재건축 · 재개발사업 시행절차도

※본 저작물에 관한 법적 재산권은 한국주택정비사업조합협회에 있습니다.

Ⅰ. 계획수립단계

도시 · 주거환경정비기본방침 수립 (법 제3조)

▶도시 · 주거환경정비 기본방침 수립권자
(국토교통부장관, 법 제3조)
- 10년 단위로 수립
- 5년마다 타당성 검토 후 결과 반영

▶기본방침 포함사항(법 제3조)
- 도시 및 주거환경 정비를 위한 국가정책 방향
- 제4조제1항에 따른 도시 · 주거환경정비기본계획 수립 방향
- 노후 · 불량 주거지 조사 및 개선계획 수립
- 도시 및 주거환경 개선에 필요한 재정지원계획
- 그 밖에 도시 및 주거환경 개선을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

도시 · 주거환경정비기본계획 수립 (법 제4조~제6조)

▶도시 · 주거환경정비기본계획 수립권자(법 제4조)
(특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장)
- 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성 검토 후 결과 반영

▶기본계획 포함사항(법 제5조)
- 정비사업의 기본방향
- 정비사업의 계획기간
- 인구 · 건축물 · 토지이용 · 정비기반시설 · 지형 및 환경 등의 현황
- 주거지 관리계획
- 토지이용계획 · 정비기반시설계획 · 공동이용시설설치계획 및 교통계획
- 녹지 · 조경 · 에너지공급 · 폐기물처리 등에 관한 환경계획
- 사회복지시설 및 주민편의시설 등의 설치계획
- 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
- 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 개략적 범위
- 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획 수립 시기포함)
- 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 세입자에 대한 주거안정대책 등

도시 · 주거환경정비기본계획 확정 · 고시 (법 제7조)

▶기본계획 수립절차

주민공람(14일 이상, 법 제6조제1항)
⇩
지방의회 의견 청취(60일 이내 의견 제시, 법 제6조제2항)
⇩
관계 행정기관의 장과 협의(법 제7조제1항)
⇩
지방도시계획위원회 심의(법 제7조제1항)
⇩
고시 및 열람(법 제7조제3항)
⇩
국토부장관에게 보고(기본계획 수립권자, 법 제7조제4항)

▶고시 포함사항(규칙 제2조제1항)
- 기본계획의 요지
- 기본계획서 열람 장소

▶보고 내용(기본계획 수립권자→국토교통부장관, 규칙 제2조제2항)
- 기본계획서 첨부(전자문서에 의한 보고 포함)
- 시장(대도시 시장은 제외)은 도지사를 거쳐 보고

정비구역 지정 (법 제8조~제15조)

▶정비구역 수립권자(법 제8조)
- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시 군수는 제외)
- 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정 신청

▶정비계획 포함사항(법 제9조)
- 정비사업 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 도시 · 군 계획시설 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획
- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
- 세입자 주거대책
- 정비사업시행 예정시기
- 공공지원민간임대주택에 관한 사항 등

▶정비계획 포함 사항(영 제8조제3항)
- 기부채납 현금납부에 관한 사항
- 정비구역 분할, 통합 또는 결합 계획 등

정비계획 결정 및 정비구역 지정 · 고시 (법 제16조)

▶정비구역 지정 절차

기초조사
(영 제7조제2항, 제3항)
⇩
정비계획안 작성
(법 제8조제4항 및 제5항)
⇩
주민설명회 및 주민공람
(30일 이상, 법 제15조제1항)
⇩
지방의회 의견청취
(법 제15조제2항)
⇩
지방도시계획위원회 심의
(법 제16조)
⇩
정비구역지정 지정 · 고시
(법 제16조제2항)
⇩
지방지차단체 공보 고시
(법 제16조제2항)
⇩
국토교통부장관 보고
(법 제16조제3항)

※재건축 안전진단(법 제12조)

