살고싶은 도시 살기좋은 양천

재건축 정비사업 절차도

도시 및 주거환경정비법 2024. 07. 31 기준

1. 계획단계

기본계획 수립

*인구 50만 이상의 도시

기초조사 (특별시장, 광역시장, 시장)

조사내용
- 도시기본계획 등 관련 계획
- 자연재해 발생 가능성
- 문화자원 등 인문환경
- 인구 현황 및 변화추이
- 건축물 현황
- 토지이용 현황
- 정비기반시설 등의 현황
- 공공 · 문화체육시설 등의 현황
- 용도지역, 지역별 면적 및 분포 등

기본계획(안)작성 (특별시장, 광역시장, 시장)

법제5조 제1항, 제2항

기본계획의 내용
- 정비기본 방향
- 정비사업 계획기간
- 인구, 건축물, 토지이용, 정비기반시설 등 현황
- 주거지 관리계획
- 토지이용계획, 정비기반시설 계획 등
- 단계별 정비사업 추진계획–정비 예정 구역의 개략적 범위 (생활권 설정 및 계획하는 경우 생략 가능)
- 건축물 밀도 계획
- 세입자 주거 안정 대책 외

주민공람 및 지방의회 의견 청취

법제6조
- 1일 이상
- 지방자치단체의 공보 및 인터넷에 공고 (공람의 요지 및 장소)
- 공람 장소에 관계 서류 비치

국토교통부장관 보고

법제7조 제4항

보고내용
- 기본계획의 요지
- 기본계획서

지방자치단체 공보/고시

법제7조 제3항

고시내용
- 기본계획의 요지
- 기본계획서 열람장소

지방도시계획 위원회심의

법제7조 제1항, 제2항
- 경미한 사항 변경 시 제외
- 정비기본방향 규모 확대 또는 10% 미만 축소
- 정비사업 계획기간 단축
- 공동이용시설 계획 변경
- 정비 예정 구역 20% 미만 변경
- 단계별 정비사업 추진계획의 변경
- 건폐율, 용적률의 20% 미만 변경 등

관계행정기관 협의 (특별시장, 광역시장, 도지사)

법제7조 제1항

안전진단

실시대상 주택단지 내의 건축물
시기 정비계획 수립 전
- 안전진단 제외대상
  - 천재지변으로 주택이 붕괴되어 신속한 재건축 추진 필요가 있다고 입안권자가 인정하는 경우
  - 구조안전상 사용금지가 필요하다고 입안권자가 인정하는 경우
  - 노후 · 불량건축물 수에 관한 기준을 충족한 경우 전체 건축물
  - 입안권자가 기반시설 설치를 위해 정비구역에 포함된 것으로 인정하는 건축물
  - 시설물 안전등급이 D 또는 E인 건축물

안전진단 실시여부 결정

법제12조 제1항, 제2항
- 시기
  - 정비계획의 수립 시기가 도래할 때
  - 주민 제안 시 1/10 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청할 때
  - 정비구역 외 구역에서 1/10 동의를 얻어 안전진단 실시를 요청할 때

※안전진단 실시의 예외(영제8O조 제1항)
※주민이 안전진단 실시를 요청하는 경우 안전진단 비용을 요청하는 자에게 부담할 수 있음

현지조사 (시장 · 군수 · 구청장)

법제12조 제4항
- 구조안전성
- 건축미감
- 설비노후도 및 주거환경 적합성

안전진단 의뢰 (시장 · 군수 · 구청장)

법제12조 제4항, 영제10조 제4항

안전진단 기관
- 시설물안전법 제28조 안전진단전문기관
- 국토안전관리원
- 한국건설기술연구원

안전진단 결과재검토 (시 · 도지사)

법제13조 제2항
- 국토안전관리원
- 한국건설기술연구원

종합판정

법제13조 제1항
- 안전진단결과와 도시계획 및 지역여건 등을 검토하여 정비계획 수립 및 재건축 사업 시행 여부 결정
- 시 · 도지사에게 안전진단 보고서 제출

안전진단 실시

법제12조 제5항, 영제10조 제6항

평가분야
- 구조안전성 평가
- 구조안전성 및 주거환경 중심 평가

정비구역 지정

기초조사 (시장 · 군수 · 구청장 또는 주민 등)

