

의안번호	제 442 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 전부개정조례안

발 의 자	송미애 의원 등 7인
발의연월일	2020년 5월 29일

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 전부개정조례안

(송미애 의원 대표발의)

의안 번호	442
----------	-----

발의연월일 : 2020년 5월 29일

발 의 자 : 송미애, 전원표, 허창원,
연철흙, 이옥규, 정상교,
황규철

1. 제안 이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령 및 시행규칙 전부 개정('18. 2. 9.시행)에 따라 정비사업 통합에 따른 유형 간소화 등 법령개정사항 반영 및 조례로 위임받은 사항을 규정하고 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·개선하고자 「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례」 전부를 개정하려는 것임.

2. 주요 내용

- 용어 정비 및 무주택세대주, 미사용건축물 정의 신설 (안 제2조)
- 노후·불량 건축물 기준을 정비함(안 제3조)
- 공동이용시설의 범위를 신설함(안 제4조)
- 정비계획 입안대상지역 요건 정비(안 제5조제2항, 제3항)
 - 시·도조례로 정하는 면적규모를 신설하고, 부지의 정형화 등 필요하다고 인정하는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역의 면적을 100분의 110이하 범위까지 정비구역

확장 지정

- 정비구역 입안제안 요건을 명확히 함(안 제9조)
 - 정비계획 입안제안 시 토지등소유자 3분의 2이상 및 토지면적의 2분의1이상 동의
 - 정비계획입안 시 제안서, 동의서 서식 추가
- 정비구역 분할, 통합 및 결합시행 규정을 신설함(안 제11조)
- 정비구역해제 시 고려사항과 동의비율을 정비함 (안 제12조)
 - 정비구역해제 시 토지등소유자의 의견 등 사업추진가능성 고려
 - 토지등소유자의 해제요청 시 조례로 정하는 비율을 정함
- 정비구역해제 시 추진위원회 및 조합 사용비용의 보조비율 및 보조방법, 검증위원회 구성 및 운영사항을 신설함(안제13조, 제14조, 제15조, 제16조)
- 조합설립인가신청서 및 제출서류 작성방법을 정함(안 제17조)
- 조합정관에서 정한사항을 정비하고 정관의 경미한 변경사항을 신설함(안 제19조, 제20조)
- 사업시행계획서 작성기준을 신설함(안 제22조)
- 재건축 등 소형주택 건설비율 기준을 정함(안 제25조)
 - 시·도조례로 위임된 지역을 정하고 소형주택 건설비율을 정함
- 재개발·재건축 사업 시 추정분담금 정보 제공을 신설함(안 제27조)
- 분양신청 시 첨부서류 기준을 정함(안 제28조)
- 관리처분계획 내용 중 정비사업 권리관계 확인을 위한 서류를 정함(안 제29조)

- 감정평가업자선정 기준을 신설함(안 제30조)
- 재개발사업의 분양대상기준을 정비함(안 제31조)
- 주택 및 부대·복리시설 공급기준을 정비함(안 제32조)
- 관리처분계획의 인가시기 조정에 관한 사항을 신설함(안 제33조)
- 재개발사업의 임대주택 공급자 기준을 정비함(안 제35조)
- 공동이용시설 사용료 면제 규정을 신설함(안 제36조)
- 정비사업의 공공지원 시 대상사업, 업무범위, 비용부담, 협약, 정보공개 등에 관한 사항을 신설함(안 제40조부터 43조까지)
- 조합원 등 정보공개청구 시 부담금액, 절차 등을 정함(안 제46조)
- 조합설립인가 등 취소 시 채권의 손해액 산입기준을 정함(안 제49조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.

다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 첨부

라. 입법예고 : 2020. 5. 15. ~ 2020. 5. 25.(10일간)

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 전부개정조례안

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

충청북도 도시 및 주거환경정비 조례

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에서 위임된 사항과 그 밖에 사항에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “기존 무허가 건축물”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가 건축물을 말하며, 그 외의 무허가 건축물은 “신발생 무허가 건축물”이라 한다.
2. “관리처분계획 기준일”이란 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제72조제1항에 따른 분양 신청기간이 만료되는 날을 말한다.
3. “주택접도율”이란 구역 안 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 구역 내 건축물 총수로 나눈 백분율을 말한다.

4. “호수밀도”란 정비구역 면적 1헥타르 당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음 각 목의 기준에 따라 산정한 밀도를 말한다.
 - 가. 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1가구를 1동으로 보며 기준층 이외의 가구는 계상하지 아니한다.
 - 나. 신발생 무허가 건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.
 - 다. 기존 공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역안의 총 건축물 동수에서 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.
 - 라. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 후 다세대 주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에 불구하고 전환 전의 건축물 동수에 의하여 산정한다.
 - 마. 준공업지역 안에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.
5. “무주택세대주”란 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주를 말한다.
6. “미사용승인건축물”이란 관계법령에 따라 건축허가 등을 받았으나, 사용승인·준공인가 등을 받지 못한 건축물로서 사실상 공사가 완료된 건축물을 말한다.

제3조(노후·불량건축물) ① 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하

“영”이라 한다) 제2조제2항에서 “시·도조례로 정할 수 있는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 건축조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시계획시설”이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
 2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물
 3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- ② 영 제2조제3항제1호에 따라 “시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물”은 준공된 후 20년 이상의 기간이 지난 건축물을 말한다.
- ③ 영 제2조제3항제2호에 따른 노후·불량건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군 기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물을 말한다.

제4조(공동이용시설의 범위) 영 제4조제3호에 따른 공동이용시설은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용 관리에 필요한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위해 필요한 시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선에 필요한 시설
4. 그 밖에 주민들의 커뮤니티 활성화를 위하여 주민이 공동으로

사용·관리하는 시설로서 정비계획에 포함된 시설

제2장 정비구역의 지정

제5조(정비계획 입안대상지역) ① 영제7조제1항 관련 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역의 지정요건은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선사업은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물의 총수의 50퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 호수밀도가 헥타르당 70호 이상인 지역

나. 정비대상구역 내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로 길이의 40퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 주택접도율이 30퍼센트 이하인 지역

다. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(「건축법」 제57조에 따른 분할제한 면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다), 부정형 또는 세정형의 필지가 50퍼센트 이상인 지역

라. 정비대상 구역 내 주민의 소득이 그 구역에 속하는 도시의 도시근로자 가계 평균소득에 미치지 못하는 자가 3분의 2 이상인 지역

2. 재개발사업 구역은 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물의 총 수의 60퍼센트 이상이고 면적이 1만제곱미터 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 호수밀도가 헥타르당 70호 이상인 지역

나. 정비대상구역 내 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로 길이

의 30퍼센트 이상이거나 폭 4미터 이상 도로에 접한 접도율이 40퍼센트 이하인 지역

다. 대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세정형의 필지가 40퍼센트 이상인 지역

라. 법 제59조제2항에 따른 순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

② 영 제7조제1항 관련 별표 1 제3호라목에서 “시·도조례로 정하는 면적”이란 1만제곱미터의 면적을 말한다.

③ 영 제7조제1항 관련 별표 1 제4호에서 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 정비구역 면적의 100분의 110이하의 범위까지 정비구역을 확장하여 지정할 수 있다.

제6조(정비계획 입안 시 조사내용) 영 제7조제2항제7호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”은 다음 각 호와 같다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도·규모별 현황
4. 건축물의 허가 유무 및 노후·불량 건축물
5. 건축물의 용도·구조·규모 및 사용승인 연도별 현황
6. 정비구역내 유·무형의 문화유적과 보호수목 현황 및 지역유래
7. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황(토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안하는 경우만 해당한다)

제7조(정비계획의 내용) 영 제8조제3항제11호에서 “그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 가구 및 획지에 관한 사항
2. 임대주택의 건설에 관한 사항(재개발 및 주거환경개선사업에 한정한다)
3. 주민 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)

제8조(안전진단 절차와 비용부담) 영 제10조제7항에 따른 안전진단 방법과 절차는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제12조제4항에 따라 안전진단의 실시가 결정 될 때에는 안전진단을 요청한 자는 안전진단에 필요한 비용을 시장·군수에게 예치하여야 한다.
2. 비용의 산정에 관하여는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조에 따른 안전점검 등 비용의 산정기준을 준용한다.
3. 시장·군수는 법 제12조제5항에 따라 안전진단결과보고서를 제출받으면 제1호에 따라 예치된 금액에서 안전진단을 실시한 기관에 안전진단의 수수료를 직접 지불하고, 나머지 금액이 있는 경우에는 안전진단을 요청한 자에게 즉시 반환하여야 한다.

