



지속가능 행복도시 제주



재건축·재개발 어떻게 하지?

# 2025 제주특별자치도 알기쉬운 재건축·재개발 가이드북



# 목차

## 01 재건축·재개발 정비사업

---

1. 정비사업이란? .....	3
2. 재개발사업 .....	4
3. 재건축사업 .....	7

## 02 알기쉬운 용어설명

---

1. 알기쉬운 재건축·재개발 용어설명 .....	13
2. 2025년 달라지는 법령 .....	16

## 03 자주묻는 Q&A

---

1. 공통 Q&A .....	21
2. 재개발 Q&A .....	23
3. 재건축 Q&A .....	25
4. 재건축·재개발 절차도 .....	27



# 1. 정비사업이란?

정비사업은 헌 집 · 낡은 주택 · 좁은 도로 등 살기 불편한 동네를 주민들이 함께 비용을 부담하여 새집을 짓는 사업으로 재개발, 재건축사업이 해당됩니다.



## □ 정비사업 종류

### 재개발

- 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 사업대상 : 단독주택, 다가구주택 등 노후 · 불량 저층주거지
- 요건 : 도로 등 기반시설 열악, 노후 · 불량 건축물이 밀집한 1만㎡ 이상의 개발 필요 지역

- #도로가 불편해요
- #공원이 부족해요
- #건물이 오래됐어요



### 재건축

- 정비기반시설이 양호하나, 노후 · 불량 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 사업대상 : 노후 · 불량 공동주택
- 요건 : 도로 등 기반시설 양호, 노후 · 불량 공동주택이 밀집한 1만㎡ 이상 또는 200세대 이상의 재건축 필요 지역

- #도로는 양호해요
- #아파트가 오래됐어요



## 2. 재개발사업

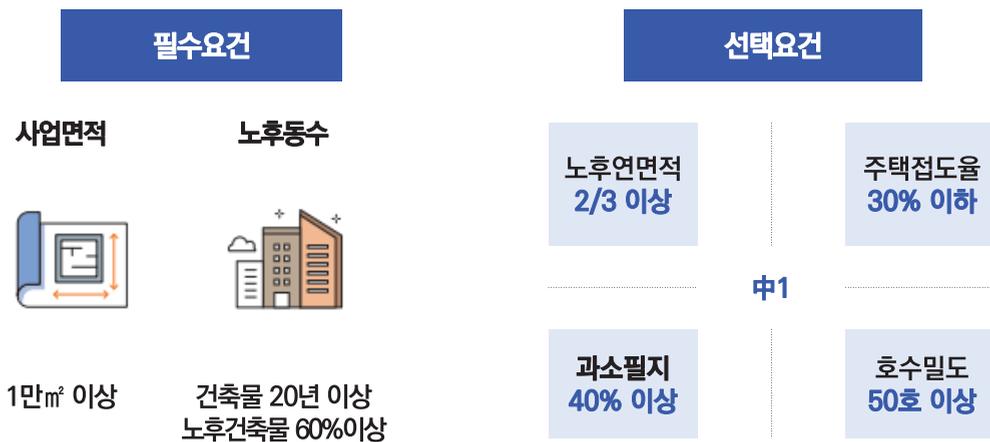
재개발사업이란 정비사업 중의 하나로 도로 등 정비가반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업입니다.

‘재건축사업’이 노후한 공동주택을 허물고 다시 짓는 것이라면, ‘재개발사업’은 노후한 단독·다세대주택 등이 여러 채 모여있는 지역일대를 전체적으로 다시 정비하는 사업입니다.

차가 다니기 어려운 좁은 골목, 응기증기 모여있는 낡고 오래된 집들, 휴식을 즐길만한 근처의 공원 하나 없는 낡은 동네를 모두 허물고 넓고 반듯한 도로와 새로운 집, 공원 등을 만들어 살기 좋은 새로운 삶터로 만드는 사업으로 이해할 수 있습니다.

### □ 재개발사업의 요건

- 재개발을 추진하기 위해서는 필수요건 면적 1만㎡이상, 노후건축물 60%이상과 충족선택요건 중 1가지가 충족하면 됩니다.



※ 주택접도율 : 폭 4m이상 도로에 접한 건축물의 비율

※ 과소필지 : 토지면적이 60㎡미만인 토지필지, 대지폭 3m미만인 경우

※ 호수밀도 : 1ha(10,000㎡)당 건축물의 동수(공동주택은 기준층의 세대수를 동수로 산정)

※ 재개발사업은 정비예정구역이 없으며, 사업요건이 맞는 지역 주민자율로 신청 가능

## □ 재개발사업 추진절차

- 재개발사업은 크게 4단계를 거쳐 추진하게 됩니다.

추진단계는 ① 계획수립 단계, ② 사업시행계획 단계, ③ 관리처분계획 단계, ④ 사업완료 단계로 구분되며, 각 단계에서는 최소한의 주민동의율을 필요로 하고 있습니다.

- 첫 번째, 계획수립 단계에서는 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정합니다.

주민은 공공에 입안을 요청(계획안 수립 공공)하거나 제안(주민 계획안 마련)하고, 공공은 사업의 타당성을 검토하여 사업추진 여부를 판단한 후 정비구역을 지정합니다.

구분	계획(안) 마련	동의율	계획성격
입안요청	공공에서 마련 (주민 구역계 설정 및 현황자료만 제출)	토지등소유자의 1/20이상 동의	공공계획 주도 (공공성 확보)
입안제안	주민 직접 마련 (정비계획도서, 설명서, 현황자료 등)	토지등소유자의 2/3 및 토지면적의 1/20이상 동의	계획입안 시 주민계획 활용

**\* 정비구역 지정 : 토지등소유자 2/3이상, 토지면적의 1/20이상 동의 시 지정**

⇒ 입안요청인 경우 정비구역 지정 전까지 2/3이상 동의 필요

- 두 번째, 사업시행 단계에서는 사업시행자인 조합을 설립하여 사업시행계획인가를 진행합니다.

주민이 조합을 설립한 후 사업시행 계획인가를 완료하면 시공자 선정이 가능합니다.

