

# 3. 都市再開發法施行令改正令(案) 立法豫告

建設交通部公告 第1996-110號 1996. 4. 12

## 1. 개정이유

도시재개발법이 1995년 12월 정기국회에서 전면 개정되어 1996년 6월 30일부터 시행됨에 따라 개정법에 맞추어 현행 시행령의 규정을 보완하고 그 동안 시행과정에서 나타난 일부 미비점을 보완하려는 것임.

## 2. 주요골자

- 가. 재개발기본계획을 수립함에 있어서 수립대상 지역을 현행 상주인구 100만 이상의 도시에다 지방자치단체장이 원하는 도시를 추가토록 하고, 경미한 변경사항을 10%이내의 용적률·건폐율 증감등으로 규정하여 변경에 따라 절차를 간소화하도록 함.
- 나. 제3개발자의 요건을 현행 재개발구역안의 토지 1/2이상을 소유한 대지주

에 민관합동법인, 부동산 신탁법인을 추가하여 시행자를 다양화 함.

- 다. 주택재개발사업에서 공동주택을 분양하는 경우에는 구역지정후 분할된 토지등은 현금으로 청산하고, 분양신청자에게 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 분양되는 주택의 수를 정하도록 하여 부동산 투기를 방지하고 주택공급질서를 확립하도록 함.
- 라. 청산 및 보상을 하기 위하여 필요한 토지등의 가격평가는 현행 가격평가위원회에서 하던 것을 폐지하고, 다른 보상관련 법령에서와 같이 감정평가업자 2인이상이 평가한 금액을 산술 평균하여 현실화 함.
- 마. 새로이 도입된 조합등 민간 시행자에 대한 회계감사제도를 구체화 하기 위하여 시장·군수가 지정하는 공인회계사에게 관리처분인가 등 재개발사업 단계별로 60일 이내에 회계감사를 받도록 하여 비리를 방지하도록 함.

### 3. 의견제출

이 법령안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 1996년 5월 2일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 건설교통부장관(경기도 과천시 중앙동 1번지, 전화 500-

4122, 참조 주택관리과장)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·반여부와 그 이유)  
나. 성명(단체의 경우 단체명과 대표자 성명)·주소

#### - 주요개정내용 및 파급효과 -

- 건설교통부는 도시재개발법이 지난해 정기국회에서 개정되어 '96. 6. 30일부터 시행됨에 따라 개정법에 맞추어 도시재개발법 시행령 개정안을 마련, 4월 12일 입법예고 하였다.
- 개정안의 주요내용은
  - 재개발기본계획수립 대상지역을 현행 100만이상인 도시에다 지방자치단체장이 원하는 도시를 추가하여 지역설정에 맞는 재개발기본계획을 수립하도록 하였고,
  - 조합, 주공등이 재개발사업을 제대로 추진하지 못할 경우 참여하는 제3개발자의 요건을 현행 1/2이상 토지를 소유한 대지주에다 민·관합동법인, 부동산신탁법인을 추가하였으며,
  - 주택재개발사업에서 공동주택을 분양하는 경우 구역지정후 분할토지 취득자나 과소토지 소유자는 분양대상에서 제외시키고, 1세대1주택 분양원칙을 규정하여 지금까지 지침으로 운영되어 온 분양기준을 법제화시킴으로써 재개발사업으로 인한 부동산 투기를 철저히 방지하도록 하였다.
  - 이와 함께
    - 재개발사업의 청산 및 보상가격 결정시 현행 시·도 소속하에 관계전문가로 구성된 가격평가위원회에서 하도록 되어 있으나 사실상 2인이상의 감정평가사가 평가하고 있는 점을 감안, 가격평가위원회를 폐지하고 다른 보상관련법령에서와 같이 2인이상의 감정평가사가 평가한 금액을 산술평균토록 하여 현실화 시

키고,

- 조합등 민간시행자는 시장·군수 또는 구청장이 지정하는 공인회계사에게 관리 처분인가, 분양공고일부터 60일이내에 회계감사를 받도록 함으로써 비리를 방지토록 하였다.
- 이 개정안은 앞으로 입법예고를 통해 충분히 의견을 수렴한 후 국무회의등 관련절차를 밟아 오는 6월 30일부터 시행될 예정이다.
- 도시재개발법령이 정비되어 올 하반기부터 시행하게 되면
  - 지금까지 수익성 위주로 무분별하게 추진되던 재개발사업이 체계적이고 계획적으로 추진될 수 있을 것이고,
  - 재개발사업 절차가 대폭 간소화되어 지금까지 5~6년 소요되던 것이 3~4년으로 앞당겨져 재개발사업이 활성화됨으로써 도시기능이 회복되고 직주근접으로 교통수요 유발을 억제할 수 있을 것이며,
  - 조합이 보다 투명해져 조합원간의 질서와 반목이 크게 해소될 것으로 기대된다.

