

## 8. 서울특별시再開發事業 條例 改正條例(案)

資料提供：서울특별시

서울특별시 재개발사업조례를 개정함에 있어 시민에게 미리 알려 의견을 듣고자 그 취지와 주요내용을 서울특별시법제사무처리규칙 제16조의 규정에 의거 다음과 같이 공고합니다.

### 주요 골자

- 가. 재개발구역의 변경지정시 사업명칭의 변경, 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경, 인접한 구역의 경계조정, 면적의 정정, 건축시설계획의 변경을 수반하지 아니하는 건축부지계획 또는 건축배치계획의 변경, 조례규정의 범위안에서 주택의 규모별 건설비율의 변경 등은 경미한 변경사항으로 규정하여 구역변경지정 절차를 간소화 함(안 제5조).
- 나. 재개발사업구역은 기결정된 도시계획사항과 연계하여 주변 주거환경과 조화를 이룰 수 있도록 순환재개발 시행 등 특별한 경우를 제외하고는 공원·녹지를 포함할 수 없으며, 자연녹지 등은 사전에 도시계획적 검토를 거쳐 변경 여부를 결정한 후 주거지역에 대하여 재개발구역을 지정할 수 있도록 함(안 제7조 제1항).
- 다. 도시계획시설중 학교에 대하여는 재개발구역 입안 전에 확보 여부를 판단하여 구역 결정에 반영하도록 하고, 주택건설기준등에 관한 규정에 의한 진입도로가 확보되었거나 재개발사업으로 확보할 수 있는 경우에 한하여 재개발구역을 지정할 수 있도록 함(안 제7조 제2항).
- 라. 재개발구역지정시 결정할 사항중 주택재개발사업의 경우에는 세입자공급용 임대주택건설을 계획토록 하고, 그 세대당 규모를 20제곱미터 이상 40제곱미터 이하로 계획토록 하여 현행 주거환경개선사업의 기준과 동일하게 함(안 제7조 제3항 제4호).

- 마. 주택재개발사업으로 건설되는 공동주택의 규모별 건설 비율 임대주택을 제외한 분양주택 총 건설 세대수의 75퍼센트 이상을 국민주택규모로 40퍼센트 이상을 전용면적기준 60제곱미터 이하로 건설토록 하여, 분양주택에 대하여 현행 주택건설 촉진법에 의하여 시행되는 재건축사업의 기준과 동일하게 함(안 제7조 제3항 제5호).
- 바. 주택재개발사업의 용적율을 최대 300퍼센트를 초과하지 않도록 함으로써 주변 주거환경과의 조화와 교통환경악화 등의 문제를 예방하고자 함(안 제7조 제3항 제6호).
- 사. 주택재개발사업의 사업시행예정시기는 구역지정고시가 있는 날부터 3년 이상 4년 이내로 하여 구역지정후 사업이 장기간 지연되는 것을 방지하고자 함(안 제7조 제6항).
- 아. 토지 등의 소유자가 조합 설립에 대한 동의서 제출시 당해 조합의 정관내용에도 동의토록 함으로써 인가전에 정관내용을 충분히 검토하여 조합원의 권리 의무와 소유재산의 처분기준 등을 숙지하여 사업시행시 불이익이나 조합과의 분규 등을 예방하고자 함(안 제11조 제2항 제8호).
- 자. 조합설립인가를 받은 조합은 조합원에게 그 내용을 통지토록 하고, 조합원의 권리변동과 권리의무승계 등을 규정하여 조합이 효율적으로 운영되고 사업시행인가 신청 준비를 원활하게 할 수 있도록 함(안 제11조 제3항 및 제5항).
- 차. 조합총회에서 임원 등을 선임할 경우 그 내용과 자격의 증빙자료를 인가권자에게 제출토록 하여 법률에서 제한하는 부적격임원에 대한 엄격한 심사로 조합의 합법적 운영을 도모하고자 함(안 제11조 제4항).
- 카. 조합설립의 변경인가시, 각종 명칭의 변경, 주된 사무소 소재지 및 공고방법의 변경, 조례 기준의 범위 안에서 변경 내용의 정정 및 조합원의 변경 등은 경미한 변경사항으로 규정하여 조합설립의 변경절차를 간소화 함(안 제12조).
- 타. 조합장은 필요한 경우 총회나 대의원회를 소집할 수 있으나 조합원의 1/5이상 또는 대의원의 1/3이상이 청구한 때에는 조합총회 또는 대의원회를 소집하여야 하고, 청구가 있는 후 2주간내에 조합장이 소집하지 않은 때에는 조합원 또는 대의원이 법원의 허가를 얻어 소집할 수 있도록 함으로써 조합원들이 조합운영에 적극적으로 참여할 수 있도록 함(안 제14조 제4항, 제17조 제3항).

- 파. 사업시행의 변경인가시 조합설립의 경미한 변경사항 내용과 구역의 경미한 변경에 따른 사업시행계획의 변경, 토지 등의 소유자 전원의 동의 또는 총회의결에 의한 사업시행계획의 변경 등은 경미한 변경사항으로 규정하여 사업시행변경절차를 간소화 함(안 제18조).
- 하. 공원 등 주요공공시설은 건축물보상, 토지보상, 시설공사비 등으로 구분하여 서울시가 그 일부를 부담하여 시행함으로써 공공시설에 저촉되는 소유자는 조합원으로서 주택을 분양받을 수 있고 조합은 투자경비가 경감됨으로써 사업이 촉진될 수 있도록 함(안 제19조).
- 거. 관리처분계획의 변경인가시 이해관계인 전원의 동의 또는 경미한 조합설립 및 사업시행계획의 변경에 따른 관리처분계획의 변경은 경미한 변경사항으로 규정하여 30일간의 공람생략 등 관리처분계획의 변경절차를 간소화 함(안 24조).
- 너. 주택재개발사업의 주택분양대상은 종전에 소유하고 있는 토지 등의 총평가액이 건설한 주택의 1세대 가액 이상이거나, 종전에 소유하고 있는 토지면적이 건축법상 대지면적의 최소한도(3종 일반주거지역 기준)이상인 자 또는 주택을 소유한 경우에는 분양대상자로 하되 구역지정고시일(일부 구역은 조례시행일) 후에 취득한 일부 토지건축물의 권리는 그 대상에서 제외하며, 구역지정고시일 이전에 분할된 대지로서 그 면적이 45제곱미터 이상이거나 무허가주택소유자는 무주택자에 한하여 분양대상으로 함으로써 투기적 거래행위는 막되 정당한 권리자 또는 거주민의 분양권을 최대한 보장토록 함(안 제27조).
- 더. 상가 등 부대복리시설의 분양은 종전의 건축물용도와 사업자등록 여부에 따라 분양우선순위를 두었으며, 주택 분양에서 제외된 권리자도 일정한 종전가액이 있는 경우 상가 등의 분양 대상으로 함으로써 부대복리시설의 합리적인 분양을 유도하고 종전 소유재산을 최대한 활용할 수 있도록 함(안 제27조 제5항).
- 러. 주택의 분양은 1세대 1주택을 원칙으로 하고, 여러 권리자가 분양기준에 맞게 분양신청하는 경우에는 그 수인을 1인의 분양 대상으로 하며, 권리변동은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 함으로써 주택공급질서가 유지되도록 함(안 제28조).
- 머. 보류시설은 공동주택 외에도 상가 등의 총면적의 1퍼센트 이내에서 정할 수 있으

며, 일정기준에 따라 보류시설을 처분한 후 남은 건축시설은 모두 주택공급에 관한 규칙에 따라 일반에게 분양토록 함으로써 보류시설의 임의처분에 따른 문제를 예방하고자 함(안 제29조).

### 개정 이유

도시재개발법과 같은법시행령이 전문 개정(1995. 12. 29 법률 제5116호 및 1996. 6. 29 대통령령 제15096호)됨에 따라 동법령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하고, 그동안 시행과정에서 나타난 일부 미비점을 보완하여 종전조례를 전문개정하려는 것임.

### 의견제출

가. 이 개정조례안에 대하여 의견이 있는 법인·단체 또는 개인은 1996. 8. 5까지 다음 사항을 기재한 의견서(A4 용지를 세워서 작성)를 서울특별시(서울특별시 중구 태평로1가 31번지, 참조: 주택개량과장, 전화: 750-8712~17)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

- (1) 입법예고 사항에 대한 항목별 의견  
(찬·반 여부와 그 이유)
- (2) 주소·성명(법인·단체의 경우 단체명과 그 대표자명) 및 전화번호

나. 개정조례안의 구체적인 규정내용은 서울특별시 주택개량과·재개발과·경제진흥과와 각 구청 재개발업무 소관부서에 비치되어 있습니다.

