

부동산공법(6)

이 유종 교수

환지에정지



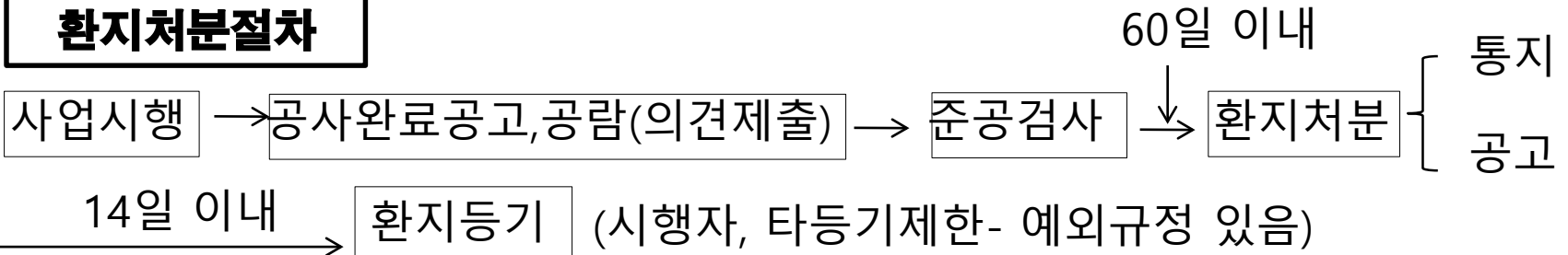
지정

→ 임의적 절차
용익권자의 권리도 지정

효과

1. 사용·수익이전 (소유권이전 X) : 종전토지 ⇒ 환지에정지
2. 수인의무 : 환지에정지의 종전토지소유자와 임차권자 등
3. 체비지 : 사용, 수익, **처분 가능**
4. 용익권자 권리조정
 - ① 임대료증감청구 (당사자), 권리포기, 청구제한-60일 이내
 - ② 손실보상청구 (시행자에게)

환지처분절차



◆ **환지처분의 효과 (환지처분 공고 다음날) – 권리취득, 청산금 확정**

1) 권리의 이전 확정 (**새로운 환지는 종전토지로 본다**)

- ① 소유권취득 ② 제한물권 설정 (단, 지역권 제외)

2) 권리의 소멸 (**환지처분 공고가 끝나는 날**)

- ① 환지부지정 ② 실익이 없는 지역권

3) 종전토지에 존속

행정상, 재판상 종전토지에 전속 하는 처분은 **새로운 환지에 영향을 미치지 않음.**

4) 입체환지 : 종전토지에 갈음하여 건축물의 일부와 그 토지공유지분을 취득

5) 체비지, 보류지, 소유권 취득

↓ ↓
(시행자) (환지계획에서 정한 자)

/ 다만, 환지예정지 지정에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한자가 소유권이전등기를 마친 때 취득

4) 청산금 : 다음날 청산금 확정 / **소멸시효-5년**/ 사후청산, 단. 사전청산 가능/
분할징수, 교부가능 / 강제징수 및 위탁가능(수수료 4%) / 청산금 공탁 가능

도시개발채권

- 발행권자 : 시·도지사 / 승인- 행정안전부장관
- 발행방법 : 전자 등록하여 발행 또는 무기명증권으로 발행가능
- 상환기간 : 5년~10년 (조례로 정함)
- 이율 : 시·도 조례로 정함
- 매입자 : ① 수용방식- 도급계약 체결자 ② 민간사업자 ③ 개발행위 허가 중 형질변경허가를 받은 자
- 소멸시효 : 원금 5년, 이자2년
- 중도상환가능 사유 : 귀책 사유없이 취소된 경우, 착오, 초과하여 매입한 경우
- 매입필증 보관- 5년간 따로 보관

01. 도시개발법상 환지 방식에 의한 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은? ▶ 제30회

- ① 시행자는 준공검사를 받은 후 60일 이내에 지정권자에게 환지처분을 신청하여야 한다.
- ② 도시개발구역이 2 이상의 환지계획구역으로 구분되는 경우에도 사업비와 보류지는 도시개발구역 전체를 대상으로 책정하여야 하며, 환지계획구역별로는 책정할 수 없다.
- ③ 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격은 개별공시지가로 한다.
- ④ 환지 예정지가 지정되어도 종전 토지의 임차권자는 환지처분 공고일까지 종전 토지를 사용·수익할 수 있다.
- ❏ 환지 계획에는 필지별로 된 환지 명세와 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세가 포함되어야 한다.

02. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 사업 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제31회

- ① 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때에 시행자가 지방자치단체이면 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다.
- ② 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 처분할 수 있다.
- ③ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권은 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어지면 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.
- ④ 지방자치단체가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 도시개발사업의 시행규정을 작성하여야 한다.
- ❖ 행정청이 아닌 시행자가 인가받은 환지 계획의 내용 중 종전 토지의 합필 또는 분필로 환지명세가 변경되는 경우에는 변경인가를 받아야 한다.

03.도시개발법령상 도시개발채권에 관한 설명으로 틀린 것은?

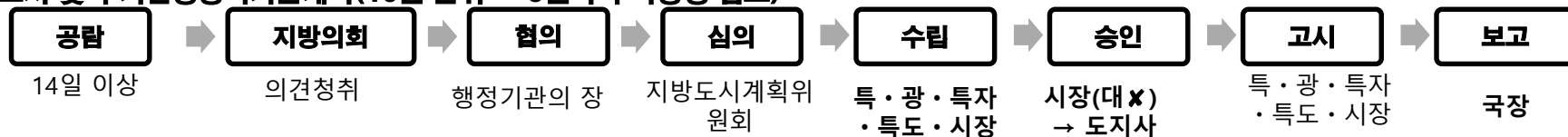
▶ 제28회

- ① 도시개발채권의 상환은 2년부터 10년까지의 범위에서 지방자치 단체의 조례로 정한다.
- ② 도시개발채권의 소멸시효는 상환일부터 기간하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.
- ③ 수용 또는 사용방식으로 시행하는 도시개발사업의 경우 한국토지주택공사와 공사도급계약을 체결하는 자는 도시개발채권을 매입하여야 한다.
- ④ 도시개발채권은 무기명으로 발행할 수 있다.
- ⑤ 도시개발채권의 매입의무자가 매입하여야 할 금액을 초과하여 도시개발채권을 매입한 경우 중도상환을 신청할 수 있다.

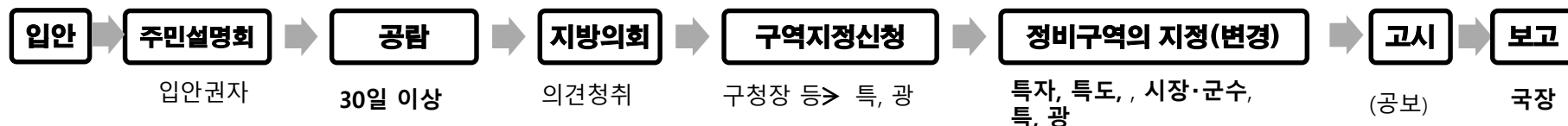
도시 및 주거환경정비법 체계

즐거운 공법 이유중 교수

1. 도시 및 주거환경정비기본계획(10년 단위 → 5년마다 타당성 검토)

