

제1장. 기본계획 수립

《제 1 절. 예정구역의 통합 및 분할》

1. 재개발 대상구역을 통합하여 구역지정하는 경우 기본계획 변경 대상 여부

【질의요지】

주택재개발기본계획상 재개발 대상구역을 통합하여 구역지정을 추진할 경우 기본계획 변경 대상인 지 여부와 절차는

【회신내용(주정58531-1606, 2003. 7. 2)】

주택재개발기본계획상 2 이상의 재개발 대상범위를 통합하여 하나의 주택재개발구역으로 지정하는 것은 기본계획의 변경대상이며, 기본계획상 2 이상의 재개발 대상범위를 하나로 통합하여 재개발구역으로 지정하고자 하는 때에는 도시 및 주거환경정비법 제3조제3항의 규정에 따라 14일 이상 주민공람, 지방의회 의견 청취, 도시계획위원회 심의 등 기본계획의 변경 절차를 거쳐야 함.

2. 2개의 정비예정구역을 통합 추진할 수 있는 지 여부

【질의요지】

도시·주거환경정비 기본계획에 2개의 정비예정구역(1단계 및 3단계)으로 분리 확정된 경우 통합 추진할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-8833, 2004. 9. 4)】

도시·주거환경정비 기본계획의 정비예정구역은 향후 정비가 필요한 지역의 개략적인 범위를 정한 것으로, 구체적인 재개발 대상구역의 범위는 구역지정 입안시 관할 구청장이 지역현황에 대한 세부조사를 실시하여 구 도시계획위원회 자문 등 도시계획 절차를 거쳐 우리시에서 구역지정을 확정하는 바, 기본계획이 추구하는 도시계획 차원에서의 광역적 주거환경정비가 필요하다고 인정되는 경우에는 2개 이상의 정비예정구역을 1개의 정비구역으로 지정할 수 있을 것이며, 또한 기본계획에서 정비예정구역의 사업추진단계를 1단계에서 3단계로 배분한 것은 정비사업의 총량을 계획적으로 조절코자 한 것이나, 사회·경제적 여건 변화 및 정비예정구역 내 주민의 정비사업에 대한 추진 움직임이 활발할 경우 등 단계별 추진계획을 수정할 필요가 있을 때에는 합리적인 도시 및 주거환경 정비 차원에서 사업추진단계의 변경이 가능하고, 단계별 사업추진계획 변경은 도시 및 주거환경정비법 제3조 및 동법 시행령 제9조에 의거 기본계획의 경미한 변경사항으로 당해 구청장의 요청에 의해 변경이 가능한 바, 구역통합 추진 가능 여부 및 사업추진단계 변경 신청시 첨부하는 서류 등에 대하여는 구역지정 입안권자인 관할 구청장이 기본계획의 취지 및 합리적인 개발방향, 대상지역의 현황 및 주민들의 사업추진 의지 등을 종합적으로 검토하여 처리하여야 할 것임.

3. 토지등소유자 동의에 의거 정비예정구역의 분할 가능 여부

【질의요지】

정비예정구역의 분할은 광역적 주거환경정비 차원에서 기반시설 설치 등에 지장이 없는 경우에 토지등 소유자의 동의에 따라 정비예정구역을 분할 할 수 있는지.

【회신내용(주거정비과-12529, 2004. 12. 15)】

도시·주거환경정비 기본계획은 노후불량 주택이 밀집한 지역에 대한 주거환경정비가 필요한 지역을 대상으로 도시계획적 차원에서 광역적인 주거환경정비 및 기반시설 설치 등을 고려하여 정비예정구역을 선정하였는 바, 하나의 정비예정구역은 하나의 정비구역으로 지정되는 것이 원칙이나 광역적 주거환경정비차원에서 종합적인 토지이용계획 수립 및 정비 기반시설의 설치 등에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 정비계획 수립시 구역지정 요건 적정여부, 토지등소유자의 동의 여부, 분할시행 가능 여부 등을 종합적이고 객관적으로 검토할 사항으로서 정비계획 수립권자인 구청장이 판단할 사항임.

《제 2 절. 층수, 용적률 등 기본계획의 변경》

4. 기본계획에서 정한 층수 및 용적률 상향 조정 가능 여부

【질의요지】

기본계획상 7층 이하, 계획용적률 170%로 계획된 대상구역에서 재개발사업 추진시 층수 및 용적률의 상향조정이 가능한 지

【회신내용(주정58531-5, 2004. 1. 3)】

주택재개발사업을 위한 정비계획은 기본계획에 적합한 범위 안에서 수립하여야 하는 바, 타당성이 인정된다면 우리시 도시계획위원회 심의를 거쳐 건축물 층수를 상향조정할 수 있고, 계획용적률 또한 공공시설부지로 제공되는 부지면적의 비율에 따라 상향조정이 가능함.

5. 기본계획에서 정한 층수 및 용적률 상향조정이 인정되는 구체적인 내용은

【질의요지】

주택재개발사업을 위한 정비계획은 기본계획에 적합한 범위 안에서 수립하여야 하고, 타당성이 인정된다면 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 층수를 상향조정할 수 있고 개발 용적률도 공공시설부지로 제공되는 부지면적의 비율에 따라 상향조정이 가능한 바, 이때 타당성이 인정되는 구체적인 내용은

【회신내용(주정58531-94, 2004. 1. 12)】

도시 및 주거환경정비법 제4조에서 정비계획은 기본계획에 적합한 범위 안에서 수립하도록 규정하고 있으며, 제2종일반주거지역에서 건축물의 층수가 7층 이하로 지정·고시된 지역에서는 도시계획조례 제28조제2항에 따라 우리시 도시계획위원회 심의를 거쳐 10층 이하로 조정할 수 있으나, 이 경우에는 공공기여도 및 조망경관 등 지역여건을 도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 타당성을 판단 조정하는 것이며, 개발용적률은 도시계획조례 제55조 제10항에서 정한 개발가능용적률 산정방식을 적용한 용적률 범위 내에서 조정이 가능함.

6. 구역지정 요건에 적합하고 주민동의가 있는 경우 사업추진단계 조정 가능 여부

【질의요지】

구역지정 요건에 적합하여 주민동의를 얻으면 사업추진단계가 3단계인 지역에서도 사업시행이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-6132, 2004. 6.25)】

기본계획의 사업추진단계는 공공재원의 확보 가능성 등을 고려하여 순차적인 정비를 유도하고 정비사업이 일시에 집중하는 것을 방지하기 위하여 우리시에서는 정비예정구역의 사업추진단계를 1단계(2004~2005년), 2단계(2006~2007년), 3단계(2008년 이후)로 구분하여 계획하였는 바 사업추진단계의 변경은 3단계에서 1단계로의 변경 배제 및 자치구 단계별 총량제 범위안에서 기본계획의 변경 검토가 이루어져야 하므로 구청장이 지역 여건등을 종합적으로 판단하여 조치할 사항임.