제9조(정비계획의 입안 제안) ① 법 제14조제1항제3호에서 “대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우”란 영 별표 1에 해당하는 정비계획 입안대상지역의 토지등소유자가 시장·군수에

계 정비계획의 입안을 제안하는 경우를 말한다.

- ② 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 규정에 따라 정비계획을 입안하는 토지등소유자는 해당 지역 토지등소유자 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 영 제12조제1항에 따른 “시·도조례로 정하는 제안서 서식”이란 별지 1호서식의 정비계획 입안제안서를 말한다.
- ④ 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 절차는 영 제33조에 따르고, 토지등소유자 입안제안에 관한 동의서는 별지 2호서식에 따른다.

제10조(정비계획의 경미한 변경) 영 제13조제4항제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우” 다음 각 호의 사항을 변경하는 경우를 말한다.

1. 정비사업의 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
3. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역에 접하여 있는 경우 상호 경계조정을 위한 정비구역 범위의 변경
5. 정비구역의 결정내용 중 구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 자구의 정정을 위한 변경
6. 건축물에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행 구역 분할계획 또는 건축부지 계획의 변경

7. 법 제10조제1항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 범위에서 임대주택 및 주택 규모별 비율의 변경
8. 건축계획의 변경을 수반하지 아니한 단순한 배치의 변경
9. 「건축법」 등 관계법령의 개정으로 인하여 정비계획의 변경이 불가피한 경우와 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의 결과에 따른 건축계획의 변경

제11조(정비구역 분할, 통합 및 결합 시행) 법 제18조제2항에 따라 시·도조례로 정하는 시행방법과 절차에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역의 결합은 도시경관·문화재 등의 보호와 비행안전을 위하여 토지이용이 제한된 지역과 역세권 등 고도이용이 가능한 지역 간에 시행할 수 있다.
2. 구역을 분할, 통합 및 결합하는 경우 법 제8조제1항에 따라 정비구역을 변경 지정하여야 한다.

제12조(정비구역 등의 해제) ①법 제21조제1항제1호 및 제2호에 따라 정비예정구역 또는 정비구역의 지정을 해제하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제8조제3항 관련 별지 제6호서식의 비례율 등 사업의 경제성
2. 추진위원회 및 조합의 정상적 운영여부
3. 토지등소유자의 의견 등 사업추진 가능성
4. 그 밖에 시장·군수가 필요하다고 인정하는 사항

- ② 제1항에 따른 구체적인 사항은 시장·군수가 별도의 기준을 정한다.
- ③ 법 제21조제1항제5호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 토지등 소유자의 50% 말한다.

제13조(추진위원회 및 조합 사용비용의 보조비율 및 보조방법) ①

영 제17조제1항제4호에 따라 “시·도조례로 정하는 비용”이란 추진위원회 및 조합이 승인 이후 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 주민총회의 의결을 거쳐 예산의 범위에서 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 말한다.

1. 법 제32조제1항에서 규정한 업무
2. 영 제26조에서 규정한 업무
3. 법 제45조 제1항에서 규정한 업무
4. 영 제42조에서 규정한 업무

② 시장·군수는 추진위원회 및 조합의 사용비용을 신청할 경우 조례 제14조에 따른 사용비용검증위원회(이하 “검증위원회”라 한다)의 검증을 거쳐 결정한 금액의 70%이내에서 예산을 보조할 수 있다.

③ 보조금 신청은 승인 취소된 추진위원회 및 조합 구성원중 대표로 선정된 자(이하 “대표자”라 한다)가 신청하여야 하며, 대표자는 추진위원회 및 조합 인가 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 신청하여야 한다.

1. 추진위원회 및 조합의 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증빙서류

2. 추진위원회 및 조합의 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함할 것) 현황과 증빙서류
 3. 추진위원회 및 조합의 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록 (대표자, 지급통장 계좌번호, 채권자 현황 등을 포함할 것)
- ④ 시장·군수는 제3항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용을 해당 시·군 인터넷 홈페이지 및 공보에 공고하고, 추진위원회 및 조합의 사용비용 이해관계자(이하 “이해관계자”라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.
 - ⑤ 시장·군수는 제4항에 따른 공고 및 서면통보를 완료한 후 검증위원회의 검증을 거쳐 보조금을 결정하고, 대표자, 해산된 추진위원회 위원 또는 조합 임원 및 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 다만, 대표자는 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 이의신청을 할 수 있고 시장·군수는 정당한 사유가 있는 경우에는 재검증하여 그 결과를 통보하여야 한다.
 - ⑥ 대표자는 제5항에 따라 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 통장사본을 첨부하여 보조금 지급을 신청하여야 한다.
 - ⑦ 시장·군수는 제6항에 따라 보조금 지급 신청이 있는 경우에는 지급일자 등 지급계획을 해당 시·군 인터넷 홈페이지 및 공보에 공고하고, 공고 완료일로부터 10일 이후에 신청한 통장 계좌번호로 입금한다.
 - ⑧ 시장·군수는 추진위원회 및 조합의 사용비용에 관한 구체적인 사항 등은 별도의 기준을 정하여 고시할 수 있다.

제14조(검증위원회 구성 및 운영) ① 시장·군수는 추진위원회 및 조합의 사용비용을 검증하기 위하여 검증위원회를 구성·운영할 수 있

다.

- ② 검증위원회는 위원장을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성하고, 위원장은 호선한다.
- ③ 검증위원회 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수가 임명 또는 위촉한다. 이 경우 성별균형을 고려하여 위촉하되, 제1호에 해당하는 사람은 전체 위원의 3분의 2 이상 포함되어야 한다.
 - 1. 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 건축사, 도시계획기술사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
 - 2. 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
- ④ 위원장은 효율적이고 공정한 검증을 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 할 수 있다.
 - 1. 사용비용 보조를 받고자 하는 자와 이해관계인에게 검증위원회에 출석하여 해당 추진위원회 운영실태와 자금조달 및 지출 등에 대하여 설명하게 하거나 관련 자료를 제출하도록 요구 할 수 있다.
 - 2. 위원으로 하여금 현장조사를 하게 하거나 검증위원회에서 관련 전문가의 의견을 들을 수 있다.
- ⑤ 검증위원회에 제출하는 증명자료는 계약서, 국세청에서 인정하는 영수증과 해당업체가 국세청에 소득 신고한 자료 등으로 한다.
- ⑥ 검증위원회 위원에 대하여는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급하되 조사 및 현황 확인을 위한 출장비용 등은 실비로 지급할 수 있다.
- ⑦ 검증위원회 회의는 비공개 회의를 원칙으로 하며, 심의 의결의 공

정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 개인정보 등은 회의에서 공개 하지 아니할 수 있다.

- ⑧ 위촉직의 임기는 2년으로 하며 한차례 연임 할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임위원의 남은 임기로 한다. 공무원 위원인 경우 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.
- ⑨ 위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.
- ⑩ 간사는 도시 및 주거환경정비 업무담당 팀장이 하며, 심의안건 및 회의록 작성, 보관, 회의결과 정리, 보고 등 위원회 운영과 관련하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제15조(위원의 제척 및 회피) ① 검증위원회 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당안건의 심의·의결에서 제척된다.