#### • 도시재개발법 주요 개정사항

- 재개발기본계획수립대상을 확대(도심재개발→모든 재개발)
- 사업절차의 간소화
  - 중앙정부는 기본계획승인만 관장하고 나머지 사항은 모두 시·도 또는 시·군에 이양하고, 구체적인 사항은 조례로 정하도록 함.
  - 건축법등 다른 법률의 인·허가사항을 사업시행인가시 의제처리
    - 도심·주택 재개발 : 14개 법률
    - 공장 재개발 : 23개 법률
  - 국·공유지 불하절차 간소화
- 신속한 사업시행을 유도
  - 구역지정 실효기간 규정
    - 도심·공장 재개발 : 2년이내에 사업시행인가 미신청
    - 주택재개발 : 사업예정기간내에 사업시행인가 미신청
  - 순환 재개발방식 도입

○ 공공의 역할 증대

- 조합등 민간시행자에 대한 회계감사제도 도입
- 국·공유지면적의 1/2이상, 주민수 1/2이상 찬성, 순환 재개발방식 도입시는 주공등 공공기관이 재개발사업에 참여
- 비리전력자, 금고이상 형을 받는 자는 조합임원이 될 수 없도록 하고, 벌칙을 대폭 강화(6월이하 징역이나 50만원이하 벌금→2년이하 징역이나 2천만원이하 벌금)

● 재개발구역내 세입자 대책

□ 현황

- 도시재개발법상에는 세입자에 대하여 전혀 언급이 없으나, 재개발업무지침에 의하여 영구임대아파트를 공급
  - 시·도지사는 조합이 지은 임대아파트를 매입하여 사업계획결정 3개월이전 거주세입자에게 공급
  - 서울시에서는 구체적인 지침을 만들어 시행중
- 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법시행규칙에 의하여 아파트 입주권을 받지 못하는 세입자에게 3개월의 주거대책비 지급

□ 앞으로의 대책

- 재개발업무지침(건교부훈령·지자체예규)에서 정하여 시행하고 있는 세입자대책을 유지·보완
- 시·도에 대한 국민주택기금 지원을 점차 확대(호당 1,000만원→'96년 1,500만원)
- 국·공유지 매각대금 일부를 재개발사업기금에 적립시켜 시·도가 세입자용 영구임대아파트를 원활히 매입·공급할 수 있도록 함(국유지 : 30%이내, 공유지 : 시·도 조례로 정한 비율)
- 주택공급에 관한 규칙 개정
  - 제19조의 특별공급규정에 재개발 세입자에게 영구임대아파트를 공급하는 것을 명문화

# 도시재개발법시행령개정령안(전문)

도시재개발법시행령을 다음과 같이 개정한다.

## 도시재개발법시행령

### 제1장 총칙

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

제2조(공공시설) 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. 소방용수리시설
10. 비상대피시설

제1조 및 제2조는 현행시행령 제1조 및 제2조의 조문을 그대로 인용

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

1. 상주인구가 100만이상인 특별시·광역시 또는 시
2. 재개발기본계획의 수립이 필요하다고 인정하여 도지사가 지정하거나 당해 시장 또는 군수가 원하는 시 또는 군

개정사유 : 재개발기본계획수립 대상 지역을 정함  
- 상주인구 100만이상 도시  
- 도지사가 지정하거나 당해 시장·군수가 필요하다고 원하는 시·군

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

현행 시행령 제3조의 사항이 개정법으로 규정됨에 따라 이에 따른 조문 정리

제5조(재개발기본계획의 수립) ①시장 또

는 군수는 법 제3조 제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관으로부터 재개발기본계획을 승인받은 때에는 이를 지체없이 공고하고 일반에게 공람하여야 한다.

②시장 또는 군수가 재개발기본계획을 수립하는 때에는 국토이용관리법에 의한 국토이용계획 및 도시계획법에 의한 도시기본계획등에 적합하도록 하여야 한다.

③재개발기본계획을 수립하는 시장 또는 군수는 도시계획법 제10조의2 제4항의 규정에 의하여 도시기본계획에 대한 타당성 여부에 관한 검토주기에 맞추어 이를 조정하여야 한다.

④건설교통부장관은 재개발사업이 효율적으로 추진될 수 있도록 하기 위하여 필요한 범위내에서 재개발기본계획수립의 작성기준에 관한 사항을 정할 수 있다.

개정사유 : 필요한 경우 재개발기본계획수립 지침을 정하도록 함  
 -제4항 규정은 건교부장관이 필요한 경우에는 재개발기본계획수립 지침을 세울 수 있도록 정함  
 -나머지 제1항 내지 제3항은 현행 시행령 제3조를 그대로 규정

제6조(경미한 재개발기본계획의 변경) 법 제3조 제1항의 단서규정에 의하여 재개발기본계획을 건설교통부장관의 보고

만으로 변경할 수 있는 경우는 다음 각 호의 1과 같다.

1. 재개발구역의 지정대상범위의 100분의 20 미만의 면적의 변경
2. 건폐율 및 용적률의 각 100분의 10 미만의 변경
3. 공공시설의 규모의 100분의 10 미만 (도로의 경우에는 너비 또는 길이의 100분의 10 미만)의 변경
4. 도시기본계획변경에 따른 변경
5. 기타 재개발기본방향이 변경되지 않는 범위내에서 건설교통부장관이 인정한 경미한 변경

개정사유 : 개정법에서 경미한 재개발기본계획변경이 위임됨에 따라 이를 규정  
 -20%범위내에서의 면적과 10%내의 건폐율 및 용적률, 공공시설의 규모의 변경을 경미한 사항으로 규정  
 -기타 도시계획변경에 따른 변경도 경미한 사항에 포함

제7조(재개발구역의 지정요건) 법 제4조 제1항 제4호에서 “기타 대통령령이 정하는 요건에 해당되는 지역”이라 함은 다음 각호의 1과 같다.

