재건축사업



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[재건축사업]

재건축사업은 시행주체에 따라 조합에 의한 사업시행 및 시장군수등에 의한 공공시행으로 나뉩니다. 도시주거환경정비기본계획이 수립되면 안전진단을 실시하고, 정비계획의 수립을 거쳐 본격적인 사업시행단계로 들어갑니다. 조합에 의해 사업이 시행될 경우 조합설립추진위원회를 구성하고, 조합을 설립하여 시공자를 선정한 후에, 공공시행은 주민대표회의의 구성과 시행자 및 시공자 선정 단계를 거친 후 사업시행계획인가를 받고 분양등의 절차를 거칩니다. 사업완료 단계에서는 건축물의 철거 및 착공, 이전고시, 청산금지급, 조합해산 등이 이루어집니다.

재건축사업 1
1. 재건축사업 개관 5
1.1. 재건축사업의 개요 5
1.1.1. 재건축사업의 개념 5
1.1.2. 재건축사업의 내용 8
2. 사업준비 10
2.1. 기본계획수립 10
2.1.1. 기본계획의 수립 10
2.2. 재건축진단 11
2.2.1. 재건축진단의 실시 11
2.3. 정비계획의 수립 등 13
2.3.1. 정비계획의 수립 13
2.3.2. 정비구역 내 행위제한 및 정비구역의 해제 16
3. 사업시행 19
3.1. 조합에 의한 사업시행 19
3.1.1. 조합설립추진위원회의 구성 및 운영 19
3.1.2. 조합설립인가 21
3.1.3. 창립총회 23
3.1.4. 토지등소유자의 동의 24
3.1.5. 조합의 구성 27
3.1.6. 조합원총회 및 대의원회 31
3.1.7. 시공자 선정 39
3.2. 시장·군수에 의한 사업시행 40
3.2.1. 주민대표회의 40
3.2.2. 시행자 지정 및 시공자 선정 42
3.3. 사업시행계획인가 44
3.3.1. 사업시행계획의 수립 및 인가신청 44
3.3.2. 사업시행계획의 인가 46
3.3.3. 매도청구 49
3.3.4. 감리자 지정 50
3.3.5. 국민주택규모 주택의 건설 및 정비기반시설 설치 52
4. 관리처분계획 55
4.1. 분양신청 55
4.1.1. 분양 및 공고 55
4.2. 관리처분계획의 수립 57
4.2.1. 수립기준 57
4.3. 관리처분계획의 인가 62
4.3.1. 인가절차 및 신청 62
4.3.2. 인가의 효력 65
5. 사업완료 67
5.1. 해체 및 착공 67
5.1.1. 건축물의 철거 및 착공 67
5.2. 준공 72
5.2.1. 준공인가 72
5.3. 이전고시 및 청산 74
5.3.1. 이전고시 74
5.3.2. 청산금 징수 및 지급 75
5.3.3. 조합해산 77

6. 비용의 부담 등 79
6.1. 비용 및 부담금 79
6.1.1. 사업비용의 부담 79
6.1.2. 재건축부담금의 산정 80
6.1.3. 재건축부담금 등의 징수 85
6.2. 그 밖의 사항 87
6.2.1. 회계감사 및 정보공개 87
6.2.2. 공공지원 89
6.2.3. 도시분쟁조정위원회의 조정 91

1. 재건축사업 개관

1.1. 재건축사업의 개요

1.1.1. 재건축사업의 개념

재건축사업 개념

"재건축사업"이란?

▪ “재건축사업”이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업으로서, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 중의 하나를 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목 전단).

▪ 만약 재건축사업이 어려워 지역 주민들이 공공기관의 참여를 희망하는 경우 다음의 요건을 모두 갖추어 공공기관이 사업시행자 등으로 참여하는 공공재건축사업의 형태로 재건축사업을 진행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목 후단 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제1조의3제1항·제2항).

① 특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·자치구의 구청장 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우 포함)이 재건축사업의 시행자나 대행자일 것

② 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 160%에 해당하는 세대수 이상을 건설·공급할 것

※ 다만, 정비구역의 지정권자가 해당 세대수를 충족하여 건설·공급할 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되거나 해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려 시 세대수를 충족하기 어려운 경우라고 인정하는 경우에는 적용되지 않음



<출처: 서울시, 『2016 알기쉬운 도시계획 용어집』, p.214.>

※ “소규모재건축사업”과의 구분

“소규모재건축사업”이란 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 정한 절차에 따라 다음의 지역에서 시행하는 정비사업을 의미하며, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업과는 구분됩니다(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호 다. 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조제1항제3호).

해당지역: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호의 주택단지로서 하나의 주택단지 또는 둘 이상이 연접(주택단지 사이에 도로가 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 해당 도로가 폐지되거나 노선이 변경되는 경우만 해당)한 주택단지 중 다음의 요건을 모두 충족한 지역

- 해당 사업시행구역의 면적이 1만㎡ 미만일 것

▪ 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 60%(소규모주택정비 관리지역 또는 재정비촉진지구의 경우에는 50%) 이상일 것

▪ 기존주택의 세대수가 200세대 미만일 것

재건축사업 콘텐츠 소개

재건축사업 콘텐츠 제공 정보

▪ 『재건축사업』 콘텐츠에서는 「도시 및 주거환경정비법」 상의 재건축사업에 대한 다음의 법령정보를 제공합니다.

분야	세부내용
재건축사업 개관	▪ 재건축사업의 개요
사업준비	▪ 기본계획수립 ▪ 안전진단 ▪ 정비계획의 수립 등
사업시행	▪ 조합에 의한 사업시행 ▪ 시장·군수에 의한 사업시행 ▪ 사업시행계획인가
관리처분계획	▪ 분양신청 ▪ 관리처분계획의 수립 ▪ 관리처분계획의 인가
사업완료	▪ 철거 및 착공 ▪ 준공 ▪ 이전고시 및 청산
비용의 부담 등	▪ 비용 및 부담금 ▪ 그 밖의 사항

재건축사업 콘텐츠상의 용어

▪ 『재건축사업』 콘텐츠에서 주로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조 참조).

용어	의미
정비구역	▪ 정비사업을 계획적으로 시행하기 위해 지정·고시된 구역
정비사업	▪ 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업을 지칭

노후·불량 건축물	▪ 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 등 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 해당하는 건축물
정비기반 시설	▪ 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구 및 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제3조로 정하는 시설
공동이용 시설	▪ 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 및 그 밖에 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제4조로 정하는 시설
대지	▪ 정비사업으로 조성된 토지
주택단지	▪ 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호에 해당하는 일단의 토지
사업시행자	▪ 정비사업을 시행하는 자
토지등소유자	▪ 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자(다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우, 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 봄)
토지주택 공사등	▪ 한국토지주택공사 또는 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사
정관등	▪ 조합의 정관 ▪ 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약 ▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장, 토지주택공사등 또는 신탁업자가 작성한 시행규정
시장·군수등	▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장
시·도조례	▪ 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례

1.1.2. 재건축사업의 내용

재건축사업 알아보기

재개발사업과의 비교

▪ 「도시 및 주거환경정비법」 상의 재개발사업과 재건축사업은 다음과 같이 구분됩니다.

구분	재개발사업	재건축사업
정의	▪ 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업	▪ 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
안전진단	▪ 없음	▪ 있음(공동주택 재건축만 해당)
조합원자격	▪ 토지 또는 건축물 소유자 또는 그 지상권자(당연가입)	▪ 건축물 및 그 부속토지 소유자 중 조합설립에 찬성한 자(임의가입)
주거이전비 등 보상	▪ 있음	▪ 없음
현금청산자	▪ 토지수용	▪ 매도청구
초과이익 환수제	▪ 없음	▪ 있음

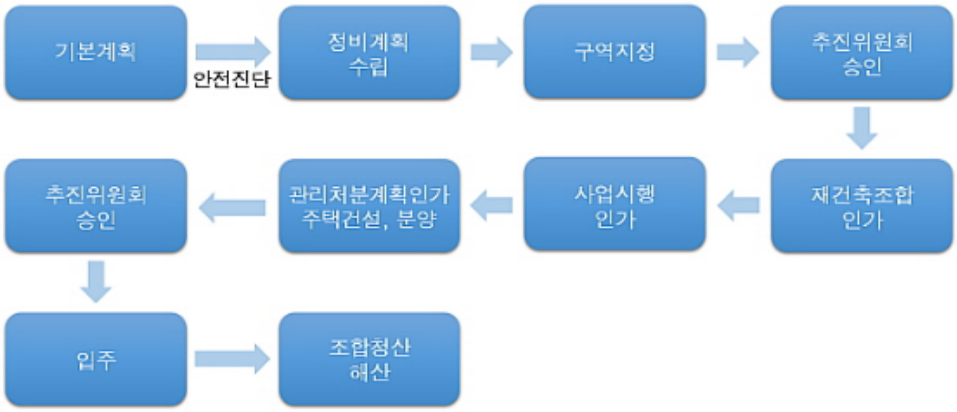
재건축사업의 시행주체

▪ 재건축사업은 다음과 같이 시행주체에 따라 분류됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제25조부터 제27조까지 참조).

조합에 의한 시행	시장·군수등에 의한 공공시행
▪ 토지등소유자가 설립한 재건축 정비사업조합(이하 “조합”이라 함)이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수 동의를 얻어 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 방식	▪ 천재지변 등의 사유로 긴급히 재건축을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우 등 일정한 경우 시장·군수가 직접 시행하거나, 토지주택공사등 또는 신탁업자등을 사업시행자로 지정하여 시행하는 방식

재건축사업의 절차

▪ 재건축사업은 다음의 절차를 거쳐 이루어집니다.



<출처: 국토교통부 홈페이지-정책자료-정책정보-주택 재건축 참조>

2. 사업준비

2.1. 기본계획수립

2.1.1. 기본계획의 수립

도시·주거환경정비 기본계획의 수립

계획수립

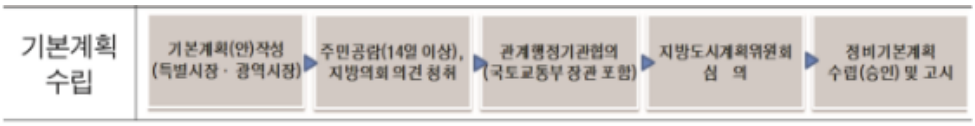
▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 함)을 10년 단위로 수립해야 합니다. 다만, 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 대도시가 아닌 시에 대해서는 기본계획을 수립하지 않을 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항).

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 "기본계획의 수립권자"라 함)은 5년마다 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항).

기본계획의 수립절차

수립절차

▪ 기본계획은 다음의 절차를 거쳐 수립됩니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.378).



주민의견 및 지방의회의견의 청취

▪ 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제6조제1항).

▪ 기본계획의 수립권자는 위에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 합니다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시해야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항).

주민공람 및 의견청취를 생략할 수 있는 경우

▪ 다음에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람과 지방의회의 의견청취 절차를 생략할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제6조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제6조제4항).

「도시 및 주거환경정비법 시행령」에서 정하는 경미한 사항

- 정비기반시설(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제3조제9호에 해당하는 시설은 제외)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
- 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
- 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
- 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
- 구체적으로 명시된 정비예정구역의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
- 단계별 정비사업 추진계획을 변경하는 경우
- 건폐율 및 용적률을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
- 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항을 변경하는 경우
- 도시·군기본계획의 변경에 따라 기본계획을 변경하는 경우

기본계획의 확정 및 고시

▪ 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제7조제3항).

기본계획 수립에 따른 행위제한

행위의 제한

▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 비경제적인 건축행위 및 투기수요의 유입을 막기 위해 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장가능함)을 정해 다음의 행위를 제한할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항).

- 건축물의 건출
- 토지의 분할
- 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환
- 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할

▪ 위에 따라 행위를 제한하려는 때에는 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 관보 또는 해당 지방자치단체의 공보에 게재하여 미리 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제16조제1항·제4항 참조).

▪ 정비예정구역 또는 정비구역에서 지역주택조합의 조합원을 모집하는 것은 금지됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제8항).

2.2. 재건축진단

2.2.1. 재건축진단의 실시

실시요건 및 절차

실시요건

▪ 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함)은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 재건축진단을 실시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제1항 및 제2항).

「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 재건축진단 실시요건

- 정비예정구역별 수립시기가 도래한 때부터 사업시행계획인가 전까지의 경우
- 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단 실시를 요청하는 경우
- 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단 실시를 요청하는 경우
- 정비예정구역을 지정하지 않은 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
- 내진성능이 확보되지 않은 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호나목)의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
- 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
- 시장·군수등의 승인을 받은 조합설립추진위원회 또는 사업시행자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

재건축진단 실시요청에 따라 재건축진단을 실시하게 되는 경우, 해당 재건축진단 실시를 요청한 자는 재건축진단에 드는 비용을 부담할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제2항 후단 참조).

실시요청

재건축진단의 실시를 요청하려는 자는 재건축진단 요청서(전자문서로 된 요청서를 포함)에 다음의 서류(전자문서를 포함)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제3조제1항 및 별지 제1호서식).

- 사업지역 및 주변지역의 여건 등에 관한 현황도
- 결함부위의 현황사진

실시절차

재건축진단의 실시는 다음의 절차를 거쳐 이루어집니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.378 참조).



실시여부의 결정

실시결정

시장·군수등은 재건축진단의 요청이 있는 경우에는 재건축진단의 실시 시기 등을 포함한 재건축진단 실시계획을 수립하여 요청일부터 30일 이내에 요청인에게 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조제1항 전단).

시장·군수등은 재건축진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성, 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 등에 관한 재건축진단을 실시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제4항).

실시대상

▪ 재건축사업의 재건축진단 대상 및 제외대상은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제3항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조제3항 및 별표 1 제3호라목).

재건축진단 대상	재건축진단 제외대상
▪ 주택단지(연접한 단지를 포함)의 건축물	▪ 시장·군수등이 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 인정하는 주택단지의 건축물 ▪ 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시장·군수등이 인정하는 주택단지의 건축물 ▪ 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 재건축진단 실시 결과 전체 주택의 3분의2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역의 잔여 주택단지의 건축물 ▪ 시장·군수등이 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 인정하는 주택단지의 건축물 ▪ 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호의 시설물로서 같은 법 제16조에 따라 지정받은 안전등급이 D (미흡) 또는 E (불량)인 주택단지의 건축물

실시완료

결과보고 등

▪ 재건축진단을 의뢰받은 재건축진단기관은 「주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준」(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함)에 따라 재건축진단을 실시해야 하며, 재건축진단 결과보고서를 작성하여 시장·군수등 및 재건축진단의 실시를 요청한 자에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제5항).

▪ 시장·군수등(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외)은 재건축진단 결과보고서를 제출받은 경우에는 지체 없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 재건축진단 결과보고서를 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제13조제1항).

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 필요한 경우 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원에 재건축진단 결과의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제13조제2항).

> ※ 재건축사업의 재건축진단 실시방법 및 절차와 관련한 자세한 내용은 「주택 재건축 판정을 위한 재건축진단 기준」에서 확인하실 수 있습니다.

2.3. 정비계획의 수립 등

2.3.1. 정비계획의 수립

정비계획의 수립 및 입안

정비계획의 수립

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 함)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등의 정비계획 입안대상지역 요건에 해당하는 구역을 대상으로 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함)할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제8조제1항).

▪ 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해 정비사업을 건설하는 주택에 대해 다음의 구분에 따른 범위에서 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영해야 하며, 사업시행자는 이에 따라 주택을 건설해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제1항제3호).