### 주요내용

서울특별시재개발사업조례를 다음과 같이 개정한다.

### 제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 도시재개발법(이하 “법”이라 한다) 및 동법시행령(이하 “령”이라 한다)에서 위임한 사항과 기타 시행상 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

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

1. “기존무허가건축물”이라 함은 서울특별시자치구 무허가건축물 정비사업에 대한 보상금지급조례 적용대상 무허

가건축물을 말하며 그 외의 무허가 건축물은 “신발생무허가건축물”이라 한다.

- 2. “관리처분계획 기준일”이라 함은 법 제35조 제1항 제5호의 규정에 의한 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다.

제3조(적용범위) 재개발시행방식별 이 조례의 적용범위는 다음 각호와 같다.

- 1. 도심재개발사업을 시행하는 경우에는 제18조 제1항 제3호 가목 및 나목·제19조 제1항 및 제2항·제23조 제1항 제12호 및 제13호·제26조 제4호·제29조의 규정은 적용하지 아니한다.
- 2. 공장재개발사업을 시행하는 경우에는 제19조 및 제29조의 규정은 적용하지 아니한다.

근거 : 시행에 필요한 사항  
 사유 : 사업시행방식에 따라 적용할 수 없는 규정은 배제토록 함

### 제2장 재개발구역의 지정

제4조(재개발구역지정시 기타 조사사항)

영 제9조 제3호에서 “기타 당해 시·도

의 조례로 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

- 1. 거주가구 및 세입자 현황
- 2. 도시계획상 토지이용계획 현황
- 3. 토지의 용도·소유·규모별 현황
- 4. 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황
- 5. 건축물의 용도·구조·규모 및 건축 경과년도별 현황

근거 : 영 제9조 제3호에 의한 위임규정  
 사유 : 구역지정요건 검토에 필요한 현황조사를 추가함

제5조(경미한 재개발구역의 변경) 영 제10조 제2항 제7호 규정의 “기타 시·도의 조례로 정하는 경미한 사항의 변경”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

- 1. 재개발사업 명칭의 변경
- 2. 영 제10조 제2항 제2호 및 제3호 규정의 범위안에서 도시계획시설의 변경
- 3. 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조의 규정에 의하여 도로모퉁이를 잘라내기 위한 구역결정사항의 변경
- 4. 영 제11조 제1항 제1호 규정의 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경

5. 주택재개발사업을 시행하는 구역에서  
다음 각목의 변경

가. 구역이 접하여 있는 경우 상호경  
계조정을 위한 구역범위의 변경

나. 구역의 결정내용중 구역 또는 지  
구범위의 변경이 없는 단순한 면적  
의 정정 및 자구의 정정을 위한 변  
경

다. 건축시설계획의 변경을 수반하지  
아니하는 사업시행지구 분할계획  
또는 건축부지계획의 변경

라. 건축시설계획중 제7조 제3항 제5  
호 규정의 범위안에서 주택의 규모  
별 비율의 변경

마. 구역지정고시가 있는 날로부터 4  
년 이내의 범위안에서 사업시행에  
정시기의 변경

6. 도시재개발사업을 시행하는 구역에서  
다음 각목의 변경

가. 영 제10조 제2항 제1호 범위안에  
서 지구의 경계조정

나. 구역 또는 지구의 결정내용중 지  
정선변경이 없는 단순한 면적정정

다. 건축시설계획의 변경을 수반하지  
아니하는 단순한 건축배치계획의  
변경

근거 : 영 제10조 제2항 제7호에 의한  
위임규정

사유 : 명칭의 변경, 단순한 면적의 정  
정, 상호 경계조정, 상위계획의  
변경에 따른 변경 및 건축계획  
의 변경을 수반하지 아니하는  
변경 등을 경미한 사항에 포함  
하여 구역지정절차를 간소화함

제6조(재개발구역지정시 기타 결정사항)

영 제11조 제1항 제4호에서 “기타 당해  
시·도의 조례로 정하는 사항”이라 함  
은 건축부지의 정비에 관한 계획을 말  
한다.

근거 : 영 제11조 제1항 제4호에 의한  
위임규정  
사유 : 구법률 제6조 재개발사업계획의  
기준 내용을 인용함

제7조(재개발구역결정사항의 세부기준)

①법 제4조 제3항 제2호의 재개발사업  
구역(이하 “구역”이라 한다)은 재개발  
기본계획으로 결정된 기본계획지역의  
범위안에서 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 구역의 범위는 행정구역, 지형, 이미  
결정된 도시계획사항, 건축시설의 배  
치 및 규모, 효율적인 사업시행규모  
및 주민의 의견과 부담능력 등을 중  
합적으로 고려하여 주변주거환경과의  
조화와 주변에 설치된 도시계획시설

과의 연계성을 갖도록 정한다.

2. 구역의 형태는 재개발사업시행시 합리적이고 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정한다.

3. 구역에는 원칙적으로 공원·녹지(도시계획법 제17조 규정에 의한 녹지지역을 포함한다) 또는 건축물이 없는 토지 등을 포함하여서는 아니된다. 다만, 순환재개발방식으로 시행하기 위하여 필요한 경우 또는 공원·녹지기능을 회복하거나 그 지상의 불량건축물을 철거정비하기 위하여 필요한 경우와 지형여건, 건축시설의 배치, 토지이용의 증진을 위하여 특히 필요한 경우에는 이를 포함하여 계획할 수 있다.

4. 구역으로 지정하고자 하는 토지가 도시계획법 제2조 제1항 제1호 가목의 규정에 의한 도시계획으로서 그 변경이 필요한 경우에는 도시계획법이 정한 절차에 따라 변경결정한 후 구역지정을 입안하여야 한다.

②법 제4조 제3항 제3호의 공공시설과 도시계획시설의 설치·정비에 관한 계획은 도로·공원등 공공시설과 도시계획시설이 당해구역에 적정한 배치 및 규모가 되도록 계획하고 구역주변에 이미 결정된 도시계획이 있을 때에는 그 내용에 연관되게 계획한다. 이 경우 학

교에 대하여는 입안전에 관계기관과 협의를 거쳐 당해 시설용지의 확보여부를 결정하여야 하고, 주택건설기준등에 관한 규정에 의한 진입도로가 확보되었거나 재개발사업으로 확보할 수 있는 경우에 한하여 당해 재개발구역을 지정할 수 있다.

③법 제4조 제3항 제4호의 규정중 주택재개발사업의 건축시설에 관한 계획은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 영 제11조 제1호의 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 건축경과년도, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후불량정도를 고려하여 존치, 개수, 철거후 신축, 철거이주 등으로 구분계획한다.

2. 건축시설계획은 주택을 주용도로 하되(상업지역은 그러하지 아니한다) 공동주택을 계획하는 경우에는 토지등의 소유자에게 공급하기 위한 분양주택과 함께 구역안에 거주하는 세입자에게 공급하기 위한 재개발임대주택(이하 “임대주택”이라 한다)의 건설을 계획하여야 한다. 다만, 임대주택 입주대상 세입자가 적거나 건축계획상 임대주택의 건설이 곤란한 경우 또는 다른 구역의 임대주택을 공급할 수 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

3. 공동주택의 1세대당 규모는 획일성

을 피하고 규모별로 다양하게 계획하  
되 공급대상자의 세대별 구성원 수,  
소득수준 등을 고려하여 계획하여야  
한다.

4. 제3호의 규정에 의한 공동주택의 1  
세대당 규모는 분양주택의 경우 전용  
면적기준 115제곱미터 이하로 하며  
임대주택은 전용면적기준 20제곱미터  
이상 40제곱미터 이하로 한다.
5. 공동주택중 분양주택의 규모별 건설  
비율은 분양주택 총건설 세대수의 75  
퍼센트 이상을 주택의 전용면적이 85  
제곱미터 이하인 주택(이하 “국민주  
택”이라 한다)규모로 건설하고 분양  
주택 총건설 세대수의 40퍼센트 이상  
을 주택의 전용면적이 60제곱미터 이  
하인 주택규모로 건설하여야 한다.
6. 법 제55조 제4항의 규정에 의한 구  
역의 부지별 용적율은, 건축시설계획  
이 주택(주택건설촉진법 규정에 의한  
부대복리시설을 포함한다. 이 호에서  
같다)만을 계획하고 있는 경우에는  
당해 용도지역·지구에 불구하고 최  
대 300퍼센트를 초과할 수 없으며,  
주택이외의 건축시설을 함께 계획하  
고 있는 경우에는 당해 용도지역·지  
구에 적용토록 하되 주택부분은 최대  
300퍼센트를 초과할 수 없다.
7. 제4항의 규정에 의한 건축부지 정비

계획이 있는 경우에는 가구 또는 획  
지별로 건축물의 정비 및 건축시설계  
획을 정하여야 한다.

