

# 5. 서울特別市 住宅改良再開發事業 業務指針

## (合同再開發)

資料提供：서울特別市

제정 87.12.31(서울특별시에규 제497호)  
개정 88. 9. 9(서울특별시에규 제506호)  
개정 89. 8.19(서울특별시에규 제515호)  
개정 91. 3.25(서울특별시에규 제531호)  
개정 92. 8. 5(서울특별시에규 제564호)  
개정 92.12.31(서울특별시에규 제567호)  
개정 93. 8.16(서울특별시에규 제580호)  
개정 94. 6.10(서울특별시에규 제589호)

### 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 주택개량개발사업을 시행함에 있어 합동재개발의 방법으로 시행될 구역(이하 시행지구를 포함한다)에 대하여 계획적인 사업시행과 효율적인 업무수행을 위하여 도시재개발법(이하 “법”이라 한다)동법시행령(이하 “령”이라 한다) 및 건설부의 도시재개발업무지침(이하 “건설부지침”이라 한다)의 계획과 시행에 관하여 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “합동재개발”이란 사업시행구역내 토지등의 소유자들이 설립한 재개발조합(이하 “조합”이라 한다)이 시행자로서 제19조의 규정에 의한 주택건설사업자를 참여조합원으로 가입시켜 시행하는 주택개량재개발 사업 방법을 말한다.
2. “합동재개발구역”이란 합동재개발방법으로 시행하거나 시행할 구역을 말한다.
3. “지장물”이란 사업시행상 지장이 있

다고 인정되는 건축물 및 공작물을 말한다.

4. “금전 또는 대물보상”이란 시행구역 내 토지등의 소유자에 대하여 제78조의 규정에 의한 금전청산 또는 제58조 규정에 의한 건축시설의 분양을 말한다.
5. “주민총회”란 법 제20조제1항 및 제2항의 규정에 의한 조합원 자격을 갖는 권리자로 구성된 총회를 재개발사업추진위원회가 소집하는 것을 말하며, “조합총회” 또는 “총회”란 법 제23조 규정에 의한 총회를 말한다.

제3조(위임업무의 처리) 구청장은 위임된 업무를 처리한 때에는 법령 및 이 지침의 규정에 따라 지체없이 그 처리내용을 서울특별시(이하 “시장”이라 한다) 및 관련기관에 보고 또는 통보하여야 한다.

제4조(적용의 제한) 이 지침은 법령 및 건설부지침의 보완적 역할을 규정함으로써 관련법령등에 도시재개발에 관한 규정이 있는 경우에는 그 규정에 따라야 한다.

제5조(적용대상) 이 지침은 법 제17조의 규정에 의하여 조합설립 및 사업시행인가를 받아 시행하거나 시행할 합동개발구역에 대하여 이를 적용한다.

제6조(사업시행방법) 사업시행은 구역 또

는 재개발사업계획이 정한 지구전체를 조합이 시행한다. 다만 공공시설의 설치 는 시설의 종류에 따라 다음 각호 1의 방법으로 구분하여 시행할 수 있다.

1. 법 제65조의 2의 단서규정에 의하여 구청장이 직접 시행하는 방법
2. 법 제57조 및 법 제60조의 규정에 의하여 공공시설 설치 해당 토지상의 지장물 정리는 조합이 시행하고 토지보상과 공공시설의 설치 는 구청장이 시행하는 방법
3. 법 제57조 및 제60조의 규정에 의하여 공공시설 설치 해당토지에 대한 금전 또는 대물보상과 지장물 정리는 조합이 시행하고 공공시설의 설치 는 구청장이 시행하는 방법
4. 법 제65조의 2의 본문 규정에 의하여 조합이 직접 시행하는 방법

## 제2장 재개발사업계획

제7조(특례규정의 배제) ①주택개발재개발구역(이하 “구역”이라 한다) 지정시 재개발방향이 공동주택을 주용도로한 합동재개발시행계획대상 구역으로서 시장이 필요하다고 인정하는 구역에 대하여는 다음 각호의 절차등을 이행하여야 한다.

1. 재개발구역의 지정고시가 있는 날로

부터 2년 내에 그 구역안에서 시행될  
재개발사업계획의 입안 및 결정

2. 법 제6조 제2호 및 제3호의 규정에  
의한 건축물 및 건축부지 정비에 관  
한 계획의 작성

3. 법 제13조의 규정에 의한 인가의 신  
청기간 지정

4. 사업계획의 도시계획위원회의 심의

②이지침 시행이전 지정된 구역으로서  
건축시설계획이 공동주택을 주용도로  
하는 구역중 시장이 필요하다고 인정하  
는 경우에는 전항 제2호내지 제4호의  
절차등을 이행하여야 한다.

**제8조(결정원칙)** ①결정대상은 구역을 단  
위로 하여 사업시행지구계획을 결정하  
고 시행지구별로 공공시설의 설치·정  
비계획, 건축물의 정비계획 및 건축부지  
의 정비계획을 결정하되 주변지역과 시  
행지구간 상호연계성이 있도록 결정하  
다.

②결정고시된 재개발구역을 단위로 하  
여 사업계획으로 결정하여야 할 사항은  
전부 포함하여 동시에 결정한다. 다만,  
다음 각호의 경우에 한하여 시행지구를  
단위로 하여 결정할 수 있다.

1. 단위 구역의 일부가 합동재개발이의  
의 방법으로 시행될 경우
2. 단위 구역의 일부만을 시행할 경우

**제9조(공공시설의 설치, 정비계획)** 공공시

설의 계획은 구역내 결정을 원칙으로  
하되 구역내 공공시설이 주변지역의 기  
결정된 도시계획시설과의 연계성이 필  
요하거나, 주변지역 주민의 이용을 도모  
하고 토지의 합리적이고 효율적인 고도  
이용을 위하여 불가피한 경우에 한하여  
주변지역 토지의 일부를 포함하여 결정  
할 수 있다.

**제10조(건축물의 정비계획)** ①건축물의  
정비계획은 다음 각호의 사항을 결정하  
여야 한다.

1. 기존건축물의 철거 또는 정비개량에  
관한 계획

2. 건축시설의 설치계획

가. 건폐율

나. 용적을

다. 층수 또는 높이

라. 용도구성

②재개발구역내 건축물의 건폐율 및 용  
적율은 서울특별시 건축조례에서 정하  
는 바에 따른다.

③건축부지의 정비계획이 있는 경우에  
는 가구 또는 획지별로 건축물의 정비  
계획을 정하여야 한다.

**제11조(건축부지의 정비계획)** ①가구계획  
은 구역내 교통계획과 획지분할계획을  
충분히 고려하여 정하고, 획지계획은 당  
해획지 건축시설계획과 인접대지의 건  
축시설계획을 고려하여 정한다.

②획지분할계획은 사업시행계획 또는 관리처분계획에서 따로 정할 필요가 있는 경우에는 생략할 수 있다.

제12조(시행지구의 계획) 시행지구의 분할은 지구상호간의 경제성, 일단의 주거지를 형성할 수 있는 지형여건, 공공시설의 설치계획 및 조합의 효율적 운영을 위한 조합원수 등을 고려하여 정한다.

제13조(사업계획결정도서) ①주택개발재개발사업계획의 입안 및 결정시에는 다음 각호의 조서 및 도면을 작성하여야 한다.

1. 재개발사업계획결정(변경결정)조서

가. 계획대상

- 1) 재개발사업의 명칭
- 2) 구역위치
- 3) 계획면적
- 4) 정비계획 대상 건축물

나. 사업계획방향

- 1) 기본방향
- 2) 부문별 계획기준

다. 사업계획 결정조서

- 1) 토지이용계획
- 2) 공공시설의 설치·정비계획
- 3) 건축물 및 건축부지의 정비계획
- 4) 사업시행지구의 계획

2. 사업계획 결정도

가. 사업계획 종합도

나. 토지이용 및 공공시설 설치·정비 계획도

3. 법 제5조 제2항의 규정에 의한 기초조사서

②토지이용계획은 도시계획 용도지역, 지구, 시설별로 명칭 면적, 비율을 명시하고 시설별 계획 항목에 택지를 삽입한다.(별지 제1호 서식)

③공공시설의 설치·정비계획에서 법 제5조 제7항의 규정에 의거 동사업계획에 저촉되어 폐지되는 도시계획법 제12조의 결정사항이 있을 경우 그 폐지되는 내용을 명시한다(별지 제2-1호, 제2-2호, 제2-3호 서식).

④건축물 정비계획은 건축부지 정비계획별로 기존건축물의 정비계획과 건축시설의 설치계획을 구분 작성한다.(별지 제3-1호, 제3-2호 서식)

⑤사업시행지구의 계획은 시행지구별 토지이용, 공공시설 및 건축시설 계획을 요약 작성한다.(별지 제4호 서식)

⑥결정도면은 1/1,200이상의 지적이 표시된 지형도를 사용하되 사업계획종합도는 결정할 공공시설 설치계획, 건축부지계획, 시행지구계획을 명시하고 법 제5조 제7항의 규정에 의한 폐지내용이 있을 경우 토지이용 및 공공시설 설치, 정비계획도를 작성하여 변경전후의 내용을 명시한다.

### 제3장 재개발사업의 시행준비

#### 제1절 재개발사업추진위원회

제14조(구성) ①재개발구역 내에서 재개발 조합을 설립하여 사업을 시행하고자 할 때에는 재개발사업추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)를 구성하여 구청장의 승인을 받은 후 법 제17조에 의한 절차를 이행하여야 한다.

②추진위원회 위원은 구역(또는 지구, 이하 같다)안에서 영업 또는 거주하고 있는 토지·건축물 소유자, 지상권자, 등기된 임차권자 및 전세권자와 당해 지방자치단체의 5급이상 공무원 및 재개발에 관한 지식과 경험이 풍부한 전문가를 포함하여 5인이상 20인이내의 위원으로 구성한다. 이 경우 각 구성원의 수 또는 비율의 범위는 규약으로 정한다.

③제2항의 위원중 토지등의 소유자 및 지상권자인 위원의 선출은 구역안의 토지등의 소유자 및 지상권자의 추천에 의하여 선출한다.

④제2항의 위원중 등기된 임차권자 및 전세권자인 위원의 선출은 구역안의 등기된 임차권자 및 지상권자의 추천에 의하여 선출한다.

⑤제2항의 위원중 공무원 및 전문가인

위원은 제3항 및 제4항의 위원으로 선출된 자가 다수결에 의하여 선임한다.

⑥위원장은 제3항의 위원중에서 추진위원회가 선출하되 추진위원회 재적위원 과반수 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑦제3항 및 제4항 규정에 따라 위원의 선출을 추천에 의하는 경우에는 추천인수(지역적 안배를 위해 추천지역을 구획할 경우에는 그 구획안의 추천인수를 말한다)가 많은 순으로 선출하여 제3항, 제4항 및 제6항 규정에 의한 위원 및 위원장의 선출방법에 대하여 규약에 따로 정하는 경우에는 주민총회에서 선출할 수 있다.

제15조(효력) ①추진위원회는 위원장이 관할동장을 경유하여 구청장의 승인을 받은 날로부터 효력이 발생한다. 이 경우 승인 신청서에는 추진위원회 규약, 추천서 사본(또는 주민총회 회의록), 위원회 회의록 사본을 첨부하여야 한다.

②추진위원회는 법 제12조 또는 법 제17조의 규정에 따라 재개발조합 설립이 인가되거나 법 제10조 또는 제11조의 규정에 의한 시행자가 지정된 때에는 인가 또는 지정된 날로부터 그 효력이 상실된다.

③추진위원회가 구성목적에 위반된 업무를 수행하거나 추진위원회의 존속이

현저히 공익을 해할 우려가 있다고 인정하여 구청장이 추진위원회 승인을 취소한 경우 취소한 날로부터 그 효력이 상실된다.

제16조(규약) 제15조 제1항의 규정에 의하여 추진위원회가 작성하는 규약에는 다음 각호의 사항을 정하여야 한다.

1. 명칭
2. 구성목적
3. 주된 사무소의 소재지
4. 위원장 및 위원의 자격요건(제23조 제2항 제5호 및 제6호 준용), 임기, 직무분담, 보선방법 등에 관한 사항
5. 위원회의 업무 및 결의방법에 관한 사항
6. 회계에 관한 사항
7. 위원 유형별 구성원의 수 또는 비율의 범위
8. 주민총회에 관한 사항
9. 공고의 방법

제17조(업무) 추진위원회는 다음 각호의 업무를 추진한다.