▸ 국민주택규모의 주택: 전체 세대수의 60% 이하

> **※ 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 경우**
>
> 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설해야 합니다. 그럼에도 불구하고 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 임대주택 및 국민주택규모의 주택 건설비율이 적용되지 않습니다(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조).
>
> ① 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 재건축하기 전의 기존주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30%의 범위에서 클 것
>
> ② 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 것

입안제안

▪ 토지등소유자 또는 조합설립추진위원회는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항).

입안제안 요건

▪ 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 않거나 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 않은 경우
▪ 토지등소유자가 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
▪ 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
▪ 정비사업을 통해 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제10호각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
▪ 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말함)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우(다만, 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 않음)
▪ 토지등소유자가 공공재건축사업을 추진하려는 경우

입안요청

▪ 토지등소유자 또는 조합설립추진위원회는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의

입안권자에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조제1항).

▪ 정비계획의 입안권자는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보해야 합니다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례에 한하여 30일을 연장할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조제2항).

정비계획의 절차

정비계획절차

▪ 정비계획이 수립되면 다음의 절차를 거치게 됩니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.378).



주민의견 및 지방의회의 의견청취

▪ 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항).

▪ 정비계획의 입안권자는 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 합니다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시해야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항).

주민공람 및 의견청취 등을 생략할 수 있는 경우

▪ 다음에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 생략할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제15조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항).

「도시 및 주거환경정비법 시행령」에서 정하는 경미한 사항

1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우는 제외)
2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우
3. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
4. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
5. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
6. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
7. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말함)를 변경하는 경우
8. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
9. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
10. 「도시 및 주거환경정비법」 제66조에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
11. 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
12. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
13. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택의 세부 유형을 변경하는 경우
14. 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우로서 사업시행자로 예정된 자를 변경하는 경우
15. 1, 3부터 9까지, 11, 12, 13 및 14와 유사한 사항으로서 정비계획에서 경미한 사항으로 결정한 사항을 변경하는 경우
16. 그 밖에 1. 3부터 9까지, 11, 12, 13 및 14와 유사한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

정비계획의 확정 및 고시

▪ 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경결정 포함)하거나 정비계획을 결정(변경결정 포함)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항 전단).

▪ 정비구역의 지정권자는 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고해야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제16조제3항).

2.3.2. 정비구역 내 행위제한 및 정비구역의 해제

행위의 제한

정비구역 내 허가가 필요한 행위

▪ 정비구역에서 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 합니다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제1항).

허가가 필요한 행위

- 건축물의 건축
- 공작물의 설치
- 토지의 형질변경
- 토석의 채취
- 토지분할
- 물건을 쌓아 놓는 행위
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제15조제1항에서 정하는 행위

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 행위는 허가를 받지 않고 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제15조제3항).

허가가 필요하지 않은 행위

- 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위한 행위
- 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 해당 건축물에 대한 안전조치를 위한 행위
- 다음의 어느 하나에 해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제5조로 정하는 간이공작물의 설치
2. 경작을 위한 토지의 형질변경
3. 정비구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취
4. 정비구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위
5. 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재는 제외)

정비구역 내 제한행위

▪ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 비경제적인 건축행위 및 투기수요의 유입을 막기 위해 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장가능)을 정해 다음의 행위를 제한할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항).

- 건축물의 건출
- 토지의 분할
- 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환
- 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할

▪ 위 규정에 따라 행위를 제한하려는 때에는 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 관보 또는 해당 지방자치단체의 공보에 게재하여 미리 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제16조제1항·제4항 참조).

▪ 정비예정구역 또는 정비구역(이하 “정비구역등”이라 함)에서 지역주택조합의 조합원을 모집하는 것은 금지됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제19조제8항).

정비구역의 해제

구역의 해제

▪ 정비구역의 지정권자는 법에서 정하는 요건에 해당하는 경우 의무적으로 정비구역등을 해제하거나, 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 직권으로 정비구역등을 해제할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항 및 제21조제1항 참조).

▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 정비구역등을 해제하거나 특별시장·광역시장에게 해제요청을 하는 경우, 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 직권으로 정비구역등을 해제할 수 있는 경우 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제3항 및 제21조제2항).

▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 위에 따라 주민공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 합니다. 이 경우 지방의회는 정비구역등의 해제에 관한 계획을 통지를 받은 날부터 60일 이내에 의견을 제시해야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제4항 및 제21조제2항).

해제사실의 고시

▪ 정비구역의 지정권자는 정비구역등을 해제하는 경우(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제6항에 따라 해제하지 않는 경우를 포함)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보해야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제20조제7항).

해제의 효력 등

해제의 효력

▪ 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제22조제1항 본문).

해제에 따른 조합설립추진위원회 구성승인 및 조합설립인가의 취소

▪ 정비구역등이 해제·고시된 경우 조합설립추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가는 취소된 것으로 보고, 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제22조제3항).

▪ 위 규정에 해당할 경우 해당 조합설립추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 일부를 다음의 범위에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 보조받을 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제21조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제17조제1항).

비용의 범위
▪ 정비사업전문관리 용역비 ▪ 설계 용역비 ▪ 감정평가비용 ▪ 그 밖에 조합설립추진위원회 및 조합이 「도시 및 주거환경정비법」 제32조, 제44조 및 제45조에 따른 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 시·도 조례로 정하는 비용

3. 사업시행

3.1. 조합에 의한 사업시행

3.1.1. 조합설립추진위원회의 구성 및 운영

추진위원회의 구성·승인

구성절차

▪ 추진위원회는 다음의 절차를 거쳐 구성됩니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.378).



승인신청

▪ 조합을 설립하려는 경우에는 다음의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수등의 승인을 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항 전단).

- 추진위원회 위원장(이하 “추진위원장”이라 함)을 포함한 5명 이상의 추진위원회 위원(이하 “추진위원”이라 함)
- 추진위원회 운영규정

> ※ 추진위원회 구성승인을 위한 토지등소유자의 동의서 작성방법 등에 대해서는 이 콘텐츠 <사업시행-조합에 의한 사업시행-토지등소유자의 동의>에서 확인하실 수 있습니다.

신청방법

▪ 추진위원회를 구성하여 승인을 받으려는 자는 다음의 서류를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제7조제1항 및 별지 제3호서식).

제출서류(전자문서를 포함함)
▪ 조합설립추진위원회 승인신청서 ▪ 토지등소유자의 명부 ▪ 토지등소유자의 동의서 ▪ 추진위원회 위원장 및 위원의 주소와 성명 ▪ 추진위원회 위원 선정을 증명하는 서류

추진위원회의 조직

조직구성

▪ 추진위원회는 추진위원회를 대표하는 추진위원장 1명과 감사를 두어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제33조제1항).

▪ 추진위원의 교체·해임 절차 등에 필요한 사항은 추진위원회의 운영규정으로 정하고, 토지등소유자는 이에 따라

추진위원회에 추진위원의 교체 및 해임 등을 요구할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제33조제3항 및 제4항 참조).

> ※ 추진위원의 결격사유는 조합임원의 결격사유와 동일하며, 이와 관련한 자세한 사항은 이 콘텐츠 <사업시행-조합에 의한 사업시행-조합의 구성>에서 확인하실 수 있습니다.

추진위원회의 운영

업무범위

▪ 추진위원회는 다음의 업무를 수행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제26조).

업무범위
▪ 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 ▪ 설계자의 선정 및 변경 ▪ 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성 ▪ 조합설립인가를 받기 위한 준비업무 ▪ 추진위원회 운영규정의 작성 ▪ 토지등소유자의 동의서의 접수 ▪ 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최 ▪ 조합 정관의 초안 작성 ▪ 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

토지등소유자의 동의

▪ 추진위원회가 수행하는 업무의 내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 발생시키는 경우 그 업무를 수행하기 전에 토지등소유자의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제32조제4항 참조).

> ※ 동의자수 산정방식과 관련한 자세한 사항은 이 콘텐츠 <사업시행-조합에 의한 사업시행-토지등소유자의 동의>에서 확인하실 수 있습니다.

운영방법

▪ 추진위원회는 운영규정에 따라 운영해야 하며, 토지등소유자는 운영에 필요한 경비를 운영규정에 따라 납부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제34조제2항).

▪ 추진위원회는 수행한 업무를 총회에 보고해야 하며, 그 업무와 관련된 권리·의무는 조합이 포괄승계합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제34조제3항).

▪ 추진위원회는 사용경비를 기재한 회계장부 및 관계 서류를 조합설립인가일부터 30일 이내에조합에 인계해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제34조제4항).

※ 추진위원회의 운영 및 운영규정과 관련한 내용은 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에서 확인하실 수 있습니다.

추진위원회의 구성승인 취소

구성승인 취소

▪ 정비구역등이 해제·고시된 경우 추진위원회 구성승인은 취소된 것으로 보고, 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제22조제3항).

※ 추진위원회의 구성승인 취소에 따른 비용부담과 관련한 내용은 이 콘텐츠 <사업준비-정비계획의 수립 등-정비구역 내 행위제한 및 정비구역의 해제>에서 확인하실 수 있습니다.

3.1.2. 조합설립인가

조합의 설립

조합설립

▪ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 함), 한국토지주택공사·지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 함) 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제1항 본문).

설립절차

▪ 조합은 다음의 절차를 거쳐 설립됩니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.378).



설립인가신청

▪ 재건축사업의 조합설립추진위원회(추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 토지등소유자를 말함)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 봄)별 구분소유자의 과반수(복리시설로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제3항에 따른 경우에는 3분의 1 이상) 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외)와 주택단지의 전체 구분소유자의 70% 이상 및 토지면적의 70% 이상의 토지소유자의 동의를 받고 다음의 서류를 갖추어 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제2항·제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제8조제1항·제2항).

구분	서류
공통	▪ 조합설립(변경) 인가신청서(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제5호서식) ▪ 정관 ▪ 시·도 조례로 정하는 서류
조합설립인가	▪ 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류 ▪ 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기재한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류 ▪ 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부 ▪ 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서 ▪ 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류 ▪ 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서
조합변경인가	▪ 변경내용을 증명하는 서류

▪ 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제35조제4항).

> ※ 동의자수 산정방식과 관련한 자세한 사항은 이 콘텐츠 <사업시행-조합에 의한 사업시행-토지등소유자의 동의>에서 확인하실 수 있습니다.

동의방법

▪ 조합설립인가를 위한 토지등소유자의 동의는 다음의 사항이 포함된 조합설립 동의서에 동의를 받는 방법으로 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제1항·제2항, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제8조제3항 및 별지 제6호서식).

동의서 포함사항
▪ 건설되는 건축물의 설계의 개요 ▪ 공사비 등 정비사업비용에 드는 비용(이하 “정비사업비”라 함) ▪ 정비사업비의 분담기준 ▪ 사업 완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항 ▪ 조합의 정관

인가내용의 통지

▪ 조합은 조합설립인가를 받은 때에는 정관으로 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제4항).

설립등기

▪ 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 다음의 사항을 등기하는 때에 성립합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제38조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제36조).

등기사항
▪ 설립목적 ▪ 조합의 명칭 ▪ 주된 사무소의 소재지 ▪ 설립인가일 ▪ 임원의 성명 및 주소 ▪ 임원의 대표권을 제한하는 경우에는 그 내용 ▪ 전문조합관리인을 선정한 경우에는 그 성명 및 주소

조합설립인가의 취소

인가취소

▪ 정비구역등이 해제·고시된 경우 조합설립인가는 취소된 것으로 보고, 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제22조제3항).

※ 조합설립인가의 취소에 따른 비용부담과 관련한 내용은 이 콘텐츠 <사업준비-정비계획의 수립 등-정비구역 내 행위제한 및 정비구역의 해제>에서 확인하실 수 있습니다.

3.1.3. 창립총회

창립총회의 개최

총회개최

▪ 추진위원회는 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의를 받은 후 조합설립인가를 신청하기 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제32조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제1항).

개최방법

▪ 추진위원회(공공지원에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 조합설립을 추진하는 토지등소유자의 대표자를 말함)는 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건·일시·장소·참석자격 및 구비사항 등을 인터넷 홈페이지를 통하여 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제2항).

▪ 창립총회는 추진위원장(공공지원에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우에는 토지등소유자의 대표자를 말함)의 직권 또는 토지등소유자 5분의 1 이상의 요구로 추진위원장이 소집합니다. 다만, 토지등소유자 5분의 1 이상의 소집요구에도 불구하고 추진위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 않는 경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제3항).

총회의 의사결정

▪ 창립총회의 의사결정은 토지등소유자(조합설립에 동의한 토지등소유자만 해당)의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의합니다. 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제5항).

창립총회의 업무

업무범위

▪ 창립총회에서는 다음의 업무를 처리합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조제4항).

업무범위
▪ 조합 정관의 확정 ▪ 조합의 임원의 선임 ▪ 대의원의 선임 ▪ 그 밖에 필요한 사항으로서 인터넷 홈페이지 및 등기우편으로 사전에 통지한 사항

3.1.4. 토지등소유자의 동의

동의서 작성방법 및 동의요건

작성방법

▪ 동의는 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 하며, 이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제1항).

▪ 이 때 서면동의서 또는 전자서명동의서는 시장·군수등이 검인(檢印) 또는 확인한 동의서를 사용해야 하며, 검인 또는 확인을 받지 않은 서면동의서 또는 전자서명동의서는 효력이 발생하지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제3항).

▪ 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장·군수등이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제36조제2항).

동의요건

▪ 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 함) 구성승인 및 조합설립인가를 위한 동의요건은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항, 제35조제3항 및 제4항).

구분		동의요건
추진위원회 구성승인		▪ 토지등소유자 과반수의 동의
조합 설립 인가	주택 단지	▪ 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 봄)별 구분소유자의 과반수(복리시설로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제3항에 따른 경우에는 3분의 1 이상) 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외함) ▪ 주택단지의 전체 구분소유자의 70% 이상 및 토지면적의 70% 이상의 토지소유자의 동의
	주택 단지가 아닌 지역	▪ 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의

동의자 수 산정방식

산정방식

▪ 재건축사업의 경우 다음의 기준에 따라 토지등소유자의 동의자 수를 산정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제3항, 제36조제4항 및 제36조의3제1항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제1항제2호부터 제4호까지).

구분	산정방식
산정기준	▪ 소유권 또는 구분소유권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것 ▪ 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것 ▪ 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
동의의제	▪ 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 조합의 설립에 동의한 것으로 봄(다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 경우는 그렇지 않음) ▪ 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 것으로 볼 것
동의특례	▪ 토지등소유자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 하는 경우, 일정한 요건(「도시 및 주거환경정비법」 제36조의3제2항)을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음의 사항 중 동의하지 않은 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 봄 1. 정비계획의 입안 요청을 위한 동의 2. 입안의 제안을 위한 동의 3. 추진위원회 구성에 대한 동의

동의의 철회 또는 반대의사의 표시

철회 또는 반대의사의 표시기준

▪ 토지등소유자의 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 시기 및 방법 등은 다음의 기준에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제2항부터 제4항까지).

