도시 및 주거환경
정비사업 여행

재개발 | 재건축 | 도시환경정비 | 주거환경개선사업

2010. 4.

국토해양부
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs

도시 및 주거환경 정비사업 여행을 발간하면서

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

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

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

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

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

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

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

2010. 4

국토해양부 주택토지실장

도시 및 주거환경 정비사업 여행
살펴보는 요령

■ 발간 한마디

.

■ 살펴보는 요령

,

.

4 27 ,

,

,

.

■ 꼭 알아두기

,

.

■ 축약어 알아두기

,

“ ” “ ” ,

“ ” “ ,

“ ” “ ” ,

,

○ 법령 축약어

→ ,

→ , →

, → , →

, →

, → ,

→ ,

→ , → ,

→ ,

→ , →

, →

○ 사업관련 명칭 축약어

→“ ”, → “

”, → ,

“ ” “ ”, →“ ”,

→ , “ ”,

→ “ ”

○ 기관 명칭 축약어

→ “ ”, → “ ”,

“LH”

■ 용어 정의

,

, , , ,

2

ㅁ 「도정법」 부문

○ (2
1)

○

, , ,
.
(2 2)

○ : (3 1 8)

○ :

(35 1)

※ :
(35 2)

○ (2 3)

-
-

1) 57 1 (“ ”)
2 7

2)

3) 40

- , ,

1) 20

2) 19 1 8

3)

○ (2 9
)

- , , , , , ,
-

○

-
-
- 2

○ (2 6)

※ :

30% 50% ·

60 (
30 3)

○

(2 7)

- 16

-

- 2
- 41
- 11

○ (2 8)

○ (2 9)

1) .

-

2)

) :

) :

.

- 16 11

. 11

(6)

(1) 20 .

(“)

(2) 20 20 .

○ :

(2 10)

○ : (2 11)

- 20

-

- 30 8

※ (7 3 4 2, 4 3)

- - (

×)

※ (7 3 4 2, 4 3)

- = (-) /

□ 「도촉법」 부문

○ :

.

(2 1)

1) :

2) :

3) : ,

,

○ : (2 2)

-

-

-

-

○ : ,

, (2

3)

○ : (2 4)

○ : , ,

(2 4 2)

○ :

(2 5)

○ : (2 6 , 2)

- : ,

,

- :

- : , , ,

,

- :

- :

- :

- :

○ : (2 7)

- ,

-

-

ㅁ 「주택법」 부문

○

(2 1)

○

(2 2 ,
2)

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

○ 60
85 (,
100)(2 3)

○ : 16
, , ,
(2 7)

○
(2 8)

○
(2 9)

○
. ,
(2 10)

○ : 2 3
49
2 1
85 (
2 5)

○ 119
1 3 (
2 10)

□ 「집합건물법」 부문

○ : 1 (
)
(2 1)

※ (215) : 1

○ : (2 3)

○ : ,
(2 4)

○ 1
4 (
2 5)

○
(2 6)

□ 「보금자리법」 부문

○ 60
85
(2)

□ 「토지임대주택법」 부문

○

(2)

목 차

제1편 정비사업의 개관 ····· 1

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

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

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

제2편 정비사업의 계획 ····· 27

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

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

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

제3편 정비사업의 시행 ····· 63

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

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

2. ····· 79

제3장 주민대표회의 ····· 100

I. ····· 100

1. ····· 100

2. ····· 100

. ····· 101

. ····· 101

제4장 정비사업의 동의 ····· 103

. ····· 103

1. ····· 103

2. ····· 104

3. ····· 104

4. ····· 105

5. ····· 105

. ····· 105

1. , ····· 105

2. ····· 106

. ····· 106

. , ····· 107

1. ····· 107

2. ····· 107

제5장 조합의 설립 등 ····· 115

. ····· 115

1. ····· 115

2. ····· 115

3. ····· 116

. ····· 118

1. ····· 118

2. ····· 119

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

제4편 정비사업의 유형별 시행 ····· 269

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

2. ····· 283
3. ····· 283

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

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

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

제5장 재정비촉진사업 ····· 306
. ····· 306

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

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

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

참 고 재개발·재건축 계약 유형별 비교 ····· 411

제1편

정비사업의 개관

제1장 정비사업의 개요

Ⅰ. 목적 및 의의

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

,

, ,

, , , . ,

(2 2)

〈표〉 정비사업 구분

사업유형	기반시설	용도지역	노후·불량 건축물	비 고
	-		-	

2. 의의

,

, ,

Ⅱ. 정비사업의 구분

1. 주거환경개선사업

.

.

.

(3 1

), ,

2. 재개발사업

. .

.

.

3. 재건축사업

. .

.

.

4. 도시환경정비사업

. .

.

〈표〉 정비사업의 비교

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

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

*

Ⅲ. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

1. 재정비촉진사업

가. 목적

, ,

( ) (1)

나. 정의

1)

2)

3)

4)

다. 도입배경

( ) 2002 .

. 2005

,

라. 사업의 시행

(3 2)

2. 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

,

〈표〉 정비사업과 재정비촉진사업의 비교

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

*

Ⅳ. 정비사업과 도시재생사업의 관계

1. 협의의 도시재생사업

.

,

〈표〉 협의의 도시재생사업

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

*

2. 광의의 도시재생사업

. .

,

〈참고〉 중앙정부의 도시재생 관련 사업

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

제2장 정비사업의 연혁

Ⅰ. 주거환경개선사업

1. 1989. 4. 1. -「주거환경개선 임시조치법」제정

1999.12.31 10 ,

, .

2. 1997. 12. 12. - 「주거환경개선 임시조치법」개정

,

3. 1999. 12. 28. - 「주거환경개선 임시조치법」개정

1999 5

4. 2002. 12. 30. - 「주거환경개선 임시조치법」폐지

2002.12.30

Ⅱ. 주택재개발사업

1. 1962. 1. 20. - 「도시계획법」

,

2. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」의 전문개정

,

(1966)

3. 1973. 3. 5. - 「주택개량촉진법에 관한 임시조치법」

,

.

4. 1976. 12. 31. - 「도시계획법」의 개정

5. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」의 제정

.

.

6. 1981. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

2 ,

1/2

2/3 , 2/3

7. 1982. 12. 31. - 「도시재개발법」의 개정

,

, .

8. 1995. 12. 29. - 「도시재개발법」의 개정

- , ,

,

- , ,

,

- , 50 100

, , ,

- , ,

- 30/100

9. 1997. 1. 13. - 「도시재개발법」의 개정

,

10. 1997. 12. 13. - 「도시재개발법」의 개정

11. 1999. 3. 31. - 「도시재개발법」의 개정

,

.

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

, ,

, , (-

)

Ⅲ. 주택재건축사업

1. 1984. 4. 10. -「집합건물법」 제정

(,)

2. 1987. 12. 4. - 「주촉법」 개정

3. 1988. 6. 16. - 「주촉법 시행령」 개정

-
-
-

47

-

-

,

4. 1993. 2. 20. - 「주촉법 시행령」 개정

-

,

660

-
-
-

,

2

-

2

5. 1994. 1. 7. - 「주촉법」 개정

-
-

6. 1994. 7. 30. - 「주촉법 시행령」 개정

-
-
- 33
  20
-

-

-

7. 1997. 12. 13. - 「주촉법」 개정

- 20
  ,

-
-
-

- 1 2 1 2 1

-

8. 1999. 2. 8. - 「주촉법」 개정

- .
- .
-

2/3 4/5

9. 1999. 4. 30. - 「주촉법 시행령」 개정

- ,
- 44 3 7
-

10. 1999. 12. 7. - 「주촉법 시행령」 개정

20

20 10

11. 2000. 1. 28. - 「주촉법」 개정

,

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

, ,

,

13. 2002. 12. 30. - 「도정법」 제정

,

Ⅳ. 도시환경정비사업

1. 1962. 1. 20. -「도시계획법」제정

2. 1967. 3. 14. - 「도시계획법」개정

3. 1971. 1. 19. - 「도시계획법」전문개정

4. 1976. 12. 31. - 「도시재개발법」제정

5. 2002. 12. 30. - 「도정법」제정

‘ ’ ‘ ’ ‘

’

제3장 정비사업의 체제

Ⅰ. 정비사업의 시행자

1. 시장·군수

2. 토지주택공사 등

○

(7 1)

○ , ,

(8 4)

3. 정비사업조합

○

(8 1)

○ 30

(18 2)

4. 토지등소유자

○

(8 3)

5. 공동 사업시행자

○ ,

- ( )

, , ,

(8 1 , 14 1)

○

- ,

(8 2)

6. 지정개발자

○

(

) ,

( )

(8 4)

- .

- 2 (28

)

( )

-

1) · 3

(16 , “ ”)

2) 3 (28)

(

)

- 2 11

- (35 1)

- 77

- . .

1/2

.

- 1/2 2/3

.

○ (14 2)

-

1) (6

) 50

(69

) 50

2) 2 12

( )

50

3) 1/3

6. 사업대행자

○

(9 1)

- ,

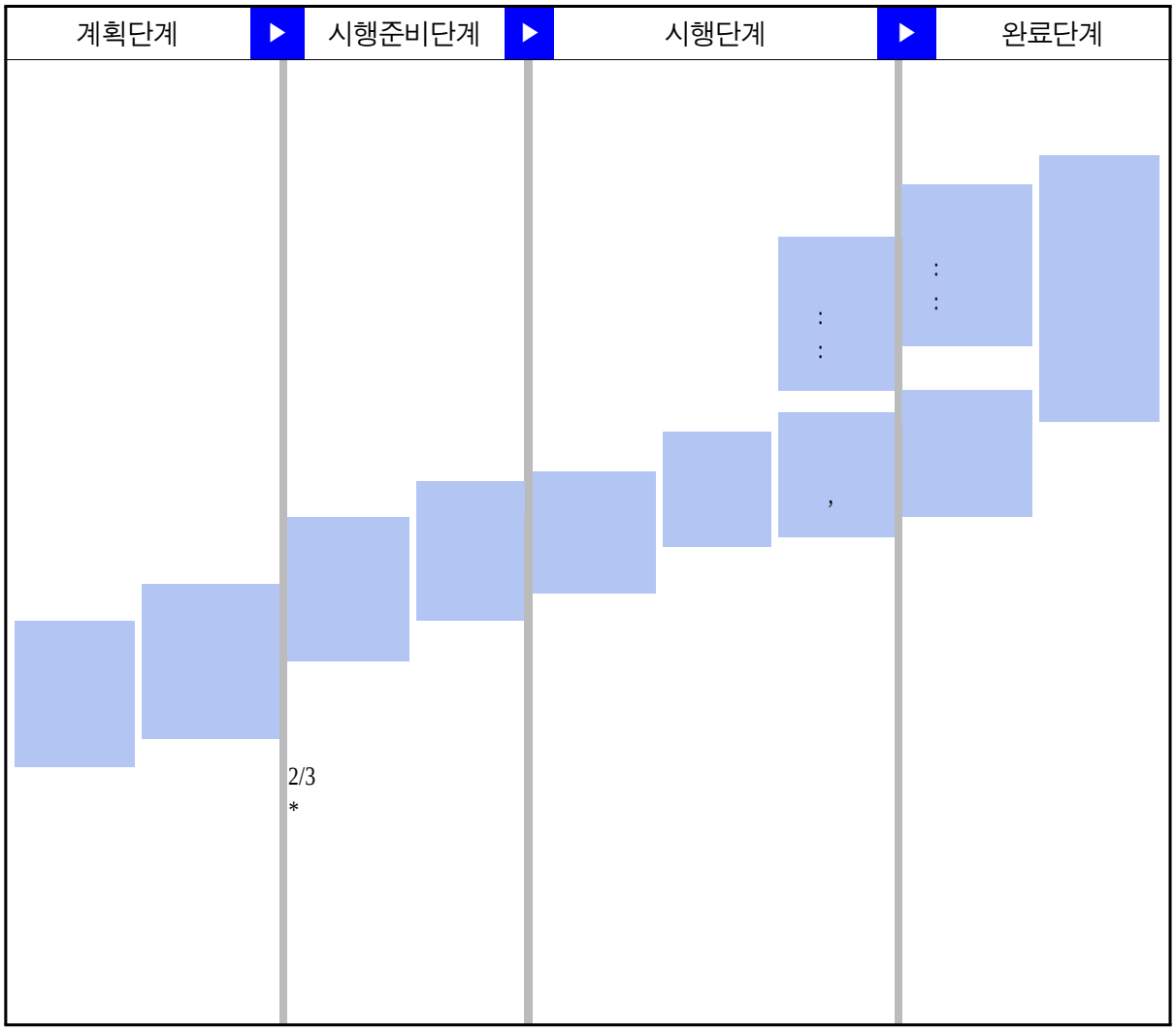
(9 2)

Ⅱ. 정비사업의 개략적 절차

○ : LH

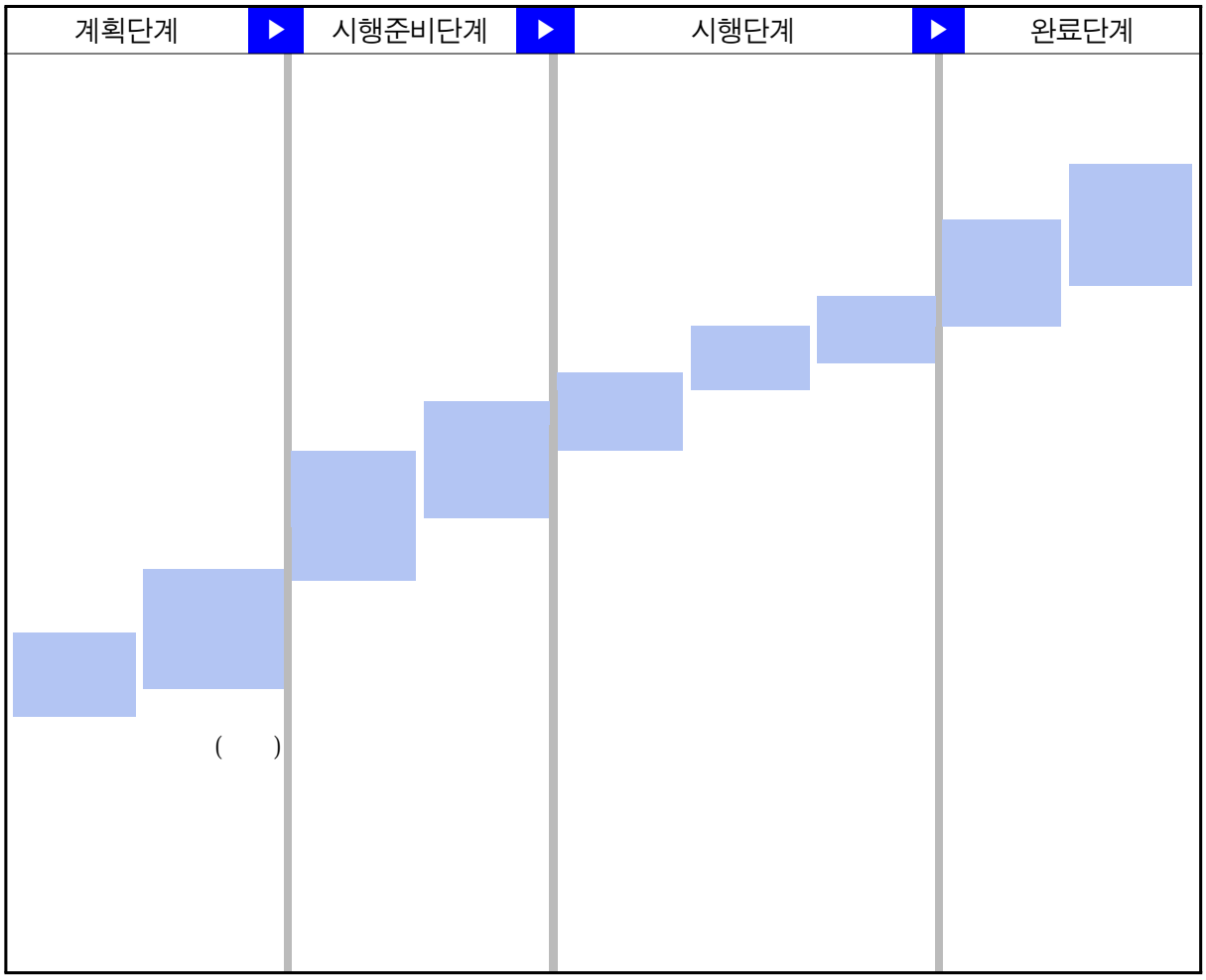
○ : ,
LH

○ (,)


계획단계
시행준비단계
시행단계
완료단계
2/3
*

* : , : , :

○ , ,


계획단계
시행준비단계
시행단계
완료단계
( )

* : , : , :

관련 판례

구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

사건번호

2009.6.25. 2006 18174

판시사항

[1]

, 65 2

( )

[2] 65 3 , 4 2

( )

판결요지

[1]

65 2

[2] 65 2

, 3

, 4 1 2

, 3 , 4

2

【참조조문】

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

제2편

정비사업의 계획

제1장 도시·주거환경 정비 기본계획

I. 개 요

○ (“ ”) ,
10 . , 50 (“ ”)

(3 1)

○ , 5
(3 2)

○

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

Ⅱ. 목적 및 의의

1. 목적

○

(“ ”)

