

HAUD Report 제2호  
2003.7  
내용문의 : 02)2140 - 4400  
배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로서 정  
책방향과 상이할 수도 있습니다.

# 도시 및 주거환경정비법 주요 개편내용

- 목 차 -

I. 주요개편내용 요약 .....	2
II. 세부개편내용	
1. 도시·주거환경정비기본계획.....	4
2. 정비구역의 지정.....	5
3. 정비사업의 시행.....	6
4. 재건축을 위한 안전진단.....	7
5. 조합설립추진위원회 및 조합설립.....	8
6. 사업시행인가.....	9
7. 관리처분계획.....	10
8. 정비사업전문관리업.....	10
9. 사업시행인가의 특례.....	11
III. 도시 및 주거환경정비법 법령 전문 ...	별책

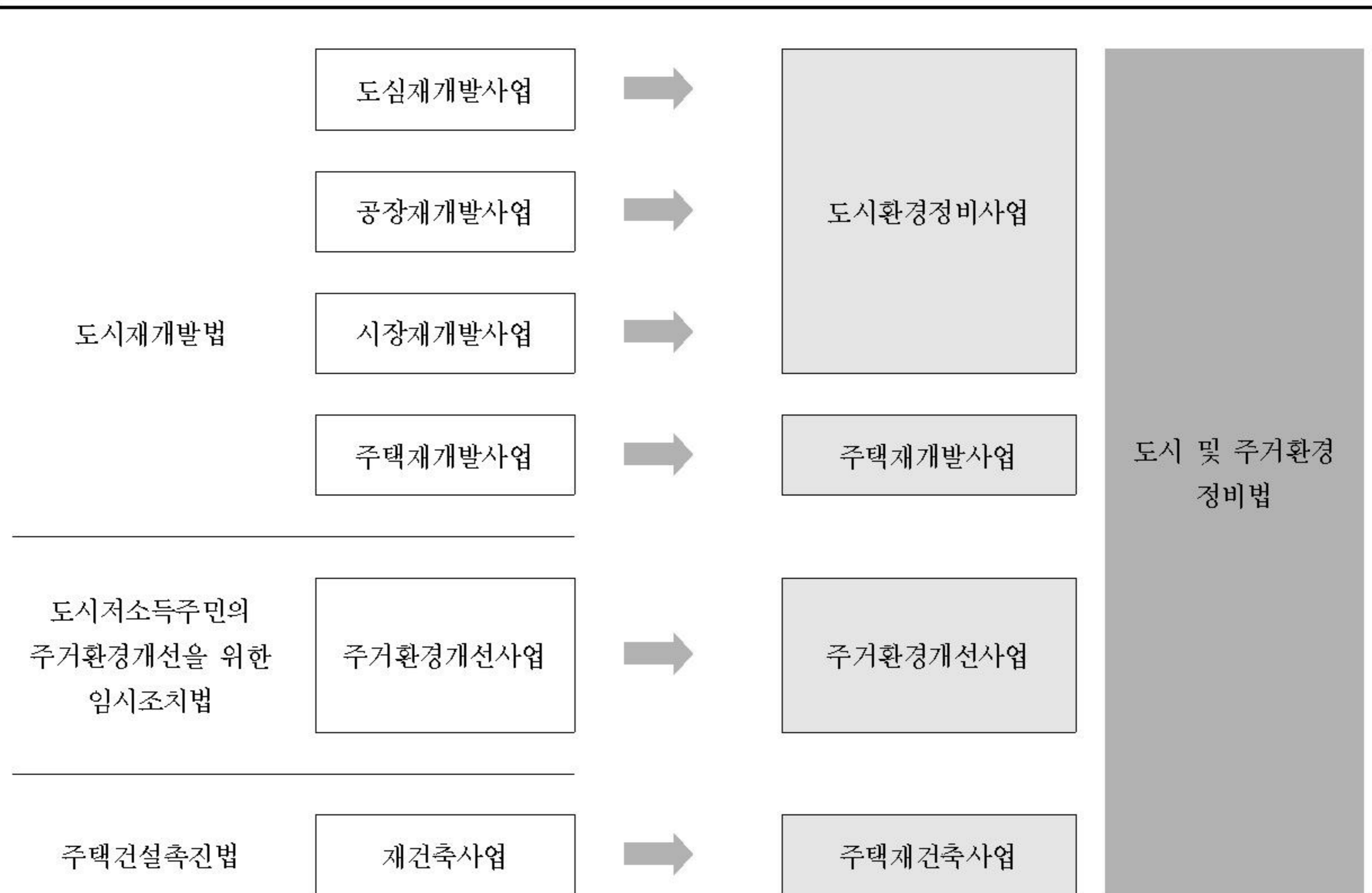
# I. 주요개편내용 요약

## ■ 제도개편의 추진배경

- 1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택의 노후화에 따른 주택재정비사업의 체계적·효율적 관리 및 정비 필요
- 개별법으로 운영되는 주택재정비사업의 통합 및 종합관리로 사업의 일관성과 「선계획-후개발」에 입각한 계획적 도시관리 도모
- 재건축·재개발 등 주택재정비사업과 관련 각종 비리 및 분쟁등 문제점 보완

## ■ 주요 개편 내용

- 사업체계 및 관련법의 일원화
  - 도시재개발법상의 재개발사업, 주거환경개선을 위한 임시조치법상의 임시조치법, 그리고 주택건설촉진법상의 재건축사업에 관한 관련기준을 통합하여 일원화함과 동시에 사업시행체계를 대폭 정비.



\* 주거환경개선 임시조치법과 도시재개발법은 폐지

- 「선계획 - 후개발」 원칙에 따른 종합적 도시관리
  - 일정규모 이상의 도시에 도시·주거환경정비기본계획 수립을 의무화하여 정비사업의 범위·시기·용적률 등을 계획

- 시·도지사가 도시계획결정 절차에 의거 정비구역을 지정토록 하여 종합적 도시관리
- 재건축 안전진단시 시장·도지사가 사전평가를 실시토록 하여, 무분별한 주택재정비사업을 미연에 방지
- 사업추진절차 개선
