발 간 등 록 번 호

도시 및 주거환경정비사업

2026. 7. 15

법제처 국가법령정보센터
Korea Law Service Center

목 차

1. 소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준
2. 정비사업 계약업무 처리기준
3. 정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준
4. 정비사업 연계 임대사업자 선정기준
5. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율
6. 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정
7. 정비사업 지원기구 업무 대행기관 및 빈집 및 소규모 정비지원기구 지정 변경고시
8. 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
9. 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙
10. 서울특별시 주택사업특별회계 조례

소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준

[시행 2022. 6. 28.] [고시 제2022 - 387호, 2022. 6. 28., 일부개정]

국토교통부(도심주택지원과)044 - 201 - 4524, 4946

제1조(목적) 이 기준은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제20조제2항 및 제21조제2항에 따라 소규모주택정비사업조합(조합이 소규모주택정비사업을 시행하는 모든 경우를 포함한다)의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(시공자의 선정 등) ① 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 "소규모주택정비법"이라 한다) 제20조제2항에 따라 조합은 시공자 선정 시 건설업자 또는 등록사업자에게 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 제출받아 검토하여야 한다.

1. 건설업자의 시공능력평가 순위 또는 등록사업자의 주택건설 실적
2. 건설업자 또는 등록사업자의 신용평가등급
3. 건설업자 또는 등록사업자의 정비사업 준공실적
4. 기타 시·도조례로 정하는 사항

② 소규모주택정비법 제20조제2항 및 제21조제2항에 따라 조합이 소규모주택정비사업의 시공자 또는 정비사업전문관리업자 선정 시 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 한다) 제29조제3항에 따른 「정비사업 계약업무 처리기준」 제2조부터 제39조까지를 준용한다.

③ 제2항에 따라 「정비사업 계약업무 처리기준」을 준용함에 있어 "정비사업"은 "소규모주택정비사업"으로, "도시정비법 제25조에 따른 조합"은 "소규모주택정비법 제17조에 따른 조합"으로, "도시정비법 제27조에 따른 신탁업자"는 "소규모주택정비법 제19조에 따른 신탁업자"로, "도시정비법 제29조"는 "법 제20조" 또는 "법 제21조"로, "재건축사업"은 "소규모재건축사업"으로 한다.

제3조(시공자 선정 시 예외사항) 제2조에도 불구하고 조합이 소규모주택정비사업의 시공자를 선정하는 경우 다음 각 호의 방법에 따라야 한다.

1. 사업시행자가 시공자를 내역입찰로 선정하는 경우 입찰서 제출마감일 35일 이전에 현장설명회를 개최하여야 한다.
2. 대의원회가 총회에 상정할 건설업자를 선정하는 경우 3인 이상을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 2인인 경우에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

3. 사업시행자는 시공자 선정 총회를 개최하기에 앞서 합동홍보설명회를 1회 이상 개최하여야 한다.

제4조(정비사업전문관리업자 선정 시 예외사항) 제2조에도 불구하고 조합이 소규모주택정비사업의 정비사업전문관리업자를 지명경쟁입찰을 통해 선정하는 경우 3인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하며, 2인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

제5조(적용 제외) ① 토지등소유자 또는 조합원이 30인 이하인 소규모주택정비사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있다.

② 토지등소유자 또는 조합원 전원의 동의를 얻어 별도의 선정기준을 마련한 경우 그 기준에 따라 시공자 및 정비사업전문관리업자를 선정할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 경우에도 제2조제1항을 적용하여야 한다.

제6조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2022년 7월1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2018-128호,2018. 2. 23.>

제1조(시행일) 이 기준은 고시된 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 기준은 시행 후 최초로 입찰을 공고하는 경우부터 적용한다.

제3조(조합설립추진위원회에 대한 경과조치) 이 기준 시행 전에 종전의 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주택재건축사업의 시행을 목적으로 승인받은 조합설립추진위원회는 제21조에도 불구하고 이 기준에 따른 소규모재건축사업을 시행하기 위하여 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경 등 「도시 및 주거환경정비법」 제32조의 업무를 수행할 수 있다.

부칙 <제2022-387호,2022. 6. 28.>

제1조(시행일) 이 기준은 고시된 날부터 시행한다.

제2조(시공자 선정 등에 관한 경과조치) 이 고시 시행 전에 조합설립인가를 신청한 경우 제5조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

정비사업 계약업무 처리기준

[시행 2025. 11. 14.] [고시 제2025 - 448호, 2025. 8. 13., 일부개정]

국토교통부(주택정비정책과)044 - 201 - 3391,3387

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 추진위원회 또는 사업시행자 등이 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 정함으로써 정비사업의 투명성을 개선하고자 하는데 목적이 있다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 정하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "조합등"이란 조합(청산인을 포함한다) 추진위원장 또는 사업시행자인 토지등소유자를 말한다.

1의2. "사업시행자등"이란 조합등, 토지주택공사등 또는 신탁업자를 말한다.

2. "건설업자등"이란 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 말한다.

3. "전자조달시스템"이란 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 국가종합전자조달시스템 중 "누리장터"를 말한다.

4. "시장ㆍ군수등"이란 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장을 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) ① 사업시행자등이 계약을 체결하는 경우 관계 법령, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제118조제6항에 따른 시ㆍ도조례로 정한 기준 등에 별도 정하여진 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 따른다.

② 관계 법령 등과 이 기준에서 정하지 않은 사항은 정관등(추진위원회의 운영규정을 포함한다. 이하 같다)이 정하는 바에 따르며, 정관등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회(법 제46조에 따른 대의원회, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제2조제2항에 따른 추진위원회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 대의원회 등의 조직을 말한다. 이하 같다) 또는 법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의가 정하는 바에 따른다.

제4조(공정성 유지 의무 등) ① 사업시행자등 및 입찰에 관계된 자는 입찰에 관한 업무가 자신의 재산상 이해와 관련되어 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.

② 임원 및 대의원 등 입찰에 관한 업무를 수행하는 자는 직무의 적정성을 확보하여 조합원 또는 토지등소유자의 이익을 우선으로 성실히 직무를 수행하여야 한다.
③ 누구든지 계약 체결과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위
④ 사업시행자등은 업무추진의 효율성을 제고하기 위해 분리발주를 최소화하여야 한다.

제2장 일반 계약 처리기준

제5조(적용범위) 이 장은 사업시행자등이 정비사업을 추진하기 위하여 체결하는 공사, 용역, 물품구매 및 제조 등 계약(이하 "계약"이라 한다)에 대하여 적용한다.

제6조(입찰의 방법) ① 사업시행자등이 정비사업 과정에서 계약을 체결하는 경우 일반경쟁입찰에 부쳐야 한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제24조제1항에 해당하는 경우에는 지명경쟁이나 수의계약으로 할 수 있다.
② 제1항에 따라 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰(이하 "경쟁입찰"이라 한다)을 하는 경우 2인 이상의 유효한 입찰참가 신청이 있어야 한다.

제7조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 사업시행자등이 제6조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 할 때에는 같은 조 제2항에도 불구하고 4인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 하고, 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
② 조합등은 제1항에 따라 입찰대상자를 지명하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제8조(수의계약에 의한 입찰) 제6조제1항에 따라 수의계약을 하는 경우 보증금과 기한을 제외하고는 최초 입찰에 부칠 때에 정한 가격 및 기타 조건을 변경할 수 없다.

제9조(입찰 공고 등) ① 사업시행자등이 계약을 위하여 입찰을 하고자 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문(전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문을 말한다. 이하 같다)에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지(도달을 말한다. 이하 같다)하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰대상자에게 통지하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 「건설산업기본법」에 따른 건설공사 및 전문공사 입찰의 경우로서 현장설명회를 실시하지 아니하는 경우에는 입찰서 제출마감일로부터 다음 각 호에서 정한 기간 전까지 공고하여야 한다.

1. 추정가격이 10억원 이상 50억원 미만인 경우 : 15일
2. 추정가격이 50억원 이상인 경우 : 40일

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 재입찰을 하거나 긴급한 재해예방ㆍ복구 등을 위하여 필요한 경우에는 입찰서 제출마감일 5일 전까지 공고할 수 있다.

제10조(입찰 공고 등의 내용) 제9조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 장소
3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등)
4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항
7. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

제10조의2(입찰보증금) ① 사업시행자등은 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 내도록 할 수 있다.

② 입찰보증금은 현금(체신관서 또는 「은행법」의 적용을 받는 은행이 발행한 자기앞수표를 포함한다. 이하 같다) 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서 정하는 보증서로 납부하게 할 수 있다.

③ 사업시행자등이 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 납부하도록 하는 경우에는 입찰마감일부터 5일 이전까지 입찰보증금을 납부하도록 요구하여서는 아니 된다.

제11조(현장설명회) 사업시행자등이 현장설명회를 개최할 경우 현장설명에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비구역 현황
2. 입찰서 작성방법ㆍ제출서류ㆍ접수방법 및 입찰유의사항
3. 계약대상자 선정 방법
4. 계약에 관한 사항
5. 그 밖에 입찰에 관하여 필요한 사항

제12조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한) 사업시행자등은 입찰시 대의원회의 의결(조합등인 경우만 해당한다)을 거쳐 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 입찰참가자격을 제한할 수 있다. 다만, 입찰참가자격 제한 사유가 발생한 날로부터 2년이 경과한 경우에는 제한할 수 없다.

1. 제16조제1항에 해당하여 입찰 또는 선정이 무효가 되거나, 입찰 지침서 등에 제시된 규정에 따라 입찰이 취소된 자(소속 임직원을 포함한다)
2. 입찰신청서류가 거짓 또는 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약이 취소된 자

제13조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 사업시행자등은 밀봉된 상태로 입찰서(사업 참여제안서를 포함한다)를 접수하여야 한다.

② 사업시행자등이 제1항에 따라 접수한 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰서를 제출한 입찰참여자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.

③ 사업시행자등은 제2항에 따른 입찰서 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지하여야 한다.

제14조(입찰참여자의 홍보 등) ① 조합등 입찰에 참여한 설계업자, 정비사업전문관리업자 등을 선정하고자 할 때에는 이를 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 같다)가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판에 7일 이상 공고하고 인터넷 등에 병행하여 공개하여야 한다.

② 조합등은 필요한 경우 설계업자, 정비사업전문관리업자 등의 합동설명회를 개최할 수 있다.

③ 조합등은 제2항에 따라 합동설명회를 개최하는 경우에는 개최 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.

④ 입찰에 참여한 자는 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보(홍보관·쉼터 설치, 홍보책자 배부, 세대별 방문, 개인에 대한 정보통신망을 통한 부호·문언·음향·영상 송신행위 등을 포함한다. 이하 이 항 및 제34조제3항에서 같다)를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.

제15조(계약 체결 대상의 선정) ① 조합등은 법 제45조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 계약은 총회(법 제44조에 따른 총회, 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 주민총회 및 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약에 따른 총회 조직을 말한다. 이하 같다)의 의결을 거쳐야 하며, 그 외의 계약은 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

② 조합등은 제1항에 따라 총회의 의결을 거쳐야 하는 경우 대의원회에서 총회에 상정할 4인 이상의 입찰대상자를 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 입찰대상자가 4인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

제16조(입찰 무효 등) ① 제14조제4항에 따라 토지등소유자 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 본다.

② 제1항에 따라 해당 입찰이 무효로 됨에 따라 단독 응찰이 된 경우에는 제6조제2항에도 불구하고 유효한 경쟁입찰로 본다.

제17조(계약의 체결) 조합등은 제15조에 따라 선정된 자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회 또는 대의원회의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

제3장 전자입찰 계약 처리기준

제18조(적용범위) 이 장은 영 제24제2항에 따라 전자조달시스템을 이용하여 입찰(이하 "전자입찰"이라고 한다)하는 계약에 대하여 적용한다.

제19조(전자입찰의 방법) ① 전자입찰은 일반경쟁의 방법으로 입찰을 부쳐야 한다. 다만, 영 제24조제1항제1호가목에 해당하는 경우 지명경쟁의 방법으로 입찰을 부칠 수 있다.

② 전자입찰을 통한 계약대상자의 선정 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 투찰 및 개찰 후 최저가로 입찰한 자를 선정하는 최저가방식
2. 입찰가격과 실적ㆍ재무상태ㆍ신인도 등 비가격요소 등을 종합적으로 심사하여 선정하는 적격심사방식
3. 입찰가격과 사업참여제안서 등을 평가하여 선정하는 제안서평가방식

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 전자입찰의 방법에 관하여는 제6조를 준용한다.

제20조(전자입찰 공고 등) ① 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 입찰서 제출마감일 7일 전까지 전자조달시스템에 입찰을 공고하여야 한다. 다만, 입찰서 제출 전에 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 개최일 7일 전까지 공고하여야 한다.

② 영 제24제1항제1호가목에 따른 지명경쟁입찰의 경우에는 제9조제2항을 준용한다.

제21조(전자입찰 공고 등의 내용) ① 사업시행자등이 전자입찰을 하는 경우에는 전자조달시스템에 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 장소
3. 입찰의 방법(경쟁입찰 방법, 공동참여 여부 등)
4. 현장설명회 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
5. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
6. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반시 자격 박탈에 관한 사항
7. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

② 제19조제2항제2호 및 제3호의 방식에 따라 계약대상자를 선정하는 경우 평가항목별 배점표를 작성하여 입찰 공고 시 이를 공개하여야 한다.

제22조(입찰서의 접수 및 개봉) ① 사업시행자등은 전자조달시스템을 통해 입찰서를 접수하여야 한다.

② 전자조달시스템에 접수한 입찰서 이외의 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수하여야 한다.
③ 입찰 부속서류를 개봉하고자 하는 경우에는 부속서류를 제출한 입찰참여자의 대표(대리인을 지정한 경우에는 그 대리인을 말한다)와 사업시행자등의 임원 등 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉하여야 한다.
④ 사업시행자등은 제3항에 따른 입찰 부속서류 개봉 시에는 일시와 장소를 입찰참여자에게 통지하여야 한다.

제23조(전자입찰 계약의 체결) ① 사업시행자등은 전자입찰을 통해 계약대상자가 선정될 경우 전자조달시스템에 따라 계약을 체결할 수 있다.
② 전자입찰을 통해 계약된 사항에 대해서는 전자조달시스템에서 그 결과를 공개하여야 한다.

제24조(일반 계약 처리기준의 준용) 전자입찰을 하는 경우에는 제11조 및 제12조, 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용한다.

제4장 시공자 선정 기준

제25조(적용범위) 이 장은 재개발사업, 재건축사업 또는 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 - 의 사업시행자등이 법 제29조제4항 및 제7항에 따라 건설업자등을 시공자로 선정하거나 추천하는 경우(법 제25조에 따른 공동시행을 위해 건설업자등을 선정하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 이 경우 시공자 선정에 관하여 이 장에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 제2장을 따른다.

제26조(입찰의 방법) ① 사업시행자등은 일반경쟁 또는 지명경쟁의 방법으로 건설업자등을 시공자로 선정하여야 한다.
② 제1항에도 불구하고 일반경쟁입찰이 미 응찰 또는 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우에는 총회, 토지등소유자 전체회의 또는 법 제47조에 따른 주민대표회가 자치적으로 정한 규약(법 제53조에 따른 시행규정을 포함한다)에 따른 총회 조직(이하 이 장에서 "총회등"이라 한다)의 의결을 거쳐 수의계약의 방법으로 건설업자등을 시공자로 선정할 수 있다.

제27조(지명경쟁에 의한 입찰) ① 사업시행자등은 제26조제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰에 부치고자 할 때에는 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
② 조합은 제1항에 따라 지명경쟁에 의한 입찰을 하고자 하는 경우에는 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

제28조(입찰 공고 등) 사업시행자등은 시공자 선정을 위하여 입찰에 부치고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 전자조달시스템과 일간신문에 공고하는 것 외에 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용증명우편으로 통지하여야 한다.

제29조(입찰 공고 등의 내용 및 준수사항) ① 제28조에 따른 공고 등에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업계획의 개요(공사규모, 면적 등)
2. 입찰의 일시 및 방법
3. 현장설명회의 일시 및 장소(현장설명회를 개최하는 경우에 한한다)
4. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항
5. 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반(제34조를 위반하는 경우를 포함한다)시 자격 박탈에 관한 사항
6. 그 밖에 사업시행자등이 정하는 사항

② 사업시행자등은 건설업자등에게 이사비, 이주비, 이주촉진비, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금, 그 밖에 시공과 관련이 없는 사항에 대한 금전이나 재산상 이익을 요청하여서는 아니 된다.

③ 사업시행자등은 건설업자등이 설계를 제안하는 경우 제출하는 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공 내역의 적정성을 검토해야 한다.

제30조(건설업자등의 금품 등 제공 금지 등) ① 건설업자등은 법 제29조에 따른 계약의 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 제안하여서는 아니 된다.

1. 이사비, 이주비, 이주촉진비 및 그 밖에 시공과 관련 없는 금전이나 재산상 이익을 무상으로 제공하는 것
2. 이사비, 이주비, 이주촉진비 및 그 밖에 시공과 관련 없는 금전이나 재산상 이익을 무이자나 제안 시점에 「은행법」에 따라 설립된 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행이 적용하는 대출금리 중 가장 낮은 금리보다 더 낮은 금리로 대여하는 것
3. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금을 대납하는 것

② 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관의 이주비 대출에 대한 이자를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 건설업자등은 금융기관으로부터 조달하는 금리 수준으로 추가 이주비(종전 토지 또는 건축물을 담보로 한 금융기관의 이주비 대출 이외의 이주비를 말한다)를 사업시행자등에 대여하는 것을 제안할 수 있다.

제31조(현장설명회) ① 사업시행자등은 입찰서 제출마감일 20일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다. 다만, 비용산출내역서 및 물량산출내역서 등을 제출해야 하는 내역입찰의 경우에는 입찰서 제출마감일 45일 전까지 현장설명회를 개최하여야 한다.

② 제1항에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 설계도서(사업시행계획인가를 받은 경우 사업시행계획인가서를 포함하여야 한다)
2. 입찰서 작성방법、제출서류、접수방법 및 입찰유의사항 등

3. 건설업자등의 공동홍보방법
4. 시공자 결정방법
5. 계약에 관한 사항
6. 기타 입찰에 관하여 필요한 사항

제32조(입찰서의 접수 및 개봉) 시공자 선정을 위한 입찰서의 접수 및 개봉에 관하여는 제22조를 준용한다.다만, 사업참여제안서를 제출하는 경우에는 사업참여제안서에 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 건설업자등의 재무상태 및 시공능력에 관한 사항
2. 설계개요, 세대구성 등 사업개요에 관한 사항
3. 물가변동 등 공사비 변동 기준에 관한 사항
4. 제안하는 마감자재의 규격·성능에 관한 사항

제33조(대의원회의 의결) ① 조합은 제출된 입찰서를 모두 대의원회에 상정하여야 한다.

② 대의원회는 총회에 상정할 6인 이상의 건설업자등을 선정하여야 한다. 다만, 입찰에 참가한 건설업자등이 6인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.

③ 제2항에 따른 건설업자등의 선정은 대의원회 재적의원 과반수가 직접 참여한 회의에서 비밀투표의 방법으로 의결하여야 한다. 이 경우 서면결의서 또는 대리인을 통한 투표는 인정하지 아니한다.

④ 조합은 제1항 및 제2항에 따라 총회에 상정될 건설업자등이 결정된 때에는 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.

제34조(건설업자등의 홍보) ① 사업시행자등은 입찰공고에 따른 입찰마감일 다음날부터 시공자 선정을 위한 총회 개최일까지의 기간 동안 건설업자등의 합동설명회를 2회 이상 개최하여야 한다. 이 경우 사업시행자등은 총회에 상정하는 건설업자등이 제출한 입찰제안서에 대하여 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표를 작성하여 토지등소유자에게 제공하여야 하며, 건설업자등이 제출한 입찰제안서 사본을 토지등소유자가 확인할 수 있도록 전자적 방식(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통해 게시할 수 있다.

② 사업시행자등은 제1항에 따라 합동설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 이를 통지하여야 한다.

③ 건설업자등의 임직원, 시공자 선정과 관련하여 홍보 등을 위해 계약한 용역업체의 임직원 등은 토지등소유자 등을 상대로 개별적인 홍보를 할 수 없으며, 홍보를 목적으로 토지등소유자 또는 정비사업전문관리업자 등에게 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하여서는 아니 된다.

④ 사업시행자등은 제1항에 따른 합동설명회(최초 합동설명회를 말한다) 개최 이후 건설업자등의 신청을 받아 정비구역 내 또는 인근에 개방된 형태의 홍보공간을 1개소 제공하거나, 건설업자등이 공동으로 마련하여 한시적으로 제공하고자 하는 공간 1개소를 홍보공간으로 지정할

수 있다. 이 경우 건설업자등은 제3항에도 불구하고 사업시행자등이 제공하거나 지정하는 홍보공간에서는 토지등소유자 등에게 홍보할 수 있다.

⑤ 건설업자등은 제4항에 따라 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(건설업자등의 직원을 포함한다. 이하 "홍보직원"이라 한다)의 명단을 사업시행자등에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 사업시행자등은 등록된 홍보직원의 명단을 토지등소유자에게 알릴 수 있다.

제35조(건설업자등의 선정을 위한 총회등의 의결 등) ① 총회등은 조합원 또는 토지등소유자(이하 이 항에서 "조합원등"이라 한다) 과반수가 직접 출석하여 의결하여야 한다. 이 경우 법 제45조제5항에 따른 대리인이 참석한 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

② 조합원등은 제1항에 따른 총회등의 직접 참석이 어려운 경우 서면 또는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있으나, 서면결의서 또는 전자적 방법에 따른 결의서(이하 "서면결의서등"이라 한다)를 철회하고 시공자선정 총회등에 직접 출석하여 의결하지 않는 한 제1항의 직접 참석자에는 포함되지 않는다.

③ 제2항에 따른 서면의결권 및 전자의결권(이하 "서면의결권등"이라 한다) 행사는 사업시행자등에서 지정한 기간·시간 및 장소에서 서면결의서를 배부받아 제출하여야 한다.

④ 사업시행자등은 제3항에 따른 조합원등의 서면의결권등의 행사를 위해 조합원등의 수 등을 고려하여 서면결의서등의 제출기간·시간 및 장소를 정하여 운영하여야 하고, 시공자 선정을 위한 총회등의 개최 안내시 서면결의서등의 제출요령을 충분히 고지하여야 한다.

⑤ 사업시행자등은 총회등에서 시공자 선정을 위한 투표 전에 각 건설업자등별로 조합원등들에게 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 한다.

⑥ 제2항에 따른 전자적 방법의 의결권 행사에 관하여는 법 제45조제6항, 제7항, 제9항 및 제11항을 준용한다.

제36조(계약의 체결 및 계약사항의 관리) ① 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자와 계약을 체결하는 경우 공사비, 공사기간, 공사비 조정방법 및 기타 필요한 사항을 기재한 계약서를 작성하여 기명날인하여야 한다.

② 사업시행자등은 제1항에 따라 기명날인하기 전에 계약서 중 다음 각 호의 사항에 대하여 법 제114조에 따른 정비사업지원기구(이하 "정비사업지원기구"라 한다)에 검토를 요청 할 수 있다.

1. 계약서에 포함된 도서의 종류
2. 제1호에 따른 도서간 우선순위에 관한 사항
3. 공사비 산출 근거에 관한 사항
4. 공사비 및 공사기간 변경 등에 관한 사항

5. 공사비 검증을 포함한 분쟁 해결에 관한 사항

③ 사업시행자등은 제35조에 따라 선정된 시공자가 정당한 이유 없이 3개월 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 총회등의 의결을 거쳐 해당 선정을 무효로 할 수 있다.

④ 시공자가 사업시행자등에게 공사비의 증액을 요청하는 경우에는 「정비사업 공사비 검증 기준」 제5조제1항제4호에 따른 자료를 포함하여 서면으로 요청하여야 한다.

⑤ 공사비 검증의 절차, 수수료 등 공사비 검증에 관한 사항은 「정비사업 공사비 검증 기준」에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 사업시행자등은 공사비 검증이 완료된 경우 검증보고서를 총회에서 공개하고 공사비 증액 범위 등을 의결하여야 한다.

제5장 보 칙

제37조(입찰참여자에 대한 협조 의무) 사업시행자등은 입찰에 참여한 자가 입찰에 관한 사항을 문의할 경우 필요한 서류를 제공하고 입찰에 적극 참여할 수 있도록 협조하여야 한다.

제38조(자료의 공개 등) 사업시행자등은 이 기준에 의한 계약서 및 검증보고서 등 관련서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

제39조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2025년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2018-101호,2018. 2. 9.>

제1조(시행일) 이 기준은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(계약의 방법 등에 관한 적용례) 이 기준은 시행 후 최초로 계약을 체결하는 경우부터 적용한다. 다만, 시공자나 정비사업전문관리업자의 경우에는 이 법 시행 후 최초로 시공자나 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우부터 적용한다.

제3조(다른 법률의 폐지) ① 국토교통부고시 제2016-187호 「정비사업의 시공자 선정기준」을 폐지한다.

② 국토교통부고시 제2016-187호 「정비사업전문관리업자 선정 기준」을 폐지한다.

부칙 <제2020-985호,2020. 12. 16.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(입찰보증금에 대한 경과조치) 이 고시 시행 전에 제9조의 규정에 따라 입찰공고를 한 사업에 대해서는 제10조의2의 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <제2020-1182호,2020. 12. 30.>

이 고시는 2021년 1월 1일부터 시행한다.

부칙 <제2023-302호,2023. 6. 16.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2024-465호,2024. 9. 5.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다. 다만, 제33조 및 제34조의 개정 규정은 2024년 9월 5일부터 시행한다.

제2조(적용례) ① 제12조의 개정규정은 이 고시 시행 후 입찰참가자격을 제한하는 경우부터 적용한다.

② 제33조 및 제34조의 개정규정은 2024년 9월 5일 이후 입찰공고하는 경우부터 적용한다.

③ 제36조제1항 및 제2항의 개정규정은 이 고시 시행 후 공사계약을 최초로 체결하는 경우부터 적용한다.

④ 제36조제4항의 개정규정은 이 고시 시행 후 공사비의 증액을 요청하는 경우부터 적용한다.

부칙 <제2025-290호,2025. 6. 4.>

이 고시는 2025년 6월 4일부터 시행한다.

부칙 <제2025-448호,2025. 8. 13.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령 후 3개월이 경과한 날로부터 시행한다.

제2조(적용례) 제32조의 개정규정은 이 고시 시행 후 입찰공고하는 정비사업부터 적용한다.

정비사업 등 필수 발생 비용 산정기준

[시행 2022. 7. 15.] [고시 제2022 - 416호, 2022. 7. 15., 제정]

국토교통부(주택정비정책과)044 - 201 - 3390
국토교통부(주택정책과)044 - 201 - 4089

제1조(목적) 이 기준은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」제9조제1항제5호의3 및 제9조의2제1항제1호의2에 따라 정비사업 등에서 발생하는 필수 비용의 산정기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "영업손실에 대한 보상비용"이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조제1항에 따라 보상하는 상가세입자, 현금청산소유자가 영업의 휴업 또는 폐지 등으로 인한 손실보상비를 말한다.
2. "주거 이전에 필요한 비용"이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제5항에 따라 보상하는 주거세입자, 현금청산소유자 등의 주거 이전에 따른 손실보상비를 말한다.
3. "동산의 운반에 필요한 비용"이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제5항에 따라 보상하는 주거세입자, 현금청산소유자 등이 주거 이전을 하는 경우 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다.
4. "명도소송비용"이란 택지의 취득 및 관리와 관련하여 세입자, 현금청산인 등의 토지 점유권을 확보하기 위한 이주ㆍ명도와 관련된 소송 및 집행비용을 말한다.
5. "이주비용에 대하여 발생하는 이자비용"이란 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 등의 시행으로 인한 택지 조성으로 인하여 이주하는 조합원, 종전의 토지 또는 건축물의 소유자가 이주비용을 조달하기 위해 융자받은 이주비에 대한 대출이자를 말한다.
6. "조합 총회 등의 개최에 드는 비용"이란 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 조합 등이 정비사업 등의 시행 과정에서 택지의 취득 및 관리와 관련하여 총회, 대의원회, 주민대표회의 등의 의사결정기구를 통해 주요 사항을 결정하는 과정에서 수반되는 필수 소요경비를 말한다.

제3조(적용범위) 이 고시는 「주택법」 제57조제1항제2호 각 목에 해당하는 공공택지 외의 택지에서 동법 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택에 적용한다.

제4조(정비사업 등 필수비용 산정기준) ① 영업손실에 대한 보상비용은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제46조 및 제47조를 준용하여 산정하되, 개별 법령에 별도 규정이 있는 경우 이를 따른다.

② 주거 이전에 필요한 비용 및 동산의 운반에 필요한 비용은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 및 제55조를 준용하여 산정하되, 개별 법령에 별도 규정이 있는 경우 이를 따른다.

③ 명도소송비용은 소송 집행에 소요된 실비를 반영한다.

④ 이주비용에 대하여 발생하는 이자비용은 이주비 대출계약상 실제 발생한 이자 비용을 반영하되, 아래의 상한액을 넘지 못한다.

상한액 = 종전의 토지 또는 건축물의 가격 x 해당사업장 소재지 LTV x 대출기간 x 한국은행 예금은행 가중평균금리 중 신규취급액 기준 주택담보대출금리(대출약정상 대출개시일이 포함된 월 기준)

※ 대출기간은 이주비 대출약정상 대출개시일부터 분양계약서 상 입주예정일까지의 기간을 인정하되, 통상적인 이주부터재입주 소요기간을 감안하여 최대 5년으로 한정

⑤ 조합 총회 등의 개최에 드는 비용은 정비사업 등의 총사업비의 0.3%로 산정한다.

제5조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2023년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2022-416호,2022. 7. 15.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 입주자 모집공고(이 고시 시행 전에 입주자 모집공고를 한 경우로서 이 고시 시행 이후 입주자 모집 재공고를 하는 경우는 제외한다)를 하는 경우부터 적용한다.

정비사업 연계 임대사업자 선정기준

[시행 2026. 7. 8.] [고시 제2026 - 360호, 2026. 7. 8., 타법개정]

국토교통부(주택정비정책과)044 - 201 - 3390

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제30조에 따라 사업시행자의 임대사업자 선정에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 고시에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "사업시행자"란 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다)에 따라 정비사업을 시행하는 자를 말한다.
2. "임대사업자"란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 같은조 제7호에 따라 8년 이상 임대할 목적으로 공공지원민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자(부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사의 설립을 통해 임대사업을 하려는 경우에는 해당 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사)를 말한다.
3. "우선협상대상자"란 사업시행자가 공공지원민간임대주택을 공급하기 위해 정비구역 내 토지, 공동주택, 지분 등의 매매에 대한 배타적 협상권을 부여한 자(부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사의 설립을 통해 임대사업을 하려는 경우에는 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사를 설립하려는 자를 포함한다)를 말한다.
4. "금융전문지원기관"이란 부동산 금융에 대한 전문성을 갖추고, 사업시행자의 임대사업자 선정을 지원하는 기관을 말한다.
5. "용적률 인센티브"란 공공지원민간임대주택의 원활한 공급을 위해 관할 지방자치단체가 공공지원민간임대주택을 공급하는 정비구역의 용적률을 상향하는 것을 말한다.
6. "적정 비례율"이란 사업시행자가 공공지원민간임대주택을 공급하면서 정비사업을 추진할 의사가 있는 비례율의 최소 수준을 말한다.
7. "추정 분담금"이란 공공지원민간임대주택을 공급하면서 정비사업을 추진하는 경우, 적정 비례율에 따라 산정한 분담금 추정액을 말한다.
8. "공급조건"이란 사업시행자가 임대사업자에게 주택을 공급하는 조건(주택규모, 규모별 공급면적, 규모별 공급세대수, 규모별 매매가격 및 기타 주택의 공급에 필요한 세부사항)을 말한다.

제3조(고시의 적용) 이 고시로 정하지 않은 사항은 정관, 규약 또는 시행규정(이하 "정관 등"이라 한다)이 정하는 바에 따르고, 정관 등으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 대의원회 또는 주민대표회의(이하 "대의원회 등"이라 한다)의 의결에 따른다. 다만, 대의원회 등을 두지 않은 경우에는 조합 총회 또는 토지등소유자 전체회의(이하 "총회 등"이라 한다)의 의결에 따른다.

제4조(공정성 유지 의무) ① 임대사업자 선정절차에 관계된 자는 공정성을 잃지 않도록 이해 충돌의 방지에 노력하여야 한다.

② 누구든지 임대사업자 선정과 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위
2. 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공받거나 제공의사 표시를 승낙하는 행위
3. 제3자를 통하여 또는 제3자의 이익을 위하여 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하는 행위

제5조(공고 등의 방법) 이 고시에 따른 공고 및 평가결과 공개는 해당 정비구역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 인터넷 또는 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하는 방법 등으로 하여야 한다.

제2장 우선협상대상자의 선정

제6조(입찰공고) ① 사업시행자는 제안서 제출마감일의 전일부터 기산하여 30일 전에 입찰공고를 하여야 한다. 이 경우 입찰 공고 이후에 현장설명회를 실시할 수 있다.

② 입찰공고에는 다음 각 호의 사항을 명시하여야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비사업의 개요(현재 용적률, 건폐율 등 정비계획의 주요내용 포함)
3. 용적률 인센티브의 범위(용적률 인센티브가 있는 경우)
4. 입찰을 위한 현장설명회 참석의무 여부
5. 제안서의 제출기간
6. 제안서에 포함되어야 할 내용
7. 제안서의 평가요소 및 평가방법
8. 기타 사업시행자가 필요하다고 인정하는 사항

③ 제1항에 따른 현장설명회 자료에는 제2항 각 호의 사항 외에 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 공공지원민간임대주택으로 공급할 세대수
2. 제15조제1항에 따른 공모 참여 시 계획한 재정착임대주택 공급 세대 수

3. 건축계획
4. 공공지원민간임대주택의 공급을 위해 매도 예정인 공동주택, 토지, 지분 등의 매도의향 가격 범위
5. 기타 사업시행자가 필요하다고 인정하는 사항

④ 제2항제5호의 제안서의 내용에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 사업계획
   가. 공공지원민간임대주택 공급 물량
   나. 사업계획에 반영된 용적률 인센티브 수준
   다. 의무임대기간 동안 연평균 임대료 상승률 및 임대료 수준
   라. 공공지원민간임대주택 공급 시 임대계획(임대유지 기간 및 주거서비스 계획 포함)
2. 재무계획
   가. 재무상태, 신용도, 사업수행실적(부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사의 설립을 통해 임대사업을 하려는 자의 경우에는 설립하려는 자의 재무상태, 신용도, 사업수행실적을 말한다)
   나. 사업성분석, 사업구조 및 위험관리 계획
   다. 재원조달·운용계획
3. 제안가격
   가. 제안 매매가격 범위(중간값 기준 상하 10%이내)
   나. 예상 운영수익률(예상 내부수익률)
4. 기타 임대사업자 선정을 위해 필요한 사항

⑤ 제2항제6호에 따른 제안서의 평가요소에는 제8조제1항의 평가기준이 포함되어야 한다.

제6조의2(입찰보증금) ① 사업시행자는 입찰에 참가하려는 자에게 입찰보증금을 내도록 할 수 있다.

② 제2항에 따른 입찰보증금의 금액은 제안 매입총액의 2000분의 1 이내의 범위에서 사업시행자가 정할 수 있다.

③ 입찰보증금의 납부방법, 입찰보증금의 귀속·반환 등 그 밖에 필요한 사항은 사업시행자가 정한다.

제7조(재공고입찰) ① 입찰공고에 2 이상의 유효한 입찰자가 없는 경우 재공고입찰에 부쳐야 한다. 이 경우 재공고 입찰에 따른 제안서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 15일 전에 공고할 수 있다.

② 재공고입찰 결과 1 이상의 유효한 입찰자가 있는 경우 입찰이 성립된 것으로 본다.

③ 사업시행자가 제6조제1항에 따른 입찰공고에 입찰참가조건으로 현장설명회 참석 의무를 적시한 경우, 현장설명회에 참석한 업체가 1 이하이면 즉시 제1항에 따른 재공고입찰을 실시할 수 있다.

제8조(제안서의 평가) ① 사업시행자는 제출받은 제안서에 대해 다음 각 호의 사항을 종합적으로 평가하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 평가기준을 마련하여야 한다.

1. 가격적정성 : 시세 대비 제안가격의 비율, 제안가격의 정합성
2. 재무여건 : 출자비율, 신용도
3. 사업계획 : 의무임대기간 종료 후 임대유지기간, 주거서비스 계획

② 사업시행자는 제출받은 제안서에 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사의 설립을 통해 공공지원민간임대주택을 공급하려는 계획이 포함되어 있는 경우 제1항 각 호와 함께 다음 각 호의 사항을 포함하여 평가기준을 마련하여야 한다.

1. 주택도시기금의 출ㆍ융자를 받는 계획이 포함되어 있는 경우
   가. 주택기금 내부수익률 : 주택도시기금이 투자를 통해 얻게 되는 기대수익률로서 주택도시기금 출자금의 현재가치 총액과 미래수익의 현재가치 총액을 동일하게 하는 할인율
   나. 사업완충률 : 자본이득확보율[(1 - 부동산매입가 / 인근사업장 시세 또는 감정가격) × 100]과 후순위출자율[(사업제안자의 기금후순위 참여금액 / 인근사업장 시세 또는 감정가격) × 100]의 합
   다. 운용실적 : 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사를 설립하려는 자의 운용자산규모 등
   라. 임대조건율 : 인근사업장 전세환산가 대비 해당 사업장 전세환산가 비율
2. 주택도시보증공사의 보증을 이용하는 계획이 포함되어 있는 경우 (주택도시기금의 출ㆍ융자 없이 주택도시보증공사의 보증만을 이용하는 경우에 한한다)
   가. 출자비율 : 출자자의 매입금액 대비 출자비율
   나. 운용실적 : 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사를 설립하려는 자의 운용자산규모 등
   다. 임대조건율 : 인근사업장 전세환산가 대비 해당 사업장 전세환산가 비율

③ 사업시행자는 제1항 및 제2항에 따른 제안서의 평가를 제13조에 따른 금융전문지원기관에게 대행하게 할 수 있으며, 금융전문지원기관의 운영기준에 반영된 평가기준을 사업시행자의 평가기준으로 할 수 있다.

제9조(우선협상대상자의 선정) ① 사업시행자는 우선협상대상자를 선정하기 위해 총회 등에서 조합원 또는 토지등소유자(이하 "조합원 등"이라 한다)를 대상으로 투표를 실시하여야 하며, 이 경우 조합원 등에게 제8조에 따른 평가결과와 제안가격의 범위를 총회 등 개최 7일 전에 공개하여야 한다.

② 제1항에 따른 총회 등은 조합원 등 총수의 10% 이상이 직접 출석하여야 한다. 이 경우 정관 등이 정한 대리인이 출석한 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

③ 사업시행자는 제1항에 따른 투표에서 최다 득표자가 선정총회에 출석한 조합원 등(서면으로 의결권을 행사하는 경우 포함)의 과반수의 표를 얻지 못한 경우에는 최다 득표자에 대한 찬반투표를 통해 선정총회에 출석한 조합원 등(서면으로 의결권을 행사하는 경우 포함)의 과반

수의 찬성을 얻어야 한다.

④ 사업시행자는 총회 등의 의결을 거쳐 제1항에 따른 득표수에 따른 차순위 협상대상자를 정하고, 우선협상대상자와 가격협상이 성립되지 않는 경우 차순위 협상대상자와 순차적으로 가격협상을 실시하여야 한다.

⑤ 사업시행자는 제7조에 따른 재공고 입찰결과 유일한 입찰자가 있는 경우 제1항부터 제4항까지의 절차를 거쳐 해당 입찰자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

⑥ 사업시행자가 시장·군수, 주택공사 등인 경우에는 사업시행자가 직접 입찰을 실시하거나 주민대표회의가 입찰을 실시하여 선정한 자를 사업시행자에게 추천하는 방법으로 우선협상대상자를 선정할 수 있다. 이 경우 주민대표회의에서의 투표 방법은 제1항에 따라 토지등소유자 전체를 대상으로 실시한다.

제3장 임대사업자의 선정

제10조(가격협상의 진행) ① 사업시행자와 우선협상대상자는 공공지원민간임대주택의 공급을 목적으로 매각할 토지, 공동주택, 지분 등의 가격에 대해 성실하게 협상하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 가격협상을 실시하고자 하는 경우에는 협의일로부터 30일 전에 다음 각 호의 사항이 포함된 서류를 별지 제1호 서식에 따라 작성하여 우선협상대상자에게 통보하여야 한다.

1. 협상 일시·기간·장소·방법
2. 예상 총 주택공급량 및 규모별 세대수
3. 예상 공공지원민간임대주택 공급량 및 규모별 세대수
4. 예상 총사업비 내역(일반분양분 매각 예정가격, 예정공사비 등 포함)
5. 사업의 추진이 가능한 비례율의 범위 및 추정 분담금의 수준
6. 기타 가격 협상에 필요한 사항

③ 우선협상대상자는 제2항에 따른 통보를 받으면 협의일로부터 15일 전에 다음 각 호의 사항이 포함된 서류를 별지 제2호서식에 따라 작성하여 사업시행자에게 송부하여야 한다.

1. 제2항제3호에 따른 규모별 매수의향 가격
2. 제1호에 따른 예상 운영수익률(예상 내부수익률)
3. 기타 가격 협의에 필요한 사항

④ 사업시행자는 우선협상대상자와의 가격협상이 성립되면 별지 제5호 서식에 따라 다음 각 호의 사항에 대한 업무협약을 체결하여야 한다.

1. 공공지원민간임대주택 예상 공급량
2. 규모별 매매가격
3. 규모별 예상 세대수
4. 건축계획 수립, 시공사 선정, 시공과정 등에 대한 협의절차

5. 기타 공공지원민간임대주택 공급을 위해 필요한 사항

제10조의2(매매예약의 체결) ① 사업시행자는 제15조제1항에 따른 정비구역 공모에 따라 지원구역으로 선정된 이후 법 제50조에 따른 최초 사업시행계획인가 시점의 인근 공동주택 등의 시세조사를 「한국부동산원법」에 따라 설립된 한국부동산원(이하 "한국부동산원"이라 한다)에 의뢰하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 변경된 사업시행계획인가 시점을 기준으로 시세조사를 의뢰할 수 있다.

1. 재정비촉진지구 내 인접한 정비구역의 해제 등 사업시행자의 귀책이 아닌 불가피한 사유로 사업시행계획을 변경하는 경우
2. 해당 정비구역 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 동의를 받은 경우
3. 국토교통부장관이 시세조사의 필요성을 인정하는 경우

② 제1항에도 불구하고 제12조제1항에 따라 지정된 임대사업자(이하 "임대사업자"라 한다)가 주택도시기금 출·융자를 위한 사업 약정을 체결하지 아니한 경우로서 급격한 원자재 가격 상승 등으로 사업시행자가 시공자와 공사 증액계약을 체결하고자 하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 최초 관리처분계획인가 시점의 인근 공동주택 등을 기준으로 한국부동산원에 시세조사를 다시 의뢰할 수 있다.

1. 한국건설기술연구원에서 매월 발표하는 건설공사비지수가 제1항에 따른 최초 사업시행계획인가를 고시한 달로부터 시세조사를 의뢰한 달까지 20퍼센트 이상 증가한 경우
2. 물가변동으로 인하여 당초 계약금액(시공사 선정 이후 최초 체결한 계약금액으로 한다. 다만, 2019년 10월24일 이전에 시공사를 선정한 경우에는 2019년 10월24일 직전 체결한 계약금액으로 한다) 대비 증액되는 금액이 3퍼센트 이상 증가한 경우
3. 우선협상대상자 또는 임대사업자(이하 "우선협상대상자등"이라 한다)가 공사 증액계약을 체결하기 전에 사업시행자로부터 증액 예정금액 등에 대한 설명을 듣고 시세조사를 하는 것에 대해 동의하고, 법 제29조의2에 따라 부동산원에게 공사비 검증을 요청할지 여부에 대해서도 사업시행자와 협의 완료한 경우

③ 제2항제2호에 따른 물가변동으로 인한 증액 금액은 당초 계약금액에 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제74조제4항제4호에 따라 산출한 지수조정률을 곱하는 방식으로 산정하여야 한다. 다만, 사업시행자와 우선협상대상자등이 서로 협의한 경우에는 국가데이터처에서 매월 발표하는 소비자물가지수 변동률 또는 「건설기술진흥업무 운영규정」 제89조에 따른 건설공사비 지수로 산정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 지수조정률, 소비자물가지수 변동률 및 건설공사비 지수는 당초 공사도급계약서상의 공사비 산정 기준일(기준일이 없는 경우 계약일을 기준으로 한다)의 직전 달 지수와 시공자가 사업시행자에게 공사비의 증액을 요청한 시점의 직전 달 지수를 비교하여 산정한다. 다만, 직전 달 지수가 아직 발표되지 않은 경우에는 그 이전 달에 발표된 지수를 사용할 수 있다.

⑤ 한국부동산원은 제1항 및 제2항에 따라 시세조사를 의뢰받은 경우에는 시세조사를 지체없이 수행하여야 하고, 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다.

⑥ 사업시행자와 우선협상대상자등은 제1항에 따른 시세조사를 기준으로 지원구역으로 선정된 이후 법 제50조에 따른 최초 사업시행계획인가(제1항 단서에 따라 시세조사를 의뢰한 경우에는 변경된 사업시행계획인가를 말한다) 고시 후 6개월 이내에 별지 제6호 서식에 따라 공공지원민간임대주택 공급을 위한 토지, 공동주택, 지분, 공급조건 등에 대한 매매예약을 체결하여야 한다.

⑦ 사업시행자가 제1항 단서에 따라 시세조사를 다시 의뢰하여 우선협상대상자등과 매매예약을 다시 체결하는 경우에는 사업시행계획 변경기간 동안 늘어난 사업비를 초과하는 임대주택 매각 수익이 발생하지 않도록 매매가격을 책정하여야 한다. 이 경우 한국부동산원은 늘어난 사업비의 적정성을 검증하여야 한다.

⑧ 사업시행자는 제2항에 따라 시세조사를 의뢰한 경우에는 우선협상대상자등과 다음의 계산식에 따라 산정한 금액 범위에서 매매가격 조정을 협의한 후 매매예약을 다시 체결할 수 있다. 이 경우 매매예약은 사업시행자가 시세조사 결과를 통보받은 날로부터 6개월 이내에 체결되어야 한다.

(제2항제2호에 따른 물가변동으로 인한 증액 금액) × (우선협상대상자등이 매입하였거나 매입하려는 주택 연면적 합계 ÷ 전체 공급주택의 연면적 합계)

제11조(가격협상의 조정) ① 사업시행자 및 우선협상대상자는 제10조 및 제10조의2에 따른 협상이 성립되지 아니하거나 협상을 할 수 없을 때에는 한국부동산원에 가격협상의 조정을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자 및 우선협상대상자는 제10조제2항 및 제3항에 따른 자료를 한국부동산원에 제출하여야 한다.

② 사업시행자와 우선협상대상자는 제1항에 따른 한국부동산원의 조정결과를 참고하여 가격협상을 재개하여야 한다.

③ 한국부동산원은 가격협상의 조정을 위한 절차, 수수료 등을 정하기 위한 내부규정을 마련하고, 국토교통부장관의 승인을 얻어 운영하여야 한다.

