

20. 都市再開發 業務指針

建設部訓令 第851號, 1994. 1. 10

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 도시재개발법에 의한 재개발사업을 시행함에 있어 계획적이고 효율적인 업무수행을 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 재개발사업은 도시재개발법(이하 “법”이라 한다) 및 동법시행령(이하 “령”이라 한다)에 규정된 사항외에는 이 지침이 정하는 바에 의한다.

제3조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “도심지재개발사업”이라 함은 도시계획구역내에서 형성된 지 오래된 기존의 상업지역과 상업지역이나 주간선도로변에 인접한 준주거지역 또는 일반주거지역을 대상으로 토지의 고도이용과 도시기능의 회복을 위하여 시행하는 재개발사업을 말한다.
2. “주택개량재개발사업”이라 함은 상

업지역외의 지역중 노후·불량주택이 밀집된 지역을 대상으로 주로 주거용 건축물의 정비·개량을 통하여 토지의 고도이용과 도시기능의 회복을 위하여 시행하는 재개발사업을 말한다.

3. “직주근접방식”이라 함은 도심공동화현상 방지와 도심내의 교통유발인구 억제 등을 위하여 주거용도와 기타 용도를 같은 건물 또는 같은 구역내에 함께 배치하여 시행하는 재개발사업방식을 말한다.

4. “순환재개발방식”이라 함은 재개발구역 인접지 또는 그 구역의 일부에 주택을 건설하거나 인근지역에 건설된 주택을 활용하여 재개발사업의 시행으로 주택이 철거되는 자를 공사기간중에 임시거주하게 하면서 재개발구역을 순차적으로 개발하거나, 재개발구역 또는 지구를 수개의 공구로 분할하여 순차적으로 시행하는 재개발방식을 말한다.

5. “철거재개발방식”이라 함은 사업시행자가 재개발구역내의 기존건물을 대부분 철거하고 새로운 환경 및 시설물로 대체시키는 재개발방식을 말한다.
6. “수복재개발방식”이라 함은 재개발구역내 도로, 공원등 공공시설을 사업시행자 또는 지방자치단체가 설치하고 건축물은 건축계획에 따라 건물소유자가 신축 또는 개량하는 재개발방식을 말한다.
7. “보전재개발방식”이라 함은 전통건물등 보존가치가 있는 건물이 있는 지역으로서 아직 환경이 불량, 노후화되어 있지는 아니하나 앞으로 그런 상태의 진행을 미리 방지하기 위하여 시행하는 재개발방식을 말한다.

제2장 재개발기본계획

제4조(재개발기본계획 작성 대상도시)

법 제3조제2항에 의하여 건설부장관이 재개발기본계획을 작성·제출하게 할 수 있는 시·군은 다음 각호에 해당하는 시·군으로 한다.

1. 당해 도시의 도시기본계획에 의한 목표년도의 계획인구가 100만이상인 시
2. 당해 시장 또는 군수가 재개발기본

계획의 작성이 필요하다고 인정하여 건설부장관의 승인을 받은 시 또는 군

제5조(재개발기본계획 작성 원칙) 법 제

3조의 규정에 의한 재개발기본계획은 다음 각호의 원칙에 따라 작성하여야 한다.

1. 재개발사업이 장기적인 도시의 발전방향과 도시전체의 균형개발에 기여할 수 있도록 그 기본방향을 제시한다.
2. 장기적이고 종합적인 계획이 되도록 작성한다.
3. 재개발사업계획의 수립 및 시행에 지침이 될 수 있도록 개발방향을 제시한다.
4. 재개발구역안의 공간구성, 기능 및 환경등에 관한 양적·질적 기준이 제시되도록 한다.
5. 도심기능의 다양화를 통하여 도심공동화 현상을 방지할 수 있도록 주거환경이 비교적 양호한 도심지는 직주근접방식이 적용될 수 있도록 계획한다.
6. 역사적 유물, 전통건물등 보존가치가 있는 건축물은 보존될 수 있도록 계획하여야 한다.
7. 토지의 고도이용에 따라 발생하는 공지는 가급적 도로, 주차장, 공원등

공공시설을 설치하는 방향으로 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, 주차장등 교통시설의 확충에 의한 교통소통의 원활과 주차난의 해소

나. 주거시설, 업무시설, 기타 시설의 복합화를 통한 도보생활권 형성

다. 집단에너지 공급체제의 적극 활용

제6조(기본방향) 영 제3조제2항의 규정에 의한 재개발의 기본방향에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재개발의 기본목표 및 계획기간(도시기본계획의 목표기간과 같이할 것)
2. 인구(상주인구, 시설이용인구), 산업, 환경등 재개발에 관련된 지표
3. 재개발대상구역의 공간구성, 기능의 배치, 경관조성에 관한 기본방침
4. 재개발사업 추진전략

제7조(구역지정 대상범위) ①영 제3조제2항의 규정에 의한 재개발구역의 지정

대상범위는 제14조의 규정에 의한 재개발 기본계획을 위한 기초조사결과 재개발사업을 시행하는 것이 토지의 고도이용과 도시의 기능회복을 위하여 효율적이라고 인정되는 지역을 대상으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 구역지정 대상범위에는 재개발대상 구역명, 범위, 면적이 포함되어야 하며, 도시계획이 포함된 축척 1:10,000이상의 지형도에 구역의 범위를 표시하여야 한다.

제8조(단위계획에 포함될 사항 및 작성기준) 영 제3조제2항의 규정에 의한 교통계획, 토지이용계획, 공급처리시설 계획, 공공시설계획은 제7조의 규정에 의한 재개발대상 구역별로 작성하여야 하며 그 작성기준은 별표 1과 같다.

제9조(건축시설에 대한 지역별 건폐율, 용적을 계획) ①영 제3조제2항의 규정에 의한 건축시설에 대한 지역별 건폐율 및 용적을 계획은 제7조의 규정에 의한 재개발대상구역별로 작성하여야 하며 당해 구역의 주요기능, 기반시설 등을 고려하여 다음 각호의 사항을 정하여야 한다.

1. 대지규모에 관한 계획
2. 건폐율 및 용적율에 관한 계획
3. 건축시설의 주된 용도에 관한 계획

②제1항의 규정에 의한 건축시설에 대

한 지역별 건폐율, 용적을 계획의 수립기준은 다음 각호와 같다.

1. 대지의 규모에 관한 계획은 도시재개발목적에 적합한 건물이 될 수 있도록 최소대지면적과 최대대지면적을 정하여야 한다.
2. 건폐율 및 용적율에 대한 계획은 건축법에서 정한 건폐율 및 용적율의 범위내에서 재개발 대상구역별로 최고한도와 최저한도를 정한다.
3. 건축시설의 용도는 도시공간이 다양하게 이용될 수 있고 각 공간별 특성과 각 용도간에 상호 연계성이 있도록 계획하되 토지이용계획과 동선체계를 고려하여 포괄성있게 정한다.

제10조(단계별 추진계획) 영 제3조제2항의 규정에 의한 단계별 추진계획에는 재개발사업에 관한 사업시행구역 우선순위 선정원칙과 단계별 시행계획이 포함되어야 한다.

제11조(도면작성) 재개발기본계획에 관한 도면의 작성은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 축적 1:10,000이상의 지형도를 사용한다.
2. 각 부문별로 계획내용을 알 수 있도록 표시한다.
3. 재개발기본계획의 개략적인 내용을 표시하는 종합개념도를 작성한다.

제12조(재개발기본계획의 제출) ①시장 또는 군수는 재개발기본계획을 새로이 작성하였거나 또는 변경한 때에는 지체없이 다음 각호의 서류를 첨부하여 도시사를 거쳐 건설부장관에게 제출하여야 한다.