7. 기본계획상 자연녹지지역내 7층 이하 계획된 정비예정구역에 대한 층수 상향 가능 여부

【질의요지】

도시·주거환경정비 기본계획상 자연녹지지역에 7층 이하로 층수 계획된 정비예정구역에서 적용용적률이 공공시설부지 제공에 따른 개발가능용적률에 미치지 못할 경우 층수 상향이 가능한 지

【회신내용(주거정비과-10417, 2004.10.20)】

주택재개발 구역 지정을 위한 정비계획 수립은 도시·주거환경정비 기본계획의 적합한 범위 내에서 수립하도록 정하고 있는 바, 기본계획상 자연녹지지역에 7층 이하로 정비예정구역이 선정되어 있는 지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 정한 바에 따라 용도지역 변경(자연녹지지역 → 제2종 일반주거지역) 절차를 별도로 이행하여야 함.

8. 도시 주거환경정비 기본계획상 층수 완화 가능 여부

【질의요지】

주택재개발사업 시행에 따른 층수 완화 가능 여부 등에 대하여

【회신내용(주거정비과-11891, 2004. 11. 29)】

주택재개발사업 시행을 위한 정비계획은 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 도시·주거환경정비 기본계획의 범위 내에서 수립하여야 하며, 원칙적으로 기본계획에서 정한 계획 용적률 및 층수규정을 준수하여야 하나, 당해 정비사업의 시행을 위해 불가피한 사유가 있을 경우 입안권자인 관할구청장은 제2종일반주거지역(7층이하)에서 10층이하로 완화하여 정비계획을 수립할 수 있으나, 이 경우 서울특별시 도시계획위원회 심의에 의해 층수 조정이 가능함.

9. 정비예정구역의 추가를 위한 기본계획 변경 가능 여부

【질의요지】

10년 또는 5년 주기의 수립 또는 타당성 검토 시기 외의 기간에 신규 정비사업예정지구를 포함시키기 위하여 기본계획을 변경할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-996, 2005.10.19)】

특별시장, 광역시장 또는 시장이 필요하다고 판단되는 경우에는 신규 정비사업예정지구를 포함하기 위하여 도시·주거환경정비 기본계획의 수립 또는 타당성 검토 시기 외의 기간이라도 동 기본계획을 변경할 수 있음.

10. 자연녹지지역에서의 층수 변경

【질의요지】

도시 주거환경정비 기본계획상 층수 계획이 7층 이하인 자연녹지지역에서의 층수 계획에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-5529, 2006.06.01)】

자연녹지지역에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역에 적합하게 건축되어야 하나, 도시 및 주거환경정비법에 의한 도시·주거환경정비 기본계획 수립시 노후·불량주택이 밀집한 지역의 원활한 주거환경개선을 위해 층수를 7층 이하로 완화하여 정하였으며, 구역지정을 위한 정비계획은 기본계획 및 용도지역 등 현행 도시계획 규제 범위 내에서 수립되어야 함. 정비계획이 현행 용도지역의 규제 범위를 초과할 경우 용도지역 변경 등 도시관리계획 변경을 검토할 수 있을 것이나, 관계 법령 등에 적합 여부 및 타당성 등이 검토되어야 하며, 층수 등 도시관리계획 입안 내용은 도시계획위원회 등 도시계획 절차 이행 과정을 거쳐 결정될 사항임. 구역지정시 결정된 용적률 등 건축밀도는 유지되는 것이 바람직하며 정비계획에 따라 사업시행이 되어야 함.

11. 기본계획상 정비예정구역중 일부가 뉴타운에 편입될 경우 제외 지역에 대한 기본계획 변경 여부

【질의요지】

도시·주거환경정비 기본계획상 주택재개발 예정구역중 뉴타운사업지구에서 제외된 지역에 대하여 정비사업을 추진하고자 할 경우 뉴타운사업 개발기본계획이 수립되면 정비기본계획이 변경된 것으로 볼 수 있는지와 기본계획이 별도로 변경된 것으로 볼수 없을 경우 뉴타운사업지구에서 제외된 구역에 대해서는 우선 조합설립추진위원회를 구성하여 사업을 추진하고 차후 기본계획 변경 및 정비구역 지정을 동시에 처리할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5673, 2006.06.05)】

뉴타운사업은 종래 민간주도의 재개발이 도시기반시설에 대한 충분한 고려없이 실행되어 난개발로 이어지는 문제점을 개선하고, 도로·공원·학교 등 도시기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역에 도시기반시설을 확보하여 쾌적한 주거환경으로 만들기 위해 도입한 새로운 기성시가지 개발사업으로써, 뉴타운사업지구로 지정된 주택재개발예정구역은 적정 규모의 생활권역을 대상으로 개발기본계획을 수립하고 주거지를 중심으로 도시기반 구조개선사업을 계획적으로 시행토록 규정되어 있고, 도시·주거환경정비 기본계획상 주택재개발예정구역으로 선정되면 정비계획수립 및 정비구역을 지정할 수 있어 뉴타운사업지구내 외 구역 개발(정비)방식의 행정절차 등이 상호 상이하므로 주택재개발예정구역과 관련하여 기본계획에서 정한 하나의 정비예정구역에서는 하나의 추진위원회를 승인하는 것이 원칙이며, 하나의 정비예정구역이 뉴타운사업지구 등으로 구분되었을 경우 도시 및 주거환경정비법 제3조 제3항의 규정에 따라 기본계획 변경 절차를 거쳐야 할 것임. 추진위원회 승인은 도시 및 주거환경정비법 제13조 제2항의 규정에 따라 토지등소유자의 2분의 1 이상의 동의를 얻어 관할구청장의 승인을 받도록 되어있고 승인권자인 관할구청장이 기본계획에 적합한 범위 안에서 합리적인 정비계획의 수립 가능 여부 및 주민들의 사업참여 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하는 것이므로 추진위원회 승인 및 기본계획 변경 등은 관할구청장이 판단할 사항임.

《제 3 절. 기 타》

12. 기본계획상 재개발 대상지역에 대하여 제1종지구단위계획구역 신청 가능 여부 및 가능시 건폐율과 용적률 적용 기준

【질의요지】

주택재개발기본계획상 재개발대상 지역에서 구역지정 이전 또는 이후에 제1종지구단위계획구역 지정 신청이 가능한지와 가능할 경우 건폐율과 용적률은

【회신내용(주정58531-1747, 2003. 7.19)】

도시 및 주거환경정비법에 의하면 기본계획상 재개발대상지역에 대하여 별도의 행위제한을 하고 있지 않으므로 재개발구역으로 지정되기 전에는 제1종지구단위계획 구역지정 신청이 가능할 것이나, 같은 법 제4조제5항에 의하면 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제51조의 규정에 의한 제1종지구단위계획구역 및 제1종지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 보도록 규정하고 있으므로 주택재개발구역으로 지정된 후에는 별도의 제1종지구단위계획구역으로 지정할 수 없으며, 제1종지구단위계획구역으로 지정할 경우의 건폐율 및 용적률은 지구단위계획으로 결정하여야 함.

