



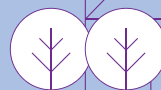
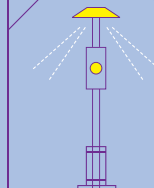
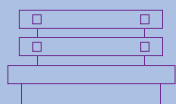
한국부동산원의

# 都市 정비

URBAN IMPROVEMENT IN REB



한국부동산원  
Korea Real Estate Board









## 주거환경은 단순히 머무는 공간을 넘어서 우리의 삶과 밀접하게 연관된 중요한 요소입니다.

한국부동산원은 이러한 주거환경 개선을 위해 도시정비사업을 지원하며, 국민들의 삶의 질을 향상시키기 위해 다양한 역할을 수행하고 있습니다.

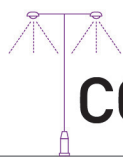
이번 책자는 한국부동산원이 도시정비사업에서 어떠한 역할을 하고 있는지 쉽게 설명하고, 국민들이 더 친숙하게 도시정비사업을 이해할 수 있도록 돕기 위해 발간되었습니다. 특히, 도시정비사업의 변천사를 함께 담아, 그동안 한국부동산원이 어떻게 도시정비사업을 지원하고 변화시켜 왔는지를 알기 쉽게 설명하고자 합니다. 이를 통해 복잡하게 느껴질 수 있는 도시정비사업의 역사와 발전 과정을 국민들이 쉽게 이해할 수 있도록 하였습니다.

한국부동산원은 도시정비사업뿐만 아니라 부동산 전반에 걸쳐 국민들에게 실질적으로 도움을 제공하는 공공기관입니다. 도시의 노후 주거환경 개선을 위해 정부와 민간이 협력할 수 있도록 지원하며, 국민들이 신뢰할 수 있는 전문기관으로 자리매김하고자 끊임없이 노력하고 있습니다.

앞으로도 한국부동산원은 국민이 체감할 수 있는 도시정비사업을 통해 주거환경을 더욱 개선하고, 누구나 안심하고 살 수 있는 주거공간을 만들어가는 데 앞장서겠습니다.

2024년 11월

한국부동산원 원장 손태락



# CONTENTS

## Part 01

### 제1장

## 도시정비와 한국부동산원

- 1-1. 도시화와 도시정비 ..... 2
  - 가. 도시화의 개념과 영향 ..... 2
  - 나. 한국의 도시화 과정 ..... 2
  - 다. 도시정비사업과 제도의 변화 ..... 3
- 1-2. 한국부동산원의 도시정비
  - 역사 ..... 5
  - 가. 도시정비업무의 태동기 ..... 5
  - 나. 부동산컨설팅에서 특수사업으로의 확대 ..... 5
  - 다. 도시정비처 승격과 변화에 따른 축소 ..... 6
  - 라. 도시재생과 신규 공공사업 지원 ..... 6
  - 마. 도시정비처 부활과 검증업무 강화 ..... 7
  - 바. 소규모정비 및 빈집으로의 업무 확장 ..... 7
  - 사. 도시정비 조직 체계 내실화 ..... 8

## Part 02

### 제2장

## 도시정비사업 지원

- 2-1. 정비사업의 이해 ..... 10
  - 가. 정비사업의 정의 ..... 10
  - 나. 정비사업의 구분 ..... 11
  - 다. 정비사업의 추진 단계 ..... 13
- 2-2. 정비사업 단계별
  - 주요 업무 ..... 15
  - 가. 신규 정비구역 지정 지원
    - 컨설팅 ..... 16
  - 나. 공사비 계약 사전 컨설팅 ..... 28
  - 다. 사업성 검토와 추정분담금 검증 ..... 34
  - 라. 재건축부담금 검증 ..... 43
  - 마. 관리처분계획 타당성 검증 ..... 55
  - 바. 정비사업 공사비 검증 ..... 69
  - 사. 정비사업 조합운영 실태점검 지원 ..... 80
  - 아. 공사비 분쟁구역 전문가 파견 지원 ..... 88

## Part 03

### 제3장

## 소규모정비지원

- 3-1. 소규모주택정비사업 개요 ..... 98
  - 가. 도입 배경 ..... 98
  - 나. 제도 정착을 위한 노력 ..... 100
  - 다. 도시정비사업 vs 소규모주택 정비사업 ..... 101
- 3-2. 소규모주택정비사업
  - 종류 ..... 103
  - 가. 자율주택정비사업 ..... 103
  - 나. 가로주택정비사업 ..... 110
  - 다. 소규모재개발사업 ..... 115
  - 라. 소규모재건축사업 ..... 118
- 3-3. 소규모주택정비
  - 관리계획 ..... 122
  - 가. 도입 배경 및 기본 개념 ..... 122
  - 나. 관리지역 지정 요건 ..... 123
  - 다. 관리계획수립 ..... 124
- 3-4. 소규모주택정비사업 주요
  - 지원업무 ..... 126
  - 가. 교육프로그램 지원 ..... 126
  - 나. 사업설명회 및 컨설팅 지원 ..... 127
  - 다. 사업성 분석 지원 ..... 128
  - 라. 국비지원 공모 사전 컨설팅 ..... 129



## Part 04

### 제4장



## Part 05

### 제5장

## 빈집 및 공사중단 건축물 정비지원

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 4-1. 빈집 정비지원 .....           | 132 |
| 가. 도입배경 .....                | 132 |
| 나. 빈집 정비사업 개요 .....          | 134 |
| 다. 빈집 실태조사 .....             | 136 |
| 라. 빈집 정비계획 수립 .....          | 138 |
| 4-2. 공사중단 건축물 정비지원 .....     | 140 |
| 가. 도입배경 .....                | 140 |
| 나. 공사중단 건축물 정비사업 개요 .....    | 142 |
| 다. 공사중단 건축물 실태조사 .....       | 144 |
| 라. 제3차 공사중단 건축물 정비기본계획 ..... | 150 |
| 마. 공사중단 건축물 정비계획 .....       | 153 |
| 바. 공사중단 건축물 정비 선도사업 .....    | 155 |

## 주거 정책 지원

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 5-1. 집주인 융자형 임대주택사업 지원 ..... | 158 |
| 가. 제도 설명 .....               | 158 |
| 나. 사업 주요 내용(신청 방법 등) .....   | 160 |
| 5-2. 주거서비스 인증 사업 지원 .....    | 162 |
| 가. 제도 설명 .....               | 162 |
| 나. 사업 주요 내용(신청 방법 등) .....   | 163 |





## 부동산 산업 발전과 함께 해온 한국부동산원의 도시정비 30년史

한국부동산원(구.한국감정원\_이하 우리 원)은 공공 주거복지 향상과 살기 좋은 도시조성을 위해 도시정비 지원 업무와 관련 국가정책 지원을 지속적으로 수행하고 있습니다.

우리 원의 1969년 감정평가 전문기관으로 설립되어, 부동산 가격공시·통계 및 부동산 시장 질서유지에 이바지해온 50년 역사의 부동산 전문기관입니다. 1994년 재건축사업 컨설팅을 시작으로 (부동산컨설팅부 내부 신설) 재개발·재건축 컨설팅 분야에서 사업계획과 사업타당성 분석, 종후 자산 권리 배분과 효용 격차 산정, 등 도시정비 지원을 위한 업무를 지속적으로 수행해 왔습니다.

재개발·재건축 컨설팅업무는 새천년인 2000년에 새로운 전환점을 맞이하였습니다. 동아일보 사회면에 '재개발·재건축 비리 복마전'이 기획 시리즈로 연재되면서 사회적 문제로 부각 됐고, 이에 당시 건설교통부(現국토교통부)가 진상조사에 나서면서 조합·시공사 간 비리와 민간 컨설팅 업체의 부조리 및 심각성이 드러나게 되었습니다.

이런 사회 배경 속에 건설교통부는 재개발·재건축 비리 척결을 위해 2000년 4월 우리 원을 재건축 컨설팅 전문기관으로 지정하였고, 이후 건설교통부가 의뢰한 재건축사업 공사표준계약서, 재건축조합 표준규약 등의 제·개정 작업에 참여했으며, 그 밖에 「주택건설촉진법」 등 재건축사업과 관련된 법령집과 판례·질의회신집 등을 발간·배포하는 등 공적 기관으로서 바른 재건축사업 실천을 위한 사회적 역할을 수행 해나갔습니다.

이후 2001년 재건축사업단의 출범과 함께, 「도시 및 주거환경정비법」 제정에 적극적으로 참여하고 도시정비법 제정을 주도하면서 2003년 7월 정비사업 전문관리법정 기관으로 지정되었습니다. 조직의 명칭도 도시정비사업단으로 변경되었습니다.

정비사업 전문관리자 제도 도입으로 사업 전반에 걸친 기획자, 조합의 조력자, 시공사·설계사와 기타 용역업체에 대한 관리자 또는 감독자, 조합과 관리업체 사이의 조정자 역할 등 정비사업 전체를 총괄하는 업무를 수행했습니다.

이후 도시정비사업은 2010년대 중반 공적 기능의 도시재생 지원사업으로 그 영역을 확장하여, 2012년 관리처분계획 타당성검증기관 지정에 이어 빈집·소규모주택정비사업, 공공민간임대 정비사업, 공사중단 건축물 정비사업 지원 등으로 확대되어 오늘에 이르고 있습니다.



# 1장

.....

## 도시정비와 한국부동산원

1-1. 도시화와 도시정비

1-2. 한국부동산원의 도시정비 역사

## 1장. 도시정비와 한국부동산원

## 1-1. 도시화와 도시정비



## 가. 도시화의 개념과 영향

도시화(urbanization)는 인구가 농촌 지역에서 도시 지역으로 이동하면서 도시에 사는 인구 비율이 증가하는 현상을 말합니다. 이는 산업화, 경제 발전, 사회 변화와 밀접하게 연결되어 있으며, 전 세계적으로 많은 국가들이 경험해 온 중요한 사회적 변화입니다. 도시화는 경제적, 환경적, 사회적 측면에서 다양한 영향을 미치고 있습니다.

현대사회의 도시화의 주요 원인은 산업화 진행에 따라 공장, 서비스업, 기술 기반 일자리가 늘어나면서 사람들이 농업 중심의 지역에서 도시로의 이주가 될 것이며, 경제 활동 참여 확대에 따라 도시에서 주어지는 다양한 직업의 기회 제공과 소득과 생활 조건 향상 등에 따라 도시화는 확대 추세를 이어가게 됩니다.

교육, 의료, 교통, 전기, 인터넷 등 사회기반 인프라 및 각종 공공 서비스가 추가적으로 도시에 집중되면서 도시화의 가속화 현상이 됨에 따라 경제 성장, 사회서비스 확대와 문화적 다양성 증가 등이 긍정적인 영향인 반면 교통혼잡과 주거 문제, 환경오염과 사회적 불평등 심화 등의 부정적 영향도 증가하고 있습니다.

## 나. 한국의 도시화 과정

한국의 도시화 초기 단계는 광복 이후 전후 복구와 인구 이동이 주된 특징으로 여러 혼란속에서 진행되었으며, 특히 서울과 부산과 같은 대도시로 인구가 몰리는 현상이 발생했다. 1960년대 이후에는 산업화가 시작하는 과정에서 대도시와 중소도시 모두 급속하게 도시화가 진행되었고 중화학공업과 제조업 기반의 지방의 공업도시가 팽창하게 되었습니다. 도시의 계획과 개발 등과 관련된 제도적·법률적 기반 또한 이 시기에 태동하게 되었다.



1970년대를 거쳐 1980년대와 1990년대 고도성장기를 지나면서 기존의 제조업 기반의 도시화에서 서비스업 등 3차 산업이 발전하는 단계로 접어들었다. 2000년대 이후에는 IT산업이 도시 성장과 확대의 주요 화두로 등장하게 되며, 도시 성숙화 이후에는 점차 농촌지역을 중심으로 한 고령화 문제와 구도심을 중심으로 한 슬럼화와 빈집 발생현상이 차츰 증가하기 시작하였습니다.

## 다. 도시정비사업과 제도의 변화

한국의 도시정비사업의 역사는 도시정비 관련 제도의 변화와 밀접한 연관성이 있으며, 각 시대의 경제적·사회적 배경에 따라 다양한 형태로 발전해 왔습니다.

1950년대 한국전쟁 이후 1960년대까지는 파괴된 도시를 복구하고 주택공급 문제를 해결하기 위한 도시정비사업이 시작되었습니다. 이 시기에는 정부가 주도하는 불량주택 철거가 이루어지고 공공주택 건설이 추진되었으며, 「도시계획법」(1962년) 제정을 통해 도시계획 수립을 위한 법률적 기틀을 마련하는 한편, 토지구획정리사업 분야는 「토지구획정리사업법」(1966년)으로 별도 분리하여 제정되었습니다.

1970년대 접어들면서 급속한 산업화와 도시화로 인해 주택난이 심화되었으며, 이를 해소하기 위해 「주택건설촉진법」(1972년)이 제정되어 대규모 아파트 단지 개발을 본격화 되었습니다. 이어서 「도시재개발법」(1983년)이 제정되어 노후화된 지역에 대한 재개발의 법적 근거를 마련하였으며, 이를 토대로 불량주택 밀집지역에 대한 철거와 대규모 주거지 개발을 시행할 수 있게 되었습니다.

1980년대 이후 1990년대까지 서울 강남지역의 신규 대규모 아파트 단지 개발이 시작되었고 분당, 일산 등 서울과 인근한 지역을 중심으로 1기 신도시 건설 등의 도시개발이 활성화되었습니다. 일부 노후화 된 저층 아파트단지를 철거하고 고층 아파트로 재건축하는 방식이 1990년대부터 본격화되기 시작했습니다.

2003년 「도시 및 주거환경정비법」이 제정됨에 따라 도시정비사업의 큰 전환점을 맞이하게 되었습니다. 2003년 이전까지는 재개발, 재건축 및 주거환경개선사업이 각각 개별 법령에 의해 운영됨에 따라 각 사업간의 법적 절차와 규정이 상이하고 사업추진 과정에서도 혼선이 발생하여 효율성이 떨어지는 문제가 있었습니다.

「도시 및 주거환경정비법」 제정 후에는 기존의 법령이 하나의 법률로 관리·운영됨으로써 재개발, 재건축 및 주거환경개선사업의 절차와 규정의 체계성과 통일성을 확보하게 되었습니다. 이를 통해 사업 진행절차의 투명성과 공정성을 확보하게 하였으며 주민 참여와 권리보장이 확대되는 방향으로 변모하였습니다.

재건축의 경우 재건축 시행에서 발생하는 과도한 개발 이익이 주택가격 급등의 원인으로 보아 초과이익을 환수하는 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」(2006년)이 제정되었으며, 「도시 및 주거환경정비법」의 주거환경개선사업의 경우에는 저소득층이 밀집한 지역에서 추진되는 만큼 원주민의 주거권 보호 차원에서 원주민의 재정착을 위한 임대주택 공급 확대와 재정착 방안을 강화하는 방향으로 개선되었습니다.

2000년대 중반 서울과 수도권의 낙후된 지역을 정비하는 방식으로 뉴타운 사업이 이루어졌으며, 대규모 재개발을 통해 새로운 아파트 단지를 조성하는 것이 중심이 되었습니다. 다만, 뉴타운 개발은 기존 원주민들의 이주 문제와 개발이익이 일부에게만 돌아간다는 비판이 제기되었고 이를 통해 대규모 철거 위주의 정비사업이 가진 한계가 부각되었습니다.

2010년대에 들어서는 기존의 재개발, 재건축 방식의 부작용을 해결하고자 도시재생사업이 도입되었습니다. 기존 건축물과 자원을 한 소규모 정비와 주민 거주권 보장이 강화한 내용으로 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되었습니다. 도시재생은 기존의 대규모 철거와 재개발 방식의 한계를 보완하고 소규모 정비와 원주민 보호 및 지역경제 활성화에 중점을 두었습니다.

2017년 정부에서는 도시재생을 보다 더 활성화하기 위해 도시재생 뉴딜정책을 도입하게 되고 낙후된 구도심과 쇠퇴한 산업지역에 대한 맞춤형 재생계획을 수립하고 사업을 진행하여 지역경제가 활성화되는 것을 목표로 하였습니다.

2020년 소규모 정비사업을 체계적으로 지원하고 도심 내 방치된 빈집을 정비하거나 활용하여 주거환경을 개선하고 지역의 활력을 되찾자는 취지에서 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」을 제정하게 되었습니다. 소규모정비사업과 빈집정비사업은 지역사회의 주거환경을 개선하고 지역 경제를 활성화하는 데 중요한 역할을 기대하였고, 환경적으로도 지속 가능한 도시 재생을 촉진하는 사업으로 진행하고자 하였습니다.

## 1장. 도시정비와 한국부동산원

## 1-2. 한국부동산원의 도시정비 역사



## 가. 도시정비업무 태동기

한국의 도시화는 1960년대 이후 경제개발 5개년 계획과 함께 산업화가 가속화되며, 농촌 인구가 대도시로 빠르게 이동했습니다. 이에 따라 도시 내 주택 부족과 낙후된 주거환경이 심각해졌습니다. 1980년대부터는 재개발과 재건축을 통해 낙후된 주거지를 개선하려는 시도가 이루어졌고, 정부에서는 도시재개발을 활성화하기 위한 법적 장치를 마련하기 시작했습니다.

한국부동산원 도시정비 업무의 시초는 1994년 부동산건설팅실의 신설이라 할 수 있습니다. 새로이 신설된 부동산건설팅실에서는 주로 재개발, 재건축 사업에 대한 타당성 조사 업무를 수행하면서 도시정비사업의 기초적인 지원 역할을 맡게 되었습니다. 도시화의 흐름에 맞춰 대규모 도시정비사업이 필요성이 제기된 시기였으며, 이를 지원하는 조직으로서의 부동산건설팅실은 재건축 및 재개발사업을 효과적으로 평가하고 관리하며 지원할 수 있는 조직체계를 갖추게 되었습니다.

## 나. 부동산건설팅에서 특수사업으로의 확대

1990년대 후반 도시화가 더욱 가속화되면서 서울과 부산 등 대도시 중심으로 주택과 상업용 건물의 재건축과 재개발 수요가 급증하기 시작하였습니다. 1997년 한국부동산원은 특수평가부를 신설하여 재건축과 재개발사업의 평가를 전문적으로 다루기 시작하였습니다. 이 시기는 국내에서 경제 위기를 겪는 상황이었지만, 동시에 도시정비를 통해 보다 나은 주거생활 환경을 조성하고자 하는 노력이 계속된 시기였습니다. 부동산건설팅부에서 특수사업부로의 체계 변화를 통해 도시 정비사업에 대해 보다 전문적이고 체계적인 접근을 하고자 노력하였습니다.

## 다. 도시정비처 승격과 변화에 따른 축소

2000년대는 우리나라 도시정비 역사에서 중요한 전환점이 되는 시점으로 「도시 및 주거환경정비법」이 2003년 제정되면서 도시정비사업이 법적으로 체계화되고 도심재개발과 재건축사업이 본격적으로 진행되던 시기였습니다.

이에 발맞춰 한국부동산원은 2005년 기존 특수사업부에 내 재건축사업단을 도시정비사업단으로 개편하면서 도시정비사업을 더욱 전문적으로 재건축과 재개발사업을 통합 관리할 수 있는 체계를 구축하게 되었습니다. 이 시기의 중요한 변화는 도시정비사업단의 독립된 직제로 신설되었다는 점으로 이는 도시정비사업의 중요성을 인식하고 보다 전문적인 인력과 체계를 가지게 하는 계기가 되었습니다. 2007년에는 도시정비사업단이 도시정비처로 승격하고 조직내 4개팀(도시기획팀, 사업전략팀, 사업운영팀, 도시정비평가팀)과 2개 지역사업단(영남사업단, 호남사업단)으로 확대 개편되어 운영되었습니다.

그러나 2008년 정부의 공공기관 선진화 방안 발표로 이후 2009년까지 정비사업 전문관리업무 신규수주 중단에 따라 민간시행 대상 사업 축소 및 공적분야 사업으로 기능전환됨에 따라 도시정비사업단으로 직제가 하향 조정되고 공적평가처로 편입되는 어려운 상황에 처하기도 하였습니다.

그러나 2012년 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획 타당성 검증기관으로 지정되면서 도시정비 관련 전문기관으로서의 역할이 있음을 인지하는 계기가 되었습니다. 아울러 2013년 정부의 도시재생 관련 정책과 제도 입안이 시작되면서 도시정비사업단은 도시재생사업단으로 재편되었습니다.

## 라. 도시재생과 신규 공공사업 지원

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 2013년 제정되면서 도시의 경제적, 사회적 활력을 되찾기 위한 다양한 도시재생사업이 본격화되었으며, 기존 행해지던 사업 즉 단순한 물리적인 재개발과 재건축사업이 아니라, 도시 전체의 재생과 지속 가능한 발전이 강조되었습니다.

관련 법률에 대응하여 재편된 도시재생지원단 외 신사업개발처(TF) 내 신사업개발부를 신설하여 도시정비와 도시재생과 연관된 새로운 사업 모색에 박차를 가하게 되며, 2016년에는 뉴스테이

지원단(TF)을 설치하여 정부의 뉴스테이 연계형 전담기관으로 지정받게 되었고, 뉴스테이 연계형 정비사업 시세조사를 최초 실시하게 되었습니다.

이를 토대로 신사업개발처(TF)와 도시재생지원단을 통합한 도시주택사업처로 조직을 확대 개편하게 되었으며, 뉴스테이 주거서비스 인증기관으로 지정되는 한편 정비사업 연계 기업형임대사업구역 선정·관리 업무 위탁기관으로 지정되었습니다.

### 마. 도시정비처 부활과 검증업무 강화

2017년 민간 제안형 집주인 융자형 임대주택사업 타당성 평가가 개시되고 LH에서 시행하는 집주인 임대주택사업 시세조사를 실시하게 되면서 도시정비 관련 업무가 확대되는 계기를 마련하였습니다.

도시주택사업처는 다시 도시정비처로 명칭을 개편하면서 도시재생업무를 담당하는 도시재생기획부, 도시정비업무를 담당하는 도시정비지원부 외에 공공 분야 지원을 확대하기 위한 공공주택지원부를 신설하게 되었습니다.

관리처분계획에 대한 타당성 검증업무가 2017년 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 조건부 의무화되어 전문기관으로서의 검증 역량을 발휘할 수 있게 되었으며, 2018년 도시정비사업에서 중요한 부분을 차지하는 공사비에 대해 검증단을 신설함과 동시에 정비사업 계약업무 처리기준 제정 및 공사비 검증 기관으로 지정되었습니다.

### 바. 소규모정비 및 빈집으로의 업무 확장

2018년에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」이 제정되면서 정비지원기구(빈집 및 소규모주택)로 지정되는 한편, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업지원기구로도 지정 고시되었습니다.

소규모주택정비사업 중 자율주택정비사업에 대해서는 전국 30개 지사에 통합지원센터를 운영하였고 빈집정비사업은 대구광역시와 MOU를 시작으로 각 지자체와의 협약을 확대하였습니다.

## 사. 도시정비 조직 체계 내실화

현재 도시정비처는 정비사업검증부, 정비사업지원부, 공사비검증지원단, 소규모정비지원부, 빈집·건축물정비지원부로 4개 부와 1개 단으로 효율적인 업무 수행을 위한 조직을 갖추고 있습니다.

현재 수행하는 도시정비사업과 관련해서 주요 검증업무로 관리처분계획 타당성 검증과 재건축 부담금 검증 및 공사비 검증 업무를 수행하고 있으며, 공공지원 민간임대주택의 시세조사와 정비사업의 사업성검토 및 추정분담금 검증 업무도 지원하고 있습니다.

정부의 주택공급 정책을 지원하고 있으며, 소규모주택정비 사업과 빈집정비사업 및 공사중단 건축물에 대한 정비업무 지원도 함께 수행하고 있습니다.

## 2장 .....

# 도시정비사업 지원

- 2-1. 정비사업의 이해
- 2-2. 정비사업 단계별 주요 업무

## 2장. 도시정비사업 지원

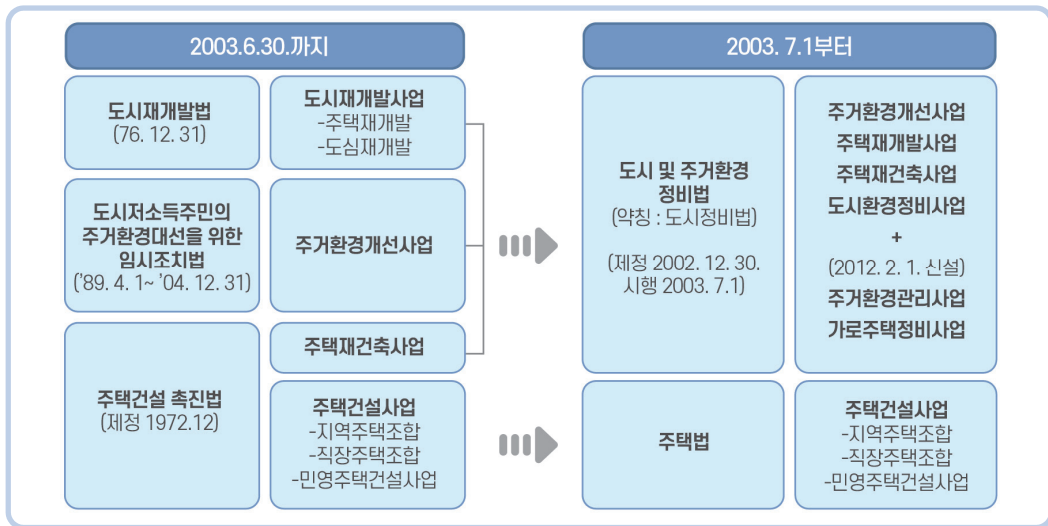
### 2-1. 정비사업의 이해



#### 가. 정비사업의 정의

정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업을 말합니다.

2003년 「도시 및 주거환경정비법」 제정 당시의 정비사업은 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 주거환경개선사업과 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업의 6개 유형으로 분류되었습니다.



2018년 법령 개정을 통해 3개 유형 즉 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 통합되었습니다.

#### 〈2018년 「도시 및 주거환경정비법」 개정 내용〉

| 구분   | 주거환경<br>개선사업 | 주거환경<br>관리사업     | 주택재개발<br>정비사업           | 도시환경<br>정비사업      | 재건축사업         | 가로주택정비사업<br>(전략사업과) |
|------|--------------|------------------|-------------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| 대상지역 | 저소득자<br>집단거주 | 단독주택 및<br>다세대 밀집 | 노후불량<br>건축물밀집           | 상·공업지역<br>(도시정비형) | 공동주택          | 노후불량주택<br>밀집 가로구역   |
| 통폐합  | 주거환경개선사업     |                  | (주택·도시정비형)<br>재개발(공공)사업 |                   | 재건축(공공)<br>사업 | 소규모 정비<br>특례법으로이동   |



## 나. 정비사업의 구분

### 1) 주거환경개선사업

주거환경개선사업은 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 단독주택·다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충 등 주거환경을 보전과 정비 및 개량을 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업입니다.

주거환경개선사업은 ① 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비 및 개량하는 방식, ② 토지 등의 사용 및 수용방식, ③ 환지로 공급하는 방식, ④ 관리처분계획에 따른 방식 또는 이러한 방식을 혼용하는 방식으로 시행이 가능합니다.

주거환경개선사업으로 정비사업을 시행하는 경우에는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해서 법령에서 정하고 있는 임대주택과 주택규모별 건설비율 등을 엄격하게 준수하도록 하고 있습니다.

### 2) 재개발사업

재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 상업지역 또는 공업지역 등에서 도시기능 회복을 회복하고 상권 활성화를 목적으로 도시환경을 개선하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업입니다.

재개발사업은 관리처분계획에 따른 방식 또는 환지로 공급하는 방식으로 사업이 시행되며, 일반적으로 재개발사업은 조합이 시행하나, 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 토지주택공사 등과 공동으로 시행할 수 있습니다. 또한 토지등소유자가 20명 미만일 경우에는 조합을 설립하지 않고 토지등소유자가 직접 시행하거나 토지등소유자 과반의 동의를 받아 시장·군수, 토지주택공사 등과 공동으로 시행할 수도 있습니다.

재개발사업 또한 사업을 시행하는 경우에는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해서 법령에서 정하고 있는 임대주택과 주택규모별 건설비율 등을 준수하도록 하고 있습니다.

### 3) 재건축사업

재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에 대해 주거환경을 개선하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행하는 정비사업입니다.

재건축사업은 관리처분계획에 따른 방식으로 사업이 시행되며, 일반적으로 재건축사업은 조합이 시행하나, 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수, 토지주택공사 등과 공동으로 시행할 수 있습니다.

재건축사업을 추진할 수 있는 정비구역의 요건은 ① 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴되거나 안전사고의 우려가 있는 경우, ② 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려로 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 경우, ③ 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 경우, ④ 셋 이상의 아파트 또는 연립주택 밀집 지역으로 안전진단 결과 전체 주택의 2/3 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 경우입니다.

| 주거환경개선사업                                                                                                                                                                      | 재개발                                                                                                                                                                                                                                                                               | 재건축                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나,</li> <li>단독주택·다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비기반시설이 열악하고 노후 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업</li> <li>사업대상: 단독주택, 다가구주택 등 노후 저층주거지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 도로가 불편해요</li> <li>▷ 공원이 부족해요</li> <li>▷ 건물이 오래됐어요</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비기반시설 양호하나 노후 불량 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경개선을 위해 시행하는 사업</li> <li>사업대상: 노후·불량 공동주택                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 도로는 양호해요</li> <li>▷ 건물이 오래됐어요</li> </ul> </li> </ul> |
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |

| 구분           | 주거환경개선사업     | 재개발사업                         | 재건축사업                 |
|--------------|--------------|-------------------------------|-----------------------|
| 목적           | 저소득층 주거환경 개선 | 노후 도심지 및 주거지 정비, 상업지 정비 및 활성화 | 노후 아파트 및 주택단지 철거 후 신축 |
| 사업 성격        | 공익적 사업       | 공익적 사업                        | 민간 사업                 |
| 조합원 의무성      | 의무가입         | 의무가입                          | 임의가입                  |
| 안전진단         | 불필요          | 불필요                           | 필요                    |
| 현금청산자 처리     | 토지수용         | 토지수용                          | 매도청구                  |
| 공공임대주택 건립    | 건립대상         | 건립대상                          | 미대상                   |
| 주거이전비 등 손실보상 | 있음           | 있음                            | 없음                    |
| 재건축초과이익 환수   | 없음           | 없음                            | 있음                    |

## 다. 정비사업의 추진 단계

정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 정해진 절차에 따라 개별 사업별로 사업이 진행되게 되며, 크게 계획수립단계, 시행주체 구성단계, 실행계획 수립단계를 거쳐 최종 공사 및 완료단계에 이르게 됩니다.

계획수립단계에서는 각 시·도별 도시 및 주거환경정비 기본계획을 수립하고 주민공람과 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비기본계획을 수립(승인)하고 고시하게 됩니다. 정비기본계획을 바탕으로 사업구역별 정비계획을 수립하여 공람 절차를 거친 이후에 정비구역을 지정 고시하게 됩니다.

재건축사업의 경우에는 요청자에 의한 안전진단 요청과 현장실시 후 시장·군수의 안전진단 의뢰를 시행하여 해당 결과를 바탕으로 정비계획 수립 및 재건축 시행여부가 결정되게 됩니다.

시행주체 구성단계는 추진위원회 구성과 동의·승인 절차를 거치게 되며 조합 설립은 정관 작성, 동의서 검인과 징구 이후 창립총회를 개최한 후 최종 조합설립인가를 득하게 됩니다.

실행계획 수립단계는 건축심의와 사업시행계획 수립 및 총회의결을 통해 인가 신청을 하게 되며, 신청된 내용을 확인하여 시장·군수는 사업시행인가를 하게 됩니다. 사업시행인가 이후 분양신청과 종전·종후 자산평가 등을 거쳐 사업시행자는 관리처분계획을 수립하게 되고 조합총회 의결을 통해 관리처분계획인가 신청을 하여 시장·군수가 인가를 하게 됩니다.

공사 및 완료단계는 조합원의 이주가 완료되면 철거와 착공을 시행하며 입주자 모집 승인신청을 통해 일반분양을 하게 됩니다. 사업이 완료되면 준공인가 및 고시를 하고 측량과 토지분분할 등을 거쳐 이전고시를 실시하고 정비구역 해제 이후 조합해산과 청산의 절차를 거쳐 최종 마무리가 됩니다.

## 정비사업 추진 절차



## 2장. 도시정비사업 지원

## 2-2. 정비사업 단계별 주요 업무



## ●● 주요 업무 요약

## 정비구역지정단계



01

## 신규 정비구역 지정 지원 컨설팅

- 정비사업 전문 상담
- 현황분석 지원
- 사업유형 사업방식 컨설팅
- 주민설명회 지원

사업성 검토  
추정분담금 검증

## 사업시행계획인가 단계



02

사업성 검토  
추정분담금 검증

재건축 부담금 예정액 검증  
정비사업 조합운영 실태점검  
공사계약 사전 컨설팅

## 사업시행계획인가 단계



03

정비사업 조합운영 실태점검  
공사비 분쟁구역 전문가 파견  
관리처분계획 (사전) 타당성 검증  
공사비 검증

공사비 검증

재건축부담금 결정·부과액 검증

## 가. 신규 정비구역 지정 지원 컨설팅

### ●● 추진배경

주택시장을 안정시키고 주거환경을 개선하기 위해서는 선호도가 높은 도심에서 양질의 주택이 충분히 공급될 필요가 있습니다. 하지만 과도한 규제와 불충분한 사업지원, 공공주도 공급으로 인해 재개발·재건축 등 민간의 도심 정비사업이 크게 위축되었습니다.

특히 신규 정비구역 지정 건수를 보면 2012년부터 2016년까지 5년간 전국의 신규 정비구역 지정 건수는 연평균 58.6곳이었으나, 2017년부터 2021년까지는 연평균 34.6곳으로 집계되는 등 주택 공급 기반이 크게 약화 되었습니다.

택지확보가 어려운 도심에서는 재개발·재건축 등 민간정비사업이 신축주택을 대규모로 공급하는 가장 유력한 수단입니다. 이에 따라 정부에서는 2022년 8월 「국민 주거안정 실현방안」을 통해 재개발·재건축 사업의 정상화에 본격적으로 착수하고 민간 전문성과 창의성을 활용하는 신도심 사업모델을 구축하고자 하였습니다.

정부는 신규 정비구역 지정을 촉진하기 위해 2023년부터 2027년까지 5년간 22만호 규모의 정비구역 추가 지정을 목표로 하였습니다. 서울은 신속통합기획 방식으로 10만호 지정을 목표로 하였고, 경기·인천은 역세권과 산업시설 배후 노후 주거지에 4만호 지정을 목표로 하였습니다. 지방은 광역시의 쇠퇴 구도심을 위주로 하여 8만호 규모로 지정하고자 하였습니다.

목표를 달성하기 위한 방법으로는 정비계획 입안요청제 도입과 우리 원 등 공공기관을 통한 사업 컨설팅이 있습니다. 정비계획 입안요청제는 구역경계만 설정하여 지자체에 정비구역 지정을 요청하면 지자체에서 정비계획 가이드라인을 제시하도록 하는 제도로써, 2024년 1월부터 개정법이 시행되고 있습니다.

사업 컨설팅은 우리 원 등 공공기관을 통해 주민을 지원하는 방안으로 제시되었습니다. 우리 원은 정비사업 지원기구 업무 대행기관으로서 정책 지원을 위해 비서를 신규 정비사업에 대한 수요조사와 함께 신규 정비구역 지정을 지원하기 위한 정비사업 컨설팅 전담인력을 배치하여 주민이 필요로 하는 사항에 대해 체계적으로 지원하게 되었습니다.

2024년 1월에는 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」이 발표되어 정비사업 활성화를 지원하기 위한 우리 원의 컨설팅 업무가 더욱 확대되었습니다. 서울, 대전, 대구, 광주, 부산 등 주요 권역

5개소에 「미래도시 지원센터」를 개소하여 정비사업에 대한 종합 컨설팅 서비스를 지원할 수 있게 되었습니다.

## ●● 지원내용

우리 원에서 신규 정비구역 지정을 지원하기 위한 컨설팅은 크게 “정비계획 입안요건 검토”, “사업유형 및 사업방식 컨설팅”, “찾아가는 정비사업 설명회”로 구분할 수 있습니다.

## ●● 정비계획 입안요건 검토

“정비계획 입안요건 검토”는 주민이 정비사업을 진행하고자 하는 구역이 법과 조례에서 정하는 정비계획 입안요건에 부합하는 곳인지를 검토하는 업무입니다.

정비계획은 ‘기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 구역 지정 요건에 해당하는 구역을 대상으로 당해 구역의 구체적인 개발계획과 내용을 결정하는 계획 또는 절차’라고 정의할 수 있습니다. 기본계획은 도시·주거환경정비기본계획이라고 표현하며, 특별시장·광역시장·특별자치도시사 또는 시장(인구 50만 이상인 시)에서 도시 및 주거환경을 개선하기 위한 정비사업 기본방향과 목표를 제시하는 종합계획입니다. 기본계획의 범위 안에서 특정 구역의 개발계획을 결정하는 정비계획은 수립할 수 있는 요건이 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 별표1에 명시되어 있으며, 지자체 조례로 세부 요건을 정하도록 하고 있습니다.

법과 조례에서 정하고 있는 입안요건은 재개발사업인 경우 노후·불량 건축물 수 비율, 과소필지 비율, 호수밀도, 주택접도율 등으로, 정비사업을 진행하고자 하는 구역 내에서 기존 건축물의 환경이 어떠한지를 확인하고 있습니다.

| 요건               | 도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조(별표1)                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 노후·불량 건축물 수 비율   | 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60%(시·도 조례로 비율의 10% 범위에서 증감 가능) 이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역       |
| 과소필지비율           | 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역      |
| 노후·불량 건축물 연면적 비율 | 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 2/3(시·도 조례로 비율의 10%범위에서 증감 가능) 이상인 지역           |
| 호수밀도(호/ha)       | 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역                            |
| 철거민 세대 수         | 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반 시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 |
| 주택접도율            | 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해 발생 시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역                                          |

입안요건 충족여부를 주민이 직접 확인하기에는 어려움이 있기 때문에 주민이 우리 원에 요청을 하면 해당 구역에 대해 법과 조례상 요건 충족여부를 검토하여 의견서를 제공하고 있습니다. 우리 원은 GIS 기반 프로그램을 통해 신청 구역의 토지조서, 건축물조서를 기반으로 현황을 분석하여 다음 예시와 같이 검토의견서를 작성하여 지원하고 있습니다.