- 1. 위원 또는 배우자가 당사자이거나 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
 - 2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
 - 3. 위원 또는 위원이 속한 법인이 해당 안건의 당사자 등 대리인으로 관여하거나 관여하였던 경우
 - 4. 위원이나 위원이 속한 법인이 해당 사항에 관하여 용역을 수행하거나 그 밖의 방법으로 직접 관여하는 경우
 - 5. 그 밖에 당사자가 직접 이해관계가 있다고 인정하는 경우
- ② 위원이 제1항 각 호에 해당하는 경우 스스로 그 사항의 심의·의결에서 회피할 수 있다.

제16조(위원의 해촉) 시장·군수는 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다는 의사를 밝히는 경우
2. 제15조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
3. 직무태만, 품위손상 등 직무를 수행하는데 부적합하다고 인정되는 경우

제3장 정비사업의 시행

제17조(조합의 설립인가 등) ① 법 제35조제2항제3호의 “그 밖의 시·도 조례로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 정비구역의 위치도 및 현황사진
2. 정비구역안의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 회계감사를 실시한 경우 회계감사결과
4. 매도청구대상자 명부 및 매도청구계획서(재건축사업에 한한다)

② 조합설립(변경을 포함한다)인가 신청서 및 제출 서류의 작성방법은 다음 각 호와 같다.

1. 정관은 법 제40조제2항에 따른 표준정관을 준용하여 작성함을 원칙으로 한다.
2. 주된 사무소의 소재지는 사업시행구역이 소재하는 시·군의 관할 구역안에 두는 것을 원칙으로 한다.
3. 조합원명부에는 조합원번호, 동의자 주소, 성명 및 권리내역을 기재하여야 하며, 동의율을 확인할 수 있는 동의 총괄표를 제출하여

야 한다.

4. 사업시행구역의 명칭 및 면적은 법 제9조제1항에 따른 정비계획과 동일하게 한다.
5. 조합원수는 신청서에 첨부된 조합원 명부의 인원을 기준으로 한다.
6. 임원선출에 관한 증명서류로 주민총회 회의록 등의 객관적 자료를 제출하여야 한다.

③ 제2항제2호부터 제6호까지의 규정은 시행규칙 제7조에 따른 추진 위원회 승인신청서를 준용한다. 이 경우 제6호의 “임원”은 “위원”으로 한다.

제18조(조합설립인가 내용의 경미한 변경) 영 제31조제9호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오 또는 오기가 명백한 자구의 정정
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 조문의 단순한 정리를 요하는 사항
3. 사업시행인가의 변경인가에 따라 변경이 필요한 사항
4. 관리처분계획의 변경인가에 따라 변경이 필요한 사항
5. 매도청구대상자 추가로 조합에 가입함에 따라 매도청구대상자의 명부 및 매도청구계획서의 변경이 필요한 사항

제19조(조합정관에서 정할 사항) 영 제38조제17호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 이사회 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사

항

2. 기존 무허가 건축물 및 미사용승인건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항
3. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
4. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공이후 다세대주택으로 전환된 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항
5. 조합원의 권익과 관련된 사항의 공지 또는 통지의 방법
6. 법 제50조제5항에 따라 사업계획인가 신청 시 토지등소유자의 동의에 관한 사항

제20조(정관의 경미한 변경사항) 영 제39조제14호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항이란” 조례 제19조제1호의 사항으로서 예산의 집행 또는 조합원의 부담이 되지 않는 사항을 말한다.

제21조(전문조합관리인 선정) 법 제41조제5항에 따라 전문조합관리인 선정 및 조합임원의 업무 대행에 필요한 사항은 시장·군수가 따로 정한다.

제22조(사업시행계획서의 작성) 법 제52조제1항제13호에서 “그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항” 이란 영 제47조제2항 각 호의 사업을 말한다.

제23조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제46조제12호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 때” 란 다음 각 호의 어

는 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제18조 제1호, 제2호 및 제4호를 변경하는 경우
2. 영 제47조제2항에 따라 작성한 사업시행계획서의 내용 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우
 - 가. 사업시행자의 대표자
 - 나. 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세
3. 법 제2조제11호나목에 따라 규약에 정한 사항 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우
 - 가. 사업시행자 외에 토지등소유자가 없거나 총회의 의결로 규약을 변경하도록 정한 사항 중에서 조례 제17조제1호, 제2호 및 제4호에 해당하는 사항
 - 나. 주된 사무소의 소재지
 - 다. 토지등소유자 변경
4. 법 제57조에 따라 의제되는 다른 법률의 인가·허가 등으로 해당 법률에서 인가·허가의 경미한 변경사항으로 규정된 사항을 변경하는 경우

제24조(시행규정의 작성) 법 제53조제12호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축물의 철거에 관한 사항
2. 주민 이주에 관한 사항
3. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항
4. 주택의 공급에 관한 사항

제25조(재건축사업 등의 소형주택 건설비율) ①법 제54조제1항제2호

에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 도시주거환경정비기본계획상 재개발·재건축 예정구역을 말한다.

- ② 법 제54조제4항제3호 및 제4호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 10분의 50을 말한다.

제26조(지정개발자의 정비사업의 예치) ①법 제60조제1항에 따라 재개발사업의 지정개발자가 예치하여야 할 금액은 사업시행계획인가서의 정비사업비의 100분의 10으로 한다.

- ② 시장·군수는 제1항에 따른 예치금의 납부를 지정개발자에게 통지하여야 한다.

- ③ 제2항에 따라 예치금의 예치통지를 받은 지정개발자는 지체 없이 해당 정비구역을 관할하는 시·군의 금고에 제1항에 따른 금액을 현금으로 예치하거나 이에 상응하는 다음 각 호의 보증서 등을 제출하여야 한다.

1. 보험업법에 의한 보험업자가 발행하는 보증보험증권
2. 국가 또는 지방자치단체가 발행한 국채 또는 지방채
3. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서
4. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 보증서

제27조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제27조제3항제2호 및 영 제32조제2호에서 “그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비계획에서 정한 사업개요
2. 토지등소유자별 종전자산의 추정가액

3. 건축물 분양수입 추정가액
4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액

제28조(분양신청 절차 등) ① 영 제59조제1항제9호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 법 제72조제4항에 따른 재분양공고 안내(해당하는 경우에 한정한다)를 말한다.

② 법 제72조제3항에 따른 분양신청을 하려는 자는 영 제59조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청 권리를 증명할 수 있는 서류
3. 법 제2조제11호 또는 이 조례에 따른 정관 등에서 분양신청 자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류
4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획기준의 범위에서 희망하는 대상·규모에 관한 의견서

③ 영 제59조제2항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 함은 다음 각 호를 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주예정일

제29조(관리처분계획의 내용) 영 제62조제6호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 임대주택 공급대상 세입자 명부(임대주택을 건설하는 정비구역에 한정한다)
2. 환지예정지 도면

3. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
4. 영 제59조제2항제2호에 따른 분양신청서(권리신고사항 포함할 것) 사본
5. 영 제14조제3항에 따른 현금납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부 방법 및 납부기한 등을 포함한 협약 관련 서류
6. 그 밖에 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

제30조(감정평가업자의 선정 등) ① 시장·군수는 법 제74조제2항제 2호에 따라 감정평가업자를 선정할 때에는 충청북도 내에 주·분사무소를 둔 감정평가업자로부터 신청을 받아 다음 각 호의 사항을 고려하여 선정한다.

1. 감정평가업자에 소속된 감정평가사의 수
2. 감정평가업자의 업무수행능력 및 감정평가실적
3. 업무 중첩도
4. 법규준수 등 이행도
5. 평가계획의 적정성

② 감정평가업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정대상에서 제외한다.

