

발간등록번호

79-6500000-100027-01



지속가능 행복도시 제주

2025 제주특별자치도 재건축·재개발 업무편람



제주특별자치도
Jeju Special Self-Governing Province

책자 발간 목적 및 활용 안내

본 책자는 일반시민에게 재건축·재개발에 대한 이해를 높임은 물론 업무를 담당하는 공무원과 실무관계자에게 업무편람으로 활용할 수 있도록 편찬되었습니다.

본문의 내용은 2025년 6월 시행을 기준으로 작성되었으며, 내용의 이용 시점에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 및 「제주특별자치도 도시 및 주거환경정비조례」 내용과 다를 수 있습니다.

일부 내용은 법령부칙에서 정한 경과조치에 따라 그 적용을 달리할 수 있으며 유사사례인 경우에는 사실관계의 변동 등으로 인한 다른 해석이 있을 수 있습니다.

따라서 본 책자에서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석 (결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복·청구 등의 증거자료로서의 효력이 없습니다.

구체적인 법령에 대한 해석은 법령 소관 담당기관 또는 법령해석 업무를 관장하는 기관의 해석을 따라야 하오니, 이점 양지하시기 바랍니다.

- 제주특별자치도 도시계획과 -

☐☐ ☐☐ 목 차 ☐☐ ☐☐

제1장 재건축·재개발 전문용어 설명	9
제2장 재건축·재개발 정비사업의 개요	15
제1절 재건축·재개발 정비사업의 목적 및 개념	17
제2절 재건축·재개발 정비사업의 추진 절차	18
제3절 2025년 달라지는 재건축·재개발관련 법령 내용	20
제3장 도시·주거환경정비 기본계획	23
제1절 도시·주거환경정비기본계획의 개요 및 지위	25
제2절 도시·주거환경정비기본계획의 수립원칙과 절차	26
제3절 도시·주거환경정비기본계획의 내용	27
제4장 정비계획 수립 및 정비구역 지정	29
제1절 정비계획의 개요 및 정비구역 지정 절차	31
제2절 정비계획의 입안 대상지역	33
제3절 노후·불량건축물, 주택접도율, 호수밀도, 과소필지 산정	35
제4절 정비계획의 내용	38
제5절 정비계획의 입안 요청 및 입안 제안	41
제6절 정비구역등의 행위제한	47
제7절 정비구역의 분할, 통합 및 결합	48
제8절 정비구역등의 해제(일몰제, 직권해제)	50
제9절 주택규모별 건설비율, 임대주택 건설비율	53

제5장 재건축사업의 재건축진단	55
제1절 재건축진단의 개요	57
제2절 재건축진단의 절차 및 비용부담	58
제3절 재건축진단 기준	60
제6장 정비사업의 시행 방법 및 시행자	63
제1절 정비사업의 시행방법	65
제2절 정비사업의 시행자	65
제3절 정비사업의 대행	69
제7장 조합설립추진위원회	71
제1절 조합설립추진위원회의 의의 및 성격	73
제2절 추진위원회의 구성 및 운영	73
제8장 주민대표회의, 토지등소유자 전체회의	79
제1절 주민대표회의	81
제2절 토지등소유자 전체회의	83
제9장 정비사업의 동의	85
제1절 토지등소유자의 정의	87
제2절 정비사업 단계별 동의 기준	87
제3절 토지등소유자의 동의 방법 및 동의자 수 산정	91
제4절 동의 의제, 특례, 철회 등	94
제10장 조합의 설립 등	103
제1절 정비사업조합의 의의 및 성격	105
제2절 정비사업조합의 설립 절차	105
제3절 조합설립인가 변경	112

제4절 정비사업의 조합원	113
제5절 정비사업조합의 임원	115
제6절 정비사업조합의 총회 및 대의원회	117
제7절 정비사업의 계약 및 시공사 선정 등	123
제8절 공사비 검증 요청	126
제11장 사업시행계획인가	127
제1절 사업시행계획의 수립 및 인가 절차	129
제2절 각종 심의 및 영향평가 등	131
제3절 통합심의	138
제4절 사업시행계획서의 작성	142
제5절 주민이주대책 및 세입자의 주거·이주대책	143
제6절 정비기반시설 무상귀속·무상양도 및 감정평가	146
제7절 사업시행계획인가의 신청 및 변경	150
제8절 다른 법률의 인·허가 등의 의제	153
제9절 관계 서류의 공람 및 사업시행계획인가·고시	155
제10절 사업시행계획인가의 효력	156
제12장 관리처분계획인가	157
제1절 관리처분계획의 의의 및 성격	159
제2절 관리처분계획의 수립 및 인가 절차	160
제3절 분양광고 및 분양신청	161
제4절 재개발사업의 토지 등의 수용 또는 사용	164
제5절 재건축사업의 매도청구	171
제6절 정비사업의 감정평가	174
제7절 국·공유지 처분평가	175

제8절 종전자산 및 분양예정(종후)자산 평가	176
제9절 조합원 분담금 산정	179
제10절 재건축초과이익 환수에 따른 재건축부담금	181
제11절 관리처분계획의 수립	187
제12절 주민공람 및 의견청취	189
제13절 관리처분계획의 총회의결	189
제14절 관리처분계획인가 신청 및 변경	190
제15절 관리처분계획의 인가·고시 및 효력	192
제16절 관리처분계획의 수립기준	194
제17절 관리처분의 방법	196
제18절 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일	198
제19절 정비사업의 주택 등 분양대상자 및 공급순위	198
제20절 재개발사업의 임대주택 건설·공급·관리	203
제21절 잔여주택의 공급	211
제22절 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거	212
제13장 이주 및 철거	213
제1절 관리처분계획인가 이후 절차	215
제2절 정비사업에서의 이주대책	215
제3절 건축물의 철거	219
제14장 착공 및 일반분양	221
제1절 착 공	223
제2절 잔여주택의 일반분양	225

제15장 정비사업의 회계감사 및 정보공개	227
제1절 정비사업의 회계감사	229
제2절 정비사업의 정보공개 및 자료공개	230
제16장 준공인가	233
제1절 준공인가의 의의 및 절차	235
제2절 준공인가 전 사용허가	237
제17장 이전고시, 청산 및 해산	239
제1절 준공인가 이후 절차	241
제2절 이전고시 및 등기	241
제3절 청산	244
제4절 조합 해산	246
부 록	251
제1절 소규모주택정비사업 개요 및 절차	253
제2절 별 칙	256
제3절 과 태 료	260
제4절 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고포상금	261

Chapter 1



재건축 · 재개발 전문용어 설명

계획 분야 용어 설명

도시·주거환경정비 기본계획	도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제5조의 내용을 수립하여 정비사업(재건축·재개발·주거환경개선사업)의 기본방향을 제시하는 계획
재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
공공재개발사업	다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업 1. 시장 또는 토지주택공사등이 재개발사업의 시행자나 대행자 * 조합과 공공(시장 또는 토지주택공사등)이 공동으로 시행하는 경우 포함 2. 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 30 이상을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설·공급
재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
공공재건축사업	다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업 1. 시장 또는 토지주택공사등이 재건축사업의 시행자나 대행자 * 조합과 공공(시장 또는 토지주택공사등)이 공동으로 시행하는 경우 포함 2. 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 단지의 종전 세대수의 100분의 160 이상을 건설·공급
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
공동이용시설	주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 시설 1. 관리사무소, 공동 택배함, 경비실, 보안·방범시설, 구판장, 세탁장, 화장실 및 수도 등 마을 안전 및 공동이용·관리 필요 시설 2. 주민운동시설, 독서실, 작은도서관, 문고, 자전거보관대, 공동육아나눔터, 탁아소, 어린이집, 경로당 등 주민공동체를 위한 복리시설 및 노유자시설 3. 쓰레기 수거 및 처리 시설, 재활용품 수거시설, 가로쉼터, 공동 텃밭 등 마을의 환경 개선을 위해 필요한 시설 4. 공동판매장, 공동회의실, 공동창고 등 지역 활성화 필요 시설 5. 「대기환경보전법」에 따른 무공해자동차 충전시설

정비기반시설	<p>도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구, 그 밖에 시설은 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스 공급시설, 지역난방시설 등을 말함</p>
노후·불량건축물	<ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물 2. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물 3. 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것 4. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 준공된 후 20년 이상 지난 건축물(도 조례 제4조제2항, 업무편람 p25 참고)
토지등소유자	<ol style="list-style-type: none"> 1. 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자 2. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
재건축진단	<p>주택단지의 노후, 불량 정도에 따라 구조안전성, 건축마감 및 설비 노후도, 보수비용에 따른 비용분석, 주변여건 등을 고려한 주거환경을 조사·평가하여 재건축 가능여부를 진단하는 작업</p> <p>- 재건축(45점이하), 조건부(45~55), 유지보수(55점 초과)</p> <p>※ 안전진단 → 재건축진단 용어변경(2025. 6. 4. 시행)</p>
정비계획 수립 및 정비구역 지정	<p>도시기본계획 및 도시·주거환경정비기본계획에 부합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등의 정비구역 지정요건에 해당하는 구역을 대상으로 해당 구역의 구체적인 개발과 내용을 결정하는 계획임.</p> <p>지정요건에 부합하는 지역에 대하여 정비사업의 명칭, 정비구역 및 면적, 토지등소유자 분담금 추산액, 도시계획시설 및 공동이용시설의 설치계획, 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항, 사업시행 예정시기, 세입자 주거대책 등을 포함하는 정비계획을 결정 및 정비구역을 지정·고시해야 조합 설립 및 사업추진이 가능함.</p>
정비계획 입안권자	<p>행정시장은 정비계획을 입안하는 입안권자로서 정비계획 수립, 주민설명회, 주민공람(30일이상), 도의회 의견청취를 하여 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 도지사에게 요청해야 함.</p> <p>※ 도지사는 입안권자로서 사무위임으로 행정시장에게 위임함. 본 책자는 행정시장에게 위임한 사항을 행정시장으로 명시하여 누구나 알기쉽게 함.</p>
정비구역 지정권자	<p>제주특별자치도지사는 정비구역 지정권자로서 행정시장이 정비사업 시행을 위해 도의회 의견을 첨부하여 정비계획(안)을 지정해줄 것을 요청한 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시를 하여 일반인이 열람할 수 있도록 해야 함.</p>

조합 설립 분야 용어 설명

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
조합	조합은 재건축·재개발사업을 추진함에 있어 사업 목적에 맞게 공동으로 경영할 수 있도록 법인으로 하며, 정비사업조합이라는 명칭을 사용해야 함. 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내 등기를 해야하며, 조합설립 목적이 달성되면 해체해야 함.
총회	정비사업 조합의 중요한 사항 등을 결정하는 의사결정기구
대의원회	조합원 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두고, 조합원의 10분의 1 이상으로 구성함. 총회 의결사항 중 정관의 변경, 자금 차입 및 상환 방법, 시공자 등 선정 및 변경, 사업시행 및 관리처분계획 수립 및 변경 등에 관한 사항을 제외하고 총회의 권한 대행
정비사업전문관리업	조합설립추진위원회 또는 사업시행자로부터 정비사업의 동의, 조합설립인가 신청, 사업시행 및 관리처분계획 수립(신청) 등 업무를 대행하는 업을 정비사업전문관리업이라고 함

사업시행계획 및 관리처분계획 인가 용어 설명

사업시행계획 인가	사업시행자(조합, 공공, 신탁업자 등)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획서(정비계획에 따른 세부 사업시행계획)에 대하여 행정시장에게 인가를 받아야 함.
통합 심의	정비구역 지정권자는 사업시행계획인가와 관련되어 둘 이상 심의가 필요한 경우에는 통합심의하여야 하고, 통합심의 대상은 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정, 경관심의, 교육환경평가, 도시관리계획, 교통영향평가, 소방시설 성능위주설계의 평가, 재해영향평가, 환경영향평가임.
관리처분계획 인가	재건축·재개발사업 시행 이전에 토지 및 건축물 등 주변여건을 종합적으로 고려해 사업 시행 후에 분양되는 대지, 건축물 등을 합리적으로 배분하기 위해 수립되는 계획(관리계획+처분계획)으로 행정시장에게 인가를 받아야 함. 1. 관리계획 : 손실보상, 계약, 토지수용재결, 매도청구 등에 의해 권리취득, 청산, 소멸시키거나 이행하는 일련의 계획 2. 처분계획 : 공공시설의 귀속에 관한 계획과 사업시행자에게 귀속된 대지 및 조합분양하고 남은 건축물 일반분양 처분 계획

Chapter 2



재건축 · 재개발 정비사업의 개요

제1절 재건축 · 재개발 정비사업의 목적 및 개념

제2절 재건축 · 재개발 정비사업의 추진 절차

제3절 2025년 달라지는 재건축 · 재개발관련 법령내용

제1절

재건축·재개발사업의 목적 및 개념

□ 목 적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

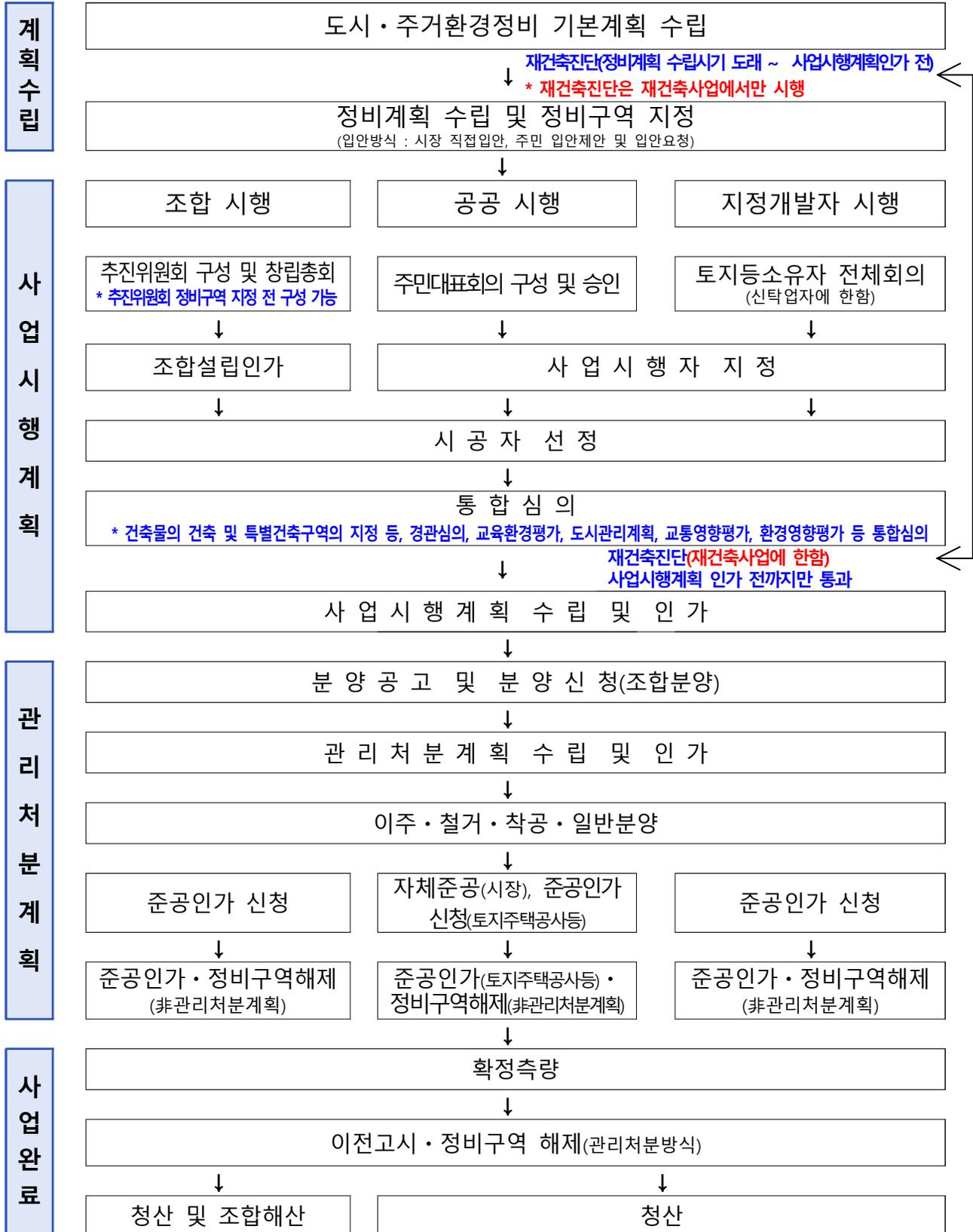
□ 개 념

구 분		재건축	재개발
정 의		정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축 물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선 하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
사업대상 지역		20년 이상 경과된 노후·불량건축 공동주택 (아파트 또는 연립주택) 200 세대 이상 또는 단지면적 1만제곱미터 이상인 지역	20년 이상 경과된 노후·불량건축물 60% 이상(기본요건) 기본요건과 다음 어느 하나에 해당하는 경우 도로폭 4m미만 40%이상, 주택접도율 30% 이하, 과소필지 40%이상 지역, 호수밀도 헥타르당 50호 이상 지역 등 * 업무편람 p24~26참고
기본계획		정비에정구역 방식	생활권계획 방식
공공 시행	요건	(공공재건축) 공공 사업시행자 + 종전 단지 세대수의 160%이상 건설	(공공재개발) 공공 사업시행자 + 건설 되는 주택 중 토지등소유자 분양분을 제외한 30%이상 공공임대주택등 건설
	특례	일반주거지역 종상향	법적상한용적률의 120%
시행방식		관리처분방식	관리처분방식, 환지방식
시행자		공공(지자체, LH등) 또는 민간(조합), 지정개발자(신탁업자 등)	공공(지자체, LH등) 또는 민간(조합), 지정개발자(신탁업자 등)
임대주택 의무건설		×	전체 세대수의 20% (5~12%범위내 고시 가능)
세입자의 주거대책		사업시행자 재량	공공임대주택 입주권 부여, 주거이전비, 동산이전비 등
재건축진단		○	×
초과이익환수제		○	×
권리손실보상		매도청구권	토지수용권

제2절

재건축·재개발사업의 추진 절차

□ 사업시행자별 추진절차



□ 세부추진절차

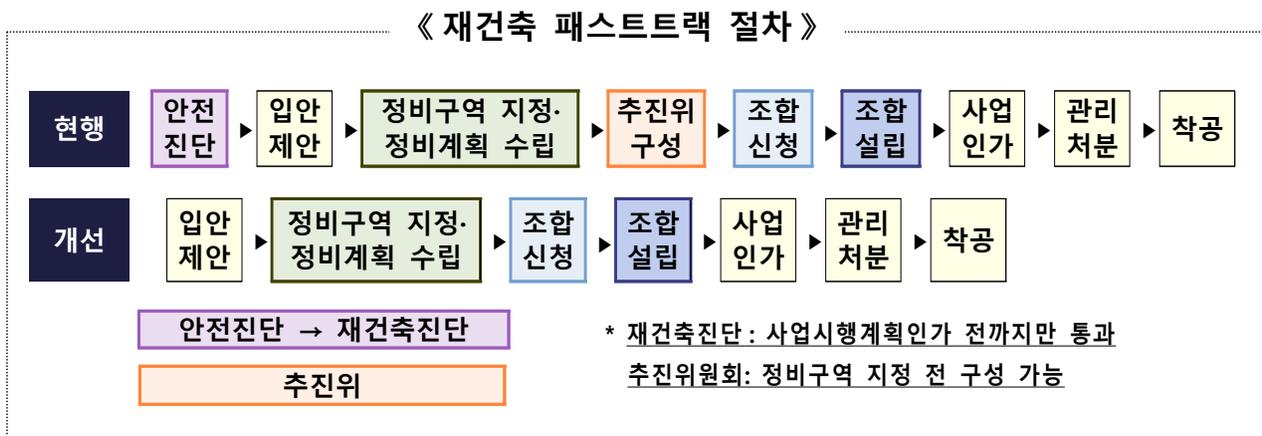


□ 개정사유

- 패스트트랙 제도를 도입하여 재건축·재개발사업이 안정적이고 신속하게 진행될 수 있도록 관련 제도를 합리적으로 개선함.

□ 개정안 주요내용

- (패스트트랙) 재건축진단 및 조합설립추진위원회 구성 추진시기 변경



구 분	추진시기	
	당초	변경
안전진단→재건축진단 (용어변경)	정비계획 수립시기 도래 시	정비계획 수립시기 도래 시 부터 사업시행계획인가 전까지만 통과
조합설립추진위원회	정비계획 수립 및 정비구역 지정 後 구성(승인) 가능	정비계획 수립 및 정비구역 지정 前 구성(승인) 가능

- (재건축진단) 안전진단을 재건축진단으로 용어변경, 현지조사 삭제(제12조, '25.6.4. 시행)
 - 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 재실시 규정 삭제(제131조 삭제 '25.6.4. 시행)

- (입안요청 및 입안제안) 기본계획을 수립하지 않은 지역도 입안요청 가능, 조합설립 추진위원회도 정비계획 입안요청 및 입안제안 가능(제13조의2, 제14조, '25.6.4. 시행)
- (조합설립추진위원회) 조합설립추진위원회 구성·승인 시기 변경(제31조, '25.6.4. 시행)
 - 정비구역 지정·고시 후 조합설립추진위원회 구성·승인에서 정비구역 지정·고시 전에도 조합설립추진위원회 구성·승인 가능
- (동의특례) 입안요청·입안제안·추진위원회 구성 동의 특례(제36조의3, '25.6.4. 시행)
 - 각각 주민 동의를 받고 있었으나, 어느 하나에 동의하면 다른 사항 동의 간주
 - ※ 단, 입안요청·입안제안·추진위원회 구성 동의 시 다른 동의가 인정될 수 있음을 고지하고 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족
- (전자방식) 동의방법 및 총회의결 전자방식 도입(제36조제1항, 제45조, '25.12.4. 시행)
 - 토지등소유자 동의방법을 서면동의서에서 전자서명동의서도 인정
 - 총회의결권을 직접참석, 대리인 출석, 서면의결방식에서 전자방식(총회와 병행하여 온라인총회 또는 단독 온라인총회 개최) 가능
- (분담금 추산) 정비계획 수립 시 분담금 추산 절차 간소화(제9조, '25.5.1. 시행)
 - 정비계획 수립 시 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하도록 한 것을 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거로 변경
 - ※ 토지등소유자 각각의 분담금 추산액 산정에서 유형별로 변경하여 절차 간소화
- (재건축 건축물 용도제한 폐지) 재건축 다양한 용도의 건축물 허용(제23조, '25.5.1. 시행)
 - 재건축 사업시 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)
 - ※ 당초 주택(부대, 복리시설 포함) 제외하고 오피스텔만 허용하였으나, 30%까지 다양한 용도 건축물 허용
- (재건축사업 조합설립인가 동의요건 완화) 동별 과반수(복리시설동 1/3이상), 주택 단지 전체 구분소유자 70%, 토지면적의 70% 동의로 완화(제35조제3항, '25.5.1. 시행)
 - 당초 각 동(복리시설 전체 1동)별 과반수 동의와 소유자 3/4동의 및 토지면적 3/4동의에서 복리시설 동은 1/3 동의와 소유자 및 토지면적의 70% 동의로 완화
- (통합심의 대상 확대) 사업시행계획인가 시 통합심의 대상확대(제50조의2, '25.5.1. 시행)
 - 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항과 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항 추가

- (사업시행계획인가 시 의제사항 확대) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인 의제(제57조제1항제20호, '25.5.1 시행)
- (분양통지·공고 기한단축) 120일에서 90일로 기한 단축(제72조제1항, '25.5.1 시행)
 - 사업시행계획인가 고시가 있는 날부터 120일 이내 분양통지·공고에서 90일 이내(한차례 30일 이내 연장)을 변경
- (타당성 검증 요청) 관리처분계획인가 신청 이전 요청 가능(제78조제7항, '25.5.1 시행)
 - 관리처분계획인가 신청 시 한국부동산원에 타당성검증 요청(사업시행계획 기준 사업비 10% 증액, 조합원 분담금 총액 20%이상 증액 시)이 가능한 사항을 관리처분계획 신청 이전에 요청 가능

Chapter 3



도시 · 주거환경정비 기본계획

제1절 도시 · 주거환경정비기본계획의 개요 및 지위

제2절 도시 · 주거환경정비기본계획의 수립원칙과 절차

제3절 도시 · 주거환경정비기본계획의 내용

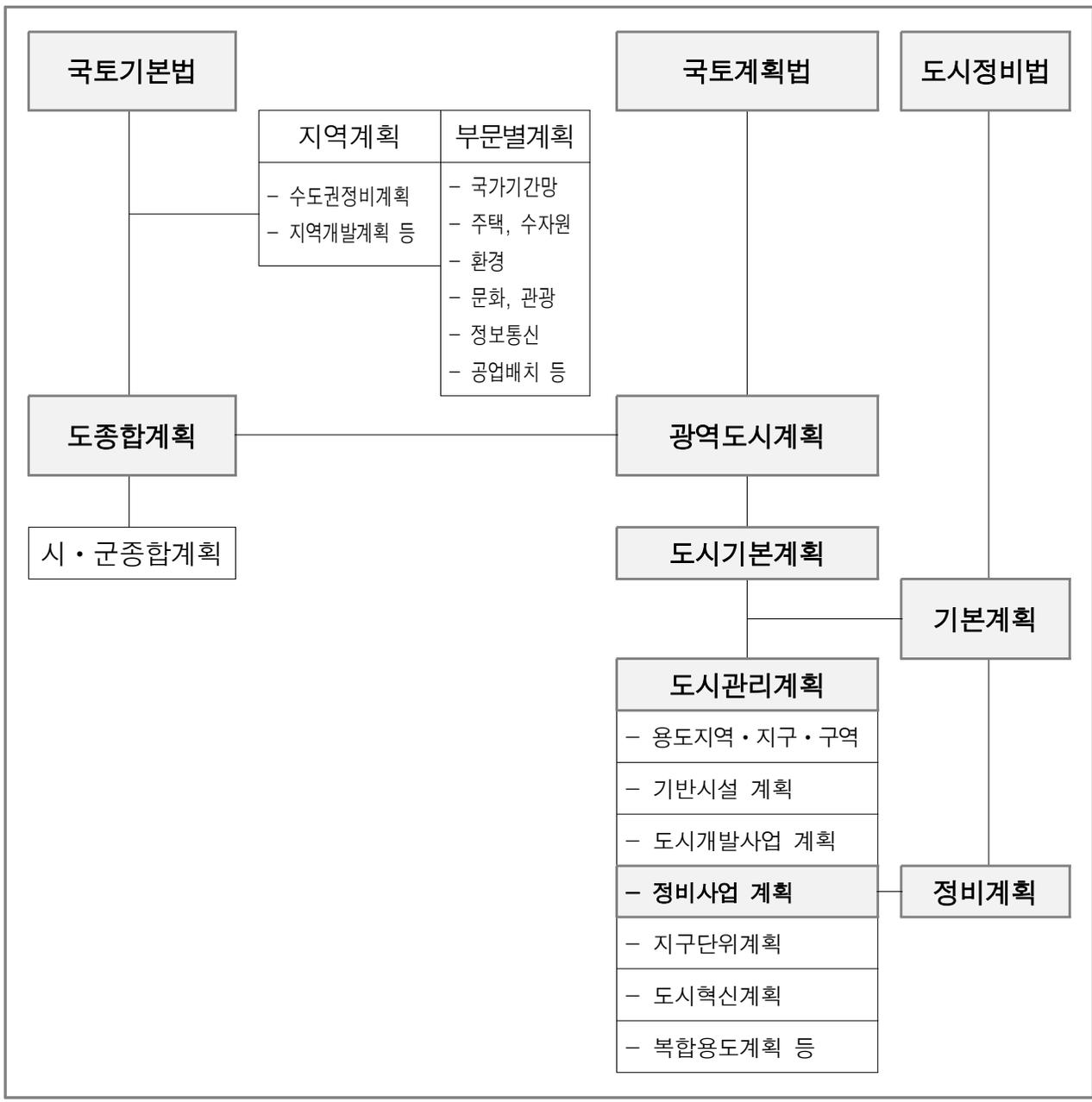
제1절

도시·주거환경정비기본계획의 개요 및 지위

□ 개요(법 제4조)

- 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”)은 특별자치도지사(이하 “기본계획의 수립권자”)이 10년 단위로 수립하여야 한다.
- 기본계획의 수립권자는 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 기본계획에 반영해야 한다.

□ 지 위



- 정비사업에 관한 종합계획이며, 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정 대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시한다.
- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 「도시정비법」에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시한다.
- 기본계획은 도시계획의 성격을 가지며, 도시기본계획이 도시관리계획의 수립에 직접적인 영향을 주는 것과 같이 기본계획이 정비사업을 시행하기 위하여 수립하는 정비계획에 직접적인 영향을 주게 된다.

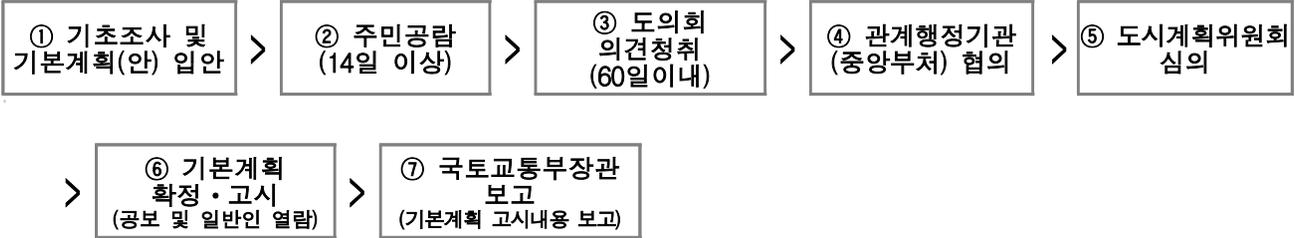
제2절 **도시·주거환경정비기본계획의 수립 원칙과 절차**

□ 수립원칙(기본계획 수립 지침)

- 기본계획의 기준년도는 계획수립에 착수하여 인구현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고 목표연도는 기준년도로부터 10년을 기준으로 한다.
- 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고 도시관리계획과 서로 연계 되도록 수립하며, 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립한다.
- 도시기본계획 및 도시관리계획등의 도시발전방향 및 관리방향과 연계하여 합리성을 갖추어야 하며, 이외에도 여러 가지 부문의 기타 개별법의 기본계획 등과도 합리적인 연계성을 갖추어야 한다.

□ 수립(변경)절차(법 제6조, 제7조)

- 기본계획 수립(변경)하는 경우 수립권자 및 지정권자는 특별자치도지사
- 기본계획 경미한 사항을 변경하는 경우 ② ~ ⑤의 절차는 생략할 수 있음.



□ 기본계획의 내용(법 제5조, 영 제5조)

- 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시(“기본계획 수립 지침”)하며, 기본계획 수립권자(제주특별자치도지사)는 다음 사항이 포함된 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다.
 1. 정비사업의 기본방향
 2. 정비사업의 계획기간
 3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
 4. 주거지 관리계획
 5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
 6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
 7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
 8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
 9. 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위
 10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)
 11. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
 12. 세입자에 대한 주거안정대책
 13. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 다음 사항
 - 도시관리·주택·교통정책 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호의 도시·군계획과 연계된 도시·주거환경정비의 기본방향
 - 도시·주거환경정비의 목표
 - 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안
 - 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
 - 정비사업의 유형별 공공 및 민간부문의 역할
 - 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항
- 기본계획의 수립권자(제주특별자치도지사)는 기본계획에 다음 각 호의 사항을 포함하는 경우에는 제9호(정비예정구역) 및 제10호(단계별 정비사업 추진계획)의 사항을 생략할 수 있다.
 1. 생활권의 설정, 생활권별 기반시설 설치계획 및 주택수급계획
 2. 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향

□ 경미한 사항의 변경(영 제6조제4항)

- 다음의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람, 도의회 의견청취, 도시계획 위원회심의 절차를 생략할 수 있다.
 1. 정비기반시설(주거환경개선구역에서 설치하는 공동이용시설로서 사업시행계획서에 해당 시장이 관리하는 것으로 포함된 공동이용시설은 정비기반시설로 보는 사항은 제외, 이하 정비계획 내용 및 정비계획 경미한 변경 등에서도 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
 2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
 3. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
 4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
 5. 구체적으로 면적이 명시된 정비예정구역의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
 6. 단계별 정비사업 추진계획을 변경하는 경우
 7. 건폐율 및 용적률을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
 8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항을 변경하는 경우
 9. 도시기본계획의 변경에 따라 기본계획을 변경하는 경우

Chapter 4



정비계획 수립 및 정비구역 지정

- 제1절 정비계획의 개요 및 정비구역 지정 절차
- 제2절 정비계획의 입안 대상지역
- 제3절 노후·불량건축물, 주택접도율, 호수밀도, 과소필지 산정
- 제4절 정비계획의 내용
- 제5절 정비계획의 입안요청 및 입안제안
- 제6절 정비구역등의 행위제한
- 제7절 정비구역의 분할, 통합 및 결합
- 제8절 정비구역등의 해제(일몰제, 직권해제)
- 제9절 주택규모별 건설비율, 임대주택 건설비율

□ 개 요

- 정비계획은 도시기본계획 및 도시·주거환경정비기본계획에 부합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등의 정비구역 지정요건에 해당하는 구역을 대상으로 해당 구역의 구체적인 개발과 내용을 결정하는 계획이다.
- 정비구역은 재건축·재개발사업을 계획적으로 시행하기 위하여 “정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시”가 된 구역을 말한다.

□ 계획의 성격

- 도시·주거환경정비기본계획의 하위계획으로, 정비사업을 위한 구체적인 시행계획이다.
- **(지구단위계획)** 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토계획법」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.
- 정비계획은 장래 토지이용에 관한 계획 위주로 수립되어야 하며 「국토계획법」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(지구단위계획)을 포함할 경우에는 제5호 중 건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획, 제6호 중 경관계획과 제8호(지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 등)에 관한 사항은 포함되지 않아야 한다.
- **(준공 후 관리)** 재건축·재개발사업 완료로 준공인가 고시(관리처분계획 수립의 경우 이전고시일) 다음 날에 해당 정비구역 지정은 해제되고, 해당지역을 지구단위계획으로 관리하여야 함.

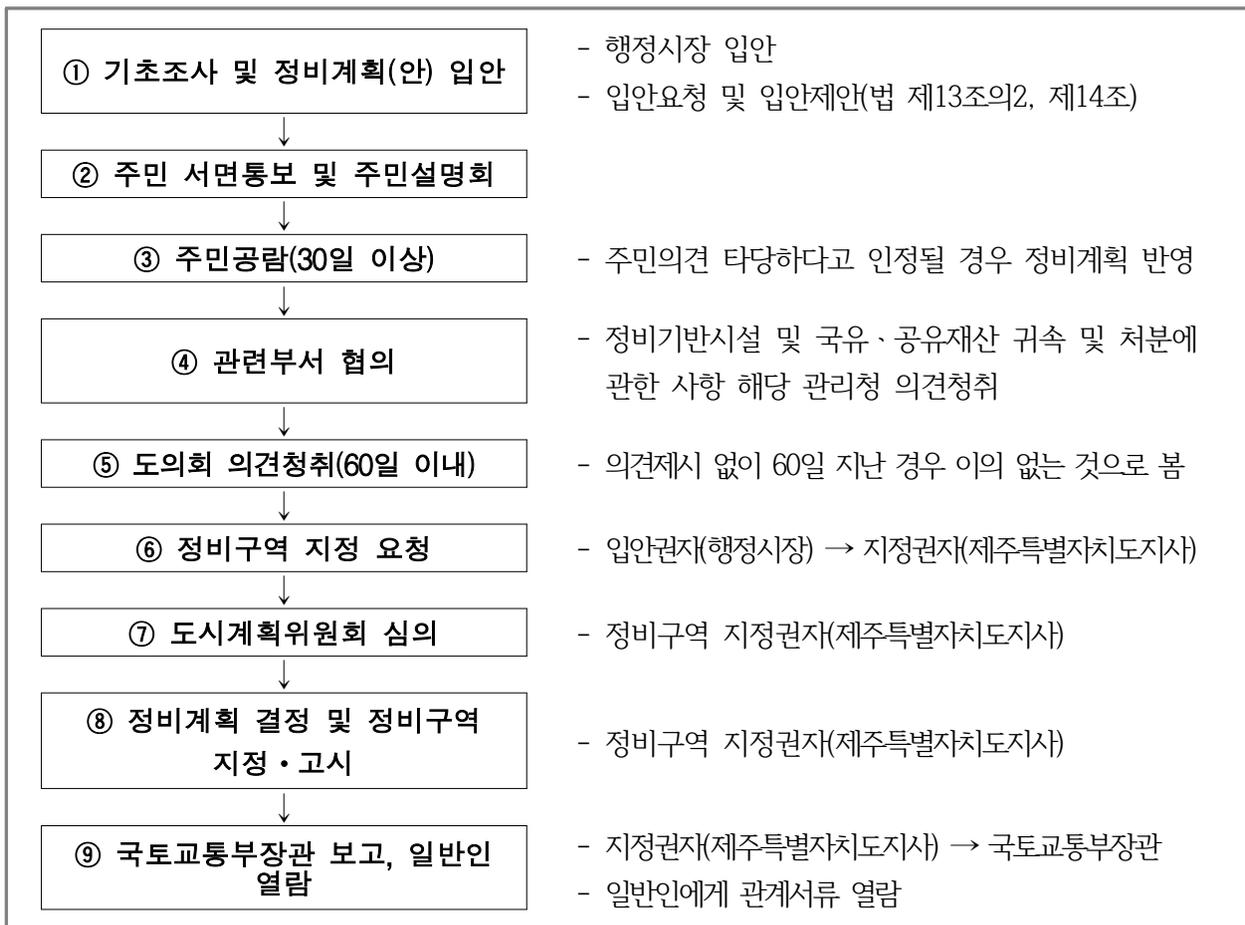
□ 정비계획의 입안권자 및 정비구역의 지정권자

- (정비계획의 입안권자) 행정시장으로 정비계획 입안(수립)
- (정비구역의 지정권자) 제주특별자치도지사로서 정비계획의 결정 및 정비구역 지정

□ 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차(법 제15조, 제16조)

- 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- 정비계획의 입안권자는 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.
- 정비계획의 입안권자는 주민공람과 함께 도의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 도의회는 정비계획을 통지받은 날부터 60일 이내 의견을 제시하여야 하며, 의견 제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

● 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차



- 정비계획의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 ② 서면통보 및 주민설명회, ③ 주민공람, ⑤ 도의회의 의견청취, ⑦ 도시계획위원회 심의 절차를 생략할 수 있다.

□ 기초조사 항목(영 제7조제2항 및 조례 제7조)

○ 정비계획 입안권자(행정시장)는 정비계획을 입안하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 조례(제주특별법 권한이양) 별표 1(정비계획의 입안 대상지역)의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 한다.

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

－ 제주특별자치도 도시 및 주거환경정비 조례 제7조 －

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시·군관리계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도·소유자·규모별 현황
4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황
5. 건축물의 용도·구조·규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황
6. 정비구역의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
7. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황
8. 기존 수목의 현황
9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주 희망 임대주택 규모

□ 재개발사업

○ 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

1. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

2. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
3. 정비대상 구역내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로길이의 40퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역
4. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세장형필지수가 40퍼센트 이상인 지역
5. 법 제59조제1항에 따른 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역
6. 대상구역내 국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역
7. 상습침수지역·재해위험지역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 신속히 사업시행이 필요한 지역
8. 호수밀도가 헥타르당 50호 이상인 지역
9. 철거민이 40세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
10. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
11. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
12. 해당 지역안의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역
13. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형 업종이나 공해발생 정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역

□ 재건축사업

- 재건축사업을 위한 정비계획은 주거환경개선사업과 재개발사업에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
 1. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
 2. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
 3. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역
 4. 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 재건축진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 1만제곱미터 이상인 지역

□ 노후·불량건축물 산정(법 제2조제3호, 영 제2조, 조례 제4조)

○ “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
2. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

중대한 기능적 결함 또는 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 건축물을 건축하거나 대수선할 당시 건축법령에 따른 지진에 대한 안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물
2. 법 제12조제4항에 따른 안전진단기관이 실시한 안전진단 결과 건축물의 내구성·내하력(耐荷力) 등이 같은 조 제5항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 미치지 못할 것으로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물

3. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조례로 정하는 건축물

- 1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
- 2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

대통령령으로 정하는 바에 따라 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.(제주특별법 제417조제2항 및 조례 제4조제1항)

1. 「제주특별자치도 건축 조례」 제26조에서 정하는 대지면적(주거 60㎡, 상업 150㎡)에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비할 필요가 있는 지역에 있는 건축물
3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 30년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
4. 진입도로의 폭이 3미터 미만인 건축물

4. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 조례로 정하는 건축물

대통령령으로 정하는 바에 따라 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.(제주특별법 제417조제2항 및 조례 제4조제2항)

1. 공동주택의 경우에는 준공 후 20년이 지난 건축물

2. 제1호 외의 건축물로 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기간이 지난 건축물

가. 철근콘크리트, 철골콘크리트, 철골철근콘크리트 또는 강구조 건축물: 20년

나. 가목 외의 구조로 된 건축물: 15년

□ **재개발사업 노후·불량건축물 산정 시 무허가건축물 구체화 법령 개정 추진 중인 사항**(입법예고 : 2025. 4. 18. ~ 5. 28.)

○ 당초 노후·불량건축물 산정 시 무허가건축물은 제외되었으나, 무허가건축물을 구체화하여 노후도 산정 시 포함시켜 재개발사업을 착수하도록 법 개정 추진 중

○ 노후도 산정 시 무허가건축물 규정(개정안 시행령 별표1제2호, 시행규칙 제2조의2)

- 무허가건축물 규정 : 조례 제2조제1호에 따른 특정무허가건축물

⇒ 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물로 규정, 이후 무허가건축물은 불인정

개정안에서 “국토교통부령으로 정하는 무허가건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률시행규칙 부칙 제5조에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가건축물등을 말한다.

부칙(건설교통부령 제344호, 2002. 12. 31.) 제5조(무허가건축물등에 관한 경과조치)

① 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조·제54조제1항 단서·제54조제2항 단서·제58조제1항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다.

② 제1항에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가건축물등에 대한 보상을 하는 경우 해당 무허가건축물등의 부지 면적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율을 적용하여 산정한 면적을 초과할 수 없다.

□ **주택접도율(조례 제2조제5호)**

○ “주택접도율”이란 정비구역 내 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 백분율을 말한다.

(폭 4m 이상 도로에 접한 건축물의 총수 / 정비구역 내 건축물 총수) × 100%

□ 호수밀도 산정(조례 제2조제5호)

○ “호수밀도”란 정비구역 면적 1헥타르(10,000㎡)당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음 각 목의 기준에 따라 산정한 밀도를 말한다.

1. 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1세대를 건축물 1동으로 보며 기준층 이외의 세대는 계상하지 아니한다.
2. 특정무허가건축물은 포함하되, 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.

* 특정무허가건축물: 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물

* 신발생무허가건축물: 1989년 1월 24일 이후 무허가건축물(특정무허가건축물 이외)

3. 기존공원(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군 관리계획으로 결정된 공원시설을 말한다)의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역의 총 건축물 동수에서 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.
4. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에도 불구하고 전환 전의 건축물 동수에 따라 산정한다.
5. 비주거용건축물은 건축면적당 60제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다.

□ 과소필지 산정

○ “과소필지”란 「제주특별자치도 건축 조례」 제26조에 따른 분할제한면적 이하인 것과 부정형 또는 세장형(대지 폭 3m미만 인 경우) 필지수를 말한다.

제주특별자치도 건축 조례 제26조(건축물이 있는 대지의 분할제한)

제주특별법 제408조제2항 및 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 건축물이 있는 대지의 분할 최소한도는 다음 각 호에서 정한 규모에 미달되게 분할할 수 없다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

□ 정비계획의 내용(법 제9조, 조례 제8조)

○ 정비계획은 정비계획의 입안권자(행정시장)가 수립하며, 다음 사항을 포함하여야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
- 2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거
3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
8. 세입자 주거대책
9. 정비사업시행 예정시기
10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원 민간임대주택을 공급하거나 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간 임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상인 경우로 한정한다.
 - 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획
 - 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항
 - 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 다음 각 사항
 - 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지 하는 비율
 - 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획
 - 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)

12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

- 제주특별자치도 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 -

제8조(정비계획의 내용) 제주특별법 제417조제2항 및 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비구역의 지정목적
2. 정비사업의 시행방법
3. 주거환경개선사업의 경우 사업시행자로 예정된 자
4. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
5. 정비기반시설의 설치계획
6. 정비사업의 분할, 통합 및 결합에 관한 계획
7. 건축물의 건축선에 관한 계획
8. 주택시장에 미치는 영향분석
9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항
10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항
11. 가구 또는 획지에 관한 계획
12. 임대주택의 건설에 관한 계획(재개발 및 주거환경개선사업에 한정한다)
13. 기존 수목의 현황 및 활용계획
14. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항
15. 홍수 등 재해 관련 취약요인에 대한 검토 결과

□ 정비계획의 경미한 변경(조례 제12조)

○ 제주특별법 제417조제2항 및 법 제15조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역면적의 10퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우는 제외한다.
2. 건축물에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위에서 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
3. 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
4. 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우

5. 정비사업 시행예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 어느 하나의 용도 범위에서의 건축물의 주용도(해당 건축물 중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)의 변경인 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우. 다만, 「제주특별자치도 도시계획 조례」에 따른 건폐율 또는 용적률의 한도를 초과하는 경우는 제외한다.
8. 건축물의 최고높이 또는 최고층수의 20퍼센트 미만의 변경인 경우
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 제4호에 따른 도시·군기본계획, 도시·군관리계획의 변경에 따른 변경인 경우
10. 법 제4조에 따른 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
11. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우
12. 「경관법」 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
13. 정비구역 명칭의 변경인 경우
14. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경인 경우
15. 제8조제4호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경인 경우
16. 정비구역(동일 정비구역에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다)이 서로 접하여 있는 경우 상호 경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경인 경우
17. 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 착오에 의한 면적 등의 정정을 위한 변경인 경우

□ 개 요

- 당초 주민이 정비계획(안) 제안하는 입안제안 방식에서, 주민이 구역계 설정 및 요청서 등 현황자료만 제출해서 요청하는 입안요청 방식 신설('24.1.19)
 - (입안요청) 행정 계획 수립(주민 용역비 부담경감), 동의율 1/2, 공공 계획주도(공공성 확보)
 - (입안제안) 주민 직접 계획(안) 마련, 동의율 2/3, 주민 계획활용

□ 입안요청(법 제13조의2, 조례 제10조)

○ 입안요청 대상

- 토지등소유자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자(행정시장)에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다.
 1. 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여 기본계획을 수립하지 아니한 지역으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1의 요건을 충족하는 경우
 2. 기본계획에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우
 3. 기본계획에 정비예정구역 및 단계별 정비사업 추진계획을 생략한 경우(생활권계획)
 4. 천재지변 등 다음 각 사항의 어느 하나에 해당하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우
 - 가. 천재지변
 - 나. 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조제1항에 따른 특정관리대상지역으로 지정된 경우
 - 다. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조제1항에 따른 안전조치를 해야 하는 경우

○ 입안요청 구역계 사전 알림 · 공개

- 입안요청 동의를 받으려는 토지등소유자는 동의를 받기 전에 구역계를 첨부하여 정비계획의 입안권자(행정시장)에게 사전에 알려야 하며, 정비계획의 입안권자는 지체없이 행정시 누리집(홈페이지), 해당 동 주민센터 게시판에 구역계를 공개하여야 한다.

○ 입안여부 결정

- 정비계획의 입안권자(행정시장)는 토지등소유자 또는 추진위원회에서 정비계획의 입안을 요청한 경우 정비계획의 입안여부를 결정(요청일로부터 4개월이내, 한차례 2개월 이내 연장 가능)하여 토지등소유자 및 정비구역의 지정권자(도지사)에게 알려야 한다.

- 토지등소유자에게 입안여부 결정을 알리는 방법은 다음 각 호의 방법으로 한다.
 1. 입안요청서를 제출한 토지등소유자 대표자에게 서면 통보
 2. 행정시 누리집(홈페이지), 해당 구역이 속한 동 주민센터 게시판에 공개

○ 입안요청 동의율 및 관계서류

- 토지등소유자 또는 추진위원회에서 정비계획의 입안권자(행정시장)에게 입안 요청하려는 경우에는 토지등소유자의 1/2이상 동의를 받은 후, 정비계획의 입안을 요청하는 구역의 범위 및 요청서 서식(조례 제10조)*에 해당 구역에 위치한 건축물 현황에 관한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자(행정시장)에게 제출해야 한다.

* 요청서 서식 : 입안 요청서, 구역계 도면, 토지 및 건축물 조서, 동의서, 전체 토지등소유자명부, 대상지 현황

○ 동의자 수 산정방법

- 토지등소유자의 동의자 수 산정방법은 영제33조(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등)을 준용한다.

○ 기본방향 제시

- (기본방향 대상) 정비구역의 지정권자(도지사)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향을 작성하여 정비계획의 입안권자(행정시장)에게 제시하여야 한다.

1. 토지등소유자 또는 추진위원회에서 입안요청하여 정비계획의 입안권자(행정시장)가 토지등소유자에게 정비계획을 입안하기로 통지한 경우
2. 기본계획에 따른 단계별 정비사업 추진계획에 따라 정비계획의 입안권자가 요청하는 경우
3. 재건축사업의 재건축진단 결과 및 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 토지등소유자의 1/2이상 동의를 받아 정비계획의 입안권자(행정시장)가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우
4. 다음 각 사항의 어느하나에 해당하여 용적률 완화를 위하여 정비계획의 입안권자(행정시장)가 토지등소유자의 1/2이상 동의를 받아 정비계획을 변경하는 경우
 - 가. 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)
 - 나. 제66조(용적률에 관한 특례 등)제2항부터 제5항까지
 - 다. 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)
 - 라. 제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)

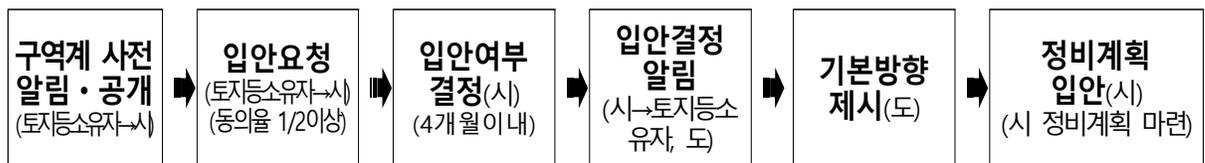
- (기본방향 내용) 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 용적률, 건폐율, 높이 및 용도지역 등 개발밀도에 관한 사항
2. 지형, 지역적 특성, 경관, 보행자의 보행 편의 등을 고려한 건축 기준에 관한 사항

3. 정비기반시설, 공동이용시설, 「국토계획법」에 따른 기반시설 및 공공임대주택 등 공공필요성이 인정되는 시설의 설치가 필요한 경우 그 설치에 관한 사항
4. 용적을 완화할 위하여 정비계획을 변경하는 경우로서 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의하려는 경우에는 공동이용시설 설치계획·건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획·정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 및 정비기반시설의 설치계획에 관한 사항

- (기본방향 작성) 정비계획의 지정권자(도지사)는 정비계획의 기본방향을 작성할 경우 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다.
- (기본방향 통지) 정비구역의 지정권자(도지사)가 정비계획의 입안권자(행정시장)에게 기본방향을 제시한 경우에는 정비계획의 입안권자는 해당 정비계획의 입안을 요청한 토지등소유자에게 통지해야 한다.

○ 입안요청 절차



□ 입안제안(법 제14조, 조례 제11조)

○ 입안제안 대상

- 토지등소유자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.
 1. 기본계획에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안 시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
 2. 토지등소유자가 다음의 각 사항에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
 - 가. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우
 - 나. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 경우로 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우

3. 대도시(인구 50만 이상)가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 법 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 천재지변 등 그 밖의 불가피한 사유로 공공시행자 및 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자 또는 조합원의 3분의 2 이상 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

○ 입안제안 동의율 및 관계서류

- 토지등소유자가 정비계획의 입안권자(행정시장)에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 토지등소유자의 3분의 2 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받은 후, 제안서 서식*에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖에 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

* 제안서 서식 : 정비계획 및 구역지정(변경) 제안서, 토지 및 건축물 조서, 기초조사·확인내역서, 동의서, 동의총괄표

○ 동의자 수 산정방법

- 동의자 수 산정방법 등에 관하여는 영 제33조(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등)를 준용한다. 다만, 국유지·공유지에 대해서는 동의자 수 산정대상에서 제외한다.