제12조(임대사업자의 선정) ① 사업시행자는 제10조의2에 따른 매매예약을 체결한 후 대의원회 등 또는 총회 등의 의결을 통해 매매예약의 상대방인 우선협상대상자를 임대사업자로 지정하여야 한다. 다만, 우선협상대상자가 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사의 설립을 통해 임대사업을 하려는 경우에는 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사를 설립한 이후에 그 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사를 임대사업자로 지정하여야 한다.

② 제1항에 따라 우선협상대상자를 임대사업자로 지정하는 경우에는 사업시행자와 우선협상대상자 사이에 맺은 임대사업에 대한 업무협약, 매매예약 등은 임대사업자에게 승계된다.

③ 사업시행자와 임대사업자는 매매예약 체결 이후 법 제78조에 따라 최초로 신청한 관리처분계획인가 고시일로부터 6개월 이내에 매매계약을 체결하여야 한다. 이 경우 매매가격 등은 매매예약 시 체결한 내용과 동일하게 반영하여야 한다.

④ 삭제

제4장 임대사업자 선정 업무의 지원

제13조(금융전문지원기관) ① 국토교통부장관은 제8조에 따른 제안서의 평가 업무를 대행하게 하기 위해 금융전문지원기관을 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 금융전문지원기관을 지정하려면 금융전문지원기관의 지정계획 및 지정요건을 공고하여야 한다.

③ 금융전문지원기관으로 지정을 받고자 하는 자는 별지 제3호서식의 금융전문지원기관 지정신청서와 함께 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 제2항의 지정요건에 부합함을 확인할 수 있는 서류
2. 제4항에 따른 평가기준 및 절차에 대한 운영기준
3. 그 밖에 국토교통부장관이 업무 수행을 위하여 필요하다고 인정하는 서류

④ 금융전문지원기관은 제1항에 따른 업무를 대행하기 위한 운영기준을 마련하여 국토교통부장관의 승인을 받아 운영하여야 한다. 이 경우 금융전문지원기관은 제8조에 따른 평가기준을 수립하여 운영기준에 반영하여야 하며, 필요한 경우 국토교통부장관의 승인을 받아 제8조에 규정된 항목 이외의 사항을 추가하거나 변경하여 평가기준을 수립할 수 있다.

⑤ 금융전문지원기관은 사업시행자로부터 업무대행에 대한 수수료를 받을 수 있다. 이 경우 수수료 징수의 방법, 수수료 산정 기준 등에 대하여는 제4항에 따른 금융전문지원기관 운영기준이 정하는 바에 따른다.

⑥ 사업시행자는 제8조에 따른 제안서의 평가 업무를 금융전문지원기관에 대행하게 하려고 할 때에는 금융전문지원기관에게 다음 각 호의 사항에 대한 자료를 별지 제4호서식에 따라 작성·제공하여야 한다.

1. 정비구역 내 공공지원민간임대주택 도입을 위한 사업계획
2. 사업계획에 반영된 용적률 인센티브의 종류 및 범위
3. 공공지원민간임대주택 도입 시 적정 비례율 및 추정분담금의 범위
4. 일반분양분 매도의향서 및 매도가격 범위
5. 기타 금융전문지원기관이 요청하는 자료

제14조(각종 심사의 지원) ① 사업시행자, 우선협상대상자(우선협상대상자가 되려는 자를 포함한다) 및 임대사업자는 필요한 경우 한국부동산원에 다음 각 호의 사항에 대한 심사를 의뢰할 수 있다. 이 경우 제13조에 따른 금융전문지원기관은 필요한 경우 사업시행자의 비용으로 다음 각 호의 사항에 대한 심사를 의뢰할 수 있다.

1. 제6조제3항제4호에 따른 매도의향 가격 범위의 적정성
2. 제6조제4항제1호제나목 중 용적률 수준 등의 적정성
3. 제6조제4항제3호제가목의 제안 매매가격 범위의 적정성

4. 제10조제2항제5호의 비례율 범위 및 추정분담금 수준의 적정성
5. 제10조제3항제1호의 매수의향 가격의 적정성
6. 기타 공공지원민간임대주택 공급과 관련된 사항

② 한국부동산원은 제1항에 따른 가격 심사의 절차, 수수료 등을 정하기 위한 내부규정을 마련하고, 국토교통부장관의 승인을 얻어 운영하여야 한다.

제15조(부동산투자회사 등에 대한 기금·보증지원) ① 국토교통부장관은 우선협상대상자가 설립하는 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사에 대한 원활한 기금·보증지원을 위해 관할 지방자치단체를 대상으로 정비구역 공모를 실시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 원활한 기금·보증지원을 위해 자료제출 요청, 현장방문 등의 방법으로 제1항에 따라 선정한 정비구역의 사업진행 현황을 점검할 수 있으며, 필요한 경우 사업시행자, 우선협상대상자, 기금·보증지원 업무를 수행하는 공공기관으로 구성된 협의체를 운영할 수 있다.

③ 제1항에 따른 공모에 선정된 정비구역의 우선협상대상자는 법 제50조에 따른 사업시행계획인가 후 우선협상대상자가 설립하는 부동산투자회사, 집합투자기구 또는 투자회사에 대한 기금·보증지원 여부에 대한 사전심사를 주택도시보증공사에 요청할 수 있다. 다만, 사전심사 결과에도 불구하고 기금·보증지원 여부에 대한 최종 결정은 주택도시보증공사의 기금출자, 보증심사 기준 등에 따른 본 심사결과에 따른다.

④ 제3항에 불구하고 사업시행자가 제10조의2제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따라 시세조사를 의뢰하여 매매예약을 다시 체결하는 경우에는 우선협상대상자등은 그 내용을 반영하여 주택도시보증공사에게 기금·보증지원 등을 위한 본 심사를 다시 요청할 수 있다. 이 경우 기금·보증지원 여부에 대한 최종 결정은 주택도시보증공사의 기금출자, 보증심사 기준 등에 따른다.

⑤ 주택도시보증공사는 제3항에 따른 사전심사 절차 등을 정하기 위한 내부규정을 마련하고, 국토교통부장관의 승인을 얻어 운영하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제2항까지에 따른 공모의 실시, 선정구역의 점검, 취소, 협의체 운영 등에 대한 구체적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항부터 제2항까지의 업무를 다음 각 호의 기관 중 어느 하나에 대행하게 할 수 있다.

1. 한국부동산원
2. 삭제
3. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사

제5장 기 타

제16조(비용부담의 원칙) 임대사업자 선정을 위한 비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 임대사업자 또는 우선협상대상자가 되려는 자와 사업시행자 사이에 비용부담에 대한 협의가 있는 경

우에는 그 협의된 내용에 따른다.

제17조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2016-263호,2016. 5. 16.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(이 고시 시행일 이전에 선정된 기업형임대사업자에 대한 적용례) 이 고시 시행 전 총회 등에 따라 선정된 기업형임대사업자(사업시행자가 시장·군수, 주택공사 등인 경우에는 주민대표회의의 추천을 통한 방법이나 사업시행자가 직접 기업형임대사업자를 선정한 경우를 포함한다)는 이 고시에 따른 기업형임대사업자로 본다.

제3조(이 고시 시행일 이전에 선정된 우선협상대상자에 대한 적용례) 이 고시 시행 전 총회 등에 따라 선정된 우선협상대상자는 이 고시 제8조에 따른 평가를 실시하고, 그 결과를 제9조 제1항의 방법에 따라 조합원 등에 공개하여야만 이 고시에 따른 우선협상대상자로 본다.

부칙 <제2017-164호,2017. 3. 21.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2017-637호,2017. 9. 27.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2018-77호,2018. 2. 9.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2020-386호,2020. 5. 13.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2020-1182호,2020. 12. 30.>

이 고시는 2021년 1월 1일부터 시행한다.

부칙 <제2021-1002호,2021. 8. 3.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(매매예약의 체결에 관한 적용례) 제10조의2제2항 및 제3항의 개정규정은 이 고시 시행 후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

부칙 <제2023-353호,2023. 6. 30.>

제1조(시행일) 이 고시는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 고시의 개정) 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제69조제4항제4호 본문 중 "제10조의2제3항"을 "제10조의2제6항"으로 한다.

제69조제4항제6호 본문 중 "제10조의2제3항"을 "제10조의2제6항 및 제8항"으로 한다.

부칙 <제2025-734호,2025. 12. 9.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2026-360호,2026. 7. 8.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

가격협상 실시 통보서(사업시행자용)

사업시행자	①법인명(상호)	②사업자등록번호
	③대표자	④전화번호
	⑤주소	

내 역	⑥ 협상 일시/장소/방법
	⑦ 주택공급량 및 세대별 규모
	⑧ 예상총사업비 내역(일반분양분 매각 예정가격, 예정공사비 등 포함)
	⑨ 비례율 및 추정 분담금
	⑩ 기타 가격 협의에 필요한 사항

「정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준」 제10조에 따라 가격협상을 실시하고자 위와 같이 통보합니다.

년 월 일

사업자(대표자) (서명 또는 인)

귀하

첨부서류	내역에 대한 추가설명이 필요한 경우만 해당 * 기재란이 부족한 경우에는 별지에 작성하시기 바랍니다.

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

[별지 제2호 서식]

가격협상 제안서(우선협상대상자용)

임대사업자	①법인명(상호)	②사업자등록번호
	③대표자	④전화번호
	⑤주소	

내 역	⑥ 예상 임대 운영수익률(8년 내부수익률)
	⑦ 매수의향 가격
	⑧ 기타 가격 협의에 필요한 사항

「정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준」 제10조에 따라 토지 등 매입에 대해 위와 같이 송부합니다.

년 월 일

사업자(대표자) (서명 또는 인)

귀하

첨부서류	내역에 대한 추가설명이 필요한 경우만 해당 * 기재란이 부족한 경우에는 별지에 작성하시기 바랍니다.

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

[별지 제3호 서식]

금융전문지원기관 지정신청서

관리번호	접수일	
신청인	①기관명	②사업자등록번호
	③대표자	④전화번호
	⑤주소	

「정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준」 제13조에 따라 위와 같이 금융전문지원기관 지정신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인(대표자) (서명 또는 인)

국토교통부 귀중

신청인 제출 서류	1. 금융투자업자를 회원으로 하는 비영리법인 또는 부동산금융에 전문성이 있는 비영리법인임을 증명할 수 있는 서류 2. 기업형임대사업자 선정 등의 지원업무를 수행할 수 있는 조직·인력 보유를 증명할 수 있는 서류 3. 그 밖에 국토교통부가 업무 수행을 위하여 필요하다고 인정하는 사항을 충족하고 있음을 증명할 수 있는 서류	수수료 없음

처리절차

신청서 작성	→	접 수	→	지정요건 충족여부 검토	→	지정 고시
신청기관		국토교통부		국토교통부		국토교통부

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡(재활용품))

[별지 제4호 서식]

사업시행자의 금융전문지원기관 제출자료

1. 정비구역 내 기업형임대주택 도입을 위한 사업계획

구 분			내 용		비 고
사 업 시 행 자 명					
소 재 지					
부지개요	대지면적(㎡)				
	건축면적(㎡)				
	지역지구				
건축개요	연면적(㎡)	지상층			
		지하층			
		합계			
	건폐율(%)				
	용적률(지상연면적)(%)				
	도로율(주차장포함)(%)				
	녹지율(조경면적)(%)				
	건축규모				
	구조				
	세대수	아파트 ○○㎡형(세대)	조합원분양분		전용면적 기준
			일반분양분		
			공공임대분		
		아파트 ○○㎡형(세대)	조합원분양분		전용면적 기준
			일반분양분		
			공공임대분		
		아파트 ○○㎡형(세대)	조합원분양분		전용면적 기준
			일반분양분		
			공공임대분		
	주차대수				
	주용도				
세 부 사 업 계 획			자유 형식으로 작성		

* 해당 사업시행자의 정비사업계획서 및 건축계획 첨부 필요

2. 사업계획에 반영된 용적률 인센티브의 종류 및 범위

구분	기업형 임대주택 도입전 용적률	기업형임대주택 도입후	
		용적률	용적률 인센티브
용적률 비교			-(종류) -(범위)
해당지자체의 용적률 인센티브 관련 사항			

* 해당 지자체의 자치법규(조례 등)에 따른 용적률 인센티브의 종류 및 범위를 기재
** 지자체의 의견서 첨부 필요

3. 기업형임대주택 도입 시 적정 비례율 및 추정분담금의 범위

구분	기업형 임대주택 도입전	기업형 임대주택 도입후	산정근거
적정비례율			
추정분담금			

4. 일반분양분 매도의향서 및 매도가격 범위

일반분양분 매도의향서			
사업시행자명			
대표자명		제출자명	
연 락 처		주 소	
매도가격 범위			

_____는 기업형 임대주택도입을 목적으로 일반분양분을 임대사업자에게 적정한 가격에 매도하기 위하여 매도의향서를 제출합니다.

년 월 일

사업시행자 (인)

_____귀하

* 사업시행자의 (인)에는 법인인감을 날인하고 법인인감증명서 및 사업자등록증 사본 각 1부를 같이 제출하여야 함

5. 기타 금융전문지원기관이 요청하는 자료

* 금융전문지원기관의 평가기준 및 절차에 대한 운영기준에 따라 사업시행자에게 자료 요청 가능

■ 정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준 [별지 제5호서식] <신 설>

표준업무협약서

아래 사업시행자 ○○○ 조합과 우선협상대상자 ○○○○○는 아래 대상사업에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제30조 및 정비사업 연계 임대사업자 선정 기준 제10조제4항에 따라 다음과 같이 업무협약을 체결하고, 이를 증명하기 위해 협약서 2통을 작성하여 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 협약당사자

가. 사업시행자(이하 "갑"이라 한다)
1) 주 소 :
2) 명 칭 :
3) 대 표 :

나. 우선협상대상자(이하 "을"이라 한다)
1) 주 소 :
2) 명 칭 :
3) 대 표 :

2. 대상사업
가. 사업명 : ○○주택재개발(재건축 등) 정비사업
나. 위 치 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지
다. 부지면적 : ○○○○ ㎡
라. 사업내용 : 대상 정비구역 내 공공지원민간임대주택 공급

3. 협약내용

제1조(목적) 이 협약은 ○○주택재개발(재건축 등) 정비구역에 공공지원민간임대주택을 공급하기 위해 갑과 을이 실시한 가격협상의 결과를 상호 준수하기 위함을 목적으로 한다.

210㎜×297㎜(백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡)

제2조(주택의 공급 등) ① "갑"은 대상사업에서 분양예정인 주택 중 조합

원 분양분, 관련 법령상 공급의무 있는 임대주택을 제외한 모든 주택을 제3조의 조건으로 "을"에게 공급한다.

② "을"은 "갑"이 공급하는 주택을 공공지원민간임대주택으로 공급한다.

③ "갑"은 조합원 분양 후 최종 미계약 분이 발생하는 경우, 이를 모두 "을"에게 공급하고, "을"은 이를 공공지원민간임대주택으로 공급 한다.

④ 판매시설 및 업무시설 등 분양 가능한 기타시설은 "갑"과 "을"이 협의하여 처리한다.

제3조(공급조건) ① "갑"은 "을"에게 다음 조건에 따라 주택을 공급 한다.

규모 (전용면적)	공급면적	공급세대수	매매가격 (단일가격)
00㎡	00㎡	0000세대	평당 금 ○○○○○○○원
(예시) 59㎡형	*00㎡*	*0000세대*	*평당 금 팔백오십만원*
…	…	…	…

② "갑"과 "을"은 다음 각 호의 사항에 대해서는 조합원 분양분과 공공지원민간임대주택에 동일한 조건을 적용한다.

1. 발코니 확장
2. 붙박이장 설치
3. 드레스룸 설치

③ "갑"과 "을"은 제2항의 내용을 포함하여 [별지1]과 같이 주택공급을 위한 세부사항에 합의하며, [별지1]에서 '기타' 로 정한 사항에 대해서는 [별지2]의 특약으로 정한다.

제4조(건축계획 협의) ① 설계자 및 시공자가 선정된 경우 "갑"은 설계자, 시공자와 제3조제3항의 공급조건이 반영될 수 있도록 협의한다.

② 설계자 및 시공자가 선정되지 않은 경우 "갑"은 제3조의 공급조건을 설계자 또는 시공자 선정을 위한 입찰공고에 반영하여야 한다.

210㎜×297㎜(백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡)

(4쪽 중 제3쪽)

③ 설계자 및 시공자가 선정되지 않은 경우 "을"은 "갑"이 선정한

설계자 또는 시공자가 제3조제3항의 조건을 반영하지 않는 경우 "갑"에게 설계자 또는 시공자 변경을 요청할 수 있으며, "갑"은 이 요청에 따라야 한다.

④ 설계자 및 시공자가 선정되지 않은 경우 "을"의 요청에도 불구하고 "갑"이 설계자 또는 시공자 변경을 이행하지 않는 경우 "을"은 기간을 정하여 "갑"에게 이행을 최고할 수 있다.

⑤ 설계자 및 시공자가 선정되지 않은 경우 "갑"은 "을"과 협의한 건축계획을 사업시행계획에 반영하여야 하며, 관할 행정청이 사업시행인가 과정에서 건축계획의 변경 등을 요구하는 경우 "을"과 협의하여야 한다.

제5조(정비사업대출보증) ① "을"은 "갑"이 주택도시보증공사의 정비 사업 초기사업비 대출보증을 신속히 받을 수 있도록 적극 협조한다.

② "갑"은 "을"이 제1항에 따른 기금출자 및 보증 사전심사와 관련 하여 자료제출을 요청하는 경우 적극 협조한다.

③ "갑"의 요청에도 불구하고 "을"이 정비사업 초기사업비 대출 보증을 위한 기금출자 및 보증사전심사를 이행하지 않는 경우 "갑"은 기간을 정하여 "을"에게 이행을 최고할 수 있다.

제6조(매매예약의 체결) "갑"과 "을"은 법 제50조에 따른 사업시행계획인가 이후 공공지원민간임대주택 공급을 위한 토지, 공동주택, 지분 등에 대한 매매예약을 체결하여야 한다.

제7조(정보제공) "갑"과 "을"은 본 협약체결 이후 원활한 사업 추진을 위하여 상대방에게 필요한 자료를 요청할 수 있고, 상대방은 이에 적극 협조한다.

제8조(비밀유지) "갑"과 "을"은 본 협약 및 업무수행과 관련하여 상대방으로 부터 취득한 업무관련 자료, 개인정보 등을 상대방 동의 없이 본 사업외 다른 목적으로 사용하거나 제3자에게 제공할 수 없다.

210㎜×297㎜(백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡)

제9조(협약의 효력) ① 이 협약은 각 기관의 대표자가 서명·날인한 날로부터 효력이 발생하며, 기간은 1년으로 한다. 다만, 협약당사자 간 합의로 이를 연장할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우 이 협약은 자동으로 실효된다.

1. 대상사업에 대한 주택도시보증공사의 기금출자 및 보증의결을 받지 못하는 경우
2. 제4조제4항 및 제5조제3항의 기간이 도과한 경우
3. 제4조제5항을 위반한 경우
4. "갑" 또는 "을"이 조합해산 또는 파산 등의 사유로 협약 상 의무를 이행하지 못할 것이 명백한 경우

[별첨1] 주택 공급을 위한 세부 협의사항

[별첨2] 주택 공급을 위한 특약사항(예시)

■ 정비사업 연계 기업형임대사업자 선정기준 [별지 제6호서식] <신 설>

표준매매예약서

아래 사업시행자 ○○○ 조합과 우선협상대상자 ○○○○○는 아래 대상사업에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제30조 및 정비사업 연계 임대사업자 선정 기준 제10조의2에 따라 다음과 같이 매매예약을 체결 하고, 이를 증명하기 위해 협약서 2통을 작성하여 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 매매예약 당사자

가. 사업시행자(이하 "갑"이라 한다)
1) 주 소 :
2) 명 칭 :
3) 대 표 :

나. 우선협상대상자(이하 "을"이라 한다)
1) 주 소 :
2) 명 칭 :
3) 대 표 :

2. 대상사업
가. 사업명 : ○○주택재개발(재건축 등) 정비사업
나. 위 치 : ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지
다. 부지면적 : ○○○○ ㎡
라. 사업내용 : 대상 정비구역 내 공공지원민간임대주택 공급

3. 매매예약 내용

제1조(목적) 이 매매예약은 ○○주택재개발(재건축 등) 정비구역에 공공지원민간임대주택을 공급하기 위한 "갑"과 "을" 사이의 부동산 매매거래의 예약을 목적으로 한다.

제2조(매매예약의 내용) "갑"과 "을" 사이의 매매예약의 내용은 [별지]

부동산 매매계약서(안)에 따르며, 공급조건은 다음과 같다.

규모(전용면적)	공급면적	공급세대수	매매가격
00㎡	00㎡	0000세대	평당 금 ○○○○원
(예시) 84㎡형	*00㎡*	*2,567세대*	*평당 금 구백만원*
…	…	…	…

* 매매가격은 ○○○○○ 포함금액임

** "갑"은 "을"에게 일반분양분 전체(상가 및 오피스텔 등 주택 이외의 일반분양분 및 재정착 임대리츠 매입분은 제외할 수 있다)를 위 조건으로 매각한다.

제3조(당사자의 의무) ① "갑"과 "을"은 도시 및 주거환경정비법 제74조에 따른 관리처분인가 및 주택도시보증공사의 기금 출자·보증 의결 후 즉시 [별지] 부동산 매매계약서에 날인한다. 다만, 관리처분 인가 또는 주택도시보증공사의 기금 출자 및 보증 의결과 관련 하여 부동산 매매계약서의 변경이 요구되는 경우에는 6개월 이내에 수정 부동산 매매계약서에 날인하여야 한다.

② "갑"은 "을"이 국토교통부가 주관하는 주거서비스 예비인증 및 본인증에 참여하는 경우 이에 적극 협조한다.

제4조(매매예약의 효력) 이 협약은 각 기관의 대표자가 서명·날인한 날로부터 효력이 발생하며, 기간은 1년으로 한다. 다만, 협약당사자 간 합의로 이를 연장할 수 있다.

제5조(정보제공) "갑"과 "을"은 본 협약체결 이후 원활한 사업 추진을 위하여 상대방에게 필요한 자료를 요청할 수 있고, 상대방은 이에 적극 협조한다.

제6조(비밀유지) "갑"과 "을"은 본 협약 및 업무수행과 관련하여 상대방으로 부터 취득한 업무관련 자료, 개인정보 등을 상대방 동의 없이 본 사업외 다른 목적으로 사용하거나 제3자에게 제공할 수 없다.

[별첨] 부동산 매매계약서

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율

[시행 2024. 1. 19.] [고시 제2024 - 26호, 2024. 1. 19., 일부개정]

국토교통부(주택정비정책과)044 - 201 - 3390

제1조(목적) 이 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 같은법 시행령 제1조의2에 따라 국토교통부장관이 고시하도록 한 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 이 기준에서 사용하는 주택의 면적은 주거전용면적을 말하며, 그 면적은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제4조에 따른 일반건축물대장 또는 집합건축물대장을 기준으로 산정하되, 주거전용면적을 정확히 산정하기 곤란한 경우에는 실측하여 산정한다.
2. "시·도"란 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)를 말한다.
3. "시·도지사"란 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 대도시 시장을 말한다.

제3조(주거환경개선사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 주거환경개선사업의 경우 건설하는 주택 전체 세대수(임대주택을 포함한다)의 90퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

② 주거환경개선사업의 경우 임대주택은 시·도지사가 전체 세대수의 30퍼센트 이하에서 정하여 고시하는 기준에 따라 건설하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외한다)는 정비계획을 수립할 때 해당 정비구역 내 주민(세입자 포함한다)을 대상으로 임대주택 수요를 조사하고 그 결과에 따라 임대주택 건설비율을 별도로 정할 수 있다.

④ 주거환경개선사업의 경우 시·도지사가 전체 임대주택 세대수의 50퍼센트 이하에서 정하여 공보에 고시하는 기준에 따라 40제곱미터 이하 규모의 임대주택을 건설하여야 한다.

⑤ 시·도지사는 제2항 및 제4항의 기준을 고시함에 있어 다른 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)과 연계하여 전체 구역에 대한 공급비율을 기준으로 사업구역 별 차등 적용할 수 있으며, 주택건설을 위한 대지면적이 10,000제곱미터

이하인 경우 임대주택을 건설하지 않도록 할 수 있다.

제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다.

③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 재개발사업의 사업시행자는 임대주택을 건설하지 아니할 수 있다.

1. 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우
2. 도시·군관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우
3. 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우
4. 「항공법」 및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우
5. 제1종 일반주거지역에서 용도지역을 변경하지 않고 개발계획을 수립하는 경우

⑤ 제3항에도 불구하고 정비구역에서 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다.

⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는 시·도지사가 지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2호의 지역은 2.5퍼센트까지, 제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하
2. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하
3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하

⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여

고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.

$$\text{해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율} + \left(\text{건설하는 주택 전체 세대수} \times \frac{10}{100}\right)$$

⑧ 제3항 및 제5항부터 제7항까지에서 주택 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 임대주택 비율을 산정할 때에는「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제54조제1항, 법 제66제3항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외한다.

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

제6조(공공재개발사업에서의 공공임대주택 건설비율) ① 영 제1조의2제1항에서 "국토교통부장관"이 고시한 비율은 다음 각 호를 의미한다. 다만, 시·도지사는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호부터 제4호까지의 지역에서는 시·도지사가 공보에 고시한 바에 따라 임대주택 세대 수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시 : 전체 세대 수의 20퍼센트
2. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시 외의 지역 : 전체 세대 수의 10퍼센트
3. 제1호 및 제2호 외의 지역 : 전체 세대 수의 10퍼센트

② 법 제101조의5제4항에 따라 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택을 「공공주택특별법」제2조에 따른 공공분양주택으로 분양하는 경우에는 제1항에 따른 비율을 산정할 때 공공임대주택의 수에 공공분양주택의 수를 합산한다.

③ 고도제한 등으로 법 제101조의5제1항에 따른 용적률 완화를 적용받지 못하여 법 제101조의5제2항에 따른 국민주택규모 주택을 공급하지 아니하는 경우에는 제4조에 따른 비율을 적용한다.

제7조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제334호)에 따라 2021년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2018-102호,2018. 2. 9.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2020-528호,2020. 7. 22.>

제1조 (시행일) 이 고시는 9월 24일부터 시행한다.

제2조(재개발사업의 임대주택 건설비율의 적용대상 및 상한 등에 관한 경과조치) 이 고시 시행 전에 법 제50조제1항 본문에 따라 사업시행계획인가를 받았거나 신청한 재개발사업의 경우에는 제4조제3항, 제6항 및 제7항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <제2021-952호,2021. 7. 14.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2022-720호,2022. 12. 11.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <제2024-26호,2024. 1. 19.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

정비사업 조합설립추진위원회 운영규정

[시행 2026. 1. 5.] [고시 제2026 - 15호, 2026. 1. 5., 일부개정]

국토교통부(주택정비정책과)044 - 201 - 3390

제1조(목적) 이 운영규정은 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항 및 제34조제1항에 따라 정비사업조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 구성·기능·조직 및 운영에 관한 사항을 정하여 공정하고 투명한 추진위원회의 운영을 도모하고 원활한 정비사업추진에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(추진위원회의 설립) ① 정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 위원장 및 감사를 포함한 5인 이상의 위원 및 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제34조제1항에 따른 운영규정에 대한 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다) 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)의 승인을 얻어야 한다.

② 제1항에 따른 추진위원회 구성은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 위원장 1인과 감사를 둘 것
2. 부위원장을 둘 수 있다.
3. 추진위원의 수는 토지등소유자의 10분의 1 이상으로 하되, 토지등소유자가 50인 이하인 경우에는 추진위원을 5인으로 하며 추진위원이 100인을 초과하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 1 범위 안에서 100인 이상으로 할 수 있다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 추진위원회 위원이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자

④ 제1항의 토지등소유자의 동의는 별표의 ○○정비사업조합설립추진위원회운영규정안(이하 "운영규정안"이라 한다)이 첨부된 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제4호서식의 정비사업 조합설립추진위원회 구성동의서에 동의를 받는 방법에 의한다.

⑤ 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 "추진위원회 동의자"라 한다)는 법 제35조제1항부터 제5항까지에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 법 제35조에 따른 조합설립인가 신청 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

제3조(운영규정의 작성) ① 정비사업조합을 설립하고자 하는 경우 추진위원회를 시장·군수등에게 승인 신청하기 전에 운영규정을 작성하여 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

② 제1항의 운영규정은 별표의 운영규정안을 기본으로 하여 다음 각 호의 방법에 따라 작성한다.

1. 제1조·제3조·제4조·제15조제1항을 확정할 것
2. 제17조제7항·제19조제2항·제29조·제33조·제35조제2항 및 제3항의 규정은 사업특성·지역상황을 고려하여 법에 위배되지 아니하는 범위 안에서 수정 및 보완할 수 있음
3. 사업추진상 필요한 경우 운영규정안에 조·항·호·목 등을 추가할 수 있음

③ 제2항 각 호에 따라 확정·수정·보완 또는 추가하는 사항이 법·관계법령, 이 운영규정 및 관련행정기관의 처분에 위배되는 경우에는 효력을 갖지 아니한다.

④ 운영규정안은 재건축사업을 기본으로 한 것이므로 재개발사업 등을 추진하는 경우에는 일부 표현을 수정할 수 있다.

제4조(추진위원회의 운영) ① 추진위원회는 법·관계법령, 제3조의 운영규정 및 관련 행정기관의 처분을 준수하여 운영되어야 하며, 그 업무를 추진함에 있어 사업시행구역안의 토지등소유자의 의견을 충분히 수렴하여야 한다.

② 추진위원회는 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 설립승인 후에 위원장 및 감사를 변경하고자 하는 경우 시장·군수등의 승인을 받아야 하며, 그 밖의 경우 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

제5조(해산) ① 추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산한다.

② 추진위원회는 자신이 행한 업무를 법 제44조에 따른 총회에 보고하여야 하며, 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계한다.

③ 추진위원회는 조합설립인가 전 추진위원회를 해산하고자 하는 경우 추진위원회 동의자 3분의 2 이상 또는 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 시장·군수등에게 신고하여 해산할 수 있다.

제6조(승계 제한) 이 운영규정이 정하는 추진위원회 업무범위를 초과하는 업무나 계약, 용역업체의 선정 등은 조합에 승계되지 아니한다.

제7조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2018년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2006-330호,2006. 8. 25.>

제1조(시행일) 이 운영규정은 고시한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) ①이 운영규정 시행 당시 종전규정에 의하여 행하여진 처분·절차 그 밖의 행위는 이 규정에 의하여 행하여진 것으로 본다.

②이 운영규정 시행 당시 종전 운영규정에 따라 주민총회·추진위원회 의결 등의 절차를 거쳐 확정된 사항의 경우 그에 따라 2월 이내에 시장·군수에게 승인신청 또는 신고 할 수 있다.

부칙 <제2009-549호,2009. 8. 13.>

이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

부칙 <제2010-633호,2010. 9. 16.>

이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

부칙 <제2012-457호,2012. 8. 2.>

이 운영규정은 고시한 날부터 시행한다. 다만, 별표 제34조제2항의 개정규정은 2013년 2월 2일부터 시행한다.

부칙 <제2012-890호,2012. 12. 20.>

이 운영규정은 고시한 날부터 시행한다.

부칙 <제2016-187호,2016. 4. 8.>

이 운영규정은 고시한 날부터 시행한다.

부칙 <제2018-102호,2018. 2. 9.>

이 고시는 2018년 2월 9일부터 시행한다.

부칙 <제2025-283호,2025. 6. 4.>

이 고시는 2025년 6월 4일부터 시행한다.

부칙 <제2026-15호,2026. 1. 5.>

이 운영규정은 고시한 날부터 시행한다.

[별표]

○○정비사업조합설립추진위원회 운영규정

제1장 총 칙

제1조(명칭) ① 이 재건축/재개발사업조합설립추진위원회의 명칭은 ○○○ 재건축/재개발사업조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)라 한다.

② 추진위원회가 시행하는 재건축/재개발사업의 명칭은 ○○○ 재건축/재개발사업(이하 "사업"이라 한다)이라 한다.

제2조(목적) 추진위원회는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다)과 이 운영규정이 정하는 바에 따라 재건축/재개발사업조합(이하 "조합"이라 한다)의 설립인가준비 등 관련 업무를 충실히 수행하여 원활한 사업추진에 이바지함을 목적으로 한다.

제3조(사업시행구역) 추진위원회의 사업시행구역은 ○○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○번지 외 ○○필지(상의 ○○아파트 단지)로서 대지의 총면적은 ○○㎡으로 한다.

제4조(사무소) ① 추진위원회의 주된 사무소는 ○○ (시·도) ○○ (시·군·구) ○○ (읍·면) ○○ (리·동) ○○ 번지 ○○호에 둔다.

② 추진위원회의 사무소를 이전하는 경우 사업시행구역 내 법 제2조제9호 가목 및 나목에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)에게 통지하여야 한다.

제5조(추진업무 등) ① 추진위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 설계자의 선정 및 변경
2. 법 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 "정비사업전문관리업자"라 한다)의 선정
3. 개략적인 사업시행계획서의 작성
4. 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무
5. 추진위원회 운영규정 작성(다만, 추진위원회 설립승인시 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻은 운영규정을 작성하여 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 신고한 경우는 제외한다) 및 변경
6. 조합정관 초안 작성
7. 토지등소유자의 동의서 징구
8. 조합의 설립을 위한 창립총회의 준비 및 개최

9. 그 밖에 법령의 범위 내에서 추진위원회 운영규정이 정하는 사항

② 삭제<2010.9.16>

③ 추진위원회는 주민총회에서 법 제29조에 따른 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정하여 제1항제2호를 제외한 제1항 각 호의 업무를 수행하도록 할 수 있다.

④ 시공자·감정평가업자의 선정 등 조합의 업무에 속하는 부분은 추진위원회의 업무범위에 포함되지 아니한다. 다만, 추진위원회가 조합설립동의를 위하여 법 제35조제8항에 따른 추정분담금을 산정하기 위해 필요한 경우 감정평가업자를 선정할 수 있다.

제6조(운영원칙) ① 추진위원회는 법, 관계 법령, 이 운영규정 및 관련 행정기관의 처분을 준수하여 운영되어야 하며, 그 업무를 추진함에 있어 사업시행구역 내 토지등소유자의 의견을 충분히 수렴하여야 한다.

② 추진위원회는 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성승인 후에 위원장 및 감사를 변경하고자 하는 경우 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)의 승인을 얻어야 하며, 그 밖의 경우 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

제7조(추진위원회 운영기간) 추진위원회의 운영기간은 추진위원회 승인일부터 법 제34조제4항에 따라 조합설립인가 후 조합에 회계장부 및 관련 서류를 인계하는 날까지로 한다.

제8조(토지등소유자의 동의) ① 추진위원회의 업무에 대한 토지등소유자의 동의는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제33조에 따른다.

② 법 제36조의 규정은 제1항의 규정에 의한 동의에 관하여 이를 준용한다.

③ 삭제<2018.2.9.>

제9조(권리·의무에 관한 사항의 공개·통지방법) ① 추진위원회는 토지등소유자의 권리·의무에 관한 다음 각 호의 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다)을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 필요한 경우에는 토지등소유자에게 서면통지를 하는 등 토지등소유자가 그 내용을 충분히 알 수 있도록 하여야 한다.

1. 재건축진단 결과(재건축사업에 한함)
2. 정비사업전문관리업자의 선정에 관한 사항
3. 토지등소유자의 부담액 범위를 포함한 개략적인 사업시행계획서

4. 추진위원회 임원의 선정에 관한 사항
5. 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 일으킬 수 있는 사항
6. 영 제26조에 따른 추진위원회의 업무에 관한 사항
7. 창립총회 개최의 방법 및 절차
8. 조합설립에 대한 동의철회(법 제31조제2항 단서에 따른 반대의 의사표시를 포함한다) 및 방법
9. 영 제30조제2항에 따른 조합 설립 동의서에 포함되는 사항
10. 삭제<2018.2.9.>

② 제1항의 공개·통지방법은 이 운영규정에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 토지등소유자에게 등기우편으로 개별 통지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다.
2. 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판(이하 "게시판"이라 한다)에 14일 이상 공고하고 게시판에 게시한 날부터 3월 이상 추진위원회 사무소에 관련서류와 도면 등을 비치하여 토지등소유자가 열람할 수 있도록 한다.
3. 인터넷 홈페이지가 있는 경우 홈페이지에도 공개하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 공개할 수 있다.
4. 제1호의 등기우편이 발송되고 제2호의 게시판에 공고가 있는 날부터 공개·통지된 것으로 본다.

제10조(운영규정의 변경) ① 운영규정의 변경은 토지등소유자의 4분의 1 이상 또는 추진위원회의 의결로 발의한다.

② 운영규정이 변경된 경우에는 추진위원회는 시장·군수등에게 이를 신고하여야 한다.

제2장 토지등소유자

제11조(권리·의무의 승계) 양도·상속·증여 및 판결 등으로 토지등소유자가 된 자는 종전의 토지등소유자가 행하였거나 추진위원회가 종전의 권리자에게 행한 처분 및 권리·의무 등을 포괄 승계한다.

제12조(토지등소유자의 명부 등) ① 추진위원회는 토지등소유자의 명부와 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 명부(이하 "동의자 명부"라 한다)를 작성하여 관리하여야 한다.

② 추진위원회 구성에 동의하지 아니한 자를 동의자 명부에 기재하기 위하여는 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제4호서식의 추진위원회동의서를 징구하여야 하며, 해당 토지등소유자는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자가 납부한 운영경비의 동일한 금액과 그 금액의 지연납부에 따른 이자를 납부하여야 한다.

제13조(토지등소유자의 권리·의무) ① 토지등소유자는 다음 각 호의 권리와 의무를 갖는다. 다만, 제3호부터 제5호까지의 규정은 추진위원회 구성에 동의한 자에 한한다.

1. 주민총회의 출석권·발언권 및 의결권
2. 추진위원회 위원(제15조제1항에 따른 위원을 말한다)의 선임·선출권
3. 추진위원회 위원(제15조제1항에 따른 위원을 말한다)의 피선임·피선출권
4. 추진위원회 운영경비 및 그 연체료의 납부의무
5. 그 밖에 관계법령 및 이 운영규정, 주민총회 등의 의결사항 준수의무

② 토지등소유자의 권한은 평등하며, 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니하되, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 권한을 대리할 수 있다. 이 경우 토지등소유자의 자격은 변동되지 아니한다.

1. 토지등소유자가 권한을 행사할 수 없어 배우자·직계존비속·형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
2. 해외거주자가 대리인을 지정한 경우
3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정한 경우(이 경우 법인의 대리인은 추진위원회의 위원으로 선임될 수 있다.)

③ 토지등소유자가 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부터 14일 이내에 추진위원회에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생되는 불이익 등에 대하여 해당 토지등소유자는 추진위원회에 이의를 제기할 수 없다.

④ 토지등소유자로서 추진위원회 구성에 동의한 자는 추진위원회가 사업시행에 필요한 서류를 요구하는 경우 이를 제출할 의무가 있으며 추진위원회의 승낙이 없는 한 이를 회수할 수 없다. 이 경우 추진위원회는

요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 추진위원회의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다.

⑤ 소유권을 수인이 공동 소유하는 경우에는 그 수인은 대표자 1인을 대표소유자로 지정하고 별지 서식의 대표소유자선임동의서를 작성하여 추진위원회에 신고하여야 한다. 이 경우 소유자로서의 법률행위는 그 대표소유자가 행한다.

제14조(토지등소유자 자격의 상실) 토지등소유자가 주택 또는 토지의 소유권을 이전하였을 때에는 그 자격을 즉시 상실한다.

제3장 위원

제15조(위원의 선임 및 변경) ① 추진위원회의 위원은 다음 각 호의 범위 이내로 둘 수 있으며, 상근하는 위원을 두는 경우 추진위원회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 위원장
2. 부위원장
3. 감사 _인
4. 추진위원 _인

② 위원은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 선출하되, 위원장·부위원장 및 감사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자이어야 한다.

1. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주하고 있는 자(다만, 거주의 목적이 아닌 상가 등의 건축물에서 영업 등을 하고 있는 경우 영업 등은 거주로 본다)
2. 피선출일 현재 사업시행구역 안에서 5년 이상 토지 또는 건축물(재건축사업의 경우 토지 및 건축물을 말한다)을 소유한 자

③ 위원의 임기는 선임된 날부터 2년까지로 하되, 추진위원회에서 재적위원(추진위원회의 위원이 임기 중 궐위되어 위원 수가 이 운영규정 본문 제2조제2항에서 정한 최소 위원의 수에 미달되게 된 경우 재적위원의 수는 이 운영규정 본문 제2조제2항에서 정한 최소 위원의 수로 본다. 이하 같다) 과반수의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 연임할 수 있으나, 위원장·감사의 연임은 주민총회의 의결에 의한다.

④ 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하고, 추진위원회에서는 임기가 만료된 위원의 후임자를 임기만료 전 2개월 이내에 선임하여야 하며 위 기한 내 추진위원회에서 후임자를 선임

하지 않을 경우 토지등소유자 5분의 1이상이 시장·군수등의 승인을 얻어 주민총회를 소집하여 위원을 선임할 수 있으며, 이 경우 제20조제5항 및 제6항, 제24조제2항을 준용한다.

⑤ 위원이 임기 중 궐위된 경우에는 추진위원회에서 재적위원 과반수 출석과 출석위원 3분의 2이상의 찬성으로 이를 보궐선임할 수 있으나, 위원장·감사의 보궐선임은 주민총회의 의결에 의한다. 이 경우 보궐선임된 위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

⑥ 추진위원의 선임방법은 추진위원회에서 정하되, 동별·가구별 세대수 및 시설의 종류를 고려하여야 한다.

제16조(위원의 결격사유 및 자격상실 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 위원이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 법 또는 관련 법률에 의한 징계에 의하여 면직의 처분을 받은 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
6. 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 확정판결 받은 날로부터 5년이 지나지 아니한 자

② 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명되거나, 위원장·부위원장 및 감사가 선임 당시에 제15조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않은 것으로 판명된 경우 당연 퇴임한다.

③ 제2항에 따라 퇴직된 위원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

④ 위원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 경우에는 기소내용에 따라 확정판결이 있을 때까지 제18조의 절차에 따라 그 자격을 정지할 수 있고, 위원이 그 사건으로 받은 확정판결내용이 법 제135조부터 제138조까지의 벌칙규정에 따른 벌금형에 해당하는 경우에는 추진위원회에서 신임여부를 의결하여 자격상실여부를 결정한다.

제17조(위원의 직무 등) ① 위원장은 추진위원회를 대표하고 추진위원회의 사무를 총괄하며 주민총회 및 추진위원회의 의장이 된다.

② 감사는 추진위원회의 사무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며, 주민총회 및 추진위원회에 감사결과보고서를 제출하여야 하고 토지등소유자 5분의 1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여야 한다.

③ 감사는 추진위원회의 재산관리 또는 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 추진위원회에 보고하기 위하여 위원장에게 추진위원회 소집을 요구하여야 한다. 이 경우 감사의 요구에도 불구하고 위원장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 추진위원회를 소집할 수 있다.

④ 감사는 제3항 직무위배행위로 인해 감사가 필요한 경우 추진위원 또는 외부전문가로 구성된 감사위원회를 구성할 수 있다. 이 경우 감사는 감사위원회의 의장이 된다.

⑤ 부위원장·추진위원은 위원장을 보좌하고, 추진위원회에 부의된 사항을 심의·의결한다.

⑥ 다음 각 호의 경우 해당 안건에 관하여는 부위원장, 추진위원 중 연장자 순으로 추진위원회를 대표한다.

1. 위원장이 자기를 위한 추진위원회와의 계약이나 소송에 관련되었을 경우
2. 위원장의 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우
3. 위원장의 해임에 관한 사항

⑦ 추진위원회는 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 추진위원회 사무국을 둘 수 있으며, 사무국에 상근하는 유급직원을 둘 수 있다. 이 경우 사무국의 운영규정을 따로 정하여 주민총회의 인준을 받아야 한다.

⑧ 위원은 동일한 목적의 사업을 시행하는 다른 조합·추진위원회 또는 정비사업전문관리업자 등 관련단체의 임원·위원 또는 직원을 겸할 수 없다.

제18조(위원의 해임 등) ① 위원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 운영규정에 위반하여 토지등소유자에게 부당한 손실을 초래한 경우에는 해임할 수 있다.

② 제16조제2항에 따라 당연 퇴임한 위원은 해임 절차 없이 선고받은 날부터 그 자격을 상실한다.

③ 위원이 자의로 사임하거나 제1항에 따라 해임되는 경우에는 지체없이 새로운 위원을 선출하여야 한다. 이 경우 새로 선임된 위원의 자격은

위원장 및 감사의 경우 시장·군수등의 승인이 있은 후에, 그 밖의 위원의 경우 시장·군수등에게 변경신고를 한 후에 대외적으로 효력이 발생한다.

④ 위원의 해임·교체는 토지등소유자의 해임요구가 있는 경우에 재적위원 3분의 1 이상의 동의로 소집된 추진위원회에서 위원정수(운영규정 제15조에 따라 확정된 위원의 수를 말한다. 이하 같다)의 과반수 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 해임하거나, 토지등소유자 10분의 1 이상의 발의로 소집된 주민총회에서 토지등소유자의 과반수 출석과 출석 토지등소유자의 과반수 찬성으로 해임할 수 있다. 다만, 위원 전원을 해임할 경우 토지등소유자의 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 해임대상이 된 위원은 해당 추진위원회 또는 주민총회에 참석하여 소명할 수 있으나 위원정수에서 제외하며, 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자는 해임총회의 소집 및 진행에 있어 추진위원장의 권한을 대행한다.

⑥ 사임 또는 해임절차가 진행 중인 위원이 새로운 위원이 선출되어 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 추진위원회 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고 위원장이 위원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 위원장이 사임하거나 해임되는 경우에는 제17조제6항에 따른다.

제19조(보수 등) ① 추진위원회는 상근하지 아니하는 위원 등에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 위원의 직무수행으로 발생되는 경비는 지급할 수 있다.

② 추진위원회는 상근위원 및 유급직원에 대하여 별도의 보수규정을 따로 정하여 보수를 지급하여야 한다. 이 경우 보수규정은 주민총회의 인준을 받아야 한다.

제4장 기관

제20조(주민총회) ① 토지등소유자 전원으로 주민총회를 구성한다.

② 주민총회는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 위원장은 해당 일부터 2월 이내에 주민총회를 개최하여야 한다.

1. 토지등소유자 5분의 1 이상이 주민총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때

2. 추진위원 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때

③ 제2항 각 호에 따른 청구 또는 요구가 있는 경우로서 위원장이 2개월 이내에 정당한 이유 없이 주민총회를 소집하지 아니하는 때에는 감사가 지체 없이 주민총회를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제2항 각 호에 따라 소집을 청구한 자의 대표가 시장·군수등의 승인을 얻어 이를 소집한다.

④ 주민총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 주민총회의 목적·안건·일시·장소·변경사유 등에 관하여 미리 추진위원회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 제2항 각 호에 따라 주민총회를 소집하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제2항 및 제3항의 규정에 의하여 주민총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14일 전부터 회의목적·안건·일시 및 장소 등을 게시판에 게시하여야 하며, 토지등소유자에게는 회의개최 10일 전까지 등기우편으로 이를 발송·통지하여야 한다. 이 경우 등기우편이 반송된 경우에는 지체 없이 1회에 한하여 추가 발송한다.

⑥ 주민총회는 제5항에 따라 통지한 안건에 대하여만 의결할 수 있다.

제21조(주민총회의 의결사항) 다음 각 호의 사항은 주민총회의 의결을 거쳐 결정한다.

