 중 가장 유리한 조건을 제시한 자를 선정하는 방법으로 보편적으로 많이 이용되고 있는 입찰방식임

나. 제한경쟁입찰

도급한도액, 시공능력 또는 공사실적, 기술보유현황등 일정한 기준에 따라 입찰참가자를 제한하는 방법. 이 방법은 불성실하고 능력이 없는 자를 입찰에 참가하지 못하도록 하여 공개성, 공정성 및 경제성을 유지시키려는 데 목적이 있음

다. 지명경쟁입찰

계약의 목적, 성질, 규모 등에 비추어 시공능력 등을 고려, 가장 적합하다고 인정되는 3~5개사를 지명하여 입찰에 참여시키는 방법. 이 방법은 부적격자에게 낙찰될 염려가 적고 절차가 간소하나 입찰참가자간에 담합 가능성 및 부정의 개입여지가 있음

라. 수의계약

수의계약은 일반경쟁 또는 지명경쟁입찰이 성립되지 않거나 경쟁입찰방식으로 시공자를 선정하기 곤란한 사정이 있는 경우 등 특별한 경우에 시행자(조합)가 공사시공에 적합하다고 인정되는 1개의 시공자를 특정하여 계약을 체결하는 방식으로 절차는 간단하나, 경쟁의 원리가 배제되어 고가계약 가능성 및 특혜의혹을 야기할 수 있음

Ⅱ. 시공보증

조합이 정비사업의 시행을 위하여 시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 자를 시공자로 선정한 경우 그 시공자는 도급받은 공사의 시공보증[시공자가 도급받은 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 아니할 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 일정금액(총 공사금액의 30/100 이상~50/100 이하)을 납부할 것을 보증하는 것을 말함]을 위하여 아래 기관에서 발행하는 시공보증서를 조합에 제출하여야 함(법 제51조제1항, 영 제54조의2, 규칙 제14조)

1.「건설산업기본법」에 의한 공제조합이 발행한 보증서
2.「주택법」에 의한 대한주택보증회사가 발행한 보증서
3.「은행법」등 각각의 법률에 따른 금융기관, 한국산업은행, 한국수출입은행, 중소기업은행, 장기신용은행이 발행한 지급보증서
4.「보험업법」에 의한 보험사업자가 발행한 보증보험증권

시장·군수는「건축법」제21조에 따른 착공신고를 받을 때 시공보증서 제출여부를 확인하여야 함(법 제51조제2항)

질의 회신

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

질의요지

주택재개발사업의 경우 시공자 선정은 어느 단계에서 할 수 있는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제11조제1항에 따르면 조합은 제16조에 따른 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 하며, 다만 조합원이 100명 이하인 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다고 규정하고 있음

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

질의요지

2006. 5. 24. 법률 제7960호로 일부개정되어 2006. 8. 25. 시행된「도시 및 주거환경정비법」시행 전에 주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 승인되었고, 그 추진위원회가 설립한 주택재개발사업조합이 설립인가를 받은 후 시공자를 선정하려는 경우, 반드시 경쟁입찰의 방법으로 시공사를 선정해야 하는지?

회신내용

2006. 5. 24. 법률 제7960호로 일부개정되어 2006. 8. 25. 시행된「도시 및 주거환경정비법」시행 전에 주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 승인되었고, 그 추진위원회가 설

립한 주택재개발사업조합이 설립인가를 받은 후 시공자를 선정하려는 경우, 반드시 경쟁입찰의 방법으로 시공사를 선정해야 하는 것은 아님

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

질의요지

주택재개발사업 관련, 2004년 추진위원회 승인을 받은 후 2006년 도시재정비 촉진시범지구로 선정되어 2008년 추진위원회 변경 승인을 받은 경우에 시공자 선정을 위하여 조합원 과반수가 직접 참석해야 하는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제11조의 규정에 따르면 시공자 선정은 조합이 조합설립인가를 받은 후 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰방법으로 하여야 한다고 규정하고 있고,

위 규정 관련, 「정비사업의 시공자 선정기준」(이하"선정기준"이라 함) 제14조에 따르면 시공자 선정은 총회의 의결로 하되 조합원 과반수가 직접 참여한 경우에 의사를 진행 할 수 있음

이 경우 정관이 정한 대리인이 참석한 때에는 직접 참여로 본다고 규정하고 있으며, 동 규정의 내용은 선정기준(고시 제2006-331호, 2006.8.25)부칙 제2조에 따라 2006.8.25. 이후 최초로 추진위원회 승인을 얻은 분부터 적용하고 있는 사항임

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

질의요지

시공자 선정 관련, 일반경쟁입찰 참여자에 대하여 금융기관에 입찰보증금을 예치하도록 한 현장설명서의 내용은 제한경쟁입찰에만 적용되는 것이 아닌 지?

회신내용

일반적으로 제한경쟁입찰이라 함은 입찰참가자격을 시공능력의 공사액·실적·기술보

유상황・재무상태 등으로 제한하여 입찰에 참가하도록 하는 것이라 할 수 있는 점, 그리고 입찰보증금은 입찰참가자에게 보증금을 미리 내도록 하여 입찰표시 의사 포기로 생길 수 있는 위험부담을 담보하는 것이라 할 수 있는 점과 참고로「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조의 규정에 의하면 경쟁입찰에 참가하고자 하는 자로 하여금 입찰보증금을 납부하도록 하고 있는 점을 종합적으로 볼 때, 입찰보증금이 경쟁입찰 방식을 결정하는데 영향을 주는 것은 아님

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

질의요지

정비사업의 시공자 선정기준(고시 제2006-331호, 2006.8.25) 제13조에서 건설업자등의 홍보 관련내용을 규정하고 있으나 조합에서 별도의 홍보지침을 작성하여 운영할 경우(단, 조합원 개별방문 및 입찰자의 서면결의서 징구는 불가한 것으로 정함) 관련 법령에 위반이 되는 지?

회신내용

정비사업의 시공자 선정기준 제13조제3항의 규정에 의하면 건설업자등관련자는 조합원을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품・금품・재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 되도록 하고 있고, 동 기준 제3조의 규정에 의하면 이 기준으로 정하지 않은 사항은 정관 등이 정하는 바에 따르며, 정관 등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회의 의결(대의원회를 두지 않은 경우 총회의 의결)에 따르도록 하고 있는 바, 동 기준 제2조제2호의 건설업자등 관련자가 아닌 홍보의 경우에는 정관의 내용 등을 검토하여 판단할 사항임

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

질의요지

2004년 추진위원회 승인 얻고, 2007년 조합설립인가를 얻은 주택재개발정비사업과 관련

하여 2001년 주민총회에서 공개경쟁입찰로 선정한 시공자를 2008년 총회의 결의를 얻어 시공자로 선정할 수 있는 지?

회신내용

종전의「도시 및 주거환경정비법」 제11조제2항에 따르면 주택재개발사업조합은 시공자를 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다고 규정되어 있고, 동 조항과 관련된 부칙 <제7960호, 2006.5.24> 제2항에는 “제11조제2항의 개정규정 중 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우는 이 법 시행(2006.8.25) 후 최초로 추진위원회의 승인을 얻은 분부터 적용한다.”라고 규정되어 있음

따라서 2006.8.25. 법 시행 전에 추진위원회의 승인을 얻은 주택재재발사업의 경우 정비사업의 시공자 선정기준(고시 제2006-331호, 2006.8.25)에 의한 경쟁입찰의 방법으로 반드시 시공자를 선정해야 하는 것은 아니므로 「도시 및 주거환경정비법」 제24조제3항 제6호의 규정에 따라 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정할 수 있을 것임

관련 판례

▶ 시공사 선정결의 무효

사건번호

대법원 2008.6.12.선고 2008다6298 판결【시공사선정결의무효확인】

판시사항

시공사의 선정은 조합총회의 고유권한이라고 봄이 상당하고, 도정법 제11조에서 주택재건축사업조합에 대해서만 사업시행인가를 받은 후 시공사를 선정하여야 한다고 규정하고 있다는 등의 사정만으로 달리 볼 것은 아니므로, 추진위원회 단계에서 개최한 토지등소유자 총회에서 시공사를 선정하기로 한 결의는 무효라고 판단한 사례

판결요지

주택재개발사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 건설업자 등과 공동으로 시행할 수 있고, 시공사의 선정은 조합 총회의 의결을 거치도록 하고 있을 뿐, 추진위원회의 업무로는 규정되어 있지 않음. 또한, 조합 설립을 위해서는 토지 등소유자의 5분의 4 이상의 동의가 필요한 반면 추진위원회는 토지 등 소유자의 2분의 1이상의 동의만으로 구성이 가능하므로 그 정당성, 정통성에 있어서 차이가 있는 점, 조합의 경우 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 조합의 임원은 이를 공무원으로 보므로 시공사 선정 등과 관련한 업무의 공정성이 어느 정도 담보되지만 추진위원회의 경우 그러한 장치가 없는 점, 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 향후 설립될 조합이 포괄승계하므로 추진위원회의 권한범위는 가능한 한 명백하여야 하는 것이 향후의 분쟁예방을 위해 바람직한 점 등을 모두 종합하여 보면, 시공사의 선정은 추진위원회 또는 추진위원회가 개최한 토지 등 소유자 총회의 권한범위에 속하는 사항이 아니라 조합 총회의 고유권한이라고 봄이 상당하고, 도정법 제11조에서 주택재건축사업조합에 대해서만 사업시행인가를 받은 후 시공사를 선정하여야 한다고 규정하고 있다는 등의 사정만으로 달리 볼 것은 아니므로, 추진위원회 단계에서 개최한 토지 등 소유자 총회에서 시공사를 선정하기로 한 결의는 무효라고 보아야 할 것임

【참조조문】

도정법(2006. 5. 24. 개정전) 제8조, 제13조, 제15조, 제16조, 제24조, 제84조

▶ 도정법 경과규정을 충족하지 못한 시행자의 선정효력

사건번호

대법원 2008.1.10. 선고 2005도8426 판결【특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(배임)·도정법위반】

판시사항

도정법 시행 전에 조합 총회의 의결로 시공자를 선정한 경우, 법 시행 후 다시 시공자 선정절차를 거쳐야 하는지 여부(원칙적 적극)

판결요지

2003.7.1. 도정법의 시행으로 인하여 주택재건축사업조합은 원칙적으로 사업시행인가를 받은 후 총회의 의결을 거쳐 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 하고, 예외적으로 같은 법 부칙 제7조의 경과규정에 따라 조합설립인가를 받은 조합으로서 토지 등 소유자 2분의 1이상의 동의를 얻어 시공자를 선정하여 이미 시공계약을 체결한 정비사업 또는 2002.8.9. 이전에 토지등소유자 2분의 1이상의 동의를 얻어 시공자를 선정한 주택재건축사업으로서 도정법 시행일 이후 2월 이내에 일정한 방법 및 절차에 따라 시장·군수에게 신고한 경우에만 위 법률 시행 전에 선정된 시공자를 같은 법 제11조의 규정에 의하여 선정된 시공자로 인정받을 수 있음. 그러므로 비록 위 법률 시행 전에 종전의 근거법령 등에 따라 총회의 의결을 거쳐 특정 건설업자를 시공자로 선정하였더라도, 위 법률 시행 후에 위와 같은 예외적인 인정요건을 갖추지 못하였다면 종전 총회의 시공자 선정 의결은 그 효력이 없게 되므로, 위 법률의 규정에 따라 다시 시공자 선정의 절차를 거쳐야 함

【참조조문】

도정법 제11조, 제24조 제3항 제6호, 제25조 제2항, 부칙(2002.12.30.) 제7조, 도정법 시행규칙 부칙(2003.7.1.) 제2조

▶ 감정평가용역계약

사건번호

대법원 2007.2.8. 선고 2006도4784 판결【업무상횡령·배임수재·도시및주거환경정비법위반】

판시사항

조합의 재건축사업시행에 있어서 감정평가용역계약이 도정법 제24조 제3항 제5호의 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'에 해당하는지 여부(적극)

판결요지

조합의 창립총회에서 감정평가수수료를 대여하는 것을 조건으로 사업계획서를 제출한

사업단을 시공사로 선정하고, 위 조건을 포함한 가계약서가 작성되었다는 사정만으로 재산감정평가에 따른 비용이 조합예산으로 정하여졌다고 볼 수 없고, 도정법상 사업시행자가 종전의 토지 또는 건축물의 가격 등에 관하여 감정평가업자의 평가를 받고자 하는 경우의 평가방법에 관하여 규정되어 있고, 재건축사업시행에 있어서 종전의 토지 또는 건축물의 가격 등에 관하여 감정평가업자의 감정 등이 예정되어 있다고 하더라도, 감정평가용역계약의 체결로 인하여 조합원에게 경제적 부담이 발생하는 이상 감정평가용역계약은 법 제24조 제3항 제5호에서 총회의 의결을 거치도록 정하고 있는 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'에 해당한다고 판단되어, 도정법 제24조 제3항 제5호의 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'의 해석에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없음

【참조조문】

도정법 제24조 제3항 제5호

【참조판례】

대법원 2002. 4. 9. 선고 99도2165 판결, 대법원 1998. 9. 22. 선고 98도1234 판결, 대법원 2001. 1. 30. 선고 99도3949 판결

제7장 사업시행인가

Ⅰ. 사업시행인가 일반사항

1. 사업시행인가의 의의 및 성격

사업시행인가는 조합 등 사업시행자가 추진하고 있는 정비사업에 관한 일체의 내용(예컨대 토지이용계획, 주택이나 복리시설의 규모·배치와 배분기준, 정비기반시설의 설치계획 등)을 시장·군수가 최종적으로 확정하여 인가하는 행정절차(행정처분)를 말함(법 제28조제1항)

사업시행인가가 고시됨으로써 사업시행자는 정비사업을 시행할 수 있는 지위 또는 권리를 부여받게 되고 토지보상법상 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 볼 뿐만 아니라 각종 개별법상 인·허가등이 의제되는 등 이해관계인에게 직접적이고 구체적인 법적 효과를 발생시킴(법 제32조)

2. 사업시행인가 절차

사업시행계획서 작성, 총회 및 토지등소유자 동의(사업시행자) ⇨ 인가신청(사업시행자 → 시장·군수) ⇨ 공람 및 의견청취(시장·군수) ⇨ 건축심의(정비구역밖의 재건축사업만 해당) 및 관계행정기관협의(시장·군수) ⇨ 사업시행인가(시장·군수) ⇨ 고시(지자체 공보, 시장·군수) ⇨ 인가서 교부(시장·군수 → 사업시행자)

가. 사업시행계획서 작성 및 동의

사업시행자는 정비사업의 인가를 신청하려면 고시된 정비계획에 따라 다음의 사항을 포함한 사업시행계획서를 작성하여 토지등소유자의 동의를 얻어야 함(법 제28조제1항, 제5항 및 제7항, 법 제30조)

1) 사업시행계획서의 내용

가) 토지이용계획(건축물배치계획을 포함)

나) 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

다) 임시수용시설을 포함한 주민이주대책

라) 세입자의 주거 및 이주대책

마) 임대주택의 건설계획(주택재건축사업의 경우 재건축소형주택의 건설계획)

바) 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

사) 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

아) 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200미터이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한함)

사) 시행규정(시장·군수 또는 토지주택공사등이 단독시행하는 정비사업에 한함)

자) 그 밖에 사업시행을 위해 필요한 다음의 사항(영 제41조제2항)

- ○ 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간
- ○ 정비구역의 위치 및 면적
- ○ 사업시행자의 성명 및 주소
- ○ 설계도서 및 자금계획
- ○ 개보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개보수계획
- ○ 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역안의 건축물 또는 공작물 등의 명세
- ○ 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세
- ○ 공동구의 설치에 관한 사항
- ○ 용도 폐지되는 정비기반시설의 조서 및 도면과 정비사업에 의해 새로이 설치되는 정비기반시설의 조서 및 도면(토지주택공사등이 사업시행자인 경우에 한함)
- ○ 용도 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 2이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로이 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서
- ○ 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서
- ○ 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약
- ○ 빗물처리계획
- ○ 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 동 자재의 철거 및 처리계획을 포함)
- ○ 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

2) 동의

사업시행자(시장·군수 또는 토지주택공사등은 제외)는 사업시행인가를 신청(인가받은 내용의 변경, 정비사업의 중지 또는 폐지 포함)하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의(다만, 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 정비구역안의 토지면적 50퍼센트 이상 토지소유자의 동의와 토지등소유자 과반수의 동의)를 얻어야 함. 다만, 경미한 사항의 변경은 총회의 의결 불요(법 제28조제5항)

도시환경정비사업을 토지등소유자가 직접 시행하려는 경우에는 토지등소유자의 3/4 이상의 동의(인가받은 사항 변경시 는 규약이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의, 경미한 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 불요)를 얻어야함(법 제28조제7항)

나. 인가 신청서 제출

사업시행자(공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외하며, 시행자가 2 이상인 경우에는 그 대표자를 말함)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획서에 정관 등의 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 사업시행인가신청서를 제출하고 인가를 받아야 함. 인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같음. 다만, 경미한 사항의 변경은 신고로 갈음(법 제28조제1항, 규칙 제9조제1항 및 제2항)

1) 정관등
2) 총회의결서 사본(사업시행자가 지정개발자이거나 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우에는 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자명부 첨부)
3) 사업시행계획서
4) 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세서(재건축사업의 경우에는 법 제8조제4항제1호에 해당하는 사업에 한함)
5) 사업시행자가 정비사업에 대하여 법 제32조제1항 및 제2항에 의한 인·허가등의 의제를 받고자 하는 경우에 해당 법률이 정하는 관계 서류

다. 공람 및 의견청취

시장·군수는 사업시행인가를 하고자 하거나 사업시행계획서를 작성하려는 경우에

는 공람요지 및 공람장소를 당해 지자체의 공보 등에 공고하고 관계 서류 사본을 14일 이상 일반인이 공람(경미한 사항의 변경은 생략 가능)하게 하여야 하며, 토지등소유자 또는 조합원 그 밖의 이해관계자의 의견을 들어야 함(법 제31조제1항 및 제2항, 영 제42조)

라. 건축심의 및 행정기관 협의

시장·군수는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행인가를 하려는 경우에는 건축물의 높이·층수·용적률 등 다음사항에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐야 함(법 제28조제2항, 건축법 제4조, 건축법 시행령 제5조)

다만, 국토법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역인 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획으로 결정된 사항은 제외함(영 제39조)

1) 공동이용시설 설치계획
2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
3) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
4) 정비기반시설의 설치계획
5) 건축물의 건축선에 관한 계획

이는 정비구역이 아닌 지역에서 시행하는 재건축사업은 정비계획수립과정이 없으므로, 건축물의 높이·층수·용적률 등에 대하여 별도의 건축위원회심의를 거치도록 한 것임

한편, 시장・군수가 사업시행인가(시장・군수가 사업시행계획서를 작성한 경우 포함)를 하려는 경우(변경인가를 포함) 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지자체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함(법 제28조제3항)

마. 시행인가 및 고시

시장·군수는 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함)를 하거나 그 정비사업을 변경(경미한 변경 제외)·중지 또는 폐지하는 경우에는 그 내용을 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함(법 제28조 제4항, 규칙 제9조제3항)

3. 사업시행인가의 경미한 변경

인가 받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 인가를 받아야 함. 다만, 다음의 경미한 사항의 경우에는 정비사업의 효율적 추진을 위해 신고로 갈음하도록 함(법 제28조제1항, 영 제38조, 규칙 제9조제2항)

1) 정비사업비를 10%의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 주택법에 따른 국민주택 건설사업인 경우에는 국민주택기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당
2) 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모 확대(위치 변경은 제외)
3) 대지면적을 10%의 범위에서 변경하는 때
4) 세대수 또는 세대당 주택공급면적(공용면적을 제외)를 변경하지 아니하고 인가받은 면적의 10% 범위에서 내부구조의 위치 또는 면적의 변경
5) 내장재료 또는 외장재료의 변경
6) 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
7) 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로선형을 변경하는 때
8)「건축법 시행령」제12조제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경
9) 조합의 명칭 또는 사무소 소재지 변경
10) 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
11) 조합변경의 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
12) 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항을 변경하는 때

Ⅱ. 사업시행인가의 특례

1. 존치 또는 리모델링 특례

가. 내용

사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링(건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축, 개축 또는 대수선을 하는 행위)에 관한 내용이 포함된

사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가의 신청을 할 수 있음. 이 경우 시장·군수는 존치 또는 리모델링되는 건축물 및 건축물이 있는 토지가 주택법 및 건축법상의 다음의 건축 관련 기준에 적합하지 않더라도 대통령령이 정하는 기준에 따라 사업시행인가를 할 수 있음(법 제33조제1항)

이는 상가 등 복리시설 등의 소유자들이 높은 보상가격을 요구하면서 사업에 동의하지 않아 사업지연을 초래하는 경우에 전면철거 방식에 의하지 않고 존치 또는 리모델링이 포함된 정비사업이 가능하도록 함으로써 합리적인 재건축사업 추진과 자원낭비를 방지하기 위한 것임

1) 주택법 및 건축법상의 관련 기준

가)「주택법」제2조제8호에 의한 주택단지의 범위

나)「주택법」제21조제1항 제2호 및 제3호에 의한 부대·복리시설의 설치 기준

다)「건축법」제44조에 의한 대지와 도로의 관계

라)「건축법」제46조에 의한 건축선의 지정

마)「건축법」제61조에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

2) 대통령령이 정하는 기준

가)「주택법」제2조제4호에 불구하고 존치 또는 리모델링되는 건축물도 하나의 주택단지안에 있는 것으로 봄

나)「주택법」제21조제1항에 의한 부대·복리시설의 설치기준은 존치 또는 리모델링되는 건축물을 포함하여 적용할 수 있음

다)「건축법」제44조에 의한 대지와 도로의 관계는 존치 또는 리모델링되는 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 적용제외 가능

라)「건축법」제46조에 의한 건축선의 지정은 존치 또는 리모델링되는 건축물에 대하여는 적용제외 가능

마)「건축법」제61조에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한은 리모델링되는 건축물에 대하여는 적용제외 가능

나. 동의

존치 또는 리모델링되는 건축물 소유자의 동의(집합건물법 제2조제2호에 의한 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자의 2/3 이상의 동의와 당해 건축물 연면적의

2/3 이상의 구분소유자의 동의)를 얻어야 함(법 제33조제2항)

2. 재건축사업의 범위에 관한 특례

가. 토지분할의 개요

사업시행자 또는 추진위원회는 1) 주택법에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 2 이상의 건축물이 있는 주택단지에 주택재건축사업을 하는 경우 2) 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지안의 일부 토지에 대하여「건축법」제57조(대지분할의 제한)에 불구하고 분할하고자 하는 토지면적이 동법 동조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있음(법 제41조제1항)

이는 주택단지 단위로 추진되는 재건축사업의 경우 단지내 상가 소유자등 일부 사업진행을 반대하는 조합원들의 과도한 요구로 조합설립인가 및 사업시행인가를 받지 못하여 다수의 조합원들에게 피해가 발생되는 문제점을 해소하여 주민들의 권익을 보호하고 재건축을 원활하게 시행할 있도록 하는데 제도적 의의가 있음

나. 토지분할의 요건

토지분할이 청구된 경우 시장·군수는 분할되어 나갈 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 경우에는 토지분할이 완료되지 아니하여 조합설립 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행인가 가능(법 제41조제4항, 영 제45조)

1) 당해 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자가 전체의 1/10 이하일 것
2) 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선상에 위치하지 아니할 것
3) 분할되어 나가는 토지가 건축법 제44조(대지와 도로의 관계)에 적합할 것

토지분할은「지적법 시행령」제14조에 따르면 소유권 이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우 또는 토지이용 상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우에 허용하고 있는데 도정법에서는 이에 대한 특례를 규정하고 있음

다. 토지분할의 절차

사업시행자 또는 추진위원회는 토지분할청구를 하는 때에는 1차적으로 토지분할 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 하고, 협의가 성립되지 아니한 경우에는 2차적으로 법원에 토지분할 청구(법 제41조제2항 및 제3항)

3. 주거환경개선사업에 대한 특례

가. 건축법 등의 적용 특례

1) 국민주택채권 매입면제
주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산등기(소유권보존등기 및 이전등기에 한함)를 하는 때에는「주택법」제68조(국민주택 채권매입)를 적용하지 않음(법 제42조제1항)

2) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준
주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서의 도시계획시설(국토계획법 제2조제7호에 의한 도시계획시설)의 결정·구조 및 설치의 기준 등은「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따름(법 제42조제2항, 규칙 제10조제1항)

시·도지사는 지역여건을 고려할 때 위의 기준을 적용하는 것이 곤란하다고 인정하는 경우에는「국토계획법」제113조제1항에 의한 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화할 수 있음(규칙 제10조제2항)

3) 대지와 도로 및 건축물의 높이 제한
사업시행자는 주거환경개선구역 안에서 다음의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 시·도 조례가 정하는 바에 따라 그 기준을 따로 정할 수 있음(법 제42조제3항)

가)「건축법」제44조에 의한 대지와 도로의 관계(소방 활동에 지장이 없는 경우에 한함)
나)「건축법」제60조 및 제61조에 의한 건축물의 높이제한(사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한함)

나. 다른 법령의 적용 및 배제

1) 주거지역의 세분지정

주거환경개선구역은 당해 정비구역의 지정고시가 있은 날부터 「국토법」(제36조제1항제1호 가목 및 제2항)에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 제2종 일반주거지역(다만, 당해 정비사업이 정비구역의 일부 또는 전부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하는 방법으로 시행되는 경우에는 제3종 일반주거지역을 말함)으로 결정·고시된 것으로 의제. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함(법 제43조제1항, 영 제46조)

가) 해당 정비구역이 개발제한구역인 경우

나) 시장·군수가 주거환경개선사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역 일부분은 종전 용도지역을 그대로 유지하거나 동일면적 범위 안에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

4. 도시개발법에 의한 환지규정의 적용

「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정은 정비사업과 관련된 환지에 관하여 이를 준용함. 이 경우 동법 제41조제2항에 의한 "환지처분을 하는 때"는 이를 "사업시행인가를 하는 때"로 봄(법 제43조제2항)

5. 지상권 등 계약의 해지

정비사업이 시행되면서 임차인 등이 주택임대차보호법 등을 근거로 이주를 거부하면서 과도한 보상을 요구할 경우 사업이 지연될 수밖에 없으므로 원활한 사업추진을 위해 도입한 것임. 즉 정비구역 내 지상권자 등 권리자에게 계약해지권을 부여하여 정비사업으로 인한 권리행사의 불이익을 방지하는 한편, 세입자 등에게도 주택철거 전 이주를 사실상 의무화한 것임

가. 해지권 및 금전반환 청구권의 행사

정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있으며, 이 경우 계약을 해지할 수 있

는 자가 가지는 전세금·보증금 그밖에 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 이를 행사할 수 있음(법 제44조제1항 및 제2항)

나. 구상권의 발생과 행사방법

금전 반환청구권의 행사에 따라 당해 금전을 지급한 사업시행자는 당해 토지등소유자에게 이를 구상할 수 있으며, 이를 통해 구상이 되지 아니하는 때에는 당해 토지등소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있음. 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가짐(법 제44조제3항 및 제4항)

다. 지상권 등의 계약기간에 대한 특례

사업시행자가 관리처분계획인가를 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간에 대하여는「민법」제280조(존속기간을 약정한 지상권 : 30~5년 이상)·제281조(존속기간을 정하지 아니한 지상권) 및 제312조제2항(전세권의 존속기간이 1년 미만인 경우 → 1년),「주택임대차보호법」제4조제1항(임대차기간이 없거나 2년 미만인 경우 → 2년),「상가건물임대차보호법」제9조제1항(임대차기간이 없거나 1년 미만인 경우 → 1년)은 이를 적용하지 아니함(법 제44조제5항)

6. 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분

소유자확인이 곤란한 건축물에 대한 처리방법을 법제화하여 소유권 미확보로 인한 사업지연을 방지하고 관리사무소등은 통상 공동주택소유자 공동명의 또는 입주자대표회의 명의로 되어 있어 소유권 이전에 어려움이 있으므로 조합재산으로 명시하여 원활한 사업추진을 도모하기 위한 것임

가. 처분절차(일간 신문공고 → 감정평가액 공탁 → 사업시행)

사업시행자는 정비사업을 시행함에 있어 조합설립 인가일(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자지정 고시일) 현재 건축물 또는 토지의 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 2 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 그 공고한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 건축물 또는 토지의 감정평가액에 해당하는 금액(감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액

의 산술평균금액)을 법원에 공탁하고 정비사업을 시행할 수 있음(법 제45조제1항 및 제4항)

나. 조합원 공동소유토지 등의 특례

재건축사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물에 대하여는 조합 소유의 토지 또는 건축물로 봄(법 제45조제2항). 이 경우 조합의 소유로 보는 토지 또는 건축물의 처분에 관한 사항은 관리처분계획에 이를 명시하게 함으로써 공유자 전원의 동의 없이도 관리처분계획만으로 공유물의 처분(민법 제264조 참조)이 가능하도록 함(법 제45조제2항 및 제3항)

Ⅲ. 사업시행인가의 효과

1. 사업시행자로의 지위 변경

조합의 경우 조합설립인가로 사업시행자의 지위를 부여받게 되지만, 토지등소유자방식의 도시환경정비사업에서는 사업시행인가로 인해 사업시행예정자인 토지등의 소유자의 지위가 사업시행자인 토지등소유자의 지위로 변경됨

2. 사업시행계획의 확정

도정법상 사업시행계획은 사업시행자가 도정법과 정관이 정하는 바에 따라 조합원총회의 결의를 거쳐 수립하고, 인가를 통하여 확정·고시됨으로써 그 내용대로 대외적인 효력을 갖게 됨

3. 다른 법률의 인·허가 등의 의제

사업시행자가 사업시행인가를 받은 때(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때) 정비사업관련 개별법상의 각종 인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사 또는 해제(인·허가 등)가 있는 것으로 의제(법 제32조제1항)

이는 다른 법령에 따른 인·허가 등을 따로 받는데 따른 시간과 비용을 절감하여 정비사업이 원활히 추진되도록 사업시행자에게 편의를 제공하기 위한 것임

따라서 도정법에 의해 의제되는 인·허가 외에 다른 법률상 요구되는 인허가 등의 사항에 대하여는 별도의 신청 등을 하여야 함

가. 관련서류의 제출

사업시행자가 인·허가 등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계서류를 함께 제출하여야 함. 다만, 인가신청시 시공자가 선정되지 않아 관계서류를 제출할 수 없는 경우이거나 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인한 긴급시행의 경우에는 시장·군수가 정하는 기한까지 제출할 수 있음(법 제32조제3항 및 제5항)

나. 관계행정기관 협의

시장·군수는 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서를 작성함에 있어 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 경우 또는 국·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 행정기관은 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 함(법 제32조제4항). 다만, 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인해 정비사업을 긴급히 시행할 필요가 있다고 시장·군수가 인정하는 때에는 협의를 마치기 전에 사업시행인가를 할 수 있으며, 이 경우 협의를 마칠 때까지는 인·허가 등을 받은 것으로 의제되지 아니함(법 제32조 제5항, 법 제66조제1항 및 제2항)

라. 수수료, 사용료 면제

인·허가 등이 있는 것으로 보는 경우 관계 법률 또는 시·도 조례에 의해 당해 인·허가 등의 대가로 부과되는 수수료 등은 이를 면제함(법 제32조제6항)

4. 토지보상법에 따른 사업인정 및 고시 의제

토지보상법을 준용함에 있어 사업시행인가의 고시(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서의 고시)가 있는 때에는「토지보상법」제20조제1항

및 제22조제1항에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 의제(법 제40조제2항)

5. 분양신청기간 통지·공고의무 발생

사업시행자는 사업시행인가의 고시가 있는 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 분담금의 내역 및 분양신청기간 등을 토지등소유자에게 통지하고, 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역 일간신문에 공고하여야 함(법 제46조제1항 전단)

6. 국·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준

정비구역안의 국공유재산은 정비사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없으며, 국유재산법 또는 지방재정법에 의한 계약방법에 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있음. 다른 사람에게 우선하여 매각 또는 임대할 수 있는 국·공유재산은 '사업시행인가의 고시가 있는 날'부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄(법 제66조제3항부터 제5항)

또한 정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국·공유지의 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 함(법 제66조제6항)

질의 회신

▶ 사업시행계획서의 수립 시 총회 의결 여부(2009.08.17)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제24조제3항 제9의2호에 대하여 조합 총회의 의결을 거쳐야 하는지?

회신내용

도정법 제30조에 따른 사업시행계획서의 수립 및 변경(제28조제1항에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

에 관한 사항은 동법 제24조제3항에 총회의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있음

▶ 주택재개발사업 사업시행인가 신청 시 인감도장 사용 여부(2009.12.21)

질의요지

주택재개발사업 관련, 사업시행인가 시 서면결의서에 의한 동의를 하는 경우 인감도장 날인을 반드시 해야 하는지 아니면 서명날인도 유효한지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제28조제7항의 규정에 따른 사업시행인가 신청을 위한 동의는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의한다고 도정법 제17조제1항에서 규정하고 있음

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

질의요지

토지등소유자 방식으로 진행하는 도시환경정비사업에서 특정인이 정비사업비를 부담한 경우 그 사업비를 부담하였다 하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제28조제1항의 사업시행인가 절차를 진행할 수 있는 사업시행자가 될 수 있는지 여부 ?

회신내용

도시환경정비사업은 조합 또는 토지등소유자가 시행하거나, 조합 또는 토지등소유자가 조합원 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 한국토지주택공사 등 도정법 제8조제3항이 정하는 바에 따라 도정법시행령제14조의 규정에서 정하는 일정 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행할 수 있도록 하고 있으며, 사업시행자는 도정법 제8조제3항에 따라 정비사업을 시행하는 자를 말하는 것임

관련 판례

구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

사건번호

대법원 2009.6.25. 선고 2006다 18174 판결 【채무부존재확인】

판시사항

[1] 도정법 시행 전 사업계획 승인을 받은 재건축사업의 민간사업시행자가 위 법 시행 후 정비사업의 시행으로 용도폐지 되는 국가 등 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 계약을 체결하는 경우, 위법 제65조 제2항 후단이 적용되는지 여부(적극)

[2] 도정법 제65조 제3항, 제4항의 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 같은 조 제2항을 위반하여 체결한 계약을 유효로 볼 수 있는지 여부(소극)

판결요지

[1] 도정법 시행 전에 사업계획 승인을 받은 재건축사업의 민간 사업시행자가 같은 법 시행 후 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 국가 또는 지방자치단체 사이에 계약을 체결하는 경우에는 같은 법 제65조 제2항 후단이 적용됨

[2] 정비기반시설의 무상양도 및 무상귀속 여부는 도정법 제65조 제2항에 의하여 결정되는 것으로서, 같은 조 제3항은 인가청으로 하여금 이해관계의 조정을 위하여 미리 관리청의 의견을 듣도록 규정한 것에 불과하고, 같은 조 제4항 도 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공 전에 관리청에 통지하도록 하는 절차적 규정으로, 같은 조 제3항, 제4항의 절차를 거치지 않았다고 하여 용도 폐지되는 정비기반시설이 무상양도의 대상이 되지 않는다고 볼 수는 없고 그러한 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 같은 조 제2항을 위반하여 체결된 계약을 유효로 볼 것은 아님

【참조조문】

도정법(2003.5.29. 개정전) 제65조, 부칙(2002.12.30.)제3조, 제6조, 제7조 제1항, 민법 제105조, 제563조

▶ 정비기반시설의 무상양도 범위

사건번호

대법원 2007.7.12. 선고 2007두6663 판결 【사업시행인가처분일부취소】

판시사항

[1] 도정법 제65조 제2항의 입법 취지 및 법적 성질(=강행규정)

[2] 도정법 제65조 제2항 후단 규정에 따라 무상양도되는 범위를, 용도폐지되는 정비기반시설과 '같은 용도'로 대체되어 새로이 설치하는 정비기반시설의 설치비용 범위 내로 한정할 수는 있는지 여부(소극)

[3] 주택재건축사업시행 인가의 법적 성질(=재량행위) 및 이에 대하여 법령상의 제한에 근거하지 않은 조건(부담)을 부과할 수 있는지 여부(적극)

판결요지

[1] 도정법 제65조 제2항의 전단 규정은 사업시행자의 재산권을 박탈·제한함에 그 본질이 있는 것이 아니라, 사업지구 안의 공공시설 등의 소유관계를 정함으로써 사업시행자의 지위를 장래를 향하여 획일적으로 확정하고자 하는 강행규정인 점, 후단 규정의 입법 취지는, 민간 사업시행자에 의하여 새로 설치된 정비기반시설이 전단 규정에 따라 관리청에 무상으로 귀속됨으로 인하여 야기되는 사업시행자의 재산상 손실을 고려하여, 그 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 그 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 하여 위와 같은 재산상의 손실을 합리적인 범위 안에서 보전해 주고자 하는 데 있는 점 등에 비추어 보면, 후단 규정은 민간 사업시행자에 의하여 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용에 상당

하는 범위 안에서 용도폐지될 정비기반시설의 무상양도를 강제하는 강행규정임

[2] 도정법 제65조 제2항의 후단 규정은 '용도가 폐지되는 정비기반시설은 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 내에서' 사업시행자에게 무상양도하도록 규정하고 있어 반드시 용도폐지되는 정비기반시설에 대체되는, 즉 같은 종류의 정비기반시설의 설치비용 범위 내에서 무상양도하라고 한정하고 있지 아니하고, 달리 위 조항의 정비기반시설을 '같은 종류'의 정비기반시설이라고 한정하여 해석할 근거가 없으므로, '용도폐지되는 정비기반시설'로서 무상양도되는 범위는 같은 용도로 대체되어 새로 설치되는 정비기반시설의 설치비용으로 한정할 수 없음

[3] 주택재건축사업시행의 인가는 상대방에게 권리나 이익을 부여하는 효과를 가진 이른바 수익적 행정처분으로서 법령에 행정처분의 요건에 관하여 일의적으로 규정되어 있지 아니한 이상 행정청의 재량행위에 속하므로, 처분청으로서는 법령상의 제한에 근거한 것이 아니라 하더라도 공익상 필요 등에 의하여 필요한 범위 내에서 여러 조건(부담)을 부과할 수 있음

【참조조문】

도정법 제28조, 제65조 제2항

【참조판례】

대법원 2007.4.13. 선고 2006두11149 판결

▶ 사업시행인가

사건번호

대법원 2009.11.2. 2009마596 결정 【가처분이의】

판시사항

도정법에 따른 주택재건축정비사업조합이 수립한 사업시행계획이 인가·고시를 통해 확정된 후의 쟁송 방법(=인가된 사업시행계획에 대한 항고소송) 및 이러한 항고소송의 대상이 되는 행정처분의 효력이나 집행 혹은 절차속행 등의 정지를 구하는 방법(=행정소

송법상 집행정지신청)

판결요지

도정법에 따른 주택재건축정비사업조합은 관할 행정청의 감독 아래 위 법상 주택재건축사업을 시행하는 공법인으로서, 그 목적 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 행하는 행정주체의 지위를 가진다 할 것인데, 재건축정비사업조합이 이러한 행정주체의 지위에서 위 법에 기초하여 수립한 사업시행계획은 인가·고시를 통해 확정되면 이해관계인에 대한 구속적 행정계획으로서 독립된 행정처분에 해당하고, 이와 같은 사업시행계획안에 대한 조합 총회결의는 그 행정처분에 이르는 절차적 요건 중 하나에 불과한 것으로서, 그 계획이 확정된 후에는 항고소송의 방법으로 계획의 취소 또는 무효확인을 구할 수 있을 뿐, 절차적 요건에 불과한 총회결의 부분만을 대상으로 그 효력 유무를 다투는 확인의 소를 제기하는 것은 허용되지 아니하고, 한편 이러한 항고소송의 대상이 되는 행정처분의 효력이나 집행 혹은 절차속행 등의 정지를 구하는 신청은 행정소송법상 집행정지신청의 방법으로서만 가능할 뿐 민사소송법상 가처분의 방법으로는 허용될 수 없음

【참조조문】

도정법(2007.12.21. 개정전) 제16조 제2항

【참조판례】

대법원 1992.7.6.자 92마54 결정, 대법원 2008.1.10. 선고 2007두16691 판결, 대법원 2009.9.17. 선고 2007다2428 전원합의체 판결

▶ 협의에 의한 도정법 미적용 가능여부

사건번호

대법원 2008.12.11. 선고 2007두14312 판결【사업시행인가처분일부취소】

판시사항

행정청과 사업시행자 사이에 사업시행자가 정비기반시설 설치에 대한 보상으로 용적률

제한의 완화와 같은 다른 이익을 얻는 대신 도정법 제65조 제2항 후단 규정을 적용하지 않기로 합의하고 그에 따라 실제 다른 이익을 얻은 경우, 위 규정의 적용을 배제할 수 있는지 여부(소극)

판결요지

도정법 제65조 제2항 후단규정의 입법 취지 및 법적 성격, 행정의 법률유보원칙과 행정법관계의 명확성원칙 등을 종합적으로 고려해 보면, 행정청과 사업시행자 사이에 사업시행자가 정비기반시설을 설치하는 것에 대한 보상으로 용적률 제한의 완화와 같은 다른 이익을 얻는 대신 위 법조항 후단규정을 적용하지 않기로 하는 합의를 하였고 그에 따라 실제 사업시행자가 다른 이익을 얻었다 하더라도, 그러한 사정만으로 위 후단규정의 적용을 배제할 수는 없음

【참조조문】

도정법 제65조 제2항

제8장 토지 등의 수용 또는 사용, 매도청구

Ⅰ. 토지 등의 수용 또는 사용

1. 의의 및 제도 도입배경

가. 의의

일반적으로 '수용' 또는 '사용'이란 특정 공익사업을 위해 국가 등 행정주체(사업주체)가 개인소유의 토지 또는 그 밖의 재산권을 소유자의 의사에 반하여(법률에 의하여 강제적으로) 취득 또는 사용하는 것을 말함

※ 수용은 재산권 자체를 취득하는 것이고 사용은 그 재산권의 사용권만 취득하는 점에서 차이가 있음. 수용 또는 사용은 공공필요를 위한 적법한 행정작용으로 인해 재산권을 박탈하거나 중대한 제한을 가하는 것이므로 법률에 근거가 있어야 하고 정당한 보상이 전제되어야 가능함(헌법 제23조제3항)

나. 제도 도입배경

사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(재건축사업의 경우에는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 사업에 한함)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 「토지보상법」 제3조에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있음(법 제38조 및 제40조)

「토지보상법」 제3조에 의한 수용 또는 사용은 공익사업에 대해서만 허용 되는데, 도정법은 원활한 정비사업을 위해 토지소유권 등을 확보하기 위한 수단으로 수용 또는 사용이 가능하도록 하고 있음

2. 토지보상법의 준용 및 특례

가. 수용 또는 사용절차

정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의

권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용함. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 따로 정할 수 있음(법 제40조제1항)

여기서 “특별한 규정이 있는 경우”란 ‘사업시행인가의 사업인정, 재결신청기간, 현물보상(법 제40조제2항부터 제4항), 손실보상 등(영 제44조의2)’을 말함

나. 사업인정 및 고시의 특례

토지보상법을 준용함에 있어서 사업시행인가의 고시(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서의 고시를 말함)가 있은 때에는 토지보상법(제20조제1항 및 제22조제1항)에 의한 사업인정 및 그 고시가 있은 것으로 의제함(법 제40조제2항)

이는 도정법상 ‘사업시행인가 및 고시’를 ‘토지수용 등을 위한 사업인정 및 고시’로 의제하여 사업시행자에게 사업시행인가고시에 따른 법적 효과의 하나로 토지등의 수용권을 부여한 것임

다. 재결신청기간 특례

수용 또는 사용에 대한 재결신청은 토지보상법(제23조 및 제28조제1항)상 사업인정의 실효 및 재결의 신청규정에 불구하고 사업시행인가를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 이를 하여야 함(법 제40조제3항).

☞「토지보상법」제23조에 따르면 사업시행자가 사업인정의 고시가 있는 날부터 1년 이내에 재결신청을 하지 않을 경우 사업인정의 효력이 상실되지만, 정비사업의 경우 사업시행인가시 정해진 사업시행기간 이내에 재결신청을 하면 됨. 따라서 사업인정의 효력과 그에 따른 수용권의 행사기간은 사업시행인가시 정해진 사업시행기간내로 연장됨

라. 금전보상의 예외(현물보상)

대지 또는 건축물을 현물 보상하는 경우에는「토지보상법」제42조(재결의 실효)에 불구하고 준공인가 이후에 현물보상을 할 수 있음(법 제40조제4항)

마. 이주대책대상자

공람공고일(정비계획 공람공고일)부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는「토지보상법 시행령」제40조제3항 제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외됨. 다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우에는 그러하지 아니함(영 제44조의2 제1항)

바. 주거이전비 보상

「토지보상법 시행규칙」제54조제2항에 따른 주거이전비의 보상은 정비계획 공람공고일 현재 당해 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 함(규칙 제9조의2)

주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부장관이 따로 정할 수 있음(영 제44조의2제2항)

주거이전비 보상은 영 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자(규칙 제9조의2)

사. 영업 손실 보상

공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙에 불구하고 4개월 보상(규칙 제9조의2)

Ⅱ. 매도청구(제8조제4항제1호를 제외한 재건축사업만 해당)

1. 매도청구의 의의 및 성격

가. 의의 및 성격

매도청구는 재건축사업을 시행함에 있어 조합설립 부동의자 등에 대해 그 소유 토지 등을 시가에 매도할 것을 청구하는 것으로 매도청구권은 재건축에 참가하는 구분소유자 등이 재건축에 불참한 구분소유자에 대하여 일정한 절차를 거쳐 구분소

유권의 매도를 청구하는 권리임.

이러한 매도청구권은 당사자의 동의없이 일방적으로 이루어져 계약체결의 자유를 상당부분 제한하는 성질을 가지는데, 매도청구권의 행사로 인하여 청구권자와 상대방(불참자) 사이에 매매계약이 성립된 것으로 의제됨

나. 제도 도입배경

이 제도는 한 사람이라도 재건축 불참자가 권리자로 남으면 그 사람에 대하여 재건축을 강제하는 것이 불가능하므로 후속 절차를 적법하게 진행할 수 없기 때문에 사업의 지연을 방지하기 위해 재건축 불참자 전원에 대하여 매도청구권을 행사하도록 하고 있음

2. 매도청구의 요건

사업시행자는 재건축사업을 시행함에 있어 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 자의 토지 및 건축물에 대하여는「집합건물법」제48조를 준용하여 매도청구를 할 수 있음. 이 경우 동법 제48조의 재건축결의는 조합설립의 동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의)로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역안의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 봄(법 제39조)

1) 재건축조합 설립에 동의하지 아니한 자
2) 건축물 또는 토지만 소유한 자
3) 시장·군수 또는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

※ 매도청구에 대한 구체적인 절차는 「집합건물법」 참조

질의 회신

▶ 총회 후 관리처분계획 공람을 하여야 하는지 여부(2009.11.03)

질의요지

관리처분계획의 공람 시기를 관리처분 총회 의결 이후로 보아야 하는지 또는 총회의결 이전으로 보아야 하는지, 관리처분계획의 안건이 이사회에서 부결되고 대의원회에서 의결된 관리처분계획(안)으로 공람 의견 청취가 가능한지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 (이하 “도정법”이라 함) 제49조제1항에 따르면 사업시행자는 제48조에 따른 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 듣도록 규정하고, 관리처분계획의 수립 및 변경은 총회의 의결사항으로 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 조합 정관에 정하도록 도정법 제24조제3항 및 제5항에 규정하고 있으며, 우리 부에서는 주거환경과-4826(2004.7.20)호로 배포한 「정비사업 업무편람」에서 조합 총회의결 후 공람·의견을 청취하도록 지방자치단체에 시달한 바 있음

▶ 관리처분계획인가를 받은 재건축사업의 경과조치 여부(2009.06.03)

질의요지

개정된 「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 함)」에 관리처분계획의 인가를 받은 재건축사업에 대한 경과 조치가 있는지?