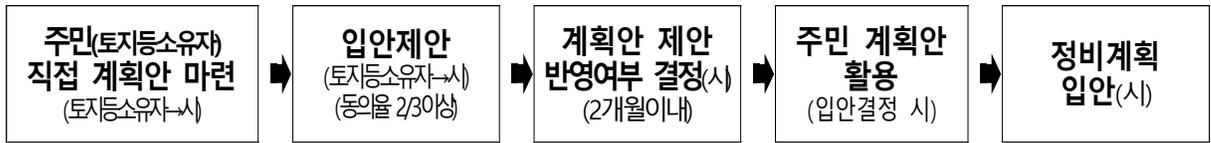
○ 정비계획 반영 및 활용

- 정비계획의 입안권자(행정시장)는 입안제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.
- 정비계획의 입안권자(행정시장)는 입안제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.

○ 정비계획 변경 입안제안 동의특례

- 토지등소유자 또는 조합원의 3분의 2 이상 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우에는 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자 또는 조합원의 3분의 2 이상 찬성으로 의결된 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의를 받은 것으로 본다.

○ 입안제안 절차



□ 입안요청 및 입안제안 시 입안결정 및 정비구역 지정 방안

○ (기본방향) 구역계 적합성* + 실현가능성(동의율)** + 정비계획 수립 적절성***
(관련부서 사전협의, 전문가 자문) 종합검토

* (구역계 적합성) 재건축인 경우 정비예정구역을 중심으로 주변여건을 고려하여 검토, 재개발사업인 경우 사전타당성 검토 등을 통하여 구역계 적합성 검토

** (실현가능성) 입안요청(1/2이상), 입안제안(2/3이상) 동의율 검증 및 필요시 구역 내 주민 의견청취

*** (정비계획 수립 적절성) 입안제안인 경우 토지등소유자가 마련한 계획안 검토, 입안요청인 경우 사업추진의 적절성 여부 검토

○ (구역계 적합성) 구역계의 법적(법령/조례) 요건과 주변여건 및 생활권 등 고려

- 법적(법령/조례) 구역지정 요건 충족 여부 검토
- 주변여건 및 생활권계과의 정합성 검토
- 재개발사업의 경우 사전타당성 검토(재개발정비지수) 활용

○ (실현가능성) 입안요청(1/2이상), 입안제안(2/3이상) 동의율 검증, 필요시 주민 의견청취

- 구역 내 토지등소유자 확인 및 동의서 지장날인, 서명, 주민등록증(사본) 확인
- 공동지분 대표선임(재개발사업인 경우 3/4동의 받은 자)토지등소유자 1인으로 선정 확인
- 현금청산대상(토지 60㎡미만 소유자) 및 무허가건축물 세대수 검토
- 정비사업의 실현가능성 검증을 위해 필요시 해당 구역 내 주민 의견청취

* 업무편람 제9장제3절에서 토지등소유자의 동의자수 산정방법 참고

○ (정비계획 수립 적절성) 관계부서 사전협의 및 전문가 자문을 통하여 적절성 검토

1. 관계부서 사전협의

- (문화재) 국가지정문화재는 문화재청, 도 지정문화재는 문화재 관련 소관부서 협의
- (도시재생) 도시재생지역과 중복지역 국토부 및 도 재생소관부서 등 협의
- (하천 등) 지방하천 등 관련 시·도 소관부서 협의
- (기 타) 기타 구역계 내에서 사전협의를 필요한 사항

2. 전문가 자문 : 구역 내 정비계획 수립의 적절성 및 사전 검토사항 등 자문(회의)

○ (입안여부 결정) 구역계 적합성, 실현가능성 및 정비계획 수립의 적절성 등 종합 검토를 통하여 정비계획의 입안권자(행정시장) 입안여부 최종 결정

○ (정비구역 지정) 입안 후, 토지등소유자 2/3이상, 토지면적의 1/2이상 동의 시 지정

* 입안요청인 경우 정비구역 지정 전까지 2/3이상 동의 필요

□ 정비구역 행위제한(법 제19조제1항)

○ 정비구역의 지정 및 고시가 있는 날부터 당해 정비구역 안에서 다음의 행위를 하려는 자는 행정시장의 허가를 받아야 한다. 허가를 받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같으며, 행정시장이 다음 행위에 대한 허가를 하려는 경우에는 사업시행자의 의견을 들어야 한다.

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 용도변경
2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경: 절토(땅깎기)·성토(흙쌓기)·정지(땅고르기)·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
7. 축목의 벌채 및 식재

- 허가를 받지 않고 할 수 있는 행위 법 제19조제2항 -

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위한 행위
2. 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 해당 건축물에 대한 안전조치를 위한 행위
3. 그 밖에 다음 각 사항
 - 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 간이공작물(비닐하우스, 양잠장, 고추, 잎담배, 김 등 농림수산물의 건조장, 버섯재배사, 종묘배양장, 퇴비장, 탈곡장의 설치)의 설치
 - 경작을 위한 토지의 형질변경
 - 정비구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취
 - 정비구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위
 - 관상용 축목의 임시식재(경작지에서의 임시식재는 제외한다)

□ 정비구역 지정 전 행위제한(법 제19조제7항)

○ 특별자치도지사 또는 행정시장은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 기본계획 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년 범위 한차례 연장 가능)을 정하여 다음 각 사항을 행위 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축
2. 토지의 분할
3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환
4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할

□ 정비구역의 분할, 통합 및 결합(법 제18조, 조례 제14조)

○ 도지사는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호 등을 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 방법에 따라 구역의 분할·통합 및 결합을 추진할 수 있다. 이 경우 법 제8조, 제15조 및 제16조에 따라 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)하여야 한다.

1. (정비구역의 분할) 하나의 정비구역을 둘 이상의 정비구역으로 분할
2. (정비구역의 통합) 서로 연결한 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합
3. (정비구역의 결합) 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 구역(법 제8조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역으로 한정)또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 결합
 - 정비구역의 결합은 도시경관·문화재 보호 등을 위하여 토지이용이 제한된 지역(이하 “저밀관리구역”이라 한다)과 폭 20미터 이상 도로에 접한 부지 등 토지의 고도이용이 가능한 지역(이하 “고밀개발구역”이라 한다)간에 시행할 수 있다.

□ 정비구역의 통합 및 결합 시행방법 등(조례 제14조, 조례 시행규칙 제3조)

① 결합요건 : 저밀관리구역 + 고밀개발구역 결합 개발

○ 저밀관리구역과 고밀개발구역의 요건은 다음 각 호와 같다.

1. (저밀관리구역) 제1종 일반주거지역, 단독주택밀집지역
2. (고밀개발구역) 제2종·제3종 일반주거지역 또는 준주거지역, 상업지역으로서 폭 20미터 이상의 도로에 인접하여 토지의 고도이용이 가능한 지역
3. 도지사가 저밀관리구역과 고밀개발구역으로 인정하는 지역

② 통합·결합 시 조합설립추진위원회 및 조합 설립 절차

○ 통합·결합하는 정비사업을 시행하는 경우 하나의 추진위원회 및 조합 설립 절차는 다음 각 호와 같다.

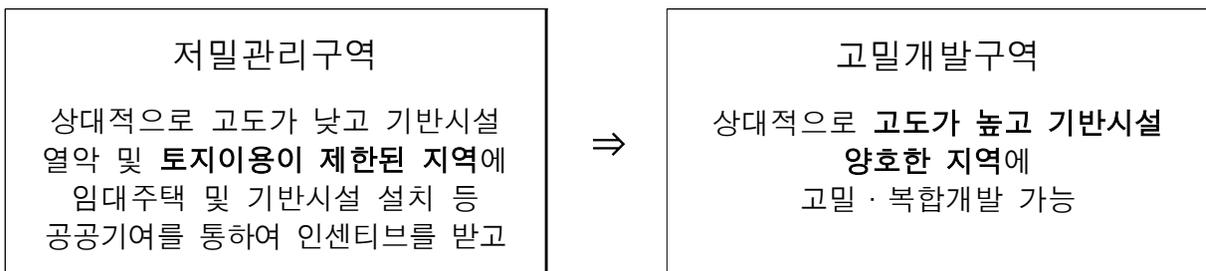
1. (하나의 조합구성 원칙) 둘 이상의 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합·결합하는 정비사업을 시행하는 경우 하나의 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 및 조합을 구성하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 분할시행이 필요한 경우에는 구역별로 구성할 수 있다.

2. 각각의 정비구역을 대표하는 이사(추진위원회인 경우 대표위원을 말한다)를 선임하고, 대표이사 중에서 조합장(추진위원회인 경우 위원장과 부위원장을 말한다)을 선임할 것
3. 조합원수(추진위원회인 경우 토지등소유자를 말한다)에 비례하여 조합 이사(추진위원회인 경우 추진위원을 말한다)를 선임하며, 각 구역에 같은 수의 감사를 선임할 것
4. 위의 사항 이외의 사항은 정관으로 정할 것

□ 통합·결합 정비사업 시행 및 관리처분 등(조례 시행규칙 제3조)

- 통합·결합하는 정비사업을 시행하는 경우 해당 정비구역의 조합원은 해당 정비구역에 건립되는 건축물에 대하여 우선 분양신청을 하거나 연접 또는 연접하지 않는 정비구역에 건립되는 건축물의 분양을 신청할 수 있다.
- 관리처분계획인가 후 하나의 정비구역과 서로 연접 또는 연접하지 않는 정비구역을 분리하여 각각 착공할 수 있다.
- 통합·결합하는 경우 임대주택을 해당 사업시행구역마다 적용하지 아니하고 연접 또는 연접하지 아니한 하나의 구역에 통합하여 건설할 수 있다.

<결합방식 정비사업>



□ 정비구역등의 해제 일몰제(법 제20조)

○ 정비구역의 지정권자는 다음 각 사항 어느 하나에 해당하는 경우 정비구역 등을 해제하여야 한다.(의무 / 일몰제)

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 도지사가 정비구역을 지정하지 아니하는 경우

⇒ 도 기본계획 정비예정구역은 단계별추진계획은 지정 예정일을 따로 두지않고, 2022년 이후, 2024년 이후, 2026년 이후, 2028년 이후로 설정하여 일몰제 제외

2. 재개발사업·재건축사업[법 제35조에 따른 조합이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

- 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우(제31조제2항제1호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우로 한정한다)

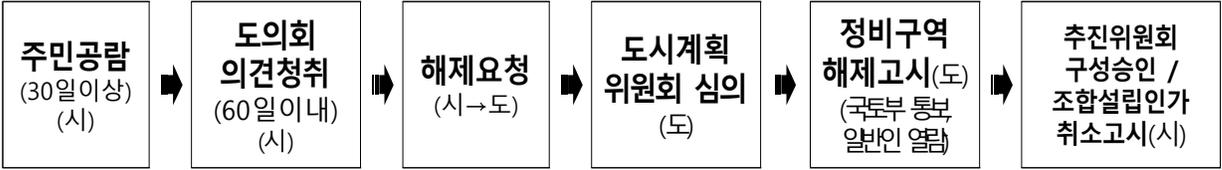
- 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 “조합설립인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)

- 추진위원회가 추진위원회 승인일(제31조제2항제2호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시일로 본다)부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

- 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

○ 행정절차

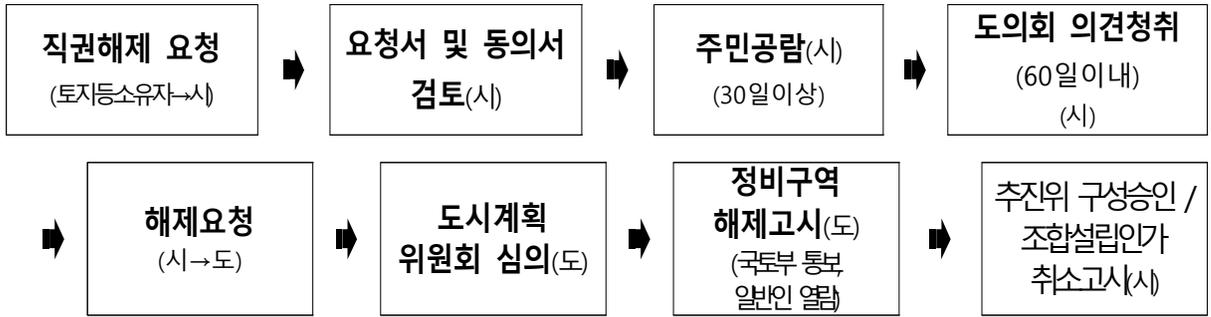


□ 정비구역등의 직권해제(법 제21조)

○ 정비구역의 지정권자는 다음 각 사항의 어느 하나에 해당하는 경우 정비구역등을 해제할 수 있다.(재량/ 직권해제)

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우 : 추진위원회나 조합에서 입력한 정비계획 등으로 산정된 추정비례율(표준값을 말한다)이 80퍼센트 미만인 경우로서 정비구역등의 토지등소유자 의견을 조사한 결과 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우
2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우 : 다음 각 사항의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 정비예정구역으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 1) 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우
 - 2) 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우
 - 추진위원회의 위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민갈등 또는 정비 사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우
 - 도시계획위원회에서 구역지정 이후 여건변화에 따라 해당구역 및 주변지역의 역사·문화적 가치 보전이 필요하다고 인정하는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
4. 공공이 시행하는 현지개량방식으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상, 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

○ 행정절차



□ 추진위원회 및 조합의 매몰비용의 보조(법 제21조제3항, 조례 제16조)

○ 정비구역등을 해제하여 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 정비구역의 지정권자는 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 일부를 다음 각 사항의 범위에서 보조할 수 있다.

1. 정비사업전문관리 용역비
2. 설계 용역비
3. 감정평가비용
4. 법 제32조제1항 및 법 제45조제1항에서 규정한 업무
5. 영 제26조 및 영 제42조제1항에서 규정한 업무
6. 총회의 의결사항 중 대의위원회가 총회의 권한을 대행하여 정한 업무

○ 추진위원회 및 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 “보조금” 이라 한다)은 조례 제17조에 따른 검증위원회의 검증을 거쳐 결정하며, 검증한 금액의 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있다. 이 경우 도시·주거환경정비기금으로 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

○ 행정절차(추진위원회 구성·승인 및 조합설립인가 취소 고시 후)



□ 임대주택 및 주택규모별 건설비율(법 제10조 및 국토교통부 고시)

- 정비계획의 입안권자(행정시장)는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 대통령령을 정하는 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

□ 재개발사업 임대주택 및 주택규모별 건설비율

- 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)의 주택 건설비율

- 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 국민주택규모 주택으로 건설

구 분	내 용
대통령령	국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하
국토교통부령	건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다. 도지사는 필요한 경우 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다.
도 고시	고시사항 없음.

- 임대주택 건설비율

- 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20% 임대주택 건설

- 주거전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ~ 40% 이하 또는 임대주택 전체 세대수의 30% 이상(건설하는 주택 전체 세대수의 40% 이하)

구 분	내 용
대통령령	<p>① 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 20 이하 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 100분의 40 이하여야 한다</p> <p>② 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별자치도지사가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대 주택 비율을 높일 수 있다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> $\text{해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율하는 임대} + (\text{건설하는 주택 전체 세대수} \times 10/100)$ </div>

국토교통부령	<p>① 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. 다만, 정비구역에서 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다.</p> <p>② 임대주택 건설하지 아니할 수 있는 규정</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우 2. 도시·군관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우 3. 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우 4. 「항공법」 및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우 5. 제1종 일반주거지역에서 용도지역을 변경하지 않고 개발계획을 수립하는 경우 <p>③ 제1항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비용을 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 다만, 상업지역에서의 임대주택 건설비용에 대해서는 시·도지사가 지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있다.</p>
도 고시	고시사항 없음.

□ **공공재개발사업 공공임대주택 건설비용**(영 제1조의2, 조례 제3조, 국토교통부 고시)

- 시·도지사는 상업·공업·녹지지역에서는 시·도지사가 공보에 고시한 바에 따라 임대주택 세대 수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다
- [(건설하는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적) - (토지등소유자 대상 분양분 세대수 또는 연면적)]의 30% 이상을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간 임대주택 건설
- 공공임대주택 건설비용은 건설하는 주택 전체 세대수의 10% 이상 ~ 20% 이하

구 분	내 용
대통령령	<p>① 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분 (제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 30 이상을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설</p> <p>② 제1항에 따라 건설·공급해야 하는 공공임대주택 건설비용은 건설·공급되는 주택의 전체 세대수의 100분의 20 이하에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율 이상으로 한다.</p>
국토교통부령	전체 세대 수의 10퍼센트
도 고시	고시사항 없음.

□ 재건축사업 임대주택 및 주택규모별 건설비율

○ 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)의 주택 건설비율

- 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이하 국민주택규모 주택으로 건설

※ 과밀억제권역은 수도권지역에 해당되므로 국토교통부령 고시사항은 해당사항 없음.

구 분	내 용
대통령령	국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하
국토교통부령	과밀억제권역에서 시행하는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

○ 임대주택 건설비율 : 임대주택 건설·공급 의무규정 없음.

Chapter 5



재건축사업의 재건축진단

제1절 재건축진단의 개요

제2절 재건축진단의 절차 및 비용부담

제3절 재건축진단 기준

- **재건축진단 실시 시기 : 정비계획 수립시기 도래 ~ 사업시행계획인가 전**
- 행정시장은 기본계획에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 사업시행계획인가 전까지 재건축진단을 실시하여야 한다.
 - 행정시장은 위 사항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재건축진단을 실시하여야 한다. 이 경우 행정시장은 재건축진단에 드는 비용을 해당 재건축진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.
 1. 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
 2. 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
 3. 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
 4. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
 5. 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 지역 또는 정비구역으로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
 6. 행정시장의 승인을 받은 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 또는 사업시행자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

□ **재건축진단 대상**

- 재건축사업의 재건축진단은 주택단지*(연접한 단지를 포함한다)의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택단지의 건축물인 경우에는 재건축진단 대상에서 제외할 수 있다.
 1. 행정시장이 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 인정하는 것
 2. 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 행정시장이 인정하는 것

3. 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 재건축진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 1만제곱미터 이상인 지역의 노후·불량건축물 수에 관한 기준을 충족한 경우 잔여 건축물
4. 행정시장이 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 인정하는 건축물
5. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호의 시설물(건설공사를 통하여 만들어진 교량·터널·항만·댐·건축물 등 구조물과 그 부대시설)로서 같은 법 제16조(시설물의 안전등급 지정 등)에 따라 지정받은 안전등급이 D (미흡) 또는 E (불량)인 건축물

* “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

- 가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지
- 나. 가목에 따른 일단의 토지 중 도시·군계획시설인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지
- 다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지
- 라. 법 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지
- 마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

제 2 절

재건축진단의 절차 및 비용부담(법 제12조, 제13조 및 조례 제9조)

□ 재건축진단의 절차



○ 재건축진단의 실시를 요청하는 경우 다음 각 사항을 첨부하여 행정시장에게 제출하여야 한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제3조에 따른 ① 재건축진단 요청서, ② 사업지역 및 주변지역의 여건 등에 관한 현황도, ③ 결함부위의 현황사진
2. 「제주특별자치도 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 제2조에 따른 ① 재건축진단 요청을 위한 동의서, ② 동의총괄표

○ 행정시장은 재건축진단의 요청일로부터 30일 이내에 재건축진단의 실시계획을 요청인에게 통보하여야 한다. 이 경우 행정시장은 단계별 정비사업 추진계획 등의

사유로 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 재건축진단의 실시 시기를 조정할 수 있다.(정비구역의 지정 이전에만 해당한다)

- 행정시장은 다음 각호의 재건축진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성, 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 등에 관한 재건축진단을 실시하여야 한다.
 1. 한국건설기술연구원
 2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따른 재건축진단전문기관
 3. 국토안전관리원
- 재건축진단을 의뢰받은 **재건축진단기관**은 국토교통부장관이 정하는 ‘주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준’ (건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 재건축진단을 실시하여야 하며, 재건축진단 결과보고서를 작성하여 **행정시장 및 재건축진단의 실시를 요청한 자**에게 제출하여야 한다.
- 행정시장은 재건축진단 결과보고서를 제출받은 경우에는 지체 없이 **도지사에게 결정내용과 해당 재건축진단 결과보고서를 제출**하여야 하며, **도지사는 필요한 경우 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원 또는 「과학기술분야 정부출연 연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 한국건설기술연구원**에 **재건축진단 결과의 적정성에 대한 검토**를 의뢰할 수 있다.
 - ⇒ 도지사는 재건축진단 적정성 검토(비용부담 도지사 또는 국토부)에 대한 시정요구 (재건축진단의 전부 또는 일부에 대한 시정요구 및 재건축진단 결과보서 내용에 대한 재검토)를 행정시장에게 할 수 있으며, 행정시장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
- **재건축진단 결과의 적정성 여부에 따른 검토를 의뢰받은 기관**은 적정성 여부에 따른 검토를 의뢰받은 날부터 **60일 이내**에 그 결과를 시·도지사에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.
- 행정시장은 재건축진단 결과보서를 제출 받은 경우(재건축진단 적정성 검토하는 경우 그 검토가 완료된 경우) 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준)에 따라 **재건축진단 판정 결과를 재건축진단의 실시를 요청한 자에게 30일 이내에 통보**하여야 한다.
- **재건축진단 판정결과가 건축물을 유지보수하기로 한 경우로서 재건축진단을 다시 실시하려는 경우에는** 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준)에 따라 **기존의 재건축진단 결과보서를 활용할 수 있다.**
 - ⇒ 재건축진단을 통과하지 못해 사업시행계획인가 전까지 다시 재건축진단을 받아야 하는 경우, 기존 재건축진단 결과보고서(항목별 세부평가 결과 등)를 필요에 따라 재활용할 수 있도록 함.
- 행정시장은 재건축진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 사업시행계획인가 여부(제75조에 따른 시기 조정을 포함한다)를 결정하여야 한다.

□ 재건축진단의 비용부담

- 재건축진단의 실시를 요청한 자는 행정시장이 재건축진단 실시계획을 통보한 경우 재건축진단에 필요한 비용을 예치하여야 한다. 이 경우 재건축진단의 실시를 요청하는 자가 재건축진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.
- 비용산정은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조를 준용한다.
- 행정시장은 재건축진단기관으로부터 재건축진단 결과보고서를 제출받으면 예치된 금액에서 재건축진단을 실시한 기관에 재건축진단의 비용을 지급한 후 나머지 금액은 재건축진단을 요청한 자에게 즉시 반환해야 한다.
- 재건축진단 결과의 적정성 검토 비용은 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰 또는 요청한 국토교통부장관 또는 도지사가 부담한다.

제3절

재건축진단 기준

□ 재건축진단 용어의 정리

- 재건축사업의 재건축진단은 다음 각 호의 구분에 따른다.
 1. (구조안전성 평가 재건축진단) 재건축연한 도래와 관계없이 내진성능이 확보되지 않은 구조적 결함 또는 기능적 결함이 있는 노후·불량건축물을 대상으로 구조 안전성을 평가하여 재건축여부를 판정하는 재건축진단을 말한다.
 2. (주거환경 중심 평가 재건축진단) 1호 외의 노후·불량건축물을 대상으로 주거 생활의 편리성과 거주 쾌적성 등의 주거환경을 중심으로 평가하여 재건축 여부를 판정하는 재건축진단을 말한다.
 3. (비용분석) 건축물 구조체의 보수·보강비용 및 성능회복비용과 재건축 비용을 LCC(Life Cycle Cost) 관점에서 비교·분석하는 것을 말한다. 이 경우 편익과 재건축사업시행으로 인한 재산증식효과는 고려하지 않는다.

□ 재건축진단의 결과보고서 내용(법 시행규칙 제3조제2항)

- 구조안전성 및 주거환경 중심 평가 결과보고서
 - 가. 구조안전성에 관한 사항
 - 1) 기울기·침하·변형에 관한 사항
 - 2) 콘크리트 강도·처짐 등 내하력(耐荷力)에 관한 사항
 - 3) 균열·부식 등 내구성에 관한 사항
 - 나. 종합평가의견

- 구조안전성 및 주거환경 중심 평가 결과보고서
가. 주거환경에 관한 사항

평가부문	평가항목
안전성	· 소방활동, 침수피해 가능성, 단지 안전성
편의성	· 주차환경, 노약자·어린이 생활환경, 단지환경
쾌적성	· 에너지효율성, 세대간 소음, 공기의 질
거주성	· 주택거주성, 단지거주성

나. 건축 마감 및 설비노후도에 관한 사항

- 1) 지붕·외벽·계단실·창호의 마감상태
- 2) 난방·급수급탕·오배수·소화설비 등 기계설비에 관한 사항
- 3) 수변전(受變電), 옥외전기 등 전기설비에 관한 사항

다. 비용분석에 관한 사항

- 1) 유지관리비용
- 2) 보수·보강비용
- 3) 철거비·이주비 및 신축비용

라. 구조안전성에 관한 사항

- 1) 기울기·침하·변형에 관련된 사항
- 2) 콘크리트 강도·처짐 등 내하력(耐荷力)에 관한 사항
- 3) 균열·부식 등 내구성에 관한 사항

마. 종합평가의견

□ 재건축진단 평가(「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」)

- 재건축진단의 실시는 구조안전성 평가 재건축진단과 주거환경중심 평가 재건축진단으로 구분하여 시행한다.
- 구조안전성 평가 재건축진단은 구조안전성 분야만을 평가하고, 주거환경중심 평가 재건축진단은 ‘주거환경’, ‘건축 마감 및 설비노후도’, ‘구조안전성’, ‘비용분석’ 분야를 평가한다.
- 주거환경중심 평가 재건축진단의 경우 주거환경 또는 구조안전성 분야의 성능점수가 20점 이하의 경우에는 그 밖의 분야에 대한 평가를 하지 않고 ‘재건축 실시’로 판정한다.
- 구조안전성, 주거환경, 건축마감 및 설비 노후도 분야의 평가등급 및 성능점수의 산정은 다음 표에 따른다.

평가등급	A	B	C	D	E
대표 성능점수	100	90	70	40	0
성능점수 (PS) 범위	100≥PS>95	95≥PS>80	80≥PS>55	55≥PS>20	20≥PS≥0

□ 재건축진단 종합판정 기준안

- 주거환경중심 평가 재건축진단의 경우 주거환경, 건축마감 및 설비노후도, 구조안전성, 비용분석 점수에 다음 표의 가중치를 곱하여 최종 성능점수를 구하고, 구조안전성 평가 재건축진단의 경우는 구조안전성 평가결과 성능점수를 최종 성능점수로 한다.
- 다만, 법 제12조제2항 각 호에 따라 재건축진단의 실시를 요청한 자는 행정시장에게 주거환경의 가중치를 0.3으로 하고, 비용분석의 가중치를 0.1로 하여 최종 성능점수를 구하도록 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 행정시장은 이에 따라야 한다.

구분	가중치	비용분석 가중치 요청 시*
주거환경	0.4	0.3
건축마감 및 설비노후도	0.3	0.3
구조안전성	0.3	0.3
비용분석	-	0.1

* 주거환경 가중치 0.3, 비용분석 가중치 0.1로 요청할 경우, 행정시장은 이에 따라야 한다.

- 최종 성능점수에 따라 다음 표와 같이 ‘유지보수’, ‘조건부 재건축’, ‘재건축’ 으로 구분하여 판정한다.(55점이하 재건축 가능)

최종 성능점수	판정
55 초과	유지보수
45 초과 ~ 55 이하	조건부 재건축
45 이하	재건축

(조건부 재건축) 노후·불량건축물에 해당하여 재건축이 가능하나, 붕괴·도괴의 우려 등 치명적인 구조적 결함은 없는 것으로서, 행정시장이 주택시장·지역여건 등을 고려하여 재건축시기를 조정할 수 있는 것을 말한다.

Chapter 6



정비사업의 시행 방법 및 시행자

제1절 정비사업의 시행 방법

제2절 정비사업의 시행자

제3절 정비사업의 대행

제1절 정비사업의 시행방법(법 제23조)

□ 재개발사업 : 관리처분계획 또는 환지공급방식

- 정비구역에서 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지 규정을 준용하여 환지로 공급하는 방법으로 한다.

□ 재건축사업 : 관리처분계획방식

- 재건축사업은 정비구역에서 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다.
- 재건축사업으로 건축물을 건설하여 공급하는 경우 주택, 부대시설 및 복리시설을 제외한 건축물(“공동주택 외 건축물”)은 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 공동주택 외 건축물의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.

제2절 정비사업의 시행자(법 제25~27조)

□ 시행자에 따른 분류

구분	조합시행방식	공공시행방식	지정시행방식
사업시행자	조합단독, 조합+(공공* or 건설업자 등) 공동시행	행정시장, 토지주택공사등, 행정시장+토지주택공사등 공동시행	토지등소유자, 민관합동법인, 신탁업자
사업시행자 지정 요건	조합설립인가 후 조합 시행, 공동시행 시 과반수 동의	소유자 2/3이상 또는 토지면적 1/2이상 동의, 천재지변 등	토지등소유자(면적소유 50%이상, 1/2 추천), 민관합동법인(1/2이상 추천), 신탁업자(1/2이상 추천) 조합설립 동의요건 이상 동의), 천재지변 등
지정·고시	-	공공시행자 지정 공보 고시, 효력 : 추진위, 조합설립 취소	지정개발자 지정 공보 고시, 효력 : 추진위, 조합설립 취소
주민대표기구	조합(법인)	주민대표회의 (구역 지정 전 협약 시 구성 가능)	토지등소유자 전체회의 (토지등소유자 전원 구성)

* 조합과 공공(시장 또는 토지주택공사등)이 공동으로 시행하는 경우 공공재개발, 공공재건축사업에 포함됨.



※ 조합설립추진위원회 및 주민대표회의 구성, 입안제안 등 동의 의제 사항

- 가) 추진위원회 구성에 동의한 자는 조합설립에 대한 동의가 의제됨.
- 나) 주민대표회의 구성에 동의한 자는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 대한 동의가 의제됨.
- 다) 토지등소유자가 사업시행자를 토지등주택공사로 지정 요청하려는 경우 정비계획 입안을 제안할 수 있고, 이 때 입안 제안에 동의한 정비예정구역의 토지등소유자는 법 제26조제1항 제8호에 따른 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 대한 동의가 의제됨. 다만, 영 제33조제2항에 따른 동의 철회 또는 반대 의사 표시가 있는 경우 그러하지 아니함.

□ 재개발·재건축사업의 시행자(조합시행 방식)

- 재개발사업 : 조합 시행 또는 과반수 동의 받아 조합+공공, 건설업자, 신탁업자 등 공동 시행
 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 행정시장, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자와 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법
- 재건축사업 : 조합 시행 또는 과반수 동의 받아 조합+공공, 건설업자 등 공동시행
 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 행정시장, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

□ 재개발·재건축사업의 공공시행자(공공시행 방식)

- 공공시행자 : 공공 직접 시행, 토지주택공사등 시행, 공공+토지주택공사등 공동 시행
 - (공공시행 요건) 행정시장은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

* (토지주택공사등) 한국토지주택공사(나) 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사

1. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 행정시장 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
 2. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 행정시장 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때
 3. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 4. 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
 5. 추진위원회가 행정시장의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때
 6. 지방자치단체의 장이 시행하는 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 7. 순환정비방식(정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택의 경우 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비)으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 8. 사업시행계획서가 위반되었다고 인정되어 사업시행계획인가가 취소된 때
- (토지주택공사등 시행요청 입안제안) 토지등소유자가 위 1, 2호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 정비계획의 입안을 제안할 수 있음.
 - * (동의 의제) 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.
 - (시행자 지정 전 협약) 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항을 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결하여 입안제안에 따른 정비계획(안) 마련 등 토지주택공사등에게 위임할 수 있다.
 - * (협약 요건) 협약 주요내용 등을 포함하여 설명하는 주민설명회 + 토지등소유자의 30%이상 동의
 - (공공시행자 지정·고시) 행정시장은 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 행정시장은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.
 - * (고시내용) 1. 정비사업의 종류 및 명칭, 2. 사업시행자의 성명 및 주소, 3. 정비구역의 위치 및 면적, 4. 정비사업의 착수예정일 및 준공예정일

□ 재개발·재건축사업의 지정개발자(지정시행 방식)

○ 지정개발자 : 토지등소유자(면적소유 50%이상, 1/2이상 추천), 민관합동법인(1/2이상 추천), 신탁업자(1/2이상 추천 또는 조합설립 동의요건 이상)

- (지정개발자 요건) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 정비구역의 토지 중 정비구역 전체 면적 대비 50퍼센트 이상의 토지를 소유한 자로서 토지등소유자의 2분의 1 이상의 추천을 받은 자
2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인(민간투자사업의 부대사업으로 시행하는 경우에만 해당한다)으로서 토지등소유자의 2분의 1 이상의 추천을 받은 자
3. 신탁업자로서 토지등소유자의 2분의 1 이상의 추천을 받거나 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때 등 동의를 받은 자 등

* 신탁업자는 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전 토지등소유자에게 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 정보를 제공해야 함.

- (지정시행 요건) 행정시장은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 민관합동법인 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획 인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

* (재개발사업 조합설립 동의요건) 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의 (재건축사업 조합설립 동의요건) 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수(복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상으로 한다) 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 100분의 70 이상 및 토지면적의 100분의 70 이상의 토지소유자의 동의

- (시행자 지정 전 협약) 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약요건을 갖추 신탁업자를 공개모집 후 협약등을 체결하여 사업시행자 지정 전에 입안제안에 따른 정비계획(안) 마련 등 행정절차 위임할 수 있다.

* (협약 요건) 협약 주요내용 등을 포함하여 설명하는 주민설명회 + 토지등소유자의 30%이상 동의

- (지정개발자 지정·고시) 공공시행자 지정과 같이 공보 고시 및 통지

□ 재개발·재건축사업의 사업대행자

- (사업대행자) 행정시장 직접 대행시행, 토지주택공사등 또는 지정개발자 대행시행
- (사업대행 요건) 행정시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업대행 가능
 1. 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 관한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 경우
 2. 토지등소유자(조합설립 시 조합원)의 과반수 동의로 요청하는 경우
- 사업대행개시결정 및 고시·통지
 - 행정시장은 정비사업을 대행하도록 결정(사업대행개시결정)한 경우에는 다음 각 호의 사항을 해당 지방자치단체의 공보등에 고시하고 토지등소유자 및 사업시행자에게 고시내용을 통지하여야 한다.
 - * (고시내용) 1. 공공시행자 및 지정개발자 지정·고시 사항(정비사업의 종류 및 명칭, 사업시행자의 성명 및 주소, 정비구역의 위치 및 면적, 정비사업의 착수예정일 및 준공예정일), 2. 사업대행개시결정을 한날, 3. 사업대행자, 4. 대행사항
- 사업대행개시결정의 효과
 - (업무집행 및 재산관리) 사업시행대행개시결정 고시일의 다음 날부터 사업대행완료의 고시일까지 대행자는 자기의 이름 및 사업시행자의 계산으로 사업시행자의 업무를 집행하고 재산을 관리한다.
 - (재산처분행위 등 제한) 행정시장이 아닌 사업대행자는 재산의 처분, 자금의 차입 그 밖에 사업시행자에게 재산상 부담을 주는 행위를 하려는 때에는 미리 행정시장의 승인을 받아야 한다.
- 사업대행자의 권리·의무
 - (보수 또는 비용상환 청구권) 사업시행대행자는 사업시행자에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 대한 권리로써 사업시행자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.
 - (선량한 관리자의 주의의무) 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 하며, 필요한 때에는 사업시행자에게 협조를 요청할 수 있고, 사업시행자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.
- 사업대행의 완료
 - (완료시기) 사업대행의 원인이 된 사유가 없어지거나, 이전고시에 따른 등기를 완료한 때에는 사업대행을 완료한다.

Chapter 7



조합설립추진위원회

제1절 조합설립추진위원회의 의의 및 성격

제2절 추진위원회의 구성 및 운영

제1절

조합설립추진위원회의 의의 및 성격

□ 의 의

- 조합설립추진위원회(이하 추진위원회)는 정비사업 초기단계에서 조합설립을 목적으로 구성되는 단체로서 조합을 설립하기 전까지 법에서 정한 정비사업 제반 업무 준비를 수행하고 조합의 설립인가가 이루어지면 그 목적의 달성과 동시에 해산하는 한시적 기구이다.

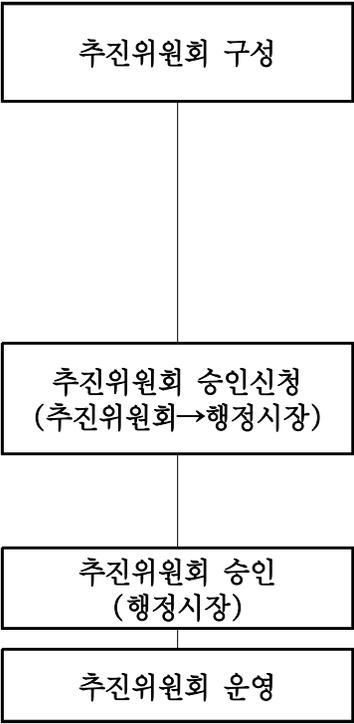
□ 성 격

- 토지등소유자로 구성된 조합은 행정시장의 설립인가라는 법률상 정비사업을 시행할 수 있는 권한을 가진 사업주체(주택건설사업등록 의제)로서의 지위를 갖게 되고 조합 등기로 법인격(법인)을 갖추게 되는 것과 달리,
- 추진위원회는 법인격은 없으나 조합이 설립되기 전까지 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 고유한 목적을 가지고 운영규정 및 추진위원 선임 등 단체로서의 주요 사항을 확정하여 활동하는 사실상 단체로서의 조직과 실체를 가진 비법인 사단에 해당한다.

제2절

추진위원회의 구성 및 운영(법 제31조~34조)

□ 추진위원회 구성 절차



- 구성시기 : 정비구역 지정·고시 전·후 법 제31조제1항
- 구성대상
 - 조합설립이 필요한 재개발, 재건축사업단, 행정시장, 토지구획공사등, 지정개발자 또는 20인 미만 토지등소유자가 시행하는 재개발사업은 추진위원회, 조합설립 없음.
- 구성방법
 - 위원장 포함 위원 5인 이상 선정 및 운영규정 작성 → 토지등소유자의 과반수 동의
- 제출서류 시행규칙 제7조
 - 추진위원회 승인신청서
 - 토지등소유자 명부 및 동의서
 - 위원장 및 위원의 주소 및 성명
 - 위원선정 증명서류 등
- 위원 결격사유 신원조회 등 법 제33조제5항
- 조합설립 준비업무 완료 시 조합설립인가 신청 전 창립총회 개최 영 제27조

□ 추진위원회 구성 요건

○ (구성요건) 조합을 설립하려는 경우에는 다음 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 행정시장등의 승인을 받고, 지방자치단체 공보에 고시하여야 한다.

1. 추진위원회 위원장을 포함한 5명 이상의 추진위원
2. 운영규정

○ (구성시기) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 구성한다.

1. 정비구역으로 지정·고시된 지역
2. 정비구역으로 지정·고시되지 아니한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 기본계획에서 정비예정구역 및 단계별 정비사업 추진계획을 생략한 지역(생활권계획)으로 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1에 해당하는 지역으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항에 따른 지구단위 계획구역(법 제17조제2항에 따라 정비구역으로 지정·고시된 것으로 보는 경우는 제외한다)에서 정비사업의 시행을 목적으로 지구단위계획을 수립한 지역
- 영 제10조제7항에 따른 재건축진단 판정 결과가 유지보수가 아닌 재건축 사업 예정 지역
- 그 밖에 시·도 조례로 정하는 기준에 적합한 지역

나. 기본계획에 정비예정구역이 설정된 지역

다. 입안 요청 및 입안 제안에 따라 정비계획의 입안을 결정한 지역

라. 정비계획의 입안을 위하여 주민에게 공람한 지역

- (추진위원회 구성 재승인) 2호(정비구역 지정 전)에 따라 추진위원회 구성 시 정비구역 지정·고시에 따른 면적 차이가 10% 이상 있을 경우 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 행정시장에게 다시 승인을 받아야 한다. 이 경우 추진위원회 구성에 동의한 자는 정비구역 지정·고시 이후 1개월 이내에 동의를 철회하지 아니하는 경우 동의한 것으로 본다.

* (재승인 동의의제) 정비구역 지정·고시 이후 1개월이내 동의를 철회하지 않으면 동의한 것으로 봄.

* (재승인 포괄승계) 추진위원회 구성 재승인을 받은 경우, 기존의 추진위원회의 업무와 관련된 권리·의무는 승인받은 추진위원회가 포괄승계한 것으로 본다.

○ (토지등소유자의 동의방법) 토지등소유자 과반수의 동의

* (조합동의 의제) 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 행정시장 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 동의받기 전 조합설립 동의 의제내용을 설명·고지

- 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 동의인정 특례(법 제36조의3) -

입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 동의는 하나의 해당하는 사항을 동의하는 경우 다른 사항에 대하여도 동의한 것으로 본다. 다만, 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받고, 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지할 것(고지받은날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것) [2025. 6. 4. 시행]

1. 「도시정비법 시행규칙」 별지 제4호 서식의 조합설립추진위원회 구성 동의서를 작성
2. 검인 신청 → 행정시장은 검인 후 연번 부여(검인 신청일로부터 20일 이내)
3. 동의서 받기 전 토지등소유자에게 설명·고지해야할 사항
가 동의를 받으려는 사항 및 목적
나 동의로 인하여 의제되는 사항 : 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성에 대한 각 동의 의제 및 법 추진위원회 구성 동의에 따른 조합의 설립에 대한 동의 의제
다 영 제32조제2항에 따른 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 절차 및 방법을 미리 쓴 후 토지등소유자의 동의를 받아야 함.(영 제25조제1항)
4. 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본 첨부
※ 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 행정시장이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.
※ 토지등소유자
- 재개발사업 : 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
- 재건축사업 : 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

○ 추진위원회의 조직(법 제33조 및 국토부령 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정)

1. 추진위원장 1인과 감사를 둘 것
2. 부위원장을 둘 수 있다.(재량)
3. 추진위원의 수 : 토지등소유자의 10분의 1이상으로 하되, 토지등소유자가 50인 이하인 경우에는 추진위원을 5인으로 하며, 추진위원이 100인을 초과할 경우 토지등소유자의 10분의 1범위 안에서 100인 이상 할 수 있다.

- 추진위원회 위원의 결격사유(국토부령 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정)
 1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
 3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
 4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 5. 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자
- 운영규정의 작성(국토부령 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정)

운영규정은 국토교통부에서 고시한 운영규정의 별표 운영규정안을 기본으로 하여 다음 각 호의 방법에 따라 작성한다.

 1. 제1조·제3조·제4조·제15조제1항을 확정할 것
 2. 제17조제7항·제19조제2항·제29조·제33조·제35조제2항 및 제3항의 규정은 사업특성·지역상황을 고려하여 법에 위배되지 아니하는 범위 안에서 수정 및 보완할 수 있음
 3. 사업추진상 필요한 경우 운영규정안에 조·항·호·목 등을 추가할 수 있음
 - 제2호 각 호에 따라 확정·수정·보완 또는 추가하는 사항이 법·관계법령, 이 운영규정 및 관련행정기관의 처분에 위배되는 경우에는 효력을 갖지 아니한다.
 - 운영규정안은 재건축사업을 기본으로 한 것이므로 재개발사업 등을 추진하는 경우에는 일부 표현을 수정할 수 있다.

□ 추진위원회 승인 신청(시행규칙 제7조)

- 조합설립추진위원회를 구성하여 승인을 받으려는 자는 「도시정비법 시행규칙」 별지 제3호서식의 조합설립추진위원회 승인신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 행정시장에게 제출하여야 한다.
 1. 토지등소유자의 명부
 2. 토지등소유자의 동의서
 3. 추진위원회 위원장 및 위원의 주소 및 성명
 4. 추진위원회 위원 선정을 증명하는 서류

□ 추진위원회의 업무(법 제32조, 영 제26조)

○ 추진위원회는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
2. 설계자의 선정 및 변경
3. 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
4. 조합설립인가를 받기 위한 준비업무
5. 법 제31조제1항제2호에 따른 추진위원회 운영규정의 작성
6. 토지등소유자의 동의서의 접수
7. 조합의 설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)의 개최
8. 조합 정관의 초안 작성
9. 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

□ 추진위원회의 운영(법 제34조)

- 국토교통부장관은 추진위원회의 공정한 운영을 위하여 추진위원회의 운영규정을 정하여 고시하여야 한다.(정비사업 조합설립추진위원회 운영규정 국토부령)
- 추진위원회는 운영규정에 따라 운영하여야 하며, 토지등소유자는 운영에 필요한 경비를 운영규정에 따라 납부하여야 한다.
- 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 한다.
- 추진위원회는 다음 각 사항을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 필요한 경우에는 토지등소유자에게 서면 통지를 하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하여야 한다. 다만, 제8호 및 제9호의 사항은 법 제35조에 따른 조합설립인가 신청일 60일 전까지 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 등기우편으로 통지하여야 한다.
 1. 법 제12조에 따른 재건축진단의 결과(재건축사업에 한함)
 2. 정비사업전문관리업자의 선정에 관한 사항
 3. 토지등소유자의 부담액 범위를 포함한 개략적인 사업시행계획서
 4. 추진위원회 위원의 선정에 관한 사항
 5. 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 일으킬 수 있는 사항
 6. 법 제32조제1항에 따른 추진위원회의 업무에 관한 사항

7. 창립총회 개최의 방법 및 절차
8. 조합설립에 대한 동의철회 및 방법
9. 조합설립 동의서에 포함되는 사항(영 제30조제2항)

- 추진위원회는 추진위원회의 지출내역서를 매분기별로 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

□ 추진위원회의 해산 및 업무인계

- 추진위원회 해산(조합설립인가 후 해산)
 - 추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산한다(국토부령 운영규정 제5조제1항)
- 조합설립인가 전 중도 해산
 - 추진위원회가 조합설립인가 전에 추진위원회를 해산하려는 경우 추진위원회 동이자 3분의 2 이상 또는 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 행정시장에게 신고하여 해산할 수 있다(국토부령 운영규정 제5조제3항)
- 조합설립 후 업무의 인계
 - 총회보고 및 업무승계

추진위원회는 추진위원회가 행한 업무를 조합 총회에 보고하여야 하며, 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계 하나, 운영규정이 정하는 추진위원회의 업무범위를 초과한 업무나 계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 승계되지 아니한다(법 제34조제3항, 국토부령 운영규정 제5조제2항, 제6조)
 - 조합 인계사항 및 인계기한

사용경비를 기재한 회계장부 및 관련서류를 조합설립 인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 한다(법 제34조제4항)

Chapter 8



주민대표회의, 토지등소유자 전체회의

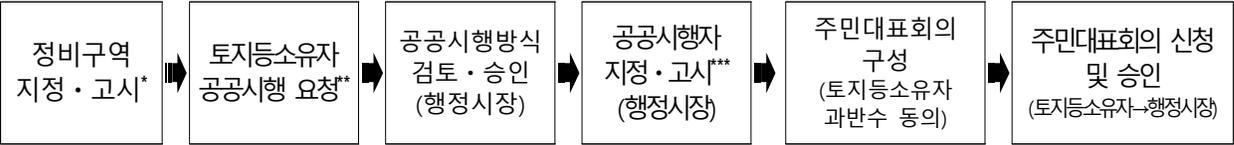
제1절 주민대표회의

제2절 토지등소유자 전체회의

제1절

주민대표회의(법 제47조 및 영 제45조)

□ 주민대표회의 구성 절차



* 시행자 지정 전 협약을 체결한 경우 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의 구성 가능
 ** 토지면적 1/2이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3이상이 공공시행자로 지정 요청할 경우 등
 *** 공공시행자 지정·고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

□ 주민대표회의 구성

○ 구성대상

- 토지등소유자가 행정시장 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우로, 토지면적 1/2이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3이상이 동의하는 경우 등 제6장 재개발·재건축사업의 공공시행 요건을 충족한 경우

○ 구성시기

- 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구인 주민대표회의를 구성하여야 한다. 다만, 제26조제4항에 따라 사업시행자 지정 이전에 협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있다.

○ 조직구성

- 위원장 및 부위원장 : 각 1명
- 감사 : 1명 이상 3명 이하
- 총 인원수 : 위원장을 포함하여 5명 이상 25명 이하로 구성

○ 주민대표회의 승인절차

- 토지등소유자 과반수 동의 → 주민대표회의 구성 및 승인 신청 → 행정시장 승인
 * 주민대표회의의 구성에 동의한 자는 공공시행자의 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 공공시행자(행정시장, 토지주택공사등)의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 구성·승인 신청 첨부서류

- 법 제47조제1항에 따른 주민대표회의를 구성하여 승인을 받으려는 토지등소유자는 별지 제7호서식의 주민대표회의 승인신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 행정시장에게 제출하여야 한다.

1. 영 제45조제4항에 따라 주민대표회의가 정하는 운영규정
2. 토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서
3. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명
4. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류
5. 토지등소유자의 명부

○ 주민대표회의 업무

- 주민대표회의 또는 세입자(상가세입자를 포함)는 사업시행자가 다음 각 호의 사항에 관하여 제53조에 따른 시행규정*을 정하는 때에 의견을 제시할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 주민대표회의 또는 세입자의 의견을 반영하기 위하여 노력하여야 한다.

* 시행규정 : 공공시행자(행정시장, 토지주택공사등) 또는 지정개발자(신탁업자)가 단독으로 정비사업을 시행하는 경우 조합방식의 정관과 같이 시행규정을 작성해야 한다.

1. 건축물의 철거
2. 주민의 이주(세입자의 퇴거에 관한 사항 포함)
3. 토지 및 건축물의 보상(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항 포함)
4. 정비사업비의 부담
5. 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격
6. 법 제29조제7항에 따른 시공자의 추천
7. 다음 각 목의 변경에 관한 사항
 - 가. 법 제47조제5항제1호에 따른 건축물의 철거
 - 나. 법 제47조제5항제2호에 따른 주민의 이주(세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함한다)
 - 다. 법 제47조제5항제3호에 따른 토지 및 건축물의 보상(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함한다)
 - 라. 법 제47조제5항제4호에 따른 정비사업비의 부담
8. 관리처분계획 및 청산에 관한 사항 및 변경에 관한 사항

○ 주민대표회의 운영 등

- 행정시장 또는 토지주택공사등은 주민대표회의의 운영에 필요한 경비의 일부를 해당 정비사업비에서 지원할 수 있다.
- 주민대표회의의 위원의 선출·교체 및 해임, 운영방법, 운영비용의 조달 그 밖에 주민대표회의의 운영에 필요한 사항은 주민대표회의가 정한다.

□ 토지등소유자 전체회의의 구성(법 제48조)

- 법 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때 사업시행자로 지정된 신탁업자는 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다.) 전원으로 구성되는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.

□ 토지등소유자 전체회의의 의결이 필요한 사항

1. 시행규정의 확정 및 변경
2. 정비사업비의 사용 및 변경
3. 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약
4. 시공자의 선정 및 변경
5. 정비사업비의 토지등소유자별 분담내역
6. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
7. 법 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(법 제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
8. 법 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(법 제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
9. 법 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산시의 회계보고
10. 법 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
11. 그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 시행규정으로 정하는 사항

□ 토지등소유자 전체회의의 소집 및 의결방법 등

- 토지등소유자 전체회의는 사업시행자가 직권으로 소집하거나 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 사업시행자가 소집한다.
- 토지등소유자 전체회의의 소집 절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 제44조 제5항, 제44조의2 및 제45조제3항부터 제11항까지를 준용한다. 이 경우 “총회”는 “토지등소유자 전체회의”로, “조합”은 “사업시행자”로, “정관”은 “시행규정”으로, “조합원”은 “토지등소유자”로 본다.