13. 기본계획상 정비예정구역에서 건축물의 용도변경도 건축허가제한 대상인 지 여부

【질의요지】

주택재개발기본계획상 대상구역내 건축허가 제한과 관련하여 교회, 근린생활시설의 일반건축물을 교회, 사무소, 휴게음식점으로 분리하여 집합건축물로 변경(전환)하는 것도 건축허가 제한대상에 해당되는 지

【회신내용(주정58531-2039, 2003. 8. 21)】

정비예정구역에 대한 건축허가 제한의 목적은 주택재개발사업이 예상되는 구역에서 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하는 등으로 무분별하게 조합원수가 증가됨에 따라 재개발사업의 추진장애, 지역주민의 재산상의 피해 등의 문제점이 발생되어 이를 해소하고자 하는 것으로서 건축허가 제한 대상이 건축법 제14조에 의한 용도변경 등 일체의 세대수 증가행위(건축물대장 기재사항변경 및 전환 포함)이므로 교회 등의 일반건축물을 교회, 사무소, 휴게음식점으로 분리하여 집합건축물로 전환하는 것도 건축법 제14조의 용도변경에 해당되므로 제한대상이 됨.

14. 기본계획에서 정한 주택재개발 정비예정구역은 반드시 재개발사업만 시행하여야 하는 지 여부

【질의요지】

주택재개발기본계획에 포함된 대상구역은 반드시 재개발사업만 시행하여야 하는 지, 재건축 등 다른 사업으로 추진이 가능하다면 기본계획의 변경이 선행되어야 하는 지 여부와 기본계획의 내용이 토지이용계획확인서에 표기되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4194, 2004. 5. 8)】

기본계획은 도시 및 주거환경정비법에 따라 수립하는 법정계획으로서 정비사업에 대한 기본방향을 제시하고 정비예정구역의 개략적인 범위 선정 등을 포함하고 있어 기본계획에서 제시된 정비사업과 다른 정비사업으로 추진할 경우에는 기본계획의 변경이 필요함. 또한, 기본계획은 일반시민에게 직접적으로 권리를 제한하는 것이 아니므로 토지이용계획확인원에는 표기되지 않음.

(※ 서울특별시 고시 제2006-95호(2006.3.22), 도시 주거환경정비 기본계획(주택재건축부문)에서는 주택재개발 예정구역으로서 재개발사업시행이 불가능한 경우 재건축 요건에 충족되는 경우에 한하여 기본계획의 변경 절차없이 재건축사업이 가능하도록 정하고 있음.)

15. 정비예정구역의 분할 시행 및 구역별 추진위원회 구성 가능 여부

【질의요지】

도시·주거환경정비 기본계획상 정비예정구역을 건축물의 노후화 등 불량률에 따라 단계별로 분리하여 사업시행을 추진할 수 있는지와 가능하다면 단계별로 별도의 추진위원회를 구성하여 사업시행이 가능한지

【회신내용(주거정비과-6521, 2004. 7. 6)】

정비예정구역은 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적인 범위를 제시하는 것이므로 관할 구청장이 건축물의 노후도 등 현장여건을 면밀히 검토하여 장래 각 구역별로 정비기반시설의 확보 등 정비사업의 시행에 지장이 없는 범위내에서 정비계획을 수립하여 정비구역 지정·입안하고 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 지정시 구역의 분리가 가능하나, 정비예정구역을 분리하여 추진할 경우 추진위원회의 구성은 구역별로 정비구역이 지정된 후에 추진되어야 함이 타당함.

16. 주택재개발기본계획에 반영되지 않은 지역에 대한 정비사업 추진 가능 여부 및 현행 법령에 의한 기본계획 수립 등 종전 주택재개발기본계획 변경 가능 여부

【질의요지】

종전에 수립된 주택재개발기본계획에 반영되지 않은 지역을 동 기본계획의 변경절차없이 정비사업으로 추진할 수 있는지 여부와 현행 법령에 의한 기본계획 용역시행중 종전의 재개발기본계획을 변경할 수 있는지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-6003, 2004. 9. 2)】

중전 도시재개발법 제3조의 규정에 의거 수립된 재개발기본계획은 도시 및 주거환경정비법 부칙 제4조 제2항의 경과규정에 따라 현행 법령에 의한 기본계획으로 보도록 되어 있으므로 동 재개발기본계획에 반영되지 않은 지역은 기본계획 변경을 선행한 후 정비구역 지정 등 정비사업으로 추진하여야 할 것이고, 도시 및 주거환경정비법에 의한 기본계획용역이 시행중이라 하더라도 중전의 재개발기본계획을 변경할 수 있을 것임.

17. 기본계획에서 “예시” 로 제시한 공공용지 보다 추가 확보시 개발가능용적률을 초과할 수 있는 지 여부

【질의요지】

도시 주거환경정비 기본계획상 용적률 190%인 정비예정구역에서 공공용지를 20% 설치할 경우 기본계획에서 예시한 15% 공공용지 확보시 용적률 234%를 초과할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-157, 2005. 1. 6)】

도시 주거환경정비 기본계획의 용적률 계획은 계획용적률에 공공시설 확보 비율에 따른 인센티브를 적용하여 개발가능용적률을 산정하게 되며, 기본계획에서 명시된 개발가능용적률은 공공시설 확보 비율이 15%인 경우에 대한 예시로서 공공시설 확보비율이 15%를 넘을 경우 일반주거지역에서는 250% 범위내에서 산식에 의해 개발가능용적률을 산정하게 되므로 예시된 개발가능용적률을 초과할 수 있음.

18. 기본계획 수립을 위한 공람기간중 제출된 주민 의견에 대한 처리 방법

【질의요지】

기본계획 수립을 위한 주민 공람·공고시 재개발 예정구역 범위를 주민공람 및 시의회 의결없이 확대하여 기본계획을 수립한 경우 절차상 하자 여부

【회신내용(주거정비과-294, 2006.01.10)】

도시 주거환경정비 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제3조의 규정에 의거 수립하는 법정계획이며, 동 기본계획의 수립 절차는 시장이 기본계획(안)을 작성하고, 주민공람, 지방의회 의견청취, 지방 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지방자치단체의 공보에 고시하도록 정하고 있음. 시장이 수립한 기본계획(안)에 대하여 토지등소유자, 조합원 및 이해관계인 등은 주민공람기간내 서면으로 의견을 제출할 수 있으며, 시장은 주민이 제출한 의견을 심사하여 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하도록 정하고 있음. 본 건의 경우 기본계획 수립을 위

한 주민공람기간중 정비예정구역에 추가 편입을 요구하는 다수의 주민의견이 제출되었으며, 제출된 의견은 시장이 심사를 거쳐 정비예정구역의 확대가 필요하다고 인정되어 채택하고 기본계획(안)에 반영한 후 시의회 의견청취와 우리시 도시계획위원회 심의 절차를 이행하는 과정에서 보고하여 심도있는 심의를 거쳐 기본계획을 수립하였음. 따라서, 기본계획 수립시 제출된 의견은 절차 이행과정에서 처리되는 것으로서 별도의 주민 공람절차를 거치는 것은 아님.

19. 도시 주거환경정비 기본계획(주택재건축부문)에 반영된 지역은 타 법률에 의한 주택사업을 할 수 없는 지 여부

【질의요지】

재건축기본계획상 정비예정구역은 반드시 재건축으로 추진하여야 하는 지, 아니면 기 추진하던 주택법에 의한 민영사업 방식으로 추진이 가능한 지 여부와 타 법에 의한 주택사업 방식으로 추진 가능하다면 별도의 절차없이 가능한 지 여부

【회신내용(주택기획과-4990, 2006.03.30)】

도시 주거환경정비 기본계획(주택재건축사업부문)상 정비예정구역은 기본계획에서 정한 바에 따라 주택재건축사업을 시행하는 것이 원칙이나, 주택재건축정비 예정구역으로 지정되어 있더라도 타 법에 의한 개발사업 추진이 가능하며, 이 경우 기본계획의 변경(정비예정구역의 해제) 절차를 이행해야 하는 것은 아님.