영제7조 제2항

조사내용
- 주민 또는 산업의 현황
- 토지/건축물 이용 현황
- 정비기반시설 설치 현황
- 정비/주변지역의 교통 상황
- 토지/건축물의 가격과 임대차 현황
- 정비사업시행계획 방법 등에 대한 주민의견
- 기타 시 · 도조례로 정하는 사항

정비계획(안) 작성 (시장 · 군수 · 구청장 또는 주민 등)

법제9조, 영제8조

정비계획내용
- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
- 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획
- 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
- 세입자 주거대책
- 정비사업 시행 예정 시기
- 지구단위계획에 포함될 사항에 관한 계획(필요시)
- 기타 시행령 제8조에 관한 사항

주민제안에 의한 정비계획 입안

정비계획 입안 제안 (토지등소유자 ⇨ 구청장)

법제4조 제1항
- 정비여장구역별 정비계획의 입안 시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 정비계획의 수립 시기를 정하고 있지 아니한 경우
- 토지등소유자가 토지주택공사 등을 사업 시행자로 지정 요청하는 경우
- 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 조례로 정하는 경우
- 공공지원 민간임대주택 공급 등을 하려는 경우
- 공공시행자 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 시행하는 경우
- 토지등소유자가 2/3 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우
- 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

정비계획 수립 요건 검토 관련부서 협의(시 · 군 · 구청장)

영제12조 제2항
- 60일 이내 정비계획에의 반영 여부 제안자에게 통보
- 부득이한 경우 1회에 한하여 30일 연장 가능

정비계획 입안 (시 · 군 · 구청장)

영제12조 제3항
- 제안 정비계획 도서 및 계획 설명서를 정비계획의 입안에 활용 가능

도시계획위원회 심의

정비구역 지정 신청 (구청장 ⇨ 시 · 도지사)

법제16조, 영제13조 제4항
- 경미한 사항 변경시 제외
- 정비구역 면적의 10% 미만의 변경
- 정비기반시설 위치 변경 또는 규모의 10% 미만의 변경
- 공동이용시설 설치 계획의 변경
- 재난방지에 관한 계획의 변경
- 정비사업 시행예정 시기를 3년의 범위에서 조정 외

지방의회 의견 청취

법제8조 제5항

첨부서류
- 정비계획안
- 주민설명회 및 주민 공람 결과
- 지방의회 의견청취 결과

주민설명회 및 주민공람 (30일 이상 공람)

법제15조 제2항
- 정비계획 수립에 따른 입안사항 및 공람사항 등
- 공람기간중 접수된 의견에 대한 처리사항 정리하여 제출
- 필요시 현장 확인
- 지방의회는 60일 이내 의견제시
- 60일 경과시 이의없는 것으로 봄

법제15조 제1항
- 공람의 요지, 공람 장소등을 지방자치단체 공보 등에 공고
- 공공장소에 관계서류 비치
- 주민에게 서면통보 및 주민설명회

국토교통부 장관 보고

법제16조3항, 규칙 제4조
- 해당 정비구역과 관련된 도시계획 및 기본 계획의 주요내용
- 정비계획의 요약
- 도시관리계획 결정 조서

정비구역 지정/변경 결정고시

법제16조 제2항
- 지방자치단체 공보 고시
  - 정비계획을 포함한 지정 또는 변경 지정 내용

개발행위 제한

법제19조, 영제15조
- 시장 · 군수 등의 허가 대상인 건축물의 건축
- 토지의 형질 변경
- 토지 분할 등
- 3년 이내기년의 범위에서 한 차례 연장 가능)

정비구역 등 해제

법제20조, 법제21조
- 정비구역 등의 해제
  - 정비구역 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 정비구역 지정(신청)을 하지 않는 경우
  - 재개발 · 재건축사업(법33조–조합시행 한정)
  ① (정비구역지정 · 고시일로부터) 2년 되는 날까지 법31조의 추진위승인 신청을 하지 않는경우
  ② (동일) 3년 되는 날까지 법35조의 조합 설립인가를 신청하지 않는 경우
  (추진위 구성하지 않은 경우–제31조 제4항)
  ③ 추진위 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우
  ④ 조합설립인가일로 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 않는 경우
  – 다음의 경우 해당기간을 2년의 범위에서 연장 가능
  ① 정비 구역의 토지등소유자조합설립시조합원의 100분의 30 이상의 동의로 해당 기간이 도래하기 전까지 연장 요청 시
  ② 정비구역의 지정권자가 주거환경의 계획적 정비 등을 위해 정비구역 등의 존치가 필요하다고 인정 시
  - 정비구역 등의 직권해제
  - 정비구역의 지정권자는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 등을 해제할 수 있다. (구체적 기준 등은 시 · 도조례로 정한다.)

