

## 6. 都市再開發業務指針

資料提供：建設部

※ 이 자료는 90년 9월 5일 건설부 도시정비과에서 발표한 내용임.

### 第 1 章 總 則

제 1 조(목적) 이 지침은 도시재개발법에 의한 재개발사업을 시행함에 있어 계획적이고 효율적인 업무수행을 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조(적용범위) 재개발사업은 도시재개발법(이하 “법”이라 한다) 및 동법시행령(이하 “령”이라 한다)에 규정된 사항 이외에는 이 지침이 정하는 바에 의한다.

제 3 조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “도심지재개발사업”이라 함은 도심지역에서 토지의 고도이용과 도시기능회복을 위하여 일정구역내의 건물을 건축법 제32조 및 동법시행령 제

66조제1항제4호 내지 제6호의 규정에 의한 건축물 또는 주거용이 복합된 용도로 개량, 개축하는 재개발사업을 말한다.

2. “주택개량재개발사업”이라 함은 노후불량주택이 밀집된 지역에서 구역내의 건물을 주거용도 위주로 개량, 개축하는 재개발사업을 말한다.

3. “직주근접방식”이라 함은 도심지재개발사업시행시 도시공동화 방지와 도시 교통유발인구 억제를 위하여 업무용 및 판매시설용 건물 등과 주거용 건물을 함께 배치하여 건축하는 방식을 말한다.

4. “순환재개발방식”이라 함은 재개발구역 또는 지구를 수개의 공구로 분할하여 순차적으로 재개발사업을 시행하는 방식을 말한다.

5. “철거재개발방식”이라 함은 사업시

행자가 재개발지역내의 기존건물을 대부분 철거하고 새로운 환경 및 시설물로 대체시키는 재개발방식을 말한다.

6. “수복재개발방식”이라 함은 재개발 구역내 도로, 공원 등 공공시설을 사업시행자 또는 지방자치단체가 설치하고 건축물은 건축계획에 따라 건물 소유자가 신축 또는 개량하는 재개발 방식을 말한다.
7. “보존재개발방식”이라 함은 전통건물 등 보존가치가 있는 건물이 있는 지역으로서 아직 환경이 불량, 노후화되어 있지는 아니하나 앞으로 그런 상태의 진행을 미리 방지하기 위하여 시행하는 재개발방식을 말한다.

## 제 2 장 재개발 기본계획

### 제 4 조(재개발기본계획 수립대상도시)

법 제3조제2항에 의하여 제3조제1항의 규정에 의한 인구 100만 이상 도시 이외에 재개발기본계획을 수립하여야 할 시·군은 다음 각호와 같다.

1. 해당도시의 도시기본계획에 의한 목표연도의 계획인구가 100만 이상인 시
2. 해당시장 또는 군수가 재개발기본계획의 작성이 필요하다고 인정하여

건설부장관의 승인을 받은 시 또는 군

### 제 5 조(재개발기본계획 수립원칙) 법

제3조의 규정에 의한 재개발기본계획의 수립은 다음 원칙에 의하여야 한다.

1. 재개발사업이 도시전체의 균형개발에 기여할 수 있도록 그 기본방향을 제시한다.
2. 장기적이고 종합적인 계획이 되도록 수립한다.
3. 재개발사업계획수립 및 시행에 지침이 될 수 있도록 개발방향을 제시한다.
4. 재개발지역안의 공간구성, 기능 및 환경 등에 관한 양적·질적 기준이 제시되도록 한다.
5. 토지의 합리적인 고도이용과 공공시설의 확충 및 도시기능의 다양화를 통하여 도심의 공동화 현상이 발생하지 않도록 계획을 수립한다.
6. 역사적 유물, 전통건물 등 보존가치가 있는 건축물 및 상태가 양호한 건물은 보존될 수 있도록 계획한다.
7. 토지의 고도이용에 따라 발생하는 도로, 주차장, 공원, 녹지 등 공공시설이 충분히 확보되도록 계획한다. 특히, 도심지에 있어서는 가급적 도로로 구획된 일정규모의 녹지가 확보되도록 계획한다.

8. 재개발사업이 건전하게 시행될 수 있는 방안을 제시한다.
9. 도심지 및 주변지역에 있어서는 주택개량재개발도 계획의 대상에 포함한다.
10. 에너지의 소비를 절약할 수 있도록 다음 내용을 반영하여야 한다.
  - 가. 도로, 주차장 등 교통시설의 확충에 의한 교통소통의 원활과 주차난의 해소
  - 나. 주거시설, 업무시설, 기타 시설의 복합화를 통한 도보생활권 형성
  - 다. 집단에너지 공급체제의 적극 활용
11. 수립된 재개발기본계획은 다른 법령에 의한 상위계획에 부합하여야 하며 불가피하다고 인정되는 경우를 제외하고는 변경하지 아니한다.

**제 6 조(기본방향)** 영 제3조제2항의 규정에 의한 재개발기본방향은 다음 각호 사항이 포함되어야 한다.

1. 도시재개발의 기본목표
2. 인구(상주인구, 시설이용인구), 산업, 환경 등 재개발에 관련된 지표
3. 재개발대상구역의 공간구성, 기능의 배치, 경관조성에 관한 기본방침
4. 재개발전략

**제 7 조(구역지정 대상범위)** ①영 제3조제2항의 규정에 의한 재개발구역지정

대상범위는 제3조의 규정에 의한 재개발기본계획을 위한 기초조사결과 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능회복을 위하여 재개발사업이 필요하다고 인정되는 지역을 대상으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 구역지정 대상범위에서는 재개발대상구역명, 범위, 개략적인 면적이 포함되어야 하며 도시계획이 포함된 축척 1:10,000 이상의 지형도에 구역범위를 표시하여야 한다.

**제 8 조(단위계획에 포함될 사항 및 수립 기준)** 영 제3조제2항의 규정에 의한 교통계획, 토지이용계획, 공급처리시설 계획, 공공시설계획에 포함되어야 할 사항과 수립기준은 별표 1과 같다.

**제 9 조(건축시설에 대한 건폐율, 용적율, 조성계획)** ①건축시설에 대한 건폐율 및 용적율 조성계획에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 대지규모에 관한 계획
2. 건폐율 및 용적율에 관한 개략적인 계획
3. 건축시설의 개략적인 높이에 관한 계획
4. 건축시설의 용도에 관한 계획

②제1항의 규정에 의한 건축시설에 대한 건폐율, 용적율 조성계획 수립기준은 다음 각호와 같다.

1. 대지의 규모에 관한 계획은 제7조의 규정에 의한 구역지정 대상범위로 계획하되 도시재개발 목적에 적합한 건물이 될 수 있도록 최소대지면적과 최대대지면적을 정하여야 한다.

2. 건폐율 및 용적율에 관한 계획은 건축법에서 정한 건폐율 및 용적율의 범위내에서 일정 지역별로 개략적인 건폐율과 용적율을 정하여야 한다.

3. 건축시설의 높이에 대하여는 건폐율 및 용적율과 함께 간선도로, 광장, 공원, 문화재, 지형 등을 감안하여 도심지 전체의 구체적인 스카이라인이 형성되도록 계획하여야 한다.

4. 건축시설의 용도는 도시공간이 다양하게 이용될 수 있고 각 공간별 특성과 각 용도간에 상호 연계성이 있도록 계획하되 토지이용계획과 동선체계를 고려하여 포괄성있게 정한다.

**제10조(재개발방식 명기)** 시장·군수는 재개발기본계획을 수립할 경우에 재개발기본계획구역안의 토지에 대하여 일정지역단위로 제3조에서 규정한 철거재개발, 수복재개발, 보전재개발방식 등을 명기하여야 한다.

**제11조(단계별 투자계획)** ①영 제3조제2항의 규정에 의한 단계별 투자계획에는 다음 각호 사항이 포함되어야 한다.

1. 재개발사업에 관한 목표연도 및 단

계별 사업계획 및 소요사업비의 추정

2. 사업시행구역 우선순위선정원칙과 단계별 시행계획

3. 단계별 재원 투자계획

②제1항의 규정에 의한 목표연도 및 단계별 목표연도의 구분은 당해 도시의 도시기본계획과 일치하도록 한다.

**제12조(도면작성)** 재개발기본계획에 관한 도면의 작성은 다음 각호 기준에 준한다.

1. 축척 1:10,000 이상의 지형도를 사용한다.

2. 각 부문별로 계획내용을 알 수 있도록 표시한다.

3. 재개발기본계획의 개략적인 내용을 표시하는 종합개념도를 작성한다.

**제13조(재개발기본계획의 제출)** ①시장 또는 군수는 재개발기본계획을 새로이 작성하였거나 또는 변경한 때에는 지체없이 다음 각호의 서류를 첨부하여 도시사를 거쳐 건설부장관에게 제출하여야 한다.

1. 재개발기본계획서 30부

2. 재개발기본계획 종합개념도 5부

②시장 또는 군수가 제출한 재개발기본계획에 대하여 건설부장관의 조정명령이 있을 때에는 지정기한내에 시정하고 지체없이 보고하여야 한다.

**제14조(재개발기본계획수립을 위한 기초**

조사) ①재개발기본계획수립을 위한 기초조사 대상구역은 재개발기본계획수립 대상구역과 그 주변지역으로 한다.