20. 주택재개발 사업방식의 뉴타운개발기본계획을 도시 주거환경정비 기본계획으로 간주하는 지

【질의요지】

도시 주거환경정비 기본계획에서 주택재개발 방식으로 개발기본계획을 수립한 지구를 정비예정구역으로 간주한다는 것은 뉴타운개발기본계획을 도시 주거환경정비 기본계획으로 간주한다는 것인 지 여부

【회신내용(주거정비과-5905, 2006.06.12)】

주택재개발 방식 등으로 개발기본계획을 수립한 지구는 도시 주거환경정비 기본계획상의 정비예정구역으로 간주하여 정비사업을 시행할 수 있도록 한 것이며, 뉴타운개발기본계획 자체를 도시 주거환경정비 기본계획으로 간주하는 것은 아님.

21. 정비예정구역에서 건축허가 가능 여부

【질의요지】

추진위원회가 승인되고, 정비구역이 아직 지정되지 않은 지역에서 건축허가 행위가 가능한지 여부와 건축허가가 되면 정비예정구역에서 제외되는 것인 지 여부

【회신내용(주거정비과-7268, 2006.07.18)】

도시 및 주거환경정비법 제5조의 규정에 의하면 “정비구역의 지정 고시가 있는 날부터 당해 정비구역안에는 정비계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물 또는 공작물은 설치할 수 없다”로 정하고 있는 바, 정비구역 지정시 까지는 건축허가 행위를 별도 제한하고 있지 않음. 다만, 정비구역 지정 이전이라도 건축법 제12조제2항의 규정에 의거 구청장이 건축허가 제한공고를 한 경우에는 건축허가가 제한됨. 또한, 건축허가가 있었다하여 반드시 정비예정구역에서 제외되는 것은 아니며, 건축허가지에 대한 제외 여부는 장래 당해 구역에 대한 합리적인 토지이용계획 수립 및 정비기반시설 설치 지장 여부 등을 종합적으로 고려하여 정비계획 수립 과정에서 검토되어야 하는 것임.

22. 재건축예정구역에서 재개발사업을 할 수 있는 지 여부

【질의요지】

재건축 기본계획상 정비예정구역을 대상으로 2006.9.4. 조합설립추진위원회를 승인받아 현재 조합설립 동의서를 징구하고 있는 데, 재건축초과이익환수법에 의한 재건축부담금 등이 걸림돌이 되어 재건축정비사업을 재개발정비사업으로 변경하여 시행하고자 하는 데 가능한 지

【회신내용(주거정비과-12007, 2006.10.18)】

주택재개발정비사업으로 추진할 수 있는 지역은 우리시에서 2004년도에 수립한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주택재개발사업 부문)상 주택재개발 정비예정구역으로 지정된 지역에 한하여 추진할 수 있음.

23. 재해관리구역으로 지정된 지역을 기본계획상 정비예정구역으로 볼 수 있는 지 여부

【질의요지】

2010 도시·주거환경정비 기본계획 고시 이후 재해관리구역으로 선정된 지역을 동 계획에 의한 정비예정구역으로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-12515, 2006.10.30)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1 제6호의 규정에 의하면 “건축법 제54조의 규정에

의한 재해관리구역으로 지정된 지역에 대하여는 정비계획을 수립할 수 있다. 이 경우 당해 지역의 성격에 따라 주거환경개선사업 주택재개발사업 또는 주택재건축사업을 위한 구역으로 구분하여야 한다”로 정하고 있는 바, 재해관리구역에 대하여는 당해 지역의 성격에 따라 정비사업의 종류를 명확히 구분하여 해당 정비계획을 수립할 수 있으며, 우리시 2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획에서도 재해관리구역에 대하여는 정비예정구역의 예외적 선정 기준으로 정하고 있음.

제2장. 정비계획 수립 및 정비구역 지정

《제 1 절. 정비구역 지정 요건》

1. 공동주택의 준공시점과 단독주택지를 재건축하고자 하는 경우 공동주택을 일부 포함하여 구역지정이 가능한 지 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조제2항제1호에서 노후 불량건축물은 준공후 20년이 지난 건축물로 규정하고 있는 바, 준공시점의 적용기준 및 기존의 단독주택을 재건축하고자 하는 경우 단독주택 이외의 공동주택이 일부 포함된 지역도 가능한 지 여부

【회신내용(건설교통부 주환58507-1257, 2003. 8. 14)】

준공시점의 적용기준은 준공검사를 하여 인가된 날로 보아야 하며, 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 별표1 제3호 나목의 규정에 의한 기존의 단독주택을 재건축하고자 하는 경우에는 기존의 단독주택이 300호 이상 또는 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역에 대하여 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하여 재건축을 할 수 있으나, 질의의 경우와 같이 당해 구역내 일부 공동주택의 포함 여부는 정비구역 지정권자가 공동주택의 위치, 정비계획의 내용 등을 고려하여 결정할 수 있음.

2. 노후 불량건축물 산정시 주택 아닌 건축물도 포함되는 지 여부 및 20년이 안된 연와조 건축물이 해당되는 지 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 제4조제1항가목의 건축물의 총수에 주택이 아닌 건축물도 포함되는 것인 지, 서울특별시 건축조례 제25조제1호에 미달되는 필지상 구조가 연와조이고 준공연도가 20년이 안된 건축물의 경우 노후·불량건축물에 해당하는 지

【회신내용(주거정비과-8249, 2004. 8. 20)】

주택이 아닌 건축물도 건축물의 총수에 포함되며, 도시 및 주거환경정비법 제2조제3호, 동법시행령 제2조제2항제1호 및 동 조례 제3조제1항제2호 규정 요건에 충족되어야 함.

3. 건축대지의 범위는

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 제4조 제1호 다목에서 규정하고 있는 건축대지의 범위는

【회신내용(주거정비과-12429, 2005.10.28)】

건축대지라 함은 건축법 제2조 제1항 1호에 의거 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말함.

4. 호수밀도 산정시 기존 공장의 범위는

【질의요지】

도시 및 주거환경정비 조례 제2조제5호마목의 기존 공장의 범위

【회신내용(주거정비과-13882, 2005.12.06)】

기존 공장의 범위는 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 [별표1의 3]에서 정한 공장의 범위를 적용함이 타당함.

5. 기타 용도지역에 입지한 공장용지와 공장건축물을 호수밀도 산정시 제외 가능 여부 및 기존 공장의 재배치 범위는

【질의요지】

주택재개발 정비예정구역내 준공업지역과 기타 용도지역이 혼재한 경우 기타 용도지역내 입지한 공장용지 및 공장 건축물을 제외한 호수밀도 산정 가능 여부와 기존 공장의 재배치 범위

【회신내용(주거정비과-13921, 2005.12.07)】

준공업지역과 기타 용도지역이 혼재한 정비예정구역에서 정비사업으로 기타 용도지역에 있는 기존 공장을 준공업지역내로 재배치가 필요한 경우에는 우리시 도시 및 주거환경정비 조례 제2조제5호마목 규정을 적용할 수 있을 것으로 사료되며, 이를 적용하여 호수밀도가 충족되는 경우에는 정비계획에 기존 공장 재배치계획을 수립하여 반영하여야 하며, 기존 공장의 범위는 우리시 도시계획조례 시행규칙 [별표1의 3]에서 정한 공장의 범위를 적용함이 타당함.

