

도시 및 주거환경 정비사업 여행

재개발 | 재건축 | 도시환경정비 | 주거환경개선사업

2010. 4.



국토해양부
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs

도시 및 주거환경 정비사업 여행을 발간하면서

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

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

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

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

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

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

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

2010. 4

국토해양부 주택토지실장 

도시 및 주거환경 정비사업 여행 살펴보는 요령

■ 발간 한마디

■ 살펴보는 요령

4 27

■ 꼭 알아두기

■ 축약어 알아두기

“ ” “ ” ,
“ ” “ ” ,

□ 「도정법」 부문

○ (2
1)

○

, , ,
.
(2 2)

○ : (3 1 8)

○ :

(35 1)

※ :
(35 2)

○ (2 3)

-

-

1) 57 1 (“ ”)
2 7

2)

3) 40

- , ,

1) 20

2) 19 1 8

3)

○ (2 9)

- , , , , , ,
-

○

-
-
- 2

○ (2 6)

※ :

30% 50% .
60 (30 3)

○

(2 7)

- 16

-

- 2
- 41
- 11

○ (2 8)

○ (2 9)

1) .

-

2)

) :

) :
.

- 16 11

. 11

(6)

(1) 20 .

(“)

(2) 20 20 .

○ :

(2 10)

○ : (2 11)

- 20

-

$$\begin{aligned}
 & - \frac{30}{8} \\
 & \times \left(\frac{7}{3} - \frac{4}{2}, \frac{4}{3} \right) \\
 & - \left(\frac{\times}{\times} \right) \\
 & \times \left(\frac{7}{3} - \frac{4}{2}, \frac{4}{3} \right) \\
 & - = \left(\frac{\times}{\times} - \frac{\times}{\times} \right) /
 \end{aligned}$$

□ 「도촉법」 부문

○ :

$$\left(\frac{\cdot}{2} - \frac{1}{1} \right)$$

1) :

2) :

3) : , , ,

○ : ($\frac{2}{2}$)

-
-
-
-

○ : , ($\frac{2}{3}$)

○ : ($\frac{2}{4}$)

○ : , ,
(2 4 2)

○ :
(2 5)

○ : (2 6 , 2)

- : ,
,
- :
- : , , ,
,

- :

- :

- :

- :

○ : (2 7)

- ,

-

-

□ 「주택법」 부문

○

(2 1)

○

- (2 2 ,
- 2)
- :
- 5
- 1 () 660
- 4
- 1 () 660
- 4
- 60
- 85 (,
- 100)(2 3)
- :
- 16
- , , ,
- (2 7)
-
- (2 8)
-
- (2 9)
-
- . ,
- (2 10)
- :
- 2 3
- 49
- 2 1
- 85 (
- 2 5)
- 119
- 1 3 (
- 2 10)

□ 「집합건물법」 부문

○ : 1 ()

(2 1)

※ (215) : 1

○ : (2 3)

○ : , (2 4)

○ 1 (4 2 5)

○ (2 6)

□ 「보증자리법」 부문

○ 60 85 (2)

□ 「토지임대주택법」 부문

○ (2)

목 차

제1편 정비사업의 개관	1
제1장 정비사업의 개요	3
.	3
.	4
.	7
.	9
제2장 정비사업의 연혁	11
.	11
.	12
.	14
.	18
제3장 정비사업의 체제	19
.	19
.	22
제2편 정비사업의 계획	27
제1장 도시·주거환경 정비기본계획	29
.	29
.	30
.	32
.	33
.	34
제2장 주택재건축사업의 안전진단	39
.	39
.	40

제1장 사업의 시행방법 및 시행자	65
I.	65
.	67
.	69

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

2.		79
제3장 주민대표회의		100
I.		100
1.		100
2.		100
.		101
.		101
제4장 정비사업의 동의		103
.		103
1.		103
2.		104
3.		104
4.		105
5.		105
.		105
1.	,	105
2.		106
.		106
.	,	107
1.		107
2.		107
제5장 조합의 설립 등		115
.		115
1.		115
2.		115
3.		116
.		118
1.		118
2.		119

.	121
1.	121
2.	122
3.	122
4.	122
.	123
1.	123
2.	123
.	126
1.	126
2.	128
제6장 시공자 선정 및 시공보증	151
.	151
1.	151
2.	152
3.	152
.	153
제7장 사업시행인가	161
.	161
1.	161
2.	161
3.	165
.	165
1.	165
2.	167
3.	168
4.	169
5.	169
6.	170

.	171
1.	171
2.	171
3.	171
4.	172
5.	173
6.	173
제8장 토지 등의 수용 또는 사용, 매도청구	180
.	180
1.	180
2.	180
.	182
1.	182
2.	183
제9장 관리처분계획	190
.	190
1.	190
2.	190
.	192
1.	192
2.	193
3.	195
4.	196
5.	197
6.	197
7.	198
8.	199
.	200
1.	200
2.	201

제10장 정비사업의 세입자 대책 등	204
.	204
.	205
1.	205
2.	205
3.	206
4.	206
.	207
1.	207
2.	207
.	207
1.	207
2.	207
3.	208
제11장 철거 및 착공	210
.	210
1.	210
2.	210
3. ()	211
.	212
1.	212
2.	212
3.	212
제12장 주택의 건설 및 공급 등	215
.	215
1.	215
2.	215
.	216
1.	217
2.	217

3.		218
.		220
1.		220
2.		220
.		220
제13장 준 공 인 가		227
.		227
1.		227
2.		227
.		227
.		228
.		229
.		229
1.		229
2.		230
.		230
제14장 준공인가 후 조치 등		231
.		231
1.		231
2.		233
.		234
1.		234
2.		234
3.		235
4.		236
.		236
1.		236
2.		236
3.		237

제15장 비용의 부담 등	238
.	238
1.	238
2.	239
.	239
1.	239
2.	239
.	241
1.	242
2.	242
3.	242
4.	243
5.	243
6.	243
.	243
1.	243
2.	244
3.	244
.	245
1.	245
2.	246
3.	247
4.	247
.	247
1.	247
2.	249
제16장 정비사업전문관리업	250
.	250
1.	250
2.	250

3.		250
4.		251
.		252
1.		252
2.		252
3.		253
4.		254
.		255
1.		255
2.		256
3.		256
4.		256
.		256
1.		256
2.	(66 , 5)	257
3.		258
제17장 감독 등		261
.		261
1.		261
2.		261
.		262
1.		262
2.		262
.		263
1.	,	263
2.		264
3.		265
.		265
1.		265
2.		266

3.		266
.		266
1.		266
2.		267
3.	, ,	267
.		268
1.		268
2.		268
3.		268
4.		268
5.		268
제4편 정비사업의 유형별 시행		269
제1장 주거환경개선사업 시행		271
.		271
1.		271
2.		271
.		272
1.		272
2.		273
.		274
1.		274
2.		274
3.		274
.		275
1.		275
2.		276
3.		276
.		283
1.		283

2.		283
3.		283
제2장 재개발사업의 절차		284
.		284
1.		284
2.		284
.		285
.		286
1.		286
2.		287
3.		291
제3장 주택재건축사업의 절차		294
.		294
1.		294
2.		294
.		295
.		296
1.		296
2.		297
3.		300
제4장 도시환경 정비사업의 시행		304
.		304
1.		304
2.		304
3.		304
4.		305
.		305
제5장 재정비촉진사업		306
.		306

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

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

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

참 고	재개발·재건축 계약 유형별 비교	411
------------	-------------------------	-----

제1편

정비사업의 개관

제1장 정비사업의 개요

I. 목적 및 의의

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

〈표〉 정비사업 구분

사업유형	기반시설	용도지역	노후·불량 건축물	비 고
	-		-	

2. 의의

Ⅱ. 정비사업의 구분

1. 주거환경개선사업

·
·
·
(3 1
) ,

2. 재개발사업

·
·
·

3. 재건축사업

·
·
·

4. 도시환경정비사업

〈표〉 정비사업의 비교

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

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

*

Ⅲ. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

1. 재정비촉진사업

.

, ,

() (1)

.

1)

2)

3)

4)

.

() 2002 .

. 2005

,

.

(3 2)

2. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

〈표〉 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

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

Ⅳ. 정비사업과 도시재생사업의 관계

1. 협의의 도시재생사업

〈표〉 협의의 도시재생사업

관련법	사업종류	사업의 정의
		·
		()
		()
		,
		,
		()
		, , , , , , , ,

*

2. 광의의 도시재생사업

· ·
·

〈참고〉 중앙정부의 도시재생 관련 사업

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

제2장 정비사업의 연혁

I. 주거환경개선사업

1. 1989. 4. 1. - 「주거환경개선 임시조치법」 제정

1999.12.31 10 , , .

2. 1997. 12. 12. - 「주거환경개선 임시조치법」 개정

,

3. 1999. 12. 28. - 「주거환경개선 임시조치법」 개정

1999 5

4. 2002. 12. 30. - 「주거환경개선 임시조치법」 폐지

2002.12.30

Ⅱ. 주택재개발사업

1. 1962. 1. 20. - 「도시계획법」

,

2. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」의 전문개정

,

(1966

)

3. 1973. 3. 5. - 「주택개량촉진법에 관한 임시조치법」

,

4. 1976. 12. 31. - 「도시계획법」의 개정

5. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」의 제정

6. 1981. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

2, 1/2
2/3, 2/3

7. 1982. 12. 31. - 「도시재개발법」의 개정

,
,

8. 1995. 12. 29. - 「도시재개발법」의 개정

- , ,
,

- , ,
,

- , 50 100
,

- , ,

- 30/100

9. 1997. 1. 13. - 「도시재개발법」의 개정

,

10. 1997. 12. 13. - 「도시재개발법」의 개정

11. 1999. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

,

.

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

, ,

, (-

)

Ⅲ. 주택재건축사업

1. 1984. 4. 10. - 「집합건물법」 제정

(,)

2. 1987. 12. 4. - 「주축법」 개정

3. 1988. 6. 16. - 「주축법 시행령」 개정

-
-
-

47

-

-

,

4. 1993. 2. 20. - 「주축법 시행령」 개정

-

,

660

-
-
-

,

2

-

2

—

1. 1962. 1. 20. - 「도시계획법」 제정

2. 1967. 3. 14. - 「도시계획법」 개정

3. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」 전문개정

4. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」 제정

5. 2002. 12. 30. - 「도정법」 제정

제3장 정비사업의 체제

I. 정비사업의 시행자

1. 시장·군수

2. 토지주택공사 등

○

(7 1)

○

, ,

(8 4)

3. 정비사업조합

○

(8 1)

○

30

(18 2)

4. 토지등소유자

○

(8 3)

5. 공동 사업시행자

- ,
- ()
- , , ,
- (8 1 , 14 1)

-
- ,
- (8 2)

6. 지정개발자

- (
-) ,
- ()
- (8 4)
- .
- 2 (28
-)
- ()
-
- 1) . 3
- (16 , “ ”)
- 2) 3 (28)

- ()
- 2 11
- (35 1)
- 77
- . .
- 1/2
- .
- 1/2 2/3
- .
- (14 2)
-
- 1) (6) 50
- (69
-) 50
- 2) 2 12
- ()
- 50
- 3) 1/3

6. 사업대행자

○

(9 1)

- ,

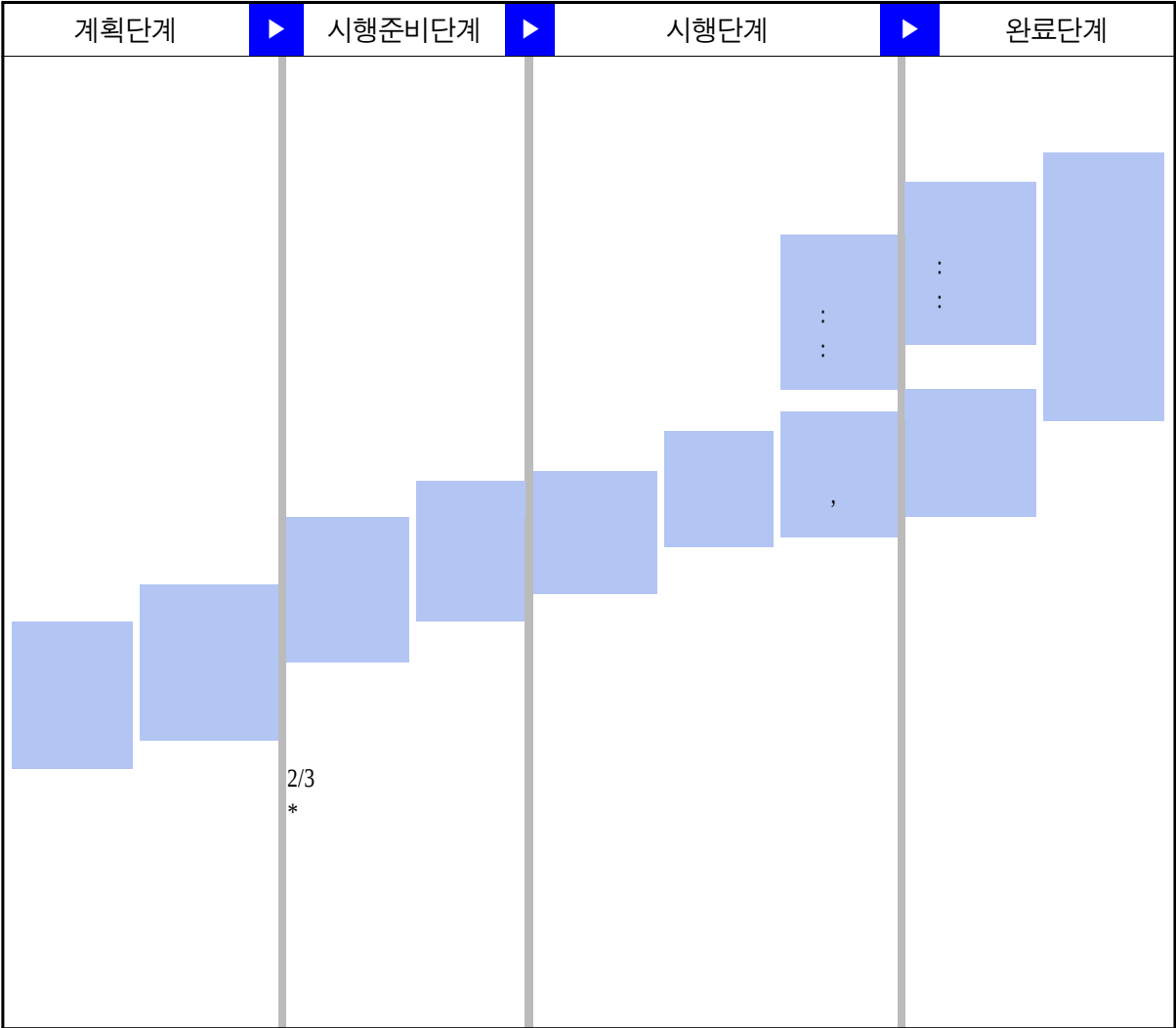
(9 2)