회신내용

도정법 부칙<제9632호, 2009.4.22> 제2항에 따르면 이 법 시행 당시 제48조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축조합으로서 「주택법」 제38조에 따른 입주자 모집승인을 받지 아니한 경우 이 법에 따라 제30조에 따른 사업시행계획서를 변경하고자 하는 때에는 토지등소유자 4분의 3이상의 동의를 받아야 한다고 규정되어 있음

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

질의요지

관리처분계획에서 일반에게 분양할 체비시설로 정한 업무시설 등을 미분양 등의 사유로 이를 일반에게 분양하지 아니하고, 사업시행자인 토지등소유자에게 분양하는 경우 관리처분계획을 변경 하여야 하는 지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제48조제1항의 규정에 따라 인가된 관리처분계획과 달라져 관리처분계획을 변경하고자 하는 경우에는 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 이 경우 대통령령(영 제49조)이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 시장·군수에게 신고하도록 하고 있음

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

질의요지

관리처분계획의 인가를 득한 후 미 매입 또는 미동의 토지(건축물이 없는 나대지)가 있는 상태에서 착공 가능여부

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(도정법)에 따른 관리처분계획인가의 고시가 있는 경우에는 도정법 제49조제6항에 따라 소유자·지상권자·임차권자 등의 종전 토지 또는 건축물에 대한 사용·수익권은 제한받게 되고, 그 결과 사업시행자에게 정비사업의 취지에 따라 종전의 토지 또는 건축물을 사용·수익할 수 있는 권한이 부여되므로, 사업시행자는 사업시행계획에 따라 착공할 수 있음

다만, 착공 시 발생할 수 있는 미 매입 또는 미동의 소유자의 토지 사용에 따라 발생하는 문제에 관하여는 민사관계 법령에 따라야 할 것임

관련 판례

▶ 총회결의의 효력

사건번호

대법원 2009.10.15. 선고 2008다93001 판결【관리처분계획안수립결의무효】

판시사항

[1] 도정법상의 주택재건축정비사업조합을 상대로 관리처분계획안 또는 사업시행계획안에 대한 조합 총회결의의 효력 등을 다투는 소송의 법적 성질(=행정소송법상 당사자소송)

[2] 도정법상의 주택재건축정비사업조합을 상대로 관리처분계획안과 사업시행계획안에 대한 총회결의의 무효확인을 구하는 소를 민사소송으로 제기한 사안에서, 그 소는 행정소송법상 당사자소송에 해당하므로 행정법원에 전속관할이 있다고 한 사례

판결요지

[1] 도정법에 따른 주택재건축정비사업조합은 관할 행정청의 감독 아래 위 법상의 주택재건축사업을 시행하는 공법인으로서, 그 목적 범위 내에서 법령이 정하는 바에 따라 일정한 행정작용을 행하는 행정주체의 지위를 가짐. 따라서 행정주체인 재건축조합을 상대로 관리처분계획안에 대한 조합 총회결의의 효력 등을 다투는 소송은 행정처분에 이르는 절차적 요건의 존부나 효력 유무에 관한 소송으로서 그 소송결과에 따라 행정처분의 위법 여부에 직접 영향을 미치는 공법상 법률관계에 관한 것이므로, 이는 행정소송법상의 당사자소송에 해당하고, 재건축조합을 상대로 사업시행계획안에 대한 조합 총회결의의 효력 등을 다투는 소송 또한 행정소송법상의 당사자소송에 해당함

[2] 도정법상의 주택재건축정비사업조합을 상대로 관리처분계획안과 사업시행계획안에 대한 총회결의의 무효확인을 구하는 소를 민사소송으로 제기한 사안에서, 그 소는 행정소송법상 당사자소송에 해당하므로 행정법원에 전속관할이 있다고 한 사례.

【참조조문】

도정법 제18조, 제24조 제3항 제9호의2, 제10호, 제30조, 제48조, 행정소송법 제3조 제2호, 민사소송법 제250조

【참조판례】

대법원 2009.9.17. 선고 2007다2428 전원합의체 판결

▶ 재건축조합 결의의 효력

사건번호

대법원 2009.2.12. 선고 2006다53245 판결 【소유권이전등기등】

판시사항

[1] 1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유하여 공유자 전원이 1인의 조합원으로 취급되는 경우, 대표조합원 1인에게 그 공유지분에 관한 개발이익을 초과하여 분배하기로 하는 재건축조합 결의의 효력(무효)

[2] 재건축조합의 권리분배에 관한 결의가 현저히 형평에 반하여 무효인 경우, 새로운 조합원총회의 결의 없이 곧바로 재건축조합을 상대로 공정하다고 주장하는 수분양권의 확인을 구할 수 있는지 여부(소극)

판결요지

[1] 1주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유함으로써 공유자 전원이 1인의 조합원으로 취급되는 경우 조합규약 등에서 그 분배에 관하여 달리 정하고 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 대표조합원을 비롯한 공유자들은 다른 일반조합원에 대한 관계에서뿐 아니라 공유자들 상호간의 관계에서도 형평이 유지되도록 개발이익 등을 분배받을 권리가 있음. 그러므로 재건축조합은 공유자들에게 개발이익 등을 분배함에 있어 다른 일반조합원에 대한 관계에서나 공유자들 상호간의 관계에서 형평이 유지되도록 하여야 하고, 대표조합원 1인에게 그 공유지분에 관한 개발이익을 초과하여 다른 공유자에게 분배하여야 할 개발이익까지 임의로 분배하는 등 형평에 현저히 반하는 권

리분배를 내용으로 하는 재건축조합의 결의는 무효임

[2] 재건축조합의 권리분배에 관한 결의가 형평에 현저히 반하여 무효인 경우, 공유자들 전체로서 1인의 조합원 지위를 갖고 있는 각 공유자는 그 결의의 무효확인 등을 소구하여 승소판결을 받은 후 새로운 조합원총회에서 공정한 내용으로 다시 결의하도록 함으로써 그 권리를 구제받을 수 있을 뿐, 새로운 조합원총회의 결의도 거치지 않은 채 종전 조합원총회의 결의가 무효라는 사정만으로 곧바로 재건축조합을 상대로 하여 스스로 공정하다고 주장하는 수분양권의 확인 등을 구할 수는 없음

【참조조문】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조

▶ 다가구주택의 분양권

사건번호

대법원 2009.9.10. 선고 2009두10628 판결【관리처분계획취소】

판시사항

[1] 서울시 도시및주거환경정비조례 중 다가구주택이 다세대주택으로 전환된 경우에 관한 규정인 제24조 제2항 제1호, 부칙 제5조에서의 '전환'의 의미

[2] 다가구주택인 건물에 관하여 2002년 10월 지분등기를, 2003.7.31. 구분소유등기를 각 마쳤을 뿐, 2003.12.30.까지 다세대주택으로 건축물대장의 전환을 하지 않은 채 분양신청을 한 경우, 서울시 도시및주거환경정비조례 부칙 제7조의 요건인 '1997.1.15. 이전에 가구별로 지분등기 또는 구분소유등기를 경료할 것'을 갖추지 못하였으므로 공동분양대상이 된다고 한 사례

판결요지

[1] 서울시 도시및주거환경정비조례 제24조 제2항 제3호, 부칙 제7조는 다가구주택에 관하여 지분등기 또는 구분소유등기만이 경료된 경우에 관한 규정임에 대하여, 제24조

제2항 제1호, 부칙 제5조는 다가구주택이 다세대주택으로 전환된 경우에 관한 규정으로서 이 때의 '전환'이란 건축물대장의기재및관리등에관한규칙 제6조 제1항에 의한 '건축물대장의 전환'을 의미한다고 봄이 상당함

[2] 다가구주택인 건물에 관하여 2002년 10월 지분등기를, 2003.7.31. 구분소유등기를 각 마쳤을 뿐, 2003.12.30.까지 다세대주택으로 건축물대장의 전환을 하지 않은 채 분양신청을 한 경우, 서울시 도시및주거환경정비조례 제24조 제2항 제3호에서 정한 '하나의 주택을 수인이 소유하고 있는 경우'에 해당하는데, 경과규정인 위 조례 부칙 제7조의 요건인 '1997.1.15. 이전에 가구별로 지분등기 또는 구분소유등기를 경료할 것'이란 요건을 갖추지 못하였으므로 공동분양대상이 된다고 한 사례.

【참조조문】

서울시 도시및주거환경정비조례(2005.11.10. 개정전) 제24조 제2항 제1호(현행 제27조 제2항 제1호 참조), 제3호(현행 제27조 제2항 제3호 참조), 부칙(2003.12.30.) 제5조, 제7조, 건축물대장의기재및관리등에 관한 규칙(2007.1.16. 개정전) 제6조 제1항(현행 제15조 제1항 참조)

【참조판례】

대법원 2009.4.23. 선고 2008두22853 판결

제9장 관리처분계획

Ⅰ. 관리처분계획의 의의 및 성격

1. 의의

○ 관리처분계획은 사업시행자가 정비사업시행구역 안에 있는 종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권, 전세권, 임차권, 저당권 등 소유권 이외의 권리를 정비사업으로 새로이 조성된 토지(대지)와 축조된 건축시설에 관한 권리로 변환시켜 배분하는 일련의 계획임

즉 관리처분계획은 사업완료후 이전고시(분양처분)의 내용을 미리 정하는 계획으로서 손실보상, 계약, 수용 등에 의한 취득, 청산 등으로 소멸시키거나 이행하는 관리계획과 공공시설의 귀속 및 시행자에게 귀속된 대지 또는 건축시설의 처분에 관한 일련의 계획(처분계획)으로 구성됨

○ 즉, 관리처분계획은 사업시행인가고시 후 조합원이 출자한 재산의 가치산정 방법, 새로이 신축하는 건축물과 대지지분을 조합원에게 배분하는 기준 및 추산액 등을 확정하여 토지등소유자에게 분담 또는 환급하는 절차로서 사실상 토지등소유자(조합원)가 취득할 건축물 및 대지지분이 얼마인지, 그리고 정산 받을 금액 또는 납부하여야 할 금액이 얼마인지를 가늠할 수 있는 가장 중요한 기준이 됨

따라서 사업시행구역 안의 권리자에게는 정비사업과정의 어느 절차보다도 가장 큰 이해관계를 가지는 단계이며, 당해 사업의 성패를 좌우하는 중요한 단계임

2. 법적 성격

관리처분계획은 사업시행자(주거환경개선사업은 제외)가 분양신청기간이 종료된 때에 기존 건축물을 철거하기 전에 분양신청현황을 기초로 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 함(법 제48조제1항)

가. 행정처분성

관리처분계획은 정비사업 완료후 행할 이전고시의 내용을 미리 정하는 것으로서 총회의 결의 후 인가를 통해 확정(인가・고시)될 경우 종전의 토지 또는 건축물의 소유권자・지상권자・전세권자・임차권자 등은 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물 등을 사용하거나 수익할 수 없게 됨(법 제49조제6항). 따라서 관리처분계획은 토지등소유자 등에게 구체적이고 직접적인 법률상의 영향을 미치는 행정처분에 해당함(대법원 2002.12.10 선고. 2001두 6333판결 참조)

나. 행정계획

관리처분계획은 정비기본계획, 정비계획, 사업시행계획 등과 함께 정비사업의 일련의 절차로서 이루어지는 행정계획의 일종임

Ⅱ. 관리처분계획의 수립절차

1. 관리처분의 절차 개관

관리처분의 절차를 요약하면 아래와 같음

분양신청의 통지·공고 (법 제46조제1항)	-사업시행자 → 토지등소유자 (사업시행인가 고시후 60일 이내)
⇩	
분양신청 (법 제46조제2항)	-토지등소유자 → 사업시행자 (분양신청기간 : 통지후 30-60일, 20일 범위 내 연장)
⇩	
분양설계 계획수립 (법 제48조제1항제1호·제2항제5호)	-사업시행자(분양신청기간 만료일을 기준으로 분양신청 현황을 기초로 하여 작성)
⇩	
종전 및 분양예정자산의 평가 (법 제48조제5항 및 6항)	-재개발·도환사업 : 시장·군수가 선정·계약한 2 이상 감정평가업자의 평가금액을 산술평균 -재건축사업 : 임의규정으로 조합 실정에 따라 시행
⇩	
관리처분계획 수립 (법 제48조)	-사업시행자 (분양설계, 분양대상자 내역 등을 포함하여 수립)
⇩	
조합총회 의결 (법 제24조제3항)	-의결방법 : 정관으로 정함(법 제20조, 영 제31조) 정관변경(관리처분관련)시 2/3이상
⇩	
공람 및 의견청취 (법 제49조제1항)	-사업시행자 → 토지등소유자 (인가신청하기 전에 30일 이상)
⇩	
인가신청 (법 제48조제1항)	-사업시행자 → 시장·군수 (분양신청기간 종료에서 건축물 철거전까지 인가)
⇩	
인가 및 고시 (법 제49조제2항 및 제3항)	-시장·군수 (인가신청이 있은 날부터 30일 이내에 결정, 공보에 고시)
⇩	
통지 (법 제49조제4항)	- 사업시행자 → 분양신청자 (지체 없이)

2. 분양신청의 통지 및 공고

가. 분양신청

분양신청은 종전 토지 및 건축물의 소유자 또는 소유권 이외의 권리자가 권리조정의 주체가 되는 사업시행자에게 향후 사업시행에 따른 권리조정에 대비하여 분양예정 대지 및 건축시설을 분양받고자 하는 의사를 표시하면서 소유하고 있는 권리를 신고하는 것임

종전 토지 및 건축물에 관한 소유권 이외의 권리로는 지상권·전세권·임차권·저당권 등이 있음(법 제49조제6항)

나. 분양신청의 통지·공고

1) 통지 및 공고사항

사업시행자는 사업시행인가 고시가 있는 날(사업시행인가 고시 후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와의 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금 내역 및 분양신청기간 등을 정하여 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 함(법 제46조제1항, 영 제47조제1항)

〈표〉 분양신청의 통지·공고 사항

내 용	통 지	공 고
▪ 사업시행인가의 내용	○	○
▪ 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적	○	○
▪ 분양신청서	○	
▪ 분양신청기간 및 장소	○	○
▪ 분양대상 대지 또는 건축물의 내역	○	○
▪ 개략적인 부담금 내역	○	
▪ 분양신청자격	○	○
▪ 분양신청방법	○	○
▪ 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법		○
▪ 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치	○	○
▪ 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항 예시) 서울시의 경우 시 조례 제21조제1항 - 분양신청 안내문 - 철거 및 이주 예정일	○	○

2) 분양신청기간

분양신청은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내에 하여야 함. 다만, 사업시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 20일의 범위 에서 연장 가능(법 제46조제1항)

3) 분양신청 방법 등

대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 시행자가 통지한 분양신청기간 내에 사업시행자에게 분양신청을 하여야 하며, 소유권 외의 권리자는 그 권리를 신고하여야 함(법 제46조제2항)

분양을 받고자 하는 토지등소유자는 분양신청서에 소유권의 내역을 명기하고 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원을 첨부하여 제출하여야 함. 이 경우 우편의 방법으로 분양신청을 하는 때에는 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명하는 우편으로 하여야 함(법 제46조제2항, 영 제47조제2항)

※ 도시환경정비사업

도시환경정비사업의 경우 토지등소유자가 정비사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 의해 분양받을 수 있는 것외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축물을 분양받고자 하는 때에는 분양신청을 하는 때에 그 의사를 분명히 하고, 그가 종전에 소유하던 토지 또는 건축물의 개략적인 평가액의 10%에 상당하는 금액을 사업시행자에게 납입하여야 함. 이 경우 그 금액은 납입하였으나 영 제50조제4호에 따라 정하여진 비용부담액을 정하여진 시기에 납입하지 아니한 자는 그 납입한 금액의 비율에 해당하는 만큼의 대지 및 건축물에 한하여 분양을 받을 수 있음(영 제47조제3항)

4) 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치

가) 현금청산

사업시행자는 토지등소유자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 해당된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 함(법 제47조)

(1) 분양 신청을 하지 아니한 자

(2) 분양신청을 철회한 자

(3) 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자

(4) 조합설립인가 후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자로서 조합원 자격을 취득할 수 없는 자(법 제19조제3항)

나) 청산금의 산정

청산금은 1차적으로 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정함. 이 경우 시장・군수가 추천하는 부동산공시법에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술 평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있음(영 제48조)

※ 협의불성립의 경우

사업시행자와 현금청산대상자 사이에 현금청산 금액에 대해 협의가 성립되지 않을 경우 수용이 가능한 재개발, 도시환경정비사업의 시행자는 토지보상법에 따라 수용절차를 이행하고 수용보상금을 지급할 수 있음(대법원 2008.3.13 선고 2006두 2954 판결 참조)

3. 종전 및 종후 자산평가

가. 평가방법

1) 재개발사업, 도시환경정비사업

시장・군수가 선정・계약하는 부동산공시법에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정함. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 이를 산정 가능(법 제48조제5항제1호)

사업시행자는 감정평가를 하려는 경우 시장·군수에게 감정평가업자의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 하며, 시장·군수는 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지불한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산(법 제48조제5항제3호)

2) 재건축사업

사업시행자는 재개발, 도시환경정비사업의 평가방법을 준용할 수 있음(법 제48조 제6항)

나. 가격시점

1) 종전자산

종전의 토지 또는 건축물 평가 시 가격시점은 원칙적으로 사업시행인가의 고시일임. 다만, 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있어 법 제48조의2제2항에 따라 시장·군수의 허가 등을 얻어 사업시행인가 전에 해당 건축물이 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수의 허가를 얻은 날을 기준으로 종전자산을 평가(법 제48조제1항제4호)

2) 종후자산

종후자산 평가 시 가격시점에 대해서는 명문화하고 있지 않음

4. 관리처분계획의 수립

가. 관리처분계획의 내용

관리처분계획서 내용에 포함될 사항은 다음과 같음(법 제48조, 영 제50조)

1) 분양설계
2) 분양대상자의 주소 및 성명
3) 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
4) 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있은 날(사업시행인가 전에 법 제48조의2제2항에 따라 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수에게 허가받은 날)을 기준으로 한 가격
5) 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기
6) 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
7) 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
8) 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
9) 정비사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세

10) 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법

11) 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도, 방법과 시기, 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 정관 등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50%를 기준으로 정함

나. 조합원총회 의결

관리처분계획은 총회의 의결사항이므로 관리처분계획인가 신청 전에 반드시 조합원 총회의 결의를 거쳐야 함(법 제24조제3항제10호)

1) 총회개최 전 통지

사업시행자는 관리처분 총회의 개최일부터 1개월 전에 분양대상자별 종후 자산가액의 추산액, 종전자산의 명세 및 가액, 정비사업비의 추산액 등을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 함(법 제48조제1항)

2) 총회 의결정족수

관리처분계획의 수립 및 변경은 조합원 총수의 과반수 찬성으로 의결 함. 다만, 법 제48조제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 제외(법 제24조제3항제10호)

5. 공람 및 의견청취

사업시행자는 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 함. 다만, 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 공람 및 의견청취 절차 생략 가능(법 제49조제1항)

사업시행자는 공람을 실시하려는 경우 토지등소유자 또는 분양신청을 한 자에게 공람기간・장소 등 공람사항을 미리 통지하여야 함(법 제49조제4항, 영 제53조제1항)

6. 관리처분계획의 인가 신청

가. 인가신청서 작성

사업시행자는 관리처분계획의 인가(변경・중지・폐지 포함)를 받고자 하는 때에

는 관리처분계획인가(변경·중지·폐지인가)신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함)하여야 함(규칙 제11조)

1) 관리처분계획인가의 경우
- 관리처분계획서 및 총회의결서 사본

2) 관리처분계획변경·중지 또는 폐지인가의 경우
- 변경·중지 또는 폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류

나. 인가받은 내용의 변경

인가받은 관리처분계획을 변경하려는 경우에도 시장·군수의 인가를 받아야 함. 다만, 다음의 경미한 변경의 경우에는 신고로 갈음(법 제48조제1항, 영 제49조)

1) 계산착오·오기·누락 등에 따른 단순정정(불이익을 받는 자가 없는 경우에 한함)
2) 사업시행자 등의 권리의무승계에 관한 규정에 의한 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 아니하는 때
3) 관리처분계획의 변경에 대하여 이해관계가 있는 토지등소유자 전원의 동의를 얻어 변경하는 때
4) 정관 및 사업시행인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 때
5) 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 때
6) 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 때

7. 관리처분계획 인가 및 고시 등

가. 관리처분계획의 인가

관리처분계획은 시장·군수의 인가를 받아야 효력이 발생함. 관리처분계획 인가신청을 받은 시장·군수는 인가신청이 있은 날부터 30일 이내에 관리처분계획의 내용이 관리처분계획의 기준, 필요적 기재사항, 정관에서 정한 분양의 기준 등에 맞는지 여부를 심사하여 인가하고 사업시행자에게 통보함(법 제49조제2항)

나. 관리처분계획 인가 고시

시장・군수는 관리처분계획을 인가하는 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 인가내용을 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함(법 제49조제3항, 규칙 제13조)

1) 정비사업의 종류 및 명칭
2) 정비구역의 위치 및 면적
3) 사업시행자의 성명 및 주소
4) 관리처분계획인가일
5) 다음의 사항을 포함한 관리처분계획인가의 요지
   - 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획
   - 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획
   - 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세
   - 기존 건축물의 철거 예정시기 등

다. 분양신청자 등에 대한 통지

사업시행자는 분양신청을 한 자에게 다음 각 사항을 통지하여야 하며, 관리처분계획 변경의 고시가 있는 때에는 변경내용을 통지하여야 함(영 제53조제2항)

1) 정비사업의 종류 및 명칭
2) 정비사업 시행구역의 면적
3) 사업시행자의 성명 및 주소
4) 관리처분계획의 인가일
5) 분양대상자별 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 대지 또는 건축물의 명세 및 추산가액

8. 관리처분계획 인가의 효력

가. 종전 토지 및 건축물의 사용·수익 제한

관리처분계획의 인가고시가 있는 때에는 종전의 토지 등에 대한 소유권자・지상권자・전세권자・임차권자 등은 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없음. 다만, 사업시행자의 동의를 얻거나

토지보상법상 손실보상이 완료되지 아니한 경우에는 그러하지 아니함(법 제49조제6항)

나. 권리·의무의 확정

관리처분계획은 인가고시로 그 내용이 확정됨

다. 건축물의 철거 가능

사업시행자는 시장·군수 등의 허가를 얻은 경우를 제외하고는 관리처분계획의 인가를 받은 후 건축물을 철거하여야 함(법 제48의2)

Ⅲ. 관리처분계획의 기준

1. 일반적 기준

관리처분계획의 내용은 다음의 기준에 의함(법 제48조제2항)

가. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용상황·환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물의 균형있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 함

나. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 증가하거나 감소시켜 대지 또는 건축물의 적정규모가 되도록 함

다. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있음

라. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 증가시키거나 토지에 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있음

마. 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립

바. 1세대 또는 1인이 1이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우에는 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급. 다만, 2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급에 관하여 따로 정하고 있는 경우에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있고, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에 대하여는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있음

1) 「수도권정비계획법」에 따른 수도권 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 재건축사업의 토지등소유자
2) 근로자(공무원인 근로자를 포함)숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자
3) 국가, 지자체 및 토지주택공사등

2. 세부기준

가. 재개발사업, 도시환경정비사업

재개발사업과 도시환경정비사업의 관리처분은 다음 각 호의 방법 및 기준에 따름 (영 제52조제1항)

1) 시·도조례가 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급
2) 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것 다만, 주택단지의 경우에는 그러하지 아니함
3) 정비구역 안의 토지등소유자(지상권자 제외)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도 조례가 정하는 금액·규모·취득시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자(지상권자 제외)는 시·도 조례가 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있음
4) 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(보류지로 정하거나 조합원외의 자에게 분양하는 부분 제외)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(사업시행방식이 전환된 경우에는 환지예정지의 권리가액을 말함. 이하 제8호에서 같음)과 토지등소유자(지상권자 제외)가 부담하는 비용(재개발사업의 경우에는 이를 고려하지 아니함)의 비율에 따라 분양할 것

5) 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 당해 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
6) 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 할 것. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 함
7) 법 제48조제5항은 도시환경정비사업에 대한 법 제48조제1항제3호 및 제4호에 의한 평가에 관하여 이를 준용할 것
8) 주택의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도 조례로 정할 수 있음

나. 재건축사업

재건축사업의 경우 다음 각 호의 방법 및 기준에 따름(영 제52조제2항). 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따름

1) 위 "가"의 기준 5)와 6)을 적용할 것. 다만, 단독주택재건축사업의 경우에는 재개발사업에 준하여 위 "가"를 적용할 것
2) 부대·복리시설(부속토지 포함)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급할 것. 다만, 다음 가) 내지 다)의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있음

가) 새로운 부대·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대·복리시설의 가액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관 등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 함. 이하 나)에서 같음)을 곱한 가액보다 클 것
나) 기존 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것
다) 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액 보다 클 것

관련 판례

조합원분담금 변경

사건번호

대법원 2006.10.26. 선고 2004다17924 판결 【전부금등】

판시사항

주택조합이 자금부족 등 때문에 공사대금과 지연손해금, 부대비용을 추가부담하여 재건축조합원들의 분담금이 증가하였고, 그 증가한 분담금이 재건축결의 당시의 추정분담금과 비교하여 통상 합리적으로 예상할 수 있는 범위를 초과하여 재건축조합원들에게 경제적인 부담을 가중시키는 것으로서 재건축결의의 변경에 해당한다는 이유로 위 증가된 분담금에 관한 결의에 재건축조합원 5분의 4 이상의 결의가 필요하다고 본 사례

판결요지

주택조합이 자금부족 등 때문에 공사대금과 지연손해금, 부대비용을 추가부담하여 재건축조합원들의 분담금이 증가하였고, 그 증가한 분담금이 재건축결의 당시의 추정분담금과 비교하여 통상 합리적으로 예상할 수 있는 범위를 초과하여 재건축조합원들에게 경제적인 부담을 가중시키는 것으로서 재건축결의의 변경에 해당한다는 이유로 위 증가된 분담금에 관한 결의에 재건축조합원 5분의 4 이상의 결의가 필요하다고 본 사례.

【참조조문】

도정법 제12조, 주택법 시행령 57조

제10장 정비사업의 세입자 대책 등

Ⅰ. 세입자 권리보호제도 일반

정비사업지구의 세입자는 '주거세입자'와 상가 등에서 영업을 영위하는 '상가세입자'로 구분되며, 정비사업으로 인하여 생활기반을 상실한 주거세입자에게는 이주대책을, 상가세입자에게는 이 법 또는 「토지보상법」에서 정한 기준에 따라 휴업보상 또는 폐업보상을 함

시·도지사 등은 기본계획수립 시 세입자의 주거안정대책을 포함(법 제3조제1항)하여야 하고, 기본계획수립과 정비계획의 수립 및 정비구역지정을 위한 주민 공람·공고 시 세입자도 토지등소유자 또는 조합원과 함께 정비사업의 이해관계자에 포함하여 세입자의 권리를 보호하고 있음(영 제9조제2항, 영 제11조제2항)

또한, 추진위위원장 또는 사업시행자는 추진위원회 운영규정 및 정관등, 사업시행계획서, 관리처분계획서 등 정비사업시행 관련자료를 조합원·토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷 등에 공개하여야 함(법 제81조제1항)

〈표〉 주요 세입자대책 사항

단 계	관련주체	주요 처리 업무
기본계획 수립 (법 제3조제11호)	특별시장·광역시장·시장	- 세입자에 대한 주거안정 대책 수립
주환사업 세입자 동의 (법 제7조제1항)	시장·군수 등 시행자	- 공람공고일 3월 전부터 정비예정구역 안에 3월 이상 거주하고 있는 세입자 동의 징구
세입자 의견 반영 (법 제26조제4항)	시장·군수 등 시행자	- 주거이전비, 임대주택 공급 ,입주자격, 퇴거에 관한 의견을 시행규정에 반영
용적률 특례 (법 제40조의2)	시행자, 인가권자	- 손실보상 기준 이상으로 주거이전비 등을 보상하는 경우 용적률 25%이하 범위에서 추가 완화(특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군 조례로 위임)
사업시행계획서 작성 (법 제30조)	시행자, 인가권자	- 세입자의 주거 및 이주대책, 임대주택건설계획 협의 및 인가

단 계	관련주체	주요 처리 업무
순환용주택공급 (법 제35조)	시행자	- 세입자에게 순환주택공급 가능하고 계속임대 희망 시 허용
임시수용시설의 설치 등 (법 제36조)	시행자	- 주환사업 및 재개발사업 구역의 세입자에게 임대주택에 임시거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 함
세입자 보상비 융자 등 (법 제63조제3항)	국가 또는 지자체	- 세입자 보상에 필요한 비용의 80%까지 융자 또는 융자 알선

Ⅱ. 주거세입자 대책

1. 이주대책 및 손실보상에 관한 일반 사항

사업시행자는 세입자의 주거 및 이주 대책 사항을 사업시행계획서에 반영하여야 하고(법 제30조제3호), 또한 사업시행자는 관리처분계획에 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액을 포함(법 제48조제1항제7호)

2. 순환정비방식에 의한 세입자 대책

가. 순환정비방식에 의한 세입자 이주대책

사업시행자는 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자에 한함)가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 정비구역을 순차적으로 정비하는 등 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 함(법 제35조)

나. 순환용주택의 우선공급에 의한 세입자 이주대책

사업시행자는 관리처분계획의 인가 신청 후 세입자로서 순환용주택 이주 희망 대

상자 등을 파악하여 토지주택공사등에 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있음(영 제43조의2제1항). 이 경우 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 세입자(정비구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)로서 주택을 소유하지 아니한 자에게 최우선 공급함(영 제43조의2제4항제1호)

3. 임시수용시설의 설치 등에 의한 세입자 대책

사업시행자는 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 당해 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 함. 이 경우 사업시행자는 그 임시수용을 위하여 필요한 때에는 국가·지자체 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있음(법 제36조)

4. 세입자 손실보상

가. 주거이전비 지급

○ 이주대책대상자에게 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비 지급(규칙 제9조의2, 토지보상법 시행규칙 제54조제2항)

○ 주거이전비 지급기준일(이주대책 수립대상자 선정기준일)은 정비구역지정을 위한 주민공람 공고일임(규칙 제9조의2)

나. 임대주택 공급 및 공급기준

○ 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우 사업인가권자와 협의한 이주대책물량 범위에서 적격 세입자에게 당해 정비구역 내·외에 입주를 희망하는 자에게 입주자 선정 기준을 작성하여 임대주택을 공급할 수 있음

- 임대주택공급 대상자는 정비구역지정을 위한 주민공람 공고일 현재 당해 정비사업지구 안에 3개월이상 거주한 자(법 제50조제4항, 영 제54조제2항, 별표 3)

Ⅲ. 상가세입자 대책

1. 상가세입자 대책

사업시행자는 사업시행계획서에 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항을 포함 작성(법 제30조제9호, 영 제41조제2항제16호)

2. 상가세입자 손실보상

정비구역 내 상가세입자는 4개월분의 휴업보상금을 지급(규칙 제9조의2)받으며, 참고로 토지보상법상 상가세입자는 3개월분을 지급받음

Ⅳ. 기타 세입자 대책

1. 시장 · 군수 등이 시행하는 정비구역의 세입자 대책

시장·군수 또는 토지주택공사등이 사업시행하는 경우 정비구역 안(정비구역이 아닌 구역에서 재건축사업을 시행하는 경우 그 구역을 포함)의 세입자(상가세입자를 포함)는 사업시행자가 시행규정을 정하는 때에 다음의 의견을 제시할 수 있으며 이 경우 사업시행자는 세입자의 의견을 반영하기 위하여 노력하여야 함(법 제26조)

- ㅇ 주민이주에 관한 사항(세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함)
- ㅇ 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함)
- ㅇ 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격에 관한 사항

2. 손실보상에 따른 용적률 완화

사업시행자가 세입자에게 이 법 제40조제1항 단서에서 정하는 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실을 보

상하는 경우 용적률 인센티브 제공(법 제40조의2)

○ 「국토계획법」 제78조제1항에도 불구하고 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군 조례로 용적률을 완화 가능(법 제40조의2)

3. 세입자 보상비 융자 또는 융자 알선

국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 정비사업시행자에게 세입자 보상비의 80퍼센트 이내에서 융자하거나 융자를 알선할 수 있음(법 제63조제3항, 영 제60조제3항)

질의 회신

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

질의요지

주택재개발사업 관련, 2009.11.28부터 시행되는 「도시 및 주거환경정비법」개정 내용 중에 세입자를 둔 조합원이 주거이전비를 직접 부담하도록 하는 사항 있다고 당해 조합이 소식지에 알리고 있는데 이에 대한 답변 요망?

회신내용

2009.11.28부터 시행되는 「도시 및 주거환경정비법」 제48제5항제2호에 따르면 조합원의 종전의 토지 또는 건축물의 가격산정 시 조합원이 둔 세입자로 인하여 손실보상이 필요한 경우 조합의 정관으로 정하는 바에 따라 해당 조합원이 둔 세입자에 대한 손실보상액을 뺀 나머지 가격을 종전의 토지 또는 건축물의 가격으로 산정할 수 있다고 규정하고 있음

▶ 재개발사업 세입자 주거이전비 보상지급기준일이 언제인지 여부(2009.07.13)

질의요지

주택재개발사업 관련, 세입자의 주거이전비 보상지급기준일은 언제인지?

회신내용

주택재개발정비사업의 세입자에게 지급하여야 할 주거이전비는「도시 및 주거환경정비법(이하 “도정법”이라 함)」제40조제1항에 따라「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제54조제2항의 규정을 준용하여 “공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있은 당시”를 기준으로 하여야 하며, “고시 등이 있은 당시”는 도정법에 의한 사업이 시행된다는 사실을 불특정 다수인이 알 수 있도록 확정 고시 또는 공고된 날 중 가장 먼저 고시·공고된 날을 의미하므로 정비구역 지정을 위한 공람·공고일을 기준일로 보아야 할 것임

▶ 재건축사업의 세입자 손실보상 여부(2009.07.07)

질의요지

「도시 및 주거환경정비법」 개정과 관련하여 토지보상법에 따른 세입자 손실보상이 재건축사업에도 해당되는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제40조에서는 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용토록 하고 있는 바, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상은 수용이 전제되어 이루어지므로 수용이 적용되지 아니하는 재건축사업은 세입자 손실보상에 해당되지 않는 것임

제11장 철거 및 착공

Ⅰ. 철　　거

도정법상 철거대상 건축물은 사업시행인가로 확정됨. 도정법은 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하는 경우 '정비사업 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역 안의 건축물 또는 공작물 등의 명세'와 '기존주택의 철거계획서 등이 포함되어야 한다고 규정(영 제41조제2항제7호 및 제15호)

한편, 사업시행인가로 의제되는 주택법상 인·허가등에는 '사업계획승인'만 포함되고(법 제32조제1항제1호) 건축법상 인·허가등에는 '건축허가'와 '축조신고', '건축협의'만 포함되므로(법 제32조제1항제2호) 주택법상 철거행위허가와 건축법상 철거신고는 별도로 이행하여야 함

따라서 노후·불량건축물이 건축법에 따라 건축된 경우에는 철거와 관련하여 건축법이 적용(건축법 제36조제1항, 동법 시행령 제24조제1항)되고, 주택법에 따라 건축된 경우에는 주택법이 적용(주택법 제42조제2항제3호, 동법 시행령 제47조제1항)됨

신고 또는 철거대상 건축물을 신고 또는 허가없이 한 경우에는 처벌대상이 됨(건축법 제113조제1항제3호, 주택법 제98조제6호)

1. 건축물의 철거가능 시기

조합이 사업부지내의 건축물을 철거할 수 있는 시점은 관리처분계획인가 후 임. 다만, 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우에는 기존 건축물소유자의 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 관리처분계획인가 전이라도 철거 가능(법 제48조의2제1항)

2. 물건조서 등의 작성

사업시행자는 건축물을 철거하기 전에 기존 건축물에 대한 물건조서(종전 건축물의

연면적, 실측평면도, 주요마감재료 등에 관한 자료 첨부)와 사진 또는 영상자료를 만들어 착공 전까지 보관하여야 함(영 제52조의2). 이는 관리처분계획수립 시 참고자료로 활용하기 위한 것임

3. 철거 및 멸실 신고(허가)

가. 건축법상 건축물 철거

건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물을 철거하는 경우 철거를 하기 전에 시장·군수에게 신고하고(건축법 제30조제1항) 철거예정일 7일 전까지 건축물철거서 및 멸실신고서를 제출하여야 함(건축법 시행규칙 제24조제1항)

※ 조합원의 이주 후 철거 및 멸실신고는 조합이 일괄 위임받아 처리하는 경우도 있음

나. 주택법상 건축물 철거

공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위를 하려는 경우에는 시장·군수의 허가를 받거나 신고를 하여야 함(주택법 제42조제2항제2호)

공동주택철거에 대하여 허가를 받거나 신고를 하려는 자는 허가신청서 또는 신고서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함(주택법 시행령 제47조제3항, 동법 시행규칙 제20조제3항제3호)

1) 파손·철거 또는 용도폐지의 사유서
2) 공동주택단지의 배치도
3) 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서

Ⅱ. 착　　공

1. 경계복원측량

경계복원측량은 공사를 착공하기에 앞서 현장의 경계를 명확히 하여 현장의 가설울타리 및 공사의 참고로 이용하기 위하여 실시

2. 건축법상 착공

건축물의 공사에 착수하고자 하는 자는 허가권자에게 그 공사계획을 신고하여야 함. 다만, 건축물의 철거를 신고한 때에 착공예정일을 기재한 경우에는 그러하지 아니함(건축법 제21조제1항)

3. 주택법상 착공

사업계획승인을 받은 사업주체가 공사를 시작하려는 경우에는 사업계획승인권자에게 신고하여야 하며, 이를 이행하지 않을 경우 과태료 처분을 받게 됨(주택법 제16조제8항, 제101조제2항)

질의 회신

▶ 재건축사업 철거업체 시공사에서 선정 적정 여부(2009.05.28)

질의요지

주택재건축사업 관련, 철거업체 선정을 시공사에 위임한 총회 결의가 적법한 지 및 적법하다면 시공사가 철거업체를 선정한 후 조합 총회에서 시공사가 선정한 업체를 추인 받는 것이 옳은 지?

회신내용

도정법 제24조제3항제6호에 따르면 철거업자 선정은 총회의 의결을 거쳐야 할 사항으로

같은조 제5항에 따라 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 정관으로 정하도록 규정되어 있으므로 이에 따라 판단할 사항임

관련 판례

재물손괴

사건번호

대법원 2007.9.20. 선고 2007도5207 판결 【재물손괴】

판시사항

[1] 재건축사업으로 철거할 예정이고 그 입주자들이 모두 이사하여 아무도 거주하지 않는 아파트도 재물손괴죄의 객체가 된다고 본 사례

[2] 조합원이 재건축조합 정관에 규정된 조합원의 의무에 동의한다는 취지의 동의서를 제출하였고, 정관에 조합원은 조합의 건축물 철거에 응할 의무가 있다는 규정이 있는 경우, 재건축조합이 법적 절차를 따르지 않고 자력으로 건축물을 철거하는 데 대한 사전 승낙을 받았다고 볼 수 있는지 여부(소극)

판결요지

[1] 재건축사업으로 철거예정이고 그 입주자들이 모두 이사하여 아무도 거주하지 않은 채 비어 있는 아파트라 하더라도, 그 객관적 성상이 본래 사용목적인 주거용으로 쓰일 수 없는 상태라거나 재물로서의 이용가치나 효용이 없는 물건이라고도 할 수 없어 재물손괴죄의 객체가 된다고 한 사례.

[2] 재건축조합의 규약이나 정관에 '조합은 사업의 시행으로서 그 구역 내의 건축물을 철거할 수 있다', '조합원은 그 철거에 응할 의무가 있다'는 취지의 규정이 있고, 조합원이 재건축조합에 가입하면서 '조합원의 권리, 의무 등 조합 정관에 규정된 모든 내용에 동의한다'는 취지의 동의서를 제출하였다고 하더라도, 조합원은 이로써 조합의 건축물 철거를 위한 명도의 의무를 부담하겠다는 의사를 표시한 것일 뿐이므로, 조

합원이 그 의무이행을 거절할 경우 재건축조합은 명도청구소송 등 법적 절차를 통하여 그 의무이행을 구하여야 함이 당연하고, 조합원이 위와 같은 동의서를 제출한 것을 '조합원이 스스로 건축물을 명도하지 아니하는 경우 재건축조합이 법적 절차에 의하지 아니한 채 자력으로 건축물을 철거하는 것'에 대해서까지 사전 승낙한 것이라고 볼 수는 없음

【참조조문】

형법 제24조, 제366조

제12장 주택의 건설 및 공급 등

Ⅰ. 주택의 규모별 건설비율

1. 관련 근거

국토부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 사항을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하고 시장·군수는 국토부장관의 고시내용을 정비계획에 반영하여야 함(법 제4조의2, 영 제13조의3)

가. 정비사업으로 공급하는 주택의 최대·최소규모 또는 주택의 규모별 면적이 전체 연면적에서 차지하는 비율

나. 임대주택의 규모 및 규모별 건설비율

2. 사업유형별 주택의 규모 및 건설 비율

가. 주거환경개선사업

1) 분양주택

「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 신규 건설 전체 세대수의 100분의 90 이상

2) 임대주택

신규 건설 전체 세대수의 100분의 20 이상 100분의 30 이하로 하되, 주거전용면적이 40㎡ 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 100분의 50 이하

나. 재개발사업

1) 분양주택

국민주택규모의 주택이 신규 건설 총 세대수의 80% 이하

2) 임대주택

건설하는 주택 전체 세대수의 17% 건설(도정법 시행령 제13조의3제1항제2호 나목, 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 3-2)

다. 재건축사업

1) 분양주택 (고시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 4.)

가) 건설하는 주택 전체 세대수가 20세대 이상 300세대 미만인 경우에는 85제곱미터 이하 규모의 주택을 60% 이상 건설하되, 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율이 50퍼센트 이상이어야 함

나) 건설하는 주택 전체 세대수가 300세대 이상인 경우에는 가)의 기준을 적용하되, 가)의 기준의 범위 안에서 시·도 조례로 주택의 규모 및 건설비율에 관하여 따로 정하는 경우에는 그 규모 및 건설비율에 따름

다) 조합원 분양주택을 기존 주택면적(재건축하기 전의 주택면적을 말함)의 10% 이내에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡ 이하 규모로 건설하는 때에는 가) 또는 나)의 기준을 적용하지 아니함

※ 위 가) 내지 다)의 기준은 수도권정비계획법 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역에 한하여 적용함

2) 소형주택(법 제30조의3제2항)

법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설

Ⅱ. 관리처분계획에 따른 주택공급

사업시행자는 정비사업(주거환경개선사업 제외)으로 건설된 주택 등 건축물을 관리처분계획에 따라 토지등소유자(조합원)에게 공급하고(법 제50조제1항) 남은 주택은 일반 공급

1. 정비구역 안에서 건설된 주택의 공급방법에 관한 특례

사업시행자가 정비구역안에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금의 납부방법·시기·절차, 주택공급방법·절차 등에 관하여는 주택법 또는 임대주택법의 규정에 불구하고 도정법령이 정하는 범위에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있음(법 제50조제2항 및 제4항)

2. 분양주택의 공급

가. 주거환경개선사업

주거환경개선사업으로 건설하는 주택의 공급기준 등에 관하여는 영 별표2에 규정된 범위에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있음(영 제54조제1항)

1) 주택의 공급 기준

○ 주택의 공급기준 : 1세대 1주택을 기준으로 공급

○ 주택의 공급대상 : 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 공급. 다만, 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에「건축법」제57조에 따른 대지분할제한면적 이하의 과소토지 등의 토지만을 소유하고 있는 자 등에 대한 주택공급기준은 시· 도조례로 따로 정할 수 있음

- 기준일(영 제11조에 따른 공람공고일 또는 시장·군수가 당해 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 시·도지사의 승인을 얻어 따로 정하는 날) 현재 당해 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정 인 건축물을 소유한 자
- 「국토계획법」 제2조제11호에 따른 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자

2) 주택의 공급 순위

○ 1순위 : 기준일 현재 당해 정비구역안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자로서 당해 정비구역안에 거주하고 있는 자

○ 2순위 : 기준일 현재 당해 정비구역안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자(법인인 경우에는 사회복지를 목적으로 하는 법인에

한함)로서 당해 정비구역안에 거주하고 있지 아니하는 자

ㅇ 3순위 : 기준일 현재 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역안에 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자로서 당해 정비구역안에 거주하고 있는 자

ㅇ 4순위 :「국토계획법」 제2조제11호에 따른 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자

나. 재개발, 재건축사업 및 도시환경정비사업

재개발, 재건축사업 및 도시환경정비사업의 시행으로 건설된 건축물은 인가된 관리처분계획에 따라 공급하므로 그 공급기준은 관리처분계획 기준과 동일 함. 따라서 제9장의 관리처분계획기준을 참고(법 제50조제1항, 영 제52조제1항 및 제2항)

3. 임대주택의 공급

정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택세대주에게 우선 분양 전환하도록 하는 기준 등은 임대주택법의 규정에 불구하고 다음의 범위에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있음(법 제50조제4항, 영 제54조제2항, 별표3)

가. 주거환경개선사업

1) 임대주택은 다음의 순위에 따라 입주를 희망하는 자에게 공급

가) 1순위 : 기준일 3월전부터 보상계획 공고 시까지 계속하여 당해 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에 거주하는 세입자

나) 2순위 : 별표 2 제4호 가목 및 동호나목의 순위에 해당하는 자로서 주택 분양에 관한 권리를 포기한 자

다) 3순위 : 국토계획법에 따른 도시계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자

2) 세입자에게 공급하는 주택의 규모별 입주자 선정기준은 다음 사항을 고려하여 결정

가) 입주대상자의 세대구성원의 수

나) 당해 정비구역 안에서의 거주기간
다) 소득수준
라) 생활보호대상 여부 등을 고려

3) 공급절차 등

가) 입주자모집공고내용 및 절차, 공급신청 및 조건 등 임대주택의 공급에 관하여는 임대주택법령 및 주택법령의 관련규정에 따름
나) 임대보증금, 임대료 등에 관하여는 임대주택법령 및 주택법령의 관련규정에 따름. 다만, 시·도 조례가 따로 정하는 경우에는 그에 따름

나. 재개발사업

다음의 어느 하나에 해당하는 자로서 입주를 희망하는 자에게 공급

1) 공급대상

가) 기준일 3월전부터 당해 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 주택재개발사업을 위한 정비구역 안에 거주하는 세입자
나) 기준일 현재 당해 재개발사업을 위한 정비구역 안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자
다) 국토계획법에 따른 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자
라) 시·도 조례가 정하는 자

2) 주택의 규모 및 입주자선정 방법, 공급절차 등
가) 주택의 규모 및 규모별 입주자 선정방법, 공급절차 등에 관하여는 시·도 조례가 정하는 바에 따름
나) 입주자모집공고내용 및 절차, 공급신청·계약조건·임대보증금 및 임대료 등 주택공급에 관하여는 임대주택법령 및 주택법령의 관련 규정에 따름

Ⅲ. 잔여주택의 일반분양

1. 일반분양의 기준

정비사업(주거환경개선사업의 경우 제외)으로 건설되는 주택을 관리처분계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 공급하고 남은 주택에 대하여는 일반인에게 공급 가능. 이 경우 주택의 공급방법·절차 등에 관하여는「주택법」제38조를 준용함(법 제50조제5항)

☞ 「주택공급에 관한 규칙」(제3조1항 및 제2항)에 따라 20세대 이상일 경우 일반에게 분양하며 20세대 미만일 경우에는 임의공급 가능

2. 재건축주택의 일반분양 특례

재건축사업시행자는 매도청구소송(법 제39조)를 통해 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 청산금액을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도「주택법」제38조(주택공급)에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있음. 이 경우 법 제52조에 따른 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 함(법 제50조제5항 단서)

Ⅳ. 부대·복리시설의 분양

재건축사업의 경우 부대·복리시설(부속토지 포함)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급하도록 하고 있음. 다만, 다음 “가” 내지 “다”의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택으로 공급할 수 있음(영 제52조제2항제2호)

가. 새로운 부대·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관 등으로 정하는 비율(정관 등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 함. 이하 “나”에서 같음)을 곱한 가액보다 클 것

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

다. 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액 보다 클 것

질의 회신

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

질의요지

정비계획수립대상이 아닌 소규모 재건축사업이고 종전 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도정법"이라 함) 제30조의2 제3항에 따라 용적률을 완화 받지 아니하고 건설한 재건축임대주택으로서 인수자와 공급계약을 체결하지 않았으며 동법 제30조의3에 의한 용적률 완화도 받지 않은 경우 임대주택으로 공급하려던 주택을 일반분양할 수 있는지?

회신내용

종전 도정법 제30조의2 폐지 당시 동조 제3항에 따라 용적률을 완화 받지 아니하고 건설한 재건축임대주택으로서 인수자와 공급계약을 체결하지 아니한 재건축임대주택의 경우, 종전 규정 제30조의2제1항의 규정에 불구하고 재건축임대주책으로 공급하지 아니한다는 등의 내용으로 우리부에서 서울특별시장 등에게 「주택 재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준」(주택정비과-2114, 2009.6.22)을 시달한 바 있음

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

질의요지

구(舊) 도정법 제30조의2에 따라 임대주택을 포함하여 층수제한·도로사선제한·인동거리·채광방향·일조권 등 건축관계법령에서 정한 규정을 적용한 최대 건축가능 용적률

로 지정・고시된 용적률인 경우로서 재건축사업시행인가 신청을 한 후 도정법 제30조의3이 신설된 경우, 건축계획의 변경(용적률 등)이 없어도 도정법 제30조의3의 규정 적용을 위하여 법적상한용적률의 확정을 위한 건축심의가 필요한지?