  - 임의로 운영되던 사업추진위원회를 제도화(시장·군수·구청장의 승인)
  - 단독주택지에 대하여도 기본계획에 반영된 경우 재건축 허용
- 조합원 권익보호장치 강화
  - 사업시행방식을 조합 단독시행방식으로 전환하고, 시공사는 경쟁입찰로 선정
  - 시공사의 시공보증을 의무화하여 시공사 부도로 인한 조합원 피해를 구제
  - 「정비사업전문관리업자」 제도를 도입하여 전문가가 조합의 업무를 대행하게 하여 비용낭비 예방
- 저소득 주민의 주거환경개선 지원 확대
  - 주거환경개선사업의 경우 국·공유지를 저가에 매각하여 주민부담을 경감
  - 지자체가 임대주택 건설을 쉽게하고, 사업비용 절감을 위하여 국·공유지 장기임대 제도 도입

## ■ 제도개편의 효과

- 「선계획 - 후개발」 원칙과 투명한 절차에 따라 도시 및 주거환경정비사업을 체계적으로 추진하여 종합적 도시관리와 국민의 재산권 보호
- 절차개선으로 총사업기간이 단축되고, 행정기관과 주민간 쟁점의 대상이 되었던 용적률등 많은 문제의 해소가 예상

## II. 세부개편내용

### 1. 도시·주거환경정비기본계획

- 10년 단위의 도시·주거환경정비기본계획을 의무적으로 수립
  - 주택재정비사업이 시행될 구역의 개략적 범위·단계별 추진계획·토지이용계획·용적률 등에 대한 내용을 포함
  - 5년마다 타당성 여부를 검토하여 재정비
- 기본계획은 도시계획결정절차에 따라 수립
  - 특별시장·광역시장은 직접 입안·결정하고, 시장이 입안한 계획은 도지사의 승인을 얻음

#### ☑ 도시기본계획 수립을 의무화

- 인구 50만 이상의 시에서 기본계획의 수립을 의무화(19개도시)

#### ☑ 계획의 내용

- 정비사업이 시행될 구역의 개략적 범위·단계별 추진계획·토지이용계획·용적률 등에 관한 내용을 포함
- 경미한 사항의 변경
  - 정비기반시설의 규모를 확대하거나 그 면적의 10% 미만을 축소하는 경우
  - 정비구역 예정면적의 20%미만의 변경
  - 건폐율 및 용적률의 각 20% 미만의 변경
  - 도시기본계획의 변경에 따른 변경

#### ☑ 경과 조치

- 법 시행후 3년까지(2006.6.30)는 기본계획이 수립되어 있지 않더라도 정비구역 지정 가능
- 이 법 시행이전 수립된 재개발기본계획은 도시·주거환경정비기본계획으로 봄