▶안전진단 절차

안전진단 요청
(요청자→시장 · 군수, 법 제12조제2항)
⇩
현지조사
(시장 · 군수, 법 제12조제4항)
⇩
안전진단 의뢰
(시장 · 군수, 법 제12조제4항)
⇩
안전진단 결과 보고서 제출
(시장 · 군수 및 요청자, 법 제12조제5항 및 법 제13조)
⇩
정비계획 수립 및 재건축 시행 여부 결정
(시장 · 군수, 법 제12조제6항)

▶안전진단 요청(법 제12조제2항)
- 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
- 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우
- 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

※정비계획의 입안제안(법 제14조)

▶입안제안 경우(법 제14조제1항)
- 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
- 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
- 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
- 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 등

▶입안제안 동의율(법 제12조제1항)
- 토지등소유자 $2/3$ 이하 및 토지면적 $2/3$ 이하 범위 내에서 시 · 도조례로 정하는 비율 이상의 동의

※행위제한(법 제19조)

▶정비구역 지정 시 행위제한(시장 · 군수 허가, 법 제18조제1항)
- 건축물의 건축
- 공작물의 설치
- 토지의 형질변경
- 토석의 채취
- 토지분할
- 물건을 쌓아 놓는 행위
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

Ⅱ. 시행주체 구성단계

조합설립추진위원회 구성 및 승인 (법 제31조~제34조)

▶추진위원회 구성: 토지등소유자 과반수 동의(법 제31조1항)
- 추진위원회 구성 생략(법 제118조에 따라 공공지원제 적용시)

▶추진위원회 기능 및 업무(법 제32조)
- 정비사업전문관리업자, 설계자 등 선정
- 개략적인 정비사업 시행계획서 작성
- 조합설립동의서 징구, 창립총회 준비 및 개최
- 법 제35조제8항 및 영 제32조에 따른 추정분담금 제공
- 조합설립인가 신청 등

▶추진위원회의 조직(법 제33조)
- 추진위원회를 대표하는 추진위원장 1명과 감사
- 선출에 관한 선거관리는 제41조제3항 준용

▶추진위원회 운영(법 제34조)
- 국토교통부장관 고시 '추진위원회 운영규정' 적용
- 수행한 업무를 법 제44조에 따라 총회에 보고
- 조합설립인가 30일 이내 조합에 인계
(사용경비 기재한 회계장부 및 관계서류)

조합설립동의서 징구 (별지 제6호)

▶조합설립인가 신청 시 국토교통부령으로 정하는 동의서 양식에 따라 징구(규칙 제3조3항)

▶조합설립 동의서 주요 내용(별지 제6호)
- 행정기관에서 부여한 연번 번위
- 인적사항
- 소유권 현황
- 조합설립 및 정비사업의 내용
  - 신축건축물의 설계개요
  - 공사비 등 정비사업에 드는 비용
  - 공사비 등 정비사업에 드는 비용의 분담
  - 신축건축물 구분소유권의 귀속에 관한 사항
- 조합장 선정 동의
- 조합정관 승인
- 정비사업 시행계획서 등

창립총회 (법 제32조 및 영 제27조)

▶조합설립인가를 신청하기 전 개최(영 제27조1항)
- 재개발 동의요건 : 토지등소유자3/4 이상 및 토지면적 1/2 이상
- 재건축 동의요건 : 각 동별 구분소유자의 과반수, 전체 구분소유자의 $3/4$ 이상, 전체 토지면적의 $3/4$ 이상

▶창립총회 소집(영 제27조3항)
- 추진위원장 직권 또는 토지등소유자 1/5 이상 요구로 개최

▶창립총회 업무처리(영 제27조4항)
- 조합정관 확정
- 법 제41조에 따른 조합임원 선임
- 대의원의 선임
- 추진위원회 사전 통지 사항

▶창립총회 의사결정(영 제27조5항)
- 토지등소유자의 과반수 출석
(재건축은 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정)
- 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의