Chapter 9



정비사업의 동의

제1절 토지등소유자의 정의

제2절 정비사업 단계별 동의 기준

제3절 토지등소유자의 동의 방법 및 동의자 수 산정

제4절 동의 의제, 특례, 철회 등

제1절

토지등소유자의 정의(법 제2조제9호)

□ 토지등소유자의 정의

- (재개발사업) 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
- (재건축사업) 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
- (신탁방식사업) 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자
 - 법 제27조제1항(천재지변, 정비계획 고시 후 2년 이내 사업시행인가 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가 신청 내용이 위법 또는 부당하다고 인정되는 경우, 조합설립인가 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우)에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

제2절

정비사업 단계별 동의 기준

구 분	재개발사업	재건축사업
재건축진단 (법 제12조)	-	토지등소유자의 1/10이상 동의
정비계획 입안요청 (법 제13조의2)	토지등소유자의 1/2이상 동의	
정비계획 입안제안 (법 제14조)	토지등소유자의 2/3이상, 토지면적 1/2이상 토지소유자 동의	
정비구역등의 직권해제 (법 제21조) 및 일몰제 해제 연장(법 제20조)	<정비구역등의 직권해제인 경우 동의기준>	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우 : 추정비례율이 80퍼센트 미만인 경우로서 토지등소유자 사업완성자가 100분의 50 미만인 경우 ■ 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우 ■ 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상, 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다) ■ 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다) 	
	<일몰제 해제 연장 2년 범위에서 연장 가능 경우 동의기준>	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 일몰제 해제 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우 	

구 분	재개발사업	재건축사업
용적률 완화를 위한 공공시설등의 현금납부 (법 제17조)	토지등소유자(조합원)의 과반수 동의	
사업시행자 지정 (법 제25~제28조)	<조합(토지등소유자)+공동시행 지정>	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 조합과 행정시장, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법 ⇒ 조합원의 과반수 동의 ■ 토지등소유자 20인 미만인 경우 토지등소유자와 행정시장, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법 ⇒ 토지등소유자의 과반수 동의 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 조합과 행정시장, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국부동산원과 공동으로 시행하는 방법 ⇒ 조합원의 과반수 동의
	<공공시행자 지정>	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 경우 토지등소유자의 과반수가 행정시장 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때 ■ 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 행정시장 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 추진위원회가 행정시장의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지방자치단체의 장이 시행하는 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때 ■ 순환정비방식(정비구역의 안과 밖에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택의 경우 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비)으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업시행계획서가 위반되었다고 인정되어 사업시행계획인가가 취소된 때 ⇒ 동의 불필요 	

구 분	재개발사업	재건축사업
사업시행자 지정 (법 제25~제28조)	<지정개발자 지정>	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지정개발자별 자격요건 <ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자 : 정비구역 전체 토지면적 50%이상 토지소유자로서 토지등소유의 1/2이상 추천받은 자 - 민관합동법인 : 토지등소유자의 1/2이상 추천을 받은 자 - 신탁업자 : 토지등소유자의 1/2이상 추천을 받거나 재개발·재건축사업의 조합설립 동의요건 이상의 자가 동의 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 신탁업자 사업시행자 지정 ⇒ 재개발·재건축사업의 조합설립 동의요건 이상의 자가 동의 ■ 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때 ■ 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다) ⇒ 지정개발자별 자격요건을 갖추면 가능 	
	<사업대행자 지정>	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 토지등소유자(조합원)이 사업대행을 요청하는 경우 ⇒ 토지등소유자(조합원)의 과반수 동의 ■ 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 관한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 경우 ⇒ 동의 불필요 	
추진위원회 구성·승인 (법 제31~제32조)	추진위원회 구성·승인 ⇒ 토지등소유자의 과반수 동의 <ul style="list-style-type: none"> ■ 추진위원회가 수행하는 업무의 내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항에 대하여는 그 업무를 수행하기 전에 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 한다.(법 제32조 제4항) ⇒ 대통령령으로 위임하였으나, 위임된 사항을 정하지 않음. 	
주민대표회의 구성·승인 (법 제47조)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주민대표회의(공공시행자가 사업시행하는 것을 원하는 경우 구성) 구성·승인 ⇒ 토지등소유자의 과반수 동의 	
조합설립인가 (법 제35조)	<조합설립인가>	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 토지등소유자의 3/4이상 + 토지면적의 1/2이상의 토지소유자 동의 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택단지의 공동주택의 각 동별(복리시설은 전체를 1동으로 봄) 구분소유자의 과반수(복리시설로 대통령령으로 정한 경우 1/3이상) 동의(각 동별 구분소유자가 5이하는 제외)+ 주택단지의 전체 구분소유자의 70%이상 및 토지면적의 70%이상의 토지소유자의 동의 ■ 주택단지가 아닌 구역이 정비구역에 포함 된 경우, 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4이상 및 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의

구 분	재개발사업	재건축사업
사업시행계획 인가 (법 제45조, 제48조, 제50조, 제58조)	<총회 의결 : 조합 단독시행 또는 조합과 공동시행인 경우>	
	■ 조합원의 과반수 찬성 의결(조합원 20%이상 직접 출석 / 서면(대리인) 및 전자적 방법 출석 인정) - 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우 ⇒ 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 - 사업시행계획의 경미한 변경 : 총회 의결 불필요	
	<토지등소유자의 동의 : 조합설립이 없는 경우>	
	■ 20인 미만의 토지등소유자의 사업시행(재개발사업에 한함) - 사업시행계획 인가인 경우 : 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의 - 사업시행계획 변경하려는 경우 : 규약으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의 - 사업시행계획의 경미한 변경 : 토지등소유자 동의 불필요	
	■ 지정개발자의 사업시행 - 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의 ■ 천재지변, 사용제한·금지 등 불가피한 사유로 긴급히 정비사업을 시행하는 경우 : 동의 불필요	
	<사업시행계획인가의 특례 : 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용 포함>	
■ 존치 또는 리모델링하는 건축물 소유자의 동의 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자의 3분의 2 이상의 동의와 해당 건축물 연면적의 3분의 2 이상의 구분소유자의 동의를 받아야 한다. - 정비계획에서 존치 또는 리모델링하는 것으로 계획된 경우에는 그러하지 아니한다.		
<토지등소유자 전체회의 의결 : 신탁업자의 사업시행계획서 작성인 경우>		
■ 토지등소유자의 과반수 찬성 의결(조합원 20%이상 직접 출석 / 서면(대리인) 및 전자적 방법 출석 인정) - 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우 ⇒ 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 - 사업시행계획의 경미한 변경 : 총회 의결 불필요		
관리처분계획 인가 (법 제45조, 제47조, 제48조)	<총회 의결 : 조합 단독시행 또는 조합과 공동시행인 경우>	
	■ 조합원의 과반수 찬성 의결(조합원 20%이상 직접 출석 / 서면(대리인) 및 전자적 방법 출석 인정) - 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우 ⇒ 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 - 관리처분계획의 경미한 변경 : 총회 의결 불필요	
	<공공시행자(행정시장, 토지구획공사등)가 수립하는 관리처분계획 : 조합설립이 없는 경우>	
■ 사업시행자가 시행규정에 관리처분계획에 관한 사항을 정하는데 이때 주민대표회의 또는 세입자는 의견 제시 가능		

구 분	재개발사업	재건축사업
관리처분계획 인가 (법 제45조, 제47조, 제48조)	<토지등소유자 전체회의 의결 : 신탁업자의 사업시행계획서 작성인 경우>	
	■ 토지등소유자의 과반수 찬성 의결(조합원 20%이상 직접 출석 / 서면(대리인) 및 전자적 방법 출석 인정) - 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우 ⇒ 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결 - 관리처분계획의 경미한 변경 : 총회 의결 불필요	
사업시행방식의 전환 (환지→관리처분계획) (법 제123조)	■ 사업시행방식 전환(환지→관리처분계획) - 토지면적의 3분의 2 이상의 토지 소유자의 동의와 토지등소유자의 5분의 4 이상의 동의	-

제3절 토지등소유자의 동의 방법 및 동의자 수 산정

□ 토지등소유자의 동의방법(법 제36조)

○ 다음 사항에 대한 동의는 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서)를 제출하는 방법으로 한다. 이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.(법 제36조 제1항)

⇒ 과학기술정보통신부로부터 전자동의서 및 온라인 총회 서비스 제공을 위한 실증특례 지정받은 기업에 대하여 전자서명동의서 서비스를 받아 제출

1. 법 제20조제6항제1호에 따라 정비구역등의 해제(일몰제) 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우 : 토지등소유자(조합설립한 경우 조합원)의 100분의 30이상 동의
2. 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 20인 미만 재개발사업을 시행하려는 경우 : 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자의 과반수 동의로 공공, 건설업자 등과 공동시행
3. 제26조 또는 제27조에 따라 재개발사업·재건축사업의 공공시행자 또는 지정개발자를 지정하는 경우 : 공공시행자(국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지구택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 경우 토지등소유자의 과반수 동의, 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의로 공공시행자 지정 요청한 경우), 지정개발자(신탁업자 사업시행자 지정인 경우 재개발, 재건축사업의 조합설립 동의요건 이상의 자가 동의)

4. 제31조제1항에 따라 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하는 경우 : 토지등소유자의 과반수 동의
 5. 제32조제4항에 따라 추진위원회의 업무가 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 가져오는 경우 : 대통령령으로 위임하였으나, 위임된 사항 정하지 않음
 6. 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합을 설립하는 경우 : 재개발사업(토지등소유자의 3/4이상 + 토지면적의 1/2이상의 토지소유자 동의), 재건축사업 [주택단지의 공동주택의 각 동별(복리시설은 전체를 1동으로 봄) 구분소유자의 과반수(복리시설로 대통령령으로 정한 경우 1/3이상) 동의(각 동별 구분소유자가 5이하는 제외)+ 주택단지의 전체 구분소유자의 70%이상 및 토지면적의 70%이상의 토지소유자의 동의, 주택단지가 아닌 구역이 정비구역에 포함된 경우, 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4이상 및 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의]
 7. 제47조제3항에 따라 주민대표회의(공공시행자인 경우)를 구성하는 경우 : 토지등소유자의 과반수 동의
 8. 제50조제6항에 따라 토지등소유자가 20인 미만 재개발사업 시 사업시행계획인가를 신청하는 경우 : 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의
 9. 제58조제3항에 따라 사업시행자가 존치 또는 리모델링에 대한 사업시행계획서를 작성하려는 경우 : 구분소유자의 3분의 2 이상의 동의와 해당 건축물 연면적의 3분의 2 이상의 구분소유자의 동의
- 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 행정시장이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.
 - 서면동의서 또는 전자서명동의서를 작성하는 경우 조합설립추진위원회의 구성·승인 및 조합설립인가의 경우에는 행정시장이 검인(檢印) 또는 확인한 동의서를 사용하여야 하며, 검인 또는 확인을 받지 아니한 동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

□ 토지등소유자의 동의자수 산정방법(영 제33조)

- 법 제12조제2항(재건축진단 실시요청 동의), 제28조제1항(사업대행 동의), 제36조제1항(위 토지등소유자의 동의방법 1.부터 9.까지), 이 영 제12조(정비계획의 입안제안), 제14조제2항(공공시설등의 현금납부 동의) 및 제27조(창립총회 안전의결)에 따른 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자 수를 산정하는 경우에는 토지소유자)의 동의는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.
- ⇒ 영 제33조 토지등소유자의 동의자수 산정방법 준용 : 정비계획의 입안 요청

동의율 1/2이상(영 제11조의2제5항), 토지주택공사등 또는 지정개발자 정비구역 지정권자에게 정비구역 지정제안 동의율 2/3이상(제101조의8제1항)

1. 재개발사업의 경우에는 다음 각 목의 기준에 의할 것

- 가. (하나의 토지 또는 건축물 공유) 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
- 나. (토지소유자 및 지상권자) 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
- 다. (1인 다수 토지 또는 건축물 소유) 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것. 다만, 토지등소유자가 20인 미만으로 재개발사업을 시행하는 경우 토지등소유자가 정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대해서는 정비구역 지정 당시의 토지 또는 건축물의 소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 따른다.
- 라. (둘 이상 토지 또는 건축물 공유자 동일) 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

2. 재건축사업의 경우에는 다음 각 목의 기준에 따를 것

- 가. (소유권 공유) 소유권 또는 구분소유권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
 - 나. (1인 다수 소유) 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것
 - 다. (둘 이상 소유권 공유자 동일) 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 할 것
- 토지건물등기사항증명서, 건물등기사항증명서, 토지대장 또는 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것
 - 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정할 것. 이 경우 재산관리청은 동의 요청을 받은 날부터 30일 이내에 동의 여부를 표시하지 않으면 동의한 것으로 본다.
- ⇒ 다만, 정비계획의 입안제안인 경우 「제주특별법」 제417조제2항 및 법 제14조제2항조례 제11조제5항에 따라, 국·공유지에 대해서는 동의자 수 산정대상에서 제외한다.

□ 동의 의제

- 정비계획 입안제안(공공시행자 사업시행자 지정 요청하는 경우) 시 동의 의제
 - 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 행정시장 또는 토지구획공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때 정비계획 입안권자에게 정비계획 입안을 제안할 수 있으며, 입안 제안에 동의(토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상)한 자는 토지구획공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 행정시장 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.(법 제26조제1항제8호)
- 조합설립 동의 의제
 - 추진위원회의 구성에 동의(토지등소유자 과반수 동의)한 토지등소유자는 조합의 설립(재개발 3/4이상, 재건축 주택단지 내 70%이상 동의 등)에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 행정시장 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.(법 제31조제3항)
- 추진위원회 구성 재승인 동의 의제
 - 정비구역 지정 전에 추진위원회 구성 시 정비구역 지정·고시에 따른 면적 차이(대통령령으로 정하는 기준 이상)가 있을 경우 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 행정시장에게 다시 승인을 받아야 한다. 이 경우 추진위원회 구성에 동의한 자는 정비구역 지정·고시 이후 1개월 이내에 동의를 철회하지 아니하는 경우 동의한 것으로 본다.(법 제31조제4항)
- 조합설립 등 동의자의 토지등소유권 취득자 동의 의제
 - 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 것으로 볼 것(영 제33조제1항제3호)
- 공공시행자 사업시행자 지정 동의 의제
 - 주민대표회의의 구성에 동의(토지등소유자 과반수 동의)한 자는 공공시행자의 사업시행자 지정에 동의(토지등소유자 2/3이상 및 토지면적 1/2이상 토지소유자)한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 행정시장 및 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다(법 제47조제4항)

□ 동의 인정 특례(법 제36조의3 및 영 제34조의2)

○ 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 동의 인정

- 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 하는 경우, 하단 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호의 사항 중 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.

1. 정비계획의 입안 요청을 위한 동의
2. 정비계획의 입안 제안을 위한 동의
3. 추진위원회 구성에 대한 동의

- (요건) 동의 인정에 관한 특례를 인정받기 위한 요건은 다음 사항과 같다.

1. 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 중 어느 하나에 동의를 받을 때 다른 동의에 관하여 동의를 한 것으로 보는 구체적인 내용을 포함하여 동의를 받을 것
2. 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 중 어느 하나에 동의를 받을 때 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 해당 동의(입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성에 대한 각 동의 의제 및 법 추진위원회 구성 동의에 따른 조합의 설립에 대한 동의 의제)를 근거로 관련 인·허가 등을 신청하기 전까지에 해당하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것.
3. 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 중 어느 하나에 동의를 받을 때 영 제33조제3항 및 제4항에 따른 동의의 철회 및 반대의사 표시의 절차와 방법을 설명·고지하여야 한다.

가. 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 행정시장에게 내용증명의 방법으로 발송하여야 한다. 이 경우 행정시장이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하여야 한다.

나. 동의의 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 행정시장이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생한다.

□ 동의서 재사용 특례(법 제37조)

○ 토지등소유자 동의서 재사용

- 조합설립인가(변경인가 포함)를 받은 후에 동의서 위조, 동의 철회, 동의율 미달 또는 동의자 수 산정방법에 관한 하자 등으로 다툼이 있는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 동의서의 유효성에 다툼이 없는 토지등소유자의 동의서를 다시 사용할 수 있다.

1. 조합설립인가의 무효 또는 취소소송 중에 일부 동의서를 추가 또는 보완하여 조합설립변경인가를 신청하는 때
 2. 법원의 판결로 조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정되어 조합설립인가를 다시 신청하는 때
- 조합(조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정된 경우 추진위원회)이 토지등소유자의 동의서를 다시 사용하려면 다음 각 호의 요건을 충족하여야 한다.
1. 조합설립인가의 무효 또는 취소소송 중에 일부 동의서를 추가 또는 보완하여 조합설립변경인가를 신청하는 경우
 - 가. 토지등소유자에게 기존 동의서를 다시 사용할 수 있다는 취지와 반대 의사표시의 절차 및 방법을 서면으로 설명·고지할 것
 - 나. 60일 이상의 반대의사 표시기간을 가목의 서면에 명백히 적어 부여할 것
 2. 조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정되어 조합설립인가를 다시 신청하는 때에는 다음 각 목의 요건
 - 가. 토지등소유자에게 기존 동의서를 다시 사용할 수 있다는 취지와 반대의사표시의 절차 및 방법을 서면으로 설명·고지할 것
 - 나. 90일 이상의 반대의사 표시기간을 가목의 서면에 명백히 적어 부여할 것
 - 다. 정비구역, 조합정관, 정비사업비, 개인별 추정분담금, 신축되는 건축물의 연면적 등 정비사업의 변경내용을 가목의 서면에 포함할 것
 - 라. 다음의 변경의 범위가 모두 100분의 10 미만일 것
 - 1) 정비구역 면적의 변경
 - 2) 정비사업비의 증가(생산자물가상승률분 및 법 제73조에 따른 현금청산 금액은 제외한다)
 - 3) 신축되는 건축물의 연면적 변경
 - 마. 조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정된 조합과 새롭게 설립하려는 조합이 추진하려는 정비사업의 목적과 방식이 동일할 것
 - 바. 조합설립의 무효 또는 취소가 확정된 날부터 3년 내에 새로운 조합을 설립하기 위한 창립총회를 개최할 것

□ 동의 철회(영 제33조제2~4항)

○ 동의 철회 또는 반대의사 시기

- 법 제12조제2항(재건축진단 요청 동의) 및 제36조제1항 각 호 외의 부분에 따른 동의[법 제26조제1항제8호(공공시행자 지정 요청하는 경우 정비계획 입안제안 시 동의의제), 제31조제3항(조합설립 시 추진위원회 구성 동의 의제) 및 제47조제4항(공공시행자 지정 시 주민대표회의 구성 동의 의제)에 따라 의제된 동의 포함]의 철회 또는 반대의사 표시의 시기는 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 동의를 철회 또는 반대의사의 표시는 해당 동의에 따른 인·허가 등을 신청하기 전까지 할 수 있다.
2. 제1호에도 불구하고 **조합설립에 대한 동의**(동의 후 영 제30조제2항(조합설립 동의서에 포함되어야 하는 사항) 각 호의 사항이 변경되지 아니한 경우로 한정)는 **최초로 동의한 날부터 30일까지만 철회**할 수 있다. 다만, 최초로 동의한 날부터 30일이 지나지 아니한 경우에도 조합설립을 위한 창립총회 후에는 철회할 수 없다.
 - 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 **동의를 상대방 및 행정시장에게 내용증명의 방법으로 발송**하여야 한다. 이 경우 행정시장이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동의를 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하여야 한다.
 - 동의를 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동의를 상대방에게 도달한 때 또는 행정시장이 동의를 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생한다.

□ 동의서 검인(檢印)방법(영 제34조)

- 검인 대상 : 추진위원회 구성 및 조합설립인가 동의서(검인을 받지 아니한 서면동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다)
- 동의서 검인 절차
 1. 동의서에 검인을 받으려는 자는 (추진위원회 구성 또는 조합설립인가)서면동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를 첨부하여 행정시장에게 검인을 신청하여야 한다.
 2. 신청을 받은 행정시장은 서면동의서 기재사항의 기재 여부 등 형식적인 사항을 확인하고 해당 서면동의서에 **연번(連番)**을 부여한 후 검인을 하여야 한다.
 3. 행정시장은 동의서 검인 신청을 받은 날부터 **20일 이내**에 신청인에게 검인한 서면동의서를 내주어야 한다.
- 전자서명동의서의 확인을 받으려는 자는 행정시장에게 다음 각 사항에 대한 확인을 신청해야 한다.
 1. 전자서명동의서의 보관 및 위조·변조 방지에 관한 사항
 2. 전자서명동의서를 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법에 따라 작성한 사실
 - 가. 동의서 검인절차에 따라 작성된 서면동의서를 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따라 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 변환하는 방법
 - 나. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따라 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 작성하는 방법
 3. 제2호나목에 따른 방법으로 작성된 전자서명동의서의 경우 동의서에 기재할

사항의 기재 여부 등 형식적인 사항을 갖추었다는 사실

- 확인 신청을 받은 행정시장은 신청일부터 20일 이내에 신청인에게 전자서명동의서의 확인 결과를 알려주어야 한다. 이 경우 행정시장은 제2호나목에 따른 방법으로 작성된 전자서명동의서에 대해 위 사항이 모두 확인된 경우에는 연번을 부여해야 한다.
- 전자서명동의서의 본인확인은 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법을 따라야 한다.

□ 토지등소유자의 동의자 수 산정 예시

○ 재개발사업의 경우

1. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여러명이 공유할 때(영 제33조제1항제1호가목)

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑, 을, 병, 정	-	
산정기준	토지등소유자	1인(갑+을+병+정 토지대표자 1인)		
	동의요건	· 토지공유자(갑+을+병+정) 중 3/4 동의 이상을 받아 선임된 대표자 1인		

2. 1인이 1필지 토지를 단독소유하고 다른 필지 토지를 공유할 때(복합)

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑, 을, 병	-	
	1234-2	갑		
산정기준	토지등소유자	2인 / 1234-1토지(갑+을+병) : 1인, 1234-2(갑) : 1인 · 1234-1과 1234-2번지는 소유자 구성이 다르므로 각 필지별 토지등소유자를 1인으로 산정한다. · <u>토지등소유자 산정의 기본원칙은 소유형태</u> 로 공유자중 대표자가 동일인이더라도 공유자 구성이 다른 부동산이라면 토지등소유자를 별도 산정한다(대법원 2010.1.14. 선고 2009두15852 판결)		
	동의요건	· 1234-1번지 토지공유자(갑+을+병) 중 3/4 동의 이상을 받아 선임된 대표자 1인 : 3명이하인 경우 전원 동의 필요(3/4이상 동의필요에 의해)		

3. 토지에 지상권이 설정된 경우로서 토지등소유자, 지상권자, 그 토지 위의 건축물 소유자가 모두 다른 경우(영 제33조제1항제1호나목)

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑	을	병
산정기준	토지등소유자	2인 / 토지소유자(갑)+지상권자(을) : 1인, 건축물소유자(병) : 1인		
	동의요건	· 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자(갑)와 해당 토지의 지상권자(을)를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정(전원동의)		

4. 토지에 지상권이 설정된 경우로서 토지소유자와 그 토지 위의 건축물 소유자가 같고 토지의 지상권자가 다른 경우

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑	을	갑
산정기준	토지등소유자	1인(토지소유자·건축물소유자 갑 1인) · 1인이 토지와 지상건축물을 소유하는 경우 지상권 여부와 관계없이 해당 토지와 지상 건축물소유자를 1인의 토지등소유자로 선정하는 것이 타당(대법원 2015. 3. 20. 선고 2012두23242 판결)		
	동의요건	· 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자(갑)와 해당 토지의 지상권자(을)를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정(전원동의)		

5. 1인이 다수의 필지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우(영 제33조제1항제1호다목)

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑		
	1234-2	갑		
	1234-3	갑		
산정기준	토지등소유자	1인(갑)		
	동의요건	-		

6. 1인이 다수의 필지 및 다수의 건축물을 소유하면서 다른사람과 공유하는 경우

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑		
	1234-2	갑		갑
	1234-3	갑+을+병+정		갑
	1234-4	병		갑
산정기준	토지등소유자	3인(토지·건축물소유자 갑, 토지소유자 갑+을+병+정 대표자, 토지소유자 병)		
	동의요건	· 1234-3 토지공유자(갑+을+병+정) 3/4이상 동의로 선임된 대표자 선정		

7. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우(영 제33조제1항제1호라목)

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑+을		
	1234-2	갑+을		
산정기준	토지등소유자	1인(갑+을 대표자)		
	동의요건	· 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 선정(전원동의)		

8. 다수의 토지 또는 다수의 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우(복합)

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑+을		병+정
	1234-2	갑+을		병+정
	1234-3	갑+을		갑+을
산정기준	토지등소유자	2인 · 토지소유자 및 1234-3 건축물소유자 동일 공유자 갑+을 대표자 1인, 1234-1, 1234-2 건축물소유자 병+정 대표자 1인		
	동의요건	· 토지소유자 및 1234-3 건축물소유자 갑, 을 중 선임된 대표자(전원동의) · 1234-1, 1234-2번지 건축물소유자 병, 정 중 선임된 대표자(전원동의)		

9. 다수인이 다수의 필지 또는 다수의 건축물을 공유하나 그 구성이 다른 경우

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑+을		갑+무
	1234-2	을+병		을+무
	1234-3	갑+병		병+무
산정기준	토지등소유자	6인(갑+을, 을+병, 갑+병, 갑+무, 을+무, 병+무) · 토지등소유자 산정의 기본원칙은 소유형태로 공유자중 대표자가 동일인이더라도 공유자 구성이 다른 부동산이라면 토지등소유자를 별도 산정한다(대법원 2010.1.14. 선고 2009두15852 판결)		
	동의요건	· 각 부동산별로 공유자 중 선임된 대표자(3/4이상 동의) - 공유자 3명이하는 전원동의		

10. 여러명이 토지와 건축물을 공유하고 있는 경우

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑+을+병+정		갑+을
산정기준	토지등소유자	2인(갑+을+병+정, 갑+을)		
	동의요건	· 각 부동산별로 공유자 중 선임된 대표자(3/4이상 동의)		

11. 토지 또는 건축물의 소유자가 소재 확인이 안 될 경우

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑(?)		
산정기준	토지등소유자	0인		
	동의요건	· 토지건물등기사항증명서, 건물등기사항증명서, 토지대장 또는 건축물 관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것.		

12. 공유토지 또는 건축물의 소유자 일부가 소재 확인이 안 될 경우

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	갑+을+병(?)		
산정기준	토지등소유자	1인(갑+을)		
	동의요건	· 소재가 확인되지 아니한 병을 제외하고 갑+을 중 3/4동의로 대표자 선임(3명이하인 경우, 전원 동의)		

13. 국공유지의 동의자 수 산정

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자
유 형	1234-1	국토교통부		
	1234-2	기획재정부		
산정기준	토지등소유자	2인(국토교통부, 기획재정부)		
	동의요건	· 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정할 것. 이 경우 재산관리청은 동의 요청을 받은 날부터 30일 이내에 동의 여부를 표시하지 않으면 동의한 것으로 본다.		

○ 재건축사업의 경우

- 건축물 및 토지를 공유한 경우, 건축물 또는 토지만 소유한 경우, 토지에 지상권이 설정된 경우 등
- 재개발사업인 경우 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자이나,
- 재건축사업은 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자임.

구 분	토지지번	토지소유자	지상권자	건축물소유자	
유 형	주택 단지 내	1동 101호	갑	정	갑
		1동 102호	갑	정	갑
		1동 103호	을+병	정	을+병
		1동 104호	무	정	기
	주택 단지 외	1234-1	경+신	을	경+신
		1234-2	경+신	을	경+신
		1234-3	갑	을	병
		1234-4	국토교통부	-	-
산정기준	토지등소유자	3인(갑, 을+병 대표자, 경+신 대표자) · 101호, 102호 건축물 및 대지권 소유자(갑) : 1인 · 103호 건축물 및 대지권 공유자(을+병) 대표자 : 1인 · 104호 건축물 또는 대지권만 소유한 자(무, 기) : 0인 · 1234-1, 1234-2 건축물 또는 대지권 공유자(경+신) : 1인 · 1234-3 건축물 또는 대지권만 소유한 자(갑, 병) : 0인 · 1234-4 대지권만 소유한 자(국토교통부) : 0인 ※ 재건축사업인 경우 지상권자는 토지등소유자에 해당하지 않음.			
	동의요건	· 103호(을+병), 1234-1, 1234-2(경+신) 건축물 및 대지권 공유자는 전원 동의로 대표자 선임			

Chapter 10



조합의 설립 등

- 제1절 정비사업조합의 의의 및 성격
- 제2절 정비사업조합의 설립 절차
- 제3절 조합설립인가 변경
- 제4절 정비사업의 조합원
- 제5절 정비사업조합의 임원
- 제6절 정비사업조합의 총회 및 대의원회
- 제7절 정비사업의 계약 및 시공자 선정 등
- 제8절 공사비 검증 요청

제1절

정비사업조합의 의의 및 성격

□ 의 의

- 정비사업조합은 재건축·재개발사업을 추진함에 있어 조합설립추진위원회가 설립한 단체이자 토지등소유자가 결성한 단체로서 도시기능을 회복하고 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위한 사업목적에 맞게 공동으로 경영할 수 있도록 법인으로 한다.
- 행정시장, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립(20인 미만의 토지등소유자가 직접 시행하는 재개발사업은 제외)하여야 한다.

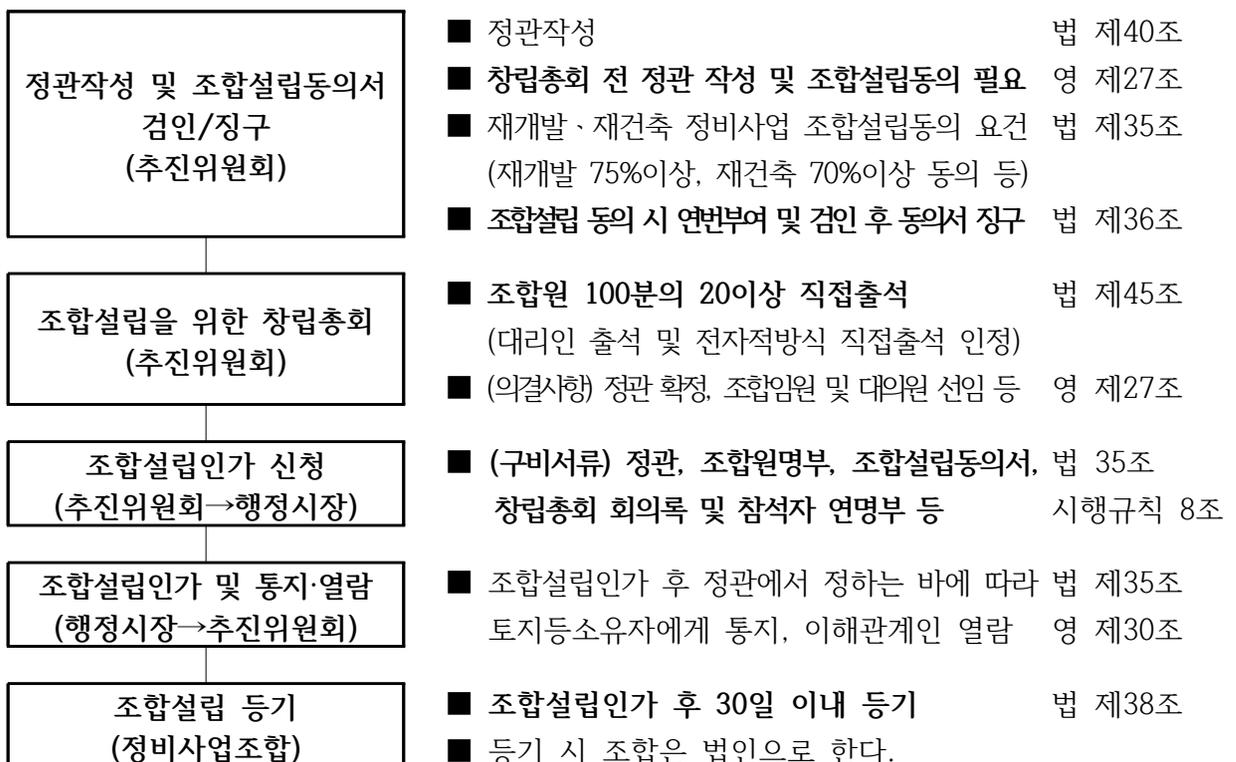
□ 성 격

- 조합은 법인격이 인정되는 공법상의 사단법인이며 「도시 및 주거환경정비법」에 규정된 사항 제외하고는 「민법」중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.(법 제49조)
- 조합의 명칭은 “정비사업조합” 이라는 문자를 사용하여야 한다.(법 제38조)

제2절

정비사업조합의 설립 절차

□ 정비사업조합 설립 절차



1. 조합 정관작성(법 제40조)

○ 조합정관 기재사항(법 제40조제1항, 조례 제27조)

- 조합의 정관은 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
2. 조합원의 자격
3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체
4. 정비구역의 위치 및 면적
5. 법 제41조에 따른 조합의 임원(이하 “조합임원”이라 한다)의 수 및 업무의 범위
6. 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임
7. 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법
8. 조합의 비용부담 및 조합의 회계
9. 정비사업의 시행연도 및 시행방법
10. 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법
11. 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구
12. 법 제73조제3항에 따른 이자 지급
13. 정비사업비의 부담 시기 및 절차
14. 정비사업이 종결된 때의 청산절차(법 제86조의2에 따른 조합의 해산 이후 청산인의 보수 등 청산 업무에 필요한 사항을 포함한다)
15. 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차
16. 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용
17. 정관의 변경절차
18. 이사회의 설치·소집·사무 및 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
19. 특정무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항
20. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
21. 조합원의 권익과 관련된 사항의 공지 또는 통지의 방법
22. 정비사업의 종류 및 명칭
23. 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항
24. 대의원회의의 구성, 개최와 기능, 의결권의 행사방법 및 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항
25. 법 제24조 및 제25조에 따른 정비사업의 공동시행에 관한 사항
26. 정비사업전문관리업자에 관한 사항
27. 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항
28. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담에 관한 개략적인 사항
29. 공고·공람 및 통지의 방법
30. 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 평가방법에 관한 사항

연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⇒ 정관의 경미한 변경은 신고대상이나, 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우 제외

1. 법 제40조제1항제1호에 따른 조합의 명칭 및 사무소의 소재지에 관한 사항
2. 조합임원의 수 및 업무의 범위에 관한 사항
3. 법 제40조제1항제10호에 따른 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법에 관한 사항
4. 영 제38조제2호에 따른 임원의 임기, 업무의 분담 및 대행 등에 관한 사항
5. 영 제38조제3호에 따른 대의원회의 구성, 개최와 기능, 의결권의 행사방법 및 그 밖에 회의의 운영에 관한 사항
6. 영 제38조제5호에 따른 정비사업전문관리업자에 관한 사항
7. 영 제38조제8호에 따른 공고·공람 및 통지의 방법에 관한 사항
8. 영 제38조제13호에 따른 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항
9. 영 제38조제14호에 따른 총회의 의결을 거쳐야 할 사항의 범위에 관한 사항
10. 영 제38조제16호에 따른 조합직원의 채용 및 임원 중 상근임원의 지정에 관한 사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항
11. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
12. 법 제16조에 따른 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
13. 이사회의 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회의 운영에 관한 사항 변경
14. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항 변경
15. 허가, 신고내용과는 다르게 건축하여 사용승인 받지 못한 건축물의 소유권, 권리면적 및 추산액 산정 등에 관한 사항

○ (특정무허가건축물) 특정무허가건축물 소유자는 토지등소유자로 인정되지는 않으나 조합정관에 따라 조합원 자격을 부여할 수 있도록 함.(조례 제27조제2호)

- 특정무허가건축물이란? 「토지보상법 시행규칙」 부칙 제5조에 따라 토지보상함에 있어 적법한 건축물로 보고 있는 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물로서,
- 정비사업을 추진함에 있어 무허가건축물이나, 오래 전부터 계속해서 살아오고 있는 원주민에 대하여 조합정관에 따라 조합원 자격을 부여할 수 있도록 함.

2. 조합설립을 위한 동의서 검인·징구(법 제35조, 영 제30조)

- 조합설립 동의서 검인(제9장 동의서 검인 및 법 제36조제3항 참고)
- 조합설립을 위한 동의서 : 시행규칙 별지 제6호서식 동의서(다음 각 호 내용 포함 동의)
 1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
 2. 공사비 등 정비사업비용에 드는 비용(이하 “정비사업비” 라 한다)
 3. 정비사업비의 분담기준

4. 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

5. 조합 정관

○ 재개발사업 조합설립 동의요건

- 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지등소유자의 동의

○ 재건축사업 조합설립 동의요건

- (주택단지 내) 각 동별 과반수 동의 + 전체 구분소유자 70% 이상 + 토지면적 70% 이상 동의
주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수(복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상)으로 한다(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 100분의 70 이상 및 토지면적의 100분의 70 이상의 토지소유자의 동의

복리시설로서 대통령령을 정하는 경우 3분의 1 동이에 해당하는 경우(영 제30조제3항)

기본계획의 수립·고시일(「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비사업의 경우에는 노후계획도시정비기본계획의 수립·고시일을 말하고, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 기본계획의 수립이 의제되는 경우에는 재정비촉진계획의 결정·고시일을 말한다) 이후로서 도지사가 따로 정하는 날(따로 정하는 날이 없는 경우에는 정비구역의 지정·고시일(「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따라 정비구역의 지정이 의제되는 노후계획도시특별정비구역의 지정·고시일 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 정비구역의 지정이 의제되는 재정비촉진계획의 결정·고시일을 포함한다)을 말한다)의 다음 날부터 조합설립인가 신청일까지 복리시설의 구분소유자가 증가한 경우를 말한다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 구분소유자가 증가한 경우로 보지 않는다.

1. 영업 등 해당 복리시설의 용도로 사용하기 위해 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분을 분할하였을 것
2. 제1호에 따라 분할된 전유부분을 조합설립인가 신청일까지 영업 등 해당 복리시설의 용도로 사용하고 있을 것

⇒ 법 제77조 권리산정 기준일 개정(2024. 1. 30.) 이전 재건축단지 상가 지분쪼개기로 인해 동의요건이 갖춰지지 않는 부분을 해결하기 위해 1/3이상으로 완화

- (주택단지 외) 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상 동의
주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의

* 주의 V 재건축에서 토지등소유자는 건축물 및 그 부속토지의 소유자로, 토지 또는 건축물만 소유한 자는 토지등소유자가 아니므로 조합원 자격을 취득할 수 없으나, 조합설립의 동의에 필요한 자로, 매도청구의 상대방(현금청산자)이 된다.

○ 동의를 징구 절차 및 방법

① **검인 신청** → 행정시장은 검인 후 연번 부여(검인 신청일로부터 20일 이내)

② **추진위원회 조합설립 동의를 받기 전에 토지등소유자 정보제공**

- 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 정보제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 정비계획에서 정한 사업개요
3. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
4. 건축물의 분양수입 추정가액
5. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액

③ 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서) 제출

- 서면동의서의 경우 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

3. 창립총회 개최(법 제32조제3항, 영 제27조)

○ (개최 시기) 추진위원회는 정관 작성 및 조합설립 동의(재개발 75%, 재건축 70% 등 동의)를 받은 후 조합설립인가를 신청하기 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 한다.

○ (소집 방법) 창립총회는 추진위원장의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 추진위원장이 소집한다. 다만, 토지등소유자 5분의 1 이상의 소집요구에도 불구하고 추진위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 아니하는 경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있다.

○ (개최 알림) 추진위원회는 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소·참석자격 및 구비사항 등을 인터넷 홈페이지를 통하여 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지하여야 한다.

○ (의결 사항) 창립총회는 다음 각 호의 업무를 처리한다.

1. 조합 정관의 확정
2. 법 제41조에 따른 조합의 임원(이하 “조합임원”이라 한다)의 선임
3. 대의원의 선임
4. 그 밖에 필요한 사항으로서 제2항에 따라 사전에 통지한 사항

- (의결 요건) 조합원 20% 이상 직접출석 + 과반수 출석 + 출석 소유자 과반수 찬성
창립총회의 의결은 조합원의 20%이상 직접 출석(대리인 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우 직접 출석 한 것을 본다)하여야 한다.

창립총회의 의사결정은 토지등소유자(재건축사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정한다)의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의한다. 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다.

4. 조합설립인가 신청(법 제35조)

- (신청서류) 조합설립인가신청서 + 조합설립동의서 + 조합정관 등

추진위원회가 조합을 설립하려는 경우 토지등소유자의 동의(재개발 75%, 재건축 70%이상 등)를 얻어야 하며, 다음 각 사항을 첨부하여 행정시장에게 제출하고 설립인가를 받아야 한다.

1. 조합설립인가신청서(시행규칙 별지 제5호서식)	2. 조합정관
3. 조합원 명부 및 조합원 자격증명서류	4. 조합설립동의서(시행규칙 별지 제6호서식)
5. 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부	6. 재산권 공유자 대표자의 선임 동의서
7. 임원·대의원 선임된 자의 자격 증명서류	8. 건축계획 등 사업계획서
9. 정비구역의 위치도 및 현황사진	10. 정비구역의 토지 및 건축물의 지적현황도
11. 재건축인 경우 매도청구 대상자명부·청구계획서	

5. 조합설립인가 인가 및 등기(법 제35조)

- 조합설립인가 및 통지·열람

- 행정시장은 제출된 신청서의 관계법규 적합여부 등 제반사항을 검토하여 설립 인가여부를 결정하여야 하고 행정시장의 인가가 있을 때 조합은 정관으로 정한 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고 이해관계인이 열람토록 한다.

- 조합의 법인등기

- 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 다음 사항을 등기하여야 하고 그 등기로써 법인격이 성립된다. 이 때 명칭에 “정비 사업조합”이라는 문자를 사용하여야 한다.

- 1) 설립목적 및 설립인가일
- 2) 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지
- 3) 임원의 성명 및 주소 및 임원의 대표권을 제한하는 경우에는 그 내용

□ 조합설립인가 변경

○ 인가받은 사항을 변경하는 경우(법 제35조제5항 본문)

- 조합이 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 조합원 2/3 이상의 찬성으로 총회 의결한 후 변경인가신청서에 조합정관 및 조합원 동의(찬성) 등 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 행정시장에게 제출하여야 한다.

○ 인가받은 사항중 경미한 변경을 하는 경우(법 제35조제5항 단서, 영 제31조, 조례 제25조, 조례규칙 제9조) 다음의 경미한 사항을 변경하려는 때에는 총회 의결 없이 행정시장에게 신고로써 변경 가능

1. 착오 또는 오기가 명백한 자구의 정정
2. 법령 또는 조례 등의 개정 에 따라 단순한 정리가 필요한 사항
3. 사업시행인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 관리처분계획의 변경인가에 따라 변경되어야 하는 사항
5. 매도청구 대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항
6. 조합 설립인가 후 조합임원(조합장 및 감사는 제외한다)의 변경사항
7. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 성명 및 주소(조합장의 변경이 없는 경우로 한정한다)
8. 토지 또는 건축물의 매매 등으로 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입
9. 조합임원 또는 대의원의 변경(법 제45조에 따른 총회의 의결 또는 법 제46조에 따른 대의원회의 의결을 거친 경우로 한정한다)
10. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경사항
11. 정비사업비의 변경사항
12. 현금청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 사항
13. 법 제16조에 따른 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항.
다만, 정비구역 면적이 10퍼센트 이상의 범위에서 변경되는 경우는 제외한다.
14. 그 밖에 조례 규칙(제9조)으로 정하는 사항 : 사업시행계획인가 신청예정시기의 변경

□ 조합원 자격 원칙

- 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 한다.
 - (재개발사업) 재개발사업 구역 내 토지등소유자 모두 조합원 자격 가능
 - (재건축사업) 재건축사업에 동의한 토지등소유자만 조합원 자격 가능
- (신탁방식) 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물 위탁자(토지등소유자)
- (공공기관 이전) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)

□ 조합원 선정방법

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.
 1. 공유자를 대표하는 1명을 조합원
 - 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때
 2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때 그 여러명을 대표하는 1명을 조합원
 - 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며,
 - 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다.

조합설립인가 후 1명의 토지등소유자로부터 소유권·지상권을 여러명에게 양수한 경우 그 여러명을 대표하는 1명을 조합원
- 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

□ 투기과열지구 안에서 조합원 자격 제한(제주특별자치도 투기과열지구 없음, 해당없음)

○ 법 제39조제2항 및 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구는 제주특별자치도 지역 내 지구지정된 곳이 없어서, 해당사항 없음. “이하 생략”

□ 재개발사업의 토지등소유자와 조합원의 비교

구 분	토지등소유자수	조합원 수
주택 1 : “갑” 소유 주택 2 : “을” 소유 토지 : “갑” 과 “을” 공유	2인	2인
주택 : “갑” 과 “을” 공유 토지 : “갑” 소유	2인 (주택에 대하여 “을” 을 대표자로 선정한 경우)	2인 (주택에 대하여 “을” 을 대표자로 선정한 경우)
주택 : “갑” 과 “을” 공유 토지 : “갑” 과 “을” 공유	1인	1인
주택 1 : “갑” 소유 주택 2 : “을” 소유 토지 : “병” 소유 “갑”, “을”, “병” 동일세대	3인	1인 또는 3인(조합설립인가 이후 동일세대 2인이 양수한 경우 매수자는 조합원 자격이 있음)

□ 재건축사업의 토지등소유자와 조합원의 비교

구 분	토지등소유자수	조합원 수
공동주택 1 : “갑” 소유 공동주택 2 : “을” 소유	2인	2인
주택 1 : “갑” 소유 부속토지 : “갑” 과 “을” 공유	1인(부속토지에 대하여 “갑” 을 대표자로 선정된 경우)	1인(부속토지에 대하여 “갑” 을 대표자로 선정된 경우)
주택 : “갑” 과 “을” 공유 부속토지 : “갑” 과 “을” 공유	1인 (주택 및 부속토지의 대표자 1인)	1인 (주택 및 부속토지의 대표자 1인)
공동주택 1 : “갑” 소유 공동주택 2 : “을” 소유 공동주택 3 : “병” 소유 “갑”, “을”, “병” 동일세대	3인	1인 또는 3인(조합설립인가 이후 동일세대 2인이 양수한 경우 매수자는 조합원 자격이 있음)

□ 임원 종류

- 조합원의 임원은 조합장, 이사, 감사로 구성하며, 정관에서 정한 경우에는 이사 중 부조합장 선출 가능
- (임원자격 요건) 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 같다)를 소유한 자[하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유(2인 이상의 공유자가 가장 많은 지분을 소유한 경우를 포함한다)한 경우로 한정한다] 중 다음 각 호의 어느 하나의 요건을 갖춘 조합장 1명과 이사, 감사를 임원으로 둔다.
 1. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유할 것
 2. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역에서 1년 이상 거주할 것
- (조합장 거주원칙) 조합장은 선임일부터 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받을 때까지는 해당 정비구역에서 거주(영업을 하는 자의 경우 영업을 말한다. 이하 같다)하여야 한다.

□ 임원의 수

- 임원의 수는 조합장 1명, 이사 3명 이상(토지등소유자 100인 초과 시 5명 이상), 감사 1명 이상 3명 이하로 구성함.

□ 임원 선출방법

- 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정한다.
 - 다만, 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우 등 인 경우
 - 행정시장은 변호사·회계사·기술사 등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있다.
 - ⇒ 행정시장은 전문조합관리인이 필요하거나, 조합원 3분의 1 이상이 요청하면 공개모집을 통하여 선정한다.
- 조합은 총회 의결을 거쳐 조합임원의 선출에 관한 선거관리를 「선거관리위원회법」 제3조에 따라 선거관리위원회에 위탁할 수 있다.

□ 임원의 임기

- 조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임할 수 있다.

□ 임원의 직무

- (조합장) 조합장은 조합을 대표하고, 그 사무를 총괄하며, 총회 또는 대의원회의 의장이 된다.(단, 조합장 또는 이사가 자기를 위하여 조합과 계약이나 소송을 할 때에는 감사가 조합을 대표한다)
- (이사) 조합장을 보좌하고, 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 정관이 정하는 바에 따라 조합의 사무를 분장한다.
- (감사) 조합의 사무 및 재산 상태와 회계에 관하여 감사하며 정기 총회에 감사 결과보고서를 제출하고, 조합원 5분의 1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하고 공인회계사가 작성한 감사보고서를 총회 또는 대의원회에 제출

□ 임원의 겸직제한

- 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

□ 임원의 결격사유

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원 또는 전문조합관리인이 될 수 없다.
 1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
 - (피성년후견인) 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여되어 가정법원이 성년후견개시의 심판을 받은 사람을 말한다.(민법 제9조)
 - (피한정후견인) 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족하여 가정법원이 한정후견개시의 심판을 한 사람을 말한다.(민법 제12조)
 2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
 3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
 4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자
 6. 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속

□ 임원의 당연퇴임 및 해임

- (당연퇴임) 조합임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 당연 퇴임한다.
 1. 임원의 결격사유에 해당되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 밝혀진 경우
 2. 조합 임원자격 요건을 갖추지 못한 경우
 - ⇒ 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.
- (해임) 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

□ 총회의 종류

- **(창립총회)** 창립총회는 추진위원회가 조합설립인가 신청 전 개최한다. 추진위원회의 위원장의 직권 또는 토지등소유자 1/5 이상의 요구로 추진위원장(토지등소유자 1/5 이상 소집요구에도 위원장이 2주 이상 응하지 아니하는 경우 소집요구한 자의 대표)이 소집하게 되고 조합은 이러한 창립총회를 통하여 조합정관 등 법인 결성을 위한 중요한 사항을 결정하고 조합장을 선출하는 등 단체로서의 조직을 갖추게 된다.
- **(정기총회)** 정기총회는 정관에서 정한 바에 따라 매년 1회 정기적으로 개최한다. 정기총회는 조합의 예산과 결산의 승인이 이루어지기 때문에 회계연도 말부터 연초인 1~2월에 개최되는 것이 보통이다.
- **(임시총회)** 임시총회는 긴급한 현안을 처리하기 위해 임시로 소집되는 총회로 개최시기가 따로 정해져 있지 않으며, 의결이 필요할 경우 언제든지 개최 할 수 있다. 일반적으로 정관변경, 임기만료에 따른 임원선출, 시공사 선정, 사업시행 계획, 관리처분계획 등 주요 및 긴급안건을 처리하기 위해 임시총회를 개최한다.

□ 총회의 소집(법 제44조)

- **(총회 구성)** 조합원으로 구성되는 총회를 둔다
- **(총회 소집요건)** 조합장 직권소집 또는 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 법 제40조제1항제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대의원 3분의 2 이상 요구로 조합장이 소집
- **(소집요건 확인)** 조합원 또는 대의원의 요구로 총회를 소집하는 경우 조합은 소집을 요구하는 자가 본인인지 여부를 다음 각 호에 따라 정관으로 정하는 방법으로 확인한다.
 1. 총회의 소집을 요구하는 조합원 또는 대의원은 요구서에 성명을 적고 서명 또는 지장날인을 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부할 것
 2. 제1호에도 불구하고 총회의 소집을 요구하는 조합원 또는 대의원이 해외에 장기 체류하는 등 불가피한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 해당 조합원 또는 대의원의 인감도장을 찍은 요구서에 해당 인감증명서를 첨부할 것
- **(행정시장 총회소집)** 조합임원의 사임, 해임 또는 임기만료 후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 아니한 경우에는 행정시장이 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있다.
- **(총회개최 통지)** 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·

일시 및 장소와 법 제45조제5항(서면 의결권, 대리인 의결권 행사), 제6항(전자적방법 의결권 행사) 및 제8항(온라인총회 단독 개최 시 전자적방법 의결권 행사)에 따른 의결권의 행사기간 및 장소 등 의결권 행사에 필요한 사항을 정하여 **조합원에게 통지**하여야 한다.

○ 총회의 소집 절차·시기 등에 필요한 사항은 **정관으로 정한다**.

□ 온라인 총회(법 제44조의2)

○ (온라인 총회 개최) 조합은 총회와 병행하여 온라인 총회를 개최 가능

- 다만, 재난발생 등 행정시장이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 온라인 총회를 단독으로 개최할 수 있다.

○ (개최요건) 온라인총회는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 개최하여야 한다.
이 경우 정족수를 산정할 때에는 **직접 출석한 것으로 본다**.

1. 온라인총회에 참석한 조합원이 본인인지 여부를 확인할 수 있을 것

2. 온라인총회에 참석한 조합원의 접속 기록 등이 보관되어 실제 참석 여부를 확인·관리할 수 있을 것

3. 그 밖에 원활한 의견의 청취·제시 등을 위하여 다음 각 호의 기준에 부합할 것

- 온라인총회에 참석하려는 조합원이 다음 각 목의 어느 하나의 방법에 따라 **본인확인 절차**를 거칠 수 있도록 할 것

가. 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법

나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 **본인확인기관***에서 제공하는 본인확인의 방법

* 본인확인기관 : 방송통신위원회에서 본인확인업무를 안전하고 신뢰성있게 수행할 능력이 있다고 인정되는 자를 지정

- 다음 각 목의 체계를 모두 갖추어 온라인총회가 개최되도록 할 것

가. 온라인총회에 참석한 조합원이 원하는 경우 안건 등에 관하여 의견 제시 및 질의응답을 진행할 수 있는 체계

나. 온라인총회의 개최부터 종료까지 조합원이 접속한 기록 및 의견을 제시한 내용 등을 확인하고 정관으로 정하는 기간까지 보관할 수 있는 체계

다. 온라인총회가 중단 없이 연속적으로 진행될 수 있도록 기술적 보호조치를 확보한 체계

라. 총회에 참석한 조합원과 온라인총회에 참석한 조합원을 구분하여 관리할 수 있는 체계

○ (온라인총회 고지) 조합이 온라인총회를 개최하려는 경우에는 총회의 소집을 통지할 때 온라인총회 개최 여부와 접속 방법 등을 함께 고지하여야 한다.