2. 시행준비단계

조합설립 추진위원회

추진위원회 구성 (정비구역지정고시 후)

법제31조 제1항
- 위원정원을 포함한 5인 이상의 위원으로 구성
- 운영규정인 작성

※법제30조 제4항, 법제18조의 공공지원을 하려는 경우 추진위 구성은 아니할 수 있음

동의서 징구

법제31조 제1항, 영제25조
- 토지등소유자 과반수 동의를 얻어야 추진위원회 승인 신청 가능

※상정 및 고지사항
– 동의를 받으려는 사항 및 목적
– 동의로 의제되는 사항
– 영제33조제2항에 따른 동의의 철회 및 반대의사 표시의 절차 및 방법

추진위원회 승인 신청

법제31조 제1항, 규칙제7조

제출서류
- 추진위원회 승인신청서
- 토지등소유자 명부
- 토지등소유자 동의서
- 위원장 및 위원의 주소 및 성명
- 위원 선정을 증명하는 서류
- 시장 · 군수는 동의사항에 엔반부여 제공

정비사업전문관리업자의 업무

법제102조 제1항
- 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행
- 조합설립인가의 신청에 관한 업무의 대행
- 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
- 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원
- 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행
- 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행
- 시장 · 군수 등이 선정한 경우(법제18조제2항제2호) – 추진위 설립에 필요한 업무

- 추진위는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정 분담금 등 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

추진위원회의업무

법제32조, 영제26조
- 정비사업전문관리업자 선정 및 변경
- 설계자 선정 및 변경
- 개략적인 정비사업 시행계획서 작성
- 조합설립인가 준비 업무
- 추진위원회 운영규정 작성
- 토지등소유자 동의서 접수
- 조합설립을 위한 창립총회 개최
- 조합정관 초안작성 등
- 기타 운영규정이 정하는 사항
- 조합설립등이를 위한 추정분담금 산정 목적의 감정평가 업자 선정
- 정비사업전문관리업자 선정 시 법제25조제1항에 따른 경쟁 입찰

승인 (시장 · 군수)

조합설립

동의서 징구

법제35조 제3항, 제4항, 법제36조

동의요건
- 주택단지
  – 공동주택의 각 동별 구분소유자의 과반수 이상 동의와 전체 구분소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자의 동의
- 주택단지 외 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의

동의방법
- 서면동의서 성명기재, 지장날인, 신분증명서 사본첨부
- 시장 · 군수가 검인한 서면동의서 사용

창립총회

법제45조 제7항, 영제27조 제4항
- 20/100 이상 직접 출석
- 조합정관의 확정
- 조합임원의 선임
- 대의원의 선임
- 그 밖에 필요한 사항으로서 시행령시한 사항

조합설립인가 신청

법제35조 제7항, 제8항 규칙제8조

제출서류
- 조합설립인가 신청서
- 조합정관
- 조합원명부(조합원 자격증명서류 첨부)
- 토지등소유자의 조합설립 동의서 등
- 창립총회 회의록
- 개략적 사업계획서
- 대표자 선임 동의서 등

공동시행자 선정

법제25조 제2항
- 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.(선택사항)

법인등기

법제36조 제2항, 영제36조
- 조합설립인가 받은 날로부터 30일 이내 주된 사무소의 소재지에서 법인 등기
- 등기사항
  - 설립목적
  - 조합의 명칭
  - 주된 사무소의 소재지
  - 설립인가일
  - 임원의 성명 및 주소
  - 임원의 대표권을 제한하는 경우에는 그 내용

통지/열람

영제30조 제3항
- 조합설립인가를 받은 후 조합장은이 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 함

인가 (구청장)

법제35조
- 신청일로부터 30일 이내 처리

※회계감사 실시 및 인일 이내 감사결과를 보고(시장 · 군수), 조합원 열람(법제12조제1항제8호)