조합설립인가 (법 제35조 및 영 제30조, 규칙 제8조)

▶재개발사업 조합설립 동의율(법 제35조2항)
- 토지등소유자 $3/4$ 이상 및 토지면적 $1/2$ 이상 동의

▶재건축사업 조합설립 동의율(법 제35조3항)
- 공동주택 각 동별 구분소유자의 과반수 동의
(구분소유자 5인 이하인 경우는 제외)
- 주택단지 전체 구분소유자의 $3/4$ 이상 및 토지면적 $3/4$ 이상

▶주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 경우(법 제35조4항)
- 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자 $3/4$ 이상 동의
- 토지면적의 $2/3$ 이상의 토지등소유자 동의

▶시장 · 군수 인가 시 필요한 서류(법 제35조2항)
- 정관
- 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류 등

시공자 선정 (법 제29조 및 영 제24조, 정비사업 계약업무 처리기준 제4장)

▶계약방법(법 제29조)
- 원칙적으로 일반경쟁입찰 적용
- 규모, 재난 등 대통령령으로 정하는 경우 지명 및 수의계약 가능

▶건설업자 등의 금품 등 제공 금지(정비사업 계약업무 처리기준 제30조)
- 입찰서 작성시 이사비, 이주비 등 시공과 관련 없는 사항 제공 금지

▶현장설명회(정비사업 계약업무 처리기준 제31조)
- 입찰서 제출마감 20일 전 현장설명회 개최
- 내역입찰의 경우 입찰서 제출마감 45일 전 현장설명회 개최
- 현장설명회 시 설계도서, 입찰서 작성방법, 유의사항, 시공자 결정방법 등의 사항 포함

▶건설업자 등의 홍보(정비사업 계약업무 처리기준 제34조)
- 건설업자 등의 합동홍보설명회 2회 이상 개최

▶건설업자 등의 선정을 위한 총회 의결(정비사업 계약업무 처리기준 제35조1항)
- 토지등소유자(재건축: 조합원) 과반수 직접 출석

※시공자 선정 실무 절차(국토교통부 정비사업 계약업무 처리기준 제4장)

선정계획(안) 수립 (제26조, 제27조)
[이사회]
- 입찰방법
- 입찰참여규정
- 입찰일정 계획 수립

선정계획 결정 (제26조, 제27조)
[대의원회]
- 입찰방법결정
(원칙: 일반경쟁입찰)
  - 일반경쟁입찰: 2인이상 입찰참여
  - 지명경쟁입찰: 법 제29조제7항에 해당하는 경우
  - 미응찰, 단독입찰 등으로 2회 이상 유찰시 수의계약 가능

입찰공고 (제28조)
- 현장설명회 7일 전
  - 일반경쟁: 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문 공고
  - 지명경쟁: 전자조달시스템, 일간신문공고 및 현장설명회개최 7일 전 내용증명 발송
  ①사업계획의 개요
  ②입찰의 일시 및 방법
  ③현장설명회 일시 및 장소
  ④부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
  ⑤입찰참가에 따른 준수사항 및 위반조치를 위한하는 경우를 포함)시 자격 박탈에 관한사항

현장설명회 (제31조)
- 입찰일 20일 전
  ①설계도서
  ②입찰시 작성방법 · 제출서류 · 접수방법 및 입찰유의사항
  ③건설업자등의 공동홍보방법
  ④시공자 결정방법
  ⑤계약에 관한 사항
  ⑥기타 입찰에 관하여 필요한 사항

입찰접수/개봉 (제32조)
- 전자조달시스템을 통해 입찰서 접수
- 기타 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수
- 개봉: 입찰참여자 대표(대리인), 사업시행자 등 입찰 및 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉
- 입찰참관 부속서류 개봉에 관한 일시 · 장소 입찰자에게 통지