구분	내용
표시시기	▪ 해당 동의에 따른 인·허가 등을 신청하기 전까지 가능함 ▪ 다음의 경우는 최초로 동의한 날부터 30일까지만 철회가능함 1. 정비구역의 해제에 대한 동의 2. 조합설립에 대한 동의(동의 후 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제30조제2항 각 호의 사항이 변경되지 않은 경우만 해당) ※ 다만, 조합설립에 대한 동의는 최초로 동의한 날부터 30일이 지나지 않았더라도 조합설립을 위한 창립총회 후에는 철회가 불가능함
표시방법	▪ 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 시장·군수등에게 내용증명의 방법으로 발송해야 함 ※ 시장·군수등이 철회서를 받은 때에는 지체없이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지해야 함
효력발생	▪ 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 시장·군수등이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생함

3.1.5. 조합의 구성

조합원

조합원의 자격

▪ 재건축사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말하며, 사업시행자가 한국토지주택공사 또는 주택사업을 수행하는 지방공사인 경우에는 분양신청을 할 수 있는 자 말함)은 토지등소유자(재건축사업에 동의한 자만 해당)로 하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항 본문 및 제2조제10호).

여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 보는 경우

- **토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때**
- **여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때**

※ 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 않은 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 않는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우만 해당)를 제외하고는 1세대로 봄

- **조합설립인가(조합설립인가 전에 한국토지주택공사, 주택사업을 수행하는 지방공사 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말함) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때**

다만, 「지방자치분권 및 균형성장에 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 말함)를 조합원으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항 단서).

투기과열지구에서의 조합원

투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후 재건축사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외)한 자는 조합원이 될 수 없습니다. 다만, 양도인이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제2항).

다음의 어느 하나에 해당하는 양도인으로부터 건축물 또는 토지를 양수하여 조합원이 될 수 있는 경우

- 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말함)의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우만 해당)·취학·결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 않은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우
- 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우
- 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
- 1세대(「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항제2호에 따라 1세대에 속하는 때를 말함) 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 및 거주기간이 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제37조제1항으로 정하는 기간 이상인 경우
- 지분형주택을 공급받기 위해 건축물 또는 토지를 토지주택공사등과 공유하려는 경우
- 공공임대주택, 공공분양주택의 공급 및 공공재개발사업시행자가 상가를 임대하는 사업을 목적으로 건축물 또는 토지를 양수하려는 공공재개발사업 시행자에게 양도하려는 경우(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제37조제2항)
- 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제37조제3항으로 정하는 경우

임원

임원의 구성 등

조합임원의 구성, 임기, 선출방법, 지위 및 결격사유 등은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제41조부터

제43조까지 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제40조).

구분	내용
임원구성	▪ **조합장 1명** ▪ **이사 3명 이상, 감사 1명 이상 3명 이하의 범위에서 정관으로 정함** **※ 다만, 토지등소유자의 수가 100인을 초과하는 경우 이사의 수는 5명 이상에서 정관으로 정함**
임원자격	<공통요건> ▪ 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물과 그 부속토지를 소유한 사람[하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 때에는 가장 많은 지분을 소유한 경우로 한정하며, 2인 이상의 공유자가 가장 많은 지분을 소유한 경우도 포함] 중 다음 어느 하나의 요건을 갖춘 사람 1. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유할 것 2. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역에서 1년 이상 거주할 것 <추가요건> ▪ 조합장의 경우 선임일부터 관리처분계획인가를 받을 때까지 해당 정비구역에서 거주(영업을 하는 사람의 경우 영업을 의미함)할 것
임원임기	▪ 3년 이하의 범위에서 정관으로 정함 ▪ 연임가능
선출방법	▪ 정관으로 정함
업무대행	▪ 시장·군수등은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사 등 법령으로 정하는 요건을 갖춘 사람을 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있음 1. 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 않은 경우 2. 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 전문조합관리인의 선정을 요청하는 경우

임원지위	▪ 조합장은 조합을 대표하고, 그 사무를 총괄하며, 총회 또는 대의원회의 의장이 됨 ▪ 조합장이 대의원회의 의장이 되는 경우 대의원으로 봄 ▪ 조합장 또는 이사가 자기를 위하여 조합과 계약이나 소송을 할 때에는 감사가 조합을 대표함 ▪ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없음
결격사유	**▪ 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인** **▪ 파산선고를 받고 복권되지 않은 사람** **▪ 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 않은 사람** **▪ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람** **▪ 「도시 및 주거환경정비법」을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 않은 사람** **▪ 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속** **※ 조합임원이 위 결격사유 중 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 사람이었음이 판명된 경우 또는 임원의 자격요건을 갖추지 못한 경우에는 당연 퇴임하지만, 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 효력을 유지함**
임원해임	**▪ 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 임원 해임 가능** **※ 이 경우 요구자 대표로 선출된 사람이 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행함**

정관

정관의 기재사항

▪ 조합의 정관에는 다음의 사항이 포함되어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제40조제1항).

정관의 기재사항	
1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지 2. 조합원의 자격 3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체 4. 정비구역의 위치 및 면적 5. 조합임원의 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·조합원의 총회소집 요구 12. 「도시 및 주거환경정비법」 제73조제3항에 따른 이자 지급 13. 정비사업비의 부담 시기 및 절차 14. 정비사업이 종결된 때의 청산절차(조합의 해산 이후 청산인의 보수 등 청산 업무에 필요한 사항을 포함) 15. 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차 16. 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용 17. 정관의 변경절차 18. 그 밖에 정비사업의 추진 및 조합의 운영을 위하여 필요한 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제38조로 정하는 사항

정관의 변경

▪ 조합이 정관을 변경하려는 경우에는 총회를 개최하여 조합원 과반수의 찬성으로 시장·군수등의 인가를 받아야 합니다. 다만, 위의 2, 3, 4, 8, 13 또는 16의 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제40조제3항).

▪ 다만, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제39조에 따른 경미한 사항을 변경하려는 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경하고 시장·군수등에게 신고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제40조제4항).

3.1.6. 조합원총회 및 대의원회

조합원총회

총회의 구성 및 소집

▪ 총회의 구성 및 소집요건 등은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제44조).

구분	내용
구성	▪ 조합원으로 구성함
소집요건	**▪ 조합장이 직권으로 소집함** **▪ 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우에는 10분의 1 이상) 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집하며 이 경우 조합은 소집을 요구하는 자가 본인인지 여부를 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제41조의2에서 정하는 기준에 따라 정관으로 정하는 방법으로 확인해야함** **※ 조합임원의 사임, 해임 또는 임기만료 후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 않은 경우에는 시장·군수등이 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있음**
소집방법	▪ 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 장소와 의결권의 행사기간 및 장소 등 의결권 행사에 필요한 사항을 정하여 조합원에게 통지함
그 밖의 사항	▪ 그 밖에 총회의 소집 절차·시기 등 필요한 사항은 정관으로 정함

▪ 위의 총회와 병행하여 정보통신망을 이용한 총회(이하 “온라인총회”라 함)를 개최하여 조합원이 참석하게 할 수 있으며, 온라인총회 개최방법 및 개최요건 등은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제44조의2 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제41조의3).

구분	내용
개최방법	▪ 총회의 의결을 거쳐 개최함 ▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 단독으로 개최함 1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난 2 . 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치
개최요건	▪ 온라인총회에 참석하는 조합원이 본인 여부의 확인이 가능하도록 다음의 어느 하나에 해당하는 방법에 따른 본인확인 절차를 마련할 것 1. 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법 2. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법 ▪ 다음의 체계를 모두 갖추어 온라인총회를 개최할 것 1. 온라인총회에 참석하는 조합원이 원하는 경우 안건 등에 관하여 의견 제시 및 질의응답을 진행할 수 있는 체계 2. 온라인총회의 개최부터 종료까지 조합원이 접속한 기록 및 제시한 의견 내용 등을 확인하고 정관으로 정하는 기간까지 보관할 수 있는 체계 3. 온라인총회가 중단 없이 진행될 수 있도록 기술적 보호조치를 확보한 체계 4. 총회에 참석한 조합원과 온라인총회에 참석한 조합원을 구분하여 관리할 수 있는 체계 ※ 이 경우 정족수를 산정할 때에는 조합원은 직접 출석한 것으로 봄
소집방법	▪ 온라인총회를 개최하려는 경우에는 총회의 소집을 통지할 때, 온라인총회의 개최 여부 및 온라인총회에 접속하는 방법을 함께 통지함

총회의 의결

▪ 총회의 의결에 관한 내용은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조제2항·제3항).

구분	내용
의결사항	▪ 정관의 변경(정관의 경미한 사항의 변경은 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우만 해당) ▪ 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법 ▪ 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역 ▪ 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약 ▪ 시공자·설계자 및 감정평가법인등(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외함)의 선정 및 변경(다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있음) ▪ 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 ▪ 조합임원의 선임 및 해임 ▪ 정비사업비의 조합원별 분담내역 ▪ 사업시행계획서의 작성 및 변경(정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 경미한 변경은 제외) ▪ 관리처분계획의 수립 및 변경(경미한 변경은 제외) ▪ 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고 ▪ 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함) ▪ 비용의 금액 및 징수방법 ▪ 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위해 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조제1항 또는 정관으로 정하는 사항 ※ 위의 사항 중 「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에 따라 조합원의 동의가 필요한 사항은 총회에 상정해야 함
의결정족수	▪ 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성(「도시 및 주거환경정비법」 또는 정관에 다른 규정이 없는 경우) ▪ 사업시행계획서의 작성 및 변경과 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 의결은 조합원 과반수의 찬성으로 의결함 ※ 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 분양신청을 하지 않은 자 등에 대한 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결함

출석인원	▪ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석(대리인을 통하거나 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우 직접 출석한 것으로 봄)해야 함 ※ 다만, 시공자의 선정을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석해야 하고, 창립총회, 시공자 선정 취소를 위한 총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경, 정비사업비의 사용 및 변경을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석해야 함

의결방법	▪ 조합원은 서면으로 의결권을 행사하거나 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있음 ※ 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 봄 1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출한 경우 2. 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우 3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우(이 경우 법인의 대리인은 조합임원 또는 대의원으로 선임될 수 있음) ▪ 위에도 불구하고 조합원은 다음의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있음(이 경우 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 봄) 1. 조합원이 전자적 방법 외에 위의 방법으로도 의결권을 행사할 수 있게 할 것(다만, 시장·군수등이 단독으로 온라인총회를 개최하는 경우에는 전자적 방법만으로 의결권을 행사할 수 있음) 2. 의결권의 행사 방법에 따른 결과가 각각 구분되어 확인·관리할 수 있을 것 3. 총회를 소집하려는 자가 총회의 소집통지를 할 때 전자적 방법을 통한 의결권의 행사(이하 "전자의결"이라 함)와 관련한 전자의결을 하는 방법, 기간, 그 밖에 실시에 필요한 사항을 함께 통지할 것 4. 전자의결을 할 때 다음 어느 하나의 방법으로 본인임을 확인 할 수 있을 것 √ 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법 √ 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법 5. 다음에서 정하는 바에 따라 전자의결 결과를 관리할 수 있는 체계를 갖출 것 √ 총회에서 개표하기 전까지 전자의결의 집계 결과를 알 수 없도록 할 것 √ 정비사업의 완료 또는 폐지 시점까지 전자의결 결과를 보관할 것. 다만, 본문에 따른 기간 이후로서 정관에서 전자의결 결과의 보관 기간을 달리 정한 경우에는 그에 따름 ※ 조합은 조합원의 참여를 확대하기 위하여 조합원이 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력해야함

대의원회

대의원회의 구성

▪ 대의원회의 구성 등과 관련한 기준은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제42조제1항·제2항, 제46조제1항부터 제4항까지, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제43조 및 제44조제1항).

구분	내용
구성대상	▪ 조합원의 수가 100명 이상인 조합
구성요건	▪ **조합원의 10분의 1 이상으로 구성함** ※ **다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있음**
대의원자격	▪ 대의원은 조합원 중에서 선출함 ▪ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없음 ▪ 조합장은 대의원회의 의장이 되며, 이 경우 조합장은 대의원으로 봄
권한대행	▪ 총회의 의결사항 중 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제43조로 정하는 사항 외에는 총회의 권한을 대행할 수 있음

대의원회의 소집 및 의결

▪ 대의원회의 소집 및 의결 등에 관한 사항은 다음의 범위에서 정관으로 정합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제46조제5항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제44조).

구분	내용

소 집 요 건	기준	▪ 조합장이 필요하다고 인정하는 때 ※ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 조합장은 해당일부터 14일 이내에 대의원회를 소집해야 함 1. 정관으로 정하는 바에 따라 소집청구가 있는 때 2. 대의원의 3분의 1 이상(정관으로 달리 정한 경우 그에 따름)이 회의의 목적사항을 제시하여 청구하는 때
	예외	▪ 위에 따른 소집청구가 있는 경우로서 조합장이 해당일부터 14일 이내에 정당한 이유없이 대의원회를 소집하지 않을 경우, 감사가 지체 없이 이를 소집해야 함 ▪ 감사가 소집하지 않을 때에는 위 기준에 따라 소집을 청구한 사람의 대표가 소집함(이 경우 미리 시장·군수등의 승인을 받아야 함) ※ 예외적 기준에 따라 대의원회를 소집하는 경우 소집주체에 따라 감사 또는 소집을 청구한 사람의 대표가 의장의 직무를 대행함
소집방법		▪ 집회 7일 전까지 그 회의의 목적·안건·일시 및 장소를 기재한 서면을 대의원에게 통지(이 경우 정관으로 정하는 바에 따라 대의원회의 소집내용을 공고해야 함)

의결	▪ 재적대의원 과반수의 출석과 출석대의원 과반수의 찬성으로 의결함(다만, 그 이상의 범위에서 정관으로 달리 정하는 경우 그에 따름) ▪ 사전에 통지한 안건만 의결가능(다만, 사전에 통지하지 않은 안건으로서 대의원회 회의에서 정관으로 정하는 바에 따라 채택된 안건의 경우는 의결가능) ▪ 특정한 대의원의 이해와 관련된 사항에 대해서는 그 대의원은 의결권을 행사할 수 없음

3.1.7. 시공자 선정

시공자의 선정

조합의 시공자 선정

▪ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우만 해당)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항 본문).

▪ 사업시행자(사업대행자를 포함함)가 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함함)에 관한 사항을 포함시켜야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제11항).

선정방식

경쟁입찰에 따른 시공자 선정

▪ 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함)는 「도시 및 주거환경정비법」 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제1항 본문).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부칠 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제1항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제24조제1항제1호).

입찰 참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치려는 경우
▪ 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우 ▪ 「건설산업기본법」에 따른 건설공사(전문공사를 제외)로서 추정가격이 3억원 이하인 공사인 경우 ▪ 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우 ▪ 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외)에 따른 공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우 ▪ 추정가격 1억원 이하의 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우

수의계약 및 정관에 따른 시공자 선정

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약(隨意契約)으로 시공자를 선정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제1항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제24조제1항제2호).

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

▪ 다만, 조합원이 100인 이하인 재건축사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제4항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제24조제3항).

> ※ 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 「정비사업 계약업무 처리기준」에서 확인하실 수 있습니다.

시공보증

시공보증서의 제출

▪ "시공보증"이란 시공자가 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 않을 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 30% 이상 50% 이하의 범위에서 사업시행자가 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 것을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제82조제1항 참조 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제73조).

▪ 조합이 정비사업의 시행을 위하여 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 자를 시공자로 선정(공동사업시행자가 시공하는 경우를 포함)한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증을 위하여 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제14조의 시공보증서를 조합에 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제82조제1항 본문).

3.2. 시장·군수에 의한 사업시행

3.2.1. 주민대표회의

주민대표회의의 구성 및 운영

구성·운영 등

▪ 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구(이하 "주민대표회의"라 함)를 구성해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제1항 본문).

※ 다만, 토지주택공사등과 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대한 협약 또는 계약 등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제4항 및 제47조제1항 단서).

