

1. 都市再開發法施行令 改正令

大統領令 第15,096號 1996. 6. 29

주요 골자

- 가. 재개발사업이 지역실정에 맞게 시행되도록 하기 위하여 인구 100만 이상의 도시 외에 당해 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 도시의 경우에도 재개발기본계획을 수립할 수 있도록 함(영 제3조).
- 나. 재개발구역지정이 있는 날부터 1년 6월이 경과하여도 재개발사업이 이루어지지 아니하는 때에 시장·군수 또는 구청장이 제3개발자로 지정할 수 있는 자의 범위에 당해 재개발구역 전체 토지의 2분의 1이상을 소유한 자외에 민관합동법인 및 부동산신탁회사를 추가함(영 제19조 제1항).
- 다. 시·도의 조례가 정하는 일정가액 및 규모에 미달하는 토지 또는 건축물의 소유자에 대하여는 재개발사업에 의하여 건설한 공동주택을 분양하지 아니할 수 있도록 함(영 제43조).
- 라. 종전의 토지 및 건축물의 가격을 지금까지는 시·군의 가격평가위원회에서 평가하여 결정하였으나, 앞으로는 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산출평균하여 산정하도록 함(영 제40조 제1항 및 제45조 제1항).
- 마. 토지소유자·재개발조합 또는 제3개발자인 시행자는 관리처분계획인가일 및 공사완료일부터 60일 이내에 공인회계사의 회계감사를 받도록 하되, 토지 또는 건축물의 소유자 3분의 2이상의 동의를 얻은 경우에는 회계감사를 받지 아니하여도 되도록 함(영 제52조).

〈법제처 제공〉

개정이유

도시재개발법이 전문개정(1995. 12. 29, 법률 제5116호)됨에 따라 동법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하고, 현행규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

도시재개발법시행령중 다음과 같이 개정한다.

도시재개발법시행령

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 영은 도시재개발법(이하 “법”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(공공용시설) 법 제2조 제4호에서 “기타 대통령령이 정하는 공공용시설”이라 함은 다음 각호의 시설을 말한다.

1. 녹지
2. 공원
3. 상하수도
4. 주차장
5. 수로
6. 하천

7. 공동구
8. 공공공지
9. 소방용수시설
10. 비상대피시설

제3조(재개발기본계획의 수립대상) 법 제3조 제1항의 규정에 의하여 재개발기본계획을 수립하여야 하는 지역은 다음 각호와 같다.

1. 인구 100만인이상의 특별시·광역시 또는 시
2. 재개발기본계획의 수립이 필요하다고 인정하여 도지사가 지정하는 시 또는 군
3. 당해 시장 또는 군수가 재개발기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시 또는 군

제4조(재개발기본계획에 포함되는 기타 사항) 법 제3조 제1항 제7호에서 “기타 대통령령이 정하는 사항”이라 함은 재개발시행방식을 말한다.

제4조(재개발기본계획에 포함되는 기타 사항) 법 제3조 제1항 제7호에서 “기타

대통령령이 정하는 사항”이라 함은 재개발시행방식을 말한다.

제5조(재개발기본계획의 수립) ①특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 법 제3조 제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관으로부터 재개발기본계획의 승인 또는 변경승인을 얻은 때에는 지체없이 이를 공고하고 일반인에게 공람하여야 한다.

②재개발기본계획은 도시계획법에 의한 도시기본계획에 적합하여야 하며, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 도시계획법 제10조의2 제4항의 규정에 의하여 도시기본계획에 대한 타당성 여부에 관한 검토주기에 맞추어 재개발기본계획을 조정하여야 한다.

③건설교통부장관은 재개발사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 하기 위하여 필요한 범위안에서 재개발기본계획의 수립에 관한 기준을 정할 수 있다.

제6조(경미한 재개발기본계획의 변경) 법 제3조 제1항 단서의 규정에 의하여 건설교통부장관에의 보고만으로 재개발기본계획을 변경할 수 있는 경우는 다음 각호와 같다.

1. 재개발구역의 지정대상범위의 100분의 20미만의 면적의 변경
2. 건폐율 및 용적률의 각 100분의 10미만의 변경

3. 공공시설의 규모의 100분의 10미만(도로의 경우에는 너비 또는 길이의 100분의 10미만)의 변경

4. 도시기본계획의 변경에 따른 변경

제7조(재개발구역의 지정요건) 법 제4조 제1항 제4호에서 “기타 대통령령이 정하는 요건에 해당되는 지역”이라 함은 다음 각호의 지역을 말한다.

1. 재개발구역안의 토지면적(공공시설용지를 제외한다)의 2분의 1을 초과하는 부분이 최저고도지구이고, 그 최저고도지구안에 있는 건축물의 바닥면적의 3분의 2이상에 해당하는 건축물이 최저한도의 높이에 미달되는 지역
2. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 공업배치 및 공장설립에 관한 법률에 의한 도시형업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역
3. 법 제2조 제7호의 규정에 의한 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

제8조(재개발구역의 지정신청) 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 법 제4조 제1항의 규정에 의하여 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 재개발구역의 지정 또는 변경 신

청하는 때에는 다음 각호의 서류를 작성하여 제출하여야 한다.