1. 재개발조합 정관(안) 작성
2. 사업시행구역내 토지, 건축물의 현황과 제반권리의 조사 및 도서작성
3. 관련 규정에 의한 조합원의 자격심사 및 명단작성
4. 사업시행에 필요한 권리자의 의견조사

5. 설계자 및 시공자 선정에 관한 절차 이행
6. 사업시행계획서(안) 작성
7. 주민총회 소집 및 개최
8. 재개발 사업시행 동의서 징구
9. 재개발 조합설립 및 사업시행인가 신청
10. 규약의 작성

제18조(행정지원) 구청장은 제15조 제1항의 규정에 의하여 추진위원회의 구성을 승인한 때에는 다음 각호의 자료를 제공하여 재개발사업이 계획적으로 시행될 수 있도록 행정지도하여야 한다.

1. 사업을 시행하여야 할 범위
2. 결정고시된 사업계획서
3. 표준정관 및 서울특별시주택개발사업 업무지침
4. 기타 재개발사업시행에 지침이 될 자료

### 제2절 설계자 및 시공자의 선정등

제19조(선정방법) ①시공자인 건설업체의 선정은 주택건설촉진법 제6조의 주택건설사업자중에서 주민총회 또는 조합총회의결로 선정한다.

②제1항에 의한 건설업체선정은 공개경쟁입찰 방식에 의하여 선정하는 것을 원칙으로하며 추진위원회는 사업개요,

입찰참가자격, 입찰방법 등을 서울시내에서 발생하는 일간신문 1개지 이상에 공고하거나, 우편으로 알리고자 하는 경우에는 5개사 이상의 업체에 통지하여야 한다.

③추진위원회는 제2항의 규정에 따라 응찰한 시공자가 제출한 사업시행계획안을 토지 등의 소유자가 판단할 수 있도록 비교 검토서를 작성하여 주민총회에 상정하여야 한다.

④제1항 및 제6항의 총회 및 추진위원회 의결방법은 도시재개발법시행령 제27조의 규정에 따른다.

⑤참여조합원인 건설업체는 주택건설촉진법에 의한 국민주택사업자이어야 하며 조합정관이 정하는 바에 의하여 조합총회 의결을 거쳐 참여조합원으로 가입시킬 수 있다.

⑥설계자 선정방법은 추진위원회가 의결 확정할 수 있다.

제20조(설계자의 자격등) 건축사법 제4조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 의한다.

제21조(삭제)

제3절 조합설립 및 사업시행인가의 신청

제22조(인가신청기간의 지정) ①구청장은 법 제5조의 규정에 의한 사업계획결정

고시후 6월이내에 법 제13조 규정에 의한 인가신청기간을 지정 고시하여야 하며 고시내용에는 영 제19조에서 정한 사항과 사업계획결정 내용, 사업시행상의 조건등을 명시하여 이를 일반인과 토지등의 소유자에 공람토록하고 반상회 및 개별통지 등을 통하여 충분한 홍보를 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 인가신청기간은 사업계획결정고시일로부터 1년을 경과하지 않는 범위내에서 인가신청기간 지정고시일로부터 6월이상의 기간을 부여하여야 한다. 다만, 영 제19조 제2항 규정에 의하여 인가신청기간을 연기하고자 할 때에는 법 제5조의 규정에 의한 사업계획 결정고시후 2년이내로 한다.

③제2항의 규정에 의한 인가신청기간 경과후에도 지방자치단체등 다른 사업시행자가 없을 때에는 1차에 한하여 인가신청기간을 재 지정 고시할 수 있다. 이 경우 인가 신청기간은 제2항의 기간에 불구하고 법 제5조 규정에 의한 사업계획결정고시후 2년이내로 정하여야 하며 고시내용에 인가신청기간이 경과한 후에는 토지등의 소유자가 사업시행을 할 수 없다는 내용이 포함되어야 한다.

④재해의 예방, 공공시설의 효율적 설치 이용등 공익을 위하여 조속한 사업시행

이 필요한 지역임에도 불구하고 제3항의 규정에 의하여 다시 지정한 기간내 또는 사업계획결정고시후 2년 이내에 지방자치단체외의 자중에서 사업시행을 희망하는 자가 없을 경우에는 지방자치단체가 직접 사업을 시행하여야 한다.

제23조(정관의 작성) ①법 제17조의 규정에 따라 추진위원회가 작성하는 정관이 이 지침과 서울특별시재개발조합 표준정관을 참작하여 작성하여야 한다.

②정관에 정할 사항은 영 제22조에서 정한 사항과 다음 각호의 내용을 포함하여야 한다.

1. (수인이 1조합원인 경우) 수인을 1인의 조합원으로 보는 경우 그 수인은 대표자1인을 지정하여 조합에 신고하여야 하며, 조합과의 모든 법률행위는 그 대표자가 행한다.
2. (무허가건물 소유자의 조합원 자격) 무허가 건축물을 소유한 자는 당해건축물이 서울특별시자치구무허가건물 정비사업에대한보상금지급조례 적용대상 무허가 건축물로서 자기 소유임을 입증하는 경우에 한하여 조합원으로 인정한다.
3. (참여조합원의 권리등) 참여조합원의 권리의무 및 분양방법은 정관으로 정한다.
4. (임원의 임기) 임원의 임기는 총회에

서 선임된 날로부터 2년까지로 한다. 다만 총회의 결의로 연임할 수 있다.

5. (임원의 자격) 조합원등 임원은 국가공무원법 제33조에서 정한 결격사유가 없는자 이어야 한다. 다만 임원으로 선임된후 직무와 관련한 형사사건으로 기소되어 벌금 이상의 형을 선고받은 자는 그 자격을 상실한다.
6. (조합장의 자격) 조합장은 사업시행인가일 현재 당해 구역내에 거주하고 있는자 이어야 한다.
7. (임원등의 보수) 보수를 받을 대상임원, 그수, 보수액, 지급방법 및 유급직원채용은 총회에서 결의한다.
8. (정기총회) 정기총회는 제36조의 규정에 의한 창립 총회후 당해조합의 회계년도마다 1회로 한다.
9. (총회소집) 총회소집은 개최 7일전 까지 개최목적과 안건, 일시 및 장소를 조합계시판과 1개지 이상의 일간신문에 공고하고 조합원 각자에게 등기우편으로 발송하여야 한다.
10. (업무감사) 조합은 회계년도별 결산보고서를 작성하여 토지등의 감정평가사 또는 공인회계사에 의한 업무감사를 필한후 그 내용을 총회에 보고하고 그 내용 및 총회회의록을 첨부하여 7일이내에 구청장에게 보고하여야 한다.



11. (공고의 방법) 조합의 공고방법은 조합사무소 게시판게시 및 1개지 이상의 일간신문에 게재하고 관련인에게 등기우편으로 통지하여야 한다.

③추진위원회는 구역내 세입자 이주대책과 관련하여 다음 각호의 사항을 정관에 기재하거나 정하여야 한다.

1. 구역내 세입자중 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한특례법시행규칙 제30조의2 규정에 해당하는 세입자에게는 동규칙이 정한 주거대책비를 지급한다.

2. 제1호 규정에 의한 주거대책비 지급대상 세입자중 당해구역 합동재개발사업을 위한 최초 사업계획결정고시(단, 추가지정된 구역의 추가구역내 세입자는 구역추가 지정에 따른 사업계획 변경결정고시)가 있는 날 현재 당해구역안에서 3월이상 주민등록등록된 무주택 세대로서 재개발사업으로 이주하게 되는 주거용 건물(무허가 건물인 경우에는 서울특별시자치구무허가건물정비사업에대한보상금지급조례 적용대상 건물이어야 한다)의 세입자중 다음에 해당하는 경우는 제1호 규정의 주거대책비와 제3호 규정에 따라 건립되는 재개발임대주택 입주권중 택일 할 수 있다.

가. 부부 또는 직계존·비속으로 구성된

가족 2인이상 세대

나. 세대주가 30세이상인 세대로서 호적등본으로 확인된 소년소녀가장세대, 형제자매세대, 이혼모가 직계존·비속이었던 자와 동거하고 있는 세대

다. 소득세법 제4조 규정의 소득이 있는 세대로서 호적등본으로 확인된 소년소녀가장세대, 형제자매세대, 이혼모가 직계존·비속이었던 자와 동거하고 있는 세대.

3. 조합은 제2호 규정에 해당하는 세입자의 입주를 위한 재개발임대주택 건립방법을 다음 방법중에서 택일하여야 한다.

가. 조합이 건립하여 관리처분계획으로 시장에게 처분하는 방법

나. 조합은 재개발임대주택 건립에 필요한 면적(관련법령에서 규정하는 부대복리시설등의 설치면적을 포함한다)에 상당하는 토지를 관리처분계획으로 시장에게 분양지 또는 환지로 지정하는 방법

제24조(사업시행계획서의 작성) 영 제23조의 규정에 따라 추진위원회가 작성하는 사업시행계획서는 다음 각호의 기준에 의한다.

1. (작성원칙) 사업시행될 구역에 결정고시된 사업계획 내용에 부합하여야 한다.

2. (건축계획) 주택건설촉진법 및 건축법 관련 규정에 의하되, 가구당 주택 규모는 획일성을 피하고 규모별로 다양하게 계획하여야 한다.
3. (주택건설 비율) 건설되는 주택중 전용면적 85㎡이하(이하 “국민주택규모”라 한다)의 주택수는 전체건설 주택수의 80%이상으로 하며, 전용면적 60㎡이하의 주택수는 전체 건설주택수의 50%이상 건설하여야 한다.
4. (주택의 가구당 규모) 분양주택의 가구당 규모는 전용면적기준 115㎡이하이어야 하며, 재개발 임대주택의 가구당 규모는 전용면적 기준 23㎡이상 33㎡이하로 하되 입주대상 세입자의 세대별 구성원 수, 소득 수준등을 고려하여 계획하여야 한다.
5. (공공시설의 시행계획) 공공시설의 설치는 시설별 관계규정에 적합하여야 하고, 제6조 제1호내지 제3호 및 제46조의 규정에 따라 시행하고자 하는 경우에는 시설의 종류 및 규모, 소요투자비 산출 근거, 공공부담이 필요한 사유등을 명기하여야 한다.
6. (개략적인 평가액) 영 제18조 제1항 6호 규정의 사업에 필요한 토지 및 건축물에 대한 시행인가 신청당시의 개략적인 평가액중, 토지에 대한 평가액은 해당토지의 공시지가를 기준으로

로 정하며, 건축물에 대한 평가액은 내무부 과세시가표준액을 기준으로 정한다.

7. (삭제)

8. (재개발임대주택 건립계획) 사업시행으로 이주하게 되는 세입자중 제23조 제3항 제2호에 해당하는 세입자로서 재개발임대주택 입주를 희망하는 세입자가 있는 경우에는 서면으로 신청을 받아 제23조 제3항 제3호의 규정에 의한 재개발임대주택건립계획을 수립하여야 한다. 이 경우 해당세입자는 재개발임대주택 희망여부에 대하여 변동사항이 있을 경우 사업시행인가를 위한 공람공고 기간내에 의견을 제출하여야 하며 사업시행인가를 받음으로서 확정된다.

제25조(토지등의 소유자의 동의) ①사업시행 구역내 토지에 대한 시행동의 면적 및 동의자수 산정에 있어 시유지에 대하여는 구청장이 조합설립 및 사업시행인가를 위한 공람공고를 하는 경우 이를 동의로 본다.

②기사업시행중에 있는 구역에 있어 사업시행방법을 변경하고자 하는 경우 기사업 시행으로 개량된 건축물에 대하여는 토지면적, 토지소유자수 및 건축물 소유자수 전체의 동의를 얻어야 한다.

③사업을 시행하고자 하는 자는 법 제

14조 제1항의 규정에 의한 동의율을 확보하여야 하며 동의서에는 반드시 인감도장을 사용하도록 하여야 하고 이를 증명할 수 있도록 인감증명서를 첨부토록 하며 동의서 내용에는 사업시행계획, 정관에 동의한다는 내용이 포함되어야 한다.

④법 제14조에 의한 동의면적은 당해구역의 사업시행면적에 한한다.

⑤구청장은 법 제15조의 규정에 의한 공람기간 만료이전에 토지등의 소유자의 동의서 철회요청이 있을 경우에는 동의 면적에서 이를 제외하여야 하며 철회로 인하여 동의면적이 부족될 때에는 인가신청자에게 동의 면적을 보완토록 한후 인가하여야 한다.