,

○ , ,

2. 의의

○ ,

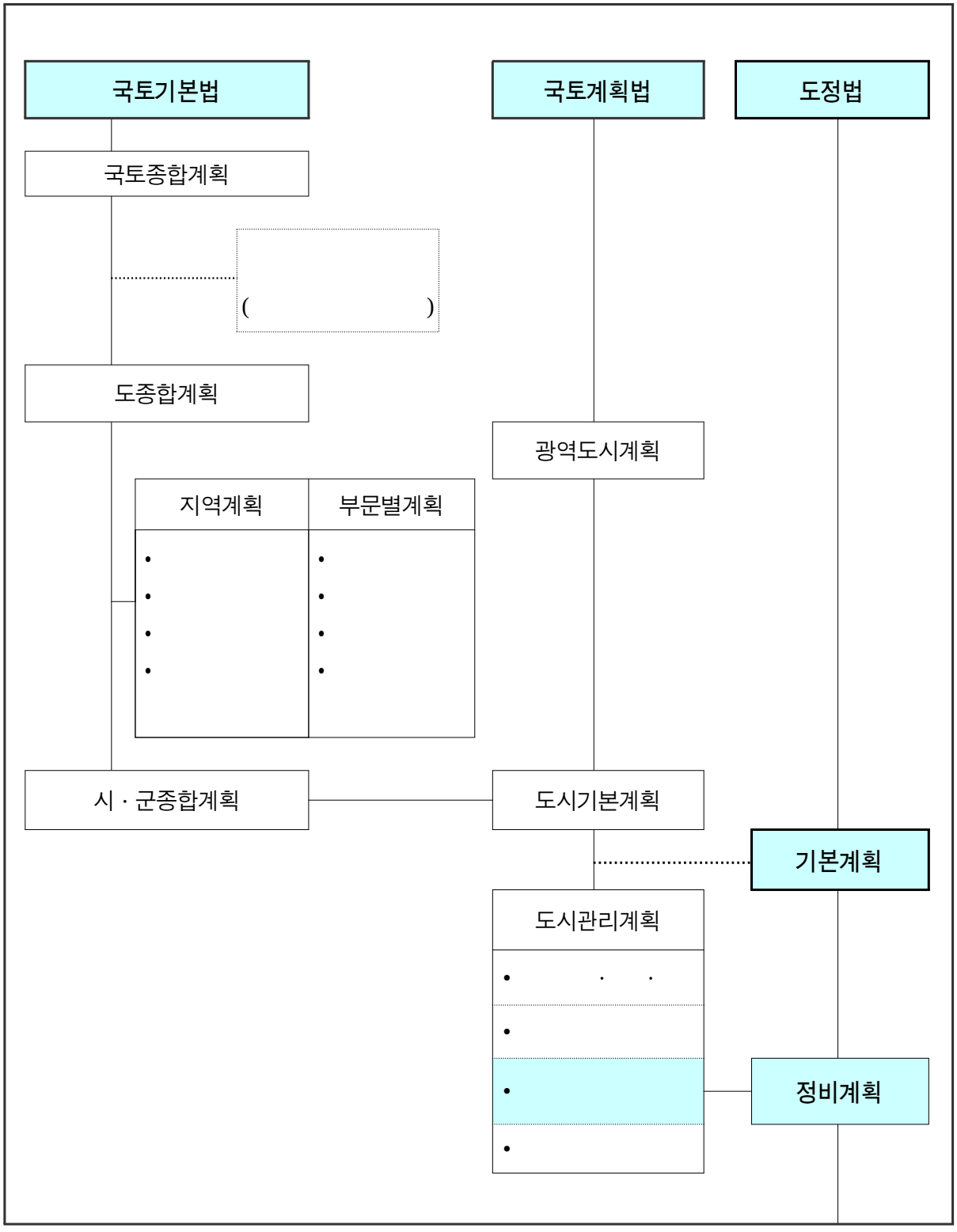
, , ,

○

○ , ,

,

○


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

Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획의 수립기본원칙과 절차

1. 수립 기본원칙

○

, 10

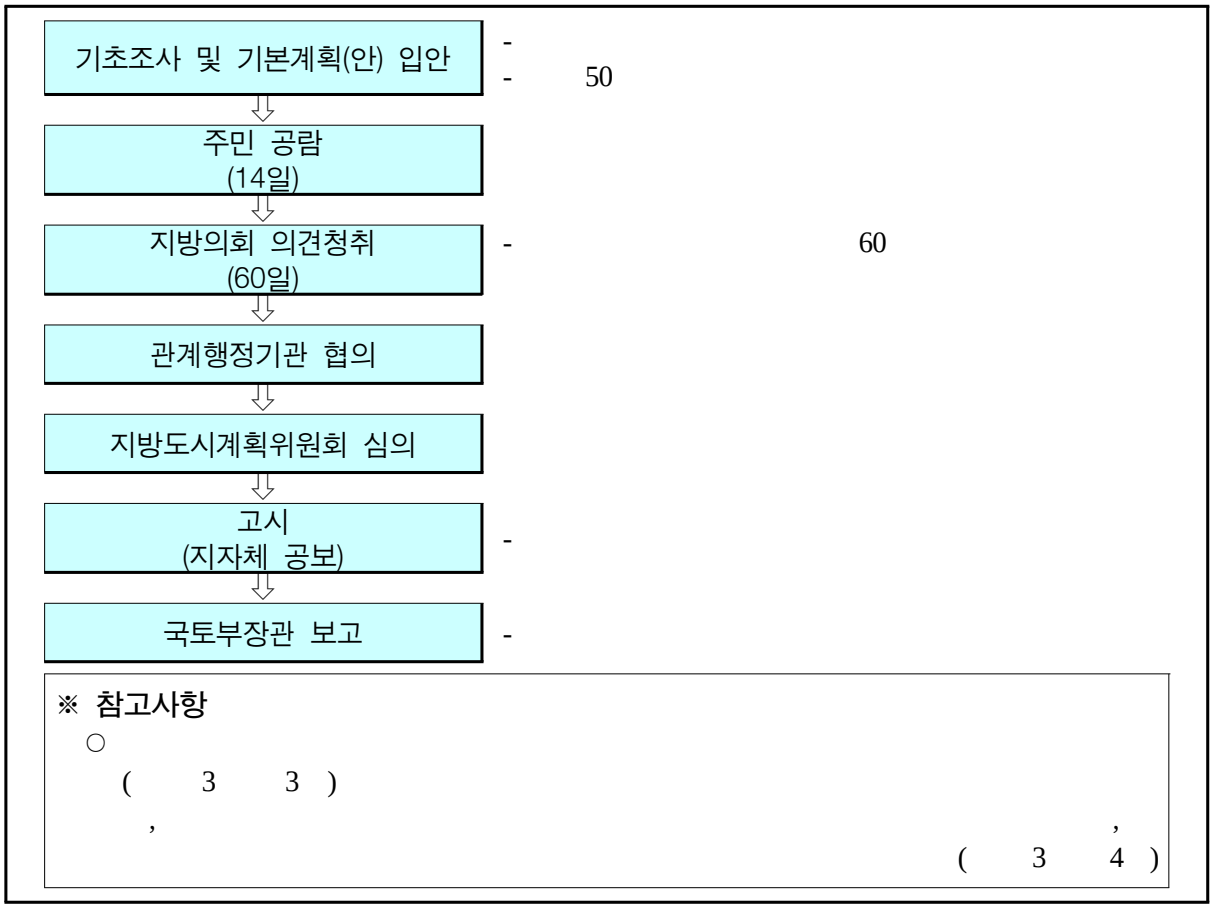
○ ,

,

○

,

2. 수립절차



Ⅳ. 도시·주거환경정비기본계획의 내용

1. 기본계획의 내용

○ 3 8

○ · 10
(3 1 8)

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

2. 경미한 사항의 변경

○ , ,

(3 3 , 9 3)

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

Ⅴ. 도시·주거환경정비기본계획의 행위제한

, . .

3

(1 1) ,

(5 7)

질의 회신

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

질의요지

?

회신내용

3 3 4 ·

1 · (“ ”)

14

113 1 2

,

1 3

,

,

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

질의요지

. (“ ”)

?

. 20%

?

.

?

회신내용

. “ ” ,

(“ ”) 3 6

. “ ” ,

20 9 3 5

3 3

,

. “ ” ,

3 1

10

5

2

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

질의요지

?

회신내용

1-2-1

▶ 기본계획의 경미한 변경 여부(2009.06.03)

질의요지

?

회신내용

(“ ”) 9 3

3 3

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

질의요지

(“ ”) (2009.2.6)

(“ ”)

3 3

?

회신내용

(2009.2.6) 3 , < 9444 , 2009.2.6> 2

1 “ 3

.” ,

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

질의요지

3 3 9 3

?

회신내용

3 4 “ 1 3

,

. , 3

” ,

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

질의요지

16

300

1 6

회신내용

300

1 , 10 1 [1]

3 4-2-3(3)

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

질의요지

2

71 1 4 15

, 18

?

회신내용

3

제2장 주택재건축사업의 안전진단

I. 개 요

1. 실시 시기

○

(12 1)

-
-

1/10

-

1/10

2. 안전진단 대상

○ ,

(12 2 , 20 1)

-

-
-

- .

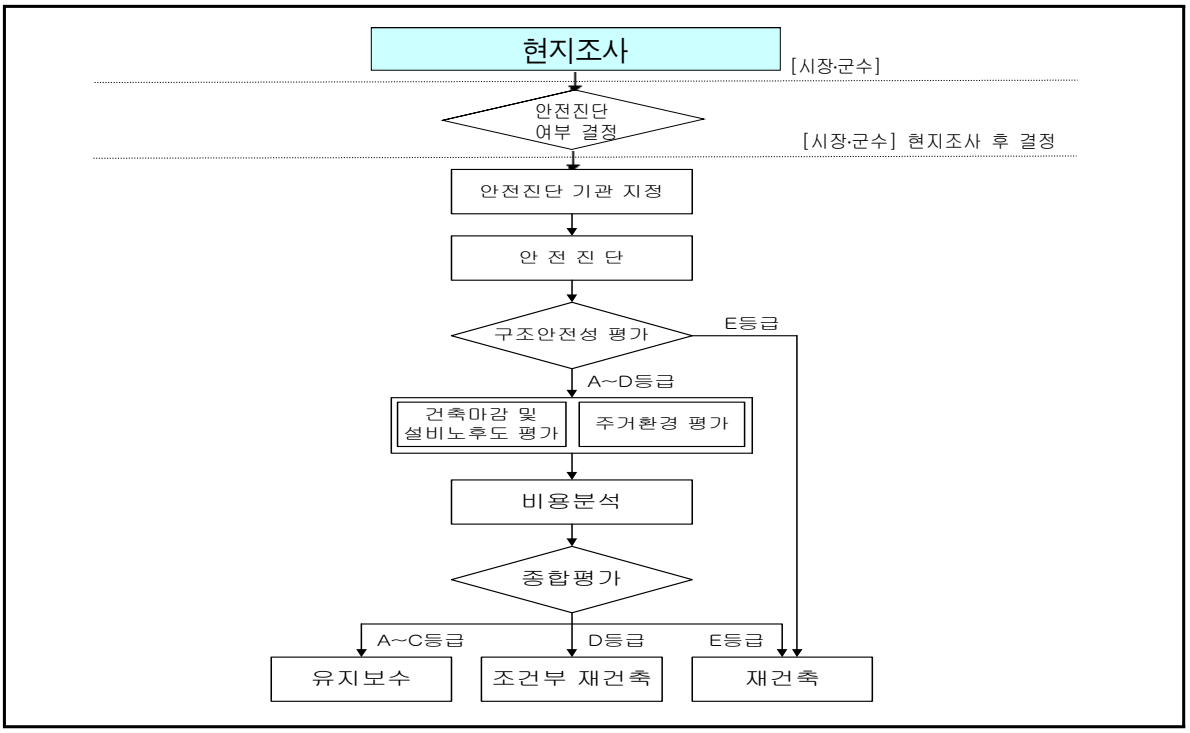
1) 3

2/3

2) · 2/3 ,
1/2 15
3/10

Ⅱ. 안전진단 세부절차

1. 시행절차도



2. 세부절차

가. 안전진단 요청

○

(5 1)

-

-

나. 안전진단 실시여부 결정

○

(20 2)

○

30 .

(20 3)

○

(20 5)

다. 안전진단 의뢰

○

(12 3 , 20 4)

- 9
- 25
- 8

라. 안전진단 실시

○ “ (

2009-548)” (

12 4)

마. 안전진단 결과보고서 제출

○ “ ( )”

.

(12 1) (12 4)

※
○
-
- ( )
-
○
-
-
- ,
○
-
-
-
○
○

○ .

.

(12 5 6)

바. 안전진단 결과에 대한 적정성 검토 및 조치

○ .

.

, (12 6 9)

3. 안전진단의 비용

○ . ,

(12 1 , 21)

- 4 3

10

1 (12 1 2)

-

10 1

(12 1 3)

-

’09. 8. 7.

(9444 9)

질의 회신

▶ 공동주택관리비를 재건축비로 전용 가능 여부(2009.07.06)

질의요지

.

( ) ?

. ( ) ?

회신내용

. “ ”

57 1 17

,

,

, ( )

,

. “ ”

,

,

32

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

질의요지

1 3 (A, B, C)

A , B , C

20 1 3 C

?

회신내용

20 1 3 1 3

(4) (2)

,

,

안전진단비용 부담 주체가 누구인지 여부(2009.10.27)

질의요지

31 2004

(“ ”) 12 1

?

회신내용

12 1 3 1 9

, 2 3

▶ 재정비촉진구역 지정 시 안전진단 사전 실시 여부(2009.11.05)

질의요지

(“ ”) 13 1

( )

(“ ”) 12

?

회신내용

3

12

, 13

제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정

I. 개 요

1. 정의

○ 4 .

(2 1)

2. 정비계획과 정비구역의 관계

○

3. 정비계획의 개념

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

4. 정비계획과 지구단위계획의 비교

○

,

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

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

Ⅱ. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차

○

30 ,

(

60 , 60

)

, . ,

(4 1)

○

⇩

기초조사 및 정비계획(안) 입안
-
- (4 3)

⇩

주민서면 통보 및 주민설명회

⇩

주민 공람(30일)

⇩

지방의회 의견청취(60일)
- 60

⇩

정비구역 신청
- →
- (4 2)

⇩

관련 부서 협의

⇩

지방도시계획위원회 심의
-

⇩

정비구역지정·고시 (지자체 공보)
-

⇩

주민설명회
-

⇩

국토부장관 보고
-

※ 참고사항

○

(4 2)

○

(4 3)

- 1 ( )

- 8 4

-

Ⅲ. 정비계획의 내용

1. 정비계획의 내용

○ 4 11

○ , (4 1 ,
13)

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

2. 경미한 사항의 변경

○ ,
, ,
(4 1 12 , 4 4)

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

Ⅵ. 정비계획 수립대상구역

1. 주거환경개선사업

○ 1985 6 30 3719
2

○

.

50%

○ 50%

50%

○ 50

○

○

2. 재개발사업

○

○

○ 50 ,

○

3. 재건축사업

,

.

〈표〉 정비구역 내 재건축사업의 대상

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

※

○

. ,

(6)

- 20 . ,

- 20 20 .

4. 도시환경정비사업

○

○ .

○ .

○ ( )
50 ,
2/3

○ .

○
38 6

5. 그 밖의 정비계획 수립

○ , ,
, , (1
6)

Ⅴ. 정비구역 안의 행위 제한

○ ,
, , , , ,

(5 1)

○ (5 1 , 13 4 3)

-
-
-
-

-
- ( )

○ , . .
3 (1
1) ,
(5 7)

질의 회신

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

질의요지

< 9444 , 2009.2.6> 7 2
4 (
) ?

회신내용

,

(2009.8.7)

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

질의요지

< 9444 , 2009.2.6> 7 2

?

회신내용

4

< 9444 , 2009.2.6> 7 2

,

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

질의요지

10

「 」 27 3 “ 4

”

?

회신내용

10

「 」 27 3 “ 4

”

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

질의요지

. (“ ”) 34 1

2 4 1

” ?

. 12 9 “ ”

13 ( ) 1 5

” ?

회신내용

. “ ” ,

34 1 “ ” 4 1

10 1 [1]

, “ ” 4 1

. “ ” ,

12 9 “ ”

, 13 1 5 “ ”

2

▶ 세대수 증가 시 정비구역 지정 변경 여부(2009.07.29)

질의요지

13 1 7

,

‘ ,

?

회신내용

4 1 13

,

2008.12.17 13 1

7

,

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

질의요지

?

회신내용

4 1

,

,

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

질의요지

,

(63,455) ( )

(1,427) 12

3 ?

회신내용

4 1

, 12

▶ 정비구역이 아닌 구역에서 주택재건축사업의 대상 여부(2009.12.07)

질의요지

4 8

○○

6 4

32 ?

회신내용

11

6

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

질의요지

. ‘ 20

’ ?

. “ ” ,

?

회신내용

. “ ” ,

20

(“ ”) 3 3

9 3 5

. “ ” ,

3

,

4

관련 판례

▶ 재건축에 의한 용도변경

사건번호

2008.2.1. 2006 32217

판시사항

[1]

( )

[2]

( )

판결요지

[1] 47 1

. ,

[2] 47 1

,

【참조조문】

47 1

제3편

정비사업의 시행

제1장 사업의 시행방법 및 시행자

I. 사업의 시행방법

1. 사업유형에 따른 분류

가. 주거환경개선사업

(6 1)

1)

2)

3)

나. 재개발사업

1)

(

)

(6 2)

2)

(80 , 69)

나. 재건축사업

,

,

( ) (6 3)

다. 도시환경정비사업

(6 4)

2. 시행주체에 따른 분류

,

,

(13 2 26 1)

〈표〉 시행주체에 따른 시행방식

Ⅱ. 사업시행자

1. 사업시행자 개관

, , ,

,

(7 8)

2. 주거환경개선사업

○

2/3 ( )

(3

3)

(7 1)

○

(1/2

)

(7 1 , 13 6)

※ :

(7

2)

3. 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 시행자

가. 원칙적 시행자 : 토지등소유자로 구성된 조합

1)

, , , , ,

(8 1)

2)

, (8 2)

3) ,

,

, , , , (8 3)

나. 시장·군수의 직접 또는 지정개발자의 시행

1)

( ) , (

, ,)

(8 4 , 14)

2) (“)” “)”

)

)

) 2

( )

) 3

3

)

)

)

)

1/2

) 1/2 2/3

Ⅲ. 정비사업의 대행

1. 정비사업의 대행 요건

(9 1)

2. 사업대행 개시 결정 등

가. 사업대행 개시 결정 및 고시

(16 2)

1) 15 1 ( )

2)

3)

나. 사업대행개시결정의 효과

1)

(17 1)

2)

,

(17 2)

다. 사업대행자의 권리·의무

1)

( )

,

(18)

2)

(19 1),

(18 4)

제2장 조합설립추진위원회

I. 제도의 도입배경 및 성격

, 15 4

“ ”

1. 도입배경

,

,

가. 추진위원회 구성·운영시기 명문화 및 위반 시 처벌

1)

(13 2)

2) 2

2 (85 3)

나. 사업초기 자금(운영자금) 대여

(,)

(82 3 1)

2. 성격

,

( ) ( )

Ⅱ. 추진위원회의 구성

1. 구성 시기

,

( )

,

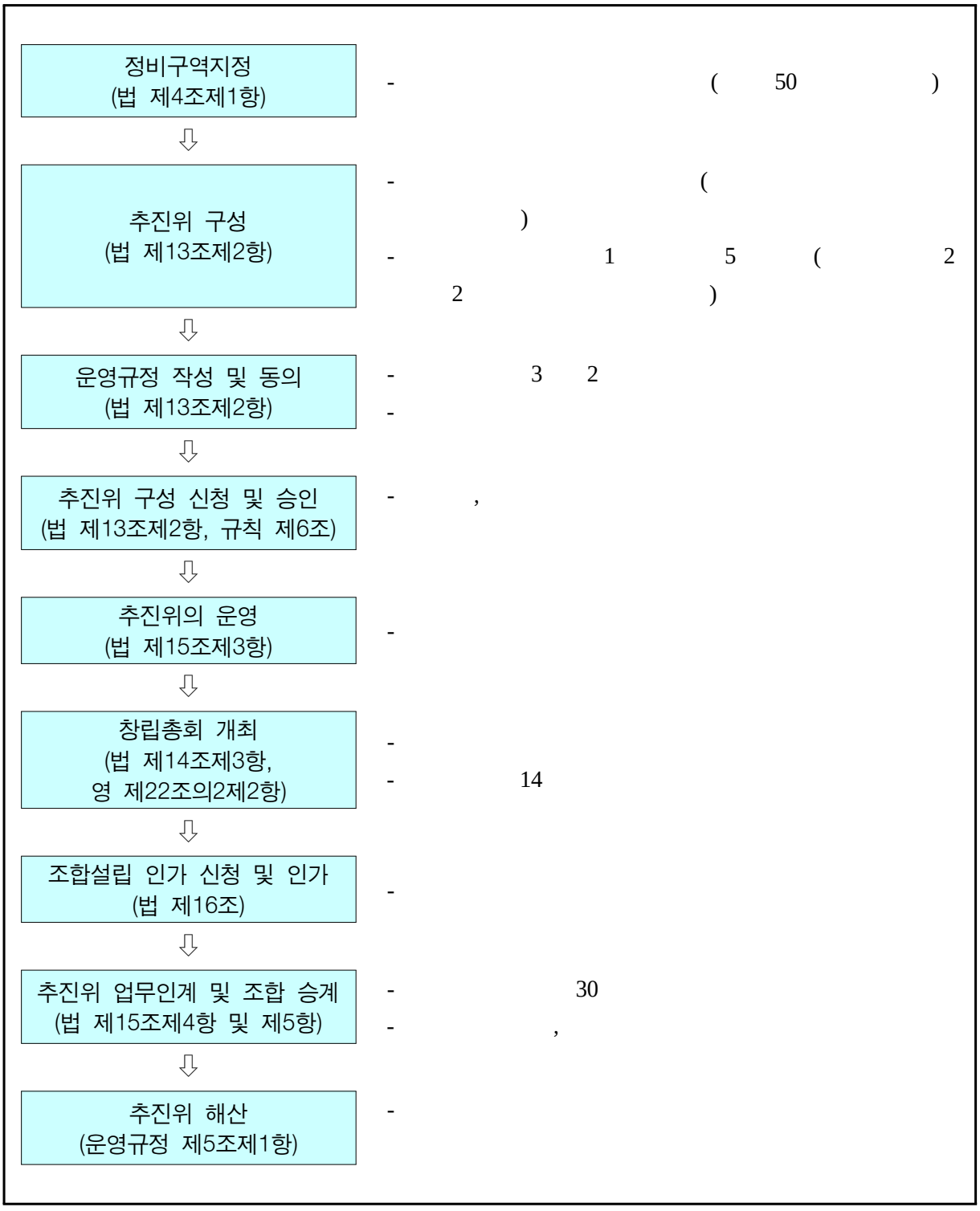
(13 1 2)

. ,

12 5

(13 2)

〈그림〉 추진위원회 구성 및 업무수행 절차도



* :

2. 구성 승인 및 신청서류

가. 조직 및 구성

1)

1 5 ,

, 1/10 , 5

5 , 100 1/10

100 (13 2 , 15 1 , 2

1 2)

2)

(13

5 23 1 , 2 3)

)

)

) (

) 2

)

) 100 5

나. 시장·군수의 승인

1)

. 3 2

(13 2 , 3 1 2)

2)

) 2 2 ,

(6

2)

) , ,

,

(21 2 1 2)

(1)

(2)

(3)

)

2/3

(14 4 , 23 1)

3)

( ) (6 1).

