

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 융자금에 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 있는 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

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	"
	LH등 (순환용주택 제공 시)	"	· 순환용주택 건설비 · " 공가관리비	"
국가	시·도 시장·군수 LH등	"	· 재개발임대주택 인수비용	"

1. 국가 또는 시·도지사의 보조·용자

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 용자할 수 있음(제63조 제1항, 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·용자

국가 또는 지자체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용을 50% 범위에서 보조하거나, 80% 범위에서 용자 또는 용자알선 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. 용자 또는 용자알선 대상 항목 및 범위(각 80% 이내)

- 1) 기초 조사비
- 2) 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비
- 3) 세입자 보상비
- 4) 주민 이주비
- 5) 지자체가 용자 또는 용자알선하는 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 사업시행 인가 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 물권 변동(민법 제187조)이므로 행정청 또는 사업시행자의 소유권이전 의사 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)

시장·군수, LH등인 경우	· 새로 설치한 시설 · 기존시설 대체 시설	행정청(관리청)에 무상귀속	귀속 또는 양도 될 재산(시설)의 종류와 세목을 관리청에 준공 인가 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

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)

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 있는 날을 기준으로 가격평가(주거환경개선사업의 경우 매각가격은 이 평가금액의 100분의 80으로 함)를 하되, 사업시행인가의 고시가 있는 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 있는 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 시공사 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 시공사 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

	(' 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 시공사 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 갖추어 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 시공사 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 근무한 자
 - 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 제 64조제3항, 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)

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 지명경쟁입찰방법으로 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

	()
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 발생한 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 연장 가능)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 의무 규정임

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 의한 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 있을 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

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

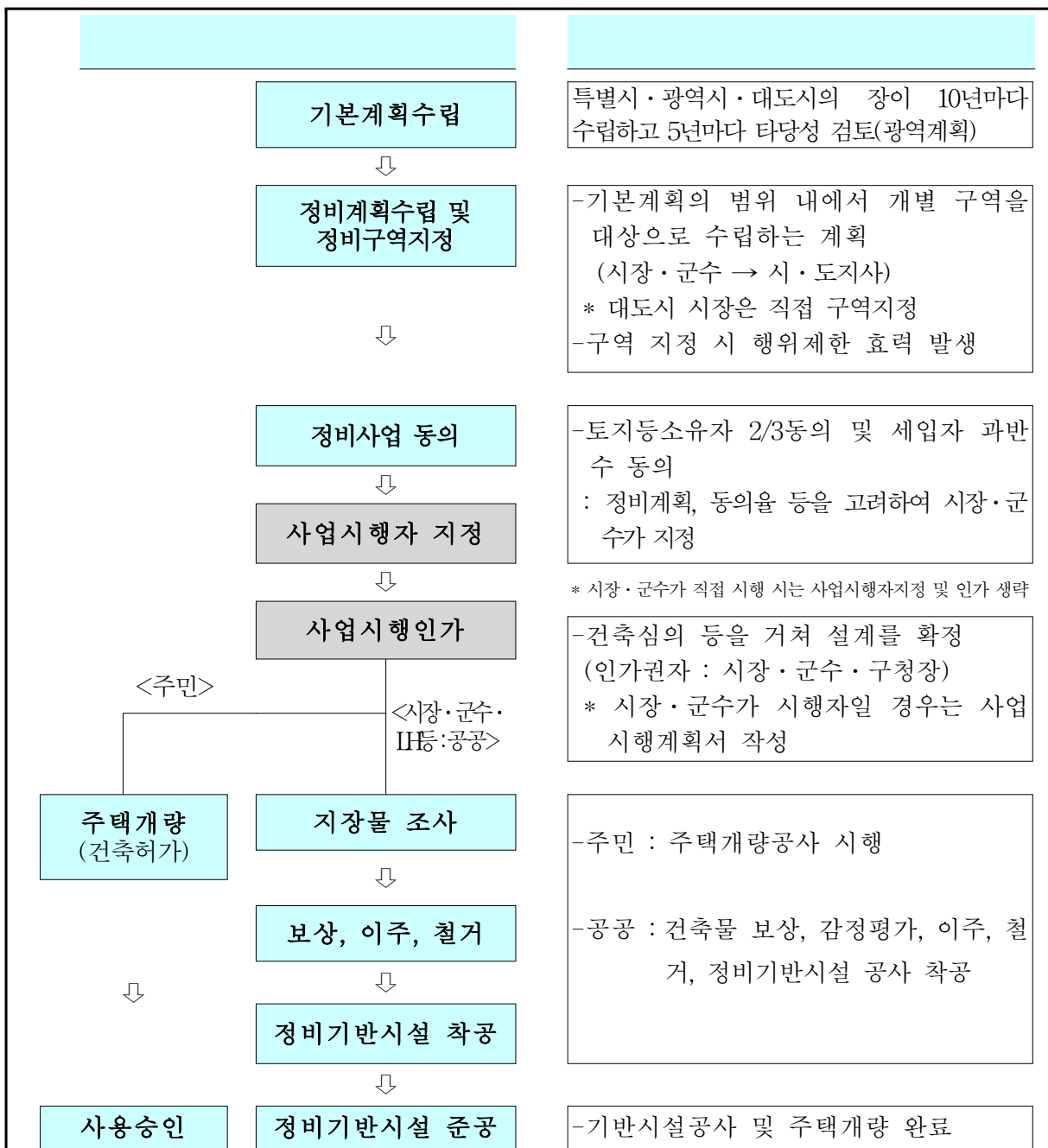
2. 주거환경개선사업 시행자

주거환경개선사업은 소위 ‘달동네’ 등 도시영세민이 밀집하여 거주하고 있는 노후·불량주택지역을 대상으로 주택을 개량하고 도로, 상·하수도 등 도시기반시설의 확충을 통하여 주민의 복리증진과 건전한 도시발전을 위한 공공성이 강한 사업이므로 시장·군수 또는 토지주택공사 등의 공공기관을 사업시행자로 함

