

## 6. 서울特別市 老朽・不良住宅 再建築事業 業務指針

資料提供：서울特別市

### 노후・불량 주택 재건축 업무처리 지침

#### 1. 목적

- 노후, 불량 주택의 재건축 사업을 시행함에 있어 그 기준과 절차 및 운용지침을 정하여 보다 효율적으로 업무를 수행코자 함.

#### 2. 관련규정

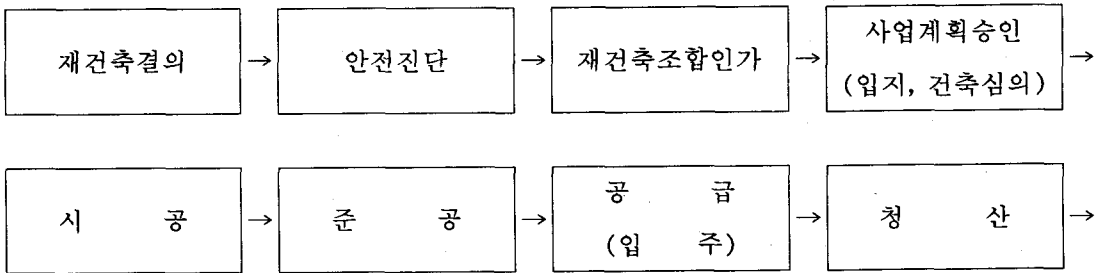
- 법규
  - 주택건설촉진법 제3조 제9호, 제33조, 제44조
  - 주택건설촉진법 시행령 제2조, 제4조의2, 제33조, 제34조의 3, 제42조
  - 주택건설촉진법 시행규칙 제32조, 제32조의 2
  - 주택공급에 관한 규칙
  - 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

#### 3. 재건축 대상 : 주택건설촉진법시행령 제4조의2

- 아파트 및 연립주택으로서,
  - 건물이 훼손되거나 일부 멸실되어 도괴 기타 안전사고의 우려가 있는 주택
  - 준공후 20년이 경과되어

- 과다한 수선 유지비 등이 소요되는 주택
- 주거환경이 불량하여 재건축을 하면 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택
- 건축법 제54조의 재해위험 구역내의 주택으로서 재해를 방지하기 위하여 필요한 주택
- 도시미관, 토지이용도, 난방방식, 구조적 결함 또는 부실시공 등으로 인하여 재건축이 불가피하다고 관할·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 인정하는 주택
- 단독주택의 경우는 '93. 3. 1이전 조합설립인가(신청포함)된 조합만 해당

#### 4. 추진절차



※ 사업승인후 철거(불가피할 경우 건축물 소유자가 동의하면 승인권자에게 신고후 철거 가능 : '90.12.29)

#### 5. 세부추진 계획

가. 재건축 결의 : 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조

(1) 의결정족수 : 집합건물자 4/5(80%) 이상의 찬성으로 결의

(2) 재건축 결의 내용

◦ 신축건물의 설계 개요

◦ 건물 철거 및 신건물 건축에 소요되는 계산액 및 비용부담 사항 신축건물 구분 소유권 귀속에 관한 사항

나. 안전진단 실시

(1) 진단시기 : 주택건설촉진법 시행령 제42조 제8항

- 기존주택의 노후, 불량주택에 해당되는지의 여부를 확인할 필요가 있을 경우에 실시하여 그 결과를 재건축조합 설립인가시에 제출토록 함.

※구청장이 재건축 대상건물의 입지여건, 주변상태 및 재건축계획 등을 종합검토하여 특히 필요하다고 인정할 경우에는 입지심의회 안전진단을 받게할 수 있다.

(2) 진단기관 ※ 주택건설촉진법 시행규칙 제32조의2 제1항

- 한국건설기술 연구원
- 한국건설안전기술원
- 대한건축사 협회
- 대학교의 부설 연구기관
- 전면책임감리 전문회사

(3) 진단범위

- 기존주택이 공동주택인 경우에는 단지내 수개동중 일부만 진단케하여 그 결과에 따라 전체의 여타 건축물도 동일하다고 보아 처리할 수 있음.

