

행복 100%
서대문!

서대문구 재개발·재건축 백서



서대문구
SEODAEMUN-GU



안녕하십니까, 서대문구청장 이성헌입니다.

재개발·재건축 사업은 추진 절차가 매우 복잡하고 장기간의 시간이 소요되는 사업입니다. 그러나 조합원들의 정비사업에 대한 이해 부족이나 일부 조합 임직원의 부조리한 운영으로 내부 구성원 간 갈등이 생기기도 하고, 담당 공무원의 인사이동으로 연속성 있는 업무 추진에 어려움을 겪기도 합니다. 이러한 문제점들은 결국 사업 지연으로 인한 조합원의 재산권 피해는 물론 행정력 낭비까지 초래하게 됩니다.

이에 민선 8기 서대문구청장직 인수위원회에서는 도시 정비사업이 사회적으로 많은 갈등과 문제를 일으키는 상황을 엄중히 인식하고, 정비조합의 투명한 운영과 신속한 사업추진을 유도하기 위한 백서 제작에 공감대를 형성했습니다. 이후 민선 8기 출범 이후 공약과 주요 핵심사업을 성공적으로 추진하기 위해 구성된 민관협력 싱크탱크 ‘서대문구 행복 100% 추진단’ 내 신통개발TF에서 구체적인 백서 제작 방향을 설정하고 세부 계획을 수립하였으며, ‘서대문구 재개발·재건축 아카데미’ 강사진과 ‘서대문구 도시정비사업 자문단’ 자문위원

등 국내 정비사업 분야 최고 전문가들의 심도 있는 자문 과정을 거쳐 백서를 완성하게 되었습니다.

‘재개발·재건축 백서’에는 재개발·재건축 사업의 세부 절차는 물론 실제 사업 진행 과정에서 발생하는 문제점을 분석하고 이에 대한 개선방안을 함께 제시하여, 정비사업 주체인 조합과 담당 공무원의 업무에 실질적인 도움을 줄 수 있도록 했습니다.

본 백서가 재개발·재건축 사업의 성공적 추진을 위한 효과적인 지침서로 활용되기를 바랍니다. 아울러 백서 제작에 적극적으로 참여해주신 모든 관계자 여러분의 노고와 헌신에 깊이 감사드립니다. 서대문구는 재개발·재건축 정비사업에 대한 행정 지원에 총력을 다하여 지역 주거 환경 개선과 구민 삶의 질 향상에 기여할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

서대문구청장 이 성 현



재개발·재건축 사업에 대한 설명이나 정보제공을 넘어, 조합 운영에 대한 문제점과 그에 대한 개선 방안을 실증적으로 제시한 최초의 백서를 서울시 서대문구에서 발간한 것에 대하여 뜻깊게 생각합니다.

정비사업에 대하여 체계적이고 상세한 설명으로 일반 주민들도 비교적 쉽게 이해할 수 있도록 작성되었으며, 일부 재개발·재건축 조합들의 문제점을 제시하고 그에 대한 분석을 통하여 개선방안을 마련한 점은 매우 의미가 있다고 생각합니다. 아울러 이런 백서의 발간이 서대문구에 그치지 않고 중앙정부와 다른 자치구에도 확산되어 보다 바른 정비사업의 추진에 도움이 되길 바랍니다.

서대문구 재개발·재건축 백서의 발간을 계기로 조합의 주체인 조합원등이 조합운영에 대한 문제점과 개선방안을 인식함으로써 투명한 조합 운영을 위한 초석이 되기를 기대합니다.

한국도시정비학회 회장 **이 승 주**

C O N T E N T S

서대문구의 어제와 오늘 그리고 내일

1. 1. 서대문구의 어제	14
1. 2. 서대문구의 오늘	15
- 일반현황, 예산(세입·세출)규모, 자립도 등	15
1. 3. 서대문구의 미래	17
- 민선8기 비전과 목표, 정책방향, 5대전략과제 등	17

제1편 정비사업의 이해

1. 1. 정비사업의 정의	22
1. 2. 정비사업의 변천사	24
1. 3. 정비사업의 구분	26
가. 주거환경개선사업	26
나. 재개발사업(주택정비형)	26
다. 재개발사업(도시정비형)	26
라. 재건축사업	26
1. 4. 정비사업 유형별 대상지의 선정기준	29
가. 재개발 정비구역 지정	29
나. 재건축 안전진단 등 정비구역 지정	31
1. 5. 정비사업의 추진 절차	35
가. 정비사업(신속통합, 공공)의 추진단계 및 단계별 세부절차	35
나. 정비구역 지정 및 정비계획의 수립	37
다. 추진위원회 승인 등	38
라. 조합설립 동의와 조합설립인가 등(등기)	40
마. 시공자 및 정비사업 전문 관리업자 등	44
바. 사업시행계획의 수립 등 절차	45
사. 사업시행계획의 내용 및 인가	47

아. 관리처분계획의 수립·인가 절차	51
자. 이주, 신탁 및 착공	53
차. 준공과 이전고시	54
1. 6. 정비사업 비용부담 등 기타	57
가. 비용부담의 원칙과 부담금	57
나. 정비기반시설 무상양도 및 기부채납 등	58
다. 정보공개 및 자료열람 등(정비사업정보몽땅 시스템 관리)	58

제2편 정비사업의 현황

제1절 정비사업의 총괄

1. 1. 재개발사업 현황	65
가. 주택정비형 재개발사업	65
나. 도시정비형 재개발사업	67
1. 2. 재건축사업 현황	68
가. 공동주택 재건축사업	68
나. 단독주택 재건축사업	68
1. 3. 재정비촉진지구 내 주택정비형 재개발사업	69
1. 4. 주거환경사업	70
가. 주거환경개선사업 추진현황	70
나. 주거환경관리사업 추진현황	70

제2절 정비사업 시행 현황

2. 1. 사업 유형별 사업 시행 총괄	71
2. 2. 정비사업별 시행개요	72
가. ~ 처. 북아현1-1구역 재정비촉진사업 등 22개 구역	72

제3편 정비사업의 문제점

제1절 정비사업 시행시 문제발생 유형 및 원인 사례조사

1. 1. 사업추진 단계별 문제 유형	150
1. 2. 사업추진 단계별 문제 발생 요인 유형	152
1. 3. 사업추진 단계별 문제 발생 사례(한국부동산원 및 타구 사례 인용)	154
가. 조합설립 추진위원회	154
나. 조합설립인가	155
다. 시공사 선정 입찰 및 계약 단계	157
라. 사업시행계획인가	159
마. 관리처분계획인가	160
바. 이주, 철거 및 분양, 착공, 청산 등	162

제2절 조합운영 실태와 문제점

2. 1. 용역계약 체결 관련 실태 및 문제점	163
가. 국·공유지 무상양도 용역계약 배경 및 실태	163
나. 시공사 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 발주 계약 실태	164
다. 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 배경 및 실태	165
라. 범죄예방 용역계약 실태	166
마. 각 용역계약별 문제점	167
2. 2. 홍보(OS)요원 사용 실태 및 문제점	168
가. 홍보(OS)요원 사용 실태	168
나. 홍보(OS)요원 사용 문제점	168
2. 3. 장기간 조합 미해산(미청산) 실태 및 문제점	168
가. 서울시 조합 미해산(미청산) 실태	168
나. 장기간 조합 미해산(미청산) 문제점	169
2. 4. 서대문구 조합운영 문제점 언론보도 사례	169
가. 용역업체 선정 편의 댓가 금품수수	169
나. 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공	169

다. 협력업체 간 뇌물공여 및 수수	170
라. 업무상 배임 및 문서 위조	170
마. 특정 시공사 선정을 위한 서면결의서 위조	170
바. 과도한 용역대금 산정	170
사. OS(홍보)요원 급여 허위 청구 및 사문서 위조	170
아. 정보공개 위반	171

제4편 정비사업 조합운영 개선방안

제1절 도시정비법 등 법령 개정 건의

1. 1. 지장물 철거 용역계약	174
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	174
나. 도시정비법 등 관련 법령 개정(안)	174
1. 2. 시공자 및 정비기반시설 등 일괄발주 법제화	177
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	177
나. 도시정비법 개정(안)	177
1. 3. 전자투표 활성화로 홍보(OS)요원 활동 금지	177
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	177
나. 도시정비법 개정(안)	178
1. 4. 신속한 조합 해산(청산)을 통한 정비사업 투명화	178
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	178
나. 도시정비법 개정(안)	179

제2절 정비사업 조합운영 제도개선 실시 및 건의

2. 1. 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의를 통한 관리 강화	180
가. 정비사업 용역계약 관리시스템 구축 등 제도개선의 필요성	180
나. '정비사업정보몽땅' 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의	180
2. 2. 국·공유지 무상양도 계약 방식 개선	180
가. 관련규정 등 검토사항	180
나. 국·공유지 무상양도 관련 용역계약 개선방안	181

제3절 정비사업 조합운영 실태점검

3. 1. 법적근거	182
3. 2. 조합운영 실태점검	182
3. 3. 우리구 조합운영 실태점검 결과 및 주요 사례(2017 ~2022년)	183
가. 조합운영 실태 점검결과	183
나. 분야별 주요 위반사항	184
3. 4. 향후 조합운영 실태점검 중점 점검사항	190
3. 5. 점검결과 사후조치	190

제4절 정비사업 조합의 임원 등 교육 강화

4. 1. 법적근거	191
4. 2. 교육목표	191
4. 3. 조합 임·직원 교육 이수제를 통한 바른 조합운영 유도	191

부록

제1부. 우리동네 정비사업 가이드(요약)	194
제2부. 정비사업 단계별 세부절차 흐름도(총괄)	204
제3부. 정비사업 관련자료 검색 웹 사이트(안내)	210
제4부. 도시정비법·령 체계와 정비사업 관련 법률 용어의 약어	211
제5부. 2017년 이후 도시정비법 전부개정 전후 조문 변화비교	213
제6부. 정비구역의 해제(일몰제 및 직권)에 관한 규정 연장 절차	219
제7부. 재개발사업의 세입자(주거 및 상가) 보상기준 및 절차 이해	230
제8부. 재개발 정비구역(신속통합·공공) 추진방향 및 절차 등 이해	236
제9부. 정비사업의 제도개선 보완 과정	242
제10부. 정비사업 관련 소송 통계 및 사례	267



서대문구의 어제와 오늘 그리고 내일

서대문구의 어제와 오늘 그리고 내일

1. 1. 서대문구의 어제
1. 2. 서대문구의 오늘
 - 일반현황, 예산(세입·세출)규모, 자립도 등
1. 3. 서대문구의 미래
 - 민선8기 비전과 목표, 정책방향, 5대전략과제 등

서대문구의 어제와 오늘 그리고 내일

1.1. 서대문구의 어제

구 분	1940 以前	1950 연대	1960 연대	1970 연대	1980 연대 이후
변천사	서대문건립 (최소 지명)	'43년 區 도입 (45년 서대문구)	서대문구 확장 (은평면 일부)	서대문구 등 재편 (은평구 분구)	서대문구 (행정동 조정 등)

가. 서대문구는 석기시대부터 사람이 거주하며 취락을 형성해 온 지역으로 한강유역을 둘러싸고 치열한 영토쟁탈전이 벌어졌던 삼국시대 초기에는 백제의 땅이었으나, 통일신라시대에는 한양군으로, 고려시대에는 12목의 하나인 양주로 개칭되었으며 1396년 조선초 서울의 4대문 가운데 하나인 돈의문, 즉 서대문이 건립됨으로써 지금의 지명을 얻게 되었다.

나. 1910년 한일병합 시 한성부와 경기도 고양군에 각각 분리, 편입되었다가 1943년 區制가 실시되면서 서대문구역소가 경성부내에 설치되었으며, 1945년 10월 6일 서대문구역소를 서대문구로 개칭하여 오늘에 이르고 있다.

다. 1949년 8월 13일 서울특별시 구역확장에 따라 경기도 고양군 은평면 전부를 서대문구로 편입하여 은평출장소를 설치하였다. 1962년 12월 28일 대신동을 신설하고, 1964년 6월 1일 행정구역 변경에 따라 서대문구의 노고산동과 대현동 일부지역이 마포구로 편입되고, 마포구의 아현동 일부지역을 서대문구로 편입하였다. 1973년에는 고양군 신도면의 진관외리 등이 서대문구에 포함되어 진관동을 신설하였고, 마포구의 동교동, 서교동 일부가 서대문구에 편입되고, 서대문구의 성산동, 연희동 일부가 마포구로 편입되었다.

라. 1975년 대규모의 관할구역 변경에 따라 서대문구 관할의 평창동, 현저동 등, 총정로1가의 각 일부가 종로구에 편입되었고, 서소문, 중림동 등, 만리동 1,2가의 각 일부는 중구에 편입되었다. 또한 상암동, 성산동과 연희동 등 각 일부를 마포구로 넘겨주고 만리동 1, 2가 일부를 용산구에 넘겨 주었으며, 마포구의 동교동 일부를 서대문구에 편입하였다.

마. 1979년 10월 1일 은평구청 신설로 그동안 은평출장소 관내에 속했던 녹번동, 불광동, 수색동 등 13개동이 서대문구 관할에서 제외되고 은평출장소는 폐지되었다.

바. 1980년에는 흥은4동을 폐지하였고, 1983년에 흥제1동 일부를 흥제2동으로 편입하였으며, 1989년에는 대현동 일부, 북아현3동 일부 등을 충정로3가로 편입하였고, 1998년 10월 행정구역 변경으로 현저동이 천연동으로 통합되어 오늘에 이르고 있다.

1.2. 서대문구의 오늘

- ☞ 안산·백련산 등 자연녹지 공간이 풍부한 전형적인 주거지역!
- ☞ 도심과 외곽을 연결하는 교통의 요충지로 서북권의 중심지역!
- ☞ 연세대·이화여대 등 명문대학이 밀집된 교육과 문화의 도시!

가. 일반현황(2022년 12월 기준)

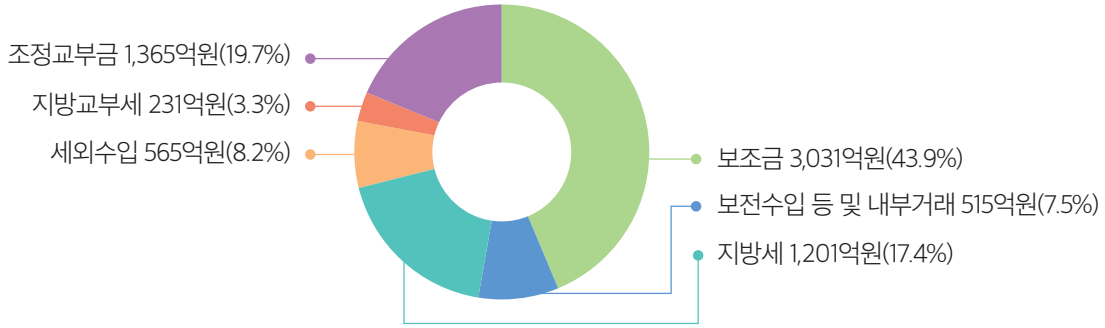
구 분	면적	주택
143,647세대 304,819명 (2022. 12. 31. 기준)	17.61km ² (서울시의 2.91%)	119,866가구
남자 : 145,694명 여자 : 159,125명 ※65세 이상 노인인구 : 54,822명 (17.7%)	주거지역 : 15.37km ² (87.28%) 상업지역 : 0.28km ² (1.59%) 녹지지역 : 1.96km ² (11.13%)	단독주택 : 8,761호 (7.3%) 아파트 : 47,285호 (39.4%) 연립주택 : 4,497가구 (3.8%) 다세대주택 : 25,411가구 (21.2%) 다가구주택 : 33,912가구 (28.3%)

기반시설	주요시설	행정조직
도 로 : 311km (17.25%) 상수도 : 517.42km (100%) 공 원 : 520ha (29.52%) 하수도 : 326.6km (100%) 도시가스 : 148,515가구 (100%) 지하철 : 8.5km(2·3·5호선)	교육기관 : 75개소 보육시설 : 142개소 복지시설 : 233개소 문화재 : 152개소 의료기관 : 438개소	행정구역 : 14개동 510통 3,669반 조 직 : 1담당관, 6국(33과), 1소(3과 1지소), 14동, 1사무국, 1사업소 인 원 : 1,411명

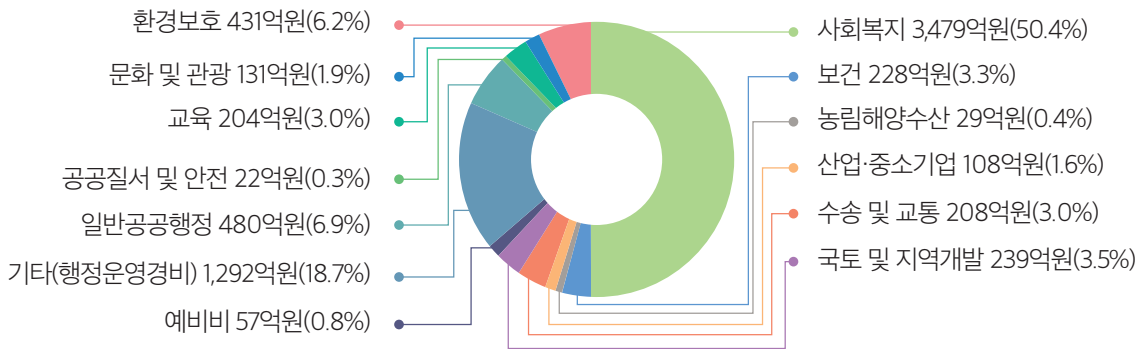
나. 예산규모(2022년 12월 기준)

구분	계	일반회계	특별회계
2022년	6,908억원	6,772억원	136억원

다. 세입예산(2022년 12월 기준)



라. 세출예산(2022년 12월 기준)



마. 연도별 예산규모

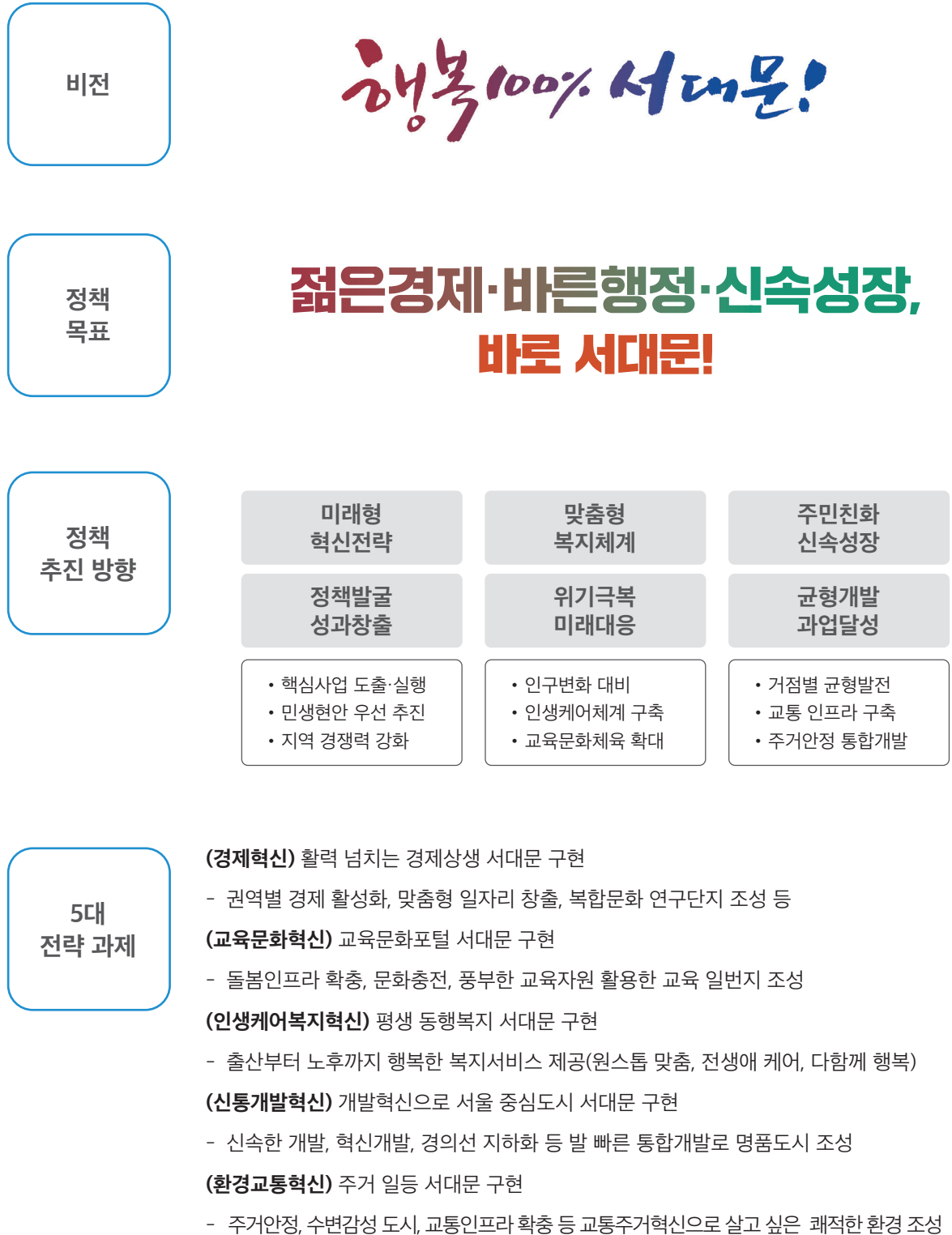
구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
계	4,204 (7.7%)	4,772 (13.5%)	5,456 (14.3%)	6,066 (11.2%)	6,856 (13.0%)	6,908 (0.8%)
일반회계	4,003	4,553	5,225	5,836	6,635	6,772
특별회계	201	219	231	230	221	136

바. 연도별 재정자립도

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
자치구 평균	31.1%	29.3%	28.1%	28.4%	29.4%	29.4%
서대문구	26.6%	25.4%	24.1%	23.4%	23.5%	25.1%

1.3. 서대문구의 미래

가. 민선8기 비전 및 목표



나. 5대 실천사업



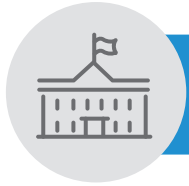
경제상생

활력 넘치는 경제상생 서대문

주민 모두의 풍요로운 삶을 보장하겠습니다.

주요 실천사업

4개 권역별 특성화 경제정책 수립
청년·중장년·어르신·여성 등 맞춤형 일자리 지원
동 복합청사 주민 편의시설 및 공공시설 확충



교육문화

교육문화포털 서대문

풍부한 교육자원으로 교육 일번지로 발돋움합니다.

주요 실천사업

도서관 개방·신설로 책 읽는 도시 서대문 조성
청소년 진로탐구에서 어르신 평생학습까지, 1등 교육 서대문
문화·체육 활성화로 주민의 몸과 마음이 건강한 도시



인생케어복지

평생동행 복지 서대문

출산부터 노후까지 모두가 행복한 복지서비스를 제공합니다.

주요 실천사업

전 생애 케어 복지로 출생에서 노후까지 행복한 도시 조성
원스톱 맞춤 복지로 보건소와 병원, 복지관 서비스 연계
거점형 복지공간 조성으로 취약계층 접근성 강화



신통개발

발 빠른 통합개발로 명품도시로 거듭납니다.

서울의 중심도시 서대문

주요 실천사업

신통개발 추진! 홍제역 서북권 랜드마크 조성
노후지역 정비를 위한 모아주택·모아타운 추진
역세권 기능 강화를 위한 출정로·증산역세권 개발



환경교통

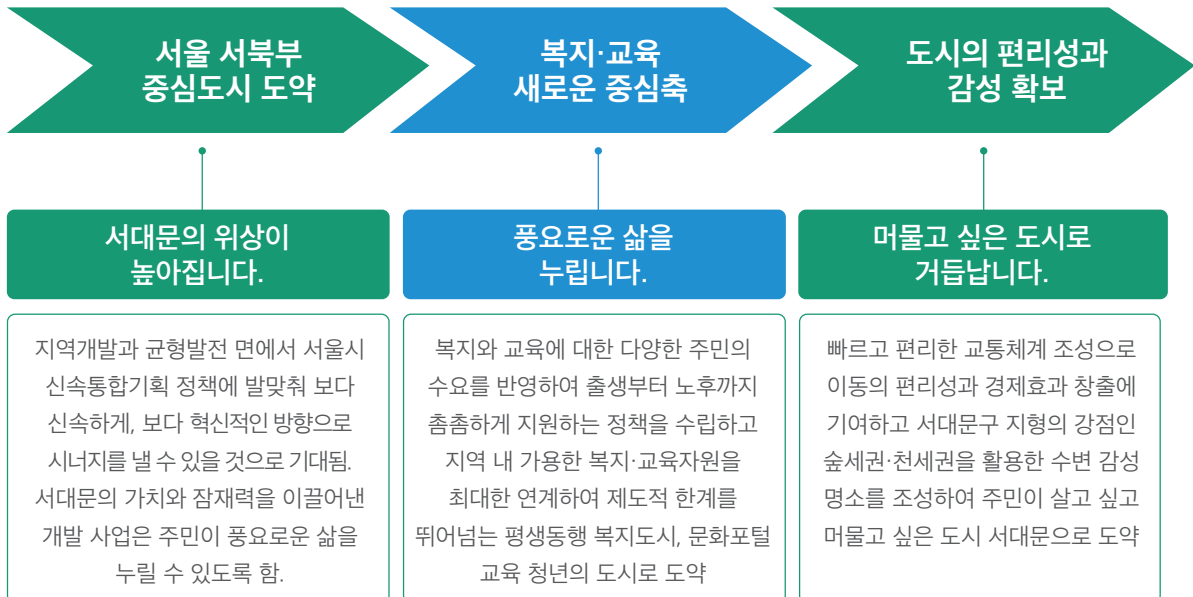
주민 불편 해소로 살고 싶은 쾌적한 환경을 조성합니다.

주거일등 서대문

주요 실천사업

교통체계 강화! 서부경전철 정거장 이전 및 간호대역 신설
안전하고 쾌적한 주거환경과 보행환경 조성
서대문 특화 생태환경! 수변감성 도시 조성

새로운 서대문을 위한 도약, 주민이 행복한 도시로!





제 1 편 정비사업의 이 해

제1편 정비사업의 이해

1. 1. 정비사업의 정의
1. 2. 정비사업의 변천사
1. 3. 정비사업의 구분
 - 가. 주거환경개선사업
 - 나. 재개발사업(주택정비형)
 - 다. 재개발사업(도시정비형)
 - 라. 재건축사업
1. 4. 정비사업 유형별 대상지의 선정기준
 - 가. 재개발 정비구역 지정
 - 나. 재건축 안전진단 등 정비구역 지정
1. 5. 정비사업의 추진 절차
 - 가. 정비사업(신속통합, 공공)의 추진단계 및 단계별 세부절차
 - 나. 정비구역 지정 및 정비계획의 수립
 - 다. 추진위원회 승인 등
 - 라. 조합설립 동의와 조합설립인가 등(등기)
 - 마. 시공사 및 정비사업 전문 관리업자 등
 - 바. 사업시행계획의 수립 등 절차
 - 사. 사업시행계획의 내용 및 인가
 - 아. 관리처분계획의 수립·인가 절차
 - 자. 이주, 신탁 및 착공
 - 차. 준공과 이전고시
1. 6. 정비사업 비용부담 등 기타
 - 가. 비용부담의 원칙과 부담금
 - 나. 정비기반시설 무상양도 및 기부채납 등
 - 다. 정보공개 및 자료열람 등(정비사업정보몽땅 시스템 관리)

정비사업의 이해

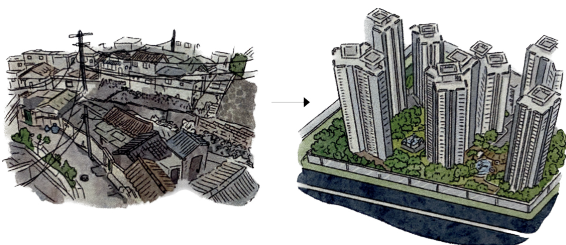
1.1. 정비사업의 정의

가. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업

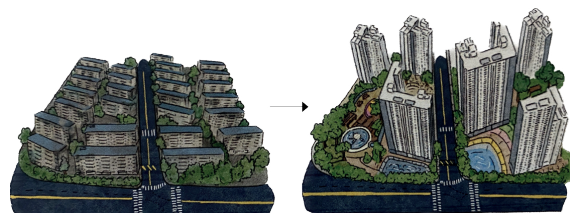
- 1) 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
- 2) 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”
- 3) 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

가) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우)이 제25조 제2항 또는 제26조 제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조 제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

재개발사업



재건축사업



<출처 : 2022년 재개발·재건축 분쟁해결 판례 정보몽땅 서울시>

4) 시장정비사업 : 도시정비법을 준용하는 사업

가) 시장정비사업의 근거법률은 「중소기업의 구조개선과 경영안정지원을 위한 특별조치법」

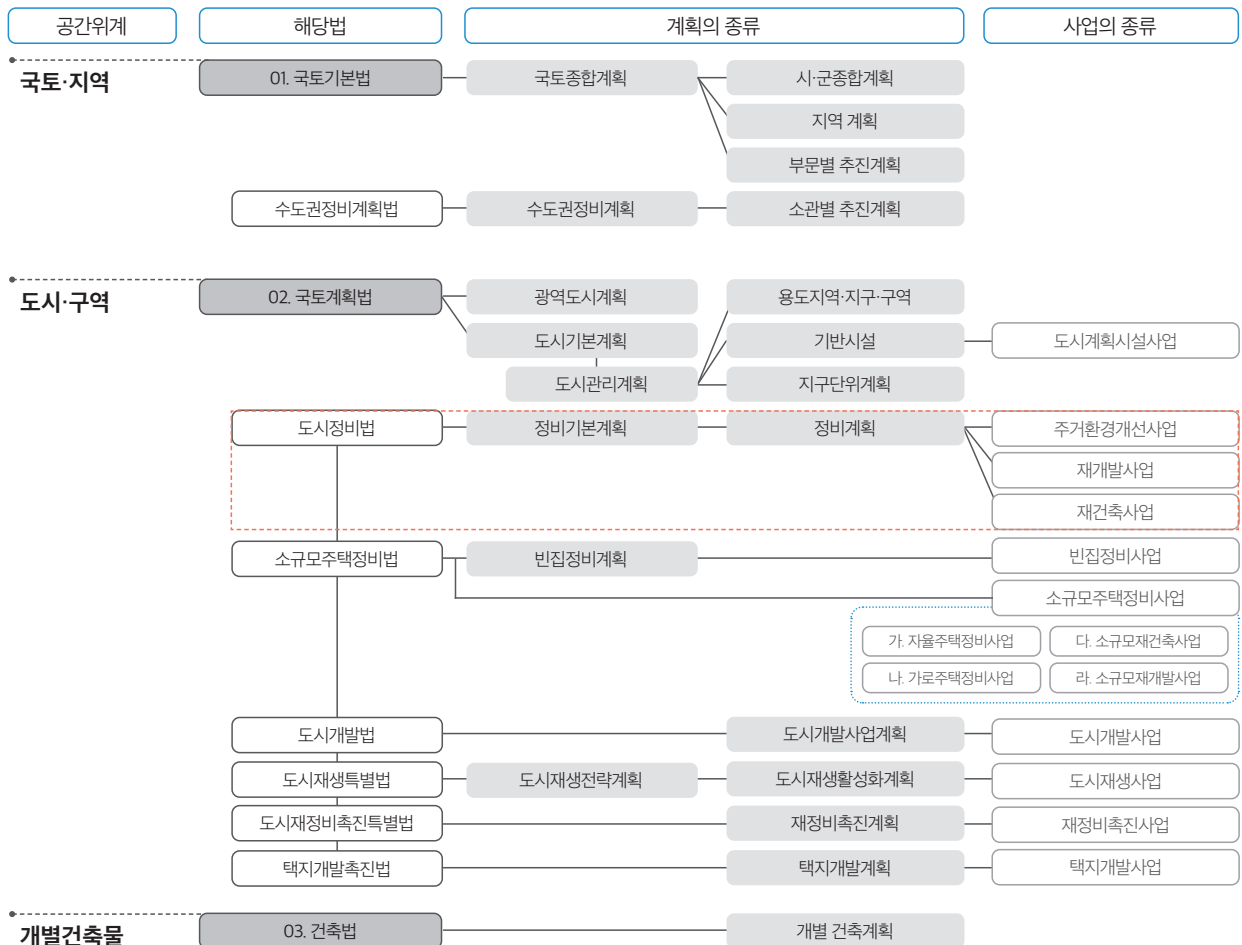
(1) 「중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법」(이하 '재래시장특별 법') -> 「재래시장 육성을 위한 특별법」-> 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」-> 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」(이하 '전통시장법')으로 변천.

※ 참고 : [도시 및 주거환경정비법(약칭: 도시정비법)의 위계]

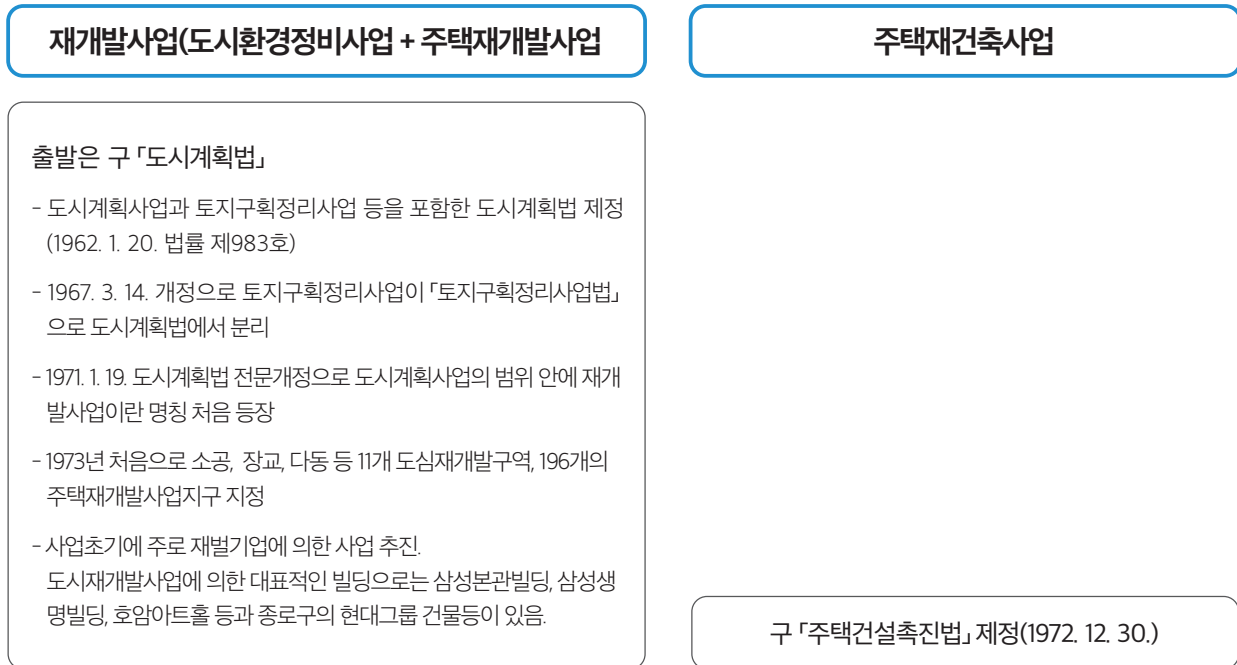
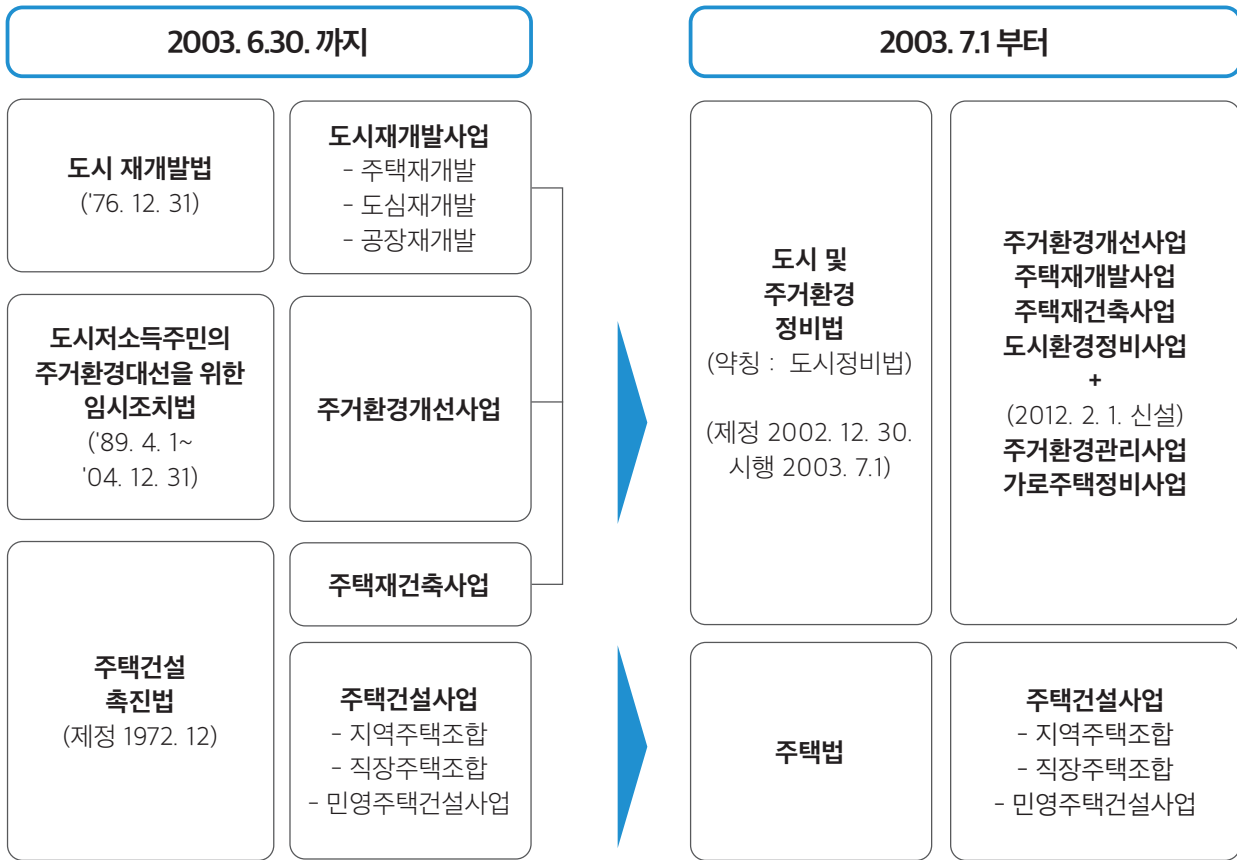
구 분	주거환경 개선사업	주거환경 관리사업	주택재개발 정비사업	도시환경 정비사업	재건축사업	가로주택정비사업 (전략사업과)
대상 지역	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량 건축물밀집	상·공업지역 (도시정비형)	공동주택	노후불량주택 밀집 가로구역
통폐합	주거환경개선사업		(주택·도시정비형) 재개발(공공)사업		재건축(공공) 사업	소규모 정비 특례법으로 이동

- 도시정비법의 정비사업은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시·군계획시설사업, 『도시개발법』에 따른 도시개발사업과 함께 도시·군계획사업에 속한다.

[도시계획체계]



1.2. 정비사업의 변천사



「주택개량촉진에 관한 임시조치법」
제정(1973.3.5)
(1981.12.31. 실효)

구 「도시재개발법」 제정(1976. 12. 31.)

- 1976. 12. 31. 도시계획법에서 재개발사업에 대한 관계조문을 삭제하고 「도시재개발법」 제정으로 재개발사업에 대한 독립적인 법률 구축
- 1978년 서울시 도심재개발기본계획 수립

구 「도시재개발법」 개정(1982)

- 88올림픽을 앞두고 재개발사업 활성화를 위해 반대조합원에 대한 수용권을 종래 사업시행자가 공공기관인 경우만 부여하였으나 조합이 사업시행자인 경우에도 확대 적용

'합동재개발' 방식 도입(1983)

- 1983년 시행령 개정으로 '합동재개발' 방식 도입
- 2000년 사대문안 도심부에 대한 '도심부 관리기본계획' 수립, 2001년 도심재개발기본계획을 새롭게 정립

구 「도시재개발법」 전부개정(1995)

「집합건물의소유및관리에관한법률」 제정(1984. 4. 10.)

- 제47조(재건축의 결의) 조항 제정

구 「주택건설촉진법」 개정(1987. 12. 4.)

- 재건축조합에 관한 규정 신설

구 「주택건설촉진법」 시행령개정(1988. 6. 16.)

- 노후·불량주택 범위 및 재건축기준 설정

구 「주택건설촉진법」 개정(1999. 2. 8.)

- 재건축결의요건 대폭 완화(동별 2/3 이상 & 전체 4/5 이상)

도시 및 주거환경 정비법 제정(제정 2002. 12. 30. 시행 2003. 7. 1.)

「도시재개발법」에 의한 도심재개발사업·주택재개발사업과 「주택건설촉진법」에 의한 주택재건축사업, 한시법에 의하던 주거환경개선사업을 통폐합하여 2002. 12. 30. 「도시 및 주거환경 정비법」 제정

[시장정비사업 근거법령의 변천]

법률명	중소기업의 구조개선과 경영안정 지원을 위한 특별 조치법		중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법 (제정)		
	제정일 (개정일)	1995. 12. 29. (법률 제5093호)	2002. 1. 26. (법률 6639호)	재래시장 육성을 위한 특별법 (제정)	재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 (전부 개정)
시행일	1996. 3. 1. (2006. 2. 28. 까지 한시법)	2002. 4. 1. (2007. 3. 31. 까지 한시법)	2004. 10. 22. (법률 제7235호)	2006. 4. 28. (법률 제7945호)	2009. 12. 30. (법률 제9887호)
주요 특징	최초 제정시에는 시장재개발 규정만 존재 → 1997. 1. 13. 법 개정으로 시장재개발과 시장재건축 구분	시장 재건축과 재개발 구분	시장정비사업으로 통일	시장정비사업으로 통일	시장정비사업으로 통일

1. 3. 정비사업의 구분

가. 주거환경개선사업

- 1) 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 도로 등 정비기반시설 설치비용을 국고에서 지원하고 당해 구역 내 국·공유지를 무상양여하는 정부 정책사업으로 현지개량방식, 공동주택건설방식, 환지방식 및 이를 혼용하는 방식으로 시행 가능

나. 재개발사업(주택정비형)

- 1) 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 토지수용권이 부여됨
- 3) 주민이 소유한 토지 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입 비율이 매우 낮은 장점이 있고 주로 관리처분방식으로 시행됨

다. 재개발사업(도시정비형)

- 1) 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 재개발사업과 사업방식이 유사하며 주로 관리처분방식으로 시행됨

라. 재건축사업

- 1) 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 매도청구권이 부여됨
- 3) 재개발사업과 같이 주민이 소유한 토지 건축물 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입비율이 매우 낮고 주로 관리처분방식으로 시행됨

[표] 정비사업의 비교

구 분	주거환경사업	재개발사업		재건축사업
		주택정비형	도시정비형	
대상	저소득자 집단거주	단독주택 밀집	상업·공업지역 등	공동주택
시행자	-현지개량 : 시장·군수, LH 등 *공공 : 정비기반시설 정비 *주민 : 자택 개량	-조합(단독) - LH 등(단독) : 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3이상 요구 시 등	-조합 또는 토지등소유자(단독) 좌동	좌동
	-수용방식 : 지자체장·LH 등	-조합 + 지자체, LH 등, 건설업자 또는 등록사업자(공동)	-조합 + 지자체, LH 등, 건설업자(공동)	-조합 + 지자체, LH 등(공동)
시행 절차	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→사업시행인가→분양→공사→준공 및 이전	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→추진위원회승인→조합설립→시공사 선정→사업시행인가→관리처분계획인가→분양→공사→준공 및 이전	-조합방식은 주택정비형과 동일 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업시행인가 *토지등소유자방식은 사업시행인가 후 시공사 선정	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→추진위원회승인→조합설립→시공사 선정→사업시행인가→관리처분계획인가→분양→공사→준공 및 이전 *재개발사업의 정비계획 수립단계에 안전진단 절차 추가
주택 규모	-국토부 고시 85㎡이하 : 90% 이상 임대주택 : 20% 이상	-국토부 고시 85㎡이하 : 80% 이상 임대주택 : 17% ※수도권 이외지역:임대주택 50% 내 완화	-제한 없음	-국토부 고시 85㎡이하 : 60% 이상 법정상한용적률까지 건축을 허용하되, 완화용적률의 30~50%를 소형주택(60㎡이하)으로건설
공급 대상	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자	-조합원(건물 및 부속토지) -잔여분 : 일반분양
세입자 대책	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-주거이전비	-없음

공공 지원	-국가·지자체 보조 -국·공유지 무상 양여	-국·공유지 처분 혜택	국·공유지 처분 혜택	-없음
주민 동의	-토지등소유자의 2/3이상 + 세입자 세대수 과반수	-조합시행방식 추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 조합인가 : 토지등소유자의 3/4이상 + 토지면적의 1/2이상의 토지소유자 동의	조합 시행 방식 : 좌동 토지등소유자 방식 사업시행인가 신청 전 토지등소유자의 3/4 이상	-조합시행방식 추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 조합인가 : 토지등소유자의 3/4 이상 + 토지면적의 1/2이상의 토지소유자 동의
		-LH등 시행 방식 주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 시행자 지정 : 토지등소유자의 2/3이상	-좌동	-좌동
용지 확보	-전면 수용에 의한 매수 (공동주택)	-주민이 토지 및 건축물을 제공한 후 환지 또는 관리처분으로 토지 및 건축물을 받음	-좌동	-좌동
미등 의자 토지	-수용(시행인가 이후)	-수용(시행인가 이후)	-수용(시행인가 이후)	-매도청구(조합설립 이후)

※ 도시정비법 시행령 제52조제2항제1호 및 별표 1 제3호의 개정 규정은 2014년 8월 3일부터 시행한다.
(단독주택재건축사업 폐지, 도시정비법 대통령령 제24007호, 2012. 7. 31., 일부개정)

1. 4. 정비사업 유형별 대상지의 선정기준

가. 재개발 정비구역의 지정

1) 관련근거

가) 2003년 7월 1일부터 시행된 도시정비법의 도입으로 정비기본 계획이 수립되었고, 이에 따라 2004년 '2010 도시·주거환경정비기본계획'이 수립되었으나, 2012년 2월 생활권계획이 정비예정구역을 대체할 수 있도록 법 제3조제9항이 신설됨에 따라 주거지의 종합적 관리차원에서 장소단위의 생활권계획을 중심으로 하는 '2025 주거환경정비기본계획'이 수립되었음.

2) 지정요건

가) 주택정비형 재개발사업

[정비구역 지정요건]

구 분	도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조(별표1)	서울시 도시 및 주거환경정비조례 제4조
주택정비형 재개발 사업	<ul style="list-style-type: none"> 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 2/3(시·도 조례로 비율의 10% 범위에서 증감 가능) 이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역 포함 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 면적이 1만㎡(서울시 도시계획위원회가 심의하여 인정하는 경우 5천㎡) 이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역
	정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역	구역의 전체 필지 중 과소필지가 40% 이상인 지역
	노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 2/3(시·도 조례로 비율의 10% 범위에서 증감 가능) 이상인 지역	-
	건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역	호수밀도가 60 이상인 지역
	철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거 환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역	-
	정비기반시설이 현저히 부족하여 재해 발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역	주택접도율이 40% 이하인 지역 (단, 이 조례 시행 전에 고시된 2010 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발 예정구역인 경우에는 50% 이하인 지역으로 한다)

[정비구역 지정기준(주택정비형 재개발사업)]

단계	구분		정비구역 지정기준 (도시정비법 별표1+서울시 조례기준)	지정요건	
1단계	필수 항목	구역면적	면적 10,000㎡ 이상	필수항목 + 선택항목 1개 이상	
		노후도	동수의 2/3 이상		
	선택 항목	호수밀도	60호/ha 이상		
		과소필지	과소필지율 40% 이상		
		접도율	40% 이하 (조건부 50% 이하)		
		노후도	연면적의 2/3 이상 (조례로 10%까지 완화 가능)		
2단계	심의를 제출 자료	지역특성	위치도, 노후도 등	심의를 통해 판정	
		현황	건축물		동수, 노후도 등
			밀도		-
		정비계획	분양/임대, 주민동의 등		

나) (도시정비형) 지정요건

[정비구역 지정기준(도시정비형 재개발사업)]

단계	구분		정비구역 지정기준 (2030 도시정비기본계획+서울시 조례기준)	지정요건
1단계	필수 항목	대상범위	서울시 동북, 서북, 서남권	필수항목 + 선택항목 2개 이상 만족
			지역중심이상 지하철역 반경 500m이내 상업, 준주거, 준공업지역	
2단계	선택 항목	노후도	30년 경과 건축물 비율 60%이상	
		과소필지	150㎡ 미만 필지비율 40%이상	
		저밀이용	2층 이하 건축물 비율 50%이상	
		신축건축물 비율	10년 이내 신축건축물 비율 15% 이상인 지역 제외	

3) 노후·불량 건축물 검토기준

[노후·불량건축물(서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조)]

- 공동주택
 - 철근콘크리트 철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택

준공년도	구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
1981. 12. 31. 이전		20년	20년
1982		22년	21년
1983		24년	22년
1984		26년	23년

1985	28년	24년	
1986		25년	
1987		26년	
1988		30년	27년
1989			28년
1990			29년
1991. 1. 1. 이후	30년		

- 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 이외 공동주택은 20년

- 공동주택 이외의 건축물
 - 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물은 40년(단독주택 제외)
 - 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 이외 건축물은 20년

4) 산출 산식

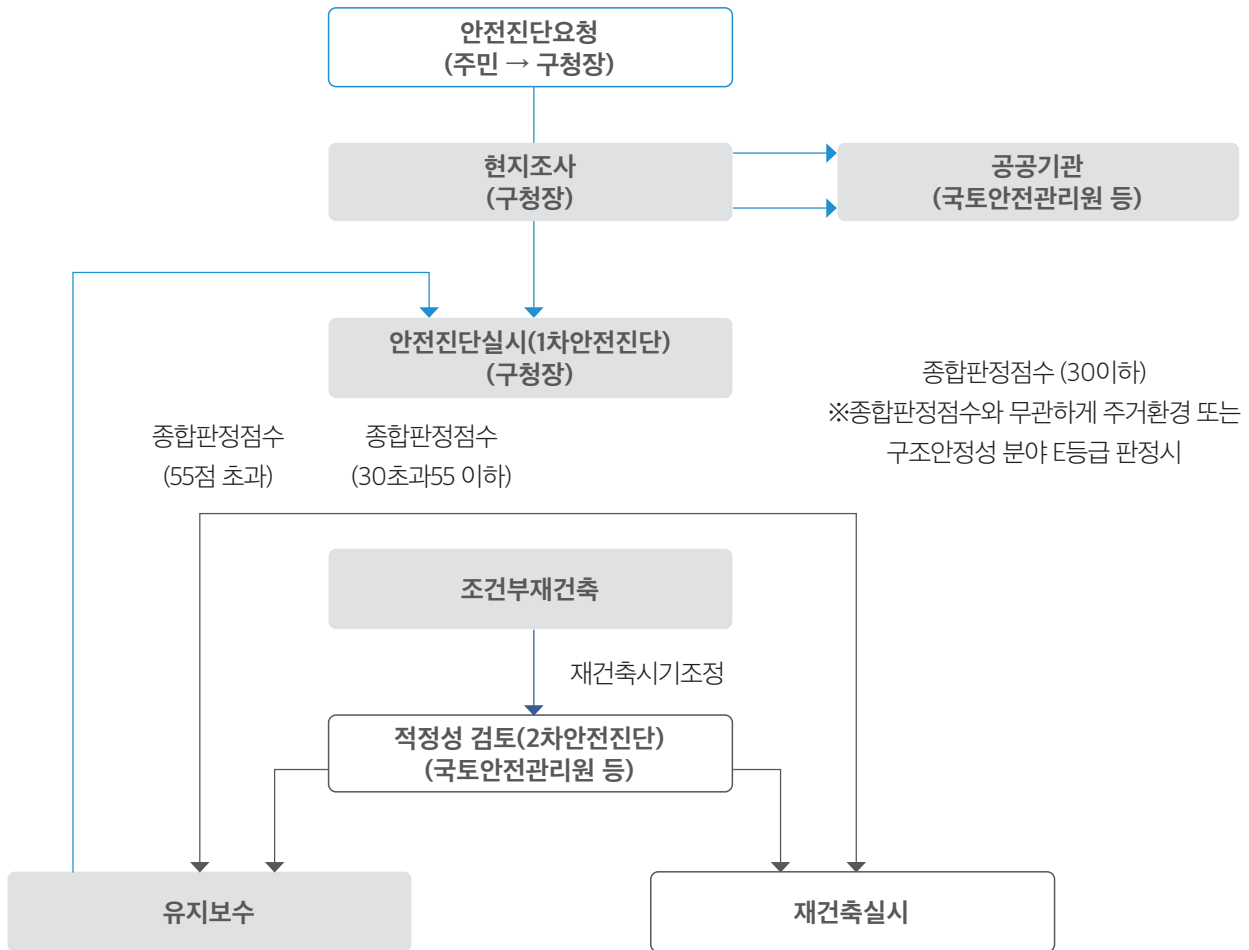
[주민동의, 노후도, 도로연장 등 산식]

구분		점수 산정 방법
주민 동의율	토지등소유자	= (정비사업 희망 토지등소유자 / 전체 토지등소유자) X 100
	필지면적	= (정비사업 희망 토지등소유자 필지면적의 합 / 정비사업 희망구역 총 면적) X 100
노후도 비율	동수	= (노후불량건축물의 동수 / 전체 건축물의 동수) X 100
	연면적	= (노후불량건축물의 연면적의 합 / 전체 건축물의 연면적 총합) X 100
도로연장율(15점)		= (구역 내 폭원 6m 이상 도로의 연장 / 구역 내 총 도로의 연장) X 100
세대밀도(15점)		= 단위면적 1ha(10,000m ²)당 거주하는 세대수

나. 재건축 안전진단 등 구역지정

1) 안전진단 절차

- 정비예정구역 및 정비예정구역으로 지정되지 않는 지역에서 건축물 및 그 부속 토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 정비계획 입안권자(구청장)에게 안전진단 실시 요청<도시정비법 제12조제2항>
- 안전진단 요청을 받은 정비계획 입안권자(구청장)는 해당건축물의 구조, 구조안전성, 건축마감·설비노후도, 주거환경 적합성을 심사하여 안전진단 실시여부 등을 결정하는 현지조사를 실시하며, 필요시 공공기관(한국건설기술연구원, 국토안전관리원 등)에게 현지조사를 의뢰할 수 있음 <도시정비법 제12조제4항, 도시정비법 시행령 제10조제45항>
- 정비계획 입안권자(구청장)는 현지조사를 거쳐 ‘안전진단실시’로 결정한 경우 안전진단 기관에 의뢰하여 안전진단을 실시하고, ‘유지보수’, ‘조건부재건축’, ‘재건축실시’ 3가지 유형으로 결과를 판정함 <주택재건축 판정을 위한 안전진단 기준 3-6(국토교통부고시 제2020-1182호, 2020.12)>
- 안전진단 실시결과 ‘조건부재건축’ 판정을 받은 경우에는 공공기관(국토안전관리원, 한국건설기술연구원 등)의 적정성 검토를 거쳐 ‘유지보수’, ‘재건축실시’로 결과를 판정함 <주택재건축 판정을 위한 안전진단 기준 1-4-4(국토교통부고시 제2020-1182호, 2020.12)>



2) 안전진단 대상

- 가) 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 하며, 다음에 해당하는 건축물인 경우 안전진단 대상에서 제외함
- (1) 정비계획의 입안권자(구청장)가 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 인정하는 것
 - (2) 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 정비계획의 입안권자(구청장)가 인정하는 것
 - (3) 아파트 또는 연립주택이 밀집되는 1만㎡ 이상인 지역에서 안전진단 실시 결과 주택의 2/3 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 경우 잔여 건축물
 - (4) 정비계획의 입안권자(구청장)가 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 인정하는 건축물
 - (5) 「시설물안전법」 제2조제1호의 시설물(제1, 2종시설물)로서 같은 법 제16조에(시설물의 안전등급 지정 등) 따라 지정받은 안전등급이 D 또는 E인 건축물

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 [별표1] 제1, 2종시설물의 종류

구분	제1종시설물	제2종시설물
5.건축물 가.공동주택	-	16층 이상의 공동주택

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 [별표8] 시설물의 안전등급 기준

안전등급	시설물의 상태
D(미흡)	주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
E(불량)	주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

나) 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 하지만, 일반적으로 재건축 정비사업 입안 대상의 건축물로 한정하여 안전진단을 신청함. 따라서 안전진단 재건축정비사업의 입안 대상은 다음과 같음

<재건축 정비사업 안전진단 대상(정비사업 입안대상)>

- 노후·불량건축물로서 기존세대수가 200세대 이상이거나 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
- 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역 안전진단 실시결과 전체 주택의 2/3이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 1만㎡ 이상인 지역

3) 안전진단 실시요건

가) 정비예정구역

- (1) 정비계획의 입안권자(구청장)는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 도시주거환경정비 기본계획에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 함 <도시정비법 제12조제1항>
- (2) 정비계획의 입안권자(구청장)는 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 안전진단을 실시하여야 함 <도시정비법 제12조제2항제1호>

나) 정비예정구역을 지정하지 않은 지역

- (1) 정비계획의 입안권자(구청장)는 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 안전진단을 실시해야 함 <도시정비법 제12조제2항제2호>

다) 노후·불량건축물 중 내진성능 미확보 건축물소유자

- (1) 정비계획의 입안권자(구청장)는 노후·불량건축물 중 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물의 소유자)로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우 <도시정비법 제12조제2항제3호>

4) 공공재건축사업의 정비계획입안 제안 요건

토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

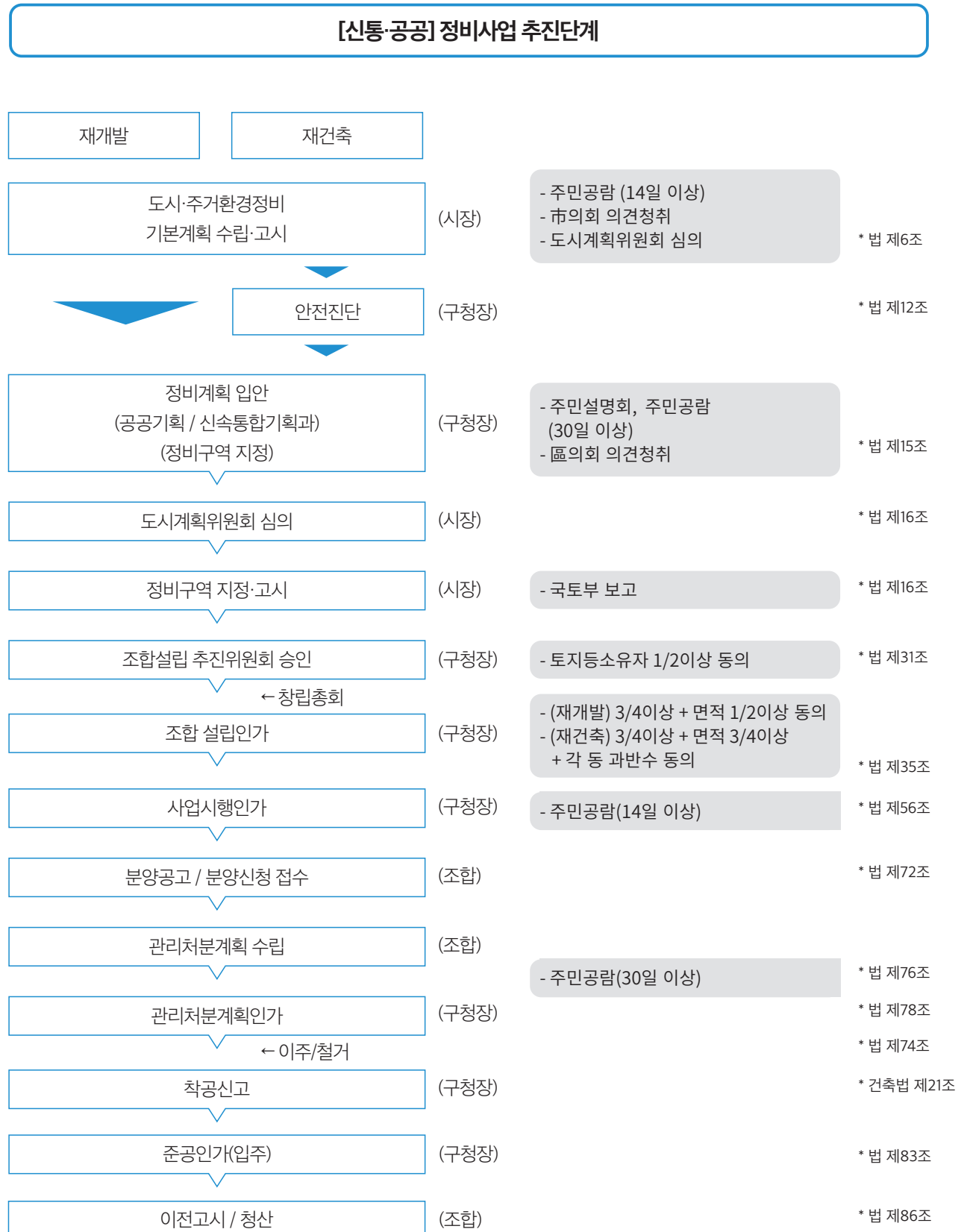
- 공공재건축사업의 정비계획 입안 제안 후, 사업추진 시(사업시행단계)
 - 공공재건축사업의 정의에 따라 다음의 시행자 지정의 주민동의를 추가적으로 필요
 - ① 주민(추진위, 조합 등)과 공공(구청장 또는 토지주택공사 등)이 공동으로 사업을 진행하는 공동(주민+공공)시행 : 조합원 과반수 동의
 - ② 공공(구청장 또는 토지주택공사 등)이 단독으로 사업을 진행하는 공공단독시행 : 토지면적 1/20이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3가 지정요청
 - ③ 공공(구청장 또는 토지주택공사 등)이 재건축사업을 대행하는 재건축사업(공공) 대행 : 토지등소유자(조합 설립한 경우 조합원) 과반수 동의
- 가) 토지등소유자는 다음에 해당하는 경우 해당지역 토지등소유자의 2/3이하 및 토지면적 2/3이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받아 정비계획의 입안권자(구청장)에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음 <도시정비법 제14조제1항, 도시정비법 시행령 제12조, 도시정비조례 제10조>

5) 공공재건축사업의 정비구역지정

- 가) 공공재건축사업의 정비구역지정을 위한 분과위원회
- (1) 서울시 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회는 공공재개발사업·공공재건축사업을 위한 정비구역의 지정에 필요한 사항을 심의하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있으며, 이 경우 분과위원회의 심의는 서울시 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의로 봄 <도시정비법 제101조의4제1항>
- 나) 공공재건축사업의 정비구역 지정·고시
- (1) 정비구역 지정권자(서울특별시장)가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 위한 정비구역의 지정·변경을 고시한 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제7조에 따른 기본계획의 수립·변경, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정·변경 및 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정·변경이 고시된 것으로 봄 <도시정비법 제101조의4제2항>

1.5. 정비사업의 추진 절차

가. 정비사업(신속통합, 공공)의 추진 절차



정비사업 단계별 세부 추진절차

계획단계	정비계획 입안 (구청장)	[정비구역사전검토요청(주민→구)→사전타당성조사(구청장)→주민의견조사(구청장)]→ 기초 생활권수립여부 판단(구청장)→사전타당성검토결과 통보(구→주민)→정비계획 입안(구청장) ※ 도시정비형 재개발사업 : 정비예정구역
	정비계획 수립 및 정비구역 지정 (시장)	합동보고회(자치구+서울시)→주민설명회(구청장)→주민공람공고(구청장)→구의회 의견청취→ 도시계획위원회 심의(시)→정비계획 수립 및 구역지정 고시(시장)
시행단계	조합설립추진위원회 구성 및 승인(구청장)	토지등소유자 동의 → 추진위원회 구성 → 구청장 승인
	조합설립인가 (구청장)	정관작성 → 토지등소유자 동의 → 인가신청 → 인가(구청장)→ 법인등기
	사업시행계획인가 (구청장)	사업시행계획서 작성 → (총회 의결) → 인가신청 → 공람(구청장) → 인가 및 고시(구청장)
	관리처분계획인가 (구청장)	분양통지 및 공고 →(재)분양신청→ 관리처분계획 수립→ 공람(시행자) → 인가신청 → 인가(구청장) → 고시(구청장) → 인가내용의 통지(시행자)
완료단계	준공인가 및 이전고시 (구청장)	준공인가 신청(구청장) → 준공검사(구청장) → 준공인가 및 고시(구청장) → 확정측량 및 토지분할 → 관리처분계획사항 통지 → 소유권이전고시 및 보고(조합→구청장)
	조합청산	청산금 징수, 지급 및 등기촉탁
	조합해산	총회 의결 → 해산 → 청산법인(등기) → 서류이관(조합→구청장)

나. 정비구역 지정 및 정비계획의 수립

1) 구역지정의 의의와 기능

- 가) 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제 16조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역 (법 제2조제1호)
- 나) 정비사업이 수행될 대상토지를 구획하여 위치와 면적으로 확정된 일단의 토지를 말함
- 다) 정비구역이 지정되면 그 안의 조합원의 범위와 신축 건축물(아파트)의 부지가 정해짐. 토지등소유자가 조합원이 될 수 있다는 점에서 정비구역은 초기에 법적으로 매우 중요
- 라) 사업구역에서 배제되는 자는 주택공급을 받지 못하고, 결국 개발이익에 참여하지 못함
- 마) 정비구역은 사업의 종료 후 새롭게 등장하는 아파트의 단지(주택단지)가 되고 정비구역의 지정은 도시계획의 효력을 갖는 것으로 국토계획법의 도시계획 체계에도 영향을 미침

2) 정비계획: 정비구역 내 사업의 지침이 될 수 있는 구속적인 행정계획

- 가) 정비계획과 구역지정의 관계
 - (1) 과거 도시재개발사업에서는 구역의 지정과 정비계획이 필요한 경우 시간적으로 분리되어 수립될 수 있었음(구 도시재개발법 제4조 제6항)
 - (2) 도시정비법은 절차적 측면에서 구역지정의 절차와 정비계획 수립절차를 동시에 진행하도록 함
- 나) 정비계획의 내용(정비계획의 주요 내용(제9조))
 - (1) 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
 - (2) 건축물의 주용도, 건폐율·용적률·높이에 관한 계획
 - (3) 세입자 주거 대책 등
- 다) 임대주택 및 주택규모별 건설비율(제10조)
 - (1) 주거환경개선사업
 - (2) 재개발사업
- 라) 기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화(제11조)
 - (1) 주거지역에 대한 용적률 상한까지 용적률 결정 가능
- 마) (법적근거) 구역지정 및 정비계획 수립절차
 - (1) 정비구역 지정 요건의 확인(시행령 제7조)
 - (1-1) 재건축사업 안전진단(법 제12조 및 제13조)
 - (2) 정비계획의 입안 제안(법 제14조) 및 입안(시행령 제7조)
 - (3) 주민공람 및 의회의견 청취(법 제15조) / 관리청 의견청취(제15조)
 - (4) 도시계획위원회 심의(법 제16조제1항)
 - (5) 정비구역 지정·고시(법 제16조제2항)
 - (6) 정비구역 지정의 효과(법 제17조)
 - (7) 행위제한(제19조)
 - (8) 정비구역의 해제(법 제20조)와 직권해제(법 제21조)

다. 조합설립 추진위원회 승인 등

1) 추진위원회의 의의와 기능

- 가) 정비조합의 전(前) 단계로서 토지등소유자 과반수 이상의 동의를 전제로 토지등소유자의 5인 이상으로 구성되는 모임(법 제31조 제1항)
- 나) 조합설립 이전단계에서 조합을 대신해 정비사업을 준비하는 예비적 사업시행자
- 다) 추진위원회는 조합을 만들어내기 위한 전 단계의 준비조직이며 그 단체 자체가 목적일 수 없음
- 라) 통상 추진위원회의 승인을 위해 법령이 정하고 있는 요건이 갖추어지면 승인이 되어야 하지만, 주된 단체인 조합이 사실상 설립될 수 없다는 강한 의심이 들면 추진위원회의 승인도 이에 영향받을 수 있음
- 마) 정비사업의 준비행위와 조합설립을 위한 창립총회를 개최, 행위의 결과는 조합에 승계됨(법 제34조제3항)

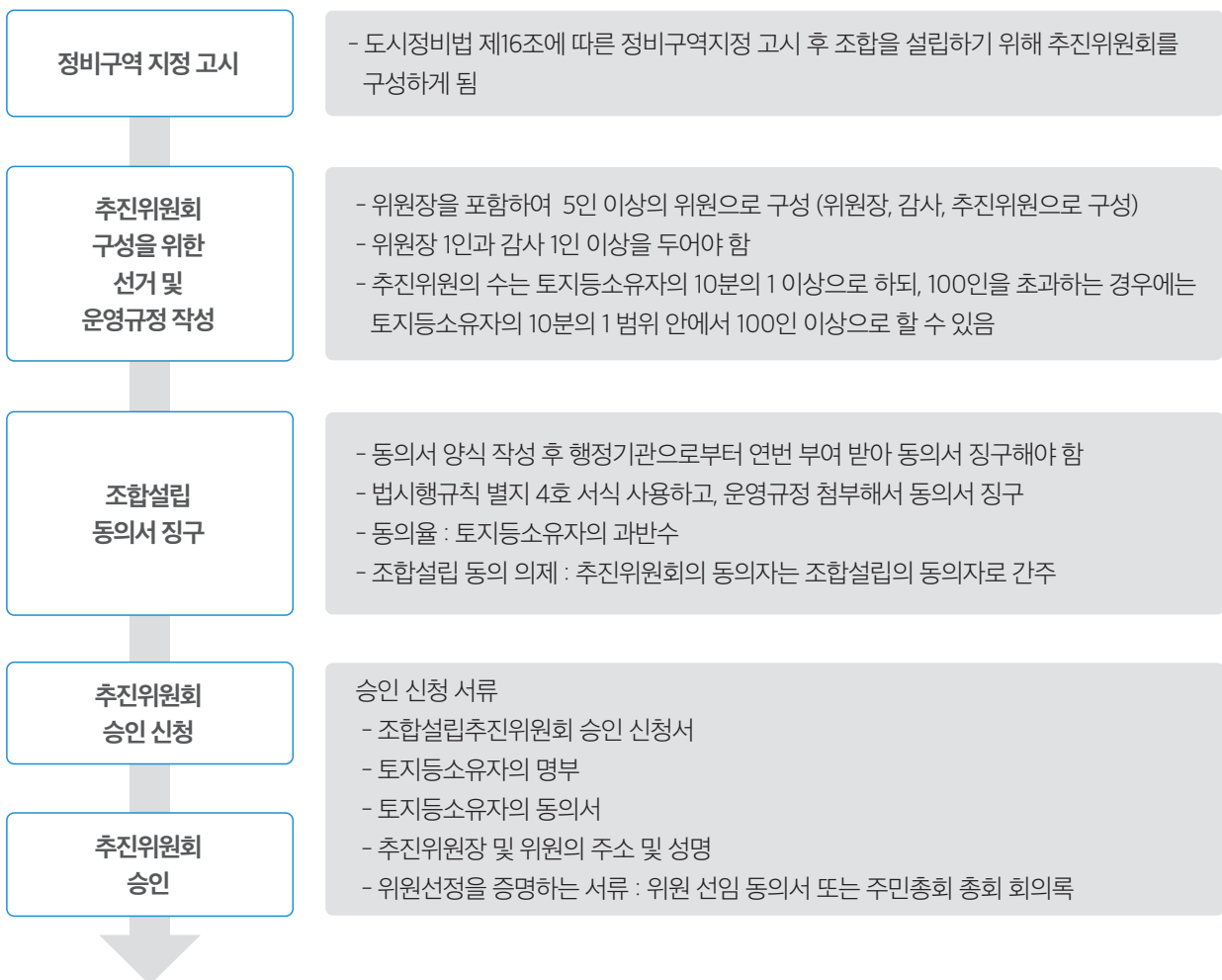
2) 법령의 체계(승인절차)

가) 추진위원회 구성(법 제31조)

- (1) 조합을 설립하려는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

나) 동의서 징구(법 제31조 및 시행령 제25조)

다) 추진위원회 승인 신청 및 승인(법 제31조)



3) 추진위원회 업무

가) 도시정비법에 따른 업무(법 제32조)

- (1) 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
- (2) 설계자의 선정 및 변경
- (3) 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- (4) 조합설립인가를 받기 위한 준비업무
- (5) 추진위원회 운영규정의 작성
- (6) 토지등소유자의 동의서의 접수
- (7) 조합의 설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)의 개최
- (8) 조합 정관의 초안 작성

※ 정관은 제40조제2항에 따른 표준정관을 준용하여 작성함을 원칙으로 하며, 시·도지사는 다음 각 호의 사항이 포함된 표준정관을 작성하여 보급할 수 있다.