1. 재개발기본계획서 20부
2. 재개발기본계획 종합개념도 20부
3. 제13조의 규정에 의한 기초조사내용 5부

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

제13조(재개발기본계획수립을 위한 기초조사) ①시장 또는 군수는 재개발기본계획을 수립하고자 할 때에는 재개발이 필요하다고 판단되는 지역을 대상으로 기초조사를 하여야 한다.

②재개발기본계획수립을 위한 기초조사 내용은 다음 각호와 같다.

1. 도시기본계획, 도시계획등 다른 법령에 의한 당해 지역에 대한 계획의 내용
2. 자연환경과 도시환경
3. 당해 구역이 속한 동의 최근 5년간의 인구변동 상황
4. 필지규모, 소유자수, 평균지가
5. 법 제2조제5호 및 영 제2조의 시설

과 도시계획법 제2조제1항제1호 나
목의 도시계획시설

6. 건축물의 규모(면적, 층수), 용도, 구
조, 경과년수 허가 유무, 건폐율, 용
적율

7. 재개발관련 문제점과 개발잠재력

제14조(조사결과의 정리) ①제13조의 규
정에 의한 재개발기본계획을 위한 기
초조사를 한 경우에는 조사내용이 계
획수립에 다양하게 활용될 수 있도록
조사결과를 정리하고 분석한다.

②제13조제2항의 조사내용중 도면표시
가 가능한 사항은 조사결과가 파악될
수 있도록 축척 1 : 10,000이상의 지형
도에 표시하여야 한다.

제15조(재개발기본계획 수립절차 및 첨
부도서) ①시장 또는 군수가 재개발기
본계획을 작성한 경우에는 지방도시계
획위원회의 자문을 받기 이전에 지역
주민과 재개발에 관한 학식과 경험이
풍부한 자 및 관계공무원들이 참여한
공청회를 개최하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공청회에서 제
시된 의견은 지방도시계획위원회의 심
의시 이를 보고하여야 한다.

③시장 또는 군수가 건설부장관에게
재개발기본계획을 제출하고자 할 경우
에는 공청회에서 제시된 의견과 지방
도시계획위원회 심의내용을 요약하여

첨부하여야 한다.

④시장 또는 군수는 건설부장관의 기
본계획의 조정명령이 있을 때에는 6월
이내에 이를 조정하고 기본계획을 확
정하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의하여 기본계획을
확정한 경우에는 이를 고시 또는 공고
함과 동시에 건설부장관에게 보고하여
야 한다.

제3장 재개발구역

제16조(구역지정기준) 시장 또는 군수가
재개발구역을 입안하고자 할 경우에는
법 제4조 및 영 제3조의2의 규정에 의
한 구역지정요건에 적합하도록 하여야
하며 구역지정 기준은 다음 각호와 같
다.

1. 도심지재개발구역

가. 도심지재개발구역은 재개발기본
계획에 적합하게 입안하여야 한다.

나. 구역범위는 원칙적으로 가구(街
區)단위로 확정하되, 토지의 고도
이용으로 필요한 공간을 확보할
수 있는 규모이상으로 한다.

다. 구역의 경계는 도로를 기준으로
하되, 그 도로가 이미 개설된 도로
인 경우에는 개설된 부분은 가급
적 포함하지 않으며 개설되지 아

니한 부분은 포함하되 간선도로는 사업시행자의 부담능력을 고려하여 포함할 범위를 정한다.

2. 주택개량재개발구역

가. 구역지정대상은 노후 또는 불량 건물이 밀집되어 주거환경이 불량한 부분으로 한정하되, 건축물의 연령·구조·설비에 의한 불량 정도와 이들 건물의 과밀정도·상하수도·도로등 공공시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모·안전등 주거환경의 안전성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단하여 정하여야 한다.

나. 재개발구역에는 원칙적으로 공원, 녹지, 나대지를 포함하여서는 아니 된다. 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 구역지정에 앞서 또는 구역지정과 동시에 하여야 한다.

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

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

마. 재개발사업의 시행으로 도로등 기존의 공공시설의 기능발휘에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능이 발휘될 수 있는 시설을 설치할 수 있도록 구역을 정하여야 한다.

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

사. 재개발구역의 진입도로가 필요한 경우에는 재개발구역 결정시 동시에 이를 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 건축법상건축이 가능하도록 하여야 한다.

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

제17조(주택개량재개발구역의 지정입안)

시장 또는 군수는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제4조에서 정하는 요건에 해당되는지의 여부와 사업시행의 필요성 등을 검토한 후 재개발구역의 지정을 입안할 수 있다.

1. 토지등의 소유자가 그 구역안의 토지소유자 및 건축물소유자로부터 법 제14조제1항의 규정에서 정한 수의 동의를 얻어 재개발구역의 지정을 신청한 때
2. 법 제10조의 규정에 의한 공사와 특수법인이 그 구역안의 토지 및 건축물의 현황등에 관한 조사내용(법 제5조 제2항의 규정에 의한다)에 주민의견을 첨부하여 재개발구역의 지정을 건의한 때
3. 시장 또는 군수가 도시계획사업의 시행이나 재해방지 기타 공익상 재개발구역의 지정을 건의한 때
3. 시장 또는 군수가 도시계획사업의

시행이나 재해방지 기타 공익상 재개발구역의 지정이 필요하다고 판단한 때

제18조(구역지정신청시 제출하여야 할 도서) 시장 또는 군수가 법 제4조의 규정에 의하여 건설부장관에 재개발구역의 지정을 신청하고자 할 때에는 다음 각호의 구비서류를 작성하여 제출하여야 한다.

1. 재개발구역 지정도서 및 도면 3부
2. 재개발구역의 지정요건을 증명하는 도서 3부
3. 도시계획법 제12조에 의한 지방의회 의견서 1부
4. 도시계획법 제16조의2제2항에 의한 주민의견 청취와 청취된 주민의견의 조치에 관한 서류 1부
5. 제51조의 규정에 의한 공청회에서 제시된 의견서와 설문서 내용 및 정리결과 1부
6. 신청구역의 재개발방향을 제시한 도서 2부
7. 재개발사업의 시행에 따른 관련 도시계획의 조정계획 3부
8. 주택개량개발사업의 경우 신청구역과 그 주변의 상·하수도, 도로, 공원 및 학교등 공공시설의 설치 및 조정에 관한 계획 2부

제19조(신청도서의 작성기준) 재개발구

역지정 신청도서의 작성기준은 별표2의 서식에 의한다.

제4장 재개발사업계획

제20조(재개발사업계획의 결정원칙) 재개발사업계획은 법 제6조의 규정에 의한 재개발사업계획의 기준에 의하되, 다음 각호의 원칙을 준수하여야 한다.

1. 재개발사업의 효율적인 시행을 위하여 필요하다고 인정될 때에는 도시계획법의 규정에 의한 상세계획구역, 도시설계지구 또는 건축법의 규정에 의한 높이제한완화 구역으로 지정하도록 하여야 한다.
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. 도시활동이 편리하게 이루어질 수 있도록 결정한다.
6. 주변지역과 상호 연계되도록 결정한다.
7. 집단에너지 공급체제를 도입할 수 있는 지역에서는 이를 적극 활용할

수 있도록 사업계획에 반영하여야 한다.

8. 역사적 유물, 양호한 건축물등은 보존될 수 있도록 계획한다.
9. 보전재개발방식에 있어서는 전통가옥, 풍물이 유지될 수 있도록 하여야 한다.
10. 도심지재개발에 있어서는 도로, 주차장, 녹지등 공공시설의 확충으로 토지의 고도이용에 대응토록 한다. 특히 건축시설배치계획의 조정으로 일정한 면적의 녹지공간이 확보되도록 계획한다.
11. 도심지재개발에 있어서는 가능한 한 직주근접방식을 적용하여 도시의 외연적 확산과 도시교통량의 증가를 억제할 수 있도록 하고, 기존 주거용 건물이나 영세상인을 위한 소규모 점포가 있는 경우에는 가급적 이를 확보할 수 있도록 계획하여야 한다.
12. 재개발구역을 지구로 분할하는 경우에는 지구별 사업시행 우선순위를 정하되 가급적 4차선이상의 도로로 구획된 가구(街區)단위로 사업이 시행될 수 있도록 하여야 한다.

