

## 20. 서울特別市 都市再開發 事業條例

서울特別市 條例 第3372號 1997. 1. 15

### 제1장 총 칙

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 다음 각목의 1에 해당하는 무허가건축물을 말하며 그 외의 무허가 건축물은 “신발생 무허가건축물”이라 한다.

가. 1981년 12월 31일 현재 무허가건물대장에 등재된 건물

나. 1981년 제2차 촬영 항공사진에 수록되어 있는 무허가건물

다. 재산세 납부 등으로 공부상 1981년 12월 31일 이전에 존립하였다는 확증있는 무허가건물

라. 1982년 4월 8일 이전에 사실상 건립된 연면적 85㎡ 이하의 주거용 건물로서 1982년 제1차 촬영 항공사진에 수록되어 있거나 또는 재산세 납부 등 공부상 1982년 4월 8일 이전에 건립하였다는 확증이 있는 무허가건물

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

제3조(적용배제) 재개발시행방식별로 이 조례가 적용되지 아니하는 조항은 다음 각호와 같다.

1. 도심재개발사업을 시행하는 경우에는 제18조 제1항 제3호 가목 및 나목·제19조 제1항 및 제2항·제23조 제1항 제12호 및 제13호·제26조 제4호·제29조

2. 공장재개발사업을 시행하는 경우에는 제19조 및 제29조

## 제2장 재개발구역의 지정

제4조(재개발구역지정시 기타 조사사항) 영 제9조 제3호에서 “기타 당해 시·도의 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 건축경과년도별 현황

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 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
5. 주택재개발사업을 시행하는 구역에서 다음 각목의 변경
  - 가. 구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 구역범위의 변경
  - 나. 구역의 결정내용중 구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 자구의 정정을 위한 변경
  - 다. 건축시설계획의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행지구 분할계획 또는 건축부지계획의 변경
  - 라. 건축시설계획중 제7조 제3항 제5호 규정의 범위안에서 주택의 규모별 비율의 변경
  - 마. 구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내의 범위안에서 사업시행예정시기의 변경
6. 도심재개발사업을 시행하는 구역에서 다음 각목의 변경
  - 가. 영 제10조 제2항 제1호 범위안에서 지구의 경계조정
  - 나. 구역 또는 지구의 결정내용중 지적선변경이 없는 단순한 면적정정
  - 다. 건축시설계획의 변경을 수반하지 아니하는 단순한 건축배치계획의 변경

제6조(재개발구역지정시 기타 결정사항) 영 제11조 제1항 제4호에서 “기타 당해 시·도의 조례로 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 건축부지의 정비에 관한 계획
2. 세입자 공급용 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재개발사업에 한한다)

제7조(재개발구역결정사항의 세부기준) ①법 제4조 제3항 제2호의 재개발사업구역(이하 “구역”이라 한다)은 재개발기본계획으로 결정된 기본계획지역의 범위안에서 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 구역의 범위는 행정구역, 지형, 이미 결정된 도시계획사항, 건축시설의 배치 및 규모, 효율적인 사업시행규모 및 주민의 의견과 부담능력 등을 종합적으로 고려하여 주변 주거환경과의 조화와 주변에 설치된 도시계획시설과의 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·녹지 기능을 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·공원 등 공공시설과 도시계획시설이 당해구역에 적정한 배치 및 규모가 되도록 계획하고 구역주변에 이미 결정된 도시계획이 있을 때에는 그 내용에 연관되게 계획한다. 이 경우 학교에 대하여는 입안전에 관계기관과 협의를 거쳐 당해 시설용지의 확보여부를 결정하여야 하고, 주택건설기준 등에 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 제1항 제1호의 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 건축경