- 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
- 조합원의 자격
- 조합원의 제명·탈퇴 및 교체
- 정비구역의 위치 및 면적
- 제41조에 따른 조합임원의 수 및 업무의 범위
- 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임
- 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법
- 조합의 비용부담 및 조합의 회계
- 정비사업의 시행연도 및 시행방법
- 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법
- 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구
- 제73조제3항에 따른 이자 지급
- 정비사업비의 부담 시기 및 절차
- 정비사업이 종결된 때의 청산절차
- 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차
- 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용
- 정관의 변경절차
- 그 밖에 정비사업의 추진 및 조합의 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

(9) 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

나) 추진위원회의 개별 업무 절차

- (1) 정비사업전문관리업자 선정 절차(법 제32조)
- (2) 창립총회의 방법 및 절차(시행령 제27조)

4) 추진위원회의 조직과 운영

가) 조직(법 제33조)

- (1) 추진위원장 1인 + 감사
- (2) 추진위원의 선출 관리 등 : 조합 규정의 준용

나) 운영(법 제34조)

- (1) 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정
- (2) 추진위원회 업무와 관련된 권리·의무의 조합 포괄승계

라. 조합설립 동의와 조합설립인가 등(등기)

1) 조합설립 동의와 조합설립인가의 의의

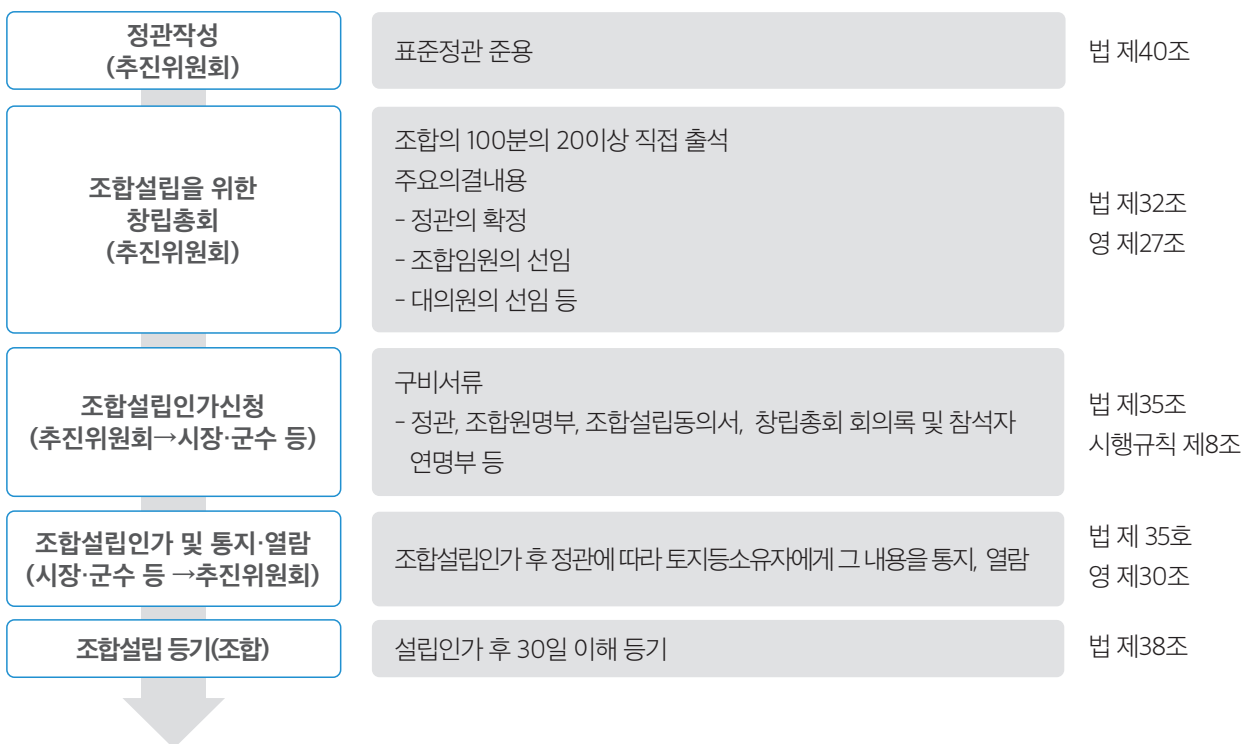
가) 조합설립 동의

- (1) 조합설립의 동의의 이중성
 - 조합을 설립하겠다는 의사표시
 - 재건축·재개발사업이라는 공법상의 사업절차에 동의하는 것
 - 자신의 재산을 투자하고 각종 부담을 지기로 하는 공법상의 합의도 포함

나) 조합설립인가

- (1) 토지등소유자 중 정비사업에 동의하는 자들의 합의에 의해 작성된 정관과 동의서 양식 등을 심사하여 그 요건이 충족되면 발급하는 행정처분으로, 조합설립인가를 받으면 조합설립의 효력이 발생하게 됨
- (2) 조합설립인가에 문제가 있으면, 법률상 이해관계인은 취소소송 제기 가능

2) 조합설립인가 절차



3) 법령의 체계

가) 토지등소유자의 동의

(1) 동의율(법 제35조제2항부터 제5항)

구 분	재개발사업	재건축사업
토지등소유자	3/4이상	3/4이상
토지면적	1/2이상	3/4이상
동별 요건	X	각 동별 구분소유자 1/2이상

※ 조합설립 변경 : 조합원 2/3이상의 찬성

(2) 동의방법(법 제36조)

- 정비구역등 해제의 연장을 요청하는 경우 등에서 동의는 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

(3) 동의서 재사용의 특례(법 제37조)

- 조합설립인가 후 동의율 미달 또는 동의자 수 산정방법에 관한 하자 등으로 다툼이 있는 경우로서 다음 각 호에 해당하는 때에는 동의서의 유효성에 다툼이 없는 토지등소유자의 동의서를 다시 사용할 수 있다.
 - 조합설립인가의 무효 또는 취소소송 중에 일부 동의서를 추가 또는 보완하여 조합설립변경인가를 신청하는 때
 - 법원의 판결로 조합설립인가의 무효 또는 취소가 확정되어 조합설립인가를 다시 신청하는 때

1) 조합원 의의와 지위

가) 토지등소유자 : 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

나) 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

다) 조합원이라는 지위는 토지 또는 건물소유권이라는 민사적 징표에 연결해서 도시정비법이 부여한 공법상 지위

라) 조합원은 조합장이 될 수도 있고, 조합총회에 참석해서 사업시행자인 조합의 의사결정에 참여하는 공법적 지위를 누린다. 다른 한편 조합원은 조합으로부터 수용재결, 경비부과처분 등을 받는 상대방이 되어 취소소송의 원고가 될 수도 있다.

마) 재건축, 재개발사업 등 개발사업에서 조합원의 지위는 기존의 토지나 건축물 소유권을 이전하고 이를 조합에 신고함으로써 이전되는데 이 또한 민사적 소유권과 조합원 지위가 관련되어 있음을 잘 보여준다. 다만 개발사업으로 건축물이 철거되거나 조합원 지위 전매금지 등이 있으면 소유권과 조합원 자격이 불일치할 수도 있다.

바) 조합원의 권리와 의무

- (1) 조합의 조합원은 정비사업의 과정에서 중요한 의사결정권을 갖고 정비사업의 비용을 부담하거나 조합에 소유권을 이전해야 할 의무를 지는 등 다양한 공법상 권리의무의 주체가 된다. 이러한 지위는 근본적으로 사업구역 내 토지나 건축물의 소유권을 가지고 있다는 점에 연유하는 것이므로 소유권을 상실하거나 이전하면 조합원의 지위도 상실된다.

사) 법령의 체계[조합원의 자격 (법 제39조)]

(1) 조합원 자격부여 방식

- 재건축사업 : 임의가입제(동의서를 제출한 토지등소유자만이 조합원 자격 취득)
- 재개발사업 : 강제가입제(정비구역 내 토지등소유자는 동의여부와 상관없이 조합원 자격 취득)

(2) 조합원의 명의변경 제한

- 명의변경 제한 : 주택법에 따른 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자는 조합원이 될 수 없다.
- 명의변경 예외적 허용 : 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우

(3) 토지등소유자가 공유인 경우

- 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때에는 그 여러명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

(4) 정관의 규율(법 제40조 및 표준정관)

2) 조합의 운영, 조직 및 총회

가) 조합의 조직

(1) 조합은 어느 하나의 요건을 갖춘 조합장 1명과 이사, 감사를 임원으로 둔다. 조합에 두는 이사의 수는 3명 이상으로 하고, 감사의 수는 1명 이상 3명 이하로 한다. 다만, 토지등소유자의 수가 100인을 초과하는 경우 이사의 수를 5명 이상으로 한다.

- 조합장 : 조합을 대표하고, 조합사무를 총괄하며, 총회 또는 대의원회의 의장
- 이 사 : 조합장을 보좌하고, 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 정관 및 행정업무규정 등에 정하는 바에 의하여 조합의 사무를 분장
- 감 사 : 조합의 사무 및 재산상태의 회계 감사 및 정기총회에 감사 결과보고서 제출

(2) 이사회는 조합의 의사결정 기관이 아닌 조합장을 보좌하여 조합사무를 분담하는 사무집행 기관이다.

(3) 감사는 조합의 재산관리 또는 조합의 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 대의원회 또는 총회에 보고하여야 함(표준정관 제16조)

나) 조합의 회의

(1) 총회의 기능

- 총회는 조합 임원의 선임 및 해임 등을 비롯하여 조합에 관한 여러 중요한 사항에 대하여 결정하는 조합의 최고 의사 결정기관이다.
- 총회는 조합의 최고의 의사 결정기관으로서 조합과 관련된 업무에 관하여 폭넓은 범위에서 의결할 수 있는 자율성과 형성의 재량권을 가진다.

(2) 대의원회의 기능

- 대의원회는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」이 총회의 전속의결 사항으로 정한 것을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있는 의결기관

다) 법령의 체계

(1) 조합의 조직

- 조합의 임원(법 제41조)

- 조합장 1인 + 이사 + 감사
 - ※ 이사 : 3인 이상, 감사 : 1~3인(토지등소유자 100명 초과시 이사 5인 이상)
- 임원의 요건
 - 정비구역 거주자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상일 것
 - 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유하고 있을 것
- 임원의 선출 : 정관에서 정한 방법에 따른다.
- 조합임원의 직무(법 제42조)
 - 조합장은 조합을 대표하고, 그 사무를 총괄하며, 총회 또는 대의원회의 의장이 된다.
 - 조합장이 대의원회의 의장이 되는 경우 대의원으로 본다.
- 조합임원의 결격사유(법 제43조)
 - 미성년자 · 피성년후견인 또는 피한정후견인
 - 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
 - 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
 - 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 - 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자

(2) 총회

- 총회의 소집(법 제44조)
 - 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 1/5 이상 또는 대의원 2/3 이상의 요구로 조합장이 소집한다.
- 총회의 의결(법 제45조)
 - 다음의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
 - 정관의 변경
 - 자금의 차입과 그 방법 · 이자율 및 상환 방법
 - 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용 내역
 - 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
 - 시공자 · 설계자 및 감정평가법인등의 선정 및 변경
 - 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
 - 조합임원의 선임 및 해임
 - 정비사업비의 조합원별 부담내역
 - 사업시행계획서의 작성 및 변경
 - 관리처분계획의 수립 및 변경
 - 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고
 - 청산금의 징수 · 지급
 - 비용의 금액 및 징수 방법
 - 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

(3) 대의원회 (법 제46조)

- 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 함
- 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성함. 다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상 구성 가능함
- 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없음

(4) 주민대표회의 (법 제47조)

- 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지구획공사등의 사업시행을 원하는 경우 토지등소유자 과반수 이상의 동의를 받아 5~25인의 '주민대표회의'를 구성해야 한다.

(5) 토지등소유자전체회의(법 제48조)

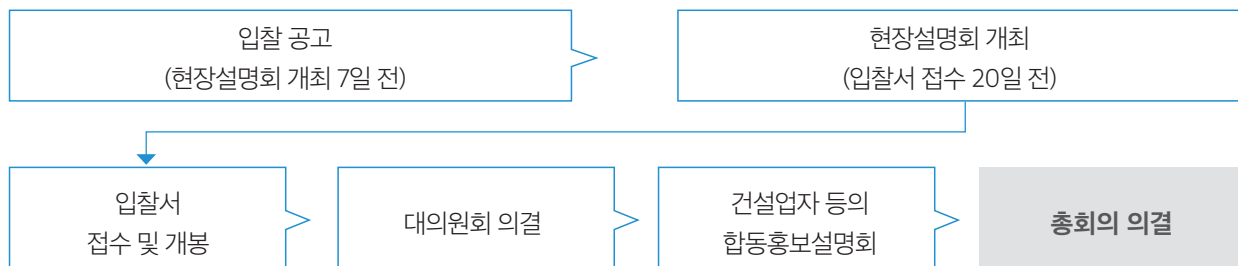
- 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자 전원으로 구성되는 토지등소유자 전체회의의 의결을 거쳐야 한다.
 - 시행규정의 확정 및 변경
 - 정비사업비의 사용 및 변경
 - 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약
 - 시공자의 선정 및 변경
 - 정비사업비의 토지등소유자별 분담 내역
 - 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환 방법
 - 사업시행계획서의 작성 및 변경
 - 관리처분계획의 수립 및 변경
 - 청산금의 징수·지급과 조합 해산 시의 회계보고
 - 비용의 금액 및 징수 방법
 - 그 밖에 토지등소유자에게 부담이 되는 것으로 시행규정으로 정하는 사항

마. 시공자 및 정비사업전문관리업자 등

1) 시공자의 의의와 역할

- 가) (시공자) 주도하는 사업시행자와 달리 공사를 담당하는 자.
- 나) (사업 시행자) 개발사업을 시행하는 자로 자신의 이름과 책임으로 정비사업과 관련된 각종 인허가의 상대방이 되며, 정비사업의 참가자들과 계약을 맺고 비용을 조달하며 주택을 공급하는 등의 역할을 함

2) 시공자 선정 절차



3) 정비사업전문관리업자

- 가) 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자
- 나) 조합의 비전문성을 보완하고 사업추진의 효율성을 도모하기 위하여 도시정비사업에 관한 법률·행정·설계·시공·감리 등의 분야에서 전문지식을 갖춘 인력의 도움을 받을 수 있도록 정비사업전문관리업제도를 도입하였다.
- 다) 정비사업전문관리업자는 시공사를 상대로 하여 조합을 위해 업무를 수행해야 하므로 동일한 정비사업에 관하여 건축물철거, 정비사업설계, 시공, 회계감사 등의 업무를 병행할 수 없다.

4) 법령의 체계

가) 시공자 선정

(1) 시공자 선정방법(법 제29조제1항, 조례 제77조제2항)

- 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다.
- 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 법 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정)의 방법으로 시공자를 선정하여야 한다.

(2) 시공자 선정시기 - 도시정비법 : 조합설립인가 후(제29조제4항)

- 서울시 도시환경정비조례 : 조합설립인가 후(제77조제1항)

나) 정비사업 계약업무처리기준

다) 정비사업전문관리업자(법 제102조부터 제110조까지)

바. 사업시행계획의 수립 등 절차

1) 사업시행계획

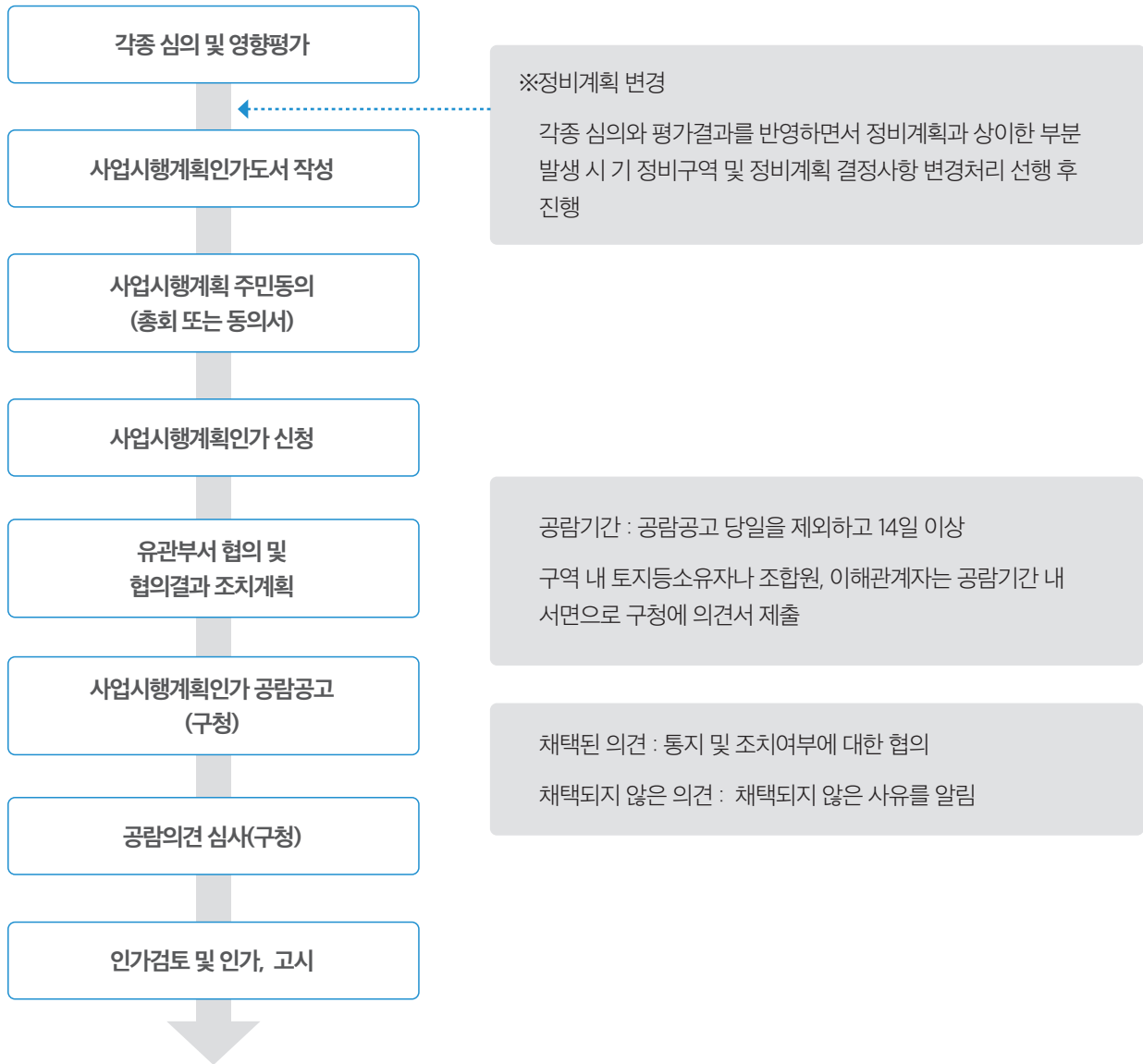
가) 사업시행계획의 의의

- (1) 정비사업이 목적하는 건축물 및 정비기반시설 등을 위한 설계도이면서 그 설계도대로의 시공을 위해 필요한 각종의 계획을 포괄하는 것

나) 사업시행계획 인가의 의의

- (1) 사업시행계획(안)에 대한 행정청의 인가, 인가를 통해 사업시행계획이 확정 사업시행계획에 따른 대상 토지에서의 개발과 건축을 승인하여 주고, 덧붙여 앞서 본 의제 조항에 따라 토지에 대한 수용 권한 부여와 관련한 사업인정의 성격을 가진다.

2) 사업시행계획인가 절차



3) 법령의 체계

- 가) 사업시행계획서의 작성(법 제52조)
 - (1) 공공시행자의 경우 : 시행규정의 작성(제53조)
- 나) 관계서류의 공람과 의견청취(법 제56조)
- 다) 총회 등의 의결(법 제50조 제3항 ~ 제5항)
- 라) 관계행정기관의 장과의 협의(법 제57조제4항)
- 마) 사업시행계획의 인가 및 고시(법 제50조 제1항)

사. 사업시행계획의 내용 및 인가

1) 사업시행계획의 내용

가) 정비계획에 따라 정해진 바를 토대로 사업시행을 위한 계획 작성

- (1) 토지이용계획
- (2) 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- (3) 건축물의 높이 및 용적률에 관한 건축계획
- (4) 임대주택, 소형주택 등 건설계획
 - 사업시행을 위한 처리계획 작성
- (5) 세입자의 주거 및 이주 대책
- (6) 폐기물처리계획
- (7) 교육환경 보호계획 등

나) 사업시행계획인가의 효과

- (1) 착공할 수 있는 지위 부여
- (2) 수용권·매도청구권의 부여
- (3) 이주대책 등의 기초
- (4) 권리배분 단계의 개시
- (5) 국·공유재산 관련 기준시점
- (6) 각종 인허가의 의제

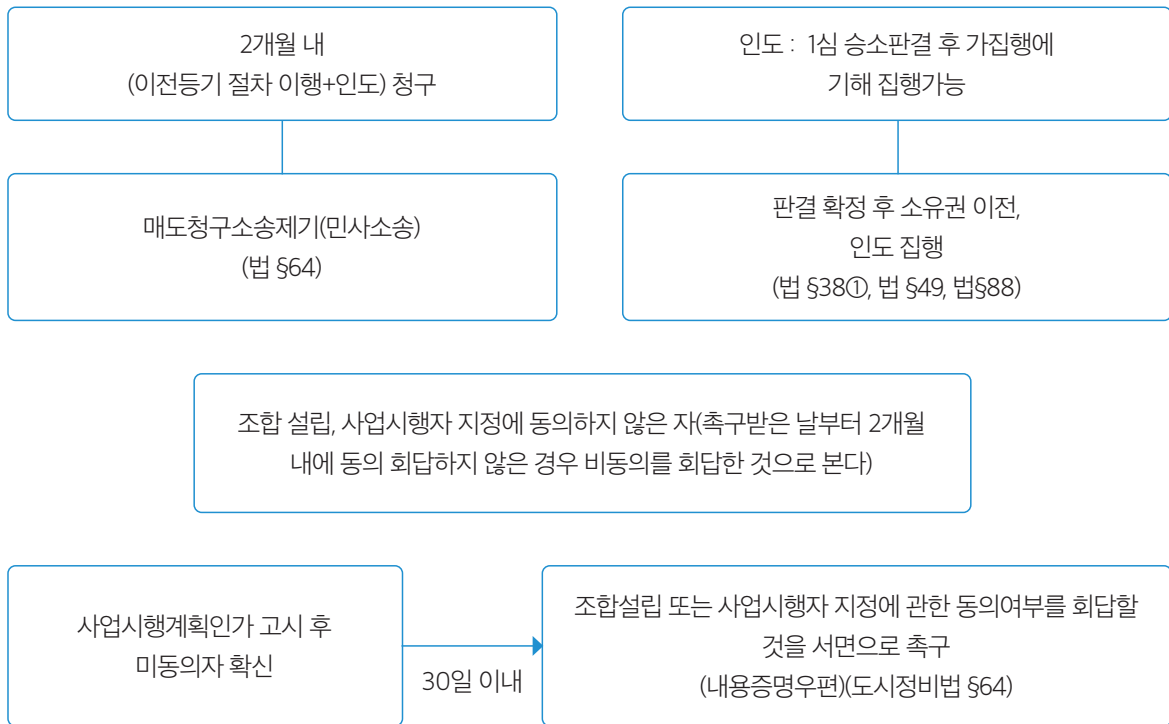
다) 법령의 체계

- (1) 사업시행계획서의 작성(법 제52조)
- (2) 기반시설의 기부채납 기준(법 제51조)
- (3) 재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 비율(법 제54조)
- (4) 소형주택의 공급 및 인수(법 제55조)
- (5) 인·허가등의 의제(법 제57조)
- (6) 사업시행계획인가의 특례(법 제58조)
- (7) 순환정비방식의 정비사업 등(법 제59조)

라) 정비사업 시행을 위한 조치(매도청구 등)

- (1) 매도청구(의의)
 - 재건축사업을 반대하는 자들의 소유권을 확보하기 위해, 사업시행자가 조합설립에 동의하지 않은 자의 토지 및 건축물의 매도(賣渡)를 청구하는 제도
- (2) 매도청구의 요건
 - 사업시행계획인가
 - 조합설립동의
 - 동의여부의 촉구와 회답기간
 - 매도청구소송

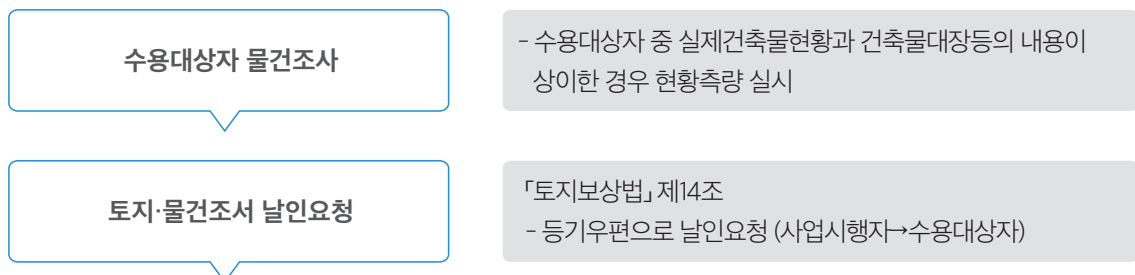
(3) 매도청구절차



[시행 2018. 2. 9.] [법률 제14567호, 2017. 2. 8., 전부개정]
 부칙 제9조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 현금 청산 지연에 따른 이자 지급에 관한 적용례) 제40조제1항 및 제73조제3항의 개정규정은 법률 제11293호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률의 시행일인 2012년 8월 2일 이후 최초로 조합 설립인가(같은 개정법률 제8조제3항의 개정규정에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우나 같은 개정법률 제7조 또는 제8조제4항의 개정규정에 따라 시장·군수가 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사등을 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행계획인가를 말한다)를 신청한 정비사업부터 적용한다.

(4) 수용

- 재개발사업에서 사업시행자가 사업으로부터 이탈하는 자들의 토지 또는 건축물을 확보하기 위하여 토지보상법상의 수용권한을 부여받음
- 수용 절차
 - 사업인정 ⇒ 토지조서 및 물건조서의 작성 ⇒ 협의 ⇒ 재결



보상계획공고 (14일)

「토지보상법」 제15조

- 등기우편 공고통지(사업시행자→수용대상자) 및 일간신문 공고문 게재
(단, 수용대상자가 20인 이하인 경우 공고 생략가능)
- 보상계획공고 통지 시 수용대상자 보상감정평가사 추천요청 (30일 이내)
(수용대상 토지면적 및 수용대상자 1/2 동의로 감정평가사 1 곳 추천 가능)

협의보상액 감정평가

「토지보상법」 제27조, 영 제28조, 규칙 제16조

- 사업시행자 1곳, 서울시 1곳, 수용대상자 1곳 총 3곳 선정
: 보상계획 열람공고 만료일로부터 30일 이내 선정
- 보상감정평가 알림통지문 발송 : 현장조사 개시일 5일 전 통지문 도착 필요
- 보상평가시점 : 보상협의 완료일 기준으로 평가
- 감정평가산정 : 표준지 공시시가를 기준으로 지가변동률, 생산자 물가상승률, 토지의 위치 및 형상, 주변여건, 이용상황을 고려하여 개발이익을 배제한 금액으로 평가(시가는 개발이익을 포함하고 있으므로 감정평가액과 상당한 차이가 있을 수 있음)

손실보상 협의(30일 이상)

「토지보상법」 제16조, 영 제8조

- 등기우편 발송 (사업시행자→수용대상자)
- 실무적으로 수용대상자 1인당 최소 6회 이상의 유선 또는 대면 면담을 통한 협의 실시 필요
- 협의완료시 합의서 작성

공시송달공고

「토지보상법」 영 제4조, 8조

- 주소불명확 수용대상자 : 구청계시판 및 구청 인터넷사이트에 14일 이상 공고 실시

협의경위서 날인요청

「토지보상법」 영 제8조

- 등기우편으로 날인요청 (사업시행자→미합의 대상자)

수용재결 신청(서울시)

「도정법」 제73조, 「토지보상법」 제28조

- 관리처분계획인가 고시일로부터 150일 이내 신청

재결신청서 열람(14일 이상)

「토지보상법」 제31조, 영 제15조

- 재결신청서 열람 요청 (서울시→자치구)
- 자치구 주무부서 재결신청서 열람 공고 실시 및 수용대상자 등기우편 열람안내 통지
- 의견서 제출 (수용대상자→자치구 의견서 제출)

재결신청열람의견 회신

「토지보상법」 영 제15조 제5항

- 재결신청서 열람공고 후 이의신청이 접수된 경우 이에 대한 사업시행자 의견서 회신 (사업시행자→자치구→서울시)

수용감정평가 실시

「토지보상법」 제58조제1항제2호

- 서울시 토지수용위원회 2곳 선정, 재결액 감정평가
- 평가기준 : 수용재결일 기준 표준지 공시지가

서울토지수용위원회 재결심의

「토지보상법」 제32조

- 재결심의 후 “재결서”발부 (사업시행자, 수용대상자 및 관계인)
- 수용대상자별 수용재결액, 수용재결개시일(공탁일) 통지

보상액 지급·공탁

「토지보상법」 제40조

- 재결서 상 수용개시일 당일 수용대상자별 보상액을 사업지 관할 법원에 공탁
- 수용개시일 당일 수용대상 토지 및 건물 소유권은 사업시행자가 원시취득

중앙토지수용위원회 이의신청

「토지보상법」 제83조, 영 제45조

- 수용재결완료자 중 보상액 등 이의 있는 자는 수용재결서 정본수령일로부터 30일 내 이의 제기

중앙토지수용위원회 감정평가 실시

- 중앙토지수용위원회 2곳 선정 후 재감정평가

중앙토지수용위원회 재결심의 및 통보

행정소송

「토지보상법」 제85조

- 서울토지수용위원회 재결서 정본수령 후 60일 이내 또는 중앙토지수용위원회 재결서 정본수령 후 30일 이내

(5) 법령의 체계

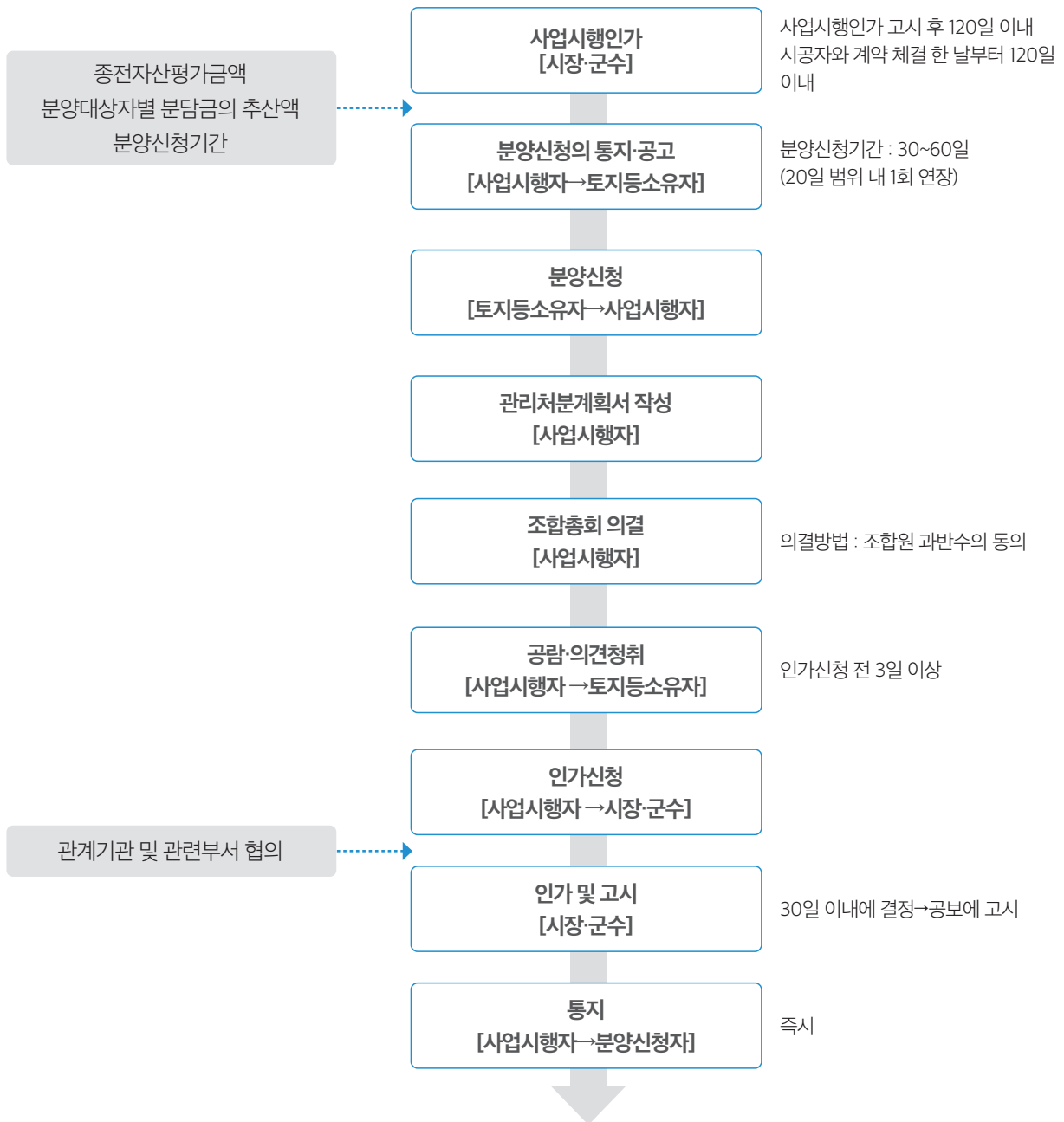
- 토지 등의 수용 또는 사용(법 제63조)
- 토지보상법의 준용(법 제65조)
- 재건축사업에서의 매도청구(법 제64조)

아. 관리처분계획의 수립·인가 절차

1) 관리처분계획(의의)

- 가) 협의 : 사업시행자가 정비사업으로 새로이 건설된 주택 등을 어떻게 공급할 것인가를 미리 정하는 행정처분
- 나) 광의 : 사업시행자가 새로운 주택을 조합원에게 공급하고, 잔여 건축물을 일반에게 공급하며, 정비기반시설을 행정청에게 귀속시키는 공급계획과 조합원에 대한 추가부담금을 정하는 행정처분

2) 관리처분계획 수립 · 인가절차



3) 법령의 체계

- 가) 분양공고 및 분양신청(법 제72조)
- 나) 관리처분계획(안)의 작성과 총회의결(법 제74조제1항) : 별도
 - (1) 관리처분계획의 수립기준(법 제76조)
 - (2) 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(법 제77조)
- 다) 공람 및 의견청취(법 제78조)
- 라) 관리처분계획의 인가 및 고시(법 제78조제4항)
- 마) 동·층·호수 추첨
- 바) 분양신청 하지 아니한 자에 대한 조치(법 제73조) : 별도

4) 관리처분계획수립

- 가) 관리처분계획의 수립기준(법 제76조)
 - (1) 관리처분의 일반기준
 - (2) 분양대상자의 선정기준
 - (3) 주택의 분양기준
 - (4) 상가 등의 분양기준
 - (5) 자산의 평가기준
- 나) 조합원분양과 일반분양
 - (1) 조합원 분양
 - (2) 일반분양
 - (3) 수분양권 관련 소송
 - 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일(법 제77조)
- 다) 관리처분계획 총회의결

5) 분양신청 및 미신청자 등에 대한 후속조치(현금청산)

- 가) 관리처분절차의 시작 : 분양신청
 - (1) 분양신청의 의의
 - 조합설립 동의 후 다시 정비사업에 대하여 동意的 의사를 표시하는 것
 - 분양신청은 조합원이 한번 더 조합의 사업에 동의하는 뜻을 밝히는 중요한 공법적 견해표명에 해당함
 - (2) 분양신청 절차
 - 사업시행계획인가 고시가 있는 날로부터 120일 이내 분양신청 통지, 공고
 - 분양신청기간 : 통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내 (20일 1회 연장 가능)
- 나) 분양신청 하지 아니한 자 등에 대한 조치
 - (1) 손실보상의 협의
 - 관리처분계획인가 고시된 다음날부터 90일 이내

(2) 협의 불성립시의 처리

- 협의 불성립 시 기간의 만료일 다음날부터 60일 이내
: 수용재결 신청 또는 매도청구소송 제기(중전 현금청산제도)
- 60일을 초과하여 수용재결 또는 매도청구소송을 한 경우 지연이자 지급

다) 법령의 체계

- (1) 분양공고 및 분양신청(법 제72조)
- (2) 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치(법 제73조)

자. 이주, 신탁 및 착공

1) 절차의 개요

가) 건축물 등의 사용·수익

- (1) 정비구역 내 종전 토지 또는 건축물의 소유권, 지상권, 전세권, 임차권 등 권리의 존속기간
↳ 관리처분계획인가 고시 후 이전고시 전까지 사용·수익이 중지됨
- (2) 예외 : 사업시행자 동의 또는 손실보상이 완료되지 않은 경우

나) 이주

- (1) 관리처분계획인가 고시 후 토지등소유자는 이주하여야 함.(도시정비법 이주시점 없음) 관리처분이후 철거 시점만 명시되어 있음
- (2) 이주정착금 : 이주대책 대상자 중 이주대책을 포기한 자에 대해 지급하는 금원
- (3) 주거이전비 : 건축물 소유자 및 거주자 또는 이주대책기준일 3월 이전부터 계속 거주하는 세입자에 대해 지급
- (4) 이주비 : 주거용 건축물에 거주하는 자로 가재도구 등 동산 이전에 따른 실비를 주택면적 기준으로 지급

다) 신탁

- (1) 재건축사업의 경우 조합을 수탁자로 하여 재건축사업이 완료될 때까지 한시적으로 소유권을 이전하는 것.
- (2) 도시정비법상 신탁규정은 없으며, 종래 관행상 신탁하던 실무가 표준정관에 규정되어 있음

라) 철거 및 착공

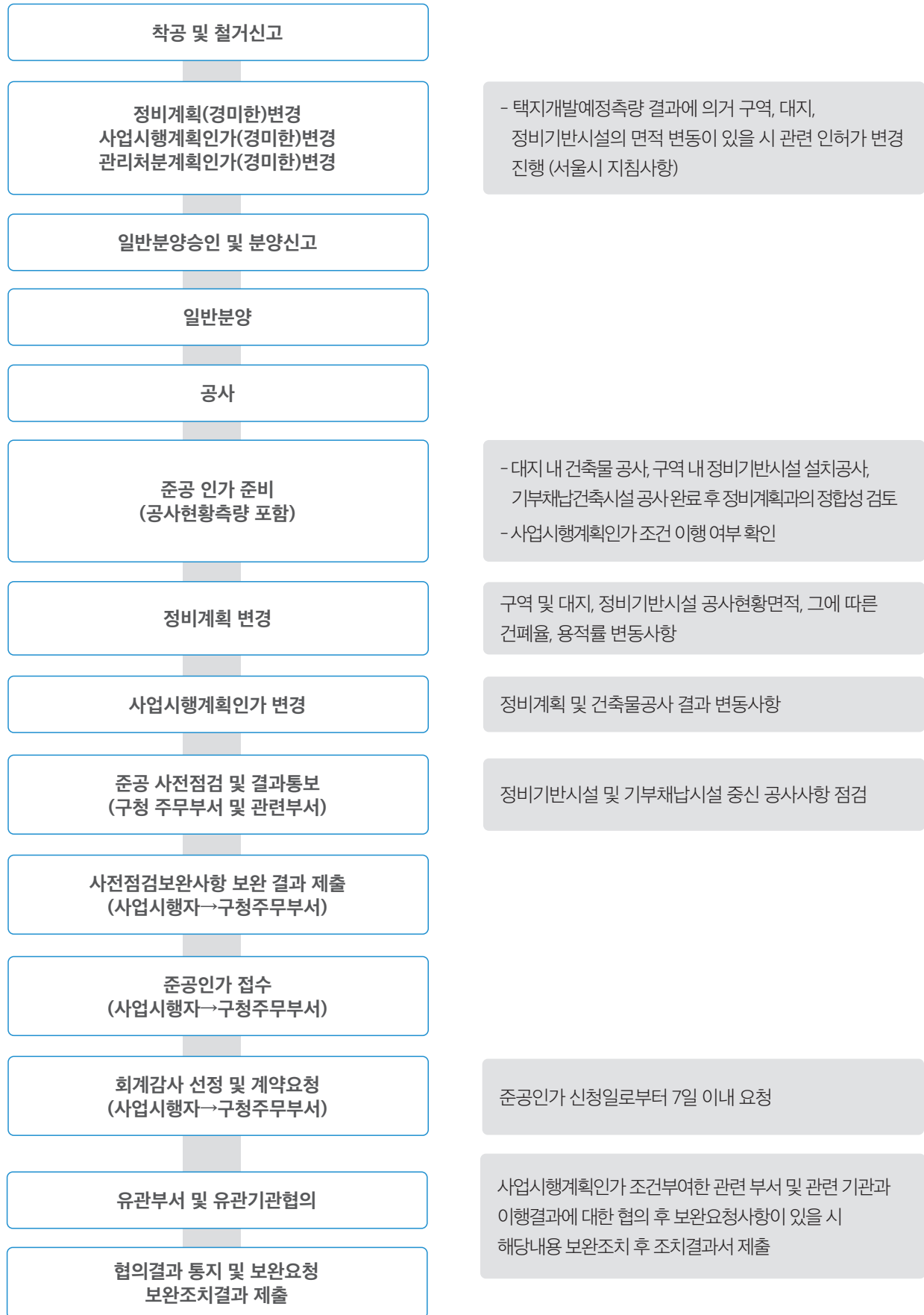
- (1) 철거 : 건물·시설 등을 무너뜨려 없애거나 걷어치우는 것으로 건축물로서의 물리적 형태와 기능을 상실하게 되는 것을 말함
- (2) 정비사업에서의 쟁점 : 철거의 제한
- (3) 착공

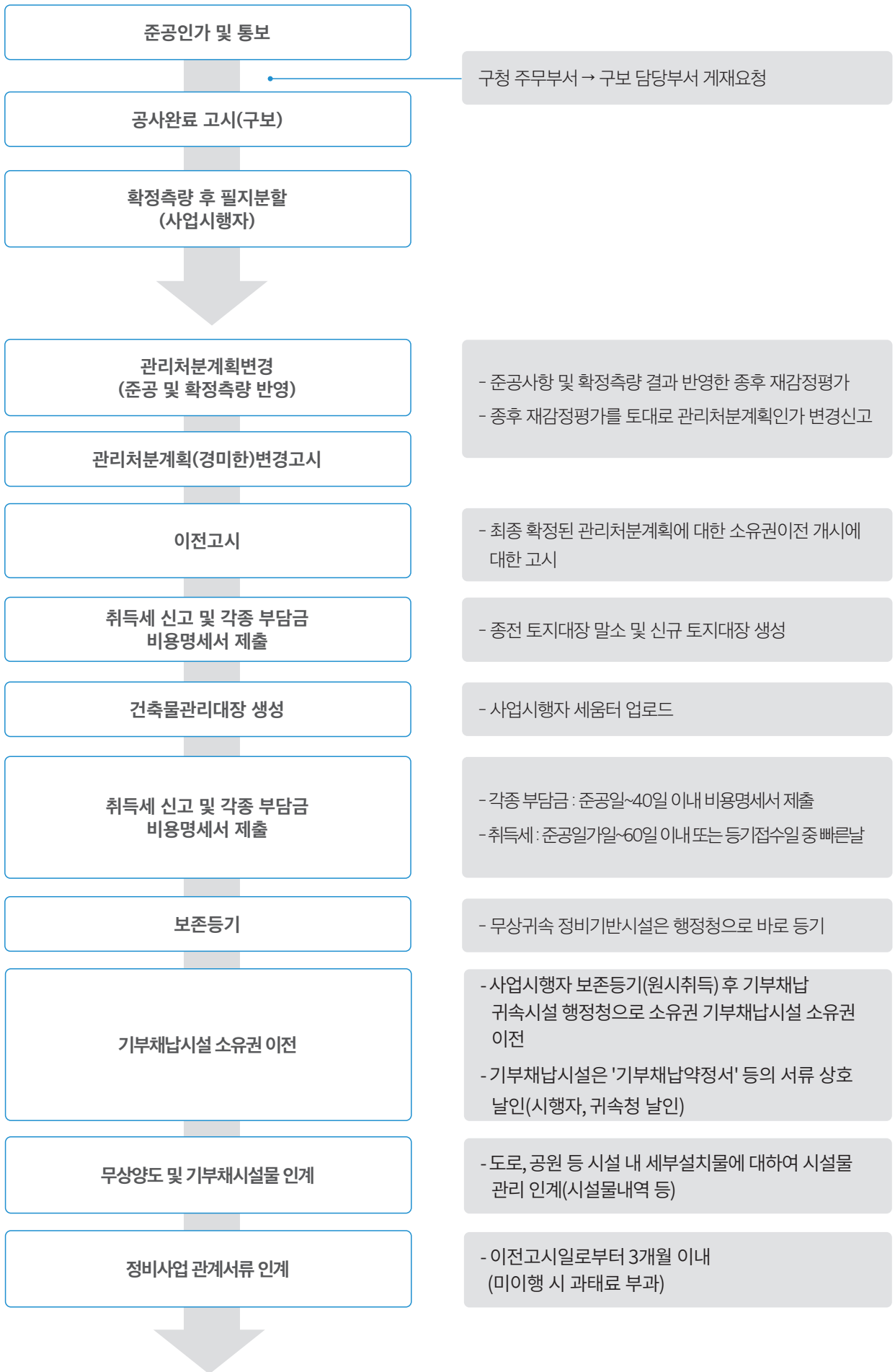
2) 법령의 체계

가) 건축물 등의 사용·수익 : 법 제81조

나) 이주와 이주대책 : 법 제52조, 표준정관 제37조

차. 준공과 이전고시





1) 준공인가(의의)

가) 정비사업 시행으로 완공된 건축물 등이 인가된 사업시행계획대로 건축되어 건축 행정 목적에 적합한지를 확인하고 준공인가증을 교부함으로써 그 건축물 등을 사용 수익할 수 있게 하는 행정처분

(1) 법적 효과

- 건축물 등의 사용·수익 가능
- 정비구역 해제
- 관련 인·허가 등의 의제
- 이전고시 가능
- 적법한 건축물 등으로 간주되는 효력은 불발생

2) 이전고시(의의)

가) 정비조합등 사업시행자가 정비사업으로 조성된 대지 및 건축물 등의 소유권을 관리처분계획에서 정한 바에 따라 분양받을 자에게 이전하는 집행행위

(1) 이전고시의 요건

- 준공인가
- 관리처분계획
- 토지소유권의 확보

(2) 이전고시의 법적 효과

- 소유권의 변동
- 대지 또는 건축물에 대한 권리의 이전
- 청산금 절차의 개시

3) 조합의 해산과 청산(의의)

가) 해산 : 도시정비법이 인정한 정비조합의 법인격을 소멸시키는 것

나) 청산 : 조합이 해산한 이후 잔존하는 법률관계를 처리하는 것을 의미

다) 해산의 법적 효과 : 조합은 잔존하는 법률관계를 종결하는 청산이 종결됨으로써 그 법인격을 상실하게 됨

라) 법적 규율의 공백과 문제점

4) 법령의 체계

가) 정비사업의 준공인가와 법적 효과

- (1) 준공인가(법 제83조)
- (2) 준공인가 전 사용허가(시행령 제75조)
- (3) 준공인가등에 따른 정비구역의 해제(법 제84조)
- (4) 공사완료에 따른 관련 인·허가 등의 의제(법 제85조)

나) 이전고시

- (1) 이전고시 등(법 제86조)
- (2) 대지 및 건축물에 대한 권리의 확정(법 제87조)

- (3) 등기절차 및 권리변동의 제한(제88조)
- (4) 이전고시에 따른 등기신청(도시정비등기규칙 제5조)

다) 청산금

- (1) 청산금 등(법 제89조)
- (2) 청산기준 가격의 평가(시행령 제76조), 청산금의 징수방법 등(법 제90조)

1.6. 정비사업의 비용부담 등 기타

가. 비용부담의 원칙과 부담금

1) 정비사업 비용의 부담

- 가) 비용부담의 원칙(사업시행자 부담의 원칙)
- 나) 예외(특별한 규정이 있는 경우)

2) 부과금(의의)

- (1) 사업비용을 조달하기 위해 조합이 조합원들에게 분담시키는 금액
- (2) 사업시행자는 토지등소유자로부터 사업시행에 따른 비용과 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수
- (3) 부과금 부과 방법
 - 정비사업비는 총회의결을 거쳐 부과할 수 있으며, 추후 사업시행구역안의 토지 및 건축물 등의 위치·면적·이용상황·환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 관리처분계획에 따라 공정하게 금액을 조정하여야 한다.
- (4) 부과금 징수
 - 조합은 납부기한 내에 정비사업비를 납부하지 아니한 조합원에 대하여 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 내에서 연체료를 부과할 수 있으며 법 제61조제4항의 규정에 따라 시장·군수에게 정비사업비의 징수를 위탁할 수 있다.

3) 법령의 체계

- (1) 비용부담의 원칙(법 제92조)
- (2) 비용의 조달 (법 제93조) : 부과금의 징수

[도시정비법상 각종 부담금 등의 비교]

구분	재개발사업	재건축사업
분담금	제72조제1항	분양대상자별 분담금
청산금	제89조제1항	아파트를 분양받은 자들에 국한해 설계되어 있다는 점에서 과부족분의 정산에 가깝고, 보상금조항이라 보기 어렵다
부과금	제93조제1항	사업비용을 조달하기 위해 조합이 조합원들에게 분담시키는 금액

나. 정비기반시설 무상양도 및 기부채납 등

1) 정비기반시설 무상양도(의의)

가) 민간 사업시행자가 정비사업 시행으로 새로이 설치한 기반시설은 국가 또는 지자체에게 무상으로 귀속되는데, 용도가 폐지되는 정비기반시설은 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당한 범위 내에서 사업시행자에게 무상으로 양도되는 것.

나) 무상양도의 요건

(1) 정비구역 내 폐지되는 정비기반시설

다) 유상매입의 쟁점

(1) 무상양도되지 않은 부분 : 유상매입, 유상매입의 범위 및 시점

라) 기부채납(의의)

(1) 국가 또는 지방자치단체가 무상으로 사유재산을 받아들이는 것을 말하며, 여기서 기부(寄附)는 민법상의 증여이고, 채납(採納)은 가려서 받아들인다는 승낙을 의미

마) 법령의 체계

(1) 정비기반시설의 무상양도(법 제52조제1항제2호, 제97조)

(2) 국공유재산의 처분 등(법 제98조), 국·공유지의 무상양여 등(법 제101조)

(3) 기반시설의 기부채납 기준(법 제51조)

다. 정보공개 및 자료열람 등(정비사업정보모방 시스템 관리)

1) 정보공개(의의)

가) 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원, 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)는 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

2) 공개의무 위반에 대한 벌칙

가) 도시정비법은 제124조 제1항을 위반하여 정비사업시행과 관련한 서류 및 자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하지 아니하거나 이를 위반하여 조합원 또는 토지등소유자의 열람·복사 요청에 응하지 아니하는 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원은 1년이하 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있다.

3) 관련 자료의 보관 및 인계(관련 자료 보관의무)

가) 추진위원장·정비사업전문관리업자 또는 사업시행자는 도시정비법에 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.

4) 관련 자료의 인계 의무

가) 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다(법 제125조 제2항).

5) 법령의 체계

가) 관련 자료의 공개(법 제124조), 관련 자료의 보관 및 인계(법 제125조)



제 2 편
정비사업의
현 황

제1절 정비사업의 총괄

- 1. 1. 재개발사업 현황
 - 가. 주택정비형 재개발사업
 - 나. 도시정비형 재개발사업
- 1. 2. 재건축사업 현황
 - 가. 공동주택 재건축사업
 - 나. 단독주택 재건축사업
- 1. 3. 재정비촉진지구 내 주택정비형 재개발사업
- 1. 4. 주거환경사업
 - 가. 주거환경개선사업 추진현황
 - 나. 주거환경관리사업 추진현황

제2절 정비사업 시행 현황

- 2. 1. 사업 유형별 사업 시행 총괄
- 2. 2. 정비사업별 시행개요
 - 가. ~ 처. 북아현1-1구역 재정비촉진사업 등 22개 구역

정비사업의 현황

제1절 정비사업의 총괄

- 정비사업 총 94건(사업완료: 65건, 사업시행 등: 29건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	시행단계	위치	면적(m ²)	사업유형
1	남가좌3	준공	남가좌동 105 일대	3,430	주택정비형 재개발
2	남가좌5	준공	남가좌동 79 일대	2,500	주택정비형 재개발
3	남가좌6	준공	남가좌동 200 일대	48,014	주택정비형 재개발
4	남가좌7	준공	남가좌동 237 일대	49,393	주택정비형 재개발
5	남가좌8	준공	남가좌동 260 일대	28,361	주택정비형 재개발
6	냉천	준공	냉천동 72 일대	12,949	주택정비형 재개발
7	충정로냉천	준공	충정로2가 65, 냉천동 75 일대	43,983	주택정비형 재개발
8	대현1	준공	대현동 61 일대	41,642	주택정비형 재개발
9	대현2	준공	대현동 56 일대	6,628	주택정비형 재개발
10	북가좌1	준공	북가좌동 145 일대	34,425	주택정비형 재개발
11	북가좌2	준공	북가좌동 100 일대	27,836	주택정비형 재개발
12	북아현2	준공	북아현동 113 일대	12,602	주택정비형 재개발
13	연희	준공	연희동 산5 일대	14,874	주택정비형 재개발
14	연희1	관리처분	연희동 533 일대	55,173	주택정비형 재개발
15	연희3	준공	연희동 182 일대	168,070	주택정비형 재개발
16	영천	준공	영천동 163일대	38,295	주택정비형 재개발
17	영천	관리처분	영천동 69-20 일대(지구단위)	11,154	주택정비형 재개발
18	현저3	준공	현저동 746 일대	116,482	주택정비형 재개발
19	현저4	준공	현저동 104 일대	66,289	주택정비형 재개발
20	홍은4-1	준공	홍은동 산1-59 일대	15,300	주택정비형 재개발
21	홍은5-1	준공	홍은동 71 일대	45,277	주택정비형 재개발
22	홍은5-2	준공	홍은동 71-2000 일대	24,998	주택정비형 재개발
23	홍은5-3	준공	홍은동 148 일대	78,609	주택정비형 재개발

24	홍은5-4	준공	홍은동 71 일대	8,499	주택정비형 재개발
25	홍은6	준공	홍은동 266 일대	19,468	주택정비형 재개발
26	홍은10	준공	홍은동 177 일대	15,572	주택정비형 재개발
27	홍은12	준공	홍은동 450 일대	26,422	주택정비형 재개발
28	홍은13	관리처분	홍은동 11-111 일대	47,219	주택정비형 재개발
29	홍은14	준공	홍은동 19-19 일대	23,020	주택정비형 재개발
30	홍제1	준공	홍제3동 산1-33 일대	50,200	주택정비형 재개발
31	홍제2	준공	홍제동 156 일대	49,388	주택정비형 재개발
32	홍제3	준공	홍제동 12 일대	61,274	주택정비형 재개발
33	홍제4	준공	홍제동 165 일대	54,694	주택정비형 재개발
34	홍제6	준공	홍제동 369 일대	35,874	주택정비형 재개발
35	홍제9-1	준공	홍제동 82 일대	45,814	주택정비형 재개발
36	홍제11	준공	홍제동 308 일대	32,874	주택정비형 재개발
37	홍제13-1	준공	홍제동 273 일대	5,300	주택정비형 재개발
38	홍제14	준공	홍제동 43 일대	22,592	주택정비형 재개발
39	홍제3	착공	홍제동 270 일대	58,367	주택정비형 재개발
40	홍은1	착공	홍은동 104-4일대	19,070	재건축(단독)
41	남가좌1	준공	남가좌동 369-10 일대	63,372	재건축(단독)
42	홍제1	착공	홍제동 57-5 일대	39,193	재건축(단독)
43	홍은2	착공	홍은동 338-5 일대	33,199	재건축(단독)
44	연희1	준공	연희동 711 일대	19,467	재건축(단독)
45	홍은3	준공	홍은동 17-16 일대	11,006	재건축(단독)
46	홍제동무궁화단지	준공	홍제동 451-13 일대	14,752	재건축(단독)
47	홍은5	건축심의	홍은동 277-45 일대	34,817	재건축(단독)
48	홍은6	준공	홍은동 13-25 일대	13,078	재건축(단독)
49	홍제3	사업시행	홍제동 104-41 일대	27,285	재건축(단독)
50	북가좌6	건축심의	북가좌동 372-1 일대	104,656	재건축(단독)
51	가재울1	준공	북가좌동 75 일대	19,782	(촉)재개발
52	가재울2	준공	남가좌동 240 일대	26,117	(촉)재개발
53	가재울3	준공	북가좌동 144 일대	242,710	(촉)재개발
54	가재울4	준공	남가좌동 155 일대	284,638	(촉)재개발
55	가재울5	준공	남가좌동 175 일대	53,028	(촉)재개발
56	가재울6	준공	남가좌동 224 일대	48,288	(촉)재개발
57	가재울7	추진위	북가좌동 80 일대	78,640	(촉)재개발
58	가재울8	관리처분	남가좌동 289-54 일대	13,180	(촉)도시환경정비
59	가재울9	구역지정	남가좌동 295-5 일대	3,007	(촉)도시환경정비

60	북아현1-1	착공	북아현동 1-954 일대	77,826	(촉)재개발
61	북아현1-2	준공	북아현동 174 일대	60,336	(촉)재개발
62	북아현1-3	준공	북아현동 158-1 일대	106,646	(촉)재개발
63	북아현2	사업시행	북아현동 520 일대	124,270	(촉)재개발
44	북아현3	사업시행	북아현동 3-66 일대	263,101	(촉)재개발
65	홍제2	조합	홍제동 294-50 일대	3,069	(촉)도시환경정비
66	서-서3-01	준공	미근동 257 일대	3,118	도시정비형 재개발
67	서-서3-02	준공	미근동 267 일대	4,827	도시정비형 재개발
68	마포로4-01	구역지정	북아현동 883 일대	2,815	도시정비형 재개발
99	마포로4-02	구역지정	북아현동 784 일대	2,250	도시정비형 재개발
70	마포로4-03-1	준공	충정로3가 476 일대	4,084	도시정비형 재개발
71	마포로4-03-2	준공	충정로3가 63-1 일대	2,555	도시정비형 재개발
72	마포로4-04-1	준공	충정로3가 470 일대	4,636	도시정비형 재개발
73	마포로4-04-2	준공	충정로3가 193 일대	4,406	도시정비형 재개발
74	마포로4-05	구역지정	충정로3가 190-5 일대	2,805	도시정비형 재개발
75	마포로4-06-1	준공	충정로2가 191 일대	2,722	도시정비형 재개발
76	마포로4-06-2	준공	충정로2가 192 일대	2,049	도시정비형 재개발
77	마포로4-07	구역지정	충정로2가 78 일대	5,455	도시정비형 재개발
78	마포로4-08	준공	충정로3가 222 일대	4,635	도시정비형 재개발
79	마포로4-09-1	준공	미근동 332 외 3필지	2,204	도시정비형 재개발
80	마포로4-09-2	준공	미근동 163 일대	1,148	도시정비형 재개발
81	마포로5-01	준공	충정로3가 463 일대	3,413	도시정비형 재개발
82	마포로5-02	추진위	충정로3가 250-70 일대	4,566	도시정비형 재개발
83	마포로5-03	구역지정	충정로3가 360-25 일대	1,971	도시정비형 재개발
84	마포로5-04	구역지정	중근당빌딩 (존치)	3,748	도시정비형 재개발
85	마포로5-05	준공	충정로3가 464 일대	3,079	도시정비형 재개발
86	마포로5-06-1	준공	충정로3가 465 일대	3,074	도시정비형 재개발
87	마포로5-06-2	준공	합동 117, 충정로3가 468 일대	3,813	도시정비형 재개발
88	마포로5-07	준공	합동 116 일대	3,832	도시정비형 재개발
89	마포로5-08	구역지정	합동 21-1 일대	3,775	도시정비형 재개발
90	신촌지역 1구역-1	구역지정	창천동 30-10 일대	683	도시정비형 재개발
91	신촌지역 1구역-2	구역지정	창천동 30-8 일대	1,407	도시정비형 재개발
92	신촌지역 2구역-1	구역지정	창천동 18-46 일대	372	도시정비형 재개발
93	신촌지역 2구역-2	구역지정	창천동 18-36 일대	1,557	도시정비형 재개발
94	신촌 지역2구역-3	구역지정	창천동 18-49일대	580	도시정비형 재개발

1. 1. 재개발사업 현황

가. 주택정비형 재개발사업

1) 사업시행 (총 39건 - 완료 35건, 사업시행 4건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	시행단계	위치	구역면적(m ²)	비고
1	남가좌3	준공	남가좌동 105 일대	3,430	주택정비형 재개발
2	남가좌5	준공	남가좌동 79 일대	2,500	주택정비형 재개발
3	남가좌6	준공	남가좌동 200 일대	48,014	주택정비형 재개발
4	남가좌7	준공	남가좌동 237 일대	49,393	주택정비형 재개발
5	남가좌8	준공	남가좌동 260 일대	28,361	주택정비형 재개발
6	냉천	준공	냉천동 72 일대	12,949	주택정비형 재개발
7	대현1	준공	대현동 61 일대	41,642	주택정비형 재개발
8	대현2	준공	대현동 56 일대	6,628	주택정비형 재개발
9	북가좌1	준공	북가좌동 145 일대	34,425	주택정비형 재개발
10	북가좌2	준공	북가좌동 100 일대	27,836	주택정비형 재개발
11	북아현2	준공	북아현동 113 일대	12,602	주택정비형 재개발
12	연희	준공	연희동 산5 일대	14,874	주택정비형 재개발
13	연희1	관리처분	연희동 533 일대	55,173	주택정비형 재개발
14	연희3	준공	연희동 182 일대	168,070	주택정비형 재개발
15	영천	준공	영천동 163 일대	38,295	주택정비형 재개발
16	영천	관리처분	영천동 69-20 일대	11,154	주택정비형 재개발
17	충정로냉천	준공	충정로2가 65, 냉천동 75 일대	43,983	주택정비형 재개발
18	현저3	준공	현저동 746 일대	116,482	주택정비형 재개발
19	현저4	준공	현저동 104 일대	66,289	주택정비형 재개발
20	홍은10	준공	홍은동 177 일대	15,572	주택정비형 재개발
21	홍은12	준공	홍은동 450 일대	26,422	주택정비형 재개발
22	홍은13	착공	홍은동 11-111 일대	47,219	주택정비형 재개발
23	홍은14	준공	홍은동 19-19 일대	23,020	주택정비형 재개발
24	홍은4-1	준공	홍은동 산1-59 일대	15,300	주택정비형 재개발
25	홍은5-1	준공	홍은동 71 일대	45,277	주택정비형 재개발
26	홍은5-2	준공	홍은동 71-2000 일대	24,998	주택정비형 재개발
27	홍은5-3	준공	홍은동 148 일대	78,609	주택정비형 재개발

28	홍은5-4	준공	홍은동 71 일대	8,499	주택정비형 재개발
29	홍은6	준공	홍은동 266 일대	19,468	주택정비형 재개발
30	홍제1	준공	홍제3동 산1-33 일대	201,680	주택정비형 재개발
31	홍제11	준공	홍제동 308 일대	32,874	주택정비형 재개발
32	홍제13-1	준공	홍제동 273 일대	5,300	주택정비형 재개발
33	홍제14	준공	홍제동 43 일대	22,592	주택정비형 재개발
34	홍제2	준공	홍제동 156 일대	49,388	주택정비형 재개발
35	홍제3	준공	홍제동 12 일대	61,274	주택정비형 재개발
36	홍제3	착공	홍제동 270 일대	58,367	주택정비형 재개발
37	홍제4	준공	홍제동 165 일대	54,694	주택정비형 재개발
38	홍제6	준공	홍제동 369 일대	35,874	주택정비형 재개발
39	홍제9-1	준공	홍제동 82 일대	45,814	주택정비형 재개발

2) 신속통합기획 재개발사업 후보지(2건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명(가칭)	면적(m ²)	비고
1	홍은동 8-400 일대	71,860	'13.10. 자진해제 구역
2	남가좌2동 337-8 일대	76,569	신규지역

3) 해제구역(5건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	정비예정구역/ 정비구역	해제일자	면적(m ²)	해제방식
1	홍은28	홍은동 8-1093 일대	'09.03.19/미지정	2012-08-16	24,000	자진해제
2	홍은27	홍은동 8-400 일대 (신통후보지)	'11.10.20(변경)/미지정	2013-10-31	100,000	자진해제
3	홍은8	홍은동 11-320 일대	'09.12.5/'11.6.23	2014-11-13	33,923	자진해제
4	홍제4	홍제동 8-50 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	23,000	일몰제
5	합23	합동 28-1 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	10,000	일몰제

나. 도시정비형 재개발사업

1) 도시정비형 재개발사업 현황(총 29건, 완료 16건, 시행중 13건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	시행단계	위치	구역면적(m ²)	사업방법
1	마포로4-01	구역지정	북아현동 883 일대	2,815	도시정비형 재개발
2	마포로4-02	구역지정	북아현동 784 일대	2,250	도시정비형 재개발
3	마포로4-03-1	준공	충정로3가 476 일대	4,084	도시정비형 재개발
4	마포로4-03-2	준공	충정로3가 63-1 일대	2,555	도시정비형 재개발
5	마포로4-04-1	준공	충정로3가 470 일대	4,636	도시정비형 재개발
6	마포로4-04-2	준공	충정로3가 193 일대	4,406	도시정비형 재개발
7	마포로4-05	구역지정	충정로3가 190-5 일대	2,805	도시정비형 재개발
8	마포로4-06-1	준공	충정로2가 191 일대	2,722	도시정비형 재개발
9	마포로4-06-2	준공	충정로2가 192 일대	2,049	도시정비형 재개발
10	마포로4-07	구역지정	충정로2가 78 일대	5,455	도시정비형 재개발
11	마포로4-08	준공	충정로3가 222 일대	4,635	도시정비형 재개발
12	마포로4-09-1	준공	미근동 332 외 3필지	2,204	도시정비형 재개발
13	마포로4-09-2	준공	미근동 163 일대	1,148	도시정비형 재개발
14	마포로5-01	준공	충정로3가 463 일대	3,413	도시정비형 재개발
15	마포로5-02	추진위	충정로3가 250-70 일대	4,566	도시정비형 재개발
16	마포로5-03	구역지정	충정로3가 360-25 일대	1,971	도시정비형 재개발
17	마포로5-04	구역지정	중근당빌딩(존치)	3,748	도시정비형 재개발
18	마포로5-05	준공	충정로3가 464 일대	3,079	도시정비형 재개발
19	마포로5-06-1	준공	충정로3가 465 일대	3,074	도시정비형 재개발
20	마포로5-06-2	준공	합동 117, 충정로3가 468 일대	3,813	도시정비형 재개발
21	마포로5-07	준공	합동 116 일대	3,832	도시정비형 재개발
22	마포로5-08	구역지정	합동 21-1 일대	3,775	도시정비형 재개발
23	서대문-서3-1	준공	미근동 257 일대	3,118	도시정비형 재개발
24	서대문-서3-2	준공	미근동 267 일대	4,827	도시정비형 재개발
25	신촌지역 1구역-1	구역지정	창천동 30-10 일대	683	도시정비형 재개발
26	신촌지역 1구역-2	구역지정	창천동 30-8 일대	1,407	도시정비형 재개발
27	신촌지역 2구역-1	구역지정	창천동 18-46 일대	372	도시정비형 재개발
28	신촌지역 2구역-2	건축심의	창천동 18-36 일대	1,557	도시정비형 재개발
29	신촌지역 2구역-3	구역지정	창천동 18-49일대	580	도시정비형 재개발

2) 재정비촉지구내 도시정비형 재개발사업 (존치정비 : 1건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

자치구	구역명(가칭)	면적(m ²)
서대문구	홍제3구역(촉진지구)	6,506

1. 2. 재건축사업 현황

가. 공동주택 재건축사업('22년 6월 통계자료에 현황자료 없음)

나. 단독주택 재건축사업

1) 사업 시행 (총 11건 - 완료 8건, 시행 3건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	사업시행방식	사업방법	시행단계	위치(대표지번)	구역면적(m ²)
1	남가좌1	조합	재건축(단독)	준공	남가좌동 369-10 일대	63,372
2	북가좌6	사업대행자(신탁)	재건축(단독)	조합	북가좌동 372-1 일대	104,656
3	연희1	조합	재건축(단독)	준공	연희동 711 일대	19,467
4	홍은1	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 104-4 일대	19,070
5	홍은2	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 338-5 일대	33,199
6	홍은3	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 17-16 일대	11,006
7	홍은5	조합	재건축(단독)	조합	홍은동 277-45 일대	34,817
8	홍은6	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 13-25 일대	13,078
9	홍제1	조합	재건축(단독)	준공	홍제동 57-5 일대	39,193
10	홍제3	조합	재건축(단독)	관리처분	홍제동 104-41 일대	27,285
11	홍제 무궁화단지	조합	재건축(단독)	준공	홍제동 451-13 일대	14,752

2) 정비구역 지정 해제 (총 14건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	정비예정구역/ 정비구역	해제일자	면적(m ²)	해제 방식
1	홍은23	홍은동 10-213 일대	'06.03.23/미지정	2012-08-16	34,000	토지등30%이상 요청
2	홍제4	홍제동 266-211 일대	'06.03.23/'10.04.15	2012-08-16	13,000	토지등30%이상 요청
3	북가좌1	북가좌동 340-30 일대	'06.03.23/'10.06.10	2012-08-16	21,000	토지등30%이상 요청
4	홍제24	홍제동 266 일대	'10.11.25/미지정	2013-01-31	29,000	토지등30%이상 요청
5	홍은10	홍은동 400-6 일대	'06.3.24/미지정	2013-01-31	19,000	지정목적 미달성
6	-	홍제동 360 일대	'11.10.20/미지정	2013-04-18	79,000	토지등30%이상 요청
7	홍제2	홍제동 131-2 일대	'06.03.17/'07.08.23	2014-07-03	16,139	추진위 해산
8	남가좌11	남가좌동 337-6 일대	'06.03.23/미지정	2015-07-09	19,000	일몰제
9	연희15	연희동 723-10 일대	'11.10.20/미지정	2015-07-09	38,000	일몰제
10	남가좌12	남가좌동 329-7 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	25,000	지정목적 미달성
11	북가좌3	북가좌동 273-8 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	14,000	지정목적 미달성
12	북가좌4	북가좌동 322-1 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	50,000	지정목적 미달성
13	홍은22	홍은동 411-3 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	117,000	지정목적 미달성
14	북가좌2	북가좌동 291-1 일대	06.03.23/10.03.26	2017-03-30	72,000	지정목적 미달성

1. 3. 재정비촉진지구 내 주택정비형 재개발사업 현황

가. 예정구역(해당없음)

나. 재정비촉진지구 (주택정비형)재개발 사업(총계: 12건, 준공: 9건, 시행중: 3건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	면적(m ²)	사업방법	시행단계
1	가재울1	북가좌동 75 일대	19,782	(촉)재개발	준공
2	가재울2	남가좌동 240 일대	26,117	(촉)재개발	준공
3	가재울3	북가좌동 144 일대	242,710	(촉)재개발	준공
4	가재울4	남가좌동 155 일대	284,638	(촉)재개발	준공
5	가재울5	남가좌동 175 일대	53,028	(촉)재개발	준공
6	가재울6	남가좌동 224 일대	48,288	(촉)재개발	준공
7	가재울7	북가좌동 80 일대	78,640	(촉)재개발	조합
8	북아현1-1	북아현동 1-954 일대	77,826	(촉)재개발	준공(부분준공)
9	북아현1-2	북아현동 174 일대	60,336	(촉)재개발	준공
10	북아현1-3	북아현동 158-1 일대	106,646	(촉)재개발	준공
11	북아현2	북아현동 520 일대	122,776	(촉)재개발	사업시행
12	북아현3	북아현동 3-66 일대	272,482	(촉)재개발	사업시행

다. 정비구역 지정 해제(총 8건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	정비예정구역/ 정비구역	해제일자	면적(m ²)	해제 방식
1	홍은28	홍은동 8-1093 일대	'09.03.19/미지정	2012-08-16	24,000	자진해제
2	홍은27	홍은동 8-400 일대	'11.10.20(변경)/ 미지정	2013-10-31	100,000	자진해제
3	홍은8	홍은동 11-320 일대	'09.12.5/'11.6.23	2014-11-13	33,923	자진해제
4	홍제4	홍제동 8-50 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	23,000	일몰제
5	합23	합동 28-1 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	10,000	일몰제
6	홍제5준치정비	홍제동 165-2 일대	'10.12.16/미지정	2013-03-28	5,691	촉진계획 변경
7	홍은1	홍은동 48-149 일대(공공/1차)	-/'08.12.18	2016-07-28	11,563.6	조합해산
8	홍제1	홍제동 298-9 일대	-/'10.05.20	2017-03-30	42,085	조합해산

1. 4. 주거환경사업 현황

가. 주거환경개선사업 추진현황

1) 구역지정 된 6개소 중 준공된 구역은 4개소이며, 시행중인 구역은 2개

(현지개량방식, '17. 05. 기준)

연번	구역명	시행단계	구역지정일	기반시설 준공일	투자비 (단위 :백만원)	비고
1	연희1	준공	1990-12-22	2005-11-24	12,127	
2	홍제4-1	준공	1989-12-30	2005-11-20	-	
3	홍은2-1	준공	1990-05-14	2005-12-30	2,898	
4	홍은2-2	시행중	1990-06-08	진행중(70%)	20,544	
5	현저2	시행중	2007-10-04	진행중(20%)	13,717	
6	창천	준공	1989-12-30	2008-02-28	5,300	

나. 주거환경관리사업 추진현황

1) 서대문의 주거환경관리사업 현황을 살펴보면, 2011년 이전부터 2017년도까지 5개소가 구역지정 됨

2) 구역지정 된 5개소 중 완료된 구역은 1개소이며, 계획수립 중인 구역 3개소, 후보지 구역 1개소로 구분됨

(‘17. 05. 기준)

연번	마을명	면적(m)	지역지구	특성	추진현황	비고
1	북가좌동	43,560	2, 3종 일반	재건축 해제('10.02)	완료('13.12)	'11년 이전 선정
2	햇빛마을	34,000	1종 일반	재건축해제지역('12.08)	계획수립	'13년 선정
3	은마루	24,000	1, 2종 일반	재개발해제지역('12.08)	계획수립	'13년 선정
4	홍제문화마을	37,000	1, 2종 일반	일반지역(구릉지)	계획수립	'14년 선정
5	-	52,000	-	일반지역	후보지	'17년 선정

제2절 정비사업 시행 현황(2022. 12.)