Ⅱ. 주거환경개선사업의 사업시행 절차

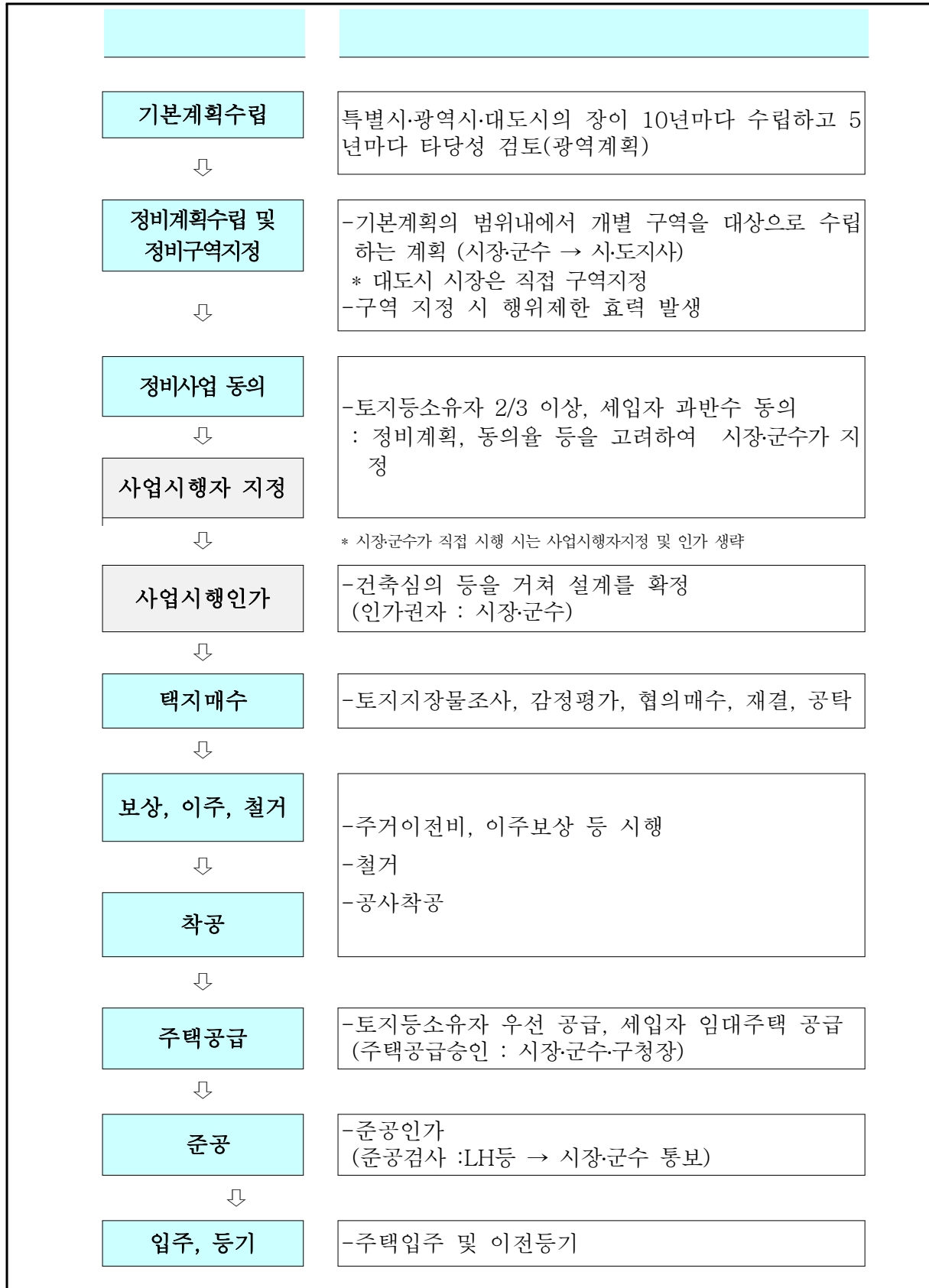
주거환경개선사업은 현지개량방식, 공동주택건설방식, 현지개량 및 공동주택건설의 혼합방식 및 환지방식으로 구분하여 시행함

1. 현지개량방식의 사업시행 절차



* LH등 : 토지주택공사, 지방공사, 주민 : 건축물 및 토지 소유자

2. 공동주택건설방식의 사업시행 절차



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



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

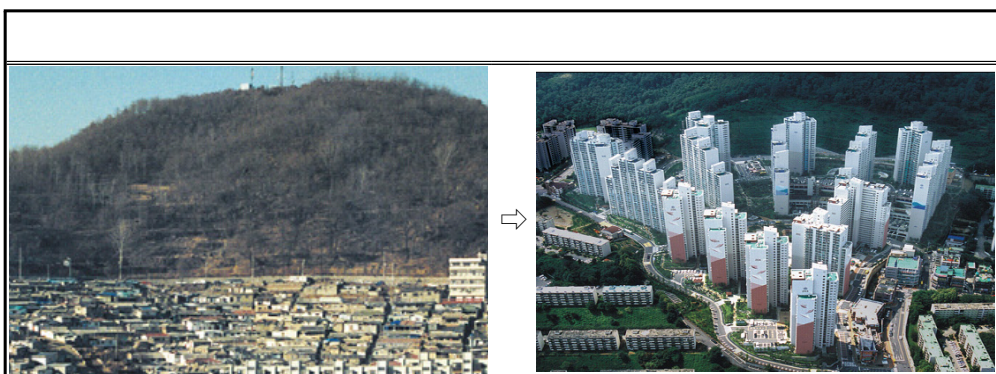
1. 개요

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〉 현지개량방식과 공동주택건설방식 비교

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



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

- 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 사업시행 계획서에 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 용자 지원기준(법 제63조, 영 제60조)

-국가 -시·도	-시장·군수·토지LH 등이 시행하는 정비사업	보조 또는 용자	-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
		용자 또는 용자알선		각80% 이내

2) 국·공유지 무상양여

사업시행자의 사업비 부담 경감을 통한 주거환경개선사업 활성화를 위하여 정비 구역 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 용자(LH의 경우)

가) 업무처리 절차 등

원주민이 당해 구역주택에 입주한 후 매월 납부하게 되는 용자금의 이자부담이 경감될 수 있도록, 구역 내 건설되는 분양주택 및 임대주택의 국민주택기금 용자이율을 원주민에 한하여 일반인보다 낮은 연 3% 수준의 저리 용자

※ 업무처리 절차



※ 용자조건(2010년도 기금운용계획 1차 변경 기준)

		()	
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) 용자 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), 부채지주의 대체 취득의 경우에는 비과세 적용을 배제

〈표〉 대체취득 시 비과세되는 세금

거 주 자	비과세	비과세	비과세
부채부동산 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 용자 지원

전용18평 이하 분양주택에 대하여 구역주민의 보상가격이 실입주금에 미치지 못하는 경우, 그 차액의 일부를 사업시행자가 저리로 용자

- 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)