⑥동의서의 효력을 철회하지 아니할 경우에는 동의시점과 관계없이 유효한 것으로 본다.

⑦사업을 시행하고자 하는 자가 법 제14조제1항 단서규정에 의하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동의에 갈음하고자 하는 경우에는 반드시 배달증명등의 방법으로 동의 대상자에게 통보하여 확실한 의사전달이 될수 있도록 하여야 한다.

#### 제25조의2(삭제)

제25조의3(건축심의등) ①추진위원회는 제26조 규정에 의한 조합설립 및 사업

시행에 관한 인가신청전, 사업시행구역에 대하여 건축법 제4조 규정에 따른 건축심의를 받아야 한다.

②제1항의 규정에 따라 건축심의를 신청하는 때에는 제23조 제3항 제2호 규정에 의한 재개발임대주택 입주대상 세입자명부(별지 제7-2호 서식) 및 제27조 제15호 규정에 의한 증빙서류와 재개발임대주택 건립부지확보계획 및 산출근거(제23조 제3항 제3호 나목에 의하여 시행하는 경우에 한한다)를 제출하여야 한다.

③구청장은 제2항의 규정에 따라 제출된 재개발임대주택 건립계획에 대하여 서울특별시 도시개발공사와 사전 협의를 하여야 한다.

제26조(인가의 신청) ①추진위원회가 법 제17조 제1항의 규정에 의하여 조합설립 및 사업시행에 관한 인가를 받고자 할 때에는 별지 제5호서식에 의한 조합설립 및 사업시행인가 신청서를 구청장에게 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 조합정관
2. 조합원 명부
3. 참여조합원 명부

3의2 재개발임대주택 입주대상 세입자 명부

4. 사업시행계획서
  5. 시행구역 지적현황도
  6. 현황전경 및 조감도 사진
  7. 토지 및 건축물별 명세서와 개략적인 평가액
  8. 토지 및 건축물의 권리자별 명세서
  9. 법 제36조 대상 건축물 및 공작물 명세서
  10. 개수대상 건축물의 명세와 개수계획의견서
  11. 수용 또는 사용할 토지, 건축물의 명세 및 소유권 이외의 권리명세서
  12. 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도
  13. 건축법 시행규칙 별표2의 해당도서
  14. 대지조성공사 설계도서
  15. 공공시설공사 설계도서
- ③제1항의 규정에 의한 신청서에는 제2항의 첨부서류외에 다음 각호의 증빙서류를 첨부하여야 한다.
1. 조합원의 자격을 증명하는 서류
  2. 주택건설사업자인 참여조합의 자격과 선정방법을 증명하는 서류
  3. 재개발임대주택 입주대상 세입자의 자격과 신청의사를 증명하는 서류
  4. 토지대장
  5. 국공유지의 등기부등본
  6. 토지, 건축물의 이용상황도
  7. 국공유지 점유현황도서 및 가분할 측

## 량도

8. 조합설립 및 사업시행 동의서와 그 증빙서류

9. 기타 도서관 관련 증빙서류

④추진위원회는 도시계획법 제83조 제2항의 규정에 의하여 공공시설의 귀속과 국공유재산의 무상양도에 관한 계획이 있는 경우에는 제2항4호의 사업시행계획서에 관리청별시설의 종류와 영 제18조 제1항 제11호 규정에 의한 서류를 첨부하여야 한다.

⑤제35조의 규정에 의하여 인가를 받은 자가 정관 또는 사업시행계획을 변경하거나, 사업을 중지 또는 폐지하고자 할 때에도 제1항과 같다. 이 경우 제2항 및 제3항의 규정에 의한 첨부서류는 변경과 관련된 서류와 변경, 중지 또는 폐지 사유서를 제출하여야 한다.

제27조(인가신청 서류의 작성기준) 제26조 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 인가신청 서류의 작성은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 인가신청서(별지 제5호 서식)에 첨부되는 제26조 제2항의 서류중 1호 내지 12호, 13호, 14호 및 15호를 분리 편철하여 각 4부를 첨부하고, 제26조 제3항의 증빙서류는 합철하여 1부를 첨부한다.
2. 제26조 제2항 제2호 조합원 명부는

별지 제6호 서식에 의하며 서식내용 중 번호부여방법은 아래 가목의 예에 의하고 기재순위는 나목의 예에 의하며, 지상권은 설정내용을 요약 명기한다.

가. 번호부여방법 예

①토지등의 소유권이 1인인 경우 : 1,2,3……

②토지등의 소유권이 수인인 경우 : 1-1, 1-2,……2-1,2-2……등 (대표자를 -1번으로 한다)

나. 조합원 기재순위

아래의 순위에 따라 기재하되 같은 유형에서는 지번순으로 한다.

- 1순위 : 토지 및 유허가 건물 소유자
- 2순위 : 토지 및 무허가 건물 소유자
- 3순위 : 토지소유자
- 4순위 : 타인사유지상 유허가 건물 소유자
- 5순위 : 타인사유지상 무허가 건물 소유자
- 6순위 : 국공유지상 유허가 건물 소유자
- 7순위 : 시유지상 무허가 건물 소유자
- 8순위 : 국유지상 무허가 건물 소유자
- 9순위 : 공유지(주공토지등)상 무허가 건물 소유자
- 10순위 : 지상권자(건축물소유 목적이 외의 권리자를 말한다)

11순위 : 공유지(조합원인 경우)

12순위 : 국유지(조합원인 경우)

13순위 : 시유지(조합원인 경우)

다만 수인이 1인의 조합원으로 “-” 부호를 부여함에 따라 상기순위가 혼합될 경우는 최우선순위를 적용한다.

- 3. 제26조 제2항3호 참여조합원 명부는 별지 제7-1호 서식에 의하며 제26조 제2항 제3호의2 규정의 재개발임대주택 입주대상 세입자 명부는 별지 제7-2호 서식에 의한다.
- 4. 제26조 제2항 4호 사업시행계획서는 별지 제8호 서식에 의한다.
- 5. 제26조 제2항 5호 시행구역 지적현황도는 축척 1/1,200 또는 1/600의 지형지물이 표시된 지적도를 편집하여 재개발구역 지적승인도 및 사업계획 결정고시 도면을 참조하여 사업시행할 지구경계 및 사업명을 표시한다.
- 6. 제26조 제2항6호 사진의 크기는 5×7을 기준으로 한다.
- 7. 제26조 제2항7호 토지 및 건축물별 명세서와 개략적인 평가액은 별지 제9호서식에 의하며, 기재방법은 아래순위에 의하고 같은 유형에서는 지번순으로 기재하며, 유형순위별 소계로 집계하고 공유지분 소유는 연번에 “-” 부호를 표시한다.
- 1순위 : 사유토지상 자기유허가 건축

물

2순위 : 사유토지상 타인유허가 건축

물

3순위 : 사유토지상 자기무허가 건축

물

4순위 : 사유토지상 타인무허가 건축

물

5순위 : 사유토지

6순위 : 사유지상 유허가 건축물

7순위 : 국유지상 유허가 건축물

8순위 : 공유지상 유허가 건축물

9순위 : 사유지상 무허가 건축물

10순위 : 국유지상 무허가 건축물

11순위 : 공유지상 무허가 건축물

12순위 : 사유지

13순위 : 국유지(관리청별)

14순위 : 공유지

6순위 내지 11순위의 경우는 토지란에 동명지번, 관리청만을 명기한다.

8. 제26조 제2항8호 토지 및 건축물의 권리자별 명세서는 별지 제10호 서식에 의하며, 기재순위 및 방법은 2호나목의 규정에 따르고 이 경우 국공유지 관리청이 조합원이 아닌 경우의 조합원 번호란에는 아래예에 의하여 명기하며 국공유지의 인정면적이란 본지침 및 정관의 규정에 따라 점유를 인정하는 면적을 말하고 지상권은 건축물 이외의 소유를 목적으로 하는

지상권을 말한다.

가. 사유지

시-1, 시-2, ……

나. 국유지(관리청이 건설부 또는 국세청인 경우)

국-1-건-1, 국-2-건-2, 국-3-국-1, 국-4-국-2, ……

다. 공유지(주택공사 토지인 경우)

공-1-주-1, 공-2-주-2, ……

9. 제26조 제2항9호 법 제36조 대상건축물 및 공작물 명세서는 별지 제11호 서식에 의하며, 대상물의 위치도를 1/1,200 또는 1/600 지적현황도에 조서연번으로 표시하여 첨부한다.

10. 제26조 제2항 10호 개수대상 건축물의 명세와 개수계획의건서는 별지 제12호 서식에 의하며 대상건축물의 위치도를 1/1,200 또는 1/600 지적현황도에 조서연번으로 표시하여 첨부한다.

11. 제26조 제2항 11호 수용 또는 사용할 토지, 건축물 및 소유권 이외의 권리명세서는 별지 제13호서식에 의하며, 대상물의 위치도를 1/1,200 또는 1/600 지적현황도에 조서 연번으로 표시하여 첨부한다.

12. 제26조 제2항 제12호 내지 15호의 시행설계도서는 건축법, 주택건설촉진법 기타 관련법령의 규정에 의거 작

성한다.

13. 제26조 제3항 제1호 조합원의 자격을 증명하는 서류는 토지, 건축물의 소유권 또는 지상권을 증빙하는 등기부등본과 무허가 건물소유자의 경우 관할동장이 발행하는 무허가건물 확인원서를 말한다.
14. 제26조 제3항 2호의 주택건설사업자인 참여조합원의 자격과 선정 방법을 증명하는 서류는 제19조의 규정에 의거 선정되었음을 증명하는 서류를 말한다.
15. 제26조 제3항 제3호 규정의 재개발 임대주택 입주대상 세입자의 자격과 신청의사를 증명하는 서류는 주민등록등본, 건축물등기부등본(또는 무허가건물 확인원)등 주거용 건물의 세입자임을 증명하는 서류와 제24조 제8호의 규정에 따른 재개발임대주택 입주희망사를 표시한 서류를 말한다.
16. 제26조 제3항 제6호 토지건축물의 이용상황도는 제26조 제2항 제7호 조서의 대사용으로서 1/1,200 또는 1/600도면에 토지이용 상황도의 경우 소유현황을 건축물 이용상황도의 경우 허가유무를 구분 아래 예에 따라 착색하되 토지별, 건축물별로 제26조 제2항 7호 조서의 연번을 명기한다.  
가. 토지이용 상황도

사유지 : 황색

시유지 : 청색

국유지 : 녹색

공유지 : 적색

나. 건축물 이용상황도

유허가 : 황색

무허가 : 청색

17. 제26조 제3항 7호 국공유지 점유현황조서 및 가분할 측량도는 별지 제14호 서식에 의하며, 조서 명기대상 국공유지는 점유불문, 시행구역내 전 국공유지를 대상으로 하고, 지적측량 대행법인(대한지적공사)의 지적현황 측량성과도를 첨부한다.
18. 제26조 제3항 8호 조합설립 및 사업시행동의서 및 그 증빙서류는 별지 제15-1호 서식에 의한 동의서 총괄표, 별지 제15-2호 서식에 의한 동의자명부, 별지 제15-3호 서식에 의한 동의서 및 동 서식 첨부서류를 말한다. 동의자 명부 작성순위는 8호의 토지 및 건축물의 권리자별 명세서 순위에 의한다.

#### 제4절 조합설립 및 사업시행의 인가

제28조(인가의 처리기간) 구청장은 추진위원회로부터 조합설립 및 사업시행인가의 신청을 받은 때에는 14일 이내에

사업시행계획서, 정관등 인가신청 서류에 대한 타당성을 검토한 후 반려 또는 보완토록 하여야 하며, 인가신청서 내용이 타당한 경우에는 60일 이내에 제29조 내지 제34조의 절차를 이행한 후 인가하여야 한다.