) ( )

) ( )

- (

) (17 1 , 28 2)

)

)

Ⅲ. 추진위원회의 업무

1. 추진위원회의 업무 개관

(14 1 22 , ○○

5 1)

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

☞

2. 정비사업전문관리업자의 선정 및 계약

(14 2 , ○○ 28)

가. 선정방법

,

1 ,

. , 3

나. 계약체결

다. 계약서 관리

, .

3. 조합설립을 위한 창립총회 개최

가. 개최시기, 소집절차 및 방법

1)

(14 3)

2) 14

,

(22 2 2)

3) 1/5

. , 1/5

2

(22 2 3)

나. 창립총회에서의 처리업무

(22 2 4)

1)

2)

3)

4)

다. 의사결정

1) (

)

2) ,

(22 2 5)

Ⅳ. 추진위원회의 운영

1. 운영규정 고시

(15 2)

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

2. 운영의 원칙

, ,

. ,

,

(○○ 6)

3. 운영기간

,

(○○ 7)

4. 운영경비 납부

(15 3)

Ⅴ. 추진위원회의 해산 및 업무인계

1. 추진위원회의 해산

가. 조합설립인가 후 해산

,

(5 1)

나. 조합설립인가 전 중도 해산

2/3

· (5 3)

2. 조합설립 후 업무의 인계

가. 총회보고 및 업무승계

,

,

,

(15 4 , 5 2 6)

나. 조합 인계 사항 및 인계기한

30

(15 5)

다. 인계업무 위반 시 처벌

1

1 (86 1)

질의 회신

▶ 추진위원회 위원 구성 및 승인 여부(2009.10.21)

질의요지

(“ ”) 2 1

5

?

회신내용

2 1

5 15 2

(“ ”) ,

2 2 1 1

10 1 ,

5 5 100 10

1 100 ,

토지등소유자가 추진위원 해임 시 누가 사회자인지 등(2009.10.19)

질의요지

○○ (“ ”) 18 4
10 1
,
, ?

회신내용

18 4 10 1 “ ”
13 5 23 4

, “ ” 15 1
,

토지등소유자가 아닌 자의 추진위원회 위원장 자격 여부(2009.09.18)

질의요지

,
,
?

회신내용

(“ ”) 15 2
, . “
3 1 ”

1 , 16 2 15 2
1

▶ 법인 대리인의 추진위원회 위원 선임 자격 여부(2009.09.03)

질의요지

,

?

회신내용

13 2 3
, ( )
, 15 2

▶ 추진위원장이 벌금 받은 경우 자격 여부(2009.08.31)

질의요지

, 300
(“ ”) 23 1 5
?

회신내용

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

(2009.2.6)

, 2009.8.13 2 3 5

100 5

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

질의요지

16 1 6

100 5

, “ ”

1

?

회신내용

16 1 6 “ ”

16 1 6

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

질의요지

2009.8.13 ?

회신내용

2009.8.13 6 2

, < 9444 ,2009.2.6> 3

3 (2009.11.6)

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

질의요지

. ?

회신내용

(“ ”) 23 4

24 10 1

.

, 13 5

, “ ” “ ” , “ ” “ ” , “ ” “

” ,“ ” “ ”

, 10 1

, (·)

25 1 1 , · ·

· · 21 1

▶ 임기 만료된 추진위원회 위원 연임 조건(2009.08.17)

질의요지

, ?

회신내용

15 3

,

, 2

5 1

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

질의요지

( )

,

?

회신내용

15 2

, 5

,

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

질의요지

( )

?

회신내용

(“ ”) 21 1

,

25 1 1

,

,

22 26 ,

▶ 추진위원회가 선임한 직무대행자의 업무 유효 여부(2009.07.21)

질의요지

,

. . ?

회신내용

○○ 15 5

, 18

5 17 6 ,

, 18 3

1

, · · · · 21 1

, · 25

1 ,

. , .

, 4 1 .

, 3 ,

13 6

.

추진위원회 연장자가 주민총회 및 추진위원회 소집 가능 여부(2009.07.06)

질의요지

,

?

회신내용

, 21 1

. . . .

, 20

24 ,

17 1

,

17 6

, 20 2

3

2 .

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

질의요지

. ’09.6.25
?

.
?

. ?

회신내용

. “ ” “ ” ,
18 5 17 6
,
,
18 3

. “ ” ,
26 ( ) 2
,
1

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

질의요지

15 3
6

?

회신내용

15 3

, 17 6

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

질의요지

○○

15 2

?

회신내용

○○ 15

2 , . . .

. .

. ,

3 2 3

, 2 1 2

9 5

.

, ... ,

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

질의요지

2009.3.16. 2009.3.31.

?

회신내용

○○ 21

, 20 4

2

,

6 5

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

질의요지

377 38

, 1

10 1 1

?

회신내용

13 2

2 2 3

5

,

10 1 5 5

100 100 ,

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

질의요지

“

, , 3 , ,

, , , ,

”

?

회신내용

○○ 13 2

, ,

,

, 3

,

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

질의요지

1 A, B

(1 , 2) A, B

?

회신내용

1 2

28 1 1 1

, 2 9

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

질의요지

,

?

회신내용

13 2

15 5

감사가 추진위원장 직무대행을 겸직 할 수 있는지 여부(2009.02.27)

질의요지

?

회신내용

3

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

질의요지

· ?

회신내용

(“ ”) 26

,

정비구역을 확대하는 경우 기존 추진위원회 유효 여부(2009.07.24)

질의요지

, 180

761 ?

회신내용

(“ ”) 14 23 1 1
, 13 2

,

▶ 추진위원회 의결에 필요한 최소한의 수(2009.04.02)

질의요지

10 1 25
9 16 (2)
(“ ”) 26

?

회신내용

26 1 “
.”
, 3
,
, 2 2

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

질의요지

?

회신내용

5 1

, 85 3 13 2

14 1 (

) ,

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

질의요지

,

?

회신내용

5 3

3 2

,

(2008 14869, 2009.1.30)

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

질의요지

?

회신내용

○○ 15 3

,

2

5 1

,

관련 판례

▶ 추진위원회 구성 미동의자의 추진위원회 승인취소 요구가능 여부

사건번호

2007.1.25. 2006 12289

판시사항

( )

판결요지

,

,

,

【참조조문】

13 , 15 4 , 19 1 , 12

▶ 추진위원회 승인의 전제조건

사건번호

2009.10.29. 2009 12297

판시사항

[1]

[2] .

( )

판결요지

[1]

‘ ’ , ‘
’ .

[2]

. ,
.

.

.

,

【참조조문】

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

▶ 추진위원회의 해산신고를 토지등소유자의 대표자가 할 수 있는지 여부

사건번호

2009.1.30. 2008 14869

판시사항

13 2 ,

( )

판결요지

5 3 ‘

3 2

.

,

,

【참조조문】

13 2 , 15 2 , (

2006.8.25. 2006-330) 5 3

제3장 주민대표회의

I. 주민대표회의 구성

1. 대상 정비사업 및 구성 시기

가. 공공시행 방식의 경우 구성

. ,

(26 1)

나. 구성 시기

(

26 1)

2. 구성승인 및 신청서류

가. 조직 구성 기준(법 제26조제2항, 영 제37조 제1항)

1) : 1

2) : 1 3

3) : 5 25

나. 주민동의 및 시장·군수의 승인

,

. (26 3).

다. 승인신청 및 첨부서류

( )

(8)

1)
2)
3)
4)

Ⅱ. 주민대표회의 업무

(.)

.

(26 4 , 37 3)

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

Ⅲ. 주민대표회의 운영

(37 4)

, ,

(26

5 , 37 5)

질의 회신

▶ 주민대표회의 구성 시점은 언제인지 여부(2009.12.22)

질의요지

(“ ”)

(“ ”) ?

회신내용

13 1 12 .

3 .

, 4 4

.

, 2 9 (2)

26 1

제4장 정비사업의 동의

Ⅰ. 정비사업의 동의 기준

1. 사업추진 단계별 동의 기준 개관

〈표〉 정비사업의 추진단계별 동의 기준

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

2. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성을 위한 동의 기준

2 ( ) 3 ( )

3. 조합설립을 위한 동의 기준 및 동의 내용

가. 동의 기준

1)

3/4 1/2
(16 1)

2)

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

,

3/4 2/3
(16 2 3)

나. 동의 내용

5 (26 2)

※ 5

1)
- ,

2)

3) “2)”

- ,

4)

-

5)

4. 사업시행자 지정을 위한 동의 기준 및 동의 내용

1

5. 사업시행인가 및 관리처분계획인가를 위한 동의 기준

7 (

) 9 ( )

Ⅱ. 정비사업의 동의자 수 산정방법

(7 8), (13

16), (26), (28

33) (17 ,

28 1)

1. 주거환경개선사업, 재개발사업 또는 도시환경정비사업의 경우

. 1

1

.

1

. 1

1 . ,

,

2. 재건축사업의 경우

.

1

. 1

1

Ⅲ. 동의 방법

( )

, (

,)

. ,

,

(17 1 28 2 , 3)

Ⅳ. 동의 간주 및 철회, 동의서 서식

1. 동의 간주 및 철회

(28 1 3)

( )

. ,

(28 4)

2. 동의서 서식

(7 3)

질의 회신

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

질의요지

?

회신내용

26 1

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

질의요지

,

2009.8.11 ,

2

?

회신내용

(“ ”) 26 3

,

37 2 28

1 4 , 2009.8.11

17 1 2 28

, 28 4 ·

▶ 주민대표회의 동의 철회는 누구에게 하여야 하는지 여부(2009.09.01)

질의요지

,

?

회신내용

28 5 (2009.8.11)

4

,

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

질의요지

(“ ”) 85 6 ?

회신내용

85 6 26 3

, ,

26 5 37

5

관련 판례

▶ 동의의 내용

사건번호

1998.6.26. 98 15996

판시사항

( )

판결요지

,

,

,

,

,

【참조조문】

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

▶ 사업시행인가를 위한 조합원 동의율

사건번호

2008.1.10. 2007 16691

판시사항

[1]

16 2

( )

[2]

( )

판결요지

[1] ,

16 2

,

16 2

, .

28 4

, 16 2

[2] 16 2

16 2

,

,

,

28

【참조조문】

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

▶ 재건축결의내용 변경을 위한 의결정족수

사건번호

2005. 6. 23. 2004 3864

판시사항

[1]

( )

( )

[2]

[3]

5 4

판결요지

[1]

,

[2] ,

47 2

5 4

[3]

5 4 .

【참조조문】

218 , 220 , 47 , 49

【참조판례】

2005.4.21. 2003 4969

사업시행인가를 위한 조합원 동의율

사건번호

2008.1.10. 2007 16691

판시사항

[1]

16 2

( )

[2]

( )

판결요지

[1] ,

16 2

,

16 2

, .

28 4

, 16 2

[2] 16 2

16 2

,

,

,

28

【참조조문】

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

제5장 조합의 설립 등

Ⅰ. 정비사업조합의 개요

. ,

(

)

(13 1)

1. 조합의 성격

(18) ,

(27)

2. 조합의 성립 및 권리·의무

가. 조합의 성립

, 30

(18 1 2

, 29)

1)

2)

3) ,

나. 조합의 권리·의무

(34),

(38),

(35)

“ ” (18

3).

3. 조합설립인가 절차

⇨ ⇨ ⇨ ⇨

⇨ ⇨ (30)

가. 조합설립인가 신청

(

4) ,

.

(16 1 2 , 7)

1)

2) ( )

3)

4) ( )

5)

6)

7) , ,

, (

)

8) , . , ,

( )

9)

나. 조합설립인가

1)

)

)

-

)

-

-

-

)

-

- ,

) ( )

2)

,

3)

38

2 5 , 9

(16 4)

다. 변경인가

1)

. (

) (7 2)

2)

.

(27)

)

)

) (, 24

)

)

)

) 4

) .

라. 통지 및 열람

, (26 3)

Ⅱ. 정비사업 조합원

1. 조합원의 자격

. (·)

( ) ,

1 (19 1)

1)

2) 1 (

20 1

, 1

20

1)

3) 1

.

.

.

. .

,

2. 조합원의 변동

가. 조합원의 지위양도

. . ( )

( ) (30 2).

(16 1 2 , 27 2)

나. 투기과열지구 안에서 재건축조합원의 자격 제한

41

(

,

)

(19 2 3 ,

30 3). .

1) ( )

. .

. .

2)

3) 2

4) 2

2

5) 2

2

6) 3 3

7) 7056 2

8)

※

(2003 12 31)

19 2

(7056 , 2003.12.31)

. , 19 2

19 2

. 3 3

(84 3 2 3)

Ⅲ. 조합의 임원 등

1. 조합의 임원

가. 임원의 종류

,

, ,

나. 임원 수

1

(21 1 2).

3 , 1 3

. 100 5

(33)

다. 임원의 선출방법

2009.2.6

.

라. 임원의 임기

마. 임원의 직무

1)

( ).

(22 1 4)

2)

,

,

3)

4)

(22 5)

2. 임원의 결격사유

(23 1)

3. 임원의 해임

1/10

.

(23 4)

4. 조합임원 등의 공무원 의제

가. 의제 범위

129 132

( ) (84)

나. 의제 시기

1)

(

2006.5.25 2006 1146)

2)

(2008.9.25 2008 2590)

Ⅳ. 조합정관

1. 조합정관의 의의

, ,

.

.

2. 정관의 기재 사항 등

가. 정관의 기재사항

20 31

나. 정관의 변경

2/3

.

(20 3 , 32)

〈표〉 정관의 기재사항 및 변경 시 동의·인가 및 신고사항

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

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

※

(△)

※

Ⅴ. 조합의 기관

, ,

1. 조합원총회

. (24 1),

, ,

가. 창립총회(조합설립 전 개최)

(14 3).

.

나. 정기총회

.

1 2

다. 임시총회

,

.

라. 총회 의결사항

.

(24 3)

1) (20 3
)

2) .

3) 61

4)

5)

6) ( )
. ,

7)

8)

9)

10) (
,)

11) ( )

12)

13)

14)

15)

16)

마. 총회 소집 및 의결방법

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

1/10 (23
4)

2)

, . ,

10/100 (24 5)

2. 대의원회

가. 구 성

100 ( ).

1/10 1/10 100

1/10 100 (25 1 2).

나. 대의원의 자격

(36 1). ,

(,) (25 3).

(36 2)

다. 소 집

.

14

,

(36 4 5)

1)

2) 1/3 ( )

7

(36 7)

라. 의결사항

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

2) (, ,) . ,

3) ( ) ,
,

4) 24 4

마. 의결방법

, (36 8)

질의 회신

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

질의요지

80%

, 80%

?

회신내용

(“ ”) 13 3 2

16 1 3

, 16

.

,

14 3 16 1 3

22 2

, 16 1

4 3 2 1

.

▶ 조합설립 동의서 징구기한은 언제인지 여부(2009.11.19)

질의요지

( )?

회신내용

(“ ”) 14 3

16 1 2

,

22 2

16 1 3

, 16 1 3

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

질의요지

. (“ ”) 16 3 ,

?

.

?

회신내용

. “ ” ,

16 3

4 3

3 2 ,

. “ ” ,

16

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

질의요지

(“ ”) 4 3

< 2009.8.13> , ?

회신내용

(“ ”) 16 1 3

2008.12.17. 26 1 < 21171 , 2008.12.17> 2

(2008.12.17.) ( )

2008.12.17.

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

질의요지

,

?

회신내용

41

16 1 2

, 16 2

57

· 4 “
10 1 ”
1
16 28

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

질의요지

(“ ”)
( ) 28 4
?

회신내용

28 4 16
26 2
,

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

질의요지

(“ ”) 16
2009.8.7
,

?

회신내용

22 2 1 16 1 3

, 22 2

< 21679 , 2009.8.11> 3 (2009.8.11)

, 2009.8.11.

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

질의요지

2009.8.7

?

회신내용

16 1 3

13 3

(2009.8.7) <

9444 , 2009.2.6> 4 ,

▶ 종전 추진위원회 설립 동의서를 조합설립동의서로 인정 여부(2009.09.04)

질의요지

2008.3.14 58% 2009.8.7

(“ ”) 13

3

17%

?

회신내용

13 3 < 9444 , 2009.2.6> 4
2009.8.7

, 16

, (

6) < 157 , 2009.8.13> 2 2009.8.13

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

질의요지

, .

?

회신내용

(“ ”) 16 3

2

4 3 3 2

.

, .

▶ 정비계획안 미확정 상태에서 조합설립동의서 징구 가능 여부(2009.07.01)

질의요지

,

?

회신내용

(“ ”) 2 9

, 4

2 1 ,

19 1

, 4

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

질의요지

16 3 ?

회신내용

(“ ”) 6

20

,

, 16 3

, 16 3

,

조합설립인가신청서를 지구단위계획 수립 이유로 거부 가능 여부(2009.06.11)

질의요지

?

회신내용

9 1

,

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

질의요지

16 1 2

1 1

50 1 49

?

회신내용

2 9

, 28 1 1

1

1

, 1

,

,

▶ 존치정비구역에서 재정비촉진사업 및 조합설립인가 가능 여부(2009.10.20)

질의요지

회신내용

(“ ”) 13

. (“ ”

) 3 . ,

,

2 5

3

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

질의요지

2009.2.6 (“ ”) 17 1
2009.8.11
28 3 ?

회신내용

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

관련 판례

▶ 조합총회결의 유효정족수

사건번호

2009.6.25. 2006 64559

판시사항

[2]

, ( )

( )

판결요지

[1]

,

,

[2]

,

【참조조문】

41 , 47

【참조판례】

2007.9.20. 2006 9842 , 2005.6.24. 2003 55455 ,

2006.2.23. 2005 19552, 19569 , 1998.6.26. 98 15996

직무집행 정지된 조합장의 대표권 유무판단

사건번호

2000. 2. 22. 99 62890

판시사항

[1]

, ( )

[2]

판결요지

[1]

,

[2]

.

【참조조문】

59 , 63 , 714 2 , 407 , 408 1

【참조판례】

1992.5.12. 92 5638 , 1997.9.9. 97 12167

재건축결의의 의결정족수

사건번호

2008.8.21. 2007 83533,83540

판시사항

[1]

( )

[2]

,

( )

판결요지

[1]

,

,

[2]

,

【참조조문】

41 , 47

【참조판례】

2002.3.11. 2002 12 , 2005.6.24. 2003 55455

재건축결의를 위한 의결정족수

사건번호

2002. 9. 27. 2000 10048

판시사항

[1]

,

( )

[2] ,

판결요지

[1] 48

,

47 2

,

[2]

, 48 2 , 4

2

,

【참조조문】

47 1 , 2 , 48

【참조판례】

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

▶ 재건축결의의 효력

사건번호

2007.10.11. 2005 58786

판시사항

(=)

판결요지

,

,

,

( ),

【참조조문】

【참조판례】

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

▶ 재건축조합 총회결의의 법적 성격 및 그 효력 유무의 확인

사건번호

2008.2.14. 2007 62437

판시사항

,

판결요지

,

【참조조문】

31 , 68 , 250

▶ 자격모용 사문서작성

사건번호

2007.7.27. 2006 2330

판결요지

,

.

【참조조문】

232

【참조판례】

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

▶ 토지등소유자 권한 위임

사건번호

2007.7.26. 2007 3453 ·
.

판시사항

, ( )

판결요지

,

【참조조문】

325

주택재건축조합 임원 공무원 의제

사건번호

2007.4.27. 2007 694 ( )·

( )

판시사항

84 ( )

판결요지

,

84

,

,

【참조조문】

84 , 37 2

▶ 재건축조합의 정보공개

사건번호

2006.1.13. 2003 9459

판시사항

7 1

판결요지

(2004.1.29.) 7 1

.