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	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)	
조합설립 인가	사업시행인가	-건축심의 등을 거쳐 설계를 확정
↓	↓ (감독)	
시공사 선정	관리처분인가	-주택법 제24조에 따라 감리자 지정
↓	↓	
사업시행인가	이주·철거·착공·분양	-조합원에 대한 분양분을 확정하고 이를 기초로 추가부담금 등 권리관계를 확정 -주민 이주, 기존 건축물의 철거, 공사착공, 분양
↓	↓	
감리자 선정	준공검사	
↓	↓ (통보)	
관리처분인가	입주, 등기촉탁	-신축건축물 사용인가 -입주 -이전고시 -등기촉탁
↓	↓	
이주·철거·착공·분양	청산	
↓		
준공검사 신청		-추가부담금 등 권리관계를 정산하고 사업종료
↓		
준공인가		
↓		
입주, 등기촉탁		
↓		
청산, 조합해산		

Ⅲ. 주택재개발사업의 단계별 주요 업무

본 절에서는 토지등소유자가 조합을 구성하여 시행하는 재개발사업을 중심으로 계획 단계, 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

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 정비용정구역을 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, 시공사 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

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
시공사 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 - 주민이주대책, 세입자 주거 및 이주대책 - 건축물의 용적률 등에 관한 건축계획 - 그 외 설계도서, 자금계획 등
분양공고 및 신청 (법 제46조)	조합	- 사업시행인가고시일로부터 60일 이내 토지 등소유자에게 통지하고 일간신문에 공고 - 분양신청기간 : 30일이상 60일 이내 - 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

정비사업전문관리업자의 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)

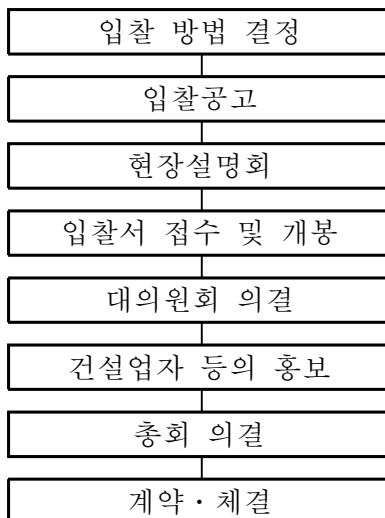
2) 시공자 선정

○ 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

- 조합 : 사업시행계획
- 시장·군수, 토지주택공사등 : 시행규정, 사업시행계획

4) 관리처분계획의 인가

- 의의 : 종전의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 새로 건설하는 대지 또는 건축물에 대한 권리로 변환시키는 계획
- 작성자 : 조합 등 사업시행자
- 인가권자 : 시장·군수
- 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

이주계획 확정	조 합	-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	-공사세대 관리, 부동의자 대책, 폐기물 처리 등

○ 착공절차

착공준비	조 합	-감리자 계약 체결
착공신고	조합+감리자	-감리자 확인 후 조합에서 신고
착공	시공사	-설계도서, 도급계약서 등에 따라 공사 착수

○ 분양 및 계약관리

조합원분양	조 합	-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

준공인가 (법 제52조, 영 제55조)	시 장 · 군 수	- 각종인·허가 의제 등에 따른 준공검사·사용 검사 의제처리 - 준공인가 후 공보에 고시 ※ 준공인가 전 사용허가 가능
이전고시 (법 제54조)	조 합	- 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

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

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 토지구택공사등과 공동시행

2) 예외(법 제8조제4항)

- 시장·군수, 토지구택공사등 지정시행자 또는 지정개발자

나. 시행 방법

- 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법(법 제6조 제3항)

Ⅱ. 주택재건축사업의 추진 절차

재건축사업의 사업시행자별 추진 절차는 다음의 표와 같음(법 제8조제2항·제4항제7호)

기본계획 수립 ↓ 안전진단 ↓ 정비구역 지정 ↓ 정비사업 동의 ↓ 추진위원회 승인 ↓ 창립총회 ↓ 조합설립 인가 ↓ 시공사 선정 ↓ 사업시행인가 ↓ 감리자 선정 ↓ 관리처분인가 ↓ 이주·철거·착공·분양 ↓ 준공검사 신청 ↓ 준공인가 ↓ 입주, 이전고시 ↓ 청산, 조합해산	기본계획 수립 ↓ 안전진단 ↓ 정비구역 지정 ↓ 정비사업 동의 ↓ 주민대표회의 승인 ↓(설명회) 시행자 지정 ↓(도급) 사업시행인가 ↓(감독) 관리처분인가 ↓ 이주·철거·착공·분양 ↓ 자체 준공검사 ↓(통보) 입주, 이전고시 ↓ 청산	-특별시장·광역시장·대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성 검토(광역계획) -기본계획의 범위내에서 개별 구역을 대상으로 수립하는 계획 -구역 지정시 행위제한의무 발생 -추진위 또는 주민대표회의의 구성 및 승인 : 토지등소유자 과반수 동의를 먼저 얻은 기구를 시장·군수가 승인 1) 조합인가 -동별 구분소유자 2/3 이상 + 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의 -전체 구분소유자 3/4 이상 + 전체 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자 동의 2) 시행자 지정 : 토지등소유자 2/3 이상 동의 + 토지면적의 1/2의 이상 토지소유자 -건축심의 등을 거쳐 설계를 확정 -주택법 제24조에 따라 감리자선정 -조합원에 대한 분양분을 확정하고 이를 기초로 추가분담금 등 권리관계를 확정 -주민 이주, 기존 건축물의 철거, 공사 착공, 분양 -신축건축물 준공인가 -입주 -이전고시 -등기촉탁 -추가분담금 등 권리관계를 정산하고 사업종료
--	---	---

Ⅲ. 주택재건축사업의 단계별 주요 업무

1. 계획단계 업무

재건축사업의 계획단계에서의 처리 업무는 아래와 같음

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

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
시공사 선정 (법 제11조)	조합	- 조합인가 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정 - 시공사선정은 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

이주계획 확정	조합	-이주기간, 이주비 지급조건, 이주비 작성
이주비 지급	“	-이주비 지급 등
이주	“	-조합원 이주, 세입자 이주
철거계획 작성	조합, 철거업체	-부동일자 현황, 명도소송 현황 등
철거 작업	철거업체	-공사 관리, 부동일자 대책, 폐기물 처리 등

2) 착공절차

착공준비	조합	-감리자 계약 체결
착공신고	조합+감리자	-감리자 확인 후 조합에서 신고
착공	시공사	-설계도서, 도급계약서 등에 따라 공사 착수

3) 분양 및 계약관리

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

준공인가 (법 제52조, 영 제55조)	시장·군수	- 각종인·허가 의제 등에 따른 준공검사·사용 검사 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 - 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)

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

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 지 원 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 토지 분할 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