6. ‘공동주택단지’의 범위

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조제1항 관련 별표 1 제3호가목(4)의 규정에 의한 ‘공동

주택단지'는 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻은 공동주택단지를 말하는 것인 지 아니면 건축법 제8조의 규정에 의하여 건설된 아파트 또는 연립주택단지도 포함되는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-2355, 2005.12.30)】

동법 시행령 별표1 제3호가목(4)에서의 '공동주택단지'라 함은 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 또는 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 얻어 건설한 아파트 또는 연립주택(「건축법시행령」 별표1 제2호가목 및 나목의 규정에 의한 아파트 또는 연립주택) 단지를 말하는 것임.

7. 복합건축물의 노후·불량 건축물의 적용 기준

【질의요지】

단독주택이 주용도(연면적의 50% 초과)인 철근콘크리트구조의 점포주택은 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조의 규정에서 어느 기준을 적용하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5244, 2006.05.23)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1항제2호 가목의 괄호규정에 따라 철근 철골콘크리트 또는 강구조건축물임에도 불구하고 단독주택에 한하여 내구연한을 20년으로 정한 사유는 주거환경이 불량한 지역을 정비하기 위한 법 취지에 부합하여 완화한 조치로서 다가구주택 규모 이하의 복합건축물에 대하여는 주용도(연면적의 50% 초과)가 주택인 경우에는 단독주택으로 간주함이 타당한 것으로 사료됨.

8. 안전진단전문기관에 의한 노후·불량건축물의 판단 기준

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조에서 정하고 있는 정비구역의 지정 요건중 노후·불량건축물의 여부를 판단함에 있어 건설교통부장관이 인정한 안전진단 전문기관의 진단 결과에 따라 해당 건축물의 경과연수 등에 관계없이 노후·불량건축물로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-7248, 2006.07.18)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제20조제1항의 규정에 의하면 “주택재건축사업을 위한 안전진단은 공동주택을 대상으로 한다”로 정하고 있는 바, 안전진단은 공동주택 재건축사업을 위한 정비구역 지정 요건에 해당되며, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조에서 정한 정비구역 지정 요건 중 노후·불량건축물의 판단 기준은 건축물의 경과연수를 적용하여야 함.

[※ 2007.2.21.부터는 시 방침으로 안전진단에 의할 경우 ‘한국시설안전기술공단’ 및 ‘한국건설기술연구원’ 에서 직접 안전진단을 실시하거나, 기타 전문기관의 판단 결과는 두 기관의 검증이 된 경우에 한하여 노후불량건축물에 산정할 수 있음]

9. 단독주택을 다세대 다가구주택으로 용도변경시 노후 불량건축물 산정 기준

【질의요지】

기존의 단독주택을 다세대주택 및 다가구주택으로 용도를 변경하는 경우 용도변경 시점과 상관없이 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표 1 제3호 나목(2)의 규정을 적용할 수 있는지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4456, 2006.08.11)】

다세대주택은 1988년, 다가구주택은 1990년경부터 도입된 제도로써 그 이전에 건축된 다세대주택 및 다가구주택 형태의 건축물은 단독주택으로 관리되었으므로 현재 단독주택으로 관리되고 있어도 건축법 등 관련규정에 적합하게 용도를 변경할 경우 용도변경 시점과 관계없이 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표 1 제3호 나목(2)의 규정을 적용할 수 있을 것임.

10. 주택재건축 정비계획 수립대상구역 요건중 노후불량건축물을 산정함에 있어 다가구주택 제도 도입 이전 사실상 다가구주택으로 사용하고 있는 경우 다가구주택으로 인정할 수 있는 지 여부

【질의요지】

1990년 이전 건축된 단독주택중 사실상 다가구주택으로 사용하는 경우 주택의 위치에 따른 도로 접도율이 낮은 때와 주민등록 세대 열람 등을 해당 지자체가 검토하여 다가구주택으로 사용하는 것이 확실할 때에는 다가구주택으로 인정할 수 있는지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4457, 2006.08.11)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1 제3호나목(2)의 내용중에 “다세대주택 및 다가구주택” 이라 함은 건축물관리대장 등 공부상의 다세대주택 및 다가구주택을 말하는 것이며, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의 규정에 의하여 건축물대장의 기재사항 변경 신청내용이 건축법 및 주차장법 등 관계법령에 적합한 경우에 한하여 당해 건축물대장 기재사항의 변경신청을 수리하는 등 적법한 행정처분을 할 수 있을 것임. 따라서, 건축법 등의 관계법령을 배제하고 단독주택을 다가구주택 등으로 인정할 수 없는 것임.

11. 주택과 점포로 구성된 복합건축물의 노후 불량건축물 산정 기준

【질의요지】

1974년 12월 준공된 건축물이 공부상 주택 66.28㎡, 점포 66.28㎡, 지하실 6.64㎡로 되어 있는 경우 주용도를 주택으로 보고 서울시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1항제2호 나목의 규정에 의한 노후불량건축물로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-9349, 2006.08.24)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1항제2호를 적용함에 있어 건축물대장상 복합건축물의 용도가 주택과 점포의 비율이 같은 경우에는 구청장이 건축물의 이용 현황 등을 감안하여 판단하여야 할 사항임.

12. 접도율 산정 기준

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의 규정에서 정한 정비구역 지정 요건중 “주택접도율의 적용기준”에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-9708, 2006.09.01)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조제1호나목의 규정에 따라 주택접도율이라 함은 “정비구역 안의 너비 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 정비구역 안의 건축물 총수로 나눈 비율”로 정하고 있는 바, 접도율을 산정함에 있어서는 공부상에 등재된 건축물(동 조례 제2조제1호의 기준무허가건축물 포함)을 대상으로 하되 공동주택의 경우에는 기준층의 적용없이 개별 독립된 건축물을 1동으로 보아야 하며, 실제 현황상 대상 건축물의 접도 형태에 따라 판단할 사항임

13. 과소필지, 부정형 또는 세장형필지의 기준

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조의 규정에서 정한 정비구역 지정 요건중 “과소필지, 부정형·세장형 필지의 적용 기준” 등에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-9409, 2006.08.25)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조제1호다목의 규정에 의하면 “건축대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지(서울특별시 건축조례 제25조제1호에 의한 규모 이하의 토지를 말한다. 이하 같다), 부정형 또는 세장형 필지 수가 50퍼센트 이상인 지역”으로 정하고 있는 바, 이 경우 과소필지라 함은 지적공부상 필지를 기준으로 서울특별시 건축조례 제25조제1호에서 정한 규모(90㎡) 이하의 필지를 말하며, 부정형 또는 세장형 필지는

토지의 형상이 부정형 또는 세장형으로 인하여 사실상 건축대지로 사용이 부적합하여 정비 계획수립권자인 관할구청장이 인정한 필지를 말하며, 그 면적은 별도 정하고 있지 않음.