2.1. 사업 유형별 사업 시행 총괄

가. 총 22건 - 재개발/16건, 재건축/6건

사업 유형	구역명	추진 단계	비고
재개발 (16)	① 북아현1-1구역(재축)	건물사용승인('22.4)	
	② 북아현2구역(재축)	사업시행계획 인가('09.12)	
	③ 북아현3구역(재축)	사업시행계획 인가('11.9)	
	④ 가재울3구역(재축)	사업완료('12.10)	
	⑤ 가재울4구역(재축)	사업완료('16.10)	
	⑥ 가재울7구역(재축)	조합설립 인가('22.8)	
	⑦ 가재울8구역(재축/도시)	착공('22.11)	
	⑧ 가재울9구역(좌원상가)	정비구역 지정('21.5)	
	⑨ 모래내·서중시장(시장)	준공인가('22.7)	
	⑩ 영천구역	착공('22.11)	
	⑪ 연희1구역	관리처분인가('19.5)	
	⑫ 흥제3구역	준공인가('21.12)	
	⑬ 흥은13구역	착공('21.7)	
	⑭ 서부중앙시장(시장)	관리처분계획 인가('08.2)	
	⑮ 신촌2-2지구(도시)	사업시행계획 인가('22.8)	
	⑯ 흥제2구역(재축/도시)	조합설립 인가('15.5)	
재건축 (6)	⑰ 흥제1구역	착공('19.7)	
	⑱ 흥제3구역	관리처분계획 인가('22.7)	
	⑲ 흥은1구역	준공인가('22.12)	
	⑳ 흥은2구역	준공인가('22.11)	
	㉑ 흥은5구역	조합설립 인가('10.6)	
	㉒ 북가좌6구역	조합설립 인가('20.2)	

2.2. 정비사업별 시행개요

가. 북아현 1-1, 2, 3 재정비촉진지구(공동부분) 개발계획

1) 개발계획

가) 기본목표

목 표	친환경녹색문화타운		
개발 계획 기본 방향	환경친화도시	문화친화도시	인간친화도시
	<ul style="list-style-type: none"> • 환경우위요소의 적극적 활용과 획기적 공원 확충으로 숲속의 도시 조성 • 내·외부 경관으로의 조망권 확보 • 주변 공원·녹지들 간의 광역적 연계체계 확보 • 가로·건축물 경관의 이미지 개선으로 매력적 도시조성 • 다양한 기능과 형태의 차별적 오픈스페이스 조성으로 명소화 • 그린인프라 구축에 의한 지속가능한 Recycling 도시조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 풍부한 교육자원을 활용하여 대학과 지역이 함께하는 공동체 건설 • 유서깊은 종교시설의 존치 검토로 지역성 및 기존 커뮤니티 보호 • 대학, 종교시설 등 사회적 멘토 기능의 지역사회기여방안 도입 • 지역특성을 살리고 차별화 할 수 있는 문화의 거리 및 지구조성 • 다양한 문화시설 확충으로 주민들의 문화체험 확대 • 문화시설의 복합화와 네트워크화 	<ul style="list-style-type: none"> • 소생활권 중심의 주민간 소통과 공동체 의식 함양을 위한 커뮤니티 단위의 공간계획 • 편리하고 안전한 생활영위를 위하여 계획대상지를 중심으로 인근 생활권 전체를 대상으로 기반시설 개선 • 다양한 계층 및 세대가 더불어 사는 공간조성 • 주거기능 외에도 상업·공공기능 등이 잘 조화된 복합도시조성 • 커뮤니티 간 원활한 교류가 가능한 보행중심의 교통체계 확립

나) 기본방향

- (1) 서북권의 주거, 문화, 복지기능이 조화된 신주거 중심지로 개발하고 역세권 중심의 도시 공간구조 개편
- (2) 안산의 자연환경과 연계된 “자연친화형도시”, 지구내 교육시설과 연계한 “교육문화도시”, 다양한 계층의 커뮤니티를 위한 “인간친화형도시” 조성을 통해 「친환경녹색문화타운」을 목표로 함

2) 사업계획

가) 계획기준

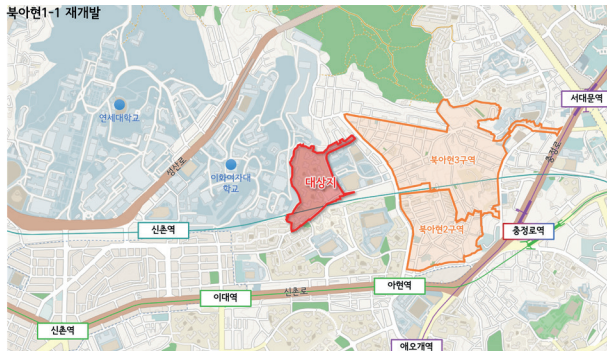
Clean (청정도시)	Culture (문화도시)	Community (이웃과 교류하는 도시)
<ul style="list-style-type: none"> • 지속가능한 환경친화적 토지이용, 생태적 환경조성 • 녹색교통 및 정보 통신망 구축 • 에너지 및 자원의 이용 	<ul style="list-style-type: none"> • 인간행태와 도시환경과의 조화 • 일상 문화 중심의 도시 • 도시의 문화성제고, 전체적 조화 추구 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민 간의 소통이 원활한 도시 • 사회통합 및 사회적 갈등 해소 • 자기만족도 제고

나. 북아현1-1재정비촉진구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 북아현동 1-954번지 일대
2. 구역면적	77,825.5㎡
3. 사업규모	아파트 16개동 1,226세대(분양 992 / 임대 234)
4. 사업방식	주택정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경위

기본계획 수 립	정비구역 지 정	추진위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	준공인가
-	'08.02.05.	'05.06.03.	'08.04.29.	'09.06.24.	'16.06.30.	'17.12.29.	'23.06.07.

4) 대상지 현황

(1) 용도지역·지구

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고	
합계	77,825.5	100	-	
주거지역	1종일반주거지역	5,340	6.9	-
	2종일반주거지역(7층)	5,363	7.0	-
	2종일반주거지역(12층)	66,633.5	85.5	-
	3종일반주거지역	489	0.6	-
	준주거지역	-	-	-
상업지역	근린상업지역	-	-	-

5) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계	-	77,825.5	100	-
정비기반 시설 등	소계	23,806	30.9	-
	도로	11,009	14.3	-
	녹지	11,455	14.9	-
	공공공지	1,342	1.7	-
	공공청사	-	-	-
	문화복지시설	-	-	-
	체육시설	-	-	-
택 지	소계	53,214	69.1	-
	1-1-1	46,923	60.9	-
	1-1-2	3,855	5.0	-
	1-1-3	2,436	3.2	-

나) 교통처리계획

(1) 기본구상

- 광역적 교통연계체계를 고려하여 신촌로, 충정로 주간선로에서 3개의 연결 도로망체계 구축
- 기존 북아현길(15m→25m) 확장, 내부접근 간선기능 부여
- 생활권 전체를 서비스하는 순환환상형 골격 구상
- 도로망의 명확한 위계 설정으로 교통소통의 원활화 도모
- 구릉지 특성 반영한 도로망 패턴의 곡선화와 레벨 극복

다) 공원·녹지계획

(1) 기본계획

- 안산 도시자연공원과 연계된 녹지중심의 공원 조성
- 다양한 계층이 이용할 수 있는 공간 계획
- 균형있는 공원조성과 녹지벨트 조성

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3m²중 큰 면적 이상 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

구 분		내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 3m ²	계획세대수	4,776세대	19,617.3m ²
	공원면적	14,328.0m ²	
구역면적의 5%	구역면적	272,481.8m ²	
	공원면적	13,624.09m ²	

라) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 수요를 감안하여 전체지역에 균형적으로 적정 배치될 수 있도록 하고, 사업유형 및 밀도계획과 연계하여 도시환경조성 유도 수단으로 활용토록 계획
- 북아현 중생활권, 동별 소생활권 등 생활권 단위를 고려하여 위계적이고 체계적인 편의시설 설치
- 어린이놀이터, 휴게소, 운동장 등은 이용 거리와 안정성을 고려하여 적절히 분산 배치하고 단지 내 보행 동선과 연계되도록 함

마) 건축물 등에 관한 계획

(1) 건축계획 방향

- 녹색문화타운 성격에 부합하는 가로경관 구상
- 보행자 중심의 순환가로체계 및 단지환경 조성
- 지역문화시설을 복합화로 시너지 유도
- 구릉지 지형특성에 조화를 이루는 다양한 건축유형 개발
- 뉴타운 인근지역과의 조화로운 공존 유도

(2) 건축물의 용도 및 건폐율 계획

- 건축물의 주용도 : 공동주택(아파트)
- 건폐율 계획 : 24.91%(60% 이하)

(3) 용적률 계획

- 기준용적률 : 210%, 상한용적률 : 238%

(4) 건축물 높이 계획

- 층수완화 기준
 - 제2종(7층)지역은 평균 11층, 제2종(12층)지역은 평균 16층 적용
 - 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획 시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40% 이내의 범위에서 완화 가능
- 사업지구 층수 및 높이 계획

구 분	기준층수	평균층수	최고층수	가로구역별 최고높이
북아현1구역	평균 16층	17층	20층	103m 이하

(5) 건축물의 배치계획

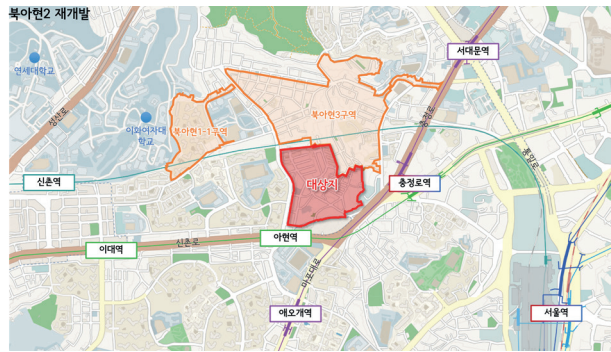
- 건축물 배치는 지구전체의 시설물 배치 차원에서 간선가로변 건축물 정렬 및 지구 내 활동인구의 보행공간 확보를 위해 적정기준 설정
- 커뮤니티가로변은 중, 저층의 주거동을 배치하고 가로활성화를 위한 연도형상가 조성
- 학교, 공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 통경축 및 개방감 등을 고려한 배치 고려

다. 북아현2재정비촉진구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 북아현동 520번지 일대
2. 구역면적	122,776.1m ²
3. 사업규모	아파트 29동 2,320세대(분양 1,919 / 임대 401)
4. 사업방식	주택정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수 립	정비구역 지 정	추진위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	준공인가
-	'08.02.05.	'06.07.12.	'09.03.27.	'09.12.08.	/	/	/

4) 대상지 현황

가) 용도지역 현황

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비고	
합계	122,776.1	100	-	
주거지역	2종일반주거지역(7층)	5,129.5	4.2	-
	2종일반주거지역(12층)	112,268.8	91.4	-
	준주거지역	5,377.8	4.4	-

5) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합계	-	122,776.1	100	-
정비기반 시설 등	소계	31,931.6	26.0	-
	도로	12,228.0	10.0	-
	공원	7,134.8	5.8	-
	학교	9,070.1	7.4	-
	공공청사	3,498.7	2.8	-
	택 지	소계	90,844.5	74.0
2-1		52,377.2	42.7	공동주택 용지
2-2		29,870.5	24.3	공동주택 용지
2-3		2,431.4	2.0	아현성당
2-4		3,077.3	2.5	주상복합 용지
2-5		1,270.8	1.0	구세군교회
2-6		1,817.3	1.5	북아현성결교회

나) 교통처리계획

(1) 기본구상

- 광역적 교통연계체계를 고려하여 신촌로, 충정로 주간선로에서 3개의 연결 도로망체계 구축
- 기존 북아현길(15m→25m) 확장, 내부접근 간선기능 부여
- 생활권 전체를 서비스하는 순환환상형 골격 구상
- 도로망의 명확한 위계설정으로 교통소통의 원활화 도모
- 구릉지 특성 반영한 도로망 패턴의 곡선화와 레벨 극복

다) 공원·녹지계획

(1) 기본계획

- 안산 도시자연공원과 연계된 녹지중심의 공원 조성
- 다양한 계층이 이용할 수 있는 공간 계획
- 균형있는 공원조성과 녹지벨트 조성

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 축진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3㎡중 큰 면적 이상 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

	구 분	내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 3㎡	계획세대수	2,356세대	7,068㎡
	공원면적	7,068㎡	
구역면적의 5%	구역면적	122,776.1㎡	7,068㎡
	공원면적	6,138.8	

라) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 수요를 감안하여 전체지역에 균형적으로 적정 배치될 수 있도록 하고, 사업유형 및 밀도계획과 연계하여 도시환경조성 유도 수단으로 활용토록 계획
- 북아현 중생활권, 동별 소생활권 등 생활권 단위를 고려하여 위계적이고 체계적인 편의시설 설치
- 어린이놀이터, 휴게소, 운동장 등은 이용 거리와 안정성을 고려하여 적절히 분산 배치하고 단지 내 보행 동선과 연계되도록 함

마) 건축물 등에 관한 계획

(1) 건축계획 방향

- 녹색문화타운 성격에 부합하는 가로경관 구상
- 보행자 중심의 순환가로체계 및 단지 환경조성 등 지역문화시설을 복합화로 시너지 유도
- 구릉지 지형특성에 조화를 이루는 다양한 건축유형 개발
- 뉴타운 인근 지역과의 조화로운 공존 유도

(2) 건축물의 용도 및 건폐율 계획

- 건축물의 주용도 : 공동주택(아파트)
- 건폐율 계획 : 60% 이하

(3) 용적률 계획

- 기준용적률 : 210%, 상한용적률 : 260.4%

(4) 건축물 높이 계획

- 층수완화 기준
 - 제2종(7층)지역은 평균 11층, 제2종(12층)지역은 평균 16층 적용을 원칙으로 함
 - 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획 시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40% 이내의 범위에서 완화 가능
- 사업지구 층수 비율
- 사업지구 층수 및 높이 계획

구 분	기준층수	평균층수	최고층수	가로구역별 최고높이
북아현2구역	평균 16층	21층	29층	106.05m 이하

(5) 건축물의 배치계획

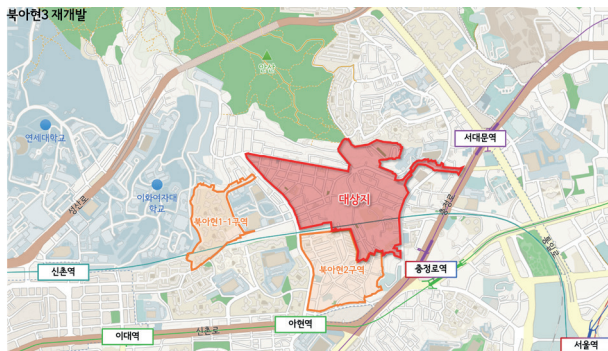
- 건축물 배치는 간선가로변 건축물 정렬 및 지구 내 활동인구의 보행공간 확보 반영
- 커뮤니티가로변은 중, 저층의 주거동을 배치하고 가로활성화를 위한 연도형상가 조성
- 학교, 공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 통경축 및 개방감 등을 고려한 배치 고려

라. 북아현3재정비촉진구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 북아현동 3-66번지 일대
2. 구역면적	272,481.8㎡
3. 사업규모	아파트 45개동 4,776세대(분양 3,964 / 임대 812)
4. 사업방식	주택정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수립	정비구역 지정	추진 위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	준공인가
-	'08.02.05.	'05.07.02.	'08.09.26.	'11.09.01.			

4) 대상지 현황

가) 용도지역·지구

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고	
합계	272,481.8	100.0	-	
주거지역	1종일반주거지역	823.6	0.3	-
	2종일반주거지역(7층)	24,231	8.9	-
	2종일반주거지역(12층)	244,591	89.8	-
	3종일반주거지역	1,648.7	0.6	-
	준주거지역	1,187.5	0.4	-

5) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계	-	272,481.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	34,049.9	12.5	-
	도로	19,617.3	7.2	-
	공원	3,918.5	1.4	-
	학교	0	-	-
	공공청사	6,984.0	2.6	-
	문화복지시설	2,493.0	1.0	-
	체육시설	2,300.0	0.8	-
택 지	택지	203,119.1	74.5	-

나) 교통처리계획

(1) 기본구상

- 신촌로, 충정로 주간선로에서 3개의 연결 도로망체계 구축
- 기존 북아현길(15m→25m) 확장, 내부접근 간선기능 부여
- 생활권 전체를 서비스하는 순환환상형 골격 구상

다) 공원·녹지계획

(1) 기본계획

- 안산 도시자연공원과 연계된 녹지중심의 공원 조성
- 다양한 계층이 이용할 수 있는 공간 계획
- 균형있는 공원조성과 녹지벨트 조성

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3m²중 큰 면적 이상 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

구 분		내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 3m ²	계획세대수	4,776세대	19,617.3m ²
	공원면적	14,328.0m ²	
구역면적의 5%	구역면적	272,481.8m ²	
	공원면적	13,624.09m ²	

라) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 수요를 감안하여 전체지역에 균형적으로 적정 배치될 수 있도록 하고, 사업유형 및 밀도계획과 연계하여 도시환경조성 유도 수단으로 활용토록 계획
- 북아현 중생활권, 동별 소생활권 등 생활권 단위를 고려하여 위계적이고 체계적인 편의시설 설치
- 어린이놀이터, 휴게소, 운동장 등은 이용거리와 안정성을 고려하여 적절히 분산 배치하고 단지 내 보행동선과 연계되도록 함

마) 건축물 등에 관한 계획

(1) 건축계획 방향

- 녹색문화타운 성격에 부합하는 가로경관 구상 등 보행자 중심의 순환가로체계 및 단지환경 조성
- 지역문화시설을 복합화로 시너지 유도
- 구릉지 지형 특성에 조화를 이루는 다양한 건축유형 개발
- 뉴타운 인근 지역과의 조화로운 공존 유도

(2) 건축물의 용도 및 건폐율 계획

- 건축물의 주용도 : 공동주택(아파트)
- 건폐율 계획 : 23.4%(25% 이하)

(3) 용적률 계획

기준용적률	<	사업계획용적률	<	상한용적률
210%		미정		260%

(4) 건축물 높이 계획

- 층수완화 기준
 - 제2종(7층)지역은 평균 11층, 제2종(12층)지역은 평균 16층 적용을 원칙으로 함
 - 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획 시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40% 이내의 범위에서 완화 가능
- 사업지구 층수 비율
- 사업지구 층수 및 높이 계획

구 분	기준층수	평균층수 (완화율)	최고층수	가로구역별 최고높이
북아현3구역	평균 16층	22.4층(40.0%)	29층(30층 이하)	93m 이하

(5) 건축물의 배치계획

- 건축물 배치는 지구전체의 시설물 배치 차원에서 간선가로변 건축물 정렬 및 지구 내 활동인구의 보행공간 확보를 위해 적정기준 설정
- 커뮤니티가로변은 중, 저층의 주거동을 배치하고 가로활성화를 위한 연도형상가 조성
- 학교, 공원 등의 시설과 인접한 지역에 대해서는 통경축 및 개방감 등을 고려한 배치 고려

마. 가재울 3, 4, 7, 8, 9 재정비촉진지구(공통부분) 개발계획

1) 개발계획

가) 기본목표

목 표	디지털과 함께하는 첨단·교육·녹색도시		
개 발 계 획 기 본 방 향	녹색도시	교육도시	첨단도시
	<ul style="list-style-type: none"> • 지구의 중심에 약 4,800평 규모의 중앙공원 조성 • 이벤트광장, 피크닉장, 운동 및 놀이시설 등을 도입하여 다양한 계층과 세대의 문화교류의 장으로 조성 • 단지내 공원녹지축으로 연결하여 도보 또는 자전거로 월드컵공원은 물론 한강까지 연결될 수 있도록 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 교육시설을 초등학교 3개교, 중·고등학교 각 1개교를 인접한 공원과 연계한 공원 속의 학교를 조성 • 실개천이 흐르는 숲길로 통학하는 녹도를 연결 • 강북의 교육중심지로 육성 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거단지에 유비쿼터스 시스템을 도입하여 차세대통신 네트워크 구축 • 지구내에 신호등의 신호가 교통의 흐름에 따라 바뀌는 교통시스템, 주차관제 및 자동설비관리시스템과 원격검침 및 인력관리 무인계측시스템 등을 가재울뉴타운 설계단계부터 적용

나) 개발계획의 목표

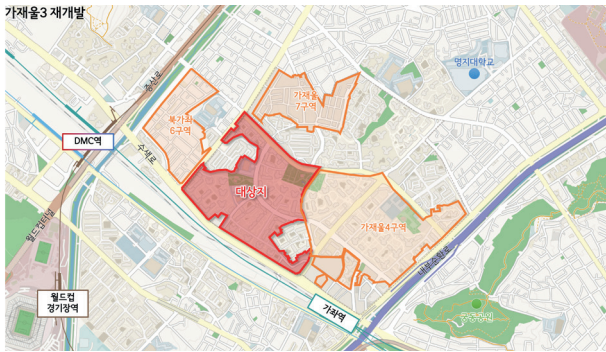
- (1) 가재울 재정비촉진지구 재정비촉진계획에 부합되는 북가좌동 80번지 일원의 주택재개발정비사업의 실현
- (2) 도시기반시설의 종합적, 체계적 개선
- (3) 현대적인 건축물, 합리적인 건축 배치, 풍부한 기반시설 등의 확보를 통해 입주민 및 지역주민의 생활편의 확보

바. 가재울3재정비촉진구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	북가좌동 481번지 일대
2. 구역면적	240,668㎡
3. 사업규모	아파트 51동 3,293세대(분양 2,664 / 임대 629)
4. 사업방식	주택정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수립	정비구역 지정	추진 위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	준공인가
'05.01.15.	'07.03.22.	'05.05.17.	'07.05.14.	'07.09.04.	'08.04.21.	'09.08.17.	'12.10.05.

4) 대상지 현황

가) 토지이용현황

(1) 도시관리계획 현황

- 제2종일반주거지역(7층·12층), 제3종일반주거지역이 혼재된 구역으로 대부분이 제2종일반주거지역(12층)으로 구성되어 있음
- 북동측으로 증가로(20m), 동측으로 응암로(25m), 남측으로 거북골길(20m)가 지나고 있음

(2) 용도지역 현황

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
용도 지역	계	240,668.0	100	-
	제2종일반주거지역(7층)	36,275.10	15	-
	제2종일반주거지역(12층)	136,963.9	57	-
	제3종일반주거지역	67,429.0	28	-

5) 정비계획

가) 토지의 이용

(1) 기본방향

- 주변 지역의 토지이용 형태와 대상지의 여건을 고려한 주거중심의 토지이용계획
- 대상지 주민의 편의 및 공공에 기여할 수 있는 방안 강구
- 주변의 급격한 토지이용 변화에 대응하는 토지이용계획 수립

(2) 토지이용계획

구 분	면적(m ²)			비율(%)	비 고		
	기정	변경	변경후				
총 계	241,142.30	증) 1,567.70	242,710.00	100.0	-		
정비 기반 시설	기반시설 계	74,459.90	증) 340.40	74,800.30	30.8	-	
	도 로	33,398.80	증) 400.10	33,798.90	13.9	-	
	공원 · 녹지	소 계	21,792.50	감) 27.30	21,765.20	9.0	-
		근린공원	10,357.00	증) 0.20	10,357.20	4.3	-
		어린이공원 1	6,649.50	증) 3.30	6,652.80	2.7	-
		어린이공원 2	299.00	감) 24.40	274.60	0.1	-
		완충녹지	4,487.00	감) 6.40	4,480.60	1.9	-
	학 교	소 계	14,729.60	증) 15.10	14,744.70	6.1	-
		학 교 1	7,250.60	증) 5.50	7,256.10	3.0	초등학교→중학교
		학 교 2	7,479.00	증) 9.60	7,488.60	3.1	-
	공공청사	1,003.00	증) 1.70	1,004.70	0.4	-	
	공공도서관	3,536.00	감) 49.20	3,486.80	1.4	-	
	택지	166,682.40	증) 1,227.30	167,909.70	69.2	-	

나) 도시계획시설 설치계획

(1) 기본방향

- 기존 가로망을 최대한 활용하여 차량소통 및 접근성 극대화 방안 모색
- 사업시 증가되는 교통량을 감안하여 도로계획(확폭) 수립
- 주차동선의 최소화 및 보차분리로 안전성 제고

다) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 인근 주민들과 보행자 동선을 위한 기존 어린이공원을 확대 등
- 주민편의시설, 주민공동시설 등과 연계하여 활용 극대화

라) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 주변 교통체계를 감안한 가로망 체계 구축
- 녹색교통과 보행 중심의 네트워크 구성 → 남가재울길의 직선화

마) 정비기반시설(공공시설) 계획

(1) 기본방향

- 공공·교육·공원시설의 집산화, 복합화
- 친환경적인 에너지절약형 기반시설계획

(2) 학교 결정 조서

구 분	시설의 종류		위 치	면적(m ²)			최초결정일	비고
	기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	초등학교	중학교	북가좌동 145-106	7,250.6	증) 5.5	7,256.1	서고제2007-74호 (2007.3.22)	초등학교 →중학교
변경	고등학교	고등학교	북가좌동 144-706	7,479.0	증) 9.6	7,488.6	서고제2007-74호 (2007.3.22)	-

(3) 공공청사 결정 조서

구 분	시설의 종류	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	동사무소	북가좌동 114-343	1,003.0	증) 1.7	1,004.7	서고제2007-74호 (2007.3.22)	-

(4) 도서관 결정 조서

구 분	시설명	위 치	면적(m ²)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	도서관	북가좌동 119-3	3,536.0	감) 49.2	3,486.8	서고제2007-74호 (2007.3.22)	-

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 기본방향

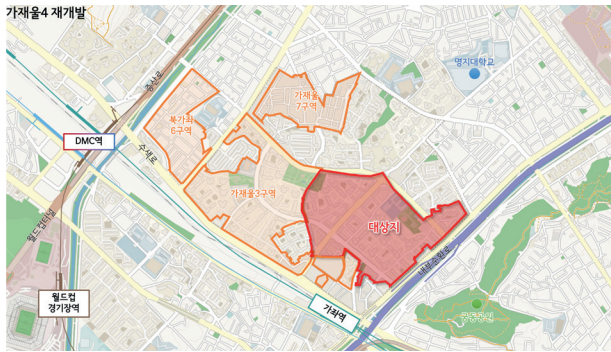
- 자연경관, 시각 및 통경축을 확보하는 주동배치
- 도시경관을 고려한 주동형태의 제시

사. 가재울4재정비촉진구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	남가좌동 124-1번지 일대
2. 구역면적	283,260㎡
3. 사업규모	아파트 61동 4,300세대(분양 3,550 / 임대 750)
4. 사업방식	주택정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지이용현황

(1) 도시관리계획 현황

- 제2종일반주거지역(7층·12층), 제3종일반주거지역, 준주거지역이 혼재된 구역으로 대부분이 제2종일반주거지역(12층), 제3종일반주거지역으로 구성되어 있음
- 도로는 북동측으로 증가로(20m), 동측으로 응암로(25m), 남측으로 거북골길(20m)가 지나고 있음

(2) 용도지역 현황

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
용도 지역	계	283,260.70	100	-
	제2종일반주거지역(7층)	34,541.75	12.19	-
	제2종일반주거지역(12층)	120,277.96	42.47	-
	제3종일반주거지역	127,058.59	44.86	-
	준주거지역	1,382.40	0.49	-

5) 정비계획

가) 토지의 이용

(1) 기본방향

- 초등학교 및 공원을 중심으로 한 생활권 구성 등 자족기능 확충을 위한 토지이용구조 개편

(2) 토지이용계획

구 분	면적(m ²)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	283,390.70	-	283,390.70	100.00	-
정비기반시설	71,484.70	-	71,484.70	25.22	-
도로	32,064.80	증) 341.00	32,405.80	11.42	※ 소로 2-5관련 변경
공원	17,648.60	감) 341.00	17,307.60	6.11	
녹지	7,252.90	-	7,252.90	2.57	-
공공공지	1,386.40	-	1,386.40	0.49	-
학교	11,167.00	-	11,167.00	3.94	-
공공청사	1,965.00	-	1,965.00	0.69	-
폐기물 처리시설	(5,064.00)	-	(5,064.00)	(1.79)	근린공원 지하에 중복결정
택지(획지)	211,906.00	-	211,906.00	74.78	-
-	-	-	-	-	-

나) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 주변 교통체계를 감안한 가로망 체계 구축
- 녹색교통과 보행 중심의 네트워크 구성 → 남가재울길의 직선화

다) 도시계획시설 설치계획

(1) 기본방향

- 가재울 재정비촉진계획 반영
- 기존 가로망을 최대한 활용하여 차량소통 및 접근성 극대화 방안 모색
- 사업시 증가되는 교통량을 감안하여 도로계획(확폭) 수립
- 주차동선의 최소화 및 보차분리로 안전성 제고

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 주변의 경관 및 공원녹지를 연계하는 녹지체계 구축
- 타운 중심의 중앙공원과 생활권별 커뮤니티공원 조성

마) 정비기반시설(공공시설) 계획

(1) 기본방향

- 공공·교육·공원시설의 집산화, 복합화, 친환경적인 에너지절약형 기반시설계획

(2) 공공공지 결정 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	공공공지	공공공지	남가좌동 152-54 일원	1,386.40	-	1,386.40	-

(3) 학교 결정 조서

구 분	시설명	시설의 종류		위 치	면적(m ²)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	학교	초등학교	초등학교	남가좌동 164-1 일원	4,509.00	증) 6,658.00	11,167.00	통합
변경	학교	중학교	초등학교	남가좌동 161-9 일원	6,658.00	감) 6,658.00	-	

(4) 공공청사 결정 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	공공청사	동사무소	남가좌동 119-17 일원	935.00	-	935.00	-
기정	공공청사	소방파출소	남가좌동 130-10 일원	1,030.00	-	1,030.00	-

(5) 폐기물 처리시설 결정 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	폐기물 처리시설	폐기물 처리시설	북가좌동 115-97 일원	5,064.00	-	5,064.00	-

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 기본방향

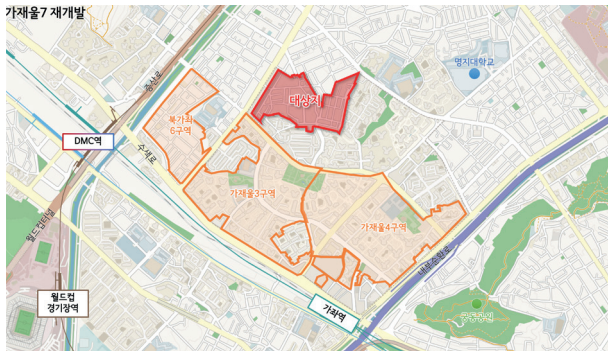
- 자연경관, 시각 및 통경축을 확보하는 주동배치 및 도시경관을 고려한 주동형태의 제시

아. 가재울7재정비촉진구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	북가좌동 73-1번지 일대
2. 구역면적	78,640㎡
3. 사업규모	아파트 14동 1,350세대 (분양 1,080 / 임대 270)
4. 사업방식	주택정비형 재개발정비사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지이용현황

(1) 도시관리계획 현황

- 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층·12층), 제3종일반주거지역이 혼재된 구역으로 대부분이 제2종일반주거지역(7층)으로 구성되어 있음
- 도로는 북동측으로 증가로(20m), 동측으로 응암로(25m), 남측으로 거북골길(20m)가 지나고 있음

(2) 용도지역 현황

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
용도 지역	계	78,640	100.0	-
	제1종일반주거지역	582	0.7	-
	제2종일반주거지역(7층)	76,654	97.5	-
	제2종일반주거지역(12층)	123	0.2	-
	제3종일반주거지역	1,281	1.6	-

5) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		78,640	100	-
택 지	소계	57,614	73.3	-
	택지1	34,994	44.5	공공주택용지
	택지2	21,405	27.2	공공주택용지
	택지3	833	1.1	근생시설 등
	택지4	382	0.5	종교용지
정비기반 시설 등	소계	21,026	26.7	-
	도로	6,893	8.8	-
	공원	5,240	6.7	-
	경관녹지	1,455	1.8	-
	학교	7,438	9.4	-

나) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 2010 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 가재울 재정비촉진지구의 정비기반시설계획을 기준으로 교통영향 최소화를 위한 합리적인 차량동선체계 구상
- 보행자 위주의 보행체계 구축으로 보행안전성 및 편의성 제고

다) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 인근 주민들과 보행자동선을 위한 기존 어린이공원을 확장하며, 공원 및 녹지의 이용 편의를 고려한 입지기준 설정
- 주민편익시설, 주민공동시설 등과 연계하여 활용 극대화

(2) 공원·녹지 확보 계획

구 분	설치계획	계획면적(m ²)			
		부지면적	계획세대수	확보면적	계획면적
공원·녹지 확보기준 (촉진계획)	세대당 3m ² 이상 또는 구역면적의 5% 이상 중 큰 면적	78,640m ²	1,350세대	세대당 3m ² =4,050.0m ² 구역면적 5%=3,932.0m ²	6,695.0m ²

라) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 대상지 내 수용인구를 고려하여 필요한 시설의 종류와 규모를 산정
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 규정에 의거 공동이용시설 설치계획 수립
- 이용대상자의 편의성과 접근성을 고려하고, 시설 간 이용의 연계성을 고려하여 배치계획

마) 건축물등에 관한 계획

(1) 기본방향

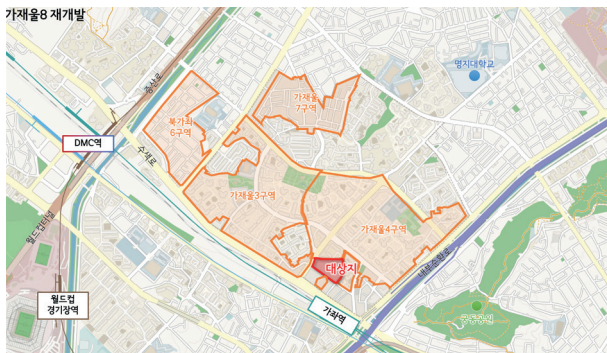
- 관련법규 범위내에서 건축시설계획 수립
- 용도지역 및 주변 경관과 도시기반시설 용량을 고려하여 적정 개발밀도로 계획

자. 가재울8재정비촉진구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 남가좌동 289-53일대
2. 구역면적	13,180㎡
3. 사업규모	아파트 3동 283세대(분양 237 / 임대 46)
4. 사업방식	도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 용도지역·지구

- 대상지는 면적 13,248㎡의 준주거지역

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- (1) 동측으로 강변북로~홍제동을 연결하는 내부순환로(폭 25~35m, 4~6차로)가 남측으로 수색동~연희동을 연결하는 수색로(40m, 6~8차로)가 동서방향으로 위치

다) 지형 현황

- (1) 안산, 백련산 등 해발고도 200~300m의 구릉이 중앙을 남북으로 종단하고 동쪽은 인왕산 연봉이 종로구와 경계를 이루는 등 수려한 자연녹지가 구(區) 전체를 감싸고 있음
- (2) 홍제천(총 연장 1.5km)과 불광천(총 연장 1.6km)이 쾌적한 환경

5) 개발계획

가) 개발계획의 목표

- (1) 삶의 질 개선을 위한 주거환경개선
- (2) 부족한 학교시설 확충으로 교육환경개선
- (3) 도로, 공원 등 도시기반시설 확충으로 도시기반구조 개선
- (4) 도시전체가 조화를 이루는 고품질의 복지·주거환경 공간 조성

6) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 교통소통 여건 제고를 위한 완화 차선 계획 • 차량진출입 동선체계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 삶의 질 개선을 위한 주거환경 개선 • 도시 기반구조 개선 • 도시 전체가 조화를 이루는 고품질 복지 주거 환경 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지축을 형성하여 녹시율증진 및 쾌적한 가로환경조성 • 주변 자연환경과 조화로운 경관이 연출되도록 개방된 시야 형성

나) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		13,180	100	-
획 지	소계	9,824	74.5	-
	획지	9,824	74.5	-
정비기반 시설 등	소계	3,356	25.5	-
	도로	3,356	25.5	-

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 도시의 규모, 지형조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안
- 단지내 도로를 포함하여 주거지역
- 원활한 교통소통을 위해 대상지 순환 도시계획도로 계획
- 지상부의 오픈스페이스 및 녹지공간확보를 위해 주차장의 대부분을 지하주차장으로 계획

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 외부 조망점에서는 사업지구로의 진입도로에서 진입시 시야가 차단되지 않도록 하고 사업지구 내 주택단지와 주변의 건축물에 대한 통경축 확보 및 위압감 해소를 고려하여 계획
- 사업지구 경계에 녹지축을 형성하여 녹시율 증진 및 쾌적한 가로환경조성을 기대함
- 소공원이 조성된 주변의 건축물은 통경축, 조망축 확보를 위해 저층 배치하여 계획하며 주변 자연환경과 조화로운 경관이 연출되도록 개방된 시야를 형성하여 자연과 소통하는 도시로 구성함

마) 스카이라인계획

(1) 기본방향

- 본 사업지역은 기존 도심의 활성화 및 도시환경 개선을 위한 정비사업으로 주변 상업 및 업무시설과 조화되는 인공스카이라인 형성을 유도함
- 주변에 조성되는 가재울 뉴타운3지구, 가재울 뉴타운4지구의 건축물과 연계하여 도시적 맥락에서 연속되는 스카이라인을 형성함
- 기 조성된 주변의 주택단지와 중첩되는 입면경관을 형성할 것으로 예상되며 기존의 단조로운 도시스카이라인을 벗어나 리듬감있는 스카이라인을 형성하도록 계획함

바) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 공공·교육 등 공원시설의 집단화, 복합화 등 친환경적인 에너지절약형 기반시설계획

구 분	법정면적(m)	계획면적(m)
경로당	57	117.88
관리사무소	23.5	239.47
주민공동시설	52	1192.29
어린이놀이터	520	571.91
보육시설	90.09	210.87

사) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 자연경관, 시각 및 통경축을 확보하는 주동배치
- 도시경관을 고려한 주동형태의 제시

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : “서울특별시도시계획조례”에서 정한 사항을 따르도록 함
- 용적률 계획

계획용적률	<	사업계획용적률	<	상한용적률
360%		399.78%		400%

(3) 건축물의 높이 계획

- 층수 완화의 기준은 2종7층 지역은 평균 13층, 2종12층 지역은 평균 18층 적용을 원칙
- 중저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획 시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40% 이내의 범위에서 완화가 가능

(4) 건축물의 배치 및 규모 계획

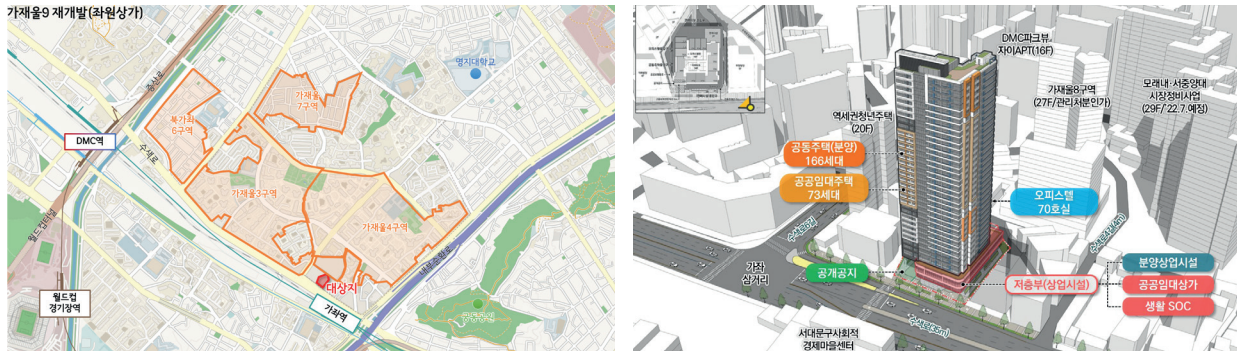
- 건축물의 크기, 인동간격, 공간감을 고려하여 아파트 규모결정
- 일조·통풍·사생활 침해 등의 문제가 되는 배치는 지양
- 공동주택 유형 및 공급배분은 계획구역의 특성을 감안하여 계획

차. 가재울9재정비촉진구역 재개발정비사업(좌원상가)

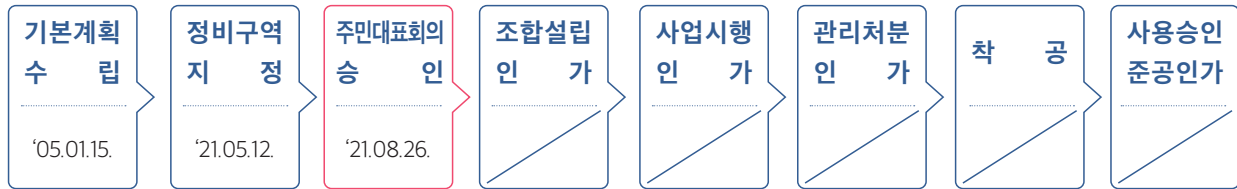
1) 사업개요

1. 위 치	남가좌동 295-5번지 일대
2. 구역면적	3,007㎡
3. 사업규모	아파트 1동 239세대, 오피스텔 70호
4. 사업방식	도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경위



4) 대상지 현황

가) 대상지 현황

- (1) 좌원상가는 50년이 경과한 노후·복합건물로 정밀안전 진단결과 안전등급 E등급으로 지정되어 붕괴 등 대형 안전사고의 발생이 우려됨
- (2) 총 3동의 건축물로 이루어져 있으며 공동주택, 점포 및 사무실로 이용 중

나) 주변 개발 현황

- (1) 남가좌동·북가좌동 일대 가재울 재정비촉진지구 지정되어 촉진사업 진행 중
- (2) 대상지 북측 가재울8구역 내 공동주택(283세대) 및 판매시설 등 예정
- (3) 좌원상가를 포함하여 가재울 지구단위계획구역 지정('07년) 및 현재 재정비계획 수립 중
- (4) 모래내·서중양대시장 시장정비사업을 통해 대규모 판매시설 및 공동주택(454세대) 건립 예정

다) 토지 현황

(1) 토지이용현황

- 구역 내 2개 필지는 모두 주거·상업용(좌원상가 및 아파트)으로 이용

구 분	합계	주거·상업용	비고
필지수	2	2	-
면적(m)	3,007.0	3,007.0	-
면적비(%)	100.0	100.0	-

5) 개발계획

가) 개발계획의 목표

(1) 촉진(정비)구역 지정

- 다수의 토지등소유자 등 복잡한 이해관계로 주민자력 개발 불가
- 존치관리구역(지구단위계획구역)을 촉진구역으로 변경하여 도시정비형 재개발사업 추진
- 사업의 실현성을 강화하기 위하여 주거용적률 및 주거비율 상향

(2) 공공재생사업 추진

- 신속하고 안정적 사업을 담보하기 위해 공공시행자 지정 및 뉴딜사업 연계 추진

(3) 원주민 맞춤형 지원방안 마련

- 동지내몰림 현상 방지 및 기존 원주민의 재정착을 위하여 주민특성을 고려한 다양한 지원 제도 도입

6) 정비계획

가) 토지의 이용

(1) 기본방향

- 구역 내 기 결정된 도시계획시설 도로와 저촉되는 구간을 정비기반시설(도로)로 결정
- 체육시설을 입체적 도시계획시설로 결정하여 지역생활서비스 환경 개선

(2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		3,007	100	-
획 지	획지	3,002.4	99.8	공동주택 / 판매시설 / 운동시설 / 오피스텔
정비기반 시설 등	소계	4.6	0.2	-
	도로	4.6	0.2	-

나) 교통처리계획

- (1) 가재울지구단위계획구역의 교통처리계획을 반영하여 수색로변 차량출입불허구간 계획

다) 도시계획시설(정비기반시설) 계획

(1) 기본방향

- 가좌지역생활권 내 부족시설(체육시설)과 기존 상가세입자 및 청년창업인을 위한 공공임대상가 공급

(2) 건축물 기부채납 및 기부채납시설 조성/운영 관리방안(공공기여 계획)

- 도로(4.6㎡) 외 체육시설(지상2층/연면적1,183.19㎡) 및 공공임대상가(지하1·지상2층/연면적1,227.0㎡) 기부채납
- 도시재생법의 도시재생인정사업으로 추진함에 따라 기부채납 시설은 뉴딜 재정을 활용하여 조성
- 서울시가 공공시행자(LH)에게 기부채납 시설 건설비용을 지원하고, 공공시행자(LH)는 시설물 건설 후 지자체에게 기부채납(토지+건물)

구 분	내 용	비 고
총괄	서울시	뉴딜 재정 집행 및 관리, 생활 SOC 운영·관리방안 결정
시행주체	한국토지주택공사(LH)	사업 기획, 설계, 인가, 건설 등 재개발 사업 시행
운영주체	서대문구	생활 SOC 운영 및 관리

라) 공동이용시설 계획

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	합 계	남가좌동 295-5번지 일대	-	증)750	750	「서울특별시 주택조례 제8조의4」 100세대 이상 1,00세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 X 1.25 법적기준 746.88㎡ 이상
	경로당		-	증)200	200	
	커뮤니티센터		-	증)200	200	
	어린이놀이터		-	증)350	350	

마) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축시설계획

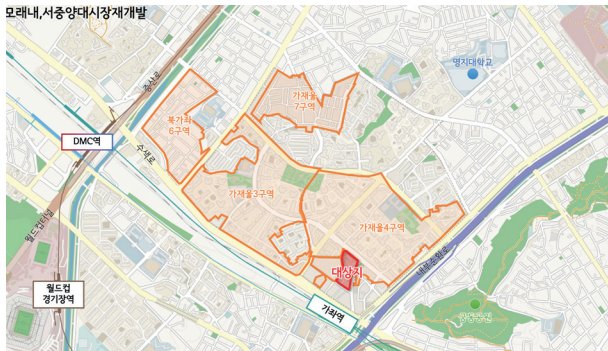
구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	법적상한 용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	연면적 (㎡)
	명칭	면적(m)	명칭	면적(m)						
신 규	가재울9 재정비 촉진구역	3,007.0	획지	3,002.4	남가좌동 295-5번지 일대	주거, 판매, 업무	60이하	800이하	120m이하 (34층 이하)	38,034.47

카. 모래내·서중앙대시장 정비사업

1) 사업개요 및 위치도

1. 위 치	서대문구 남가좌동 290번지 일대
2. 구역면적	12,247㎡
3. 사업규모	아파트 5동 450세대(분양 450)
4. 사업방식	시장재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 대상지는 준주거지역으로 이뤄짐

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

(1) 대상지 내 교통시설로는 도로11개소가 도시계획시설로 결정되어 있음

(2) 주차장1개소, 공개공지1개소, 시장2개소, 사회복지시설1개소

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목 표	지구 중심지로서의 합리적 개발·정비			
개 발 계 획 기 본 방 향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주거공간 구성 • 공동체 기능을 수행할 수 있는 충분한 공용 공간 확보 • 법정규모 이상의 충분한 주차공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 쌈지형 공지의 확보 및 조성 • 쾌적한 보행공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 배후뉴타운 계획과 연계한 계획수립 • 지구중심 성격에 부합하고 랜드마크적 요소의 부각 등 도심성을 강조하여 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지대로 활용 • 녹지율 향상 • 녹지면적 확보 유도를 통한 식물서식 확대

나) 개발계획 기본방향

(1) 일반상업지역의 경우 지정 계획이 획지내에 공동개발 규제와 권장이 혼용되어 있어 최대개발 규모내에서 공동개발 계획수법으로 운용

(2) 준주거지역 및 제3종일반주거지역은 기시행 등 준주거지역 중 이면부는 특별계획구역지정

6) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 차량흐름 방해 최소화 • 보행단절 및 침해 최소화 • 주변지역과의 오픈스페이스 연계 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적이고, 보행자 중심의 공동주택 용지 계획 • 주변 지역과의 연계성 확보 • 대상지 및 주변지역 주민들의 편의를 위한 녹지공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시경관 저해를 완화 • 생태적환경 조성을 위하여 주상부 녹화

나) 토지의 이용

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계	12,247	100	-
주상복합용지	10,870	88.8	-
도 로	1,377	11.2	-

구 분		현 황	비 고
대지위치		서대문구 남가좌동 290번지 일원	-
면적(m)	구역	12,247.0	-
	기부채납	1,391.0	기부채납 : 11.4%
	대지	10,856.0	-
건축면적(m)		5,645.00	-
건폐율(%)		52.00%	-
연면적(m)	합계	86,158.46	-
	공동주택	72,008.46	-
	판매	12,962.83	-
	문화 및 집회시설	1,187.17	-
	업무시설	-	-
용적률(%)		475.89	-
건축규모		지하4층 / 지상29층	-
주차대수		669대(법정 573대)	-

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 차량흐름의 방해 및 보행단절 및 침해 최소화, 주변 지역과의 오픈스페이스 연계

(2) 교통처리계획

차량동선	• 간선도로변 및 가각부에서 일정구간 차량진출입금지 구간 지정
보행동선	• 전면공지 확보, 차량통제역제, 보행공간의 장거리 우회방지

라) 대지내 공지 계획

(1) 기본방향

- 간선도로변 및 계획구역내 주요결절부에 면적인 오픈스페이스 확보
- 특별계획구역 내에 개방된 삼지형공지 조성

마) 정비기반시설(공공시설) 계획

구 분	면 적(m ²)	비 고
계	2,259.65	-
공개공지	868.65	-
도로	1,391	-

바) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 단지 내 중심에 광장 및 놀이마당을 설치하여 주민의 휴식과 집회를 위한 공동이용시설 계획
- 어린이놀이터 3개소를 설치하여 단지 내 어린이들의 안전한 놀이장소 제공
- 관리노인정 및 주민공동시설을 설치하여 단지 내 주민들의 공동이용장소로 제공

구 분	법정면적(m ²)	계획면적(m ²)
경로당	1406.25	155.28
관리사무소	32.5	246.56
주민공동시설	1406.25	246.48
어린이놀이터	1406.25	657.5
보육시설	1406.25	204.50

사) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 지구중심 위계에 적합한 용도계획 수립
- 배후 뉴타운지구를 고려하여 부적합한 용도는 불허용도로 규제

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : 서울시 도시계획조례 제3조에서 정한 용도지역별 건폐율 범위 내에서 운영
- 용적률 계획

계획용적률	사업계획용적률	상한용적률
422%	475.89%	489%

(3) 건축물의 높이 계획

용도지역	<ul style="list-style-type: none"> • 타 지구단위계획 재정비 높이결정 사례를 검토하여 지구중심의 위계에 맞는 높이계획 검토 • 구역전체의 적절한 스카이라인 형성을 위해 개발규모를 감안하여 조화로운 높이규제 • 건축물의 수용가능, 용도, 주변환경과의 조화 및 일조, 조망, 통풍(바람굴형성)을 고려하여 계획
높이계획	<ul style="list-style-type: none"> • 90m이하

(4) 건축물의 배치 및 규모 계획

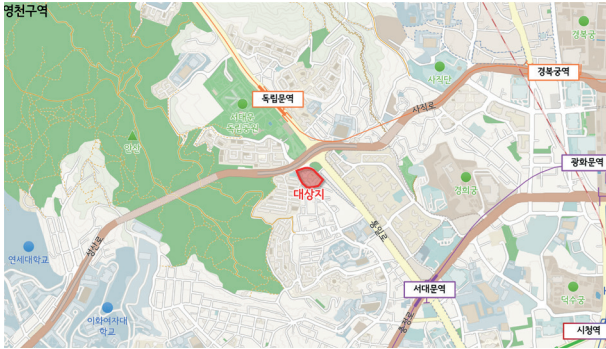
- 가로변 시각적 개방감 확보 및 보행 안전성 제공 차원에서 건축한계선 지정으로 가로경관 향상을 도모
- 유효한 전면공지 확보 - 보행 및 차량공간 제공
- 건축선은 신축, 개축, 증축 시 반드시 규제 준수

타. 영천구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	영천동 69-20번지 일대
2. 구역면적	10,951.5㎡
3. 사업규모	아파트 2동 199세대, 오피스텔 116호
4. 사업방식	주택정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수립	정비구역 지정	추진 위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	사용승인 준공인가
-	'06.02.23.	'06.09.27.	'08.03.27.	'11.04.22.	'20.02.17.	'22.11.23.	

4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 용도지역·지구

- 대부분 준주거지역으로, 대상지 내 서측 일부 지역에 제3종일반주거지역을 포함

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

(1) 시장

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
	명칭	세분류				
폐지	시장	정기시장	영천동 69-40번지 일대	3,240	서고제462호 '79.11.7	-

(2) 도로

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비 고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점	
존치	중로	3류	42	12~18	집산 도로	일반 도로	1,700	영천동 66-15	천연동 48-2	-

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	일상생활에 필요한 기능을 갖춘 쾌적한 주거환경 조성			
개발계획 기본방향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> 주거 및 보행공간의 안전성 확보 주변 주택지와의 완충공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 광장 등으로 오픈 스페이스 확보 주변 주택지와의 차량 및 보행동선 연계성 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 경사지에 어울리는 배치계획 주변 주거지와 어울리는 경관조성 	<ul style="list-style-type: none"> 지속가능하고 환경 친화적인 단지조성 도로공원 정비 및 이용 접근성 제고

나) 개발계획 목표

- (1) 노후된 단독주택지의 정비를 통해 주거환경의 쾌적성 및 도시환경 제고
 - 주민이 적정규모의 근린생활을 영위할 수 있도록 인구 규모를 고려하여 쾌적한 환경 및 심미적 미관이 조성될 수 있도록 도모
- (2) 토지이용의 합리화와 기능 및 미관증진 도모
 - 적정 용도배분 및 밀도설정으로 토지이용의 합리화 유도
 - 정주환경 정비를 통한 지역의 주거매력도 증진 및 기능·미관증진 도모
- (3) 주변 환경과 조화되고 환경친화적인 공동주택단지 조성
 - 주변 지역 환경과 개발 대상지와 친환경적인 계획수립을 통하여 안락한 주거환경 조성

6) 정비계획

가) 계획기준

토지이용	교통/동선	공원/녹지
<ul style="list-style-type: none"> 독립문역-공원-복개도로로 이어지는 상업활동축 조성 영천동 일대 주상복합시설로 시장현대화 및 쾌적한 주거 환경 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 차량통행체계 구축 구역 내 도로의 신설 및 좁은 도로의 확폭 도로의 접근체계 개선 복개도로의 보행자 우선도로 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 독립문역-독립문공원-공원을연결 하는 종축의 녹지체계 구축 주상복합시설지 내 공공공지 조성으로 쾌적한 녹지공간 확보

나) 토지의 이용 등

- (1) 기본방향
 - 주거용지와 공공용지, 판매시설, 업무시설의 기능이 조화될 수 있도록 합리적인 배치계획 수립
 - 주변 지역과 연결체계 및 장래 개발 여건을 감안한 토지이용계획 수립
 - 충분한 녹지공간 확보와 주변 환경을 고려한 토지이용계획 수립

(2) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합 계		10,951.5	100	-
택 지	소계	6,744.9	61.6	-
	택지(획지)	6,744.9	61.6	-
정비기반 시설 등	소계	4,206.6	38.4	-
	도로	3,025.7	27.6	-
	공공공지	1,180.9	10.8	-

다) 용도지역계획

(1) 기본방향

- 합리적인 도시공간구조의 배치, 교통계획, 도시기반시설 배치계획, 주거환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 계획
- 도시의 특성과 지형조건을 감안하여 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획
- 대상구역은 제3종일반주거지역과 준주거지역으로 결정되어 있으며, 용도지역은 변경 없이 자연스러운 스카이라인 형성 및 경관확보가 가능토록 계획

라) 용도지역 계획표

구 분	비율(%)	비 고
합계	100.0	-
준주거지역	83.5	-
제3종일반주거지역	16.5	-

마) 교통 및 동선처리 계획

구 분	계획사항
주변 가로 및 교차로	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 주변 개발계획 및 관련계획 반영에 따른 교차로 및 가로구간 개선안 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 『통일~의주로축 중앙버스전용차로 설치공사』 계획(안) 반영 - 『돈의문 1구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가』안 반영 • 독립문소공원앞 공영주차장 재정비안 제시 - 도류화, 버스정류장위치조정(버스베이) 및 가각정리 - 주차장구획조정 • 삼호아파트 및 진입부개선안제시 - 가각정리, 유도선, 노면표시
진출입 동선	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 남측 이면도로(영천2길) 확폭 및 차로운영계획 수립(B=3.0m→12m, L= 92.0m) • 사업지 서측 도로(독립문길) 완화차로, 좌회전대기차로 설치 및 차로운영 계획수립(1차로→2차로) <ul style="list-style-type: none"> - 진출완화차로 : B=3.0m, L=81.0m - 진입완화차로 : B=3.0m, L=25.0m • 진출입구 위치조정(22m 이동) 및 기하구조 개선, 점멸등 설치 • 출입구 기하구조 개선 및 사업지 주변 가각 정리(R=6.0m) • 사업지 서측 보도 2.0m 확보 및 차로일치에 따른 1개차로 삭제 • 사업지 남측 도로횡단 구성 재조정 -보도: 2.0m→2.5m, 차로 4.0m→3.5m, 양방향 • 학원차량 대기공간 확보(B=3.0m, L=14.0m), 보도턱 낮춤 및 사과석 설치

바) 녹지등에 관한 계획

(1) 기본방향

- 단지 내 공원계획을 통하여 지역내 부족한 기반시설을 제공토록 하며, 보행결절부 및 단지 접경부에 위치하여 인근주민 이용이 가능토록 계획
- 조경을 활용하여 휴식, 만남, 쾌적한 보행환경 조성 등 공공이용이 가능한 중앙 광장 및 오픈스페이스 확보

사) 정비기반시설(공공시설) 계획

(1) 기본방향

- 공동주택 건립에 따른 원활한 교통소통 및 차량진·출입 확보를 위한 도로계획 수립
- 대상구역 내 공공공지를 조성하여 주변 지역 주민과의 커뮤니티공간 조성 및 여가공간 창출
- 도시계획시설로 결정된 시장은 폐지

아) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 지구 내 수용인구를 고려하여 필요한 시설의 종류와 규모를 산정
- 주택법 및 주택건설기준등에 관한 규정의 기준에 맞춰 시설 조성
- 이용대상자의 편의성과 접근성을 고려하고, 각 시설 간 이용 연계성을 감안하여 배치

(2) 공동이용시설 설치계획표

구분 (시설의 종류)		면적(㎡)		비 고
		법정/서울시기준	계획	
주민공동시설 (커뮤니티시설)	주민공동시설(휘트니스 등)	300세대 미만 (621.88㎡ 이상)	644.5	-
	경로당		163.5	-
	어린이놀이터		148.7	-
	소계		956.7	-
관리사무소 및 경비실		-	99.1	-

자) 건축물등에 관한 계획

(1) 기본방향

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 범위 내에서 밀도계획 수립
- 도시기반시설(도로, 상·하수도, 도시가스 등)용량을 고려한 적정한 개발밀도 수립
- 인근지역의 주택개발 현황 및 개발예정지를 고려하여 계획
- 주변 주택재개발지역 또는 재건축사업지구 현황 및 계획밀도를 고려하여 용적률 및 높이 계획 수립 제시

(2) 건축물의 용도 계획

- 정비구역의 지정목적, 서대문구의 정책, 용도지역 등과 주변지역의 토지이용현황·계획구역의 특성을 고려하여 현실적이고 효율적인 건축물의 용도를 선택하여, 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 계획
- 기존의 및 주변의 토지이용 특성을 반영하여 공동주택 및 부대·복리시설 지정용도로 설정

구분	주용도	비 고
획지1	공동주택, 판매시설, 부대복리시설	-
획지2	공공공지	-

(3) 건축물의 밀도계획

- 주변여건 및 도시기반시설, 주거환경, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 적정밀도 설정

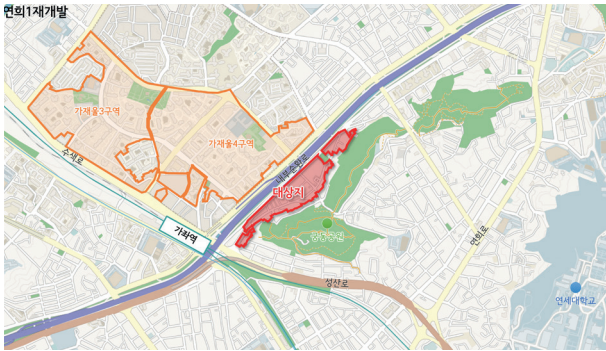
구분	건폐율	용적률	최고층수/높이(m)	비고
택지1	50%이하	400%이하	최고23층/77m이하	-

파. 연희제1구역 주택재개발정비사업

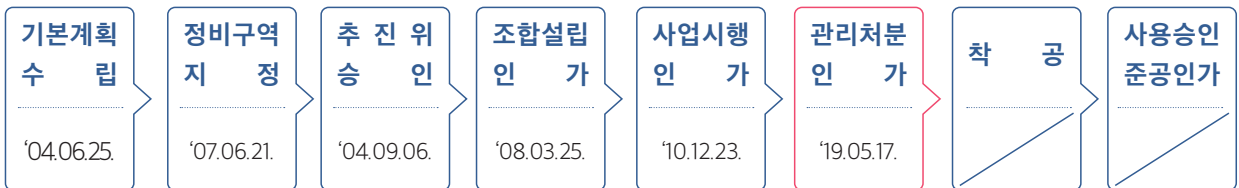
1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 연희동 533번지 일대
2. 구역면적	55,173㎡
3. 사업규모	아파트 13동 1,002세대(분양 796 / 임대 206)
4. 사업방식	주택정비형 재개발

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 대상지는 제2종일반주거지역(7층)으로 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

(1) 대상지 주간선도로는 북측 증산로(폭30~35m), 응암로(폭30m), 서측 수색로(폭30~35m), 성산로(폭 30~40m)가 지나가고 있음

(2) 대상지 남동측에 공동근린공원이, 북서측으로 홍제천이 도시계획시설로 결정되어 있음

다) 지형 현황

(1) 표고분석 결과, 15~25m 지역이 89.3%이며, 25~35m 지역이 10.7%로 조사됨, 경사도는 0도~5도 지역이 68.9%, 5도~10도 지역이 8.9%이며 20도 이상인 지역이 10.9%임

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

(1) 개발목표 : 생활환경 개선 및 주변 지역과 조화를 이룰 수 있는 공간

- 주민 생활환경 개선과 바람직한 정주공간 확보를 위한 공간계획
- 주변 지역과 조화를 이룰 수 있는 공간계획
- 체계적이고 합리적인 도시 공간계획 및 주거환경 개선 및 경제성 확보

6) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경을 고려한 계획을 통하여 양호한 경관 형성을 위해 주변보행 및 통경축이 확보 되도록 정비계획 수립 • 구역과 주변 보행연계성 강화 및 생활가로활성화를 위한 녹지축 연계, 보행동선 등 배치계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 평탄한 지형을 활용한 양호한 정주공간 마련 • 저층의 노후불량 건축물 개선으로 도시미관 향상 및 도심기능 제고 • 재개발사업을 통하여 기반시설확충 및 토지이용 효율성 제고 	<ul style="list-style-type: none"> • 홍제천, 공동근린공원, 안산도시자연공원 등 연계한 녹지 및 근린공원계획

나) 토지의 이용

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		55,119.00	100	-
택지	소계	38,032.70	69.00	-
	택지1	5,876.00	10.66	조합원, 일반분양, 임대
	택지2	7,991.70	14.50	조합원 및 일반분양아파트
	택지3	23,757.00	43.10	조합원, 일반분양, 임대
	택지4	408.00	0.74	근린생활시설
정비기반 시설 등	소계	17,086.30	31.00	-
	도로	9,599.30	17.42	-
	녹지	1,023.00	1.86	-
	공원	3,233.50	5.87	-
	주차장	3,230.50	5.85	-

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 교통체계 및 교통흐름에 지장이 없도록 교통계획
- 홍제천 및 공동근린공원 등 주변 보행동선을 고려한 보행네트워크 체계 구축

(2) 기본구상

- 차량출입불허구간 가감속 차로 등을 통하여 교통체계 개선 및 원활한 교통흐름 형성 유도
- 생활가로 및 단지내 보행동선 체계를 계획하여 보행 네트워크가 형성되도록 계획
- 구역내는 물론 주요 진입도로에서 인접지로 접근이 가능하도록 교통계획 수립

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 녹지공간을 활용한 간선도로변 공해 및 소음 저감방안 마련
- 공원에 대하여 이용자 측면을 고려한 적정 배치
- 주변 녹지축과 연계 방안 모색

(2) 기본구상

- 도로변으로 연결녹지를 계획하여 주거환경 침해 최소화
- 대상지 뿐만 아니라 주변 지역주민이 접근이 용이한 근린공원을 계획하여 주민 이용 편의성 고려
- 홍제천과 공동근린공원, 안산도시자연공원을 연계하여 구역 내 근린공원 및 녹지계획 수립하고 단지 내 조경 및 녹지도 조성함

마) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 변경된 건축계획(안)을 반영하여 주민이용 측면에서 적정한 위치 및 규모 계획
- 주민의 여가 및 휴식을 고려하고 커뮤니티 공간이 형성되도록 계획

구 분	위 치	계획면적(m ²)
경로당	택지1, 2, 3	470.0
관리사무소	택지1, 2, 3	480.0
주민공동시설	택지1, 2, 3	420.0
어린이놀이터	택지1, 2, 3	1,762.2
주민운동시설	택지1, 2, 3	683.0
어린이집	택지1, 3	580.0
작은도서관	택지3	210.0

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 기본방향

- 토지이용계획 및 기반시설을 고려하여 4개의 택지로 계획하되 합리적인 건축계획이 가능하도록 공동주택 용지와 근린생활시설 용지로 나누어 건축물계획을 수립

(2) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정용도는 공동주택 및 부대·복리시설로 계획

(3) 건축물의 밀도 계획

- 높이 계획 : 58m이하 최고 20층이하
- 건폐율 계획 : 30%이하
- 용적률 계획

계획용적률 210%	<	사업계획용적률 247%	<	상한용적률 250%
----------------------	---	------------------------	---	----------------------

(4) 건축물의 규모별 건설비율

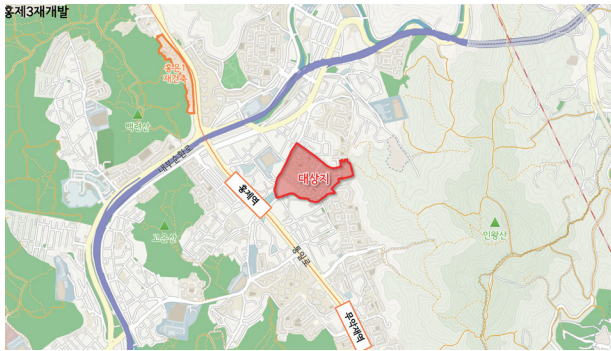
- 세대당 전용면적 85m²이하 : 80%이상

하. 흥제제3구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 흥제동 270번지 일대
2. 구역면적	58,375.4m ²
3. 사업규모	아파트 18동 1,116세대(분양 948 / 임대 168)
4. 사업방식	주택정비형 재개발

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수 립	정비구역 지 정	추진위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	사용승인 준공인가
'07.08.23.	'09.10.29.	'06.05.15.	'10.04.07.	'11.06.13.	'16.09.22.	'18.05.10.	'21.12.30. -

4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 대부분 제2종(7층)일반주거지역으로, 동측 일부 지역에 제3종일반주거지역을 포함

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

(1) 대상지 북측 세무서길(폭6m), 서측 세무서길(폭10m), 남측 한솔길(폭6m)은 소로3류의 도시계획시설(도로)로 결정(개설)되어 있음

(2) 대상지 남측 한솔길변에 공공공지(마을공원)이 도시계획시설로 결정되어 있음

다) 지형현황

(1) 대상지는 인왕산 자락에 위치하여 대부분 표고 60m 이하의 구릉지에 해당되며, 서측 세무서길에서 북측 인왕산으로 갈수록 표고가 높아지는 지형적 특성을 보임

(2) 흥은중앙길변 표고는 약 37m이며, 최고 표고는 북측 인왕산자연공원변 약 92m정도인 것으로 조사되었으며, 대상지 내 평균 경사도는 약 11도임

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	더불어 공존하는 쾌적한 주거환경			
개발계획 기본방향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주거공간 구성 • 공동체 기능을 수행할 수 있는 충분한 공용 공간 확보 • 주동의 형태와 디테일의 차별화 	<ul style="list-style-type: none"> • 오픈 스페이스의 양적·질적 확충 • 자동차와 보행자의 접근성 제고 • 공공편의 시설기능의 합리화 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역의 특징적인 경관 창출 • 주변 지역과의 조화 • 특징 있고 변화 있는 경관 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적 단지 조성 • 녹지공간 및 보행공간의 충분한 확보 • 에너지절약 단지 개발

나) 개발계획의 목표

(1) 공간구상 및 토지이용

- 주민의 편익을 고려한 주민공동이용시설과 주거공간의 적정한 배치
- 접근성과 안정성을 고려한 토지이용구상
- 쾌적한 주거환경을 위한 녹지 및 광장의 충분한 확보
- 주변 지역과 연계되는 교통 동선 및 오픈 스페이스 체계 구축으로 공공성 정립

(2) 교통처리 및 시설구상

- 대상지 개발에 따른 원활한 통행체계와 주변 지역의 교통처리 효율성을 위해서 기존 도시계획도로와 대상지 진입로와의 유기적 연결체계 확립
- 보행자 안전을 고려한 보·차 분리 및 보행자 우선의 동선 체계 구축

(3) 공원·녹지 및 보행동선 구상

- 대상지 동측에 위치한 인왕산자연공원과 녹지공간의 연계체계 확보
- 보행축과 녹지축을 연계하여 단지 내 연속적인 녹지체계 계획
- 단지 내 녹지 및 휴식공간의 확충을 통한 주거환경의 쾌적성 향상
- 단지 내 중심에 놀이마당 및 휴게공간의 설치를 통한 주민의 휴식과 집회를 위한 커뮤니티공간 구상

6) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 교통 소통 여건 제고를 위한 완화 차선 계획 • 차량 진출입 동선 체계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적이고, 보행자 중심의 공동주택 용지 계획 • 주변 지역과의 연계성 확보 • 대상지 및 주변 지역 주민들의 편익을 위한 녹지공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 도시계획체계 반영 • 주변 보행 연결체계를 고려한 녹지공간 확보

나) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합 계		58,375.4	100	-
택 지	소계	48,360.4	82.84	-
	택지1	42,495.0	72.8	조합 및 분양·임대아파트
	택지2	3,705.4	6.35	조합 및 분양·임대아파트
	택지3	1,578.0	2.7	종교시설
	택지4	582.0	0.99	의료시설(존치)
정비기반 시설 등	소계	10,015.0	17.16	-
	소공원	2,922.0	5.01	-
	녹지1	415.0	0.71	-
	녹지2	241.0	0.41	-
	도로	6,437.0	11.03	-

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 공동주택 개발에 따른 보행 및 교통량의 증가에 대응하며 도로 시설 확충
- 차량 진·출입은 도로의 흐름에 지장이 없도록 차량 출입 불허 구간을 설정
- 원활한 교통 소통을 위해 대상지 순환 도시계획도로 계획
- 지상부의 오픈스페이스 및 녹지공간 확보를 위해 주차장의 대부분을 지하주차장으로 계획

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 도시·주거환경 정비기본계획의 공원·녹지 확보 기준 적용
- 지역주민들의 휴게공간 확보를 위해 지역 주민을 위한 입지 계획

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 계획세대당 2m² 이상 또는 구역면적의 5% 중 큰 면적 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

구 분	내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 2m ²	계획세대수	930세대
	공원면적	1,860m ²
구역면적의 5%	구역면적	58,385m ²
	공원면적	2,919.3m ²
		3,693.0m ²

마) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 단지 내 중심에 광장 및 놀이마당을 설치하여 주민의 휴식과 집회를 위한 공동이용시설 계획
- 어린이놀이터 3개소를 설치하여 단지 내 어린이들의 안전한 놀이 장소 제공
- 관리노인정 및 주민공동시설을 설치하여 단지 내 주민들의 공동이용 장소로 제공

구 분	계획면적(m ²)
경로당	419.39
보육시설	865.24
작은도서관	406.40
어린이놀이터	1,252.13
주민운동시설	357
기타주민공동시설	3,153.71
관리사무소	266.90
휴게시설	2개소

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정용도는 공동주택 및 부대·복리시설로 계획
- 부대·복리시설은 주택법 및 주택건설기준등에 관한 규정의 부대·복리시설과 승인권자가 요구할 수 있는 주민공동시설 허용

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획의 허용범위인 60.00%를 공동주택 내 휴게공간 등의 조성 및 단지 내 개방감을 확보할 수 있도록 20.82%로 계획
- 용적률 계획

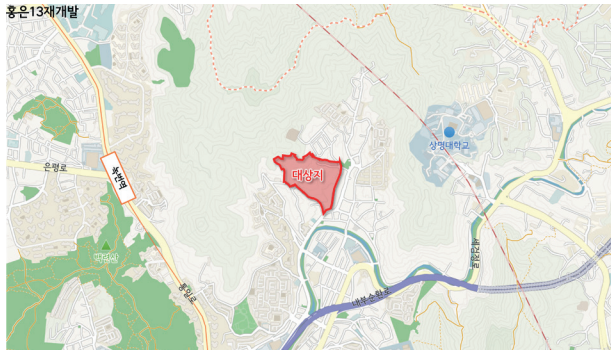
기준용적률	<	사업계획용적률	<	개발가능 용적률
210%		239.05%		262.99%

거. 흥은제13구역 주택재개발정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 흥은동11-111번지 일원
2. 구역면적	47,219m ²
3. 사업규모	아파트 12동 827세대(분양 686 / 임대 141)
4. 사업방식	주택정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수립 '04.06.25.	정비구역 지정 '09.03.26.	추진위 승인 '05.08.02.	조합설립인가 '09.09.04.	사업시행인가 '11.04.15.	관리처분인가 '18.07.10.	착공 '21.07.15.	사용승인준공인가
-----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------------	----------

4) 대상지 현황

가) 용도지역 결정 조서

구 분		면적(m ²)	비율(%)	비고
계		47,219	100	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	47,007	99.6	-
	제2종일반주거지역(12층)	212	0.4	-

5) 개발계획

가) 개발계획

(1) 계획의 기본방향(구역계 설정)

- 주변의 개발제한구역, 공원 등의 도시계획선을 기준으로 설정
- 기존 지적선 및 구역계 외곽의 경사지를 고려하여 구역계 조정
- 주변 지역 및 재개발 증가 세대에 따른 적정도로 폭원 설정

(2) 건축 계획

- 구역 내 기존 가구수 수용-건축물 대장 기준
- 단일 구역계 설정으로 재개발의 사업성 제고
- 개발 규모는 15층 이하 아파트를 기준으로 계획
- 세부 구역별 배치계획안의 비교검토를 통한 적정 사업 방향 설정

6) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 교통소통여건 제고를 위한 완화 차선 계획 • 차량진출입동선체계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적이고, 보행자중심의 공동주택 용지 계획 • 주변지역과의 연계성 확보 • 대상지 및 주변지역 주민들의 편의를 위한 녹지공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 도시계획체계 반영 • 주변 보행 연결체계를 고려한 녹지공간 확보

나) 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고	
총 계		47,219	100	-	
정비기반시설	합 계	9,918	21	-	
	공원	소 계	2,452	5.19	-
		어린이공원	1,822	3.86	-
		소공원	630	1.33	-
	도로	7,099	15.03	-	
	공공공지	367	0.78	-	
택 지	소 계	37,301	79	-	
	택 지1	29,470	62.41	공동주택 및 부대복리시설	
	택 지2	6,683	14.16	공동주택 및 부대복리시설	
	어린이집	638	1.35	-	
	노인복지시설	510	1.08	-	

다) 교통처리계획

(1) 사업지 위치

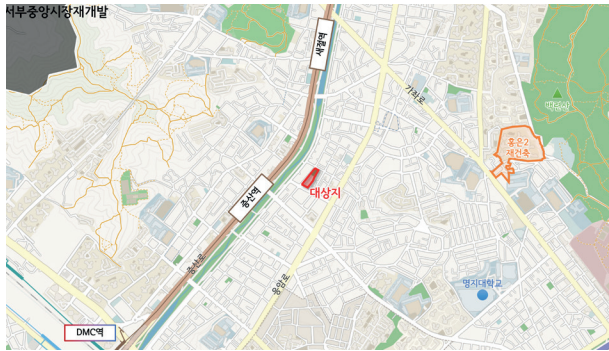
- 흥은동11-111번지 일대로, 지역·지구는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 남동측에 흥은중앙로(폭12~16m, 2차로)가 접하여 위치하고 있으며, 남측에 간호대로(폭12m, 2차로), 새검정로(폭25m, 4차로), 내부순환로(폭26~35m, 6차로) 등이 위치하고 있음
- 주택재개발 정비사업으로 2010년 8월에 건축연면적 112,797.309m² 규모로 서울특별시 건축위원회 건축·교통통합심의 협의를 득하였음
- 2016년 11월 「서울시 도시·주거환경정비 기본계획」변경에 따른 사업규모(계획용적률)가 증가 및 당시 분양시장 추세를 고려한 중·소형 평형(전용면적 85m²형 미만)으로 분할 변경함에 따라 세대수가 증가되었고, 그에 따라 지하층 구조계획 변경으로 지하주차장의 통로 위치 및 연결램프 설치위치 등이 변경되어 지하주차장의 주차동선과 주차배치계획이 변경으로 서울특별시 건축·교통 통합심의를 득하였음.