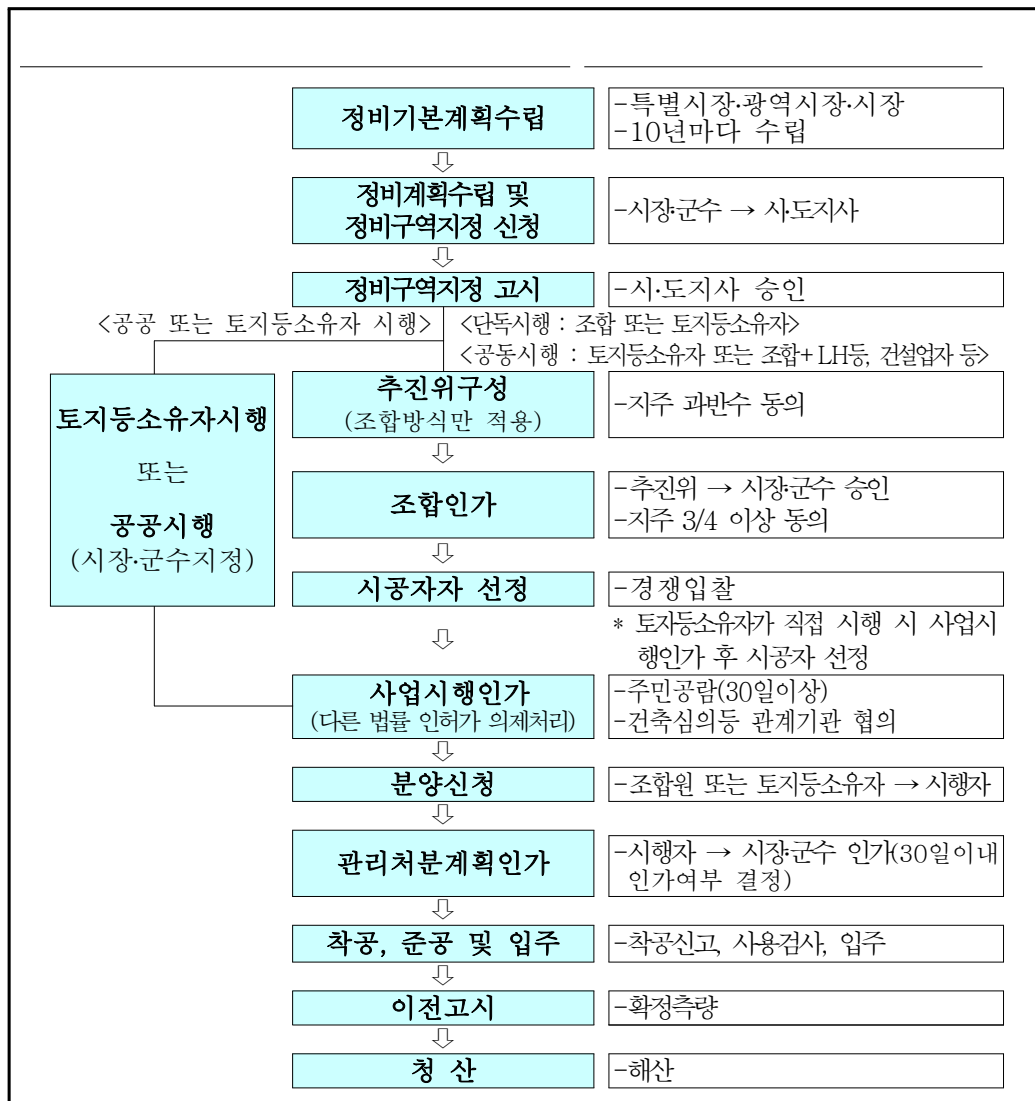
- 단독시행자 : 조합 또는 토지등소유자가 시행(법 제8조제3항)
- 공동시행자(법 제8조제3항, 영제14조제1항)
 - 조합 또는 토지등소유자 + 시장·군수, 토지주택공사, 건설업자, 등록사업자, 한국감정원, 신탁업자 등
 - ※ 토지등소유자 : 정비구역 내의 토지 또는 건축물 소유자 또는 그 지상권자

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 주거환경 개선이 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, 사업 시행촉진
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, 세입자들을 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

- 「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

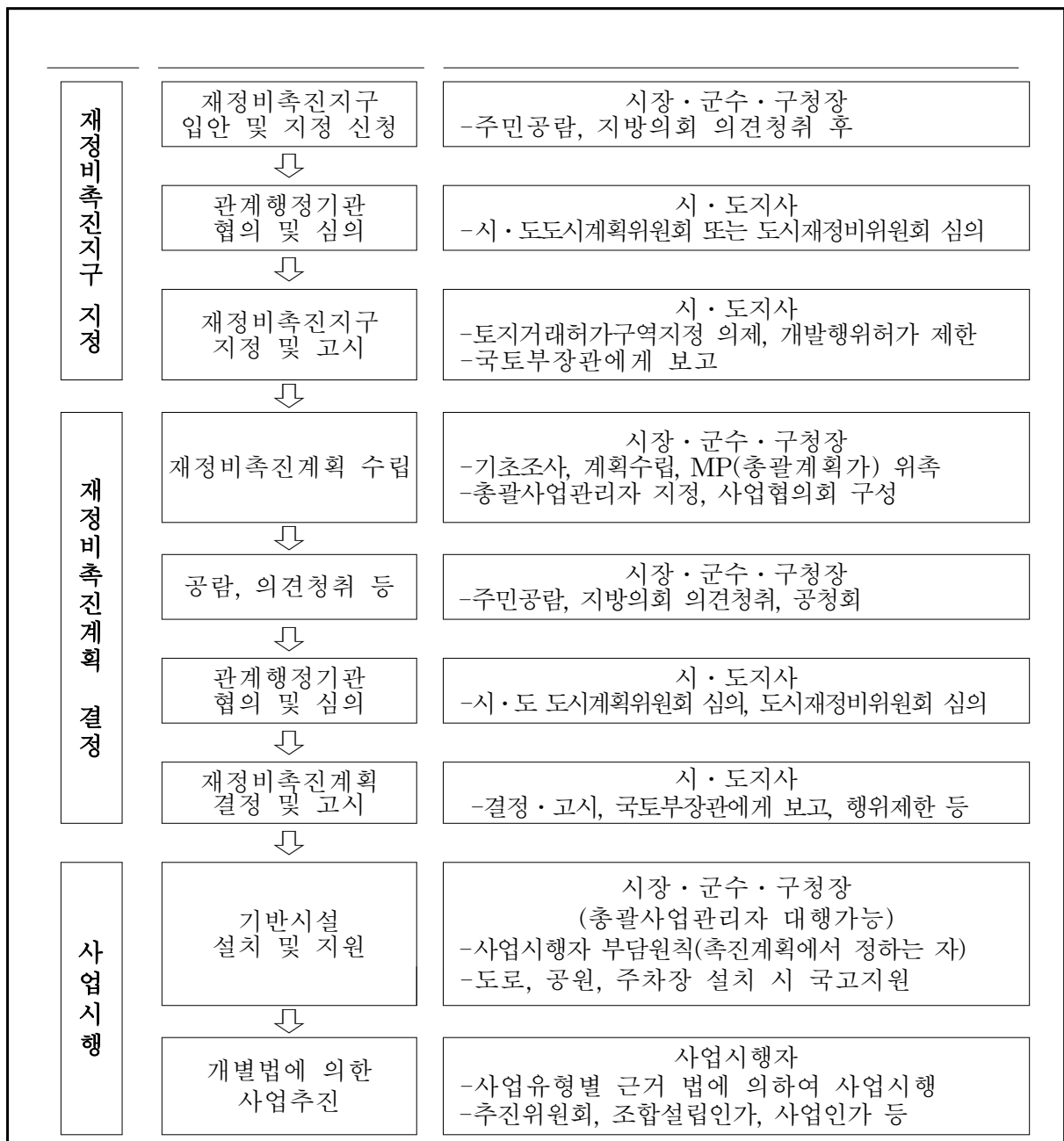
재 정 비 촉진사업	- 정비사업 · 주거환경개선사업 · 주택재개발사업 · 주택재건축사업 · 도시환경정비사업	- 「도정법」
	-도시개발사업	- 「도개법」
	-시장정비사업	- 「재래시장 육성 특별법」
	-도시계획시설사업	- 「국토법」