1. 법 제4조 제3항 각호 및 이 영 제11조 제1항 각호의 사항을 기재한 서류
2. 재개발구역 지정도서 및 도면
3. 법 제4조 제2항의 규정에 의한 공람시에 제출된 의견과 지방의회의 의견 및 그 조치결과
4. 재개발사업의 시행에 따른 관련도시계획의 조정계획
5. 기타 지방도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

제9조(재개발구역지정시 기타 조사사항)

법 제4조 제2항 제5호에서 “기타 대통령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 토지 및 건축물의 가격과 임대차의 현황
2. 재개발사업의 시행에 관한 계획 및 방법에 대한 주민의 의견
3. 기타 당해 특별시·광역시 또는 도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 사항

제10조(재개발구역지정을 위한 조사) ①

시장·군수 또는 구청장은 법 제4조 제2항의 규정에 의하여 일반인에게 공람하는 때에는 미리 공람요지 및 공람장소를 공고하고, 공고한 날부터 14일간 관계서류를 비치하여 공람하여야 한다.

이 경우 법 제25조 제2항 및 제3항의 규정을 준용한다.

②법 제4조 제2항 단서에서 “대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 재개발구역면적의 100분의 10미만의 면적 증감
2. 건축시설에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위안에서 공공시설의 위치변경과 규모(도로의 경우에는 너비 또는 길이를 말한다)의 100분의 10미만의 변경
3. 기능이 유사한 다른 공공시설로의 변경
4. 건축시설의 건폐율·용적률·층수 및 연면적의 각 100분의 10미만의 변경
5. 건축시설의 주된 용도(당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다) 및 1층 용도의 각 100분의 10미만의 범위안에서의 용도 변경. 다만, 건축시설의 일부를 주거용도로 사용하는 건축시설로서 주된 용도의 면적이 감소되는 경우를 제외한다.
6. 재개발기본계획의 변경이나 도시계획법에 의한 도시계획의 변경에 따른 사업내용의 변경
7. 기타 시·도의 조례로 정하는 경미한 사항의 변경

제11조(재개발구역지정시 기타 결정사항 등) ①법 제4조 제3항 제6호에서 “기타 대통령령이 정한 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획
2. 재개발사업을 분할시행하는 경우 지구분할에 관한 계획
3. 건축시설의 건축선에 관한 계획
4. 기타 당해 시·도의 조례로 정하는 사항

②시·도지사는 재개발구역의 지정이 효율적으로 이루어질 수 있도록 하기 위하여 필요한 범위안에서 법 제4조 제3항 각호의 사항의 결정에 관한 세부기준을 조례로 정할 수 있다.

제12조(재개발구역의 지정 또는 변경고시) 시·도지사가 법 제4조 제4항의 규정에 의하여 고시하여야 하는 사항은 다음 각호와 같다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 재개발구역의 위치 및 면적
3. 공공시설의 위치 및 규모
4. 건폐율, 용적률, 건축시설의 주된 용도·높이 및 층수, 연면적 또는 주택의 규모별 비율에 관한 계획(재개발구역을 2이상의 사업시행지구로 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업시행지구별로 구분하여야 한다)

5. 사업시행예정시기(주택재개발사업에만한다)

제2장 재개발사업의 시행

제1절 시행자

제13조(시행자의 지정등) ①시장·군수 또는 구청장은 법 제9조 제1항의 규정에 의하여 재개발사업을 직접 시행하거나 시행자를 지정한 때에는 다음 각호의 사항을 고시하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 시행구역(법 제5조의 규정에 의하여 재개발구역을 2이상의 사업시행지구로 분할한 경우에는 분할된 사업시행지구를 말한다. 이하 같다)의 명칭
3. 시행면적
4. 시행자
5. 시행자의 주된 사무소의 소재지

②시장·군수 또는 구청장은 시행자에게 제1항의 규정에 의한 고시내용을 통지하여야 한다.

제14조(사업대행개시결정등) 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조 제4항의 규정에 의하여 재개발사업을 직접 대행하거나 대한주택공사·한국토지공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 재개발사업의 시행을 사업종목으로 하

여 설립된 지방공사(이하 이들 공사를 합하여 “공사”라 한다)로 하여금 대행하게 한 때에는 사업대행개시 결정을 하여 다음 각호의 사항을 고시하고, 시행자 및 공사인 대행자에게 이를 통지하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 시행구역
3. 시행면적
4. 대행기간
5. 시행자
6. 대행자
7. 대행사항
8. 대행개시결정연월일

제15조(사업대행개시의 효과) ①제14조의 규정에 의한 사업대행개시 결정에 관한 고시가 있는 때에는 그 고시가 있는 날의 다음날부터 사업대행완료의 고시가 있을 때까지 대행자는 자기의 이름으로서 시행자의 계산으로 시행자의 업무를 집행하고 재산을 관리한다.

②공사인 대행자는 재산의 처분, 자금의 차입 또는 시행자에게 재산상 부담을 가하는 행위를 하고자 할 때에는 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻어야 한다.

③사업대행개시결정에 관한 고시가 있는 때에는 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 규약·정관 또는 시행규정이 정

하는 바에 의하여 시행자가 행하거나 시행자에 대하여 행한 처분·절차 기타의 행위는 대행자가 행하거나 대행자에 대하여 행하여진 것으로 본다.