1. 추진위원회 승인 이후 위원장·감사의 선임·변경·보궐선임·연임
2. 운영규정의 변경
3. 정비사업전문관리업자 및 설계자의 선정 및 변경
4. 삭제<2010.9.16>
5. 제30조에 따른 개략적인 사업시행계획서의 변경
6. 제31조5항에 따른 감사인의 선정
7. 조합설립추진과 관련하여 추진위원회에서 주민총회의 의결이 필요하다고 결정하는 사항

제22조(주민총회의 의결방법) ① 주민총회는 법 및 이 운영규정이 특별히 정한 경우를 제외하고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석으로 개의하고 출석한 토지등소유자(동의하지 않은 토지등소유자를 포함한다)의 과반수 찬성으로 의결한다.

② 토지등소유자는 서면 또는 제13조제2항 각 호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 서면에 의한 의결권 행사는 제1항에 따른 출석으로 본다.

③ 토지등소유자는 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 의결사

용에 대한 의사를 표시하여 주민총회 전일까지 추진위원회에 도착되도록 하여야 한다.

④ 토지등소유자는 제2항에 따라 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 위임장 및 대리인 관계를 증명하는 서류를 추진위원회에 제출하여야 한다.

⑤ 주민총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 추진위원회 회의로 주민총회를 갈음할 수 있다.

제23조(주민총회운영 등) ① 주민총회의 운영은 이 운영규정 및 의사진행의 일반적인 규칙에 따른다.

② 의장은 주민총회의 안건내용 등을 고려하여 다음 각 호에 해당하는 자 중 토지등소유자가 아닌 자를 주민총회에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.

1. 추진위원회 사무국 직원
2. 정비사업전문관리업자, 건축사 사무소 등 용역업체 관계자
3. 그 밖에 위원장이 주민총회운영을 위하여 필요하다고 인정하는 자

③ 의장은 주민총회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 발언·행동 등으로 주민총회질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지·제한 또는 퇴장을 명할 수 있다.

④ 추진위원회는 주민총회의 의사규칙을 정하여 운영할 수 있다

제24조(추진위원회의 개최) ① 추진위원회는 위원장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 위원장은 해당 일부터 14일 이내에 추진위원회를 소집하여야 한다.

1. 토지등소유자의 10분의 1 이상이 추진위원회의 목적사항을 제시하여 소집을 청구하는 때
2. 재적 추진위원 3분의 1 이상이 회의의 목적사항을 제시하여 청구하는 때

② 제1항 각 호의 어느 하나에 따른 소집청구가 있는 경우로서 위원장이 14일 이내에 정당한 이유 없이 추진위원회를 소집하지 아니한 때에는 감사가 지체 없이 이를 소집하여야 하며 이 경우 의장은 제17조제6항에 따른다. 감사가 소집하지 아니하는 때에는 소집을 청구한 자의 공동명의로 소집하며 이 경우 의장은 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자가 그 의장이 된다.

③ 추진위원회의 소집은 회의개최 7일 전까지 회의목적·안건 일시 및

장소를 기재한 통지서를 추진위원회의 위원에게 송부하고, 게시판에 게시하여야 한다. 다만, 사업추진상 시급히 추진위원회의 의결을 요하는 사안이 발생하는 경우에는 회의 개최 3일 전에 이를 통지하고 추진위원회 회의에서 안건상정여부를 묻고 의결할 수 있다. 이 경우 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결할 수 있다.

제25조(추진위원회의 의결사항) ① 추진위원회는 이 운영규정에서 따로 정하는 사항과 다음 각 호의 사항을 의결한다.

1. 위원(위원장·감사를 제외한다)의 보궐선임
2. 예산 및 결산의 승인에 관한 방법
3. 주민총회 부의안건의 사전심의 및 주민총회로부터 위임받은 사항
4. 주민총회 의결로 정한 예산의 범위 내에서의 용역계약 등
5. 그 밖에 추진위원회 운영을 위하여 필요한 사항

② 추진위원회는 제24조제3항에 따라 통지한 사항에 관하여만 의결할 수 있다.

③ 위원은 자신과 관련된 해임·계약 및 소송 등에 대하여 의결권을 행사할 수 없다.

제26조(추진위원회의 의결방법) ① 추진위원회는 이 운영규정에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 재적위원 과반수 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 제22조제5항에 따라 주민총회의 의결을 대신하는 의결사항은 재적위원 3분의 2 이상의 출석과 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

② 위원은 대리인을 통한 출석을 할 수 없다. 다만, 위원은 서면으로 추진위원회 회의에 출석하거나 의결권을 행사할 수 있으며, 이 경우 제1항에 따른 출석으로 본다.

③ 감사는 재적위원에는 포함하되 의결권을 행사할 수 없다.

④ 제23조의 규정은 추진위원회 회의에 준용할 수 있다.

제27조(의사록의 작성 및 관리) ① 주민총회 및 추진위원회의 의사록에는 위원장·부위원장 및 감사가 기명날인하여야 한다.

② 위원의 선임과 관련된 의사록을 관할 시장·군수등에게 송부하고자 할 때에는 위원의 명부와 그 피선자격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

제5장 사업시행 등

제28조 삭제<2010.9.16>

제29조(용역업체의 선정 및 계약) 용역업체의 선정은 법 제29조에 따른다.

제30조(개략적인 사업시행계획서의 작성) 추진위원회는 다음 각 호의 사항을 포함하여 개략적인 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. 용적률·건폐율 등 건축계획
2. 건설예정 세대수 등 주택건설계획
3. 철거 및 신축비 등 공사비와 부대경비
4. 사업비의 분담에 관한 사항
5. 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

제6장 회계

제31조(추진위원회의 회계) ① 추진위원회의 회계는 매년 1월 1일(설립승인을 받은 당해연도의 경우에는 승인일부터 12월 31일까지로 한다.

② 추진위원회의 예산·회계는 기업회계원칙에 따르되, 추진위원회는 필요하다고 인정하는 때에는 다음 각 호의 사항에 관하여 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다.

1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항
2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항
3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항
4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항
5. 계약 및 채무관리에 관한 사항
6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항

③ 추진위원회는 추진위원회의 지출내역서를 매분기별로 게시판에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ 추진위원회는 매 회계연도 종료일부터 30일 내 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 추진위원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 추진위원회 의결을 거친 결산보고서를 주민총회 또는 토지등소유자에게 서면으로 보고하고 추진위원회 사무소에 3월 이상 비치하여 토지등소유자들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 추진위원회는 납부 또는 지출된 금액의 총액이 3억 5천만원 이상인 경우에는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른

감사인의 회계감사를 받는다. 제36조에 따라 중도 해산하는 경우에도 또한 같다.

⑥ 추진위원회는 제5항 따라 실시한 회계감사 결과를 회계감사 종료일부터 15일 이내 시장·군수등에게 보고하고, 추진위원회 사무소에 이를 비치하여 토지등소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑦ 추진위원회는 사업시행상 조력을 얻기 위하여 용역업자와 계약을 체결하고자 하는 경우에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」을 적용할 수 있다.

제32조(재원) 추진위원회의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음 각 호에 따라 조달한다.

1. 토지등소유자가 납부하는 경비
2. 금융기관 및 정비사업전문관리업자 등으로부터의 차입금
3. 국가 및 지방자치단체의 장이 융자하는 융자금

제33조(운영경비의 부과 및 징수) ① 추진위원회는 조합설립을 추진하기 위한 비용을 충당하기 위하여 토지등소유자에게 운영경비를 부과·징수할 수 있다.

② 제1항에 따른 운영경비는 추진위원회의 의결을 거쳐 부과할 수 있으며, 토지등소유자의 토지 및 건축물 등의 위치·면적·이용상황·환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 공평하게 부과하여야 한다.

③ 추진위원회는 납부기한 내 운영경비를 납부하지 아니한 토지등소유자(추진위원회 구성에 찬성한 자에 한한다)에 대하여는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위에서 연체료를 부과할 수 있다.

제7장 보칙

제34조(조합설립 동의서) ① 추진위원회가 법 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 따라 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의를 받는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 별지 제6호서식의 조합설립동의서에 동의를 받아야 한다. 이 경우 다음 각 호의 사항에 동의한 것으로 본다.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
2. 공사비 등 정비사업에 드는 비용
3. 제2호의 비용의 분담에 관한 기준(제1호의 설계개요가 변경되는 경우 비용의 분담기준을 포함한다)

4. 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항
5. 조합정관

② 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호의 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정분담금의 산출등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보

제35조(관련자료의 공개와 보존) ① 추진위원장은 정비사업 시행에 관하여 다음 각 호(제1호부터 제9호까지를 말한다)의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 토지등소유자가 알 수 있도록 인터넷(인터넷에 공개하기 어려운 사항은 그 개략적인 내용만 공개할 수 있다)과 그 밖의 방법을 병행하여 토지등소유자의 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 하며, 토지등소유자의 열람·복사 요청이 있는 경우 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위 안에서 청구인의 부담으로 한다.

1. 추진위원회 운영규정 등
2. 정비사업전문관리업자 및 설계자 등 용역업체의 선정계약서
3. 추진위원회·주민총회 의사록
4. 사업시행계획서
5. 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
6. 회계감사보고서
7. 월별 자금 입금·출금 세부내역
8. 연간 자금운용 계획에 관한 사항
9. 정비사업전문관리업자·설계자 등 용역업체와의 세부 계약 변경에 관한 사항
10. 토지등소유자 명부

② 추진위원회 또는 정비사업전문관리업자는 주민총회 또는 추진위원회가 있은 때에는 제1항에 따른 서류 및 관련 자료와 속기록·녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 조합설립 인가일부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 하고, 중도해산의 경우 청산업무가 종료할 때까지 이를 보관하여야 한다.

③ 토지등소유자가 제1항 각 호의 사항을 열람·복사하고자 하는 때에는 서면으로 요청하여야 하며, 청구인은 제공받은 서류와 자료를 사용목적 외의 용도로 이용·활용하여서는 아니된다.

④ 추진위원회는 제1항에 따라 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료

의 경우 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 서면으로 통지하여야 한다.

1. 공개 대상의 목록
2. 공개 자료의 개략적인 내용
3. 공개 장소
4. 대상자별 정보공개의 범위
5. 열람·복사 방법
6. 등사에 필요한 비용

제36조(승계) ① 추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 해산한다.

② 추진위원회는 자신이 행한 업무를 조합의 총회에 보고하여야 하며, 추진위원회가 그 업무범위 내에서 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계한다.

제37조(민법의 준용 등) ① 추진위원회에 관하여는 법에 규정된 것을 제외하고는 민법의 규정 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

② 법·민법 기타 다른 법률과 이 운영규정에서 정하는 사항 외에 추진위원회 운영과 사업시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계법령 및 관련 행정기관의 지침·지시 또는 유권해석 등에 따른다.

③ 이 운영규정이 법령의 개정으로 변경되어야 할 경우 운영규정의 개정절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다. 다만, 관계법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.

부 칙

이 운영규정은 ○○시장·군수·구청장으로부터 ○○주택재건축/주택재개발/도시환경정비사업조합설립추진위원회로 승인을 받은 날부터 시행한다.

〈별지 : 대표소유자 선임동의서〉

대표소유자 선임동의서

1. 소유권 현황

※ 재건축사업인 경우

소유권 위치	아파트 동 호, 상가 번지 동 호		
등기상 건축물지분(면적)	㎡	등기상 대지지분(면적)	㎡

※ 재개발사업인 경우

권리 내역	토 지	④ 소 재 지 (공유여부)	⑤ 면적(㎡)
		(계 필지)	
		( )	
		( )	
		( )	
권리 내역	건축물	⑥ 소 재 지 (허가유무)	⑦ 동 수
		( )	
		( )	
		( )	

상기 소유 물건의 공동소유자는 ○○○을 대표소유자로 선임하고 ○○

재건축/재개발조합설립추진위원회와 관련한 소유자로서의 법률행위는 대표소유자가 행하는데 동의합니다.

년 월 일

○ 대표자(선임수락자)
성명 : (서명 또는 지장날인)
생년월일 :
전화번호 :

○ 위임자(동의자)
① 성명 : (서명 또는 지장날인)
생년월일 :
전화번호 :

② 성명 : (서명 또는 지장날인)
생년월일 :
전화번호 :

③ 성명 : (서명 또는 지장날인)
생년월일 :
전화번호 :

첨부: 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본 각 1부

○○재건축/재개발사업
조합설립추진위원회 귀중

정비사업 지원기구 업무 대행기관 및 빈집 및 소규모 정비지원기구 지정 변경고시

[시행 2022. 12. 11.] [고시 제2022 - 721호, 2022. 12. 11., 일부개정]

국토교통부(주택정비정책과)044 - 201 - 3394
국토교통부(도심주택지원과)044 - 201 - 4946

1. 지정기관: 「한국부동산원법」에 따라 설립된 한국부동산원

2. 소 재 지: 대구광역시 동구 이노밸리로 291(신서동)

3. 해당기관이 대행하는 업무
가. 정비사업 정책지원
나. 정비사업 상담지원업무
다. 정비사업전문관리제도의 지원
라. 전문조합관리인의 교육 및 운영지원
마. 소규모 영세사업장 등의 사업시행계획 및 관리처분계획 수립지원
바. 정비사업을 통한 기업형임대주택 공급 업무 지원
사. 정비사업 현장조사
아. 정비예정구역 및 정비구역 지정을 위한 사업성 검토
자. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 정책 지원
차. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원
카. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원
타. 관리계획의 수립 지원 및 소규모주택정비사업의 관리 지원
파. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 제도에 관한 조사·연구
하. 법 제4조에 따른 빈집정비계획의 수립 지원
거. 빈집정비사업의 시행을 위한 빈집의 현황 관리
너. 소규모주택정비사업의 주민합의체 구성 및 조합 설립의 지원
더. 주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다)의 설계·시공 및 유지관리에 대한 지원
러. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 타당성 평가
머. 「주택도시기금법」 등 법령에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택 정비사업에 대한 융자 등의 지원

버. 토지등소유자 추정분담금 검증 지원
서. 조합설립추진위원회 설립 지원 컨설팅
어. 관리처분계획 타당성 사전 검증

4. 업무대행 개시일 : 고시일부터(별도 해지시까지)

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

[시행 2026. 5. 18.] [조례 제10117호, 2026. 5. 18., 일부개정]

서울특별시(서울특별시 주택건축본부 주거정비과) 02 - 2133 - 7193

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<개정 2021.9.30, 2022.12.30, 2024.3.15>

1. "특정무허가건축물"이란 건설교통부령 제344호 공익사업을위한 토지등의취득및보상에관한법률시행규칙 부칙 제5조에서 "1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등"을 말한다.
2. "신발생무허가건축물"이란 제1호에 따른 특정무허가건축물 이외의 무허가건축물을 말한다.
3. "관리처분계획기준일"이란 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제72조제1항제3호에 따른 분양신청기간의 종료일을 말한다.
4. "권리가액"이란 관리처분계획기준일 현재 제36조제3항에 따라 산정된 종전 토지 등의 총가액을 말한다.
5. "호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.

가. 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다.

나. 특정무허가건축물은 포함하되, 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.

다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다.

라. 단독주택을 건축물 준공 후 다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경 전의 건축물 동수에 따라 산정한다.

마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.

바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 버리고 산정한다.

6. "사업시행방식전환"이란 법 제123조제1항 또는 법률 제6852호 도시및주거환경정비법 부칙 제14조에 따라 재개발사업의 시행방식이 전환되는 것을 말한다.
7. "무주택세대주"란 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 세대주를 말한다.
8. "미사용승인건축물"이란 관계 법령에 따라 건축허가 등을 받았으나 사용승인ㆍ준공인가 등을 받지 못한 건축물로서 사실상 준공된 건축물을 말한다.
9. "과소필지"란 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다.
10. "주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제7조제1항 관련 별표 1 제1호마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.
11. "권리산정기준일"은 법 제77조에 따른 건축물의 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일로서 법 제16조제2항에 따른 고시가 있은 날 또는 시장이 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정ㆍ고시 전에 따로 정하는 날을 말한다.
12. "주거지보전사업"이란 재개발구역(재개발사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)에서 기존 마을의 지형, 터, 골목길 및 생활상 등 해당 주거지의 특성 보전 및 마을 공동체 활성화를 위하여 건축물의 개량 및 건설 등의 사항을 포함하여 임대주택을 건설하는 사업을 말한다.

제3조(재개발사업의 구분) ① 법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.<개정 2024.3.15>

1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후ㆍ불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. 도시정비형 재개발사업: 상업지역ㆍ공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

② 법 제2조제2호나목2)에서 "시ㆍ도조례로 정하는 비율"은 100분의 40을 말한다.<신설 2024.3.15>

제4조(노후ㆍ불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후ㆍ불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택

가. 철근콘크리트ㆍ철골콘크리트ㆍ철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간

나. 가목 이외의 공동주택: 20년

2. 공동주택 이외의 건축물

가. 철근콘크리트ㆍ철골콘크리트ㆍ철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년

나. 가목 이외의 건축물: 20년

② 영 제2조제2항제1호에 따른 노후ㆍ불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.

③ 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금ㆍ전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도로 한다.

제5조(공동이용시설) 영 제4조제3호에 따라 시ㆍ도조례로 정하는 공동이용시설은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안ㆍ방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 마을공동구판장, 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역 활성화를 위해 필요한 시설
4. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
5. 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 따른 주ㆍ야간보호서비스를 제공하는 재가노인복지시설과 장애인복지시설(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 장애인 지역사회재활시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)

제2장 정비구역의 지정

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.<개정 2021.7.20, 2023.12.29, 2024.3.15, 2024.5.20>

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

가. 노후ㆍ불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역

다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역

2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 노후ㆍ불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 한다)

다. 호수밀도가 60 이상인 지역

3. 영 별표 1 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.

가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.

나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

1) 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역

2) 「경관법」 제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역

다. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다.

③ 영 별표 1 제5호에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하까지 정비계획을 입안할 수 있다.<개정 2021.7.20, 2024.5.20, 2024.9.30>

④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

⑤ 삭제<2021.7.20>

제7조(정비계획 입안 시 조사·확인 내용) 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황
4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황
5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황
6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다)

8. 기존 수목의 현황
9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

제8조(정비계획의 내용 등) ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다]
3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다)
4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다)
5. 기존 수목의 현황 및 활용계획
6. 인구 및 주택의 수용계획
7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)
8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다.<개정 2024.5.20>

1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다.
2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다.
3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다.
4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다.
5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 국가유산 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.

제9조(재건축진단 절차 및 비용부담 등) ① 영 제10조제7항에 따른 "재건축진단의 요청절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항"은 다음 각 호와 같다.<개정 2025.1.3>

1. 영 제10조제1항 후단 규정에 따라 구청장은 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우 재건축진단 실시 시기를 조정할 수 있다.
2. 재건축진단 시기조정사유, 조정대상구역, 시기조정자료, 시기조정 절차 및 방법 등에 대해서는 제49조부터 제51조까지를 준용한다. 이 경우 "정비구역"은 "정비예정구역(정비예정구역이 아닌 경우 사업예정구역을 말한다)"으로, "사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가"는 "재건축진단"으로 본다.
3. 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 관계 법령 및 이 조례에서 정하지 아니한 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정할 수 있다.

② 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 "시행규칙"이라 한다) 제3조에서 정한 재건축진단 요청서와 규칙에서 정한 서식을 첨부하여 구청장에게 제출하여야 하고, 이 경우 재건축진단의 실시를 요청하는 자가 재건축진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.<개정 2025.1.3>

③ 재건축진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 재건축진단의 실시여부를 결정하여 통보한 경우 재건축진단에 필요한 비용을 예치하여야 한다.<개정 2025.1.3>

④ 구청장은 법 제13조제1항에 따라 재건축진단 결과보고서가 제출된 경우 예치된 금액에서 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 재건축진단의 실시를 요청한 자와 정산하여야 한다.<개정 2025.1.3>

⑤ 제2항에도 불구하고 구청장은 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 재건축진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 한 차례만 지원할 수 있고, 재건축진단에 필요한 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 지원비용을 현금으로 반환하여야 하며, 지원 및 반환방법 등 세부사항은 시장이 정할 수 있다.<신설 2023.3.27, 2023.12.29, 2025.1.3>

1. 토지등소유자의 과반수 동의를 받은 경우
2. 재건축진단의 실시를 요청하는 자가 재건축진단 비용, 반환방법 및 기한 등을 포함하여 구청장과 협약을 체결한 경우

⑥ 제2항에 따른 비용 산정에 관한 사항은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조를 준용한다.<개정 2023.3.27>

[제목개정 2025.1.3]

제9조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 영 제11조의2제2항부터 제4항까지에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 30퍼센트를 말한다.<개정 2024.5.20>

② 토지등소유자가 법 제13조의2제1항에 따라 정비계획의 입안요청을 하려는 때에는 영 제11조의2제2항에 따라 규칙에서 정한 정비계획의 입안요청서에 전체 토지등소유자 명부, 토지등소유자 동의서, 구역계를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

③ 정비계획의 입안요청을 위한 동의를 받으려는 토지등소유자는 동의를 받기 전에 구역계를 첨부하여 구청장에게 사전에 알려야 하며, 구청장이 번호 부여한 서면동의서 또는 전자서명동

의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다)로 동의를 받아야 한다.<개정 2026.5.18>

④ 제3항에 따라 동의서에 번호를 부여한 구청장은 그 즉시 자치구 인터넷 홈페이지, 해당 구역이 속한 동 주민센터 게시판 및 종합정보관리시스템 등에 구역계 등을 공개하여야 한다.

⑤ 구청장은 법 제13조의2제1항에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 요청하는 경우 요청일부터 1개월 이내에 영 제7조제1항 및 별표 1에 따른 정비계획의 입안대상지역 요건 등의 적정여부를 확인하고, 시장이 별도로 정하는 서류를 첨부하여 협의하여야 한다. 다만, 토지등소유자가 제출한 요청 서류 등의 보완이 필요한 경우 그 사유를 시장에게 보고 후 1개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

⑥ 구청장은 제5항에 따른 협의결과와 지역 여건 등을 종합적으로 검토하여 법 제13조의2제2항에 따라 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 시장에게 알려야 한다. 이 경우 토지등소유자에게 알리는 방법은 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 입안 요청서를 제출한 토지등소유자에게 서면통보
2. 자치구 인터넷 홈페이지, 해당 구역이 속한 동 주민센터 게시판 및 종합정보관리시스템에 공개

⑦ 시장은 영 제11조의2제8항에 따라 정비계획의 기본방향 작성을 위한 절차 및 운영 방법 등에 대해서는 시장이 별도로 정할 수 있다.

⑧ 제3항에 따른 전자서명동의서의 본인확인 방법 등에 필요한 사항은 영 제34조제4항부터 제6항까지의 방법을 준용한다.<신설 2026.5.18>

[본조신설 2024.3.15]

제10조(정비계획의 입안 제안) ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의는 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 한다.<개정 2023.5.22, 2025.1.3, 2026.5.18>

② 관리형 주거환경개선사업의 경우 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.<개정 2025.1.3>

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.
⑥ 제1항에 따른 전자서명동의서의 본인확인 방법 등에 필요한 사항은 영 제34조제4항부터 제6항까지의 방법을 준용한다.<신설 2026.5.18>

제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2024.3.15, 2024.9.30, 2026.1.5>

1. 정비구역 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
3. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경
5. 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
6. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획
7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경
8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경
9. 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경. 다만, 학교를 공공공지로 변경하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.
11. 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다. 이하 같다)의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

② 정비계획의 경미한 변경사항은 구청장이 처리할 수 있다. 이 경우 구청장은 시장과 미리 협의하여야 한다.<개정 2026.1.5>

제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ① 시장은 법 제17조제4항에 따라 사업시행자가 공공시설 또는 기반시설(이하 "공공시설등"이라 한다)의 부지 일부를 현금으로 납부를 요청하는 경우 관련 법령에 따른 설치요건과 공공시설 건축물에 대한 수요 여부 등을 종합적으로 고려하여 그 범위를 정한다.
② 영 제14조제3항에 따라 현금으로 납부하는 해당 기부토지에 대하여 사업시행계획인가(현금납부에 관한 정비계획이 반영된 최초의 사업시행계획인가를 말한다)된 사업시행계획을 고

려하여 평가한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따른 현금납부액 산정을 위해 구청장에게 감정평가법인등의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 구청장은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 한다.<개정 2025.7.14>

④ 시장은 제1항에 따라 산정된 현금납부액을 착공일부터 준공검사일까지 분할납부 하게 할 수 있다.

⑤ 사업시행자는 관리처분계획인가 전까지 제1항에 따라 산정된 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장과 협약을 체결하여야 한다.

⑥ 시장은 그 밖에 현금납부에 필요한 사항을 정할 수 있다.

제13조(정비구역 분할·통합 및 결합 시행방법 등) ① 법 제18조제1항에 따라 시장은 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호 등을 위하여 필요한 경우 구역의 분할·통합 및 결합을 추진할 수 있다. 이 경우 법 제8조, 제15조 및 제16조에 따라 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)하여야 한다.

② 법 제18조제2항에 따라 서로 떨어진 구역을 하나의 정비구역(이하 "결합정비구역"이라 한다)으로 결합하여 시행하는 정비사업(이하 "결합정비사업"이라 한다)은 다음 각 호의 기본방향에 적합하여야 한다.<개정 2024.5.20>

1. 도시경관 또는 국가유산 등의 보호가 필요한 낙후한 지역을 토지의 고도이용이 가능한 역세권 지역과 결합하여 정비사업을 시행할 수 있다.
2. 도시경관 또는 국가유산 등을 보호하기 위하여 토지의 이용이 제한된 지역(이하 "저밀관리구역"이라 한다)의 용적률을 토지의 고도이용이 가능한 역세권 지역(이하 "고밀개발구역"이라 한다)에 이전하여 개발하여야 한다.
3. 토지이용계획, 건축물의 밀도 및 높이 계획, 정비기반시설계획 등 정비계획은 지역 특성을 고려하여 수립하여야 한다.

③ 결합정비구역으로 지정하여 결합정비사업을 시행하고자 하는 경우 별표 2에서 정한 시행방법과 절차에 따라야 한다.

④ 도시재정비법에 따른 재정비촉진사업에 대하여도 제1항부터 제3항까지를 준용한다.

제14조(정비구역등의 직권해제 등) ① 시장은 법 제21조제1항제1호 및 제2호에 따라 정비구역 또는 정비예정구역(이하 "정비구역등"이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 주민 의사, 사업성, 추진상황, 주민갈등 및 정체 정도, 지역의 역사·문화적 가치의 보전 필요성 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

② 법 제21조제1항제1호의 "정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우"란 제80조에 따라 추진위원회 위원장(이하 "추진위원장"이라 한다)이나 조합임원 또는 신탁업자가 입력한 정비계획 등으로 산정된 추정비례율(표준값을 말한다)이 80퍼센트 미만인 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인

경우를 말한다.

③ 법 제21조제1항제2호에서 "정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2024.5.20>

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않은 경우

나. 관계 법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

2. 추진위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민 갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정되는 경우

3. 자연경관지구, 최고고도지구, 국가유산보호구역, 역사문화환경 보존지역 등이 포함된 구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우

가. 추진위원회가 법 제31조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 3년이 되는 날까지 법 제35조, 영 제30조, 시행규칙 제8조를 모두 준수한 조합 설립인가를 신청(첨부서류를 모두 갖춘 신청으로 한정한다)하지 않는 경우

나. 사업시행자가 법 제35조에 따른 조합설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날 또는 법 제26조제2항, 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정을 받은 날이나 법 제25조에 따라 공동으로 정비사업을 시행하기로 한 날부터 4년이 되는 날까지 법 제50조, 시행규칙 제10조를 모두 준수한 사업시행계획인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청으로 한정한다)하지 않는 경우

다. 사업시행자가 법 제50조에 따른 사업시행계획인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제74조, 시행규칙 제12조를 모두 준수한 관리처분계획인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청으로 한정한다)하지 않는 경우

라. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최(법 또는 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수를 갖춘 경우로 한정한다)하지 않는 경우

4. 법 제20조제2항에 따라 구청장이 정비구역등의 해제를 요청하지 않는 경우

5. 삭제<2019.9.26>

④ 구청장은 제2항 또는 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 정비구역등의 해제를 요청할 수 있다.

⑤ 법 제21조제1항제5호에서 "시·도조례로 정하는 비율"이란 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상, 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상을 말하며, 법 제21조제1항제3호, 제5호, 제6호에 따른 정비구역등의 해제를 요청하는 자는 별지 제7호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장은 해제 요청서류 및 동의자 수 등의 적정여부를 확인하고 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다.<신설 2022.12.30>

1. 토지등소유자의 명부(법 제21조제1항제5호에 해당하는 경우에는 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 명부)
2. 정비구역등의 해제에 동의한 토지등소유자의 명부
3. 별지 제8호서식의 정비구역등의 해제 동의서

⑥ 시장은 정비구역등을 해제하려는 경우 대상 구역의 명칭, 위치, 해제 이유 및 근거 등을 구청장에게 통보하여야 한다. 이 경우 구청장은 법 제21조제2항에 따라 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 듣고, 구의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.<개정 2022.12.30>

⑦ 구청장은 시장으로부터 정비구역등이 제2항에 해당한다고 통보 받은 경우 해당 정비구역등의 토지등소유자의 의견을 조사하여 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다. 다만, 제2항에 해당하여 주민의견조사를 실시한 구역의 추정비례율이 주민의견조사 당시 대비 10퍼센트 이상 하락하는 경우에는 재조사할 수 있다.<개정 2022.12.30>

⑧ 제6항에 따른 토지등소유자의 사업찬성자 수 산정방법, 해제 동의의 철회방법 등에 대하여는 영 제33조를 준용한다.<개정 2022.12.30>

⑨ 시장은 구청장이 토지등소유자 의견조사를 할 때 소요되는 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.<개정 2022.12.30>

⑩ 그 밖에 토지등소유자 의견조사의 절차와 방법 등에 관하여는 시장이 따로 정할 수 있다.<개정 2022.12.30>

⑪ 시장은 정비구역등의 직권해제를 하려는 경우 도시계획위원회 심의를 하기 전에 서울특별시의회 소관 상임위원회의 의견을 들을 수 있다.<개정 2022.12.30>

제15조(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등) ① 영 제17조제1항제4호에서 "시·도조례로 정하는 비용"이란 추진위원회 승인 및 조합설립인가 이후 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 총회(주민총회를 포함한다)의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위에서 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 말한다.

1. 법 제32조제1항 각 호 및 제45조제1항 각 호의 업무
2. 영 제26조 각 호 및 제42조제1항 각 호의 업무
3. 법원의 판결, 결정으로 인하여 주민총회를 개최하지 못한 경우로서 법 제31조에 따라 승인받은 추진위원회의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위 이내에서 사용한 비용
4. 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행하여 정한 업무(영 제43조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한다)

② 추진위원회 및 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 "보조금"이라 한다)은 제16조에 따른 검증위원회의 검증을 거쳐 결정하며, 시장은 검증위원회의 사용비용 검증에 필요한 기준을 정할 수 있다.

③ 시장 또는 구청장은 제16조에 따른 검증위원회 또는 제17조에 따른 재검증위원회의 검증을 거쳐 결정한 금액을 기준으로 다음 각 호에 정하는 비율에 따라 보조금을 지급할 수 있다.<개정 2022.12.30>

1. 제14조제2항, 같은 조 제3항제1호부터 제3호까지에 해당되어 법 제21조제1항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우: 70퍼센트 이내
2. 삭제<2022.12.30>
3. 법 제21조제1항제5호 또는 제6호에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우: 70퍼센트 이내

④ 추진위원회의 보조금은 승인 취소된 추진위원회의 대표자가 추진위원회 승인 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제1호서식의 추진위원회 사용비용 보조금 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 신청하여야 한다.

1. 추진위원회 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
2. 추진위원회 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료
3. 추진위원회 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

⑤ 조합의 보조금은 설립인가 취소된 조합의 대표자가 조합설립인가 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제2호서식의 조합 사용비용 보조금 신청서에 제4항 각 호 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 신청하여야 한다.

1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료
3. 조합 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

⑥ 구청장은 제4항 또는 제5항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용(제4항제3호 및 제5항제3호를 제외한다)을 제69조제1항에 따른 정비사업 종합정보관리시스템(이하 "종합정보관리시스템"이라 한다) 및 구보에 공고하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 "이해관계자"라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.<개정 2021.9.30, 2021.12.30>

⑦ 구청장은 제6항에 따른 공고 및 서면통보를 완료한 후 검증위원회의 검증을 거쳐 보조금을 결정하고 대표자, 해산된 추진위원회 위원 또는 조합 임원과 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 대표자는 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 이의신청을 할 수 있고, 구청장은 정당한 사유가 있는 경우에는 제17조에 따른 재검증위원회의 검증을 거쳐 그 결과를 통보하여야 한다.

⑧ 대표자는 제7항에 따라 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 제4항제3호 또는 제5항제3호의 통장사본을 첨부하여 구청장에게 보조금 지급을 신청하여야 한다. 이 경우 구청장은 신청 내용을 시장에게 통보하여야 한다.

⑨ 구청장은 제8항에 따른 보조금 지급 신청이 있는 경우에는 지급일자 등 지급계획을 종합정보관리시스템 및 구보에 공고하고, 공고 완료일로부터 10일 이후에 신청된 통장계좌번호로 보조금을 입금한다.<개정 2021.9.30>

⑩ 구청장이 영 제17조에 따른 추진위원회 또는 조합의 사용비용을 보조하는 경우에는 시장은 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제4조에도 불구하고 구청장에게 보조금의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.<개정 2022.10.17>

제16조(사용비용검증위원회 구성 및 운영 등) ① 구청장은 추진위원회 및 조합의 사용비용을 검증하기 위해 사용비용검증위원회(이하 "검증위원회"라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

② 검증위원회는 부구청장을 위원장으로 한 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제1호에 해당하는 사람은 각각 1명 이상 위촉하며 제2호에 해당하는 사람은 전체 위원의 3분의 2 이상으로 한다.

1. 정비사업에 관하여 학식과 경험이 풍부한 변호사 및 공인회계사
2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ 제2항에 따른 검증위원회 구성 시 성별을 고려하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 위원장은 효율적이고 공정한 검증을 위하여 사용비용 보조를 받고자 하는 자와 그 밖의 이해관계자에게 검증위원회에 출석하여 해당 추진위원회 및 조합 운영 실태와 자금 조달 및 지출 등에 대하여 설명하거나 관련 자료를 제출하도록 할 수 있으며, 위원에게 현장조사를 하게 하거나 검증위원회에서 관련 전문가의 의견을 들을 수 있다.

⑤ 검증위원회에 제출하는 증명 자료는 계약서, 국세청에서 인정하는 영수증과 해당 업체에서 국세청에 소득 신고한 자료 등으로 한다.

⑥ 검증위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당과 여비 등을 지급하되, 조사 및 현황 확인을 위한 출장비용 등은 실제 비용으로 지급할 수 있다.

제17조(사용비용재검증위원회 구성 및 운영 등) ① 구청장은 제15조제7항 후단에 따른 이의신청이 있는 경우 이를 재검증하기 위해 사용비용재검증위원회(이하 "재검증위원회"라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

② 재검증위원회는 부구청장을 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 검증위원회 위원이 아닌 사람(공무원은 제외한다)으로서 다음 각 호의 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제1호에 해당하는 자는 각각 1명 이상 위촉하며 제2호에 해당하는 사람은 전체 위원의 3분의 2 이상으로 하며 제16조제3항은 재검증위원회 구성 시 준용한다. 이 경우 "검증위원회"는 "재검증위원회"로 본다.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사 및 공인회계사
2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ 그 밖에 재검증위원회 운영에 관한 사항은 검증위원회의 운영 규정을 준용한다.

제18조(위원의 제척·기피·회피) ① 검증위원회 및 재검증위원회 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 안건의 심의·의결에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자이거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안건 당사자의 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
4. 위원이 해당 안건에 대하여 감정, 용역(하도급을 포함한다), 자문 또는 조사 등을 한 경우

② 위원은 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피하여야 한다.

③ 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 검증을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 위원회에 기피 신청을 할 수 있으며, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.

제3장 정비사업의 시행

제19조(조합의 설립인가 신청서류) 시행규칙 제8조제1항 별지 제5호서식의 신청인 제출서류란 중 제1호아목에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.<개정 2023.12.29>

1. 정비구역의 위치도 및 현황사진
2. 정비구역의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 법 제64조제1항제1호에 해당하는 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(재건축사업으로 한정한다)
4. 추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우 그 회계감사 결과

제20조(조합의 설립인가 신청서류 등의 작성 방법) ① 시행규칙 별지 제5호서식에 따른 조합설립(변경) 인가신청서 및 제출서류의 작성방법은 다음 각 호와 같다.

1. 주된 사무소의 소재지는 사업시행구역이 소재하는 자치구의 관할구역 안에 두는 것을 원칙으로 한다.
2. 사업시행예정구역의 명칭 및 면적은 법 제9조에 따른 정비계획과 동일하게 작성한다.
3. 조합원 수는 신청서에 첨부된 조합원 명부의 인원을 기준으로 한다.
4. 정관은 법 제40조제2항에 따른 표준정관을 준용하여 작성함을 원칙으로 한다.
5. 조합원 명부에는 조합원 번호, 동의자의 주소, 성명 및 권리내역을 기재하여야 하며 동의율을 확인할 수 있는 동의 총괄표를 첨부한다.
6. 토지등소유자의 조합설립동의서는 시행규칙 제8조제3항 별지 제6호서식의 조합설립동의서를 말한다.

7. 임원선출에 관한 증명 서류로 토지등소유자의 대표자 추천서 또는 총회(창립총회를 포함한다) 회의록 등을 제출하여야 한다.

② 제1항제1호부터 제3호까지와 제5호 및 제7호는 시행규칙 제7조에 따른 추진위원회 승인신청서 작성에 준용한다. 이 경우 제7호의 "임원"은 "위원"으로 본다.

제21조(조합설립인가내용의 경미한 변경) 영 제31조제9호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2025.1.3>

1. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리가 필요한 사항
2. 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
3. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항

제22조(조합정관에 정할 사항) 영 제38조제17호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2019.9.26, 2023.3.27>

1. 이사회의 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
2. 특정무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항
3. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
4. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환한 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항
5. 재정비촉진지구의 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자 중 구청장이 선정한 자에 대한 주택의 특별공급에 관한 사항
6. 융자금액 상환에 관한 사항
7. 융자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항
8. 정비구역 내 공가 발생 시 안전조치 및 보고 사항
9. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급이 완료된 후 조합 해산을 위한 총회 또는 대의원회의 소집 일정에 관한 사항
10. 법 제45조제1항제5호에 따른 시공자 선정 및 변경에 필요한 총회의 의결 요건에 관한 사항

제23조(정관의 경미한 변경사항) 영 제39조제14호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 제22조제1호의 사항으로서 예산의 집행 또는 조합원의 부담이 되지 않는 사항을 말한다.<개정 2020.12.31>

제24조(전문조합관리인의 선정 및 절차 등) ① 구청장은 영 제41조제2항에 따라 전문조합관리인을 공개모집하는 경우 응시자격, 심사절차 등 응시자가 알아야 할 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하고, 자치구 인터넷 홈페이지, 종합정보관리시스템 등에 10일 이상 공고하여야 한다.<개정 2021.9.30>

② 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 7일의 범위에서 제1항에 따른 공고를 다시 할 수 있다.
1. 제1항에 따른 공고의 결과 응시자가 없는 경우
2. 제3항의 선정위원회가 응시자 중 적격자가 없다고 결정한 경우
③ 구청장은 전문조합관리인 선정을 위해 필요한 경우 선정위원회를 구성·운영할 수 있다.
④ 선정위원회는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장을 포함하여 5명 이상으로 구성하고, 위원장은 제2호의 전문가 중 1명을 호선하며 제16조제3항은 선정위원회 구성 시 준용한다. 이 경우 "검증위원회"는 "선정위원회"로 본다.
1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
2. 영 제41조제1항 각 호에 해당하는 정비사업 분야 전문가
⑤ 선정위원회 위원의 제척·기피·회피에 관한 사항은 제18조를 준용한다. 이 경우 "검증위원회 및 재검증위원회"는 "선정위원회"로 본다.
⑥ 구청장은 전문조합관리인을 선정한 경우 15일 이내에 해당 조합 또는 추진위원회와 조합원, 토지등소유자에게 통보하여야 한다.
⑦ 시장은 전문조합관리인 선정에 필요한 기준을 정하여 고시할 수 있다.

제24조의2(전문조합관리인의 선정의 권고 등) ① 시장은 이전고시로부터 1년이 경과한 조합으로, 법 제41조제5항 단서의 사유로 청산 및 해산의 진행이 곤란하다고 인정되는 조합의 청산 및 해산을 위하여 전문조합관리인을 선정하도록 구청장에게 권고할 수 있다.
② 시장은 매년 이전고시를 받은 날로부터 1년이 경과한 조합을 대상으로 법 제111조제2항에 따라 그 청산 및 해산과 관련한 자료의 제출을 명할 수 있다.
[본조신설 2019.9.26]

제25조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제46조제12호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 법 제53조에 따른 시행규정 중 영 제31조제1호 및 이 조례 제21조제1호에 해당하는 사항
2. 영 제47조제2항제3호에 따른 사업시행자의 대표자
3. 영 제47조제2항제8호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세

제26조(사업시행계획서의 작성) ① 영 제47조제2항에 따라 법 제52조제1항제13호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 영 제47조제2항 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항, 비산먼지·소음·진동 등 방지대책 및 공사장 주변 안전관리 대책(통학로에 대한 사항을 포함한다)에 관한 사항을 포함하여 작성하여야 한다.<개정 2024.3.15>
② 제1항에 따른 사업시행계획의 작성과 관련하여 필요한 서식 등은 규칙으로 정할 수 있다.

제27조(임대주택의 건설계획) ① 사업시행자는 법 제52조제1항제6호에 따른 임대주택의 건설계획에 임대주택의 부지확보 및 대지조성계획을 포함하고, 임대주택 입주대상자 명부를 첨부

하여 사업시행계획인가를 신청하여야 한다.

② 도시정비형 재개발사업의 시행 시 세입자대책이 필요한 경우 세입자대책은 다음 각 호의 기준에 따라 작성한다.

1. 해당 정비사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 공동주택의 분양을 원하는 세입자가 있는 정비구역 또는 지구에 대하여 구청장이 사업시행계획인가를 하는 때에는 제44조에 따른 보류지를 제3자에 우선하여 제46조제1항제1호에 해당하는 세입자(이하 "적격세입자"라 한다)에게 분양하도록 할 수 있다.
2. 제1호에 따른 적격세입자가 있는 경우 세입자의 자격요건은 제46조를 준용한다.
3. 사업시행자는 사업시행계획인가내용에 제44조에 따른 보류지를 제3자에 우선하여 적격세입자에게 분양하도록 한 경우에는 법 제72조제1항에 따른 분양공고 내용에 이를 포함하여야 한다.

③ 사업시행자가 법 제66조제1항제1호에 따라 세입자에게 손실을 보상하는 경우 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 범위에서 용적률을 완화할 수 있다. 이 경우 손실보상 대상, 용적률 적용의 기준은 시장이 따로 정할 수 있다.<신설 2026.1.5>

제28조(임대주택의 건설 등) ① 사업시행자는 임대주택을 건설하여 시장에게 처분하거나 서울주택도시개발공사(이하 "공사"라 한다)를 시행자로 지정하여 건설할 수 있다.<개정 2025.5.19>

② 구청장은 제1항에 따라 사업시행자가 건설하는 임대주택 건설계획에 관하여 다음 각 호의 사항을 공사와 협의하여야 한다.

1. 정비구역에 건설되는 임대주택 건축계획
2. 임대주택 입주대상자 명부
3. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서

③ 제1항에 따라 공사가 임대주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 시장에게 보고하여야 한다.

1. 정비구역의 임대주택 건립규모 및 건축계획
2. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서
3. 주변지역의 임대주택 입주 현황

제29조(시행규정에 정할 사항) 법 제53조제12호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축물의 철거에 관한 사항
2. 주민 이주에 관한 사항
3. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항
4. 주택의 공급에 관한 사항

제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의

50을 말한다.

② 법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다.

③ 영 제55조제3항에 따라 역세권 등 도심 내 공공주택의 공급 확대가 필요한 지역 요건은 다음 각 호와 같다.<신설 2024.3.15>

1. 영 제55조제3항제1호가목에 따른 "역세권"이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통이 예정된 역을 포함한다)의 각 승강장 경계로부터 250미터 이내의 지역을 말한다. 다만, 시장은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350미터 이내의 토지를 사업대상지로 지정할 수 있다.

가. 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우

나. 주변지역 여건을 고려하여 사업추진이 필요하다고 인정되는 경우

2. 영 제55조제3항제1호나목에 따른 "대중교통 이용이 용이한 지역"이란 「도로법」 제14조에 따라 시장이 지정·고시한 특별시도 중 20미터 이상 주간선도로 및 보조간선도로의 경계에서 50미터 이내의 지역을 말하며, 구체적인 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다.<신설 2024.3.15>

1. 법 제66조제2항제1호에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 이 조에서 "추가용적률"이라 한다) 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적: 100분의 50

2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하

⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다.<신설 2024.3.15>

1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설

2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

⑥ 영 제55조제5항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 20 이상을 말한다.<신설 2024.3.15>

⑦ 법 제101조의5제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 60을 말한다.<신설 2021.9.30., 2021.12.30, 2023.12.29, 2024.3.15>

⑧ 영 제80조의2제6항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50을 말한다.<신설 2024.3.15>

⑨ 법 제101조의6제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 70을 말한다.<신설 2021.9.30., 2021.12.30, 2023.12.29, 2024.3.15>

⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율" 은 100분의 50을 말한다.<신설 2024.3.15>

[제목개정 2021.9.30]

제31조(지정개발자의 정비사업비의 예치 등) ① 법 제60조제1항에 따라 재개발사업의 지정개발자(지정개발자가 토지등소유자인 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)가 예치하여야 할 금액은 사업시행계획인가서의 정비사업비 100분의 10으로 한다.

② 구청장은 제1항에 따른 예치금을 납부하도록 지정개발자에게 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따른 예치금의 납부통지를 받은 지정개발자는 예치금을 해당 자치구의 금고에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 보증서 등으로 제출할 수 있다.

1. 「보험업법」에 따른 보험회사가 발행한 보증보험증권
2. 국가 또는 지방자치단체가 발행한 국채 또는 지방채
3. 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서
4. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합이 발행한 보증서

제32조(분양신청의 절차 등) ① 영 제59조제1항에 따른 "시·도조례로 정하는 면적"은 10,000㎡로 한다.<신설 2025.7.14>

② 영 제59조제1항제9호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2025.7.14>

1. 법 제72조제4항에 따른 재분양공고 안내
2. 제44조제2항에 따른 보류지 분양 처분 내용

③ 영 제59조제2항제3호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2025.7.14>

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일

④ 법 제72조제3항에 따라 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제59조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.<개정 2025.7.14>

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 법 제2조제11호 또는 이 조례에 따른 정관등에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류
4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획 기준의 범위에서 희망하는 대상·규모에 관한 의견서

제33조(관리처분계획의 내용) 영 제62조제6호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제74조제1항제1호의 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함한다.