1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조 및 제50조에 따라 벌금 이상의 형을 받은 날로부터 1년이 경과하지 아니한 자
3. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제41조에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날로부터 6개월이

경과되지 아니한 자

- ③ 시장·군수는 제1항에 따른 항목별 배점기준 등 감정평가업자 선정에 필요한 사항을 정하여 운영할 수 있으며, 정해진 내용을 시·군 공보 등에 고시하여야 한다.
- ④ 시장·군수는 사업시행자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우 제1항에도 불구하고 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가업자 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

제31조(재개발사업의 분양대상 등) ① 영 제63조제1항제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양 대상자는 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(기존 무허가건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물 중 조합의 정관 등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총 면적이 「건축법」 제 57조에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 대지의 분할 제한 규모 이상인 자
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합하여 산정 할 수 있다.
4. 사업시행방식 전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정 받은 자. 이 경우 제1호 및 제2호의 규정을 적용하지

아니할 수 있다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양 대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환된 경우
2. 법 제39조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
3. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 하나의 대지 범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 권리산정기준일 후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우
5. 한 필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 공동주택을 신축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

③ 제1항제2호에 따른 종전 토지의 총면적 및 제1항제3호에 따른 권리가액을 산정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지 인 경우 권리산정일 후에 그 토지의 일부를 취득 하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있

는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지

3. 1필지 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 사업시행방식전환의 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부와 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

⑤ 제2항제3호에도 불구하고 법 제76조제1항제7호가목에서 “2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우”란 「건축법」 제정(1962.1.20.) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어있는 토지로서 법 제2조제11호에 따른 정관 등에서 가구별로 지분 등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

제32조(주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등) ① 영 제63조제1항제7호에 따라 주택의 공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 권리가액이 2개의 분양주택가액의 사이에 해당하는 경우에는 분양대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호의 규정에도 불구하고 정관 등으로 정하는 경우 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다.
3. 동일 규모의 주택 분양 시 경합이 있는 경우 권리가액이 많은 순으로 분양하고 권리가액이 같은 경우 공개추첨에 의하며, 주택의 동, 층, 호 등의 위치 결정은 주택 규모별 공개추첨에 의

한다.

② 영 제63조제1항제7호에 따라 부대시설·복리시설의 공급 순위에 관한 기준은 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.

1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 같거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가, 허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 마친 건축물의 소유자로 권리가액(공동주택을 분양받은 경우 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 같거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 같거나 유사한 시설이며 사업자등록을 마친 건축물의 소유자로 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액에 미달하거나 공동주택을 분양받지 않은 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물의 용도와 같거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액에 미달되거나 공동주택을 분양받지 않은 자
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위 규모 추산액 이상인 자

제33조(관리처분계획의 인가 시기조정) ① 법 제75조제1항에서 “도의 조례로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비사업의 시행으로 인하여 정비구역 주변 지역에 현저한 주택 부족이나 주택시장의 불안정이 예상되는 경우
2. 정비사업이 특정시기에 집중되어 주택이 일시에 멸실되어 전세난 등 주택 수급이 어려워질 것이 예상되는 경우
3. 그 밖에 시장·군수가 제1호 또는 제2호에 따라 인가시기를 조정할 필요가 있다고 도지사에게 요청하는 경우

② 시장·군수는 제1항 각 호에 해당하는 정비구역의 사업시행자가 관리처분계획 인가를 신청하는 경우 다음 각 호의 사항과 검토의견을 작성하여 도지사에게 심의를 신청하여야 한다.

1. 정비구역 주변지역의 주택거래 동향, 주택보급율, 임대주택 현황 등 주택시장 현황자료
2. 정비사업의 진행으로 예상되는 주택멸실 및 이주자 현황, 향후 시기조정에 따른 주택수급 계획

③ 도지사는 제2항에 따른 신청을 받은 경우 「주거기본법」 제9조에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 심의 신청일로부터 60일 이내에 시장·군수에게 그 결과를 통보하고 시장·군수는 특별한 사정이 없으면 통보한 사항에 따라야 한다.

제34조(주거환경개선사업의 주택공급에서 제외되는 자) 영 제66조 별표 2 제2호 단서에 따라 주택공급에 제외되는 과소토지 소유자 등은 다음 각 호와 같다. 다만, 시장·군수가 해당지역의 실정을 감

안하여 토지의 합리적 이용 및 주택공급에 미치는 영향이 크지 않다고 판단하는 경우에는 제1호에 한정하여 주택을 공급 할 수 있다.

1. 「건축법」 제57조에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한 대지분할 제한면적에 미달하는 토지소유자
2. 신발생 무허가 건축물의 소유자

제35조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 제69조제1항 관련 별표 3 제2호가목4)에서 “시·도조례가 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식 전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전을 말한다)부터 사업시행인가로 이주하는 날까지 계속 거주하고 있는 무주택세대주(다만 신발생 무허가 건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양가액의 1/4보다 권리가액이 적은 자 중에 해당사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
2. 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자에 한정한다)
3. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격

을 가진 자

4. 해당 시·군에서 시행되는 도시계획사업(이 법에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택, 재해로 철거되는 주택소유자로 시장·군수가 추천한 자

② 제1항제1호에 따른 공급 대상자 세대의 판단기준은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 임대주택에 입주 시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계존비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼 후 전 배우자의 직계존비속과 동거하고 있는 세대를 포함한다.
2. 시장·군수가 소년소녀 가장세대로 책정한 세대로 세대별 주민등록표에 등재된 세대
3. 형제자매 등으로만 구성된 세대로 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대로서 「소득세법」 제4조에 따라 소득이 있는 자이어야 한다.
4. 정비구역지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 임대주택 입주시까지 세대별 주민등록표에 배우자 및 직계존비속인 세대원이 없는 세대인 경우 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 자여야 하며 동일가옥 거주자로서 주민등록 분리세대주는 제외한다.

③ 영 제69조제1항 관련 별표 3 제2호나목에 따른 재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위: 제1항제1호 또는 제1항제2호에 해당하는 자
2. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 자
3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 자

4. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 자

제36조(공동이용시설 사용료의 면제) ① 법 제100조제2항에 따라 공동이용시설 사용료를 면제할 수 있는 공익 목적의 기준은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합되는 경우
2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우
3. 시장·군수가 주민들을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

② 법 제100조제2항에 따른 사용료 면제대상은 시장·군수, 토지구획공사 등이 정비사업으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제4장 도시분쟁조정위원회

제37조(도시분쟁조정위원회의 기능 및 구성) ① 법 제116조에 따라 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 시·군에서는 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 조정위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회의 위원장은 부시장 또는 부군수가 되고 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

④ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수가 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 2명이상 포함되어야 한다.

1. 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상응하는 직에 재직하고 있는 사람
 3. 변호사, 건축사, 감정평가사, 또는 공인회계사
 4. 주거환경 정비사업에 학식과 경험이 풍부한 사람
- ⑤ 조정위원회 위원의 임기는 2년으로 하며, 한차례만 연임할 수 있다.
- ⑥ 조정위원회 운영에 필요한 세부적인 사항은 시장·군수가 정한다.

제38조(비용부담) ① 조정위원회는 분쟁조정 등의 신청사건을 심사하기 위하여 전문기관에 감정·진단·시험 등을 의뢰할 수 있으며, 이에 드는 비용은 당사자가 부담하여야 한다.

② 제1항에 따라 당사자가 부담할 비용의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 조정위원회의 위원·관련 공무원의 출석 또는 출장 등에 드는 비용은 그러하지 아니하다.