1. 재개발구역안의 토지면적(공공시설용지를 제외한다)의 2분의 1을 초과하는 부분이 최저고도지구이고 그 최저고도지구안에 있는 건축물의 바닥면

적의 3분의 2이상에 해당하는 건축물이 최저한도의 높이에 미달되어 있는 지역

- 2. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있거나 도시형업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역
- 3. 순환재개발방식의 사업시행을 위하여 필요한 지역

개정사유 : 기타 재개발구역 지정요건을 규정  
 - 제1호는 구법 규정을 그대로 인용  
 - 제2호는 공장재개발 도입에 따른 요건 추가

제8조(재개발구역의 지정절차) ①시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수 또는 구청장”이라 한다)은 법 제4조 제1항의 규정에 의하여 특별시장·광역시 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 재개발구역의 지정 또는 변경을 신청하는 때에는 법 제4조 제3항의 각호의 사항과 다음 각호의 서류를 작성·제출하여야 한다.

- 1. 재개발구역 지정도서 및 도면
- 2. 법 제4조 제2항의 규정에 의한 지방의회의 의견서와 일간신문의 공고 및 일반인의 공람시 제시된 의견과 그 조치결과

3. 재개발사업의 시행에 따른 관련도시계획의 조정계획

4. 기타 지방도시계획위원회의 심의에 필요한 것

②시장·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.

개정사유 : 재개발구역 지정절차 구체화  
 - 제1항은 현행지침을 규정  
 - 제2항은 공람시 시장군수가 해야 할 사항에 대하여 구체화

제9조(재개발구역지정시 기타조사사항) 법 제4조 제2항 제5호에서 “기타 대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

- 1. 토지 및 건축물의 가격과 임대차의 현황
- 2. 재개발사업의 시행계획 및 방법에 대한 주민의 의견
- 3. 기타 시·도의 조례로 정하는 사항

현행 시행령 제4조 제2항을 인용

제10조(재개발구역지정시 기타결정사항 등) ①법 제4조 제3항 제6호에서 “기타

대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획
2. 재개발사업을 분할시행하는 경우 지구분할에 관한 계획
3. 필요한 경우 건축시설의 건축선에 관한 계획
4. 기타 특별시·광역시 또는 도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 사항

②시·도지사는 재개발구역의 지정이 효율적으로 이루어질 수 있도록 하기 위하여 필요한 범위내에서 법 제4조 제3항의 규정에 의한 결정사항에 대하여 구체적인 기준을 정할 수 있다.

개정사유 : 구역지정 결정내용에 대하여 법에서 위임된 사항을 정하고 필요한 경우 시·도지사가 구체적인 기준을 정할 수 있도록 함

제11조(경미한 재개발구역의 변경) 법 제4조 제2항 단서의 규정에 의하여 일간신문에 공고, 일반인의 공람 또는 지방의회의 의견청취를 하지 아니하고 재개발구역을 변경할 수 있는 경미한 사항은 다음 각호의 1과 같다.

1. 재개발구역면적의 100분의 10미만의 면적 증감

2. 건축시설에 대한 건축계획의 변경을 수반하지 아니하는 범위안에서 공공시설의 위치변경과 규모의 100분의 10미만(도로의 경우에는 너비 또는 길이의 100분의 10미만을 말한다)의 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. 이하같다) 및 1층용도의 각 100분의 10미만의 범위내에서 용도변경. 다만, 건축시설의 일부를 주거용도로 사용하는 건축시설로서 주된 용도의 면적이 감소되는 경우를 제외한다.
6. 도시계획법에 의한 도시계획의 변경과 재개발기본계획변경에 따른 재개발사업내용의 변경
7. 기타 시·도의 조례로 정하는 경미한 사항의 변경

현행 시행령 제5조를 인용하되, 경미한 범위를 일부 확대하고 시·도 조례가 정하는 경미한 사항을 추가

제12조(재개발구역의 지정 또는 변경고시) 시·도지사가 법 제4조 제4항의 규정에 의하여 고시 또는 보고하여야 할



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. 이 경우 재개발구역을 2이상의 사업시행지구로 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업시행지구별로 구분하여야 한다.
5. 재개발구역 지정도면
6. 사업예정시기(주택재개발사업에 한한다)

현행 시행령 제6조를 인용하고 개정법에 맞추어 주택재개발사업시 결정하여야 할 사항 추가

## 제2장 재개발사업의 시행

### 제1절 시행자

제13조(시행자의 지정등) 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조 제1항의 규정에 의하여 재개발사업을 직접 시행하거나 시행자를 지정하는 때에는 다음 각호의 사항을 관보 또는 공보에 고시하고, 지정된 시행자에게 그 고시내용을 통지하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 시행구역(법 제5조의 규정에 의하여

재개발구역을 2이상의 사업지구로 분할한 경우에는 분할된 사업지구를 말한다. 이하 같다)의 명칭

3. 시행면적
4. 시행자
5. 시행자의 주된 사무소 소재지

현행 시행령 제9조를 인용

제14조(재개발사업대행개시 결정등) 시장·군수 또는 구청장은 법 제9조 제4항의 규정에 의하여 재개발사업을 직접 대행하거나 대한주택공사, 한국토지공사 또는 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 재개발사업의 사항을 사업등록으로 하여 설립된 지방공사(이하 이들 공사를 합하여 “공사”라 한다)로 하여금 대행하게 하는 때에는 사업대행개시결정을 하여 다음 각호의 사항을 관보 또는 공보에 고시하고 그 고시내용을 대행자에게 통지하여야 한다.

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

현행 시행령 제11조를 그대로 인용

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

②대행자가 재산의 처분이나 자금의 차입 또는 시행자에게 재산상 부담을 가하는 행위를 하고자 할 때에는 시장·군수 또는 구청장의 승인을 얻어야 한다.