총회상정업체 결정 (제33조)
- 제출된 입찰서 모두를 대의원회에 상정
- 총회 상정할 6인 이상의 건설업자 등을 선정(6인 미만 시 모두 상정)
→대의원회 재적의원의 과반수가 직접 참석한 회의에서 비밀투표 방법으로 의결이 경우 서면 또는 대리인을 통한 투표 인정하지 아니함)

건설업자등의 홍보 (제34조)
- 합동홍보설명회 2회 이상
- 총회상정업체 결정 시 조합원에게 통지
- 합동홍보설명회 2회 이상 개최: 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 통지
- 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표 작성 토지등소유자에게 제공

※ 홍보공간의 운영
- 1차 합동홍보설명회 이후 건설업자 등의 신청을 받아 사업시행자 등이 구역 내 또는 인근에 개방된 1개소를 제공할 수 있음
- 이 경우 홍보자원의 명단을 사업시행자 등에 등록, 토지등소유자에게 통지

시공자 선정 (제35조)
- 시공자 선정
→조합원 과반수가 직접 참석한 경우 의결 가능
→서면으로 의결권 행사 가능: 서면결의서를 첨부하고 시공자 선정 총회에 직접 출석하여 의결서 유효
→투표 전 각 건설업자별 홍보기회 부여

계약체결 (제36조)
- 3개월 이내 계약체결
→ 미 체결 시 총회의 의결을 거쳐 선정 무효 가능
- 계약체결 후 사업시행자는 공사비 검증 요청 가능(사업시행계획인가 전 시공자 선정 후 공사비 10% 이상 인상 또는 조합원 $1/10$ 이상이 검증 요청 시)

Ⅲ. 실행계획 수립단계

건축심의 (법 제57조, 건축법 제4조)

▶건축심의 대상(서울시 기준)
- 시위원회 심의사항
· 연면적 합계가 10만㎡ 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항
· 도시 및 주거환경정비법 제54조제3항제7호에 따라 법적 상한용적률을 확정하기 위한 건축물의 건축에 관한 사항
· 길이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽을 설치하는 공사의 설계에 관한 사항 등

▶건축심의 주요사항
- 역사성(기존 도시구조 · 역사자원의 보존 등)
- 공공성 및 공동성(보행가로 · 미술작품 등)
- 공개공지와 커뮤니티계획
- 장의성(주수디자인 공동주택 등)
- 친환경계획(친환경 · 에너지절약계획 등)
- 안전성과 피난 · 방재계획(내진성능 · 범죄예방설계 등)
- 주차장계획 등

사업시행계획인가 (법 제50조~제60조)

▶사업시행계획서의 작성(법 제52조)
- 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
- 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- 임시주거시설을 포함한 주민이주대책
- 세입자의 주거 및 이주대책
- 사업시행기간의 범죄예방대책
- 제10조에 따른 임대주택의 건설계획
- 제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획
- 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 계획
- 폐기물의 처리계획
- 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획
- 정비사업비 등

▶총회의 의결(법 제45조)
- 조합원 과반수 동의(직접 참석 20%이상)
- 정비사업비 10%(물가상승분, 손실보상금 제외) 이상 증액 시 전체조합원의 $2/3$이상 동의

▶사업시행인가 신청(법 제50조)
- 60일 이내에 인가 여부 결정

종전 · 종후자산평가 (법 제72조 · 제74조)

▶종전자산평가 및 종후자산추산액 산정(법 제72조제1항)
- 분양대상자별 종전의 토지 건축물의 명세 및 사업시행인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격

▶종전 · 종후자산평가 방법(법 제74조제4항)
- 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따른 감정평가업자 중 다음 구분에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 산정
· 주거환경개선사업 · 재개발사업: 시장 · 군수 등이 선정계약한 2인
· 재건축사업: 시장 · 군수 등이 선정 · 계약한 1인 이상의 감정평가업자와 조합총회의 의결로 선정 · 계약한 1인 이상의 감정평가업자
- 사업시행자는 감정평가를 하려는 경우 시장 · 군수 등에게 감정평가업자의 선정 · 계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치해야 함