(4) 진단사항 ※ 주택건설촉진법시행규칙 제32조의2 제2항

- 건물의 구조 안전 및 설비에 관한 사항
- 건물의 가격, 수선유지비 및 관리비용에 관한 사항
- 재건축에 따른 토지이용도 및 경제성 판단에 관한 사항
- 재해위험 구역으로서 재건축이 필요한 사유  
(영 제4조의2 제4호에 해당하는 주택에 한함)
- 도시미관, 토지이용도, 난방방식, 구조적 결함 또는 부실 시공등의 재건축이 불가피한 경우(영 제4조의2 제5호에 해당하는 주택에 한함)
- 재건축에 관한 종합의견

## 다. 재건축 조합인가

- (1) 재건축 조합의 정의 : 노후, 불량 주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존주택의 소유자가 설립한 조합

※ 주택건설촉진법 제3조 제9호

(2) 조합원 대상

- 노후 불량주택(당해 주택에 부속되는 대지포함)의 소유자
- 복리시설(당해 복리시설에 부속되는 대지포함)의 소유자→재건축된 복리시설에 한하여 공급
- 임대용 주택 또는 사택을 소유하고 있는 법인

(3) 인가권자 : 구청장

(4) 조합설립인가 신청서류 ※주택건설촉진법 시행령 제42조 제1항

- 재건축 조합설립인가 신청서
- 창립총회의 회의록 및 조합장 선출동의서
- 조합원 전원이 연명한 조합 규약
  - ※ 조합규약에 포함되어야 할 사항(주택건설촉진법시행령 제42조 제7항)
    - 주택조합의 명칭 및 주소
    - 조합원의 자격에 관한 사항 및 무주택 조합원의 제명에 관한 사항
    - 사업시행지역의 위치 및 면적
    - 조합의 비용부담과 조합회계에 관한 사항
    - 조합임원의 권리·의무 및 그 선임방법
    - 사업년도 및 사업시행 방법
    - 조합원 전원의 합의를 요하는 중요한 사항과 그에 관한 합의의 방법 및 절차
    - 사업이 종결된 때의 청산절차 및 방법
    - 조합규약의 변경절차 및 기타 필요한 사항
- 사업계획서(설립인가의 경우에 한함)
  - ※ 사업계획서에 첨부되어야 할 사항
    - 위치도
    - 건물위치 평면도
    - 현황사진(5×7)
    - 토지대장 및 토지등기부 등본
    - 도시계획확인원
    - 건축물관리대장 및 건물등기부등본 등
- 조합원 명단

- 조합원의 동의를 얻은 정산서(해산인가의 경우에 한함)
  - 집합건물의 및 관리에 관한 법률 제47조의 규정에 의한 재건축 결의를 증명하는 서류
  - 건물안전진단 서류(사업계획승인권자가 기존주택의 노후·불량주택에 해당되는 필요 시)
  - 변경의 내용을 증명하는 서류(변경인가의 경우에 한한다)
- (5) 재건축을 할 기존 노후, 불량주택이 연립주택으로서 아파트로 재건축을 하고자 할 때에는
- 조합인가 신청시에 입지심의 신청서를 동시에 받아 입지심의하여 아파트 건립에 적합한 입지로 판단된 경우에 한하여 조합인가 할 것.
- (6) 재건축 조합인가 절차 : 현행 주택조합인가 절차에 준해서 처리
- (7) 조합해산(주택건설촉진법 제44조 제8항)
- 조합설립인가를 받은 날부터 2년이내에 법 제33조의 규정에 의한 주택건설 사업계획의 승인을 신청하여야 하나 당해 기간이내에 승인신청하지 아니한 주택조합에 대하여는 설립인가를 취소할 수 있다.(시행령 제42조 제10항)

## 라. 사업계획 승인(승인권자 : 구청장)

### (1) 입지심의

#### (가) 검토사항

- 재건축 적지 여부 판단
- 주택건설 기준의 적합 여부
- 층고조정 및 주위 건물과의 조정 - 일조권, 시계제한, 프라이버시 침해, 도시미관, 인근주택피해 등

#### (나) 입지심의 대상

- 기존 노후불량 주택(아파트, 연립주택)
- 기존 아파트일 경우에는 입지심의 생략가능

(다) 기타 심의사항 : 신청서류, 절차등은 민영주택 건설사업계획 승인 업무편람(88.10.22)을 참조 할 것.

## (2) 건축심의

### (가) 검토사항

- 건축물의 미관
- 건축물의 형태, 구조, 양식, 색채 등

(나) 신청구비서류, 절차 및 기타사항은 민영주택건설 사업계획 승인에 따른 건축심의 방법에 의함.

## (3) 사업계획 승인

### (가) 처리절차

- 신청서 접수→유관부서 협의→협의부서 의견수합→검토→결재(사업승인)→주택채권 매입필증 등 징구→사업계획 승인서 교부→사업계획 승인보고(통보)→사업계획 승인공고 등 필요한 조치를 취함.

(나) 신청구비서류, 기준 및 기타 사항은 민영주택 건설사업계획 승인 업무에 준함.