1. 감정·진단·시험·검사·조사 등에 소요되는 비용
2. 녹음, 속기록, 참고인의 출석 등에 그 밖의 조정 등에 드는 비용

제39조(수당과 여비) 조정위원회 또는 분과위원회에 출석한 위원 중 공무원이 아닌 위원에게는 해당 시군의 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제5장 정비사업의 공공지원

제40조(공공지원의 대상 사업) 법 제118조제1항에서 “정비사업의 투

명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업” 이란 법 제25조에 따라 조합이 시행하는 정비사업 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 법 제31조제1항에 따른 추진위원회의 승인을 신청하기 전까지 토지등소유자의 3분의 2이상의 동의를 받아 공공지원이 필요하다고 요청하는 정비사업
2. 추진위원회 승인 또는 조합이 인가된 경우에는 주민총회 또는 조합총회의 의결을 거쳐 공공지원을 요청하는 정비사업
3. 시장·군수의 요청에 따라 도지사가 필요하다고 인정하는 정비사업

제41조(공공지원자의 업무범위) ① 법 제118조제2항제6호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁
 2. 용역업체 선정 방법 등에 관한 업무 지원
 3. 조합설립 준비업무에 관한 지원
 4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원
- ② 시장·군수는 추진위원회 위원, 조합임원 선거에 다음 각 호의 내용을 포함한 선거관리기준을 정할 수 있다.
1. 선거관리위원회의 업무위탁에 관한 사항
 2. 주민설명회 개최에 관한 사항
 3. 후보지 등록 공고 및 등록에 관한 사항
 4. 합동연설회 개최에 관한 사항
 5. 주민선거 실시에 관한 사항

6. 그 밖에 선거관리에 관한 사항

③ 시장·군수는 법 제118조제6항에 따라 법 제118조제2항 각 호의 업무시행을 위한 방법과 절차, 기준을 정할 수 있으며, 정비사업 전문관리업자·설계자·시공자의 선정방법에 대한 기준을 정할 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한다.

1. 업체 선정에 관한 세부절차
2. 업체 선정 단계별 공공지원자 등의 기능 및 역할
3. 그 밖에 업체 선정방법 등 지원을 위하여 필요한 사항

제42조(공공지원의 적용범위 및 비용부담 등) ① 시장·군수는 법 제16조제2항에 따라 정비구역을 지정 고시한 날부터 조합총회에서 관리처분계획을 수립한 때까지 공공지원을 하여야한다.

② 시장·군수는 법 제118조제4항에 따라 공공지원에 필요한 다음 각 호의 비용을 부담한다.

1. 추진위원회 구성을 위한 용역 및 선거관리위원회 위탁비용
2. 위탁관리 수수료

③ 조합은 시공자를 선정후 법 제118조제2항 각 호 외의 업무를 지원받고자 하는 경우에는 총회의결을 거쳐 시장·군수에게 신청할 수 있다.

④ 시장·군수는 제3항에 따라 조합의 신청이 있는 경우 법 제118조제1항의 각 기관 중에서 지정하여 조합에 통보하여야 하며 조합은 해당기관과 지원범위 및 수수료 등에 대한 계약을 체결하고 비용을 부담하여야 한다.

제43조(공동사업시행의 협약 등) 법 제118조제8항에 따른 조합과 건

설업자간 협약사항에 관한 구체적인 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 협약의 목적
2. 상호간의 권리와 의무
3. 협약의 범위 및 기간
4. 협약의 체결, 변경, 해지, 연장, 이행보증 등에 관한 사항
5. 사업의 시행, 변경에 관한 사항
6. 사업경비의 부담, 이익의 분배, 손실의 부담에 관한 사항
7. 채권 및 채무에 관한 사항
8. 의사결정 방법 및 절차 등에 관한 사항
9. 공사의 시행 및 관리에 관한 사항
10. 공사 목적물의 처분 및 인수 등에 관한 사항
11. 입주 및 하자관리 등에 관한 사항
12. 분쟁 및 소송 등에 관한 사항
13. 인허가 업무에 관한 사항
14. 기타 공동사업시행에 필요한 사항

제44조(정보공개방법 및 시기 등) 시장·군수는 법 제120조에 따라 조합이 시행하는 정비사업에 대한 다음 각 호의 정보를 해당 회계연도 종료일로부터 90일 이내에 해당 시·군의 인터넷 홈페이지 및 공보에 공개하여야 한다.

1. 법 제118조제1항에 따른 위탁지원자의 지정 및 계약에 관한 사항
2. 법 제118조제2항제2호에 따른 정비사업전문관리업자 선정 및 계약에 관한 사항

3. 추진위원회 위원 및 조합임원의 선거관리에 관한 사항
4. 설계자 및 시공자 선정 및 계약에 관한 사항

제6장 보칙

제45조(정비사업의 추진실적 보고 등) 법 제111조제1항에 따라 시장·군수는 다음 각 호 사항을 지정 인가 승인 및 고시한 때에는 처분이 있는 날부터 10일 이내에 도지사에게 보고하여야 한다.

1. 법 제24조부터 27조까지의 규정에 따른 사업시행자 지정 및 고시
2. 법 제28조에 따른 사업대행자 지정 및 고시
3. 법 제31조에 따른 추진위원회 승인
4. 법 제35조에 따른 조합의 설립인가, 변경인가 및 신고수리
5. 법 제50조에 따른 사업시행계획(변경, 중지, 폐지를 포함한다) 인가 및 신고수리, 고시
6. 법 제74조 및 제78조에 따른 관리처분계획(변경을 포함한다) 인가 및 신고수리, 고시
7. 법 제79조제4항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 따른 일반분양을 위한 입주자 모집승인
8. 법 제83조에 따른 준공인가(준공인가전 사용허가를 포함한다) 및 공사완료 공시

제46조(관련 자료의 공개 등) ① 법 제124조제5항에 따라 정보의 복사 및 우편발송 등에 드는 비용은 정보공개 청구인 부담으로 하며,

그 부담금액은 「충청북도 정보공개 조례」 별표에 따른다.

- ② 추진위원장 또는 사업시행자는 제1항에 따른 복사에 필요한 비용을 청구인에게 사전에 통보하여야 하며, 청구인은 비용통지를 받은 후 10일 이내에 납부하여야 한다.

제47조(관련 자료의 보관 및 인계) 법 제125조제2항에 따른 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제86조제2항에 따른 이전고시일로부터 3개월 이내 또는 정비사업 폐지일부터 2개월 이내에 시장·군수에게 인계하여야 한다. 다만 시장·군수가 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 의하여 인계기간을 연기 할 수 있다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산 관계서류
4. 등기신청 관계서류
5. 감정평가 관계서류
6. 손실보상 및 수용 관계서류
7. 공동구설치 비용부담 관계서류
8. 회계 및 계약 관계서류
9. 회계감사 관계서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선 매수 청구권자에 대한 분양 관계서류

제48조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 법 제126조제2항제3호에 따라 정비사업으로 발생한 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금의 지방자치단체 귀속분 중 정비기금으로 적립되는 비율은 50퍼센트로 한다.

② 법 제126조제2항제7호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 자원”이란 다음 각 호와 같다.

1. 정비사업과 관련된 교부금
2. 정비사업 관련 융자금 회수 및 이자수입
3. 정비사업 관련 수탁사업 회수
4. 그 밖에 정비사업과 관련된 수입금

③ 영 제95조제2항에 따라 정비기금으로 적립되는 비율은 해당 연도 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 총액의 15퍼센트로 한다.

④ 법 제126조제3항제1호라목에 따라 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 법 제95조에 따른 보조 및 융자
2. 법 제92조제2항제1호에 따른 정비기반시설 설치 부담금
3. 법 제61조에 따른 임시주거시설 등의 설치를 위한 보조 및 융자
(시장·군수가 직접 시행하는 경우에 한정한다)
4. 국고융자금에 대한 상환금
5. 그 밖에 정비사업에 필요한 경비

⑤ 법 제126조제4항에 따라 정비기금은 다음 각 호의 내용을 포함하여 회계연도마다 수립하는 정비기금운용계획에 따라 운용하여야 한다.

1. 정비기금의 수입 및 지출에 관한 사항

2. 당해연도 사업계획 및 자금계획에 관한 사항
 3. 정비가금 재산에 관한 사항
 4. 그 밖에 기금운용상 필요하다고 인정되는 사항
- ⑥ 정비가금의 운용관리에 관한 사항을 심의하기 위하여 정비가금 운용심의위원회를 둘 수 있다.