**제29조(검토)** 구청장은 추진위원회로부터 신청된 조합설립 및 사업시행인가 신청 내용을 관련법규의 규정에 따라 다음 각호의 사항을 검토하여야 한다.

1. 신청서 기재사항의 정확성과 기재내용 및 첨부물의 누락여부
2. 조합정관의 타당성 여부
3. 조합원 및 참여조합원 자격
4. 기결정 고시된 사업계획내용과 사업시행계획서와 부합여부 및 시행계획의 합리성
- 4의2. 재개발임대주택 건립계획의 타당성과 입주대상 세입자 자격의 적법성
5. 시행계획 경계와 기결정고시된 구역 경계와의 부합 여부
6. 시행대상 토지 및 건축물 조서의 정확성 및 누락여부
7. 권리자별 권리내용
8. 법 제36조 대상 건축물 및 공작물의 타당성
9. 토지, 건축물 및 소유권 이외의 권리의 수용 또는 사용의 타당성
10. 시행 설계도서

11. 국공유지의 배분방법 및 인정면적의 합리성

12. 조합설립 및 사업시행의 동의율

**제30조(협의)** ①구청장은 시행구역안에 국공유지가 있거나 제26조 제4항의 규정에 의한 계획이 있을 때에는 그 관리와 처분에 관하여 관리청과 협의하여야 하며, 시행계획중 공공의 건축물 또는 공작물에 대한 철거 또는 이전의 계획이 있을 때에는 당해 관리청의 의견을 들어 필요한 조치를 하여야 한다.

②사업의 합리적이고 효율적인 시행과 기결정된 도시계획 또는 향후 시행될 도시계획사업과의 연계성 및 시행기준의 통일을 위해 신청내용의 시행계획별 유관부서와 필히 협의하여 인가내용에 이를 반영하여야 한다.

**제31조(삭제)**

**제32조(삭제)**

**제33조(공람)** ①구청장은 제30조의 규정에 의한 협의를 한 때에는 협의조건에 대한 조치를 한 후 지체없이 법 제15조의 규정에 따라 관계서류의 사본을 30일간 일반인에게 공람시켜야 한다.

②영 제20조 제2항의 규정에 의한 공람 공고는 서울지방에서 발간되는 일간신문에 1회이상 공고하고 공고에 소요되는 비용은 인가신청인이 부담한다.

③전항의 규정에 의한 공고는 별지서식



제17호에 의한다.

④영 제20조 제2항의 규정에 따라 관계 토지등의 소유자와 지상권자에게 공람 내용을 통지하고자 하는 때에는 공고문 외에 권리자가 알아야 할 사항을 안내문으로 첨부하고 통지자 목록을 작성 비치하여야 한다.

⑤구청장은 제2항 및 제4항의 규정에 따라 공고 및 통지를 한때에는 공고문 및 안내문을 첨부한 공람공고내용을 시장(주택개량과장 참조) 및 신청인에게 보고 및 통지하여야 한다.

제34조(의견서 처리) ①구청장은 제33조의 공람에 따라 의견서를 받은 때에는 공람기간 종료후 지체없이 심사위원회를 구성하여 의견서의 채택여부를 심사 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 심사위원회는 다음과 같이 구성하되 구청장은 시행구역에 따라 위원의 수와 대상을 조정할 수 있다.

- 심사위원장 : 도시정비국장
- 심 사 위 원 : 주택과장
- 심 사 위 원 : 토목과장
- 심 사 위 원 : 도시정비과장
- 심 사 위 원 : 건축과장
- 심 사 위 원 : 공원녹지과장
- 심 사 위 원 : 재무과장
- 간 사 : 주택개량계장 또는 주

택계장

③심사위원회간사는 별지 제18호 서식에 의한 공람의견서 심사위원회 상정조서 및 별지 제18호 서식 부표에 의한 의견서별 심사조서를 작성하여 심사위원회에 상정한다.

④심사위원회는 의견서 내용에 따라 필요한 경우 신청인(추진위원회)의 검토 의견을 받을 수 있다.

⑤제1항의 규정에 따라 심사를 필한 때에는 별지 제19호서식에 의한 공람의견서 심사조서를 작성하고 의견서 내용을 채택하지 아니한 경우에는 별지 제20호 서식에 의한 의견서처리 통지문을 첨부하여 그 의견서를 제출한 자에게 조합 설립 및 사업시행인가시 통지하여야 한다.

제35조(조합설립 및 사업시행의 인가등)

①구청장은 제29조 내지 제34조의 규정에 의한 업무처리결과 관련 규정에 타당하다고 인정한 때에는 법 제17조의 규정에 따라 인가하여야 하며, 사업의 합리적이고 원활한 시행을 위해 필요한 경우 관련규정에 근거한 인가조건을 부할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 조합의 설립과 사업의 시행을 인가한 때에는 영 제21조의 규정에 의거 관보에 고시하고, 신청인에게는 다음 각호의 사항을 조치

하거나 조치하도록 하여야 한다.

1. 별지 제21호서식에 의한 조합설립인가 필증의 교부
2. 별지 제22호 서식에 의한 사업시행인가서의 교부
3. 주택채권 및 지하철도 건설채권의 매입
4. 필요한 경우 분야별 인가조건 부여
5. 인가에 따른 조치사항 통지

③제2항 5호의 규정에 의거 인가에 따른 시행자의 조치사항 통지내용에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 조합은 조합설립의 인가가 있는 날로부터 30일내에 창립총회를 소집하여 필요한 내용을 결의한 후 주된 사무소의 소재지에서 등기할 것.
2. 조합은 사업시행인가가 있는 날로부터 15일내에 다음 각호의 서류를 첨부하여 구청장(지적과장 참조)에게 신고할 것이며, 1필지토지의 일부가 사업시행구역내 편입될 때에는 분할신청 절차를 이행할 것.  
가. 사업시행신고서(지적법 시행규칙 제22조)  
나. 사업시행인가서  
다. 지번별 조서  
라. 사업계획도
3. (삭제)
4. 조합은 감사를 필한후 결산보고서를

총회에 보고한 때에는 그 내용 및 총회 회의록을 첨부하여 7일 이내에 구청장에게 보고할 것.

5. (삭제)
  6. 조합은 사업시행인가 즉시 조합원 및 참여조합원의 명단을 관할세무서에 통보하고 권리의무 승계자는 매월 말 일기준 익월 5일까지 통보할 것.
  7. (삭제)
  8. (삭제)
  9. 사업시행내용에 타법령의 규정에 의거 조치하여야 할 사항은 필히 그 법령에 의한 절차를 이행한 후 시행할 것.
  10. 조합은 인가 즉시 시행지구내 조합원 및 참여조합원에게 아래 내용을 통지할 것.  
가. 정관 및 사업시행계획의 요약내용  
나. 권리변동시 신고하여야 할 사항  
다. 분양신청 및 권리신고에 관한 사항  
라. 기타, 권리의 행사와 의무의 이행에 관한 일반적인 사항
- ④(삭제)
- ⑤구청장은 제1항의 규정에 의거 인가할 때에는 다음 각호의 기관(또는 그 기관산하 해당기관) 및 부서에 인가내용을 통보하여야 한다.
1. 한국전력공사 사장

2. 한국전기통신공사 사장
3. 한국주택은행장
4. 대한주택공사 사장
5. 관할등기소장
6. 관할세무서장
7. 관할경찰서장
8. 서울특별시교육청 교육감
9. 서울특별시소방본부장
10. 서울특별시종합건설본부장
11. 서울특별시상수도사업본부장
12. 서울특별시장(아래 각목의 과장 참조)

- 가. 주택개량과장
- 나. 도시계획과장
- 다. 시설계획과장
- 라. 공원과장
- 마. 녹지과장
- 바. 하수처리과장
- 사. 치수과장
- 아. 건축지도과장
- 자. 도시경관과장
- 차. 건설행정과장
- 카. 도로계획과장
- 타. 재산관리과장

⑥제5항의 규정에 의한 통보기관은 인가내용에 따라 통보대상에서 제외하거나 추가할 수 있으며, 기관별 통보내용은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 주택개량과장

가. 주택개량재개발조합설립인가 필증 사본1부

나. 주택개량재개발사업시행인가서 사본1부

다. 고시문 사본 1부

라. 별지 서식 제23호 1부

마. 제26조 제1항 및 제2항 규정의 서류사본 1부

## 2. 기타기관

가. 주택개량재개발조합설립인가 필증 사본 1부

나. 주택개량재개발사업시행인가서 사본1부

다. 고시문 사본1부

라. 사업시행위치도(1/5,000) 사본1부

마. 기관별 특히 필요한 내용(한국주택은행장에게는 국민주택기금 용자대상을 명기하여야 한다.)

## 제4장 재개발사업의 시행

### 제1절 사업시행을 위한 조치

제36조(창립총회) ①조합은 제35조의 규정에 의거 조합설립 및 사업시행의 인가를 받은 때에는 지체없이 총회를 소집하여 다음 각호의 사항을 결의하여야 한다.

1. 조합장, 이사 및 감사의 선임

2. 대의원의 선출
3. 참여조합원인 주택건설업체 선정 및 자금의 차입과 그 방법, 이율 및 상환 방법
4. 경비의 수지예산
5. 예산으로 정한 이외에 조합원의 부담이 될 계약
6. 부과금의 금액 또는 징부방법
7. 기타 총회결의를 요구한 인간조건

제37조(총회개최) ①조합은 조합총회의 일시, 장소 및 안건 등을 결정한 때에는 총회개최전 구청장에게 그 내용을 신고하여야 한다.

②(삭제)

③조합은 조합원 명부를 작성하여 회의장 입장시 조합원자격 유무(수인이 1인의 조합원인 경우는 그 대표자)를 확인하여 입장토록 한다.

④총회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 하며, 의사록에는 의사의 경과, 요령 및 결과를 기재하고 의장 및 출석한 이사가 기명날인하여 조합의 주된 사무소와 관할구청에 비치하여야 한다.

⑤조합은 전항의 규정에 의하여 구청장에게 의사록을 송부하고자 하는 때에는 별지 제24호 및 제25호 서식에 의한 임원 및 대의원 명부와 이 지침의 규정에 의한 자격과 선출방법을 증명하는 서류

를 첨부하여야 한다.

제38조(이주대책) ①(삭제)

②(삭제)

③조합은 사업시행으로 철거되는 주택에 거주하는 세입자중 제23조 제3항 제2호의 규정에 의한 재개발임대주택 입주자격이 없거나 희망하지 아니하는 세입자에 대하여는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제30조의 2 규정에 의한 주거대책비를 지급하여야 한다.

④제3항의 규정에 의한 주거대책비 예산의 확보, 구상방법 및 지급방법은 정관으로 정한다.

제39조(지장물등의 철거) 사업시행 동의자의 건축물은 소유자 자진철거를 원칙으로 하되 시행자에게 철거를 위탁할 수 있으며 이 경우 철거비용의 부담여부, 부담액 징수방법은 정관으로 정한다.

제40조(손실보상) 사업시행에 따른 손실보상에 관하여 법령에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 공공용지의취득및손실보상에관한특례법에 따른다.

제41조(국공유지의 매수등) ①구청장은 법 제4조의 규정에 의한 재개발 구역이 지정고시되면 국공유지 관리청과 국공유지 매각에 관한 관리계획수립, 관리청 지정, 용도폐지, 양여, 매각 등 국공유지

의 처분에 관한 사항을 협의하고 그 이행을 요청하여야 한다.

②국공유지중 점유토지는 점유연고권 인정면적의 범위안에서 정관이 정하는 바에 의하고, 매수방법을 정관에서 따로 정하는 경우 조합이 일괄 매수할 수 있다.

③국공유지의 매각·매수에 따른 금액의 결정, 대금의 납입방법, 사용시기, 기타 절차등에 필요한 사항은 법, 영, 이 지침에서 정하는 사항을 제외하고는 국유재산법, 지방재정법, 기타 해당 재산관리 관련규정이 정하는 바 의한다.

④사업시행계획의 내용에 도시계획법 제83조 제2항의 규정에 의한 공공시설의 무상귀속과 무상양도에 관한 사항이 있는 경우에는 같은 법 제83조 제3항 규정에 의한 관리청의 협의의견 및 관련법령에 의한 절차에 따라 조치하여야 한다.

#### 제42조(삭제)

### 제2절 공사시공

제43조(공사감독자의 현장배치등) ①조합은 공사감독자를 현장에 배치할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 공사감독자 배치기간은 해당부문의 공사를 착수하는

때로부터 준공되는 때까지로 한다.

③제1항의 규정에 의한 공사감독자의 업무는 “주택건설공사 감독업무 등에 관한 규칙” 제4조 제5조 및 제6조의 규정을 준용한다.

④공사감리, 중간검사 등에 관하여 필요한 사항은 건축법의 관련규정에 의거 처리하여야 한다.

제44조(공사시공 일반수칙) 조합은 공사시공시 다음 각호사항을 준수하여야 한다.