회신내용

도정법 제30조의3제1항에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한을 “법적상한용적률”이라고 규정하고 있고, 2009.6.22. 서울특별시장・인천광역시장・경기도지사에게 시달된 “주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준”(이하“업무처리기준”이라 함) 3-1에 의하면 “법적상한용적률”을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」,「건축법」등 건축 관계법령의 제한에 따른 건축 가능 용적률을 말하고, 관계법령에 따른 제한은 용적률에 대한 직접적인 제한뿐만 아니라 건축행위에 대한 법령상 제한으로 인해 사실상 용적률이 제한되는 경우를 포함하고 있는 점과 동 업무처리기준 3-3에 의하면 법적상한용적률을 확정함에 있어서 법령상의 명시적 근거 또는 명확한 제한 사유를 제시함이 없이 임의적으로 용적률을 제한 할 수 없으며, 용적률을 제한하는 경우 시장・군수는 사업시행자에게 용적률 제한의 법적 근거를 제시하도록 하고 있는 점을 감안할 때, 건축위원회에서 법적상한용적률을 확정하기 위하여 심의를 하더라도 법령상의 명시적 근거를 제시하여 관계법령의 제한에 따른 건축가능용적률을 법적상한용적률로 정할 수밖에 없을 것이고, 도정법의 개정은 원활하게 재건축이 이루어질 수 있도록 하기 위하여 절차를 간소화한 것이므로, 이미 관계법령 등에 의하여 사실상 법적상한용적률이 정하여져 있는 경우로서 건축위원회의 심의를 하더라도 층수제한・도로사선제한・인동거리・채광방향・일조권 등 건축관계법령에서 정한 규정을 적용한 최대 건축가능 용적률로서 법적상한용적률이 변화될 수 없는 경우라면 법적상한용적률을 확정하기 위하여 반드시 건축심의를 하지 않아도 될 것임

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

질의요지

다른 건축계획 등의 변경이 전혀 없고 단순히 임대주택 세대가 일반분양으로 전환하는 사업시행계획을 변경하는 경우 경미한 변경으로 볼 수 있는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 부칙 제9632호(2009.4.22) 규정 및 같은 법 제28조, 제30조, 같은 법 시행령 제38조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 재건축조합으로서 입주자 모집승인을 받지 아니한 경우 토지등소유자 3/4 이상의 동의를 얻어 재건축 용적률 완화 및 재건축소형주택의 건설 등과 관련한 내용의 사업시행계획서를 변경 가능하도록 하고 있음

따라서, 설계의 변경이 일체 수반되지 않고 단지 임대주택으로 계획된 주택을 분양주택으로 변경하기 위한 사업시행계획인 경우에는 위 부칙규정에 의한 3/4이상의 합의로서 토지등소유자의 권리침해가 해소되었을 뿐만 아니라 “건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위 안에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로선형 변경”을 사업시행계획의 경미한 변경사항으로 보고 있으므로 질의의 경우에는 경미한 변경에 해당되는 것으로 판단되나, 설계 변경 유무 등 구체적인 사항에 대하여 인가권자인 시장·군수의 판단이 있어야 할 것임

▶ 지구단위계획 용적률이 정비계획상 용적률 여부(2009.08.26)

질의요지

지구단위계획에서 정한 용적률을 정비계획상 용적률로 볼 수 있는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 관련, 정비계획상 용적률이라 함은 제4조에 따라 정비계획으로 고시된 건축가능용적률을 말하며, 동법에 따라 정비계획으로 의제되는 지구단위계획, 아파트개발기본계획 등에서 정한 건축가능 용적률은 정비계획상 용적률로 본다는 등의 내용으로 우리 부에서 경기도지사 등에게 붙임 “주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준”(주택정비과-2114, 2009.6.22)을 시달한 바 있음

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

질의요지

종전 「도시 및 주거환경정비법」제30조의2의 규정에 따라 재건축임대주택건설을 하면서 용적률을 완화 받은 경우 정비계획 용적률이 얼마인지?

회신내용

정비계획상 용적률이라 함은 제4조에 따라 정비계획으로 고시된 건축가능 용적률을 말하며 동 정비계획상 용적률이 종전 제30조의2에 따라 재건축임대주택 건설에 따른 용적률 완화 분을 포함하여 산정된 경우 임대주택 건설의무에 따른 용적률 완화 분을 제외한 용적률을 개정 규정의 적용을 위한 정비계획상 용적률로 보는 것으로 2009.6.22 서울특별시장, 인천광역시장, 경기도지사에게 '주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준'을 시달 한 바 있음

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

질의요지

정비계획수립이 되지 않은 구역에서 재건축사업을 시행중인 경우 일반분양분을 임의 분양한 상태에서 사업시행인가 변경 등을 거쳐 임대주택분을 일반분양으로 전환이 가능한 지?

회신내용

2009.4.22. 「도시 및 주거환경정비법」개정으로 주택재건축사업의 임대주택 공급의무 규정이 삭제되고 주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형

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

질의요지

주택재개발사업의 경우 자연경관지구와 제2종 일반주거지역이 혼재 되어 있는 경우 임대주택을 건립하여야 하는 지?

회신내용

건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만이거나, 도시관리계획상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있도록 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 3-2. 단서에 정하여져 있는 바, 질의의 경우 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우라면 임대주택을 건립하지 아니할 수 있을 것이나 주택 전체 세대수가 200세대 이상이라면 임대주택을 건립하여야 할 것임

관련 판례

▶ 다가구주택 공유자의 분양대상자 인정여부

사건번호

대법원 2009.4.23. 선고 2008두22853 판결 【분양거부처분취소】

판시사항

[1] 다가구주택의 공유자들이 가구별로 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자로 인정되기 위한 요건

[2] 서울시 도시및주거환경정비조례 부칙(2003.12.30.) 제7조가 헌법상 평등의 원칙을 침해하는지 여부(소극)

판결요지

[1] 다가구주택의 공유자들이 가구별로 각각 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자로 인정되기 위해서는 1997.1.15. 이전에 그 각 가구에 상응하는 지분 또는 구분소유등기를 경료할 것을 요함

[2] 서울시 도시및주거환경정비조례 부칙 제7조의 취지는, 다가구주택이 독립된 구조를 가진 가구별로 구분 거래되기도 하는 현실을 반영하여, 설계 및 건축 단계부터 독립

된 구조를 가지고 있고 그에 상응한 지분등기가 마쳐짐으로써 그 지분등기를 이전하는 방법에 의하여 사실상 가구별로 독립적 거래가 가능한 경우에는 예외적으로 다가구주택의 가구별로 개별 분양대상자격을 인정하되, 주택재개발사업에 의하여 공급되는 주택을 다수 취득할 목적으로 이른바 '지분 쪼개기'와 같은 행위를 하는 폐해를 방지하기 위해서 일정한 시점까지 지분등기를 마칠 것을 요구하는 것으로 , 이는 다가구주택의 거래실정 및 주택재개발사업에 따른 주택분양 법률관계의 현실에 비추어 합리성이 인정되므로, 이 사건 조례 부칙 제7조가 헌법상 평등의 원칙을 침해한다고 보기는 어려움

【참조조문】

도정법 제48조 제2항 제6호, 제7항, 도정법 시행령 제52조 제1항 제3호, 서울시 도시및 주거환경정비조례 제24조 제2항 제3호, 부칙(2003.12.30.) 제7조, 헌법 제11조 제1항 주택 건설 등에 관한 조항(제30조의3)이 신설되었음

다만, 신설된 규정은 「수도권 정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에 해당하는 지역 내 재건축사업에 적용되는 것으로 정비계획 수립 대상이 아닌 소규모 재건축사업의 경우 적용되지 아니함

제13장 준 공 인 가

Ⅰ. 준공인가의 의의 및 의무

1. 준공인가의 의의

준공인가는 사업시행인가를 받아 건축한 건물이 인가내용대로 이행되어 건축행정 목적에 적합한지 여부를 확인하고 준공인가증을 교부하여 줌으로써 건물을 사용·수익할 수 있도록 법률효과를 발생시키는 행정처분(대법원 판례 1992. 4.10. 91누 5358 판결 참조)이며, 준공인가가 고시되어야 후속하는 이전고시의 절차가 개시된다는 점에서 중요한 의미가 있음

2. 준공인가의 의무

시장·군수가 아닌 사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료한 때에는 시장·군수의 준공인가를 받아야 함(법 제52조제1항). 인가를 받지 아니하고 건축물 등을 사용한 자와 사용허가를 받지 않고 건축물을 사용한 자는 형사처벌의 대상이 됨(법 제86조제2호)

Ⅱ. 준공인가의 절차와 서류

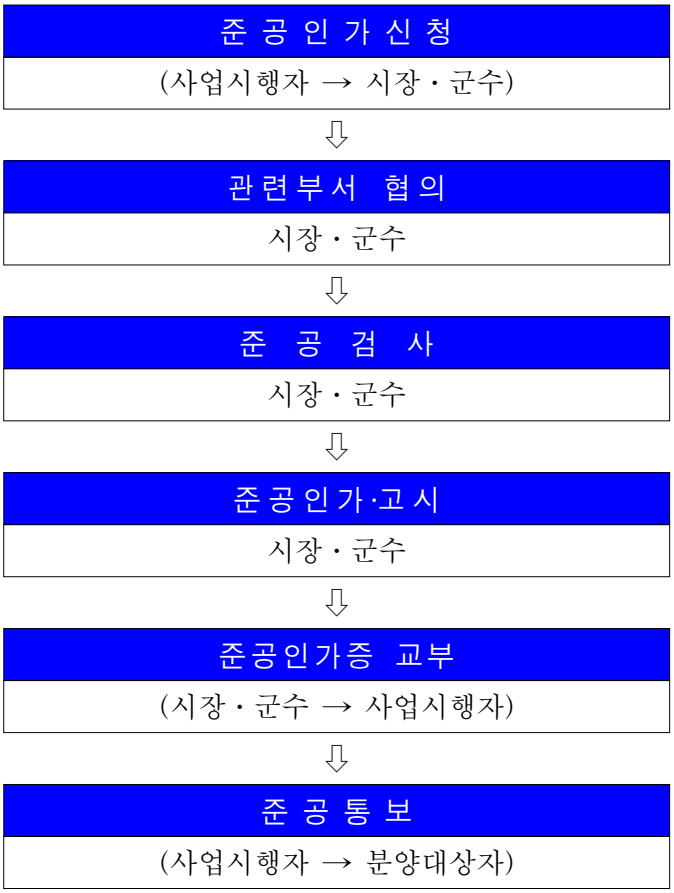
준공인가의 세부절차는 법 제52조, 영 제55조 및 제56조, 규칙 제15조 등에서 규정하고 있음

사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료하여 준공인가를 받으려는 때에는 준공인가 신청서에 건축물·정비기반시설 및 공동이용시설 등의 설치내역서, 공사감리자의 의견서를 첨부하여 제출(규칙 제15조제1항)

시장·군수는 사업시행자로부터 준공인가신청을 받은 후 지체 없이 준공검사를 하여야 함. 이 경우 인가권자는 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계

행정기관·정부투자기관·연구기관 그밖에 전문기관 또는 단체에 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있음(법 제52조제2항)

〈그림〉 준공검사 절차도



Ⅲ. 준공인가 전 사용허가

시장·군수는 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 다음 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 것을 사업시행자에 대하여 허가할 수 있음(법 제52조제5항, 영 제56조제1항)

가. 완공된 건축물에 전기·수도·난방 및 상·하수도 시설 등이 갖추어져 있어 당해 건축물을 사용하는데 지장이 없을 것

나. 완공된 건축물이 법 제48조제1항에 따라 인가받은 관리처분계획에 적합할 것

다. 입주자가 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 안전할 것

Ⅳ. 준공인가 및 공사완료 고시

가. 시장·군수는 준공검사의 실시결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때(직접 시행한 경우에는 공사가 완료된 때)에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 당해 지자체의 공보에 고시(법 제52조제3항 및 제4항)

나. 시장·군수는 공사완료의 고시를 하는 때에는 다음 각 호의 사항을 고시(영 제55조제4항)

1) 정비사업의 종류 및 명칭
2) 정비사업 시행구역의 위치 및 명칭
3) 사업시행자의 성명 및 주소
4) 준공인가의 내역

Ⅴ. 준공인가증의 교부 및 통보

1. 준공인가증의 교부

시장·군수는 준공인가를 한 때에는 공사완료 시 고시한 “1)” 내지 “4)”의 사항을 기재한 준공인가증을 사업시행자에게 교부(영 제55조제2항)

준공검사는 사업시행자가 인가받은 사업시행계획대로 시행되었는지 여부를 확인하는 것으로, 사업시행계획의 내용대로 시행되었음이 확인된 경우 준공인가증을 교부하여야 함

2. 분양대상자에의 통보

사업시행자는 자체적으로 처리한 준공인가결과를 시장・군수에게 통보한 때 또는 준공인가증을 교부받은 때에는 그 사실을 분양대상자에게 지체없이 통지하여야 함(영 제55조제3항)

Ⅵ. 공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제

도정법은 공사완료에 따른 관련 인・허가 등의 의제를 통하여 정비사업절차의 간소화를 도모하는 한편, 인・허가 의제 시 관련기관의 장과 협의하도록 함으로써 관련사항을 사전에 검토하도록 하여 행정기관 상호간에 이를 확인하도록 하고 있음

준공인가를 하거나 공사완료의 고시를 함에 있어 시장·군수가 법 제32조에 따라 의제되는 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등에 관하여 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·인가 등을 받은 것으로 봄(법 제53조제1항)

시장·군수가 아닌 사업시행자는 준공검사·인가 등의 의제를 받고자 하는 경우에는 준공인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계서류를 함께 제출하여야 함(법 제53조제2항)

시장·군수는 준공인가를 하거나 공사완료의 고시를 함에 있어서 그 내용에 법 제32조에 따라 의제되는 인·허가 등에 따른 준공검사·인가 등에 해당하는 사항이 있은 때에는 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 함(법 제53조제3항).

제14장 준공인가 후 조치 등

Ⅰ. 이전고시 및 등기

1. 이전고시 등

가. 이전고시의 의의

이전고시는 공사의 완료 고시로 사업시행이 완료된 이후에 관리처분계획에서 정한 바에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 분양받을 자에게 이전하는 행정처분으로서 관리처분계획에서 정한 구체적인 사항을 집행하는 행위임

나. 이전고시 절차

준공인가 및 공사완료고시(시장·군수) ⇨ 대지확정측량 및 토지분할(사업시행자) ⇨ 분양내용통지 및 소유권이전(사업시행자) ⇨ 이전고시(사업시행자) ⇨ 보고(사업시행자)

1) 대지확정측량 및 토지분할

사업시행자는 공사완료의 고시가 있은 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 함. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받을 자에게 이전할 수 있음(법 제54조제1항)

2) 소유권이전 고시 및 보고

사업시행자는 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 당해 지자체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 함(법 제54조제2항)

다. 이전고시의 효과

1) 소유권 취득

대지 또는 건축물을 분양받을 자는 사업시행자의 소유권이전고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득함(법 제54조제2항 후단)

2) 대지 및 건축물에 대한 권리확정

대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 봄(법 제55조제1항)

3) 도시개발법상 환지로 의제

대지 및 건축물에 대한 권리확정 규정에 따라 취득하는 대지 또는 건축물중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 보며, 제48조제3항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 봄(법 제55조제2항)

※ 환 지 : 종전토지를 사업시행으로 조합원 등에게 신규 부여하는 토지

※ 체비지 : 사업에 필요한 경비를 충당하기 위해 규약·정관·시행규정 등에서 정한 목적을 위해 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 이를 처분할 수 있도록 한 토지

4) 권리변동 제한(다른 등기의 제한)

사업시행자는 소유권이전의 고시가 있은 때에는 그 고시가 있은 날부터 대지 또는 건축물에 관한 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못함(법 제56조제3항)

5) 청산금의 지급 등 절차개시

대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우에는 사업시행자는 소유권이전의 고시가 있은 후에 그 차액에 상당하는 금액(청산금)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 함(법 제57조제1항)

2. 등기절차

사업시행자는 소유권 이전고시를 한 때에는 지체 없이 그 사실을 관할등기소에 통지하고 대지 및 건축물에 대한 다음의 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁하거나 신청하여야 함. 등기에 관하여 필요한 사항은 대법원 규칙(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙)으로 정함(법 제56조제1항 및 제2항)

가. 등기사항(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙 제5조제1항)

1) 정비사업시행에 의한 종전 토지에 관한 등기의 말소등기
2) 정비사업시행으로 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기
3) 종전 건물과 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기(담보권 등에 관한 권리의 등기)로서 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 등기

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

등기를 신청함에 있어서는 1개의 건축시설 및 그 대지인 토지를 1개의 단위로 하고, 1필의 토지 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 전부와 그 대지를 1개의 단위로 하며, 수필의 토지를 공동대지로 하여 그 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 및 대지전부를 1개 단위로 하여 동시에 하여야 함. 다만, 법 제54조제1항 단서에 따라 사업시행자가 사업에 관한 공사의 완공 부분만에 관하여 이전고시를 한 때에는 건물에 관한 등기신청은 그 부분만에 관하여 할 수 있음

등기신청 시 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면과 이전고시를 증명하는 서면을 첨부하여야 함

Ⅱ. 청 산

1. 청산금의 의의

정비사업 중 재건축·재개발사업은 사업초기부터 완료단계까지 길게는 10년 이상이 소요되므로 그 사이 사업변경, 설계변경, 사정변경등 다양한 변경사유로 사업비가 변동하게 됨. 사업이 완료되면 사업주체인 조합과 도급자인 시공자는 계약서등을 토대로 사업비 변동내역을 세부적으로 비교・분석・평가하여 그 차액에 관하여 정확히 정산하여야 함

청산금이란 이러한 절차를 거쳐 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우에 사업시행자가 그 차액에 상당하는 금액을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하는 금액임(법 제57조제1항)

2. 청산금의 산정

종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격은 그 토지 또는 건축물의 규모・위치・용도・이용상황・정비사업비 등을 참작하여 평가하여야 하며, 가격평가의 방법 및 절차는 다음과 같음(법 제57조제2항 및 제3항)

가. 토지 또는 건축물의 가격평가

1) 재개발사업 및 도시환경정비사업
부동산공시법에 따른 감정평가업자 중 시장・군수가 선정・계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정(영 제57조제1항제1호)

2) 재건축사업
사업시행자(조합)가 정하는 바에 따라 평가. 다만, 부동산공시법에 따른 감정평가업자의 평가를 받고자 하는 경우에는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정 가능(영 제57조제1항제2호)

나. 분양받은 대지 또는 건축물의 평가가격 가감

1) 다음의 각 비용은 가산함(영 제57조제3항)

가) 정비사업의 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용
나) 공사비
다) 정비사업의 관리에 소요된 등기비용·인건비·통신비·사무용품비·이자 그 밖의 필요한 경비
라) 국가 또는 지자체로부터 정비사업에 소요되는 비용을 융자받은 경우에 그 이자에 해당하는 금액
마) 정비기반비설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용(시장·군수가 부담한 비용은 제외)
바) 안전진단의 실시, 정비사업전문관리자의 선정, 회계감사, 감정평가 그 밖에 정비사업추진과 관련하여 지출한 비용으로서 정관등에서 정한 비용

2) 보조금 공제(영 제57조제3항 후문)
국가 또는 시·도로부터 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 정비기반시설의 설치에 소요되는 비용의 일부를 보조받은 경우 그 보조금은 공제함

3. 청산금의 징수 및 지급

가. 분할징수 및 분할지급

정관 등에서 분할징수 및 분할지급에 대하여 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가 후부터 이전고시일까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할 지급할 수 있음(법 제57조제1항 단서)

나. 강제징수

청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니하는 경우에는 시장·군수인 사업시행자는 지방세체납처분의 예에 따라 이를 징수(분할징수 포함)할 수 있으며, 시장·군수가 아닌 사업시행자는 시장·군수에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있음(법 제58조제1항)

다. 청산금의 공탁

청산금을 지급받을 자가 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 사업시행자는 그 청산금을 공탁할 수 있음(법 제58조제2항)

라. 청산금의 소멸시효

청산금을 지급(분할지급 포함)받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음 날부터 5년간 행사하지 아니하면 소멸(법 제58조제3항)

4. 저당권 설정자의 청산금 지급

정비사업을 시행하는 지역안에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자가 지급받을 청산금에 대하여 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저당권을 행사할 수 있음(법 제59조)

Ⅲ. 조합해산

1. 조합해산의 의의

조합의 해산이란 조합의 법인격의 소멸을 가져오는 원인이 되는 법률사실을 말함. 이는 자연인의 사망과 동일하나 상속과 같은 포괄적인 승계가 이루어지지 아니하므로 기존의 법률관계를 처리하는 청산절차가 필요함. 조합은 그 설립목적 달성 또는 달성불능, 그 밖에 정관에서 정한 사유가 발생한 경우 해산함

2. 적용법규

도정법은 조합의 해산에 관하여 아무런 규정을 두지 않고 법 제27조에서 “조합에 관하여는 이 법에서 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.” 라고 규정하고 있을 뿐이므로 결국 조합의 해산 및 청산절차는 민법 중 사단법인에 관한 규정에 따라 이루어지게 됨

3. 해산시기 및 결의방법 등

조합의 해산에 관한 사항은 정관에 포함하여야 하고(법 제20조제1항제17호, 영 제31조제12호), 총회의 의결 사항이나(법 제24조제3항제12호, 영 제34조제1호) 사업완료로 인한 해산의 경우에는 대의원회에서 이를 대행할 수 있음(법 제25조제2항, 영 제35조제3호)

※ 청산절차

법인이 해산한 때에는 파산의 경우를 제외하고는 정관 또는 총회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 이사가 청산인이 되므로(민법 제82조), 조합의 경우 특별한 사정이 없는 한 조합장이 청산인이 됨

청산인은 현존하는 조합사무의 종결, 채권추심 및 채무변제, 잔여재산의 인도, 그 밖에 청산에 필요한 사항 등의 업무를 처리함(민법 제87조)

조합이 해산한 경우 청산인은 취임 후 3주간 내에 해산의 사유 및 연월일, 청산인의 성명 및 주소 등을 주된 사무소 및 분사무소의 소재지에 등기하고 주무관청에 이를 신고하여야 하며, 청산이 종결된 때에는 종결 후 3주간 내에 청산종결등기를 하고 이를 주무관청에 신고하여야 함(민법 제85조・제86조・제94조)

제15장 비용의 부담 등

Ⅰ. 기반시설 비용의 부담

1. 정비사업비의 부담

가. 사업시행자 부담의 원칙

정비사업에 소요되는 비용(정비사업비)은 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 사업시행자가 부담(법 제60조제1항)

나. 시장·군수의 비용 부담

시장·군수는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시계획시설 중 다음의 주요 정비기반시설 및 임시수용시설에 대하여는 그 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있음(법 제60조제2항, 영 제58조). 이는 정비사업비의 일부를 시장·군수가 부담하도록 함으로써 사업시행자의 부담을 경감하기 위한 것임

1) 도로
2) 상·하수도
3) 공원
4) 공용주차장
5) 공동구
6) 녹지
7) 하천
8) 공공공지
9) 광장
10) 임시수용시설

2. 비용의 조달

사업시행자는 토지등소유자로부터 정비사업비와 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수할 수 있으며, 부과금 납부를 태만히 한 경우에는 연체료를 징수할 수 있음. 부과금 및 연체료의 부과징수에 관하여 필요한 사항은 정관등으로 정함(법 제61조제1항부터 제3항)

사업시행자(시장·군수는 제외)는 부과금 또는 연체료를 체납한 자가 있는 경우 시장·군수에게 징수위탁 할 수 있으며, 징수를 위탁받은 시장·군수는 지방세 체납처분의 예에 따라 이를 부과·징수할 수 있음. 이 경우 사업시행자는 시장·군수에게 징수 금액의 4/100에 해당하는 금액을 위탁수수료로 지불하여야 함(법 제61조제4항 및 제5항)

Ⅱ. 정비기반시설의 설치 및 비용 부담

1. 정비기반시설 관리자의 비용 부담

시장·군수는 그가 시행하는 정비사업으로 인해 현저하게 이익을 받는 정비기반시설의 관리자가 있는 경우 관리자와 협의하여 그 설치비용의 1/3 또는 50%까지 부담시킬 수 있음(법 제62조제1항, 영 제59조제1항)

이 경우 정비사업에 소요된 비용의 명세와 부담 금액을 명시하여 그 비용을 부담시키고자 하는 자에게 통지하여야 함(영 제59조제2항)

2. 공동구 설치의무자의 비용 부담

사업시행자는 정비사업 시행지역에 전기·가스 등의 공급시설을 위한 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 소요되는 비용을 부담시킬 수 있음(법 제62조제2항)

가. 소요비용 내역

공동구 설치로 현저하게 이익을 받는 정비기반시설 관리자가 부담하는 비용은 다

음과 같음. 다만, 법 제63조에 따른 보조금이 있는 경우에는 그 보조금의 금액은 이를 공제하여야 함(규칙 제16조제1항)

1) 설치공사의 비용
2) 내부공사의 비용
3) 설치를 위한 측량·설계비용
4) 공동구의 설치로 인한 보상의 필요가 있는 경우에는 그 보상비용
5) 공동구부대시설의 설치비용
6) 법 제63조에 따른 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액

나. 소요비용 부담 비율

공동구에 수용될 전기·가스·수도의 공급시설과 전기통신시설 등의 관리자(공동구점용예정자)가 부담할 공동구의 설치에 소요되는 비용의 부담비율은 공동구의 점용예정면적비율에 의함(규칙 제16조제2항)

다. 부담금 납부 통지

시행자는 사업시행인가의 고시가 있은 후 지체없이 공동구점용예정자에게 공동구 설치비용 내역과 부담비율에 의하여 산정된 부담금의 납부를 통지하여야 함(규칙 제16조제3항)

라. 부담금 납부

부담금의 납부통지를 받은 공동구점용예정자는 공동구의 설치공사가 착수되기 전에 부담금액의 1/3 이상을 납부하여야 하며, 그 잔액은 공사완료고시일전까지 납부하여야 함(규칙 제16조제4항)

마. 공동구 관리 및 비용부담

공동구는 시장·군수가 이를 관리함. 시장·군수는 공동구 관리비용(유지·수선비를 말하며, 조명·배수·통풍·방수·개축·재축 그 밖의 시설비 및 인건비를 포함)의 일부를 그 공동구를 점용하는 자에게 부담시킬 수 있으며, 그 부담비율은 점용면적비율을 고려하여 정하고 연도별로 이를 산출하여 부과함(규칙 제17조제1항부터 제3항)

Ⅲ. 사업비용 등의 보조 또는 융자

도정법은 도시기능 회복 및 주거환경 정비의 차원에서 시행되는 정비사업의 취지에 부합되도록 하고, 사업시행자와 저소득주민의 부담을 경감하기 위해 국가 또는 지자체로 하여금 정비사업에 소요되는 비용을 보조하거나 융자 또는 융자 알선할 수 있도록 규정하고 있음

〈표〉 사업비용 등의 보조 또는 융자, 지원내용 요약

지원자	대상사업자	지원형식	지원항목	지원범위
국가, 시・도	시장・군수, LH등	보조 또는 융자	・기초조사비 ・정비기반시설 설치비 ・임시수용시설 설치비	각 80% 이내
시장・군수	LH등 (주환사업)	보조	・정비기반시설 설치비 ・임시수용시설 설치비	전부 또는 일부
국가・지자체	시장・군수가 아닌 사업시행자	보조	・기초조사비 ・정비기반시설 설치비 ・임시수용시설 설치비 ・조합운영비	각 50%이내
		융자 또는 융자알선	・기초조사비 ・정비기반시설 설치비 ・임시수용시설 설치비 ・세입자 보상비 ・주민 이주비 ・시・도조례로 정한 사항	80% 이내
	사업시행자 (순환용주택 건설)	보조 또는 융자	・순환용주택 건설비 ・ 〃 공가관리비	전부 또는 일부
	토지임대부 분양주택 공급받는자	〃	・해당 공급비용	〃
국가	LH등 (순환용주택 제공 시)	〃	・순환용주택 건설비 ・ 〃 공가관리비	〃
	시・도 시장・군수 LH등	〃	・재개발임대주택 인수비용	〃

1. 국가 또는 시·도지사의 보조·융자

국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 각 80% 범위에서 보조하거나 융자할 수 있음(제63조제1항, 영 제60조제1항 및 제2항)

2. 시장·군수의 보조

시장·군수는 사업시행자가 토지주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 정비기반시설 및 임시수용시설 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 토지주택공사등에게 보조하여야 함(법 제63조제2항)

3. 국가 또는 지자체의 보조·융자

국가 또는 지자체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용을 50% 범위에서 보조하거나, 80% 범위에서 융자 또는 융자알선 할 수 있음(법 제63조제3항, 영 제60조제3항 및 제4항)

가. 보조대상 지원항목 및 범위(각 50% 이내)

1) 기초 조사비
2) 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비
3) 조합 운영경비

나. 융자 또는 융자알선 대상 항목 및 범위(각 80% 이내)

1) 기초 조사비
2) 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비
3) 세입자 보상비
4) 주민 이주비
5) 지자체가 융자 또는 융자알선하는 경우로서 시·도 조례로 정하는 사항

4. 순환정비사업의 우선지원

가. 순환용주택의 건설비 및 관리비용 지원

국가 또는 지자체는 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 융자하는 경우 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 지원할 수 있음. 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위해 국가 또는 지자체는 순환용주택의 건설비, 공가관리비의 일부를 보조 또는 융자할 수 있음(법 제63조제4항)

나. 순환용주택으로 제공하는 경우 지원

국가는 토지주택공사등이 보유한 임대주택을 순환용주택으로 조합에게 제공하는 경우 그 건설비 및 공가 관리비 등의 비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자할 수 있음(법 제63조제5항제1호)

5. 재개발임대주택 인수비용 지원

국가는 시·도지사, 시장·군수 또는 토지주택공사등이 재개발임대주택을 인수하는 경우 그 인수 비용의 전부 또는 일부를 지자체 또는 토지주택공사등에 보조 또는 융자 가능(법 제63조제5항제2호)

6. 토지임대부 분양주택의 공급비용 지원

국가 또는 지자체는 토지임대부 분양주택을 공급받는 자에게 해당 공급비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자 가능(법 제63조제6항)

Ⅳ. 정비기반시설의 설치

1. 사업시행자의 설치의무

사업시행자는 관할 지자체장과의 협의를 거쳐 정비구역안에 정비기반시설을 설치하

여야 함(법 제64조제1항). 정비기반시설은 사업시행계획의 내용이 되므로 사업시행인가 단계에서 그 위치 및 형태등이 결정됨

2. 정비기반시설 설치를 위한 정비구역의 지정

시·도지사 또는 대도시의 시장은 법 제4조에 따라 정비구역을 지정함에 있어서 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음(법 제64조제3항)

3. 우선매수청구권

가. 우선매수청구

정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자는 당해 정비구역 안에 소재하는 대지 또는 건축물로서 매각대상이 되는 대지 또는 건축물에 대하여 일반분양의 규정(법 제50조제5항)에 불구하고 다른 사람에 우선하여 매수청구할 수 있음(법 제64조제2항 전단)

나. 수의계약에 의한 매각

우선매수청구가 있을 경우 당해 대지 또는 건축물이 국가 또는 지자체의 소유인 때에는「국유재산법」제9조 또는「지방재정법」제77조에 따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과「국유재산법」제43조 또는 지방재정법 제61조에 따른 계약의 방법에 불구하고 수의계약으로 매각할 수 있음(법 제64조제2항 후단)

다. 우선매수의 방법(공고→ 매수청구→ 협의 또는 심의 → 매각)

1) 공고

사업시행자는 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자에게 매각할 대지 또는 건축물이 있는 경우에는 다음 각호의 사항을 당해 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 함(영 제61조제1항)

가) 법 제64조제2항에 해당하는 자는 우선매수할 수 있다는 취지

나) 매각할 대지 또는 건축물의 위치·면적 및 매각예정가격

다) 매각대금의 납부시기 및 납부방법 등

라) 그 밖에 매수에 필요한 사항

2) 매수청구

우선매수를 하고자 하는 자는 공고일부터 14일 이내에 사업시행자에게 서면으로 매수청구를 하여야 함. 이 경우 그 기간내에 매수청구가 없는 때에는 매수의사가 없는 것으로 봄(영 제61조제2항)

3) 협의 또는 심의

매수청구가 있는 경우 사업시행자는 매수청구자와 매각조건에 관하여 협의하여야 함. 이 경우 협의가 성립되지 아니한 경우에는 사업시행자 또는 매수청구자의 신청에 의하여 시장·군수가 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정함(영 제61조제3항)

4) 매각

사업시행자는 매각에 관한 협의가 성립되거나 결정이 있는 때에는 그 내용에 따라 매수청구자에게 매각하여야 함(영 제61조제4항)

Ⅴ. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속

1. 무상귀속 및 양도

무상귀속은 소유권이 국가 또는 지자체 등 행정청에 직접 원시적으로 귀속되는 것을 말하고 무상양도는 소유권이 행정청이 아닌 민간사업시행자에게 직접 원시적으로 귀속되는 것을 말함. 둘다 법률규정에 의한 소유권 변동에 해당하나 최종적인 소유권의 귀속주체가 다름(관리청, 사업시행자). 무상귀속과 무상양도는 법률규정에 의한 물권변동(민법 제187조)이므로 행정청 또는 사업시행자의 소유권이전의사 없이 법률에서 규정한 시기에 그 소유권이 귀속되는 점에서 기부채납과 구별되는 개념임

※ 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) : 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못함

〈표〉 정비기반시설의 귀속관리(법 제65조)

시행자	정비기반시설의 종류	귀속주체 및 유형	귀속시기
시장·군수, LH등인 경우	· 새로 설치한 시설 · 기존시설 대체 시설	행정청(관리청)에 무상귀속	귀속 또는 양도될재산(시설)의 종류와 세목을 관리청에 준공인가 통지한 날
	· 종전의 공공시설	시행자에게 무상귀속	
조합, 토지소유자 등인 경우	· 새로이 설치한 공공 시설	관리청에 무상귀속	
	· 용도 폐지되는 시설	새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 시행자에게 무상양도	

가. 시행자가 공공기관인 경우

시장·군수 또는 토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로이 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설에 대체되는 정비기반시설을 설치한 경우에는 국유재산법 또는 지방재정법의 규정에 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로이 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지자체에 무상으로 귀속(법 제65조제1항)

나. 시행자가 공공기관이 아닌 조합등인 경우

시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지자체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지자체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 사업시행자에게 무상으로 양도(법 제65조제2항)

2. 귀속협의 및 통지

시장·군수는 정비기반시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 정비사업을 시행하고자 하거나 그 시행을 인가하고자 하는 경우에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 함(인가받은 사항을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같음)(법 제65조제3항)

사업시행자는 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공 전에 관리청에 통지하여야 함(법 제65조제4항 전단)

3. 귀속시기

당해 정비기반시설은 그 정비사업이 준공인가 되어 관리청에 준공인가통지를 한 때에 국가 또는 지방자치단체에 귀속되거나 사업시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 봄(법 제65조제4항 후단)

4. 등기절차

정비기반시설의 등기에 있어서는 정비사업의 시행인가서와 준공인가서(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행인가의 고시와 공사완료의 고시를 말함)는 부동산등기법에 의한 등기원인을 증명하는 서류에 갈음함(법 제65조제5항)

Ⅵ. 국·공유재산의 처분 등

1. 국·공유지의 처분

가. 국·공유 재산의 구분 및 종류

1) 재산의 소유관청에 따른 분류

구 분	국 유 재 산	공 유 재 산
의의	국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 재산	지자체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지자체 소유로 된 재산
소유관청	중앙정부 (기획재정부, 산림청, 국방부 등)	지자체 (서울특별시, 경기도 등)
적용법률	「국유재산법」	「공유재산 및 물품관리법」

2) 용도에 따른 분류(「국유재산법」 제5조, 「공유재산 및 물품관리법」 제5조)

용 도	세 분	내 용
행정재산	공용 재산	국가 또는 지자체가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산
	공공용 재산	국가 또는 지자체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산
	기업용 재산	정부기업 또는 지자체가 경영하는 기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산
	보존용 재산	법령·조례·규칙에 따라 또는 그 밖의 필요에 따라 보존하거나 보존하기로 결정한 재산
일반재산		행정재산 외의 모든 국유(공유)재산

※ 구체적인 사항은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품관리법」 참조

나. 국·공유 재산의 매각

1) 매각 및 양도제한

정비구역안의 국·공유재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없으며, 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있음(법 제66조제3항 및 제4항)

2) 관리청과 매각협의

시장·군수는 인가하려는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서에 국·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의(협의를 받은 관리청은 20일 이내 의견 제시)하여야 함. 이 경우 관리청이 불분명한 재산중 도로·하천·구거 등에 대하여는 국토부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 봄(법 제66조제1항)

3) 국공유지의 평가

정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국·공유지의 평가는 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 가격평가(주거환경개선사업의 경우 매각가격은 이 평가금액의 100분의 80으로 함)를 하되, 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 3년 이후 매

각 시에는 국유재산법 또는 지방재정법이 정하는 바에 따름(법 제66조제6항)

다. 용도폐지

다른 사람에 우선하여 매각 또는 임대할 수 있는 국·공유재산은 국유재산법·지방재정법 그 밖에 국·공유지의 관리와 처분에 관하여 규정한 관계 법령의 규정에 불구하고 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄(법 제66조제5항)

2. 국·공유 재산의 임대

가. 국·공유지 임대

지자체 또는 토지주택공사등은 주거환경개선구역 및 주택재개발구역에서 임대주택(임대주택법 제2조제1호에 따른 임대주택을 말함)을 건설하는 경우에는 「국유재산법」 제46조제1항 또는 「지방재정법」 제83조에 불구하고 국·공유지 관리청과 협의하여 정한 기간동안 국·공유지를 임대할 수 있음(법 제67조제1항)

이는 임대주택을 건설하는 경우 국・공유지를 임대할 수 있도록 함으로써 세입자와 저소득 주민의 주거안정을 도모하는 한편, 시행자의 사업비의 부담을 경감하여 사업추진을 활성화하기 위한 것으로 재건축사업의 경우에는 적용이 배제됨

국·공유지의 임대료는 국유재산법 또는 지방재정법이 정하는 바에 따름(법 제67조제7항)

나. 영구건축물의 축조

시장·군수는 임대하는 국·공유지는「국유재산법」 제47조 또는 「지방재정법」 제83조에 불구하고 그 토지위에 공동주택 그 밖의 영구건축물을 축조하게 할 수 있음. 이 경우 당해 시설물의 임대기간이 종료되는 때에는 임대한 국·공유지 관리청에 기부 또는 원상으로 회복시켜서 반환하거나 국·공유지 관리청으로부터 매입하여야 함(법 제67조제2항)

제16장 정비사업전문관리업

Ⅰ. 정비사업전문관리업의 개요

1. 정비사업전문관리업자

정비사업전문관리업이란 정비사업의 시행을 위해 필요한 조합설립업무, 사업성 검토, 설계자 및 시공자 선정, 사업시행인가 신청대행, 관리처분계획 수립대행 등의 업무를 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하는 업무를 말하며, 정비사업전문관리업자란 이러한 정비사업관리 업무를 수행하기 위해 일정요건을 갖추어 시·도지사에게 등록한 자를 말함(법 제69조제1항)

2. 도입배경

정비사업은 사업기간이 장기간이며 업무가 복잡하고 내용이 다양하여 전문지식과 자금조달 능력이 부족한 토지등소유자 스스로 모든 것을 해결하기에는 어려움이 많음. 따라서 종전에는 관행적으로 설계자나 시공자가 조합의 업무를 지원하고 대행해 주거나 컨설팅사가 그 역할을 하였음. 그러나 시공자 등은 개발이익을 중시하므로 업무대행 과정에서 오히려 토지등소유자에게 피해를 입히거나 조합과 유착하여 부조리를 유발하였고 자격기준이 없이 난립한 컨설팅사 역시 이러한 본질적인 문제를 해결하기에는 부족함이 많았음

도정법은 이러한 문제점을 방지하기 위해 기존의 컨설팅사 등을 제도권으로 흡수, 정비사업전문관리업자로 명칭하여 일정한 자본금 및 인력을 확보하고 시·도지사에게 등록하게 함으로써 주민의 권익을 보호하고 정비사업이 투명하게 추진될 수 있도록 하였음

3. 정비사업전문관리업자의 선정

도정법상 모든 조합이 정비사업전문관리업자를 반드시 선정하여야 하는 것은 아니며, 조합은 법에 따라 등록된 정비사업전문관리업자를 선정하여 사업을 추진하거나 조합 자체적으로 정비사업을 추진할 수 있음

가. 추진위원회 단계에서 선정하는 경우

추진위원회는 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 정비사업전문관리업자를 선정. 이 경우 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받아 주민총회의 의결을 거쳐 선정. 다만, 미 응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 주민총회의 의결을 거쳐 수의계약할 수 있음(○○조합 추진위원회 운영규정 제28조제1항)

나. 조합에서 선정하는 경우

정비사업전문관리업자의 선정 및 변경은 조합원총회의 의결을 거쳐야 하며 의결방법 등은 정관에서 정하는 바에 따름(법 제24조제3항제7호)

4. 위탁업무 범위 조정

정비사업전문관리업자 제도의 시행 과정에서 전문성 부족으로 검토능력이 없는 업무는 위탁업무에서 제외하여 업무범위를 현실화하고 정비사업관련자의 부조리 방지를 방지하기 위해 2009.2.6 법 개정 시 다음의 표와 같이 정비사업전문관리업자의 업무범위를 조정하였음(법 제69조제1항)

〈표〉 정비사업전문관리업자의 업무범위 변경 현황

당 초	변 경(' 09. 2. 6)
1. 조합 설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행	1. 당초와 같음
2. 조합 설립인가의 신청에 관한 업무의 대행	2. 당초와 같음
3. 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성	3. 당초와 같음
4. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원	4. 당초와 같음
5. 사업시행인가의 신청에 관한 업무의 대행	5. 당초와 같음
6. 분양 및 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행	6. 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행
7. 설계도서의 검토 및 공사비 변동내역의 검토	7. 삭제
8. 그 밖에 조합의 업무 중 조합이 요청하는 것	8. 삭제

Ⅱ. 정비사업전문관리업의 등록

1. 등록

정비사업전문관리업무를 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁을 받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록 또는 변경등록(2개월 이내)하여야 함.

※ 정비사업전문관리업자의 업무

1) 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행
2) 조합 설립인가의 신청에 관한 업무의 대행
3) 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
4) 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 대행
5) 사업시행인가의 신청에 관한 업무의 대행
6) 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행

2. 등록기준

정비사업전문관리업의 등록기준은 다음과 같음(영 제63조제1항, 별표4)

가. 자본금

10억원(법인은 5억원) 이상

나. 인력

다음의 어느 하나에 해당하는 상근인력을 5인 이상 확보. 다만, 정비사업전문관리업자가 관계법령에 의한 감정평가법인·회계법인 또는 법무법인(유한)·법무조합(이하 “법무법인등”)과 정비사업의 공동수행을 위한 업무협약을 체결하는 경우에는 협약을 체결한 법무법인 등의 수가 1개인 경우에는 4인, 2개인 경우에는 3인

1) 건축사 또는 도시계획 및 건축분야 기술사와 특급기술자로서 건축 및 도시계획 관련 업무에 3년 이상 종사한 자(필수 확보)
2) 감정평가사·공인회계사 또는 변호사(필수 확보)
3) 법무사 또는 세무사
4) 다음에 해당하는 자로서 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 자(최대 2인만 가능)
   가) 공인중개사
   나) 정부기관·정부투자기관 또는 한국감정원·한국토지주택공사에서 근무한자
   다) 도시계획·건축·부동산·감정평가 등 정비사업 관련분야의 석사 이상의 학위 소지자
   라) 2003.7.1 당시 관계 법률에 따라 재개발사업 또는 재건축사업의 시행을 목적으로 하는 토지등소유자, 조합 또는 기존의 추진위원회와 민사계약을 체결하여 정비사업을 위탁받거나 자문을 한 업체에 근무한 자로서 법 제69조제1항제2호 내지 제6호의 업무를 수행한 실적이 국토부장관이 정하는 기준에 해당하는 자

3. 등록절차

가. 등록신청서 제출

정비사업전문관리업자로 등록하려는 자는 등록신청서에 다음의 서류를 첨부하여 시·도지사에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함)하여야 함(영 제64조제1항, 규칙 제18조제1항)

1) 대표자 및 임원의 주소 및 성명
2) 보유기술인력의 자격증 사본 또는 경력인증서
3) 자본금을 확인할 수 있는 서류
4) 협약서(법무법인등과 정비사업 공동수행 업무협약을 체결한 경우에 한함)

나. 등록증의 교부

시·도지사는 등록신청을 한 자가 등록기준에 적합하다고 인정하는 경우에는 정비사업전문관리업자 등록부에 이를 기재하고, 신청인에게 등록증을 교부(영 제64조제2항, 규칙 제18조제3항)

다. 등록수수료

정비사업전문관리업자의 등록을 신청하는 자는 수수료를 납부하여야 함. 등록수수료는 1건당 1만원으로 하되 수입증지로 이를 납부함. 다만, 시·도지사는 정보통신망을 이용한 전자화폐·전자결재 등의 방법으로 이를 납부하게 할 수 있음(영 제64조제3항, 규칙 제19조)

4. 등록 결격 사유

가. 입법 취지

법은 정비사업상 주민의 권익에 영향을 미치는 중요 사항의 검토 등의 업무를 수행하는 정비사업전문관리업자의 대표와 임직원의 비리소지를 예방하고 사업이 건전하게 추진될 수 있도록 자격을 제한하고 있음

종전에는 정비사업과 관련 없는 범죄로 금고 이상의 형을 선고받은 경우에도 정비사업전문관리업자의 결격사유로 규정하였으나 2009.2.6 법 개정시 정비사업의 시행과 관련한 범죄로 명확히 규정하여 분쟁의 소지를 줄이고 벌칙규정의 실효성을 강화하였음(법 제72조제1항제3호부터 제5호)

나. 결격사유

다음의 어느 하나에 해당하는 자는 등록할 수 없으며 정비사업전문관리업자의 업무를 대표 또는 보조하는 임직원이 될 수 없음(법 제72조제1항)

1) 미성년자(대표 또는 임원이 되는 경우에 한함)·금치산자 또는 한정치산자
2) 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3) 정비사업의 시행과 관련한 범죄행위로 인하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우 포함)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4) 정비사업의 시행과 관련한 범죄행위로 인하여 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자
5) 이 법을 위반하여 벌금형 이상의 선고를 받고 2년이 경과되지 아니한 자

6) 등록이 취소된 후 2년이 경과되지 아니한 자(법인인 경우 그 대표자)
7) 법인의 업무를 대표 또는 보조하는 임직원중 위의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인

다. 당연 퇴직 및 퇴직 전 행위의 효력

정비사업전문관리업자의 업무를 대표 또는 보조하는 임직원이 위 결격사유의 어느 하나에 해당하거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴직하며, 이 경우 퇴직된 임직원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니함(법 제72조제2항 및 제3항)

Ⅲ. 정비사업전문관리업자의 업무제한 등

1. 정비사업전문관리업자의 업무제한

도정법은 사업의 투명성 제고와 각종 비리 및 분쟁 예방을 위해 정비사업전문관리업자에 대한 겸업금지 규정을 두고 있음

정비사업전문관리업자는 동일한 정비사업에 대하여 다음에 해당하는 업무를 병행하여 수행할 수 없음(법 제70조, 영 제65조제2항)

1) 건축물의 철거
2) 정비사업의 설계 및 시공
3) 정비사업의 회계감사
4) 안전진단

겸업금지 규정을 적용함에 있어 정비사업전문관리업자와 다음의 관계가 있는 자는 이를 당해 정비사업전문관리업자와 같은 자로 간주함(영 제65조제1항)

가) 정비사업전문관리업자가 법인인 경우에는「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」제2조제3호에 의한 계열사의 관계
나) 정비사업전문관리업자와 상호 출자한 관계

2. 정비사업전문관리업자와 위탁자와의 관계

정비사업전문관리업자에게 업무를 위탁하거나 자문을 요청한 자와 정비사업전문관리업자 사이의 관계에 관하여 이 법에 규정이 있는 것을 제외하고는 민법 중 위임에 관한 규정(민법 제680조～제692조)을 준용함(법 제71조)

3. 정비사업전문관리업자에 대한 조사

국토부장관 또는 시·도지사는 정비사업전문관리업자에 대하여 그 업무의 감독상 필요한 때에는 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그밖에 필요한 명령을 할 수 있으며 소속 공무원으로 하여금 영업소등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있음 (법 제74조)

4. 교육 등

국토부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 추진위원회의 위원장 및 감사, 조합의 임원, 정비사업전문관리업자의 대표자 및 기술인력 등에 대하여 교육을 실시할 수 있음(법 제74조의2)

Ⅳ. 정비사업전문관리업자의 등록취소 등

1. 등록취소 및 업무정지

시·도지사는 정비사업전문관리업자의 업무수행의 투명성 강화 및 부조리 방지를 위해 정비사업전문관리업자가 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있음(법 제73조제1항)

1) 사위 또는 부정한 방법에 의한 등록(필요적 취소 사유)

2) 등록기준 미달
3) 고의 또는 과실로 조합에게 계약금액(조합과 체결한 총계약금액)의 1/3 이상의 재산상 손실을 끼친 때
4) 업무관련 보고·자료 미(허위)제출 또는 조사·검사 거부·방해 또는 기피
5) 사업 추진실적 관련 보고·자료 미(허위)제출 또는 조사 거부·방해・기피
6) 최근 3년간 2회 이상의 업무정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12월을 초과한 때(필요적 취소 사유)
7) 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법이 정한 업무를 수행하게 하거나 등록증을 대여한 때(필요적 취소 사유)
8) 이 법을 위반하여 벌금형 이상의 선고를 받은 경우(법인의 경우 그 소속 임직원 포함)
9) 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 때

2. 등록취소 및 업무정지 처분기준(영 제66조, 별표5)

위반사항	해당 법조문	처분기준
1. 법 제69조제1항에 의한 등록기준에 3월 이상 미달된 때	법 제73조제1항제2호	등록취소
2. 고의 또는 과실로 조합에게 계약금액의 1/3 이상의 재산상 손실을 끼친 때	법 제73조제1항제3호	업무정지 1년
3. 법 제74조에 의한 감독규정을 위반한 때	법 제73조제1항제4호	
가. 조사・검사를 거부・방해 또는 기피한 때		업무정지 6월
나. 보고 또는 자료제출을 하지 아니한 때		업무정지 6월
다. 보고 또는 자료제출을 허위로 한 때		업무정지 3월
4. 법 제75조에 의한 자료제출 규정 등을 위반한 때	법 제73조제1항제9호	
가. 조사를 거부・방해 또는 기피한 때		업무정지 6월
나. 보고 또는 자료의 제출을 하지 아니한 때		업무정지 6월
다. 보고 또는 자료제출을 허위로 한 때		업무정지 3월
5. 제1호 내지 제4호외에 법 또는 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 때	법 제73조제1항제8호	업무정지 3월

3. 등록취소처분 등의 통지

정비사업전문관리업자는 등록취소처분 등의 행정처분을 받은 경우에는 당해 내용을 지체 없이 사업시행자에게 통지하여야 함. 다만, 등록취소처분을 받기전에 계약을 체결한 업무는 이를 계속하여 수행할 수 있으나 사업시행자가 계약을 해지하거나 필요적 취소사유에 해당하는 사유로 등록이 취소된 경우에는 그러하지 아니함(법 제73조 제3항 내지 제5항)

질의 회신

▶ 정비사업전문관리업자 선정 시 주민총회 의결 여부(2009.12.11)

질의요지

정비사업전문관리업자 선정 관련, 추진위원회에서 별도의 세부 선정기준을 마련하고 동 기준대로 선정하여 계약할 것을 주민총회에서 의결(법령에는 기준이 없으나, 자의적 결정)하였는바, 동기준에 의하여 추진위원회에서 경쟁입찰의 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정할 경우 주민총회의 의결을 거쳐야 하는지 여부?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제14조제2항에 따르면 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하고자 하는 경우에는 제13조에 따라 시장·군수의 추진위원회 승인을 얻은 후 국토해양부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다고 규정하고 있고, ○○「정비사업조합설립추진위원회 운영규정」(이하“운영규정”이라 함) 제28조제1항에 따르면 정비사업전문관리업자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받은 다음 주민총회의 의결을 거쳐 선정한다고 규정하고 있으며, ○○ 운영규정 제22조제1항에 따르면 주민총회는 도정법 및 이 운영규정이 특별히 정한 경우를 제외하고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석으로 개의하고 출석한 토지등소유자(동의하지 않은 토지등소유자를 포함한다)의 과반수 찬성으로 의결한다고

규정되어 있는 바, 상기 규정에 따라 주민총회의 의결을 거쳐 선정하여야 할 것임

▶ 대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약 해지 가능 여부(2009.09.07)

질의요지

대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약을 해지할 수 있는지 및 새로운 정비업체를 가선정해서 총회에 추인을 받을 수 있는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」 제25조제2항에 따르면 대의원회는 총회의 의결사항 중 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 등을 포함한 대통령령으로 정하는 사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있다고 규정하고 있으므로 대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약을 해지하거나 새로이 선정할 수 없는 것임

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

질의요지

가. 정비사업 조합설립추진위원회에서 정비사업전문관리업자를 선정 시 현장설명회에 참여한 업자 중 1개 업자를 주민총회에 상정한 후 찬반투표를 하는 것이 적법한지 여부 및 주민총회에 2개 업자 이상을 상정하여 총회의 의결을 거쳐 선정해야 하는지?