②재개발기본계획수립을 위한 기초조사 내용은 다음 각호와 같다.

1. 도시기본계획과 도시계획
2. 자연환경과 도시경관
3. 인구: 총인구(가구), 인구밀도, 인구분포
4. 산업: 산업별 총생산, 산업구조(취업구조), 산업시설(유형, 규모, 분포, 상태)
5. 토지이용: 이용상태별 면적, 소유형태별 면적
6. 교통: 운행발생량, 수단별교통량, 차량보유대수, 교통시설
7. 공공시설: 법 제2조제5호 및 영 제2조의 시설과 도시계획법 제2조제1항제1호 나목의 도시계획시설
8. 건설물: 규모(면적, 층수), 용도, 구조, 경과연수, 허가유무, 노후불량상태
9. 재개발관련 문제점과 개발잠재력

제15조(조사결과의 정리) ①제14조의 규정에 의한 재개발기본계획을 위한 기초조사를 한 경우에는 조사내용이 계획수립에 다양하게 활용될 수 있도록 조사결과를 정리하고 분석한다.

②제14조제2항의 조사내용중 도면표시가 가능한 사항은 조사결과가 파악될

수 있도록 축척 1:10,000 이상의 지형도에 표시하여야 한다.

제16조(재개발기본계획 수립절차 및 첨부도면) ①시장 또는 군수가 재개발기본계획을 작성한 경우에는 지방도시계획위원회의 자문을 받기 이전에 지역주민과 재개발에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 및 관계공무원들이 참여한 공청회를 개최하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공청회에서 제시된 의견은 지방도시계획위원회의 심의시 이를 보고하여야 한다.

③시장 또는 군수가 건설부장관에게 재개발기본계획을 제출하고자 할 경우에는 공청회에서 제시된 의견과 지방도시계획위원회 심의내용을 요약하여 첨부하여야 한다.

④시장 또는 군수는 건설부장관의 기본계획의 조정명령이 있을 때에는 6월 이내에 이를 조정하고 기본계획을 확정하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 기본계획을 확정된 경우에는 이를 고시 또는 공고함과 동시에 건설부장관에게 보고하여야 한다.

### 제 3 장 재개발구역

제17조(구역지정기준) 시장 또는 군수

가 재개발구역을 입안하고자 할 경우에는 법 제4조 및 동법시행령 제3조의2의 규정에 의한 구역지정요건에 적합하도록 하여야 하며 구역지정기준은 다음 각호와 같다.

#### 1. 도심지재개발구역

가. 도심지재개발구역은 기본계획에 적합하게 입안하여야 한다.

나. 구역범위는 원칙적으로 가구단위로 획정하되 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모 이상으로 한다.

다. 구역의 규모는 재개발 기본계획의 토지이용계획 및 건축계획에 의거 가급적 하나의 구역이 동시에 시행될 수 있도록 정한다.

라. 구역의 경계는 도로를 기준으로 하되 그 도로가 이미 개발된 도로인 경우에는 개발된 부분은 포함하지 않으며 개설되지 아니한 부분은 포함하되 간선도로는 사업시행자의 부담능력을 고려하여 포함할 범위를 정한다.

#### 2. 주택개량재개발구역

가. 구역지정대상은 노후 또는 불량건물이 밀집되어 주거환경이 불량한 부분으로 한정하되 건축물의 연령, 구조, 설비에 의한 불량 정도와 이들 건물의 과밀정도, 상하수

도, 도로 등 공공시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모, 안전 등 주거환경의 안전성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단하여 정하여야 한다.

나. 재개발구역에는 원칙적으로 공원, 녹지, 나대지를 포함하여서는 아니된다. 다만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우 또는 순환재개발방식으로 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 이를 포함하여 계획할 수 있다. 이 경우, 공원 및 녹지의 해제를 선행 또는 동시에 행하여야 한다.

다. 구역의 범위는 지형, 행정구역, 사업규모, 주민의 의견과 부담능력을 감안하여 하나의 구역이 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정한다.

라. 결정하고자 하는 구역의 재개발계획이 다른 도시계획과 일치하지 아니하는 경우에는 관련 도시계획의 변경도 동시에 검토하여야 한다.

마. 재개발사업의 시행으로 도로 등 기존의 공공시설의 기능발휘에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능이 발휘될 수 있는 시설을 설치할 수 있도록 구역을 정하

여야 한다.

바. 지정하고자 하는 구역경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 한다. 다만, 개설된 도로는 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함시킬 수 있다.

사. 재개발구역의 진입도로가 필요한 경우에는 재개발구역 결정시 동시에 결정한다.

아. 구역의 형태는 재개발사업 시행시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정한다.

자. 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 하되 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정한다. 이 경우, 구역경계선으로 인하여 분할되는 구역외의 대지는 건축법상 건축이 가능하도록 하여야 한다.

차. 구역의 범위를 확정함에 있어 그 경계선을 토지의 지적경계선 등을 기준으로 함으로써 불가피하게 건축물이 저축되는 경계를 제외하고는 건물이 포함되지 아니하도록 계획하여야 한다.

제18조(구역지정신청시 제출하여야 할 도서) ①시장 또는 군수가 법 제4조

에 의하여 건설부장관에게 재개발구역의 지정을 신청하고자 할 때에는 다음 각호의 구비서류를 작성하여 제출하여야 한다.

1. 재개발구역 지정조서 및 도면 3부
2. 재개발구역의 지정요건을 증명하는 조서 3부
3. 도시계획법 제12조에 의한 지방의회 의견서 1부
4. 도시계획법 제16조의2제2항에 의한 주민의견청취와 청취된 주민의견의 조치에 관한 서류 1부
5. 제50조의 규정에 의한 공청회에서 제시된 의견서와 설문서내용 및 정리 결과 1부
6. 신청구역의 재개발방향을 제시한 도서 2부
7. 재개발구역의 시행에 따른 관련도시계획의 조정계획 3부

제19조(신청도서의 작성기준) 재개발구역지정 신청도서의 작성기준은 별표 2의 서식에 의한다.

## 제 4 장 재개발사업계획

제20조(재개발사업계획 수립대상 및 내용) ①재개발사업계획의 수립대상은 도심지재개발사업을 원칙으로 하되 주택개량재개발사업에 있어서 아파트 등

공주택을 건립할 경우에도 사업계획을 수립하여야 한다.

②재개발사업계획의 수립내용은 다음 각호와 같다.

1. 법 제2조제5호 및 제2조에 의한 공공시설과 도시계획법 제12조에 의하여 결정공시한 도시계획시설의 설치·정비에 관한 계획
2. 건축시설의 건축면적과 건폐율, 건축연면적과 용적율, 층수 또는 높이, 용도구성 및 배열에 관한 계획으로서 건축시설의 설치와 기존 건축물의 철거 또는 정비, 개량에 관한 계획
3. 획지 및 가구의 정비에 관한 계획
4. 재개발사업계획이 정하는 바에 따라 재개발구역의 분할시행을 위한 지구분할에 관한 계획

#### 제21조(재개발사업계획의 결정원칙) ①

재개발사업계획은 법 제6조의 재개발사업계획의 기준에 의하되 다음 각호의 원칙을 준수하여야 한다.

1. 재개발기본계획에 적합하게 결정한다.
2. 도시계획법 제12조에 의하여 결정된 도시계획에 적합하게 결정한다.
3. 결정고시된 재개발구역을 단위로 하여 사업계획으로 결정하여야 할 사항은 전부 포함하여 동시에 결정한다.

4. 토지가 합리적이고 효율적으로 이용되도록 결정한다.

5. 도시활동의 편리성이 확보되도록 결정한다.

6. 주변지역과 상호연계성이 있도록 결정한다.

7. 집단에너지 공급체제의 도입이 가능한 구역에서는 이를 적극 활용할 수 있도록 사업계획에 반영하여야 한다.

8. 역사적 유물, 양호한 건축물 등은 보존될 수 있도록 계획한다.

9. 보전재개발방식에 있어서는 전통가옥, 풍물이 유지될 수 있도록 하여야 한다.

10. 도심지재개발에 있어서는 도로, 주차장, 녹지 등 공공시설의 확충으로 토지의 고도이용에 대응토록 한다. 특히, 건축시설배치계획의 조정으로 일정면적의 녹지공간이 확보되도록 계획한다.

11. 도심지재개발에 있어서는 가능한한 직재근접방식에 의한 재개발로 도시의 외연적 확산과 도시교통량의 증가를 억제토록 하고, 주거용건물을 복합배치할 경우에는 제9조제2항제2호의 규정에 의한 건폐율 및 용적율을 상향조정할 수 있다.

②시장·군수는 법 제5조의 규정에 의



하여 도심지재개발사업계획을 수립하고자 할 때에는 기존 영세상인을 위한 소규모 점포를 건립 분양할 수 있도록 계획하여야 한다.

**제22조(순환재개발방식의 도입) ①법**

제5조의 규정에 의한 재개발사업계획을 입안, 결정할 경우에는 토지 등 소유자, 건축물 건립시기 등을 감안하여 법 제6조의2의 규정에 의한 지역분할계획을 수립하여야 한다.