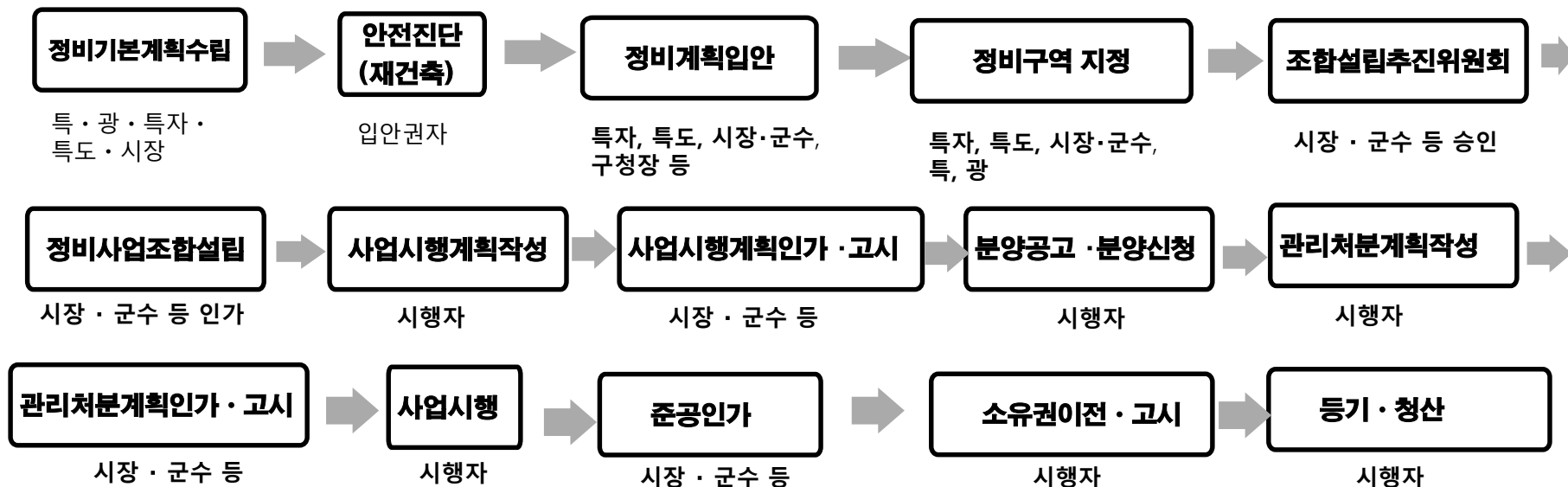


2. 정비계획 입안 (입안권자- 특자, 특도, , 시장·군수, 구청장 등) 및 정비구역의 지정 (지정권자- 특자, 특도, , 시장·군수, 특, 광)



☆정비구역의 지정·고시의 효과 : 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시 (의제)

3. 도시 및 주거환경정비법 체계도



용어

구분	개념
주거환경개선사업	정비기반시설 : 극히 열악, 노후불량건축물 : 과도밀집 단독·다세대주택 밀집 → 시설확충과 주거환경 보전,정비,개량
재개발사업	정비기반시설 : 열악, 노후불량건축물 : 밀집 상업지역, 공업지역 → 도시기능회복, 상권활성화
재건축사업	정비기반시설 : 양호, 노후불량 공동주택 밀집
정비기반시설	도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구·녹지·하천·광장·공공공지·열·가스 등의 공급시설, 지역난방시설, 구거
공동이용시설	공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 탁아소, 세탁장, 어린이집, 경로당, 화장실 및 수도 ♣유치원(×)
토지등소유자	1.주거환경개선사업 및 재개발사업 : 정비구역 안의 토지 또는 건축물소유자 또는 그 지상권자 (전세권자, 임차권자×) 2.재건축사업 : 정비구역 안 ~ 건축물 및 그 부속토지 소유자
주택단지	①주택법에 따른 사업계획승인을 받아 주택과 부대·복리시설을 건설한 일단의 토지 ②건축법에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

04. 도시 및 주거환경정비법령상 용어의 정의에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제23회수정

- ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실 되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물은 노후·불량건축물에 해당한다.
- ②  주거환경개선사업이라 함은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.
- ③ 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장은 정비기반시설에 해당한다.
- ④ 재개발사업의 정비구역 안에 소재한 토지의 지상권자는 토지등소유자에 해당한다.
- ⑤ 건축법에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지는 주택단지에 해당한다.

05. 도시 및 주거환경정비법령상 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 공동이용시설에 해당하지 않는 것은? (단, 조례는 고려하지 않으며, 각 시설은 단독주택, 공동주택 및 제1종근린생활시설에 해당하지 않음) ▶ 제29회 수정

- ①  경찰서
- ② 경로당
- ③ 탁아소
- ④ 놀이터
- ⑤ 어린이집

♥정비기본방침- 국장이 정함, 10년마다 정함, 5년마다 타당성 검토

정비기본계획

- 1.수립권자 : 특·광, 특자, 특도, 시장 (군수 X)
2. 내용 : 기본방향, 정비예정구역지정, 단계별사업추진계획(정비예정구역별 정비계획수립시기 포함)
3. 10년 단위로 수립, **5년마다 타당성 재검토**
4. 절차: 공람- 지방의회 - 협의 -심의 - 고시 - 보고
시장(대-X) -> 승인(도지사)
- 5.기준: 국장이 정한다.