제16조(대행자의 주의의무) 대행자는 선량한 관리자로서 제15조의 업무를 행하여야 한다.

제17조(시행자의 협조의무) 대행자는 제15조의 업무를 행함에 있어서 필요하다고 인정될 때에는 시행자에게 협조를 요청할 수 있으며, 시행자는 정당한 사유가 없는 한 이에 협조하여야 한다.

제18조(사업대행완료의 고시) ①대행자는 시행자의 사업계속이 곤란하게 될 우려가 없어진 때 또는 법 제40조 제1항의 규정에 의한 등기를 완료한 때에는 사업대행을 완료하여야 한다. 이 경우 공사인 대행자는 미리 시장·군수 또는 구청장에게 사업대행을 완료할 뜻을 보고하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 사업대행이 완료된 때에는 제14조 각호의 사항과 사업대행완료일을 고시하고, 시행자와 공사인 대행자에게 이를 통지하여야 한다.

③대행자는 제2항의 규정에 의한 사업대행완료의 고시가 있는 때에는 지체없이 시행자에게 업무를 인계하여야 하며, 시행자는 정당한 사유가 없는 한 이를

인수하여야 한다.

④제3항의 규정에 의한 인계·인수가 종료된 때에는 대행자가 재개발사업의 대행을 함에 있어서 취득하거나 부담한 권리와 의무는 시행자에게 승계된다.

⑤대행자가 시행자에게 법 제9조 제5항의 규정에 의한 비용상환을 청구함에 있어서는 그 비용을 지출한 날이후의 이자를 청구할 수 있다.

제19조(제3개발자의 요건등) ①법 제10조 제1항에서 “대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 자를 말한다.

1. 시행구역안의 토지면적의 2분의 1 이상을 소유한 자로서 시행구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 총수의 2분의 1이상의 추천을 받은 자
2. 사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법 제2조 제10호의 규정에 의한 민관합동법인(민간자본유치사업의 부대사업으로 시행하는 경우에 한한다)
3. 시행구역안의 토지면적의 10분의 1 이상의 토지를 신탁받은 부동산신탁회사

②제1항 제1호 및 제3호의 경우에 토지면적을 계산함에 있어서는 제29조 제3항의 규정을 준용한다.

제20조(재개발구역지정의 실효고시) 시·

도지사는 법 제11조의 규정에 의하여 재개발구역의 지정의 효력이 상실된 때에는 다음 각호의 사항을 고시하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 재개발사업의 구역 및 그 면적
3. 재개발구역지정의 효력상실연월일
4. 재개발구역지정의 효력상실사유

제2절 재개발조합의 설립

제21조(조합정관에 정할 사항등) ①법 제12조 제1항의 규정에 의하여 조합이 작성하는 정관에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 조합의 명칭
3. 주된 사무소의 소재지
4. 비용부담에 관한 사항
5. 임원의 자격·수·임기, 직무의 분담, 선임방법 및 업무대행등에 관한 사항
6. 총회에 관한 사항
7. 대의원회 또는 이사회를 두는 경우에는 그 구성, 개회와 기능, 의결권의 행사방법 기타 회의운영에 관한 사항
8. 법 제8조 제2항의 규정에 의한 공동시행자와의 재개발사업시행에 관한 사항
9. 재개발사업시행에 대한 회계 및 계약

에 관한 사항

10. 공공시설의 부담에 관한 사항
 11. 공고의 방법
 12. 토지 및 건축물에 관한 권리의 가액평가방법에 관한 사항
 13. 관리처분계획 및 청산(분할정수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항
 14. 지적 및 건축시설바닥면적의 결정 방법에 관한 사항
 15. 정관의 변경에 관한 사항
 16. 사업시행계획의 변경에 관한 사항
 17. 조합의 해산에 관한 사항
 18. 기타 시·도의 조례로 정하는 사항
- ②시·도지사는 조합이 효율적으로 설립될 수 있도록 하기 위하여 필요한 범위 안에서 조합설립에 관한 지침과 정관의 작성에 관한 준칙을 정할 수 있다. 이 경우 조합설립에 관한 지침은 조례로 정하여야 한다.

제22조(동의자 수의 산정방법등) ①시장·군수 또는 구청장은 법 제12조 제2항의 규정에 의하여 조합설립인가를 신청할 때에 필요한 동의자의 수를 산정함에 있어서 재개발구역안의 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등의 소유자”라 한다)가 조합설립인가전에 동의를 철회하는 경우에는 이를 동의자의 수에서 제외하여야 한다.

②법 제12조 제2항의 동의자의 수를 산정함에 있어서 재개발구역지정일후 공유로 된 토지 또는 건축물은 각 1인의 소유자의 소유로 본다.

③시행자는 토지등의 소유자가 동의하거나 동의를 철회할 때에는 인감도장을 사용하여야 하며, 이를 증명할 수 있는 인감증명서를 첨부하여야 한다.

제23조(조합의 등기사항) 조합이 법 제13조 제2항의 규정에 의하여 등기하여야 할 사항은 다음 각호와 같다.