## 2. 정비구역의 지정

### ☑ 정비구역 지정

- 정비구역은 정비계획을 수립하여 도시계획결정절차를 밟아 지정
  - 계획수립권자 : 시장·군수
  - 결정권자 : 시장·도지사
- 정비계획중 「국토의계획및이용에관한법률」에 의한 지구단위계획 항목에 해당되는 부분은 지구단위계획이 수립된 것으로 간주
  - 정비기반시설의 설치
  - 건축물의 용도·용적률·건폐율·높이등
  - 도시경관 및 환경보전계획

### ☑ 구역지정 대상

- 시행령 제10조 별표1의 요건에 해당하는 주거환경개선사업, 재개발사업, 도시관령정비사업
- 기존 또는 사업후 세대수가 300세대이상 또는 부지면적이 10,000㎡ 이상인 재건축사업중 다음의 요건을 갖춘 지역
  - 도로율 20% 이상으로 확보할 수 있는 것
  - 사업시행후로 인근 지역에 정비기반시설을 설치할 필요가 없을 것
  - 노후불량건축물이 2/3 이상
- ☞ ·재개발, 주거환경개선사업의 요건을 갖춘 지역에서는 재건축사업을 위한 정비구역 지정 불허
- 300세대, 10,000㎡ 미만의 재건축사업일 경우 정비구역 지정없이 사업시행가능

### ☑ 정비계획의 내용

- 정비구역 및 그 명칭
- 도시계획시설·정비기반시설·공동이용시설의 설치계획
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적
- 도시경관·환경보전미 재난방지에 관한 계획
- 정비사업예정시기 등

### ☑ 정비계획의 경미한 변경

- 정비구역면적의 10%미만의 변경
- 정비기반시설의 위 및 변경 및 규모의 10%미만의 변경
- 건폐율·용적률·최고높이·최고층수를 축소하는 변경
- 정비구역의 통합 또는 분할되는 변경

### ☑ 정비계획의 경과조치

- 정비구역이 지정된 것으로 간주
  - 아파트지구, 지구단위계획구역, 주거환경개선지구, 재개발구역
  - 주택건설촉진법 령제4조의2항의 규정에 의하여 조합이 설립된 경우 당해 사업지역
- 정비계획이 수립된 것으로 인정
  - 주거환경개선계획, 아파트지구개발기본계획, 재건축사업을 위한 지구단위계획

## 3. 정비사업의 시행

### ☑ 사업의 시행방법

사업의 종류	토지매입		사업시행방식	
	수용	환지	현지개량	전면철거
주거환경개선	가능	가능	가능	가능
주택재개발	가능	가능	가능	가능
주택재건축	가능(천재지변시)	-	-	가능
도시환경정비	가능	가능	가능	가능

### ☑ 주택재개발사업의 시행방식 전환(법 제80조)

- 환지방식으로 진행되고 있는 사업의 완료전이라도 관리처분계획방식으로 주택 및 부대복리시설을 공급하는 사업방식으로 전환 가능
- 토지면적의 2/3이상, 토지소유자의 4/5이상 동의 요

### ☑ 정비사업 시행자

사업의 종류	원칙	예외	지정요건
주거환경 개선사업	·시장·군수 ·주택공사등	-	·토지등 소유자 2/3이상의 동의
주택재개발 사업	·조합	·시장·군수 ·주택공사등	·토지소유자의 4/5이상의 동의 ·예외 적용시 조합원 1/2이상의 동의
주택재건축 사업	·조합	·시장·군수 ·주택공사등	·공동주택 각동별 구분소유자 및 의결권의 2/3 이상과 주택단지의 구분소유자 및 의결권의 4/5이상의 동의 ·예외 적용시 조합원 1/2이상의 동의
도시환경 정비사업	·조합 ·토지등소유자	·시장·군수 ·주택공사등	·토지소유자의 4/5이상의 동의 ·예외 적용시 조합원 또는 토지소유자 1/2 이상의 동의

### ☑ 시공자의 선정

- 선정시기 : 조합 또는 토지소유자가 사업시행인가를 받은 후 선정
- 선정방법 : 경쟁입찰.
- 시공보증 : 재개발, 재건축사업의 시공자로 선정된 경우 시공보증서를 제출
- 경과 조치
  - 조합설립인가를 받은 조합으로서 토지소유자 과반수의 동의를 얻어 시공자를 선정하여 시공계약을 체결한 정비사업
  - 2002년 8월 9일 이전에 토지등 소유자 과반수 이상의 동의를 얻어 시공자를 선정한 경우