④제6조 규정의 건축부지의 정비에 관  
한 계획은 다음 각호의 기준에 따라 건  
축시설계획의 합리적이고 효율적인 이  
용형태에 적합하고 적정한 가구가 형성  
되도록 계획한다.

1. 가구의 배열은 교통의 흐름을 원활하  
게 처리할 수 있도록 하고 그 규모는  
도로기능의 위계성과 획지분할 계획  
을 고려하여 정한다.
2. 획지의 분할은 토지이용도를 높이고  
계획하는 개발밀도에 적용토록하며,  
그 규모는 당해 건축시설계획, 주변  
건축물과의 관계등 대지의 이용상황  
을 고려하여 사업의 효과가 극대화  
될 수 있는 방향으로 정하되 가능한  
정형의 형태를 갖도록 한다.
3. 공동주택건설을 계획하는 구역의 임  
대주택부지, 종교부지 및 분양대상 복  
리시설 등은 향후 시설의 효율적인  
유지·관리를 위하여 필요한 경우 획  
지로 분할하고 적정한 진입로가 확보  
되도록 정하여야 한다.

⑤법 제5조 규정에 의한 지구분할계획  
은 지형여건, 공공시설 및 도시계획시설  
의 설치계획, 구역안의 지구 상호간의  
사업성 등을 고려하여 사업추진의 효율



성과 사업효과를 높일 수 있도록 정하  
되 지나치게 광대하거나 협소하게 분할  
되어서는 아니된다.

⑥주택재개발사업의 사업시행예정시기  
는 시행자별 사업시행인가신청 준비기  
간을 고려하여 재개발구역지정고시가  
있을 날부터 3년 이상 4년 이내의 범위  
안에서 정한다.

근거 : 법 제55조 제4항 및 영 제11조  
제2항에 의한 위임규정

사유 :

- 구법률 제6조의 사업계획기준 및  
현행 도시재개발업무지침(건설교통  
부 훈령)과 서울특별시주택개발재  
개발사업업무지침(예규)에 따라 시  
행되고 있는 규정을 인용함.
- 다만, 다음규정은 현행과 달리정함.
  - 임대주택의 규모 : 23㎡~33㎡  
→ 20㎡~40㎡(주거환경개선사  
업의 임대주택규모와 동일하게  
규정함)
  - 주택규모별 건설비율
    - 국민주택규모 : 총건설세대수의  
80% 이상 → 분양주택 총건설세  
대수의 75% 이상
    - 전용60㎡이하 : 총건설세대수의  
50% 이상 → 분양주택 총건설세  
대수의 40% 이상(주택건설촉진

법에 의한 재건축사업과 동일  
하게 규정함)

- 용적율을 300%이하로 제한함  
(건설교통부의 현행 구역지정 기준  
과 동일하게 규정함)
- 주택재개발의 사업시행인가 신청기  
간을 구역지정고시일로부터 3년이  
상 4년이내의 범위로 규정함(도심  
재개발은 2년임-개정법률 제11  
조)

### 제3장 재개발사업의 시행

#### 제1절 시행자의 지정

제8조(시행자지정의 절차) 구청장은 법  
제9조 제1항 각호의 1에 해당하는 사유  
가 있어 공사중에서 시행자를 지정하고  
자 하거나 법 제10조 제1항 각호의 1에  
해당하는 사유로 영 제19조 제1항 각호  
의 1에 해당하는 자를 제3개발자로 지  
정하고자 할 때에는 지정대상자의 의견  
을 들어야 한다.

근거 : 시행에 필요한 사항

사유 : 사업시행자 지정전에 각 지정기  
관으로부터 시행에 관한 의견을  
듣도록 함(구시행령 제18조 제1  
항 규정인용)

**제9조(시행자지정 등의 고시)** 구청장은 영 제13조 규정에 의하여 재개발사업을 직접 시행하거나 시행자를 지정하여 고시하는 때에는 시보에 고시하고, 고시내용에 시행자 또는 제3개발자를 지정한 사유를 포함하여야 한다.

근거 : 시행에 필요한 사항  
 사유 : 영 제13조의 고시는 시보게제로 통일하고, 고시내용에 법률근거에 의한 시행자지정사유를 포함토록 함

**제2절 재개발조합의 설립**

**제10조(조합정관에 정할 사항)** 영 제21조 제1항 제18호의 “기타 시·도의 조례로 정하는 사항”이라 함은 다음 각호를 말한다.

1. 조합원의 자격과 권리의무에 관한 사항. 이 경우 기존무허가건축물의 소유자는 법 제14조 규정의 조합원으로 보며, 법 제14조 후단의 규정에 의하여 수인을 1인의 조합원으로 보는 경우 그 수인은 대표자 1인을 지정하여 조합에 신고하여야 하고 조합과의 모든 법률행위는 그가 대표한다는 규정을 포함한다.

2. 조합직원의 채용 및 임원중 상근임원의 지정에 관한 사항과 직원 및 상근임원의 보수에 관한 사항
3. 총회의 결의를 거쳐야 할 사항의 범위
4. 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항(주택재개발사업에 한한다)
5. 기타 법·령 및 조례에서 정관으로 정하도록 규정한 사항

근거 : 영 제21조 제1항 제18호에 의한 위임규정  
 사유 : 현행 서울특별시주택개발재개발사업업무지침(이하 “서울시지침”이라함) 규정을 인용함

**제11조(조합설립에 관한 지침)** ①법 제12조 규정에 의하여 조합설립의 인가를 받고자 하는 토지등의 소유자는 다음 각호의 내용을 기재한 조합설립인가 신청서에 정관, 토지등의 소유자 동의서, 조합원 명부, 개략적인 사업계획서 및 신청인 대표자를 선정한 증빙서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 조합의 명칭
2. 신청인 대표자의 주소 성명
3. 주된 사무소의 소재지
4. 사업시행구역의 명칭 및 면적
5. 조합원 수

6. 사업시행인가신청 예정시기

②제1항의 규정에 의한 조합설립인가 신청서 및 첨부서류의 작성은 다음 각 호의 기준에 의한다.

1. 조합의 명칭은 사업시행구역 명칭의 뒤에 재개발조합이라는 명칭을 사용한다.
2. 신청인 대표자는 신청서에 연명으로 기재된 5인 이상의 토지 등의 소유자 중에서 토지 등의 소유자의 추천 또는 주민총회에서 선정된 자를 말한다.
3. 주된 사무소의 소재지는 사업시행구역이 소재하는 구의 관할지역에 두는 것을 원칙으로 한다.
4. 사업시행구역의 명칭 및 면적은 법 제4조 제3항의 규정에 의하여 결정된 내용으로 한다.
5. 조합원수는 신청서에 첨부된 조합원 명부를 기준으로 작성한다.
6. 사업시행인가신청예정시기는 법 제4조 제3항 제5호의 규정에 의하여 결정된 사업시행예정시기가 경과되기전 1년의 범위안에서 정한다(주택재개발사업에 한한다).
7. 조합이 작성하는 정관은 영 제21조 제2항 규정에 의하여 정한 서울특별시재개발조합정관작성에 관한 규칙을 기준으로 작성하여야 한다.
8. 토지등의 소유자의 동의서에는 법 제

12조 제1항의 규정에 의한 조합의 설립과 정관의 내용에 동의한다는 사항을 포함하고 동의자의 권리내역을 명기하여야 하며 신청인은 제9호의 조합원 명부에 기재된 조합원 번호, 동의자의 주소 성명 및 권리내역이 기재된 동의자 명부와 동의율을 확인할 수 있는 동의 총괄표를 작성 제출하여야 한다.

9. 조합원 명부는 법 제14조의 규정에 의한 권리자를 대상으로 주소 성명 및 권리내역을 명기한다.
10. 개략적인 사업계획서는 사업시행구역의 위치도, 토지 및 건축물 현황도, 개략적인 건축계획 및 건축시설의 배치도, 공공시설의 설치계획 및 사업방법 등을 내용으로 한다. 다만, 도심재개발사업의 경우에는 시행구역 및 면적, 시행설계도서, 재개발사업의 시행으로 용도폐지되는 공공시설의 조서, 새로이 설치할 공공시설의 설치계획 및 사업방법 등을 내용으로 한다.
11. 신청인 대표자를 선정한 증빙서류는 토지 등의 소유자의 대표자 추천서 또는 주민총회 회의록을 말한다.