③사업대행개시 결정에 관한 고시가 있을 때에는 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 규약·정관 또는 시행규정이 정하는 바에 의하여 시행자가 행하거나 시행자에 대하여 행한 처분·절차 기타의 행위는 대행자가 행하거나 대행자에 대하여 행한 것으로 본다.

제16조(대행자의 주의의무) 대행자는 선량한 관리자의 주의로서 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.

제15조부터 제17조는 현행 시행령 제12조부터 제14조까지를 그대로 인용

제18조(사업대행 완료의 고시) ①대행자가 공사인 경우에는 시행자의 사업계속이 곤란하게 될 우려가 없어졌을 때 또는 법 제40조 제1항의 규정에 의한 등기를 완료한 때에는 시장·군수 또는 구청장에게 사업대행을 완료할 뜻을 보고하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 보고에 의하여 사업대행을 완료하게 하거나 직접 대행한 사업이 완료된 때에는 제14조 각호의 사항과 사업대행완료일을 관보 또는 공보에 고시하고 시행자와 대행자에게 그 고시내용을 통지하여야 한다.

③대행자는 제2항의 고시가 있을 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 날 이후의 이자를 청구할 수 있다.

현행 시행령 제15조를 그대로 인용

제19조(제3개발자의 요건등) ①법 제10조 제1항에서 “대통령령이 정하는 요건을

갖춘 자”라 함은 다음 각호의 1에 해당 하는 자를 말한다.

1. 시행구역안의 토지면적의 2분의 1이 상을 소유한 자로서 시행구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 총수의 2분의 1이상의 추천을 받은 자
  2. 사회간접자본시설에 대한 민자유치촉진법 제2조 제10호의 규정에 의한 민관합동법인
  3. 신탁법 및 신탁업법에 의하여 설립된 부동산 신탁법인
- ②제1항 제1호의 경우에 토지면적을 계산함에 있어서는 제29조 제2항의 규정을 준용한다.

현행 시행령 제16조를 인용하고, 제3 개발자의 자격요건을 완화하고 민자유치법에 의한 민관합동법인과 부동산 신탁회사를 새로이 추가

제20조(재개발구역지정의 실효고시) 시도지사는 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 효력상실 연월일
4. 재개발구역지정의 효력상실 사유

개정사유 : 재개발구역 지정실효고시

사항을 규정  
-재개발구역 지정실효에 따른 고시  
사항을 명확히 규정

**제2절 재개발조합의 설립**

제21조(조합정관에 정할 사항등) ①법 제12조 제1항의 규정에 의하여 조합이 작성하는 정관에는 다음 각호의 사항을 정하여야 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 제12조 제2항의 규정에 의하여 공동시행자와의 재개발사업시행에 관한 사항
9. 재개발사업시행에 대한 회계 및 계약에 관한 사항
10. 공공시설의 부담에 관한 사항.
11. 공고의 방법
12. 토지·건축물에 관한 권리의 가액 평가방법에 관한 사항
13. 관리처분계획 및 청산(분할정수 또

는 납입에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항

- 14. 지적 및 건축시설 바닥면적의 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

② 조합이 효율적으로 설립될 수 있도록 하기 위하여 필요한 범위내에서 조합설립에 관한 사항을 시·도의 조례로 정할 수 있으며, 시·도지사는 정관에 관한 준칙을 정할 수 있다.

현행 시행령 제22조를 그대로 인용하고, 조합설립에 필요한 사항을 시·도 조례로 정할 수 있으며, 시·도지사가 표준정관을 정할 수 있는 근거를 마련

제22조(동의산정방법등) ①시장·군수 또는 구청장이 법 제12조 제2항의 규정에 의하여 조합설립인가신청시 필요한 동의자 수를 산정하는 때에는 조합설립인가전에 재개발구역안의 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등의 소유자”라 한다)가 동의를 철회하는 경우에 이를 제외하여 산정한다.

②법 제12조 제2항의 동의자 수의 산정에 있어서 재개발구역지정일 후에 공유로 된 토지 또는 건축물은 각 1인의 소유자의 소유로 본다.

③시행자는 토지등의 소유자가 동의를 할 때에는 인감도장을 사용하여야 하고 이를 증명할 수 있는 인감증명서를 첨부하도록 하여야 한다.

제2항은 구법 제14조 사항을 인용하고 제1항 및 제3항의 동의방법등에 대해서는 지침내용을 시행령에 반영

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

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

현행 시행령 제24조를 그대로 인용

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

- 1. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
- 2. 조합의 대의원 선임에 관한 사항

현행 시행령 제26조를 인용

제25조(대의원회가 대행할 수 없는 사

항) 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 임기가 궐위된 경우 그를 대의원회에서 보궐선임할 수 있다.
3. 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산의 경우는 제외한다)에 관한 사항.

**현행 시행령 제28조를 그대로 인용**

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

**현행 시행령 제30조를 그대로 인용**

### 제3절 사업시행의 인가

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

1. 재개발사업의 명칭
2. 주된 사무소의 소재지
3. 비용부담에 관한 사항
4. 업무를 대표할 자 및 임원을 정할 경우에는 그 자격·임기·직무의 분담·선임방법 및 업무대행에 관한 사항
5. 총회 및 대의원회 등의 조직에 관한 사항
6. 회의에 관한 사항
7. 토지등의 소유자의 권리·의무에 관한 사항
8. 제21조 제1항 제8호 내지 제14호의 사항
9. 규약 및 사업계획의 변경에 관한 사항

②제1항 제3호의 규정에 의한 비용분담에 관한 사항에는 사업시행자인 토지등의 소유자와 그 외의 토지등의 소유자간의 비용부담이 균형을 잃지 아니하도록 하는 내용과 비용부담내용으로서 그 납부시기, 방법등에 관한 사항이 포함되어야 한다.