가. 관리처분계획 대상물건 조서 및 도면

나. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자명부(임대주택을 건설하는 정비구역으로 한정한다)

다. 환지예정지 도면

라. 종전 토지의 지적 또는 임야도면

2. 법 제45조제1항제10호에 따른 관리처분계획의 총회의결서 사본 및 법 제72조제1항에 따른 분양신청서(권리신고사항 포함) 사본

3. 법 제74조제1항제8호에 따른 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액과 영 제62조제1호에 따른 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 권리명세 및 이에 대한 청산방법 작성 시 제67조에 따른 협의체 운영 결과 또는 법 제116조 및 제117조에 따른 도시분쟁조정위원회 조정 결과 등 토지등소유자 및 세입자와 진행된 협의 경과

4. 영 제14조제3항 및 이 조례 제12조제3항에 따른 현금납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부방법 및 납부기한 등을 포함한 협약 관련 서류

5. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

제34조(관리처분계획의 수립 기준) 법 제74조제1항에 따른 정비사업의 관리처분계획은 다음 각 호의 기준에 적합하게 수립하여야 한다.<개정 2023.5.22>

1. 종전 토지의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호에 따른 소유토지별 지적공부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)에 따른다. 다만, 1필지의 토지를 여러 명이 공유로 소유하고 있는 경우에는 부동산등기부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)의 지분비율을 기준으로 한다.

2. 국·공유지의 점유연고권은 그 경계를 기준으로 실시한 지적측량성과에 따라 관계 법령과 정관 등이 정하는 바에 따라 인정한다.

3. 종전 건축물의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 소유건축물별 건축물 대장을 기준으로 하되, 법령에 위반하여 건축된 부분의 면적은 제외한다. 다만, 정관 등이 따로 정하는 경우에는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다.

4. 종전 토지 등의 소유권은 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)에 따르며, 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 한다. 다만, 특정무허가건축물(미사용승인건축물을 포함한다)인 경우에는 구청장 또는 동장이 발행한 기존무허가건축물확인원이나 그 밖에 소유자임을 증명하는 자료를 기준으로 한다.

5. 국·공유지의 점유연고권자는 제2호에 따라 인정된 점유연고권을 기준으로 한다.

6. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 대지부분 중 국·공유재산의 감정평가는 법 제74조제4항제1호를 준용하며, 법 제98조제5항 및 제6항에 따라 평가한다.

제35조(감정평가법인등의 선정기준 등) ① 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 감정평가법인등을 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.<개정 2023.5.22, 2025.7.14>

1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "감정평가법"이라 한다) 제2조제4호의 감정평가법인등 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가법인을 선정하며, 세부 평가기준은 별표 3과 같다.

가. 감정평가법인의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규 준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

2. 구역면적 10,000㎡미만의 정비사업의 경우 감정평가법인을 선정하는 기준은 시장이 별도로 정할 수 있다.

3. 감정평가법인등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

② 구청장은 제1항에 따라 감정평가법인을 선정한 후 그 결과를 법 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.<신설 2025.7.14>

③ 구청장은 감정평가법인의 감정평가가 종료된 후 해당 감정평가법인의 업무 수행에 관한 의견이 제출된 경우 이를 법 제69조에 따른 정비사업관리시스템에 등록하여야 한다.<신설 2025.7.14>

[제목개정 2025.7.14]

제36조(재개발사업의 분양대상 등) ① 영 제63조제1항제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합의 정관등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자

2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 90제곱미터 이상인 자

3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합하여 산정할 수 있다.

4. 사업시행방식전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 따라 환지를 지정받은 자. 이 경우 제1호부터 제3호까지는 적용하지 아니할 수 있다.

5. 도시재정비법 제11조제4항에 따라 재정비촉진계획에 따른 기반시설을 설치하게 되는 경우로서 종전의 주택(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)에 관한 보상을 받은 자

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 법 제39조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우는 예외로 한다.
4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 예외로 한다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

③ 제1항제2호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제3호의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 않는다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 사업시행방식전환의 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

제37조(단독주택재건축사업의 분양대상 등) ① 단독주택재건축사업(대통령령 제24007호 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령 부칙 제6조에 따른 사업을 말한다. 이하 같다)으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택 및 그 부속토지를 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합하여 산정할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 법 제39조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
3. 1주택과 그 부속토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우
4. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

제38조(주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등) ① 영 제63조제1항제7호에 따라 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업, 재개발사업 및 단독주택재건축사업의 주택 공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.<개정 2023.5.22>

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 권리가액이 2개의 분양주택가액의 사이에 해당하는 경우에는 분양대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관등으로 정하는 경우 권리가액이 많은 순서로 분양할 수 있다.
3. 법 제76조제1항제7호라목에 따라 2주택을 공급하는 경우에는 권리가액에서 1주택 분양신청에 따른 분양주택가액을 제외하고 나머지 권리가액이 많은 순서로 60제곱미터 이하의 주택을 공급할 수 있다.
4. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순서로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

② 영 제63조제1항제7호에 따라 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 재개발사업으로 조성되는 상가 등 부대·복리시설은 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다. 이 경우 동일 순위의 상가 등 부대·복리시설에 경합이 있는 경우에는 제1항제4호에 따라 정한다.

1. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하고 영업을 하는 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
4. 제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
5. 제5순위 : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

6. 제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

제39조(관리처분계획의 타당성 검증 비용 예치 등) ① 구청장은 법 제78조제3항에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 공공기관에 요청하기 전에 사업시행자에게 타당성 검증에 필요한 비용을 미리 예치하도록 통지한다.

② 구청장은 타당성 검증이 끝난 경우 예치된 금액에서 타당성 검증 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.

③ 법 제78조제3항제3호에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 때에는 별지 제3호서식의 관리처분계획 타당성 검증요청서에 별지 제4호서식의 검증요청 동의서를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

제40조(일반분양) 법 제79조제2항에 따라 토지등소유자에게 공급하는 주택과 제44조에 따른 처분 보류지를 제외한 대지 및 건축물(이하 "체비시설"이라 한다)은 법 제79조제4항에 따라 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있으며 분양기준은 다음 각 호에 따른다.<개정 2021.12.30>

1. 체비시설 중 공동주택은 법 제74조제1항제4호가목에 따라 산정된 가격을 기준으로 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 일반에게 분양한다.
2. 체비시설 중 부대·복리시설은 법 제74조제1항제4호라목에 따라 산정된 가격을 기준으로 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 분양한다. 다만, 세입자(정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 영업하고 있는 세입자를 말한다)가 분양을 희망하는 경우에는 다음 각 목의 순위에 따라 우선 분양한다.

가. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 세입자로서 사업자등록을 필하고 영업한 자

나. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 세입자로서 영업한 자

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 구청장은 재정비촉진지구에서 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정한다)가 인근 정비구역의 주택분양을 희망하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제36조에 따라 특별공급하도록 한다.

제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등) ① 영 제68조에 따른 재개발임대주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 한다. 이 경우 건축비는 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비(영 제67조에 따른 일반분양 공고일 직전에 고시된 건축비로 한다)의 80퍼센트에 해당하는 금액에 따른다.<개정 2023.12.29, 2025.5.19>

② 영 제68조제2항제3호 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」제9조제1항 및 별표 1의3 에 따라 가산되는 항목은 다음 각 호로 하며, 구체적인 가격 산정방식은 시장이 별도로 정할 수 있다.<개정 2025.5.19>

1. 기본형 건축비에 가산되는 금액은 다음 각 목에 따른다.

가. 철근콘크리트 라멘구조, 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조의 구조형식의 가산비용

나. 주택시공 및 분양 보증수수료

다. 공동주택성능 등급 및 소비자만족도 우수업체로 선정된 경우 추가로 인정되는 비용

라. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」별표1의 3의 항목 중 위 각 목을 제외한 나머지 가산하는 비용. 단 위 각 목의 합계 비용의 1퍼센트 이내로 인정한다.

2. 부속토지에 가산되는 금액은 다음 각 목에 따른다.

가. 말뚝박기 공사비·암석지반 공사비·흙막이 및 차수벽 공사비·지하공사에서 특수공법 사용에 따른 공사비·방음시설 설치비

나. 간선시설(도로) 및 도시공원의 설치비용. 단, 무상양도 국공유지 토지비용은 제외하여 산정하고, 그 나머지 비용에 대한 인정범위는 40퍼센트 이상의 수준으로 시장이 정할 수 있다.

다. 지장물 철거비용

라. 진입도로의 개설로 편입되는 사유지의 가액

마. 감정평가수수료, 검토수수료

바. 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」제9조제1항의 항목 중 위 각 목을 제외한 나머지 가산하는 비용. 단 위 각 목의 합계 비용의 1퍼센트 이내로 인정한다.

③ 제1항에도 불구하고 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.

④ 영 제68조제2항에 따른 재개발임대주택의 부속토지는 임대주택의 대지권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호의 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 말한다)의 대상이 되는 토지를 말한다. 이 경우 정비구역 지정 시 별도 획지로 구획하여 재개발임대주택을 건설하는 경우에는 그 획지를 말한다.

제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등) ① 시장은 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(대지 및 부대·복리시설을 포함한다. 이하 같다)의 인수를 요청하는 경우 제41조제1항 및 제2항에 따라 산정된 인수가격으로 조합과 매매계약(이하 "매매계약"이라 한다)을 체결하여야 한다.

② 조합은 사업시행계획인가 이후 임대주택 건설계획 및 매매가격 산출내역(변경을 포함한다) 등 관련서류를 구청장에게 제출하고 구청장은 이를 시장과 협의하여야 한다.

③ 조합은 제2항에 따라 협의된 매매가격을 관리처분계획에 반영하여야 한다.

④ 시장과 조합은 최초 일반분양 입주자 모집공고를 하는 때에 임대주택 매매계약을 체결하여야 한다.

⑤ 제4항에도 불구하고 시장은 정비사업 활성화 등 필요시 예산의 범위에서 매매계약 시점을 조정할 수 있다.

⑥ 시장은 매매계약에 따른 임대주택의 인수대금을 다음 각 호와 같이 지급한다. 단, 주택공급 활성화 및 안정적 임대주택 확보 등을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 중도금 분할 지급 횟수 및 비율에 대한 기준을 달리 정할 수 있다.<개정 2023.12.29, 2024.3.15>

1. 계약금은 매매계약을 체결하는 경우 총액의 5퍼센트 지급
2. 중도금은 건축공정에 따라 5회에 걸쳐 분할 지급하되, 건축공정의 20퍼센트, 35퍼센트, 50퍼센트, 65퍼센트, 80퍼센트 이상인 때에 각각 총액의 15퍼센트를 지급
3. 잔금은 법 제83조에 따른 준공인가(준공인가전 사용허가 포함) 후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

⑦ 시장은 임대주택 인수에 필요한 사항은 별도로 정할 수 있다.

⑧ 제28조제1항에 따라 공사를 사업시행자로 지정하여 건설하고자 하는 임대주택부지의 매매계약 및 대금의 지급방법은 다음 각 호와 같다.<개정 2020.12.31>

1. 임대주택 부지의 매매계약은 정비구역의 대지조성을 완료한 후에 해당 사업시행자와 시장이 체결한다.
2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따른 산정가격으로 한다.
3. 매매대금은 계약금ㆍ중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.

가. 계약금은 부지의 매매계약을 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급

나. 중도금은 총액의 75퍼센트로 하되, 사업시행자가 임대부지의 현황측량을 하여 인계ㆍ인수한 이후에 지급

다. 잔금은 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

⑨ 사업시행자가 주거지보전사업으로 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급방법은 다음 각 호와 같다.<개정 2025.7.14>

1. 매매계약은 임대주택의 착공신고를 한 때에 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.
2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따라 정하되, 건축비의 가격에 가산할 항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 따로 정할 수 있고, 관리처분계획인가로 확정한다. 이 경우 해당 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다.
3. 매매대금은 계약금ㆍ중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.

가. 계약금은 매매계약 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급

나. 중도금은 사업시행자가 임대주택 부지의 대지조성을 완료하고, 현황측량 실시 결과를 시장에게 인계한 이후에 총액의 60퍼센트를 지급

다. 잔금은 법 제83조에 따른 준공인가 이후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

제43조(주거환경개선사업의 주택공급대상에서 제외되는 자) 영 제66조 별표 2 제2호 단서에 따라 주택공급에서 제외하는 자는 토지면적이 90제곱미터에 미달하는 토지소유자로 한다.

제44조(보류지 등) ① 사업시행자는 제38조에 따라 주택 등을 공급하는 경우 분양대상자의 누락、착오 및 소송 등에 대비하기 위하여 법 제79조제4항에 따른 보류지(건축물을 포함한다. 이하 같다)를 다음 각 호의 기준에 따라 확보하여야 한다.

1. 법 제74조 및 제79조에 따른 토지등소유자에게 분양하는 공동주택 총 건립세대수의 1퍼센트 범위의 공동주택과 상가 등 부대、복리시설의 일부를 보류지로 정할 수 있다.
2. 사업시행자가 제1호에 따른 1퍼센트의 범위를 초과하여 보류지를 정하려면 구청장에게 그 사유 및 증명 서류를 제출하여 인가를 받아야 한다.

② 제1항에 따른 보류지는 다음의 기준에 따라 처분하여야 한다.

1. 분양대상의 누락、착오 및 소송 등에 따른 대상자 또는 제27조제2항제3호에 따른 적격세입자에게 우선 처분한다.
2. 보류지의 분양가격은 법 제74조제1항제3호를 준용한다.
3. 제1호에 따라 보류지를 처분한 후 잔여분이 있는 경우에는 제40조에 따라 분양하여야 한다.

제45조(주거환경개선사업의 임대보증금、임대료) 영 제69조제1항 별표 3 제1호다목2)에 따른 주거환경개선구역의 임대주택의 임대보증금 및 임대료에 관하여는 임대주택법령의 관련규정에 따른다.

제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 제69조제1항 별표 3 제2호가목4)에서 "시、도조례로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.<개정 2021.9.30, 2026.5.18>

1. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 사업계획결정고시일, 사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정하거나 변경한 날 중 빠른 날을 말한다. 이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주하는 날)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
2. 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정한다)
3. 소속 대학의 장(총장 또는 학장)의 추천에 따라 선정된 저소득가구의 대학생(제8조제1항제2호에 따라 임대주택을 계획한 해당구역으로 한정한다)

4. 해당 정비구역 이외의 재개발구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자
5. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행구역에 거주하던 자로서, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제40조제1항제1호에 따른 입주자격을 가진 세입자
6. 해당 정비구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(법·영·시행규칙 및 이 조례에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자
7. 그 밖에 규칙으로 정하는 자

② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음 각 호와 같다.<개정 2021.9.30>

1. 기준일 3개월 이전부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계 존·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼모가 직계 존·비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함한다.
2. 관할 구청장이 소년·소녀 가장세대로 정한 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대
3. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 한다.
4. 기준일 3개월 이전부터 이주 시까지 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계 존·비속인 세대원이 없는 세대인 경우에는 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 자이어야 한다. 다만, 가옥주와 동일 가옥 거주자로서 주민등록표상 분리세대는 제외하며, 동일 가옥에 주민등록표상 여러 세대인 경우 하나의 임대주택만 공급한다.

③ 영 제69조제1항 별표 3 제2호나목에 따라 재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.<개정 2026.5.18>

1. 제1순위: 제1항제1호에 해당하는 자
2. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 자
3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 자
4. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 자
5. 제5순위: 제1항제5호에 해당하는 자
6. 제6순위: 제1항제6호에 해당하는 자
7. 제7순위: 제1항제7호에 해당하는 자

④ 제1항제3호 및 제3항제3호에 따라 공급하는 임대주택은 소속 대학의 장(총장 또는 학장)이 추천하는 학생으로서 다음 각 호의 순위에 따라 재학기간으로 한정하여 공급한다.

1. 제1순위: 아동복지시설에서 퇴거한 대학생
2. 제2순위: 기초생활수급자 자녀의 대학생

3. 제3순위: 차상위계층 자녀의 대학생

⑤ 제3항에 따른 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 해당 정비구역에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

제47조(공사완료의 고시) 구청장은 영 제74조제1항 단서에 따라 사업시행자(공동시행자인 경우를 포함한다)가 토지주택공사인 경우로서 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 준공인가 처리결과를 구청장에게 통보한 경우에는 영 제74조제2항 각 호의 사항을 해당 자치구의 공보에 고시하여야 한다.

제4장 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시기조정

제48조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주변지역"이란 사업시행구역이 위치한 자치구와 행정경계를 접하는 자치구를 말한다.
2. "주택재고량"이란 시장이 통계청 인구주택총조사를 기준으로 매 분기까지 주택공급과 주택멸실을 고려하여 작성한 주택의 재고량을 말한다.
3. "조정대상구역"이란 서울특별시 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의회"라 한다)의 심의를 거쳐 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기조정 대상으로 확정된 정비구역을 말한다.
4. "시기조정자료"란 해당 구역의 현황 및 추진상황, 예상 이주시기 및 이주가구, 주택의 멸실 및 공급량을 말한다.

제49조(시기조정사유 등) ① 법 제75조제1항에서 "특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(이하 "심의대상구역"이라 한다)를 말한다.<개정 2021.12.30>

1. 정비구역의 기존 주택 수가 자치구 주택 재고 수의 1퍼센트를 초과하는 경우
2. 정비구역의 기존 주택 수가 2,000호를 초과하는 경우
3. 정비구역의 기존 주택 수가 500호를 초과하고, 같은 법정동에 있는 1개 이상의 다른 정비구역(다음 각 목 중 하나에 해당)의 기존 주택 수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우

가. 해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 관리처분계획인가를 받은 구역

나. 조정대상구역 중 이주가 완료되지 않은 구역

② 심의대상구역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정대상구역으로 정할 수 있다.

1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트를 초과하는 경우
2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호를 초과하는 경우
3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주거정책심의회에서 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

제50조(시기조정자료) ① 구청장은 해당 자치구의 주택공급, 멸실 현황 및 예측, 정비사업 추진 현황 및 계획(제49조제1항제3호에 따른 심의대상구역 해당여부를 포함한다), 전세가격 동향 등을 매월 말일까지 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

② 시장은 구청장이 제출한 시기조정자료 등을 기초로 자치구별 주택 재고량을 매 분기별 공고하여야 한다.

③ 구청장은 정비구역의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 신청 이전이라도 시기조정자료를 사업시행자에게 요청할 수 있다.

④ 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정하여 운영할 수 있다.

제51조(시기조정 절차 및 방법) ① 구청장은 심의대상구역의 사업시행자가 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가를 신청하는 경우에는 시기조정자료와 검토의견을 작성하여 시장에게 심의를 신청하여야 한다.

② 시장은 심의대상구역의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기에 대하여 주거정책심의회의 심의를 거쳐 조정여부 및 조정기간 등을 결정한다.

③ 시장은 제2항에 따른 결정사항을 심의신청일로부터 60일 이내 구청장에게 서면으로 통보하며, 구청장은 특별한 사유가 없으면 결정사항에 따라야 한다.

④ 구청장은 제2항에 따라 결정된 조정기간이 경과되면 인가를 할 수 있다.

⑤ 조정대상구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 조정기간 중이라도 공공지원자와 협의하여 시공자를 선정할 수 있다.

제5장 비용의 부담 등

제52조(정비기반시설 등의 비용 보조 등) ① 시장은 법 제92조제2항 및 영 제77조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 구청장에게 지원할 수 있다.<개정 2024.5.20>

1. 주택정비형 재개발구역 안의 「도로법」 제48조에 따른 자동차전용도로, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제3조에 따른 주간선도로, 보조간선도로 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조에 따른 도시공원(소공원·어린이공원은 제외한다)
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 시행하는 도시정비형 재개발구역 안에 설치하는 주요 정비기반시설

가. 천재지변 등의 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있는 경우

나. 시장이 시행하는 도시계획사업과 연계하여 사업을 시행할 필요가 있는 경우

다. 국가유산 보존을 위하여 국가유산 등의 주변지역에 정비사업을 시행함으로써 건축규모가 제한되는 경우

라. 공공건축물의 건축 및 그 밖의 지역경제 활성화를 위하여 구청장이 시장과 사전 협의하여 사업을 시행하는 경우

마. 수복형(「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 따른 소단위 정비형을 말한다) 정비방식(지역의 특성과 장소성을 유지·보전하면서 노후한 건축물과 취약한 도시환경을 점진적으로 정비하는 방식)으로 시행하는 경우

② 시장은 법 제95조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비기반시설의 설치비용의 일부를 사업시행자에게 보조할 수 있다.<개정 2023.7.24>

1. 주거환경개선구역에 설치하는 주요 정비기반시설과 공동이용시설 건설(관리형 주거환경개선구역에 한한다)에 드는 비용
2. 주택정비형 재개발구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설 설치비용(이하 "설치비용"이라 한다)

가. 너비 8미터 이상의 도시계획시설도로

나. 소공원, 어린이공원 및 녹지, 공공공지, 광장

다. 공용주차장

라. 시장이 인정하는 다음 각 목의 지역에서 지형 등에 어울리는 중저층 등 다양한 주거지조성을 목적으로 재개발사업을 시행할 경우에는 8미터 미만의 도시계획시설도로

1) 해발 40미터 이상의 구릉지로서 정비사업이 추진되는 지역

2) 경관보존이 필요한 지역

3) 최고 7층 이하의 저밀도개발지역

③ 사업시행자가 제2항제2호에 따라 정비기반시설 설치비용을 보조받기 위해서는 규칙으로 정하는 서류를 작성하여 구청장에게 신청하고 구청장은 이를 시장과 협의하여야 하며, 구청장은 법 제56조에 따른 사업시행계획인가 공람 전에 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다. 이 경우 설치비용 보조 대상은 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 이전에 사업시행계획인가(변경인가를 포함한다)를 받은 구역으로 한정한다.

④ 설치비용 보조금은 제3항에 따라 통보한 금액의 범위에서 준공 후 교부한다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 설치비용 보조금의 산정기준과 신청·통보·교부의 세부절차 및 방법 등에 대하여 필요한 사항은 시장이 규칙으로 정할 수 있다.

⑥ 시장 또는 구청장은 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설 또는 기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설 또는 기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설 또는 기반시설의 설치비용을 해당 자치구의 구금고 또는 시금고에 예치하게 할 수 있다.<개정 2026.1.5>

⑦ 시장은 법 제8조제5항에 따라 구청장이 정비계획을 입안하는 경우 규칙에서 정하는 범위에서 필요한 비용을 지원할 수 있다.

⑧ 시장은 주거환경 보전을 위해 정비구역(재건축구역은 제외한다) 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 일부 주택을 존치하는 경우 토지등소유자에게 예산의 범위에서 공사비용의 2분의 1까지 주택개량비용을 보조할 수 있다. 이 경우 시장은 그 보조 대상 및 방법 등을 정할 수 있다.

1. 역사·문화적 특성 보전이 필요한 지역
2. 경관지구·고도지구와 같은 규제지역

⑨ 시장은 주택정비형 재개발구역 중 제8조제8호에 따라 역사·문화자원의 보전 및 활용계획을 정비계획에 반영한 정비구역 중 시장이 필요하다고 인정하는 경우 옛길, 옛물길 및 한옥 보전 등에 따른 사업비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제53조(사업비의 융자 등) ① 시장은 도시의 기능회복 등을 위하여 도시정비형 재개발사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 범위에서 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 융자할 수 있다.

1. 구청장이 시행하는 사업은 건축공사비의 80퍼센트 이내
2. 구청장 이외의 자가 시행하는 사업은 건축공사비의 40퍼센트 이내

② 영 제79조제5항제5호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 추진위원회·조합의 운영자금 및 설계비 등 용역비를 말한다.

③ 융자는 영 제79조제5항에서 정하는 범위에서 다음 각 호의 기준에 따라 할 수 있다.

1. 융자금에 대한 대출 이율은 한국은행의 기준금리를 고려하여 정책자금으로서의 기능을 유지하는 수준에서 시장이 정하되, 추진위원회 및 조합의 운영자금 및 용역비 등 융자 비목에 따라 대출이율을 차등 적용할 수 있다.
2. 사업시행자는 정비사업의 준공인가 신청 전에 융자금을 상환하여야 한다.

④ 추진위원회 또는 조합은 총회의 의결을 거쳐 시장에게 융자를 신청할 수 있으며, 다음 각 호의 내용이 포함된 운영규정 또는 정관을 제출하여야 한다.

1. 융자금액 상환에 관한 사항
2. 융자 신청 당시 담보 등을 제공한 추진위원장 또는 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항

⑤ 시장은 관리형 주거환경개선사업구역의 주택개량 및 신축공사비를 80퍼센트 이내에서 융자할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제4항까지에서 정한 것 이외에 융자에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제54조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① 법 제97조제3항제4호에 따른 공유재산 중 사업시행자에게 무상으로 양도되는 도로는 일반인의 통행에 제공되어 실제 도로로 이용하고 있는 부지를 말한다. 이 경우 같은 법 제97조제1항에 따라 구청장 또는 토지주택공사등에게 무상으로 귀속되는 경우도 포함한다.

② 시장은 무상양도(귀속)에 필요한 도로의 기준 등을 정할 수 있다.

제55조(국·공유지의 점유·사용 연고권 인정기준 등) ① 법 제98조제4항에 따라 정비구역의 국·공유지를 점유·사용하고 있는 건축물소유자(조합 정관에 따라 조합원 자격이 인정되지 않은 경우와 신발생무허가건축물을 제외한다)에게 우선 매각하는 기준은 다음 각 호와 같다. 이 경우 매각면적은 200제곱미터를 초과할 수 없다.

1. 점유·사용인정 면적은 건축물이 담장 등으로 경계가 구분되어 실제사용하고 있는 면적으로 하고, 경계의 구분이 어려운 경우에는 처마 끝 수직선을 경계로 한다.

2. 건축물이 사유지와 국·공유지를 점유·사용하고 있는 경우에 매각면적은 구역 내 사유지 면적과 국·공유지 면적을 포함하여야 한다.

② 제1항에 따른 점유·사용 면적의 산정은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적측량성과에 따른다.

③ 국·공유지를 점유·사용하고 있는 자로서 제1항에 따라 우선 매수하고자 하는 자는 관리처분계획인가신청을 하는 때까지 해당 국·공유지의 관리청과 매매계약을 체결하여야 한다.

제56조(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등) ① 법 제100조에 따라 관리형 주거환경개선구역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 "공익 목적의 기준"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말한다.

1. 주거환경을 보호 및 정비하고 주민의 건강, 안전, 이익을 보장하며, 지역사회가 당면한 문제를 해결하는 활동일 것
2. 복지, 의료, 환경 등의 분야에서 사회서비스 또는 일자리 제공을 통해 지역경제를 활성화하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동일 것

② 법 제100조에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장
2. 주민공동체운영회
3. 제1항의 공익 목적의 달성을 위해 주민공동체운영회와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직

③ 제1항 및 제2항에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제받는 대상은 기존상권을 침해하지 않는 범위에서 지역에서 요구되는 수익시설을 운영할 수 있으며, 수익금 창출 시 이를 마을기금으로 적립하고 제1항의 공익 목적의 달성을 위하여 투명하게 활용하여야 한다.

④ 시장은 제3항에 따른 마을기금의 적립, 사용 등에 관해서는 제61조를 준용하여 지도·감독할 수 있다.

제57조(주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분) ① 법 제101조제5항에 따라 사업시행자에게 양여된 주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분에 관하여는 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리 조례」 제26조제3항 및 제36조와 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조를 준용한다.<개정 2023.12.29>

② 관리청은 양여된 토지를 처분하는 경우 해당 주거환경개선사업이 취소되는 때에는 해당 토지의 처분계약을 해제하는 특약을 등기하여야 한다.

제6장 관리형 주거환경개선사업의 주민협의체 및 주민공동체운영회

제58조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주민"이란 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역 또는 관리형 주거환경개선구역의 토지등소유자 및 세입자를 말한다.

2. "주민협의체"란 정비계획을 수립하기 위해 주민, 관련 전문가 및 이해관계자 등으로 구성된 조직을 말한다.
3. "주민공동체운영회"란 관리형 주거환경개선사업의 정비구역 지정 후 물리적·사회적·경제적 측면의 도시재생 추진을 위해 주민, 관련 전문가 및 이해관계자 등으로 구성된 조직을 말한다.

제59조(주민공동체운영회의 구성과 운영 등) ① 주민공동체운영회를 구성하려면 구역 내 거주하는 주민의 10분의 1 이상의 동의를 받아 구청장의 승인을 받아야 한다. 다만, 주민공동체운영회 구성에 필요한 동의를 받지 못한 경우 구청장이 주민공동체운영회를 구성할 수 있다.
② 주민공동체운영회를 구성하는 때에는 운영규약을 작성하여야 하며, 운영규약을 변경하는 경우 구청장의 승인을 받아야 한다.
③ 시장은 주민공동체운영회의 운영, 위원 선임방법 및 절차 등 운영규약 작성에 필요한 사항을 포함한 주민공동체운영회 표준운영규약을 정할 수 있다.

제60조(주민공동체운영회 등의 지원) 시장 및 구청장은 관리형 주거환경개선구역 또는 예정된 구역에서 주민역량 강화 및 주민공동체 활성화를 위해 주민공동체운영회 및 주민협의체의 구성 및 운영 등에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제61조(주민공동체운영회의 지도·감독) ① 시장은 주민공동체운영회에 대하여 지원 경비 및 주민공동이용시설 운영 사무와 관련하여 필요한 사항을 보고하게 하거나 업무 지도·감독에 필요한 서류, 시설 등을 검사할 수 있다.
② 시장은 제1항의 보고·검사결과 사무 처리가 위법 또는 부당하다고 인정될 때에는 시정명령을 할 수 있다.
③ 시장은 제2항에 따라 시정명령을 할 경우 문서로 주민공동체운영회에 통보하고 사전에 의견진술의 기회를 주어야 한다.
④ 시장은 주민공동체운영회가 제2항에 따른 시정명령을 이행하지 않을 경우 지원 경비 환수 또는 공동이용시설 관리주체 변경 등의 조치를 할 수 있다.

제7장 감독 등

제62조(정비사업 추진실적 보고) ① 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 추진실적을 해당 처분이 있는 날부터 10일 이내 시장에게 보고하여야 한다.
1. 법 제24조·제25조·제26조·제27조에 따른 사업시행자 지정 및 고시
2. 법 제28조에 따른 사업대행개시결정 및 고시
3. 법 제31조에 따른 추진위원회의 승인
4. 법 제35조에 따른 조합의 설립(변경)인가(신고수리)
5. 법 제50조에 따른 사업시행계획(변경·중지·폐지)인가(신고수리) 및 고시

6. 법 제74조·제78조에 따른 관리처분계획(변경)인가(신고수리) 및 고시
7. 법 제79조제4항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 따른 일반분양을 위한 입주자 모집승인
8. 법 제83조에 따른 준공인가(준공인가 전 사용허가 포함) 및 공사완료 고시
9. 제11조제2항에 따른 정비계획의 경미한 변경 지정 및 고시

② 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 사항을 매 분기가 끝나는 날부터 7일 이내 시장에게 보고하여야 한다.

1. 법 제111조제2항에 따른 자료제출의 명령 또는 업무 조사의 내용
2. 법 제112조에 따라 사업시행자로부터 보고된 회계감사 결과의 내용
3. 법 제113조제1항에 따른 감독처분 현황
4. 법 제113조제2항에 따른 점검반 구성 및 현장조사 결과 내용

③ 법 제111조제1항에 따라 구청장은 제86조제2항에 따른 조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항을 규칙으로 정하는 서식에 따라 매 반기가 끝나는 날로부터 7일 이내에 시장에게 보고하여야 한다.<신설 2023.7.24, 2024.5.20>

④ 구청장은 「주택공급에 관한 규칙」 제57조에 따라 같은 규칙 제2조제7호나목에 따른 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 조합원명단을 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.<개정 2023.7.24>

제63조(교육의 실시 및 이수 등) ① 법 제115조 및 영 제90조에 따라 시장 또는 구청장이 교육을 실시하는 경우 추진위원장 및 감사, 조합임원, 전문조합관리인 등은 교육을 이수하여야 하며, 정비사업전문관리업자의 대표자 및 기술인력, 토지등소유자 등에 대하여도 교육을 실시할 수 있고 필요한 경우에는 교육 의무이수 대상자를 지정할 수 있다.

② 시장 또는 구청장은 제1항에 따라 교육을 실시하는 경우 다음 각 호의 내용을 포함한 기준을 정하여 공고할 수 있다.

1. 영 제90조에 따른 교육의 세부내용
2. 교육 이수 시기
3. 제1항에 따른 교육 의무이수 대상자
4. 그 밖에 필요한 사항

제64조(도시분쟁조정위원회 위원 자격) 법 제116조제3항제5호에서 "그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 자치구의회 의원
2. 해당 자치구 도시계획위원회 또는 건축위원회 위원

제65조(도시분쟁조정위원회 운영 등) ① 도시분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)의 위원 중 법 제116조제3항제1호에 해당하는 공무원 및 위원장의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

② 조정위원회에는 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둔다.

1. 제1분과위원회 : 조합 또는 추진위원회와 조합원 또는 토지등소유자간의 분쟁 조정
2. 제2분과위원회 : 제1분과위원회에 해당하지 않는 그 밖에 분쟁에 관한 사항 조정

③ 위원장은 조정위원회의 회의를 소집하여 그 의장이 되며 위원장의 직무는 다음 각 호와 같다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 해당 위원 중 호선된 위원이 그 직무를 대행한다.

1. 위원장이 조정위원회의 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의 개최 5일 전까지 회의 일시·장소 및 분쟁조정 안건 등을 위원에게 통지한다.
2. 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전심사를 담당하게 할 수 있다.
3. 위원장은 효율적인 심사조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 현장조사를 하거나 조정당사자, 관련전문가 및 관계공무원을 회의에 참석하게 하여 의견을 진술하게 할 수 있다.

④ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개회하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 분과위원회는 위원 전원의 찬성으로 의결한다.

⑤ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명과 서기 1명을 두되, 간사는 조정위원회를 주관하는 업무담당 주사가 되고, 서기는 업무담당자로 한다.

⑥ 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 분쟁조정 사건의 심사의결에서 제척된다.

1. 해당 분쟁조정 사건과 관련하여 용역·감정·수용·자문 및 연구 등을 수행하였거나 수행중에 있는 경우
2. 해당 분쟁조정 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
3. 해당 분쟁조정 사건과 직접적인 이해관계가 있는 경우

⑦ 당사자는 위원에게 심사의결의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 조정위원회의 위원장은 기피신청에 대하여 조정위원회의 의결을 거치지 아니하고 결정한다.

⑧ 위원이 제척사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 분쟁조정 사건의 심사·의결에서 회피할 수 있다.

⑨ 조정위원회에 출석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비 등을 지급하되, 조사 및 현장 확인을 위한 출장비용 등은 실제 비용으로 지급할 수 있다.

제66조(조정위원회 조정신청 및 절차) ① 조정신청자는 조정신청서 2부를 제출하여야 하며, 조정위원회는 조정상대방에게 1부를 송부한다.

② 조정신청서를 송부 받은 자는 20일 이내 답변서를 제출하여야 한다. 다만, 같은 기간 이내 조정위원회에 출석하여 진술하는 것으로 서면 통보한 경우에는 답변서를 제출하지 않을 수 있다.

③ 그 밖에 조정위원회 운영 등에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제67조(협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 법 제117조의2에 따라 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위한 협의체를 구성·운영할 수 있다.<개정 2023.3.27>

② 협의체는 법 제72조에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 구성하며, 협의가 이루어지지 않는 경우에는 관리처분계획 수립을 위한 총회 전까지 3회 이상 운영한다. 다만, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 관리처분계획인가 이후에도 운영할 수 있다.<개정 2023.3.27>

③ 협의체는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장 1명(제2호에 따른 전문가 중에서 호선한다)을 포함하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되, 제2호에 따른 전문가는 제16조제3항을 준용하여 5명 이상 포함하여야 한다.<개정 2023.3.27, 2023.7.24>

1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가
3. 사업시행자
4. 법 제52조제1항제4호에 따른 주거 및 이주 대책 수립 대상 세입자
5. 법 제73조제1항 각 호에 따른 손실보상에 관한 협의 대상자
6. 법 제74조제4항, 영 제60조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가법인등
7. 그 밖에 구청장이 협의가 필요하다고 인정하는 자

④ 협의체 회의에는 제3항제3호에서 제7호 해당하는 자 전부 또는 일부가 참석할 수 있다.<개정 2023.3.27>

1. 삭제<2023.3.27>
2. 삭제<2023.3.27>
3. 삭제<2023.3.27>
4. 삭제<2023.3.27>
5. 삭제<2023.3.27>

⑤ 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.<개정 2023.3.27>

1. 주거세입자에 대한 손실보상액 등
2. 상가세입자에 대한 영업손실보상액 등
3. 법 제73조제1항 및 영 제60조에 따라 분양신청을 하지 않은 자 등에 대한 손실보상 협의 금액(토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대한 금액) 등
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

⑥ 제2항에 따라 협의체가 3회 이상 운영되었음에도 불구하고 합의가 이루어지지 않은 경우 구청장은 법 제117조제2항제2호 및 영 제91조제4호에 따라 조정위원회를 개최하여 심사·조정할 수 있다.

⑦ 구청장은 협의체 운영 결과 또는 조정위원회 조정 결과 등을 사업시행자에게 통보하여야 한다.

⑧ 시장은 협의체 구성 방법 및 운영 등에 필요한 세부기준을 정하여 고시할 수 있으며, 협의체 운영에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제68조(이주관리 등) ① 사업시행자는 정비구역 내 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대하여 법 제64조에 따른 매도청구, 법 제65조에 따른 수용 또는 사용에 대한 재결의 결과, 명도소송의 청구가 있는 경우 그 결과 및 집행법원에 인도집행을 신청하거나 집행일시 지정을 통보받은 경우 그 내용을 구청장에게 지체 없이 보고하여야 한다.

② 구청장은 법 제111조제2항에 따라 소속 공무원에게 인도집행 과정을 조사하게 할 수 있다.

③ 법 제81조제4항제4호에서 "시장·군수등이 인정하는 시기"란 동절기(12월 1일부터 다음 해 2월 말일까지를 말한다)를 말하며, 이 경우 건축물의 철거는 기존 점유자에 대한 퇴거행위를 포함한다. 다만, 제67조에 따른 협의체 운영 결과 또는 조정위원회 조정 결과에 따라 합의된 경우의 이주 시에는 예외로 한다.

제69조(정비사업관리시스템의 구축 및 운영 등) ① 시장은 법 119조에 따라 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 다음 각 호의 서비스를 제공하는 종합정보관리시스템을 구축·운영한다.<개정 2021.9.30>

1. 정보공개 : 정비사업 시행과 관련한 자료 구축 및 정보 제공
2. 조합업무지원 : 추진위원회·조합의 예산·회계와 정보공개 등록 및 행정업무 등 처리
3. 분담금 추정 프로그램: 제80조에 따른 토지등소유자별 분담금 추산액 등 정보 제공

② 시장은 제1항에 따라 구축된 종합정보관리시스템의 기능을 지속적으로 개선하고 이용자의 활용을 촉진하는 계획을 수립하고 시행하여야 한다.<개정 2021.9.30>

③ 구청장은 시스템에 구축된 정비구역 홈페이지가 정상적으로 운영되도록 관리·감독·지원하여야 한다.

④ 법 제124조에 따라 추진위원회 및 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원을 말한다)는 인터넷을 통하여 정보를 공개하는 경우 종합정보관리시스템을 이용하여야 한다. 다만 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 제외할 수 있다.<개정 2021.9.30>

⑤ 추진위원장 또는 조합임원(조합의 청산인을 포함한다)은 정비사업 종합정보관리시스템을 이용하여 예산·회계와 정보공개 등의 작성된 자료를 등록하여야 한다.<개정 2021.9.30>

⑥ 시장은 제1항 각 호에 따른 종합정보관리시스템의 운영 및 관리에 관한 세부기준을 정할 수 있다.<개정 2020.12.31, 2021.9.30>

제70조(정보공개의 방법 및 시기 등) ① 구청장은 법 제120조에 따라 다음 각 호의 사항을 회계연도 종료일부터 90일 이내 종합정보관리시스템에 공개하여야 한다.<개정 2021.9.30>

1. 관리처분계획의 인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 사항 중 법 제29조에 따른 계약금액
2. 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 정비사업에서 발생한 이자

② 제1항의 공개는 별지 제5호서식에 따른다.

제71조(정보제공 및 의견청취) 시장 및 구청장은 필요한 경우에 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 의견을 청취할 수 있다.

제8장 정비사업의 공공지원

제72조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<개정 2019.12.31, 2022.12.30>

1. "공공지원자"란 법 제118조제2항 각 호의 업무를 수행하는 자로서의 구청장을 말한다.
2. "위탁지원자"란 법 제118조제1항에 따라 공공지원을 위탁받은 자를 말한다.
3. "설계도서"란 해당 목적물의 설계서, 물량내역서 등 공사의 입찰에 필요한 서류를 말한다.
4. 삭제<2023.3.27>

제73조(공공지원의 대상사업) 법 제118조제1항에서 "시·도조례로 정하는 정비사업"이란 법 제25조에 따른 시행자 중 조합이 시행하거나 조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 정비사업을 말한다. 다만, 법 제16조에 따라 정비구역의 지정·고시가 있은 날 당시 토지등소유자의 수가 100명 미만이고, 주거용 건축물의 건설비율이 50퍼센트 미만인 도시정비형 재개발사업은 제외한다.<개정 2023.12.29>

제74조(공공지원을 위한 비용부담 등) ① 구청장은 공공지원 업무를 수행하는데 필요한 다음 각 호의 비용을 부담한다.

1. 추진위원회 구성 또는 조합설립(법 제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)을 위한 구청장의 용역 및 선거관리위원회 위탁비용
2. 위탁지원 수수료

② 법 제118조제2항 각 호 외의 업무를 지원받고자 하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 구청장에게 신청할 수 있다.

③ 구청장은 제2항에 따라 조합의 신청이 있는 경우 법 제118조제1항의 기관 중에서 지정하여 조합에 통보하여야 하며, 조합은 해당 기관과 지원 범위 및 수수료 등에 대한 계약을 체결하고 비용을 부담하여야 한다.

제75조(공공지원자의 업무범위) 법 제118조제2항제6호에 따라 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.<개정 2019.9.26, 2023.3.27>

1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁
2. 건설사업관리자 등 그 밖의 용역업체 선정 방법 등에 관한 업무의 지원
3. 조합설립 준비업무에 관한 지원
4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원
5. 법 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원
6. 관리처분계획 수립에 관한 지원
7. 법 제31조제4항에 따라 추진위원회 구성 단계를 생략하는 정비사업의 조합설립에 필요한 토지등소유자의 대표자 선출 등 지원
8. 법 제118조제7항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 관한 업무 지원

9. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급, 법 제86조의2에 따른 조합 해산 준비업무에 관한 지원

제75조의2(정비사업 전문인력 파견) ① 시장은 정비사업의 전문적 지식을 갖춘 정비사업 전문가로 정비사업 전문인력을 구성한다.

② 시장은 공공지원자의 요청이 있거나 긴급하게 조합의 운영, 갈등 조정 지원 등이 필요한 경우 정비사업 전문인력을 파견할 수 있다.

③ 정비사업 전문인력은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 정비사업 인·허가 상담 및 지원
2. 정비사업에 대한 설명 및 제도 홍보
3. 정비사업 갈등에 대한 조정 및 중재 지원
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

④ 정비사업 전문인력의 구성 및 파견 절차에 관한 사항 등은 시장이 따로 정한다.

[본조신설 2025.3.27]

제76조(선거관리의 방법 등) 시장은 추진위원회 위원, 조합임원 또는 제75조제7호에 따른 토지등소유자의 대표자 선출을 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 선거관리기준을 정할 수 있다.

1. 선거관리위원회의 업무위탁에 관한 사항
2. 주민설명회 개최에 관한 사항
3. 입·후보자 등록공고 및 등록에 관한 사항
4. 합동연설회 개최에 관한 사항
5. 주민선거 실시에 관한 사항
6. 그 밖에 선거관리를 위하여 필요한 사항

제77조(시공자 등의 선정기준) ① 법 제118조제6항에 따라 조합은 조합설립인가를 받은 후 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하여야 한다.<개정 2023.3.27, 2023.12.29>

② 제1항에 따라 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 법 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)의 방법으로 시공자를 선정하여야 한다.<개정 2023.3.27>

③ 삭제<2023.3.27>

④ 삭제<2023.3.27>

⑤ 삭제<2023.3.27>

⑥ 시장은 정비사업전문관리업자·설계자·시공자 및 법 제118조제7항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 대하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.<개정 2022.12.30>

1. 업체 선정에 관한 세부절차
2. 업체 선정 단계별 공공지원자 등의 기능 및 역할

3. 그 밖에 업체 선정 방법 등 지원을 위하여 필요한 사항

⑦ 시장은 제75조제2호에 따른 용역업체의 선정기준 등에 대하여 제6항을 준용하여 정할 수 있다.<개정 2022.12.30, 2023.3.27>

⑧ 시장은 법 제25조부터 제28조까지의 방법으로 시행하는 정비사업에서 사업시행자 등이 정비사업전문관리업자·설계자·시공자 등을 선정하는 경우에는 제73조에도 불구하고 제2항, 제6항 및 제7항에 따른 기준을 적용하게 할 수 있다.<신설 2023.12.29>

제78조(공동사업시행의 협약 등) ① 법 제118조제8항에 따른 협약사항에 관한 구체적인 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 협약의 목적
2. 당사자 간의 지위, 권리 및 의무
3. 협약의 범위 및 기간
4. 협약의 체결, 변경, 해지, 연장, 이행 보증 등에 관한 사항
5. 사업의 시행, 변경에 관한 사항
6. 사업경비의 부담, 이익의 분배, 손실의 부담에 관한 사항
7. 채권 및 채무에 관한 사항
8. 의사결정 방법 및 절차 등에 관한 사항
9. 공사의 시행 및 관리에 관한 사항
10. 공사목적물의 처분 및 인수 등에 관한 사항
11. 입주 및 하자관리 등에 관한 사항
12. 분쟁 및 소송 등에 관한 사항
13. 인·허가 업무에 관한 사항
14. 그 밖에 공동사업시행에 필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준공동사업시행협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

제79조(위탁지원자의 지정 등) ① 공공지원자가 법 제118조제1항에 따라 정비사업에 대한 사업시행 과정 지원을 위탁하고자 하는 경우 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」을 준용하여 위탁지원자를 지정하여야 한다.

② 시장은 다음 각 호의 내용이 포함된 표준협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

1. 위탁의 목적
2. 상호 간의 권리와 의무
3. 구역의 위치 및 면적
4. 위탁 업무의 범위
5. 위탁 기간
6. 계약체결 및 수수료 지급 방법
7. 감독에 관한 사항

8. 협약 해지 등 위탁 관리에 필요한 사항

제80조(조합설립 등의 업무지원) ① 추진위원장 또는 조합임원은 조합설립 동의 시부터 최초로 관리처분계획을 수립하는 때까지 사업비에 관한 주민 동의를 받고자 하는 경우에는 분담금 추정 프로그램에 정비계획 등 필요한 사항을 입력하고, 토지등소유자가 개략적인 분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 하며, 토지등소유자에게 개별 통보하여야 한다.

② 추진위원장 또는 조합임원은 토지등소유자에게 동의를 받고자 하는 사업비의 내용과 부합하게 자료를 입력하여야 한다.

③ 법 제27조제3항제2호에서 "그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항"과 영 제32조제2호에서 "그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보"란 제2항에 따라 산출된 정보를 말한다.

제81조(관리처분계획 수립 지원 등) 시장은 제75조제5호 및 제6호의 업무지원에 필요한 방법과 절차 및 기준을 정할 수 있다.

제82조(공공지원에 의한 조합설립 방법 및 절차 등) ① 시장은 법 제31조제4항 및 영 제27조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 다음 각 호의 내용을 포함하여 고시하여야 한다.

1. 토지등소유자의 대표자 등 주민협의체 구성을 위한 선출방법
2. 참여주체별 역할
3. 조합설립 단계별 업무처리 기준
4. 그 밖에 조합설립 업무지원을 위하여 필요한 사항

② 구청장은 제7조제12호에 따라 토지등소유자의 과반수가 추진위원회 구성 단계 생략을 원하는 경우 제1항에 따른 방법과 절차 등에 따라 조합을 설립하여야 한다.