나. 주민총회에서 서면에 의한 의결권을 행사를 위한 서면동의서 제출 시 인감을 날인하고 인감증명서를 첨부해야 하는지?

회신내용

가. 질의 “가”에 대하여,

○○정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 제28조제1항에 따르면 정비사업전문관리업자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받은 다음 주민총회의 의결을 거쳐 선정하는 것이며, 미 응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 주

민총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있도록 하고 있는 바, 총회에 2개 이상 업자를 상정하여 의결을 하여야 위 규정에 적합할 것임

나. 질의“나”에 대하여,

토지등소유자가 서면으로 주민총회의 의결권을 행사함에 있어서 인감날인 및 인감증명서를 첨부하도록 운영규정에서 명문화 하고 있지 아니함

▶ 정비사업전문관리업자 결격사유 해당 여부(2009.08.05)

질의요지

정비사업전문관리업자의 결격사유 중,「도시 및 주거환경정비법」제73조에 따른 등록이 취소된 후 2년이 경과되지 아니한 자라 함은 법인의 경우 그 대표자만 해당되는지 아니면 임원 및 감사, 일반직원까지 결격사유에 해당되는지?

회신내용

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도정법”이라 함) 제72조제1항제6호에 의하면 법인인 경우 그 대표자를 말한다고 규정하고 있는 바, 법인인 경우 기타 임원 및 감사, 일반직원에 대하여는 동 규정을 적용하지 않음

▶ 정비사업전문관리업자의 선정을 위한 재입찰 대상 여부(2009.06.11)

질의요지

주택재개발사업 정비사업전문관리업자를 선정함에 있어서 2회 유찰된 후 3회째에 3개 업체가 참가를 희망하였으나 총회 전에 2개 업체가 탈락 또는 포기하여 1개 업체만 남은 경우 재입찰 하여야 하는 지?

회신내용

정비사업전문관리업자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입창방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여 제안서를 제출받은 다음 주민총회의 의결을 거쳐 선정하는 것이며, 미 응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 주민총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있도록 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제28조제1항에 규정되어 있음

제17장 감독 등

Ⅰ. 자료의 제출 등

1. 정비사업추진실적 보고

시장·군수는 시·도 조례가 정하는 바에 따라 시·도지사에게, 시·도지사는 국토부장관에게 다음의 정비사업 추진실적을 매분기 만료일부터 15일 이내에 보고하여야 함(법 제75조제1항, 규칙 제20조)

1) 정비구역지정 실적
2) 사업시행자지정 또는 조합설립인가 실적
3) 사업시행인가, 관리처분계획인가 및 정비사업 완료 실적

2. 보고 또는 자료제출 등

가. 보고 또는 자료제출

국토부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 정비사업의 원활한 추진을 위해 감독상 필요하다고 인정하는 때에는 추진위원회·사업시행자·정비사업전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등에게 업무관련 내용을 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있음(법 제75조제2항)

또한 소속공무원으로 하여금 업무를 조사하게 하고자 하는 때에는 업무조사를 받을 자에게 조사 3일전까지 조사의 일시·목적 등을 서면으로 통지하고, 조사 공무원은 그 권한을 표시하는 조사공무원증표를 관계인에게 내보여야함(법 제75조제3항)

나. 보고 또는 자료제출 기한

업무관련 내용의 보고 또는 자료의 제출을 요청받은 자는 그 요청을 받은 날부터

15일 이내에 보고하거나 자료를 제출하여야 하며, 이를 태만히 할 경우 과태료 처분을 받게 됨(규칙 제21조제1항, 법 제88조제2항제2호)

Ⅱ. 감독

1. 위반행위에 대한 조치

가. 위반행위 및 조치내용

정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 의한 명령·처분이나 사업시행계획서 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 정비사업의 적정한 시행을 위해 필요한 범위 안에서 감독체계를 통해 그 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있음(법 제77조제1항)

나. 감독체계

1) 국토부장관 → 시·도지사, 시장·군수, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자
2) 시·도지사 → 시장·군수, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자
3) 시장·군수 → 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자

2. 정비사업 점검반 운영

국토해양부장관은 정비사업의 원활한 시행을 위해 관계공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성, 현장조사를 통해 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있음.

이 경우 관할 지자체장과 조합 등은 토지등소유자 동의서, 총회의 의사록, 정비사업 관련 계약관련서류, 사업시행계획서·관리처분계획서 및 회계 관련 서류, 분쟁과 관

련된 서류 등의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 점검반의 조사를 거부·회피 또는 방해한 자는 과태료 처분을 받게 됨(법 제77조제3항, 영 제68조, 법 제88조제1항)

점검반의 업무방법 및 절차는 법 제75조제3항 준용(법 제77조제3항)

Ⅲ. 회계감사

1. 감사의 시기, 대상 및 비용부담

가. 감사의 시기

시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 감사의 대상이 되는 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시기에「주식회사의 외부감사에 관한 법률」제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 함(법 제76조제1항)

1) 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내
2) 사업시행인가의 고시일부터 20일 이내
3). 준공인가의 신청일부터 7일 이내

나. 감사의 대상

시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 다음 표의 어느 하나에 해당하는 경우로서 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원(조합이 구성되지 아니한 경우에는 토지등소유자)의 80% 이상의 동의(토지등소유자의 동의자수 산정에 관하여는 법 제28조를 준용)를 얻지 아니한 경우에는 회계감사를 받아야 함(법 제76조제1항, 영 제67조제1항 및 제2항)

〈표〉 회계감사 시기 및 대상 금액

감사 시기	대상금액(납부 또는 지출비용 합계)
추진위에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내	인계전까지 대상금액이 3억 5천만원 이상인 경우
사업시행인가고시일부터 20일 이내	인가고시일 전까지 대상금액이 7억원 이상인 경우
준공인가 신청일부터 7일 이내	인가신청일 전까지 대상금액이 14억원 이상인 경우

※ 회계감사를 받지 아니한 경우 형벌의 대상이 됨(법 제86조제4호)

다. 비용부담

'조합의 비용부담 및 조합의 회계'에 관한 사항은 조합정관에 포함하여야 함(법 제20조제1항제8호). 따라서 조합의 회계와 재원 및 경비의 부과·징수에 관하여 조합정관에 규정하여야 함

특히 사업추진을 위한 경비 등 부담금의 납부 및 이의 연체 시 조합의 처분 등에 대한 규정을 두어 조합원이 이를 숙지하도록 하고, 일부 미납으로 인해 다수 조합원의 피해가 발생하지 않도록 하는 등 정관작성에 충실을 기해야 함

또한 사업시행자는 회계감사가 필요한 경우 시장·군수에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하고, 회계감사에 필요한 비용을 시장·군수에게 미리 예치하여야 하며, 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 함(법 제76조제2항 및 제4항)

2. 회계감사인

회계감사를 할 수 있는 감사인은「주식회사의 외부감사에 관한 법률」제3조에 따라 감사인으로 등록된 공인회계사임

특히 조합을 감사할 공인회계사는 그 조합과 개인적으로 이해관계가 없어야 함. 이와 관련 「공인회계사법」 제21조(직무제한)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재무제표 감사를 하거나 증명을 하는 직무를 할 수 없도록 하고 있음

1) 자기 또는 배우자가 임원이나 그에 준하는 직위(직무에 관한 사무의 책임 있는 자

포함)에 있거나, 과거 1년 이내에 그러한 직위에 있었던 자
2) 자기가 그 사용인이거나 과거 1년 이내에 사용인이었던 자
3) 위 “1)”, “2)”사항 이외에 자기와 뚜렷한 이해관계가 있어서 직무를 공정하게 행하는데 지장이 있다고 인정되어 대통령령으로 정하는 자

3. 회계감사 결과보고

시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 감사종료가 종료된 날부터 15일 이내에 감사결과를 해당 시장·군수에게 보고하고 이를 당해 조합에 보고하여 조합원이 공람할 수 있도록 하여야 함(법 제76조제1항)

Ⅳ. 도시분쟁조정위원회

1. 설치 및 구성

정비사업의 시행과정에서 발생된 각종 분쟁의 조정을 위해 정비구역이 지정된 시·군·구에 도시분쟁조정위원회를 둠(법 제77조의2제1항)

도시분쟁조정위원회는 위원장(부시장·부구청장 또는 부군수)을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시장·군수가 임명 또는 위촉함. 이 경우 “1)” 및 “3)”의 어느 하나에 해당하는 자가 각 2인 이상 포함되어야 함(법 제77조의2제2항)

또한 “1)” 및 “3)”의 어느 하나에 해당하는 자 각 1인 이상을 포함한 위원 3인으로 구성된 분과위원회를 둠(법 제77조의2제4항)

1) 해당 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
2) 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있는 자
3) 변호사, 건축사, 감정평가사, 공인회계사
4) 그 밖에 정비사업에 전문적인 지식을 갖춘 자로서 시·도 조례로 정하는 자

2. 기능

정비사업의 시행과 관련한 분쟁사항을 심의·조정하되, 주택법(하자심사·분쟁조정위원회, 공동주택관리분쟁조정위원회), 토지보상법(토지수용위원회), 그 밖의 관계법률(건축법상 건축위원회 등)에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있음(법 제77조의2제3항)

3. 조정 등

정비사업과 관련한 분쟁당사자는 도시분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있으며, 도시분쟁조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내(1회에 한하여 30일 연장가능)에 조정을 마쳐야 함(법 제77조의3제2항)

도시분쟁조정위원회는 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 분쟁 당사자에게 제시하여야 하며, 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락여부를 도시분쟁조정위원회에 통보하여야 함(법 제77조의3제3항)

각 당사자가 도시분쟁조정위원회의 조정안을 수락하고 조정서를 작성하여 조정위원회 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 경우에는 당사자 간 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 의제(법 제77조의3제4항)

Ⅴ. 관련자료의 공개와 보존 등

1. 자료의 공개 및 공람

자료의 공개 및 공람 규정은 정비사업의 비리 및 조합임원과 건설업자 등의 유착 등을 방지하고 조합원 등 이해관계자의 알권리를 보호하기 위하여 도입된 것으로 의무규정 임

추진위원회 위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 조합임원, 도시환경정비사업을 토지등소유자가 단독시행하는 경우 그 대표자를 말함. 아래 2에서 같음)는 정비사업시행에 관한 다음의 서류 및 관련 자료를 조합원·토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개(조합원의 신상정보 보호를 위해 주민등록번호, 주소 등은 공개 제외)하여야 하며 조합원 또는 토지등소유자가 서면 또는 전자문서에 의 한 방법으로 열람·등사요청이 있는 경우에는 즉시 이에 응하여야 하고, 그 비용은 실비범위 안에서 청구인이 부담(법 제81조제1항, 규칙 제22조제1항)

1) 추진위원회 운영규정 및 정관 등
2) 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3) 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록
4) 사업시행계획서 및 관리처분계획서
5) 당해 정비사업의 시행에 관한 공문서
6) 회계감사보고서

2. 자료의 보관 및 인계

추진위원회 위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자는 총회 또는 중요한 회의가 있은 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산 때 까지 보관하여야 함(법 제81조제2항).

시장·군수 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도 조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 하며, 관계서류를 인계받은 시장·군수와 시장·군수 또는 토지주택공사등인 사업시행자는 당해 정비사업의 관계서류를 5년간 보관하여야 함(법 제81조제4항 및 제5항)

3. 자료의 공개, 열람, 보관의무 위반 시 벌칙

정비사업 시행관련 자료의 공개, 열람, 등사 및 보관 등의 업무를 위반한 추진위원회 위원장 또는 조합의 임원(도시환경정비사업을 토지등소유자가 직접 시행하는 경우에는 그 대표자)은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제86조제6호 및 제7호)

Ⅵ. 공공관리

1. 공공관리제도 의의

공공관리제도는 공공부문의 역할을 강화하여 정비사업의 투명성 강화와 효율성 제고를 도모하기 위함

2. 정비사업의 공공관리

시장·군수는 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도 조례가 정하는 정비사업에 대하여 사업시행과정을 지원하거나 토지주택공사등에 공공관리를 위탁할 수 있음

3. 공공관리자 및 위탁받은 자 업무

시장·군수는 공공관리를 위탁받은 자(“위탁받은자”라 함)의 공정한 업무수행을 위하여 관련 자료의 제출 및 조사, 현장점검 등 필요한 조치를 할 수 있음

- 추진위원회 또는 주민대표회의 구성을 위한 업무지원
- 정비사업전문관리업자의 선정(“위탁관리자”는 선정을 위한 지원에 한함)
- 설계자 및 시공자 선정 방법 등에 대한 지원
- 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항

4. 공공관리 비용

공공관리에 필요한 비용은 시장·군수가 부담하되, 시·도지사는 시·도 조례가 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있음

5. 공공관리의 시행

공공관리의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 도시·주거환경정비기금의 지원 등 필요한 사항은 시·도 조례가 정하는 바에 따름

제4편

정비사업의 유형별 시행

제1장 주거환경개선사업 시행

Ⅰ. 주거환경개선사업의 개요

1. 주거환경개선사업의 개념

도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 도시기능을 회복하기 위하여 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 등 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업임(법 제2조제2호가목)

주거환경개선사업은 1단계로 2001년 3월부터 국고 지원을 받아 노후·불량주거지역을 대상으로 시행되었으며, 2003년 7월부터 시행된「도정법」에 따라 한시사업 체계에서 상시사업 체계로 전환되었음. 현재 제2단계(2005년~2012년) 주거환경개선사업계획을 수립하여 국고를 지원받아 시행 중임

〈표〉 국고지원 절차

절 차	관련주체	주요업무
국고지원 요청	시장·군수	사업별 추진계획에 따라 사업추진
시·군별 소요자금 취합 및 배분	시·도지사	지자체별 사업별 추진 현황관리
시·도별 국고 배정	국토부	사업별 추진현황 관리

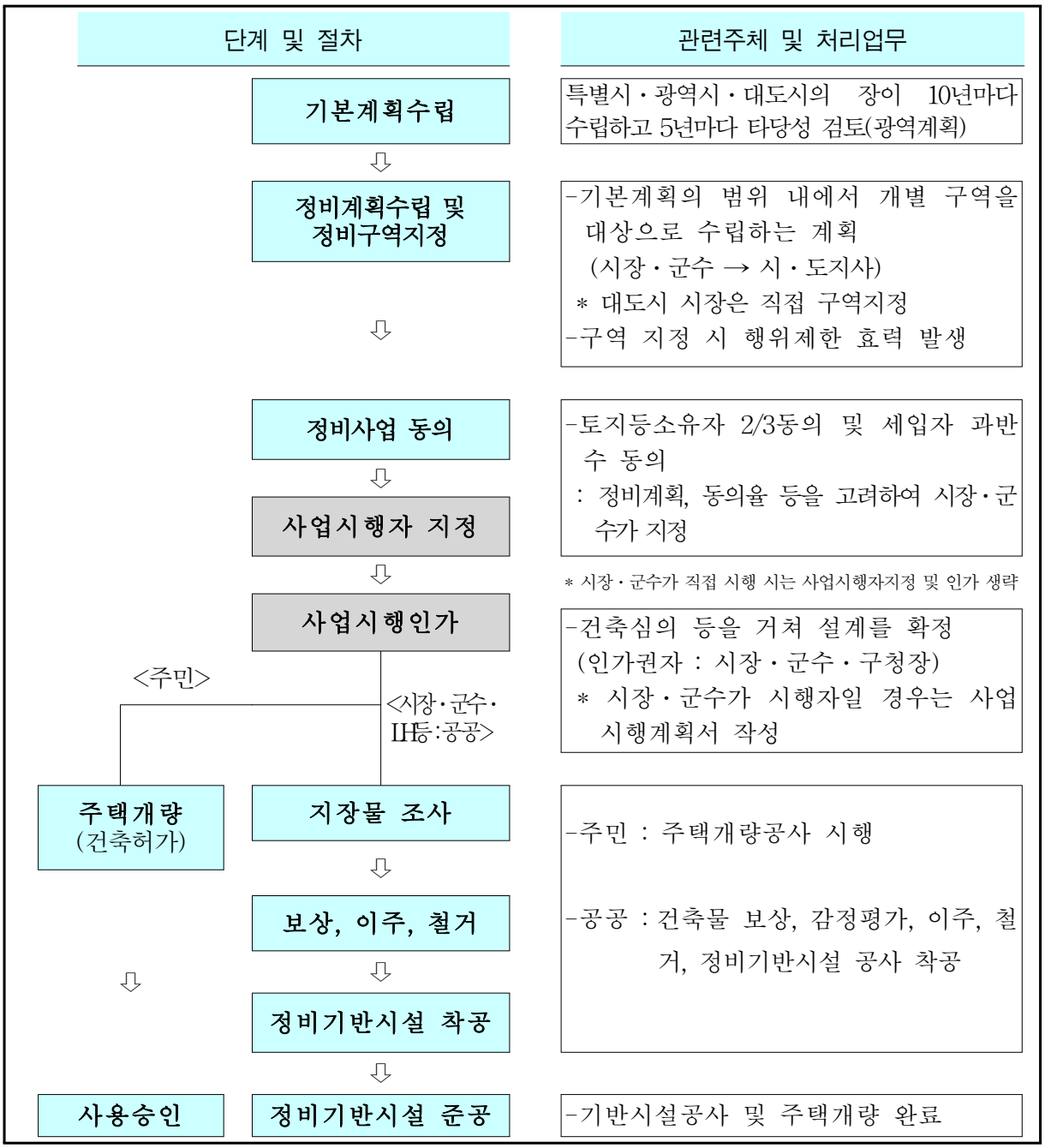
2. 주거환경개선사업 시행자

주거환경개선사업은 소위 '달동네' 등 도시영세민이 밀집하여 거주하고 있는 노후·불량주택지역을 대상으로 주택을 개량하고 도로, 상·하수도등 도시기반시설의 확충을 통하여 주민의 복리증진과 건전한 도시발전을 위한 공공성이 강한 사업이므로 시장·군수 또는 토지주택공사등의 공공기관을 사업시행자로 함

Ⅱ. 주거환경개선사업의 사업시행 절차

주거환경개선사업은 현지개량방식, 공동주택건설방식, 현지개량 및 공동주택건설의 혼합방식 및 환지방식으로 구분하여 시행함

1. 현지개량방식의 사업시행 절차



* LH등 : 토지주택공사, 지방공사, 주민 : 건축물 및 토지 소유자

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

Ⅲ. 현지개량방식의 사업시행

1. 개요

도로, 주차장, 공원 등 부족한 공공시설을 시장·군수가 설치하고 주민들은 정부로부터 자금을 지원받아 개별적으로 자유롭게 소유주택을 건축하거나 개량하는 사업방식으로 주택밀집도가 낮은 지역에서 시행함

〈그림〉 현지개량 시행 사례

시행 전	시행 후

2. 사업시행주체별 사업 내용

○ 지자체 : 공공시설의 설치

- 지구 내 필요한 도로, 공원, 주차장 등의 정비를 위해서 몇몇 건축물을 철거하고 도로, 공원, 주차장 등을 설치

○ 주민 : 주택의 개량 등

- 주로 단독주택을 개량하거나 일부 필지를 합하여 다세대·다가구 주택을 건축함

3. 지원사항

○ 사업시행자인 지자체에게 국·공유지 무상양여 및 국비지원

○ 건축규제 등의 완화적용

○ 주택개량 자금을 국민주택기금에서 저리 융자

Ⅳ. 공동주택건설방식의 사업시행

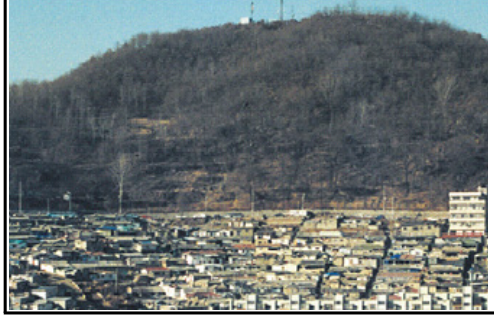
1. 개요

정비구역 내의 모든 토지 및 건축물을 토지주택공사등 공공기관이 전면 매수·철거한 후 공동주택을 건설하여 구역주민에게 우선 분양하는 사업방식으로 주택밀집도가 높거나 저지대 침수 또는 산사태 발생 우려 지역 등 현지개량방식이 곤란한 지역에서 시행함

〈표〉 현재개량방식과 공동주택건설방식 비교

구 분	현지개량방식	공동주택건설방식
공공시설 정비	- 시장·군수 또는 LH 등	- 시장·군수 또는 LH 등
주택개량	- 주민	- 시장·군수 또는 LH 등
적용대상 지구	- 주택밀집도가 낮음 - 집단재해우려 적음 - 주민 자력개발 가능	- 주택밀집도가 높음 - 집단재해 우려 높음 - 주민 자력개발 불가능
장 점	- 사업방식에 대한 주민반발 적음 - 공동체문화 유지	- 계획적이고 체계적인 개발가능 - 주택개량 효과가 높음
단 점	- 주택개량효과 적음 - 사업추진 장기화	- 전면수용방식에 대한 주민반발 - 공동체문화 단절

〈그림〉 공동주택건설방식의 시행 사례

시행 전	시행 후
	

2. 사업 특성

가. 토지 등 수용권 부여

주거환경개선사업은 구역 내 모든 토지 및 건축물에 대하여 전면적으로 수용권을 부여

나. 주민동의 완화

사업시행여부 결정 시 주거환경개선사업은 토지등소유자 2/3 이상, 세입자 과반수의 동의를 득하도록 주민동의 조건을 완화하고 있음

※ 재개발·재건축사업은 사업시행자결정 시 토지등소유자 3/4 이상의 동의

3. 지원제도

사업의 원활한 시행을 위해 다음과 같이 사업시행자 또는 원주민의 재정착을 지원하는 제도를 운영하고 있음

〈표〉 지원제도 개관

사업시행자 지원제도	원주민 재정착 지원제도
- 전면수용 방식 ·구역 내 모든 토지 및 물건에 대한 전면적 수용권 부여 - 주민동의 완화 ·소유자 2/3이상 동의(사업시행여부 결정 시) - 정비기반시설비 재정지원 ·기초조사비, 도로, 상하수도, 공원 등 정비기반시설 설치비 및 임시사용시설 건설비 정부재정지원 - 국공유지 무상양여 ·사업시행인가 고시일부터 사업시행자에게 주거환경개선지구 내 편입 국·공유지 무상양여	- 국민주택기금 저리 융자 ·주민 : 3%, 일반인 : 6% - 인근 국민임대주택 임시사용 혜택 부여 ·인근 국민임대주택 건설물량의 30% - 인근 국민임대주택 우선입주 혜택 부여 ·인근 국민임대주택 건설물량의 10% - 세제지원 ·취득세, 등록세, 양도소득세, 농특세 등에 관한 감면혜택 ※ 공공시행자(LH)의 재정착 지원 사례 ·소액보상자 융자 지원, 분양가 차등화 등

가. 사업시행자 지원제도

1) 정비기반시설비에 대한 지원제도

「도정법」에서는 주거환경개선사업 구역내 정비기반시설 설치에 대한 국가 및 지자체의 재정지원에 대한 규정을 두고 있으며, 정부에서는 제1단계 및 제2단계 주거환경개선사업계획을 수립하여 국고를 지원(법 제63조)

가) 지원대상

○ 정비기반시설 소요 비용(법 제2조제4호, 영 제3조)

- 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 가스공급시설, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설(법 제2조제4호, 영 제3조)

- 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 노유자시설(탁아소, 어린이집, 경로당 등) 등 공동이용시설로서 사업시행계획서에 시장·군수가 관리하는 것으로 포함된 것

○ 기초조사비 및 임시수용시설 건설 소요 비용(법 제63조, 영 제60조)

나) 보조, 융자 및 알선

○ 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 정비기반시설의 설치 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 융자 가능(법 제63조 제1항)

○ 시장·군수는 사업시행자가 토지주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 정비기반시설 및 임시수용시설을 건설하는 경우 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 토지주택공사등에게 보조하여야 함(법 제63조 제2항)

○ 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 보조, 융자 또는 융자 알선 가능(법 제63조제3항)

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

지원자	지원사업	지원형식	지원항목	지원범위
-국가 -시 · 도	-시장 · 군수 · 토지LH 등이 시행하는 정비사업	보조 또는 융자	-기초조사비 -정비기반시설 설치비 -임시수용시설 건설비	각80%이내
-시장 · 군수	-사업시행자가 LH등인 주거환경개선사업	보조	-기초조사비 -정비기반시설 설치비 -임시수용시설 건설비	전부 또는 일부
-국가 · 지방자치단체	-시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업	보조	-기초조사비 -정비기반시설 설치비 -임시수용시설 건설비	각50% 이내
		융자 또는 융자알선		각80% 이내

2) 국·공유지 무상양여

사업시행자의 사업비 부담 경감을 통한 주거환경개선사업 활성화를 위하여 정비구역 내 편입되는 국공유지는 사업시행인가 고시일에 사업시행자에게 무상으로 양여되며, 양여된 국·공유지의 처분금액으로 구역 내 도로 등 정비기반시설과 부대복리시설의 설치비용에 충당(법 제68조제1항, 제3항)

나. 원주민 재정착 지원제도

1) 국민주택기금 저리 융자(LH의 경우)

가) 업무처리 절차 등

원주민이 당해 구역주택에 입주한 후 매월 납부하게 되는 융자금의 이자부담이 경감될 수 있도록, 구역 내 건설되는 분양주택 및 임대주택의 국민주택기금 융자이율을 원주민에 한하여 일반인보다 낮은 연 3% 수준의 저리 융자

※ 업무처리 절차

융자대상금액 확정(사업시행인가 고시 시)	국토부(융자 취급 은행)
⇩	
원주민 주택공급내역 확정(주택공급 시)	LH등→융자 취급 은행
⇩	
융자금 지급(착공 시 90%)	융자 취급 은행→LH등
⇩	
융자금 지급(준공 시 10%)	융자 취급 은행→LH등
⇩	
융자금 대환	LH등→입주자
⇩	
융자금 상환	입주자→융자 취급 은행

※ 융자조건(2010년도 기금운용계획 1차 변경 기준)

구 분		일반인(대환이율)	원주민
공공분양	60㎡ 이하	연 5.0%(5.2)	연 3%
	60㎡초과 75㎡이하	연 6.0%(5.2)	연 3%
공공임대	60㎡초과 85㎡이하	연 4.5%(5.2)	연 3%

☞ 연도별 기금운용계획 기준에 따라 변동됨

나) 융자 대상자

○ 구역 내 토지 또는 건축물 소유자

정비구역 지정고시일 현재 당해 주거환경개선사업 구역 내 토지 또는 건축물을 소유하고 당해 시장·군수가 수립 고시한 주거환경개선계획 및 주택공급승인서상 적합하게 주택을 공급받게 되는 자

○ 세입자

정비구역 지정 고시일 현재 당해 시장·군수가 수립 고시한 주거환경개선계획 및 주택공급승인서에 따라 분양주택을 공급받은 세입자

○ 정비구역 지정 고시일 이후 권리·의무 포괄 승계자

정비구역 지정 고시일부터 보상 계약체결 전 권리·의무를 포괄적으로 승계한 자

☞ 분양권 전매 등에 의한 승계자는 해당되지 않음

○ 상속자

주택공급 이후 상속으로 인하여 권리를 얻은 자

2) 공사기간 중 인근 국민임대주택 임시사용 혜택 부여

사업시행에 따른 이주민의 주거안전을 위해 인근의 국민임대주택 건설물량의 30% 범위 내에서 공사기간 동안 임시사용 가능(주택공급에 관한 규칙 제33조)

3) 인근 국민임대주택의 우선 공급

사업시행에 따른 이주민이 본인의 주거실태, 소득수준 등에 따라 당해 주거환경개선사업구역 인근의 국민임대주택에 정착하고자 하는 경우 국민임대주택 건설물량의 10% 범위에서 일반인보다 우선공급(주택공급에 관한 규칙 제32조제4항)

4) 세제지원

주거환경개선사업과 관련된 취득세, 등록세, 양도소득세, 농특세 등에 관하여는 다음과 같이 감면혜택을 부여

○ 공공사업용 토지 등에 의한 취득세, 등록세 면제(지방세법 제289조)

- 토지주택공사가 국가 또는 지방자치단체 등이 시행하는 공공사업 등을 지원하여 제3자에게 공급할 목적으로 지방세법 시행령이 정하는 공급목적사업을 위하여 일시 취득하는 부동산(지방세법 제289조 및 동법시행령 제225조)

☞ 공급목적사업 : 토지주택공사가「한국토지주택공사법」제8조제1항에 따라 시행하는 각 사업(지방세법 제225조)

○ 대체취득으로 인한 지방세 비과세(지방세법 제109조)

- 사업시행자에게 부동산 등을 매수, 수용, 철거당한 자가 당해 사업인정고시일 또는 계약일 이후에 이에 대체할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날로부터 1년 이내에 대체할 부동산 등을 취득한 때에는 대체취득하는 부동산 등의 가액이 종전 부동산 등의 보상가액 범위 내에서 취득세 및 등록세를 비과세 (지방세법 제109조)

  다만, 사치성 재산 대체 취득시(대체취득 부동산 등이 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 법인의 비업무용 토지, 고급선박 등의 경우), 부재지주의 대체 취득의 경우에는 비과세 적용을 배제

〈표〉 대체취득 시 비과세되는 세금

구 분	취득세	등록세	농특세
거 주 자	비과세	비과세	비과세
부재부동산 소유자	과세	과세	과세

○ 조례에 의한 취득세와 등록세 면제

- 주거환경개선사업 시행자가 주거환경개선사업 시행을 위하여 취득하는 주거용 부동산

- 주거환경개선계획의 최초 고시일 현재 부동산을 소유한 자가 사업시행자 지정을 받지 아니하고 시행한 주거환경개선사업으로 인하여 취득하는 주거용 부동산과 사업시행자로부터 취득하는 전용면적 85㎡이하의 주거용 부동산

○ 감면조례에 의한 농어촌특별세 비과세

「지방세법」 제7조의 규정에 의한 “지방세의 과세면제 및 불균일 과세에 관한 조례”에 의한 감면 중 행정안전부장관이 기획재정부장관과 협의하여 고시하는 사항은 농어촌특별세를 비과세 하며, 고시에 따라 주거환경개선사업에 대하여는 농어촌특별세가 비과세(농어촌특별세법 제12조 및 영 제6항제6호)

○ 양도소득세 감면 등

① 1세대 1주택과 부속 토지(소득세법 제89조, 동법 시행령 제154조)

1세대가 1주택을 소유하고 당해 주택의 보유기간이 3년 이상인 경우. 단, 「토지보상법」에 의한 협의매수 또는 수용의 경우 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않음

② 자경농지에 대한 양도소득세 감면(조세제한특례법 제69조・제133조, 동법 시행령 제66조)

농지가 소재하는 또는 연접한 시・군・구안의 지역에 8년이상 거주하면서 직접 경작한 자경농지에 대하여는 양도소득세액의 100% 감면한다. 다만, 당해 토지가 주거・상업・공업지역 등에 편입된 토지의 경우 주거지역등에 편입된 날까지 발생한 소득에 한하여 세액을 감면(감면한도 1억원)

※ 공공시행자의 재정착 지원 사례

- 소액 보상자 융자 지원

전용18평 이하 분양주택에 대하여 구역주민의 보상가격이 실입주금에 미치지 못하는 경우, 그 차액의 일부를 사업시행자가 저리로 융자

- 분양가격 차등적용

경제적 여력이 없는 저소득층 주민의 집단거주 특성을 고려하여 원주민에게 일반 분양자 보다 저렴한 공급가격으로 분양

- 분양대금 납부조건 완화

저소득층 주민의 재정착자금 조달의 어려운 점을 감안하여 일반 분양대금 납부조건에 비하여 지구주민 분양대금 납부조건을 완화

Ⅴ. 혼합방식의 사업시행

1. 개요

지구특성이나 주민선호도를 감안하여 한 가지 방식으로 사업이 어려울 때 원활한 추진을 위하여 시행할 수 있음

2. 단순혼합 방식

현지개량방식과 공동주택건설방식을 혼합하여 추진하는 방식으로 구역별 여건에 따라 당해 구역 내 불량주택밀집지역과 비교적 양호한 주택이 집단적으로 위치하고 있어 지역별로 순차적 균형개발이 필요하거나, 도시계획도로 등으로 구역이 분리되어 별도의 개발이 필요한 경우에 시행

3. 거점확산 방식

공공이 순환용주택이 포함된 거점을 우선 개발하고 주민 자력개발을 지원·촉진하여 계획적, 점진적으로 주거환경을 정비하여 나아가는 방식임

가. 공공 : 거점개발

지자체가 정비구역 전체에 대한 마스터플랜을 수립한 후, 도로 등 기반시설을 설치하고 토지주택공사 등은 순환용 주택, 주민공동시설 등이 포함된 거점을 우선 개발

나. 주민 : 점진적 주택개량

공공이 개발한 거점을 활용하여 주민이 자발적으로 주택을 개량하고 이때 공공은 사업조정자(코디네이터) 역할을 수행하여 주택개량을 촉진

제2장 주택재개발사업의 절차

본 장은 재개발사업추진의 절차를 쉽게 이해할 수 있도록 주요 사업단계별 처리업무를 간결하게 정리하는데 목적이 있으며 사업추진에 필요한 세부사항은 제3편의 내용을 참고

Ⅰ. 주택재개발사업의 개요

1. 재개발사업 정의

재개발사업이란 정비사업의 하나로서 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(법 제2조제2호 나목)

2. 시행자의 종류 및 시행 방법

가. 시행자의 종류

1) 원칙(법 제8조제1항)

- 토지등소유자가 설립한 조합이 시행하거나
- 조합이 조합원의 과반수 동의를 얻어 시장·군수, 토지주택공사등, 또는 건설업자 등과 공동시행

2) 예외(법 제8조제4항)

- 시장·군수가 직접 시행하거나 토지주택공사 등, 지정시행자, 지정개발자를 사업시행자로 지정

나. 시행 방법

- 관리처분계획방법 또는 환지방법(법 제6조제2항)

Ⅱ. 주택재개발사업의 추진 절차

재개발사업의 토지등소유자(주민)의 요청에 의한 사업시행자별 개략적인 추진절차는 다음의 표와 같음(법 제8조제2항・제4항제7호)

사업시행자별 추진 절차		처리사항
조합방식	공공방식	
기본계획 수립	기본계획 수립	-특별시・광역시・대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성 검토(광역계획)
⇩	⇩	
정비계획수립 및 정비구역 지정	정비계획수립 및 정비구역 지정	-기본계획의 범위 내에서 개별 구역을 대상으로 수립하는 계획
⇩	⇩	
정비사업 동의	정비사업 동의	-추진위 또는 주민대표회의 구성 및 승인 : 토지등소유자 과반수 동의를 먼저 얻은 기구를 시장・군수가 승인
⇩	⇩	
추진위원회 승인	주민대표회의 승인	
⇩	⇩(설명회)	
창립총회		
⇩		
조합설립 인가	시행자 지정	-조합인가 : 토지등소유자의 3/4 이상+토지면적의 1/2 이상 의 토지소유자의 동의 -공공시행자 지정 : 토지면적 1/2이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3 이상에 해당하는 자 동의
⇩	⇩ (도급)	
시공사 선정	사업시행인가	
⇩	⇩ (감독)	
사업시행인가		-건축심의 등을 거쳐 설계를 확정
⇩	⇩	
감리자 선정	관리처분인가	-주택법 제24조에 따라 감리자 지정
⇩	⇩	
관리처분인가	이주・철거・착공・분양	-조합원에 대한 분양분을 확정하고 이를 기초로 추가부담금 등 권리관계를 확정 -주민 이주, 기존 건축물의 철거, 공사착공, 분양
⇩	⇩	
이주・철거・착공・분양	준공검사	
⇩	⇩ (통보)	
준공검사 신청		-신축건축물 사용인가 -입주 -이전고시 -등기촉탁
⇩		
준공인가	입주, 등기촉탁	
⇩	⇩	
입주, 등기촉탁	청산	
⇩		
청산, 조합해산		-추가부담금 등 권리관계를 정산하고 사업종료

Ⅲ. 주택재개발사업의 단계별 주요 업무

본 절에서는 토지등소유자가 조합을 구성하여 시행하는 재개발사업을 중심으로 계획단계, 시행단계, 완료단계로 구분하여 각 단계별 주요 처리업무를 살펴보고, 공공시행방식에 대하여는 간략히 참고 사항만 기술함

1. 계획단계 업무

재개발사업의 계획단계상 관련주체 및 주요 처리 업무는 아래와 같음

단 계	관련주체	주요 처리 업무
기본계획의 수립 (법 제3조)	특별·광역·시장 (시장은 도지사 승인)	- 인구 50만 이상의 시에서 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성여부 검토 ※ 인구 50만 미만 시는 제외 가능
계획수립 및 정비구역 지정신청 (법 제4조)	시장·군수 → 시·도지사	- 기본계획에 적합한 범위 안에서 정비계획수립 후 정비구역지정 신청
정비구역지정 고시 (법 제4조)	시·도지사	- 지방 공보에 고시 - 지구단위계획수립으로 간주

가. 기본계획의 수립

○ 수립주체

- 특별시장, 광역시장 또는 시장(인구 50만 이상 대도시가 아닌 경우 도지사가 인정하는 경우 수립 가능)

○ 시·도지사는 구도심의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획인 정비기본계획을 수립

○ 정비기본계획은 정비계획의 기준이 되며 정비예정구역을 정함

나. 정비계획수립

○ 원칙 : 공공(시장·군수)이 수립

○ 예외 : 주민 제안이 가능한 경우(법 제4조제3항)

- 시·도 조례로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의 필요
- 정비기본계획상 정비계획 수립시기가 1년 이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립되지 아니한 경우
- 토지등소유자가 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정 요청하는 경우 등

다. 정비구역의 지정

○ 시장·군수는 정비기본계획에 적합하게 정비계획을 수립하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하고 승인을 얻음

○ 정비구역이 지정되면 「국토계획법」상 제1종지구단위계획이 수립된 것으로 간주(법 제4조제4항)

2. 시행단계 업무

재개발사업을 시행하는 조합은 추진위원회 구성 및 운영, 조합설립인가 및 법인등기, 시공자 선정, 사업시행인가, 관리처분계획의 인가, 분양공고 및 신청, 이주, 기존 건축물 철거, 감리자 선정, 공사착공 신고, 일반분양 등의 업무를 처리하여야 함. 공공시행자는 조합을 설립하지 아니하고 감리자를 감독으로 대체할 수 있는 등 특징이 있어 사업절차 및 사업기간의 단축이 가능함

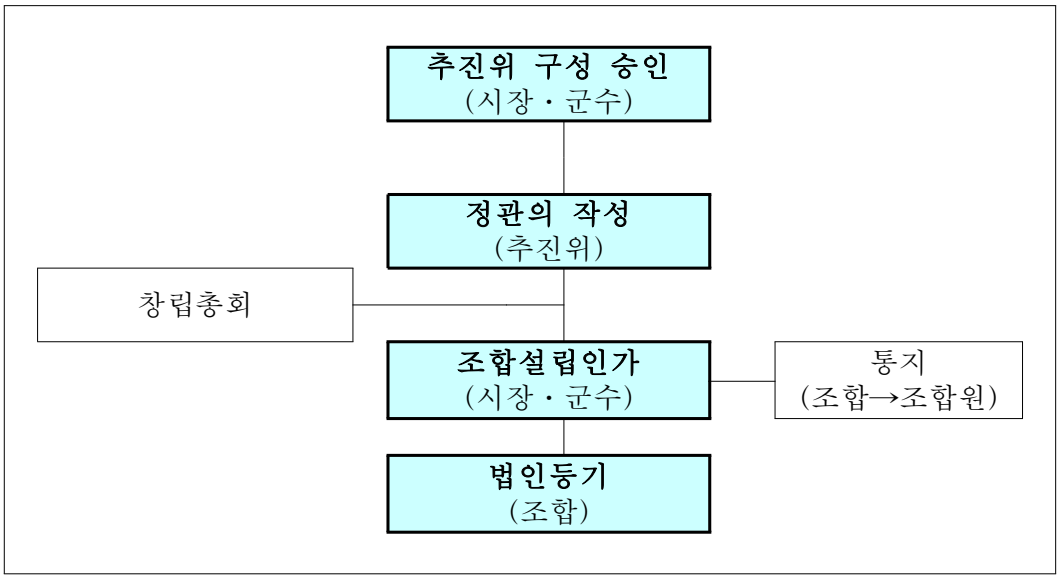
가. 단계별 주요 업무

단 계	관련주체	주요 처리 업무
추진위원회 구성 및 운영 (법 제13조)	토지등소유자	- 정비구역지정 고시 후 추진위 구성가능 - 토지등소유자 과반수의 동의 - 정비전문관리업자선정, 조합설립인가 준비 등
조합설립인가 및 법인등기 (법 제15조·제16조)	추진위	- 토지등소유자의 3/4이상 동의 - 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의 - 조합설립인가 후 30일 이내 등기
시공자 선정 (법 제11조)	조합	- 조합인가 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정

단 계	관련주체	주요 처리 업무
		- 시공자선정은 경쟁입찰 방식으로 선정 - 시공자는 시공보증서를 조합에 제출
사업시행인가 (법 제28조)	시장·군수	- 토지이용계획, 정비기반시설 설치계획 - 주민이주대책, 세입자 주거 및 이주대책 - 건축물의 용적률 등에 관한 건축계획 - 그 외 설계도서, 자금계획 등
분양공고 및 신청 (법 제46조)	조합	- 사업시행인가고시일로부터 60일 이내 토지등소유자에게 통지하고 일간신문에 공고 - 분양신청기간 : 30일이상 60일이내 - 분양미신청자는 150일 이내 현금청산
관리처분계획의 인가 (법 제48조 · 제49조)	시장·군수	- 사업시행인가 고시 후 60일 이내에 개략적 부담금내역 및 분양신청기간 등을 통지 및 공고 - 분양신청기간 종료 후 분양신청 현황을 토대로 관리처분계획을 수립·인가
이 주	조합	- 관리처분계획에 의거 이주
기존 건축물 철거 (건축법 제27조)	조합	- 관리처분계획의 인가 후 철거 가능 - 건축물 철거예정일 7일전 신고
시공보증서 확인 (법 제51조제2항)	시장·군수	- 공사착공 신고 접수 시 시공보증서 확인
일반분양 (법 제50조4항, 주택법 제38조)	조합 (시장·군수승인)	- 조합원등 공급대상자에게 공급하고 남은 건축물 또는 주택 - 주택공급에관한규칙 등에 따라 일반분양

나. 세부시행 절차 및 주요내용

1) 재개발조합의 설립



○ 추진위원회 기능

정비사업전문관리업자의의 선정, 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성, 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무 등

○ 조합설립인가 요건

- 토지등소유자 3/4 이상, 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의 필요
- 반드시 동의자의 인감을 첨부한 동의서 징구

※ 추진위 설립에 동의한 경우에는 조합설립인가 동의한 것으로 간주(철회 시 제외)

2) 시공자 선정

○ 조합설립인가 후 다음의 경쟁입찰의 방법으로 선정

- 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰로 할 것
- 조합원이 100명 이하인 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있음(법 제11조제1항, 영 제19조의2 제1항)

※ 시공보증 : 정비사업에 참여하는 시공자는 공사금액의 50% 범위 내의 보증금을 납부하여 시공보증을 의무화(법 제51조)

〈표〉 정비사업의 시공자 선정 절차

3) 사업시행인가

가) 사업시행계획의 주요내용

토지이용계획, 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획, 주민이주대책, 세입자 주거 및 이주대책, 임대주택 건설계획, 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획, 설계도서, 자금계획, 시행규정(시장·군수 또는 토지주택공사 등이 단독으로 시행하는 정비사업인 경우) 등

나) 사업시행인가 신청 요건

조합이 시행하는 경우 : 총회를 통해 조합원 과반수의 동의 필요

다) 시행자별 사업시행인가 서류 작성 내용

ㅇ 조합 : 사업시행계획
ㅇ 시장·군수, 토지주택공사등 : 시행규정, 사업시행계획

4) 관리처분계획의 인가

ㅇ 의의 : 종전의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 새로 건설하는 대지 또는 건축물에 대한 권리로 변환시키는 계획
ㅇ 작성자 : 조합 등 사업시행자
ㅇ 인가권자 : 시장·군수
ㅇ 시행자별 관리처분 계획 수립 방법
- 조합 : 도정법 및 정관등에 따라 수립
- 시장·군수, 토지주택공사등 : 「도정법」에 명문규정은 없으나 조합방식을 준용하여 작성

5) 건축물의 철거

관리처분계획의 인가 후 기존의 건축물 철거 가능. 단, 건축물의 붕괴 및 안전사고 우려가 있는 경우 소유자의 동의 및 허가를 얻어 철거 가능

6) 이주, 철거, 착공 및 분양

○ 이주 및 철거 등 절차

절 차	관련주체	주요 업무
이주계획 확정	조합	-이주기간, 이주비 지급조건, 이주비 작성
이주비 지급	"	-이주비 지급 등
이주	"	-조합원 이주, 세입자 이주
철거계획 작성	조합, 철거업체	-부동의자 현황, 명도소송 현황 등
철거 작업	철거업체	-공가세대 관리, 부동의자 대책, 폐기물 처리 등

○ 착공절차

절 차	관련주체	주요 업무
착공준비	조합	-감리자 계약 체결
착공신고	조합+감리자	-감리자 확인 후 조합에서 신고
착공	시공자	-설계도서, 도급계약서 등에 따라 공사 착수

○ 분양 및 계약관리

절 차	관련주체	주요 업무
조합원분양	조합	-관리처분계획에 따라 분양
일반분양	"	-아파트, 복리시설 분양
수분양자관리	"	-계약금·중도금·잔금관리, 해약자·전매자 관리

3. 완료단계 업무

사업완료단계에서는 준공인가, 이전고시, 등기촉탁, 공공시설의 무상귀속, 조합의 청산 및 해산 등의 업무를 처리하여야 함

단 계	관련주체	주요 업무
준공인가 (법 제52조, 영 제55조)	시장·군수	- 각종인·허가 의제 등에 따른 준공검사·사용검사 의제처리 - 준공인가 후 공보에 고시 ※ 준공인가 전 사용허가 가능
이전고시 (법 제54조)	조합	- 분양 받을 자에게 통지하고 소유권 이전 - 전부완료되기 전에 그 소유권 이전 가능

단 계	관련주체	주요 업무
		- 소유권 이전→고시→보고
등기촉탁 (법 제56조)	조합	- 대지 및 건축물에 관한 지방법원에 등기 신청
공공시설의 귀속 (법 제65조)	시장・군수	- 새로 설치된 기반시설 등을 국가 또는 지자체에 무상 귀속
조합의 청산 및 해산 (법 제57조・제58조)	조합	- 청산금의 결정 및 징수·지급 - 조합의 해산 - 조합의 해산에 따른 청산법인의 설립과 관계서류의 이관 등

※ 청산금 : 분양받은 대지 또는 건축물의 가격과 종전에 소유한 토지 또는 건축물의 가격 사이의 차액

가. 준공인가

○ 사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료한 때에는 시장·군수의 준공인가를 받아야 함. 시장·군수는 준공검사의 실시결과 준공인가를 하는 경우 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함

○ 시장·군수는 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 공사의 완료를 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함