Ⅱ. 정비사업의 개략적 절차

○ : LH

○ : ,
LH

○ (,)



* : , : , :

○ , ,



* : , : , :

관련 판례

▶ 구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

사건번호

2009.6.25.	2006	18174
------------	------	-------

판시사항

[1]

() , 65 2

[2] 65 3 , 4 2

()

판결요지

[1]

65 2

【참조조문】

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

제2편

정비사업의 계획

제1장 도시·주거환경 정비 기본계획

I. 개 요

- (“ ”) ,
10 . , 50 (“ ”)
(3 1)
- , 5
(3 2)

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

Ⅱ. 목적 및 의의

1. 목적

○

(“ ”)

,

○

,

,

2. 의의

○

,

,

,

,

○

○

,

,

,

○



Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립기본원칙과 절차

1. 수립 기본원칙

- , 10
- ,
- ,

2. 수립절차



Ⅳ. 도시·주거환경정비기본계획의 내용

1. 기본계획의 내용

- 3 8
- 10
 - (3 1 8)
 -
 -
 -
 -
 - . .
 - . . .
 -
 -
 - 4
 -
 - .
 -
 -
 -
 -
 - 2 2
 -

2. 경미한 사항의 변경

- , ,

(3 3 , 9 3)

- (3 8)

10

-

-

-

-

20

-

- (55) (56)

20

-

- 2 3

V. 도시·주거환경정비기본계획의 행위제한

, .

3

(1 1) ,

(5 7)



질의 회신

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

절의요지

?

회신내용

3 3 4 .
 1 . (“ ”)
 14
 113 1 2
 ,
 1 3
 ,
 ,

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

질의요지

. (“ ”)
 ?
 . 20%
 ?
 .
 ?

회신내용

. “ ” ,

(“ ”) 3 6

“ ” ,

20

9 3 5

3 3

,

“ ” ,

3 1

10

5

2

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

질의요지

?

회신내용

1-2-1

▶ 기본계획의 경미한 변경 여부(2009.06.03)

질의요지

?

회신내용

(“ ”) 9 3
3 3

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

질의요지

(“ ”) (2009.2.6)
(“ ”)
3 3
?

회신내용

(2009.2.6) 3 , < 9444 , 2009.2.6> 2
1 “ 3
.” ,

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

질의요지

3 3 9 3
?

회신내용

3 4 “ 1 3
,
. , 3

” ,

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

질의요지

16
300
1 6

회신내용

300
1 , 10 1 [1]
3 4-2-3(3)

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

질의요지

2
71 1 4 15
18
?

회신내용

3

제2장 주택재건축사업의 안전진단

I. 개 요

1. 실시 시기

○

(12 1)

-

-

1/10

-

1/10

2. 안전진단 대상

○

,

(12 2 , 20 1)

-

-

-

- .

1) 3

2/3

2) . 2/3 ,
1/2 15
3/10

Ⅱ. 안전진단 세부절차

1. 시행절차도



2. 세부절차

.
○
(5 1)
-
-

·

○

(20 2)

○

30

·

(20 3)

○

(20 5)

·

○

(12 3 , 20 4)

- 9

- 25

-

8

·

○

“

(

2009-548)”

(

12 4)

·

○

“

()”

·

(12 1) (12 4)

※

○

-

- ()

-

○

-

-

- ,

○

-

-

-

○

○

○ .

.
(12 5 6)

.

○ .

.

, (12 6
9)

3. 안전진단의 비용

○ . ,

(12 1 , 21)

- 4 3

10

1 (12 1 2)

-

10 1

(12 1 3)

-

'09. 8. 7.

(9444 9)



질의 회신

▶ 공동주택관리비를 재건축비로 전용 가능 여부(2009.07.06)

질의요지

. () ?

. () ?

회신내용

. “ ”

57 1 17

,

,

, ()

,

“ ”

,

,

32

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

질의요지

1 3 (A, B, C)
A , B , C
20 1 3 C
?

회신내용

20 1 3 1 3
(4) (2)

,

,

▶ 안전진단비용 부담 주체가 누구인지 여부(2009.10.27)

질의요지

(“ ”) 12 1
?

회신내용

12 1 3 1 9

, 2 3

▶ 재정비촉진구역 지정 시 안전진단 사전 실시 여부(2009.11.05)

질의요지

(“ ”) 13 1

()

(“ ”) 12

?

회신내용

3

12

, 13

제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정

I. 개 요

1. 정의

- 4 .
(2 1)

2. 정비계획과 정비구역의 관계

-

3. 정비계획의 개념

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

4. 정비계획과 지구단위계획의 비교

○

,

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

구분	정 비 계 획	(제1종)지구단위계획
	- - 52 1 () - ○ , (), , , , , ,	- - - -

Ⅱ. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차

○

30 ,
(
60 , 60
)
,
(4 1)

○



Ⅲ. 정비계획의 내용

1. 정비계획의 내용

- 4 11
- (4 1 ,
13)
-
-
-
-
-
-
-
- 52 1
-
- 6 1 2 7
-
-
- 2 2
-
-
-
-

2. 경미한 사항의 변경

- ,
- ,
- (4 1 12 , 4 4)
- 10%
- 10
-
-
- 1
- 1 1 (
-)
- 10%
-
-
- 2 3 4
-
-
-

Ⅵ. 정비계획 수립대상구역

1. 주거환경개선사업

○ 1985 6 30 3719

○

.

50%

○

50%

50%

○

50

○

○

2. 재개발사업

○

○

○

50

,

○

3. 재건축사업

〈표〉 정비구역 내 재건축사업의 대상

구 분	대 상
	300
	10,000
	1, 2 3
	20 2/3
	200 10,000
	5
	-
	-
	2/3 ,
	1/2 15
	3/10

※

○

- 20 ,
- 20 20 .

4. 도시환경정비사업

-
- .
- .
- ()
- 50 ,
2/3
- .
-
- 38 6

5. 그 밖의 정비계획 수립

- , ,
(1
6)

회신내용

,
(2009.8.7)

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

질의요지

< 9444 , 2009.2.6> 7 2
?

회신내용

4
< 9444 , 2009.2.6> 7 2

,

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

질의요지

10

「

」 27 3 “ 4
”

?

회신내용

10

r

」 27 3 “ 4
”**▶ 정비구역의 분할 및 결합의 규정 중 구역과 결합의 의미 등(2009.10.01)****질의요지**

. (“ ”) 34 1

2 4 1

” ?

. 12 9 “ ”

13 () 1 5

” ?

회신내용

. “ ” ,

34 1 “ ” 4 1

10 1 [1]

, “ ” 4 1

. “ ” ,

12 9 “ ”

, 13 1 5 “ ”

2

▶ 세대수 증가 시 정비구역 지정 변경 여부(2009.07.29)

질의요지

13 1 7

,

,

,

?

회신내용

4 1

13

,

2008.12.17

13 1

7

,

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

질의요지

?

회신내용

4 1

,

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

질의요지

,
 (63,455) ()
 (1,427) 12
 3 ?

회신내용

4 1
 , 12

▶ 정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업의 대상 여부(2009.12.07)

질의요지

4 8
 ○○
 6 4
 32 ?

회신내용

11

6

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

절의요지

. ‘ 20
, ?
“ ” ,
?

회신내용

. “ ” ,
20
(“ ”) 3 3
9 3 5
“ ” ,
3
4



관련 판례

▶ 재건축에 의한 용도변경

사건번호

2008.2.1. 2006 32217

판시사항

[1]

()

[2]

()

판결요지

[1]

47 1

· ,

[2]

47 1

,

【참조조문】

47 1

제3편

정비사업의 시행

제1장 사업의 시행방법 및 시행자

I. 사업의 시행방법

1. 사업유형에 따른 분류

.

(6 1)

1)

2)

3)

.

1)

(

)

(6 2)

2)

(80 , 69)

· ,
 ,
 () (6 3)
 .
 (6 4)

2. 시행주체에 따른 분류

,
 ,
 (13 2 26 1)

〈표〉 시행주체에 따른 시행방식



Ⅱ. 사업시행자

1. 사업시행자 개관

， ， ，

，

(7 8)

2. 주거환경개선사업

○

$\frac{2}{3}$ ()

(3)

(7 1)

○

($\frac{1}{2}$)

(7 1 , 13 6)

※ :

(7

2)

3. 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 시행자

. :

1)

, , , , ,
(8 1)

2)

, (8 2)

3)

, , , , ,
(8 3)

. .

1)

() , ()
, ,)
(8 4 , 14)

2)

(“)” “)”
)
)
) 2
()
) 3

3

)

)

)

)

1/2

)

1/2

2/3

Ⅲ. 정비사업의 대행

1. 정비사업의 대행 요건

(9 1)

2. 사업대행 개시 결정 등

.

(16 2)

1) 15 1 ()

2)

3)

.

1)

(17 1)

2)

,

(17 2)

.

.

1)

()

,

(18)

2)

(19 1),

(18 4)

제2장 조합설립추진위원회

I. 제도의 도입배경 및 성격

， 15 4

“ ”

1. 도입배경

，

，

·

·

1)

(13 2)

2)

2

2

(85 3)

· ()

(,)

(82 3 1)

2. 성격

,

() ()

Ⅱ. 추진위원회의 구성

1. 구성 시기

,

()

,

(13 1 2)

· ,

12 5

(13 2)

〈그림〉 추진위원회 구성 및 업무수행 절차도



* :

2. 구성 승인 및 신청서류

.

1)

1 5 ,
 , 1/10 , 5
 5 , 100 1/10
 100 (13 2 , 15 1 , 2
 1 2)

2)

(13
 5 23 1 , 2 3)
)
)
) (2
)
) 100 5

. .

1)

. 3 2
 (13 2 , 3 1 2)

2)

) 2 2 ,
 (6
 2)

) , , ,

(21 2 1 2)

(1)

(2)

(3)

)

2/3

(14 4 , 23 1)

3)

() (6 1).

) ()

) ()

- (

) (17 1 , 28 2)

)

)

Ⅲ. 추진위원회의 업무

1. 추진위원회의 업무 개관

(14 1 22 , ○○

5 1)

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



2. 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약

(14 2 , ○○ 28)

.

,

1

,

. ,

3

.

.

,

.

3. 조합설립을 위한 창립총회 개최

· ,

1)

(14 3)

2)

14

,

(22 2 2)

3)

1/5

· , 1/5

2

(22 2 3)

·

(22 2 4)

1)

2)

3)

4)

·

1)

(

)

2)

,

(22 2 5)

IV. 추진위원회의 운영

1. 운영규정 고시

(15 2)

1)

2) .

3)

4)

5)

6)

7) (25)

-

-

-

2. 운영의 원칙

,

.

,

(○○ 6)

3. 운영기간

,

(○○ 7)

4. 운영경비 납부

(15 3)

V. 추진위원회의 해산 및 업무인계

1. 추진위원회의 해산

.

,
(5 1)

.

$\frac{2}{3}$

(5 3)

2. 조합설립 후 업무의 인계

.

,

,

,

(15 4 , 5 2 6)

.

30

(15 5)

.

1

1

(86 1)



질의 회신

▶ 추진위원회 위원 구성 및 승인 여부(2009.10.21)

질의요지

(“ ”) 2 1

5

?

회신내용

2 1

5

15 2

(“ ”)

,

2 2

1

1

10 1

,

5

5

100

10

1

100

,

▶ 토지등소유자가 추진위원 해임 시 누가 사회자인지 등(2009.10.19)

질의요지

○○ (“ ”) 18 4
 10 1
 ,
 , ?

회신내용

18 4 10 1 “ ”
 13 5 23 4
 , “ ” 15 1
 ,

▶ 토지등소유자가 아닌 자의 추진위원회 위원장 자격 여부(2009.09.18)

질의요지

,
 ,
 ?

회신내용

(“ ”) 15 2
 , . “
 3 1 ”

1 , 16 2 15 2
1

▶ 법인 대리인의 추진위원회 위원 선임 자격 여부(2009.09.03)

질의요지

?

회신내용

13 2 3
, ()
, 15 2

▶ 추진위원장이 벌금 받은 경우 자격 여부(2009.08.31)

질의요지

, 300
(“ ”) 23 1 5
?

회신내용

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

(2009.2.6)

, 2009.8.13

100

5

2 3 5

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

질의요지

100 5 16 1 6
 , “ ”
 1
 ?

회신내용

16 1 6 “ ”
 16 1 6

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

질의요지

2009.8.13 ?

회신내용

2009.8.13 6 2

, < 9444 ,2009.2.6> 3
3 (2009.11.6)

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

질의요지

· ?