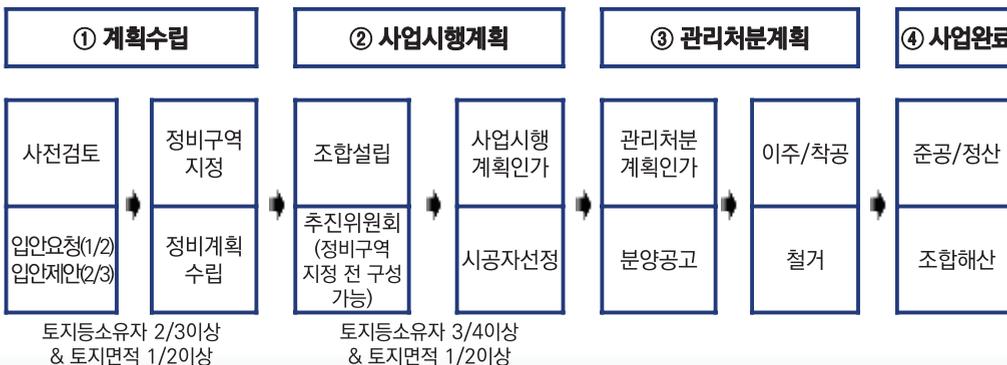
**\* 조합설립 : 토지등소유자 3/4이상, 토지면적의 1/20이상 동의**

- 세 번째, 관리처분 단계에서는 관리처분계획을 수립하고 공사를 진행합니다.

관리처분계획인가를 통해 주민은 분양받을 권리를 가지게되고, 본인이 향후 부담하여야 할 분담 금액을 확정받게 됩니다.

- 마지막으로 사업완료 단계에서는 공사 준공과 함께 사업이 완료됩니다.

사업이 완료되면 조합은 해산되고 청산과 함께 모든 사업절차가 마무리 됩니다.



## □ 재개발사업 유형

- 재개발사업은 민간(조합)이 단독으로 시행하거나 공공 시행 또는 공공과 공동 및 지정시행방식(신탁업자 등)으로 시행할 수 있습니다.

구분	민간재개발	공공재개발(시행방식은 주민이 선택)		신탁시행 (지정시행방식)
		공동시행	단독시행	
지역여건	도로 등 기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역			
구역 지정요건	필수요건) 면적 1만㎡ 이상, 노후건축물 60% 이상 선택요건) 주택접도율, 과소필지, 호수밀도, 노후연면적 中 1 이상			
정비구역 지정 시 동의요건	토지등소유자 2/3이상 및 토지면적의 1/2이상 동의			
토지등소유자	토지 또는 건축물 소유자 또는 그 지상권자			
조합설립 동의요건	토지등소유자 3/4이상 및 토지면적의 1/2이상 동의		-	-
사업시행자 지정 동의요건	조합 단독시행 시 동의요건 없음	공동시행 시 조합원 과반수 동의	토지등소유자 2/3이상 및 토지면적의 1/2이상 동의	조합설립 동의요건 이상의 동의
사업시행 주체	주민(조합)	주민(조합) + 공공(LH, 개발공사)	공공(LH, 개발공사)	신탁업자
공공임대주택 등 의무건설	전체 세대수의 20%	토지등소유자 분양분 제외한 전체 세대수의 30%		전체 세대수의 20%
공공재개발 인센티브	-	법적상한용적률의 120%까지 완화 (인센티브 용적률의 70% 공공임대주택 공급)		-
사업계획 심의	통합심의 (건축, 교통, 환경, 재해 등)			
의사결정	조합총회	조합총회	주민대표회의	토지등소유자 전체회의

\* 공공 단독 및 신탁 시행하는 경우에도 주요의사 결정시 주민대표회의, 토지등소유자 전체회의를 통해 의견수렴하고 시공사 선정 시 원하는 시공사를 추천할 수 있음.

### 3. 재건축사업

재건축사업이란 도로, 공원 등 정비기반시설은 양호하나, 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업입니다.

‘재개발사업’이 도로가 열악하며 노후한 단독·다세대주택이 밀집된 지역을 모두 허물고 지역 전체를 다시 개발하는 사업이라면, ‘재건축사업’은 도로 등 주변 인프라는 양호하지만 건물이 노후·불량한 아파트와 같은 공동주택을 허물고 새로 짓는 사업입니다.

수도관이 낡아서 녹물이 나오거나, 지은지 오래되어 안전이 걱정되는 아파트, 주차공간 부족으로 주차난에 시달리는 주택단지 등 노후하고 주거환경이 좋지 않은 공동주택을 허물고 새로 짓는 사업으로 이해할 수 있습니다.

#### □ 재건축사업의 요건

- 주택단지 1만㎡ 이상 또는 200세대 이상인 20년 이상된 노후 공동주택 中 정비예정구역(33개소)으로 지정된 지역에서 정비계획 수립 시기가 도래되고, 재건축진단(舊 안전진단)이 통과된 지역

#### 정비예정구역 지정요건

#### 사업시행계획인가 전까지만 통과

사업면적	사업요건	재건축진단 (舊 안전진단)
 1만㎡ 이상	 200세대 이상	 D 또는 E 등급 판정

※ 재건축진단 : 법 개정('25. 6. 4.)에 따라 사업시행계획인가 전에만 통과하면 가능합니다.

※ 정비예정구역 : 2030 도시·주거환경정비기본계획에서 2030년까지 재건축이 가능한 예정구역 33 개소 지정하여 정비계획 수립시기를 단계별로 정하였음.