과년도, 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 토지 등의 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 확실성을 피하고 규모별로 다양하게 계획되 공급대상자의 세대별 구성원 수, 소득수준 등을 고려하여 계획하여야 한다.
  4. 제3호의 규정에 의한 공동주택의 1세대당 규모는 분양주택의 경우 전용면적기준 115제곱미터 이하로 하되, 종전의 주택규모(다가구 주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별 주택 지분면적을 말한다)가 115제곱미터를 초과하는 때에는 초과하는 주택수 만큼 전용면적기준 165제곱미터 범위안에서 종전주택의 규모 이하로 건설할 수 있으며, 임대주택은 전용면적기준 30제곱미터 이상 45제곱미터 이하(법 제9조 제1항의 규정에 의한 공사가 시행자인 경우에는 법 제23조 제2항의 시행규정과 사업시행계획이 정하는 바에 의한다)로 한다.
  5. 공동주택의 규모별 건설비율은 총건설 세대수의 80퍼센트 이상을 주택의 전용면적이 85제곱미터 이하인 주택(이하 “국민주택”이라 한다)규모로 건설하고 총건설 세대수의 50퍼센트 이상을 주택의 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택규모로 건설하여야 한다.
  6. 구역의 부지별 용적율은, 당해 용도지역·지구에 적응토록하되 주택부분(주택건설촉진법 규정에 의한 부대복리시설을 포함한다)은 최대 300퍼센트를 초과할 수 없다.
  7. 제4항의 규정에 의한 건축부지 정비계획이 있는 경우에는 가구 또는 획지별로 건축물의 정비 및 건축시설계획을 정하여야 한다.
- ④제6조 규정의 건축부지의 정비에 관한 계획은 다음 각호의 기준에 따라 건축시설계획의 합리적이고 효율적인 이용형태에 적합하고 적절한 가구가 형성되도록 계획한다.
1. 가구의 배열은 교통의 흐름을 원활하게 처리할 수 있도록 하고 그 규모는 도로기능의 위계성과 획지분할 계획을 고려하여 정한다.

2. 획지의 분할은 토지이용도를 높이고 계획하는 개발밀도에 적응토록하며, 그 규모는 당해 건축시설계획, 주변 건축물과의 관계 등 대지의 이용상황을 고려하여 사업의 효과가 극대화 될 수 있는 방향으로 정하되 가능한 한 정형의 형태를 갖도록 한다.
3. 공동주택건설을 계획하는 구역의 임대주택부지, 종교부지 및 분양대상 복리시설 등은 향후 시설의 효율적인 유지·관리를 위하여 필요한 경우 획지로 분할하고 적절한 진입로가 확보되도록 정하여야 한다.
- ⑤법 제5조 규정에 의한 지구분할계획은 지형여건, 공공시설 및 도시계획시설의 설치계획, 구역안의 지구 상호간의 사업성 등을 고려하여 사업추진의 효율성과 사업효과를 높일 수 있도록 정하되 지나치게 광대하거나 협소하게 분할되어서는 아니된다.
- ⑥주택재개발사업의 사업시행예정시기는 시행자별 사업시행인가신청 준비기간을 고려하여 재개발구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위안에서 정한다.

## 제3장 재개발사업의 시행

### 제1절 시행자의 지정

제8조(시행자지정의 절차) 구청장은 법 제9조 제1항 각호의 1에 해당하는 사유가 있어 공사(법 제9조 제1항 본문의 “공사”를 말한다. 이하 같다) 중에서 시행자를 지정하고자 하거나 법 제10조 제1항 각호의 1에 해당하는 사유로 영 제19조 제1항 각호의 1에 해당하는 자를 제3개발자로 지정하고자 할 때에는 지정대상자의 의견을 들어야 한다.

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.

### 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 대표한다.

2. 조합직원의 채용 및 임원 중 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

제11조(조합설립에 관한 설립) ①법 제12조 규정에 의하여 조합설립의 인가를 받고자 하는 토지 등의 소유자는 다음 각호의 내용을 기재한 조합설립인가 신청서에 정관, 토지 등의 소유자 동의서, 조합원 명부, 개략적인 사업기획서 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 각호의 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 사업시

행예정시기가 경과되기 전 1년의 범위안에서 정한다(주택재개발사업에 한한다).

7. 조합이 작성하는 정관은 영 제21조 제2항 규정에 의하여 정한 서울특별시 재개발조합정관 작성에 관한 준칙을 기준으로 작성하여야 한다.
  8. 토지 등의 소유자의 동의서에는 법 제12조 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 공람시켜야 한다.
    - ④조합은 총회에서 임원 대의원의 선임 및 선출 또는 법 제8조 제2항의 규정에 의한 공동시행자를 선정한 때에는 임원, 대의원 또는 공동시행자 명부, 총회 회의록 및 선임 선출 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.
- 제12조(조합설립의 경미한 변경사항) 법 제12조 제1항 단서규정에 의하여 신고로서 조합설립변경인가를 갈음하는 경미한 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 명칭변경 및 조합의 명칭 변경

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 범위안에서 자구의 정정 또는 조문의 단순한 정리에 따른 변경 사항

2. 법 제12조 제1항 규정에 의한 조합설립인가 내용 중 다음 각목의 변경 사항

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

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

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

라. 제11조 제2항 제6호 규정의 범위안에서 사업시행인가 신청예정시기의 변경

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

1. 이사 3인 이상 5인 이내. 다만, 토지 등의 소유자가 100인을 넘는 경우에는 5인 이상 10인 이내로 한다.