## 현황분석 검토 결과 요약

● 주택정비형 재개발사업 요건 검토결과 : 미충족

- 부산광역시의 「도시 및 주거환경정비 조례」 제5조제2항제2호에 따른 주택정비형 재개발의 정비계획 입안 요건을 미충족하는 것으로 확인됨

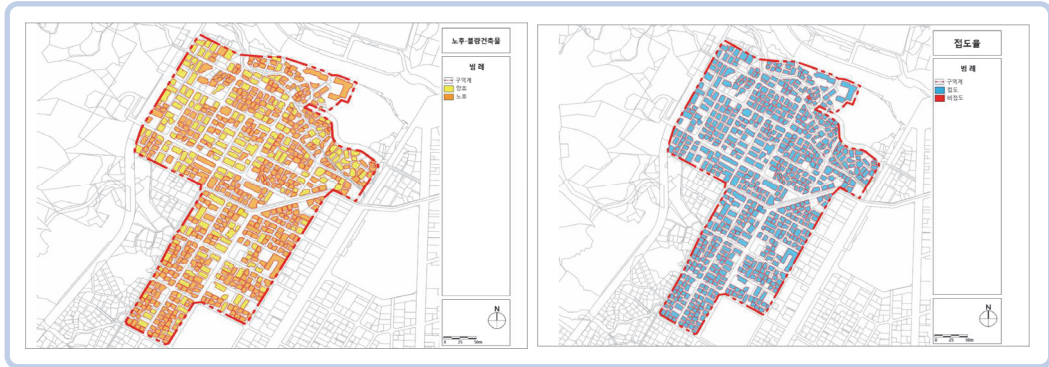
| 구분  | 요건                     | 기준           | 충족여부                                | 비고                      |
|-----|------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 필수  | 면적                     | 1만㎡ 이상       | 충족<br>(208,899.7 m <sup>2</sup> )   | -                       |
| 필수  | 노후불량건축물/<br>수전체 건축물 수  | 60% 이상       | 충족(71.5%)<br>(506/708)              | 사용승인일<br>미표기건물<br>충족 가정 |
| 선택① | 노후불량건축물/<br>전체 건축물 연면적 | 60% 이상       | 미충족(53.7%)<br>(161,165.1/299,939.8) | 사용승인일<br>미표기건물<br>충족 가정 |
| 선택② | 호수밀도                   | 150(호/ha) 이상 | 미충족(45.1호)                          | -                       |
| 선택③ | 주택접도율                  | 40% 이하       | 미충족(99.9%)<br>(707/708)             | -                       |
| 선택④ | 과소필지,<br>부정형·세장형 필지수   | 40% 이상       | 미충족(5.5%)<br>(48/869)               | 60m㎡미만<br>과소필지          |

 부산시 도시및주거환경정비 조례 (24.5.22 개정)

**제5조(정비계획의 입안대상지역)**

- ① 영 별표 1 제3호라목에서 “시·도조례로 정하는 면적 이상”이란 1만제곱미터 이상을 말한다.
- ② 영 별표 1 제4호에 따른 정비계획의 입안대상지역별 요건은 다음 각 호와 같다.
  2. **주택정비형 재개발사업구역**의 경우에는 면적이 **1만제곱미터** 이상이고 **노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트** 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.
    - 가. **노후·불량건축물의 연면적의 합계**가 전체 건축물의 연면적의 합계의 **60퍼센트** 이상인 지역
    - 나. **호수밀도가 50** 이상인 지역
    - 다. 대상구역안에 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로길이의 100분의 30 이상이거나 **주택접도율이 100분의 40 이하**인 지역
    - 라. 건축대지로 효용을 다할 수 없는 **과소필지, 부정형 또는 세장형필지 수가 100분의 40 이상**인 지역
    - 마. 법 제59조제2항에 따른 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역
    - 바. 제1호바목부터 아목까지의 규정에 해당하는 지역

## ● 사업유형 및 사업방식 컨설팅



“사업유형 및 사업방식 컨설팅”은 구역에 따라 진행할 수 있는 정비사업의 유형과 방식을 비교하여 주민에게 정보를 제공하는 방법을 통해 주민의 의사결정을 지원하는 업무입니다.

사업유형은 근거법에 따라 구분되는 재개발, 재건축, 소규모 재개발, 소규모 재건축 등 정비사업을 의미합니다. 2003년 「도시 및 주거환경정비법」이 제정되면서 같은 근거법으로 통합되었던 정비사업은 2018년 법 전면개정과 함께 소규모주택정비사업이 별도 개별법으로 분리되는 등 근거법과 사업유형이 다양해졌습니다.

| 구분        | 도시정비사업                                                   |                                                                  | 도심복합                                          | 가로주택<br>정비사업                                           | 소규모<br>재개발, 재건축                                       |
|-----------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|           | 재개발                                                      | 재건축                                                              |                                               |                                                        |                                                       |
| 근거법       | 도시 및<br>주거환경정비법                                          | 도시 및<br>주거환경정비법                                                  | 공공주택 특별법                                      | 빈집 및 소규모주택<br>정비에 관한 특별법                               | 빈집 및 소규모주택<br>정비에 관한 특별법                              |
| 사업<br>목적  | 노후·불량지역<br>도시 및 주거환경<br>개선                               | 노후·불량지역 도시<br>및 주거환경 개선                                          | 저이용·노후화된<br>역세권·준공업지역·저층<br>주거지를 공공이 직접<br>개발 | 노후 저층주거지<br>주거환경 개선                                    | 노후 저층주거지<br>주거환경 개선                                   |
| 사업<br>시행자 | 조합(단독),<br>LH등(단독), 조합<br>+ 시장·군수,<br>LH등, 건설업자<br>등(공동) | 조합(단독),<br>토지등소유자,<br>LH등(단독), 조합 +<br>시장·군수, LH등,<br>건설업자 등(공동) | 공공 단독 또는 공공 민간<br>공동 시행                       | 민간(토지등<br>소유자) 또는<br>공공(시장·군수등,<br>LH등), 공공 민간<br>공동시행 | 민간(토지등소유자)<br>또는<br>공공(시장·군수등,<br>LH등), 공공 민간<br>공동시행 |

| 구분                       | 도시정비사업                                   |                 | 도심복합                                                                                         | 가로주택<br>정비사업                                        | 소규모<br>재개발, 재건축                                                       |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                          | 재개발                                      | 재건축             |                                                                                              |                                                     |                                                                       |
| 부지<br>규모                 | 제한 없음                                    | 1만㎡ 이상          | <ul style="list-style-type: none"> <li>•역세권·준공업 : 5천㎡ 이상</li> <li>•저층주거지 : 1만㎡ 이상</li> </ul> | 1만㎡ 이내                                              | 1만㎡ 이내<br>* 소규모재개발:<br>5천㎡ 이내                                         |
| 사업<br>승인<br>요건<br>(주택건설) | 조합원 과반수<br>동의                            | 조합원 과반수 동의      | 요건 없음                                                                                        | 토지등소유자 80%,<br>토지면적 2/3 동의                          | 토지등소유자 3/4,<br>토지면적 2/3 동의<br>* 소규모재개발:<br>토지등소유자 80%,<br>토지면적 2/3 동의 |
| 토지<br>수용<br>요건           | 토지보상법에<br>따른 수용                          | 수용 불가<br>(협의매수) | 토지소유자 2/3+<br>토지면적 1/2 동의                                                                    | 매도청구만 가능<br>* 소규모관리지역 내<br>공공시행:<br>토지보상법에 따른<br>수용 | 요건 없음<br>* 소규모재개발:<br>토지보상법에 따른<br>수용                                 |
| 개발<br>이익<br>환수           | 임대주택 건설<br>(전체 세대수 또는<br>연면적의 30%<br>이하) | 재건축<br>초과이익환수   | 해당 없음                                                                                        | 해당 없음                                               | 해당 없음                                                                 |

## ●● 찾아가는 정비사업 설명회

주민은 각 사업유형에서 정하고 있는 부지규모, 사업승인요건, 토지수용요건 등을 비교, 검토하여 사업을 희망하는 구역에 적합한 사업유형을 선택할 수 있어야 하지만, 비전문가가 사업유형에 대해 확인하기는 쉽지 않습니다. 우리 원에서는 비교표를 주민에게 제시하고 희망 구역계에 적합한 사업유형을 안내해드리고 있습니다.

사업방식은 사업을 시행하는 사업시행자에 따라 구분할 수 있으며, 조합방식, 공공시행자방식, 지정개발자(신탁)방식으로 구분할 수 있습니다. 각 방식별 지정절차, 장단점 등은 아래 표에서 제시하고 있는 내용과 같습니다.

| 구분          | 조합방식                                  | 공공시행자방식                                                  |                                 | 신탁방식                             |            |
|-------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------|
|             |                                       | 단독시행                                                     | 공동시행                            | 시행방식                             | 대행방식       |
| 사업<br>시행자   | 조합                                    | 공공<br>(LH, GH 등)                                         | 주민+공공                           | 신탁사                              | 조합         |
| 지정절차        | 조합설립인가                                | 사업시행약정체결                                                 | -                               | 사업시행자 지정 고시                      | 조합설립<br>인가 |
| 시행자<br>동의요건 | 토지등소유자<br>75% 이상<br>동별소유자<br>50% 이상   | 토지등소유자 2/3<br>이상<br>토지면적 1/2 이상                          | 토지등소유자 2/3<br>이상 토지면적 1/2<br>이상 | 토지등소유자<br>75% 이상<br>동별소유자 50% 이상 | 조합원 과반수    |
| 개발이익        | 조합에 귀속                                | 개발이익 일부 수수료 부담                                           |                                 | 개발이익 일부 수수료 부담                   |            |
| 의사결정        | 조합 총회                                 | 주민대표회의                                                   | 조합 총회                           | 주민대표회의                           | 조합 총회      |
| 초기<br>자금조달  | 시공사<br>(입찰보증금)                        | 공공시행자                                                    |                                 | 신탁사                              |            |
| 주요 장점       | - 조합원 의견수렴                            | - 용도지역 상향 혹은 용적률 완화<br>- 공공의 사업비 대여                      |                                 | - 초기 사업비 대여<br>- 공사비 절감 가능성      |            |
| 주요 단점       | - 미분양시 조합 부담<br>- 시공사에 대한<br>자금조달 의존도 | - 토지등소유자 분양분을 제외한 연면적<br>50% 이상 공적임대주택 공급<br>- 별도 수수료 부담 |                                 | - 별도 수수료 부담                      |            |

조합방식은 전체 정비사업의 90%가 넘는 비중을 차지하고 있으며, 주민이 조합을 설립하여 사업을 추진하는 방식을 의미합니다. 주민의 의견과 이익을 최대화할 수 있다는 장점이 있지만 그만큼 미분양에 대한 위험성과 시공사 자금조달 의존도가 높다는 단점이 있습니다.

공공시행자방식은 공공기관이 시행자가 되어 사업을 추진하는 방식을 의미합니다. 공공시행자 방식은 주로 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 공공재개발, 공공재건축 사업을 의미하고 있습니다. 공공에서 사업비를 대여해주고 용적률을 완화 혹은 용도지역 종상향을 할 수 있는 반면, 완화 용적률의 50% 이상을 공적임대주택으로 제공해야 하고 수수료가 있다는 점이 주요 검토사항입니다.

지정개발자방식은 「도시 및 주거환경정비법」 제27조에 따라 신탁사 등 지정개발자가 시행자가 되어 사업을 추진하는 방식을 의미합니다. 신탁사는 정비사업을 통한 분양수입의 일정 비율을 수수료로

정하고 있으며, 이에 따라 업체의 이익률을 높이기 위해 사업성을 높이고자 노력하여 주민과 공동의 이익을 추구하고 있습니다.

지정개발자방식은 시행방식과 대행방식으로 세분할 수 있습니다. 시행방식은 신탁사가 주민을 대신하여 시행자가 되고 사업 행정 및 인허가 등 업무를 수행하며, 주민은 주민대표회의를 통해 주요 안건에 대해 의견을 제시할 수 있습니다. 대행방식은 주민이 조합을 설립하고 행정업무를 신탁사에 대행하여 맡기는 방식을 의미합니다.

### ☞ “찾아가는 정비사업 설명회”

찾아가는 정비사업 설명회는 정비사업의 활성화를 지원하고 주민 소통을 강화하기 위한 소단위 정비사업 교육을 의미합니다. 정비구역 지정 이전 단계에서 재개발·재건축사업을 준비하는 지역주민을 주 대상으로 하여 지역 현안과 연계한 맞춤형 정보를 제공하고자 하였습니다. 설명회를 통해 정비사업의 개념과 정부 주요 정책 등을 안내하여 주민 체감도를 높이고 잠재적인 정비사업 수요를 발굴하고자 하였습니다.

교육은 “기본요건 검토”, “사업유형 검토”, “추진단체 구성”, “협력업체 선정”, “사업전반 관련” 등 5개 유형으로 구분하여 주민이 희망하는 유형을 중심으로 내용을 안내하고 있습니다. 각 유형별 개략적인 안내 내용은 다음과 같습니다.

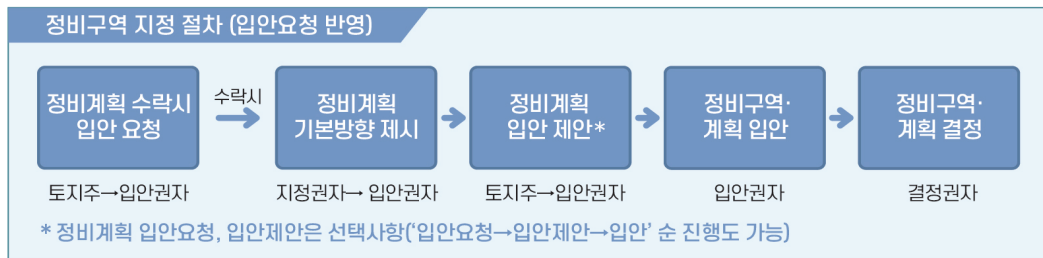
| 유형    | 기본요건 검토                 | 사업유형 검토              | 추진단체 구성           | 협력업체 선정              | 사업전반 관련             |
|-------|-------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| 주요 내용 | 입안제안/요청 안내<br>지정요건 안내 등 | 개발방식 개요<br>사업유형 비교 등 | 추진위 구성<br>행정 실무 등 | 계약업무 처리기준<br>업체 선정 등 | 추정분담금 산정<br>분쟁 사례 등 |
| 시간    | 3시간                     | 3시간                  | 3시간               | 4시간                  | 3시간                 |

“기본요건 검토”는 정비계획 입안을 위한 입안제안, 입안요청 방식 등 제도를 소개하고, 지정요건을 안내하고 있습니다. 정비계획 입안제안 방식은 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 주민이 정비계획을 수립하여 입안권자인 지자체에 정비계획 입안을 제안하는 방식입니다. 주민이 주도적으로 사업을 추진할 수 있다는 장점이 있지만, 환경보전 및 재난방지 계획, 세입자 주거대책 등 다양한 내용이 있는 정비계획을 주민이 직접 수립하기에는 부담이 되었습니다. 주요 광역지자체별 정비계획 입안제안을 위한 토지등소유자, 토지면적에 따른 동의율 요건은 아래와 같습니다.

| 구분 | 지자체 | 필요 동의율  |      | 필요서류                                                                                           |
|----|-----|---------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |     | 토지등 소유자 | 토지면적 |                                                                                                |
| 1  | 서울  | 3/5     | 1/3  | 1. 정비계획 및 구역지정(변경)신청서<br>2. 정비계획(변경)의 입안제안 동의서<br>3. 동의총괄표<br>4. 토지 및 건축물 조서<br>5. 기초조사·확인 내역서 |
| 2  | 부산  | 3/5     | 1/2  |                                                                                                |
| 3  | 대구  | 2/3     | 1/2  |                                                                                                |
| 4  | 인천  | 2/3     | 1/2  |                                                                                                |
| 5  | 대전  | 3/5     | 1/2  |                                                                                                |
| 6  | 광주  | 3/5     | 1/2  |                                                                                                |
| 7  | 울산  | 3/5     | 1/2  |                                                                                                |

정비계획 입안요청 방식은 2023년 7월 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에서 제13조의2로 신설된 조항에 따라 진행되는 제도입니다. 주민은 구역경계를 설정하여 지자체에 정비계획 입안을 요청할 수 있고, 요청받은 입안권자인 기초지자체는 지정권자인 광역지자체를 통해 해당 구역경계에 따른 정비계획의 기본방향을 제시하도록 하였습니다.

정비계획 입안요청을 위해서는 토지등소유자 1/2 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하도록 하고 있으며, 현재 서울은 30%, 부산은 50%로 비율을 정하고 있습니다.



“사업유형 검토”는 사업유형과 사업방식에 대해 비교하여 주민의 의사결정을 돕는 내용입니다. 사업유형으로 도심개발방식을 제시하고 주요 특징에 대해 안내하고 있으며, 사업방식은 조합방식, 공공시행자방식, 지정개발자(신탁)방식 등을 비교하여 안내하고 있습니다. 또한, 공공시행자 방식은 LH, GH 등 공공기관, 지정개발자 방식은 금융투자협회를 통한 주요 신탁사를 통해 사례를 안내하고 있습니다.

**“추진단체 구성”**은 정비구역 지정 후 「도시 및 주거환경정비법」 제31조에 따른 조합설립추진위원회 구성에 대해 안내하고 있습니다. 조합방식을 통한 정비사업에서 조합을 설립하기 위해서는 조합설립추진위원회를 구성하여 필요한 절차를 진행하여야 합니다. 추진위원회는 국토부 고시 제2018-102호로 고시된 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따라 단체를 구성하여 운영할 수 있습니다.

추진위원회는 정비사업전문관리업자와 설계자를 선정 및 변경할 수 있으며, 조합설립인가를 위한 준비업무를 수행할 수 있습니다. 또한, 개략적인 정비사업 시행계획서를 작성하며 조합 정관의 초안을 작성하고, 이를 통해 조합 설립을 위한 창립총회를 개최할 수 있습니다.

**“협력업체 선정”**은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 국토부 고시 제2023-302호로 고시된 「정비사업 계약업무 처리기준」을 위주로 하여 정비사업을 추진하기 위한 협력업체 선정 방법을 안내하고 있습니다. 한 개의 정비사업을 추진하기 위해서는 시공자, 설계자, 정비사업 전문관리업자, 감정평가사 등 작게는 40개에서 100개가 넘는 협력업체를 선정하고 계약, 관리하게 됩니다.

설명회를 통해서도 업체를 선정하기 위한 계약방식, 낙찰자 선정 방식, 계약서 작성 방법 등의 내용을 안내하고 있습니다. 특히, 시공자를 선정하기 위해 우리 원에서 지원하고 있는 공사비 계약 사전 컨설팅 등 업무를 안내하며 2024년 1월 국토부에서 배포한 「정비사업 표준공사계약서」 안내 및 도급계약서 주요 검토사항 등을 안내하고 있습니다.

**“사업전반 관련”**은 정비사업의 개념과, 절차별 주요 내용을 안내하고 있습니다. 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」 제1조에 따라 도시기능의 회복을 주 목적으로 진행되는 사업입니다. 정비계획 수립(정비구역 지정) - 추진위원회 구성 - 조합설립 - 사업시행계획인가 - 관리처분 계획인가 - 이주 - 착공 - 준공 - 해산 등 절차로 진행되는 정비사업은 정비구역 지정부터 준공까지 평균 13.7년이 소요되는 사업입니다.

정비사업을 신속히 추진하기 위해서는 조합 내부 조합원간 의견 통일, 시공자와의 협의, 인허가권자인 지자체와의 협의가 중요한 변수로 작용하고 있습니다. 그중 조합 내부 갈등이 정비사업 분쟁·갈등의 주 원인으로 작용함에 따라 사업 초기단계 주민을 대상으로 주민 간 의견 조율이 충분히 이루어진 이후에 본격적인 사업을 추진하도록 안내하고 있습니다.

| 구분 | 유형      | 교육내용(안)                 | 시간  |     |
|----|---------|-------------------------|-----|-----|
| 1  | 기본요건 검토 | • 구역지정 요건               | 50분 | 3시간 |
|    |         | • 입안제안/입안요청 안내          | 50분 |     |
|    |         | • 정비계획 및 구역지정 절차        | 50분 |     |
| 2  | 사업유형 검토 | • 도심개발방식 개요             | 50분 | 3시간 |
|    |         | • 사업유형(조합, 공공, 신탁 등) 비교 | 50분 |     |
|    |         | • 관계기관 안내 및 주요 사례       | 50분 |     |
| 3  | 추진단체 구성 | • 조합설립추진위원회 구성          | 50분 | 3시간 |
|    |         | • 추진위원회 운영 행정 실무        | 50분 |     |
|    |         | • 정비구역 지정 절차            | 50분 |     |
| 4  | 협력업체 선정 | • 계약업무 처리기준 개관          | 50분 | 4시간 |
|    |         | • 전문관리업 등 협력업체 선정       | 50분 |     |
|    |         | • 시공사 선정                | 50분 |     |
|    |         | • 예산/회계 규정 및 정보공개       | 50분 |     |
| 5  | 사업전반 관련 | • 정비사업 개념 및 절차          | 50분 | 3시간 |
|    |         | • 정비사업 분쟁 사례            | 50분 |     |
|    |         | • 사업성, 추정분담금 산정 방법      | 50분 |     |



## 업무요약



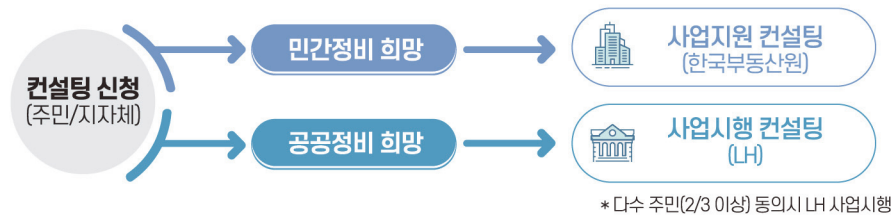
### 업무 개요

주거안정 실현방안('22.8.16)에 따른 정비계획 입안요청제('24.1.시행) 도입으로 구도심 내 주민들이 컨설팅을 통해 정비구역 지정을 쉽게 요청할 수 있도록 하여 신규 정비구역 지정을 활성화 하기 위함

### 주요 지원 내용



### 컨설팅 구조



### 전문가 상담 분야



### 신청 대상

신규 정비구역 지정을 희망하는 주민, 지자체 담당자 누구나

### 신청 방법

한국부동산원 홈페이지(<https://www.reb.or.kr>)에서 신청  
(국민소통 → 도시정비 관련 → 정비사업 컨설팅 → 컨설팅 신청하기)

## 나. 공사비 계약 사전 컨설팅

### 도입배경

공사비에 대한 불명확한 계약 내용이 공사비 분쟁의 요인으로 작용함에 따라 도급계약서에 관련 사항을 명확히 규정하여 책임 소재를 명확하게 하고 분쟁을 사전에 예방하는 취지로 제도가 도입되었습니다.

### 개요

정비사업의 공사비로 인한 갈등과 분쟁 감소를 위해 사업시행자가 최초 계약 체결 전 공사비 관련 사항을 점검·준비 할 수 있도록 전문인력 상담을 통해 공사비 계약을 지원하는 제도입니다.

### 신청시기

시공자 선정 후 최초 계약 체결 전에 컨설팅을 실시합니다.



### 신청방법

별도의 신청서 작성 후 한국부동산원 홈페이지([www.reb.or.kr](http://www.reb.or.kr)) 정비사업상담센터에서 전자로 신청하면 됩니다.

## ●● 컨설팅 내용

기존 계약사례 중심으로 계약 시 검토 및 주의사항, 주요 공사비 증액 요인, 공사비 검증 제도 등을 설명합니다.

- 「정비사업 표준공사계약서」 활용 안내
- 계약시 공사비 관련 검토·확인 사항
- 계약 필요 서류(설계도서, 내역서, 마감재 사양서 등)
- 공사비 증액 주요 요인 및 사례
- 공사비 증액에 따른 공사비 검증 절차와 방법 및 준비사항

## ●● 상담 진행방법

온라인 상담이 원칙이나, 필요 시 대면 상담이 가능합니다. 다만 대면 상담은 사업장별 1회만 진행됩니다. 필요 시 조합에 방문하여 상담 가능합니다.

## ●● 상담 대상

| 상담 대상                                                    | 상담 제외 대상                  |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|
| 시공사 선정 이후 공사도급(가)계약 체결 이전                                | 공사도급(가)계약 체결 이후는 제외       |
| 계약 사례를 중심으로 계약 시 검토사항, 주의사항 및 공사비 증액 요인, 공사비 검증 방법 등을 설명 | 공사금액 및 계약서(안) 내용의 적정성은 제외 |
| 계약서 내용 중 공사비 관련 내용만 해당                                   | 계약서 전체적인 내용은 제외           |

## ●● 기타 사항

사전 컨설팅 비용은 무료로 진행되고 있으며 조합원 개개인의 신청은 받지 않으며 사업시행자이자 조합원의 대표인 조합에서 신청해야 합니다.

## ● 사전 컨설팅 참고 사례

### 1. 계약 서류의 우선순위(효력)에 관한 사항

(사례)

| 구분   | 입찰(참여)제안서 | 공사도급계약서 | 산출내역서   |
|------|-----------|---------|---------|
| 가전제품 | 60인치 TV   | 제공안함    | 50인치 TV |

- 시공자가 제공해야 하는 가전제품이 어떤 것인지 모호함
- 계약문서는 공사도급계약서, 공사계약일반조건, 공사계약특수조건, 입찰유의서, 입찰제안서, 홍보물 등, 설계서, 산출내역서, 공사공정예정표 등으로 구성됨
- 계약서류를 구성하는 세부 내용이 서로 상충하는 경우에 대비하여 계약서류의 우선순위를 정해야 함

(참고)

| 구분              | 정비사업 표준공사계약서                                                                                                                                                             |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제8조<br>(계약문서 등) | ① 계약문서의 종류는 다음 각 호와 같다<br>1. 공사계약서<br>2. 공사계약일반조건<br>3. 공사계약특수조건<br>4. 입찰유의서<br>5. 입찰제안서, 홍보물 등 “수급인”이 “도급인” 또는 “도급인”의 조합원에서 제출한 문서<br>6. 설계서(공사시방서, 설계도면, 현장설명서, 물량내역서) |

### 2. 마감재 기준에 관한 사항

(사례)

| 구분 | 최초 계약                |               | 변경(예정)계약               | 비고       |
|----|----------------------|---------------|------------------------|----------|
| A  | 65인치 TV<br>(제품명 미표기) | OO전자<br>200만원 | 75인치 TV(OO전자)<br>450만원 | 250만원 증액 |
| B  |                      | OO전자<br>90만원  |                        | 360만원 증액 |

- 최초 계약서상에 마감재 기준(수준)이 명시되어 있지 않으면 설계변경 시 증액 금액이 달라질 수 있음
- 부위별, 항목별 구체적인 마감재 수준 명시
- 평형별, 조합분양세대·일반분양세대 별로 마감재 기준을 구분하여 명시
- 조합지정 품목이 있는 경우 선정방법, 단가 근거 및 시공사 도급금액에 반영방식 등 명시
- 무상·특화 품목의 제공 기준 및 범위 명시

(참고)

| 구분               | 정비사업 표준공사계약서 |      |                    |
|------------------|--------------|------|--------------------|
| [별첨1]<br>표준품질사양서 | 공종           | 품목   | 사양                 |
|                  | □ 건축공사       |      |                    |
|                  | 가전공사         | TV   | 00인치, 00전자 0000수준  |
|                  | 가구공사         | 주방가구 | 프리미엄가구(유립산, 000수준) |

### 3. 공사비 산정 기준일에 관한 사항

(사례)

| 구분        | 공사도급계약서                            |
|-----------|------------------------------------|
| 공사비산정 기준일 | 공사계약금액은 2015년 5월 착공시점을 기준으로 산정한 금액 |

- 위 계약서에서 실제 착공시점이 2016년 1월인 경우, 공사비 산정기준일은 2015. 5.인지 착공시점인 2016. 1.인지 모호함
- 공사도급계약금액의 산정 기준일을 정확히 명기하되 중의적 해석이 가능한 애매한 표현 지양
- 기준일 초과 시 계약금액(물가변동)의 조정방법 명기

(참고)

| 구분                              | 정비사업 표준공사계약서                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제24조<br>(물가변동으로 인한<br>계약금액의 조정) | ① 제6조제1항의 공사비는 0000년 00월 00일(이하 '공사비 산정 기준일'이라 한다)을 기준으로 한 금액이며, 공사비 산정 기준일로부터 제7조제1항의 실착공일까지 물가변동이 있을 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행규칙 제74조에 따른 지수 조정률을 활용하여 지연된 기간에 상당하는 물가상승률을 산정하고, 이를 통해 계약금액을 조정한다. |

## 4. 물가변동(ESC)에 관한 사항

(사례)

| 구분        | 공사도급계약서                          |
|-----------|----------------------------------|
| 물가변동(ESC) | OO지수 기준 5%이상 상승한 경우 공사계약금액을 조정한다 |

- OO지수가 10% 증가한 경우 물가상승(ESC)은 10%인지 5%인지(5%를 초과한 상승분)인지 모호
- 물가변동(ESC)의 시작 및 종료 기준일, 산정 물가지수 등 명시
- 연면적 증감 및 착공 후 ESC반영 기준 등은 필요시 작성
  - 물가변동 대상금액에 연면적 증감분 포함 여부 및 기준일 명시
  - 착공 후 ESC 반영 시 잔여 공사분 기준, 시점, 지수 등 산정 방법 명시

(참고)

| 구분                              | 정비사업 표준공사계약서                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제24조<br>(물가변동으로 인한<br>계약금액의 조정) | ① 제6조제1항의 공사비는 0000년 00월 00일(이하 '공사비 산정 기준일'이라 한다)을 기준으로 한 금액이며, 공사비 산정 기준일로부터 제7조제1항의 실착공일까지 물가변동이 있을 경우 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행규칙 제74조에 따른 지수 조정률을 활용하여 지연된 기간에 상당하는 물가상승률을 산정하고, 이를 통해 계약금액을 조정한다. |

## 업무요약



### 업무 개요

정비사업의 공사비로 인한 갈등을 완화하기 위해 사업시행자(조합)가 최초 도급계약 체결 전 공사비 관련 사항을 점검(준비)할 수 있도록 컨설팅을 통해 공사비 계약을 지원

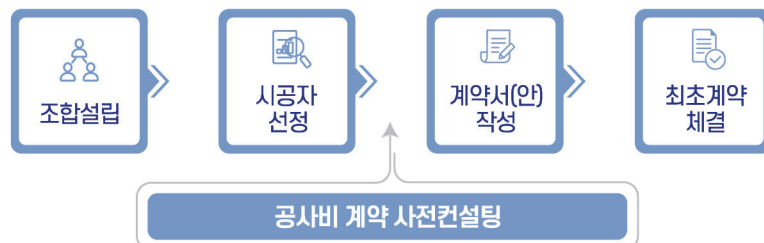
### 컨설팅 대상

| 상담 대상                                                     | 상담 제외 대상            |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| 시공자 선정 이후 공사도급(가)계약 체결 이전                                 | 공사도급(가)계약 체결 이후는 제외 |
| 계약 사례를 중심으로 계약 시 검토사항, 주의 사항 및 공사비 증액 요인, 공사비 검증 방법 등을 설명 | 공사금액의 적정성은 제외       |
| 계약서 내용 중 공사비 관련 내용만 해당                                    | 계약서 전체적인 내용은 제외     |

### 컨설팅 내용

- 계약 시 공사비 관련 검토사항
- 설계도서, 내역서, 마감재 사양서 등 계약 필요 서류
- 공사비 증액 주요 요인 및 사례
- 공사비 증액에 따른 공사비 검증 절차와 방법 및 준비사항

### 신청시기



### 신청 대상

신규 정비구역 지정을 희망하는 주민, 지자체 담당자 누구나

### 신청 방법

한국부동산원 홈페이지(<https://www.reb.or.kr>)에서 신청  
(국민소통 → 도시정비 관련 → 정비사업 컨설팅 → 컨설팅 신청하기)

## 다. 사업성 검토와 추정분담금 검증

### 검증 수행근거

#### 1) 도입배경

정비사업은 도시·주거환경정비기본계획 수립을 시작으로, 정비계획 수립, 조합설립 인가, 사업시행계획 인가, 관리처분계획 인가 등을 거치며 장기간에 걸쳐 추진됩니다. 토지등소유자는 이 과정에서 조합설립에 동의할 것인지, 조합원총회에서 의결권을 어떻게 행사할 것인지, 그 전에 토지 등을 타인에게 매도할 것인지 등 수많은 의사 결정을 하게 됩니다.

토지등소유자가 합리적인 의사 결정을 하기 위해서는 결국 사업 시행을 통해 산출되는 사업성 지표인 비례율과 개개인의 분담금이 어느 정도 수준인지가 중요하며, 분담 규모가 확정되기 전까지는 분담금을 추정해야 합니다.

하지만 정비사업 초기 단계에서 종전·종후자산가액, 정비사업비 등을 예상하여 비례율과 개인별 분담금을 추정하는 것은 전문적인 영역으로, 토지등소유자에게 신뢰할 수 있는 정보를 제공하기 위해서는 공정하고 투명하게 비례율과 분담금을 추정하는 것이 중요합니다.

따라서 「도시 및 주거환경정비법」에서는 ①정비계획 수립, ②조합설립 인가, ③분양신청 단계에서 토지등소유자별 분담금을 추산하도록 규정하고 있으며, 동 법 제114조 및 「정비사업 지원기구 업무 대행기관 및 빈집 및 소규모 정비지원기구 지정 변경고시」에 따라 한국부동산원은 정비사업 지원기구로서 정비예정구역 및 정비구역 지정을 위한 사업성 검토와 토지등소유자의 추정분담금 검증을 지원하고 있습니다.



## 도시 및 주거환경정비법

### 제7장 감독 등

**제114조(정비사업 지원기구)** 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 정비사업 지원기구를 설치할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 정비사업 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

1. ~ 7. (생략)

**8. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무**

## 정비사업 지원기구 업무 대행기관 및 빈집 및 소규모 정비지원기구 지정 변경고시

1. 지정기관: 「한국부동산원법」에 따라 설립된 한국부동산원

2. 소재지: 대구광역시 동구 이노밸리로 291(신서동)

3. 해당기관이 대행하는 업무

가. ~ 사. (생략)

**아. 정비예정구역 및 정비구역 지정을 위한 사업성 검토**

자. ~ 머. (생략)

**버. 토지등소유자 추정분담금 검증 지원**

서. ~ 어. (생략)

4. 업무대행 개시일 : 고시일부터(별도 해지시까지)

## 2) 주요 업무내용

### ▮ 정비예정구역 및 정비구역 지정을 위한 사업성 검토 ▮

정비사업 예정 후보지와 정비계획이 수립되어 정비구역을 지정하는 단계에서 사업타당성을 검토하기 위해 실시하는 것이 사업성 검토 업무이며, 사업성 검토에 포함된 사항은 종전·종후자산 가액 분석과 정비사업비를 추산하여 예상 비례율과 토지등소유자별 분담금 추정 산출이 됩니다.

## Ⅱ 토지등소유자 추정분담금 검증 Ⅱ

정비사업을 시행하는 조합 또는 사업시행자는 사업 시행을 통해 예상되는 비례율과 토지등소유자별 분담금을 산출하게 되는데, 여기서 산출한 추정분담금이 적정한지 여부를 부동산 가격산정에 전문성이 있는 정비사업 지원기구에 검증을 의뢰하는 것이 추정분담금 검증 업무입니다.

## ●● 종전 및 종후자산가액 추정

### Ⅰ 적정 종전자산가액 분석 Ⅰ

종전자산은 정비사업을 시행하기 전에 현황 그대로의 토지와 건물을 의미하며, 현물출자가액(비율) 결정 시 활용됩니다. 통상적으로 정비사업에 따른 개발이익은 배제하고 기준시점까지 실현된 개발이익은 반영하여 평가합니다.

「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항에 따르면, 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행 계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)을 토지등소유자에게 통지하여야 한다고 규정하고 있습니다.

즉, 종전자산가액이 확정되는 시점은 사업시행계획인가 이후이며, 종전자산가액의 추정은 추정시점을 기준으로 물건의 종류별, 규모별, 위치별 상대적 균형성을 확보하며 다음과 같이 진행합니다.

- (토지) 대상 토지와 이용 가치가 유사한 공시지가, 거래사례, 평가선례 등을 비교·분석하여 추정합니다.
- (건물) 대상 건물의 구조, 시공 상태, 사용 자재 등을 기준으로 비교가능성 있는 유사사례 건축비 또는 건물신축단가표 상의 표준단가 등을 고려하여 추정합니다.
- (구분건물) 정상적으로 거래된 사례 중 대상 물건과 이용 가치가 유사한 거래사례 및 평가선례를 비교·분석하여 건물 및 대지사용권 일체의 가격으로 추정합니다.

### Ⅱ 수입 추산액(적정 종후자산가액) 분석 Ⅱ

종후자산은 정비사업을 시행한 이후 분양하고자 하는 아파트 및 상가를 의미하며, 정비사업 종료 후 조합원 청산금 산정 및 조합의 소득세 산정 시 활용됩니다.

종후자산에 대한 평가는 분양신청 전에 진행하게 되는데, 종후자산가액의 추정은 종전자산가액과 마찬가지로 추정시점을 기준으로 아래와 같이 진행합니다.

- (분양주택) 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 검토하고 이에 규모별, 타입별 효용 등을 고려하여 수입액을 분석합니다.
- (근린생활시설) 거래사례, 평가선례 등의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 고려하여 수입액을 분석합니다.

## ●● 정비사업비 추정

### Ⅱ 지출(정비사업비) 추산액 분석 Ⅱ

정비사업비는 정비사업을 추진하기 위해 소요되는 제반 비용으로, 공사비, 각종 부담금 및 세금, 금융비, 사업 추진을 위한 용역비 등으로 구성되며, 일반적으로 사업규모에 정비례하는 경향을 보입니다. 관리처분계획 인가 단계에서도 정비사업비를 추산할 뿐 확정되지는 않으며, 사업계획 변경, 자재비 상승, 금리 상승, 사업 지연 등 외부요인에 따라 변동될 가능성이 높습니다. 한국부동산원에서는 정확하고 객관적인 정비사업비 추정을 위해 사례분석을 통한 추정방안 연구, LH 등 공공정비사업자 대상 의견 수렴 등을 지속적으로 진행하고 있습니다.

## ●● 비례율·분담금 추정

### Ⅱ 예상 비례율·분담금 분석 Ⅱ

- 비례율(%) = (수입추산액 - 지출추산액) ÷ 종전자산추정액 × 100
- 권리가액 = 종전자산추정액 × 비례율
- 추정분담금 (환급금)\* = 조합원 분양가 - 권리가액
  - \* 조합원 분양가 > 권리가액 ⇨ 분담금
  - 조합원 분양가 < 권리가액 ⇨ 환급금

비례율은 정비사업으로 인해 신축된 아파트, 상가 등의 분양수입(수입)에서 총 사업비용(지출)을 뺀 금액을 조합원들이 보유한 종전자산추정액으로 나눈 것으로, 현금청산자가 확정되어 수입/지출에 반영되는 시점에 어느 정도 확정된다고 볼 수 있습니다.

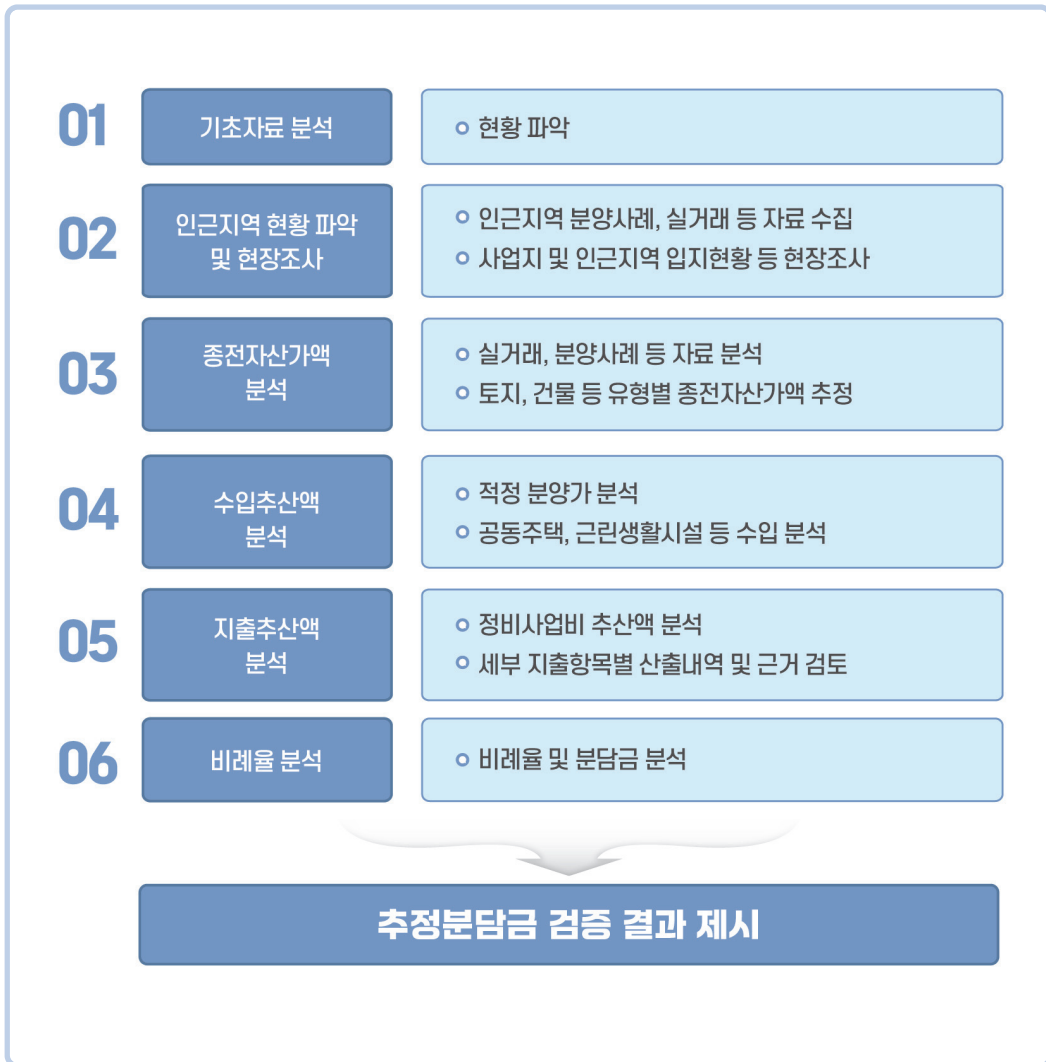
다만, 토지등소유자 입장에서 비례율을 의사 결정을 위한 절대적인 지표로 보기는 어렵습니다. 종전자산가액이 하락하면 비례율은 상승하고, 종전자산가액이 상승하면 비례율은 하락하여 권리가액은 동일하기 때문입니다. 즉, 종전자산가액이 하락하여도 토지등소유자 입장에서 분담금은 동일합니다.