회신내용

(“ ”) 23 4
24 10 1
·
13 5
“ ” “ ” , “ ” “ ” , “ ” “ ”
“ ” “ ”
10 1
(·)
25 1 1 , ·
· 21 1

▶ 임기 만료된 추진위원회 위원 연임 조건(2009.08.17)

질의요지

, ?

회신내용

15 3

,

2

5 1

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

질의요지

()

,

?

회신내용

15 2

, 5

,

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

질의요지

()

?

회신내용

(“ ”) 21 1

,

25 1 1

,

,

22 26

,

▶ 추진위원회가 선임한 직무대행자의 업무 유효 여부(2009.07.21)

질의요지

,

. .

?

회신내용

○○

15 5

18

,

5

17 6

,

,

18 3

1

,

.

.

.

.

21 1

,

.

25

1 , . , . , 4 1 . , 3 , 13 6 .

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

질의요지

,
?

회신내용

, 21 1 , 20 24 , 17 1 , 17 6 , 20 2 3

2

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

질의요지

. '09.6.25
?

. ?

. ?

회신내용

. “ ” “ ” , 18 5 17 6

18 3

. “ ” , 26 () 2

1

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

질의요지

15 3

6

?

회신내용

15 3

, 17 6

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

질의요지

○○

15 2

?

회신내용

○○

15

2 , . . .

. .

. ,

3 2 3

, 2 1 2

9 5

.

, . . . ,

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

질의요지

2009.3.16.

2009.3.31.

?

회신내용

○○

21

, 20 4

2

,

6

5

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

질의요지

377

38

, 1

10 1

1

?

회신내용

13 2

2 2 3

5

,

10 1 5 5

100 100 ,

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

질의요지

“

, , 3 , ,

, , , ,

”

?

회신내용

○○ 13 2

,

,

3

,

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

질의요지

1 A, B
(1, 2) A, B
?

회신내용

1 2
28 1 1 1
, 2 9

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

질의요지

,
?

회신내용

13 2

15 5

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

?

회신내용

3

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

·

?

회신내용

(“ ”) 26

,

▶ **정비구역을 확대하는 경우 기존 추진위원회 유효 여부(2009.07.24)****질의요지**

, 180

761

?

회신내용

(“ ”) 14 23 1 1
 , 13 2
 ,

▶ 추진위원회 의결에 필요한 최소한의 수(2009.04.02)

질의요지

10 1 25
 9 16 (2)
 (“ ”) 26
 ?

회신내용

26 1 “
 .”
 , 3
 ,
 , 2 2

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

결의요지

?

회신내용

5 1

, 85 3 13 2
14 1 () ,

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

결의요지

,

?

회신내용

5 3

3 2

(2008 14869, 2009.1.30)

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

절의요지

?

회신내용

○○

15 3

,

2

5 1

,

관련 판례

▶ 추진위원회 구성 미동의자의 추진위원회 승인취소 요구가능 여부

사건번호

2007.1.25. 2006 12289

판시사항

()

판결요지

,
,
,

【참조조문】

13 , 15 4 , 19 1 , 12

▶ 추진위원회 승인의 전제조건

사건번호

2009.10.29. 2009 12297

판시사항

[1]

[2] .
()

판결요지

[1]

‘ , , ‘ , .

[2]

· ,
·
·
· ,

【참조조문】

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

▶ 추진위원회의 해산신고를 토지등소유자의 대표자가 할 수 있는지 여부

사건번호

2009.1.30. 2008 14869

판시사항

13 2 ,
()

판결요지

5 3 ‘
3 2
·

，
，

【참조조문】

13 2 , 15 2 , (2006.8.25. 2006-330) 5 3

제3장 주민대표회의

I. 주민대표회의 구성

1. 대상 정비사업 및 구성 시기

· (26 1)

· (26 1)

2. 구성승인 및 신청서류

· (26 2 , 37 1)

1) : 1

2) : 1 3

3) : 5 25

· (26 3).

· ()

(8)

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

Ⅱ. 주민대표회의 업무

(.)

.

(26 4 , 37 3)

.
. .
. (.)
.)
. .
. ()
. “ ” “ ”,
.

Ⅲ. 주민대표회의 운영

(37 4)

， ，

(26

5 ， 37 5)



질의 회신

▶ 주민대표회의 구성 시점은 언제인지 여부(2009.12.22)

질의요지

(“ ”)

(“ ”)

?

회신내용

13 1

12

.

3

.

， 4

4

.

， 2 9 (2)

26 1

제4장 정비사업의 동의

I. 정비사업의 동의 기준

1. 사업추진 단계별 동의 기준 개관

〈표〉 정비사업의 추진단계별 동의 기준

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

2. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성을 위한 동의 기준

2 () 3 ()

3. 조합설립을 위한 동의 기준 및 동의 내용

.

1)

3/4 1/2
(16 1)

2)

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

,
3/4 2/3
(16 2 3)

.

5 (26 2)

※ 5

1)

- ,

2)

3) “2)”

- ,

4)

-

5)

4. 사업시행자 지정을 위한 동의 기준 및 동의 내용

1

5. 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 위한 동의 기준

7 (

) 9 ()

Ⅱ. 정비사업의 동의자 수 산정방법

(7 8), (13
16), (26), (28
33) (17 ,
28 1)

1. 주거환경개선사업, 재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우

. 1

1

.

1

. 1

1

. ,

,

2. 재건축사업의 경우

.

1

. 1

1

Ⅲ. 동의 방법

()

, ()

,)

. ,

,

(17 1 28 2 , 3)

Ⅳ. 동의 간주 및 철회, 동의서 서식

1. 동의 간주 및 철회

(28 1 3)

()

· ,

(28 4)

2. 동의서 서식

(7 3)



질의 회신

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

질의요지

?

회신내용

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

질의요지

,
2009.8.11
,
2
?

회신내용

(“ ”) 26 3
,
37 2 28
1 4 , 2009.8.11
17 1 2 28
, 28 4 .

▶ 주민대표회의 동의 철회는 누구에게 하여야 하는지 여부(2009.09.01)

질의요지

?

회신내용

28 5 (2009.8.11)

4

,

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

질의요지

(“ ”) 85 6 ?

회신내용

85 6 26 3

,

26 5 37

5

관련 판례

▶ 동의를 내용

사건번호

1998.6.26. 98 15996

판시사항

()

판결요지

,

,

,

,

,

【참조조문】

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

▶ 사업시행인가를 위한 조합원 동의율

사건번호

2008.1.10. 2007 16691

판시사항

[1]

16 2

()

[2]

()

판결요지

[1]

16 2

16 2

28 4

16 2

[2] 16 2

16 2

28

【참조조문】

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

▶ 재건축결의내용 변경을 위한 의결정족수

사건번호

2005. 6. 23. 2004 3864

판시사항

[1]

()
()

[2]

[3]

5 4

판결요지

[1]

,

[2]

,

47 2

5 4

[3]

5 4

.

【참조조문】

218 , 220 ,

47 , 49

【참조판례】

2005.4.21. 2003 4969

▶ 사업시행인가를 위한 조합원 동의율

사건번호

2008.1.10. 2007 16691

판시사항

- [1] 16 2 ()
- [2] ()

판결요지

- [1] , 16 2 , 16 2 , 28 4 , 16 2
- [2] 16 2 16 2 ,

,

,

28

【참조조문】

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

제5장 조합의 설립 등

I. 정비사업조합의 개요

· ,

(
)
(13 1)

1. 조합의 성격

(18) ,

(27)

2. 조합의 성립 및 권리의무

.

, 30
(18 1 2

, 29)

1)

2)

3) ,

·

(34),

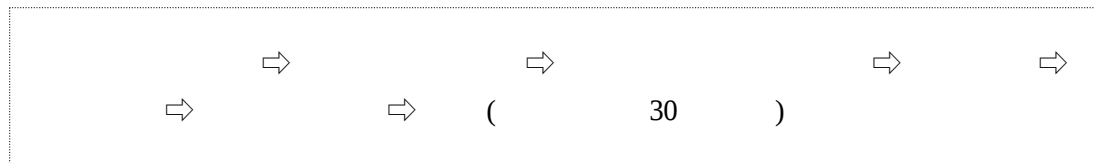
(38),

(35)

“ ” (18

3).

3. 조합설립인가 절차



·

(

4) ,

.

(16 1 2 , 7)

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

6)

7)

, ,
, (,
)

8)

, . , ,
()

9)

.

1)

)

)

-

)

-

-

-

)

-

-

,

)

()

2)

,

3)

38

2 5

,

9

(16 4)

.

1)

) (7 2) . (

2)

(27)

)

)

) (, 24)

)

)

) 4

) .

.

, (26 3)

Ⅱ. 정비사업 조합원

1. 조합원의 자격

(.)
() ,

1 (19 1)

1)

2) 1 (20 1

, 1

20

1)

3) 1

.

.

.

.

.

,

2. 조합원의 변동

.

. .

()

() (30 2).

(16 1 2 , 27 2)

.

),
(19 2 3 ,
30 3).

1) ()
. .
. .

2)

3) 2

4) 2

2

5) 2

2

6) 3 3

7) 7056 2

8)

※

(2003 12 31)

19 2

(7056 , 2003.12.31)

. , 19 2

19 2

. 3 3

(84 3 2 3)

Ⅲ. 조합의 임원 등

1. 조합의 임원

·
 ,
 , ,
 ·
 1
 (21 1 2).
 3 , 1 3
 · 100 5
 (33)

·

2009.2.6

·

·

·

1)

().

(22 1 4)

2)

,

,

3)

4)

(22 5)

2. 임원의 결격사유

(23 1)

3. 임원의 해임

1/10

.

(23 4)

4. 조합임원 등의 공무원 의제

.

129 132

()

(84)

.

1)

(

2006.5.25 2006 1146)

2)

(2008.9.25 2008 2590)

Ⅳ. 조합정관

1. 조합정관의 의의

， ，

.

.

2. 정관의 기재 사항 등

.

20 31

.

2/3

(20 3 , 32)

〈표〉 정관의 기재사항 및 변경 시 동의·인가 및 신고사항

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

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

※

(△)

※

V. 조합의 기관

，

1. 조합원총회

． (24 1) ,

，

． ()

(14 3).

．

．

．

1 2

．

，

．

．

．

(24 3)

1) (20 3)

2) .

3) 61

4)

5)

6) ()

. ,

7)

8)

9)

10) (

,)

11) ()

12)

13)

14)

15)

16)

.

1) (, , ,)

(24 2). ,

1/5

2/3

(24 2)

1/10

(23

4)

2)

,
10/100 (24 5)

2. 대의원회

.

100 ().
1/10 1/10 100
1/10 100 (25 1 2).

.

(36 1). ,
(,) (25 3).
(36 2)

.

14

,
(36 4 5)

1)

2) 1/3 ()

7

(36 7)

·

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

2) (, ,) . ,

3) () ,
 ,

4) 24 4

·

, (36 8)



질의 회신

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

질의요지

80%
, 80%

?

회신내용

(“ ”) 13 3 2

16 1 3

, 16

.

,

14 3

16 1 3

22 2

, 16 1

4 3 2 1

.

▶ 조합설립 동의서 징구기한은 언제인지 여부(2009.11.19)

질의요지

()?

회신내용

(“ ”) 14 3

16 1 2

,

22 2

16 1 3

, 16 1 3

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

질의요지

. (“ ”) 16 3 ,

?

.

?

회신내용

. “ ” ,

16 3

4 3

3 2 ,

. “ ” ,

16

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

질의요지

(“ ”) 4 3
 < 2009.8.13> , ?

회신내용

(“ ”) 16 1 3
 2008.12.17. 26 1 < 21171 , 2008.12.17> 2
 (2008.12.17.) ()
 2008.12.17.

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

질의요지

, ?

회신내용

41
 16 1 2
 , 16 2

· 4 “
10 1 ”
1
16 28

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

질의요지

(“ ”)
() 28 4
?

회신내용

28 4 16
26 2

,

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

질의요지

(“ ”) 16
2009.8.7

,

?

회신내용

22 2 1 16 1 3

22 2

< 21679 , 2009.8.11> 3 (2009.8.11)

, 2009.8.11.

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

질의요지

2009.8.7

?

회신내용

16 1 3

13 3

(2009.8.7) <

9444 , 2009.2.6> 4 ,

▶ 종전 추진위원회 설립 동의서를 조합설립동의서로 인정 여부(2009.09.04)

질의요지

2008.3.14 58% 2009.8.7

(“ ”) 13

3

17%

?

회신내용

13 3 < 9444 , 2009.2.6> 4
2009.8.7

, 16

, (6) < 157 , 2009.8.13> 2 2009.8.13

▶ 주택단지가 아닌 지역의 국공유지가 정비구역에 포함된 경우 토지면적 산정 시 포함 여부(2009.07.09)

질의요지

, .
?

회신내용

(“ ”) 16 3
2

4 3 3 2

.
,

▶ 정비계획안 미확정 상태에서 조합설립동의서 징구 가능 여부(2009.07.01)

질의요지

,
?

회신내용

(“ ”) 2 9
4
2 1 ,
19 1
4

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

질의요지

16 3 ?

회신내용

(“ ”) 6

20

,

, 16 3

, 16 3

,

▶ 조합설립인가신청서를 지구단위계획 수립 이유로 거부 가능 여부(2009.06.11)

절의요지

?

회신내용

9 1

,

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

절의요지

16 1 2

1

1

50

1

49

?

회신내용

2 9
28 1 1
,
1
1
, 1
,
,

▶ 존치정비구역에서 재정비촉진사업 및 조합설립인가 가능 여부(2009.10.20)

질의요지

회신내용

(“ ”) 13
.
(“ ”
) 3 .
,
,
2 5
3

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

질의요지

2009.2.6 (“ ”) 17 1
2009.8.11
28 3 ?