토지등소유자 분양신청 (법 제72조)

▶조합원 분양공고 및 분양신청
- 사업시행계획인가 고시일부터 120일 이내에 다음 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 등을 일간신문에 공고
· 분양대상자별 종전자산평가금액
· 분양대상자별 분담금의 추산액
· 분양신청기간
· 사업시행인가의 내용
· 정비사업의 종류 · 명칭 및 정비구역의 위치 · 면적
· 분양신청기간 및 장소
· 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
· 분양신청자격 및 방법
· 토지등소유자 외의 권리자의 권리신고방법
· 분양을 신청하지 않은 자에 대한 조치 등

▶조합원 분양신청 기간
- 분양신청 통지일로부터 30일 이상 60일 이내(20일 범위 내 한차례 연장 가능)

관리처분계획인가 고시 (법 제74~79조)

▶관리처분계획 주요내용(법 제74조)
- 분양설계
- 분양대상자의 주소 및 성명
- 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
- 모퉈지 등의 명세와 추산액 및 처분방법
- 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격
- 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
- 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권외의 권리
- 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 등

▶관리처분계획총회(법 제45조, 제78조)
- 전체 조합원의 과반수 동의(직접 출석 20%)
- 정비사업비 10%(물가상승분, 손실보상금 제외) 이상 증액 시 전체조합원의 $2/3$이상 동의

※매도청구〈재건축사업〉(법 제64조)

▶매도청구 대상
- 조합설립에 동의하지 않은 자
- 시장 · 군수 등, 토지주택공사 등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 않은 자 등

▶매도청구 방법
- 사업시행계획인가 고시가 있은 날부터 30일 이내에 동의 여부 회답을 서면 촉구(최고)
- 미동의 토지등소유자는 2개월 이내에 회답
- 미회답 · 미동의자에 대해 최답기간 이후 2개월 이내에 토지 등의 권리를 매도청구

▶매도청구 지연
- 매도청구 지연 시 일수에 따른 이자지급(6개월 이내 5%, 6~12개월 10%, 12개월 초과 15%)

※토지수용(법 제65조 및 제73조 등)

▶「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」준용
- 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 「도시 및 주거환경정비법」에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용함

▶토지수용절차
사업시행인가 → 토지 · 물건 조사 작성 → 보상계획공고 · 열람(일간신문 등) → 감정평가 → 보상협의(30일 이상) → 수용재결신청(조합→토지수용위원회) → 보상금 지급, 공탁 · 소송권 이전 → 이의신청 및 재결

※관리처분계획 타당성 검증(법 제78조)

▶ 검증대상
- 사업시행계획 당시 정비사업비 대비 10% 이상 늘어나는 경우
- 조합원 분양신청 시 분담금 추산액 총액 기준 20% 이상 증가한 경우
- 조합원 20% 이상이 관리처분계획인가 신청일부터 15일 이내에 시장 · 군수 등에게 타당성 검증을 요청하는 경우
- 시장 · 군수 등이 필요하다고 인정하는 경우

▶검증요청: 시장 · 군수 등

▶검증기관: 한국부동산원, 토지주택공사 등

▶검증비용: 시장 · 군수 등은 사업시행자에게 부담하게 할 수 있음

Ⅳ. 공사 및 완료단계

이주 및 철거 (법 제81조제2항)

▶관리처분인가 후 건축물 철거

▶현금청산 및 손실보상(법 제73조)
- 현금청산 협의
· 관리처분인가고시일 익일부터 90일 이내 협의
· 단, 조합은 분양신청기간 종료일의 다음날부터 협의를 시작할 수 있음
· 협의 불성립시 협의기간의 만료일 다음날부터 60일 이내 수용재결신청 또는 매도청구 소송을 제기하여야 함

▶현금청산 대상자
- 분양신청을 하지 아니한 자
- 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
- 법 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
- 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

착공 및 일반분양 (건축법 제21조) (주택공급에관한규칙제20조)