1. 설립목적
2. 조합의 명칭
3. 주된 사무소의 소재지
4. 설립인가연월일
5. 임원의 주소 및 성명
6. 임원의 대표권을 제한하는 경우에는 그 내용

제24조(총회의 결의사항) 법 제18조 제1항 제10호에서 “기타 대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호를 말한다.

1. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
2. 조합의 대의원선임에 관한 사항

제25조(대의원회가 대행할 수 없는 사항) 법 제19조 제2항에서 “대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호를 말한다.

1. 법 제18조 제1항 제1호·제2호·제6호 및 제9호의 사항

2. 조합장·이사·감사 및 대의원의 선임. 다만, 정관이 정하는 경우에 한하여 임기중 궐위된 경우 그를 대의원회에서 보궐선임할 수 있다.
3. 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산의 경우를 제외한다)에 관한 사항

제26조(징수의 위탁) 조합이 법 제20조 제4항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장에게 부과금 또는 연체료의 징수를 위탁하는 경우에는 납입의무자의 주소·성명, 납입금액 및 납입기간을 기재한 징수위탁서를 당해 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

제3절 사업시행의 인가

제27조(규약에 정할 사항) ①토지 등의 소유자가 법 제22조 제1항의 규정에 의하여 작성하는 규약에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 주된 사무소의 소재지
3. 비용부담에 관한 사항
4. 업무를 대표할 자 및 임원을 정하는 경우에는 그 자격·임기·직무의 분담·선임방법 및 업무대행에 관한 사항
5. 총회 및 대의원회등의 조직에 관한

사항

6. 회의에 관한 사항
7. 토지등의 소유자의 권리·의무에 관한 사항
8. 제21조 제1항 제8호 내지 제14호의 사항
9. 규약 및 사업시행계획의 변경에 관한 사항
- ②제1항 제3호의 비용부담에 관한 사항에는 사업시행자인 토지등의 소유자와 그외의 토지등의 소유자간의 비용부담이 균형을 잃지 아니하도록 하는 내용과 비용부담내용으로서 그 납부시기·방법등에 관한 사항이 포함되어야 한다.

제28조(사업시행계획의 작성) ①토지등의 소유자 또는 조합이 법 제22조 제1항의 규정에 의하여 작성하는 사업시행계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 시행구역 및 면적
3. 시행자(시행자가 2인이상인 경우에는 그 대표자를 말한다)의 성명 및 주소
4. 시행설계도서
5. 자금계획
6. 시행기간
7. 철거의 필요는 없으나 개수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및

개수계획

8. 법 제29조의 규정에 의한 지장물등의 명세

9. 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세

10. 임시수용계획

11. 공동구의 설치에 관한 사항

12. 재개발사업시행전의 공공시설조서 및 도면과 재개발사업의 시행으로 새로이 설치할 공공시설의 조서 및 도면(시장·군수 또는 구청장이나 공사가 시행하는 경우에 한한다)

13. 재개발사업의 시행으로 법 제56조 제2항의 규정에 의하여 용도 폐지되는 공공시설의 조서·도면 및 2이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로이 설치할 공공시설의 조서·도면 및 그 설치비용계산서(토지등의 소유자·조합 또는 제3개발자가 시행하는 경우에 한한다)

②제1항 제11호의 규정에 의한 공동구의 설치에 관하여는 도시계획법시행령 제13조 및 제14조를 준용한다. 이 경우 “시장 또는 군수”는 “시행자”로 본다.

제29조(사업시행인가신청시 동의자 수의 산정방법 등) ①토지등의 소유자 또는 조합이 법 제22조 제2항의 규정에 의하여 사업시행인가신청을 하는 때에 필요한 동의자 수의 산정방법등에 관하여는

제22조의 규정을 준용한다.

②제1항의 경우 사업시행인가를 신청한 자가 재개발구역지정일후 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 종전 소유자로부터 동의를 얻은 것으로 본다.

③제1항의 경우 토지상의 건축물외의 수목 또는 공작물의 소유를 목적으로 하는 지상권자가 있는 때에는 당해 지상권자의 동의를 얻어야 한다. 다만, 이 경우 토지소유자와 지상권자의 동의는 각각 당해 토지면적의 2분의 1에 해당 하는 동의로 계산한다.

제30조(사업시행인가등의 고시) ①시장·군수 또는 구청장은 재개발사업의 시행을 인가하는 때에는 법 제22조 제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 사항을 고시하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 시행구역 및 면적
3. 주된 사무소의 소재지
4. 시행기간
5. 시행인가연월일
6. 시행자(시행자가 2인이상인 경우에는 그 대표자를 말한다)의 성명 및 주소
7. 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세
8. 건축시설의 대지면적, 건폐율, 용적률, 층수 또는 높이, 용도등 건축계획

에 관한 사항

9. 법 제56조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항

②시장·군수 또는 구청장은 재개발사업의 변경·중지 또는 폐지를 인가한 때에는 법 제22조 제4항의 규정에 의하여 그 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 고시하여야 한다.