※ 신탁방식 추진시 생략 가능

시공자 선정

법제29조, 영제24조
- 조합설립인가 후 조합총회에서 경쟁 입찰 또는 수의계약2의 이상 경쟁 입찰 유찰된 경우 한정) (다만, 조합원 10인 이하 조합은 총회에서 정관에 따라 선정)
- 시장, 군수가 직접 시행하거나 토지주택공사 등 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자 지정 · 고시 후 선정(주민대표회의 동의 추천 가능)
- 조합은 시공사 선정입찰에 참가하는 업체를 대상으로 합동설명회 2회 이상 개최하여야 함
- 주민대표회의 등이 시공자를 추천한 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 함
- 공사계약을 체결할 때 철거 공사 및 이에 따른 석면조사 · 해체 · 제거 포함해야 함.

입찰공고 (조합)

기준제28조
- 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고해야 함.
- 현장설명회 개최일로부터 7일 전
- 지명경쟁입찰의 경우 7일 전 통지 (내용증명우편 반송시 1회 이상 재발송)

현장설명회 (조합)

기준제31조
- 입찰마감일 20일 이전에 개최
- 단, 내역입찰의 경우 입찰마감일 45일 전에 개최

입찰서 접수 및 개봉 (조합)

기준제22조, 제32조
- 전자조달시스템을 통해 입찰서 접수
- 입찰무효사유는 입찰된 상태로 접수
- 공개된 장소에서 개봉 ⇨ 건설업자 대표(대리인 각 1인, 조합임원, 기타 이해관계인 참여

계약 체결

기준제36조
- 3개월 이내 계약체결해야 함.
- 공사비 증액 시 공사비 변동 사유서, 공사비 총괄표, 공사비 세부 내역서, 물량 및 단가산출서 등 증빙자료를 포함하여 서면으로 요청

총회의결 (시행자)

기준제35조
- 재적조합원 과반수 이상 직접 참석하여 의결
- 서면의결 가능(직접자에서 제외)
- 서면결의서 제출기간, 시간, 장소를 정하여 운영

합동홍보설명회 개최 (건설업자)

기준제34조
- 2회 이상 개최 ⇨ 개별 홍보 및 시은용 · 대가 제공 불가
- 합동홍보설명회 이후 홍보공간 1개소 제공 가능

※ 정비사업계약업무처리기준(국토교통부고시 제2024-465호) 참조

3. 시행단계

사업시행인가

사업시행계획의 통합심의

법제50조의2 제1항 (다음 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우 통합심의)
- 특별건축구역 지정 등 건축심의 경관심의
- 교육환경평가
- 도시 · 군관리계획
- 교통영향평가
- 환경영향평가
- 그 밖에 규칙 · 조례로 정하는 사항

용적률 완화 특례 및 소형주택건설(재개발 · 재건축사업)

법제54조, 제55조
- 법적상한용적률까지 건축 가능 (시 · 도조례로 정한 용적률 및 이용 세수수 제한 미적용)
- 국민주택규모 이하의 소형주택을 건설하여 유상공급(표준건축비만 적용, 부속토지는 기부채납)
- 국민주택규모주택 공급면적 비율 (법적상한용적률 – 정비계획용적률)재건축 30~50%, 재개발 50~75% (과밀억제권, 기타지역 재건축 50% 이하, 재개발 75% 이하)
- 사업인가 신청 전 인수자와 사전협의 후 반영

사업시행계획의 수립

법제50조
- 토지이용계획
- 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획
- 주민이주대책(세입자포함)
- 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, CCTV 설치 등 범죄 예방 대책
- 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축 제외)
- 제54조제4항에 따른 소형주택의 건설계획
- 공공지원민간임대주택 등의 건설계획(필요시)
- 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
- 정비사업 시행과정에서 발생하는 폐기물 처리 계획
- 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(제200m)
- 정비사업비
- 그 밖에 대통령령에 따라 시 · 도조례로 정하는 사항

사업시행인가고시 (시장, 군수)