②불량주택재개발사업 시행구역에 있어서 제1항의 규정에 의한 구역분할을 할 경우에는 순환 재개발방식의 적용여부를 함께 검토하여야 하며 가능한 별도의 가수용대책을 수립하지 아니하고 동일관리처분계획에 의하여 순차적으로 개발하는 방안을 강구하여야 한다.

③순환재개발방식 적용을 위하여 필요한 경우에는 인접지역의 녹지·공원 등의 시설 등도 포함할 수 있으며 공동주택을 미리 확보하여 가수용시설로 사용 또는 분양할 수 있다.

④제3항의 규정에 의하여 공동주택을 공급하는 경우에는 공급받은 자의 종전 건축물 또는 토지는 사업시행자에게 매각하여야 하며 이 경우, 분양시설은 관리처분계획에 의한 분양으로 본다.

**제23조(공공시설의 설치기준) 법 제6조 제1호의 규정에 의한 공공시설설치의**

세부기준은 다음 각호와 같다.

1. 도로: 가로망계획수립에 관한 지침(도설 30312-9546, '85. 5. 17)에 의거 계획을 수립하되 다음 사항을 유의하여야 한다.

가. 도로망의 구성에 있어 위계차가 큰 도로망의 교차는 가급적 피한다.

나. 교통수단이 유기적으로 연결될 수 있도록 계획한다.

다. 재개발후의 교통량을 예측하고 이를 수용할 수 있도록 주변지역의 교통량과 도로의 용량을 고려하여 계획한다.

라. 대상구역의 토지이용계획과 자연지형에 알맞게 설치될 수 있도록 계획한다.

마. 구역내 서비스기능을 갖는 도로에는 통과교통이 억제될 수 있도록 계획한다.

바. 보행교통량이 많아 연결된 보도폭만으로 보행교통에 지장이 없도록 한다.

사. 대중교통수단의 정차가 필요한 부분은 정차대를 설치하여 차량의 통행에 지장이 없도록 계획한다.

아. 과도한 교통의 집중이 예상되는 도로변은 건축선을 후퇴시켜 공간을 확보토록 한다.

자. 보행자전용도로는 다음 사항을 고려하여 계획한다.

- (1) 공공공지가 있는 경우에는 보행 공간과 서로 연결시켜 하나의 연결된 체계가 되도록 한다.
- (2) 자동차의 흐름과 자주 교차하지 않도록 한다.

차. 도심지재개발에 있어 보행자전용도로의 기능을 갖는 지하도로가 필요한 때에는 다음의 기준에 적합하게 계획한다.

- (1) 출입구는 보행자의 접근이 용이하도록 보행교통량이 집중되는 곳에 배치한다.
- (2) 출입구는 도로중 자동차 통행로 또는 주차장의 출입구와 접하지 않도록 계획한다.
- (3) 출입구는 설치로 보행폭이 감소되어 보행에 지장이 있는 계획이 되어서는 아니된다.

카. 구획도로는 간선도로 또는 보조도로에 접하도록 계획하여 통행이 차단되지 않도록 계획하여야 한다.

## 2. 주차장

가. 주차장은 가급적 간선도로변에는 계획하지 아니하여야 한다.

나. 출입구는 가능한 범위내에서 간선도로를 피하여 이면도로를 이용하도록 계획한다.

다. 출입구는 집약설치하여 보도의 분단이나 보행자의 통행장애를 줄일 수 있도록 계획한다.

라. 출구오 입구는 가급적 분리하되 주차장법이 정하는 기준에 적합하게 계획한다.

마. 대지내의 주차장은 가급적 건축물의 후면에 두어 진입로 배면에서 처리토록 함으로써 주차장 진입차량과 보행인의 교차를 줄이도록 한다.

## 3. 광장

가. 도시계획으로 이미 결정된 구역안에 있는 경우에는 그 결정된 내용에 따라 계획을 수립한다.

나. 재개발사업으로 광장을 새로인설치하고자 할 때에는 그 광장의 설치목적, 기능, 이용인구 및 이용계획에 따라 위치와 규모를 정한다.

## 4. 공원

가. 도시자연공원 또는 근린공원은 도시전체의 공원체계에 따라 결정된 공원계획에 의거 결정한다.

나. 어린이공원은 원칙적으로 1개소당 1천5백평방미터 이상으로 계획하되, 간선도로에 접하지 아니하고 이용대상 어린이의 접근이 용이한 위치에 계획한다.

5. 녹지

가. 도시계획구역 전체에 걸친 녹지 체계와 환경보전계획에 따라 결정된 녹지계획에 따라 계획한다.

나. 철도변, 하천변 등 도시환경보전 등 경관조성이 필요한 지역은 녹지로 계획한다.

다. 도심지재개발에 있어서는 도로로 구획된 일정규모의 녹지를 확보토록 계획한다.

라. 자연림, 구릉지 등 보전가치가 있거나 기타사업을 시행함에 있어 녹지조성이 필요하다고 인정되는 지역은 녹지로 계획한다.

6. 상하수도

가. 도시계획으로 이미 결정된 상수도 또는 하수도시설이 구역안에 있는 경우에는 그 결정된 내용에 의거 계획을 수립하되 도시재개발사업의 시행으로 인하여 규모 또는 위치의 변경이 불가피한 경우에는 이를 미리 도시계획에 반영하여야 한다.

나. 재개발사업으로 설치하여야 할 상수도 및 하수도에 대한 관로를 계획하되 당해 구역안에서 이용하는 인구를 추정하여 충분한 단면을 확보하여야 한다.

7. 수로 및 하천

가. 수로는 우수의 유하를 목적으로 설치한다.

나. 수로의 단면은 홍수시 계획송수량을 충분히 유하시킬 수 있도록 결정한다.

다. 하천은 하천법에 의하여 수립된 하천정비기본계획에 따라 결정한다.

라. 수로 및 하천의 복개가 필요한 경우에는 환경개선 및 재해방지에 기여할 수 있도록 하되 복개된 수로 또는 하천은 도로, 광장, 주차장 또는 녹지 등 도시공간시설 이외의 용도로 사용할 수 있다.

8. 공동구

가. 공동구: 구역내에 도시계획으로 결정된 공동구가 있는 경우에는 이를 기준으로 하여 계획하되 규모 및 수용시설의 변경이 불가피한 경우에는 미리 도시계획에 반영하여야 한다.

나. 지하매설물 설치: 공동구가 도시계획으로 결정되지 아니하였거나 지하매설물의 설치가 필요하다고 판단되는 경우에는 건설부훈령 제 708호(86. 4. 29)에 의한 지하매설물설치계획을 수립하여야 한다.

9. 공공공지

가. 도시전체를 대상으로 하는 주요

시설이 구역내에 있거나 또는 그 시설을 계획하는 경우에는 동시설의 경관유지와 미관조성 또는 이용계획상 필요한 경우에 적절한 규모로 계획할 수 있다.

나. 토지이용의 고도화로 건축시설이 높은 밀도로 계획되어 있어 보행자의 보행과 일시적 휴식공간의 확보 또는 비상시 안전을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 적절한 규모로 계획할 수 있다.

다. 공공공지에는 건축물 또는 토지에 정착된 공작물을 설치할 수 없다.

#### 10. 소방용 수리시설

소방용 수리시설은 소방법 제41조 및 동법시행규칙 제37조에 의하여 설치되는 시설중 공공의 용에 공하는 목적으로 설치되는 시설을 대상으로 한다.

#### 11. 비상대피시설

가. 비상시 구역내 주민 또는 이용자의 공공대피를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 수용인원을 예측하여 적절한 규모로 계획하되 수용대상자가 신속히 접근할 수 있도록 위치를 선정한다.

나. 도로, 광장, 공원, 녹지 등 공공시설의 지하에 설치할 수 있다.

#### 제24조(건축물 정비에 관한 계획) ①도

심지재개발구역의 건축물의 정비에 관한 계획기준은 다음 각호에 의한다.

##### 1. 건축시설의 배치

가. 대지내에서는 공지가 가급적 한 곳에 집중되도록 건축시설을 배치하여 일정구획의 녹지공간을 확보토록 한다.

나. 간선도로변에 있어서는 도시경관의 질을 높일 수 있도록 건축시설의 외벽이나 담장을 일정한 범위에 맞추고 높이의 급격한 변화를 규제하여 도로를 따라 시각적 연속감을 갖도록 계획한다.

다. 도로교차점에서는 가급적 건축시설의 모퉁이를 이용할 수 있도록 계획한다.

라. 개별건축시설의 보안성 또는 이용자의 사생활에 침해가 커지지 않는 한 공공에 개방감을 줄 수 있도록 계획한다.

마. 기존건축물이 보존가치가 있거나 규모, 구조 및 설비의 내용으로 보아 수리 또는 일부개조로 존속할 수 있는 것은 존치하도록 계획한다.

##### 2. 건축시설의 규모

가. 건축시설의 규모는 재개발기본계획에 적합하도록 계획하되 건폐율,

용적율의 최저한도와 최고한도를 정할 수 있다. 이 경우, 최저한도와 최고한도의 범위는 각각 최저한도의 5/100 미만이어야 한다.