③조합은 법 제12조 제1항 규정에 따라 조합의 설립인가를 받은 때에는 정관이 정하는 바에 따라 조합원에게 그 내용을 통지하고 이해관계인에게 공람시켜

야 한다.

④조합은 총회에서 임원 및 대의원의 선임 및 선출 또는 법 제8조 제2항의 규정에 의한 공동시행자를 선정한 때에는 임원, 대의원 또는 공동시행자 명부, 총회 회의록 및 선임선출 또는 선정된 자의 자격을 증빙하는 자료를 첨부하여 관할구청장에게 제출하여야 한다.

⑤법 제12조 제1항의 규정에 의한 조합의 설립인가가 있는 경우에 조합원의 권리변동에 따른 신고 및 권리의무의 승계 등에 관하여는 법 제6조의 규정을 준용한다.

근거 : 영 제21조 제2항에 의한 위임규정

사유 : ◦ 현행 서울시 지침을 인용함

- 조합설립인가 내용을 조합원이 알 수 있도록 조합은 인가 받은 사실을 통지하도록 함
- 권리변동의 신고와 권리의무 승계를 규정하여 조합이 효율적으로 운영되고 사업시행인가 신청준비를 원활하게 할 수 있도록 함

제12조(조합설립의 경미한 변경사항) 법 제12조 제1항 단서규정에 의하여 신고로서 조합설립변경인가를 갈음하는 경

미한 사항의 변경이라 함은 다음 각호를 말한다.

1. 영 제21조 제1항의 규정에 의하여 조합정관에 정한 사항중 법 제18조 제1항 제1호 규정에 따라 총회의 결의를 거친 다음 각목의 변경사항

가. 법 제4조 규정에 의한 구역의 변경지정에 따른 재개발사업의 명칭 변경 및 조합의 명칭변경

나. 영 제21조 제1항 제3호 및 제11호의 주된 사무소의 소재지 및 공고방법의 변경

다. 법·령 및 조례에서 구체적으로 그 기준이 규정된 경우 그 범위안에서의 변경사항

라. 기타 법·령 및 조례 규정의 범위 안에서 자구의 정정 또는 조문의 단순한 정리에 따른 변경사항

2. 법 제12조 제1항 규정에 의한 조합설립인가 내용중 다음 각목의 변경사항

가. 법 제4조 규정에 의하여 구역의 변경지정에 따른 사업시행구역의 명칭 및 면적의 변경

나. 정관의 변경에 따른 조합의 명칭 변경 및 주된 사무소 소재지의 변경

다. 제11조 제5항 및 법 제6조 규정에 따라 신고된 조합원의 변경

라. 제11조 제2항 제6호 규정의 범위 안에서 사업시행인가 신청예정시기의 변경

근거 : 법 제12조 제1항에 의한 위임규정

사유 : 명칭, 사무소소재지, 공고방법의 변경 및 자구의 정정과 법·영·조례 기준의 범위안에서 조합설립변경은 신고로 갈음토록하여 인가절차를 간소화 함

제13조(임원의 수에 대한 기준) 법 제15조 제2항 규정에 의한 이사와 감사의 수는 다음 각호의 범위안에서 정관으로 정한다.

1. 이사 3인이상 5인이내. 다만, 토지등의 소유자가 100인을 넘는 경우에는 5인이상 10인이내로 한다.
2. 감사 1인이상 3인이내

근거 : 법 제15조 제2항에 의한 위임규정

사유 : 구시행령 제25조 규정을 인용함

제14조(총회의 소집절차 및 시기) ①총회는 조합장이 소집한다. 다만, 창립총회는 조합설립인가를 받은 인가 신청인의 대표자(직무대행자를 포함한다)가 소집

한다.

②창립총회는 조합설립인가를 받은 날로부터 20일 이내에 집회하여야 한다.

③조합장은 매년 1회 이상 정관으로 정한 시기에 정기총회를 소집하여야 한다.

④조합장은 필요하다고 인정한 때에는 임시총회를 소집할 수 있다. 다만, 조합원 총수의 5분의 1 이상으로 부터 회의의 목적사항을 제시하여 청구한 때에는 조합장은 임시총회를 소집하여야 한다. 이 경우 청구가 있는 후 2주간내에 조합장이 총회소집의 절차를 밟지 아니한 때에는 청구한 조합원은 법원의 허가를 얻어 이를 소집할 수 있다.

⑤조합장이 소집하는 정기총회 및 임시총회의 목적, 안건, 일시 및 장소에 관하여는 이사회회의 결의를 거쳐야 한다.

⑥총회의 소집은 집회 7일전에 그 회의의 목적, 안건, 일시 및 장소를 기재한 통지를 조합원에게 발하고, 정관이 정하는 바에 따라 신문공고 및 게시하여야 한다.

⑦조합은 총회의 소집내용을 조합원에게 통지한 때에는 관할 구청장에게 그 내용을 서면으로 통보하여야 한다.

⑧조합은 총회시 총회 참석대상 조합원 명부를 작성하여 회의장 입장시 참석대상 조합원 자격유무(법 제14조 후단 규정에 의하여 수인을 1인의 조합원으로

보는 경우에는 그 대표자)를 확인하여 입장하도록 한다. 이 경우에는 정관이 정한자를 총회에 참관시킬 수 있다.

근거 : 법 제18조 제2항에 의한 위임규정

사유 : 민법중 사단법인에 관한 규정과 현행 서울시 지침을 인용함

제15조(투표권의 수 및 결의방법) ①총회의 의사는 정관이 특히 정한 경우 외에는 조합원 과반수의 출석과 출석조합원 과반수의 찬성으로 의결한다.

②제1항의 규정에 의하여 부결된 의안으로서 재의에 부친 경우에 조합원의 투표권의 수를 당해 조합원이 소유하는 토지의 면적비로 산정하여 조합원 투표권 총수의 과반수에 해당하는 조합원의 출석과 출석조합원 투표권 총수의 과반수에 해당하는 조합원의 찬성이 있을 때에는 총회의 의결이 있는 것으로 본다. 이 경우에 투표권의 수를 결정함에 있어서는 영 제29조 제3항의 방법에 의한다.

③총회 소집결과 성원미달로 회의를 시작할 수 없을 때에는 재소집 하여야 하며, 재소집의 경우에도 성원미달일 때에는 정관이 정하는 바에 의하여 조합원 3분의 1 이상의 출석과 출석조합원 3분

의 2 이상의 찬성으로 의결할 수 있다.

④총회는 제14조 제6항의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여서만 결의할 수 있다. 다만, 정관이 정하는 바에 따라 총회시 의안으로 채택된 경우에는 그 사항을 결의할 수 있다.

⑤각 조합원의 결의권은 평등으로 하며, 정관이 정하는 바에 따라 조합원은 서면 또는 대리인으로 결의권을 행사할 수 있다. 이 경우 당해 조합원은 출석한 것으로 한다.

⑥제5항의 규정에 의하여 조합원이 서면 또는 대리인으로 결의권을 행사하는 경우 그 절차 및 의결방법은 정관으로 정한다.

⑦조합과 어느 조합원과의 관계 사항을 의결하는 경우에는 그 조합원은 결의권이 없다.

근거 : 법 제18조 제2항에 의한 위임규정

사유 : 민법중 사단법인에 관한 규정과 현행 서울시 지침을 인용함

제16조(총회의 의사록) ①총회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.

②의사록에는 의사의 경과, 요령 및 결과를 기재하고 조합장 및 출석한 이사가 기명 날인하여야 한다.

③조합은 의사록을 주된 사무소에 비치하고, 그 사본을 관할 구청장에게 송부하여야 한다.

④조합임원의 선임 또는 대의원의 선출과 관련된 총회의 의사록을 관할구청장에게 송부하고자 할 때에는 임원 또는 대의원 명부와 그 피선거격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

근거 : 시행에 필요한 사항

사유 : 민법중 사단법인에 관한 규정과  
현행 서울시지침을 인용함

제17조(대의원회) ①대의원은 조합원 중에서 선출한다.

②법 제14조 후단의 규정에 의하여 수인이 1인의 조합원인 경우에는 조합에 신고된 대표자를 제1항 규정의 조합원으로 본다.

③대의원회는 조합장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 정관이 정하는 바에 의하여 이사회결의로 소집을 청구하거나, 대의원 총수의 3분의 1 이상으로부터 회의의 목적사항을 제시하여 청구한 때에는 조합장은 대의원회를 소집하여야 한다. 이 경우 대의원회 소집을 청구할 수 있는 대의원의 수는 정관의 규정으로 증감할 수 있으며 제14조 제4항 단서 후단의 규정은 대의

원이 소집 청구하는 때에 이를 준용한다.