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



2. 재정비촉진사업지구의 입안 및 지정 (도촉법 제4조)

- 입안권자 : 시장·군수
- 지정권자 : 시·도지사
- 재정비촉진사업지구 유형별 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

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 의 건청취 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(도축법 제10조)

나. 비용분담

재정비촉진사업의 시행자가 재정비촉진계획의 비용분담계획에 따라 분담(도축법 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(도축법 시행령 제14조)

- 1) 완화 용적률 = 촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기반시설의 부지로 제공한 부지의 용적률}) / \text{기반시설의 부지로 제공한 후의 대지면적}]$ 이내
- 2) 완화 높이 = 건축법에 따라 제한된 높이 $\times [1 + (\text{기반시설의 부지로 제공하는 면적} / \text{당초의 대지면적})]$ 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 적절한 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

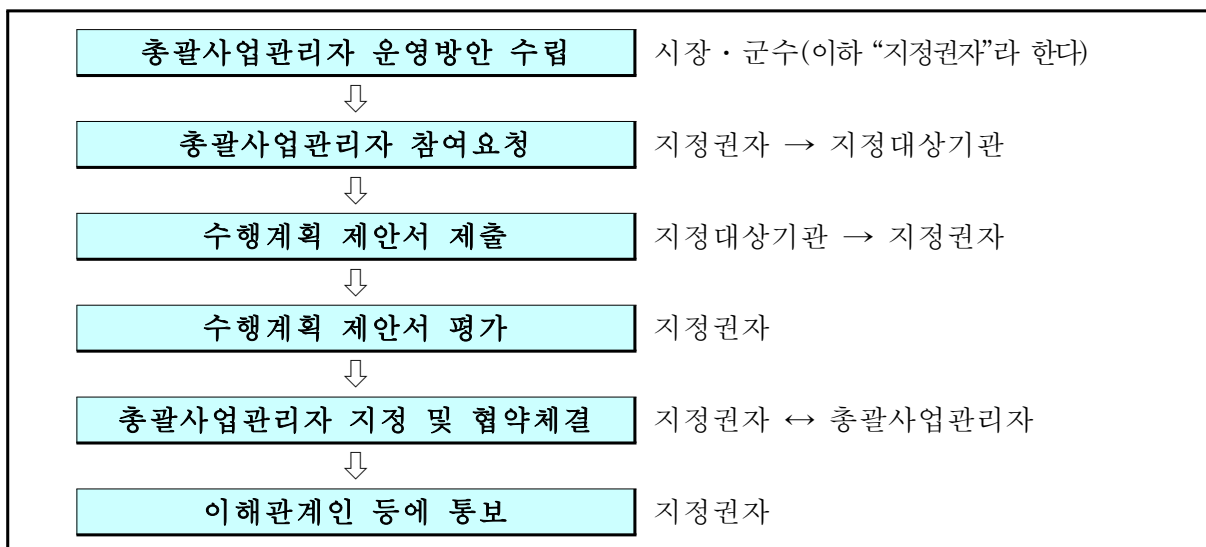
가. 정 의

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
- 사업협의회회의 위원으로서, 사업협의회회의 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 총괄사업 관리자를 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

사업범위	- 일단의 기반시설 부지를 대상으로 기반시설 설치
대 상	- 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조에 의한 민간투자사업 - 총괄사업관리자가 민간투자사업 대행 가능
결정권자	- 지방자치단체의 장
근거법령	- 도축법 제16조

6. 사업협의회의 구성

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	- 도축법 제17조

Ⅵ. 재정비촉진사업에 대한 특례

1. 개요

재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 각 개별법령상의 규정에 불구하고 다음 각 특례의 내용을 포함하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있음(도축법 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(도축법 제19조, 동법 시행령 제20조)

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	"	"
주차장설치 기준완화	- 「주차장법」 제12조제6항 및 제19조 제10항에 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(도축법 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

주택의 규모 및 건설비용 (도축법 제20조)	-전용 85㎡이하 주택 건설비용 · 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 건설비용은 시·도 조례로 따로 정할 수 있음
증가용적률에 대한 주택 규모 및 건설비용에 관한 특례 (도축법 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 (도축법 제21조)	-도시개발법에 불구하고 건축물 또는 주택 소유자 대상으로 입체환지 계획 수립 가능 -입체환지 계획은 도시개발법에 의한 체비지 등이 아닌 토지를 대상으로 수립 가능
지방세 감면 (취득세, 등록세등) (도축법 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 (도축법 제23조)	- 「수도권정비계획법」에 따라 부과하는 과밀부담금 면제
특별회계 설치 (도축법 제24조)	-시·도지사 또는 시장·군수는 정부보조금, 재건축부담금 귀속분 등으로 사업을 촉진하고 기반시설의 설치지원 등을 위하여 지자체에 「재정비촉진특별회계」 설치 가능
교육환경 개선을 위한 특례 (도축법 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 (도축법 제26조 내지 제29조)

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(도축법 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

정비구역용적률(a)	- 촉진구역 지정 당시의 기존 도시계획조례에 의하여 정하여진 용적률
촉진계획용적률(b)	- 촉진구역 지정 후 촉진계획에서 결정된 용적률
완화용적률(c)	- 도축법 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(도축법 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(도축법 제31조제5항)

〈표〉 임대주택 인수, 일반공급 등

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 축진지구 소재 시·군·구에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 자 -제2순위 : 해당 축진지구 소재 시·군·구에 거주하는 자 -제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 자
임차인 자격	-보금자리주택 임차인 자격 특례 · 제1순위 : 재정비축진사업으로 철거되는 주택의 세입자 · 제2순위 : 재정비축진사업으로 철거되는 주택의 소유자 · 제3순위 : 제1순위 및 제2순위에 해당되지 아니하는 자로서 「주택공급에 관한 규칙」 제32조에 따라 정하여진 자
임대료	-임대보증금과 임대료는 축진지구 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 재정비축진지구의 영세 상인 및 상가 세입자 보호 대책 마련을 위하여 노력하여야 함(도축법 제30조의2).