## □ 재건축사업의 정비예정구역

구역		위 치	정비계획 수립시기
합 계		33개소	'20~'30계획
<b>제주시 소계(21개소)</b>			
1	외도부영1차아파트	제주시 외도일동 560-1번지 일원	2028년 이후
2	용두암 현대아파트	제주시 용담삼동 505번지 일원	2024년 이후
3	건입동 현대아파트	제주시 건입동 940-3번지 일원	2024년 이후
4	일도신천지2차아파트	제주시 일도이동 46번지 일원	2026년 이후
5	해성대유아파트	제주시 일도이동 46-1번지 일원	2026년 이후
6	일도삼주아파트	제주시 일도이동 47번지 일원	2024년 이후
7	일도신천지1차아파트	제주시 일도이동 47-1번지 일원	2024년 이후
8	일도우성1단지아파트	제주시 일도이동 113번지 일원	2026년 이후
9	일도우성2단지아파트	제주시 일도이동 133-6번지 일원	2026년 이후
10	일도성환아파트	제주시 일도이동 113-3번지 일원	2026년 이후
11	일도대림1차아파트	제주시 일도이동 133-4번지 일원	2026년 이후
12	일도대림2차아파트	제주시 일도이동 133-5번지 일원	2026년 이후
13	대유대림아파트	제주시 일도이동 113-7번지 일원	2028년 이후
14	영산홍주택	제주시 이도이동 405번지 일원	2024년 이후
15	해성무지개타운	제주시 이도이동 438번지 일원	2026년 이후
16	수선화1차아파트	제주시 도남동 70번지 일원	2024년 이후
17	아라원신아파트	제주시 아라일동 6082-3번지 일원	2024년 이후
18	염광아파트	제주시 아라일동 6142-13번지 일원	2022년 이후
19	화북주공1단지아파트	제주시 화북일동 10-1번지 일원	2028년 이후
20	화북주공2·3단지아파트	제주시 화북일동 9-1번지 일원	2028년 이후
21	화북주공4단지아파트	제주시 화북일동 12-1번지 일원	2028년 이후
<b>서귀포시 소계(12개소)</b>			
1	성산연립주택	서귀포시 강정동 178-1번지 일원	2026년 이후
2	대림제주서호연립주택	서귀포시 강정동 177번지 일원	2026년 이후
3	민우빌라	서귀포시 법환동 748번지 일원	2026년 이후
4	삼주연립주택	서귀포시 법환동 749번지 일원	2024년 이후
5	동남서호연립주택	서귀포시 법환동 748-1번지 일원	2026년 이후
6	현대연립주택	서귀포시 법환동 749-1번지 일원	2024년 이후
7	동홍주공1단지아파트	서귀포시 동홍동 147번지 일원	2022년 이후
8	동홍주공2단지아파트	서귀포시 동홍동 119번지 일원	2022년 이후
9	동홍주공4단지아파트	서귀포시 동홍동 355-1번지 일원	2026년 이후
10	동홍주공5단지아파트	서귀포시 동홍동 1674번지 일원	2028년 이후
11	서귀포시 삼아아파트	서귀포시 동홍동 201번지 일원	2024년 이후
12	서귀포시 세기아파트	서귀포시 동홍동 139-11번지 일원	2022년 이후

\* 주택 사용승인일로부터 약 30년이 경과되었을 때 정비계획을 수립할 수 있도록 하였습니다.

## □ 재건축사업의 추진절차

• 재건축사업은 크게 4단계를 거쳐 추진하게 됩니다.

추진단계는 ① 계획수립 단계, ② 사업시행계획 단계, ③ 관리처분계획 단계, ④ 사업완료 단계로 구분되며, 각 단계에서는 최소한의 주민동의율을 필요로 하고 있습니다.

• 첫 번째, 계획수립 단계에서는 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정합니다.

주민은 정비예정구역 중 정비계획 수립 시기가 도래한 지역에 대하여 공공에 입안을 요청(계획안 수립 공공)하거나 제안(주민 계획안 마련)하고, 공공은 사업추진 여부를 판단한 후 정비구역을 지정합니다.

구분	계획(안) 마련	동의율	계획성격
입안요청	공공에서 마련 (주민 구역계 설정 및 현황자료만 제출)	토지등소유자의 1/20이상 동의	공공계획 주도 (공공성 확보)
입안제안	주민 직접 마련 (정비계획도서, 설명서, 현황자료 등)	토지등소유자의 2/3 및 토지면적의 1/2이상 동의	계획입안 시 주민계획 활용

\* 정비구역 지정 : 토지등소유자 2/3이상, 토지면적의 1/2이상 동의 시 지정

⇒ 입안요청인 경우 정비구역 지정 전까지 2/3이상 동의 필요

- 재건축진단(구 안전진단)은 정비계획 수립 시기 도래 시부터 사업시행계획인가 전까지만 통과하면 됩니다.

• 두 번째, 사업시행 단계에서는 사업시행자인 조합을 설립하여 사업시행계획인가를 진행합니다.

주민이 조합을 설립한 후 사업시행 계획인가를 완료하면 시공자 선정이 가능합니다.

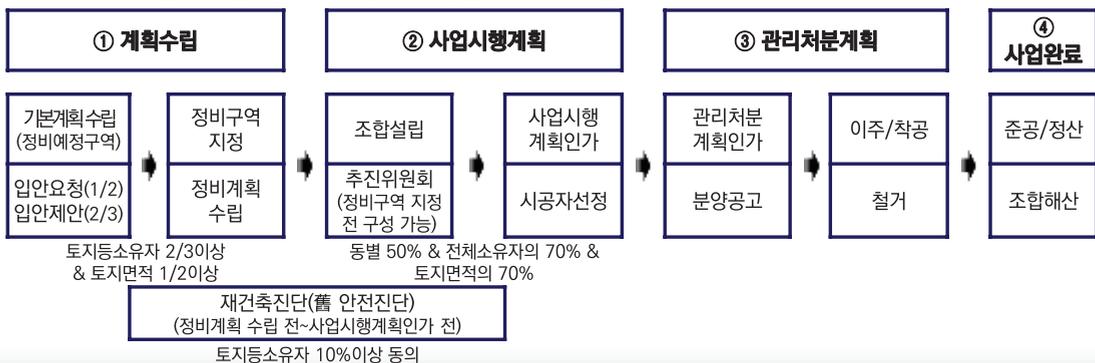
\* 조합설립 : 공동주택 각 동별 소유자의 과반수 동의와 주택단지 전체 소유자의 70%이상 동의, 토지면적의 70% 이상 동의

• 세 번째, 관리처분 단계에서는 관리처분계획을 수립하고 공사를 진행합니다.