회신내용

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



관련 판례

- ▶ 조합총회결의 유효정족수

사건번호

2009.6.25. 2006 64559

판시사항

， ()
()

판결요지

[1]

，
，

[2]

，

【참조조문】

41 ， 47

【참조판례】

2007.9.20. 2006 9842 ， 2005.6.24. 2003 55455 ，
2006.2.23. 2005 19552, 19569 ， 1998.6.26. 98 15996

▶ 직무집행 정지된 조합장의 대표권 유무판단

사건번호

2000. 2. 22. 99 62890

판시사항

[1]

, ()

[2]

판결요지

[1]

,

[2]

.

【참조조문】

59 , 63 , 714 2 , 407 , 408 1

【참조판례】

1992.5.12. 92 5638 , 1997.9.9. 97 12167

▶ 재건축결의의 의결정족수

사건번호

2008.8.21. 2007 83533,83540

판시사항

[1]

()

[2]

,

()

판결요지

[1]

,

,

[2]

,

【참조조문】

41 , 47

【참조판례】

2002.3.11. 2002 12 , 2005.6.24. 2003 55455

▶ 재건축결의를 위한 의결정족수

사건번호

2002. 9. 27. 2000 10048

판시사항

[1]

,
()

[2]

,

판결요지

[1]

48

,
47 2
,

[2]

, 48 2 , 4

2

,

【참조조문】

47 1 , 2 , 48

【참조판례】

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

▶ 재건축결의의 효력

사건번호

2007.10.11. 2005 58786

판시사항

(=)

판결요지

,
,
,
(),

【참조조문】

【참조판례】

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

▶ 재건축조합 총회결의의 법적 성격 및 그 효력 유무의 확인

사건번호

2008.2.14. 2007 62437

판시사항

,

판결요지

,

【참조조문】

31 , 68 , 250

▶ 자격모용 사문서작성

사건번호

2007.7.27. 2006 2330

판결요지

,

.

【참조조문】

232

【참조판례】

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

▶ 토지등소유자 권한 위임

사건번호

2007.7.26. 2007 3453 .
.

판시사항

, ()

판결요지

,

84 , 37 2

▶ 재건축조합의 정보공개

사건번호

2006.1.13. 2003 9459

판시사항

7 1

판결요지

(2004.1.29.) 7 1

.

【참조조문】

(2004. 1. 29. 7127

) 7 1 (9 1)

▶ 재건축조합 조합원의 자격취득

사건번호

2008.4.24. 2007 25855

판시사항

2003.12.31.

,

(2003.12.31.) 2

판결요지

2003.5.19. 205

2006.5.22.

2003.6.7.

2003.12.31.

7056

2

【참조조문】

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

▶ 업무상횡령죄 구성여부**사건번호**

2009.3.12.

2008 10826

판시사항

[1]

, 85 5 ()

[2]

판결요지

[1]

24

3

8

“

”

,

85

5

‘

24

3

,

.

,

.

,

.

[2]

【참조조문】

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

【참조판례】

1990.6.26. 89 1102 , 2003.5.30. 2003 1174

제6장 시공사 선정 및 시공보증

I. 시공사 선정

1. 시공사 선정시기

.

(11 1)

☞

,

,

2009.2.6

.

(11

2)

. .

.

,

9

39

(11 3)

2. 시공자 선정절차



(-) .

2

3. 시공자 선정 방법

, , ()

(19 2 2)

☞

. ()

.

,

,

.

,

.

3 5 , , .

.

()

1

,

Ⅱ. 시공보증

[

(

30/100 50/100)

]

(51 1 , 54

2, 14)

1.

2.

3.

, , ,

,

4.

21
(51 2)



질의 회신

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

질의요지

?

회신내용

11 1 16

, 100

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

질의요지

2006. 5. 24. 7960 2006. 8. 25. 「
」 ,
 ,
 ?

회신내용

2006. 5. 24. 7960 2006. 8. 25. 「
」 ,

,

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

질의요지

, 2004 2006
2008
?

회신내용

(“ ”) 11

,

, (“ ”) 14

,

(2006-331 , 2006.8.25) 2 2006.8.25.

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

질의요지

,

?

회신내용

,

9

,

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

질의요지

(2006-331 , 2006.8.25) 13

(,)

?

회신내용

13 3

,

, 3

,

()

,

2 2

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

질의요지

2004

, 2007

2001

2008

?

회신내용

11 2

,

< 7960 , 2006.5.24> 2 “ 11 2
(2006.8.25)

.”

2006.8.25.

(2006-331 , 2006.8.25)

24 3

6

**관련 판례****▶ 시공사 선정결의 무효****사건번호**

2008.6.12. 2008 6298

판시사항

, 11

,

판결요지

,
 ,
 5 4 2
 1 ,
 129 132
 ,
 ,
 11
 ,

【참조조문】

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

▶ 도정법 경과규정을 충족하지 못한 시행자의 선정효력

사건번호

2008.1.10. 2005 8426 (

판시사항

,
 ()

판결요지

2003.7.1.

, 7
2 1
2002.8.9. 2 1
2
.
11 .
,
.

【참조조문】

11 , 24 3 6 , 25 2 , (2002.12.30.) 7 ,
(2003.7.1.) 2

▶ 감정평가용역계약**사건번호**

2007.2.8. 2006 4784 . .

판시사항

24 3 5 ‘
()

판결요지

，
，
，
，
24 3 5
，
， 24 3
5 ‘

【참조조문】

24 3 5

【참조판례】

2002. 4. 9. 99 2165 ， 1998. 9. 22. 98 1234 ，
2001. 1. 30. 99 3949

제7장 사업시행인가

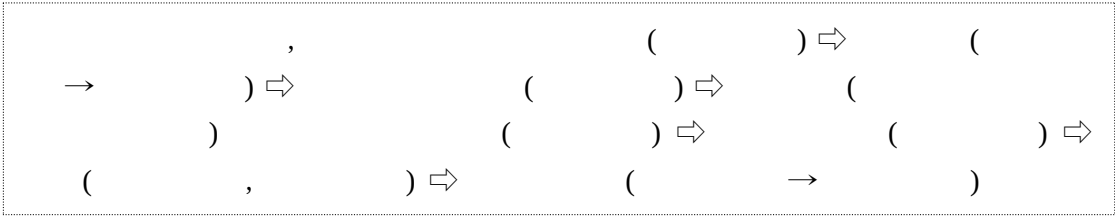
I. 사업시행인가 일반사항

1. 사업시행인가의 의의 및 성격

(, , ())
(28 1)

(32)

2. 사업시행인가 절차



.

(

28 1 , 5 7 , 30)

1)

) ()
)

()
 ,
 (,
 50
 .
 ,

(28 5)

•

•

•

$$4) \quad \left(\begin{array}{ccc} 8 & 4 & 1 \end{array} \right)$$

•

•

•

14 () ,
 (31 1
 2 , 42)

.

.

. .

(28 2 , 4 , 5)

, 51

(39)

1)

2) . . .

3)

4)

5)

, . .

, ()
) () 200

(

28 3)

.

.

(.)

()·

(28 4 , 9 3)

3. 사업시행인가의 경미한 변경

- ,
(28 1 , 38 , 9 2)
- 1) 10%
· ,
- 2) ()
- 3) 10%
- 4) ()
10%
- 5)
- 6)
- 7)
- 8) 12 3
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)

Ⅱ . 사업시행인가의 특례

1. 존치 또는 리모델링 특례

·
(
,

.

(33 1)

1)

-) 2 8
-) 21 1 2 3
-) 44
-) 46
-) 61

2)

-) 2 4
-) 21 1
-) 44
-) 46
-) 61

.

(2 2

2/3) (33 2)

2. 재건축사업의 범위에 관한 특례

.

1) 2

2)

57 ()

(

41 1)

.

(41 4 , 45)

1) 1/10

2)

3) 44 ()

14 ,

.

1

,

2

(41 2

3)

3. 주거환경개선사업에 대한 특례

.

1)

(

)

68 ()

(42 1)

2)

(2 7

)

(42 2 , 10 1)

113 1

(10 2)

3)

.

(42

3)

) 44

(

)

) 60 61

(

.

)

·

1)

(36

2

1 1 2)

(,

3) ·

(43 1 , 46)

)

) ·

4. 도시개발법에 의한 환지구정의 적용

28 49

· 41 2 "

" (43 2)

5. 지상권 등 계약의 해지

·

,

·

·

,

·
(44 1 2)

·
·
,
·
(44 3 4)

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

6. 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분

· (→ →)

(

)

2

2

,

30

(2

1. 사업시행자로의 지위 변경

,

()

$$(\quad)$$

(

.

· ,

(32 3 5)

.

,

20

(32

4). ,

,

(32 5 , 66 1 2)

· ,

(32 6)

4. 토지보상법에 따른 사업인정 및 고시 의제

(

)

20 1

22 1 (40 2)

5. 분양신청기간 통지·공고의무 발생

(
) 60
,
(46 1)

6. 국·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준

(66 3 5)

(66 6)

 질의 회신

 사업시행계획서의 수립 시 총회 의결 여부(2009.08.17)

질의요지

(“ ”) 24 3 9 2
?

회신내용

30 (28 1)
,

24 3

▶ 주택재개발사업 사업시행인가 신청 시 인감도장 사용 여부(2009.12.21)

질의요지

,

?

회신내용

(“ ”) 28 7

17 1

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

질의요지

(“ ”)

28 1

?

회신내용

,

· ,

8 3

14

,

8 3

관련 판례

▶ 구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

사건번호

2009.6.25.	2006	18174
------------	------	-------

판시사항

[1]

() , 65 2

[2] 65 3 , 4 2

()

판결요지

[1]

65 2

[2] , 3 , 4

,

()

28 , 65 2

2007.4.13.	2006	11149
------------	------	-------

사건번호

판시사항

 $(=$

)

판결요지

,

,

.

,

,

,

,

【참조조문】

(2007.12.21.) 16 2

【참조판례】

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

▶ 협의에 의한 도정법 미적용 가능여부

사건번호

2008.12.11. 2007 14312

판시사항

65 2

,

()

판결요지

65 2

,

,

,

【참조조문】

65 2

제8장 토지 등의 수용 또는 사용, 매도청구

I. 토지 등의 수용 또는 사용

1. 의의 및 제도 도입배경

·

‘ , , ’ () ()

※

·

(23 3)

·

(

) 3

(38 40)

3 ,

2. 토지보상법의 준용 및 특례

·

· ,
 (40 1)
 “ ” ‘ , ,
 (40 2 4), (44 2)’

·

(
)
 (20 1 22 1)
 (40 2)
 ‘ , ‘ ,

·

(23 28 1)
 (40 3).

☞ 23 1
 ,
 .

· ()
 42 ()
 (40 4)

·

()

40 3 2

· , ,

· ,

(44 2 1)

·

54 2

(9 2)

(44 2 2)

11

(9 2)

·

4

(9 2)

Ⅱ. 매도청구(제8조제4항제1호를 제외한 재건축사업만 해당)

1. 매도청구의 의의 및 성격

·

.

,

()

.

2. 매도청구의 요건

48

48

(3

) ,

(

39)

1)

2)

3) .

※



질의 회신

▶ 총회 후 관리처분계획 공람을 하여야 하는지 여부(2009.11.03)

질의요지

,
() ?

회신내용

(“ ”) 49 1
48 30
,
.
24 3 5 ,
-4826(2004.7.20) .

▶ 관리처분계획인가를 받은 재건축사업의 경과조치 여부(2009.06.03)

질의요지

(“ ”)
?

회신내용

< 9632 , 2009.4.22> 2 48
38
30
4 3

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

질의요지

,

?

회신내용

48 1

(49)

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

질의요지

()

회신내용

()

49 6

,

,

,



관련 판례

▶ 총회결의의 효력

사건번호

2009.10.15. 2008 93001

판시사항

[1]

(=

)

[2]

,

판결요지

[1]

,

.

,

,

[2]

,

.

【참조조문】

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

【참조판례】

2009.9.17. 2007 2428

▶ 재건축조합 결의의 효력

사건번호

2009.2.12. 2006 53245

판시사항

[1] 1 2 1
, 1
()

[2]
()

판결요지

[1] 1 2 1
,
.
, 1

[2]

1

,

【참조조문】

47

▶ 다가구주택의 분양권

사건번호

2009.9.10. 2009 10628

판시사항

[1]

24 2 1 , 5 ‘ ’

[2]

2002 10 , 2003.7.31.
 , 2003.12.30.

, 7 ‘1997.1.15.
 ,

판결요지

[1]

24 2 3 , 7

, 24

2 1 , 5
 ‘ , 6 1
 ‘ ,

[2] 2002 10 , 2003.7.31.

, 2003.12.30.

, 24 2 3 ‘
 , 7
 ‘1997.1.15. ,

.

【참조조문】

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

【참조판례】

2009.4.23. 2008 22853

제9장 관리처분계획

I. 관리처분계획의 의의 및 성격

1. 의의

， ， ，
()

()

， ， ，

()

， ， ，

(

) ，

，

2. 법적 성격

()

(48 1)

.

()

(49 6).

(2002.12.10 . 2001 6333)

.

,

,

Ⅱ. 관리처분계획의 수립절차

1. 관리처분의 절차 개관



2. 분양신청의 통지 및 공고

.

(49 6)

.

.

1)

(
) 60

(46 1 , 47 1)

〈표〉 분양신청의 통지·공고 사항

내 용	통 지	공 고
▪	○	○
▪	○	○
▪	○	
▪	○	○
▪	○	○
▪	○	
▪	○	○
▪	○	○
▪		○
▪	○	○
▪) 21 1	○	○
-		
-		

2)

30 60 . ,

20

(46 1)

3)

,

(46 2)

.

(46 2 , 47 2)

※

,

10%

50 4

(47 3)

4)

)

150

(47)

(1)

(2)

(3)

(4)

(19 3)

)

1

2

(48)

※

,

(2008.3.13

2006 2954)

3. 종전 및 종후 자산평가

.

1) ,

2

.