권리가액은 각각 조합원의 토지나 건물의 지분 추정액(종전자산)에 산출된 비례율을 적용하여 조합원이 산정하게 되며, 분담금은 조합원 분양가에서 권리가액을 차감하여 산출됩니다. 권리가액이 조합원 분양가보다 작은 경우 그 차액을 부담하며, 권리가액이 조합원 분양가보다 큰 경우에는 그 차액을 환급받게 될 수도 있습니다.

#### ■ 분양가 및 공사비 변동에 따른 민감도 분석 ■

분양가 및 공사비는 시장 상황 등에 따라 변동성이 큰 요소로, 이에 연동되는 비례율의 변동폭은 어느 정도 수준인지 분석합니다.

## 3) 업무절차



#### 4) 검증 의뢰 사례

수신자 한국부동산원장

참 조

제 목 토지등소유자별 추정분담금 검증 의뢰

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 「도시 및 주거환경정비법」제9조제1항제2의2 규정의 개정(2022.12.11. 시행)에 따라 정비계획에 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거'가 포함되는 바,
3. 재개발사업의 추진을 위해 우리 시에 정비계획의 입안을 제안한 구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제114조제8호 및 국토교통부 고시 제2022-721호(2022.12.11.)에 따라 귀 원에 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거'에 대한 검증을 불임과 같이 의뢰합니다.

- 불임 1. 검증의뢰서(토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 검증) 1부.  
2. 구역별 검증자료. 끝.

수신자

주무관

주택정책과장

수신자 한국부동산원장

참 조

제 목 □□구역 공공재개발사업 추정분담금 검증 요청

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 귀 기관과 2023. 12. 5. 체결한 「공공정비사업 추정분담금 검증 업무협약」과 관련하여 공공재개발사업 후보지 공모 접수지역인 □□구역에 대한 추정분담금 검증을 불임과 같이 의뢰합니다.

- 불임 1. 추정분담금 검증 신청서 1부.  
2. 부대서류 1식. 끝.

수신자

★대리

도시정비지원  
부장

도시정비사업  
과장

## 5) 검증 결과 예시

| 추정분담금 검증 결과 요약 |  |                                             |  |  |  |  |
|----------------|--|---------------------------------------------|--|--|--|--|
| 구 분            |  | □□재건축정비사업                                   |  |  |  |  |
| 신축세대수          |  | 585세대<br>(조합원분양 384세대, 일반분양 201세대)          |  |  |  |  |
| 분양단가<br>(84Ty) |  | (일반분양) 2,827만원/3.3㎡<br>(조합원분양) 2,544만원/3.3㎡ |  |  |  |  |
| 총수입            |  | 438,194,018,000원                            |  |  |  |  |
| 총지출            |  | 229,548,667,146원                            |  |  |  |  |
| 종전자산가액         |  | 200,179,504,000원                            |  |  |  |  |
| 비례율            |  | 104.23%                                     |  |  |  |  |

| 분양가 및 공사비 변동에 따른 비례율 민감도 분석 |         |           |         |                 |         |         |
|-----------------------------|---------|-----------|---------|-----------------|---------|---------|
| 구 분                         |         | 공사비(3.3㎡) |         |                 |         |         |
|                             |         | 567.0만원   | 598.5만원 | 630.0만원<br>(기준) | 661.5만원 | 693.0만원 |
| 조합원<br>분양가<br>(3.3㎡)        | 2,290만원 | 98.56%    | 94.67%  | 90.78%          | 86.89%  | 83.00%  |
|                             | 2,417만원 | 105.29%   | 101.40% | 97.51%          | 93.62%  | 89.73%  |
|                             | 2,544만원 | 112.01%   | 108.12% | <b>104.23%</b>  | 100.34% | 96.45%  |
|                             | 2,671만원 | 118.73%   | 114.84% | 110.95%         | 107.06% | 103.1%  |
|                             | 2,798만원 | 125.50%   | 121.61% | 117.72%         | 113.83% | 109.9%  |

## 6) 검증 실적 및 향후 전망

2022년 5건, 2023년 9건, 2024년 상반기 6건의 추정분담금 검증을 수행했으며, 부동산 경기 회복세 및 정비사업 활성화 정책 발표 등에 힘입어 추정분담금 검증 의뢰 건수가 꾸준히 증가하는 추세입니다.

현 정부 출범 이후 정비구역 지정 촉진 등을 위해 국민주거안정 실현방안(8·16대책) 등 정비사업 활성화 대책이 지속적으로 발표된 바 있으며, 향후 해당 정책들이 본격적으로 시행될 예정임에 따라 추정분담금 검증을 통해 정비사업 활성화를 지원하는 한국부동산원의 역할 또한 더욱 강화될 것으로 예상됩니다.

## 업무요약



### 업무 개요

시장·군수 등이 정비(예정)구역 지정 전 또는 점검 필요시 사업 추진으로 인한 개발 비용 및 종전·종후자산 가격 등을 고려한 사업성 타당성을 검토하는 제도

### 주요 검토 내용

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>수입 및 지출(사업비) 추산액에 대한 분석</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>일반분양, 조합원분양, 임대주택 등 정비사업으로 인한 수입 적정성</li> <li>공사비, 운영비, 각종 부담금, 보상비 등 정비사업으로 인한 지출 적정성</li> </ul> |  <b>적정 종전·종후 자산가액의 분석</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>조합원 종전 소유 재산 가치 분석</li> <li>조합원 분양분에 대한 가치 분석</li> </ul> |  <b>예상 비례율·분담금 추정 및 사업성 분석</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>비례율 기반으로 조합원별 권리가액 추정하여 최종 사업성 분석</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 사업성 검토 절차

|                |                                                                                                              |                                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Step 01</b> |  <b>기초자료 분석</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업 현황 파악</li> <li>관할구청의 인허가 내용 파악</li> </ul>                      |
| <b>Step 02</b> |  <b>인근지역 현황 파악 및 현장조사</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>인근 분양사례, 실거래가, 시세 등 자료조사</li> <li>사업지 및 인근지역 입지현황 등 현장조사</li> </ul> |
| <b>Step 03</b> |  <b>수입 추산액 검증</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>분양가 적정성 검증</li> <li>공동주택, 근린생활시설, 임대주택 등 검토</li> </ul>              |
| <b>Step 04</b> |  <b>지출 추산액 검증</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업비 추산액 검증</li> <li>세부 지출항목별 산출내역 및 근거 검토</li> </ul>              |
| <b>Step 05</b> |  <b>비례율 검증</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업성 시뮬레이션 및 비례율 검증</li> <li>추정 분담금 제시</li> </ul>                    |



## 라. 재건축부담금 검증

### 1) 도입배경

#### ●● 초과이익 환수에 대한 법적 제도 마련

우리나라의 도시는 압축 성장의 과정 중에 폭발적으로 팽창해왔으나 환경파괴 등의 부작용으로 신개발이 저항을 받으면서 정비사업의 중요성이 커지게 되었습니다. 이후 재건축사업이 활발해지면서 대도시를 위주로 주택이 공급되었으며, 특히 서울 강남권의 경우 재건축아파트를 중심으로 아파트 가격이 급등하면서 인근 지역의 주택가격 상승을 유발하고 주택시장 전반에 걸친 불안정 요소로 작용하게 되었습니다. 따라서 정부는 지속적인 부동산대책을 통하여 장기적으로는 안정적 주택수급과 단기적으로는 재건축사업의 투기 억제와 주택시장안정을 도모하고자 2006년 3.30 부동산 대책의 핵심적 후속 입법으로 추진하여 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」(이하 “재건축이익환수법”이라 함)이 국회를 통과하게 되었고, ‘2006. 9. 25.부터 시행되었습니다.

「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업에서 발생하는 초과이익을 환수함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평을 도모하여 국민경제의 건전한 발전과 사회통합에 이바지한다는 목적으로 도입되었으며, 재건축 부담금의 적용 대상을 전국의 모든 지역으로 정함에 따라 지방의 경우 노후화된 주택의 주거환경 개선이 필요함에도 사업성의 불투명 등 사업추진에 어려움을 겪게 되면서 수도권 외의 지방에서 일정 기간까지 관리처분계획인가를 신청한 사업에 대해서 부담금을 징수하지 않도록 하는 유예를 거치는 등 꾸준히 개선 및 보완되고 있습니다.

#### ●● 조사·산정 전문기관 지정

이에 국토교통부는 법률 제정 당시 종료시점 주택가액의 산정을 위해 부동산가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 기관 중 하나로 한국부동산원을 지정하였고, 2017년 9월부터는 한국부동산원을 유일한 부동산가격조사 전문기관으로 지정하였습니다. 또한, 2021년 2월부터 부동산 공시가격이 적정 수준의 시세를 반영할 수 있도록 조정한 개시시점 주택가액에 대한 조사·산정 업무와 재건축부담금의 예정액 검증, 결정·부과 검증 등의 업무를 제공하는 역할을 수행하고 있습니다.

## 2) 재건축부담금 업무 개요

「재건축이익환수법」에 따른 정의

### ● 용어 정의

“재건축초과이익이란?”

재건축사업으로 인하여 정산주택가격상승분을 초과하여 조합 등 납부의무자에 귀속되는 주택가액의 증가분으로 아래 산정방식에 따라 산정된 금액을 말합니다.

#### 〈 재건축초과이익의 산정방식 〉

재건축초과이익 = 종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격상승분 + 개발비용)

- ① 개시시점: 조합설립인가일 (법 제8조제1항·제2항)
- ② 종료시점: 재건축사업 준공인가일 (법 제8조제3항)

### ● “재건축부담금이란?”

재건축초과이익 중 「재건축이익환수법」이 정한 부과율을 적용하여 산정된 금액을 말합니다.

#### 〈 재건축부담금 산정방식 〉

재건축부담금 = 재건축초과이익 × 부과율

### ☞ “부과율 및 부담금액이란?”

재건축초과이익을 당해 조합원 수로 나눈 금액에 다음의 단계별 부과율을 적용하여 계산한 금액을 재건축부담금으로 부담하는 것을 말합니다.

| 조합원 1인당 평균이익        | 부과율 및 부담금 산식                                |
|---------------------|---------------------------------------------|
| 8천만원 이하             | 면제                                          |
| 8천만원 초과 1억3천만원 이하   | 8천만원 초과금액의 10% × 조합원수                       |
| 1억3천만원 초과 1억8천만원 이하 | 500만원 × 조합원수 +<br>1억3천만원 초과금액의 20% × 조합원수   |
| 1억8천만원 초과 2억3천만원 이하 | 1천500만원 × 조합원수 +<br>1억8천만원 초과금액의 30% × 조합원수 |
| 2억3천만원 초과 2억8천만원 이하 | 3천만원 × 조합원수 +<br>2억3천만원 초과금액의 40% × 조합원수    |
| 2억8천만원 초과           | 5천만원 × 조합원수 +<br>2억8천만원 초과금액의 50% × 조합원수    |

### ☞ “납부의무자란?”

원칙적으로 재건축부담금의 납부의무자는 ‘조합등’으로 조합, 공공시행자, 신탁업자, 주민합의체를 말합니다.

### ☞ “정상주택가격상승분이란?”

개시시점 주택가격에 종로시점까지의 정기에금이자율과 해당 재건축사업장이 소재하는 특별자치시·특별자치도·시·군·구의 평균주택가격상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정하며, 산정기간이 1개월 미만인 월에 대하여는 일 단위로 안분적용하여 산정하고 있습니다.

### ☞ “1세대 1주택자란?”

조합원이 속한 세대(조합원 및 그 배우자와 그들과 생계를 같이하는 가족)의 구성원이 재건축사업의 대상이 되는 주택 외의 다른 주택을 보유하지 않은 경우를 의미합니다.



| 주택공급 업무단계                                                 | 사업주체(조합 등)                                                        | 시장 군수 구청장                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9</b> 부담금 산정자료 제출<br>(법 제20조)                          | 재건축부담금 산정 자료 제출<br>(1개월 이내→시장 군수 구청장)                             |                                                                                                                                   |
| <b>10</b> 1세대 1주택자 확인 및<br>재건축부담금결정 부과액 검증<br>(법 제22조제3항) |                                                                   | 1세대 1주택자 확인 및 부담금 결정<br>부과를 위해 필요한 경우<br>검증 의뢰 및 결과 송부<br>(시장 군수 구청장→한국부동산원)                                                      |
| <b>11</b> 부담금 사전통지<br>(시행령 제11조)                          |                                                                   | 준공일(부과종료일)로부터<br>3개월 이내(조합←)                                                                                                      |
| <b>11-1</b> (감경시) 사전통지<br>(시행령 제11조, 제11조의2)              | 조합원별 부담금액 등 자료 제출<br>(4개월 이내→시장 군수 구청장)                           | 부담금 감경하는 경우 준공일<br>(부과 종료일)로부터 6개월 이내<br>(조합←)<br><br>- 재건축부담금 총액은 준공일<br>(부과 종료일)로부터 3개월 이내<br>(조합←)                             |
| <b>12</b> 심사청구 검증 및 심사 결과통지<br>(법 제16조)                   | 사전통지일로부터 50일 이내<br>'고지 전 심사청구' 신청<br>(→시장 군수 구청장)                 | '고지 전 심사청구' 청구일로부터<br>30일 이내 심사 및 결과통지(조합←)<br><br>* '고지 전 심사청구' 내용이 법 제9조 및<br>제10조에 해당하는 경우 검증 및 재산청<br>(시장 군수 구청장→한국부동산원)      |
| <b>13</b> 부담금 결정 부과<br>(법 제15조)                           | 사전통지일로부터 50일 이내<br>'고지 전 심사청구' 신청<br>(→시장 군수 구청장)                 | 준공일(부과종료일)로부터<br>5개월 이내 결정 부과<br><br>- 부담금 감경하는 경우 준공일로부터<br>8개월 이내 결정 부과<br><br>* 고지 전 심사청구가 있는 경우, 결과의<br>서면통지일로부터 1개월 이내 결정 부과 |
| <b>14</b> 자료의 통보 (법 제21조)                                 |                                                                   | 재건축부담금을 부과한 경우<br>15일 이내 관련 사항 통보<br>(국토부, 국세청←)                                                                                  |
| <b>15</b> 부담금 납부<br>(법 제17조)                              | • 부과일로부터 6개월 이내 납부<br>(납부유예) 준공일(부과종료일)<br>• 1세대 1주택자, 60세 이상인 경우 |                                                                                                                                   |

## ●● 법률 제·개정 연혁

- '06. 3.30. 「8.31. 후속대책」 3.30. 정책발표
- '06. 5.24. 「재건축이익환수법」 제정(법률 제7959호)
- '06. 9.25. 「재건축이익환수법」 시행령 및 시행규칙 제정·시행
- '08. 6. 5. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제9102호)
  - \* 수도권 외의 지역에서 시행되는 재건축사업 중 '09. 6. 30까지 관리처분계획 인가를 신청하는 사업은 부담금을 징수하지 아니함
- '09. 4. 1. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제9601호)
  - \* “질서위반 행위 규제법”이 제정('08.6.22.시행)됨에 따라 과태료 관련 규정 정비
- '12.12.18. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제11589호)
  - \* '14.12.31.까지 관리처분계획 인가 신청 재건축사업은 부담금 면제
- '14.12.31. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제12958호)
  - \* '17.12.31까지 관리처분계획 인가 신청 재건축사업은 부담금 면제
- '17. 3.21. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제14719호)
  - \* 신탁방식의 재건축사업도 납부대상에 추가, 신용카드 납부 허용 등
- '17. 9. 5. 「재건축이익환수법」 시행령 및 시행규칙 개정
  - \* 신용카드 납부허용 및 서식 변경 등
- '20. 8.18. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제17485호)
  - \* 광역지자체의 재건축부담금 귀속 비율 상향, 재건축부담금 결정·부과시 조정된 개시시점 주택가액 활용 등
- '21. 2.19. 「재건축이익환수법」 시행령 및 시행규칙 개정
  - \* 조정된 개시시점 주택가액의 계산방법 및 그 가액의 조사·산정 등

② '21. 7.20. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제18315호)

- \* 공공재건축사업 공공시행자에도 재건축부담금 납부의무를 부여, 재건축부담금 예정액을 매년 1월말까지 주기적으로 통지 등

② '22. 8. 4. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제18833호)

- \* 부대 및 복리시설을 소유한 조합원이 종료시점 부과대상 주택을 공급받는 경우 부대 및 복리시설의 가격 총액을 부과대상 주택가격 총액에 포함

② '24. 3.27. 「재건축이익환수법」 개정(법률 제19850호)

- \* 부과개시시점을 조합설립인가일로 변경, 부과면제기준 상향 및 부과구간 단위 금액 5천만원 단위로 조정, 1세대 1주택 장기보유자 감경, 납부유예 등

### 3) 재건축부담금 검증 주요 사항

#### ●● 부과대상 주택

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재건축사업에 의해 건축된 주택이 부과대상 주택이며, 국가 또는 지방자치단체가 보유하는 등의 일정 요건에 해당되면 부과대상에서 제외될 수 있습니다(시행령 제2조제1항 및 제2항).

#### ●● 면제대상

2017년 12월 31일까지 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조제1항에 따른 사업시행계획인가를 신청한 재건축사업에 대해서는 재건축부담금을 면제하였습니다.

#### ●● 의뢰 내용

##### ☞ “조사·산정 의뢰”

「재건축이익환수법」 제9조에 따라 준공인가 이후 지자체에서 필수적으로 의뢰해야 하는 내용입니다.

1. 종료시점 주택가액 조사·산정(법 제9조제3항)
2. 조정한 개시시점 주택가액 조사·산정(법 제9조제2항)

### ☞ “검증 의뢰”

「재건축이익환수법」 제22조제3항에 따라 지자체에서 필요에 따라 검증을 의뢰할 수 있습니다.

1. 재건축부담금 예정액 검증
2. 재건축부담금 결정·부과 검증
3. 재건축부담금 1세대 1주택자 확인 및 감경

## ●● 조사·산정 절차

### ☞ “종료시점 주택가액 조사·산정”

종료시점 부과대상 주택가격 총액은 조합원 주택가액과 일반분양분의 주택가액을 합산하여 산정됩니다. 부과종료시점이란 재건축사업의 준공인가일로 하며, 전부 또는 일부가 준공인가 되거나 인가 등을 받아 건축물의 사용을 개시한 날에 해당하면 그 날이 부과종료시점이 됩니다.

조합원의 종료시점 주택가액은 재건축사업을 관할하는 지자체에서 한국부동산원에 의뢰하여 종료시점 현재의 주택가격 총액 조사·산정을 요청하며, 한국부동산원에서 수행한 조사·산정 보고서 등을 지자체로 제출하게 됩니다. 이를 조합 의견청취, 지자체 심사 등을 한 뒤, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 결정한 가액으로 하며 종료시점 현재의 주택가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 주택가격으로 보도록 하고 있습니다.

일반분양분의 종료시점 주택가액은 분양시점 분양가격을 사용하며, 미분양된 일반분양분은 한국부동산원이 조사·산정한 가액을 반영한 총액을 사용하게 됩니다.

### ☞ “조정한 개시시점 주택가액 조사·산정”

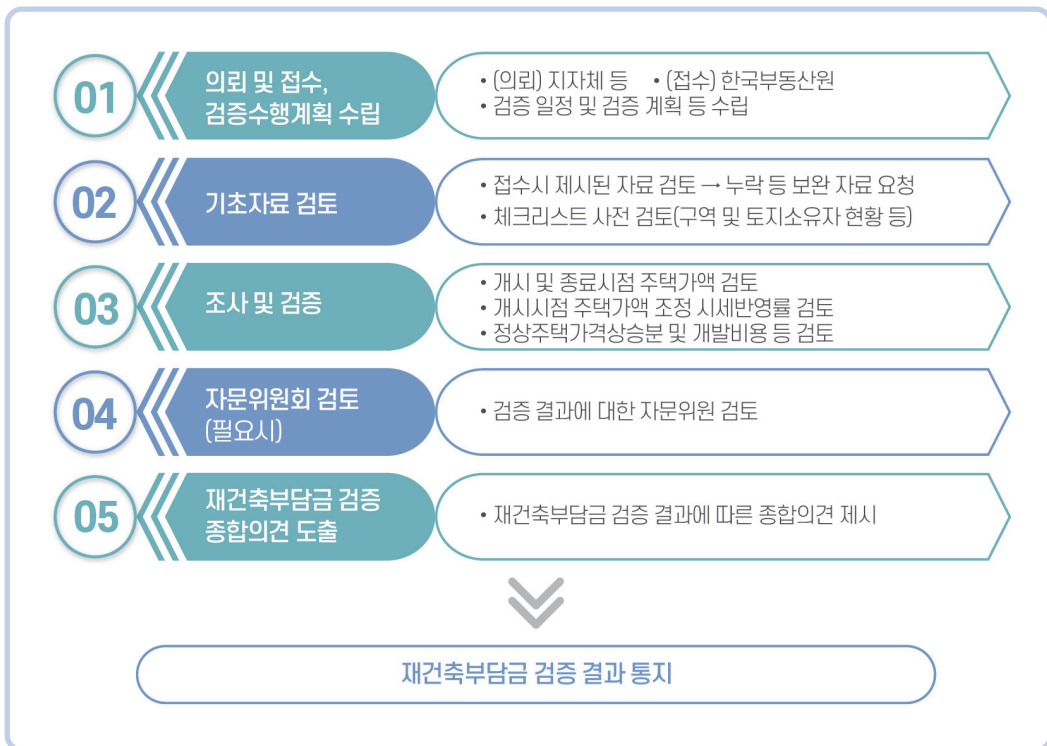
부동산 공시가격이 적정 수준의 시세를 반영할 수 있도록 공시가격의 시세반영률을 높이면 부과 종료시점의 주택가액은 비교적 높아지는 반면 장기간 진행되는 재건축사업의 특성상 부과개시시점 주택가액은 상대적으로 낮아 재건축부담금이 높게 산정되는 문제를 해소하기 위하여 부과 개시시점 주택가액은 부과 종료시점 주택가액과 종료시점 실거래가격 비율을 적용하여 조정한 가액으로 하고 있습니다.



지자체에서는 종료시점 주택가액에 대한 심의를 거친 뒤 조정한 개시시점을 의뢰하여야 하며, 의뢰받은 한국부동산원은 해당 재건축사업을 주택 현실화율 등을 고려하여 「재건축이익환수법」 시행령 제6조 제2항에 따른 계산 방법으로 산정하게 됩니다. 관련 자료는 주택가액의 산정기준에 적합한 자료를 조합에서 제출하며, 이를 바탕으로 조사·산정한 보고서를 제출하고 있습니다.

## 검증 절차

국토교통부장관의 권한을 위임받은 시장·군수·구청장은 필요한 경우에 한국부동산원에 검증을 의뢰할 수 있으며 의뢰받은 한국부동산원은 규정에 따른 주택가액, 정상주택가격상승분, 개발비용 등이 적정하게 산정되었는지와 1세대 1주택자 해당 여부를 검증해야 합니다. 따라서 조사·검증에 필요한 경우에는 분야별 외부 전문가로 구성된 자문위원회를 구성하여 운영할 수 있으며 이를 종합하여 검증의견을 제시하고 있습니다.



## ●● 감경 방법

부과종료시점에 1세대 1주택자인 조합원이 부과종료시점부터 역산하여 6년 이상 재건축대상주택을 보유한 경우에는 재건축부담금액 중 부담해야 하는 부담금액에 1세대 1주택자로서의 보유기간에 따른 다음의 비율을 곱한 금액에 해당하는 재건축부담금을 감경할 수 있습니다.

| 보유기간          | 감경비율     |
|---------------|----------|
| 6년 이상 7년 미만   | 100분의 10 |
| 7년 이상 8년 미만   | 100분의 20 |
| 8년 이상 9년 미만   | 100분의 30 |
| 9년 이상 10년 미만  | 100분의 40 |
| 10년 이상 15년 미만 | 100분의 50 |
| 15년 이상 20년 미만 | 100분의 60 |
| 20년 이상        | 100분의 70 |

## ●● 처리 기한 및 제출서류

### ④ “처리 기한”

재건축부담금 예정액 검증은 검증의뢰일로부터 15일 이내, 1세대 1주택자 및 재건축부담금 결정·부과액의 검증은 검증의뢰일로부터 50일 이내이며, 관련 자료 불충분 등에 따른 보완기간은 제외됩니다.

## “제출 서류”

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 예정액<br>검증          | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 신청서</li> <li>② 조합원 개시시점 가격 산출자료</li> <li>③ 사업시행계획 (사업일정, 건축개요, 조합원·일반분양 계획 및 재건축 소형주택 등 임대주택 공급계획, 정비사업비 계획)</li> <li>④ 재건축부담금 산출액 관련 사업시행자 의견 및 근거자료</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| 결정·<br>부과액<br>검증   | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 신청서</li> <li>② 조합원 개시시점 가격 산출자료</li> <li>③ 사업시행계획 (사업일정, 건축개요, 조합원·일반분양 계획 및 재건축 소형주택 등 임대주택 공급계획)</li> <li>④ 관리처분계획 (변경인가 포함함)</li> <li>⑤ 도시 및 주거환경정비법 제112조제1항제3호에 따른 회계감사보고서</li> <li>⑥ 일반분양 주택 및 재건축소형주택 등 임대주택 처분결과</li> <li>⑦ 재건축부담금 산출액 관련 사업시행자 의견 및 근거자료</li> </ul>                                                           |
| 1세대<br>1주택<br>자 확인 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 신청서</li> <li>② 세대 확인을 위한 증빙 서류               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가족관계증명서(조합원 및 배우자), 주민등록표등본(조합원 및 배우자), 혼인관계증명서(조합원 및 해당 직계비속) 등</li> </ul> </li> <li>③ 조합원별 주택 소유 이력을 증빙하는 서류               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지방세 납부확인서(조합원 및 조합원이 속한 세대의 구성원), 등기사항전부증명서(해당 세대원)</li> </ul> </li> </ul> |

## 업무요약



### 추진 개요

재건축조합을 대상으로 재건축 사업에서 발생하는 초과이익을 재건축 부담금으로 징수  
(『재건축 초과이익 환수에 관한 법률』 제3조)

\* 부동산원은 동법 제22조에 따른 재건축 부담금 예정액 및 부과액 검증기관

### 검증 내용

- ① 주택가격 조사·산정 : 지자체에서 필수적으로 의뢰
  - 개시시점과 종료시점의 미공시된 공시가격 조사·산정
  - 개시시점의 주택가격 보정(현실화보정등)
- ② 검증업무 : 지자체에서 예정액\* or 결정액 부과시 검증요청(필요시 의뢰)
  - 관련기준에 따라 부담금이 산정되었는지 여부
  - 조합에서 제출한 개발비용 등의 자료 검증

### 검증 절차

| [ 재건축부담금예정액 ]<br>< 사업시행계획인가 후 통지 > |                               | [ 재건축부담금 결정 부과 ]<br>< 준공 시 통지 > |                                         |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| 접 수                                | • 상담 및 접수<br>• 계약 체결          | 접 수                             | • 상담 및 접수<br>• 계약 체결                    |
| 기초자료 검토                            | • 기초자료 접수/확인<br>• 사업계획 등 검토   | 기초자료 검토                         | • 기초자료 접수/확인<br>• 사업계획 등 검토             |
| 가격조사 및 검증                          | • 개시·종료시점가격 등<br>• 지자체 산정내역검토 | 가격조사 및 검증                       | • 개시·종료시점가격 등<br>• 지자체 산정내역검토           |
| 부담금 초안 검토                          | • 부담금 산출내역 검토<br>• 보고서 초안 작성  | 심과분과별 검토                        | • 법률(변호사) · 회계(세무/회계사)<br>• 감정평가(감정평가사) |
| 자문위원회                              | • 필요시 개최                      | 부담금 초안 검토                       | • 부담금 산출내역 검토<br>• 보고서 초안 작성            |
| 검증완료 및 통지                          | • 최종보고서 통지<br>(15일 이내 결과통지)   | 자문위원회                           | • 필요시 개최                                |
|                                    |                               | 검증완료 및 통지                       | • 최종보고서 통지<br>(15일 이내 결과통지)             |

## 마. 관리처분계획 타당성 검증

### 1) 도입 배경

도시정비사업은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 대상으로 주거여건을 개선하고 기반시설을 확충하여 주거생활의 질을 향상시키고 공공복리를 증진하는 것을 목적으로 합니다.

도시정비사업은 대부분 주민이 결성한 조합이 주체가 되어 시행되며, 그동안의 도시정비사업 시행이 주거환경의 개선이나 도시계획적 관점보다 사업성이 양호한 지역을 대상으로 신속한 사업추진을 통한 개발이익 제고를 목적으로 추진됨으로 인해, 사업추진 과정에서 주민, 조합, 시공사 등 협력업체, 행정청 등 개발이익을 향유하고자 하는 다양한 권리관계자들 사이에 수많은 분쟁이 발생하고 있습니다.

도시정비사업의 시행을 위해서는 주민의사의 결집이 필요하고, 이를 위해서는 합리적인 사업정보의 제공이 필요함에도 불구하고, 대부분의 사업장에서는 최소한의 법적동의율만 충족되면 나머지 주민의 의사와 무관하게 사업을 추진하고 있으며, 이 과정에서 사업추진을 반대하는 주민들에 의한 집단행동, 민원과 소송 등으로 인해 많은 비용과 시간이 소요되고 있는 것이 현실입니다.

최근 재건축·재개발 사업은 큰 어려움에 빠져있습니다. 가장 큰 원인은 역시 부동산 하락, 공사비 상승, 금리 때문입니다. 아파트 가격하락으로 인해, 노후 주택을 철거하고 새 아파트를 짓는 정비사업 자체의 수익 모델이 흔들리고 있는 것입니다.

또한, 기계획된 정비사업 등이 취소됨에 따라 막대한 사회적 비용과 혼란이 초래되고 있습니다. 주민들의 의견에 따라 기 추진되고 있는 사업장이 사업성 악화로 정비구역 지정이 해제되는 경우 기투입된 비용에 대해 막대한 사회적 비용이 수반될 것으로 보입니다. 기존 황금알을 낳는 사업으로 인식되던 시기에는 개발이익 환수를 위한 여러 규제 장치 등을 통해 투기수요 억제에 초점이 맞춰져 있었으나, 현 정비사업은 부동산 가격 하락과 투입 비용 상승으로 사업 추진에 어려움을 겪고 있는 실정입니다.

도시 및 주거환경정비법이 도입된 지 10년의 기간이 경과하였으나, 급격한 경기변화 및 부동산경기 침체로 사업성 크게 악화되었으며, 이에 따라 정비사업 제반 여건도 크게 변화 하고 있습니다.

또한, 정비사업 추진과정에서 나타나고 있는 조합·시공사·정비업체간의 유착이나 선정 과정의 부패, 추진주체의 전문성 부족과 민간정비업체의 역량 부족 등으로 인한 각종 이해관계자 간의 충돌로 여러 가지 사회문제가 발생함에 따라 공공의 역할 강화요구가 증대되고 있습니다.

기존 관리·감독 기능에 초점이 맞춰져 있던 공공의 역할이 합리적 정보제공 및 주민의 의사가 적극 반영되도록 지원해주는 역할로 나아가 필요가 있습니다.

2009년 용산참사<sup>1)</sup> 이후 상가세입자에 대한 관심은 높아졌으나, 실효성 있는 대책이나 현실적인 대책이 마련되지 않아, 우리 원은 지속적으로 국토해양부, 서울특별시 등 각종 위원회에 T/F 위원으로 참여하여 대안을 제시하였고, 관리처분계획 인허가 단계에서 세입자 보호대책 등 각종 이해관계에 대해 적절한 대책을 수립하였는지 여부를 검증할 수 있는 절차의 도입을 제안하였습니다.

사업초기 단계에서부터 사업시행자가 상가 및 주거세입자에 대한 적절한 대책을 수립하도록 하여, 이를 관리처분계획 인허가 단계에서 검증하는 제도입니다.

2012년 2월 「도시 및 주거환경정비법」 제49조로 입법화 되었으며, 8월 동법 시행령 제52조의3 조항으로 관리처분계획의 타당성 검증 공공기관에 우리 원 및 LH공사 등이 지정되었습니다.

#### 법적근거

\* 「도시 및 주거환경정비법」 제49조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등)

[시행 2012. 8. 2., 법률 제11293호, 2012. 2. 1. 일부개정]

② 시장·군수는 사업시행자의 관리처분계획의 인가신청이 있는 날부터 30일 이내에 인가여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. 다만, 시장·군수는 대통령령으로 정하는 공공기관에 인가 신청된 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획 인가신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 알려야 한다.

\* 「도시및주거환경정비법 시행령」 제52조의3(관리처분계획의 타당성 검증 공공기관)

[시행 2012. 8. 2., 대통령령 제24007호, 2012. 7. 31. 일부개정]

법 제49조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 주택공사등
2. 「국유재산법」에 따라 출자된 주식회사 한국감정원

1) 2009년 1월 20일 용산4구역 도시환경정비사업 구역 건물에서 점거농성을 벌이던 세입자와 전국철거민연합회 회원들, 경찰, 용역 직원들 간의 충돌로 인하여 발생한 화재로 다수의 사상자가 발생한 사건으로 이 사건으로 인해 철거민 5명과 경찰특공대 1명이 사망하고 23명이 크고 작은 부상을 입음

2017년 8월 개정된 「도시 및 주거환경정비법」 제78조 제3항으로 관리처분계획 타당성 검증을 의무화하였으며 2022년 12월 「정비사업 지원기금 업무 대행기관 및 빈집 및 소규모 정비지원기금 지정으로 관리처분계획 타당성 사전 검증이 도입되었습니다.

### 법적근거

\* 「도시 및 주거환경정비법」 제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등)

[시행 2018. 2. 9., 법률 제14857호, 2017. 8. 9. 일부개정]

- ② 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획인가의 신청이 있는 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. 다만, 시장·군수등은 제3항에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다.
- ③ 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 할 수 있다.
  1. 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비가 제52조제1항제12호에 따른 정비사업비 기준으로 100분의 10 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율 이상 늘어나는 경우
  2. 제74조제1항제6호에 따른 조합원 부담규모가 제72조제1항제2호에 따른 분양대상자별 부담금의 추산액 총액 기준으로 100분의 20 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율 이상 늘어나는 경우
  3. 조합원 5분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 15일 이내에 시장·군수등에게 타당성 검증을 요청한 경우
  4. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우

\* 「도시및주거환경정비법 시행령」 제64조(관리처분계획의 타당성 검증)

[시행 2018. 2. 9., 대통령령 제28628호, 2018. 2. 9. 전부개정]

- ① 법 제78조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.
  1. 토지주택공사등
  2. 한국감정원
- ② 법 제78조제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 10을 말한다.
- ③ 법 제78조제3항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20을 말한다.

\* 「정비사업 지원기금 업무 대행기관 및 빈집 및 소규모 정비지원기금 지정 변경고시」

[시행 2022. 12. 11., 국토교통부고시 제2022-721호, 2022. 12. 11. 일부개정]

- 3. 해당기관이 대행하는 업무
  - 어. 관리처분계획 타당성 사전 검증

## ●● 관리처분계획

관리처분계획이란 정비사업의 시행 구역 안에 있는 종전의 토지 및 건물의 소유권과 지상권, 전세권, 임차권, 저당권 등 소유권 이외의 권리를 일정한 기준에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축시설에 관한 권리로 변환시켜 배분하는 일련의 처분계획입니다.

토지등소유자 중에서 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자, 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자 등에 대한 현금청산 계획과 공공시설·토지의 귀속 및 사업시행자에게 귀속된 대지 또는 건축시설에 대한 처분계획입니다. 관리처분계획은 확정적 계획이 아닌 잠정적 계획이므로 장래 변경될 수 있다는 전제로 합니다.

즉, 관리처분계획이란 조합원이 새로운 아파트를 분양 받을경우 부담하게 되는 비용 또는 현금액을 확정하는 것을 말합니다.

## ●● 관리처분계획 타당성 검증 필요성

조합설립인가 시 대비 관리처분계획 시 상당한 비용이 증가되는데 충분한 설명과 이해 부족으로 조합원간 분쟁이 발생할 수 있고 분양신청을 비롯한 관리처분계획 절차의 불이행 시 절차적 하자로 인한 문제점이 발생하는 경우가 있으며 사업비 및 분담금 산정시 기초자료가 누락될 수 있습니다.

## ●● 관리처분계획 타당성 사전검증 필요성

사업시행계획서 내용 중 관리처분과 밀접한 연관성이 있는 내용인 자금계획(추정액), 국공유지 현황 및 매수계획, 폐지 또는 신설되는 정비기반시설의 현황과 설치 비용, 이주 대책(세입자 대책, 영업보상, 주거이전비 지급 등)을 사전에 점검할 수 있습니다.

사업비에 대한 구체적인 내용을 확정하고 주민에게 고지할 수 있습니다.

사업시행계획 수립을 위한 절차 이행 여부를 확인하고 인가 서류가 법정 서식에 따라 작성되었는지 확인할 수 있습니다.

사전검증으로 관리처분계획 타당성 검증 업무와의 연속성을 확보할 수 있습니다.



## ●● 기대효과

관리처분에 대한 신뢰성을 확보하고 조합원간 분쟁 및 민원을 예방할 수 있으며 사업기간 단축 및 비용절감의 효과를 기대할 수 있습니다. 향후 사업추진 과정에서 추가 부담금 발생 우려를 해소하고 조합과 조합원의 이해도를 제고할 수 있으며 인허가 절차 반복 시행에 따른 사업 장기화를 방지할 수 있습니다.

시장·군수는 사전적 점검으로 민원 발생 감소로 신뢰도를 제고하고 향후 사업 추진 일정 파악이 가능하여 인허가 기간을 단축할 수 있습니다.