관리처분계획인가를 통해 주민은 분양받을 권리를 가지게되고, 본인이 향후 부담하여야 할 부담 금액을 확정받게 됩니다.

• 마지막으로 사업완료 단계에서는 공사 준공과 함께 사업이 완료됩니다.

사업이 완료되면 조합은 해산되고 청산과 함께 모든 사업절차가 마무리 됩니다.



## □ 재건축사업 유형

- 재건축사업은 민간(조합)이 단독으로 시행하거나 공공 시행 또는 공공과 공동 및 지정시행방식(신탁업자 등)으로 시행할 수 있습니다.

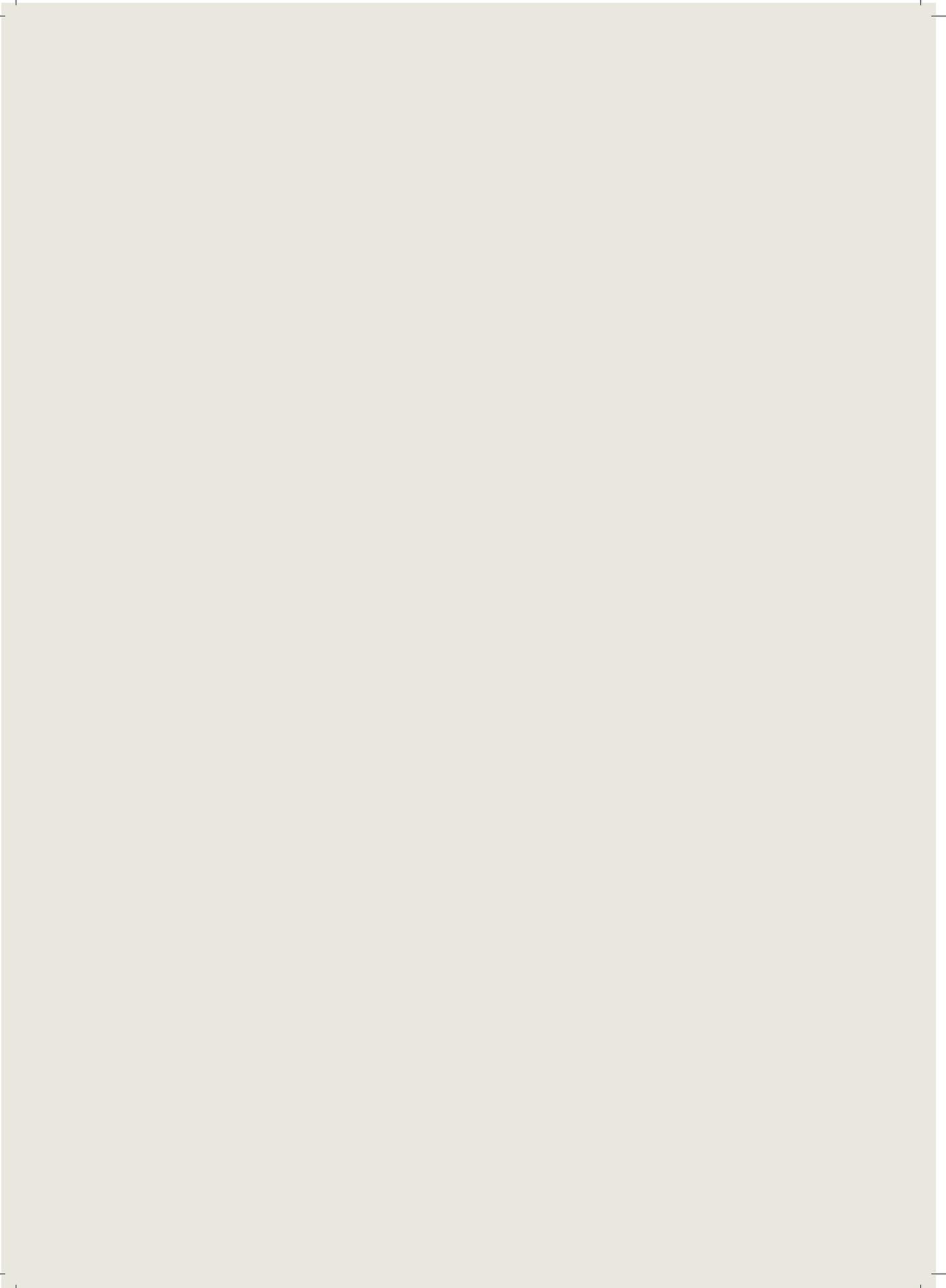
구 분	민간재건축	공공재건축(시행방식은 주민이 선택)		신탁시행 (지정시행방식)
		공동시행	단독시행	
지역여건	도로 등 기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역			
구역 지정요건	주택단지가 1만㎡이상이거나 기존 세대수 200세대 이상 ※ 재건축진단(舊 안전진단) 결과 D 또는 E등급인 경우 사업 가능			
정비구역 지정 시 동의요건	토지등소유자 2/3이상 및 토지면적의 1/2이상 동의			
토지등소유자	건축물 및 그 부속토지 소유자			
조합설립 동의요건	동별 과반수, 전체소유자의 70%이상, 토지면적의 70%이상 동의	-	-	-
사업시행자 지정 동의요건	조합 단독시행시 동의요건 없음	공동시행 시 조합원 과반수 동의	토지등소유자 2/3이상 및 토지면적의 1/2이상 동의	조합설립 동의요건 이상의 동의
사업시행 주체	주민(조합)	주민(조합) + 공공(LH, 개발공사)	공공(LH, 개발공사)	신탁업자
공공재건축 사업요건	-	종전 주택단지 세대수의 160%이상 건설		-
공공재건축 인센티브	-	일반주거지역 종상향 (인센티브 용적률의 50% 공공임대주택 공급)		-
사업계획 심의	통합심의 (건축, 교통, 환경, 재해 등)			
의사결정	조합총회	조합총회	주민대표회의	토지등소유자 전체회의

\* 공공 단독 및 신탁 시행하는 경우에도 주요의사 결정시 주민대표회의, 토지등소유자 전체회의를 통해 의견수렴하고 시공사 선정 시 원하는 시공사를 추천할 수 있음.