④제14조 제5항의 규정은 조합장이 필요하다고 인정하여 소집하는 대의원회의의 경우에 준용한다.

⑤대의원회의의 소집은 집회 7일전에 그 회의의 목적, 안건, 일시 및 장소를 기재한 통지를 대의원에게 발하여야 하며 공고 또는 게시방법은 정관으로 정한다.

⑥대의원회의의 결의방법은 제15조 제1항, 제4항 및 제7항의 규정을 준용한다.

⑦대의원회의의 의사록에 관하여는 제16조 규정을 준용한다.

근거 : 법 제19조 제3항에 의한 위임규정

사유 : 민법중 사단법인에 관한 규정과  
현행 서울시지침을 인용함

### 제3절 사업의 시행

제18조(시행인가의 경미한 변경사항) ①법 제22조 제1항 및 제4항 단서(법 제23조 제3항 및 법 제24조 제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 의하여 신고로서 인가에 갈음하고, 고시를 생략하며, 법 제25조 제1항의 규정에 의하여 공람과 의견청취를 생략할 수

있는 경미한 사항의 변경이라 함은 다음 각 호를 말한다.

1. 영 제27조 제1항(영 제34조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 의하여 규약에 정한 사항중 다음 각목의 변경사항

가. 시행자 외에 토지등의 소유자가 없거나 규약의 변경을 총회의 결의를 거치도록 정한 경우 제12조 제1호 각목의 변경사항

나. 법 제27조 제1항 제2호의 주된사무소의 소재지변경

라. 제12조 제1호 라목의 규정에 의한 변경

2. 영 제31조 제1항(영 제33조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 의하여 시행규정에 정한 사항중 다음 각목의 변경사항

가. 영 제31조 제2항의 규정에 의하여 지방자치단체의 조례로 정한 시행규정의 경우 조례의 개정에 따른 변경사항

나. 법 제9조 제1항의 규정에 의하여 공사가 시행자인 경우에는 제1호 나목 및 라목의 규정에 의한 변경사항

3. 영 제28조 제1항(영 제32조, 영 제33조 및 영 제34조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 대하여 작성

한 사업시행계획의 내용중 다음 각목의 변경사항

가. 법 제4조 규정에 의한 구역의 변경에 따른 재개발사업의 명칭변경, 시행자의 명칭변경 및 면적의 변경

나. 시행자의 대표자 변경

다. 법 제6조 규정에 의한 영 제28조 제1항 제9호의 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세의 변경

②법 제25조 제1항 단서의 규정에 의하여 관계서류의 공람과 의견청취를 생략할 수 있는 경미한 사항의 변경이라 함은 다음 각호를 말한다.

가. 법 제4조 제2항 단서 규정에 의한 경미한 재개발구역의 변경지정에 따른 사업시행계획의 변경

나. 토지 등의 소유자 전원의 동의 또는 법 제18조 제1항 제2호의 규정에 의한 사업시행계획의 변경

다. 법 제26조 규정에 의하여 인·허가 등이 의제되는 다른 법률의 규정에 따라 경미한 변경사항에 해당하는 사업시행계획의 변경

근거 : 법 제18조 제1항 및 제4항, 법 제25조 제1항에 의한 위임규정  
사유 : 명칭, 사무소의 소재지, 정정 등에 의한 변경과 상위계획의 변경에 따른 변경 및 권리자변동



등은 인가·고시·공람 등을 생략토록하고, 경미한 구역변경, 소유자의 동의, 총회의 결의를 거친 시행계획의 변경은 공람을 생략토록하여 사업시행인가절차를 간소화 함

제19조(공공시설의 설치) ①법 제46조 제2항의 규정에 의하여 구청장이 주요공공시설 설치비용의 일부를 부담하는 경우 그 공공시설의 설치방법을 지장물의 정리, 토지의 보상 또는 시설의 설치 등으로 구분하여 시행할 수 있다. 이 경우 사업시행인가를 신청하는자는 사업시행계획서에 구분시행하는 공공시설의 종류와 구분시행의 내용을 명기하여야 한다.

②제1항 또는 법 제55조 단서 규정에 의하여 구청장이 공공시설의 일부 또는 전부를 설치하고자 하는 경우에는 그 공공시설의 기능이 당해 사업시행구역을 포함한 주변지역 주민의 이용에 공하거나 공공의 복리증진을 위해 특히 필요하다고 인정하는 시설이어야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 도심재개발사업의 경우 재개발구역안의 공공시설은 법 제55조의 규정에 의거 시행자가 이를 설치한다. 다만, 구역내 계획공공시설 면적중 사업시행자가 설치할 공공시설용지가 부분적으로 확보

되어 공공시설을 설치할 수 없을 경우는 공공시설설치에 소요되는 비용을 사업시행인가권자에게 예치하여야 한다.

근거 : 시행에 필요한 사항  
 사유 : 현행 서울시 지침을 인용함  
 - 공공시설의 설치방법, 비용부담기준 등을 규정함

제20조(임대주택의 건설) ①주택재개발사업의 시행자는 재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자중 임대주택입주를 희망하는 세입자가 있는 경우, 서면으로 공급신청을 받아 시행규칙에서 정한 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 제7조 제3항 제2호의 규정에 의한 임대주택건설계획을 수립하여 시행하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 임대주택건설계획은 사업시행계획에 포함하여 법 제22조, 법 제23조 및 법 제24조 규정에 의한 인가를 신청하여야 하며 이 경우 임대주택공급대상자 명부를 첨부 하여야 한다.

근거 : 시행에 필요한 사항  
 사유 : 현행 서울시 지침을 인용함  
 - 임대주택건설에 필요한 절차를 규정함

## 제4장 관리처분계획

### 제1절 관리처분계획의 작성과 인가등

제21조(분양신청기간의 통지 및 공고의 내용) ①시행자가 법 제33조 제1항의 규정에 의하여 토지등의 소유자에게 분양신청기간을 통지할 때에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 통지하여야 한다.

1. 분양신청서
2. 규약, 정관 또는 시행규정
3. 사업시행인가서 사본 또는 사업시행인가 요지

4. 기타 분양신청에 필요한 안내문

②시행자가 제1항의 규정에 의하여 분양신청기간을 통지한 때에는 다음 각호의 사항을 일간신문에 공고하여야 한다.

1. 재개발사업명칭
2. 시행구역의 위치
3. 주된 사무소의 소재지
4. 분양신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축시설의 내역
6. 분양신청 자격
7. 분양신청 방법
8. 토지등의 소유자외의 권리자의 권리신고 방법

근거 : 시행에 필요한 사항

사유 : 법 제33조 제1항에 따라 시행자가 토지 등의 소유자에게 분양신청기간을 통지하고 공고하는데 필요한 구비서류 및 내용을 규정함(현행 서울시 지침을 인용).

제22조(분양신청등) ①법 제33조 제2항의 규정에 의하여 분양신청을 하는자는 분양신청서에 소유권의 내역을 명기하고, 그 권리를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여야 하며 조례, 규약, 정관 또는 시행규정 등에 분양신청자격을 특별히 정한 경우에는 그 자격을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

②제1항의 경우 분양신청자는 관리처분계획 기준의 범위안에서 분양대상 대지 또는 건축시설중 희망하는 대상, 규모에 관한 의견을 제출할 수 있다.

③법 제33조 제2항 후단의 규정에 의한 분양신청의 철회는 법 제33조 제1항 규정에 의한 분양신청기간내에 하여야 한다. 다만, 시행자가 관리처분계획을 작성하는데 지장이 없다고 인정하여 동의하는 경우에는 그러하지 아니하다.

근거 : 시행에 필요한 사항

사유 : 토지 등의 소유자가 분양신청시 제출할 서류 및 내용과 분양신청을 철회하는 경우 그 기준을 규정함(현행 서울시 지침을 인용).

제23조(관리처분계획서의 내용) ①시행자는 법 제34조 제1항의 규정에 따라 관리처분계획인가 신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 구청장의 인가를 받아야 한다.