▪ 주민대표회의의 구성 및 운영 등과 관련한 사항은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제47조제2항부터 제6항까지, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제45조제1항, 제3항, 제4항, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조 및 별지 제7호서식).

구분	내용
회의구성	▪ 위원장을 포함한 5명 이상 25명 이하로 구성함 ▪ 위원장과 부위원장 각 1명, 1명 이상 3명 이하의 감사
동의요건	**▪ 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성함** **※ 이 경우 주민대표회의의 구성에 동의한 자는 사업시행자의 지정에 동의한 것으로 봄. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그렇지 않음**
구성방법	▪ 토지등소유자는 주민대표회의 승인신청서(전자문서를 포함)에 다음의 서류(전자문서를 포함)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 함 1. 주민대표회의가 정하는 운영규정 2. 토지등소유자의 주민대표회의 구성동의서 3. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명 4. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류 5. 토지등소유자의 명부
의견제시	**▪ 주민대표회의 또는 세입자(상가세입자를 포함)는 사업시행자가 다음의 사항에 관하여 시행규정을 정하는 때에 의견을 제시할 수 있음** **※ 이 경우 사업시행자는 주민대표회의 또는 세입자의 의견을 반영하기 위해 노력해야 함** **1. 건축물의 철거** **2. 주민의 이주(세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함)** **3. 토지 및 건축물의 보상(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함)** **4. 정비사업비의 부담** **5. 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격** **6. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제45조제2항으로 정하는 사항**

경비부담	▪ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 주민대표회의의 운영에 필요한 경비의 일부를 해당 정비사업비에서 지원할 수 있음
그 밖의 사항	▪ 주민대표회의의 위원의 선출·교체 및 해임, 운영방법, 운영비용의 조달 및 그 밖에 주민대표회의의 운영에 필요한 사항은 주민대표회의가 정함

※ 동의서 작성방법 및 동의자수 산정방식에 관한 내용은 이 콘텐츠 <사업시행-조합에 의한 사업시행-토지등소유자의 동의>에서 확인하실 수 있습니다.

3.2.2. 시행자 지정 및 시공자 선정

사업시행자 지정

시장·군수등의 직접시행 또는 토지주택공사등의 지정

▪ 시장·군수등은 재건축사업이 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함)을 사업시행자로 지정하여 재건축사업을 시행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항).

시장·군수등의 직접시행 또는 사업시행자를 지정하는 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 때
▪ 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 않거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 않은 때
▪ 지방자치단체의 장이 시행하는 도시·군계획사업과 병행하여 재건축사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
▪ 순환정비방식으로 재건축사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
▪ 사업시행계획인가가 취소된 때
▪ 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
▪ 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때

토지등소유자, 민관합동법인 또는 신탁업자의 지정

▪ 시장·군수등은 재건축사업이 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 민관합동법인 또는 신탁업자로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제21조로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 함)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항).

토지등소유자, 민관합동법인 또는 신탁업자를 지정하는 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 때
▪ 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

해당 내용의 고시

▪ 시장·군수등이 직접 재건축사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정한 때 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 때에는 재건축사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제20조로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다. 다만, 위 규정에 따른 천재지변 그 밖의 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때에는 토지등소유자에게 지체 없이 재건축사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제2항 및 제27조제2항).

▪ 시장·군수등이 직접 재건축사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 봅니다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제26조제3항 및 제27조제5항).

사업대행자 지정

사업대행자

▪ 시장·군수등은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자에게 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항).

사업대행자를 지정하는 경우

▪ 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 관한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 경우
▪ 토지등소유자(조합을 설립한 경우 조합원을 말함)의 과반수 동의로 요청하는 경우

해당 내용의 고시

▪ 시장·군수등은 정비사업을 직접 시행하거나 지정개발자 또는 토지주택공사등에게 정비사업을 대행하도록 결정한 경우에는 관련사항을 해당 지방자치단체의 공보등에 고시해야 합니다. 이 경우, 토지등소유자 및 사업시행자에게 고시한 내용을 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제22조제1항 참조 및 제2항).

시공자 선정

시공자 선정

▪ 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자는 사업시행자 지정·고시 후 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제6항).

▪ 사업시행자(사업대행자를 포함함)가 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함함)에 관한 사항을 포함시켜야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제11항).

시공자 선정방법

▪ 시공자를 선정하는 경우 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 다음의 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우만 해당)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있으며, 이 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조제7항, 제10항 전단 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제24조제4항).

시공자를 추천할 수 있는 경쟁입찰 방식

- 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
- 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 위의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장설명회를 개최할 것
- 해당 지역 주민을 대상으로 합동설명회를 개최할 것
- 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

3.3. 사업시행계획인가

3.3.1. 사업시행계획의 수립 및 인가신청

사업시행계획의 수립

인가절차

▪ 사업시행계획인가는 다음의 절차를 거쳐 이루어집니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.378).



※ 공공재건축사업 사업시행계획 통합심의 제도

- 공공재건축사업 사업시행계획의 경우 다음의 사항을 통합심의할 수 있으며, 이 과정을 거친 경우에는 각 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 봅니다. 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2제1항·제4항·제5항).

통합심의 대상

- 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
- 경관 심의에 관한 사항
- 교육환경평가
- 도시·군관리계획에 관한 사항
- 교통영향평가에 관한 사항
- 성능위주설계의 평가에 관한 사항
- 재해영향평가에 관한 사항
- 환경영향평가 등에 관한 사항
- 그 밖에 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

사업시행계획서의 작성

▪ 사업시행자는 정비계획에 따라 다음의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항).

계획서 포함사항

- 토지이용계획(건축물배치계획을포함)
- 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
- 세입자의 주거 및 이주 대책
- 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책
- 국민주택규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업은 제외)
- 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정)
- 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
- 재건축사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
- 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우만 해당)
- 정비사업비
- 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제47조제2항으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

사업시행계획인가 신청

신청 전 절차

▪ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회의 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제5항 본문).

▪ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제7항 본문).

※ 동의서 작성방법 및 동의자수 산정방식에 관한 내용은 이 콘텐츠 <사업시행-조합에 의한 사업시행-토지등소유자의 동의>에서 확인하실 수 있습니다.

신청방법

▪ 사업시행자(공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외)는 정비사업을 시행하려는 경우에는사업시행계획서에 정관등과 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 합니다. 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 본문, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제10조제1항, 제2항 및 별지 제8호서식).

구분	서류
사업시행 계획인가	▪ 사업시행계획인가 신청서 ▪ 총회의결서 사본(다만, 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우에는 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자의 명부를 첨부함) ▪ 사업시행계획서 ▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제57조제3항에 따라 인·허가등의 의제를 받으려는 경우 제출해야 하는 서류 ▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제63조에 따른 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서(천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요성이 인정되어 공공시행하는 재건축사업)
사업시행계획 변경·중지 또는 폐지인가	▪ 사업시행계획인가 신청서 ▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제57조제3항에 따라 인·허가등의 의제를 받으려는 경우 제출해야 하는 서류 ▪ 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 설명하는 서류

▪ 다만, 경미한 사항을 변경하려는때에는 시장·군수등에게 신고하면 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 단서).

※ 경미한 사항의 변경에 관한 내용은 이 콘텐츠 <사업시행-사업시행계획인가-사업시행계획의 인가>에서 확인하실 수 있습니다.

인가여부의 통보

▪ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 사업시행계획서의 제출이 있은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제4항).

3.3.2. 사업시행계획의 인가

인가 시 서류공람 및 의견청취 등

서류공람

▪ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하려는 경우에는 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 해야 합니다. 다만, 경미한 사항을 변경하려는 경우는 제외합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제56조제1항).

▪ 시장·군수등은 관계 서류를 일반인에게 공람하게 하려는 때에는 그 요지와 공람장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 토지등소유자에게 공고내용을 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제49조).

의견청취

▪ 토지등소유자 또는 조합원, 그 밖에 재건축사업과 관련하여 이해관계를 가지는 자는 위의 공람기간 이내에 시장·군수등에게 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제56조제2항).

▪ 시장·군수등은 서면으로 제출된 의견을 심사하여 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 그렇지 않은 경우에는 의견을 제출한 자에게 그 사유를 알려주어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제56조제3항).

인가내용의 고시

▪ 시장·군수등은 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함)를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 다음에 해당하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 고시한 내용을 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지에 실어야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제10조제3항 및 제4항).

구분	내용
공통사항	▪ 정비사업의 종류 및 명칭 ▪ 정비구역의 위치 및 면적 ▪ 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 대표자의 성명 및 주소를 말함) ▪ 정비사업의 시행기간 ▪ 사업시행계획인가일
사업시행 계획인가	▪ 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세(해당하는 사업을 시행하는 경우만 해당) ▪ 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항 ▪ 주택의 규모 등 주택건설계획 ▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제97조에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항
사업시행계획 변경·중지 또는 폐지인가	▪ 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용

인가 후 경미한 사항의 변경

경미한 사항의 변경

▪ 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 사항 중 다음의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제46조).

경미한 사항

- 정비사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때(다만, 국민주택을 건설하는 사업인 경우 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 지원금액이 증가되지 않는 경우만 해당)
- 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외)
- 대지면적을 10퍼센트의 범위에서 변경하는 때
- 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
- 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
- 사업시행계획인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
- 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 않는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때
- 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 때
- 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
- 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- 계산 착오, 오기, 누락이나 이에 준하는 명백한 오류에 해당하는 사항을 정정하는 때
- 사업시행기간을 단축하거나 연장하는 때[다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항 각 호의 자가 소유하는 토지 또는 건축물(토지 또는 건축물의 소유자가 국가나 지방자치단체인 경우 제외)의 취득이 완료되기 전에 사업시행기간을 연장하는 때는 제외]
- 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 때

▪ 위의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경할 때에는 다음의 절차를 거치지 않아도 됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제5항부터 제9항까지 및 제56조제1항 단서).

생략이 가능한 절차

- 총회의 의결
- 토지등소유자의 동의
- 해당 지방자치단체 공보를 통한 사업시행계획인가 또는 정비사업의 변경·중지·폐지 내용의 고시
- 관계서류의 공람 및 의견청취

인가의 효과

인·허가 등의 의제

▪ 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말함)에는 관계 법률에 따른 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 "인·허가등"이라 함)가 있은 것으로 보며, 사업시행계획인가의 고시가 있은 때에는 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있은 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제1항 각 호 외의 부분).

3.3.3. 매도청구

조합설립 등에 동의하지 않은 경우

매도청구 절차

▪ 매도청구의 절차는 다음과 같습니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.395).



동의여부 회답촉구

▪ 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날부터 30일 이내에 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제64조제1항).

- 조합설립에 동의하지 않은 자
- 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 않은 자

회답기한

▪ 촉구를 받은 토지등소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제64조제2항).

▪ 2개월 이내에 회답하지 않은 경우 그 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 않겠다는 뜻을 회답한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제64조제3항).

매도청구

▪ 2개월이 지나면 사업시행자는 그 기간이 만료된 때부터 2개월 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 않겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제64조제4항).

분양신청을 하지 않은 경우

보상협의

▪ 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 분양신청을 하지 않은 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자, 투기과열지구에서 분양신청을 할 수 없는 자, 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 해야 합니다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제1항).

▪ 사업시행자가위 규정에 따라 토지등소유자의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제1항 본문).

매도청구

▪ 사업시행자는 위 규정에 따른 협의가 성립되지 않으면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 매도청구소송을 제기해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제2항).

▪ 사업시행자가 60일 이후에 매도청구소송을 제기한 경우 해당 토지등소유자에게 지연일수(遲延日數)에 따른 이자를 지급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제73조제3항 전단).

▪ 이 경우 이자는 다음의 기준에 따라 산정됩니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제2항).

지연일수에 따른 이자의 이율
▪ 6개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 5 ▪ 6개월 초과 12개월 이내의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 10 ▪ 12개월 초과의 지연일수에 따른 이자의 이율: 100분의 15

※ 사업시행인가 이후 분양신청 등에 관한 내용은 이 콘텐츠 <관리처분계획-분양신청-분양 및 공고>에서 확인하실 수 있습니다.

3.3.4. 감리자 지정

감리자의 지정

조합이 시행하는 재건축사업

▪ 재건축 정비사업조합이 시행하는 재건축사업의 사업시행계획인가를 받은 때에는 다음의 구분에 따른 감리자격이 있는 자를 해당 주택건설공사의 감리자로 지정해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제57조제1항제1호 참조, 「주택법」 제43조제1항 본문 및 「주택법 시행령」 제47조제1항).

구분	내용
300세대 미만의 주택건설공사	▪ 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자 ▪ 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자
300세대 이상의 주택건설공사	▪ 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자

※ 이 경우 해당 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말함)인 자를 지정해서는 안 되며, 인접한 둘 이상의 주택단지에 대하여는 감리자를 공동으로 지정할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제47조제1항 후단 각 호 참조).

※ 감리자 지정과 관련한 자세한 사항은 「주택건설공사 감리자지정기준」에서 확인하실 수 있습니다.

시장·군수 및 한국토지주택공사 등이 시행하는 재건축사업

▪ 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 또는 「주택법 시행령」 제47조제7항에 따른 위탁관리 부동산투자회사인 경우와 「건축법」 제25조에 따라 공사감리를 하는 도시형 생활주택의 경우에는 감리자 지정을 하지 않아도 됩니다(「주택법」 제43조제1항 단서).

감리자의 업무

감리자 업무

▪ 감리자는 자기에게 소속된 자를 다음의 기준에 따라 감리원으로 배치하고, 다음의 업무를 수행해야 합니다(「주택법」 제44조제1항 및 「주택법 시행령」 제47조제4항).

구분	내용
감리원 배치기준	▪ 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리할 것 ▪ 「주택건설공사 감리자지정기준」에 따라 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 총괄감리원 1명과 공사분야별 감리원을 각각 배치할 것 ▪ 총괄감리원은 주택건설공사 전기간(全期間)에 걸쳐 배치하고, 공사분야별 감리원은 해당 공사의 기간 동안 배치할 것 ▪ 감리원을 해당 주택건설공사 외의 건설공사에 중복하여 배치하지 않을 것
감리자의 업무	▪ 시공자가 설계도서에 맞게 시공하는지 여부의 확인 ▪ 시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 맞는 건축자재인지 여부의 확인 ▪ 주택건설공사에 대하여 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험을 하였는지 여부의 확인 ▪ 시공자가 사용하는 마감자재 및 제품이 「주택법」 제54조제3항에 따라 사업주체가 시장·군수·구청장에게 제출한 마감자재 목록표 및 영상물 등과 동일한지 여부의 확인 ▪ 주택건설공사의 하수급인이 「건설산업기본법」 제16조에 따른 시공자격을 갖추었는지 여부의 확인 ▪ 그 밖에 주택건설공사의 감리에 관한 사항으로서 「주택법 시행령」 제49조제1항으로 정하는 사항

부실감리자 등에 대한 조치

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수는 지정·배치된 감리자 또는 감리원(다른 법률에 따른 감리자 또는 그에게 소속된 감리원을 포함)이 그 업무를 수행할 때 고의 또는 중대한 과실로 감리를 부실하게 하거나 관계 법령을 위반하여 감리를 함으로써 해당 사업시행자 또는 입주자 등에게 피해를 입히는 등 주택건설공사가 부실하게 된 경우에는 그 감리자의 등록 또는 감리원의 면허나 그 밖의 자격인정 등을 한 행정기관의 장에게 등록말소·면허취소·자격정지·영업정지나 그 밖에 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있습니다(「주택법」 제47조 및 제15조제1항 참조).