제49조(손금 산입을 위한 제출서류) 법 제133조제3호에서 “그 밖에 채권의 포기 등에 관하여 시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 채권자, 채무자가 법인인 경우 법인의 인감증명서
2. 채권자, 채무자가 개인인 경우 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

정비계획 입안 제안서

1. 정비구역 지정도서

가. 정비구역 입안 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
(신규 또는 기정변경으 로 구분)						

나. 입안 제안 사유(법령 및 조례 규정에 근거한 지정요건 및 범위 결정사유 기재)

다. 신청도면

1) 위치도(구역 주변의 지형지물이 표시된 축척 1/50,000이상의 도면)

2) 정비구역 결정도

(지정하고자 하는 정비구역의 범위와 도시관리계획사항 및 지형·지물이 표시된 축척 1/500부터 1/1,500까지에 해당하는 도면<도시계획현황도>에 작성하되, 도면 작성일자 및 작성자 직·성명 명기)

2. 정비구역 지정요건 도서

가. 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타				
					종 류	규 모	종 류	규 모			
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국공유지(관리청별)						비 고	
	면 적 (㎡)			소 계							
	필지수										
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수										호수는 공동주 택이 포함된 경우 작성
호 수											
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자

나. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

(다음의 내역서 중 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 1 및 「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례」조례 제5조제1항 각 호 및 같은 조 제2항 각 호를 적용함에 있어 해당되는 내역을 작성한다)

1) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	

2) 주택접도율 현황

주택접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고

3) 과소필지 등 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지 등		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(m ²)	필지수	면적(m ²)	
계					
과소필지					
부정형					
세장형					

4) 재해(상습침수·재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

5) 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분	노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
		계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계				
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조 기타구조(연와, 석조, 목조 등)				
존치기간별	합 계				
	10년미만				
	10 ~ 19년				
	20 ~ 29년				
허가별	합 계				
	유 허가 무 허가				

다. 구역지정 요건 관련 종합의견서

라. 현황전경사진

마. 관계도면

(지적·지형지물 등이 표시된 축척 1/5,000 이상의 지형도에 “나” 항의 각 내역서별 구역지정 요건을 판단할 수 있도록 작성한다)

3. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」제9조 관련)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계						
정비기반 시설 등	소 계					
	도 로					
	공 원					
	녹 지					
획 지	소 계					
	획 지 1					
	획 지 2					
	획 지 3					

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(m ²)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계					
주거 지역	소 계				
○○ 지역	소 계				
○○ 지역	소 계				

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)

1) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								

2) 공원·녹지 등

구 분	시설명	시설 의 세 분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (m ²)	명 칭	면 적 (m ²)		계	존 처	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
계											

2) 건축시설계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	높이(m) 최 고 층 수	비 고 (연면적)
	명 칭	면 적 (m ²)	명 칭	면 적 (m ²)						
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건립규모 및 비율 : 국토교통부 고시 내용에 의함 - 주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함) 							
	심의완화 사항									
	건축물의 건축선에 관한 계획									

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전		
재난방지		

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(필요시)

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항

1) 정비구역의 주택현실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계							
단독주택							
공동주택							

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계										
60㎡ 이하	소계									
	30㎡이하									
	30㎡초과 ~ 50㎡이하									
	50㎡초과 ~ 60㎡이하									
60㎡초과 ~ 85㎡이하										
85㎡ 초과	소계									
	85㎡초과 ~ 135㎡이하									
	135㎡ 초과									

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계					
60㎡ 이하	소 계				
	30㎡이하				
	30㎡초과 ~ 50㎡이하				
	50㎡초과 ~ 60㎡이하				
60㎡초과 ~ 85㎡이하					
85㎡ 초과	소 계				
	85㎡초과 ~ 135㎡이하				
	135㎡ 초과				

카. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
					대지의 분할 또는 합병표시

타. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)

※ 공동주택을 건설하는 경우에 한정함.

파. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)

하. 환경성 검토결과

거. 기존수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활 용 계 획	비 고

너. 정비계획 결정(변경)도

(축척 1/5,000의 지형도상에 지적 및 건축물이 명시된 도면 사용, 구역의 범위, 시행지구 및 건축부지계획, 정비기반시설 및 도시계획시설 등을 명기하고 토지용도별 시설별 명칭 기재, 도면작성 일자과 작성자의 직·성명 기재)

더. 용도지역 변경 전·후 도면

정비계획의 입안 제안에 관한 동의서

동의자	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
권리 내역	토 지	소 재 지 (공유여부)		면 적(m ²)
		(계 필지)		
		()		
		()		
	건축물	소 재 지(허가유무)		동 수
		()		
		()		
		()		

본인은 상기 권리에 대하여 「충청북도 도시 및 주거환경정비 조례」제9조제1항에 따른 정비계획의 입안 제안에 동의합니다.

년 월 일

동의자

(서명) 지장날인

시장·군수 귀하

첨부서류	동의자 신분증명서 사본 1부
------	-----------------

관련법령 발취

□ 도시 및 주거환경정비법

(법률 제17091호, 제30423호, 2020. 3. 24. 시행)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1.~2. 생략

3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

제4조(공동이용시설) 법 제2조제5호에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공동으로 사용하는 구관장·세탁장·화장실 및 수도

2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설

3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도조례로 정하는 시설

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

②~⑤ (생략)

제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

2. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ①~③ (생략)

④ 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서

를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.

제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16.>

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지구획공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

② (생략)

제18조(정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 정비구역의 지정권자는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 정비구역을 지정할 수 있다.

1. 하나의 정비구역을 둘 이상의 정비구역으로 분할

2. 서로 연결한 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합
3. 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 구역(제8조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역으로 한정한다) 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 결합

② 제1항에 따라 정비구역을 분할·통합하거나 서로 떨어진 구역을 하나의 정비구역으로 결합하여 지정하려는 경우 시행 방법과 절차에 관한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한

경우로 한정한다)

- ② 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용한다.
- ③ 제1항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 정비구역의 지정권자는 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ①~②(생략)

- ③ 신탁업자는 제1항제3호에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.
 - 1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
 - 2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항

④~⑤ (생략)

제35조(조합설립인가 등) ① (생략)

- ② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.
 - 1. 정관
 - 2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
 - 3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

제41조(조합의 임원) ①~④ (생략)

- ⑤ 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정한다. 다만, 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사 등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있다. <개정 2019. 4. 23.>
 - 1. 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할

수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우

2. 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 전문조합관리인의 선정을 요청하는 경우

⑥ (생략)

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. <개정 2018. 1. 16.>

1. ~ 12. (생략)

13. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

② (생략)

제53조(시행규정의 작성) 시장·군수등, 토지구택공사등 또는 신탁업자가 단독으로 정비사업을 시행하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하는 시행규정을 작성하여야 한다.

1. 정비사업의 종류 및 명칭

2. 정비사업의 시행연도 및 시행방법

3. 비용부담 및 회계

4. 토지등소유자의 권리·의무

5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담

6. 공고·공람 및 통지의 방법

7. 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법

8. 관리처분계획 및 청산(분할징수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다). 다만, 수용의 방법으로 시행하는 경우는 제외한다.

9. 시행규정의 변경

10. 사업시행계획서의 변경

11. 토지등소유자 전체회의(신탁업자가 사업시행자인 경우로 한정한다)

12. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음

각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제 1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. (생략)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

②~③ (생략)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 다만, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1.~2. (생략)

3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제60조(지정개발자의 정비사업비의 예치 등) ① 시장·군수등은 재개발사업의 사업시행계획인가를 하는 경우 해당 정비사업의 사업시행자가 지정개발자(지정개발자가 토지등소유자인 경우로 한정한다)인 때에는 정비사업비의 100분의 20의 범위에서 시·도조례로 정하는 금액을 예치하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 예치금은 제89조제1항 및 제2항에 따른 청산금의 지급이 완료된 때에 반환한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 예치 및 반환 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제72조(분양공고 및 분양신청) ①~② (생략)

③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청 기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

⑤~⑥ (생략)

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 생략

② 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. (생략)

2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가업자를 선정·계약하는 경우 감정평가업자의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가업자의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

3. (생략)

③~⑤ (생략)

제75조(사업시행계획인가 및 관리처분계획인가의 시기 조정) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사는 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 제74조에 따른 관리처분계획인가의 시기를 조정하도록 해당 시장, 군수 또는 구청장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 시

장, 군수 또는 구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 하며, 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다.