1. 분양설계 기준
2. 사업에 소요되는 비용의 추산액을 포함한 자금운용계획서
3. 관리처분계획 대상물건조서
4. 분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 명세 및 가격과 분양예정 대지 또는 건축시설의 규모 및 추산액
5. 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권외의 권리명세
6. 보류지의 명세와 추산가액 및 처분방법
7. 일반에게 분양할 대지 또는 건축시설의 명세와 추산가액 및 처분방법
8. 임대주택의 명세와 추산가액 및 처분방법(주택재개발사업에 한한다)
9. 임대주택 공급대상 세입자 명부(주택

재개발사업에 한한다)

10. 법 제36조 규정에 의한 청산대상 토지등의 명세와 청산 방법
  11. 재개발사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 공공시설의 명세와 용도가 폐지되는 공공시설의 명세
  12. 분양설계 도면
  13. 환지에정지지정 도면
  14. 종전토지의 지적 또는 임야 도면
- ③제1항의 관리처분계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.
1. 관리처분계획을 총회에서 결의토록한 경우 총회결의서 사본
  2. 분양신청 및 권리신고서 사본
  3. 기타 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류

근거 : 시행에 필요한 사항

사유 : 시행자가 관리처분계획인가 신청시 제출할 서류의 종류를 규정함(현행 서울시 지침을 인용)

제24조(인가의 경미한 변경사항) ①법 제34조 제2항 및 제5항 단서규정에 의하여 선고로서 인가에 갈음하고, 고시를 생략 할 수 있는 경미한 사항의 변경이라 함은 관리처분계획의 변경으로 인한 이해관계인이 없는 계산착오, 오기, 누락 등에 의한 조서의 단순정정과 분양

설계의 변경을 수반하지 아니하는 법 제6조 규정에 의한 단순한 권리변동을 말한다.

②법 제34조 제3항의 규정에 의하여 공람과 의견청취를 생략할 수 있는 경미한 사항의 변경은 다음 각호를 말한다.

1. 제1항의 규정에 의한 변경
2. 이해관계인 전원의 동의에 의한 관리처분계획의 변경
3. 제12조 및 제18조 규정에 의한 조합설립 및 시행인가의 경미한 변경에 따른 관리처분계획의 변경

근거 : 법 제34조 제2항 제3호 및 제5항에 의한 위임규정  
 사유 : 관리처분계획서의 단순정정은 인가·고시·공람을 생략토록하고 이해관계인의 동의, 경미한 시행인가 등의 변경에 따른 관리처분계획의 변경은 공람을 생략토록하여 인가절차를 간소화함.

제25조(관리처분계획인가의 고시) 구청장은 법 제34조 제5항의 규정에 의하여 관리처분계획의 인가내용을 고시하고자 하는 때에는 다음 각호의 사항을 사보에 고시하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭

2. 시행구역의 위치
3. 시행자의 주소 및 성명
4. 관리처분계획인가 연월일
5. 관리처분계획인가의 요지(대지 및 건축시설의 총규모와 분양, 보류, 일반분양의 규모, 신설 또는 폐지하는 공공시설의 명세등을 포함한다)

근거 : 시행에 필요한 사항  
 사유 : 구청장이 관리처분계획을 인가할 때에는 고시를 게재할 공보의 종류와 고시내용을 규정함

### 제2절 관리처분계획의 기준

제26조(분양설계의 기준) 법 제332 제2항의 규정에 의하여 분양신청한 토지등의 소유자에 대한 분양설계는 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 종전토지의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 지적법 제2조 제1호 규정에 의한 소유토지별 지적공부에 의하며, 1필지 토지를 수인이 공유로 소유하고 있는 경우에는 부동산등기부의 지분비율을 기준으로 한다. 다만, 주택재개발사업구역의 국공유지 점유자는 관계법령과 규약, 정관 또는 시행규정이 정하는 바에 따라 점유연고

권이 인정되어 그 경계를 기준으로 실시한 지적측량성과를 기준으로 한다.

2. 종전건축물의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 소유건축물별 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 규약, 정관 또는 시행규정이 정하는 바에 따라 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다. 이 경우 위법하게 건축된 부분의 면적(무허가건축물의 경우에는 기존무허가 건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외한다.
3. 종전토지등의 소유권은 관리처분계획 기준일 현재 부동산등기부에 의하며, 무허가건축물인 경우에는 관할동장이 발행한 무허가건물확인원 또는 소유자임을 입증하는 자료를 기준으로 하고, 국공유지는 제1호 단서규정에 따라 인정된 점유연고권자를 기준으로 한다.
4. 법 제34조 제4항 제2호에 규정한 분양예정지 또는 건축시설의 추산액중 공동주택(지분대지를 포함한다. 이하 같다)의 추산액은 주택공급에 관한 규칙에 의하여 일반에게 분양되는 공동주택 및 대지가격을 기준으로 하며, 기타 분양예정대지 또는 건축시설의 추산액은 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업

자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 임대주택의 점유대지 추산액은 당해 시행구역안의 국공유지 매각단가의 산술평균치를 기준으로 산정하되 임대주택 대지면적중 당해 시행구역안에서 매각되는 국공유지 총면적을 초과하는 면적에 대하여는 일반에게 분양하는 대지가격의 산술평균치를 기준으로 한다.

5. 제4호의 규정에 불구하고 도심재개발사업의 경우 분양예정지 또는 건축시설의 추산액은 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하며, 건축시설에 대하여는 기능별 지수를 병용할 수 있다.

근거 : 법 제35조 제2항에 의한 위임규정  
 사유 : 관리처분계획을 위한 분양설계의 원칙과 관리처분계획수립을 위한 종전 토지건축물의 소유면적, 소유권 및 가격산정기준을 규정함(현행 서울시 지침을 인용)

제27조(주택재개발사업의 분양대상) ①대지 및 건축시설중 공동주택의 분양대상

자는 법 제33조 제2항의 규정에 의한 분양신청자중 관리처분계획 기준일 현재 다음 각호의 1에 해당하는 자이어야 한다.

1. 분양신청자가 소유하고 있는 종전의 토지 및 건축물의 총가액(영 제40조 제1항 규정에 의한 가격을 말하며, 이하 “종전가액”이라 한다)중 다음 각목에 해당하는 가액을 제외한 가액(이하 “권리가액”이라 한다)이 당해 사업시행구역의 분양예정대지 및 건축시설중 분양용 최소규모 공동주택 1세대의 추산액(제26조 제4호 규정에 의한 지분대지가격을 포함한 공동주택가격을 말한다)이상인자. 이 경우 점유연고권이 인정되어 당해 점유자에게 불하되었거나 불하예정인 국공유지 면적에 해당하는 가격은 권리가액에 포함한다.

가. 건축법 제2조 제1호 규정에 의한 하나의 대지범위에 속하는 토지가 수필지이거나 그 대지 범위안에 수개의 건축물이 있는 경우로서 구역지정고시일(당해 토지 등에 대하여 법 제4조 제3항 제2호 내용을 최초로 결정고시한 날을 말한다. 이하 같다) 후에 그 토지의 일부를 취득(수필지중 1필지 이상을 필지단위로 취득하였거나 필지의 일부를 공

유지분으로 취득한 것을 모두 포함한다)하였거나, 그 건축물의 일부를 취득(수동의 건축물중 1동 이상을 취득하였거나 1동의 건축물 일부를 공유지분으로 취득한 것을 모두 포함한다)한 경우 그 해당가액

나. 하나의 건축물이 하나의 대지범위에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 구역지정고시일 후에 그 건축물과 토지를 분리하여 취득하거나, 그 건축물 또는 토지의 일부를 취득한 경우 그 해당가액

다. 지적법 제2조 제3호 규정에 의한 1필지의 토지를 구역지정고시일 후에 분할취득 또는 공유지분으로 취득한 경우 그 해당가액

라. 신발생무허가 건축물의 경우 그 해당가액

2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적중 제1호 가목 내지 다목 규정의 경우로 취득한 토지면적을 제외한 잔여소유 토지면적이 서울특별시건축조례 규정에 의한 제3종 일반주거지역 기준 대지최소한도면적 이상인자. 다만, 구역지정고시일 이전에 분할된 1필지 토지로서 그 면적이 45제곱미터 이상이며 그 토지의 지목이 대지이거나 주된 용도가 대지로 이용되고 있는 토지의 소유자는 제3호 단

서후단에 규정한 무주택자에 한하여 분양대상자로 한다.

3. 종전의 건축물중 주택(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한자. 다만, 그 주택이 제1호 가목, 나목 또는 라목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하며, 당해주택이 기존무허가건축물인 경우에는 사업시행고시일 후부터 관리처분계획 기준일 기간동안 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다)전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다.

②다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다.

가. 수인의 분양신청자가 하나의 세대(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다)인 경우

나. 제1항 제3호 규정에 의한 하나의 주택을 수인이 소유하고 있는 경우

다. 제1항 각호 규정에 의한 분양대상기

준에 합당하게 수인의 토지 등의 소유자가 함께 분양신청한 경우

라. 제1항 제1호 각목(제1항 제2호 및 제3호에서 준용되는 경우를 포함한다)의 규정에 따라 분양대상에서 제외된 자로서 구역지정고시일 이전의 권리유형 및 규모를 기준으로 함으로써 그 권리가 제1항 각호의 분양대상에 합당하여 당해 토지 등의 소유자 수인이 함께 분양신청한 경우

③제1항 제1호 가목 내지 다목의 규정중 취득의 범위는 구역지정고시일 이전에 이미 일부취득된 소유권을 규모나 유형의 변동없이 단순이전 되는 경우를 제외하며, 토지 또는 건축물의 취득일은 부동산 등기부상의 접수일자를 기준으로 한다.