## 2) 관리처분계획 타당성 검증 내용

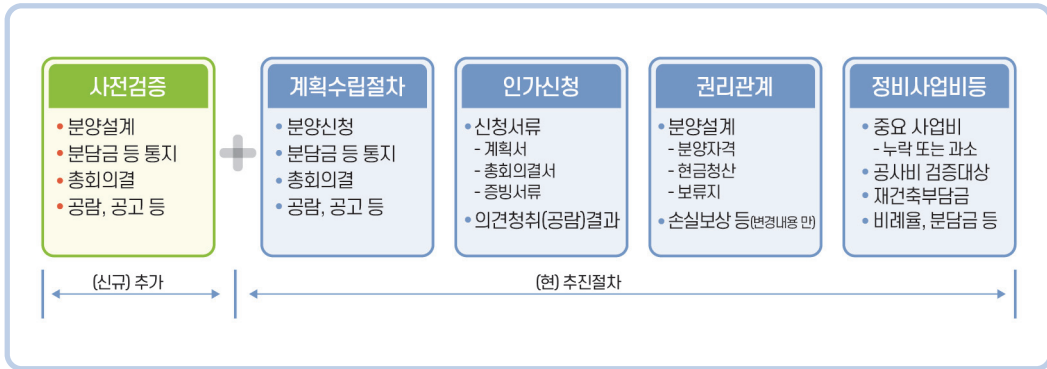
### ●● 관리처분계획 타당성 검증

재개발·재건축 정비사업에서 사업시행자(조합 등)가 관리처분계획인가를 신청하는 경우, 인가권자인 시장·군수·구청장이 전문기관(한국부동산원, LH 등)에 의뢰하여 그 타당성을 검증하고, 미비점을 보완하여 관리처분계획 인가의 적정성을 제고하는 제도를 말합니다.

### ●● 검증의 대상

도시 및 주거환경 정비법 제78조제3항에 의거하여 다음 중 하나에 속하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법에 따라 의무적으로 검증을 받아야 합니다. 정비사업비가 사업시행계획과 비교하여 100분의 10 이상 늘어나는 경우, 조합원 부담금 총액이 분양신청 기준 대비 100분의 20 이상 늘어나는 경우, 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 15일 이내 조합원 5분의 1 이상이 요청하는 경우와 그 밖에 시장·군수 등이 필요하다고 인정하는 경우입니다.

## ●● 검증의 범위



- (기준) 본검증분양절차/분양자격/사업비·분담금/관리처분기준
- (개선) 사전검증분양절차/분양자격 + 본검증사업비·분담금/관리처분기준
- (의뢰) 사전검증지자체 or 조합, 본검증지자체
  - 사전검증 의뢰(선택), 기존 타당성 검증(필수) → 병행 운용

## ●● 검증 제외사항

다음의 사항은 검증범위에서 제외됩니다. 관리처분계획인가 서류 중에 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 산정한 감정평가 결과, 새로이 설치되는 정비기반 시설 및 용도 폐지되는 국·공유지에 대해서는 정비계획 및 사업시행계획 인가 당시 결정되는 사항으로 검증에서 제외됩니다. 또한 공사비 검증은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2, 「정비사업 공사비 검증 기준」에 따른 절차로 공사비 검증 대상 유무만 검토됩니다.

## ●● 검증 방법

관리처분계획 타당성 검증은 인가 신청 건에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」, 조례, 정관 등을 기준으로 검토하며 추가로 대법원 판례, 법제처 및 국토교통부 유권해석이나 자문위원회 자문결과 등을 참조하여 검증하고 있습니다.

## 검증 내용

### ① 관리처분계획 절차적 확인사항

사업시행계획 인가는 건축계획에 관한 사항과 주택의 규모(세대수, 평형) 등 주택건설계획이 확정되며, 사업시행인가 시 관리처분계획 내용과 동일한 지 비교하여야 합니다. 사업시행계획 인가의 변경사항이 있는 경우 변경을 완료 후 동일한 내용으로 관리처분계획 수립이 필요합니다.

사업시행계획인가 조건 사항 중 관리처분계획인가와 관련된 별도의 조건이 있는 경우 반드시 관리처분계획에 반영하여야 하며, 이행하지 않을 경우 관리처분계획이 무효되니 주의하여야 합니다.

중요사항의 통지, 공고, 총회 등 절차의 적정성 확인 절차로 관리처분계획 총회 1개월 전 통지내용을 확인합니다.

관리처분총회의 통지일자 및 통지내용, 총회소집 공고문의 적정성, 통지의 반송분에 대한 조치 등 정관에서 정한 규정에 적합하게 처리하였는지를 확인합니다.

※ 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 일반분양분 등에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격, 정비사업비의 추산액

관리처분계획 전 공람은 공람의 통지와 공람기간, 공람의 검토결과와 관련한 사항으로 통지에 대한 증빙서류 확인과 반송분의 재발송 여부 확인합니다. 특히 토지등소유자(조합원 및 현금청산자)에 대한 공람기간 준수(30일 이상)했는지 확인하고 조합원의 경우는 공람기간을 준수하였으나, 현금청산자에 대한 공람기간 미준수(토지보상법 의제하여 14일 공람)로 현금청산자만 대상으로 재공람하는 경우도 있습니다. 공람기간내 의견제출 건에 대한 회신 통지의 적정성 여부 확인 사항은 통지기한 내 통지하고 답변내용으로 공람 의견의 수용 여부와 회신하였는지 확인합니다.

관리처분계획 총회의 참석정도 및 의결 현황 등을 확인하며, 특히 관리처분계획 안건에 대한 의결 현황을 반드시 확인합니다. 조합원 및 현금청산자 총회 개최 동의를 전체 조합원의 20%이상 직접참석하고 사업시행계획인가 이후 정비사업비 증액비율 10%이상인 경우 전체조합원의 2/3 동의를 받았는지 확인합니다. 안건 사항 중 관리처분계획 및 정비사업비에 관한 사항 또한 2/3 동의를 얻도록 되어있습니다.

## ② 분양신청 확인사항

관리처분계획의 수립절차와 관련된 사항으로 「도시 및 주거환경정비법」 제72조 제1항에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 합니다.

확인사항으로는 분양신청 공고를 해당지역의 일간신문에 공고하였는지, 소재확인이 안되는 소유자에 대하여 30일 전 공고하였는지, 분양신청 통지는 우편으로 통지한 사실의 증빙서류 확인과 분양 통지사항으로 사업시행계획 인가 내용, 정비사업의 종류명칭, 분양신청서, 분양신청기간 및 장소, 분양대상 대지 및 건축물의 내역, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획 인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격, 분양신청자격, 분양신청방법, 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치에 대한 내용을 포함하여 통지하였는지 확인합니다.

분양신청서류로는 분양신청서, 토지대장, 건축물대장, 등기부등본, 주민등록등본, 가족관계증명서, 신분증 사본 등이 있으며 토지대장 및 건축물대장의 면적 및 등기부등본의 소유자가 조합원명부와 일치하는지 확인합니다. 특히 토지의 전체 면적이 관리처분계획인가서상 사유지 면적과 일치하는지 파악하고 가족관계증명서는 동일 세대원임에도 불구하고 주민등록 등본을 달리 두고 분양하는 조합원을 확인할 수 있는 서류로 반드시 제출하여 확인하고 있습니다.

## ③ 분양설계, 관리처분계획 기준 적정성

관리처분계획 수립 기준일은 조합원들의 분양신청자격을 확정하는 기준일로, 분양신청기간 만료일 시점으로 세대분리 여부, 건축물대장상 주거전용면적 등을 확인하여 주택공급 대상 여부를 확정하게 됩니다.

분양대상자의 주택공급기준으로 1세대 1주택, 1인 2주택(1+1), 무허가건축물 소유자, 토지 또는 건축물 공유자, 토지 및 건축물 분리소유한 자, 토지만 소유한 자, 조합설립인가 이후 다물권자로부터 매수한 자, 상가소유자로서 주택 분양신청한 자, 투기과열지구 내 5년 재당첨 여부와 조정대상지역 내 주택 공급 여부(재건축에 한함, 주택 외 상가공급기준에 따라 적정하게 분양설계되었는지 확인합니다.

#### ④ 정비사업비 적정성

정비사업비는 사업시행자가 각종 용역업무, 제세공과금 등에 대하여 지급을 완료하였거나, 추후 집행될 자금계획을 수립하는 것으로서 제출된 계약사항을 검토하여 계약 내용이 정비사업비에 적정하게 반영되었는지 확인합니다.

예를 들면 공사비, 설계비, 정비사업전문관리업자 등의 부가가치세 누락 여부나 재개발사업의 경우 모든 주택이 국민주택 이하 규모(전용면적 85㎡이하)인 경우가 있으나, 근린생활시설 신축에 따른 부가가치세가 부과되는 것 등이 있으며 정비사업비 증액에 대하여 산출근거를 확인하여 과다 과소 산정을 확인합니다.

#### ⑤ 공사비 검증 대상 유무 판단

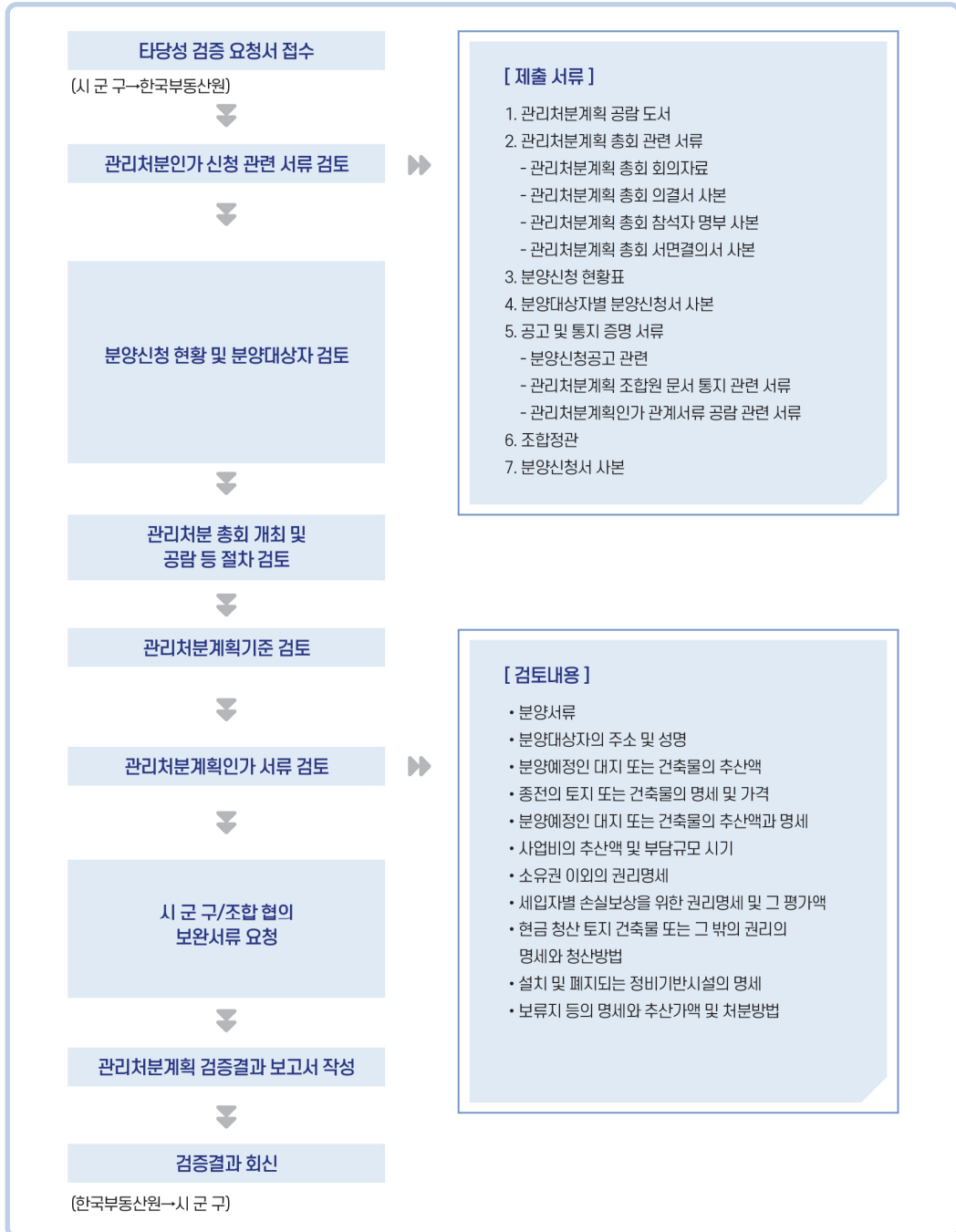
공사비 검증 대상 유무에 대해서 검토할 뿐 공사비에 관한 적정성은 본 검증에서 제외되고 공사비 검증은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2에 따라 별도로 시행됩니다.

#### ⑥ 재건축의 경우 재건축부담금 정비사업비에 포함 유무

재건축부담금은 지자체에서 예정액을 통지함에 따라 해당 금액이 정비사업비에 포함되어 조합원들에게 제공되었는지 확인 필요합니다. 조합원에게 평균금액으로 명시하고 개인별 부과금액이 없는 경우 개인별 부과금액을 통지하도록 조치합니다.

### 3) 검증 절차

#### ① 관리처분계획 타당성 검증 절차



## ② 관리처분계획 타당성 사전 검증 절차

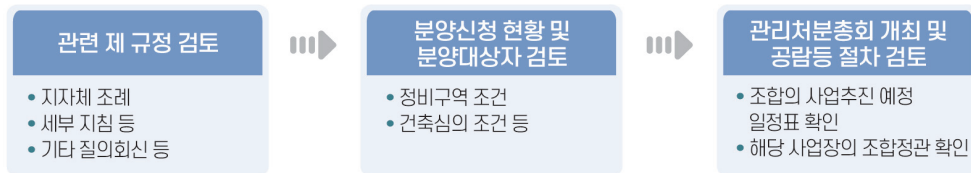
『관리처분계획 타당성 검증』 업무의 효율적인 수행을 위해서는 관리처분계획 타당성 검증 절차 이행 전 사업시행인가 단계에서부터 사전에 점검하여 문제를 해결하는 것이 효율적인 바 관리처분계획 타당성 사전 검증 방식을 권장함

## 1. 사업시행인가 시점에서의 검증업무 절차 사전수행

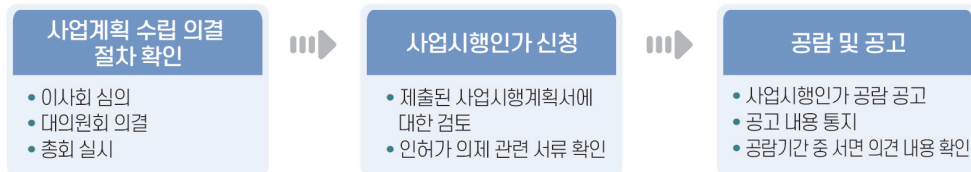
※ 사업시행계획서 항목별 내용 및 자료근거 검토

- 자금계획(추정액)에 대해서는 별지 제15호서식에 근거하여 사업추진에 과정 중 누락 여부
- 주택재개발정비사업의 경우 세입자 주거대책(임대주택 공급, 주거이전비 지급), 임대주택공급 대상자와 주거이전비 지급대상자에 대한 기준일 및 자격여부, 영업보상에 대한 반영 여부
- 임대주택 건설계획과 관련하여 사전협의 내용 확인 및 임대주택 공급대상자 명부에 대한 첨부 여부를 확인
- 기타 사업시행계획서 주요 항목 확인

## 가. 해당구역에 대한 사전 검토



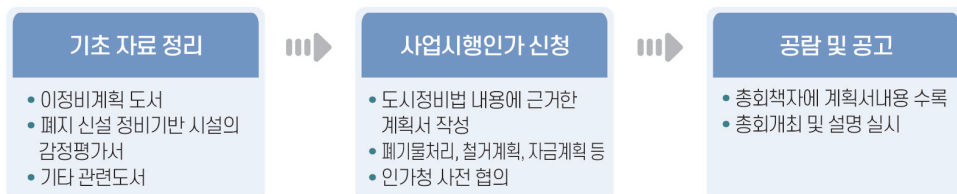
## 나. 사업시행인가가 절차 이행 검토



※ 해당 사업장의 각종 회의에 참관

※ 『도시 및 주거환경정비법』 제32조에 근거하여 인허가 등의 의제여부 확인

## 다. 사업시행계획서의 내용 검토

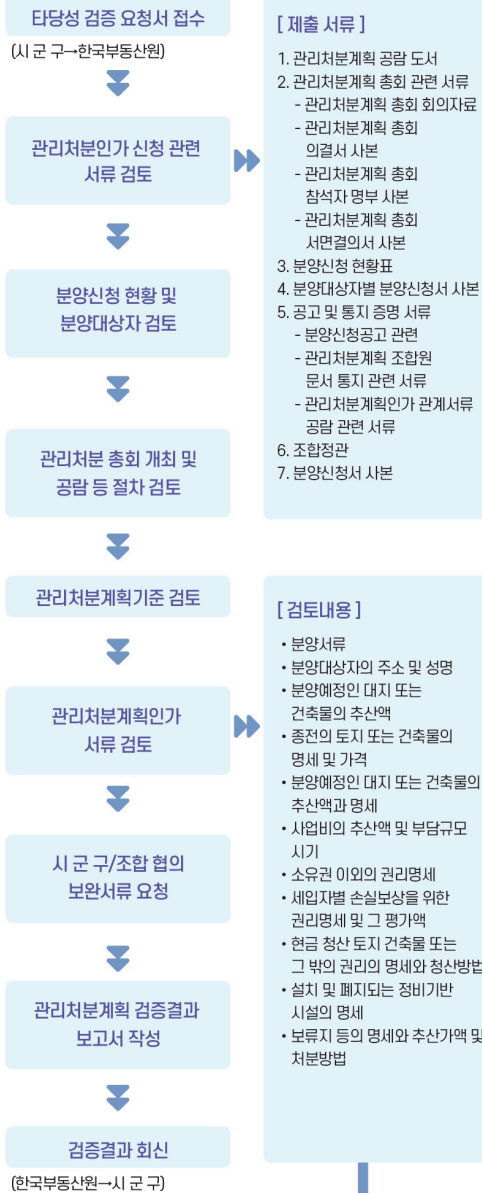


※ 사업시행인가를 위한 조합원 총회 시 참관

※ 『도시 및 주거환경정비법』 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 서식 확인

## 2. 관리처분계획 타당성 사전 검증 업무수행 후 관리처분계획 타당성 검증절차 이행

### 『관리처분계획 타당성 검증』(TYPE 1.) 절차도



### 사업시행인가 단계에서부터의 사전검증(TYPE 2.) 절차도

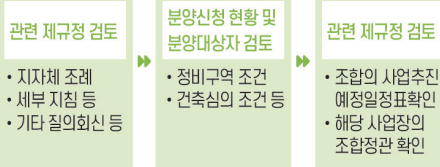
「관리처분계획 타당성 검증 업무의 효율적인 수행을 위해서는 TYPE 1. 절차 이행 전 사업시행인가 단계에서부터 사전에 점검하여 문제를 해결하는 것이 효율적이나 TYPE 2. 방식을 권장함 (단, TYPE 2. 방식으로 시행할 경우 TYPE 1.과 별도의 추가업무가 발생함에 따라 업무수행 방식에 대해 협의 필요).

#### 1. 사업시행인가 시점에서의 검증업무 절차 사전수행

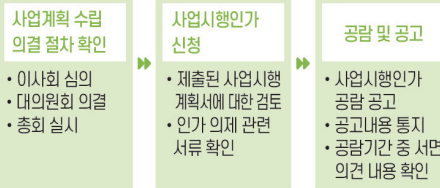
※사업시행계획서 항목별 내용 및 자료근거 검토

- 지급계획(추정액)에 대해서는 별지 제15호서식에 근거하여 사업 추진 과정 중 누락 여부
- 주택재개발정비사업의 경우 세입자 주거대책(임대주택 공급, 주거이전비 지급), 임대주택공급 대상자와 주거이전비 지급 대상자에 대한 기준일 및 자격여부, 영업보상에 대한 반영 여부
- 임대주택 건설계획과 관련한 사전협의 내용 및 임대주택 공급 대상자 명부에 대한 첨부 여부
- 기타 사업시행계획서 주요 항목 확인

#### 가. 해당구역에 대한 사전 검토

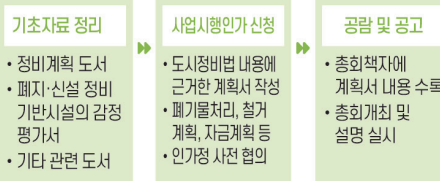


#### 나. 사업시행인가가 절차 이행 검토



※ 해당 사업장의 각종 회의에 참관  
※ 「도시 및 주거환경정비법 제32조에 근거하여 인허가 등의 의제여부 확인

#### 다. 사업시행계획서의 내용 검토



※ 사업시행인가를 위한 조합원 총회시 참관  
※ 「도시 및 주거환경정비법」 및 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 서식 확인

#### 2. TYPE 2. 업무수행 후 『관리처분계획 타당성 검증』(TYPE 1.) 절차 이행



## 4) 연도별 검증 실적

| 구분  | 지역 | 연도별 관리처분계획 타당성 검증 실적 |      |      |      |       |      |      |      |      |      |        |
|-----|----|----------------------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|--------|
|     |    | 계                    | 2015 | 2016 | 2017 | 2018* | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024** |
| 전 국 |    | 541                  | 2    | 7    | 22   | 40    | 53   | 65   | 78   | 90   | 84   | 100    |
| 1   | 서울 | 106                  | -    | -    | -    | 5     | 14   | 13   | 15   | 15   | 22   | 22     |
| 2   | 부산 | 52                   | -    | -    | 2    | 3     | 5    | 5    | 6    | 11   | 7    | 13     |
| 3   | 대구 | 38                   | -    | -    | -    | 4     | 5    | 2    | 8    | 9    | 4    | 6      |
| 4   | 인천 | 56                   | -    | -    | 2    | 4     | 8    | 9    | 12   | 8    | 4    | 9      |
| 5   | 광주 | 14                   | -    | -    | -    | 3     | -    | 4    | -    | 3    | 2    | 2      |
| 6   | 대전 | 25                   | -    | -    | -    | 1     | 1    | 4    | 3    | 3    | 6    | 7      |
| 7   | 울산 | 3                    | -    | -    | -    | -     | -    | 2    | -    | -    | -    | 1      |
| 8   | 세종 | 0                    | -    | -    | -    | -     | -    | -    | -    | -    | -    | -      |
| 9   | 경기 | 185                  | 2    | 7    | 15   | 17    | 18   | 18   | 25   | 29   | 24   | 30     |
| 10  | 강원 | 9                    | -    | -    | 1    | -     | -    | 2    | 2    | -    | 3    | 1      |
| 11  | 충북 | 9                    | -    | -    | -    | -     | -    | -    | 2    | 3    | 3    | 1      |
| 12  | 충남 | 16                   | -    | -    | 2    | 3     | 1    | 3    | 2    | 2    | 1    | 2      |
| 13  | 전북 | 6                    | -    | -    | -    | -     | 1    | -    | 1    | 2    | 2    | -      |
| 14  | 전남 | 0                    | -    | -    | -    | -     | -    | -    | -    | -    | -    | -      |
| 15  | 경북 | 3                    | -    | -    | -    | -     | -    | -    | 1    | -    | 2    | -      |
| 16  | 경남 | 17                   | -    | -    | -    | -     | -    | 2    | 1    | 5    | 4    | 5      |
| 17  | 제주 | 2                    | -    | -    | -    | -     | -    | 1    | -    | -    | -    | 1      |

\* 2018년 2월 관리처분계획 타당성 검증 의무화 시행(시행일 이후 인가 신청 사업장 대상)

\*\* 2024.11.15. 기준

## 업무요약



### 업무 개요

조합의 관리처분계획 인가 신청 시 시장·군수가 부동산원에 관리처분계획 타당성 검증을 요청하여 인가 적정성을 제고하기 위함

### 검증 대상

다음 중 하나에 속하는 경우 의무 검증 대상

1. 정비사업비가 10% 이상 늘어난 경우
2. 조합원 부담금이 20% 이상 늘어난 경우
3. 조합원의 20% 이상이 타당성 검증을 요청한 경우
4. 그 밖에 시장·군수가 필요하다고 인정하는 경우

### 검증 주요내용

**분양절차**

- 분양신청 공고·통지
- 개략적인 부담금 통지
- 총회결의 절차
- 공람 절차

**분양자격**

- 조합원 자격
- 분양신청 자격
- 입주권 제한사항

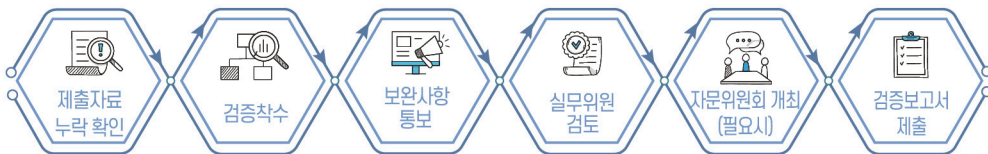
**사업비·분담금**

- 사업비 등 지출항목
- 일반분양 등 수입항목
- 조합원 부담금 산정
- 재건축 부담금통지여부

**관리처분기준**

- 법령, 조례, 정관, 관리
- 처분계획의 적합성

### 검증 절차



## 바. 정비사업 공사비 검증

### 1) 도입 배경

#### 정비사업의 공사비 투명성 확보

정비사업은 기본계획, 정비계획, 사업승인계획, 관리처분계획 등을 단계적으로 거치면서 장기적으로 진행되는 특성 상 시공자 선정 단계에서는 적정 공사비를 산정할 수 없고 사업을 구체화하는 과정에서 설계변경, 물가상승 등의 공사비 변동이 발생하게 됩니다.

이러한 과정에서 조합은 공사비에 대한 전문지식이 부족하여 적정 공사비를 판단하기 어려운 점이 있었고 증액된 공사비로 인한 사업성 저하 및 사업 추진 지연, 조합과 시공자 간의 갈등, 준공 후 분쟁 등이 발생하는 일이 반복되어 왔습니다.

#### 합리적인 공사비 계약 지원

이에 조합·시공자가 공사비를 증액하는 과정에서의 비리, 갈등이 발생되지 않도록 투명하게 관리하고자 전문기관이 증액 공사비의 적정성을 객관적으로 검증하고 검증된 결과를 바탕으로 합리적 계약이 이루어지도록 지원할 필요가 있었습니다.

이에 따라 국토교통부는 도시 및 주거환경정비법에 공사비 검증을 위한 법적 근거를 마련하여 '2019. 10. 24. 부터 시행해 오고 있습니다.

### 2) 정비사업 공사비 검증 개요

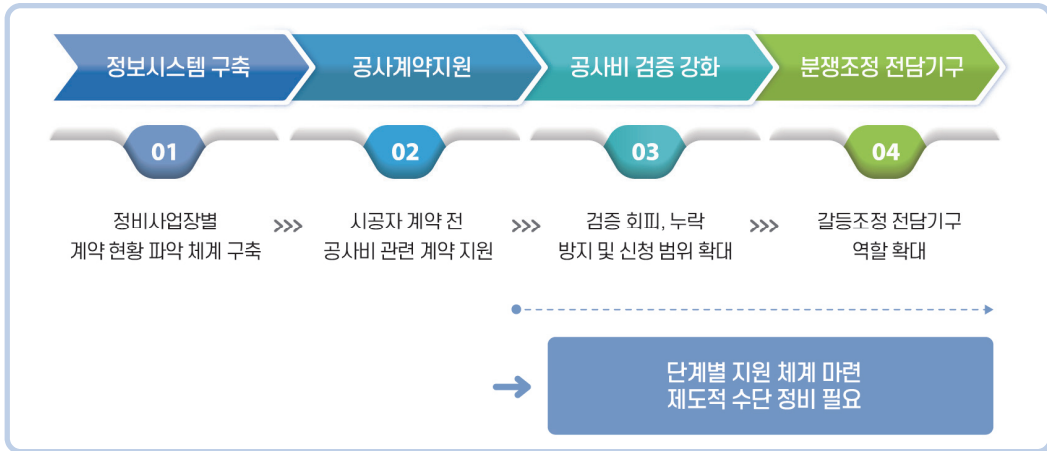
공사비검증은 재건축·재개발 등 정비사업에서 공사비를 일정 비율 이상 증액하려고 하는 경우 등에 해당되면 사업시행자가 검증기관에 의뢰하여 공사비의 적정성을 검증받도록 하는 제도입니다.

#### 검증 필요성

##### 공사비 검증의 필요성

공사비 검증은 시공자와 조합 간의 전문성 차이로 인한 불평등 협상 문제를 해결하고, 적정 공사비 수준에 대한 정보를 가지고 조합이 합리적 의사 결정을 하도록 지원함과 동시에 공사 내역의 불투명으로 인한 상호 간 불신과 갈등을 해소하기 위한 역할을 수행하고 있습니다.

즉, 공사비 협상에 필요한 기본정보를 제공하여 조합과 시공자가 합리적 계약을 체결할 수 있도록 지원하고 공사비 검증 결과를 기초로 협의를 진행한 후 총회 공개 및 의결을 거치는 투명한 절차를 통해 조합원들이 이를 수용하도록 하고 있습니다.



### Ⅱ 공사비 검증 효과

공사비 검증은 구체적 내역을 바탕으로 공사비 계약이 체결되도록 지원하여 조합과 시공자 간의 상대적 정보의 불균형을 해소하고 정비사업 공사도급계약을 투명하게 진행하여 조합과 조합원간의 불신과 갈등을 예방하는 효과가 있습니다.

또한 조합원 분담금의 바탕이 되는 공사비에 대해 전문기관 검증을 통해 조합과 시공자가 합리적인 계약을 할 수 있도록 지원함으로써 공사비 투명성 확보와 조합원의 분담금을 줄이는 효과가 있습니다.

실제 제도 도입 후 공사비 검증 결과에서 보이듯이 과도한 증액 공사비를 제한하는 효과가 나타나고 있으며, 건설 원자재 급등 등 공사비 상승 요인에 따른 무리한 증액을 억제하고 시공자와 조합의 갈등을 해결하는데 필요한 기본적인 정보를 제공하는 역할을 하고 있습니다.

- **(정보 균형)** 조합과 시공자의 공사비 관련 **정보의 불균형 해소**
- **(투명성 강화)** 까맣이 **공사비를 내역화하여** 공사비 투명화
- **(분쟁 예방)** 정비사업에 대한 조합원의 **신뢰성 향상 및 분쟁 예방**
- **(분담금 감소)** 전문성있는 공사비 검증으로 공사비 부풀리기 예방 및 **조합원 분담금 감소**
- **(신속한 사업추진)** 객관적이고 합리적인 검증으로 투명한 **사업추진**에 기여
- **(갈등 해결 지원)** 조합과 시공자의 **공사비 협상**에 필요한 **기본정보 제공**

## ●● 검증 수행 근거

### Ⅰ 공사비 검증 수행 근거 Ⅰ

공사비 검증 수행 근거는 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업 공사비 검증 기준」, 「정비사업계약업무 처리기준」에서 정하고 있습니다.

#### 📄 관련 규정

「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2 제1항('19.10.24. 시행)

재개발·재건축의 사업시행자는 시공자와 계약 체결 후 일정 요건에 해당하는 때에는 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청해야 함(의무규정)

「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조 제3항(국토부 고시)

그 밖의 사유가 있는 경우 사업시행자는 검증기관에게 공사비 검증을 요청할 수 있음(임의규정)

「정비사업 공사비 검증 기준」(국토부 고시 제2020-1182호)

정비사업 공사비 검증에 필요한 사항을 정함

## ●● 도입 경과

- '18.02.09. 「정비사업 계약업무 처리기준」 제정 → 공사비검증 (임의)규정 마련
- '19.04.23. 「도시 및 주거환경정비법」 개정 공포 → 공사비검증 의무화 규정
- '19.10.24. 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2 (공사비검증 요청 등) 시행
- '19.11.18. 「정비사업 공사비 검증 기준」 시행(국토교통부 고시)
- '21.01.01. 「정비사업 공사비 검증 기준」 개정 시행
- '23.06.16. 「정비사업 계약업무 처리기준」 개정 시행

## ●● 검증 기관

### Ⅰ 공사비 검증 기관 Ⅰ

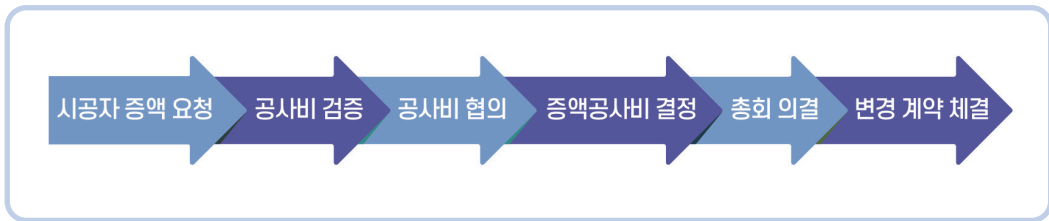
- ① 한국부동산원
- ② 한국토지주택공사(LH)
- ③ 지방공사

### 3) 정비사업 공사비 검증의 주요 사항

#### ●● 검증 절차

##### Ⅰ 공사비 검증 절차 Ⅰ

공사비 검증은 시공자가 증액 요청 시 공사비 검증을 받고 그 결과에 따라 조합과 시공자가 협의하여 증액 공사비를 결정한 후 총회의결을 거쳐 계약 변경을 하도록 정하고 있습니다.

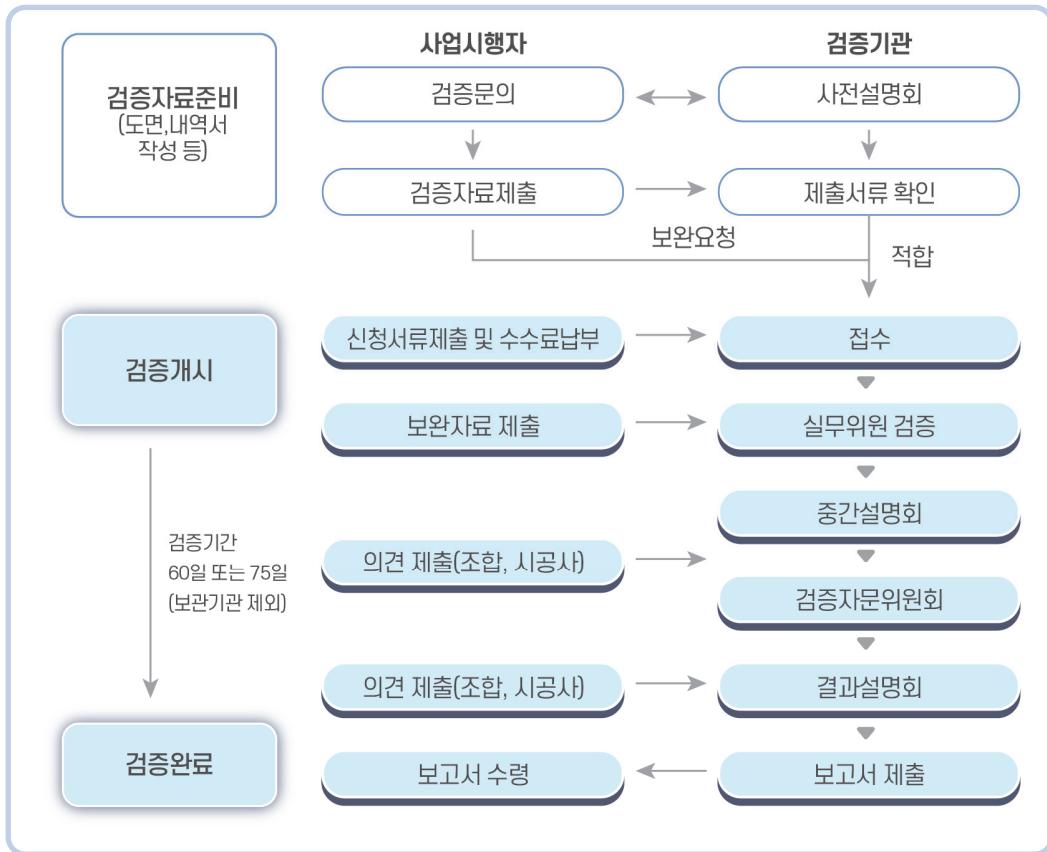


#### ●● 검증 수행 절차

##### Ⅰ 공사비 검증 수행 절차 Ⅰ

공사비 검증은 사전협의 및 상담 - 검증자료 제출 및 보완 - 검증 접수 - 중간설명회 - 전문가 자문 - 결과설명회 - 보고서 제출 순으로 진행됩니다.





### ■ 사전 협의 및 접수지원 ■

검증제도에 대한 이해를 돕기 위해 안내서를 발간, 배포하고 있으며, 온-오프라인 상담 및 검증 실무자들이 직접 현장을 방문하여 사전 협의를 통해 검증 절차와 방법을 설명(사전설명회)하고 시공사, 조합의 자료 준비를 지원하고 있습니다. 또한 신청 인터넷을 이용한 전자접수 시스템을 구축하여 온라인으로 손쉽게 신청 및 자료를 제출할 수 있습니다.

1. 온, 오프라인 상담, 협의
2. 검증 실무자 직접 현장 방문 후 사전 협의 및 검증 절차와 방법 설명
3. 검증 자료 준비 및 사업장의 특성 등 파악
4. 조합 의견 및 입장 청취

## ■ 자료 작성 안내 및 검증 신청 ■

1. 작성안내서 및 표준양식 제공
2. 공사비 내역 없이 총액 계약을 진행하는 관행상 검증을 위한 자료 준비에 시간 소요
3. 자료 간소화 및 필수서류 위주로 안내
4. 자료 제출 후 자료 미비, 누락, 오류 등을 확인하고 보완통지 및 보완 완료 후 접수

## ■ 설명회(중간, 결과) 및 외부 자문회의 개최 ■

검증 진행 상황 검증 결과에 대한 설명을 통해 검증 이해도를 높이는 동시에 조합과 시공자의 의견을 적극 수용(중간설명회, 결과설명회)하여 검증 결과에 반영하고 있습니다.

1. 검증 진행 중 검증 내용에 대한 설명을 통해 검증에 대한 이해도를 높이고 조합과 시공자 소명 의견(7일/3일)을 제출 받아 적극 반영
2. 소명자료 및 의견에 대한 외부 전문가의 자문 후 타당한 의견은 결과에 반영

| 작성안내서 & 표준양식                                                                       | 사전설명회                                                                              | 자문회의                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

## ● 검증 준비서류

### ■ 검증 준비 서류 ■

정비사업 공사비검증 기준(국토부 고시)에서 정하고 있는 신청서와 부대서류를 검증기관에 제출하면 됩니다.