제31조(지방자치단체의 시행규정 작성)

①시장·군수 또는 구청장이 법 제23조 제1항의 규정에 의하여 작성하는 시행규정에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 비용부담에 관한 사항
3. 토지등의 소유자의 권리 및 의무에 관한 사항
4. 공공시설부담에 관한 사항
5. 공고의 방법
6. 회계에 관한 사항
7. 토지 및 건축물에 관한 권리의 가액 평가방법에 의한 사항
8. 관리처분계획 및 청산(분할징수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항(수용의 경우를 제외한다)
9. 지적 및 건축시설의 바닥면적의 결정 방법에 관한 사항
10. 시행규정의 변경에 관한 사항
11. 사업시행계획의 변경에 관한 사항

②제1항의 시행규정은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제32조(지방자치단체의 사업시행계획의 작성) 법 제23조 제1항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 작성하는 사업시행계획에 관하여는 제28조의 규정을 준용한다.

제33조(공사의 시행규정 및 사업시행계획의 작성) 공사가 법 제23조 제2항의 규정에 의하여 작성하는 시행규정 및 사업시행계획에 관하여는 제28조 및 제31조의 규정을 준용한다.

제34조(제3개발자의 규약 및 사업시행계획의 작성) 제3개발자가 법 제24조 제1항의 규정에 의하여 작성하는 규약 및 사업시행계획에 관하여는 제27조 및 제28조의 규정을 준용한다.

제35조(제3개발자의 사업비에치) ①시장·군수 또는 구청장은 법 제24조 제2항의 규정에 의한 제3개발자의 예치금액을 사업비의 100분의 10의 범위안에서 결정하고, 제3개발자에게 예치에 관한 사항을 통지하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 예치금의 예치통지를 받은 제3개발자는 지체없이 당해 재개발구역을 관할하는 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 금고에 제1항의 규정에 의한 예치금을 현금, 보증보험증권, 국가 또는 지방자

치단체가 발행한 국채 또는 지방채, 주택건설촉진법 제47조의6의 규정에 의한 주택사업공제조합이 발행하는 보증서 또는 건설공제조합법에 의한 건설공제조합이 발행하는 보증서로 예치하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 당해 재개발사업의 진도에 따라 제2항의 규정에 의한 예치금의 일부를 반환할 수 있으며, 제3개발자의 사업시행이 부실하게 될 우려가 없어졌다고 인정될 때에는 제2항의 규정에 의한 예치금을 반환할 수 있다.

제36조(공람) 시장·군수 또는 구청장은 법 제25조 제1항의 규정에 의하여 시행 규정 및 사업시행계획의 사본을 일반인에게 공람시키고자 하는 때에는 그 요지와 공람장소를 공고하고 관계 토지등의 소유자와 지상권자에게 이를 통지하여야 한다.

제4절 시행을 위한 조치

제37조(지장물의 철거 또는 이전의 기간) 법 제29조 제1항의 규정에 의한 재개발사업에 지장이 되는 건축물이나 공작물의 철거 또는 이전의 기간은 20일 이상 30일이내로 한다. 다만, 시행자는 그 철거 또는 이전에 특히 장기간을 요

하는 것이거나 시행자가 30일을 넘어도 재개발사업에 지장이 없다고 인정되는 것에 대하여는 따로 그 기간을 정할 수 있으며, 철거 또는 이전하여야 할 것이 철도선로·항공시설 또는 통신시설인 경우에는 그 시설의 관리자와 협의하여 그 철거 또는 이전의 기간을 따로 정할 수 있다.

제5절 관리처분계획

제38조(분양신청의 절차등) ①법 제33조 제2항의 규정에 의하여 분양신청을 하는 자는 분양신청서에 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본을 첨부하여 시행자에게 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 분양신청을 우편으로 하고자 하는 때에는 그 신청서가 법 제33조 제1항의 규정에 의한 분양신청기간내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.

③토지등의 소유자가 재개발사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 의하여 분양을 받을 수 있는 것외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축시설의 분양을 받고자 할 때에는 제1항의 규정에 의한 분양신청을 하는 때에 그 위사를 명백히 하고, 그가 종전에 소유하던 토

지 또는 건축물의 개략적인 평가액의 100분의 10에 상당하는 금액을 시행자에게 납입하여야 한다.

④분양신청을 하는 때에 제3항의 규정에 의한 금액을 납입하지 아니한 자는 비용부담에 의한 분양을 받을 의사가 없는 것으로 보며, 제3항의 규정에 의한 금액은 납입하였으나 제41조 제4호의 규정에 의한 금액을 정하여진 시기에 납입하지 아니하는 자는 그 납입한 금액의 비율에 해당하는 만큼의 대지 및 건축시설에 한하여 분양을 받을 수 있다.

제39조(권리의 신고) ①토지등의 소유자의 권리가 법 제33조 제3항의 규정에 의하여 그 권리를 신고하고자 하는 때에는 신고서에 그 권리를 증명할 수 있는 등기부등본 기타의 서류를 첨부하여 시행자에게 제출하여야 한다.

②제38조 제2항의 규정은 제1항의 규정에 의한 권리의 신고를 우편으로 하는 경우에 이를 준용한다.

제40조(분양예정대지등의 가격평가) ①법 제34조 제4항 제3호에 규정된 사항중 종전의 토지 및 건축물의 가격은 사업시행고시가 있는 날을 기준으로 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

②법 제34조 제4항 제3호에 규정된 사항중 분양예정의 대지 또는 건축시설의 추산액은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되, 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자의 감정평가의견을 참작하여야 한다.