제28조(사업시행계획의 작성) ①법 제22조 제1항의 규정에 의하여 토지등의 소유자 또는 조합이 사업시행계획을 작성하는 때에는 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 건축물 명세 및 개수계획
  8. 법 제29조의 규정에 의한 지장물등의 명세
  9. 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세
  10. 가수용계획
  11. 공동구 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 용도폐지되는 공공시설의 조서·도면 및 2이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로이 설치할 공공시설의 조서·도면 및 그 설치비용계산서(토지등의 소유자·조합 또는 제3개발자가 시행하는 경우에 한한다)
- ②제1항 제12호의 규정에 의한 공동구 설치에 관하여는 도시계획법 시행령 제13조 및 제14조를 준용한다. 이 경우에 “시장 또는 군수”는 “시행자”로 본다.

현행 시행령 제17조를 그대로 인용

제29조(사업시행인가신청시 동의산정방법 등) ①법 제22조 제2항의 규정에 의한 사업시행인가신청시 필요한 동의산정의 방법 및 절차 등에 관하여는 제22조의 규정을 준용한다.

②제1항의 경우에 사업시행인가를 신청한 자가 재개발구역지정일 후에 취득한 토지 또는 건축물에 대하여는 종전 소유자로부터 동의를 얻은 것으로 본다.

③제1항의 경우에 있어서 토지상의 건축물 이외의 수목 또는 공작물의 소유를 목적으로 하는 지상권자가 있을 때에는 당해 지상권자의 동의를 얻어야 한다. 다만, 이 경우에 토지소유자와 지상권자의 동의는 각각 당해 토지면적의 2분의 1에 해당하는 동의로 계산한다.

개정사유 : 개정법에서 조합설립과 사업시행인가시 각각 동의를 구하도록 함에 따라 사업시행인가단계의 동의방법 등을 규정

- 조합설립시의 동의산정방법을 준용하되, 지상권자가 있을 경우 토지면적 계산방법을 규정

제30조(사업시행인가등의 고시) ①시장·군수 또는 구청장이 재개발사업의 시행

을 인가하는 때에는 법 제22조 제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 사항을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
  2. 시행구역 및 면적
  3. 주된 사무소의 소재지
  4. 시행기간
  5. 시행인가 연월일
  6. 시행자(시행자가 2인이상인 경우에는 그 대표를 말한다)의 성명 및 주소
  7. 수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 이외의 권리의 명세
  8. 건축시설의 대지면적, 건폐율, 용적률, 층수 또는 높이, 용도 등 건축계획에 관한 사항
  9. 법 제56조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항
- ②시장·군수 또는 구청장은 재개발사업의 변경·중지 또는 폐지를 인가할 때에는 법 제22조 제4항의 규정에 의하여 그 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

현행 시행령 제21조를 그대로 인용

**제31조(지방자치단체의 시행규정 작성)**

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

야 한다.

1. 재개발사업의 명칭
  2. 비용부담에 관한 사항
  3. 토지등의 소유자의 권리 및 의무에 관한 사항
  4. 공공시설 부담에 관한 사항
  5. 공고의 방법
  6. 회계에 관한 사항
  7. 토지·건축물에 관한 권리의 가액평가방법에 의한 사항
  8. 관리처분계획 및 청산(분할정수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항(수용의 경우를 제외한다)
  9. 지적 및 건축시설의 바닥면적의 결정방법에 관한 사항
  10. 시행규정의 변경에 관한 사항
  11. 사업시행계획의 변경에 관한 사항
- ②제1항의 시행규정은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

현행 시행령 제31조를 그대로 인용

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

현행 시행령 제32조를 그대로 인용

**제33조(공사의 시행규정 및 사업시행계획**

의 작성) 법 제23조 제2항의 규정에 의하여 공사가 작성하는 시행규정 및 사업시행계획에 관하여는 제28조 및 제31조의 규정을 준용한다.

**현행 시행령 제34조를 그대로 인용**

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

**현행 시행령 제35조를 그대로 인용**

제35조(제3개발자의 사업비에치) ①법 제24조 제2항의 규정에 의한 제3개발자의 예치금액은 사업비의 100분의 10범위내에서 시장·군수 또는 구청장이 결정하고 그 예치에 관하여 제3개발자에게 통지하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 예치금의 예치 통지를 받은 제3개발자는 지체없이 당해 재개발구역을 관할하는 시·군 또는 자치구의 금고에 제1항의 규정에 의한 예치금을 현금 또는 보증보험증권, 국가 또는 지방자치단체가 발행한 국채·지방채, 주택건설촉진법 제47조의6의 규정에 의한 주택사업공제조합 또는 건설공제조합법에 의한 건설공제조합이 발행하는 보증서로 예치하여야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 당해 재개발사업의 진도에 따라 제2항의 규정에 의한 예치금을 반환할 수 있으며, 제3개발자의 사업부실우려가 없어졌다고 인정될 때에는 제2항의 규정에 의한 예치금을 반환할 수 있다.

**현행 시행령 제36조를 그대로 인용**

제36조(공람) 시장·군수 또는 구청장이 법 제25조 제1항의 규정에 의하여 시행규정 및 사업시행계획의 사본을 일반인에게 공람시키고자 할 때에는 그 요지와 공람장소를 공고하여야 한다.