정비계획입안 · 정비구역지정신청

1. 정비계획입안 및 구역지정신청 : **구청장 등 → 특별시장, 광역시장**
2. 특자, 특도, 시장,군수는 직접 정비계획 입안하고 정비구역 직접 지정함
3. **정비계획 입안권자 : 특자, 특도, 시장·군수, 구청장 등**
4. 정비계획입안제안-토지등소유자 (정비계획 미수립 등) /**반영여부통보-60일 이내 (연장- 30일)**
5. 입안절차 : 서면통보-주민설명회-공람(30일이상) - 지방의회(60일이내)
6. 내용: 정비사업명칭, 정비구역 및 그 면적, 도시·군계획시설 설치에 관한 계획, 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획, 정비사업예정시기, **지구단위계획(필요시포함)** 등
7. 정비계획 입안기준: 국장이 정함
8. 절차 :심의(도계위)- 지정 - 고시(공보)- 보고(국장)
8. **지정권자 : 특, 광, 특자, 특도,시장·군수**

정비구역지정

정비구역 지정 효과

1. 지구단위계획 및 지구단위계획구역 결정·고시의제
2. 공공시설부지 제공시 : 건폐율, 용적률 완화 적용 / 현금납부도 적용(기부면적 1/2초과 금지)
3. 행위제한
 - 1) 허가사항 : 토석채취, 건축물(가설건축물포함)건축, 용도변경, 공작물설치, 1월 이상 적치, 토지분할, 형질변경, 죽목의 벌채 및 식재 (대수선 x)
 - 2) 허용사항 : ① 재해복구 등 응급조치
② 경미한 사항: **지장이 없는** 토석채취, 비닐하우스 등 **간이공작물설치**, **존치**하는 대지 위에 적치, **경작**을 위한 토지형질변경, **관상용 죽목의 임시식재(경작지는 제외)** ♥((건축물 건축 (가설건축물, 용도변경포함), 토지분할 - 경미한 사항이 없음))
③ 안전사고 우려시 - 안전조치
 - 3) 기득권 보호 - 30일 이내 시장,군수 등에게 신고 후 계속 시행가능
4. 정비예정구역 안에서의 개발행위제한(건축, 분할) → 3년 이내 기간(1년에 1회 한해 연장가능)
5. 지역주택 조합원의 모집금지

재건축사업의 안전진단

실시

-
- 입안권자는 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때
 - **1/10이상의 동의를 얻어 요청시** → 요청시 요청일부터 **30일 이내에** 안전진단 실시여부를 결정하여 **통보**

범위

→ 주택단지 내의 건축물을 대상으로 한다.

제외

- ㉠ 천재지변 등 ~**붕괴**되어 ~입안권자가 인정시
- ㉡ **사용금지**가 필요하다고 입안권자가 인정시
- ㉢ 노후·불량 건축물 수를 충족한 **잔여건축물**
- ㉣ 진입도로 등 기반시설 설치 위해 **불가피**하게 정비구역에 포함한 건축물~ 입안권자가 인정시
- ㉤ 지정받은 안전등급이 **D(미흡)** 또는 **E(불량)**인 건축물

순서

→ 현지조사 (직접 또는 의뢰가능) →기관지정(안전진단전문기관, 국토안전관리원, 한국건설기술연구원)→안전진단실시

결정

→ 정비계획의 **입안권자**는 안전진단의 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.

적정성검토

→ 시·도지사 / 시·도지사는 입안권자에게 정비계획 입안결정의 취소 등 필요한 조치 요청 가능

정비구역의 해제

지정권자는 다음의 경우 해제 하여야 하며 구청장 등은 해제를 요청 하여야 한다.