## 02 알기쉬운 용어설명

1. 알기쉬운 재건축·재개발 용어설명
2. 2025년 달라지는 법령





# 1. 알기쉬운 재건축·재개발 용어설명

## 1. 도시·주거환경정비기본계획

- 기존 시가지내 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위한 재건축·재개발사업의 **기본 방향을 제시하는 계획**

## 2. 정비계획

- 도시·주거환경정비기본계획에 부합한 범위에서 노후·불량건축물의 밀집하는 정비구역 지정요건에 해당하는 구역을 대상으로 **해당 구역의 구체적인 개발과 그 내용을 결정하는 계획**

## 3. 재건축진단(舊 안전진단)

- 주택단지의 노후, 불량 정도에 따라 구조안전성, 건축마감 및 설비 노후도, 보수비용에 따른 비용분석, 주변여건 등을 고려한 주거환경을 조사·평가하여 **재건축 가능여부를 진단하는 절차** \* 안전진단 → 재건축진단 용어변경(2025. 6. 4. 시행)

## 4. 공동주택

- 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류는 **아파트, 연립주택, 다세대주택을 말함**

## 5. 공동이용시설

- 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 그 밖에 시설
  - 관리사무소, 경비실, 화장실, 주민운동시설, 독서실, 어린이집, 경로당, 가로키퍼, 재활용품 수거시설, 공동판매장, 공동창고, 무공해자동차 충전시설 등

## 6. 정비기반시설

- 기존도로 · 상하수도 · 구거(溝渠: 도랑) · 공원 · 공용주차장 · 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등

## 7. 노후 · 불량건축물

- 노후건축물 : 노후화된 건축물로서 준공된 후 20년 이상 지난 건축물
- 불량건축물 : 안전사고 우려가 있거나 중대한 기능적 · 구조적 결함이 건축물

## 8. 토지등소유자

- 재개발사업 : 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
- 재건축사업 : 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
- ※ 토지 또는 건축물의 소유자는 재건축사업에서 토지등소유자가 아님

## 9. 조합설립추진위원회(추진위원회)

- 정비사업의 초기단계에 설립되어 조합설립의 승인을 얻기 전까지 전반의 제반업무를 준비하기 위해 구성되는 단체, 조합의 설립인가가 이루어지면 그 목적의 달성과 동시에 해산하는 한시적 기구

## 10. 조합

- 조합은 재건축 · 재개발사업을 추진함에 있어 사업 목적에 맞게 공동으로 경영할 수 있도록 법인격으로 하며, 조합설립 목적이 달성되면 해체해야 함.

## 11. 조합총회

- 정비사업 조합의 중요한 사항(시공사 선정, 사업시행 · 관리처분계획 수립) 등을 결정하는 의사결정기구
- 

## 12. 사업시행계획인가

- 사업시행자(조합, 공공 등)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 **사업시행계획서(정비계획에 따른 세부 사업시행계획)**에 대하여 행정시장에게 인가를 받아야함.
- 

## 13. 통합심의

- 사업시행계획인가와 관련되어 **둘 이상 심의가 필요한 경우에는 통합심의**하여야 하고, 통합 심의 대상은 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정, 경관심의, 교육환경평가, 도시관리 계획, 교통영향평가, 소방시설 성능위주설계의 평가, 재해영향평가, 환경영향평가임.
- 

## 14. 관리처분계획

- 재건축 · 재개발사업 **시행 이전에 토지 및 건축물 등 주변여건을 종합적으로 고려해 사업 시행 후에 분양되는 대지, 건축물 등을 합리적으로 배분**하기 위해 수립되는 계획
    - 관리계획 : 손실보상, 계약, 토지수용재결, 매도청구 등에 의해 권리취득, 청산, 소멸시키거나 이행하는 일련의 계획
    - 처분계획 : 공공시설의 귀속에 관한 계획과 사업시행자에게 귀속된 대지 및 조합분양하고 남은 건축물 일반분양 처분 계획
-

## 2. 2025년 달라지는 법령

### □ 「도시정비법」 개정 주요내용

#### 1. 안전진단 용어변경 및 절차간소화('25. 6. 4. 시행)

- 안전진단을 재건축진단으로 용어변경, 현지조사 삭제됨에 따라 절차간소화
- 재건축진단으로 변경함에 따라, 재건축사업을 위한 진단으로 명확히함은 물론 안전이라는 말을 제외시킴으로서 구조안전성 완화 계획
- 현지조사가 의무 사항이었으나, 법령에서 삭제됨에 따라 절차간소화
- 정비구역 지정 10년 경과 사업시행계획인가 받지않을 경우 안전진단 재 실시 규정 삭제

#### 2. 재건축진단(舊 안전진단) 및 조합설립추진위원회 구성 추진시기 변경('25. 6. 4. 시행)



#### 3. 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 등의 특례('25. 6. 4. 시행)

- 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 시 각각 주민 동의를 받고 있었으나, 어느 하나에 동의 하면 다른 사항 동의 간주
- ※ 단, 입안요청 · 입안제안 · 추진위원회 구성 동의를 받을 때 다른 동의를 인정될 수 있음을 고지하고, 동의로 인한 특례 사항을 포함하여 동의받을 것.