제21조(순환재개발방식의 도입) ①법 제5조의 규정에 의한 재개발사업계획을 입안·결정할 경우에는 토지등 소유자, 건축물 건립시기 등을 감안하여 법 제

6조의2의 규정에 의한 지구분할계획을 수립하여야 한다.

②주택개량재개발사업에 있어서 시장 또는 군수가 사업계획을 작성·입안할 때에는 순환재개발방식의 적용을 다각도로 검토하여 이를 동계획에 적극 반영하여야 하며, 가능한 별도의 임시수용대책을 수립하지 아니하고 동일 관리처분계획에 의하여 순차적으로 개발하는 방안을 강구하여야 한다.

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

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

제22조(공동시설의 설치기준) 법 제6조 제1호의 규정에 의한 공공시설 설치의 세부기준은 다음 각호와 같다.

1. 도로 : 가로망계획수립에 관한 지침 (도정 30312-2044, '92. 12. 29)에 의거 계획을 수립하되, 다음 사항을 유의하여야 한다.
가. 도로망의 구성에 있어 높이의 차

이가 큰 도로는 가급적 교차되지 않도록 한다.

나. 교통수단의 유기적으로 연결될 수 있도록 계획한다.

다. 재개발후의 교통량을 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. 대중교통수단의 장치가 필요한 부분은 정차대를 설치하여 차량의 통행에 지장이 없도록 계획한다.

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

아. 보행자전용도로는 다음사항을 고려하여 계획한다.

(1) 공공공지가 있는 경우에는 보행공간과 서로 연결시켜 하나의 결합된 체계가 되도록 한다.

(2) 자동차의 흐름과 자주 교차하지 않도록 한다.

자. 도심재개발사업에 있어 보행자전용도로의 기능을 갖는 지하도로가 필요한 때에는 다음의 기준에 적

합하게 계획한다.

(1) 출입구는 보행자의 접근이 용이하도록 보행교통량이 집중되는 곳에 배치한다.

(2) 출입구는 도로중 자동차 통행로 또는 주차장의 출입구와 접하지 않도록 계획한다.

(3) 출입구의 설치로 보행폭이 감소되어 보행에 지장이 있는 계획이 되어서는 아니된다.

차. 구획도로는 간선도로 또는 보조도로에 접하도록 계획하여 통행이 차단되지 않도록 한다.

카. 주택개량재개발구역이 간선도로에 접하여 있을 때에는 보조간선도로계획을 하여야 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. 출구와 입구는 가급적 분단하되, 주차장법이 정하는 기준에 적합하게 계획한다.

마. 대지내의 주차장은 가급적 건축

물의 후면에 두어 진입로 배면에서 처리토록 함으로써 주차장 진입차량과 보행인의 교차를 줄이도록 한다.

3. 광장

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

나. 재개발사업으로 광장을 새로이 설치하고자 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. 어린이 공원은 원칙적으로 1개소당 1천5백평방미터이상으로 계획하되 간선도로에 접하지 않도록 하고, 이용대상 어린이의 접근이 용이한 위치에 계획한다.

5. 녹지

가. 도시계획구역 전체에 걸친 녹지체계와 환경보전계획에 따라 결정된 녹지계획에 따라 계획한다.

나. 철도변, 하천변 등 도시환경보전 및 경관조성이 필요한 지역은 녹

지로 계획한다.

다. 도심지재개발에 있어서는 가급적 도로로 구획된 일정규모의 녹지를 확보토록 계획한다.

라. 자연림, 구릉지 등 보전가치가 있거나 기타 사업을 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 우수를 하천으로 흘려보낼 목적으로 설치한다.

나. 수로의 단면은 홍수시 계획수용량을 충분히 하천으로 흘려보낼 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 도시공간시설의 다른 용도로 사용할 수 없다.

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 지하매설물 설치가 필요하다고 판단되는 경우에는 건설부훈령 제 708호(86.5.3)에 의한 지하매설물 설치계획을 수립하여야 한다.

9. 공공공지

가. 도시전체를 대상으로 하는 주요시설이 구역내에 있거나 또는 그시설을 계획하는 경우에는 동시설의 경관유지와 미관조성 또는 이용계획상 필요한 경우에 적절한 규모로 계획할 수 있다.

나. 토지이용의 고도화로 건축시설이

높은 밀도로 계획되어 있어 보행자의 통행과 일시적 휴식공간의 확보 또는 비상시 안전을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 적절한 규모로 계획할 수 있다.

다. 공공공지에는 건축물 또는 토지에 정착되는 공작물을 설치할 수 없다. 다만, 일반대중의 이용에 제공하는 시설로서 시장 또는 군수가 필요하다고 인정하는 시설을 지하에 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

10. 소방 용수시설

소방 용수시설은 소방법 제42조 및 동법 시행규칙 제43조에 의하여 설치되는 시설중 공공의 사용에 제공함을 목적으로 설치하는 시설을 대상으로 계획한다.

11. 비상대피시설

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

나. 도로, 광장, 녹지등 공공시설의 지하에 설치할 수 있다.

제23조(건축물정비에 관한 계획) ①도심지재개발구역의 건축물의 정비에 관한

계획기준은 다음 각호에 의한다.

1. 건축시설의 배치

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

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

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

라. 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, 건축물별로 건폐율, 용적율의 최저한도와 최고한도를 정할 수 있다. 이 경우 최저한도와 최고한도의 범위는 각각 최저한도의 10/100미만이어야 한다.

(예시)

건폐율 : 30~33%

용적율 : 500~550%

나. 건축물의 높이는 도로의 기능과 폭원, 건축시설의 용도 및 인접건축물에 대한 영향을 고려하여 도로경관전체에 상호 조화를 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 제2조제1항제13호 부표를 기준으로 한다.

나. 당해 구역안의 기존건축물에 대한 용도를 감안하여야 하며, 소규모 점포, 사무실 등을 적절히 배치하여야 한다.

다. 용도의 범위는 사업시행자의 개발의욕과 토지이용계획을 고려하여 정하되, 주변지역의 건축물의 용도와 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 계획하되, 기존의 주거기능은 가급적 유지되도록 하여야 한다.

바. 직주근접방식에 의하여 건축물을 건축하는 경우에는 주거환경을 저해하거나 자녀교육등에 지장이 없도록 계획하여야 한다.

②주택개량재개발구역의 건축물의 정비에 관한 계획기준은 다음 각호에 의한다.

1. 건축시설의 용도

단독주택 또는 공동주택을 주용도로 하되, 근린생활시설, 근린공공시설, 종교시설, 노유자시설, 의료시설, 공동작업장, 취업정보센터, 탁아소, 마을회관등 생활권의 형성 또는 당해 구역 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, 당해 구역 및 근접지역의 환경여건, 공급처리 시설의 설치, 기존 공급처

리시설의 이용의 한계성을 고려하여 정한다.

다. 공동주택을 건립할 경우에는 주택의 규모는 획일성을 피하고 규모별로 다양하게 계획하되, 국민주택수는 당해시의 국민주택건설목표와 사업시행구역의 제반여건을 감안하여 전체건립주택수의 60% 이상으로 한다.

제24조(건축시설의 부지규모에 관한 계획기준) 건축시설의 부지규모에 관한 계획기준은 다음 각호에 의한다.

1. 가구의 구성

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

나. 가구의 규모는 도로의 위계성과 획지분할 계획을 고려하여 정한다.