의무적해제

1. 정비예정구역의 지정예정일 3년까지 정비구역을 지정(신청) ✕
2. 재개발사업·재건축사업(조합이 시행하는 경우)
 - ㉠ 구역지정 2년 내 추진위원회의 구성승인신청 ✕
 - ㉡ 구역지정 3년 내 조합설립인가 신청 ✕ (추진위 구성하지 않는 경우)
 - ㉢ 추진위원회 구성 2년 내 조합설립인가 신청 ✕
 - ㉣ 조합설립인가 3년 내 사업시행계획인가 신청 ✕
3. 재개발사업을 토지등 소유자가 시행하는 경우
구역지정후 5년 내 사업시행계획인가 신청 ✕

해제의효과

1. 환원 :정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.
2. 지정 : 해제된 정비구역 등을 자력개량방식에 의한 주거환경개선구역으로 지정할 수 있다.
3. 지정요청 : 지정권자는 해제된 정비구역 등을 도시재생선도지역으로 지정하도록 국장에게 요청가능
4. 해제·고시효과 : 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가는 취소된 것으로 간주, 공보에 고시

06.도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 함)의 수립에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제29회

- ① 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ❖ ② 국토교통부장관은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.
- ③ 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하려는 경우 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.
- ④ 기본계획에는 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획이 포함 되어야 한다.
- ⑤ 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획의 내용 중 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우 도지사의 변경승인을 받지 아니할 수 있다.

경미한 사항을 변경하는 경우”라 함은 다음의 경우를 말한다.

- 1. 정비기반시설의 규모를 확대하거나 그 면적의 10퍼센트 미만을 축소하는 경우**
- 2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우**
- 3. 공동이용시설에 대한 설치계획의 변경인 경우**
- 4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획의 변경인 경우**
- 5. 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역 면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우**
- 6. 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우**
- 7. 건폐율 및 용적률의 각 20퍼센트 미만의 변경인 경우**
- 8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항의 변경인 경우**
- 9. 도시·군기본계획의 변경에 따른 변경인 경우**

07.도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획의 수립 및 정비구역의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은? (30회)

- ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.
- ② 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립한 때에는 지체없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
- ④ 정비구역에서는 「주택법」에 따른 지역주택조합의 조합원을 모집해서는 아니 된다.
- ⑤  정비구역에서 이동이 쉽지 아니한 물건을 14일 동안 쌓아두기 위해서는 시장·군수 등의 허가를 받아야 한다.

08. 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업의 안전진단에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶제28회 수정

- ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.
- ② 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 정비계획의 입안권자가 인정하는 건축물은 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.
- ③ 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 필요한 경우 국토안전관리원에 안전진단결과의 적정성여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.
- ❖ 정비계획의 입안권자는 정비계획입안여부를 결정한 경우에는 지체없이 국토교통부장관에게 안전진단결과보고서를 제출하여야 한다.

09.도시 및 주거환경정비법령상 정비구역 안에서 시장·군수등의 허가를 받아야 하는 행위는? ▶제22회

- ① 농산물의 생산에 직접 이용되는 탈곡장의 설치
- ② 농산물의 생산에 직접 이용되는 비닐하우스의 설치
- ③ 경작을 위한 토지의 형질변경
- ☒ ④ 경작지에서의 관상용 축목의 임시식재
- ⑤ 농산물의 생산에 직접 이용되는 종묘배양장의 설치

10.도시 및 주거환경정비법령 상 재개발사업시 정비구역지정권자가 정비예정구역 또는 정비구역을 해제하는 사유이다. 틀린 것은? ▶

제24회 수정

- ① 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일 부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수가 정비구역 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
- ② 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우
- ③ 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우
- ④ 조합이 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행 인가를 신청하지 아니하는 경우
- ❖ ⑤ 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비 구역으로 지정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