[※ 2007.2.13.부터 시 방침으로 세장형 필지는 1필지 토지의 폭이 5m 미만인 경우에 대하여, 부정형 필지는 지적상 토지내 최대의 정방형, 장방형 면적이 60㎡ 미만 필지(장방형은 한 변의 길이가 5m 이상인 경우에 한함)로 정하고 있음]

14. 단독주택 재건축 지역내 공동주택 노후불량건축물 적용 기준

【질의요지】

단독주택 재건축 지역의 공동주택의 노후·불량건축물 적용 기준 및 건물동수 산정기준

【회신내용(주거정비과-11070, 2006.09.28)】

다세대, 연립, 아파트 등 공동주택을 노후·불량건축물로 보는 기준은 우리시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1항제1호의 규정에 따르며, 노후·불량건축물 수의 동수 산정은 단독주택과 단독주택이 아닌 건축물을 포함하되, 공동주택의 경우 구분소유권의 수와 관계없이 건물 동수에 따라 산정함.

15. 다세대주택의 노후·불량건축물 기준

【질의요지】

다세대주택의 경우 준공된 후 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1호의 규정에서 정한 경과년수를 지나고 안전진단까지 통과하여야만 노후·불량건축물로 보는 지

【회신내용(주거정비과-12048, 2006.10.19)】

다세대주택을 노후·불량건축물로 보는 기준은 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제1호의 규정에 따른 공동주택으로 적용하게 되며, 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1 제3호 나목 (2)의 규정에 의한 노후·불량건축물수에 관한 기준을 충족한 경우 잔여 건축물에 대해서는 도시 및 주거환경정비법 시행령 제20조제1항제3호의 규정에 따라 안전진단 대상에서 제외됨.

16. 다세대 또는 다가구주택의 노후·불량건축물의 산정 기준

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1 제3호 나목 (2)의 정비계획 수립 요건에서 다세대주택의 노후·불량건축물 산정 방식은 단독주택 및 다가구와 같이 20년으로 산정해야 할 것 같은 데 어떻게 적용되며, 다가구 및 다세대주택의 차이점은 무엇인 지

【회신내용(주거정비과-12053, 2006.10.19)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 별표1 제3호 나목 (2)의 규정에서 “노후·불량건축물”이라 함은 건축물대장 등 공부상 용도를 기준하여 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조의 규정에 따라 산정된 노후·불량건축물을 말하며, “준공후 15년 이상이 경과한 다세대주택 및 다가구주택”이라 함은 동 조례 제3조의 노후·불량건축물 기준과 관계없이 준공후 15년 이상된 다세대·다가구주택을 말하는 것임.

17. 사도분할로 인하여 분양대상이 증가된 경우 호수밀도도 증가되는 지 여부

【질의요지】

주택재개발구역 지정 요건인 호수밀도 산정에 있어 사도의 분할로 분양대상이 증가된 경우 호수밀도가 증가되는 것인 지

【회신내용(주거정비과-12972, 2006.11.07)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제2조에서의 호수밀도는 정비구역 면적 1헥타아르당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 대상구역 내 분양대상 수는 호수밀도 산정에 기준이 되지 않음.

18. 노후·불량건축물 적용을 위한 철근·철골콘크리트 또는 강구조건축물에 대한 정의

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제2호가목의 규정에서 노후·불량건축물 적용을 위한 건축구조의 분류 중 “철근·철골콘크리트 또는 강구조건축물”이라 함은 어떤 구조를 포함하는 지

【회신내용(주거정비과-13255, 2006.11.13)】

동 조례 제3조제2호가목의 “철근·철골콘크리트 또는 강구조건축물”이라 함은 철근콘크리트구조, 철골콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 또는 철골구조의 건축물을 말함.

19. 부속건축물의 경우 노후·불량건축물 산정에 포함하여야 하는 지

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법에 의하여 정비계획을 수립해야 하는 재건축예정구역으로서 건축물대장 표제부에 부속건축물인 경우 건축물 동수 산정 및 노후도 산정에 포함하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13780, 2006.11.23)】

부속건축물의 경우는 주된 건축물 기능에 필수적인 건축물이기 때문에 노후도 산정은 건축물대장 표제부의 주된 건축물을 기준으로 판단하는 것임

20. 주상복합건축물(근생, 연립주택)의 호수밀도 산정시 기준층 적용 기준

【질의요지】

주상복합건축물(근생, 연립주택)의 경우 업무시설 용도의 층을 기준층으로 호수밀도를 산정할 수 있는지와 근생시설 및 시장 등 공동주택 외의 집합건축물에 대해서도 기준층을 적용하여 호수밀도를 산정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-14444, 2006.12.07)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제2조제5호 가목의 규정에 의하면 “공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1가구를 1동으로 보며, 기준층 이외의 가구는 계상하지 아니한다”로 정하고 있는바, 호수밀도를 산정함에 있어 주상복합건축물의 경우에는 근생시설 등을 제외한 공동주택이 연속되어지는 가장 많은 층을 기준층으로 보아야 할 것이며, 공동주택 이외의 집합건축물은 기준층을 적용하여 호수밀도를 산정할 수 없음.

《제 2 절. 정비계획 수립 및 정비구역 지정》

21. 기본계획상 2 이상의 정비예정구역을 통합하거나 하나의 정비예정구역중 일부만 정비구역 지정 입안 가능 여부

【질의요지】

기본계획상 2개 이상의 정비예정구역을 통합하거나 하나의 정비예정구역의 일부만을 정비구역으로 지정 입안이 가능한 지

【회신내용(주정58531-1937, 2003. 8.11)】

기본계획상 2개의 대상범위의 통합은 도시 및 주거환경정비법 제3조제4항의 규정에 의하여 기본계획의 변경절차를 거쳐야 하며, 동법 제4조제1항의 규정에 의하면 기본계획에 적합한 범위안에서 정비구역을 지정하도록 규정하고 있으므로 정비구역 지정 입안권자인 구청장이 도시기능의 회복 또는 주거환경개선의 필요성과 도시의 장기적인 발전을 위하여 필요하다고 판단될 경우에는 동법 제3조제1항제8호의 규정에 의한 범위안에서 정비구역지정을 위한 도시관리계획을 입안할 수 있을 것으로 판단됨. 이 경우 정비대상범위 중 정비구역으로 지정되지 않은 지역은 정비구역지정대상범위에서 제외되어야 할 것임.

22. 정비구역의 분할 시행 가능 여부

【질의요지】

사업추진 여건이 서로 다른 지역이 하나의 재개발구역으로 지정되었을 경우 원활한 사업추진을 위하여 2개의 구역으로 분리하여 추진이 가능한지와 별도로 시공사·용역사 선정 및 분양·조합원 관리 등이 완전 분리하여 사업추진이 가능한지 여부.

【회신내용(주정58531-102, 2004. 1. 14)】

도시 및 주거환경정비법 제34조에 의하면 시장·군수가 정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 동법 제4조의 규정에 의한 정비구역을 2이상으로 분할하여 시행할 수 있는바, 이 경우 조합의 설립 사업시행인가 관리처분계획수립 설계자 및 시공자의 선정 등에 관한 사항을 별개로 운영할 수 있을 것임.