※ 준공인가의 주요 업무

절 차	관련주체	주요 업무
준공인가 신청서 제출	조합→ 시장・군수	- 감리자의 확인을 거쳐 준공인가 신청
준공검사 실시	시장・군수	- 효율적인 검사를 위하여 관계행정기관・정부투자기관・연구기관 그밖에 전문기관 또는 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있음(법 제52조제2항)
준공인가	시장・군수	- 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료된 때에는 준공인가 - 준공인가 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우 사용허가 가능(영 제56조) ※ LH등은 자체 준공인가 후 시장・군수 통보하고, 분양받은 자에게 지체없이 통지(영 제55조)
공보에 고시	시장・군수	- 준공인가 시 당해 지자체의 공보에 고시(법 제52조 제3항・제4항)

나. 이전고시 절차 : 확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

※ 이전고시 주요 업무

절 차	관련주체	주요업무
대지 확정측량 및 토지의 분할	조합	- 준공인가 고시 후 대지 확정측량 및 토지의 분할절차 이행 - 관리처분사항을 분양받을 자에게 통지
소유권 이전 및 공보고시	조합	- 대지 또는 건축물의 소유권 이전 - 지자체 공보 고시후 시장·군수에게 보고
등기촉탁 신청	조합	- 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청

제3장 주택재건축사업의 절차

본 장은 재건축사업추진의 절차를 쉽게 이해할 수 있도록 주요 사업단계별 처리업무를 간결하게 정리하는데 목적이 있으며, 사업추진에 필요한 세부사항은 제3편의 내용을 참고

Ⅰ. 주택재건축사업의 개요

1. 재건축사업의 정의

정비기반시설은 양호하나 노후· 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(법 제2조제2호 다목)

2. 시행자의 종류 및 시행 방법

가. 시행자의 종류

1) 원칙(법 제8조제2항)
- 토지등소유자가 설립한 조합이 시행하거나
- 조합이 조합원의 과반수 동의를 얻어 시장·군수 또는 토지주택공사등과 공동시행

2) 예외(법 제8조제4항)
- 시장·군수, 토지주택공사등 지정시행자 또는 지정개발자

나. 시행 방법

- 관리처분계획에 따라 주택 및 부대· 복리시설을 건설하여 공급하는 방법(법 제6조제3항)

Ⅱ. 주택재건축사업의 추진 절차

재건축사업의 사업시행자별 추진 절차는 다음의 표와 같음(법 제8조제2항・제4항제7호)

조합방식	공공방식	처리 사항
기본계획 수립	기본계획 수립	– · · 10 5 ( )
⇩	⇩	
안전진단	안전진단	
⇩	⇩	
정비구역 지정	정비구역 지정	- -
⇩	⇩	
정비사업 동의	정비사업 동의	- : ·
⇩	⇩	
추진위원회 승인	주민대표회의 승인	
⇩	⇩(설명회)	
창립총회		1) - 2/3 + 1/2 - 3/4 + 3/4 2) : 2/3 + 1/2
⇩	시행자 지정	
조합설립 인가	⇩(도급)	
⇩		
시공사 선정	사업시행인가	
⇩	⇩(감독)	
사업시행인가		- - 24
⇩	관리처분인가	
감리자 선정	⇩	
⇩	이주・철거・착공・분양	
관리처분인가	⇩	- - , ,
⇩	자체 준공검사	,
이주・철거・착공・분양		
⇩	⇩(통보)	
준공검사 신청		- - - -
⇩	입주, 이전고시	
준공인가	⇩	
⇩	청산	
입주, 이전고시		-
⇩		
청산, 조합해산		

Ⅲ. 주택재건축사업의 단계별 주요 업무

1. 계획단계 업무

재건축사업의 계획단계에서의 처리 업무는 아래와 같음

절 차	관련주체	주요 처리 업무
기본계획의 수립 (법 제3조)	특별시장· 광역시장· 시장 (시장은 도지사 승인)	- 인구 50만 이상의 시 - 10년 단위 - 5년마다 타당성여부 검토 ※ 인구 50만 미만 시는 제외 가능
재건축안전진단 및 사업시행여부 결정 (법 제12조)	시장· 군수	- 안전진단결과, 지역여건 등을 종합 검토하여 재건축사업시행 여부 결정
정비계획수립 및 정비구역지정신청 (법 제4조)	시장· 군수 →시· 도지사	- 기본계획에 적합한 범위 안에서 정비계획수립 후 정비구역지정 신청
정비구역지정 고시 (법 제4조)	시· 도지사	- 지방 공보에 고시 - 지구단위계획수립으로 간주

가. 기본계획의 수립

○ 시·도지사는 구도심의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획인 기본계획을 수립

○ 정비계획의 기준이며 재건축사업의 정비예정구역을 정함

나. 안전진단

○ 시장·군수는 재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 경우 또는 건축물등의 소유자가 요청하는 경우에 실시

다. 정비계획의 수립 및 구역지정

○ 시장·군수는 정비계획을 수립하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하고 승인을 얻어야 함

○ 정비구역지정은 국토계획법상 제1종 지구단위계획구역이 지정된 것으로 간주(법 제4조제6항)

2. 시행단계 업무

절 차	관련주체	주요사항
추진위원회 구성 및 운영 (법 제13조)	토지등소유자	- 정비구역지정 후 추진위원회 구성 가능 - 토지등소유자 과반수의 동의 - 정비사업전문관리업자선정, 조합설립인가 준비 등
조합설립인가 (법인등기) (법 제15조·제16조)	시장·군수 (조합)	- 각동별 구분소유자 2/3 이상 + 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의 - 전체구분소유자 3/4 이상 + 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자 동의 ※ 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 법 제16조제3항 참조 - 조합설립인가 후 30일 이내 등기 - 명칭 중 "정비사업조합" 문자를 사용
시공자 선정 (법 제11조)	조합	- 조합인가 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정 - 시공자선정은 경쟁입찰 방식으로 선정 - 시공자는 시공보증서를 조합에 제출
사업시행인가 (법 제28조)	시장·군수	- 토지이용계획, 정비기반시설 설치계획 - 건축물의 용적률 등에 관한 건축계획 - 주민 또는 세입자에 대한 이주대책 - 그 외 설계도서, 자금계획 등 ※ 주민 또는 세입자에 대한 이주대책관련 명문규정 없음
분양공고 및 신청 (법 제46조)	조합	- 사업시행인가고시일로부터 60일 이내 토지등소유자에게 통지하고 일간신문에 공고 - 분양신청기간 : 30일 이상 60일 이내 - 분양 미신청자는 150일 이내 현금청산
관리처분계획의 인가 (법 제48조·제49조)	시장·군수	- 사업시행인가 고시 후 60일 이내에 개략적 부담금내역 및 분양신청기간 등을 통지 및 공고 - 분양신청기간 종료 후 분양신청 현황을 토대로 관리처분계획을 수립·인가
이 주	조합	- 관리처분계획에 따라 이주
기존 건축물 철거 (건축법 제27조)	조합	- 관리처분계획의 인가 후 철거 가능 - 건축물 철거예정일 7일전 신고
공사착공 신고 (건축법 제16조)	조합	- 공사착공 신고 접수 시 시공보증서 제출
일반분양 (법 제50조4항, 주택법 제38조)	조합	- 조합원등 공급대상자에게 공급하고 남은 건축물 또는 주택 - 주택공급에 관한 규칙 등에 따라 일반분양

가. 추진위원회 구성

○ 토지등소유자의 과반수 동의를 얻어 위원장을 포함하여 5인 이상의 위원(○○조합추진위원회 운영규정 제2조제2항에 따른 위원포함)으로 추진위원회를 구성하여 시장 · 군수의 승인을 얻어야 함

○ 조합 설립 후 업무의 인계

- 추진위원회는 추진위원회가 행한 업무를 총회에 보고하여야 하며 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄 승계

나. 재건축사업 조합 동의

- 각동별 구분소유자 2/3 이상 및 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의, 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자 동의
- 복리시설의 경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 봄.
- 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지 소유자의 동의

다. 시공자 선정

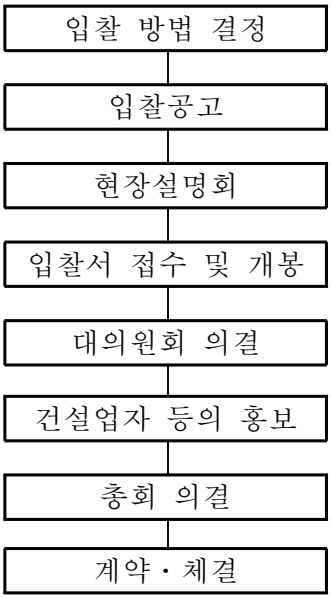
○ 조합설립인가 후 다음의 경쟁입찰의 방법으로 선정

- 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰로 할 것
- 조합원이 100명 이하인 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있음(법 제11조제1항, 영 제19조의2 제1항)

○ 시공보증

- 정비사업에 참여하는 시공자는 공사금액의 50% 범위 내의 보증금을 납부하여 시공보증(법 제51조)

〈표〉 정비사업의 시공자 선정 절차



라. 사업시행인가

○ 정비사업이 목적하는 건축물 및 정비기반시설 등을 위한 설계도서를 중심으로 착공에 필요한 계획도서가 적절한지 심사

○ 건축위원회 심의
- 법 제4조에 따라 정비구역지정대상이 아닌 재건축사업은 시·군·구 건축위원회에서 계획의 적정성을 검토

마. 관리처분계획

○ 작성자 : 조합 등 사업시행자

○ 관리처분계획은 사업시행자가 정비사업시행구역 안에 있는 종전 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권, 전세권, 임차권 등 소유권 이외의 권리를 정비사업으로 새로이 조성된 토지와 축조된 건축시설에 관한 권리로 변환시켜 배분하는 일련의 계획

바. 이주, 철거, 착공 및 분양

1) 이주 및 철거 등 절차

절 차	관련주체	주요 업무
이주계획 확정	조합	-이주기간, 이주비 지급조건, 이주비 작성
이주비 지급	"	-이주비 지급 등
이주	"	-조합원 이주, 세입자 이주
철거계획 작성	조합, 철거업체	-부동의자 현황, 명도소송 현황 등
철거 작업	철거업체	-공가 관리, 부동의자 대책, 폐기물 처리 등

2) 착공절차

절 차	관련주체	주요 업무
착공준비	조합	-감리자 계약 체결
착공신고	조합+감리자	-감리자 확인 후 조합에서 신고
착공	시공자	-설계도서, 도급계약서 등에 따라 공사 착수

3) 분양 및 계약관리

절 차	관련주체	주요 업무
조합원분양	조합	-관리처분계획에 따라 분양
일반분양	"	-아파트, 복리시설 분양
수분양자관리	"	-계약금·중도금·잔금관리, 해약자·전매자 관리

3. 완료단계 업무

사업완료단계에서는 준공인가, 이전고시, 등기촉탁, 공공시설의 무상귀속, 조합의 청산 및 해산 등의 업무를 처리하여야 함

단 계	관련주체	주요 업무
준공인가 (법 제52조, 영 제55조)	시장·군수	- 각종인·허가 의제 등에 따른 준공검사·사용검사 의제처리 - 준공인가 후 공보에 고시 ※ 준공인가 전 사용허가 가능

단 계	관련주체	주요 업무
이전고시 (법 제54조)	조합	- 분양 받을 자에게 통지하고 소유권 이전 - 전부완료되기 전에 그 소유권 이전 가능 - 소유권 이전 → 고시 → 보고
등기촉탁 (법 제56조)	조합	- 대지 및 건축물에 관한 지방법원에 등기 신청
공공시설의 귀속 (법 제65조)	시장·군수	- 새로 설치된 기반시설 등을 국가 또는 지자체에 무상 귀속
조합의 청산 및 해산 (법 제57조·제58조)	조합	- 청산금의 결정 및 징수·지급 - 조합의 해산 - 조합의 해산에 따른 청산법인의 설립과 관계서류의 이관 등

※ 청산금 : 분양받은 대지 또는 건축물의 가격과 종전에 소유한 토지 또는 건축물의 가격 사이의 차액

가. 준공인가

○ 사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료한 때에는 시장·군수의 준공인가를 받아야 함. 시장·군수는 준공검사의 실시결과 준공인가를 하는 경우 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함

○ 시장·군수는 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 공사의 완료를 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함

※ 준공인가의 주요 업무(예시)

절 차	관련주체	주요 업무
준공인가 신청	조합	- 감리자의 확인을 거쳐 준공인가 신청
준공검사 실시	시장·군수	- 효율적인 검사를 위하여 관계행정기관·정부투자기관·연구기관 그 밖에 전문기관 또는 단체에 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있음(법 제52조제2항)
준공인가	시장·군수	- 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료된 때에는 준공인가 - 준공인가 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우 사용허가 가능(영 제56조) ※ LH등은 자체 준공인가 후 시장·군수 통보하고, 분양받은 자에게 지체없이 통지(영 제55조)
공보에 고시	시장·군수	- 준공인가 시 당해 지자체의 공보에 고시(법 제52조 제3항·제4항)

나. 이전고시 : 대지확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

- 관리처분계획으로 정한 권리배분계획을 확정
- 지자체의 공보에 고시함으로서 권리변동이 발생
- 종전 토지 등에 설정된 제한물권 등은 새로운 토지·건축물로 권리가 이전 존속
- 청산금이 확정되어 징수·교부 의무 발생
- 이전고시가 있으면 토지 및 건물에 대한 보존등기가 개시되고 그 밖의 등기 금지

※ 이전고시 주요 업무

절 차	관련주체	주요업무
대지 확정측량 및 토지의 분할	조합	- 준공인가 고시 후 대지 확정측량 및 토지의 분할절차 이행 - 관리처분사항을 분양받을 자에게 통지
소유권 이전 및 공보고시	조합	- 대지 또는 건축물의 소유권 이전 - 지자체 공보 고시후 시장·군수에게 보고
등기촉탁 신청	조합	- 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청

※ 재건축사업의 범위에 관한 특례(토지분할)

○ 토지분할의 목적

- 토지분할을 통하여 일부 상가 및 대형평형 소유자들의 재건축사업 미동의에 따른 조합설립 및 사업시행계획인가 지연을 방지
- 재건축사업에 반대하는 토지를 분할함으로써 재건축사업을 더욱 활성화

※ 유의사항

- 토지분할시 소규모 산발적 사업으로 주거환경 불량 문제, 상가의 이중설치 등을 고려하여 신중하게 검토

○ 토지분할의 요건

- 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지 등 소유자와 협의
- 협의가 불가능할 경우 법원에 토지분할 청구가능
- 분할하고자 하는 토지면적이 건축법에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할 청구가능

○ 토지분할 인가

- 법원에 토지분할 청구가 있는 경우 시장·군수는 다음 요건을 충족시킬 경우 동의 요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가 및 사업시행인가를 할 수 있음

1) 당해 토지 및 건축물과 관련된 토지 등 소유자의 수가 전체의 1/10이하일 것
2) 분할되어 나가는 토지위의 건축물이 분할선상에 위치하지 아니할 것
3) 분할되어 나가는 토지가 건축법 제33조의 규정에 적합한 경우

※ 매도청구

○ 의의

- 집합건축물의 특성상 구분 소유자가 재건축에 반대할 경우에는 물리적으로 건물의 철거 및 재건축은 불가능하므로 재건축에 반대하는 사람의 구분소유권을 강제로 처분할 수 있도록 하는 제도적 장치

○ 행사 방법

- 「집합건물법」을 준용하여 재건축 불참자의 구분소유권에 대하여 「도정법」에서 정한 요건을 갖추어 매도청구

제4장 도시환경 정비사업의 시행

Ⅰ. 개 요

1. 도시환경정비사업의 정의

상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업(법 제2조제2호 라목)

2. 사업방법

○ 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법(법 제6조제4항)

○ 환지로 공급하는 방법

- 기존의 시가지화지역 또는 미개발지역에 도로, 공원 등 공공시설의 설치, 토지의 분합·구획변경, 형질변경 등을 가하여 새로운 대지를 조성한 후 기존의 각 토지의 위치·지적·토지이용상황 등을 고려한 종전의 권리를 새로운 대지로 환지하는 방법
- 종전의 토지소유자가 환지를 받는 경우 사업시행에 필요한 비용충당, 공공시설 설치를 위한 용지를 분담하여야 하므로 환지 받는 면적은 종전의 토지면적에 비하여 감소함

3. 사업시행자

○ 단독시행자 : 조합 또는 토지등소유자가 시행(법 제8조제3항)

○ 공동시행자(법 제8조제3항, 영제14조제1항)

- 조합 또는 토지등소유자 + 시장·군수, 토지주택공사, 건설업자, 등록사업자, 한국감정원, 신탁업자 등

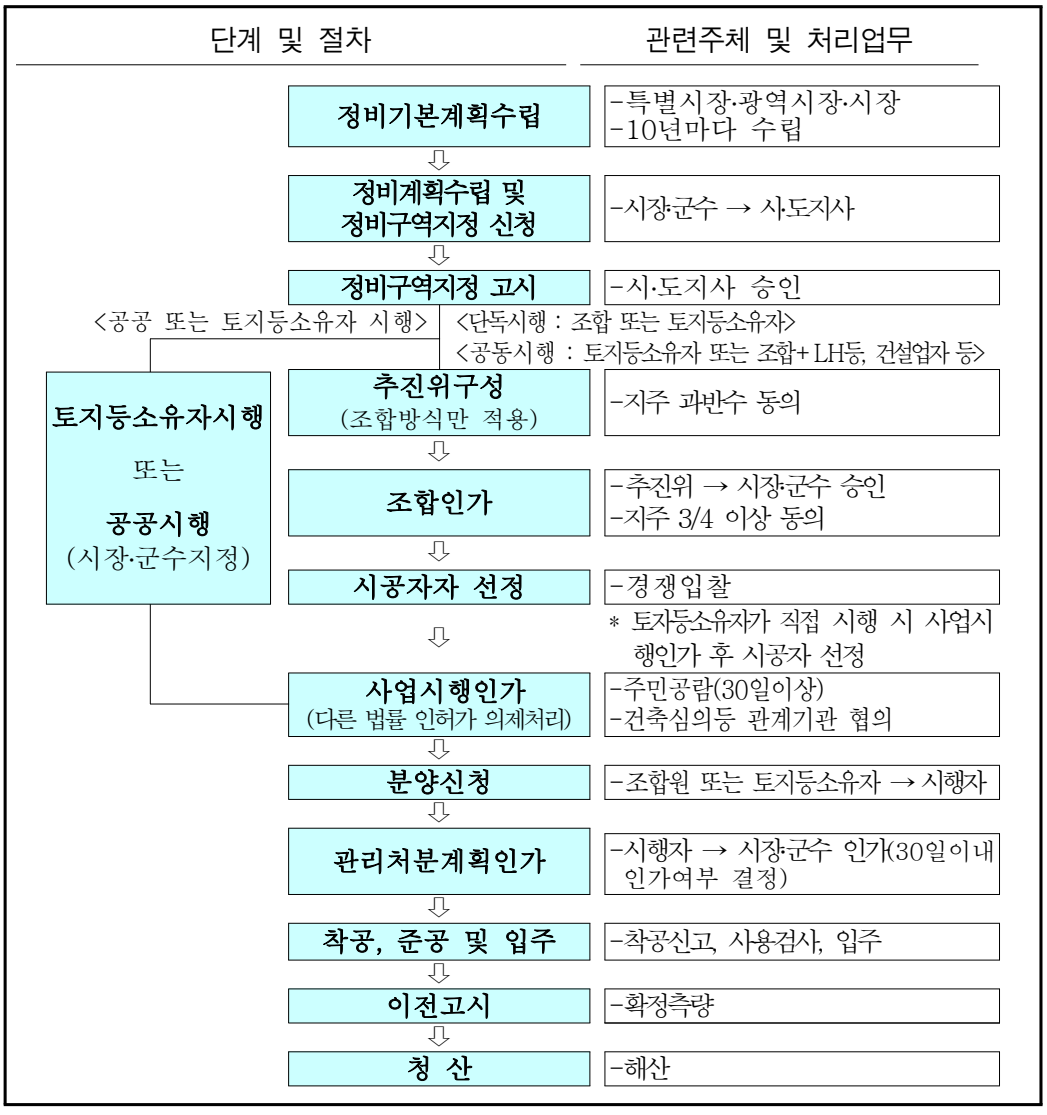
※ 토지등소유자 : 정비구역 내의 토지 또는 건축물 소유자 또는 그 지상권자

4. 특징

조합을 설립하지 아니하고 토지등소유자가 사업시행 가능

Ⅱ. 사업시행 절차

다음의 사업절차도는 조합방식을 중심으로 표시한 것이며, 토지등소유자 또는 공공시행방식의 경우에는 추진위원회, 조합인가절차가 생략되며 시공자선정은 사업시행인가 후 경쟁입찰로 선정함



* LH등 : 한국토지주택공사, 지방공사, 지주 : 토지등소유자

※ 도시환경정비사업 사업시행 단계별 주요 업무는 “제2장, Ⅲ” 참고

제5장 재정비촉진사업

Ⅰ. 특별법 제정의 배경 및 목적

1. 제정배경

현행 재개발 · 재건축사업 등의 정비사업은 개별적인 소규모 형태로 민간주도의 수익성 위주로 시행됨에 따라 기반시설(도로, 학교, 공원, 문화시설 등)을 광역적이고 계획적으로 설치하는데 한계가 있음. 이와 같이 기존의 정비사업은 근본적인 주거환경개선이 곤란함에 따라 광역적인 사업단위를 설정하고 공공에서 기반시설 설치계획 등을 포함한 종합개발계획을 수립하고 생활권 단위의 광역적 도시개발로 도시주거환경을 획기적으로 개선함으로써 신시가지와의 지역간 불균형 해소를 위한 필요성 대두

그 이후 2003년 12월 30일에 「지역균형발전지원에 관한 조례」를 제정하였으나 조례만으로는 뉴타운사업 전체를 뒷받침할 수 없어 입법의 필요에 따라 2005년 하반기에 '뉴타운특별법안', '도시광역개발특별법안', '도시구조개선특별법안' 등 다양한 뉴타운관련 법안이 발의되었고 2005년 12월 30일에 이들을 통합하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」을 제정

2. 목적

도시 낙후지역에 대한 주거환경개선과 기반시설 확충 및 도시기능 회복을 위한 사업을 체계적, 광역적으로 계획하고 도시의 균형발전과 국민의 삶의 질 향상에 기여(도촉법 제1조)

Ⅱ. 재정비촉진사업 관계 법령

1. 도촉법의 구성체계

이 법령은 법률(7장, 37조, 부칙), 시행령(7장, 38조, 부칙), 시행규칙(7조, 부칙)으로 구성

〈표〉 도촉법 법률 구성 체계

총 칙 (1장)
· 목적, 용어의 정의, 다른 법률과의 관계 등
재정비촉진지구의 지정 (2장)
· 재정비촉진지구의 신청·지정, 촉진지구 지정 요건, 촉진지구 지정 효력상실 등, 행위등의 제한
재정비촉진계획의 수립 및 결정 (3장)
· 재정비촉진계획 수립, 기반시설 설치계획, 기반시설 설치비용 분담, 촉진계획의 결정 및 효력
재정비촉진사업의 시행 (4장)
· 촉진지구 사업시행 총괄관리, 사업시행자, 민간투자사업 등, 사업협의회의 구성, 사업시행촉진
재정비촉진사업의 시행을 위한 지원 (5장)
· 건축규제완화 특례, 우선사업구역 특례, 주택규모 및 건설비율 특례, 증가용적률에 대한 주택규모 및 건설비율 특례, 도시개발사업시행 특례, 지방세 감면, 과밀부담금 면제, 특별회계 설치, 교육환경개선 특례
개발이익 환수 (6장)
· 비용부담 원칙, 지구 안 기반시설 설치, 지구 밖 기반시설 설치비용, 기반시설 설치비용 지원, 세입자등을 위한 임대주택 건설 등, 영세상인 및 상가 세입자 대책, 임대주택의 건설
보 칙 (7장)
· 토지거래 허가구역 지정, 토지 등 분할거래, 도시재정비위원회, 감독, 자료제출 요구 등, 벌칙적용의 공무원 의제

2. 재정비촉진사업관계 주요 법령

기본법률 및 조례	하위 지침 등	주요 관계법령
-「도촉법」(법률) -「도촉법 시행령」 (대통령령) -「도촉법 시행규칙」 (국토해양부령) - 각 지자체 도시재정비 촉진조례	-재정비촉진계획 수립지침 -총괄계획가 업무지침 -총괄사업관리자 업무지침 -재정비촉진사업의 임대주택 공급가격의 산정기준	-「도정법」 -「도개법」 -「재래시장 육성 특별법」 -「국토법」 -「주택법」 -「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」 -「임대주택법」 -「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」

3. 재정비촉진사업의 유형 및 근거법률

가. 다른 법률과의 관계

○ 재정비촉진지구 안에서는 다른 법률에 우선하여 「도촉법」을 적용(도촉법 제3조 제1항)

○ 재정비촉진사업을 시행함에 있어서 「도촉법」에 규정하지 아니한 사항에 대하여는 당해 사업에 관하여 정하고 있는 관계법률에 따름(도촉법 제3조제2항)

○ 주택재건축사업이 시행되는 재정비촉진구역에서는 다음의 특례사항은 적용 배제(도촉법 제3조제3항)

- 도정법상 정비구역 지정요건에도 불구하고, 광역적인 재정비 촉진을 위하여 필요한 경우 당해 지정요건을 충족하지 아니하는 지역을 당해 법령에 의한 정비사업이 시행되는 재정비촉진구역으로 지정
- 건축규제의 완화 등의 특례
- 주택의 규모 및 건설비율의 특례

나. 재정비촉진사업 유형 및 근거 법률

구 분	사업유형	근거법률
재 정 비 촉진사업	- 정비사업 · 주거환경개선사업 · 주택재개발사업 · 주택재건축사업 · 도시환경정비사업	-「도정법」
	-도시개발사업	-「도개법」
	-시장정비사업	-「재래시장 육성 특별법」
	-도시계획시설사업	-「국토법」

Ⅲ. 재정비촉진지구의 지정

1. 재정비촉진사업 절차

기반시설의 설치를 위해 재정비촉진계획의 결정 등에 관한 절차를 별도로 두고 있으나, 기반시설의 설치 후 개별사업의 추진은 개별 법률에 따라 진행됨

〈그림〉 재정비촉진사업 절차도

단계	추진내용	관련주체 및 처리사항
재정비촉진지구 지정	재정비촉진지구 입안 및 지정 신청	시장·군수·구청장 -주민공람, 지방의회 의견청취 후
	⇩	
	관계행정기관 협의 및 심의	시·도지사 -시·도도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의
	⇩	
	재정비촉진지구 지정 및 고시	시·도지사 -토지거래허가구역지정 의제, 개발행위허가 제한 -국토부장관에게 보고
	⇩	
재정비촉진계획 결정	재정비촉진계획 수립	시장·군수·구청장 -기초조사, 계획수립, MP(총괄계획가) 위촉 -총괄사업관리자 지정, 사업협의회 구성
	⇩	
	공람, 의견청취 등	시장·군수·구청장 -주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회
	⇩	
	관계행정기관 협의 및 심의	시·도지사 -시·도 도시계획위원회 심의, 도시재정비위원회 심의
	⇩	
	재정비촉진계획 결정 및 고시	시·도지사 -결정·고시, 국토부장관에게 보고, 행위제한 등
	⇩	
사업시행	기반시설 설치 및 지원	시장·군수·구청장 (총괄사업관리자 대행가능) -사업시행자 부담원칙(촉진계획에서 정하는 자) -도로, 공원, 주차장 설치 시 국고지원
	⇩	
	개별법에 의한 사업추진	사업시행자 -사업유형별 근거 법에 의하여 사업시행 -추진위원회, 조합설립인가, 사업인가 등

2. 재정비촉진사업지구의 입안 및 지정 (도촉법 제4조)

○ 입안권자 : 시장·군수

○ 지정권자 : 시·도지사

○ 재정비촉진사업지구 유형별 지정 요건

유 형	지정 요건
주거지형	- 노후불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경개선, 기반시설 정비가 필요한 지구 - 면적기준 : 50만㎡이상(원칙) · 인구 100만이상 150만 미만 : 40만㎡이상, · 인구 100만미만 : 30만㎡이상 - 기반시설이 열악한 지역으로 도정법 제4조에 따른 정비구역이 4이상 연접한 지역 또는 산지·구릉지 등과 같은 주거여건이 열악하면서 경관보호가 필요한 지역과 역세권 등과 같이 개발여건이 상대적으로 양호한 지역을 결합하여 시행하려는 지역 : 15만㎡이상
중심지형	- 상업·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심의 도시기능 회복이 필요한 지구 - 면적기준 : 20만㎡이상(원칙) · 인구 100만미만 : 15만㎡이상 · 기반시설이 열악한 지역으로 도정법 제4조에 따른 정비구역이 4이상 연접한 지역 또는 산지·구릉지 등과 같은 주거여건이 열악하면서 경관보호가 필요한 지역과 역세권 등과 같이 개발여건이 상대적으로 양호한 지역을 결합하여 시행하려는 지역 : 10만㎡이상
고밀복합형	- 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구 - 면적기준 : 10만㎡이상 ·고밀복합형 재정비촉진지구를 지정하는 경우에는 주요 역세권 또는 간선도로 교차지 등으로부터 일정 반경 이내 등 대통령령으로 정하는 지정범위에서 지정

3. 경미한 변경

다음의 경미한 사항은 지구지정 절차 중 주민공람 및 지방의회 의견청취를 생략할 수 있음(도촉법 제4조제3항)

- 재정비촉진지구 면적의 10% 미만의 변경(5%이상 변경의 경우 시·도 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의 필요)
- 재정비촉진지구에서 시행되는 재정비촉진사업의 완료목표 연도의 5년 이내에서의 변경
- 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경
- 기타 시·도 조례로 정하는 사항

4. 지구지정 효력상실 (도촉법 제7조)

- 지구지정 고시일부터 2년이 되는 날까지 재정비촉진계획 미결정 시 2년이 되는 날 지구지정 효력 상실(시·도지사 1년의 범위 안에서 연장 가능)
- 사업 추진상황으로 보아 지구지정 목적의 달성 또는 달성할 수 없다고 인정되는 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 지구지정 해제 가능
- 효력상실 또는 지구지정 해제 시 시·도지사는 당해 지자체 공보에 고시하고 국토부장관 보고

5. 행위제한 (도촉법 제8조)

- 지구지정 고시일부터 재정비촉진계획 시까지 지구 안에서 국토법 제56조에 의한 개발행위 제한
- 재정비촉진계획이 결정·고시된 날부터 지구 안에서 재정비촉진계획에 적합하지 않은 건축물 또는 공작물 설치 불가

Ⅳ. 재정비촉진계획의 수립 및 결정

1. 재정비촉진계획 수립

가. 개요

재정비촉진계획은 촉진사업이 상호 유기적이며 효율적으로 정비될 수 있는 체계로 확립한 촉진지구의 토지이용 및 기반시설의 설치 등에 관한 계획(도촉법 제9조 내지 제13조).

〈표〉 재정비촉진계획 수립

구 분	내 용
수립·승인	-수립권자 : 시장·군수(예외 : 시·도지사) -승인권자 : 시·도지사
내 용	재정비촉진계획 개요/ 토지이용에 관한 계획/ 인구·주택 수용계획/ 교육, 문화, 복지시설 등 기반시설 설치계획/ 공원·녹지 및 환경보전계획/ 교통계획/ 경관계획/ 촉진구역 경계, 시행가능한 촉진사업 종류, 존치지역에 관한 사항/ 우선사업구역의 지정에 관한 사항/ 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획/ 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획/ 기반시설 비용분담계획/ 기반시설의 민간투자사업 계획/ 임대주택 건설 등 세입자 주거대책/ 단계적 사업추진 사항 / 상가의 분포 및 수용계획/그 외 대통령령이 정하는 사항
성격·지위	-촉진지구 내에서는 다른 법률에 의해 수립된 계획에 우선 -촉진지구 전체 정비방향과 기본골격을 설정하는 기본계획 성격과 사업방식 등 사업시행을 위한 세부적인 집행(물적)계획 -도시기본계획보다는 하위계획이며 재정비촉진계획이 결정될 경우 도시관리계획의 결정(국토계획법 제2조제4호 가목, 다목 및 마목의 경우에 한한다)으로 봄
총괄계획가(MP) 위촉	-역 할 : 재정비촉진계획 수립 전 과정의 총괄 진행 및 조정 -위촉분야 : 도시계획, 도시설계, 건축 등 관련 전문가 -위촉권자 : 시·도지사(시장·군수의 의견청취)
수립절차	-기초조사 및 수립(시장·군수) ⇨ 주민공람(14일 이상) ⇨ 지방의회 의견청취 및 공청회 ⇨ 촉진계획 결정 신청(시장·군수 → 시·도지사) ⇨ 관계행정기관 협의 ⇨ 도시재정비위원회 심의(시·도지사) ⇨ 촉진계획 결정·고시 ⇨ 보고 (시·도지사 → 국토부장관)

나. 총괄계획가 위촉 및 역할

시・도지사는 시장・군수 또는 구청장의 의견을 듣고 재정비촉진계획수립의 전 과정을 총괄 진행・조정하게 하기 위하여 도시계획・도시설계・건축 등 분야의 전문가인 자를 총괄계획가로 위촉할 수 있음(도촉법 제9조제3항, 동법 시행령 제11조)

다. 재정비촉진구역 지정 요건의 완화

정비구역의 지정요건에도 불구하고 광역적인 재정비촉진을 위하여 필요한 경우에는 당해 지정요건을 충족하지 아니하는 지역이라도 다음에서 정하는 범위 안에서 당해 법령에 의한 정비사업이 시행되는 재정비촉진구역으로 지정 가능(도촉법 제9조제4항, 동법 시행령 제12조).

- 주택재개발사업의 노후・불량 건축물의 수, 호수밀도, 세장형・부정형・과소토지 비율 및 주택접도율을 20% 이내에서 완화 가능
- 연접한 2이상의 지역이 서로 다른 요건에 따라 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업을 시행하는 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하는 경우에는 재정비촉진사업 방식이 같은 2 이상의 지역을 통합하여 하나의 재정비촉진구역으로 지정 가능
- 도시 경관의 보호 및 원활한 재정비촉진사업의 추진을 위하여 필요한 경우 재정비촉진지구 안에서 서로 떨어진 2이상의 지역을 도정법에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업을 시행하는 하나의 재정비촉진구역으로 지정가능
- 주거환경개선사업 및 주택재개발 구역은 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보를 위해 필요시 구역면적의 10% 범위 내에서 확장 지정 가능
- 지정요건 완화 받는 경우 구역 최소규모는 3만㎡이상(지형조건 등 부득이한 경우 3만㎡미만도 지정 가능)
- 지정 요건 완화시 주민공람 이전에 공동위원회 또는 도시재정비위원회 자문

2. 기반시설의 설치계획 및 설치비용의 분담 등

가. 설치계획

재정비촉진계획에 따른 기반시설의 설치계획은 재정비촉진사업을 상호 연계하여 광역적으로 수립하여야 하고, 존치지역 및 재정비촉진사업의 추진가능시기 등을 종합적으로 고려하여 수립(도촉법 제10조)

나. 비용분담

재정비촉진사업의 시행자가 재정비촉진계획의 비용분담계획에 따라 분담(도촉법 제11조)

다. 기반시설 제공에 따른 용적률 등의 완화

「국토법」에 의한 공공시설 및 학교, 도서관, 사회복지 및 문화시설, 공공청사 등의 기반시설 부지를 제공한 경우 다음의 범위 안에서 지자체 조례가 정하는 바에 따라 용적률 또는 건축물의 높이를 완화(도촉법 시행령 제14조)

1) 완화 용적률 = 촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + 〔1.5 × (기반시설의 부지로 제공하는 면적 × 기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률) ／ 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적〕 이내
2) 완화 높이 = 건축법에 따라 제한된 높이 × 〔1 + (기반시설의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)〕 이내

- 기반시설 부지를 무상으로 제공한 경우 : 1) 및 2)의 범위 이내
- 기반시설 부지조성 후 조성원가 이하로 제공한 경우 : 1) 및 2)의 1/3 범위 이내
- 건축물의 일부를 대지지분과 함께 제공하는 경우 : 대지지분에 해당하는 부지면적에 대하여 1)의 3배 범위 이내. 이 경우 1)의 산식 중 기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적은 당초 대지면적

3. 재정비촉진계획의 수립 기준

기반시설의 설치 규모 및 설치비용의 분담 규모 등의 재정비촉진계획의 수립 기준은 다음과 같음(도촉법 제9조제5항, 동법 시행령 제13조)

- 개발이익을 적절히 환수할 수 있도록 기반시설의 설치 규모 및 설치비용의 분담 규모를 정할 것
- 기반시설이 재정비촉진지구와 주변지역에 적정한 역할을 할 수 있도록 기반시설의 종류·규모 및 위치 등 기반시설의 설치계획은 재정비촉진지구의 토지이용계획 또는 앞으로 예상되는 개발수요를 고려할 것
- 미래의 주거지 또는 중심지가 요구하는 생활환경을 조성할 수 있도록 할 것
- 다양한 주민의 의견을 반영할 수 있도록 할 것
- 지역적 특성이 충분히 고려될 수 있도록 할 것

4. 사업추진 간소화 : 재정비 촉진계획 결정·고시한 때

가. 의제처리 (도촉법 제13조제1항)

- 「도정법」에 따른 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 정비구역의 지정 또는 변경 및 정비계획의 수립 또는 변경
- 「도개법」에 따른 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 수립 또는 변경
- 「국토계획법」에 따른 도시관리계획(국토계획법 제2조제4호 가목, 다목 및 마목의 경우에 한함)의 결정 또는 변경 및 도시계획시설사업의 시행자 지정

나. 영향평가 생략 (도촉법 제13조제2항)

재정비촉진계획의 수립 시 재정비촉진사업에 대하여「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책의 검토 및 「환경영향평가법」에 의하여 영향평가를 받을 수 있고, 이 경우 재정비촉진사업 시행 시는 교통영향분석·개선대책의 검토 및 영향평가 생략

Ⅴ. 재정비촉진사업 시행

1. 개요

재정비촉진지구 안의 재정비촉진사업은 재정비촉진계획의 내용에 적합하게 시행하여야 함(법 제13조제3항)

2. 총괄사업관리자

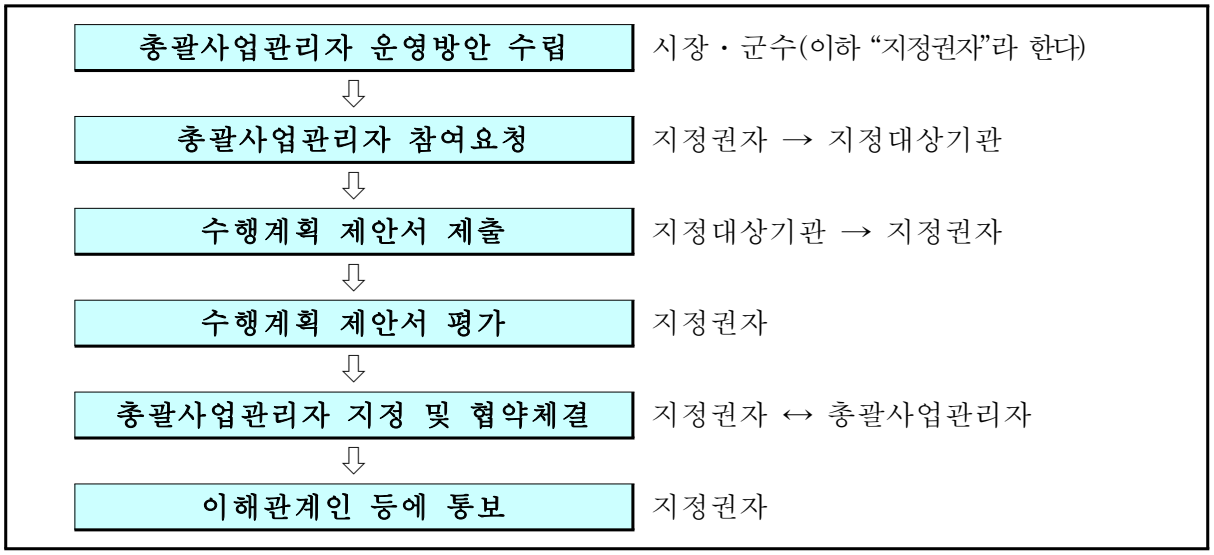
가. 정 의

재정비촉진지구의 재정비촉진사업의 효율적인 관리를 위하여 지자체장의 업무를 대행할 수 있도록 촉진계획 수립권자가 지정한 자(도촉법 제14조)

나. 지정절차

계획수립권자는 총괄사업관리자를 지정하는 경우 총괄사업관리자로 지정될 수 있는 요건을 갖춘 자에게 총괄사업관리 수행계획 제안서를 제출받아 평가하고 지정(도촉법 제14조제1항, 도촉법 영 제16조)

〈그림〉 총괄사업관리자 지정 절차



* 지정대상 기관 : LH 또는 지방공사

다. 지정효과

- 공공과 민간의 역할 분담으로 개발 효율성 증대
- 신속한 기반시설 설치로 개발시너지 극대화
- 갈등요인의 사전관리로 주민갈등의 최소화
- 총괄조정기능 수행과 부진구역의 사업시행으로 촉진사업의 원활한 추진

라. 업무

총괄사업자는 다음 각 업무를 수행(도촉법 제14조제2항, 동법 시행령 제17조)

- 재정비촉진지구 안의 모든 재정비촉진사업의 총괄 관리
- 도로 등 기반시설의 설치
- 기반시설의 비용분담금과 지원금의 관리
- 재정비촉진계획수립 시 기반시설 설치계획 등에 대한 자문
- 재원의 확보·운영에 관한 계획의 수립 및 집행
- 재정비촉진사업의 시행 현황에 관한 자료의 작성·분석 및 관리
- 재정비촉진사업의 효율적인 시행 방안의 마련 및 의견수렴
- 우선사업구역 및 사업 부진구역의 사업시행
- 민간투자사업의 대행
- 사업협의회의 위원으로서, 사업협의회의 협의 또는 자문에 참여
- 재정비촉진사업 시행관련 시장·군수 또는 구청장이 요청하는 사항 등

마. 자료요구 권한

총괄사업관리자는 업무를 수행 중 조합설립추진위원회·사업시행자·설계자·시공자 및 정비사업전문관리업자 등 재정비촉진사업의 참여자에게 재정비촉진사업과 관련된 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 자료의 제출을 요구받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요구에 응하여야 함(도촉법 시행령 제17조제2항)

3. 재정비촉진사업의 시행자

가. 일반원칙

재정비촉진사업 관계법령에 의한 사업시행자가 시행(도촉법 제15조제1항)

나. 공공사업시행자

다음 어느 하나의 경우에는 공공이 사업시행자가 될 수 있음

1) 주민요청이 있는 경우 (도촉법 제15조제1항 단서)
「도정법」에 의한 재정비촉진사업은 토지등소유자 과반수의 동의가 있는 경우 시장·군수가 직접 시행하거나 토지주택공사 또는 지방공사를 사업시행자로 지정 가능

2) 우선사업구역의 경우 (도촉법 제15조제2항)
토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수가 직접 시행하거나 총괄사업관리자를 사업시행자로 지정하여야 함

3) 사업의 촉진이 필요한 사업 부진구역의 경우 (도촉법 제18조)
재정비촉진계획 결정·고시일부터 다음 어느 하나에 해당하는 경우 시장·군수가 직접시행 또는 총괄사업관리자를 사업시행자로 우선 지정 가능
- 2년 이내에 조합설립인가를 받지 못한 경우
- 3년 이내에 사업시행인가를 받지 못하는 경우

4. 공공사업시행 지구의 시공자 선정

시장·군수가 재정비촉진사업을 직접 시행하거나 토지주택공사 또는 지방공사가 사업시행자로 지정되는 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조의 규정에 불구하고 「도정법」 제26조의 규정에 의한 주민대표회의가 대통령령이 정하는 경쟁입찰의 방법에 따라 추천한 자를 시공자로 선정 가능(도촉법 제15조제3항)

5. 민간투자사업

구 분	내 용
사업범위	- 일단의 기반시설 부지를 대상으로 기반시설 설치
대 상	-「사회기반시설에 대한 민간투자법」제4조에 의한 민간투자사업 - 총괄사업관리자가 민간투자사업 대행 가능
결정권자	- 지방자치단체의 장
근거법령	- 도촉법 제16조

6. 사업협의회의 구성

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

Ⅵ. 재정비촉진사업에 대한 특례

1. 개요

재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 각 개별법령상의 규정에 불구하고 다음 각 특례의 내용을 포함하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있음(도촉법 제19조 내지 제25조)

- 건축규제의 완화 등에 대한 특례
- 우선사업구역에 관한 특례
- 과밀부담금의 면제(재정비촉진계획에 따라 건축하는 건축물)
- 교육환경의 개선을 위한 특례

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	고밀복합
용도규제 완화	-「국토법 시행령」 제30조 각 호 안에서 세분된 용도지역 사이에서만 건축할 수 있는 건축물의 건축 허용	촉진계획으로 정함	해당	해당	해당
	-「국토법 시행령」 제30조의 세분된 용도지역 사이가 아닌 다른 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물의 건축 허용	주민공람 이전 도시재정비위원회 자문을 거쳐 허용	〃	〃	〃
건폐율 완화	-「국토법」 위임 조례에서 정한 건폐율 상한의 예외	당해 지자체 조례로 정함	〃	〃	〃
용적률 완화	-「국토법」 위임 조례에서 정한 건폐율 상한의 예외. 단, 국토계획법 규정에 의한 용적률 상한을 초과 할 수 없음	촉진계획으로 정함	〃	〃	〃
높이 완화	-「국토법 시행령」 별표5 제1호 및 제2호에 따른 제2종 일반주거지역의 층수 제한규정의 선별 적용	촉진계획으로 정함	〃	〃	〃
학교시설기준 완화	- 학교시설 기준의 교지면적 완화	교지면적에 한하여 1/2 범위로 완화	해당 없음	〃	〃
주차장설치기준완화	-「주차장법」 제12조제6항 및 제19조제10항에 의한 제한지역 또는 동법 시행령 제7조제2항 각호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있을 때 주차장 설치기준 완화	당해 지자체 조례로 정함	해당 없음	〃	〃

※ 고밀복합형의 경우 건축법 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고높이 또는 같은 조 제3항에 의한 높이제한에도 불구하고 이를 완화 가능

3. 우선사업구역에 관한 특례

○ 재정비촉진계획을 결정·고시하기 전이라도 우선사업구역에 대한 재정비촉진계획을 별도로 수립하여 결정을 신청하거나, 결정·고시 가능(도촉법 제19조의2)

- 사업의 활성화, 소형주택의 공급 확대, 주민이주대책 지원 등이 목적임
- 우선사업구역이 결정·고시된 경우 재정비촉진계획이 결정·고시(변경 포함)되기 전이라도 관계 법령에 따라 사업 시행 가능

4. 주택의 규모별 특례 등

구 분	내 용
주택의 규모 및 건설비율 (도촉법 제20조)	-전용 85㎡이하 주택 건설비율 · 주거환경개선사업 : 전체세대수의 80% 이상(도정법은 90% 이상) · 주택재개발사업 : 전체세대수의 60% 이상(도정법은 80% 이상). 단, 도정법에 따라 국토부장관이 고시하는 비율이 이보다 낮은 경우에는 고시비율에 따름 -전용 85㎡보다 작은 규모 이하의 주택 건설비율은 시·도 조례로 따로 정할 수 있음
증가용적률에 대한 주택 규모 및 건설비율에 관한 특례 (도촉법 제20조의2)	-고밀복합형 재정비촉진지구의 경우 촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률에 대한 주택의 규모 및 건설 비율은 대통령령으로 달리 정함 (기반시설에 대한 부지제공의 대가로 증가되는 용적률은 산정대상에서 제외)
도시개발사업시행 (도촉법 제21조)	-도시개발법에 불구하고 건축물 또는 주택 소유자 대상으로 입체환지계획 수립 가능 -입체환지 계획은 도시개발법에 의한 체비지 등이 아닌 토지를 대상으로 수립 가능
지방세 감면 (취득세, 등록세등) (도촉법 제22조)	-「문화예술진흥법」에 의한 문화시설 -「의료법」에 의한 종합병원·병원 또는 한방병원 -「학원의 설립·운영 및 과외교습소에 관한 법률」에 의한 학원시설 -「유통산업발전법」에 의한 대규모 점포 -「상법」에 의한 회사 본점·주사무소 건물 및 기타 조례에서 필요하다고 인정한 시설
과밀부담금 면제 (도촉법 제23조)	-「수도권정비계획법」에 따라 부과하는 과밀부담금 면제
특별회계 설치 (도촉법 제24조)	-시·도지사 또는 시장·군수는 정부보조금, 재건축부담금 귀속분 등으로 사업을 촉진하고 기반시설의 설치지원 등을 위하여 지자체에 「재정비촉진특별회계」 설치 가능
교육환경 개선을 위한 특례 (도촉법 제25조)	-지자체 소유 토지등을 지방재정법 등 관계법령에 불구하고 사립학교를 설립·운영하고자 하는 자에게 수의계약에 의하여 임대하거나 매각 가능 ·임대기간은 50년(50년 범위 안에서 갱신가능). 임대 토지위에 영구건축물 축조가능 ·조성원가를 기준으로 임대 또는 매각 가능하고 매각대금은 20년 범위 안에서 분할납부

Ⅶ. 개발이익의 환수 등

1. 기반시설의 설치 (도촉법 제26조 내지 제29조)

구 분	내 용
비용부담	-촉진계획에 따라 설치하는 기반시설의 설치비용은 사업시행자가 부담 원칙
설치주체	-촉진지구안의 기반시설 ・도로 및 상하수도시설 : 지자체 ・전기시설・가스공급시설 또는 지역난방시설 : 공급하는 자 ・통신시설 : 당해 지역 서비스 제공자 ・그 밖의 기반시설 : 촉진계획서 정한 비용분담계획에 따른 설치주체 -지자체 설치의무가 아닌 도로 또는 상하수도를 사업시행자가 비용을 부담하고 요청 시 지자체가 설치 대행 -기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요한 경우 지자체가 먼저 설치하고 사업시행자로부터 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후 비용 징수 가능
	-촉진지구 밖의 기반시설 ・지구 밖에 공공시설을 설치하는 경우 촉진계획에 따라 사업시행자가 비용부담 ・지구 밖에 설치한 공공시설로 이익을 받는 지자체 또는 공공시설 관리자는 비용일부 부담
비용의 국고지원	-도로・공원・주차장을 설치하는 경우 다음에 해당하는 기초지자체에 그 설치비용의 10~50% 범위 안에서 지자체별 1,000억원까지 국고지원 ・국가 또는 시・도 계획과 관련이 있는 경우 ・국가・지자체가 도시영세민을 집단 이주시켜 형성된 낙후지역 등으로 기반시설이 열악하여 사업시행자의 부담만으로 기반시설을 확보하기 어려운 경우 ・해당 지자체의 재정자립도가 전국 평균 이하로서 대통령령이 정하는 경우

2. 세입자등을 위한 임대주택 건설 등

가. 임대주택 건설계획

세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자의 재정착을 유도하기 위하여 지자체의 장은 재정비촉진계획에 주거실태 및 주택수요에 대한 조사결과를 고려한 임대주택 건설계획을 포함하여야 하며, 사업시행자는 당해 계획에 따라 임대주택을 건설・공급(도촉법 제30조제1항 내지 제4항)

○ 거주자에 대한 주거실태조사 내용
- 주택수, 세대수 및 거주자수
- 가구별 소득수준 및 직업형태
- 주택의 규모 및 거주형태(자가・전세・월세 등)
- 주택가격 및 임대료 수준 등

○ 주택수요 조사
- 주택규모, 임대료 수준 등을 포함한 임대주택 희망수요
- 주택규모, 분양가격 수준 등을 포함한 소형 분양주택 희망수요
- 인근지역 이주 희망수요 등

나. 임시거주시설 지원

사업시행자는 재정비촉진사업을 시행하는 기간 동안 주택소유자(재정비촉진구역 안에서 실제 거주하는 자에 한함) 또는 세입자의 주거안정을 위하여 인근지역에 자체 건설하는 보금자리주택 또는 매입임대주택 등으로 임시거주시설을 지원하거나 재정비촉진사업을 단계적으로 개발하는 순환개발방식을 활용(도촉법 제30조제5항)

다. 임대주택건설

사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 당해 사업으로 증가된 용적률의 75% 범위 안에서 다음의 기준에 따라 임대주택으로 공급(도촉법 제31조제1항・제2항, 동법 시행령 제34조)

- 임대주택 규모 : 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하 범위 안에서 대통령령으로 정함
- 증가된 용적률 : 건축규제 완화로 증가되는 용적률. 다만, 기반시설부담으로 증가되는 용적률은 제외
- 임대주택 건설비율
  1) 주택재개발사업의 경우
     증가된 용적률의 50~75% 범위 안에서 시・도 조례로 따로 정한 용적률. 다만, 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 25~75% 범위 안에서 시・도 조례로 따로 정함

2) 도시환경정비사업, 도시개발사업 및 시장정비사업의 경우
주택과 주택이외의 용도로 구분하여 용적률을 산정한 후, 그 구성비율에 따라 당초 용적률을 구분 산정하여 주택용도로 증가된 용적률의 50~75%, 주택이외의 용도로 증가된 용적률의 75% 범위 내에서 시·도 조례로 따로 정함

3) 2개 이상의 지역을 하나의 구역으로 보아 주민을 이전하여야 하는 재개발사업 및 도시환경 정비사업의 경우 위에서 정한 비율의 1/3 범위 안에서 이전세대수를 감안하여 시·도 조례로 따로 정함

〈표〉 용적률 개념

구 분	개 념
정비구역용적률(a)	- 촉진구역 지정 당시의 기존 도시계획조례에 의하여 정하여진 용적률
촉진계획용적률(b)	- 촉진구역 지정 후 촉진계획에서 결정된 용적률
완화용적률(c)	- 도촉법 시행령 제14조 및 조례에 따라 기반시설용 부지 제공의 대가로 완화 받은 용적률
증가된 용적률(d) = b-(a+c)	- 촉진계획에서 정한 계획용적률에서 지구지정 당시 용적률, 완화용적률, 인센티브용적률 등을 제외하고 남은 용적률
사업용적률(e) <= b	- 촉진구역별로 종전자산, 공사비, 분양가, 개발이익 등을 고려한 실제 사업용적률

라. 임대주택공급, 임차인 자격 등

- 사업시행자는 증가된 용적률에 의해 건설되는 임대주택을 국토부장관, 시·도지사, 토지주택공사 또는 지방공사에게 공급하여야 함. 이 경우 임대주택의 공급가격은 당해 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄(도촉법 제31조제3항)
- 사업시행자는 재정비촉진사업의 준공인가 후에는 지체 없이 인수자에게 임대주택의 등기를 촉탁 또는 신청. 이 경우 사업시행자가 거부 또는 지체하는 경우에는 인수자가 등기를 촉탁 또는 신청 가능(도촉법 제31조제5항)

〈표〉 임대주택 인수, 일반공급 등

구 분	내 용
인수자	-시·도지사가 우선 인수 -시·도지사의 요청시 국토부장관이 인수자를 지정하되 총괄사업관리자에게 우선공급 할 수 있음
인수가격	-토지는 기부채납하고 건축비는 공공건설임대주택의 표준건축비 적용
	-전용 85㎡ 이하 임대주택은 보금자리 주택으로 우선 공급 가능 -전용 60㎡ 이하 임대주택은 보금자리 주택으로 우선 공급하여야 함
인수한 임대주택의 일반공급	-제1순위 : 무주택기간과 해당 촉진지구 소재 시·군·구에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 자 -제2순위 : 해당 촉진지구 소재 시·군·구에 거주하는 자 -제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 자
임차인 자격	-보금자리주택 임차인 자격 특례 ·제1순위 : 재정비촉진사업으로 철거되는 주택의 세입자 ·제2순위 : 재정비촉진사업으로 철거되는 주택의 소유자 ·제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 자로서 「주택공급에 관한 규칙」제32조에 따라 정하여 진 자
임대료	-임대보증금과 임대료는 촉진지구 인근 시세의 90% 이하 적용. 다만, 보금자리주택의 임대보증금과 임대료는 임대주택법 시행령 제12조에 따름 -임대주택 계약방법 : 임대주택법령 -관리비 : 주택법

3. 영세 상인 및 상가 세입자 대책

사업시행자 및 시장·군수·구청장은 재정비촉진지구의 영세 상인 및 상가 세입자 보호 대책 마련을 위하여 노력하여야 함(도촉법 제30조의2).