1. 공사비 목록 및 사유서
2. 사업개요, 도급계약서, 시공자 입찰관련 및 인허가 서류



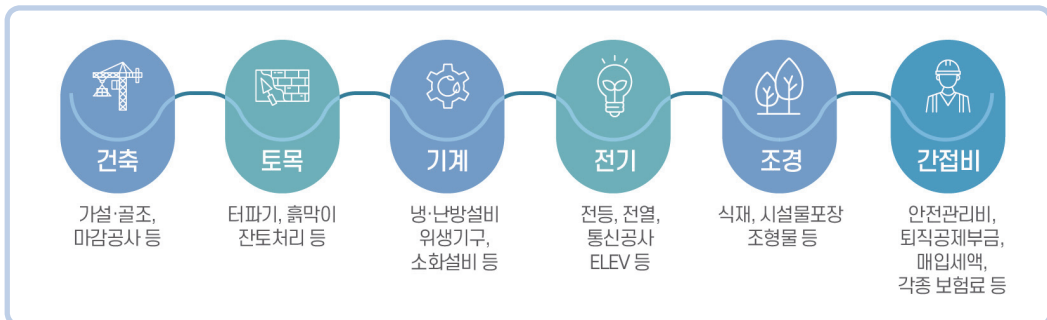
3. 변경 전후 설계도서
4. 공사비 총괄표, 변경전후 공사비 내역서, 물량산출서 등
5. 기타 검증에 필요한 서류

## ● 검증 내용

### ■ 검증 내용 ■

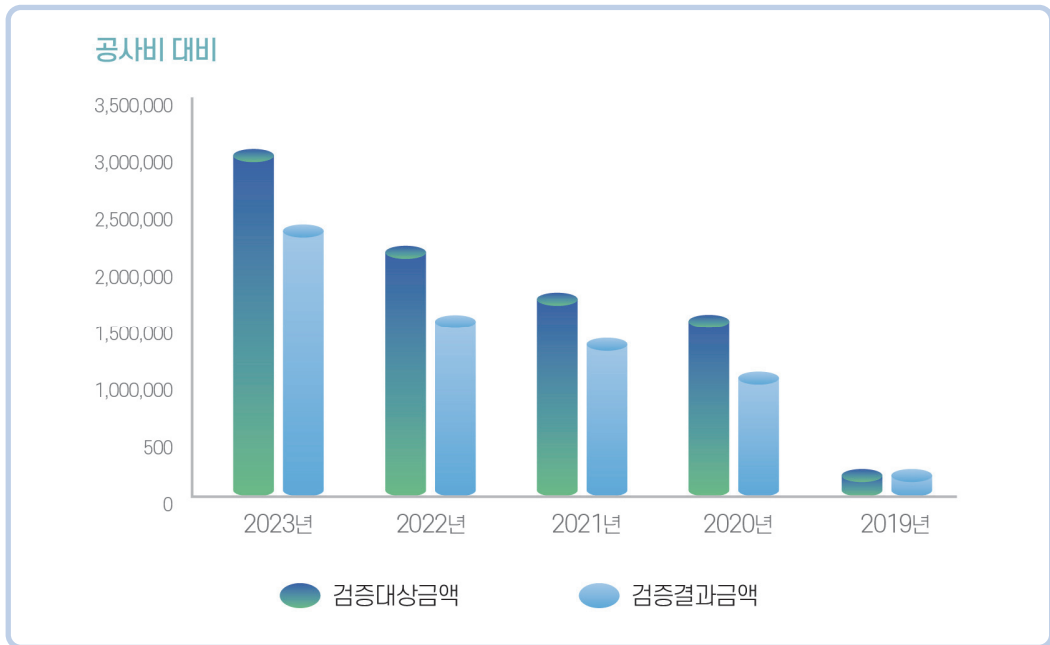
신청한 항목의 재료비, 노무비 등 직접·간접공사비 뿐만 아니라 조합운영비, 이주비, 대여금, 각종 수수료 등 금융비용(사업비)을 검증하고 있습니다.

- 계약서상 공사 계약 내용
- 공사 수량 및 단가의 적정성
- 간접 경비, 보험료 등 제경비
- 이주비, 대여금, 분양금 등 사업비



### ■ 법정 처리 기한 ■

1. 전체 또는 증액 공사비가 1,000억 원 미만 : 접수일로부터 60일 이내
2. 전체 또는 증액 공사비가 1,000억 원 이상 : 접수일로부터 75일 이내
3. 다만, 부득이한 경우 10일 범위 내에서 1회 연장 가능
  - ※ 서류 미비 또는 추가 자료 필요에 따른 보완 기간은 제외



#### 4) 검증 현황 및 사례

(단위 : 백만원)

| 구분    | 건수  | 검증대상금액    | 검증결과금액    | 감액공사비      |
|-------|-----|-----------|-----------|------------|
| 2023년 | 30  | 3,028,160 | 2,382,051 | -646,109   |
| 2022년 | 32  | 2,118,803 | 1,688,836 | -429,967   |
| 2021년 | 22  | 1,824,420 | 1,364,976 | -459,444   |
| 2020년 | 13  | 1,568,461 | 1,105,445 | -463,016   |
| 2019년 | 3   | 179,195   | 168,274   | -10,921    |
| 계     | 100 | 8,719,039 | 6,709,582 | -2,009,457 |

## ■ 사업 개요 ■

| 구 분              | 내 용                                        |
|------------------|--------------------------------------------|
| 사업명              | 00아파트 주택재건축사업                              |
| 대지위치             | 서울시 00구 00동 000번지 일대                       |
| 구역면적 / 대지면적      | 000,000.㎡ / 000,000.㎡                      |
| 연면적 / 건축면적       | 000,000.00㎡ / 00,000.00㎡                   |
| 규 모              | 지하0층, 지상00층 / 아파트00개동, 근린생활시설              |
| 세대수              | 공동주택 0,000세대, 부대복리시설 및 근생                  |
|                  | 조합원 분양: 000세대, 일반분양 : 000세대,<br>임대 : 000세대 |
| 공사도금액<br>(부가세별도) | 0,000억원                                    |
| 시공사              | 00건설                                       |

## ■ 변경 사항 ■

| 구 분                  | 당 초('18. 2.)       | 변 경('23. 1.)         | 비 고             |
|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| 설계<br>변경             | 연면적 00,000m2       | 연면적 00,000m2         | ↑ 약 6,000m2     |
|                      | 지하0층 ~ 지상00층, 00개동 | 지하0층 ~ 지상00층, 00개동   | ↑ 1개동           |
|                      | 신축 00세대            | 신축 00세대              | ↑ 19세대          |
| 도급<br>공사비<br>(VAT별도) | 도급계약금액<br>0,000억원  | 변경계약 요청금액<br>0,000억원 | 증액<br>약 1500 억원 |

공사비 변동 주요 사항

| 구분       |          | 당 초('18. 2.)                   | 변 경('23. 1.)                          |
|----------|----------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 토목<br>공사 | 토공사      | -                              | 암반 추가                                 |
| 건축<br>공사 | 기초공사     | 지내력 기초                         | PHC파일(D600)                           |
|          | 구조공사     | -                              | 전이층, 전이보추가                            |
|          |          | 지하주차장 RC 구조                    | RC + PC 구조                            |
|          | 석공사      | 인조대리석                          | 엔지니어드스톤                               |
|          | 타일공사     | 폴리싱타일(국산)                      | 세라믹타일(외산)                             |
|          | 수장공사     | 강마루                            | 원목마루(광폭)                              |
|          | 창호공사     | PVC 이중창호                       | 시스템창호(유리난간적용)                         |
| 기계<br>공사 | 에어컨      | 시스템에어컨 2대                      | 시스템에어컨 전실                             |
|          | 수전       | 수전류 국산                         | 수전류 외산                                |
| 전기<br>공사 | 홈넷       | 월패드 10"                        | 월패드 13.3"                             |
|          | 주차유도     | -                              | 전방위 카메라 방식                            |
|          | 승강기      | 20대, 승강기속도 120m/min            | 25대, 승강기속도 150m/min<br>공기청정기+인테리어 고급화 |
|          | 전기차충전    | 급속 1대, 완속 15대                  | 급속 12대, 완속 22대,<br>과금형콘센트 79개소        |
| 조경<br>공사 | 식재       | -                              | 조경특화로<br>식재 특화목 추가                    |
| 제경비      | 요율       | 해당 요율                          | 해당 요율                                 |
| ESC      | 물가<br>변동 | -                              | 소비자물가지수 또는<br>건설공사비지수                 |
| 사업비      | 분양<br>경비 | 분양대행 수수료, 모델하우스 설치,<br>광고홍보비 등 | 분양대행 수수료, 모델하우스 설치,<br>광고홍보비 등        |

## 업무요약



### 업무 개요

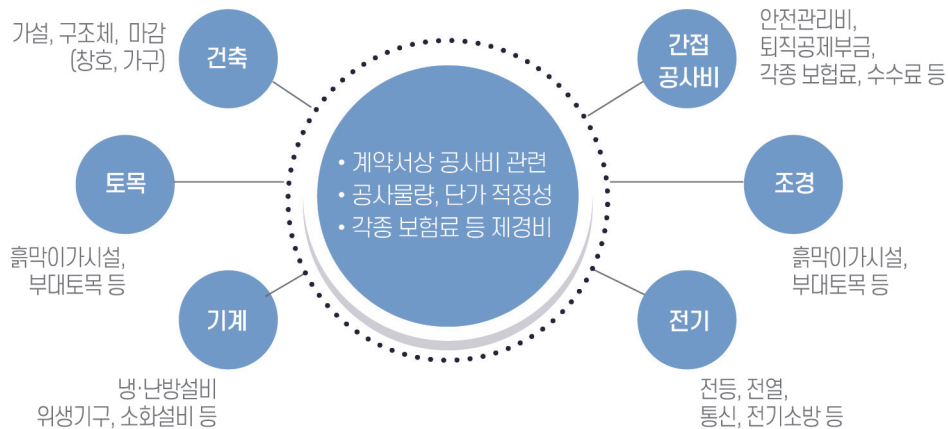
공사비를 일정비율 이상 증액하려는 등 일정 조건에 해당하는 경우 사업시행자가 검증기관에 의뢰하여 전문기관의 검증을 받도록 하는 제도

### 검증 대상

다음 중 하나에 속하는 경우 의무 검증대상이며, 변경계약 전 조합측에서 신청하여 검증 결과를 총회에 공개하여야 함

1. 토지등소유자 또는 조합원 20% 이상이 요청하는 경우
2. 공사비 증액비율이 다음에 해당하는 경우(생산자물가상승률 제외)
  - 사업시행계획인가 이전(이후) 시공자 선정 : 10%(5%) 이상
3. 검증 완료 후 3% 이상 증액되는 경우(생산자물가상승률 제외)

### 검증 내용



## 사. 정비사업 조합운영 실태점검 지원

### ●● 추진 배경

#### ㉞ “정비사업의 투명화 및 활성화 위해 중요성·필요성 증대”

정부는 재개발·재건축사업 추진과정에서 발생되고 있는 사건·사고예방을 위해 많은 대책과 업무처리기준 등을 마련하여 실시하고 있으나 정비사업 관련 사건·사고는 끊임없이 발생하고 있습니다.

사건·사고가 발생하면 사업주체 간 갈등은 깊어지고, 사업이 지연되어 사업비용이 천문학적으로 증가하게 되며, 이로 인해 분담금이 늘어나고 그 피해는 고스란히 주민들에게 전가되고 있습니다.

따라서 정비사업 추진과정에서 발생하는 각종 사건·사고를 예방하기 위해 조합 운영의 문제점을 해결하고 정비사업의 원활한 추진을 위해 정부와 지자체는 조합의 운영 실태를 점검할 필요가 있으며, 한국부동산원은 도시정비법에 따른 「정비사업 지원기구 업무 대행기관」으로써 조합운영 실태점검 운영 전반을 지원하고 있습니다, 이를 통해 조합 운영의 투명성과 효율성을 제고하며, 정비사업의 신뢰성을 확보하고, 사업의 원활한 추진을 도모합니다.

### ●● 정비사업의 사건·사고 현황

#### ㉞ “사업단계별 사건·사고 현황”

사업추진단계에서 부정행위 발생은 사업시행인가 이전단계가 전체의 69%를 차지하고 있으며, 조합설립인가(39%), 시공자선정(19%), 관리처분(15%), 추진위원회 (11%), 사업시행인가(11%), 이주 및 철거 등(5%) 순으로 일어나고 있습니다.

| 구분                   |                    | 뇌물<br>수수    | 뇌물<br>공여    | 배임         | 횡령         | 정보<br>공개   | 불법<br>홍보    | 입찰<br>방해   | 공사비<br>증액  | 문서<br>위조   | 무등록<br>정비<br>업무 | 상가<br>종교<br>보상 | 총회<br>미의결  | 이주<br>지연  | 기타         | 합계            |
|----------------------|--------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-----------------|----------------|------------|-----------|------------|---------------|
| 사업<br>시행<br>인가<br>이전 | 추진<br>위원회          | 8           | 3           | 3          | 4          | 3          | 6           | 4          | 0          | 1          | 2               | 0              | 1          | 0         | 4          | 39<br>(11%)   |
|                      | 조합<br>설립           | 56          | 15          | 3          | 15         | 12         | 0           | 5          | 0          | 13         | 4               | 0              | 9          | 0         | 5          | 137<br>(39%)  |
|                      | 시공자<br>선정          | 3           | 16          | 1          | 2          | 0          | 40          | 0          | 0          | 0          | 0               | 0              | 0          | 0         | 4          | 66<br>(19%)   |
| 사업<br>시행<br>인가<br>이후 | 사업<br>시행<br>인가     | 15          | 8           | 2          | 0          | 0          | 0           | 3          | 0          | 0          | 3               | 0              | 3          | 0         | 4          | 38<br>(11%)   |
|                      | 관리<br>처분<br>계획     | 4           | 0           | 6          | 3          | 6          | 0           | 1          | 11         | 0          | 0               | 19             | 0          | 0         | 4          | 54<br>(15%)   |
|                      | 이주 및<br>철거,<br>청산등 | 2           | 0           | 0          | 6          | 1          | 0           | 0          | 0          | 0          | 0               | 0              | 0          | 4         | 3          | 16<br>(5%)    |
| 계                    |                    | 88<br>(25%) | 42<br>(12%) | 15<br>(4%) | 30<br>(9%) | 22<br>(6%) | 46<br>(13%) | 13<br>(4%) | 11<br>(3%) | 14<br>(4%) | 9<br>(3%)       | 19<br>(5%)     | 13<br>(4%) | 4<br>(1%) | 24<br>(7%) | 350<br>(100%) |

※ 합계는 2003년 7월부터 2023년 9월 현재까지의 주요 일간지 및 언론보도자료, 판례, 검경수사결과 자료 중에서 중복된 건수를 제외하고 집계한 결과임

## “사업주체별 사건·사고 현황”

정비사업 주체에 있어 부정행위는 사업초기단계에서 추진위원회와 조합 임원 등이 48%로 가장 많이 발생되고 있고, 이어서 시공자(19%), 정비업체(11%), 철거업체 (7%) 순으로 일어나고 있습니다.

| 구분                | 뇌물 수수       | 뇌물 공여        | 배임         | 횡령         | 정보 공개      | 불법 홍보       | 입찰 방해      | 공사비 증액     | 문서 위조      | 무등록 정비 업무 | 상가 종교 보상   | 총회 미의결     | 이주 지연     | 기타         | 합계            |
|-------------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|---------------|
| 조합/추진위            | 73          | 3            | 12         | 21         | 22         | 0           | 5          | 2          | 12         | 5         | 16         | 13         | 4         | 19         | 207<br>(48%)  |
| 정비업체              | 4           | 27           | 0          | 2          | 0          | 6           | 6          | 0          | 0          | 2         | 0          | 0          | 0         | 1          | 48<br>(11%)   |
| 시공자               | 2           | 29           | 0          | 2          | 0          | 40          | 0          | 9          | 0          | 0         | 0          | 0          | 0         | 0          | 82<br>(19%)   |
| 홍보업체              | 0           | 7            | 1          | 0          | 0          | 0           | 0          | 0          | 1          | 1         | 0          | 0          | 0         | 1          | 11<br>(3%)    |
| 철거업자              | 0           | 27           | 0          | 4          | 0          | 0           | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0          | 0         | 0          | 31<br>(7%)    |
| 설계자               | 0           | 8            | 0          | 0          | 0          | 0           | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0          | 0         | 0          | 8<br>(2%)     |
| 이주관리, 범죄예방, 정보통신  | 0           | 15           | 0          | 0          | 0          | 0           | 1          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0          | 0         | 1          | 17<br>(4%)    |
| PM/CM             | 0           | 3            | 0          | 0          | 0          | 0           | 0          | 0          | 0          | 1         | 0          | 0          | 0         | 0          | 4<br>(1%)     |
| 감정평가사             | 0           | 0            | 0          | 0          | 0          | 0           | 0          | 0          | 0          | 0         | 3          | 0          | 0         | 1          | 4<br>(1%)     |
| 기타<br>(공무원, 브로커등) | 9           | 8            | 2          | 1          | 0          | 0           | 1          | 0          | 1          | 0         | 0          | 0          | 0         | 1          | 23<br>(5%)    |
| 계                 | 88<br>(20%) | 127<br>(29%) | 15<br>(3%) | 30<br>(7%) | 22<br>(5%) | 46<br>(11%) | 13<br>(3%) | 11<br>(3%) | 14<br>(3%) | 9<br>(2%) | 19<br>(4%) | 13<br>(3%) | 4<br>(1%) | 24<br>(6%) | 435<br>(100%) |

## ●● 조합운영 실태점검의 운영

### “조합운영 실태점검”의 정의

「도시정비법 제113조(감독)」에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 하기 위한 현장점검을 실시하는 것을 말합니다.



## ●● 점검 절차

실태점검의 진행은 사전준비, 현장점검 실시, 사후조치 단계로 이루어지며, 구체적인 점검절차는 다음과 같습니다.

| 단계             | 시장·군수·구청장            | 비고                                                         |
|----------------|----------------------|------------------------------------------------------------|
| 사전준비           | 점검계획 수립              | [소요예산, 점검기간, 점검사항 등 포함]<br>- 실시 1개월 전에 인력 및 조사일정 확정        |
|                | 점검대상 구역 선정           | [변호사, 회계사, 정비사업지원기구 등]                                     |
|                | 점검반 구성               | [점검 일시, 점검방법 및 주요 점검내용, 사전준비 목록 등 통지(7일 전)]                |
|                | 조합 통보                | [관련법령, 조합의 현황 및 주요 민원사항, 점검사항 체크]                          |
|                | 점검반 교육               |                                                            |
| 현장점검<br>(1~2주) | 현장방문                 | [조합의견 청취, 점검 세부업무 조정 및 협의,<br>점검반 보안각서 및 청렴서약서 작성]         |
|                | 조합업무 전반 점검           | [점검관련 법규 및 조합내규 검토, 중점 점검 사항 확인, 점검유형별<br>체크리스트 작성 등]      |
|                | 중간점검 회의<br>(핵심사항 선별) | [점검 분야별 중점사항 선별 및 점검 확인]<br>- 필요시 업체 담당자 및 조합 관계자 면담       |
|                | 주요점검 사항 집중점검         |                                                            |
|                | 확인서 작성               | [확인서 작성 및 징구, 조합에 내용 설명]<br>- 점검완료 1일전                     |
| 사후조치           | 조합소명자료 확인            | [확인서 내용 확인 후 조합 소명내용 검토]                                   |
|                | 적발사항에 대한<br>자문회의 개최  | [점검자 처분의견서 제출]<br>- 점검완료 후 1~2주 이내                         |
|                | 행정조치사항 결정            | [확인서 내용에 대한 처분방법 결정]<br><br>[환수권고, 행정지도, 시정명령, 수사의뢰, 고발 등] |

## ●● 점검 분야별 내용

조합운영 실태점검 시 주요 점검 분야는 조합의 투명성, 공정성, 효율성 등을 보장하기 위해 다양한 측면에서 이루어집니다. 각 분야는 조합이 관련 법령을 준수하고 있는지, 조합원들의 권익이 제대로 보호되고 있는지 등을 평가하기 위해 중요합니다. 아래는 주요 점검 분야입니다.

| 구 분                                                                                           | 점검 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div> <div> <div>한국부동산원의 都市정비 Urban Improvement in REB</div> </div> </div><br>용역계약<br>및 정비사업비 | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 관련 규정 준수 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시정비법 제45조에 따른 총회의결 사항 준수 여부</li> <li>• 도시정비법 제29조에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」 규정 준수 여부</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 예산 범위 내 용역계약 체결 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약 체결된 용역이 총회에서 의결된 회계연도 사업비에 포함되는지 여부</li> <li>• 계약 체결된 용역금액이 사업비 범위 이내인지 여부</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 업체선정 절차               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 입찰참여 지침서를 대의원에서 의결했는지 여부</li> <li>• 조합에서 제시한 입찰참여 지침서(입찰 방법 등) 준수 여부</li> <li>• 이사회 및 대의원에 대한 속기록, 영상, 녹취록 중 1개 이상이 있는지</li> <li>• 총회에서 선정해야 하는 업체인지                   <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시정비법 제45조 제1항에 따라 시공자, 설계자, 감정평가업자, 정비사업 전문관리업자는 총회의 의결을 거쳐 선정</li> </ul> </li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 용역계약 내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용역범위가 중복된 계약 내용이 있는지 여부</li> <li>• 입찰공고, 입찰참여지침서의 업무범위와 계약된 용역범위가 동일한지 여부</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 정비사업비               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획 및 설계변경 예상되는 경우 설계비, 도시계획용역비, 정비사업전문 관리용역 비용 등에 추가되는 비용이 반영되어 있는지</li> <li>• 사업비항목이 누락되어 있는지</li> <li>• 이주비, 금융비용이 인근사례 및 은행 대출 금리에 비해 적정한지</li> <li>• 정비사업비 예비비가 과도·과소한지</li> </ul> </li> </ul> |
| 조합행정                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 법률준수 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시정비법 제42조에 따른 조합임원의 직무</li> <li>• 도시정비법 제43조에 따른 조합임원의 결격 사유</li> <li>• 도시정비법 제45조에 따른 총회운영 및 의결</li> <li>• 도시정비법 제46조에 따른 대의원의 구성 및 의결</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 이사회, 대의원회 운영               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 정관으로 정한 이사회 및 대의원회 수 준수 여부</li> <li>• 총회 의결사항 대의원회 위임여부</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 상근 및 직원의 업무               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합 업무규정(인사, 보수, 문서관리 내용 포함) 작성여부</li> <li>• 상근 임원 및 직원 채용절차 점검</li> <li>• 조합 업무규정에 따른 상근임·직원의 업무 분장여부</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 조합운영 관계서류 작성 및 보관</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| 구 분          | 점검 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합 업무규정에 따른 근무일지, 인수인계서, 회의록 등의 작성 여부</li> <li>• 조합문서의 관리 및 보존 상태</li> <li>• 총회운영(관련 서류 보관 여부)이 적정한지 여부</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 자금운용<br>및 회계 | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 자금 차입 및 관리               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 회계규정 및 보수규정 등의 작성 여부</li> <li>• 자금차입방법 이자율 등의 총회 의결 여부</li> <li>• 회계규정에 적합하게 통장관리, 입·출금이 관리되고 있는지</li> </ul> </li> <li>□ 자금 집행               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무추진비, 경조사비 등이 과도하게 편성되어 있는지</li> <li>• 예산항목 및 예산편성 기간이 적절한지</li> <li>• 전년도 예산규모 및 신규 용역 사항을 고려하여 예산을 수립</li> <li>• 총회에서 확정된 회계기간(1년) 예산 범위 내에서 지출했는지</li> <li>• 증빙서류가 없는 지출이 있는지</li> <li>• 세금계산서, 카드 영수증 등 적법 증빙서류 여부</li> <li>• 조합임원 또는 조합원 개인이 부담해야 할 소송, 의료비 등이 지출됐는지</li> <li>• 인건비 등에 대하여 원천징수를 했는지</li> <li>• 출장비 지급 시 증빙서류를 확인했는지</li> <li>• 사무실 임차계약 시 세금계산서 등의 증빙서류가 있는지</li> <li>• 회계결산을 총회에 보고했는지</li> <li>• 회계자료 등의 서류 보관이 적정한지</li> </ul> </li> </ul> |
| 정보공개         | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 도시정비법 제124조에 따른 인터넷 등으로 공개한 사항 확인               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합 대의원회에서 선정하여 체결한 용역계약서 및 변경계약서 /이사회 및 대의원회 의사록/ 수·발신 공문서 /월별 자금의 입출금 세부내역/결산보고서</li> </ul> </li> <li>□ 도시정비법 시행령 제94조에 따른 분기별 서면통지 여부 확인               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 분기별로 토지등소유자에게 통지했는지</li> <li>• 분기별 통지내용에 시행령 제95조 내용이 모두 포함되었는지</li> </ul> </li> <li>□ 정보공개 서면요청 확인               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합원이 열람 및 복사를 요청한 경우 15일 이내 자료 제공</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |

## ●● 실태점검 지원현황

한국부동산원은 점검반 교육, 현장 방문, 확인서 작성, 조합 소명 확인, 자문회의 참석, 행정 조치사항 결정 등 조합운영 현장 점검 전반에 주도적으로 참여하고 있습니다.

### 〈 연도별 정비사업 조합운영 현장 실태점검 지원 현황 〉

(단위 : 구역수)

| 연도 | '16년 | '17년 | '18년 | '19년 | '20년 | '21년 | '22년 | '23년 | 계   |
|----|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 구역 | 8    | 5    | 8    | 19   | 9    | 14   | 23   | 30   | 116 |

특히, 2016년부터 국토부, 지자체, 한국부동산원 합동점검반을 구성하여 지속적으로 점검 및 지도를 실시하고 있습니다.



#### 국토교통부, 지자체 합동점검 사례

| 연도    | 점검대상 구역          | 점검결과                                 |
|-------|------------------|--------------------------------------|
| 2016년 | 개포시영 외 7구역       | 124건의 부적정 사례 적발<br>(6건 수사의뢰 등)       |
| 2017년 | 반포주공 1단지 외 4구역   | 76건의 부적정 사례 적발<br>(13건 수사의뢰 등)       |
| 2018년 | 대치쌍용 외 4구역       | 107건의 부적정 사례 적발<br>(16건 수사의뢰 등)      |
| 2019년 | 신반포4지구 외 6구역     | 162건의 부적정 사례 적발<br>(18건 수사의뢰 등)      |
| 2020년 | 잠실진주 외 2구역       | 69건의 부적정 사례 적발<br>(12건 수사의뢰 등)       |
| 2022년 | 둔촌주공 외 10구역      | 178건의 부적정 사례 적발<br>(30건 수사의뢰 등)      |
| 2023년 | 상반기) 한남하이츠 외 7구역 | 상반기) 110건의 부적정 사례 적발<br>(15건 수사의뢰 등) |

## 업무요약



### 업무 개요

정비사업의 원활한 시행을 위해 현장 점검반(공무원, 부동산원, 변호사, 회계사 등)을 구성하여 분쟁 조정, 위법사항 시정요구 등 조치 감독하여 정비사업 조합의 사업관리, 투명성·전문성 제고

### 지원역할

실태점검의 점검반 교육, 점검현장 방문, 확인서 작성, 조합 소명자료 확인 및 자문회의 참석, 행정 조치 사항 결정 등 실태점검 업무 전반 지원

\* 필요 시 인력풀 및 전문가 비용 지원 가능

### 점검내용



### 점검 절차

| 구분    | STEP 1          |                | STEP 2   |                 | STEP 3      |            |           |
|-------|-----------------|----------------|----------|-----------------|-------------|------------|-----------|
|       | 문의 상담           | 공문접수 발송        | 사전 교육    | 현장 방문           | 확인서 작성      | 처분의뢰서 작성   | 지자체 자문회의  |
| 주요 내용 | 구역 개요 및 일정 등 협의 | 점검반 인원 및 기간 확정 | 점검반 사전교육 | 체크리스트 작성 등 실태점검 | 점검결과 확인서 작성 | 행정조치 사항 작성 | 점검구역 처분논의 |

## 아. 공사비 분쟁구역 전문가 파견 지원

### 배경 및 현황

#### “주거환경 개선 및 주택공급 등 정비사업 중요성·필요성 증대”

서울을 비롯한 주택 수요대비 공급이 부족한 지역과 선호도 높은 도심 지역의 경우 가용택지 부족으로 정비사업을 통한 주택공급 의존도가 점점 높아지는 상황이며, 국민소득 증가와 함께 삶의 질을 추구하는 경향이 강해지고 이에 발맞춰 주거환경에 대한 관심과 기준 또한 높아짐에 따라 주거환경 개선과 주택공급 수단으로서의 정비사업 중요성이 점점 강조되고 있습니다.

#### “대내외적 환경변화와 정비사업 여건 악화”

’22년 4월 우-러 전쟁 여파로 원자재 공급망이 타격을 입고, 수급 불안까지 겹치면서 건축비가 큰 폭으로 상승하였고, 부동산시장 침체로 인한 분양 기대수익 감소, 자금시장 경색 및 금융비용 증가로 인한 사업비조달 난항, 건축비 상승으로 인한 공사비 부담증가 등 정비사업 추진을 위한 제반 여건이 악화되고 있습니다.

### 도입 배경

#### “정비사업 참여주체 간 분쟁·갈등 심화”

정비사업 활성화를 위한 사업지원, 규제 완화 등 정부와 지자체의 노력에도 불구하고, 정비사업 여건 악화로 사업추진을 중단하는 구역이 늘고 있으며, 이와 맞물려 조합, 시공자, 협력업체 등 정비사업 참여주체 간 갈등과 분쟁사례가 증가하고 있습니다.

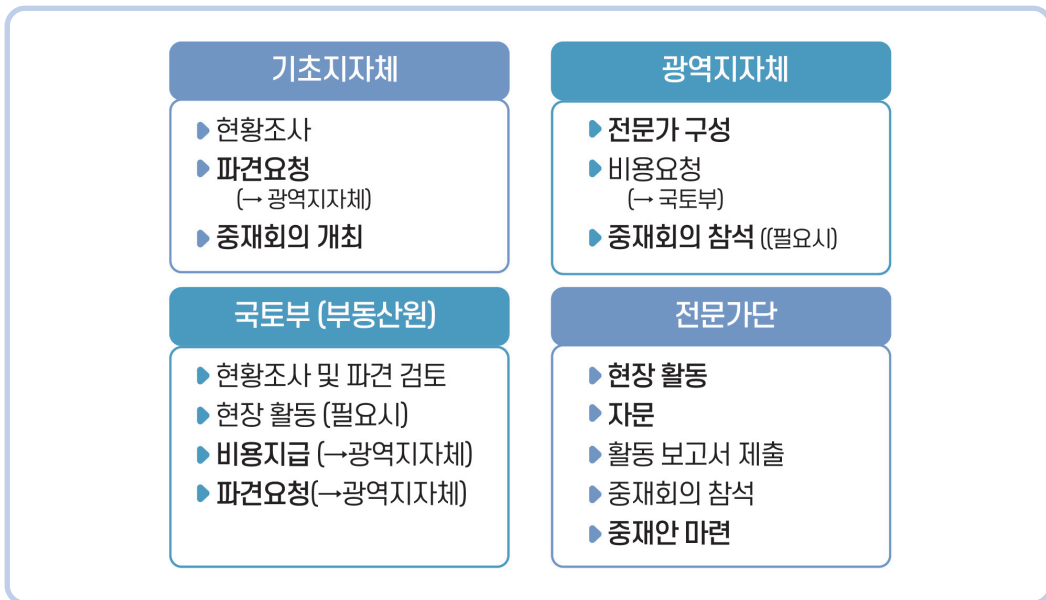
또한, 정비사업 하나를 추진하는 과정에 많게는 수천 명의 조합원과 수십 곳의 협력업체가 참여해 이해관계자 수가 많으며, 수년에서 십여 년에 걸쳐 장기간 진행되기 때문에 정비사업은 다른 어떤 사업보다 이해관계 대립이 첨예하고 분쟁·갈등의 양상 또한 복잡·다양해지고 있습니다.

이에 따라 물가 급등이나 설계변경 등 공사비 관련 분쟁·갈등 발생 정비구역을 대상으로 분쟁·갈등 중재 및 사업 정상화 지원이 필요함에 따라 정부와 부동산원은 ’24년 10월 20일부터 전문가를 현장에 파견하여 자문, 분쟁조정 등을 수행하는 등 개선 방안을 마련했습니다.

## ● 제도 개요

‘공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도’는 「도시 및 주거환경정비법」 제113조에 따라, 분쟁을 겪고 있는 조합이나 시공사가 기초지자체에 전문가단 파견을 신청하면, 기초지자체는 파견 필요성 등을 검토하여 광역지자체에 전문가단 구성 및 파견을 요청하고, 광역지자체는 3~4인의 전문가를 해당 현장에 파견합니다.

부동산원은 현황 모니터링, 전문가단 인력풀 제공(지자체 요청 시), 파견 비용 지급 등 제도 운영기관으로 역할을 수행하고 있습니다.



## 제도 운용 절차





## ● 단계별 세부 절차

### ① “공사비 현황 파악”

기초지자체는 매월 1일 조합이 설립된 관할 정비구역에 대해 도시정비법(제111조)에 따라 공사계약 관련 현황조사를 시행하며 조사 결과를 광역지자체로, 광역지자체는 국토부로 제출합니다.

### ② “구역 모니터링”

국토부와 부동산원은 공사비, 변경계약 등 지자체의 현황조사와 정비사업관리시스템(KURIS)를 바탕으로 공사비 증가폭 등을 검토 후에 공사비 분쟁구역 또는 분쟁 우려 구역을 HOT-SPOT으로 구성하여 분쟁 여부 등 현황을 선제적으로 검토합니다.

또한, 표면적으로는 공사비 분쟁처럼 보이거나 실제 분쟁 사유는 다를 수 있기에 필요에 따라서는 부동산원이 직접 조합 면담 등 현장을 방문하여 공사비 분쟁 여부 등을 확인합니다.

### ③ “파견 필요성 검토 및 요청”

기초지자체는 매월 실시하는 공사비 현황조사 결과 및 조합·시공사의 파견 신청을 토대로 전문가 파견 필요성을 검토하며, 파견이 필요하다고 판단되는 경우 기초지자체는 조합 협의를 거쳐 광역 지자체에 전문가 파견을 신청합니다.

지자체 요청 시 부동산원은 분쟁구역 파견 필요성을 검토하며, 아래와 같은 기준 등을 통해 파견 필요성, 파견 시 중재 방안 등을 검토합니다.



#### 전문가 파견 필요성 검토 기준

- ① 조합(조합원을 포함한다)이나 시공자 등 이해관계자의 파견 요청이 있는 경우 분쟁 가능성 및 갈등 관리 필요성 등을 검토하여, 파견 요청 여부를 결정한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 원활한 정비사업 추진을 위하여 해당 정비구역에 대한 전문가 파견 요청 여부를 적극 검토한다.
  1. 증액 요구가 계약서 범위를 벗어나거나, 벗어난다는 조합 의견이 있는 경우
  2. 계약서 해석 등 조합과 시공자 간 이견이 발생한 경우
  3. 관리처분계획 인가 이후 조합이 시공자 해지를 예고하거나 해지한 경우
  4. 공사비 증액 관련 조합 임원의 해임 총회를 예고하거나 소집 통지한 경우
  5. 시공자의 공사중단 등 유치권 행사를 예고하거나 행사한 경우
  6. 그 외 공사계약 등과 관련하여 정비사업 지연이 우려되는 경우

## “전문가단 구성 및 계획수립”

파견 신청을 받은 광역자치단체는 그 필요성이 인정되는 경우 사전에 위촉한 분야별 전문가 중에서 해당 구역 상황에 적합한 전문가로 파견단을 구성하는 등 전문가 파견계획을 수립합니다.



### 분야별 전문가 구성 방안

- ▶ 전문가는 ①정비사업, ②조정, ③건설·토목, ④법률, ⑤회계, ⑥행정 분야 등으로 구분하여 위촉
- ▶ 정비사업 분야 전문가는 도시정비법 시행령 제41조제1항에 따른 전문조합관리인의 자격요건을 준용하여 위촉할 수 있을 것임
- ▶ 조정 분야 전문가는 건설산업기본법 제70조제2항에 따른 건설분쟁조정위원회 위원 요건을 준용하거나, 상사중재원의 중재인(건설 분야)을 위촉할 수 있을 것임
- ▶ 구성된 전문가단이 조합, 시공사 등과 사적이해관계자인 경우 이해충돌 방지를 위해 제척 등 필요한 조치를 해야 함

부동산원은 분야별 전문가를 위촉하여 지자체 요청 시 전문가 추천, 인력풀 제공 등 전문가단 수립을 지원합니다. 필요시 사전 조합 면담 등을 통해 요청 사항 등을 파악하여 전문가단을 구성 및 추천합니다.

## “사전 검토회의”

전문가단 활동 전 해당 구역에 대한 현안 사항을 사전에 공유하고, 향후 조정 활동 방향에 대해 논의하기 위한 “킵오프회의”를 개최합니다. 광역 및 기초지자체 담당자, 파견 전문가, 분쟁 당사자, 정비사업지원기구(부동산원)가 참석합니다.

기초지자체는 구체적인 논의가 진행될 수 있도록 현안과 관련한 세부 자료(계약서, 도면, 설계변경, 공사비 검증 결과 등)를 상세히 준비합니다.

사전 검토회의를 통해 중재 대상, 중재 방법, 향후 일정 등을 점검하며, 소송으로 진행 될 경우 감정 등 소송의 장기화, 시공사의 유치권, 보전 조치에 따른 사업비 증가 등 우려가 있음을 인지시켜 조정으로 추진 할 수 있도록 조합과 시공사를 설득합니다.

### ㉠ “전문가 활동 및 분쟁 중재 회의”

전담 전문가는 공사비 분쟁 상황, 이해관계자별 의견 등 분쟁구역 현황 보고서를 작성 및 제출하며, 조합, 시공사 등과 상시 면담을 통해 분쟁 현황, 원인 및 전망 등을 분석합니다. 일반 전문가는 전담 전문가의 요청이 있는 경우 자문 역할 수행합니다.

모든 쟁점 사항을 중재 및 조정할 수 없으므로 중재가 가능한 부분과 소송이나 별도 협의가 필요한 부분을 사전에 구분하고, 기초지자체는 전문가단의 활동 보고서를 바탕으로 “분쟁 중재 회의”를 개최합니다. 회의에는 광역 및 기초지자체 담당자, 파견 전문가, 분쟁 당사자, 정비사업 지원기구(부동산원)가 참석합니다.

### ㉡ “결과 보고”

전문가단의 중재가 완료될 경우 기초지자체는 파견 기한이 종료된 후 전문가 활동 보고서와 분쟁 중재 회의 결과 등을 바탕으로 분쟁구역 현황 및 조치계획을 작성 및 제출합니다.

### ㉢ “비용 지원”

지자체 요청 시 부동산원은 파견 활동(회의, 활동, 보고서 등)에 소요된 비용을 전문가에게 직접 지급합니다. 다만, 예산 한도를 고려하여 실비 지급, 회의 수당 등을 가감할 수 있으며 원활한 예산 집행을 위해 구역 당 현장 활동비 상한을 설정할 수 있습니다.

## ●● 파견 사례



### 대구 A 주택재건축정비사업

- 사업 규모 : 지상 35층 ~ 지하3층 448세대(오피스텔 30호 포함)
- 분쟁 이유 : ①일조권 침해 등 사유로 1개월 공사 중단됨에 따라 공기연장 필요  
②공기연장에 따른 간접비용\*에 대한 조합과 시공사 대립

\* 직접공사비 외 공사재개 및 돌관공사 비용, 모델하우스 설치비용, 협력업체 용역비 등

| 구분  | 최초계약                  | 1차 변경계약                           | 2차 변경계약                           |
|-----|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 기간  | 26개월                  | 28개월                              | 34개월                              |
| 공사비 | 428만원/3.3㎡<br>(964억원) | 475만원/3.3㎡<br>(220억원 증액, 1,184억원) | 513만원/3.3㎡<br>(196억원 증액, 1,380억원) |

#### • 추진 경과 :

##### 1. 사전검토회의

(참석) 전문가단, 조합, 시공사, 지자체  
(쟁점) 공기연장 관련 조합 1.5개월 / 시공사 6개월 대립  
추가 공사비 관련 조합 4억 / 시공사 44억 대립

##### 2. 1차 분쟁 중재 회의

(참석) 전문가단, 조합, 시공사, 지자체, 부동산원  
(쟁점) 공기연장 관련 조합 2.4개월 합의  
추가 공사비 관련 44억 중 19억 조합 부담, 25억 시공사 부담 중재안 제시

→ 시공사 측 중재안 거부로 결렬

##### 3. 2차 분쟁 중재 회의

(참석) 전문가단, 조합, 시공사, 지자체, 부동산원  
(쟁점) 공기연장 1.4개월 합의(1개월 추가 단축)  
공기 1개월 추가 단축하는 조건으로 조합 측 44억 수용하며, 시공사는 지급 받는 44억 중 13억을 필로티 등 특화 비용으로 재투입하는 것으로 합의 완

## 업무요약



## 지원 개요

지자체가 정비사업의 공사비 분쟁이 발생하였거나 발생할 우려가 있다고 판단하는 경우 중재 등을 위하여 전문가를 파견 시 국토부(부동산원)에서 비용 지원

## 기관별 역할

| 주체 | 기초지자체                                                                                           | 광역지자체                                                                               | 국토부<br>(부동산원)                                                                            | 전문가 파견단                                                                                   |                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                          | 처분의뢰서                                                                                     | 처분의뢰서                                                                         |
| 역할 | <ul style="list-style-type: none"> <li>현황조사</li> <li>파견요청 (→ 광역지자체)</li> <li>중재회의 개최</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>비용요청 (국토부)</li> <li>중재회의 참석 (필요시)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>비용지급 (→ 광역지자체)</li> <li>파견요청 (→ 광역지자체)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>현장활동</li> <li>활동보고서 제출</li> <li>중재회의 참석</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>현장활동 (필요시)</li> <li>중재회의 참석</li> </ul> |

## 전문가 분야



## 지원 내용

| 구분     | 회의수당                 |                       | 현장 활동비                | 활동보고서   |
|--------|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|
|        | 사전검토회의<br>(최초 1회 개최) | 분쟁중재회의<br>(매월 1회 이상)  |                       |         |
| 비용(1인) | 15만원<br>(2시간 미만 기준)  | 30만원/회<br>(2시간 이상 기준) | 15만원/회<br>(2시간 미만 기준) | 15만원/1회 |
|        |                      |                       | 30만원/회<br>(2시간 이상 기준) |         |



## 3장 .....

# 소규모정비지원

- 3-1. 소규모주택정비사업 개요
- 3-2. 소규모주택정비사업 종류
- 3-3. 소규모주택정비 관리계획
- 3-4. 소규모주택정비사업 주요 지원업무

### 3장. 소규모정비지원

## 3-1. 소규모주택정비사업 개요



### 가. 도입 배경

#### 대규모 정비사업 추진과정의 어려움

기존 정비사업은 대규모 재개발의 한계로 추진하는 과정에서 비용이 많이 들고, 시간이 오래 걸리며, 주민 간의 갈등도 빈번하게 발생하였습니다.