□ 총회 의결사항(법 제45조, 영 제42조)

○ 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경(정관의 경미한 사항 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(법 제74조제4항에 따라 행정시장이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 행정시장에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
9. 법 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(법 제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
10. 법 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(법 제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
11. 법 제86조의2에 따른 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고
12. 법 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)
13. 법 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
14. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
15. 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항
16. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
17. 정비사업비의 변경
18. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 정관으로 정하는 사항

□ 총회 의결 방법(법 제45조)

○ 총회 의결 기준

구분	총회 의결 기준(모두 만족)
일반적인 의결기준 (정관에 다른 규정이 없는 경우)	조합원의 과반수 출석(10%이상 직접출석)
	출석한 조합원의 과반수 찬성
창립총회 또는 시공자 선정 취소를 위한 총회 또는 정비사업비 사용(변경)을 위한 총회	조합원의 과반수 출석(20%이상 직접출석)
	출석한 조합원의 과반수 찬성
시공자 선정을 위한 총회	조합원의 과반수 출석(과반수 직접출석)
	출석한 조합원의 과반수 찬성
사업시행계획서, 관리처분계획의 작성 및 변경을 위한 총회	조합원의 과반수 출석(20%이상 직접출석)
	총 조합원의 과반수 찬성
사업시행계획서, 관리처분계획의 작성 및 변경을 위한 총회[정비사업비가 10%이상(생산자물가상승률분, 손실보상 금액 제외) 늘어나는 경우]	조합원의 과반수 출석(20%이상 직접출석)
	총 조합원의 2/3이상 찬성

- (의결권 행사방법) 직접출석, 서면, 대리인, 전자적방법 가능
- (정족수 출석인정) 서면 또는 전자적방법으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다.(법 제45조제5항·제6항)
 - 대리인이 출석하여 의결권을 행사하는 경우에도 직접출석한 것으로 봄.(대법원 2022. 5. 12. 선고 2021두56350 판결)
- (대리인 요건) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다.
 1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
 2. 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우
 3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우. 이 경우 법인의 대리인은 조합임원 또는 대의원으로 선임될 수 있다.
- (전자적방법 요건) 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있다.
 1. 조합원이 전자적 방법 외에 서면 또는 대리인에 따른 방법으로도 의결권을 행사할 수 있게 할 것
 2. 의결권의 행사 방법에 따른 결과가 각각 구분되어 확인·관리할 수 있을 것
 3. 그 밖에 전자적 방법을 통한 의결권의 투명한 행사 등을 위하여 다음 각 호의 기준을 모두 갖출 것
 - 총회를 소집하려는 자가 총회의 소집통지를 할 때 전자적 방법을 통한 의결권의 행사(이하 “전자의결”이라 한다)와 관련한 다음 각 목의 사항을 함께 통지할 것
 - 가. 전자의결을 하는 방법
 - 나. 전자의결 기간
 - 다. 그 밖에 전자의결의 실시에도 필요한 사항
 - 전자의결을 할 때 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 본인임을 확인할 수 있을 것
 - 가. 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법
 - 나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법

- 다음 각 목에서 정하는 바에 따라 전자의결 결과를 관리할 수 있는 체계를 갖출 것

가. 총회에서 개표하기 전까지 전자의결의 집계 결과를 알 수 없도록 할 것

나. 정비사업의 완료 또는 폐지 시점까지 전자의결 결과를 보관할 것. 다만, 본문에 따른 기간 이후로서 정관에서 전자의결 결과의 보관 기간을 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

- (전자적방법 우선 고려) 조합은 조합원의 참여를 확대하기 위하여 조합원이 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 한다.
- (본인여부 확인) 조합은 서면 또는 전자적방법(총회 병행 온라인총회 또는 온라인총회 단독)으로 의결권을 행사하는 자가 본인인지를 확인하여야 한다.
- (정관으로 정하는 사항) 총회의 의결방법, 서면 또는 전자적 방법에 따른 의결권 행사 및 본인확인방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.

□ 대의원회(법 제46조, 영 제43조·제44조)

- (대의원회 구성) 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다. 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다. 다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있다.
- (대의원의 수) 대의원회 구성에 따른 범위에서 정관으로 정하는 바에 따른다.
- (자격 및 선임·해임) 대의원은 조합원 중에서 선출하되, 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없고, 대의원의 선임·해임에 관한 사항은 정관으로 정한다.
- (대의원의 소집) 대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 조합장은 해당일부터 14일 이내에 대의원회를 소집하여야 한다.
 1. 정관으로 정하는 바에 따라 소집청구가 있는 때
 2. 대의원의 3분의 1 이상(정관으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다)이 회의의 목적사항을 제시하여 청구하는 때
- (소집·의장 대행) 위 사항에도 불구하고 조합장이 정당한 이유없이 14일 이내 소집하지 아니하는 경우 감사가 지체없이 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 소집을 청구한 사람의 대표가 소집한다. 이 경우 미리 행정시장의 승인을 받아야 하며, 대의원 의장의 직무는 소집주체에 따라 감사 또는 소집을 청구한 사람의 대표가 대행한다.

○ (소집 통지) 대의원회의 소집은 집회 7일 전까지 그 회의의 목적·안건·일시 및 장소를 기재한 서면을 대의원에게 통지하는 방법에 따른다. 이 경우 정관으로 정하는 바에 따라 대의원회의 소집내용을 공고하여야 한다.

대의원회는 위 사항에 따라 사전에 통지한 안건만 의결할 수 있다. 다만, 사전에 통지하지 아니한 안건으로서 대의원회의 회의에서 정관으로 정하는 바에 따라 채택된 안건의 경우에는 그러하지 아니하다.

○ (의결방법) 대의원회는 재적대의원 과반수의 출석과 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 그 이상의 범위에서 정관으로 달리 정하는 경우에는 그에 따른다.

- 특정한 대의원의 이해와 관련된 사항에 대해서는 그 대의원은 의결권을 행사할 수 없다.

○ (총회 권한대행 제외사항) 대의원회는 다음 각 사항을 제외하고 총회의 권한을 대행할 수 있다.

1. 정관의 변경에 관한 사항(경미한 사항 변경은 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정)
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법에 관한 사항
3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약에 관한 사항
4. 시공자·설계자 또는 감정평가법인등(법 제74조제4항에 따라 행정시장이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경에 관한 사항
5. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경에 관한 사항
6. 조합임원의 선임 및 해임과 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항. 다만, 정관으로 정하는 바에 따라 임기중 궐위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우를 제외한다.
7. 사업시행계획서의 작성 및 변경에 관한 사항(법 제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
8. 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항(법 제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
9. 총회 의결사항 중 법 또는 정관에 따라 조합원의 동의가 필요한 경우로서 총회에 상정하여야 하는 사항
10. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항. 다만, 사업완료로 인한 해산의 경우는 제외한다.
11. 조합원의 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 총회 의결을 거쳐야 하는 사항 중 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경 및 정비사업비의 변경에 관한 사항

□ 계약방법의 종류 등

○ (일반경쟁) 원칙적인 계약방법

- 추진위원장 또는 사업시행자(청산인* 포함)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등 포함, 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다.(법 제29조 제1항)

* 청산인 : 해산한 조합의 청산 사무를 맡아서 처리하는 사람

○ (지명경쟁 및 수의계약) 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정한 경우에 한정

- 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정한 경우는 아래 계약의 조건과 같다.

□ 지명경쟁 계약의 조건

1. 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우
2. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사(전문공사를 제외한다. 이하 같다)로서 추정가격이 3억원 이하인 공사인 경우
3. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우
4. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우
5. 추정가격 1억원 이하의 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우

□ 수의계약의 조건

1. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 2억원 이하인 공사인 경우
2. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우
3. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 8천만원 이하인 공사인 경우
4. 추정가격 5천만원 이하인 물품의 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우
5. 소송, 재난복구 등 예측하지 못한 긴급한 상황에 대응하기 위하여 경쟁에 부칠 여유가 없는 경우
6. 일반경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우

□ 전자조달시스템에 의한 계약대상(일반경쟁에 한함)

- 일반경쟁의 방법으로 계약을 체결하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 일정 규모를 초과하는 계약은 전자조달시스템을 이용하여야 한다.
 1. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 6억원을 초과하는 공사의 계약
 2. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약
 3. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약
 4. 추정가격 2억원을 초과하는 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약

□ 시공사 선정방법

- (조합) 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정
 - 조합은 시공사 선정을 위한 입찰에 참가하는 건설업자 또는 등록사업자가 토지등소유자에게 시공에 관한 정보를 제공할 수 있도록 합동설명회를 2회 이상 개최하여야 한다.
- (조합 예외) 조합원이 100인 이하인 정비사업인 경우 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공사 선정 가능
- (20인미만 재개발) 토지등소유자 20인 미만으로 조합없이 재개발사업을 시행하는 경우, 사업시행계획인가를 받은 후 규약에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정
- (공공·지정개발자) 공공시행자 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자 지정·고시 후 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 시공사 선정
 - 주민대표회의(공공시행자인 경우) 또는 토지등소유자 전체회의(지정개발자중 신탁업자인 경우)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법으로 시공자를 추천할 수 있음.
 1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
 2. 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 제1호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것

3. 해당 지역 주민을 대상으로 합동설명회를 개최할 것
 4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것
- (예외기준) 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 시공자를 추천한 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정해야하며, 이 경우 시공자와의 계약에 관해서는 다음 내용을 적용하지 아니함.
1. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조(계약의 방법)
 2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조(회계원칙 등)

□ 기타사항

- 사업시행자(사업대행자 포함)는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.
- 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등 필요한 사항은 국토교통부장관이 고시한 “정비사업 계약업무 처리기준”에서 정한다.

□ 공사비 검증

- (검증대상) 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(행정시장 또는 토지구획공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우 제외)
- (검증기관) 법 제114조에 따른 정비사업 지원기구
 1. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
 2. 「한국토지구획공사법」에 따라 설립된 한국토지구획공사
 3. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사
- (검증시기) 사업시행자가 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때
 1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
 2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상
 - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상
 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외)이 100분의 3 이상인 경우
- 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 고시한 “정비사업 공사비 검증 기준”에서 정한다.
 - (접수) 검증기관은 신청서 및 부대서류, 수수료 입금 등 검증을 위해 필요한 사항이 구비된 경우 지체 없이 신청인에게 접수사실을 통지하여야 한다.
 - (처리기간) 검증기관은 전체 또는 증액 공사비가 1,000억 원 미만인 경우에는 접수일로부터 60일 이내에, 1,000억 원 이상인 경우에는 75일 이내에 검증결과를 신청인에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 10일 범위 내에서 1회 연장할 수 있다. 다만, 제출한 서류의 내용이 불충분하거나 사실과 다른 경우 신청인에게 문서 등 명시적인 방법으로 보완을 요청하여야 하며 서류의 보완기간은 처리기간에서 제외한다.
 - (검증 기준시점) 검증의 기준이 되는 시점은 시공자가 사업시행자에게 공사비의 증액을 신청한 날짜로 한다. 다만, 1/5이상 요청으로 전체 공사비를 검증하는 경우는 공사도급계약서의 공사비 산정 기준일(기준일이 없는 경우 계약일을 기준으로 한다)로 한다.

Chapter 11

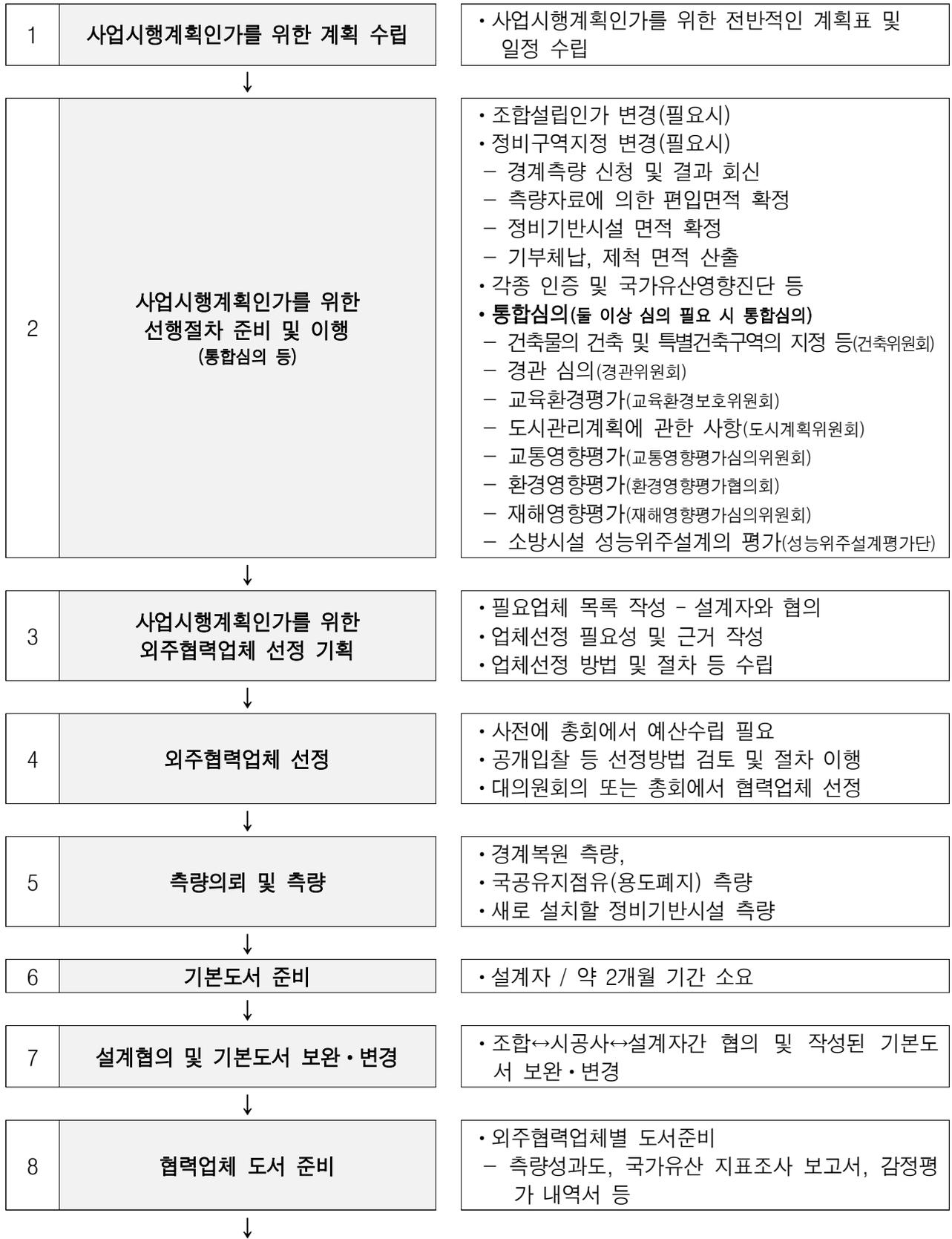


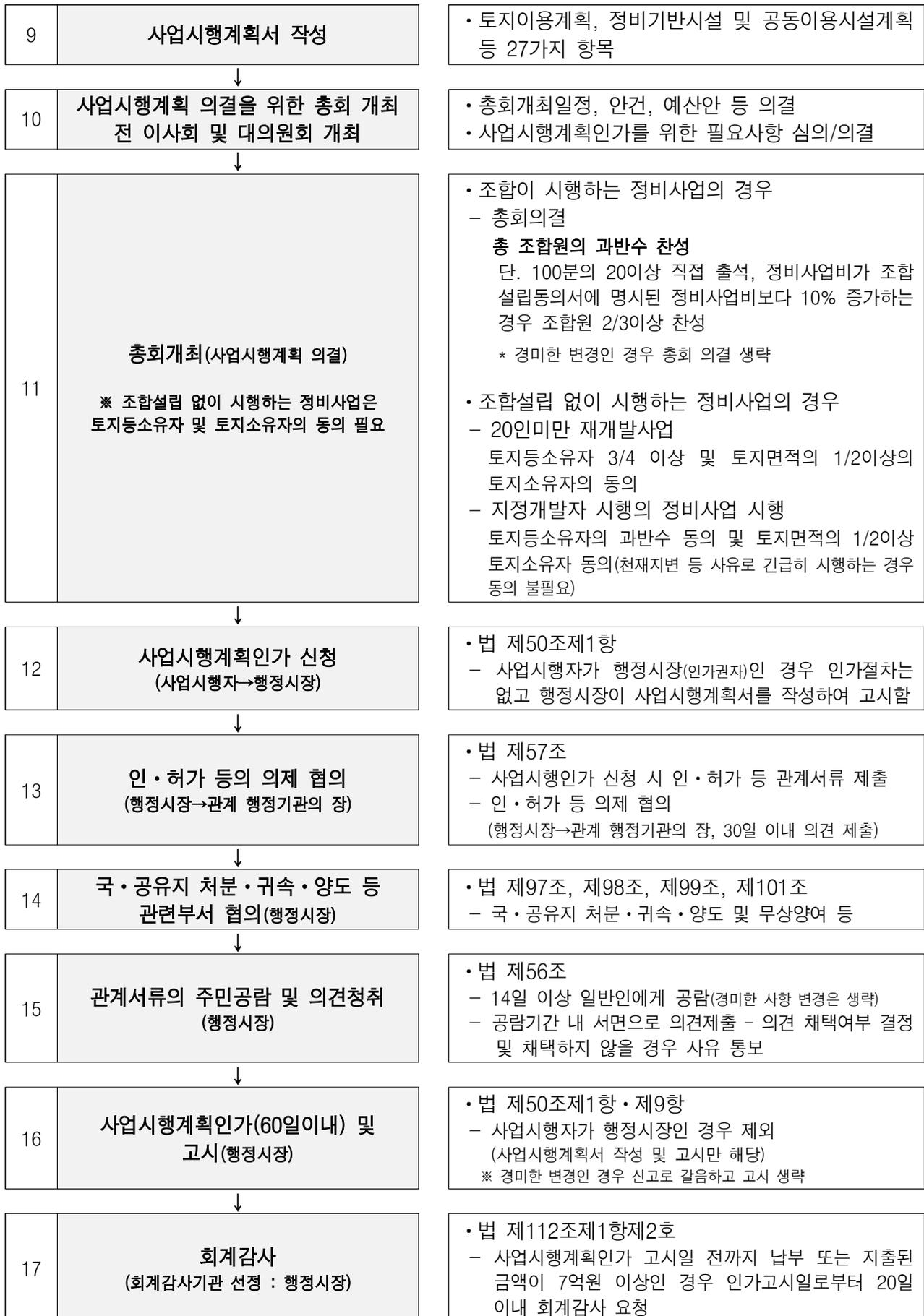
사업시행계획인가

- 제1절 사업시행계획의 수립 및 인가 절차
- 제2절 각종 심의 및 영향평가 등
- 제3절 통합심의
- 제4절 사업시행계획서의 작성
- 제5절 주민이주대책 및 세입자의 주거·이주대책
- 제6절 정비기반시설 무상귀속·무상양도 및 감정평가
- 제7절 사업시행계획인가의 신청 및 변경
- 제8절 다른 법률의 인·허가 등의 의제
- 제9절 관계 서류의 공람 및 사업시행계획인가·고시
- 제10절 사업시행계획인가의 효력

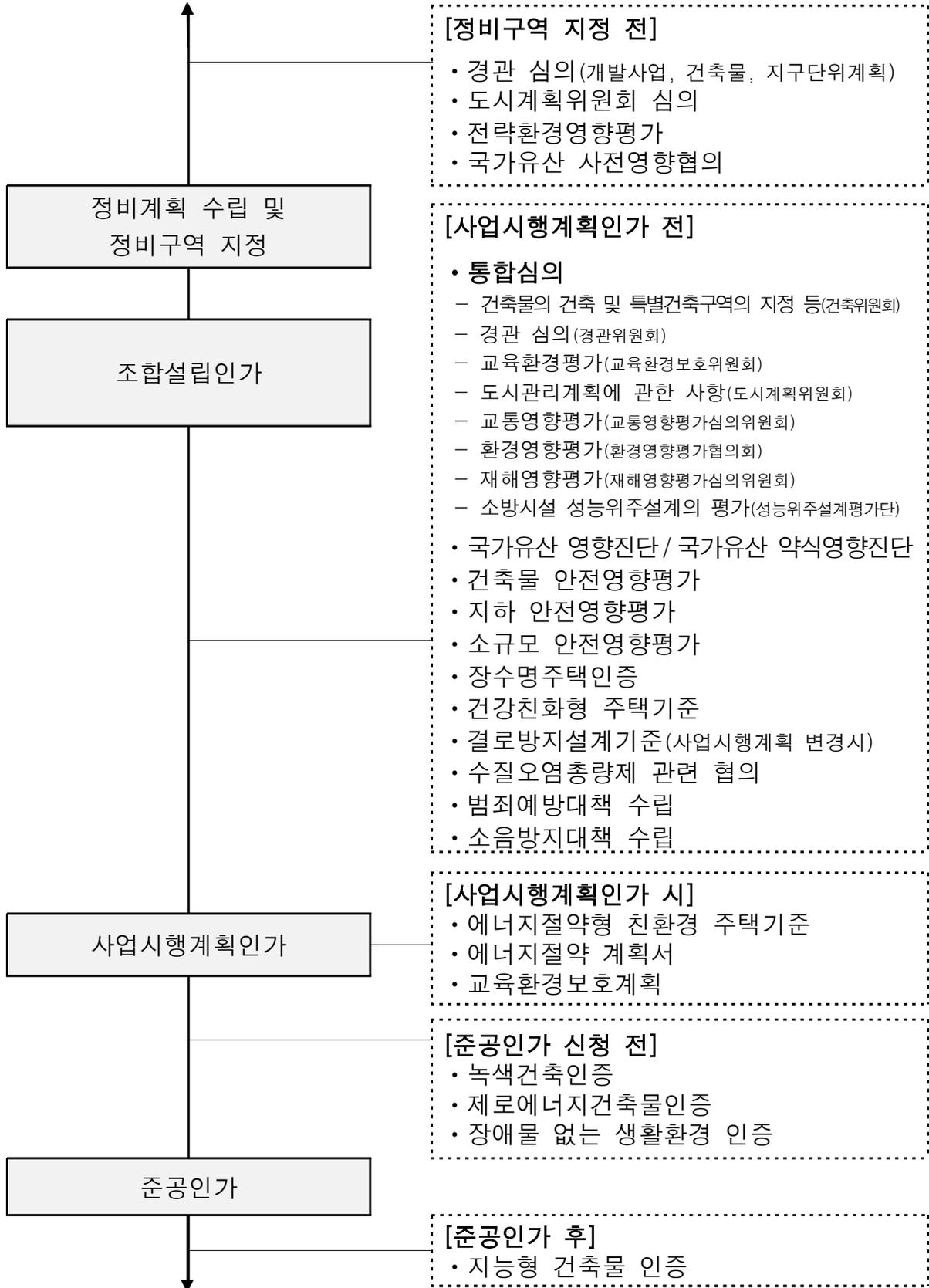
제1절

사업시행계획의 수립 및 인가 절차





□ 각종 심의 및 영향평가 등



□ 각종 심의 및 영향평가 등 용어의 정의

- ‘도시계획위원회 심의’라 함은 관련법령상 심의대상에 해당하는 도시관리계획의 결정 및 변경, 개발행위허가 등을 도지사에게 도시계획위원회 심의를 받는 것을 말한다.
[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제113조]
- ‘건축위원회 심의’라 함은 관련법령상 심의대상에 해당하는 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자가 도지사에게 건축위원회 심의를 받는 것을 말한다.
[건축법 제4조의2]
- ‘경관 심의’라 함은 경관의 보전 관리를 체계적으로 하기 위해 일정 규모 이상의 사업을 진행 시 경관에 미치는 영향과 개선 방향 등을 도지사에게 경관위원회 심의를 받는 것을 말한다.
[경관법 제30조]
- ‘국가유산 사전영향협의’라 함은 개발계획이 매장유산 또는 국가지정유산의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위인지 여부를 사전에 검토하여 협의하는 것을 말한다.
[국가유산영향진단법 제3조제8호]
- ‘국가유산 영향진단’라 함은 건설공사 시행이 매장유산 또는 국가지정유산의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위인지 여부를 진단하는 것을 말한다.
[국가유산영향진단법 제3조제9호]
- ‘국가유산 약식영향진단’라 함은 건설공사 시행이 지정유산의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위인지 여부를 진단하는 것을 말한다.
[국가유산영향진단법 제3조제10호]
- ‘교통영향평가’라 함은 해당 사업의 시행에 따라 발생하는 교통량·교통흐름의 변화 및 교통안전에 미치는 영향을 조사·예측·평가하고 그와 관련된 각종 문제점을 최소화할 수 있는 방안을 마련하는 행위를 말한다.
[도시교통정비 촉진법 제2조제5호]
- ‘환경영향평가’라 함은 환경에 영향을 미치는 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허 또는 결정 등을 할 때에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것을 말한다.
[환경영향평가법 제2조제2호]

- ‘전략환경영향평가’라 함은 환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때에 환경보전 계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것을 말한다.
[환경영향평가법 제2조제1호]
- ‘재해영향평가’라 함은 자연재해에 영향을 미치는 개발사업으로 인한 재해 유발 요인을 조사·예측·평가하고 이에 대한 대책을 마련하는 것을 말한다.
[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제113조]
- ‘교육환경평가’라 함은 학생의 보건·위생, 안전, 학습 등에 지장이 없도록 하기 위한 학교 및 학교 주변의 모든 요소에 미치는 영향을 평가하고 이에 대한 대책을 마련하는 것을 말한다.
[교육환경 보호에 관한 법률 제2조, 6조]
- ‘지하안전영향평가’라 함은 지하안전에 영향을 미치는 사업의 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허 또는 결정 등을 할 때에 해당 사업이 지하안전에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 지반침하를 예방하거나 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것을 말한다.
[지하안전관리에 관한 특별법 제2조제5호]
- ‘소규모 지하안전영향평가’라 함은 지하안전영향평가 대상사업에 해당하지 아니하는 소규모 사업에 대하여 실시하는 지하안전영향평가를 말한다.
[지하안전관리에 관한 특별법 제2조제6호]
- ‘녹색건축인증’라 함은 지속가능한 개발의 실현과 자원절약형이고 자연친화적인 건축물의 건축을 유도하기 위하여 녹색건축(건축물과 환경에 미치는 영향을 최소화하고 동시에 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공하는 건축물) 인증 제도를 말한다.
[녹색건축물 조성 지원법 제16조]
- ‘제로에너지건축물 인증’라 함은 에너지 성능이 높은 건축물의 건축을 확대하고 건축물 에너지관리를 효율화하기 위한 제로에너지건축물(건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물) 인증 제도를 말한다.
[녹색건축물 조성 지원법 제17조]
- ‘장애물 없는 생활환경인증’라 함은 장애인등이 대상시설을 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 편의시설의 설치·운영을 유도하기 위하여 대상시설에 대하여 장애물 없는

생활환경을 인증하는 제도를 말한다.

[장애인등편의법 제10조의2]

- ‘**지능형 건축물 인증**’라 함은 지능형건축물(건축물의 용도와 규모, 기능에 적합한 정보통신기술을 융합하여 쾌적하고 안전하며 친환경적으로 지속가능한 건축물로서 에너지, 빗물이용, 사회적약자 등을 통합 계획·관리하는 건축물)의 건축을 활성화하기 위하여 시행하는 인증 제도를 말한다.

[건축법 제65조의2]

- ‘**장수명 주택인증**’라 함은 장수명 주택(구조적으로 오래 유지관리 될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택)의 공급 활성화를 유도하기 위하여 시행하는 인증 제도를 말한다.

[주택법 제38조]

- ‘**에너지절약형 친환경 주택**’라 함은 에너지 절약 관련 기술을 이용하여 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 주택을 말한다.

[주택건설기준 등에 관한 규정 제64조]

- ‘**건강친화형 주택**’라 함은 오염물질 방출, 실내공기 환기 등 세대 내의 실내공기 오염물질 등을 최소화할 수 있는 주택을 말한다.

[주택건설기준 등에 관한 규정 제65조]

- ‘**에너지절약 계획서**’라 함은 에너지절약설계에 대한 의무사항 및 에너지 성능지표를 규정하여 에너지절감을 목표로 하는 제도로서, 일정규모 이상 신축건물의 건축허가 신청 시, 에너지절약계획서의 적정성 여부를 확인하고 건축 허가를 결정

[녹색건축물 조성 지원법 제14조]

- ‘**결로 방지 설계기준**’라 함은 공동주택 결로 방지를 위한 성능기준 등에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 사항을 정하여 공동주택 세대 내의 결로 저감을 유도하고 쾌적한 주거환경을 확보하는데 기여하도록 하는 기준을 말한다.

[공동주택 결로 방지를 위한 설계기준 제1조]

- ‘**소방시설 성능위주설계**’라 함은 건축물 등의 재료, 공간, 이용자, 화재 특성 등을 종합적으로 고려하여 공학적 방법으로 화재 위험성을 평가하고 그 결과에 따라 화재 안전성능이 확보될 수 있도록 특정소방대상물을 설계하는 것을 말한다.

[소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 제2조]

□ 각종 심의 및 영향평가 등 대상 및 이행시기

○ 각종 심의

내 용	대 상	이행시기	비 고
도시계획위원회 심의	기본계획 수립(변경)	기본계획 입안 시	「도시정비법」 제7조
	정비계획 수립(변경)	정비계획 입안 시	「도시정비법」 제16조
	도시관리계획 결정(변경)	사업시행계획인가 전	「도시정비법」 제7조
	정비구역 해제 및 직권해제	정비구역 해제 및 직권해제 전	「도시정비법」 제20조, 제21조
	도시관리계획 결정(변경)	사업시행계획인가 전 (통합심의 대상)	「도시정비법」 제50조의2
건축위원회 심의	건축선 지정	사업시행계획인가 전 (통합심의 대상)	「건축법」 제4조의2, 「제주특별자치도 건축조례」 제2조의2
	도시지역 6층 이상 또는 연면적 3천㎡ 이상 건축물 공동주택		
	특별건축구역 지정 및 특례적용 등		
경관위원회 심의 (개발사업)	도시지역 개발사업 면적 3만㎡ 이상	정비구역지정 전	「경관법」 제27조, 「제주특별자치도 경관조례」 제17조의2
경관위원회 심의 (건축물)	중점경관관리구역 건축물 등	정비구역지정 전 (사업시행계획 인가 전 이나 개발사업 심의 포함 심의)	「경관법」 제28조 「제주특별자치도 경관조례」 제18조
경관위원회 심의 (조례로 정하는 사항)	지구단위계획 수립 및 변경 등	정비구역지정 전	「경관법」 제30조 「제주특별자치도 경관조례」 제19조

* 경관심의는 사업시행계획인가 시 정비계획 변경 등 경관심의가 필요한 경우 통합심의 대상

○ 각종 영향평가

내 용	대 상	이행시기	비 고
교통영향평가	부지면적 2만5천㎡ 이상	사업시행계획인가 전 (통합심의 대상)	「도시교통정비 촉진법」 제15조, 「제주특별자치도 경관조례」 제19조
환경영향평가	사업면적 10만㎡ 이상 (도지사 협의)	사업시행계획인가 전 (통합심의 대상)	「환경영향평가법」 제22조, 「제주특별자치도 환경영향 평가 조례」 제2조, 별표1
전략환경영향평가	기본계획 수립	정비계획 입안 시 (관계 행정기관 협의 시)	「환경영향평가법」 제9조, 시행령 별표2
	정비구역 지정 (사업면적 30만㎡ 이상)	정비계획 입안 시 (도시계획위원회 심의 요청 전)	
재해영향 평가등의 협의	행정계획	관계 행정기관의 장과 협의시	「자연재해대책법」 제9조, 시행령 별표1
	개발사업		
		부지면적 5천㎡ 이상 또는 도로연장 2km이상	사업시행계획인가 전 (통합심의 대상)

내 용		대 상	이행시기	비 고
국가유산 사전영향협의		개발계획부지 면적 3만㎡이상, 역사문화환경 보존지역, 매장유산 유존지역 등	정비구역 지정 전	「국가유산영향진단법」 제7조
국가유산 영향진단		사업면적 3만㎡ 이상(지표조사 지역, 매장유산유존지역 제외), 매장유산 유존지역 등	사업시행계획인가 전	「국가유산영향진단법」 제9조
국가유산 약식영향진단		역사문화환경 보존지역(영향진단 비대상 지역)	사업시행계획인가 전	「국가유산영향진단법」 제17조
교육 환경 평가	학교용지 개발사업	300세대 이상 (재건축, 소규모재건축은 기존세대수 제외)	사업시행계획인가 전 (통합심의 대상)	「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조
	정비사업 시행	학교(예정지 포함) 또는 교육환경보호구역이 정비구역으로 지정된 경우	사업시행계획인가 신청 예정 60일 전 (통합심의 대상)	
건축물 안전영향평가		초고층 건축물(50층 이상 또는 높이 200m이상) 16층 이상 + 연면적 10만㎡ 이상 건축물	사업시행계획인가 전 (건축허가 전) * 사업시행계획인가 시 건축허가 의제 사항	「건축법」 제13조의2, 시행령 제10조의3
지하 안전영향평가		지하굴착 깊이 20m 이상 굴착공사 수반 사업, 터널공사를 수반하는 사업	사업시행계획인가 전	「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조, 시행령 별표1
소규모 지하안전영향평가		지하굴착 깊이 10미터 이상 20미터 미만인 굴착공사를 수반하는 사업	사업시행계획인가 전	「지하안전관리에 관한 특별법」 제23조, 시행령 별표1

○ 각종 인증·협의·기준 등

내 용		대 상	이행시기	비 고
녹색건축인증 (공동주택 성능등급, 친환경건축물 인증 통합)	공동주택, 일반주택, 업무용 건축물, 학교시설, 숙박시설, 판매시설, 일반건축물 인증 선택사항 (단, 공동주택 500세대 이상은 공동주택성능등급 표시의무대상)	입주자모집공고 전 (예비인증)	준공인가 신청 전 (본인증)	「녹색건축물 조성 지원법」 제16조, 「주택법」 제39조
제로에너지건축물 인증	단독 · 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등 인증 선택사항 (단, 연면적 500㎡이상 에너지절약계획서 제출대상 공공건축물 인증 의무대상)	준공인가 신청 전 (예비·본인증)		「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 별표1
장애물 없는 생활환경 인증(BF)	공동주택, 공원, 개별시설 등 인증 선택사항 (국가/지자체장이 지정·인증 또는 설치하는 공원시설, 공공건축물 등 인증의무대상)	준공인가 신청 전 (예비·본인증)		「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」 제6조, 「장애인등편의법」 제10조의2

내 용	대 상	이행시기	비 고
지능형 건축물 인증	주거시설 및 비주거시설 인증 선택사항	사업시행계획인가 후 (예비인증)	「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」 제2조, 제6조
		준공인가 후 (본인증)	
장수명 주택 인증	1,000세대 이상 공동주택	사업시행계획인가 전	「주택법」 제38조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2
에너지 절약형 친환경주택기준	주택법상 사업계획승인 대상(30세대 이상 공동주택 등)	사업시행계획인가 시	「주택법」 제37조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조
건강친화형 주택기준	500세대 이상 공동주택	사업시행계획인가 전	「주택법 시행령」 제12조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조
에너지 절약계획서	연면적 500㎡ 이상 건축물, 건축허가 대상 등	사업시행계획인가 시	「녹색건축물 조성 지원법」 제14조
결로방지설계기준	500세대 이상 공동주택	착공신고 시	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조의3 「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」 제3조·제7조
		사업시행계획인가 전 (사업시행계획 변경 시)	
교육환경보호계획	정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우	사업시행계획인가 시	「도시정비법」 제52조· 제57조
수질오염총량제 관련 협의	30세대 이상 공동주택 사업 등	사업시행계획인가 전	「오염총량관리 기본방침」 제27조·제28조·제29조
소음방지대책 수립	주택건설사업 (상업지역 주택건설 제외)	사업시행계획인가 전 (소음영향예측결과 제출)	「주택법」 제35조, 시행령 제45조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조, 제9조, 제9조의2
		준공인가 시 (소음영향측정결과 제출)	
범죄예방대책 수립	500세대 이상 공동주택	사업시행계획인가 전 (사업시행계획인가 후 경찰서장에게 범죄예방 의뢰)	「도시정비법」 제52조제1항제 5호, 제130조, 「건축법」 제53조의2
소방시설 성능위주설계평가	50층 이상 또는 높이 200m 이상 아파트등	사업시행인가 전 (건축허가 의제) 또는 건축위원회 심의 전 (건축심의회가 필요한 경우) (통합심의 대상)	「소방시설법」 제8조, 시행령 제9조

□ 통합심의 대상

- 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.
 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
 2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
 6. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항
 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항
 8. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
 9. 그 밖에 국토교통부장관, 도지사 또는 행정시장이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항
- 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 통합심의를 받는 각각의 사항과 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

□ 통합심의위원회 구성

○ 통합심의 대상 위원회

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
7. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회
8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
9. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
10. 그 밖에 국토교통부장관, 도지사 또는 행정시장이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

○ 통합심의위원회 구성 및 운영(영 제46조의2 · 제46조의3 · 제46조의4)

- 위원장 : 1명, 부위원장 : 1명, 위원 : 24명 이상 150명이하 성별 고려 구성
- (구성 기준) 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 도청 소속 공무원 및 사업시행계획 인가권자가 속한 행정시 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다.
 1. 위원장과 부위원장은 위원 중에서 정비구역지정권자(도지사)가 임명하거나 위촉한다.
 2. 건축위원회, 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 위원회 위원: 위원회별 3명 이상
 3. 경관위원회, 교육환경보호위원회, 교통영향평가심의위원회, 성능위주설계평가단, 재해영향평가심의위원회, 환경영향평가협의회 위원: 위원회별 2명 이상
 4. 그 밖에 국토교통부장관, 도지사 또는 행정시장이 필요하다고 인정하여 통합심의회 부치는 사항에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회 위원 : 각 위원회별 1명 이상
 5. 정비구역지정권자가 속한 도 소속 공무원: 1명 이상
 6. 법 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 행정시 소속 공무원: 1명 이상
- (심의 개최 알림) 정비구역지정권자(도지사)는 통합심의위원회 개최 7일 전 회의 안건과 심의에 참여할 위원 확정하고 회의일시, 장소 및 회의에 부치는안건 등 회의내용을 회의에 참여하는 위원에게 알려야 한다.
- (의결요건) 참여가 확정된 위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성
- (위원회별 출석 요건) 각 위원회별 각각 1명 이상 출석
- (녹취 및 회의록) 회의내용을 녹취하고, 회의록 작성 의무
- (분과위원회) 분과위원회를 둘 수 있고, 분과위원회 의결사항 위원장 보고 및 통합심의위원회 심의를 거쳐야 한다.
- (당사자·관계자 출석) 통합심의 관련 필요하거나 정비구역지정권자(도지사)가 요청하는 경우 당사자 또는 관계자를 출석하게 하여 의견(설명)을 들을 수 있다.
- (종합검토 심의) 사업시행계획인가와 관련된 사항, 당사자 또는 관계자의 의견 및 설명, 관계 기관의 의견 등을 종합적으로 검토하여 심의해야 한다.
- (수당 지급) 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 소관업무관련 위원회 출석하는 경우에는 그렇지 않다.
- (그 밖에 사항) 통합심의위원회 및 분과위원회 운영에 필요한 사항은 통합심의 위원회의 의결을 거쳐 통합심의위원회 위원장이 정한다.
- (위원 제척·기피·회피) 위원과 연관된 사항에 대하여 위원은 제척·기피·회피해야 한다.(영 제46조의 3)

□ 통합심의위원회 운영방안

- 통합심의 목적 : 절차 간소화로 도민의 부담 완화 및 신속하고 원활한 정비사업 추진
- 통합심의 대상 : 재건축·재개발사업(재정비촉진지구가 있는 경우 재정비촉진사업)
- 심의사항

관련 법령	심의사항	세부 심의대상	위원회 소관부서
건축법	건축물의 건축 및 특별 건축구역의 지정 등	건축조례 제2조의2에 따른 심의대상 정비사업	건축경관과 (건축위원회)
경관법	경관 심의	3만㎡이상 정비사업	건축경관과 (경관위원회)
교육환경 보호에 관한 법률	교육환경평가	교육환경보호구역 내 정비사업	도교육청 체육건강과 (교육환경보호위원회)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시관리계획	정비계획 변경	도시계획과 (도시계획위원회)
도시교통정비 촉진법	교통영향평가	2만5천㎡ 이상 정비사업	교통정책과 (교통영향평가심의위원회)
자연재해대책법	재해영향평가	부지면적 5천㎡ 이상 또는 도로연장 2km이상	자연재난과 (재해영향평가심의위원회)
환경영향평가법	환경영향평가	10만㎡ 이상 정비사업	환경정책과 (환경영향평가협의회)
소방시설 설치 및 관리에 관한 법률	성능위주설계의 평가	50층 이상 또는 높이 200m이상 아파트등	소방안전본부 예방대응과 (성능위주설계평가단)

* 그 밖에 국토교통부장관, 도지사 또는 행정시장이 필요하다고 인정하여 통합심의회에 부치는 사항 포함

- 심의원칙 : 둘 이상의 심의가 필요한 경우 통합심의 원칙
- 위원회 구성

- 각 위원회의 추천으로 총 40명 내외로 성별을 고려하여 위원 구성

- 건축·도시계획 위원회 : 각 3명 이상
- 경관·교육환경보호·교통영향평가·환경영향평가·재해영향평가·성능위주설계평가 심의위원회 : 각 2명 이상
- 그 밖에 심의위원회 : 각 1명 이상
- 도 및 양 행정시 소속 공무원 : 각 1명 이상

- 참여위원 : 총 40명 내외 위원 중 분야를 고려하여 20명 내외로 구성

- 개최알림 : 개최 10일전 위원회 구성 및 상정안건 확정, 개최 7일 전 회의알림 통보

- 회의결과 : 회의내용 녹취, 속기록 및 심의의결조서 작성

- 개최일시·장소, 출석위원, 상정안건 및 심의결과, 주요 논의사항 등 포함 심의의결 조서 작성하며, 심의 후 2주 이내 공개

○ 통합심의 운영 절차

초안 작성 (환경영향평가해당시)	초안 작성 및 접수	사업시행자→행정시장	20일 이상 공고
	↓		
	주민·관계행정기관 의견수렴	행정시장	
	공고·공람	행정시장	
	설명회 또는 공청회 개최	사업시행자	
	의견요청	행정시장→도지사 등 유관기관	
	검토요청	도지사→관계기관, 환경영향평가심의위원	
검토결과 통보	도지사→행정시장		
↓			
	의견수렴 결과 통보	행정시장→사업시행자	
↓			
통합심의 사전 검토 (행정시)	통합심의 신청	사업시행자→행정시장	
	↓		
	관련부서 협의(사전검토)	행정시장→협의부서	
	↓		
	관련부서 협의의견 검토 반영	협의부서→행정시장	
↓			
	통합심의 요청	행정시장→도지사	
↓			
통합심의 상정 (도)	통합심의 상정확정	도지사(소관부서) 소관분야별 검토	개최 20일전
	↓		
	통합심의 개최계획 수립	도지사(통합심의 주관부서)	개최 10일전
↓			
	심의위원 안건 사전검토	도지사→심의위원(사전검토)	개최 7일전
↓			
통합 심의 (도)	통합심의 개최	도지사(통합심의 주관부서)	
	↓		
	심의의결 통보	도지사(주관부서)→도지사(소관부서), 행정시장→사업시행자	2주 이내
↓			
사후 관리	사후절차 진행	도지사(소관부서) * 환경영향평가 도의회 등의 등	
	협의내용 이행	사업시행자	
	협의내용 관리 감독	도지사(소관부서), 행정시장(인가부서)	

□ 사업시행계획서에 포함하여야 할 사항

구 분	내 용	서 식 (조례시행규칙)
법 (제52조)	1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)	
	2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획	
	3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책	별지 제6호서식
	4. 세입자의 주거 및 이주 대책 - 업무편람 제12장 제17절 참고 * 재개발인 경우, 세입자 주거대책으로 임대주택 입주대상자 명부 제출	별지 제15호서식
	5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책	
	6. 법 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우는 제외한다) - 업무편람 제12장 제17절 참고	
	7. 법 제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)	
	8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다)	
	9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획	
	10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획	
	11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)	
	12. 정비사업비	
영 (제47조) 및 조례 (제31조)	1. 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간	
	2. 정비구역의 위치 및 면적	
	3. 사업시행자의 성명 및 주소	
	4. 설계도서	
	5. 자금계획	별지 제7호서식
	6. 철거할 필요는 없으나 개보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개보수계획	
	7. 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세	별지 제8호서식
	8. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세	별지 제9호서식
	9. 공동구의 설치에 관한 사항	
	10. 정비사업의 시행으로 법 제97조제1항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면과 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면(토지주택공사등이 사업시행자인 경우만 해당한다)	별지 제10호서식

구 분	내 용	서 식 (조례시행규칙)
영 (제47조) 및 조례 (제31조)	11. 정비사업의 시행으로 법 제97조제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가법인등의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서	별지 제10호·제11호 서식
	12. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국공유지의 조서	별지 제10호서식
	13. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따른 빗물처리계획	
	14. 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)는 다음 각 목을 포함하여 작성한다. 가. 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항 나. 비산먼지·소음·진동 등 방지대책 다. 공사장 주변 안전관리 대책	별지 제12호서식
	15. 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항	

제5절 주민이주대책 및 세입자의 주거·이주대책

□ 개 요

- 사업시행계획서에는 임시거주시설을 포함한 주민이주대책과 세입자에 대한 주거 및 이주 대책을 포함하여 사업시행계획인가를 받아야 한다.(법 제52조제1항제3호·제4호·제6호)

□ 「도시정비법」상 이주대책

- 순환정비방식(법 제59조) 정비사업인 경우 : 주택소유자 또는 주택세입자
⇒ 재개발사업 시행자만 임시거주시설 또는 주택자금융자 알선 등 상응하는 조치 의무

* 순환정비방식이란? 사업시행자는 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자가 임시로 거주하게 하는 등 순차적으로 정비하여 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.

- 임시거주시설 또는 주택자금융자 알선(법 제61조) → 재개발사업의 주택소유자 또는 주택세입자
⇒ 「도시정비법」상 재개발사업의 주택소유자 또는 세입자로 명확한 규정이 없음. 일반적으로 세입자 「토지보상법」상 보상
- 임시상가를 설치하는 경우 사용권 부여(법 제61조) → 재개발사업의 상가세입자
- 임대주택 공급 및 입주권 부여(법 제52조, 제79조) → 재개발사업의 주택세입자
- 재건축·재개발사업 완료 후 잔여상가 우선 분양(영 제47조제2항제15호) → 상가세입자

□ 「토지보상법」상 이주대책(재개발사업에 한함)

- (보상인정 시점) 「도시정비법 시행령」 제54조에 따른 손실보상 기준일로서, 동법 시행령 제13조제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 주민 공람공고일
- (토지수용·사용 및 토지보상법 준용) 「도시정비법」 제63조 및 제65조에 따라 정비구역 내 재개발사업(천재지변 등 긴급한 경우 공공시행자 또는 지정개발자가 사업시행하는 재건축사업 포함)에 한하여 토지 등의 수용 또는 사용을 할 수 있으며, 「토지보상법」을 준용한다.
- 재개발사업 「토지보상법」상 이주대책 보상
 - 1) 주택소유자(청산조합원) → 이주정착금, 주거이전비(2개월분), 이사비
 - 2) 주택세입자 → 주거이전비(4개월분), 이사비
 - 3) 상가소유자(청산조합원), 상가세입자 → 영업손실(휴·폐업) 보상

□ 「도시정비법」과 「토지보상법」의 이주대책 입법전체 차이

- 「토지보상법」의 이주대책은 공익사업 시행으로 자신 의지와 상관없이 생활 근거지를 영구히 상실하여 영구이주하는 자에게 이주정착금 등 금전적 보상을 지급하는 등 생활재건 및 회복조치 일환으로 입법화된 것에 반해,
- 「도시정비법」의 이주대책은 정비사업이 종전의 노후주택을 철거, 새로운 주택을 건설하여 종전 주택의 소유자에게 공급하고 나아가 구역 내 세입자도 재정착하는 것을 본래적 목적으로 구역 내 주택소유자 또는 세입자를 임시거주시설에 잠시 거주하다가 새로 건립한 주택에 재입주·정착하는 것을 전제로 입법화
⇒ 정비구역내 청산조합원, 세입자에 대한 보상을 위해 토지보상법을 준용하도록 함.

□ 사업시행자의 재량에 따른 이주대책

- 재개발사업 상가소유자에 대한 이주비 용자
 - 법 상 사업시행계획서에 주민이주대책을 작성의무로만 부여할 뿐 그 대상을 특정하지 않았고, 법 제61조에 대하여 재개발사업 상가소유자는 배제되어 실무에서는 사업시행자의 재량으로 그 대상과 구체적 내용을 특정하고 이주비 용자 알선
- 재건축사업 주택·상가소유자에 대한 임시시설 또는 이주비 용자
 - 법 제61조에서 배제된 재건축사업은 실무에서는 사업시행자의 재량으로 주택·상가소유자(분양조합원)를 주민이주대책 대상자에 포함하여 사업완료 후 재입주하기까지 임시시설 또는 영업을 위한 이주비 용자 알선

* 재건축사업 세입자대책의 경우 임대주택 건설이 의무화되지 않았고, 임시거주시설 거주 등이 적용되지 않으며, 재개발사업과 같이 「토지보상법」을 준용하지 않으므로 동법에 따른 이주비 등 생활보상도 적용되지 않아 세입자의 주거 및 이주대책은 거의 없다고 보는 것이 일반적임.

□ 세입자의 주거 및 이주대책

<재개발사업>

○ 주택세입자

- 공공임대주택 입주권 부여(법 제52조, 영 제69조, 조례 제46조)

- 재개발사업의 공공임대주택 건설은 의무이며, 영 제13조제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 주민 공람공고일(이하 기준일) 3개월 전부터 계속하여 해당 정비구역안에 거주하고 있는 세입자로서 무주택세대주를 입주권 공급순위 1순위로 하고 있음.

* 업무편람 제12장 제17절 참고

- 공사기간 중 임대주택 등 임시거주시설 거주 또는 주택자금 용자 알선(법 제61조)

- 재개발 사업시행자는 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 정비구역 안팎에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 함.

- 4개월분의 주거이전비, 동산이전비(이사비)(법 제65조)

- 「토지보상법」에 따라 주택소유자(청산자)와 세입자에게 주거이전비, 이사비 등 지원

* 통상 주택자금용자를 통해 (분양예정)조합원 주택소유자를 지원하고 있고 주택청산자 및 세입자는 「토지보상법」에 따른 주거이전비, 이사비 등 지원, 정비구역 안팎에 위치한 임대주택 등 임시거주시설은 대부분 부채에 따라 사실상 쉽지 않음.

- (분양예정)조합원 주택소유자 → 사업시행자 주택자금용자 알선(도시정비법으로 지원)
- 청산조합원 주택소유자 → 이주정착금 + 주거이전비(2개월) + 이사비(토지보상법으로 지원)
- 주택세입자 → 주거이전비(4개월분) + 이사비(토지보상법으로 지원), 새로 건설되는 공공임대주택 입주권 부여(도시정비법으로 지원)

※ 주택자금용자는 통상 이주비 용자 + 이사비 지급을 하고 있음. 이주비 용자금은 분양조합원이 향후 입주시 변제해야 하고, 이사비는 조기이주 장려목적으로 조합의 사업비 부담으로 지급하고 있음.

- 순환정비방식으로 정비사업 시행 시 임시거주시설 거주(법 제59조)

- 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 경우 사업시행자는 정비구역 안팎으로 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 주택소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 등 그 정비구역을 순차적으로 정비하여 이주대책을 수립

<재건축사업에서의 세입자의 주거 및 이주대책>

○ 법상 배제되어 사업시행자 재량에 따른 이주대책 수립(이주 거부에 따른 협의대책 포함)

□ 무상귀속·무상양도의 개념

- 무상귀속 - 소유권의 귀속주체(관리청 : 국가지자체), 법률에 의한 원시적 취득
무상귀속은 개발행위허가를 받은 자 등이 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 때에 새로이 설치된 공공시설이 그 시설을 관리할 관리청에게 무상으로 원시적 귀속(소유권 변동)되는 것.
- 무상양도 - 소유권의 귀속주체(민간개발사업시행자), 법률에 의한 원시적 취득
무상양도는 민간개발사업시행자에 의하여 새로 설치된 기반시설이 관리청에 무상으로 귀속됨으로써 발생하는 사업시행자의 재산상의 손실을 고려하여 사업시행자가 설치한 기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지자체 소유 기반시설의 소유권이 사업시행자에게 원시적으로 귀속되는 것.