3.3.5. 국민주택규모 주택의 건설 및 정비기반시설 설치

국민주택규모 주택의 건설 및 공급

재건축의 경우

▪ 건설의무

▹ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 함)의 다음에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항 본문).

사업시행지역	비율
과밀억제권역	▪ 초과용적률의 30% 이상 50% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
그 밖의 지역	▪ 초과용적률의 50% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

▹ 다만, 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행하는 경우는 제외합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항 단서).

> ※ “법적상한용적률”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한을 말합니다. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업 또는 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재건축사업의 경우(재정비촉진지구에서 시행되는 재건축사업은 제외), 정비계획으로 정해진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항 참조).

▪ 국민주택규모 주택의 공급

▹ 사업시행자는 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등(이하 "인수자"라 함)에 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항 및 제13조제2항 참조).

▹ 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공건설임대주택 표준건축비」상 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제55조제2항).

▹ 사업시행자는 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택을 공개추첨의 방법으로 선정해야 하며, 그

선정결과를 지체 없이 인수자에게 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제48조제1항).

공공재건축의 경우

▪ 건설의무

▹ 사업시행자는 공공재건축사업(재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업 포함)을 시행하는 경우 현행보다 완화된 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 40% 이상 70% 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6제2항).

※ 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역에 대한 지정·고시가 있은 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역 구분을 다음과 같이 변경하여 완화된 용적률을 적용할 수 있습니다. 다만 개발제한구역에 해당하거나 정비계획 내용 등에 따라 완화된 용적률이 적용되지 않을 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제80조의3제1항).

현행 용도지역	정비구역 지정 후 변경된 용도지역
제1종전용주거지역	제2종전용주거지역
제2종전용주거지역	제1종일반주거지역
제1종일반주거지역	제2종일반주거지역
제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
제3종일반주거지역	준주거지역

▪ 국민주택규모 주택의 공급

▹ 사업시행자는 건설한 국민주택규모 주택을 인수자에게 공급해야 합니다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 50% 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 주택을 「공공주택 특별법」에 따라 분양할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항, 제101조의6제2항·제4항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제80조의3제3항).

▹ 주택의 공급가격은 「공공건설임대주택 표준건축비」를 따르며, 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6제3항).

▹ 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」의 기본형건축비로 하며, 이 경우 인수자는 감정평가액의 50%의 가격으로 부속 토지를 인수해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6제3항·제5항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제80조의3제4항 및 「주택법」 제57조제4항).

정비기반시설의 설치

설치의무

▪ "정비기반시설"이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한

법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말함), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설 등을 말합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제3조).

▪ 사업시행자는 관할 지방자치단체의 장과의 협의를 거쳐 정비구역에 정비기반시설을 설치해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제96조).

정비기반시설 및 토지 등의 귀속

▪ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제97조제1항).

▪ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 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 양도됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항).

4. 관리처분계획

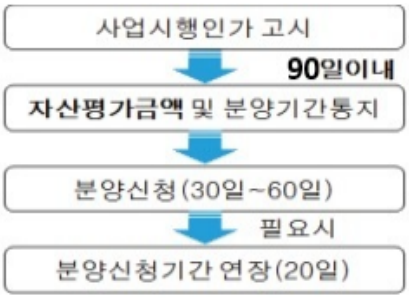
4.1. 분양신청

4.1.1. 분양 및 공고

분양신청 절차

분양신청

▪ 분양신청절차는 다음과 같습니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.394 참조).



분양신청의 통지·공고

통지 및 공고

▪ 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(재개발사업 중 해당 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업의 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장 가능) 이내에 다음의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 다음의 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제1항·제2항·제3항).

구분	내용
공통사항	▪ 사업시행인가의 내용 ▪ 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적 ▪ 분양신청기간 및 장소 ▪ 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 ▪ 분양신청자격 ▪ 분양신청방법 ▪ 분양을 신청하지 않은 자에 대한 조치
그 밖의 통지사항	▪ 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) ▪ 분양대상자별 분담금의 추산액 ▪ 분양신청기간 ▪ 분양신청서 ▪ 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항
그 밖의 공고사항	▪ 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법 ▪ 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

분양신청기간 및 방법

신청기간

▪ 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 해야 합니다. 다만, 사업시행자는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례 연장할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제2항).

신청방법

▪ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 분양신청기간에 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제3항).

▪ 분양신청을 하려는 자는 분양신청서에 소유권의 내역을 분명하게 적고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원을 첨부하여 사업시행자에게 제출해야 합니다. 이 경우 우편의 방법으로 분양신청을 하는 때에는 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제59조제4항).

※ 분양신청기간 종료 후 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제72조제4항).

잔여분 일반분양

▪ 사업시행자는 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그

잔여분을 보류지(건축물을 포함)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제4항 전단).

> ※ 잔여분을 분양하는 경우의 공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등은 「주택법」 제54조에서 확인하실 수 있습니다.
>
> ※ 분양신청을 하지 않은 자 등에 대한 현금청산 및 매도청구에 관한 내용은 이 콘텐츠 <사업시행-사업시행계획인가-매도청구>에서 확인하실 수 있습니다.

4.2. 관리처분계획의 수립

4.2.1. 수립기준

관리처분계획의 수립

계획수립

▪ 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 본문).

관리처분계획 포함사항
1. 분양설계 2. 분양대상자의 주소 및 성명 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함) 4. 일반 분양분, 공공지원민간임대주택(「도시 및 주거환경정비법」 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소를 포함하며, 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소를 포함), 임대주택, 그 밖에 부대시설·복리시설 등에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법 5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) 6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기 7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제62조로 정하는 사항

수립기준

▪ 관리처분계획의 내용은 다음의 기준에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제76조제1항).

관리처분계획 수립기준
1.

종전의 토지
또는 건축물의
면적·이용
상황·환경,
그 밖의
사항을 종합적으로
고려하여 대지
또는 건축물이
균형 있게
분양신청자에게 배분되고
합리적으로 이용되도록
합니다.
2.
지나치게 좁거나
넓은 토지
또는 건축물은
넓히거나 좁혀
대지 또는
건축물이 적정
규모가 되도록
합니다.
3.
너무 좁은 토지 또는 건축물을 취득한 자나 정비구역 지정 후 분할된 토지 또는 집합건물의 구분소유권을 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있습니다.
4.
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
있습니다.
5.
분양설계에 관한
계획은 분양신청기간이

만료하는 날을
기준으로 하여
수립합니다.
6.
1세대 또는
1명이 하나
이상의 주택
또는 토지를
소유한 경우
1주택을 공급하고,
같은 세대에
속하지 아니하는
2명 이상이
1주택 또는
1토지를 공유한
경우에는 1주택만
공급합니다.
7.
위의 6.에도
불구하고 다음의
경우에는 각각의
방법에 따라
주택을 공급할
수 있습니다.
가.
2명 이상이
1토지를 공유한
경우로서 시·도조례로
주택공급을 따로
정하고 있는
경우에는 시·도조례로
정하는 바에
따라 주택을
공급할 수
있습니다.
나.
다음 어느
하나에 해당하는
토지등소유자에게는 소유한
주택 수만큼
공급할 수
있습니다.
1)
과밀억제권역에 위치하지
않은 재건축사업의

토지등소유자. 다만,
투기과열지구 또는
「주택법」 제63조의2제1항제1호에
따라 지정된
조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초
사업시행계획인가를 말함)를
신청하는 재건축사업의
토지등소유자는 제외함
2)
근로자(공무원인
근로자를 포함)
숙소, 기숙사
용도로 주택을
소유하고 있는
토지등소유자
3)
국가, 지방자치단체
및 토지주택공사등
4)
「지방자치분권 및 균형성장에 관한 특별법」 제25조에 따른 공공기관지방이전
및 혁신도시
활성화를 위한
시책 등에
따라 이전하는
공공기관이 소유한
주택을 양수한
자
다.
투기과열지구 또는
조정대상지역에서 사업시행계획인가를
신청하는 재건축사업의
토지등소유자는 소유한
주택 수만큼
주택을 공급받을
수 없음에도
불구하고, 과밀억제권역
외의 조정대상지역
또는 투기과열지구에서
조정대상지역 또는
투기과열지구로 지정되기
전에 1명의
토지등소유자로부터 토지
또는 건축물의
소유권을 양수하여
여러 명이

소유하게 된
경우에는 양도인과
양수인에게 각각
1주택을 공급할
수 있습니다.
라.
「도시 및
주거환경정비법」 제74조제1항제5호에
따른 가격의
범위 또는
종전 주택의
주거전용면적의 범위에서
2주택을 공급할
수 있고,
이 중
1주택은 주거전용면적을
60제곱미터 이하로
합니다. 다만,
60제곱미터 이하로
공급받은 1주택은
「도시 및
주거환경정비법」 제86조제2항에
따른 이전고시일
다음 날부터
3년이 지나기
전에는 주택을
전매(매매·증여나
그 밖에
권리의 변동을
수반하는 모든
행위를 포함하되
상속의 경우는
제외)하거나
전매를 알선할
수 없습니다.
마. 과밀억제권역에
위치한 재건축사업의
경우에는 토지등소유자가
소유한 주택수의
범위에서 3주택까지
공급할 수
있습니다. 다만,
투기과열지구 또는
「주택법」 제63조의2제1항제1호에
따라 지정된

조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초
사업시행계획인가를 말함)를
신청하는 재건축사업의
경우는 제외합니다.

경미한 사항의 변경

경미한 사항의 변경신고

▪ 사업시행자는 다음의 어느 하나에 해당하는 관리처분계획의 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제61조).

경미한 사항의 변경

- 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(불이익을 받는 자가 없는 경우에만 해당)
- 정관 및 사업시행계획인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제64조에 따른 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제129조에 따른 권리·의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계의 변경을 수반하지 않는 경우
- 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에 대한 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 경우
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자의 주소(법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 변경하는 경우

▪ 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 총회의 의결, 토지등소유자의 공람 및 의견청취 절차를 거치지 않을 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제1항제10호, 제78조제1항 단서 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제61조).

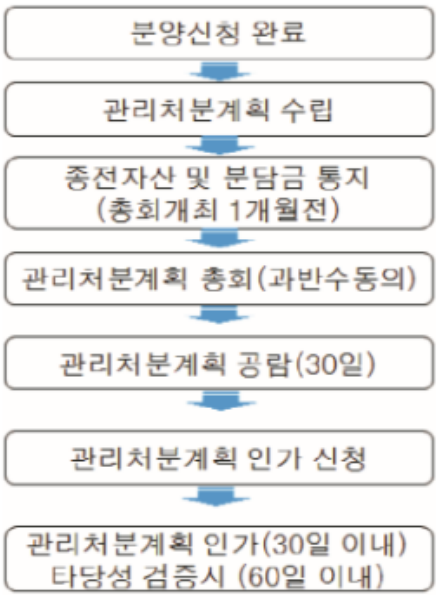
4.3. 관리처분계획의 인가

4.3.1. 인가절차 및 신청

관리처분계획의 인가절차

인가절차

▪ 분양신청 완료 후 관리처분계획을 인가받기까지의 절차는 다음과 같습니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.397).



계획수립 후 절차

문서의 통지

▪ 조합은 관리처분계획의 수립 및 변경(경미한 변경은 제외)의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 관리처분계획 포함사항 중 3.부터 6.까지의 규정에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제5항).

> ※ 관리처분계획 포함사항은 이 콘텐츠 <관리처분계획-관리처분계획의 수립-수립기준>에서 확인할 수 있습니다.

총회의 의결

▪ 관리처분계획을 수립 및 변경하려는 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결합니다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분 및 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제45조제4항 및 제1항제10호).

관계서류의 공람 및 의견청취

▪ 사업시행자는 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 합니다. 다만, 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 토지등소유자의 공람 및 의견청취 절차를 생략할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제1항).

> ※ 관리처분계획의 경미한 사항의 변경에 관한 내용은 이 콘텐츠 <관리처분계획-관리처분계획의 수립-수립기준>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획인가의 신청이 있은 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보해야 합니다. 다만, 시장·군수등이 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지해야 합니다(

「도시 및 주거환경정비법」 제78조제2항).

인가신청

▪ 사업시행자가 관리처분계획의 인가 또는 변경·중지·폐지의 인가를 받으려는 때에는 다음의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제12조 및 별지 제9호서식).

구분	서류
공통	▪ 관리처분계획(인가, 변경·중지·폐지인가)신청서
관리처분계획인가 또는 변경인가	▪ 관리처분계획서 ▪ 총회의결서 사본 ▪ 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본(공사계약이 변경된 경우에는 변경된 공사계약서 사본)
관리처분계획중지 또는 폐지인가	▪ 중지 또는 폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류

인가내용의 고시

▪ 시장·군수등이 관리처분계획을 인가하는 때에는 다음의 사항을 포함한 인가내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제4항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제13조).

포함사항
▪ 정비사업의 종류 및 명칭 ▪ 정비구역의 위치 및 면적 ▪ 사업시행자의 성명 및 주소 ▪ 관리처분계획인가일 ▪ 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획, 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획, 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세, 기존 건축물의 철거 예정시기 등의 사항을 포함한 관리처분계획인가의 요지

공람계획 및 인가내용 등의 통지

▪ 사업시행자는 공람을 실시하려거나 시장·군수등의 고시가 있은 때에는 공람기간·장소 등 공람계획에 관한 사항과 개략적인 공람사항을 미리 토지등소유자에게 통지하고, 분양신청을 한 자에게는 관리처분계획인가의 내용 등을 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제78조제5항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제65조제1항).

▪ 사업시행자는 분양신청을 한 자에게 다음의 사항을 통지해야 하며, 관리처분계획 변경의 고시가 있는 때에는 변경내용을 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제65조제2항).

통지사항
▪ 정비사업의 종류 및 명칭 ▪ 정비사업 시행구역의 면적 ▪ 사업시행자의 성명 및 주소 ▪ 관리처분계획의 인가일 ▪ 분양대상자별 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 대지 또는 건축물의 명세 및 추산가액

※ 시장·군수등이 직접 관리처분계획을 수립하는 경우

시장·군수등이 직접 관리처분계획을 수립하는 경우에도 문서의 통지, 관계서류의 공람 및 의견청취, 인가내용의 고시, 공람계획 및 인가내용 등의 통지절차를 거쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제74조제7항 및 제78조제6항).

4.3.2. 인가의 효력

대지 및 건축물에 대한 처분 또는 관리

대지 및 건축물의 처분 등

▪ 재건축사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제1항).

건축물 등의 공급

건축물의 공급

▪ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제2항).

▪ 사업시행자는 위의 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택을 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제7항).

▪ 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 확보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제79조제8항 단서).

지분형주택 등의 공급

▪ 사업시행자가 토지주택공사등인 경우에는 분양대상자와 사업시행자가 공동 소유하는 방식으로 주택(이하 "지분형주택"이라 함)을 공급할 수 있으며, 공급되는 지분형주택의 규모, 공동 소유기간 및 분양대상자는 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제80조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제70조).