④제20조 규정에 의하여 건설된 임대주택은 시장에게 처분하며, 임대주택의 입주대상, 임대 및 관리에 관하여는 규칙이 정하는 바에 의한다.

⑤상가등 분양대상 부대복리시설의 분양대상자는 분양신청자중 관리처분계획 기준일 현재 다음 각호의 순위 및 자격을 기준으로 규약, 정관 또는 시행규정이 정하는 바에 의한다.

1. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축시설 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인·허가 또

는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 당해건축물의 소유자로서 종전가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이항에서 같다)이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

2. 제2순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축시설 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축시설용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 당해 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
4. 제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축시설용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
5. 제5순위 : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 종전가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로

서 종전가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

7. 제7순위 : 기타 분양을 희망하는 토지 등의 소유자로서 제28조 제2항 규정에 따라 분양이 가능한 자

근거 : 법 제35조 제2항 및 영 제43조 제2호에 의한 위임규정

사유 : 현행 서울시 지침을 기준으로 인용하되 다음과 같이 조문의 내용을 정리함

(공동주택 분양대상)

- 종전 토지건축물평가액이 분양하는 주택가격이상인 자를 원칙으로 하되 평가액은 미달하나 건축법상 대지최소한도 면적(90m<sup>2</sup>) 이상인자 또는 주택을 소유한 자는 분양대상으로 함
- 부동산투기거래를 방지하기 위하여 법 제35조 제1항 제3호 및 영 제42조 제2호의 규정에 따라 구역지정고시일 후에 권리를 일부 취득하거나 신발생 무허가건물은 종전가액 또는 권리규모에서 제외토록 함
- 구역지정고시전에 분할된 토지면적이 건축법상 대지최소한도 완화면적인 45m<sup>2</sup>이상이



거나 기존무허가주택 소유자는 분양대상으로 하되 무주택자로 제한함

◦ 토지 등의 취득일은 부동산등기부의 접수일자를 기준으로 함

(상가 등의 분양대상)

◦ 구역지정고시일후에 권리를 취득하여 공동주택분양에서 제외된 자도 상가등 부대복리시설의 분양은 가능토록 함

◦ 종전건축물의 용도, 사업자등록 등을 기준으로 분양 우선순위를 정함

제28조(주택재개발사업의 분양방법) ①대

지 및 건축시설중 공동주택은 제27조 제1항 및 제2항 규정에 의한 분양대상자에게 다음 각호의 기준으로 분양한다.

1. 분양대상자 1인 1주택의 기준으로 분양한다.
2. 분양대상자에게 분양하는 주택의 규모는 관리처분계획 기준일 현재 권리가액을 기준으로 다음 각호에 의한다.
  - 가. 권리가액에 인접한 공동주택가액에 해당하는 주택의 규모를 분양한다. 이 경우 인접한 공동주택가액이 2개인 때에는 분양대상자의 신청내용에 의한다.

나. 가목의 규정에 불구하고 규약, 정관 또는 시행규정으로 정하는 경우, 국민주택은 분양대상자의 권리가액 다액 순으로 분양할 수 있으며 국민주택규모를 초과하는 주택은 당해 주택의 총건설 가구수의 50퍼센트 이하가 분양대상자에게 분양될 경우 규모별 50퍼센트까지 분양대상자에게 권리가액 다액순으로 분양할 수 있다.

다. 동일규모 주택 분양시 경합이 있거나, 주택의 동, 층, 호 등의 위치 결정은 주택규모별 공개추첨에 의한다.

②상가등 분양대상 부대복리시설은 제27조 제5항 각호의 순위별 분양대상자에게 관리처분계획 기준일 현재 종전가액(공동주택을 분양받는 경우에는 그 분양가액을 제외한 가액을 말한다)의 범위 안에서 분양하되, 분양시설의 단위규모 구획상 불가피한 경우에 한하여 종전가액의 130퍼센트에 해당하는 가액의 범위안에서 분양할 수 있으며, 제27조 제5항 제3호 또는 제4호에 해당하는 자로서 종전가액의 130퍼센트에 해당하는 가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액에 미달할 때에는 당해 건축시설의 최소분양단위규모를 분양한

다.

근거 : 법 제35조 제2항에 의한 위임규정

사유 : 현행 서울시 지침 기준을 인용하되, 상가의 경우 구역지정고시 일후에 권리를 취득하여 권리가액에서 제외되었던 가액을 포함하여 분양이 가능토록하고, 상가 시설 구획상 불가피한 경우 종전가액의 30%까지 초과하여 분양이 가능토록 규정함

제29조(보류지 등) ①분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송등의 사유로 향후 추가분양이 예상되거나, 법 제55조 제2항의 규정에 의한 우선매수 청구권자가 있는 경우 제27조 제1항 및 제2항 규정에 의한 분양대상자에게 분양하는 공동주택 총세대수의 1퍼센트 이내의 공동주택과 제27조 제5항 규정에 의한 분양대상에게 분양하는 상가등 부대복리시설 총면적의 1퍼센트 이내의 상가등 부대복리시설을 보류지 및 보류건축시설(이하 “보류시설”이라 한다)로 정할 수 있다.  
②시행자는 제1항의 규정에 의한 보류시설의 규모 1퍼센트의 범위를 초과하여 정하고자 하는 때에는 구청장에게

그 사유 및 증빙서류를 제출하여야 하며 구청장은 그 사유가 타당한 경우에만하여 인가할 수 있다.

③보류시설을 처분받을 대상자중 우선매수 청구권자와 제27조 규정에 의한 분양대상자의 자격기준에 합당한 자를 제외하고는 총회를 둔 시행자는 총회의 결의를 거쳐 처분받을 대상자를 결정하여야 한다.

④보류시설의 분양가격은 제26조 제4호의 규정을 준용한다.

⑤제1항 내지 제4항 규정에 따라 보류시설을 처분한 후 잔여 보류시설이 있는 경우에는 제30조 규정에 따라 처분하여야 한다.

근거 : 법 제35조 제2항에 의한 위임규정

사유 : 현행 서울시 지침 기준을 인용하되, 상가등도 보류시설에 포함할 수 있도록 하고, 보류시설을 처분한 후 잔여시설이 있는 경우에는 모두 체비시설에 포함하여 주택공급에 관한 규칙에 따라 일반에게 분양토록 함

제30조(일반분양) ①대지 및 건축시설중 제27조 규정의 분양대상자에 대한 분양과 제29조 규정에 따라 처분된 보류시

설을 제외한 대지 및 건축시설은 이를  
체비시설로 정하여야 한다.

②체비시설중 공동주택은 주택공급에  
관한 규칙이 정하는 바에 따라 일반에  
게 분양하여야 한다.

③체비시설중 분양대상 부대복리시설은  
제26조 제4호의 가격을 기준으로 주택  
공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라  
일반공개경쟁에 의하여 분양하여야 한  
다.

근거 : 법 제35조 제2항에 의한 위임규  
정

사유 : 일반에게 분양하는 건축시설의  
처분기준을 정함

시설비 및 인건비를 포함한다)를 연도  
별로 산출하여 그 비용의 일부를 공동  
구 점용면적 비율에 따라 시장이 매년1  
회 조정부과한다.

④공동구 관리비의 납기는 매년 3월 말  
일로 하고 납기 1개월 전까지 고지서를  
발부하여야 한다. 다만, 필요한 경우 2  
회로 분할납부하게 할 수 있으며 이 경  
우 분할금의 납부기일은 3월 말일과 9  
월 말일로 한다.

근거 : 법 제47조 제3항에 의한 위임규  
정

사유 : 구시행령 제51조 및 현행 조례  
제5조 규정을 인용함

### 제5장 보칙

제31조(공동구의 관리등) ①법 제47조 제  
3항의 규정에 의한 공동구는 시장이 관  
리한다.

②시장은 공동구의 관리에 소요되는 비  
용의 일부를 그 공동구를 점용하는 자  
에게 부담시킬 수 있으며 그 비율은 점  
용면적을 고려하여 관리자가 정한다.