□ 무상귀속과 기부채납의 비교

- 무상귀속은 관리청에 기반시설을 일방적으로 무상 제공하는 법률상의 원시취득이며, 별도의 인센티브가 주어지지 않는다.
- 기부채납은 재량행위에 속하는 개발 또는 인허가 시 기부자가 그의 소유재산을 국가·지방자치단체의 국·공유재산으로 증여하는 의사표시를 하고 행정청은 이를 승낙하는 채납의 의사표시를 함으로써 성립하는 사법상의 증여계약으로, 공공기여에 따라 인센티브 부여된다.

□ 「도시정비법」상 정비기반시설의 무상귀속·무상양도

1. 무상귀속·무상양도 - 법률에 근거규정을 명시(「도시정비법」 제97조)

- 무상귀속은 소유권이 국가 또는 지자체 등 행정청(관리청)에 직접 원시적으로 귀속되는 것을 말하고 무상양도는 소유권이 행정청이 아닌 민간사업시행자에게 직접 원시적으로 귀속되는 것을 말한다. 둘 다 법률규정에 의한 소유권 변동에 해당하나 최종적인 소유권의 귀속주체가 다르다(관리청/사업시행자).
- 무상귀속과 무상양도는 법률규정에 의한 물권변동(「민법」 제187조)으로 행정청 또는 사업시행자의 소유권 이전의사 없이 법률에서 규정한 시기에 그 소유권이 귀속(법률상 원시적 취득)되는 점에서 기부채납과 구별되는 개념이다.

「민법」 [시행 2025. 1. 31.] [법률 제20432호, 2024. 9. 20., 일부개정]

제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용정수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

○ 사업시행자가 행정시장 또는 토지구획공사등인 경우(법 제97조제1항)

행정시장 또는 토지구획공사등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.

⇒ 공공 사업시행자가 정비사업을 할 경우 종래 정비기반시설은 공공 사업시행자에게 무상귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 국가·지자체 관리청에게 무상 귀속

○ 사업시행자가 공공기관이 아닌 조합등인 경우(법 제97조제2항)

민간사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다.

⇒ 민간 사업시행자가 정비사업을 할 경우 종래 용도폐지되는 정비기반시설은 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용 범위에서 무상양도되고, 새로 설치된 정비기반시설은 국가·지자체 관리청에게 무상 귀속

〈정비기반시설의 귀속관리〉

시행자	정비기반시설의 종류	귀속주체 및 유형	귀속시기
행정시장, 내등인 경우 (공공시행자)	· 새로 설치한 정비기반시설	행정청(관리청)에 무상귀속	귀속 또는 양도될 재산(시설)의 종류와 세목을 관리청에 준공인가 통지한 날
	· 기존 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설	시행자에게 무상귀속	
조합등인 경우 (민간시행자)	· 종래의 정비기반시설	관리청에 무상귀속	
	· 새로이 설치한 정비기반시설	새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 시행자에게 무상양도	

2. 무상귀속·무상양도 정비기반시설에 해당하는 도로 종류

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정되어 설치된 도로
- 「도로법」 제23조에 따라 도로관리청이 관리하는 도로
- 「도시개발법」 등 다른 법률에 따라 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 도로
- 그 밖에 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지. 이 경우 부지의 사용 형태, 규모, 기능 등 구체적인 기준은 시·도조례로 정할 수 있다.

- 조례 제48조 : 일반인의 통행에 제공되어 실제 도로로 이용하고 있는 부지를 말한다.

※ (주의) 「국유재산법」에 따른 국유재산 현황도로는 무상양도가 가능한 정비기반시설 도로에 해당하지 않음.

3. 귀속협의 및 통지(법 제97조제4항, 제5항 전단)

- 행정시장은 정비기반시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 정비사업을 시행하고자 하거나 그 시행을 인가하고자 하는 경우에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 한다.
- 사업시행자는 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공 전에 관리청에 통지하여야 한다.

4. 귀속시기(법 제97조제5항 후단)

- 해당 정비기반시설은 그 정비사업이 준공인가 되어 관리청에 준공인가통지를 한 때에 국가 또는 지방자치단체에 귀속되거나 사업시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 본다.

5. 등기절차(법 제97조제6항)

- 정비기반시설의 등기에 있어서는 정비사업의 시행인가서와 준공인가서(행정시장이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행인가의 고시와 공사완료의 고시를 말함)는 「부동산등기법」에 의한 등기원인을 증명하는 서류에 갈음한다.

□ 정비기반시설 무상귀속·무상양도 감정평가(사업시행계획인가 전)

1. 감정평가 목적(법 제97조제2항)

- 사업시행자가 민간인 경우 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도되므로 새로이 설치한 정비기반시설과 용도폐지되는 정비기반시설의 감정평가가 필요하다.

2. 감정평가 시기 및 근거(영 제47조제2항제11호) : 사업시행계획 인가 신청 전

- 사업시행계획인가 신청을 위한 사업시행계획서에 정비사업의 시행으로 용도폐지되는 정비기반 시설의 조서·도면 및 2인 이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로이 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서가 첨부되므로 사업시행인가 신청 이전에 감정평가를 완료하여야 한다.

3. 가격시점(법 제98조제5항) : 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(예정일) 기준

- 법 제98조제5항 “사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다.”라고 규정하고 있어 가격시점은 사업시행계획인가 고시일이 될 것이나 감정평가 실시 시기가 사업시행계획 인가 신청 이전이므로 실무상 의뢰자(시행자)가 제시하는 사업시행계획인가 고시의 예정일이 된다.

4. 평가기준

○ 용도폐지되는 정비기반시설의 평가

- 1) 기준시점 당시의 이용상황(도로, 공원 등)에 대한 현황평가가 원칙
- 2) 평가의뢰자 또는 국·공유지 관리청이 용도폐지된 상태를 기준으로 평가해 줄 것을 요청하는 경우

가격시점을 기준으로 용도폐지된 상태를 기준으로 평가하되(도로, 공원 등 → 대지), 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치형성에 영향을 미치는 개별적인 요인과 재개발사업 등의 부지로서 일단으로 이용되는 것에 따른 기여도 등을 고려한 가격으로 평가한다.

○ 새로이 설치되는 정비기반시설의 평가

새로이 설치하는 정비기반시설에 편입되는 예정부지는 기준시점을 기준으로 정비기반시설 설치전 이용상황으로 정상평가하며 개별 필지별로 감정평가한다. 다만 신설 정비기반시설 부지가 사실상의 사도인 경우 대지를 기준으로 평가하는 것은 아니고 “사실상의 사도” 평가 규정을 적용하여 인근토지 가격의 1/3 이내로 평가하여야 한다.

5. 신설 정비기반시설 설치비용과 기존 정비기반시설 가액의 결정방법(예 : 도로)

○ 신설 정비기반시설(도로) 설치비용의 결정

신설 도로 부지가액(감정평가) + 시설물 등 설치비용(아스콘 등의 포장비용+배수시설 등)

○ 기존 정비기반시설(도로) 가액의 결정

이미 도로로 사용되고 있어 별도의 시설설치비용의 계상 없이 바로 도로부지의 감정평가액으로 결정

□ 사업시행계획인가 신청

○ 사업시행계획인가 신청서류(시행규칙 제10조)

- 사업시행자(사업시행자가 행정시장인 경우 제외, 사업시행계획 수립)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 다음 서류를 첨부하여 행정시장에게 제출하고 사업시행계획 인가를 받아야 함.
 1. 사업시행계획인가 신청서(시행규칙 별지 제8호 서식)
 2. 법 제2조제11호에 따른 정관 등
 3. 총회의결서 사본(20인미만 재개발사업, 지정개발자 사업시행자인 경우 토지등 소유자 동의서 및 토지등소유자의 명부 첨부)
 4. 사업시행계획서(법 제52조)
 5. 인·허가등 의제를 받는 경우 해당서류(법 제57조제3항)
 6. 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세서(법 제63조)
(재건축사업인 경우 공공시행자, 지정개발자 시행하는 경우 한정)
- 사업시행계획서 제출이 있는 날부터 60일 이내 인가여부 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.

○ 사업시행계획인가 동의

- 사업시행자가 조합인 경우, 사업시행계획인가를 신청 전에 총회 의결을 거쳐야 함

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

- 사업시행자가 20인미만 재개발사업 토지등소유자인 경우, 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
- 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우, 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

□ 사업시행계획인가 받은사항 변경·중지 또는 폐지하는 경우

○ 사업시행계획인가 변경·중지 또는 폐지 신청서류(시행규칙 제10조)

- 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업 중지 또는 폐지하려는 경우에 다음의 서류를 첨부하여 행정시장에게 제출하고 변경인가를 받아야 한다.
 1. 사업시행계획(변경·중지·폐지)인가 신청서(시행규칙 별지 제8호 서식)
 2. 법 제2조제11호에 따른 정관 등
 3. 총회의결서 사본(20인미만 재개발사업, 지정개발자 사업시행자인 경우 토지등 소유자 동의서 및 토지등소유자의 명부 첨부)
 4. 사업시행계획서(법 제52조)
 5. 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세서(법 제63조)
(재건축사업인 경우 공공시행자, 지정개발자 시행하는 경우 한정)
 6. 국토교통부령을 정하는 서류
 - 가. 인·허가등 의제를 받는 경우 해당서류(법 제57조제3항)
 - 나. 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 설명하는 서류
- 사업시행계획서(변경·중지·폐지) 제출이 있는 날부터 60일 이내 인가여부 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.

○ 사업시행계획인가 변경·중지 또는 폐지 동의

- 사업시행자가 조합인 경우, 사업시행계획인가 변경·중지 또는 폐지를 신청 전에 총회 의결을 거쳐야 함

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

- 사업시행자가 20인미만 재개발사업 토지등소유자인 경우, 사업시행계획인가를 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 규약으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 한다.
- 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우, 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

□ 사업시행계획인가의 경미한 변경을 하는 경우

- 사업시행계획인가 사항 중 다음에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우, 행정시장에게 신고로 경미한 사항을 변경하며, 총회의결 또는 토지등소유자의 동의는 필요하지 않는다.

구분	사업시행계획인가 경미한 변경사항
영 제46조, 조례 제30조	1. 착오임이 명백한 사항
	2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리가 필요한 사항
	3. 관리처분계획의 변경인가에 따라 변경되어야 하는 사항
	4. 영 제47조제2항에 따라 작성한 사업시행계획의 내용 중 다음 각 목의 사항을 변경하는 때 가. 사업시행자의 대표자 나. 권리·의무의 승계에 따른 영 제47조제2항제8호의 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자별 권리명세
	5. 정비사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.
	6. 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
	7. 대지면적을 10퍼센트의 범위에서 변경하는 때
	8. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
	9. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
	10. 사업시행계획인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
	11. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때
	12. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 때
	13. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
	14. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
	15. 법 제35조제5항 본문에 따른 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때

제8절

다른 법률의 인·허가 등의 의제(법 제57조)

□ 인·허가 등의 의제사항

- 사업시행자가 사업시행계획 인가를 받은 때 정비사업 관련 개별법상의 각종 인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제에 대해 미리 관계행정기관의 장과 협의한 경우 해당 인·허가 등이 있는 것으로 의제된다.
- 사업시행계획인가 고시가 있는 때에는 해당 다음의 해당 관계 법률에 따른 인·허가 등의 고시·공고 등이 의제된다.

구분	다른 법률의 인·허가 등의 의제사항
관련 법령	1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
	2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
	3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조 신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의
	4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
	5. 「사방사업법」 제20조에 따른 사방지의 지정해제
	6. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가·협의 및 같은 법 제35조에 따른 농지전용신고
	7. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
	8. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
	9. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
	10. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
	11. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사
	12. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포등의 등록
	13. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가(재개발사업으로 한정한다)
	14. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가(재개발사업으로 한정한다)
	15. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고
	16. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가
	17. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고
	18. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설과 관계있는 것으로 한정한다)
	19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정
	20. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인

□ 인·허가 등의 의제사항 관련서류의 제출

- 사업시행자가 인·허가 등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행인가를 신청하는 때에 해당법률이 정하는 관계서류를 함께 제출해야 함
- 다만, 인가 신청 시 시공자가 선정되지 않아 관계서류를 제출할 수 없는 경우이거나, 천재지변 등 그 밖의 불가피한 사유로 인한 긴급시행의 경우에는 행정시장이 정하는 기한까지 제출할 수 있음.

□ 관계행정기관 협의

- 행정시장은 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서를 작성함에 있어 의제되는 인·허가 등에 해당하는 사항이 있는 경우 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 행정기관은 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 함
- 이 경우 의견을 제출하지 아니하면 협의된 것으로 보며, 정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함
- 다만, 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인해 정비사업을 긴급히 시행할 필요가 있다고 행정시장이 인정하는 때에는 관계 행정기관의 장 및 교육감 또는 교육장과 협의를 마치기 전에 사업시행인가를 할 수 있으며, 이 경우 협의를 마칠 때까지는 인·허가 등을 받은 것으로 의제되지 아니함

□ 국·공유지 처분·귀속·양도·무상양여 등 협의

- 정비기반시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 정비사업을 시행하거나 그 시행을 인가하려는 경우에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.(법 제97조제4항)
- 또한 사업시행계획서에 국유·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청(관리청이 불분명한 재산 중 도로·하천·구거 등은 국토교통부장관을, 그 외의 재산은 기획재정부장관을 관리청으로 본다)과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관리청은 20일 이내 의견을 제시하여야 함(법 제98조제1항)
- 법 제101조제1항에 따라 무상양여의 대상(주거환경개선구역, 공익사업시행으로 집단이주 당시 300세대이상 주택건설역+20년 이상 지난 건축물 50%이상인 지역)이 되는 국·공유지를 소유 또는 관리하고 있는 국가 또는 지방자치단체와 협의를 하여야 한다.(법 제101조제3항)

□ 수수료, 사용료 등의 면제

- 인·허가 등이 있는 것으로 보는 경우 관계 법률 또는 시도조례에 의해 당해 인·허가 등의 대가로 부과되는 수수료 등은 이를 면제함

□ 관계 서류의 공람과 의견청취(법 제56조)

- (공람기간) 관계 서류 사본 14일 이상 일반인에게 공람(경미한 변경 제외)
- (공람방법) 요지와 공람장소를 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 토지등소유자에게 공고내용을 통지하여야 한다.
- (의견제출) 토지등소유자 또는 조합원, 이해관계인 등은 공람기간 이내에 행정시장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.
 - 행정시장은 제출된 의견을 심사하여 채택할 필요가 있는 경우 이를 채택하고, 그러하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 자에게 그 사유를 알려주어야 한다.

□ 사업시행계획인가·고시(법 제50조)

- (사업시행계획인가) 행정시장은 사업시행자로부터 사업시행계획인가 신청이 있는 경우 60일 이내 인가여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. (변경·중지·폐지 같음)
- (사업시행계획인가 고시) 행정시장은 사업시행계획인가를 하거나 변경·중지·폐지하는 경우에는 다음 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
 1. 정비사업의 종류 및 명칭
 2. 정비구역의 위치 및 면적
 3. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 대표자의 성명 및 주소를 말한다. 이하 같다)
 4. 정비사업의 시행기간
 5. 사업시행계획인가일
 6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세(해당하는 사업을 시행하는 경우로 한정한다)
 7. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항
 8. 주택의 규모 등 주택건설계획
 9. 법 제97조에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항
 - 변경·중지 또는 폐지인가: 다음 각 목의 사항
 1. 위 제1호부터 제5호까지의 사항
 2. 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용

□ 사업시행계획의 확정

- 사업시행계획은 사업시행자가 「도시정비법」과 정관이 정하는 바에 따라 조합원 총회의 결의를 거쳐 수립하고, 행정시장의 인가처분을 통해 확정하고 공보 고시함으로써 대외적 효력을 갖게 된다(행정시장이 시행자인 경우 사업시행계획서의 작성·고시으로써 대외적 효력을 가짐)

□ 다른 법률의 인·허가 등의 의제

- 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(행정시장이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때, 이하 같다) 정비사업 관련 개별법상의 각종 인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사 또는 해제(인·허가 등)에 대해 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 경우 해당 인·허가 등이 있는 것으로 의제되며(법 제57조제1항), 사업시행계획인가 고시가 있는 때에는 해당 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고등이 의제된다.

□ 「토지보상법」에 따른 사업인정 및 고시 의제

- 「토지보상법」을 준용함에 있어 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 「토지보상법」 제20조제1항 및 제22조제1항에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다.(법 제65조제2항)

□ 분양신청기간 통지·공고의무 발생

- 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(1회 한정 30일범위내 연장) 이내에 개략적인 분담금의 내역 및 분양신청기간 등을 토지등소유자에게 통지하고, 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역 일간신문에 공고하여야 한다.(법 제72조제1항 전단)

□ 국유·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준

- 정비구역안의 국·공유재산은 정비사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없으며, 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품관리법」에 의한 계약방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있고
- 다른 사람에게 우선하여 매각 또는 임대될 수 있는 국유·공유재산은 ‘사업시행계획인가의 고시가 있는 날’부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다(법 제98조제3항부터 제5항까지)
- 정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국·공유지의 평가는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한다(법 제98조제6항)

Chapter 12



관리처분계획 인가

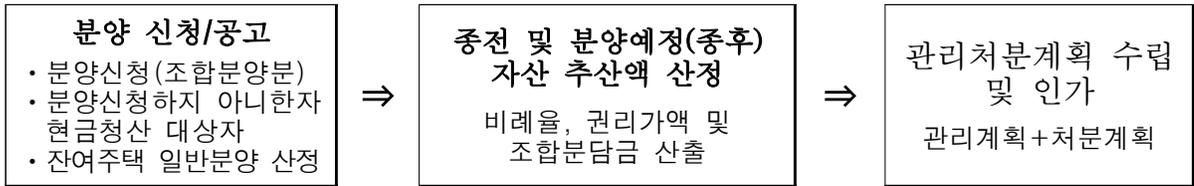
- 제1절 관리처분계획의 의의 및 성격
- 제2절 관리처분계획의 수립 및 인가 절차
- 제3절 분양공고 및 분양신청
- 제4절 재개발사업의 토지 등의 수용 또는 사용
- 제5절 재건축사업의 매도청구
- 제6절 정비사업의 감정평가
- 제7절 국·공유지 처분평가
- 제8절 종전자산 및 분양예정(종후)자산 평가
- 제9절 조합원 분담금 산정
- 제10절 재건축초과이익 환수에 따른 재건축부담금
- 제11절 관리처분계획의 수립
- 제12절 주민공람 및 의견청취
- 제13절 관리처분계획의 총회의결
- 제14절 관리처분계획인가 신청 및 변경
- 제15절 관리처분계획의 인가·고시 및 효력
- 제16절 관리처분계획의 수립기준
- 제17절 관리처분의 방법
- 제18절 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일
- 제19절 정비사업의 주택 등 분양대상자 및 공급순위
- 제20절 재개발사업의 임대주택 건설·공급·관리
- 제21절 잔여주택의 공급
- 제22절 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거

제1절

관리처분계획의 의의 및 성격

□ 의 의

- **관리처분계획이란?** 사업시행자가 종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권, 전세권 등 소유권 이외의 권리를 정비사업으로 새로 조성되는 토지(대지)와 축조된 건축시설에 관한 권리로 변환시켜 배분하는 일련의 계획으로 사업완료 후 이전 고시(분양처분)의 내용을 미리 정하는 계획으로 관리계획과 처분계획을 말한다.



- **(관리계획)** 손실보상 협의 및 수용, 계약 등에 의한 취득, 청산 등으로 소멸시키거나 이행하는 일련의 계획과,
- **(처분계획)** 공공시설의 귀속에 관한 계획과 사업시행자에게 귀속된 대지 및 건축물을 조합분양하고 남은 보류지와 체비지(잔여주택)를 일반분양하여 처분하는 계획으로 구성된다.
- 즉, 관리처분계획은 사업시행계획인가고시 후 조합원이 출자한 재산의 가치산정 방법, 새로 신축하는 건축물과 대지지분을 조합원에게 배분하는 기준 및 추산액 등을 확정하여 토지등소유자에게 분담 또는 환급하는 절차로서, 토지등소유자(조합원)에게 가장 중요한 기준이 된다.
- 따라서 사업시행구역 안의 권리자에게는 정비사업과정의 어느 절차보다도 가장 큰 이해관계를 가지는 단계이며, 당해 사업의 성패를 좌우하는 중요한 단계이다.

□ 성 격

- 사업시행자가 분양신청기간이 종료된 때에 기존 건축물을 철거하기 전에 분양 신청현황을 기초로 관리처분계획을 수립하고, 행정시장의 인가를 통해서 확정·고시됨으로써 대외적 효력을 갖는다.
- **(행정처분)** 관리처분계획은 정비사업 완료후 행할 이전고시의 내용을 미리 정하는 것으로서 총회의 결의 후 인가를 통해 확정(인가·고시)될 경우 종전의 토지 또는 건축물의 소유권자·지상권자·전세권자·임차권자 등은 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물 등을 사용하거나 수익할 수 없는 등(법 제81조) 토지등소유자 등에게 구체적이고 직접적인 법률상의 영향을 미치는 행정처분에 해당한다

제2절

관리처분계획의 수립 및 인가 절차

1	종전자산의 평가	<p><법 제74조제4항></p> <ul style="list-style-type: none"> · 재개발사업 : 행정시장이 선정·계약한 2인 이상 · 재건축사업 : 행정시장이 선정·계약한 1인 이상 + 조합총회 의결로 선정·계약한 1인 이상 · 평가기준일 : 사업시행계획인가 고시일
2	분양신청의 통지·공고	<p><법 제72조></p> <ul style="list-style-type: none"> · 사업시행계획인가 고시(사업시행계획인가 이후 시공자선정 시는 계약체결일) 후 90일 이내 - 토지등소유자에게 종전자산평가액, 분담금 추산액 등을 통지, 해당지역 일간신문에 분양공고
3	분양신청	<p><법 제72조제2항·제3항></p> <ul style="list-style-type: none"> · 토지등소유자 → 사업시행자 · 분양신청기간 및 통지일로부터 30일 이상 60일 이내(20일 범위에서 한차례만 연장가능)
4	분양예정자산(종후자산)의 평가	<p>법 제74조제4항</p> <ul style="list-style-type: none"> · 평가기준일 : 분양신청기간 만료일 · 종전자산의 평가절차와 동일
5	관리처분계획의 수립	<p>법 제74조·제76조</p> <ul style="list-style-type: none"> · 분양신청기간 만료일 기준의 분양신청현황을 기초로 관리처분계획의 수립기준에 맞게 수립 (분양설계, 분양대상자 내역 등 포함)
6	공람 및 의견청취	<p>법 제78조</p> <ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자는 관리처분계획인가 신청 전 30일 이상 토지등소유자에게 공람 · 제출의견 심사 및 조치
7	조합총회 의결	<p>법 제45조제1항·제4항</p> <ul style="list-style-type: none"> · 조합원 과반수의 찬성으로 의결(생산자 물가상승률분과 손실보상금액 제외하고 정비사업비가10% 이상 증가 시 조합원 2/3 찬성으로 의결) ※ 총회 개최일로부터 1개월 전에 조합원에게 문서로 통지
8	관리처분계획인가 신청	<p>법 제74조</p> <ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 → 행정시장
9	관리처분계획인가 및 고시	<p>법 제78조제4항</p> <ul style="list-style-type: none"> · 처리기한 30일 이내(타당성 검증 요청 시 60일 이내) 인가여부 통지 · 관리처분계획인가 시 공보에 고시
10	관리처분계획인가 내용 통지	<p>법 제78조제5항</p> <ul style="list-style-type: none"> · 사업시행자 → 분양신청자

제3절

분양공고 및 분양신청(법 제72조, 법 제73조)

□ 분양공고 및 통지

- 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일 이내(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다)에 분양신청에 관한 사항을 토지등 소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.
- 토지등소유자에게 통지 및 일간신문에 공고해야 하는 사항

구 분		토지등소유자 통지	일간신문에 공고
법 제72조	1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격(종전자산, 사업시행계획인가 고시날 기준)	○	
	2. 분양대상자별 분담금의 추산액	○	
	3. 분양신청기간	○	
영 제59조 / 조례 제38조	4. 사업시행인가의 내용	○	○
	5. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적	○	○
	6. 분양신청기간 및 장소	○	○
	7. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역	○	○
	8. 분양신청자격	○	○
	9. 분양신청방법	○	○
	10. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법		○
	11. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치	○	○
	12. 법 제72조제4항에 따른 재분양공고 안내	○	○
	13. 분양신청서	○	
	14. 철거 및 이주 예정일	○	

□ 분양신청

○ (분양신청기간) 토지등소유자에게 통지한 날부터 **30일 이상 60일 이내**(사업시행자가 관리처분계획 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우 20일 범위 내 한차례만 연장 가능)

○ 분양신청방법

- (구비서류) **분양신청서 + 등기부등본 + 토지·건축물대장 + 주민등록등본** 등
분양신청을 하려는 자는 **분양신청서**에 소유권의 내역을 분명하게 적고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 **등기부등본** 또는 환지예정지증명원을 첨부하여,
* 조례 시행규칙 제18호서식 **분양신청서에 명시된 제출서류**(등기부등본, 토지·건축물대장, 특정무허가건축물 소유 입증서류, 주민등록등본, 사업지등록증, 여럿중 1인의 분양대상자로 신청하는 경우 함께 신청하는 자의 분양신청서) 외 **정관등에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류 첨부**
- (제출방법) 분양신청장소 방문 제출 또는 우편(분양신청기간 내에 발송을 증명) 제출

□ 재분양 신청

- (사업변경에 따른 재분양) 사업시행자는 **분양신청기간 종료 후 사업시행계획 인가의 변경**(경미한 사항 변경 제외)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 **분양신청 통지·공고 및 분양신청 절차를 다시 거칠수 있다.**
- (정관, 총회의결에 따른 재분양) 사업시행자는 **정관등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우** 분양신청을 하지 아니한 자, **분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자도** 분양신청을 다시하게 할 수 있다.

□ 분양신청을 하지 않은 자 등에 대한 조치

○ 관리처분계획인가·고시 후 협의

- 사업시행자는 **관리처분계획인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 다음에 해당하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상(현금청산)에 관한 협의를 하여야 함.**
다만, 사업시행자는 **분양신청기간 종료일의 다음 날부터** 협의를 시작할 수 있음
 1. 분양신청을 하지 아니한 자
 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
 3. 관리처분계획에 따라 분양신청을 할 수 없는 조합원
* 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득하는 등 관리처분계획에 따라 분양계획에서 제외된 자

○ 손실보상(현금청산)액 산정 기준

- 재개발사업인 경우 : 감정평가법인 3인(「토지보상법」 제68조제1항을 따른다)

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(약칭: 토지보상법)

제68조(보상액의 산정) ① 사업시행자는 토지등에 대한 보상액을 산정하려는 경우에는 감정평가법인등 3인(제2항에 따라 시·도지사¹와 토지소유자가 모두 감정평가법인등을 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가법인등을 추천하지 아니하는 경우에는 2인)을 선정하여 토지등의 평가를 의뢰하여야 한다. 다만, 사업시행자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 직접 보상액을 산정할 수 있을 때에는 그러하지 아니하다.

○ 손실보상 협의 안될 경우 : 수용재결 신청(재개발) 및 매도청구 소송(재건축) 제기

- 사업시행자는 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청(재개발사업, 천재지변 등의 사유로 공공 또는 지정개발자가 시행하는 재건축사업)하거나 매도청구 소송(재건축사업)을 제기하여야 하고,
- 위 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우 사업시행자는 토지등소유자에게 지연일수에 따른 이자를 지급하여야 하며, 이 경우 지연이자의 이율은 다음과 같음
 - 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 5
 - 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 10
 - 12개월 초과인 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 15

□ 토지 등의 수용 또는 사용

○ (대상사업) 「도시정비법」 제63조에 따른 정비사업

- 재개발사업, 일부 재건축사업(「도시정비법」 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 천재지변 등 긴급한 사유로 공공 또는 지정개발자에 의한 재건축사업에 한함, 이하 일부 재건축사업)

○ (근거) 「도시정비법」에 따른 정비사업(재개발사업과 일부 재건축사업)은 「토지보상법」 제4조제8호에서 규정된 법률에 따라 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 공익사업에 해당하고 「도시정비법」 제63조에 따라 사업시행자는 정비사업 시행을 위해 「토지보상법」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리(이하 토지등)를 취득하거나 사용할 수 있다.

○ (협의원칙) 공용수용이 가능한 공익사업의 경우라도 우선 당사자간의 협의에 의해 토지등을 취득함이 원칙이며, 협의가 성립되지 않을 경우에는 법률에 의하여 일정한 절차를 거쳐 정당한 보상을 하고 강제적으로 취득하거나 사용할 수 있도록 하고 있다.(수용취득)

□ 「토지보상법」의 일반규정 준용과 「도시정비법」의 특례(법 제63조, 제65조)

○ 「토지보상법」 일반규정 준용 정비사업 : 재개발사업 및 일부 재건축사업

- 대부분의 재건축사업은 토지 등의 취득은 매도청구소송(법 제64조, 제73조)에 의하며 매도청구대상자는 「토지보상법」에 따른 이주정착금, 주거이전비, 이사비 등 생활보상이 적용되지 않고 세입자에 대한 생활보상도 적용되지 않는다.

○ 「도시정비법」의 특례(「도시정비법」 법 제65조 제1항)

① 사업인정 및 고시 특례(「도시정비법」 법 제65조 제2항)

- 「토지보상법」에서는 공익사업 시행구역의 토지 등의 권리를 수용 또는 사용하기 위해서는 사업인정을 별도로 받아야 하지만,
- 「도시정비법」 제65조제2항에서 사업시행계획인가 고시가 있는 때에는 「토지보상법」 제20조제1항, 제22조제1항에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 보는 특례를 규정하고 있음.

구 분	토지보상법(법 제20조 제1항)	도시정비법 특례(법 제65조 제2항)
사업인정 및 고시 특례	· 사업시행자가 토지등을 수용하거나 사용하려면 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 함.	· 사업시행계획인가 고시가 있는 때에는 「토지보상법」의 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 봄.
∨(주의점) 중앙토지수용위원회와 사업인정 의제사업에 대한 공익성 검토·협의		
사업인정 의제협의	· 사업시행계획인가권자(행정시장)는 사업인정이 의제되는 사업계획 승인(사업시행계획 인가)을 하려는 경우 중앙토지수용위원회와 협의하여야 한다.(「토지보상법」 제21조제2항)	

② 수용재결 신청기간 등의 특례(「도시정비법」 법 제65조 제3항, 제73조제2항)

- 「토지보상법」 제23조 및 제28조제1항에서는 토지 등의 손실보상협회가 성립되지 않을 경우 사업인정고시가 된 날부터 1년 이내에 관할 토지수용위원회에 재결 신청토록 하고 있고, 1년 이내에 수용재결신청을 하지 않을 경우 1년이 되는 날의 다음 날에 그 사업인정이 실효되지만
- 「도시정비법」은 제65조제3항에서 사업시행계획인가를 할 때 정한 사업시행 기간 이내에 재결신청이 가능하도록 특례 규정을 두고 있어 정비사업의 수용권 행사기간을 사업시행기간내로 연장하고 있다.
- 「도시정비법」 제73조에서는 분양신청하지 않은 자 등에 대한 손실보상 협회가 성립하지 않을 경우 이들에 대한 수용재결 신청기한과 재결신청 지연에 따른 이자지급 등의 특별규정을 두고 있다.

구 분	토지보상법(법 제23조 제1항)	도시정비법 특례(법 제65조 제3항)
수용재결 신청기간 특례	· 사업인정 고시 1년 이내 수용재결신청을 신청하지 않으면 사업인정이 실효됨. (사업인정 고시 1년 이내 수용재결 신청해야 함.)	· 토지등 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 사업시행계획인가를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 하여야 한다.

③ 대지 또는 건축물 현물보상 (「도시정비법」 제65조제4항)

- 「토지보상법」 제42조(재결의 실효)에 따라 사업시행자가 수용 또는 사용의 개시일 까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하지 아니하였을 때에는 해당 토지수용위원회의 재결은 효력을 상실하고 이로 인한 토지소유자 또는 관계인이 입은 손실을 보상해야 하지만,
- 대지 또는 건축물을 현물보상하는 경우 「토지보상법」 제42조(재결의 실효)에 불구하고 「도시정비법」 제83조에 따른 준공인가 이후에 현물보상이 가능하다.

구 분	토지보상법(법 제42조)	도시정비법 특례(법 제65조 제4항)
대지 또는 건축물 현물보상 특례	· 사업시행자가 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하지 아니하였을 때에는 해당 토지수용위원회의 재결은 효력을 상실한다.	· 사업시행자가 대지 또는 건축물을 현물보상 하는 경우 「토지보상법」 제42조(재결의 실효)에 불구하고 준공인가 이후에도 할 수 있다.

④ 이주대책대상자, 영업손실·주거이전비 보상 인정시점의 특례 (「도시정비법」 제65조제1항 단서, 영 제54조)

* 토지보상법 인정시점 기준일 사업인정고시일, 도시정비법 인정시점 기준일 정비계획 입안 공람공고일

- 이주대책대상자(주거용 건축물 소유자로서 청산조합원에 한함) 인정시점의 특례
정비계획 입안 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있는

건축물의 소유자(「도시정비법 시행령」 제54조 단서에 따라 「토지보상법 시행령」 제40조 제5항제2호의 마목을 제외한 각목에 따라 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학, 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 계속 거주요건을 충족하지 못한 자는 예외적으로 대상자에 포함, 단 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물예의 거주자는 제외)

구 분	이주정착금
대상자	주거용 건축물의 소유자로서 정비계획 입안 공람공고일로부터 손실보상 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주한 자(수용대상 청산조합원만 해당) '89.1.24 당시의 허가나 신고를 하지 아니하고 건축한 무허가 주거용 건축물의 소유자 포함 '89.1.25 이후 허가나 신고를 하지 아니하고 건축한 무허가 주거용 건축물의 소유자 제외 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학, 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 계속 거주요건을 충족하지 못한 자는 예외적으로 대상에 포함, 단 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물예의 거주자는 제외(「도시정비법 시행령」 제54조 단서)
지급금액	주거용 건축물 평가액의 30%(1,200만원 미만은 1,200만원으로 하고, 2,400만원 초과는 2,400만원으로 한다.)
지급시기	정비구역 밖으로 이주하고 주민등록 이전 확인 후 지급

- 주거이전비 보상대상자의 인정시점의 특례

(1) 주거용 건축물의 소유자 : 정비계획 입안 공람공고일부터 보상 당시까지 계속 거주한 소유자 ※ 무허가건축물등의 소유자는 원칙적으로 보상대상에서 제외하나, '89. 1. 24. 당시 무허가건축물등의 소유자로서 보상 당시까지 계속 거주한 자는 보상대상자에 포함

※ 「토지보상법」의 수용에 따른 주거이전비에 관한 것으로 정비사업에서는 수용대상으로서 영구이주자가 아닌 구역 안팎에 임시거주 후 재입주가 예정된 분양조합원은 해당하지 않고 토지 등의 수용으로 영구 이주하는 청산조합원 중 주거용 건축물을 소유한 자가 이에 해당한다(이주정착금, 주거이전비, 이사비 지급대상)

(2) 주거용 건축물의 세입자 : 정비계획 입안 공람공고일 당시 정비용정구역 안에서 3개월 이상 거주한 세입자 ※ '89. 1. 24. 당시 무허가건축물 등에 입주한 세입자로서 정비계획 입안 공람공고일 당시 3개월 이상 거주한 자와 ' 89.1.25. 이후 무허가건축물등에 거주한 세입자로서 정비계획 입안 공람공고일 당시 1년 이상 거주한 자는 보상대상자에 포함된다.

• 「토지보상법 시행규칙」 부칙<건설교통부령 제344호, 2002.12.31.> 제5조 (무허가건축물등에 관한 경과조치) ① 1989년 1월 24일 당시의 무허가 건축물등에 대하여는 제24조·제54조제1항 단서(무허가건축물 소유자)·제54조제2항 단서(무허가건축물 세입자)·제58조제1항 단서 및 제58조 제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다.

- 「토지보상법 시행규칙」 제54조제2항 단서에서 무허가건축물등에 1년 이상 거주한 세입자를 주거이전비 보상대상자에 포함

<주거용 건축물의 소유자 주거이전비>

구 분	“소유자” 주거이전비
대상자	정비계획 입안 공람공고일부터 보상 당시까지 계속 거주한 주거용 건축물의 소유자(수용대상 청산조합원만 해당) ‘89.1.24 당시 무허가건축물등의 소유자로서 보상 당시까지 거주하면 보상대상자에 포함
지급금액	통계청에서 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원 수별 월평균 가계지출비×2월분(토지보상법 시행규칙 제54조제1항)
지급시기	정비구역 밖으로 이주하고 주민등록 이전 확인 후 지급

<주거용 건축물의 세입자 주거이전비>

구 분	“세입자” 주거이전비
대상자	정비계획 입안 공람공고일 당시 정비예정구역안에서 3개월 이상 주거용 건축물에 거주한 세입자 ‘89.1.24. 당시의 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 정비계획 입안 공람공고일 당시 3개월 이상 거주한 자와 ‘89.1.25. 이후 무허가건축물등에 거주한 세입자로서 정비계획 입안 공람공고일 당시 1년 이상 거주한 자는 보상대상자에 포함한다, 단 이주대책대상자인 세입자(해당 공익사업지구에 주거용 건축물을 소유한 자로서 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자)는 주거이전비 보상대상에서 제외한다.
지급금액	통계청에서 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원 수별 월평균 가계지출비×4월분(토지보상법 시행규칙 제54조제2항)
지급시기	정비구역 밖으로 이주하고 주민등록 이전 확인 후 지급
<p>※ 세입자는 소유자와 달리 거주 개시시점을 요할 뿐 보상 당시까지 계속 거주를 요하지 않음(공람공고일 당시 구역 내 3개월 이상 실제거주가 인정되면 이후 구역 밖으로 전출로 보상 당시까지 계속 거주하지 않았더라도 주거이전비 청구권은 인정) <대법원 2012.2.23. 선고 2011두23603, 서울고법 2017.2.23. 선고 2016누66164, 국민권익위원회 의결(주택재개발사업 주거이전비 지급(20181203, 시정권고) 참조></p> <p>※ 건물소유자와 세입자가 직계 존비속의 관계이고 동일한 주거공간을 향유하고 있는 경우 주민등록상 독립세대를 이루고 있더라도 별도 세대가 아닌 가족의 일원으로 보아 소유자의 주거이전비에 포함하여 지급</p>	

<참고사항> 이사비 「도시정비법」 인정시점 특례없음, 「토지보상법」 준용

구 분	이사비
대상자	주거용 건축물에 거주하는 자(소유자, 세입자)로서 사업시행으로 인하여 이주하게 되는 자
지급금액	가재도구 등 동산의 운반에 필요한 실비로 하되 주거용 건물 점유면적 기준에 의하여 지급(「토지보상법 시행규칙」 별표4 참고)
지급시기	정비구역 밖으로 이주하고 주민등록 이전 확인 후 지급

- **영업손실(휴·폐업) 보상대상자(상가 소유자 및 세입자) 인정시점의 특례**
정비계획 입안 공람공고일전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳)에서 인적·물적시설을 갖추고 **계속적으로 행하고 있는 영업**으로서 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우 **정비계획 입안 공람공고일 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업**이어야 하며, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 **정비계획 입안 공람공고일 1년 이전부터 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업**이어야 한다.(「토지보상법 시행규칙」 제45조)
 - “무허가건축물등” 이란 「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경한 건축물을 말한다. (「토지보상법 시행규칙」 제24조)

구 분	영업휴업 보상비
대상영업	(시간적 요건) 정비계획 입안 공람공고일(보상대상 인정시점)전부터 행하고 있는 영업일 것 (장소적 요건) 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳)에서 행하는 영업일 것 (시설적 요건) 인적·물적시설을 갖추고 행하는 영업일 것 (계속적 요건) 정비계획 입안 공람공고일로부터 계속적으로 행하고 있는 영업일 것 ※ 노점상, 중기임대업, 개별용달, 부동산 임대업 등은 보상대상에서 제외 (허가등 요건) 영업을 행함에 있어 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우 정비계획 입안 공람공고일전부터 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업일 것 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우 그 임차인이 정비계획 입안 공람공고일 1년 이전부터 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업
지급금액	영업 폐업·휴업 손실보상 평가에 계상되는 항목을 합한 금액으로 평가한다. (「토지보상법 시행규칙」 제46조, 제47조)
지급시기	정비구역 내 사업시행에 따른 영업 휴업·폐지 확인 후 지급

□ 재개발사업 손실보상 협의 및 수용절차

단 계	구 분	예상기간		주 요 내 용
		해당기간	누적기간	
사 전 준 비 단 계	대조합원 홍보	2개월	2개월	▷ 토지수용절차의 이해 ▷ 토지수용에 따른 불이익 설명 등
	토지수용대상자 기초조사 및 확정	1개월	3개월	▷ 대상소유자에 대한 상담 및 홍보활동을 통한 성향 등 조사
	건축물 측량 및 물건조사	20일	3개월 20일	▷ 대행업체 검토 및 결정
	토지건물조사서 작성	10일	4개월	
사업인정 및 고시(사업시행계획인가 고시 후 분양신청 종료일 다음날부터 보상 협의 가능, 관리처분계획인가 받은 다음날부터 90일 이내 보상협의하여야 함.)				
1단계 협 의 단 계 (협의취득)	일간신문 보상공고, 소유자 및 관계자, 행정시에 통지, 열람	14일 이상	4개월 14일	▷ 20인 이하인 경우는 공고 생략 가능
	보상협의회 구성	30일 이내	5개월 4일	▷ 열람기간 만료 후 30일 이내
	시행자의 감정평가의뢰 및 소유자의 감정평가사 추천			
	감정평가	1개월	6개월 4일	▷ 평가기간은 최대 1개월로 추정 ▷ 평가액은 산술평균, 단, 평가기관 마다 30% 이상 차이나면 재평가
	협의 통지	14일	6개월 18일	▷ 협의기간·장소·방법, 보상시기·방법·절차·금액, 계약체결 구비서류 ▷ 통지 못할 경우 14일간 행정시에 게시
	보상 협의-3차 이상 * 협의 취득시 소유권 이전	30일 이상	8개월	▷ 약2개월 이내 소요 예상
협의경위서 작성 및 통보	10일	8개월 10일	▷ 보상협의를 대한 내역 작성, 대상자에게 통보, 서명날인 거부 시 사유 기재	
손실보상 협의가 안될 경우, 60일 이내 수용재결 신청				
2단계 재 결 단 계 (수용취득)	수용재결신청서 작성 및 접수	10일	8개월 20일	▷ 관할 토지수용위원회에 제출
	수용재결신청서 공고 및 열람, 이의신청	14일 이상	9개월 4일	▷ 토지수용위원회 → 행정시
	수용재결신청서 검토	10일	9개월 14일	▷ 토지수용위원회 검토
	조사 및 심리, 화해권고	1개월	10개월 14일	▷ 최대기간 1개월로 추정
	수용재결	14일 이내	11개월	▷ 심리 개시일로부터 14일 이내, 1차에 한해 14일 범위 내 연장 가능
	재결서 정보 송달	10일	11개월 10일	▷ 해당 대상자(시행자, 소유자, 관계인) 에게 발송, 행불자의 경우 별도로 행정시에 공시송달의뢰
	보상금 지급 또는 공탁	1개월	12개월 10일	▷ 수용 또는 사용 개시일까지 보상금 지급 또는 소재지의 공탁소에 공탁
	소유권 이전	10일	12개월 20일	▷ 수용의 개시일에 소유권 취득, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 이와 동시에 소멸
3단계 구 제 단 계	이의 신청	(30일 이내)	12개월 20일	▷ 재결서 정보를 받은 날로부터 30일 이내에 중앙토지위원회에 신청
	행정 소송	60일 이내	13개월 20일	▷ 재결서를 받은 날부터 60일 이내 ▷ 이의신청을 거친 때에는 30일 이내
	이의신청에 대한 재결	3개월	16개월 20일	▷ 중앙토지위원회에서 진행 ▷ 지방토지위원회의 재결절차와 유사
	증액된 보상금 지급	30일 이내	17개월 20일	▷ 재결서 정보를 받은 날로부터 30일 이내
	행정 소송	(30일 이내)	17개월 20일	▷ 이의신청 재결서 정보를 받은 날로부터 30일 이내 ▷ 시행자는 소송제기 전 증액된 보상금을 공탁, 소유자는 공탁된 보상금을 소송종결 시까지 수령 불가

□ 재개발사업에서 토지 등의 손실보상

- (원칙) 「도시정비법」 특례사항을 제외하고 「토지보상법」 준용
- (평가목적) 수용대상자에 대한 보상 협의 및 수용재결을 위한 평가
 - 관리처분계획 수립을 위한 종전·종후자산 평가와 별개로 손실보상 협의 및 수용재결 평가
- (가격시점) 협의에 의한 경우에는 협의성립 당시를, 재결에 의한 경우에는 수용재결 당시를 기준으로 한다.
 - * 국토부고시 제2023-522호 감정평가 실무기준 800 보상평가 5.7 기준시점의 결정
- (보상협의) 분양신청기간 종료 후 협의 시작하여 관리처분계획인가 후 90일 이내 협의
 - 재개발사업(천재지변 등의 긴급한 사유로 공공이 직접 또는 지정개발자를 통하여 시행하는 재건축 사업 포함)사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 다음에 해당하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상(현금청산)에 관한 협의를 하여야 함. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있음
 1. 분양신청을 하지 아니한 자
 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
 3. 관리처분계획에 따라 분양신청을 할 수 없는 조합원 - * 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득하는 등 관리처분계획에 따라 분양계획에서 제외된 자
- (수용재결) 사업시행자는 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결 신청
 - * 60일 넘겨서 사업시행자가 수용재결 신청 시 지연일수에 따른 이자를 토지등소유자에게 지급(영 제60조)
- 「토지보상법」 준용 및 「도시정비법」에 따른 이주대책 및 생활보상

구 분		소유자				세입자				비고
		주택		상가(非주택)		주택		상가(非주택)		
		조합원	청산자	조합원	청산자	대상*	비대상	대상**	비대상	
도시 정비법 (임시거주)	주택자금융자(이주비 및 이사비) 또는 임시거주시설	○	×	×	×	△	×	×	×	주택소유자 또는 세입자 임시거주 조치
	임시상가설치	×	×	재량	×	×	×	재량	×	사업시행자 재량
	상가자금융자(이주비 및 이사비)	×	×	재량	×	×	×	×	×	
토지 보상법 (영구이주)	이주정착금	×	○	×	×	×	×	×	×	주거용 건축물
	주거이전비	×	○ (2월분)	×	×	○ (4월분)	×	×	×	
	이사비 (가계도구 등 동산이전비)	×	○	×	×	○	○	×	×	
	영업(휴·폐업) 보상	×	×	×	○	×	×	○	×	상가등 영업시설

△ : 세입자 임시거주시설 등 조치가 가능한 순환정비방식 등에 따른 이주대책 수립 시 가능

* 세입자 주택대상 : 정비계획 입안 공람공고일 당시 정비예정구역 안에서 3개월 이상 거주한 세입자 등

** 세입자 상가대상 : 정비계획 입안 공람공고일 전부터 적법한 장소에서 행하고 있는 영업일 것 등

제5절

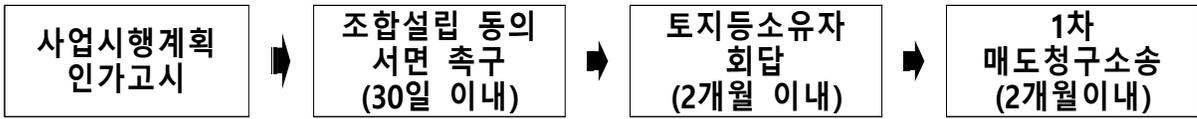
재건축사업의 매도청구(법 제63조, 제73조)

□ 재건축사업의 매도청구

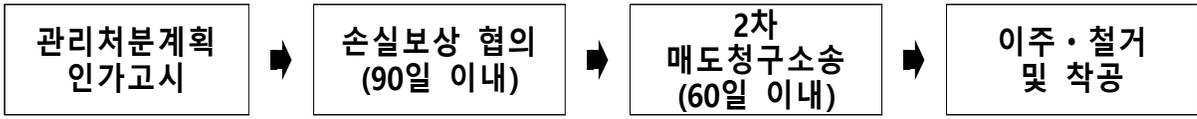
○ 「도시정비법」에서는 정비사업을 시행하기 위한 토지 등의 취득방식이 사업유형에 따라 이원화되어 있는데, 재개발사업 및 일부 재건축사업(천재지변 등 긴급한 사유로 공공 또는 지정개발자가 시행하는 재건축사업)은 법 제63조에 따라 「토지보상법」을 준용한 공용수용으로 취득하는 반면, 재건축사업은 사업시행자의 일방적 의사표시로 매매계약을 강제하는 매도청구권 행사(매도청구소송)로 취득함

□ 매도청구권 행사시기

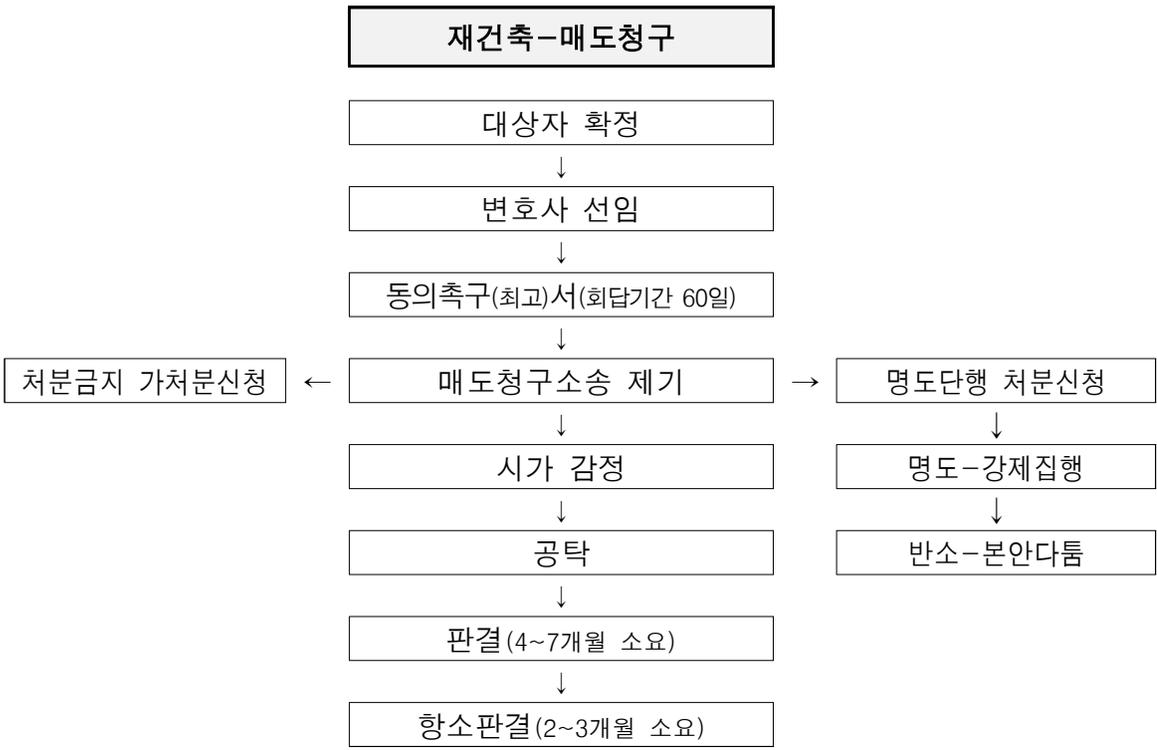
1. 사업시행계획인가 고시 후 조합설립 부동의자(1차 매도청구)



2. 관리처분계획인가 고시 후 분양신청하지 아니한 자 등(2차 매도청구)



□ 재건축사업의 매도청구 절차



□ 조합설립 부동의자에 대한 매도청구(1차)

1. 매도청구의 동의촉구(최고) 대상(법 제64조제1항)

○ 조합설립 동의대상자로서 조합설립에 동의하지 아니한 자

- 법 제35조제3항에 따른 주택단지 내 구분소유자 및 주택단지 내 토지소유자
 - * 주택단지 내 공동주택규약상 분리처분이 가능한 사유 등으로 건축물만 소유한 자는 동의대상이 아니므로 동의촉구(최고)대상 아님.
- 법 제35조제4항에 따른 주택단지 외 지역의 토지 또는 건축물의 소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의를 받아야 함.