.

(48 5 1)

.

.

, .

(48 5 3)

2)

,

(48

6)

.

1)

. , 48 2 2
.
. (48
1 4)

2)

4. 관리처분계획의 수립

.

(48 , 50)

1)

2)

3)

4)

(48 2 2
)

5)

()

6)

7)

8)

,

9)

- 10)
- 11) ,
- ,

50%

.

(24 3 10)

- 1)
- 1
- ,
- ,
- (48 1)

- 2)
- 48 1 (24 3 10)

5. 공람 및 의견청취

30

.

,

(49 1)

(49 4 , 53 1)

6. 관리처분계획의 인가 신청

.

()

()

() (

11)

1)

-

2)

-

.

.

, (48 1 , 49)

1)

()

2)

3)

4)

5)

6)

7. 관리처분계획 인가 및 고시 등

.

.

30

,

(49 2)

.

(49 3 , 13)

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

-
-
-
-

.

,
(53 2)

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

8. 관리처분계획 인가의 효력

.

.

, ,

(49

6)

.

.

(48 2)

Ⅲ. 관리처분계획의 기준

1. 일반적 기준

(48 2)

.

.

.

.

.

1)

2) ()

3) ,

2. 세부기준

• ,

$$\begin{pmatrix} 52 & 1 \end{pmatrix}$$

1)

2) 1 1 ,

3) $(\quad)$. ,

$$(\quad)$$

4) 1 (

) 2

() () () . 8

 관련 판례

 조합원분담금 변경

사건번호

2006.10.26. 2004 17924

판시사항

,

,

5 4

판결요지

,

,

5 4

.

【참조조문】

12 , 57

제10장 정비사업의 세입자 대책 등

I. 세입자 권리보호제도 일반

‘ , ‘ , , , , (3 1) , (9 2 , 11 2) , , . (81 1)

〈표〉 주요 세입자대책 사항

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

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

Ⅱ. 주거세입자 대책

1. 이주대책 및 손실보상에 관한 일반 사항

(30 3),

(48 1 7)

2. 순환정비방식에 의한 세입자 대책

.

.

()

(35)

.

(43 2 1).
()
(43 2 4 1)

3. 임시수용시설의 설치 등에 의한 세입자 대책

(36)

4. 세입자 손실보상

4 (9 2,
54 2)
()
(9 2)

3 (50 4 , 54 2 , 3)

Ⅲ. 상가세입자 대책

1. 상가세입자 대책

(30 9 , 41 2 16)

2. 상가세입자 손실보상

4 (9 2) ,
3

Ⅳ. 기타 세입자 대책

1. 시장·군수 등이 시행하는 정비구역의 세입자 대책

· () ()
() (26)
()
()

2. 손실보상에 따른 용적률 완화

(40 2)

78 1

100 125

(40 2)

3. 세입자 보상비 용자 또는 용자 알선

80

(63 3 , 60 3)



질의 회신

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

질의요지

, 2009.11.28

?

회신내용

2009.11.28

48 5 2

▶ 재개발사업 세입자 주거이전비 보상지급기준일이 언제인지 여부(2009.07.13)

질의요지

,

?

회신내용

(“ ”) 40 1
 54 2 “
 ” , “ ”
 .

▶ 재건축사업의 세입자 손실보상 여부(2009.07.07)

질의요지

?

회신내용

40

,

제11장 철거 및 착공

I. 철 거

·
 ‘
 , ‘
 (41 2 7 15)
 ,
 (32 1 1) ‘ , ‘ , ‘ ; ‘
 , (32 1 2)
 (36 1 , 24 1) ,
 (42 2 3 , 47 1)
 (113 1 3 , 98 6)

1. 건축물의 철거가능 시기

·
 ,
 (48
 2 1)

2. 물건조서 등의 작성

(

, ,)
(52 2).

3. 철거 및 멸실 신고(허가)

.

(30 1) 7
(24 1)

※

.

(42 2 2)

. (47 3 , 20 3 3)

- 1)
- 2)
- 3) 3

Ⅱ. 착 공

1. 경계복원측량

2. 건축법상 착공

,
(21 1)

3. 주택법상 착공

, (16
8 , 101 2)



질의 회신

▶ 재건축사업 철거업체 시공사에서 선정 적정 여부(2009.05.28)

질의요지

?

회신내용

5



관련 판례



재물손괴

사건번호

2007.9.20. 2007 5207

판시사항

[1]

[2]

,

,

()

판결요지

[1]

,

.

[2]

‘

’ ‘

,

,

‘

,

,

,

,

‘ ,
 ,

【참조조문】

24 , 366

1) 80%

2)

17% (13 3 1 2

, 3-2)

.

1) (

4.)

) 20 300 85

60% , 85

50

) 300)

,)

) () 10%

, 85

))

※)) 6 1 1

2) (30 3 2)

100 30

100 50 .

60

Ⅱ. 관리처분계획에 따른 주택공급

()

() (50 1)

1. 정비구역 안에서 건설된 주택의 공급방법에 관한 특례

· · · ,
· · · ,
·
(50 2 4)

2. 분양주택의 공급

·
2
(
54 1)

1)

: 1 1

: · · ,

57

·

- (11 ·

·)

- 2 11

·

2)

1 :

2 :

(

)

3 :

4 : 2 11

.

· ,

,

.

9

(50 1 , 52 1 2)

3. 임대주택의 공급

(50 4 , 54 2 , 3)

·

1)

) 1 : 3

) 2 : 2 4

) 3 :

2)

)

)

)

)

3)

)

,

)

,

.

,

.

1)

)

3

)

)

.

)

2)

,

)

,

)

,

Ⅲ. 잔여주택의 일반분양

1. 일반분양의 기준

()

· 38 (

50 5)

☞ (3 1 2) 20

20

2. 재건축주택의 일반분양 특례

(39)

38 ()

· 52

(50 5)

Ⅳ. 부대·복리시설의 분양

()

· , “ ” “ ”

1 (52 2 2)

·

(

1 . “ ”)

.

.

**질의 회신**

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

질의요지

“ ”) 30 2 3 (

30 3

?

회신내용

30 2 3

, 30 2 1

(-2114, 2009.6.22)

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

질의요지

() 30 2

30
3 , () 30 3
?

회신내용

30 3 1 78
“ ” , 2009.6.22.
“
”(“ ”) 3-1 “ ”
,
,
3-3
,
,
,
,

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

질의요지

?

회신내용

9632 (2009.4.22) 28 , 30 ,
38
3/4

,
3/4
“
”
.

▶ 지구단위계획 용적률이 정비계획상 용적률 여부(2009.08.26)

질의요지

?

회신내용

30 3 , 4
,

,
“
”(-2114, 2009.6.22)

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

질의요지

30 2

?

회신내용

4

30 2

2009.6.22

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

질의요지

?

회신내용

2009.4.22. 「 」

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

질의요지

2

?

회신내용

200 ,
 7
 3-2.
 , 200
 200

**관련 판례**

▶ 다가구주택 공유자의 분양대상자 인정여부

사건번호

2009.4.23. 2008 22853

판시사항

[1]

[2] (2003.12.30.) 7
 ()

판결요지

[1]

1997.1.15.

[2] 7 ,
 ,

，
，
，
7

【참조조문】

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

제13장 준 공 인 가

I . 준공인가의 의의 및 의무

1. 준공인가의 의의

·
(1992. 4.10. 91 5358
) ,

2. 준공인가의 의무

(52 1).
(86
2)

II . 준공인가의 절차와 서류

52 , 55 56 , 15

,
(15 1)

(52 2)

〈그림〉 준공검사 절차도



Ⅲ. 준공인가 전 사용허가

(52 5 , 56 1)

· 48 1

·

IV. 준공인가 및 공사완료 고시

· ·

()

(52 3 4)

· (55

4)

1)

2)

3)

4)

V. 준공인가증의 교부 및 통보

1. 준공인가증의 교부

· “1)” “4)”

(55 2)

,

2. 분양대상자에의 통보

55 3)

(

Ⅵ. 공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제

,

32

(53 1)

(53 2)

32

(53 3).

제14장 준공인가 후 조치 등

I. 이전고시 및 등기

1. 이전고시 등

.

.

⇒	() ⇒	()
	() ⇒	() ⇒ ()
	)	

1)

· ,

(54 1)

2)

·

(54 2)

.

1)

(54 2)

2)

.
3 1
(55 1)

3)

40
, 48 3
34 (55 2)

※ :
※ :

4) ()

(
56 3)

5)

()
(57 1)

2. 등기절차

· (56 1 2)

· (5 1)

1)

2)

3) , , , , , , ()

· (5 2 3)

1 1

, 1

1 ,

1

· , 54 1

Ⅱ. 청 산

1. 청산금의 의의

10

(57 1)

2. 청산금의 산정

(57 2 3)

1)

2 (57 1 1)

2)

() . , 2

(57 1 2)

.

1) (57 3)

)

)

)

)

)

(

)

)

,

,

,

2) (57 3)

3. 청산금의 징수 및 지급

.

(57 1)

.

()

,

(

58 1)

.

(58 2)

.

()

5

(58 3)

4. 저당권 설정자의 청산금 지급

(59)

Ⅲ. 조합해산

1. 조합해산의 의의

.

.

,

2. 적용법규

27

“

.”

3. 해산시기 및 결의방법 등

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

※

(82),

, , ,
 (87)

3 ,

,
 (85 86 94)

제15장 비용의 부담 등

I. 기반시설 비용의 부담

1. 정비사업비의 부담

.

()

(60 1)

. .

(60

2 , 58).

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

2. 비용의 조달

,
 .
 (61 1 3)
 ()
 ,
 .
 4/100 (61 4
 5)

Ⅱ. 정비기반시설의 설치 및 비용 부담

1. 정비기반시설 관리자의 비용 부담

1/3 50%
 (62 1 , 59 1)
 (59 2)

2. 공동구 설치의무자의 비용 부담

.
 (62 2)
 .

· , 63
(16 1)

1)

2)

3)

4)

5)

6) 63

·

) (

(16 2)

·

(16 3) (

·

1/3 ,
(16 4)

·

(
,
) ,
(17 1
3)

Ⅲ. 사업비용 등의 보조 또는 융자

,

〈표〉 사업비용 등의 보조 또는 융자, 지원내용 요약

지원자	대상사업자	지원형식	지원항목	지원범위
,	LH			80%
	LH ()			
				50%
				80%
	()		"	
		"		"
	LH ()	"	"	"
	LH	"		"

1. 국가 또는 시·도지사의 보조·융자

·
 80% (63
 1 , 60 1 2)

2. 시장·군수의 보조

·
 (63 2)

3. 국가 또는 지자체의 보조·융자

·
 50% , 80% (63 3 , 60 3 4)
 · (50%)

1)

2)

3)

· (80%)

1)

2)

3)

4)

5)

4. 순환정비사업의 우선지원

.

.

,

(63 4)

.

(63 5 1)

5. 재개발임대주택 인수비용 지원

,

(63 5 2)

6. 토지임대부 분양주택의 공급비용 지원

(63 6)

Ⅳ. 정비기반시설의 설치

1. 사업시행자의 설치의무

(64 1).

2. 정비기반시설 설치를 위한 정비구역의 지정

. 4

(64 3)

3. 우선매수청구권

.

(50 5)
(64 2)

.

9

77

43

61

(64 2)

.

(→ → →)

1)

(61 1)

) 64 2

)

)

)

2)

14

·
(61 2)

3)

·
(
61 3)

4)

(61 4)

V. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속

1. 무상귀속 및 양도

·
(,).
(187)

※ 187 () : , , ,

·

〈표〉 정비기반시설의 귀속관리(법 제65조)

시행자	정비기반시설의 종류	귀속주체 및 유형	귀속시기
LH		()	()

.

.

,

(65 1)

.

.

,

(65 2)

2. 귀속협의 및 통지

.

()(65 3)

(65 4)

3. 귀속시기

(65 4)

4. 등기절차

(.)

(65 5)

Ⅵ. 국·공유재산의 처분 등

1. 국·공유지의 처분

. .

1)

구 분	국 유 재 산	공 유 재 산
	,	,
	(, ,)	(,)

2) (5 , 5)

용 도	세 분	내 용
		()

※

. .

1)

.
,
(66 3 4)

2)

. .
(
20) .
. . ,
(66 1)

3)

.
(
100 80) , 3

(66 6)

.

.

.

.

(

66 5)

2. 국·공유 재산의 임대

. .

(2 1)

46 1

83

.

(67 1)

.

,

.

(67

7)

.

.

.

47

83

.

.

.

(67 2)

·

· 1 , 3

· , (○○

28 1)

·

(24 3 7)

4. 위탁업무 범위 조정

2009.2.6

(69 1)

〈표〉 정비사업전문관리업자의 업무범위 변경 현황

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

Ⅱ. 정비사업전문관리업의 등록

1. 등록

(2) .

※

1)

2)

3)

4)

5)

6)

2. 등록기준

(63 1 , 4)

.

10 (5)

.

5 . ,

()

(“ ”)

1 4 , 2 3

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

) 2003.7.1

,

69 1 2

6

3. 등록절차

.

() (64 1 ,
18 1)

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

.

, (64
2 , 18 3)

.

.

1 1

. ,

(

64 3 , 19)

4. 등록 결격 사유

.

2009.2.6

(72 1 3 5)

.

(72 1)

1) ().

2)

3)

() 2

4)

5) 2

6) 2 ()

7)

.