2. 감사 1인 이상 3인 이내

제14조(총회의 소집절차 및 시기) ①총회는 조합장이 소집한다.

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 2주간 내에 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 이 사회의 결의를 거쳐야 한다.

⑥총회의 소집은 집회 7일 전에 그 회의의 목적, 안건, 일시 및 장소를 기재한 통지를 조합원에게 발하고, 정관이 정하는 바에 따라 신문공고 및 개시하여야 한다. 이 경우



회의의 안건이 조합원의 부담이 될 계약 또는 계약자선정 등에 관한 내용일 경우에는 조합원에게 구체적인 관계자료를 함께 통지하여야 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 정한 자를 총회에 참관시킬 수 있다.

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 정원미달로 회의를 시작할 수 없을 때에는 재소집 하여야 하며, 재소집의 경우에도 정원미달일 때에는 정관이 정하는 바에 의하여 조합원 3분의 1 이상의 출석과 출석조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결할 수 있다.

④총회는 제14조 제6항의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여만 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.

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 관할 구청장에게 송부하고자 할 때에는 임원 또는 대의원 명부와 그 피선거격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

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 이사회에 결의로 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 대의원이 소집 청구하는 때에 이를 준용한다.

④제14조 제5항의 규정은 조합장이 필요하다고 인정하여 소집하는 대의원 회의의 경우에 준용한다.

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

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

⑦대의원회의 의사록에 관하여는 제16조 규정을 준용한다.

### 제3절 사업의 시행

제18조(시행인가의 경미한 변경사항) ①법 제22조 제1항 및 제4항 단서(법 제23조 제3항 및 법 제24조 제3항에서 준용한 경우를 포함한다)의 규정에 의하여 신고로서 인가에 갈음하고, 고시를 생략하며, 법 제25조 제1항 단서의 규정에 의하여 공람과 의견청취를 생략할 수 있는 경미한 사항의 변경이라 함은 다음 각호를 말한다.

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

가. 시행자 외의 토지 등의 소유자가 없거나 규약의 변경을 총회의 결의를 거치도록

정한 경우 제12조 제1호 각목의 변경 사항.

나. 법 제4조 규정에 의하여 재개발 구역의 변경지정에 따른 재개발사업의 명칭 변경  
다. 영 제27조 제1항 제2호의 주된 사무소의 소재지 변경

라. 제12조 제1호 라목의 규정에 의한 변경

2. 영 제31조 제1항(영 제33조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 의하여 시행  
규정에 정한 사항 중 다음 각목의 변경 사항

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

나. 법 제9조 제1항의 규정에 의하여 공사가 시행자인 경우에는 제1호 나목 및 라목  
의 규정에 의한 변경 사항

3. 영 제28조 제1항(영 제32조, 영 제33조 및 영 제34조에서 준용하는 경우를 포함한  
다)의 규정에 대하여 작성한 사업시행계획의 내용 중 다음 각목의 변경 사항

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

나. 시행자의 대표자 변경

다. 법 제6조 규정의 권리·의무의 승계에 의한 영 제28조 제1항 제9호의 토지 또는  
건축물에 관한 권리자별 권리명세의 변경

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

1. 법 제4조 제2항 단서 규정에 의한 경미한 재개발구역의 변경지정에 따른 사업시행계  
획의 변경

2. 토지 등의 소유자 전원의 동의 또는 법 제18조 제1항 제2호의 규정에 의한 사업시행  
계획의 변경

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

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

야 한다.

②제1항 또는 법 제55조 제1항 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 제55조 제1항의 규정에 의거 시행자가 이를 설치한다. 다만, 구역내 계획공공시설 면적 중 사업시행자가 설치할 공공시설용지가 일부분만 확보되어 공공시설을 설치할 수 없을 경우에는 공공시설설치에 소요되는 비용을 사업시행인가권자에게 예치하여야 한다.