규칙 제10조 제3항
- 정비사업의 종류 및 명칭
- 정비구역의 위치 및 면적
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 정비사업의 시행기간
- 사업시행계획 인가일
- 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외 권리의 명세
- 건축계획에 관한 사항
- 주택의 규모 등 주택 건설계획
- 정비기반시설
- 재건축초과이익환수법에 의한 재건축부담금 예정액 산정지표 제출: 사업시행인가 후 3개 이내 (시공자 미선정시 개약체결 후 1개 이내)

사업시행인가/변경인가 (시장, 군수)

법제50조 제1항
- 사업시행자가 시장 · 군수인 경우 제외
- 경미한 변경시 시장 · 군수에게 신고
- 사업시행계획서의 제출이 있은 날부터 60일 이내 인가 여부 결정

공람공고 및 의견 청취 (시장, 군수, 14일 이상)

법제56조 제1항, 영제49조
- 14일 이상 일반인
- 이해관계인은 서면으로 의견 제출
- 지방자치단체의 공보 등에 공람요지와 장소 공고
- 토지등소유자에게 공고 내용 통지

사업시행인가 신청 (시행자 ⇨ 시장, 군수)

법제50조 제1항, 규칙제10조

신청서류
- 정관 등
- 총회의결서 사본
- 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세
- 사업시행계획서 등
- 인 · 허가 등의 의제 관련 서류

동의사항
- 총회 개최하여 조합원 과반수 이상 동의
- 지정개발자인 경우 토지면적 50% 이상 토지등소유자 과반수 동의
- 총회 시 20/100 이상 직접 출석

시공자 선정

매도청구

법제64조
- 절차
  – 최고(사업시행계획인가 고시가 있은 날로부터 30일 이내 및 소제기 ⇨ 시가감정 ⇨ 공탁 ⇨ 판결, 항소
  - 대상
  – 조합설립 미동의자
  – 건축물 또는 토지만 소유한 자(최고 불필요)
  – 토지주택공사 등 사업시행자 지정 미동의자

관리처분계획

종전자산 평가/종후자산 추산액 산정

법제74조
- 분양대상자별 분양 예정인 대지 또는 건축물의 추산액
- 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
- 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 평가액
- 시장 · 군수 등이 선정한 1인 이상과 조합 총회 의결로 선정 · 계약한 1인 이상의 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균

※ 감정평가업자 선정방법 (제4항 1호 나목, 2호, 3호)

분양신청의 통지/공고 (시행자 ⇨ 토지등소유자)

법제72조 제1항
- 사업시행인가의 고시일(사업시행인가 후 시공자 선정시 시공자의 계약 체결일)부터 30일 이내

공고내용
- 사업시행인가의 내용
- 정비사업종류, 명칭, 위치, 면적
- 분양신청서
- 분양신청기간 및 장소
- 분양대상 대지, 건축물내역
- 분양신청자격기준 및 방법 외

통지내용
- 종전가격 · 분담금추산액
- 분양신청기간

분양신청 (토지등소유자 ⇨ 시행자)

법제72조 제2항

분양신청기간
- 통지일로부터 30일 이상 60일 이내, 20일 범위 내에서 연장 가능

분양신청서류
- 분양신청서소유권 내역 명기)
- 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지예정증명원 첨부

인가/고시 (시장 · 군수)

법제78조, 규칙제13조
- 30일 이내에 인가여부 결정
- 시행자 통지 및 지방자치단체의 공보에 고시

고시내용
- 정비사업의 종류 및 명칭
- 정비구역의 위치 및 면적
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 관리처분계획 인가일
- 관리처분계획 인가의 요지

※ 시기조정(법제75조)

관리처분계획 인가 신청 (시행자)

법제74조 제1항, 규칙제12조

신청서류
- 신청서
- 관리처분계획서
- 총회의결서 사본(총회시 20/100 이상 직접 출석)
- 사업시행자의 사업자 간 공사계약서 사본
- 관리처분계획 변경 · 중지 · 폐지의 경우는 그 사유와 내용을 증명하는 서류

※ 시기조정(법제75조)
※ 타당성검증(법제76조제3항)

관리처분계획의 공람/의견청취(시행자)

법제76조 제1항
- 시행자는 관리처분계획안기를 신청하기 전 30일 이상 토지등 소유자에게 공람, 의견 청취

관리처분계획의 수립 (시행자)