다. 간선도로에 접하는 가구는 간선 도로에 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. 획지는 토지이용도를 높이고 계획하는 개발밀도를 이룰 수 있도록 분할한다.

나. 획지의 규모는 건축시설의 위치,

규모, 용도, 높이, 배열, 이웃 건물과의 거리등 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 확보하도록 계획한다.

제25조(재개발사업계획 입안시 조사사항) 법 제5조에 의하여 재개발사업계획의 입안시 조사하여야 할 사항은 다음 각호와 같다. 다만, 조사내용중 장래계획은 사업 완료후를 기준으로 하여 예측자료를 첨부하여야 한다.

1. 인구현황

재개발구역안의 상주인구(가구)와 취업인구에 대한 현황과 장래계획

2. 산업현황

광공업센서스규칙 제2조의 한국표준산업 분류기준과 도소매업센서스시행규칙 제2조 표준분류기준에 의거 분류한 산업시설의 업체수·대지면적·건축연면적등 시설규모에 대한 현황과 장래계획

3. 토지이용현황

별표 2중 토지이용현황

4. 건축물현황

별표 2중 건축물현황

5. 도시계획시설의 설치상황

도시계획법 제2조제1항제1호나목의 시설중 설치된 시설의 종류·시설명
·설치규모·설치시기·설치근거·설치기관등 현황과 설치하지 아니한 시설계획의 내용

6. 구역주변의 교통량변화 추이

시설 30312-10047(85.5.24)의 교통 분석시행지침에 의한 재개발사업 시행전·후의 구역주변에 대한 교통량 변화추이와 그 대책

7. 구역주민의 경제활동이 지역사회에 미치는 영향

구역내 거주인구의 구역내 및 구역외 취업인구를 한국표준산업분류기준에 의거 분류한 직업별 현황과 월평균 소득분포

8. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

구역내 토지 및 건축물에 대한 과거 5년간의 용도별 가격과 임대차 현황

9. 사업시행계획에 대한 주민의 의견

재개발사업계획에 대한 토지등의 소유자의 사업비 부담능력과 재개발방식별 경제적 타당성 및 이에 대한 주민의 의견

제26조(실효고시 등) ①서울특별시, 직할시장 및 도지사(이하 “도지사”라 한다)는 법 제4조의 규정에 의하여 재개

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

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

③주택개량재개발사업에 있어서 도지사는 재개발구역의 지정고시가 있는 날부터 2년 이내에 사업계획의 결정신청이 없을 경우에는 당해 구역을 도시저소득주민의주거환경개선을 위한 임시조치법에 의한 주거환경개선지구로 지정입안하는 등 필요한 조치를 강구하여야 한다.

제27조(구비서류등) ①시장 또는 군수가 법 제5조 및 도시계획법 제12조의 규정에 의하여 재개발사업계획의 결정 또는 변경을 신청하는 때에는 다음 각 호의 서류를 첨부한다.

1. 재개발사업계획 결정 또는 변경조서 및 도면 3부
2. 도시계획법 제16조의2제2항의 규정에 의한 주민의견청취와 주민의견의 조치에 관한 서류 1부
3. 제51조의 규정에서 제시된 의견서와 설문서 내용 및 정리결과
4. 법 제5제2항의 규정에 의한 조사내용

②재개발사업계획 신청서류의 작성기준은 별표3과 같다.

제5장 재개발사업의 관리

제28조(재개발사업 추진계획서의 작성관리) ①시장 또는 군수는 재개발사업이 계획적으로 시행될 수 있도록 법 제4조에 의하여 지정된 재개발구역(또는 시행지구)를 대상으로 다음 각호와 같이 사업추진계획과 시행상황을 작성하고 관리하여야 한다.

1. 사업추진계획

가. 사업시행위치 또는 범위

나. 사업규모

결정고시된 사업계획에 의거 시행면적, 공공시설계획 및 건축시행계획등 사업시행규모를 명시한다.

다. 사업시행계획

구역 또는 시행지구별 환경적 특성, 건축물의 불량정도, 대상구역 또는 시행지구내 주민의 사업참여의사의 정도등을 고려하여 사업시행우선순위에 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, 반상회등의 방법을 통하여 주민의견을 들어 확정하고 확정된 사업계획을 홍보하여 사회에 불의없이 계획적으로 시행되도록 노력하여야 한다.

제29조(권리의 신고) ①사업시행자는 재개발사업 시행인가가 있는 경우에 법 제7조의 규정에 의하여 그 구역안의 토지 또는 건물등에 관하여 권리를 가진 자가 매매·상속·기타의 사유로 권리의 변동이 있을 경우에는 이를 반드시 신고하도록 하여 토지등의 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 요구하여야 한다.

제6장 재개발사업 시행자

제30조(재개발사업 시행자) ①재개발사업은 재개발구역내 토지등의 소유자 또는 이들로 구성된 조합이 시행함으

로 원칙으로 한다.

②도지사는 법 제13조의 규정에 의한 인가신청기간내 제1항의 규정에 의한 토지등의 소유자 또는 조합의 인가신청이 없을 때 또는 신청내용이 위법부당할 때에는 법 제10조의 규정에 의한 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사 또는 특수법인이 사업을 시행할 수 있도록 하여 사업시행을 촉진하여야 한다.

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

제31조(제3개발자의 지정) ①도지사는 사업시행인가 신청기간 경과후 30일 이내에 제30조제2항의 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.

제32조(지방자치단체의 사업시행) 재해의 예방, 도로등 공공시설의 효율적 설치·이용등 공공의 이익을 위하여 재개발사업의 조속한 시행이 필요한 지역임에도 불구하고 제33조제5항의 규정에 의하여 다시 지정한 기간내에 또는 사업계획결정고시이후 2년이내에 지방자치단체외의 자 중에서 사업시행을 희망하는 자가 없을 경우에는 지방자치단체가 직접 사업을 시행하여야 한다.

제7장 재개발사업시행

제33조(사업시행인가신청기간의 지정)

①도지사는 법 제5조의 규정에 의한 사업계획 결정고시 이후 6월 이내에 법 제13조의 규정에 의한 인가신청기간을 지정하여야 하며 구역내 토지등의 소유자에게 사업계획의 결정내용을 공람하게 하고 반상회 및 개별통지등을 통한 충분한 홍보를 하여야 한다.

②법 제13조에 의한 시행인가신청기간은 당해 사업의 규모, 토지 등 권리자의 관계등 시행예정구역의 상황을 종합적으로 판단하여 인가신청에 소요되는 기간을 예측하여 정하되, 사업계획일정 고시일로부터 1년을 경과하지 않는 범위내에서 인가신청기간지정고시

일로부터 6월이상의 기간을 부여하여야 한다. 다만 영 제10조제2항의 규정에 의하여 인가신청기간을 연기하고자 할 때에는 그 기간은 법 제5조의 규정에 의한 사업계획결정고시후 2년의 범위내로 정하여야 한다.

③법 제13조에 의한 인가신청기간 지정고시 내용에는 영제19조에 의한 고시내용 외에 인가신청자가 알아야 할 건축계획규모, 사업시행상의 조건등을 명시하여야 하며, 이를 시장 또는 군수로 하여금 일반인에게 공람토록 하여야 한다.

④주택개량재개발사업계획의 건축시설계획이 공동주택인 경우에는 법 제64조 및 영 제56조제3호의 규정에 불구하고 법 제13조의 규정에 의한 사업시행인가신청기간을 지정고시하여야 한다.

⑤제1항의 규정에 의하여 인가신청기간을 지정하는 경우에는 충분한 홍보등을 통하여 토지등의 소유자가 재개발사업을 시행할 수 있도록 하고, 동기간 경과후에도 지방자치단체등 다른 사업시행자가 없을 때에는 1차에 한하여 인가신청기간을 재지정할 수 있다. 이 경우 인가신청기간은 제2항의 규정에 의한 기간에 불구하고 법 제5조의 규정에 의한 사업계획결정고시후 2년

의 범위내로 정하여야 한다.