#### 4. 온라인 총회 및 전자서명동의서 전자방식 도입('25. 12. 4. 시행)

- 동의방법 및 총회의결 전자방식 도입
- 토지등소유자 동의방법을 서면동의서에서 전자서명동의서도 인정
- 총회의결권을 직접참석, 대리인 출석, 서면의결방식에서 전자방식(총회와 병행하여 온라인 총회 또는 단독 온라인총회 개최) 가능

## 5. 정비계획 수립 시 분담금 추산 절차 간소화('25. 5. 1. 시행)

- 정비계획 수립 시 **토지등소유자별** 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하도록 한 것을 **토지등 소유자 유형별** 분담금 추산액 및 산출근거로 변경
- ※ 토지등소유자 각각의 분담금 추산액 산정에서 유형별로 변경하여 절차 간소화

## 6. 재건축 건축물 다양한 용도의 건축물 허용('25. 5. 1. 시행)

- 재건축 사업 시 주택·부대시설·복리시설·오피스텔(준주거 및 상업지역에서 전체 건축물 연면적의 30%까지 허용)건설·공급에서 건축물 건설·공급(주택·부대시설·복리시설을 제외한 건축물의 경우 준주거 및 상업지역에서 전체 건축물 연면적의 30%까지 허용)
- ※ 준주거 및 상업지역에서 당초 주택(부대, 복리시설 포함) 제외하고 오피스텔만 30%허용 하였으나, 30%까지 주택(부대, 복리시설 포함) 제외하고 **다양한 용도 건축물 허용**

## 7. 재건축사업 조합설립인가 동의요건 완화('25. 5. 1. 시행)

- 재건축사업 조합설립인가 동의요건이 주택단지 내에서는 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4이상 동의에서 **전체 구분소유자 70% 이상 및 토지면적 70%이상** 동의로 완화

## 8. 통합심의 대상 확대('25. 5. 1. 시행)

- 사업시행계획 인가 시 통합심의 대상 확대
- 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 **성능위주설계의 평가**에 관한 사항과 「자연재해 대책법」에 따른 **재해영향평가**에 관한 사항 추가

### 9. 사업시행계획인가 시 의제사항 확대('25. 5. 1. 시행)

- 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인 의제사항 확대
- 

### 10. 분양통지·공고 기한단축('25. 5. 1. 시행)

- 사업시행계획 인가 고시가 있는 날부터 120일 이내 분양통지·공고에서 90일 이내로 기한 단축
- 

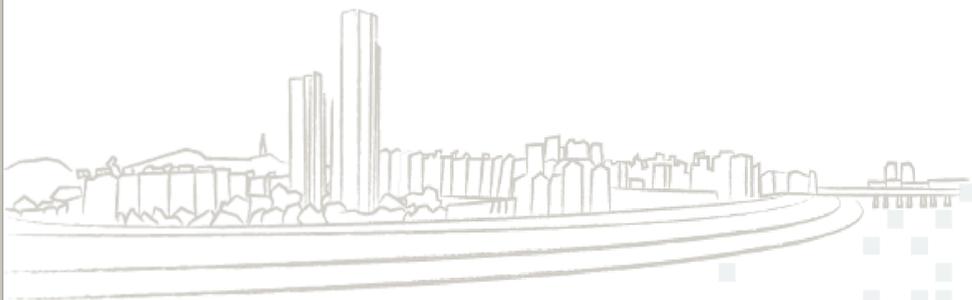
### 11. 관리처분계획인가 신청 이전 타당성 검증 요청 가능('25. 5. 1. 시행)

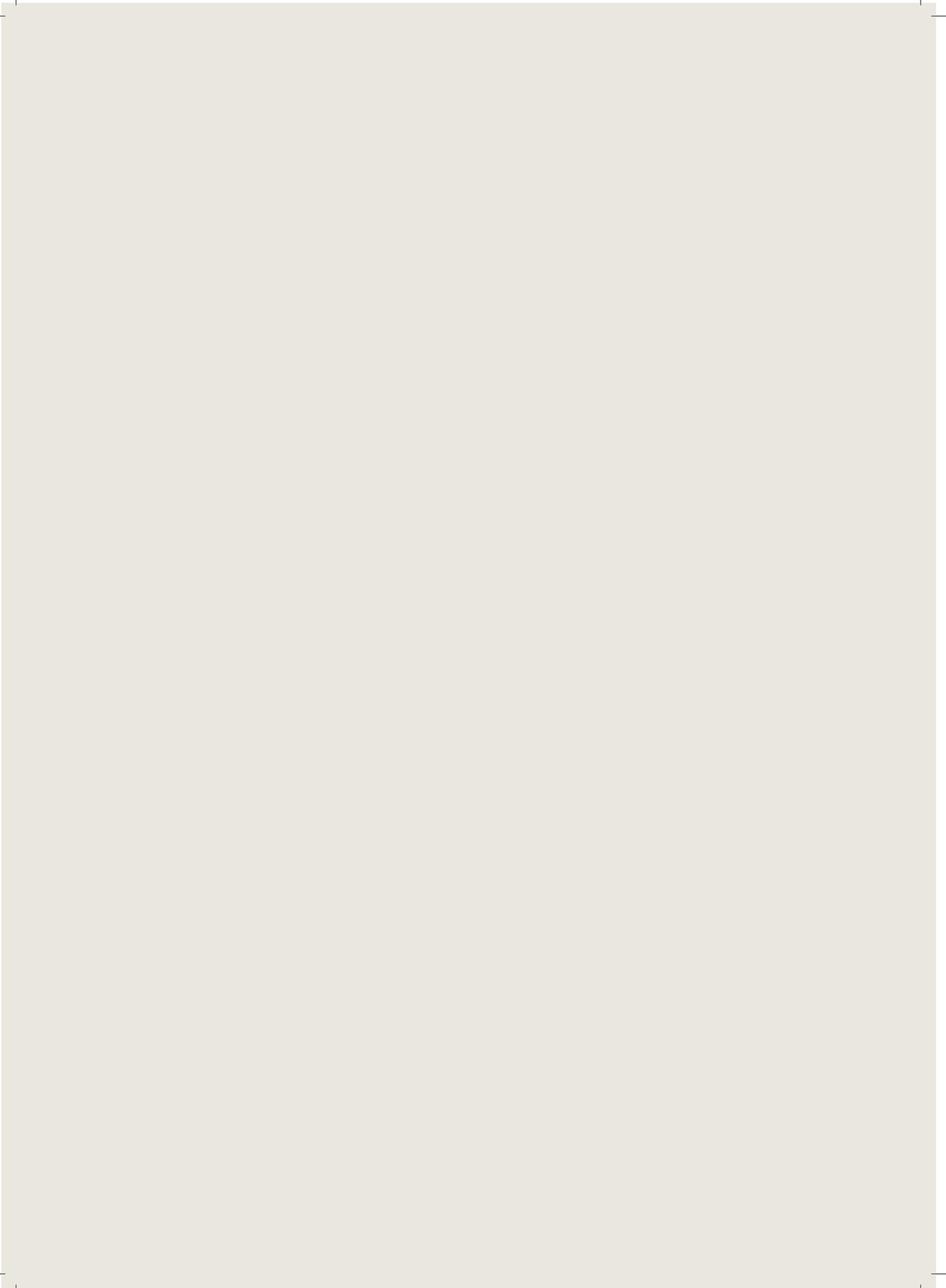
- 관리처분계획인가 신청 시 한국부동산원에 타당성검증 요청(사업시행계획 기준 사업비 10% 증액, 조합원 분담금 총액 20% 이상 증액, 조합원 1/5 이상 요청, 그 밖에 행정시장이 필요하다고 인정한 경우)이 가능한 사항을 관리처분계획 신청 이전에 요청 가능
- 