**현행 시행령 제33조를 그대로 인용**

**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 요하는 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.

**현행 시행령 제37조를 그대로 인용**

### 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 할 때에는 그 신청서가 법 제33조 제1항의 분양신청기간내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.

③토지등의 소유자가 재개발사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 의하여 분양을 받을 수 있는 것 외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축시설의 분양을 받고자 할 때에는 제1항의 규정에 의한 분양신청을 할 때에 그 의사를 명백히 하고, 그가 종전에 소유하던 토지 또는 건축물의 개략적인 평가액의 100분의 10에 상당하는 금액을 시행자에게 납입하여야 한다.

④제3항의 규정에 의한 금액을 분양신청을 할 때에 납입하지 아니한 자는 비용부담에 의한 분양을 받을 의사가 없

는 것으로 보며, 제3항의 규정에 의한 금액은 납입하였으나 제40조 제4호의 규정에 의한 금액을 정하여진 시기에 납입하지 아니한 자는 그 납입한 금액의 비율에 해당하는 만큼의 대지 및 건축시설에 한하여 분양을 받을 수 있다.

**현행 시행령 제38조를 그대로 인용하고, 제1항은 현행지침을 인용하여 규정**

제39조(권리의 신고) ①법 제33조 제3항의 규정에 의하여 토지등의 소유자 이외의 관리자가 그 권리를 신고하고자 할 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.

**현행 시행령 제39조를 그대로 인용**

제40조(관리처분계획에 정할 사항) 법 제34조 제4항 제6호에서 “기타 대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 분양을 하지 아니하기로 정한 종전의 토지 및 건축물의 명세와 이에 대한 청산방법
2. 재개발사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 공공시설의 명세와 용도

가 폐지되는 공공시설의 명세

3. 법 제34조 제9항의 규정에 의한 보류지등의 명세와 추산가액 및 처분방법
4. 제42조 제3호의 규정에 의한 비용이 부담에 의한 대지 및 건축시설의 분양계획 및 그 비용부담의 한도·방법과 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양 받을 수 있는 한도는 따로 정하는 경우를 제외하고는 종전의 토지 또는 건축물의 가액의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 2분의 1을 기준으로 정한다.

**현행 시행령 제40조를 그대로 인용**

제41조(통지사항) 법 제34조 제6항의 규정에 의하여 시행자는 분양신청을 한 자에게 다음 각호의 사항을 통지하여야 하며, 관리처분계획의 변경인가를 받을 때에는 그 변경내용을 통지하여야 한다.

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

**현행 시행령 제41조를 그대로 인용**

제42조(관리처분계획의 기준등) 법 제35조 제2항에서 “대통령령이 정하는 범위”라 함은 다음 각호와 같다. 다만, 토지등의 소유자 또는 조합원 전원의 동의가 있을 때에는 이 기준에 의하지 아니할 수 있다.

1. 1개의 건축시설의 대지는 1필지의 토지가 되도록 정한다.
2. 시행구역안의 토지 또는 건축물의 소유자에 대하여 대지 및 건축시설을 분양할 때에는 그에게 분양권이 주어지도록 하여야 한다. 다만, 재개발사업에서 공동주택을 분양하는 경우 종전의 토지등이 시·도의 조례가 정하는 일정가액·규모 또는 유형에 미달한 소유자, 토지등을 공유한 소유자, 구역지정후 분할된 토지취득자등은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 분양대상에서 제외할 수 있다.
3. 1필지의 대지 및 건축시설을 2인 이상으로 분양대상자에게 분양하게 될 때에는 종전의 토지 및 건축물의 가액과 제27조 제2항·제33조·제34조·제38조 제3항 및 제40조 제4호의 규정에 의하여 토지등의 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 분양

하도록 하여야 한다.

4. 분양대상자가 공동으로 취득하게 되는 당해 건축시설의 공용부분은 각 권리자의 공유에 속하되, 당해 공용부분에 대한 지분비율은 그가 취득하게 되는 건축시설의 위치 및 바닥면적 기타의 사항을 고려하여 정하여야 한다.
5. 대지위에 2인이상에게 분양될 건축시설이 설치된 경우에는 건축시설의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 하여야 한다. 이 경우 토지의 소유는 공유로 한다.
6. 주택재개발사업에서 공동주택을 분양하는 경우 주택의 공급질서의 교란을 방지하기 위하여 필요한 때에는 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 분양신청자에게 분양되는 주택의 수를 정할 수 있다.
7. 관리처분계획이 종전의 토지만을 계획의 대상으로 하는 때에는 토지구획정리사업법의 환지에 관한 규정에 따라 정할 수 있다.
8. 기타 시·도의 조례로 정하는 기준

현행 시행령 제42조를 그대로 인용하고, 공동주택을 분양하는 경우에는 분양대상기준을 투기방지과 주택공급질서유지 범위내에서 시·도 조례로 정하도록 함

제43조(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 제38조 제2항의 규정에 의한 재개발사업에 관한 공사완료의 공고전에 하여야 한다.

현행 시행령 제43조를 그대로 인용

#### 제6절 공사완료에 따른 조치

제44조(종전의 토지 및 건축물의 가격산정) ①법 제42조 제2항의 규정에 의한 종전의 토지 또는 건축물의 가격산정은 사업시행인가고시일을 기준으로 산정한다.

②제1항에서 토지 또는 건축물의 가격을 산정하고자 하는 때에는 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 행한 평가금액을 산술평균하여 산정한다.