너. 서부중앙시장정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 북가좌동 338-19번지 일대
2. 구역면적	2,531.9㎡
3. 사업규모	아파트 1동 78세대 및 부대복리시설
4. 사업방식	시장재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수 립	정비구역 지 정	추진위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	사용승인 준공인가
-	'03.12.26.	'03.10.13.	'04.01.08.	'07.05.28.	'08.02.05.		

4) 시장정비사업의 필요성

가) 상가시설의 노후화

- (1) 건축물의 노후화 및 설비 부실로 누수 및 화재 등 안전사고에 노출됨
- (2) 낙후된 외관으로 주위 경관 저하

나) 비효율적 동선체계

- (1) 시설의 구조상 동선 체계가 비효율적이어서 상업행위에 불편을 초래함

다) 편의시설 부족

- (1) 1970년대 개설한 건축물로 주차시설, 화장실 등주민 편의시설 전무

라) 소비자 요구에 뒤떨어지는 점포 구성

- (1) 점포관리 부재와 무의미한 점포구성으로 인한 비경제성으로 지속적인 고객 감소 및 매출 저하로 상업시설로서의 경쟁력 상실

5) 기대효과

가) 시장의 현대화

- (1) 시장 정비사업을 통해 현대 유통환경에 맞는 디지털 점포화와 경쟁력을 갖춘 주거지역 밀착형 슈퍼마켓, 드러그스토어 전문점 등을 입점시켜 특색 있는 MD구성으로 주민 욕구 충족 강화

나) 지역과 시설의 슬럼화 방지 및 이미지 개선

- (1) 지역 미관 저하를 유발시키는 서부중앙시장의 정비사업을 통해 지역주민의 커뮤니티장으로서 기능 및 지역 이미지 개선

다) 지역주민을 위한 공공시설 및 편의시설 보충

- (1) 서부중앙시장인근전무한공원, 소규모쉼터등을정비사업을 통해제공함으로써 지역주민의 커뮤니티장으로서의 이용 및 주민편의시설 보충

라) 토지의 효율적 이용

- (1) 정비사업을 통한 토지, 건물의 효율적 이용 및 고품질 이미지 창출 상품화로 외부 수요자 유입과 동시에 새로운 이미지와 정체성 구축

6) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

- (1) 대상지는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- (1) 대상지 동측 증가로32안길(폭 6m), 서측 및 북측 증가로32길(폭 6m) 남측 증가로30길(폭 15~20m)의 도시계획시설(도로)로 결정(개설)되어 있음

다) 지형현황

- (1) 대상지는 불광천과 인접하며 구역 전체 경사가 완만함

7) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	더불어 공존하는 쾌적한 주거환경			
개발계획 기본방향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주거공간 구성 • 공동체 기능을 수행할 수 있는 충분한 공용 공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 자동차와 보행자의 접근성 제고 • 공공편의 시설기능의 합리화 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 지역과의 조화 • 특징 있고 변화 있는 경관 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적 단지 조성 • 에너지절약 단지 개발

나) 개발계획의 목표

(1) 공간구상 및 토지이용

- 주민의 편익을 고려한 주민 공유이용시설과 주거공간의 적절한 배치
- 접근성과 안정성을 고려한 토지이용구상
- 주변 지역과 연계되는 교통 동선 및 오픈스페이스 체계 구축으로 공공성 정립

(2) 교통처리 및 시설구상

- 대상지 개발에 따른 원활한 통행체계와 주변 지역의 교통처리 효율성을 위해서 기존 도시계획도로와 대상지 진입로와의 유기적 연결체계 확립
- 보행자 안전을 고려한 보·차 분리 및 보행자 우선의 동선 체계 구축

8) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 교통 소통 여건 제고를 위한 완화 차선 계획 • 차량 진출입 동선 체계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적이고, 보행자 중심의 공동주택 용지 계획 • 주변 지역과의 연계성 확보 • 대상지 및 주변 지역 주민들의 편익을 위한 녹지공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 도시계획체계 반영 • 주변 보행 연결체계를 고려한 녹지공간 확보

나) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m)	비율(%)	비 고
합계		2,531.9	100	-
택 지	택지1	2,381.1	94.04	-
정비기반시설	도로	150.8	5.96	-

다) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정 용도는 공동주택 및 부대시설임

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조에 따른 허용범위 70% 내인 61.69%로 계획
- 용적률 계획

계획용적률	<	사업계획용적률	<	상한용적률
190%		425.07%		449.77%

(3) 건축물의 높이 계획

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제53조에 따라 37.5m 이하로 계획

(4) 건축물의 배치 및 규모계획

- 건축물의 크기, 인동간격, 공간감을 고려하여 아파트 규모 결정
- 일조·통풍·사생활 침해 등의 문제가 되는 배치는 지양
- 공동주택 유형 및 공급배분은 계획구역의 특성을 감안하여 계획

더. 신촌2-2지구 도시정비형 재개발사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 창천동 18-42번지 일대
2. 구역면적	1,556.9㎡
3. 사업규모	공동주택 196세대(분양 156/임대 40)
4. 사업방식	도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 대상지 용도지역은 일반상업지역이며, 신촌로변으로 방화지구가 지정되어 있음.

나) 정비기반시설 현황

(1) 대상지 내 도시계획시설은 없으며, 남측 신촌로(40m) 및 북측 연세로2길(8m)과 접하고 있음.

다) 지형 현황

(1) 표고 현황

• 표고 분석결과 평균표고는 21.3m이며, 대상지 서측보다 동측이 더 높은 표고를 나타냄.

(2) 경사 현황

• 평균 경사도는 3.1도이며, 대상지 남동측 일부분 외에는 대부분 4도 미만의 완만한 경사를 나타냄.

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	장래 수요에 대응하는 신촌지역거점 역할 수행을 위한 신촌로터리 상징적 도시환경정비		
개발계획 기본방향	지역특성을 반영한 지역중심 기능부여	시대적 변화에 부응하는 토지이용구상	최소한의 방침을 통한 민간 자율정비 유도
	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획에 부합하는 계획수립 신촌지역의 랜드마크적 역할 부여 기존 지역특성 등 지역이미지를 유지하되, 낙후된 요소를 보완하는 정비방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 도시활동을 수용하고 발전시키는 토대 제공 대학문화 환경을 바탕으로 건전한 대학문화 인프라 구축 소규모 주거수요를 반영한 도심부 주거기능 확충 	<ul style="list-style-type: none"> 획지단위 개발 지역으로 기존 토지 규모를 반영, 자율적 정비가 이뤄지도록 최소한의 지침 제시 실제 개발사업 가능 여부를 고려하여 사업단위 구상, 각 단위 지구별 용도 부여

나) 개발계획의 목표

(1) 도입기능 구상

- 지하철 2호선 신촌역과 인접한 대상지 여건을 반영하여 역세권 강화기능 구상
 - 지하철 출구와 연계한 오픈스페이스 조성을 통해 보행자 유입 극대화
 - 신촌로터리변 상징적인 랜드마크 조성
- 대학문화 인프라 등에 부응하는 지역특화 기능
 - 대학 밀집지역 특성을 반영하여 대학문화 인프라 조성
- 정비계획 수립을 통한 공공서비스 제공
 - 역세권과 연계한 오픈스페이스 및 보행공간 확충
 - 주변 지역수요를 반영한 공공시설 제공

(2) 오픈스페이스 구상

- 대상지 주변으로 대학가 밀집지역이며 지하철과 버스 등 대중교통 집중 경유지역임을 감안하여 주요 보행결절부에 오픈스페이스 계획
- 지하철 2호선 출입구와 연계한 공개공지를 조성, 다양한 이벤트성의 광장을 조성하여 시민들의 여가 휴식공간으로 제공

6) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분		면적(m)	비율(%)	비 고
합계		4,597.9	100	-
획 지	1-1지구	682.9	14.8	-
	1-2지구	1,406.7	30.6	-
	2-1지구	371.9	8.1	-
	2-2지구	1,556.9	33.9	공동주택
	2-3지구	579.5	12.6	-
정비기반시설 등		-	-	-

나) 건축물 등에 관한 계획

(1) 건축물의 용도 계획

- 구역 지정 시 주용도를 관광숙박시설로 지정하였으나, 관광숙박시설 유치 불발 및 관련 특별법 종료 등으로 주용도 변경이 불가피하여 사회적 여건 변화 및 수요를 반영한 공동주택으로 주용도 변경

(2) 건축물의 건폐율 계획

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 지구단위계획을 준용하여 60% 이하로 계획

(3) 건축물의 용적률 계획

기준용적률	<	허용용적률	<	상한용적률
600%		780%		872.24%

(4) 건축물의 높이 계획

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 지구단위계획을 준용하여 100m 이하로 계획

다) 교통처리계획

구 분	개 선 내 용
진출입동선	기계식 주차장 진출입구 분리 설치 진출입구 2개소 계획(동측 일반 차량, 북측 장애인 차량)
대중교통 및 보행	사업지 내부 보행공간 설치로 보행환경 증진
주차시설	계획 주차대수 124대(자주식 4대, 기계식 120대)
교통안전 및 기타	차량 진출입구 전면 반사경, 경고등 설치 북동측 교차로 유색포장 및 교차점 노면표시 설치

7) 사업시행계획

건 폐 율	58.86%	용 적 률	838.90%
건축면적	916.46㎡	연 면 적	17,877.92㎡
높 이	94.44m	층 수	지하5층~지상20층
용 도	도시형생활주택 및 근린생활시설		
층별구분	용 도	면적(㎡)	비 고
지상4~20층	도시형생활주택(196세대)	11,249.12	공공임대(40세대) 포함
지상3층	공공도서관	861.61	서대문구 기부채납
지하2층~지상2층	근린생활시설	3,276.21	
지하3~5층	기계식주차장, 기계·전기실	2,490.98	

러. 홍제제2구역 도시정비형재개발사업

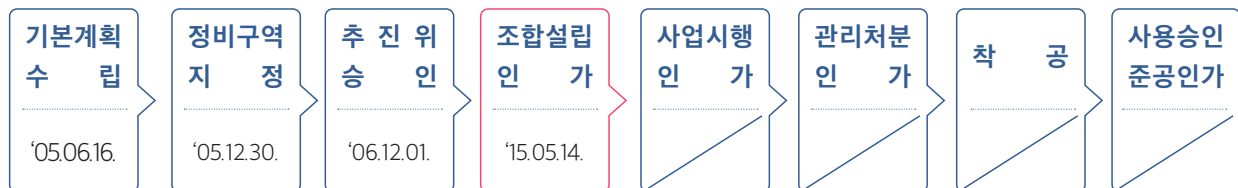
1) 사업개요

1. 위 치	서울특별시 서대문구 홍제동 326-5번지 일대
2. 구역면적	3,069㎡
3. 사업규모	주거복합 2개동 108세대
4. 사업방식	도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 용도지역·용도지구 현황

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
합계	3,069	-	3,069	서울시고시 제2002-221호 (2002.6.25)
상업지역	2,692	-	2,692	
주거지역	377	-	377	

나) 지형현황

(1) 표고

- 대상지 주변지역은 대체로 표고가 37m를 넘지 않는 평탄한 지역으로 나타남
- 대상지 동남쪽 부근의 표고가 다른 부근에 비해 상대적으로 높은 것으로 판단되나 실제 그 차이는 1m를 넘지 않는 간소한 차이이며, 실제로 건축물이 존재하고 있기 때문에 실제로 미치는 영향은 매우 적은 것으로 판단됨

(2) 경사

- 대상지는 5도미만의 경사도가 87.5%, 7도 이상 ~ 9도 미만의 경사도가 10.1%로 두 지형이 대상지 전체 면적의 98%를 차지하는 평탄한 지형

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	“소통과 배려가 있는 행복한 시민도시”			
개발계획 기본방향	복지/교육/여성	산업/일자리	역사/문화/경관	도시공간/교통/정비
	<ul style="list-style-type: none"> • 차별 없이 더불어 사는 사람중심도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 역사가 살아있는 즐거운 문화도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거가 안정되고 이동이 편한 주민공동체 도시

나) 개발계획의 목표

목표	추진전략
창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약	<ul style="list-style-type: none"> - 창조경제 기반 강화를 통한 성장동력산업의 경쟁력 제고 - 창의형 중소벤처기업 육성 - 서울형의 지속가능한 산업생태계 구축 - 혁신클러스터 육성 및 기존 산업집적지의 활성화
경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모	<ul style="list-style-type: none"> - 공존과 협동의 사회적경제 활성화 - 소상공인의 성장 지원을 통한 자생력 강화 - 취약계층의 자립적 일자리 확대
사람과 일자리 중심의 활력경제 실현	<ul style="list-style-type: none"> - 창의적 인재 양성을 통한 창조계층 확대 - 세계인이 일하고 싶어하는 글로벌 환경 조성 - 생활-일자리 통합 공간 창출을 통한 21세기형 도시경제 환경 조성

6) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		3,069	100	-
택 지	소계	2,174.3	70.8	-
	택지1	2,105.4	68.6	-
	택지2	68.9	2.2	보류지
정비기반 시설 등	소계	894.7	29.2	-
	도로	717.9	23.4	-
	공공공지	176.8	5.8	-

나) 교통처리계획

구 분	계획방향
차량출입 금지구간	• 간선변(통일로)의 원활한 차량소통을 위한 차량 출입금지 구간설치
보행자전용도로	• 보행자의 원활한 통행을 고려하여 보행자전용도로 설치

다) 건축물 등에 관한 계획

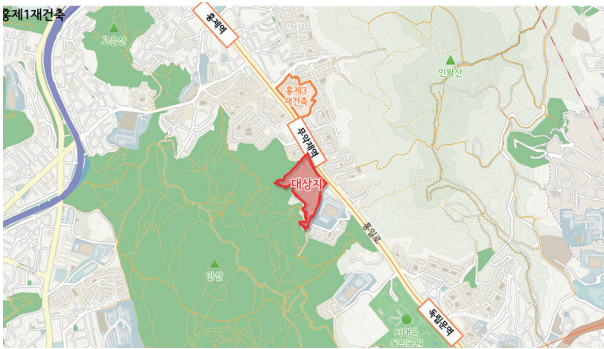
구역 구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)
명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)					
홍제2 재정비 촉진구역	3,069	획지1	2,105.4	홍제동 326-5번지일대	주거	60 이하	700이하	80이하 (지상27층 지하5층)
		획지2	68.9	홍제동 161-8번지	-	-	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 주거비율 : 50%미만 <ul style="list-style-type: none"> - 건립세대 : 108세대 (85m²이하:72세대, 도시형생활주택:36세대) ※ 비주거시설 내 오피스텔10%미만 도입(9.9%, 56실) (서울시 뉴타운·재개발 추진구역 지원방안 적용 - '13.4.24) 						

머. 흥제제1구역 주택재건축정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 흥제동 57-5번지 일대
2. 구역면적	39,193.2㎡
3. 사업규모	아파트 10동 832세대(분양 794 / 임대 38)
4. 사업방식	단독주택 재건축사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수 립	정비구역 지 정	추진위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	사용승인 준공인가
-	'07.06.14.	'08.03.21.	'09.08.17.	'15.03.05.	'17.09.27.	'19.07.09.	'22.10.28. '23.07.12.

4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

- (1) 제2종(12층)일반주거지역으로, 대상지 내 남측 일부 지역에 제1종일반주거지역

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- (1) 지하철 3호선 무악재역에서 반경 500m 이내 역세권역에 속함
 (2) 계획구역 북동측으로 35m 도로인 의주로가 인접해 있고 도심부로의 접근성이 용이하여 특히 의주로는 은평구·고양시와 서울 도심권의 중요 역할

다) 지형현황

- (1) 대상지는 주변에 안산초교, 한성과학고교 등 학교시설이 양호한 편이며, 남동측으로 안산자연공원, 의주로 맞은편 인왕산 등이 위치하여 친환경적 주거단지
 (2) 대상지 내 최고표고 106m, 최저표고 55m, 평균표고 76.6m인 지역으로 최고와 최저의 표고차가 51m로서 경사도가 심함
 (3) 전체면적 39,193.2㎡ 중 표고 60~90m 지대가 71.6%로 많은 부분 차지

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	더불어 공존하는 쾌적한 주거환경			
개발계획 기본방향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주거공간 구성 • 공동체 기능을 수행할 수 있는 충분한 공용 공간 확보 • 주동의 형태와 디테일의 차별화 	<ul style="list-style-type: none"> • 오픈스페이스의 양적·질적 확충 • 자동차와 보행자의 접근성 제고 • 공공편의 시설기능의 합리화 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역의 특징적인 경관창출 • 주변지역과의 조화 • 특징있고 변화있는 경관조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적 단지조성 • 녹지공간 및 보행공간의 충분한 확보 • 에너지절약 단지 개발

나) 개발계획의 목표

- (1) 지속가능하고 환경·친화적인 계획
 - 자연여건을 최대한 감안, 훼손을 최소화하여 지속 가능한 환경친화적인 개발 유도
 - 경사지에 어울리는 용도 배분 및 주변의 주거지와 어울리는 배치 계획
- (2) 도시주거환경의 정비 및 개선
 - 주거환경의 정비를 통하여 도시정비 및 개선 유도
 - 주변 주택지와 완충공간 조성 등 주거공간 및 보행공간의 안전성 확보
- (3) 공공시설의 정비
 - 계획구역 및 주변 지역의 여건변화에 따른 도시기반시설(도로, 공원)의 정비효과 도모와 상생
 - 주변 주택지와와의 차량 및 보행동선 연계성 확보
 - 공공공지시설 정비 및 이용 접근성 제고
- (4) 재건축정비사업의 기대효과
 - 재건축정비사업 추진에 따른 정비구역 내 도시환경을 개선하고 주거생활의 향상
 - 주변 지역의 개발추세에 적정 대응하는 주거환경 개선 유도

6) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 교통 소통 여건 제고를 위한 완화 차선 계획 • 차량 진·출입 동선 체계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경친화적이고, 보행자 중심의 공동주택 용지 계획 • 주변 지역과의 연계성 확보 • 대상지 및 주변 지역 주민들의 편의를 위한 녹지공간 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 기 도시계획체계 반영 • 주변 보행 연결체계를 고려한 녹지공간 확보

나) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		39,193.2	100	-
택 지	소계	30,275.9	77.2	-
	택지1	30,093.6	76.8	조합 및 분양·임대아파트
	택지2	182.3	0.4	종교부지
정비기반 시설 등	소계	8,917.3	22.8	-
	도로	2,761.7	7.1	-
	공원 소계	5,751.7	14.7	-
	어린이공원	2,280.6	5.8	-
	안산공원	3,471.1	8.9	-
	공공공지	403.9	1	-

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 지하철, 도시고속도로 등의 광역교통체계 확립
- 불합리한 도시계획도로의 검토 조정
- 이면도로의 정비를 통한 간선도로기능 제고
- 보행자 안전시설의 확충으로 보행환경 개선

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 구역 내 계획인구뿐만 아니라 주변 지역의 이용인구를 고려한 공원·녹지 설치
- 구역 내 어린이공원 안산공원(도시자연공원) 설치

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 계획 세대당 2m² 이상 또는 구역면적의 5% 중 큰 면적 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

구 분		내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 2m ²	계획세대수	832세대	5,751.7m ²
	공원면적	1,664m ²	
구역면적의 5%	구역면적	39,193.2m ²	
	공원면적	1,959.7m ²	

마) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 계획구역, 주변 지역 기반시설 확충·정비 및 개발 용량에 부합하는 공동이용시설 설치

구 분	법정면적(m ²)	계획면적(m ²)
경로당		262.06
관리사무소	설치면적기준 :	148.31
주민공동시설	100 ~ 1,000세대 미만 - 세대당 2.5m ²	1,447.55
어린이놀이터	법정면적 2,600m ²	1,035.21
보육시설		330.93

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정용도는 공동주택 및 부대·복리시설로 계획
- 부대·복리시설은 주택법 및 주택건설기준등에 관한 규정의 부대·복리시설과 승인권자가 요구할 수 있는 주민공동시설 허용

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : 서울시 도시·주거환경 정비기본 계획의 허용범위인 30.00% 이하로 계획
- 용적률 계획

계획용적률	<	사업계획용적률	<	상한용적률
237.5%		247.30%		247.75%

(3) 건축물의 높이 계획 : 최고층수 18층 이하

(4) 건축물의 배치 및 규모 계획

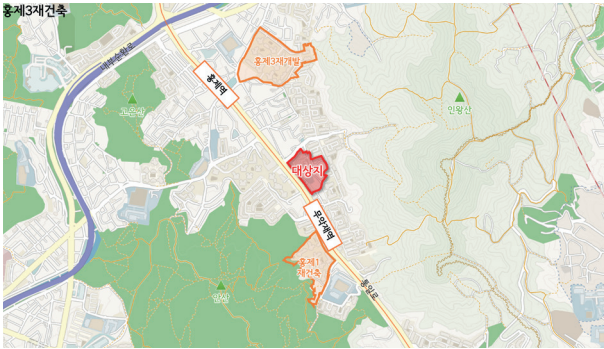
- 건축물의 크기, 인동간격, 공간감을 고려하여 아파트 규모 결정
- 일조·통풍·사생활 침해 등의 문제가 되는 배치는 지양
- 공동주택 유형 및 공급배분은 계획구역의 특성을 감안하여 계획

버. 흥제제3구역 주택재건축정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서울특별시 서대문구 홍제동 104-41번지 일대
2. 구역면적	27,281.60㎡
3. 사업규모	아파트 11동 및 상가 1동(분양 556 / 임대 78)
4. 사업방식	단독주택 재건축사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 대상지는 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

(1) 대상지 서측 통일로(폭35m)를 3m를 추가 확폭하고, 북서측 통일로34길(폭18m)도 3m를 추가 확폭하기로 결정되어 있음

(2) 대상지 서측 통일로변으로 소공원이 결정되어 있음

다) 지형현황

(1) 인왕산자락에 위치하여 해발44.0m에서 해발71.9m에 걸친 경사지에 위치하며, 통일로변에서 인왕산방향으로 높아지는 지형적 특성을 보임

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	자연(인양산)을 품은 쾌적한 주거환경			
개발계획 기본방향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주거공간 구성 • 공동체 기능을 수행할 수 있는 충분한 공용공간 확보 • 경사지를 활용한 주거공간 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 소공원 조성 • 통경축을 통해 통일로변 보행환경개선 • 부대복리시설 일부를 개방함 	<ul style="list-style-type: none"> • 지형적 특성을 살린 배치계획 • 통경축을 통한 도시경관 개선 • 주변지역과의조화 • 특화된 입면으로 도시경관 창출 	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경 녹지공간 슬로프가든 조성 • 소공원 조성 • 통경축(바람길)조성

나) 개발계획의 목표

(1) 공간구성 및 토지이용

- 주민의 편익을 고려한 주민공동시설과 주거공간의 적절한 배치
- 쾌적한 주거환경을 위한 녹지 및 외부공간의 충분한 확보
- 주변지역에 기여할 수 있는 열린공간을 설치함으로써 공공성 확보
- 기존 경사지형을 고려한 자연지형에 순응하는 배치계획 수립
- 대상지 내 보행·녹지·도로 체계는 경관 및 접근성을 고려하여 적정 배치

(2) 교통처리 및 시설구상

- 대상지 개발에 맞춰 원활한 교통처리를 위해 기존 교통체계의 기능 강화
- 보행자 안전을 고려한 보·차분리의 동선 체계 수립
- 원활한 차량출입을 위해 주변도로와 연결되는 주출입구 및 부출입구를 각 1개소씩 설치함.
- 경사지를 활용하여 단지 내 보행동선과 차량동선을 분리하여 보행의 쾌적성 및 안전성을 확보하고, 지상에 친환경적인 외부공간 확보하도록 계획함.

6) 정비계획

가) 토지의 이용

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		27,281.6	100.00	-
택지	소계	24,118.4	88.4	-
	택지1	22,863.1	83.8	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	1,255.4	4.6	종교시설
정비기반 시설 등	소계	3,163.1	11.6	-
	소공원	1,434.0	5.3	획지3
	도로	1,729.1	6.3	획지4

나) 계획기준

(1) 교통·동선

- 경사지 극복을 위한 보행자동선을 확보
- 교통환경 개선을 위해 추가차선 확폭(3m) 계획
- 원활한 차량출입을 위해 주출입구 및 부출입구를 계획

(2) 공동주택

- 친환경적이고, 보행자 중심의 공동주택 단지 계획
- 주변 지역과의 연계성 확보 및 인왕산으로의 통경축 확보

(3) 녹지

- 주변 지역주민들을 위한 녹지공간(슬로프가든, 통일로변 소공원(기부채납) 조성

다) 교통처리계획

구 분	계획내용	비고
차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> • 진출입 차량으로 인한 인접도로의 교통흐름 저해 방지 및 대상지 인접 도로를 통행하는 보행자의 안전성 확보를 위하여 차량출입구를 제외한 구간은 차량출입불허 • 차량출입구를 제외한 구간은 출입을 불허 	-
보행자출입구	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입구와 보행자출입구의 철저한 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 • 대상지 내 각종 커뮤니티 공간(주민공동시설, 문고 등)과 주거동과의 유기적인 연계체계 구축 • 대상지 서측 의주로에서 대상지로 진출입 	-

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 도시·주거환경정비기본계획의 공원·녹지 확보 기준 적용
- 지역주민들의 휴게공간 확보를 위한 입지 계획

(2) 공원·녹지 확보기준

- 계획세대당 2㎡ 이상 또는 구역면적의 5% 중 큰 면적 확보

마) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 단지 내 통경축을 따라 설치된 외부공간 주변으로 설치함.
- 단지 진입부 슬로프가든과 주동상부에 설치한 공용시설은 외부인에게도 개방함

구 분	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)
경로당	225.00	238.85
어린이집	330.00	341.25
작은도서관	250.00	1,981.25
주민공동시설	-	2,643.61
어린이놀이터	-	992.82
스카이크뮤니티(외부개방)	-	400.00
관리사무소	39.2	216.00

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정용도는 공동주택 및 부대복리시설로 계획
- 부대·복리시설은 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정의 부대·복리시설과 승인권자가 요구할 수 있는 주민공동시설 허용

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : 정비기본 계획의 허용범위인 30.00%로 지정되어 있고, 건폐율은 29.91%로 계획
- 용적률 계획

허용용적률	<	사업계획용적률	<	상한용적률
225.21%		277.93%		277.95%

(3) 건축물의 높이 계획

- 홍제3구역 정비기본 계획의 최고높이는 70m(최고층수23층) 이하로 지정되어 있고, 홍제3구역 계획의 최고높이는 67.8m로 계획

(4) 건축물의 배치 및 규모 계획

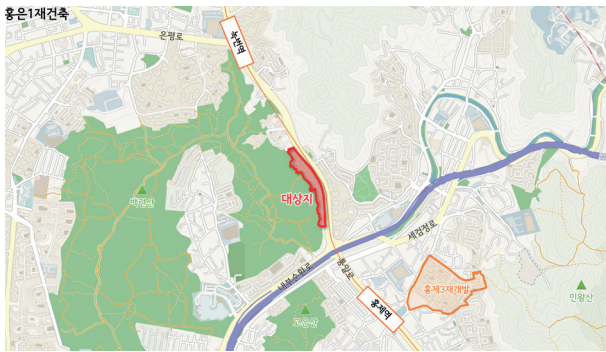
- 인동거리, 공간감 등을 고려하여 배치계획 수립
- 일조·통경 등을 고려하여 배치계획 수립
- 가로대응 건축물(연도형상가)을 고려하여 배치계획 수립
- 경사지를 고려하여 동선 및 배치계획 수립

서. 흥은제1구역 주택재건축정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 흥은동104-4번지 일대
2. 구역면적	19,070㎡
3. 사업규모	아파트 6동 481세대(분양 481)
4. 사업방식	단독주택 재건축사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수 립	정비구역 지 정	추진 위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	사용승인 준공인가
-	'06.09.07	'07.05.11.	'13.09.17.	'16.01.20.	'18.03.21.	'19.11.28.	'22.12.21. '23.09.12.

4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 대상지는 전체 제3종일반주거지역

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

(1) 대상지 동측 통일로변(3m~6m) 대로1류와 북측(8m) 소로2류로 결정되어 있음.

(2) 대상지 남측 통일로변 소공원이 결정되어 있음.

다) 지형현황

(1) 대상지는 서측 백련산 근린공원에서 간선도로로 표고 40m이상의 구릉지에 해당하며, 남측 유진상가 사거리에서 북측 녹번동길로 갈수록 완만한 경사로로 되어 있음

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	도심 자연과 조화로운 쾌적한 주거환경 조성			
개발계획 기본방향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> • 주변지역과의 조화 • 백련산 자연 경관과 조화로운 단지 구성 • 공동체 기능을 수행할 수 있는 충분한 공용 공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공편의 시설기능의 개선 • 오픈스페이스 양적·질적 확충 • 역세권 인근 공원부지 제공 	<ul style="list-style-type: none"> • 주동 최소화로 도심 통경축 확보 • 지역의 특징적인 경관창출 • 특징있고 변화있는 경관 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지공간 및 보행공간의 충분한 확보 • 에너지절약 단지 개발 • 환경친화적 단지 및 조경 조성

나) 개발계획의 목표

(1) 공간구성 및 토지이용

- 주거동으로부터 접근성 및 각 기능간 연계성을 고려하여 휴게/편의 기능 분배
- 쾌적한 주거환경을 위한 녹지 및 광장의 충분한 확보
- 계획구역의 특성을 반영하여 자연지형에 순응하고 주거·녹지기능 분배
- 주민의 편익을 고려한 주민공동이용시설과 주거공간의 적절한 배치

(2) 교통처리 및 시설구상

- 적절한 차량출입구 계획을 통하여 계획구역 주변도로와 연결되는 주출입구 및 부출입구를 각 1개소씩을 구상하고, 보행자출입구로 주변 지역과 연계성 도모
- 대상지 개발에 따른 원활한 통행체계와 주변 지역의 교통처리 효율성을 위해서 기존 도시계획도로와 대상지 진입로와의 유기적 연결체계 확립

(3) 공원·녹지 및 보행동선 구상

- 대상지 서측에 위치한 백련산자연공원과 녹지공간의 연계체계 확보
- 놀이마당 및 휴게공간의 설치를 통한 주민의 휴식과 집회를 위한 커뮤니티공간 구상
- 보행축과 녹지축을 연계하여 단지 내 연속적인 녹지체계 계획
- 지상의 오픈스페이스 확보 및 녹지공간 확충을 위해 전체 지하 주차장화로 보행환경의 개선

6) 정비계획

가) 계획기준

공동주택	교통/동선	녹지
<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 및 주변지역 주민들의 편익을 위한 녹지공간(공원) 조성 • 환경친화적이고, 보행자중심의 공동주택 용지 계획 • 주변지역과의 연계성 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자출입구로 주변지역과 연계성 도모 • 차량진출입동선체계 고려 • 교통소통여건 제고를 위한 완화 차선 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 백련산 자연경관과 조화로운 단지 조경 구성 • 주변 보행 연결체계를 고려한 녹지공간 확보 • 기존 도시계획체계 반영

나) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		19,070	100	-
택 지	소계	17,260	90.5	-
	택지1	17,260	90.5	-
정비기반 시설 등	소계	1,810	9.5	-
	공원	809	4.25	-
	도로	1,001	5.25	-

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 공동주택 개발에 따른 보행 및 교통량의 증가에 대응하며 도로시설 확충
- 차량 진·출입은 도로의 흐름에 지장이 없도록 설정
- 원활한 교통소통을 위해 대상지 순환 도시계획도로 계획
- 지상부의 오픈스페이스 및 녹지공간확보를 위해 주차장의 대부분을 지하 주차장으로 계획

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 도시·주거환경 정비기본계획의 공원·녹지 확보 기준 적용
- 지역주민들의 휴게공간 확보를 위해 지역 주민을 위한 입지 계획

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 계획세대당 2m² 이상 또는 구역면적의 5% 중 큰 면적 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

구 분		내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 2m ²	계획세대수	481세대	6,110.49m ²
	공원면적	962m ²	
구역면적의 5%	구역면적	19,070m ²	
	공원면적	953m ²	

마) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 관리노인정 및 주민공동시설을 설치하여 단지 내 주민들의 공동이용 장소로 제공
- 단지 내 중심에 광장 및 놀이마당을 설치하여 주민의 휴식과 집회를 위한 공동이용시설 계획
- 어린이놀이터 3개소를 설치하여 단지 내 어린이들의 안전한 놀이장소 제공

구 분	법정면적(m ²)	계획면적(m ²)
경로당	155	156.447
관리사무소	31.55	241.743
주민공동시설	855.808	855.808
어린이놀이터	-	710
보육시설	198	259.582

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정용도는 공동주택 및 부대복리시설로 계획
- 부대·복리시설은 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정의 부대·복리시설과 승인권자가 요구할 수 있는 주민공동시설 허용

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : 서울시 도시·주거환경 정비기본계획의 허용범위인 60%를 공동주택 내 휴게공간 등의 조성 및 단지 내 개방감을 확보할 수 있도록 16.26%로 계획
- 용적률 계획

계획용적률	<	사업계획용적률	<	상한용적률
220%		249.99%		250%

(3) 건축물의 높이계획 : 최고층수 28층 이하

(4) 건축물의 배치 및 규모 계획

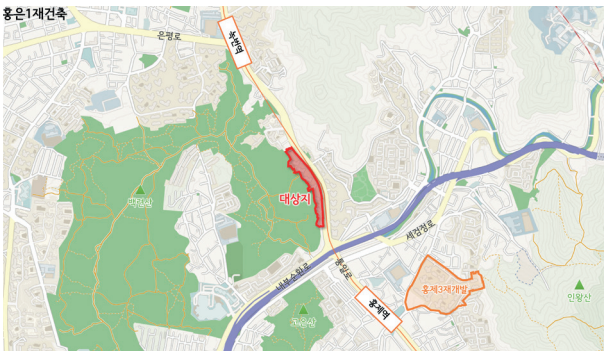
- 인근 백련산 자연공간, 건축물의 크기, 인동간격, 공간감을 고려하여 아파트 규모 결정
- 공동주택 유형 및 공급배분은 계획구역의 특성을 감안하여 계획
- 일조·통풍·사생활 침해 등의 문제가 되는 배치는 지양

어. 흥은제2구역 주택재건축정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 흥은동 338-5번지 일대
2. 구역면적	34,387.2m'
3. 사업규모	아파트 8동 623세대 (분양 606 / 임대17)
4. 사업방식	단독주택 재건축사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과

기본계획 수립	정비구역 지정	추진 위 승 인	조합설립 인 가	사업시행 인 가	관리처분 인 가	착 공	사용검사
-	'07.07.05	'07.07.13.	'07.08.23.	'07.10.22.	'08.08.05.	'19.10.08.	'22.11.24.

4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

(1) 대부분 제2종(7층)일반주거지역, 대상지 내 어린이공원 및 도로 일부에 제3종일반주거지역

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

구 분	면 적(m ²)	비 고
소계	6,075	-
도로	3,460.1	-
어린이공원	2,005.2	-
공공공지1	286.7	-
공공공지1	323	-

다) 지형현황

- (1) 백련산 자락에 위치하여 대부분 표고 40m 이상의 구릉지에 해당되며, 남서측 가좌로에서 북동측 백련산으로 갈수록 표고가 높아지는 지형적 특성을 보임
- (2) 최저 표고인 남측 가좌로변 표고는 약 41.6m, 최고 표고는 백련산 근린공원변 약 84.3m 정도인 것으로 조사되었으며, 대상지 내 평균 경사도는 약 8.7도임

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	열악한 주거환경의 개선			
개발계획 기본방향	계획적인 주거공간	보행축 활성화	합리적인 단지개발	합리적 공공기여
	<ul style="list-style-type: none"> • 주변의 토지이용 및 기반시설 용량 등을 고려한 계획적인 주거공간의 창출 • 가구규모, 경관 등 개발영향이 미치는 주변 도시지역과의 조화 도모 	<ul style="list-style-type: none"> • 입지특성에 따른 보도, 보행자동행로 등의 네트워크화로 보행축 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용의 효율화를 위한 최적의 계획지침 도출 및 합리적인 건축배치로 주민생활여건 개선 • 현대화된 공동주택과 더불어 오픈스페이스 등의 적정배분으로 쾌적한 주거환경 창출 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변지역 주민을 위해 공공에 기여할 수 있는 계획요소 도입

나) 개발계획의 목표

- (1) 주택밀집으로 인한 열악한 주거환경의 개선
- (2) 도로, 녹지 등 기반시설 여건을 고려한 적정규모 계획
- (3) 주변환경을 고려한 연계성 있는 계획

6) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		34,387.2	100	-
택 지	공동주택	28,312.2	82.3	-
	소계	6,075	17.7	-
정비기반 시설 등	도로	3,460.1	10.1	-
	어린이공원	2,005.2	5.8	-
	공공공지1	286.7	0.8	-
	공공공지1	323	1	-

나) 계획기준

교통 및 동선	공동주택	공원 및 공공공지
<ul style="list-style-type: none"> • 교통소통여건 제고를 위한 도로 계획 • 차량진출입동선체계 고려 • 보행자를 위한 보행동선체계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자중심의 공동주택 용지 계획 • 주변지역과의 연계성 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 및 주변지역 주민들의 편의를 위한 어린이공원 및 공공공지 조성

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 공동주택 개발에 따른 보행 및 교통량의 증가를 고려하여 도로시설 계획
- 사업지 진입교차로 좌회전 대기차로 및 안전지대 설치
- 사업지 내부 및 외부도로 차로 운영방안 수립
- 보행동선 단절지점 보완 계획 수립

라) 공원·녹지계획

(2) 적용기준 검토

구 분		내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 2㎡	계획세대수	623세대	2,005.2㎡
	공원면적	1,246㎡	
구역면적의 5%	구역면적	34,387.2㎡	
	공원면적	1,719.4㎡	

마) 공동이용시설 계획

(1) 공동이용시설의 설치

시설 구분	시설의 종류	위 치	기 준	면적(㎡)		비 고	
				법정기준	계획		
공동 이용 시설	관리사무소	택지	10+(세대수-50)×0.05 이상	38.65이상	400이상	-	
	주민 공동 시설 총량제	경로당	”	500 ~ 1,000세대 미만 : 225이상	225이상	2300이상	-
		주민공동시설	”	-	-	7000이상	-
		어린이집	”	500 ~ 1,000세대 미만 : 330이상	330이상	3300이상	-
		작은도서관	”	500 ~ 1,000세대 미만 : 158이상	158이상	1600이상	-
		어린이놀이터	”	200㎡+(세대수×1.0㎡)	8230이상	3000이상	-
		주민운동시설	”	500세대이상 단지 내 설치	-	3000이상	-
		소계	”	주민공동시설 총량제 100세대~1,000세대: (세대수×2.5)× 1.25 이상	1,946.870이상	1,960이상	-
	휴게시설	”	-	-	1개소이상	-	
	근린생활시설	”	-	-	3,750이하	-	

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정용도는 공동주택 및 부대복리시설로 계획

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율은 26%이하, 용적률은 법적상한용적률 216.38% 이내로 계획
- 용적률계획

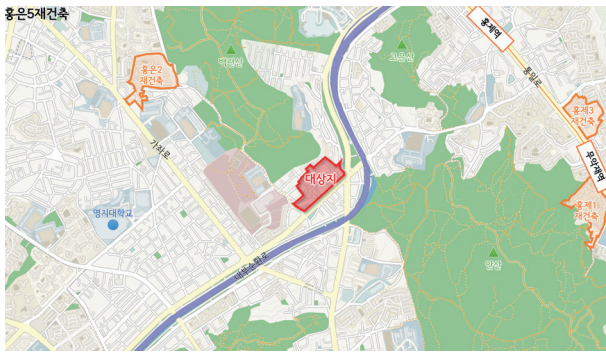
정비계획용적률	<	사업계획용적률	<	법적상한용적률
199.36%		201.35%		216.38%

저. 흥은제5구역 주택재건축정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 흥은동 277-45번지 일대
2. 구역면적	34,817㎡
3. 사업규모	아파트 10동 540세대(분양 452 / 임대 88)
4. 사업방식	단독주택 재건축사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경위



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

- (1) 제2종일반주거지역으로, 대상지 내 북동측 일부 지역에 제2종일반주거지역(7층이하)

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- (1) 대상지 남서측 백련사길(폭12m), 남동측 모래내길(폭25m), 동측 연희로(폭25m)은 도시계획시설(도로)로 결정(개설)되어 있음
 (2) 대상지 남서측 백련사길변에 공원, 공공청사, 북동측 공원 등 도시계획시설로 결정되어 있음

다) 지형 현황

- (1) 대부분 표고 60m 이하의 구릉지로, 남서측 모래내길에서 북측으로 갈수록 표고가 높아지는 지형적 특성을 보임
 (2) 최저 표고인 남서측 백련사길변 표고는 약 29m이며, 최고 표고는 북측 백련산 인근 약 65m정도인 것으로 조사되었으며, 대상지 내 경사도는 대부분 15도 미만이며, 평균 경사도는 약 11도인 것으로 나타남

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	쾌적한 주거환경의 개선			
개발계획 기본방향	주거환경	공공환경	도시경관	생태환경
	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 주거공간구성 • 공동체 활동을 위해 다양한 공용 공간 확보 • 다양한 주동의 배치와 차별화 된 단지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 쾌적한 환경을 위한 적정규모의 오픈스페이스 확보 • 차량과보행자의 접근성 제고 • 공공편의 시설 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 구릉지 현황을 고려한 경관계획 수립 • 주변지역과의 조화 • 특징있고 변화있는 경관조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 백력산 근린공원과 안산을 활용한 환경친화적 단지조성 • 녹지공간 및 보행공간의 충분한 네트워크 확보

나) 개발계획의 목표

(1) 공간구상 및 토지이용

- 주민의 편익을 고려한 주민공동이용시설과 주거공간의 적절한 배치
- 접근성과 안정성을 고려하여 쾌적한 주거환경을 위한 녹지 및 광장의 충분한 확보
- 주변 지역과 연계되는 교통동선 및 오픈스페이스 체계 구축으로 공공성 정립

(2) 교통처리 및 시설구상

- 대상지 개발에 따른 원활한 통행체계와 주변 지역의 교통처리 효율성을 위해서 기존 도시계획도로와 대상지 진입로와의 유기적 연결체계 확립
- 보행자 안전을 고려한 보·차분리 및 보행자 우선의 동선체계 구축

(3) 공원·녹지 및 보행동선 구상

- 공원 및 휴식공간의 확충을 통한 주거환경의 쾌적성 향상 및 보행자의 안전성 확보
- 단지 내 중심에 놀이마당 및 휴게공간의 설치를 통한 주민의 휴식과 집회를 위한 커뮤니티공간 구상
- 휴게/편의 공간을 조성 후 각 시설 및 중심부와 보행연결축 설정 및 인접한 근린공원과의 연계체계 확보
- 지상의 오픈스페이스 확보 및 공원 확보를 위해 전체 지하주차장화로 보행환경의 개선

6) 정비계획

가) 계획기준

교통/동선	공동주택	공원
<ul style="list-style-type: none"> • 구릉지 지형 여건을 고려한 동선계획 수립 • 주변 개발여건과 현황도로를 활용한 차선 계획 • 차량진출입 및 보행 동선체계 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 여건에 맞는 다양한 주거공간 확보 • 공동주택부지 정형화를 통한 다양한 주동배치 	<ul style="list-style-type: none"> • 상위 및 관련법규에서 정한 규모 이상의 녹지공간 확보 • 주변 현황과 기 보행 체계를 고려한 녹지공간 확보

나) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고	
합계		34,817	100	-	
택 지	소 계	27,680	79.5	-	
	택 지1	27,144	78	공동주택 및 부대복리시설	
	택 지2	536	1.5	아동관련시설	
정비기반 시설 등	소 계	5,885	16.9	-	
	도 로	4,060	11.7	-	
	공 원	소 계	1,741	5	-
		어린이공원	1,628	4.7	-
		소공원	113	0.3	-
	공공공지	84	0.2	-	
기 타	공공청사	1,252	3.6	등기소	

※ 서울특별시고시 제2009-202호 (2009. 05. 21.)

다) 교통처리계획

(1) 기본방향

- 공동주택 개발에 따른 보행 및 교통량의 증가에 대응하며 도로시설 확충
- 차량 진·출입은 도로의 흐름에 지장이 없도록 계획
- 원활한 교통소통을 위해 대상지 순환 도시계획도로 계획
- 지상부의 오픈스페이스 및 녹지공간 확보를 위해 주차장의 대부분을 지하주차장으로 계획

라) 공원·녹지계획

(1) 기본방향

- 도시·주거환경정비기본계획의 공원·녹지 확보 기준 적용
- 지역주민들의 휴게공간 확보를 위해 지역 주민을 위한 입지 계획

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 계획세대당 2m² 이상 또는 구역면적의 5% 중 큰 면적 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

구 분		내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 2m ²	계획세대수	540세대	1,741m ²
	공원면적	1,080m ²	
구역면적의 5%	구역면적	34,817m ²	
	공원면적	1,740.9m ²	

마) 공동이용시설 계획

(1) 기본방향

- 단지 내 중심에 광장 및 놀이마당을 설치하여 주민의 휴식과 집회를 위한 공동이용시설 계획
- 관리노인정 및 주민공동시설을 설치하여 단지 내 주민들의 공동 이용장소로 제공

구 분		법정면적(m ²)	계획면적(m ²)
공동이용시설	주민운동시설	100세대 이상 1,000세대 미만 세대당 2.5m ² 더한면적의 1.25배 설치 법적기준 2,012.5m ²	1,110
	경로당		140
	주민공동시설		600
	문고		60
	보육시설		180
	어린이놀이터		820
관리사무소		-	60
근린생활시설		-	3,100

바) 건축물등에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도 계획

- 공동주택지 내 지정용도는 공동주택 및 부대·복리시설로 계획
- 부대·복리시설은 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정의 부대·복리시설과 승인권자가 요구할 수 있는 주민공동시설 허용

(2) 건축물의 밀도 계획

- 건폐율 계획 : 공동주택 내 휴게공간 등의 조성 및 단지 내 개방감을 확보할 수 있도록 30% 이하로 계획
- 용적률 계획

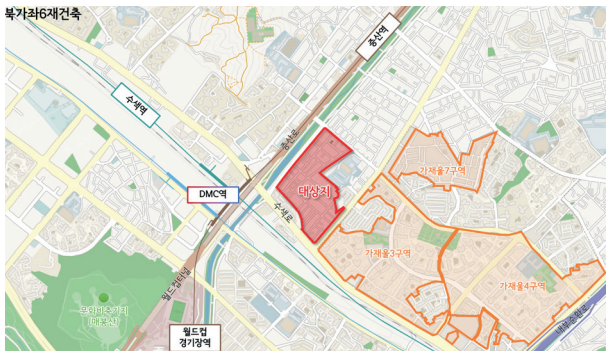
계획용적률	<	사업계획용적률	<	상한용적률
190%		225%이하		251.73%

처. 북가좌제6구역 주택재건축정비사업

1) 사업개요

1. 위 치	서대문구 북가좌동 372-1번지 일대
2. 구역면적	104,656㎡
3. 사업규모	아파트 23동 1,903세대 (분양 1,741 / 임대 162)
4. 사업방식	단독주택 재건축사업

2) 정비구역 및 조감도



3) 추진경과



4) 대상지 현황

가) 토지관리계획 현황

- (1) 제2종일반주거지역(7층이하), 일부 지역에 제3종일반주거지역을 포함하고 있음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

- (1) 대상지 북측 거북골로(15m)와 남측에는 수석로10길(6m)이 개설되어 있으며, 서측 불광천변으로 불광천길(18m)와 동측 가재울재정비촉진지구 축으로 응암로(25m)변이 개설되어 있음
- (2) 대상지 동측으로는 북가좌초등학교가 면하고 있음

다) 지형 현황

- (1) 대상지의 지형은 북가좌초등학교 남측으로 표고가 올라가는 지형으로 최대 표고점은 40m로 이는 최소 표고점인 10m와 30m의 표고차를 보임
- (2) 대상지 내에 경사가 가장 높은 지점은 학교와 인접하는 옹벽구간이며 이 구간의 경사도는 35도 이상으로 가파른 경사를 보이나, 그 구간을 제외하고는 15도 이하의 완만한 경사를 보임

5) 개발계획

가) 개발계획 기본목표

목표	현대적인 건축물, 합리적인 건축배치, 풍부한 기반시설 등의 확보를 통해 입주민 및 지역주민의 생활편의 확보			
개발계획 기본방향	주거환경	토지이용	교통체계	공원·녹지
	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획 상 계획지표 및 기준에 적합한 밀도계획 및 기반시설 확충을 통한 주거환경 개선 도모 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 휴게공간 및 이용시설 부족 등으로 인해 낙후된 주거환경 정비 대상지와 접하고 있는 재정비촉진지구를 고려한 밀도계획 	<ul style="list-style-type: none"> 주출입구를 이면도로에 개설하여 간선도로변의 원활한 차량소통 유도 주차장 지하화, 녹지 및 휴게공간 확보를 통한 친환경 단지 조성 보행동선 계획을 통한 보행접근환경 적극 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 주변 주거지역과의 연계 및 규모의 적정성을 고려하여 공원 조성

나) 개발계획의 목표

(1) 토지이용 구상

- 문화시설 및 공원을 조성하여 주변 지역과 활성화 도모
- 주변 정비기반시설 및 공공시설과의 연계를 고려한 동선체계 구축 및 공간시설 구상

(2) 교통체계 구상

- 차량 동선과 보행 동선의 분리를 통해 보행안전 도모
- 보행 발생시설 등 보행자 이용 형태를 반영한 안전하고 쾌적한 보행동선 구상
- 쾌적하고 안전한 지상공간 확보를 위한 주차장 지하화

(3) 공원·녹지 구상

- 기존공원과 연계하여 이용자들의 휴게공간을 제공할 수 있는 공원 구상
- 개방감 확보 및 보행자 휴게 및 편의를 위해 공개공지 및 건축한계선을 통한 전면공지 구상
- 거주민 및 상가이용자의 휴게를 위한 단지 내 조경공간 확보

(4) 건축물 및 시설에 관한 구상

- 도시·주거환경정비기본계획 등 상위계획에 의거한 밀도계획 및 시설 도입 등으로 편의성 제공

6) 정비계획

가) 토지의 이용

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합계		104,656	100	-
획 지	소계	78,462.1	75	-
	획지1	77,592.1	74.2	공동주택
	획지2	870	0.8	종교시설
정비기반 시설 등	소계	26,193.9	25	-
	도로	8,317.6	7.9	-
	공원	17,876.3	17.1	-

나) 계획기준

구 분	계획방향
도로계획	<ul style="list-style-type: none"> · 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 의거 대상지 북측 20m 도로를 계획 · 주택단지 계획세대수를 감안한 진입도로 설치기준은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의함 · 보행 및 자전거 중심의 교통계획 수립을 위하여 주·보조간선도로변에 진입을 위한 완화차로 확보
공원·녹지계획	<ul style="list-style-type: none"> · 2m/세대(3,690m)²<구역면적 5%(5,232.8m²) 이므로 구역면적의 5% 이상이 되도록 계획함 → 공원·녹지면적 19,574m² 조성 · 공원·녹지는 의무면적이상을 확보하고 주변지역과 연접하여 공원 위치 계획 · 공원·녹지는 공동주택지, 주변지역 및 주민편익시설 등의 인접지에 조성하는 것을 원칙으로 하고, 도로변, 가로변 등 지역주민의 이용이 극대화 될 수 있는 곳에 설치 · 공동주택 단지내의 조경시설 등은 주택건설기준등에 관한 규정, 건축법 및 서울시 건축조례 등에 적합한 계획수립

다) 교통처리계획

(1) 검토결과

- 부지면적 104,656.00m²에 지상층 연면적 189,152.47m²의 공동주택 1,903세대를 재정비하는 사업으로 장래 2019년 사업지 첨두시(08:00~09:00) 발생교통량은 604대/h임
- 계획주차대수는 2,457대로 법정주차대비 129.38%, 주차발생 원단위법(2019년)에 의한 주차수요대비 109.06%로 본 계획주차대수 확보할 경우 향후 주차장 공급상태는 양호한 것으로 판단됨

라) 공원·녹지계획

(1) 공원계획

- 대상지 개발사업 후 입주주민 및 인근 주민들의 활용이 용이한 위치에 조성
- 주민편익시설 및 주민공동시설 등과 연계가 되어 활용성 증대

(2) 공원·녹지 확보 기준

- 계획세대당 2m² 이상 또는 구역면적의 5% 중 큰 면적 확보

(3) 공원·녹지 확보 검토

구 분		내 용	공원·녹지 확보 면적
세대당 2㎡	계획세대수	1,903세대	17,876.3㎡
	공원면적	3,806㎡	
구역면적의 5%	구역면적	104,656㎡	
	공원면적	5,232.8㎡	

마) 공동이용시설 계획

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)		비고
			법 정 기 준	계 획	
공 동 이 용 시 설	관리사무소	북가좌 6 주택재건축 정비구역내	10+[(1,903-50)*0.05] (100㎡ 이상 일 경우 100㎡ 까지 가능 = 102.65	300	-
	경비실		-	90	-
	어린이놀이터		-	2100	-
	주민운동시설		-	1400	-
	주민휴게시설		-	800	-
	경로당		500이상 서울특별시 주택조례	540	-
	어린이집		725이상 서울특별시 주택조례	730	-
	작은도서관		298이상 서울특별시 주택조례	395	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 주민공동시설은 500㎡+(1,903×2) = 4,306㎡이상 설치.

※ 『창조적 도시공간을 창출하는 정비모델 개발』의 미래지향적 공동주택커뮤니티시설 기준 세대·단지규모별 최소기준 설정 및 총량제 설정에 따라 [500㎡+(1,903×2)]×1.25=5,382.5㎡이상 5,965㎡ 설치

바) 건축물등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수 (평균층수)	비고																											
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)																																	
신규	북가좌6 주택재건축 정비사업	104,656	택지1	77,592.1	북가좌동 369-21 일대	공동 주택	35% 이하	249.88 이하	75m 이하 24층(18층)																												
			택지2	870.0	북가좌동 348-15 일대	종교 시설	건축허가 시 관련법규에 따름																														
<p>• 건립규모 및 비율</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">주택건립 규모</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>세대수</th> <th>(소형)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,903</td> <td>(162)</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>1,152</td> <td>(162)</td> <td>60.5</td> <td>소형주택 162세대 포함</td> </tr> <tr> <td>60 ~ 85㎡ 이하</td> <td>569</td> <td>-</td> <td>29.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>182</td> <td>-</td> <td>9.6</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>- 60㎡ 이하 : 20% 이상 - 85㎡ 이하 : 60% 이상과 전체 연면적에서 차지하는 비율 50% 이상</p>											구분	주택건립 규모		비율(%)	비 고	세대수	(소형)	계	1,903	(162)	100.0		60㎡ 이하	1,152	(162)	60.5	소형주택 162세대 포함	60 ~ 85㎡ 이하	569	-	29.9		85㎡ 초과	182	-	9.6	
구분	주택건립 규모		비율(%)	비 고																																	
	세대수	(소형)																																			
계	1,903	(162)	100.0																																		
60㎡ 이하	1,152	(162)	60.5	소형주택 162세대 포함																																	
60 ~ 85㎡ 이하	569	-	29.9																																		
85㎡ 초과	182	-	9.6																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율																																					



제 3 편
정비사업의
문 제 점

제1절 정비사업 시행시 문제발생 유형 및 원인 사례조사

1. 1. 사업추진 단계별 문제 유형
1. 2. 사업추진 단계별 문제 발생 요인 유형
1. 3. 사업추진 단계별 문제 발생 사례(한국부동산원 및 타구 사례 인용)
 - 가. 조합설립 추진위원회
 - 나. 조합설립인가
 - 다. 시공사 선정 입찰 및 계약 단계
 - 라. 사업시행계획인가
 - 마. 관리처분계획인가
 - 바. 이주, 철거 및 분양, 착공, 청산 등

제2절 조합운영 실태와 문제점

2. 1. 용역계약 체결 관련 실태 및 문제점
 - 가. 국·공유지 무상양도 용역계약 배경 및 실태
 - 나. 시공사 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 발주 계약 실태
 - 다. 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 배경 및 실태
 - 라. 범죄예방 용역계약 실태
 - 마. 각 용역계약별 문제점
2. 2. 홍보(OS)요원 사용 실태 및 문제점
 - 가. 홍보(OS)요원 사용 실태
 - 나. 홍보(OS)요원 사용 문제점
2. 3. 장기간 조합 미해산(미청산) 실태 및 문제점
 - 가. 서울시 조합 미해산(미청산) 실태
 - 나. 장기간 조합 미해산(미청산) 문제점
2. 4. 세대문구 조합운영 문제점 언론보도 사례
 - 가. 용역업체 선정 편의 댓가 금품수수
 - 나. 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공
 - 다. 협력업체 간 뇌물공여 및 수수
 - 라. 업무상 배임 및 문서 위조
 - 마. 특정 시공사 선정을 위한 서면결의서 위조
 - 바. 과도한 용역대금 산정
 - 사. OS(홍보)요원 급여 허위 청구 및 사문서 위조
 - 아. 정보공개 위반

정비사업의 문제점

제1절 정비사업 시행 시 문제 발생 유형 및 원인 사례조사

1.1. 사업추진 단계별 문제 유형

가. 2003~2020년까지의 서울시 정비사업 조합 관련 보도자료를 분석한 결과 사업추진 단계에서의 문제 발생 시기는 사업시행인가 이전단계가 전체의 67%를 차지하고 주요 추진단계별 문제 발생 시기는 △조합설립인가(38%) △시공자선정(19%) △사업시행인가(11%) △추진위(10%) △관리처분인가(17%) △이주 및 철거 등(5%) 순으로 발생.

나. 유형으로는 △뇌물수수(27%) △과대·불법 홍보(14%) △뇌물공여(12%) △횡령(9%)순으로 문제가 발생하고 있는 것으로 확인되었음.

[참고] 언론보도 등 정비사업 사업단계별 문제 발생 현황(2003. 7. ~ 2020. 11.)

구분		뇌물 수수	뇌물 공여	배임	횡령	정보 공개	불법 홍보	입찰 방해	공사비 증액	문서 위조	무등록 정비 업체	상가 종교 보상	총회 미의결	이주 지연	기타	합계
사 업 시 행 인 가 이 전	추진 위원회	8	3	2	4	0	6	4	0	1	2	0	1	0	2	33 (10%)
	조합 설립	55	15	2	15	10	0	5	0	13	1	0	5	0	4	125 (38%)
	시공자 선정	3	12	1	2	0	39	0	0	0	0	0	0	0	4	61 (19%)
사 업 시 행 인 가 이 후	사업시 행인가	15	8	2	0	0	0	3	0	0	3	0	3	0	3	37 (11%)
	관리처 분계획	4	0	6	3	6	0	1	11	0	0	19	0	0	4	54 (17%)
	이주및 철거 청산등	2	0	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	4	3	16 (5%)
계		87 (27%)	38 (12%)	13 (4%)	30 (9%)	17 (5%)	45 (14%)	13 (4%)	11 (3%)	14 (4%)	6 (2%)	19 (6%)	9 (3%)	4 (1%)	20 (6%)	326 (100%)

※ 출처 : 한국부동산원, 정비사업 사건사고조사 및 개선방안 연구(2020)

[참고] 언론에 보도된 사업추진 단계별 주요 문제 발생 유형

세부단계	문제 발생 유형
추진위원회	- 협력업체 선정대가 금품수수 및 제공
	- 임원선출 관련 서면결의서 위조 및 금품제공
	- 정비사업전문관리업자의 중복계약 대행
	- 무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행
	- 추진위원회 업무 벗어난 용역계약체결
조합설립인가	- 철거업체선정 대가로 금품수수·제공
	- 정비업체선정 대가로 금품수수·제공
	- 설계회사선정 대가로 금품수수·제공
	- 총회대행 및 CM(PM)선정 대가로 금품수수·제공
	- 서면결의서 위조 및 개인도장 도용
	- 총회의결 없이 위법한 계약체결
	- 총회결의 없는 위법한 자금차입
	- 업무상 횡령
	- 무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행
	- 시공자선정 금품수수·제공
시공자 선정	- 공사와 관련 없는 이익제공 논란
	- 입찰참여제한시 특화설계 등에 따른 불법홍보 논란
	- 철거업체 선정 대가로 금품수수·제공
사업시행계획인가	- 이주관리·범죄예방업체 선정 대가로 금품수수·제공
	- 정보통신·소방감리업체 선정 대가로 금품수수·제공
	- 정비사업전문관리업자 선정 대가로 금품수수·제공
	- 창호·지장물이설업체 선정 대가로 금품수수·제공
	- 입찰방해 / 횡령
	- 총회의결 없이 위법한 계약체결
	- 시공자의 과도한 공사비 증액요구
관리처분계획인가	- 공사비증액 대가로 뇌물수수·제공
	- 현금청산금·보상금 부풀리기
	- 현금청산자 감정평가업체 불법영업·사업지연
	- 상가분할 및 보상금 갈등
	- 종교시설 설치 및 보상금 갈등
	- 정보공개 위반
	- 입찰담합 및 횡령 등
	- 과도한 보상요구 및 이주지연
이주, 철거·분양, 착공, 청산 등	- 일반분양가 상향 청탁 금품수수·제공
	- 청산 지연 및 조합비용 횡령
	- 정보공개 위반
	- 정보공개 위반

1. 2. 사업추진 단계별 문제 발생 요인 유형

구분	사업단계	사업단계별 요인
사업 계획 단계	기본계획수립	1. 주민참여제도(공청회, 공람 등)의 미흡 2. 기본계획 수립에 따른 주택가격 상승
	정비계획수립 및 구역지정	3. 정비구역 지정요건(노후도, 호수밀도 등)의 비현실성 - 객관적 측정지표 부재로 측정결과가 지역마다 큰 차이
사업 시행 단계	추진위원회 구성 및 운영	4. 추진위원회 대표성 및 위원선임(1/10이상) 충족문제 5. 추진위원회 동의서의 매도 등 불법거래
	정비사업전문 관리업자 등 선정	6. 투명하지 못한 정비사업전문관리업체의 선정 및 계약 ㄱ. 선정시기 및 업무범위가 포괄적 ㄴ. 비전문성 및 영세성 ㄷ. 설계변경 등에 따른 변경인가 사유로 별도의 계약 중복체결
	조합설립 및 운영	7. 조합설립인가 관련 분쟁 ㄱ. 투명하지 못한 조합운영(조합장, 조합임원 불신임) ㄴ. 조합설립 동의서의 매도 등 불법거래 8. 의사결정 구조 및 행태의 문제 ㄱ. 포괄적 안건 심의 및 이사회의 파행적 운영 ㄴ. 서면결의서 위조의 문제점(OS용역 계약의 적법성 문제) 9. 표준정관의 개정 문제(조합임원 선임 등)
	시공사 선정	10. 시공사 선정 방법(담합 및 과도한 수주경쟁) 11. 시공사와의 계약조건·계약내용의 불합리 ㄱ. 가계약과 본계약(변경계약)에 따른 공사비 인상의 문제 ㄴ. 분양관련 제비용, 이자비용 등 불합리한 계약 ㄷ. 공사비 및 차입금 상환의 문제(공정률 무시) ㄹ. 공사비의 상대적 과다
	사업시행계획인가	12. 경기상황에 따른 설계변경의 불가피성 문제 - 비용·시간 소요, 현금청산자 증가 13. 감정평가 결과에 따른 토지등소유자의 불만 - 낮은 감정평가 금액에 대한 설명이 없어 현금청산자 증가 14. 종교시설 비용지출(보상)에 대한 기준 부재

<p style="text-align: center;">사업 시행 단계</p>	<p style="text-align: center;">관리처분계획</p>	<p>15. 관리처분계획의 허구성(비실질성) ㄱ. 비례율의 문제점, 변경인가의 부적절(조합원·행정청 호도) ㄴ. 근거없는 높은 분양가 책정 ㄷ. 추가분담금 등 정보가 제공되지 않고 서면결의서 징구 ㄹ. 구체성 없는 예비비 책정</p> <p>16. 사업성 제고를 위한 잦은 관리처분계획 변경 - 사업기간 지연에 따른 사업비용·금융비용 대폭 상승</p> <p>17. 정비기반시설 용역비의 과다계상 또는 이중계상 - 건축공사와 별도로 토목·도로공사 분리발주 계약</p> <p>18. 국·공유지 무상양도 관련 성과급 계약의 부적절성</p> <p>19. 임대주택 매각금액에 대한 용역계약 부적절성</p> <p>20. 상가분양촉진 용역계약의 부적절성</p>
<p style="text-align: center;">사업 완료 단계</p>	<p style="text-align: center;">이주·철거</p>	<p>21. 철거업체 선정 및 계약(입찰방법) 문제 ㄱ. 입찰방법(경쟁입찰방식이 아님, 단가산출근거 없음) ㄴ. 철거관련 용역비의 과다책정 ㄷ. 철거계약의 임의분할(전기·가스·수도 등 별도계약) ㄹ. 석면철거관련 용역비의 이중계약 또는 부풀리기 ㅁ. 이주관리업무를 분리하여 별도 용역계약 체결</p> <p>22. 철거감리 용역계약의 문제 - 건축·전기 주요 감리외에 토목·도로공사 감리 분리계약</p> <p>23. 수용재결 관련 용역비의 과다책정</p> <p>24. 범죄예방·수방대책·제설대책 관련 별도 용역계약</p>
	<p style="text-align: center;">착공·준공</p>	<p>25. 공사에 따른 주변 지역주민 민원발생</p>
	<p style="text-align: center;">기타</p>	<p>26. 총회비용·소송비용의 과다</p> <p>27. 현금청산자에 대한 이주비 이자 부담 문제 - 최초 조합정관에 규정해야 함</p> <p>28. 정비사업정보몽땅의 정보공개 내용의 범위</p>

1. 3. 사업추진 단계별 문제 발생 사례(한국부동산원 및 타구 사례 인용)

가. 조합설립 추진위원회

1) 시공자, 정비사업전문관리업자 등의 부적정한 자금지원

- 가) 정비사업추진을 위한 초기자금이 절실히 필요한 상황에서, 주민으로 구성된 추진위원회 등에 이러한 전문성을 기대하기는 어렵고, 초기자금을 개인별 각출이나 공공의 지원을 통해 충당하는 것도 사실상 어려움.
- 나) 시공자, 정비사업전문관리업자, 설계회사, 철거업자 등은 향후 유리한 고지를 선점하기 위하여 추진위원회 설립 이전단계부터 경쟁적으로 개입하여 자금을 지원.
- 다) 시공자 선정을 도모하는 건설회사가 건설산업기본법상의 영업정지 처벌을 피하기 위해 철거업체 또는 정비사업전문관리업자를 통해 재개발조합 추진위 단계부터 3~4년간 대여금 형식으로 경비를 부적정하게 자금을 지원.

2) 정비사업전문관리업자 사전진입을 위한 활동 등

- 가) 사업 초기 단계의 협력업체가 정비사업전문관리업자이며 사업추진에 전담하는 추세
- 나) 정비업체선정 과정에서는 정비업체 직원명의로 사무실을 임대하여 추진위원회에 편의를 제공한 정비업체가 경쟁입찰에 참여하는 사례. 정비업체를 승계하는 총회에서 업무가 종료되었음에도 불구하고 총회에서 홍보인원을 투입하여 본인을 정비사업전문관리업자로 선출하는 사례 등 사전에 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하는 행위 발생.
- 다) 정비사업전문관리업자로 등록된 회사 또는 무등록 정비사업전문관리업자가 추진위원회 설립 전 PM(업무대행) 용역사라는 명목으로 선정되어 행정업무 및 자금지원을 통해 사전업무를 지원.