제41조(관리처분계획에 정할 사항) 법 제34조 제4항 제6호에서 “기타 대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 분양을 하지 아니하기로 한 종전의 토지 및 건축물의 명세와 이에 대한 청산방법
2. 재개발사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 공공시설의 명세와 용도가 폐지되는 공공시설의 명세
3. 법 제34조 제9항의 규정에 의한 보류지등의 명세와 추산가액 및 처분방법
4. 제43조 제3호의 규정에 의한 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축시설의 분양계획 및 그 비용부담의 한도·방법과 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 따로 정하는 경우를 제외하고는 종전의 토지 또는 건축물의 가액의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 2분의 1을 기준으로 정한다.

제42조(통지사항) 시행자는 법 제34조 제

6항의 규정에 의하여 분양신청을 한 자에게 다음 각호의 사항을 통지하여야 하며, 관리처분계획의 변경인가를 받은 때에는 그 변경내용을 통지하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 시행구역의 면적
3. 시행자의 명칭 및 주된 사무소의 소재지
4. 관리처분계획의 인가연월일
5. 분양대상자별로 분양예정의 대지 또는 건축시설의 명세 및 추산가액과 토지 및 건축물의 명세와 가격

제43조(관리처분계획의 기준등) 법 제35조 제2항에서 “대통령령이 정하는 범위”라 함은 다음 각호와 같다. 다만, 토지등의 소유자 또는 조합원 전원의 동의가 있는 때에는 이 기준에 의하지 아니할 수 있다.

1. 1개의 건축시설의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정할 것
2. 시행구역안의 토지 또는 건축물의 소유자에 대하여 대지 및 건축시설을 분양하는 때에는 그에게 분양권이 주어지도록 할 것. 다만, 공동주택을 분양하는 경우 시·도의 조례가 정하는 일정가액·규모 또는 유형에 미달하는 토지 또는 건축물(공유인 경우에는 그 지분을 기준으로 하여 판단한다)의 소유자는 시·도의 조례가 정

하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다.

3. 1필지의 대지 및 건축시설을 2인 이상으로 분양대상자에게 분양하는 때에는 종전의 토지 및 건축물의 가액과 제27조 제2항·제33조·제34조·제38조 제3항 및 제41조 제4호의 규정에 의하여 토지 등의 소유자가 부담하는 비용의 비율(주택재개발의 경우에는 종전의 토지 및 건축물의 가액에 의한다)에 따라 대지 및 건축시설(법 제34조 제9항에 의하여 비용을 충당하게 한 경우에는 그에 해당하는 부분을 제외한 것을 말한다)을 분양하도록 할 것
4. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 당해 건축시설의 공용부분은 각 권리자의 공유에 속하되, 당해 공용부분에 대한 지분비율은 그가 취득하게 되는 건축시설의 위치 및 바닥면적 기타 사항을 고려하여 정할 것
5. 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축시설이 설치된 경우에는 건축시설의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 할 것. 이 경우 토지의 소유는 공유로 한다.

제44조(분양받을 권리의 양도통지) ①법 제37조의 규정에 의한 대지 또는 건축시설을 분양받을 권리의 양도통지는 그

양도·양수사실을 증명하는 확정일자가 있는 증서로 하여야 한다.

②제1항의 양도통지는 법 제39조 제2항의 규정에 의한 재개발사업에 관한 공사완료의 공고전에 하여야 한다.

제6절 공사완료에 따른 조치

제45조(청산의 기준이 될 가격결정) ①법 제42조 제1항의 규정에 의한 종전의 토지 또는 건축물의 가격산정에 관하여는 제40조의 제1항의 규정을 준용한다.

②법 제42조 제1항의 규정에 의한 분양 받은 대지 또는 건축시설의 가격은 제1항의 규정에 의하여 산정한 종전의 토지 또는 건축물의 가격에 다음 각호의 비용을 가산하여 정한다. 다만, 법 제48조의 규정에 의한 보조금이 있는 때에는 그 보조금의 액은 이를 공제하여야 한다.

1. 재개발사업의 조사·측량·설계 및 감리에 소요된 비용
2. 대지조성공사비 및 건축시설공사비와 그 부대시설공사비
3. 재개발사업의 관리에 소요된 비용(등기비용, 인건비, 통신비 및 사무용품비, 이자 기타 필요한 경비를 말한다)
4. 법 제48조의 규정에 의한 용자금에 있는 때에는 그 이자에 해당하는 금

액

5. 공공시설설치의 부담비용. 다만, 법 제46조 제2항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 부담한 비용을 제외한다.

제46조(청산금의 징수 및 지급) ①법 제43조 제1항의 규정에 의하여 청산금을 분할징수하거나 분할지급할 경우의 이자율은 분할징수 또는 분할지급을 결정한 당시의 지방은행을 제외한 일반은행의 일반자금 대출이자수준의 범위안으로 하여야 한다.

②청산금의 분할징수 또는 분할지급에 관하여 필요한 사항은 규약·정관 또는 시행규정이 정하는 바에 의한다.

제3장 비용의 부담

제47조(주요 공공시설) 법 제46조 제2항의 규정에서 “대통령령이 정하는 주요 공공시설”이라 함은 다음 각호의 시설을 말한다.