,
(72 2 3)

Ⅲ. 정비사업전문관리업자의 업무제한 등

1. 정비사업전문관리업자의 업무제한

(70 , 65 2)

1)

2)

3)

4)

(65 1)

)

2 3

)

2. 정비사업전문관리업자와 위탁자와의 관계

(680 692) (71)

3. 정비사업전문관리업자에 대한 조사

(74)

4. 교육 등

74 2)

IV. 정비사업전문관리업자의 등록취소 등

1. 등록취소 및 업무정지

1 (73 1)

1) ()

- 2)
- 3) () 1/3
- 4) . () . .
- 5) . () .
- 6) 3 2
12 ()
- 7)
()
- 8) ()
- 9)

2. 등록취소 및 업무정지 처분기준(영 제66조, 별표5)

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

3. 등록취소처분 등의 통지

· , (73
3 5)



질의 회신

▶ 정비사업전문관리업자 선정 시 주민총회 의결 여부(2009.12.11)

질의요지

, (,
) , ?

회신내용

(“ ”) 14 2
13
, ○○ (“ ”
) 28 1
, 1 ,
, ○○
22 1
()

▶ 대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약 해지 가능 여부(2009.09.07)

질의요지

?

회신내용

25 2

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

질의요지

.

1

2

?

.

?

회신내용

. “ ” ,

○○

28 1

, 1

,

3

, 2

. “ ” ,

▶ 정비사업전문관리업자 결격사유 해당 여부(2009.08.05)

질의요지

, 73

2

, ?

회신내용

(“ ”) 72 1 6

, ,

▶ 정비사업전문관리업자의 선정을 위한 재입찰 대상 여부(2009.06.11)

질의요지

2 3 3

2 1

?

회신내용

, 1

,

, 3

제17장 감독 등

I. 자료의 제출 등

1. 정비사업추진실적 보고

,
15

(75 1 , 20)

1)

2)

3) ,

2. 보고 또는 자료제출 등

.

,

,
(75 2)

3

,
(75 3)

.

15 ,
(21 1 , 88 2 2)

Ⅱ. 감독

1. 위반행위에 대한 조치

.

,
(77 1)

.

1) → , , , ,

2) → , , ,

3) → , ,

2. 정비사업 점검반 운영

,

.

,

,

88 1)

(77 3 , 68 ,

75 3 (77 3)

Ⅲ. 회계감사

1. 감사의 시기, 대상 및 비용부담

.

3 (76 1)

1) 7

2) 20

3). 7

.

(

) 80% (

28) (

76 1 , 67 1 2)

〈표〉 회계감사 시기 및 대상 금액

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

※ (86 4)

.
, (20 1 8).

,

, (76 2 4)

2. 회계감사인

3

.

21 ()

1) (

-) , 1
- 2) 1
- 3) “1)”, “2)”

3. 회계감사 결과보고

15

(76 1)

Ⅳ. 도시분쟁조정위원회

1. 설치 및 구성

- (77 2 1)
- () 10
- ,
- “1)” “3)” 2
- (77 2 2)
- “1)” “3)” 1 3
- (77 2 4)
- 1) 5
- 2)
- 3) , , ,
- 4)

2. 기능

, (

, (

(

(77 2 3)

3. 조정 등

,

60 (1 30

) (77 3 2)

, 15

(77 3 3)

(77 3 4)

V. 관련자료의 공개와 보존 등

1. 자료의 공개 및 공람

(,
 . 2)
 (
 ,)
 , (81 1 , 22 1)

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

2. 자료의 보관 및 인계

(81 2).
 .
 .
 .
 .
 5 (81 4 5)

3. 자료의 공개, 열람, 보관의무 위반 시 벌칙

, ,
 (
) 1 1 (86 6
 7)

Ⅵ. 공공관리

1. 공공관리제도 의의

2. 정비사업의 공공관리

3. 공공관리자 및 위탁받은 자 업무

- (“ ”)
- ,
- - (“ ”)
 -
 -

4. 공공관리 비용

,

5. 공공관리의 시행

,

제4편

정비사업의 유형별 시행

제1장 주거환경개선사업 시행

I. 주거환경개선사업의 개요

1. 주거환경개선사업의 개념

(2 2)

1 2001 3

, 2003 7

. 2 (2005 2012)

〈표〉 국고지원 절차

절 차	관련주체	주요업무
.		
.		

2. 주거환경개선사업 시행자

(,)

,

Ⅱ. 주거환경개선사업의 사업시행 절차

1. 현지개량방식의 사업시행 절차



* LH : , , :

2. 공동주택건설방식의 사업시행 절차

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

Ⅲ. 현지개량방식의 사업시행

1. 개요

， ，

〈그림〉 현지개량 시행 사례



2. 사업시행주체별 사업 내용

- ：
- ， ，
 - ， ，
 - ：
 - .

3. 지원사항

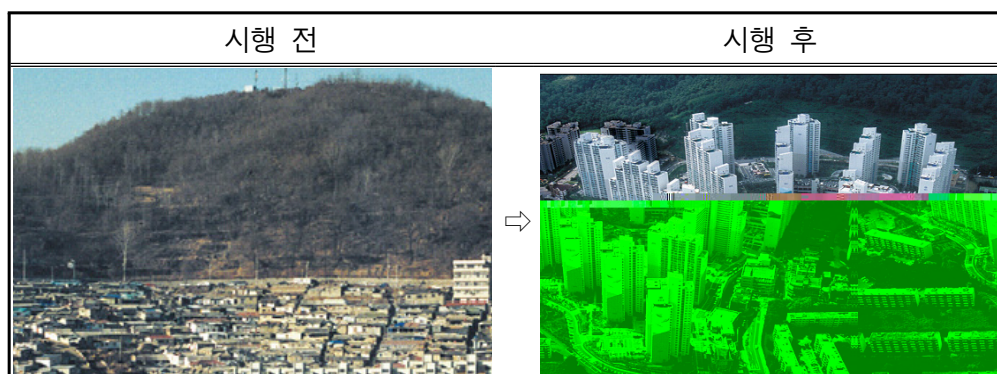
Ⅳ. 공동주택건설방식의 사업시행

1. 개요

〈표〉 현재개량방식과 공동주택건설방식 비교

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

〈그림〉 공동주택건설방식의 시행 사례



2. 사업 특성

.

.

2/3 ,

※

3/4

3. 지원제도

〈표〉 지원제도 개관

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

.

1)

, 1 2
(63)

)

○ (2 4 , 3)

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

- , , ,
, (, ,)

○ (63 , 60)

) ,

○ . .

(63 1)

○ .

(63 2)

○ .

, (63 3)

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

지원자	지원사업	지원형식	지원항목	지원범위
- -	- LH		- - -	80%
-	- LH		- - -	
-	-		- - -	50%
				80%

2)

,

(68 1 , 3)

.

1)

(LH)

)

,

3%

※



※

(2010 1)

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

☞

)

○

○

○



○

2)

30%

(33)

3)

,

10%

(32 4)

4)

, , ,

○

, (289)

-

3

(289 225)



: 8 1

(225)

○

(109)

- , ,

1

(109)

, (, , , , ,),

〈표〉 대체취득 시 비과세되는 세금

구 분	취득세	등록세	농특세

○

-

-

85

○

7

“

”

,

(12 6 6)

○

1 1 (89 , 154)

1 1 3 . ,

(69 133 ,
66)

8
100% . ,

(1)

※

-

18
,

-

-

V. 혼합방식의 사업시행

1. 개요

2. 단순혼합 방식

,

3. 거점확산 방식

,

. :

,

,

. :

()

제2장 주택재개발사업의 절차

3

I. 주택재개발사업의 개요

1. 재개발사업 정의

(2 2)

2. 시행자의 종류 및 시행 방법

.

1) (8 1)

-

-

,

,

2) (8 4)

-

,

,

.

-

(6 2)

Ⅱ. 주택재개발사업의 추진 절차

()
(8 2 4 7)

사업시행자별 추진 절차		처리사항
조합방식	공공방식	
		- 5 10 ()
↓	↓	
		-
↓	↓	
		-
↓	↓	:
	↓()	
↓		- : 3/4 +
	↓ ()	1/2
↓		- : 1/2
		2/3
↓	↓ ()	-
		- 24
↓	↓	-
		- , , ,
↓	↓	
	↓ ()	-
↓		-
	, ↓	-
↓		-
		-
, ↓		
		-
, ↓		

Ⅲ. 주택재개발사업의 단계별 주요 업무

1. 계획단계 업무

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

.

- , (50)

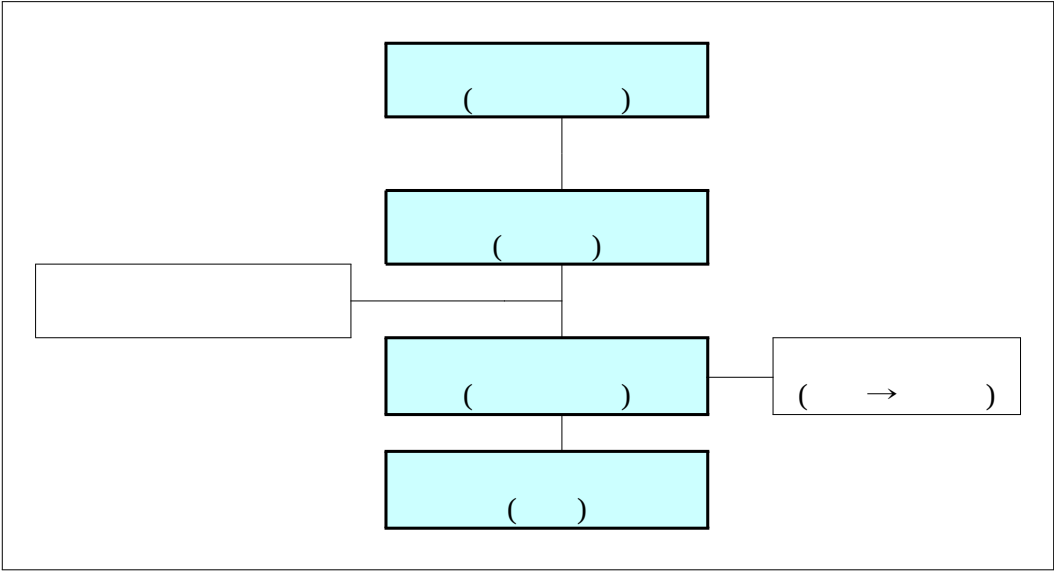
.

: ()

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

.

1)



[illegible]

3)

)

, , ,

, , ,

, , , ()

)

:

)

:

, : ,

4)

:

:

:

- :

- , :

5)

· ,

6) , ,

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

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	+	-
		- ,

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	“	- ,
	“	- ,

3. 완료단계 업무

, , , ,

단 계	관련주체	주요 업무
(52 , 55)		- - ※
(54)		- -

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

※ :

.

.

. .

.

※

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

· : ,

※

절 차	관련주체	주요업무
		-
		-
		-
		-
		-

제3장 주택재건축사업의 절차

3

I. 주택재건축사업의 개요

1. 재건축사업의 정의

(2 2)

2. 시행자의 종류 및 시행 방법

1) (8 2)

-

-

2) (8 4)

-

-

.

-

3)

(6

Ⅱ. 주택재건축사업의 추진 절차

(8 2 4 7)

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

Ⅲ. 주택재건축사업의 단계별 주요 업무

1. 계획단계 업무

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

1 (

4 6)

2. 시행단계 업무

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

-
- 5 (○○
- 2 2)
-
-
-
- 2/3 1/2 ,
- 3/4 3/4
-
-
- 3/4 2/3
-
-
- 100
- (11 1 , 19 2 1)
- 50%
- (51)

〈표〉 정비사업의 시공사 선정 절차

.

- 4

.

:

, ,

. , ,

1)

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

2)

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	+	-
		- ,

3)

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	“	- ,
	“	- ,

3. 완료단계 업무

, , , ,

단 계	관련주체	주요 업무
(52 , 55)		- - ※

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

※ :

.

.

. .

.

※ ()

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

. : ,

-
-
-
-
-

※

절 차	관련주체	주요업무
		-
		-
		-
		-
		-

※ ()

-
-

※

- ,

-
-
-

-

1)

1/10

2)

3)

33

※

-

-

제4장 도시환경 정비사업의 시행

I. 개 요

1. 도시환경정비사업의 정의

(2 2)

2. 사업방법

(6 4)

- , , ,

- ,

3. 사업시행자

: (8 3)

(8 3 , 14 1)