▶착공준비 및 착공신고(건축법 제21조)
- 감리자 지정(주택법)
- 시공보증(법 제82조)
· 시공자 계약이행의무를 부담하기 위해 국토교통부령 지정기관의 시공보증서 제출 의무
· 보증금액 : 총 공사금액의 50% 이하 범위에서 시행자가 정함
- 착공신고(건축법 제21조)

▶입주자모집 및 승인
- 사업주체는 입주자를 모집하려면 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 받아야 함
- 시장 · 군수 · 구청장은 신청일부터 5일 이내에 승인 여부를 결정하여야 함(다만, 분양가상한제 적용주택의 경우에는 10일 이내에 결정)

▶일반분양
- 법 제79조제4항에 따른 잔여분에 대한 일반분양 실시
- 법 제79조제4항에 따라 조합원 외의 자에게 일반분양하는 경우 공고 · 신청절차 · 공급조건 · 방법 및 절차는 주택법 제54조를 준용

준공인가 및 공사완료 고시 (법 제83조)

▶준공인가 신청(법 제83조)
- 사업시행자가 정비사업 공사를 완료한 때에는 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장 · 군수등의 준공인가를 받아야 함
- 법 제35조제1항에 따라 준공인가를 받으려는 때에는 국토교통부령으로 정하는 준공인가신청서를 시장 · 군수 등에게 제출하여야 함

▶준공인가신청 전 사용허가(법 제83조제5항)
- 시장 · 군수 등은 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있음

▶준공인가 및 공사완료 고시(법 제83조제3항)
- 시장 · 군수 등은 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가 받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함

토지분할 및 이전고시 (법 제86조, 법 제88조)

▶확정측량 및 토지분할
- 준공인가 고시가 있은 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 고시사항을 분양받을 자에게 통지(법 제86조제1항)

▶이전고시
- 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장 · 군수에게 보고(법 제86조제2항)

▶등기촉탁
- 이전고시가 있는 때에는 지체없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청(법 제88조)

조합해산 및 청산 (법 제89조)

▶이전고시 후 청산금의 징수 또는 지급
- 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 그 차액에 상당하는 금액을 징수하거나 지급하여야 함
- 시장 · 군수 등은 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니하는 경우 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있으며, 시장군수등이 아닌 사업시행자는 시장 · 군수등에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있음(법 제90조)

▶정관 등이 정하는 방법에 따라 청산인 지정

▶법인 해산 및 관련서류 이관(법 제125조)
- 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시 · 도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장 · 군수등에게 인계하여야 한다.

※시공보증(법 제82조)

- 시공자 계약이행의무를 부담하기 위해 국토교통부령 지정기관의 시공보증서 제출 의무
- 보증금액 : 총 공사금액의 50% 이하 범위에서 시행자가 정함

※분양보증(주택공급에관한규칙 제15조)

- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 "분양보증"이라 한다)을 받을 것(규칙 제15조제1항2호)

가. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사
나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

※정비사업의 정보공개 및 관련 자료의 공개(법 제120조 및 제124조)

- 정비사업의 시행에 관한 아래의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개
· 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관 등
· 설계자 · 시공자 · 철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
· 추진위원회 · 주민총회 · 조합총회 및 조합의 이사회 · 대의원회 의의 의사록
· 사업시행계획서
· 관리처분계획서
· 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
· 회계감사보고서
· 월별 자금의 입금 · 출금 세부내역
· 결산보고서
· 청산인의 업무처리 현황
· 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

※회계감사(법 제112조)

- 추진위원회 또는 조합은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에 시장 · 군수 등이 선정한 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 함
· 제34조제4항에 따라 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내
· 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시일부터 20일 이내
· 제83조제1항에 따른 준공인가의 신청일부터 7일 이내
- 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내 시장 · 군수 등 및 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있어야 함

한국부동산원 · 한국주택정비사업조합협회 · The Weekly 한국주택경제