구분	내용
규모	▪ 주거전용면적 60제곱미터 이하인 주택
공동 소유기간	▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항에 따라 소유권을 취득한 날부터 10년의 범위에서 사업시행자가 정하는 기간
분양대상자	**※ 다음의 요건을 모두 충족하는 사람** **▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항제5호에 따라 산정한 종전에 소유하였던 토지 또는 건축물의 가격이 주거전용면적 60제곱미터 이하인 주택의 분양가격 이하에 해당하는 사람** **▪ 세대주로서 「도시 및 주거환경정비법」 제13조제1항에 따른 정비계획의 공람 공고일 당시 해당 정비구역에 2년 이상 실제 거주한 사람** **▪ 재건축사업의 시행으로 철거되는 주택 외 다른 주택을 소유하지 않은 사람**
그 밖의 사항	▪ 지분형주택의 공급방법·절차, 지분 취득비율, 지분 사용료 및 지분 취득가격 등에 관하여 필요한 사항은 사업시행자가 따로 정함

건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등

사용 또는 수익의 제한

▪ 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 관리처분계획인가의 고시가 있은 때에는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없습니다. 다만, 사업시행자의 동의를 받은 경우에는 그렇지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제1항제1호).

건축물의 철거 등

▪ 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제2항).

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있습니다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항).

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

5. 사업완료

5.1. 해체 및 착공

5.1.1. 건축물의 철거 및 착공

기존 건축물의 철거

물건조서 등의 작성

▪ 사업시행자는 건축물을 철거하기 전에 관리처분계획의 수립을 위해 기존 건축물에 대한 물건조서와 사진 또는 영상자료를 만들어 착공 전까지 보관해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제72조제1항).

▪ 물건조서를 작성할 때는 종전 건축물의 가격산정을 위해 건축물의 연면적과 그 실측평면도, 주요마감재료 등을 첨부해야 합니다. 다만, 실측한 면적이 건축물대장에 첨부된 건축물현황도와 일치하는 경우에는 건축물현황도로 실측평면도를 대신할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제72조제2항).

철거허가

▪ 사업시행자가 건축물을 해체 하려면 건축물 해체 허가신청서(전자문서로 제출하는 것 포함)에 건축사사무소개설신고를 한 자 또는 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자가 관련 법령을 준수하여 작성하고 서명날인한 해체계획서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 함)에게 제출해서 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제1항 본문·제3항·제4항, 「건축물관리법 시행규칙」 제11조제1항·제5항 및 제12조제1항).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가권자에게 신고하면 허가를 받은 것으로 보는데, 그럼에도 불구하고 일부 예외적인 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제1항 단서·제2항, 「건축물관리법 시행령」 제21조제1항·제2항, 「건축물관리법 시행규칙」 제11조제3항 및 제12조제1항, 「건축법」 제2조제1항제7호 및 제14조제1항제1호·제3호).

신고 대상	신고 대상 중 허가받아야 하는 경우
▪ 건축물의 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段) 등 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우 ▪ 연면적 500㎡ 미만, 높이 12m 미만, 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물의 전체를 해체하는 경우 ▪ 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축(3층 이상 건축물인 경우 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 1/10 이내인 경우로 한정) 또는 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물을 대수선 시 건축물을 해체하는 경우 ▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 있는 높이 12m 미만인 건축물을 해체하는 경우 ▪ 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물을 해체하는 경우	▪ 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우 ▪ 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우 ▪ 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위해 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

▹ 건축물 해체 신고는 건축물 해체 신고서에(전자문서로 제출하는 것 포함)에 건축사사무소개설신고를 한 자 또는 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자가 관련 법령을 준수하여 검토하고 서명날인한 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 신고하면 허가를 받은 것으로 봅니다(「건축물관리법」 제30조제3항·제5항).

해체계획서에 포함되어야 하는 사항
▪ 해체공사의 공정 등 해체공사의 개요 ▪ 해체공사의 영향을 받게 될 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비의 이동, 철거 및 보호 등에 관한 사항 ▪ 해체공사의 작업순서, 해체공법 및 이에 따른 구조안전계획 ▪ 해체공사 현장의 화재 방지대책, 공해 방지 방안, 교통안전 방안, 안전통로 확보 및 낙하 방지대책 등 안전관리대책 ▪ 해체물의 처리계획 ▪ 해체공사 후 부지정리 및 인근 환경의 보수 및 보상 등에 관한 사항

▪ 허가권자는 ① 건축물 철거를 허가하려고 하거나, ② 건축물 철거 신고를 받은 경우로서 건축물 철거의 안전한 관리를 위해 전문적인 검토가 필요하다고 판단하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 철거 허가 또는 신고수리 여부를 결정해야 하며, 심의 결과 또는 허가권자의 판단으로 해체계획서 등의 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 허가권자가 사업시행자에게 기한을 정하여 보완을 요구해야 하며, 사업시행자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 합니다(「건축물관리법」 제30조제6항·제7항).

허가(신고) 처리절차												
신고의 경우	신고서 작성		⇒	제출								
	신고인			해체허가(신고) 부서								
허가의 경우	신청서 작성	⇒	접수	⇒	검토	⇒	심의	⇒	검토	⇒	허가서 작성	⇒	허가서 발급
	신청인		해체허가(신고) 부서		국토안전관리원		해체허가(신고) 부서					

▪ 허가를 받았거나 신고한 사항 중 해체계획서와 다른 해체공법을 적용하는 등 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 사업시행자는 허가권자의 변경허가를 받거나 허가권자에게 변경신고를 해야 하며, 그 외의 사항(착공신고 관련 변경사항 제외)을 변경한 경우에는 건축물 철거공사 완료신고 시 허가권자에게 일괄하여 변경신고를 해야 합니다(「건축물관리법」 제30조의3제1항·제3항).

철거시기

▪ 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제2항).

▪ 다만, 허가권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 시기에 해당하는 경우 건축물의 철거를 제한할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제4항).

철거시기
▪ 일출 전과 일몰 후 ▪ 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조의2에 따라 특보를 발표한 때 ▪ 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때 ▪ 위의 어느 하나에 준하는 시기로 시장·군수등이 인정하는 시기

▪ 사업시행자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리처분계획인가를 받기 전이라도 기존 건축물 소유자의 동의 및 허가권자의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있습니다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항).

- 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우

- 폐공가(廢空家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우

철거공사 착공 및 완료

착공신고 및 현장점검

▪ 건축물 철거 허가를 받은 후 공사에 착수하려는 사업시행자는 "건축물 해체공사 착공신고서"에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것 포함)해야 합니다. 다만, 철거 신고 대상인 경우에는 제외됩니다(「건축물관리법」 제30조의2제1항, 「건축물관리법 시행규칙」 제12조의2제1항 및 별지 제6호의3서식).

첨부서류
▪ 해체공사계약서(해체작업자가 해체공사를 하도급한 경우에는 하도급계약서 포함) 사본 ▪ 해체공사감리계약서 사본

▪ 철거 착공신고를 한 사항 중 해체작업자 변경 등 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 사업시행자는 허가권자에게 변경신고를 해야 합니다(「건축물관리법」 제30조의3제2항).

▪ 허가권자는 안전사고 예방 등을 위해 철거 착공신고를 받은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 다음의 사항에 대한 현장점검을 해야 하며, 그 결과 철거공사가 안전하게 진행되기 어렵다고 판단되는 경우 즉시 사업시행자, 해체공사감리자, 해체작업자 등에게 작업중지 등 필요한 조치를 명해야 하고, 필요한 조치가 이행되었는지 확인한 후 공사재개 등의 조치를 명해야 합니다(「건축물관리법」 제30조의4제1항·제2항·제3항 및 「건축물관리법 시행규칙」 제12조의2제2항·제3항 참조).

- 해체할 건축물의 현황
- 해체할 건축물 주변의 도로 현황과 보행자 및 차량의 통행 현황
- 착공신고 전에 이행할 수 있는 안전관리대책의 이행 여부

해체공사감리자 지정

▪ 사업시행자는 건축물 철거허가를 받은 건축물에 대한 철거작업의 안전한 관리를 위해 감리자격이 있는 자(공사시공자 본인 및 그 계열사는 제외) 중 해체공사감리 업무에 관한 교육을 이수한 자를 해체공사감리자로 지정하고 감리계약을 체결하여 해체공사를 감리하게 해야 합니다(「건축물관리법」 제31조제1항 및 「건축물관리법 시행규칙」 제13조제3항).

▪ 국토교통부장관은 안전한 해체작업을 위해 해체공사 방법 및 범위 등을 고려하여 감리원 배치기준을 정해야 하며, 이 경우 사업시행자 및 해체공사감리자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 합니다(「건축물관리법」 제31조제6항).

해체공사감리자의 업무(「건축물관리법」 제32조제1항).

- 해체작업순서, 해체공법 등 해체계획서(변경허가 또는 변경신고에 따라 변경된 경우에는 그 변경된 해체계획서를 말함)에 맞게 공사하는지 여부 확인
- 현장의 화재 및 붕괴 방지 대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 추락 및 낙하 방지대책 등 안전관리대책에 맞게 공사하는지 여부 확인
- 해체 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등 마무리 작업사항에 대한 이행 여부 확인
- 해체공사에 의해 발생하는 건설폐기물이 적절하게 처리되는지 확인
- 그 밖에 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제21조제1항에서 해체공사의 감리에 관한 사항

▪ 해체공사감리자는 건축물의 철거작업이 안전하게 수행되기 어려운 경우 해당 사업시행자 및 해체작업자에게 철거작업의 시정 또는 중지를 요청해야 하며, 이를 따르지 않을 경우 허가권자에게 보고하여 공사작업이 중지되도록 해야 합니다(「건축물관리법」 제32조제2항·제3항).

해체작업자의 업무(「건축물관리법」 제32조의2).

- 해체계획서대로 해체공사 수행
- 해체계획서의 화재·붕괴 방지 대책, 교통안전·안전통로 확보 대책, 추락·낙하 방지 대책 등 안전관리대책 수행
- 「산업안전보건법」 등 관계 법령에서 정하는 업무

▪ 해체공사감리자는 그날 수행한 해체작업에 관해 다음에 해당하는 사항을 건축물 생애이력 관리시스템에 매일 등록해야 하며, 허가권자 등이 건축물의 철거가 해체계획서에 따라 적정하게 이루어졌는지 확인할 수 있도록 ① 필수확인점의 해체나 ②해체공사감리자가 주요한 해체라고 판단하는 해체 작업 시에는 해당 작업이 진행되고 있는 현장에 대한 사진 및 동영상을 촬영하고 보관해야 합니다(「건축물관리법」 제32조제5항·제6항).

- 공종, 감리내용, 지적사항 및 처리결과
- 안전점검표 현황
- 현장 특기사항(발생상황, 조치사항 등)
- 해체공사감리자가 현장관리 기록을 위하여 필요하다고 판단하는 사항

> ※ “필수확인점”이란 공사 수행 과정에서 다음 단계의 공정을 진행하기 전에 해체공사감리자의 현장점검에 따른 승인을 받아야 하는 공사 중지점을 말합니다(「건축물관리법」 제32조제5항제1호).

▪ 해체공사감리자는 건축물 철거가 완료된 경우 해체감리완료보고서를 해당 사업시행자와 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것 포함)해야 합니다(「건축물관리법」 제32조제8항).

철거공사 완료신고 및 건축물 멸실신고

▪ 사업시행자는 다음의 어느 하나에 해당하는 날부터 30일 이내에 건축물 해체공사 완료신고서와 첨부서류(① 해체감리완료보고서 ② 건설폐기물 처리 세금계산서, 건설폐기물 처리업체에서 발급한 처리

확인서 등 건설폐기물 반출 실적을 증명할 수 있는 서류)를 함께 허가권자에게 제출하여 건축물 해체공사 완료신고를 해야 합니다(「건축물관리법」 제33조제1항, 「건축물관리법 시행규칙」 제16조제1항 및 별지 제10호서식).

- **[철거허가 대상의 경우]** 해체감리완료보고서를 해체공사감리자로부터 제출받은 날
- **[철거신고 대상의 경우]** 건축물을 해체하고 폐기물 반출이 완료된 날

▪ 사업시행자는 해당 건축물이 멸실된 날부터 30일 이내에 건축물멸실신고서를 허가권자에게 제출하여 멸실신고를 해야 합니다. 다만, 건축물을 전면해체하고 건축물 해체공사 완료신고를 한 경우에는 멸실신고를 한 것으로 봅니다(「건축물관리법」 제34조제1항, 「건축물관리법 시행규칙」 제17조제1항 및 별지 제10호서식).

5.2. 준공

5.2.1. 준공인가

준공인가의 신청

신청방법

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 재건축사업 공사를 완료한 때에는 준공인가신청서(전자문서로 된 신청서를 포함)에 다음의 서류(전자문서를 포함)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제1항 본문, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제15조제1항 및 별지 제10호서식).

첨부서류
▪ 건축물·정비기반시설(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제3조제9호에 해당하는 것을 제외) 및 공동이용시설 등의 설치내역서 ▪ 공사감리자의 의견서 ▪ 현금납부액의 납부증명 서류(「도시 및 주거환경정비법」 제17조제4항에 따라 현금을 납부한 경우만 해당)

▪ 다만, 사업시행자(공동시행자인 경우를 포함)가 토지주택공사인 경우로서 준공인가 처리결과를 시장·군수등에게 통보한 경우에는 그렇지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제1항 단서).

준공인가 신청 후 절차

▪ 준공인가 신청 후 조합해산에 이르기까지의 절차는 다음과 같습니다(국토교통부, 『도시 및 주거환경정비법 질의회신사례집』 p.378).



준공검사의 실시

준공검사의 실시

▪ 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제2항 전단).

공사완료의 고시

▪ 시장·군수등은 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제3항).

▪ 시장·군수등이 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에도 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제4항).

▪ 시장·군수등이 공사완료의 고시를 하는 때에는 다음의 사항을 포함해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제2항·제4항).

포함사항
▪ 정비사업의 종류 및 명칭 ▪ 정비사업 시행구역의 위치 및 명칭 ▪ 사업시행자의 성명 및 주소 ▪ 준공인가의 내역

준공인가증의 교부

▪ 시장·군수등은 준공인가를 한 때에는 준공인가증을 사업시행자에게 교부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제2항 참조 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제11호서식).

▪ 사업시행자가 토지주택공사로서 자체적으로 처리한 준공인가결과를 시장·군수등에게 통보하거나 또는 사업시행자가 준공인가증을 교부받은 때에는 그 사실을 분양대상자에게 지체없이 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조제3항).

준공인가 전 사용허가

건축물의 사용허가

▪ 시장·군수등은 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 다음의 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있습니다. 다만, 시장·군수등이 사업시행자인 경우에는 허가를 받지 않고 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제83조제5항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제75조제1항).

기준사항
▪ 완공된 건축물에 전기·수도·난방 및 상·하수도 시설 등이 갖추어져 있어 해당 건축물을 사용하는 데 지장이 없을 것 ▪ 완공된 건축물이 관리처분계획에 적합할 것 ▪ 입주자가 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 안전할 것

▪ 사업시행자가 준공인가 전 사용허가를 받으려는 때에는 사용허가신청서를 시장·군수등에게 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제75조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제12호서식).

준공인가의 효력

정비구역의 해제

▪ 정비구역의 지정은 준공인가의 고시가 있은 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있은 때를 말함)의

다음 날에 해제된 것으로 봅니다. 이 때, 정비구역의 해제는 조합의 존속에 영향을 주지 않습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제84조제1항 전단 및 제2항).

공사완료에 따른 인·허가등의 의제

▪ 준공인가를 하거나 공사완료를 고시하는 경우 시장·군수등이 사업시행인가에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등(이하 "준공검사·인가등"이라 함)에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항은 해당 준공검사·인가등을 받은 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제85조제1항).

▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 위에 따라 준공검사·인가등의 의제를 받으려는 경우에는 준공인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계 서류를 함께 제출해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제85조제2항).