Ⅷ. 투기방지 및 도시재정비위원회

1. 투기방지

○ 토지거래 허가 (도촉법 제32조)

- 재정비촉진지구가 지정·고시된 때에는「국토법」제117조에 의한 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 것으로 간주
- 국토부장관은 재정비촉진지구의 지정이 예상되는 지역의 투기방지를 위하여「국토법」제117조에 의한 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정 가능

○ 토지 등 분할거래(도촉법 제33조)

기준일 이후에 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물을 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정함. 기준일은 촉진지구 지정 고시일 또는 투기억제 등을 위하여 시·도지사가 따로 정하는 날. 기준일을 따로 정한 경우에는 기준일, 지정사유, 건축물의 분양받을 권리 산정기준을 해당 지자체 공보에 고시하여야 함

- 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우
- 단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
- 주택 등 건축물이 분할되거나 공유자 수가 증가되는 경우
- 하나의 대지에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
- 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택이나 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가하는 경우

2. 도시재정비위원회

구 분	내 용 (도촉법 제34조)
설 치	- 시・도에 설치
기 능	- 재정비촉진지구 지정 및 변경에 대한 심의 또는 자문 - 재정비촉진계획의 수립에 대한 자문 - 재정비촉진계획의 결정 및 변경에 대한 심의 또는 자문 - 재정비촉진사업의 시행에 대한 자문 - 기타 재정비촉진을 위하여 필요한 사항에 대한 자문
구성・운영	- 위원은 위원장 및 부위원장을 포함하여 20인 이상 25인 이하로 구성 ・위원장은 행정부시장 및 행정부지사 ・부위원장은 위원 중에서 호선 ・위원은 지방의회 의원, 관계공무원, 도시계획위원회 및 건축위원회 위원(30%이상), 도시계획・도시설계・건축 및 주택 등 도시재정비 분야 전문가(30% 이상) 중에서 시・도지사가 임명 또는 위촉
	- 임기 : 2년, 연임 가능 - 재적위원 과반수로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결 ・도시재정비 관련 분야 전문가 중에서 3인 이내의 전문위원을 둘 수 있고 효율적 업무수행을 위하여 필요한 경우에는 소위원회 설치 가능

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.)

국토해양부 고시 제2009-306호(개정 2009. 8. 13.)

제1장 총 칙

제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '법'이라 한다) 제3조제8항의 규정에 따라 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 한다)의 작성에 관한 세부 작성기준 등을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2절 기본계획의 의의

1-2-1. 기본계획은 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 법에 의한 정비사업(이하 '정비사업'이라 한다)을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시한다.

1-2-2. 기본계획은 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 법에 따른 정비구역(이하 "정비구역"이라 한다)별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적정한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 도모한다.

1-2-3. 기본계획은 도시의 경제·사회·문화활동, 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업 수요 예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성·효율성을 도모한다.

제3절 기본계획의 지위와 성격

1-3-1. 기본계획은 도시기본계획의 하위계획으로 도시기본계획상의 토지이용계획과 부

문별 계획중 도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하며, 기본계획의 내용은 도시정비계획 등 하위계획 및 관련 토지이용계획에 반영되어야 한다.

1-3-2. 기본계획은 정비사업에 관한 종합계획으로 특별시·광역시·시(이하 "시"라 한다) 단위로 수립한다.

1-3-3. 기본계획은 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시한다.

제4절 법적 근거 및 수립범위

1-4-1. 법 제3조제8항

제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)

⑧기본계획의 작성기준 및 작성방법은 국토해양부장관이 이를 정한다.

제5절 기준년도 및 목표년도

1-5-1. 계획의 기준년도는 계획의 수립에 착수하여 인구현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 기준년도로부터 10년을 기준으로 한다. 다만 법 시행 후 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2010년으로 한다.

1-5-2. 기본계획은 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영한다.

제2장 계획수립 일반원칙

제1절 기본원칙

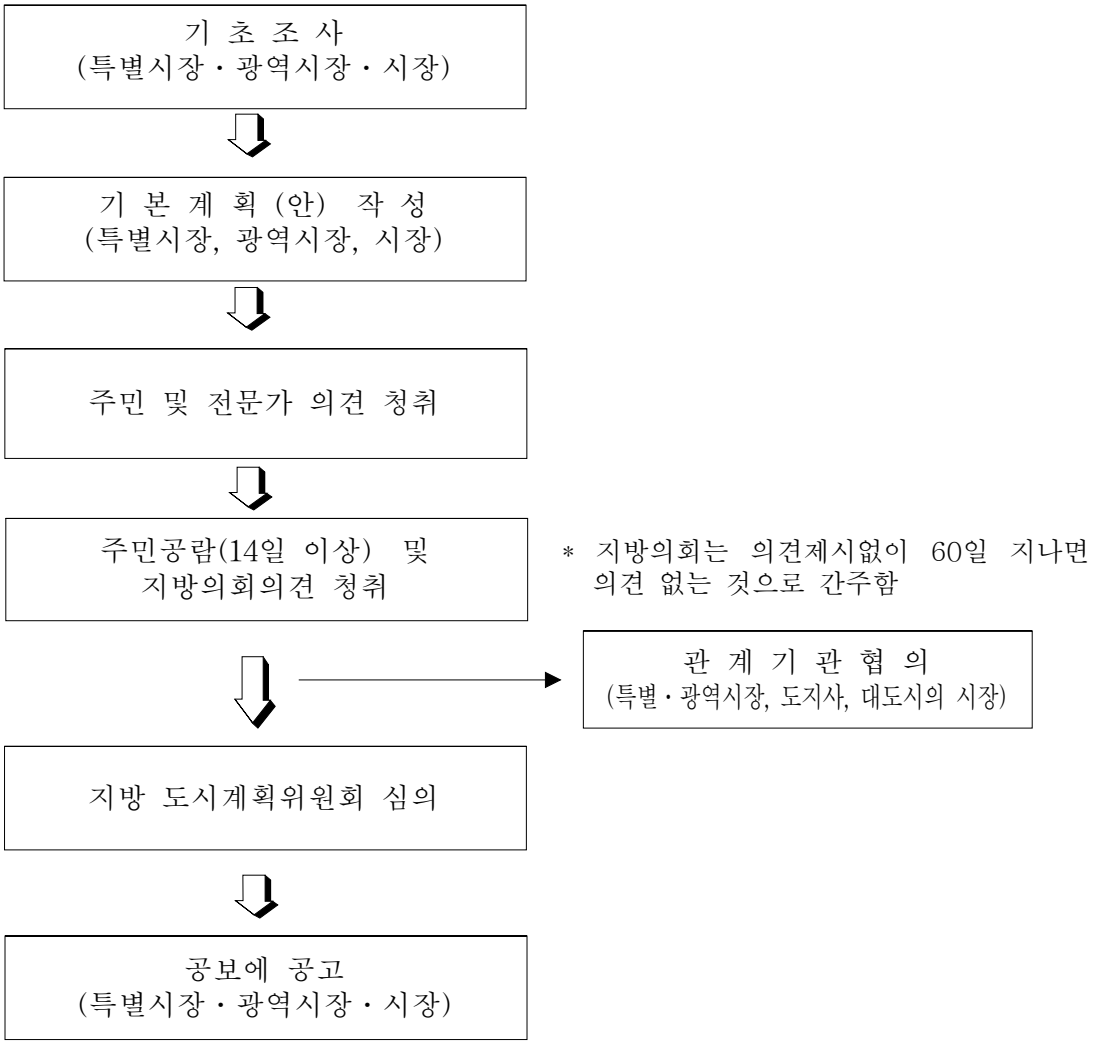
2-1-1. 기본계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립한다.

2-1-2. 기본계획은 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립한다.

2-1-3. 정비의 기본방향, 목표, 단계별 추진계획, 부문별 계획 등 기본계획의 전 과정은 합리적 근거에 따라 수립한다.

제2절 기본계획의 수립 및 변경 절차, 작성기준

2-2-1. 기본계획은 아래의 절차에 따라 수립 또는 변경한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제9조제3항의 경미한 변경에 해당하는 경우에는 ‘도지사의 승인’ 및 ‘지방도시계획위원회 심의’를 거치지 아니한다.



2-2-2. 기본계획은 별표 1의 “기본계획 작성기준” 및 별표 2의 “기본계획도면 작성예시(안)”에 따라 작성한다.

제3절 도시·주거환경정비의 목표 및 정비사업의 기본방향

2-3-1. 기본계획에는 당해 시의 도시·주거환경정비의 목표와 정비사업의 기본방향이 명시되어야 한다.

2-3-2. 도시·주거환경정비의 목표는 당해 시의 도시·주거환경정비사업의 지향점을 분명히 할 수 있도록 설정한다.

2-3-3. 도시·주거환경정비의 기본방향은 목표를 실현하기 위한 수단이며 부문별 계획수립의 지침의 성격을 지닌다.

2-3-4. 도시·주거환경정비의 목표 및 기본방향 작성시 제3장의 기초조사 내용과 다음 각호의 사항에 대한 검토가 이루어져야 한다.

(1) 시행된 정비사업의 현황 및 성과 분석

(2) 소요재정 및 재원확보 방안

(3) 지역주민의 주거환경개선과 지역 활성화 노력 지원 방안

(4) 국내외 유사한 도시의 정비사업 경향

제4절 광역적 계획의 수립

2-4-1. 기본계획은 정비구역으로 지정될 예정인 구역(이하 '정비예정구역'이라 한다)과 그 인근 지역에 대해서 개발이후의 세대규모와 인구유입 등을 총량적으로 고려하여 광역적으로 수립한다.

2-4-2. 기본계획 수립시 일정 범위 내에서 인접하는 2 이상의 정비예정구역은 정비사업의 효과성과 효율성을 극대화 할 수 있도록 구역간 연관성과 상호보완성을 고려하여 광역적인 계획을 수립한다.

2-4-3. 2-4-2.의 광역적인 계획을 수립하는 경우에는 향후 효율적인 사업 추진을 위해 광역단위의 정비예정구역이 분할 시행되는 경우에 대비하여 분할 이전의 총량적인 정비기반시설 및 공동이용시설, 공공·편익시설 등의 설치계획이 분할 구역별로 적정히 분담·배치될 수 있도록 수립한다.

제3장 기초조사의 내용과 방법

제1절 기본원칙

3-1-1. 기초조사는 도시·주거환경정비의 측면에서 시가 갖고 있는 문제의 파악 및 기본계획수립의 기초자료로 활용하기 위하여 실시한다.

3-1-2. 기초조사는 기준년도를 중심으로 조사하도록 하되, 기준년도의 자료를 취득하는 것이 불가능한 항목은 과거자료나 외국의 사례로부터 추정하여 활용할 수 있다.

제2절 조사내용

3-2-1. 기초조사는 조사내용의 충실도에 따라 기본계획 수립에 많은 영향을 줄 수 있으므로 상세하게 조사하여야 하며, 필요한 경우 전수조사와 측량(항공측량 포함)도 실시할 수 있다.

3-2-2. 기초조사는 법령 또는 조례에서 정하고 있는 정비사업유형별 구역지정 요건에 해당하는 항목을 조사하여 기본계획 수립권자가 정비사업의 분류에 지장을 초래하지 않도록 한다.

3-2-3. 기초조사는 도시기본계획수립지침 4-3-1의 항목을 참고하여 조사하되, 각 호의 내용을 조사한다. 다만, 수립권자가 필요하다고 판단되는 사항을 포함할 수 있으며, 조사내용 중에 당해 시에 해당되지 않는 사항은 조사에서 제외할 수 있다.

(1) 도시기본계획·도시관리계획 등 관련계획

(2) 산사태·수해 등 자연재해 발생현황 및 가능성

(3) 문화재, 역사적 유물 또는 전통건물, 기타 문화자원 등 인문환경

(4) 지역별·산업별·연령별 인구의 구성, 인구이동 현황 및 변화 추이

(5) 지역총생산액, 지역별 산업체수 및 종사자수 변화 추이

(6) 각 지역의 유형별·규모별 주택의 구성 및 변화추이, 노후·불량 건축물(법 제2조제3호에 해당하는 건축물을 말한다. 이하 같다)의 정도, 주택밀도, 주택접도율, 주택의 가격과 소유 및 이용 형태 등 건축물(무허가 건축물 포함) 현황

※ 주택접도율 = 4M이상 도로에 접한 건축물 수/구역내 건축물 수

(7) 용도지역·지목별 면적 및 분포, 토지의 소유형태 및 지가, 토지의 형상·고

도・경사도・수계 등 지형상태, 과소필지 등 토지이용현황

(8) 교통량과 도로・상수도 등 정비기반시설 및 공동이용시설 지역별의 편재 등 현황

(9) 공공・문화체육시설, 공간시설 등의 지역별 편재 등 현황

(10) 주민의 소득수준, 생활보호 대상자 및 최저주거수준 미달 가구 현황

(11) 재개발임대주택을 포함한 공공임대주택 현황

제3절 방법 및 관리

3-3-1. 기초조사는 도시기본계획의 자료나 통계자료, 각종문헌 등 기존자료 활용 및 현장조사를 통하여 신뢰도를 높이도록 한다. 이 경우 기존 자료를 활용하고자 할 경우에는 공식적이고 가장 최근의 자료를 사용한다.

3-3-2. 기본계획 수립을 위해 필요시 시민들을 대상으로 한 여론 조사를 실시할 수 있다.

3-3-3. 기초조사결과는 과거부터 추이・현황・향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 종합적으로 분석하여 책자 또는 CD 등의 형태로 보관・관리하며, 일반인과 사업을 하고자 하는 사람들이 쉽게 접근할 수 있도록 해당 시의 홈페이지에 게시토록 한다.

제4장 부문별 수립기준

제1절 기본원칙

4-1-1. 기초조사에 의한 현황을 분석하고 장래를 예측한 후 계획을 수립하되 목표연도에 유념하여 작성한다

4-1-2. 부문별 계획은 목표, 기본방향, 부문별 계획간 위계성 및 연관성을 가지면서, 상호 환류속에서 유기적으로 작성되어야 한다.

제2절 정비예정구역의 설정 요건

4-2-1. 기초조사 내용을 토대로 법령 및 조례에서 정하고 있는 정비구역 지정요건을 검

토하여 법에서 정하고 있는 정비사업유형별로 작성한다.

4-2-2. 정비예정구역의 설정은 대상지역의 물리적 환경·기능을 중심으로 분석하되 특히 다음의 사항을 고려한다.

(1) 상습적인 침수·산사태 등 재해의 위험

(2) 이주민 정착촌, 개발제한구역, 국공유지·무허가 건축물 과다 등 지역의 특수성

(3) 선행된 정비사업의 재정비 필요성

(4) 개발전략상 도시환경 개선에 파급효과가 클 것으로 예상되는 지역

(5) 기 시행된 정비구역 주변의 환경의 건전성

(6) 주차장·도로 등 정비기반시설의 설치수준 및 지역주민의 정비사업 희망수준

4-2-3. 정비예정구역의 지정기준은 영 제10조제1항 관련 별표1의 '정비계획 수립대상구역'의 기준에 따른다.

4-2-4. 주택재건축사업은 주택법에 의한 사업계획승인 또는 건축법에 의하여 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획한다. 다만, 다음의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(1) 하나의 주택단지로 사업계획승인을 받았더라도 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분

(2) 별개의 단지로 사업승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업으로 구역 구분

(3) 법 제41조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

4-2-5. 주거환경개선사업예정구역으로 분류하고자 할 경우에는 사업의 시급성, 개선효과, 정비기반시설 현황 등을 분석하여 현지개량과 공동주택건설방식으로 구분할 수 있다.

4-2-6. 정비예정구역의 지정방법은 다음 기준에 따른다.

(1) 구역지정대상은 노후 또는 불량건축물이 밀집되어 주거환경이 불량한 부분으로 한정하되, 건축물의 연령·구조·설비에 의한 불량의 정도와 이들 건축물의 과밀정도·상하수도·도로 등 정비기반시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모·안전 등 주거환경의 안전성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단한다.

(2) 정비예정구역에는 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하여서는 아니된다. 다만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우 또는 순환정비방식으로 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 이를 포함하여

계획할 수 있다.

(3) 구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정한다.

(4) 정비사업의 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능을 보완할 수 있는 정비기반시설을 설치할 수 있도록 구역을 정한다.

(5) 지정하고자 하는 구역경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 한다. 다만, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함시킬 수 있다.

(6) 구역의 형태는 정비사업 시행시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정한다.

(7) 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 하되 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정한다.

(8) 토지의 지적경계선등을 경계선으로 하여, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 한다.

(9) 대상구역을 구획할 때에는 당해 구역의 생활권 등을 함께 고려한다.

(10) 도시환경정비예정구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 획정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모이상으로 한다.

4-2-7. 기초조사 분석결과 주거환경개선사업과 주택재개발사업 대상지역에 모두 해당하는 경우에는 사업의 성격·특성과 지역여건을 등을 감안하여 분류하되, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 우선적으로 주거환경개선사업 구역으로 분류를 검토한다.

(1) 상습침수지역 등 전면매수 방식으로 시급히 사업시행이 필요한 지역

(2) 대상구역내 국공유지 비율이 많아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역

(3) 정비기반시설 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역

(4) 주민의 소득수준이 낮아 관리처분방식으로 사업시행이 어렵다고 판단되는 지역

(5) 주민의 정비사업 시행 욕구가 낮거나 주택재개발사업을 추진하였으나 장기간 방치된 지역으로 시급히 사업시행이 필요한 지역

4-2-8. 주거환경개선사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우에는 주택재건축

사업구역으로 분류할 수 없다.

제3절 정비예정구역의 개략적인 범위 표시

4-3-1. 기본계획에는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시한다.

4-3-2. 정비예정구역의 표시에는 도시계획이 포함된 축적 1:5,000이상의 도면에 표시하는 것을 원칙으로 하고 당해 시의 규모 및 예정구역의 면적에 따라서 축척을 조정할 수 있다.

4-3-3. 정비예정구역을 표시할 때 사업유형을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업을 구분 표시한다. 다만 주거환경개선사업 예정구역과 주택재개발사업 예정구역은 구분하여 표시하지 않을 수도 있다.

4-3-4. 부지 3만㎡를 초과하는 정비예정구역은 개략적인 범위를 표시하는 것 외에 건폐율·용적률 등 개발규모와 개발 시기를 정하며, 부지 3만㎡ 이하의 정비구역은 범위를 설정하기 보다는 좌표로서 그 위치를 표시하고 개발규모 등을 표기한다.

제4절 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

4-4-1. 기본계획 수립시 다음 사항을 고려하여 도심 활성화계획을 수립한다.

(1) 도심환경의 질적 향상과 문화적 다양성 보전

(2) 산업기반 구축을 통한 도시경쟁력 강화

(3) 복잡다양한 도시수요의 충족

(4) 주변 환경을 고려한 환경친화적 개발

(5) 보행자 우선 동선처리

4-4-2. 인구 및 주거기능 감소로 야기되는 도심 공동화 지역에 대하여 도심부활성화 방안과 연계하여 공동화 방지 대책을 수립할 수 있다.

4-4-3. 4-4-2.의 공동화 방지 대책에는 다음의 사항에 대한 조사와 방향 제시가 포함되어야 한다.

(1) 도심 및 인접주거지의 주거실태와 거주자 특성파악

가. 도심부의 인구감소 현황

나. 주거지의 쇠퇴경향

다. 타 용도로의 전환사례

라. 거주자의 사회경제적 특성

마. 거주이유와 거주 만족도

바. 계속거주 의향

(2) 도심주거의 유지와 확보를 위한 정책방향 제시

가. 수립되어 있는 공동화방지 대책의 문제점 및 개선방향 도출

나. 인접 주거지역에 대한 용도관리방안

다. 도심주거확보 및 유지를 위한 도시 계획적 조치

4-4-4. 도심공동화 대책이 필요한 지역에 대하여 개발유도를 위하여 별도의 구역(주거복합 의무화구역, 주거복합 권장 구역 등)을 지정하거나 상위계획에서 허용하는 범위에서 용적률, 층수 및 높이 등을 완화하여 허용할 수 있다.

제5절 주거지 관리 계획

4-5-1. 주거지 관리라 함은 주거지 활성화와 불량화 방지를 위한 당해 지역 주민, 단체, 지방자치단체 등의 물리적 및 비물리적 활동을 말하며, 주거지 관리계획은 이를 위한 계획을 말한다.

※ 물리적인 주거지 관리활동은 해당지역의 물리적 환경의 개선을 통해 주거환경을 개선하고 활성화하는 활동으로 마을 공원가꾸기, 골목 꽃길 만들기, 담장없애기, 쌈지공원 만들기 등과 같은 활동을 포함한다

※ 비물리적인 주거지 관리활동은 해당 지역의 사회경제적 환경을 개선하기 위한 활동으로 빈곤문제를 해결하기 위해 소득원의 개발, 직업 교육, 취업정보센터, 공동탁아서비스, 청소년프로그램, 자원방범활동 등을 말한다.

4-5-2. 주거지 활성화 및 불량화 방지를 위하여 도시의 특성에 맞는 주거지 관리계획을 수립하여야 하며, 매년 주거지관리 효과에 대한 평가를 하도록 하여 5년 마다 기본계획의 타당성 여부 검토시 반영한다.

제6절 공공과 민간의 역할

4-6-1. 공공에는 국가・지방자치단체가 해당되며, 민간에는 주민・조합・시공업체・정비사업전문관리자 또는 시민단체 등이 해당되고, 지방공사・주택공사 등 공기업은 양 부문에 다 해당한다.

4-6-2. 공공은 계획수립 등 행정업무, 조합임원 및 조합원 교육, 지역의 주거환경개선과 활성화를 위한 주민 및 도시관련 시민단체의 지원, 관계법령·기본계획 및 정비계획에 적합하게 사업이 추진되고 있는 지에 대한 관리·감독 등의 방법으로 참여하고 민간은 설계, 시공, 자금지원과 정비사업밖에서의 자발적인 주거환경개선을 위한 활동 등의 역할을 수행한다.

4-6-3. 기본계획에는 필요한 경우 정비예정구역별로 공공과 민간의 역할을 설정할 수 있다. 특히, 정비예정구역 지정시 법 제8조제3항제1호, 제3호, 제4호, 제6호에 해당하거나 대단위 구역인 경우, 개발제한구역인 경우 또는 안전에 문제가 있어 시급히 사업시행이 필요한 구역 등에는 공공의 참여를 우선적으로 고려한다.

4-6-4. 기본계획에는 정비예정구역별로 정비기반시설 설치 등의 공공의 참여범위를 함께 설정할 수 있다.

4-6-5. 기본계획에는 지역주민의 주거환경개선을 위한 자발적 노력을 공공이 지원하는 방안을 포함한다.

제7절 정비사업에 필요한 재원 조달에 관한 사항

4-7-1. 기본계획 수립시 계획기간에 발생할 재정수요와 재원조달계획을 수립한다.

4-7-2. 재정수요는 과거에 시행된 정비사업에 투입된 재정과 계획중인 정비사업을 근거로 사업유형 및 정비예정구역별로 추정한다.

4-7-3. 재원조달계획은 정비사업과 관련하여 배정 가능한 예산과 적립 가능한 도시·주거환경정비 기금을 중심으로 추정하며, 제3섹타 방식 및 민간자본을 유치하는 재원계획을 포함할 수 있다.

4-7-4. 배정 가능한 예산은 정비사업과 관련하여 과년도에 배정된 국비·교부세· 지방비의 변화추이를 감안하여 추정한다.

4-7-5. 도시·주거환경정비기금은 기금의 원천이 되는 도시계획세, 개발부담금, 정비구역내의 국공유지 매각대금을 근거로 추정한다.

제8절 단계별 추진계획

4-8-1. 단계별 추진계획은 우선순위 선정원칙과 단계별 시행계획이 포함되어야 한다.

4-8-2. 우선순위 선정원칙에는 다음 각 호의 사항이 반영되어야 한다.

(1) 상위계획 및 관련계획과의 부합성
(2) 도시기능의 개선효과
(3) 주거생활 질의 개선효과
(4) 주민의 사업추진의지
(5) 정비예정구역내 거주자중 가옥 또는 토지소유자의 비중
(6) 재해 등이 발생할 우려가 있어 사업시행이 시급히 요구되는 지역

4-8-3. 단계별 시행계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라서 수정이 가능하다.

4-8-4. 단계별 시행계획에는 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하고, 정비예정구역에 대한 사업시기와 사업기간을 명시하여 사업에 대한 예측가능성을 높여 지역주민들의 경제활동에 지장이 없도록 한다.

제9절 사업지구내 거주민의 주거안정 대책

4-9-1. 정비사업 시행으로 인하여 저소득층이 거주할 수 있는 저렴한 가격의 주택수가 감소될 우려가 있는 경우 사업지구내 거주민의 주거안정에 대한 대책이 수립되어야 한다.

4-9-2. 사업지구내 거주민이라 함은 가옥주와 세입자 및 그 동거 가족을 말한다.

4-9-3. 주거안정대책을 수립하기 위해서는 시행된 정비사업으로 인한 사업지구내 거주민의 주거에 미친 영향에 대한 조사와 분석을 수행한다.

4-9-4. 거주민의 주거에 미친 영향의 조사와 분석은 가능한 다음 각 호의 사항을 포함한다.

(1) 정비사업시행후 거주지의 변화실태 및 그 이유
(2) 정비사업시행후 주거비의 변화실태
(3) 정비사업시행후 인근 지역 주택가격 및 전세가격의 변화실태 및 변화요인

4-9-5. 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 세입자를 고려한다.

4-9-6. 주거환경개선사업이나 주택재개발사업의 경우 구역의 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한 지 여부를 판단하여 정비예정구역의 범위를 설정할 수 있다.

4-9-7. 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업 대상구역에 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토하여 당해 주거환경개선

사업이나 주택재개발사업과 연계하여 추진할 수 있으며, 이를 위하여 단계별 추진계획을 조정할 수 있다.

4-9-8. 세입자용 임대주택을 건설할 경우에는 세입자의 소득수준을 감안하여 임대주택 건설을 적극 고려한다.

4-9-9. 주거환경개선사업이나 주택재개발사업은 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여 순환정비방식의 시행을 고려한다.

4-9-10. 대규모 정비사업이 시행될 경우에는 당해지역 거주 세입자는 물론 인근지역 임대시장에 미치는 영향이 크므로 주변지역 임대시장 동향 등을 파악하여 단계별 추진계획 등에 반영할 수 있다.

4-9-11. 특별시장·광역시장·시장은 도시·주거환경정비기금 확대 조성을 추진하고 우선적으로 세입자용 임대주택 건설을 위한 재정확보에 최선의 노력한다.

제10절 정비예정구역의 관리

4-10-1. 기본계획에는 정비예정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지 정비예정구역의 불량화 방지를 위한 대책을 수립할 수 있다.

4-10-2. 정비예정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지의 기간이 길어질 경우 '정비예정구역관리계획'을 별도로 수립할 수 있다.

제11절 토지이용계획

4-11-1. 도시별·지역별 특성 및 입지적인 잠재력 그리고 현재의 토지이용 상황과 토지이용의 효율성 및 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 반영한 계획이여야 한다.

4-11-2. 법에 따라 주거환경개선사업구역으로 지정고시가 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법률에도 불구하고 제2종일반주거지역(공동주택건설방식의 경우에는 제3종일반주거지역)으로 결정·고시된 것으로 본다는 내용을 감안하여 그 구역에 적합한 토지이용계획이 수립될 수 있도록 한다.

4-11-3. 하나의 정비예정구역이 2이상의 용도지역(예: 일반주거지역 및 상업지역)에 걸쳐 있는 경우 정비예정구역의 사업유형 결정은 현 토지이용 현황 및 향후 도시발전 방향, 각 용도지역의 면적 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 하며, 개발밀

도계획은 “용도지역용적제”등을 적용하여 계획할 수 있다.

※ “용도지역용적제”라 함은 용도지역에 해당하는 용적률을 적용하는 것으로서 사업대상구역의 전체면적이 3,300㎡으로서, 이중 제2종일반주거지역면적이 2,640㎡이고, 일반상업지역 면적이 660㎡일 경우의 개발가능밀도는 320%까지 적용이 가능토록 계획할 수 있음

예) $\frac{(\text{상업지역 } 660㎡ \times \text{조례 허용용적률 } 800\%) + (\text{2종 주거지역 } 2,640㎡ \times \text{조례 허용용적률 } 200\%)}{\text{사업구역 전체면적}(3,300㎡)}$

4-11-4. 준공업지역내에 노후·불량주택 등이 밀집하여 정비가 필요한 지역등에 대하여는 용도지역에 구애됨이 없이 현재의 토지이용 현황과 향후 도시 발전방향 및 도시기본계획 등을 종합적으로 고려하여 사업유형을 결정하 여야 하며, 도시정비의 효율성 등을 위하여 필요시 노후불량주택 인근의 공장부지 등을 포함하여 정비예정구역으로 계획할 수 있다.

4-11-5. 정비예정구역내에 문화재나 주요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호·보존이 필요한 경우에는 정비사업시행후 보존될 수 있도록 보존지구로의 지정을 계획하여야 하며, 여타 경관의 보호나 미관의 유지, 쾌적한 환경조성 및 토지의 고도이용을 위한 건축물의 높이를 제한하여야 할 필요가 있다고 인정되는 경우 등에는 고도지구 또는 경관지구 등의 용도지구 지정을 계획하여야 한다.

제12절 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획

4-12-1. 정비기반시설계획이라 함은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 등에 관한 계획을 말한다.

4-12-2. 도시기본계획 등 관련 상위계획상의 기반시설계획 및 공급처리시설계획 등을 반영하여 적합하게 수립하여야 하며, 도시계획시설의 설치 및 규모결정 기준 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 “도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙”에 적합하게 계획한다.

4-12-3. 정비기반시설계획은 기존의 기반시설 규모를 토대로 주변지역을 포함하는 광역적 수요추정에 의한 공간적 범위와 향후의 토지이용계획 및 교통계획, 건축계획 등 관련계획을 종합적으로 고려하여 계획하여야 하며, 「도시공원 및 녹지 등에

관한 법률」 등의 관련 개별법령에 적합하게 수립한다.

4-12-4. 일정규모 이상의 정비기반시설 등 공공용지는 도시전체에 적정 배치될 수 있도록 하여야 하며, 개발유형 및 밀도계획 등과 연계하여 도시환경 조성 유도수단으로 활용될 수 있도록 한다.

4-12-5. 정비사업으로 인하여 밀도가 현재보다 현저히 늘어날 것이 예상되는 경우 또는 도로 및 공원등의 정비기반시설이 부족한 경우에는 기반시설 등에 대한 확대방안이 계획되어야 한다.

4-12-6. 4-12-5.에 따라 정비기반시설등을 계획한 경우로서 공공용지에 대한 부담이 필요한 경우는 수용인구, 건축연면적 등을 기준으로 각 정비예정구역별로 형평성 있게 배분한다. 또한, 정비기반시설의 개발로 현저한 이익이 발생되는 정비예정구역이 있을 경우는 그에 상응하는 부담을 그 구역에 지울 수 있다.

4-12-7. 정비기반시설 계획시 주민이 공동으로 이용하는 놀이터 및 마을회관, 공동작업장, 탁아소, 경로당, 공동구판장, 세탁장등 주민공동이용시설을 계획할 필요가 있는 경우에는 함께 계획한다.

4-12-8. 폭 30미터 이상의 주간선도로에 접하는 정비예정구역의 경우 진출입도로 계획을 수립하는 것이 바람직하며, 부지면적 30만 제곱미터 이상의 정비구역에 대하여는 개략적인 정비기반시설 설치계획을 수립하는 것이 바람직하다.

제13절 교통계획

4-13-1. 도시기본계획의 내용을 구체화하여 광역교통 및 지역교통에 대한 교통 체계를 구상하고 현재의 토지이용현황과 향후 정비사업 시행시의 교통량 등을 면밀히 분석하여 교통계획을 수립한다.

4-13-2. 정비사업 시행에 따른 교통량 증가 등 향후 토지이용계획에 부합되고, 주변지역의 교통량과 도로용량 등 주변간선 교통체계와 연계된 가로망 계획이 수립되어야 한다.

4-13-3. 정비예정구역을 포함한 인근지역에 대하여는 도시내 교통현황을 분석하고, 도시내 교통상황이 취약한 경우에는 향후 정비예정구역개발시 개선될 수 있도록 개선방안을 제시한다.

4-13-4. 정비예정구역이 집중되거나 대규모 정비예정구역의 지정이 예상되는 경우에는 향후의 개발밀도 등을 감안한 교통영향 등을 파악하여 도시기본계획 및 도시관

리계획상의 도로・교통계획등과 연계하여 검토하고, 정비예정구역과 접하고 있는 도로폭원이 「주택건설기준 등에 관한 규정」상의 진입도로 폭원에 미달되는 경우는 법상 진입도로가 확보될 수 있는 방안을 제시한다.

제14절 환경계획

4-14-1. 본 지침상의 환경계획이라 함은 녹지・조경・에너지공급・폐기물처리 등에 관한 계획을 말한다.

4-14-2. 녹지체계 계획은 도시 전체의 광역권과 대상사업구역별 여가공간계획 등 생활권의 녹지체계가 상호연계 되도록 계획 한다.

4-14-3. 공원・녹지축은 주변에 입지한 기존 도시계획공원 및 녹지공간등과 연계될 수 있도록 계획하여야 한다

4-14-4. 도시전체에 대한 도시관리 체계를 수립함으로서 자원절약적인 에너지 및 폐기물처리계획 등이 구축될 수 있도록 한다.

4-14-5. 정비예정구역을 포함한 인근 근린생활권내에 기존 도시관리계획에 의한 공원 및 녹지 등이 없거나 부족한 경우에는 향후 정비계획수립시 적정규모의 공원・녹지・조경 등 환경계획이 반영될 수 있도록 개선안을 제시할 수 있다

제15절 사회복지 및 주민문화 시설 등의 설치 계획

4-15-1. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획이라 함은 법 제2조제4항 규정에 의한 “정비기반시설”과 제5항에 따른 “공동이용시설” 등을 제외한 주요 공공시설 및 생활편익시설(이하 공공・편익시설) 등의 설치계획을 말한다.

4-15-2. 공공・편익시설이란 기본적으로는 지역주민들에게 서비스를 제공하는 물리적인 시설로서 주민들의 생활편익을 도모함과 동시에 공공의 복리증진을 위한 시설을 말하며, 교육시설・공공청사・도서관・문화시설・사회복지시설・종교시설・의료시설・판매시설・운동시설 등이 이에 포함될 수 있다.

4-15-3. 공공・편익시설 등의 설치계획은 도시기본계획수립지침에 따른 「사회・문화개발계획」 및 도시관리계획수립지침에 따른 「공공・문화체육시설계획」등의 범위에 준하여 수립한다.

4-15-4. 시설의 종류 및 규모의 계획은 개발 이후 총 거주세대 뿐 아니라 유입인구 등을

고려해야 하며, 시설에 대한 사용자들의 인식과 접근성, 주 이용자의 특성 등을 고려하여 시설의 적정배분 및 입지 계획을 포함하도록 한다.

4-15-5. 기본계획 수립시 공공·편익시설 등의 종류와 범주를 「영유아 보육법」, 「노인 복지법」, 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 등에 적합한 범위 내에서 예시하되, 개발 이후 총 거주세대 및 유입인구 등을 고려하여 최소한의 수준에서 요구되는 시설의 설치기준 등을 예시하고, 기타 나머지 시설에 대해서는 정비계획 수립시 지역차원의 종합적인 검토하에 추가적으로 필요한 공공·편익시설 등에 대해 보다 구체적인 계획내용을 포함할 수 있다.

4-15-6. 사회복지시설이란 일반적으로 전문적인 사회복지서비스를 실시하는 장소를 말하는 것으로서 제공되는 서비스의 범위 및 대상에 따라서 다양하게 정의된다. 좁은 의미로는 보호가 필요한 자의 육체적·정신적 상태에 비추어 볼 때 주택안에서 자력으로 생활할 수 없다고 판단될 때 필요한 보호를 하는 구호시설·갱생시설·의료보호시설 등의 시설을 의미하며, 넓은 의미로 보면 좁은 의미의 사회복지시설에 사회보험, 공적부조, 공중위생 등과 관련된 제도 및 시설을 포함하는 개념으로 정의할 수 있다.

〈표〉 사회복지시설의 유형

근거 법	시설종류
「사회 복지 사업법」	종합사회복지관부랑인·노숙인시설결핵·한센시설
「노인 복지법」	노인복지시설
「아동 복지법」	아동복지시설
「장애인 복지법」	장애인복지시설
「정신 보건법」	정신보건시설
「국민기초 생활보장법」	지역자활센터
「농어촌 주민의 보건복지 증진을 위한 특별법」	복합노인복지시설
「한 부모 가족지원법」	한부모자복지시설
「영유아 보육법」	보육시설
「성매매 방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」	성매매피해지원시설
「성폭력 범죄의 처벌 및 피해자 보호 등에 관한 법률」	성폭력피해보호시설
「가정 폭력방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」	가정폭력보호시설

4-15-7. 계획인구와 시의 재정여건을 감안하여 탁아소, 유아원, 양로원, 모자보건 및 보건시설, 심신장애자 수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원 등 시설의 설치 및 운영계획을 수립한다.

4-15-8. 모든 사회복지시설에 장애인 및 노약자가 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 한다.

4-15-9. 일반적으로 사회복지시설 중 종합복지관, 청소년회관, 장애자복지센터 등은 이용이 편리한 중심지역이나 근린공원 부근에 설치하고 수용시설인 양로원, 고아원, 미아시설 등은 주거지와 분리되어 있으면서 환경과 외부와의 접근성이 좋은 근린공원에 설치한다.

4-15-10. 도시저소득주민이 집단적으로 거주하는 지역으로서 주거환경정비사업이 요구되는 지역 등 타 지역과 비교하여 가구주(맞벌이가구 및 편부·편모가구 등)의 경제활동으로 인해 육아 및 노인보호를 위한 공적 지원이 더 요구된다고 판단되는 지역에 대해서는, 탁아소·유아원·노인주간보호소 등의 설치계획에 더 많은 비중을 둘 수 있다.

4-15-11. 주민의 정서함양과 건강 및 여가선용을 위하여 또는 시·군의 문화성을 향상시키기 위하여 인구계획에 따라 시민회관·생활과학관·극장·체육관·운동장 등에 관한 배치계획을 수립한다.

4-15-12. 도서관은 지역의 특성과 기능에 따라 적절한 계열화를 도모할 수 있도록 배치하되, 규모가 큰 도서관 또는 본관은 도심부에 배치하여 이용자의 접근이 용이하고 그 위치가 쉽게 확인될 수 있는 장소에 도시관리계획으로 배치하여야 하며, 규모가 작은 도서관 또는 분관은 대부분의 이용자가 도보로 접근할 수 있도록 근린주구(近隣住區) 또는 지역단위로 배치한다.

제16절 건폐율, 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

4-16-1. 건폐율·용적률 등 개발밀도는 정비사업별 또는 정비예정구역별로 상한선을 정할 수 있으며, 필요에 따라서는 수개의 정비예정구역을 묶어서 정할 수 있다.

4-16-2. 개발밀도 설정시에는 다음 사항을 고려하여 작성한다.

(1) 도시의 역사·문화 보전 및 활용

(2) 경관 및 자연환경 보호

(3) 주요도로의 교통소통 및 지구내 도시기반시설 정비실태

(4) 토지이용 및 용도지역 지정현황

(5) 지구 주변의 건축 및 도시계획사업

4-16-3. 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역안에서의 건폐율 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 정하되 정비구역별, 가로구역별 성격과 특성에 따라 건폐율의 조정이 필요하다고 판단되는 경우 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한도 또는 최대한도를 규정할 수 있다.

4-16-4. 용적률은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역안에서의 용적율 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있다.

4-16-5. 개발밀도는 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도를 운용하는 것이 바람직하다. 이 경우 용적률은 기준용적률과 함께 공개공간을 제공하는 경우 추가로 용적률을 허용하는 때와 대지의 일부를 도로·공원 등의 부지로 제공하는 때에 추가로 용적률을 부여하는 허용용적률을 제시할 수 있다.

4-16-6. 인센티브제도를 적용하기 위해서는 인센티브 적용의 대상·구역 및 기준 등 구체적인 사항을 명기하여 정비계획수립시 사업자의 혼돈을 초래하지 않도록 한다.

4-16-7. 건축물 높이계획은 사업유형 및 구역특성에 따라 별도의 높이계획이 필요하다고 판단되는 경우 최고높이 및 층수 등을 구역별로 따로 지정할 수 있으며, 필요한 경우 구역별 경관시뮬레이션 등 추가적인 기초자료를 활용하여 최고높이 및 층수를 정할 수 있다.

제17절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

4-17-1. 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대하여 보존 및 정비사업과 관련한 활용계획을 세워야 하며, 이를 위해서는 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 충실한 조사가 선행되어야 한다.

4-17-2. 예정지구 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 활용계획은 가능하

면 당해 도시의 주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립한다.

제5장 계획수립의 절차

제1절 기본계획의 입안

5-1-1. 기본계획의 입안권자는 특별시장·광역시장 또는 시장으로 한다.

5-1-2. 기본계획의 입안은 계획의 종합성과 집행성을 확보하기 위하여 도시계획부서 및 기획·예산·집행부서간의 긴밀한 협의에 의하여 추진될 수 있도록 한다.

5-1-3. 기본계획의 입안은 시의 게시판, 인터넷 홈페이지, 관련 시민단체, 주택단지 등의 게시판 및 반상회 등에 홍보하여 주민들의 많은 참여를 유도한다.

5-1-4. 기본계획은 기본방향 등 총론 및 각 정비사업 유형별로 별책으로 작성할 수 있다.

제2절 주민 등의 의견청취

5-2-1. 작성된 기본계획안에 대하여는 관련분야 전문가와 주민대표 및 관계기관이 참석하는 공청회를 개최할 수 있다.

5-2-2. 관할 시장이 공청회를 개최할 때에는 공청회 개최예정일 14일전까지 다음 각호의 사항을 게시판 및 인터넷 홈페이지에 게시하고, 당해 시를 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 공고한다.

(1) 공청회 개최목적

(2) 공청회 개최 예정일시 및 장소

(3) 수립하고자 하는 기본계획의 개요

(4) 기타 필요한 사항

5-2-3. 공람과 병행하여 신문공고 이전에 해당 동의 반상회보 및 시에서 발행하는 회보에 게재하여 이해관계인 등이 널리 알 수 있도록 홍보한다.

5-2-4. 필요시 방송매체 (TV, 라디오) 및 신문 등 다양한 홍보수단을 이용하여 주민에게 널리 알려 이해관계인 등의 폭넓은 의견을 들을 수 있도록 한다.

5-2-5. 필요한 경우에는 계획수립 초기단계부터 설문조사 등을 통하여 주민의식을 조사

한다.

5-2-6. 공람·공청회 등에 제안된 의견은 조치결과, 미조치사유 등 의견청취 결과요지를 승인신청시 첨부한다.

제3절 기본계획의 승인

5-3-1. 특별시장·광역시장 또는 시장은 입안된 기본계획(안)을 14일이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시장·광역시장 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 지방 도시계획위원회의 심의(대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 제외한다)를 거친다.