1. 도로
2. 광장
3. 녹지
4. 공원
5. 주차장
6. 수로
7. 하천

8. 공동구
9. 공공공지
10. 소방용수시설
11. 비상대피시설

제48조(공공시설관리자의 비용부담) ①법

제47조 제1항의 규정에 의한 부담금의 총액은 당해 재개발사업에 소요된 비용의 3분의 1을 넘어서는 아니된다. 다만, 다른 공공시설의 정비가 그 재개발사업의 주된 내용이 되는 경우에는 그 부담금의 총액은 당해 재개발사업에 소요된 비용의 2분의 1까지로 할 수 있다.

②제1항의 경우에 재개발사업에 소요된 비용에는 당해 재개발사업의 조사측량비·설계비 및 관리비는 포함되지 아니한다.

③시행자는 법 제47조 제1항의 규정에 의하여 부담금을 공공시설의 관리자에게 부담시키고자 하는 때에는 재개발사업에 소요된 비용총액의 명세와 부담금의 액을 명시하여 그 비용을 부담시키고자 하는 자에게 통지하여야 한다.

제49조(공동구의 설치비용등) ①법 제47조 제2항의 규정에 의한 공동구의 설치

에 소요되는 비용은 다음 각호와 같다. 다만, 법 제48조의 규정에 의한 보조금이 있는 때에는 그 보조금의 액은 이를 공제하여야 한다.

1. 설치공사의 비용

2. 내부공사의 비용
3. 측량·설계비용
4. 공동구의 설치로 인한 보상의 필요가 있는 때에는 그 보상비용

5. 공동구의 부대시설의 설치비용
6. 법 제48조의 규정에 의한 용자금인 있는 때에는 그 이자에 해당하는 금액

②공동구에 수용될 전기·가스·수도의 공급시설과 전기통신시설등의 점용예정자가 부담할 공동구의 설치에 소요되는 비용의 부담률은 공동구의 점용예정면적비율에 의한다.

③시행자는 공동구의 설치에 대한 재개발사업의 시행인가고시가 있는 후 지체없이 공동구점용예정자에게 제2항의 규정에 의하여 산정된 부담금의 납부를 통지하여야 한다.

④제3항의 규정에 의한 부담금의 납부통지를 받은 공동구점용예정자는 공동구의 설치공사착수전에 부담금액의 3분의 1이상을 납부하고, 그 잔액은 당해 시설의 공사완료공고일까지 이를 납부하여야 한다.

제50조(보조 및 응자) ①법 제48조 제1항

의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 시행하는 재개발사업에 대하여 국고에서 보조할 수 있는 금액은 기초조사비 및 공공시설사업비의 각 5분의

4이내로 한다.

②법 제48조 제2항의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 시장·군수 또는 구청장이 아닌 시행자가 시행하는 재개발사업에 대하여 보조할 수 있는 금액은 기초조사비 및 공공시설사업비의 각 2분의 1이내로 한다.

③법 제48조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 시행자에게 용자하거나 용자를 알선할 수 있는 금액의 한도는 기초조사비 및 재개발사업비의 각 5분의 4이내로 한다.

제4장 감 독

제51조(추진실적의 보고) 시·도지사는 법 제49조 제1항의 규정에 의하여 재개발구역의 지정, 사업시행인가 및 재개발사업완료의 실적을 매분기의 다음달 15일 이내에 건설교통부장관에게 보고하여야 한다.

제52조(회계감사) ①법 제49조 제4항의 규정에 의하여 회계감사를 받아야 하는 시행자는 관리처분계획인가고시일 및 공사완료공고일부터 60일 이내에 시장·군수 또는 구청장이 지정한 공인회계사법 제5조의 규정에 의하여 등록된 공인회계사 또는 동법 제12조의2의 규정에 의하여 설립된 회계법인에게 회계감사

를 받아야 한다.

②법 제49조 제4항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 토지 등의 소유자 3분의 2이상의 동의를 얻은 경우를 말한다.

제53조(의견진술절차) ①건설교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 법 제50조 제3항의 규정에 의하여 의견진술기회를 주고자 하는 경우에는 의견진술예정일 7일전에 처분의 상대방 또는 그 대리인에게 서면으로 통지하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 통지를 받은 처분의 상대방 또는 그 대리인은 지정된 날에 출석하여 의견을 진술하거나 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 처분의 상대방 또는 그 대리인이 출석하여 의견을 진술하는 때에는 관계공무원은 그 요지를 서면으로 작성하여 출석자 본인으로 하여금 이를 확인하게 한 후 서명·날인하게 하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 통지를 하는 때에는 정당한 사유없이 청문에 응하지 아니하는 경우에는 의견진술의 의사가 없는 것으로 본다는 뜻을 명시하여야 한다.

제5장 보 칙

제54조(재개발사업기금) ①법 제53조 제1

항에서 “대통령령이 정하는 일정률 이상”이라 함은 당해 연도의 도시계획세 징수총액의 100분의 10이상의 금액을 말한다.