【참조조문】

(2004. 1. 29. 7127

) 7 1 (9 1)

▶ 재건축조합 조합원의 자격취득

사건번호

2008.4.24. 2007 25855

판시사항

2003.12.31.

,

(2003.12.31.) 2

판결요지

2003.5.19. 205

2006.5.22. ,

2003.6.7.

2003.12.31. 7056 2

【참조조문】

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

업무상횡령죄 구성여부

사건번호

2009.3.12. 2008 10826 .

판시사항

[1] .

, 85 5 ( )

[2]

판결요지

[1] 24 3 8 “

” , 85 5 ‘ 24

3 ’

. ,

.

, .

[2] ,

,

,

.

,

,

【참조조문】

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

【참조판례】

1990.6.26. 89 1102 , 2003.5.30. 2003 1174

제6장 시공자 선정 및 시공보증

Ⅰ. 시공자 선정

1. 시공자 선정시기

가. 조합이 시행하는 정비사업

(11 1)

☞ ,

,

2009.2.6

나. 토지등소유자가 시행하는 정비사업

(11

2)

다. 시장·군수 등 공공이 시행하는 정비사업

.

,

9 39

(11 3)

2. 시공자 선정절차

( )

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

,
(-) .
2

3. 시공자 선정 방법

, , ( )
(19 2 2)

☞

가. 일반(공개)경쟁입찰

나. 제한경쟁입찰

, ,
.
,

다. 지명경쟁입찰

, , ,
3 5 .

라. 수의계약

( )
1
,

Ⅱ. 시공보증

[

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

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

21

(51 2)

질의 회신

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

질의요지

?

회신내용

11 1 16

, 100

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

질의요지

2006. 5. 24. 7960 2006. 8. 25. 「

」 ,

,

?

회신내용

2006. 5. 24. 7960 2006. 8. 25. 「

」 ,

,

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

질의요지

, 2004 2006
2008
?

회신내용

(“ ”) 11

,

, (“ ”) 14

,
(2006-331 , 2006.8.25) 2 2006.8.25.

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

질의요지

,

?

회신내용

,

9

,

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

질의요지

(2006-331 , 2006.8.25) 13

(,)

?

회신내용

13 3

,

, 3

,

( ) ,

2 2

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

질의요지

2004 , 2007

2001 2008

?

회신내용

11 2

,

< 7960 , 2006.5.24> 2 " 11 2

(2006.8.25)

."

2006.8.25.

(2006-331 , 2006.8.25)

24 3

6

관련 판례

시공사 선정결의 무효

사건번호

2008.6.12. 2008 6298

판시사항

, 11

,

판결요지

,

, . ,

5 4 2

1 , ,

129 132

,

,

, 11

,

【참조조문】

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

▶ 도정법 경과규정을 충족하지 못한 시행자의 선정효력

사건번호

2008.1.10. 2005 8426 (

)·

판시사항

,

( )

판결요지

2003.7.1.

, 7

2 1

2002.8.9. 2 1

2

.

11 .

,

,

【참조조문】

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

(2003.7.1.) 2

감정평가용역계약

사건번호

2007.2.8. 2006 4784 · ·

판시사항

24 3 5 ‘

’ ( )

판결요지

,

,

,

,

24 3 5 ‘

’ , 24 3

5 ‘ ’

【참조조문】

24 3 5

【참조판례】

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

2001. 1. 30. 99 3949

제7장 사업시행인가

Ⅰ. 사업시행인가 일반사항

1. 사업시행인가의 의의 및 성격

(, . ,
) ( )
(28 1)

(32)

2. 사업시행인가 절차

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

가. 사업시행계획서 작성 및 동의

(
28 1 , 5 7 , 30)

1)
) ( )
)

)

)

) ( )

)

)

) (200

)

) (·)

) (41 2)

○

○

○

○

○

○

○

○

○

( )

○ 2

○

○

○

○ (

)

○

2)
(·) (
,)
(,
50)
. , (28 5)

3/4 (
,)
(28 7)

나. 인가 신청서 제출

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

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

다. 공람 및 의견청취

.

14 ( ) ,
(31 1
2 , 42)

라. 건축심의 및 행정기관 협의

.

. .

(28 2 , 4 , 5)

, 51

(39)

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

, . .

, (
) ( ) 200
(
28 3)

마. 시행인가 및 고시

. (.)
( )·
(28 4 , 9 3)

3. 사업시행인가의 경미한 변경

. ,

(28 1 , 38 , 9 2)

1) 10%

. ,

2) ( )

3) 10%

4) ( )

10%

5)

6)

7)

8) 12 3

9)

10)

11)

12)

Ⅱ. 사업시행인가의 특례

1. 존치 또는 리모델링 특례

가. 내용

(

,)

.

(33 1)

1)

) 2 8

) 21 1 2 3

) 44

) 46

) 61

2)

) 2 4

) 21 1

) 44

) 46

) 61

나. 동의

(2 2

2/3) (33 2)

2. 재건축사업의 범위에 관한 특례

가. 토지분할의 개요

1) 2

2)

57 ( )

(

41 1)

나. 토지분할의 요건

(41 4 , 45)

1) 1/10

2)

3) 44 ( )

14 ,

다. 토지분할의 절차

1

,

2 (41 2

3)

3. 주거환경개선사업에 대한 특례

가. 건축법 등의 적용 특례

1)

(

) 68 ( )

(42 1)

2)

(2 7

)

(42 2 , 10 1)

113 1

(10 2)

3)

. (42

3)

) 44 (

)

) 60 61 (

.)

나. 다른 법령의 적용 및 배제

1)

(36
1 1 2) 2
(,

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

4. 도시개발법에 의한 환지규정의 적용

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

5. 지상권 등 계약의 해지

.

,

가. 해지권 및 금전반환 청구권의 행사

.

,

.

(44 1 2)

나. 구상권의 발생과 행사방법

,

.

(44 3 4)

다. 지상권 등의 계약기간에 대한 특례

.

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

6. 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분

가. 처분절차(일간 신문공고 → 감정평가액 공탁 → 사업시행)

(

)

2 2 ,

30

(2

) (45 1
4)

나. 조합원 공동소유토지 등의 특례

(45 2).

(264) (45 2 3)

Ⅲ. 사업시행인가의 효과

1. 사업시행자로의 지위 변경

,

2. 사업시행계획의 확정

,

3. 다른 법률의 인·허가 등의 의제

(
)
( ) (
32 1)

가. 관련서류의 제출

. ,

(32 3 5)

나. 관계행정기관 협의

,

20 (32

4). ,

,

(32 5 , 66 1 2)

라. 수수료, 사용료 면제

(32 6)

4. 토지보상법에 따른 사업인정 및 고시 의제

(

) 20 1

22 1 (40 2)

5. 분양신청기간 통지·공고의무 발생

(

) 60

,

(46 1)

6. 국·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준

,

.

‘

’ (66 3 5)

(66 6)

질의 회신

▶ 사업시행계획서의 수립 시 총회 의결 여부(2009.08.17)

질의요지

(“ ”) 24 3 9 2

?

회신내용

30 (28 1

,)

24 3

▶ 주택재개발사업 사업시행인가 신청 시 인감도장 사용 여부(2009.12.21)

질의요지

,

?

회신내용

(“ ”) 28 7

17 1

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

질의요지

(“ ”)

28 1 ?

회신내용

,

. ,

8 3 14

, 8 3

관련 판례

구법에 의거 사업계획 승인받은 사업시행자에게 도정법 적용가능 여부

사건번호

2009.6.25. 2006 18174

판시사항

[1]

, 65 2

( )

[2] 65 3 , 4 2

( )

판결요지

[1]

65 2

[2] 65 2

, 3

, 4 1 2

, 3 , 4

2

【참조조문】

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

정비기반시설의 무상양도 범위

사건번호

2007.7.12. 2007 6663

판시사항

[1] 65 2 (=)

[2] 65 2 ,
‘ ’
( )

[3] (=)
( ) ( )

판결요지

[1] 65 2 .
,
,
,
,
,

[2] 65 2 ‘
,
,
,
‘ ,
, ‘ ,

[3]
,

( )

【참조조문】

28 , 65 2

【참조판례】

2007.4.13. 2006 11149

사업시행인가

사건번호

2009.11.2. 2009 596

판시사항

.

(=)

(=

)

판결요지

,

,

.

,

,

,

,

【참조조문】

(2007.12.21.) 16 2

【참조판례】

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

▶ 협의에 의한 도정법 미적용 가능여부

사건번호

2008.12.11. 2007 14312

판시사항

65 2

,

( )

판결요지

65 2 ,

,

,

【참조조문】

65 2

제8장 토지 등의 수용 또는 사용, 매도청구

Ⅰ. 토지 등의 수용 또는 사용

1. 의의 및 제도 도입배경

가. 의의

‘ ’ ‘ ’ (

) (

)

※

.

(23 3)

나. 제도 도입배경

(.

) 3

(38 40)

3 ,

2. 토지보상법의 준용 및 특례

가. 수용 또는 사용절차

. ,

(40 1)

“ ” ‘ , ,

(40 2 4), (44 2)’

나. 사업인정 및 고시의 특례

(

)

(20 1 22 1)

(40 2)

‘ ’ ‘ ’

다. 재결신청기간 특례

(23 28 1)

(40 3).

☞ 23 1

,

.

라. 금전보상의 예외(현물보상)

42 ( )

(40 4)

마. 이주대책대상자

( )

40 3 2

. , ,

, ,

(44 2 1)

바. 주거이전비 보상

54 2

(9 2)

(44 2 2)

11

(9 2)

사. 영업 손실 보상

4

(9 2)

Ⅱ. 매도청구(제8조제4항제1호를 제외한 재건축사업만 해당)

1. 매도청구의 의의 및 성격

가. 의의 및 성격

.

,

( )

나. 제도 도입배경

2. 매도청구의 요건

48

. 48 (3

) ,

(

39)

1)

2)

3) .

※

질의 회신

▶ 총회 후 관리처분계획 공람을 하여야 하는지 여부(2009.11.03)

질의요지

,

( ) ?

회신내용

(“ ”) 49 1

48 30

,

.

24 3 5 ,

-4826(2004.7.20) .

▶ 관리처분계획인가를 받은 재건축사업의 경과조치 여부(2009.06.03)

질의요지

(“ ”)

?

회신내용

< 9632 , 2009.4.22> 2 48

38

30

4 3

인가된 관리처분계획과 달라지는 경우 변경 인가 대상 여부(2009.05.27)

질의요지

,

?

회신내용

48 1

,

(49)

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

질의요지

( )

회신내용

( )

49 6

,

,

,

관련 판례

총회결의의 효력

사건번호

2009.10.15. 2008 93001

판시사항

[1]

(=

)

[2]

,

판결요지

[1]

,

.

, ,

[2]

,

.

【참조조문】

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

【참조판례】

2009.9.17. 2007 2428

재건축조합 결의의 효력

사건번호

2009.2.12. 2006 53245

판시사항

[1] 1 2 1
, 1
( )

[2] ,
( )

판결요지

[1] 1 2 1
,
.
, 1

[2] ,

1

,

【참조조문】

47

▶ 다가구주택의 분양권

사건번호

2009.9.10. 2009 10628

판시사항

[1]

24 2 1 , 5 ‘ ’

[2] 2002 10 , 2003.7.31.

, 2003.12.30.

, 7 ‘1997.1.15.

,

판결요지

[1] 24 2 3 , 7

, 24

2 1 , 5
‘ ’ 6 1
‘ ’

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

【참조조문】

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

【참조판례】

2009.4.23. 2008 22853

제9장 관리처분계획

Ⅰ. 관리처분계획의 의의 및 성격

1. 의의

, , ,

( )

( )

, , ,

( )

,

(

) ,

,

2. 법적 성격

( )

(48 1)

가. 행정처분성

( )

(49 6).

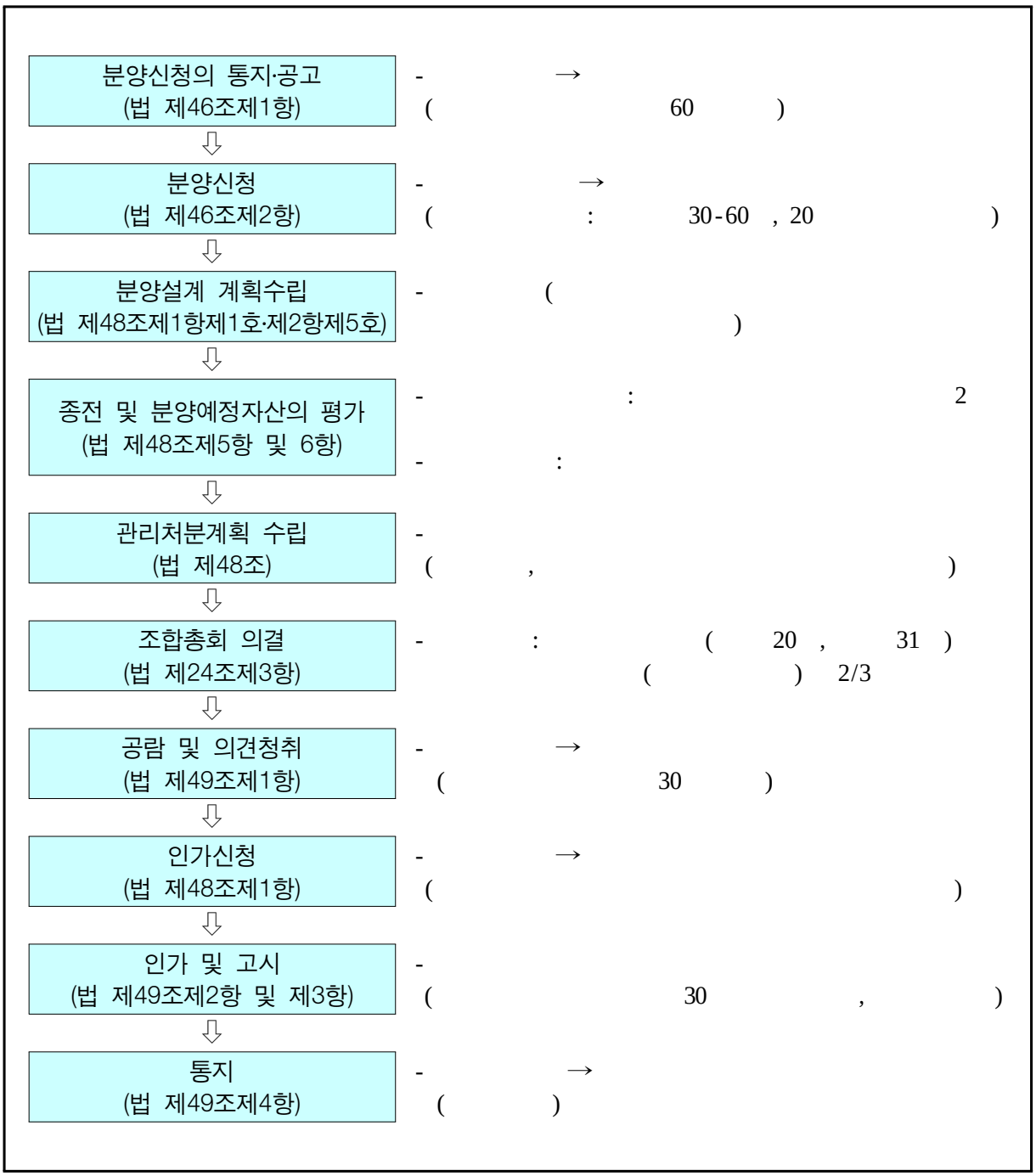
(2002.12.10 . 2001 6333)

나. 행정계획

, ,

Ⅱ. 관리처분계획의 수립절차

1. 관리처분의 절차 개관



2. 분양신청의 통지 및 공고

가. 분양신청

(49 6)

나. 분양신청의 통지·공고

1)

(
) 60

(46 1 , 47 1)

〈표〉 분양신청의 통지·공고 사항

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

2)

30 60 . ,

20

(46 1)

3)

,

(46 2)

.

(46 2 , 47 2)

※

,

10% .

50 4 ‟I ł $ /

나. 가격시점

1)

. , 48 2 2
.

. (48
1 4)

2)

4. 관리처분계획의 수립

가. 관리처분계획의 내용

(48 , 50)

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

6)
7)
8) ,

9)

10)

11) ,

,

50%

나. 조합원총회 의결

(24 3 10)

1)

1

, ,

(48 1)

2)

. ,

48 1 (24 3 10)

5. 공람 및 의견청취

30

. ,

(49 1)

(49 4 , 53 1)

6. 관리처분계획의 인가 신청

가. 인가신청서 작성

( )

( )

( ) (

11)

1)

-

2)

-

나. 인가받은 내용의 변경

.

, (48 1 , 49)

1) ( )

2)

3)

4)

5)

6)

7. 관리처분계획 인가 및 고시 등

가. 관리처분계획의 인가

.

30

, ,

(49 2)

나. 관리처분계획 인가 고시

(49 3 , 13)

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

다. 분양신청자 등에 대한 통지

,

(53 2)

1)
2)
3)
4)
5)

8. 관리처분계획 인가의 효력

가. 종전 토지 및 건축물의 사용·수익 제한

. ,

(49

6)

나. 권리·의무의 확정

다. 건축물의 철거 가능

(48 2)

Ⅲ. 관리처분계획의 기준

1. 일반적 기준

(48 2)

.

.

.

.

.

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

,

1)

2) ( )

3) ,

2. 세부기준

가. 재개발사업, 도시환경정비사업

(52 1)

1)
2) 1 1 ,

3) ( ) . ,

( )

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

5)

,

6) 1 2

.

7) 48 5 48 1 3 4

8) .

나. 재건축사업

(52 2). ,

1) “ ” 5) 6) . ,

“ ”

2) ( ) .

,)) 1

)

(

1 .))

)

)

관련 판례

조합원분담금 변경

사건번호

2006.10.26. 2004 17924

판시사항

,

,

5 4

판결요지

,

,

5 4 .

【참조조문】

12 , 57

제10장 정비사업의 세입자 대책 등

Ⅰ. 세입자 권리보호제도 일반

‘ ’ ‘
’ ,
,

(3 1)
,

(9 2 , 11 2)

, ,
, .

(81 1)

〈표〉 주요 세입자대책 사항

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

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

Ⅱ. 주거세입자 대책

1. 이주대책 및 손실보상에 관한 일반 사항

(30 3),

(48 1 7)

2. 순환정비방식에 의한 세입자 대책

가. 순환정비방식에 의한 세입자 이주대책

.

( )

(35)

나. 순환용주택의 우선공급에 의한 세입자 이주대책

(43 2 1).

( )

(43 2 4 1)

3. 임시수용시설의 설치 등에 의한 세입자 대책

.

.

.

(36)

4. 세입자 손실보상

가. 주거이전비 지급

4 (9 2,

54 2)

( )

(9 2)

나. 임대주택 공급 및 공급기준

-

3 (50 4 , 54 2 , 3)

Ⅲ. 상가세입자 대책

1. 상가세입자 대책

(30 9 , 41 2 16)

2. 상가세입자 손실보상

4 (9 2) ,
3

Ⅳ. 기타 세입자 대책

1. 시장 · 군수 등이 시행하는 정비구역의 세입자 대책

. (
) (
)

(26)

( )

(
)

2. 손실보상에 따른 용적률 완화

40 1

(40 2)

78 1

100 125

(40 2)

3. 세입자 보상비 융자 또는 융자 알선

.

80 (63 3 , 60 3)

질의 회신

재개발사업의 세입자를 둔 조합원이 주거이전비 직접 부담 여부(2009.08.24)

질의요지

, 2009.11.28

?

회신내용

2009.11.28 48 5 2

재개발사업 세입자 주거이전비 보상지급기준일이 언제인지 여부(2009.07.13)

질의요지

, ?

회신내용

(“ ”) 40 1

54 2 “

” , “ ”

. .

▶ 재건축사업의 세입자 손실보상 여부(2009.07.07)

질의요지

?

회신내용

40

,

제11장 철거 및 착공

Ⅰ. 철 거

.

‘

’ ‘

(41 2 7 15)

, ‘ ’

(32 1 1) ‘ ’ ‘ ’, ‘

’ (32 1 2)

(36 1 , 24 1) ,

(42 2 3 , 47 1)

(

113 1 3 , 98 6)

1. 건축물의 철거가능 시기

.