1. 사업착수전 안전사고 예방을 위해 고사장주변에 가설울타리 낙하물 방지망 안정표지판 등의 안전시설을 설치하고 구역내에 소음 및 분진방지시설을 설치할 것.
2. 사업시행 안내를 위한 표지판 및 조감도(가로 3.6미터 세로 1.8미터)를 제작하여 감독관의 확인을 거쳐 주민통행이 많은 위치에 설치할 것.
3. 착공신고서 제출시에는 다음 서류를 첨부할 것.
  - 가. 현장대리인제
  - 나. 구내전기 통신설비업체 선정내용
  - 다. 공사감리자 선정내용
  - 라. 경계명시 측량도
  - 마. 지내력검사(암반의 심도 및 분포 등 포함) 및 시험말뚝 성과표
4. 건축물 철거시에는 관계부서와 협의

- 하여 건축물 철거와 동시에 단수, 단전 및 상수도 계량기, 전기계량기, 전선, 급배수관등의 시설을 폐쇄조치할 것.
5. 시행구역외 주택가에 공사차량을 출입시킬 때에는 안전수칙을 지키고 현장, 주진입로 및 인접도로 등에 안전원을 상주시킬 것.
  6. 공사에 사용되는 모든 자재는 K.S 또는 그에 준하는 제품을 사용할 것.
  7. 품질관리를 위해 현장자체 시험실을 운영하고 필요한 경우 관계규정에 의한 품질시험을 실시하여 준공시 시험확인서를 제출할 것.
  8. 구청으로부터 착공신고서처리 및 중간검사후 공사를 진행하고 준공검사를 득할 것.
  9. 감리자를 현장에 상주시키고 구청장에게 월 2회 공정보고 할 것.
  - 10 토공사시 주변지역 탈수현상을 방지하고 지하굴착전 토사유출 방지 및 지하수처리에 관한 조사 및 시공방법을 감독관청에 제출할 것.
  11. 대지조성 공사시 성토등으로 인한 인접지역의 하수 배제에 지장이 없도록 할 것.
  12. 횡단보도 및 주 출입구는 지체부자유자의 통행에 지장이 없도록 시공할 것.

13. 오수 정화시설은 등록업체가 시공토록 하고 위험물 제조소등을 설치할 시는 소방법 제15조 및 제16조의 규정에 의한 허가 및 완공을 득한 후 사용할 것.

14. 설계도서 변경요인이 발생할 경우에는 사전 감독관청의 승인 또는 변경인가후 시공할 것.

15. 준공검사후 하수관망 상세도를 구청장(하수과장)에게 제출하여 공공하수도의 유지관리에 지장이 없도록 할 것.

16. 시공시, 주요 공정의 전·중·후 내 용을 사진 촬영하여 준공후 감독관청에 제출할 것.

제45조(공사의 착·준공보고) ①구청장은 제44조 제3호의 규정에 의한 착공신고서를 받은 때와 제75조 제2항의 규정에 의하여 준공검사를 필한 때에는 지체없이 시장(주택개발과장)에게 보고하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공사 착공보고는 별지 제26호 서식에 의하며, 공사준공검사보고는 별지 제27호 서식에 의한다.

### 제3절 비용의 부담등

제46조(공공시설의 설치) ①제6조 제1호

내지 제3호의 규정에 의하여 재개발구역안의 공공시설을 구청장이 설치하고자 하는 경우에는 공공시설의 기능에 당해시행구역을 포함한 주변지역 주민의 이용에 공하거나 공공의 복리증진을 위해 필요하다고 인정하는 시설이어야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 공공시설을 설치하고자 할 때에는 도시계획법 제25조 내지 제30조의 규정에 따라 실시계획의 인가절차를 이행하여야 한다.

제47조(공공시설 설치비용의 부담) 법 제57조 제2항의 규정에 의거 구청장이 공공시설의 설치에 소요되는 비용의 전부를 부담하는 경우에는 제46조 제2항의 규정을 준용한다.

제48조(획지별 비용부담) 획지계획이 있는 경우, 획지별 공공시설 설치 비용의 부담을 및 방법은 정관으로 정한다.

제49조(용자) ①시장이 한국주택은행으로부터 차입하여 지원하는 국민주택자금의 용자는 다음 각호의 기준에 의한다.

1. (대상) 용자대상은 법 제41조 규정에 따라 관리처분계획에서 정한 분양대상 조합원으로서 국민주택기금운용 및 관리규정이 정하는 규모의 주택을 분양받는 자이어야 한다.
2. (방법) 조합의 일괄신청에 의하여 대상심사후 기성급과 준공급으로 구분

하여 지급할 수 있다.

3. (신청절차등) 조합은 별지 제44호 서식에 의한 주택개량재개발 사업주택건설자금 용자신청서 및 첨부서류를 작성, 구청장에게 제출하여야 하며, 구청장은 조합으로부터 신청서등을 받은 때에는 그 내용을 심사한 후 별지 제45호 서식에 의한 국민주택자금 배정 요구서를 시장에게 제출한다.
4. (담보의 취득) 구청장은 국민주택자금을 용자하는 때에는 국민주택기금운용 및 관리규정에 의거 담보취득후 용자하여야 한다.
5. (대환) 구청장은 국민주택기금운용 및 관리규정에 의거 법 제48조 규정에 의한 분양처분후 소유권의 보전 또는 이전등기시 용자금을 제1호 규정의 용자대상자 앞으로 대환처리하여야 하며, 제2호 규정의 준공급은 대환처리후 지급함을 원칙으로 한다.
6. (대환의 절차등) 구청장은 시장에게 제5호 규정에 의한 대환요청 및 준공급 지급을 위한 예산요청서 다음 각목의 서류를 첨부하여야 한다.
  - 가. 대환대상 차주 명세서(별지 제46호 서식) 2부
  - 나. 준공검사필증 사본 3부
  - 다. 평형별 건축물 관리대장 각 2부
  - 라. 관리처분계획인가조서(별지 제47호

서식) 2부

마. 토지대장 또는 등기부등본 2부

②국민주택자금 융자에 관하여 이지침에서 정하지 아니한 사항은 국민주택기금운용및관리규정과 서울특별시주택사업특별회계설치조례가 정하는 바에 의한다.

제50조(과태료의 부과) 법 제25조 제4항의 규정에 의하여 부과하는 과태료는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 내에서 정관으로 정한다.

제51조(징수의 위탁) 법 제27조 제1항의 규정에 의하여 조합이 구청장에게 부과금등의 징수를 위탁하고자 할 때에는 대의원 회의결의를 거쳐야 한다.

### 제5장 관리처분계획

#### 제1절 관리처분계획의 기준

제52조(중전토지등의 면적) 분양설계의 기준이 될 중전토지등의 면적은 사업시행인가일 현재 토지(임야)대장 및 가옥분 재산세과대장(무허가 건물인 경우에는 서울특별시자치구무허가건물정비사업에대한보상금지급조례 적용대상 건축물이어야 한다)에 의하며, 국공유지 점유자는 제54조 규정에 의한 점유연고권 인정면적을 기준으로 한다.

제53조(중전토지등의 소유권) 분양설계의 기준이 될 중전토지등의 소유권은 사업시행인가일 현재 부동산등기부에 의하며, 무허가건축물인 경우에는 관할동장이 발행한 무허가건물 확인원서에 의한다. 다만, 법 제7조의 규정에 의한 권리자의 변동이 있을 때에는 변동된 부동산등기부 및 무허가건물확인원서에 의한다.

제54조(국공유지의 연고권등) ①국공유지 점유 건축물 소유자에게는 다음 각호의 기준에 의거 점유연고권을 인정한다. 이 경우 점유 건축물이 무허가 건축물인 경우에는 “서울특별시자치구무허가건물정비사업에대한보상금지급조례” 적용대상 건축물이어야 한다.

1. 1필지 토지상 수동의 건축물이 점유하고 있는 때에는 개개의 건축물(부속건축물을 포함한다. 이하같다)이 담장등으로 경계가 구분되어 실제 사용하고 있는 면적, 이 경우 개개의 점유면적합계가 당해토지의 토지(임야)대장면적과 일치하여야 한다.
2. 1필지 토지상 한동의 건축물이 그 토지 전체를 점유하고 있는 때에는 그 토지의 토지(임야)대장 면적
3. 1필지 토지상 한동의 건축물이 토지 일부를 점유하고 있는 때에는 담장등으로 경계가 구분되어 실제 사용하고



있는 면적

- ②제1항의 규정에 의한 점유연고권 인정 면적은 165m<sup>2</sup>를 초과할 수 없다.
- ③자기 사유토지상 자기소유 건축물의 일부가 인접 국공유지를 점유하고 있는 때에는 담장등으로 경계가 구분되어 실제사용하고 있는 면적을 점유연고권으로 인정하되 그 점유연고권 인정면적은 자기 사유토지와 점유국공유지를 합한 면적이 165m<sup>2</sup>를 초과하지 아니하는 면적이어야 한다.
- ④제1항 1호, 3호 및 제3항의 면적산정은 지적법에 의한 지적측량대행법인(대한지적공사)의 측량성과품에 의한다.
- ⑤지적선 불부합, 지적선과 현황의 불부합 및 기타사유로 보조문의 적용이 불가능할 때에는 그 기준을 따로 정할 수 있다. 이 경우 그 기준은 점유연고권자의 권리보호와 균형적인 배분이 되어야 하며, 제2항 및 제3항의 기준면적을 초과할 수 없다.
- ⑥실제 사용하는 면적 산정에 있어 담장등으로 분할하기 어려운 경우에는 처마끝 수직선으로 분할 할 수 있다.
- ⑦공공시설에 저촉되는 국공유지를 점유하고 있는 건축물 소유자에게는 정관이 정하는 바에 따라 관리처분계획시 조합소유인 비점유 국공유지에서 제1항 및 제2항 규정의 범위내에서 그 점유연

고권을 인정할 수 있다.

- ⑧제1항 내지 제7항 규정에 따라 인정된 국공유지 점유연고권 면적은 제58조 제1항 제2호 규정의 조합원별 권리가액에 합산한다.
- ⑨제1항 내지 제7항의 규정에 따라 인정된 국공유지 점유연고권 이외의 면적은 비점유 토지로 하여 제41조 규정에 의거 조합이 매수하되 제56조 규정에 의한 분양대상 조합원에게 균등배분 원칙으로 한다. 다만, 조합의 정관으로 별도의 배분기준을 정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.
- ⑩국공유지의 점유연고권 인정은 사업시행계획에 적합한 건축물인 경우에 한한다.

제55조(토지등의 평가) ①법 제41조 제4항 제3호 규정에 의한 분양예정의 대지 및 건축시설의 추산액과 종전의 토지 및 건축물의 가격은 서울특별시 가격평가위원회에서 평가결정한 가액에 의한다. 이 경우 가격평가위원회의 평가이전에 반드시 감정평가사의 평가를 받아야 한다. 다만, 법 제38조 제2항의 규정에 의거 분양신청을 하였거나 분양을 희망하는 자 외의 자의 토지등을 협의매수 또는 수용하기 위하여 이미 감정평가사의 평가를 받은 경우 또는 구역내 토지등의 소유자 전원이 합의한 후 공증인

법에 의한 공증을 받은 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

②분양예정 건축시설중 공동주택의 가격은 “주택분양가원가 연동제 시행지침(건설부)”에 의하고, 상가등 복리시설(지분대지를 포함한다)은 2개 이상의 공인감정기관의 감정을 받아 그 평균치를 추산액으로 하며, 재개발임대주택의 가격은 분양공동주택 가격에 의하되 당해 지분대지비(택지비) 산정은 제62조의 2 제2항의 규정에 의한다.

③제2항의 규정에 따라 공동주택 분양가격 산정을 위한 택지비 평가 심의이후 1년이 경과되어도 관리처분계획인가를 득하지 못하였을 경우 조합총회의 의결을 거쳐 당초 평가기준일로부터 1년이 되는 시점을 기준하여 1회에 한하여 재평가할 수 있다.

제56조(분양대상조합원) ①대지 및 건축시설의 분양대상자는 법 제40조의 규정에 의한 분양신청자중 분양신청일 현재 다음 각호의 1에 해당하는 자로서 제2항 내지 제6항에서 정하는 기준에 해당할 경우에는 동규정에도 합당한 자이어야 한다.