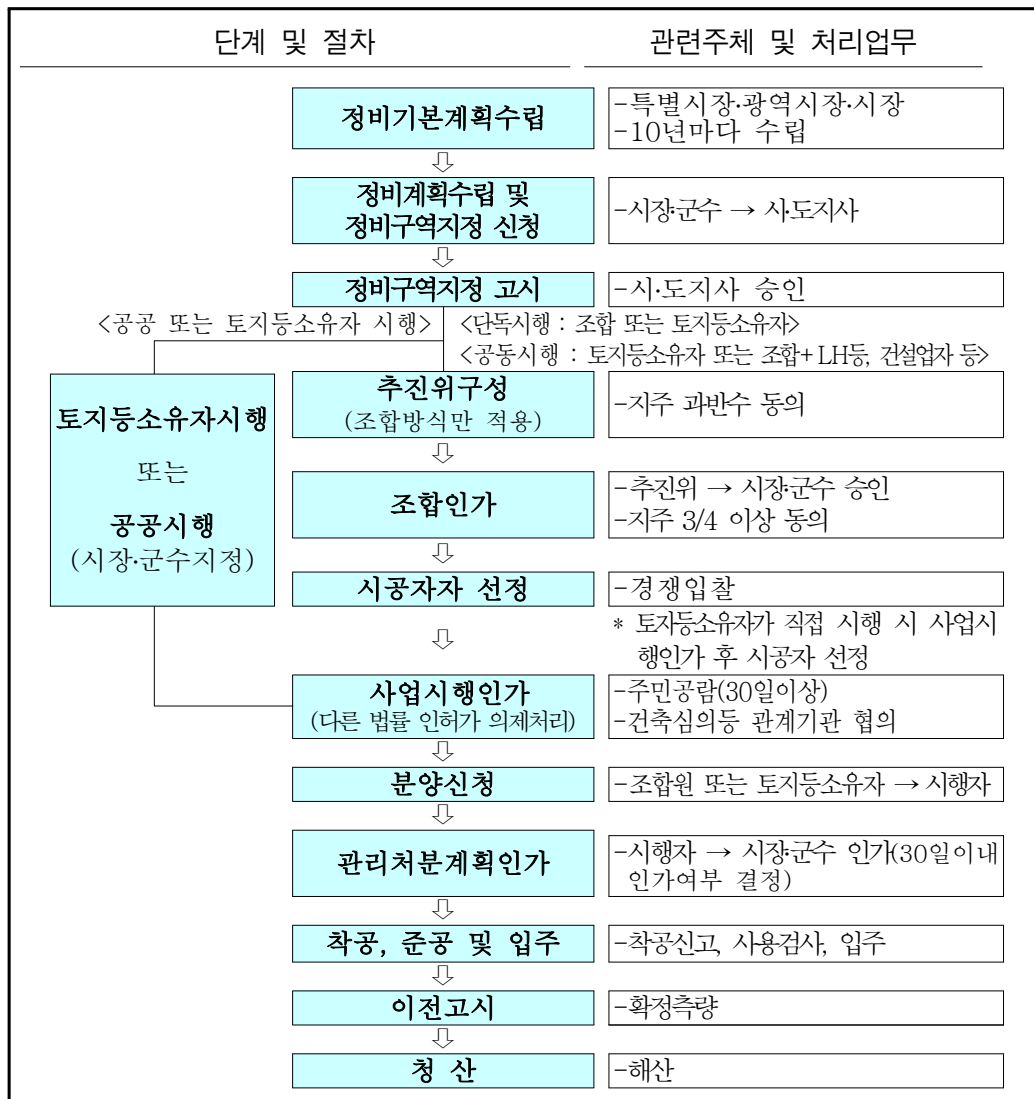
- + · , , , ,

,

※ :

4. 특징

Ⅱ. 사업시행 절차



* LH : , , :

※

“ 2 , ”

제5장 재정비촉진사업

I. 특별법 제정의 배경 및 목적

1. 제정배경

· (, , ,)
·
2003 12 30
2005
‘ ; ‘ ,
2005 12 30

2. 목적

· (1)

Ⅱ. 재정비촉진사업 관계 법령

2. 재정비촉진사업관계 주요 법령

기본법률 및 조례	하위 지침 등	주요 관계법령
- ()	-	-
-	-	-
()	-	-
-	-	-
()		-
-		-
		-
		-

3. 재정비촉진사업의 유형 및 근거법률

.

(3

1)

(3 2)

(3 3)

- ,

-

-

.

구 분	사업유형	근거법률
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-

Ⅲ. 재정비촉진지구의 지정

1. 재정비촉진사업 절차

,

〈그림〉 재정비촉진사업 절차도



2. 재정비촉진사업지구의 입안 및 지정 (도촉법 제4조)

:
:

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

Ⅳ. 재정비촉진계획의 수립 및 결정

1. 재정비촉진계획 수립

.

(9

13).

〈표〉 재정비촉진계획 수립

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

.

(9 3 , 11)

.

(9

4 , 12).

- , ,

20%

- 2

2

-

2

,

-

,

10%

-

3

(

3

)

-

2. 기반시설의 설치계획 및 설치비용의 분담 등

·

，
(10)

·

(
11)

·

， ， ，

(14)

1) = + 1.5 × (×)

2) = × 1 + (/)

- : 1) 2)

- : 1) 2) 1/3

- :

1) 3 . 1)

3. 재정비촉진계획의 수립 기준

(9 5 , 13)

-

-

-

-

-

4. 사업추진 간소화 :

. (13 1)

- ,

-

- (2 4 ,)

. (13 2)

,

V. 재정비촉진사업 시행

1. 개요

(13 3)

2. 총괄사업관리자

.

(14)

.

(14 1 , 16)

〈그림〉 총괄사업관리자 지정 절차



* : LH

.

-

-

-

-

.

(14 2 , 17)

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

.

,

(17 2)

3. 재정비촉진사업의 시행자

.

(15 1)

.

1) (15 1)

2) (15 2)

3) (18)

- 2

- 3

4. 공공사업시행 지구의 시공사 선정

9 39

26

(15 3)

5. 민간투자사업

구 분	내 용
	-
	- 4
	-
	-
	- 16

6. 사업협의회의 구성

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

Ⅵ. 재정비촉진사업에 대한 특례

1. 개요

(19 25)

-

-

-

-

()

2. 건축규제의 완화 등에 대한 특례

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

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

$$\otimes \quad 60 \quad 2$$

3

3. 우선사업구역에 관한 특례

- $\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} \right) = \frac{1}{4}$, $\left(\frac{1}{2} \right) \left(\frac{1}{2} \right) = \frac{1}{4}$
 - $\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} \right) = \frac{1}{4}$, $\left(\frac{1}{2} \right) \left(\frac{1}{2} \right) = \frac{1}{4}$

4. 주택의 규모별 특례 등

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

- ,

-

- ()

-

- ,

- ,

-

.

(

)

(30

5)

.

75%

(

31 1 2 , 34)

- : 85 50

- : . ,

-

1)

50 75%

.

,

25 75%

2) , , 50 75%, 75% 3) 2 1/3

〈표〉 용적률 개념

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

. , - , . (31 3) - (31 5)

〈표〉 임대주택 인수, 일반공급 등

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

3. 영세 상인 및 상가 세입자 대책

(30 2).

Ⅷ. 투기방지 및 도시재정비위원회

1. 투기방지

(32)

- 117

- 117

(33)

.

.

,

- 1

-

-

-

-

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)



도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 ('09. 8. 13.)

2009-306 (2009. 8. 13.)

제1장 총 칙

1

1-1-1. (‘ ’) 3 8
(‘ ’)
.

2

1-2-1. (‘ ’)
.
1-2-2. (“ ”)
,

1-2-3. , ,
.

3

1-3-1.

1-3-2. (“ ”)

1-3-3. , , , .

4

1-4-1. 3 8
3 ()

5

1-5-1. , 10 .
2010 .

1-5-2. 5 .

제2장 계획수립 일반원칙

1

2-1-1. , .

2-1-2.

2-1-3. , , , .

2 ,

2-2-1. . , 175

50 (“ ”

)

,

(“ ”) 9 3 ‘

, ‘ ,

.

()



(, () ,)



(14)

* 지방의회는 의견제시없이 60일 지나면
의견 없는 것으로 간주함



(, ,)



()

2-2-2. 1 “ ” 2 “

()” .

3 .

2-3-1.

.

2-3-2.

.

2-3-3.

.

2-3-4.

3

.

(1)

(2)

(3)

(4)

4

2-4-1.

(‘ ’)

.

2-4-2.

2

.

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

,

.

제3장 기초조사의 내용과 방법

1

3-1-1.

.

3-1-2.

,

.

2

3-2-1.

,

()

.

3-2-2.

.

3-2-3.

4-3-1

,

. ,

,

.

(1)

(2)

(3)

,

,

(4)

,

(5)

,

(6)

,

(

2

3

.

)

,

,

,

(

)

※

= 4M

/

(7)

,

,

(8) ,

(9) ,

(10) ,

(11)

3

3-3-1. ,
.
.

3-3-2.
.

3-3-3. CD ,
.

제4장 부문별 수립기준

1

4-1-1.

4-1-2. , , ,
.

2

4-2-1.

4-2-2.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

4-2-3.

10

1

1

‘

4-2-4.

·

,

1

(1)

(2)

(3)

41

4-2-5.

,

4-2-6.

(1)

,

(2)

,

,

,

- (3) . , .
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)

4-2-7.

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

4-2-8.

·

3

4-3-1. ·
4-3-2. 1:5,000

·
4-3-3. , ,
, ·

4-3-4. 3
, 3
·

4

4-4-1. ·
(1)
(2)
(3)
(4)
(5)

4-4-2. ·

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

·
(1)
·
·
·

4-6-2.

4-6-3.

4-6-4.

4-6-5.

7

4-7-1.

4-7-2.

4-7-3.

4-7-4.

4-7-5.

8

4-8-1.

4-8-2.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

4-8-3.

4-8-4.

9

4-9-1.

4-9-2.

4-9-3.

4-9-4.

(1)

(2)

(3)

4-9-5.

4-9-6.

4-9-7.

“ ” .

※ “ ”

3,300 , 2 2,640

660 320%

예) $(\text{상업지역 } 660\text{m}^2 \times \text{조례 허용용적률 } 800\%) + (2\text{종 주거지역 } 2,640\text{m}^2 \times \text{조례 허용용적률 } 200\%)$

사업구역 전체면적($3,300\text{m}^2$)

4-11-4.

4-11-5.

12

4-12-1.

4-12-2.

4-12-3.

4-12-4.

4-12-5.

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

4-12-7.

4-12-8. 30

30

13

4-13-1.

4-13-2.

4-13-3.

4-13-4.

,

.

14

4-14-1.

.

4-14-2.

.

4-14-3.

4-14-4.

.

4-14-5.

15

4-15-1.

2 4

“ ” 5 “ ”

() .

4-15-2.

,

.

4-15-3.

.

4-15-4.

4-15-7.

， ， ，
， ， ，
．

4-15-8.

．

4-15-9.

， ，
，
．

4-15-10.

()

，

．

4-15-11.

．

4-15-12.

，
，
() ．

16 ，

4-16-1.

， ．

4-16-2.

．

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

4-16-3.

,

.

4-16-4.

(,

, ,)

.

4-16-5. (, , ,)

.

.

4-16-6.

.

4-16-7.

,

.

17

4-17-1.

,

.

4-17-2.

제5장 계획수립의 절차

1

5-1-1.

5-1-2.

5-1-3.

5-1-4.

2

5-2-1.

5-2-2.

14

1

(1)

(2)

(3)

(4)

5-2-3.

5-2-4.

(TV,)

5-2-5.

- 5-2-6. ,
- 3
- 5-3-1. () 14
- , (
- 60 ,
- 60)
- (
-) .
- 5-3-2. ,
- . , 9 3
- 1
- 5-3-3. .
- (1) ()
- (2) 20
- (3) 20
- (4) 20
- (5) 1
- (6) 1
- 5-3-4. (30) .
- 5-3-5. , .
- 5-3-6. .

5-3-7.

5-3-6

2

제6장 부 칙

6-1-1.

.

6-1-2.

(248)

2012 8 13 .

6-1-3.

.

6-1-4.

.

< 1>

기본계획 작성기준

·

‘ ‘ ‘

‘

·

(1) 1

·

(2) ,

1/3,000 1/5,000 ,

·

(3)

·

(1) (- -) ·

(2) ,

·

(3) ,

·

(4)

·

.

(1)

.

(2)

.

()		

.

(1)

,

,

.

(2)

,

.

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

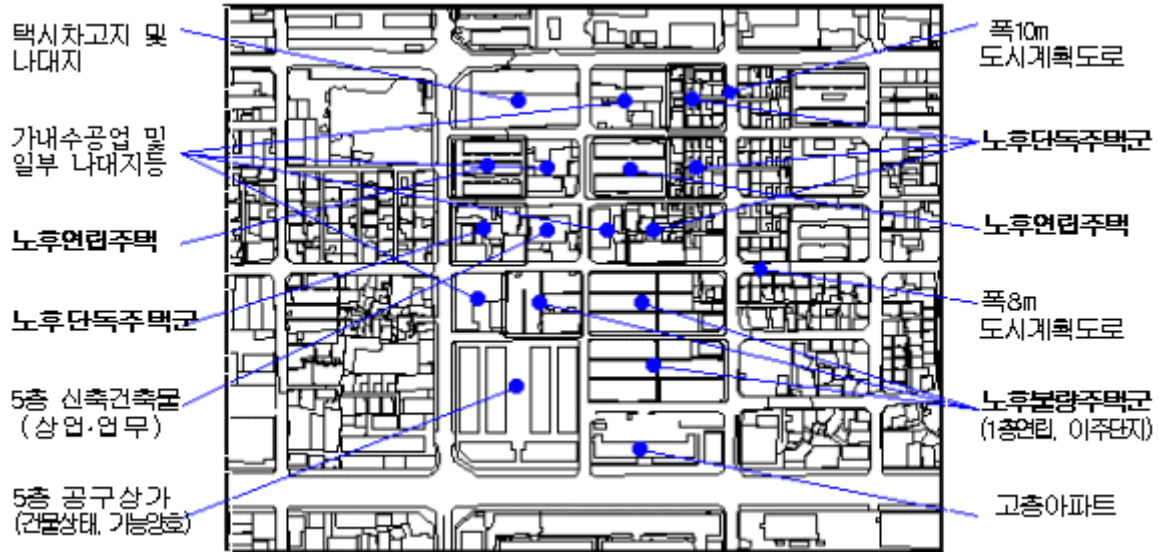
구 분	예 시 도	채 색	표 시 방 법
		: (51) :	:
		: (41) :	:
		: (31) :	:
		: (30) :	:
		: (51) :	: 5 : 3

: () Auto CAD 256 color

< 2 >

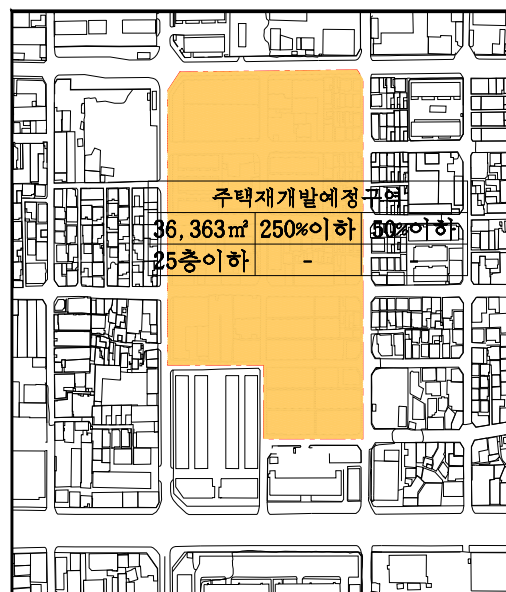
기본계획도면 작성 예시(안)

□ (1/5,000)



※

□ (1/5,000)



4.