② 특별자치시장 및 특별자치도지사는 정비사업의 시행으로 정비구역 주변 지역에 주택이 현저하게 부족하거나 주택시장이 불안정하게 되는 등 특별자치시 및 특별자치도의 조례로 정하는 사유가 발생하는 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 제74조에 따른 관리처분계획인가의 시기를 조정할 수 있다. 이 경우 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 조정 시기는 인가를 신청한 날부터 1년을 넘을 수 없다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 시기 조정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정한다.

제111조(자료의 제출 등) ① 시·도지사는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 정비사업의 추진실적을 분기별로 국토교통부장관에게, 시장, 군수 또는 구청장은 시·도조례로 정하는 바에 따라 정비사업의 추진실적을 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 정비사업의 원활한 시행을 위하여 감독상 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 추진위원회·사업시행자·정비사업전문관리업자·설계자 및 시공사 등 이 법에 따른 업무를 하는 자에게 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원에게 영업소 등에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. <개정 2019. 8. 20.>

1. 이 법의 위반 여부를 확인할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자, 조합원, 그 밖에 정비사업과 관련한 이해관계인 사이에 분쟁이 발생된 경우
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 경우

③ (생략)

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

②~③ (생략)

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 "분과위원회"라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

제117조(조정위원회의 조정 등) ① (생략)

② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 분쟁당사자가 정비사업의 시행으로 인하여 발생한 분쟁의 조정을 신청하는 경우
2. 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

③~⑥ (생략)

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. <개정 2017. 8. 9.>

제118조(정비사업의 공공지원) ① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 "공공지원"이라 한다)하거나 토지주택공사등, 신탁업자, 「주택도시보증법」에 따른 주

택도시보증공사 또는 이 법 제102조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 정비사업을 공공지원하는 시장·군수등 및 공공지원을 위탁받은 자(이하 "위탁지원자"라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
2. 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원으로 한정한다)
3. 설계자 및 시공사 선정 방법 등
4. 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함한다) 수립
5. 관리처분계획 수립
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

③ (생략)

④ 공공지원에 필요한 비용은 시장·군수등이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.

⑤(생략)

⑥ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금의 지원, 시공사 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

⑦ 제6항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지등소유자(제35조에 따라 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)의 과반수 동의를 받아 제29조제4항에 따라 시공자를 선정할 수 있다. 다만, 제1호의 경우에는 해당 건설업자를 시공자로 본다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 조합이 제25조에 따라 건설업자와 공동으로 정비사업을 시행하는 경우로서 조합과 건설업자 사이에 협약을 체결하는 경우
2. 제28조제1항 및 제2항에 따라 사업대행자가 정비사업을 시행하는 경우

⑧ 제7항제1호의 협약사항에 관한 구체적인 내용은 시·도조례로 정할 수 있다.

제120조(정비사업의 정보공개) 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화를 위하여 조합

이 시행하는 정비사업에 관한 다음 각 호의 사항을 매년 1회 이상 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다. 이 경우 공개의 방법 및 시기 등 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 사항 중 제29조에 따른 계약금액
2. 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 정비사업에서 발생한 이자
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제124조(관련 자료의 공개 등) ①~③ (생략)

④ 조합원, 토지등소유자가 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류와 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청을 한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다.

1. 토지등소유자 명부
2. 조합원 명부
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

⑤ 제4항의 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다. 이 경우 비용 납부의 방법, 시기 및 금액 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

⑥ (생략)

제125조(관련 자료의 보관 및 인계) ① (생략)

② 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다.

③ (생략)

제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 제4조 및 제7조에 따라 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금(이하 "정비기금"이라 한다)을 설치하여야 한다. 다만, 기본계획을 수립하지 아니하는 시장 및 군수도

필요한 경우에는 정비가금을 설치할 수 있다.

② 정비가금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액을 재원으로 조성한다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 제17조제4항에 따라 사업시행자가 현금으로 납부한 금액
2. 제55조제1항에 따라 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 공급된 소형주택의 임대보증금 및 임대료
3. 제94조에 따른 부담금 및 정비사업으로 발생한 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부
4. 제98조에 따른 정비구역(재건축구역은 제외한다) 안의 국·공유지 매각대금 중 대통령령으로 정하는 일정 비율 이상의 금액
- 4의2. 제113조의2에 따른 과징금
5. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 같은 법 제4조제3항 및 제4항에 따른 지방자치단체 귀속분
6. 「지방세법」 제69조에 따라 부과·징수되는 지방소비세 또는 같은 법 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정 비율 이상의 금액
7. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 재원

③ 정비가금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 이 법에 따른 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항
 - 가. 기본계획의 수립
 - 나. 안전진단 및 정비계획의 수립
 - 다. 추진위원회의 운영자금 대여
 - 라. 그 밖에 이 법과 시·도 조례로 정하는 사항
2. 임대주택의 건설·관리
3. 임차인의 주거안정 지원
4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수

5. 주택개량의 지원
 6. 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원
 7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원
 8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원
 9. 제142조에 따른 신고포상금의 지급
- ④ 정비기금의 관리·운용과 개발부담금의 지방자치단체의 귀속분 중 정비기금으로 적립되는 비율 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제133조(조합설립인가 등의 취소에 따른 채권의 손해액 산입) 시공자·설계자 또는 정비사업전문관리업자 등(이하 이 조에서 "시공자등"이라 한다)은 해당 추진위원회 또는 조합(연대보증인을 포함하며, 이하 이 조에서 "조합등"이라 한다)에 대한 채권(조합등이 시공자등과 합의하여 이미 상환하였거나 상환할 예정인 채권은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 전부 또는 일부를 포기하고 이를 「조세특례제한법」 제104조의26에 따라 손금에 산입하려면 해당 조합등과 합의하여 다음 각 호의 사항을 포함한 채권확인서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

1. 채권의 금액 및 그 증빙 자료
2. 채권의 포기에 관한 합의서 및 이후의 처리 계획
3. 그 밖에 채권의 포기 등에 관하여 시·도조례로 정하는 사항

□ 도시 및 주거환경 정비법 시행령 (대통령령 제30423호, 2020. 2. 18. 시행)

제2조(노후·불량건축물의 범위) ①~②생략

③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물

2. 생략

제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 생략

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다.

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

③ 생략

제8조(정비계획의 내용) ① ~② (생략)

③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항
2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획
3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자
4. 정비사업의 시행방법
5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
6. 정비기반시설의 설치계획
7. 건축물의 건축선에 관한 계획

- 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과
- 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항
- 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항
- 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

제10조(재건축사업의 안전진단대상 등) ①~⑥(생략)

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다. <개정 2018. 5. 8.>

제12조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정된 사항 외에 정비계획 입안의 제안을 위하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ①~③ (생략)

④ 법 제15조제3항에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)

2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
3. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
4. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
8. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
9. 법 제66조에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제8호까지, 제10호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

제31조(조합설립인가내용의 경미한 변경) 법 제35조제5항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
2. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 성명 및 주소(조합장의 변경이 없는 경우로 한정한다)
3. 토지 또는 건축물의 매매 등으로 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입
4. 조합임원 또는 대의원의 변경(법 제45조에 따른 총회의 의결 또는 법 제46조에

따른 대의원회의 의결을 거친 경우로 한정한다)

5. 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
6. 정비사업비의 변경
7. 현금청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우
8. 법 제16조에 따른 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항. 다만, 정비구역 면적이 10퍼센트 이상의 범위에서 변경되는 경우는 제외한다.
9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제32조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제35조제8항에서 "추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보"란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보

제38조(조합 정관에 정할 사항) 법 제40조제1항제18호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1.~16.(생략)
17. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제46조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 법 제50조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다.