시행방법 및 시행자

구분	시행방법	시행자
주거환경개 선사업 (공공주도 사업)	자력개량방식	시장,군수 등 직접 시행하되, 주택공사 등을 시행자로 지정가능(토지등소 유자 과반수 동의)
	1.수용방식 2.환지방식 3.관리처분계획방식 ↳(오피스텔 ✕) 4. 혼용방식	토지등소유자의 2/3이상과 세입자 세대수의 과반수의 동의를 받아 시장,군수 등이 직접 시행하거나 주택공사 등, 공익법인을 지정하 여 시행가능 ♥긴급한 경우 – 동의없이도 시행 가능
재개발사업	1.관리처분계획방식 (건축물) 2. 환지방식	1.조합 (단독, 과반수 동의 얻어 공동시행가능) 2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우 → 토지등소유자 (단독, 과반수 동의 얻어 공동시행가능)
재건축사업	관리처분계획방식 (오피스텔 공급가능)	조합 (단독, 과반수 동의 얻어 공동시행가능)
	단, 오피스텔을 공급하는 경우에는 준주거지역 및 상업지역 에서만 건 설할 수 있다. 오피스텔의 연면적은 전체 건축물의 연면적의 30%이 하 이어야 한다.	

11. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 시행방법으로 옳은 것만을 모두 고른 것은? ▶ 제29회

- ㄱ. 주거환경개선사업 : 사업시행자가 환지로 공급하는 방법
- ㄴ. 주거환경개선사업 : 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분 계획에 따라 주택, 부대시설 • 복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법
- ㄷ. 재개발사업: 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

12.도시 및 주거환경정비법령상 주거환경개선사업을 관리처분계획에 따라 공급하는 방법으로 시행하는 경우 다음 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은? ▶제19회 수정

주거환경개선사업은 정비계획 공람. 공고일 현재 해당 정비예정구역 안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 (㉠) 이상의 동의와 세입자 세대수 (㉡)의 동의를 각각 얻어 시장. 군수등이 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있다. 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 (㉢) 이하인 경우 등 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니 할 수 있다.

- | (㉠) | (㉡) | (㉢) |
|---|---------|---------|
| ① 2분의 1 | - 과반수 | - 2분의 1 |
| ② 2분의 1 | - 3분의 2 | - 3분의 1 |
| ③ 3분의 2 | - 과반수 | - 3분의 1 |
|  ④ 3분의 2 | - 과반수 | - 2분의 1 |
| ⑤ 3분의 2 | - 3분의 2 | - 3분의 1 |

시공사 선정

시행자	시공사 선정
조합	1. 조합설립인가 후 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우) 2. 조합원이 100명 이하 → 정관이 정하는 바에 따라 선정가능
토지등소유자 (재개발사업)	사업시행계획인가를 받은 후, 규약으로 정하는 바에 따라 선정
시장·군수등, 주택공사 등	사업시행자 지정·고시 후 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 선정. 단, 주민대표회의 등이 시공자를 추천한 경우- 추천 받은 자를 선정하여야 한다.
시공자와 공사계약체결시 기존 건축물 철거 공사에 관한 사항을 포함시켜야 함	

사업 대행

- 시장, 군수 등은 다음에 해당하면 조합 등을 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사 등 또는 지정개발자에게 대행하게 할 수 있다.
- ① 장기간 사업이 지연되거나 권리관계 분쟁 등으로 계속추진이 어려운 경우
 - ② 토지등소유자(조합원)의 과반수 동의로 요청하는 경우

13.도시 및 주거환경정비법령상 시공사 선정에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶제26회 수정

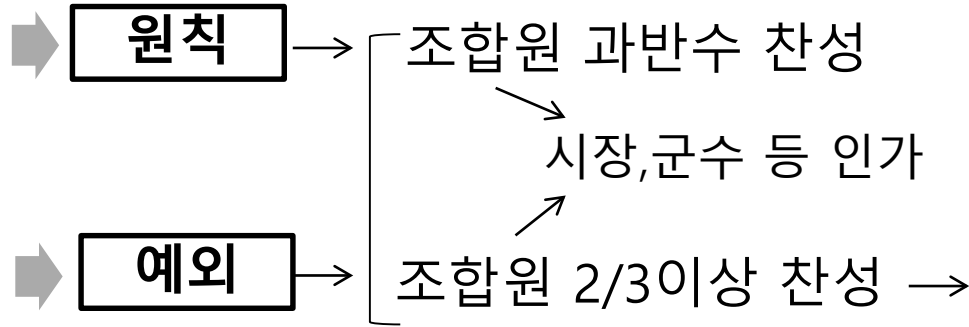
- ① 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정해야 한다.
- ② 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ③ 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자는 사업시행자 지정·고시 후 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ④ 조합원 100명 이하인 정비사업의 경우 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거공사에 관한 사항을 포함하여야 한다.