3) 도시정비법·령 등 관련규정 위반사례

- 가) 누구든지 추진위원회 위원, 조합 임원의 선출과 관련되어 금품, 향응, 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공 의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하여서는 아니됨에도 불구하고 예비임원 선거를 앞두고 문자 메시지 등을 보내어 금품제공의 의사를 표시하는 소송사례.
- 나) 관련법령의 해석 과정에서 공백이 발생하는 단계 즉, 가칭 추진위원회나 추진위원회 구성승인 취소상태에서 관련자들이 금품을 수수한 행위.
- 다) 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약을 통해 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억5천만원 이상인 경우 회계감사 대상(회계감사 미실시)

추진위원회 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

◇ 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공

- ○구역 조합장은 정비업체 선정 댓가로 3년동안 4억1,900만원 뇌물수수, ○구역 임원 2명은 추진위원회 승인 이전 정비업체로부터 운영비 명목 자금대여, ○구역 조합장은 운영자금 및 정비업체 선정 청탁 명목 금품수수

◇ 협력업체선정 입찰담합 및 입찰방해

- ○구역 정비업체 선정 시 들러리 입찰, ○건설사는 특정 정비업체에게 24억원의 자금지원하고 해당 사업지의 건설사로 선정

◇ 협력업체 선정 관련 편의제공

- ○재건축 추진위원회 정비업체 선정 시 정비사업전문관리업자 직원명의 사무실을 임대하여 편의 제공

◇ 임원선출 관련 서면결의서 위조 및 금품제공

- ○구역 추진위원장이 총회 하루 전 서면결의서 위조하는 장면 영상 공개, 예비임원 선거에서 특정후보 홍보업체 대표가 토지등소유자에게 월 100만원씩 지급하겠다는 금품제공 의사 표시

◇ 공공지원 정비업체업무 종료 후 불법 업무수행

- ○아파트 창립총회에서 “정비업체를 승계하는 총회에서 홍보(OS)요원들을 투입해 본인을 선출, ○구역에서 공공지원 업무가 종료된 정비업체가 계약 없이 정비업체 승계 및 설계자 선정업무 지원

나. 조합설립인가

1) 철거업자로부터 금품, 향응 수수

- 가) 철거 및 정비업체들은 정비구역 지정 전부터 조합장 등이 될 만한 사람에게 접근하여 로비를 시작하여 유착관계 형성.
- 나) 철거 또는 정비업체가 재개발조합 추진위 단계부터 3~4년간 대여금 형식으로 경비를 지원.
- 다) OS업체를 통해 특정인을 조합장으로 선출되게 하거나, 이미 선정된 시공자를 교체하는 등 영향력을 과시하는 사례 발생.
- 라) 철거업체로부터 금품을 수수한 주요 사건으로는, 철거업체로부터 금품을 수수한 재개발조합 전·현직 임원 8명 구속 사례, 국내 최대 철거업체가 용역을 수주하기 위해 전국 18개 조합장 등에게 금품제공.

2) 용역대금 리베이트 요구 사례, 조직폭력배 개입 사례

- 가) 조합에서 약속된 리베이트 지급을 요구하며 기성금 지급을 미루자 조합사무실에 난입하여 대형망치로 집기를 손괴한 사례.
- 나) 각종 △허위·과다계상된 각종 공사비 △과다계상된 OS용역비 △시공사 증액 건축비용 등을 통해 조합사업비로 환원되므로 결국 조합원 부담비용의 증가로 귀결

3) 정비업체, 설계자 선정 등 금품수수

- 가) 각 업체들은 조합임원 및 대의원들을 활용한 수주 홍보활동을 벌이고 있고, 이로 인해 조합임원간 및 참여업체간 갈등 등.
- 나) 협력업체 선정과정에서 조합임원에게는 금품을 제공하고, 협력업체로부터 알선 댓가 명목으로 금품을 수수하는 행위 등이 발생.
- 다) △정비업체, 철거업체 등 업체선정 또는 대금지급 관련한 편의제공 등 청탁을 받고 금품수수, △정비업체 기타 업체 선정권을 주기로 하고 뇌물수수, △정비업체 선정과정에서 들러리 업체를 세우고 서류를 위조하여 선정해주고 뇌물수수, △홍보업체와 결탁하여 용역비를 부풀려 조합으로부터 과다정산 받고 그 금액의 절반을 횡령, △인접 구역들의 정비업체와 협력업체가 동일한 수상한 거래, △정비업체 용역비가 다른 지역에 비해 2~3배 많게 선정, △설계자, 정비업체, 총회대행업체 선정 댓가로 뇌물수수, △조합장이 정비업체와 짜고 공금횡령, △조합 용역대행업체로부터 금품을 수수하고 철거권까지 주기로 약속, △설계사용역 계약해지 안건 부결조건으로 한 청탁을 받고 뇌물수수 등 다양한 사례가 발생

4) PM, CM, 총회 대행업체의 금품수수

- 가) 재건축·재개발사업은 정비사업전문관리업 등록을 갖춘 자만 동의서징구, 사업시행계획동의, 관리처분계획수립, 정비업체·시공자·설계자 선정업무지원 등의 업무를 하여야 함에도 불구하고, 다소 쉬운 절차를 통해 PM, CM, 총회대행업체들을 선정한 후 이들 용역을 주는 댓가로 금품 수수.
- 나) 재개발조합장은 조합의 시공자, 정비사업전문관리업자의 선정업무 등을 대행하는 PM업체로 선정되도록 해달라는 청탁을 받고 뇌물을 수수하였으며, 조합원들에게 용역업체 선정계약서 열람등사 신청을 거부하는 등의 사례
- 다) 조합과 개발사업(자문) CM용역계약을 체결하고, 시공자로 선정할 업체 물색, 시공자 선정을 위한 총회진행 등의 정비사업의 업무를 위탁한 사례도 있음.

5) 도시정비법·령 등 관련규정 위반사례

- 가) 조합원과의 소통 없이 집행부나 조합장 단독의 임의 사업추진으로 많은 갈등이 발생되어 종국에는 소송으로 진행되는 사례.
 - (1) 정보공개에 관한 규정 미준수로, 조합원들의 정보공개 열람·복사 요청을 거부하거나, 정보공개 서면통지를 늦어도 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 하여야 하는데 이를 지키지 못하는 사례
 - (2) 총회의결 없이 임의로 사업을 추진하는 사례로, 총회의결 없이 소송비용을 사용하기 위해 조합장에게 차입한 사례, 조합원 총회의결 없이 임시총회 홍보용역 계약을 체결.
 - (3) 조합장 명예훼손사건, 허위사실 유포, 손해배상 등에 대한 형사소송 수임료를 조합운영비에서 지출하여 사용한 사례, 공사 입찰을 위해 용역회사가 예치한 입찰보증금을 조합장 개인명의 계좌로 수령 후 조합장 본인을 위해 사용하는 등 횡령.
 - (4) 조합설립 취소전까지 유효한 조합에서의 임원들이 업체로부터 금품 수수할 경우와 임원의 임기만료 후 후임자가 선임되어 그 직무수행권이 상실된 경우 등기부에 등재된 상태에서 실질적 직무수행.
 - (5) 총회의 절차적 하자 및 요건 불비 등으로 조합원 갈등 소송

조합설립인가 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

◇ 철거업체선정, 정비업체선정, 설계회사 선정 대가로 금품수수·제공

- 철거업체 ○건설이 철거용역 청탁으로 전국18개 조합장에게 금품제공, ○재건축조합의 대의원은 시공자선정 및 철거업체 등 선정 청탁 뇌물수수
- ○재건축조합장은 설계업체로부터 사업자 선정대가로 뇌물수수, ○재건축조합 前조합장은 정비업체 수주 청탁대가 뇌물수수
- ○재건축조합의 홍보이사는 설계업체 선정 조건 뇌물수수

◇ 서면결의서 위조 및 개인도장 도용

- ○구역 재개발조합에서 조합원들이 맡긴 적도 없는 도장과 신분증 사본이 사무실 금고 안에서 다량으로 발견, ○구역 조합원은 본인이 제출한 적 없는 서면결의서 제출

◇ 총회결의 없는 위법한 자금차입

- ○조합은 총회 의결없이 소송비 사용을 위해 조합장으로부터 자금차입
- 2019년 서울시 7개 조합 합동점검 시 환경용역업체, 감정평가사, 법무사 등으로부터 총회 의결없이 자금차입

◇ 업무상 횡령

- ○재개발 조합장이 개인 명예훼손 사건에 조합운영비로 변호사비용을 지출
- ○재건축 조합장은 조합에 예치한 입찰보증금을 조합장 개인계좌로 입금 사용

다. 시공자 선정입찰 및 계약 단계

1) 금품·향응 제공

- 가) 금품·향응 제공은 명확히 위법으로 시공자 선정 입찰자격이 박탈되거나 선정되어도 무효가 될 수 있는데, 사실상 관련 기준을 적용하여 입찰자격으로 선정 등.
- 나) 시공자를 선정·변경하는 과정에서 시공권을 따내기 위해 거액의 금품을 살포한 대형건설사 임직원과 조합원들에게 금품을 제공한 홍보대행업체 직원 등 330여명이 무더기로 적발되는 사례가 있었고, 돈 봉투를 주는 장면이 찍힌 동영상, 불법매표 근절을 위해 설치된 신고센터에 경쟁사가 조합원에게 현금뭉치, 백화점상품권, 고급무선청소기 등의 금품과 향응을 제공.
- 다) 시공자선정 과정에서 건설업체에 10억원을 요구하여 2억원을 받았다는 유서를 남기고 극단적 선택을 하고, 이후 건설업체 관계자도 극단적인 선택한 사례

2) 공사와 관련 없는 이익제공 및 특화설계 논란

- 가) ○재개발사업장에서 시공자 선정 입찰의 입찰참여 제안서에 △'사업비 무이자 지원', '이주비 금융비용 무이자 지원' 등을 기재하는 방법으로 조합원들에게 재산상 이익을 제공할 의사를 표시하거나 제공을 약속한 내용, △'특별품목 보상제', '분양가 보장', '단지 내 공유경제 지원' 등 사실상 이행 불가능한 내용을 기재하는 방법으로 입찰의 공정을 침해한 사실, △'분양가 보장', '임대후 분양', '임대주택 제로' 등 실현이 불가능한 사항을 기재함으로써 거짓·과장의 내용을 표시하여 광고한 사례

- 나) 시공자선정 입찰에서 `민원처리비` 명목으로 규정에 어긋나는 이사비 지원
- 다) ○재개발조합에서는 입찰마감 후 경쟁사에게 불리해지자 혁신설계 추가제안을 통해 입찰조건을 변경하는 사례, 추가비용이 필요한 대안설계를 마치 기본설계로 제공하는 것처럼 표기해 조합과 갈등을 빚은 사례, 조합이 대안설계를 제안으로 조합과 시공자 간 갈등.
- 라) 제공되는 이주비·민원처리비, 혁신설계, 특화설계라는 명목으로 조합과 조합원, 조합과 시공자, 시공자와 시공자간의 갈등.

3) 과도한 입찰보증금, 수의계약 분쟁

- 가) 일반경쟁과 전자입찰을 의무화했지만, 일부 조합에서 입찰보증금 제도를 악용해 또 다른 형태의 제한경쟁입찰을 하고, 중국에는 수의계약으로 유도
- 나) 입찰보증금 1천300억원 중 50억원은 현장설명회 시 납부하도록 하면서 과도한 입찰보증금 논란이 커지자 입찰보증금을 1천억원으로 현장설명회 보증금을 5억원으로 하향조정.
- 다) ○구역 재개발조합은 입찰보증금을 700억원. ○구역 재개발조합역시 입찰보증금 400억원, ○구역 재개발조합은 입찰보증금 200억원 등을 요구한 사례.
- 라) 별도의 수의계약 입찰공고 없이 조합집행부가 원하는 건설사에게만 시공참여의향서 제출을 요구해 수의계약을 추진하면서 제도를 악용한 편법 수주
- 마) ○재건축조합은 수의계약 시공자 선정 과정에서 A, B 두 개 업체가 입찰에 참여했음에도 경쟁이 아닌 A회사만을 대상으로 우선협상대상자 선정.

시공사 발주 및 계약 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

◇ 시공자 선정금품수수·제공

- ○구역 ○건설의 외주 홍보직원 2명은 조합원 아들에게 현금 300만원이 든 돈봉투 제공하고, 조합원들을 리조트에 초대해 고급 음식점대, 명품가방 제공
- ○재건축 시공자선정 총회관련 거액의 금품을 살포한 대형건설사 3곳 임직원과 홍보대행업체 직원 등 330여명 무더기 적발

◇ 공사와 관련 없는 이익제공 논란

- ○조합 시공자 선정시 ○건설이 조합원에게 이사비 7,000만원 지급 제안
- ○재건축조합 시공자 선정시 ○건설사는 초과이익부담금 569억원을 공사비에서 감액, 이사비 1,000만원과 이주촉진비 3,000만원을 제공하는 3가지 옵션 제시
- ○구역, 사업비·이주비 등 무이자 지원과 분양가 보장 및 임대주택 제로(zero) 제안
- ○구역, ○건설의 입찰서류에서 도면 누락, 담보를 초과하는 이주비 제안

◇ 입찰참여제한시 특화설계 등에 따른 위법 홍보 논란

- ○구역, 입찰 마감 후 ○건설사가 혁신설계 추가 제안 등 조건 변경
- ○구역, 조합의 '대안설계' 불가에도 불구하고 일부 업체가 공사비도 명기하지 않은 대안설계 제안
- ○구역, 구역지정 내용과 다르게 통합단지를 조성하는 조감도 제시로 시공자로 선정○구역, ○건설의 입찰서류에서 도면 누락, 담보를 초과하는 이주비 제안

◇ 시공자 선정시 과도한 입찰보증금 조건

- ○조합이 현장설명회 참석 조건으로 입찰보증금 총 50억원 중 20억원을 현금으로 납부하도록 하고, 20억원의 10%인 2억원을 현장설명회에 참여하기 전 납부하도록 조건을 제시하여 공정한 수주 절차를 저해

◇ 과도한 입찰보증금 등의 조건이 수의계약 유도

- 2020년 상반기에만 서울시내 30여곳의 정비사업장이 수의계약으로 시공자를 선정

◇ 입찰보증금 횡령

- ○구역 재개발조합장은 ○○회사와 ○○회사 등 대기업 건설회사로부터 받은 입찰보증금 60억원을 자기명의로 계좌로 송금 받은 뒤, 이 예금을 담보로 23억원을 대출받아 사용

라. 사업시행계획인가

1) 철거업체 용역에서 분리된 협력업체 선정

- 가) 조합이 기존 철거공사에서 파생된 이주관리·범죄예방 용역을 별도로 분리하여 관련업체를 선정하면서 철거업체와 연관되어 금품을 수수
- 나) △○구역 재건축조합장은 이주관리, 정보통신·소방감리, 창호공사 선정 댓가로 뇌물을 수수, △이주관리·범죄예방 업체선정 댓가로 조합장 등 임원 전원이 뇌물수수, △이주관리 용역업체 선정관련 입찰에 들러리 업체를 사전 내정 후 선정하고 댓가로 금품수수, △2개 구역 사무장이 서로 공모하여 본인이 운영하는 범죄예방, 이주관리, 수용재결 등의 용역입찰에 들러리 업체를 내세워 선정, △범죄예방업체로부터 용역비결제 편의제공 댓가로 백화점 상품권 수수, △조합의 이사와 브로커가 철거와 이주관리 등 각종 용역업체 선정에 편의제공 댓가와 인접구역 조합임원을 알선해 주고 금품수수.

2) CM업체의 정비사업 컨설팅

- 가) 무등록 업체가 불법적으로 정비사업 CM업체로 버젓이 영업을 하고 있으며, 수십억원에서 수백억원의 용역비가 투입되는 CM용역 특성상 조합원들이 피해를 볼 수 있다는 점에서 보다 철저한 관리·감독 필요.
- 나) 정비사업 전문관리업 등록을 하지 않은 업체가 사업시행방식 변경동의서 징구업무 및 사업시행변경인가 업무대행 용역비 지급.

3) 사업시행 편의제공 대가로 뇌물수수

- 가) 금품수수는 조합임원 및 협력업체만 있는 것이 아니라 공직자를 대상으로 △사업구역확장 편의제공 대가로 억대의 금품을 수수한 전직 구청장이 기소되는 사건, △건설사로부터 분양가상한선을 올려달라는 청탁을 받고 금품을 수수한 분양가심의위원회 위원장 구속, △재개발 조합장의 도피를 도운 경찰 파면.

4) 총회의결 없이 계약체결

- 가) 자금계획이 포함된 사업시행계획을 총회에서 의결 받았다는 사정만으로 문화재지표조사 계약을 총회의결 없이 체결, 사업계획을 변경하는 과정에서 총회의 의결을 받지 않고 임의로 설계도면상 단열재 시공부분을 삭제하고 사업시행계획 변경.

사업시행인가 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

◇ 철거업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재개발 조합에서 철거업체 회장은 이주관리·수용재결 용역계약 체결의 사례금 명목으로 조합 이사에게 뇌물을 공여, 다른 조합의 철거공사를 수주하기 위해 조합장에게 뇌물을 공여

◇ 이주관리·범죄예방업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재건축 조합장은 정비업체 전 임원으로부터 이주관리, 정보통신 소방감리, 창호업체 등 각 협력업체가 선정될 수 있도록 청탁과 함께 1억1,600만원 수수
- 재건축사업의 이주관리 및 범죄예방 용역업체로 선정된 업체로부터 8,500만원을 받아 임원 등급에 맞춰 1,400만원에서 440만원까지 수수

◇ 정보통신·소방감리업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재건축조합장은 정보통신 및 소방감리 용역계약 체결 대가 4회에 걸쳐 6,230만원 수수

◇ 창호·지장물이설업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재개발조합의 기술이사는 창호공사 하도급 선정 대가로 5,000만원의 금품을 수수
- 재건축조합의 정비업체 전 임원은 조합장에게 청탁하여 이주관리, 창호공사 및 지장물 이설 공사를 수주 받을 수 있도록 해주는 대가로 업체로부터 각각 5천만원, 2억5천만원, 4천만원을 수수

◇ PM·CM업체 선정 논란

- 재건축조합 상가분양 업무에 CM용역업체를 선정하는 조건으로, 조합장이 내야 할 거액의 성추행 합의금을 용역업체에 대신 내도록 한 정황

◇ 총회의결 없이 위법한 계약체결

- 재개발조합장은 자금계획이 포함된 사업시행계획 총회에서 의결 받았다는 이유로 조합원의 부담이 될 계약을 조합원총회 의결 없이 문화재지표조사 용역, 임대아파트 부지매각가격 산출 용역 등 용역계약체결

마. 관리처분계획인가

- 1) 시공자와의 공사비증액 문제와 관리처분 총회용역계약비용, 현금청산자나 수용보상금에 대한 협의, 부동산 고가매입, 현금청산자를 포함 조합원에 대한 정보공개요청, 형사사건에 대한 변호사수임료 지급 등.
- 2) 총회개최 정족수 미달상태에서 공사도급계약체결 등 안건 처리, 조합장과 업체 간 검은 뒷거래는 물론, 공사금액을 부풀리거나 조합원 동의 없이 셀프 결재하는 등, 공사비증액 등을 통해 정비사업비를 약 900억원 가량 증액하면서 갈등.
- 3) 관리처분 총회 시 홍보와 서면결의서 징구를 위한 업무보조용역계약을 체결하면서 2차례 계약금을 증액시키고 사업비를 횡령한 사실, 현금청산가액을 임의로 산정하여 조합에 5억원 상당의 피해, 조합장 자신의 건물에 대한 수용보상금 책정 시 7억원이나 많게 책정하여 조합에 큰 손해, 지방의 한 조합에서 비대위원장이

위원장직에서 물러나 주고, 조합을 상대로 한 각종 소송취하와 조합임원 해임 총회를 무산시켜주는 조건으로 자신의 부동산을 고가 매입.

4) 조합원으로부터 조합원명부, 사업시행인가신청, 관리처분인가신청, 대의원 및 임원명부 등 등사요청을 받은 후, 조합원명부 등은 거절하겠다는 내용을 법정기일 15일을 초과하여 발송한 것으로 벌금, 현금청산자에 대한 정보공개 미실시, 정보공개 미공개로 인한 개인 형사사건에 변호사수임료를 조합자금으로 사용한 업무상 횡령, 조합의 수용재결업무 수임에 대한 변호사 명의대여 사례 등.

관리처분인가 시 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

◇ 시공자의 과도한 공사비 증액요구

- ○재건축조합은 ○건설사가 증액 요청한 1,370억원의 공사비 가운데 ‘고급화를 위한 품질향상’ 예산 500억원에 대한 상세 내역 미공개
- ○재건축조합은 ○건설사와 도급계약을 체결한 지 두 달 만에 고급화를 위한 옵션 제시 명목으로 공사비 899억원의 증액 계획안 제시
- ○구역 재개발조합은 공사비 증액 등을 통해 정비사업비 약 900억원 증액으로 조합과 조합원 제공

◇ 공사비증액 댓가로 뇌물수수·제공

- ○구역 재개발 관리처분과정에서 조합사무장은 비례율 산정 및 조합원 감정평가금액의 문제점 목인 댓가로 정비업체로부터 5,000만원 수수

◇ 현금청산금·보상금 부풀리기

- ○재개발조합의 조합장과 이사는 비대위 소유의 부동산을 매입하여 감사의 아들에게 명의신탁하는 방법으로 현금청산가액을 구청에서 산출한 평가금액 보다 높게 산정, 조합에 5억원 상당의 손해를 끼침
- ○재개발 조합장은 자신과 자신의 아들의 건물수용과 관련하여 서울지방토지수용위원회에서 감정평가 한 수용보상금 보다 7억원 초과한 금액을 지급

◇ 현금청산자 감정평가업체 불법영업·사업지연

- ○재개발 현금청산자의 종전자산평가금액 대비 125% 보장약속 및 동의서 징구, 조합에 협의보상 업무 협조 조건으로 영업권 평가업무 요구
- ○구역 재개발 현금청산자 보상평가 고의 지연으로 지연가산금 100억원을 납부하여 조합원 피해 발생

◇ 상가분할 및 보상금 갈등

- ○재건축 상가소유자들은 조합이 상가분할을 전제로 아파트 소유자만 동의서를 받아 신청한 조합설립인가를 해준 구청을 상대로 조합설립 무효소송을 제기
- ○재건축 상가위원회는 상가가 조합에 기여한 대지 930평에 관한 비용 1,000억원과 분양가상한제 회피 협조 300억원 등 총 1,300억원 지급요구로 조합과 갈등
- ○재건축조합은 쇼핑센터 건축물(5,025m)의 건물지분소유자 48명을 공유자로 보아 대표자 1명만 조합원으로 인정하여 조합설립인가를 취소

◇ 종교시설 설치 및 보상금 갈등

- ○재개발조합은 교회를 상대로 낸 명도소송에서 승소한 뒤 강제집행을 앞두고, 교회부지 감정평가액인 29억원에 웃돈 11억원까지 었은 40억원을 보상금으로 제시했지만, 교회 측은 교회건축비 이외에도 조합원 지위에 상응하는 보상금(약 100억원)과 보류지 등을 요구

바. 이주, 철거 및 분양, 착공, 청산 등

- 1) 이주를 거부하는 조합원, 상가소유자, 종교단체 등이 시민단체의 지원 속에 높은 보상금을 요구하며 이주를 지연시키는 등 금융비용이 증가하고 있고 이로 인한 조합원의 부담금이 증가되는 경우.
- 2) 조합원 1명이 1년 넘게 이주를 거부한 사례, 종교단체가 토지수용위원회에서 평가한 금액보다 7배 육박하는 보상금을 요구한 사례, 시민단체가 세입자들과 손잡고 이주대책 및 보상.
- 3) 조합 청산 절차를 13년간 미뤄오면서 급여나 업무 추진비를 유용하는 업무상 횡령 사건이 발생한 사례, 조합원분양 시 집행부가 가짜조합원을 만들어 돈을 빼돌린 의혹.

이주, 철거 및 분양 착공 등 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

◇ 과도한 보상요구 및 이주지연

- ○재건축 조합은 소유자 1,300여 가구 중 87%가 이주를 마친 상태지만 일부 세입자들이 시민단체와 손잡고 특정 이주대책을 요구하며 이주를 거부해 사업이 지연
- ○재건축 사업장에서 시민단체가 상가 세입자들과 함께 임대상가 쟁취 투쟁을 벌이고, 세입자들의 이주 거부로 조합의 사업추진 일정 지체와 금융비용 증가

◇ 정보공개 위반

- ○구역 대표청산인이 조합원으로부터 조합통장 일체 사본 복사요청을 받았음에도 15일 이내에 미공개
- ○구역 추진위원장은 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 자료 미공개
- ○아파트 재건축위원장은 ○소유자협의회가 토지등소유자 명부공개 요청에 일부 내용 삭제 후 공개
- ○재개발조합에서 토지등소유자가 추진위원회, 이사회, 대의원회, 총회의 회의록 일체에 대하여 등사요청을 2차례 요구하였으나 조합장은 현금청산자라는 이유로 정보공개 미실시
- ○재개발조합장은 조합관련 서류를 공개하지 않거나, 기한 내에 미공개하여 도시정비법을 위반하고 개인 형사사건에 관한 변호사 선임료 1,100만원을 조합 자금으로 사용

제2절 조합운영 실태와 문제점

2.1. 용역계약 체결 관련 실태 및 문제점

가. 국·공유지 무상양도 용역계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	정비사업명	세 부 내 역			비고
		무상양도면적	용역업체	사업비 지급시기	
1	A재개발조합	269.4m ²	a업체	2011.08.	정액제
2	B재개발조합	5,953m ²	b업체	2021.01.	정액제
3	C재개발조합	1,622.7m ²	c업체	2019.08	정액제
4	D재건축조합	1,177m ²	d업체	2016.10	비율제
5	E재건축조합	2,326m ²	e업체	2020.07	비율제
6	F재건축조합	1,438m ²	f업체	2018.03	정액제
7	G재건축조합	2,074m ²	g업체	2017.09	정액제
8	H재개발조합	14,879.6m ²	h업체	2014.04	비율제
9	I재개발조합	28,275.2m ²	i업체	2019.05	비율제
10	J재개발조합	6,146m ²	j업체	2022.03	정액제
11	K재개발조합	14,471m ²	k업체	2022.중	비율제

나. 시공자 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 발주 계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	정비구역명	조합 설립인가	계약일자	시공자 용역계약 범위			조합발주 공사	
				기존건축물 철거	지장물 철거	석면 철거	지장물 철거	석면 철거
1	A재개발조합	08.04.29	2009.7.16 (변경2016.4.26)	○	○	X	○	○
2	B재개발조합	08.09.01	2010.8.31	X	X	X	○	X
3	C재개발조합	08.06.27	2009.12.1 (변경2014.8.1)	언급없음	X	X	○	X
4	D재개발조합	09.03.27	2006.9.1	○	X	X	○	X
5	E재개발조합	08.09.26	2006.8.10	X	X	X	○	○
6	F재개발조합	07.06.22	2006.6.9 (변경2012.8.31)	X	X	X	○	X
7	G재개발조합	09.12.24	2011.4.22 (변경2015.9.30)	○	X	○	○	X
8	H재개발조합	09.07.29	2009.12.19 (교체2013.11.11)	협의	협의	언급없음	X	○
9	I재개발조합	15.09.17.	2018.8.21.	○	○	○	X	X
10	J재개발조합	03.06.09	2011.7.25 (교체2017.12.6)		○	X	○	○
11	K재개발조합	08.03.27	2010.1.18 (교체2017.7.5)	○	○	○	X	X
12	L재개발조합	08.03.25	2005.5.20	X	협의	언급없음	○	○
13	M재개발조합	07.08.29	2012.2.28 (변경2014.9.26)	○	○	X	○ (지하매설물)	○
14	N재개발조합	10.04.07	2010.9.1 (교체2015.3.31)	○	○	○	X	X
15	O재개발조합	07.11.29	2009.12.23 (교체2011.12.26)	X	X	언급없음	○	○
16	P재개발조합	09.09.14	2011.1.31 (교체2020.4.23.)	○	○	언급없음	X	○
17	Q재개발조합	09.07.20	2009.12.6 (변경2014.12.29)	X	X	언급없음	○	○
18	R재건축조합	09.08.17.	2010.12.15.	○	○	○	○ (지하매설물)	X
19	S재건축조합	11.10.13.	2020.6.27. (가계약)	○	X	○	○	○
20	T재건축조합	13.09.17.	2016.11.18.	○	○ (수도,전기등 공급시설제외)	○	X	X
21	U재건축조합	07.08.23.	2007.10.30. (2019.10.21.)	○	협의	X	○	○
22	X재건축조합	10.06.04.	2010.12.31.	○	○	X	X	X
23	Y재건축조합	20.02.13.	2021.8.28.	○	○	○	X	X

다. 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	구역명	구역면적 (m)	계약일자	업체명	용역범위
1	A재개발조합	77,825.5	2012.9.18	a업체	이주관리용역 (변경계약)
2	A재개발조합	77,825.5	2013년	a업체	이주관리용역
3	B재개발조합	272,481.8	2016.11.16.	b업체	현장이주관리 및 석면해체/처리공사
4	C재개발조합	48,054.4	2015.12.29.	c업체	이주촉진·관리, 범죄예방 수립 및 관련 설치공사
5	D재개발조합	13,180.0	2016.12.28.	d업체	범죄예방 및 이주관리
6	E재개발조합	10,951.5	2019.07.04.	e업체	이주관리용역
7	F재개발조합	55,173.0	2008.9.26.	f업체, g업체	이주관리/철거 및 폐기물처리
8	F재개발조합	55,173.0	2016.10.28.	h업체, i업체	범죄예방 및 이주관리
9	F재개발조합	55,173.0	2021.05.03.	j업체	이주관리용역 추가 계약
10	G재개발조합	58,375.4	2011.11.10.	k업체	이주컨설팅, 세입자현황조사, 국공유지매수대행
11	H재개발조합	47,219.0	2020.06.03.	l업체	이주관리 및 이주촉진 추가 용역계약
12	I재건축조합	39,193.2	2017.11.06.	m업체, n업체	소송위임 및 이주관리
13	J재건축조합	27,284.6	2017.06.05.	o업체	이주관리 및 범죄예방
14	K재건축조합	19,070.0	2017.09.14.	p업체	이주관리
15	L재건축조합	33,199.0	2017.7.17.	q업체, r업체	이주관리업무, 이주홍보업무, 범죄예방용역

라. 범죄예방 영역계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	구역명	구역면적 (m)	계약일자	업체명	용역범위
1	A재개발조합	77,825.5	2017.3.16	a업체	범죄예방 및 이주관리
2	A재개발조합	77,825.5	2016.12.27.	a업체	범죄예방 및 이주관리, 이주촉진 (변경계약)
3	B재개발조합	52,867.7	2014.5.12.	b업체	범죄예방대책수립
4	C재개발조합	48,054.4	2015.12.29.	c업체 d업체 e업체	이주촉진·관리, 범죄예방 수립, 및관련설치공사
5	D재개발조합	13,180.0	2017.3.21.	f업체	범죄예방 및 이주관리
6	E재개발조합	10,951.5	2019.7.17.	g업체	범죄예방
7	F재개발조합	55,173.0	2016.10.28.	h업체, i업체	범죄예방 및 이주관리
8	E재개발조합	55,173.0	2021.05.07.	j업체	범죄예방
9	F재개발조합	58,375.4	2015.3.5.	k업체	범죄예방
10	G재개발조합	47,219.0	2016.9.23	l업체	범죄예방
11	H재개발조합	47,219.0	2020.05.29.	m업체	범죄예방추가용역
12	I재건축조합	39,193.2	2018.7.31.	n업체	범죄예방대책에 관한 계획수립 및 예방활동
13	J재건축조합	27,284.6	2017.6.5.	o업체	이주관리 및 범죄예방용역
14	K재건축조합	19,070.0	2014.6.23.	p업체	범죄예방계획
15	L재건축조합	33,199.0	2017.7.17.	q업체, r업체	이주관리업무, 이주홍보업무, 범죄예방용역

마. 각 용역계약별 문제점

1) 국·공유지 무상양도 용역계약 배경 및 문제점

- 가) 정비구역 내 산재한 국·공유재산이 '정비기반시설'에 해당하는 경우 조합이 무상으로 양도받을 수 있으나, '정비기반시설'에 해당하지 않는 경우 유상으로 매입하여야 함.
- 나) 따라서 조합의 입장에서는 유상으로 매입하여야 할 국·공유지 중 '정비기반시설'로 인정받을 수 있는 시설 및 토지를 최대한 입증하여 유상 매입비용의 부담을 줄이기 위하여 노력하고 있음.
- 다) 조합 또는 정비사업전문관리업자가 사전에 해당 국·공유재산 재산관리기관(지자체, 캠프, 철도공단 등)에 '무상양도 대상'임을 확인 받은 후, 이를 제외한 나머지 국·공유재산 중 협의 또는 조사를 통하여 유상매입 대상에서 무상양도를 이끌어낸 부분에 한하여 적정한 용역 댓가를 지급하는 용역계약을 체결하는 것이 바람직함.
- 라) 그러나 공부(公簿) 확인 등 단순 확인으로 정비기반시설로 인정받을 수 있는 국·공유지까지 무상양도 용역계약 범위에 포함하여 계약을 체결함으로써 업무내용과 범위에 비하여 과도한 용역 댓가를 지급하여 용역업체가 100억원 이상 용역 댓가를 받은 사례가 발생하기도 함.

2) 시공사 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 분리발주 계약 문제점

- 가) 정비사업의 조합임원이 용역업체로부터 금품을 받는 등 비리행위가 지속적으로 발생하고, 특히 정비사업의 상당수 용역을 제한경쟁이나 수의계약의 방법으로 업체를 선정하고 있어 업체 간 공정한 경쟁이 어려운 상황을 개선하고자¹⁾ 기존 철거업체가 담당하던 건축물의 철거(석면 조사·해체·제거 포함)를 시공자가 일괄 수행하도록 도시정비법이 개정²⁾되었음. 이에 따라 현재는 시공자와 기존건축물을 분리발주하는 행태는 개선되었음.
- 나) 그러나, 지장물 철거의 경우 도시정비법 개정 이후에도 기존건축물의 규정을 건축물의 철거로만 한정하여 소극적으로 해석하여 사업구역 내 지장물(상·하수도, 전기, 가스, 소방, 통신 등) 이설공사 등을 분리발주하는 사례가 발생하고 있음.

3) 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 배경 및 문제점

- 가) 도시정비법 상 시공자와 기존건축물 철거의 일괄계약을 의무화하기 이전에는 주로 철거업체가 이주관리 업무를 함께 담당하였음
- 나) 그러나, 이주독려 과정에서 발생한 일부 철거업체의 폭력사태(예 : 용산참사 등)를 방지하기 위하여 철거업체가 이주업무에 개입하지 못하도록 도시정비법이 개정되어 별도의 이주관리 용역계약이 등장하였음.
- 다) 이주관리 계약을 별도로 체결함으로써 이주관리 용역 수행을 명목으로 조합원이나 세입자들의 이주를 독려하는 업무를 수행하고 있으나,
- 라) 조합은 분양신청을 하지 아니하여 현금청산자가 된 토지등소유자의 경우에는 협의매수가 되지 않으면 사업시행인가 후에는 수용재결을 통해 이주를 시킬 수 있으며, 조합원의 경우에도 관리처분계획 인가 후에는 명도소송 등을 통해 합법적으로 이주가 가능함에도 용역업체가 용역비를 받고 이주독려 업무를 수행하는 사례가 발생하고 있음.

1) 도시정비법, 법률 제14857호, 2017. 8. 9. 개정 사유

2) 도시정비법 제29조에 따라 2010. 4. 15. 이후 조합설립인가를 득한 조합은 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 경우 기존건축물의 철거 공사에 관한 사항을 포함시켜야 함.

4) 범죄예방 용역계약 문제점

- 가) 도시정비법 제52조 제1항에 따르면 사업시행계획인가 이후 공가 발생에 따른 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등설치, CCTV설치 등 범죄예방 대책을 사업시행계획서 작성 시 포함하도록 규정하고 있음.
- 나) 이에 따라 조합은 별도의 용역계약을 체결하여 용역업체가 범죄예방 업무를 담당하게 하고 있으며, 주요업무는 가로등 및 CCTV설치, 정비구역 순찰, 쓰레기무단투기 단속, 불법주정차 단속 등을 수행하고 있음
- 다) 범죄예방 용역계약의 주요 업무인 쓰레기무단투기, 불법주정차 단속의 업무는 CCTV의 교체·증설로 가능하며, 정비구역의 순찰업무는 관내 경찰서에 의뢰하여 가능하므로 별도의 범죄예방 용역계약이 필요한 것으로 보이지 않음.

2. 2. 홍보(OS)요원 사용 실태 및 문제점

가. 홍보(OS)요원 사용 실태

- 1) 본래 OS(outsourcing)요원의 업무는 조합의 용역을 받아 업무를 보조하는 것이었으나, 현재 홍보(OS)요원의 업무는 대체로 △동의회 수집(징구) △총회 관련 업무 △조합원 및 세입자의 이주관리로 3가지의 업무를 수행하고 있음.
- 2) 조합은 조합원들이 개인사정 등으로 총회 직접 참석이 어려워 서면결의서로 의결권을 대신할 때 홍보(OS)요원을 고용하여 10~20만원 가량의 일당을 주고 서면결의서를 수거하는 사례가 발생하기도 함.

나. 홍보(OS)요원 사용 문제점

- 1) 일부 홍보(OS)요원들은 조합 또는 용역업체가 원하는 방향으로 조합원에게 투표를 종용하거나 조합원의 서면결의서를 위·변조하여 조합원의 의사결정권을 왜곡하는 사례가 발생함.
- 2) 홍보(OS)요원에게 지급하는 10~20만원 일당에 별도로 서면결의서 1건당 따로 수십만원의 수수료를 지급하는 경우도 있어 정비사업비 증가의 원인이 되기도 함.

2. 3. 장기간 조합 미해산(미청산) 실태 및 문제점

가. 서울시 조합 미해산(미청산) 실태

(단위 : 개소)

구 분	계	1년	1~3년	3~5년	5~10년	10년 이상
계	189	30	65	25	34	35
미해산	52	9	10	2	11	20
미청산	137	21	55	23	23	15

※ 출처 : 서울시 보도자료, 2023. 7. 14.

- 1) 서울시가 실시한 ‘2023년 상반기 정비사업 조합 해산·청산 일체조사’에 따르면 정비사업 준공에 따른 이전고시 완료에도 불구하고 미해산·미청산 조합의 주요 지연사유는 △소송 진행, △시공사와의 분쟁, △조합장 또는 청산인의 소재 불명, △채권·채무 관계, △잔존업무 처리 등으로 나타나고 있음.
- 2) 해산 또는 청산단계에 들어간 조합은 도시정비법이 아닌 ‘민법’을 적용받아 시와 자치구의 행정적 관리·감독이 불가하여 고의로 해산(청산)을 지연시켜도 처벌이나 규제가 불가능한 실정임
- 3) 이에 따라 일부 조합 또는 청산위원회에서는 특별한 사유없이 해산(청산)을 지연시키는 행위가 발생되고 있음.

나. 장기간 조합 미해산(미청산) 문제점

- 1) 정비사업이 완료되면 조합은 남은 자금을 정산하여 조합원에게 돌려주고 해산(청산)해야 함에도 불구하고, 특별한 사유 없이 해산(청산)하지 않고 조합원에게 돌아가야 할 이익금을 인건비 등으로 소모하여 조합원에게 금전적 피해를 입힘.

2. 4. 세대문구 조합운영 문제점 언론보도 사례

가. 용역업체 선정 편의 댓가 금품수수

- 1) ○구역 조합장 등 조합임·직원 2명은 재개발사업과 관련 입찰 정보를 8개월 동안 용역업체에 제공하고 등 편의를 봐주는 대가로 해당 업체로부터 5천만원을 수수함.(KBS, 2013.10.30.)

나. 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공

- 1) ○구역 조합장과 조합임원 5명은 철거공사 수주의 댓가로 업체로부터 1억5천만원의 금품을 수수하고, 타 용역업체로부터 수도공사 수주의 댓가로 6천여만원 등 총 2억1천만원의 금품을 수수함.(서울서부지방검찰청 보도자료, 2014.11.19.)
- 2) ○구역 추진위원장은 철거업체 대표로부터 철거용역 수주 댓가를 요구하여 3차례에 걸쳐 총 8천만원을 수수하였으며, 설계업체로부터 용역계약 체결의 댓가로 용역대금 중 리베이트를 요구하며 휴가비, 명절 떡값 명목으로 총 2천만원의 뇌물을 수수함.(연합뉴스, 2015.05.24.)
- 3) ○구역조합장은 설계용역수주 댓가로 해당 용역업체에 6억원을 요구하고 5천만원을 수수함.(서울서부지방검찰청 보도자료, 2014.11.19.)
- 4) ○구역 조합장은 119억원 상당의 철거공사 및 50억원 상당의 토지수용행정용역계약 체결의 댓가로 해당 용역업체로부터 매달 100만원씩 총 1,000만원을 수수함.(서울서부지방법원 2017고단1653)

다. 협력업체 간 뇌물공여 및 수수

- 1) ○구역에서는 사업구역 확장 추진을 위하여 시공자로 선정된 대형건설사가 사업전반을 담당하던 정비업체 측에 4억원의 뇌물을 전달함.

라. 업무상 배임 및 문서 위조

- 1) ○구역 조합장은 철거업체와 공모하여 관리처분계획인가서상 도로, 옹벽 등을 이중으로 계산하여 철거면적을 부풀려 사업비 39억원을 부당하게 지급하였으며, 철거업체와 결탁하여 철거 과정 중 발생하는 고철을 팔아 13억원을 빼돌림.(머니투데이, 2018.10.23.)
- 2) ○구역 조합장은 개인형사 사건에 대한 변호사 선임을 위하여 총 26회에 걸쳐 조합계좌에서 4억8천만원을 무단으로 인출하여 지출함.(머니투데이 보도, 2021.6.2.)

마. 특정 시공사 선정을 위한 서면결의서 위조

- 1) ○구역은 조합설립 이전 선정된 시공사가 법원 판결에 의하여 선정이 취소되었음. 이에 따라 조합장과 취소된 시공사가 공모하여 조합설립 이전 추진위원회가 선정했던 업체를 시공사로 한다는 내용의 조합 정관을 개정을 추진하였으며, 이 과정에서 정관 변경을 위한 조합총회에 참석하지 않을 것으로 예상되는 조합원들의 서면동의서를 44건 위조하는 사례가 발생함. (SBS, 2019.01.28.)

바. 과도한 용역대금 산정

- 1) ○구역 정비구역 내 국·공유지를 무상양도 용역업무 계약을 체결하면서 용역업체와 무상양도 총액의 10%를 성과급으로 지급하는 용역계약을 체결함. 성과급의 규모를 살펴보면 전체 국·공유지 무상양도의 면적은 4만㎡이며, 금액으로 환산하면 1,087억원이므로 10%만 해도 108억원이 넘는 금액임. 그러나 법적으로 국·공유지는 원래 무상으로 조합이 받아서 향후 도로나 공원을 조성하여 기부채납하도록 규정하고 있으므로 당연한 행정처리의 대가로 100억원이 넘는 용역대금을 산정하여 사업성을 악화시켜 조합원들에게 피해를 입힘.(머니투데이, 2012.01.02.)

사. OS(홍보)요원 급여 허위 청구 및 사문서 위조

- 1) ○구역에서는 실제로 고용하지 않은 OS(홍보)요원을 고용한 것처럼 허위로 출근부를 작성하여 조합장의 친·인척에게 급여로 총 1억3천만원을 지급하였으며, 이 과정에서 조합장은 급여 지급청구의 근거인 지출결의서에 결재하여 업무상 배임혐의로 기소됨.(도시재생신문, 2009.12.30.)

아. 정보공개 위반

- 1) ○구역 대표청산인이 조합원으로부터 조합통장 일체 사본 복사요청을 받았음에도 15일 이내에 미공개함.



제 4 편
정비사업
조합운영
개선방안

제1절 도시정비법 등 법령 개정 건의

1. 1. 지장물 철거 용역계약
 - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
 - 나. 도시정비법 등 관련 법령 개정(안)
1. 2. 시공자 및 정비기반시설 등 일괄발주 법제화
 - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
 - 나. 도시정비법 개정(안)
1. 3. 전자투표 활성화로 홍보(OS)요원 활동 금지
 - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
 - 나. 도시정비법 개정(안)
1. 4. 신속한 조합 해산(청산)을 통한 정비사업 투명화
 - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
 - 나. 도시정비법 개정(안)

제2절 정비사업 조합운영 제도개선 실시 및 건의

2. 1. 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의를 통한 관리 강화
 - 가. 정비사업 용역계약 관리시스템 구축 등 제도개선의 필요성
 - 나. '정비사업정보몽땅' 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의
2. 2. 국·공유지 무상양도 계약 방식 개선
 - 가. 관련규정 등 검토사항
 - 나. 국·공유지 무상양도 관련 용역계약 개선방안

제3절 정비사업 조합운영 실태점검

3. 1. 법적근거
3. 2. 조합운영 실태점검
3. 3. 우리구 조합운영 실태점검 결과 및 주요 사례(2017 ~2022년)
 - 가. 조합운영 실태 점검결과
 - 나. 분야별 주요 위반사항
3. 4. 향후 조합운영 실태점검 중점 점검사항
3. 5. 점검결과 사후조치

제4절 정비사업 조합의 임원 등 교육 강화

4. 1. 법적근거
4. 2. 교육목표
4. 3. 조합 임·직원 교육 이수제를 통한 바른 조합운영 유도

정비사업 조합운영 개선방안

제1절 도시정비법 등 법령 개정 건의

1.1. 지장물 철거 용역계약

가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

1) (도시정비법) 시공자와 공사계약 시 지장물철거 일원화

- 가) 기존 건축물의 철거 공사에 관하여 상·하수도, 전기, 가스, 소방시설 등 여러 공정별 분리발주로 사업비 증가 요인 등 조합운영 문제점 요인 제공
- 나) 사업비 절감등 사업추진의 효율성 제고를 위해 기존 건축물 철거공사 범위에 석면 조사·해체·제거 작업 이외에도 사업구역 내 상·하수도, 전기, 가스 등 지장물의 철거 및 이설공사까지 포함하도록 도시정비법의 개정 필요

나. 도시정비법 등 관련 법령 개정(안)

1) 도시정비법 개정(안)

현 행	개 정 안
제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (생략)	제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (현행과 같음)
⑨사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.	⑨(생략)시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거와 지장물의 철거 및 이설공사를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다

2) 「정비사업 계약업무 처리기준」(국토교통부 행정규칙) 개정(신설)

- 가) “정비사업 계약업무 처리기준”제4조 제4항에 분리발주를 최소화 할 수 있는 업무(공사)범위가 구체적으로 명문화가 되어 있지 않아 각종 용역계약에 대한 불신 및 필요성 의문이 제기됨
- 나) 「정비사업 계약업무 처리기준」제4조제4항의 “사업시행자들은 업무추진의 효율성을 제고하기 위해 분리발주를 최소화하여야 한다”의 규정을 구체적으로 실현하기 위해 제6조(입찰의 방법)에 주요참여업자의 핵심업무와 관련 업무를 구체적으로 명문화

현 행	개 정 안
제6조(입찰의 방법) ①~② (생 략)	제6조(입찰의 방법) ①~② (현행과 같음).
<신 설>	③사업자들은 분리발주를 최소화하여 업무추진의 효율성을 제공하기 위해 [별표 1]에서 정하는 바에 따라 주요참여업자가 수행하는 핵심업무와 관련 업무를 통합하여 입찰할 수 있다.

[별표 1]

정비사업의 주요참여업자

주요참여업자	핵심 업무	관련 업무
핵심 분야	1. 시공업자	정비구역 내 건축토목 등 공사 일체, 석면조사·해체·제거, 지장물의 조사 및 철거, 상수도·소방시설·도시가스시설·전기통신시설의 이설, *범죄예방대책 수립
	2. 설계업자	건축토목설계 일체, 지질조사, 흙막이설계 녹색건축물인증, 건축물 에너지효율등급인증, 친환경건축물인증, 공동주택성능등급인증, 장수명주택인증, 소공원및도시공원설계심의, 외부풍환경및열섬현황분석, 일조권환경분석, 교육환경보호계획서작성, 소음영향평가및측정보고서, 수질오염총량관리, 저영향개발사전협의(빛물관리), 지하철계측 및 지하철안정성 검토, *현황지적측량, *정비기반시설 설치공사비 산출
	3. 감정평가업자	종전 및 종후토지평가, 국공유지 감정평가 *재건축초과이익 산출, *분양가상한제 관련 분양가격 산정 및 심의 지원
	4. 정비사업 전문관리업자	법 제102조제1항에서 정한 정비사업전문관리업자의 업무 일체 임대아파트가산비 산출, 국공유지무상양도 조사, 조합원 분양신청 및 분양 업무 지원, 조합정상화를 위한 현안 진단 및 분석, 사업성 향상 업무, 세움터 전산자료 등록 업무, 백서 제작, 총회 경호·경비 및 홍보업무의 대행, 서면결의서 징구업무의 대행, *정비기반시설 설치공사비 산출, *재건축초과이익 산출, *분양가상한제 관련 분양가격 산정 및 심의 지원,

감리 분야	5. 감리업자	주택건설감리 일체	건축물철거감리·소방감리·통신감리
평가 분야	6. 교통영향 평가업자	교통영향평가 등 교통 분석 개선 대책 수립	
	7. 환경영향 평가업자	환경영향평가	
	8. 교육환경영향 평가업자	교육환경영향평가	
안전 분야	9. 사전재해영향성 평가업자	사전재해영향성검토	
	10. 석면조사업자	석면조사(예비조사)	
문화재 분야	11. 석면감리업자	석면감리	
	12. 매장문화재 조사업자	문화재 지표조사, 문화재 유적 발굴조사	
경관 분야	13. 사전 경관계획 및 심의 관련업자	경관계획 및 디자인 심의, 빛공해방지 심의	
토목 분야	14. 측량업자	측량(경계, 확정, 분할)	*현황지적측량
선택적 전문 분야	15. 도시계획업자	정비계획·지구단위계획 수립 및 변경에 따른 업무 일체	
	16. 변호사 및 법무사	매도청구소송, 토지수용, 명도소송, 업무 일체	이전고시
	17. 세무·회계사	회계감사, 기장대리	
	18. 금융기관	이주비 및 사업비 차입	
	19. 이주관리업자	기존건축물 및 주거·영업 세입자 조사, 세입자 보상을 위한 기초자료 작성, 주민이주대책 수립, 이주촉진방안 수립	*범죄예방대책 수립

【주】사업시행자들은 필요할 경우 주요참여업자의 핵심업무를 제외한 관련업무 범위를 조정하여 계약할 수 있다. (*표시 관련업무는 수행 가능한 주요참여업자가 복수인 경우임)

1. 2. 시공자 및 정비기반시설 등 일괄발주 법제화

가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

1) (도시정비법) 건축물 및 정비기반시설 시공자 일괄계약

- 가) 조합이 시공자와 용역계약 체결 시 용역범위에 정비기반시설이 포함되지 아니하여 조합은 건축물 및 정비기반시설 시공자를 각각 분리발주
- 나) 일부 정비사업장에서는 건축물 및 정비기반시설의 시공자가 상이하여 건축물과 정비기반시설의 시공에 일관성이 없어 건축물의 완공 시점에 정비기반시설의 미비로 준공 처리가 지연되고, 미준공에 따른 입주자들의 재산권 행사가 제한(주택담보대출 제한 등)되는 등 주민들의 피해 발생
- 다) 조합이 시공자와 용역계약 시 정비기반시설을 포함하여 건축물과 정비기반시설 설치함으로써, 건축물 및 정비기반시설의 준공 시점을 일치시켜 입주민의 피해 방지

나. 도시정비법 개정(안)

현 행	개 정 안
제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (생략)	제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (현행과 같음)
⑨사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.	⑨(생략)시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 정비기반시설 및 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

1. 3. 전자투표 활성화로 홍보(OS)요원 활동 금지

가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

1) (도시정비법) 전자투표를 통해 홍보(OS)요원 활동 사전 차단

- 가) 조합원의 전자적인 방법의 의결권 행사(전자투표)는 재난의 발생 등 사유로 총회에 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에 한하여 가능하다고 규정하고 있음(도시정비법 제45조제8항)
- 나) 제한적인 전자투표를 상시적으로 사용 가능하도록 도시정비법을 개정하여 홍보(OS)요원에 의한 서면결의서 징구 행위 금지로 정비사업 투명화

나. 도시정비법 개정(안)

현 행	개 정 안
제45조(총회의 의결) ①~⑦ (생 략)	제45조(총회의 의결) ①~⑦ (생 략)

⑧ 제5항에도 불구하고 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 전자적 방법(전자문서 및 전자거래 기본법) 제2조제2항을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

⑧ 총회와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 전자적 방법(전자문서 및 전자거래 기본법) 제2조제2항에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 같다)을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

<참고> 공동주택 입주자들의 전자투표 활용

- 관련근거 : 「공동주택관리법」 제22조(전자적 방법을 통한 의사결정)
- 주요내용 : 스마트폰 또는 PC로 공동주택 관리에 필요한 모든 의사결정이 가능한 전자투표 서비스
- 주요 플랫폼 : 아파트e투표(국도교통부)

1. 4. 신속한 조합 해산(청산)을 통한 정비사업 투명화

가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

- 1) 정비사업 완료시 조합을 신속히 청산하여야 함에도, 특별한 사유없이 장기간 미청산으로 민원갈등 등 조합원의 권익 침해 요인
- 2) 도시정비법 등 관계법령 개정을 통해 특별한 사유없이 장기간 청산을 지연시키는 행위에 대한 강력한 규제 요구

나. 도시정비법 개정(안)

개 정 안(신설)

도시 및 주거환경정비법

제86조의3(청산인의 감독)

① 국토교통부장관, 시·도시자, 시장, 군수 또는 구청장은 조합 해산 후 청산절차가 1년 이상 지연된 청산인에 대하여 청산의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 현장조사 할 수 있으며, 청산인이 정당한 사유없이 청산절차를 지연시킬 경우에는 민법 제83조, 같은 법 제84조에도 불구하고 관할 법원에 청산인의 변경, 해임을 청구할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 시행령

제00조(청산인의 감독)

① 법 제86조의3 제1항 본문에서 “청산인이 정당한 사유없이 청산 절차를 지연시킬 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 소송이 진행중이어서 청산절차를 종료할 수 없는 경우
2. 기타 불가피한 사정으로 청산절차를 종료할 수 없는 경우

제2절 정비사업 조합운영 제도개선 실시 및 건의

2.1. 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의를 통한 관리 강화

가. 정비사업 용역계약 관리시스템 구축 등 제도개선의 필요성

- 1) 서울시가 운영중인 “정비사업정보몽땅”은 조합원이 해당 조합의 계약체결 현황만 검색이 가능하여 조합원이 용역계약에 적정성에 대한 조합 및 구역별 용역계약 검토 불가

나. ‘정비사업 정보몽땅’ 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의

- 1) K-APT(국토교통부가 관리하는 공동주택관리정보시스템)에서 시행하고 있는 공사비용 적정성 모니터링 기능과 유사한 용역계약 관련 비교·검색 기능을 “정비사업정보몽땅”에 추가해줄 것을 서울시에 건의



▲ K-APT 사업자선정 결과 공개 화면(예시)



▲ K-APT 용역계약별 사업비 비교 화면(예시)

2.2. 국·공유지 무상양도 계약방식 개선

가. 관련규정 등 검토사항

- 1) 도시정비법 제97조제2항에는 “정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다.”고 규정하고,

2) 사업시행자에 의하여 새로이 설치된 기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비사업의 시행으로 용도 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 기반시설을 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 하여 도시정비법 제97조 제2항 규정은 강행규정임.

나. 국·공유지 무상양도 관련 용역계약 개선방안

- 1) 관련 법령개정으로 무상양도 국·공유지 협의 시 일반인 통행에 제공되는 ‘현황도로’¹⁾와 ‘구거(인공수로, 둑, 그 부속시설물)²⁾’도 정비기반시설로 인정됨에 따라 조합에 무상양도가 가능하므로
- 2) 이에 대한 개정사항을 정비사업 조합에 안내하여 무상양도 정비기반시설은 각 재산관리기관의 확인을 받아 직접 무상양도 받는 것으로 진행하며, 조합의 확인이 어려운 국·공유지에 대하여 용역계약이 적정하게 이루어지도록 행정지도

1) 현황도로의 경우 2018년 2월 9일 도시정비법 개정 이후 최초로 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 무상양도 가능

2) 구거의 경우 2021년 1월 5일 도시정비법 개정을 통해 정비기반시설로 규정되어 조합에게 무상귀속이 가능

제3절 정비사업 조합 운영 실태점검

3. 1. 법적근거

가. 「도시 및 주거환경정비법」제111조(자료의 제출)

1) 조합설립추진위원회(조합)에 대한 자료제출 명령 및 조사권: 시장, 구청장

나. 「도시 및 주거환경정비법」제113조(감독)

1) 관계공무원·전문가 점검반구성 및 현장조사권 : 시장, 구청장

3. 2. 조합운영 실태점검

가. 서울시 25개 자치구 중 유일하게 서대문구만 특별관리 운영 중

나. 대상 : 추진 주체가 있는 재개발·재건축 정비사업 조합(추진위)

다. 방법 : 담당공무원 및 외부전문가(변호사, 회계사 등) 합동점검

라. 시기 : 상·하반기 각 2개 구역 점검 실시

마. 점검분야 및 내용



3. 3. 우리구 조합운영 실태 점검결과 및 주요 사례(2017~2022년)

가. 조합운영 실태 점검 결과

연번	구역명	계	행정지도	시정명령	환수조치	수사의뢰
총계(건)		270	194	43	20	13
1	A재개발구역	18	14	2	2	0
2	B재건축구역	16	13	1	2	0
3	C재건축구역	14	11	2	1	0
4	D재개발구역	10	9	1	0	0
5	E재개발구역	10	9	1	0	0
6	F재개발구역	10	6	3	1	0
7	G재개발구역	11	9	2	0	0
8	H재개발구역	5	4	1	0	0
9	I재건축구역	12	8	4	0	0
10	J재개발구역	4	3	1	0	0
11	K재개발구역	9	9	0	0	0
12	L재개발구역	10	7	2	1	0
13	M재개발구역	9	6	2	1	0
14	N재건축구역	15	11	2	2	0
15	O재건축구역	13	10	2	1	0
16	P재건축구역	10	9	1	0	0
17	Q재개발구역	10	6	3	1	0
18	R재건축구역	5	4	0	1	0
19	S재개발구역	13	11	2	0	0
20	T재건축구역	20	13	5	0	2
21	U재개발구역	18	6	6	3	3
22	V재개발구역	28	16	0	4	8

나. 분야별 주요 위반사항

1) 용역계약 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	도 시 정 비 법 제 4 5 조 조 합 정 관 제 2 1 조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합은 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약은 사전에 총회의 의결을 받아야 하나 ⇒00계약 외 00건의 용역계약에 관해 사전에 총회의결을 받지 아니하고 계약을 체결하여음(또는 사후 추진) 	
2	도 시 정 비 법 제 1 0 2 조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합은 조합설립동시에 관한 업무를 위탁함에 있어 도시정비법에 따라 등록된 정비사업전문관리업자에게 위탁하여야 하나, ⇒무등록정비업자와의 조합설립동시서 징구 용역계약 	
3	예 산 회 계 규 정 제 2 7 조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원의 부담이 될 계약을 체결함에 있어 일반경쟁 입찰에 부쳐야 하고 수의계약방법에 의한 계약을 체결할 경우에도 계약금액이 2천만원을 초과할 경우에는 2인 이상으로부터 견적서를 받아야 함에도 불구하고 ⇒2천만원 이상의 용역계약에 대해 경쟁입찰이 아닌 수의계약방법에 의해 계약을 체결하면서 2개 이상의 견적서를 징구하지 아니하였음 	
4	도 시 정 비 법 제 4 6 조 표 준 정 관 제 2 1 조	<ul style="list-style-type: none"> • 총회의 의결로 정한 예산의 범위 내에서 용역계약 체결권한은 대의원회에 부여하고, 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약은 총회에서 의결을 하고 있으나, ⇒총회 의결사항을 대의원회 의결로 하거나, 대의원회 권한을 이사회로 위임하였음 	
5	도 시 정 비 법 제 6 9 조	<ul style="list-style-type: none"> • 법제처의 법령해석에 따라 총회 등에 참석하지 않은 토지등소유자 또는 조합원으로부터 총회 의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표 관리업무를 하는 자는 전문사업전문관리업의 등록을 하여야 함에도, ⇒조합설립 동시서 징구 외 00건의 동시서 징구 용역을 정비사업전문관리업 미등록 업체에 업무를 위탁하였음 	
6	시 공 사 입 관 사 찰 련	<ul style="list-style-type: none"> • 시공사 선정을 위한 입찰공고시 특화계획(무상공품)으로 제시된 사항은 공사비에 포함되면 안되는데 ⇒특화계획(무상공품)을 기본공사비에 포함해서 계약 체결 • 시공사 선정을 위해 입찰공고를 하였으나 3회 유찰되고, 이때 매회 입찰조건을 동일한 조건으로 해야 하나 ⇒조합은 1·2·3차 입찰공고를 하면서 조건을 달리 하였음 	
7	시 공 사 도 급 계 약 관 련	<ul style="list-style-type: none"> • 공사도급계약서의 공사 범위에 포함된 공사는 시공자가 공사할 대상이므로, 조합의 부담으로 별도의 공사를 계약해서는 안됨 ⇒시공사의 공사범위에 있는 공사를 조합부담으로 하여 공사계약 체결 ※공사와 관계된 지급수수료 등도 조합부담으로 별도로 지출해서는 안됨 	
8	도 시 정 비 법 제 3 2 조	<ul style="list-style-type: none"> • 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하거나 변경할 경우 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우)의 방법으로 선정하여야 함 	

9	도시정비법 제 45조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합은 감정평가업자를 선정·변경함에 있어 총회의결을 거쳐야 하나, ⇒총회 의결을 거치지 않고, 조합이 추천한 00업체에 감정평가 용역을 위탁하였음
10	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률제7조 변호사법 제 109조	<ul style="list-style-type: none"> • 공토법 제7조 따르면‘사업 인정의 신청, 재결의 신청, 의견서 제출 등의 행위’를 할 때 ‘변호사나 그 밖의 자를 대리인’으로 하여 수행할 수 있고 변호사법 제 109조에 따르면 변호사가 아니면서 금품향응 또는 그 밖의 이익을 받고서 ‘사건대리 또는 법률관계 문서 작성, 그 밖의 법률사무를 취급할 수 없도록 하고 있으나, ⇒조합은 ‘토지수용재결 및 행정대집행’관련 대행업무를 자격이 없는 00 업체에 위탁하여 변호사법 위반
11	시공사업관	<ul style="list-style-type: none"> • 조합은 시공사와의 도급계약에 있어 철거용역을 분리발주 하여서는 안되고, 그 계약내용에 있어서도 고철 및 철거부산물 수입 미계상, 자금관리상 대여금이지의 상환순서 등 부당한 특혜를 부여하는 내용이 포함되지 않도록 하여야 함

2) 예산회계 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	도시정비법 제 45조 표준정관 제 21조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합등이 자금을 차입할 경우「자금차입과 그 방법·이율 및 상환방법」에 대하여 사전 총회의 의결을 받아야 하나, ※ 자금차입 기관(은행, 정비업체, 설계업체, 시공사, 개인 등) ⇒ 00의 차입건에 대하여 총회의 의결을 거치지 않거나, 사후에 총회에서 추인 받음 	
2	도시정비법 제 45조 예산회계 규정 제 18조	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업비의 사용은 총회의결을 거쳐야 하고, • 조합의 사업비 및 운영비 지출은 예산을 초과하여 지출하거나 예산으로 정한 목적 외에 이를 사용할 수 없고 • 지출예산의 전용이 필요한 경우 총회 지출예산 범위 내에서 임원회의 의결을 거쳐 사용할 수 있으나, ⇒00년 운영비 및 사업비에 대해 임원회의 의결없이 예산을 전용하였고, 또 00원을 초과 집행하였음 	
3	도시정비법 제 112조 조합정관 제 32조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합은 ①추진위원회에서 조합으로 인계 (조합설립의 인가일부터 30이내) 되기 전 7일 이내, ②사업시행인가의 고시일로부터 20일 이내, ③준공인가의 신청일로부터 7일 이내에 외부 회계감사를 받도록 규정. ⇒법정기한 내 외부 회계감사를 받지 않음 	

4	예 산 회 계 정 규 제 1 5 조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합의 지출예산은 매 회계연도마다 조합장 등이 정비사업의 예상 추진일정을 고려하여 사업비와 운영비로 구분하여 예산을 편성하여야 하며, 이에 따른 결산보고는 총회에서 승인된 예산과목으로 회계처리 및 보고하여야 하나, ⇒운영비와 사업비를 구분없이 총액으로 예산편성 및 회계처리 하거나, 예상추진일정을 고려하지 아니한 채 예산을 과다 편성하여 집행율이 낮은 경우 발생
5	조 합 정 관 제 3 2 조	<ul style="list-style-type: none"> • 조합은 매 회계연도 종료일로부터 60일내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하여야 하나 ⇒조합은 대의원회에 결산승인을 받았으나, 총회 또는 조합원에게 보고하지 않음
6	조 합 정 관 제 1 9 조 표 준 행 정 업 무 규 정 제 2 0 조	<ul style="list-style-type: none"> • 총회 등 회의참석 수당(임직원 제외)은 회의개시 때부터 회의종료 때까지 현장에 직접 참석한 조합원에 한해 지급해야 하나, ⇒상근 임직원, 회의 종료시 까지 참석하지 않은 자, 서면결의서로 의사를 표시한 자에게 수당을 지급함
7	예 산 회 계 정 규 제 4 0 조 ~ 제 4 2 조	<ul style="list-style-type: none"> • 감사는 조합 등 카드의 위법·부당한 사용을 막기 위하여 사용내용을 주기적으로 점검하고 보고하여야 함에도, ⇒업무 무관 지출로 보이는 내용과 분할결제 및 비근무일 지출 관련 증빙서류 상 사용경위 및 사유 등이 미기재된 사실이 있는데도 감사를 제대로 하지 않음
8	예 산 회 계 정 규 제 4 1 조	<ul style="list-style-type: none"> • 업무추진비 사용시 법인카드를 대신하여 개인결재(개인카드, 현금 등)할 수 없으며, 불가피하게 개인결재를 할 경우 사용경위 및 사유를 지출결의서 등 증빙서류에 기재하여야 함에도, ⇒조합은 이사 등의 개인카드를 사용하고 집행시 집행목적과 집행대상을 증빙서류에 기재하지 아니하고 업무추진비를 지출함
9	예 산 집 행 부 적 정 련 관 련	<ul style="list-style-type: none"> • 조합 비상근 임원 및 감사에게 매월 00원씩 업무추진비를 정액 지급함 • 사회통념상 조합 운영비 예산안에 포함되어 있는 차량유지비(공용차량 주유비등)는 법인 명의 차량 또는 법인 렌트용 차량에 사용하는 주유비를 의미하는 것으로서 개인 명의의 차량을 의미하는 것이 아니므로, 개인차량을 조합 업무를 위해 사용하였다 하더라도 출·퇴근 등 개인적 사용부분과 공용 사용부분을 구분할 수 없기 때문에 개인 명의 차량에 대한 주유비 등으로 사용할 수 없음에도 불구하고, ⇒조합은 개인 명의 차량에 대한 주유비, 수리비, 범칙금, 자동차 검사료, 자동차세, 보험료 등을 지급하였음

10	조합정관 제 19 조	<ul style="list-style-type: none"> 상근하는 임원 및 유급직원에 대한 기본급 및 상여금은 운영비에 포함하여 예산을 편성하고, 또 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하여야 함
	행정업무 규제 19 조	<ul style="list-style-type: none"> 조합은 상근 임직원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니하여야 하나, ⇒조합 운영비예산(안)의 기타인건비 항목에 비상근임원의 수당을 반영하여 의결을 받아 비상근임원(감사, 비상임이사)에게 월정액 형태로 수당 지급 조합내 이사, 상근직원 등에게 관련규정 및 예산편성 없이 지급한 수당을 기타인건비, 총회비, 사업용역비 등으로 처리하지 말아야 함
11	예산회계 규정 제 8 조	<ul style="list-style-type: none"> 자금관리 및 회계업무의 인수인계를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 감사의 입회하에 인계자·인수자가 확인하고 기명날인하여야 함에도 ⇒회계담당자 교체가 발생했음에도 실질적인 인계·인수 절차가 진행되지 않음
12	예산회계 규정 제 17 조 (예비비)	<ul style="list-style-type: none"> 예측할 수 없는 예산외의 지출 또는 예산의 초과지출에 총당하기 위하여 예비비를 지출예산에 계상할 수 있다. 단, 업무추진비, 상근임·직원 인건비, 복리후생비 항목으로 지출할 수 없다. 예비비는 본 예비비를 제외한 사업비 및 운영비 각 총 지출예산의 10%범위 내에서 편성할 수 있고, 매 회계연도 예산안에 포함하여 총회 의결을 거쳐야 함 예비비를 사용한 경우에는 예비비명세서 작성하여 결산보고서에 첨부하여 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하여야 함
	예산회계 규정 제 22 조 (용도별 자금관리)	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업의 예상 추진일정 및 전년도 대비 결산을 고려하여 집행율이 낮은 항목에 대하여는 예산편성을 적정하게 하도록 함 조합 등은 사업비, 운영비, 퇴직적립금, 조합원분양금, 일반분양금, 이주비, 국공유지매입비, 조합원이주공과금, 기타수입(세금환급금, 임대수입 등) 등 사용 목적별로 자금을 분리하여 금융거래하고, 그 통장과 기록을 구분 관리해야 함
14	표준행정 업무규정 제 20 조	<ul style="list-style-type: none"> 급여수령자가 통상의 업무 범위 내 업무를 수행한 경우에는 별도의 회의비 등 수당을 지급하지 않아야 하고, 감사업무 수당은 감사가 조합업무와 관련하여 감사를 시행할 때 매년 총회에서 예산안의 의결을 거쳐 확정된 감사수당을 무통장입금 및 계좌이체를 통해 지급하여야 함
15	조합정관 제 32 조	<ul style="list-style-type: none"> 조합은 결산보고서로 재무제표 및 부속명세서를 작성하고 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회에 의결을 거친 후 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하여야 하나, ※ 재무제표는 자금수지계산서, 재무상태표, 운영계획서 및 주석으로 하며, 부속명세서는공사원가명세서,자산부채명세서,사업비명세서,
	예산회계 규정 제 11 조	<ul style="list-style-type: none"> 사업비예산결산대비표,운영비예산결산대비표, 예비비명세서 임 ⇒ 0년 총회 결산 보고 시 재무제표의 부속명세서(공사원가명세서, 자산부채명세서,사업비명세서,사업비예산결산대비표,운영비예산결산대비표 등)를 첨부하지 아니하고 결산보고를 하였음

16	예 산 회 계 규 정 제 2 8 조	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 계약은 계약서를 작성하여야 하며, 계약서에는 계약의 목적, 이행기간, 계약위반의 경우에 있어서 보증금의 처분, 위험의 부담, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하고 계약서에 근거하여 용역대금을 지급하여야 하나 ⇒ 계약서를 작성하지 않거나, 금액에 대한 구체적인 내용없이 보수액을 지급.
17	법 인 세 법 제 1 1 6 조	<ul style="list-style-type: none"> • 세법상 3만원 이상의 재화나 용역을 공급받고 그 대가를 지급하는 경우에는 적격증빙(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)이 필요함에도, ⇒지출증빙 미첨부 및 적격증빙 없이 현금 지급
18	법 인 세 법 제 1 1 6 조	<ul style="list-style-type: none"> • 용역업체의 세금계산서가 발행된 후 비용을 지급하여야 함에도 불구하고, ⇒00건에 대한 용역금 00원을 세금계산서가 발행되기 전에 용역대금을 선(先) 지급.
19	소 득 세 법 제 1 2 7 조	<ul style="list-style-type: none"> • 근로소득 등 소득을 지급하는 자는 소득세를 원천징수 하여야 하나 ⇒총회 사회자 비용, 감사수당, 회의비, 개인 홍보용역비 등 지급하면서 원천징수를 하지 않음 • 국내에서 거주자나 비거주자에게 이자소득(비영업대금의 이익 세율 25%)을 지급하는 자는 소득세를 원천징수하여야 하나 ⇒ 00외 00에게 이자 00원을 지급하면서 원천징수를 하지 않음
20	조 세 특 례 제 한 법 제 1 0 6 조	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택(85㎡이하 규모) 및 그 주택의 건설용역(설계용역 포함)에 대하여는 부가가치세를 면제하여야 하나 ⇒조합은 설계용역과 관련하여 국민주택 규모 이하분에 대한 부가가치세 00원을 초과 지급.
21	근 로 자 퇴 직 급 보 장 제 8 조	<ul style="list-style-type: none"> • 사용자는 계속근로기간 1년에 대하여 30일분 이상의 평균임금을 퇴직금으로 퇴직 근로자에게 지급할 수 있는 제도를 설정하여야 하며, 사용자는 주택구입 등 대통령령으로 정하는 사유로 근로자가 요구하는 경우에는 근로자가 퇴직하기 전에 해당 근로자의 계속근로기간에 대한 퇴직금을 미리 정산하여 지급할 수 있으나 ⇒조합은 근로자가 요구하지도 않았고, 주택구입 등 사유에 해당하지 않는데도 퇴직금을 중간정산.
22	추 진 위 원 회 ↓ 조 합 승 계 관 련	<ul style="list-style-type: none"> • (가칭)추진위원회에서 사용한 비용은 주민의 부담이 되는 경비로 총회의 승인을 받아야 하나 ⇒추진위원회 승인 이전에 사용한 00원에 대하여 추진위원회 예산으로 볼 수 없음에도 주민총회나 조합총회 의결 등 별도 동의절차 없이 승계함

3) 조합행정 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	市 조례 제 76조, 제 83조	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 표준선거관리규정 및 예산회계규정을 총회를 거쳐 제·개정해야 함 ⇒ 00조합은 표준선거관리규정 및 예산회계규정 미제정 	
2	표 준 정 관 제 20조	<ul style="list-style-type: none"> 정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일부터 2월 이내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 3월 범위 내에서 사유와 기간을 명시하여 일시를 변경할 수 있음에도 ⇒ 특별한 사유없이 정관에서 정한 총회 개최기간을 지연하여 개최 	
3	도 시 정 비 법 제 124조 조합 정 관 제 31조 제 66조	<ul style="list-style-type: none"> 추진위원회, 주민총회, 조합총회 및 조합의 이사회, 대의원회의 의사록을 작성하고 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 공개하여야 함 ⇒ 의사록 미작성 및 미공개 등 	
4	표 준 정 관 제 15조	<ul style="list-style-type: none"> 조합장을 비롯한 조합 임원의 임기는 2년이며, 임원의 임기 종료 전 조합 총회에서 조합장을 비롯한 후임 조합 임원을 선출하여야 함 	
5	행 정 업 무 규 제 8조	<ul style="list-style-type: none"> 조합의 상근이사는 2인으로 되어있고 예산회계규정 제17조에 의하면 상근임직원 인건비 등으로 예비비를 사용할 수 없으나, ⇒ 비상근 이사를 상근이사로 채용하여 근로계약을 체결하고, 이로 인해 3명이 근무하여 인건비 운영예산안에 대한 총회 승인없이 급여를 지급. 	