Ⅷ. 투기방지 및 도시재정비위원회

1. 투기방지

○ 토지거래 허가 (도축법 제32조)

- 재정비촉진지구 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(도축법 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

	(34)
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 시공사 선정기준(2009.8.13)
- ④ 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(2009.8.13)
- ⑤ 주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무 처리기준(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

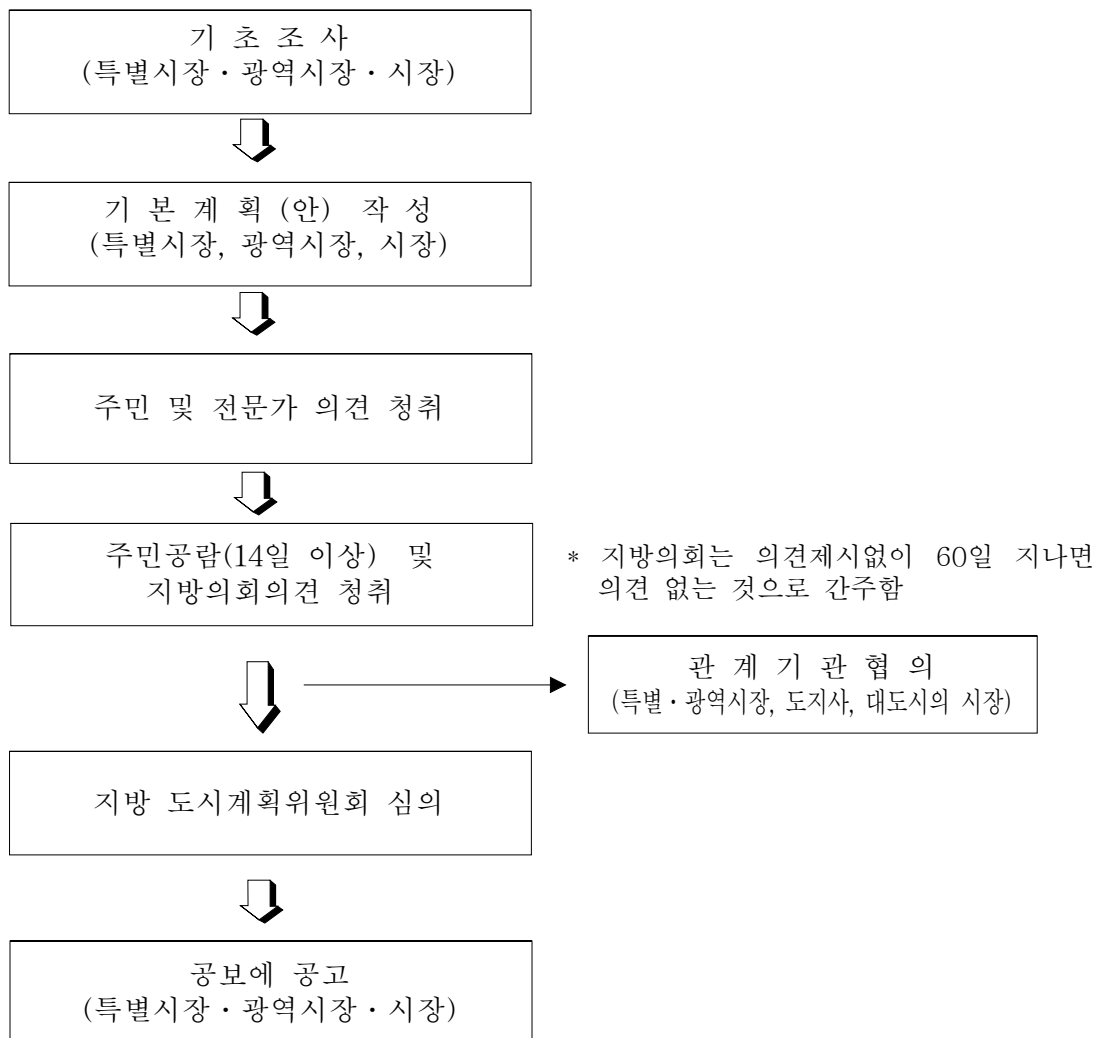
2-1-1. 기본계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립한다.

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 “령”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 계획 수립의 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 과급효과가 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 불량률의 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 확정하며, 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 축적을 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 특성과악
 - 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(주거 복합 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 자원 조달에 관한 사항

- 4-7-1. 기본계획 수립시 계획기간에 발생할 재정수요와 자원조달계획을 수립한다.
- 4-7-2. 재정수요는 과거에 시행된 정비사업에 투입된 재정과 계획중인 정비사업을 근거로 사업유형 및 정비예정구역별로 추정한다.
- 4-7-3. 자원조달계획은 정비사업과 관련하여 배정 가능한 예산과 적립 가능한 도시·주거환경정비 기금을 중심으로 추정하며, 제3섹타 방식 및 민간자본을 유치하는 자원계획을 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 정비용정구역의 관리

4-10-1. 기본계획에는 정비용정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지 정비용정구역의 불량화 방지를 위한 대책을 수립할 수 있다.