③제2항의 규정에 의하여 감정평가업자가 감정평가를 하는 때에는 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률 또는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법의 관계규정에 의한다.

개정사유 : 가격평가방법을 현실화

-가격산정시점을 명확히 규정  
-실효성이 없는 가격평가위원회제도를 폐지하고 공특법령등 일반적으로 사용하고 있는 감정평가사 2인 이상의 산술평균평가액으로 가격평가액으로 한

②제42조 제7호의 규정에 의하여 관리처분계획을 토지구획정리사업법의 환지에 관한 규정으로 정하는 때에는 제1항의 규정에 불구하고 토지구획정리사업법에 의한 청산절차 및 기준에 의한다.

현행 시행령 제46조를 인용하되, 필요한 경우 관리처분계획을 토지구획정리사업법에 따르도록 규정

제45조(청산의 기준이 될 가격결정) ①법 제42조 제1항의 규정에 의하여 대지 또는 건축시설의 가격은 제44조의 규정에 의한 종전의 토지 또는 건축물의 가격과 다음 각호의 비용을 가산한 가격을 기준으로 정한다. 다만, 법 제48조의 규정에 의한 보조금이 있을 때에는 그 보조금의 액은 이를 공제하여야 한다.

제46조(청산금의 징수 및 지급) ①법 제43조 제1항의 규정에 의하여 청산금을 분할징수하거나 분할지급할 경우의 이자율은 분할징수 또는 분할지급을 결정한 당시의 금융기관의 일반자금 대출이자이하로 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 금액
5. 공공시설설치의 부담비용. 다만, 법 제46조 제2항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 부담한 비용은 제외한다.

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

현행 시행령 제47조를 그대로 인용

### 제3장 비용의 부담

제47조(지방자치단체가 비용을 부담할 공공시설) 법 제46조 제2항의 규정에 의하여 지방자치단체가 그 설치비용을 부담할 수 있는 공공시설은 다음 각호와 같다.

1. 도로
2. 공원

3. 광장
4. 녹지
5. 수로
6. 주차장
7. 공동구
8. 공공용지
9. 하천
10. 소방수리시설
11. 비상대피시설

현행 시행령 제48조를 그대로 인용

**제48조(공공시설 관리자의 비용부담) ①**

법 제47조 제1항의 규정에 의한 부담금의 총액은 당해 재개발사업에 소요된 비용의 3분의 1을 넘어서는 아니된다. 다만, 다른 공공시설의 정비가 그 재개발사업의 주된 내용이 될 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.

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

현행시행령 제49조를 그대로 인용

**제49조(공동구의 설치비용등) ①**법 제47조 제2항의 규정에 의한 공동구의 설치에 소요되는 비용은 다음 각호와 같다. 다만, 법 제48조의 규정에 의한 보조금이 있을 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. 공동구 부대시설의 설치비용
6. 법 제48조의 규정에 의한 융자금이 있을 때에는 그 이자에 해당하는 금액

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

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

④제3항의 규정에 의한 부담금의 납부통지를 받은 공동구 점용예정자는 공동구의 설치공사 착수전에 부담금액의 3분의 1 이상을 납부하여야 하고, 그 잔

액은 당해 시설의 공사완료공고일까지 이를 납부하여야 한다.

현행 시행령 제50조를 그대로 인용

제50조(보조 및 용자) ①법 제48조 제1항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장에게 국고에서 보조할 수 있는 금액의 한도는 다음 각호와 같다.

- 1. 기초조사비의 5분의 4 이내
- 2. 공공시설사업비의 5분의 4 이내

②법 제48조 제2항의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 시장·군수 또는 구청장이외의 시행자에게 보조할 수 있는 금액은 기초조사비 및 공공시설사업비의 2분의 1 이내로 한다.

③법 제48조의 규정에 의하여 시행자에게 용자 또는 용자를 알선할 수 있는 금액의 한도는 기초조사비 및 재개발사업비의 5분의 4 이내로 한다.

현행 시행령 제53조를 그대로 인용

제4장 감독

제51조(추진실적의 보고) 법 제49조 제1항의 규정에 의하여 시·도지사는 재개발구역의 지정, 사업시행인가 및 재개발사업완료의 실적을 매분기의 다음달 10일 이내에 건설교통부장관에게 보고하여야 한다.

재개발관련 제반권한이 지방으로 이양됨에 따라 재개발 정책수립에 필요한 자료등을 건교부장관에게 보고하도록 함

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 제12조의 2의 규정에 의하여 설립된 회계법인에게 회계감사를 받아야 한다.

②법 제49조 제4항의 단서규정에 의하여 회계감사를 받지 아니하는 경우는 토지등의 소유자 3분의 2 이상의 동의 를 얻은 때를 말한다.

개정사유 : 새로 도입된 회계감사제도를 구체화  
- 시장·군수가 지정한 공인회계사로 하여금 재개발사업 단계별로 60일 이내에 회계감사를 받도록 함

제53조(의견진술절차) ①건설교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 법 제50조 제3항의 규정에 의하여 의견진술기회를 주고자 하는 경우에는 의견진술지정일 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 서명날인하게 하여야 한다.

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

개정사유 : 행정처분시 의견진술절차를 구체화하여 권익을 보호함  
-의견진술 7일전에 통보  
-기타 의견진술 절차를 명시

### 제5장 보칙

제54조(기금적립) 법 제53조 제1항에서 “대통령령이 정하는 일정률 이상”이라 함은 당해 연도 도시계획세 징수총액의 100분의 10이상의 금액을 말한다.