4) 정보공개 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	도 시 정 비 법 제 124조	<ul style="list-style-type: none"> 추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원 등)는 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 정비사업 정보몽땅에 자료를 공개. ⇒ 연간자금운용계획서, 결산보고서, 조합설립인가서 등 미공개 및 지연공개 	
2	도 시 정 비 법 제 124조	<ul style="list-style-type: none"> 조합원, 토지등소유자가 토지등소유자 명부, 조합원 명부 등을 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류 및 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라 처리. ⇒ 공개 거부 또는 지연공개 	
3	도 시 정 비 법 제 124조 시 행 령 제 94조	<ul style="list-style-type: none"> 도시정비법 제124조제1항에 의거 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 공개 대상의 목록, 공개 자료의 개략적인 내용, 공개 장소, 대상자별 정보공개 범위, 열람·복사 방법 등을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지. ⇒ 분기별 서면으로 미통지 사업시행자는 동법 제124조제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함 	
4	市 조례 및 예 산 회 계 규 제 39조 제 44조	<ul style="list-style-type: none"> 용역업체선정 계약서, 회계감사보고서, 월별 자금의 입·출금 세부내역, 연간 자금운용계획서, 정비사업비 변경에 관한 사항 등 관련서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 정비사업 정보몽땅 또는 e-조합시스템에 공개 	

3. 4. 향후 조합운영 실태점검 중점 점검사항

가. 국·공유지 무상양도 등 용역계약 실태

- 1) 조합 및 용역업체의 사인(私人)간 계약에 대하여 행정청이 강제할 법적 근거는 없지만, 조합원들의 권리보호를 위하여 용역계약 체결 시 용역금액의 정액제 지급 또는 상한선(캡)을 설정하여 용역업체에 과도한 용역 댓가가 지급되지 않도록 행정지도

나. 시공사 용역(건축물 및 석면 등) 발주 계약 실태

- 1) 조합이 시공자와 용역계약 시 건축물 및 석면 조사 등에 대하여 분리발주 한 사항 발견 시, 도시정비법 제29조 및 같은 법 제136조에 의거 형사고발 등 강력한 조치

다. 홍보(OS)요원 사용 실태

- 1) 홍보(OS)요원 용역비 지급 시 출근부 등으로 실제 업무수행 여부를 확인하고 향후 홍보(OS)요원 사용 자제 행정지도

3. 5. 점검결과 사후조치

가. 단순실수 등 경미한 사항에 대하여 위반사항이 반복되지 않도록 행정지도

나. 중대한 위법사항에 대해서는 형사고발 등 강력 조치

제4절 정비사업 조합의 임원 등 교육강화

4.1. 법적근거

가. 「도시 및 주거환경정비법」제115조(교육의 실시)

1) 구청장은 추진위원장 및 감사, 조합임원 등에 대하여 교육을 실시할 수 있음

나. 「도시정비조례」제63조(교육의 실시 및 이수 등)

1) 구청장이 교육을 실시하는 경우 추진위원장 및 감사, 조합임원은 교육을 이수하여야 함

4.2. 교육목표

가. 정기적인 교육을 통한 조합(추진위) 임·직원의 전문성 강화

나. 투명한 조합 운영을 위한 조합(추진위) 임·직원에 대한 교육 강화

다. 교육을 통하여 바른조합 운영 기반구축 및 주민 갈등 예방

4.3. 조합 임원 교육 의무 이수제를 통한 바른 조합운영 유도

가. 교육대상 : 조합장(추진위원장), 감사, 이사 등 조합 임원

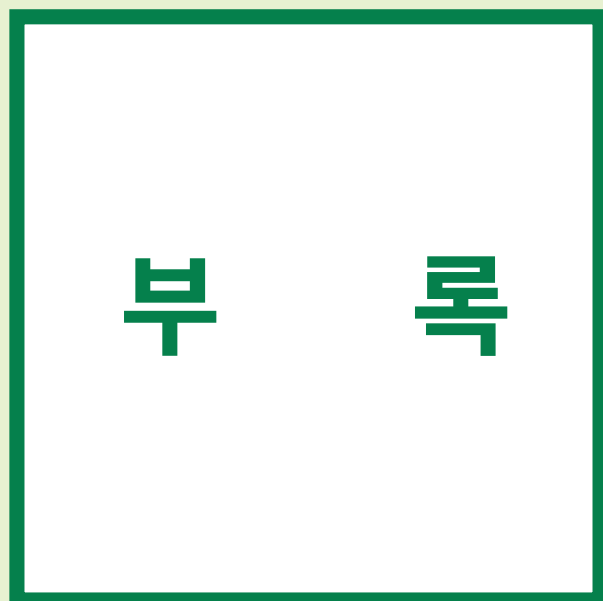
나. 의무교육 이수과정 : 서울시 및 서대문구 정비사업아카데미 교육

다. 조합(추진위)설립 및 변경 인가조건에 교육이수 인가조건 부여

1) 조합(추진위)설립인가 시 인가일로부터 1년 이내 교육대상이 교육과정을 이수토록 인가조건을 부여하고, 교육 이수 여부 확인

라. 교육내용

- 1) 재개발·재건축 등 정비사업 추진단계별 주요사항
- 2) 조합(추진위) 임·직원 윤리교육
- 3) 용역계약 체결 시 주의사항 등



부록

제1부. 우리동네 정비사업 가이드(요약)

제2부. 정비사업 단계별 세부절차 흐름도(총괄)

제3부. 정비사업 관련자료 검색 웹 사이트(안내)

제4부. 도시정비법·령 체계와 정비사업 관련 법률 용어의 약어

제5부. 2017년 이후 도시정비법 전부개정 전후 조문 변화비교

제6부. 정비구역의 해제(일몰제 및 직권)에 관한 규정 연장 절차

제7부. 재개발사업의 세입자(주거 및 상가) 보상기준 및 절차 이해

제8부. 재개발 정비구역(신속통합·공공) 추진방향 및 절차 등 이해

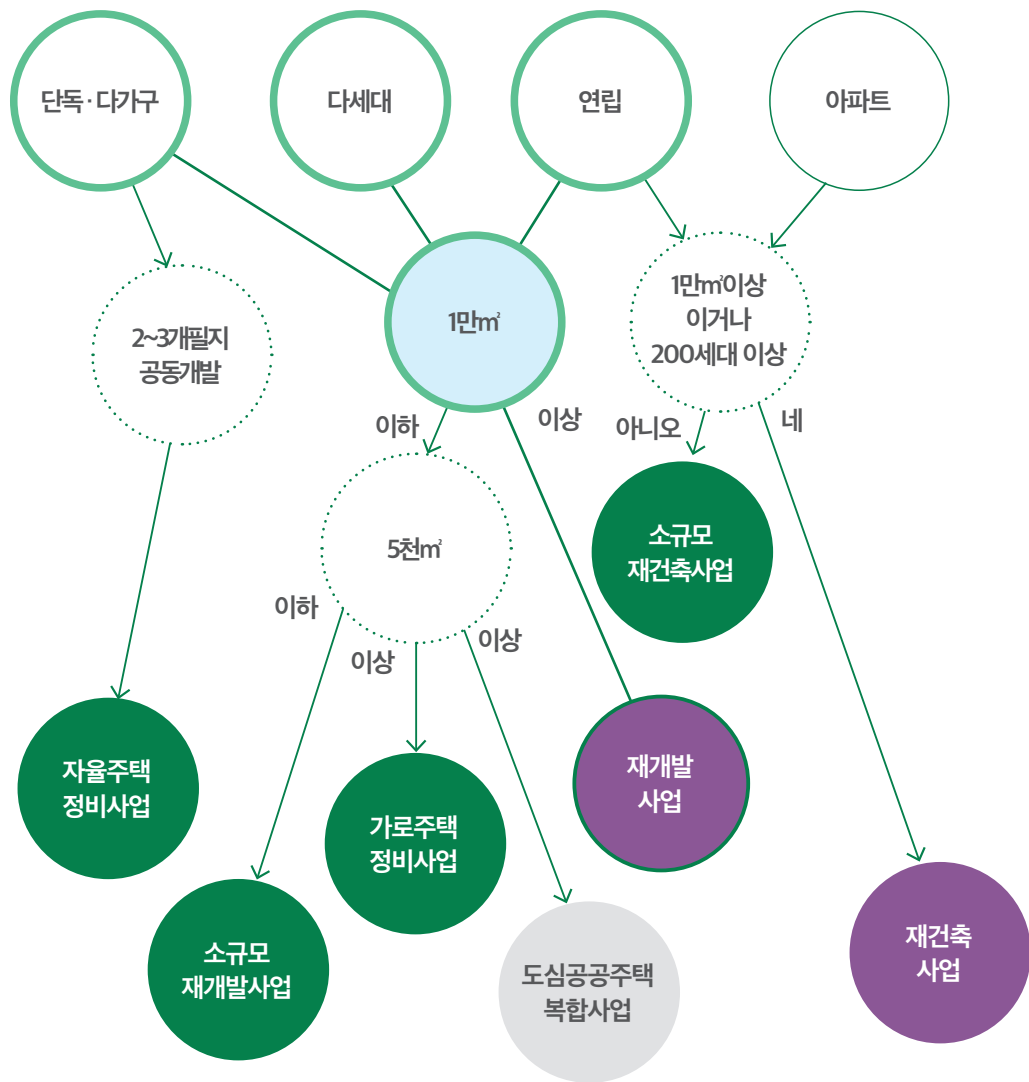
제9부. 정비사업의 제도개선 보완 과정

제10부. 정비사업 관련 소송 통계 및 사례

제1부. 우리동네 정비사업 가이드(요약)

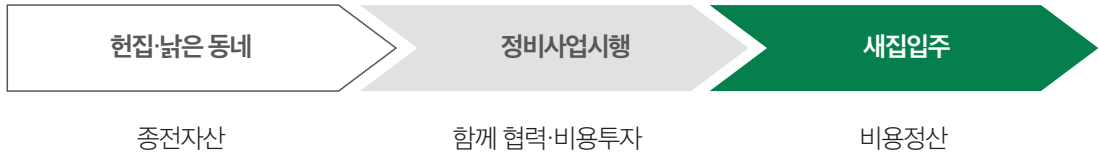
1. 우리동네 정비방법

우리동네 특성에 맞고,
주민들이 함께 동의하는 상황에 맞춰 알맞은 정비사업 시행



2. 정비사업의 정의

정비사업은 헌 집·낡은 주택·좁은 도로 등 살기 불편한 동네를
주민들과 함께 비용을 부담하고 새집을 짓는 사업



재개발사업 추진 방식의 다양화

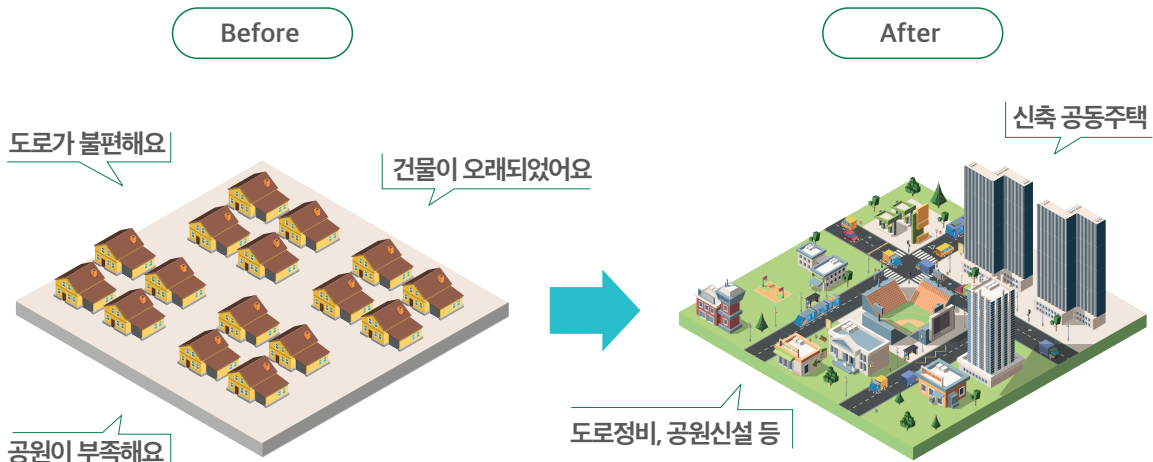


기존에는 주민이 조합을 만들어 사업을 시행하는 민간사업만 있었으나, 2020년부터는 공공과 주민이 함께하거나, 공공이 대신 사업을 추진하는 방식이 생겨나서 지역여건에 따라 정비 사업이 잘 추진될 수 있도록 공공이 도와주는 방법도 있음

구분	대상지	동네 여건	추진주체
정비사업 방식	<p>노후한 단독·다세대 밀집</p>	<ul style="list-style-type: none"> 노후불량 다세대·다가구 등이 밀집한 지역 도로기반시설불량 1만㎡이상 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 주민(민간) 주민&공공 공공주도
	<p>노후한 공동주택</p>	<ul style="list-style-type: none"> 낡고 오래된 아파트, 연립주택 등 공동주택 도로기반시설 비교적 양호 1만㎡이상 지역 또는 200세대 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 주민(민간) 주민&공공 공공주도
공공주택 사업	<p>역주변 노후지역</p> <p>지하철역</p>	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 반경 350m 지역 또는 노후불량밀집지역 또는(5천㎡ 미만 규모) 준공업지역 	<ul style="list-style-type: none"> 공공주도

3. 재개발사업

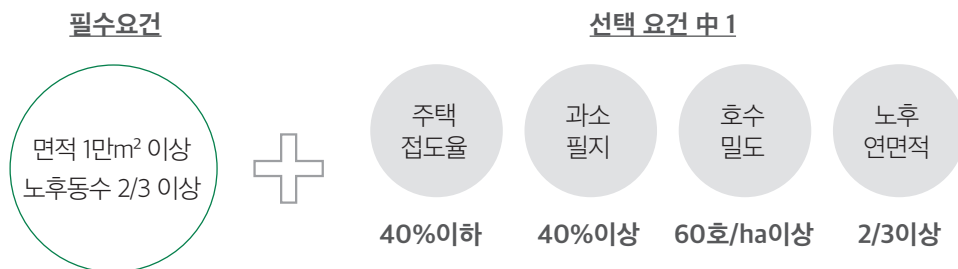
(정의) 낡고 오래된 집이나 상가 등의 건축물이 모여있는 지역 중 도로, 공원 등
 기반시설이 열악한 1만㎡ 이상의 지역에서 아파트를 건립하는 사업임



- 도로가 좁아 불편하고 주차장·공원 등의 기반시설이 열악하며, 오래되어 낡은 건물들이 모여있는 지역을 새롭게 개발하는 것이 재개발사업임
- ‘재건축사업’이 노후한 공동주택을 허물고 다시 짓는 것이라면, ‘재개발사업’은 노후한 단독·다세대주택 등이 여러 채 모여있는 지역일대를 전체적으로 다시 정비하는 사업임

구역 지정 요건에 해당하고 주민끼리 합의하면 사업 추진

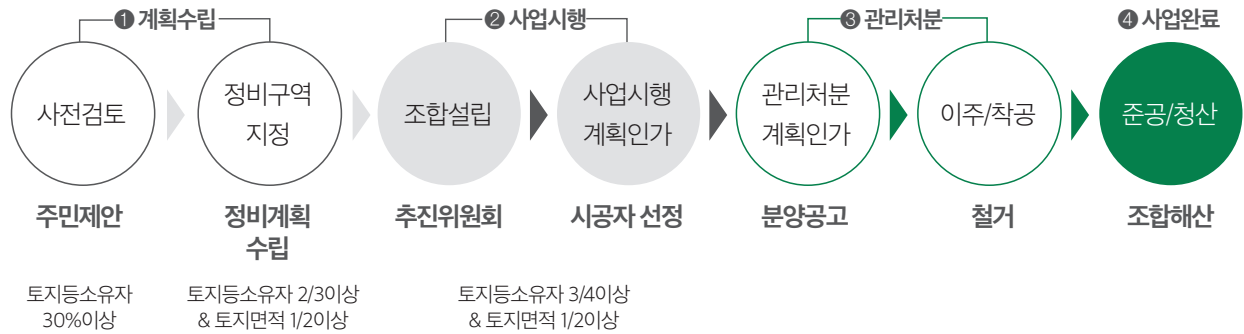
구역지정 법적요건



노후건축물 | 철근콘크리트인 건축물은 건축된지 20~30년 이상, 그 외 건축물은 건축된지 20년 이상 경과 건축물
 주택접도율 | 폭 4m 이상 도로에 4m 이상 접한 건축물의 비율
 과 소 필 지 | 토지면적이 90㎡ 미만인 토지
 호 수 밀 도 | 1만㎡ (100m×100m)안에 건축되어있는 건축물 동수
 (공동주택 및 다가구주택은 세대수가 가장 많은 층의 세대수를 동수로 산정)

주민이 30% 이상 찬성하면 사업을 제안할 수 있고,
 주민이 2/3 이상 찬성하면 사업을 시작할 수 있음

추진절차&동의요건



- 1) 계획수립 단계 : 정비계획을 수립하고 정비계획을 지정
- 2) 사업시행 단계 : 사업시행자인 조합을 설립하여 사업시행계획인가 진행
 정비구역 지정 제안 : 토지등소유자 30%이상 동의
 정비구역 지정 : 토지등소유자 2/3이상, 토지면적의 1/2이상 동의
- 3) 관리처분 단계 : 관리처분계획을 수립하고 공사를 착공
 추진위원회 구성 : 토지등소유자 과반수 동의
 조합 설립 : 토지등소유자 3/4이상, 토지면적의 1/20이상 동의
- 4) 사업완료 단계 : 공사준공 및 사업완료

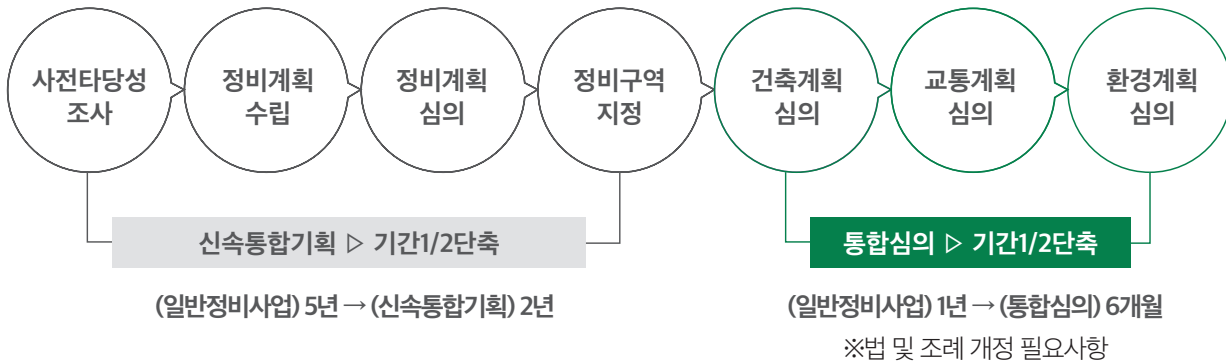
3-1. 신속통합기획 재개발사업

정비계획 수립단계에서부터 공공성과 사업성의 균형을 이룬 사업 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업 추진을 지원하는 제도

신속통합기획은 서울시에서 민간의 정비 사업 추진을 지원하는 제도
 서울시 · 자치구 · 주민이 하나의 팀이 되어 복잡한 사업 추진절차를 간소화하고, 사업 절차가 단계에서 인센티브를 부여하는 공공지원계획

정비계획수립 기간을 1/2로 대폭 단축이 가능, 공공의 계획적
가이드라인 제시로 시행착오 최소화를 통한 신속한 사업추진 가능

신속한 사업 추진



① 유연한 도시계획 기준 제공

② 사업 기간 단축

③ 우리동네 가치 향상 기여

인센티브(맞춤형 지원)



① 더 유연한 도시계획 기준을 적용하여 층수, 밀도 기준 완화

② 더 신속한 심의를 통해 사업기간을 절반으로 단축

③ 더 창의적인 디자인을 적용해 우리동네의 가치를 향상

3-2. 공공재개발사업

(정의) 공공이 직접 사업시행자로 참여하여 도시규제 완화 등
 다양한 인센티브를 통해 공공성과 사업성을 동시에 확보할 수 있는 사업

사업시행자



※ 조합(또는 토지등소유자)의 권리는 그대로 승계가능

※ 기존 조합은 해산하고, 주민대표회의를 구성

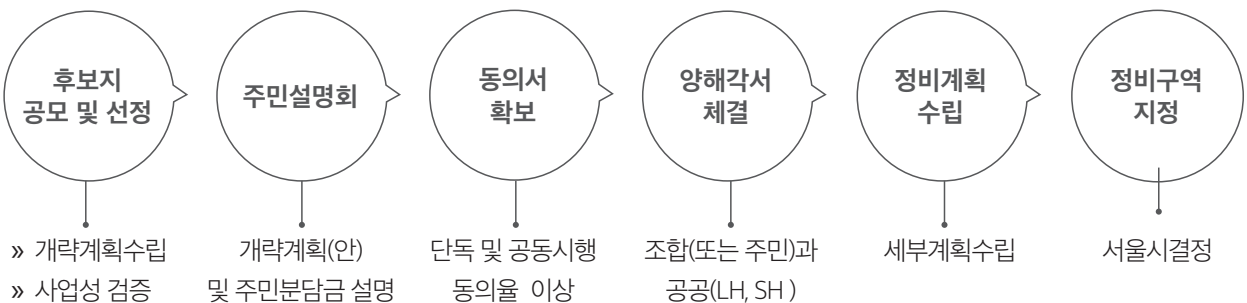
- 공공재개발은 공공(LH, SH)이 사업시행자로서 직접 참여하고 용적률 상향, 분양가상한제 미적용, 신속한 인허가, 사업비 지원 등 인센티브를 통해 사업성을 확보함
- 공공재개발은 공공과 주민이 공동으로 시행할 수 있고, 공공이 단독으로도 시행이 가능함

공공 공동시행 → 조합원(또는 토지등소유자) 과반수 동의

공공 단독시행 → 토지등소유자 2/3 이상, 토지면적의 1/2 이상 동의

(단독시행하는 경우 기존의 조합은 해산하고 주민대표회의를 구성)

추진절차



공공재개발 사업 추진

- ① 후보지를 신청하고, 공공은 타당성 여부를 검토하여 후보지를 선정함
- ② 사업성 검증을 거친 후 주민설명회를 통해 주민에게 사업내용을 공개함
- ③ 주민이 사업시행자 지정에 동의함
- ④ 공공과 양해각서를 체결하여 사업을 추진함

용도지역 및 용적률 상향등 도시규제 완화 뿐만 아니라

신속한 사업추진이 가능하고, 분양가상한제 미적용 등 사업성 보장

인센티브

도시규제 완화	사업성 보장	신속한 인·허가	사업비 지원
<ul style="list-style-type: none">· 용도지역 상향· 용적률 상향· 기부채납 완화	<ul style="list-style-type: none">· 관리처분시 확정된 주민분담금 보장· 분양가상한제 미적용	<ul style="list-style-type: none">· (신설) 도시계획 분과위원회· (신설) 통합심의	<ul style="list-style-type: none">· 사업비 융자· 이주비 융자· 기반시설 국비 지원

공공의 투명한 사업 관리로 시공사 선정 시 주민 갈등과 업체와의 비리를 사전에 차단하고 이로 인한 사업 지연, 비용 증가 등을 방지

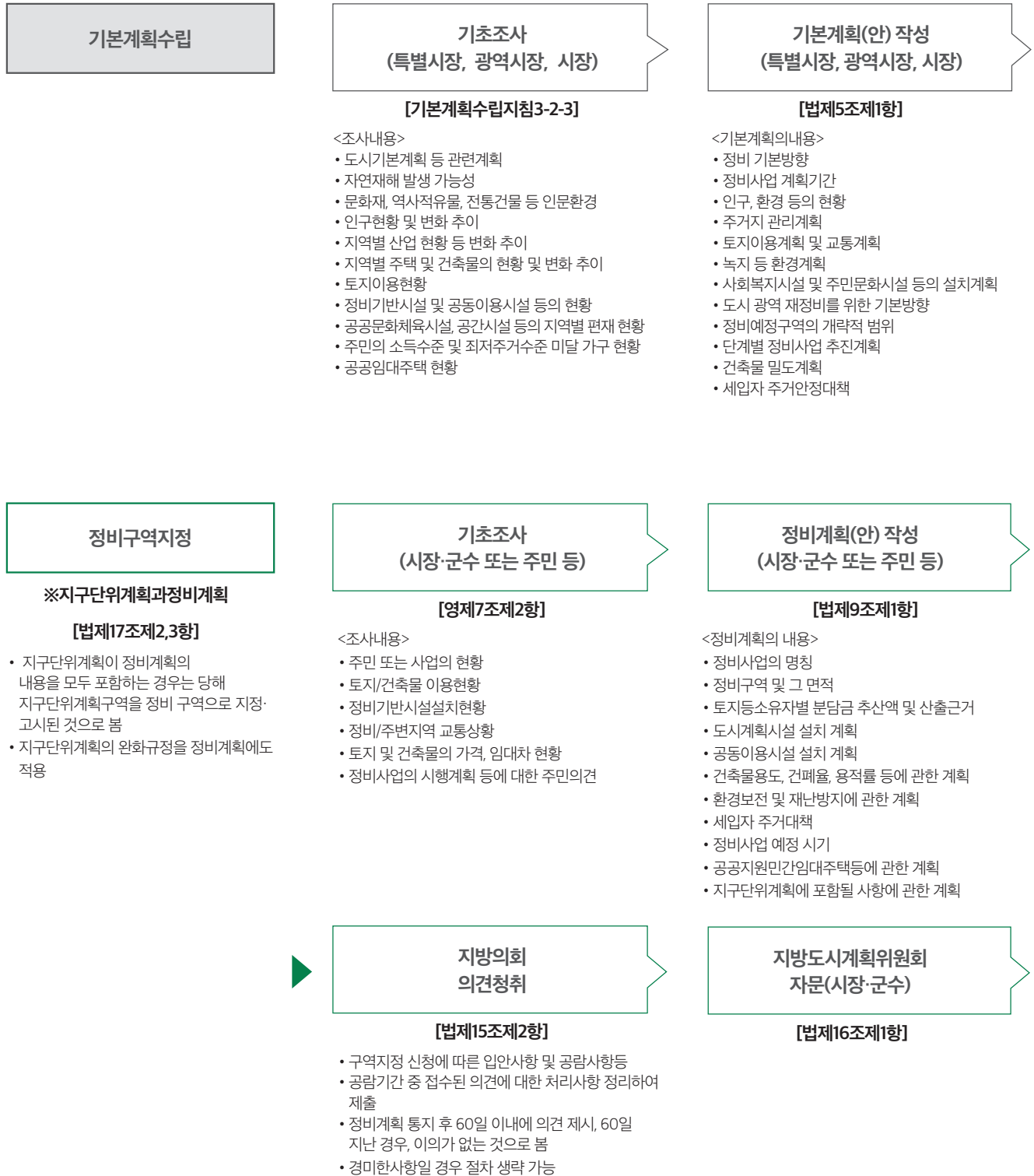
공공재개발 기대효과

도시규제 완화, 분양가 보장 등 제도적 지원	<ul style="list-style-type: none">· 조합원의 사업부담 완화로 사업 촉진· 상가·준주거 재개발의 미분양 비주거시설 매입으로 도심정비 활성화
공공의 사업관리	<ul style="list-style-type: none">· 투명한 사업추진으로 주민 갈등 완화 및 사업지연 방지· 전문성을 바탕으로 철저한 사업관리 및 지원강화
원주민 이주대책 강화	<ul style="list-style-type: none">· 이주 단계에서의 주민갈등 완화· 사업 종료 후 원주민의 재정착률 향상

4. 재개발사업 시행방법

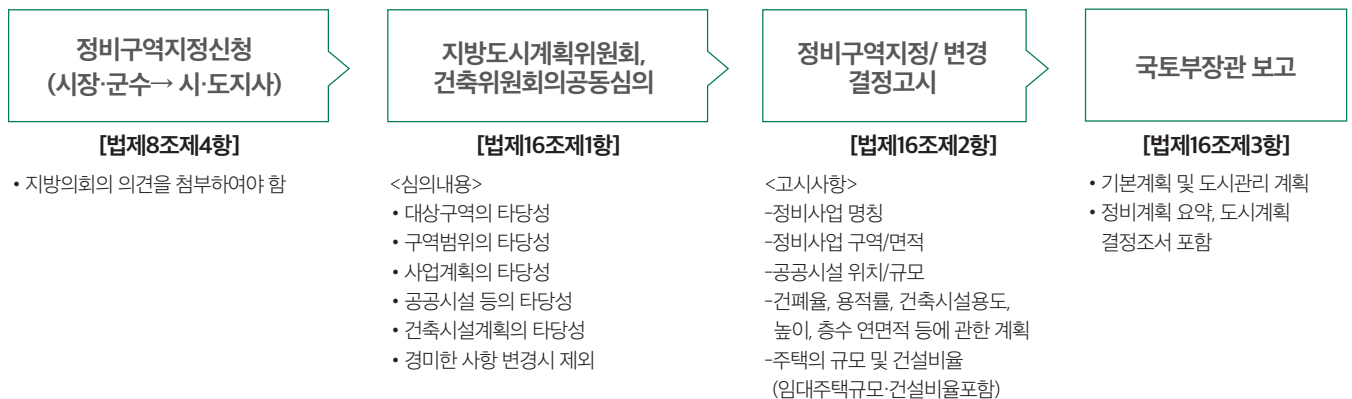
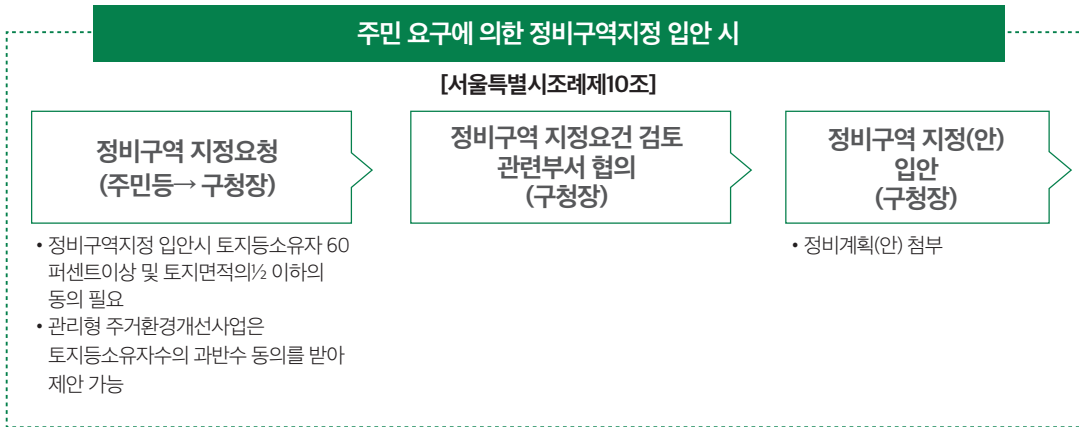
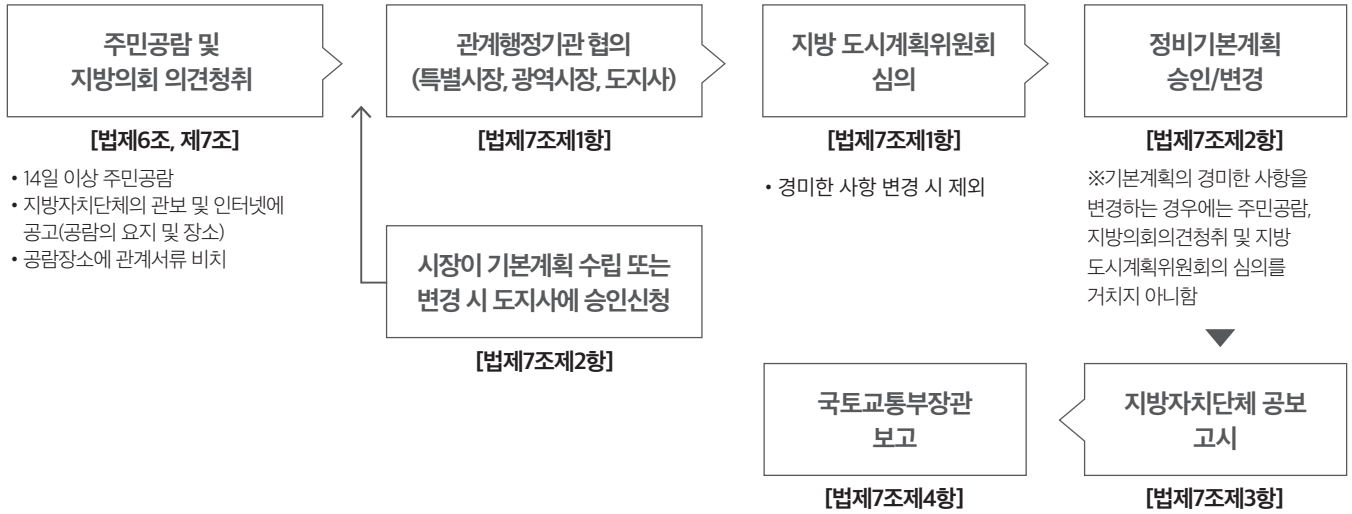
구분	민간재개발 (신속통합)	공공재개발 (공공과 공동 또는 단독시행방식은 주민이 선택)	
		공동시행	단독시행
구역 지정요건	1만㎡이상 & 노후동수 2/3이상 + 4가지 중 1가지 이상 (주택접도율/과소필지/호수밀도/노후연면적)		
사업시행 주체	주민 (조합, 토지등소유자)	주민(조합, 토지등소유자) + 공공(LH,SH)	공공(LH, SH)
주민동의 요건	(주민제안시) 30%이상, (정비계획 수립 시) 토지등소유자 2/3이상 & 토지면적의 1/2이상	(주민제안 시) 30%이상, (정비계획 수립 시) 토지등소유자 2/3이상 & 토지면적의 1/2이상 (사업시행자지정 시) 조합원 과반수	(주민제안 시) 30%이상, (정비계획 수립 및 사업시행자 지정 시)토지등소유자2/3이상 & 토지면적의1/2이상
의사결정	조합총회	조합총회	주민대표회의
사업계획 심의	통합심의 (건축·교통·환경 등) ※추후법및조례개정필요	통합심의 (건축·교통·환경 등)	
용적률 체계	재개발의무임대15% + 추가공공기여	조합원 분양분을 제외한 연면적 또는 세대수의 50%를 공공기여	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">의무임대+α</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">일반분양 (조합원 포함)</div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>완화 용적률</p> <p>정비계획 용적률</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">일반분양 1/2</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">공공기여 1/2</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px; text-align: center;">임대</div> </div> <div style="margin-left: 10px; text-align: center;"> <p>↑</p> <p>↓</p> <p>용적률 증가분</p> </div> </div> <p style="margin-top: 10px; margin-left: 150px;">→ 의무임대 포함</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center; background-color: #f8d7da;">조합원</div>	

제2부. 정비사업 단계별 세부절차 흐름도(총괄)

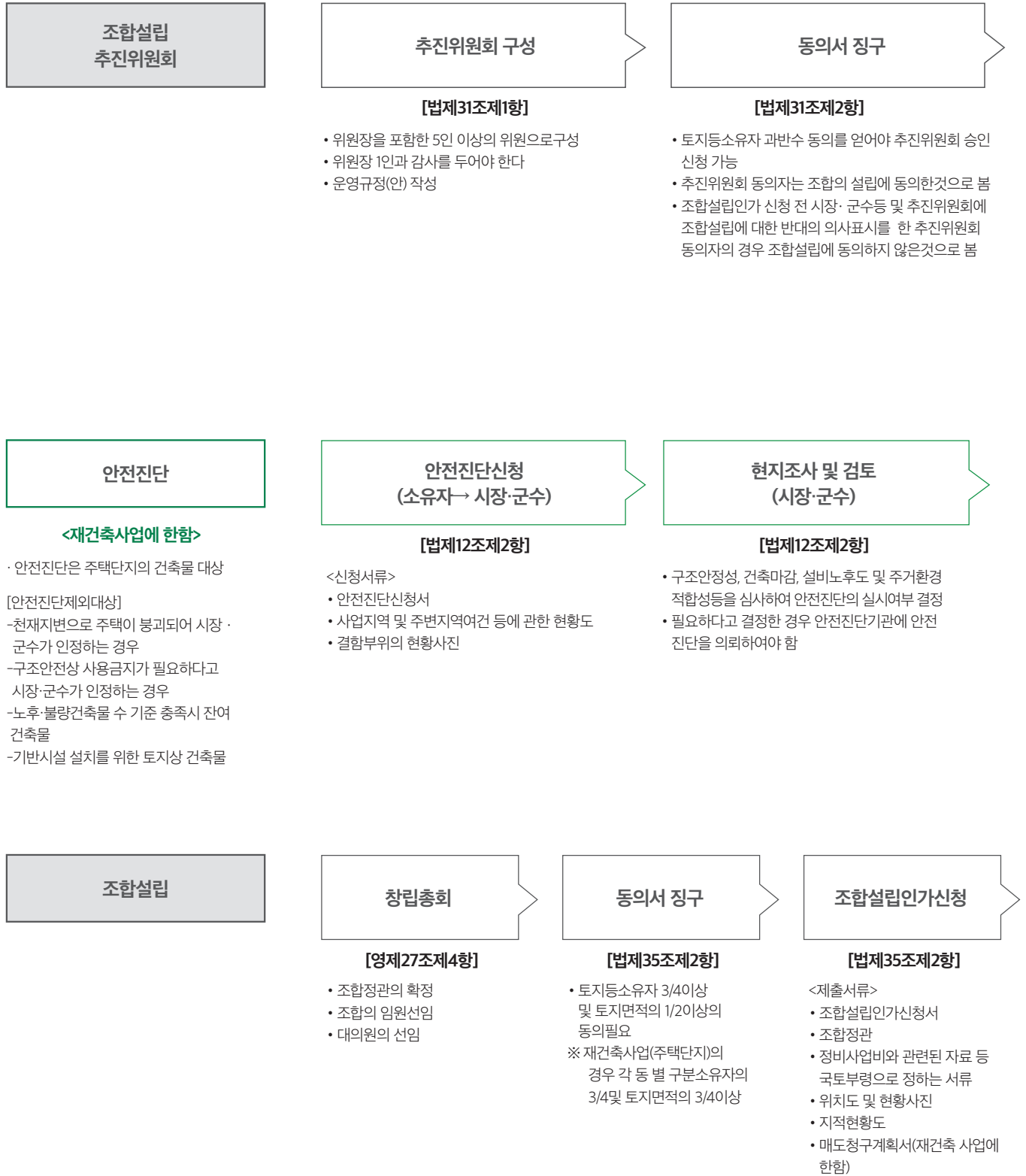


1. 계획단계

※ 자세한 내용은 해당 법령 및 지침을 확인하시기 바랍니다.

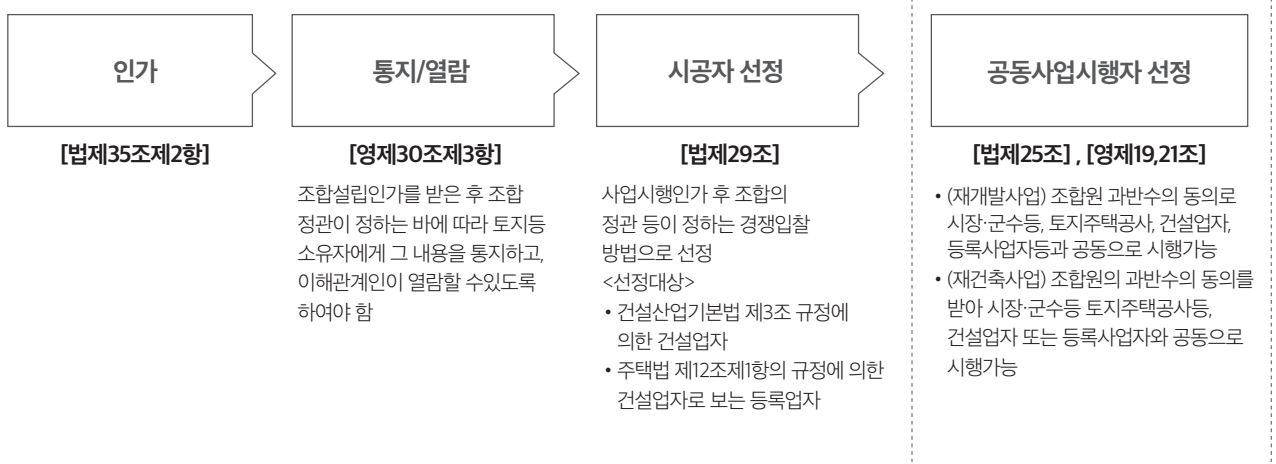
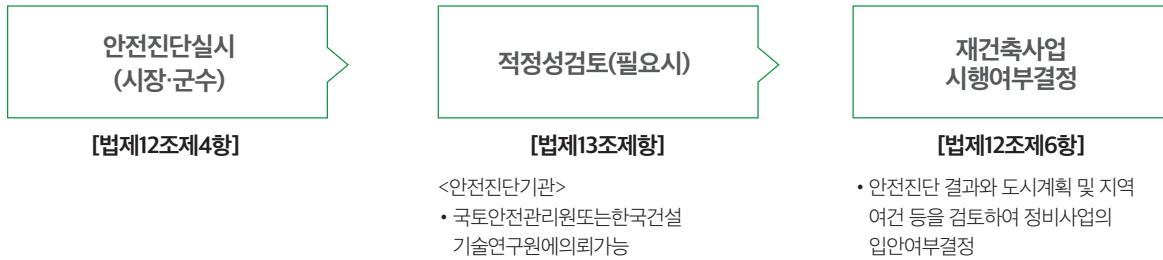
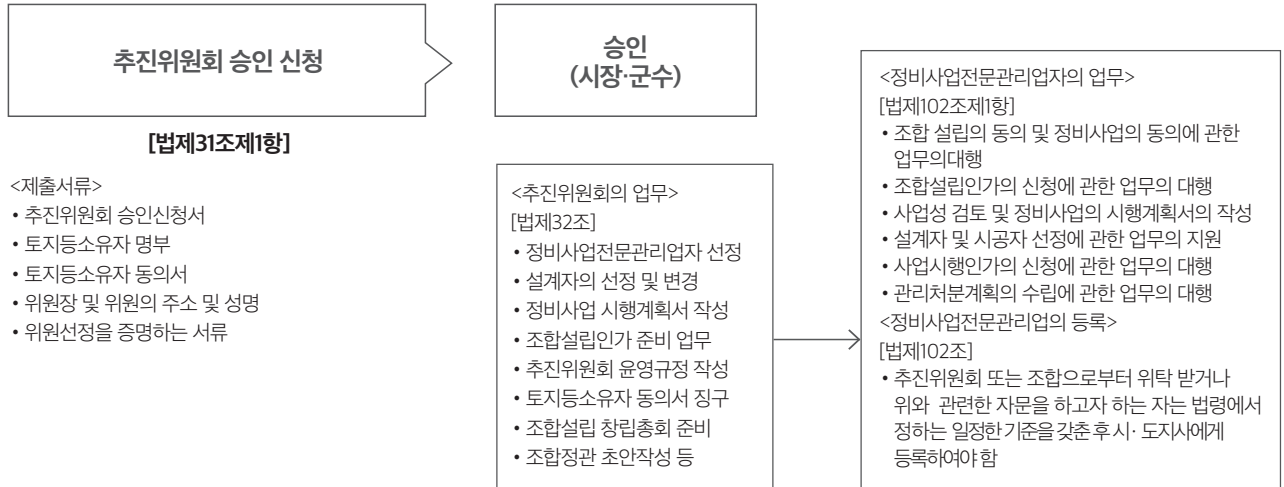


제2부. 정비사업 단계별 세부절차 흐름도(총괄)

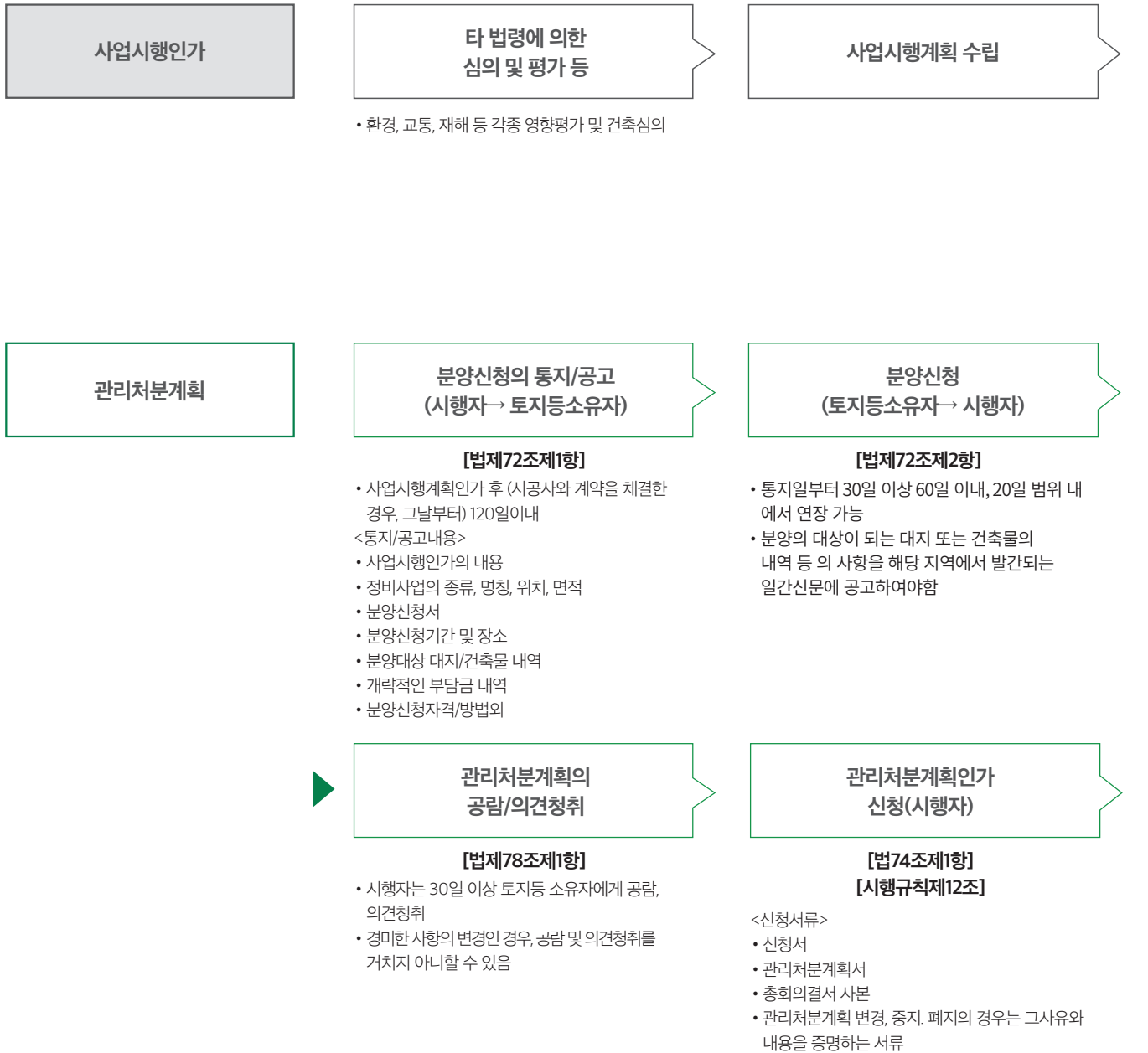


2. 시행단계 I

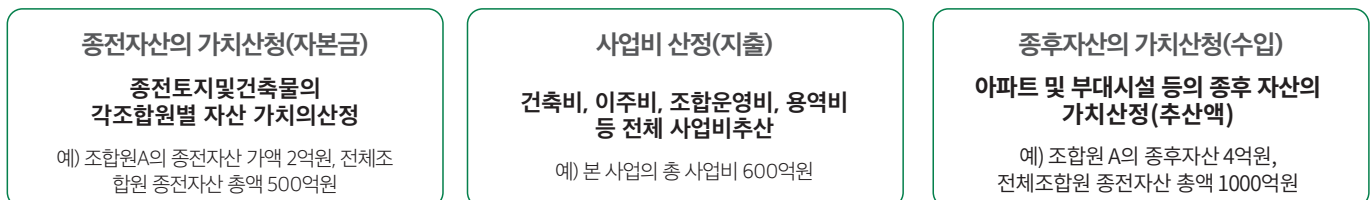
※ 자세한 내용은 해당 법령 및 지침을 확인하시기 바랍니다.



제2부. 정비사업 단계별 세부절차 흐름도(총괄)

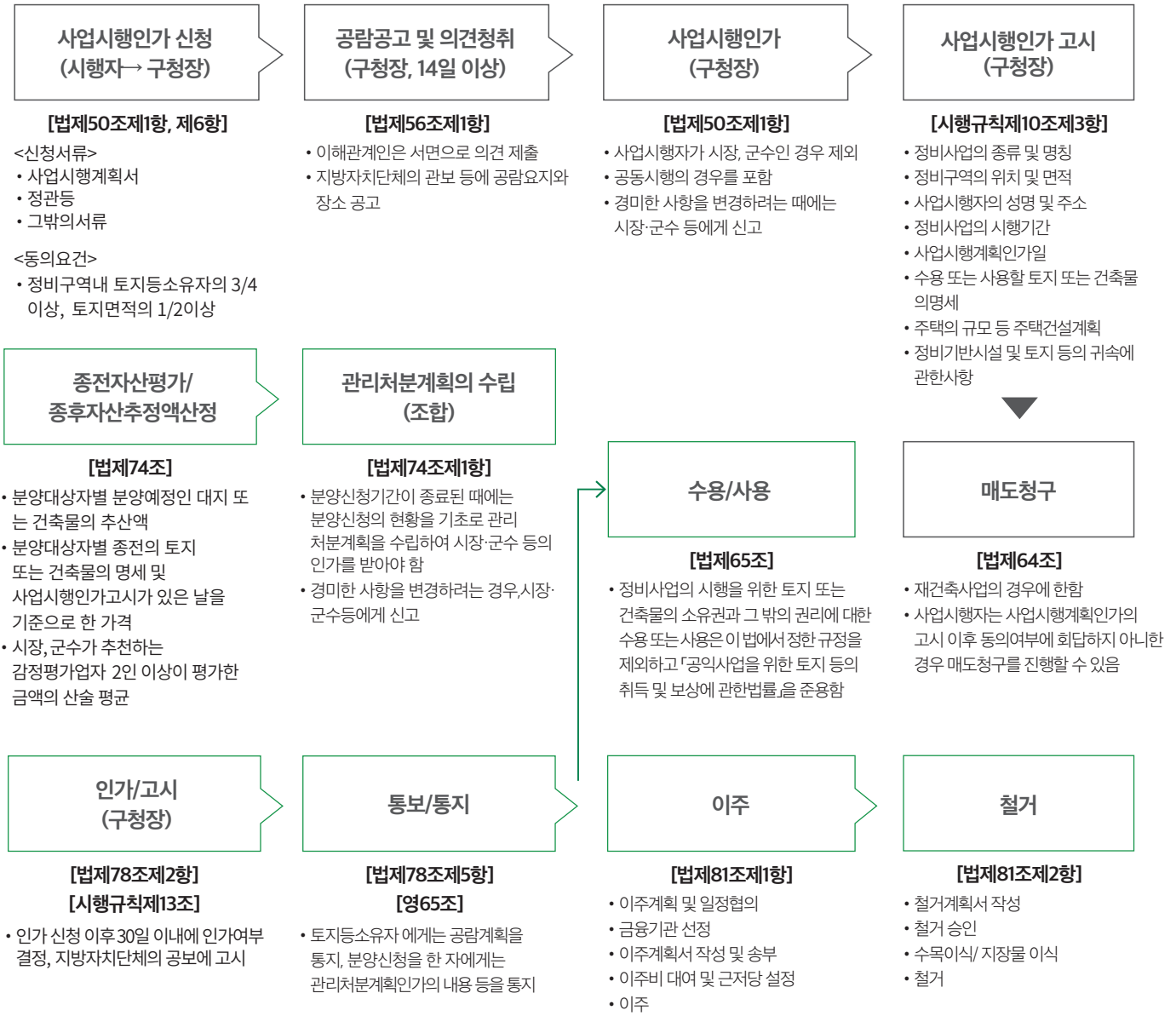


관리처분계획[정산]의 흐름



3. 시행단계 II

※ 자세한 내용은 해당 법령 및 지침을 확인하시기 바랍니다.



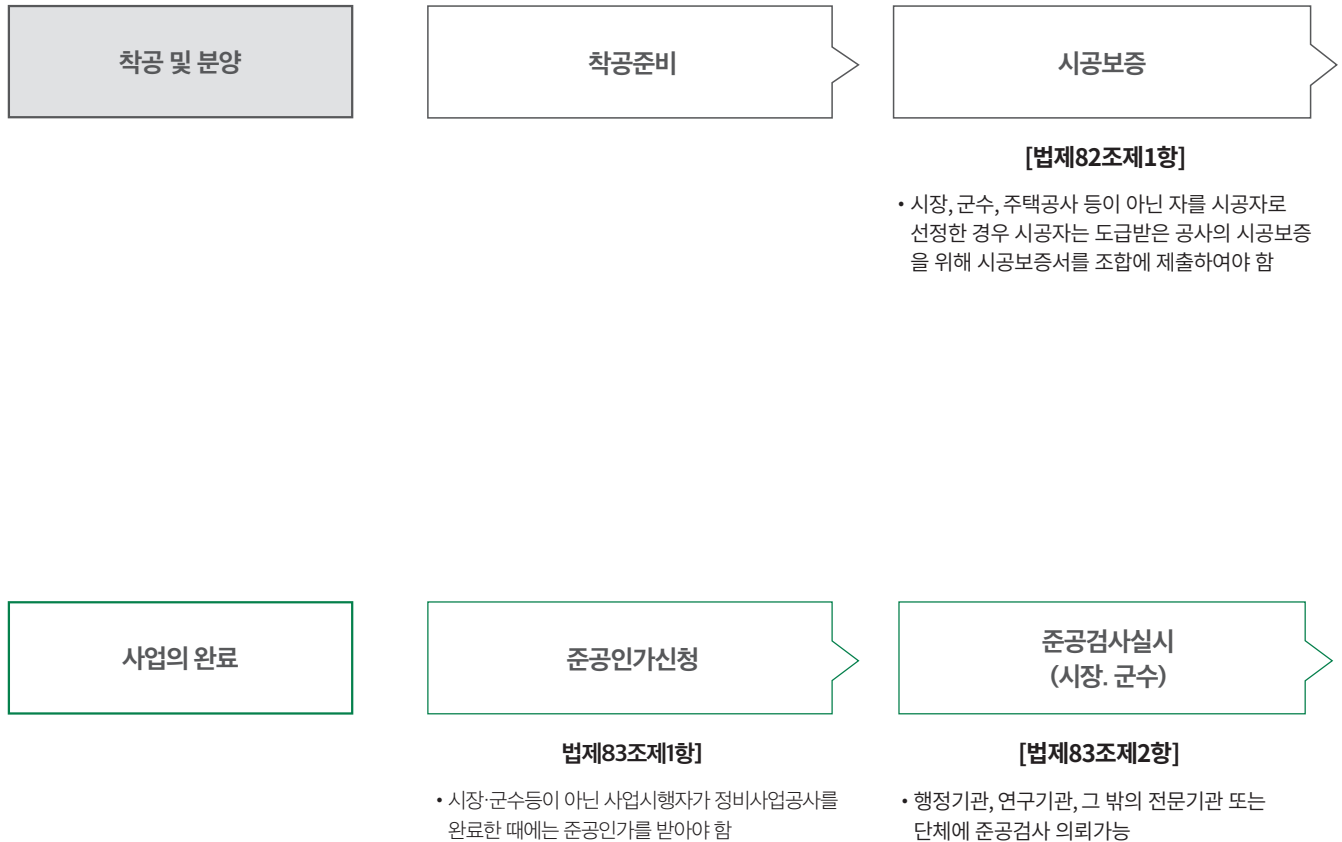
※ 비례율 = (사업종료후의 대지 및 건축시설의 총 추산액) - (총 사업비) / (종전 토지 등의 소유자 총 감정평가액)

비례율 산출
 종후자산총액에서 총 사업비를 공제한 후, 종전자산총액으로 나누어 산출
 예) (1,000억-600억)/500억 = 0.8(80%)

조합원별 권리가액 산정
 종전자산가액에 비례율을 곱하여 권리가액 산출
 예) 조합원 A의 권리가액 2억×0.8 = 1.6억

청산
 조합원별 종전자산 권리가액과 종후자산산정액을 비교하여 과부족 청산
 예) 조합원 A의 권리가액 1.8억-1.6억 = 2천만원

제2부. 정비사업 단계별 세부절차 흐름도(총괄)



4. 완료단계

※ 자세한 내용은 해당 법령 및 지침을 확인하시기 바랍니다.



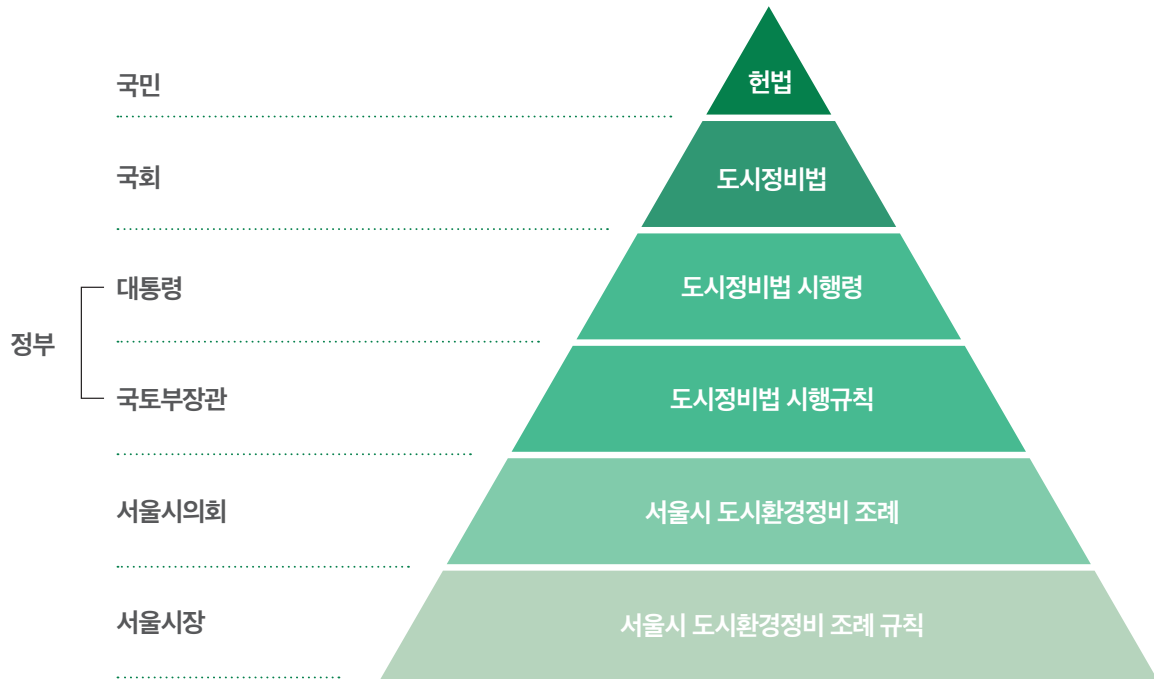
제3부. 정비사업 관련자료 검색 웹사이트(안내)

웹사이트

1. 1. 법제처, 국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr>
1. 2. 대법원, 종합법률정보 <https://glaw.scourt.go.kr>
1. 3. 대한법률구조공단 <https://www.klac.or.kr>
1. 4. 정부법무공단 <https://www.kgls.or.kr>
1. 5. 국가 송무 정보시스템 <http://www.songmu.go.kr>
1. 6. 서울시, 도시계획포털 <https://urban.seoul.go.kr>
1. 7. 서울시, 정비사업 정보몽땅 <https://cleanup.seoul.go.kr>
1. 8. 서울시, 역세권 청년주택 <http://soco.seoul.go.kr/youth/main/main.do>
1. 9. 서울시, 법무행정서비스 <http://legal.seoul.go.kr/legal/front/main.html>

제4부. 도시정비법·령 체계와 정비사업 관련 법률 용어의 약어

1.1. 도시정비법 관련 법령의 체계



1. 2. 도시정비사업 관련 행정규칙

[행정규칙]

국토교통부 고시

- 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정
- 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준
- 정비사업 계약업무 처리기준
- 분양가상한제 심사 매뉴얼(21. 11.)

서울시 고시

- 서울시 정비사업 표준선거관리 규정
- 서울시 정비사업 조합 등 표준 예산·회계규정
- 서울시 정비사업 의사진행 표준운영규정
- 서울시 정비사업 조합 등 표준 행정업무규정
- 서울시 공공지원 정비사업전문관리업자(설계자, 시공자) 선정기준
- 서울시 정비사업 정보몽땅 홈페이지 운영지침(22. 10. 개정)
- 서울시 공동주택 재건축사업 매뉴얼(21. 12.)
- 서울시 정보공개 시나리오별 매뉴얼(21. 9.)
- 서울시 추정분담금 시나리오별 매뉴얼(21. 9.)
- 서울시 조합 업무지원 시나리오별 매뉴얼(21. 9.)

1. 3. 법률의 약어(법제처 약칭 기준)

- 가. 「도시 및 주거환경정비법」 - 도시정비법 - 도시정비법
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 - 국토계획법
- 다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 - 소규모주택정비법
- 라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 - 토지보상법
- 마. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 - 도시재정비법
- 바. 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 - 부동산공시법
- 사. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 - 산업입지법
- 아. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 - 시설물안전법
- 자. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 - 집합건물법
- 차. 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」 - 토지임대주택법
- 카. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 - 전통시장법

제5부.

2017년 이후 도시정비법 전부개정 전·후 조문 변화비교

2017 전부 개정 전	현행(2022.12 현재)
제1장 총칙	
제1조(목적)	제1조(목적)
제2조(정의)	제2조(정의)
제2조의2(적용의 제외)	삭제
-	제3조(도시·주거환경정비 기본방침)
제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정	
제2조의3(도시 및 주거환경 정비 기본방침 수립)	제3조로 이동
제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)	제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)
"	제5조(기본계획의 내용)
"	제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등)
"	제7조(기본계획의 확정·고시 등)
제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)	제8조(정비구역의 지정)
"	제9조(정비계획의 내용)
제4조의2(주택의 규모 및 건설비용)	제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비용)
제4조의4(기본계획 및 정비계획 수립시 용적률 완화)	제11조(기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화)
	제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)
"	제13조(안전진단 결과의 적정성 검토)
제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)	제14조(정비계획의 입안 제안)
"	제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)
"	제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)
"	제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등)
제34조(정비구역의 분할 및 결합)	제18조(정비구역의 분할, 통합 및 결합)
제5조(행위제한 등)	제19조(행위제한 등)
제4조의3(정비구역등 해제)	제20조(정비구역등의 해제)

”	제21조(정비구역등의 직권해제)
”	제21조의2(도시재생선도지역 지정 요청)
제4조의3(정비구역등 해제)	제22조(정비구역등 해제의 효력)

제3장 정비사업의 시행

제1절 정비사업의 시행방법 등

제6조(정비사업의 시행방법)	제23조(정비사업의 시행방법)
제7조(주거환경개선사업의 시행자)	제24조(주거환경개선사업의 시행자)
제8조(주택재개발사업 등의 시행자)	제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자)
”	제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자)
”	제27조(재개발사업·가건축사업의 지정개발자)
제9조(사업대행자의 지정 등)	제28조(재개발사업·재건축사업의 사업대행자)
제10조(사업시행자 등의 권리·의무의 승계)	제129조로 이동
제11조(시공자의 선정 등)	제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등)
-	제29조의2(공사비 검증 요청 등)
제46조의2(기업형임대사업자의 선정)	제30조(임대사업자의 선정)
제12조(재건축사업 안전진단 및 시행여부 결정 등)	제12조로 이동

제2절 조합설립추진위원회 및 조합의 설립 등

제13조(조합의 설립 및 추진위원회의 구성)	제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인)
제14조(추진위원회의 기능)	제32조(추진위원회의 기능)
제15조(추진위원회의 조직 및 운영)	제33조(추진위원회의 조직)
”	제34조(추진위원회의 운영)
제16조(조합의 설립인가 등)	제35조(조합설립인가 등)
제16조의2(조합 설립인가등의 취소)	삭제 및 해체
제17조(토지등소유자의 동의방법 등)	제36조(토지등소유자의 동의방법 등)
제17조의2(토지등소유자의 동의서 재사용의 특례)	제37조(토지등소유자의 동의서 재사용의 특례)
제18조(조합의 법인격 등)	제38조(조합의 법인격 등)
제19조(조합원의 자격 등)	제39조(조합원의 자격 등)
제20조(정관의 작성 및 변경)	제40조(정관의 기재사항 등)
제21조(조합의 임원)	제41조(조합의 임원)
제22조(조합임원의 직무 등)	제42조(조합임원의 직무 등)
제23조(조합임원의 결격사유 및 해임)	제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임)
-	제43조의2(벌금형의 분리 선고)
제24조(총회개최 및 의결사항)	제44조(총회의 소집)
”	제45조(총회의 의결)
제25조(대의원회)	제46조(대의원회)

제26조(주민대표회의)	제47조(주민대표회의)
제26조의2(토지등소유자 전체회의)	제48조(토지등소유자 전체회의)
제27조(민법의 준용)	제49조(민법의 준용)
제3절 사업시행계획 등	
제28조(사업시행인가)	제50조(사업시행계획인가)
신설	제51조(기반시설의 기부채납 기준)
제28조의2(정비구역의 범죄 예방)	제130조로 이동
제29조(지정개발자의 정비사업비의 예치 등)	제60조로 이동
제30조(사업시행계획서의 작성)	제52조(사업시행계획서의 작성)
제30조의2(시행규정의 작성 등)	제53조(시행규정의 작성)
제30조의3(주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)	제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)
“	제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수)
제31조(관계서류의 공람과 의견청취)	제56조(관계 서류의 공람과 의견청취)
제32조(다른 법률의 인·허가등의 의제)	제57조(인·허가등의 의제 등)
제33조(사업시행인가의 특례)	제58조(사업시행계획인가의 특례)
제34조(정비구역의 분할 및 결합)	제14조로 이동
제35조(순환정비방식의 정비사업)	제59조(순환정비방식의 정비사업 등)
-	제60조(지정개발자의 정비사업비의 예치 등)
제4절 정비사업 시행을 위한 조치 등	
제36조(임시수용시설의 설치 등)	제61조(임시거주시설·임시상가의 설치 등)
제36조의2(임시상가의 설치 등)	제61조에 합조
제37조(손실보상)	제62조(임시거주시설·임시상가의 설치 등에 따른 손실보상)
제38조(토지 등의 수용 또는 사용)	제63조(토지 등의 수용 또는 사용)
제39조(매도청구)	제64조(재건축사업에서의 매도청구)
제40조(“토지보상법”의 준용)	제65조(“토지보상법”의 준용)
제40조의2(용적률에 관한 특례)	제66조(용적률에 관한 특례)
제41조(주택재건축사업의 범위에 관한 특례)	제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례)
제42조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)	제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)
제43조(다른 법령의 적용 및 배제)	제69조(다른 법령의 적용 및 배제)
제44조(지상권 등 계약의 해지)	제70조(지상권 등 계약의 해지)
제45조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분)	제71조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분)
제5절 관리처분계획 등	
제46조(분양공고 및 분양신청)	제72조(분양공고 및 분양신청)
제46조의2(기업형임대사업자의 선정)	제24조로 이동
제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)	제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

제48조(관리처분계획의 인가 등)	제74조(관리처분계획의 인가 등)
”	제75조(사업시행계획인가 및 관리처분계획인가의 시기 조정)
”	제76조(관리처분계획의 수립기준)
제50조의2(주택등 건축물의 분양 받을 권리산정 기준일)	제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일)
제48조의2(건축물의 철거 등)	제81조로 이동
제49조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등)	제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등)
제50조(주택의 공급 등)	제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)
제50조의3(지분형주택의 공급 등)	제80조(지분형주택 등의 공급)
제48조의2(건축물의 철거 등)	제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)
제51 조(시공보증)	제82조(시공보증)

제6절 공사완료에 따른 조치 등

제52조(정비사업의 준공인가)	제83조(정비사업의 준공인가)
신설	제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제)
제53조(공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제)	제85조(공사완료에 따른 관련 인·허가등의 의제)
제54조(이전고시 등)	제86조(이전고시 등)
제55조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정)	제87조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정)
제56조(등기절차 및 권리변동의 제한)	제88조(등기절차 및 권리변동의 제한)
제57조(청산금 등)	제89조(청산금 등)
제58조(청산금의 징수방법 등)	제90조(청산금의 징수방법 등)
제59조(저당권의 물상대위)	제91조(저당권의 물상대위)

제4장 비용의 부담 등

제60조(비용부담의 원칙)	제92조(비용부담의 원칙)
제61조(비용의 조달)	제93조(비용의 조달)
제62조(정비기반시설 관리자의 비용부담)	제94조(정비기반시설 관리자의 비용부담)
제63조(보조 및 용자)	제95조(보조 및 용자)
제64조(정비기반시설의 설치 등)	제96조(정비기반시설의 설치)
제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)	제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)
제66조(국유·공유 재산의 처분 등)	제98조(국유·공유재산의 처분 등)
제67조(국유·공유 재산의 임대)	제99조(국유·공유재산의 임대)
제67조의2(공동이용시설 사용료의 면제)	제100조(공동이용시설 사용료의 면제)
제68조(국유지·공유지의 무상양여 등)	제101조(국·공유지의 무상양여 등)

제5장 공공재개발사업 및 공공재건축사업

신설	제101조의2(공공재개발사업 예정구역의 지정·고시)
”	제101조의3(공공재개발사업을 위한 정비구역 지정 등)
”	제101조의4(공공재개발사업 예정구역 및 공공재개발사업·공공재건축사업을 위한 정비구역 지정을 위한 특례)

"	제101조의5(공공재개발사업에서의 용적을 완화 및 주택 건설비율 등)
"	제101조의6(공공재건축사업에서의 용적을 완화 및 주택 건설비율 등)
"	제101조의7(공공재개발사업 및 공공재건축사업의 사업시행계획 통합심의)

제6장 정비사업전문관리업

제69조(정비사업전문관리업의 등록)	제102조(정비사업전문관리업의 등록)
제70조(정비사업전문관리업자의 업무제한 등)	제103조(정비사업전문관리업자의 업무제한 등)
제71조(정비사업전문관리업자와 위탁자와의 관계)	제104조(정비사업전문관리업자와 위탁자와의 관계)
제72조(정비사업전문관리업자의 결격사유)	제105조(정비사업전문관리업자의 결격사유)
제73조(정비사업전문관리업의 등록취소 등)	제106조(정비사업전문관리업의 등록취소 등)
제74조(정비사업전문관리업자에 대한 조사 등)	제107조(정비사업전문관리업자에 대한 조사 등)
제74조의2(교육 등)	제115조로 이동
제74조의3(정비사업전문관리업 정보의 종합관리)	제108조(정비사업전문관리업 정보의 종합관리)
제74조의4(협회의 설립 등)	제109조(협회의 설립 등)
제74조의5(협회의 업무 및 감독)	제110조(협회의 업무 및 감독)

제7장 감독 등

제75조(자료의 제출 등)	제111조(자료의 제출 등)
제76조(회계감사)	제112조(회계감사)
제77조(감독)	제113조(감독)
-	제113조의2(시공자 선정 취소 명령 또는 과징금)
-	제113조의3(건설업자의 입찰참가 제한)
신설	제114조(정비사업 지원기구)
제74조의2(교육 등)	제115조(교육의 실시)
제77조의2(도시분생조정위원회의 구성 등)	제116조(도시분생조정위원회의 구성 등)
제77조의3(조정위원회의 조정 등)	제117조(조정위원회의 조정 등)
제77조의4(정비사업의 공공지원과 정보공개)	제118조(정비사업의 공공지원)
신설	제119조(정비사업관리시스템의 구축)
제77조의4(정비사업의 공공지원과 정보공개)	제120조(정비사업의 정보공개)
제77조의5(사업시행인가 및 관리처분계획의 인가 시기 조정)	제75조로 이동
제78조(청문)	제121조(청문)

제8장 보칙

제79조(정비구역안에서의 건축물의 유지·관리)	제111조(자료의 제출 등)
제80조(주택재개발사업의 시행방식의 전환)	제122조(토지등소유자의 설명의무)
제81조(관련자료의 공개와 보존 등)	제123조(재개발사업 등의 시행방식의 전환)

”	제124조(관련 자료의 공개 등)
제82조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)	제125조(관련 자료의 보관 및 인계)
제82조의2(노후·불량주거지 개선계획의 수립)	제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)
제83조(권한의 위임 등)	제127조(노후·불량주거지 개선계획의 수립)
-	제128조(권한의 위임 등)
-	제129조(사업시행자 등의 권리·의무의 승계)
-	제130조(정비구역의 범죄 등의 예방)
-	제131조(재건축사업의 안전진단 재실시)
-	제132조(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한)
-	제132조의2(건설업자의 관리·감독 의무)
-	제133조(조합설립인가 등의 취소에 따른 채권의 손해액 산입)
제9장 벌칙	
제84조(벌칙적용에 있어서의 공무원 의제)	제134조(벌칙 적용에서 공무원 의제)
제84조의2(벌칙)	제135조(벌칙)
제84조의3(벌칙)	제136조(벌칙)
제85조(벌칙)	제137조(벌칙)
제86조(벌칙)	제138조(벌칙)
제87조(양벌규정)	제139조(양벌규정)
제88조(과태료)	제140조(과태료)
-	제141조(자수자에 대한 특례)
-	제142조(금품·향응 수수행위 등에 대한 신고포상금)

제6부.