조합설립추진 위원회

구성시기	정비구역 지정 · 고시 후
동의	토지등소유자 과반수 동의
구성	위원장을 포함한 5명 이상 위원 → 시장 · 군수 등 승인 ♣ 정비사업에 대하여 공공지원을 하려는 경우에는 추진 위원회 구성하지 아니할 수 있다
업무	정비사업전문관리업자 선정, 설계자의 선정·변경, 개략적인 사업계획서의 작성, 조합설립을 위한 준비업무, 창립총회 개최, 정관의 초안작성, 동의서 접수 등 ♣ 주의 - 시공자선정과 안전진단 신청은 업무 아님
승계	관련 권리의무 → 조합이 포괄승계 (설립30일 내 인계)

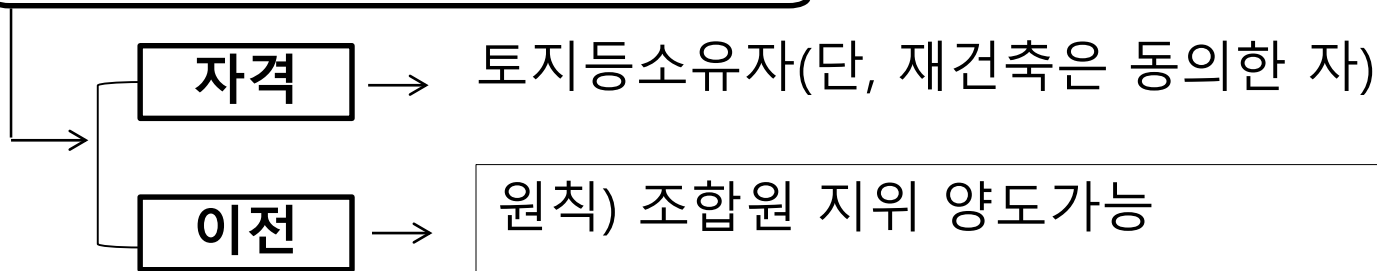
정비사업조합 설립 등

설립 등	내용
설립	인가 : 시장 · 군수 등 성립 : 인가후 30일내登記(비영리사단법인)
동의 (서면동의 + 신분증 명서사본 첨부)	1.재개발사업 : 토지등소유자 3/4 이상 및 토지면적 1/2 이상 2.재건축사업 ① 주택단지 안 : 단지내 각 동별 구분소유자 과반수와 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 의 동의 ② 주택단지가 아닌 지역 : 그 지역의 토지 또는 건축물 소유자 3/4 이상 및 토지면적 2/3이상 의 동의 3. 변경동의 : 인가받은 사항을 변경하는 때에는 총회에서 조합원의 2/3이상의 찬성으로 의결하고 시장 · 군수 등의 인가를 받아야 한다.
동의자수 산정방법 (재개발사업 등)	1. 공유 : 대표 1인 을 토지등소유자로 산정 2. 토지에 지상권 설정된 경우 : 대표 1인 을 토지등소유자로 산정 3.1인의 다수필지, 다수건축물 소유시 : 수에 관계없이 1인으로 산정 4. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우 : 그 공유자 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정 할 것



1. 조합원 자격
2. 조합원 제명, 탈퇴, 교체
3. 정비구역의 위치 및 면적
4. 조합의 비용부담, 회계,
5. 정비사업비부담시기 등
6. 시공자 · 설계자의 선정

정비사업 조합 조합원



정비사업 조합임원

임원수 등 →

1. 이사는 3명 이상 단, 소유자가 100명 초과시 5명 이상,
감사는 1명 이상 3명 이하

2. 임원 임기 - 3년 이내, 연임가능

요건 →

다음의 어느 하나의 요건을 갖추어야 한다.

1. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년
동안 정비구 역 내 거주 기간이 1년 이상일 것

2. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유
하고 있을 것

3. 조합장은 선임일로부터 **관리처분계획인가시** 까지 정
비구역에 거주하여야 함

업무대행

전문조합관
리인(임기는 3
년)이 선정되
는 경우

결격사유 →

제한능력자, 파산자, 2년경과 되지 아니한 자, 집행유예기간
중에 있는 자, **이법 위반하여 벌금100만원 이상 선고 받고**
10년이 지나지 아니한 자 / 당연퇴임 / 겸직금지

조합총회

→ 임원선임 · 해임(1/10)

소집

조합장 → 직권소집, 조합원(1/5), 대의원(2/3)요구

출석

조합원의 10% 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립 총회, 사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경, 정비사업비의 사용 · 변경 경우에는 조합원의 20%이상이 출석하여야 한다.

의결

대의원회

- 1. 조합원 100명 ↑ → 의무
- 2. 조합장이 아닌 임원은 대의원 X

1. 원칙) 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성.

2. 예외) 사업시행계획서의 수립 및 변경과 관리처분계획의 수립 및 변경의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결. 다만, 정비사업비가 10% 이상 증가시 조합원 3분의 2 이상의 찬성

사업시행계획 작성, 인가 등

동의



1. 시행자는 인가신청 전 총회의 의결(과반수, 사업비10% 이상 증가시 → 2/3 이상 동의) 필요
2. 토지등소유자 시행(재개발) : 토지등소유자 3/4 + 토지면적 1/2 이상
3. 지정개발자 시행 : 토지등소유자 과반수 + 토지면적1/2 이상

인가



작성: 사업시행자 → 시장 · 군수 등(60일 내 인가여부 통보)

1. 공람(14일 이상) - 의견제출

1. 200m 이내 교육시설-교육장등과 협의

2. 정비사업비의 예치 - 재개발사업/ 지정개발자인 경우
(토지등소유자로 한정) / **20%이내 예치가능**

3. 경미한 변경은 신고

- 정비사업비 10%의 범위내
- 대지면적을 10%의 범위내

정비사업시행을 위한 조치

임시거주시설의 설치

대상

→ 주거환경개선 · 재개발사업 →

국가, 지자체, 공공단체, 개인시설 등을 일시사용

사용

→ 국 · 공유지의 무상사용

→ 공공단체 · 개인시설 등 : 손실보상

복구

→ 사업완료 후 철거하고 30일 이내에 원상회복

임시상가설치 → 재개발사업

토지 등의 수용 · 사용 (공취법 준용)

범위

→ 사업시행자는 구역에 필요한 토지등을 수용할 수 있다.

특례

→ [사업시행계획 인가 · 고시 = 사업인정 및 고시 의제
재결신청 : 사업시행 기간 내 / 사후 현물보상 가능]

재건축은 긴급한 경우에 한함

용적률에 관한 특례

→ 손실보상 기준 이상으로 세입자에게 손실보상하는 경우

특례

→ 정비구역에 적용되는 적용용적률 125% 이내에서 완화 가능

재건축사업의 매도청구

대상

1. 조합설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 시장·군수 등 주택공사 등의 사업시행자 지정에 동의 하지 아니한 자

절차

사업시행계획인가·고시 30일 이내 회답촉구 → 2개월 내 회답
↳ 회답 x, 반대의사를 표시 한 자 → 2개월 내 매도청구

재건축사업의 토지분할청구

대상

1. 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우
2. 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우

협의

토지분할 대상의 토지등소유자와 협의하여야 하며, 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다.

주거환경개선사업의 특례

- ㉠ 자력개량방식과 환지방식은 2종일반 주거지역 간주 / 수용방식과 관리처분방식은 3종일반주거지역 으로 간주)- 단, 개발제한구역은 제외
- ㉡ 도시·군 계획시설 설치기준완화
- ㉢ 건축법기준완화
- ㉣ 국민주택채권 매입의 면제