* 주의 V 재건축에서 토지등소유자는 건축물 및 그 부속토지의 소유자로, 토지 또는 건축물만 소유한 자는 토지등소유자가 아니므로 조합원 자격을 취득할 수 없으나, 조합설립의 동의에 필요한 자로, 당연 매도청구의 상대방(현금청산자)이 된다.

○ 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자

- 공공시행자(행정시장, LH등) 지정의 동의대상자(아래)로서 동의하지 아니한 자
 - 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 1/2이상으로서 토지등소유자의 과반수가 행정시장 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우
 - 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 행정시장 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 경우
 - * 토지만 소유한 자는 사업시행자 지정 동의요건에는 성립되지만, 토지등소유자 및 조합원이 아니므로 당연 매도청구의 상대방(현금청산자)이 된다.
- 재건축사업의 조합설립 동의여건에 해당하는 자로서 신탁업자 지정에 동의하지 아니한 자

2. 매도청구의 행사방법 및 시기(법 제64조 제1항부터 제4항)

○ 동의촉구(동의대상자로서 동의하지 않은 자에 한함)

- 사업시행계획인가 고시일부터 30일 이내 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자에게 동의여부를 회답할 것을 서면으로 촉구

○ 회답(토지등소유자에 한함)

- 동의촉구를 받은 토지등소유자는 2개월 이내 동의여부를 회답해야 함
- 기간 내 회답하지 아니한 경우 그 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 않은 뜻으로 회답한 것으로 간주

○ 매도청구권 발생 및 행사기간 제한

- 회답기간(동의촉구를 받은 후 2개월)이 만료된 때부터 동의하지 않는다는

뜻을 회답(간주)한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자의 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 매도청구권이 발생하며, 매도청구권이 발생하고 2개월 이내 매도청구권을 행사할 수 있음.

□ 분양신청하지 아니한 자 등에 대한 매도청구(2차)

1. 매도청구의 대상(법 제73조제1항)

- 사업시행자는 관리처분계획인가 고시된 다음날부터 90일 이내에 분양을 신청하지 아니한 자 등과 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하게 되는데, 이 때 협의를 성립되지 아니한 자를 대상으로 매도청구를 실시함
 - 분양신청을 하지 아니한 자
 - 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
 - 관리처분계획에 따라 분양신청을 할 수 없는 조합원
 - * 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득하는 등 관리처분계획에 따라 분양계획에서 제외된 자

2. 매도청구권 행사시기(법 제73조제2항·제3항)

- 관리처분계획인가 고시된 다음날부터 90일 이내 손실보상 협의를 하고, 협의를 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 매도청구소송을 제기하여야 함
- 위 기간을 넘겨서 매도청구소송을 제기한 경우 지연일수에 따른 이자를 지급하여야 함
 - 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 5
 - 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 10
 - 12개월 초과인 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 15

□ 매도청구 및 「도시정비법」에 따른 이주대책 및 생활보상

구 분		소유자				비고
		주택		상가(非주택)		
		조합원	청산자	조합원	청산자	
도시 정비법 (임시거주)	주택자금융자(이주비 및 이사비) 또는 임시거주시설	재량	×	재량	×	법 상 없음 주택·상가 조합원에 대한 이주비 용자 사업시행자 재량
	상가자금융자(이주비 및 이사비) 또는 임시상가 설치					
재건축사업은 「토지보상법」의 이주대책·생활보상을 준용하지 않고 매도청구소송에 의한다.						

* 재건축사업에서 세입자의 주거 및 이주대책 : 법상 배제되어 사업시행자 재량에 따른 이주대책 수립(이주거부에 따른 협의대책 포함)

□ 감정평가의 중요성

- 정비사업에 있어서의 감정평가는 개별조합원의 입장에서는 개인이익과 직결되고, 정비사업조합의 입장에서는 정비사업의 성패가 결정되는 중요 업무이며,
- 감정평가시점 및 기준 등에 따라 결과에 대한 오해와 불신이 생겨나서 민원 및 분쟁 등 문제를 야기시키는 요인이기도 하다.

□ 평가 기본원칙

- 재개발·재건축 감정평가의 기본원칙은 조합원들 간의 “형평성” 과 “균형” 을 도모하는 것이 원칙
- 대립되는 이해관계(분양조합원 대 청산조합원, 일반주택 대 공동주택 등)의 균형을 도모함에 역점

□ 정비사업 시행절차에 따른 감정평가

- 정비사업 시행과정에서 수행되는 감정평가의 종류와 시점은 아래와 같다.

정비구역의 지정*	* 행정시장 정비계획 수립 시 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출(법 제9조)	
	■ 토지등소유자별 분담금 추산액 제공	법 제35조제10항
조합설립		
	■ 정비기반시설의 무상양도·양수평가	영 제47조제2항제11호
사업시행계획인가		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 종전자산평가 ■ 분양예정자산(종후자산) 평가 ■ 세입자 손실보상을 위한 평가 ■ 보류지등(일반분양분 등)의 평가 ■ 국·공유지의 처분(매수) 평가 ■ 매도청구소송(1차·미동의자) 감정평가 	<ul style="list-style-type: none"> 법 제74조제1항제5호 법 제74조제1항제3호 법 제74조제1항제8호 법 제74조제1항제4호 법 제98조제6항 법 제64조
관리처분계획		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 보상평가(협의, 수용재결, 이의재결) ■ 매도청구소송(2차·분양미신청자) 감정평가 ■ 법인세·부가세 산정목적의 감정평가 ■ 일반분양가격 평가(공동주택 상가 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 법 제73조제2항 법 제73조제2항 - -
분양처분 및 사업완료		

□ 감정평가 근거

- 구역 내 기존 정비기반시설이 아닌 국공유재산(일반재산 : 도로가 아닌 화단, 소규모 공지 등)이나 기존 정비기반시설이라고 해도 기존 정비기반시설 가액이 조합의 신설 정비기반시설 설치비용 보다 많은 경우에는 그 초과분(행정재산이었으나 사업시행 계획인가 고시로 용도폐지되고 일반재산으로 전환되어 매각처분하게 됨)은 무상으로 양도되지 않고 조합이 유상으로 매입해야 한다.
- 이렇게 무상으로 양도되지 않는 국공유재산을 사업시행자인 조합에 우선적으로 수의계약으로 유상매각하게 되며, 이때 시가를 고려한 예정가격 결정을 위한 감정평가를 하게 된다.
 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제98조제4항 및 제6항
정비구역의 국유·공유재산은 「국유재산법」 등 관련 규정에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있다.
 2. 「국유재산법 시행령」 제42조제1항, 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조제1항 일반재산을 매각할 때에는 시가를 고려하여 예정가격을 결정하여야 하고 예정가격의 결정을 위해 2인 이상 또는 1인(국유재산으로서 대장가격 3천만원 미만 이거나, 지자체 또는 공공기관에 처분하는 경우)의 감정평가업자에게 평가를 의뢰한다.

□ 가격시점

- 정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국·공유재산의 감정평가는 사업시행계획인가 고시일이 기준일이다. 단, 사업시행계획인가 고시가 있는 날부터 3년이 지난 후에 매매계약을 체결하는 경우 매매계약을 체결 당시에 실시하는 가격조사 완료일을 기준으로 한다.

□ 평가기준 (「감정평가 실무기준」 700 도시정비평가 3.3. 국·공유재산의 처분을 위한 감정평가)

- 국·공유재산의 처분을 위한 감정평가는 사업시행인가고시가 있는 날의 현황을 기준(도로→도로, 대지→대지)으로 감정평가하되, 다음 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따를 수 있다.
 1. 재개발사업 등의 사업구역 안에 있는 국·공유지를 사업시행자에게 매각하는 경우로서 도로 등의 지목을 “대” 로 변경하여 감정평가를 의뢰한 경우에는 “대” 를 기준으로 그 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치형성에 영향을 미치는 개별적인 요인을 고려한 가액으로 감정평가한다.
 2. 재건축사업구역 안에 있는 국·공유지는 공부상 지목에도 불구하고 “대” 를 기준으로 그 국·공유지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치형성에 영향을 미치는 개별적인 요인 등을 고려한 가액으로 감정평가한다.
 3. 「도시정비법」 제98조제6항 단서에 따라 사업시행계획인가 고시가 있는 날부터 3년이 지난 후에 매매계약을 체결하기 위한 국·공유재산의 감정평가는 가격조사 완료일의 현황을 기준으로 감정평가한다.

□ 종전·종후자산 평가목적

- 관리처분계획을 수립하기 위한 기초자료 수집(법제74조제1항제3호·제5호)

□ 종전자산

○ 의 의

- 종전자산이란 정비사업 시행 전의 기존의 토지와 건물을 말하는 것으로 조합원이 현물출자하는 자산임.

○ 성 격

- 종전자산은 관리처분계획 수립을 위한 기초자료로 활용되며, 조합원 분담금 및 청산금 산정의 기준이 된다.(이전고시가 있는 후 청산할 때 분담금은 청산금이라 한다)

* 조합원 분담금 산정은 다음 제6절 참고

○ 감정평가 기준일(가격시점) : 사업시행계획인가 고시일 기준

- 평가의 기준이 되는 가격시점은 사업시행계획인가 고시일 기준이다. 이는 정비사업으로 인한 개발이익은 배제하고 평가하는 근거가 된다(법 제74조제1항제5호, 국토부 고시 제2023-522호 감정평가 실무기준 730 도시정비평가 3.1 종전자산의 감정평가)
- 사업시행계획인가 전에 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우와 폐공가의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우에 따라 철거된 건축물은 행정시장에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격

□ 종후자산(분양예정자산)

○ 의 의

- 정비사업의 시행으로 신축되는 토지 및 아파트와 상가를 말하며 분양예정자산이라고도 함.

○ 성 격

- 미완성 건물에 대한 적법한 완공을 전제한 조건부 감정평가
- 조합원 분양가 결정을 위한 감정평가(조합원 분양가=분양대상자별 종후자산)

○ 감정평가 기준일(가격시점) : 분양신청기간이 만료되는 날 기준

- 분양설계계획은 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립(법 제76조제1항제6호, 국토부고시 제2023-522호 감정평가 실무기준 730 도시정비평가 3.2 종후자산의 감정평가)

* 조례에서는 분양신청기간 만료일을 관리처분계획 기준일로 정의(조례 제2조제3호)

□ 관리처분계획수립 시 감정평가(법 제74조제4항)

- (중전자산) 분양대상자별 중전의 토지 또는 건축물 명세 및 가격(사업시행계획인가 고시일 기준)
- (중후자산) 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택 포함)
- 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액(주거이전비, 동산이전비, 영업손실보상)

□ 감정평가 선정 · 계약

- 재개발사업 : 행정시장이 선정 · 계약한 2인 이상의 감정평가법인등
- 재건축사업 : 행정시장이 선정 · 계약한 1인 이상 + 조합총회 의결로 선정 · 계약한 1인 이상의 감정평가법인등
- (선정방법) 행정시장은 감정평가법인등을 선정 · 계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다.

□ 감정평가방법

- 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정
 - 다만, 관리처분계획을 변경 · 중지 또는 폐지하려는 경우 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 중전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있다.

□ 비용부담 및 정산

- 사업시행자 비용부담, 행정시장 감정평가 비용 지급 후 비용 정산
 - 사업시행자는 감정평가를 하려는 경우 행정시장에게 감정평가법인등의 선정 · 계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 행정시장은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.

□ 감정평가기준

- 중전 토지의 소유면적
 - 관리처분계획기준일(분양신청 만료일, 이하 같다) 현재 소유토지별 지적공부(재개발사업의 환지방식인 경우에는 환지예정지증명원)에 따른다. 다만, 1필지의

토지를 여러 명이 공유하고 있는 경우에는 부동산등기부(재개발사업의 환지방식인 경우에는 환지에정지증명원)의 지분비율을 기준으로 한다.

- 국·공유지 점유자는 지적측량성과에 따라 관계법령과 정관등이 정하는 바에 따른다.

○ 종전 건축물의 소유면적

- 관리처분계획기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 하며, 법령에 위반하여 건축된 부분의 면적(무허가건축물의 경우 : “특정무허가건축물”에 추가된 면적)은 제외한다. 다만, 정관등이 정하는 바에 따라 재산세과세대장·측량성과 및 물건조서 기준으로 할 수 있다.

* “특정무허가건물”이란 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물(위법시공건축물을 포함한다)을 말하며, 그 외의 무허가건축물은 “신발생무허가건축물”이라 한다. 이하 같다(조례 제2조제1호·제2호)

○ 종전토지 또는 건축물의 소유권

- 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부(제2조제5호에 따른 환지방식사업의 경우에는 환지에정지증명원)에 따르며, 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 한다.
- 특정무허가건축물인 경우에는 항공촬영판독결과와 재산세과세대장 등 소유자임을 입증하는 자료를 기준으로 하며,
- 국·공유지는 관련규정에 따라 인정된 점유연고권자를 기준으로 한다.
- 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 대지부분 중 국·공유재산의 감정평가는 법 제74조제4항제1호 를 준용하며, 법 제98조제5항 및 제6항에 따라 평가한다.

□ 조합원 분담금

- 분담금은 조합원이 출자한 종전자산 가치를 인정받고 새로 분양받을 아파트 내지 상가의 자산을 평가하여 그 차액으로 지불해야하는 대금
- 관리처분계획인가 때 분양대상자별 분담금이 결정되나 추산액으로, 사업완료 후 정비사업비가 확정되기 전까지는 비례율과 분담금은 변동될 수 있다.
- 이전고시가 있는 후 확정되는 분담금을 청산금이라 부르며, 분양받은 자가 사업 시행자에게 납부하거나 환급받게 되는 금액이다.
 - * 분담금은 조합원이 현 아파트를 새 아파트로 분양받을 시 그 차액을 지불해야되는 대금이며, 부담금은 재건축초과이익(정상주택가격상승분을 초과하여 조합 또는 조합원에 귀속되는 주택가액의 증가분) 중 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 부과·징수하는 금액을 말함.

□ 분담금 산정

○ 비례율

- 조합의 종전자산 투자 대비 사업 수익성을 나타내는 지표로서 개발이익률이라고도 함.
- 비례율이란? 정비구역 내 사업완료 후의 대지 및 건축물의 총추산액(총수입)에서 총사업비(총지출)을 차감하고 난 후 이를 분양신청 조합원들이 출자한 종전자산 평가총액으로 나눈 것을 말한다.

비례율	=	$\frac{(1) \text{ 총 수입} - (2) \text{ 총 사업비(총 지출)}}{(3) \text{ 종전자산(분양신청조합원) 평가총액}}$	= 총 개발이익 = 투자원가
-----	---	---	--------------------

* 비례율은 법령 총칙에서 직접 정의하지 않았으나 국토교통부령 별지서식 제6호서식(조합설립 동의서)의 II.동의내용-분양대상자별 분담금 추산방법을 예시하면서 비례율을 위 산식으로 기술하고 있음.

- (1) 총 수입 : 사업완료 후의 대지 및 건축물의 총분양수입등(추산액)
 - ➔ 분양신청조합원의 분양예정자산 평가총액(종후자산총액+조합원분양수입)+일반분양수입+임대주택매각금 등
- (2) 총 사업비(총 지출) : 정비사업 시행으로 지출한 총사업비(추산액)
 - ➔ 공사비(약 70%)+국공유지 매입비+보상비(현금청산금)+이주비+조합운영비+인허가비용+기타 용역비 등
- ※ (1) 총 수입 - (2) 총 사업비(총 지출) = 총 개발이익
- (3) 종전자산 평가총액 : 종전의 토지 및 건축물의 총 가액(투자원가)
 - ➔ 분양신청조합원들의 종전자산 평가액을 모두 합산한 금액

○ 권리가액

- 분양신청 조합원이 출연한 종전자산의 가격에 정비사업 시행으로 분배되는 개발이익 (또는 손실)이 적용된 조합원의 권리가액

(분양대상자별) 권리가액	=	(분양대상자별) 종전자산 평가액	×	비례율
---------------	---	-------------------	---	-----

○ 분담금

- (개별)분담금 = (개별)종후자산(조합분양가) - (개별)권리가액(종전자산 평가액×비례율)

(분양대상자별) 분담금	=	(분양대상자별) 분양예정(종후) 자산 추산액 (조합원분양가)	-	(분양대상자별) 종전자산 평가액	×	총 수입 - 총 사업비(총 지출)
						종전자산(분양신청조합원) 평가총액
						비례율
						(분양대상자별) 권리가액
(분양대상자별) 분담금						

[권리가액 및 분담금 산출 예시]

종전자산 평가액	비례율	권리가액	조합원분양가 (개별 종후자산 평가액)	조합원 분담금
1억원	100%	1억원	2억원	1억원 납부
1억원	120%	1억2천만원	2억원	8천만원 납부

- 권리가액 : 종전자산 평가액(1억) × 비례율(100%, 120%) = 1억원, 1억2천만원

- 분담금 : 조합원분양가(2억) - 권리가액(1억, 1억2천만원) = 1억원, 8천만원

□ 비례율, 종전자산평가, 권리가액 분담금 관계

○ 종전자산평가는 비례율과 반비례 관계로, 조합원간 형평성 중요

○ 종전자산평가가 달라져도 권리가액, 분담금에는 변화 없음.

* 종전자산평가액이 높으면 권리가액이 높아져 분담금이 적어진다는 말은 틀린말이다. 이는 자신의 종전자산 평가만 높게 평가받았을 때만 맞는 말이며, 일률적으로 종전자산평가액을 높이면 분담금에는 변화가 없음.

○ 결국에는 총 개발이익(총수입-총지출) 즉, 일반분양분 수입이 많아 총 수입이 늘어나고 총 지출을 절감하여야 비례율 및 조합원별 권리가액이 상승하고 분담금은 감소되어 사업성이 있음.

<종전자산평가 일률적으로 증가시켰을 때 권리가액, 분담금 변화 없음>

수입총액	지출총액	종전자산 총액	조합원 분양가	A조합원 종전자산 평가액	비례율	A조합원 권리가액	A조합원 분담금
1,500억	1,200억	150억	4억	1.5억	200%	3억	1억
1,500억	1,200억	200억	4억	2억	150%	3억	1억
1,500억	1,200억	250억	4억	2.5억	120%	3억	1억
1,500억	1,200억	300억	4억	3억	100%	3억	1억

- 비례율 : [총수입(1,500억)-총지출(1,200억)] / 종전자산 총액(150억, 200억, 250억, 300억)
= 200%, 150%, 120%, 100%

- 권리가액 : 종전자산 평가액(1.5억, 2억, 2.5억, 3억) × 비례율(200%, 150%, 120%, 100%)
= 3억(변동없음)

- 분담금 : 조합원분양가(4억) - 권리가액(3억) = 1억원(변동없음)

□ 정 의

- 재건축초과이익이라 함은 재건축사업으로 인하여 정상주택가격상승분을 초과하여 재건축 조합에 귀속되는 주택가액의 증가분으로서 부과기준에 따라 산정된 금액을 말하며, 이 재건축초과이익 중 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 부과·징수하는 금액을 재건축부담금이라고 한다.

□ 의 의

- 재건축으로 조합원이 얻은 이익이 인근 집값 상승분과 비용 등을 빼고 1인당 평균 8,000만원을 넘을 경우 초과이익 금액의 10~50%를 재건축부담금으로 환수하여 개발이익의 사유화를 방지함으로써 주택가격의 안정과 사회적 형평성을 도모하고 국민경제의 건전한 발전과 사회통합에 이바지함에 의의가 있다.

「도시정비법」은 조합설립 동의요건(재개발 75%, 주택단지 내 재건축 70% 동의 등)만 갖추면 토지등소유자 100% 동의를 받지 않아도 토지수용권(재개발), 매도청구권(재건축)을 사업시행자에게 부여하여 사업추진이 가능하도록 특례를 법에서 규정하는 대신 일정부분 공공에 기여를 하여야 함.

재개발은 공공임대주택 의무건설과 단독·다세대주택 등을 새로운 도시로 조성함에 있어 공공기여를 할 수 있는 부분이 많은 사업이나, 재건축 사업은 공공임대주택 의무건설 규정도 없으며, 주로 주택단지 내에서 사업이 이뤄지기 때문에 공공기여를 할 수 있는 부분이 제한적임.

따라서, 초과이익환수제도는 재개발에는 없고, 재건축에만 있으며 개발이익의 일정부분을 공공에 기여하여 사회적 형평성을 도모하기 위해 필요한 제도임.

※ 초과이익환수제도는 재개발에는 없고 재건축에만 있어 형평성 문제 등 사유재산권 침해를 한다고 2014년 9월 0000재건축조합이 청구한 헌법소원에 대하여 헌법재판소는 헌법에 위반되지 않다고 현재의 전원재판부 합헌 결정됨.(2019. 12.)

□ 적용법률

- 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(약칭: 재건축이익환수법) 법률 적용

□ 대 상(「재건축이익환수법」 제2조제1호 및 제5조)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모 재건축사업 - (납부의무자) 재건축사업을 시행하기 위한 조합, 공공시행자*, 신탁업자, 주민합의체 또는 조합원

* 공공시행자인 경우 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때에는 제외한다.

□ 권한의 위임(「재건축이익환수법」 제22조)

○ 국토교통부장관은 「재건축이익환수법」에 의한 재건축부담금 결정·부과 및 징수에 관한 권한을 도지사(행정시장)에게 위임할 수 있음.

* 제주특별자치도의 경우 사무위임 규칙에 따라 행정시장 업무으로 작성

□ 재건축부담금 부과 절차



□ 재건축부담금의 부과

1. 부과대상 사업의 고지(「재건축이익환수법」 제21조 및 영 제16조, 규칙 제20조)

○ 행정시장은 인가 등의 통보를 받은 날부터 15일 이내 납부의무자에게 다음 사항을 미리 고지해야 한다.

1. 재건축부담금 부과대상 사업명
2. 재건축사업의 위치 및 면적
3. 법 제7조에 따른 재건축부담금의 부과기준
4. 법 제14조에 따른 재건축부담금 예정액의 산정을 위한 자료제출의무에 관한 사항
5. 법 제19조에 따른 재건축부담금의 사전징수 및 예치에 관한 사항
6. 법 제20조에 따른 개발비용 산출내역서 제출의무에 관한 사항

- 7. 법 제23조에 따른 벌칙부과에 관한 사항
- 8. 법 제24조에 따른 과태료부과에 관한 사항

2. 예정액 통지

- 재건축사업의 납부의무자는 재건축부담금 산정에 필요한 자료*를 사업시행인가 고시일부터 3개월 이내(소규모 재건축사업의 경우에는 시공사와 계약 체결일로부터 1개월 이내)에 행정시장에게 제출하여야 함
 - * 재건축부담금 산정에 필요한 자료 : 재건축부담금 예정액 산정을 위한 명세서(재건축이익환수법 시행규칙 별지 제3호서식)와 다음 사항을 증명할 수 있는 서류 ① 사업주체, ② 사업시행기간, ③ 시공사, ④ 개발비용 추정액, ⑤ 부과대상 주택 중 일반분양분의 분양가액 추정액, ⑥ 그 밖에 행정시장이 필요하다고 인정하는 자료
- 다만, 사업시행인가 고시일 부터 3개월 이내에 시공사가 선정되지 아니하면 자료 제출 기한을 시공사와의 계약 체결일부터 1개월 이내로 연장할 수 있음
- 행정시장은 자료를 제출받은 날부터 30일(한국부동산원에 재건축부담금 예정액 검증을 의뢰한 경우 45일) 이내에 납부의무자에게 재건축부담금의 부과기준 및 예정액을 통지하여야 하며, 부과종료시점(준공인가일)까지 매년 1월 말까지 재건축부담금 예정액을 납부의무자에게 통지해야 함

3. 분양신청 및 관리처분계획수립

- (분양신청) 분양신청 공고, 통지내용에 개략적인 조합원 분담금에 재건축부담금 예정을 반영하여 토지등소유자에게 통지하여야 한다.
- (관리처분계획 수립) 관리처분계획안 작성 시 정비사업비의 추산액에 조합원 분담금과 재건축부담금 산정기준과 산정액을 반영하여 총회의결을 거쳐 관리처분계획을 행정시장에게 인가받아야 한다.

4. 사전징수 및 예치(「재건축이익환수법」 제19조)

- 납부의무자는 관리처분계획에 따라 재건축부담금 예정액의 전부 또는 일부를 조합원으로부터 사전에 징수할 수 있다.
- 납부의무자는 행정시장이 지정하는 계좌를 통해서만 재건축부담금을 사전에 징수하여 예치할 수 있으며, 계좌 개설을 신청받은 행정시장은 7일 이내 주택도시기금에 위탁하거나, 해당지역 금융기관에 조합등과 행정시장의 공동명의로 계좌를 개설하여야 한다.
- 행정시장은 사전징수금액을 예치한 경우, 최종 결정된 재건축부담금에서 이자등을 차감하여 재건축부담금을 부과할 수 있다.

5. 부담금 사전통지(「재건축이익환수법」 제15조제2항 및 영 제11조)

- 행정시장은 재건축부담금을 결정·부과하기 전에 **부과종료시점(준공인가일)부터 3개월 이내**에 그 부과기준 및 재건축부담금을 납무의무자에게 미리 서면으로 통지해야 한다.

6. 고지 전 심사청구(「재건축이익환수법」 제16조)

- 재건축부담금을 통지받은 납무의무자는 부담금에 대하여 이의가 있는 경우 사전 통지를 받은 날부터 **50일 이내**에 행정시장에게 심사를 청구할 수 있음.
- 재건축부담금 결정·고지 전(부과종료시점부터 5개월 이내) 심사청구서를 행정시장에게 제출하면, 행정시장은 그 청구일로부터 **30일 이내**에 이를 심사하여 서면으로 통지하여야 한다.
- 고지 전 심사 청구의 내용이 **법 제9조(주택가액의 산정) 및 제10조(정상주택 가격상승분의 산정)와 관련된 사항일 경우** 한국부동산원의 검증과 부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 재건축부담금을 재산정하여 부과하여야 하며, 이 경우에는 심사기간을 **최장 60일까지** 연장할 수 있다.

7. 부담금 결정·고지 및 납부(「재건축이익환수법」 제15조, 제17조 및 제18조)

- (부담금 결정·고지) 행정시장은 부과종료시점(준공인가일)부터 **5개월 이내**에 재건축부담금을 결정·부과하여야 한다. 다만, 재건축부담금을 감경*하는 경우에는 부과종료시점(준공인가일)부터 **8개월 이내**에 재건축부담금을 결정·부과할 수 있고 납무의무자가 고지 전 심사를 청구한 경우 그 결과의 서면통지일로부터 **1개월 이내**에 재건축부담금을 결정·부과하여야 한다.

* 부담금 감경사항(법 제14조의2) : 조합원이 속한 세대의 구성원이 재건축사업의 대상이 되는 주택 외의 다른 주택을 보유하지 아니한 경우로서 해당 조합원이 부과종료시점(준공인가일)부터 역산하여 6년이상 재건축 대상주택을 보유한 경우에는 총 재건축부담금액 중 해당 조합원이 납부해야하는 부담금액에 다음 각 호의 보유기간에 따른 비율을 곱한 금액에 해당하는 재건축부담금을 감경한다. 이 경우 해당 조합원은 부과종료 시점에 1세대 1주택자이어야 한다.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 보유기간이 6년 이상 7년 미만 : 100분의 10 | 2. 보유기간이 7년 이상 8년 미만 : 100분의 20 |
| 3. 보유기간이 8년 이상 9년 미만 : 100분의 30 | 4. 보유기간이 9년 이상 10년 미만 : 100분의 40 |
| 5. 보유기간이 10년 이상 15년 미만 : 100분의 50 | 6. 보유기간이 15년 이상 20년 미만 : 100분의 60 |
| 7. 보유기간이 20년 이상 : 100분의 70 | |

- (부담금 납부) 재건축부담금의 납무의무자는 부과일로부터 **6개월 이내**에 재건축 부담금을 납부하여야 하며, 납부 시 현금에 의한 납부를 원칙으로 한다. 다만, 납부대행기관을 통한 신용카드·직불카드, 해당 재건축사업으로 건설·공급되는 주택으로 납부가 가능하다.

* 재건축부담금의 납부의 고지, 납부의 연기 및 분할납부, 징수방법, 행정심판의 특례 등 재건축부담금의 납부·징수에 관하여 이 법에 규정되어 있는 것을 제외하고는 「개발이익환수에 관한 법률」 제15조부터 제17조까지, 제19조부터 제23조까지와 제26조의 규정을 준용한다. 다만, 2차 납부의무 조합원에 대한 납부고지는 「국세징수법」 제7조를 준용한다.

□ 재건축부담금의 부과금액

- 재건축 초과이익 = 종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격상승분 + 개발비용)
- 재건축부담금 = 재건축 초과이익 × 부과율

1. 재건축 초과이익

구 분	적 용 내 용
개시시점 주택가액 (최초 조합설립인가일)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개시시점의 공시주택가격 총액에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 금액 * 부과개시시점부터 종료시점까지 10년 초과시 종료시점부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과시점으로 함
정상주택가격상승분	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개시시점 주택가액에 정기에금이자율 또는 평균주택가격상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정한 금액 = 산정식
개발비용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공사비, 설계감리비, 제세공과금, 조합운영비 등 조합운영 및 주택건설 전반에 소요된 비용
종료시점 주택가액* (준공 인가일)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ①조합원 분양가격(준공시점 공시가격), ②일반분양분 주택가격, ③소형주택인수가격을 합산한 금액
부과율	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 조합원 평균이익에 따라 0~50%까지 누진적용 * 조합원 1인당 8천만원까지 면제

* 종료시점 주택가액 : 조합원분(한국부동산원 산정 + 부동산가격공시위원회에서 심의결정), 일반분양분(분양시점 분양가격), 재건축소형주택분(지자체, LH, 지방공기업(개발공사)에서 인수한 가격)

구 분	산정 방법	
	예정액 통지 시(관리처분계획)	준공 시
종료시점 주택가액 (준공인가일)	인근시세에 가격상승률 적용	한국부동산원에서 산정
개시시점 주택가액 (최초 조합설립인가일)	공시된 주택 가격 총액	
정상주택가격상승분	산정식에 따름 주택가격 통계생산 이전기간 한국부동산 의뢰	
개발비용	조합제출자료에 따름	정산자료(회계감사 등)

2. 재건축부담금 부과율

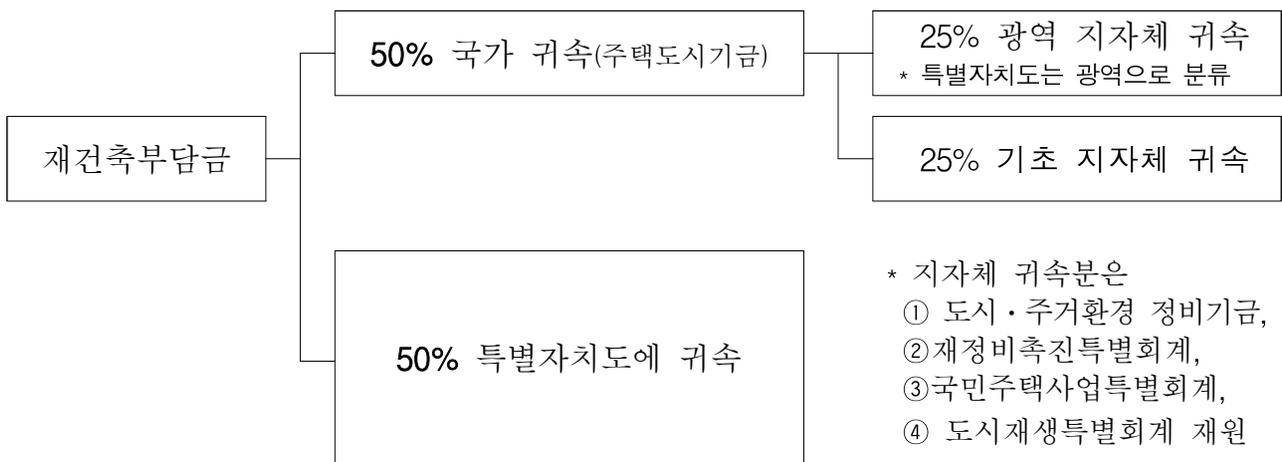
조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
8천만원 이하	면 제
8천만원 초과 ~ 1억3천만원 이하	8천만원 초과금액의 10% × 조합원수
1억3천만원 초과 ~ 1억8천만원 이하	500만원 × 조합원수 + 1억3천만원 초과금액의 20% × 조합원수
1억8천만원 초과 ~ 2억3천만원 이하	1,500만원 × 조합원수 + 1억8천만원 초과금액의 30% × 조합원수
2억3천만원 초과 ~ 2억8천만원 이하	3,000만원 × 조합원수 + 2억3천만원 초과금액의 40% × 조합원수
2억8천만원 초과	5,000만원 × 조합원수 + 2억8천만원 초과금액의 50% × 조합원수

□ 재건축부담금 면제를 위한 임시 특례(「재건축이익환수법」 제3조의2)

- 2017년 12월 31일까지 재건축사업은 관리처분계획인가를 신청한 경우, 소규모 재건축사업은 사업시행계획인가를 신청한 경우 재건축부담금을 면제한다.

□ 재건축부담금 징수금 배분(「재건축이익환수법」 제4조)

- 재건축초과이익의 환수에 따라 징수된 재건축부담금은 국가에서 100분의 50 해당 특별자치도에 100분의 50이 각각 귀속된다.
 - (국가 귀속분) 주택도시기금의 재원으로 귀속(국가 귀속분 평가를 통해 지자체 귀속)
 - * 국가 귀속분(재건축부담금의 50%) 광역 지자체와 기초 지자체 각각 50%(재건축부담금의 25%) 지원
 - (지방자치단체 귀속분) ① 도시·주거환경정비기금 또는 ② 재정비촉진특별회계 또는 ③ 국민주택사업특별회계 또는 ④ 도시재생특별회계의 재원으로 귀속

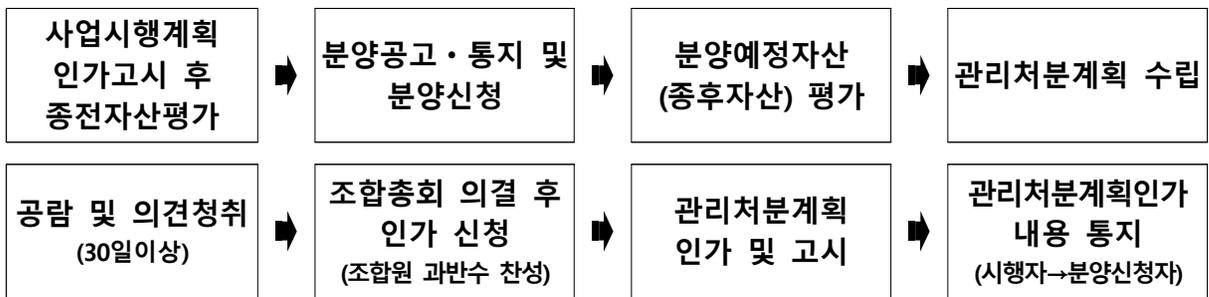


* 국가 귀속분 50%는 지자체의 주거기반시설의 설치수준(10%), 주거복지실태 평가결과(30%), 주거복지 증진 노력(45%), 정책추진 기반조성 노력(15%) 항목을 평가하여 광역·기초 지자체에 각각 25% 비율로 지원

□ 관리처분계획의 수립

- 사업시행자는 사업시행계획의 인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 종전자산 평가를 실시하고, 토지등소유자에게 분양공고·통지한 후 분양신청을 받아야 함
- 분양신청기간이 만료되면 그 만료일을 기준으로 한 분양예정(종후)자산 평가를 실시하고 그 결과와 분양신청현황을 기초로 관리처분계획안을 수립하고, 주민공람 및 의견청취, 관리처분계획 총회 의결을 거쳐 인가권자(행정시장)에게 제출할 관리처분계획을 확정함

<관리처분계획 인가 절차도>



□ 관리처분계획의 내용(법 제74조제1항)

구 분	내 용	서식 (조례시행규칙)
법 (제74조)	1. 분양설계(분양설계 시 포함되야 할 사항 조례 제39조제6호 명시)	
	2. 분양대상자의 주소 및 성명	
	3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다) : 종후자산	별지 제19호서식
	4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나목의 경우에는 법 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다. 가. 일반 분양분 나. 공공지원민간임대주택 다. 임대주택 라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등	별지 제20호서식
	5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 법 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 행정시장에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) : 종전자산	별지 제19호서식

구 분	내 용	서 식 (조례시행규칙)
법 (제74조)	6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기	별지 제21호서식
	7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세	별지 제22호서식
	8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액	별지 제23호서식
영 (제62조) 및 조례 (제39조)	1. 법 제73조에 따라 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법	별지 제24호서식
	2. 법 제79조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법	별지 제20호서식
	3. 영 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.	
	4. 정비사업의 시행으로 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세	별지 제10호서식 별지 제11호서식
	5. 기존 건축물의 철거 예정시기	
	6. 법 제74조제1항제1호의 분양설계 에는 다음 각 목의 사항을 포함할 것 가. 관리처분계획 대상물건 조서 및 도면 나. 임대주택의 부지명세·부지가액·처분방법 및 임대주택 공급대상 세입자명부(임대주택을 건설하는 정비구역에 한정한다) 다. 환지에정지 도면(환지방식인 경우에 한정한다.) 라. 종전 토지의 지적 또는 임야도면	별지 제25호서식 별지 제26호서식 별지 제27호서식
	7. 법 시행규칙 제12조제1호나목에 따른 관리처분계획의 총회의결서 사본 과 법 제72조제1항에 따른 분양신청서 (권리신고 사항을 포함한다) 사본을 첨부 하여야 한다.	
	8. 영 제14조제3항에 따른 현금납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부 방법 및 납부기한 등을 포함한 협약 관련 서류	
	9. 그 밖에 관리처분계획의 내용을 증명하는 서류	

(보류지) 법 제72조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 **정관 또는 사업 시행계획으로 정하는 목적**(분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되는 등)을 위하여 그 잔여분을 **보류지**로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 일반분양할 수 있다. 이 경우 「주택법」 제54를 준용한다. (법 제79조제4항)

(체비지) 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물을 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 본다. 즉 정비사업에서 **체비지는 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물로 통상 일반분양분을 말한다.**(법 제87조제3항)

제12절

주민공람 및 의견청취(법 제78조)

□ 관리처분계획의 수립

- 사업시행자는 법 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 한다. 다만, 경미한 사항 변경인 경우 공람 및 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- 사업시행자는 공람을 실시하려는 경우 공람기간·장소 등 공람계획에 관한 사항과 개략적인 공람사항을 미리 토지등소유자에게 통지하여야 한다.

제13절

관리처분계획의 총회의결(법 제45조, 법 제74조)

□ 총회의결 시기

- 관리처분계획은 총회의 의결사항으로 관리처분계획인가 신청 전에 조합원 총회의 결의를 거쳐야 한다(법 제45조제1항제10호)

□ 총회개최 전 통지

- 사업시행자는 관리처분 총회의 개최일부터 1개월 전에 다음 각 목의 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다(법 제74조제5항)
 1. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)
 2. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법
 - 가. 일반 분양분
 - 나. 공공지원민간임대주택(임대주택사업자의 성명 및 주소, 법인은 법인 명칭 및 소재지, 대표자 성명 및 주소)

(공공지원민간임대주택) 임대사업자가 주택도시기금의 출자·융자·보증 등 공공지원을 통해 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택

다. 임대주택

라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

3. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 철거된 건축물은 행정시장에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
4. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우 재건축부담금에 관한 사항 포함) 및 조합원 부담규모 및 부담시기

□ 총회 의결정족수

- 관리처분계획의 수립 및 변경은 조합원 총수의 과반수 찬성으로 의결함. 단 조합원의 20%이상 직접 출석해야 하며, 관리처분계획에서의 정비사업비가 사업시행계획인가 받을 때의 정비사업비보다 10% 증가(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외한다)하는 경우 조합원 2/3의 찬성이 필요함
- 다만, 관리처분계획의 경미한 변경은 총회의결이 필요하지 않음

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

제14절

관리처분계획인가 신청 및 변경(법 제74조)

□ 관리처분계획의 인가 신청(법 제74조제1항 및 시행규칙 제12조)

- 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 다음의 서류를 행정시장에게 제출하고 관리처분계획인가를 받아야 한다.
 1. 관리처분계획인가 신청서(시행규칙 별지 제9호 서식)
 2. 관리처분계획서
 3. 총회의결서 사본
 4. 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본(공사계약이 변경된 경우에는 변경된 공사계약서 사본을 말한다)

□ 인가받은 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우

- 인가받은 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에 다음의 서류를 행정시장에게 제출하고 변경인가를 받아야 한다.
 1. 관리처분계획(변경·중지·폐지)인가 신청서(시행규칙 별지 제9호 서식)

2. 변경·중지 또는 폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류
 - 변경·중지 또는 폐지에 대한 총회의결서, 관리처분(변경)계획서 및 변경사유 등

□ 인가받은 사항중 경미한 변경을 하는 경우(영 제61조)

- 다음은 경미한 사항을 변경하는 경우로 행정시장에게 신고(20일 이내 신고수리 여부 신고인에게 통지)로써 가능하고 총회 의결 또는 토지등소유자의 동의는 필요하지 않다.
 1. 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우에만 해당한다)
 2. 법 제40조제3항에 따른 정관 및 법 제50조에 따른 사업시행계획인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
 3. 법 제64조에 따른 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
 4. 법 제129조에 따른 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 아니하는 경우
 5. 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
 6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자의 주소(법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 변경하는 경우

□ 관리처분계획의 타당성 검증(법 제78조제3항)

- 행정시장은 타당성 검증대상 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 검증기관(토지구획공사등, 한국부동산원)에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 행정시장은 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 할 수 있다.
- 타당성 검증대상
 1. 행정시장에게 제출한 관리처분계획서의 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우 재건축부담금을 포함한다)이 사업시행계획인가를 받은 사업시행계획서의 정비사업비보다 10% 이상 증가한 경우
 2. 행정시장에게 제출한 관리처분계획서의 조합원 분담규모가 분양신청을 받기 전 토지등소유자에게 통지한 분양대상자별 분담금 추산액 총액보다 20% 이상 증가한 경우
 3. 조합원 5분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 15일 이내에 행정시장에게 타당성 검증을 요청한 경우
 4. 그 밖에 행정시장이 필요하다고 인정하는 경우
- 사업시행자는 위 제1호 또는 2호에 해당하는 경우 관리처분계획인가의 신청 이전(총회 의결이 있는 경우로 한정)에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 행정시장에게 타당성 검증이 요청된 것으로 본다.

□ 관리처분계획의 인가(법 제78조제2항)

- 조합이 수립한 관리처분계획은 행정청의 ‘인가’ 라는 보충적 행정행위를 통해 그 법률상의 효력이 완성된다.
- 행정시장은 관리처분계획 인가신청을 받으면 신청이 있는 날부터 30일(타당성 검증을 하는 경우 60일 이내) 이내에 관리처분계획의 내용이 관리처분계획의 기준, 필요적 기재사항, 정관에서 정한 분양의 기준 등에 맞는지 여부를 심사하여 인가하고 사업시행자에게 통지한다.

□ 관리처분계획인가의 고시(법 제78조제4항, 시행규칙 제13조)

- 행정시장이 관리처분계획을 인가하는 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 인가 내용을 당해 지자체의 공보에 고시하여야 한다.
 1. 정비사업의 종류 및 명칭
 2. 정비구역의 위치 및 면적
 3. 사업시행자의 성명 및 주소
 4. 관리처분계획인가일
 5. 다음 각 목의 사항을 포함한 관리처분계획인가의 요지
 - 가. 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획
 - 나. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획
 - 다. 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세
 - 라. 기존 건축물의 철거 예정시기 등

□ 분양신청자에 대한 통지(영 제65조제2항)

- 사업시행자는 행정시장의 관리처분계획 고시가 있을 때에는 분양신청을 한 자에게 다음 사항을 통지하여야 한다. 변경의 고시가 있을 때에는 변경내용을 통지하여야 한다.
 1. 정비사업의 종류 및 명칭
 2. 정비사업 시행구역의 면적
 3. 사업시행자의 성명 및 주소
 4. 관리처분계획의 인가일
 5. 분양대상자별 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 대지 또는 건축물의 명세 및 추산가액

□ 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가의 시기 조정(법 제75조)

- 도지사는 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 관리처분계획인가의 시기를 조정하도록 해당 행정시장에게 요청할 수 있다.
- 이 경우 요청을 받은 행정시장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 하며, 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다.

□ 관리처분계획인가에 따른 공동주택분양대상자 확정 조합원 등의 명단관리

- 「주택법」 제54조 및 「주택공급에 관한 규칙」 제57조제1항에 따라 사업시행자는 **분양주택의 당첨자 명단이 확정된 경우** 부정확한 주택공급 방지를 위한 당첨자 명단관리를 위해 전산관리지정기관(금융결제원)에 **명단을 통보**하여야 한다.
- 재건축·재개발사업으로 건설되는 주택으로서 관리처분계획에 따라 입주대상자로 확정된 토지등소유자 또는 조합원도 당첨자 명단관리 대상으로서, 관리처분계획을 인가한 행정시장은 인가일 당시 입주대상자로 확정된 조합원 명단을 전산관리지정 기관에 직접 통보하여야 한다.(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호나목, 제57조 단서)

□ 관리처분계획인가의 효력

1. 종전 토지 및 건축물의 사용·수익 제한(법 제81조제1항)

관리처분계획의 인가고시가 있는 때에는 종전의 토지 등에 대한 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등은 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 사업시행자의 동의를 얻거나 「토지보상법」 상 손실보상이 완료되지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

지상권·전세권 또는 임차권 등 계약의 해지 및 금전보상 가능(법 제70조)

정비사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있으며, 전세금·보증금·그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 행사할 수 있다. 금전의 반환청구권의 행사로 해당 금전을 지급한 사업시행자는 해당 토지등소유자에게 구상할 수 있다. 구상이 되지 아니하는 때에는 해당 토지등소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다. 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

2. 권리·의무의 확정

관리처분계획은 인가고시로 그 내용이 확정된다.

3. 건축물의 철거 가능(법 제81조제2항)

사업시행자는 행정시장의 허가를 얻은 경우를 제외하고는 관리처분계획의 인가를 받은 후 건축물을 철거하여야 한다.

□ 일반수립기준

- 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.
- 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
- 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다.
- 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지를 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
- 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다.

□ 주택공급 기본원칙

- 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니한 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

□ 주택공급기준

위의 주택공급 기본원칙에도 불구하고 다음 사항의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

1. 1필지 토지 공유자 : 조례로 정하는 경우에는 주택을 공급할 수 있다.

⇒ 공유지분이 토지면적 60㎡이상 또는 권리가액이 분양공동주택 최소규모 추산액 이상

조례 제40조제2항제3호 단서규정(재개발사업에 한함)

재개발구역 내 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분면적이 60㎡이상 또는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자는 분양대상자로 본다.

※ 토지등소유자(또는 조합원)와 분양대상자가 차이를 보이는 이유 중 하나로, 재개발 사업에서 1필지 토지를 여러 명이 공유한 경우 조례에서 권리산정 기준일 이전 지분면적이 일정규모 이상인 자 또는 권리가액이 분양최소규모 추산액 이상인 자도 주택을 공급받을 수 있다.

2. **소유한 주택 수 만큼 공급** : 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급 공급할 수 있다.

가. **(재건축사업) 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자.**

다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상 지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다)에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 토지등소유자는 제외한다.

⇒ 제주특별자치도의 경우 과밀억제권역이 없으므로, 재건축사업인 경우 소유한 주택 수 만큼 공급가능

나. **(기숙사 등) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자**

다. **(공공소유) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등**

라. **(공공기관이전) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이 전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자**

3. **중전 토지 또는 건축물 감정평가액의 범위 또는 중전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택 공급하는 경우**

단, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 공급하여야 하고 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외)하거나 전매를 알선할 수 없다.

□ 기타주택공급기준(선택) : 지분형주택, 토지임대부 분양주택 공급

1. 지분형주택의 공급

사업시행자가 토지주택공사등인 경우 분양대상자와 사업시행자가 공동 소유하는 방식으로 주택(이하 “지분형주택”)을 공급할 수 있다.

○ 지분형주택의 규모, 공동소유기간 및 분양대상자

- 지분형주택의 규모는 주거전용면적 60제곱미터 이하인 주택
- 지분형주택의 공동 소유기간은 소유권을 취득한 날부터 10년의 범위에서 사업시행자가 정하는 기간
- 지분형주택의 분양대상자는 다음 요건을 모두 충족하는 자
 - 중전에 소유하였던 토지 또는 건축물의 가격이 지분형주택의 분양가격 이하에 해당하는 사람
 - 세대주로서 정비계획의 공람 공고일 당시 해당 정비구역에 2년 이상 실제 거주한 사람
 - 정비사업의 시행으로 철거되는 주택 외 다른 주택을 소유하지 아니한 사람

- 지분형주택의 공급방법·절차, 지분 취득비율, 지분 사용료 및 지분 취득가격 등 사업시행자인 토지주택공사등이 따로 정한다.

2. 토지임대부 분양주택 전환 공급

국토교통부장관, 도지사 또는 토지주택공사등은 정비구역에 세입자와 다음 각 호 면적 이하의 토지 또는 주택을 소유한 자의 요청이 있는 경우에는 재개발사업으로 인수한 임대주택의 일부를 「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 전환하여 공급하여야 한다.

○ 토지임대부 분양주택 공급대상자(조례 제47조)

- 면적이 135제곱미터 미만의 토지를 소유한 자로서 건축물을 소유하지 아니한 자
- 바닥면적이 60제곱미터 미만의 사실상 주거를 위하여 사용하는 건축물을 소유한 자로서 토지를 소유하지 아니한

제17절 관리처분의 방법(영 제63조)

□ 재개발사업의 관리처분방법(영 제63조제1항)

1. 시·도조례로 분양주택의 규모를 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급할 것.
 ⇒ 조례로 제한하는 사항 없음. 다만, 국토부고시 임대주택 및 주택규모별 건설비율에 따라 국민 주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)의 주택 건설비율(재개발 80%, 재건축 60%이하) 준수
2. 1개의 건축물의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것.(주택단지 제외)
3. 정비구역의 토지등소유자(지상권자는 제외)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.
 ⇒ 토지등소유자(또는 조합원)와 분양대상자가 차이를 보이는 주 이유 중 하나로, 위임한 시·도조례에서 토지등소유자 중에서 공동주택분양대상자를 따로 규정(제외 또는 추가)할 수 있다.(조례 제40조)
4. 1필지의 대지 및 그 대지에 건축된 건축물(법 제79조제4항 전단에 따라 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양(일반분양)하는 부분 제외)을 2인 이상에게 분양하는 때에는 기존의 토지 및 건축물의 가격(제93조에 따라 사업시행방식이 전환된 경우에는 환지예정지의 권리가액)과 영 제59조제4항 및 제62조제3호에 따라 토지등소유자가 부담하는 비용의 비율에 따라 분양할 것
 - (영 제59조제4항) 재개발사업의 경우 토지등소유자가 정비사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 따라 분양받을 수 있는 것 외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축물(주택을 제외한다)을 분양 받으려는 때에는 분양신청을 하는 때에 그 의사를 분명히 하고, 종전자산

가격(사업시행계획인가 고시날 기준)의 10퍼센트에 상당하는 금액을 사업시행자에게 납입하여야 한다. 이 경우 그 금액은 납입하였으나 영 제62조제3호에 따라 정하여진 비용부담액을 정하여진 시기에 납입하지 아니한 자는 그 납입한 금액의 비율에 해당하는 만큼의 대지 및 건축물(주택을 제외한다)만 분양을 받을 수 있다.

- (영 제62조제3호) 관리처분계획의 내용으로 위 제4호의 비용 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.

5. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 건축물의 공용부분은 각 권리자의 공유로 하되, 해당 공용부분에 대한 각 권리자의 지분비율은 그가 취득하게 되는 부분의 위치 및 바닥면적 등의 사항을 고려하여 정할 것
6. 1필지의 대지 위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 따라 그 대지소유권이 주어져도록 할 것(주택과 그 밖의 용도의 건축물이 함께 설치된 경우에는 건축물의 용도 및 규모 등을 고려하여 대지지분이 합리적으로 배분될 수 있도록 한다). 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도조례로 정할 수 있다.
⇒ 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위 조례 제41조 및 제42제 참조

□ 재건축사업의 관리처분방법(영 제63조제2항)

○ 재건축사업의 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 정하는 경우 그에 따른다.

1. 위의 재개발사업의 관리처분방법 제5호 및 제6호를 적용할 것.
2. 부대시설·복리시설(부속토지를 포함)의 소유자에게는 부대시설·복리시설을 공급한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급할 수 있다.
 - 가. 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것
 - 나. 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것
 - 다. 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것

제18절

주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(법 제77조)

□ 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(법 제77조)

- 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시일 또는 도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 기준일)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. (제주특별자치도의 경우, 현재 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시일)

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우
5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

⇒ 조례 제40조 재개발사업의 공동주택 분양대상자를 규정하면서 “권리산정 기준일”을 기준으로 사용하고 있음.