⑥제5항의 규정에 의하여 인가신청기간을 재지정 고시하는 경우에 인가신청기간이 경과한 후에는 토지등의 소유자가 사업시행을 할 수 없다는 내용을 포함하여야 한다.

제34조(사업시행인가) ①법 제12조, 제17조, 제30조, 제32조 및 제33조의 규정에 의하여 사업시행인가신청을 하고자 하는 자는 사업시행계획서 및 규약, 정관 또는 시행규정을 작성하여 도지사에게 인가를 신청하여야 한다.

②도지사는 사업을 시행할 자가 제1항의 규정에 의하여 인가를 신청한 경우에는 사업계획서 및 규약, 정관, 시행규정, 동의서등의 타당성을 검토하고 14일이내에 반려하거나 보완이 필요한 경우에는 보완서류를 제출하도록 하여야 한다.

③도지사는 제출된 신청서의 내용이 타당할 경우에는 토지등의 소유자에게 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 사

항은 영 제17조, 제18조 및 제22조의 규정에 의하되, 도지사는 표준규약, 정관 또는 시행규정을 정하여 사업시행인가시에 이를 참작하도록 하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 표준정관에는 감사기능 강화를 위한 토지등의 감정평가사 또는 공인회계사에 의한 감사실시에 관한 사항이 포함되어야 한다.

제35조(토지등의 소유자의 동의) ①사업시행자는 법 제14조의 규정에 의한 동의서에는 반드시 인감도장을 사용하도록 하여야 하고 이를 증명할 수 있도록 인감증명서를 첨부하도록 하여야 하며 동의서의 내용에는 사업시행계획 및 규약·정관에 동의한다는 내용이 포함되어야 한다.

②동의면적은 반드시 구역 또는 시행지구안의 토지만을 계상하여야 한다.

③도지사는 법 제15조의 규정에 의한 공람기간 만료이전에 토지등의 소유자의 동의서 철회요청이 있을 경우에는 동의면적에서 이를 제외하여야 하며, 철회로 인하여 동의면적이 부족될 때에는 인가신청자에게 동의면적을 보완한후 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 배달증명등의 방법으로 동의대상자에게 통보하여 확실한 의사전달이 될 수 있도록 하여야 한다.

제36조(사업시행인가고시의 통지) ①도지사가 법 제16조제1항, 제30조제2항, 제32조제2항 또는 제33조제3항의 규정에 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, 인가년월일

②도지사는 사업시행인가 또는 변경인가 및 고시를 한 때에는 제1항의 내용 외에 다음 각호의 사항을 토지등의 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
- 4. 분양신청에 관한 사항

제37조(재개발사업추진위원회의 구성 및 운영) ①시장 또는 군수는 법 제5조의 규정에 의하여 사업계획이 결정·고시된 때에는 재개발사업이 원활히 시행될 수 있도록 재개발사업추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)의 구성을 추진하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 추진위원회는 구역 또는 시행지구내에서 영업을 하거나 거주하는 토지등의 소유자, 등기된 임차권자 및 전세권자의 대표자, 관련지방자치단체의 5급이상 공무원 및 재개발에 관한 지식과 경험이 풍부한 전문가를 포함하여 5인이상 20인이내의 위원으로 구성하여 위원장은 위원중에서 선출한다.

③추진위원회는 위원장이 관할동장을 경유하여 시장(직할시 이상은 관할구청장)의 승인을 받음으로써 효력이 발생하고, 법 제12조 또는 법 제17조의 규정에 의한 사업시행인가를 받거나 법 제10조 또는 법 제11조의 규정에 의하여 시행자가 지정된 때에는 그 효력을 상실한다.

④시장(특별시, 직할시는 관할구청장) 또는 군수가 추진위원회의 구성을 승인한 때에는 다음 각호의 자료를 제공하여 재개발사업이 계획적으로 시행될 수 있도록 행정지도하여야 한다.

- 1. 사업을 시행하여야 할 범위
- 2. 결되고시된 사업계획도서
- 3. 표준정관·규약·동의서
- 4. 기타 재개발사업시행에 지침이 될 자료

⑤도지사는 추진위원회가 사업시행인가에 필요한 다음의 업무를 추진하도록 한다.

- 1. 사업시행지구내 제반권리의 조사 및 작성
- 2. 토지등의 소유자 및 기타 권리자의 자격심사 및 명단작성
- 3. 사업시행에 필요한 권리자의 의견조사
- 4. 정관(안), 사업시행계획서(안), 동의서안의 작성
- 5. 재개발조합 창립총회 소집 및 개최
- 6. 재개발사업시행 동의서 취합
- 7. 사업시행인가 신청
- 8. 참여조합원 선정에 관한 절차이행

제38조(주택개량재개발사업의 참여조합원(건설업체)의 선정) ①주택개량재개발사업을 시행함에 있어 법 제20조의 규정에 의한 참여조합원을 선정하고자

할 경우에는 영 제22조의 규정에 의해 조합의 정관에서 정하는 바에 의한다.

②건설업체인 참여조합원은 재개발조합총회에서 의결확정한다.

③참여조합원인 건설업체의 선정은 결정고시된 사업계획에 따라 공개경쟁입찰방식에 의하여 선정하는 것을 원칙으로 한다.

④재개발조합총회에서 의결하고자 하는 참여조합원의 대상업체수는 3개업체 이상으로 하되, 각 업체가 제출한 사업시행계획안을 조합원이 판단할 수 있도록 비교검토서를 작성·첨부하여야 한다.

제39조(재개발사업구역내 거주민의 가수용 및 세입자 대책 등) ①도지사가 법 제12조, 제17조, 제30조, 제32조 및 제33조에 의하여 재개발사업시행을 인가할 때에는 사업시행자로 하여금 다음과 같이 임시수용 및 세입자의 주거대책을 수립하게 하여야 한다.

1. 재개발사업구역안의 거주자중 주택이 철거되는 자에 대한 임시수용대책
2. 재개발구역내 세입자에 대한 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법 시행규칙 제30조의 2의 규정에 의한 주거대책비의 지급 또는 임대주택의 건설등 세입자 대책

②사업시행인가시에는 주택등 건축물

의 철거로 인하여 일상생활에 지장이 없도록 동절기 또는 우기를 피하도록 조치하여야 한다.

제40조(개략평가액) 영 제18조제1항제6호의 사업에 필요한 토지건축물에 대한 시행인가신청당시의 개략평가액중 토지에 대한 개략평가액은 사업시행인가신청당시 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 해당토지의 공시지가(해당토지의 공시지가가 없는 경우에는 시장·군수가 동법 제10조의 규정에 의하여 산정한 개별토지가격을 말한다)를 기준으로 하여 정하며, 건축물에 대한 개략평가액은 내무부 과세시가표준액을 기준으로 정한다.

제41조(국·공유지의 처분등) 시장 또는 군수는 법 제4조의 규정에 의하여 재개발구역이 지정고시되면 국·공유지 관리청과 국·공유지 매각에 관한 관리계획수립, 관리청지정, 용도폐지, 양여, 매각등 국·공유지의 처분에 관한 사항을 협의하고 그 이행을 요청하여야 한다.

제8장 관리처분계획

제42조(분양신청등에 대한 조치) ①도지사는 사업시행인가시에 사업시행자가

사업시행인가 고시가 있는 날부터 14일이내에 토지소유자에게 법 제40조의 규정에 의한 분양신청을 하여야 함을 통지하도록 하여야 한다.