5-3-2. 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립 또는 변경 한 때는 도지사의 승인을 얻어야 하며, 도지사가 이를 승인함에 있어서는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 영 제9조에 해당하는 기본계획의 경미한 변경사항은 법 제3조제1항에 따른 주민공람·지방의회 의견청취 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

5-3-3. 시장이 도지사에게 기본계획의 승인신청시 다음 각호의 서류와 도면을 첨부한다.

(1) 기본계획승인 신청서 (공문)

(2) 기본계획도면 20부

(3) 기본계획책자 각 20부

(4) 기초조사 자료 및 계획수립을 위한 산출근거에 관한 자료집 각 20부

(5) 주민의견청취 서류 1부

(6) 지방의회의견서 1부

5-3-4. 특별시장·광역시장 또는 도지사는 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 관계행정기관의 장과 협의(30일내 의견제시)한다.

5-3-5. 도지사는 지방도시계획위원회의 심의와 관계행정기관의 장과의 협의를 통하여 시장이 신청한 기본계획을 수정, 보완하여 승인할 수 있다.

5-3-6. 특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획이 수립된 때에는 기본계획의 요지 및 열람장소를 포함하여 이를 지체없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

5-3-7. 특별시장・광역시장 또는 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 5-3-6의 고시문과 기본계획 책자 및 기초자료 조사집 각 2부를 첨부하여 국토해양부장관에게 보고하여야 한다

제6장 부 칙

6-1-1. 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

6-1-2. 「훈령・예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 8월 13일까지로 한다.

6-1-3. 이 지침 시행당시 결정된 재개발기본계획은 이 지침에 의하여 결정된 것으로 본다.

6-1-4. 이 개정 지침은 최초로 기본계획의 수립을 위한 주민공람을 실시하는 분부터 적용한다.

<별표 1>

기본계획 작성기준

가. 개 념

장래의 도시 및 주거환경정비를 위하여 향후 정비사업이 시행되는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시하는 도면으로 '기본계획총괄도'와 지구별 '정비예정구역표시도'로 구분 작성한다.

나. 도면축척

(1) 기본계획총괄도는 도시별로 적정한 축척을 사용하여 도면 1매에 자치구 또는 도시전체의 정비예정구역이 표시될 수 있도록 작성한다.

(2) 지구별 정비예정구역 표시도는 예정구역의 면적 및 도시의 규모 등에 따라, 축척 1/3,000 또는 1/5,000중에서 선별하여 사용하되, 도시 계획이 포함된 도면의 사용을 원칙으로 한다.

다. 도면에 표시하기 어려운 소규모지역(3만㎡ 이하)의 경우 아래와 같은 결정조서에 의해 표기한다.

구역명	위치	면적	건폐율	용적률	사업예정시기	비 고

라. 경계표시 방법

(1) 정비예정구역의 경계표시는 붉은색의 일점쇄선(-・-)으로 표시한다.

(2) 구역의 경계는 인근 도로 등으로 물리적 구획이 가능한 범위내에서, 개략적으로 표시한다.

(3) 정비예정구역의 수용세대수를 감안, 주택법상의 진입도로 폭원이 미달될 경우 진입도로 확보방안을 구역경계에 포함하여 표시한다.

(4) 협소한 도시계획도로를 사이에 두고 정비예정구역이 각각 별도지정 되는 경우는 부족한 간선도로 확보방안을 포함하여 표시한다.

마. 토지이용계획

(1) 정비예정구역은 주거환경개선예정구역·주택재개발예정구역·주택재건축예정구역·도시환경정비예정구역·사업유형유보구역 등으로 표시한다.

(2) 각 지구별 정비예정구역 표시도에는 구역의 면적·용적률·건폐율·최고높이를 사업유형과 함께 아래와 같이 표시한다.

구역개략면적	용적률	건폐율
최고(최저)높이	기타	기타

바. 특기사항

(1) 각 정비예정구역별 특성에 따른 정비기반시설계획 및 공동이용시설계획, 환경계획·문화재등 주요시설물 보존계획 등이 필요한 구역의 경우에는 표현방법에 구애됨이 없이 기본계획도에 표현할 수 있으며, 방법은 원형 또는 구형내에 상징적 기호나 문자를 삽입하여 개략적인 형태로 나타낼 수 있다.

(2) 도면에 표시된 정비예정구역의 경계는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별토지의 구체적인 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며, 향후 정비구역 지정단계에서 추가포함 또는 제외될 수 있음을 언급하여 기본계획이 획일적으로 적용되지 않도록 한다.

사. 사업유형별 정비예정구역 도면 표시기준 (Scale 1/3,000, 1/5,000도)

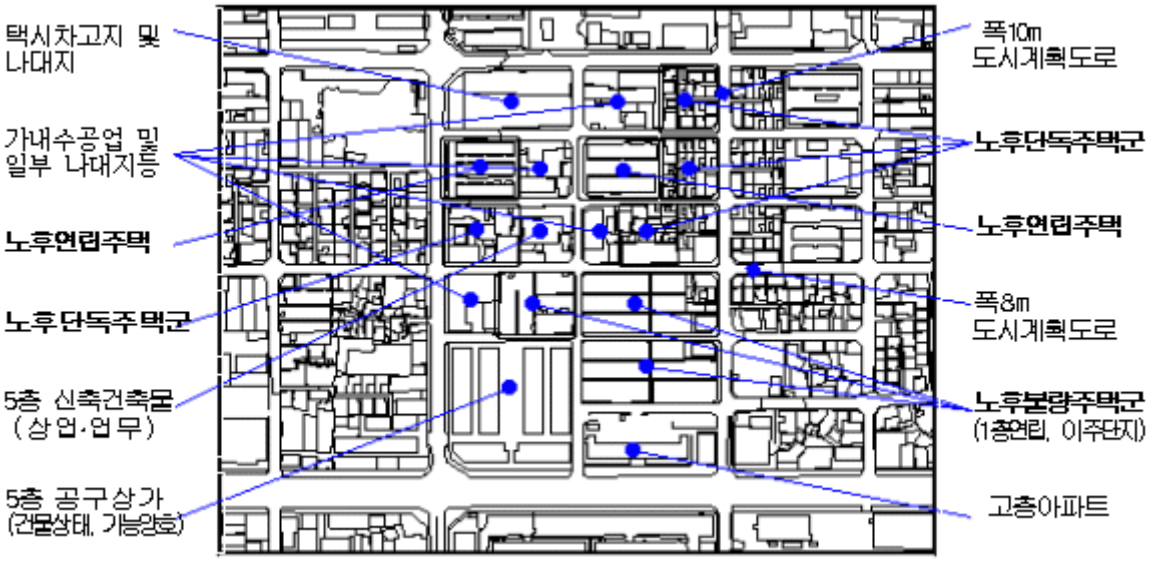
구 분	예 시 도	채 색	표 시 방 법
주거환경개선사업 예 정 구 역	주거환경개선예정구역	· 바탕 : 연한노랑(51) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
주택재개발사업 예 정 구 역	주택재개발예정구역	· 바탕 : 진한노랑(41) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
주택재건축사업 예 정 구 역	주택재건축예정구역	· 바탕 : 연한주황(31) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
도시환경정비사업 예 정 구 역	도시환경정비예정구역	· 바탕 : 진한주황(30) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
사 업 유 형 유 보 구 역		· 바탕 : 연한노랑(51) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체 · 원간격 : 5㎜ · 원직경 : 3㎜

주 : ( )는 Auto CAD 256 color 기준

<별표 2>

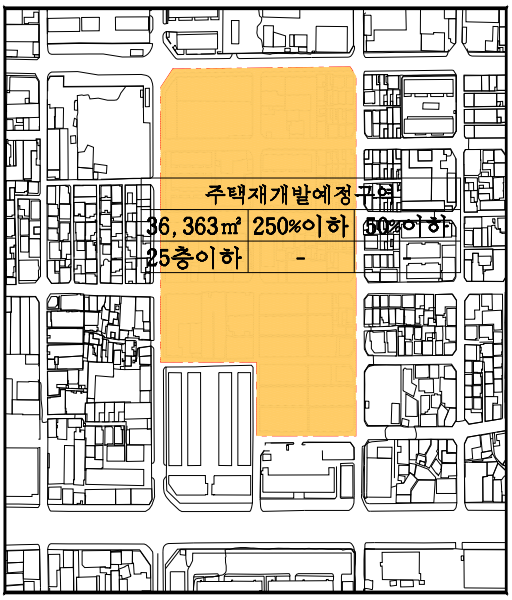
기본계획도면 작성 예시(안)

□ **현황**(1/5,000)



※ 진한경계선 부분이 노후 불량주택으로서 재개발필요 지역임.

□ **기본계획도면 작성예시도**(1/5,000)



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

건설교통부 고시 제2005-528호(제정 2005. 5. 19.)
건설교통부 고시 제2006-273호(개정 2006. 7. 20.)
국토해양부 고시 제2008-152호(개정 2008. 5. 16.)
국토해양부 고시 제2009- 44호(개정 2009. 2. 2.)
국토해양부 고시 제2009-393호(개정 2009. 6. 24.)
국토해양부 고시 제2009-551호(개정 2009. 8. 13.)

1. 목적 및 적용방법

1-1. 이 기준은 도시 및 주거환경정비법 제4조의2의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시하도록 한 정비사업 시행시 주택규모별 건설비율과 임대주택의 건설비율 및 규모를 정함을 목적으로 한다.

1-2. 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

가. 이 기준에서 사용하는 주택면적은 주거전용면적을 말하며, 그 면적은 일반건축물대장 또는 집합건축물 대장을 기준으로 산정하되, 전용면적을 정확히 산정하기 곤란한 경우에는 실측하여 산정한다.

나. “시·도”라 함은 “특별시·광역시 또는 도”를 말한다.

다. “시·도지사”라 함은 “특별시장·광역시장 또는 도지사”를 말한다.

2. 주거환경개선사업

2-1. 건설하는 주택 전체 세대수의 10퍼센트 이하의 범위 안에서 85제곱미터를 초과하는 주택을 건설할 수 있다.

2-2. 건설하는 주택 전체 세대수의 20퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하여야 한다.

2-3. (2-2)의 규정에 의한 임대주택의 40퍼센트 이상 또는 전체 건설 세대수의 8퍼센트 이상을 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다.

2-4. 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우, 시·도 지사는 필요한 경우 (2-3)의 기준을

50퍼센트 범위 안에서 완화하여 적용할 수 있다.

2-5. (2-2) 내지 (2-4)의 기준을 적용함에 있어 다른 주거환경개선구역과 연계하여 전체 구역에 대한 공급비율을 기준으로 사업구역 별 차등 적용할 수 있으며, 주택건설을 위한 대지면적이 10,000제곱미터 이하의 소규모 사업구역은 임대주택건설의무를 적용하지 아니할 수 있다.

3. 주택재개발사업

3-1. 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하로 건설하여야 하며, 시·도지사는 필요한 경우 그 이하 규모의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다.

3-2. 건설하는 주택 전체 세대수의 17퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하며, 임대주택의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. 다만, 다음의 (1) 부터 (4) 까지 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.

(1) 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우

(2) 도시관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

(3) 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우

(4)「항공법」및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

3-3. (3-2)의 본문 규정에 불구하고 정비구역 내에 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 차감하여 조정한 임대주택 세대수 이상을 인근 정비구역에서 확보하여야 한다.

3-4 수도권의 경우 시·도지사가 (3-1)과 (3-2)의 기준을 강화하여 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 의하며, 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우 시·도지사가 (3-1)과 (3-2)의 기준을 50퍼센트 범위 안에서 완화하여 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 의한다.

4. 주택재건축사업

4-1. 건설하는 주택 전체 세대수가 20세대 이상 300세대 미만인 경우에는 85제곱미터 이하 규모의 주택을 60퍼센트 이상 건설하되, 85제곱미터 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율이 50퍼센트 이상이어야 한다.

4-2. 건설하는 주택 전체 세대수가 300세대 이상인 경우에는 (4-1)의 기준을 적용하되, (4-1)의 기준의 범위 안에서 시·도조례로 주택의 규모 및 건설비율에 관하여 따로 정하는 경우에는 그 규모 및 건설비율에 따른다.

4-3. 조합원 분양주택을 기존 주택면적(재건축하기 전의 주택면적을 말한다)의 10% 이내에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설하는 때에는 (4-1) 또는 (4-2)의 기준을 적용하지 아니한다.

4-4. (4-1) 내지 (4-3)의 기준은 수도권정비계획법 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역에 한하여 적용한다.

5. 행정사항

5-1. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 8월 13일까지로 한다.

부칙<제551호, 2009.8.13>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

3 정비사업의 시공자 선정기준 ('09. 8. 13.)

국토해양부 고시 제2009-550호(개정 2009. 8. 13.)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제11조제1항의 규정에 의하여 주택재개발사업조합·주택재건축사업조합 및 도시환경정비사업조합(이하 "조합"이라 한다)의 정비사업의 시공자(이하 "시공자"라 한다) 선정에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "건설업자등"이라 함은 건설산업기본법 제2조제5호의 규정에 의한 건설업자 또는 주택법 제12조제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.
2. "건설업자등관련자"라 함은 건설업자등의 임·직원, 그 피고용인, 용역요원 등 건설업자등으로부터 당해 시공자 선정에 관하여 재산상 이익을 제공받거나 제공을 약속 받은 자(조합원인 경우를 포함한다)를 말한다.

제2장 시공자 선정의 원칙

제3조(기준의 적용) 이 기준으로 정하지 않은 사항은 정관 등이 정하는 바에 따르며, 정관 등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회의 의결(대의원회를 두지 않은 경우 총회의 의결에 의한다. 이하 같다)에 따른다.

제4조(공정성 유지 의무) ①조합·건설업자등 및 입찰에 관계된 자는 입찰에 관한 업무가 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.

②조합임원 및 대의원은 입찰에 관한 업무를 수행함에 있어 직무의 적정성을 확보하

여 조합원의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 한다.

제3장 시공자 선정의 방법

제5조(입찰의 방법) 조합은 시공자를 선정하고자 하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 하며, 건설업자등의 자격을 제한하거나 지명하여 경쟁에 부칠 수 있다. 다만, 미응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약 할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제19조의2에서 정하는 규모 이하의 정비사업의 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

제6조(제한경쟁에 의한 입찰) ①조합은 제5조의 규정에 의하여 건설업자등의 자격을 도급한도액·시공능력 또는 당해 공사와 같은 종류의 공사실적 등으로 제한할 수 있으며, 5인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다. 이 경우 공동참여의 경우에는 1인으로 본다.

② 제1항의 규정에 의하여 자격을 제한하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제7조(지명경쟁에 의한 입찰) ①조합은 제5조의 규정에 의하여 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제8조(공고 등) 조합은 시공자 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전에 1회 이상 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전에 내용증명우편으로 발송하여야 하며, 반송된 경우에는 반송된 다음날에 1회 이상 재발송하여야 한다.

제9조(공고 등의 내용) 제8조의 규정에 의한 공고 등에는 다음 각호의 사항을 명시하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 장소
3. 현장설명회의 일시 및 장소
4. 입찰참가 자격에 관한 사항
5. 그 밖에 조합이 정하는 사항

제10조(현장설명회) ①조합은 입찰일 20일 이전에 현장설명회를 개최하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 현장설명에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 설계도서(사업시행인가를 받은 경우 사업시행인가서를 포함하여야 한다)
2. 입찰서 작성방법・제출서류・접수방법 및 입찰유의사항 등
3. 건설업자등의 공동홍보방법
4. 시공자 결정방법
5. 계약에 관한 사항
6. 기타 입찰에 관하여 필요한 사항

제11조(입찰서의 접수 및 개봉) ①조합은 밀봉된 상태로 참여제안서를 접수하여야 한다.

②입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰서를 제출한 건설업자등의 대표(대리인을 지정한 경우 그 대리인) 각 1인과 조합임원 기타 이해관계인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.

제12조(대의원회의 의결) ①조합은 제출된 입찰서를 모두 대의원회에 상정하여야 한다.

②대의원회는 총회에 상정할 3인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 2인인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 건설업자등의 선정은 대의원회 재적의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결하여야 한다. 이 경우 서면 또는 대리인을 통한 투표는 인정하지 아니한다.

제13조(건설업자등의 홍보) ①조합은 제12조의 규정에 의하여 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 조합원에게 이를 즉시 통지하여야 하며, 건설업자등의 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 한다.

②조합은 제1항의 규정에 의하여 합동홍보설명회를 개최할 때에는 미리 일시 및 장소를 정하여 조합원에게 이를 통지하여야 한다.

③건설업자등관련자는 조합원을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 조합원 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니된다.

제14조(총회의 의결) ①총회는 조합원 과반수가 직접 참석한 경우에 의사를 진행할 수 있다. 이 경우 정관이 정한 대리인이 참석한 때에는 직접 참여로 본다.

②조합원은 정관에 따라 서면으로 의결권을 행사할 수 있으나, 이 경우 제1항의 규정에 의한 직접 참석자의 수에는 포함되지 아니하며, 건설업자등관련자는 총회의 시공자 선정에 관하여 서면결의서를 징구할 수 없다.

③조합은 총회에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

제4장 계약의 체결

제15조(계약의 체결) 조합은 제14조의 규정에 의하여 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 제14조의 규정에 의한 총회의 의결을 거쳐 당해 선정을 무효로 할 수 있다.

제16조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 8월 13일까지로 한다.

부 칙

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

4 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 (2009. 8. 28.)

건설교통부 고시 제2006-332호(제정 2006. 8. 25.)
국토해양부 고시 제2009- 30호(개정 2009. 1. 20.)
국토해양부 고시 제2009-548호(개정 2009. 8. 13.)
국토해양부 고시 제2009-814호(개정 2009. 8. 28.)

제1장 총 칙

1-1. 목적

1-1-1. 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '법'이라 한다) 제12조 제4항에 따른 주택재건축사업의 안전진단(이하 '재건축 안전진단'이라 한다)의 실시방법 및 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

1-2. 적용 범위 및 방법

1-2-1. 현지조사 및 재건축 안전진단은 이 기준에 따라 실시하되, 구체적인 실시요령은 한국시설안전공단이 정하는 『주택재건축사업의 안전진단 매뉴얼』(이하 '매뉴얼'이라 한다)이 정하는 바에 따른다.

1-2-2. 이 기준은 철근콘크리트 구조, 프리캐스트 콘크리트 조립식 구조(이하 'PC조'라 한다) 및 조적식 구조(이하 '조적조'라 한다)의 공동주택에 적용한다. 본 기준에서 규정하지 않은 구조의 공동주택에 대한 재건축 안전진단의 실시방법은 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 '시장·군수'라 한다)이 「시설물의안전관리에관한특별법」 제25조의 규정에 의한 한국시설안전공단 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조의 규정에 의한 한국건설기술연구원(이하 '한국시설안전기술공단 등'이라 한다)에 자문하여 정한다.

1-3. 재건축 안전진단의 성격 및 종류

1-3-1. 재건축 안전진단은 '현지조사'와 '안전진단'으로 구분한다.

1-3-2. '현지조사'는 시장·군수가 법 제12조 제3항 및 동법 시행규칙 제5조에 따라 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감·설비노후도, 주거환경 적합성을 심사하여 안전진단 실시여부 등을 결정하기 위하여 실시한다.

1-3-3. '안전진단'은 시장·군수가 현지조사를 거쳐 '안전진단 실시'로 결정한 경우에 안전진단기관에 의뢰하여 실시하는 것으로 '구조안전성', '건축 마감 및 설비노후도', '주거환경' 및 '비용분석'으로 구분하여 평가하고 '유지보수', '조건부 재건축', '재건축'으로 판정한다.

1-3-4. 시장·군수는 법 제12조제4항에 따라 같은 법 시행령 제20조제4항제1호에 따른 안전진단전문기관이 제출한 안전진단결과보고서를 받은 경우에는 같은 항제2호 또는 제3호에 따른 안전진단기관에 안전진단결과보고서의 적정 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

1-3-5. 시장·군수로부터 안전진단결과보고서를 제출받은 시·도지사는 필요한 경우 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원에 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

1-4. 용어의 정의

1-4-1. 비용분석 : 건축물 구조체의 보수·보강비용 및 성능회복비용과 재건축 비용을 LCC(Life Cycle Cost) 관점에서 비교·분석하는 것을 말한다. 이 경우 편익과 주택재건축사업시행으로 인한 재산증식효과는 고려하지 않는다.

1-4-2. 조건부 재건축 : 노후·불량건축물에 해당하여 재건축이 가능하나, 붕괴·도괴의 우려 등 치명적인 구조적 결함은 없는 것으로서, 시장·군수가 주택시장·지역여건 등을 고려하여 재건축시기를 조정할 수 있는 것을 말한다. 안전진단 결과, 종합 성능점수가 31~55점을 받는 경우가 이에 해당한다.

1-5. 비용의 부담

1-5-1. 안전진단에 소요되는 비용은 시장·군수가 부담하는 것을 원칙으로 한다. 다만,

다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도 조례가 정하는 방법과 절차에 따라 안전진단에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

(1) 법 제4조제3항에 따라 정비계획의 입안을 제안하고자 하는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 경우

(2) 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 추진위원회의 구성 승인을 신청하기 전에 해당 사업예정구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청하는 경우

(3) 법 부칙(법률 제9444호, 2009. 2. 6.) 제9조에 따라 주민 또는 추진위원회가 안전진단의 실시를 요청하는 경우

1-5-2. 시·도지사 또는 시장·군수가 안전진단의 필요성 및 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 안전진단기관에 의뢰하는 경우 검토에 필요한 비용은 시·도지사 또는 시장·군수가 부담한다.

1-5-3. 삭제<2009.8. >

제2장 현지조사

2-1. 안전진단 실시여부의 결정 절차

2-1-1. 시장·군수는 법 제12조제3항에 의거 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다.

2-1-2. 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제20조제3항에서 정하고 있는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다. 다만, 단계별 정비사업추진계획 등의 사유로 주택재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정되어 안전진단의 실시 시기를 조정하는 경우는 그러하지 아니하다.

2-1-3. 삭제<2009.8. >

2-1-4. 삭제<2009.8. >

2-1-5. 삭제<2009.8. >

2-1-6. 삭제<2009.8. >

2-2. 현지조사 표본의 선정

2-2-1. 삭제<2009.8. >

2-2-2. 현지조사의 표본은 단지배치, 동별 준공일자·규모·형태 및 세대 유형 등을 고려하여 골고루 분포되게 선정하되, 최소한으로 조사해야 할 표본 동 수의 선정기준은 다음 표와 같다.

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

* 동 수 선정시 소수점 이하는 올림으로 계산함

2-2-3. 현지조사에서 최소한으로 조사해야 할 세대수는 조사 동당 1세대를 기본으로 하되, 단지당 최소 3세대 이상으로 한다.

2-2-4. 현지조사 결과 '안전진단 실시'로 판정하는 경우, 안전진단시 반드시 포함되어야 할 동, 세대 및 조사부위 등을 지정하여야 하며, 이 경우 표본 선정의 기본 목적인 대표성 및 객관성을 확보하기 위해 지나치게 문제가 있는 표본 또는 전혀 문제가 없는 표본은 선정하지 않도록 유의한다.

2-3. 현지조사 항목

2-3-1. 현지조사의 조사항목은 다음과 같다.

평가분야	평가항목	중점 평가사항
구 조 안전성	지반상태	지반침하 상태 및 유형
	변형상태	건물 기울기 바닥판 변형(경사변형, 휨변형)
	균열상태	균열유형(구조균열, 비구조균열, 지반침하로 인한 균열) 균열상태(형상, 폭, 진행성, 누수)
	하중상태	하중상태(고정하중, 적재하중, 과하중 여부)
	구조체 노후화 상태	철근노출 및 부식상태 박리/박락 상태, 백화, 누수

평가분야	평가항목	중점 평가사항
	구조부재의 변경 상태	구조부재의 철거, 변경 및 신설
	접합부 상태[1)]	접합부 긴결철물 부식 상태, 사춤상태
	부착모르타르 상태[2)]	부착모르타르 탈락 및 사춤상태
건축 마감 및 설비 노후도	지붕 마감상태	옥상 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	외벽 마감상태	외벽 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	계단실 마감상태	계단실 마감상태/보수의 용이성
	공용창호 상태	공용창호 상태/보수의 용이성
	기계설비 시스템의 적정성	난방 방식의 적정성 급수·급탕 방식의 적정성 및 오염방지성능 기타 오·배수, 도시가스, 환기설비의 적정성 기계 소방설비의 적정성
	기계설비 장비 및 배관의 노후도	장비 및 배관의 노후도 및 교체의 용이성
	전기·통신설비 시스템의 적정성	수변전 방식 및 용량의 적정성 등 전기·통신 시스템의 효율성과 안전성 전기 소방 설비의 적정성
	전기설비 장비 및 배선의 노후도	장비 및 배선의 노후도 및 교체의 용이성
주거환경	주거환경	주변토지의 이용상황 등에 비교한 주거환경, 주차환경, 일조·소음 등의 주거환경
	재난대비	화재시 피해 및 소화용이성(소방차 접근 등) 홍수대비·침수피해 가능성 등 재난환경
	도시미관	도시미관 저해정도

1) PC조의 경우에 해당.

2) 조적조의 경우에 해당.

2-3-2. 삭제<2009.8. >

2-4. 현지조사 결과의 판정

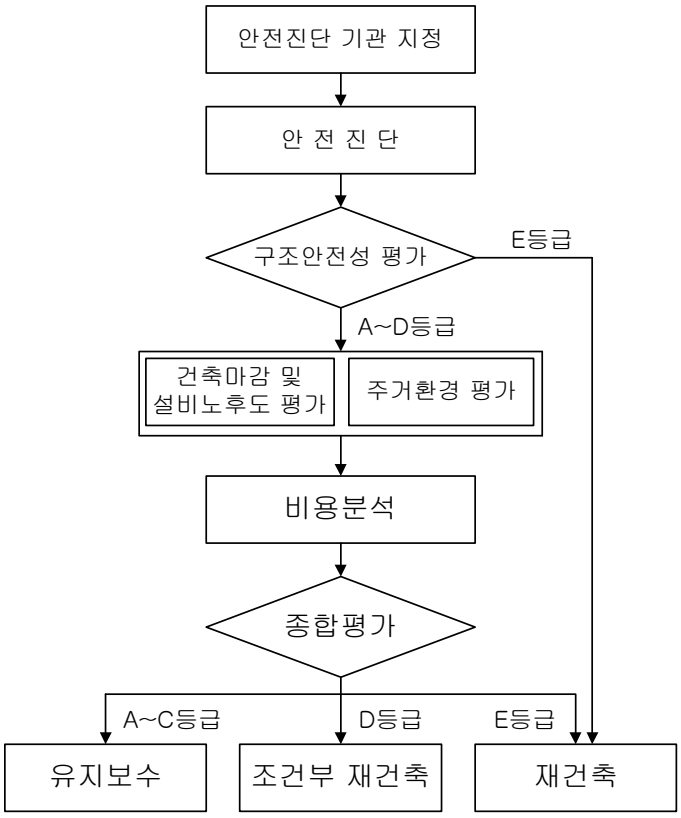
2-4-1. 현지조사는 정밀한 계측을 하지 않고, 매뉴얼에 따라 설계도서 검토와 육안조사를 실시한 후 조사자의 의견을 서식 1 부터 서식 4까지의 현지조사표에 기술한다.

2-4-2. 현지조사는 조사항목별 조사결과를 토대로 구조안전성 분야, 건축 마감 및 설비 노후도 분야, 주거환경 분야의 3개 분야별로 실시한 후 안전진단의 실시여부를 판단한다.

제3장 안전진단

3-1. 평가절차

3-1-1. 안전진단의 시행절차는 다음과 같다.



3-1-2. 안전진단은 '구조안전성', '건축 마감 및 설비노후도', '주거환경', '비용분석' 분야 순으로 평가한다.

3-1-3. '구조안전성'을 우선 평가하여 재건축 실시 여부를 판정하고, 구조안전성 분야의 성능점수가 20점 이하의 경우에는 그 밖의 분야에 대한 평가를 중단하고 '재건축 실시'로 판정한다.

3-1-4. 구조안전성, 건축마감 및 설비 노후도, 주거환경 분야의 평가등급 및 성능점수의 산정은 다음 표를 따른다.

평가등급	A	B	C	D	E
대 표 성능점수	100	90	70	40	0
성능점수 (PS) 범위	100≧PS>95	95≧PS>80	90≧PS>55	55≧PS>20	20≧PS≧0

3-2. 구조안전성 평가

3-2-1. 구조안전성 평가 절차는 다음과 같다.

(1) 구조안전성 평가는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 요소별(항목별・부재별・층별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

(2) 구조안전성 평가결과 E등급으로 판정된 경우에는 건축마감 및 설비노후도, 주거환경 및 비용분석 분야의 평가 없이 재건축 실시로 판정한다.

3-2-2. 구조안전성 평가는 기울기 및 침하, 내하력, 내구성의 세 부문으로 나누어 표본동에 대하여 표본동 전체 또는 부재 단위로 조사한다. 각 부문별 평가항목은 다음과 같다.

평가부문	평가항목	
기울기 및 침하	건물 기울기	
	기초침하	
내하력	내력비	콘크리트 강도
		철근배근상태
		부재단면치수
		하중상태
		접합부 용접상태[1)]
		접합 철물 치수[1)]
		보강・긴결철물 상태[2)]
		조적개체 강도[2)]
		조적벽체 두께, 길이[2)]
	처짐	
내구성	콘크리트 중성화	
	염분 함유량	
	철근부식	
	균열	
	표면 노후화	
	접합부 긴결철물의 부식[1)]	
	사춤콘크리트 및 모르타르 탈락[1)]	
	부착 모르타르 상태[2)]	

1) PC조의 경우에 해당.

2) 조적조의 경우에 해당.

3-2-3. 표본의 선정

(1) 구조안전성 평가의 표본은 단지규모, 동(棟) 배치 및 세대분포 등을 고려하여 선정한다.

(2) 조사 동수의 기준은 다음 표의 기준 이상으로 하며, 현지조사 결과에서 제시한 동을 반드시 포함하여야 하며, 부득이하게 포함하지 못할 경우에는 타당한 사유를 명시하여야 한다. 다만, 50세대 이하인 연립주택 또는 다세대 주택인 경우에는 최소 조사 동수의 1/2로 할 수 있다.

전체동수(동)	최소 조사 동수(동)	선 정 방 법
3동 이하	1동	-구조형식이 다른 동 선정 -층수가 다른 동 선정 -세대규모(평형)가 다른 동을 선정 -단지를 대표할 수 있는 동 선정 -외관조사에서 구조적으로 취약하다고 판단되는 동 선정
4 ~ 13	2~3동	
14 ~ 26	4~5동	
27 ~ 46	6~7동	
47동 이상	8동	

3-2-4. 성능점수 산정

(1) 동별 평가 결과로부터 단지 전체에 대한 구조안전성을 평가한다.

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

(2) 구조안전성 평가결과는 [서식 5] 『구조안전성 평가표』를 활용하여 작성한다.

3-3. 건축 마감 및 설비노후도 평가

3-3-1. 건축 마감 및 설비노후도 평가는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 요소별(부문별・항목별) 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

3-3-2. 건축마감 및 설비 노후도 분야의 평가는 건축마감, 기계설비 및 전기・통신설비 노후도의 3가지 부문으로 나누어 평가한다. 이 경우 평가부문별 평가항목은 다음과 같다.

3-3-3. 건축마감 및 설비 노후도 분야의 각 부문별 평가항목은 다음과 같다.

평가부문	평가항목
건축 마감	지붕 마감상태
	외벽 마감상태
	계단실 마감상태
	공용창호 상태
기계설비 노후도	시스템성능
	난방설비
	급수·급탕설비
	오·배수설비
	기계소방설비
	도시가스설비
전기·통신 설비 노후도	시스템 성능
	수변전 설비
	전력간선설비
	정보통신설비
	옥외전기설비
	전기소방설비

3-3-4. 건축마감 및 설비노후도 분야의 표본 선정중 최소 조사동수는 3-2-3을 따르고, 최소 조사 세대수는 다음과 같다.

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

* 세대수 선정시 소수점 이하는 올림으로 계산함

3-3-5. 성능점수 산정

(1) 건축 마감, 기계설비노후도, 전기·통신설비노후도의 평가항목별 성능점수와 해당항목의 가중치를 고려하여 산정한다.

건축 마감 및 설비노후도 성능점수
= ∑(평가항목별 성능점수 i × 평가항목별 가중치 i)

(2) 건축 마감 및 설비노후도 분야의 평가결과는 [서식 6]『건축 마감 및 설비노후도 평가표』를 활용하여 작성한다.

3-4. 주거환경 평가

3-4-1. 주거환경 분야는 표본을 선정하여 조사하고, 조사결과에 항목별 중요도를 고려하여 성능점수를 산정한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다. 이 경우 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경은 단지전체에 대해 조사하고, 소방활동의 용이성, 일조환경은 단지전체 뿐 아니라 표본 동을 선정해서 평가한다.

3-4-2. 주거환경 평가는 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경 등 5개의 항목에 대하여 조사·평가한다.

3-4-3. 주거환경 분야의 표본은 단지 및 동(棟) 배치를 고려하여 선정하며, 최소 조사동수는 3-2-3을 따른다.

3-4-4. 성능점수 산정

(1) 주거환경 평가 성능점수는 도시미관, 소방활동의 용이성, 침수피해 가능성, 세대당 주차대수, 일조환경에 대한 성능평가 점수와 해당 항목의 가중치를 고려하여 산정한다.

주거환경 평가 성능점수
= ∑(평가항목별 성능점수 i × 평가항목별 가중치 i)

(2) 주거환경 분야의 평가결과는 [서식 7] 『주거환경 평가표』를 활용하여 작성한다.

3-5. 비용분석

3-5-1. 비용분석 분야의 평가 절차와 방법은 다음과 같다.

(1) 비용분석 분야는 개·보수를 하는 경우의 총비용과 재건축을 하는 경우의 총비용을 LCC(생애주기 비용)적인 관점에서 비교·분석하여 평가값(α)을 산출한 후, A~E등급의 5단계로 구분하여 평가한다.

(2) 평가값(α)은 개・보수하는 경우의 주택 LCC의 년가(Equivalent Uniform Annual Cost)에 대한 재건축 하는 경우의 주택 LCC의 년가의 비율로 산정한다.

(3) 비용분석은 내용연수, 실질이자율(할인율), 비용산정 근거 등 기본적인 사항과 개・보수 비용, 재건축 비용 등을 고려하여 시행한다.

(4) 비용분석 분야의 평가 결과는 [서식 8] 『비용분석표』를 활용하여 작성한다.

3-5-2. 주택의 내용연수와 실질이자율(할인율) 등을 확정한다.

(1) 구조형식별 공동주택의 내용연수는 법인세법 시행규칙 제15조 제3항(건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수 범위표)을 따른다. 개・보수 후의 주택의 내용연수는 성능회복 수준에 비례하고, 성능회복수준은 그에 소요된 비용에 의하여 결정되는 것으로 가정하여 결정한다.

(2) 실질이자율은 다음과 같은 식으로 구하고 과거 5년 정도의 수치를 산술평균한 값을 적용한다. 물가상승률은 한국은행의 경제통계연보와 통계청의 주요경제지표에서 제시한 자료를 사용하고, 기업대출금리를 명목이자율로 사용한다.

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

i : 실질이자율 i_n : 명목이자율 f : 물가상승율

(3) 내용연수와 실질이자율 결정에 관한 상세한 내용은 매뉴얼에 따른다.

3-5-3. 개・보수비용과 재건축 비용을 산정한다.

(1) 개・보수 비용은 철거공사비, 구조체 보수・보강비용(내진보강 비용 포함), 건축마감 및 설비 성능회복비용, 유지관리비, 개・보수 기간의 이주비 등을 고려하여 산정한다.

(2) 재건축 비용은 기존 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는데 소요되는 제반비용으로 철거공사비와 건축물 신축공사비, 재건축 공사기간 중의 이주비용 등을 포함한다.

3-5-4. 비용분석의 평가값(α)에 따른 대표점수는 다음과 같다.

평 가 값(α [1)])	대 표 점 수
0.69 이하	100
0.70~0.79	90
0.80~0.89	70
0.90~0.99	40
1.00 이상	0

1) $\alpha = \frac{\text{개・보수하는 경우 주택 LCC의 년가}}{\text{재건축 하는 경우 주택 LCC의 년가}}$

3-6. 종합판정

3-6-1. 구조안전성평가, 건축마감 및 설비노후도 평가, 주거환경평가, 비용분석 점수에 다음 표의 가중치를 곱하여 최종 성능점수를 구한다.

구 분	가 중 치
구조안전성	0.40
건축마감 및 설비노후도	0.30
주거환경	0.15
비용분석	0.15

3-6-2. 최종 성능점수에 따라 다음 표와 같이 '유지보수', '조건부 재건축', '재건축'으로 구분하여 판정한다.

최종 성능점수	판 정
56 이상	유지보수
31 ~ 55	조건부 재건축
30 이하	재건축

제4장 부 칙

4-1. 이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

4-2. 이 개정 기준은 시행 이 후에 최초로 안전진단을 신청하는 분부터 적용한다.

4-3. 이 기준에서 규정하지 아니한 상세한 사항은 매뉴얼에 따른다.

4-4. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여야 하는 2012년 8월 13일까지 효력을 가진다.

[서식 1] 현지조사 - 공동주택 개요

1. 공동주택 개요

작성일자 _____년 _____월 _____일 작성자_____

1.1 건 물 명 : _____

1.2 소 재 지 : _____

1.3 준공일자 : _____년_____월_____일 (경과년수 _____년_____개월)

_____년_____월_____일 (경과년수 _____년_____개월)

(동별 준공연도가 다를 경우는 최초/ 최후 준공 동(棟)만 기록)

1.4 규 모 : _____개동 _____세대 / 총연면적 : _____ m^2

기본평형 : _____평형

기본층수 : 지하_____층, 지상_____층

(기본평형 및 기본동수는 대표적인 것 기록)

1.5 준공도서 보관유무

1) 준 공 도 면 : □ 유 □ 무 □ 기타 ( )

2) 구 조 계 산 서 : □ 유 □ 무 □ 기타 ( )

3) 지 질 조 사 서 : □ 유 □ 무 □ 기타 ( )

4) 건물 관리대장 : □ 유 □ 무 □ 기타 ( )

5) 기 타 : _____

1.6 건물이력 주요사항 (용도변경, 증·개축, 보수·보강, 구조변경, 리모델링 등)

일 자	주 요 사 항	기 타

[서식 2] 현지조사- 설계기준 및 기본현황 검토

2. 설계기준 및 기본현황 검토

2.1 구조 설계

1) 구조형식 : □ RC 벽식구조 □ RC 가구식 구조 □ 조적조 ( )
□ PC 벽식구조 □ PC 가구식 구조 □ 기타 ( )

2) 기초형식 : □ Pile 기초 □ Mat 기초 □ 독립기초 □ 줄기초 □ 기타 ( )

3) 설 계 법 : □ 허용응력 설계법 □ 극한강도 설계법 □ 불명

4) 내진설계 : □ 적용 □ 미적용 □ 불명

5) 사용재료의 강도

① 콘크리트 : f_{ck} = _____ MPa , □ 불명

② 철 근 : f_y = _____ MPa , □ 불명

③ 철 골 : F_y = _____ MPa , □ 불명

④ 조 적 : fm = _____ MPa , □ 불명

6) 지 내 력 : _____ KN/m^2, □ 불명

7) Pile : □ 유 (□ RC Pile □ PHC Pile □ 강관 Pile) □ 무 □ 불명

① 규 격 : _____ ② 허용지지력 : f_p = _____ N

8) 설계 지하수위 : GL -_____ m, □ 불명

2.2 설비 설계

1) 기계설비방식 :

① 난방방식 : □ 개별 □ 중앙 □ 지역,

② 급수방식 : □ 고가수조 □ 가압펌프 □ 시직수

2) 배관재질

① 난 방 : _____ ② 급수·급탕 : _____

③ 오 배 수 : _____ ④ 소 화 : _____

⑤ 가 스 : _____ ⑥ 수 조 : _____

3) 전기설비방식 : 수전방식 _____ 수전용량 _____ kVA

4) 소화설비 설치현황 및 현행법규 만족여부

① 기계 : _____

② 전기 : _____

2.3 도시계획 관련

1) 현 지역지구 : _____

2) 건폐율 : 현재 _____ % 현행기준 _____ %

3) 용적률 : 현재 _____ % 현행기준 _____ %

4) 주차대수 : 현재 _____ 대 현행기준 _____ 대

5) 주변도로현황 : _____

[서식 3] 현지조사 - 분야별 현지조사표

3.1 분야별 현지조사표(구조안전성 분야)

조사항목 \ 평가등급	A	B	C	D	E	참고사항
지 반 상 태						
변 형 상 태						
균 열 상 태						
하 중 상 태						
구조체 노후화상태						
구조부재의 변경상태						
접합부 상태[1)]						
부착모르타르상태[2)]						
구조안전성 등급						

1) PC조의 경우에 해당
2) 조적조의 경우에 해당

※ 등급 판정 사유

_____년_____월_____일

현지조사자 **(서명 또는 날인)**

3.2 분야별 현지조사표 (건축 마감 및 설비노후도 분야)

조사항목 \ 평가등급		A	B	C	D	E	참 고 사 항
건축마감 상태	지붕 마감상태						
	외벽 마감상태						
	계단실 마감상태						
	공용 창호상태						
건축 마감 등급							

기계설비 상태	기계설비 시스템의 적정성						
	기계설비 장비 및 배관의 노후도						
전기·통신설비 상태	전기설비 시스템의 적정성						
	전기설비 장비 및 배선의 노후도						
설비노후도 등급							

※ 등급 판정 사유

_____년_____월_____일

현지조사자 **(서명 또는 날인)**

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)**

[서식 4] 현지조사 결과표

4. 현지조사 결과

4.1 조사항목별 등급

평가항목	구조안전성	건축 마감 및 설비노후도	주거환경
등급			

4.2 안전진단 필요 여부

□ 필요 □ 불필요

4.3 조사 의견

_____년_____월_____일

현지조사자 (서명 또는 날인)

4.4 표본선정

(판정 결과 **안전진단이 필요한 경우**, 안전진단 표본 선정시 포함되어야 할 동 및 세대)

구분	현 황	표본 선정
동	총 동	
세대	총 세대	

[서식 5] 구조안전성 평가표

『구조안전성 평가표』

구 분		평가등급 (동수)						비 고
		A	B	C	D	E	소계	
부문별 평가	기울기 및 침하							
	내하력							
	내구성							
동별 평가								
구조안전성 평가		성능점수(환산) : / 평가등급 :						

No	동	평가부문	부문별 평가		동별 평가		구조안전성 평가		비 고
			점수	등급	점수	등급	성능점수	평가등급	
1		기울기 및 침하			*		**		
		내하력							
		내구성							
2		기울기 및 침하							
		내하력							
		내구성							
3		기울기 및 침하							
		내하력							
		내구성							
.		기울기 및 침하							
		내하력							
		내구성							
n		기울기 및 침하							
		내하력							
		내구성							

* 부문별 평가점수 중 최저점수

** 동별 평가점수의 산술평균

▷ 특기사항 및 총평

[서식 6] 건축 마감 및 설비노후도 평가표

『건축 마감 및 설비노후도 평가표』

단지(團地)명 : 조사일 : 년 월 일

중 분 류	평 가 등 급					성능점수	가중치	성능점수 × 가중치	비 고
	A	B	C	D	E				
건축 마감							0.40		
기계설비노후도							0.30		
전기·통신 설비노후도							0.30		
합 계							1.00		
건축 마감 및 설비노후도 평가	성능점수(환산) : / 평가등급 :								

* 해당 부문별 성능점수를 산술평균하여 성능점수를 산정한다.

** PC조 및 조적조도 동일한 가중치 적용

▷ 특기사항 및 총평

[서식 7] 주거환경 평가표

『주거환경 평가표』

평 가 항 목	평 가 등 급					성능점수	가중치	성능점수 x 가중치	비 고
	A	B	C	D	E				
도시미관							0.25		단지
소방활동의 용이성							0.25		단지/ 동
침수피해 가능성							0.10		단지
세대당 주차대수							0.25		단지
일조환경							0.15		단지/ 동
합 계							1.00		
주거환경 평가	성능점수(환산) : / 평가등급 :								

▷ 특기사항 및 총평

[서식 8] 비용분석표

『비용분석표』

구 분	세 부 항 목		산정결과	비 고
기본사항	적용 내용연수(년)	개・보수 후		
		재건축 후		
	적용 실질이자율 (%)			

비용산정 (원/㎡)	개・보수 비용	철거공사비		
		구조체 보수・보강 비용		
		건축 마감 및 설비성능 회복비용		
		이주비		
		소 계		
	개・보수 후 유지관리비			
	합 계			
	재건축 비용	철거공사비		
		건축공사비		
		이주비		
		소 계		
	재건축 후 유지관리비			
	합 계			

비용분석	개・보수 후 LCC 년가(원/㎡)		
	재건축 후 LCC 년가(원/㎡)		
	α 값		
평 가 등 급			

▷ **특기사항 및 총평**

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

1. 총칙

1-1. 제30조의3 규정은 「수도권 정비계획법」 제6조제2항제1호에 따른 과밀억제권역에 해당하는 지역 내 재건축사업에 적용한다. 다만, 정비계획 수립 대상이 아닌 소규모 재건축사업의 경우 적용하지 아니한다.

1-2. 사업시행자는 개별 사업의 여건을 고려하여 제30조의3에 따라 법적상한용적률까지 건축할 것인지, 정비계획상 용적률까지 건축할 것인지, 또는 정비계획상 용적률을 초과하되 법적상한용적률 이하로 건축할 것인지 등을 선택할 수 있다.

2. 정비계획상 용적률의 산정방법

2-1. 정비계획상 용적률이라 함은 제4조에 따라 정비계획으로 고시된 건축가능 용적률을 말하며, 도시 및 주거환경정비법에 따라 정비계획으로 의제되는 지구단위계획, 아파트개발기본계획 등에서 정한 건축가능 용적률은 정비계획상 용적률로 본다.

2-2. 정비계획상 용적률이 종전 제30조의2에 따라 재건축임대주택 건설에 따른 용적률 완화분을 포함하여 산정된 경우 임대주택 건설의무에 따른 용적률 완화분을 제외한 용적률을 개정 규정의 적용을 위한 정비계획상 용적률로 본다.

3. 법적 상한용적률의 산정방법

3-1. 법적상한용적률이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등 건축 관계법령의 제한에 따른 건축 가능 용적률을 말한다. 관계법령에 따른 제한은 용적률에 대한 직접적인 제한뿐만 아니라 건축행위에 대한 법령상 제한으로 인해 사실상 용적률이 제한되는 경우를 포함한다.

3-2. 정비계획 수립시 도시계획위원회 심의를 통해 예정 법적상한용적률을 정하고, 사업시행인가시 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률을 최종 확정한다. 건축위원회

에서 별도의 의견이 없는 경우 정비계획에 반영된 예정 법적상한용적률을 법적상한용적률로 최종 확정한다.

3-3. 도시계획위원회 또는 건축위원회는 법적상한용적률을 확정함에 있어 법령상의 명시적 근거 또는 명확한 제한 사유를 제시함이 없이 임의적으로 용적률을 제한 할 수 없으며, 용적률을 제한하는 경우 시장·군수는 사업시행자에게 용적률 제한의 법적 근거를 제시하여야 한다.

3-4. 도시계획위원회 또는 건축위원회는 사업시행자가 법적상한용적률까지 건축하기로 선택하였는지 여부에 불구하고 제30조의3제2항에 따른 재건축소형주택 건설비율을 확정하기 위하여 법적상한용적률을 확정하여야 한다.

3-5. 제30조의3에 따라 법적상한용적률까지 건축 허용시 동조 제3항에 따른 재건축소형주택 공급의무 이외에 용적률 완화와 결부하여 정비기반시설, 공공시설의 기부채납 등 부담이 되는 조건을 부과할 수 없다. 다만, 정비계획에서 확정된 기반시설 설치의무 등은 유지된다.

4. 재건축 소형주택의 건설 및 공급

4-1. 사업시행자는 법적상한용적률까지 건축하기로 선택하였는지 여부에 불구하고 제30조의3제2항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획상 용적률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상 100분의 50이하로서 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설하여야 한다.

4-2. 제30조의3제2항에 따라 건설된 재건축소형주택은 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 및 시행령 제13조의3에 따른 규모별 건설비율에 포함하여 산정한다. 또한, 사업시행자가 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하기로 선택한 경우 제30조의3제2항에 따른 재건축소형주택을 제외한 주택에 대하여 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」의 4-3에 따라 건축할 수 있다.

4-3. 사업시행자가 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하기로 선택한 경우 제30조의3제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건설한 재건축소형주택 중 시·도조례로 정하는 비율을 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 사업시행자가 정비계획상 용적률 이하로 건축하기로 선택한 경우 재건축소형주택을 건설의무에 불구하고 인수자에 공급하지 아니한다.

5. 경과조치

5-1. 종전 규정에 따라 사업시행인가를 얻은 재건축사업에 제30조의3 규정을 적용하기 위해서는 사업시행계획서 변경을 위한 도시계획위원회 또는 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률을 확정하여야 하며, 이에 따라 사업시행계획서 변경시 제30조의3제2항에 따른 재건축소형주택 비율을 적용하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다. 다만, 정비계획 용적률까지 건립하여 용적률의 완화를 받지 않고자 하는 재건축사업의 경우 기존 소형주택 비율이 최대 재건축소형주택 비율보다 같거나 크면 별도의 심의절차 없이 사업시행계획서를 변경할 수 있다.

※ 최대 재건축소형주택 비율 = (국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 상한 용적률 - 정비계획상 용적률) × (30%~50% 범위 내에서 시·도조례로 정하는 비율)

5-2. 관리처분계획의 인가를 얻은 재건축사업에 제30조의3 규정을 적용하기 위하여는 토지등소유자 3/4 이상의 동의를 얻어야 한다. 다만, 일반분양분의 분양을 위한 입주자 모집승인 또는 입주자와의 분양계약(20세대 미만인 경우)이 이루어진 경우 개정 규정을 적용하지 아니한다.