1. 토지와 그 지상 건축물을 소유한 자
2. 건축물이 없는 토지만을 소유한 자로서 그 토지 소유규모가 건축법에 의한 대지최소면적(일반주거지역기준)

이상이거나 그 소유토지의 종전가액 또는 분양기준가액이 당해 구역내 건립되는 분양주택의 분양가액 이상인 경우

- 2의 2. 건축물이 없는 토지만을 소유한 자로서, 당해토지가 구역 지정 고시일 전에 분할된 1필지 토지이며, 그 1필지 토지의 규모가 조합정관에서 정하는 규모이상인 경우 다만, 그 토지규모가 40m<sup>2</sup>미만인 경우에는 무주택자에 한한다.
3. 건축물이 없는 토지만을 소유한 자로서 그 1필지 토지소유 규모가 건축법 시행규칙 제3조 제2항 제2호에 해당하는 경우
4. 건축물만을 소유한 자로서 그 건축물이 건축당시부터 타인소유 지상에 건축된 건축물인 경우
5. 건축물이 있는 토지의 그 토지만을 소유한자로서 그 토지가 2호 내지 3호 규정의 하나에 해당하고 그 지상 건축물이 4호에 해당하는 경우
6. 건축물이 있는 토지의 토지만을 공유지분으로 소유한 자와 토지 및 건축물 소유자로서 그 토지의 소유규모가 제2호에 해당하는 경우

②제1항의 건축물이 무허가건축물인 경우에는 “서울특별시 자치구무허가건물 정비사업에대한보상금지급조례” 적용대

상 건축물이어야 한다.

③제1항 2호, 5호(당해토지가 제1항 2호에 해당하는 경우에 한한다.) 및 제6호에 해당하는 토지를 공유지분으로 취득한 경우, 공유지분 취득일(부동산 등기부상의 원인일자)은 당해 사업시행구역의 구역지정을 위한 도시계획안 공람공고일의 전일 이전이어야 하며 그 이후의 공유지분 취득자는 권리변동 이전 토지 소유규모를 기준으로 권리변동된 토지 소유자 수인을 1인의 분양대상자로 한다.

④제1항 각호의 규정에 따라 분양대상이 되는 토지등의 소유권이 수인의 공유에 속할 때에는 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.

⑤제1항 제4호 및 제5호의 경우, 건축물이 건축당시부터 타인소유지상에 건축된 건축물이 아닌 경우에는 그 건축물이 대지 범위에 속하는 토지소유자와 함께 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.

⑥제1항 제1호 및 제4호의 경우, 하나의 건축물의 대지범위에 속하는 토지가 수필지이거나, 하나의 건축물에 수개의 건축물이 부속되어 있는 때에는 수필지의 토지 또는 수개의 건축물에 대한 소유권이 수인인 경우에도 그 수인을 1인의 분양 대상자로 한다.

### ⑦(삭제)

제57조(분양기준가액의 산정) ①조합원에 대한 대지 및 건축시설 분양의 기준이 되는 분양대상자별 분양기준 가액의 산정은 다음 산식의 사용을 원칙으로 한다.

○분양기준가액=(중전소유토지 및 건축물 가액)×비례율

○비례율=

$$\frac{\text{구역내 사업완료후의 대지 및 건축시설의 총추산액}-\text{총사업비}}{\text{구역내 중전토지 및 건축물의 총가액}}$$

②전항의 비례율 산식중 총사업비에는 설계감리비, 시설공사비, 경비등 조합원 전체가 부담하여야 할 사업비를 말한다.

③중전의 건축물을 손실보상으로 처분하는 때에는 제1항의 분양기준가액을 토지만을 대상으로 산정할 수 있으며, 정관이 정하는 바에 따라 희망하는 조합원에게는 분양 기준가액에 손실보상액을 합산 할 수 있다.

제58조(조합원 분양) ①제63조의 규정에 의한 분양신청자중 제56조 규정의 분양대상자에게 분양하는 공동주택은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 분양신청자 1인에게 분양할 수 있는 주택은 1주택에 한한다. 이 경우 1세대가 사업시행구역안에 수필지의 토지 또는 수개의 건축물을 소유하였을

- 때에는 동일세대를 1인의 분양신청자로 본다.
2. 분양신청자에게 분양하는 주택의 평형은 종전의 토지 및 건축물가액에 상응하는 규모로 한다. 다만, 조합총회의 의결로 분양기준가액에 상응하는 규모로 할 수 있다. 이 경우 종전의 토지 및 건축물가액 또는 분양기준가액(이하 “권리가액”이라 한다)이 분양주택의 최소평형가액 미만인 경우에는 최소평형을 배정하고 그 이상인 경우에는 권리가액에 인접하는 평형중 신청자의 희망평형을 배정한다.
  3. 제2호의 규정에 불구하고 조합정관에 그 기준을 따로 정하는 때에는 국민주택규모이하 주택은 권리가액 다액 순으로 배정할 수 있으며, 국민주택규모초과 주택은 주국민주택규모초과 주택 건립가구수의 50% 이하가 조합원에게 배정될 경우 평형별 50%까지 조합원에게 권리가액 다액순으로 배정할 수 있다.
  4. 제56조 제1항 제2의 2호에 해당하는 분양대상자에게는 구역내 건립되는 분양주택중 최소평형의 주택을 분양한다. 다만, 그 규모가 40m<sup>2</sup> 미만인 토지소유자에게는 전용면적 60m<sup>2</sup>이하의 주택을 분양한다.
  5. 평형배정시 경합이 있는 경우에는 공

개추첨에 의한다.

6. 공동주택의 동, 층, 호실의 결정은 평형별 공개추첨에 의한다.

②상가등 복리시설은 종전 건축물의 용도가 동일하거나 유사한 시설의 소유자중 분양신청자에게 권리가액에 상응하는 규모로 분양한다.

③제2항의 규정에 의한 분양후 잔여 건축시설이 있는 경우 제1항의 규정에 의한 공동주택을 분양받은 자로서 주택을 분양받고 남은 권리가액이 당액 건축시설의 최소규모 추산액 이상인자중 상가등 부대복리시설의 분양을 희망하는 자에게 그 권리가액에 상응하는 규모를 분양할 수 있고 잔여 건축시설이 있을 경우는 제61조 제4항 규정에 따라 분양한다.

④건축시설의 분양면적은 전용면적과 공유면적을 합한면적으로 하며, 대지는 건축시설의 분양면적 비율에 의하여 공유지분으로 그 소유권이 주어진다.

**제59조(참여조합원 분양)** 주택건설사업자인 참여조합원에 대한 건축시설 분양 규모 및 방법은 정관으로 정한다.

**제60조(특별분양)** 조합이 공동주택에 대하여 특별분양을 하고자 하는 경우에는 제61조 제1항 규정의 일반분양주택을 대상으로 주택공급에 관한규칙 제15조의 규정에 의거 분양할 수 있다.

제61조(일반분양) ①제58조 규정의 조합원 분양, 제59조 규정의 참여조합원 분양 및 제62조 규정의 보류시설을 제외한 잔여 대지 및 건축시설이 있는 경우 이를 법 제43조 규정의 체비지 및 체비건축시설(이하 체비시설이라 한다)로 한다.

②체비시설중 공동주택은 그 가구수가 20가구 이상인 때에는 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 일반분양하여야 한다.

③체비시설중 공동주택 가구수가 20가구 미만인 때에는 그 처분방법을 총회에서 결의하여야 한다.

④체비시설중 상가등 복리시설은 제55조의 규정에 의한 추산액을 최소가격으로 하여 공개경쟁입찰에 의한 최고가격 응찰자에게 분양한다.

⑤전항의 규정에 의한 추산액을 조정하고자 하는 경우에는 대의원회의 결의를 거쳐야 한다.

⑥제2항 및 제3항의 규정에 의한 공동주택의 분양가격은 “제55조 제2항의 규정에 의하여 결정된 가격”에 의한다.

⑦체비시설의 분양수입금은 사업에 필요한 경비에 충당하거나 정관 또는 사업시행계획이 정하는 목적에 사용한다.

제62조(보류시설) ①관리처분계획의 변경, 민원해소등 예상치 아니한 사유로

인한 추가소요에 충당키 위하여 제58조의 규정에 의한 조합원 분양 공공주택 가구총수의 2% 이내에 상당하는 대지 및 공동주택을 보류지 및 보류건축시설(이하 보류시설이라 한다)로 정할 수 있다.

②보류시설의 처분방법은 총회의 결의를 거쳐야 하며, 분양가격은 제61조 제6항의 규정을 적용한다.

③보류시설에 대한 추가소요 충당후 잔여가구가 20가구 이상일 때에는 제61조 제2항의 규정을 준용하며, 20가구 미만일 때에는 제61조 제3항의 규정을 준용한다.

④조합은 제1항의 규정에 의한 보류시설의 규모 2%의 범위를 초과하여 정하고자 하는 때에는 구청장에게 그 사유 및 증빙서류를 제출하여 승인을 얻어야 하며, 구청장은 그 사유가 타당한 경우에 한하여 승인할 수 있다.

제62조의2(재개발임대주택의 처분등) ① 제23조 제3항 3호 가목의 규정에 따라 건립된 재개발 임대주택은 시장에게 처분하여야 한다.

②제1항 규정에 따라 처분되는 재개발 임대주택 가격은 제55조 제2항의 규정에 의하되 당해주택의 지분대지비(택지비) 산정은 다음 각호의 1 기준에 의한다.

1. 당해 구역안의 국공유지 불하면적이 재개발임대주택 부지면적을 초과한 경우에는 국공유지의 총 매각금액의 m<sup>2</sup>당 평균단가에 당해구역 택지조성비 m<sup>2</sup>당 평균단가를 합한 금액으로 한다.

2. 당해 구역안의 국고유지 불하면적이 재개발임대주택 부지면적 이하인 경우에는 그 부지면적중 국공유지 불하면적에 해당하는 면적은 제1호 규정에 의하여 산정하고 잔여면적은 제55조 제2항 규정의 분양공동주택 택지비 산정기준에 의한다.

③(삭제)

④시장은 재개발임대주택의 매입 및 도시개발공사로의 관리이관 등에 필요한 세무시행지침을 수립하여 구청장과 도시개발공사 사장에게 시달하여야 한다.

⑤서울특별시 도시개발공사사장은 입주자 통보, 보증금 수납 전산처리에 의한 입주자 관리 및 주택의 유지관리에 필요한 계획을 수립하고 집행하여야 한다.

⑥서울특별시 도시개발공사 사장은 제4항 규정에 따라 관리이관된 재개발임대주택의 동, 호수 지정에 대하여 구청장의 요청이 있을 경우 해당 세입자가 당해 구역으로부터 이주하는 순으로 재개발임대주택을 1, 2군으로 구분 추첨에 의하여 정하여야 한다.

⑦재개발임대주택 처분 등에 관하여 기타 필요한 사항은 서울특별시 세입자용 임대주택분양및관리세부지침이 정하는 바에 의한다.

제62조의3(재개발임대주택 건립부지의 환지계획등) ①제23조 제3항 3호 나목의 규

정에 따라 재개발 임대주택건립부지를 확보하는 때에는 이를 시장에게 환지 또는 분양지로 지정하여야 한다.

②환지 또는 분양지내 국공유지는 관리청으로부터의 매입가격으로 청산하고 사유토지는 감정평가액을 기준으로 청산한다.

③시장 및 서울특별시 도시개발공사 사장은 제1항의 규정에 따라 환지 또는 분양지로 지정된 때에는 재개발 임대주택 건립계획을 수립 시행하여야 한다.

제2절 관리처분계획의 인가신청

제63조(분양신청) ①조합은 사업시행인가의 고시가 있는 날로부터 14일 이내에 토지등의 소유자에게 법 제40조의 규정에 따라 사업시행인가 고시가 있는 날로부터 60일 이내 분양신청을 하여야 함을 통지하여야 한다.

②분양신청시에는 다음 각호의 내용을 명기하여야 한다.

1. 소유권 내역

- 2. 공동주택의 희망평형
- 3. 상가등 복리시설의 신청여부 및 그 자격을 증빙하는 서류

③조합은 제1항의 규정에 의한 분양신청 통지를 할 때에는 사업시행인가 내용, 분양신청서식, 분양신청기간 및 장소, 건축시설의 분양기준(분양예정 면적), 개략적인 공사비부담 한도액과 분양신청시 유의사항(사업시행인가고시일 이후 60일이 경과되면 법 제38조 제2항 규정에 의하여 토지등을 수용할 수 있다는 내용등)이 명시된 안내문을 첨부 통지하여야 한다. 이 경우 분양신청 통지는 반드시 내용증명 등 토지소유자에게 의사가 전달될 수 있도록 하고 그 근거를 남겨야 한다.

④분양신청서는 별지 제28-1호 서식에 의하여 분양신청안내문은 별지 제28-2호 서식에 의한다.