(예 시)

건폐율: 30%~31.5%

용적율: 500%~525%

나. 건축시설의 높이는 도로의 기능과 폭원, 건축시설의 용도 및 인접 건축물에 대한 영향을 고려하여 도로경관 전체에 상호조화를 갖도록 한다.

다. 고지대에 건축하여야 할 건축시설은 도시내 또는 주변의 산지가 갖고 있는 자연경관이 보전될 수 있도록 규모 및 형태를 계획한다.

### 3. 건축시설의 용도

가. 용도의 분류는 건축법시행령 제2조제12호 부표를 기준으로 한다.

나. 당해 구역안의 기존건축물에 대한 용도를 감안하여야 하며 소규모 상가의 배치로 기존 영세상인을 수용할 수 있도록 계획한다.

다. 용도의 범위는 사업시행자의 개발의욕과 토지이용계획을 고려하여 정하되 주변지역의 건축물의 용도오 상호 보완적 역할을 할 수 있도록 계획한다.

라. 단위건축시설내 용도의 지정은

접근성을 필요로 하는 정도, 공공성 및 용도간의 연계성을 고려하여 계획한다.

마. 도심지재개발구역은 직주근접방식에 의거 적정규모의 주거기능이 확보되도록 계획하여야 한다.

②주택개량재개발구역의 건축물의 정비에 관한 계획기준은 다음 각호와 같다.

#### 1. 건축시설의 용도

단독주택 또는 공공주택을 주용도로 하되 근린생활시설, 근린공공시설, 종교시설, 노후자시설, 의료시설, 공동작업장, 취업정보센터, 탁아소, 마을회관 등 생활권의 형성 또는 당해구역 주민의 소득증진 및 공동생활을 하는데 필요한 시설을 포함할 수 있다.

#### 2. 건축시설의 규모

가. 재개발사업시행으로 수용하여야 할 인구 및 가구를 추정하여 정하여야 한다.

나. 당해구역에 도시계획으로 결정된 지역, 지구에 의한 건축제한, 당해구역 및 인접지역의 환경여건, 공급처리시설의 설치, 기존 공급처리시설의 이용의 한계성을 고려하여 정한다.

다. 공동주택을 건립할 경우에는 주택의 규모는 획일성을 피하고 규모

별로 다양하게 계획하되 국민주택 수는 당해시의 국민주택 건설목표와 사업시행구역의 제반여건을 감안하여 전체건립주택수의 60% 이상으로 한다.

#### 제25조(건축부지의 정비에 관한 계획기

준) 건축부지의 정비에 관한 계획기준은 다음 각호에 의한다.

##### 1. 가구의 구성

가. 가구의 배열은 교통의 흐름을 원활하게 처리할 수 있도록 정한다.

나. 가구의 규모는 도로기능의 입계성과 획지분할계획을 고려하여 정한다.

다. 간선도로에 접하는 가구는 간선도로에 잦은 교차가 발생하지 아니하도록 배치한다.

라. 경사지에 있어서의 가구의 형태는 토지의 용도와 도로망 구성에 큰 무리가 없는 한 자연지형에 알맞는 형태를 갖도록 한다.

##### 2. 획지의 분할

가. 계획은 토지이용도를 높이고 계획하는 개발밀도를 이룰 수 있도록 분할한다.

나. 획지의 규모는 건축시설의 위치, 규모, 용도, 높이, 배열, 인동간격 등 대지의 이용계획을 고려하여 재개발의 효과가 극대화될 수 있는

방향으로 정하되 정형의 형태를 갖도록 한다.

다. 도심지재개발사업에 있어 획지의 규모는 주차시설을 용이하게 배치할 수 있도록 충분한 규모를 확보토록 계획한다.

#### 제26조(시행지구에 관한 계획기준) 법

제6조의2의 규정에 의하여 재개발구역을 분할시행하고자 할 경우에는 다음 각호의 기준에 의한다.

##### 1. 시행지구의 분할기준

가. 획지가 분할되지 아니하도록 정한다.

나. 각 시행구역 상호간에 사업의 경제성이 확보될 수 있도록 정한다.

다. 획지의 경계는 공공시설을 기준으로 하여 정한다.

##### 2. 공공시설 설치계획 기준

가. 공공시설의 설치비용은 재개발사업계획에 의거 설치하여야 할 공공시설에 필요한 토지와 그 토지상에 있는 건축물 등의 보상비를 포함한 일체의 비용으로 한다.

나. 각 시행지구의 공공시설의 설치 규모는 각 획지의 규모와 이용 계획을 대상으로 일정한 기준에 의한 평가에 의하여 각 시행지구간에 형평이 이루어지도록 배분한다.

다. 각 시행구역의 공공시설의 설치범

위를 정함에 있어 도로인 경우에는 그 시행구역의 획지와 접하여 있거나 가급적 가까운 거리에서부터 지적경계선을 감안하여 정형한 형태가 유지되도록 정하고 공원, 녹지, 주차장 등 독립된 공공시설은 독립된 시행지구로 사업계획이 결정되지 않는 한 각 시행지구마다 일정비율에 의거 조치되도록 정한다.

**제27조(재개발사업계획 입안시 조사사항)**

법 제5조에 의하여 재개발사업계획 입안시 조사하여야 할 사항은 다음과 같다. 다만 조사내용중 장래 계획은 재개발사업 완료후를 기준으로 하여 예측자료를 첨부하여야 한다.

1. 인구현황  
재개발구역안의 상주인구(가구)와 취업인구에 대한 현황과 장래계획
2. 산업현황  
광공업센서스규칙 제2조의 한국표준산업 분류기준과 도소매센서스시행규칙 제2조 표준분류기준에 의거 분류한 산업시설의 업체수, 대지면적, 건축연면적 등 시설규모에 대한 현황과 장래계획
3. 토지이용현황  
별표 2중 토지이용 현황
4. 건축물 현황  
별표 2중 건축물 현황

5. 도시계획시설의 설치상황  
도시계획법 제2조제1항제1호나목의 시설중 설치된 시설의 종류, 시설명, 설치규모, 설치시기, 설치근거, 설치기관등 현황과 설치하지 아니한 시설 계획의 내용

6. 교통량  
시설 30312-10047(85. 5. 24)의 교통분석시행지침에 의한 현황과 대책

7. 가구의 규모  
형태별로 구분한 총주택호수와 총가구수 및 단위주택규모와 단위가구원수의 평균치, 최대치 및 최소치에 대한 현황과 장래계획

8. 직업의 분포상황  
구역내 거주인구의 구역내 취업인구 및 구역외 취업인구와 구역외 거주인구의 구역내 취업인구에 대하여 한국표준산업분류기준에 의거 분류한 직업별 현황과 장래계획

9. 토지 및 건축물 가격변동 추이  
토지 및 건축물에 대한 과거 5년 이상의 용도별 가격변동상황

10. 주민의 사업추진능력과 전망  
재개발사업의 경제적 타당성과 토지등의 소유자의 사업비부담능력과 사업참여의사 및 사업시행방안별 전망

**제28조(실효고시 등) ①** 시장 또는 군수는 법 제4조의 규정에 의하여 재개발

구역이 결정된 경우에는 2년 이내에 사업계획을 결정하여 구역결정효력이 상실되지 않도록 관리하여야 한다.

②법 제5조제3항의 규정에 의하여 재개발구역지정의 효력이 상실된 경우에는 효력상실 다음날까지 반드시 관보에 실효고시를 하여야 한다.

제29조(구비서류등) ①시장 또는 군수가 법 제5조 및 도시계획법 제12조에 의하여 재개발사업계획의 결정 또는 변경결정을 신청하는 때에는 다음 각호의 서류를 첨부한다.

1. 재개발사업계획 결정 또는 변경조서 및 도면 3부
2. 도시계획법 제16조의2제2항에 의한 주민의견청취와 주민의견의 조치에 관한 서류 1부
3. 제50조의 규정에서 제시된 의견서와 설문서 내용 및 관리결과
4. 법 제5조제2항의 규정에 의한 조사 내용

②재개발사업계획 신청서류의 작성기준은 별표 3과 같다.

## 제 5 장 재개발사업의 관리

제30조(재개발사업 추진계획서의 작성관리) ①시장·군수는 재개발사업이 계획적으로 시행될 수 있도록 법 제4조에

의하여 지정된 재개발구역(또는 시행지구)을 대상으로 다음 각호와 같이 사업추진계획과 시행상황을 작성하고 관리하여야 한다.

### 1. 사업추진계획

가. 사업시행위치 또는 범위

나. 사업규모

결정고시된 사업계획에 의거 시행면적, 공공시설계획 및 건축시행계획 등 사업시행 규모를 명시한다.

다. 사업시행계획

구역 또는 시행지구별 환경적 특성, 건축물의 불량정도 대상구역 또는 시행지구내 주민의 사업참여의사의 정도 등을 고려하여 사업시행 우선순위에 의한 구역 또는 시행지구별 사업기간을 정한다.

라. 사업시행방법

구역 또는 시행지구별 재개발사업시행방법은 주민의 의견을 수렴하여 정한다.

### 2. 사업시행상황 기록정리

재개발구역결정부터 사업완료까지의 제반추진상황을 기록관리한다.