,

(48

2 1)

2. 물건조서 등의 작성

(

, ,)

(52 2).

3. 철거 및 멸실 신고(허가)

가. 건축법상 건축물 철거

(30 1) 7

(24 1)

※

나. 주택법상 건축물 철거

(42 2 2)

. (

47 3 , 20 3 3)

1)

2)

3) 3

Ⅱ. 착 공

1. 경계복원측량

2. 건축법상 착공

.

,

(21 1)

3. 주택법상 착공

, (16

8 , 101 2)

질의 회신

재건축사업 철거업체 시공사에서 선정 적정 여부(2009.05.28)

질의요지

,

?

회신내용

24 3 6

5

관련 판례

재물손괴

사건번호

2007.9.20. 2007 5207

판시사항

[1]

[2]

,

,

( )

판결요지

[1]

,

.

[2] ‘

’, ‘ ’ ,

‘ ,

’

,

,

,

‘

,

【참조조문】

24 , 366

제12장 주택의 건설 및 공급 등

Ⅰ. 주택의 규모별 건설비율

1. 관련 근거

,

(4 2, 13 3)

. .

.

2. 사업유형별 주택의 규모 및 건설 비율

가. 주거환경개선사업

1)

2 3

100 90

2)

100 20 100 30 ,

40 100 50

나. 재개발사업

1)

80%

2)

17% (13 3 1 2

, 3-2)

다. 재건축사업

1) (4.)

) 20 300 85

60% , 85

50

) 300)

,)

) ( ) 10%

, 85

))

※)) 6 1 1

2) (30 3 2)

100 30

100 50 .

60

Ⅱ. 관리처분계획에 따른 주택공급

( )

( ) (50 1)

1. 정비구역 안에서 건설된 주택의 공급방법에 관한 특례

. . ,

. . , .

.

(50 2 4)

2. 분양주택의 공급

가. 주거환경개선사업

2

(

54 1)

1)

: 1 1

: . ,

57

.

- (11 .

.)

- 2 11

.

2)

1 :

2 :

(

)

3 :

4 : 2 11

.

나. 재개발, 재건축사업 및 도시환경정비사업

,

.

9 (50 1 , 52 1 2)

3. 임대주택의 공급

(50 4 , 54 2 , 3)

가. 주거환경개선사업

1)

) 1 : 3

) 2 : 2 4

) 3 :

2)

)

)

)

)

3)

) ,

) ,

. ,

나. 재개발사업

1)

) 3

)

)

.

)

2) ,

) ,

) ,

Ⅲ. 잔여주택의 일반분양

1. 일반분양의 기준

( )

. 38 (
50 5)

☞ (3 1 2) 20
20

2. 재건축주택의 일반분양 특례

(39)

38 ( )
. 52
(50 5)

Ⅳ. 부대·복리시설의 분양

( )
. , “ ” “ ”
1 (52 2 2)

.
(
1 . “ ”)

.

.

질의 회신

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

질의요지

(

“ ”) 30 2 3

30 3

?

회신내용

30 2 3

, 30 2 1

(-2114, 2009.6.22)

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

질의요지

( ) 30 2

30

3 , ( ) 30 3

?

회신내용

30 3 1 78

“ ” , 2009.6.22.

“

”(“ ”) 3-1 “ ”

,

,

3-3

,

,

,

,

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

질의요지

?

회신내용

9632 (2009.4.22) 28 , 30 , 38

3/4

,

3/4

“

”

, .

▶ 지구단위계획 용적률이 정비계획상 용적률 여부(2009.08.26)

질의요지

?

회신내용

30 3 , 4

,

,

“

”(-2114, 2009.6.22)

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

질의요지

30 2

?

회신내용

4

30 2

2009.6.22

, , ‘

,

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

질의요지

?

회신내용

2009.4.22. 「 」

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

질의요지

2

?

회신내용

200 ,

7

3-2.

, 200

200

관련 판례

다가구주택 공유자의 분양대상자 인정여부

사건번호

2009.4.23. 2008 22853

판시사항

[1]

[2] (2003.12.30.) 7

( )

판결요지

[1]

1997.1.15.

[2] 7 ,

,

,

‘ ’

,

, 7

【참조조문】

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

, 6 1 1

제13장 준 공 인 가

Ⅰ. 준공인가의 의의 및 의무

1. 준공인가의 의의

.

(1992. 4.10. 91 5358

) ,

2. 준공인가의 의무

(52 1).

(86

2)

Ⅱ. 준공인가의 절차와 서류

52 , 55 56 , 15

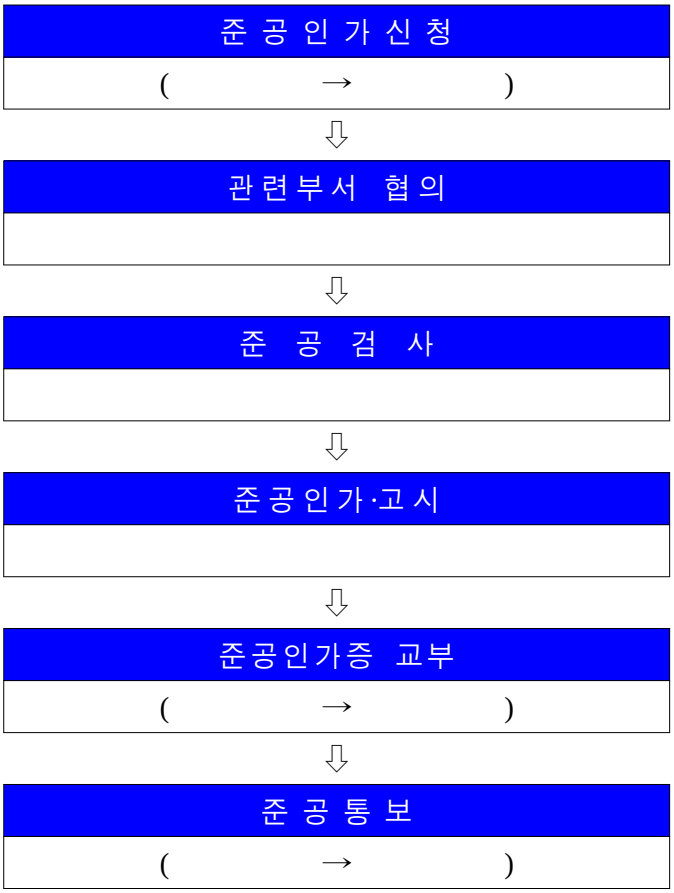
,

(15 1)

.

(52 2)

〈그림〉 준공검사 절차도



Ⅲ. 준공인가 전 사용허가

(52 5 , 56 1)

.

. 48 1

.

Ⅳ. 준공인가 및 공사완료 고시

. .

( )

(52 3 4)

. (55

4)

1)

2)

3)

4)

Ⅴ. 준공인가증의 교부 및 통보

1. 준공인가증의 교부

. “1)” “4)”

(55 2)

,

2. 분양대상자에의 통보

(

55 3)

Ⅵ. 공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제

,

· 32

. . . .

.

(53 1)

. .

(53 2)

.

32 . .

(53 3).

제14장 준공인가 후 조치 등

Ⅰ. 이전고시 및 등기

1. 이전고시 등

가. 이전고시의 의의

나. 이전고시 절차

( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( )

1)

. ,

(54 1)

2)

. (54 2)

다. 이전고시의 효과

1)

(54 2)

2)

. . . . .

3 1

(55 1)

3)

40

, 48 3

34 (55 2)

※ :

※ :

4) ( )

(

56 3)

5)

( )

(57 1)

2. 등기절차

. (

) (56 1 2)

가. 등기사항(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙 제5조제1항)

1)

2)

3) , , , , ,

, ( )

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

1 1

, 1

1 ,

1

. , 54 1

Ⅱ. 청 산

1. 청산금의 의의

. 10

, ,

.

(57 1)

2. 청산금의 산정

, (57 2 3)

가. 토지 또는 건축물의 가격평가

1)

2 (57 1 1)

2)

( ) . ,

2

(57 1 2)

나. 분양받은 대지 또는 건축물의 평가가격 가감

1) (57 3)

)
)
)

)

) (
)
) , , ,

2) (57 3)

3. 청산금의 징수 및 지급

가. 분할징수 및 분할지급

(57 1)

나. 강제징수

( ) ,
(
58 1)

다. 청산금의 공탁

(58 2)

라. 청산금의 소멸시효

( )

5 (58 3)

4. 저당권 설정자의 청산금 지급

(59)

Ⅲ. 조합해산

1. 조합해산의 의의

.

.

,

2. 적용법규

27 “

.”

3. 해산시기 및 결의방법 등

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

※

(82),

, , ,
(87)

3 ,

, 3
(85 86 94)

제15장 비용의 부담 등

Ⅰ. 기반시설 비용의 부담

1. 정비사업비의 부담

가. 사업시행자 부담의 원칙

( )

(60 1)

나. 시장·군수의 비용 부담

(60

2 , 58).

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

2. 비용의 조달

,

.

(61 1 3)

( )

,

.

4/100 (61 4

5)

Ⅱ. 정비기반시설의 설치 및 비용 부담

1. 정비기반시설 관리자의 비용 부담

1/3 50%

(62 1 , 59 1)

(59 2)

2. 공동구 설치의무자의 비용 부담

.

(62 2)

가. 소요비용 내역

. , 63
(16 1)

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

나. 소요비용 부담 비율

(
)
(16 2)

다. 부담금 납부 통지

(
16 3)

라. 부담금 납부

1/3 ,
(16 4)

마. 공동구 관리 및 비용부담

. (
,
) ,
(17 1
3)

Ⅲ. 사업비용 등의 보조 또는 융자

,

〈표〉 사업비용 등의 보조 또는 융자, 지원내용 요약

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

1. 국가 또는 시·도지사의 보조·융자

. .

80% (63
1 , 60 1 2)

2. 시장·군수의 보조

.

(63 2)

3. 국가 또는 지자체의 보조·융자

.

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

가. 보조대상 지원항목 및 범위(각 50% 이내)

1)
2)
3)

나. 융자 또는 융자알선 대상 항목 및 범위(각 80% 이내)

1)
2)
3)
4)
5)

4. 순환정비사업의 우선지원

가. 순환용주택의 건설비 및 관리비용 지원

.

,

(63 4)

나. 순환용주택으로 제공하는 경우 지원

(63 5 1)

5. 재개발임대주택 인수비용 지원

,

(63 5 2)

6. 토지임대부 분양주택의 공급비용 지원

(63 6)

Ⅳ. 정비기반시설의 설치

1. 사업시행자의 설치의무

(64 1).

2. 정비기반시설 설치를 위한 정비구역의 지정

. 4

(64 3)

3. 우선매수청구권

가. 우선매수청구

(50 5)
(64 2)

나. 수의계약에 의한 매각

9 77
43 61
(64 2)

다. 우선매수의 방법(공고→ 매수청구→ 협의 또는 심의 → 매각)

1)

(61 1)
) 64 2
)

)

)

2)

14

.

(61 2)

3)

.

(

61 3)

4)

(61 4)

Ⅴ. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속

1. 무상귀속 및 양도

.

(,).

(187)

※ 187 ( ) : , , ,

.

〈표〉 정비기반시설의 귀속관리(법 제65조)

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

가. 시행자가 공공기관인 경우

.

,

(65 1)

나. 시행자가 공공기관이 아닌 조합등인 경우

.

,

(65 2)

2. 귀속협의 및 통지

.

( )(65 3)

(65 4
)

3. 귀속시기

(65 4)

4. 등기절차

(·
) (65 5)

Ⅵ. 국·공유재산의 처분 등

1. 국·공유지의 처분

가. 국·공유 재산의 구분 및 종류

1)

구 분	국 유 재 산	공 유 재 산
	,	,
	(, ,)	(,)

2) (5 , 5)

용 도	세 분	내 용
		( )

※

나. 국·공유 재산의 매각

1)

.

,

(66 3 4)

2)

. .

(

20) .

. . ,

(66 1)

3)

.

(

100 80) , 3

(66 6)

다. 용도폐지

. .

.

(

66 5)

2. 국·공유 재산의 임대

가. 국·공유지 임대

(2 1)

46 1 83 .

. (67 1)

,

. (67

7)

나. 영구건축물의 축조

. . 47

83

. .

.

(67 2)

제16장 정비사업전문관리업

Ⅰ. 정비사업전문관리업의 개요

1. 정비사업전문관리업자

,

, , ,

,

(69 1)

2. 도입배경

.

.

,

3. 정비사업전문관리업자의 선정

,

가. 추진위원회 단계에서 선정하는 경우

. 1 ,

. , 3

(○○

28 1)

나. 조합에서 선정하는 경우

(24 3 7)

4. 위탁업무 범위 조정

2009.2.6

(69 1)

〈표〉 정비사업전문관리업자의 업무범위 변경 현황

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

Ⅱ. 정비사업전문관리업의 등록

1. 등록

(2) .

※

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

2. 등록기준

(63 1 , 4)

가. 자본금

10 (5)

나. 인력

5 . ,

( )

(“ ”)

1 4 , 2 3

1)

3 ( )

2) ( )

3)

4) 5 (2)

)

)

)

) 2003.7.1

,

69 1 2

6

3. 등록절차

가. 등록신청서 제출

( ) (64 1 ,

18 1)

1)

2)

3)

4) ( )

나. 등록증의 교부

, (64

2 , 18 3)

다. 등록수수료

.

1 1 . ,

(

64 3 , 19)

4. 등록 결격 사유

가. 입법 취지

2009.2.6

(72 1 3 5)

나. 결격사유

(72 1)

1) ( )·

2)

3)

( ) 2

4)

5) 2

6) 2 ( )

7)

다. 당연 퇴직 및 퇴직 전 행위의 효력

,

(72 2 3)

Ⅲ. 정비사업전문관리업자의 업무제한 등

1. 정비사업전문관리업자의 업무제한

(70 , 65 2)

1)

2)

3)

4)

(65 1)

)

2 3

)

2. 정비사업전문관리업자와 위탁자와의 관계

(680 692) (71)

3. 정비사업전문관리업자에 대한 조사

.

(74)

4. 교육 등

, . . , ,

(

74 2)

Ⅳ. 정비사업전문관리업자의 등록취소 등

1. 등록취소 및 업무정지

.

1 (

73 1)

1) ( )

2)

3) ( ) 1/3

4) · ( ) · ·

5) · ( ) ·

6) 3 2
12 ( )

7)
( )

8) (
)

9)

2. 등록취소 및 업무정지 처분기준(영 제66조, 별표5)

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

3. 등록취소처분 등의 통지

. ,

(73
3 5)

질의 회신

정비사업전문관리업자 선정 시 주민총회 의결 여부(2009.12.11)

질의요지

,

(,
) ,

?

회신내용

(“ ”) 14 2
13

, ○○ (“ ”
) 28 1
, 1 ,
, ○○
22 1

( )

,

대의원회에서 정비사업전문관리업자와 계약 해지 가능 여부(2009.09.07)

질의요지

?

회신내용

25 2

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

질의요지

.

1

2 ?

.

?

회신내용

. “ ” ,

○○ 28 1

, 1

,

, 3

, 2

. “ ” ,

▶ 정비사업전문관리업자 결격사유 해당 여부(2009.08.05)

질의요지

, 73

2

, ?

회신내용

(“ ”) 72 1 6

, ,

▶ 정비사업전문관리업자의 선정을 위한 재입찰 대상 여부(2009.06.11)

질의요지

2 3 3

2 1

?

회신내용

, 1

,

, 3

28 1

제17장 감독 등

Ⅰ. 자료의 제출 등

1. 정비사업추진실적 보고

,

15

(75 1 , 20)

1)

2)

3) ,

2. 보고 또는 자료제출 등

가. 보고 또는 자료제출

,

,

(75 2)

3 ,

(75 3)

나. 보고 또는 자료제출 기한

15 ,
(21 1 , 88 2 2)

Ⅱ. 감독

1. 위반행위에 대한 조치

가. 위반행위 및 조치내용

,
, (77 1)

나. 감독체계

1) → , , , ,

2) → , , ,

3) → , ,

2. 정비사업 점검반 운영

, ,
.

, ,
, ,

,

(77 3 , 68 ,
88 1)

75 3 (77 3)

Ⅲ. 회계감사

1. 감사의 시기, 대상 및 비용부담

가. 감사의 시기

3 (76 1)

1) 7

2) 20

3). 7

나. 감사의 대상

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

〈표〉 회계감사 시기 및 대상 금액

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

※ (86 4)

다. 비용부담

‘ ’ (

20 1 8). ·

,

,

, (76 2 4)

2. 회계감사인

3

.

21 ( )

1) (

) , 1

2) 1

3) “1)”, “2)”

3. 회계감사 결과보고

15

(76 1)

Ⅳ. 도시분쟁조정위원회

1. 설치 및 구성

(77 2 1)

( ) 10

,

. “1)” “3)” 2

(77 2 2)

“1)” “3)” 1 3

(77 2 4)

1) 5

2)

3) , , ,

4)

2. 기능

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

3. 조정 등

,
60 (1 30
) (77 3 2)

, 15
(77 3 3)

(77 3 4)

Ⅴ. 관련자료의 공개와 보존 등

1. 자료의 공개 및 공람

(,
. 2)

(
,)

, (81 1 , 22 1)

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

2. 자료의 보관 및 인계

(81 2).

.

. . ,
. .

5 (81 4 5)

3. 자료의 공개, 열람, 보관의무 위반 시 벌칙

, ,
(
) 1 1 (86 6
7)

Ⅵ. 공공관리

1. 공공관리제도 의의

2. 정비사업의 공공관리

3. 공공관리자 및 위탁받은 자 업무

(“ ”)

,

-
- (“ ”)
-
-

4. 공공관리 비용

,

5. 공공관리의 시행

,

제4편

정비사업의 유형별 시행

제1장 주거환경개선사업 시행

Ⅰ. 주거환경개선사업의 개요

1. 주거환경개선사업의 개념

(2 2)

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

〈표〉 국고지원 절차

절 차	관련주체	주요업무
.		
.		

2. 주거환경개선사업 시행자

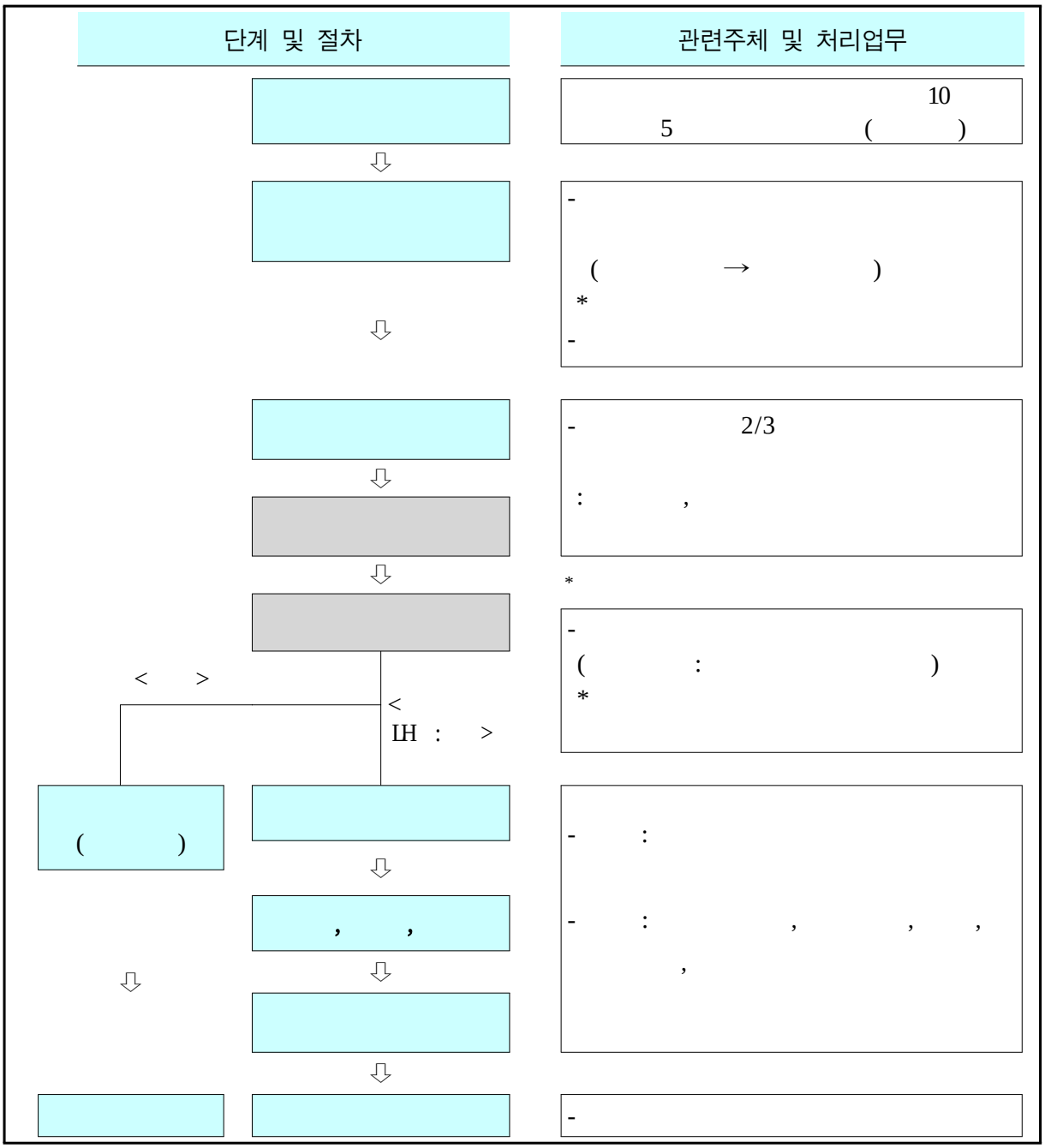
‘ ’

,

Ⅱ. 주거환경개선사업의 사업시행 절차

, ,

1. 현지개량방식의 사업시행 절차



* LH : , , :

2. 공동주택건설방식의 사업시행 절차

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

Ⅲ. 현지개량방식의 사업시행

1. 개요

, ,

〈그림〉 현지개량 시행 사례

시행 전	시행 후

2. 사업시행주체별 사업 내용

:

- , ,

, ,

:

- .