23. 공공시설 부지 제공없이 계획용적률 상향 조정 및 공공시설 부지 제공시 개발가능용적률 초과 적용 가능 여부

【질의요지】

공공시설을 설치하지 않아도 계획용적률을 상향조정하여 용적률을 적용할 수 있는지 여부와 계획용적률에 공공시설 설치로 인한 인센티브를 합산하여 산정된 개발가능용적률을 초과하여 적용 가능한지 여부

【회신내용(주거정비과-524, 2004. 2. 4)】

기본계획(안)에서 계획용적률은 지역특성에 따라 일반주거지역에서는 170%, 190%, 210%로 제시하고 있으며, 공공시설 부지로 제공되지 않을 경우 계획용적률을 초과할 수 없으며, 계획용적률에 공공시설 부지로 제공되는 면적의 비율에 따라 개발가능용적률이 적용되며, 이 경우 본 기본계획(안)에서 제시한 개발가능용적률을 초과하여 적용할 수 없음.

24. 정비구역의 경미한 변경시(10%) 도시계획위원회 심의 절차없이 변경 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제12조에 의한 경미한 변경(10%)을 하는 경우 도시계획위원회 의결을 거치지 않고 건교부장관에게 보고만으로 변경이 가능한지

【회신내용(주거정비과-766, 2004. 2.10)】

도시 및 주거환경정비법 제4조제2항과 동법 시행령 제13조의2 제1항에 해당하는 경우에는 도시건축공동위원회를 심의를 거쳐야 함.

25. 대지의 일부를 공지로 제공하여 완화 적용한 대지에 공개공지 설치로 완화받은 용적률을 용적률의 범위에 포함 가능 여부

【질의요지】

대지의 일부를 공지로 제공하여 완화 적용한 대지에 공개공지를 설치하여 건축조례 제22조제3항제1호의 용적률을 완화하는 경우의 용적률 산식중 도시계획조례 제55조의 규정에 의한 용적률의 범위에 완화된 용적률도 포함되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5329, 2004. 6. 5)】

건축법 제67조제2항·동법시행령 제113조제4항 및 건축조례 제22조제3항제1호의 규정에 의한 공개공지 설치에 따른 용적률을 완화 적용함에 있어서 용적률 산식 중 도시계획조례 제55조의 규정에 의한 용적률의 범위는 동조 제1항 내지 제10항이 모두 포함되는 것이므로, 도시계획조례 제55조제10항의 규정에 의하여 대지의 일부를 공원·도로 등을 설치·조성하여 공지로 제공한 경우라면 동 규정에 의한 완화된 용적률을 적용할 수 있는 것이며, 이 경우 건축법시행령 제113조제4항제1호의 규정에 의한 용적률 완화의 범위에 적합하여야 함.

26. 정비예정구역의 일부를 제외한 구역지정 가능 여부

【질의요지】

도시·주거환경정비 기본계획의 재개발대상 범위중 일부 부지가 상업지역의 지구단위계획구역으로 일부 건축이 완료 및 진행중이고 주민들 대다수가 재개발을 반대하는 등 공동개발이 불가능한 일부 지역을 제외하고 재개발구역지정 신청이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-8579, 2004. 8. 30)】

도시·주거환경정비기본계획은 장기적 도시계획으로 향후 정비사업의 기본방향을 정하고 재개발구역으로 지정할 예정구역의 개략적인 범위 등을 정하는 사항으로서, 기본계획상 정비예정구역은 도시계획적 측면에서 광역적 정비를 유도하고 장래 여건변화 및 시민의 주거환경정비욕구를 고려하여 향후 정비가 필요한 지역까지 포괄하여 선정하였으며, 구체적인 재개발 대상구역의 범위는 기본계획상 정비예정구역 범위안에서 재개발구역지정 입안시 관할구청장이 지역의 자세한 현황조사를 실시하고 도시계획위원회 심의 등 법적 절차를 거쳐 확정하게 되는 사항으로서, 질의 내용과 같이 기본계획의 정비예정구역내 일부 지역이 지구단위계획구역이고 건축물이 신축되는 등 주택재개발이 불가능한 경우 구역지정 입안권자인 관할구청장이 타당하다고 판단할 경우 일부 지역을 제외하는 등 재개발 범위를 새로이 정하게 될 것임.

27. 정비구역의 분할 시행 가능 여부 및 최종 결정권자

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제34조 규정의 정비구역의 분할은 기본계획 안에서 2 이상의 정비구역으로 분할한다는 것인 지 아니면 기본계획 범위안에서 하나의 정비구역으로만 시행하여야 한다는 것인 지와 동 규정의 정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정하는 구체적인 경우 및 정비구역 분할의 최종 결정권자는

【회신내용(주거정비과-9460, 2004. 9.21)】

정비구역은 정비사업을 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제3조 규정에 의한 도시·주거환경정비 기본계획 범위 안에서 같은 법 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역으로서 같은 법 시행령 제13조제1항제5호의 규정에 의하여 법 제34조의 규정에 의한 계획을 수립할 수 있도록 하고 있으며, 분할계획의 구체적인 경우는 달리 규정되어 있지 않으므로 정비계획 수립권자인 시장·군수가 주민의견 및 사업시행방법 변경 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항이며, 정비구역의 지정권자는 시·도지사임.

28. 정비예정구역의 범위를 초과하여 정비구역을 지정하고자 하는 경우 기본계획 변경없이 가능한 지 여부

【질의요지】

기본계획으로 정한 정비예정구역의 범위를 초과하여 정비구역 지정을 추진할 경우 기본계획 변경없이 정비구역 지정이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-9894, 2004.10. 6)】

기본계획으로 정한 정비예정구역의 범위를 초과하여 정비구역 지정을 추진하려고 할 경우에는 기본계획의 변경이 선행되어야 하며, 기본계획의 변경 가능성 여부는 추가 지정코자 하는 지역이 정비구역 지정요건에 적합하고 기 수립한 기본계획의 내용과 부합될 경우 관할구청장의 기초조사를 거쳐 기본계획 변경의 타당성이 인정될 경우 검토가 가능함

29. 구역분할 시행 가능 여부

【질의요지】

도시·주거환경정비 기본계획상 하나의 정비예정구역내에 12m 도로를 경계로 한쪽은 노후불량률이 높고, 많은 주민들의 재개발 의지가 강한 반면 반대쪽은 노후불량률이 낮고 주민들의 재개발 반대 의사가 강해 충돌할 경우 별도 분리개발할 수 있는 방법은

【회신내용(주거정비과-11689, 2004.11.22)】

도시 주거환경정비 기본계획에서 정한 정비예정구역은 노후 불량주택 밀집지역에 대한 주거환경정비가 필요한 지역을 대상으로 개략적인 범위를 표시한 것으로서 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 구역지정 요건에 부합되고 기본계획에 적합한 범위안에서 정비계획을 수립할 경우 정비구역으로 지정할 수 있음. 따라서, 정비예정구역은 하나의 정비구역으로 지정되는 것이 원칙으로서 광역적 주거환경 정비 차원에서 종합적인 토지이용계획 수립 및 정비기반시설의 설치 등에 지장이 없다고 인정되는 경우 정비구역 지정시 구역을 분할하여 정비계획을 수립할 수 있음.