4-10-2. 정비용정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지의 기간이 길어질 경우 ‘정비용정구역관리계획’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 계획이어야 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 정비용정구역이 2이상의 용도지역(예: 일반주거지역 및 상업지역)에 걸쳐 있는 경우 정비용정구역의 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 사업 대상구역의 전체면적이 3,300㎡으로서, 이중 제2종일반주거지역면적이 2,640㎡이고, 일반상업지역 면적이 660㎡일 경우의 개발가능밀도는 320%까지 적용이 가능토록 계획할 수 있음

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

사업구역 전체면적(3,300㎡)

4-11-4. 준공업지역내에 노후·불량주택 등이 밀집하여 정비가 필요한 지역등에 대하여는 용도지역에 구매됨이 없이 현재의 토지이용 현황과 향후 도시 발전방향 및 도시기본계획 등을 종합적으로 고려하여 사업유형을 결정하여야 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 발생하는 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, 공동구관장, 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

「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」	한부모가족복지시설
「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 운영 계획을 수립한다.
- 4-15-8. 모든 사회복지시설에 장애인 및 노약자가 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 한다.
- 4-15-9. 일반적으로 사회복지시설 중 종합복지관, 청소년회관, 장애인복지센터 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 경관시물레이션 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 반사회 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 신문광고 이전에 해당 동의 반사회보 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, 의견 제시 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

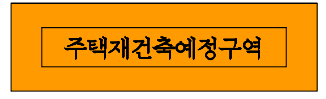
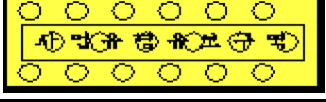
- (1) 정비예정구역은 주거환경개선예정구역·주택재개발예정구역·주택재건축예정구역·도시환경정비예정구역·사업유형유보구역 등으로 표시한다.
- (2) 각 지구별 정비예정구역 표시도에는 구역의 면적·용적률·건폐율·최고높이를 사업유형과 함께 아래와 같이 표시한다.

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 확일적으로 적용되지 않도록 한다.

사. 사업유형별 정비예정구역 도면 표시기준 (Scale 1/3,000, 1/5,000도)

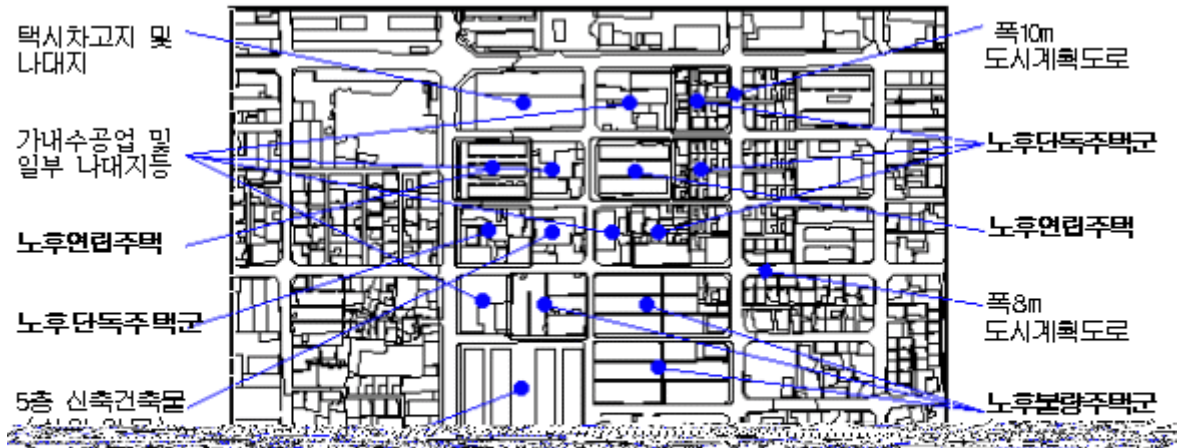
주거환경개선사업 예 정 구 역		· 바탕 : 연한노랑(51) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
주택재개발사업 예 정 구 역		· 바탕 : 진한노랑(41) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
주택재건축사업 예 정 구 역		· 바탕 : 연한주황(31) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
도시환경정비사업 예 정 구 역		· 바탕 : 진한주황(30) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체
사 업 유 형 유 보 구 역		· 바탕 : 연한노랑(51) · 글씨 : 검정	· 글꼴 : 명조체 · 원간격 : 5mm · 원직경 : 3mm

주 : ()는 Auto CAD 256 color 기준

<별표 2>

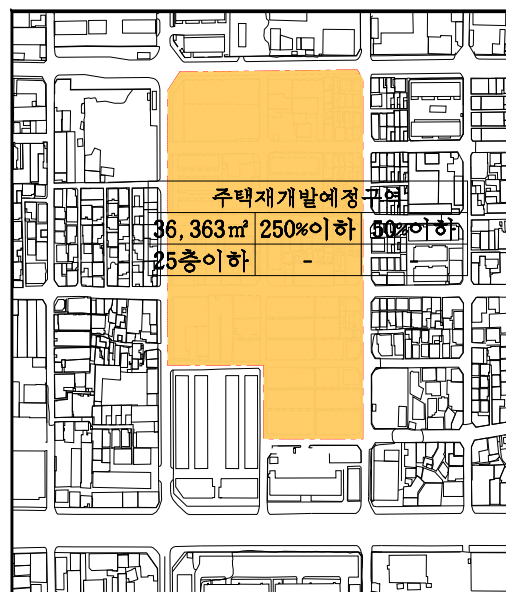
기본계획도면 작성 예시(안)

□ 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 수도권외의 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 시공사 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 시공사(이하 “시공사”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 시공사 선정에 관하여 재산상 이익을 제공받거나 제공을 약속 받은 자(조합원인 경우를 포함한다)를 말한다.

제2장 시공사 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 시공사 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) ① 조합은 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) ① 조합은 제5조의 규정에 의하여 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제8조(공고 등) 조합은 시공사 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 다음 날에 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 대의원회의에 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 합동홍보 설명회를 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 안전진단결과에의 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 실시 여부를 결정하여야 한다.

2-1-2. 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “령”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 선정 기준은 다음 표와 같다.

()			
10동 이하	전체 동수의 20%	1~2 동	
11 ~ 30	$2 + (\text{전체 동수} - 10) \times 10\%$	3~4 동	
31 ~ 70	$4 + (\text{전체 동수} - 30) \times 5\%$	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.

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

	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.

	A	B	C	D	E
대표 성능점수	100	90	70	40	0
성능점수 (PS) 범위	$100 \geq PS > 95$	$95 \geq PS > 80$	$90 \geq PS > 55$	$55 \geq PS > 20$	$20 \geq PS \geq 0$

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 부분으로 나누어 표본동에 대하여 표본동 전체 또는 부재 단위로 조사한다. 각 부문별 평가항목은 다음과 같다.

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⁾
내구성	처짐	
	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.

()	()	
3동 이하	1동	-구조형식이 다른 동 선정
4 ~ 13	2~3동	-층수가 다른 동 선정
14 ~ 26	4~5동	-세대규모(평형)가 다른 동을 선정
27 ~ 46	6~7동	-단지를 대표할 수 있는 동 선정
47동 이상	8동	-외관조사에서 구조적으로 취약하다고 판단되는 동 선정

3-2-4. 성능점수 산정

- (1) 동별 평가 결과로부터 단지 전체에 대한 구조안전성을 평가한다.

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

- (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.

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.