3. 지원사항

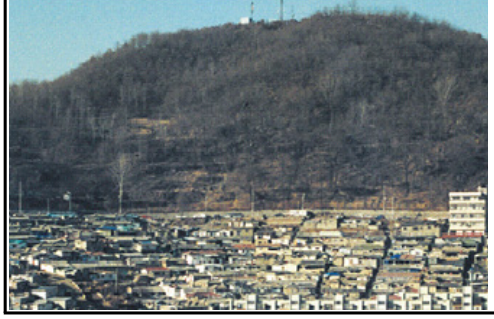
Ⅳ. 공동주택건설방식의 사업시행

1. 개요

〈표〉 현재개량방식과 공동주택건설방식 비교

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

〈그림〉 공동주택건설방식의 시행 사례

시행 전	시행 후
	

2. 사업 특성

가. 토지 등 수용권 부여

나. 주민동의 완화

2/3 ,

※ 3/4

3. 지원제도

〈표〉 지원제도 개관

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

가. 사업시행자 지원제도

1)

, 1 2

(63)

)

○ (2 4 , 3)

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

- , , ,
, (, ,)

○ (63 , 60)

) ,

○ . .

(63 1)

○ .

(63 2)

○ .

, (63 3)

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

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

2)

,

(68 1 , 3)

나. 원주민 재정착 지원제도

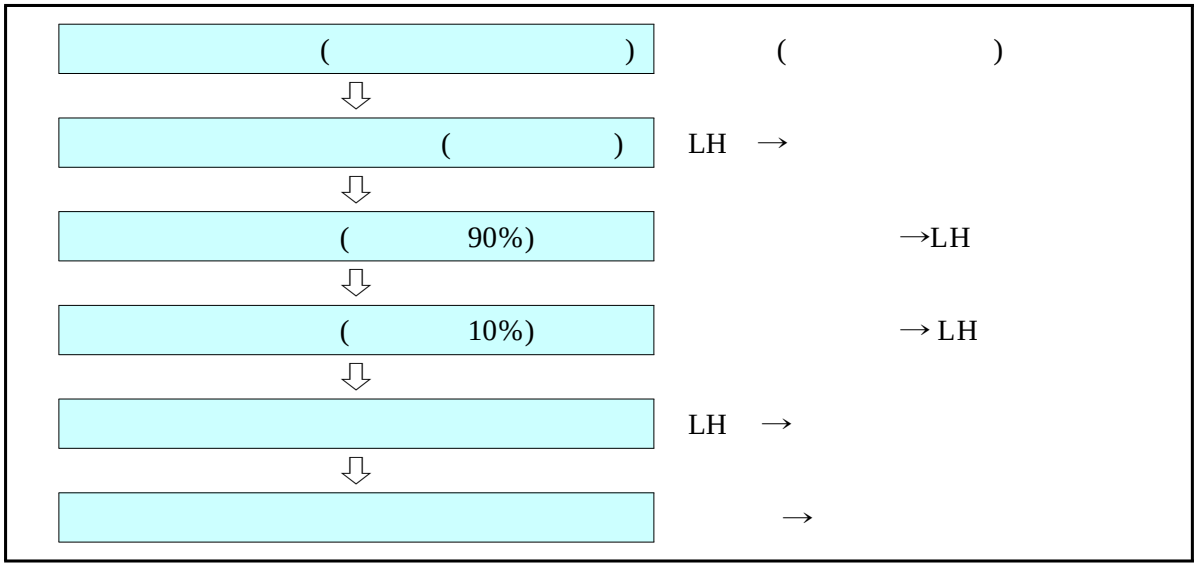
1) (LH)

)

,

3%

※



※ (2010 1)

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

☞

)

○

○

○

☞

○

2)

30%

(33)

3)

,

10% (32 4)

4)

, , ,

○ , (289)

-

3

(289 225)

☞ : 8 1

(225)

○ (109)

- , ,

1

(109)

, (, , ,

, ,),

〈표〉 대체취득 시 비과세되는 세금

구 분	취득세	등록세	농특세

○

-

-

85

○

7 “

”

,

(12 6 6)

○

1 1 (89 , 154)

1 1 3 . ,

(69 133 ,

66)

8

100% . ,

(1)

※

-

18

,

-

-

Ⅴ. 혼합방식의 사업시행

1. 개요

2. 단순혼합 방식

,

3. 거점확산 방식

,

가. 공공 : 거점개발

,

,

나. 주민 : 점진적 주택개량

( )

제2장 주택재개발사업의 절차

3

Ⅰ. 주택재개발사업의 개요

1. 재개발사업 정의

(2 2)

2. 시행자의 종류 및 시행 방법

가. 시행자의 종류

1) (8 1)

-

- , ,

2) (8 4)

- , ,

나. 시행 방법

- (6 2)

Ⅱ. 주택재개발사업의 추진 절차

( )

(8 2 4 7)

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

⇩

Ⅲ. 주택재개발사업의 단계별 주요 업무

, , ,

1. 계획단계 업무

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

가. 기본계획의 수립

- , (50
)

나. 정비계획수립

: ( )

: (4 3)

- .
- 1

-

다. 정비구역의 지정

1

(4 4)

2. 시행단계 업무

,

, , , , , ,

, , , .

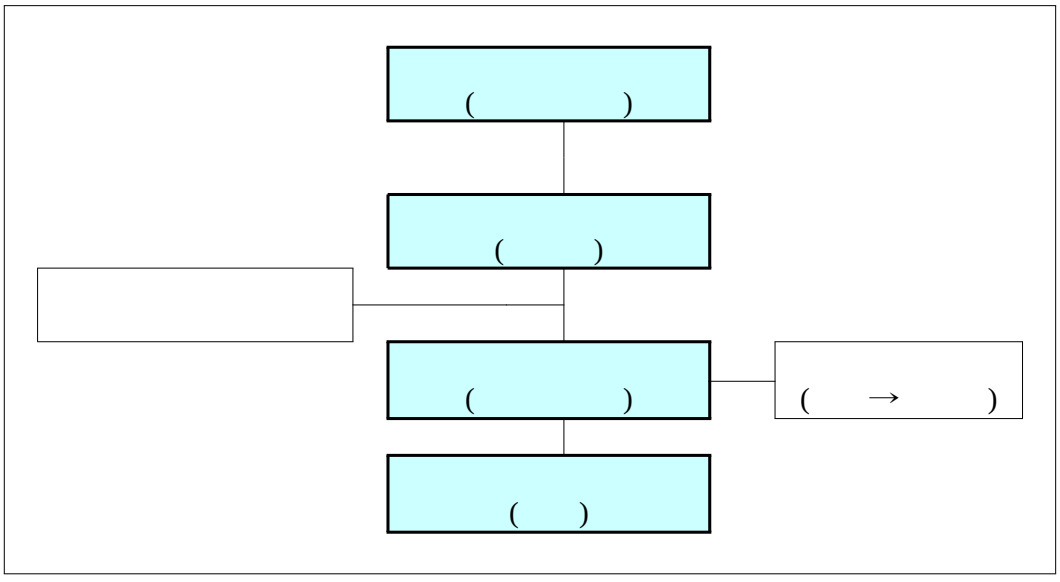
가. 단계별 주요 업무

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

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

나. 세부시행 절차 및 주요내용

1)



, ,

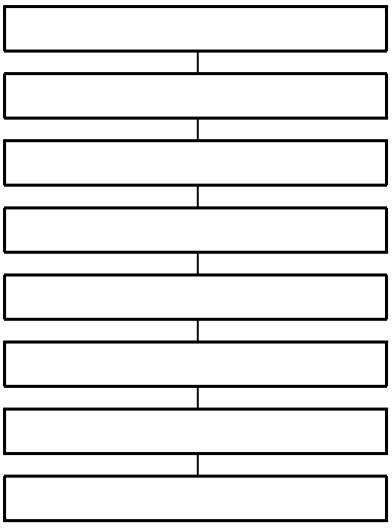
- 3/4 , 1/2
-
※ (
)

2)

-
- 100
(11 1 , 19 2 1)

※ : 50%
(51)

〈표〉 정비사업의 시공자 선정 절차



3)

)

, , ,

, ,

, , , (

)

)

:

)

:

, : ,

4)

:

:

:

- :

- , :

5)

. ,

6) , ,

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

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	+	-
		- ,

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	“	- ,
	“	- ,

3. 완료단계 업무

, , , ,

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

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

※ :

가. 준공인가

.

. .

.

※

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

나. 이전고시 절차 : 확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

※

절 차	관련주체	주요업무
		- -
		- -
		-

제3장 주택재건축사업의 절차

, 3

Ⅰ. 주택재건축사업의 개요

1. 재건축사업의 정의

.

(2 2)

2. 시행자의 종류 및 시행 방법

가. 시행자의 종류

1) (8 2)

-

-

2) (8 4)

- ,

나. 시행 방법

- · (6 3)

Ⅱ. 주택재건축사업의 추진 절차

(8 2 4 7)

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

Ⅲ. 주택재건축사업의 단계별 주요 업무

1. 계획단계 업무

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

가. 기본계획의 수립

나. 안전진단

.

다. 정비계획의 수립 및 구역지정

1 (

4 6)

2. 시행단계 업무

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

가. 추진위원회 구성

5 (○○
2 2)
.

-

나. 재건축사업 조합 동의

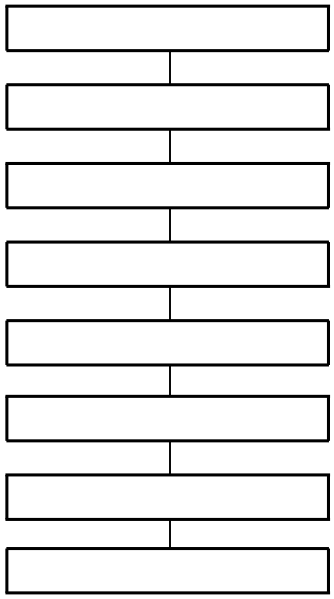
- 2/3 1/2 ,
3/4 3/4
- .
-
3/4 2/3

다. 시공자 선정

-
- 100
(11 1 , 19 2 1)

- 50%
(51)

〈표〉 정비사업의 시공자 선정 절차



라. 사업시행인가

- 4

마. 관리처분계획

:

, ,

바. 이주, 철거, 착공 및 분양

1)

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

2)

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	+	-
		- ,

3)

절 차	관련주체	주요 업무
		-
	“	- ,
	“	- ,

3. 완료단계 업무

, , , ,

단 계	관련주체	주요 업무
(52 , 55)		- - ※

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

※ :

가. 준공인가

.

. .

.

※ ( )

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

나. 이전고시 : 대지확정측량 및 토지분할, 이전고시 등

-

-

-

-

-

※

절 차	관련주체	주요업무
		- - -
		- -
		-

※ ( )

-

-

※

- ,

-

-

-

-

1) 1/10

2)

3) 33

※

-

-

제4장 도시환경 정비사업의 시행

Ⅰ. 개 요

1. 도시환경정비사업의 정의

.

(2 2)

2. 사업방법

(6 4)

- , ,
,

-

3. 사업시행자

: (8 3)

(8 3 , 14 1)

- + · , , , ,
,

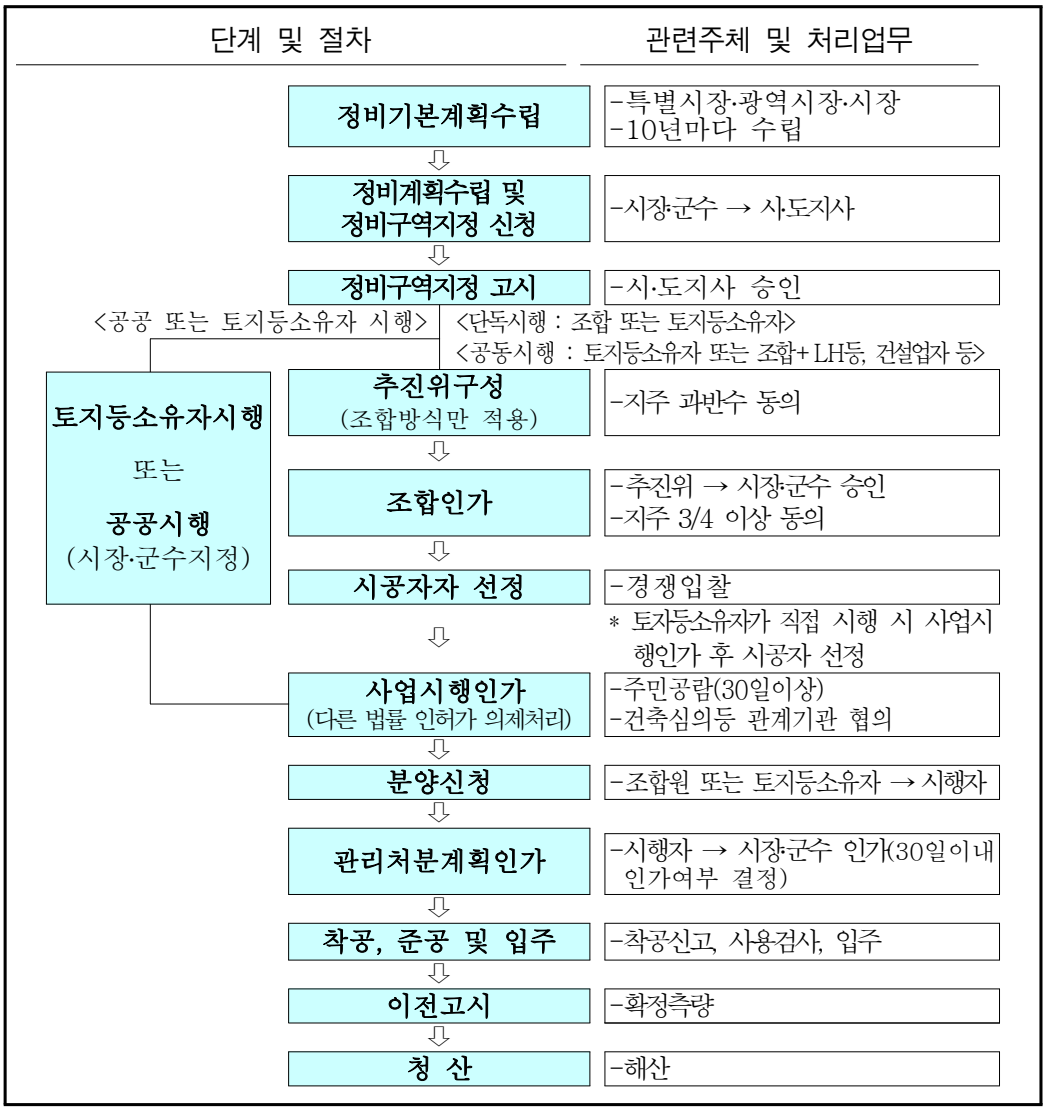
※ :

4. 특징

Ⅱ. 사업시행 절차

,

,



* LH : , , :

※ “ 2 , ”

제5장 재정비촉진사업

Ⅰ. 특별법 제정의 배경 및 목적

1. 제정배경

.

(, , ,)

.

2003 12 30

2005

‘ ’, ‘ ’, ‘ ’

2005 12 30

2. 목적

, (

1)

Ⅱ. 재정비촉진사업 관계 법령

1. 도촉법의 구성체계

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

〈표〉 도촉법 법률 구성 체계

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

2. 재정비촉진사업관계 주요 법령

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

3. 재정비촉진사업의 유형 및 근거법률

가. 다른 법률과의 관계

(3

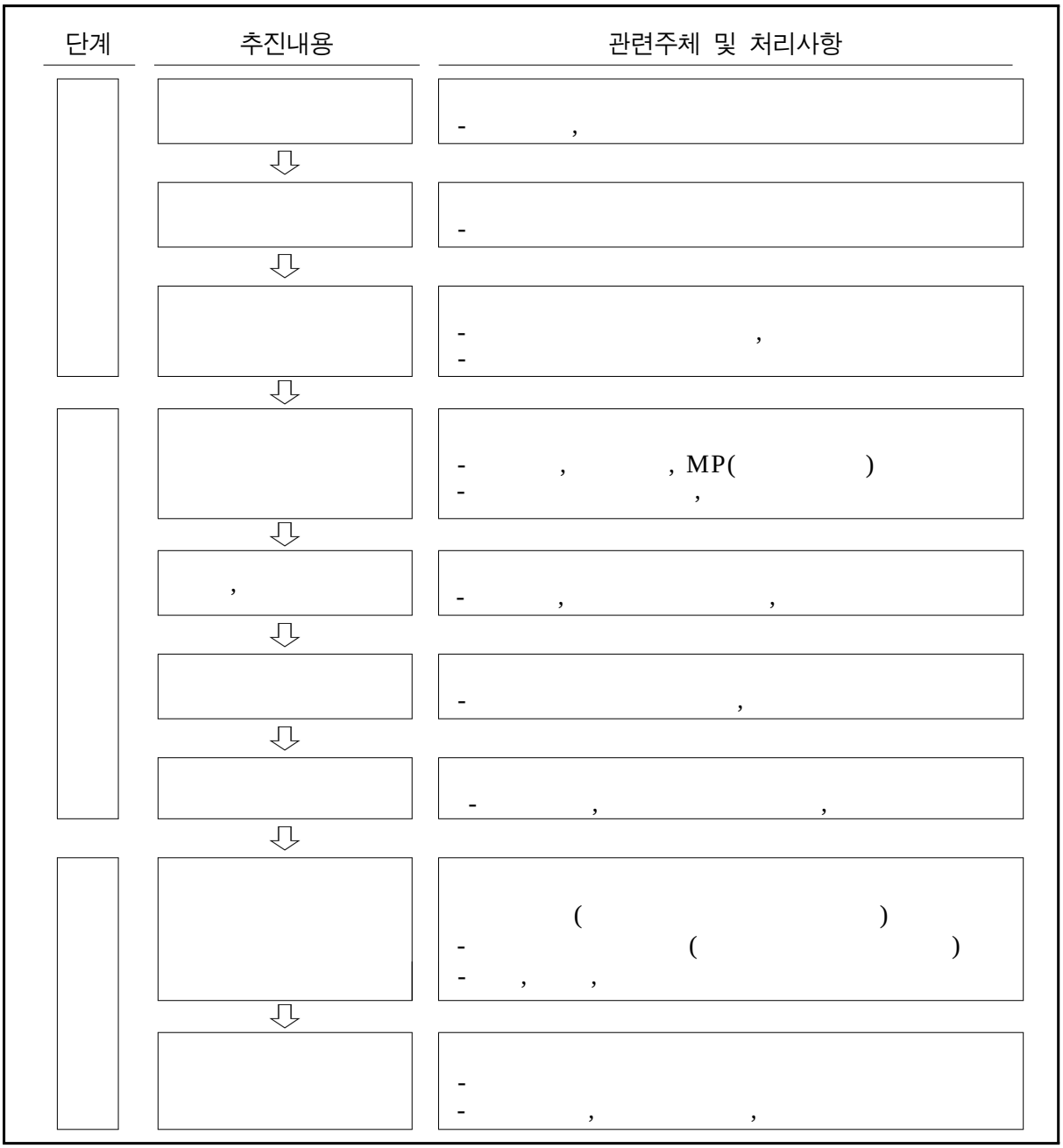
1)

Ⅲ. 재정비촉진지구의 지정

1. 재정비촉진사업 절차

,

〈그림〉 재정비촉진사업 절차도



2. 재정비촉진사업지구의 입안 및 지정 (도촉법 제4조)

:

:

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

3. 경미한 변경

(4 3)

- 10% (5%
)
- 5

-
-

4. 지구지정 효력상실 (도촉법 제7조)

- 2 2
(1)
-

-

5. 행위제한 (도촉법 제8조)

- 56

-

Ⅳ. 재정비촉진계획의 수립 및 결정

1. 재정비촉진계획 수립

가. 개요

(9

13).