### 03 자주 묻는 Q&A

1. 공통 Q&A
2. 재개발 Q&A
3. 재건축 Q&a
4. 재개발 · 재건축 절차도





# 1. 공통 Q&A

## Q1 분담금(청산금)과 추정분담금은 무엇인가요?

- **분담금**은 조합원이 출자한 종전 토지 및 건축물 등 자산 가치를 인정받고 새로 분양 받을 아파트 내지 상가의 자산을 평가하여 그 차액으로 분양받을 조합원별 지불해야하는 대금을 말합니다.
- 관리처분계획인가 시 분담금이 결정되나, 추산액으로 **사업완료 및 이전고시가 있는 후** 정비사업비가 결정되어 확정되는 **분담금을 청산금**이라 부릅니다.
- **추정분담금**은 추진위원회 등 사업을 추진하고자 하는 주체가 추정 분담금을 산정하여 토지등소유자들에게 사업 참여를 결정하도록 돕기 위해 마련된 제도입니다.

## Q2 분담금(청산금)과 추정분담금 산정 시기는 어떻게 되나요?

- 추정분담금은 정비구역지정, 조합설립, 분양통지·공고 총 3단계에 걸쳐 의무적으로 시행하고, 관리처분계획 시 분담금이 결정되고, 이전고시 이후 청산금으로 확정됩니다.

※ 정비구역지정 시 토지등소유자 유형별 추정분담금 산정(개별 산정에서 변경, '25. 5. 1.)



## Q3 분담금 산정은 어떻게 하나요?

- 재건축·재개발 시행에 따른 수익(총수입-총지출)을 추정하여 산출하고, 전체 사업수익을 개인별 지분에 따라 분배합니다.

**개별분담금** 개별 조합원 분양주택 가격 - 개별조합원 부동산가액 합계(권리가액)

**권리가액** 개별 조합원의 종전자산 평가액 × 비례율

**비례율** 총사업수익 / 분양신청 조합원의 종전자산 평가 총액

**총사업수익** 사업 총수입(조합분양+일반분양 등) - 정비사업 총지출(공사비 등)

- 분담금 감소를 위해서는 분양수입 증가증가와 사업비 절감이 중요한 요소입니다.

#### Q4 조합총회 의결기준은 어떻게 되나요?

· 조합총회 의결기준은 다음과 같습니다.

구분	총회 의결기준(모두만족)
<b>일반적인 의결기준</b> (정관에 다른 규정이 없는 경우)	조합원의 과반수 출석(10%이상 직접출석) <b>출석한 조합원의 과반수 찬성</b>
<b>조합설립을 위한 창립총회 또는 정비사업비 사용(변경)을 위한 총회</b>	조합원의 과반수 출석(20%이상 직접출석) <b>출석한 조합원의 과반수 찬성</b>
<b>사업시행계획서, 관리처분계획의 작성 및 변경을 위한 총회</b>	조합원의 과반수 출석(20%이상 직접출석) <b>총 조합원의 과반수 찬성</b>
<b>사업시행계획서, 관리처분계획의 작성 및 변경을 위한 총회</b> [정비사업비가 10%이상(생산자물가상승률분, 손실보상 금액 제외) 늘어나는 경우]	조합원의 과반수 출석(20%이상 직접출석) <b>총 조합원의 2/3이상 찬성</b>

#### Q5 온라인총회 및 전자서명동의서 전자방식은 어떻게 진행해야 하나요?

- 2025년12월 4일부터 추진위원회 또는 조합이 과학기술정보통신부로부터 전자동의서 및 온라인 총회 서비스 제공을 위한 실증특례를 지정받은 기업과 계약을 체결하여 서비스를 받아 제출하시면 됩니다.
- 온라인총회를 개최하려는 경우 조합은 총회의 소집을 통지할 때 온라인총회 개최 여부와 접속 방법 등을 함께 고지하여야 하며, 필요한 사항은 정관에서 정할 수 있습니다.

#### Q6 권리산정기준일이 무엇인가요?

- 권리산정기준일은 투기방지를 위해 분양받을 권리의 기준일을 의미합니다. **정비구역 지정**
- **고시일 기준**으로 단독주택을 허물고 다세대, 다가구 주택 등을 짓는 지분쪼개기로 토지등소유자(조합원)가 늘어나는 행위는 불가합니다.
- 정비구역 지정·고시일 다음날까지 소유권 확보가 되지 않은 주택은 입주권이 없고 “현금청산 대상”이 되니 다세대 신축물건 거래 시 각별한 주의가 필요합니다.