법제74조 제1항
- 분양설계
- 분양대상자의 주소 및 성명
- 종후자산 추산액(재건축부담금에 관한 사항 포함)
- 종전자산의 토지/건물 명세 및 사업시행인가 고시일을 기준으로 한 가격
- 정비사업비 추산액 및 조합원 부담규모/시기
※ 수립기준(법제76조)

통지

법제82조 제5항, 영제65조
- 시행자는 토지등소유자에게 통지 (공람사항)

통지내용
- 정비사업의 종류 및 명칭
- 정비구역의 위치 및 면적
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 관리처분계획안기일
- 분양대상자별 종전/종후 자산 가치산정액

분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치(시행자)

법제73조
- 인가고시 다음날부터 90일 이내 손실보상에 관한 협의(사업시행자는 분양신청기간 종료일 다음날부터 7개)
- 대상
  – 미분양신청자
  – 분양신청 기간 내 분양신청 철회자
  – 분양신청을 할 수 없는 자 및 분양대상에서 제외된 자

이주 (시행자)
- 이주계획 및 일정협의
- 금융기관 선정
- 이주계획서 작성 및 송부
- 이주비 대여 및 근저당 설정
- 이주

철거

법제81조 제2항, 제4항
※철거시기제한
건축물관리법 제30조~~제34조
- 철거하기
  – 해체계획서 작성
  – 지방건축위원회 심의(철거심의)의
  – 해체공사 감리자 지정하기전자다
  – 해체공사 착공신고
  – 해체공사장 현장점검
  – 해체공사 완료신고(완료보고서 제출)

관리처분계획(정산) 흐름도

종전 자산의 가치산정 (자본금)

종전토지 및 건축물의 각 조합원별 자산가치의 산정

예) 조합원A의 종전자산가액 2억원, 전체조합원 종전자산총액 500억원

사업비산정 (지출)

건축비, 이주비, 조합운영비, 용역비 등 전체 사업비 추산

예) 본 사업의 총 사업비 600억원

종후 자산의 가치산정 (수입)

아파트 및 부대시설 등의 종후 자산의 가치산정(추산액)

예) 종후자산총액 1,200억원 32평분양가 2.5억원

정산

조합원별 종전자산권리가액과 종후자산산정액을 비교하여 과부족 정산

예) 조합원A의 권리가액 2.5– 2.4 = 1천만원 추가부담

조합원별 권리가액 산정

종전자산가액에 비례율을 곱하여 권리가액 산출

예) 조합원A의권리가액2억x1.2 = 2.4억

비례율 산출

종후자산총액에서 총 사업비를 공제한 후, 종전자산총액으로 나누어 산출

예) (1,200억–600억)/500억=120%

4. 완료단계

착공 및 분양

착공준비
- 감리자선정 건축 감리토목, 설비 포함), 소방감리, 골토감리, 전기감리 등
- 감리계약 체결

시공보증

법제22조 제1항
- 시장, 군수, 토지주택공사 등이 이난 자를 시공자로 선정한 경우 시공자는 도급받은 공사의 시공보증을 위해 시공보증서를 제출하여야 함(공사 금액의 30/100 ~ 50/100)

착공신고

건축법 제21조
- 감리자 확인
- 착공도면 준비
- 공정예정표 작성
- 건설기술자 배치계획
- 품질관리계획
- 시공보증서 제출여부 확인

토지등소유자 분양

법제79조 제2항
- 법제74조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 분양

일반분양

법제79조 제4항, 영제67조
- 이파트 및 상가
- 주택의 공급 방법, 절차 등에 관하여는 주택법 제54조 준용

입주자모집승인 신청 (조합 ⇨ 시장 · 군수 · 구청장)

주택공급에 관한 규칙 제20호

신청서류
- 입주자모집 공고안
- 건축공정확인서, 대지사용승낙서, 보증서, 공증서 등

분양계획 작성

법제72조, 제73조, 영제59조, 제60조
- 분양공고
- 분양신청 및 절차
- 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치

사업의 완료

준공인가 신청

법제83조 제1항, 규칙제15조

신청서류
- 신청서
- 건축물, 정비기반시설 등 설치 내역서
- 공사감리자 의견서

준공검사 실시 (시장 · 군수)

법제83조 제2항
- 행정기관, 연구기관, 그밖의 전문기관 또는 단체에 준공검사의뢰 가능

준공인가 및 공사 완료 고시(시장 · 군수)