정비구역의 해제(일몰제 및 직권)에 규정 및 연장 절차 등

‘12.130.자 서울시가 발표한 ‘서울시 뉴타운 정비사업 신청책 구상’사업성이 없어
목적 달성이 어려운 정비구역은 재산권 침해로 해제가 불가피한 실정.

1. 1. 정비구역(일몰제)해제

○ 도시정비법 제20조(요지)

- 제1항 : 정비구역 지정권자는 정비사업 단계별로 일정기간 안에 다음 단계로 추진되지 않는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다

❖ 부칙 <법률 제13508호, 2016.3.2.>

- 제1항에도 불구하고 ‘12.1.31. 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회는 ‘20.3.2.까지 조합설립인가 신청하여야 함

- 제2항(해제요청), 제3항(30일 이상 공람), 제4항(구의회 의견청취) 제5항(도계위심의)

- 제6항 : 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 규정에 따른 해당기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

가. 신청기간(신청기간 준수)

1) (정비구역 신청) 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년 이내

2) 재개발사업·재건축사업[법 제35조에 따른 조합이 시행하는 경우로 한정]

가) (추진위 신청) 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년 이내

나) (조합인가 신청) 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년 이내

다) (조합인가 신청) 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년 이내

라) (사업인가 신청) 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내

3) (사업인가 신청) 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년 이내

1. 2. 정비구역(직권)해제

○ 도시정비법 제21조(요지)

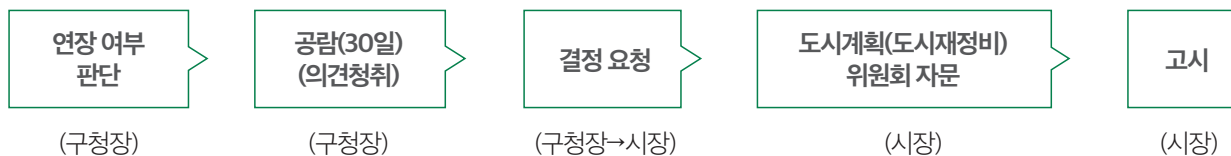
- 제1항 : 정비구역 지정권자는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제
 1. 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
 2. 정비구역등의 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
 3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우
 4. 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
 5. 추진위원회 구성 또는 조합설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 해제를 요청
 6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우.

1. 3. 정비구역 해제 연장 절차(일몰기한 연장)

가. (토지등소유자)일몰기한 도래 전 연장 요청하는 경우



나. (구청장)일몰기한 연장하려는 경우



1. 4. 해제에 따른 조치 등 효력

가. 도시재생선도지역 지정 요청(법 제21조의2)

나. 용도지역 등의 환원(법 제22조 제1항)

다. 주거환경개선 구역으로 변경지정(법제23조 제1항)

라. 추진위, 조합설립인가 취소의제(법 제22조 제3항)

마. 정비구역등의 해제에 대한 법적쟁송 가능성 미비(재산권 보호 우선)

바. 기타 비용(전문관리/설계용역비,감정평가등)일부 보조(법 제21조 제3항)

1. 5 정비구역의 해제(일몰제/직권) 법 개정 경위(총7회 개정)

가. 2012.2.1.자 최초(신설) 법 제4조의3(정비구역등 해제)제4항에 의거 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 해제

☞ 제3호 토지등소유자의 30%이상인 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

나. 2015.9.1.자 일부개정 관련 법 제4조의3(정비구역등 해제)제4항에...해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 사·조례로 정한다.

다. 2017.2.8.자 전부(법 제4조의3 → 법 제20조, 제21조 분리)개정(공람 및 구의회 의견청취 신설)

☞ 법 제21조 제1항에 따라 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 해제

☞ 법 제21조제2항에서 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용.

라. 2022.11.30.자(현재) 도시정비법 제21조(정비구역등의 직권해제)제1항에 따른 직권해제는

☞ 법 제21조제2항에서 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용.

※ 2017. 2. 8자 도시정비법 전부개정 이전(以前)에는 공람과 지방의회 의견 청취에 대한 법규정 없음.

정비사업 일몰제 관련 주요 해석사례 안내

국토교통부 주택정비과-5073('19.12.18)

◆ 정비사업 일몰제의 원활한 운영을 위해 우리부 주요 해석사례를 아래와 같이 알려드리니 관련 업무에 참고하시기 바랍니다.

1 정비계획 수립 전에 추진위원회가 승인된 구역의 일몰제 적용 여부

- (질의1) 일몰제 도입('12.2.1) 이전에 추진위가 승인되고, 도입 이후 정비계획이 수립된 경우에 일몰제* 적용 여부
 - * 추진위 승인일부터 2년 내 조합설립인가를 신청하지 아니하면 정비구역 해제
 - ** ('12년 부칙) '12.2.1 이후 최초로 정비계획을 수립하는 구역부터 적용
 - ⇒ (일몰 제외) 정비계획 수립 이전에 추진위가 먼저 승인된 경우는 조합설립인가 신청에 앞서 지자체의 정비계획 수립이 우선되어야 하므로, 해당 추진위에 일몰제 적용 제외
- (질의2) 일몰제 도입('12.2.1) 이전에 추진위 승인과 정비계획 수립이 모두 완료된 경우에 일몰제* 적용 여부
 - * 추진위 승인일부터 2년 내 조합설립인가를 신청하지 아니하면 정비구역 해제
 - ** ('16년 부칙 개정) '12.2.1 이전 정비계획을 수립한 구역도 적용하며, 이 경우 조합설립신청 기한은 '20.3월로 봄
 - ⇒ (일몰 적용) '12. 2. 1 이전에 추진위 승인 및 정비계획 수립이 완료된 경우는 부칙 개정('16.3 시행) 이후 별도 절차 없이 조합설립인가 신청이 가능하므로, 일몰제 적용

2 일몰 연장의 범위

- 최초 일몰 연장*(2년) 이후 추가 연장 가능 여부
 - * 정비구역 지정권자는 ①토지등소유자 30% 이상이 요청하는 경우 또는 ②사업추진 상황상 존치가 필요하다고 판단하는 경우는 일몰을 2년의 범위에서 연장 가능
 - ⇒ (연장 가능) 일몰연장 횟수를 별도로 제한하고 있지 아니하므로, 법적 일몰연장 요건을 감안하여 해당 지자체장이 결정 가능

3 아파트지구 일몰제 적용 여부

- 「주택건설촉진법」에 따라 결정된 아파트지구*에서 승인된 추진위에 대하여 일몰제 적용 여부
 - * 「도시정비법」 제정 부칙에 따라, 「주택건설촉진법」에 따라 수립된 아파트지구개발기본계획은 정비계획으로 보도록 규정
 - ⇒ (개별 판단) 70~80년대에 수립된 아파트지구 개발기본계획은 현재의 상황과 맞지 않아, 실제 정비사업을

추진하고자 하는 경우 정비계획 변경이 선행되어야 하는 경우가 많음. 따라서, 일몰제의 적용 여부는 해당 아파트지구 개발기본계획의 수립 시기, 해당 아파트지구 개발기본계획에 따라 조합설립 등 실제 정비사업의 추진이 가능한지 여부 등을 종합적으로 고려하여 해당 지자체장의 개별 판단이 필요

[요지] 추진위원회의 일몰제 적용 방법

구분	2012.2.1 (일몰제 도입)	2016.3.2 (대상 확대)	조합설립 신청 기한
경우①		정비계획 → 추진위	추진위부터 2년
경우②	추진위 → 정비계획		적용 제외
경우③	정비계획 → 추진위		'20.3.2
경우④		정비계획 → 추진위	'20.3.2
경우⑤	추진위 → 정비계획		'20.3.2

- (경우①) '12.21 이후에 정비계획이 수립된 경우 정비구정 지정·고시 날부터 2년 이내에 조합설립인가 신청 필요
- (경우②) '12.31 이전에 추진위가 승인되고 '12.21 이후에 정비계획이 수립된 경우 일몰제 적용 제외*
 - * 정비예정구역에서 추진위가 승인된 경우 조합설립 전에 지자체의 정비계획 수립이 우선되어야 하므로 추진위에 대한 일몰제 적용 제외
- (경우③) '12.31 이전에 정비계획과 추진위가 모두 완료(정비계획 수립 → 추진위 승인)된 경우 '20.3.2까지 조합설립인가 신청 필요*
 - * 부칙 개정(2016.3.2 시행)에 따라, '12.31 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위는 조합설립 신청 기한을 20.3.2로 적용(4년)
- (경우④) '12.31 이전에 정비계획이 수립되고 '12.21 이후에 추진위가 승인된 경우 '20.3.2까지 조합설립인가 신청 필요
- (경우⑤) '12.31 이전에 추진위와 정비계획이 모두 완료(추진위 승인 → 정비계획 수립)된 경우 '20.3.2까지 조합설립인가 신청 필요*
 - * '12.31 이전에 정비계획이 수립되어 있는 경우는 사례②와 달리 별도 정비계획 수립 절차 없이 조합설립인가 신청이 가능하므로 일몰제 적용

정비사업 일몰제 관련 주요 해석사례 (법제처 해석)

인천광역시 주거재생과-828('20. 1.28.)

질의제목 : 인천광역시 - 정비구역 해제 규정의 적용 대상인 "2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회"의 의미 등(법률 제14567호 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 제5조 제3항 등 관련)

관련문서 : 인천광역시 주거재생과 - 828(2020. 1. 28.)

1. 질의요지

가. 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 경우로서 정비계획 수립 전에 추진위원회의 승인을 받은 경우, 2017년 2월 8일 법률 제14567호로 전부개정되어 2018년 2월 9일 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 이하("구도시정비법"이라 함) 부칙 제5조제3항 전단¹⁾의 "2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에 승인된 추진 위원회"에 포함되는지?

나. 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 "도시정비법"이라 함) 제20조제6항에 따라 정비구역의 지정권자²⁾가 같은 조 제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 기간을 2년의 범위에서 연장한 후 추가로 연장 할 수 있는지?

※ 질의배경

인천광역시에서는 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

2. 회답

1) 2015년 9월 1일 법률 제13508호로 일부개정된 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 제2조제2항의 규정이 법률 제14567호로 전부개정되면서 동일한 내용으로 다시 규정되었음.

2) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외함)를 말함, 이하 같음.

가. 질의 가

이 사안의 경우 구 도시정비법 부칙 제5조제3항 전단의 “2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에 승인된 추진위원회”에 포함됩니다.

나. 질의 나

이 사안의 경우 구 정비구역의 지정권자는 도시정비법 제20조제6항에 따라 기간을 추가로 연장할 수 없습니다.

3. 이유

가. 질의 가

도시정비법 제20조제1항제2호다목에서는 재개발사업·재건축사업(같은 법 제35조에 따른 조합이 시행하는 경우로 한정함)의 추진위원회가 추진위원회 승인일로부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우 정비구역의 지정권자는 정비구역등³⁾을 해제해야 한다고 규정하고 있고, 구 도시정비법 부칙 제5조3항 전단에서는 “제20조제1항제2호다목의 개정규정은 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회에도 적용한다”고 규정하고 있는바, 문언상 “2012년 1월 31일 이전”은 정비계획의 수립을 수식하고 있고 추진위원회 승인 시점이 정비계획 수립 전인지 또는 후인지를 구분하고 있지 않음으로, 해당 부칙은 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역인지 여부에 따라 그 적용대상이 구분된다고 보아야 합니다.

다음으로 구 도시정비법 부칙 제5조제3항의 입법연혁을 살펴보면, 도시정비법이 2012년 2월 1일 법률 제11293호로 일부개정되어 같은날 시행되면서 정비사업이 일정기간 지연되는 경우에는 정비구역등을 해제⁴⁾하도록 하는 제4조30이 신설됨에 따라 법률 제11293호 부칙 제3조에서 “제4조의3제1항제2호다목의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제4조에 따라 정비계획을 수립하는 분부터 적용”하도록 적용례를 규정하였고, 2015년 9월 1일 법률 제13508호로 도시정비법이 일부개정 되면서 같은 법 부칙 제2조제2항에서는 법률 제11293호 부칙 제3조에 따른 정비구역등 해제 관련 적용례의 적용대상을 “2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회에도 적용”하도록 확대한 것인바, 당초 정비구역등 해제 관련 적용례의 적용대상을 정비계획 수립시점을 기준으로 구분했다는 점을 고려할 때 법률 제13508호 부칙 제2조제2항 및 구 도시정비법 부칙 제5조제3항 전단⁵⁾에 따라 확대된 적용대상 역시 정비계획 수립시점을 기준으로 구분하는 것이 타당합니다.

3) 정비예정구역 또는 정비구역을 말하며, 이하 같음.

4) 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 일부개정된 도시정비법 개정이유 및 주요내용 참조

5) 법률 제13508호 부칙 제2조제2항은 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되면서 구 도시정비법 부칙 제5조제3항에 동일한 내용으로 다시 규정되었음.

또한 법률 제13508호 도시정비법 부칙 제2조제2항에서 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 정비구역의 추진위원회에 대해서도 정비구역등 해제 규정을 적용하도록 그 대상을 확대한 것은 장기간 지연·중단된 정비사업의 출구전략을 마련⁶⁾하려는 목적이었다는 점을 고려할 때, 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 경우로서 정비계획 수립 전에 추진위원회가 승인된 경우에 대해서만 정비구역등 해제 규정이 적용되지 않는다고 보는 것은 개정취지에도 부합하지 않습니다.

아울러 구 도시정비법 부칙 제5조제2항에 따르면 2012년 2월 1일 이후 최초로 정비계획이 수립된 경우에는 추진위원회 승인일⁷⁾을 기준으로 2년 내에 조합설립인가를 신청하지 않으면 도시정비법 제20조제1항제2호다목이 적용되는 반면, 이 사안과 같이 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이 수립된 경우로서 정비계획 수립 전에 추진위원회가 승인된 경우에는 구 도시정비법 부칙 제5조제3항 후단에 따라 도시정비법 제20조제1항제2호다목의 “추진위원회 승인일로부터 2년”을 “2016년 3월 2일부터 4년”으로 보게 되어 정비구역등 해제 규정을 적용하기까지 상대적으로 긴 기간이 부여되므로 해당 부칙의 적용대상에 포함되더라도 과도하게 불합리하지 않다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

나. 질의 나

도시정비법 제20조제1항에서 정비구역의 지정권자는 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제해야 한다고 규정하면서 각 호에서는 정비사업이 단계별로 일정기간 동안 진행되지 않는 경우를 열거하여 규정하고 있고, 같은 조 제6항에서는 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 정비구역등의 토지소유자가⁸⁾ 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우(제1호) 또는 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위해 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우(제2호)에는 같은 조 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간(이하 “정비구역등 해제 일몰기한”이라 함)을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 않을 수 있다고 규정하여 정비구역등의 해제에 대한 예외를 인정하고 있습니다.

그런데 도시정비법 제20조제6항제1호에서는 토지등소유자가 연장을 요청할 수 있는 시기를 “제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간의 도래 전”으로 제한하고 있는바, 문언상 토지등소유자는 같은 조 제1항에 따른 정비구역등 해제 일몰기한이 도래하기 전까지만 연장을 요청할 수 있는 것이 분명하므로 같은 조 제6항에 따라 2년의 범위에서 연장된 기간이 도래하기 전에 다시 연장을 요청 할 수 있다고 볼 수는 없습니다.

6) 2015. 9. 1. 법률 제13508호로 일부개정된 도시정비법 개정이유 및 주요내용 참조

7) 정비계획 수립 후에 추진위원회 승인을 받은 경우에 한함.

8) 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말하며, 이하 같음.

그리고 도시정비법 제20조제6항은 2015년 9월 1일 도시정비법이 법률 제13508호로 개정되면서 신설된 규정으로, 상당기간 지연된 정비사업에는 원칙적으로 일몰제를 적용하되 정비구역이 자동으로 해제되는것이 일괄적으로 적용됨에 따른 문제를 완화하고자 토지등소유자의 동의 또는 정비사업 지정권자의 판단에 따라 필요한 경우 2년의 범위에서 연장⁹⁾할 수 있도록 하려는 취지임을 고려할 때, 같은 조 제1항의 정비구역등 해제 일몰기한 규정을 합리적으로 보완하는 의미로 해석하는 것이 타당합니다.

만약 이와 달리 횡수의 제한 없이 정비구역등 해제 일몰기한을 계속해서 연장할 수 있다고 본다면 장기간 지연되는 정비사업의 출구전략을 마련하기 위해 도시정비법 제20조제1항에서 정비구역등 해제 일몰기한을 규정한 취지가 훼손된다는 점도 고려할 필요가 있습니다.

9) 2015. 9. 1. 법률 제13508호로 일부개정된 도시정비법 개정이유 및 주요내용 참조

[관계 법령]

도시 및 주거환경정비법

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. (생략)

2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 “조합”이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가·나. (생략)

다. 추진위원회가 추진위원회 승인일로부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

라. (생략)

3. (생략)

② ~ ⑤(생략)

⑥ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

1. 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우

2. 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

⑦ (생략)

구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되어 2018. 2. 9. 시행된 것)

부 칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제5조(정비구역등 해제 신청 기산일에 관한 적용례) ① 법률 제11293호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법을 시행 당시 정비구역이 지정된 경우에는 제20조제1항제3호의 개정규정에 따른 “정비구역으로 지정·고시된 날”을 2012년 2월 1일로 본다.

② 제20조제1항제2호다목 및 라목의 개정규정은 2012년 2월 1일 이후 최초로 정비계획을 수립(변경수립은 제외한다)하는 경우부터 적용한다.

③ 제1항에도 불구하고 제20조제1항제2호다목의 개정규정은 2012년 1월 31일 이전에 정비계획이

수립된 정비구역에서 승인된 추진위원회에도 적용한다. 이 경우 같은 목의 개정규정에 따른 “추진위원회 승인일부터 2년”은 “법률 제13508호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률의 시행일인 2016년 3월 2일부터 4년”으로 본다.

제7부.

재개발사업의 세입자(주거 및 상가)

보상기준 및 절차 이해

1. 1. 재개발사업 세입자 보상대책

가. 주거세입자(조례 시행규칙 제15조)

- 1) (주거이전비) 정비구역 공람공고일 전부터 거주한 세입자가 사업시행으로 이주한 경우
 - ☞ (보상금액) 가구원수 × 도시근로자 월평균 가계지출비 × 4개월
- 2) (동산의 이전비) 주거용 건축물 거주자가 사업시행으로 구역 외로 이사하는 경우(이사비)
 - ☞ (보상금액) 토지보상법 시행규칙 별표4 규정 (주택규모, 노임, 차량운임, 포장비)
- 3) (임시거주시설) 사업시행으로 철거되는 주택의 세입자
 - ☞ 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치
- 4) (임대주택) 구역지정공람 공고일 3개월 전부터 사업시행으로 이주하는 세입자(무주택세대주)

나. 상가세입자(시행령 제54조)

- 1) (영업손실보상) 정비구역 공람공고일 전부터 영업했던 세입자가 정비사업으로 영업장소를 이전하는 경우
 - ☞ (보상금액) 영업이익 감소액(휴업기간 4개월)에 다음 금액 합산
 - 가) 휴업기간 중 영업용 자산의 감가상각비, 휴업기간 근무하여야 하는 고정 인건비
 - 나) 영업시설 등 이전에 소요되는 비용, 이전 시 발생하는 감손상당액
 - 다) 영업장소 이전에 소요되는 이전광고비, 개업비 등

2) (임시상가) 사업시행으로 이주하는 상가세입자

☞ 정비구역 인근지역에 임시상가 설치

1. 2. 세입자 대책 비교

구분	재개발(주택정비형·도시정비형)	재건축(단독·공동)
주거세입자	임대주택 입주권 주거이전비 동산이전비	해당없음(금전소비대차계약/채권 확보) (정관, 조합원부담 원칙, 세입자 자체정리) 조합은, 000을 <u>알선</u> 할 수 있다. 법 제64조(재건축사업의 매도 청구)
상가세입자	영업손실보상비	- 사업인가 고시일 30일 이내(동의여부 확인)

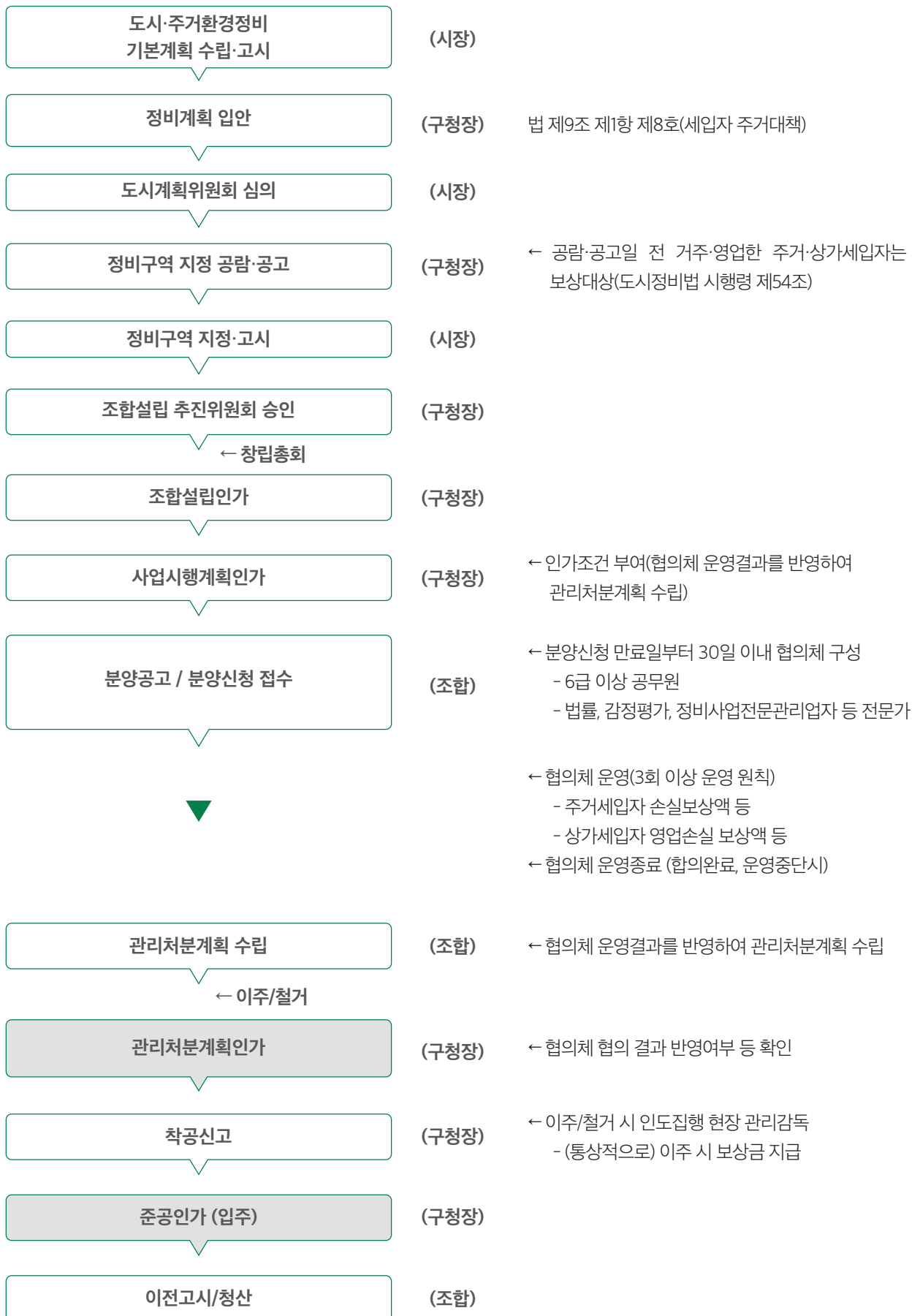
1. 3. 정비사업을 통한 임대주택

구분	재개발 임대주택(서울시고시)	재개발·재건축 소형주택(인센티브)
확보방식	전체 주택 세대수 15%, 연면적 10% ※ 상업지역(세대수 및 연면적) 5%	초과용적률(법적상한용적률-정비계획용적률)의 20~50%
용도	재개발 임대주택	행복주택, 장기전세주택, 국민임대주택
부속토지	인수자에게 매각 (토지:감정평가, 건축물:표준건축비)	인수자에게 기부채납 (토지:기부채납, 건축물:표준건축비)

[붙임 1] 임대주택 공급대상자 선정 및 공급 절차(도시정비조례 시행규칙)

<p>임대주택 신청 통지 (입주신청서, 주거이전비 지급 안내문)</p>	<p>조례 시행규칙 제15조 ①</p>	<p>▶ 조합(시행자) → 세입자</p>
<p>임대주택 입주신청서 제출 (임대주택 입주 희망 세입자)</p>	<p>조례 시행규칙 제15조 ②</p>	<p>▶ 세입자 → 조합(시행자)</p>
<p>세입자 주택 소유 검토 요청 (자격요건 미달인 경우 소명기회 부여)</p>	<p>조례 시행규칙 제15조 ③,④</p>	<p>▶ 조합(시행자) → 구청장</p>
<p>사업시행계획인가 및 임대주택 공급대상자 확정 (확정 후 거소 이동이 있는 경우 시행자에 신고)</p>	<p>조례 시행규칙 제15조 ⑦</p>	<p>▶ 구청장</p>
<p>관리처분계획서 작성 및 신청 (임대주택 입주대상 세입자 명부 작성, 별지34호 서식)</p>	<p>조례 시행규칙 제16조 ⑨</p>	<p>▶ 조합(시행자)</p>
<p>임대주택 공급대상자(제15조)의 주택 소유 전산 조회 (관리처분인가 신청 접수 후)</p>	<p>조례 시행규칙 제17조 ①</p>	<p>▶ 구청장</p>
<p>관리처분계획인가</p>		<p>▶ 구청장</p>
<p>임대주택 입주대상 세입자명부(별지34호서식) SH 통보</p>	<p>조례 시행규칙 제17조 ②</p>	<p>▶ 구청장 → SH</p>
<p>임대주택 입주대상자로 확정된 자(제15조 ⑦)에게 임대주택 입주 안내서 통지(별지 36호서식) (주소등의 변동이 있는 경우 지체없이 시행자에 신고)</p>	<p>조례 시행규칙 제17조 ③</p>	<p>▶ 조합 → 세입자 ▶ 조합원에 관리처분인가 내용 통보 시</p>
<p>SH 임대주택 입주대상 자격 여부 심사/ 동·호의 추첨/ 구청장에 결과 통보</p>	<p>조례 시행규칙 제18조 ②</p>	<p>▶ SH ▶ 통보받은 세입자의 주택소유 여부 전산검색, ▶ 임대주택 입주대상 자격 여부 심사, ▶ 동·호의 추첨 등 절차 이행 및 구청장에 결과 통보</p>

[붙임 2] 도시정비조례 상 세입자 보상 협의 절차



[붙임3] 재개발 (주거·상가) 세입자 보상 기준('20년기준/예시)

대상자	주거 세입자				상가 세입자		
보상내용	주거이전비	이사비	임시 거주시설	임대주택	영업손실액 보상	이전비용	임시상가
근거	도정법 시행령 제54조 토지보상법 시행규칙 제54조	토지보상법 시행규칙 제55조	도정법 제61조	도시정비조례 제46조	도정법 시행령 제54조 토지보상법 시행규칙 제47조	토지보상법 시행규칙 제55조	도정법 제61조
대상기준	구역지정 공람공고일 당시 거주 세입자	이주대상 거주자	재개발사업으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자	구역지정 공람공고일 3개월 전부터 사업인가로 이주하는 날까지 거주하는 무주택 세대주	구역지정 공람공고일 당시 영업 중인 세입자	이전 대상 동산	이주대상 상가세입자
보상내용 또는 조치사항	도시근로자 가구원수별 월평균 가계지출비 4개월분 (20년도 4인가구 2.1천만원)	주거면적별 차등지급 (21년 기준 115~173만원)	임시거주시설 제공 또는 주택자금 융자 알선	임대주택 공급	영업이익 (휴업 4개월분) + 이전비용 등 (영업자산 감가상각비, 휴업기간 인건비, 시설 이전비용, 개업비 등) (20년기준 4개월 휴업보상 하한액 1.7천만원)	동산 이전비용 및 이전에 따른 감손상당액 (통상 1천만원 이하)	정비구역 인근에 임시상가 설치

[붙임4] 재개발 및 재건축 세입자 보상관련 규정

구분	법 규정	주요 내용	정비사업		비고
			재개발	재건축	
도시 정비 법	법 제59조 (순환정비방식의 정비사업 등)	순환용 주택 공급 등 순환정비방식 시행	○	△	주거
	법 제61조 (임시주거시설·임시상가의 설치의 설치 등)	임시주거시설·임시상가의 설치 조치	○	×	〃
	법 제63조 (토지 등의 수용 또는 사용)	토지 등을 수용 또는 사용	○	×	-
	법 제62조 (공득법의 준용)	수용 또는 사용에 관하여 공득법 준용(재결)	○	×	-
	법 제66조 (용적률에 관한 특례)	기준 이상 손실보상 시 125% 내 용적률 완화	○	×	주거·상가
	법 제74조 (관리처분계획의 인가 등)	세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 - 주택재건축사업은 준용 가능	○	△	〃
	법 제80조 (지분형 주택등의 공급)	임대주택을 토지임대부 분양주택으로 전환 공급	○	×	주거
	법 제95조 (보조 및 용자)	토지임대부 분양주택을 공급받는 자에게 비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 용자	○	×	〃
	영 제79조 (보조 및 용자 등)	세입자 보상비 및 주민 이주비 용자 가능	○	△	주거·상가
	영 제54조 (손실보상 등)	영업의 폐지 및 휴업기간은 4개월이내 단, 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.	○	×	주거·상가
	조례 제40조 (일반분양)	일반분양 상가는 세입자 우선 공급	○	△	상가
	조례 제46조 (주택재개발사업의 임대주택공급대상자 등)	임대주택의 공급(무주택 세대주)	○	×	주거
	법 제4조 (공익사업)	토지 등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업	○	×	-
토지 보상 법	규칙 제46조 (영업의 폐지에 대한 손실의 평가 등)	영업폐지 보상	○	×	상가
	규칙 제47조 (영업의 휴업 등에 대한 손실의 평가)	4개월분 영업 휴업보상	○	×	상가
	규칙 제54조 (주거이전비의 보상)	4개월분 주거 이전비의 보상	○	×	주거
	규칙 제55조 (동산의 이전비 보상 등)	동산 이전비의 보상	○	×	주거·상가

* □ : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」과 관련된 사항

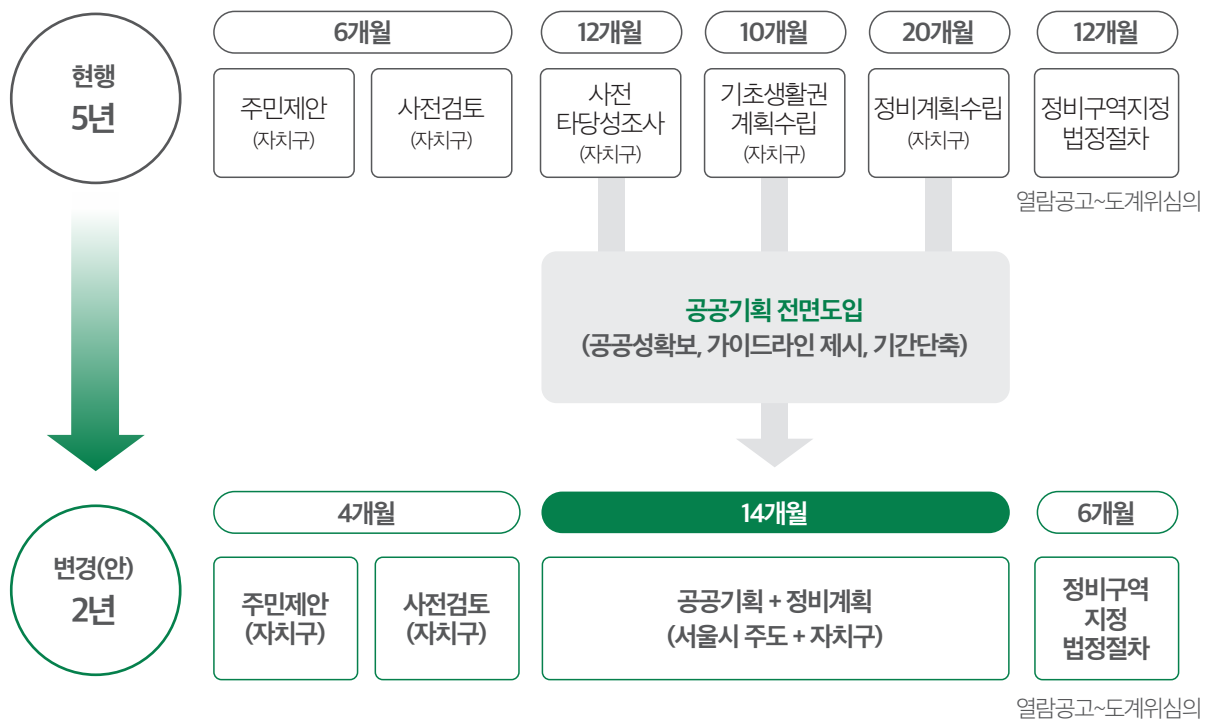
* △ : 관련 근거는 있으나, 구체적 적용 기준이 없어 시행 곤란한 사항

제8부. 재개발 정비구역 (신속통합 및 공공) 추진방향 및 절차 등 이해

1.1. 정비구역 지정(신속통합기획/공공기획, 공공/사전기획)절차 및 이해

가. 정비구역 지정 절차의 개선(간소화)

- 1) 市 주도 공공기획을 통해, 신속하고 제대로 된 정비계획 수립하여 재개발 구역 지정기간 단축·지원(5년 → 2년)
 - 가) 기존 사전타당성 조사, 기초생활권계획, 정비계획 수립까지 일괄 추진
 - 나) 공공기획 적용을 통해 공공성이 확보된 합리적인 정비계획 수립



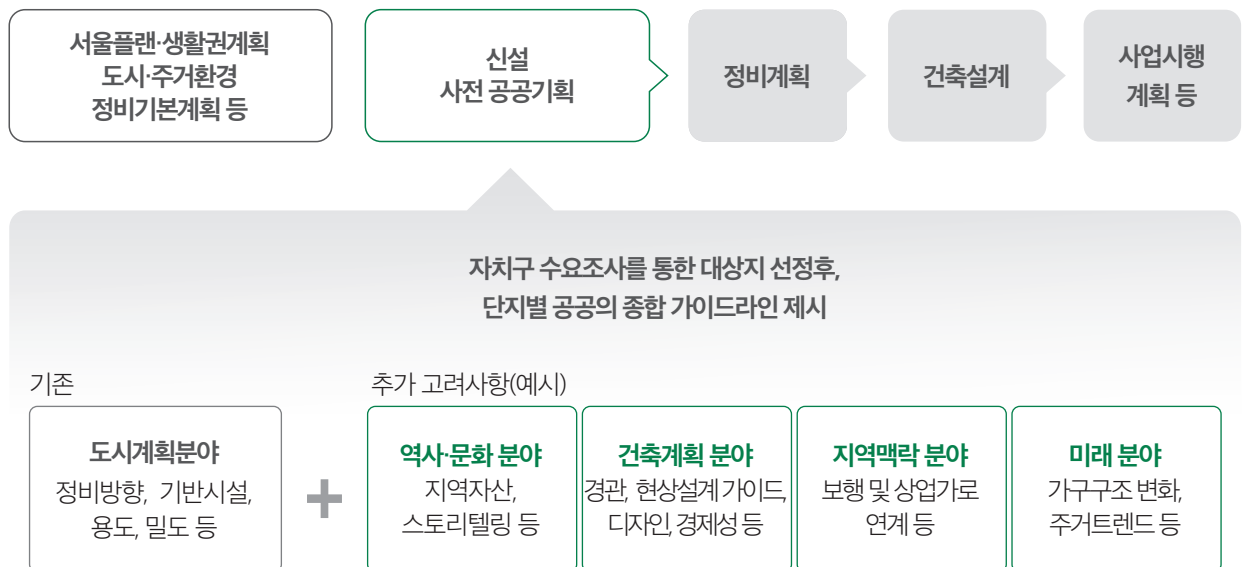
나. 추진대상: 정비계획 주민공람 前 모든 정비사업

- 1) 주민공람 後: 도계위 상정 후 재심 등 대상은 적용
- 2) 정비계획 변경: 적용을 원칙 (변경 내용에 따라 생략 가능)
 - ※ 공공재개발/재건축: 공공기획 도입 원칙으로 함 (사업특성에 따라 필요시 별도 운영)

다. 공공기획이란?

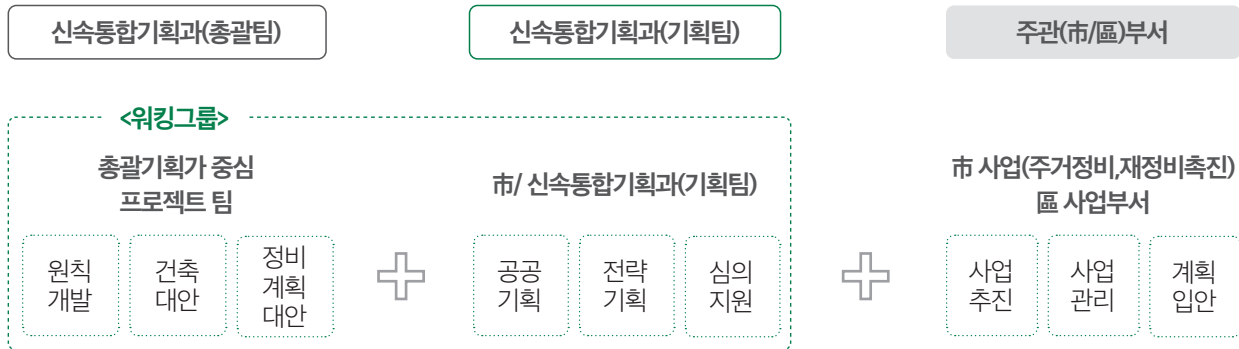
- 1) 정비계획 수립 前 계획의 공공성 확보를 위해 공공이 건축계획, 지역특성, 사회변화 등을 종합 분석, 전문적이고 선제적인 정비계획 가이드라인을 제시
 - 가) 정비사업은 기본적으로 '도시계획', 공간은 '공공재' 로서, 천편일률적, 폐쇄적인 '아파트 공화국' 을 탈피, 미래 100년 서울 도시경관 창조를 위해 공공이 원칙과 방향 제시 필요
- 2) 공공은 공공성과 사업성의 균형감 있는 가이드라인을 제시하는 등 사업 전 과정을 책임 있게 관리·조정·지원, 민간은 사업 예측 가능성 증대, 기간 단축 및 사회적 비용절감 효과
 - 가) 그간 민간중심 정비계획 수립 후 도계위에서 공공성 확보노력으로 사업지연, 조정한계
 - 나) 정비계획 수립 후 공람~고시까지 도계위 3회, 약 20개월 소요 * 민간주도 재건축 > 재개발

[공공기획 개념]



라. 공공기획 운영방안 : 사업별 '원팀(One-team) 운영'

[원팀(One Team) 구성]



<자문그룹>

도시계획위원회 및 건축위원회
소속 위원 및 관련 분야 전문가

- 1) 공공기획 수립 : 총괄기획가 선정 (기획설계비 + 자문비 지급) + 도시건축혁신단 협업
 - 가) 수립내용 : ① 기초현황 조사, ② 정비계획 가이드라인, ③ 건축계획 가이드라인, ④ 건축설계공모 가이드라인 ⇒ 사업별 추진단계에 따라 선택적으로 적용
 - 나) 사업별 특성에 따라, 필요시 도시계획 총괄기획가 별도 선정·운영
- 2) 자문회의 : 사업별 5~10명 자문단 구성, 집중 검토

1.2. 공공재개발 사업 이해 및 용적률 체계와 임대주택 확보 등

가. 사업개요

1) 개념: 장기 정채구역, 신규구역(해제지역 포함)에 공공(LH·SH 등)이 참여, 공공성 강화(공공주택 등), 인센티브 부여 등으로 사업을 촉진시켜 도심 내 주거환경개선 및 주택공급 확대.

※ '20년도 정부 발표 : (5.6 대책/국토부) 기존 정비구역/재난위험시설, (8.4 대책/서울시 합동) 신규 구역/해제지역 추가

(공공시행자 지정요건) ▮ 단독 시행(토지등소유자 2/3↑, 토지면적1/2↑ 동의)
 ↳ 공동 시행(조합원 과반수 동의)

(공공성 요건) 조합원 분양분 제외한 주택의 50%이상 공공임대 등 공급(공공임대, 수익형전세, 지분형)

(인센티브 내역) 정부와 서울시는 도시규제 완화, 사업성 보장, 신속한 인허가, 사업비 지원

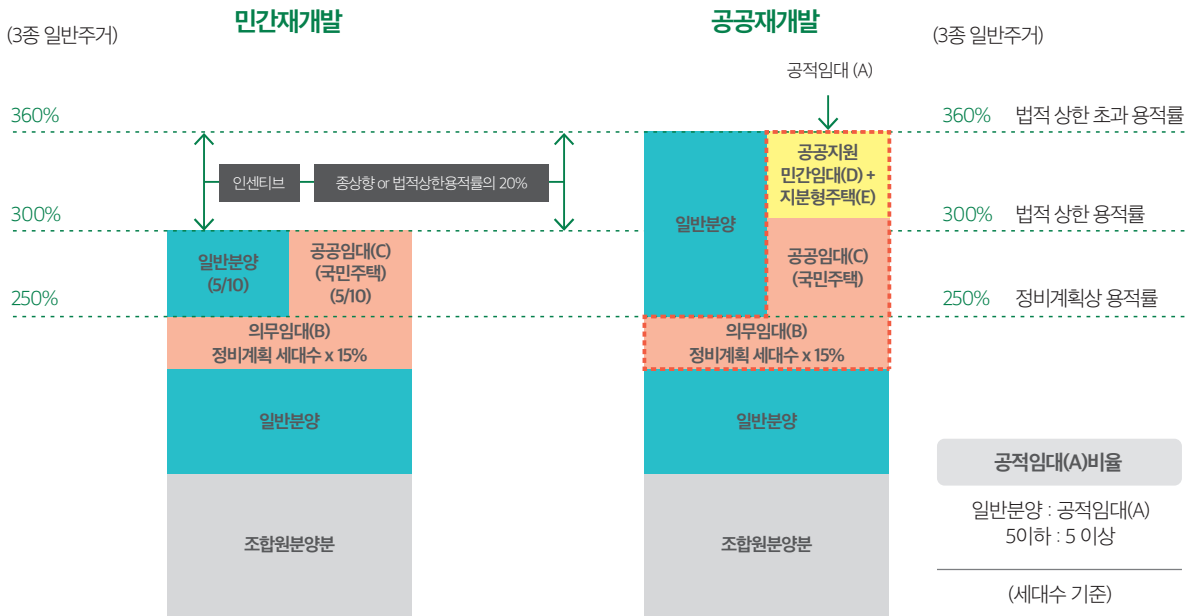
<p>도시규제 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 상향 • 용적률 상향(도계위 심의거쳐 최대 120%) • 기부채납 완화(임대주택 등으로 가능) 	<p>사업성 보장</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관리처분 시 분담금 확정 • 분양가상한제 적용 제외 • 미분양 비주거시설 매입지원
<p>사업비 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> • 기금으로 사업비 용자(총액의 50%) • 이주비 저리용자(보증금의 70%) • 기반시설·생활SOC 조성비용 국비지원 	<p>신속한 인허가</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도시계획 수권소위 • 사업계획 통합심의로 절차 간소화 • (건축, 환경, 교통 등)

나. 기대효과

1) 정비사업 투명성 강화, 도심 내 주택공급 기반 마련 및 임대주택·상가 공급으로 원주민의 동지 내몰림 방지



다. 공공재개발 용적률 체계



라. 공공재개발 임대주택 확보기준

임대유형		확보기준	매각가격	매입기관
공적임대 (A)	의무임대 (B)	세대수 15% B+C≥20% ▲주거지역 외	건물 : 표준건축비 토지 : 감정평가액	서울시
	국민주택 규모주택 (C)	법적상한 초과용적률의 20~50% 서울시 고시로 50% 차감가능, 200세대 미만 등 심의로 완화가능	건물 : 표준건축비 토지 : 기부채납	국가, 지자체, 토지주택공사 등 ▲우선인수자 : 서울시
	공공지원민간임대 (수익형전세, D)	$\frac{B+C+D+E}{\text{전체세대수}-\text{조합원분양}} \geq 50\%$ 수익형 전세는 무주택자, 8년간 거주 가능, 시세 80%수준 (평균소득120%이하, 청년, 신혼, 고령자 등)	일반분양가 수준	주택도시기금이 출자한 REITs
	지분형주택(E)	토지등소유자 수요조사에 따라 결정	조합원분양가 수준	토지등소유자 + 사업시행자

• 공공임대 등 : 공특법에 따른 공공임대주택, 민특법에 따른 공공지원민간임대주택(수익형전세) 또는 지분형주택

[(일반)민간재개발 및 공공재개발 사업의 의무 임대주택 공급 비교]

구분	(일반)민간재개발 의무 임대주택	공공재개발 의무 임대주택
기준	전체 세대수의 15% 이상, 연면적10%이상(재개발 세입자 입주수요가 15% 보다 많은 사업지는 5%p 내에서 상향 가능)	조합원 물량을 제외한 나머지 물량의 50% 이상 (통상 전체 세대수의 25% 전후 수준)
유형	공공임대	공공임대 + 공공지원민간임대(수익형전세) 등
비고	-	법적상한초과용적률에서 정비계획상 용적률을 뺀 용적률에 해당하는 물량의 20~50% 의무 공공임대(소형주택) (재개발 세입자 입주수요가 많은 사업지는 의무 임대주택 공급물량 확대)

1.3. 재개발 투기방지 관련규정 등 이해

가. 재개발 투기유형

1) 지분쪼개기(4가지 유형 / 정비조례 제36조제2항 1,4,5,6호)

- 가) 필지분할 (90㎡-분양대상) 나) 용도변경 (단독·다가구 → 다세대)
- 다) 토지와 건물을 분리 취득 라) 나대지·기존건물을 다세대·공동주택으로 신축하여 분리취득

2) 투기거래

- 가) 분양권 전매 나) 과소필지 매입(90㎡-분양대상) 다) 갭투자

나. 투기방지대책 검토

구분	권리산정기준일	토지거래허가구역	행 위 제 한		
목적	지분쪼개기 제한 ①-①②③④	투기거래 제한 ②-①②③	건축행위/투기방지 ①-①④		
관계 법령	도시정비법 제77조	부동산거래신고법 제10~23조	건축법 제19조	도시정비법 제18조	국토계획법 제63조
지정 권자	시장	장관,시장	장관,시장	장관,시장,구청장	장관,시장
지정 시기	①기본계획수립 후 따로 정하는 날 (투기억제 목적) ②또는 정비구역 지정 고시일	①투기거래 성행 ②또는 급격한 지가상승 ③또는 ①,② 우려지역	도시·군계획 (정비계획)에 필요하다고 인정한 경우	①기본계획 공람 중인 예정구역 ②또는 정비계획 수립지역	도시·군계획 (정비계획) 수립지역
효과	지분쪼개기로 지분취득자 분양권 제한	토지거래 제한 -실거주 거래가능 -주거지역18㎡, 상업지역20㎡, 공업지역60㎡미만 거래가능	건축허가, 착공 제한	건축, 토지분할 등 제한	건축, 토지분할 등 제한
제한 기간	-	5년 이내 (1년지정 후 연장가능)	2년 이내 (1년연장)	3년 이내 (1년연장)	3년 이내 (2년연장)
절차	방침→고시	방침→도계위심의 →공고	주민의견청취→ 건축위 심의	도계위심의→ 구청장의견청취 →고시	도계위심의→고시

1) 도시정비법 조합원양도 제한

- 가) 투기과열지구 내 재개발 관리처분인가(재건축 조합설립인가) 후 조합원 양도 제한(현금청산)
 - 나) 조합설립인가 후 다물권자로부터 토지 또는 건축물 매수 시 조합원 자격 제한
- * 현금청산 여부는 법제처, 대법원 해석이 다름 → 현금청산이 명확하도록 도시정비법 개정중

2) 공공재개발 : 공공재개발 추진하려는 구역을 공공재개발예정구역 지정(구역지정 절차 준용) → 자동 행위제한

제9부.

정비사업의 제도개선 보완과정

도시정비법 제정(2002.12.30.) 이후 2017. 2. 8. 전부개정을 거쳐 정비사업 부패 청산 등 비리 척결(도시정비법/12회, 시행령/8회, 부령/5회, 서울시-조례/8회, 시-시행규칙/2회)을 위한 관련규정을 지속적으로 개정(총 21회) 시행함으로써 정비사업 투명화 정착하였음.

단, 타법 개정에 의한 도시정비법·령 등 개정 사항은 개정 횟수에서 제외하였음.

1. 1. 도시정비법 개정

〔(시행 2003.7.1.)법률 제6852호, 2002.12.30.제정〕⇒ (2017.2.8.전부 개정 ~ ‘22.12. 현재)

법1. 도정법 일부개정[시행 2022. 12. 11.] [법률 제18941호, 2022. 6. 10.]

◇개정 이유 및 요지

- 1) 토지등소유자 방식의 재개발사업에서 정비계획의 변경을 제안하거나 사업시행계획인가를 신청하는 경우 정비구역 지정·고시가 있는 날 이후에 여러 명이 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수한 경우에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 보도록 하고,
- 2) 세입자를 보호하기 위하여 중대한 재해 발생이 예상되거나 발생하는 등의 경우에는 점유자를 퇴거시키는 행위를 제한하며,
- 3) 정비사업 종료 후에도 조합 임원이 고의로 조합 해산을 지연시키는 것을 방지하기 위하여 이전고시 후 1년 내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하도록 하고,
- 4) 정비사업의 과열경쟁을 억제하고 투명성을 제고하기 위하여 건설업자 또는 등록사업자가 계약 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항을 제안할 수 없도록 하며,
- 5) 정비사업에 관한 허위·과장 정보로 인한 주민들의 피해를 방지하기 위하여 정비사업 추진 과정에서 지역 주민들에게 허위·과장된 정보를 제공하거나 사실을 숨기거나 축소하여 정보를 제공하는 것을 금지하고 이를 위반한 자에 대해서는 1천만원 이하의 과태료를 부과

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

법 제9조제1항에 제2호의2(신설) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

법 제36조의2(신설, 토지등소유자가 시행하는 재개발사업에서의 토지등소유자의 동의자 수 산정에 관한 특례)

① 정비구역 지정·고시이후 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우 토지등소유자의 동의자 수를 산정하는 기준일

1. 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 제안하는 경우: 정비구역 지정·고시가 있는 날
2. 제50조제6항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우: 사업시행계획인가를 신청하기 직전의 정비구역 변경지정·고시가 있는 날(정비구역 변경지정이 없거나 정비구역 지정·고시 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대해서는 정비구역 지정·고시가 있는 날.

② 제1항에 따른 토지등소유자의 동의자 수를 산정함에 있어 같은 항 각 호의 구분에 따른 산정기준일 이후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 본다.

법 제45조제1항에 제10호의2(신설),

10의2. 제86조의2에 따른 조합의 해산과 조합 해산 시의 회계보고

법 제57조(인,허가등의 의제)제1항 (신설) 19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정

법 제81조제4항 각 호 외의 부분 중 “철거하는”을 “철거하거나 철거를 위하여 점유자를 퇴거시키려는”으로, “건축물의 철거를”을 “건축물을 철거하거나 점유자를 퇴거시키는 것을”로 한다.

법 제86조의2(신설, 조합의 해산)

- ① 조합장은 제86조제2항에 따른 고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집.
- ② 조합장이 제1항에 따른 기간 내에 총회를 소집하지 아니한 경우 제44조제2항에도 불구하고 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.

법 제117조의2(신설, 협의체의 운영 등)

- ① 시장·군수등은 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위하여 제117조제2항에 따라 조정위원회의 조정신청을 받기 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다.
- ② 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제1항에 따른 협의체의 구성·운영에 드는 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

법 제132조의 제목 “(조합임원 등의 선임·선정 시 행위제한)”을 “(조합임원 등의 선임·선정 및 계약 체결 시 행위제한)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 건설업자와 등록사업자는 제29조에 따른 계약의 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 제안하여서는 아니 된다.
 1. 이사비, 이주비, 이주촉진비, 그 밖에 시공과 관련 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 제공하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항
 2. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 대납 등 이 법 또는 다른 법률을 위반하는 방법으로 정비사업을 수행하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사항

법 제132조의2의 제목 “(건설업자의 관리·감독 의무)”를 “(건설업자와 등록사업자의 관리·감독 의무)”로 하고, 같은 조 중 “건설업자”를 “건설업자와 등록사업자”로,

법 제132조의3(신설, 허위·과장된 정보제공 등의 금지)

- ① 건설업자, 등록사업자 및 정비사업전문관리업자는 토지등소유자에게 정비사업에 관한 정보를 제공함에 있어 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
 - 1. 사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 행위
 - 2. 사실을 숨기거나 축소하는 방법으로 정보를 제공하는 행위
- ② 제1항 각 호의 행위의 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.
- ③ 건설업자, 등록사업자 및 정비사업전문관리업자는 제1항을 위반함으로써 피해를 입은 자가 있는 경우에는 그 피해자에 대하여 손해배상의 책임을 진다.
- ④ 제3항에 따른 손해가 발생한 사실은 인정되나 그 손해액을 증명하는 것이 사안의 성질상 곤란한 경우 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과에 기초하여 상당한 손해액을 인정할 수 있다.

법2. 도정법 일부개정[시행 2022. 2. 3.] [법률 제18830호, 2022. 2. 3.]

◇이유 및 주요 내용

- 1) 재건축 사업구역이 조정대상지역 또는 투기과열지구로 지정될지 여부를 사전에 알기 어려운 상황에서 1주택을 공급받을 것으로 예상하고 사업구역 내 다물권자로부터 주택 또는 토지를 양수한 자의 신뢰를 보호하기 위하여 과밀억제권역 외의 재건축 사업구역이 속한 지역이 조정대상지역 또는 투기과열지구로 지정되기 전에 1명의 토지등소유자로부터 주택 등을 양수한 토지등소유자에 대해서는 1주택을 공급할 수 있도록 하는 한편,
- 2) 정비사업 시행에 위법성 등이 인정되는 경우 특별자치시장, 특별자치도지사 및 자치구의 구청장도 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자에 대하여 정비사업의 적정한 시행을 위해 필요한 조치를 할 수 있도록 하려는 것임.

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

법 제76조제1항제7호

나목1) 단서 중 “조정대상지역”을 “조정대상지역(이하 이 조에서 “조정대상지역”이라 한다)”으로 하고, 같은 호 다목 및 라목을 각각 라목 및 마목으로 하며, 같은 호에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 마목(종전의 라목) 단서 중 “주택법” 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역”을 “조정대상지역”으로 한다.

다. 나목1) 단서에도 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 공급.

법 제113조제1항 중 “시장·군수”를 “시장·군수등”으로 한다

법3. 도정법 일부개정[시행 2021. 11. 11.] [법률 제18388호, 2021. 8. 10.]

◇이유 및 주요 내용

- 1) 현행법에 따른 죄와 다른 죄의 경합범에 대하여 벌금형을 선고하는 경우 이를 분리하여 선고하도록 하는 한편,
- 2) 재난발생 등으로 인해 조합원의 직접 출석을 통한 총회 의결이 어려운 경우 전자적방법의 의결권 행사를 인정하려는 것임.

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

법 제43조의2(신설, 벌금형의 분리 선고)

「형법」제38조에도 불구하고 이 법 제135조부터 제138조까지에 규정된 죄와 다른 죄의 경합범(競合犯)에 대하여 벌금형을 선고하는 경우에는 이를 분리하여 선고.

법 제44조제4항 중 “장소를”을 “장소와 제45조제5항에 따른 서면의결권의 행사기간 및 장소 등 서면의결권 행사에 필요한 사항을”로 한다.

법 제45조제7항을 제9항으로 하고,

⑥ 조합은 제5항에 따른 서면의결권을 행사하는 자가 본인인지를 확인.

⑧ 제5항에도 불구하고 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)으로 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

법 제108조제1항 중 “추진위원회”를 “시·도지사, 시장, 군수, 구청장, 추진위원회”로 한다.

법 제119조

② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

법 제128조제2항에 제2호의2(신설) 제119조에 따른 정비사업관리시스템의 구축·운영

법 제130조의 제목 중 “범죄”를 “범죄 등의”로 하고, 같은 조 제1항 중 “경찰서장”을 “경찰서장 및 관할 소방서장”으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 한 경우 정비구역 내 주민 안전 등을 위하여 관할 시·도 소방본부장 또는 소방서장에게 화재예방 순찰을 강화.

법4. 도정법 일부개정[시행 2021. 7. 14.] [법률 제18046호, 2021. 4. 13.]

◇개정 이유

- 1) 정비사업은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 개량하여 도심의 주거환경을 개선하는 사업으로, 도시 내 유휴부지가 부족한 상황에서 직주근접성이 높은 주택을 공급하는 데 중요한 역할을 함.
- 2) 그러나 현행 정비사업 제도의 한계로 주민 간 갈등 및 사업성 부족이 발생하여 상당수의 정비사업이 조합 설립도 하지 못하고 정체되고 있으며, 조합을 설립하더라도 복잡한 행정절차 등으로 인해 착공까지 상당한 기간이 소요되고 있는 실정임.
- 3) 이에 현행 제도로는 정비사업이 어려워 주거환경 개선이 어려운 지역의 주민들이 공공기관의 참여를 희망하는 경우, 공공기관이 사업시행자등으로 참여하여 용적률 완화 등 특례를 토대로 사업을 촉진하는 새로운 정비사업 유형을 신설하여, 도심 내 주거환경 개선과 주택공급 확대를 도모하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

가. 현행 제도로는 재개발이 어려운 지역에서도 주민들이 희망할 경우 재개발사업을 보다 쉽게 추진할 수 있도록 한국토지주택공사등이 재개발사업의 사업시행자로 참여하는 공공재개발사업 유형을 신설함(제2조제2호나목).

나. 사업시행자가 한국토지주택공사등으로 일정 세대수 이상을 건설·공급하는 재건축사업을 공공재건축사업으로 정의함(제2조제2호다목).

- 다. 공공재건축사업을 추진하는 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 함(제68조제4항).
- 라. 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하기 위하여 공공재개발사업을 추진하려는 구역을 공공재개발사업 예정구역으로 지정할 수 있도록 함(제101조의2 신설).
- 마. 공공재개발사업 예정구역, 공공재개발사업 정비구역 또는 공공재건축사업 정비구역 지정에 필요한 사항을 심의하기 위하여 지방도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있도록 함(제101조의4 신설).
- 바. 공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 완화된 용적률을 적용할 수 있도록 함(제101조의5 및 제101조의6 신설).
- 사. 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가에 관하여 필요한 사항을 통합심의할 수 있도록 함(제101조의7 신설).

법5. 도정법 일부개정[시행 2021. 7. 6.] [법률 제17872호, 2021. 1. 5.]

◇개정 이유 및 요지

- 1) 정비기반시설의 귀속과 관련된 사업시행자의 과도한 부담을 완화하고,
- 2) 정비사업의 공공성을 제고하기 위하여 정비기반시설에 도랑(구거)을 포함함으로써 사업구역 내에 도랑이 이미 존재하는 경우 사업시행자가 새로 도랑을 설치하면 종래 도랑은 사업시행자에게 무상으로 귀속되도록 하고,
- 3) 토지 등 소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 회계감사를 요청하는 경우 외부감사를 실시하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

법 제2조제4호 중 “공원”을 “구거(溝渠: 도랑·공원)”으로 한다.

법 제98조제1항 후단 중 “구거”를 “구거(도랑)”로 한다.

법 제112조제1항

4. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 회계감사를 요청하는 경우: 제4항에 따른 절차를 고려한 상당한 기간이내

법 제138조제1항제6호를 다음과 같이 한다.

6. 제112조제1항에 따른 회계감사를 요청하지 아니한 추진위원장, 전문조합관리인 또는 조합임원(토지등소유자가 시행하는 재개발사업 또는 제27조에 따라 지정개발자가 시행하는 정비사업의 경우에는 그 대표자를 말한다)

법6. 도정법 일부개정[시행 2021. 3. 16.] [법률 제17943호, 2021. 3. 16.]

◇개정 이유 및 요지

- 1) 국민생활 및 기업활동과 밀접하게 관련되어 있는 인허가 및 신고 민원의 처리절차를 법령에서 명확하게 규정함으로써 관련 민원의 투명하고 신속한 처리와 일선 행정기관의 적극행정을 유도하기 위하여,
- 2) 주택재개발사업 등 정비사업을 위한 조합설립, 사업시행 및 관리처분계획 등의 인가 사항 중 경미한 사항의 변경신고가 수리가 필요한 신고임을 명시하고,
- 3) 시장·군수 등의 정비사업 준공인가나 공사완료의 고시와 관련하여 협의를 요청받은 행정기관의 장이 10일 이내에 의견을 회신하도록 하고, 그 기간 내에 의견을 회신하지 아니하는 경우에는 협의가 이루어진 것으로 간주하는 제도를 도입하려는 것임.

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

법 제35조제6항부터 제8항까지를 각각 제8항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제6항 및 제7항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑥ 시장·군수등은 제5항 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑦ 시장·군수등이 제6항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

법 제40조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 시장·군수등은 제4항에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑥ 시장·군수등이 제5항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

법 제50조제2항

② 시장·군수등은 제1항 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지.

법 제74조제2항

② 시장·군수등은 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

법 제85조제4항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 관계 행정기관의 장은 제3항에 따른 협의를 요청받은 날부터 10일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

⑤ 관계 행정기관의 장이 제4항에서 정한 기간(「민원 처리에 관한 법률」 제20조제2항에 따라 회신기간을 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말한다) 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

◇개정 이유 및 요지

- 1) 현재 정비사업전문관리업자가 등록취소처분 등을 받은 경우 해당 정비사업전문관리업자가 그 내용을 사업시행자에게 통지하도록 되어 있는데 정비사업전문관리업자가 이를 고의로 누락하는 경우에는 사업시행자가 계약해지 등 적절한 조치를 취할 수 없는 문제가 있는바, 등록취소처분 등을 명한 시·도지사도 추진위원회 또는 사업시행자에게 그 내용을 통지하도록 하고,
- 2) 행정조사 권한의 남용을 방지하고 행정조사 업무의 통일성과 실효성을 확보하기 위하여 행정조사의 실시 요건, 사전통지 절차, 업무에 관한 보고 또는 자료 제출 기한, 조사 결과의 통지 기한 등을 구체적으로 규정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

법 제106조제3항 중 “정비사업전문관리업자는 제1항에 따라 등록취소처분 등을 받은 경우에는”을 “제1항에 따라 등록취소처분 등을 받은 정비사업전문관리업자와 등록취소처분 등을 명한 시·도지사는 추진위원회 또는 사업시행자에게”로, “사업시행자에게 통지하여야”를 “통지하여야”로 한다.

법 제107조제1항 중 “정비사업전문관리업자에 대하여 업무의 감독상 필요한 때에는”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신설하며, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 등록요건 또는 결격사유 등 이 법에서 정한 사항의 위반 여부를 확인할 필요가 있는 경우
2. 정비사업전문관리업자와 토지등소유자, 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련한 이해관계인 사이에 분쟁이 발생한 경우

3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 경우

- ③ 국토교통부장관 또는 시·도지사가 정비사업전문관리업자에게 제1항에 따른 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출을 하게 하거나, 소속 공무원에게 조사 또는 검사하게 하려는 경우에는 「행정조사기본법」 제17조에 따라 사전통지를 하여야 한다.
- ④ 제1항에 따라 업무에 관한 사항의 보고 또는 자료의 제출 명령을 받은 정비사업전문관리업자는 그 명령을 받은 날부터 15일 이내에 이를 보고 또는 제출(전자문서를 이용한 보고 또는 제출을 포함한다)하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사 등이 완료된 날부터 30일 이내에 그 결과를 통지하여야 한다.

법 제110조제2항 중 “감독상 필요한”을 “협회의 업무 수행 현황 또는 이 법의 위반 여부를 확인할 필요가 있는”으로, “협회의 업무에 대한 조사·검사와 그 밖에 협회의 감독에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다”를 “소속 공무원에게 그 사무소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다”로 하고,

법 제111조제2항 중

- 1. 이 법의 위반 여부를 확인할 필요가 있는 경우
 - 2. 토지등소유자, 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련한 이해관계인 사이에 분쟁이 발생한 경우
 - 3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 경우
- ③ 제2항에 따른 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사에 관하여는 제107조제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

법8. 도정법 일부개정[시행 2019. 10. 24.] [법률 제16383호, 2019. 4. 23.]

◇개정 이유

- 1) 국민의 안전을 위하여 정비구역에서 붕괴 우려가 있는 위험 건축물 등에 대한 안전조치는 허가를 받지 않고 할 수 있도록 하고, 정비구역 지정목적 달성을 수 없거나 토지 등 소유자가 원하는 경우에 정비구역을 해제할 수 있도록 정비구역 직권해제 요건을 완화하는 한편,
- 2) 정비사업 관련 비리를 근절하기 위하여 조합임원의 자격요건과 결격사유를 강화하고, 토지 등 소유자나 조합원이 요청하거나 공사비의 증액비율이 일정 비율 이상인 경우 공사비 검증을 요청하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 가. 정비구역에서 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 해당 건축물에 대한 안전조치를 위한 행위는 시장·군수 등의 허가를 받지 아니하고 할 수 있도록 함(제19조제2항제2호 신설)
- 나. 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우에 정비구역 해제를 위하여 필요한 토지 등 소유자의 동의 요건을 3분의 2 이상에서 과반수로 낮추고, 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지 등 소유자가 일정 비율 이상 동의로 정비구역 해제를 요청하는 경우 해제할 수 있도록 하는 등 정비구역의 지정권자가 정비구역 등을 직권으로 해제할 수 있는 요건을 완화함(제21조).
- 다. 정비구역 등이 해제된 경우 정비구역의 지정권자는 해제된 정비구역 등을 도시재생선도지역으로 지정하도록 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 함(제21조의2 신설).
- 라. 일정 수 이상의 토지 등 소유자나 조합원이 요청하거나 공사비의 증액비율이 일정 비율 이상인 경우 한국감정원 등 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하도록 함(제29조의2 신설).

- 마. 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함되어 조합설립인가를 받은 경우 인가받은 사항을 변경하려는 때에는 종전에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받도록 하였으나, 앞으로는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하도록 하여 조합설립인가 변경요건을 완화함(현행 제35조제4항 후단 삭제).
- 바. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상이거나 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유하고 있는 사람 중에서 조합의 임원을 선임하도록 자격요건을 규정함(제41조).
- 사. 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 전문조합관리인의 선정을 요청하는 경우 시장·군수 등은 변호사·회계사·기술사 등의 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있도록 함(제41조제5항).
- 아. 종전에는 이 법을 위반하여 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 않으면 조합임원이 될 수 없도록 하였으나, 앞으로는 10년이 지나지 않으면 조합임원이 될 수 없도록 하여 조합임원의 결격사유를 강화함(제43조제1항제5호).
- 자. 정관의 기재사항 중 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회는 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집할 수 있도록 소집요건을 완화함(제44조제2항).

법9. 도정법 일부개정[시행 2019. 4. 23.] [법률 제16383호, 2019. 4. 23.]

◇개정 이유

- 1) 국민의 안전을 위하여 정비구역에서 붕괴 우려가 있는 위험 건축물 등에 대한 안전조치는 허가를 받지 않고 할 수 있도록 하고,
- 2) 정비구역 지정목적 달성을 수 없거나 토지 등 소유자가 원하는 경우에 정비구역을 해제할 수 있도록 정비구역 직권해제 요건을 완화하는 한편,
- 3) 정비사업 관련 비리를 근절하기 위하여 조합임원의 자격요건과 결격사유를 강화하고, 토지 등 소유자나 조합원이 요청하거나 공사비의 증액비율이 일정 비율 이상인 경우 공사비 검증을 요청하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 가. 정비구역에서 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 해당 건축물에 대한 안전조치를 위한 행위는 시장·군수 등의 허가를 받지 아니하고 할 수 있도록 함(제19조제2항제2호 신설)
- 나. 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우에 정비구역 해제를 위하여 필요한 토지 등 소유자의 동의 요건을 3분의 2 이상에서 과반수로 낮추고, 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지 등 소유자가 일정 비율 이상 동의로 정비구역 해제를 요청하는 경우 해제할 수 있도록 하는 등 정비구역의 지정권자가 정비구역 등을 직권으로 해제할 수 있는 요건을 완화함(제21조).
- 다. 정비구역 등이 해제된 경우 정비구역의 지정권자는 해제된 정비구역 등을 도시재생선도지역으로 지정하도록 국토교통부장관에게 요청할 수 있도록 함(제21조의2 신설).
- 라. 일정 수 이상의 토지 등 소유자나 조합원이 요청하거나 공사비의 증액비율이 일정 비율 이상인 경우 한국감정원 등 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하도록 함(제29조의2 신설).
- 마. 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함되어 조합설립인가를 받은 경우 인가받은 사항을 변경하려는 때에는 종전에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의

토지소유자의 동의를 받도록 하였으나, 앞으로는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하도록 하여 조합설립인가 변경요건을 완화함(현행 제35조제4항 후단 삭제).

바. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상이거나 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유하고 있는 사람 중에서 조합의 임원을 선임하도록 자격요건을 규정함(제41조).

사. 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 전문조합관리인의 선정을 요청하는 경우 시장·군수 등은 변호사·회계사·기술사 등의 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있도록 함(제41조제5항).

아. 종전에는 이 법을 위반하여 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 않으면 조합임원이 될 수 없도록 하였으나, 앞으로는 10년이 지나지 않으면 조합임원이 될 수 없도록 하여 조합임원의 결격사유를 강화함(제43조제1항제5호).

자. 정관의 기재사항 중 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회는 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집할 수 있도록 소집요건을 완화함(제44조제2항).

법10. 도정법 일부개정[시행 2018. 10. 13.] [법률 제15676호, 2018. 6. 12.]