()	
100이하	$100 \times 10 \%$
101이상~300이하	$10 + (\text{전체 세대수} - 100) \times 5\%$
301이상~500이하	$20 + (\text{전체 세대수} - 300) \times 4\%$
501이상~1,000이하	$28 + (\text{전체 세대수} - 500) \times 3\%$
1,001이상~3,850이하	$43 + (\text{전체 세대수} - 1000) \times 2\%$
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

$$= \sum (\text{평가항목별 성능점수 } i \times \text{평가항목별 가중치 } i)$$

- (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 표본동을 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

$$= \sum (\text{평가항목별 성능점수 } i \times \text{평가항목별 가중치 } i)$$

- (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), 건축 마감 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.

(α^{-1})	
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.

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) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="width: 15%;">일 자</th> <th style="width: 55%;">주 요 사 항</th> <th style="width: 30%;">기 타</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		일 자	주 요 사 항	기 타																		
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 : $f_m =$ _____ 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)

평가등급 조사항목	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·통신설 비 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)

평가등급 조사항목	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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="width: 25%;">평가항목</th> <th style="width: 25%;">구조안전성</th> <th style="width: 25%;">건축 마감 및 설비노후도</th> <th style="width: 25%;">주거환경</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">등급</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				평가항목	구조안전성	건축 마감 및 설비노후도	주거환경	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) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="width: 10%;">구분</th> <th style="width: 20%;">현 황</th> <th style="width: 70%;">표본 선정</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">동</td> <td style="text-align: center;">총 동</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">세대</td> <td style="text-align: center;">총 세대</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				구분	현 황	표본 선정	동	총 동		세대	총 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

중분류	평가등급					성능점수	가중치	성능점수 × 가중치	비고
	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					성능 점수	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
기 본 사 항	적용 내용연수(년)	개·보수 후		
		재건축 후		
	적용 실질이자율 (%)			

비 용 산 정 (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			

비용 분석	개·보수 후 LCC 년가(원/㎡)		
	재건축 후 LCC 년가(원/㎡)		
	a 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 설치 의무 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 제4조의 2 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 주택 규모별 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 임대주택건설의 무 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

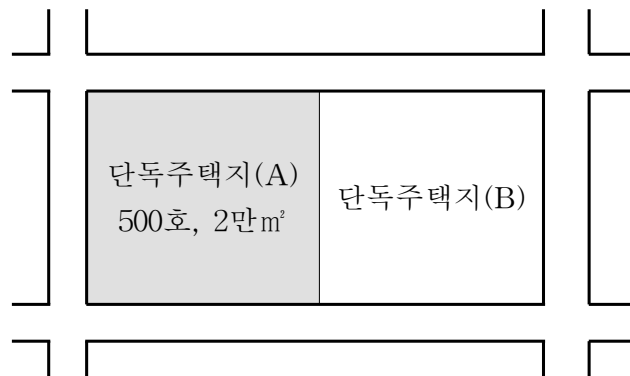
2-1-3. 단독주택지 재건축사업을 위한 정비구역은 2-1-2의 기준에 해당하는 곳으로서 2-2, 2-3, 2-4의 기준을 고려하여 지정한다. 다만, 영 별표 1(이하 “별표 1”이라 한다)제6호에 해당하는 경우에는 시·도지사가 판단하여 주택재건축구역으로 지정할 수 있다.

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.

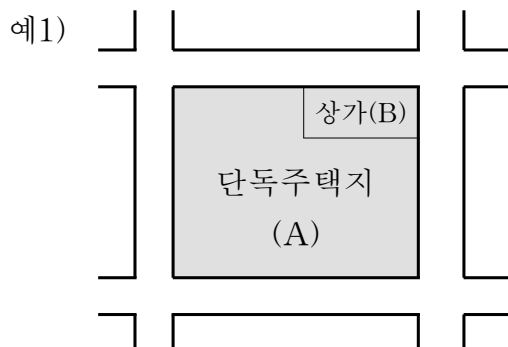
2-2-2. 정비구역은 특별한 사정이 없는 한 일단의 가구(街區) 전체로 지정하여야 한다. 즉, 가구 중 일부지역만으로 정비구역 지정기준을 충족하더라도 그 일부 지역만으로 정비구역을 지정하는 것은 바람직하지 아니하다.

예) 아래의 경우 단독주택지 A만으로 정비구역 지정하지 말고 A+B로 지정하는 것이 타당

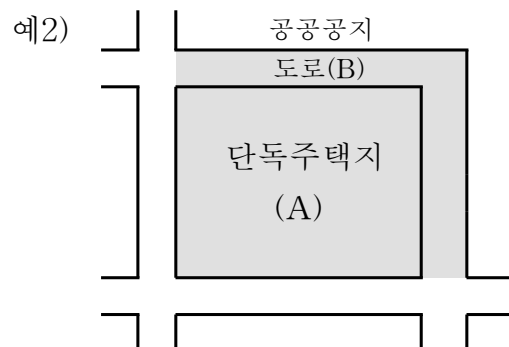


2-2-3. 정비구역은 가구 내 일단의 대지의 외곽선으로 지정하는 것을 원칙으로 하되(예 1), 지역여건 및 계획의 특성에 따라 도로중심선 및 도로 건너편 인접지 경계선으로 지정이 가능하다.

※ 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.



정비구역 범위 : A+B



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·광역시 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. 노후 불량건축물에 해당하는 지 여부가 불확실한 때에는 안전진단을 실시할 수 있으며, 안전진단 기준이 없거나 적용하기 곤란한 건축물에 대 하여는 건축구조 기술사 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 건축사사무소 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.

④시공사·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 종료일로부터 14일 이내에 추진위원회에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 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, 거주 목적의 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 선임여부를 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 안전에 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 위원은 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 있을 후에, 그 밖의 위원의 경우 시장·군수에게 변경신고

를 한 후에 대외적으로 효력이 발생한다.

④위원의 해임·교체는 재적위원 3분의 1 이상의 발의로 소집된 추진위원회에서 위원 정수(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 발생하는 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·안전·일시·

장소·변경사유 등에 관하여 미리 추진위원회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 제2항 각호의 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 피선거격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

제5장 사업시행 등

제28조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약) ①정비사업전문관리업자의 선정은 일반 경쟁입찰 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 분담 기준을 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 있을 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)		m ²	등기상 대지지분(면적)	m ²

※ 주택재개발/도시환경정비사업인 경우

권리 내역	토 지	④ 소 재 지 (공유여부)	⑤ 면적(m ²)
		(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

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 조합 : 공사에 필요한 간접비, 부대비용 및 제세공과금 등 책임	시공사 : 공사에 필요한 모든 경비책임 조합 : 각 조합원에게 부과되는 제세공과금책임(취·등록세, 재산세, 종합토지세 등)

공사비조정	공사중 일정율이상의 물가상승 및 설계 변동 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 시공사 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 사업 성과에 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 중되고, 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 과도한 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