5-3. 종전 제30조의2 규정에 따라 착공이 이루어져 설계변경이 불가능한 재건축사업(정비구역이 아닌 구역에서의 재건축사업을 포함한다)의 경우, 다음 기준에 따라 제30조의3 규정을 적용할 수 있다.

5-3-1. 재건축임대주택을 포함하여 사업시행계획서에 반영된 용적률을 법적상한용적률로 보며, 제30조의3제2항에 따른 재건축소형주택 비율은 적용하지 아니한다.

5-3-2. 종전 제30조의2 폐지 당시 동조 제3항에 따라 용적률을 완화 받아 건설한 재건축임대주택으로서 인수자와 공급계약을 체결하지 아니한 재건축임대주택의 경우, 종전 규정 제30조의2제1항의 규정에 불구하고 제30조의3제2항에 따라 시·도조례가 정하는 비율에 해당하는 재건축임대주택에 한하여 인수자에게 공급한다.

5-3-3. 종전 제30조의2 폐지 당시 동조 제3항에 따라 용적률을 완화 받지 아니하고 건설한 재건축임대주택으로서 인수자와 공급계약을 체결하지 아니한 재건축임대주택의 경우, 종전 규정 제30조의2제1항의 규정에 불구하고 재건축임대주택으로 공급하지 아니한다.

5-4. 종전 제30조의3규정은 기본계획 및 정비계획에 불구하고 용적률을 조정하는 것이므로 기본계획 및 정비계획의 변경절차 없이 사업시행계획서의 변경만으로 개정규정을 적용할 수 있다.

6 단독주택 재건축 업무처리기준 (2009. 8. 13.)

국토해양부 훈령 제2009-307호(개정 2009. 8. 13.)

1. 목적

1-1-1. 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제10조제1항 별표 1 제3호에서 정한 단독주택지 재건축 업무처리기준을 정하는데 그 목적이 있다.

2. 주요업무 처리기준

2-1. 일반원칙

2-1-1. 단독주택지 재건축사업은 노후화된 단독주택 등이 밀집한 지역으로 집단개량이 필요하나, 주변 기반시설이 양호하여 주택재개발사업을 시행할 수 없는 지역의 주거환경을 개선하기 위해 도입된 것이므로, 주택재개발사업의 임대주택건설의무 등을 회피하기 위한 목적으로 단독주택지 재건축사업을 추진할 수 없으며, 기존 공동주택에 인접한 나대지를 확보하기 위한 수단이 되지 않도록 운용하여야 한다.

2-1-2. 단독주택 재건축사업이 가능한 곳은 다음과 같다.

① 과거 토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지조성사업, 시가지 조성사업, 재개발사업 등에 의해 계획적으로 조성된 지역

② 그 밖에 시·도지사가 기반시설이 양호하다고 인정한 일단의 지역

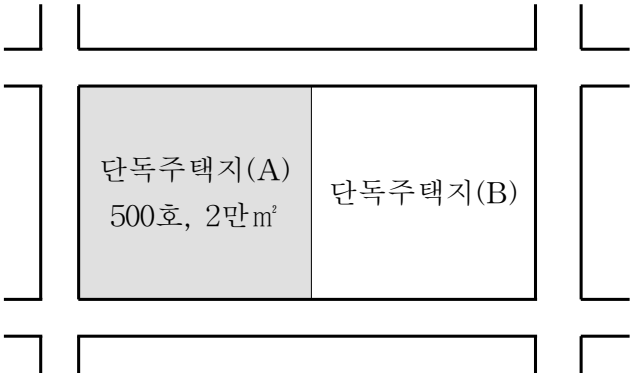
2-1-3. 단독주택지 재건축사업을 위한 정비구역은 2-1-2의 기준에 해당하는 곳으로서 2-2, 2-3, 2-4의 기준을 고려하여 지정한다. 다만, 영 별표 1(이하 "별표 1"이라 한다)제6호에 해당하는 경우에는 시·도지사가 판단하여 주택재건축구역으로 지정할 수 있다.

2-2. 정비구역 지정방법

2-2-1. 대상지역이 전부 단독주택만 있는 경우뿐 아니라 당해 대상지역 안에 상가나 다세대 주택 등이 일부 있는 경우도 정비구역 지정기준을 만족하면 가능하다.

2-2-2. 정비구역은 특별한 사정이 없는 한 일단의 가구(街區) 전체로 지정하여야 한다. 즉, 가구 중 일부지역만으로 정비구역 지정기준을 충족하더라도 그 일부 지역만으로 정비구역을 지정하는 것은 바람직하지 아니하다.

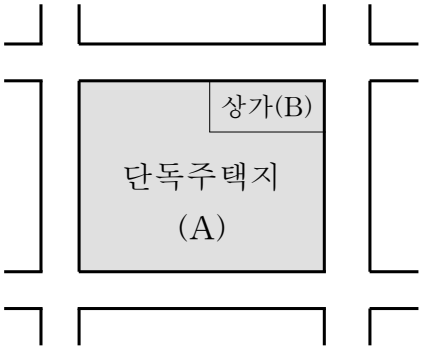
예) 아래의 경우 단독주택지 A만으로 정비구역 지정하지 말고 A+B로 지정하는 것이 타당



2-2-3. 정비구역은 가구 내 일단의 대지의 외곽선으로 지정하는 것을 원칙으로 하되(예1), 지역여건 및 계획의 특성에 따라 도로중심선 및 도로 건너편 인접지 경계선으로 지정이 가능하다.

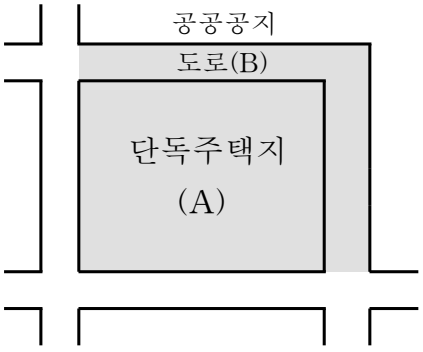
※ 예를 들어 도로 건너편 인접대지 경계선 밖에 공공공지 등이 위치하고 당해 공공공지로의 통행에 문제가 없다면 인접지 경계선을 정비구역의 범위로 결정할 수 있으며(예2), 도로로 계획되어 있으나 미 개설된 도로, 정비사업 시행을 통하여 정비할 수 있는 도로는 구역의 범위에 포함할 수 있다.

예1)



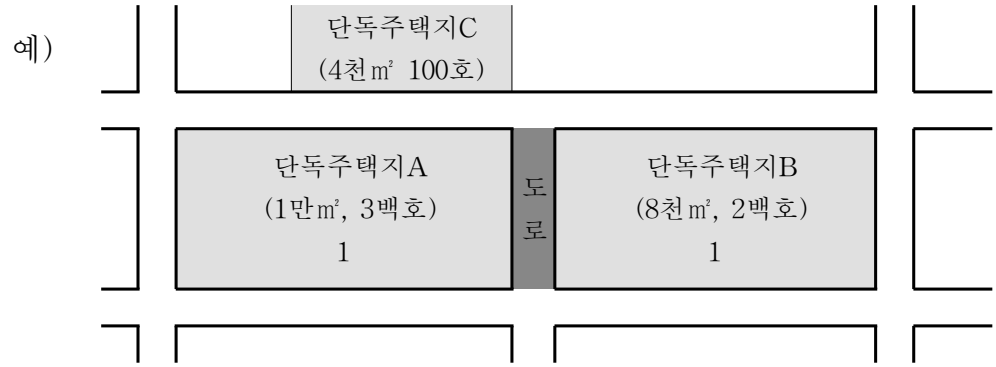
정비구역 범위 : A+B

예2)



정비구역 범위 : A+B

2-2-4. 단독주택지가 도로로 분리되어 있는 경우 재건축 사업 후 하나의 단지로 개발되면 하나의 정비구역으로 지정 가능하나 두개의 단지로 개발된다면 별도로 기준을 산정함

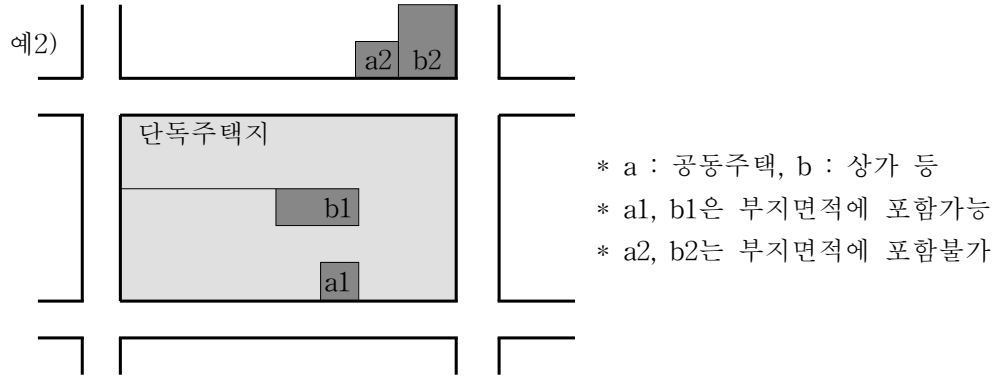


- A와 B가 하나의 단지로 개발되는 경우 A+B 정비구역 지정가능
- A와 B가 별도 단지로 개발되는 경우 A+B로 정비구역 지정이 불가하며 A만 정비구역 지정 가능
- 가구 안 단독주택지 전부가 아닌 일부인 C 지역은 A+C로 지정 불가

2-2-5. 단독주택이란 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 규정에 해당하는 것을 말하며, 호수산정 시 다중주택, 다가구주택, 공관은 각 1호로 산정한다.

2-2-6. 상가, 공동주택 등 단독주택이 아닌 건축물은 정비구역 지정 호수기준(200호) 산정에서 제외하되, 부지면적 기준(1만㎡)에는 포함할 수 있다. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 단독주택이 아닌 건축물의 부속 토지 및 나대지 상한면적을 정한 경우에는 그 상한면적을 초과하는 면적은 부지면적에 포함하지 아니한다.

예1) 단독주택 195호, 공동주택 4동, 상가 3동인 경우 호수는 195임



예3) “단독주택이 아닌 건축물의 부속토지 및 나대지의 상한면적”을 3,000㎡로 정한 경우 대상지역 안의 단독주택이 아닌 건축물의 부속토지, 나대지의 면적이 4천㎡인 경우 3천㎡로 계산함

2-3. 노후불량지 판단기준

2-3-1. 노후불량건축물의 판단은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호의 규정 에 따르며, 주택이 아닌 건축물의 경우도 동호의 규정을 준용하여 판단한 다. 노후불량건축물에 해당하는 지 여부가 불확실한 때에는 안전진단을 실시할 수 있으며, 안전진단 기준이 없거나 적용하기 곤란한 건축물에 대 하여는 건축구조기술사 등 전문가의 조사 등으로 판단한다.

2-3-2. 별표 1제3호나목(2) 중 “당해 지역 안에 있는 건축물수” 산정은 단독주택 뿐 아니라 구역안의 단독주택이 아닌 건축물을 포함하되, 공동주택의 경 우 구분소유권의 수와 관계없이 1동으로 산정한다.

부 칙

1. 이 기준은 발령한 날부터 시행한다.
2. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 8월 13일까지로 한다.
3. 정비구역 지정권자는 지역실정을 감안하여 세부지침을 정할 수 있으며, 개별 정비구역에 대하여 정비계획의 특성을 고려하여 이 기준의 일부를 수정할 수 있다. 다만, 별표 1의 내용을 위반하여서는 아니 된다.
4. 동 기준 시행이전에 민원 또는 관원으로 회신한 내용 중 동 기준과 합치되지 않는 사항은 효력이 없는 것으로 간주한다.

7 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 (2009. 8. 13.)

건설교통부 고시 제2006-330호(개정 2006. 8. 25.)
국토해양부 고시 제2009-549호(개정 2009. 8. 13.)

제1조(목적) 이 운영규정은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제13조제2항의 규정에 의한 정비사업조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 구성·기능·조직 및 운영에 관한 사항을 정하여 공정하고 투명한 추진위원회의 운영을 도모하고 원활한 정비사업추진에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(추진위원회의 설립) ①정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 위원장 및 감사를 포함한 5인 이상의 위원 및 법 제15조제2항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다) 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 『도시 및 주거환경정비법 시행규칙』이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수"라 한다)의 승인을 얻어야 한다.

②제1항의 규정에 의한 추진위원회 구성은 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 위원장 1인과 감사를 둘 것
2. 부위원장을 둘 수 있다.
3. 위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 5인 이하인 경우에는 5인으로 하며 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있다.

③다음 각호의 1에 해당하는 자는 추진위원회 위원이 될 수 없다.

1. 미성년자·금치산자·한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자

④제1항의 토지등소유자의 동의는 붙임 ○○정비사업조합설립추진위원회운영규정안

(이하 “운영규정안”이라 한다)의 『도시 및 주거환경정비법 시행규칙』 별지 제2호의 2서식의 추진위원회설립동의서에 동의를 받는 방법에 의한다.

⑤추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 "추진위원회 동의자"라 한다)는 법 제16조제1항부터 제3항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 법 제16조에 따른 조합설립인가 신청 전에 시장·군수 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

제3조(운영규정의 작성) ①정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 추진위원회를 시장·군수에게 승인 신청하기 전에 운영규정을 작성하여 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

②제1항의 운영규정은 붙임 운영규정안을 기본으로 하여 다음 각호의 방법에 따라 작성한다.

1. 제1조·제3조·제4조·제15조제1항을 확정할 것
2. 제17조제7항·제19조제2항·제29조·제33조·제35조제2항 및 제3항 및 별지 3 서식의 제3호의 규정은 사업특성·지역상황을 고려하여 법에 위배되지 아니하는 범위 안에서 수정 및 보완할 수 있음
3. 사업추진상 필요한 경우 운영규정안에 조·항·호·목 등을 추가할 수 있음

③제2항 각호의 규정에 의하여 확정·수정·보완 또는 추가하는 사항이 법·관계법령, 이 운영규정 및 관련행정기관의 처분에 위배되는 경우에는 효력을 갖지 아니한다.

④운영규정안은 공동주택재건축사업을 기본으로 한 것이므로 단독주택지에 대한 주택재건축사업, 주택재개발사업 및 도시환경정비사업을 추진하는 경우에는 일부 표현을 수정할 수 있다.

제4조(추진위원회의 운영) ①추진위원회는 법·관계법령, 제3조의 운영규정 및 관련행정기관의 처분을 준수하여 운영되어야 하며, 그 업무를 추진함에 있어 사업시행구역안의 토지등소유자의 의견을 충분히 수렴하여야 한다.

②추진위원회는 법 제13조제2항의 규정에 의한 추진위원회 설립승인 후에 위원장 및 감사를 변경하고자 하는 경우 시장·군수의 승인을 얻어야 하며, 그 밖의 경우 시장·군수에게 신고하여야 한다.

제5조(해산) ①추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산한다.

②추진위원회는 자신이 행한 업무를 법 제24조의 규정에 의한 총회에 보고하여야 하며, 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계한다.

③추진위원회는 조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하고자 하는 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고함으로써 해산할 수 있다.

제6조(승계 제한) 이 운영규정이 정하는 추진위원회 업무범위를 초과하는 업무나 계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 승계되지 아니한다.

제7조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 8월 13일까지로 한다.

부 칙(2009.8.13.)

이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정

제1장 총 칙

제1조(명칭) ①이 주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업조합설립추진위원회의 명칭은 ○○○ 주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)라 한다.

②추진위원회가 시행하는 주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업의 명칭은 ○○○ 주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업(이하 "사업"이라 한다)이라 한다.

제2조(목적) 추진위원회는 도시 및 주거환경정비법(이하 "법"이라 한다)과 이 운영규정이 정하는 바에 따라 주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업조합(이하 "조합"이라 한다)의 설립인가준비 등 관련 업무를 충실히 수행하여 원활한 사업추진에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(사업시행구역) 추진위원회의 사업시행구역은 ○○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○번지 외 ○○필지(상의 ○○아파트 단지)로서 대지의 총면적은 ○○㎡(○○평)으로 한다.

제4조(사무소) ①추진위원회의 주된 사무소는 ○○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○ 번지 ○○호에 둔다.

②추진위원회의 사무소를 이전하는 경우 사업시행구역안의 법 제2조제9호 가목/나목의 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)에게 통지하여야 한다.

제5조(추진업무 등) ①추진위원회는 다음 각호의 업무를 수행한다.

1. 삭제<2009.8. >
2. 법 제69조의 규정에 의한 정비사업전문관리업자(이하 "정비사업전문관리업자"라 한다)의 선정
3. 개략적인 사업시행계획서의 작성
4. 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무
5. 추진위원회 운영규정 작성(다만, 추진위원회 설립승인시 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻은 운영규정을 작성하여 시장·군수에게 신고한 경우는 제외한다) 및 변경

6. 조합정관 초안 작성
7. 토지등소유자의 동의서 징구
8. 조합의 설립을 위한 창립총회의 준비 및 개최
9. 그 밖에 법령의 범위 내에서 추진위원회 운영규정이 정하는 사항

②추진위원회는 제1항제3호의 사업시행계획서의 작성을 위하여 필요한 경우 건축사 사무소 등과 용역계약을 체결할 수 있다. 이 경우 계약기간은 제7조의 운영기간을 초과하지 아니하여야 한다.

③추진위원회는 주민총회에서 경쟁입찰의 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정하여 제1항제2호를 제외한 제1항 각호의 업무를 수행하도록 할 수 있다.

④시공자·철거업자·감정평가업자·설계자(제2항에 의한 건축사무소 등과의 용역계약을 제외한다)의 선정 등 조합의 업무에 속하는 부분은 추진위원회의 업무범위에 포함되지 아니한다.

제6조(운영원칙) ①추진위원회는 법, 관계 법령, 이 운영규정 및 관련행정기관의 처분을 준수하여 운영되어야 하며, 그 업무를 추진함에 있어 사업시행구역안의 토지등소유자의 의견을 충분히 수렴하여야 한다.

②추진위원회는 법 제13조제2항의 규정에 의한 추진위원회 설립승인 후에 위원장 및 감사를 변경하고자 하는 경우 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수"라 한다)의 승인을 얻어야 하며, 그 밖의 경우 시장·군수에게 신고하여야 한다.

제7조(추진위원회 운영기간) 추진위원회의 운영기간은 추진위원회 승인일부터 법 제15조제5항의 규정에 의하여 조합설립인가 후 조합에 회계장부 및 관련서류를 인계하는 날까지로 한다. 다만 제36조 제1항의 단서 규정에 의하여 조합설립인가 전에 해산하고자 하는 경우 시장·군수에게 해산신고를 한 날까지로 한다.

제8조(토지등소유자의 동의) ①추진위원회의 업무에 대한 토지등소유자의 동의는 『도시 및 주거환경정비법 시행령』 제23조에 바에 따른다.

②법 제17조의 규정은 제1항의 규정에 의한 동의에 관하여 이를 준용한다.

③제1항의 규정에 의한 토지등소유자의 동의(동의의 철회를 포함한다)는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며, 인감증명서를 첨부하여야 한다. 다만, 외국인인 경우에는 동의서에 서명을 하고, 출입국관리법 제88조의 규정에 의한 외국인등록사실증명을 첨부하여야 한다.

제9조(권리·의무에 관한 사항의 공개·통지방법) ①추진위원회는 토지등소유자의 권리·의무에 관한 다음 각호의 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다)을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 필요한 경우에는 토지등소유자에게 서면통지를 하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하여야 한다.

1. 안전진단 결과(주택재건축사업에 한함)
2. 정비사업전문관리업자의 선정에 관한 사항
3. 토지등소유자의 부담액 범위를 포함한 개략적인 사업시행계획서
4. 추진위원회 위원의 선정에 관한 사항
5. 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 일으킬 수 있는 사항
6. 운영규정의 변경에 관한 사항
7. 토지등소유자의 동의서 징구에 관한 사항
8. 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최에 관한 사항
9. 조합정관의 초안 작성에 관한 사항

②제1항의 공개·통지방법은 이 운영규정에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각호의 방법에 따른다.

1. 토지등소유자에게 등기우편으로 개별 통지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다.
2. 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판(이하 “게시판”이라 한다)에 14일 이상 공고하고 게시판에 게시한 날부터 3월 이상 추진위원회 사무소에 관련서류와 도면 등을 비치하여 토지등소유자가 열람할 수 있도록 한다.
3. 인터넷 홈페이지가 있는 경우 홈페이지에도 공개하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 공개할 수 있다.
4. 제1호의 등기우편이 발송되고 제2호의 게시판에 공고가 있는 날부터 공개·통지된 것으로 본다.

제10조(운영규정의 변경) ①운영규정의 변경은 토지등소유자의 4분의 1 이상 또는 추진위원회의 의결로 발의한다.

②운영규정이 변경된 경우에는 추진위원회는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다.

제2장 토지등소유자

제11조(권리·의무의 승계) 양도・상속・증여 및 판결 등으로 토지등소유자가 된 자는 종전의 토지등소유자가 행하였거나 추진위원회가 종전의 권리자에게 행한 처분 및 권리・의무 등을 포괄 승계한다.

제12조(토지등소유자의 명부 등) ①추진위원회는 토지등소유자의 명부와 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 명부(이하 “동의자 명부”라 한다)를 작성하여 관리하여야 한다.

②추진위원회 구성에 동의하지 아니한 자를 동의자 명부에 기재하기 위하여는 『도시 및 주거환경정비법 시행규칙』 별지 제2호의2서식의 추진위원회동의서를 징구하여야 하며, 당해 토지등소유자는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자가 납부한 운영경비의 동일한 금액과 그 금액의 지연납부에 따른 이자를 납부하여야 한다.

제13조(토지등소유자의 권리·의무) ①토지등소유자는 다음 각호의 권리와 의무를 갖는다. 다만, 제3호 내지 제5호의 규정은 추진위원회 구성에 동의한 자에 한한다.

1. 주민총회의 출석권・발언권 및 의결권
2. 추진위원회 위원의 선임・선출권
3. 추진위원회 위원의 피선임・피선출권
4. 추진위원회 운영경비 및 그 연체료의 납부의무
5. 그 밖에 관계법령 및 이 운영규정, 주민총회 등의 의결사항 준수의무

②토지등소유자의 권한은 평등하며, 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니하되, 다음 각호에 해당하는 경우에는 권한을 대리할 수 있다. 이 경우 토지등소유자의 자격은 변동되지 아니한다.

1. 토지등소유자가 권한을 행사할 수 없어 배우자・직계존비속・형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
2. 해외거주자가 대리인을 지정한 경우
3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정한 경우(이 경우 법인의 대리인은 추진위원으로 선임될 수 있다.)

③토지등소유자가 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부터 14일 이내에 추진위원회에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생되는 불이익 등에 대하여 해

당 토지등소유자는 추진위원회에 이의를 제기할 수 없다.

④토지등소유자로서 추진위원회 구성에 동의한 자는 추진위원회가 사업시행에 필요한 서류를 요구하는 경우 이를 제출할 의무가 있으며 추진위원회의 승낙이 없는 한 이를 회수할 수 없다. 이 경우 추진위원회는 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 추진위원회의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다.

⑤소유권을 수인이 공동 소유하는 경우에는 그 수인은 대표자 1인을 대표소유자로 지정하고 별지 2 서식의 대표소유자선임동의서를 작성하여 추진위원회에 신고하여야 한다. 이 경우 소유자로서의 법률행위는 그 대표소유자가 행한다.

제14조(토지등소유자 자격의 상실) 토지등소유자가 주택 또는 토지의 소유권을 이전하였을 때에는 그 자격을 즉시 상실한다.

제3장 위원

제15조(위원의 선임 및 변경) ①추진위원회의 위원은 다음 각호의 범위 이내로 둘 수 있으며, 상근하는 위원을 두는 경우 추진위원회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 위원장
2. 부위원장
3. 감사 _인
4. 추진위원 _인

②위원은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 선출하되, 위원장·부위원장 및 감사는 다음 각호의 1에 해당하는 자이어야 한다.

1. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자(다만, 거주의 목적이 아닌 상가 등의 건축물에서 영업 등을 하고 있는 경우 영업 등은 거주로 본다)
2. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 5년 이상 토지 또는 건축물(주택재건축사업의 경우 토지 및 건축물을 말한다)을 소유한 자

③위원의 임기는 선임된 날부터 2년까지로 하되, 추진위원회에서 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 연임할 수 있으나, 위원장·감사의 연임은 주민총회의 의결에 의한다. 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무

를 수행하고, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하여야 하며 위 기한 내에 추진위원회에서 후임자를 선임하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1이상이 시장·군수의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있다.

④위원이 임기 중 궐위된 경우에는 추진위원회에서 재적위원 과반수 출석과 출석위원 3분의 2이상의 찬성으로 이를 보궐선임할 수 있으나, 위원장·감사의 보궐선임은 주민총회의 의결에 의한다. 이 경우 보궐선임된 위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

⑤추진위원의 선임방법은 추진위원회에서 정하되, 동별·가구별 세대수 및 시설의 종류를 고려하여야 한다.

제16조(위원의 결격사유 및 자격상실 등) ①다음 각호의 1에 해당하는 자는 위원이 될 수 없다.

1. 미성년자·금치산자·한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 법 또는 관련 법률에 의한 징계에 의하여 면직의 처분을 받은 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
6. 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자

②위원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명되거나, 선임당시에 제15조제2항 각호의 1에 해당하지 않은 것으로 판명된 경우 당연 퇴임한다.

③제2항의 규정에 의하여 퇴직된 위원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

④위원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 경우에는 기소내용에 따라 확정판결이 있을 때까지 제18조의 절차에 따라 그 자격을 정지할 수 있고, 위원이 그 사건으로 받은 확정판결내용이 법 제85조·제86조 벌칙규정에 의한 벌금형에 해당하는 경우에는 추진위원회에서 신임여부를 의결하여 자격상실여부를 결정한다.

제17조(위원의 직무 등) ①위원장은 추진위원회를 대표하고 추진위원회의 사무를 총괄하며 주민총회 및 추진위원회의 의장이 된다.

②감사는 추진위원회의 사무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며, 주민총회 및 추진위원회에 감사결과보고서를 제출하여야 하고 토지등소유자 5분의1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여야 한다.

③감사는 추진위원회의 재산관리 또는 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 추진위원회에 보고하기 위하여 위원장에게 추진위원회 소집을 요구하여야 한다. 이 경우 감사의 요구에도 불구하고 위원장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 추진위원회를 소집할 수 있다.

④감사는 제3항 직무위배행위로 인해 감사가 필요한 경우 추진위원 또는 외부전문가로 구성된 감사위원회를 구성할 수 있다. 이 경우 감사는 감사위원회의 의장이 된다.

⑤부위원장・추진위원은 위원장을 보좌하고, 추진위원회에 부의된 사항을 심의・의결한다.

⑥다음 각호의 경우 당해 안건에 관하여는 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표한다.

1. 위원장이 자기를 위한 추진위원회와의 계약이나 소송에 관련되었을 경우
2. 위원장의 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우
3. 위원장의 해임에 관한 사항

⑦추진위원회는 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 추진위원회 사무국을 둘 수 있으며, 사무국에 상근하는 유급직원을 둘 수 있다. 이 경우 사무국의 운영규정을 따로 정하여 주민총회의 인준을 받아야 한다.

⑧위원은 동일한 목적의 사업을 시행하는 다른 조합・추진위원회 또는 정비사업전문관리업자 등 관련단체의 임원・위원 또는 직원을 겸할 수 없다.

제18조(위원의 해임 등) ①위원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 운영규정에 위반하여 토지등소유자에게 부당한 손실을 초래한 경우에는 해임할 수 있다.

②제16조제2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 위원 은 해임 절차 없이 선고받은 날부터 그 자격을 상실한다.

③위원이 자의로 사임하거나 제1항의 규정에 의하여 해임되는 경우에는 지체없이 새로운 위원을 선출하여야 한다. 이 경우 새로 선임된 위원의 자격은 위원장 및 감사의 경우 시장・군수의 승인이 있은 후에, 그 밖의 위원의 경우 시장・군수에게 변경신고

를 한 후에 대외적으로 효력이 발생한다.

④위원의 해임·교체는 재적위원 3분의 1 이상의 발의로 소집된 추진위원회에서 위원정수(운영규정 제15조에 의해 확정된 위원의 수를 말한다. 이하 같다)의 과반수 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 해임하거나, 토지등소유자 10분의 1 이상의 발의로 소집된 주민총회에서 토지등소유자의 과반수 출석과 출석 토지등소유자의 과반수 찬성으로 해임할 수 있다. 다만 위원의 전원을 해임할 경우 토지등소유자의 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다. 이 경우 해임대상 위원은 해당 회의에 참석하여 소명할 수 있으나 위원정수에서 제외하며, 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자가 그 의장이 된다.

⑤사임 또는 해임절차가 진행 중인 위원이 새로운 위원이 선출되어 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 추진위원회 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고 위원장이 위원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 위원장이 사임하거나 해임되는 경우에는 제17조제6항의 규정에 따른다.

제19조(보수 등) ①추진위원회는 상근하지 아니하는 위원 등에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 위원의 직무수행으로 발생되는 경비는 지급할 수 있다.

②추진위원회는 상근위원 및 유급직원에 대하여 별도의 보수규정을 따로 정하여 보수를 지급하여야 한다. 이 경우 보수규정은 주민총회의 인준을 받아야 한다.

제4장 기관

제20조(주민총회) ①토지등소유자 전원으로 주민총회를 구성한다.

②주민총회는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 위원장은 해당 일부터 2월 이내에 주민총회를 개최하여야 한다.

1. 토지등소유자 5분의 1 이상이 주민총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때
2. 추진위원 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때

③제2항 각호의 규정에 의한 청구 또는 요구가 있는 경우로서 위원장이 2개월 이내에 정당한 이유 없이 주민총회를 소집하지 아니하는 때에는 감사가 지체 없이 주민총회를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제2항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 대표가 시장·군수의 승인을 얻어 이를 소집한다.

④주민총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 주민총회의 목적·안건·일시·

장소·변경사유 등에 관하여 미리 추진위원회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 제2항 각 호의 규정에 의하여 주민총회를 소집하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤제2항 및 제3항의 규정에 의하여 주민총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14일전부터 회의목적·안건·일시 및 장소 등을 게시판에 게시하여야 하며, 토지등소유자에게는 회의개최 10일전까지 등기우편으로 이를 발송·통지하여야 한다. 이 경우 등기우편이 반송된 경우에는 지체없이 1회에 한하여 추가 발송한다.

⑥주민총회는 제5항의 규정에 의하여 통지한 안건에 대하여만 의결할 수 있다.

제21조(주민총회의 의결사항) 다음 각호의 사항은 주민총회의 의결을 거쳐 결정한다.

1. 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임
2. 운영규정의 변경
3. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
4. 제28조제2항의 규정에 의한 정비사업전문관리업자와의 계약체결(변경체결을 포함하되, 금전적인 부담이 수반되지 아니하는 변경체결을 제외한다.)
5. 제30조의 규정에 의한 개략적인 사업시행계획서의 변경
6. 제31조5항의 규정에 의한 감사인의 선정
7. 조합설립추진과 관련하여 추진위원회에서 주민총회의 의결이 필요하다고 결정하는 사항

제22조(주민총회의 의결방법) ①주민총회는 법 및 이 운영규정이 특별히 정한 경우를 제외하고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석으로 개의하고 출석한 토지등소유자(동의하지 않은 토지등소유자를 포함한다)의 과반수 찬성으로 의결한다.

②토지등소유자는 서면 또는 제13조제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 서면에 의한 의결권 행사는 제1항의 규정에 의한 출석으로 본다.

③토지등소유자는 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 주민총회 전일까지 추진위원회에 도착되도록 하여야 한다.

④토지등소유자는 제2항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 위임장 및 대리인 관계를 증명하는 서류를 추진위원회에 제출하여야 한다.

⑤주민총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 추진위원회 회의로 주민총회를 갈음할 수 있다.

제23조(주민총회운영 등) ①주민총회의 운영은 이 운영규정 및 의사진행의 일반적인 규칙에 따른다.

②의장은 주민총회의 안건내용 등을 고려하여 다음 각호에 해당하는 자 중 토지등소유자가 아닌 자를 주민총회에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.

1. 추진위원회 사무국 직원
2. 정비사업전문관리업자, 건축사 사무소 등 용역업체 관계자
3. 그 밖에 위원장이 주민총회운영을 위하여 필요하다고 인정하는 자

③의장은 주민총회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 발언・행동 등으로 주민총회질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지・제한 또는 퇴장을 명할 수 있다.

④추진위원회는 주민총회의 의사규칙을 정하여 운영할 수 있다

제24조(추진위원회의 개최) ①추진위원회는 위원장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 위원장은 해당 일부터 14일 이내에 추진위원회를 소집하여야 한다.

1. 토지등소유자의 10분의 1 이상이 추진위원회의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때
2. 재적추진위원 3분의 1 이상이 회의의 목적사항을 제시하여 청구하는 때

②제1항 각호의 1에 의한 소집청구가 있는 경우로서 위원장이 14일 이내에 정당한 이유 없이 추진위원회를 소집하지 아니한 때에는 감사가 지체 없이 이를 소집하여야 하며 이 경우 의장은 제17조제6항의 규정에 따른다. 감사가 소집하지 아니하는 때에는 소집을 청구한 자의 공동명의로 소집하며 이 경우 의장은 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자가 그 의장이 된다.

③추진위원회의 소집은 회의개최 7일 전까지 회의목적・안건・일시 및 장소를 기재한 통지서를 추진위원에게 송부하고, 게시판에 게시하여야 한다. 다만, 사업추진상 시급히 추진위원회의 의결을 요하는 사안이 발생하는 경우에는 회의 개최 3일 전에 이를 통지하고 추진위원회 회의에서 안건상정여부를 묻고 의결할 수 있다. 이 경우 출석위원 3분의 2이상의 찬성으로 의결할 수 있다.

제25조(추진위원회의 의결사항) ①추진위원회는 이 운영규정에서 따로 정하는 사항과 다음 각호의 사항을 의결한다.

1. 위원(위원장·감사를 제외한다)의 보궐선임

2. 예산 및 결산의 승인에 관한 방법
3. 주민총회 부의안건의 사전심의 및 주민총회로부터 위임받은 사항
4. 주민총회 의결로 정한 예산의 범위 내에서의 용역계약 등
5. 그 밖에 추진위원회 운영을 위하여 필요한 사항

②추진위원회는 제24조제3항의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여만 의결할 수 있다.

③위원은 자신과 관련된 해임·계약 및 소송 등에 대하여 의결권을 행사할 수 없다.

제26조(추진위원회의 의결방법) ①추진위원회는 이 운영규정에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 제22조제5항의 규정에 의하여 주민총회의 의결을 대신하는 의결사항은 재적위원 3분의 2 이상의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

②위원은 대리인을 통한 출석을 할 수 없다. 다만, 위원은 서면으로 추진위원회 회의에 출석하거나 의결권을 행사할 수 있으며, 이 경우 제1항의 규정에 의한 출석으로 본다.

③감사는 의결권을 행사할 수 없다.

④제23조의 규정은 추진위원회 회의에 준용할 수 있다.

제27조(의사록의 작성 및 관리) ①주민총회 및 추진위원회의 의사록에는 위원장·부위원장 및 감사가 기명날인하여야 한다.

②위원의 선임과 관련된 의사록을 관할 시장·군수에게 송부하고자 할 때에는 위원의 명부와 그 피선자격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

제5장 사업시행 등

제28조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약) ①정비사업전문관리업자의 선정은 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받은 다음 주민총회의 의결을 거쳐 선정한다. 다만, 미응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 주민총회의 의결을 거쳐 수의계약할 수 있다.

②추진위원회는 제1항의 규정에 의하여 선정된 정비사업전문관리업자와 그 업무범위

및 관련사업비의 부담 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 별도의 계약을 체결하여야 한다.

③추진위원회는 제2항의 규정에 의하여 정비사업전문관리업자와 체결한 계약서를 추진위원회 운영기간동안 사무소에 비치하여야 하며, 토지등소유자의 열람 또는 복사요구에 응하여야 한다. 이 경우 복사에 드는 비용은 복사를 원하는 토지등소유자가 부담한다.

제29조(용역업체의 선정 및 계약) ①제28조제1항의 규정은 제5조제2항의 규정에 의한 건축사사무소의 선정과 관련하여 이를 준용한다. 이 경우 "정비사업전문관리업자"는 "건축사사무소"로 보며, 단서 중 "3회"를 "2회"로 변경한다.

②그 밖에 제5조의 규정에 의한 추진위원회 업무범위 내에서의 사업추진을 위한 용역업체의 선정 및 계약방법은 추진위원회가 정한다.

제30조(개략적인 사업시행계획서의 작성) 추진위원회는 다음 각호의 사항을 포함하여 개략적인 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. 용적률·건폐율 등 건축계획
2. 건설예정 세대수 등 주택건설계획
3. 철거 및 신축비 등 공사비와 부대경비
4. 사업비의 분담에 관한 사항
5. 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

제6장 회계

제31조(추진위원회의 회계) ①추진위원회의 회계는 매년 1월 1일(설립승인을 받은 당해 연도의 경우에는 승인일부터 12월 31일까지로 한다.

②추진위원회의 예산·회계는 기업회계원칙에 따르되, 추진위원회는 필요하다고 인정하는 때에는 다음 각호의 사항에 관하여 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다.

1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항
2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항
3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항
4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항

5. 계약 및 채무관리에 관한 사항
6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항

③추진위원회는 추진위원회의 지출내역서를 매분기별로 게시판에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④추진위원회는 매 회계년도 종료일부터 30일내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 추진위원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 추진위원회 의결을 거친 결산보고서를 주민총회 또는 토지등소유자에게 서면으로 보고하고 추진위원회 사무소에 3월 이상 비치하여 토지등소유자들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤추진위원회는 납부 또는 지출된 금액의 총액이 3억 5천만원 이상인 경우에는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조의 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받는다. 제36조 규정에 의하여 중도 해산하는 경우에도 또한 같다. 다만, 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 5분의 4 이상의 동의를 받은 경우에는 회계감사를 받지 아니할 수 있다.

⑥추진위원회는 제5항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 회계감사 종료일부터 15일 이내 시장·군수에게 보고하고, 추진위원회 사무소에 이를 비치하여 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑦추진위원회는 사업시행상 조력을 얻기 위하여 용역업자와 계약을 체결하고자 하는 경우에는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률을 준용할 수 있다.

제32조(재원) 추진위원회의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음 각호에 의하여 조달한다.

1. 토지등소유자가 납부하는 경비
2. 금융기관 및 정비사업전문관리업자 등으로부터의 차입금
3. 특별시장, 광역시장 또는 시장이 융자하는 융자금

제33조(운영경비의 부과 및 징수) ①추진위원회는 조합설립을 추진하기 위한 비용을 충당하기 위하여 토지등소유자에게 운영경비를 부과·징수 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 운영경비는 추진위원회의 의결을 거쳐 부과할 수 있으며, 토지등소유자의 토지 및 건축물 등의 위치·면적·이용상황·환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 공평하게 부과하여야 한다.

③추진위원회는 납부기한내에 운영경비를 납부하지 아니한 토지등소유자(추진위원회 구성에 찬성한 자에 한한다)에 대하여는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위내에

서 연체료를 부과할 수 있다.

제7장 보칙

제34조(조합설립 동의서) 추진위원회가 법 제16조제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의를 받는 경우 사업방식에 따라 『도시 및 주거환경정비법 시행규칙』 별지4호의2서식 및 별지 제4호의3서식의 조합설립동의서에 동의를 받아야 한다. 이 경우 다음 각호의 사항에 동의한 것으로 본다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
2. 건축물의 철거 및 신축에 소요되는 개략적인 금액
3. 제2호의 비용의 분담에 관한 기준(제1호의 설계개요가 변경되는 경우 비용의 분담기준을 포함한다)
4. 사업완료후 소유권의 귀속에 관한 사항
5. 조합정관

제35조(관련자료의 공개와 보존) ①추진위원회위원장 또는 사업시행자(도시환경정비사업을 토지등소유자가 단독으로 시행하는 경우 그 대표자를 말한다)는 정비사업시행에 관하여 다음 각 호의 서류 및 관련 자료를 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷(인터넷에 공개하기 어려운 사항은 그 개략적인 내용만 공개할 수 있다)과 그 밖의 방법을 병행하여 토지등소유자의 신상정보 보호를 위하여 주민등록번호, 주소 등 개인정보에 관한 사항을 제외하고는 공개하여야 하며, 토지등소유자의 열람·등사 요청이 있는 경우 즉시 이에 응하여야 한다. 이 경우 등사에 필요한 비용은 실비의 범위 안에서 청구인의 부담으로 한다.

1. 추진위원회 운영규정 등
2. 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회·주민총회 의사록
4. 사업시행계획서
5. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
6. 회계감사보고서

②추진위원회 또는 정비사업전문관리업자는 주민총회 또는 추진위원회가 있은 때에는 제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 조

합설립 인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 하고, 중도해산의 경우 청산업무가 종료할 때까지 이를 보관하여야 한다.

③토지등소유자가 제1항 각호의 사항을 열람·복사하고자 하는 때에는 서면으로 요청하여야 하며, 추진위원회는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다. 이 경우 복사에 드는 비용은 요청한 자의 부담으로 한다.

제36조(승계) ①추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 해산한다. 다만 조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하고자 하는 경우 추진위원회 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2이상 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고 함으로써 해산할 수 있다.

②추진위원회는 자신이 행한 업무를 조합의 총회에 보고하여야 하며, 추진위원회가 그 업무범위 내에서 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계한다.

제37조(민법의 준용 등) ①추진위원회에 관하여는 법에 규정된 것을 제외하고는 민법의 규정 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

②법·민법 기타 다른 법률과 이 운영규정에서 정하는 사항 외에 추진위원회 운영과 사업시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계법령 및 관련행정기관의 지침·지시 또는 유권해석 등에 따른다.

③이 운영규정이 법령의 개정으로 변경되어야 할 경우 운영규정의 개정절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다. 다만, 관계법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.

부 칙

이 운영규정은 ○○시장·군수·구청장으로부터 ○○주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업조합설립추진위원회로 승인을 받은 날부터 시행한다.

<별지 2 : 대표소유자 선임동의서>

대표소유자 선임동의서

1. 소유권 현황

※ 주택재건축사업인 경우

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

※ 주택재개발/도시환경정비사업인 경우

권리 내역	토 지	④ 소 재 지 (공유여부)	⑤ 면적(㎡)
		(계 필지)	
		( )	
		( )	
		( )	
권리 내역	건축물	⑥ 소 재 지 (허가유무)	⑦ 동 수
		( )	
		( )	
		( )	

상기 소유 물건의 공동소유자는 ○○○을 대표소유자로 선임하고 ○○주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업조합설립추진위원회와 관련한 소유자로서의 법률행위는 대표소유자가 행하는데 동의합니다.

년 월 일

○ 대표자(선임수락자)
성 명 : (인) 날인
주민등록번호 :
전 화 번 호 :

○ 위임자(동의자)
① 성 명 : (인)인감날인
주민등록번호 :
전 화 번 호 :

○ 위임자(동의자)
② 성 명 : (인)인감날인
주민등록번호 :
전 화 번 호 :

○ 위임자(동의자)
③ 성 명 : (인)인감날인
주민등록번호 :
전 화 번 호 :

첨부 : 대표자 및 위임자 인감증서 각1부

○○주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업조합설립추진위원회 귀중

참 고

도정법령에서 정하고 있지는 아니하나 일반적으로 사회에서 사용하고 있는 재개발·재건축의 조합과 시공사와의 계약방식, 주민과 사업시행자와의 계약방식은 다음과 같이 분류됨

1. 조합과 시공사와의 계약 방식

가. 도급제 계약방식

3.3㎡당건축비를 정하여 도급공사 계약을 체결하는 방식으로, 조합이 직접 사업을 주관하고 시공사는 단순히 공사 도급금만 받고 시공을 하는 방식으로 사업에 있어서의 손익을 모두 조합이 책임지는 계약방식

※ 일반분양분의 분양성·수익성이 불투명한 상태에서는 대부분 도급제 방식의 계약 체결

나. (확정) 지분제 계약방식

조합원이 소유한 토지 또는 건축물의 면적에 따라 일정비율의 아파트 면적을 조합원에게 제공하고, 나머지 주택과 상가, 복리시설 등을 매각하여 공사비로 충당하는 계약방식. 즉, 건설사가 조합지분율과 부담금을 초기에 확정하여 사업추진 과정에서 추가로 소요되는 비용은 시공사 책임지는 만큼 개발이익도 시공사에 귀속되는 계약방식으로 사업수행 명분으로 계약 시 조합원의 권리가액을 확정하는 계약방식

〈표〉 도급제와 지분제의 비교

구분	도급제	지분제
용어정리	사업에 필요한 공사비를 계약시점기준으로 공사금액을 책정하여 계약하는 방식(공사도급방법)	시공사 책임으로 모든 사업을 수행하고 계약시 조합원의 무상지분을 확정하여 계약하는 방식
사업한도	시공사 : 공사에 필요한 직접비용부담 조 합 : 공사에 필요한 간접비, 부대비용 및 제세공과금 등 책임	시공사 : 공사에 필요한 모든 경비책임 조 합 : 각 조합원에게 부과되는 제세공 과금책임(취·등록세, 재산세, 종합토지세 등)

공사비조정	공사중 일정율이상의 물가상승 및 설계변동 수반 시 공사비 조정요구(추가부담금)	사업 중 공사비 조정 없음
조합원 지분변동	사업변화에 따른 조합원 무상지분 증감 있음	초기 지분확정으로 사업의 변화에 따른 무상지분 변동 없음
사업의 정산	조합으로 100% 귀속	계약시 확정된 지분이외의 이익은 100% 시공사 귀속 (추가사업비는 시공자 부담)
주택 품질	공사진행 중 자재 및 아파트 문화의 변화에 유동적으로 대처, 최상의 아파트 품질을 보상 가능	초기 조합원의 지분확정으로 변화에 능동적인 대처가 어려움

2. 조합과 사업시행자와의 계약 방식(LH의 경우)

가. 지분제 계약방식

주민에 주는 무상지분을 미리 확정하고 사업 손익은 시행자에 귀속되는 계약방식

1) 사업의 리스크와 개발이익이 공사에 귀속되므로 사업시행자로서 입지확보 및 사업성과에 따른 수익성 확보 가능하고, 사업을 공사에서 주도적으로 추진가능하며 사업비에 대한 주민과의 마찰 소지 최소화
2) 조합원부담금을 계약당시로 고정시켜 조합원들에게 사전 확정된 개발이익을 보장하고 추가 개발이익은 시행자에 100% 귀속
3) 사업초기 단계에서 무상지분을 확정하여야 하나 정확한 사업성 추정에 한계가 있고 적절한 지분보상율이 아닌 경우 시행자에 일방적 손실 발생
4) 무상지분 사전확정으로 사업여건 변화에 능동적으로 대처가 곤란하며 사업성 악화로 인한 손실은 전부 시행자가 부담
5) 조합 또는 주민과의 관계 악화 및 사업진행 지연소지가 상존하며 사업지연에 따른 손실은 시행자가 부담
6) 사업종료 시 시행자의 개발이익에 대하여 주민의 추가배분 요구 민원 발생 가능성이 있고, 도급공사 낙찰률 등이 공개되어 개발이익이 발생될 경우 조합원의 민원으로 수익을 모두 공사에서 취하기 힘든 반면, 사업성 악화로 인한 사업손실 발생 시는 공사에서 모두 감수 할 수밖에 없어 사업의 리스크가 매우 큼

나. 원가 정산형 매입지분제 계약방식

사업경비를 원가 정산하되 시행자 매입지분에 대해 개발이익을 배분하는 계약방식

1) 원가정산제로서 투명한 사업관리와 개발이익의 주민환원으로 공공기관으로서의 사업 참여 명분 제고
2) 원가정산 시 사업비의 적정집행 여부에 대한 주민과의 분쟁 소지
3) 공사 영업이익 확보 불투명 및 사업 리스크 관리가 어렵고, 사업성이 높은 사업지구의 경우 현금청산자가 없어 개발이익의 공사 지분 확보가 불가하며, 사업손실이 예상되는 지구의 경우 현금청산자 과다발생에 따른 사업비 증가로 사업성 악화가 가중되고, 현금청산 과다발생 시 사업 손실에 대하여 시행자인 공사의 부담회피가 어려우며, 현금청산의 선택권이 전적으로 주민에 있어 통제 불가능
4) 시행자(공사)의 영업이익 확보가 미미한 사업참여 방식에 주민들의 의구심과 불신 상존

다. 원가 정산형 사업시행대가 계약방식

사업경비를 원가 정산하되 시행자는 사업시행에 필요한 적정 비용을 정하여 시행하는 계약방식

1) 지분제 적용의 문제점과 원가정산형 매입지분제 방식(공사에서 현금청산자의 지분을 권리로 확보)의 불확실한 수익구조를 개선
2) 정산 시 분쟁의 소지가 있는 인건비, 경비, 이윤을 사업시행대가로 통합하고 미리 정하여 분쟁 최소화 및 적정 수익구조 확보
3) 적정 대가이외에는 원가정산 되므로 사업여건 변동에 따른 리스크 부담의 공사에 전가요인 배제
4) 사업시행방식 및 여건에 따른 적정대가 기준마련이 어렵고, 사업시행방식, 업무분담, 사업규모, 사업 참여 시점, 사업시행 여건 등을 고려한 대가기준 마련 필요
5) 주민들이 사업시행대가에 대하여 정비업체 용역비와 비교하여 과다한 부담으로 인식 우려

“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