제20조(임대주택의 건설) ①주택재개발사업의 시행자는 재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자 등 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.

## 제4장 관리처분계획

### 제1절 관리처분계획의 작성과 인가 등

제21조(분양신청기간의 통지 및 공고의 내용) ①시행자가 법 제33조 제1항의 규정에 의하여 토지 등의 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

③시행자가 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. 토지 등의 소유자 외의 권리자의 권리 신고 방법

제22조(분양신청 등) ①법 제33조 제2항의 규정에 의하여 분양신청을 하는 자는 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 건축시설 중 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.

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(주택재개발사업에 한한다)
10. 법 제36조 규정에 의한 청산대상 토지 등의 명세와 청산 방법
11. 재개발사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 공공시설의 명세와 용도가 폐지되는 공공시설의 명세
12. 분양설계 도면
13. 환지에정지지정 도면
14. 중전토지의 지적 또는 입야 도면

②제1항의 관리처분계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 관리처분계획을 총회에서 결의토록 한 경우 총회결의서 사본
2. 분양신청 및 권리신고서 사본
3. 기타 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류

제24조(인가의 경미한 변경사항) ①법 제34조 제2항 단서 및 제5항 단서규정에 의하여 신고로서 인가에 갈음하고, 고시를 생략 할 수 있는 경미한 사항의 변경이라 함은 관리처분계획의 변경으로 인한 이해관계인이 없는 계산착오, 오기, 누락 등에 의한 조서의 단순정정과 분양설계의 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. 변경사항에 이해관계가 있는 토지 등의 소유자 전원의 동의에 의한 관리처분계획의 변경
3. 제12조 및 제18조 규정에 의한 조합설립 및 시행인가의 경미한 변경에 따른 관리처분계획의 변경

제25조(관리처분계획인가의 고시) 구청장은 법 제34조 제5항의 규정에 의하여 관리처분계획의 인가내용을 고시하고자 하는 때에는 다음 각호의 사항을 시보에 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 명세 등을 포함한다)

## 제2절 관리처분계획의 기준

제26조(분양설계의 기준) 법 제33조 제2항의 규정에 의하여 분양신청한 토지 등의 소유자에 대한 분양설계는 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 종전 토지의 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 점유연고권이 인정되어 그 경계를 기준으로 실시한 지적측량성과를 기준으로 한다.
2. 종전 건축물의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 규약, 정관 또는 시행규정이 정하는 바에 따라 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다. 이 경우 위법하게 건축된 부분의 면적(무허가 건축물의 경우에는 기존무허가 건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외한다.
3. 종전 토지 등의 소유권은 관리처분계획 기준일 현재 부동산 등기부에 의하며, 무허가건축물인 경우에는 관할 동장이 발행한 무허가건물확인원 또는 소유자임을 입증하는 자료를 기준으로 하고, 국공유지는 제1호 단서규정에 따라 인정된 점유연구권자를 기준으로 한다.
4. 법 제34조 제4항 제3호에 규정한 분양예정지 대지 또는 건축시설의 추산액 중 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 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 임대주택의 점유 대지 추산액은 당해 시행구역안의 국공유지 매각단가의 산술평균치(택지조성비가 가산된 금액을 말한다)를 기준으로 산정하되 임대주택 대지면적 중 당해 시행구역안에서 매각되는 국공유지 총면적을 초과하는 면적에 대하여는 일반에게 분양하는 대지가격의 산

숯평균치를 기준으로 한다.

5. 제4호의 규정에 불구하고 도심재개발사업의 경우 분양예정지 대지 또는 건축시설의 추산액은 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산숯평균하여 산정하며, 건축시설에 대하여는 효용지수를 병용할 수 있다.