제83조(정비사업의 예산회계기준 작성 등) ① 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관등이 정한 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 내용이 포함된 관련 규정을 정하여 운영하여야 한다.

1. 예산회계처리규정
가. 예산의 편성과 집행
나. 세입·세출예산서 및 결산보고서 작성
다. 수입의 관리·징수방법 및 수납 기관 등
라. 지출의 관리 및 지급 등
마. 계약 및 채무관리
바. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항
2. 행정업무처리규정
가. 상근임(위)·직원의 내부인사

나. 보수 및 회의수당 등 지급기준
다. 내무업무 및 물품처리 등
라. 문서의 보존 및 관리 등
마. 상근임(위)·직원의 복무기준
바. 그 밖에 행정업무 처리에 필요한 사항
② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.

제84조(비용지원 등) 법 제118조제4항에 따라 시장은 다음 각 호의 업무에 소요되는 비용의 70퍼센트 범위에서 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제4조에 따라 자치구 재정력을 고려하여 구청장에게 지원할 수 있다. 다만, 법 제44조제3항에 따라 구청장이 직접 총회를 소집하는 경우 소요비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.<개정 2022.10.17, 2022.12.30>
1. 법 제118조제2항제1호에 따른 추진위원회 구성을 위한 소요비용
2. 법 제118조제1항에 따른 공공지원의 위탁수수료
3. 제82조에 따른 조합설립 지원을 위한 소요비용

제85조(공공지원의 정보공개) 공공지원자 및 위탁지원자는 다음 각 호의 관련 자료를 종합정보관리시스템과 그 밖의 방법을 병행하여 토지등소유자, 조합원 및 세입자에게 공개하여야 한다.<개정 2021.9.30>
1. 법 제118조제1항에 따른 위탁지원자의 지정 및 계약에 관한 사항
2. 법 제118조제2항제2호에 따른 정비사업전문관리업자 선정 및 계약에 관한 사항
3. 제75조제1호 및 제7호에 따른 추진위원회 구성을 위한 위원 선출 및 조합설립(추진위원회 구성 단계를 생략하는 경우로 한정한다)에 필요한 토지등소유자의 대표자 선출에 관한 사항
4. 조합임원의 선거관리에 관한 사항

제86조(자료의 제출) ① 추진위원장, 조합장 또는 청산인은 구청장의 효율적인 공공지원 업무 추진을 위하여 공공지원자(위탁지원자를 포함한다)에게 다음 각 호의 자료를 제출하여야 한다.<개정 2019.9.26, 2023.3.27, 2023.7.24>
1. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 개최에 관한 사항
2. 시공자·설계자 및 정비사업전문관리업자 등 업체 선정계획과 계약에 관한 사항
3. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급에 관한 계획 및 추진사항
4. 법 제86조의2에 따른 조합 해산 계획 및 추진사항(다만, 조합이 해산된 경우 청산 계획 및 추진사항)
5. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항
② 조합장은 법 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 6개월마다 구체적인 일정을 포함한 제1항제4호 관련 자료를 공공지원자에게 제출하여야 한다. 다만, 조합이 해산된 경우에는 청산인이 제출한다.<신설 2023.7.24, 2024.5.20>

제86조의2(정비사업정책자문위원회의 설치 및 운영) ① 시장은 정비사업의 중요정책 입안, 계획의 수립 및 시행에 있어서 전문적이고 다양한 의견수렴과 합리적인 정책추진을 도모하기 위해 정비사업정책자문위원회(이하 "자문위원회"라 한다.)를 설치·운영할 수 있다.

② 자문위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항중 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 자문에 응한다.

1. 도시·주거환경정비기본계획 수립·시행에 관한 사항
2. 정비사업 중요정책 입안·결정 사항
3. 정비사업 분야 법령, 조례의 제·개정 및 제도 개선에 관한 사항
4. 그 밖에 시민의 권리·의무와 밀접한 이해관계가 있는 사항 등 위원장이 자문위원회의 회의에 부치는 사항

③ 자문위원회는 위원장, 부위원장을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 주택실장이 되고, 부위원장은 건축기획관이 되며, 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 성별을 고려하여 임명 또는 위촉한다.<개정 2024.5.20., 2025.1.3>

1. 시의회가 추천한 시의원
2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
3. 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 세무사, 도시계획기술사, 건축사 등 분야별 전문가
4. 정비사업 관련 업무에 종사하는 4급 이상 공무원
5. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 사람

④ 위원장은 자문위원회의 직무를 총괄하며, 자문위원회를 대표한다. 다만, 위원장이 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 이를 대행한다.

⑤ 자문위원회의 위원 중 공무원 및 위원장의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

⑥ 자문위원회는 자문사항에 따라 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 위원이 아닌 분야별 전문가를 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

⑦ 시장은 자문위원회의 회의록 및 관련 자료가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공개하지 아니할 수 있다.

1. 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우
2. 의사결정의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보
3. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우

⑧ 위원의 수당 및 여비는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」를 준용한다.

⑨ 위원의 제척·기피·회피 등에 대해서는 제18조를 준용한다.

⑩ 이 조례에서 정한 것 외에 자문위원회의 운영에 관한 사항은 자문위원회의 회의를 거쳐 위원장이 정한다.

[본조신설 2023.10.4]

제9장 보칙

제87조(자료공개의 방법 및 비용부담 등) ① 조합원 및 토지등소유자는 추진위원장이나 사업시행자가 법 제124조제4항에 따른 서류 및 관련 자료 공개 요청에 대하여 통지한 날부터 10일 이내에 수수료를 현금으로 납부해야 한다.

② 제2항에 따른 수수료 금액은 별표 4와 같다.

제88조(관련 자료의 인계) ① 법 제125조제2항에 따라 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 다음 각 호의 서류를 구청장에게 인계하여야 한다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산관계 서류
4. 등기신청 관계서류
5. 감정평가 관계서류
6. 손실보상 및 수용 관계서류
7. 공동구설치 비용부담 관계서류
8. 회계 및 계약 관계서류
9. 회계감사 관계서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분에 대한 분양 관계서류

② 제1항에 따른 서류의 인계는 법 제86조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 정비사업이 폐지되는 경우 폐지일부터 2개월 이내에 하여야 한다. 다만, 구청장이 부득이한 사정이 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 연기할 수 있다.

제89조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ① 법 제126조제1항 및 제4항에 따른 도시·주거환경정비기금(이하 "정비기금"이라 한다)은 서울특별시 주택사업특별회계에 포함하여 운용·관리한다.

② 법 제126조와 영 제95조에 따른 기금의 재원 중 정비기금으로 적립되는 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역 내 공유지 매각대금의 100분의 30
2. 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 100분의 50
3. 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따른 재산세 징수 총액의 100분의 10

③ 법 제126조제3항제1호라목에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호와 같다.

1. 추진위원회·조합의 운영경비, 설계비 등 용역비, 세입자 대책비, 조합원 이주비
2. 관리형 주거환경개선구역의 신축비용, 주민공동체 활성화를 위한 조직 운영비 및 사업비
3. 제52조제8항에 따라 지원하는 주택개량비용
4. 도시정비형 재개발사업의 건축비용
5. 추진위원회 및 조합 사용비용 보조금
6. 정비구역(전면철거방식이 아닌 정비사업으로 한정한다) 내 범죄예방 등 안전한 주거환경 조성비
7. 주택정비형 재개발구역 중 옛길, 옛물길 및 한옥 보전 등에 따른 사업비용

제90조(권한의 위임) 시장은 다음 각 호의 권한을 구청장에게 위임한다.

1. 정비사업의 임대주택 매매계약 체결 및 단계별(계약금·중도금·잔금) 매매대금의 지급에 관한 사항
2. 법 시행 전 종전의 「도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법」에 따라 주거환경개선지구로 지정된 정비구역의 정비계획 수립
3. 법 제21조제1항에 따라 해제되는 정비구역등의 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 보조에 관한 업무

제91조(금품·향응 수수행위 등에 대한 신고 및 신고포상금 지급기준 등) ① 시장은 법 제142조에 따라 금품·향응 수수행위 등의 사실을 신고한 자에 대하여 신고포상금(이하 "포상금"이라 한다)을 지급할 수 있다. 이 경우 지급한도액은 2억원 이하로 한다.

② 시장은 법 제132조 각 호의 행위 사실을 시장 또는 수사기관에게 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대해 기소유예, 선고유예·집행유예 또는 형의 선고 등이 확정되는 경우 신고포상금 심사위원회(이하 "심사위원회"라 한다)의 의결을 거쳐 포상금을 지급할 수 있다.

③ 법 제132조 각 호의 행위를 하는 자를 신고하려는 자는 별지 제6호서식에 따른 금품·향응 수수행위 등에 관한 신고서에 신고내용을 증명할 수 있는 자료를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다. 다만, 동일한 사항에 대하여 이미 신고 되어 진행 중이거나 종료된 경우에는 신고내용을 조사하지 않는다.

④ 포상금은 제2항에 따라 포상금 지급이 결정된 그 해 예산의 범위에서 지급한다.

⑤ 포상금 지급에 따른 심사위원회 구성 및 지급기준 등에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정할 수 있다.

부칙 <제6899호,2018.7.19>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제69조제5항의 개정규정은 2019년 1월 1일부터 시행한다.

제2조 삭제 <2023.7.24>

제3조(공공지원에 의한 조합설립 방법 등에 관한 적용례) 제7조제12호 및 제82조의 개정규정은 서울특별시조례 제5417호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 구청장이 최초로 정비계획 수립을 위해 조사하는 정비구역부터 적용한다.

제4조(안전진단 시기조정 및 비용부담 등에 관한 적용례) ① 제9조제1항의 개정규정은 서울특별시조례 제6188호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 안전진단 실시 시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용한다.

② 제9조제3항의 개정규정은 이 조례 시행 이후 안전진단의 실시를 신청하는 분부터 적용한다.

제5조(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등에 관한 적용례) 제15조의 개정규정은 조합(조합이 법 제25조에 따라 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)이 시행하는 정비사업으로 한정한다.

제6조(사용비용 보조비율 및 보조에 관한 적용례) 제15조부터 제17조까지의 개정규정은 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제6407호를 말한다) 제4조의3제3항제4호에 따라 2017년 12월 31일까지 토지등소유자가 해제를 요청하여 해제한 정비구역등에 대해서도 적용한다.

제7조(특정무허가건축물의 정의 및 재개발사업의 분양대상 등에 관한 적용례) 제2조제1호 및 제36조제1항제1호의 개정규정은 서울특별시조례 제5102호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 최초로 정비구역의 지정을 위한 주민공람을 하는 분부터 적용한다.

제8조(세대의 기준변경에 따른 적용례) 제36조제1항·제2항 및 제37조제2항제2호의 개정규정에 따른 세대 기준은 2009년 8월 7일 이후 최초로 조합설립인가를 받은 분부터 적용한다.

제9조(단독주택재건축사업의 분양대상 등에 관한 적용례) ① 제37조제2항제1호의 개정규정은 서울특별시조례 제4768호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 다세대주택으로 전환한 분부터 적용한다.

② 제37조제2항제4호의 개정규정은 서울특별시조례 제4768호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 최초로 건축허가를 신청하는 분부터 적용한다.

제10조(상가세입자 우선 분양권에 관한 적용례) 제40조제2호 단서의 개정규정은 서울특별시조례 제4824호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 이후 최초로 정비구역이 지정되는 분부터 적용한다.

제11조(기초생활수급자 임대주택 적용례) 제46조의 개정규정은 서울특별시조례 제5348호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용한다.

제12조(임대주택의 매매계약에 관한 적용례) 제42조제9항의 개정규정은 서울특별시조례 제6843호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 최초로 사업시행계획인가를 신청하는 정비구역부터 적용한다.

제13조(자료공개의 방법 및 수수료에 관한 적용례) 제87조제1항의 개정규정은 이 조례 시행 이후 최초로 정비사업 시행에 관한 서류와 관련된 자료에 대하여 복사를 요청한 경우부터 적용한다.

제14조(신고포상금 지급기준에 관한 적용례) 제91조의 개정규정은 이 조례 시행 이후 최초로 시장 또는 수사기관에 신고 또는 고발한 사건부터 적용한다.

제15조(정비구역 입안대상지역 요건에 관한 특례) 제6조제1항제2호나목의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4824호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 전에 고시된 「2010 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재개발예정구역인 경우에는 주택접도율이 50퍼센트 이하인 지역을 주택정비형 재개발구역의 정비계획 입안대상지역으로 한다.

제16조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

제17조(주거환경관리사업의 시행을 위한 정비구역 등에 관한 경과조치) ① 이 조례 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제14567호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 정비구역은 이 조례에 따라 지정·고시된 관리형 주거환경개선구역으로 본다.

② 이 조례 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제14567호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 주택재개발사업·도시환경정비사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 정비구역은 각각 이 조례에 따라 지정·고시된 주택정비형 재개발구역·도시정비형 재개발구역으로 본다.

제18조(주거환경관리사업 등에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제14567호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 시행 중인 주거환경관리사업·주택재개발사업·도시환경정비사업은 각각 이 조례에 따른 관리형 주거환경개선사업·주택정비형 재개발사업·도시정비형 재개발사업으로 본다.

제19조(승인된 추진위원회에 관한 경과조치) 서울특별시조례 제4167호 서울특별시도시및주거환경정비조례 시행 당시 법률 제6852호 도시및주거환경정비법 부칙 제9조에 따라 승인을 받아 추진위원회가 설립된 경우는 제4조제1항제1호의 개정규정에도 불구하고 노후·불량 건축물의 기준년도를 5층 이상의 건축물은 22년으로, 4층 이하 건축물은 21년으로 한다.

제20조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건에 대한 경과조치) 제6조제1항제2호다목의 개정규정에도 불구하고 「1998년 서울특별시 주택재개발 기본계획」상 정비예정구역으로 선정되고 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 자연녹지지역 내 정비예정구역은 주택재개발구역 지정 시 도시계획위원회의 심의를 받아 호수밀도 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

제21조(도시환경정비사업 임대주택 및 공동주택 건설기준에 관한 경과조치) ① 제8조의 개정규정에도 불구하고 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제4359호를 말한다) 제9조제5호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제4824호를 말한다) 제9조제2호에 따라 상업지역 내 도시환경정비사업에 임대주택을 계획하여 사업시

행인가를 신청한 경우에는 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제4359호를 말한다) 제9조제5호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제4824호를 말한다) 제9조제2호에 따른다.

② 제8조의 개정규정에도 불구하고 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제4824호를 말한다) 제9조제2호에 따라 상업지역 내 도시환경정비사업의 공동주택 건설기준을 적용하여 사업시행인가를 신청한 경우에는 종전의 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례(서울특별시조례 제4824호를 말한다)를 따른다.

제22조(정비계획의 입안 제안에 따른 동의자 수 산정방법에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 정비계획의 입안 제안 신청을 한 경우에 동의자 수 산정방법에 대해서는 제10조의 개정규정에도 불구하고 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제6843호를 말한다) 제6조제3항에 따른다.

제23조(직권해제 등에 관한 적용례 및 경과조치) ① 제14조의 개정규정은 「도시 및 주거환경정비법」 제25조부터 제27조까지에 따른 사업시행자가 시행하는 정비사업에 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 상업지역(상업지역 면적이 과반인 경우를 포함한다)의 도시정비형 재개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」 제25조제1항제2호 및 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제14567호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조제3항에 따른 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 공동으로 시행하는 경우에는 제외한다.

③ 제14조의 개정규정은 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획인가된 구역은 제외한다.

제24조(조합정관에 정할 사항 등에 관한 경과조치) 제22조제8호의 개정규정에도 불구하고 이 조례 시행 전에 사업시행계획인가를 받은 구역은 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제6843호를 말한다)에 따른다.

제25조(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물에 관한 경과조치) 서울특별시조례 제4657호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 전에 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제4657호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제24조제1항제1호에 따른 "사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물"로서 서울특별시조례 제4657호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 전에 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제9047호로 개정되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 제4조제1항에 따른 정비계획을 주민에게 공람한 지역의 분양신청자와 그 외 지역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제3항에 따른 정비구역 지정 고시일부터 「도시 및 주거환경정비법」 제46조제1항에 따른 분양신청 기간이 만료되는 날까지 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 분양신청자는 제36조제1항제1호의 개정규정에도 불구하고 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제4657호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.

제26조(분양대상 기준의 적용례 및 경과조치) ① 제36조제1항제2호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4167호 서울특별시도시및주거환경정비조례 시행 당시 종전의 「도시재개발법」 제4조에 따라 재개발구역으로 지정된 정비구역(정비계획이 수립되지 않은 정비구역은

제외한다)의 경우 구역지정고시일을 서울특별시조례 제4167호 서울특별시도시및주거환경정비조례 시행일로 보며 서울특별시조례 제4167호 서울특별시도시및주거환경정비조례 제24조제1항제2호 단서의 30제곱미터를 20제곱미터로 본다.

② 서울특별시조례 제4167호 서울특별시도시및주거환경정비조례 시행 전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 제36조제2항제1호의 개정규정에도 불구하고 전용면적 60제곱미터 이하의 주택을 공급하거나 정비구역 내 임대주택을 공급할 수 있으며, 다세대주택의 주거전용 총면적이 60제곱미터를 초과하는 경우에는 종전 관련 조례의 규정에 따른다. 다만, 하나의 다세대전환주택을 공유지분으로 소유하고 있는 경우에는 주거전용 총면적에 포함시키지 아니하며 전용면적 85제곱미터 이하 주택을 분양신청 조합원에게 배정하고 잔여분이 있는 경우, 전용면적 60제곱미터 이하 주택 배정조합원의 상향요청이 있을 시에는 권리가액 다액 순으로 추가 배정할 수 있다.

③ 제36조제2항6호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4657호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 후 최초로 건축허가를 신청하는 경우 분부터 적용한다.

제27조(다세대주택으로 전환된 주택의 분양기준에 관한 경과조치) 제36조제2항제1호와 제37조제2항제1호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4824호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 당시 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택이 건축허가 받은 가구 수의 증가 없이 다세대주택으로 전환된 경우에는 가구별 각각 1명을 분양대상자로 하여 적용한다.

제28조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치) ① 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제36조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구 수로 한정하여 가구별 각각 1명을 분양대상자로 한다.

② 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함한다)은 제37조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4768호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 당시 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용하며, 이미 사업시행인가를 받은 조합으로서 사업시행인가를 변경하고자 하는 경우에는 토지등소유자 전원의 동의를 받아야 한다.

제29조(권리산정기준일에 관한 적용례 및 경과조치) ① 제36조 및 제37조 개정규정은 서울특별시조례 제5007호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 이후 최초로 기본계획(정비예정구역에 신규로 편입지역 포함)을 수립하는 분부터 적용한다.

② 서울특별시조례 제5007호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 전에 기본계획이 수립되어 있는 지역 및 지구단위계획이 결정·고시된 지역은 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제5007호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제27조 및 제

28조에 따른다.

③ 분양대상 적용 시 제2항을 따르는 경우 2003년 12월 30일 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자는 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제5007호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제27조제2항제3호에 따른 분양대상자로 본다.

제30조(재개발임대주택 부속토지 가격 산정 및 매매계약에 관한 경과조치) 제41조 및 제42조의 개정규정에도 불구하고 이 조례 시행 전에 시장과 재개발임대주택 매매계약을 체결한 구역은 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」(서울특별시조례 제6843호를 말한다)에 따른다.

제31조(협동주택의 분양기준에 관한 경과조치 등) 제36조제2항제3호와 제37조제2항제3호의 개정규정에도 불구하고 서울특별시조례 제4768호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 당시 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 종전의 「서울특별시주택개량재개발사업시행조례」 제4조제2항에 따라 건축된 협동주택으로서 지분 또는 구분소유등기를 필한 세대는 사실상 구분된 가구 수로 한정하여 각각 1명을 분양대상자로 하여 적용한다.

제32조(임대주택 공급대상 기준에 관한 경과조치) 서울특별시조례 제4167호 서울특별시도시및주거환경정비조례 시행 당시 종전의 「도시재개발법」 제4조에 따라 재개발구역으로 지정된 정비구역의 임대주택 공급대상기준은 제46조의 개정규정에도 불구하고 「서울특별시도시재개발사업조례시행규칙」에 따른다. 이 경우 구역지정 고시일을 대통령령 제18044호 도시및주거환경정비법시행령 제11조에 따른 정비구역 지정을 위한 공람공고일로 본다.

제33조(협의체 구성 및 운영에 관한 적용례 및 경과조치) ① 제67조의 개정규정은 서울특별시조례 제6408호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 당시 착공신고를 완료한 구역은 제외한다.

② 서울특별시조례 제6408호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 전에 사전협의체를 구성·운영한 경우에는 제67조의 개정규정에 따라 협의체를 구성·운영한 것으로 본다.

③ 서울특별시조례 제6408호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 일부개정조례 시행 전에 관리처분계획 인가된 구역 중 사업시행계획 및 관리처분계획에 사전협의체 운영과 관련된 사항이 있는 경우 이에 따른다.

제34조(다른 조례의 개정) ① 서울특별시 건축기본조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제37조제3항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 시장이 결정하는 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」·「도시개발법」·「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업·도시개발사업 등)의 수립 자문

② 서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제4호 중 "제4조제3항에 따른 도시환경정비구역이나 주택재개발사업구역"을 "제16조에 따라 지정·고시된 재개발사업을 위한 정비구역"으로 하고, "「서울특별시 도시 및 주거

환경정비조례」 제8조제2항제8호"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제1항제8호"로 한다.

제7조제1항제1호라목 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제4항제7호"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제54조제3항제7호"로 한다.

제35조의3제1호 중 "「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업 및 주택재건축사업, 도시환경정비사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업"으로 한다.

③ 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제2항제1호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3제3항"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항"으로 "주택재건축사업"을 "재건축사업"으로 한다.

④ 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제2항제2호 중 "「도시 및 주거환경 정비법」 제2조에 따른 주거환경개선사업 및 주택재개발사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 주거환경개선사업 및 재개발사업"으로 한다.

제26조제3항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 주택재개발사업"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 지정·고시된 재개발사업"으로 한다.

제36조제1항제8호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목의 주택재개발사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목의 재개발사업"으로 하고 제2항제5호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목의 주택재개발사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목의 재개발사업"으로 한다.

⑤ 서울특별시 국공립어린이집 설치 지원 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제2호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제3조제1항제7호"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제5조제1항제7호"로 한다.

⑥ 서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제5호 중 "「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」"로 한다.

제15조제2호 중 "「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」"로 한다.

⑦ 서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제35조제1호다목 중 "「도시 및 주거환경 정비법」"을 "「도시 및 주거환경정비법」"으로 한다.

제54조제5항 중 "도시환경정비구역"을 "도시정비형 재개발구역"으로 한다.

제55조제13항 중 "도시환경정비사업"을 각각 "도시정비형 재개발사업"으로 한다.

⑧ 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의2제2항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제17조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제36조"로 한다.

제4조 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제28조 및 제48조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 제74조"로 한다.

제5조제1항제3호 중 "「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조제1항제8호"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조제1항제8호"로 하고, 같은 항 제13호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제28조 및 제48조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 제74조"로 한다.

⑨ 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제4조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제16조"로 한다.

⑩ 서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제1항제9호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목부터 라목에 따른 주택재개발사업、주택재건축사업、도시환경정비사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목에 따른 재개발사업、재건축사업"으로 한다.

⑪ 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제4호 중 "주거환경관리사업구역내"를 "관리형 주거환경개선사업구역 내"로 한다.

⑫ 서울특별시 시세감면조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항 중 "「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」"로 한다.

제13조 중 "주택재개발사업"을 "주택정비형 재개발사업"으로 한다.

⑬ 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제7호를 다음과 같이 한다.

7. "도시정비형 재개발사업"이란 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 정비사업을 말한다.

제6조제3호 중 "도시환경정비사업"을 "도시정비형 재개발사업"으로 한다.

제12조제5항 중 "도시환경정비사업"을 "도시정비형 재개발사업"으로 한다.

⑭ 서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업、주택재개발사업、주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업、재개발사업、재건축사업"으로 한다.

제5조제1항제1호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제30조제5호"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제52조제6호 및 제7호"로, "제82조제2항제4호"를 "법 제126조제2항제2호"로 한다.

제5조제1항제2호 중 "법 제57조"를 "법 제89조"로 한다.

제5조제1항제3호 중 "법 제63조"를 "법 제95조"로 한다.

제5조제1항제5호 중 "법 제68조"를 "법 제101조"로 한다.

제5조제1항제6호 중 "법 제82조제2항제1호"를 "법 제126조제2항제6호"로 하고, "「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」(이하 "조례"라 한다) 제65조제2항제3호"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 "조례"라 한다) 제89조제2항제3호"로 한다.

제5조제1항제7호 중 "법 제82조제2항제2호"를 "법 제126조제2항제3호"로 하고, "조례 제41조제4항"을 "조례 제89조제2항제2호"로 한다.

제5조제1항제8호 중 "법 제82조제2항제3호"를 "법 제126조제2항제4호"로 한다.
제5조제2항제1호 중 "법 제30조제5호·제30조의3"을 "법 제52조제6호 및 제7호·제54조"로 한다.
제5조제2항제2호 중 "법 제57조"를 "법 제89조"로 한다.
제5조제2항제4호 중 " 법 제60조·제64조"를 "법 제92조·제96조"로 한다.
제5조제2항제5호 중 "법 제63조"를 "법 제95조"로 한다.
제5조의2제2항제10호 중 "주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업"으로 하고, "도시환경정비사업 이외의 사업"을 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업 이외의 사업"으로 한다.
제5조의3제2항제1호라목 중 "주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업"으로 하고, 같은 항 제2호나목 중 "「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제4항"을 "「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제79조제4항"으로 하며, 같은 호 다목 중 "주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업"으로 한다.
제7조제3항제2호 중 "「도시 및 주거환경 정비조례」 제39조제2항 각 호 및 제3항"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제53조제3항 및 제4항"으로 한다.
⑮ 서울특별시 지역균형발전 지원 조례 일부를 다음과 같이 한다.
제7조제2항제8호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제3조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제4조"로 한다.
⑯ 서울특별시 한양도성 역사도심 특별 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.
제3조제3항제4호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제3조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제4조"로 한다.
13. 서울특별시 행정기구 설치조례 일부를 다음과 같이 개정한다.
제16조제11호 중 "주거환경관리사업"을 "관리형 주거환경개선사업"으로 한다.

제35조(다른 법규와의 관계) 이 조례 시행 당시 다른 조례에서 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 또는 그 규정을 인용하는 경우에 이 조례 가운데 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 또는 그 규정을 갈음하여 이 조례 또는 이 조례의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

부칙(서울특별시 도시계획 조례)<제6916호, 2018.10.4>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

제3조(다른 조례의 개정) ①부터 ④까지 생략

⑤ 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.
제4조제5항제2호가목 중 "최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)"를 "고도지구(김포공항주변 고도지구는 제외한다)"로 한다.
제4조의3제3항제3호 각 목 외의 부분 중 "최고고도지구"를 "고도지구"로 한다.

부칙<제7372호,2019.9.26>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제22조제9호의 개정규정은 이 조례 시행 후 조합의 설립인가(변경인가를 포함한다)를 신청하는 경우부터 적용한다.

부칙(서울특별시 자치법규 일본식 표현 일괄정비 조례) <제7423호,2019.12.31>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제7782호,2020.12.31>(서울특별시 조례 상위법령 인용조문 정비 등 일괄개정조례)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제7862호,2021.1.7>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제8105호, 2021.7.20>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제8184호, 2021.9.30>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 조례 일본식 표현 등 용어 일괄정비 조례) <제8235호, 2021.12.30>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제8294호, 2021.12.30>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 지방보조금 관리 조례) <제8468호, 2022.10.17>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 및 제3조 생략

제4조(다른 조례의 개정) ① 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제10항 및 제84조 각 호 외의 부분 본문 중 "「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제8조"를 각각 "「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제4조"로 한다.

②부터 ⑨까지 생략

부칙(어려운 용어 정비 등을 위한 서울특별시 조례 일괄개정조례) <제8530호, 2022.12.30>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제8582호, 2022.12.30>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. <개정 2023.3.27>

제2조(추진위원회 및 조합 비용의 보조에 관한 경과조치) 법률 제16383호 도시 및 주거환경정비법 시행 후 이 조례 개정 전, 법 제21조제1항제6호에 따라 해제된 정비구역에서 조례 제15조제4항 및 제5항에 따라 보조금을 신청하는 경우, 추진위원회 승인 취소 및 조합설립인가 취소 고시가 있는 날을 이 조례 시행일로 본다.

부칙<제8675호, 2023.3.27>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제9조제5항, 제77조제1항 및 제2항의 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(안전진단 절차 및 비용부담 등 대한 적용례) 제9조제5항의 개정규정은 이 조례 시행 시행 후 안전진단 실시 시기가 도래하거나 안전진단 실시를 요청하는 분부터 적용한다.

제3조(시공자 등의 선정기준에 대한 적용례) 제77조제1항 및 제2항의 개정규정은 이 조례 시행 당시 조합설립인가를 받은 구역에 대해서도 적용한다.

부칙<제8734호, 2023.5.22>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제8849호, 2023.7.24>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제8960호, 2023.10.4>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 조례 일본어 투 표현 등의 정비를 위한 일괄개정조례) <제8993호, 2023.12.29>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제9052호, 2023.12.29>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(재개발임대주택 인수가격 산정에 관한 적용특례) 제41조제1항의 개정 규정에도 불구하고, 이 조례 시행일에 건축공정이 완료되지 않은 구역의 잔여 건축공정에 해당하는 건축비는 이 조례 시행일 이후의 잔여 건축공정률에 「공공건설임대주택 표준건축비」(국토교통부고시 제2023-64호)를 적용하여 산정하되, 준공인가전 사용허가, 준공인가 및 이전고시된 구역은 적용 대상에서 제외한다.

제3조(시공자 등의 선정기준에 대한 적용례) 제77조제8항의 개정규정은 이 조례 시행 후 입찰공고(재입찰공고를 포함한다)를 하는 경우부터 적용한다.

부칙<제9145호, 2024.3.15>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대한 경과조치) 이 조례 시행전에 추진중인 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 경우 제3조제2항 및 제30조제7항부터 제10항까지의 개정 규정에도 불구하고 이 조례 시행일로부터 1년 이내에 주민 공람한 경우에 한하여 종전의 기준을 따를 수 있다.

부칙<제9245호, 2024.5.20>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 조례 문화재 등의 용어 개정에 따른 일괄개정조례) <제9270호, 2024.5.20>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 행정기구 설치 조례) <제9289호, 2024.5.20>

제1조(시행일) 이 조례는 2024년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(타 조례의 개정) ①부터 ㉒까지 생략

㉓ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제86조의2제3항 중 "주택정책실장"을 "주택실장"으로 한다.

㉔부터 ㊷까지 생략

부칙<제9377호, 2024.9.30>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제9455호, 2025.1.3>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제9조의 개정규정은 2025년 6월 4일부터 시행한다.

부칙(서울특별시 조례 어려운 용어 정비 등을 위한 일괄개정조례) <제9487호, 2025.1.3>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제9548호, 2025.3.27>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례) <제9636호, 2025.5.19>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

제3조(다른 조례의 개정) ①부터 ④까지 생략

⑤ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제28조제1항 중 "서울주택도시공사"를 "서울주택도시개발공사"로 한다.

⑥부터 15.까지 생략

부칙<제9637호, 2025.5.19>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제41조의 개정 규정은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제68조의 시행일(2025.3.18.)부터 최초 일반분양입주자 모집 공고한 정비구역부터 적용받는다.

부칙<제9762호, 2025.7.14>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제9956호, 2026.1.5>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제10117호, 2026.5.18>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 전 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 동의를 받은 경우에는 제9조의2 및 제10조의 개정규정에 따라 동의를 받은 것으로 본다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [별표 1]

철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준 (제4조제1항제1호 관련)

준공년도 \ 구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
1981. 12. 31. 이전	20년	20년
1982	22년	21년
1983	24년	22년
1984	26년	23년
1985	28년	24년
1986	30년	25년
1987		26년
1988		27년
1989		28년
1990		29년
1991. 1. 1. 이후		30년

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [별표 2] <개정 2024. 5. 20.>

결합정비사업의 시행방법 및 절차 (제13조제3항 관련)

1. 구청장은 다음 각 목의 절차에 따라 결합정비사업을 위한 정비계획을 입안할 수 있다.
   가. 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)의 정비예정구역을 대상으로 영 제13조제1항에 따른 주민공람 전에 서울특별시 도시계획위원회(이하 "도시계획위원회"한다) 자문을 거쳐 신청할 수 있다.
   나. 저밀관리구역과 고밀개발구역을 결합하여 정비계획을 입안하고자 하는 경우에는 가목의 절차에 따라야 한다.

2. 제1호 나목에 따른 저밀관리구역과 고밀개발구역은 다음 각 목에 적합하여야 한다.
   가. 저밀관리구역은 다음의 어느 하나에 해당하여야 한다.
      1) 자연경관지구 또는 최고고도지구로 지정되어 있는 낙후한 지역
      2) 국가유산보호구역 주변
      3) 제1종일반주거지역
      4) 제2종일반주거지역으로서 7층 이하인 지역
      5) 한옥밀집지역
      6) 1)부터 5)까지와 유사하거나 도시경관 또는 문화유산 등을 보호하기 위하여 도시계획위원회 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역
   나. 고밀개발구역은 다음의 어느 하나에 해당하여야 한다.
      1) 지하철, 국철 및 경전철역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 역세권
      2) 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 상업지역으로서 폭 20미터 이상의 도로에 인접하여 토지의 고도이용이 가능한 지역
      3) 1)·2)와 유사하거나 기반시설, 주변여건 등을 고려하여 토지의 고밀개발이 가능하다고 도시계획위원회 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역

3. 결합정비구역의 정비계획은 다음 각 목에 적합하여야 한다.
   가. 이 표에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
      1) 기본계획용적률이란 저밀관리구역을 단독의 정비사업으로 정비하는데 필요한 용적률을 말하며, 정비기반시설 등을 제공하기 전 구역면적을 기준으로 산정한다. 다만, 도시관리계획 등을 기초로 도시계획위원회에서 정한 용적률을 기본계획용적률로 정할 수 있다.
      2) 관리목표용적률이란 도시경관 또는 국가유산 등을 보호하기 위하여 저밀관리구역에 새로이 정한 용적률을 말하며, 정비기반시설 등을 제공한 후 대지면적을 기준으로 산정한다.
      3) 이전대상연면적이란 기본계획용적률과 관리목표용적률의 차에 해당하는 지상층 건축물 총면적(즉, 기본계획용적률을 적용한 지상층 건축물 총면적과 목표용적률을 적용한 지상층 건축물 총면적의 차)을 말한다.
      4) 이전대상용적률이란 이전대상연면적을 고밀개발구역의 택지면적(정비기반시설을 제외한 정비구역 면적으로서 주택과 부대시설을 건축하기 위한 대지면적을 말한다)으로 나눈 용적률을 말한다.
      5) 인센티브용적률이란 결합정비사업을 시행하면서 도시경관 또는 국가유산 보호 등의 공공기여를 인정하여 완화하는 용적률을 말한다.
   나. 관리목표용적률은 저밀관리구역 입지특성에 따라 다음 표의 범위 안에서 도시계획위원회 자문을 거쳐 정한다

입 지 특 성			관리목표용적률
전용주거지역에 준하는 밀도관리가 필요한 지역 · 자연경관 또는 국가유산 등 보호가 필요하여 자연경관지구에 준하는 밀도관리가 필요한 지역	자연 경관지구	1종, 2종	90퍼센트 이하
그 밖에 저밀주택지로 관리할 필요가 있는 지역	최고 고도지구	1종, 2종	120퍼센트 이하

다. 인센티브용적률은 다음과 같이 산정한다.
인센티브 용적률 = 이전대상용적률 × 0.5의 산정 값과 용적률 5% 중 큰 값. 다만, 인센티브용적률은 최대 20% 이하로 한다.

라. 고밀개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 5 제1호 및 제2호에 따른 층수제한 규정에도 불구하고 용적률 완화에 반영되지 않은 정비기반시설 등 제공 면적에 비례하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조의 범위에서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

마. 저밀관리구역과 고밀개발구역의 결합정비사업은 같은 종류의 정비사업간 결합하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 도시계획위원회의 자문을 통해 인정하는 경우에는 서로 다른 종류의 정비사업간에도 결합할 수 있다.

4. 결합정비구역의 추진위원회 및 조합 설립 절차 등

가. 하나의 추진위원회 및 조합을 구성하여야 한다. 다만, 저밀관리구역과 고밀개발구역으로 분할시행이 필요한 경우 저밀관리구역 및 고밀개발구역별로 추진위원회 · 조합으로 구성할 수 있으며, 다수의 정비구역으로 구성된 경우에는 구역별로 추진위원회 · 조합을 설립할 수 있다.

나. 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따라 운영하되, 결합정비구역의 추진위원회는 다음의 사항에 따라 추진할 수 있다.

1) 구역별 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 하나의 추진위원회를 구성하며, 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 구청장의 승인을 얻어야 한다.

2) 저밀관리구역과 고밀개발구역을 대표하는 위원장을 선임하고, 위원장이 선임되지 않은 구역에서 부위원장을 선임한다.

3) 저밀관리구역과 고밀개발구역의 토지등소유자 수에 비례하여 추진위원회 위원을 선임하며, 각 구역에 같은 수의 감사를 선임한다.

다. 재개발 및 재건축사업 표준정관에 지역여건을 고려한 정관을 작성 및 운영하되, 결합정비구역의 조합은 다음 사항을 따라 추진할 수 있다.

1) 조합을 설립하고자 하는 경우에는 구역별로 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상 소유자의 동의를 받아 정관 및 국토교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 구청장의 인가를 받아야 한다.

2) 저밀관리구역과 고밀개발구역을 대표하는 조합장을 선임하고, 조합장이 선임되지 않은 구역에서 부조합장을 선임한다.

3) 저밀관리구역과 고밀개발구역의 조합원 수에 비례하여 조합 이사를 선임하며, 각 구역에 같은 수의 감사를 선임한다.

라. 가목 단서에 따라 저밀관리구역과 고밀개발구역으로 분할시행이 필요하여 저밀관리구역 및 고밀개발구역별로 각각 추진위원회 · 조합으로 구성하는 경우는 다음 사항을 따라 추진할 수 있다.

1) 추진위원회는 각 정비구역별 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따라 운영한다.
2) 조합은 각 정비구역별 조합정관을 작성하여 운영하되, 결합개발정비사업 시행에 필요한 연면적의 분배, 비용분담 등을 포함한다.

5. 결합정비사업 시행 및 관리처분 등
가. 저밀관리구역의 조합원은 저밀관리구역에 건립되는 건축물에 대하여 우선 분양신청을 하거나 고밀개발구역에 건립되는 건축물의 분양을 신청할 수 있다. 고밀개발구역의 조합원도 또한 같다.
나. 관리처분계획은 해당 사업에 따른 개발이익을 저밀관리구역의 조합원과 고밀개발구역의 조합원 간에 공정하고 합리적으로 배분할 수 있도록 수립되어야 한다.
다. 관리처분계획인가 후 저밀관리구역과 고밀개발구역을 분리하여 각각 착공할 수 있다.
라. 제4호라목에 따라 저밀관리구역과 고밀개발구역으로 분할 시행하는 경우 구역별로 관리처분계획을 수립할 수 있다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [별표 3] <개정 2025. 7. 14>

감정평가법인 선정 평가기준 (제35조제1호 관련)

① 평가항목 : 감정평가법인의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시내 정비사업(재개발·재건축(단독주택재건축사업을 포함한다))의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

② 평가항목 : 감정평가사 수(배점 : 15점)

○ 감정평가법인 소속 감정평가사 수 평가기준

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사 수를 평가함

○ 평가배점(15점) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
평 점	15	14	13	12	11

③ 평가항목 : 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 최근 3년간 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(종전, 종후, 세입자 손실보상) 평가금액 및 횟수를 기준으로 평가함. 단, 모든 평가가 완료되지 않은 경우 추정금액(종전, 종후, 세입자 손실보상)을 기준으로 평가함.
- 실적 누락시 누락 1건당 5점 감점함
- 기 참여 평가총액(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

④ 평가항목 : 행정처분 횟수(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가법인 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가사협회 확인)
- 감정평가법인은 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구 분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평 점	15	12	9	6	3

⑤ 평가항목 : 감정평가수수료 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가법인의 보수기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 법인의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%금액	감정평가법인이 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120%)
평점	10점	평가점수 = {(국토부고시 기준요율금액 -제안금액)/국토부고시 기준요율금액} × 50	0점

⑥ 평가항목(비계량) : 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 구청장이 감정평가법인선정위원회를 구성하여 심사한다. 이 경우 평가구역 조합의 임원이나 조합이 추천한 전문가 1명을 포함할 수 있다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사후서비스 제안정도(50%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

※ 시장은 구청장의 정비사업 감정평가법인 선정 평가에 필요한 세부기준을 정하여 운용할 수 있다.

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [별표 4]

자료공개에 따른 수수료 금액 (제87조제2항 관련)

자료공개		단위	금액
원본의 사본(종이출력물)			
문서 등 사본(1장 기준)		A3 이상 1장	300원
		1장 초과마다	100원
		B4 이하 1장	250원
		1장 초과마다	50원
도면·사진 등 사본(1장 기준)		A3 이상 1장	300원
		1장 초과마다	100원
		B4 이하 1장	250원
		1장 초과마다	50원
전자파일의 사본(종이출력물)·복제물			
문서 등 (매체비용 별도)	문서 등의 사본(종이출력물)	A3 이상 1장	300원
		1장 초과마다	100원
		B4 이하 1장	250원
		1장 초과마다	50원
	문서 등의 복제	1건 1MB 이내	무료
		1MB 초과 시 1MB마다 (단, 10장마다 100원을 초과할 수 없음)	100원
		▪전자파일로 변환 작업 필요시 사본(종이 출력물)수수료의 1/2로 산정 ▪부분공개처리를 위한 지움 및 전자파일로 변환 작업 필요시 사본(종이출력물) 수수료와 동일	
도면·사진 등 (매체비용 별도)	도면·사진 등의 사본(종이출력물)	A3 이상 1장	300원
		1장 초과마다	100원
		B4 이하 1장	250원
		1장 초과마다	50원
	도면·사진 등의 복제	1건 1MB 이내	무료
		1MB 초과 시 1MB마다 (단, 10장마다 100원을 초과할 수 없음)	100원
		▪전자파일로 변환 작업 필요시 사본(종이출력물)수수료의 1/2로 산정 ▪부분공개처리를 위한 지움 및 전자파일로 변환작업 필요시 사본(종이출력물) 수수료와 동일	

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [별표 5] <신설 2024.3.15>

국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등(제30조제4항제2호 및 제5항제2호 관련)

1. 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등은 아래 표에 따른다. 단, 국민주택규모 주택 비율 60% 이상 70% 이하 범위 내에서 아래 표에서 제시하지 않은 비율을 적용하고자 하는 경우 가장 근사한 값을 적용한다.

(법적상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60%	60분의 30	60분의 30
61%	61분의 33.5	61분의 27.5
62%	62분의 37	62분의 25
63%	63분의 40.5	63분의 22.5
64%	64분의 44	64분의 20
65%	65분의 47.5	65분의 17.5
66%	66분의 51	66분의 15
67%	67분의 54.5	67분의 12.5
68%	68분의 58	68분의 10
69%	69분의 61.5	69분의 7.5
70%	70분의 65	70분의 5

[별지 제1호서식]

추진위원회 사용비용 보조금 신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

접수번호	접수일	처리기간

승인 취소 추진위원회(명칭)		취소일자		
취소사유 및 근거				
신청인 (추진위원 중 대표 선정자)	성 명		생년월일	
	주 소	(전화:)		
	신청금액	(백만원)		

1. 추진위원회 일반 현황

구역 위치			
구역 면적	㎡	구역 지정일자	
추진위원회 승인일자		토지등소유자 수	

2. 사용비용 신청내역

업무명	사용비용 금액	업무명	사용비용 금액

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제15조제4항에 따라 추진위원회 사용비용 보조금 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

서울특별시장 귀하

제출서류	1. 추진위원회 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증빙자료 2. 추진위원회 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증빙자료 3. 추진위원회 사용비용 보조금 지원 신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등) ※ 처리기한은 구역상황에 따라 연장될 수 있습니다.	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제2호서식]

조합 사용비용 보조금 신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

접수번호		접수일		처리기간
인가 취소 조합(명칭)			취소일자	
취소사유 및 근거				
신청인 (조합임원 중 대표 선정자)	성 명		생년월일	
	주 소	(전화:)		
	신청금액	(백만원)		

1. 추진위원회 일반 현황

구역 위치			
구역 면적	㎡	구역 지정일자	
조합설립 인가일자		토지등소유자 수	

2. 사용비용 신청내역

업무명	사용비용 금액	업무명	사용비용 금액

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제15조제5항에 따라 조합 사용비용 보조금 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

서울특별시장 귀하

제출서류	1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증빙자료 2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증빙자료 3. 조합 사용비용 보조금 지원 신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등) ※ 처리기한은 구역상황에 따라 연장될 수 있습니다.	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제3호서식]

관리처분계획 타당성 검증 요청서

사업구분		□주거환경개선사업	□재개발사업	□재건축사업
신청인	성 명		생년월일	
	주 소			(전화:)
정비구역 개요	구 역 명			
	구역위치			(면적 ㎡)
사업시행자 내역	사업시행자 명칭			
	주된 사무소의 소재지			(전화:)
검증요청 동의사항	조합원수	인	동의율	% (동의자수/조합원수)

「도시 및 주거환경정비법」 제78조제3항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제39조제3항 따라 위와 같이 관리처분계획의 타당성 검증을 요청합니다.

년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

구청장 귀하

제출서류	1. 조합설립 명부 2. 별지 제4호서식에 따른 검증 요청 동의서	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제4호서식]

관리처분계획 타당성 검증 요청 동의서

정비구역 개요	구 역 명				
	구역위치				

1. 동의자 현황

인적사항	성명		생년월일		
	주민등록상 주소		(전화번호 :)		
소유권 현황	※ 재건축사업인 경우				
	소유권 위치				
	등기상 건축물지분(면적)	㎡	등기상 대지지분(면적)	㎡	
	※ 재개발사업의 경우				
	권리 내역	토 지	소 재 지(공유여부)	면 적(㎡)	
			(계 필지)		
			( )		
			( )		
		건축물	소 재 지(허가유무)	동 수	
			( )		
			( )		
			( )		
		지상권 (건축물의 수목 또는 공작물의 소유목적	설 정 토 지	지상권의 내용	

2. 동의내용

「도시 및 주거환경정비법」 제78조제3항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제39조제3항에 따라 위와 같이 관리처분계획의 타당성 검증 요청에 동의합니다.

년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

서울특별시장 귀하

제출서류	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 1부.	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제5호서식]

정비사업 정보공개서

1. 구역 및 사업시행자 개요

위 치				
구역 면적		㎡	구역 지정일자	
조합설립인가일자			조합원수	
사업시행인가일자			사업시행변경일자	
사업시행자	명 칭	(대표자)		
	사무소소재지	(전화:)		

2. 사업계획 개요

대지면적	㎡	연면적	㎡
건 폐 율	%	용적률	%
세대수	세대(분양 임대 기타)		

3. 정비사업 관련 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등)

(단위 : 백만원)

계약내용	업체명	발주금액 (예정가격)	선정일자	계약일자	계약 금액	변경 계약	변경 계약금액	기간
								~
								~
								~

4. 정비사업에서 발생한 이자

(단위 : 백만원)

관리처분 계획인가	구분	인가일자	구분	인가일자
	최초		3차변경	
	1차변경		4차변경	
	2차변경		5차변경	
정비사업 발생이자	정비사업비 내용	발생이자	이자발생 사유	

「도시 및 주거환경정비법」 제120조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제70조에 따라 정비사업의 정보를 공개합니다.