②사업추진계획은 시안을 작성한 후 공고에 의한 집회, 반상회 등의 방법을 통하여 주민의견을 들어 확정하고 확정된 사업계획을 홍보하여 사회에 물의없이 계획적으로 시행되도록 노력하여야



한다.

**제31조(권리의 신고)** ①사업시행자는 재개발사업 시행인가가 있는 경우에 법 제7조의 규정에 의하여 그 구역안의 토지 또는 건물 등에 관하여 권리를 가진 자가 매매, 상속, 기타의 사유로 권리의 변동이 있을 경우에는 이를 반드시 신고토록 하여 토지 등의 소유자의 권리행사 또는 의무이행에 차질이 없도록 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 권리의 신고가 있을 경우에는 시행자는 이의 수리여부를 검토하고 필요한 경우에는 이를 증명할 수 있는 서류를 징구하여야 한다.

## 제 6 장 재개발사업 시행자

**제32조(재개발사업 시행자)** ①재개발사업은 재개발구역내 토지 등의 소유자 또는 이들로 구성된 조합이 시행함을 원칙으로 한다.

②서울특별시, 직할시장 및 도지사(이하 “도지사”라 한다)는 법 제13조의 규정에 의한 인가신청기간내 제1항의 규정에 의한 토지 등의 소유자 또는 조합의 인가신청이 없을 때 또는 신청내용이 위법부당할 때에는 법 제10조의 규정에 의한 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사 또는 특수법

인이 사업을 시행하도록 하여 재개발사업 시행을 촉진하여야 한다.

③도지사는 제2항의 규정에 의한 시행자로 하여금 사업을 시행하게 하고자 할 경우에는 인가신청기간 경과 후 30일 이내에 당해 지방자치단체, 대한주택공사 및 한국토지개발공사와 특수법인에게 법 제5조의 규정에 의하여 결정된 사업계획서를 송부하고 재개발사업 시행여부에 대한 의견을 들어야 한다.

**제33조(제3개발자의 지정)** ①시·도지사는 사업시행인가신청기간 경과후 30일 이내에 제32조제2항의 규정에 의한 시행자가 없을 경우에는 법 제11조의 규정에 의한 제3개발자를 재개발사업시행자로 지정할 수 있다.

②제3개발자의 지정은 영 제16조의 규정에 의한 요건을 충분히 검토한 후 지정하여야 하며 제3개발자 지정으로 인한 민원이 발생하지 않도록 하여야 한다.

## 제 7 장 재개발사업시행

**제34조(사업시행 인가신청기간의 지정)**

①도지사는 법 제5조의 규정에 의한 사업계획결정고시 이후 6개월 이내에 법 제13조의 규정에 의한 인가신청기

간을 지정하여야 하며 구역내 토지 등의 소유자에게 사업계획의 결정내용을 공람하게 하고 반상회 및 개별통지 등을 통한 충분한 홍보를 하여야 한다.

②법 제13조에 의한 시행인가신청기간은 해당사업의 규모, 토지 등 권리자의 관계 등 시행예정구역의 상황을 종합적으로 판단하여 인가신청에 소요되는 기간을 예측하여 정하되 60일 이상으로 한다.

③법 제13조에 의한 인가신청기간지정고시 내용에는 영 제19조에 의한 고시 내용 이외에 인가신청자가 알아야 할 건축계획규모, 사업시행상의 조건 등을 명시하여야 하며, 아울러 이를 시장 또는 군수로 하여금 일반인에게 공람토록 하여야 한다.

④주택개발재개발사업계획의 건축시설계획이 공동주택인 경우에는 법 제64조 및 영 제56조제3호의 규정에 불구하고 법 제13조에 의한 사업시행인가신청기간을 지정고시하여야 한다.

⑤제1항의 규정에 의한 인가신청기간이 지정될 경우에는 충분한 홍보 등을 통하여 토지 등의 소유자가 재개발사업을 시행할 수 있도록 하고, 동기간 경과 후에도 지방자치단체 등 다른 사업시행자의 인가신청이 없을 때에는 인가신청기간을 재지정할 수 있다.

**제35조(사업시행인가)** ①사업시행자가 법 제12조, 제17조, 제30조, 제32조 및 제33조의 규정에 의하여 사업시행인가신청을 하고자 할 경우에는 사업시행계획서 및 규약, 정관 또는 시행규정을 작성하여 도지사에게 인가를 신청하여야 한다.

②도지사는 사업을 시행할 자가 제1항의 규정에 의하여 인가를 신청한 경우에는 지체없이 이를 검토하고 14일 이내에 반려하거나 보완이 필요한 경우에는 보완서류를 제출하도록 하여야 한다.

③도지사는 제출된 신청서의 내용이 타당할 경우에는 토지 또는 건물소유자에게 공람하고 공람기간내에 제출된 의견서를 검토하여 필요한 사항은 이를 반영하여 사업시행인가를 하여야 하며 반영되지 아니한 의견서는 미반영사유서를 의견제출자에게 송부하여 민원이 발생되지 않도록 하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 규약, 정관 또는 시행규정과 사업계획에서 정할 사항은 영 제17조, 제18조, 제22조의 규정에 의하되 도지사는 표준규약, 정관 또는 시행규정을 정하여 사업시행 인가시에 이를 참작하도록 하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 표준정관에는 감사기능 강화를 위한 토지 등의 감정

평가사 또는 공인회계사에 의한 감사실시에 관한 사항이 포함되어야 한다.

**제36조(토지등의 소유자의 동의)** ①사업시행자는 법 제14조의 규정에 의한 동의서에는 반드시 인감도장을 사용하도록 하여야 하며 이를 증명할 수 있도록 인감증명서를 첨부하도록 하여야 한다.

②동의면적은 반드시 사업시행구역 또는 지구안의 토지만을 계상하여야 한다.

③도지사는 법 제15조의 규정에 의한 공람기간 만료이전에 토지 등의 소유자의 동의서 철회요청이 있을 경우에는 동의면적에서 이를 제외하여야 하며 철회로 인하여 동의면적 및 동의자수가 부족될 때에는 인가신청자에게 동의내용을 보완한 후 인가하여야 한다.

④동의서의 효력은 철회하지 아니할 경우에는 동의시점과 관계없이 유효한 것으로 본다.

⑤재개발사업을 시행하고자 하는 자가 법 제14조제1항 단서규정에 의하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동의에 갈음하고자 하는 경우에는 반드시 배달증명 등으로 동의대상자에게 통보하여 확실한 의사전달이 될 수 있도록 하여야 한다.

**제37조(사업시행인가고시의 통지)** ①도

지사가 법 제16조제1항, 제30조제2항제32조제2항 또는 제33조제3항에 의한 인가 또는 변경인가고시를 한 때에는 즉시 관할시장 또는 군수 및 관할등기소에 고시내용중 다음 각호의 사항을 통지하도록 조치하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 시행구역의 범위 및 면적
3. 시행자의 주소, 성명
4. 주된 사무소의 소재지
5. 사업시행기간
6. 인가기관, 인가고시번호, 인가연월일

②도지사는 사업시행자가 인가 또는 변경인가 및 고시를 한 때에는 제1항의 내용 이외에 다음 각호의 사항을 토지 등의 소유자, 기타 권리를 가진 자에게 사업시행자가 통지하도록 조치하여야 한다.

다만, 영 제20조제2항 단서 각호에 해당하는 변경시행인가인 경우에는 이를 생략할 수 있다.

1. 규약, 정관 또는 시행규정
2. 도시재개발법에 의한 권리, 의무에 관한 일반적인 사항
3. 권리의 행사와 의무의 이행에 관한 일반적인 사항

**제38조(주택개발조합설립위원회의 구성 및 운영)** ①재개발구역내에서

재개발조합을 설립하여 사업을 시행하고자 할 때에는 미리 재개발조합설립위원회(이하 “조합설립위원회”라 한다)를 구성한 후에 법 제17조의 규정에 의한 절차를 이행토록 한다.

②제1항의 규정에 의한 조합설립위원회는 구역 또는 시행지구내 토지등 소유자 5인 이상 20인 이내로 구성하되 위원은 토지 등 소유자의 추천에 의하여 선출하고 위원장은 관할동장 입회하에 위원중에서 선출토록 한다.

③조합설립위원회는 위원장이 관할동장을 경유하여 시장(직할시 이상은 관할구청장)의 승인을 받음으로서 효력이 발생한다. 다만, 법 제17조에 의한 재개발조합설립인가 또는 법 제13조에 의하여 지정된 사업인가신청기간이 경과하여 법 제10조 또는 제11조에 의한 시행자가 지정된 때에는 그 효력이 상실된다.

④시장(특별시·직할시는 관할구청장)이 조합설립위원회의 구성을 승인한 때에는 다음 각호의 자료를 제공하여 재개발사업이 계획적으로 시행될 수 있도록 행정지도하여야 한다.

1. 사업을 시행하여야 할 범위
2. 결정고시된 사업계획도서
3. 표준정관

4. 기타 재개발사업시행에 지침이 될 자료

⑤도지사는 조합설립위원회가 재개발조합설립인가 및 사업시행에 필요한 다음의 의무를 추진하도록 한다.