제19절

정비사업의 주택 등 분양대상자 및 공급순위

□ 주택 등 분양대상자 : 일정 요건의 토지등소유자로서 조합원

- (재개발사업) 지상권자를 제외한 토지등소유자(법 제74조제6항 및 영 제63조제1항제3호 전단)로서 법 제39조(조합원의 자격 등) 및 영 제37조(조합원), 법 제40조(정관의 기재사항 등)제1항제2호에 따라 정관에서 정한 조합원의 자격을 갖춘(취득)한 자이고, 영 제38조제15호에 따라 정관에서 정한 조합원의 권리로서 주택 등의 분양청구권을 가진다.

※ 영 제63조제1항제3호 전단에 따라 지상권자는 분양권이 없음.

- (재건축사업) 재건축사업에 동의한 토지등소유자(매도청구 최고시 동의의사를 회답한 자, 양도·상속 등으로 소유권 이전된 자로서 조합설립변경인가로 조합원 자격을 취득(회복)한 자 포함)로서 법 제39조(조합원의 자격 등) 및 영 제37조

(조합원), 법 제40조(정관의 기재사항 등)제1항제2호에 따라 정관에서 정한 조합원의 자격을 갖춘(취득)한 자이고, 영 제38조제15호에 따라 정관에서 정한 조합원의 권리로서 주택 등의분양청구권을 가진다.

※ 법 제39조제1항에 따라 재건축사업은 재건축사업에 동의한 토지등소유자만 조합원 자격 있음.

[참고] 조합원의 자격 - 업무면랍 제10장 제4절 “정비사업의 조합원”

《법 제39조(조합원 자격 등)》

- (1) 수인이 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권(재건축은 토지 및 건축물)을 공유 : 수인을 대표하는 1인 조합원
- (2) 수인의 토지등소유자가 동일세대(19세 이상 자녀 분가 등으로 세대분리된 경우 제외)인 경우 : 수인을 대표하는 1인 조합원
- (3) 조합설립인가후 1인의 토지등소유자에게서 토지 또는 건축물 소유권, 지상권을 양수하여 수인이 소유한 경우 : 수인을 대표하는 1인 조합원

□ 재개발사업의 주택 등 분양대상자 예외 규정

- 「도시정비법」에서 토지등소유자로서 분양신청을 할 수 있는 자에 대하여 추가 또는 제한에 대한 규정을 별도로 두고 있음.

- 법 제72조(분양공고 및 분양신청)제6항 본문에서 투기과열지구의 정비사업에서 분양신청자격 제한
 ⇒ 재건축, 재개발사업 모두 해당되나, 제주특별자치도는 투기과열지구가 없어 해당사항없음.
 - 법 제74조(관리처분계획의 인가 등)제6항 및 영 제63조(관리처분의 방법 등)제1항(재개발사업의 관리 처분 방법)제3호·제7호에서 시·도조례로 위임되어 규정한 우리 도 조례 제40조·제41조·제42조에서 재개발사업의 주택 등 분양대상자에서 제외(또는 포함)하는 자 및 공급기준

- 재개발사업의 경우 관리처분 방법에 대하여 분양대상자 및 공급기준을 법 이외의 사항을 조례로 위임되어 있음.(조례 제40조부터 제42조까지)

□ 재개발사업의 공동주택 분양대상자(조례 제40조)

- ① 영 제63조제1항제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일(법 제72조제2항에 따른 분양 신청기간이 만료되는 날, 이하 같다) 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.
 1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합의 정관등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자
 2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 60제곱미터 이상인 자
 3. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지 및 건축물의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자

4. 사업시행방식전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 따라 환지를 지정받은 자 (재개발사업 환지방식에서 관리처분방식으로 전환 시)
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양 신청자를 1명의 분양대상자로 본다.
1. 단독주택 또는 다가구주택이 법 제77조에 따른 권리산정기준일(정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시일, 이하 같다) 후 다세대 주택으로 전환된 경우
 2. 법 제39조제1항제2호(여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 경우 조합원을 1명으로 본다.)에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
 3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정 기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호(종전토지의 총면적이 60제곱미터 이상) 또는 권리가액이 제1항제3호(종전 토지 및 건축물의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상)에 해당하는 경우는 예외로 한다.
 4. 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 1필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우
 5. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우
 6. 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등 소유자의 수가 증가하는 경우
- ③ 제1항제2호(종전토지의 총면적이 60제곱미터 이상)의 종전 토지의 총면적 및 제1항제3호(종전 토지 및 건축물의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상)의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 않는다.
1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
 2. 하나의 건축물이 하나의 대지 범위에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후에 그 건축물과 토지를 분리하여 취득한 경우
 3. 1필지의 토지를 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 분할 취득하거나 공유 지분으로 취득한 경우
- ④ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 사업시행방식전환의 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.(재개발사업 환지방식에서 관리처분계획방식으로 전환한 경우)

□ 재개발사업의 분양주택 공급기준(조례 제41조)

- 영 제63조제1항제7호에 따른 재개발사업의 주택공급은 분양대상자에게 다음 각 호의 기준에 따라 사업시행인가일을 기준으로 한 종전의 토지 또는 건축물의 권리가액을 기준으로 공급한다.
 1. 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양할 것. 이 경우 인접한 분양주택가액이 2개인 때에는 분양대상자의 신청내용에 따른다.
 2. 제1호에도 불구하고 정관등으로 정하는 경우 권리가액이 높은 순서로 분양 가능
 3. 동일규모 주택분양 시 경합이 있을 경우에는 권리가액이 높은 순으로 분양하고, 권리가액이 같은 경우에는 공개추첨에 따르되, 주택의 동·층·호 등의 위치 결정은 주택규모별 공개추첨에 따를 것
 4. 법 제76조제1항제7호라목(분양대상자별 종전자산 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 이 경우 이전고시일 다음 날부터 3년동안 전매 또는 전매 알선을 할 수 없다)에 따라 2주택을 공급하는 경우에는 권리가액에서 1주택 분양신청에 따른 분양주택가액을 제외하고 나머지 권리가액이 높은 순서로 60제곱미터 이하의 주택을 공급 가능

□ 재건축사업의 분양주택 공급기준(법 제76조, 법 제77조 및 영 제63조제2항)

- 분양신청기간까지 법 제39조(조합원의 자격 등) 및 영 제30조(조합원), 법 제40조제1항제2,18호 및 영 제38조제15호에 따라 조합정관에서 정한 조합원의 자격을 갖춘(취득 또는 회복한) 자로서 법 제77조 권리산정기준일 기준 분양신청을 할 수 있는 권리를 가진 자
- 「도시정비법」상 권리산정기준일 기준으로 주택 수 만큼 주택공급을 할 수 있으며, 종전 주택단지의 부대시설·복리시설(부속토지 포함) 소유자는 원칙적으로 부대시설·복리시설을 공급받을 수 있으나, 다음의 경우에 한하여 1주택을 분양받을 수 있다.
(법상 재건축사업의 분양주택대상자 및 공급기준 조례 위임사항 없음)
 - 가. 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 나목에서 같다)을 곱한 가액보다 클 것
 - 나. 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것

다. 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것

□ 재개발사업의 상가 등 부대·복리시설의 공급기준(조례 제42조)

○ 영 제63조제1항제7호에 따라 재개발사업으로 조성되는 상가 등 부대·복리시설은 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.

1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록(인허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 같다)을 마친 해당 건축물의 소유자로서 종전가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 해당 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록을 마친 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 않은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

○ 동일 순위의 상가 등 부대·복리시설에 경합이 있는 경우에는 조례 제41조제3호에 따라 공개추첨으로 정한다.

□ 재건축사업의 상가 등 부대·복리시설의 공급기준

○ 「도시정비법」에서 상가등의 공급순위 기준을 따로 정한 바 없으므로 정관에서 정한 바에 따르거나 관리처분계획안에 포함하여 관리처분계획 수립에 관한 총회 의결을 거쳐 정할 수 있으며 조합원 전원의 동의를 받아 공급순위에 대한 관리처분기준을 따로 정할 수 있다.

* 영 제63조제2항에 따라 재건축사업의 관리처분 방법은 조합원 전원 동의를 받아 그 기준을 따로 정할 수 있음.

□ 재개발사업의 세입자 주거대책(조례 제32조)

◎ 사업시행계획단계 세입자 임대주택 입주대상자 결정 : 세입자 주거대책

- 법 제52조(사업시행계획서의 작성)제1항제4호(세입자의 주거 및 이주 대책)에 따라 사업시행자는 도지사와 협의하여 해당 재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자(조례 별표 3의 임대주택 공급조건에 해당하는 세입자를 말한다) 중 임대주택 입주를 희망하는 자에 대해서 서면으로 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 선정할 수 있다. 이 경우 임대주택 입주대상자 명부를 작성하여 법 제50조에 따른 사업시행계획인가 신청 시 이를 첨부하여야 한다.

< 사업시행계획인가 시 임대주택 입주 신청이 가능한 세입자(조례 별표 3) >

제1순위: 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 계속하여 해당 정비구역안에 거주하고 있는 세입자로서 무주택세대주

- * (기준일) 영 54조에 따른 손실보상 기준일로서, 영 제13조 정비구역의 지정을 위한 주민공람공고일로 한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정·변경한 날 중 빠른 날을 말한다.
- * 기초생활수급자는 기준일(정비구역의 지정을 위한 주민공람공고일)을 사업시행계획인가 신청일 전까지 거주 기준일 완화로 임대주택 공급에 대한 사회약자 고려

- 법 제52조(사업시행계획서의 작성)제1항제6호(임대주택의 건설계획, 재건축사업은 제외)에 따라 사업시행자가 임대주택을 건설할 경우에는 임대주택 건설계획을 사업시행계획에 포함하여 법 제50조에 따른 사업시행계획인가를 신청하여야 한다.

재개발사업은 법 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율)에 따라, 임대주택 건설의 의무로 세입자 주거대책으로 미리 사업시행계획단계에서 임대주택 입주대상자로 확정하여 토지등소유자와 세입자간 분쟁 최소화 / 세입자 외 임대주택 입주대상자 관리처분 계획단계에서 확정

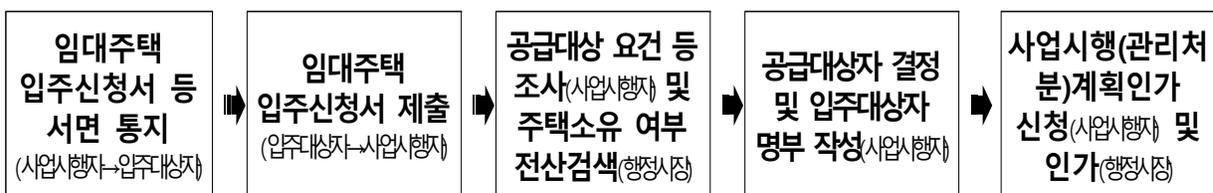
□ 재개발임대주택의 건설(조례 제33조)

- 법 제52조(사업시행계획서의 작성)제1항제6호(임대주택의 건설계획, 재건축사업은 제외)에 따라 사업시행자가 임대주택의 건설계획을 수립할 경우 임대주택을 직접 건설하거나 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 지방공사)로 하여금 건설하게 할 수 있다.
- 행정시장은 사업시행자가 건설하는 임대주택의 건설계획(사업시행계획서 상)에 관하여 다음 각 호의 사항을 지방공사와 협의하여야 한다.

1. 정비구역에 건설되는 임대주택 건축계획
 2. 임대주택 입주대상자 명부(조례 제32조제1항 전단에 따라 세입자를 선정한 경우에 한정한다)
 3. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서
- 지방공사가 임대주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 행정시장에게 보고하여야 한다.
1. 정비구역의 임대주택 건립규모 및 건축계획
 2. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서
 3. 주변지역의 임대주택 입주 현황

□ **재개발임대주택의 공급대상자 결정 절차**(조례 시행규칙 제13조)

- 사업시행자는 세입자 주거대책에 따라 사업시행계획 인가 시 임대주택 입주대상자 명부 작성을 위하여 사업시행구역 안의 세입자에게 임대주택 입주신청서 및 영 제54조제4항에 따른 주거이전비 지급에 관한 안내문을 서면으로 통지하여야 한다.
- 서면으로 통지를 받은 후 임대주택의 입주를 희망하는 세입자는 조례 시행규칙 별지 제17호서식의 임대주택 입주신청서를 사업시행자에게 제출하여야 한다.
- 사업시행자는 임대주택 입주신청서가 제출된 때에는 조례 제46조에 따른 공급대상 자격요건 및 거주실태를 조사하여 행정시장에게 제출하고, 신청인 및 세대원 전원 주택소유 여부에 관하여 행정시장에게 전산검색을 의뢰하여야 한다.
- 사업시행자는 전산검색 등을 거쳐 주택소유자로 판명되거나 그 밖의 자격요건에 미달하여 임대주택 입주대상에서 제외되는 신청자에게 소명기회를 부여하여 임대주택공급대상자를 결정한다.
- 사업시행자가 도지사와 협의하여 사업시행계획인가 시 사업시행구역 안의 세입자를 임대주택공급대상자로 확정하는 경우를 제외하고는 법 제74조에 따른 관리처분계획인가로서 확정된다. 이 경우 관리처분계획인가 시 임대주택공급대상자 결정 방법은 이를 준용한다.
- 조례 제46조제1항에 따른 무주택 세대주에 해당되는지 여부는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조를 준용한다.
- 재개발사업의 임대주택 공급대상자 결정절차



- 사업시행계획인가 시 해당 정비구역 안 세입자를 임대주택공급대상자로 확정하는 경우 제외하고, 관리처분계획인가 시 임대주택 공급대상자 결정

□ 사업시행(관리처분)계획인가 시 통보·통지(조례 시행규칙 제12조·제16조)

○ 사업시행계획인가 시(조례 시행규칙 제12조)

1. 행정시장은 법 제50조에 따라 사업시행계획인가를 하는 때에는 사업시행자에게 별지 제16호서식의 사업시행계획(변경·중지·폐지)인가서를 교부하고, 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 임대주택 건설 및 공급계획과 관계도면 등을 통보하여야 한다.
2. 행정시장은 영 제49조(사업시행계획인가 관계서류의 공람)에 따라 토지등 소유자에게 공고내용을 통지하는 때에는 임대주택 공급대상자(세입자)에게도 이를 통지하여야 한다.

○ 관리처분계획인가 시(조례 시행규칙 제16조)

1. 행정시장은 법 제78조제1항 본문에 따른 관리처분계획의 관련 서류를 공람 전에 제13조에 따른 임대주택 공급대상자가 있는 경우 주택소유 여부에 관한 전산검색을 실시하여야 한다.
 - * 주택소유 여부 전산검색 사업시행계획 및 관리처분계획 모두 인가 신청 전 실시 - 사업시행계획은 인가 신청 후 행정시장이 관계서류를 주민공람하지만, 관리처분계획은 인가 신청 전 사업시행자가 관계서류를 토지등소유자에게 공람한다.
2. 행정시장은 법 제78조제2항에 따라 관리처분계획의 인가를 결정하는 경우 사업시행자에게 별지 제28호서식의 관리처분계획인가서를 교부하여야 하며, 지방공사 사장에게는 별지 제26호서식의 정비사업구역 내 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 공급대상 (세입자)명부를 통보하여야 한다.
3. 사업시행자는 법 제78조제5항에 따라 분양신청자에게 관리처분계획인가 내용 등을 통지하는 경우 세입자로서 임대주택 입주대상자로 확정된 자에게도 별지 제29호서식의 임대주택 입주안내서를 통지하여야 한다.

□ 재개발임대주택의 인수(법 제79조제5항, 영 제68조, 조례 제44조)

- 국토교통부장관, 도지사 또는 토지구획공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 다음과 같다.
 - 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 인수를 요청하는 경우 도지사가 우선하여 인수하여야 하며, 도지사가 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지구획공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

- 재개발임대주택의 인수 가격은 다음 각 호의 금액 또는 가격을 합한 금액으로 하며, 제2호에 따른 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

1. 「주택법」 제57조제4항 전단에 따른 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 기본형건축비)의 80퍼센트에 해당하는 금액. 이 경우 기본형 건축비는 영 제67조에 따른 조합원 외의 자에게 분양하는 경우의 분양 공고일 직전에 고시된 금액으로 한다.(표준건축비에서 기본형건축비의 80%로 개정, 2024. 12. 17.)

< 재개발임대주택 인수가격 기본형건축비의 80% VS 표준건축비 >

당초 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준으로 건축비가 표준건축비를 상한으로 하고 있었으나, 「도시정비법」 개정(2024. 12. 17.)으로 기본형건축비의 80%로 변경되어 조합의 사업비 부담이 경감됨.

국토교통부 고시 제2025-93호(2025. 3. 1.) “분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용” 과 국토교통부 고시 제2023-64호(2023. 2. 1.) “공공건설 임대주택 표준건축비” 를 5층이하 60㎡초과 건축물을 기준으로 비교하면 기본형 건축비는 2,108,000원/㎡, 표준건축비는 1,120,800원/㎡으로 약 1.88배 차이가 나며, 기본형건축비의 80%인 경우에는 1,686,400원/㎡으로 약 1.5배임.

2. 부속토지의 가격
3. 다음 각 목에 따른 금액의 범위에서 인수자가 정하는 금액을 합산한 금액. 이 경우 인수자가 도지사인 경우에는 다음 각 목에 따른 금액의 범위에서 조례로 정하는 기준에 따라 정한다.(가산항목)

가. 기본형건축비에 가산되는 금액으로서 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3(건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법)으로 정하는 금액

나. 제2호에 따른 부속토지의 가격에 가산되는 금액으로서 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조제1항 각 호(제6호는 제외)에 따른 금액으로 정하는 금액

- 재개발임대주택의 부속토지는 임대주택의 대지권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호의 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 말한다)의 대상이 되는 토지를 말한다. 이 경우 정비구역 지정 시 별도 획지로 구획하여 재개발임대주택을 건설하는 경우에는 그 획지를 말한다.

- 사업시행자가 용적률 완화 및 특례를 받아 국민주택규모 주택의 임대주택을 건설·공급한 경우의 임대주택 인수가격은 법 제55조 및 제66조를 준용한다.

【도시정비법 상 재개발·재건축 용적률 완화(특례)에 따른 국민주택규모 주택 건설】

〈재개발·재건축 용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택 건설〉 법 제55조

사업시행자는 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 용적률을 완화받은 경우, 초과용적률(법적상한용적률-정비계획용적률)의 50%(재건축), 75%(재개발)를 국민주택규모 주택을 건설하여 국토부장관, 도지사, 토지주택공사등에게 공급(인수)하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. 인수된 국민주택규모 주택은 20년 이상 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다.

* 국민주택규모 : 주거전용면적이 1세대당 85㎡이하인 주택

〈재개발·재건축 용적률 특례에 따른 국민주택규모 주택 건설〉 법 제66조

사업시행자는 정비구역이 교통요충지 경계로부터 500m 이내 지역으로 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 완화를 받은 경우, 추가용적률(법적상한초과용적률-정비계획용적률)의 50%(재건축), 75%(재개발)를 국민주택규모 주택을 건설하여야 하며, 공급 및 인수방법은 법 제55조를 준용한다. 다만, 인수자(국토부장관, 도지사, 토지주택공사등)는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 70%까지 지분적립형·이익공유형·토지임대부 분양주택으로 공급할 수 있다.

공공 분양주택의 공급가격은 기본형건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 50%에 해당하는 가격으로 인수한다.

〈공공재개발·공공재건축 용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택 건설〉 법 제101조의5, 제101조의6

(공공재개발) 사업시행자는 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 완화를 받은 경우, 추가용적률(법적상한초과용적률-정비계획용적률)의 70%(다만 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정하는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 50%까지 완화할 수 있다)를 국민주택규모 주택을 건설하여야 하며, 공급 및 인수방법은 법 제55조를 준용한다. 다만, 인수자(국토부장관, 도지사, 토지주택공사등)는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 70%까지 지분적립형·이익공유형·토지임대부 분양주택으로 공급할 수 있다. 공공 분양주택의 공급가격은 법 제66조를 준용한다.

(공공재건축) 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 중상향(제1종일반주거지역→제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역, 제3종일반주거지역→준주거지역)되며, 중상향 법적상한 용적률까지 완화를 받은 경우, 추가용적률(중상향된 법적상한용적률-정비계획용적률)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설하여야 하며, 공급 및 인수방법은 법 제55조를 준용한다. 다만, 인수자(국토부장관, 도지사, 토지주택공사등)는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 70%까지 지분적립형·이익공유형·토지임대부 분양주택으로 공급할 수 있다. 공공 분양주택의 공급가격은 법 제66조를 준용한다.

구 분	내 용
지분적립형 분양주택	20~30년 범위에서 공공사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 소유지분을 적립하여 취득하는 주택(시세의 10~25% 지불한 뒤, 남은 금액 20~30년동안 천천히 상환하여 집의 소유권을 완전히 얻게되는 방식)
이익공유형 분양주택	시세의 80%이하로 공공분양주택을 공급받은 자가 의무 거주기간 5년을 채우고 해당 주택을 처분하려는 경우 공공사업자가 환매하되, 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양
토지임대부 분양주택	토지의 소유권은 공공사업자가 가지고, 건축물에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택(토지임대료를 월별 납부, 토지임대기간 40년, 40년 연장 가능, 총 80년 가능)

□ 재개발임대주택의 인수계약의 체결 등(조례 제45조)

- 도지사는 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(대지 및 부대·복리시설을 포함한다. 이하 같다)의 인수를 요청하는 경우 산정된 인수가격으로 조합과 매매계약(이하 “매매계약”이라 한다)을 체결하여야 한다.
- 조합은 사업시행계획인가 이후 임대주택 건설계획 및 매매가격 산출내역(변경을 포함한다) 등 관련서류를 도지사에게 제출하여야 한다.
- 조합은 도지사와 협의된 매매가격을 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- 도지사와 조합은 최초 일반분양 입주자 모집공고를 하는 때에 임대주택 매매계약을 체결하여야 한다. 다만, 도지사는 예산의 범위에서 매매계약 시점을 조정할 수 있다.
- 도지사는 매매계약에 따른 임대주택의 인수대금을 다음 각 호와 같이 지급한다.
 1. 계약금: 매매계약을 체결하는 경우 총액의 5퍼센트 지급
 2. 중도금: 건축공정에 따라 5회에 걸쳐 분할 지급하되, 건축공정의 20퍼센트, 35퍼센트, 50퍼센트, 65퍼센트, 80퍼센트 이상인 때에 각각 총액의 15퍼센트 지급
 3. 잔금: 법 제83조에 따른 준공인가(준공인가 전 사용허가 포함) 후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지 5퍼센트는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급
- 그 밖에 임대주택 인수에 필요한 사항은 도지사가 따로 정할 수 있다.
- 영 제68조제1항에 따라 토지구획공사등이 인수하는 경우 매매계약과 대금의 지급 방법은 토지구획공사등의 규정과 내규를 준용한다.

□ 재개발임대주택의 공급대상 기준(법 제79조제6항, 영 제69조, 조례 제46조)

- 사업시행자는 재개발사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 조례 [별표3]에 규정된 범위에서 도지사의 승인을 받아 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발임대주택으로서 최초의 임차인 선정이 아닌 경우에는 다음 각 호의 범위에서 정하는 범위에서 인수자가 따로 정한다.
 1. 임차인의 자격은 무주택 기간과 해당 정비사업이 위치한 지역에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 범위에서 오래된 순으로 할 것. 다만, 도지사가 법 제79조제5항(재개발임대주택 인수) 및 이 영 제48조제2항(국민주택규모 주택의 인수)에 따라 임대주택을 인수한 경우에는 거주지역, 거주기간 등 임차인의 자격을 별도로 정할 수 있다.
 2. 임대보증금과 임대료는 정비사업이 위치한 지역의 시세의 100분의 90 이하의 범위로 할 것
 3. 임대주택의 계약방법 등에 관한 사항은 「공공주택 특별법」에서 정하는 바에 따를 것
 4. 관리비 등 주택의 관리에 관한 사항은 「공동주택관리법」에서 정하는 바에 따를 것

<조례 [별표 3] 임대주택의 공급조건 등(제주특별법 제417조제2항 및 조례 제46조)>

□ 기준일은 영 54조에 따른 손실보상 기준일로서, 영 제13조 정비구역의 지정을 위한 주민공람공고일로 한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정·변경한 날 중 빠른 날을 말한다.

□ 재개발사업

가. 임대주택은 다음의 어느 하나에 해당하는 자로서 입주를 희망하는 자에게 공급한다.

- 1) 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자
- 2) 기준일 현재 해당 재개발사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거 예정인 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자
- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 도지사가 인정하는 자
- 4) 입주자 모집공고일 현재 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) ⇒ 1989년 1월 24일 당시 무허가건축물(특정무허가건축물)은 공급대상

나. 주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법, 공급절차 등에 관하여는 다음의 기준을 따른다.

- 1) 임대주택의 규모에 대하여는 제주특별법 제417조 제1항 및 법 제10조에 따른 국토교통부장관의 고시에 따른다. ⇒ 업무편람 제4장제7절(임대주택 건설비율) 참고
- 2) 임대주택의 규모별 입주자선정방법 및 공급절차 등에 대하여는 주택법령의 관련규정에 따른다. 다만, 공급순위는 다음 각 사항에 따르되, 각 순위 안에서도 2000년 이후 출산으로 자녀가 3명 이상이 된 사람을 우선한다. ⇒ 3명 이상 다자녀 고려

가) 제1순위: 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 계속하여 해당 정비구역안에 거주하고 있는 세입자로서 무주택세대주

⇒ 기초생활수급자는 기준일(정비구역의 지정을 위한 주민공람공고일)을 사업시행계획인가 신청일 전까지 거주 기준일 완화로 임대주택 공급에 대한 사회약자 고려 / 1순위 세입자 무주택세대주

나) 제2순위: 해당 정비구역안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택 가액보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 무주택자가 되는 세대주

⇒ 권리가액이 적어, 조합분담금 부담등으로 분양을 포기하여 무주택자가 되는 토지등소유자 임대주택 공급대상 2순위

다) 제3순위: 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 **분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자**(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정한다)

⇒ 분양대상 토지등소유자로 분양신청을 포기하여 무주택자가 되는 토지등소유자 임대주택 공급대상 3순위

라) 제4순위: 해당 정비구역 외의 재개발 정비구역안의 세입자로서 **기준일 3개월 전부터 계속하여 해당 정비구역안에 거주하고 있는 무주택세대주**

⇒ 해당 구역 외 재개발 정비구역안 세입자 무주택세대주 임대주택 공급대상 4순위

마) 제5순위: 입주자모집공고일 **현재 무주택세대주**

⇒ 정비구역 무주택세대주 외의 무주택세대주 임대주택 공급대상 5순위

바) 제6순위: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 **도시·군계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서** 도지사가 인정하는 자

⇒ 도시계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자 임대주택 공급대상 6순위

3) 임대주택 입주대상자의 세대기준은 다음의 어느 하나에 해당하는 세대로 한다.

가) **기준일 3개월 전부터 임대주택 입주시까지 세대별주민등록표상에 부부 또는 직계존비속으로 이루어진 세대**(한부모가 직계존비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함)

나) 도지사가 **소년소녀가장세대로** 책정한 세대로서 **가족 2명 이상**으로 세대별 주민등록표에 등재된 세대

다) **형제자매 등으로만 이루어진 세대**로서 **가족 2명 이상**으로 세대별주민등록표에 등재된 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상 또는 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 한다.

라) **기준일부터 임대주택 입주시까지 세대별주민등록표상에 배우자 및 직계존비속인 세대원이 없는 세대**. 이 경우 세대주가 30세 이상 또는 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 하며, 같은 가옥에 거주하는 사람으로서 주민등록분리세대는 제외한다.

다. **공급절차 등:** 입주자모집공고 내용 및 절차, 공급신청·계약조건·임대보증금 및 임대료 등 주택공급에 관하여는 **민간임대주택에 관한 특별법령, 공공주택 특별법령 및 주택법령의 관련 규정**에 따른다.

□ **재개발임대주택의 관리(조례 시행규칙 제17조) - 지방공사에 관리위탁**

- 도지사는 임대주택 및 입주자 관리에 관한 사무를 지방공사에게 위탁할 수 있다.
- 지방공사 사장은 조례 시행규칙 제16조제2항에 따라 관리처분계획의 관련 서류를 공람 전에 도지사로부터 임대주택의 처분명세서와 임대주택 입주대상 (세입자)명부를 통보받은 때에는 주택소유 여부에 관한 전산검색을 실시하여 조례 제46조에 따른 임대주택 입주대상 자격 여부를 심사하고, 동·호의 추첨 등 입주에 필요한 절차를 이행한 후 그 결과를 도지사에게 통보하여야 한다.
- 임대주택의 임대차계약의 체결, 임대보증금의 결정·수납, 임대주택의 동·호 결정 등 임대주택의 입주자 관리에 관하여는 법·영·조례 및 이 규칙에서 특별히 정한 것을 제외하고는 지방공사의 임대 및 주택관리에 관한 규정과 내규를 준용한다.
- 도지사는 사업시행자가 임대주택 매매계약을 체결하는 때와 임대주택 사용승인 (또는 임시사용승인)을 하는 때에는 지방공사 사장으로 하여금 해당 임대주택을 확인·점검하도록 조치하여야 한다.
- 지방공사 사장은 불법 전대행위가 발생되지 아니하도록 정기적인 확인을 실시하여야 하며, 종합적인 입주 및 퇴거관리로 공가가 발생되지 아니하도록 조치하여야 한다.

제21절

잔여주택의 공급(법 제79조제7항·제8항)

- 법 제79조제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택은 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다.(일반분양)
- 이 경우 주택의 공급 방법·절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 다만, 사업시행자가 매도청구소송을 통하여 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피해가 없도록 손실보상금을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 입주자를 모집할 수 있으나, 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

□ 건축물 등의 사용·수익의 중지 : 관리처분계획 인가 고시일 ~ 이전고시일

- 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 관리처분계획 인가의 고시가 있는 때에는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업시행자의 동의를 받은 경우
2. 「토지보상법」에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우

□ 물건조서 등의 작성

- 사업시행자는 건축물을 철거하기 전에 관리처분계획의 수립을 위하여 기존 건축물에 대한 물건조서와 사진 또는 영상자료를 만들어 이를 착공 전까지 보관하여야 한다.
- 물건조서를 작성할 때에는 종전 건축물의 가격산정을 위하여 건축물의 연면적, 실측 평면도, 주요마감재료 등을 첨부하여야 한다. 다만, 실측한 면적이 건축물대장에 첨부된 건축물현황도와 일치하는 경우에는 건축물현황도로 실측평면도를 갈음할 수 있다.

□ 건축물의 철거

- 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.
- 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야함에 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 행정시장의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
2. 폐공가(廢空家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우

- 행정시장은 사업시행자가 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.

1. 일출 전과 일몰 후
2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조에 따라 특보를 발표한 때
3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때
4. 1호부터 3호까지의 규정에 준하는 시기로 행정시장이 인정하는 시기

Chapter 13



이주 및 철거

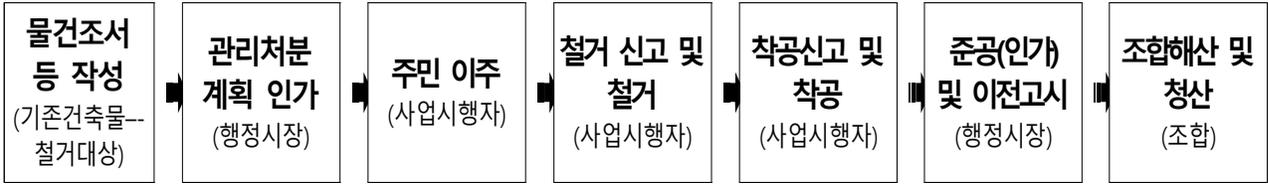
제1절 관리처분계획인가 이후 절차

제2절 정비사업에서의 이주대책

제3절 건축물의 철거

제1절

관리처분계획인가 이후 절차



제2절

정비사업에서의 이주대책

□ 「토지보상법」상의 이주대책(업무편람 제11장 제5절 및 제12장 제4절 참고)

1. 이주대책의 의의

- 「토지보상법」의 이주대책은 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자의 재정착을 지원하기 위한 생활재건조치로서 종전의 생활 상태로 회복시키면서 인간다운 생활을 보장하기 위해 국가의 적극적이고 정책적인 배려에 의하여 마련된 제도이다.
- 협의의 개념의 이주대책은 이주정착지를 조성해서 주택 또는 택지를 공급하는 것을 말하나, 강학상 주민의 이주필요와 그에 대한 대책 전반이라는 광의의 개념으로 사용되기도 하며 이 경우 이주자에 대한 주거이전비, 영업보상, 동산이전비 등까지 포괄하게 된다.

2. 이주대책 대상자의 범위

- 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실한 자로서 공익사업을 위한 관계법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일 까지 계속하여 거주하고 있는 적법한 주거용 건축물의 소유자만 해당된다.
- 주거용 건축물의 계속 거주요건에서 질병, 징집, 공무, 취학, 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주, 그 밖에 이에 준하는 사유로 계속 거주하지 아니한 자는 예외적으로 이주대책대상자에 포함된다.
- 다만, 정비사업은 「도시정비법 시행령」 제54조 단서의 특별규정에 따라 주거용 건축물 소유자로서 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자는 이주대책대상자에서 제외하고 있다.

3. 이주대책의 내용

○ 이주정착지 조성

- 법상 이주대책의 구체적 내용은 없으나 국가나 지방자치단체는 주택지의 조성 및 주택의 건설에 대해 주택도시기금을 우선적 지원토록 하는 한편 이주정착지에 대한 도로, 급수시설, 배수시설, 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기본시설이 포함되어야 한다고 규정하고 있는 점에서 사업시행자가 행정청과 협조하여 지역여건에 따른 생활기본시설이 포함된 이주정착지를 조성하여 이주자들에게 분양하여 주는 것이라 할 수 있다.

※ 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 이주대책을 수립·실시

○ 이주대책에 갈음(면제)하는 제도

- 이주정착금 지급 : 사업시행자가 부득이한 사유로(공익사업시행지구의 인근에 택지 조성에 적합한 토지가 없거나 이주대책에 필요한 비용이 당해 공익사업의 본래의 목적을 위한 소요비용을 초과하는 등) 이주대책을 수립·시행할 수 없거나 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우 이주대책에 갈음하여 금전을 지급한다.

※ 주거용 건축물 평가액의 30%으로서 1,200만원 미만은 1,200만원, 2,400만원 이상은 2,400만원으로 금전 지급

□ 「도시정비법」상의 이주대책(업무편람 제11장 제5절 참고)

- 「도시정비법」에서는 사업시행자는 정비사업을 시행하려는 경우 사업시행계획서에 정관 등과 그 밖의 국토교통부령으로 정하는 서류를 행정시장에게 제출하여 사업시행계획인가를 받도록 하고 있는데, 사업시행계획서에는 “임시거주시설을 포함한 주민이주대책”, “세입자에 대한 주거 및 이주 대책”, 등을 포함하도록 규정하고 있다.
- 「토지보상법」의 이주대책이 공익사업의 시행으로 자신의 의지와 상관없이 생활근거지를 상실하여 영구 이주하는 자에게 이주정착지 내지 이주정착금 등 금전적 보상을 지급하는 등 생활재건 및 회복조치 일환으로 입법화된 것에 반해, 「도시정비법」의 이주대책은 정비사업이 종전의 노후주택을 철거, 새로운 주택을 건설하여 종전 주택의 소유자에 공급하고 나아가 구역 내 세입자도 재정착하는 것을 본래적 목적으로 하고 있고 구역 내 세입자를 포함한 모든 주민이 임시거주시설에 잠시 거주하다가 새로 건립한 주택에 재입주·정착하는 것을 전제로 입법화된 것으로 「토지보상법」의 이주대책과는 입법목적과 규율체계를 달리하는 독자적인 이주대책이다.
- 뒤에 나오는 정비사업의 이주대책에 대한 구체적 내용과 적용례는 이 같은 「도시정비법」의 입법목적과 규율체계에 대한 이해를 기반으로 이주대책의 특별한 규정이 있는 경우 이를 우선 적용하고 그 규정이 불충분한 경우 이를 보완하는 수준의 내용으로 「토지보상법」의 일반규정을 적용하는 것을 기본원칙으로 한다.

□ 정비사업에서 이주대책의 내용 및 적용례(업무편람 제11장 제5절 참고)

1. 「도시정비법」상 이주대책

⇒ 주택소유자(재입주 예정 분양조합원, 이하 같다) 또는 세입자, 상가세입자

○ 순환정비방식(법 제59조) 정비사업인 경우 : 주택소유자 또는 주택세입자

* 순환정비방식이란? 정비구역의 내·외에 새로 건설한 주택 또는 이미 건설되어 있는 주택에 그 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자가 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 순차적으로 정비하는 방식을 말한다.

- 임시거주시설 또는 주택자금융자 알선(법 제61조) → 재개발사업의 주택소유자 또는 세입자
⇒ 「도시정비법」상 재개발사업의 주택소유자 또는 세입자로 명확한 규정이 없어 사실상 주택소유자만 해당되는 실정임.
- 임시상가를 설치하는 경우 사용권 부여(법 제61조) → 재개발사업의 상가세입자
- 임대주택 공급 및 입주권 부여(법 제52조, 제79조) → 재개발사업의 주택세입자
- 재건축·재개발사업 완료 후 잔여상가 우선 분양(영 제47조제2항제15호) → 상가세입자

□ 「토지보상법」상 이주대책(재개발사업에 한함, 업무편람 제11장 제5절 참고)

- (보상인정 시점) 「도시정비법 시행령」 제54조에 따른 손실보상 기준일로서, 동법 시행령 제13조제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 주민 공람공고일
- (토지수용·사용 및 토지보상법 준용) 「도시정비법」 제63조 및 제65조에 따라 정비구역 내 재개발사업(천재지변 등 긴급한 경우 공공시행자 또는 지정개발자가 사업시행하는 재건축사업 포함)에 한하여 토지 등의 수용 또는 사용을 할 수 있으며, 「토지보상법」을 준용한다.
- 재개발사업 「토지보상법」상 이주대책 보상
 - 1) 주택소유자(청산조합원) → 이주정착금, 주거이전비(2개월분), 이사비
 - 2) 주택세입자 → 주거이전비(4개월분), 이사비
 - 3) 상가소유자(청산조합원), 상가세입자 → 영업손실(휴·폐업) 보상

□ 사업시행자의 재량에 따른 이주대책

- 재개발사업 상가소유자에 대한 이주비 용자
 - 법 상 사업시행계획서에 주민이주대책을 작성의무로만 부여할 뿐 그 대상을 특정하지 않았고, 법 제61조에 대하여 재개발사업 상가소유자는 배제되어 사업시행자의 재량으로 그 대상과 구체적 내용을 특정하고 이주비 용자 알선
- 재건축사업 주택·상가소유자에 대한 임시시설 또는 이주비 용자
 - 법 제61조에서 배제된 재건축사업은 사업시행자의 재량으로 주택·상가소유자

(분양조합원)를 주민이주대책 대상자에 포함하여 사업완료 후 재입주하기까지 임시시설 또는 영업을 위한 이주비 용자 알선

* 재건축사업 세입자대책의 경우 임대주택 건설과 임시거주시설 거주 등이 의무화되지 않고, 재개발사업과 같이 「토지보상법」을 준용하지 않으므로 동법에 따른 이주비 등 생활보상 없음

□ 재개발사업의 이주대책 및 생활보상(업무편람 제11장 제5절 및 제12장 제4절 참고)

○ 「토지보상법」 준용 및 「도시정비법」에 따른 이주대책 및 생활보상

구 분		소유자				세입자				비고
		주택		상가(非주택)		주택		상가(非주택)		
		조합원	청산자	조합원	청산자	대상*	비대상	대상**	비대상	
도시 정비법 (임시거 주)	주택자금용자(이주비 및 이사비) 또는 임시거주시설	○	×	×	×	△	×	×	×	주택소유자 또는 세입자 임시거주 조치
	임시상가설치	×	×	재량	×	×	×	재량	×	사업시행자 재량
	상가자금용자 (이주비 및 이사비)	×	×	재량	×	×	×	×	×	
토지 보상법 (영구이 주)	이주정착금	×	○	×	×	×	×	×	×	주거용 건축물
	주거이전비	×	○ (2월분)	×	×	○ (4월분)	×	×	×	
	이사비 (가계도구 등 동산이전비)	×	○	×	×	○	○	×	×	
	영업휴·폐업 보상	×	×	×	○	×	×	○	×	상가등 영업시설

△ : 세입자 임시거주시설 등 조치가 가능한 순환정비방식 등에 따른 이주대책 수립 시 가능

* 세입자 주택대상 : 정비계획 입안 공람공고일 당시 정비예정구역 안에서 3개월 이상 거주한 세입자 등

** 세입자 상가대상 : 정비계획 입안 공람공고일 전부터 적법한 장소에서 행하고 있는 영업일 것 등

□ 재건축사업의 이주대책 및 생활보상(업무편람 제11장 제5절 및 제12장 제5절 참고)

○ 매도청구 및 「도시정비법」에 따른 이주대책 및 생활보상

구 분		소유자				비고
		주택		상가(非주택)		
		조합원	청산자	조합원	청산자	
도시 정비법 (임시거 주)	주택자금용자(이주비 및 이사비) 또는 임시거주시설	재량	×	재량	×	법 상 없음 주택·상가 조합원에 대한 이주비 용자 사업시행자 재량
	상가자금용자(이주비 및 이사비) 또는 임시상가 설치					
재건축사업은 「토지보상법」의 이주대책·생활보상을 준용하지 않고 매도청구소송에 의한다.						

* 재건축사업에서 세입자의 주거 및 이주대책 : 법상 배제되어 사업시행자 재량에 따른 이주대책 수립(이주거부에 따른 협의대책 포함)

□ 철거계획서 제출

- 사업시행자가 행정시장에게 사업시행계획인가를 신청하는 경우에는 영 제47조제2항 제14호 및 조례 제31조제1항제14호에 따라 기존주택의 철거계획서를 함께 제출해야 한다.

< 기존주택의 철거계획서 제출 >

(조례 제31조제1항제14호) 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)는 다음 각 목을 포함하여 작성한다.

- 가. 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항
- 나. 비산먼지·소음·진동 등 방지대책
- 다. 공사장 주변 안전관리 대책

(조례 시행규칙 제10조제6항) 기존주택의 철거계획서는 별지 제12호서식에 따른다.

□ 시공자와 철거공사 계약(법 제29조제11항)

- 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

□ 건축물의 철거 시기(법 제81조제2항부터 제4항까지)

1. 일반건축물

- 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.
- 행정시장은 사업시행자가 기존의 건축물을 철거하거나 철거를 위하여 점유자를 퇴거시키려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물을 철거하거나 점유자를 퇴거시키는 것을 제한할 수 있다.

1. 일출 전과 일몰 후
2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조의2에 따라 특보를 발표한 때
3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 시기로 행정시장이 인정하는 시기

2. 붕괴위험이 있는 건축물

- 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야함에 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 행정시장의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.
 1. 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 2. 폐공가(廢空家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우
- 붕괴위험이 있는 건축물을 사업시행인가 전에 철거하는 경우 사업시행자는 철거 전에 관리처분계획의 수립을 위해 기존 건축물에 대한 물건조서와 사진 또는 영상자료를 만들어 이를 착공 전까지 보관해야 한다.
- 물건조서를 작성하는 경우에는 종전 건축물의 가격산정을 위해 건축물의 연면적, 그 실측평면도, 주요 마감재료 등을 첨부해야 합니다. 다만, 실측한 면적이 건축물대장에 첨부된 건축물현황도와 일치하는 경우에는 건축물현황도로 실측평면도를 대신할 수 있다.

3. 「건축물관리법」에 따른 건축물 해체(「건축물관리법」 제30조제1항)

- 건축물의 소유자 또는 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 행정시장의 허가 또는 신고를 받아야 하며, 「건축물관리법 시행규칙」 제11조제1항에 따른 별지 제5호서식을 따른다.
 - * 「건축법」 개정으로 철거를 해제로, 해제관련사항 삭제 및 건축물 관리법으로 운용

4. 「공동주택관리법」에 따른 건축물 철거

- 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하려는 경우에는 다음의 서류를 행정시장에게 제출하여 허가를 받거나 신고를 해야 한다.
 1. 허가신청서 또는 신고서
 2. 공동주택단지의 배치도
 3. 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서
 - * 「공동주택관리법」 제35조 제1항 제3호, 「공동주택관리법 시행령」 제35조 제3항, 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조 제4항·제5항, 제6호 서식

Chapter 14



착공 및 일반분양

제1절 착 공

제2절 잔여주택의 일반분양

□ 「도시정비법」에 따른 착공(법 제82조)

- 조합이 정비사업의 시행을 위하여 행정시장 또는 토지주택공사등이 아닌 자를 시공자로 선정(제25조에 따른 공동사업시행자가 시공하는 경우를 포함한다)한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증(시공자가 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 아니할 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 30%이상에서 50%이하의 범위에서 사업시행자가 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 것을 말한다)을 위하여 보증기관의 시공보증서를 조합에 제출하여야 한다.

- 보증기관의 시공보증서

1. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 보증서
 2. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서
 3. 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 금융기관, 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행 또는 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행이 발행한 지급보증서
 4. 「보험업법」에 따른 보험사업자가 발행한 보증보험증권
- 조합은 관리처분계획인가 후 이주철거가 완료되면 정비사업 시행을 위하여 시공자로부터 제출받은 시공보증서를 첨부하여 행정시장에게 「건축법」 제21조 또는 「주택법」 제16조제2항에 따른 착공신고를 하여야 한다.

□ 「건축법」에 따른 착공

- 공사감리자 지정(「건축법」 제25조제1항 및 「건축법 시행령」 제19조제1항)
 - 사업시행자는 건축물 공사에 착수하기 전에 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물을 건축하거나 같은 법 제6조제1항제6호에 따른 리모델링하는 경우 건축사가, **다중이용 건축물**(바닥면적 5,000㎡이상인 건축물로 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 종합병원, 관광숙박시설, 여객용 시설 또는 16층 이상 건축물)을 건축하는 경우 **건설기술용역업자 또는 건축사**를 지정하여 공사감리를 하도록 해야 한다.
- 공사계획 신고(「건축법」 제21조제1항 및 제111조제1호)
 - 건축물의 공사에 착수하려면 「건축법」에 따라 행정시장에게 그 공사계획을 신고해야 하며 이를 신고하지 않을 경우 건축법에 따라 벌금이 부과됩니다. 다만, 건축물철거신고를 한 때에 착공예정일을 기재한 경우에는 신고하지 않아도 됩니다.

□ 「주택법」에 따른 착공 : 재건축·재개발사업 대부분 주택법 적용

○ 공사감리자 지정(「주택법」 제43조제1항, 같은 법 시행령 제47조제1항)

- 주택건설공사 감리자 지정기준에 따라 사업계획승인권자(행정시장)는 건축사 또는 건설엔지니어링사업자를 감리자로 지정하여야 한다.

1. 300세대 미만의 주택건설공사: 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설 신고를 한 자 또는 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자

2. 300세대 이상의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자

○ 공사계획 신고(「주택법」 제16조제2항·제106조제3항제2호)

- 재건축·재개발사업의 대부분이 「주택법」에 따른 주택건설사업계획승인대상의 주택건설공사로, 사업시행자는 주택건설공사를 시작하려는 때 「주택법 시행규칙」 제15조제2항에 따른 서류를 첨부하여 행정시장에게 신고하여야 합니다. 만약 이를 신고하지 않은 경우에는 「주택법」 제106조제3항제2호에 따라 과태료가 부과됩니다.

□ 「건축법」에 따른 건축허가 vs 「주택법」에 따른 주택건설사업계획 승인

○ 주택(단독주택, 공동주택 등)도 건축물의 한종류로 기본적으로 건축허가의 대상

○ 다만, 일정규모 이상의 주택을 공급하기 위해서는 주택법에 의한 사업계획승인 필요

- 주택사업계획승인 대상 : 30호 이상(「주택법 시행령」 제27조제1항)

(단독주택) 30호 이상, 다만 한옥 또는 공공사업 일단의 토지에 건설할 경우 50호 이상

(공동주택) 30호 이상, 다만 전용면적 30㎡이상이고, 진입도로폭 6m 이상은 50호 이상

○ 「주택법」은 거주용 부동산을 규정하는 법령으로 부대·복리시설, 소방시설, 커뮤니티시설 설치 의무 등에 대하여 「건축법」에 비해 더욱 많은 규제가 있음.

○ 분양방법도 「건축법」에 의한 주택은 청약통장 없이 분양 가능, 「주택법」에 따른 주택건설사업계획 승인을 받은 주택단지는 청약으로 진행 가능

제2절

잔여주택의 일반분양

□ 잔여주택 일반분양

- 사업시행자는 제72조에 따른 **분양신청**(토지등소유자·조합원 분양)을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 **보류지**(건축물 포함)로 정하거나 **조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양**(일반 분양)할 수 있다.
- 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 잔여주택을 분양하는 경우 분양광고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등에 관해서는 「주택법」 제54조(주택의 공급)를 준용한다. 이 경우 사업주체는 “사업시행자(토지 주택공사등이 공동사업시행자인 경우에는 토지주택공사등을 말한다)” 로 본다.

□ 주택공급업무 처리 흐름도(국토교통부 주택공급 업무 매뉴얼 참고)

주택공급업무 단계	사업주체	시장 준수등	금융결제원 (대행은행)
① 입주자모집 승인 신청 및 승인	입주자모집승인 신청 (→시장, 군수, 구청장)	· 입주자모집승인 · 승인내용을 국토교통부, 금융결제원 등에 통보	
↓			
② 입주자모집 공고	최초신청접수 5일전에 공고수도권 및 광역시100호 이상 또는 시장등이 투기 및 과열경쟁 우려가 있다고 인정하는 경우에는 일간신문 공고 · 1일 공고시 6일부터 접수가능		
↓			
③ 청약접수	신혼부부, 다자녀, 생애최초 등 특별공급 접수		일반공급 순위별 또는 일지별 접수
↓			
④ 당첨자 발표	특별공급 당첨자 발표 및 금융결제원 통보		일반공급 당첨자발표 및 사업주체에 통보
↓			
⑤ 주택소유 및 과거 당첨사실 전산검색 실시	특별공급당첨자(세대원포함)에 대한 전산검색 요청 (→금융결제원)		· 모든 당첨자(세대원 포함)에 대한 과거당첨 사실 검색 · 국토교통부에 주택소유 전산 검색의뢰
↓			
⑥ 당첨자 적격여부 확인 및 공급계약 체결	· 주택소유, 과거당첨사실 및 가점점수 확인 등 적격여부 확인 · 부적격자 소명기간 7일 이상 · 계약기간 3일 이상	· 당첨자 선정 적정성 여부 확인	사업주체에 주택소유 여부 및 과거당첨사실 등 전산검색결과 14일 이내 통보
↓			
⑦ 미계약 등 잔여물량 예비입주자 공급 및 결과보고	· 미계약 등 잔여물량 예비입주자 순번대로 공급최초: 추첨) 및 당첨자 통보 (→금융결제원) · 예비입주자 공급내역 보고 (→시장, 군수, 구청장)	· 예비입주자 선정 적정성 여부 확인	최초 등· 호수 추첨에 참가한 예비입주자에 대해 전산검색 결과 통보 (→사업주체)

Chapter 15



정비사업의 회계감사 및 정보공개

제1절 정비사업의 회계감사

제2절 정비사업의 정보공개 및 자료공개

제1절

정비사업의 회계감사(법 제112조)

□ 회계감사 대상 및 시기

○ (회계감사 대상) 공공(행정시장 또는 토지구획공사등)이 아닌 사업시행자 (조합, 지정개발자) 또는 추진위원회

* 지정개발자 : 토지면적 50%이상 토지를 소유한 자, 민관합동법인, 신탁업자

○ (회계감사 시기) 다음에 해당하는 시기에 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 다만, 지정개발자가 사업시행자인 경우에는 ①에 해당하는 경우는 제외한다.

구분	회계감사 시기	대상금액 (납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출 확정된 금액의 합계)
①	추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내	사업시행자로 인계되기 전까지 대상금액이 3억 5천만원 이상
②	사업시행계획인가 고시일부터 20일 이내	사업시행계획인가 고시일 전까지 대상금액이 7억원 이상
③	준공인가 신청일부터 7일 이내	준공인가 신청일 전까지 대상금액이 14억원 이상
④	토지등소유자 또는 조합원 1/5이상이 사업시행자에게 회계감사를 요청하는 경우	-

□ 회계감사인 선정 및 비용부담 등

○ (감사인 선정) 사업시행자 또는 추진위원회는 회계감사를 받기 위하여 행정시장에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청하여야 하며, 행정시장은 요청이 있는 경우 즉시 회계감사기관을 선정하여 회계감사가 이루어지도록 하여야 한다.