- 4-1. 20 300 85
60 , 85
50 .
4-2. 300 (4-1) ,
(4-1)
.
4-3. () 10%
, 85
(4-1) (4-2) .
4-4. (4-1) (4-3) 6 1 1
.

5.

- 5-1. (248)

2012 8 13 .

< 551 , 2009.8.13 >

.



3

정비사업의 시공자 선정기준 (’09. 8. 13.)

2009-550 (2009. 8. 13.)

1

1 () (“ ”) 11 1

(“ ”) (“ ”)

.

2 () .

1. “ ” 2 5

12 1 .

2. “ ” , ,

() .

2

3 () ,

(

.) .

4 ()

.

.

3

5 ()

,

.

,

3

,

19 2

.

6 ()

5

, 5

.

1

.

1

.

7 ()

5

5

3

.

1

.

8 ()

7

1

. ,

7

,

1

.

9 () 8

.

1. (,)

2.

3.

4.

5.

10 () 20 .

1 .

1. ()

2.

3.

4.

5.

6.

11 ()

.

(
) 1

.

12 () .

3 . ,

2 .

2

.

.

13 () 12

,

2

.

1

.

,

.

14 ()

.

.

,

1

,

.

.

4

15 ()

14

3

14

.

16 ()

(

248

)

2012 8 13

.

.



4

재건축 판정을 위한 안전진단 기준 (2009. 8. 28.)

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

제1장 총 칙

1 - 1.

1-1-1. (‘ ’) 12 4
 (‘ ’)

1 - 2.

1-2-1. ,
 「 (‘ ’)
)

1-2-2. , (‘PC ’
) (‘ ’)

25

8

(‘ ’)

1-5-1. _____, _____,

(1) 4 3

10 1

(2)

10 1

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

1-5-2.

1-5-3. <2009.8. >

제2장 현지조사

2 - 1.

2-1-1. 12 3

, ,

2-1-2.

(“ ”) 20 3

. ,

2-1-3. <2009.8. >

2-1-4. <2009.8. >

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

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

1) PC .

2) .

2-3-2. <2009.8. >

2 - 4.

2-4-1. ,
1 4

2-4-2. ,

, 3
.

제3장 안전진단

3 - 2.

3-2-1. .
(1) , ()
, A E 5
(2) E ,
.
3-2-2. , ,
.

평가부문	평가항목	
		1)
		1)
		2)
		2)
		2)
		, 2)
1)		
1)		
2)		

1) PC .
2) .

3-2-3.

(1) , ()

(2) ,

,
 , 50
 1/2 .

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

3-2-4.

(1) .

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

(2) [5] .

3 - 3.

3-3-1.

,
 () , A E 5

3-3-2.

3 .

3-3-3.

평가부문	평가항목

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

.

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

*

3-3-5.

(1) , ,

.

$$= \sum (\quad \quad \quad i \times \quad \quad \quad i)$$

(2) [6] .

3 - 4.

3-4-1.

, A E 5 .
 , , , ,
 , ,
 .

3-4-2.

, , ,
 , 5 .

3-4-3.

() ,
 3-2-3 .

3-4-4.

(1) , , , ,
 ,
 .

$$= \sum (\quad \quad \quad i \times \quad \quad \quad i)$$

(2) [7] .

3 - 5.

3-5-1.

(1)
 LCC() (α) ,
 A E 5 .

- (2) (α) LCC (Equivalent Uniform Annual Cost) LCC .
- (3) , (), , .
- (4) [8] .
- 3-5-2. () .

(1) 15 3 () .

(2) 5 .

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

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

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

3-5-4. (α) .

평 가 값(α^{-1})	대 표 점 수
0.69	100
0.70 ~ 0.79	90
0.80 ~ 0.89	70
0.90 ~ 0.99	40
1.00	0

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

3 - 6.

3-6-1.

	0.40
	0.30
	0.15
	0.15

3-6-2.

최종 성능점수	판 정
56	
31 55	
30	

제4장 부 칙

4-1.

4-2.

4-3.

4-4.

(248)

2012 8

[1] -

[illegible]

[2] -

2.			
2.1			
1)	: ☐ RC ☐ RC ☐ ()	☐ PC ☐ PC ☐ ()	
2)	: ☐ Pile ☐ Mat ☐ ☐ ☐ ()		
3)	: ☐ ☐ ☐		
4)	: ☐ ☐ ☐		
5)	: $f_{ck} =$ _____ MPa , ☐ : $f_y =$ _____ MPa , ☐ : $F_y =$ _____ MPa , ☐ : $f_m =$ _____ MPa , ☐		
6)	: _____ KN/m ² , ☐		
7) Pile :	☐ (☐ RC Pile ☐ PHC Pile ☐ Pile) ☐ ☐ : _____ : $f_p =$ _____ N		
8)	: GL - _____ m, ☐		
2.2			
1)	: ☐ ☐ ☐ , : ☐ ☐ ☐		
2)	: _____ : _____ : _____ : _____ : _____ : _____		
3)	: _____ kVA		
4)	: _____ : _____		
2.3			
1)	: _____		
2)	: _____ % _____ %		
3)	: _____ % _____ %		
4)	: _____		
5)	: _____		

[3] -

3.1 ()

	A	B	C	D	E	
1)						
2)						

1) PC
2)

※

()

3.2 ()							
		A	B	C	D	E	
※							
_____ ()							

3.3 분야별 현지조사표(주거환경 분야)

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

※ 등급 판정 사유

_____년_____월_____일

현지조사자

(서명 또는 날인)

4.1

□ □

4.3

()

$$\left(\begin{array}{c} \text{---} \\ \text{---} \\ \text{---} \end{array} \right)$$

[5]

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

No																					
1					*		**														
2										**											
3													**								
																**					
n																			**		

*

**



[6]

() : :

								×	
	A	B	C	D	E				
							0.40		
							0.30		
_____							0.30		
							1.00		
	() : / :								

* .

** PC



[7]

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



[8]

	()			
	(%)			

(/)				

	LCC (/)		
	LCC (/)		
	α		



--



5

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

1.

1-1. 30 3

6 2 1

· ,

·

1-2.

30 3

,

,

·

2.

2-1.

4

,

,

·

2-2.

30 2

·

3.

3-1.

,

·

·

3-2.

,

·

3-3.

3-4.

3-5. 30 3

4.

4-1.

4-2. 30 3 2

4-3.

5.

5-1. 30 3

, 30 3 2 .

,

.

※ = () × (30% 50%)

5-2. 30 3

3/4 . , (20)

.

5-3. 30 2 (30 3) , 30 3

5-3-1.

, 30 3 2 .

5-3-2. 30 2 3

,

30 2 1 30 3 2

.

5-3-3. 30 2 3

, 30 2 1

.

5-4. 30 3

.



단독주택 재건축 업무처리기준 (2009. 8. 13.)

2009-307 (2009. 8. 13.)

1.

1-1-1. (“ ”) 10 1

1 3

.

2.

2-1.

2-1-1.

,

,

,

.

2-1-2.

.

,

,

,

,

2-1-3.

2-1-2

2-2, 2-3, 2-4

. ,

1(“ 1”

) 6

.

2-2.

2-2-1.

2-2-2. () .

,
.
) A A+B



2-2-3. (

1),

※

(2), ,



: A+B



: A+B

2-2-4.



2-2-5. 1 1 ,

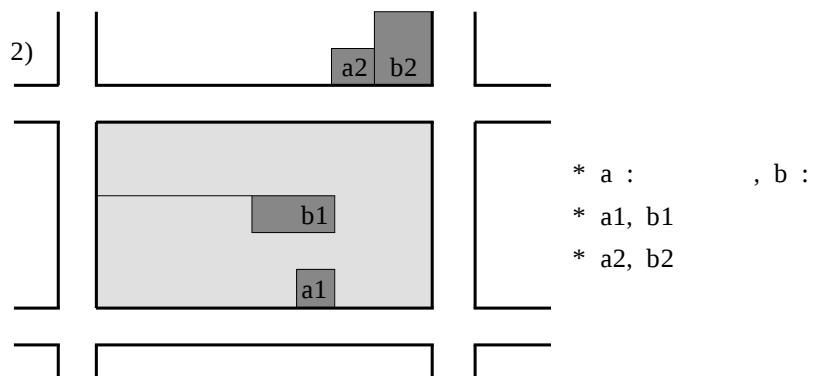
, , 1 .

2-2-6. , (200)

, (1) . ,

.

1) 195 , 4 , 3 195



3) “ ” 3,000
 , 4
 3

2-3.

2-3-1. 2 3
 ,
 ,

2-3-2. 1 3 (2) “ ”
 ,
 1

1.
 2. (248)

2012 8 13
 3.
 1

4.
 .



7

정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 (2009. 8. 13.)

2006-330 (2006. 8. 25.)

2009-549 (2009. 8. 13.)

1 () (“ ”) 13
2 (“ ”)

.

2 ()
5 15 2 (“ ”)

(“ ”) .

1 .

1. 1

2. .

3. 10 1 , 5

5 100 10 1

100 .

1 .

1.

2.

3. (

) 2

4.

5. 100 5

1 ○ ○

(“ ”) 2

2

(“ ”)

16 1 3 . , 16

.

3 ()

.

1

.

1. 1 3 4 15 1

2. 17 7 19 2 29 33 35 2 3 3

3

3.

2

,

,

.

4 () , 3

,

.

13 2

,

.

5 () ,

.

24

, .

3 2

. .

6 () ,

.

7 () (248)

2012 8 13 .

(2009.8.13.)

.

○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정

1

1 () / /
 ○○○ / / ("
 ") .
 / / ○○○
 / / (“ ”) .

2 () (“ ”)
/ / (“ ”)
)

3 () ○○ () ○○ ()
○○ () ○○ () ○○ ()
○○ (○○) .

4 () ○○ () ○○ () ○○
() ○○ () ○○ ○○ .
2 9 /
(“ ”) .

5 () .

1. <2009.8. >

2. 69 (“ ”)

3.

4.

6.

7.

8.

9.

1 3

.

7

.

1 2

1

.

(2

)

.

6 ()

,

,

,

.

13 2

(“ ”

)

,

.

7 ()

15

5

.

36 1

.

8 ()

23

.

17

1

.

1

()

,

.

,

,

88

.

- 9 (. .)
(.)
 ,
 .
1. ()
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
1
 .
1. , ,
1 .
2. (“ ”)
14 3
 .
3. . ,
 .
4. 1 2
 .
10 () 4 1
 .
 .

2

11 (.)

.

12 ()

(“ ”)

.

2 2

,

.

13 (.)

. , 3 5 .

1.

2.

3.

4.

5.

,

,

,

.

.

1.

2.

3.

(

.)

.

·

·

·

·

1

2

·

·

14 ()

·

3

15 ()

·

1.

2.

3. _

4. _

·

1

1. 3 1 (,

)

2. 5 (

)

2

·

3 2

·

·

, 2
 5 1
 .
 3 2 ,
 .
 .
 ,
 .
 16 () 1
 .
 1.
 2.
 3. (2
)
 4.
 5. 2
 6. 100 5
 1 1
 , 15 2 1
 .
 2
 .
 18 ,
 85 86
 .

17 ()

.

;

5 1

.

•

•

3

•

•

•

:

•

1.

2.

3.

,

.

•

1

18 ()

•

16 2

•

1

•

2

- , 2
-
- 2 3 14
- ,
- 10
- 1
- 5
-
-
- 21 ()
1. · · ·
- 2.
- 3.
4. 28 2 (
- ,
- .)
5. 30
6. 31 5
- 7.
- 22 ()
- ()
- 13 2
- 1
-
-
- 2
-
- ,
-

23 ()

.

.

1.

2. ,

3.

,

.

24 ()

. , 1 14

.

1. 10 1

2. 3 1

1 1 14

17 6 .

.

7

, . ,

3

.

3 2 .

25 ()

.

1. (.)

2.

3.

4.

5.

24 3

.

.

26 ()

. , 22 5

3 2 3 2 .

. ,

, 1

.

.

23 .

27 ()

.

.

5

28 ()

, 1 ,

. , 3

.

1

-
- 2
- ,
-
-
- 29 () 28 1 5 2
- “ ”
- “ ” “3 ” “2 ”
-
- 5
-
- 30 ()
-
- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 - 5.
- 6
- 31 () 1 1 (
- 12 31
-
- ,
-
- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.

6.

,

•

. 36

• ,

•

15

,

•

•

•

2.

33 ()

•

,

.

(

)

.

7

34 () 16 1 3

4 2 4 3

.

.

1.

2.

3. 2 (1

)

4.

5.

35 () (

)

(

)

,

,

.

.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

30 ,

.

1

,

.

.

36 () ,

.

3 2

.

,

.

37 ()

.

.

.

,

.

○○ ○○ / /

.

○○ / /

참 고

,

1.

.

3.3

,

※

. ()

,

,

. ,

〈표〉 도급제와 지분제의 비교

구분	도급제	지분제
	()	
	: : ,	: : (,)

	) (	
	100%	100% ()
	,	

2. (LH)

.

1)

,

2)

100%

3)

4)

5)

6)

,

,

.

1)

2)

3)

,

,

,

,

4)

()

.

1)

(

)

2)

,

,

3)

4)

,

,

,

,

,

5)

“도시 및 주거환경정비사업 여행”

▷▷ 만든 사람들

국토해양부

주택정비과 과장 임태모

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

▷▷ 도움을 준 사람들

한국토지주택공사

도시재생사업처 처장 이광구

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

한국감정원

이종만