년 월 일

00구청장

210㎜×297㎜ [일반용지 60g/㎡(재활용품)

[별지 제6호서식] <개정 2023. 5. 22.>

금품·향응 수수행위 등에 관한 신고서

신고인	성명		생년월일	
	주소		전화번호	

신고일자	년 월 일
신고내용	행위자(업체명) (주소)
	유형
	행위내용 등 구체적 사실

포상금액 수령 시 계좌번호	[입금은행 및 계좌번호]

「도시 및 주거환경정비법」 제142조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제91조제3항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

서울특별시장 귀하

제출서류	1. 신고내용을 증명할 수 있는 자료 2. 수사기관의 고발확인서(수사기관에 고발한 경우로 한정한다) 1부.	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제7호서식] <신설 2022. 12. 30.>

정비구역등의 해제 요청서

사업구분		☐ 주택정비형 재개발사업 ☐ 재건축사업 ☐ 도시정비형 재개발사업		
요청인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화:)		
정비구역등의 개요	구 역 명			
	구역위치	(면적 ㎡)		
추진위원회 또는 조합 내역	추진위원회 또는 조합의 명칭			
	주된 사무소의 소재지	(전화:)		
	승인(설립인가)일			
해제 동의 사항	① 추진위원회 구성 또는 조합설립에 동의한 토지등소유자	명 (토지소유자 : 명) (건축물소유자 : 명) (지상권자 : 명) (주택 및 토지소유자 : 명) (부대·복리시설 및 토지소유자 : 명)	동의율	% (동의자 수 / 추진위원회 구성 또는 조합설립에 동의한 토지등소유자수)
	② 토지등 소유자	명 (토지소유자 : 명) (건축물소유자 : 명) (지상권자 : 명) (주택 및 토지소유자 : 명) (부대·복리시설 및 토지소유자 : 명)	동의율	% (동의자 수 / 토지등소유자수)

「도시 및 주거환경정비법」 제21조제1항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제14조제5항에 따라 위와 같이 정비구역등의 해제를 요청합니다.

년 월 일

요청자 (서명 또는 인)

구청장 귀하

구비서류	1. 토지등소유자의 명부(법 제21조제1항제5호에 해당하는 경우에는 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 명부) 2. 정비구역등의 해제에 동의한 토지등소유자의 명부 3. 별지 제8호서식에 따른 해제 동의서

210㎜×297㎜ [일반용지 60g/㎡(재활용품)]

[별지 제8호서식] <신설 2022. 12. 30.>

정비구역등의 해제 동의서

정비구역등의 개요	구 역 명	
	구역위치	(면적 ㎡)

1. 동의자 인적사항

성 명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	( ) -

2. 동의자 구분 : 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의 여부(□ 동의자, □ 부동의자)

3. 동의자 소유권 현황

권리 내역			
	토 지	소 재 지(공유이부)	면 적(㎡)
		(계 필지)	
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지	동 수
		( )	
		( )	
	지상권 (건축물외의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설 정 토 지	지상권의 내용

※ 재건축사업인 경우

소유권 위치	동 호	번지 상가	아파트 동 호
등기상 건축물지분(면적)	㎡	등기상 대지지분(면적)	㎡

4. 동의내용 : 「도시 및 주거환경정비법」 제21조제1항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제14조제5항에 따라 위와 같이 정비구역등의 해제에 동의합니다.

년 월 일

동의자 : (서명) 지장날인

구청장 귀하

첨부	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본

210㎜×297㎜ [일반용지 60g/㎡(재활용품)]

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙

[시행 2026. 4. 16.] [규칙 제4768호, 2026. 4. 16., 일부개정]

서울특별시(서울특별시 주택정책실 주거정비과) 02 - 2133 - 7193

제1조(목적) 이 규칙은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정비계획 입안 제안 및 구역지정 신청서류) 자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 법 제8조제5항에 따라 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)에게 정비구역 지정(변경지정을 포함한다)을 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.<개정 2024.8.5, 2024.10.14>

1. 별지 제1호서식에 따른 정비계획 및 구역지정(변경)신청서
2. 정비계획 입안과 관련한 다음 각 목의 서류 각 1부
가. 주민 서면 통보 및 주민설명회 개최 공문 사본
나. 주민공람 공고문 사본 및 별지 제2호서식에 따른 이해관계인 제출의견 심사내역서
다. 별지 제3호서식에 따른 구의회 의견청취 결과
라. 별지 제4호서식에 따른 토지 및 건축물 조서
마. 별지 제5호서식에 따른 기초 조사·확인 내역서
3. 서울특별시 도시계획위원회 심의 및 관련 부서와의 협의에 필요한 서류(전자문서 포함)
가. 도시관리계획 현황 및 토지이용계획
나. 정비구역 및 주변의 교통처리계획도서
다. 개략적인 건축계획 및 건축시설의 배치도
라. 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치·정비계획도서

제2조의2(정비계획의 입안 요청 신청 등) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제11조의2제3항 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 "조례"라 한다) 제9조의2제2항에 따라 토지등소유자가 구청장에게 정비구역 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청하는 경우 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.<개정 2025.7.28>

1. 별지 제1호의2서식의 정비계획의 입안 요청서
2. 별지 제1호의3서식의 정비계획 입안 요청 구역의 범위(구역계)
3. 별지 제1호의4서식의 정비계획 입안 요청 구역의 토지등소유자 명부
4. 별지 제1호의5서식의 정비계획 입안 요청 구역의 건축물 현황
5. 별지 제1호의6서식의 정비계획 입안 요청을 위한 동의서

[본조신설 2024.6.3]

제3조(안전진단 동의 등) 조례 제9조제2항에서 "규칙에서 정한 서식"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2025.7.28>

1. 별지 제6호서식에 따른 안전진단 요청을 위한 동의서
2. 별지 제8호서식에 따른 동의총괄표

제4조(정비계획의 입안 제안에 관한 동의 등) 법 제14조제1항에 따라 토지등소유자가 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.<개정 2025.7.28>

1. 별지 제1호서식에 따른 정비계획 및 구역지정(변경)신청서
2. 별지 제4호서식에 따른 토지 및 건축물 조서
3. 별지 제5호서식에 따른 기초 조사·확인 내역서
4. 별지 제7호서식에 따른 정비계획(변경)의 입안 제안에 관한 동의서
5. 별지 제8호서식에 따른 동의총괄표

제5조(신탁업자 사업시행자 지정 신청서류) 법 제27조제1항제3호 및 영 제21조제1항제3호에 따라 동의율을 확인할 수 있는 동의총괄표는 별지 제8호서식에 따른다.<개정 2024.6.3, 2025.7.28>

제6조(추진위원회의 구성·승인 신청 등) 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 "법 시행규칙"이라 한다) 제7조제1항제1호에 따른 토지등소유자의 명부는 별지 제9호서식에 따른다.

제7조(조합설립추진위원회승인서) 구청장은 법 제31조제1항에 따라 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)를 승인하는 때에는 별지 제10호서식의 조합설립추진위원회승인서를 신청인에게 교부하여야 한다.

제8조(조합의 설립인가 신청 등) 조례 제20조제1항제5호에 따른 조합원 명부는 별지 제11호서식에 따르고, 동의율을 확인할 수 있는 동의총괄표는 별지 제8호서식에 따른다.

제9조(조합설립인가서) 구청장은 법 제35조에 따라 조합의 설립(변경)을 인가하는 때에는 별지 제12호서식의 조합설립(변경)인가서를 신청인에게 교부하여야 한다.

제10조(조합설립인가내용의 경미한 변경) 조례 제21조제4호에서 "그 밖에 규칙으로 정하는 사항"이란 사업시행계획인가 신청예정시기의 변경을 말한다.
[제목개정 2025.7.28]

제11조(사업시행계획서의 작성) ① 법 제52조제1항제3호에 따른 임시거주시설 등을 포함한 주민이주대책은 별지 제13호서식에 따른다.
② 영 제47조제2항제5호에 따른 자금계획은 별지 제14호서식에 따른다.

③ 영 제47조제2항제7호에 따른 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역안의 건축물 또는 공작물 등의 명세는 별지 제15호서식에 따른다.
④ 영 제47조제2항제8호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세는 별지 제16호서식에 따른다.
⑤ 영 제47조제2항제10호부터 제12호까지에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서와 사업시행자에게 무상으로 양도(귀속) 또는 양여되는 국·공유지의 조서는 별지 제17호서식에 따르고 새로 설치할 정비기반시설의 조서는 별지 제18호서식에 따른다.
⑥ 영 제47조제2항제14호 및 조례 제26조제1항 후단에 따른 기존주택의 철거계획서는 별지 제19호서식에 따른다.

제12조(사업시행계획인가의 신청) ① 법 시행규칙 제10조제2항제1호가목 단서에 따른 사업시행계획서에 대한 토지등소유자의 동의서는 별지 제20호서식에 따르고, 토지등소유자의 명부는 별지 제9호서식을 따른다.
② 법 시행규칙 제10조제2항제1호라목에 따른 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서는 별지 제21호서식에 따른다.
③ 조례 제27조제1항에 따른 임대주택 입주대상자 명부는 별지 제22호서식에 따른다.
④ 사업시행자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에 따른 개발행위의 허가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인 토지의 출입허가를 사업시행계획인가와 함께 받고자 하는 때에는 법 시행규칙 제10조제1항에 따른 사업시행계획 인가신청서에 이를 명확하게 적고 관계 법령에 의한 구비서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.<개정 2022.1.13>

제13조(사업시행계획인가 등) ① 구청장은 법 제50조에 따라 사업시행계획인가를 하는 때에는 사업시행자에게 별지 제23호서식의 사업시행계획 (변경·중지·폐지)인가서를 교부하고, 서울주택도시개발공사 사장(이하 "공사사장"이라 한다)에게 임대주택건설 및 공급계획과 관계도면 등을 통보하여야 한다.<개정 2025.7.1>
② 구청장은 영 제49조에 따라 토지등소유자에게 공고내용을 통지하는 때에는 임대주택 공급대상자에게도 이를 통지하여야 한다.

제14조(분양신청) 영 제59조제3항제2호에 따른 분양신청서는 별지 제24호서식에 따른다.<개정 2025.7.28>

제15조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 사업시행자는 조례 제28조제2항제2호에 따른 임대주택 입주대상자 명부 작성을 위하여 사업시행구역 안의 세입자에게 임대주택 입주신청서 및 영 제54조제4항에 따른 주거이전비 지급에 관한 안내문을 서면으로 통지하여야 한다.
② 제1항에 따라 서면으로 통지를 받은 후 임대주택의 입주를 희망하는 세입자는 별지 제25호서식의 임대주택 입주신청서를 사업시행자에게 제출하여야 한다.

③ 사업시행자는 임대주택 입주신청서가 제출된 때에는 조례 제46조제1항에 따른 공급대상자격요건 및 거주실태를 조사하여 구청장에게 제출하여야 한다.<개정 2026.1.19>
④ 사업시행자는 자격요건에 미달하여 임대주택 입주대상에서 제외되는 신청자에게 소명기회를 부여하여야 한다.<개정 2026.1.19>
⑤ 조례 제46조제1항제6호에서 "그 밖에 규칙으로 정하는 자"란 서울특별시조례 제4167호 서울특별시도시및주거환경정비조례 부칙 제5조에 따라 임대주택 공급대상자에 해당된 자(철거되는 주택 외의 다른 주택을 소유하지 아니한 자로 한정한다)를 말한다.
⑥ 조례 제46조제1항에 따른 무주택세대주에 해당되는지 여부는 「주택공급에 관한 규칙」 제53조를 준용한다.
⑦ 임대주택의 공급대상자는 법 제50조에 따른 사업시행계획인가로 확정된다.

제16조(관리처분계획서의 작성) ① 법 제74조제1항제3호 및 제5호에 따른 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 한 가격은 별지 제26호서식에 따른다.
② 법 제74조제1항제4호 및 영 제62조제2호에 따른 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법은 별지 제27호서식에 따른다.
③ 법 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기는 별지 제28호서식에 따른다.
④ 법 제74조제1항제7호에 따른 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세는 별지 제29호서식에 따른다.
⑤ 법 제74조제1항제8호에 따른 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 평가액은 별지 제30호서식에 따른다.
⑥ 영 제62조제1호에 따른 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지ㆍ건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법은 별지 제31호서식에 따른다.
⑦ 영 제62조제4호에 따른 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세는 별지 제17호서식 및 별지 제18호서식에 따른다.
⑧ 조례 제33조제1호가목에 따른 관리처분계획 대상물건 조서는 별지 제32호서식에 따른다.
⑨ 조례 제33조제1호나목에 따른 임대주택의 부지명세와 부지가액ㆍ처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자명부는 별지 제33호서식 및 별지 제34호서식에 따른다.

제17조(관리처분계획의 인가 등) ① 구청장은 사업시행자가 관리처분계획의 인가를 신청한 경우 제15조에 따른 임대주택 공급대상자가 있거나 서울특별시조례 제5007호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제3조제2항에 따른 서울특별시조례 제4949호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제27조제1항제2호 단서에 해당하는 분양대상자가 있는 경우에 법 제78조제1항 본문에 따른 관계 서류의 공람 전에 주택소유 여부에 관한 전산검색을 실시하여야 한다.

② 구청장이 법 제78조제2항에 따라 관리처분계획의 인가를 결정하는 경우 사업시행자에게 별지 제35호서식의 관리처분계획인가서를 교부하여야 하며, 공사사장에게는 정비사업구역 내 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법(별지 제33호서식) 및 임대주택 입주대상 세입자 명부(별지 제34호서식)를 통보하여야 한다.

③ 사업시행자는 법 제78조제5항에 따라 분양신청자에게 관리처분계획인가 내용 등을 통지하는 경우 제15조제7항에 따라 임대주택 입주대상자로 확정된 자에게도 별지 제36호서식의 임대주택 입주안내서를 통지하여야 한다.

제18조(임대주택의 관리 등) ① 시장은 임대주택 및 입주자 관리에 관한 사무를 공사사장에게 위탁할 수 있다.

② 공사사장은 제17조제2항에 따라 구청장으로부터 임대주택의 처분명세서와 임대주택 입주대상 세입자명부를 통보받은 때에는 주택소유 여부에 관한 전산검색을 실시하여, 조례 제46조에 따른 임대주택 입주대상 자격 여부를 심사한 후, 동·호의 추첨 등 입주에 필요한 절차를 이행한 후 그 결과를 시장 및 관할구청장에게 통보하여야 한다.

③ 임대주택의 임대차계약의 체결, 임대보증금의 결정·수납, 임대주택의 동·호 결정 등 임대주택의 입주자관리에 관하여는 법·영·조례 및 이 규칙에서 특별히 정한 것을 제외하고는 서울주택도시개발공사의 임대 및 주택관리에 관한 규정과 내규 등을 적용한다.<개정 2025.7.1>

④ 구청장은 시장과 사업시행자가 임대주택 매매계약을 체결하는 때와 임대주택 사용승인(또는 임시사용승인)을 하는 때에는 공사사장으로 하여금 해당 임대주택을 확인·점검토록 조치하여야 한다.

⑤ 공사사장은 제2항에 따라 임대주택을 공급한 후 잔여주택이 있거나 입주포기·이주 등으로 공가가 발생된 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 조치하여야 한다.<개정 2024.6.3>

1. 공사사장은 잔여주택에 대한 우선배정 계획을 수립하여 각 구청장에게 통보할 것.
2. 구청장은 공사사장으로부터 우선배정 계획을 통보받은 때에는 이를 관할 구역 내 재개발사업 사업시행자에게 통보하고, 구청 홈페이지 및 게시판에 10일 이상 공고하여 대상 세입자로부터 우선배정 신청을 받아 그 명단을 공사사장에게 통보할 것.
3. 공사사장은 우선배정 신청자가 조례 제46조에 따른 임대주택 공급대상자에 해당하는지 여부를 심사한 후, 적합한 세입자를 대상으로 공급하되, 사업시행계획인가일이 오래 경과한 정비구역 순으로 우선 배정할 것.
4. 우선배정의 순위는 제3호에 따라 공사사장이 결정하되, 공급 물량이 부족한 경우 동일한 조건인 때에는 추첨에 의하여 결정할 수 있으며, 공사사장은 우선배정을 결정하는 때에는 지체없이 해당 구청장에게 그 결과를 통보할 것.
5. 잔여주택을 우선배정한 후에도 잔여주택이 있는 경우 그 처분방법은 시장이 정할 것. 다만, 중앙행정기관에서 특별공급요청이 있는 경우 「주택공급에 관한 규칙」 제35조부터 제47조까지에서 정한 대상자에게 특별공급할 수 있다.

⑥ 공사사장은 불법 전대행위가 발생되지 아니하도록 정기적인 확인을 실시하여야 하며, 종합적인 입주 및 퇴거관리로 공가가 발생되지 아니하도록 조치하여야 한다.

제19조(시기조정자료의 작성) 조례 제48조제4호에 따른 시기조정자료 중 예상 이주시기 및 이주가구는 별지 제37호서식에 따른다.

제20조(정비기반시설 설치비용 보조) ① 조례 제52조제3항에 따라 주택정비형 재개발사업의 정비기반시설 설치비용 보조를 신청하고자 하는 사업시행자는 사업시행계획인가 신청 시 별지 제38호서식의 정비기반시설 설치비용 보조 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 설치비용 보조 대상이 되는 정비기반시설의 종류, 규모 및 설치비용
2. 정비기반시설의 조서·도면 및 설치비용 계산서

② 시장은 제1항에 따른 설치비용 보조대상 금액에서 다음 각 호의 비용을 제외하고 보조할 수 있다.<개정 2024.6.3>

1. 새로 설치하는 정비기반시설 내 기존 정비기반시설 중 국·공유지에 해당하는 면적의 토지비
2. 법 제17조제3항에 따라 정비구역지정 시 용적률 완화를 적용받은 부지 면적(법 제2조제4호에 따른 정비기반시설에 한정하며 조성비를 포함한다)의 환산비용
3. 법 제97조제2항에 따라 무상양도 받은 국·공유지 비용

제21조(구청장에 대한 정비계획 수립 비용 보조) 시장은 조례 제52조제7항에 따라 구청장이 정비계획을 입안하는 경우에 정비계획 수립을 위한 총 용역비의 50퍼센트(관리형 주거환경개선사업의 경우에는 100퍼센트) 범위에서 지원할 수 있다.

제22조(융자계획 수립) 시장은 조례 제53조제6항에 따라 정비사업에 소요되는 비용을 융자하고자 하는 때에는 사업비 융자계획을 매년 수립하여야 하며, 다음 각 호의 사항을 포함하여 시보에 공고하여야 한다.

1. 융자신청 대상자
2. 우선 융자대상 정비구역
3. 융자금액
4. 상환기간 및 방법
5. 이율
6. 신청기간
7. 신청서류

제23조(융자신청대상자) 융자신청대상자는 정비사업 융자계획 공고 이전에 법 제31조에 따라 구청장으로부터 승인받은 추진위원회와 제35조에 따라 구청장으로부터 인가받은 조합(법 제25조에 따라 조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)으로 한다.<개정 2025.7.28>

제24조(우선융자대상 정비구역) 시장은 제26조에도 불구하고 공공목적의 조기수행을 위하여 필요한 경우에는 우선융자대상 정비구역을 선정하여 다른 정비구역보다 우선하여 융자할 수 있다.

제25조(융자신청) ① 융자신청대상자가 조례 제53조제1항제2호 및 제2항에 따른 비용을 융자받고자 하는 경우 제22조제6호의 신청기간 내에 별지 제39호서식의 정비사업 융자금신청서를 자금 사용계획서 및 세부집행계획과 함께 시장에게 제출하여야 한다.
② 시장은 제1항에 따른 제출서류의 접수 및 적정여부 검토에 관한 사항을 구청장에게 협조요청할 수 있다.

제26조(융자대상 및 금액 결정 방법 등) ① 시장은 제25조에 따라 융자신청대상자가 제출한 자금 사용계획서 및 세부집행계획 등의 적정성 및 별표 1에서 정한 평가항목 점수 등을 종합적으로 검토하여 융자대상자의 순위를 결정할 수 있다.
② 시장은 제1항에 따라 결정된 융자대상자 순위 등을 고려하여 융자금액 등을 결정할 수 있으며, 이 경우 융자금액 결정에 필요한 세부적인 절차 및 기준 등을 별도로 정할 수 있다.
③ 조례 제53조에 따른 융자금액을 산정하기 위한 건축공사비는 도시정비형 재개발구역의 건축물 등의 철거비와 건축시설공사비 및 그 밖의 부대비(설계비, 감리비 등)로 한다.<개정 2025.7.28>

제27조(융자사무의 위탁) ① 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」 제14조제2항에 따라 융자사무를 위탁 받는 금융기관 등을 선정하는 경우 위탁수수료율 등을 고려하여 시장이 정한다.<개정 2024.6.3>
② 시장은 제1항에 따라 선정된 금융기관 등(이하 "수탁기관"이라 한다)과 정비사업 융자금 운용·위탁에 관한 협약(이하 "협약"이라 한다)을 체결하여야 한다.

제28조(융자대상자 통보) ① 시장은 제24조 및 제26조에 따라 융자대상자 및 금액을 결정한 때에는 지체 없이 이를 수탁기관 및 융자대상자에게 통보하여야 한다.
② 융자대상자는 제1항에 따른 융자결정 통보일부터 90일 이내 수탁기관에 융자금 대출을 신청하여야 한다.
③ 제2항에도 불구하고 매년 마지막 융자계획에 관한 공고에 따라 선정된 융자대상자는 해당 공고에서 정한 날까지 수탁기관에 융자금 대출을 신청하여야 한다.
④ 제3항에 따라 융자금 대출 신청을 한 융자대상자는 해당 연도 내에 수탁기관에서 융자금을 대출 받아야 한다.
⑤ 제2항 및 제3항에 따른 기한 내에 융자대상자가 수탁기관에 융자금 대출을 신청하지 않을 경우 융자결정은 취소된다. 다만, 부득이한 사유로 제2항 및 제3항에 따른 신청기간이 끝나기 전에 시장의 사전승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.
⑥ 시장은 제5항에 따라 융자결정이 취소되거나 사전승인을 한 경우에는 지체 없이 융자대상자와 수탁기관에 그 사실을 통지하여야 한다.

제29조(융자의 취소 및 융자신청 제한 등) ① 시장은 융자대상자로 결정된 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 융자결정을 취소할 수 있다.

1. 거짓 또는 부정한 수단으로 융자를 받은 경우
2. 정비구역 해제 또는 추진위원회 승인·조합설립인가가 취소된 경우
3. 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가가 취소된 경우

② 시장은 제1항에 따라 융자결정을 취소한 경우에 이를 수탁기관에 통보하여야 하며, 수탁기관은 융자대상자에게 대출한 융자금(이자 포함)을 일시에 회수하여야 한다.

③ 융자대상자는 제1항에 따라 융자결정이 취소된 날부터 5년 이내에 융자 신청을 할 수 없다. 다만, 추진위원회 또는 조합설립이 취소되어 법령에 따라 새로 승인 또는 인가를 얻는 구역으로서 시장이 공공의 지원이 필요하다고 인정하는 경우에는 예외로 할 수 있다.

제30조(융자금 상환방법 등) ① 융자대상자는 수탁기관에서 대출받은 융자금(이자 포함)을 정비사업의 준공인가 신청 전에 상환하고 시장에게 융자금 상환 증빙서류를 준공인가 신청 시 제출하여야 한다. 다만, 시장이 제22조에 따라 융자대상자별 융자 기간 및 상환방법 등을 별도로 정한 융자계획을 수립하여 공고하는 경우 그에 따른다.

② 시장은 제1항에 따른 서류의 접수에 관한 사항에 대하여 구청장에게 협조를 요청할 수 있다.

제31조(융자금의 대여조건 및 상환) ① 융자금 운용과 수탁기관의 융자대상자에 대한 융자금 대출금리 및 상환조건 등에 대하여 이 규칙에서 정하지 아니한 사항은 제27조제2항에 따라 체결된 협약에 따른다.

② 수탁기관은 융자금 대여 시 시장에게 별지 제40호서식의 정비사업 융자금 대여차용증서를 제출하여야 한다.

③ 수탁기관은 융자대상자가 대출받은 융자금의 상환여부에도 불구하고 해당 대여원리금 상환일(공휴일인 경우 그 다음 영업일)에 상환하여야 한다.

④ 대여이자 계산 시 대여일, 상환일 및 상환일 전날은 이자계산일수에 포함하지 않으며, 1년은 365일로 한다.<개정 2025.7.28>

⑤ 융자대상자가 대출받은 융자금을 상환기일 전에 수탁기관에 조기상환하는 경우 수탁기관은 제3항에도 불구하고 대출금을 회수한 날부터 14 영업일 이내에 시장에게 대여원리금을 상환하여야 한다.

⑥ 수탁기관은 대여원리금을 상환하는 때에는 시장이 지정한 계좌에 납입하여야 한다.

⑦ 시장은 별지 제41호서식의 정비사업 융자금관리카드를 작성하여 융자상환내역을 관리하여야 한다.

제32조(추진실적의 보고) 조례 제62조제1항 및 제3항에 따른 추진실적 보고에 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.<개정 2024.8.5, 2025.7.28>

1. 조례 제62제1항제1호 및 제2호에 따른 서류: 고시문 사본

2. 조례 제62조제1항제3호에 따른 서류: 별지 제10호서식의 조합설립추진위원회승인서 사본
3. 조례 제62조제1항제4호에 따른 서류: 별지 제12호서식의 조합설립(변경)인가서 사본
4. 조례 제62조제1항제5호에 따른 다음 각 목의 서류
가. 사업시행계획인가신청서(법 시행규칙 별지 제8호서식, 제출서류 제외)사본
나. 새로 설치할 정비기반시설의 조서(별지 제18호서식, 제출서류 제외) 사본
다. 사업시행계획인가서(별지 제23호서식, 제출서류 제외) 및 고시문 사본
라. 임대주택 입주대상자 명부(별지 제22호서식, 제출서류 제외) 사본
5. 조례 제62조제1항제6호에 따른 다음 각 목의 서류
가. 관리처분계획인가신청서(법 시행규칙 별지 제9호서식, 제출서류 제외) 사본
나. 관리처분계획인가 시 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기(별지 제28호서식) 사본
다. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법(별지 제33호서식)
라. 임대주택 입주대상 세입자명부(별지 제34호서식, 제출서류 제외) 사본
마. 관리처분계획인가서(별지 제35호서식, 제출서류 제외) 및 고시문 사본
6. 조례 제62조제1항제7호에 따른 서류: 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 따라 승인한 입주자모집공고안 사본 1부
7. 조례 제62조제1항제8호에 따른 서류: 공사완료 고시문 사본 1부
8. 조례 제62조제3항에 따른 서류: 별지 제46호서식의 미해산(미청산) 정비조합 관리대장

제33조(조정위원회 운영 등) 조례 제66조제3항에서 "그 밖에 조정위원회 운영 등에 필요한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 별지 제42호서식에 따른 조정위원회 조정신청서
2. 별지 제43호서식에 따른 조정위원회 위원기피 신청서
3. 별지 제44호서식에 따른 조정서

제34조(신고포상금 신청절차 및 지급기준 등) ① 시장은 조례 제91조제3항에 따라 금품·향응 수수행위 등에 관한 신고내용을 확인하고 수사기관에 수사를 의뢰하여야 한다.
② 조례 제91조제2항에 따라 수사기관에 고발한 자가 포상금을 지급받으려는 경우에 신고한 사건의 종국처분 통지를 받은 날부터 2개월 이내에 별지 제45호서식의 포상금 지급신청서에 신고한 사건의 수사결과통지서 사본 등 신고 또는 고발에 대한 처리 결과를 확인할 수 있는 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.
③ 시장은 제1항에 따른 수사의뢰에 대한 수사기관의 처분내용을 통보받거나 제2항에 따라 신고포상금 지급신청을 요청받은 경우 신고포상금 심사위원회(이하 "심사위원회"라 한다) 심의를 통해 신고포상금(이하 "포상금"이라 한다) 지급여부 및 지급금액을 결정하고, 포상금 지급결정이 있는 경우에는 포상금 지급대상자에게 지체 없이 통보하여야 한다.<개정 2025.7.28>

④ 조례 제91조제5항에 따른 포상금의 지급기준은 별표 2와 같다.

제35조(심사위원회 구성 및 운영 등) ① 제34조제3항에 따라 포상금 지급여부 및 지급금액 등을 심의하기 위하여 심사위원회를 둔다. 이 경우 심사위원회는 심의가 필요할 때마다 구성·운영하고, 회의 종료와 함께 자동 해산된다.

② 심사위원회는 위원장을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 심사위원회의 위원장은 건축기획관이 맡고, 위원은 다음 각 호에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉 또는 임명하되, 제2호, 제4호, 제5호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 하며, 위촉직 위원의 경우 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2024.6.3, 2025.7.28>

1. 서울특별시의회 의장이 추천하는 서울특별시의원
2. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 판사, 검사, 변호사
3. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
4. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 공인회계사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
5. 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

④ 위원의 임기는 제1항에 따른 심사위원회 구성·운영 기간으로 한다.

⑤ 심사위원회 위원의 제척·기피·회피에 관한 사항은 조례 제18조를 준용한다. 이 경우 "검증위원회 및 재검증위원회"는 "심사위원회"로 본다.

⑥ 위원장이 회의를 소집하려는 때에는 회의의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 개최 15일 전까지 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급하거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2024.6.3>

⑦ 심사위원회는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제36조(비밀유지) 포상금의 지급과 관련된 업무를 한 자는 조례 제91조제3항에 따라 금품·향응 수수행위 등에 관하여 신고한 자의 관련 정보 등을 타인에게 제공하거나 누설하여서는 안 된다.

부칙<제4238호,2018.8.2.>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 규칙 시행 당시 종전의 규칙에 의하여 행하여진 처분, 협약, 절차 및 그 밖의 행위는 이 규칙의 규정에 의하여 행하여진 것으로 본다.

제3조(다른 규칙의 개정) ① 서울특별시 교통영향분석·개선대책 수립에 관한 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 제1호가목 교통영향분석·개선대책 제출시기 또는 심의요청시기란 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따른 사업시행인가"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가"로 한다.

② 서울특별시 공공임대주택 운영 및 관리 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호마목 중 "「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」"로 한다.

③ 서울특별시 도시개발 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제3조"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제4조"로 한다.

④ 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 1 제1호가목 중 "경과연수는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제3조제1항제1호"를 "경과연수는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호"로 하고, 같은 표 제2호가목 단서 중 "「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제2조제1호"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조제1호"로 한다.

⑤ 서울특별시 한양도성 보존 및 관리 등에 관한 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제2호 중 "주택재개발"을 "재개발"로 한다.

⑥ 서울특별시 행정기구 설치조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조의2제7항제1호 중 "도시환경정비사업"을 "도시정비형 재개발사업"으로 하고, 같은 항 제3호 중 "도시환경정비구역"을 "도시정비형 재개발구역"으로 하며, 같은 항 제4호부터 제6호까지 중 "도시환경정비사업"을 각각 "도시정비형 재개발사업"으로 하고, 같은 조 제9항제3호 중 "주택재개발·주택재건축·주거환경개선사업"을 "주택정비형 재개발·재건축·주거환경개선사업"으로 하며, 같은 항 제4호, 같은 조 제10항제21호 및 제22호 중 "주택재개발·단독주택재건축·주거환경개선사업"을 각각 "주택정비형 재개발·단독주택재건축·주거환경개선사업"으로 하고, 같은 항 제23호 및 제24호 중 "주택재개발·주거환경개선사업"을 각각 "주택정비형 재개발·주거환경개선사업"으로 하며, 같은 항 제25호 중 "주택재개발·주거환경개선사업구역"을 "주택정비형 재개발·주거환경개선사업구역"으로 하고, 같은 조 제12항제1호부터 제3호까지 중 "주거환경관리사업·가로주택정비사업"을 각각 "관리형 주거환경개선사업·가로주택정비사업"으로 하며, 같은 항 제5호 중 "주거환경관리사업"을 "관리형 주거환경개선사업"으로 하고, 같은 항 제6호 및 제8호 중 "주거환경관리사업·가로주택정비사업"을 각각 "관리형 주거환경개선사업·가로주택정비사업"으로 하며, 같은 항 제9호부터 제13호까지 중 "주거환경관리사업"을 각각 "관리형 주거환경개선사업"으로 한다.

제4조(다른 법규와의 관계) 이 규칙 시행 당시 다른 법규에서 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 시행규칙」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우 이 규칙 중 그에 해당하는 규정이 있으면 종전의 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 시행규칙」 또는 그 규정을 갈음

하여 이 규칙 또는 이 규칙의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

부칙(어려운 한자어 등의 정비를 위한 서울특별시 규칙 일괄개정규칙) <제4461호, 2022.1.13>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

부칙(상위법령에 근거없는 주민등록번호 수집 정비를 위한 서울특별시 규칙 일괄개정규칙) <제4496호, 2022.8.18>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제4507호, 2022.9.26>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제4633호, 2024.6.3>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제4656호, 2024.8.5>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 도시계획 조례 시행규칙) <제4669호, 2024.10.14>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조부터 제4조까지 생략

제5조(다른 규칙의 개정) 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3호 중 "서울특별시도시계획위원회"를 "서울특별시 도시계획위원회"로 한다.

부칙(서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙) <제4706호, 2025.7.1>

제1조(시행일) 이 규칙은 2025년 7월 1일부터 시행한다.

제2조 생략

제3조(다른 규칙의 개정) ①부터 ③까지 생략

④ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제13조제1항 중 "서울주택도시공사사장"을 "서울주택도시개발공사 사장"으로 한다.

제18조제3항 중 "서울주택도시공사"를 "서울주택도시개발공사"로 한다.

⑤부터 ⑨까지 생략

부칙<제4723호, 2025.7.28>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(정비계획의 입안 요청 동의에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전인 2025년 6월 4일(「도시 및 주거환경정비법」 개정 시행일) 이후로 제출된 별지 제1호의6서식은 이 규칙에 따라 제출된 것으로 본다.

제3조(정비계획의 입안 제안 동의에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전인 2025년 6월 4일(「도시 및 주거환경정비법」 개정 시행일) 이후로 제출된 별지 제7호서식은 이 규칙에 따라 제출된 것으로 본다.

부칙<제4759호, 2026.1.19>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(사업시행계획인가 신청 시 주택소유 여부 전산검색에 관한 적용례) 제15조의 개정규정은 이 규칙 시행 전에 신청한 사업시행계획인가에 대하여도 적용한다.

부칙<제4768호, 2026.4.16>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

[별표 1] 융자순위 결정을 위한 점수표(제26조 관련) 〈개정 2025. 7. 28.〉

융자순위 결정을 위한 점수표

구 분		평가항목		배점
동의율(10점)	추진위원회 승 인	1	60% 이상	10
		2	60% 미만	8
	조 합 설 립	1	80% 이상	10
		2	80% 미만	8
건립예정 주택 중 소형평형비율(10점)		1	전용 60㎡이하가 전체세대수의 45% 이상	10
		2	전용 60㎡이하가 전체세대수의 45% 미만	8
정비기반시설(공공시설등 포함) 부담률(10점)		1	20% 이상	10
		2	10% 이상	8
		3	10% 미만	6
자치구 재정수요충족도(10점)		1	충족도 50% 미만	10
		2	충족도 50~70% 미만	8
		3	충족도 70% 이상	6
사업추진단계(10점)		1	추진위원회	10
		2	조합설립인가 후	8
		3	사업시행계획인가 후	6
융자지원여부(10점)		1	융자신청을 처음으로 하는 경우	10
		2	융자대상자로 결정되어 융자금을 받은 경우	8
공공지원 규정 적용여부(10점)		1	예산·회계규정	4
		2	행정업무규정	3
		3	선거관리규정	3
정성평가(30점)		융자금 지원 여부를 위한 적정성 검토 등		30

[별표 2]신고포상금 지급기준 및 지급기준액(제34조 관련)

신고포상금 지급기준 및 지급기준액

1. 일반기준
   가. 법 제142조 및 조례 제91조에 따른 포상금은 예산의 범위에서 지급한다. 다만, 당해 연도 예산에 비하여 포상금의 지급대상자가 많을 경우에 심사위원회가 신고에 따른 기여도, 포상금 산정 액수 등을 고려하여 우선순위를 정할 수 있다.
   나. 포상금의 이중지급 방지를 위하여 포상금을 지급받을 자가 동일한 사유로 다른 법령에 따라 포상금을 받았거나 받을 예정인 경우, 그 액수가 도시 및 주거환경정비법령·조례 및 이 규칙에 따라 받을 포상금의 액수와 같거나 이를 초과할 때는 포상금을 지급하지 아니하며, 적은 때에는 그 금액을 공제하고 지급한다.
   다. 포상금 지급사유가 둘 이상 해당하는 경우에는 그 중 포상금 산정 액수가 많은 것을 기준으로 한다.
   라. 심사위원회는 이미 공개된 내용이거나 이미 수사 중인 금품 수수행위 또는 신고 받은 금품 수수행위를 관계 행정기관의 조사 등으로 이미 알게 된 경우에는 포상금을 지급하지 아니할 수 있다.
   마. 심사위원회는 신분상 사법처분, 금전적 처분에 따라 금액기준 범위에서 포상금 지급금액을 조정하여 지급할 수 있다.

2. 개별기준
   가. 신분상 사법처분

포상금액 기준	유형
1) 2억원 이하	금품향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 10년 이상인 자가 있는 경우
2) 1억원 이하	금품향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 7년 이상 10년 미만인 자가 있는 경우
3) 5,000만원 이하	금품향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 5년 이상 7년 미만인 자가 있는 경우
4) 3,000만원 이하	금품향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 3년 이상 5년 미만인 자가 있는 경우
5) 1,000만원 이하	금품향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 1년 이상 3년 미만인 자가 있는 경우 또는 선고유예나 집행유예를 받은 자가 있는 경우
6) 500만원 이하	금품향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 6개월 이상 1년 미만인 자가 있는 경우 또는 선고유예나 집행유예를 받은 자가 있는 경우
7) 100만원 이하	금품향응 수수행위로 인하여 형의 선고를 받은 기간이 6개월 미만인 자가 있는 경우 또는 선고유예·집행유예 또는 기소유예를 받은 자가 있는 경우

※ 비고 : 1. 집행유예, 선고유예의 경우에는 선고받은 형(징역, 금고, 벌금 등)을 기준으로 포상금의 지급금액을 산정한다.
2. 벌금(노역장유치 포함), 몰수 등 재산형의 경우에는 "나. 금전적 처분"의 산정기준을 준용하여 포상금의 지급금액을 산정한다.

나. 금전적 처분 (금품·향응 수수행위의 금액이 관련 수사를 통해 확정될 경우)

포상금액 기준	유형
1) 2억원 이하	20억원을 초과하는 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
2) 1억원 이하	10억원 초과 20억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
3) 5,000만원 이하	6억원 초과 10억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
4) 3,000만원 이하	2억원 초과 6억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
5) 1,000만원 이하	1억원 초과 2억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
6) 500만원 이하	2천만원 초과 1억원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우
7) 100만원 이하	1백만원 초과 2천만원 이하의 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고인 경우

[별지 제1호서식]

정비계획 및 구역지정(변경)신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

(계획의 배경 및 목적 기재)

나. 계획의 범위

(계획 범위의 위치와 면적 기재)

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

(계획의 수립 및 정비구역 지정절차와 추진현황 기재)

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

(주변 토지이용현황 및 주변지역을 파악할 수 있는 축척의 정비구역 위치도)

나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">토 지
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="5">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>면 적
(㎡)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>필지수</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">건축물
현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">호수는
공동주택이
포함된
경우 작성</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량 비 율 (노후불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계					
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조 기타구조 (연와, 석조, 목조 등)					
존치기간별	합 계					
	10년미만 10 ~ 19년 20 ~ 29년 30 ~ ˜ 39년 40년이상 '85. 6. 30 이전 (주거환경개선사업) 개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)					
허가별	합 계					
	유 허 가 무 허 가					

〈건축물 노후불량 현황도 (축척임의)〉

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	

〈건축물 호수밀도 현황도 (축척임의)

3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고

〈건축물 접도유무 현황도 (축척임의)〉

4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계					
일반토지					

다. 상위 및 관련계획 검토

(상위·관련계획 및 도시군관리계획 현황도 (축척임의))

라. 관련법규 검토

관련법규	주요내용

마. 잠재력 및 개발전망 분석

(대상지 잠재력 및 개발전망 분석 기재)

바. 종합분석

(종합분석 및 현황종합분석도 (축척임의))

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

(정비계획 기본구상도 (축척임의) – 교통·동선처리계획 포함)

나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

(계획의 인구 및 규모, 주택공급 지표 설정 등 기재)

다. 개발 기본구상

(개발의 기본구상 및 목표 기재)

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

(계획의 목표 및 수립방향 기재)

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
(신규 또는 기정·변경으로 구분)						

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
		(주거환경개선사업으로 한정)		

다. 도지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계						
정비기반 시설 등	소 계					
	도 로					
	공 원					
	녹 지					
획 지	소 계					
	획 지 1					
	획 지 2					
	획 지 3					

〈토지이용현황도 (축척임의)〉

라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계						
주거지역	소 계					
○○지역	소 계					
○○지역	소 계					

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								

2) 공원·녹지 등

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		

3) 현금납부에 관한 사항(필요시)

바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(등)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
계											

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 (필요시)

자. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 건립규모 및 비율 : 국토교통부 고시 내용에 의함 – 주택규모별 건립세대수 기재(임대주택 포함)									
심의완화 사항										
건축물의 건축선에 관한 계획										

차. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로					
진출입 동선					
대중교통 및 보행					
주차시설					
교통안전 및 기타					

주: 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전		
재난방지	(홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토결과 포함)	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (필요시)

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계								
단독주택								
공동주택								

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계											
60㎡ 이하	소계										
	30㎡이하										
	30㎡초과 ~ 50㎡이하										
	50㎡초과 ~ 60㎡이하										
60㎡초과 ~ 85㎡이하											
85㎡ 초과	소계										
	85㎡초과 ~ 135㎡이하										
	135㎡초과										

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계						
60㎡ 이하	소 계					
	30㎡이하					
	30㎡초과 ~50㎡이하					
	50㎡초과 ~60㎡이하					
60㎡초과 ~ 85㎡이하						
85㎡ 초과	소 계					
	85㎡초과 ~135㎡이하					
	135㎡초과					

거. 세입자 주거대책

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
					대지의 분할 또는 합병표시

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정)

버. 환경성 검토결과
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률					
	녹지 네트워크					
	지형변동					
	비오톱					
생활 환경	일조					
	바람 및 미기후					
	에너지					
	경관					
	휴식 및 여가공간					
	보행친화 공간					
추가	대기질					
	물순환 (수질)					
	폐기물					
	소음 및 진동					

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활 용 계 획	비 고

어. 인구 및 주택의 수용계획

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

터. 정비계획 결정(변경)도(축적 1/5,000 이상의 지형도)

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역·용도지구 결정도
3) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)
4) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)
5) 가구 및 획지의 규모 결정도
6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도
7) 건축물의 건축선 결정도

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정한다)

가. 소요 사업비 추정

나. 재원조달계획

다. 단계별 집행계획

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제1호의2서식] <신설 2024. 6. 3.>

정비계획의 입안 요청서

<table>
<tr><td rowspan="2">신청인</td><td rowspan="2">대표자</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>생년월일</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="4">(전화:)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">신청 내역</td><td rowspan="3">신청지역</td><td>대표 위치</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>예정 사업명
(구역명)</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>구역면적</td><td colspan="4">(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지등소유자</td><td>총 소유자수</td><td colspan="4">명</td></tr>
<tr><td>동의자수</td><td colspan="2">명</td><td>동의율</td><td>%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기본 사항</td><td>상위계획</td><td colspan="3">○○구 ○○주거생활권계획과의 정합성</td><td rowspan="3">검토 결과</td><td>적합 또는 부적합 기재</td></tr>
<tr><td>구역면적 등</td><td colspan="3">정비구역 면적·세대수 등의 적법성
(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 1] 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등)</td><td>적합 또는 부적합 기재</td></tr>
<tr><td>노 후 도</td><td colspan="3">노후도 비율의 적합성
(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 등)</td><td>적합 또는 부적합 기재</td></tr>
<tr><td colspan="7">「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2에 따라 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안요청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

※ 토지등소유자의 동의자 수 산정은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조에 따름

○○ 구청장 귀하</td></tr>
<tr><td>제출서류</td><td colspan="6">주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 1부.</td></tr>
</table>

[별지 제1호의3서식] <신설 2024. 6. 3.>

정비계획의 입안요청 구역의 범위(구역계)

정비사업 예정 사업명(구역명)	

※ 지적도 등을 이용한 현황도면

[별지 제1호의4서식] <신설 2024. 6. 3.>

정비계획 입안 요청 구역의 토지등소유자 명부

정비사업 예정 사업명(구역명) :

연번	토지등소유자				권리내역								동의 여부	비고
	성 명	생년 월일	주 소	전화번호	소재지	토지			건축물			지상권		
						소유 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	공유 여부 (지분)	동 (호수)	허가 유무	공유 여부 (지분)			

※ 토지등소유자의 동의자 수 산정은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조에 따름
(1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 3/4 이상의 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것)

[별지 제1호의5서식] <신설 2024. 6. 3.>

정비계획 입안 요청 구역의 건축물 현황

연번	위 치	용도	구조	세대수 (가구수 또는 호수)	층 수			사용승인일 (년월일)	노후 불량 여부	비고
					지하	지상	지하층 용도			
계										

[별지 제1호의6서식] 〈개정 2025. 7. 28.〉

정비계획 입안 요청을 위한 동의서

행정기관부여 동의양식번호	00동 00번지 일대 제 00 호
번호부여일자	20 . . .
확인(인)	

1. 소유자 인적사항

성 명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	

※ 소유권 현황

권리 내역		소 재 지 (공유여부)	면 적(㎡)
	토 지	(계 필지)	(계)
		( )	
		( )	
	건축물	소 재 지 (허가유무)	동 수
		( )	
		( )	

* 하나의 토지 또는 건축물 소유자가 여러 명일 때 대표자 1명을 토지등소유자로 표기하고, 대표소유자 선임동의서 첨부

※ 주의사항

① 동의하는 자는 기재사항이 누락되었거나 사실과 다른 경우 추진주체(동의를 받는 자)에게 동의서를 재작성하도록 하거나 자필로 수정하고 날인하여야 함

② 동의하는 자는 하나의 추진주체(동의를 받는 자)에게만 동의서를 작성·제출하여야 함

2. 구역개요

위 치 (요청 구역)	00동 00번지 일대	구역면적	(㎡)

3. 동의내용

가. 정비계획의 입안 요청 구역의 범위(구역계)를 확인하였으며, 정비계획의 입안 요청에 동의함

나. 본인은 동의서에 자필서명 및 지장날인 하기 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제36조의3제2항 및 같은 법 시행령 제34조의2에 따라 동의를 받으려는 자로부터 다음 각 호의 사항을 사전에 충분히 설명·고지 받았습니다.