〈표〉 재정비촉진계획 수립

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

나. 총괄계획가 위촉 및 역할

(9 3 , 11)

다. 재정비촉진구역 지정 요건의 완화

(9
4 , 12).

- , ,
  20%
- 2

2

-
  2 ,

- ,
  10%
- 3 (
  3)
-

2. 기반시설의 설치계획 및 설치비용의 분담 등

가. 설치계획

,

(10)

나. 비용분담

(

11)

다. 기반시설 제공에 따른 용적률 등의 완화

, , ,

(14)

1) = + 1.5 × (

×)

2) = × 1 + (

/)

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

1) 3 . 1)

3. 재정비촉진계획의 수립 기준

(9 5 , 13)

-

-

-
-
-

4. 사업추진 간소화 :

가. 의제처리 (도촉법 제13조제1항)

- ,

-
- (2 4 ,
)

나. 영향평가 생략 (도촉법 제13조제2항)

,

Ⅴ. 재정비촉진사업 시행

1. 개요

(13 3)

2. 총괄사업관리자

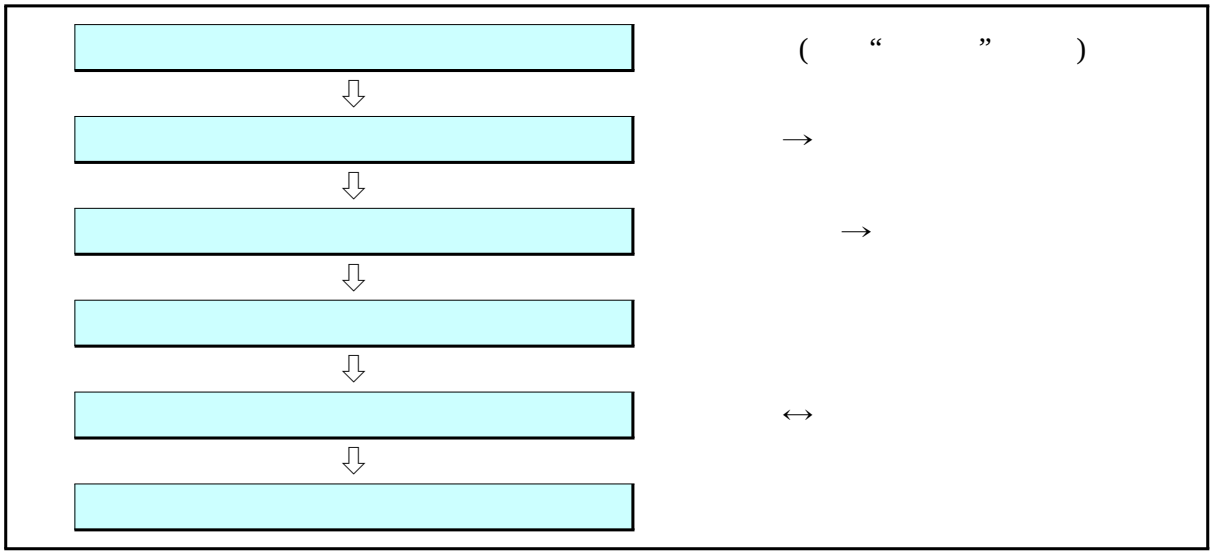
가. 정 의

(14)

나. 지정절차

(14 1 , 16)

〈그림〉 총괄사업관리자 지정 절차



* : LH

다. 지정효과

-
-
-
-

라. 업무

(14 2 , 17)

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

마. 자료요구 권한

,

(17 2)

3. 재정비촉진사업의 시행자

가. 일반원칙

(15 1)

나. 공공사업시행자

1) (15 1)

2) (15 2)

3) (18)

- 2
- 3

4. 공공사업시행 지구의 시공자 선정

9 39

26

(15 3)

5. 민간투자사업

구 분	내 용
	-
	- 4 -
	-
	- 16

6. 사업협의회의 구성

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

Ⅵ. 재정비촉진사업에 대한 특례

1. 개요

(19 25)

-
-
- ( )
-

2. 건축규제의 완화 등에 대한 특례

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

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

※ 60 2 3

3. 우선사업구역에 관한 특례

, (19 2)

- , ,
- ( )

4. 주택의 규모별 특례 등

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

Ⅶ. 개발이익의 환수 등

1. 기반시설의 설치 (도촉법 제26조 내지 제29조)

구 분	내 용
	-
	- : : : : - -
	-
	- 10 50% 1,000

2. 세입자등을 위한 임대주택 건설 등

가. 임대주택 건설계획

,

(30 1 4)

- ,
-
- ( )
-

- ,
- ,
-

나. 임시거주시설 지원

(
)

(30
5)

다. 임대주택건설

75% (
31 1 2 , 34)

- : 85 50

- : . ,

-

1)

50 75% .
, 25 75%

2) ,

,

50 75%,

75%

3) 2

1/3

〈표〉 용적률 개념

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

라. 임대주택공급, 임차인 자격 등

- , ,

.

, (31 3)

-

.

(31 5)

〈표〉 임대주택 인수, 일반공급 등

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

3. 영세 상인 및 상가 세입자 대책

(30 2).

Ⅷ. 투기방지 및 도시재정비위원회

1. 투기방지

(32)

- 117

-

117

(33)

.

.

, ,

- 1
-
-
-

-

2. 도시재정비위원회

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

부 록

정비사업제도 운용관련 훈령·고시·지침

1 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침(2009. 8. 13)

2 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2009.8.13)

3 정비사업의 시공자 선정기준(2009.8.13)

4 재건축 판정을 위한 안전진단 기준(2009.8.13)

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

6 단독주택 재건축 업무처리기준(2009.8.13)

7 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정(2009.8.13)

1 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 ('09. 8. 13.)

2009-306 (2009. 8. 13.)

제1장 총 칙

제1절 지침의 목적

1-1-1. (‘ ’) 3 8
(‘ ’)
.

제2절 기본계획의 의의

1-2-1. (
‘ ’)
.

1-2-2. (
“ ”)
,
.

1-2-3. , ,
.

제3절 기본계획의 지위와 성격

1-3-1.

,

.

1-3-2. (“ ”
) .

1-3-3.
, , ,
.

제4절 법적 근거 및 수립범위

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

제5절 기준년도 및 목표년도

1-5-1.
, 10 .
2010 .

1-5-2. 5 .

제2장 계획수립 일반원칙

제1절 기본원칙

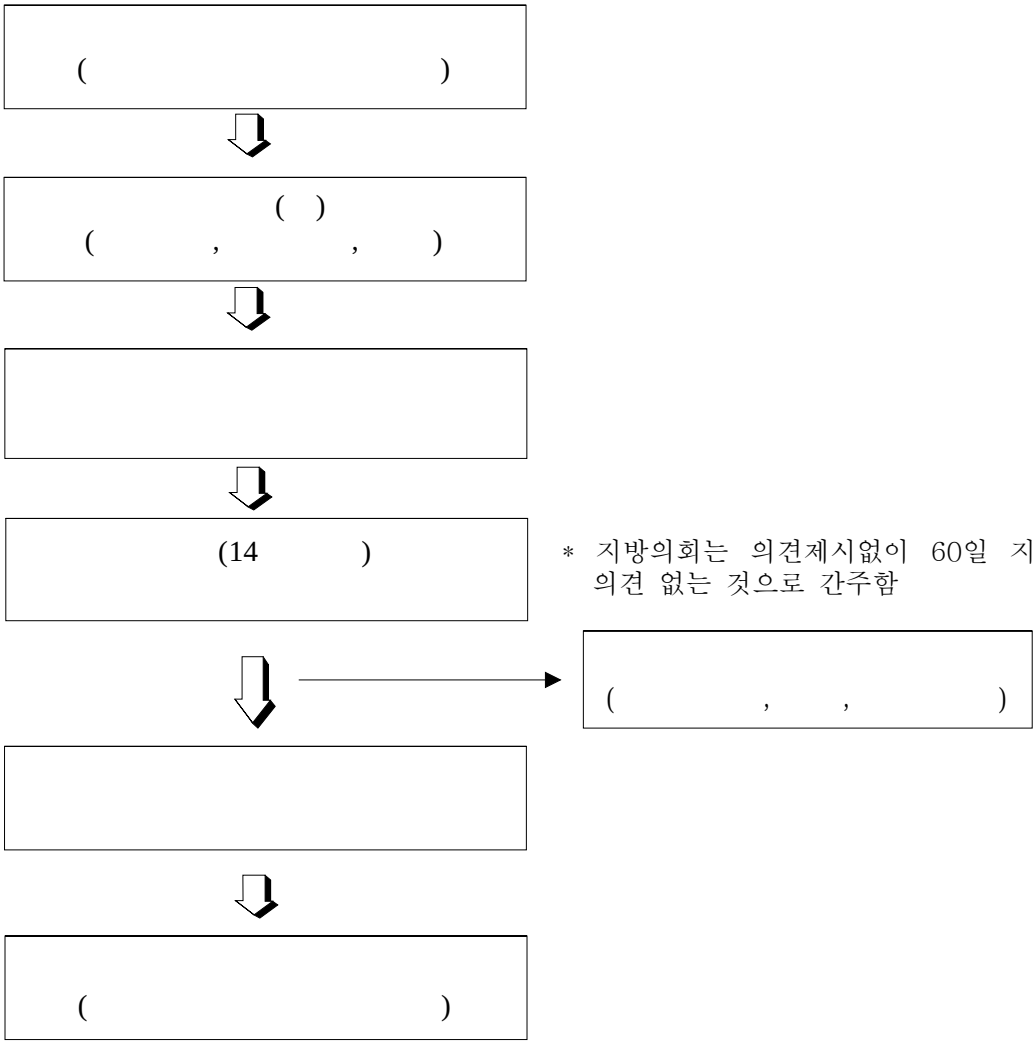
2-1-1. ,
.

2-1-2.
.

2-1-3. , , ,
.

제2절 기본계획의 수립 및 변경 절차, 작성기준

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



2-2-2. 1 “ ” 2 “
( )” .

제3절 도시·주거환경정비의 목표 및 정비사업의 기본방향

2-3-1.

.

2-3-2.

.

2-3-3.

.

2-3-4. 3

.

(1)

(2)

(3)

(4)

제4절 광역적 계획의 수립

2-4-1. (‘ ’)

.

2-4-2. 2

.

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

,

.

제3장 기초조사의 내용과 방법

제1절 기본원칙

3-1-1.

.

3-1-2. ,

.

제2절 조사내용

3-2-1.

, ( )

.

3-2-2.

.

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

. ,

, .

(1)

(2)

(3) , ,

(4) ,

(5) ,

(6) , (

2 3 .) , ,

, ( )

※ = 4M /

(7) , ,

,

(8)

(9) ,

(10) ,

(11)

제3절 방법 및 관리

3-3-1. ,

.

.

3-3-2.

.

3-3-3.

CD ,

.

제4장 부문별 수립기준

제1절 기본원칙

4-1-1.

4-1-2. , , ,

.

제2절 정비예정구역의 설정 요건

4-2-1.

.

4-2-2.

.

(1)

(2) , ,

(3)

(4)

(5)

(6)

4-2-3. 10 1 1 ‘

’ .

4-2-4.

. , 1

.

(1)

(2)

(3) 41

4-2-5. ,

’

.

4-2-6. .

(1)

,

.

(2) .

, , ,

.

(3) ,

.

(4)

.

(5)

. ,

.

(6)

.

(7)

.

(8) ,

.

(9) .

(10) ,

.

4-2-7.

,

.

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

4-2-8.

.

제3절 정비예정구역의 개략적인 범위 표시

4-3-1. .

4-3-2. 1:5,000

.

4-3-3. , ,

, .

.

4-3-4. 3

, 3

.

제4절 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

4-4-1. .

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

4-4-2.

.

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

.

(1)

.

.

.

.

.

.

(2)

.

.

.

4-4-4. (

,)

, .

제5절 주거지 관리 계획

4-5-1. , ,

,

.

※

, , ,

※

, , ,

, , .

4-5-2.

, 5

.

제6절 공공과 민간의 역할

4-6-1. ,

,

.

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

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

4-6-4.
.

4-6-5.
.

제7절 정비사업에 필요한 재원 조달에 관한 사항

4-7-1. .

4-7-2.
.

4-7-3.
, 3
.

4-7-4.
.

4-7-5. , ,
.

제8절 단계별 추진계획

4-8-1. .

4-8-2. .

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

4-8-3.

.

4-8-4. ,

.

제9절 사업지구내 거주민의 주거안정 대책

4-9-1.

.

4-9-2. .

4-9-3.

.

4-9-4.

.

(1)

(2)

(3)

4-9-5.

.

4-9-6.

.

4-9-7.

,

.

4-9-8.

.

4-9-9.

.

4-9-10.

.

4-9-11.

.

제10절 정비예정구역의 관리

4-10-1.

.

4-10-2. ‘

’ .

제11절 토지이용계획

4-11-1.

.

4-11-2.

2 (

3)

.

4-11-3. 2 (:)

, ,

“ ” .

※ “ ”

3,300 , 2 2,640

, 660 320%

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

사업구역 전체면적(3,300㎡)

4-11-4.

,

.

4-11-5.

, ,

.

제12절 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획

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

, , , .

4-12-2.

,

“

” .

4-12-3.

,

,

.

4-12-4.

,

.

4-12-5.

.

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

,

. ,

.

4-12-7. ,

, , , ,

.

4-12-8. 30

, 30

.

제13절 교통계획

4-13-1.

.

4-13-2. ,

.

4-13-3. ,

.

4-13-4.

,

.

제14절 환경계획

4-14-1.

.

4-14-2.

.

4-14-3.

4-14-4.

.

4-14-5.

제15절 사회복지 및 주민문화 시설 등의 설치 계획

4-15-1. 2 4

“ ” 5 “ ”

( ) .

4-15-2.

,

.

4-15-3.

.

4-15-4.

, ,

.

4-15-5. ,

,

,

,

.

4-15-6.

.

,

, ,

.

〈표〉 사회복지시설의 유형

근거 법	시설종류

4-15-7. , , ,

, , ,

.

4-15-8.

.

4-15-9. , ,

,

,

.

4-15-10.

( )

,

.

4-15-11.

.

4-15-12.

,

,

( ) .

제16절 건폐율, 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

4-16-1.

, .

4-16-2. .

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

4-16-3.

,

.

4-16-4.

(,

, ,)

.

4-16-5. (, , ,)

.

.

4-16-6.

.

4-16-7.

,

.

제17절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

4-17-1.

,

.

4-17-2.

.

제5장 계획수립의 절차

제1절 기본계획의 입안

5-1-1. .

5-1-2.

.

5-1-3. , , ,

.

5-1-4.

.

제2절 주민 등의 의견청취

5-2-1.

.

5-2-2. 14

,

1 .

(1)

(2)

(3)

(4)

5-2-3.

.

5-2-4. (TV,)

.

5-2-5.

.

5-2-6. ,

.

제3절 기본계획의 승인

5-3-1. ( ) 14

, (

60 ,

60)

(

) .

5-3-2.

,

. , 9 3

1

.

5-3-3. .

(1) ( )

(2) 20

(3) 20

(4) 20

(5) 1

(6) 1

5-3-4.

(30) .

5-3-5.

, .

5-3-6.

.

5-3-7. 5-3-6

2

제6장 부 칙

6-1-1. .

6-1-2. (248)

2012 8 13 .

6-1-3.

.

6-1-4.

.

〈별표 1〉

기본계획 작성기준

.

‘ ’ ‘

’ .

.

(1) 1

.

(2) ,

1/3,000 1/5,000 ,

.

. (3)

.

.

(1) (- -) .

(2) ,

.

(3) ,

.

(4)

.

.

(1)

.

(2)

.

( )		

.

(1) ,

,

.

(2)

,

.

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

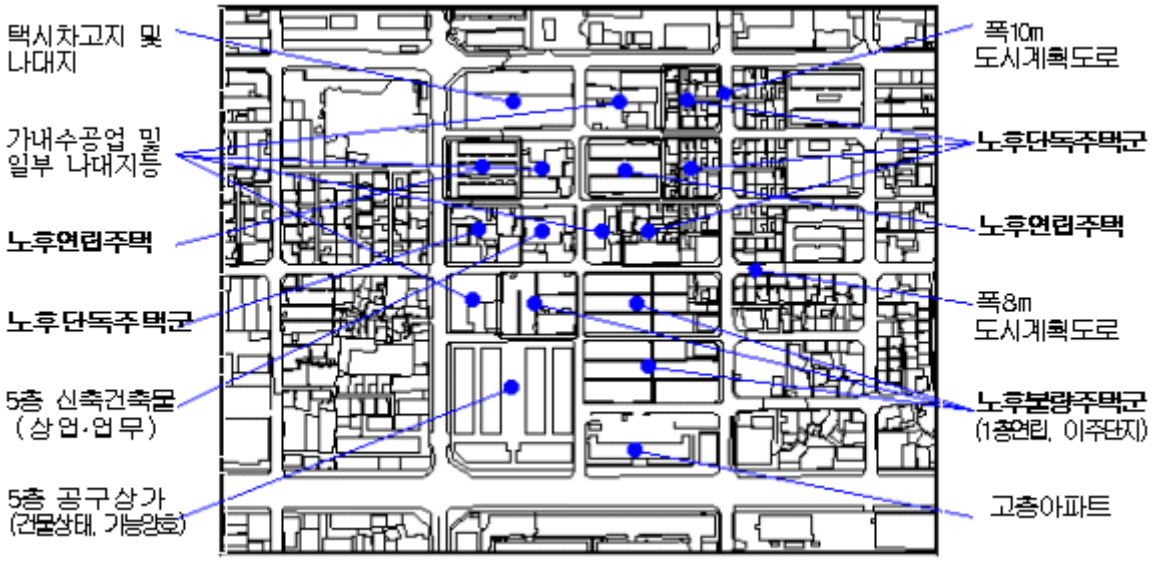
구 분	예 시 도	채 색	표 시 방 법
	주거환경개선예정구역	: (51) :	:
	주택재개발예정구역	: (41) :	:
	주택재건축예정구역	: (31) :	:
	도시환경정비예정구역	: (30) :	:
	사업유형유보구역	: (51) :	: : 5 : 3

: ( ) Auto CAD 256 color

<별표 2>

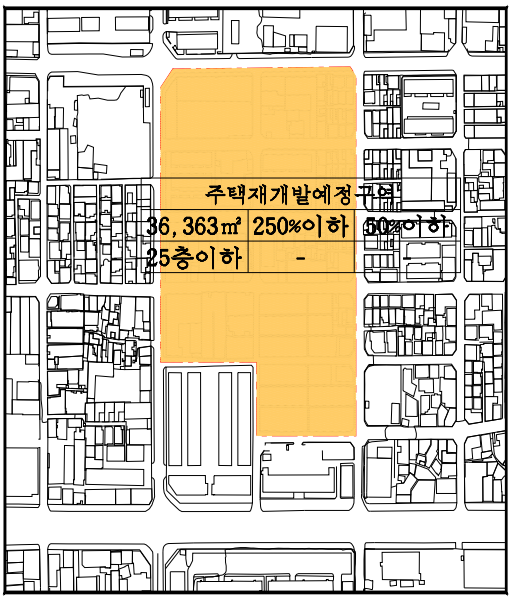
기본계획도면 작성 예시(안)

□ (1/5,000)



※ .