1. 사업시행구역내 제반권리의 조사 및 작성
2. 조합원 자격심사 및 명단작성
3. 사업시행에 필요한 권리자의 의견 조사
4. 정관(안) 및 사업시행계획서(안) 작성
5. 재개발조합 창립총회소집 및 개최
6. 재개발사업시행 동의서 징구
7. 재개발조합설립 및 사업시행계획인가 신청
8. 참여조합원 선정에 관한 절차이행

**제39조(주택개발재개발사업의 참여조합원(건설업체)의 선정)** ①주택개발재개발사업의 건설업체인 참여조합원은 주택건설촉진법 제8조의 규정에 의한 지정업자를 대상으로 선정한다.

②참여조합원(건설업체)은 재개발조합총회에서 의결 확정한다.

③참여조합원의 선정은 결정고시된 사업계획에 따라 공개경쟁에 의한 설계시공일괄입찰방법에 의하거나 공사발주공개경쟁입찰방법에 의한다.

④재개발조합총회에서 의결하고자 하는

참여조합원의 대상업체수는 설계시공일  
 팔입찰방법 또는 공개경쟁입찰방법에  
 의한 입찰결과 응찰한 주택건설촉진법  
 제8조의 규정에 의한 국민주택사업자  
 중에서 3개업체 이상으로 하되 각 업  
 체가 제출한 사업시행계획안을 조합원  
 이 판단할 수 있도록 비교점토서를 작  
 성·첨부하여야 한다.

**제40조(재개발사업구역내 거주민의 가수  
 용 및 세입자대책 등)** ①도지사가 법  
 제12조, 제17조, 제30조, 제32조 및 제  
 33조에 의하여 재개발사업시행을 인가  
 할 때에는 사업시행자로 하여금 다음과  
 같이 가수용 및 세입자의 주거대책을  
 수립하게 하여야 한다.

1. 재개발사업구역안의 거주자중 주택  
 이 철거되는 자에 대한 가수용대책
2. 재개발구역내 세입자에 대한 공공  
 용지의 취득 및 손실보상에 관한 특  
 례법시행규칙 제30조의2 규정에 의  
 한 주거대책비의 지급 또는 영구임대  
 주택의 건설 등 세입자 대책

②사업시행인가시에는 철거민에 대한  
 주거 대책 등 건축물의 철거로 인하여  
 일상생활에 지장이 없도록 동절기 또  
 는 우기를, 피하도록 조치하여야 한  
 다.

## 제 8 장 관리처분계획

**제41조(분양신청 등에 대한 조치)** ①

도지사는 사업시행 인가시에 사업시  
 행자가 사업시행인가 고시가 있는 날  
 로부터 14일 이내에 토지소유자에게  
 법 제40조의 규정에 의한 분양신청  
 을 하여야 함을 통지토록 하여야 한  
 다.

②도지사는 사업시행자가 분양신청  
 통지를 할 경우에는 영 제38조의 규  
 정에 의하여 토지소유자가 분양받을  
 수 있는 토지 및 건축물 예정면적과  
 개략적인 공사비를 부담할 수 있는  
 한계를 정하도록 하여야 한다.

③도지사는 사업시행자가 분양신청통  
 지시에 사업시행인가일 이후 60일이  
 경과되면 법 제38조제2항의 규정에  
 의하여 토지 등을 수용할 수 있음을  
 명기토록 하여야 한다.

④제2항의 규정에 의한 통지는 반드  
 시 내용증명 등 토지소유자에게 의사  
 가 전달될 수 있는 확실한 근거가 있  
 어야 한다.

⑤도지사는 원활한 재개발사업시행을  
 위하여 분양신청일 경과후에도 법 제  
 38조의 규정에 의한 수용재결 이전  
 까지는 관리처분계획에 지장을 주지

않는 범위내에서 재분양신청을 받을 수 있도록 하여 구역내 토지 등의 소유자의 재산권을 최대한 보호하여야 한다.

**제42조(관리처분계획 등)** ①도지사는 사업시행자가 수립한 관리처분계획을 인가할 때에는 반드시 구역(지구 포함)내 전체토지 또는 건축시설에 대하여 영 제60조의 규정에 의한 가격평가위원회의 평가를 받아야 하며 가격평가위원회의 평가 이전에 반드시 감정평가사의 평가를 받도록 하여야 한다.

②도지사는 가격심의위원회의 의결이 있을 경우에는 이를 근거로 하여 종전토지 등에 대한 재산가액에 상응하는 건축시설과 대지를 분양하도록 하는 관리처분계획을 인가하여야 하며 토지 등의 소유자가 영 제38조의 제2항의 규정에 의하여 공사비등 사업에 필요한 비용의 일부를 부담할 경우에는 이를 포함하여야 한다.

③도지사는 당초 사업시행인가 동의시에 사업시행자와 토지소유자가 합의한 공사비 부담내용을 약정하였을 경우에는 관리처분계획변경시 이를 변경할 수 없다. 다만, 사업시행자와 토지 등의 소유자가 합의하였을 경우에는 그러하지 아니하다.

④사업시행자는 재개발사업 시행으로 건축된 건축시설 및 그 대지를 일반에게 매각할 경우에는 법 제65조의2 규정에 의하여 지방자치단체가 시행하는 공공시설의 설치로 인하여 토지 등의 협의매수 또는 수용된 자에게 미리 분양의사를 물어야 하며 그 희망할 경우에는 이를 우선 분양토록 하여야 한다.

⑤제24조제1항제3호나목의 규정에 의하여 배치된 소규모 상가는 기존 상가 소유자에게 우선매각하도록 조치하여야 한다.

#### **제43조(공동주택의 분양대상 및 기준)**

①주택개량재개발사업시 공동주택의 분양대상은 다음 각호와 같다.

1. 종전의 토지가 건축법에 의한 대지최소면적(주거지역을 기준으로 한다. 이하 같다)에 미달하는 나대지는 분양대상에서 제외한다.

다만, 도지사가 현지실정으로 보아 건축법에 의한 대지최소면적에 미달하는 나대지를 분양대상에 포함하여도 토지의 합리적 이용 및 주택공급 질서유지에 지장이 없다고 판단할 때에는 예외로 하거나 조정하여 분양할 수 있다.

2. 종전의 토지가 대지최소면적 이상이라 하더라도 토지소유자에게 분

양할 수 있는 주택은 1주택에 한한다.

3. 공유지분토지는 각각의 지분면적이 건축법에 의한 대지최소면적 이상인 경우에만 분양대상으로 한다.  
다만, 대지최소면적에 미달된 토지라도 동 토지상에 독립된 건물을 소유하고 있는 경우에는 분양대상으로 한다.
4. 건축물의 공유지분자는 1인의 조합원으로 인정하여 1주택만 분양대상으로 한다.
5. 토지와 건물의 소유권이 동일한 경우에는 그 규모에 불구하고 분양대상으로 하되 토지 등의 소유자에게 분양할 수 있는 주택은 1주택에 한한다.
6. 토지와 건축물의 소유권이 각각 다른 경우에는 토지 및 건축물을 분양대상으로 하되 토지는 제1호, 제2호 및 제3호의 기준을 적용한다. 이 경우, 주택의 분양은 건축당시부터 건축물과 그 대지의 소유권이 다른 경우에 한한다.
7. 하나의 건축물의 대지의 범위에 속하는 수 필지의 토지 일부를 타인에게 양도하거나 하나의 건축물에 부속된 건축물을 타인에게 양도한 때에는 분양받은 소유자도 양도한 자를 포함

하여 1주택만 분양한다.

②주택개량재개발사업시 공동주택의 분양기준은 다음 각호와 같다.

1. 분양대상 공동주택의 평형은 분양기준가액에 상응하는 규모로 한다.  
다만, 도지사가 현지실정으로 보아 종전의 토지 및 건축물가액에 상응하는 규모를 분양토록 하지 아니하여도 토지의 합리적 이용 및 주택공급질서 유지에 지장이 없다고 판단할 때에는 분양대상자의 희망평형으로 분양하게 하거나 분양규모를 조정하여 분양토록 할 수 있다.
2. 분양대상자의 토지 또는 건물가액 중 공동주택을 분양받고 남는 가액에 대하여는 비주거용 건축시설을 분양하거나 청산대상으로 한다.
3. 종전의 건축물의 용도가 상가 등 비주거용 건축물인 경우에는 가급적 동일용도의 건축시설을 대상으로 분양기준가액에 대응하는 규모를 분양토록 한다.
4. 분양기준 면적이 공동주택의 최소평형에 미달하는 경우에는 최소 평형의 공동주택을 분양대상으로 한다.
5. 분양할 공동주택의 동, 호수의 결정은 공동추첨에 의한다.

## 제 9 장 공사완료조치 등

**제44조(공사 등의 감독)** 시장 또는 군수는 인가된 재개발사업의 부실 또는 위법시행의 방지와 사업시행자가 조합인 경우에 조합의 부실운영을 예방하기 위하여 책임감독관제 및 정기 회계감사 실시 등 행정지도를 하여야 한다.

**제45조(공사완료공고 등 조치)** ①도지사는 시행자가 공사를 완료하였을 때에는 법 제48조제1항에 의거 공사완료보고서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 제출하고 준공검사를 받게 하여야 한다.