법제83조 제3항, 영제74조 제2항
- 지방자치단체의 공보에 고시

고시내용
- 정비사업의 종류 및 명칭
- 사업시행구역의 위치 및 명칭
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 준공인가의 내역

조합의 해산 및 청산

법제86조의2, 법제89조
- 이전고시일로부터 1년 이내에 해산을 위한 총회 소집
- 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전자산가격과 종후자산가격 사이에 차이가 있는 경우 사행자는 이전고시 후 그사유에 상당하는 금액을 징수하거나 지급단. 정관 또는 총회에서 분할 징수 /지급에 대하여 따로 정한 경우 관리처분인가 후부터 이전고시일까지 일정기간 별로 분할 징수 · 지급 가능)

등기촉탁

법제88조
- 이전고시 후 지체없이 토지 · 건축물에 관한 등기를 지방법원 지원 또는 등기소에 촉탁
- 이전고시 후 등기촉탁이 있을 때까지 저당권 등 다른 등기 불가

확정측량 및 토지분할 (시행자)

법제90조 제1항
- (법제83조제3항 및 제4항)의 고시가 있을 때에는 지체없이 실시

이전고시/보고

법제86조 제2항
- (법제83조제3항 및 제4항)의 고시가 있을 때에는 지체없이 실시

법제86조 제2항
- 관리처분계획에 정한 사항을 분양받을 자에게 통지 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고, 이전하고자 하는 때 그 내용을 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장 · 군수에게 보고

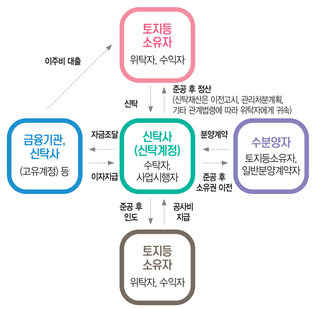
재건축부담금 (재건축이익환수법)
- 부담금 산정자료 제출(준공인가후 1개월 이내)
- 부담금 사전통지준공인가일로부터 3개월 이내)
- 심사청구 및 심사결과 통지사전통지일로부터 50일 이내 "고지전 심사청구") ⇨ 청구일로부터 30일 이내 심사 및 결과통지
- 부담금 결정 부과(부과종료시점부터 5개월 이내, 고지전 심사청구가 있는 경우 결과의 사전통지일로부터 1개월 이내 결정부과)
- 부담금 납부(부과일로부터 6개월 이내 납부

신탁방식 정비사업

신탁방식 정비사업 종류

구분	사업시행자 방식	사업대행자 방식
정의	신탁사가 사업시행자로서 조합설립없이 사업을 시행하는 방식	신탁사가 사업대행자로서 조합과 함께 사업을 시행하는 방식
신탁사 지정시기	정비구역 지정 후	조합설립인가 후
사업시행자/차주	신탁사	조합
시공사 선정시기	사업시행자 지정 이후 선정 가능	조합설립인가 후 선정 가능
지정요건	• 토지등소유자 3/4, 토지면적 3/4 이상 동의(재개발은 1/2 이상) • 동별 구분소유자 과반수 동의(재건축)	• 토지등소유자 과반수 동의
특징	• 신탁사가 초기 사업비를 조달하여 사업을 신속하게 추진 • 신탁사가 단순도급으로 공사를 발주하므로 사업비 절감 추구	• 신탁사가 고유자금 및 외부자금 차입을 통해 사업비를 조달하므로 원활하게 추진 • 신탁사가 단순도급으로 공사를 발주하므로 사업비 절감 추구

신탁방식 정비사업 구도



신탁방식 정비사업 절차

신탁방식(사업시행자방식)	조합방식
정비계획 수립 및 정비구역 지정	
⊘	추진위원회 구성 및 승인
사업시행자 지정 동의	조합설립 동의
⊘	조합 창립총회
사업시행자 지정 고시	조합 설립 인가
시공자 선정	시공자 선정
건축심의	건축심의
사업시행 인가	사업시행 인가
⊘	시공자 선정(세움시)
분양공고 및 분양신청	
관리처분계획 수립 및 인가	
이주 · 철거 · 착공	
준공인가	
이전고시 및 청산	

양천구