□ (1/5,000)



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

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

1. 목적 및 적용방법

1-1. 4 2

.

1-2. .

. ,

,

.

. “ ” “ ” .

. “ ” “ ” .

2. 주거환경개선사업

2-1. 10 85

.

2-2. 20 .

2-3. (2-2) 40 8

40 .

2-4. , (2-3)

50 .

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

,

10,000

.

3. 주택재개발사업

3-1. 80 85

,

.

3-2. 17 ,

30 5 40

. , (1) (4)

.

(1) 200

(2) 7

(3) 7

(4) 7

3-3. (3-2)

50

.

.

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

,

(3-1) (3-2) 50

.

4. 주택재건축사업

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

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

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

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

5. 행정사항

5-1. (248)

2012 8 13 .

부칙< 551 , 2009.8.13>

.

3 정비사업의 시공자 선정기준 ('09. 8. 13.)

2009-550 (2009. 8. 13.)

제1장 총칙

제1조(목적) (“ ”) 11 1

(“ ”) (“ ”)

.

제2조(용어의 정의) .

1. “ ” 2 5

12 1 .

2. “ ” , ,

( ) .

제2장 시공자 선정의 원칙

제3조(기준의 적용) ,

(

.) .

제4조(공정성 유지 의무)

.

.

제3장 시공자 선정의 방법

제5조(입찰의 방법)

, .

, 3

, 19 2

.

제6조(제한경쟁에 의한 입찰) 5

, 5 . 1

.

1

.

제7조(지명경쟁에 의한 입찰) 5

5 3

.

1 .

제8조(공고 등)

7 1

. ,

7 ,

1 .

제9조(공고 등의 내용) 8

.

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

제10조(현장설명회) 20 .

1 .

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

제11조(입찰서의 접수 및 개봉)

.

(

) 1

.

제12조(대의원회의 의결) .

3 . ,

2 .

2

.

.

제13조(건설업자등의 홍보) 12

,

2 .

1

.

,

.

제14조(총회의 의결)

. .

, 1

,

.

.

제4장 계약의 체결

제15조(계약의 체결) 14

3 14

.

제16조(재검토기한) (248

)

2012 8 13 .

부 칙

.

4 재건축 판정을 위한 안전진단 기준 (2009. 8. 28.)

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

제1장 총 칙

1-1. 목적

1-1-1. (‘ ’) 12 4
(‘ ’)
.

1-2. 적용 범위 및 방법

1-2-1. ,
「 」(‘ ’
) .

1-2-2. , (‘PC ’
) (‘ ’) .

(‘ ’)
25
8
(‘ ’) .

1-3. 재건축 안전진단의 성격 및 종류

1-3-1. ‘ ’ ‘ ’ .

1-3-2. ‘ ’ 12 3 5

, ,

.

1-3-3. ‘ ’ ‘ ’

‘ ’, ‘

’, ‘ ’ ‘ ’ ‘ ’, ‘ ’,

‘ ’ .

1-3-4. 12 4 20 4 1

2

3

.

1-3-5.

.

1-4. 용어의 정의

1-4-1. :

LCC(Life Cycle Cost) .

.

1-4-2. : ,

,

. ,

31 55 .

1-5. 비용의 부담

1-5-1. . ,

.

(1) 4 3

10 1

(2)

10 1

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

1-5-2.

.

1-5-3. <2009.8. >

제2장 현지조사

2-1. 안전진단 실시여부의 결정 절차

2-1-1. 12 3

, ,

.

2-1-2.

(“ ”) 20 3

. ,

.

2-1-3. <2009.8. >

2-1-4. <2009.8. >

2-1-5. <2009.8. >

2-1-6. <2009.8. >

2-2. 현지조사 표본의 선정

2-2-1. <2009.8. >

2-2-2. ,

,

.

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

*

2-2-3. 1

, 3 .

2-2-4. ‘ ’ ,

, ,

.

2-3. 현지조사 항목

2-3-1. .

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

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

1) PC .

2) .

2-3-2. <2009.8. >

2-4. 현지조사 결과의 판정

2-4-1. ,

1 4

.

2-4-2. ,

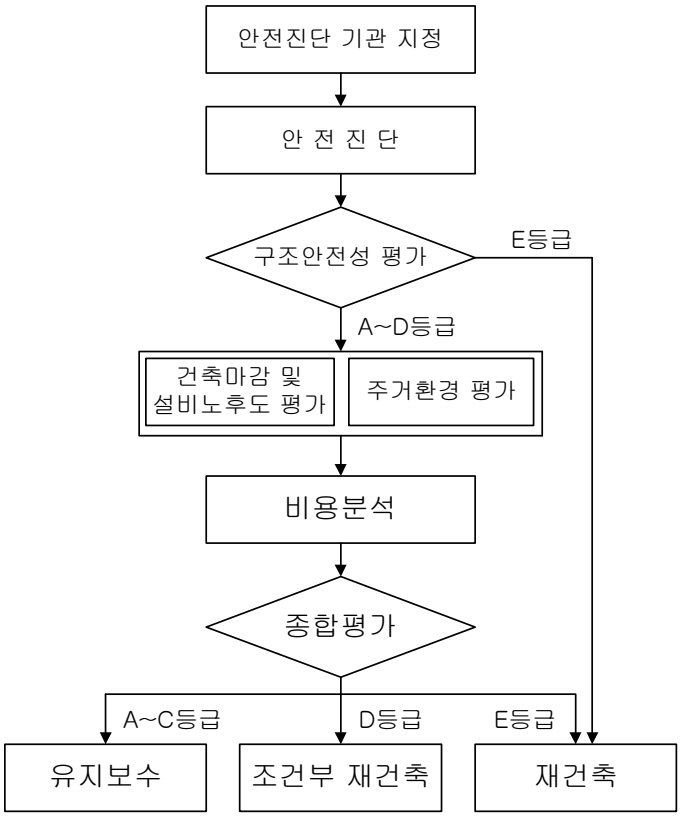
, 3

.

제3장 안전진단

3-1. 평가절차

3-1-1. .



3-1-2. ‘ ’, ‘ ’, ‘ ’, ‘ ’

.

3-1-3. ‘ ’ ,

20 ‘

’ .

3-1-4. , ,

.

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

3-2. 구조안전성 평가

3-2-1. .

(1) , ( ) , A E 5 .

(2) E , .

3-2-2. , , .

.

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

1) PC .

2) .

3-2-3.

(1) , ( )

.

(2) ,

,

. , 50

1/2 .

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

3-2-4.

(1) .

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

(2) [5] .

3-3. 건축 마감 및 설비노후도 평가

3-3-1. ,

( ) , A E 5

.

3-3-2. ,

3 .

.

3-3-3. .

평가부문	평가항목

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

.

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

*

3-3-5.

(1) , ,

.

= Σ(i × i)

(2) [6]

.

3-4. 주거환경 평가

3-4-1. ,

, A E 5 .

, , , ,

, ,

.

3-4-2. , , ,

, 5 .

3-4-3. ( ) ,

3-2-3 .

3-4-4.

(1) , , ,

,

.

= Σ(i × i)

(2) [7] .

3-5. 비용분석

3-5-1. .

(1)

LCC( ) (α) ,

A E 5 .

(2) (α) LCC (Equivalent Uniform Annual Cost) LCC .

(3) , ( ),

, .

(4) [8] .

3-5-2. ( ) .

(1) 15 3 ( ) .

,

.

(2) 5

.

, .

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

i : i_n : f :

(3) .

3-5-3. .

(1) , ( ),

, ,

.

(2)

,

.

3-5-4. (α) .

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

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

3-6. 종합판정

3-6-1. , , ,

.

	0.40
	0.30
	0.15
	0.15

3-6-2. ‘ ’, ‘ ’, ‘ ’

.

최종 성능점수	판 정
56	
31 55	
30	

제4장 부 칙

4-1. .

4-2. .

4-3. .

4-4. (248)

2012 8

13 .

[1] -

1.

1.1 : _____

1.2 : _____

1.3 : _____ _____ _____ (_____ _____)

_____ _____ _____ (_____ _____)

(/ ( ))

1.4 : _____ _____ / : _____ m^2

: _____

: _____ , _____

( )

1.5

1) : □ □ □ ( )

2) : □ □ □ ( )

3) : □ □ □ ( )

4) : □ □ □ ( )

5) : _____

1.6 (, , , ,)

[2] -

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

[3] -

3.1 ( )

	A	B	C	D	E	
1)						
2)						

1) PC

2)

※

_____ _____ _____

( )

3.2 ( )

		A	B	C	D	E	

※

_____ _____ _____

( )

3.3 분야별 현지조사표(주거환경 분야)

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

※ 등급 판정 사유

_____년_____월_____일

현지조사자 **(서명 또는 날인)**

[4]

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

[5]

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

No									
1					*		**		
2									
3									
n									

*

**

▷

[6]

( ) : :

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

* .

** PC

▷

[7]

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

▷

[8]

	( )			
	(%)			

(/)				

	LCC (/)		
	LCC (/)		
	α		

▷

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

1. 총칙

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

1-2. 30 3
, ,
.

2. 정비계획상 용적률의 산정방법

2-1. 4
, ,
.

2-2. 30 2
.

3. 법적 상한용적률의 산정방법

3-1. ,
.
.

3-2. ,
.

.

3-3.

,

.

3-4.

30 3 2

.

3-5. 30 3 3

,

. ,

.

4. 재건축 소형주택의 건설 및 공급

4-1. 30

3 2 100

30 100 50

60 .

4-2. 30 3 2 4

2 13 3 . ,

30 3 2

4-3 .

4-3. 30 3

2

. ,

.

5. 경과조치

5-1. 30 3

, 30 3 2

.

,

.

※ = (

-) × (30% 50%)

5-2. 30 3

3/4 . ,

(20)

.

5-3. 30 2 (

) , 30

3 .

5-3-1.

, 30 3 2 .

5-3-2. 30 2 3

,

30 2 1 30 3 2

.

5-3-3. 30 2 3

, 30 2 1

.

5-4. 30 3

.

6 단독주택 재건축 업무처리기준 (2009. 8. 13.)

2009-307 (2009. 8. 13.)

1. 목적

1-1-1. (“ ”) 10 1
1 3
.

2. 주요업무 처리기준

2-1.

2-1-1.
,
,
,
.

2-1-2. .
, , , ,

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

2-2.

2-2-1.

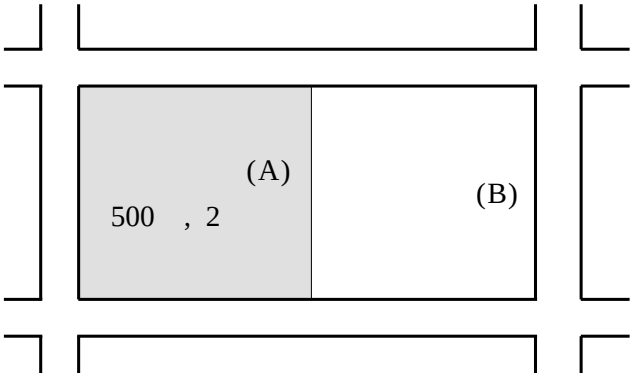
.

2-2-2. ( ) .

,

.

) A A+B



2-2-3. (

1),

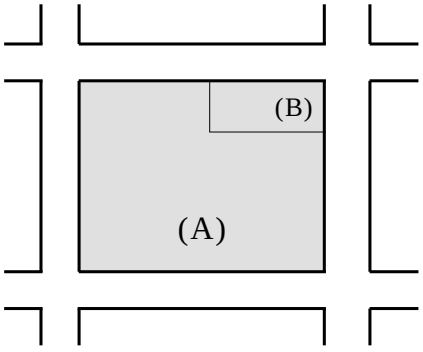
.

※

(2), ,

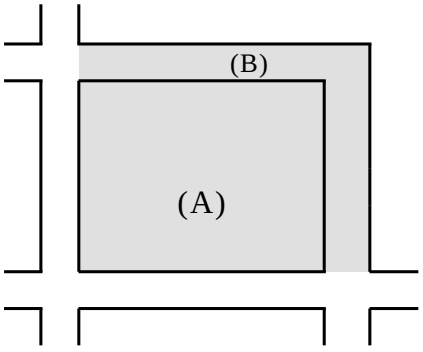
.

1)



: A+B

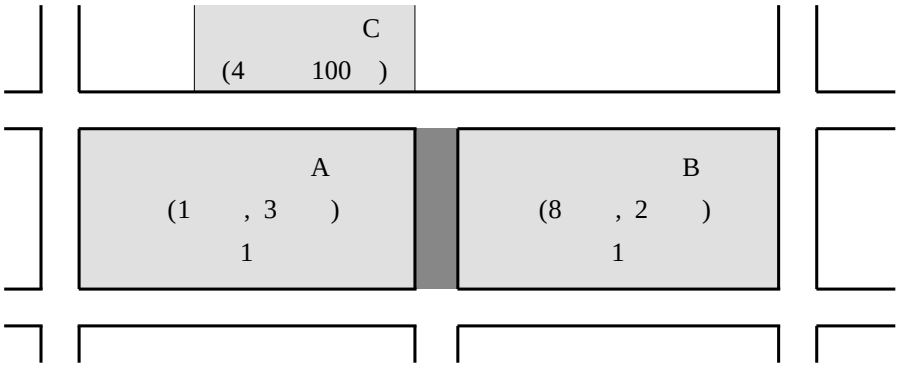
2)



: A+B

2-2-4.

)



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

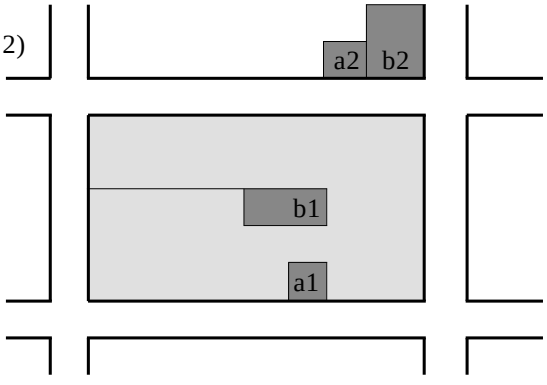
- C A+C

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

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

.

1) 195 , 4 , 3 195



3) “ ” 3,000
, 4
3

2-3.

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

2-3-2. 1 3 (2) “ ”
,
1 .

부 칙

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

7 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 (2009. 8. 13.)

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

제1조(목적) (“ ”) 13
2 (“ ”)

.

제2조(추진위원회의 설립)
5 15 2 (
“ ”)

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

(“ ”) 2
2 .
(" ")
16 1 3 . , 16

.

제3조(운영규정의 작성)

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

3.
2
, .

,
.

제4조(추진위원회의 운영) , 3
,
.
13 2
,
.

제5조(해산) ,
.

24

, .

3 2

. .

제6조(승계 제한) ,

.

제7조(재검토기한) (248

)

2012 8 13 .

부 칙(2009.8.13.)

.

○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정

제1장 총 칙

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

제2조(목적) (“ ”)
/ / (“ ”
)
.

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

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

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

6.
7.
8.
9.

1 3
. 7
.

1 2 1 .
(2
)
.

제6조(운영원칙) , ,
,
.

13 2
(“ ”
) , .

제7조(추진위원회 운영기간) 15
5
. 36 1
.

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

제9조(권리·의무에 관한 사항의 공개·통지방법)

(.)

,

.

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

1

.

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

제10조(운영규정의 변경) 4 1 .

.

제2장 토지등소유자

제11조(권리·의무의 승계)

.

제12조(토지등소유자의 명부 등)

(“ ”)

.

2 2

,

.

제13조(토지등소유자의 권리·의무)

. , 3 5 .

1.
2.
3.
4.
5. ,

,

, .

.

1.

2.
3. (

.)

.

.

.

,

.

1

2

. .

제14조(토지등소유자 자격의 상실)

.

제3장 위원

제15조(위원의 선임 및 변경)

, .

1.

2.

3. _

4. _

,

1 .

1. 3 1 (,

)

2. 5 (

)

2 ,

3 2 ,

.

, 2

5 1

.

3 2 ,

.

.

,

.

제16조(위원의 결격사유 및 자격상실 등) 1

.

1.

2.

3. (

) 2

4.

5. 2

6. 100 5

1 1

, 15 2 1

.

2

.

18 ,

85 86

.

제17조(위원의 직무 등)

.

,

5 1

.

.

.

3

. .

,

.

,

.

1.

2.

3.

, .

.

.

제18조(위원의 해임 등)

.

16 2

.

1

.

,

.

3 1

(15 .)

3 2 , 10 1

.

.

,

.

.

, 17 6 .

제19조(보수 등)

. , .

. .

제4장 기관

제20조(주민총회) .

. , 1

2 .

1. 5 1

2. 3 2

2 2

, 2

.

. , 2

.

2 3 14

,

10 .

1 .

5 .

제21조(주민총회의 의결사항) .

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

제22조(주민총회의 의결방법)

( ) .

13 2

. 1

.

.

2

.

,

.

제23조(주민총회운영 등)

.

.

1.
2. ,
3.

,

.

제24조(추진위원회의 개최)

. , 1 14

.

1. 10 1

2. 3 1

1 1 14

17 6 .

.

7

, . ,

3

.

3 2 .

제25조(추진위원회의 의결사항)

.

1. (·)

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

제26조(추진위원회의 의결방법)

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

제27조(의사록의 작성 및 관리)

.
.

제5장 사업시행 등

제28조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약)

, 1 ,
. , 3
.
1

.

2

,

.

.

제29조(용역업체의 선정 및 계약) 28 1 5 2

. “ ”

“ ” , “3 ” “2 ” .

5

.

제30조(개략적인 사업시행계획서의 작성)

.

1.
2.
3.
4.
5.

제6장 회계

제31조(추진위원회의 회계) 1 1 (

12 31 .

,

.

1.
2.
3.
4.

5.

6.

, .

30

,

3 .

3 5

3 . 36

. ,

5 4

.

5

15 ,

.

.

제32조(재원)

.

1.

2.

3. ,

제33조(운영경비의 부과 및 징수)

.

1 ,

.

(

)

.

제7장 보칙

제34조(조합설립 동의서) 16 1 3

4 2 4 3

. .

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

제35조(관련자료의 공개와 보존) (
)
(
)
,
,
.
.

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

1 .

30 ,

.

1

, .

.

제36조(승계) ,

.

3 2

.

,

.

제37조(민법의 준용 등)

.

.

. ,

.

부 칙

○○ ○○ / /

.

<별지 2 : 대표소유자 선임동의서>

대표소유자 선임동의서

1.

※

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

※ /

		( )	( )
		( )	
		( )	
		( )	
		( )	
		( )	
		( )	
		( )	
		( )	

○○○ ○○ /

/

.

○ ( )

: ( )

:

:

○ ( )

: ( )

:

:

○ ( )

: ( )

:

:

○ ( )

: ( )

:

:

: 1

○○ / /

참 고

,

1.

.

3.3 ,

※

. ( )

, ,

. ,

〈표〉 도급제와 지분제의 비교

구분	도급제	지분제
	( )	
	: : ,	: : (, ,)

	( )	
	100%	100% ( )
	,	

2. (LH)

.

1)

,

2)

100%

3)

4)

5)

6)

,

,

.

1)

2)

3) ,

,

,

,

4) ( )

.

1) (

)

2) , ,

3)

4) , , ,

, ,

5)

“도시 및 주거환경정비사업 여행”

▷▷ 만든 사람들

국토해양부

주택정비과 과장 임태모

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

▷▷ 도움을 준 사람들

한국토지주택공사

도시재생사업처 처장 이광구

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

한국감정원

이종만