5.3. 이전고시 및 청산

5.3.1. 이전고시

이전고시의 실시

소유권의 이전

▪ 사업시행자는 준공인가 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하며 대지 또는 건축물의 소유권을 이전해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제1항 본문).

※ 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제1항 단서).

▪ 사업시행자가 위 규정에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항 전단).

이전고시의 효과

소유권의 취득

▪ 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항 후단).

대지 및 건축물에 대한 권리의 확정

▪ 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 이전고시 절차에 따라 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 대항력을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제87조제1항).

※ 위 규정에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 보며, 「도시 및 주거환경정비법」 제79조제4항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 봅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제87조제2항 및 제3항).

> ※ **환지:** 종전토지를 사업시행 후 소유주에게 재배분하는 택지 혹은 이에 따른 행위
>
> ※ **보류지:** 사업시행자가 사업에 필요한 경비를 충당하거나 사업계획에서 정한 목적으로 사용하기 위해 처분할 수 있도록

정한 일정한 토지

※ **체비지:** 사업시행자가 경비충당 등을 위해 보류지 중 공동시설 설치 등을 위한 용지로 사용하기 위한 토지를 제외한 부분으로서 매각처분할 수 있는 토지



<출처: 서울시, 『2016 알기쉬운 도시계획 용어집』 p.227 및 258>

권리변동의 제한

▪ 재건축사업에 관하여 이전고시가 있은 날부터 대지 또는 건축물에 관한 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제88조제3항).

※ 사업시행자는 이전고시가 있은 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청해야 하며, 등기에 필요한 사항은 「도시 및 주거환경정비 등기규칙」 제5조에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제88조제1항 및 제2항).

청산금의 지급 등 절차개시

▪ 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 이전고시가 있은 후에 그 차액에 상당하는 금액을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제1항).

5.3.2. 청산금 징수 및 지급

청산금

청산금 징수 및 지급

▪ 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 이전고시가 있은 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 "청산금"이라 함)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제1항).

청산금의 산정

토지 또는 건축물의 가격평가

▪ 사업시행자는 종전에 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 평가해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제3항).

▪ 가격평가의 기준은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제76조제1항제2호 및 제2항제2호).

구분	평가기준
대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격	▪ **사업시행자가 정하는 바에 따라 평가함** **※ 다만, 사무소를 개설한 감정평가사나 국토교통부장관의 인가를 받은 감정평가법인의 평가를 받으려는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항제1호나목을 준용할 수 있음**
분양받은 대지 또는 건축물의 가격	

분양받은 대지 또는 건축물의 평가가격 가감

▪ 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 평가에 있어 다음의 비용은 가산해야 하며, 보조금을 받은 경우에는 받은 보조금을 공제해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제76조제3항).

가산비용
▪ 재건축사업의 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용 ▪ 공사비 ▪ 재건축사업의 관리에 소요된 등기비용·인건비·통신비·사무용품비·이자나 그 밖에 필요한 경비 ▪ 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액 ▪ 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용(시장·군수등이 부담한 비용은 제외) ▪ 재건축진단의 실시, 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가나 그 밖에 정비사업 추진과 관련하여 지출한 비용으로서 정관등에서 정한 비용

▪ 건축물의 가격평가에 있어서는 층별·위치별 가중치를 참작할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제76조제4항).

청산금의 징수 및 지급방법 등

분할·강제징수 및 공탁 등

▪ 청산금의 징수·공탁 및 소멸시효 등에 관한 내용은 다음과 같습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제89조제2항, 제90조 및 제93조제5항).

구분	내용
분할징수 및 지급	▪ 사업시행자는 정관등에서 분할징수 및 분할지급을 정하고 있거나 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가 후부터 이전고시가 있은 날까지 일정 기간별로 분할징수하거나 분할지급가능
강제징수	▪ 시장·군수등인 사업시행자는 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 않는 경우 지방세 체납처분의 예에 따라 징수(분할징수를 포함)가능 ▪ 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 시장·군수등에게 청산금의 징수를 위탁가능(지방세 체납처분의 예에 따라 부과·징수할 수 있으며, 사업시행자는 징수한 금액의 100분의 4에 해당하는 금액을 해당 시장·군수등에게 교부해야 함)
청산금의 공탁	▪ 청산금을 지급받을 자가 이를 받을 수 없거나 거부한 경우에는 사업시행자는 그 청산금을 공탁가능
소멸시효	▪ 청산금을 지급(분할지급을 포함)받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음 날부터 5년간 행사하지 않으면 소멸

저당권 설정자의 청산금 지급

저당권의 물상대위

▪ 재건축사업을 시행하는 지역 안에 있는 토지 또는 건축물에 저당권을 설정한 권리자는 사업시행자가 저당권이 설정된 토지 또는 건축물의 소유자에게 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저당권을 행사할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제91조).

5.3.3. 조합해산

조합의 해산 결의

사업완료 외의 사유에 의한 조합 해산

▪ 사업완료 외의 사유로 인한 조합의 해산은 조합원총회의 의결을 거쳐야 하며, 이는 대의원회가 대행할 수 없습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제42조제1항제1호 및 제43조제10호 본문).

사업완료로 인한 조합 해산

▪ 재건축사업의 완료로 인한 조합의 해산의 경우에는 대의원회에서 이를 대행할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제43조제10호 단서).

조합청산절차

청산인

▪ 법인이 해산한 경우에는 파산의 경우를 제외하고는 정관 또는 총회의 의결로 달리 정한 바가 없으면 이사가

청산인이 되므로, 조합의 경우에는 특별한 사정이 없는 한 조합장이 청산인이 됩니다(「민법」 제82조 참조).

- 청산인은 현존하는 조합사무의 종결, 채권추심 및 채무변제, 잔여재산의 인도와 이 업무들을 행하기 위해 필요한 모든 행위를 할 수 있습니다(「민법」 제87조).

청산종결

- 조합이 해산된 경우 청산인은 취임 후 3주일 내에 다음의 사항을 주사무소 소재지에서 등기하고 주무관청에 신고해야 합니다(「민법」 제85조제1항 및 제86조제1항).
  - 해산 사유와 해산 연월일
  - 청산인의 성명과 주소
  - 청산인의 대표권을 제한한 경우에는 그 제한
- 청산이 종결한 때에는 청산인은 3주간내에 이를 등기하고 주무관청에 신고해야 합니다(「민법」 제94조).

6. 비용의 부담 등

6.1. 비용 및 부담금

6.1.1. 사업비용의 부담

비용부담

비용부담의 원칙 및 예외

▪ 재건축사업비는 「도시 및 주거환경정비법」 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제92조제1항).

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 아닌 사업시행자가 시행하는 재건축사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제92조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제77조).

▹ 도시·군계획시설 중 주요 정비기반시설 및 공동이용시설인 도로, 상·하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장

▹ 임시거주시설

비용의 조달

부과금·연체료의 부과 및 징수

▪ 사업시행자는 토지등소유자로부터 재건축사업비와 재건축사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과 및 징수할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제1항).

▪ 사업시행자는 토지등소유자가 부과금의 납부를 게을리한 때에는 정관등에서 정하는 바에 따라 연체료를 부과·징수할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제2항·제3항).

부과 및 징수의 위탁

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 아닌 사업시행자는 부과금 또는 연체료를 체납하는 자가 있는 때에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 그 부과·징수를 위탁할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제4항).

▪ 부과·징수를 위탁받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지방세 체납처분의 예에 따라 부과·징수할 수 있으며, 이 경우 사업시행자는 징수한 금액의 4%에 해당하는 금액을 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 교부해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제93조제5항).

정비기반시설의 비용부담

정비기반시설 관리자의 비용부담

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 자신이 시행하는 정비사업으로 현저한 이익을 받는 정비기반시설의 관리자가 있는 경우에는 해당 정비사업비의 일부를 그 정비기반시설의 관리자와 협의하여 그 관리자에게 부담시킬 수 있으며, 이 경우 정비사업에 소요된 비용의 명세와 부담 금액을 명시하여 해당 관리자에게 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제94조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제78조제2항).

▹ 정비기반시설 관리자가 부담하는 비용의 총액은 해당 정비사업에 소요된 비용의 1/3을 초과해선 안 되며, 다만 다른 정비기반시설의 정비가 그 정비사업의 주된 내용이 되는 경우에는 그 부담비용의 총액을 해당 정비사업에 소요된 비용의 1/2까지로 할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제78조제1항).

▪ 사업시행자는 정비사업을 시행하는 지역에 전기·가스 등의 공급시설을 설치하기 위하여 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 드는 다음의 비용을 부담시킬 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제94조제2항·제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제16조제1항).

- 설치공사 비용
- 내부공사 비용
- 설치를 위한 측량·설계비용
- 공동구 설치로 인한 보상의 필요가 있는 경우 그 보상비용
- 공동구 부대시설의 설치비용
- 융자금이 있는 경우 그 이자에 해당하는 금액

공사비의 검증

공사비 검증 요청

▪ 재건축사업의 사업시행자(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외)는 시공자와 계약 체결 후 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제1항).

- 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
- 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외)이 다음 어느 하나에 해당하는 경우
  - √ 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 10% 이상
  - √ 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 5% 이상
- 위에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외)이 3% 이상인 경우

▪ 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 「정비사업 공사비 검증 기준」에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제2항).

6.1.2. 재건축부담금의 산정

"재건축부담금"이란?

재건축부담금의 의의

▪ "재건축부담금"이란 재건축초과이익 중 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 부과·징수하는 금액을 말하며, 국토교통부장관은 재건축사업에서 발생되는 재건축초과이익을 재건축부담금으로 징수해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호 및 제3조).

재건축부담금의 산정기준

납부의무자

▪ 조합, 공공시행자, 신탁업자 또는 주민합의체는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 재건축부담금을 납부할 의무가 있습니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 본문).

※ 신탁업자가 재건축부담금을 납부하는 경우에는 해당 재건축사업의 신탁재산 범위에서 납부할 의무가 있습니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제6조제2항).

조합원 등의 2차 납부

▪ 종료시점 부과대상 주택을 공급받은 조합원(조합이 해산되거나 주민합의체가 해산된 경우 또는 신탁이 종료된 경우에는 부과종료시점 당시의 조합원을 말함)이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 2차적으로 재건축부담금을 납부해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제6조제1항 단서).

조합원이 2차적으로 부담금을 납부하는 경우

- 조합이 해산된 경우
- 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 납부할 재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우
- 공공시행자의 재산으로 그 공공시행자가 납부할 재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우
- 신탁이 종료된 경우
- 신탁업자가 해당 재건축사업의 신탁재산으로 납부할 재건축부담금·가산금 등에 충당하여도 부족한 경우
- 주민합의체가 해산된 경우

부과기준

▪ 재건축부담금의 부과기준은 종료시점 부과대상 주택의 가격 총액(이하 “종료시점 주택가액”이라 함)에서 다음의 모든 금액을 공제한 금액으로 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제7조 본문).

공제대상 금액

- 개시시점 부과대상 주택의 가격 총액(이하 "개시시점 주택가액"이라 함)
- 부과기간 동안의 개시시점 부과대상 주택의 정상주택가격상승분 총액
- 개발비용 등

▪ 다만, 부과대상 주택 중 일반분양분의 종료시점 주택가액은 분양시점 분양가격의 총액과 종료시점까지 미분양된 일반분양분의 가액을 반영한 총액으로 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제7조 단서 및 제9조제3항).

※ 일반적인 경우

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

※ 부과대상주택 중 일반분양분의 경우

재건축초과이익 = 분양시점 분양가격의 총액 + 종료시점까지 미분양된 일반분양분의 가액(종료시점 주택가액 사전방식 준용)

기준시점

▪ 재건축부담금의 부과개시시점은 재건축사업을 위하여 최초로 조합설립인가를 받은 날이며, 부과종료시점은 해당 재건축사업의 준공인가일입니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제8조제1항 본문 및 제3항

본문).

※ 부과개시시점부터 부과종료시점까지의 기간이 10년을 초과하는 경우에는 부과종료시점으로부터 역산하여 10년이 되는 날을 부과개시시점으로 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제8조제2항).

▪ 다만, 부과대상이 되는 재건축사업의 전부 또는 일부가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 부과개시시점 및 부과종료시점은 다음과 같습니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제8조제1항 단서 및 제3항).

구분	내용
부과 개시 시점	▪ 재건축조합이 합병된 경우: 각각의 최초 조합설립인가일 ▪ 공공시행자가 사업시행자로 최초 지정 승인된 날(조합설립인가를 받지 않은 경우에 한정) ▪ 주민합의체 구성을 신고한 날 ▪ 신탁업자가 사업시행자로 최초 지정 승인된 날(조합설립인가를 받지 않은 경우에 한정) ▪ 그 밖에 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 제5조로 정하는 날
부과 종료 시점	▪ 관계법령에 의하여 재건축사업의 일부가 준공인가된 날 ▪ 관계행정청의 인가 등을 받아 건축물의 사용을 개시한 날 ▪ 그 밖에 관계법령으로 정한 날

공제대상 금액의 산정

▪ 공제대상 금액의 산정은 다음과 같습니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제9조, 제10조제1항, 제11조제1항 및 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 제7조제1항).

구분	산정금액

주택 가액	개시 시점	▪ 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 부과대상 주택가격(공시된 주택가격이 없는 경우는 국토교통부장관이 산정한 부과개시시점 현재의 주택가격)총액에 공시기준일부터 개시시점까지의 정상주택가격상승분을 반영한 가액 ※ 다만, 「주택법」에 따른 부대시설 또는 복리시설을 소유한 조합원이 종료시점 부과대상 주택을 공급받는 경우에는 부과대상 주택가격총액에 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 평가·산정한 부대시설 및 복리시설의 가격 총액을 합산해야 하며, 이 규정은 2022년 8월 4일 이후 재건축부담금을 결정부과하는 경우부터 적용됨[「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 부칙<제18833호, 2022. 2. 3.> 제2조 참조]
	종료 시점	**▪ 국토교통부장관이 한국부동산원에 의뢰하여 종료시점 현재의 주택가격 총액을 조사·산정하고 이를 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 결정한 가액** **※ 이 경우 산정된 종료시점 현재의 주택가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조, 제17조 및 제18조에 따라 공시된 주택가격으로 봄**

정상주택 가격상승분	▪ 정상주택가격상승분은 개시시점 주택가액에 국토교통부장관이 고시하는 정기예금이자율과 종료시점까지의 해당 재건축 사업장이 소재하는 특별자치시·특별자치도·시·군·구의 평균주택가격상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정
개발비용 등	**※ 해당 재건축사업의 시행과 관련하여 지출된 다음의 금액을 합하여 산출함** **▪ 공사비, 설계감리비, 부대비용 및 그 밖의 경비** **▪ 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체에 납부한 각종 세금과 공과금** **▪ 관계법령의 규정 또는 인가 등의 조건에 의하여 납부의무자가 공공시설 또는 토지 등을 국가 또는 지방자치단체에 제공하거나 기부한 경우에는 그 가액(다만, 그 대가로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 용적률 등이 완화된 경우는 제외)** **▪ 그 밖에 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 제9조제1항에서 정하는 사항**

부과율

▪ 납부의무자가 납부해야 할 재건축부담금은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제7조의 규정에 따라 산정된 재건축초과이익을 해당 조합원 수로 나눈 금액에 다음의 부과율을 적용하여 계산한 금액을 그 부담금액으로 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제12조).