1. 아래의 동의여부 표기 시 각 사항에 대하여 동의한 것으로 의제된다는 사항

※ ①과 ②는 둘 중에 한 곳에만 동의여부를 표기하여야 함

의제사항		자필로 동의 기재 <①, ② 중 한 곳만 표기>
① 추진위원회 구성	※동의 서명 시, 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항에 따른 **추진위원회 구성**에 대해 동의한 것으로 의제됨	*동의*
② 조합직접설립 (추진위원회 구성 생략)	※조합직접설립에 토지등소유자 과반수가 동의할 경우 **추진위원회 구성을 생략**하고 공공지원으로 조합설립추진협의체를 구성하여 조합설립동의서 징구 및 창립총회 준비 업무 등을 추진하게 됨 ※구역지정 전에 조합직접설립에 대해 과반수 동의 미충족할 경우 추진위원회 구성을 하여 추진하거나, 추가 조사 등을 통해 조합직접설립에 과반수 동의가 확인(충족)될 경우 조합직접설립으로 추진 가능 ※정비구역 지정 이후 **조합설립을 위한 동의는 별도 징구함**	*동의*

2. 본 동의서의 효력은 각 동의의 **관련 인·허가 등을 신청하기 전까지** 동의를 철회하지 아니한 경우에 인정된다는 사항

※ (예시) 입안 요청 동의서 제출 후 추진위원회 구성 신청 전 철회한 경우, 입안 요청에 대한 동의까지는 인정됨

3. 본 동의서를 제출한 경우에도 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제3항 및 제4항에 따라 **동의의 철회 및 반대 의사표시가 가능**하다는 사항

- 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 구청장에게 내용증명의 방법으로 발송하여야 함 (이 경우 구청장이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하여야 함)
- 동의의 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 구청장이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생함

상기 구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2에 따른 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 및 제36조의3에 따라 의제되는 사항(자필로 동의를 기재한 경우에 한함)에 대해 동의합니다.

년 월 일

동의자 : *자필서명* **(지장날인)**

※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재(서명)하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기타 인장은 불인정)

○○ 구청장 귀하

제출서류	주민등록증, 여권 등 신분증명서 사본 1부.

[별지 제2호서식]

이해관계인 제출의견 심사내역서

공 람 내 용						
공 람 기 간			공 람 장 소			
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
종 갈	총 제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	제출건수	채 택	일부채택	불채택

의견서 제출자		의 견 요 지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
주 소	성명			

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제3호서식]

구의회 의견청취 결과

구의회 의견청취	의견청취일자	주요의견내용	조치내용
	의결내용		

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제4호서식]

토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시계획 시 설	소유자	용 도
			지적	편입					
계									
1									
2									

※ 단독주택 용지 : ㎡, 공동주택 용지 : ㎡

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수	세대수	준 공 년 도	규 모			노후 불량 여부	비고
								건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층 수 (지하/지상)		
계												
1												
2												

주) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름

※ 단독주택수 : 호, 공동주택수 : 개동, 세대

작성자 : 직 성명 (인)

확인자 : 직 성명 (인)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제5호서식]

기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계				
	업체수				

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분	전체토지						비고	
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설부지	기타		
	필지수								
	면적(㎡)								

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조 기타구조(연와, 석조, 목조 등)						
	용도별	주거용 업무용 근린생활 (기타구분)						
	경과년수별	10년미만 10 ~ 19년 20 ~ 29년 30 ~ 39년 40년이상						
	규모별 (㎡)	30 미만 30~60 미만 60~85 미만 85~115 미만 115~165 미만 165~297 미만 297 이상						

가. 토지의 이용 현황
(토지 현황도 (축척임의) - 지목별, 소유별, 규모별)
1) 토지 지목별 현황

구분	계	전	답	대	학교용지	도로	구거	공원	기타	비고
면적(㎡)										
구성비(%)										
필지수(개)										
구성비(%)										

2) 토지의 소유자별 현황

구분	계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비고
면적(㎡)						
구성비(%)						
필지수(개)						
구성비(%)						

3) 토지 규모별 현황

구분	계	30㎡ 미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
면적(㎡)					
구성비(%)					
필지수(개)					
구성비(%)					

가. 건축물 이용현황
(건축물 현황도 (축척임의) - 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별)
1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)							
구성비(%)							

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층이상	비고
동수(동)						
구성비(%)						

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수(동)							
구성비(%)							

4) 건축물 준공연도별 현황

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)							
구성비(%)							

5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)					
구성비(%)					

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치 (또는 기·중점)	규 모 (면적 또는 폭원·연장)	최 초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관

〈도시·군관리계획 현황도 (축척임의)〉

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
(교통상황도(축척임의) – 가로망, 교통시설, 동선체계, 교차로 구조 및 신호체계, 대중교통 운행 및 가로교통량 등의 현황과 사업시행 전·후 교통상황 변화추이 및 대책에 관한 내용 정리 작성)

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
(시행계획 및 사업방법의 개요와 이에 대한 주민의견, 부담능력, 경제적 타당성 전망 작성)

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)
가. 토지등소유자

구 분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수				
동의자수				
동의율(%)				

9. 기존수목의 현황

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
(「도시 및 주거환경정비법」 제31조제4항)

14. 기초조사 현황도(A4)
(지형도상에 지적 및 건축물이 명시된 도면 사용, 기초조사 자료에 대한 각 항목별 범례(칼라 구분)표시하여 작성)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제6호서식]

안전진단 요청을 위한 동의서

<table>
<tr><td rowspan="2">동의자</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>생년월일</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="5">(전화)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">안 전
진 단
요 청
대 상
건축물
내 역</td><td>소유권 위치
(주소)</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>소유권 현황</td><td>등기상 건축물지분
(면적)</td><td>㎡</td><td>등기상 대지지분
(면적)</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td>구 조</td><td colspan="2">층 수</td><td>준공연도</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
</table>

본인은 상기 권리에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제2항, 같은 법 시행규칙 제3조제1항에 따른 안전진단 요청에 동의합니다.

년 월 일

동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

( ) 구청장 귀하

제출서류	1. 동의자 신분증명서 사본 1부.	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제7호서식] <개정 2025. 7. 28.>

정비계획(변경)의 입안 제안에 관한 동의서

<table>
<tr><td rowspan="2">인 적 사 항</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>생년월일</td><td></td></tr>
<tr><td>주민등록상 주 소</td><td colspan="2"></td><td>전화번호 (휴대전화)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">소유권 현 황
※ 재개발 사업 대상</td><td rowspan="3">토 지</td><td colspan="3">소 재 지 (공유여부)</td><td>면 적(㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="3">(계 필지)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">( )</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물</td><td colspan="3">( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">소 재 지 (허가유무)</td><td>동 수</td></tr>
<tr><td colspan="3">( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">( )</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">지상권 (건축물 외 수목 또는 공작물의 소유목적)</td><td colspan="3">설정 토지</td><td>지상권의 내용</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td></tr>
<tr><td>소유권 현 황
※ 재건축 사업 대상</td><td>소유권 위치 (주소)</td><td colspan="3"></td><td></td></tr>
<tr><td>소유권 현 황
※ 재건축 사업 대상</td><td>등기상 건축물 지분(면적)</td><td>㎡</td><td>등기상 대지지분 (면적)</td><td>㎡</td></tr>
</table>

동 의 내 용

본인은 동의서에 자필서명 및 지장날인 하기 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제36조의3제2항 및 같은 법 시행령 제34조의2에 따라 동의를 받으려는 자로부터 다음 각 호의 사항을 사전에 충분히 설명·고지 받았습니다.

1. 아래의 동의여부 표기 시 각 사항에 대하여 동의한 것으로 의제된다는 사항
※ ①과 ②는 둘 중에 한 곳에만 동의여부를 표기하여야 함

의제사항		자필로 동의 기재 <①, ② 중 한 곳만 표기>
① 추진위원회 구성	※동의 서명 시, 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항에 따른 **추진위원회 구성**에 대해 동의한 것으로 의제됨	동의
② 조합직접설립 (추진위원회 구성 생략)	※조합직접설립에 토지등소유자 과반수가 동의할 경우 **추진위원회 구성을 생략**하고 공공지원으로 조합설립주민협의체를 구성하여 조합설립동의서 징구 및 창립총회 준비 업무 등을 추진하게 됨 ※구역지정 전에 조합직접설립에 대해 과반수 동의 미충족할 경우 추진위원회 구성을 하여 추진하거나, 추가 조사 등을 통해 조합직접설립에 과반수 동의가 확인(충족)될 경우 조합직접설립으로 추진 가능 ※정비구역 지정 이후 **조합설립을 위한 동의는 별도 징구함**	동의

2. 본 동의서의 효력은 각 동의의 **관련 인·허가 등을 신청하기 전까지** 동의를

	철회하지 아니한 경우에 인정된다는 사항 ※ (예시) 입안 제안 동의서 제출 후 추진위원회 구성 신청 전 철회한 경우, 입안 제안에 대한 동의까지는 인정됨 3. 본 동의서를 제출한 경우에도 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제3항 및 제4항에 따라 **동의의 철회 및 반대 의사표시가 가능**하다는 사항 - 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 구청장에게 내용증명의 방법으로 발송하여야 함 (이 경우 구청장이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하여야 함) - 동의의 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 구청장이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생함

본인은 상기 권리에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항에 따른 정비계획(변경)의 입안제안 및 제36조의3에 따라 의제되는 사항(자필로 동의를 기재한 경우에 한함)에 대해 동의합니다.

년 월 일

토지등소유자(성 명) : (지장날인)

※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기타 인장은 불인정) 다만, 법인이나 장기간 국외체류 등 불가피한 경우에는 인감도장 날인(인감증명서 첨부)할 수 있음

○○ 구청장 귀하

제출서류	주민등록증, 여권 등 신분증명서 사본 1부.

[별지 제8호서식]

(　　) 동 의 총 괄 표

1. 동의총괄내역(정비사업 명칭 :　　)

가. 토지면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)			토지신탁 총면적(㎡)
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	
계								
사유지								
국공유지								
기 타								

나. 토지등소유자

구 분 / 권리유형	전 체 토지등 소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수							
동의자수							
동의율(%)							

2. 동의자 명부

연번	조합원 번 호	동 의 대 상 자		권 리 내 역 별 동 의 여 부								비고
		성 명	주 소	권리의 소재지	토 지				건 축 물		신탁	
					지상권 미설정		지상권 설정		동의	미동의	동의	미동의
					토지소유자		토지소유자 및 지상권자					
					동의	미동의	동의	미동의				

※ 동의총괄표는 안전진단 요청에 위한 주민동의, 정비계획(변경) 입안제안에 관한 동의, 신탁업자 사업시행자 지정동의, 정비사업 조합설립추진위원회 구성동의, 조합설립 동의 등 동의서 제출 시 첨부하고, 총괄표 작성은 해당하는 사항만 작성

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제9호서식] <개정 2026. 4. 16.>

토 지 등 소 유 자 명 부

(정비사업 명칭 :)

연번	토지등소유자				권 리 내 역								동의여부	비고
	성 명	생년월일	주 소	전화번호	소재지	토 지			건 축 물			지상권		
						소유면적(㎡)	편입면적(㎡)	공유여부	동수	허가유무	공유여부			

※ 공동주택의 경우 소재지에 호수를 기재

제출서류	1. 토지등소유자별 권리내역 증빙서류(지적공부, 부동산등기부, 건축물대장, 무허가건축물확인원 등) 각 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제10호서식]

조합설립추진위원회승인서

사 업 구 분			☐ 주거환경개선사업 ☐ 주택정비형 재개발사업 ☐ 도시정비형 재개발사업 ☐ 재건축사업		
신청인	추진위원회의 명칭		조합설립추진위원회		
	대표자	성 명		생 년 월 일	
		주 소	(전화) -		
추진위원회 설립 내역	설립목적		사업시행을 위한 조합설립		
	주된 사무소의 소재지		(전화) -		
	사업시행 예정구역	구역명칭		구역면적	(㎡)
		위 치			
동의 사항	토지 등 소유자수		동의율	% (동의자수/토지등소유자)	

「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 위와 같이 조합설립추진위원회 구성을 승인합니다.

년 월 일

( )구청장 ㊞

승인안내	1. 추진위원회가 승인내용을 변경하고자 하는 경우 구청장의 승인을 받아야 합니다. 2. 추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산합니다. 3. 추진위원회는 「도시 및 주거환경정비법」 제34조 및 같은 법 시행령 제29조에 따라 운영하여야 합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제11호서식]

조 합 원 명 부

(정비사업 명칭 :)

연번	조합원 번 호	조 합 원				권 리 내 역								세대주 성 명	비고
		성 명	생년 월일	주 소	전화 번호	소재지	토 지			건 축 물			지상권		
							소유 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	공유 여부	동수	허가 유무	공유 여부			

※ 공동주택의 경우 소재지에 호수를 기재

제출서류	1. 조합원별 권리내역 증빙서류(지적공부, 부동산등기부, 건축물대장, 무허가건축물확인원 등) 각 1부. 2. 주민등록표 등본(신청인과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니하는 신청인 배우자의 주민등록표 등본 포함) 1부. 3. 가족관계등록부(주민등록표상 배우자 유무를 판단할 수 없을 경우로 한정함) 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제12호서식]

(　　)조합설립(변경)인가서

조합명칭	정비사업 조합			
대 표 자	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
설립목적	사업의 시행			
주된사무소의 소재지				
사업시행 예정구역	구역명칭		구역면적	㎡
	위 치			
조합원수	인	사업시행계획인가 신청예정시기	구역지신청일정고시일(　년 월 일)또는 조합 설립인가로부터(　)이내	
동의사항 (토지등 소유자수)		동의율	% (동의자수/토지등소유자수)	
정비사업전문관리업자	명 칭		대표자	
	주된 사무소의 소재지	(전화) –		

「도시 및 주거환경정비법」 제35조 및 같은 법 시행규칙 제8조에 따라 위와 같이 (　　)정비사업 조합의 설립(변경)을 인가합니다.

년 월 일

(　　)구청장 ㊞

※ 붙임서류 : 조합정관 1부.

※ 조합설립(변경)인가 안내

1. 인가를 받은 때에는 정관이 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여야 합니다.(영 제30조)
2. 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립합니다.(법 제38조)
3. 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함)을 체결하려는 경우 도시 및 주거환경정비법령, 정비사업 계약업무 처리기준 등을 따라야 합니다.(법 제29조, 영 제24조)
4. 조합은 총회에서 임원의 선임, 대의원의 선출 또는 시공자를 선정한 때에는 그 명부, 총회회의록, 선임·선출 또는 선정된 자의 자격을 증빙하는 자료를 구청장에게 제출하여야 합니다.
5. 조합원에게 권리변동에 따른 신고 및 권리·의무의 승계에 관하여 알려야 합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제13호서식]

주 민 이 주 대 책

이주계획	방 법	전체 이주대상	임시수용시설 수용	융자알선 이주	기타 이주방법	
	세대수					
이주시기	관리처분계획인가 예정일 : 년 월 일					
	총 이주 가구수	인가 후 3개월 이내 이주가구	인가 후 6개월 이내 이주가구	인가 후 9개월 이내 이주가구	인가 후 1년 이내 이주가구	기 타

방법별내역	임시수용시설이주	위 치	부지면적	설치 세대수		구 조	부대시설 종류 및 규모	시행구역 외 설치의 경우			순환용주택 활용의 경우		
				세대당 규 모	세대수			토 지 소유자	토 지 용 도	토지 사용 방법	위 치	주택의 형 태	주 택 규모별 세대수
	융자알선이주	융 자 규 모						융 자 조 건					
	기타이주방법	유 형						방 법					
세입자 임시이주 계 획													

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제14호서식]

자 금 계 획(추정액)

구분	항 목		금 액	산 출 근 거
소요비용추산액	계			
	조사측량비			
	설계비			
	감리비			
	정비사업전문관리업비			
	공사비	소 계		
		대지조성공사비		
		건축시설공사비		
		부대복리시설공사비		
		정비기반시설공사비		
		기타 공사비		
	보상비	소 계		
		손실보상비		
		이 주 비		
		기 타		
	관 리 비			
	기 타 경 비			
자금조달계획	계			
	시행자 자금			
	국민주택자금			
	금융기관자금			
	시공자대여금			
	토지등소유자 부과금			
	기 타 자 금			

※ 자금계획은 사업시행계획인가 시 산정한 추산액이며, 관리처분계획인가 시 변경될 수 있음.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제15호서식]

정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역안의 건축물 또는 공작물 등의 명세

연번	구분 (철거·이전·존치 등)	소재지	건축물							기타			소유자 또는 관리자		이전·존치의 경우 위치 및 내용	비고
			용도	구조	층수	건축/준공연도	허가유무	건축면적(㎡)	건축연면적(㎡)	종류	용도	규모	성명	주소		

제출서류	1. 위치도(1/600 ~ 1/1,200 지적현황도) 1부. (주) 위치도에 건축물 또는 공작물 명세상의 연번 기재	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제16호서식]

토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세

조합원 번호 (조합원인 경우로 한정한다)	권리자			권리의 소재지	도시계획시설 저촉사항	토지소유권					건축물소유권							국공유토지점유권			지상권		소유권이외의 물권		기타의 권리		비고
	성명	생년월일	주소			지목	면적(㎡)			이용상황	유허가			무허가				관리청	1필지의 공부상 면적	점유면적	목적	내용	종류	내용	종류	내용	
							공부상 (1필지)	구역 편입	소유		용도 및 형태	1동(또는 1세대)의 연면적	소유면적	건물번호 (또는 관독근거)	용도	1동의 연면적	소유면적									

※ 작성방법

1. 토지소유권 및 국·공유토지 점유권은 필지별로, 건축물소유권은 동별(공동주택인 경우에는 세대별)로 작성하되 1인의 권리자가 수필지의 토지 또는 수동의 건축물을 소유한 경우에는 "계"란을 두어 집계.
2. 소유권 또는 점유권 이외의 권리는 그 권리가 설정된 토지 또는 건축물의 내용(토지·건축물 구분, 소재지 소유자 및 조합원 번호)을 비고란 명기.

제출서류	1. 권리별 내용을 증명하는 서류 1부. (권리자 명기순으로 편철하되, 다른 구비서류에 제출된 경우에는 그 사본 첨부)	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제17호서식]

용도가 폐지되는 정비기반시설 등의 조서

1. 정비기반시설 및 관련 토지 내역

종 류	명 칭	위 치 (도로의 경우 시·종점)	규 모 (면적 또는 폭원 및 연장)	저촉 국·공유토지			무상양도(귀속) 국·공유토지			비 고
				필지수	면 적 (㎡)	감 정 평가액	필지수	면 적 (㎡)	감 정 평가액	

2. 정비기반시설 및 관리청별 저촉 국·공유토지 명세

시설별	관리청별	저촉 국·공유토지							무상양도(귀속) 국·공유지			무상 양여	
		소재지	지 목	면적(㎡)			실 제 이 용	평가액	도면 번호	면적 (㎡)	평가액	도면 번호	면적 (㎡)	도면번호
				1필지 공부상	구 역 편 입	정비기반 시설편입								

(주) 도면번호: 정비기반시설별 도면(또는 측량성과 도면)의 토지에 표시된 해당 연번 명기
(주) 무상양여: 「도시 및 주거환경정비법」 제101조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 구역에서 무상양여 대상이 있는 경우로 한정하여 작성

제출 서류	1. 정비기반시설별 도면 1부. 2. 측량성과도서 1부. 3. 감정평가서 1부. (주) 측량성과도서는 인접 지형지물의 점유현황과 실제 정비기반시설로 이용되고 있는 지적 현황 명시.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제18호서식]

(앞 쪽)

새로 설치할 정비기반시설의 조서

1. 새로 설치할 정비기반시설내역

종류	명칭	위 치 (도로의 경우 시·종점)	규 모 (면적 또는 폭원 및 연장)	시 행 내용의 범 위	저촉 토지 등의 내역					설 치 비 용				비 용 부 담			비 고
					토 지		건축물		기 타	계	보상비	공사비	기 타	부담자	부 담 내 용	부담액	
					필지수	면 적	동수	연면적									

제출서류	1. 정비기반시설별 도면 1부. 2. 설치비용계산서 1부.	

(뒤 쪽)

2. 정비기반시설별 저촉 토지 등의 명세

종류	시설별	토지·건축물 소재지	토지 내역							건축물 내역					총평가액	처분방법 (수용, 환지 또는 분양, 협의보상, 무상 등으로 명기)	비고
			지목	이용상황	면적(㎡)		소유자		평가액	용도	연면적	소유자		평가액			
					공부상	편입	성명	주소				성명	주소				

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제19호서식]

기존주택의 철거계획서

1. 철거 개요
   가. 사 업 명 :
   나. 시 행 자 :
   다. 사업위치 :
   라. 철거기간 :
   마. 철거 건물현황

(단위 : 동, ㎡)

구 분	계	단독주택				공동주택					기타
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	
동											
연면적											

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거동과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타에 포함
※ 단독주택과 공동주택에 해당하지 않는 경우 기타에 작성

2. 비산먼지 방지대책
   가. 공사용 임시 가설울타리 설치계획
   - 설치기간 :
   - 높 이 :
   - 길 이 :
   - 가설울타리 재료 :
   ※ 설치계획서 첨부 - 가설울타리 디자인 등 해당 자치구 관련부서와 사전협의
   나. 세륜기 설치계획
   - 설치위치 :
   - 설치규격 :
   다. 살수기 설치계획
   라. 도로 청소계획
   마. 비산먼지 저감시설 설치계획

3. 소음 및 진동 방지대책
   가. 작업시간
   나. 철거장비 및 시설설치 기준
   다. 소음·진동 측정계획

4. 석면 조사, 해체 및 제거 등 처리계획
   가. 석면함유건축물 조사결과

연번	건축물 개요				석면함유현황				비고
	위치	층수	연면적(㎡)	용도	자재명	함유량(%)	부위	면적(㎡)	

나. 해체 및 제거 등 처리계획

※ 산업안전보건법령 등에 따른 석면해체·제거 등 처리계획 작성(「산업안전보건법」, 「산업안전보건기준에 관한 규칙」 제489조부터 제497조의3까지에서 정하는 석면해체·제거작업 기준과 안전보건공단에서 권고하는 석면해체·제거작업 지침(KOSHA GUIDE H-70-2012) 참고)하고 석면해체 및 제거 전에 「석면안전관리법」 제30조 제1항에 따라 석면해체·제거작업의 감리인 지정 등

5. 빈집관리 계획

가. 빈집현황

(단위 : 동, 세대수)

구 분	계	단독주택				공동주택					기타
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	
동											
연면적											

나. 세부내역

연번	소재지 및 건물명	건물 용도	건물규모		소유자 또는 관리자	
			층수(지/상), 동호수	연면적	성명	주 소

다. 관리계획 : 순찰, 범죄 예방시설의 설치 및 관리, 주민 안전관리계획

6. 기존 건축물 철거에 따른 공사장 주변 안전관리 대책

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제20호서식]

사업시행계획인가 동의서

동의자	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
권리 내역	토 지	소 재 지(공유여부)		면 적(㎡)
		(계 필지)		
		( )		
		( )		
		( )		
	건축물	소 재 지(허가유무)		동 수
		( )		
		( )		
		( )		
	지상권 (건축물 외 수목 또는 공작물의 소유목적)	설정토지		지상권의 내용

본인은 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제4항 및 제5항에 따라 사업시행자가 작성한 사업시행계획서(추후 사업계획에 따라 변경될 수 있음)을 충분히 숙지하고 동의합니다.

년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

( )구역 ( ) **정비사업 사업시행자** 귀하

제출서류	1. 동의자 신분증명서 사본 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제21호서식]

수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세서

구분	연번	권리의 소재지	토지							건축물					소유권이외의 권리			비고
			지목	면적(㎡)		이용상황	용도지역 또는 지구	소유자		용도/구조	동수/층수	연면적	소유자		권리의 종류	권리자		
				공부상	편입			성명	주소				성명	주소		성명	주소	
수용	계																	
사용	계																	

제출서류	1. 위치도 (1/600 ~ 1/1,200 지적현황도) 1부. (주) 위치도상의 토지 또는 건축물에 수용 또는 사용할 권리명세서 연번 명기.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제22호서식]

임대주택 입주대상자 명부

1. 세입자대책 현황

(단위 : 가구수)

세 입 자 총가구수	임대주택 입주신청 가 구 수	대 책 별 현 황							비 고
		대 책				비 대 책(유형별)			
		계	임대주택 공급 및 주거 이전비 지급	주 거 이전비 지 급	동산의 이전비	계			

2. 임대주택 입주대상자 명부

(기준일 : 년 월 일)

연번	입주대상 세대주			거주주택의 가옥주 성명 및 조합원 번호	주민등록표상 구역 내 전입일자	가 족 구 성		기타 자격요건 확인필 여부(○표기)						
	성 명	생년월일	주 소			세대주와의 관 계	세 대 원 수	철거대상 주 거 용 건축물 (특정무허가) 여부	사실거주 및 사업시행으로 이주여부	세대주 및 세대원 전원 무주택 여부	「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 해당 여부	최소분양주택 가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 사람에 해당여부	기타	비대상

제출서류	1. 임대주택 입주신청서 및 구비서류(명부의 연번 순으로 편철) 각 1부. 2. 주택소유여부 전산검색내역서 1부. 3. 재심사자의 경우 소명자료 사본 1부.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제23호서식]

(제1쪽)

사업시행계획(변경 · 중지 · 폐지)인가서

사업구분		☐ 주거환경개선사업 ☐ 주택정비형 재개발사업 ☐ 도시정비형 재개발사업 ☐ 재건축사업								인가번호			
사업시행자	명칭						사업시행자 지정 근거 및 일자						
	대표자	성명					생년월일						
		주소	(전화)										
	주된 사무소 소재지	(전화)											
시행구역	구역명칭						위치						
	시행면적	㎡					건축물	(무허가 동 동)					
	거주가구 및 인구	거주가구			거주인구			도시계획	지역지구				
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자						
	지목별	지목					국공유지 관리청별	관리청					
		면적(㎡) (필지수)						면적(㎡) (필지수)					
동의내역	조합원 수			토지면적			비고						
	대상조합원 수	인		대상면적	㎡								
	동의자 수 (동의율)	인 (%)		동의면적 (동의율)	㎡ (%)								
정비사업 전문관리업자	명칭			대표자									
	주된 사무소의 소재지	(전화) -											
사업시행계획	시행기간	사업시행계획인가일 ~					사업비	원					
	건축시설 부지의 명칭		대지면적	㎡	주용도								
	건축면적	㎡	건축연면적	㎡	지하면적	㎡							
	건폐율	%	용적률	%	최고높이	m							
	층수 (지상·지하)		주차장 (대, ㎡)										
	주택 공급구분	주택의 형태	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적 기준)								
	계												
	분양												
	임대												

(제2쪽)

사업시행계획	정비기반시설	용도폐지 정비기반시설		새로 설치할 정비기반시설										
		종류	규모	종류	규모	시행자	비용부담자 및 부담내용							
	철거 또는 이전 요구대상	건축물 (동)		철 거		이 전		공작물 (개소)		철 거		이 전		
	개수대상 건 축 물	동		임시수용계획										
	수용 또는 사용 대상	토 지		필지수	면적 (㎡)	권리자수	건축물			동수	연면적 (㎡)	권리자수		
	세입자 대 책	대상 세대수		임대주택 및 주거 이전비 지급세대		주거이전비 지급세대		비대책 세 대						
일괄처리사항	주택건설사업자등록	( )		사업계획승인	( )			주택건설사업계획승인		( )				
	건축허가	( )		가설건축물건축허가	( )			가설건축물축조신고		( )				
	도로공사시행허가	( )		도로점용허가	( )			사방지 지정해제		( )				
	농지전용허가협의	( )		농지전용신고	( )			산지전용허가		( )				
	산지전용신고	( )		산지일시사용허가신고	( )			입목벌채 등의 허가신고		( )				
	산림보호구역에서의 행위허가	( )		하천공사 시행허가	( )			하천공사실시계획인가		( )				
	하천점용허가	( )		하천수의 사용허가	( )			일반수도사업인가		( )				
	전용상수도·전용공업수도 설치인가	( )		공공하수도사업허가	( )			개인하수처리시설설치신고		( )				
	지도등의 간행 심사	( )		대규모점포의 등록	( )			사용허가		( )				
	사용수익허가	( )		사업착수·변경 또는 완료 신고	( )			도시·군계획시설 사업시행자지정		( )				
	실시계획 인가	( )		자가용전기설비 공사계획 인가 및 신고	( )			소방시설 등 건축허가 등의 동의		( )				
	위험물 제조소등의 설치허가	( )		공장설립 승인·완료 신고	( )			폐기물처리시설 설치(변경)승인·신고		( )				
	대기·물·소음진동 배출시설 허가신고	( )		화약류저장소 설치의 허가	( )									
기타 인가내역														

(제3쪽)

년 월 일

( )구청장 ㊞

※ 붙임서류

※ 인가안내

1. 인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 할 때에는 구청장의 인가를 받아야 합니다.(「도시 및 주거환경정비법」 제50조)
2. 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있은 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 토지등소유자에게 분양신청기간(30일 이상 60일 이내 단, 관리처분계획 수립에 지장이 없을 경우 20일의 범위 이내에서 연장 가능) 등을 통지하고, 일간신문에 공고하여 토지등소유자가 분양신청 또는 기타권리를 신고하도록 하여야 합니다.(「도시 및 주거환경정비법」 제72조)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제24호서식]

(제1쪽)

분 양 신 청 서

신청인	성 명			생년월일			접수번호	※ 시행자가 기재			
	주 소	(전화)					조합원번호				
	수인이 1인의 분양대상자로 신청하는 경우 함께 신청하는 자의 성명						(홍 인)				
권리내역	토지	소유토지	소재지	지목	면적(㎡) 공부상	면적(㎡) 편입	면적(㎡) 소유	공유여부	이용상황	취득일자	시행구역 외 주택소유 여부
			(계 필지)								
		점유국공유지	소재지	지목	면적(㎡) 공부상	면적(㎡) 점유인정		관리청	점유상황	비고 〈불하희망여부〉	
			(계 필지)								
	건축물		소재지	연면적(㎡)	용도	취득일		공유여부	허가유무	무허가 건물번호	
			(계 동)								
분양희망의견	주택규모					상가용도 등 및 규모					

「도시 및 주거환경정비법」 제72조제3항, 같은 법 시행령 제59조제2항제2호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제32조제3항에 따라 위와 같이 분양을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

구역 **정비사업 사업시행자** 귀하

제출서류	1. 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정지증명원 각 1부. 2. 토지대장 및 건축물대장 각 1부. 3. 무허가 건축물인 경우에는 무허가건물확인원 및 소유를 입증하는 서류 1부. 4. 주민등록표등본(신청인과 동일한 세대별주민등록표상에 등재되어 있지 아니하는 신청인 배우자의 주민등록표 등본 포함) 1부. 5. 수인이 1인의 분양대상자로 신청하는 경우에는 함께 신청하는 자의 분양신청서 각 1부. 6. 사업자등록증 기타 자격요건을 증빙하는 서류 1부.	

(뒤 쪽)

※ 분 양 신 청 안 내

1. 사업시행자가 통지하고 신문에 공고한 분양신청 기간 내에 분양신청을 하여야 합니다.
2. 분양신청을 우편으로 하고자 하는 때에는 분양신청서가 분양신청 기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 합니다.
3. 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 관리처분계획기준에 따라 분양대상에서 제외된 자는 현금으로 청산하게 됩니다.
4. 종전권리의 인정면적과 소유권의 기준, 종전재산의 평가방법, 대지 및 건축시설의 분양대상자 기준, 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보는 경우, 권리취득일 기준, 분양대상자에게 분양하는 방법 등에 관하여 규정된 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 관련 규정을 다음과 같이 소개하오니 분양신청 시 참고하시기 바랍니다.

〈「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」〉

○ 조례 제2조(정의)

3. "관리처분계획기준일"이란 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항제3호에 따른 분양신청기간의 종료일을 말한다.

○ 조례 제34조(관리처분계획의 수립 기준), 조례 제36조(재개발사업의 분양대상 등), 조례 제37조(단독주택재건축사업의 분양대상 등), 조례 제38조(주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등)

※ 관련조례 내용은 서울시 인터넷 홈페이지(법령정보)에서 열람이 가능합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제25호서식] <개정 2022. 8. 18.> (앞 쪽)

임대주택 입주신청서

구 분	☐ 주택정비형 재개발사업 ☐ 도시정비형 재개발사업			
신청인	성 명		생년월일	
	주 소			(전화)
거주주택	위 치			
	가옥주 성명		조합원 번호	
	주민등록표상 전입일자		임대차 계약기간	

가족구성 및 주택 소유여부 (세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 세대원 포함)	성 명	주 민 등록번호	신청인과의 관계	거주지 주소	주민등록 전입일자	주택소유 여 부

본인 및 본인의 가족은 정비사업의 시행으로 철거되는 주택(무허가인 경우에는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조제1호에 따른 특정무허가건축물)의 대상자로서 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조제1항제 ( ) 호에 적합한 세대로서 임대주택을 공급받고자 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 제15조제2항에 따라 임대주택 입주를 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

구역 정비사업 시행자 귀하

제출서류	1. 주민등록표 등본(세대별 주민등록표에 등재되어있지 아니한 세대주의 배우자의 세대별 주민등록표 등본을 포함하며 신청일 전 3개월 이내에 발급된 것으로 한정한다) 1부. 2. 가족관계등록부 1부. 3. 임대차계약서 사본 1부. 4. 소득이 있음을 증명하는 서류 1부(해당자로 한정한다) 5. 이혼모인 경우 동거인이 직계존비속이었음을 증명하는 서류 1부.	

(뒤 쪽)

※ 신 청 안 내

1. 임대주택을 공급받을 수 있는 세입자는 다음 각 호의 하나에 해당하는 세대여야 합니다.(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 "조례") 제46조제1항)

가. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일) 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(「도시 및 주거환경정비법」 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주하는 날)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외) 및 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주

나. 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정)

다. 소속 대학의 장(총장 또는 학장)의 추천에 따라 선정된 저소득가구의 대학생(제8조제1항제2호에 따라 임대주택을 계획한 해당구역으로 한정)

라. 해당 정비구역 이외의 재개발구역 안의 세입자로서 "가" 또는 토지등소유자로서 "나"에 해당하는 입주자격을 가진 자

마. 해당 정비구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(도시 및 주거환경정비법령 및 조례에 따른 정비사업을 제외)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자

바. 그 밖에 규칙으로 정하는 자(조례 부칙 제5조(조례 제4167호)에 따라 임대주택공급대상자에 해당된 자로서 철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자)

2. 위에 해당하는 세입자로서 임대주택의 입주를 희망하는 세입자는 ( )년 ( )월 ( )일까지 시행자에게 신청서를 제출하여야 합니다.
(신청서 제출 장소 :)

3. 신청서의 기재내용이 허위이거나 주택소유여부의 전산검색 및 신청내용의 심사결과 조례 제46조제1항의 자격요건에 해당되지 아니한 경우에는 임대주택 공급대상에서 제외됩니다.

4. 세입자 주거대책(임대주택 공급, 주거이전비 보상 등)은 사업시행계획인가로 확정됩니다.

5. 임대주택 공급대상자로 확정된 후 거소의 변동, 세대구성의 변동, 주택소유여부의 변동이 있는 때에는 시행자에게 신고하여야 하며 변동내용이 세대구성요건, 주택소유여부의 변동인 때에는 임대주택 공급대상자에서 제외될 수 있습니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제26호서식]

(제1쪽)

분양대상자별 분양예정 추산액과 종전가액

1. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액과 분양 대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세

연번	분양대상자			종전의 토지·건축물의 명세 및 가격 (사업시행계획인가 고시일 기준)										분양예정대지·건축시설의 규모 및 추산액								비고
	성명	주소	조합원(권리자) / 분양설계서 번호	소재지	토지				건축물				총평가액	소재지(또는 부호)	대지		건축시설			총추산액	1주택 1상가 의수인 공유분양시 지분율	
					지목	면적(㎡) 계	면적(㎡) 소유	면적(㎡) 점유 또는 배분	평가액	용도	연면적(㎡)	허가유무	평가액				용도	분양면적(전용면적)	추산액			
			/															( )				
			/															( )				
			/															( )				

(제2쪽)

2. 제출서류

가. 국·공유지 매매계약서 사본 1부.

나. 건축물 면적을 재산세과세대장 또는 측량에 의한 경우 각 증빙자료 사본 1부.

다. 토지·건축물 및 대지·건축시설에 관한 평가자료 1부.

라. 건축시설의 용도·규모별 분양면적 및 분양액 산출조서 1부.

마. 건축시설의 공유지분 대지면적 산출조서 1부.

바. 분양대상자의 권리가액 및 주택규모 배정 내역서 1부.

사. 2주택을 공급하는 경우 분양대상자의 권리가액 및 주택규모 배정 내역서 1부.

아. 부대시설·복리시설 분양대상자의 순위별 내역서 1부.

자. 분양대상자의 권리가액 및 주택과 부대시설·복리시설 공급 배정 내역서 1부.

(제3폭)

3. 분양신청자(개안·수인)별 분양설계서

																		설계연번								
분양신청인		성 명		생년월일		조합원(권리자) 번호		주 소																시행고시 「기준일사이 권리변동자 조서번호		
분양신청내용		접수번호			신청일			희망의견																		
시행구역 일반현황		구역지정 고시일					구역변경 (추가고시일										변경지역 포함여부									
		관리처분 계획기준일					분양신청기간																			
분양대상여부	소유지분(점유포함)	소유자 성명	소재지	지목	면적(㎡) 공부상 1필지	구역편입	소유또는 점유	배분토지	국공유지의 경우 권리정	도지이용상황	취득일자 (사유도지)	현재소유권 최초 분리일자	1필지 또는 하나의대지내일부 여부	토지 건물 분리 여부	평가액 (원)	분양설계 대상여부 대상	제외									
		계																								
	소유건축물(동별 또는 세대별 작성)	소유자 성명	소재지	용도	면 적(㎡) 1동(또는1세대) 연면적	소유면적	무허가 건물번호 (단독번호)	사업자 등록 여부	취득일자	현재 소유권 최초분리 일자	하나의대지내 수동 중 일부 여부	토지건물 분리여부	평가액 (원)	분양설계 대상여부 대상	제외											
		계																								
	분양대상결정(해당란에 ✓표시)	주택	조례 제36조제1항제1호 대상( ) / 조례 제37조제1항제1호 대상( )					해당주택의 소재지							1주택의 수인 소유여부			구역내신청인의 세대원유무									
			조례 제36조제1항제2호 대상( )					종전토지총면적		제외면적		잔여소유면적			토지면적 90㎡			구역내신청인의 세대원유무									
			서울특별시조례 제4949호 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제27조제1항제2호 단서 대상( )					해당도지의 소재지		1필지 분할일자					전세대원 무주택여부			구역내신청인의 세대원유무									
			조례 제36조제1항제3호대상( ) / 조례 제37조제1항제2호 대상( )					종전가액		제외가액		권리가액			최초분양주택 1세대추산액			구역내신청인의 세대원유무									
		상가	조례 제38조제2항 대상( ) / 시행령 제63조제2항제2호 대상( )					종전건축물 용도		사업자 등록내용		종전가액			주택분양시 분양액		잔여가액		상가 최소 단위추산액								
분양규모	주택	대지위치		지분대지면적		평 형		분양면적		전용면적		분양액					평형배정근거		산정인별 대지주택지분율								
	상가	대지위치		지분대지면적		용 도		분양면적		최소단위 간수		분양액		순위			분양규모근거		산정인별 대지주택지분율							

(제4쪽)

4. 국·공유지 점유자별 점유 인정면적 내역서

연번	점 유 자				점 유 국·공 유 지								비 고
	조합원 (권리자) 번호	성명	생년월일	주소	소재지	지목	관리청	면 적 (㎡)				점유 유형	
								1필지 공부상	구역 편입	점 유	점유 인정		

제출서류	1. 측량성과도 1부. 2. 기타 점유증빙자료(현황전경사진, 현황도면 등) 1부.	

(제5쪽)

5. 분양대상자별 청산금 추산내역서

연번	분양대상자		① 종전토지등의 평가액			② 기준가액 ① × 비례율 ( )	권리자별 부담 또는 상환액							⑥ 분양가액			청산금 추산액		비고
	성명	주소	계	토지	건축물		③차인계 ⑤—④	④ 부담액			⑤ 상환액			계	대지	건축시설	징수	지급	
								소계			소계								
																			년 월 일 현재 청산금추산액이며, 「도시 및 주거환경정비법」 제86조에 따른 이전고시후 조정확정됩니다.

※ 비례율 : 구역 내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액에서 총사업비를 뺀 금액을 종전 토지 및 건축물 총 가액으로 나눈 값을 말함
※ 이 서식은 정비사업 구역별 여건 및 필요에 따라 일부항목을 추가하거나 삭제하여 작성할 수 있음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제27호서식]

(일반분양분, 공공지원민간임대주택, 임대주택, 그 밖에 부대·복리시설)
보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법

대지

소재지 (또는 부호)	지목	용도	면적(㎡) 공유의 경우 1필지 전체면적	면적(㎡) 일반분양 (보류면적)	추산가액	처분방법 대상	처분방법 방법	비고
계								

주택/임대주택

규모별 계	규모별 전용/공용	소재지	동·층·호	세대수	추산가액 세대당	추산가액 총가액	지분대지 면적 세대당	지분대지 면적 총면적	지분대지 추산가액 세대당	지분대지 추산가액 총가액	지분대지포함 추산가액 세대당	지분대지포함 추산가액 총가액	처분방법 대상	처분방법 방법
총계														
	/	계												
	/	계												
	/	계												

기타건축시설

용도별	소재지 (또는 부호)	동·층·호	면적 전체	면적 일반분양 (보류)	추산가액 단위시설	추산가액 총가액	지분대지 면적	지분대지 추산가액	지분대지포함 추산가액 단위시설	지분대지포함 추산가액 총가액	처분방법 대상	처분방법 방법

제출서류	1. 대지·건축시설별 위치도면 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제28호서식]

(앞 쪽)

정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

구분	항 목		금 액	산 출 근 거
소요비용추산액	계			
	조사측량비			
	설계비			
	감리비			
	정비사업전문관리업비			
	공사비	대지조성공사비		
		건축시설공사비		
		부대시설공사비		
		정비기반시설공사비		
		지장물정비 건축물철거비		
		지장물정비 이 설 비		
		기타공사비 임시수용시설공사비		
		기타공사비		
		기타공사비		
	보상비	국공유지 불하(시행자매수분)		
		손실보상비 건 축 물		
		손실보상비 토 지		
		손실보상비 기타손실보상		
		이주비 주거대책비		
		이주비 기타 이주보상비		
	관리비	인 건 비		
		등 기 비		
		사무용품비		
		통 신 비		
		회 의 비		
		제세공과금		
		기 타		

(뒤 쪽)

구분	항 목		금 액	산 출 근 거		
소요비용추산액	부대경비	감정평가수수료				
		채권매입				
		외주용역비				
		기타경비	교통영향평가			
			광고선전			
	재건축부담금					
자금조달계획	계					
	시행자 자금					
	국민주택 자금					
	보조 및 융자(행정청)					
	금융기관 자금					
	조합원(또는 토지 등의 소유자) 부과금					
	단계별 일반분양 수입금					
	시공자 대여금					
	기 타					
수임추산액	계					
	주택분양 수 임 (지분대지포함)	조합원				
		임 대				
		일 반				
		보 류				
	부대복리시설					
	대 지 분 양					
	유상귀속 공공시설					
	기 타					
추정비례율	총수입 − 공통부담소요비용 / 분양대상토지등의소유자 종전총평가액 =( )		공통부담 소요비용		분양대상토지 등의 총평가액	
			징수청산 총 액		지급청산총액	

※ 이 서식은 사업시행구역별 여건에 따라 일부 항목을 추가 또는 삭제하거나 별지(조합원 분담규모와 분담시기)에 작성할 수 있음.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제29호서식]

분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

연번	조합원(권리자)번호	성명	주소	종전의 토지·건축물					소유권 이외의 권리							분양예정대지 건축시설				소유권외의 권리의 분양예정대지 또는 건축시설에 대한 설정여부 또는 처분내용(분양대상자)	소유권외 권리의 관리처분계획 또는 해지여부 및 내용(분양제외자)
				소재지	토지		건축물		권리의 종류	권리의설정 대상		권리의 내용	권리자			소재지(또는 부호)	대지 지분 면적	건축시설			
					지목	면적	용도	연면적		토지	건축물		성명	생년월일	주소			용도	분양면적		

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제30호서식]

세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 평가액

연번	성 명	주 소	세입자구분				거주주택·상가의 가옥주명 (조합원번호)	계약일	사업자 등록일	권리명세 및 평가액				협의체 운영결과 (조정위원회 조정결과)	비고
			주거	상가	대상	비대상				소 재 지	주거이전비	영업손실 보상	동산이전비		

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제31호서식]

현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법

구분	연번	권리자			권리내역									권리금액	협의매수(수용)일자	청산사유 및 법적근거	협의체 운영결과 (조정위원회 조정결과)
		조합원(권리자)번호	성명	주소	소재지	토지		건축물		기타							
						면적	평가액	연면적	평가액	종류	규모	평가액					
	계																
	계																
	계																

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제32호서식]

(제1쪽)

관리처분계획 대상물건 조서

토지소유권의변환	시행전	계	사유지	관리청별 국공유지				기타				
				소계								
		㎡										
		필지										
	시행후	계 ①+②+③+④	① 환지대상	② 현금청산	③ 수용	④ 협의매수	국공유지 불하					
							소계 ⑤+⑥	⑤ 시행자	⑥ 점유자			
		㎡										
		국공유지 무상양여	존치 국공유지의 관리청별(환지대상)				기타	시행자보유토지				
		⑦시행자	소계					②+③+④+⑤+⑦	배분면적			
토지지목의변환	지목		계									
	시행전	면적										
		필지수										
	시행후	면적										
		필지수										
토지용도의변환	시행전 토지	용도	계								기타	
		면적(㎡)										
	시행후 대지	용도	계	대지				정비기반시설				기타
				소계	분양주택	임대주택		소계	도로	공원		
		면적(㎡)										
시행전 건축물	허가유무	계	유허가	무허가								
				소계	특정	신발생						
		동										
	용도별	계										
		동										
	시행별	계	철거	존치	개수	기타						
		동										
	국공유지 점유 건축물	계	정비기반시설점유				일반대지 점유					
			소계	도로	공원							
		동										

(제2쪽)

시행후 건축시설

부지별계획

부지명칭	대지면적(㎡)	용도	주택						기타 건축시설		
			형태	분양임대구분	동수	층수	세대수	건축연면적	동수	층수	건축연면적
계											

공급계획

공급대상	주택								기타 건축시설			
	규모별세대수(전용면적기준)						건축연면적	대지면적	대지면적	건축연면적	대지면적	건축연면적
	계											
계												
토지 등의 소유자												
세입자												
보류시설												
일반공급												

권리자별관리처분(단위: 인)

유형	대상	분양					청산 또는 손실보상				수인을 1인 분양자로 한 지분분양자수
		소계	주택	상가	주택및상가		소계	청산	협의보상	수용	
계											
토지 및 건축물											
토지											
건축물											

소유권이외의권리

권리의종류	권리자수	이전	소멸	기타	세입자대책	대책구분		세입자세대수
계						계		
						대책	임대주택입주	
							주거이전비지급	
						비대책		

(제3쪽)

평가액 및 추산액

토지	총평가액	㎡ 당			건축물	총평가액	동 당		
		평균	최대	최소			평균	최대	최소

대지	총평가액	㎡ 당			건축시설	구분	건축연면적	총평가액
		전체평균	분양대지평균	임대부지평균		계		
						주택		
						부대복리시설		

건축시설의 단위규모별	주택	세대당 분양면적(㎡)					세대당 분양가격(원)			
		주택면적				지분대지면적	계	건축비	택지비	기타
		계	전용	공용	기타					

건축시설의 단위규모별	부대복리시설	종류	건축연면적	지분대지면적	총평가액			분양단위 규모별			
					계	건축비	대지비	최소단위규모(㎡)	평가액		
									평균	최대	최소

기타대지 및 시설	종류				
	면적(㎡)				
	평가액				

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제33호서식]

임대주택의 부지명세와 부지가액 · 처분방법

	소재지(또는 부호)	지목	용도	면적(㎡)		주택규모별 세대당지분면적			임대부지총추산가액	처분방법
				공유의 경우 1필지전체 면적	임대부지 면적					
대지	계									

	주택규모별(㎡)				소재지(또는부호)	동층호	세대수	처분가액		지분대지포함 처분가액		처분방법
	계	전용	공용	기타				세대당	총가액	세대당	총가액	
주택					계							
					소계							
					소계							
					소계							

	분양대상	종류	명칭	소재지(또는 부호)	시설		대지		대지포함 총가액
					면적	총가액	면적	총가액	
부대복리시설									
	분양제외	종류		규모					

	종류	명칭	소재지(또는 부호)	시설		대지		대지포함 추산가액	분양대상 여부
				면적	추산가액	면적	추산가액		
기타시설									

	처분대상자	대지		주택		부대복리시설		기타		총추산가액
		면적	추산가액	세대수	추산가액	면적	추산가액	면적	추산가액	
총괄조서										

제출서류	1. 대지 및 건축시설별 위치도면 1부.	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제34호서식]

임대주택 입주대상 세입자명부

연번	대 상 자			거주주택의 가옥주명 (조합원 번호)	주민등록상 전입일자	이 주 (예 정) 일 자	가족수	거 주 건축물 용 도	임대주택 희망여부	비 고
	성 명	생년월일	주 소							
계										

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제35호서식]

(제1쪽)

관리처분계획인가서

사업구분	☐ 주거환경개선사업 ☐ 주택정비형 재개발사업 ☐ 도시정비형 재개발사업 ☐ 재건축사업	인가번호	

사업시행자	명 칭											
	대 표 자	성 명		생년월일								
		주 소	(전화)									
	주된사무소 소 재 지	(전화)										
인가대상	사업의명칭		위 치									
	계획면적	㎡	거주가구 및 인구	거주가구			거주인구					
				계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자			
	정비건축물	동										
	사업시행계획인가 고시일		시행기간									

토지소유권변환	총면적	시행전	사유도지		국공유지		그밖의 토 지							
	(㎡ 필지)	시행후	환지대상			시행자 보유					시행자 보유토지 배분면적	그 밖의 토지		
			기존 사유지	점유자 매수	존치 국공유지	청 산	수 용	협의 매수	국공유지 불하	국공유지 무상양수				

토지용도변환	용 도	택 지				정비기반시설				그 밖의 용도				
		소계	공동주택	단독주택	그 밖의 건축시설	소계				소계				
	시행전 (㎡)													
	시행후 (㎡)													

건축물 및 건축시설	시행전 건축물	허 가 건축물	동			무허가 건축물		동(신발생 동)						
	시행후 건 축 시 설	용 도		대지면적	동 수	층 수		세 대 수		건축연면적		비 고		
		주택	소계											
			분양											
			임대											
		상 가												

건축물 및 건축시설	공 급 계 획	공급대상	주택규모별(전용면적기준)공급세대수					상가면적 (㎡)	그 밖의 건축시설 면적(㎡)					
			계	㎡	㎡	㎡	㎡							
		계												
		토지등 소유자												
		보류시설												
		일반분양												
		임 대												

(제2쪽)

분양신청 및 권리신고	구 분	분양신청				수인이 1인의 분양대상자로 선 정	권리신고(권리종류별)				
		소 계	토지및 건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자		소 계				
	신 청 인 수					건 (인)					

	권 리 자 별	대 상	분 양				청 산	수 용	협 의 매 수	그 밖의 처 분
			소 계	주 택	상 가	그 밖의 용 도				
권리자별 관리처분 (단위:인)	계									
	토지및 건축물 소유자									
	토 지 소유자									
	건축물 소유자									

소유권 외의 권리	대 상	건	이전 설정	건	해지 또는 소멸	건			
세입자 대 책	대 상		임대주택 입주 및 주거이전비 지급		주거이전비 지 급		비대책		

	신 설					용 도 폐 지				
정비 기반 시설	종 류	명 칭	규 모	설치비용	관리청	종 류	명 칭	규 모	국공유지 (㎡)	무상양여 (㎡)

평가액 또는 추산액	시 행 전			시 행 후		
	계	토 지	건 축 물	계	대 지	건 축 물
자 금 운 용	총 소요사업비			수입 추산액		

「도시 및 주거환경정비법」 제78조제2항에 따라 관리처분계획을 인가합니다.