②법 제53조의 규정에 의한 재개발사업 기금의 대출이율은 지방은행을 제외한 일반은행의 일반자금 대출이자수준의 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제55조(우선매수에 관한 공고등) ①시행

자는 법 제38조 제3항의 규정에 의하여 분양처분을 하고자 하는 경우 법 제55조 제2항의 규정에 의한 우선매수청구권이 있는 자가 있는 때에는 다음 각호의 사항을 공고하여야 한다.

1. 법 제55조 제2항에 해당하는 자는 우선매수할 수 있다는 취지
2. 분양할 대지 또는 건축시설의 위치 및 면적
3. 분양할 대지 또는 건축시설의 분양예정가격
4. 대금납부시기 및 납부방법등

②법 제55조 제2항의 규정에 의하여 우선 매수하고자 하는 자(이하 “매수청구자”라 한다)는 제1항의 공고후 14일 이내에 시행자에게 서면으로 매수청구를 하여야 하며, 그 기간내에 매수청구가

없는 때에는 매수의사가 없는 것으로 본다.

③시행자와 매수청구자는 제2항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우에는 제1항 각호의 사항에 관하여 협의하여야 하며, 협의가 성립되지 아니하는 때에는 시행자 또는 매수청구자의 신청에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

제56조(매수대금등에 관한 협의 또는 결정의 효력) 시행자는 제55조 제3항의

규정에 의한 협의가 성립되거나 결정이 있는 때에는 그 내용에 따라 매수청구자에게 매도하여야 한다.

제57조(우선 매각·임대가 제한되는 국·공유지) 법 제57조 제2항 단서에서 “대

통령령이 정하는 재산”이라 함은 다음 각호의 토지를 말한다.

1. 청사·관사 또는 학교시설용지
2. 철도·항만 또는 유류저장 및 송유시설용지
3. 문화재·사적지 및 그 보호구역
4. 산림법에 의하여 지정된 채종림·시험림 및 보호수생육지
5. 기타 관리청 또는 지방자치단체의 장이 공용 또는 공공용으로 사용하기 위하여 특히 필요하다고 인정하여 건설교통부장관과 협의하여 정하는 토

지

제58조(도시계획위원회에의 토지등 소유자의 참여) ①토지등의 소유자가 법 제58조 본문 후단의 규정에 의하여 지방도시계획위원회에 참여할 수 있는 경우는 법 제58조 제3호 내지 제6호의 경우에 한한다.

②제1항의 규정에 의하여 지방도시계획위원회에 참여하는 토지등의 소유자는 2인이상으로 하여야 한다.

③제1항의 규정에 의하여 지방도시계획위원회에 참여하는 토지등의 소유자는 당해 위원회에 의견을 제시할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 1996년 6월 30일부터 시행한다.

제2조(가격평가위원회의 폐지에 따른 경과조치) 이 영 시행당시 종전의 가격평가위원회에 신청된 종전의 토지등의 가격평가는 시·도지사가 제40조 제1항의 규정에 의하여 행한다.

제3조(다른 법령의 개정) ①지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률시행령중 다음과 같이 개정한다.

제40조 제1항 제2호중 “도심지재개발사업”을 “도심재개발사업”으로 한다.

②지방세법시행령중 다음과 같이 개정

한다.

제194조의15 제4항 제8호중 “도시재개발법 제9조 내지 제11조”를 “도시재개발법 제8조 내지 제10조”로 한다.

③전기공사공제조합법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제2조의2 제2항 제9호중 “도시재개발법 제33조”를 “도시재개발법 제24조”로 한다.

④하수도법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제8조의2 제2호중 “도시재개발법 제5조의 규정에 의한 재개발사업계획이 결정된 구역이나”를 “도시재개발법 제4조의 규정에 의한 재개발이 지정된 구역이나”로 한다.

⑤공동주택관리령중 다음과 같이 개정한다.

제2조 제1항 단서중 “도심지재개발사업”을 “도심재개발사업”으로 한다.

⑥국토이용관리법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제30조 제4호를 다음과 같이 한다.

4. 도시재개발법 제34조의 규정에 의한 관리처분계획에 따른 분양의 경우 및 보류지등을 매각하는 경우

⑦도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 시행령중 다음과 같이 개정한다.

⑧개발이익환수에 관한 법률시행령중 다음과 같이 개정한다.

제4조의2 제3호중 “도시재개발법 제9조”를 “도시재개발법 제8조”로 한다.

제5조 제1항 제4호중 “도심지재개발사업”을 “도심재개발사업”으로 한다.

별표 1 제5호중 “도심지재개발사업”을 각각 “도심재개발사업”으로 한다.

별표 2 제5호중 “도심지재개발사업”을 각각 “도심재개발사업”으로 한다.

⑨수도권정비계획법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제16조 제2항중 “도시재개발법 제9조”를 “도시재개발법 제8조”로 한다.

제17조 제2호중 “도심지재개발사업”을

“도심재개발사업”으로 한다.

⑩건축법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제8조 제4항 단서중 “제1호 및 제2호에”를 “도시재개발사업에 의하여 건축허가를 하는 경우와 제1호 및 제2호에”로 한다.

제4조(다른 법령과의 관계) 이 영 시행당시 다른 법령에서 종전의 도시재개발법시행령의 규정을 인용하고 있는 경우에 이 영중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이 영의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

주택회보