현행 시행령 제54조를 그대로 인용

제55조(기금의 대출이율) 법 제53조 제3

항 규정에 의한 재개발사업기금의 대출이율은 금융기관의 일반자금대출이자의 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

현행 시행령 제55조를 그대로 인용

제56조(매수에 관한 공고등) ①시행자는 법 제38조 제3항의 규정에 의하여 분양처분을 하고자 하는 경우에 법 제55조 제2항의 규정에 의한 우선 매수청구권이 있는 자가 있을 때에는 다음 각호의 사항을 공고하여야 한다.

1. 법 제55조 제2항에 해당하는 자는 우선 매수할 수 있다는 취지
2. 분양할 대지 또는 건축시설의 위치 및 면적
3. 분양할 대지 또는 건축시설의 분양예정가격
4. 대금 납부시기 및 납부방법등

②법 제55조 제2항의 규정에 의하여 우선 매수하고자 하는 자(이하 “매수청구자”라 한다)는 제1항의 공고후 14일내에 시행자에게 서면으로 매수청구를 하여야 하며, 그 기간내에 매수청구가 없을 때에는 매수의사가 없는 것으로 본다.

③제2항의 규정에 의한 매수청구가 있는 경우에 시행자와 매수청구자는 제1항 제2호 내지 제4호의 사항에 관하여 협의하여야 하며, 협의가 성립되지 아니

할 때에는 시행자 또는 매수청구자의 신청에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

**현행 시행령 제44조를 그대로 인용**

제57조(매수대금등에 관한 협의 또는 결정의 효력) 제56조 제3항의 규정에 의한 협의가 성립되거나 결정이 있을 때에는 시행자는 그 내용에 따라 매수청구자에게 매도하여야 한다.

**현행 시행령 제45조를 그대로 인용**

제58조(우선 매각·임대가 제한되는 국·공유지) 법 제57조 제2항 단서 규정에 서 “대통령령이 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 토지

**개정사유 : 사업시행인가시 용도폐지될 수 없는 국공유지의 종류를 정함**  
 - 주거환경임시조치법에서 정하고 있는 사항을 그대로 인용  
 - 용도폐지될 수 없는 사항을 정함으로써 국공유재산을 보호

제59조(도시계획위원회에의 토지등 소유자의 참여) ①법 제58조 본문후단의 규정에 의하여 토지 등의 소유자가 지방도시계획위원회에 참여할 수 있는 경우는 법 제58조 제3호 내지 제6호의 경우에 한한다.

②제1항의 규정에 의하여 지방도시계획위원회에 참여하는 토지 또는 건축물의 소유자는 2인 이상으로 하여야 하며 필요한 경우 당해 위원회에 의견을 제시할 수 있다.

**현행 시행령 제59조를 인용**

제60조(분양예정대지 등의 가액평가) 법 제34조 제4항 제3호에 규정한 사항중 종전의 토지등의 가격은 제44조의 규정을 준용하며, 분양예정대지의 대지 또는 건축시설의 추산액은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정한다.

**현행 시행령 제60조를 인용**



## 부 칙

제1조(시행일) 이 영은 1996년 6월 30일부터 시행한다.

### 제2조(재개발기본계획에 관한 경과조치)

이 영에 의하여 재개발기본계획을 새로이 수립하여야 하는 지방자치단체의 장은 이 영 시행일부터 2년 이내에 이를 수립하여야 한다.

제3조(가격평가위원회의 폐지에 따른 경과조치) 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 가격평가위원회에 신청한 종전의 토지등의 가격평가에 대하여는 시·도지사가 제44조 제2항의 규정에 의하여 산정한다.

제4조(다른 법령의 개정) ①지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률시행령중 다음과 같이 개정한다.

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

②지방세법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제194조의 15 제4항 제8호중 “도시재개발법 제9조 내지 제11조”를 “도시재개발법 제8조 내지 제10조”로 한다.

③전기공사공제조합법 시행령중 다음과 같이 개정한다.

제2조의 2 제2항 제9호중 “도시재개발법 제33조”를 “도시재개발법 제24조”로 한다.

④하수도법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제8조의 2 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.

⑥국토이용관리법 시행령중 다음과 같이 개정한다.

제30조 제4호를 다음과 같이 개정한다.

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

⑦도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 시행령중 다음과 같이 개정한다.

제4조 제2호중 “도시재개발법 제6조의 2”를 “도시재개발법 제5조”로 한다.

⑧개발이익환수에 관한 법률시행령중 다음과 같이 개정한다.

제4조 2 제3호중 “도시재개발법 제9조”  
를 “도시재개발법 제8조”로 한다.

⑨수도권정비계획법시행령중 다음과 같  
이 개정한다.

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

제17조 제2호중 “도심지재개발사업”을  
“도심재개발사업”으로 한다.

⑩건축법시행령중 다음과 같이 개정한  
다.

제8조 제4항 단서중 “제1호 및 제2호

에”를 “도시재개발사업에 의하여 건축  
허가를 하는 경우와 제1호 및 제2호에”  
로 한다.

제5조(다른 법령과의 관계) 이 영 시행당  
시에 다른 대통령령에서 종전의 도시재  
개발법시행령의 규정을 인용하고 있는  
경우에는 이 영중 그에 해당하는 규정  
이 있는 경우에는 종전의 규정에 같음  
하여 이 영의 해당규정을 인용한 것으  
로 본다.

**엄마처럼 꼼꼼하게 아빠처럼 튼튼하게**