⑤조합은 제1항의 신청서 첨부서류가 시행인가 신청과 관련하여 기재출되었고, 그 서류가 유효하다고 판단될 때는 첨부서류의 일부를 생략하도록 할 수 있다.

⑥조합은 사업시행 구역안의 대지 및 건축시설을 일반에게 분양하는 때에는 법 제65조의2 규정에 의하여 지방자치단체가 시행하는 공공시설의 설치로 인하여 토지등이 협의매수 또는 수용된

자에게 미리 분양의사를 물어 희망자로 하여금 분양신청을 하도록 하여야 하며 이 경우 이를 우선 분양하도록 하되 그 분양대상 및 기준은 당해 구역 조합원 분양예에 따른다.

제64조(권리신고) ①제63조의 토지등의 소유자 이외의 지상권자, 전세권자, 임차권자, 저당권자 기타의 권리자는 제63조 제1항의 기간내에 그 권리를 증명할 수 있는 등기부등본 기타의 서류를 첨부하여 시행자에게 신고서를 제출하여야 하며 우편으로 하는 경우에는 제63조 제1항의 규정을 준용한다.

②제1항의 규정에 의한 권리신고서는 별지 제29호 서식에 의한다.

제65조(관리처분계획의 수립등) ①조합은 제63조 제1항의 규정에 의한 기간이 경과한 때에는 법 제41조 및 제42조와 정관 및 본 지침이 정하는 바에 의하여 대지 및 건축시설에 관한 관리처분계획을 정하여 구청장의 인가를 받아야 한다.

②조합은 제1항의 규정에 의하여 관리처분계획을 수립한 때에는 제4항의 규정에 의한 총회의 결의 및 제66조의 규정에 의한 공람전에 수립된 관리처분계획 내용에 관하여 구청장의 사전검토를 받을 수 있다.

③구청장은 제2항의 규정에 의하여 조

함으로부터 관리처분계획에 관한 사전 검토 요구가 있는 때에는 관련규정에 의한 적법여부, 본지침에 의한 도서작성 여부등을 검토하여 필요한 의견을 회시 하여야 한다.

④조합은 관리처분계획을 수립하였거나 구청장의 사전검토를 받은 때에는 동계획에 관하여 총회의 결의를 거쳐야 한다.

제66조(관리처분계획의 공람) ①조합은 제65조의 규정에 의한 절차를 이행한 때에는 공람요지와 공람장소를 공고하고 관계토지등의 소유자와 지상권자에게 이를 통지한 후 관계서류의 사본을 30일간 일반인에게 공람시켜야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공람공고는 서울지방에서 발간되는 일간신문에 1회이상 공고하고 공고내용은 별지 제30호 서식에 의한다.

③제1항의 규정에 따라 공람내용을 통지하고자 하는 때에는 권리자별 관리처분계획내역, 공고문 및 권리가자 알아야 할 사항을 안내문으로 첨부하여 등기우편으로 통지하고 그 목록을 작성 비치 하여야 한다.

④조합은 공람에 따른 의견서 제출이 있을 때에는 인가를 신청할 때 이를 첨부하여야 하며, 별지 제31호 서식에 의한 조합검토 의견서를 제출하여야 한다.

제67조(인가의 신청) ①조합은 법 제41조 제1항의 규정에 의하여 관리처분계획에 관한 인가를 받고자 할 때는 별지 제32호 서식에 의한 관리처분계획인가 신청서를 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 관리처분계획서 4부
2. 관리처분계획에 관한 총회결의서 사본1부
3. 관리처분계획 공람을 위한 신문공고문 사본1부
4. 공람의견서 및 조합 검토의견서 1부
5. 분양신청 및 권리신고서 사본1부
6. 국공유재산의 매매계약서 사본등 기타계획서의 증빙서류 사본 각 1부

③제2항 제1호의 관리처분계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 관리처분계획의 기준과 자금운영계획서
2. 관리처분계획대상 물건조서
3. 분양대상자별 분양조서
4. 참여조합원 분양조서
5. 체비 및 보류시설 조서
- 5의2. 재개발임대주택 처분조서
- 5의3. 환지에정지 지정서
6. 도시재개발법 제44조 청산대상조서
7. 도시재개발법 시행령 제40조 제1호 대상조서



- 8. 종전토지 및 건축물에 관한 소유권 이외의 권리명세
- 9. 신설 및 용도폐지 공공시설 명세서
- 10. 관계도면
  - 가. 종전지적(임야)도
  - 나. 환지에정지 지정도

제68조(인가신청서류의 작성기준) 제67조

제1항 내지 제3항의 규정에 의한 인가신청서류의 작성은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 인가신청서에 첨부되는 제67조 제2항의 서류중 1호와 2호내지 5호의 서류는 분리편철한다.
2. 제67조 제3항 1호 관리처분계획의 기준에는 법령 및 정관의 규정 이외에 계획서의 세부적인 기준과 방법을 명기하여 자금운용계획서는 별지 제33호 서식에 의한다.
3. 제67조 제3항 2호 관리처분계획대상 물건조서는 별지 제34호 서식에 의한다.
4. 제67조 제3항 3호 분양대상자별 분양조서는 별지 제35호 서식에 의하며, 시행지구별 기준에 따라 종전의 토지 및 건축물 내의 항목을 일부조정 사용할 수 있다.
5. 제67조 제3항 4호 참여조합원 분양조서는 별지 제36호 서식에 의한다.
6. 제67조 제3항 5호 체비 및 보류시설

조서는 별지 제37호 서식에 의한다.

6의2 제67조 제3항 제5호의 2호 재개발 임대주택처분조서는 별지 제37-2호 서식에 의한다.

7. 제67조 제3항 6호 도시재개발법 제44조 청산대상조서는 별지 제38호 서식에 의한다.

8. 제67조 제3항 7호 도시재개발법시행령 제40조 1호 대상조서는 별지 제39호 서식에 의한다.

9. 제67조 제3항 8호 종전토지 및 건축물에 관한 소유권 이외의 권리명세는 별지 제40호 서식에 의한다.

10. 제67조 제3항 9호 신설 및 용도폐지 공공시설 명세서는 별지 제41호 서식에 의한다.

11. 제67조 제3항 10호 가목 종전지적(임야)도는 지적도와 임야도중 면적이 많은 도면의 축적으로 하되 2개이상의 도면일 경우에는 각도면을 접합하여 총괄도를 작성하고 그 도면상에 시행지구계 및 환지에정지 지정선을 표기하여야 한다.

12. 제67조 제3항 10호 나목 환지에정지 지정도는 축척 1/500으로 하고 규격 및 작성요령은 지적법규에 의한 지적도 조제규정에 준하여 지적측량대행법인(대한지적공사)에 작성의뢰 하되 구청장(주택과장)의 사전검토를

필하여야 하며, 도면상에 필지별 부호 및 종전토지의 지번(수필지일 경우에는 대표지번과 필지수)을 명기하여야 한다.

### 제3절 관리처분계획의 인가

**제69조(인가의 처리기간)** 구청장은 조합으로부터 관리처분계획의 인가 신청을 받은 때에는 18일이내에 제70조 내지 제72조의 절차를 이행한 후 인가하여야 한다.

**제70조(검토)** 구청장은 조합으로부터 신청된 관리처분계획 내용을 관련 법규의 규정에 의거 다음 각호 사항을 검토하여야 한다.

1. 신청서 기재사항의 정확성과 기재내용 및 첨부서류의 누락여부
2. 관리처분계획기준의 적법, 적정여부 및 정관규정과와의 일치여부
3. 자금운용계획의 합리성 여부와 그 근거 및 첨부서류와의 일치여부
4. 분양대상자의 적법 및 누락여부
5. 분양대상자별 분양조서의 종전권리 및 평가의 적정여부와 분양내용의 기준과의 일치여부
6. (삭제)
7. 보류시설의 규모 및 처분방법
8. 기타 조서의 수치 및 도면의 정확성

**제71조(협의)** 구청장은 신청내용에 국공유재산이 있을 때에는 미리 관리청의 의견을 들어야 한다.

**제72조(의견서 처리)** ①인가신청시 첨부된 의견서 처리는 제34조 제1항 내지 제3항의 규정을 준용한다.

②구청장은 제1항의 규정에 의하여 심사를 필한 때에는 별지 제19호서식에 의한 의견서별 심사조서를 작성하고 의견서 내용을 채택하지 아니한 경우에는 별지 제20호 서식에 의한 제출자별 의견서 처리통지문을 작성하여 인가시 조합에 송부하여야 한다.

③조합은 제2항의 규정에 의한 의견서 처리 통지문을 접수한 때에는 법 제41조 제6항의 규정에 의거 분양신청자에게 관리처분계획의 인가내용을 통지할 때 당해의견서 제출자에게 의견서 처리내용을 통지하여야 한다.

**제73조(관리처분계획의 인가등)** ①구청장은 제70조 내지 제72조의 규정을 이행한 때에는 법 제41조 제1항의 규정에 따라 관리처분계획을 인가하여야 하며, 사업의 합리적이고 원활한 시행을 위해 필요한 경우 관련 규정에 근거한 인가조건을 부할 수 있다.

②구청장은 제1항의 규정에 의하여 관리처분계획을 인가한 때에는 영 제21조의 규정에 의거 관보에 고시하여야 한

다.

③구청장은 제1항의 규정에 의하여 인가한 때에는 서울특별시장(주택개발과장 참조)에게 다음 각호의 서류를 각각 첨부하여 보고하여야 한다.

가. 별지 제42호 서식에 의한 인가내역서 1부

나. 고시문 사본 1부

다. 관리처분계획서 사본 1부

④구청장은 제1항의 규정에 의한 인가시 조합으로 하여금 다음 각호의 사항을 조치하도록 하여야 한다.

1. 분양신청자에게 영 제41조에서 규정하는 내용의 통지
2. 관할등기소에 인가내용의 통지
3. 조합원 및 참여조합원에게 법 제41조 제7항 및 법 제46조의 규정과, 인가에 따른 조치사항 및 인가내용중 필요한 사항의 통지

⑤구청장은 주택공급에 관한 규칙 제17조 제1항의 규정에 의한 한국주택은행장 및 기타 관리처분계획의 인가와 관련된 기관이 있는 경우 필요한 내용을 통보하여야 한다.

제74조(분양승인) ①구청장은 제73조의 규정에 의한 관리처분계획인가후 조합으로부터 체비시설등에 대한 입주자 모집 승인 신청이 있는 때에는 주택공급에 관한 규칙 제8조의 규정에 따라 승

인여부를 결정하여야 한다.

②(삭제)

③구청장은 주택공급에 관한 규칙 제13조의2 규정에 의하여 분양승인대상 재개발시행지구를 투기과열 지구로 지정할 필요가 있다고 인정되는 때에는 시장의 승인을 받아 지정 및 공고하여 조합으로 하여금 동규칙 제13조의2 제3항의 규정에 의하여 입주자를 선정토록 하여야 한다.

④조합이 제1항의 규정에 의하여 체비시설등을 일반분양할 경우에 분양할 대지 및 건축시설에 소유권 이외의 권리가 설정되어 있을 때에는 이에 대한 권리명세를 분양공고 내용에 포함하여야 한다.

## 제6장 재개발사업의 완료조치

제75조(공사의 완료 보고등) ①조합은 재개발사업에 관한 공사를 완료한 때에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 구청장에게 완료보고서를 제출하고 준공검사를 받아야 한다.

1. 준공내역 도서
2. 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 공시설 및 토지에 대한 그 시설을 관리할 기관별 명세서
3. 시행자에게 귀속될 관리기관별 공공

시설 및 토지등의 명세서

②구청장은 제1항의 공사완료보고서를 받은 때에는 지체없이 준공검사를 하여야 하며, 재개발사업이 사업시행계획대로 완료되었다고 인정한 때에는 검사필증을 조합에 교부하고 공사의 완료를 공고하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 공사의 완료공고는 시보에 하여야 하며, 공고하여야 할 사항은 다음 각호와 같다.

1. 사업명칭
2. 시행자
3. 시행기간
4. 사업시행계획에 의한 공종별 공사시행내역
5. 사업비 재원별 내역

④제2항의 규정에 의하여 공사의 완료공고를 한 때에는 서울특별시장(주택개발과장 참조)및 시행자에게 공고내용을 보고 및 통보하고 조합으로 하여금 조합원 및 참여조합원에게 통지하도록 하여야 한다.

⑤제1항 및 제2항의 규정에 의한 완료보고서 제출, 준공검사, 검사필증 교부 등에 관하여 필요한 사항은 건축법의 관련규정에 의거 처리하여야 한다.