1. 준공내역도서
2. 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 공공시설 및 토지에 대한 그 시설을 관리할 기관별 명세서
3. 시행자에게 귀속될 대지 또는 건축시설의 명세서

②도지사는 법 제48조제3항에 의하여 준공검사를 실시하고 공사의 완료를 공고하였을 때에는 지체없이 제1항제2호 및 제3호의 공공시설의 종류와 토지 등의 명세서를 관리청에 통지하도록 하여야 한다.

다만, 시행자가 국가 또는 지방자치단

체가 아닌 경우에는 관리청에 귀속될 공공시설과 시행자에게 양도될 재산에 관하여 사업완료전에 그 시설의 종류와 토지 등의 명세서를 관리청에 통지하여 그 범위를 정하여야 한다.

**제46조(청산)** ①도지사는 사업시행자가 관리처분계획 인가후 청산금의 징수·교부금액이 발생하였을 경우에는 토지 등의 소유자의 의견을 들어 법 제44조의 규정에 의하여 가청산 여부를 결정하도록 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 가청산이 합의된 경우에는 일정기간을 정하여 이를 징·교부하여야 하며 가청산의 합의가 되지 아니할 경우에는 사업시행완료와 함께 청산하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 청산금을 징수하지 못할 경우에는 법 제54조제2항의 규정에 의하여 징수할 수 있다.

**제47조(등기)** ①도지사는 사업시행자가 분양처분을 한 경우에 3개월 이내에 토지소유자별로 분양신청내용을 등기축탁하도록 하여야 한다.

②상가 등 보유지시설 및 그 대지에 대하여는 사업시행자 명의로 등기한 후 매입자에게 이전등기절차를 이행하도록 하여야 한다.

③토지소유자가 청산금을 납부하지 아니할 경우에도 분양건축시설 및 그 대



지에 대하여 제1항의 규정에 의하여 동기를 촉탁하여야 하며 동기된 건축시설 및 그 대지에 대하여 가압류 등의 방법으로 채권을 확보하도록 하여야 한다.

## 제10장 비용부담 및재개발 기금 운용

### 제48조(공공시설의 설치비용 부담 등)

- ①재개발구역지정 공공시설비용은 사업시행자가 부담함을 원칙으로 한다.
- ②제1항의 규정에 불구하고 재개발구역 지정이전에 기계획된 도로 등 공공시설과 재개발사업계획으로 결정된 도시계획시설중 공중이 이용할 도로등 공공시설은 당해 지방자치단체가 그 설치비용을 보조하거나 지방자치단체가 자체비용으로 시행하여야 한다.
- ③수복 및 보전 재개발사업의 경우에는 공공시설은 가능한한 관계 지방자치단체가 시행하여 재개발사업을 촉진하여야 한다.

### 제49조(도시재개발기금 등의 관리) ①

시장 또는 군수는 법 제63조의 규정에 의한 도시계획설의 일부와 법 제58조의 규정에 의한 부담금 이외에 '81. 12. 31 효력이 상실된 주택개량촉진에 관한 임시조치법('73. 3. 5 법률 제2581

호) 제5조의 규정에 의하여 지방자치단체가 무상양여받은 국·공유지의 매각대금을 포함하여야 한다.

②국가 또는 지방자치단체는 다음 각호의 내용을 작성·관리하여야 한다.

1. 도시재개발법 제63조에 의거 조성되는 도시재개발기금의 연도별 적립금과 연도별, 사업구역별 집행내역 및 조성기금
2. 도시재개발법 제60조에 의거 보조 또는 융자하는 사업비의 연도별 사업구역별 내역
3. 도시재개발사업을 위하여 국가 또는 지방자치단체가 투자하는 사업비에 대한 연도별, 사업구역별 내역
4. 주택개량재개발사업을 시행함에 따라 분양대상자에게 양여되는 국·공유지의 면적과 이로 인하여 조성된 자금 및 재개발사업으로 지출하는 자금에 대한 연도별, 사업구역별 내역

## 제11장 보 칙

### 제50조(주민참여제도의 확대) ①시·도

지사가 재개발사업구역 및 사업계획을 입안하고자 할 경우에는 당해 구역내 주민에 대한 공청회, 반상회 및 설문서 등을 통하여 미리 주민의견을 수렴하고 이를 계획에 반영하여야 한다.

②영 제59조제1항의 규정에 의한 토지 등의 소유자 참석수는 구역내 토지 등의 소유자의 수를 감안하되 도시계획위원회 위원수의 30% 범위내에서 정하여야 한다.

#### 제51조(부동산투기억제대책 수립시행)

①시장 또는 군수는 재개발구역내의 토지·건물 거래동향을 정기적으로 파악 분석하여 투기과열이 우려될 때에는 관계기관과 협의하여 소득세법 제60조에 의한 특정지역의 지정 등 대책을 수립하여야 한다.

②재개발구역내에서 다음과 같은 부동산 투기를 조장하는 행위를 하는 자는 단속·처벌토록 조치하여야 한다.

1. 토지·건물을 대량매입후 매각하는 행위

2. 전매개입등 부동산투기조장행위

③시장 또는 군수는 사업시행자인 조합장이 조합원명단 및 토지건물에 대한 권리자 명단을 사업시행인가를 득한 즉시 관할세무서에 통보하고 명의 변경자로 매월 통지하도록 조치하여야 한다.

#### 제52조(재개발구역내의 국·공유지의

관리, 처분등) ①재개발구역내의 국·공유지에 대하여는 국유재산법 및 지방재정법에 따라 관리처분한다.

②주택개량촉진에 관한 임시조치법(1973. 3. 5 법률 제2581호) 제5조의 규정에 따라 해당 지방자치단체에 양여된 국·공유지는 재개발사업목적 이외에 사용하여서는 아니되며 재개발 기금에 포함·운영하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 양여받은 토지는 재개발구역내 주민에게 매각함을 원칙으로 한다.

④제3항의 규정에 의하여 재개발구역내 주민에게 매각하고자 할 경우에는 필요한 경우 분할납부할 수 있으며 분할납부에 따른 이자율은 지방재정법 제83조의 규정에 의한 최소이자율을 적용하여야 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 지침은 공포한 날로부터 시행한다.

〈별표 1〉

### 단위계획에 포함될 사항 및 수립기준

구 분	계획에 포함될 내용	수 립 기 준
토지이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구배분과 생활권계획</li> <li>• 기능의 배분과 토지의 용도에 관한 계획</li> <li>• 가구의 구성에 관한 계획</li> <li>• 공원, 녹지, 기타 도시경관의 조성 에 관한 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시전체의 개발계획과 조화를 갖 도록 토지의 용도와 기능을 배분</li> <li>• 토지의 용도별 규모는 토지가 경제 적으로 활용될 수 있도록 공공시설 계획 및 건축시설계획 등의 검토</li> <li>• 도심지 재개발대상구역은 도시교통 문제의 해결과 함께 교통에너지를 절약할 수 있도록 가급적 직주근접 방식에 의해 배치하되 특히 기존의 주거기능은 원칙적으로 축소되지 아니하도록 계획</li> <li>• 도심지에 있어서는 도로로 구획된 일정규모의 녹지공간이 확보되도록 계획</li> <li>• 도심지 재개발대상구역에 있어 기 능의 배치는 사업시행전의 기능을 고려하되 계획대상토지의 위치, 이 용도로의 기능 및 공간체계 등을 고려하여 계획</li> </ul>
교통계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통수요예측: 교통현황, 재개발 이후의 발생교통량, 수단별 부담량, 노선별 배정량, 차량보유대수, 보행 자 및 주차에 대한 수요예측</li> <li>• 교통체계의 구상: 지하철도, 도로, 주차장, 광장 등의 교통시설설치 및 신호체계, 대중교통수단 등의 교통운영관리에 관한 구상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로망체계는 도시 전체의 교통체 계 아래 교통의 과도한 집중과 합 류를 방지할 수 있도록 한다.</li> <li>• 교통의 원활한 처리와 교통에너지 를 절약할 수 있도록 동선체계를 확립하고 도로, 주차장 등 교통시 설을 확충하도록 계획한다.</li> <li>• 도로의 배치는 토지이용계획과 도</li> </ul>

구 분	계획에 포함될 내용	수 립 기 준
교통계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동선체계에 관한 계획: 재개발구역내외에서의 자동차 및 보행자 동선계획</li> <li>• 교통영향평가: 주변도로의 교차로, 접속지점 및 구역내부에서의 교통체계와 동선체계에 대한 계획의 적합성 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 로기능을 고려하여 적절한 가구가 형성되도록 한다.</li> <li>• 교통수단 이용자는 접근이 용이하도록 보행동선체계를 확립한다.</li> <li>• 철도 또는 고속철도의 역세권 안에서는 철도교통과 자동차 교통 및 보행교통의 연계성을 유지하여 이용자의 편리성이 확보되도록 한다.</li> </ul>
공급처리시설계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통시설에 관한 계획: 교통영향평가결과 도출된 최적의 교통시설계획</li> <li>• 상수도 및 하수도에 관한 계획</li> <li>• 전기, 가스, 유류 등 에너지의 공급체계에 관한 계획</li> <li>• 공급구에 관한 계획</li> <li>• 쓰레기 및 오물처리에 관한 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설의 규모는 계획인구(주간활동인구), 토지이용계획 및 건축시설계획에 의거 추정한다.</li> <li>• 시설의 배치는 토지이용계획, 건축시설계획을 고려하되 도로망체계와의 연계성이 확보되도록 한다.</li> <li>• 재개발구역의 지역과 동일시설의 연계성이 확보되도록 한다.</li> </ul>
공공시설계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법 제2조제5호 및 영 제2조에 의한 시설에 관한 계획</li> <li>• 도시계획법 제2조제1항나목의 시설 등 도시계획으로 결정되었거나 도시기본계획이 수립된 시설에 관한 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지이용계획, 교통계획 및 공급처리시설계획 등과 상호관련성 있게 배치한다.</li> <li>• 대상 공공시설에 대한 관계법령상의 설치기준 및 제한내용에 적합하여야 한다.</li> <li>• 도심지에서 도로로 구획된 일정규모의 녹지공간이 확보되도록 공원녹지계획을 수립한다.</li> </ul>
공공건축시설계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파출소 등 공공건물 배치계획</li> </ul>	