## 2. 재개발 Q&A

### Q1 재개발사업의 토지등소유자 기준은?

- 정비구역에 위치한 **토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자**  
다음의 경우 토지등소유자를 1인으로 산정합니다.
  - 하나의 토지 또는 건축물을 공유하는 경우 3/4동의를 받아 대표하는 1인 산정
  - 토지에 지상권이 있는 경우 소유자와 지상권자 중 대표하는 1인 산정
  - 1인이 다수의 토지 또는 건축물을 소유한 경우 수에 관계없이 1인 산정
  - 둘 이상 토지 또는 건축물 공유자가 동일한 경우 대표하는 1인 산정

### Q2 재개발사업의 조합원의 기준은?

- 조합원 자격 원칙은 토지등소유자로 합니다.  
다음의 경우 조합원을 1인으로 산정합니다.
  - 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러명의 공유가 속할 때 대표하는 1인
  - 여러명의 토지등소유자가 1세대에 속할 때 대표하는 1인
    - \* 주민등록표 상 등재되지 않아도 배우자 및 미혼인 19세 미만 직계비속은 1세대
  - 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 소유권·지상권을 여러명에게 양수한 경우 그 여러명을 대표하는 1인

### Q3 재개발임대주택 의무건설 공급대상기준은 어떻게 되나요?

- 재개발임대주택 의무건설 공급대상기준  
정비구역 지정 공람·공고일의 3개월 전부터 이주할 때까지 계속 구역 내에 거주하고 있는 무주택 세대주
  - 세입자: 배우자를 포함한 세대원 전원이 무주택 세대주 자격을 유지해야 함.
  - 현금청산자: 해당정비구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한자, 철거되는 주택 이외에 다른 주택을 소유하지 않은 무주택 세대주

#### Q4 재개발사업의 공동주택 분양대상자 기준은 어떻게 되나요?

- 관리처분계획기준일(사업시행계획인가 고시 후 분양 신청기간이 만료되는 날) 현재 다음 하나에 해당하는 토지등소유자는 공동주택 분양대상자가 됩니다.
  - 종전 건축물 중 주택을 소유한 자
  - 종전토지 면적이 60㎡이상인 자
  - 종전 토지 및 건축물의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자
- 권리산정기준일(정비구역 지정·고시일) 다음날 단독·다가구주택을 다세대주택으로 전환하는 지분쪼개기 등 행위로 토지등소유자가 늘어나는 경우에는 분양대상자를 1명으로 봅니다.

#### Q5 이사비 기준은 어떻게 되나요?

- 지급대상 : 사업시행계획인가 고시일 이전부터 거주한 주거 소유자(현금청산자), 세입자
- 지급시기 : 관리처분계획인가 고시일 이후 이사비 지급

#### Q6 주거이전비 기준은 어떻게 되나요?

- 지급대상
  - 주거소유자 : 정비구역 지정 공람·공고일부터 보상 당시까지 계속 거주한 주거용 건축물 소유자(현금청산자)
  - 세입자 : 정비구역 지정 공람·공고일일 당시 해당 정비예정구역안에서 3개월 이상 주거용 건축물에 거주한 세입자
- 지급시기 : 관리처분계획 고시일 이후 주거이전비 보상

#### Q7 이주정착금 기준은 어떻게 되나요?

- 지급대상 : 주거용 건축물의 소유자(현금청산자)로서 정비구역 지정 공람·공고일부터 손실 보상 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주한 자
- 지급시기 : 관리처분계획 고시일 이후 이주정착금 보상

### 3. 재건축 Q&A

#### Q1 재건축사업의 토지등소유자 기준은?

- 정비구역에 위치한 **건축물 및 그 부속토지의 소유자**
  - ※ 재건축사업은 토지 또는 건축물 소유자는 토지등소유자가 아닙니다.
- 다음의 경우 토지등소유자를 1인으로 산정합니다.
  - 소유권 또는 구분소유권을 여럿이서 공유하는 경우 대표하는 1인 산정
  - 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우 대표하는 1인 산정
  - 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유한 공유자가 동일한 경우 대표하는 1인 산정

#### Q2 재건축사업의 조합원의 기준은?

- 조합원 자격 원칙은 토지등소유자로 합니다.
  - 다음의 경우 조합원을 1인으로 산정합니다.
  - 소유권 또는 구분소유권이 여러명의 공유가 속할 때 대표하는 1인
  - 여러명의 토지등소유자가 1세대에 속할 때 대표하는 1인
    - \* 주민등록표 상 등재되지 않아도 배우자 및 미혼인 19세 미만 직계비속은 1세대
  - 조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 소유권·구분소유권을 여러명에게 양수한 경우 그 여러명을 대표하는 1인

#### Q3 재건축사업의 공동주택 분양대상자 기준은 어떻게 되나요?

- 분양신청기간까지 조합정관에서 정한 조합원의 자격을 갖춘 자로서 분양신청을 할 수 있는 권리를 가진 자로서, 권리산정기준일(정비구역 지정·고시일) 기준으로 가지고 있는 주택 수만큼 주택공급이 가능합니다.



#### Q4 소규모재건축과 재건축의 차이점은 무엇인가요?

- 소규모재건축사업은 「소규모주택정비법」에 따라 **소규모로 공동주택을 재건축**하는 사업이고, 재건축사업은 「도시정비법」에 따라 공동주택을 대규모로 재건축하는 사업입니다.
  - **재건축 요건** : 대상구역이 20년이상 공동주택단지 1만㎡이상 또는 200세대 이상
  - **소규모재건축 요건** : 대상구역이 20년이상 공동주택단지 1만㎡미만 이고 200세대 미만
  - [참고] 「소규모주택정비법」에 따른 자율주택·가로주택정비사업은 다음과 같습니다.
  - **자율주택정비사업** : 2인이상이 노후화된 단독·다세대주택을 공동주택으로 스스로 개량·건설하는 사업(20년이상 노후건축물 60%이상, 단독 및 다세대주택이 36세대 미만)
  - **가로주택정비사업** : 6m이상 도로 및 시설(광장, 공원 등)로 둘러싸인 가로구역에서 노후화된 단독, 공동주택을 소규모로 주거환경을 개선하는 사업(20년이상 노후건축물 60%이상, 단독+공동주택 20세대 이상, 가로구역 1만3천㎡미만)
- 



# 4. 재개발 · 재건축 절차도







## 2025년 제주특별자치도 알기쉬운 재건축·재개발 가이드북

**발행일** 2025년 6월 초판 1쇄 발행

**저 자** 제주특별자치도 15분도시추진단 도시계획과

**발행자** 제주특별자치도지사

**발행처** 제주특별자치도 15분도시추진단 도시계획과

**주 소** 제주특별자치도 문연로 6, 제주특별자치도청 별관 3층

**전 화** 064) 710-2684

**팩 스** 064) 710-2759

**가 격** 비매품