### 4. 재건축을 위한 안전진단

- 노후·불량주택은 안전사고, 건축물의 효용가치, 철거 필요성에 근거하여 판단
- 재건축 안전진단 강화
  - 재건축을 위한 안전진단의 실시여부는 시장·군수·구청장이 결정하되, 노후·불량정도의 평가 등을 위하여 필요한 경우에는 시·도지사가 사전평가
  - 사전평가는 시장·군수·구청장이 결정하기 전에 하고, 시장·군수·구청장은 시·도지사의 평가결과에 따라야 함

### ☑ 안전진단 대상

- 노후불량건축물에 해당하는 공동주택
- 구조안전성, 마감 및 설비성은, 주거환경성능, 비용분석등 4개 분야로 평가하여 재건축여부를 판단
- 안전진단 결과 및 주변지역의 여건을 종합적으로 고려하여 재건축사업의 시행 시기 조정

## 5. 조합설립추진위원회 및 조합설립

### ☑ 추진위원회

주민 임의로 추진위원회를 구성하여 조합설립을 추진하던 것을 토지소유자 과반수 동의를 얻어 시장·군수·구청장의 승인 의무화하여 각종 비리 및 분쟁방지

### ☑ 추진위원회의 기능

- 안전진단 신청업무
- 정비사업전문관리업자의 선정
- 개략적인 사업계획서의 작성
- 조합의 설립인가를 받기 위한 업무

### ☑ 조합설립 추진위원회의 구성

- 목적 : 조합설립인가 준비 등 사업추진
- 요건 : 토지등 소유자의 1/2 이상의 동의 및 시장·군수·구청장의 승인
- 구성 : 위원장, 감사를 포함하여 5인 이상의 위원
- 위원 교체 및 해임 : 토지등 소유자 1/3이상의 연서로 추진위원회에 요구

### ☑ 조합 설립 요건

- 조합설립을 위하여 주민동의서를 받은 경우 찬반의사만 묻지 말고 비용부담에 관한 사항 등을 반드시 고지하도록 하여 형식적 동의로 인한 분쟁소지를 제거
- 현행 조합설립은 소유자가 10인 이상이 되어야 인가가 가능하였던 것을 폐지 (20세대 이상의 기준을 만족하면 되므로, 1인이 2채 이상을 소유한 자가 다수 있어 소유자가 10인 이하인 때도 조합설립이 가능)



사업종류		동의요건	정관작성	인 가
재개발	현행	·토지소유자 2/3 ·건축물소유자 2/3	토지등소유자 5인 이상 이 정관 작성	인가 필요. 다만, 경미한 변경은 신고로 인가 같음
	제정안	·토지소유자 4/5 ·건축물소유자 4/5	추진위원회가 정관을 작성	<현행과 같음>
재건축	현행	·전체소유자 4/5 ·동별소유자 2/3	조합원 전원이 동의한 조합규약 작성	인가필요. 경미한 변경없음
	제정안	<현행과 같음>※	추진위원회가 정관을 작성	인가 필요. 다만, 경미한 변경은 신고로 인가 같음

### ○ 조합원의 자격

- 재개발사업 : 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자
- 재건축사업 : 토지 및 건축물을 소유한 자중 재건축에 동의한 자로 한정
- ※ 주택 또는 토지만 소유한 자는 조합원 자격 불인정

## 6 사업시행인가

### ☑ 사업시행인가 절차 통일

- 재개발사업은 사업시행인가, 재건축 및 주거환경개선사업은 공동주택을 건설하는 경우 사업계획승인을 받았으나 사업시행인가로 통일
- 300세대 미만, 10,000㎡ 이하인 경우 사업시행인가전에 건축위원회 심의
- 주민의견 수렴절차를 재건축 및 주거환경개선사업으로 확대

### ☑ 사업시행인가의 절차

- 신청자 : 사업시행자
- 인가권자 : 시장·군수·구청장
- 동의요건
  - 재개발·도시환경정비사업 : 토지면적 2/3, 토지 및 건축물 총수 4/5이상 동의
  - 재건축·주거환경개선사업 : 동의 불필요

### ☑ 경미한 사항의 변경

- 정비사업비를 10% 범위안에서 변경
- 대지면적 10% 범위안에서 변경

- 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- 조합변경의 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때