○ (감사인 감독) 회계감사기관을 선정·계약한 경우 행정시장은 공정한 회계감사를 위하여 선정된 회계감사기관을 감독하여야 하며, 필요한 처분이나 조치를 명할 수 있다.

○ (비용부담) 사업시행자 또는 추진위원회는 회계감사기관의 선정·계약을 요청하려는 경우 행정시장에게 회계감사에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 행정시장은 회계감사가 끝난 경우 예치된 금액에서 회계감사비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자 또는 추진위원회와 정산하여야 한다.

○ (감사결과 공람) 사업시행자 또는 추진위원회는 그 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 행정시장 및 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있도록 하여야 한다.

□ 정비사업의 정보공개(법 제120조, 조례 제67조) : 도지사 공개

○ 도지사는 정비사업의 투명성 강화를 위하여 **조합이 시행하는** 정비사업에 관한 다음 각 호의 사항을 법 제120조에 따라 조례 별지 제12호서식의 정비사업 정보공개서를 매년 3월 31일(공휴일인 경우 그 다음 날)까지 제주특별자치도 누리집(홈페이지)에 공개하여야 한다.

1. 관리처분계획의 인가(변경인가 포함, 이하 같다)를 받은 사항 중 법 제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등)에 따른 계약금액
2. 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 정비사업에서 발생한 이자
3. 법 제118조(정비사업의 공공지원)제1항에 따른 위탁지원자의 지정 및 계약에 관한 사항
4. 법 제118조(정비사업의 공공지원)제2항제2호에 따른 정비사업전문관리업자 선정 및 계약에 관한 사항
5. 추진위원회 위원 및 조합 임원의 선거관리에 관한 사항

□ 자료공개(법 제124조, 조례 제68조·제69조) : 추진위원장 또는 사업시행자 공개

① 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. 법 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관등
2. 설계자·시공사·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록
4. 사업시행계획서
5. 관리처분계획서
6. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 월별 자금의 입금·출금 세부내역
9. 법 제111조의2에 따라 신고한 자금차입에 관한 사항
10. 결산보고서

11. 청산인의 업무 처리 현황
12. 법 제72조제1항에 따른 분양공고 및 분양신청에 관한 사항
13. 연간 자금운용 계획에 관한 사항
14. 정비사업의 월별 공사 진행에 관한 사항
15. 설계자·시공사·정비사업전문관리업자 등 용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항
16. 정비사업비 변경에 관한 사항

② (분기별 공개) 위 사항의 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 분기별로 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 매 분기가 끝나는 달의 다음 날 15일까지 다음의 사항을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.

1. 공개 대상의 목록
2. 공개 자료의 개략적인 내용
3. 공개 장소
4. 대상자별 정보공개범위의 범위
5. 열람·복사 방법
6. 등사(원본에서 베껴 옮김)에 필요한 비용

③ (열람·복사 요청) 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 열람·복사를 요청한 사람은 제공받은 서류와 자료를 사용목적 외의 용도로 이용·활용하여서는 아니 된다.

1. 토지등소유자 명부
2. 조합원 명부
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료(현재 위임 시행령에서 정한 사항 없음)

④ (공개제외 대상) 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항 및 제3항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고는 공개하여야 한다.

⑤ (복사 비용부담) 실비의 범위에서 청구인(조합원, 토지등소유자)이 부담한다. 이 경우 조합원, 토지등소유자는 추진위원장이나 사업시행자가 관련 자료 공개를 통지한 날부터 10일 이내에 조례 별표 4에 따른 수수료를 납부하여야 한다.

□ 관련 자료의 보관 및 인계(법 제125조, 조례 제70조)

○ 관련 자료의 보관(법 제125조제1항, 영 제94조제3항)

- 추진위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 제124조(관련 자료의 공개 등)제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 회의를 말한다)가 있을 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관하여야 한다.
- “대통령령으로 정하는 회의”란 다음 각 호를 말한다.
 1. 용역 계약(변경계약을 포함한다) 및 업체 선정과 관련된 대의원회·이사회
 2. 조합임원·대의원의 선임·해임·징계 및 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다) 자격에 관한 대의원회·이사회

○ 관련 자료의 인계(법 제125조제2항, 조례 제70조)

- 공공(행정시장 또는 토지주택공사등)이 아닌 토지등소유자·조합 또는 지정개발자인 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 다음 각 호의 서류를 법 제86조에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 행정시장에게 인계하여야 한다. 다만, 행정시장은 특별한 사유가 있다고 인정될 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연기할 수 있다.
 1. 소유권이전 고시 관계 서류
 2. 확정측량 관계 서류
 3. 청산 관계 서류
 4. 등기신청 관계 서류
 5. 감정평가 관계 서류
 6. 손실보상과 수용 관계 서류
 7. 공동구설치 비용부담 관계 서류
 8. 회계 및 계약 관계 서류
 9. 회계감사 관계 서류
 10. 총회·대의원회·이사회 및 감사 관계 서류
 11. 보류지와 체비지의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류
 12. 조합설립인가서(변경인가서를 포함한다)

- 행정시장 또는 토지주택공사등인 사업시행자와 위 사항에 따라 관계 서류를 인계받은 행정시장은 해당 정비사업의 관계 서류를 5년간 보관하여야 한다.

Chapter 16



준공인가

제1절 준공인가의 의의 및 절차

제2절 준공인가 전 사용허가

□ 준공인가의 의의

1. 준공인가의 개념

- ‘준공인가’란, 행정시장이 아닌 사업시행자가 사업시행계획인가를 받아 건축한 건축물이 인가한 내용대로 이행되어 건축행정 목적에 적합한지 여부를 행정시장의 준공검사를 통해 확인하고 준공인가증을 교부함으로써 건물을 사용·수익할 수 있도록 법률효과를 발생시키는 행정처분이며, 준공인가가 고시되어야 후속하는 이전고시의 절차가 개시된다는 점에서 중요한 의미가 있다.

2. 준공인가 등에 따른 정비구역의 해제(법 제84조)

- 정비구역의 지정은 법 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있을 때를 말한다)의 다음 날에 해제된 것으로 본다. 이 경우 지방자치단체는 해당 지역을 「국토계획법」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 한다.
- 이 경우, 정비구역의 해제는 조합의 존속에 영향을 주지 아니한다.

□ 준공인가의 절차(법 제83조)

1. 준공인가 신청(법 제83조제1항)

- 행정시장이 아닌 사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료하여 준공인가를 받으려는 경우에는 법 시행규칙 별지 제10호서식의 준공인가신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 행정시장에게 제출하여야 한다.
 1. 건축물·정비기반시설(영 제3조제9호에 해당하는 것을 제외한다) 및 공동이용시설 등의 설치내역서
 2. 공사감리자의 의견서
 3. 영 제14조제5항에 따른 현금납부액의 납부증명 서류(법 제17조제4항에 따라 현금을 납부한 경우로 한정한다)

2. 준공검사(법 제83조제2항)

- 준공인가신청을 받은 행정시장은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 행정시장은 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체에게 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.

3. 준공인가(공사완료) 고시 및 준공인가증 교부(법 제83조제3항)

○ 행정시장은 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 다음 사항을 준공인가증(법 시행규칙 별지 제11호서식)에 기재하여 사업시행자에게 교부하고, 해당 지방자치단체의 공보에 다음 사항을 고시하여야 한다.

1. 정비사업의 종류 및 명칭
2. 정비사업 시행구역의 위치 및 명칭
3. 사업시행자의 성명 및 주소
4. 준공인가의 내역

4. 분양대상자 통보(영 제74조제3항)

○ 사업시행자(공동시행자인 경우를 포함한다)가 토지주택공사인 경우로서 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 준공인가를 자체적으로 처리한 준공인가결과를 행정시장에게 통보한 때 또는 위 사항에 따라 조합 등이 준공인가를 신청하여 준공인가증을 교부받은 때에는 그 사실을 분양대상자에게 지체없이 통지하여야 한다.

□ 공사완료에 따른 인·허가 등의 의제(법 제85조)

- 준공인가를 하거나 공사완료를 고시하는 경우 행정시장이 법 제57조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등(이하 “준공검사·인가등”이라 한다)에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 본다.
- 행정시장이 아닌 사업시행자는 준공검사·인가등의 의제를 받으려는 경우에는 준공인가를 신청하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.
- 행정시장은 준공인가를 하거나 공사완료를 고시하는 경우 그 내용에 법 제57조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·인가등에 해당하는 사항이 있을 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- 관계 행정기관의 장은 제3항에 따른 협의를 요청받은 날부터 10일 이내에 의견을 제출하여야 한다.
- 관계 행정기관의 장이 10일 이내 기간(「민원 처리에 관한 법률」 제20조제2항에 따라 회신기간을 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말한다) 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의를 이루어진 것으로 본다.

□ 준공인가 전 사용허가 요건(법 제83조제5항)

- 행정시장은 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 다음 사항에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가하거나, 입주예정자가 사용하도록 할 수 있다.
 1. 완공된 건축물에 전기·수도·난방 및 상·하수도 시설 등이 갖추어져 있어 해당 건축물을 사용하는 데 지장이 없을 것
 2. 완공된 건축물이 관리처분계획에 적합할 것
 3. 입주자가 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 안전할 것

□ 준공인가 전 사용허가 신청(영 제75조제2항)

- 사업시행자가 준공인가 전에 완공된 건축물의 사용허가를 받고자 하는 경우에는 다음 서류를 행정시장에게 제출해야 한다.

별지 제12호서식의 준공인가전 사용허가신청서(법 시행규칙 별지 제12호 서식)

□ 구분 사용허가(영 제75조제3항)

- 행정시장은 준공인가 전 사용허가를 하는 때에는 동별·세대별 또는 구획별로 사용허가를 할 수 있다.

Chapter 17



이전고시, 청산 및 해산

제1절 준공인가 이후 절차

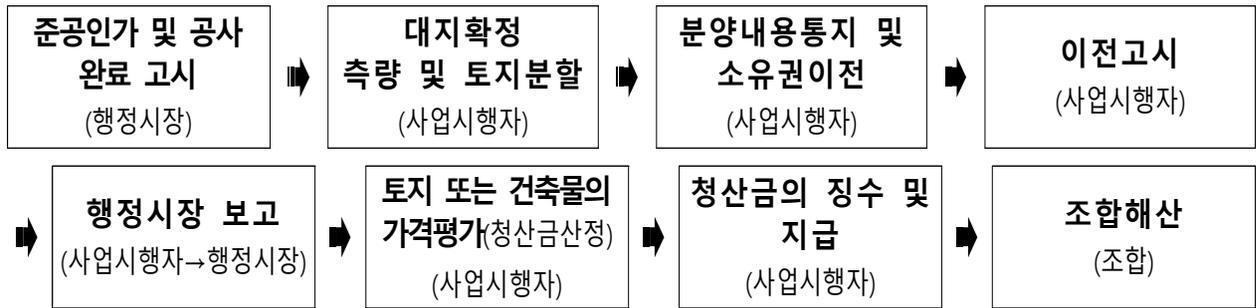
제2절 이전고시 및 등기

제3절 청산

제4절 조합 해산

제1절

준공고시 이후 절차



제2절

이전고시 및 등기

□ 이전고시

1. 이전고시의 의의

- 이전고시는 준공인가를 하거나 공사완료를 고시한 이후에 관리처분계획에서 정한 바에 따라 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 분양받을 자에게 이전하는 행정처분으로서 관리처분계획에서 정한 구체적인 사항을 집행하는 행위이다.

2. 이전고시 절차

- 준공인가 및 공사완료고시(행정시장) → 대지확정측량 및 토지분할(사업시행자) → 분양내용통지 및 소유권이전(사업시행자) → 이전고시(사업시행자) → 보고(사업시행자→행정시장)

2-1. 대지확정측량 및 토지분할(법 제86조제1항)

- 사업시행자는 준공인가 및 공사완료 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거친다.
- 준공인가 후 대지확정측량 및 토지분할에 대한 문제점

- (현황) 지적확정측량은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따라 정비사업이 준공되면 토지의 표시를 새로 정하기 위해 실시하는 것으로서, 지적확정측량 규정에 따라 사업시행자에게 사업인가 관련 서류를 첨부하여 사업준공 전 지적확정측량을 시행하도록 안내하고 있음.
- (문제점) 「도시 및 주거환경정비법」 제86조에 따라 정비사업은 준공인가 고시가 있을 때 지체없이 대지 확정측량을 해야 한다는 근거로 지적확정측량을 사업준공 이후에 접수 가능
 - 이로 인해 관련부서, 지적부서, 사업시행자 간 지적확정측량 신청 기간에 대한 논쟁 및 사업준공 후 지적확정측량을 실시하게 됨에 따라 사업계획과 현장경계 불일치, 구조물 저촉 시 조치방안 등 문제점 발생

2-2. 분양내용통지 및 소유권 이전(법 제86조제1항)

- 사업시행자는 대지확정측량 및 토지 분할절차를 거친 후, 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다.
 - 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

2-3. 이전고시 및 보고(법 제86조제2항)

- 사업시행자는 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시(이전고시)한 후 행정시장에게 보고하여야 한다.

3. 이전고시의 효과

- 소유권 취득(법 제86조제2항 후단)
 - 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 사업시행자의 소유권 이전고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득한다.
- 대지 및 건축물에 대한 권리확정(법 제87조제1항)
 - 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.
- 「도시개발법」 상 환지로 의제(법 제87조제2항)
 - 대지 및 건축물에 대한 권리확정 규정에 따라 취득하는 대지 또는 건축물중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 보며, 「도시정비법」 제79조제4항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 본다.
 - ※ 환 지 : 종전토지를 사업시행으로 조합원 등에게 신규 부여하는 토지
 - ※ 체비지 : 사업에 필요한 경비를 충당하기 위해 규약정관·시행규정 등에서 정한 목적을 위해 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 이를 처분할 수 있도록 한 토지
- 권리변동 제한(법 제88조제3항) - 다른 등기의 제한
 - 사업시행자는 소유권 이전고시가 있는 때에는 그 고시가 있는 날부터 대지 또는 건축물에 관한 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.

○ 청산금의 지급 등 절차개시(법 제89조제1항)

- 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 소유권의 이전고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액(청산금)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다.

□ 이전등기 절차

- 사업시행자는 소유권 이전고시를 한 때에는 지체 없이 그 사실을 관할등기소에 통지하고 대지 및 건축물에 대한 다음의 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁하거나 신청하여야 한다. 등기에 관하여 필요한 사항은 대법원 규칙(「도시 및 주거환경정비 등기처리규칙」)으로 정한다(법 제88조제1항 및 제2항).

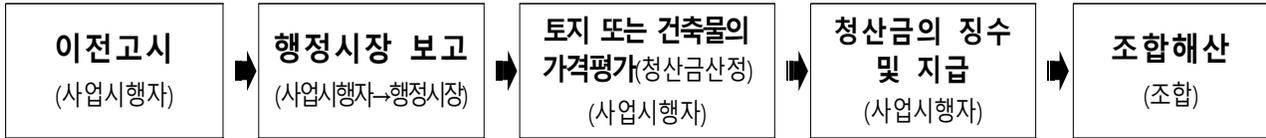
- 등기사항(「도시 및 주거환경정비 등기처리규칙」 제5조제1항)

1. 정비사업시행에 의한 종전 토지에 관한 등기의 말소등기
2. 정비사업시행으로 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기
3. 종전 건물과 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기(담보권 등에 관한 권리의 등기)로서 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 등기

- 등기신청 방법 등(「도시 및 주거환경정비 등기처리규칙」 제5조제2항 및 제3항)

1. 등기를 신청함에 있어서는 1개의 건축시설 및 그 대지인 토지를 1개의 단위로 하고, 1필의 토지 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 전부와 그 대지를 1개의 단위로 하며, 수필의 토지를 공동대지로 하여 그 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 및 대지전부를 1개 단위로 하여 동시에 하여야 한다. 다만, 법 제86조제1항 단서에 따라 사업시행자가 사업에 관한 공사의 완공 부분만을 이전고시를 한 때에는 건물에 관한 등기신청은 그 부분만에 관하여 할 수 있음.
2. 등기신청 시 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면과 이전고시를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

□ 청산절차



□ 청산금의 산정

○ 청산금의 정의(법 제89조제1항)

- 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 **중전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격(중전자산)과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격(중후자산)** 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자가 그 차액에 해당하는 금액을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하는 금액을 말한다.

○ 청산금 산정방법(법 제89조 및 영 제76조)

- 중전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격을 평가하는 경우 그 **토지 또는 건축물의 규모·위치·용도·이용 상황·정비사업비 등을 참작하여 평가**하여야 한다.
 - * 건축물의 가격평가를 할 때 **층별·위치별 가중치를 참작**할 수 있다.
- **(재개발 감정평가)** 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 중 **행정시장이 선정**하고 계약한 감정평가업자 **2인 이상**이 평가한 금액을 **산술평균하여 산정**한다.
- **(재건축 감정평가)** 행정시장이 **선정·계약한 1인 이상**의 감정평가법인등과 **조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상**의 감정평가법인등이 평가한 금액을 **산술평균하여 산정**한다.
- 청산금 산정 시 **다음 각 호의 비용을 가산**하며, 법 제95조에 따른 보조금은 공제한다.
 1. 정비사업의 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용
 2. 공사비
 3. 정비사업의 관리에 소요된登記비용, 인건비, 통신비, 사무용품비, 이자 그 밖의 필요한 경비
 4. 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액
 5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용
 6. 안전진단의 실시, 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가, 그 밖에 정비사업 추진과 관련하여 지출한 비용으로서 정관 등에서 정한 비

□ 청산금의 징수 및 지급

○ 분할징수 및 분할지급(법 제89조제2항)

- 정관 등에서 분할징수 및 분할지급에 대해 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가후부터 이전고시일까지 일정기간별로 청산금을 분할징수하거나 분할지급 할 수 있다.

○ 강제징수(법 제90조제1항)

- 행정시장이 직접 사업을 시행하는 경우 청산금을 납부해야 하는 자가 이를 납부하지 않는 때에는 지방세 체납처분의 예에 따라 청산금을 징수할 수 있다.
- 행정시장이 아닌 자가 사업을 시행하는 경우 행정시장에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다.

○ 청산자 공탁(법 제90조제2항)

- 청산금을 지급받아야 하는 자가 이를 지급받을 수 없는 상황이거나 지급받기를 거부한 경우 사업시행자는 그 청산금을 공탁할 수 있다.

○ 청산자의 소멸시효(법 제90조제3항)

- 청산금을 지급(분할지급 포함)받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음날부터 5년간 행사하지 않으면 소멸된다.

□ 저당권의 물상대위(법 제91조) - 저당권 설정자의 청산금 지급

- 정비사업을 시행하는 지역에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자가 지급받을 청산금에 대해 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저당권을 행사할 수 있다.

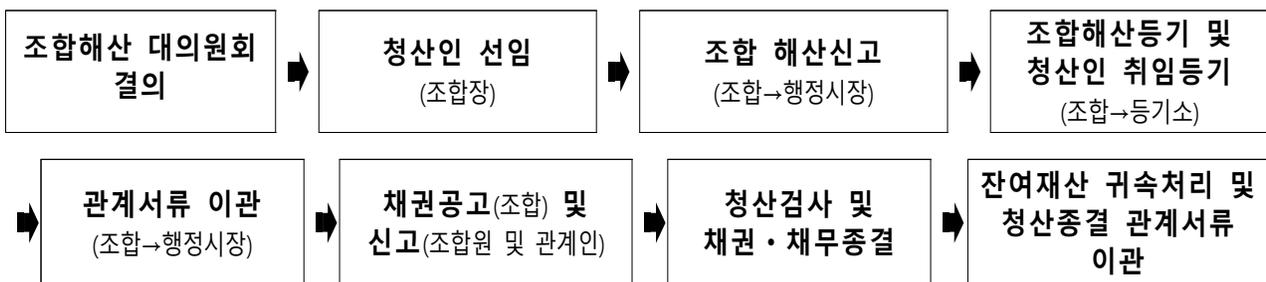
□ 조합 해산의 의의

- 조합의 해산이란 조합의 법인격의 소멸을 가져오는 원인이 되는 법률사실을 말하며, 법인 존립기간의 만료, 조합설립 목적의 달성(사업의 완료) 또는 달성 불능 기타 정관에서 정한 해산사유 발생, 파산 또는 설립인가의 취소(사업의 완료 불능)로 해산한다.
- 사업의 완료에 따른 조합 해산은 기존의 법률관계를 처리하는 청산절차가 필요하다. 청산과정은 잔여재산으로 채무변제하고 남은 재산은 조합원에게 분배하여 청산까지 마쳐야 비로소 법인격의 조합은 소멸한다.

□ 적용법규(법 제49조, 「민법」 중 사단법인에 관한 규정 준용)

- 「도시정비법」에는 조합의 해산에 대하여 따로 정한 바가 없으나 같은 법 제49조에서 “조합에 관하여는 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다” 라고 규정하고 있어 조합의 해산 및 청산절차는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정에 따라 이루어지게 된다.

□ 조합 해산 절차



□ 조합의 해산시기 및 해산총회(법 제86조의2제1항부터 제3항까지, 민법 제77조)

- 영 제38조제12호 및 조례 제27조제16호에 따라, 조합의 해산에 관한 사항은 정관으로 정하도록 하고 있고 사업의 완료에 따른 해산의 경우 이전고시에 따른 등기이전 후 해산총회 의결을 거쳐 해산하며, 파산 또는 조합설립인가의 취소 등 조합의 목적의 달성 불능에 해당하는 경우 해산총회 의결은 필요 없다.
- (조합장 해산총회) 조합장은 이전고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하여야 한다.

- (조합원 요구 해산총회) 조합장이 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해산을 의결할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 조합 해산을 위한 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.
- (강제해산) 행정시장은 조합이 정당한 사유 없이 조합장 또는 조합원 5분의 1 이상 요구로 총회를 소집하여 해산을 의결하지 아니하는 경우에는 조합설립인가를 취소할 수 있다.
- (대의원회 대행) 조합 해산은 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항이지만, 사업완료로 인해 조합을 해산하는 경우에는 대의원회에서 이를 대행할 수 있다.(업무편람 제10장 제6절 참고)
 - ※ 법 제45조제1항제13호 및 영 제42조제1항제1호, 법 제46조제4항 및 영 제43조제10호 단서

□ 청산인 선임(법 제82조의2제4항·제5항, 「민법」제82조)

- 조합(법인)이 해산한 때에는 파산의 경우를 제하고는 조합장(「민법」상에는 사단법인 대표이사)이 청산인이 된다. 그러나 정관 또는 총회의 결의로 달리 정한 바가 있으면 그에 의한다.
- 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우에는 「민법」 제83조에도 불구하고 행정시장은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있다.
- 조합이 해산을 의결하거나 조합의 목적의 달성 불능으로 조합설립인가가 취소된 경우 청산인은 지체없이 청산의 목적범위에서 성실하게 청산인의 직무를 수행하여야 한다.

□ 조합 해산등기 및 청산인 선임등기(「민법」제85조)

1. 해산등기 및 청산인 취임등기

- 조합이 해산한 경우 선임된 청산인은 취임 후 3주 내에 주무관청에 해산 신고하고, 다음 사항을 주된 사무소와 분사무소 소재지를 관할 등기소에 등기해야 함.
 1. 해산 사유와 해산 연월일
 2. 청산인의 성명과 주소
 3. 청산인의 대표권을 제한한 경우에는 그 제한
- 해산등기와 청산인 취임등기는 실무상 1건으로 신청하는 것이 일반적이나, 각각 별도의 건으로 신청하는 것도 가능하다. 다만, 해산등기 전에 청산인 취임등기를 먼저 등기할 수는 없다.

- 조합이 파산으로 해산하는 경우에는 청산인이 조합해산등기 및 청산인선임 등기를 할 필요가 없으며, 이때에는 법원 등이 직권으로 촉탁서에 파산결정등(초)본 등 관련서류를 첨부하여 각 사무소 소재지의 관할등기소에 파산등기를 촉탁하여, 파산종결의 등기를 하면 법인의 등기는 폐쇄된다.

2. 해산등기의 기재사항 및 첨부서류(「비송사건절차법」 제65조)

- 조합(법인)의 해산등기 및 청산인 취임등기에는 해산을 증명하는 서면, 청산인의 자격을 증명하는 서면(대표이사가 청산인이 되는 경우는 제외), 정관, 청산인의 취임승낙서와 주민등록등본, 청산인의 인감신고서 등을 첨부해야 한다

3. 조합(법인)의 해산을 증명하는 서면

- 조합(법인)의 존립기간 만료로 법인이 해산하는 경우에는 그 시기가 법인 등기부에 기재되어 있으므로 따로 서면을 준비할 필요는 없다.
- 정관에 정한 해산사유가 발생한 경우에는 그 사유발생을 증명하는 서면
- 조합(법인)의 목적달성 또는 달성 불능으로 해산하는 경우에는 그 달성 또는 달성 불능을 확인하는 공증 받은 총회의사록
- 설립허가 취소로 해산하는 경우에는 해당 주무관청의 설립인가 취소 통지서

4. 청산인의 취임을 증명하는 서면(「공증인법」 제66조의2, 「공증인법 시행령」 제37조의3)

- 정관으로 청산인을 정한 경우에는 정관, 사원총회에서 청산인을 선임한 경우에는 그 사실을 증명하는 공증 받은 사원총회의사록(「공증인법」 제66조의2제1항 본문), 법원이 청산인을 선임한 경우에는 법원의 청산인선임결정서등본 등을 첨부한다.
- 다만, ① 설립 목적 및 수행 사무가 공익적이고, ② 주무관청의 감독으로 조합 총회 등의 결의절차와 내용의 진실성에 대한 분쟁의 소지가 없는 법인으로서 주무관청의 추천을 받아 법무부장관이 지정·고시하는 법인의 경우 공증인의 인증을 받지 않아도 된다(「공증인법」 제66조의2제1항 단서 및 「공증인법 시행령」 제37조의3).
- 청산인의 대표권제한이 있는 경우에는 그 제한규정을 증명하는 정관, 총회의사록 또는 청산인회의사록, 여러 명의 청산인이 공동으로 법인을 대표할 것을 정한 경우에는 그 사항을 증명하는 정관, 총회의사록 또는 청산인회의사록 등을 첨부한다.

□ 관계서류 이관(법 제125조, 조례 제70조)

- (관련 자료의 보관) 청산 시 까지 보관
- (관계서류의 이관) 이전고시일부터 3개월 이내 또는 정비사업의 폐지일부터 2개월 이내, 다만, 행정시장은 특별한 사유가 있다고 인정될 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연기 가능
 - ※ 업무편람 제15장제2절에서 관련 자료의 보관 및 인계 참고

□ 청산법인(청산인)의 청산사무 이행

1. 청산인

- 청산인은 청산법인의 능력 범위 내에서 현존하는 조합사무의 종결, 채권추심 및 채무변제, 잔여재산의 인도, 그 밖에 청산에 필요한 사항 등의 청산 사무를 집행하게 되고 외부에 대하여는 청산법인을 대표하게 된다.

2. 청산인의 사무(「민법」 제87조)

- 현존사무의 종결
 - 청산인은 법인의 현존사무를 종결시켜야 한다(「민법」 제87조제1항제1호).
 - ※ 예를 들면, 법인 해산 전에 체결된 계약의 경우에는 그 계약을 이행하고 법인을 청산해야 함.
- 채권의 추심
 - 변제기가 아직 오지 않은 채권, 조건부 채권과 같이 즉시로 추심할 수 없는 채권은 양도, 환가처분 등의 적당한 방법으로 환가할 수 있다.
- 채무의 변제
 - 채권의 신고
 - (1) 청산인은 취임할 날부터 2개월 이내에 3회 이상의 공고로 채권의 신고를 알려야 하고, 그 신고기간은 2개월 이상으로 정해야 한다(「민법」 제88조제1항).
 - (2) 만약, 신고기간 내에 신고하지 않으면 ‘청산으로부터 제외됨’(채권이 제외되면 변제받을 수 없게 됨)을 표시해야 한다.
 - (3) 청산인이 알고 있는 채권자에게는 개개인에게 그들의 채권의 신고를 알려야 한다(「민법」 제89조 전단).
 - 변제
 - (1) 청산인은 채권신고 기간 내에는, 채권자에게 채무를 변제하지 못한다(「민법」 제90조 전단). 변제기가 도래한 채권에 대해서는 청산인은 채무를 변제할 수 없으므로, 청산인은 변제기가 도래한 채권자에 대해 지연손해배상을 해야 한다(「민법」 제90조 후단).

- (2) 청산중인 법인은 변제기가 도래하지 않은 채권에 대해서 변제할 수 있다 (「민법」 제91조제1항).
- (3) 그 채권이 조건이 있는 채권, 존속기간이 불확정한 채권, 또는 가액이 불확정한 채권인 경우에는 법원이 선임한 감정인의 평가에 따라 채권을 변제한다(「민법」 제91조제2항).
- (4) 청산인이 알고 있는 채권자가 채권의 신고를 하지 않아도 청산에서는 제외되지 않으므로 반드시 변제해야 한다(「민법」 제89조). 만약, 채권자가 변제를 수령하지 않는 경우에는 공탁을 통해 변제한다(「민법」 제487조)
- (5) 채권신고 기간 내에 채권을 신고하지 않은 채권자는 청산에서 제외되지만, 제외된 채권자는 법인이 채무를 모두 변제한 후 귀속권리자(조합원, 이하 같다)에게 인도하지 않은 재산이 있는 경우에는 그 재산에 대해서만 변제를 청구할 수 있다(「민법」 제92조) 만약, 잔여재산을 귀속권리자에게 인도한 경우에는 제외된 채권자는 채권의 변제를 청구할 수 없다.

○ 잔여재산의 인도

- 채권자에게 채무를 변제한 후에도 법인의 재산이 남은 경우에는 그 잔여재산은 귀속권리자에게 넘겨주어야 한다(「민법」 제87조제1항제3호).
- 잔여재산의 귀속권리자는 우선, 정관에서 지정한 사람(「민법」 제80조제1항), 정관에 지정한 사람이 없거나, 지정방법을 정관이 규정하고 있지 않은 경우에는 이사 또는 청산인이 주무관청의 허가를 얻어서 그 법인의 목적에 유사한 목적을 위해 처분할 수 있으며, 이 경우에는 총회의 결의가 있어야 한다(「민법」 제80조제2항).
- 위의 방법으로도 처분할 수 없는 경우에는 그 잔여재산은 국고에 귀속된다 (「민법」 제80조제3항).

□ 청산종결의 등기와 신고

1. 청산의 종결

- 청산이 종결된 때에는 종결 후 3주 내에 청산종결등기를 하고 이를 주무관청에 신고해야 한다(「민법」 제94조).

2. 청산종결 등기를 위한 제출서류

- 청산종결의 취지와 연월일을 기재한 청산종결등기 신청서와 공증 받은 총회의사록 (「공증인법」 제66조의2제1항) 등을 첨부해야 한다.

부 록



제1절 소규모주택정비사업 개요 및 절차

제2절 벌칙

제3절 과태료

제4절 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고포상금

제1절

소규모주택정비사업 개요 및 절차

□ 사업개념

○ 노후·불량 주거지의 주택을 개선하기 위하여 주민들이 주민합의체·조합을 구성 (조합공동시행 조합 + 공공 또는 건설업자 등, 공공사업시행, 신탁업자 등 가능)하여 소규모·가로구역*별로 주거환경을 개선하는 사업

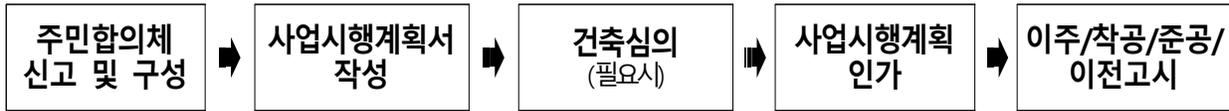
* 가로구역: 도로(도시계획도로, 6m이상 도로 및 도로예정지) 및 시설(공용주차장, 광장, 공원, 녹지, 공공공지, 하천, 철도, 학교)로 둘러싸인 일단의 지역

□ 사업개요

구분	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업	소규모 재개발사업
개념	노후화된 단독주택, 다세대주택을 공동주택으로 스스로 개량·건설	가로구역에서 노후화된 단독, 공동주택을 소규모 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선
사업대상 지역	단독 18호 미만 다세대 36세대 미만 단독+다세대 36채 미만 20년이상 건축물 60%이상 주거, 상업, 공업지역	가로구역 1만3천㎡미만 단독 10호 이상 공동주택 20세대 이상 단독+공동 20채 이상 면적 1만㎡ 미만 20년이상 건축물 60%이상	공동주택단지 200세대 미만 면적 1만㎡ 미만 20년이상 건축물 60%이상	역세권 350m 이내 면적 5천㎡ 미만 20년이상 건축물 60%이상
주민합의체 동의요건	주민합의체(2인 이상) 전원합의	주민합의체(20인 미만) 전원합의	주민합의체(20인 미만) 전원합의	80%이상 동의 및 면적 2/3이상 동의 (20인 미만 주민합의체인 경우도 같음)
조합설립 동의요건	-	80%이상 동의 및 면적 2/3이상 동의	단지내 동별 과반수 동의, 3/4동의 및 면적 3/4동의	
시행방식	사업시행계획 인가	사업시행계획 인가 (관리처분계획 포함)	사업시행계획 인가 (관리처분계획 포함)	사업시행계획 인가 (관리처분계획 포함)
특례 사항	<p>〈자율주택정비사업, 가로주택정비사업〉</p> <p>주택도시기금에서 총사업비의 50% 범위(공적임대공급 20%이상 건설 시 70%)에서 2.2% 저리 융자 일반분양분을 LH 및 제주개발공사에서 매입 약정(자율주택정비사업)</p> <p>정비기반시설 및 주민공동시설 설치 시 용적률 완화</p> <p>임대주택 건설 시 용적률 완화</p> <p>조경기준, 공지기준, 건폐율 산정기준 완화</p>			
LH참여시 특례사항	<p>주택도시기금(HUG)에서 총사업비의 90%까지 1.9% 저리 융자</p> <p>자율주택정비사업, 가로주택정비사업 일반분양분 매입 약정</p>			

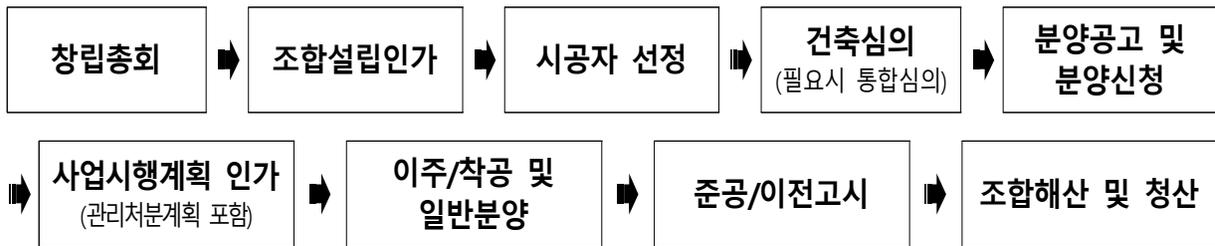
□ 사업절차

○ 자율주택정비사업



* 주민합의체 구성 신고 시 주민합의서에 따른 시공자 선정

○ 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업



□ 「도시 및 주거환경정비법(도시정비법)」의 준용(소규모주택정비법 제56조)

○ 「도시정비법」을 준용하는 경우 “재개발사업”은 “자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업”으로, “재건축사업”은 “소규모재건축사업”으로 본다.

- (토지등소유자의 동의방법) 도시정비법 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자), 제36조(토지등소유자의 동의방법 등), 제37조(토지등소유자의 동의서 재사용의 특례) 준용
- (가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업의 사업대행자 지정에 관한 사항) 도시정비법 제28조(토지등소유자의 동의서 재사용의 특례) 준용
- (조합의 법인격·정관·임원 등에 관한 사항) 도시정비법 제38조(조합의 법인격 등), 제40조(정관의 기재사항 등)부터 제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임)까지, 제43조의2(별금형의 분리 신고), 제44조(총회의 소집), 제44조의2(온라인총회), 제45조(총회의 의결) 및 제46조(대의원회) 준용
- (주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의 등에 관한 사항) 도시정비법 제47조(주민대표회의) 및 제48조(토지등소유자 전체회의) 준용
- (정비기반시설 기부채납 기준 등에 관한 사항) 도시정비법 제51조(기반시설의 기부채납 기준) 준용
- (용적률 상한 등에 관한 사항) 도시정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) 준용

- (행정시장의 사업시행계획인가 및 사업시행계획서 작성 등에 관한 사항) 도시정비법 제56조(관계 서류의 공람과 의견청취) 및 제58조(사업시행계획인가의 특례) 준용
 - (시공보증에 관한 사항) 도시정비법 제82조(시공보증) 준용
 - (준공인가 및 공사완료의 절차 및 방법 등에 관한 사항) 도시정비법 제83조(정비사업의 준공인가) 및 제85조(공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제)
 - (소유권을 이전한 경우의 대지 및 건축물에 대한 권리 확정 등에 관한 사항) 도시정비법 제87조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) 준용
 - (청산금의 징수방법 등에 관한 사항) 도시정비법 제90조(청산금의 징수방법 등) 준용
 - (부과금 및 연체료의 부과·징수 등에 관한 사항) 도시정비법 제93조(비용의 조달) 준용
 - (정비기반시설 관리자의 비용부담 및 귀속 등에 관한 사항) 도시정비법 제94조(정비기반시설 관리자의 비용부담) 및 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) 준용
 - (정비사업전문관리업자에 관한 사항) 도시정비법 제102조(정비사업전문관리업의 등록)부터 제110조(협회의 업무 및 감독) 준용
 - (소규모주택정비사업의 감독 등에 관한 사항) 도시정비법 제111조(자료의 제출 등)부터 제113조(감독), 제124조(관련 자료의 공개 등) 및 제125조(관련 자료의 보관 및 인계) 준용
 - (조합임원 등에 대한 교육, 토지등소유자의 설명의무 등에 관한 사항) 도시정비법 제115조, 제120조부터 제122조까지 준용
- 다음 각 호의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하되, 소규모주택정비사업의 규모 및 특성 등을 고려하여 특별히 규정하여야 할 사항은 대통령령*으로 다르게 정할 수 있다.
- * 법에서 대통령령으로 위임하여 규정한 사항이 없어, 「도시정비법」을 준용하여야 함.
 - 재산 또는 권리 평가 등에 관하여는 「도시정비법」 제74조(관리처분계획의 인가 등)를 준용한다. 이 경우 “재건축사업”은 “소규모주택정비사업”으로, “조합총회”는 “조합총회, 주민합의체 회의, 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의”로 본다.
 - 국유·공유재산의 처분 등에 관하여는 「도시정비법」 제98조(국유·공유재산의 처분 등)를 준용한다. 이 경우 “제50조 및 제52조에 따라 인가하려는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서”는 “제29조 및 제30조에 따라 인가하려는 사업시행계획서 또는 직접 작성하는 사업시행계획서”로, “정비구역”은 “사업시행구역”으로 본다.
- 소규모주택정비사업에서의 지분형주택 등의 공급에 관하여는 「도시정비법」 제80조(지분형주택 등의 공급)를 준용한다.

□ 「도시정비법」상 벌칙

1. 벌칙 적용에서 공무원 의제(법 제134조)

- 추진위원장·조합임원·청산인·전문조합관리인 및 정비사업전문관리업자의 대표자(법인인 경우에는 임원을 말한다)·직원 및 위탁지원자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

* 정비사업간 조합장 등은 벌칙 적용에서 공무원으로 보고, 금품·향응 및 뇌물 수수행위에 대하여 처벌이 강화됨.

2. 벌 칩(법 제135조부터 제138조까지)

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.(법 제135조)

1. 법 제36조에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 위조한 자
2. 법 제132조제1항 각 호의 어느 하나를 위반하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하거나 제공을 받거나 제공의사 표시를 승낙한 자

- 법 제132조(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한 등)제1항 -

누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등)에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

* (자수자 특례) 법 제132조제1항 각 호의 어느 하나를 위반한 자가 자수할 경우 그 형벌을 감경 또는 면제한다.

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.(법 제136조)

1. 법 제29조제1항에 따른 계약의 방법을 위반하여 계약을 체결한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다)
2. 법 제29조제4항부터 제7항까지 및 제10항을 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자

3. 법 제29조제11항을 위반하여 시공자와 공사에 관한 계약을 체결한 자
4. 법 제31조제1항에 따른 시장·군수등의 추진위원회 승인을 받지 아니하고 정비사업전문관리업자를 선정된 자
5. 법 제32조제2항에 따른 계약의 방법을 위반하여 정비사업전문관리업자를 선정된 추진위원장(전문조합관리인을 포함한다)
6. 법 제36조에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 매도하거나 매수한 자
7. 거짓 또는 부정한 방법으로 법 제39조제2항을 위반하여 조합원 자격을 취득한 자와 조합원 자격을 취득하게 하여준 토지등소유자 및 조합의 임직원(전문조합관리인을 포함한다)
8. 법 제39조제2항을 회피하여 법 제72조에 따른 분양주택을 이전 또는 공급 받을 목적으로 건축물 또는 토지의 양도·양수 사실을 은폐한 자
9. 법 제76조제1항제7호라목 단서를 위반하여 주택을 전매하거나 전매를 알선한 자

○ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.(법 제137조)

1. 법 제12조제5항에 따른 재건축진단 결과보고서를 거짓으로 작성한 자
2. 법 제19조제1항을 위반하여 허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행위를 한 자
3. 법 제31조제1항 또는 법 제47조제3항을 위반하여 추진위원회 또는 주민대표회의의 승인을 받지 아니하고 법 제32조제1항 각 호의 업무를 수행하거나 주민대표회의를 구성·운영한 자
4. 법 제31조제1항 또는 법 제47조제3항에 따라 승인받은 추진위원회 또는 주민대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 추진위원회 또는 주민대표회의를 구성하여 이 법에 따른 정비사업을 추진한 자
5. 법 제35조에 따라 조합이 설립되었는데도 불구하고 추진위원회를 계속 운영한 자
6. 법 제45조에 따른 총회의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각 호의 사업(같은 항 제13호 중 정관으로 정하는 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 조합 임원(전문조합관리인을 포함한다)
7. 법 제50조에 따른 사업시행계획인가를 받지 아니하고 정비사업을 시행한 자와 같은 사업시행계획서를 위반하여 건축물을 건축한 자

8. 법 제74조에 따른 관리처분계획인가를 받지 아니하고 법 제86조에 따른 이전을 한 자
9. 법 제102조제1항을 위반하여 등록을 하지 아니하고 이 법에 따른 정비사업을 위탁 받은 자 또는 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 정비사업전문관리업자
10. 법 제106조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 등록이 취소되었음에도 불구하고 영업을 하는 자
11. 법 제113조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지 및 변경에 관한 명령을 받고도 이를 따르지 아니한 추진위원회, 사업시행자, 주민대표회의 및 정비사업전문관리업자
12. 법 제124조제1항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 대표자)
13. 법 제124조제4항에 따른 열람·복사 요청에 허위의 사실이 포함된 자료를 열람·복사해 준 추진위원장 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 그 대표자)

○ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.(법 제138조)

1. 법 제19조제8항을 위반하여 「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합의 조합원을 모집한 자
2. 법 제34조제4항을 위반하여 추진위원회의 회계장부 및 관계 서류를 조합에 인계하지 아니한 추진위원장(전문조합관리인을 포함한다)
3. 법 제83조제1항에 따른 준공인가를 받지 아니하고 건축물 등을 사용한 자와 같은 조 제5항 본문에 따라 시장·군수등의 사용허가를 받지 아니하고 건축물을 사용한 자
4. 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 등록증을 대여한 정비사업전문관리업자
5. 법 제102조제1항 각 호에 따른 업무를 다른 용역업체 및 그 직원에게 수행하도록 한 정비사업전문관리업자
6. 법 제112조제1항에 따른 회계감사를 요청하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업 또는 법 제27조에 따라 지정개발자가 시행하는 정비사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)
7. 법 제124조제1항을 위반하여 정비사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 같은 조 제4항을 위반하여 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청을 따르지 아니하는 추진위원장, 전문조합

관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 법 제27조에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다)

8. 법 제125조제1항을 위반하여 속기록 등을 만들지 아니하거나 관련 자료를 청산 시까지 보관하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(조합의 청산인 및 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자, 제27조에 따른 지정개발자가 사업시행자인 경우 그 대표자를 말한다)

○ **건설업자 또는 등록사업자**가 제132조의2(건설업자와 등록사업자의 관리·감독 의무)에 따른 조치를 소홀히 하여 용역업체의 임직원이 제132조(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한 등)제1항 각 호의 어느 하나를 위반한 경우 그 건설업자 또는 등록사업자는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

3. 양벌규정(법 제139조)

○ 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 법 제135조부터 법 제138조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금에 처한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

□ 「도시정비법」상 과태료

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.
 1. 법 제113조제2항에 따른 점검반의 현장조사를 거부·기피 또는 방해한 자
 2. 법 제132조제2항을 위반하여 법 제29조에 따른 계약의 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항을 제안한 자
 3. 법 제132조의3제1항을 위반하여 사실과 다른 정보 또는 부풀려진 정보를 제공하거나, 사실을 숨기거나 축소하여 정보를 제공한 자
- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
 1. 법 제29조제2항을 위반하여 전자조달시스템을 이용하지 아니하고 계약을 체결한 자
 2. 법 제78조제5항 또는 법 제86조제1항에 따른 통지를 게을리한 자
 3. 법 제107조제1항 및 법 제111조제2항에 따른 보고 또는 자료의 제출을 게을리한 자
 4. 법 제111조의2를 위반하여 자금차입에 관한 사항을 신고하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 5. 법 제115조제2항에 따른 교육을 기간 내에 이수하지 아니한 자
 6. 법 제125조제2항에 따른 관계 서류의 인계를 게을리한 자
- 과태료의 부과기준은 법 시행규칙 [별표 6]에 따르며 국토교통부장관 또는 도지사가 부과·징수한다.

제4절

금품·향응 수수행위 등에 대한 신고포상금

□ 「도시정비법」상 신고포상금(법 제142조)

1. 법적 근거

○ 도지사는 법 제132조제1항 각 호의 행위사실을 신고한 자에게 조례 제79조 및 제80조로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.

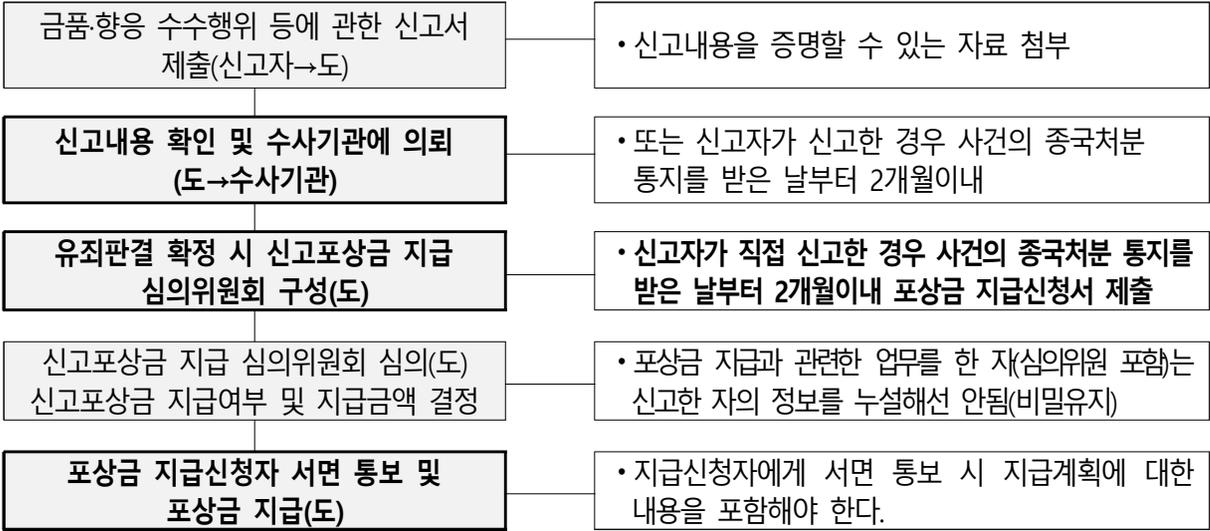
- 법 제132조(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한 등)제1항 -
누구든지 추진위원, 조합임원의 선임 또는 제29조(계약의 방법 및 시공사 선정 등)에 따른 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

* (자수자 특례) 법 제132조제1항 각 호의 어느 하나를 위반한 자가 자수할 경우 그 형벌을 감경 또는 면제한다.

2. 조례에 따른 신고포상금(조례 제79조, 제80조, 조례 시행규칙 제19조, 제20조)

- 조합임원 등의 부정부패를 방지하고 원활하게 정비사업을 추진할 수 있도록 금품·향응 수수행위 사실을 신고한 자에게 포상금을 지급하는 기준 조례로 규정
- (신고포상금 지급한도액) 5천만원 이하로 한다.
- 신고포상금 지급 절차



○ 신고포상금 지급 심의위원회 구성 및 운영

- 구성 : 위원장(정비업무 담당 국장)을 포함한 7명 이상 10명 이내의 위원 구성
 - * (위원구성) 도지사는 도 소속 4급이상 공무원과 외부 정비사업 전문가(3명이상)을 위원으로 임명 또는 위촉
- 비상설화로 안건이 발생하면 구성하고, 심의·의결 후 자동해산
- 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결
- 포상금 지급 심의를 위해 신고자, 이해관계인 등 관련자를 출석하게 하거나 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있음
- 간사는 도 소속 정비사업 업무담당 사무관으로 함.
- 포상금 지급 재원은 도시·주거환경정비기금으로 함.
 - * (포상금 이중지급 방지) 포상금의 이중지급 방지를 위하여 포상금을 지급받을 자가 동일한 원인에 기인하여 다른 법령 또는 조례에 따라 포상금을 받았거나 받을 예정인 경우 그 액수가 이 조례에 따라서 받을 포상금의 액수와 같거나 이를 초과할 때에는 포상금을 지급하지 아니하며, 적을 때에는 그 금액을 공제하고 지급한다.

○ 신고포상금 지급 기준(조례 시행규칙 별표)

가. 신분상 사법처분

포상금액 기준	유형
1) 5,000만원 이하	금품·향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 10년 이상인 사람이 있는 경우
2) 4,000만원 이하	금품·향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 7년 이상 10년 미만인 사람이 있는 경우
3) 3,000만원 이하	금품·향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 5년 이상 7년 미만인 사람이 있는 경우
4) 2,000만원 이하	금품·향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 3년 이상 5년 미만인 사람이 있는 경우
5) 1,000만원 이하	금품·향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 1년 이상 3년 미만인 사람이 있는 경우 또는 선고유예나 집행유예를 받은 사람이 있는 경우
6) 500만원 이하	금품·향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 6월 이상 1년 미만인 사람이 있는 경우 또는 선고유예나 집행유예를 받은 자가 있는 경우
7) 100만원 이하	금품·향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 6월 미만인 사람이 있는 경우 또는 선고유예·집행유예 또는 기소유예를 받은 사람이 있는 경우

- ※ 비고) 1. 집행유예, 선고유예의 경우에는 선고받은 형(징역, 금고, 벌금 등)을 기준으로 포상금의 지급금액을 산정한다.
 2. 벌금(노역장유치 포함), 몰수 등 재산형의 경우에는 “나. 금전적 처분”의 산정기준을 준용하여 포상금의 지급금액을 산정한다.

나. 금전적 처분(금품·향응 수수행위의 금액이 관련 수사를 통해 확정될 경우)

포상금액 기준	유형
1) 5,000만원 이하	20억원을 초과하는 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
2) 4,000만원 이하	10억원 초과 20억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
3) 3,000만원 이하	6억원 초과 10억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
4) 2,000만원 이하	2억원 초과 6억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
5) 1,000만원 이하	1억원 초과 2억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
6) 500만원 이하	2천만원 초과 1억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
7) 100만원 이하	1백만원 초과 2천만원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우

2025년 제주특별자치도 재건축·재개발 업무편람
(본보고서)

발행일	2025년 6월 초판 1쇄 발행
발행자	제주특별자치도 15분도시추진단 도시계획과
발행처	제주특별자치도지사
주소	제주특별자치도 문연로 6, 제주특별자치도청 별관 3층
전화	064) 710-2684
팩스	064) 710-2759

비매품