조합원 1인당 평균이익	부과율
8천만원 이하	▪ 면제
8천만원 초과 1억3천만원 이하	▪ 8천만원을 초과하는 금액의 100분의 10 × 조합원수
1억3천만원 초과 1억8천만원 이하	▪ 500만원 × 조합원수 + 1억3천만원을 초과하는 금액의 100분의 20 × 조합원수
1억8천만원 초과 2억3천만원 이하	▪ 1천500만원 × 조합원수 + 1억8천만원을 초과하는 금액의 100분의 30 × 조합원수
2억3천만원 초과 2억8천만원 이하	▪ 3천만원 × 조합원수 + 2억3천만원을 초과하는 금액의 100분의 40 × 조합원수
2억8천만원 초과	▪ 5천만원 × 조합원수 + 2억8천만원을 초과하는 금액의 100분의 50 × 조합원수

※ 재건축부담금 = 재건축초과이익 × 부과율

6.1.3. 재건축부담금 등의 징수

재건축부담금의 부과 및 납부

부담금 산정자료 제출

▪ 납부의무자는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에서 구분하고 있는 재건축사업의 성격에 따라 재건축부담금 산정에 필요한 자료를 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행규칙」 제7조에서 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제출해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조제1항).

1. 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 재건축사업(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목)

   √ 사업시행인가 고시일부터 3개월 이내(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조제1항제1호)

   √ 다만, 기한 내에 시공사가 선정되지 않으면 시공사와의 계약 체결일부터 1개월 이내로 연장 가능(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조제1항 단서)

2. 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 소규모재건축사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목)

   √ 시공사와의 계약 체결일부터 1개월 이내(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조제1항제2호)

▪ 국토교통부장관은 자료를 제출받은 날부터 30일, 부동산가격조사 전문기관에 재건축부담금 예정액 검증을 의뢰한 경우에는 45일 이내에 납부의무자에게 재건축부담금의 부과기준 및 예정액을 통지해야 하며, 이후 부과종료시점까지 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행규칙」에 따라 매년 1월 말까지 재건축부담금 예정액을

납부의무자에게 통지해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제14조제2항·제3항).

부담금의 결정 및 부과

▪ 국토교통부장관은 부과종료시점부터 5개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과해야 합니다. 다만, 납부의무자가 이의제기를 한 경우에는 그 결과의 서면통지일로부터 1개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제15조제1항 참조).

▪ 국토교통부장관은 재건축부담금을 결정·부과하기 전에 부과종료시점부터 3개월 이내에 그 부과기준 및 재건축부담금을 미리 서면으로 통지해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제15조제2항 및 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 제11조제1항 본문).

이의제기

▪ 재건축부담금을 통지받은 납무의무자는 부담금에 대하여 이의가 있는 경우 사전통지를 받은 날로부터 50일 이내에 국토교통부장관에게 심사(이하 "고지 전 심사"라 함)를 청구할 수 있습니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제16조제1항).

▪ 고지 전 심사를 청구하고자 할 때에는 다음의 사항을 기재한 고지 전 심사청구서를 국토교통부장관에게 제출해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제16조제2항 및 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조제1항).

기재사항

- 청구인의 성명(청구인이 법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 말함)
- 청구인의 주소 또는 거소(청구인이 법인인 경우 법인의 주소 및 대표자의 주소 또는 거소를 말함)
- 재건축부담금 부과대상 주택에 관한 자세한 내용
- 사전통지된 부과기준과 재건축부담금
- 고지 전 심사의 청구 이유

부담금의 납부

▪ 재건축부담금의 납부의무자는 부과일부터 6개월 이내에 재건축부담금을 납부해야 합니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제17조제1항).

▪ 재건축부담금은 현금에 의한 납부를 원칙으로 합니다. 다만, 금융위원회의 허가를 받아 설립된 금융결제원 또는 국토교통부장관이 납부대행기관으로 지정하여 고시한 기관을 통하여 신용카드·직불카드 등으로 납부하거나 해당 재건축사업으로 건설·공급되는 주택으로 납부(이하 "물납"이라 함)할 수 있습니다(「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제17조제2항 및 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 제12조의2제1항).

※ 물납의 기준, 절차 및 그 밖에 필요한 사항은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령」 제13조에서 확인하실 수 있습니다.

그 밖의 부담금

광역교통시설부담금

▪ 광역교통시행계획이 수립·고시된 대도시권에서 재건축사업을 시행하는 자는 광역교통시설 등의 건설 및 개량을 위한 광역교통시설부담금을 납부해야 합니다(「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조제1항제5호).

※ 다만, 도시지역에서 시행되는 재건축사업은 부담금의 75%를, 그 외의 지역에서 시행되는 재건축사업은 부담금의 50%를 경감받습니다(「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조의2제2항제3호 및 제8호 참조).

▪ 광역교통시설부담금은 다음의 공식에 따라 산정됩니다(「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조의3제1항제2호).

> ※ 광역교통시설부담금 = {1㎡당 표준건축비 × 부과율 × 건축연면적} − 공제액

학교용지부담금

▪ "학교용지부담금"이란 개발사업에 대하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사가 학교용지를 확보하거나, 학교용지를 확보할 수 없는 경우 가까운 곳에 있는 학교를 증축하기 위하여 개발사업을 시행하는 자에게 징수하는 경비를 말합니다(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제2조제3호).

▪ 재건축사업을 통해 300세대 규모 이상의 주택건설용 토지를 조성·개발하거나 공동주택(「주택법」상 준주택 중 일정규모의 오피스텔 포함)을 건설하는 경우 학교용지부담금 징수의 대상이 됩니다(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제2조제2호다목).

▪ 부담금은 공동주택인 경우에는 세대별 공동주택 분양가격에 1천분의 4를 곱한 금액이 부과되며, 정비사업 시행결과 해당 정비구역 및 사업시행구역 내 세대 수가 증가하지 않는 경우에는 부담금이 부과·징수되지 않습니다(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조제1항제5호 참조 및 제5조의2 참조).

6.2. 그 밖의 사항

6.2.1. 회계감사 및 정보공개

회계감사

회계감사의 실시

▪ 시장·군수 등 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자 또는 추진위원회는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음의 구분에 따른 기간 이내에 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조에 따른 감사인의 회계감사를 받기 위해 시장·군수 등에게 회계감사기관의 선정·계약을 요청해야 하며, 그 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내에 시장·군수 등 및 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항 본문).

▪ 다만, 지정개발자가 사업시행자인 경우에는 추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출될 것이 확정된 금액의 합이 대통령령으로 정한 금액 이상인 경우에는 제외됩니다(「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항 단서).

순번	구분	기한	관련 법 조항
1.	추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약 등으로 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억 5천만원 이상인 경우	추진위원회에서 사업시행자로 인계되기 전 7일 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항제1호 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제88조제1호
2.	사업시행인가 고시일 전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우	사업시행계획인가의 고시일부터 20일 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항제2호 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제88조제2호
3.	준공인가 신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우	준공인가 신청일부터 7일 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항제3호 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제88조제3호
4.	토지 등 소유자 또는 조합원 1/5 이상이 사업시행자에게 회계감사를 요청하는 경우	회계감사비용의 예치·지불 및 정산 절차를 고려한 상당한 기간 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제112조제1항4호 및 제4항

감사기관의 선정 및 계약

▪ 시장·군수 등은 위 규정에 따른 요청이 있는 경우 즉시 회계감사기관을 선정하여 회계감사가 이루어지도록 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제112조제2항).

▪ 사업시행자 또는 추진위원회가 위 규정에 따라 회계감사기관의 선정·계약을 요청하려는 경우 시장·군수 등에게 회계감사에 필요한 비용을 미리 예치해야 합니다. 시장·군수 등은 회계감사가 끝난 경우 예치된 금액에서 회계감사비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제112조제4항).

위반 시 제재

▪ 회계감사를 요청하지 않은 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(토지 등의 소유자가 시행하는 재개발사업 또는 지정개발자가 시행하는 정비사업의 경우에는 그 대표자)은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「도시 및 주거환경정비법」 제138조제1항제6호).

정보공개

관련자료의 공개

▪ 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원을 말함)는 재건축사업의 시행에 관한 다음의

서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제124조제1항).

관련 서류

- 추진위원회 운영규정 및 정관등
- 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
- 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 의사록
- 사업시행계획서
- 관리처분계획서
- 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
- 회계감사보고서
- 월별 자금의 입금·출금 세부내역
- 신고한 자금차입에 관한 사항
- 결산보고서
- 청산인의 업무 처리 현황
- 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제94조제1항으로 정하는 서류 및 관련 자료

▪ 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 조합임원을 말함)는 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 공개대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제124조제2항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제94조제2항).

자료의 열람·복사

▪ 조합원, 토지등소유자가 위의 공개 대상이 되는 서류와 토지등소유자 명부, 조합원 명부 등 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제124조제4항).

▪ 추진위원장 또는 사업시행자는 서류 및 관련 자료의 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개해야 하며, 토지등소유자 또는 조합원의 열람·복사 요청은 사용목적 등을 기재한 서면(전자문서를 포함)으로 해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제124조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제22조).

관련자료의 보관 및 인계

자료의 보관·인계

▪ 추진위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원을 말함)는 공개대상이 되는 서류 및 관련 자료와 총회 또는 중요한 회의(조합원 또는 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무의 변동을 발생시키는 경우로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제94조제3항으로 정하는 회의를 말함)가 있은 때에는 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 청산 시까지 보관해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제125조제1항).

▪ 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제125조제2항).

▪ 시장·군수등 또는 토지주택공사등인 사업시행자와 관계 서류를 인계받은 시장·군수등은 해당 재건축사업의 관계 서류를 5년간 보관해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제125조제3항).

6.2.2. 공공지원

정비사업의 공공지원

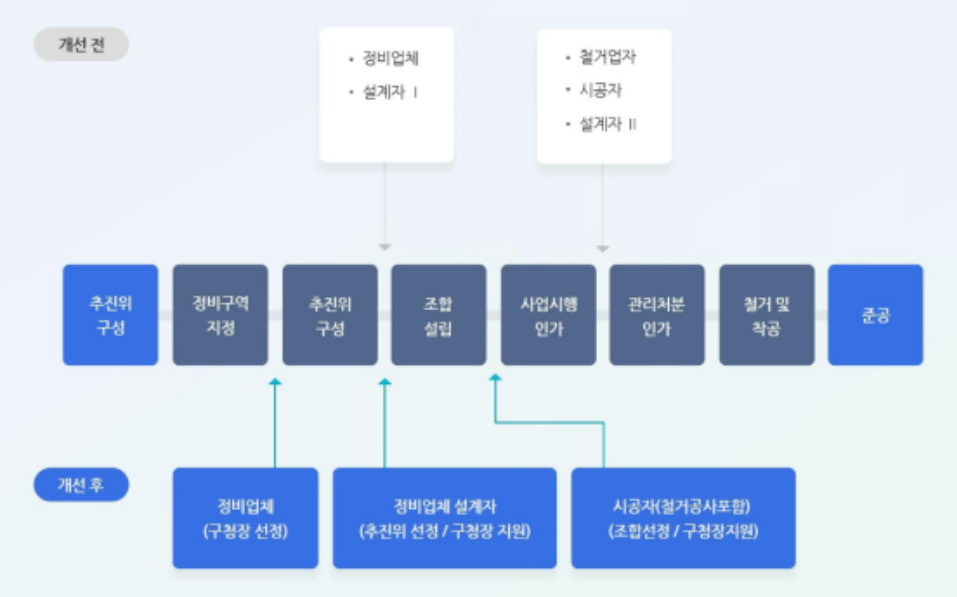
공공지원제도란?

▪ 재건축사업의 계획 수립단계에서부터 사업완료 시까지 사업진행관리를 공공에서 지원하는 제도를 말합니다[서울시 정비사업 정보몽땅 홈페이지(https://cleanup.seoul.go.kr)-공공지원제도-개요 참조].

▪ 재건축사업의 공공관리를 위해 해당 정비구역의 구청장이 공공지원자가 되며, 공공지원자는 주민들이 추진위원회 구성, 조합임원선출, 시공자나 설계자와 같은 주요 용역업체의 선정 등 정비사업의 주요결정을 합리적이고 투명하게 할 수 있도록 도와주는 '도우미' 역할을 수행합니다[서울시 정비사업 정보몽땅 홈페이지(https://cleanup.seoul.go.kr)-공공지원제도-개요 참조].

공공지원제도를 통한 사업절차개선

※ 공공지원제도를 통해 다음과 같이 사업절차가 개선될 수 있습니다.



<출처: 서울시 정비사업 정보몽땅 홈페이지(https://cleanup.seoul.go.kr)-공공지원제도-주요내용 참조>

공공지원 및 공공지원의 위탁

▪ 시장·군수등은 재건축사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행과정을 지원(이하 "공공지원"이라 함)하거나 토지주택공사등, 신탁업자, 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사 또는 한국토지주택공사, 한국부동산원에 공공지원을 위탁할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제118조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제81조제3항).

시장·군수등 및 위탁관리자의 업무

▪ 재건축사업을 공공지원하는 시장·군수등 및 공공지원을 위탁받은 자(이하 "위탁지원자"라 함)는 다음의 업무를 수행합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제118조제2항).

시장·군수등 및 위탁관리자의 업무
▪ 추진위원회 또는 주민대표회의 구성 ▪ 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원만 해당) ▪ 설계자 및 시공자 선정 방법 등 ▪ 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함) 수립 ▪ 관리처분계획 수립 ▪ 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

공공지원의 비용

▪ 공공지원에 필요한 비용은 시장·군수등이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제118조제4항).

시·도 조례로의 위임

▪ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 도시·주거환경정비기금의 지원, 시공자 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정하는 바에 따릅니다(「도시 및 주거환경정비법」 제118조제6항).

> ※ 그 밖에 공공지원제도에 대한 내용은 <서울시 정비사업 정보몽땅 홈페이지(https://cleanup.seoul.go.kr)>에서 확인하실 수 있습니다.

6.2.3. 도시분쟁조정위원회의 조정

도시분쟁조정위원회의 구성

조정위원회의 구성

▪ 재건축사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말함)에 도시분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둡니다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 재건축사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제116조제1항).

조정위원회의 업무

▪ 조정위원회는 재건축사업의 시행과 관련한 다음 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정하되, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제117조제1항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제91조).

- 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
- 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
- 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁

- 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁
- 총회 의결사항에 대한 분쟁
- 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

조정위원회의 조정

분쟁조정 신청

▪ 시장·군수등은 분쟁당사자가 재건축사업의 시행으로 인하여 발생한 분쟁의 조정을 신청하는 경우 또는 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(시장·군수등이 조정이 필요하다고 인정한 경우 조정위원회를 처음 개최한 날을 말함)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제117조제2항 본문).

※ 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 30일 이내에서 한 차례만 연장할 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제117조제2항 단서).

분과위원회 심사

▪ 조정위원회의 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있으며, 분과위원회의 위원 전원이 일치된 의견으로 조정위원회 심사가 필요 없다고 인정하는 경우에는 조정위원회에 회부하지 않고 분과위원회의 심사로 조정절차를 마칠 수 있습니다(「도시 및 주거환경정비법」 제117조제3항).

조정안 작성 및 제시

▪ 조정위원회 또는 분과위원회는 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시해야 하며, 조정안을 제시받은 각 당사자는 그 제시받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 조정위원회 또는 분과위원회에 통보해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제117조제4항).

조정서 작성 및 서명·날인

▪ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자는 이에 서명·날인해야 합니다(「도시 및 주거환경정비법」 제117조제5항).