- 1.~11. (생략)
12. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 때

제47조(사업시행계획서의 작성) ① 법 제52조제1항제11호에 따른 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획에 포함될 사항에 관하여는 「교육환경 보호에 관한 법률 시행령」 제16조제1항을 준용한다.

② 법 제52조제1항제13호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항 중 시·도조례로 정하는 사항을 말한다.

1. 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간

2. 정비구역의 위치 및 면적
 3. 사업시행자의 성명 및 주소
 4. 설계도서
 5. 자금계획
 6. 철거할 필요는 없으나 개·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수계획
 7. 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세
 8. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세
 9. 공동구의 설치에 관한 사항
 10. 정비사업의 시행으로 법 제97조제1항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면과 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면(토지주택공사등이 사업시행자인 경우만 해당한다)
 11. 정비사업의 시행으로 법 제97조제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서
 12. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서
 13. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따른 빗물처리계획
 14. 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)
 15. 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항
- ③ 제2항제9호에 따른 공동구의 설치에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제36조 및 제37조를 준용한다.

제59조(분양신청의 절차 등) ① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1.~8. (생략)

9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 법 제72조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제8호의 사항
2. 분양신청서
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

③~⑤ (삭제)

제62조(관리처분계획의 내용) 법 제74조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제73조에 따라 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
2. 법 제79조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
3. 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관 등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.
4. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세
5. 기존 건축물의 철거 예정시기
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제63조(관리처분의 방법 등) ① 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 재개발사업의 경우 법 제74조제4항에 따른 관리처분은 다음 각 호의 방법에 따른다.

- 1.~2. (생략)
3. 정비구역의 토지등소유자(지상권자는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에게 분양할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도조례로 정하는 금액·규모·취득 시

기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지등소유자는 시·도조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있다.

4.~6. (생략)

7. 주택 및 부대시설·복리시설의 공급순위는 기존의 토지 또는 건축물의 가격을 고려하여 정할 것. 이 경우 그 구체적인 기준은 시·도조례로 정할 수 있다.

② (생략)

제66조(주택의 공급 등) 법 제23조제1항제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 사업시행자 및 같은 항 제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자가 법 제79조제3항에 따라 정비구역에 주택을 건설하는 경우 주택의 공급에 관하여는 별표 2에 규정된 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 사업시행자가 따로 정할 수 있다.

제69조(임대주택의 공급 등) ① 법 제79조제6항 본문에 따라 임대주택을 건설하는 경우의 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 분양전환하도록 하는 기준 등에 관하여는 별표 3에 규정된 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 사업시행자 및 법 제23조제1항제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자가 따로 정할 수 있다.

②~③ (생략)

별표1. 정비계획의 입안대상지역(령제7조제1항 관련)

1.~2. (생략)

3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.

가.~다. (생략)

라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인

지역

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.

5. (생략)

별표2. 주거환경개선사업의 주택공급 조건(령 제66조 관련)

1. 주택의 공급기준: 1세대 1주택을 기준으로 공급한다.
2. 주택의 공급대상: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 공급한다. 다만, 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 「건축법」 제57조에 따른 대지분할제한면적 이하의 과소토지만을 소유하고 있는 자 등에 대한 주택공급기준은 시·도조례로 따로 정할 수 있다.

가. 제13조제1항에 따른 정비계획의 공람공고일 또는 시장·군수등이 해당 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 시·도지사의 승인을 받아 따로 정하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재 해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 시장·군수등이 인정하는 자

3. 주택의 공급순위

가. 1순위: 기준일 현재 해당 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자

- 나. 2순위: 기준일 현재 해당 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자(법인인 경우에는 사회복지를 목적으로 하는 법인만 해당한다)로서 해당 정비구역에 거주하고 있지 아니하는 자
- 다. 3순위: 기준일 현재 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자
- 라. 4순위: 제2호나목에 해당하는 자

별표3. 임대주택의 공급조건 등(령 제69조제1항관련)

1. 주거환경개선사업

가. 임대주택은 다음의 순위에 따라 입주를 희망하는 자에게 공급한다.

- 1) 1순위: 기준일 3개월 전부터 보상계획 공고시까지 계속하여 해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자
- 2) 2순위: 별표 2 제3호가목 및 나목의 순위에 해당하는 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자
- 3) 3순위: 별표 2 제3호라목의 순위에 해당하는 자

나. 세입자에게 공급하는 주택의 규모별 입주자 선정기준: 입주대상자의 세대구성원의 수, 해당 정비구역에서의 거주기간, 소득수준, 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급권자 여부 등을 고려하여 정한다.

다. 공급절차 등

- 1) 입주자모집공고 내용 및 절차, 공급신청 및 계약조건 등 임대주택의 공급에 관하여는 공공주택 특별법령 및 주택법령의 관련 규정에 따른다.
- 2) 임대보증금·임대료 등에 관하여는 임대주택법령 및 주택건설촉진법령의 관련규정에 따른다. 다만, 시·도조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

2. 재개발사업

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

- 1) 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자
- 2) 기준일 현재 해당 재개발사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자
- 3) 별표 2 제3호라목의 순위에 해당하는 자
- 4) 시·도조례로 정하는 자

나. 주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법, 공급절차 등에 관하여는 시·도조례로 정하는 바에 따른다.

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

□ 주거기본법 (법률 제16391호, 2019. 4. 23. 시행)

제9조(시·도 주거정책심의위원회) ① 시·도 주거종합계획 및 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제(지정권자가 시·도지사인 경우에 한정하되, 같은 법 제3조제2항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받아야 하는 경우는 제외한다) 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 시·도에 시·도 주거정책심의위원회를 둔다.

② 시·도 주거정책심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도의 조례로 정한다.

□ 건축법 (법률 제17091호, 2020. 3. 24. 시행)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "대지(垞地)"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

②~③ (생략)

□ 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법

(법률 제16497호, 2020. 2. 21. 시행)

제37조(안전점검등 비용의 산정기준) 국토교통부장관은 안전점검등의 대행에 필요한 비용의 산정기준을 정하여 고시하여야 한다.

□ 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

(국토교통부령 제679호, 2020. 1. 1. 시행)

제14조(도로모퉁이의 길이 등) ① 도로의 교차지점에서의 교통을 원활히 하고 시야를 충분히 확보하기 위하여 필요한 경우 도로모퉁이의 길이를 별표의 기준 이상으로 하여야 한다.

② 도로의 교차방식을 교통섬·변속차로 등을 설치하는 방식에 의하거나 로터리를 설치하는 방식에 의하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 도로모퉁이의 길이를 당해 교차방식에 적합한 비율로 조정할 수 있다.

③ 도로모퉁이부분의 보도와 차도의 경계선은 원호(圓弧) 또는 복합곡선이 되도록 하고, 곡선반경은 제9조제3호의 기능별 분류에 따라 다음 각호의 구분에 의한다. 이 경우 교차하는 도로의 기능별 분류가 서로 다른 때에는 교차지점의 곡선반경은 곡선반경이 큰 도로의 기준을 적용한다.

1. 주간선도로 : 15미터 이상
2. 보조간선도로 : 12미터 이상
3. 집산도로 : 10미터 이상
4. 국지도로 : 6미터 이상

④ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 횡단거리 단축 및 회전차량의 감속을 위하여 도로모퉁이의 곡선반경을 줄일 수 있다. <신설 2012. 10. 31.>

1. 「도로교통법」 제12조제1항에 따라 지정된 어린이 보호구역 및 같은 법 제12조의2제1항에 따라 지정된 노인 및 장애인 보호구역
2. 「교통약자의 이동편의 증진법」 제2조제1호에 따른 교통약자(이하 "교통약자"라 한다)의 통행이 빈번하여 횡단거리의 단축 및 회전차량의 감속이 요구되는 지점
3. 「교통약자의 이동편의 증진법」 제18조에 따라 지정된 보행우선구역
4. 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 제9조에 따라 지정된 보행환경개선지구
5. 보행자우선도로의 진입지점

비용추계서

○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항 제1호

○ 사 유

- 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여 비용 추계서 작성을 생략함.