〈별표 2〉

## 재개발구역 지정 신청서류의 작성기준

1) 재개발구역 지정조서 및 도면

(가) 재개발구역 지정조서

지정구분	구역명칭	재개발구역 의 구분	위치 또는 범위	면적(㎡)	비고
개정 변경 신설					

(나) 지정 또는 변경사유서: 지정 또는 변경의 필요성을 판단할 수 있도록 구체적으로 작성한다.

(다) 신청도면: 축척 5,000분의 1 이상의 도시계획이 표시된 지형도에 지정 또는 변경하고자 하는 재개발구역 경계를 표시한다.

2) 재개발구역의 지정요건을 증명하는 도서

(가) 구역 일반현황

(1) 인구 및 산업현황

년            월    현재

구분	단위	합계	소유자	세입자
상주인구	가구			
	인구			
산업	합계	개소		
	제조업	〃		
	판매업	〃		
	서비스업 기타	〃		

(2) 토지이용 현황

① 용도별 토지소유 현황

단위: m

용도별	소유별	합 계		국·공유지		사 유 지		기 타	
		필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
합	계								
대	지								
임	야								
도	로								
구	거 (하 천)								
기	타								

② 도시계획상 토지이용계획

지구, 시설	지역	합 계	○○지역	○○지역	○○지역	○○지역
		합	계			
지	계					
	최저고도지구					
	방 화 지 구					
구	○ ○ 지 구					
	계					
	도 로					
시	광 장					
	주 차 장					
	공 원					
	○ ○					

(3) 건축물 현황

① 구조물, 규모별 건축현황

규모별 구조별	층 수 별(동)					건축바닥 면적		건축연면적	
	계	1 층	2 층	3~5층	6층 이상	동 수	면적(㎡)	동 수	면적(㎡)
합 계									
철골 및 철근조 연와 및 석조 목 조 기 타(명시요망)									

② 건축물의 건축 후 경과연수별 현황

규모별 경과연수시간별	층 수 별(동)					건축바닥 면적		건축연면적	
	계	1 층	2 층	3~10층	11층 이상	동 수	면적(㎡)	동 수	면적(㎡)
합 계									
10 년 미 만									
10 ~ 20 년 미 만									
20 ~ 30 년 미 만									
30 ~ 40 년 미 만									
40 년 이 상									

③ 용도별, 규모별 건축현황

규모별 용도별	층 수 별(동)					건축바닥 면적		건축연면적	
	계	1 층	2 층	3~10층	11층 이상	동 수	면적(㎡)	동 수	면적(㎡)
합 계									
주 거 용 시 설									
판 매 시 설									
업 무 시 설									
근 름 생 활 시 설									

④ 건축물의 허가현황

구 분		합 계		유 허가		무 허가	
		동 수	면 적	동 수	면 적	동 수	면 적
합 계			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
용도별	주거용시설						
	판매시설						
	업무시설						
	근린생활시설						
구조별	철골및철근조						
	연화및석조						
	목조						
	기타 (구조명시요망)						

(나) 재개발구역 지정요건에 대한 현황조서의 작성

다음 (1)~(7)의 조서는 법 제4조제1항 각호를 적용함에 있어 해당하는 조서만 작성한다.

(1) 최저고도지구내 건축물 현황(법 제4조제1항제1호 해당구역)

(단위: m<sup>2</sup>)

내역 구조물	합 계		고도제한 이상		고도제한 미달	
	동 수	건축물 바닥면적	동 수	건축물 바닥면적	동 수	건축물 바닥면적
합 계						
철골 및 철근조						
연화 및 석조						
목조						
기타(명시요망)						



(2) 방화지구내 건축물 현황(법 제4조제1항제2호 해당구역)

(단위: m<sup>2</sup>)

구조별 방화구조물	합 계		방화구조		방화구조 아닌 건축물	
	동 수	건축물 바닥면적	동 수	건축물 바닥면적	동 수	건축물 바닥면적
합 계						
철골 및 철근조 연화 및 석조 목 조 기 타(명시요망)						

(3) 건축물 내화구조 현황(법 제4조제1항제3호 해당구역)

(단위: m<sup>2</sup>)

구조별 내역	구역전체 합계		3층 이상 또는 내화구조		내화구조가 아닌 2층 이상	
	동 수	건축물 바닥면적	동 수	건축물 바닥면적	동 수	건축물 바닥면적
합 계						
철골 및 철근조 연화 및 석조 목 조 기 타(명시요망)						

(4) 과소토지 등의 현황(법 제4조제1항제4호 해당구역)

(단위: m<sup>2</sup>)

과소토지 발생사유별	내역		합 계		최소대지면적 기준미달대지		부적격대지	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
합 계								
공공시설설치정비 기 존 대 지								

(5) 건축물의 노후, 불량 등 현황(법 제4조제1항제5호 해당구역)

구 분		합 계	구조상 불량동수	위생상 불량동수	미관상 불량동수	주거에 지장 이 있는 동수
구 조 별	합 계					
	철골 및 철근조 연와 및 석조 목 조 기 타(구조명시)					
	10년 미만					
	10 ~ 20년 20 ~ 30년 30 ~ 40년 40년 이상					
허가유무	유 허 가 무 허 가					

(6) 위반 건축물 등의 설치현황(법 제4조제1항제5호 해당구역)

구 분	최소대지면적 미달대지		건폐율 초과 건축물		용적율 초과 건축물		공 공 시 설	
	필지수	면적	동 수	바닥면적	동 수	연면적	설치기준	설치현황
합 계								
주 거 용 시 설								
판 매 시 설								
업 무 시 설								
근린생활시설								

(7) 법 제4조제1항제6호의 적용대상이 되는 경우

인구밀도, 호수밀도 및 부적격 및 산업시설의 집중도를 객관적으로 판단할 수 있도록 내역을 작성한다.

(다) 재개발구역 지정요건 현황도 작성

건축물, 지형 등이 표시된 축척 1:5,000 이상의 지형도에 법 제4조제1항 각호의 1에 의한 구역지정요건을 판단할 수 있도록 작성하고 구역지정신청 당시의 현황사진을 첨부한다.

3) 도시계획법 제16조제2항제2호에 의한 주민의견청취에 관한 서류

신문공고	신 문 명	게재일자	공람기간	공람장소
공고외내용				
주 민 의 견		조 치 여 부	조치내용 또는 미조치사유	
주소·성명	의 견			

〈별표 3〉

## 재개발사업계획 신청서류의 작성기준

### 1. 공공시설 결정조서

#### ① 도로결정(변경)조서

구 분	규 모				사 용 형 태	기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원						
기 정										
변 경										

#### ② ○○시설결정(변경)조서

구 분	시설의 종류	시설의 구분	위 치		연장 또는 면적	비 고
			기 점	종 점		
기 정						
변 경						

주: 선형으로 표현되는 시설에 한하여 본 조서를 사용한다.

#### ③ ○○시설(변경)조서

구 분	시설의 종류	시설의 구분	위 치	면 적 (㎡)	면적증감 (㎡)	비 고
기 정						
변 경						

주: 면적으로 표현되는 시설에 한하여 본 조서를 사용한다.

2. 획지 및 건축시설계획 결정조서

구 분	획지의 구분	위치	획지 면적 (㎡)	건축구분	건축면 적 (건 폐율)	연면적 (용적 율)	층수 (높이)	지하 층수 (높이)	용도 구성
				합 계					
				건축시설					
				존치건축물					

주: 신규건축시설과 존치건축시설을 구분작성

3. 시행지역에 관한 계획결정(변경)조서

구 분	재 개 발 구 역 명	시행지구명 또는 번호	위 치	시행지구 면적(㎡)	사업계획 내역		
					획지면적 (㎡)	공공시설 계 획	건축시설 계 획

주: 사업시행구역을 법 제6조의2의 규정에 의하여 시행지구로 분할할 경우에 작성

4. 결정도면의 작성

축척 1/1,200 이상의 지적이 표시된 지형도를 작성하되 사업내용이 명확하게 표시되도록 작성한다.

5. 주민의견청취와 청취된 주민의견의 조치에 관한 사항은 제19조 다목의 작성요령에 의거 작성한다.