제27조(주택재개발사업의 분양대상) ①대지 및 건축시설 중 공동주택의 분양대상자는 법 제33조 제2항의 규정에 의한 분양신청자 중 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 건축시설 중 분양용 최소 규모 공동주택 1세대의 추산액(제26조 제4호 규정에 의한 지분대지가격을 포함한 공동주택가격을 말한다) 이상인 자. 이 경우 점유연고권이 인정되어 당해 점유자에게 불하되었거나 불하 예정인 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(수필지 중 1필지 이상을 필지단위로 취득하였거나 필지의 일부를 공유지분으로 취득한 것을 모두 포함한다)하였거나, 그 건축물의 일부를 취득(수동의 건축물 중 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 총면적(제1호 본문 후단의 규정에 의한 국공유지 면적을 포함한다) 중 제1호 가목 내지 다목 규정의 경우로 취득한 토지면적



을 제외한 잔여소유 토지면적이 서울특별시 건축 조례 제54조 제2호 규정에 의한 일반주거지역의 대지면적의 최소한도 기준면적 이상인 자. 다만, 구역지정고시일 이전에 분할된 1필지 토지로서 그 면적이 20제곱미터 이상 토지(다만, 지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 경우는 제외한다)의 소유자는 사업시행고시일 후 부터 법 제 38조 제2항 규정에 의한 공사완료공고일 기간 동안 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다. 이하 이항에서 같다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다. 이 경우 주택소유여부에 관하여 필요한 사항은 주택공급에 관한 규칙 제6조 제3항의 규정을 준용하며, 법 제6조 및 제37조 규정에 의하여 분양받을 권리를 양도받은 자의 경우에는 영 제44조 제1항 규정의 확정일자 후부터 공사완료 공고일 기간동안 양도받은자를 포함한 세대원이 주택을 소유하고 있지 아니하여야 한다.

3. 종전의 건축물 중 주택(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자. 다만, 그 주택이 제1호 가목, 나목 또는 라목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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 분양대상기준에 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 규정 중 취득의 범위는 구역지정고시일 이전에 이미 일부 취득된 소유권을 규모나 유형의 변동없이 단순 이전 되는 경우를 제외하며, 토지 또는 건축물의 취득일은 부동산 등기부상의 접수일자를 기준으로 한다.

④제20조 규정에 의하여 건설된 임대주택은 시장에게 처분하며(법 제8조 규정에 의한

시행자가 시행하는 경우에 한한다), 임대주택의 입주대상, 임대 및 관리에 관하여는 규칙이 정하는 바에 의한다.

⑤상가 등 분양대상 부대복리시설의 분양대상자는 분양신청자 중 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 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 당해 건축물의 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 당해 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 당해 건축물의 소유자로서 종전 가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
5. 제5순위 : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 종전가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 종전가액이 분양건축시설의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
7. 제7순위 : 기타 분양을 희망하는 토지 등의 소유자로서 제28조 제2항 규정에 따라 분양이 가능한 자

제28조(주택재개발사업의 분양방법) ①대지 및 건축시설 중 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 각목에 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 다액순으로 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 있는 경우에는 권리가액 다액순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 의하며, 주택의 동, 층, 호 등의 위치 결정은 주택규모별 공개추첨에 의한다.

②상가 등 분양대상 부대복리시설은 제27조 제5항 각호의 순위별 분양대상자에게 관리처분계획 기준일 현재 종전가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다)의 범위 안에서 분양하되, 분양시설의 단위규모 구획상 불가피한 경우에만하여 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 최소분양 단위규모를 분양한다.

129조(보류지 등) ①분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 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 분양대상자에게 분양하는 상가 등 부대복리시설 총면적의 1퍼센트 이내의 상가 등 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 경우에 한하여 인가할 수 있다.

③보류시설을 처분받을 대상자 중 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 경우에

는 제30조 규정에 따라 처분하여야 한다.

제30조(일반분양) ①대지 및 건축시설 중 제27조 규정의 분양대상자에 대한 분양과 제29조 규정에 따라 처분된 보류시설을 제외한 대지 및 건축시설은 이를 체비시설로 정하여야 한다.

②체비시설 중 공동주택은 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 일반에게 분양하여야 한다.

③체비시설 중 분양대상 부대복리시설은 제26조 제4호의 가격을 기준으로 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 일반공개경쟁에 의하여 분양하여야 한다.

## 제5장 보 칙

제31조(공동구의 관리 등) ①법 제47조 제3항의 규정에 의한 공동구는 시장이 관리한다.

②시장은 공동구의 관리에 소요되는 비용의 일부를 그 공동구를 점용하는 자에게 부담시킬 수 있으며 그 비율은 점용면적을 고려하여 관리자가 정한다.

③제2항의 규정에 의한 공동구의 관리비용은 공동구의 유지 및 수선비(조명, 배수, 통풍, 방수, 개축, 재해복구, 기타 시설비 및 인건비를 포함한다)를 연도별로 산출하여 그 비용의 일부를 공동구 점용면적 비율에 따라 시장이 매년 1회 조정부과한다.