년 월 일

( )구청장 ㊞

(제3쪽)

※ 인가안내

1. 인가받은 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 할 때에는 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제12조에 따른 신청서 및 구비서류에 그 변경·중지 또는 폐지의 사유 및 내용을 명기하여 인가 받아야 합니다(경미한 사항의 변경은 신고).

2. 사업시행자는 관리처분계획인가의 고시가 있은 때에는 지체 없이 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제65조에 따라 분양신청을 한 자에게 관리처분계획인가 내용을 통지하여야 합니다.

3. 관리처분계획인가 내용에 의한 대지 및 건축시설별 후속 처분은 도시 및 주거환경정비법령과 해당 시설의 처분에 관계되는 다른 법령이 정한 절차와 기준에 따라야 합니다.

4. 분양받을 권리를 양도하는 자는 공사완료 고시 전에 양도·양수 사실을 증명하는 확정일자가 있는 증서를 첨부하여 사업시행자에게 통지하도록 하여야 합니다.

5. 구청장이 투기방지를 위하여 권리변동신고내용을 제출하도록 요구하는 때에는 지체 없이 제출하여 관할세무서에 통보할 수 있도록 하여야 합니다.

6. 공사완료 고시 후 행하는 이전고시는 인가받은 관리처분계획대로 하여야 합니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제36호서식]

(앞 쪽)

임대주택 입주안내서

<table>
<tr><td rowspan="2">공 급
대상자</td><td>성 명</td><td></td><td>생년월일</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="2"></td><td>임주대상자명부번호
(별지 제34호서식)</td><td></td></tr>
<tr><td>대 상
구 역</td><td>사업명칭</td><td colspan="2"></td><td>시행구역면적</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">시행자</td><td>명 칭</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>사무소소재지</td><td colspan="4">(전화)</td></tr>
<tr><td>인 가
일 자</td><td>사업시행계획인가</td><td colspan="2"></td><td>관리처분계획인가</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">임 대
주 택
건 설
계 획</td><td colspan="4">주택규모별(㎡)</td><td rowspan="2">소 재 지
(또는 부호)</td><td rowspan="2">동 수</td><td rowspan="2">층 수</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">세 대 별
지분대지
면 적</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>전 용</td><td>공 용</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>계</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>소 계</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>소 계</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">주요
부대·복리
시설</td><td>종 류</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>규 모</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">대지 및 건축시설의 관리처분(분양) 대상자</td><td colspan="3">서울특별시장</td></tr>
</table>

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 제17조제3항에 따라 위와 같이 귀하에게 공급될 임대주택의 명세를 통지하니 별첨 안내문을 참고하여 이후 처분 또는 조치될 사항에 차질이 없도록 하시기 바랍니다.

년 월 일

( )구역 ( ) 정비사업 시행자 ㊞

(뒤 쪽)

※ 임대주택 공급계획 안내

1. 임대주택을 공급받을 권리는 타인에게 양도할 수 없습니다.

2. 이 통지서의 내용은 통지일 현재를 기준으로 한 것이며, 사업시행계획 또는 관리처분계획의 변경인가로 인하여 임대주택의 건설계획 등이 변경될 수 있습니다.

3. 임대주택을 공급받을 권리는 권리자를 포함한 세대원의 주택소유여부, 가족구성요건 등의 변경이 있는 경우 공급대상에서 제외될 수 있습니다.

4. 임대주택 입주대상자는 주소 등의 변동이 있는 경우 이를 사업시행자에게 지체 없이 신고하여야 합니다.

5. 임대차 계약, 동호의 추첨 등 입주에 필요한 사항은 추후 임대주택 입주자를 관리할 기관에서 별도 안내해 드릴 계획입니다.

6. 이 통지서는 임대주택의 공급계획을 안내한 것으로서 다른 용도로 사용할 수 없습니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제37호서식]

(앞쪽)

예상 이주시기 및 이주가구

<table>
<tr><td colspan="2">사업구분</td><td colspan="12">☐ 주거환경개선사업 ☐ 주택정비형 재개발사업
☐ 도시정비형 재개발사업 ☐ 재건축사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">추진단계</td><td colspan="12">☐ 사업시행계획인가 신청 ☐ 관리처분계획인가 신청</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사업시행자</td><td>명 칭</td><td colspan="12"></td></tr>
<tr><td>대 표 자</td><td colspan="6"></td><td>생년월일</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>주된사무소 소 재 지</td><td colspan="12">(전화)</td></tr>
<tr><td colspan="2">총 거주가구수</td><td colspan="6">이주예정 가구수</td><td colspan="6">사전이주 가구수</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">계</td><td>소계</td><td colspan="2">조합원</td><td colspan="2">세입자</td><td>소계</td><td colspan="2">조합원</td><td colspan="2">세입자</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">조합원</td><td rowspan="2">이 주 시 기</td><td>이주예정</td><td colspan="11">20 년 월 일 ~ 20 년 월 일</td></tr>
<tr><td>사전이주</td><td colspan="11">20 년 월 일 ~ 20 년 월 일</td></tr>
<tr><td rowspan="3">이 주 예 정 가구수</td><td>구 분</td><td colspan="11">20 년</td></tr>
<tr><td>계</td><td>1월</td><td>2월</td><td>3월</td><td>4월</td><td>5월</td><td>6월</td><td>7월</td><td>8월</td><td>9월</td><td>10월</td><td>11월</td><td>12월</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>이주비 조달방법</td><td colspan="12">☐ 금융기관자금 차입(토지 등 담보, 시공사 보증) ☐ 공공기관자금 차입
☐ 시공사자금 차입 ☐ 신탁사 위임 ☐ 기타( )</td></tr>
<tr><td>이주비 지급계획</td><td colspan="12"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">이주예상 지역(가구)</td><td>계</td><td colspan="3">같은 자치구</td><td colspan="3">인접 자치구</td><td colspan="3">서울시내</td><td colspan="3">서울시외</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">세입자</td><td rowspan="2">이 주 시 기</td><td>이주예정</td><td colspan="11">20 년 월 일 ~ 20 년 월 일</td></tr>
<tr><td>사전이주</td><td colspan="11">20 년 월 일 ~ 20 년 월 일</td></tr>
<tr><td rowspan="3">이 주 예 정 가구수</td><td>구 분</td><td colspan="11">201 년</td></tr>
<tr><td>계</td><td>1월</td><td>2월</td><td>3월</td><td>4월</td><td>5월</td><td>6월</td><td>7월</td><td>8월</td><td>9월</td><td>10월</td><td>11월</td><td>12월</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">이주대책</td><td>대 책</td><td colspan="11"></td></tr>
<tr><td>비 대 책</td><td colspan="11"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">이주예상 지역(가구)</td><td>계</td><td colspan="3">같은 자치구</td><td colspan="3">인접 자치구</td><td colspan="3">서울시내</td><td colspan="3">서울시외</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

(뒤쪽)

※ 작성방법

1. 이주예정 및 사전이주 가구수는 인가 신청월 직전월까지 작성
   - 예 : ' 13년 3월 인가신청 시 ' 13년 2월까지 조사된 내용을 작성
   ※ 이주예정은 관리처분계획인가 이후 이주할 것으로 예상되는 가구
   ※ 사전이주는 관리처분계획인가 이전 집주인이 이사하였거나 임대차계약이 만료 후 세입자가 다른 곳으로 이주 또는 새로운 세입자가 들어오지 않는 등의 이유로 비어있는 주택을 말함

2. 이주시기는 ' ○○년 ○○월 ○○일 - ' ○○년 ○○월 ○○일로 작성
   - 이주가구 수는 월별로 작성하며, 이주기간이 1년을 초과할 경우 '년' 란을 분리하거나 아래쪽에 동일란 추가 또는 '기타' 란에 해당내용을 별도로 작성할 수 있음

3. 이주비 조달방법은 금융기관자금 차입, 공공기관자금 차입, 시공자 자금 차입 등으로 구분하여 작성

4. 이주비 지급계획은 조달한 이주비를 조합원에게 언제, 어떻게, 얼마나 지급할 것인지 등을 구체적으로 작성

5. 이주대책 수립방법은 세입자를 위한 이주대책으로 임대주택 공급, 임시거주시설 제공, 주거이전비 지급, 이사비용 지급, 주변지역 공가입주, 기타 등을 작성

6. 이주 예상지역은 조합원 또는 세입자가 이주 시 어느 지역으로 이주할 것인지를 조사하는 것으로, 해당 자치구, 인접 자치구, 서울시내는 해당 자치구 및 인접 자치구를 제외한 지역, 서울시외는 서울시 외 다른 시·도 등을 말함

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제38호서식]

정비기반시설 설치비용 보조 신청서

신 청 인	사업시행자 명칭			사업시행자 지정 근거 및 일자	
	대표자	성명		생년월일	
		주소		전화번호	
	주된 사무소 소재지			전화번호	
사업구역	구역명칭			구역면적	㎡
	위치				

구분	항목	면적 (㎡)	토지비 (원)	공사비 (원)	합계 (원)
설치비용	도로				
	공원				
	녹지				
	소계(①)				
제외비용	국공유지 토지비				
	무상양도 상당비용				
	용적률 완화 환산비용				
	소계(②)				
보조 신청금액	(① - ②) x 50%				

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제52조제3항 및 같은 조례 시행규칙 제20조에 따라 정비기반시설 설치비용 보조를 신청합니다.

년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

( ) **구청장** 귀하

제출서류	수수료
1. 정비기반시설 설치비용 산출내역서 1부. 2. 정비기반시설의 조서·도면 및 설치비용 계산서 1부.	없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제39호서식] 〈개정 2025. 7. 28.〉

정 비 사 업 융 자 금 신 청 서

신 청 인	조합 (추진위원회) 명칭				
	대표자	성명		생년월일	
		주소		전화번호	
	주된 사무소 소재지			전화번호	
사업구역 **(법 제31조제2항제2호 "가~라" 목의 지역 포함)**	구역명칭			구역면적	㎡
	위치				
신청금액			금 원정(₩)		

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 제25조에 따라 정비사업 융자금을 신청합니다.

년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

서울특별시장 귀하

제출서류	1. 조합설립추진위원회 승인서 또는 조합설립인가서 사본 1부. 2. 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 제22조제7호에 따른 신청서류	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제40호서식]

정비사업 융자금 대여차용증서

대 여 금 액	일금 원정(₩)	
대 여 기 간		
대 여 일 자	년 월 일(융자대상자 :)	
이 자 율	대여금리 년 %	
	대출금리 년 %	

위 금액을 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 제31조제2항 및 정비사업 융자금운용·위탁에 관한 협약에 따라 대여금으로 차용하며 위 규칙 및 협약에서 정한 상환조건에 의하여 기일 내에 상환할 것을 확약합니다.

년 월 일

차용인 대표 (인)

서울특별시장 귀하

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제41호서식]

정비사업 융자금관리카드

일련번호	자치구	구역명(추진위원회/조합)	대표자	융자방식	융자기관	융자금액(원)	융자일자	연장일자	상환일자	상환금액(원)		비고(전화번호)
										원금	이자	

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제42호서식]

조정위원회 조정신청서

사 건		
신 청 인	성 명	
	주 소	
피신청인	성 명	
	주 소	
신청취지		
신청이유		

「도시 및 주거환경정비법」 제117조제2항제1호에 따라 도시분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청합니다.

20 년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

( ) 도시분쟁조정위원회 위원장 귀하

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제43호서식]

조정위원회 위원기피 신청서

사 건		접수일	년 월 일
신 청 인	성 명		
	주 소		
기피위원	성 명		
신청취지			
신청이유			
소명방법			

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제65조제7항에 따라 해당 위원에 대해 기피를 신청합니다.

20 년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

( ) **도시분쟁조정위원회 위원장** 귀하

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제44호서식]

조 정 서

사 건 명		접수일	년 월 일
신 청 인	성 명		
	주 소		
피신청인	성 명		
	주 소		
당사자 수락일자	신청인 : 년 월 일	피신청인 : 년 월 일	
주 문			
조정취지			

당사자 모두 조정위원회가 제시하는 조정안을 수락하여 주문과 같이 조정이 성립되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제117조제5항에 따라 조정서를 작성합니다.

20 년 월 일

위 원 장 : (서명 또는 인)

신 청 인 : (서명 또는 인)

피신청인 : (서명 또는 인)

( ) 도시분쟁조정위원회 위원장 귀하

조정 효력	이 조정서는 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가집니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제45호서식]

포상금 지급신청서

신청인	성명		생년월일	
	주소		전화번호	
신고내용	행위자(업체명) (주소)			
	행위내용 등 구체적 사실			
신고(고발) 사항	수사기관		고발일자	
	결과통지내용			
	통지일자			
포상금액 수령 시 계좌번호	[입금은행 및 계좌번호]			

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 제34조제2항에 따라 위와 같이 포상금 지급을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

서울특별시장 귀하

제출서류	1. 주민등록증 등 신청인이 본인임을 증명할 수 있는 신분증 사본 1부. 2. 신고한 사건의 수사결과통지서 사본 등(신고 또는 고발에 대한 처리 결과를 확인할 수 있는 서류) 3. 통장 사본 1부,	수수료 없음

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙 [별지 제46호서식] <신설 2024. 8. 5.>

미해산(미청산) 정비조합 관리대장

<table>
<tr><td>사 업 명</td><td colspan="8">(위치)</td></tr>
<tr><td>조 합 명</td><td colspan="8">정비사업 조합</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대 표 자
(조합장/청산인)</td><td>성 명</td><td colspan="2"></td><td>생년월일</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>사무실주소</td><td colspan="6">(연락처)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">임원(청산인)
구성</td><td>성명
(직책)</td><td colspan="2">연락처</td><td>성명
(직책)</td><td colspan="4">연락처</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>준공일</td><td></td><td>이전고시일</td><td></td><td>해산일
(해산총회일)</td><td></td><td>청산종결일</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>잔여자금</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">월평균사용금액 / 주요사용내역</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>미해산(미청산)
사유</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>해산(청산) 계획
및 추진사항 요약</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">실태조사</td><td>조사일</td><td>참여자</td><td colspan="6">실태조사 결과 및 조치계획</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>종합의견</td><td colspan="8"></td></tr>
</table>

※ 조합 해산(청산) 계획 및 추진사항은 구체적인 해산·청산 종료일(예정일) 및 소송현황을 포함하여 작성

※ 실태조사는 조합 제출자료에 대한 사실확인, 조합운영 현황 파악 등을 위해 실시

제출서류	1. 조합 해산(청산) 계획 및 추진사항 관련자료 1부.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

서울특별시 주택사업특별회계 조례

[시행 2025. 5. 19.] [조례 제9636호, 2025. 5. 19., 타법개정]

서울특별시(서울특별시 주택건축국 주택정책과) 02 - 2133 - 7019

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」에 따른 국민주택건설공급사업·주택건설사업, 「공공주택특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업의 원활한 추진을 위하여 주택사업특별회계를 설치하고 그 운영에 필요한 사항을 규정함으로써 시민의 주거생활 안정과 공공복리의 증진에 기여함을 목적으로 한다.<개정 2011.7.28, 2015.4.2, 2017.7.13, 2018.7.19>
[전문개정 2009.7.30]

제2조(계정의 구분) 서울특별시 주택사업특별회계(이하 "특별회계"라 한다)는 국민주택사업계정과 도시·주거환경정비사업계정, 재정비촉진사업계정으로 구분하고 각각 별도의 계좌를 설치하여 운영한다.
[전문개정 2011.7.28]

제3조(관리·운영) ① 특별회계는 서울특별시장(이하"시장"이라 한다)이 관리·운영한다.
② 특별회계의 사무는 계정별로 각각 해당 사업을 주관하는 부서의 장이 담당한다.
[전문개정 2009.7.30]

제4조(국민주택사업계정의 세입·세출) ① 국민주택사업계정의 세입은 다음 각 호와 같다.<개정 2011.7.28, 2017.7.13>
1. 국가의 보조금 및 융자금
2. 주택도시기금으로부터의 차입금
3. 입주자로부터 상환 받은 할부금 및 입주금
4. 일반회계 전입금
5. 소속재산의 매각대금 및 그 밖의 수익금
6. 제2항제5호에 따른 융자금의 상환원리금
7. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조제3항에 따라 서울특별시(이하 "시"라 한다)에 귀속되는 재건축부담금의 100분의 50
8. 「주택법」제20조제2항의 임대주택 공급에 따른 임대보증금
9. 그 밖의 국민주택사업 관련 수입금

② 국민주택사업계정의 세출은 다음 각 호와 같다.<개정 2015.4.2, 2016.7.14, 2017.7.13, 2025.5.19>

1. 국민주택의 건설에 필요한 경비
2. 국민주택건설을 위한 대지 조성에 필요한 경비
3. 국민주택단지 안의 부대 및 복리시설 건설에 필요한 경비
4. 제1항제1호 또는 제2호에 따른 융자금 또는 차입금의 상환
5. 서울주택도시개발공사에 대한 출자금、융자금 또는 보조금
6. 주택에 관한 조사、연구에 필요한 경비
7. 국민주택의 관리 또는 특별회계의 운영에 필요한 경비
8. 「주택법」 제20조제2항의 임대주택의 매입과 관리에 필요한 경비
9. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 등록사업자 또는 시장이 서민의 주거안정을 위하여 민간 임대주택의 임대료나 입주자의 소득수준을 제한하는 사업 등을 시행하는 경우 임대인, 임차인에 대한 보조금, 융자금
10. 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 따른 사회주택의 건설 및 공급에 필요한 경비
11. 그 밖에 국민주택사업에 필요한 경비

[전문개정 2009.7.30]

제5조(도시、주거환경정비사업계정의 세입、세출) ① 도시、주거환경정비사업계정의 세입은 다음 각 호와 같다.<개정 2015.4.2, 2017.7.13, 2018.7.19, 2020.12.31>

1. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제52조제6호 및 제7호에 따라 공급된 임대주택 및 법 제126조제2항제2호에 따른 소형주택의 임대보증금 및 임대료
2. 법 제89조에 따른 청산징수금
3. 법 제95조에 따른 국고보조금、융자금
4. 제2항제5호、제6호에 따른 융자금의 상환원리금
5. 법 제101조에 따라 양여받은 토지의 사용 또는 처분에 따른 수입금
6. 법 제126조제2항제6호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 "조례"라 한다) 제89조제2항제3호에 따른 재산세 전입금
7. 법 제126조제2항제3호 및 조례 제89조제2항제2호에 따른 부담금 및 개발부담금
8. 법 제126조제2항제4호에 따른 국、공유지 매각대금
9. 다른 회계로부터의 전입금
10. 주택도시기금 등으로부터의 차입금
11. 서울특별시 통합재정안정화기금 통합 계정 예탁금 상환금 및 이자수입
12. 폐지된 「주택개량촉진에 관한 임시조치법」에 따라 무상양도 받은 토지의 사용 또는 처분에 따른 수입금
13. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조제3항에 따라 시에 귀속되는 재건축부담금의 100분의 50

14. 그 밖의 정비사업 관련 수입금

② 도시·주거환경정비사업계정의 세출은 다음 각 호와 같다.<개정 2016.7.14, 2018.7.19, 2024.7.15, 2025.5.19>

1. 법 제52조제6호 및 제7호·제54조에 따른 임대주택건설 및 매입에 필요한 경비
2. 법 제89조에 따른 청산금의 지급
3. 제1항제3호 및 제10호에 따른 융자금 및 차입금의 상환
4. 법 제92조·제96조에 따른 정비기반시설 및 임시수용시설(주거환경개선사업의 경우 법 제2조제5호에 따른 공동이용시설을 포함한다)의 설치에 필요한 경비
5. 법 제95조에 따른 정비사업 시행자에 대한 보조금 및 융자금
6. 정비구역 안의 주택건설 및 개량자금의 융자금
7. 정비사업을 위한 연구·조사·측량·설계·감정 및 행정관리에 필요한 경비
8. 정비사업 관련 도시계획사업 및 수탁 사업비
9. 서울주택도시개발공사에 대한 출자
10. 제1항제1호에 따른 임대보증금 반환금
11. 정비사업조합설립 추진위원회 및 조합 사용비용 보조
12. 도시재생 인정사업으로 선정된 기반시설의 설치를 위해 선 지출된 도시재생기금 원금 전출
13. 그 밖의 정비사업 관련 필요경비

[전문개정 2009.7.30]

제5조의2(재정비촉진사업계정의 세입·세출) ① 재정비촉진사업계정의 세입은 다음 각 호와 같다.<개정 2015.4.2, 2017.3.23>

1. 재정비촉진사업계정은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "특별법"이라 한다) 제24조제2항에서 규정하고 있는 사항을 세입으로 한다.
2. 특별법 제24조제2항제5호와 같은 법 시행령 제22조에 따라 시·도의 조례로 정하는 비율은 「지방세법」 제112조(「지방세법」 제112조제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세의 10퍼센트를 말한다.

② 재정비촉진사업계정의 세출은 다음 각 호와 같다.<개정 2015.4.2, 2015.10.8, 2016.7.14, 2018.7.19, 2020.12.31>

1. 기반시설 설치비용의 보조 및 융자
2. 차입금의 원리금 상환
3. 재정비촉진사업계정의 조성·운영 및 관리를 위한 경비
4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수에 소요되는 비용
5. 재정비촉진지구 안의 존치지역의 정비를 위한 사업비의 지원
6. 재정비촉진지구 안에서 매수를 청구한 토지의 매입비
7. 총괄사업관리자의 업무수행비용

8. 재정비촉진지구의 지정, 재정비촉진계획의 수립과 제도발전을 위한 조사비·설계비 및 연구비
9. 재정비촉진지구 안에서 법 제31조제1항에 따라 구성된 조합설립추진위원회의 운영자금 융자
10. 특별법 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업에 대한 공사비의 융자. 이 경우 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업 이외의 사업은 구청장(자치구의 "구청장"을 말한다.이하 같다) 또는 특별법 제15조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 시행하는 사업에 한한다.
11. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제47조에 따른 임차인의 영업휴업손실보상비, 같은 법 시행규칙 제54조제2항에 따라 보상되는 세입자의 주거이전비, 같은 법 시행규칙 제55조제2항에 따른 세입자 동산이전비의 융자
12. 과거 흔적 조성사업(주민의 삶의 모습·추억·애환이 담긴 거리나 동네의 흔적을 기록하거나 보전하는 사업을 말한다) 비용의 보조
13. 지역특화사업(재정비촉진사업으로 사라지는 지역산업을 육성·지원하기 위한 사업을 말한다) 비용
14. 법 시행령 제21조제1항에 따른 안전진단 비용
15. 조합 운영경비 및 조합원 이주비
16. 재정비촉진사업을 위한 설계비 등 용역비
17. 「교육기본법」 제27조에 따른 학생복지주택 건립비용
18. 정비사업조합설립 추진위원회 및 조합 사용비용보조

[본조신설 2011.7.28]

제5조의3(재정비촉진사업계정의 보조 및 융자의 범위) ① 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」(이하 "특별법 영"이라 한다) 제24조에 따라 재정비촉진사업계정에서 보조할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다.<개정 2015.4.2, 2015.10.8, 2020.12.31>

1. 구청장이 시행하는 다음 각 목의 사업비

가. 제5조의2제2항제1호에 따른 기반시설 설치비용

나. 제5조의2제2항제6호에 따른 재정비촉진지구 안에서 매수를 청구한 토지의 매입비

다. 제5조의2제2항제7호에 따른 총괄사업관리자의 업무수행비용

라. 제5조의2제2항제8호에 따른 재정비촉진지구의 지정, 재정비촉진계획의 수립과 제도발전을 위한 조사비·설계비 및 연구비

마. 특별법 제28조에 따라 재정비촉진지구의 이용에 제공하기 위하여 재정비촉진지구 밖에 설치하는 기반시설 설치비용

바. 제5조의2제2항제12호에 따른 과거 흔적 조성사업 비용

사. 제5조의2제2항제14호에 따른 안전진단 비용

아. 제5조의2제2항제16호에 따른 설계비 등 용역비의 비용

자. 제5조의2제2항제17호에 따른 학생복지주택 건립비용
2. 특별법 제11조에 따른 비용분담계획에 따라 시장 또는 구청장이 설치해야 하는 기반시설 중 사업시행자가 대행하는 비용
3. 조례 제15조에 따른 추진위원회 사용비용 보조
② 특별법 영 제24조에 따라 재정비촉진사업계정에서 융자할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다.<개정 2018.7.19>
1. 구청장이 시행하는 다음 각 목의 사업비
가. 제5조의2제2항제1호에 따른 기반시설 설치비용 중 사업비 보조가 되지 않는 비용
나. 제5조의2제2항제8호에 따른 재정비촉진지구의 지정, 재정비촉진계획의 수립과 제도발전을 위한 조사비·설계비 및 연구비 중 사업비 보조가 되지 않는 비용
다. 특별법 제28조에 따라 재정비촉진지구의 이용에 제공하기 위하여 재정비촉진지구 밖에 설치하는 기반시설 설치비용 중 사업비 보조가 되지 않는 비용
라. 제5조의2제2항제10호에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업 건축공사비의 80퍼센트 이내
2. 구청장 이외의 자가 시행하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업비
가. 특별법 제11조에 따른 비용분담계획에 따라 사업시행자가 설치해야 하는 기반시설 설치비용
나. 제5조의2제2항제9호에 따른 조합설립추진위원회 운영자금의 융자는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제79조제4항의 범위 이내
다. 제5조의2제2항제10호에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업에 대한 공사비는 건축공사비의 40퍼센트 이내
라. 제5조의2제2항제11호에 따른 임차인의 영업휴업손실보상비, 세입자의 주거이전비 및 동산이전비
마. 제5조의2제2항제14호에 따른 안전진단 비용
바. 제5조의2제2항제15호에 따른 조합 운영경비 및 조합원 이주비
사. 제5조의2제2항제16호에 따른 설계비 등 용역비
아. 제5조의2제2항제17호에 따른 학생복지주택 건립비용
[본조신설 2011.7.28]

제5조의4(재정비촉진사업계정의 존속기한) 재정비촉진사업계정의 존속기한은 2028년 12월 31일까지로 한다.<개정 2023.10.4>
[본조신설 2018.10.4]

제6조(보조금 지급절차 등) 특별회계에서 지원하는 보조금의 지급신청·방법 등 지급절차와 정산 등에 관하여는 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」에 따른다.<개정 2015.5.14>
[제8조에서 이동 <2009.7.30>]

제7조(융자조건 등) ① 시장은 주택도시기금에서 차입한 특별회계 자금(이하 "주택도시기금융자금"이라 한다)을 사업 시행자 등에게 융자하고자 하는 때에는 별지 서식에 따른 융자금등상환대장을 개인별로 작성 보관하여야 한다.<개정 2017.7.13>

② 주택도시기금 융자금의 융자조건·융자한도액 및 상환방법 등은 「주택도시기금 운용 및 관리규정」에 따른다.<개정 2015.4.2, 2015.10.8, 2017.7.13>

③ 재정비촉진사업계정의 융자조건은 다음 각 호와 같다.<신설 2011.7.28, 2018.7.19>

1. 융자금을 목적 외로 사용하는 경우에는 상환기일 전이라도 융자금의 일부 또는 전부를 회수할 수 있다.
2. 제5조의3제2항에 따른 융자조건 및 상환기준 등에 관해서는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제53조제3항 및 제4항과 제15조를 준용한다.
3. 융자대상 및 금액의 결정기준 등 세부사항은 사업방식별로 별도의 계획을 수립하여 시보에 공고하여야 한다.
4. 융자는 시장과 융자대상기관의 장이 체결한 약정에 따른다.

[제9조에서 이동 <2009.7.30>]

제7조의2(교지의 임대료 요율 또는 매각대금의 분할납부 등) ① 특별법 영 제26조제3항에 따라 교지를 임대하는 경우 연간 임대료의 요율은 해당 토지 등의 조성원가의 1천분의 5 이상으로 한다.

② 특별법 영 제26조제3항에 따라 교지를 매각하는 경우 매각대금은 20년 이내의 기간으로 조성원가에 연 3퍼센트의 이자를 붙여 분할 납부하게 할 수 있다.

③ 교지의 임대료 및 매각대금의 분할 납부 등과 관련하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」에 따른다.

[본조신설 2011.7.28]

제8조(채권보전) 주택도시기금 융자금을 융자하고자 하는 때에는 시장(제14조에 따라 업무를 위탁한 경우에는 수탁기관을 말한다)은 해당 대지 및 건물(건물이 준공된 경우에 한한다)에 대한 제1순위의 저당권을 설정하여야 한다.다만, 분할납부 방법에 따른 국·공유지 매각대금 잔액의 채권보전을 위해서는 따로 약정을 하거나 다른 담보를 취득함으로써 저당권 취득에 갈음할 수 있다.<개정 2017.7.13>

[제10조에서 이동 <2009.7.30>]

제9조(융자금 등의 수납) ① 시장은 주택도시기금 융자금의 상환원리금 등을 월별 또는 분기별로 수납한다.<개정 2017.7.13>

② 제1항의 납입금을 체납하는 자에게는 「주택도시기금 운용 및 관리규정」의 연체이율을 적용하여 가산금을 징수할 수 있다.<개정 2015.10.8, 2017.7.13>

③ 주택도시기금 융자금 등은 상환기일에 이르기 전에 상환잔액을 일시에 상환할 수 있다.<개정 2017.7.13>

[제11조에서 이동 <2009.7.30>]

제10조(상환금 등의 강제징수) 특별회계 융자금의 상환원리금 등을 납부하여야 할 자가 그 납부기한 내에 이를 납부하지 아니한 때에는 지방세 체납처분의 예에 따라 이를 징수한다.
[제12조에서 이동 <2009.7.30>]

제11조(연체상환을 위한 대체재원) 시장은 입주자로부터 할부금 등의 상환이 부진하여 주택도시기금에 상환할 자금이 부족하고 이로 인해 연체가 발생할 우려가 있는 경우에는 일반회계의 자금을 일시 차입하여 주택도시기금에 상환하여야 한다.<개정 2015.4.2, 2017.7.13>
[제13조에서 이동 <2009.7.30>]

제12조(손해배상) 고의 또는 과실로 인하여 특별회계에 속하는 주택이나 그 밖의 시설 등의 재산을 훼손하거나 멸실 한 자는 그 손해액에 상응하는 금액을 배상하거나 원상복구를 하여야 한다.
[제14조에서 이동 <2009.7.30>]

제13조(도시환경정비사업의 융자금 운영특례) ① 도시환경정비사업의 법 제95조제1항, 제3항 및 같은 법 시행령 제79조제2항, 제4항에 따른 융자는 다음 각 호의 기준에 따른다.<개정 2020.12.31>

1. 융자금의 대출이율은 일반은행의 일반자금 대출이율의 범위 안에서 시장이 정한다.
2. 융자금의 상환은 3년 거치 2년 균등분할상환을 원칙으로 하되, 부득이한 사정이 있는 경우에는 시장이 별도로 정할 수 있다.

② 제1항에서 정한 것 이외에 도시환경정비사업의 융자 등에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.
[제15조에서 이동 <2009.7.30>]

제14조(사무의 위임·위탁) ① 이 조례에 따른 시장의 사무 중 다음 각 호의 사무를 구청장에게 위임한다.<개정 2015.4.2>

1. 제7조제1항에 따른 개인별 융자금등상환대장 작성·보관
2. 제9조에 따른 융자금의 상환원리금 등의 수납

② 시장은 이 조례에 의한 특별회계 각 계정의 융자업무를 「은행법」에 따라 설립된 금융기관 등에 위탁할 수 있다.
③ 제2항에 따라 위탁하는 경우에 위탁수수료 등은 시장과 수탁기관이 협의하여 정한다.
[제16조에서 이동 <2009.7.30>]

제15조(준용) 이 조례에서 정한 것 이외에 특별회계의 운영에 필요한 사항은 일반회계의 예에 따른다.
[제17조에서 이동 <2009.7.30>]

부칙<제4168호,2003.12.30.>

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 의한 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례에 의하여 행하여진 것으로 본다.

부칙<제4174호,2004.3.5.>(도시개발공사설립 및운영에관한조례)

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (경과조치) ①이 조례 시행당시 등기부 기타 공부상의 서울특별시 도시개발공사의 명의는 이를 에스에이치(SH)공사의 명의로 본다.

②이 조례 시행당시 서울특별시도시개발공사가 행한 행위 기타 법률관계에 있어서 서울특별시도시개발공사는 에스에이치(SH)공사로 본다.

제3조 (다른 조례의 개정) ⑤서울특별시주택사업특별회계조례중 다음과 같이 개정한다.

제4조 제2항제5호 및 제5조제2항제6호중 "서울특별시도시개발공사"를 각각 "에스에이치(SH)공사"로 한다.

부칙<제4419호,2006.7.19.>

①(시행일) 이 조례는 2007년 1월 1일부터 시행한다.

②(처분·절차 등에 관한 경과조치) 이 조례 시행당시 종전의 규정에 의한 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례에 의하여 행하여진 것으로 본다.

부칙<제4533호,2007.5.29.>

제13조 제3호를 삭제한다.

부칙(정부조직법의 개정에 따른 서울특별시 건설신기술 활용촉진에 관한 조례 등의 정비에 관한 조례)<제4629호,2008.5.29.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제4629호,2009.7.30>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제4824호,2009.7.30.>(서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 조례)

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공동주택의 건설기준에 관한 적용례) 제9조제2호의 개정 규정은 이 조례 시행이후 최초로 정비구역이 지정되는 분부터 적용한다. 다만, 종전의 규정에 따라 정비계획을 수립하기 위하여 영 제11조에 따라 주민공람을 한 경우에는 종전의 규정에 따른다.

제3조(다세대주택으로 전환된 주택의 분양기준에 관한 경과조치 등) ① 제27조제2항제1호 및 제28조제2항제1호의 규정에 불구하고 1997년 1월 15일 전에 가구별로 지분 또는 구분소유 등기를 필한 다가구주택이 건축허가 받은 가구수의 증가 없이 다세대주택으로 전환된 경우에는 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다.

② 제1항의 개정규정은 이 조례 시행 당시 최초로 사업시행인가를 신청하는 분부터 적용한다.

제4조(세대의 기준변경에 따른 경과조치) ① 제27조제1항 및 제2항에 따라 개정된 세대의 기준은 2009년 8월 7일 이후 최초로 조합설립인가를 얻은 분부터 적용한다.

② 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 따른 조합설립인가 신청 분은 제27조제1항 및 제2항 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제5조(상가세입자 우선 분양권에 관한 적용례) 제34조제2호 단서 규정은 이 조례 시행이후 최초로 정비구역이 지정되는 분부터 적용한다.

제6조(주거환경개선지구 안의 국·공유지의 관리처분의 경과조치) 이 조례 시행 전 이미 계약을 체결한 경우에는 종전 규정 또는 계약내용에 따른다.

제7조(다른 조례의 개정) ① 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례를 다음과 같이 개정한다.

1. 제16조제3항 중 "제36조제2항"을 "제39조제2항"으로 한다.
2. 제17조제2항 중 "제36조"를 "제39조"로 한다.
3. 제17조제3항 중 "제36조제2항 및 제3항"을 "제39조제2항 및 제3항"으로 한다.

② 서울특별시 주택사업특별회계 조례를 다음과 같이 개정한다.

제5조 제1항제6호 중 "제41조제2항"을 "제44조제2항"으로 한다.

부칙<제5143호,2011.7.28.>

제1조(시행일) 이 조례는 2012년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 개정) 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조 앞의 "제6장 재정비촉진특별회계"를 삭제한다.

제12조를 다음과 같이 한다.

제12조(재정비촉진사업계정의 설치 등) ① 법 제24조제1항에 따라 재정비촉진사업을 촉진하고 기반시설의 설치지원 등을 위하여 재정비촉진사업계정을 설치한다.

② 재정비촉진사업계정은 서울특별시 주택사업특별회계에 설치·운영 한다.

제13조부터 제18조까지를 각각 삭제한다.

제3조(회계의 폐지에 따른 경과조치) ① 이 조례의 시행으로 폐지되는 서울특별시 재정비촉진특별회계의 채권·채무 등 모든 권리·의무는 서울특별시 주택사업특별회계에서 승계한다.

② 서울특별시 재정비촉진특별회계의 2011회계연도의 결산잉여금은 서울특별시 주택사업특별회계로 귀속된다.

부칙<제5417호,2012.12.31.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제50조의3 개정규정은 공포한 날부터 6개월 후 시행한다.

제2조(공공관리에 의한 조합설립 방법 등에 관한 적용례) 제5조제12호 및 제50조의3의 개정규정은 구청장이 영 제10조제2항에 따라 최초로 정비계획 수립을 위해 조사하는 정비구역부터 적용한다.

제3조(보조대상 적용례 및 신청 기산일에 관한 경과조치) ① 사용비용 보조대상은 법 제16조의2제1항제1호에 따라 승인이 취소된 추진위원회로 한다.

② 이 조례 시행 당시 법 제16조의2제5항에 따라 추진위원회 승인 취소 고시된 경우에는 이 조례 시행일을 승인 취소 고시일로 본다.

제4조(다른 조례의 개정) ① 서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항제11호를 제12호로 하고, 제11호를 다음과 같이 신설한다.

11. 정비사업조합설립 추진위원회 사용비용 보조

제5조의2제2항제18호를 다음과 같이 신설한다.

18. 정비사업조합설립 추진위원회 사용비용 보조

제5조의3제1항제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제15조의4에 따른 추진위원회 사용비용 보조

부칙<제5843호,2015.4.2.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 지방보조금 관리 조례)<제5930호,2015.5.14.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조부터 제4조까지 생략

제5조(다른 조례의 개정) ①부터 ㉒까지 생략

㉓ 서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조 중 "「서울특별시 보조금 관리조례」" 를 "「서울특별시 지방보조금 관리 조례」" 로 한다.

㉔부터 ㊷까지 생략

부칙(서울특별시 자치법규 일괄정비를 위한 조례)<제6016호,2015.10.8>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례) <제6299호,2016.7.14>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

제3조(다른 조례의 개정) 서울특별시 주택사업특별회계 조례를 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항제11호 중 "추진위원회"를 "추진위원회 및 조합"으로 한다.

제5조2제2항제18호 중 "추진위원회"를 "추진위원회 및 조합"으로 한다.

부칙(서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례) <제6303호,2016.7.14>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

제3조(다른 조례의 개정) ①부터 ③까지 생략

④ 서울특별시 주택사업특별회계 조례를 다음과 같이 개정한다.

제4조제2항제5호 및 제5조제2항제9호 중 "에스에이치(SH)공사"를 각각 "서울주택도시공사"로 한다.

⑤부터 ⑬까지 생략

부칙(서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례)<제6434호,2017.3.23>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 개정) ① 생략

② 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」 제5조의2제1항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 특별법 제24조제2항제5호와 같은 법 시행령 제22조에 따라 시·도의 조례로 정하는 비율은 「지방세법」 제112조(「지방세법」 제112조제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세의 10퍼센트를 말한다.

부칙<제6599호,2017.7.13>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례)<제6899호,2018.7.19.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. <단서 생략>

제2조부터 제33조까지 생략

제34조(다른 조례의 개정) ①부터 ⑬까지 생략

⑭ 서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업"으로 한다.

제5조제1항제1호 중 "「도시 및 주거환경정비법」 제30조제5호"를 "「도시 및 주거환경정비법」 제52조제6호 및 제7호"로, "제82조제2항제4호"를 "법 제126조제2항제2호"로 한다.

제5조제1항제2호 중 "법 제57조"를 "법 제89조"로 한다.

제5조제1항제3호 중 "법 제63조"를 "법 제95조"로 한다.

제5조제1항제5호 중 "법 제68조"를 "법 제101조"로 한다.

제5조제1항제6호 중 "법 제82조제2항제1호"를 "법 제126조제2항제6호"로 하고, "「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」(이하 "조례"라 한다) 제65조제2항제3호"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 "조례"라 한다) 제89조제2항제3호"로 한다.

제5조제1항제7호 중 "법 제82조제2항제2호"를 "법 제126조제2항제3호"로 하고, "조례 제41조제4항"을 "조례 제89조제2항제2호"로 한다.

제5조제1항제8호 중 "법 제82조제2항제3호"를 "법 제126조제2항제4호"로 한다.

제5조제2항제1호 중 "법 제30조제5호·제30조의3"을 "법 제52조제6호 및 제7호·제54조"로 한다.

제5조제2항제2호 중 "법 제57조"를 "법 제89조"로 한다.

제5조제2항제4호 중 " 법 제60조·제64조"를 "법 제92조·제96조"로 한다.

제5조제2항제5호 중 "법 제63조"를 "법 제95조"로 한다.

제5조의2제2항제10호 중 "주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업"으로 하고, "도시환경정비사업 이외의 사업"을 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호에 따른 도시정비형 재개발사업 이외의 사업"으로 한다.

제5조의3제2항제1호라목 중 "주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업"으로 하고, 같은 항 제2호나목 중 "「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제60조제4항"을 "「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제79조

제4항"으로 하며, 같은 호 다목 중 "주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업"을 "주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업"으로 한다.
제7조제3항제2호 중 "「도시 및 주거환경 정비조례」 제39조제2항 각 호 및 제3항"를 "「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제53조제3항 및 제4항"으로 한다.
⑮부터 13.까지 생략
제35조 생략

부칙<제6917호,2018.10.4>
이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 조례 상위법령 인용조문 정비 등 일괄개정조례)<제7782호,2020.12.31>
이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례)<제7784호,2020.12.31>
제1조(시행일) 이 조례는 2021년 1월 1일부터 시행한다.
제2조(다른 조례의 개정) ①부터 ⑫까지 생략
⑬ 서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.
제5조제1항제11호 중 “ 재정투융자기금 ”을 “ 통합재정안정화기금 통합 계정 ”으로 한다.
⑭부터 13.까지 생략
제3조 생략

부칙<제8927호, 2023.10.4>
이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제09333호, 2024.7.15>
이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례) <제9636호, 2025.5.19>
제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

제3조(다른 조례의 개정) ①부터 13.까지 생략

14. 서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제2항제5호 중 "서울주택도시공사"를 "서울주택도시개발공사"로 한다.

제5조제2항제9호 중 "서울주택도시공사"를 "서울주택도시개발공사"로 한다.

15. 생략

[별지 서식]

융자금등상환대장

(전면)

건물소재지		면적	전용 ㎡	착공일	년 월 일	
			공용 ㎡		년 월 일	
건물 구조		대지면적	㎡	준공일	년 월 일	

입주자	번 호	성 명	주민등록번호	년 월 일 / 변경사항	번 호	성 명	주민등록번호	년 월 일 / 변경사항
	1				6			
	2				7			
	3				8			
	4				9			
	5				10			

융자내용							
융 자 금		이율		연체이자		납입예정일	
거치기간	자 년 월 일			상환기간	자 년 월 일		
	지 년 월 일				지 년 월 일		

기타사항

융 자 금 등 상 환 표

(후면)

연도	납입예정일	원금	이자	연체이자		화재보험료	관리비	기 타	계	수납년월일	수납자인	비고
				연체일수	금액							
	월 일											
	월 일											
	월 일			

도시 및 주거환경정비사업

제 작 자 : 어연선

제작일자 : 2026. 7. 15

법제처 국가법령정보센터