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

③도지사는 사업시행자가 분양신청통지시에 사업시행인가일 이후 60일이 경과되면 법 제38조제2항의 규정에 의하여 토지등을 수용할 수 있음을 명기토록 하여야 한다.

④제2항의 규정에 의한 통지는 반드시 내용증명등 토지소유자액 의사가 전달될 수 있는 확실한 근거가 있어야 한다.

⑤도지사는 원활한 재개발사업시행을 위하여 분양신청일 경과후에도 법 제38조의 규정에 의한 수용재결 이전까지는 관리처분계획에 지장을 주지 않는 범위내에서 재분양신청을 받을 수 있도록 하여 구역내 토지등의 소유자의 재산권을 최대한 보장하여야 한다.

제43조(관리처분계획등) ①도지사는 사업시행자가 수립한 관리처분계획을 인가할 때에는 반드시 구역(지구포함)내

전체토지 또는 건축시설에 대하여 영 제60조의 규정에 의한 가격평가위원회의 평가를 받아야 하며 가격평가위원회의 평가이전에 반드시 감정평가사의 평가를 받도록 하여야 한다. 다만, 법 제38조제2항의 규정에 의하여 분양신청을 하였거나 분양을 희망하지 않는 자의 토지를 협의매수 또는 수용하기 위하여 이미 감정평가사의 평가를 받은 경우와 지구내 토지등 소유자의 전원이 합의한 후 공증법인에 의한 공증을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

②도지사는 가격평가위원회의 의결이 있을 경우에는 이를 근거로 하여 종전 토지등에 대한 재산가액에 상응하는 건축시설과 대지를 분양하도록 하는 관리처분계획을 인가하여야 하며 토지등의 소유자가 영 제38조제3항의 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 토지등의 소유자가 합의하였을 경우에는 그러하지 아니하다.

④사업시행자는 재개발사업시행으로

건축된 건축시설 및 그 대지를 일반에게 매각할 경우에는 법 제65조의2 규정에 의하여 지방자치단체 시행하는 공공시설의 설치로 인하여 토지등의 협의매수 또는 수용된 자에게 미리 분양의사를 물어야 하며 그가 희망할 경우에는 이를 우선 분양토록 하여야 한다.

⑤제23조 제1항 제3호 나목의 규정에 의하여 배치된 소규모상가는 기존상가 소유자에게 우선 매각하도록 조치하여야 한다.

⑥사업시행자는 재개발사업의 시행으로 건축된 건축시설 및 그 대지를 일반에게 분양을 할 경우 대지 및 건축시설에 설정된 소유권이외의 권리명세를 분양공고내용에 포함하여야 한다.

제44조(공동주택의 분양대상 및 기준)

①재개발사업의 시행으로 건설된 공동주택의 분양대상은 다음 각호와 같다.

1. 종전의 토지가 건축법에 의한 대지최소면적(일반주거지역을 기준으로 한다. 이하 같다)에 미달하는 나대지는 분양대상에서 제외한다. 다만, 도지사가 현지실정으로 보아 건축법에 의한 대지최소면적에 미달하는 나대지를 분양대상에 포함하여도 토지의 합리적 이용 및 주택공급질서유지여지가 없다고 판단할 때에는 예외

로하거나 조정하여 분양할 수 있다.

2. 종전의 토지가 대지최소면적 이상이라 하더라도 토지소유자에게 분양할 수 있는 주택은 1주택에 한한다.
 3. 공유지분토지는 각각의 지분면적이 건축법에 의한 대지최소면적 이상인 경우에만 분양대상으로 한다. 다만, 대지최소면적에 미달된 토지라도 동토지상에 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, 토지등의 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.
 7. 하나의 건축물의 대지의 범위에 속하는 수필지의 토지일부를 타인에게 양도하거나 하나의 건축물에 부속된 건축물을 타인에게 양도한 때에는 분양받은 소유자도 양도한 자를 포함하여 1주택만 분양한다.
- ②재개발사업의 시행으로 건설된 공동

주택의 분양기준은 다음 각호와 같다.

1. 분양신청자 1인에게 분양할 수 있는 주택은 1세대로 한다. 이 경우 사업 시행구역내 동일세대가 수필지의 토지 또는 수개의 건축물을 소유하였을 때에는 동일세대를 1인의 분양신청자로 본다.
2. 분양신청자에게 분양하는 주택의 평형은 영 제60조제1항의 규정에 의한 가격평가위원회의 의결이 있을 경우 이를 근거로 하여 종전의 토지 및 건축물가액에 상응하는 규모로 한다. 다만, 도지사가 현지사정으로 보아 종전의 토지 및 건축물가액에 상응하는 규모를 분양치 아니하여도 토지의 합리적 이용 및 주택공급질서 유지에 지장이 없다고 판단할 때에는 분양대상자의 희망평형으로 분양하게 하거나 분양규모를 조정하여 분양할 수 있다.
3. 제1호 및 제2호의 규정에 의한 공동주택의 분양에 있어서 동일평형내에서의 동·호수의 배정은 공개추첨에 의해서 정한다.
4. 사업지구내 상가등 부대복리시설은 종전 건축물의 용도가 동일하거나 유사한 시설의 소유자중 분양신청자액 종전의 토지 및 건축물가액에 상응하는 규모로 분양한다.

5. 제4호의 규정에 의하여 상가등 부대복리시설을 분양하고 남는 경우에는 제1호의 규정에 의한 분양신청자중 종전의 토지 및 건축물가액중에서 공동주택을 분양하고 남는 가액이 있는 자가 분양을 희망할 때에는 그 가액에 상응하는 상가등 부대복리시설을 분양할 수 있다.

제9장 공사완료조치등

제45조(공사등의 감독) 시장 또는 군수는 인가된 재개발사업의 부실 또는 위법시행의 방지와 토지소유자와 사업시행자간 또는 토지소유자간의 분쟁의 예방 및 해소를 위하여 필요한 행정지도를 하여야 한다.

제46조(공사완료공고등 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 토지등의 명세서를 관리청에 통지하도록 하여야 한다. 다만, 시행자가 국가 또는 지방자치단체가 아닌 경우에는 관리청에 귀속될 공공시설과 시행자에게 양도될 재산에 관하여 사업완료전에 그 시설의 종류와 토지등의 명세서를 관리청에 통지하여 그 범위를 정하여야 한다.

제47조(청산) ①도지사는 사업시행자가 관리처분계획인가후 청산금의 징수·교부금액이 발생하였을 경우에는 토지등의 소유자의 의견을 들어 법 제45조의 규정에 의하여 가청산여부를 결정하도록 한다.

②제1항의 규정에 의하여 가청산이 합의된 경우에는 일정기간을 정하여 이를 징수·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.

제48조(등기) ①도지사는 사업시행자가 분양처분을 한 경우에는 3개월 이내에 토지소유자별로 분양신청내용을 등기

촉탁하도록 하여야 한다.

②상가등 보류시설 및 그 대지에 대하여는 사업시행자 명의로 등기한 후 매입자에게 이전등기절차를 이행하도록 하여야 한다.

③토지소유자 또는 분양신청자가 청산금을 납부하지 아니할 경우에도 분양건축시설 및 그 대지에 대하여 제1항의 규정에 의하여 등기를 촉탁하여야 하며 등기된 건축시설 및 그 대지에 대하여 가압류등의 방법으로 채권을 확보하도록 하여야 한다.

제10장 비용부담 및 재개발기금 운용

제49조(공공시설의 설치비용 부담등) ① 재개발구역내의 공공시설비용은 사업시행자가 부담함을 원칙으로 한다.

②제1항의 규정에 불구하고 재개발구역 지정이전에 이미계획된 도로등 공공시설과 재개발사업계획으로 결정된 도시계획시설중 공중이 이용할 도로등 공공시설은 당해 지방자치단체가 그 설치비용을 보조하거나 지방자치단체가 자체비용으로 시행하여야 한다.