#### “주민 간 갈등 및 이해관계 조정의 어려움”

도시정비사업은 다수의 이해관계자가 참여하는 복잡한 사업입니다. 재개발이나 재건축사업에서 원주민과 신규 입주자, 조합원과 비조합원, 그리고 상인과 주민 간의 이해관계가 서로 충돌하면서 갈등이 빈번하게 발생합니다. 이러한 갈등은 사업 추진을 지연시키거나 중단시키는 주요 요인이 됩니다.

#### “복잡한 행정 절차와 지연”

도시정비사업은 계획 수립, 주민 동의, 인허가, 재정 조달 등의 여러 복잡한 절차를 거쳐야 합니다. 각 단계에서의 행정적 절차가 복잡하고, 관련 법규나 규제의 적용이 까다로워 사업이 지연되는 경우가 많습니다. 이러한 지연은 사업 비용 증가와 주민 불편을 초래합니다.

#### “재정적 부담과 비용 증가”

도시정비사업에는 막대한 자금이 필요합니다. 사업이 지연되거나 계획이 변경될 경우 비용이 증가하고, 이에 따라 주민들이 부담해야 하는 부담금도 상승합니다. 특히, 소득이 낮은 주민들에게 이러한 재정적 부담은 큰 문제로 작용할 수 있습니다.



## 도입과정

소규모주택정비사업은 노후된 소규모 주택단지를 효율적으로 정비하여 주거환경을 개선하고자 도입된 정책입니다.

대한민국의 많은 지역에서 노후 된 소규모주택들이 주거환경 문제를 야기하고 있었습니다. 대규모 재개발이나 재건축이 어려운 지역에서는 소규모주택 정비의 필요성이 대두되었습니다. 이와 함께, 대규모 정비사업의 한계와 문제점이 부각 되면서 소규모 정비사업의 필요성이 더욱 강조되었습니다.

정부는 소규모주택정비사업의 필요성을 인식하고, 관련 연구와 기초 조사를 진행했습니다. 소규모주택정비사업의 추진을 위해 관련 법률 및 제도적 근거가 마련되었습니다. 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(약칭:소규모주택정비법)이 제정되어 소규모주택정비사업의 법적 근거를 제공하고, 이를 통해 사업의 추진 절차가 명확히 규정되었습니다.

### 01 대규모 개발방식의 문제

소외된 주변지역 노후불량주택 존재  
원주민의 재정착을 제고 요구  
지역공동체 유지 요구

### 02 사회적 문제

집주인 자가정착 문제  
\*재개발, 재건축 정착률 40% 미만  
부동산 시장 영향  
(갈등, 분쟁, 비용증가 등 사업기간 장기화)  
노후화 및 주거 패러다임 변화  
(인구감소, 저성장 등)  
\*일시에 대규모 공급 점진적 소규모 공급

### '18. 2. 9. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」시행

정부정책사업인 소규모주택정비사업을 통한 주거환경개선, 도심 신규주택 공급

## 나. 제도 정착을 위한 노력

### 정비지원기구 지정

소규모주택정비사업은 지방자치단체와의 협력이 중요합니다. 중앙정부와 지자체 간의 협력 체계를 구축하고, 지자체가 주도적으로 사업을 추진할 수 있도록 지원해야 합니다. 이를 위해 중앙정부인 국토부는 “한국부동산원”을 정비지원기구로 지정하여 지자체에 재정적, 행정적 지원의 발판을 마련했습니다.

정부는 소규모주택정비사업의 기본 방향과 추진 계획을 발표하고, 시범 사업을 실시했습니다. 2018년 서울 당산동 1가 3필지에 주민협의체 구성을 통한 주택 3개동 18가구를 신축하는 첫 소규모주택정비사업(자율주택정비사업)을 착공하였습니다. 시범 사업을 통해 정책의 실효성을 검증하고, 현장에서의 문제점을 파악하여 개선 방안을 마련했습니다.

우리 원은 정비지원기구로서 주민들의 자발적 참여를 유도하기 위해 다양한 홍보 활동과 설명회를 개최했습니다. 주민들이 소규모주택정비사업의 필요성과 혜택을 이해하고, 적극적으로 참여할 수 있도록 독려하며, 동시에 주민 의견을 수렴하여 정책에 반영하는 과정을 거쳤습니다.

또한 소규모주택정비사업의 원활한 추진을 위해 재정 및 금융 지원 체계가 마련되었습니다. 주택도시시기금 등을 활용하여 저리의 융자나 보조금을 제공하고, 금융기관과 협력하여 주민들이 재정적 부담을 덜 수 있도록 지원했습니다.

초기 시범 사업의 성공을 바탕으로 소규모주택정비사업이 전국적으로 확산되었습니다. 지자체들은 각 지역의 특성에 맞는 소규모 정비사업을 추진하였고, 이를 통해 전국적으로 노후 주거지의 주거환경이 개선되었습니다. 이러한 과정을 통해 대한민국의 소규모주택정비사업은 도입되었으며, 주거환경 개선과 주민 삶의 질 향상을 목표로 지속적으로 추진되고 있습니다.

## 다. 도시정비사업 vs 소규모주택정비사업

도시정비사업은 대규모로 진행되며 복잡한 절차와 많은 이해관계자를 포함하는 반면, 소규모 주택정비사업은 작은 규모로 신속하게 추진할 수 있고, 절차가 간소하며 주민들의 부담이 적다는 특징이 있습니다.

### ① “대상 지역 및 사업 규모”

**도시정비사업** : 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 내에서 정비기반시설이나 주택 등 건축물을 정비 및 개량 또는 건설하는 사업으로 주로 대단위 주택단지나 여러 블록의 주거환경 정비 및 노후·불량건축물의 개량을 위한 사업입니다.

**소규모주택정비사업** : 도시정비사업에 소외된 비교적 작은 규모의 노후·불량건축물이 밀집된 지역에서 시행하는 주택정비사업을 말합니다.

### ② “사업 추진 방식”

**도시정비사업** : 기본계획수립 및 구역지정 등 사업준비단계부터 관리처분계수립 및 준공·청산까지 단계별 주민의견 수렴, 인허가 등의 복잡한 절차로 인하여 사업완료까지 긴 시간이 소요되어 추진 과정이 길어질 수 있습니다.

**소규모주택정비사업** : 사업준비단계 및 관리처분계획 등의 절차가 간소화되어 신속하게 사업을 추진할 수 있어 주민들의 부담을 줄여줍니다.

### ③ “주체와 참여자”

**도시정비사업** : 주로 재개발 또는 재건축조합이 주체가 되며, 대형 건설사가 참여하는 경우가 많습니다. 여러 이해관계자가 참여함에 따라 의견 조율 과정이 복잡합니다.

**소규모주택정비사업** : 비교적 소규모 단위의 토지등소유자로 구성된 주민합의체나 조합이 주체가 되어 추진합니다. 이해관계자가 적어 상대적으로 갈등이 적고, 협의가 용이합니다.

### ④ “비용 및 자원 조달”

**도시정비사업** : 대규모 자본이 필요하며 정부 지원 외에도 민간 자본을 유치해야 합니다. 자원 조달이 복잡하고 사업기간이 긴 만큼 비용 부담이 큼니다.

**소규모주택정비사업:** 상대적으로 적은 자본으로 진행할 수 있으며, 정부의 정책적 지원을 통해 재원을 조달할 수 있어 비용 부담이 적습니다.

#### ☞ “정부 지원 및 규제”

**도시정비사업:** ‘재건축 초과이익 환수’ 등 정부의 각종 규제 강화로 인하여 재건축·재개발 사업 추진에 제약이 많습니다.

**소규모주택정비사업:** 건축 규제 등의 완화 및 주택도시기금 융자 등 정부의 다양한 정책적 지원과 혜택을 받을 수 있으며, 원활한 사업 추진을 위하여 사업성분석, 온라인 교육프로그램, 설명회 및 컨설팅을 지원받을 수 있습니다.

#### ☞ “주거환경 개선 효과”

**도시정비사업:** 전면철거식 주택공급방식으로 도시공간을 효율적으로 재편하고 적절한 도시기반시설을 공급하며 대량의 신규주택을 공급할 수 있지만, 기존 도시공간을 변화시키고 인접 지역과의 부조화 및 도시경관의 악화를 초래하는 부작용이 나타날 수 있습니다.

**소규모주택정비사업:** 기존의 가로체계 및 블록을 유지하면서 주거환경을 개선하여 지역의 고유한 장소성과 역사성을 보존할 수 있으며, 대규모 개발에 비해 원주민 재정착율이 높다는 장점이 있습니다.

## 3장. 소규모정비지원

## 3-2. 소규모주택정비사업 종류



## 소규모주택 정비사업 구분

- |    |          |                                                        |
|----|----------|--------------------------------------------------------|
| 01 | 자율주택정비사업 | 토지등소유자 2명 이상이 모여 시공자 선정, 분양 방법 등을 자율적으로 정하여 시행하는 사업    |
| 02 | 가로주택정비사업 | 기존의 가로환경 (블록)을 유지하며, 가로구역의 전부 또는 일부에서 조합을 설립하여 시행하는 사업 |
| 03 | 소규모재개발사업 | 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 도시환경을 개선하기 위하여 조합을 설립하여 시행하는 사업    |
| 04 | 소규모재건축사업 | 기반시설이 양호한 주택단지에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위하여 조합을 설립하여 시행하는 사업 |

## 가. 자율주택정비사업

## ) “기본 개념”

토지등소유자 2명 이상이 법정 대상지역에서 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체를 구성하여 직접 시행 또는 LH 등과 공동 시행하는 사업

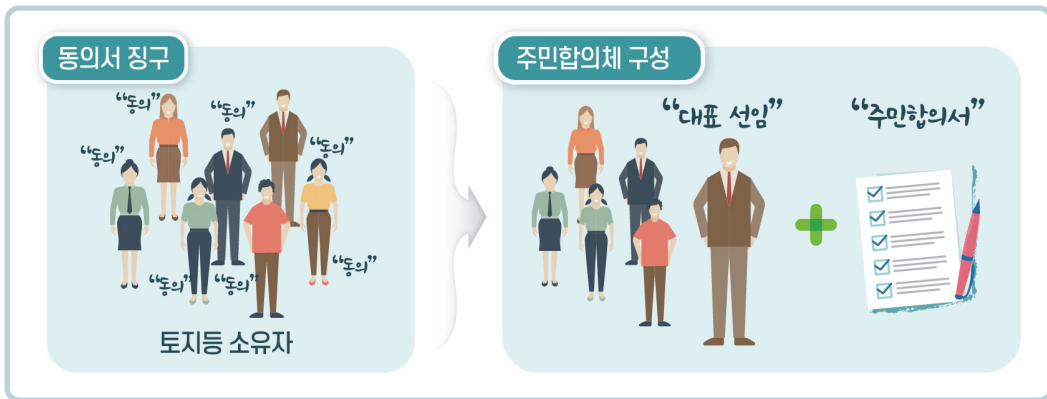
- \* 예외 : 공공임대주택의 비율을 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는 경우  
↳ 1인시행 가능 + 법정 대상지역 밖에서도 사업 가능
- \* 토지등소유자 최대 인원 : 제한 없음
- \* 해산 : 토지등소유자 과반수 동의

## ● 사업 요건

### ① “사업 시행자”

- 주민합의체 : 토지등소유자 전원 합의로 구성

\* 예외 : 관리지역 내 주민합의체 구성 조건 완화  
(소유자 : 8/10, 토지면적 : 2/3 동의)



### ② “주민합의체 구성 절차”



### ③ “사업 가능 건축물”

- 대상건물 : 단독주택(다가구 포함), 다세대주택, 연립주택

\* 대상건물 외 건축물 및 나대지 사업에 포함할 수 없음

단, ①진입도로 개설 등 기반시설 설치에 필요하거나, ②노후·불량 건축물의 철거, ③빈집의 철거, ④시·도조례로 정한 사업시행상 불가피한 기준을 충족한 나대지는 1/2 이내로 편입가능

- 노후도 : 60% 이상(관리지역 내 50%)

\* 철근콘크리트조 30년 이상, 그 외 20년 이상  
(단, 해당 지자체 조례에 따라 다르게 적용)

• 기존주택 수



“대상 지역”

- ① 도시활력증진지역 개발사업 시행구역
- ② 정비구역·예정구역 해제지역
- ③ 지구단위계획구역
- ④ 도시재생활성화지역
- ⑤ 현지개량방식 주거환경개선사업구역
- ⑥ 빈집밀집구역
- ⑦ 소규모주택정비 관리지역
- ⑧ 시·도 조례로 정하는 지역

\* 불가능 지역 : 도정법 상 정비구역 및 정비예정구역, 농·어촌지역(도시재생활성화지역인 경우 예외)

## ● 사업 방식

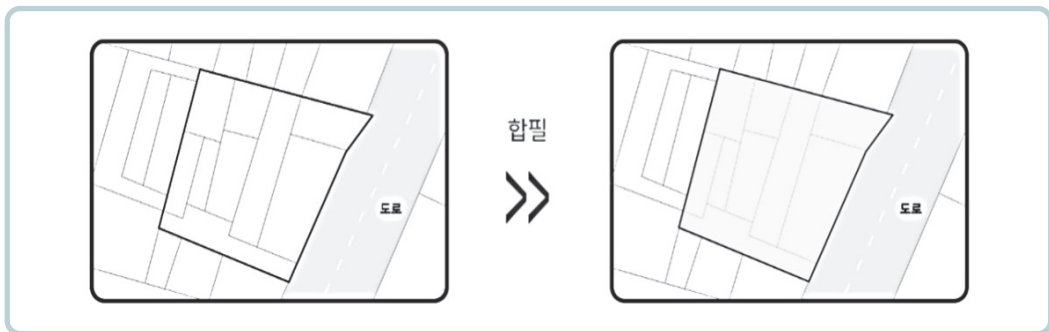
### ㉠ “자율형 » 소유자별 건축 가능”

구획정리만 실시하고 개별 집주인이 자율로 주택을 신축하는 방식



### ㉡ “합필형 » 토지 합병 후 시행”

2필지 이상 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리하는 사업방식



### ㉢ “건축협정형”

건축협정을 체결하여 합필하지 않고도 여러 토지를 하나의 대지로 간주하여 건축하는 방식



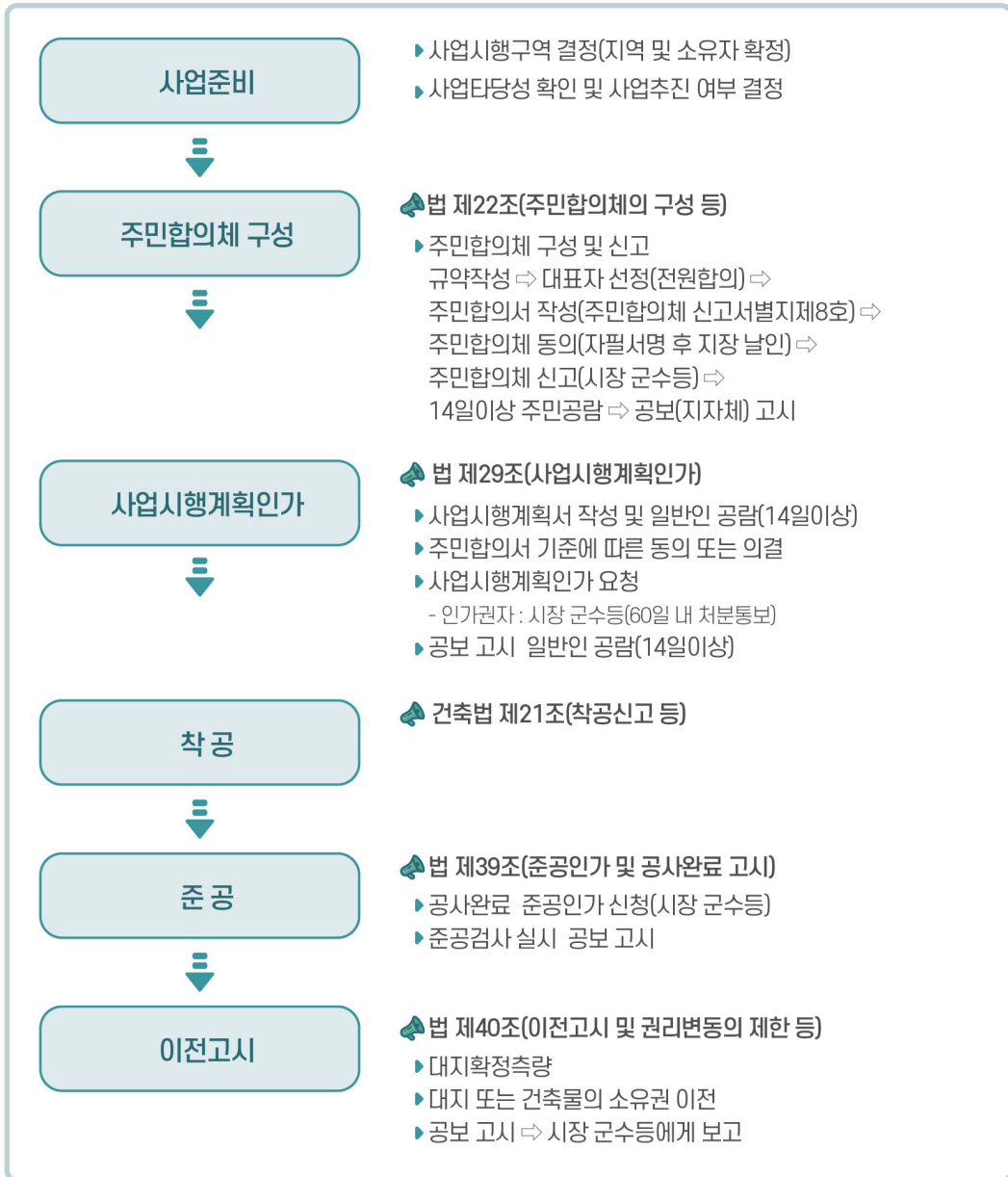
• 건축협정형



민법 제242조

건축물 축조 시 경계로부터 **반미터** 이상 이격 필수

## ●● 사업 절차



● 사례 소개

**자율주택정비사업(자율형) \_ 서울시 영등포구 당산동1가**

**BEFORE** 상가주택 단층 / 세 대 수 : 3호 / 착 공 : 2018년 9월



**AFTER** 준 공 : 2019년 4월 / 주상복합 다가구주택 / 세 대 수 : 18가구



## 나. 가로주택정비사업

### “기본 개념”

종전의 가로를 유지하며, 블록(면) 단위로 개발하는 사업으로 가로 구역의 전부 또는 일부에서 토지등소유자 또는 조합이 직접 시행하거나 토지등소유자 또는 조합(조합원 과반수 동의)이 LH 등과 공동으로 시행하는 사업

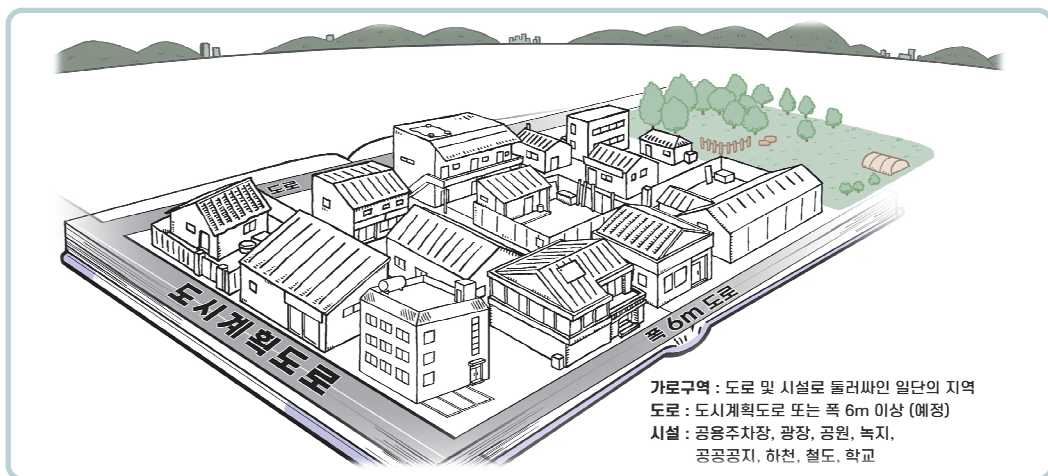
### 사업 요건

#### “사업 시행자”

- **조합설립** : 토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3 이상 동의로 설립  
 ↳ [공동주택] 각 동별 구분소유자의 과반수 동의  
 (각 동별 5인 이하 제외)  
 ↳ [그 외 토지 또는 건축물] 해당 토지 또는 건축물이 소재 전체 토지면적의 1/2 이상 토지소유자 동의
- **주민합의체** : 토지등소유자 20인 미만인 경우 **전원의 합의**로 구성

#### “사업 가능 요건”

- **가로구역** : 도로 또는 시설로 둘러싸인 지역



- 도로 : ①도시·군계획도로(신설·변경에 관한 지형도면 고시된 도로 포함), ②건축법에 따라 폭 6m 이상의 도로(예외\*), ③조합설립인가, 사업시행자 지정 등 신청 시 (신설계획 제출한 경우)

\* 사도법에 따라 개설된 경우 : 주거지역, 상업지역, 공업지역으로 한정

- 시설 : 공원, 광장, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 철도, 학교
- 유의사항 : 폭 4m 초과 도시·군계획도로가 통과하지 않을 것

(1만㎡이상 4만㎡ 미만의 사업인 경우 폭 6m 초과)

※ 관리지역인 경우 가로구역 도로요건 및 4m 초과 통과도로 조건 적용 제외

● 가로구역 면적(원칙) : 1만㎡ 미만



\* 가로구역 면적 예외(완화) 기준

- ① 시·도조례로 정한 경우 : 1.3만㎡ 미만
  - ② 지방도시계획위원회 심의 : 2만㎡ 미만
  - ③ 소규모주택정비 관리지역 : 4만㎡ 미만
- 사업시행 면적 : 1만㎡ 미만
- \* 사업시행 면적 예외(완화) 기준
- ① 관리지역 또는 토지주택공사등 참여, 공공임대주택(10%), 지구단위계획 지정·수립 및 토지등소유자 동의 등을 갖추고 지방도시계획위원회 심의 : 2만㎡ 미만
  - ② 관리지역에서 토지주택공사등 참여 및 공공임대주택(10%) 이상 공급 : 4만㎡ 미만

## “기존주택 수”

- 대상주택 : 단독주택, 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)



사업가능 기존주택 수(최소기준)

- ① 단독주택 : 10호 이상
- ② 공동(다세대·연립) : 20세대 이상
- ③ 단독+공동(혼재) : 20채 이상

\* 단, 합산(혼재)시 단독주택 10호 이상인 경우 20채로 인정

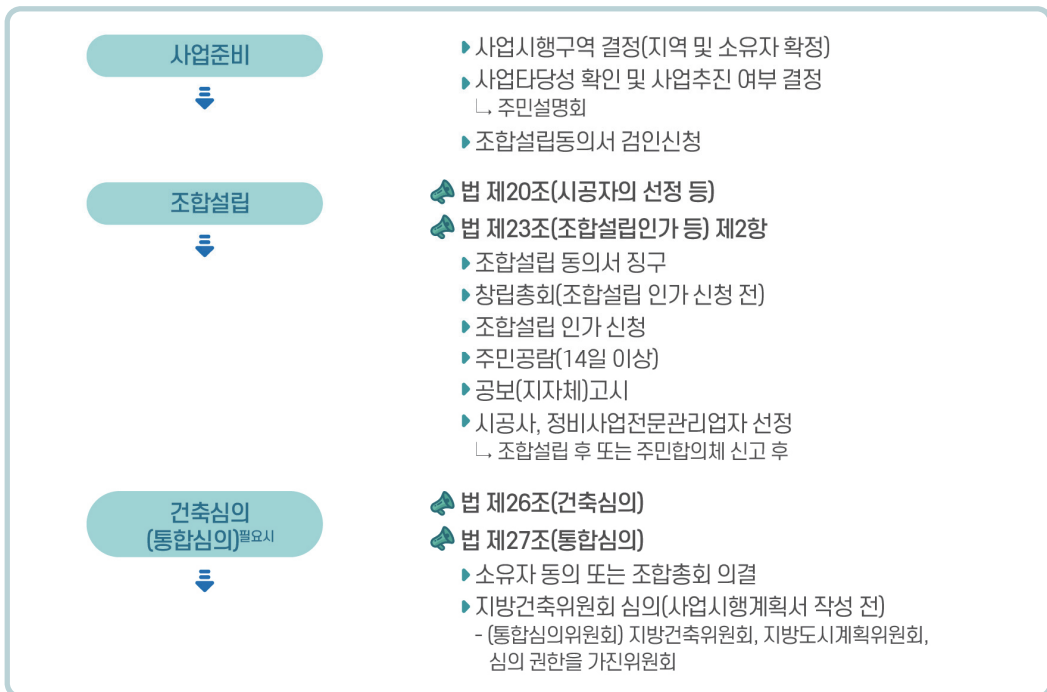
\* 사업가능 주택수 충족 시 대상주택외 건축물 포함 가능

- 노 후 도 : 60% 이상(관리지역 또는 재정비촉진지구 내 50%)

- 공급규모 : 기존 세대수 이상의 주택(의무)

\* 콘크리트조 30년 이상, 그 외 20년 이상(단, 해당 지자체 조례에 따라 다르게 적용)

## 사업 절차





분양공고/  
분양신청

## 사업시행계획인가



## 관리처분계획수립



## 매도청구



## 공사/이전고시/청산

## 📢 법 제28조(분양공고 및 분양신청)

- ▶ 건축심의 결과 통지받은 날부터 90일 이내 통지
- ▶ 공고 : 해당지역에서 발간되는 일간신문
- ▶ 분양기간 : 30일~60일
  - ↳ (20일 범위에서 1회 한도 연장 가능)

## 📢 법 제29조(사업시행계획인가)

## 📢 법 제30조(사업시행계획서의 작성)

- ▶ 사업시행계획서 작성 및 일반인 공람(14일 이상)
- ▶ 총회의결 (주민합의체 : 소유자 동의)
- ▶ 사업시행계획인가 요청
  - ↳ 인가권자 : 시장 군수 등(60일 내 처분통보)
- ▶ 공보 고시 ⇨ 일반인 공람(14일 이상)

## 📢 법 제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준)

- ▶ 시기 : 분양신청 기간 종료 후
- ▶ 문서통지 : 총회개최 30일 전(분양설계 등)

## 📢 법 제35조(매도청구)

- ▶ 서면 촉구 : 건축심의 결과 수령 후 30일 이내
  - ↳ 조합설립에 동의 여부 60일 내 회답 촉구
- ▶ 손실보상 협의 : 사업시행계획인가 고시 후 90일 이내
  - ↳ 분양 미신청자, 분양철회자, 분양대상 제외자

## 📢 법 제37조(건축물 등의 사용 수익의 중지 및 철거 등)

## 📢 법 제39조(준공인가 및 공사완료 고시)

## 📢 법 제40조(이전고시 및 권리변동의 제한 등)

- ▶ 이주 철거(사업시행계획인가 후) ⇨ 착공
- ▶ 공사완료 준공인가 신청(시장 군수 등)
- ▶ 준공검사 실시 ⇨ 공보 고시
- ▶ 대지확정측량 토지분할
- ▶ 소유권 이전 : 공보 고시 ⇨ 보고(시장 군수 등) 및 등기촉탁 또는 신청(지방법원)

● 사례 소개

**가로주택정비사업 1호 준공사업 \_ 서울 강동구 올림픽로89길 39·4(천호동)**

**BEFORE** 연립주택 3층 3개동 / 세 대 수 : 66세대 / 연 면 적 : 5,062㎡  
/ 계약면적 : 50.5㎡(평균)



**AFTER** 아파트 7층 1개동 / 세 대 수 : 96세대(분양:30) / 연 면 적 : 9,167.93㎡  
/ 실사용면적 : 89.32㎡





## 다. 소규모재개발사업

### ① “기본 개념”

역세권이나 준공업지역에서 토지등소유자 또는 조합이 **직접 시행**하거나 토지등소유자 또는 조합(조합원 과반수 동의)이 LH 등과 **공동으로 시행**하는 사업

\* 소유자 수 및 건축물 수 제한기준 없음

### ② 사업 요건

#### ① “사업 시행자”

- **조합설립** : 토지등소유자 **8/10 이상** 및 **토지면적 2/3 이상** 동의로 설립  
\* 가로주택정비사업의 공동주택의 각 동별 동의요건 없음
- **주민합의체** : 토지등소유자 **20인 미만**인 경우 토지등소유자 **8/10** 및 **토지면적 2/3 이상** 동의로 구성(미동의를 한 소유자도 구성원으로 인정)

#### ② “대상 지역”

사업시행구역 면적 과반이 **역세권 또는 준공업지역인 지역**

- **역세권** : 철도역(개통 예정역 포함) 인접지역(철도역 승강장 경계로부터 반경 **350미터 이내**)  
※ 조례위임 : 역세권 거리 **30%** 범위에서 **증가** 또는 **감소** 가능
- **준공업지역** : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목
- **면 적** : **5천㎡** 미만
- **노후도** : **60% 이상**(관리지역 또는 재정비촉진지구 내 50%)  
\* 콘크리트조 30년 이상, 그 외 20년 이상 (단, 조례로 세부기준 다르게 적용)
- **세대수** : 제한 없음

#### ③ “구역 요건”

- **면 적** : **5천㎡**미만(완화규정 없음)

- 가로구역 : ❶ 건축법 제2조제1항제11호에 따른 도로  
 ❷ 도시·군계획도로(신설·변경에 관한 지형도면 고시된 도로 포함),  
 ❸ 조합설립인가 신청(주민합의체 구성 신고 및 사업시행자 지정 포함) 시 **신설계획**

#### 제출

\* 사도포함 시 : 주거지역, 상업지역, 공업지역으로 한정

- 유의사항 : 각 도로는 폭 **4m 이상** + 하나 이상은 반드시 폭 **6m 이상**의 도로 포함
- 의제시설 : 규정 없음

### 사업 절차



## 사업시행계획인가



- 🔊 법 제29조(사업시행계획인가)
- 🔊 법 제30조(사업시행계획서의 작성)
  - ▶ 사업시행계획서 작성 및 일반인 공람(14일이상)
  - ▶ 총회의결(주민합의체 : 소유자 동의)
  - ▶ 사업시행계획인가 요청
    - ↳ 인가권자 : 시장 군수등(60일 내 처분통보)
  - ▶ 공보 고시 ⇒ 일반인 공람(14일이상)

## 관리처분계획수립



- 🔊 법 제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준)
  - ▶ 시기 : 분양신청 기간 종료 후
  - ▶ 문서통지 : 총회개최 30일 전(분양설계 등)

## 수용



- 🔊 법 제35조의2조(수용)
  - ▶ 사업시행계획인가 = 사업인정고시
  - ▶ 손실보상 협의 : 사업시행계획인가 고시 후 90일 이내
    - ↳ 분양 미신청자, 분양철회자, 분양대상 제외자
  - ▶ 신청 : 협의기간 만료일 다음 날부터 60일 이내

## 공사/이전고시/청산

- 🔊 법 제37조(건축물 등의 사용 수익의 중지 및 철거 등)
- 🔊 법 제39조(준공인가 및 공사완료 고시)
- 🔊 법 제40조(이전고시 및 권리변동의 제한 등)
  - ▶ 이주 철거(사업시행계획인가 후) ⇒ 착공
  - ▶ 공사완료 준공인가 신청(시장 군수등)
  - ▶ 준공검사 실시 ⇒ 공보 고시
  - ▶ 대지확정측량 토지분할
  - ▶ 소유권 이전 : 공보 고시 ⇒ 보고(시장 군수 등) 및 등기촉탁 또는 신청(지방법원)

## 라. 소규모재건축사업

### ① “기본 개념”

주택단지에서 토지등소유자 또는 조합이 인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행

\* 사업시행 상 불가피한 경우 주택단지가 아닌 토지 또는 건축물 편입가능

### ② 사업 요건

#### ① “사업 시행자”

- **조합설립** : 각 동별 구분소유자 과반수와 토지면적 2/3 이상  
주택단지 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지 면적의 3/4 이상의 동의  
\* 복리시설의 경우 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 간주
- **주민합의체** : 토지등소유자 20인 미만인 경우 전원합의
- **공동시행** : 토지등소유자와 공동 시행하거나 조합이 조합원 과반수 동의받아 시행  
\* 토지등소유자 : 건축물 및 그 부속토지의 소유자

#### ② “대상 지역”

아래의 조건 모두 충족

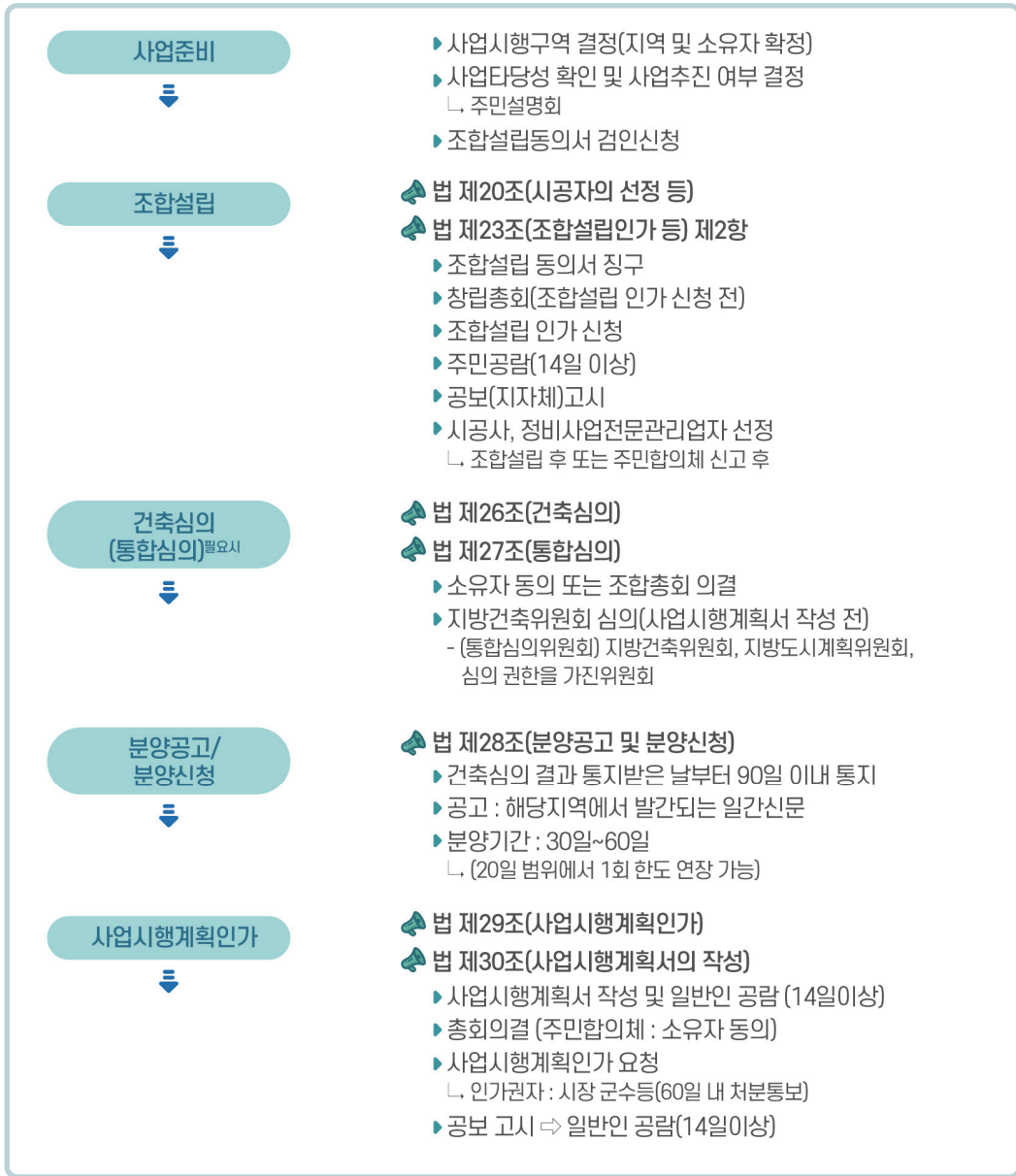
- **대상지역** : 주택단지
- **면 적** : 1만㎡ 미만
- **노후·불량** : 60% 이상(관리지역 또는 재정비촉진지구 내 50%)
- **세 대 수** : 기존주택이 200세대 미만
  - **주택단지** : 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지
    - ① 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대·복리시설을 건설한 일단의 토지
    - ② 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받은 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

- 주택단지 외 토지 또는 건축물 포함 조건
  - ❶ 진입도로 등 정비기반시설 및 공동이용시설 설치에 필요한 경우
  - ❷ 건축행위가 불가능한 경우
  - ❸ 부지의 정형화 등을 목적으로 시·도지사가 통합심의를 거친 경우

#### ☞ “주택 규모 및 건설비율”

- 공급규모 : 국민주택규모(전용면적 85㎡) 60% 이하 건설
- 예외사항 : 과밀억제권역 내 다음의 조건을 모두 충족한 경우
  - 조합원에게 분양하는 주택은 기존주택의 주거전용면적을 축소하거나 30% 범위에서 그 규모를 확대할 것
  - 조합원 외의 자에게 분양하는 모든 주택의 주거전용면적이 85㎡ 이하로 건설될 것

## ●● 사업 절차



## 관리처분계획수립



## 매도청구



## 공사/이전고시/청산

## 법 제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준)

- ▶ 시기 : 분양신청 기간 종료 후
- ▶ 문서통지 : 총회개최 30일 전(분양설계 등)

## 법 제35조(매도청구)

- ▶ 서면 촉구 : 건축심의 결과 수령 후 30일 이내
  - ↳ 조합설립에 동의 여부 60일 내 회답 촉구
- ▶ 손실보상 협의 : 사업시행계획인가 고시 후 90일 이내
  - ↳ 분양 미신청자, 분양철회자, 분양대상 제외자

## 법 제37조(건축물 등의 사용 수익의 중지 및 철거 등)

## 법 제39조(준공인가 및 공사완료 고시)

## 법 제40조(이전고시 및 권리변동의 제한 등)

- ▶ 이주 철거(사업시행계획인가 후) ⇨ 착공
- ▶ 공사완료 준공인가 신청(시장 군수등)
- ▶ 준공검사 실시 ⇨ 공보 고시
- ▶ 대지확정측량 토지분할
- ▶ 소유권 이전 : 공보 고시 ⇨ 보고(시장 군수 등) 및 등기촉탁 또는 신청(지방법원)