③제2항의 규정에 의한 공동구의 관리  
비용은 공동구의 유지 및 수선비(조명,  
배수, 통풍, 방수, 개축, 재해복구, 기타

제32조(추진실적의 보고) ①법 제49조 제  
1항의 규정에 의하여 구청장은 다음 각  
호의 사항을 지정, 허가, 인가, 승인, 검  
사, 공고 및 고시한 때에는 처분이 있는  
날로부터 10일 이내에 그 내용을 시장  
에게 보고하여야 한다.

1. 법 제9조 제1항 규정에 의한 시행자  
지정 및 고시
2. 법 제9조 제4항 규정에 의한 사업대  
행자 지정 및 고시
3. 법 제10조 제1항 규정에 의한 제3개  
발자 지정 및 고시
4. 법 제12조 제1항 규정에 의한 조합

의 설립(변경 또는 신고수리)인가 및 고시

5. 법 제22조 제1항, 법 제23조 및 법 제24조 제1항 규정에 의한 사업의 시행(변경, 중지, 폐지 또는 신고수리) 인가 및 고시
6. 법 제29조 제1항 규정에 의한 지장물의 철거 또는 이전 요구의 허가
7. 법 제34조 규정에 의한 관리처분계획(변경, 신고수리)인가 및 고시
8. 법 제34조 제9항 및 주택공급에 관한 규칙 제8조 규정에 의한 일반분양을 위한 입주자 모집승인
9. 법 제38조 제2항 규정에 의한 준공검사(임시사용 승인포함) 및 공사완료 공고

②법 제49조 제1항의 규정에 의하여 구청장은 다음 각호의 사항을 매분기의 다음달 7일 이내에 시장에게 보고하여야 한다.

1. 법 제49조 제2항 규정에 의한 자료 제출의 명령 또는 업무조사의 내용
2. 법 제49조 제4항의 규정에 의하여 시행자로 부터 보고된 회계감사 결과의 내용
3. 법 제50조 제1항 및 제2항 규정에 의한 감독처분 현황
4. 법 제55조 제1항 단서규정에 의한 공공시설의 설치현황

③제1항 및 제2항 규정에 의한 추진실적의 보고에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

근거 : 법 제49조 제1항에 의한 위임규정

사유 : 사업시행의 감독과 건설교통부장관에게 보고하기 위하여 필요한 내용을 규정함

제33조(구비서류의 생략) 사업시행의 내용이 건축물의 정비를 포함하고 있지 않으며, 종전의 토지만을 대상으로 관리처분계획을 정하는 경우 법 제51조 규정에 의하여 구비서류의 일부를 생략할 수 있는 사항은 다음 각호와 같다.

1. 구역지정시 결정할 사항중 법 제4조 제3항 제4호 건폐율, 용적율, 건축시설의 주된 용도, 높이 및 층수 연면적 또는 주택의 규모별 비율에 관한 계획
2. 규약, 정관 또는 시행규정에 정할 사항중 영 제21조 제1항 제12호, 영 제27조 제1항 제8호 및 영 제31조 제1항 제7호(영 제33조 및 영 제34조에서 준용되는 경우를 포함한다)의 규정에 의한 건축물에 관한 권리의 가액평가에 관한 사항
3. 사업시행계획에 정할 사항중 영 제

28조 제1항 제4호·제7호 및 제9호 (영 제32조·영 제33조 및 영 제34조에서 준용되는 경우를 포함한다)의 규정에 의한 건축물 정비에 관한 시행설계도서, 철거의 필요는 없으나 개수할 필요가 있다고 인정되는 건축물 및 개수계획과 건축물에 관한 권리자별 권리명세에 관한 사항

4. 관리처분계획에 정할 사항중 법 제34조 제4항 제3호 및 제5호의 규정에 의한 분양예정건축시설의 추산액, 종전건축물의 명세 및 가격과 종전의 건축물에 관한 소유권외의 권리명세 및 영 제41조 제1호의 규정에 의한 종전의 건축물명세와 이에 대한 청산방법

근거 : 법 제51조에 의한 위임규정

사유 : 건축물정비를 포함하지 아니하는 사업방법의 경우, 건축물의 정비, 건축시설의 계획, 건축물의 평가 및 권리명세 등에 관한 구비서류들을 생략할 수 있도록 함

||34조(관계서류의 인계) 법 제59조 제1항의 규정에 의하여 토지등의 소유자, 조합 또는 제3개발자인 시행자는 다음 각호의 서류를 재개발사업의 분양처분

고시일로부터 3월 또는 재개발사업의 폐지일로부터 2월내에 구청장에게 인계하여야 한다. 다만, 구청장은 특별한 사유가 있다고 인정될 때에는 시행자의 신청에 의하여 인계기간을 연기할 수 있다.

1. 조합설립인가서(변경인가서를 포함하며, 조합에 한한다)
2. 규약 또는 정관
3. 사업시행인가서 및 사업시행계획서(변경을 포함한다)
4. 관리처분계획인가서 및 관리처분계획서(변경을 포함한다)
5. 분양처분서
6. 확정측량 관계서류
7. 청산관계 서류
8. 등기신청 관계 서류
9. 감정평가 관계 서류
10. 손실보상 및 수용관계 서류
11. 공동구설치 비용부담 관계서류
12. 회계 및 계약관계 서류
13. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사관계 서류
14. 보류시설 및 체비시설의 처분과 우선 매수청구권자에 대한 분양관계 서류

근거 : 법 제59조 제1항에 의한 위임규정

사유 : 구 시행령 제57조 규정을 인용  
함

제35조(규칙) 이 조례 시행에 관하여 필  
요한 사항은 규칙으로 정한다.

근거 : 시행에 필요한 사항  
사유 : 법·영·조례에서 규정한 기초  
조사, 구역지정신청, 인가신청  
및 기타 법정절차이행 등에 필  
요한 구비서류의 종류·내용·  
서식 등을 규정하고자 함

부 칙

①(시행일) 이 조례를 공포한 날부터 시  
행한다.

②(재개발구역결정사항의 세부기준에 관  
한 적용예) 재개발구역결정사항의 기준에  
관한 제7조 규정의 적용은 다음 각호에  
의한다.

1. 이 조례 시행후 최초로 법 제4조 제1  
항의 규정에 의한 재개발구역의 지정신  
청이 있는 재개발구역부터 적용한다.
2. 이 조례 시행당시 종전법률의 규정에  
의하여 지정된 재개발구역중 종전의 법  
제5조 규정에 의한 재개발사업계획이  
결정·고시되지 아니한 재개발구역의

경우에는 이 조례 시행후 최초로 법 제  
4조 제3항 제3호 내지 제6호 사항의 결  
정신청이 있는 재개발구역부터 적용한  
다.

3. 이 조례 시행당시 종전의 법 제5조 규  
정에 의한 재개발사업계획이 결정고시  
된 재개발구역중 재개발사업계획의 내  
용에 제6조 제3항 내용의 전부 또는 일  
부를 결정하지 아니한 재개발구역의 경  
우에는 이 조례 시행후 최초로 법 제22  
조 내지 제24조 규정에 의한 사업시행  
인가 신청을 위하여 건축위원회에 건축  
계획의 심의를 신청한 재개발구역부터  
제6조 제3항의 해당규정을 적용한다.

③(일반적 경과조치) 이 조례 시행전에  
종전의 규정에 의하여 행하여진 처분·절  
차 기타의 행위는 이 조례의 규정에 의하  
여 행하여진 것으로 본다.

④(관리처분계획기준에 관한 경과조치)  
이 조례 시행당시 종전의 규정에 의하여  
관리처분계획을 정하여 그 내용을 공람공  
고한 재개발사업에 관하여는 제26조 내지  
제30조의 규정에 불구하고 종전의 규정을  
준용하며, 이 조례 시행당시 종전의 규정  
에 의하여 인가된 규약, 정관 또는 시행규  
정과 사업시행계획의 내용에 관리처분계  
획에 관한 규정과 기준이 정하여진 재개  
발사업에 관하여는 제26조 내지 제30조의  
규정에 저촉되는 내용에 한하여 인가된

그 규정과 기준에 의한다.

⑤(분양대상기준에 관한 경과조치) 이 조례 시행당시 종전의 법 제4조 규정에 의하여 지정된 재개발구역중 1989년 8월 19일 이전에 지정된 재개발구역에 대한 제27조 규정의 “구역지정고시일”의 적용은 다음 각호에 의한다.

1. 종전의 법 제5조 규정에 의한 재개발

사업계획이 결정고시된 재개발구역은 당해구역이 재개발사업계획결정 고시일을 구역지정고시일로 본다.

2. 종전의 법 제5조 규정에 의한 재개발사업계획이 결정고시 되지 아니한 재개발구역은 이 조례의 시행일을 당해구역의 구역지정고시일로 본다.

주택회보