③수복 및 보전재개발사업의 경우에는 공공시설은 가능한한 관계 지방자치단체가 시행하여 재개발사업을 촉진하여

야 한다.

제50조(재개발사업기금등의 관리) ①인

구 100만이상의 시의 시장은 법 제63조제1항의 규정에 의하여 재개발사업기금을 설치하고 법 제63조제1항 및 제2항의 규정에 의한 도시계획세의 일부와 부담금이외에 '81. 12. 31효력이 상실된 주택개량촉진에 관한 임시조치법('73. 3. 5 법률 제2581호)제5조의 규정에 의하여 지방자치단체가 무상양여받은 국·공유지의 매각대금을 이에 포함하여야 한다.

②국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 내용을 작성·관리하여야 한다.

1. 법 제63조에 따라 조성되는 재개발사업기금의 연도별 적립금과 연도별, 사업구역별 집행내역 및 조성기금
2. 법 제60조에 따라 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 자금을 대한 연도별, 사업구역별 내역

제11장 보 칙

제51조(주민참여제도의 확대) ①도지사

가 재개발사업구역 및 사업계획을 입안하고자 할 경우에는 당해구역내 주민에 대한 공청회, 반상회 및 설문서등을 통하여 미리 주민의견을 수렴하고 이를 계획에 반영하여야 한다.

②영 제59조제1항이 규정에 의한 토지등의 소유자 참석수는 구역내 토지등의 소유자의 수를 감안하되, 도시계획위원회 위원수의 30% 범위내에서 정하여야 한다.

제52조(주택개량재개발사업에서의 주민대표기구) ①법 제10조의 규정에 의하여

지방자치단체등이 주택개량재개발사업을 시행하는 경우에는 주민이 선출하는 대표자로 구성된 협의기구(이하 "주민대표기구"라 한다)를 두고 그들과 협의하여 사업을 시행하여야 한다.

②주민대표기구는 사업시행구역내에 거주하는 토지등의 소유자로 구성하며 그 인원은 사업시행구역내 토지등의 소유자의 수에 따라 10인 내지 20인으로 한다.

③주민대표기구 운영을 위한 운영비용 및 협의사항등에 대하여는 시·도의

업무세칙으로 정하되, 이에 소요된 비용은 영 제46조제3호의 비용에 포함된다. 다만, 시·도의 업무세칙으로 정하여지지 아니한 사항에 있어서는 당해 재개발구역을 관할하는 시장 또는 군수가 주민대표기구와 협의하여 시행할 수 있다.

제53조(부동산투기억제대책 수립시행)

①시장 또는 군수는 재개발구역의 토지·건물거래동향을 정기적으로 파악 분석하여 투기과열이 우려될 때에는 관계기관과 협의하여 소득세법 제60조에 의한 특정지역의 지정등 대책을 수립하여야 한다.

②재개발구역내에서 다음과 같은 부동산투기를 조장하는 행위를 하는 자는 단속처벌토록 조치하여야 한다.

1. 토지·건물을 대량매입후 매각하는 행위
2. 전매중개등 부동산투기조장행위

③시장 또는 군수는 사업시행자인 조합장이 조합원 명단 및 토지·건물에 대한 권리자 명단을 사업시행인가를 받은 즉시 관할세무서에 통보하여야 한다.

④재개발사업의 시행자는 법 제40조의 규정에 의한 분양신청자에 대한 권리 변동이 있는 경우와 명의변경자는 이를 즉시 관할세무서에 통보하여야 한다.

다.

제54조(재개발구역내 국·공유지의 관리, 처분등) ①재개발구역내의 국·공유지에 대하여는 국유재산법 및 지방재정법에 따라 관리처분한다.

②주택개량에 관한 임시조치법(1973. 3. 5 법률 제2581호)제5조의 규정에 따라 당해 지방자치단체 양여된 국·공유지는 재개발사업목적 이외에 사용하여서는 아니되며 재개발기금에 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.

제55조(업무세칙) 도지사는 재개발사업에 관한 업무수행을 위하여 필요한 경우에는 법·영 및 이 지침의 규정에 적합한 범위내에서 당해 시·도의 업무세칙으로 정할 수 있다.

부 칙(1992. 8. 6)

제1조(시행일) 이 지침은 공포한 날로부

터 시행한다.

제2조(폐지) 이 지침 시행과 동시에 도시재개발업무지침(도정 30320-23220.'90. 9.5이하 “중전규정”이라 한다)은 폐지한다.

제3조(경과조치) 이 지침 시행당시 종전의 규정에 의한 행위는 이 지침에 의한 행위로 본다.

제4조(경과조치) 이 지침 시행 당시 이미 종전의 규정에 의하여 재지정한 인가신청기간이 경과하거나 사업계획이 결정·고시되어 2년이 경과한 구역 또는 시행지구에 대하여 제32조를 적용하는 경우에는 동조중 “제33조제5항의 규정에 의한 재지정기간내에 또는 사업계획 결정·고시이후 2년이내”를 “부칙 제5조의 규정에 의한 인가신청기간내에 또는 이 지침 시행후 1년이내”로 본다.

제5조(경과조치) 이 지침 시행당시 이미

사업계획이 결정·고시되어 2년이 경과한 경우에는 제33조제5항의 규정에 불구하고 이 지침 시행후 1년의 범위내에서 인가신청기간을 다시 지정할 수 있다.

부 칙(1994. 1. 10)

제1조(시행일) 이 지침은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침 시행당시 종전의 규정에 의한 행위는 이 지침에 의한 행위로 본다.

제3조(경과조치) 이 지침 시행당시 주택개량재개발사업구역으로 지정고시된 날로부터 2년이 경과하도록 사업계획의 결정신청이 없는 구역에 대해서는 이 지침 시행일로부터 1년이내에 제26조제3항의 조치를 취하여야 한다.

<별표 1> 단위계획에 포함될 사항 및 수립기준(제8조 관련)

구 분	계획에 포함될 내용	수 립 기 준
토지 이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 대지, 공공시설등 토지의 용도에 관한 계획 • 가구의 구성에 관한 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시의 장기적인 발전방향과 도심기능의 적정배분에 도움이 될 수 있도록 토지의 용도를 배분한다. • 토지의 용도별 규모는 토지가 경제적으로 활용될 수 있도록 공공시설계획 및 건축시설계획등을 검토하여 개략적으로 정한다. • 도심지재개발구역에 있어 기능의 배치는 사업시행전의 기능을 고려하되 계획대상지의 위치, 이용도로의 기능 및 공간체계 등을 고려하여 계획한다.

구 분	계획에 포함될 내용	수 립 기 준
교 통 계 획	<ul style="list-style-type: none"> • 교통수요예측 : 교통현황, 재개발이후의 발생교통량, 보행자 및 주차에 대한 수요예측 • 교통체계의 구상 : 지하철도, 도로, 주차장, 광장등의 교통시설의 개략적인 배치에 관한 구상 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로망 체계는 도시전체의 교통체계 아래 교통의 과도한 집중과 합류를 방지할 수 있도록 한다. • 교통의 원활한 처리와 교통에너지 절약을 할 수 있도록 동선체계를 확립하고 도로, 주차장등 교통시설을 확충하도록 계획한다. • 도로의 배치는 토지이용계획과 도로기능을 고려하여 적정한 가구가 형성되도록 계획한다. • 철도 또는 고속철도의 역세권안에서는 철도교통과 자동차교통 및 보행교통의 연계성을 유지하여 이용자의 편리성이 확보되도록 한다.
공 급 처 리 시 설 계 획	<ul style="list-style-type: none"> • 상수도 및 하수도에 관한 계획 • 전기, 가스, 유류등 에너지의 공급체계에 관한 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설의 규모는 계획인구(주간활동인구), 토지이용계획 및 건축시설에 의거 추정한다. • 시설의 배치는 토지이용계획, 건축시설계획을 고려하되 도로망체계와의 연계성이 확보되도록 한다. • 재개발구역외 지역과 동일시설의 연계성이 확보되도록 한다.
공 공 시 설 계 획	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제2조제5호 및 영 제2조에 의한 시설의 설치에 관한 계획 • 도시계획법 제2조제1항 나목의 시설등 도시계획으로 결정되었거나 도시기본계획이 수립된 시설에 관한 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용계획, 교통계획 및 공급처리시설계획등과 상호 연관성있게 배치한다. • 대상 공공시설에 대한 관계법령상의 설치기준 및 제한내용에 적합하여야 한다. • 도심지에서 도로로 구획된 일정규모의 녹지공간이 확보되도록 공원녹지계획을 수립한다.