3장. 소규모정비지원

## 3-3. 소규모주택정비 관리계획



### 가. 도입 배경 및 기본 개념

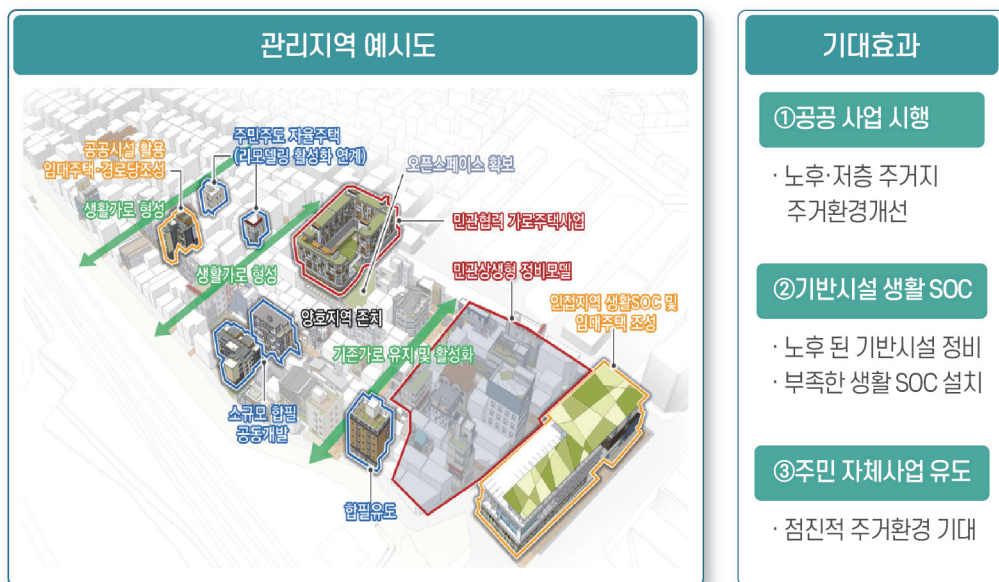
#### “도입 배경”

‘21.2.4. 국토교통부 ‘공공주택 3080+’ 대도시권 주택공급 확대 방안에 대한 후속 조치의 일환으로 도심 내 주택공급 확대를 위한 소규모주택정비사업의 활성화 방안 논의

그 과정에서 개별 정비사업들의 무분별한 난개발을 방지하고, 주변 지역과 조화를 이루는 계획적인 소규모주택정비 추진을 위해 소규모주택정비 관리계획 제도 도입

#### “기본 개념”

공공이 기반시설 설치를 지원하고 각종 규제 특례를 적용하여 난개발을 방지하며 민간의 소규모주택정비사업 활성화를 통해 양질의 주택을 신속히 공급할 수 있도록 하기 위한 제도





## 나. 관리지역 지정 요건

### ① “대상지역”

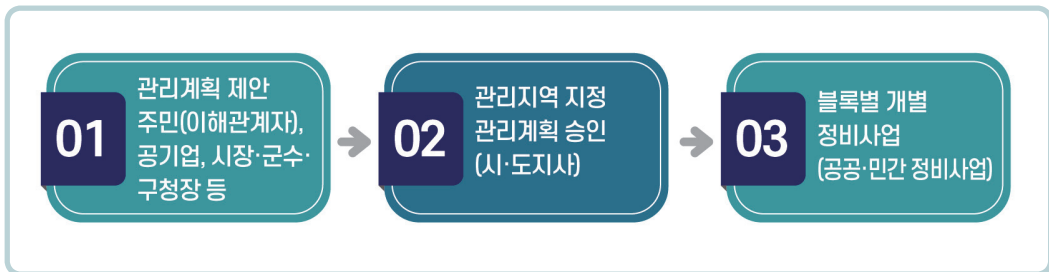
신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 노후주택 등을 소규모로 정비가 필요한 지역으로 다음의 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 지역

- 단독 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 지역
- 빈집밀집구역으로 안전사고나 범죄 발생의 우려가 높은 지역
- 재해 등 발생으로 위해 우려가 있는 지역

### ② “구역 요건”

- 대상지역 면적 : 10만제곱미터 미만
- 노후·불량건축물 수 : 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1이상
- 지정불가 지역 : 도정법상 정비구역, 정비예정구역, 재정비촉진지구(준치지역 제외), 도시개발구역, 시도조례로 정하는 구역·지구 등

### ③ “지정 절차”



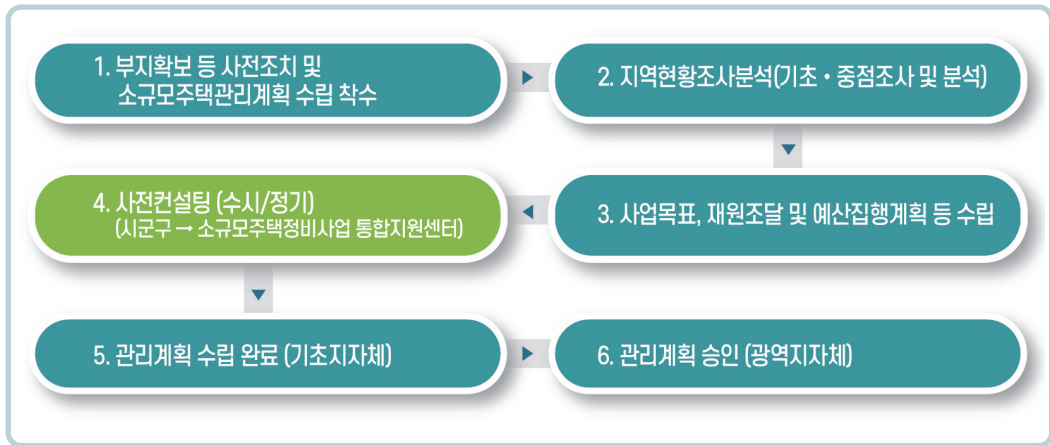
주민(이해관계자를 포함) 또는 토지주택공사 등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

## 다. 관리계획수립

### “수립 내용”



### “수립 절차”



## ●● 관리지역 특례

### ☞ “관리지역 특례”

| 구 분            |                  | 관리지역 외                                                                                                                                                                                            | 관리지역 내                                                     |
|----------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 가로<br>구역       | 요건<br>완화         | 4면이 도시계획도로(또는 6m 이상 도로, 공원, 녹지, 하천, 철로)로 둘러싸인 구역(구역 내 4m를 초과하는 통과도로가 없는 경우)                                                                                                                       | 도로 및 시설로 둘러싸이지 않아도 인정<br>(통과도로 조건 미적용)                     |
|                | 면적               | 원칙 : 1만㎡ 미만<br>예외 : 2만㎡ 미만(아래 요건 충족 시)<br>* 공공성요건<br>1) 공공이 단독 또는 공동으로 시행하는 경우<br>2) 공공임대주택 10% 이상 공급하는 경우<br>3) 토지등소유자 10%이상 동의 및 지방도시계획위원회 심의<br>(다만, 지구단위계획이 수립(또는, 지정할 수 있거나, 지정해야 하는 경우로 한정) | 원칙 : 2만㎡ 미만<br>예외 : 4만㎡ 미만<br>(좌측의 공공성요건 1),2)를 충족 시)      |
|                | 소유권<br>확보        | 매도청구 소송<br>(토지등소유자 80%이상 동의 및 토지면적 기준 2/3이상 동의)                                                                                                                                                   | 공공 단독시행 시 수용 가능<br>* 민관 합동·민간 단독 시행 시에는 매도청구권<br>(현행과 동일)  |
| 자율<br>주택       | 합의요건 완화          | 주민 전원 합의 시 추진 가능                                                                                                                                                                                  | 토지등소유자의 8/10 이상 및 면적기준 2/3 이상 합의 시 매도청구 소송 가능              |
|                | 대상<br>지역 확대      | 지구단위계획구역, 정비구역 해제지역, 도시재생활성화지역 등으로 한정                                                                                                                                                             | 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음                                       |
| 노후불량<br>건축물 기준 |                  | 전체 건축물 수 대비 노후불량 건축물 수 비율 60% 이상                                                                                                                                                                  | 전체 건축물 수 대비 노후불량 건축물 수 비율 50% 이상                           |
| 건축<br>규제<br>완화 | 용도지역 상향          | -                                                                                                                                                                                                 | 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향                                  |
|                | 대지경계선<br>이격거리 완화 | 7층 이하 건축물 1/2 범위에서 완화                                                                                                                                                                             | 15층 이하 건축물도 완화 적용                                          |
|                | 인동간격 완화          | 건축물 높이의 0.5 ~ 1배 수준 (지자체별 상이)                                                                                                                                                                     | 건축물 높이의 0.5배까지 완화                                          |
|                | 공동이용설<br>용적률 특례  | 해당 지역 용적률에 공동이용 시설 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률                                                                                                                                                    | 해당지역 용적률에 공동이용시설 용적률을 더한 범위에서 용적률 부여                       |
| 통합<br>개발<br>특례 | 통합개발             | -                                                                                                                                                                                                 | 관리지역 내 민간이 시행하는 경우에도 서로 연접한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행가능 |
|                | 주민대표기구<br>통합     | -                                                                                                                                                                                                 | 전체 사업구역의 주민대표기구 통합설치 가능                                    |

### 3장. 소규모정비지원

## 3-4. 소규모주택정비사업 주요 지원업무



### 가. 교육프로그램 지원

우리원은 소규모주택정비사업 활성화를 위하여 「소규모&빈집정보알림e」 시스템\*을 통하여 대국민 및 지자체 담당자 대상 온라인 교육 프로그램을 운영

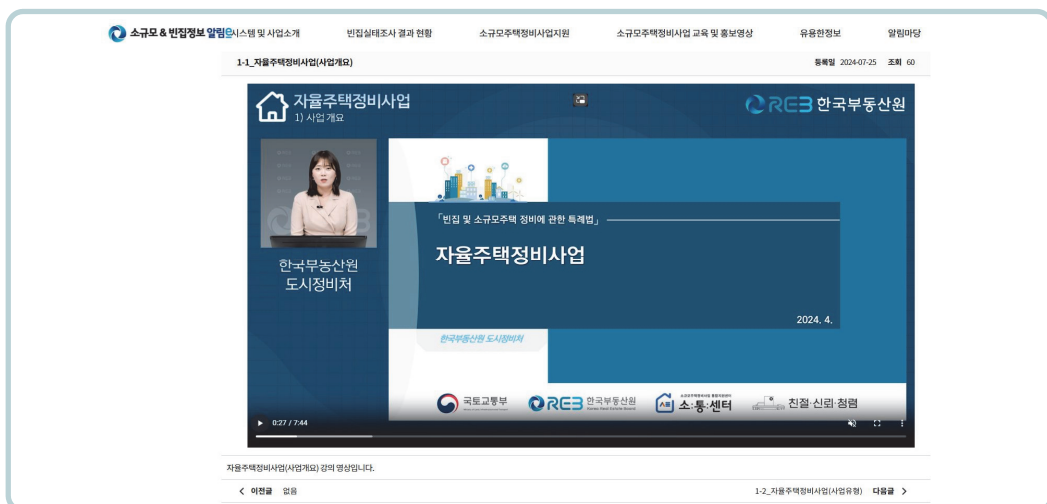
\* binzib.reb.or.kr 또는 포털사이트 ‘소규모&빈집정보알림e’ 검색하여 접속

대국민 대상은 주민이해도 제고를 위한 기초적인 제도 안내, 지자체 담당자 대상은 실무 중심의 심화 내용으로 교육 프로그램을 지원

#### 〈 온라인 교육 프로그램 내용 〉

| 대국민 대상 프로그램                                                  | 기초 지자체 대상 프로그램           |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 소규모주택정비사업의 이해<br>(자율주택정비사업, 가로주택재입사업,<br>소규모재개발사업, 소규모재건축사업) | 소규모주택정비 관리지역 실무          |
| 소규모주택정비 관리지역 제도 소개                                           | 소규모주택정비사업 주요 행정업무        |
| 사업 타당성 분석 및 추정분담금 산정(기본)                                     | 사업 타당성 분석 및 추정분담금 산정(심화) |

#### 〈 교육 영상 화면 〉



## 나. 사업설명회 및 컨설팅 지원

주민·지자체 등 사업주체의 소규모주택정비사업 및 관리지역에 대한 정보 비대칭 해소와 제도 활성화를 위한 설명회 추진

소규모주택정비사업(자율, 가로,小菜개발, 小재건축) 개요 및 관리지역 제도, 국비지원 사항 안내

\* 주민, 전국 17개 시도 공무원, 지방공사, 도시재생지원센터 등



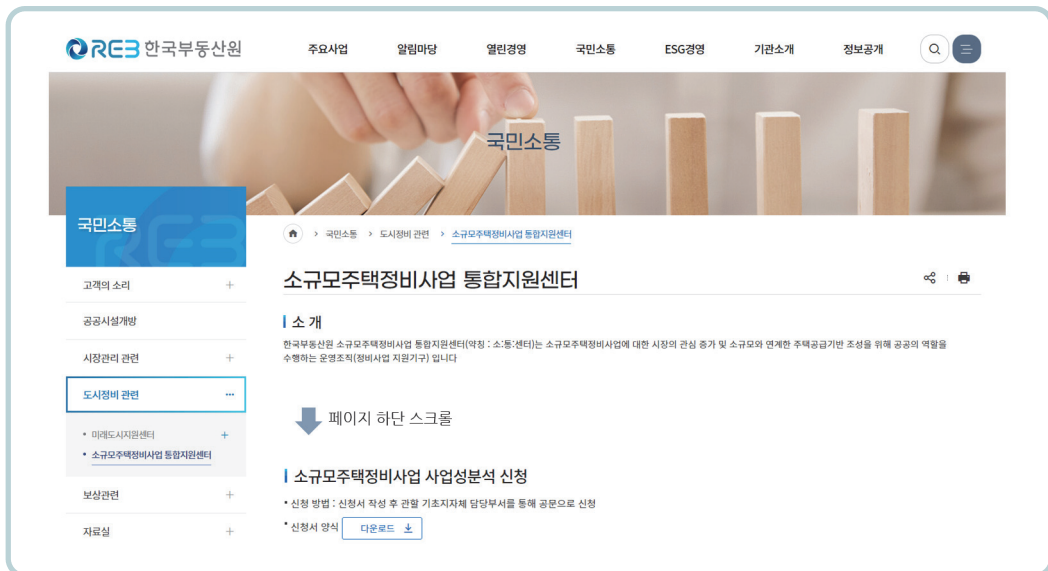
## 다. 사업성 분석 지원

### “소규모주택정비사업 추진을 위한 타당성(사업성) 검토”

- 소규모주택정비사업에 대해 우리 원이 사업성분석 무료 제공

신청서식 : <https://www.reb.or.kr>

- 위치 : 국민소통 >> 소규모주택정비사업 통합지원센터 >> 페이지 하단 [신청서 양식 다운로드]
- 홈페이지 참고화면 (홈페이지 개편 시 변동 가능)



- 사업성분석 절차(약 50일)

① 서류검토(5일) 동의를 50%이상



② 계획설계(15일)



③ 시세분석(10일)



④ 보고서작성 및 검토(20일)



⑤ 결과화신

※ 사업성 분석 신청은 관할 지자체에 공문 접수 의뢰 요청

## 라. 국비지원 공모 사전 컨설팅

노후 주거지 환경의 개선 및 소규모주택정비사업 유도를 위해 설치가 시급한 정비기반시설, 공동이용시설 비용을 국비 매칭 지원

- 정비기반시설(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호에 따른 시설 및 관련 법령에서 정하는 방재시설을 포함)
- 공동이용시설(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 시설)

관리지역 내 소규모주택정비사업의 실현가능성, 확산성을 고려하여 최대 150억 지원(5년 분할 지원)

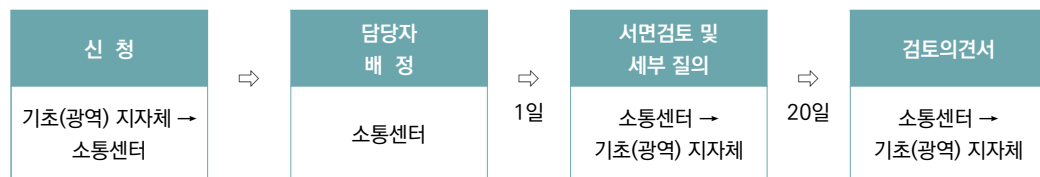
| 구 분  | 1차연도 | 2차연도 | 3차연도 | 4차연도 | 5차연도 |
|------|------|------|------|------|------|
| 교부비용 | 10   | 10   | 20   | 30   | 30   |

- ① 관리계획 및 기반시설 계획 적정성(30)
- ② 소규모 주택정비 사업의 실현가능성\*(30)
- ③ 확산가능성\*\*(20)
- ④ 지자체 추진 의지(20) 항목 평가

\* (실현가능성) 관리지역 내(사업추진구역+사업가능구역)  
공동주택 부지면적 비율 40% 미만, 주택접도율 40% 초과

\*\* (확산성) 관리지역 내(사업추진구역+사업가능구역) 추진 중인 소규모주택정비사업이 있는 지역

- 소규모주택정비 통합지원센터에서 관리계획 수립단계 ~ 기반시설 계획에 대한 컨설팅을 지원하여 원활한 국비지원 및 조기에 적정 기반시설 설치 유도



- 국비지원 신청 시 제출한 정비기반시설 설치계획에 대한 정확한 이행과 기존 지적 사항에 대한 대응 여부 등 실적관리





## 4장

# 빈집 및 공사중단 건축물 정비지원

4-1. 빈집 정비지원

4-2. 공사중단 건축물 정비지원

#### 4장 빈집 및 공사중단 건축물 정비지원

### 4-1. 빈집 정비지원



#### 가. 도입배경

##### ●● 공공적 대응 필요성

저출산, 고령화로 인한 절대적 인구감소와 사회적 인구이동(지방→수도권) 영향으로 인해 빈집이 계속해서 증가, 확산되고 있으며 이에 따른 사회 전반의 부정적 문제가 촉발되고 있어 정책적 대책 마련이 시급한 상황입니다.

##### ) “지역 슬럼화 초래”

붕괴위험, 정주환경 악화와 미관 및 경관 훼손 등 물리적·환경적 문제를 유발하여 정주환경 개선 관련 정책 개선에 대한 요구가 급증하고 있습니다.

##### ●● 제도적 정착을 위한 노력(정비지원기구 지정)

##### ) “도시 환경 악화 및 범죄 유발”

빈집은 방치될 경우 주변 도시환경을 악화시키고, “깨진 유리창 이론<sup>2)</sup>”처럼 범죄의 온상이 될 수 있습니다. 빈집은 기물파손, 불법 활동을 불러일으켜 주변 환경을 악화시킬 우려가 존재합니다.

##### ) “경제적·사회적 문제”

빈집으로 인한 지역사회 기반 와해와 부동산 시장 왜곡, 위축 등 경제적 문제와 범죄, 지역공동체 붕괴 등 사회적 문제를 유발하여 지역사회 몰락, 침체도시의 원인이 되며 나아가 국가경쟁력 악화로 이어질 수 있어 국가적 대책 마련이 필요합니다.

2) (깨진 유리창 이론) 깨진 유리창 하나를 방치해 두면, 그 지점을 중심으로 범죄가 확산되기 시작한다는 이론으로 사소한 무지실서를 방치하면 큰 문제로 이어질 가능성이 높다는 의미를 내포한 이론

빈집방치와 확산으로 붕괴위험, 가로환경 및 정주환경 악화 등 물리적 문제와 범죄, 지역 공동체 붕괴, 지역산업 몰락 등 사회·경제적 문제를 계획적으로 개선하기 위해서는 공공의 적극적 대응이 필요합니다.

이에 정부는 빈집 문제를 해결하기 위해 다양한 법적·제도적 장치를 마련하였습니다.

도시지역 빈집을 효율적으로 정비·관리하기 위하여 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하, 소규모주택정비법)이 제정되었고, 농어촌지역 빈집의 정비·관리를 위해 2020년 2월 「농어촌정비법」이 개정 되었습니다.

## ● 용어 정의

관련 법령에서는 빈집을 정의하고 실태조사, 정비계획 수립, 밀집구역(우선정비구역) 지정·활용, 정보시스템 구축, 정비사업, 정비지원기구 지정 등에 관한 법적 근거를 제공하였습니다.

빈집정비사업을 통해 정주환경을 개선하고 유휴자원을 효율적으로 활용하여 주민의 안전을 확보하고 지역의 경관 및 미관 개선 등의 효과를 기대 할 수 있으며, 지역사회의 새로운 활력을 불어 넣을 수 있습니다.

한국부동산원은 빈집실태조사, 빈집정비계획 수립 지원, 빈집정보시스템 구축·운영 등 빈집문제의 해결을 위한 중요한 역할을 담당하고 있습니다.

## ● 정비 효과

또한, 지방자치단체가 지역 특성에 맞는 빈집정비사업을 추진할 수 있도록 빈집아이디어 공모전 개최, 지역사회 안전망 구축 시범사업, 빈집 추정방법 특허 무상나눔 등을 지원하고 있습니다.

## 나. 빈집 정비사업 개요

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정의

### ① “빈집 정비의 필요성”

장기간 방치된 빈집은 범죄 발생·안전사고·주거환경 저해 등 단순한 문제가 아니라 지역 전반에 영향을 미칠 수 있어 신속한 빈집 정비사업이 필요합니다.

### ② “빈집이란?”

시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말합니다.

### ③ “빈집 정비사업이란?”

「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」과 「농어촌정비법」을 근거로 빈집 소유자의 동의를 받아 노후·불량 빈집을 개량하거나 철거할 수 있습니다.

공익적 목적에 활용 가능한 빈집은 공공 또는 민간 지원을 받아 활용하는 등 국가와 지자체, 지역주민이 유휴공간인 빈집을 보다 효율적으로 활용하기 위한 사업입니다.

빈집은 국민 모두와 함께 다음 세대 및 지역 성장을 위해 풀어야 할 우리 모두의 과제입니다.

### ○ 기대효과 ○

- |                                                                                     |                       |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>지역재생 사회문제 해소</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활SOC공급의 확대</li> <li>• 지역현안해결</li> </ul>                          |
|  | <b>주거환경개선</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 거주만족도 제고</li> <li>• 주거의 질향상</li> </ul>                            |
|  | <b>범죄 및 안전위생 등 예방</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경설계로 범죄예방</li> <li>• 경관저하 등 예방</li> </ul>                        |
|  | <b>지역주택시장 활성화</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 빈집밀집구역 정비</li> <li>• 소규모주택정비사업 연계</li> <li>• 임대주택 등 공급</li> </ul> |

## “사업 시행 방법”

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
3. 빈집을 철거하는 방법
4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

## “주요 사례”



### 경기도 지역맞춤형 아동돌봄센터

마을 주민과 함께 고민하여 아동돌봄센터, 공부방으로



정비 전



정비후



### 김천시 자산골마당깊은 집

방치된 목조주택이 마을 커뮤니티, 판매시설로 재탄생



정비 전



정비후

## 다. 빈집 실태조사

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 따라 우리 원은 지자체로부터 위탁을 받아 빈집 실태조사를 대행하여 수행하고 있습니다.



### ㉞ “정의 및 목적”

시장·군수 등이 빈집 또는 빈집으로 추정되는 주택의 관리 현황 및 안전상태 등을 파악하기 위해 현장에 방문하여 실시하는 조사입니다.

### ㉞ “조사 주체”

시장·군수 등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집 등”이라 한다)에 대하여 5년마다 실시하며, 시장·군수 등은 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있습니다.

### ㉞ “실태조사 전문기관”

- ① 한국국토정보공사 ② 국토연구원 ③ 지방공사
- ④ 지방연구원 ⑤ 한국부동산원 ⑥ 한국토지주택공사 등

### ㉞ “조사 세부내용”

1. 빈집 여부의 확인
2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간
3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황
4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
5. 빈집 및 그 대지의 안전상태
6. 빈집의 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
7. 빈집의 설계도서 현황
8. 빈집의 발생 사유
9. 빈집 빈집정비사업의 시행방법에 대한 소유자의 의견 등

## “조사 절차 및 등급 유형”



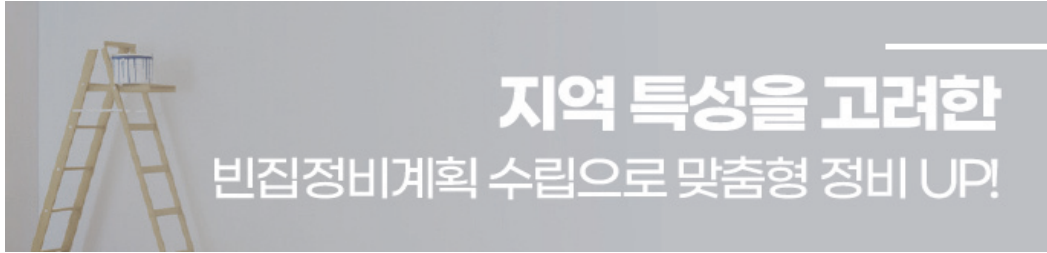
## 등급 유형

\* 1등급(활용 대상), 2등급(관리 대상), 3등급(정비 대상)으로 규정

| 분류               | 정의                                | 판별기준(총점)                                                                                                                        |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1등급<br>(활용대상 빈집) | 개보수 없이 또는 개보수 후에 거주 또는 활용이 가능한 빈집 | 기본현황+노후·불량상태+위해성 점수가 40점 이하                                                                                                     |
| 2등급<br>(관리대상 빈집) | 안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요한 집          | 기본현황+노후·불량상태+위해성 점수가 41~69점 또는 단독주택은 경사·균열 중 1개가 4점 이상인 경우, 공동주택은 기울기·침하 12점 이상, 균열·누수 외벽이 8점 이상, 균열·누수 내부가 4점 이상 중 1개에 해당하는 경우 |
| 3등급<br>(정비대상 빈집) | 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집           | 기본현황+노후·불량상태+위해성 점수가 70점 이상 또는 단독주택은 경사·균열 중 2개가 4점 이상인 경우, 공동주택은 기울기·침하 12점 이상, 균열·누수 외벽이 8점 이상, 균열·누수 내부가 4점 이상 중 2개에 해당하는 경우 |

## 라. 빈집 정비계획 수립

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 따라 지자체가 수립하는 정비계획을 지원하기 위해 우리 원은 빈집정비계획 수립 가이드라인 배포 및 정비계획 수립 업무를 위탁받아 수행하였습니다.



### ㉞ “정의 및 목적”

시장·군수 등이 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 수립하는 실질적인 정비 방법 결정 계획입니다.

### ㉞ “수립 주체”

시장·군수 등이 5년마다 수립하며, 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있습니다.

### ㉞ “세부내용”

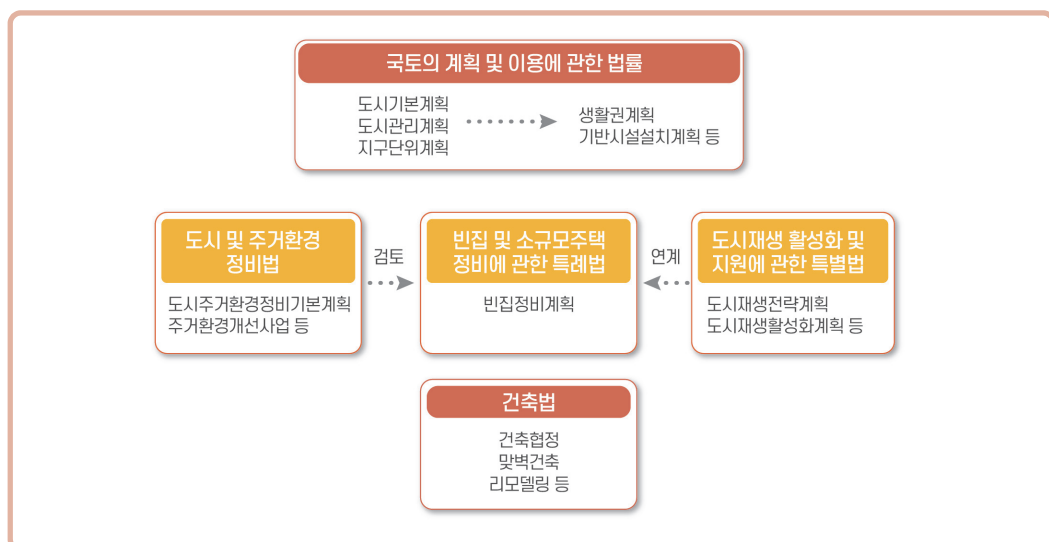
1. 빈집정비의 기본방향
2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달계획
4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
5. 빈집실태조사 결과
6. 빈집의 철거 등 필요한 조치에 관한 계획
7. 소규모주택 정비법 제44조에 따른 비용의 보조 또는 출자·용자 등 빈집정비사업의 지원 대상·기준 및 내용
8. 빈집정비사업의 사업시행구역, 예정시기, 시행방법 및 사업시행자
9. 임대주택 공급에 관한 계획
10. 임시로 거주할 수 있는 시설의 공급에 관한 계획 등



## “수립 절차”



## “타 법령과의 관계”



## 4장 빈집 및 공사중단 건축물 정비지원

## 4-2. 공사중단 건축물 정비 지원



## 가. 도입배경

## ●● 공공적 대응 필요성

1980년대 급격한 도시개발과 경제성장에 따른 부동산 붐은 공격적이 부동산 투자와 개발 프로젝트로 이어졌습니다. 그러나 1997년 IMF와 2008년 글로벌 금융위기를 겪으며 자금난, 급격한 물가 상승이 건설사의 부도 등으로 이어지며 사업이 중단된 건축물이 미완성 상태로 방치되는 결과를 낳았습니다. 이러한 공사가 중단되어 장기간 방치된 건축물은 단순히 건축공사 이해관계자들 간의 사적인 차원의 문제를 넘어서, 도시미관 및 주변 자연경관을 훼손하고 주민의 안전을 위협하는 요소가 된다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔습니다.

## ●● 제도적 정착을 위한 노력(정비지원기구 지정)

## )--- “주변 안전 위험”

시간이 지남에 따라 방치된 건축물은 구조적 약점으로 인해 구조물의 변형 등이 발생할 수 있고, 공사 당시의 동바리, 비계 등의 가설 구조물이 그대로 존치되어 있어 지역의 생활안전에 위험을 초래할 수 있습니다. 공사용 자재나 생활 쓰레기가 방치되어 주변에 불쾌감을 주고, 무단으로 임의 사용 시 소방시설 등이 설치되어 있지 않아 화재로부터 취약합니다.

## )--- “도시미관 및 주거환경 저해”

방치된 건축물은 도시미관 및 환경 저해에 원인이 될 수 있습니다. 골조만 들어선 건축물은 눈에 거슬리는 정도를 넘어 해당 지역의 전반적인 매력을 감소시킵니다. 또한 이런 건축물이 많이 밀집된 지역은 지역사회의 평판 및 경제활동에 악영향을 주어 신규 인구 유입 및 개발을 저해합니다.

공사중단 장기 방치건축물은 국민의 안전 위협, 도시환경 악화 외에도 국가 경제적으로도 국토와 건축경제자원의 효율적 이용을 저해하는 문제점을 유발한다는 점에서 법령 정비 및 제도개선의 필요성이 증대되어 왔습니다.

## ● 용어 정의

이러한 정책적 필요에 따라 국토교통부 장관이 수립하는 정비기본계획 하에 시·도지사가 공사중단 건축물을 체계적으로 정비하게 하는 정비계획을 수립하는 법적 근거를 마련하는 것을 골자로 2013년 5월 22일 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(이하 “방치건축물정비법”이라 함)이 제정되어 2014. 5. 23.부터 시행되었습니다.

방치건축물정비법은 공사중단 건축물의 정의, 실태조사, 정비기본계획 및 정비계획 수립, 정비사업에 관한 법적 근거를 제공하였습니다.

특히 공사중단 건축물로 인해 범죄 및 안전사고 발생, 도시미관 저해 등 심각한 사회문제가 야기되고 이에 대한 공공주도의 정비 필요성이 대두됨에 따라, 공사중단 건축물을 신속하게 정비하여 공적 기능 수행과 국토이용의 효율성을 제고하기 위한 정비사업의 절차와 방법을 규정하고 있습니다.

국토교통부는 정비사업의 효율적 추진 등을 위해 정비지원기구를 지정 및 운영하고 있으며, 한국부동산원은 정비지원기구\*로서 '22년 3차 실태조사 및 제3차 공사중단 건축물 정비기본계획 수립을 지원하였고, 지자체의 정비계획수립 지원, 철거비·시가수준 자료 제공, 위험건축물의 현장점검 등 정비사업 활성화와 더불어 지역의 생활안전을 확보하기 위한 다양한 지원을 제공하고 있습니다.

\* 정비지원기구 변경 : LH(~21년) → 한국부동산원(22.3월~)

## 나. 공사중단 건축물 정비사업 개요

### ● 추진 절차

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 정의

#### ① “공사중단 건축물 정비의 목적”

공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 합니다.

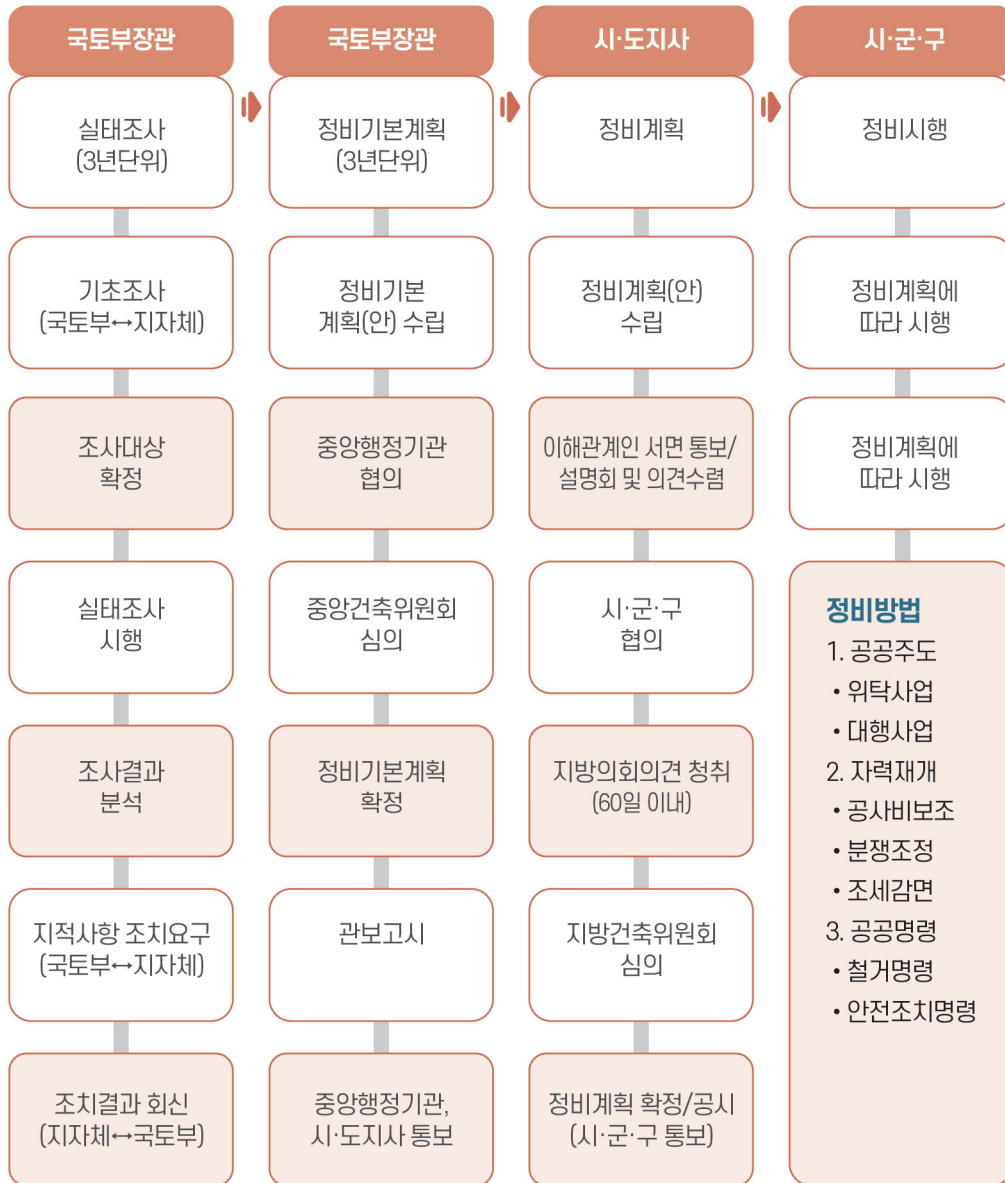
#### ② “공사중단 건축물이란?”

「건축법」 제21조에 따라 착공신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따라 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 제4조에 따른 실태조사를 통하여 공사를 중단한 총기간이 2년 이상으로 확인된 것을 말합니다.

#### ③ “공사중단 건축물 정비사업이란?”

미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 공사중단 건축물 정비계획의 정비방법에 따라 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말합니다.

|          |                                                                     |                |                                                                                       |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공<br>주도 | 지자체·LH·SPC등이 공정을, 시장상황 등<br>개발 여건을 종합 고려하여 취득·수용 후<br>철거·신축·공사재개 추진 | 안전<br>조치<br>명령 | 공공정비 및 자력재개가 어려운 경우는<br>현장점검을 통해 안전펜스 및 안내판 설치,<br>가설시설물 정비 등 최소한의 안전조치 실시            |
| 공공<br>지원 | 구조물 상태가 양호하고 공정률이 높은 경우<br>공사비의 보조 또는 용자, 분쟁의 조정 등을<br>통해 자력재개 추진   | 직권<br>철거       | 장기간 방치되어 건축물의 잔존가치가 거의<br>상실되고, 안전사고 발생 우려 및 도시미관 저해<br>등이 심각하여 철거가 불가피하다고 판단하는<br>경우 |



## 다. 공사중단 건축물 실태조사

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제4조 실태조사에 따라 우리 원은 '22년도 제3차 실태조사를 수행하였습니다.

### ㉠ “정의 및 목적”

공사중단 건축물의 국가정책 방향 결정을 위한 정비기본계획 수립 등을 위해 전국의 2년 이상 중단된 건축물 대상으로 실태를 파악하는 조사입니다.

### ㉡ “조사 주체”

국토교통부장관이 3년마다 실시하며 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있습니다.