### (다) 사업승인시 유의사항

- 1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조에 의거 재건축 부동의자 주택등의 「소유권 확보후」에 「사업승인」 할 것. 다만, 대지소유권을 90% 이상 확보하면 착공시 100% 확보조건으로 사업승인 가능
  - 부동의 자에 대하여는 2개월간의 기간을 정하여 재건축 참가여부를 최고한 후
  - 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있음.
- 2) 재건축대상 노후 불량주택에 설정된 소유권이외의 권리(전세권, 가등기 근저당 등)는 전부 말소후 사업승인할 것.
- 3) 세입자 이주대책
  - 노후, 불량주택의 재건축에 따른 세입자 문제는 건물소유자(재건축조합)와 세입자간의 협의에 의하여 자율적으로 이주대책 수립후 사업승인 신청토록 행정 지도하고, 세입자 문제해소시 사업승인할 것.
- 4) 재건축 조합은 사업시행으로 철거되는 주택에 거주하는 가옥주에 대하여는 이주에 필요한 비용지원등의 대책을 강구할 것.
- 5) 재건축은 아파트 및 연립주택에 한하여 재건축대상이 되며, 다만 지형여건, 주변환경으로 보아 사업상 불가피한 경우에는 단독주택, 다세대 주택등을 일부 포

합할 수 있음.

- 6) 재건축으로 건립되는 주택의 규모는 획일성을 피하여 규모별로 다양하게 하고,  
※ 재건축으로 건립되는 주택의 규모는 최고 전용면적 115m<sup>2</sup> 이하, 또는 중전규모 이하로하고, 전체세대 75% 이상을 국민 주택규모(전용면적 85m<sup>2</sup>)이하로 건립하되 전체세대수의 40% 이상은 전용면적 18평이하로 건립토록 하며, 기존주택 세대수의 130%이상 건립토록 해야함.
- 7) 설계자 및 시공자의 선정은 재건축조합 총회의 결정에 의하되
  - 설계자는 건축사법 제4조 및 동법시행령 제25조에 의한 자격이 있는자 중에서
  - 시공자는 주택건설촉진법 제6조에 의거 주택건설 사업자로 등록된자로서 건설업법 제6조에 의거 일반건설업 면허를 받은 자와 주택건설촉진법 제6조의 3 및 동법시행령 제10조의 2 제1항에 의거 시공능력을 인정받은 자중에서 선정해야 함.
- 8) 구청장은 주택건설촉진법 제33조에 의거 재건축 사업계획을 승인한 때와 건축법 제7조에 의한 착공신고서를 받은 때 및 주택건설 촉진법 제33조의2에 의거 준공검사를 필한 때에는 지체없이 시장(참조 주택기획과장)에게 보고해야 함.

## 마. 공급

### (1) 조합원 공급

- (가) 조합원 1인에게 공급할 수 있는 주택은 1주택에 한한다.
- (나) 재건축조합의 1조합원이 수채의 주택을 소유한 경우에는 1세대 1주택의 기준으로 하고 나머지 권리분은 금전청산을 원칙으로 하되 청산절차 및 방법은 조합 규약에서 정하는 바에 의한다.
- (다) 1채의 주택을 수인이 공유하고 있을 경우에는 공유자가 자율적으로 결정하는 1세대에 대해서만 재건축 조합원으로 인정할 것.
- (라) 토지 소유자와 건물 소유자가 별도로 있는 경우에는 건물소유자 1인에게 조합원 자격을 부여함.

### (2) 초과분 공급

- 재건축 조합원에게 공급하고 남은 초과분에 대하여는 주택공급에 관한 규칙에 따

라 공급하여야 한다.

(3) 조합원의 교체

- 주택건설사업계획 승인을 얻은 후에는 조합원을 교체하거나 신규로 가입할 수 없음(조합원의 사망, 해외이주 또는 2년이상 해외거주하게된 경우는 제외)

바. 기타사항

- (1) 이 지침은 89.11.4부터 시행한다.
- (2) 재건축조합과 기타 직장조합 및 지역주택 조합과의 공동사업은 대지가 연결하여 토지이용도, 진입도로 등 공동추진함이 바람직하다고 판단될 때 가능하며 택지비용에 따른 건립비율로 추진하여야 함.
- (3) 이 지침은 주택건설촉진법령 및 건설부지침의 보완적 역할을 규정한 것으로 관계 법령 등에서 재건축에 관한 규정이 따로 있을 경우에는 그 규정에 의한다.
- (4) 재건축을 위하여 기타 필요한 사항은 조합규약에 정하는 구청장의 승인(인가)를 받아 시행할 수 있다.
- (5) 이 지침 시행일 이전에 재건축 조합설립인가나 재건축 사업 승인된 경우에는 이 지침에 의해서 처리된 것으로 본다.

**엄마처럼 꼼꼼하게 아빠처럼 튼튼하게**