〈별표 2〉 재개발구역 지정신청서류의 작성기준(제19조 관련)

1. 재개발구역 지정조서 및 도면

가. 재개발구역 지정조서

지 정 구 분	구 역 명 칭	구 역 의 구 분	위 치 또는 범 위	면 적 (m ²)	비 고
기 변 신	정 경 설				

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

다. 신청도면 : 축적 5000분의 1 이상의 도시계획이 표시된 지형도에 지정 또는 변경하고자 하는 재개발구역 경계를 표시한다.

2. 재개발구역의 지정요건을 증명하는 도서

가. 구역일반현황

1) 인구 및 산업현황

구 분		단 위	합 계	소 유 자	세 입 자
상 인	주 가	가 구			
	구 인	구 인			
산 업	합	계 개 소			
	제 조 업	"			
	판 매 업	"			
	서 비 스 업	"			
	기 타	"			

2) 토지이용현황

가) 용도별토지소유현황

단위 : m²

구분	합 계		국·공유지		사유지		기 타	
	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적	필지수	면적
합 계								
대지 임야 도로 구거 기타								

나) 도시계획상 토지이용계획

단위 : m²

구분		합 계	○○지역	○○지역	○○지역	○○지역
합 계						
지 구	계					
	최저고도지구					
	방화지구					
	○○지구 ○○×구					
시 설	계					
	도로					
	광장					
	주차장					
	공원					
	○ ○					
	○ ○					

3) 건축물 현황

가) 구조별, 규모별 건축현황

단위 : m²

구	분	층 수 별(동)					바닥면적		연면적	
		계	1층	2층	3~5층	6층↑	동수	면적	동수	면적
합	계									
철골철근	연와석조									
목	조									
기	타									
(구조명시)										

나) 건축물의 건축후 경과년수별 현황

단위 : m²

구	분	층 수 별(동)					바닥면적		연면적	
		계	1층	2층	3~10층	11층↑	동수	면적	동수	면적
합	계									
10년미만										
10~20										
20~30										
30~40										
40년이상										

다) 용도별·규모별 건축현황

단위 : m²

구	분	층 수 별(동)					바닥면적		연면적	
		계	1층	2층	3~10층	11층↑	동수	면적	동수	면적
합	계									
주	거									
판	매									
업	무									
근	린									
○	○									
○	○									

라) 건축물의 허가현황

단위 : m²

구	분	합		유 허가		무 허가	
		동	면적	동	면적	동	면적
합	계						
용	주						
도	판						
별	업						
	근						
	○						
구	철						
조	골						
별	연						
	목						
	기						
	(구						
	조						
	명						
	시)						

나. 재개발구역 지정요건에 대한 현황조서의 작성

다음의 조서중 법 제4조제1항 각호를 적용함에 있어 해당되는 조서만 작성한다.

1) 최저고도지구내 건축물 현황

단위 : m²

구 분	합 계		고도제한이상		고도제한미달	
	동 수	바닥면적	동 수	바닥면적	동 수	바닥면적
합 계						
철골 및 철근조 연 와 및 석조 목 조 기 타 (구 조 명 시)						

2) 방화지구내 건축물 현황

단위 : m²

구 분	합 계		방화구조		비방화구조	
	동 수	바닥면적	동 수	바닥면적	동 수	바닥면적
합 계						
철골 및 철근조 연 와 및 석조 목 조 기 타 (구 조 명 시)						

3) 건축물 내화구조현황

단위 : m²

구 분	합 계		3층이상 또는 내화구조		내화구조가 아닌 2층이하	
	동 수	바닥면적	동 수	바닥면적	동 수	바닥면적
합 계						
철골 및 철근조 연 와 및 석 조 목 조 기 타 (구 조 명 시)						

4) 과소토지등의 현황

단위 : m²

구 분	합 계		최소대지면적 기준미달토지		부적격대지	
	필 지 수	면 적	필 지 수	면 적	필 지 수	면 적
합 계						
공공시설설치정비 기 존 대 지						

5) 건축물의 노후·불량등 현황

구 분		합 계	구 조 상 불 량 동 수	위 생 상 불 량 동 수	미 관 상 불 량 동 수	주 거 지 장 동 수
구 조 별	합 계					
	철 골 및 철 근					
	연 와 및 석 조					
	목 조 기 타 (구 조 명 시)					
존 치 기 간 별	합 계					
	10 년 미 만					
	10~20년					
	20~30년					
	30~40년					
40년이상						
허 가 별	유 허 가					
	무 허 가					

6) 법 제4조제1항제6호의 적용대상이 되는 경우

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

다. 재개발구역지정요건 현황도 작성

건축물, 지형등이 표시된 축적 1 : 5000이상의 지형도에 법 제4조제1항 각호의 1에 의한 구역지정요건을 판단할 수 있도록 작성하고 구역지정신청 당시의 현황사진을 첨부한다.

3. 도시계획법 제16조의2 제2항의 규정에 의한 주민의견청취에 관한 서류

신문광고	신문명		게재일자	공람기간	공람장소
광고의내용					
주민의견				조치여부	조치내용 또는 미조치사유
주소	성명	의견			

〈별표 3〉 재개발사업계획신청서류의 작성기준(제27조제2항 관련)

1. 공공시설 결정조서

가. 도로결정(변경)조서

구분	규 모				사용 형태	기능	연장 (m)	기점	종점	비교
	등급	류별	번호	폭원						
기 정										
변 경										

나. ○○시설결정(변경)조서

구분	시설의 종류	시설의 구분	위 치		연장 또는 면 적	비교
			기점	종점		
기 정						
변 경						

주 : 선형으로 표현되는 시설에 한하여 본 조서를 사용한다.

다. ○○시설결정(변경)조서

단위 : m²

구 분	시설의 종류	시설의 구분	위 치	면 적	증 감	비 교
기 정						
변 경						

주 : 면적으로 표현되는 시설에 한하여 본 조서를 사용한다.

2. 획지 및 건축시설계획 결정조서

구 분	획지의 구 분	위 치	획 지 면 적 (m ²)	건 축 면 적 구 분 (건폐율)	연 면 적 (용적율)	층 수 (높 이)	지 하 층 수	용 도 구 성
				합 계 건 축 시 존 건				

주 : 신규건축시설과 존치건축시설을 구분작성

3. 시행지구에 관한 계획결정조서

구 분	재 개 발 구 역 명	시 행 지 구 명 또 는 번 호	위 치	면 적 (m ²)	사업계획내역		
					획 지 면 적 (m ²)	공 공 시 설 계 획	건 축 시 설 계 획

주 : 사업시행구역을 법 제6조의2의 규정에 의하여 시행지구로 분할할 경우에 작성

4. 결정도면의 작성

축적 1:1,200이상의 지적이 표시된 지형도를 작성하되 사업내용이 명확하게 표시되도록 작성한다.

5. 주민의견청취와 청취된 주민의견이 조치에 관한 사항은 <별표 2>3호의 작성요령에 의거 작성한다.