④공동구 관리비의 납기는 매년 3월 말일로 하고 납기 1개월전까지 고지서를 발부하여야 한다. 다만, 필요한 경우 2회로 분할납부하게 할 수 있으며 이 경우 분할금의 납부 기일은 3월 말일과 9월 말일로 한다.

제32조(추진실적의 보고) ①법 제49조 제1항의 규정에 의하여 구청장은 다음 각호의 사항을 지정, 허가, 인가, 승인, 검사, 공고 및 고시한 때에는 처분이 있는 날로부터 10일 이내에 그 내용을 시장에게 보고하여야 한다.

1. 법 제9조 1항 규정에 의한 시행자 지정 및 고시

2. 법 제9조 4항 규정에 의한 사업대행자 지정 및 고시

3. 법 제10조 1항 규정에 의한 제3개발자 지정 및 고시

4. 법 제12조 1항 규정에 의한 조합의 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 1항 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 모집 승인
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 자료제출의 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 설치 현황
- ③제1항 및 제2항 규정에 의한 추진실적의 보고에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

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 사항 중 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 사항 중 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 사항 중 영 제28조 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 사항 중 법 제34조 제4항 제3호 및 제5호의 규정에 의한 분양 예정건축시설의 추산액, 종전건축물의 명세 및 가격과 종전의 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세 및 영 제41조 제1호의 규정에 의한 종전의 건축물명세와 이에 대한 청산방법

제34조(관계서류의 인계) 법 제59조 제1항의 규정에 의하여 토지 등의 소유자, 조합 또는 제3개발자인 시행자는 다음 각호의 서류를 재개발사업의 분양처분고시일로부터 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
- 제35조(규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(재개발구역결정사항의 세부기준에 관한 적용례) 재개발구역결정사항의 기준에 관한 제7조 규정의 적용은 다음 각호에 의한다.

1. 이 조례 시행후 최초로 법 제4조 제1항의 규정에 의한 재개발구역의 지정신청이 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 제4조 제3항 제3호 내지 제6호 사항의 결정신청이 있는 재개발 구역부터 적용한다.
3. 이 조례 시행당시 종전의 법 제5조 규정에 의한 재개발사업계획이 결정고시된 재개

발구역 중 재개발사업계획의 내용에 제7조 제3항 내용의 전부 또는 일부를 결정하지 아니한 재개발구역의 경우에는 이 조례 시행후 최초로 법 제22조 내지 제24조 규정에 의한 사업시행인가 신청을 위하여 건축위원회에 건축계획의 심의를 신청한 재개발구역부터 제7조 제3항의 해당규정을 적용한다.

**제3조(일반적 경과조치)** 이 조례 시행전에 종전의 규정에 의하여 행하여진 처분·절차 기타의 행위는 이 조례의 규정에 의하여 행하여진 것으로 본다.

**제4조(관리처분계획기준에 관한 경과조치)** 이 조례 시행당시 종전의 규정에 의하여 관리처분계획을 정하여 그 내용을 공람공고한 재개발사업에 관하여는 제26조 내지 제30조의 규정에 불구하고 종전의 규정을 준용하며, 이 조례 시행당시 종전의 규정에 의하여 인가되었거나 인가신청된 규약, 정관 또는 시행규정과 사업시행규정과 사업시행계획의 내용에 관리처분계획에 관한 규정과 기준이 정하여진 재개발사업에 관하여는 제26조 내지 제30조의 규정에 저촉되는 내용에 한하여 인가되었거나 인가 신청된 그 규정과 기준에 의한다.

**제5조(분양대상기준에 관한 경과조치)** 이 조례 시행당시 종전의 법 제4조 규정에 의하여 지정된 재개발구역 중 1989년 8월 19일 이전에 지정된 재개발구역에 대한 제27조 규정의 “구역지정 고시일”의 적용은 다음 각호에 의한다.

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

**제6조(다가구 주택의 분양기준에 관한 경과조치)** 이 조례 시행전에 건축법 규정에 의하여 허가받은 다가구 주택으로서 가구별로 지분 또는 구분소유 등기를 필한 다가구 주택은 제27조 제2항 나목의 규정에 불구하고 허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인의 분양대상자로 한다.