◇개정 이유

- 1) 현행법에서 조합임원의 선임, 시공자 선정 등과 관련하여 금품·향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하는 등의 행위를 제한하고 있으며, 이를 위반하는 경우 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있음.
- 2) 그럼에도 불구하고 최근 조합임원의 비리가 비밀비재하게 발생하고 있고, 건설사가 시공자 선정을 위해 금품·향응을 제공하는 불법행위가 나타나고 있어 정비사업의 투명성 확보 및 수주질서의 확립을 위한 실효성 있는 대책 마련이 필요함.
- 3) 또한, 정비구역에서 지역주택조합의 조합원을 모집하여 정비사업 시행에 혼란을 주고 주민간 갈등을 유발하는 경우가 있어 조합원 모집행위의 금지를 명문화할 필요가 있으며,
- 4) 이주대책의 일환으로 사용되는 순환용주택이 노후화된 경우 단열 보완, 창호 교체 등에 소요되는 비용의 일부를 지원할 수 있도록 하여 철거 이주자의 주거환경 개선을 도모하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 가. 정비구역지정을 고시하는 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」을 따르도록 하는 등 정비구역 지정 절차를 개선함(제16조제1항 및 제2항).
- 나. 정비구역 등에서 주택법령에 따른 지역주택조합원 모집을 금지하며 이를 위반 시 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(제19조제8항 및 제138조제1항제1호 신설).
- 다. 건설업자와 공동시행 방식으로 시행하는 재건축사업의 경우에도 재개발사업과 같이 공동사업시행자의 시공보증을 의무화함(제82조제1항).
- 라. 국가 또는 지방자치단체는 순환용주택의 단열보완 및 창호교체 등 에너지 성능 향상과 효율개선을 위한 리모델링 비용의 일부를 보조 또는 용자할 수 있도록 함(제95조제4항).
- 마. 시·도지사는 건설업자가 시공자 선정 등과 관련하여 금품·향응 제공 등 행위제한의무를 위반한 경우 사업시행자에게 시공자 선정을 취소할 것을 명하거나 건설업자에게 과징금을 부과할 수 있도록 하고, 해당 건설업자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있도록 함(제113조의2 및 제113조의3 신설).
- 바. 건설업자에게 시공자 선정과 관련하여 계약한 용역업체 및 피고용인에 대한 관리·감독 의무를 부여하고, 이를 위반한 경우 5천만원 이하의 벌금에 처함(제132조의2 및 제138조제2항 신설)

법11. 도정법 일부개정[시행 2018. 2. 9.] [법률 제14943호, 2017. 10. 24.]

◇개정 이유

- 1) 「주택법」에 따른 조정대상지역 또는 투기과열지구가 지정될 경우 재건축조합원에 대한 주택공급 특례를 적용하지 아니함으로써 주택재건축사업의 과열을 방지하고,
- 2) 투기과열지구 내 주택재개발사업 및 도시환경정비사업에도 조합원 분양권 전매를 제한하며,
- 3) 정비사업의 조합원 및 일반분양 시 5년간 재당첨 제한제도를 도입하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 가. 투기과열지구로 지정된 지역에서의 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 경우 관리처분계획의 인가 후에는 조합원 지위의 양도를 금지함(제19조제2항).
- 나. 투기과열지구 내 정비사업에서 일반분양 또는 조합원분양에 당첨된 자는 5년 이내에 투기과열지구 내 정비사업의 조합원분양 신청을 할 수 없도록 함(제46조제3항 신설 및 제47조제1항).
- 다. 재건축조합원의 주택공급 수에 대한 현행법상의 특례를 조정대상지역 및 투기과열지구에서는 적용하지 아니함(제48조제2항제7호).

법12. 도정법 일부개정[시행 2018. 2. 9.] [법률 제14857호, 2017. 8. 9.]

◇개정 이유

- 1) 정비사업의 조합임원이 용역업체로부터 금품을 받는 등 비리행위가 지속적으로 발생하고 있으며,
- 2) 특히 정비사업의 상당수 용역을 제한경쟁이나 수의계약의 방법으로 업체를 선정하고 있어 업체 간 공정한 경쟁이 어려운 상황임.
- 3) 이를 해소하기 위하여 노후·불량 건축물의 정의를 명확하게 규정하고, 공사나 용역 등 계약 시 일반경쟁 입찰을 확대하며,
- 4) 관리처분계획의 검증을 강화하는 등 정비사업의 투명성을 개선하고, 정비사업의 신탁업자 시행방식 도입에 규제차익을 해소하는 한편,
- 5) 정비사업과 관련된 분쟁을 신속하게 조정할 수 있도록 분쟁 조정기간의 연장 사유를 구체화하는 등 현행 제도의 미비점을 개선하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 가. 건축물의 구조적 결함여부와 관계없이 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 시·도조례로 정하는 건축물을 노후·불량건축물에 포함함(제2조).
- 나. 추진위원회 또는 사업시행자는 계약체결 시, 일반경쟁을 원칙으로 하고, 대통령령으로 정하는 규모 이상의 계약은 전자조달시스템 이용을 의무화하며, 이를 위반할 경우 벌칙, 과태료를 부과할 수 있도록 함(제29조, 제32조, 제136조, 제140조).
- 다. 여러 명이 토지·건축물을 공유했던 경우, 신탁방식의 정비사업에서도 조합방식과 동일하게 1명에게만 조합원 자격을 부여함(제39조제1항 및 제2항).
- 라. 사업시행계획 대비 관리처분계획상 정비사업비가 일정비율 이상 증가하거나, 일정비율 이상의 조합원이 요구하는 경우에는 시장·군수등은 해당 관리처분계획에 대하여 공공기관의 타당성 검증을 반드시 받도록 함(제78조제2항 및 제3항).
- 마. 도시분쟁조정위원회가 조정은 정당한 사유가 있는 경우에만 연장할 수 있도록 함(제117조제2항 및 제7항).

- 바. 시장·군수등은 관리처분계획상 사업시행자가 체결한 모든 계약금액을 매년 1회 이상 공개하도록 함(제120조).
- 사. 정비사업의 계약체결 시 금품 또는 향응을 제공하거나 수수한 자가 수사기관에 자진 신고한 경우에는 형벌을 감면함(제141조).
- 아. 정비사업과 관련한 계약체결 시 금품 또는 향응을 주고받는 행위를 신고한 자에게 시·도지사가 포상금을 지급할 수 있도록 함(제142조)

법13. 도정법 전부개정[시행 2018. 2. 9.] [법률 제14567호, 2017. 7. 7.]

◇개정 이유(전부)

- 1) 2003년 「도시재개발법」, 「도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」, 「주택건설촉진법」으로 각각 진행되던 정비사업을 통합하여 「도시 및 주거환경정비법」을 제정하였으나,
- 2) 이 법 제정 이후 정비사업에 대한 사회적 수요가 급증하고, 시장상황 변화에 부응하기 위하여 법률 개정이 빈번하게 이루어졌으며, 법조문도 제정 당시 88개조 273개항에서 117개조 423개항으로 크게 증가하였음. 이로 인해 법률 규정이 지나치게 복잡하고 일반 국민이 이해하기가 어려울 뿐만 아니라, 정비사업을 둘러싼 분쟁이 다수 발생하고 있어,
- 3) 법률을 알기 쉽게 개편하고 불필요한 분쟁을 저감할 수 있도록 법률 규정을 정비할 필요성이 증대되고 있음.
- 4) 이에 따라 복잡한 정비사업 유형을 통합하여 단순화하고, 분쟁을 유발하는 불명확한 규정은 명확하게 개선하는 한편, 일반 국민들이 정비사업 제도를 알기 쉽게 정비하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 가. 정비사업의 유형으로 주거환경개선사업과 주거환경관리사업을 통합하여 주거환경개선사업으로 하고, 주택재개발사업과 도시환경정비사업을 통합하여 재개발사업으로 함(제2조).
- 나. 도시·주거환경정비기본계획의 수립절차에서 주민의견청취절차를 명확하게 규정함(제6조).
- 다. 도시·주거환경정비기본계획이 확정·고시된 경우 일반인이 열람할 수 있도록 함(제7조).
- 라. 토지등소유자 2/3 이상 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우 입안제안을 허용함(제14조).
- 마. 재개발사업으로 공급할 수 있는 건축물을 주택 및 부대복리시설 이외에 일반 건축물로 확대함(제23조).
- 바. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 토지등소유자가 20명 미만인 경우로 명시함(제25조).
- 사. 시공자, 기업형임대사업자, 정비사업전문관리업자 선정 시 경쟁입찰 방식을 원칙으로 하되, 예외적인 경우에는 수의계약도 허용함(제29조, 제30조 및 제32조).
- 아. 조합원의 자격인정 기준에서 민법상 성년 규정과 동일하게 20세 이상에서 19세 이상 자녀로 변경하고, 자녀 분가요건을 실거주자와 주민등록상 분가한 경우로 명확히 함(제39조).
- 자. 조합장이 대의원회의 의장이 되는 경우 조합장도 대의원으로 인정함(제42조).
- 차. 조합총회에서의 일반의결정족수(조합원 과반수 출석과 출석 과반수 동의)를 신설함(제45조).
- 카. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업의 경우 사업시행인가 신청 시 토지면적 1/2 이상의 동의요건을 추가하고, 인가권자는 사업시행계획인가의 신청이 있는 경우 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 통보하도록 의무화함(제50조).
- 타. 공공주택을 건설하는 경우 「공공주택 특별법」에 따라 사업시행계획서를 작성하도록 하고, 국토교통부장관이 기부채납 운영기준을 고시하도록 함(제51조 및 제52조).
- 파. 관계행정기관의 장이 30일 이내 협의의견을 제출하지 아니한 경우 사업절차의 신속을 위해 협의의제 규정을 둠(제57조).
- 하. 사업시행계획인가 시 「공공주택 특별법」에 따른 주택건설사업계획 승인도 의제처리 사항에 포함함(제57조).

- 거. 정비계획에서 건축물이 존치 또는 리모델링으로 계획된 경우에는 존치건축물 소유자등의 동의를 요구하지 아니하도록 함(제 58조)
- 너. 매도청구는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 준용하지 아니하고 정비사업의 특성을 반영하여 필요한 절차를 법에서 직접 규정함(제64조)
- 더. 토지등소유자에게 분양신청 공고전에 중전자산평가결과와 분양대상차별분담금 추산액을 알려주도록 하고, 분양공고시기를 사업시행인가 후 120일로 연장하며, 사업시행계획인가의 변경인가로 세대수·주택규모가 달라진 경우에는 예외적으로 재분양신청을 허용함(제72조)
- 러. 관리처분계획인가·고시된 날부터 90일 이내에 손실보상을 협의하되, 손실보상 협의가 시시점을 분양신청기간 종료일부턴으로 확대하고, 협의기간 종료 후 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하도록 명문화하며, 지연이자의 발생 시기 및 사유를 명확히 규정함(제73조)
- 머. 재건축사업의 경우 소유한 주택수의 범위 내에서 3주택 이하로 공급할 수 있도록 함(제76조)
- 버. 정비사업이 준공된 경우에는 정비구역을 해제하고, 지구단위계획으로 관리하도록 함(제84조).
- 서. 정비구역 안에 정비기반시설 설치로 토지·건축물이 수용된 자에 대한 우선매수청구권을 삭제함(제96조).
- 어. 사업시행자가 공공뿐만 아니라 민간인 경우에도 무상양도 되는 정비기반시설에 현황도로를 포함하도록 하고, 정비사업으로 용도가 폐지되는 행정재산에 대한 대부료를 면제함(제97조).
- 저. 정비사업에 전문성이 있는 공공기관으로 하여금 정비사업의 원활한 진행을 위해 지원할 수 있도록 정비사업 지원기구를 신설함(제114조).
- 처. 분쟁조정위원회의 분쟁조정 대상에 대통령령으로 구체화하도록 하고, 조정이 성립된 경우 집행력을 부여함(제 117조).
- 커. 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위해 시·도지사가 정비사업관리시스템을 구축·운영할 수 있도록 함(제 119조).
- 터. 정비기금의 사용 목적에 증축형 리모델링의 안전진단 지원을 추가함(제126조).

1. 2. 도시정비법 시행령 개정

[시행 2003.7.1.] [대통령령 제18044호, 2003.6.30.제정] ⇒ (2018.2.9.전부 개정 ~ '22.12.현재)

영1. 대통령령 일부개정[시행 2022. 12. 11.] [대통령령 제33046호, 2022. 12 9.]

◇개정 이유

- 1) 정비사업의 과열경쟁을 억제하고 투명성을 제고하기 위하여 건설업자 또는 등록사업자가 계약 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항을 제안할 수 없도록 하고,
- 2) 정비사업에 관한 허위·과장 정보로 인한 주민들의 피해를 방지하기 위하여 정비사업 추진 과정에서 지역 주민들에게 허위·과장된 정보를 제공하는 것을 금지하는 등의 내용으로,
- 3) 계약 체결과 관련하여 건설업자 등이 제안할 수 없는 사항을 구체적으로 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,
- 4) 재개발사업의 경우에는 건설하는 주택 전체 세대수뿐만 아니라 전체 연면적을 기준으로 임대주택 건설비율을 산정할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

가. 재개발사업 시 임대주택 건설비율의 산정기준 개선(제9조제1항제2호나목)

개발사업자가 소규모 위주로 임대주택을 건축하는 것을 방지하고 수요에 맞는 다양한 임대주택이 공급되도록 하기 위하여 재개발사업 시 종전에는 건설하는 주택 전체 세대수를 기준으로 임대주택 건설비율을 산정하던 것을 앞으로는 전체 세대수 또는 전체 연면적을 기준으로 임대주택 건설비율을 산정할 수 있도록 함.

나. 신탁업자의 지정개발자 지정 요건 완화(제21조제3호 후단 신설)

신탁업자가 재개발·재건축사업의 지정개발자로 지정될 수 있는 요건으로 종전에는 정비구역의 토지에 국·공유지가 포함되어 있는지와 관계없이 확일적으로 정비구역 전체 면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받았을 것을 요구하였으나, 앞으로는 그 구역에 포함되어 있는 국·공유지를 제외하도록 함으로써 신탁업자가 지정개발자로 지정될 수 있는 요건을 완화함.

다. 건설업자 등의 계약 체결과 관련한 행위 제한(제96조의2 신설)

건설업자 또는 등록사업자가 계약 체결과 관련하여 이사비, 이주비, 이주촉진비 및 그 밖에 시공과 관련 없는 금전이나 재산상 이익을 무상으로 제공하는 것을 제안하거나, 무이자 또는 은행이 적용하는 대출금리 중 가장 낮은 금리보다 더 낮은 금리로 금전의 대여 등을 제안하는 것을 금지함.

라. 건설업자 등에게 금지되는 허위·과장된 정보제공의 구체적 행위(제96조의3 신설)

건설업자 또는 등록사업자가 토지 또는 건축물의 소유자 등에게 정비사업에 관한 정보를 제공할 때 금지되는 허위·과장된 정보제공의 구체적인 행위를 용적률, 기부채납 비율 또는 임대주택 건설비율 등에 대한 정보를 사실과 다르게 제공하거나 숨기는 행위, 객관적인 근거 없이 예상수익에 대한 정보를 과장하여 제공하거나 예상손실에 대한 정보를 축소하여 제공하는 행위 등으로 정함.

영2. 대통령령 개정[시행 2021. 11. 11.] [대통령령 제32114호, 2021. 11. 11., 일부개정]

◇개정 이유

- 1) 총회의 원활한 운영을 위하여 재난의 발생 등으로 조합원의 직접 출석을 통한 총회 의결이 어려운 경우에는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 하는 등의 내용으로,
- 2) 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있는 예외사유를 재난의 발생과 감염병 예방을 위한 집합 제한 또는 금지 조치로 정하는 한편
- 3) 행정능률의 향상을 위하여 정비사업관리시스템의 구축·운영에 관한 사무를 한국부동산원에 위탁하려는 것임

◇주요 내용(요지)

제42조의 제목“(총회의 의결사항)”을“(총회의 의결)”로 하고, 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제45조제8항 전단에서 “재난 및 안전관리 기본법” 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 사유를 말한다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생
2. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치

제96조제2항 각 호 외의 부분 중 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 법 제119조에 따른 정비사업관리시스템의 구축·운영에 관한 사무: 한국부동산원

영3. 대통령령 일부개정[시행 2021. 7. 14.] [대통령령 제31892호, 2021. 7. 13.]

◇개정 이유

- 1) 한국토지주택공사 등이 사업시행자로 참여하는 정비사업의 유형으로 공공재개발사업 및 공공재건축사업을 신설하고,
- 2) 공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대하여 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 하며, 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가에 필요한 사항을 통합심의할 수 있도록 하는 등의 내용으로,
- 3) 공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율과 공공재건축사업의 세대수 기준, 공공재건축사업에 대한 용적률 완화 기준,
- 4) 통합심의위원회의 구성과 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항을 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

가. 공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율(제1조의2 신설)

공공재개발사업을 추진하는 경우 건설·공급해야 하는 공공임대주택건설비율을 전체 세대수의 100분의 20 이하에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율 이상으로 정하되, 정비구역의 지정권자는 건설하는 주택의 전체 세대수가 200세대 미만이거나 정비구역의 입지, 정비사업의 규모 등을 고려할 때 공공임대주택 건설비율을 확보하기 어렵다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 공공임대주택 건설비율을 완화할 수 있도록 함.

나. 공공재건축사업의 세대수 기준(제1조의3 신설)

공공재건축사업을 추진하는 경우 건설·공급해야 하는 세대수를 종전 세대수의 100분의 160 이상으로 정하되, 정비구역의 지정권자는 세대수 기준에 따른 경우 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되거나 토지 이용 현황을 고려할 때 세대수 기준을 충족하기 어려운 부득이한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 세대수 기준을 완화할 수 있도록 함.

다. 공공재건축사업에 대한 용적률 완화 기준(제80조의3 신설)

공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 현행 주거지역에 적용되는 세부 용도지역보다 용적률 상한이 한 단계 높은 세부 용도지역으로 보도록 하되, 정비구역의 지정권자는 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 세부 용도지역을 달리 정할 수 있도록 함.

라. 통합심의회위원회의 구성과 통합심의의 방법 및 절차(제80조의4 및 제80조의6 신설)

- 1) 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가와 관련된 사항을 통합하여 심의하기 위한 통합심의회위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 30명 내외의 위원으로 구성하도록 함.
- 2) 통합심의회위원회의 회의는 통합심의 안건과 직접 관련이 없는 위원회 위원의 출석을 생략하고 개의할 수 있으며, 통합심의 안건과 관련된 각 위원회에서 1명 이상의 위원이 출석하여 심의하도록 함.

영4. 대통령령 일부개정[시행 2020. 9. 24.] [대통령령 제30797호, 2020. 6. 23]

◇개정 이유

- 1) 임대주택 공급을 통한 주거안정을 위하여 상업지역에서 시행되는 재개발사업에 대해서도 임대주택 건설비율을 적용하고,
- 2) 재개발사업에 대한 임대주택 건설비율의 상한을 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 15에서 100분의 20으로 상향하며, 시장·군수·구청장 등은 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 임대주택 건설비율의 상한을 추가적으로 높일 수 있게 하는 한편,
- 3) 재건축사업과의 형평성을 고려하여 재개발사업의 경우에도 착공일부터 3년 이상 준공되지 않은 재개발사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 양도인으로부터 그 토지를 양수한 경우 등에는 재건축사업과 동일하게 해당정비사업의 조합원 자격을 취득할 수 있게 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

제6조제2항 중 “서면”을 “서면(전자문서를 포함한다)”으로 한다.

제9조제1항제2호 각 목 외의 부분 중 “재개발사업(해당 정비구역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제2호에 따른 상업지역인 경우는 제외한다)”을 “재개발사업”으로 하고, 같은 호 나목 계산식 외의 부분 본문 중 “100분의 15”를 “100분의 20”으로, “이하이어야”를 “이하이어야”로 하며, 같은 목 계산식 외의 부분 단서 중 “높은 경우”를 “높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우”로 하고, 같은 목 계산식을 다음과 같이 한다.

$$\text{해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율} + \\ \left(\text{건설하는 주택 전체 세대수} \times \frac{10}{100} \right)$$

제13조제2항 중 “서면”을 “서면(전자문서를 포함한다)”으로 한다.

제46조제4호 중 “주거전용면적(바닥 면적에 산입되는 면적으로서 사업시행자가 공급하는 주택의 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다)을 변경하지 아니하고”를 “주거전용면적을 변경하지 않고”로 한다.

영5. 대통령령 일부개정[시행 2019. 6. 18.] [대통령령 제29876호, 2019. 6. 18.]

◇개정 이유

- 1) 전문조합관리인이 원활하게 조합임원의 업무를 대행하게 하기 위하여 조합의 등기사항에 전문조합관리인의 성명 및 주소를 추가하고,
- 2) 조합총회의 의결 없이 조합임원에 관한 사항이 변경되어 조합원의 피해가 발생하는 것을 방지하기 위하여 조합임원의 권리·보수 및 해임 등에 관한 사항을 정관의 경미한 변경사항에서 제외하는 한편
- 3) 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항 등을 정관의 경미한 변경사항에 추가하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 영 제36조에 제7호를 다음과 같이 신설한다.
7. 법 제41조제5항 단서에 따른 전문조합관리인을 선정할 경우에는 그 성명 및 주소
- 영 제39조에 제12호 및 제13호를 각각 다음과 같이 신설한다.
12. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
13. 법 제16조에 따른 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항

영6. 대통령령 일부개정[시행 2018. 10. 13.] [대통령령 제29209호, 2018. 10. 2.]

◇개정 이유

- 1) 시·도지사는 건설업자가 시공자 선정 등과 관련하여 금품·향응 제공 등 행위제한 의무를 위반한 경우 사업시행자에게 시공자 선정을 취소할 것을 명하거나 건설업자에게 과징금을 부과할 수 있도록 하고, 해당 건설업자에 대해서는 2년 이내의 범위에서 정비사업의 입찰참가를 제한할 수 있도록 하는 등의 내용으로,
- 2) 시공자 선정 취소 명령 또는 과징금의 부과기준 및 정비사업의 입찰참가 제한기준을 마련하고, 시·도지사가 정비사업의 입찰참가를 제한하려는 경우에는 입찰참가자격 제한기간 등 입찰참가자격과 관련된 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공개하도록 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,
- 3) 전자조달시스템을 이용하지 아니하고 정비사업의 시행을 위한 계약을 체결한 경우 500만원의 과태료를 부과하는 등 과태료의 구체적인 부과기준을 정하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

- 제89조의2(과징금의 부과기준 등) ① 법 제113조의2에 따른 과징금의 부과기준은 별표 5의2와 같다.
- ② 시·도지사는 법 제113조의2에 따라 시공자 선정을 취소할 것을 명하거나 과징금을 부과하려는 경우에는 그 위반행위, 처분의 종류 및 과징금의 금액(과징금을 부과하는 경우만 해당한다)을 적어 서면으로 통지하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 과징금 부과 통지를 받은 자는 통지가 있는 날부터 20일 또는 시·도지사가 20일 이상의 범위에서 따로 정한 기간 이내에 시·도지사가 정하는 수납기관에 과징금을 납부하여야 한다. 다만, 천재지변이나 그 밖에 부득이한 사유로 그 기간에 과징금을 납부할 수 없는 경우에는 그 사유가 없어진 날부터 7일 이내에 납부하여야 한다.

제89조의3(정비사업의 입찰참가 제한) ① 법 제113조의3에 따른 정비사업의 입찰참가 제한기준은 별표 5의2와 같다.

② 시·도지사는 법 제113조의3제1항에 따라 정비사업의 입찰참가를 제한하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 게재하고 일반인이 해당 내용을 열람할 수 있도록 인터넷 홈페이지에 입찰참가 제한기간 동안 게시하여야 한다.

1. 업체(상호)명·성명(법인인 경우 대표자의 성명) 및 사업자등록번호(법인인 경우 법인등록번호)
2. 입찰참가자격 제한기간
3. 입찰참가자격을 제한하는 구체적인 사유

③ 시·도지사는 제2항에 따른 정비사업의 입찰참가 제한의 집행이 정지되거나 그 집행정지가 해제된 경우에는 그 사실을 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 게재하고 일반인이 해당 내용을 열람할 수 있도록 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

④ 시·도지사는 제2항 및 제3항에 따라 공개한 입찰제한과 관련된 내용을 지체 없이 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장 및 사업시행자에게 통보하여야 한다.

영7. 대통령령 일부개정[시행 2018. 5. 8.] [대통령령 제28873호, 2018. 5. 8.]

◇개정 이유

- 1) 노후·불량건축물의 신속한 정비로 국민의 생명과 재산을 보호하기 위하여 안전진단 없이 재건축사업을 실시할 수 있는 건축물에 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 지정받은 안전등급이 미흡 또는 불량인 건축물을 추가하고,
- 2) 정비계획의 입안권자가 수행하는 현지조사의 전문성 확보를 위하여 정비계획의 입안권자가 한국건설기술연구원 또는 한국시설안전공단에 현지조사를 의뢰할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

제10조제2항 중 “현지조사”를 “현지조사(이하 “현지조사”라 한다)”로 하고, 같은 조 제3항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호의 시설물로서 같은 법 제16조에 따라 지정받은 안전등급이 D(미흡) 또는 E(불량)인 건축물

제10조제5항 및 제6항을 각각 제6항 및 제7항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 정비계획의 입안권자는 현지조사의 전문성 확보를 위하여 제4항제1호 또는 제3호의 기관에 현지조사를 의뢰할 수 있다. 이 경우 현지조사를 의뢰받은 기관은 의뢰를 받은 날부터 20일 이내에 조사결과를 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

제10조제6항(중전의 제5항)제2호 중 “주거환경”을 “구조안전성 및 주거환경”으로, “주거생활의 편리성과 거주자의 쾌적성 등을 중심”을 “구조적·기능적 결함 등 구조안전성과 주거생활의 편리성 및 거주자의 쾌적성 등 주거환경을 종합적”으로 하고,

영8. 대통령령 전부개정[시행 2018. 2. 9.] [대통령령제28628호, 2018. 2. 9.]

◇개정 이유(전부)

- 1) 주택재개발사업과 도시환경정비사업을 통합하여 재개발사업으로 하는 등 정비사업의 유형을 정비하고, 정비사업에 따른 공사나 용역 등의 계약을 할 때 일반경쟁 입찰방식을 확대 적용하는 등의 내용으로,
- 2) 변경된 정비사업의 유형을 반영하고, 정비사업에 따른 공사나 용역 등의 계약을 할 때 지명(指名)경쟁입찰 또는 수의계약을 체결할 수 있는 경우를 규정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,
- 3) 사업시행자 및 조합설립추진위원회의 건전한 운영을 위하여 토지소유자 등의 동의에 따라 회계감사를 면제할 수 없도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요 내용(요지)

가. 정비사업의 유형 정비에 따른 관련 규정 정비(안 제9조 등)

종전의 주거환경개선사업과 주거환경관리사업이 주거환경개선사업으로 통합되고, 주택재개발사업과 도시환경정비사업이 재개발사업으로 통합되며, 주택재건축사업이 재건축사업으로 명칭을 변경함에 따라 관련 규정을 정비함.

나. 정비구역의 경미한 변경 사항 정비(안 제13조)

정비구역의 분할·통합 또는 결합은 정비사업의 사업성과 직접적으로 연관되어 토지소유자 등의 권리에 상당한 영향을 미치는 점을 고려하여 정비구역의 경미한 변경 사항에서 제외하여 주민에 대한 서면 통보, 주민설명회, 주민공람 등의 절차를 거치도록 함.

다. 용적률 완화를 위한 현금납부 절차의 정비(안 제14조)

정비사업에서 용적률 완화를 위한 공공시설 등의 설치·제공을 대체하는 현금납부 시에 발생하는 분쟁을 방지하기 위하여 현금납부액 산정기준일을 사업시행계획인가 고시일로 명확히 하고, 정비사업이 지연되는 경우 현금납부액을 재산정하도록 함.

라. 사업시행자 또는 조합설립추진위원회의 회계감사에 대한 예외사유 정비(안 제88조)

사업시행자 또는 조합설립추진위원회의 건전한 운영을 위하여 토지소유자 등의 80퍼센트 이상의 동의가 있는 경우에는 사업시행자 또는 조합설립추진위원회의 회계감사를 면제하도록 하는 회계감사에 대한 예외사유를 삭제함.

마. 정비구역 내 부동산의 거래에 따른 토지등소유자의 설명·고지 사항(안 제92조)

정비구역 내 건전한 부동산 거래를 위하여 토지소유자 등이 해당 부동산의 거래를 위한 계약을 체결하는 경우 거래 상대방에게 설명·고지하여야 할 사항을 분양대상자별 분담금의 추산액 및 정비사업비의 추산액 등으로 정함.

1. 3. 도시정비법 시행규칙 개정

[시행 2003.7.1.] [건설교통부령 제363호, 2003.7.1.제정] ⇒ ('18.2.9.전부 개정 ~ '23.5. 현재)

부령1. 건설교통부령 일부개정[시행 2023. 5. 12.] [국토교통부령 제1210호, 2023. 5. 12.]

◇개정이유 및 주요내용

조합원 분담금, 분양가 등 정비사업 공사비의 산출 내역을 명확히 확인하고 정비사업을 투명하게 관리하기 위하여 사업시행자가 시장·군수 등에게 관리처분계획인가 또는 변경인가를 신청하는 경우 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본을 제출.

◇주요 내용(요지)

제12조 각 호 외의 부분 중 “제출하여야”를 “제출해야”로 하고,
다. 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본 (공사계약이 변경된 경우에는 변경된 공사계약서 사본을 말한다)
별지 제9호서식 같은 호에 다목을 다음과 같이 신설하며, 같은 란 제2호 중 “관리처분계획 변경·중지”를 “관리처분계획중지”로, “변경·중지”를 “중지”로 한다.

부령2. 건설교통부령 일부개정[시행 2021. 11. 11.] [국토교통부령 제913호, 2021. 11. 11.]

◇개정이유 및 주요내용

- 1) 정비사업관리시스템의 구축·운영에 관한 사무를 한국부동산원에 위탁하는 등의 내용으로,
- 2) 정비사업관리시스템의 구축 및 활용을 위하여 한국부동산원이 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 사업시행자에게 정비계획 관계 서류, 사업시행계획서 등의 자료 제출을 요청할 수 있도록 하고,
- 3) 한국부동산원의 업무를 정비사업관리시스템의 구축·운영에 관한 각종 연구개발 및 기술 지원, 관련 기관과의 공동사업 시행 및 정비사업관리시스템을 이용한 정보의 공동활용 촉진으로 정하려는 것임.

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

제21조의2(신설, 정비사업관리시스템의 구축·운영) ① 한국부동산원은 법 제119조제3항 및 영 제96조제2항에 따라 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 사업시행자에게 정비사업관리시스템의 구축 및 활용에 필요한 다음 각 호의 자료의 제출을 요청할 수 있다.

1. 법 제16조제3항에 따른 정비계획 관계 서류
 2. 법 제52조제1항에 따른 사업시행계획서
 3. 법 제124조제1항제5호에 따른 관리처분계획서
 4. 제21조제1항에 따른 정비구역의 지정, 사업시행자의 지정 또는 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 및 정비사업완료의 실적
- ② 한국부동산원은 법 제119조제3항 및 영 제96조제2항에 따라 정비사업관리시스템 구축·운영을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
1. 정비사업관리시스템의 구축·운영에 관한 각종 연구개발 및 기술 지원
 2. 정비사업관리시스템의 구축을 위한 관련 기관과의 공동사업 시행
 3. 정비사업관리시스템을 이용한 정보의 공동활용 촉진

부령3. 건설교통부령 일부개정[시행 2018. 5. 9.] [국토교통부령 제513호, 2018. 5. 9.]

◇개정이유 및 주요내용

재건축사업의 안전진단 기준에서 안전성의 비중을 강화하기 위하여 주거환경 중심 평가를 구조안전성 및 주거환경 중심 평가로 명칭을 변경하는 등의 내용으로,

◇조항별 세부 주요 규정(요지)

제3조제2항제1호 각 목 외의 부분 중 “도시 및 주거환경정비법 시행령”(이하 “영”이라 한다) 제10조제5항제1호”를 “도시 및 주거환경정비법 시행령”(이하 “영”이라 한다) 제10조제6항제1호”로 하고, 같은 항 제2호 각 목 외의 부분 중 “영 제10조제5항제2호”를 “영 제10조제6항제2호”로, “주거환경”을 “구조안전성 및 주거환경”으로 한다.

부령4. 건설교통부령 전부개정[시행 2018. 2. 9.] [국토교통부령 제491호, 2018. 2. 9.]

◇개정이유 및 주요내용(요지)

- 1) 주택재개발사업과 도시환경정비사업을 재개발사업으로 통합하는 등 정비사업의 유형을 정비하는 등의 내용으로,
- 2) 정비사업전문관리업 정보종합체계의 구축·운영에 관한 사무를 「한국감정원법」에 따른 한국감정원에 위탁하는 등의 내용으로,
- 3) 변경된 정비사업의 유형을 반영하고, 한국감정원은 관계행정기관 및 정비사업전문관리업자에게 정비사업전문관리업 정보종합체계의 구축·운영에 필요한 자료를 요청할 수 있도록 하는 등 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

부령5. 건설교통부령 일부개정[시행 2016. 3. 4.] [국토교통부령 제296호, 2016. 3. 4.]

◇개정이유 및 주요내용(요지)

- 1) 조합설립 동의요건 이상에 해당되는 토지 등 소유자가 동의하는 경우 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있도록 하는 내용으로,
- 2) 신탁업자의 사업시행자 지정에 필요한 토지 등 소유자의 동의서를 정하는 한편, 조합설립동의서를 제출한 경우에도 일정한 시기까지는 동의를 철회할 수 있음을 동의서에 추가하여 분명히 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

1. 4. 서울시 정비조례 개정

[시행 2003.12.30.][서울시 도시정비조례 제4167호, 2003.12.30.제정]⇒(18.7.19.전부개정 ~ '23.3.한제)

조례1. 시, 도시정비조례 [시행 2023. 3. 27.] [정비조례 제8675호, 2023. 3. 27., 일부개정]

◇개정이유

- 1) 재건축 안전진단 비용 지원과 관련하여, 안전진단의 실시를 요청하는 자는 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장과 협약을 체결하도록 하고, 구청장은 안전진단 비용을 1회에 한하여 지원할 수 있도록 하며, 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 반환하도록 함.
- 2) 시공자 선정 시기와 관련하여, 조합설립인가 이후에 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하도록 하며, 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 시공자를 선정하도록 함.
- 3) 조합 해산 및 협의체 구성 관련 상위법 근거 조항을 명시하고, 협의체 참석자를 회의 구성원에 포함하는 등 협의체 규모를 확대함.

◇주요 내용(요지)

- 가. 안전진단의 실시를 요청하는 자는 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장과 협약을 체결하도록 하고, 구청장은 안전진단 비용을 1회에 한하여 지원할 수 있도록 하며, 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 반환하도록 함(제9조제5항 신설).
- 나. 재건축 안전진단 비용 지원 및 반환에 대한 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행하며 이 조례 시행 후 안전진단 실시 시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용함(부칙 제1조 및 제2조 신설).
- 다. 협의체 운영과 조합 해산에 대한 상위법령 근거를 조례에 반영하고, 협의체 구성원에 분쟁당사자를 포함하도록 함(제67조).
- 라. 조합설립인가 이후에 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하도록 하며, 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 시공자를 선정함(제77조).
- 마. 시공자 선정 시기에 대한 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행하며, 이 조례 시행 당시 조합설립인가를 받은 구역에 대해서도 적용함(부칙 제1조 및 제3조 신설).
- 바. 조례 제8582호 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례 부칙 제1조의 단서를 삭제함.

조례2. 시, 도시정비조례[시행 2022. 12. 30.] [정비조례 제8582호, 2022. 12. 30., 일부개정]

◇개정이유

- 1) 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 같은 법 제21조제1항제5호, 제6호에 따른 정비구역 직권해제 요건의 해제동의 비율을 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 비율은 2분의 1 이상으로, 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 비율은 3분의 2 이상으로, 같은 조 제3항에 따른 보조 비율을 70%로 규정하고자 함.
- 2) 공공지원제도 도입 이후 서울시는 공공지원 대상 정비사업은 시공자 선정 시기를 사업시행계획인가 이후로 정하여, 시공자 선정과정에서 비리 및 과도한 공사비 증액 등을 방지하는 성과는 있으나, 조합의 자금 조달을 어렵게 하여 정비사업 초기 활성화에 한계가 있다는 지적이 있음.
- 3) 이에, 현행 제도의 장점은 유지하고, 문제점은 개선될 수 있도록 정비지원계획을 반영하여 정비계획을 수립한 정비구역은 조합설립인가 이후 시공자 선정이 가능하도록 하여, 주택공급 등 부동산 시장안정에 기여하고자 함.

◇주요 내용(요지)

- 가. 정비지원계획의 정의를 신설함(제72조제4호 신설).
- 나. 정비지원계획을 반영하여 정비계획을 수립한 정비구역의 조합은 조합설립인가를 받은 후에 총회에서 시공자를 선정할 수 있도록 함(제77조제3항 신설).
- 다. 법 제21조제1항제5호에서 시·도조례로 정하는 비율이란 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 경우 2분의 1을, 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 경우 3분의 2를 말함(제14조제5항 신설)
- 라. 법 제21조제1항제5호 또는 제6호에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우에는 70퍼센트 내에서 보조금을 지급할 수 있음(제15조제3항제3호 신설).
- 마. 정비구역등의 해제 요청서, 정비구역등의 해제 동의서 서식을 별지에 추가함(별지 제7호서식 및 별지 제8호서식).
- 바. 제77조제3항의 개정규정은 공포 후 6개월 후부터 시행(부칙 제1조 단서)
- 사. 추진위원회 및 조합 비용의 보조에 관한 경과조치 관련 제15조제3항의 개정규정은, 법률 제16383호 도시 및 주거환경정비법 시행 후 이 조례 개정 전, 법 제21조제1항제6호에 따라 해제된 정비구역에서 조례 제15조제4항 및 제5항에 따라 보조금을 신청하는 경우, 추진위원회 승인 취소 및 조합설립인가 취소 고시가 있는 날을 이 조례 시행일로 봄(부칙 제2조).

조례3. 시, 도시정비조례 [시행 2021. 12.30.] [정비조례 제8294호, 2021. 12. 30., 전부개정]

◇개정이유 및 개정내용

- 1) 기 시기조정 구역 가운데 이주계획에 변경이 발생하는 경우 시기조정 심의를 재상정할 수 있도록 하고, 특히 주택시장의 상황 등을 감안하여 필요한 경우 심의가 가능하도록 탄력적으로 운영될 수 있도록 조항 개정을 추진하려는 것임
- 2) 같은 법정동 내에서 정비사업 이주계획이 중복되는 구역의 정의를 '관리처분계획인가 승인이 완료된 구역' 또는 '조정대상구역 중 이주가 완료되지 않은 구역'으로 명확히 함(제49조제1항제3호).

조례4. 시, 도시정비조례[시행 2021. 9. 30.] [정비조례 제8184호, 2021. 9. 30., 일부개정]

◇개정이유

- 1) 호수밀도 산정 시 호수밀도 취지에 부합하도록 다가구주택 호수밀도 산정 방법을 다세대주택과 동일하게 개선하고자 함.
- 2) 노후주거지 주거환경 개선과 주택공급 확대를 통해 주택시장 및 서민주거 안정에 기여하고자 주택정비형 재개발사업 정비구역의 지정기준을 개선하고자 함.
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 임대주택 건립비율 등 시·도 조례로 위임된 사항을 정비하고자 함.
- 4) 개별 운영 중인 정비사업관리시스템(클린업, e조합, 분담금 프로그램)을 '정비사업 종합정보관리시스템'으로 통합 구축·운영하게 됨에 따라 관련 용어를 정비하고자 함.

◇주요 내용(요지)

- 다가구 호수밀도 산정 시 거주 가구수가 가장 많은 층의 가구수를 1동으로 산정함(제2조제5호).
- 공공재개발사업 시 국민주택 규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하는 비율은 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이상으로 하되, 지역 특성 등을 고려하여 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화 가능함(제30조제3항).

- 공공재건축사업 시 국민주택 규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하는 비율은 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이상으로 하되, 지역 특성 등을 고려하여 도시계획위원회 또는 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화 가능함(제30조제4항).
- 공공재개발사업의 경우 임대주택 공급대상자 산정기준일을 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정·변경한 날 중 빠른 날로 정함(제46조제1항제1호, 제2항제1호 및 제4호).
- 정비사업시스템, 정비사업 e-조합 시스템 등의 용어를 정비사업 종합정보관리시스템으로 통일하고 시스템이 제공하는 서비스를 명확히 함(제69조)

조례5. 시, 도시정비조례[시행 2021. 7. 20.] [정비조례 제8105호, 2021. 7. 20., 일부개정]

◇개정이유

- 가. 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하 범위에서 조례로 정한 바에 따라 구역지정 요건에 해당하지 않은 지역을 도시계획위원회 심의를 거쳐 포함하여 입안할 수 있으나,
- 나. 역세권 도시정비형 재개발구역은 정비계획 입안대상지역 요건에서 별도 항목으로 규정되어 있어, 적용 대상에 대한 조례 해석 상 혼선이 발생하고 있어, 조문체계를 명확히 정비하고자 함.

◇주요 내용(요지)

정비계획 입안대상지역 요건에서 별도 항목으로 규정되어 있는 역세권 도시정비형 재개발구역에 대하여 조례 제 6조제5항을 삭제하고 영 제7조제1항 별표1 제4호에 따라 정비계획 입안대상지역 요건을 명시한 제6조제1항에 역세권 도시정비형 재개발구역 요건을 신설함(제6조제1항 및 제5항).

조례6. 시, 도시정비조례[시행 2021. 1. 7.] [정비조례 제7862호, 2021. 1. 7., 일부개정]

◇개정이유 및 주요내용

가용지가 부족한 서울시의 여건을 감안하여, 역세권 지역의 효율적 토지이용을 도모하고 서민주거 안정을 위한 주택공급을 확대하기 위하여 역세권 공공임대주택사업의 대상 범위를 확대하는 근거를 마련하고자 하는 것임.
도시정비형 재개발구역을 추진할 수 있는 역세권의 대상을 기존 도시기본계획의 중심지 체계상 지구중심 이하인 지역에서 전 역세권으로 확대함(제6조제5항제1호).

조례7. 시, 도시정비조례[시행 2019. 9. 26.] [정비조례 제7372호, 2019. 9. 26., 일부개정]

◇개정이유

“사직2구역 정비구역해제고시 무효 확인 등 청구의 소”에서 서울시 상고가 기각됨에 따라 해당 정비구역 해제의 근거 조항을 정비하고, 조합원 피해를 최소화하기 위하여 조례 개정을 통해 공공지원자의 업무범위에 조합해산 준비 지원을 추가하고 이전고시로부터 1년이 경과한 조합에 자료 제출을 명할 수 있도록 하는 등 행정청이 미해산 조합에 대한 적극적인 관리가 가능하도록 규정하고자 하는 것임

◇주요 내용(요지)

- 가. 정비구역등을 해제할 수 있는 사유에서 역사·문화적 가치 보전을 삭제함(제14조제3항제5호)
- 나. 조합정관에 정할 사항에 등기 절차, 청산금 등의 징수 및 조합 해산을 위한 총회 소집 일정 등을 추가함(제22조)

- 다. 이전고시로부터 1년이 경과한 조합을 대상으로 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 하고, 조합의 청산 및 해산을 위하여 전문조합관리인의 선정의 권고 조합을 신설함(제24조의2)
- 라. 공공지원자의 업무범위에 등기 절차, 청산금 등의 징수 및 지급, 조합해산 준비업무에 관한 지원 등을 추가함(제75조)
- 마. 추진위원회 및 조합장이 제출해야할 자료의 범위에 등기 절차, 청산금 등의 징수, 조합 해산 계획 및 추진사항 등을 포함하도록 규정함(제86조)

조례8. 시, 도시정비조례[시행 2018. 7. 19.] [정비조례 제6899호, 2018. 7. 19., 전부개정]

◇개정이유

「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령 및 시행규칙 전부개정(18. 2. 9. 시행)에 따라 정비사업 통합에 따른 유형 간소화 등 법령 개정사항 반영 및 조례로 위임받은 사항을 규정하고 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·개선하고자「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」전부를 개정하려는 것임

◇주요 내용(요지)

- 가. 제명을「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」에서「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」로 변경
- 나. 정비사업 유형을 구분하여 운영(제3조 등)
 - 종전 주택재개발사업과 도시환경정비사업을 현행과 유사하게 정비사업 유형을 구분하여 운영
 - 종전의 주거환경관리사업은 기존의 주거환경개선사업과 유형을 구분하여 운영
- 다. 정비계획 입안대상지역 요건 정비 등(제6조)
 - 역세권의 범위 기준을 변경하고 역세권 도시정비형 재개발구역 지정 요건을 변경함
- 라. 정비계획의 내용 정비 등(제8조)
 - 정비사업 통합에 따른 종전 도시환경정비사업 임대주택 건설규모 등의 기준을 삭제하고 세부 정비 계획 내용을 정비함
- 마. 토지등소유자가 정비계획의 변경 요청을 하는 경우 동의 방법 등을 규정함(제10조)
- 바. 공공시설등 현금납부액 산정기준 등 납부 방법 등(제12조)
 - 공공시설등(공공시설 또는 기반시설) 현금납부에 따른 산정기준을 정하고 분할납부 및 협약 체결 등의 필요한 사항을 정함
- 사. 정비구역등 직권해제 시 주민공람 및 의견청취, 구의회 의견을 듣는 절차를 추가함(제14조)
- 아. 조합정관에서 정비구역 내 공가에 대한 안전조치 및 보고 사항 등의 내용을 포함토록 함(제22조)
- 자. 관리처분계획 내용에 공공시설등 현금납부와 관련된 자료를 제출토록 함(제33조)
- 차. 주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등을 정비함(제38조)
- 카. 관리처분계획의 타당성 검증 비용 예치 방법 및 관련 서식을 정함(제39조)
- 타. 재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 기준을 명확히 하고, 부속토지가격 산정방법을 삭제함(제41조)
- 파. 임대주택 매매계약 및 인수대금 시점을 변경하고 인수절차 등을 명확히 함(제42조)
- 하. 공유지 중 무상양도 되는 현황도로 기준을 정함(제54조)
- 거. 동절기에 건축물 철거 및 퇴거행위를 제한함(제68조)
- 너. 추진위원회 및 사업시행자는 인터넷을 통하여 정보를 공개하는 경우 클린업시스템을 통해 공개 토록 하고 예산·회계 관리 등의 자료를 e-조합시스템을 통해 작성토록 함(제69조)
- 더. 조합원등의 자료공개 요청에 따른 수수료 비용 등을 정함(제87조)
- 러. 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고 및 포상금 지급기준 마련(제91조)

1.5. 서울시 정비조례 시행규칙 개정

[시행 2004.6.5.][서울시 시행규칙 제3397호, 2004.6.5.제정]⇒('18.8.2.전부 개정 ~ '22.9.현재)

시/규칙1. 시, 조례 시행규칙[시행 2022. 9. 26.] [시조례 시행규칙제4507호, 2022. 9. 26., 일부개정]

◇개정이유 및 주요요지

- 「도시정비법」 제31조제4항에 따라 공공지원 정비사업 추진 시 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”) 구성 절차를 생략하고 조합을 직접 설립하도록 하여 조합설립까지의 소요기간을 단축할 수 있는 제도를 시행 중이나, 시민의 제도 인식이 부족하여 제도 활용이 부진한 실정임.
- 이에 관련 서식에 추진위원회 구성절차 생략 여부에 대한 의견을 조사하는 항목을 추가하여, 시민의 인식을 높이고자 함(별지 제7호서식).
- 정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서 서식 내에 조합설립추진위원회 구성 단계 생략 여부에 대한 의견조사란을 추가함.

시/규칙2. 시, 조례 시행규칙 [시행 2018. 8. 2.] [시조례 시행규칙 제4238호, 2018. 8. 2., 전부개정]

◇개정요지

- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 시행규칙 전부를 다음과 같이 개정한다.
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙(... 이하 생략)

제10부. 정비사업 관련 소송 통계 및 사례

1.1. 대법원 판례 분류 및 통계(2003년 1월 ~ 2021년 6월)

사업단계	분 류	개수(복수쟁점)	비율
1	구역지정 및 정비계획 수립	14개	3.4%
2	추진위원회 및 주민대표회의	23개	5.6%
3	조합원 및 조합설립인가 등	105개	24.5%
4	시공사 선정 등 계약체결	38개(6개)	9.2%
5	사업시행계획의 수립 및 인가	62개	15.1%
6	관리처분계획의 수립 및 인가 등	72개(1개)	17.4%
7	이주, 신탁 및 착공	31개	7.5%
8	준공과 이전고시	13개	3.2%
9	비용부담의 원칙과 부담금	10개(4개)	2.4%
10	정비기반시설의 무상양도 등	33개(2개)	8.0%
11	행정청의 감독 등	-	-
12	정보공개 및 자료열람 등	7개(4개)	1.7%
13	벌칙규정	-	-
14	정비사업관련 민사, 세무분쟁 등	3개	0.7%
합 계		412개(29개)	100%

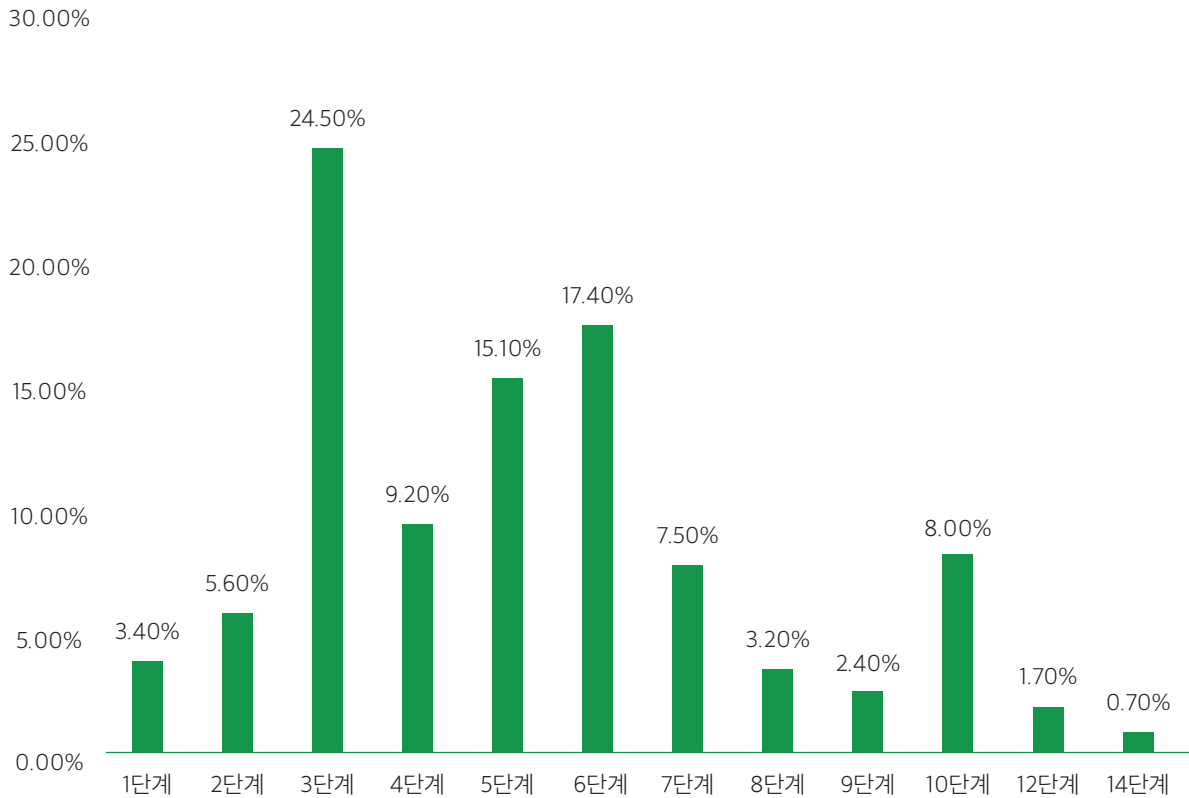
(출처: '22년 재개발·재건축 분쟁해결 판례 정보 몽땅, 서울시)

1.2. 대법원 판례 세부 분류 및 복수 쟁점

사업단계	분 류	개수(복수)	비고
1	-	구역지정 및 정비계획 수립	14개
2	-	추진위원회 및 주민대표회의	23개
	3-1	조합원	24개
3	3-2	조합설립동의와 조합설립인가	49개(7개)
	3-3	조합의 조직 및 총회	32개
4	-	시공사 선정 등 계약체결	38개(6개)
	5-1	사업시행계획의 수립 등 절차	16개
5	5-2	사업시행계획의 내용 및 인가	9개
	5-3	정비사업 시행을 위한 조치 - 매도청구 및 수용	37개(1개)
	6-1	관리처분계획의 수립·인가 절차	26개(2개)
6	6-2	관리처분계획의 수립	15개(1개)
	6-3	관리처분계획의 수립 - 분양신청 하지 않은 자 등의 조치	31개(2개)
7	-	이주, 신탁 및 착공	31개
8	-	준공과 이전고시	13개
9	-	비용부담의 원칙과 부담금	10개(4개)
10	-	정비기반시설의 무상양도 등	33개(2개)
11	-	행정청의 감독 등	-
12	-	정보공개 및 자료열람 등	7개(4개)
13	-	벌칙규정	-
14	-	정비사업 관련 민사, 세무분쟁 등	3개
합 계		412개(29개)	

(출처: '22년 재개발·재건축 분쟁해결 판례 정보 몽땅, 서울시)

1.3. 전체 사업단계별 분포

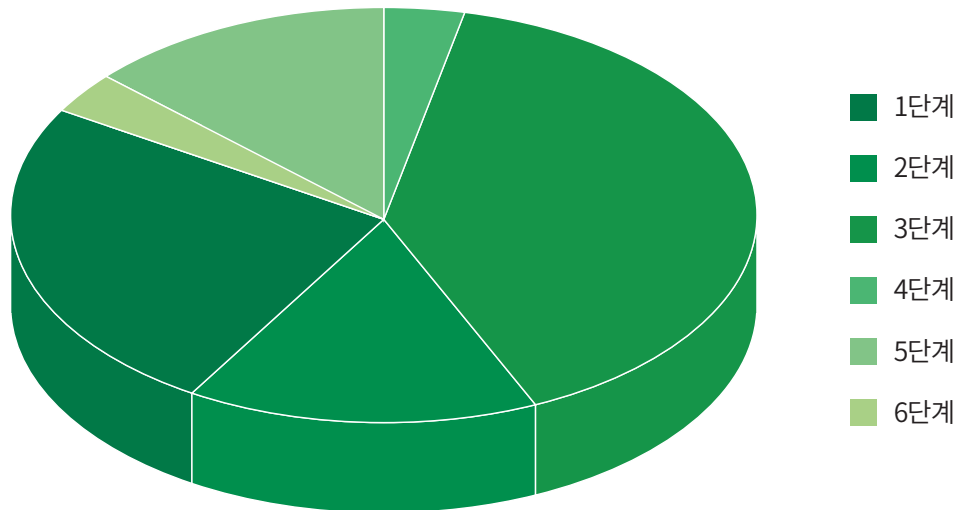


가. 사업단계의 구분 기준

- 1) 정비사업은 행정청의 각종 처분을 기준으로 6개의 단계로 구분될 수 있음.
- 2) 즉, 구역지정 및 정비계획의 결정, 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가, 준공인가와 이전고시로 사업이 종료됨.
- 3) 다만, 14단계로 대법원 판결을 구분한 것은 6단계의 사업절차와는 독립된 분쟁사례들이 있음을 보여주기 위한 것임.

1. 4. 정비사업 절차(6단계)에 따른 판례 분포

1단계	• 구역지정 및 정비계획 수립
2단계	• 조합설립추진 위원회 및 주민대표회의, 조합원 및 조합설립인가 등, 시공사 선정 등 계약체결
3단계	• 사업시행계획의 수립 및 인가
4단계	• 관리처분계획의 수립 및 인가 등, 이주, 신탁 및 착공
5단계	• 준공과 이전고시
6단계	• 비용부담의 원칙과 부담금, 정비기반시설의 무상양도 등, 행정청의 감독 등, 정보공개 및 자료열람 등, 벌칙규정, 정비사업관련 민사, 세무분쟁 등



1.5. 정비사업 관련 판례

(출처: '22년 재개발·재건축 분쟁해결 판례 정보몽땅, 서울시)

가. 노후·불량 건축물의 판단기준

대법원 2012. 6. 18. 선고 2010두16592 전원합의체 판결

정비구역을 지정하려면, '노후·불량건축물이 그 구역 내 건축물 수의 3분의 2 이상이거나, 당해 지역 내 건축물의 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 및 다가구 주택이 당해 지역 내 건축물 수의 10분의 3 이상' 이어야 한다.

그런데 ○○시는 철거가 불가피한 노후·불량건축물인지 여부를 조사하지 않고, 단순히 준공 후 20년이 지난 건축물을 모두 노후·불량건축물로 보아, 이를 전제로 정비구역을 지정하였다. 특히, 정비구역 내에는 연립주택 3동, 다세대주택 15동이 있는데, ○○시는 이 주택에 대하여 안전진단도 실시하지 않고 정비구역을 지정하였다. 이에 대하여 정비구역 지정을 반대하는 토지등소유자가 ○○시의 정비구역 지정 처분을 반대하며 소송을 제기하였다.

이 사안에 대하여 대법원은 다음과 같이 판시하였다. 즉, '준공된 후 20년 등과 같은 일정기간의 경과를 철거가 불가피한 노후·불량건축물에 해당하는지 여부를 판단하는 여러 기준의 하나로서 제시된 것 뿐이다. 따라서 준공된 후 20년 등의 기간이 경과하기만 하면 노후화로 인하여 철거가 불가피한 건축물'에 해당하게 되는 것은 아니다. 노후·불량건축물에 해당하기 위해서는 준공된 후 20년 등이 지난 건축물이며, 그로 인하여 건축물이 노후화되고 구조적 결함 등이 발생하여 철거가 불가피한 건축물을 말한다.

※ 적용 범위 : 재개발사업

※ 참조조문 : 도시정비법 제2조제3호(다)목, 도시정비법 시행령 제2조제3항제1호

▷ 현행 법 제2조제3호(라)목, 도시정비법 시행령 제2조제3항제2호

나. 운영규정에 따른 토지등소유자 서면동의 없는 용역계약의 효력

대법원 2019. 12. 27. 선고 2019다259272 판결

A추진위원회는 토지등소유자 과반수의 서면동의를 받아 추진위원회 승인을 받았는데, 서면동의서에는 “추진위원회가 위 8개 업무를 추진하는 데 동의합니다”라고 기재되어 있었다. 그 후 A추진위원회는 정비사업전문관리업자 선정공고 및 현장설명회를 거쳐 입찰제안서를 받았으며, 주민총회를 개최하여 정비사업전문관리업자를 B로 선정하였다. 한편, 용역계약 체결의 안건에 대해서는 참석한 토지등소유자 과반수의 찬성으로 동시에 가결되었다. (그런데 추진위원회 운영규정에 따른 용역계약 체결을 위한 서면동의를 받지 않았다)

이 사안에 대하여 대법원은 ‘도시정비법은 추진위원회가 실제 각 업무를 수행하는 과정에서 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 발생시키는 경우에는 일정 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받도록 하고 있다(법 제32조제4항). 즉, 토지등소유자가 추진위원회 구성에 동의하면서 함께 동의한 것은 추진위원회가 정비사업전문관리업자 선정에 관한 업무를 수행하는 것에 동의한다는 것일 뿐, 추진위원회가 토지등소유자의 비용부담, 권리·의무 변동에 대한 업무에 대해서까지 모두 포괄하여 사전에 동의한 것은 아니므로, 두 동의는 구별되어야 한다’고 하였다.

A추진위원회 운영규정에 따르면 정비사업전문관리업자와 계약을 체결할 때 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상의 서면동의를 받도록 규정하고 있다. 따라서 A추진위원회가 총회의 의결을 거쳤지만, 토지등소유자의 서면동의를 받지않고 체결한 위 용역계약은 위법하고, 무효이다.

※ 적용범위 : 재개발사업 및 재건축사업

※ 참조조문 : (구)도시정비법 제14조제1항제2호, 제2항 및 제3항

▷ 현행 법 제32조제1항제1호, 제2항 및 제3항

다. 국·공유지의 동의자 수 산정 및 의사표시 방법

대법원 2014. 4. 14. 선고 2012두1419 전원합의체 판결

A추진위원회는 토지등소유자의 동의서를 첨부하여 조합설립인가신청을 하였고, ○○구는 토지등소유자 총 414명 와 314명이 동의(동의율 75.8%)하였다는 이유로 조합의 설립을 인가하였다.

조합설립에 반대하는 토지등소유자 B는 임의로 누락된 토지등소유자와 국·공유지 관리청을 포함하면 조합설립인가처분 당시 총 토지등소유자는 414명이 아닌 420명이다. 또한 국·공유지 관리청인 재무부, 국토해양부, 서울특별시 서울 마포구 등 4개 기관은 서울시 ○○구청과 사이에 조합설립에 관하여 협의를 할 필요성이 없을 뿐만 아니라 주택재건축정비사업조합의 조합원이 될 수도 없으며 명시적으로 동의 의사를 표시한 바도 없는 점 등에 비추어 동의자에 포함시킬 수 없다. 따라서 동의자 수는 최대 310명에 불과하다. 결론적으로 조합설립인가를 위한 동의율이 73.8%에 그치기 때문에 조합설립인가처분은 무효라고 주장하고 있다.

이 사안에 대하여 대법원은 '주택재건축사업에 있어서 1명이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 가지고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1명으로 산정할 것이라고 규정하고 있을 뿐, 여러 필지의 국가 또는 지방자치단체 소유의 국·공유지에 대하여 소관 관리청이 다른 경우에 관한 특별한 예외규정을 두고 있지 않다. 따라서, 도시정비법령의 문언에 의하면, 정비구역 안에 여러 필지의 국·공유지가 있는 경우에도 '소유권의 수'에 관계없이 토지 또는 건축물 소유자를 '소유자별로' 각각 1명으로 산정하여야 한다. 따라서 이 사안에서 토지등소유자 총수는 417명, 동의자 수는 국·공유지를 포함하여 316명으로, 최종적인 동의율은 75.77로 4분의 3 이상의 동의율을 확보한 것'으로 보았다.

※ 적용범위 : 재건축사업

※ 참조조문 : (구) 도시정비법 제16조제2항·제3항, 도시정비법 시행령 제28조

▷ 현행 법 제35조제3항·제4항, 도시정비법 시행령 제33조

라. 조합장의 과도한 인센티브 사건

대법원 2020. 9. 3. 선고 2017다218987 판결

A재건축 조합은 2003년 조합설립인가를 받은 후 사업이 지지부진하자 2013년 이사회를 열어 수습위원회가 구성되고, 수익성 제고방안을 논의하였다.

조합은 수익성 제고 방안으로 '① 재건축에 따른 손실이 발생할 경우 조합 임원들이 배상하되, 배상 한도는 조합장이 #억원, 다른 임원들은 1인당 #억원으로 하고, ② 추가이익이 발생하여 조합원들에 대한 환급금이 상승하고 추가부담금이 감소할 경우 추가이익금의 20퍼센트를 조합 임원들에 대한 인센티브(성과급)로 지급한다'는 내용을 포함하여 승인하였다. 이후 재건축사업은 성공적으로 분양 및 입주가 완료되었고, 조합장을 비롯한 임원은 총회결정에 따라 인센티브를 수령하였다. 하지만, 조합장 및 임원들에게 추가이익금을 인센티브로 과도하게 지급하는 것은 도시정비법령 및 조합정관의 강행법규에 위배되어 무효라고 주장하며 소송을 제기하였다.

이에 대하여 대법원은 총회결정만으로 모든 것이 결정될 수는 없고, 인센티브가 부당하게 과다한가 여부는 조합 임원들의 업무 수행기간, 경과와 난이도, 이익의 규모, 임원들의 보상액 등을 종합적으로 고려하여야 한다고 하면서, 과도한 인센티브 제공을 의결한 총회결정은 효력이 없다'고 하였다.

-주 의-

서울시 「정비사업 조합 등 표준 행정업무 규정」 제19조(보수지급 기준 등)에서는 조합임원에게 임금 및 상여금 외에 별도의 성과급 지급을 제한하고 있다.

※ 적용범위 : 재개발사업 및 재건축사업

※ 참조조문 : 도시정비법 제40조제3항(제40조제1항제6호·제8호 참조), 제134조

마. 사업시행변경계획과 사업시행기간

대법원 2016. 12. 1. 선고 2016두34905 판결

최초 사업시행계획에서 사업시행기간을 사업시행인가일인 2007.9월부터 48개월로 하는 사업시행인가를 받았다(1차 사업시행계획). 이후 2010년 정비사업 구역 면적 등을 일부 변경하는 내용의 사업시행변경계획(제1차 사업시행변경계획)을 수립하여 사업시행변경인가를 받았다. 2011년에는 건축물 배치 변경을 위한 제2차 및 제3차 변경인가도 받았으나, 사업시행기간은 '사업시행인가일로부터 48개월'으로 기재되어 있었다. 토지등소유자 A는 조합이 제1차 내지 3차 변경계획에서 사업시행기간을 연장한 바 없으며, 제3차 변경계획은 이미 사업시행기간이 지나 실효되어 무효라고 주장하였다. 비록 제4차 변경계획에서 기간을 120개월로 연장하더라도 이 때는 제3차 변경계획이 이미 실효되어 사업시행 기간만을 연장하여 종전의 사업시행계획을 변경할 수 없어 제4차 변경계획에는 하자가 있으므로 이것은 무효라고 주장하였다.

이 사안에 대하여 대법원은 '제3차 사업시행변경계획에서 정한 사업시행기간이 초과되었다고 하더라도 그로 인하여 위 사업시행계획 자체가 무효로 되었다고 볼 수 없고, 피고가 위 사업시행기간이 초과된 후에 제3차 사업시행변경계획의 일부를 변경하는 내용의 제4차 사업시행변경계획을 수립하여 관할관청의 인가를 받은 것에 하자가 있다 하더라도 제4차 사업시행변경계획이 당연무효는 아니다' 라고 판단하였다.

※ 적용범위 : 재개발사업 및 재건축사업

※ 참조조문 : 도시정비법 제28조 및 행정소송법 제8조제2항, 제27조

바. 수용재결 및 이의재결과 소유권의 취득시기

대법원 2017. 3. 30 선고 2014두43387 판결

서울시 지방토지수용위원회는 A조합에게 수용대상자인 B소유의 대지 및 그 지상 건물에 대한 손실보상금을 지급하는 조건으로 수용재결을 하였다. A조합은 손실보상금을 공탁하였다. 그런데 토지등소유자 B가 수용재결에 대하여 한 이의신청에 따라, 중앙토지수용위원회는 위 손실보상금을 증액하는 내용의 이의재결을 하였다. 그 후 A조합의 조합장과 B는 위 이의재결에 따라 증액된 손실보상금 등을 포함하여 지급받기로 합의하였고, 이에 따라 조합은 위 돈을 B의 계좌로 송금하였으며 B는 토지 및 건물을 인도하였다. A조합은 소유권 취득일을 2012.1월로 보고, 토지 및 건물을 인도받은 2012.8월까지 B가 건물을 사용·수익함에 따른 부당이득을 반환하는 소를 제기하였다. A조합은 부당이득금을 받을 수 있는가?

이에 대하여 대법원은 '토지보상법상 사업시행자는 수용 개시일까지 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하여야 하며, 만일 사업시행자가 수용 개시일까지 보상금을 지급 또는 공탁하지 아니한 때에는 그 재결은 효력을 상실한다. 하지만 일단 수용의 효력이 생긴 후에는 그 재결에 대한 이의신청이나 행정소송의 제기가 있다 하더라도 그 수용의 효력을 정지시키지 아니한다. 따라서 사업시행자가 수용 개시일까지 토지수용위원회가 재결한 수용보상금을 지급하거나 공탁하면 수용 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 설령 그 후 이의재결에서 보상액이 늘어났다 하더라도 그 사유만으로 소유권 취득의 시기가 달라지는 것은 아니다'라고 하였다. 따라서 A조합은 수용재결일인 2012.1월에 소유권을 취득하게 되므로, 토지 및 건물을 인도받은 2012.8월까지 B가 건물을 사용·수익하여 얻은 부당이득을 반환받을 수 있다.

※ 적용범위 : 재개발사업

※ 참조조문 : 토지보상법 제40조제1항, 제2항, 제42조제1항, 제43조, 제45조제1항, 제88조

(구) 도시정비법 제40조제1항·제2항 ▷ 현행 법 제50조, 제65조제1항·제2항

사. 우편물 수취거부와 지연가산금

대법원 2020. 8. 20 선고 2019두34630 판결

토지등소유자 B는 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 현금청산대상자가 되었다. B는 A조합이 자신 소유의 부동산 취득을 위하여 수용재결 신청절차를 진행하지 않자, 법부법인 ○○'을 대리인으로 선임하여 '법부법인 ○○'는 4조합에게 2016.2.25. 등 3차례에 걸쳐 내용증명 및 배달증명 방식의 우편물을 발송하였다. 발송된 우편물에는 ① 법무법인 ○○가 B를 대리하여 재결신청청구서를 송부한다는 취지가 기재된 내용문서 원본, ② B 명의의 재결신청청구서, ③ B가 법무법인 ○○에 재결신청청구에 관한 모든 권한을 위임한다는 내용의 위임장이 들어있었다. 각 우편물은 모두 4조합의 수취 거부로 반송되었다. A 조합은 2017.1월 지방토지수용위원회에 B소유 부동산에 관하여 수용재결을 신청하였고, 이에 B는 수용재결시까지의 지연가산금 추가 지급을 주장하고 있다.

이에 대하여 대법원은 토지보상법상 재결신청 지연가산금은 사업시행자가 정해진 기간 내에 재결신청을 하지 않고 지연한 데 대한 제재와 토지소유자 등의 손해에 대한 보전이라는 성격을 가진다. 토지소유자 등이 적법하게 재결신청청구를 하였다고 볼 수 없거나 사업시행자가 재결신청을 지연하였다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 그 해당 기간 동안은 지연가산금이 발생하지 않는다. 우편법에 따르면, 수취인에게 배달할 수 없거나 수취인이 수취를 거부한 우편물은 발송인에게 되돌려 보낸다. 우편법령의 규정 내용과 취지에 비추어 보면, 우편물이 내용증명우편 및 배달증명우편 등 등기취급의 방법으로 발송된 경우에는 반송되는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 본다.

이 사안에서 법무법인 ○○이 A조합에게 보낸 내용증명 우편물은 부당하게 수취거부된 것이어서 도달한 것으로 볼 수 있으며, A조합은 B에게 지연가산금을 지급하여야 한다.

※ 적용범위 : 재개발사업

※ 참조조문 : 토지보상법 제30조, 민법 제2조, 제111조, 우편법 제32조제1항

아. 무상취득 정비기반시설 취득세 납부 시기

대법원 2020. 1. 16. 선고 2019두53075 판결

A조합이 추진하는 재건축사업구역 내에는 대한민국 및 대구광역시 소유의 정비기반시설인 16필지의 구거 및 도로(합계 1,570m)가 있었다. ○○구청장은 2007. 7월 A조합에게 '사업 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설을 무상으로 양도받고, 새로이 설치하는 정비기반시설을 피고에게 무상으로 귀속할 것' 등을 조건으로 사업시행인가 고시하였고, 2015. 8월 준공인가 고시되었다. 이에 새로 설치한 정비기반시설은 ○○구청으로 귀속되고, 폐지되는 구거 및 도로는 A조합에게 무상양도 되었다. A 조합은 2015. 10월 구거 및 도로에 대한 취득세등을 신고·납부하였지만, 신고납부 당시 사업시행인가일로부터 이미 5년의 부과제척기간이 도과했으므로 취득세 등의 과세표준과 세액을 조정해달라고 하였다. 하지만 ○○구청장은 2015. 12월 이를 거부하였고 A조합은 이것을 취소해달라는 소를 제기하였다.

이에 대하여 대법원은 '정비기반시설은 그 정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때에 사업시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 본다'고 도시정비법이 정하고 있다. 따라서 사업시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설의 소유권변동시기는 '정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때'이다. 결국 A조합이 구거 및 도로를 취득한 시기는 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때인 2015. 8월이고, 사업시행인가일인 2007년이 아니다. 그러므로 2015.10월 취득세 신고·납부 당시 아직 5년의 부과제척기간이 지나지 않았으므로 A조합은 취득세를 납부하여야 한다.

※ 적용범위 : 재개발사업 및 재건축사업

※ 참조조문 : (구) 도시정비법 제65조제2항·제4항, 지방세특례제한법 제20조

참고문헌

1. 구청 홈페이지(서대문구)
2. 구정백서 및 통계(서대문구)
3. 2040 서대문구 도시발전기본계획(서대문구'22.04)
4. 2023 서대문구 정비사업 아카데미(서대문구'23.06)
5. 『알기쉬운』도시계획용어집(서울시,'20.12)
6. 재개발·재건축사업 분쟁해결 사례집(서울시,'22.06)
7. 주택재개발 업무편람(서울시,'16.09)
8. 공동주택 재건축가업 업무 매뉴얼(서울시,'21.12)
9. 『도시 및 주거환경』정비사업 여행(국토부,'10.04)
10. 지피지기 정비사업(서울시,'21.12)
11. 정비사업 사건·사고 조사 및 개선방안 연구(한국부동산원,'20.)

발 행 인 | 서대문구청장 이성현
기 획 · 작 성 | 부구청장 진경식
도시정비국 국장 노경래
주거정비과 과장 문형도
팀장 이지연, 주형모
담당 박현중

발 행 일 | 2024. 1.