제76조(공공시설의 귀속등) 구청장은 공사의 완료와 관련하여 다음 각호의 사항을 조합으로 하여금 조치토록 하여야

한다.

1. 사업시행계획의 내용중 도시계획법 제83조 제2항의 규정에 의한 관리청에 귀속될 공공시설과 시행자에게 양도될 재산이 있는 경우 공사완료전 시설의 종류와 토지등의 세목을 관리청에 통지하여 그 범위를 정하도록 하여야 한다.
2. 공사가 완료되어 준공검사를 필한 후에 도시계획법 제83조 제5항의 규정에 의거 전호에서 정한 시설을 종류와 토지등의 세목을 관리청에 통지하도록 하여야 한다.

제77조(분양처분등) ①조합은 제75조 제2항의 규정에 의한 공고가 있을 때에는 지체없이 확정측량을 하고 토지의 분할 절차를 거쳐 분양처분을 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 확정측량 및 분할은 지적측량 대행법인(대한지적공사)에서 시행하여 지적법규에 의한 구청장의 측량성과 검사를 필하여야 한다.

③조합이 제1항의 규정에 의하여 분양처분을 하고자 할 때에는 분양처분을 하고자 하는 내용이 제73조의 규정에 의거 인가받은 관리처분계획의 내용과 상이한 경우 관리처분계획을 변경인가 받은 후 분양처분을 하여야 한다. 다만, 확정측량결과 타인권리의 변동을 초래하지 않는 소규모의 면적증감에 대하여

는 그러하지 아니하다.

④조합이 제1항의 규정에 의하여 분양처분을 하고자 할 때에는 제3항의 관리처분계획 내용을 분양 받을 자에게 통지하고 별지 제43호 서식에 의하여 서울지방에서 발간되는 일간신문에 고시한 후 구청장에게 그 내용을 보고하고 관할 등기소에 법 제51조 제3항의 규정에 필요한 사항을 통지하여야 한다.

⑤구청장은 제4항의 규정에 의하여 분양처분내용을 보고받은 때에는 지체없이 이를 서울특별시장(주택개량과장 참조)에게 보고하여야 한다.

⑥제4항의 규정에 의한 분양처분도서는 기인가된 관리처분계획도서외에 다음 각호 서류를 첨부하여야 한다.

1. 환지확정지정서
2. 환지확정조서
3. 정리전 및 확정후 지목별 집계표

⑦조합은 제1항 규정에 따라 분양처분을 한 경우에는 3개월이내에 토지소유자별로 분양처분 내용을 등기축탁하도록 하여야 한다.

⑧조합은 지적법 제24조의 규정에 따라 분양처분의 고시일로부터 15일이내에 다음 각호의 서류를 첨부하여 구청장(지적과장 참조)에게 재개발사업의 완료시설을 신고하여야 한다.

1. 사업완료 신고서

2. 지번별 조서

3. 공사완료 공고문 사본

4. 지적측량서과(측량부, 측량원도 및 면적측정부)

5. 등기축탁서 부분

6. 기타 부속서류

⑨상가등 보류시설 및 그 대지에 대하여는 사업시행자 명의로 등기한 후 매입자에게 이전등기 절차를 이행하도록 하여야 한다.

⑩토지등 소유자 또는 분양신청자가 청산금을 납부하지 아니한 경우에도 분양 건축시설 및 그 대지에 대하여 제7항의 규정에 의하여 등기를 축탁하여야 하며 등기된 건축시설 및 그 대지에 대하여 가압류등의 방법으로 채권을 확보하도록 하여야 한다.

제78조(청산금등) ①조합은 제57조 및 제58조의 규정에 따라 대지 또는 건축시설을 분양받은 자가 분양기준가액과 분양받은 대지 또는 건축시설가액과 차액이 있을 때에는 제77조의 규정에 의한 분양처분고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액을 징수하거나 지급하여야 한다.

②법 제44조의 규정에 해당하는 자 및 제56조의 규정에 따라 대지 또는 건축시설의 분양에서 제외된 자에 대하여는 시행전 소유하고 있던 토지 또는 건축

물의 가격과 제57조 제1항의 산식에 의하여 산출된 가격중 많은 가격을 기준으로 지급한다.

③법 제45조 규정에 의하여 징수 또는 지급한 가청산금이 차액에 관하여도 제1항 및 제2항과 같다.

**제79조(조합의 해산)** 조합은 법 제48조 제5항의 규정에 의한 분양처분고시후 법 제51조의 규정에 의한 대지 및 건축시설의 등기에 관한 절차를 이행한 때에는 지체없이 대의원회를 소집하여 조합의 해산을 결의하여야 한다. 다만, 조합의 해산에 관하여 정관에 따로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제80조(청산법인)** ①제79조의 규정에 의하여 조합이 해산한 때에는 해산 당시의 임원이 청산인이 된다.

②청산법인에 관하여는 민법의 관련규정에 따른다.

**제81조(관계서류의 이관)** 청산인은 민법 제94조의 규정에 의하여 구청장에게 청산의 종결을 신고하는 때에는 영 제57조의 규정에 의한 관계서류를 구청장에게 인계하여야 한다.

## 제7장 재개발사업의 관리감독

**제82조(사업추진계획작성)** ①구청장은 매년 익년도 사업대상구역에 대하여 사업

추진계획을 작성하여 재개발사업이 계획적으로 시행될 수 있도록 하여야 한다.

②전항의 규정에 의한 사업추진계획에는 다음 각호의 내용을 포함한다.

1. 사업시행위치 또는 범위
2. (사업규모) 결정고시된 사업계획에 의거 시행면적, 공공시설계획 및 건축시행계획등 사업시설규모를 명시한다.
3. (사업시행기간) 구역 또는 시행지구별 환경적 특성, 건축물의 불량 정도, 대상구역, 또는 시행지구내 주민의 사업참여 의사의 정도등을 고려하여 사업시행 우선순위에 의한 구역 또는 시행지구별 사업기간을 정한다.
4. (사업시행방법) 구역 또는 시행지구별 재개발사업시행방법은 주민의 의사를 수렴하여 정한다.

③제1항의 규정에 의한 사업추진계획은 시안을 작성한 후 반상회등의 방법을 통하여 주민의견을 들어 확정하고 확정된 사업추진계획을 홍보하여 사회에 불의없이 계획적으로 시행되도록 노력하여야 한다.

④구청장은 제1항의 규정에 의한 사업추진계획을 작성한 때에는 서울특별시장(주택개량과장 참조)에게 그 내용을 보고하여야 한다.

**제83조(사업시행상황기록)** 구청장은 관할

하는 재개발구역별로 구역 지정에서부터 사업완료까지의 재반 추진사항을 기록관리하여야 한다.

#### 제84조(삭제)

부칙('87.12.31. 서울특별시예규 제497호)

①(시행일) 이 지침은 1988년 1월 15일부터 시행한다.

②(경과조치) 이 지침 시행이전에 합동재개발사업 세부시행지침(주개 30321-1031, '86.7.16)의 규정에 의하여 행한 처분절차나 서울시에 기 접수된 승인 또는 인가신청 사항과 기타의 행위는 이 지침에 의하여 행한 것으로 본다. 다만, 구청장은 사업의 원활한 시행을 위해 필요하다고 인정하는 경우 승인 또는 인가신청된 내용을 이 지침에 따라 변경 또는 보완을 요구할 수 있다.

③(폐지지침) 이 지침 시행과 동시에 합동재개발사업 세부시행지침(주개 30321-1031, '86. 7. 16)은 이를 폐지한다.

④(표준정관의 적용) 표준정관(주개 30321-1031, '86.7.16)의 규정중 이 지침과 상치되는 규정은 이 지침이 우선한다.

부칙('89.8.19. 서울특별시예규 제515호)

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날로부터

시행한다.

제2조(재개발임대주택건립에 따른 경과조치) '89.4.24이전 조합설립 및 사업시행인가가 신청되었거나, '89.4.30이전 당해 지구 사업계획결정고시 내용 및 개정전 지침과 건축관련 규정에 부합되게 건축심의가 신청된 지구는 재개발임대주택건립과 관련된 제23조 제2항 제3호, 제24조 제3호, 제24조 제4호, 제26조 제3항 제3호, 제38조 제3항, 제59조 및 제70조의 개정규정에 불구하고 종전규정에 의하며, 제23조 제3항, 제24조 제8호, 제25조의3 제2항, 제26조 제2항 제3호의2, 제29조의 제4호의2 및 제67조 제3항 제5호의2 개정규정은 적용하지 아니한다.

제3조(주택의 가구당 규모의 변경에 따른 경과조치) 이 지침 시행일 현재 건축법 관련 규정에 따라 건축심의가 신청된 지구의 분양주택 규모는 제24조 제4호의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제4조(보류시설 규모의 축소에 따른 경과조치) 이 지침 시행일 현재 제65조 제4항의 규정에 의하여 관리처분계획에 관한 총회의 결의가 있었거나 인가된 정관에 개정전 지침의 내용을 보류시설의 규모가 규정된 지구는 제62조 제1항의 개정된 규정에 불구하고 종전의 규정에

의한다.

**제5조(공유지분 취득일에 관한 경과조치)**

이 지침 시행일 현재 구역지정 고시된 지구는 제56조 제3항의 개정규정에 불구하고 공유지분취득일은 당해구역의 합동재개발을 위한 사업계획결정 고시일 이전으로 한다.

부칙('88.9.9. 서울특별시에규 제506호)

- ①(시행일) 이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.
- ②(경과조치) 이 지침 시행일 현재 조합 설립 및 사업시행인가를 신청한 구역에 대하여는 제54조 제9항의 개정된 지침을 적용하지 아니할 수 있다.

부칙('91.3.25. 서울특별시에규 제531호)

- ①(시행일) 이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.
- ②(국민주택규모의 건립 가구수에 관한 경과조치) 이 지침 시행일 현재 건축 심의를 완료한 지구에 대하여는 종전의 규정에 의한다. 다만, 이 지침 시행일 이후에 건축계획변경에 의하여 연면적이나 건립가구수가 증가된 부분에 대하여는 제24조 제3호를 준용한다.

부칙('92.8.5. 서울특별시에규 제564호)

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.

제2조(택지비 평가의 경과조치) '89.7.1이전 사업시행인가 고시된 구역중 관리처분계획인가를 득하지 못한 구역은 제55조 제3항의 규정에 불구하고 '90.7.1. 시점으로 하여 최종 평가를 할 수 있다.

제3조(제56조제1항제6호의 신설에 따른 경과조치) 이 지침 시행일 이전에 구역지정 고시된 구역은 제56조 제3항의 개정규정에 불구하고 당해 구역지정고시일 이전에 공유지분으로 취득한 자를 포함한다.

제4조(제56조제3항의 개정에 따른 경과조치) '89.8.20. 이후부터 이 지침 시행일 현재 구역지정 고시된 구역중 제56조 제1항 제2호 및 제5호에 해당하는 토지를 공유지분으로 취득한 경우에는 제56조 제3항의 개정규정에 불구하고 공유지분 취득일은 당해 사업시행구역의 구역지정고시일 이전으로 한다.

제5조(조합원 분양에 대한 경과조치) 이 지침 시행일 현재 사업시행인가 되어 사업시행구역중 제58조 제1항 제2의2호 규정에 의한 조합원이 있는 경우에는 당해 구역에 전용면적 60m<sup>2</sup>이하의 주택이 없고 건축계획의 변경이 불가한 구



역은 해당 조합원 2인을 1주택분양원칙으로 하되 국민주택규모 이하에 한한다.

부칙('92.12.31. 서울특별시예규 제567호)

이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.

부칙('93.8.16. 서울특별시예규 제580호)

이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.

부칙('94.6.10. 서울특별시예규 제589호)

①이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.

②(경과조치) 이 지침 시행당시 종전의 규정에 의하여 행한 처분·절차나 기타의 행위는 이 지침에 의하여 행한 것으로 본다.

③(인가신청기간의 지정에 따른 경과조치) 이 지침 시행당시 이미 사업계획이 결정·고시된 구역 또는 지구는 제22조 규정을 적용함에 있어 이 지침 시행일을 당해 구역 또는 지구의 사업계획결정 고시일로 본다.

④(개략적인 평가액에 관한 경과조치) 이 지침 시행일 현재 사업시행인가 신청된 구역은 이 지침에 의한 것으로 본다.

**‘설마’하면 부실시공 ‘혹시’하면 성실시공**