#### ☒ 건축위원회 심의사항

- 건폐율·용적률, 건축선, 도시경관, 환경보전, 재난방지, 정비기반시설의 적정성
- 지구단위계획으로 이미 결정된 사항은 심의대상에서 제외

#### ☒ 공람 및 의견청취

- 관계서류를 30일 이상 일반인에게 공람
- 제출된 의견에 대하여는 채택여부를 제출자에게 통보

### 7. 관리처분계획

- 재건축사업도 관리처분계획을 수립하여 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 하며, 인가전에는 건축물을 철거할 수 없음
- 재개발·재건축사업은 관리처분기중에 따라 주택 공급

#### ☒ 관리처분계획의 절차

- 종전 : 계획수립→인가신청→주민공람(30일)→관리처분계획인가→고시
- 개편 : 계획수립→주민공람(30일)→인가신청→관리처분계획인가(30일이내)→고시

### 8. 정비사업전문관리업

- 재건축·재개발 등에 대한 자문을 하고자 하는 자는 일정한 자본·기술인력 등을 갖추어 건교부장관에게 등록
  - 조합설립업무, 사업성 검토, 사업시행인가 등을 대행
  - 임직원은 뇌물수수 등 위법시 공무원으로 의제하여 처벌
- 정비사업전문관리업자는 당해 정비사업에 대하여 철거, 설계, 시공, 회계감사 등의 업무를 수행할 수 없음
- 정비사업전문관리업자의 등록취소
  - 사위 그밖에 부정한 방법으로 등록한 때
  - 고의로 계약금액의 1/3 이상의 재산상 손실을 끼친때 등

### ☒ 전문관리업자의 등록기준

- 자본금 기준 : 10억원(개인인 경우), 5억원(법인의 경우)
- 전문인력은 5인 이상으로 하고, 최소 3인은 서로 다른 분야에 해당하는 자로 함
  - 건축사 또는 국가기술자격법에 의한 도시계획 및 건축분야 기술사와 건설기술관리법 시행령 제4조의 규정에 의하여 이와 동등하다고 인정되는 특급기술자(건축 및 도시관련업무에 3년 이상 종사한 자에 한한다)
  - 공인중개사 및 정부기관, 정부투자기관 근무한 자로서 정비사업 관련업무에 5년이상 종사한자
  - 감정평가사·공인회계사 또는 변호사로서 정비사업관련업무에 3년이상 종사한 자
  - 부동산관련 석사 이상의 자로서 정비사업 관련업무에 5년 이상 종사한 자

### 9. 사업시행인가의 특례

- 재개발·재건축에 의한 공동주택 건설은 각종 법령에 의거 전면철거방식이 불가하였으나, 앞으로는 존치 또는 리모델링을 하는 시설을 정하여 사업시행이 가능

### ☒ 존치 또는 리모델링 요건

- 존치 또는 리모델링되는 건축물소유자의 동의를 득하여야 함
- 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자 및 건축물 연면적의 2/3이상 동의 필요

### ☒ 존치 또는 리모델링되는 건축물은 다음의 규정 완화 적용

- 주택단지의 범위 : 존치 또는 리모델링되는 건축물도 하나의 주택단지안에 있는 것으로 간주
- 부대복리시설의 설치기준 : 존치 또는 리모델링되는 건축물을 포함하여 적용할 수 있음
- 존치 또는 리모델링되는 건축물에 적용하지 아니할 수 있는 기준
  - 건축법에 의한 대지와 도로와의 관계, 건축선, 일조등의 확보를 위한 높이 제한

「참고자료」 정비사업절차 비교표

현 행			개편후
재개발	재건축	주거환경개선	
기본계획			기본계획
↓			↓
구역지정		지구지정	구역지정 (정비계획수립)
↓		↓	↓
추진위원회	추진위원회	개선계획수립	추진위원회
↓	↓(안전진단)	↓	↓(안전진단)
조합설립	조합설립		조합설립
↓(시공사전정)	↓(시공사전정)		↓
사업시행인가	사업계획승인	사업계획승인	사업시행인가
↓	↓	↓	↓(시공사전정)
관리처분계획			관리처분계획
↓			↓
착공 및 분양	착공 및 분양	착공 및 분양	착공 및 분양
↓	↓	↓	↓
준공	준공	준공	준공
↓	↓		↓
청산	조합해산		청산

※ 주거환경개선사업의 경우 조합설립, 관리처분계획 절차가 없음