### ㉢ “실태조사 전문기관”

- ① 한국부동산원
- ② 한국자산관리공사
- ③ 한국토지주택공사
- ④ 국토연구원

### ㉣ “조사 세부내용”

1. 지역별 소재현황
2. 공사진행 상황 및 중단기간
3. 공사중단의 직·간접적 원인
4. 권리관계 현황
5. 건축물 및 그 대지의 인공구조물·시설 등의 현황
6. 건축물 및 그 대지의 안전상태
7. 건축물의 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
8. 건축물의 설계도서 현황
9. 그 밖에 법 정비기본계획 수립에 필요한 사항

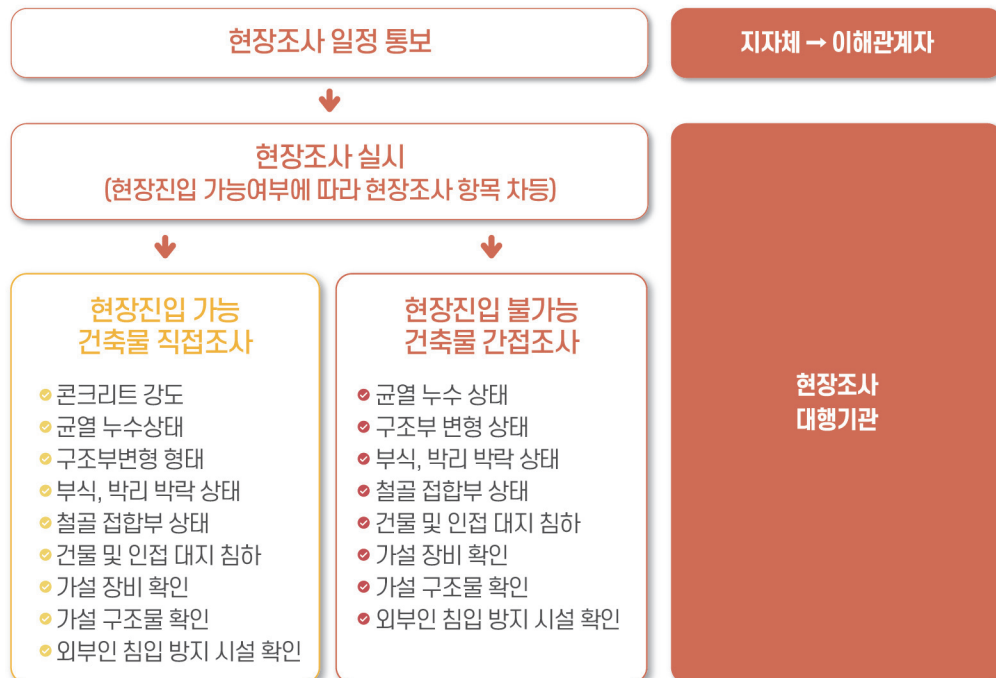
### ㉞ “사전 조사 내용”

대지현황, 건축물 허가현황, 공사중단 현황, 권리관계, 민원 및 행정조치, 이해관계자 현황



### ㉞ “현장 조사 내용”

공사중단 건축물 (인공 구조물 포함) 및 그 대지의 안전상태, 공사중단 현장에 인접한 도로 및 건축물 안전상태



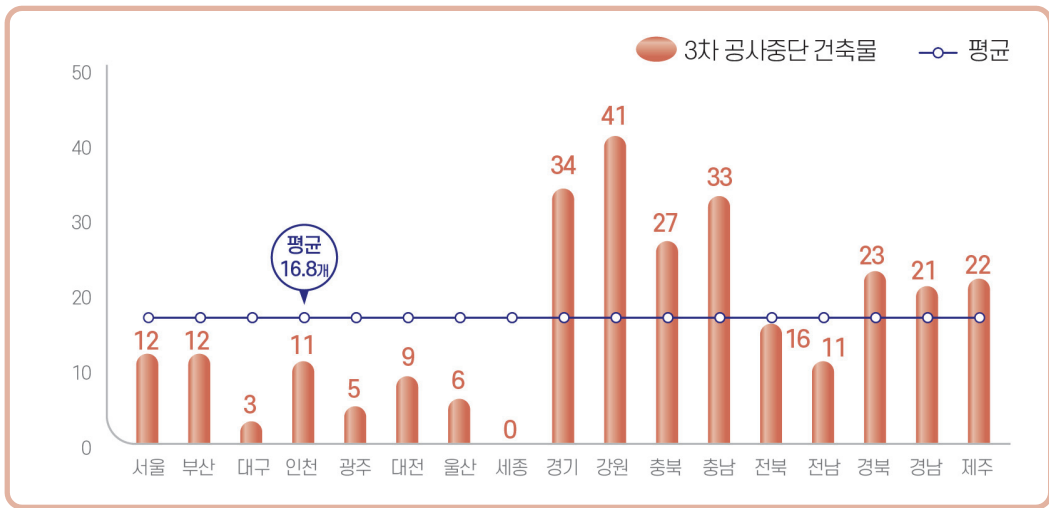
※ (총괄) 총 286곳

\* 2차 실태조시 322곳 중 88곳 공사재개 등 정상화, 52곳 신규 포함

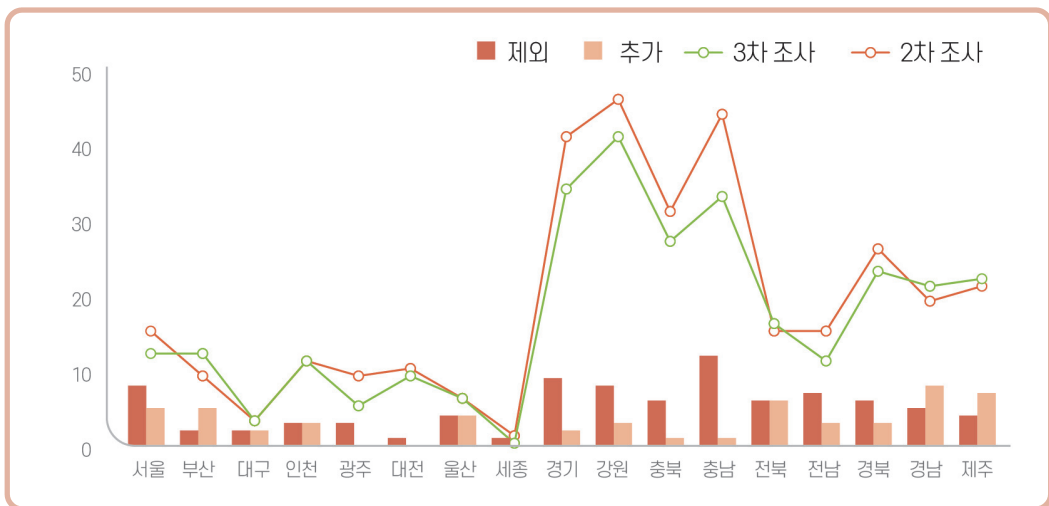
〈공사중단 건축물 지역별 현황〉

단위 : 곳

| 구분 | 전국  | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 3차 | 286 | 12 | 12 | 3  | 11 | 5  | 9  | 6  | 0  | 34 | 41 | 27 | 33 | 16 | 11 | 23 | 21 | 22 |
| %  | 100 | 4  | 4  | 1  | 4  | 2  | 3  | 2  | 0  | 12 | 14 | 9  | 12 | 6  | 4  | 8  | 7  | 8  |
| 2차 | 322 | 15 | 9  | 3  | 11 | 9  | 10 | 6  | 1  | 41 | 46 | 31 | 44 | 15 | 15 | 26 | 19 | 21 |



[지역별 공사중단 건축물 수]





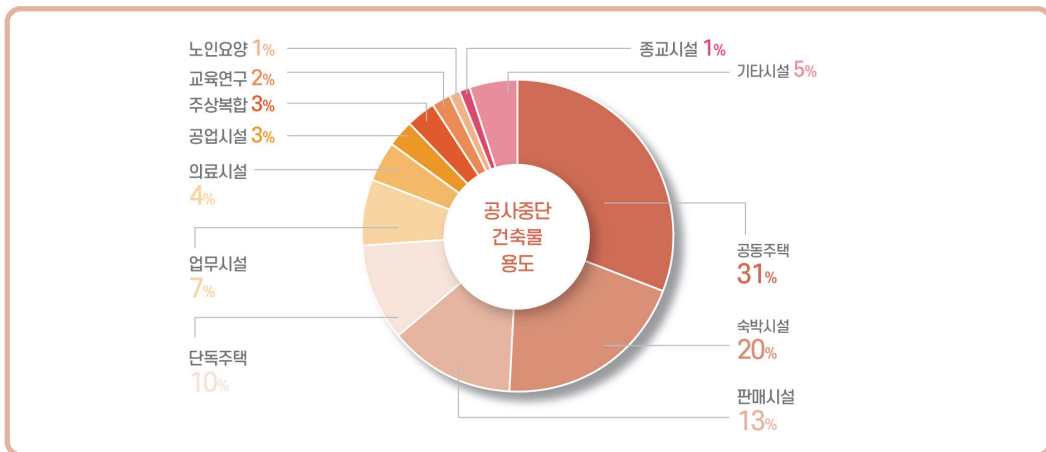
## [2-3차 결과 비교\_지역별 공사중단 건축물 수]

## 〈공사중단 건축물 용도별 현황〉

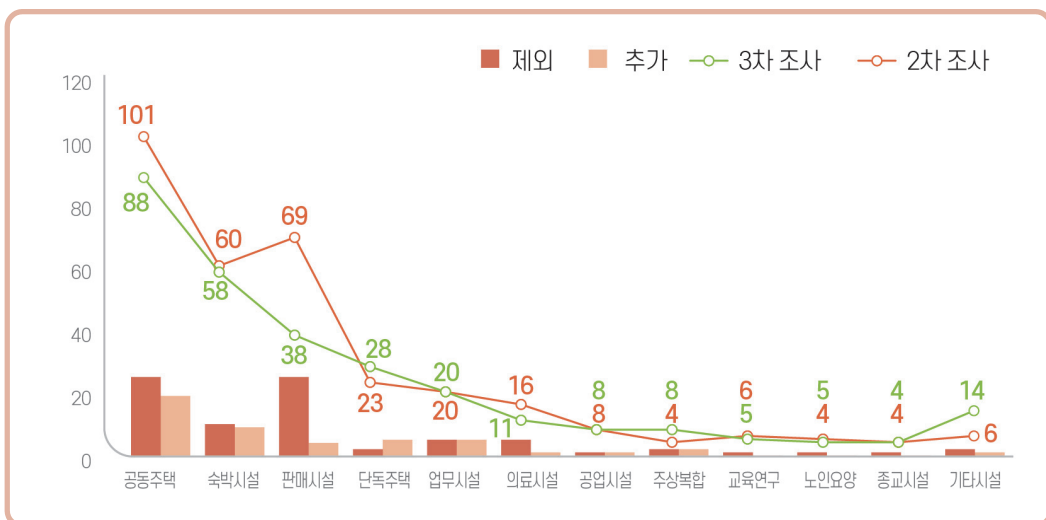
단위 : 곳

| 구분 | 계   | 공동주택 | 숙박시설 | 판매시설 | 단독주택 | 업무시설 | 의료시설 | 공업시설 | 주상복합 | 교육연구 | 노인요양 | 종교시설 | 기타시설 |
|----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 3차 | 286 | 88   | 58   | 38   | 28   | 20   | 11   | 8    | 8    | 5    | 4    | 4    | 14   |
| %  | 100 | 31   | 20   | 13   | 10   | 7    | 4    | 3    | 3    | 2    | 1    | 1    | 5    |
| 2차 | 322 | 101  | 60   | 69   | 23   | 20   | 16   | 8    | 4    | 6    | 5    | 4    | 6    |

기타 : 문화 및 집회시설, 운동시설, 자동차 관련 시설, 주차장, 전시장, 관광농장, 도축장 등



## [공사중단 건축물 용도별 현황]

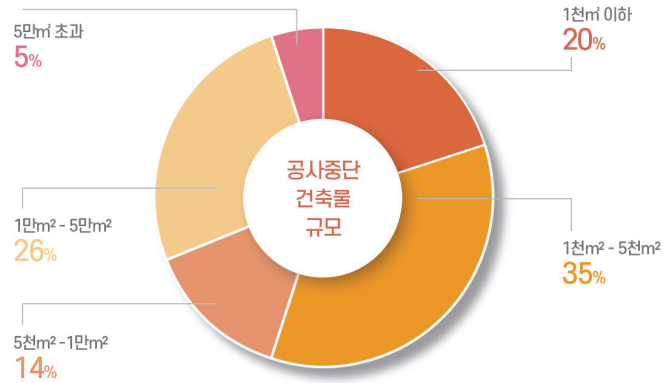


## [2·3차 결과 용도별 건축물 수 비교]

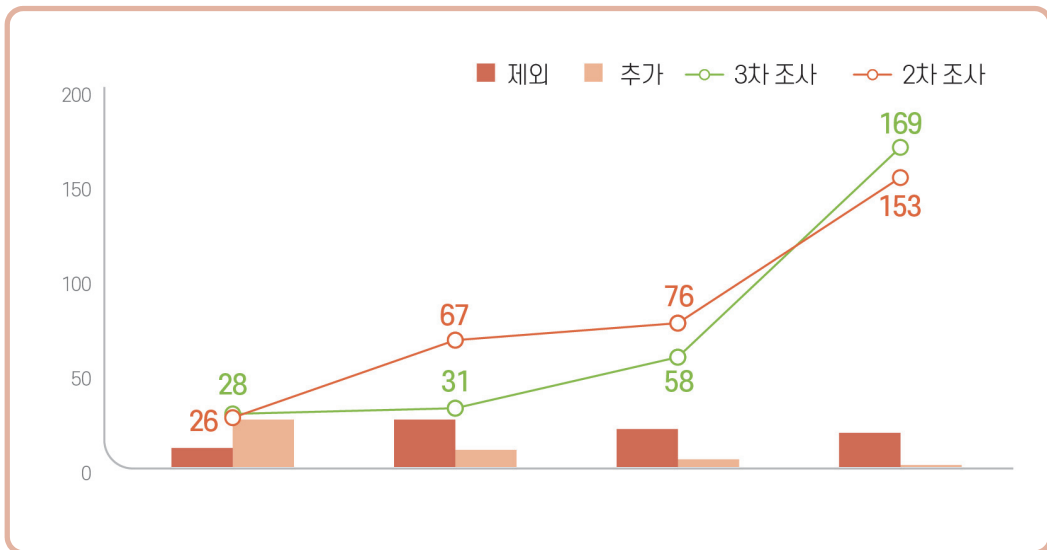
### 〈공사중단 건축물 중단기간별 현황〉

단위 : 곳, %

| 구분 | 계   | 5년 이하 | 5년~10년 | 10년~15년 | 15년 초과 |
|----|-----|-------|--------|---------|--------|
| 3차 | 286 | 28    | 31     | 58      | 169    |
| %  | 100 | 10    | 11     | 20      | 59     |
| 2차 | 322 | 26    | 67     | 76      | 153    |



### [공사중단 건축물 규모별 현황]



## [2-3차 결과 비교\_중단기간별 건축물 수]

## 〈본 구조물 평가기준〉

| 내용      | 본 구조물의 상태                                         |
|---------|---------------------------------------------------|
| 양호      | 안전에 전혀 문제없는 상태                                    |
| 정기확인    | 안전에 경미한 문제점이 있으나, 구조물 재활용 가능<br>(정기적 확인필요)        |
| 주의      | 안전에 문제가 우려되어 보수가 필요한 상태,<br>간단한 보수를 통해 구조물 재활용 가능 |
| 분석·조치필요 | 안전에 문제가 있는 것으로 판단되어 상태에 대한 분석과 조치가 필요한 상태         |

## [공사중단 건축물의 본 구조물 안전상태]

| 구 분 | 합계    | 양호 | 정기확인 | 주의 | 분석·조치<br>필요 | 구조물<br>없음 |
|-----|-------|----|------|----|-------------|-----------|
| 3차  | 286   | 7  | 185  | 51 | 18          | 25        |
| 추가  | 49*   | 3  | 23   | 14 | 1           | 8         |
| 기존  | 237** | 4  | 162  | 37 | 17          | 17        |

## 〈가설 구조물 평가기준〉

| 내용      | 본 구조물의 상태                                 |
|---------|-------------------------------------------|
| 양호      | 안전에 전혀 문제없는 우수한 상태                        |
| 정기확인    | 경미한 문제점은 있으나 안전에는 문제없음                    |
| 주의      | 일부 안전에 문제가 있는 것으로 판단되어 간단한 보수가 필요한 상태     |
| 분석·조치필요 | 안전에 문제가 있는 것으로 판단되어 상태에 대한 분석과 조치가 필요한 상태 |

## [공사중단 건축물의 가설 구조물 안전상태]

| 구 분 | 합계    | 양호 | 정기확인 | 주의 | 분석·조치<br>필요 | 구조물<br>없음 |
|-----|-------|----|------|----|-------------|-----------|
| 3차  | 286   | 20 | 110  | 93 | 58          | 5         |
| 추가  | 49*   | 4  | 14   | 16 | 15          | 0         |
| 기존  | 237** | 16 | 96   | 77 | 43          | 5         |

## 라. 제3차 공사중단 건축물 정비기본계획

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제5조에 따라 국토부가 '22년도 제3차 공사중단 건축물 정비기본계획(계획기간 : '23~'25년)을 수립하였습니다. 우리 원은 정비지원기구로서 실태조사 결과 도출, 정책 목표 및 전략과제 마련 등 제3차 정비기본계획 수립을 지원하였습니다.

### ① “정의 및 목적”

전국 공사중단 건축물 정비에 대한 국가의 정책방향을 결정하여 지자체의 정비계획 수립 및 정비사업 진행에 있어 근간이 되는 계획입니다.

### ② “수립 주체”

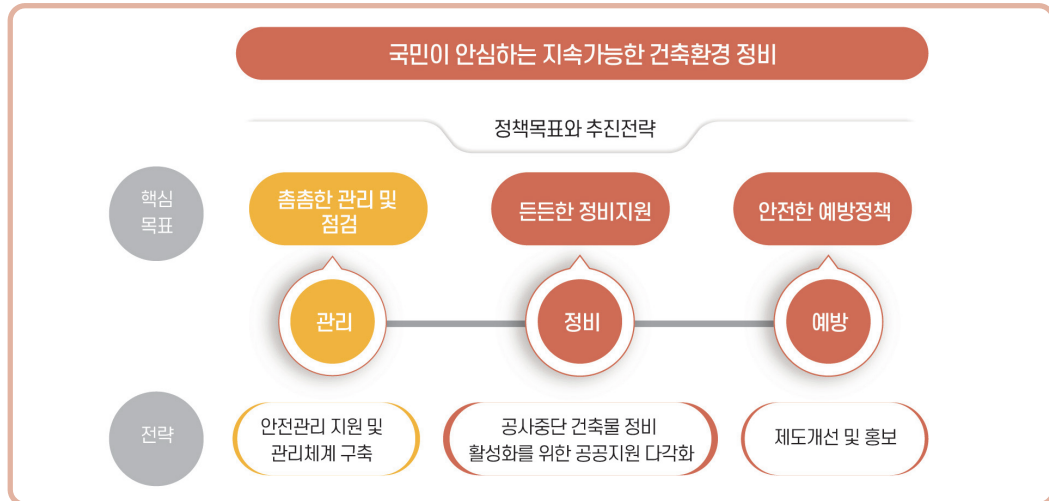
국토교통부 장관이 실태조사 결과를 토대로 3년마다('16년, '19년, '22년) 수립하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 국토교통부에서 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정합니다.

### ③ “세부내용”

1. 공사중단 건축물의 정비를 위한 국가의 정책방향
2. 지자체 공사중단 건축물 정비계획의 수립방향
3. 정비 여부 및 정비방법 결정을 위한 개략적인 기준
4. 정비사업을 위한 재정지원 계획
5. 공사중단 건축물의 정비계획의 추진성과에 관한 사항

## “국민이 안심하는 지속가능한 건축환경 정비”

관리·정비·예방의 3대 전략과제 및 11개 실천과제 마련



## “관리 : 안전관리 지원 및 관리체계 구축”

공사중단 장기 방치건축물의 효율적 안전관리를 위한 협업 및 지원, 관리체계(정보화) 마련으로 지역 안전 강화

|    |                |                                                                                                                                                        |
|----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | 안전관리 협업        | <ul style="list-style-type: none"> <li>“정비지원기구-지자체” 간 협업체계 구축 및 안전관리 시범사업 추진</li> <li>안전조치 필요사항 분기별 이행사항 확인 및 보수보강 필요(관리대상 건축물) 대상 확인 점검 실시</li> </ul> |
| 02 | 정비계획 수립지원      | <ul style="list-style-type: none"> <li>위험건축물 직권철거 및 철거명령 의무화 시행 (“22.3.17”)에 따른 시·도 정비계획 표준안 마련 및 계획수립 지원</li> </ul>                                   |
| 03 | 건축주 안전관리 강화    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사중단 건축물의 안전관리 의무화 등 건축주의 관리 책임 강화 방안 마련 검토</li> </ul>                                                          |
| 04 | 자문위원회 검토 (필요시) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사중단 건축물의 실태조사, 현황관리 등을 정보화하여 중단 초기부터 이력 관리할 수 있는 관리체계 구축 방안 마련</li> </ul>                                      |

“정비 : 민간·지자체 주도의 정비 활성화를 위한 공공지원 다각화”

정상화 가능 사업지 발굴 및 컨설팅, 선도사업 추진방식 개선 등 지원을 다양화하여  
공사중단 건축물의 효율적 정비 실현

01

정상화 가능  
사업지 발굴 및  
지원

- 실태조사 대상 건축물에 대한 ‘공사재개 가능성’ 및 ‘사업타당성’ 자체 검토를 통한 정상화 가능 사업지 발굴 밀착지원

02

수요 맞춤형  
컨설팅 지원

- 공사중단 건축물의 사업성분석, 분쟁조정 등 지원을 위한 전문 컨설팅단\*을 구성하여 주체별 맞춤형 컨설팅 진행 (\*법률 감정평가 건축구조 금융 등)

지자체

정비사업 추진을 희망하는 지자체를 대상으로 현황 및 사업성분석, 정비방향 등 컨설팅 지원

건축주

기존 건축주 또는 방치건축물을 취득한 새로운 건축주를 대상으로 공사재개 사업성분석 지원

사업자

건축물 매각 등을 희망하는 건축주의 수요를 지자체로부터 받아 해당 건축물 정보공개 등 민간 사업자와의 연결 플랫폼 역할 모색

03

선도사업  
추진방식 확대

- 기존 지자체 공모 방식에서 선도사업 대상지 정비지원기구 발굴

“예방 : 제도개선 및 홍보”

공사중단 건축물의 장기화를 예방하고 안전관리 및 정비 촉진을 지원하기 위한 제도개선,  
사례전파 등 지속 추진

01

안전관리  
예치금 개선

- 공사중단 시 안전관리를 위한 비용을 보증서로 제출하고 있으나 보증만료 등 사용 저조(보증기간 적용 기준 개선)

02

적극행정 유도

- 실착공 이전 또는 공정률 초기 건축물에 대하여는 지자체에서 건축허가를 적극적으로 취소토록 유도하여 장기방치 사전 예방

03

홍보 · 교육

- 시·군·구 담당 공무원 대상 방치건축물 정비 추진 사례 전파 및 교육 지속 실시

## 마. 공사중단 건축물 정비계획

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제6조에 따라 시·도지사는 기본계획을 통보받은 경우 이를 토대로 지체 없이 정비계획을 수립하여야 합니다. 우리 원은 정비지원기구로서 정비계획(안)제공, 정비계획 수립 가이드라인\* 및 분석자료(철거비·시가수준 추정) 제공, 관련 설명회 및 공청회 참석 등을 지원하고 있습니다.

\* 전국 지자체 배포('24.9.26.) 및 한국부동산원 홈페이지 게시

### ㉠ “정의 및 목적”

시·군·구청장이 공사중단 건축물을 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 철거하거나 완공하기 위한 실질적인 정비 방법을 결정하는 계획

### ㉡ “수립 주체”

시·도지사가 국토교통부 공사중단 건축물 정비계획 수립에 따라 지자체 없이 수립

### ㉢ “세부내용”

1. 정비계획의 목표 및 기본방향
2. 도시기본계획 등 관련계획의 연계성 검토
3. 공사중단 건축물의 현황
4. 정비사업의 기간
5. 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법 결정기준
6. 공사중단 건축물의 정비여부 및 정비방법
7. 공사중단 건축물 등의 취득
8. 공사중단 건축물 정비사업의 특례규정
9. 공사중단 건축물을 철거하고 남은 토지 활용계획
10. 공사중단 건축물 정비사업 완료 후 건축물 매각계획
11. 건축주 및 이해관계자에 대한 보상 및 채무 변제계획
12. 정비사업을 위한 자원조달 계획
13. 주민의견 수렴(필요한 경우 수렴)

“수립 절차 및 주요 내용”





## 바. 공사중단 건축물 정비 선도사업

「방치건축물정비법」 제13조의3에 따라 국토교통부 장관은 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 정비 선도사업으로 추진 및 지원할 수 있습니다.

### “추진 절차”

선도사업지정(국토부) → 선도사업계획수립(국토부) → 선도사업계획고시(시·도지사) → 정비사업시행(시장 등)

### “정비 사례”- 과천 우정병원(1차 선도사업)

#### 〈정비 추진과정〉

- ▶ 공사중단('97.08)
- ▶ 1차 선도사업 선정('15.12) → SPC설립('18.05)
- ▶ 도시계획시설 폐지('18.12) → 기존 건축물 철거('19.01)
- ▶ 사업계획 승인('19.04) → 준 공('24.01)

〈정비 전〉



의료시설

〈정비 후〉



공동주택(174세대)



## 5장 .....

### 주거 정책 지원

5-1. 집주인 융자형 임대주택사업 지원

5-2. 주거서비스 인증 사업 지원

## 5장 주거 정책 지원

## 5-1. 집주인 융자형 임대주택사업 지원



## 가. 제도 설명

우리 원은 국민에게 신뢰받는 최고의 부동산 전문기관으로서 도시정비사업 활성화 외에도 우리 원의 전문 강점을 활용하여 부동산 산업 전반에 걸친 발전과 동시에 시장의 안정 및 소비자 권익 보호에 앞장서고 있습니다.

이에 발맞추어 주택가격 공시 업무의 강점을 살려 시세 조사 업무를 수행하고 있으며, 이를 활용하여 적절한 임대 시세를 확인하여, 시장의 공정성 및 안정성을 제고하고, 건전성을 강화하고 있습니다. 특히 집주인과 임차인 모두가 혜택을 누리는 맞춤형 임대주택 사업인 “집주인 융자형 임대주택 사업”에서 적절한 시세를 조사 하는 등 제도의 활성화를 위해 다방면으로 노력 중입니다. 앞으로도 우리 원의 강점을 살려 다양한 부동산 사업 및 산업에 이바지할 것입니다.

## ● 사업 개요

## ) “제도의 정의”

집주인 융자형 임대주택이란 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제1조의2(공공지원민간 임대주택) 제3조 가항에 따른 민간임대주택으로, 집주인 임대주택 사업자에게 저리의 기금융자를 통해 이자 부담을 줄여주는 대신 해당 주택은 주거취약계층에 8년 이상 저렴(시세 85% 이하)하게 임대하는 제도입니다.

## ) “도입 취지”

미등록 임대사업자를 등록사업자로 전환을 유도하고 청년, 고령자 등의 주거취약계층에 저렴한 임대주택 공급 확대하기 위함입니다.

## ) “사업의 기본 원리”

저금리의 기금융자 지원을 조건으로 해당 주택은 시세 대비 저렴하게 임대하고 줄어든 임대료 수입은 절감한 이자 비용으로 보전해주는 원리입니다.

## ●● 주요절차

| 구분                    | 내용                                                               | 비고         |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 사업 신청                 | - 상담 후 이메일 접수                                                    | 집주인 ⇄ 부동산원 |
| 사업 승인 및<br>접수증(가형) 발급 | - 신청 서류 검토 완료 후 사업 승인·접수증(가형)* 발급<br>*공공지원민간임대(10년) 유형 등록(변경) 용도 | 부동산원 ⇄ 집주인 |
| 시세 조사                 | - 임대시세 조사·제공                                                     | 부동산원 ⇄ 집주인 |
| 임대사업자<br>등록           | - “공공지원민간임대” 유형으로 등록 또는 변경<br>⇄ 임대사업자 관할 지자체로 접수증(가형) 제출         | 집주인 ⇄ 지자체  |
| 임대차계약                 | - 1순위 또는 2순위 자격에 맞는 임차인 모집 및<br>계약(또는 변경)                        | 집주인        |
| 임차인 서류제출              | - 임차인 서류 징구 후 제출                                                 | 집주인 ⇄ 부동산원 |
| 접수증(나형)<br>발급         | - 임차인 자격 검증 완료 후 <b>접수증(나형)</b> 발급<br>*우리은행 대출 신청 용도             | 부동산원 ⇄ 집주인 |
| 기금용자                  | - (기간) 10년 이상<br>- (상환) 만기일시/원리금균분할상환 중 선택                       | 집주인 ⇄ 우리은행 |
| 계약관리                  | - 계약 조건 유지 여부 관리(임차인 변경, 재계약 등)                                  | 부동산원 ⇄ 집주인 |

## 나. 사업 주요 내용(신청 방법 등)

### ● 사업신청

집주인은 한국부동산원을 통해 사업절차, 대상주택, 임차인 자격조건 등을 상담한 후 사업을 신청하는 절차로 진행됩니다.

| 구 분   | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 비 고              |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 대상주택  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다가구, 공동주택, 주거용 오피스텔</li> <li>- 주거 전용면적 85㎡ 이하, 준공 후 20년 미만</li> <li>- 주택공시가격 2억원 이하인 주택(다가구 제외)</li> <li>- 소유권 이전등기접수일로부터 3개월 이상인 주택(본인 신축주택 허용)</li> </ul>                                                                                                                    | 단독·다중주택 제외       |
| 기금융자  | ① (금리) 2순위 모집 시 2.5%, 1순위 모집 시 1.5%<br>② (가구당 한도) 가구당 수도권 1억, 광역시 0.8억, 기타 0.6억<br>※ 만기일시 또는 원리금균등분할(비거치) 중 선택<br>③ (금액) LTV 70%, 소액임차보증금 공제 적용<br>④ (용도) 아래의 용도로만 기금융자 제한<br>- 주택담보대출 상환<br>- 임대보증금 반환<br>- 주택 개량<br>※ 2개 이상의 목적으로 신청할 수 있으나, 용자 한도에도 불구하고 위 용도의 소요 자금을 초과할 수 없음<br>⑤ (차주당 한도) 30억 원(기존 동 사업 용자 금액 포함) | 우리은행을 통해 상담 및 신청 |
| 임대기간  | 8년 이상                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| 임 대 료 | 시세조사 결과의 85% 이하<br>※ (시세조사) 사업 신청과 동시에 한국부동산원에 의뢰                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| 임 차 인 | (1순위) 무주택 청년·신혼부부·고령자로서 전년도 도시근로자 월평균소득의 120% 이내<br>(2순위) 무주택 일반인                                                                                                                                                                                                                                                       | 집주인 자체 선정        |

### ☞ “상담 및 접수”

- 유선 상담 : 한국부동산원 콜센터(1644-2828)
- 메일 접수 : m.jipjuin@reb.or.kr

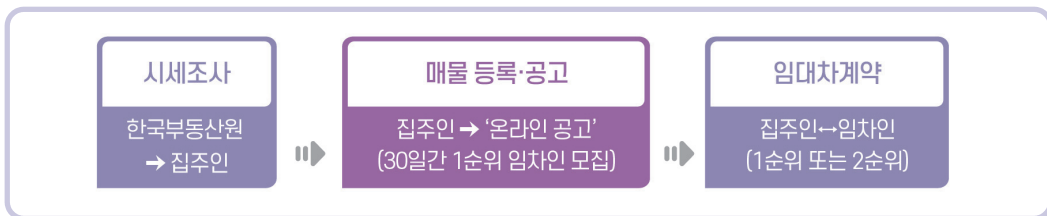
## 시세 조사 및 임대사업자 등록

한국부동산원은 사업 신청 집주인에게 수수료 수납 후 본 건의 임대료 시세 조사를 실시하여 결과를 제공해 드립니다.

신청인(집주인)은 접수증(가형) 발급 후 임대사업자 등록지 관할 시·군·구청 또는 렌트홈 홈페이지를 이용하여 주택임대사업자 등록(변경)을 진행하시면 됩니다.

※ 기금대출 실행 전 공공지원민간임대(10년) 등록(변경) 필수

## 주택임대사업자 등록 및 임차인 계약 신고 절차



## 임차인 모집

온라인 부동산거래 플랫폼\*을 통해 매물 등록하고 임차인 모집합니다. 이후 적격임차인 계약 후 자격 증빙을 통해 대출 실행에 필요한 접수증(나형)을 발급받아 기금 수탁은행(우리은행)을 통해 대출 접수 단계로 이어집니다.



※ 임차인 모집공고 시 입주 자격(무주택, 소득 요건 등) 명시 필수

임대인은 기금 실행 이후 임차인 변경 또는 재계약 시 적격임차인을 모집·계약하여야 하며, 계약일로부터 3개월 이내에 관할 지자체 및 한국부동산원으로 신고하여야 합니다. 또한 민간임대주택 임대 기간 동안 임대사업자 의무 이행사항을 준수해야 하며, 미준수 시 소명 절차를 통해 기한이익상실 및 기금 회수 조치에 들어갈 수 있습니다.

## 5장 주거 정책 지원

## 5-2. 주거서비스 인증 사업 지원



## 가. 제도 설명

## ● 사업 개요

우리 원은 국민에게 신뢰받는 최고의 부동산 전문기관으로서 도시정비사업 활성화 외에도 우리 원의 전문 강점을 활용하여 부동산 산업 전반에 걸친 발전과 동시에 시장의 안정 및 소비자 권익 보호에 앞장서고 있습니다. 이에 발맞추어 도시 및 건축 분야 전문 강점을 살려 장수명 주택 인증 업무, 건축물 에너지 효율 등급 인증 업무, 제로에너지 건축물 인증 업무 등 다양한 인증 업무로 소비자 권익보호 및 거래 시장 공정성 제고하고 있습니다. 특히 다양한 주거서비스 제공을 통한 입주자 만족도와 임대주택 품질 제고를 위한 “주거서비스 인증제”에서 공정하고 정확한 서비스 인증을 위해 다방면으로 노력중에 있습니다. 앞으로도 우리 원의 강점을 살려 정확한 인증과 소비자 권익보호를 위해서 앞장설 것입니다.

## ) “제도의 정의”

‘주거서비스’란 임대사업자 등이 임차인에게 주택을 매개로 하여 일상적인 생활공간과 관련된 각종 편의 기능을 제공하는 것을 말합니다.

‘주거서비스 인증’이란 사업자 등이 제시하는 입주 전 주거서비스 계획과 입주 후 계획·실행 여부 등을 인증기관(한국부동산원, HUG)이 평가하여 인증을 부여하는 제도입니다.

## ) “도입 취지”

국가 기금 및 지원금을 통해 다양한 주거서비스 제공과 동시에 주택도시기금 출자지원 및 주택도시보증공사의 보증 지원을 받는 100세대 이상 민간임대주택의 서비스 품질을 평가하여, 민간임대주택의 서비스에 대한 입주자 만족도와 임대주택 품질을 제고하기 위해 도입한 인증제 제도입니다.



## 나. 사업 주요 내용(신청 방법 등)

### ● 인증 대상 및 유형

#### ① “인증 대상”

주택도시기금 출자지원 및 주택도시보증공사 보증지원(정비사업 연계형 공공지원민간임대주택 한정)을 받는 100세대 이상 민간임대주택

- \* 그 밖의 민간임대주택 사업자가 인증을 신청하는 경우 임대사업자의 역량, 재무신용 등을 고려하여 인증대상에 포함 가능

#### ② “인증 유형”

평가시기에 따라 예비인증과 본인증으로 구분하여 시행,  
예비인증은 인증기준에 따라 주거서비스 계획으로 사전 평가하고, 본인증은 주거서비스 계획 이행여부 등을 평가

|       | 예비인증                                                        | 본인증                                                                                    |
|-------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 인증 내용 | 입주 전 주거서비스 계획평가                                             | 입주 후 예비인증 계획이행 여부 등 평가                                                                 |
| 신청 시기 | 임차인 모집공고일 3개월 이전까지 신청                                       | 사용검사일(사용승인일) 이후 2년이 경과한 날로부터 3개월 전까지 신청                                                |
| 인증 기준 | 총점 100점 중 75점 이상 인증 부여<br>(75점 미만인 경우 1회에 한해 서류보완하여 재신청 가능) | 총점 100점 중 70점 이상 인증 및 등급 부여<br>최우수등급(90점이상)<br>우수등급(80점이상~90점미만)<br>일반등급(70점이상~80점 미만) |
| 유효 기간 | 교부일로부터 본인증일까지                                               | 교부일로부터 2년까지<br>(만료일 3개월 전 2년 연장 신청)                                                    |

### “예비 인증 절차”



### “본인증 절차”



※ 전 과정 보완 기간 제외 영업일 기준 60일 이내 처리

## ●● 심사 기준

### ☞ “예비 인증 심사기준”

| 구분                                      | 예비인증 평가항목(배점)                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 입주자 맞춤형 주거서비스<br>특화전략 및 운영계획<br>(12) | 1) 입주계층 분석과 전체 주거서비스 전략의 타당성(6)                                              |
|                                         | 2) 입주자 소통프로그램(6)                                                             |
| 2. 주거서비스 시설계획과<br>운영계획의 구체성<br>(37)     | 1) 주거서비스 시설계획과 프로그램의 정합성 및 적정성(8)                                            |
|                                         | 2) 공동체 활동 공간 설치 및 생활편의 서비스 지원 계획의 구체성(7) <b>&lt;일반단지&gt;</b>                 |
|                                         | 3) 보육시설 (국·공립 어린이집 등) 유치계획의 구체성 및 운영가능성(7) <b>&lt;일반단지&gt;</b>               |
|                                         | 2),3) 청년층 및 1~2인 가구 맞춤형 특화시설 계획 및 운영 구체성(14) <b>&lt;청년특화단지 및 1~2인 가구&gt;</b> |
|                                         | 4) 입주자 건강증진시설 설치 및 운영계획의 구체성(7)                                              |
|                                         | 5) 카셰어링 주차공간 설치 및 운영계획 수립의 구체성(3)                                            |
|                                         | 6) 무인택배 보관함 설치(5)                                                            |
| 3. 입주자 참여 및 공동체 활동<br>지원계획<br>(15)      | 1) 임차인 대표회의 구성 계획의 구체성(7)                                                    |
|                                         | 2) 주거지원 서비스 코디네이터 활용 및 운영계획의 구체성 (5)                                         |
|                                         | 3) 공동체 활동지원계획의 구체성(3)                                                        |
| 4. 임대주택 운영 및 관리계획<br>(21)               | 1) 임대 및 시설관리 운영계획의 구체성(15)                                                   |
|                                         | 2) 긴급대응 서비스 계획 및 서비스 전달체계의 구체성(6)                                            |
| 5. 주택성능 향상계획<br>(15)                    | 녹색건축인증 등(15)                                                                 |

## “본 인증 심사기준”

| 구분                                    | 본인증 평가항목(배점)                                              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1. 입주자 맞춤형 주거서비스<br>특화전략 및 운영<br>(12) | 1) 입주자 주거서비스 만족도(6)                                       |
|                                       | 2) 입주자 소통 프로그램(6)                                         |
| 2. 주거서비스 시설설치와 운영<br>(37)             | 1) 주거서비스 시설설치와 프로그램의 정합성 및 적정성(8)                         |
|                                       | 2) 공동체 활동 공간 설치 및 생활편의 서비스 지원(7) <일반단지>                   |
|                                       | 3) 보육시설 (국·공립 어린이집 등) 유치 및 운영(7) <일반단지>                   |
|                                       | 2,3) 청년층 및 1~2인가구 맞춤형 특화시설 설치 및 운영(14) <청년특화단지 및 1~2인 가구> |
|                                       | 4) 입주자 건강증진시설 설치 및 운영 (7)                                 |
|                                       | 5) 카셰어링 주차공간 설치 및 운영 (3)                                  |
|                                       | 6) 무인택배 보관함 설치 (5)                                        |
| 3. 입주자 참여 및 공동체 활동<br>지원<br>(15)      | 1) 임차인 대표회의 구성 및 운영 (7)                                   |
|                                       | 2) 주거서비스 코디네이터 운영 및 지원(5)                                 |
|                                       | 3) 공동체 활동지원(3)                                            |
| 4. 임대주택 운영 및 관리<br>(21)               | 1) 임대 및 시설관리 운영(15)                                       |
|                                       | 2) 긴급대응 서비스 및 서비스 전달체계(6)                                 |
| 5. 주택성능 향상계획<br>(15)                  | 녹색건축인증 등(15)                                              |

# 한국부동산원의 都市정비

Urban Improvement in REB



**발 행 처** 한국부동산원

**발 행 인** 손태락

**발 행 일** 2024년 11월

**작성·편집** 도시정비처

김능진 김효영 김선복 문근식 이덕호 정재호 김재홍

김형욱 김현진 홍준영 김주연 길석 김윤지 조창윤

**주 소** (우:41068) 대구광역시 동구 이노밸리로 291(신서동)

**인 터 넷** <http://www.reb.or.kr>