30. 호수밀도 기준에 미달된 경우 구역지정이 가능한 지 여부

【질의요지】

도시 주거환경정비 기본계획상 정비예정구역으로 반영되어 있는 지역에서 호수밀도 70에 미달되나 노후불량주택이 대상구역안의 건축물 총수의 2/3 이상인 지역 등 도시 및 주거환경 정비조례 구역지정 기준 각목의 사항을 하나라도 충족하는 경우 정비구역 지정이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-13076, 2004.12.29)】

도시 주거환경정비 기본계획상 정비예정구역은 정비구역으로 지정할 개략적인 범위를 정한 것이므로 정비구역의 지정은 도시 및 주거환경 정비조례에서 정한 정비구역 지정 요건에 적합하여야 함. 이 경우 호수밀도가 70에 미달되면 위 조례에서 정한 각호 사항이 충족되어도 정비구역으로 지정할 수 없음.

※ 2005.9.30일 호수밀도 기준이 70에서 60으로 개정됨.

31. 재해관리구역 지정 고시가 있는 경우 기본계획 수립 및 구역지정 요건 적용 여부

【질의요지】

재해관리구역으로 지정된 경우 도시 및 주거환경정비기본계획이 수립된 것으로 볼 수 있는 지 여부와 관계법령 등에서 정한 정비구역 지정 요건에 적합하여야 구역 지정이 가능한 지

【회신내용(주거정비과-416, 2005. 1.14)】

서울특별시 도시 주거환경정비기본계획에 의하면 재해위험관리구역으로 지정된 경우에는 정비예정구역으로 간주하여 향후 주택재개발사업을 시행할 수 있도록 정하고 있으므로 정비구역 지정 추진이 가능하며, 다만 구역지정을 위해서는 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조의 규정에서 정한 바와 같이 호수밀도와 면적에는 적합하여야 할 것임.

32. 정비예정구역을 2개 이상의 정비구역으로 분리하여 지정시 기본계획 변경 여부

【질의요지】

정비예정구역을 2개 이상의 정비구역으로 분리 지정할 경우 기본계획 변경 여부

【회신내용(주거정비과-7927, 2005. 7.11)】

하나의 정비예정구역은 하나의 정비구역으로 지정되는 것이 원칙이나, 정비계획 수립시 정비예정구역 범위 안에서 분할 시행계획을 포함하여 정비구역이 동시에 지정되는 경우에는 기본계획의 변경대상이라고 볼 수 없으나, 정비예정구역을 2개 이상으로 분리하여 정비구역을 지정하는 경우에는 기본계획을 먼저 변경하여야 함.

33. 정비구역 지정시 도로 공공용지 처리, 용적률 완화 적용 및 녹지 확보 기준

【질의요지】

정비구역내 기존 도로 공공용지 처리, 용적률 적용 및 녹지확보 기준 등

【회신내용(주거정비과-10256, 2005. 9. 8)】

정비구역내 기존 도로 등의 정비기반시설은 구청장이 입안하는 정비계획 수립 내용에 따라 사업시행자의 매수 또는 무상양도 등의 절차에 따라 처리되며, 점유 사용되는 국·공유지는 점유 사용하고 있는 건축물 소유자에게 우선 매각할 수 있으나 200㎡를 초과하여서는 안 됨. 우리시 도시·주거환경정비기본계획에서 계획용적률을 정하고 있으나 정비구역 지정시 공공시설의 설치 비율에 따라 인센티브를 받아 상향된 개발가능 용적률을 적용받을 수 있으며, 위 기본계획상 공원 및 녹지의 확보 기준은 구역면적이 3만㎡이상인 경우에는 구역면적의 5% 또는 1세대당 2㎡중에서 큰 값 이상을 확보하고 구역면적이 3만㎡ 미만인 경우에는 1세대당 2㎡ 이상을 확보하도록 정하고 있으나 정비계획 수립시 기초조사를 거쳐 구역의 현황 및 여건 등을 감안하여 정할 수 있음.

34. 정비구역 분할 시행계획을 포함한 정비구역 지정 입안 제안시 토지등소유자 동의 여부

【질의요지】

하나의 정비예정구역에서 정비구역을 분할 시행하는 정비계획(안)으로 주민의 구역지정 입안을 요구할 때 도시 및 주거환경정비조례 제6조에서 정하고 있는 토지등소유자의 3분의2 이상 동의를 받아야 하는 범위

【회신내용(주거정비과-10488, 2005. 9.13)】

정비예정구역에서 2 이상의 구역으로 분할하고자 하는 경우에는 정비계획 입안권자인 관할구청장이 향후 도시관리 및 토지이용계획 등을 종합적으로 고려하여 수립하여야 하며, 주민 요구에 의해 정비구역 지정을 입안하고자 하는 경우는 구역지정 대상의 토지등소유자 3분의2 이상의 동의를 얻어야 할 것임.

35. 기본계획 변경으로 재개발 대상지역이 확대된 경우 토지등소유자 동의에 의거 구역분할계획 수립 가능 여부

【질의요지】

98년도 기본계획에 의거 추진위원회 승인을 받았으나 2004년 도시 주거환경정비 기본계획에서 재개발 대상지역이 확대되었을 경우 추진위원회를 변경승인 하지 않은 상태에서 추진위원회 승인받은 지역 토지등소유자와 승인받지 않은 지역 토지등소유자들이 동의 요건을 갖추어 분할계획을 수립하여 구역지정 신청할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-11104, 2005. 9.27)】

기본계획에 정한 정비예정구역내 토지등소유자는 도시 주거환경정비조례 제6조에서 정한 바에 따라 동의 요건을 충족할 경우 관할 구청장에게 구역지정 입안을 요구할 수 있으며, 이 경우 추진위원회의 변경 승인은 필요로 하지 않음. 다만, 정비구역 지정은 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 따라 정비구역 지정 요건에 부합되는 경우 기본계획에서 정한 범위내에서 관할 구청장이 정비계획을 수립하도록 정하고 있으므로 관할 구청장이 정비예정구역에 대하여 정비구역을 분할하여 정비계획을 수립하고자 하는 경우에는 정비예정구역에 대한 종합적인 토지이용계획 수립 및 정비기반시설의 설치 등에 지장이 없고 분할 시행하여야 할 타당한 사유가 제시되어야 하는 바 정비구역 분할시행 여부에 대하여는 정비계획 수립권자인 관할 구청장이 판단하여야 할 사항임.

36. 기조성된 정비기반시설(공원, 도로)을 구역에 편입할 경우 용적률 인센티브 적용 가능 여부

【질의요지】

기조성된 도시계획시설 공원과 구역 인접지 기존 터널 및 도로를 구역에 편입할 경우 도시 및 주거환경정비법 제65조의 규정에 따라 조합에 무상귀속이 가능한 지와 무상귀속후 다시 기부채납을 할 경우 용적률 인센티브 적용은

【회신내용(주거정비과-11348, 2005.10. 5)】

도시계획사업으로 조성된 공원은 원칙적으로 정비구역의 편입이 불가능할 뿐만 아니라 구역과 접하고 있는 터널 및 도로는 차량과 주민들이 이용하는 도로로서 구역에서 제척되어야 할 사항이므로 무상귀속 및 용적률 인센티브의 검토대상에 해당되지 않음.

37. 사업시행인가를 받은 주택재건축사업에 대한 특례(임대주택 건립 비율)

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 부칙<제7392호, 2005.3.18> 제4조의 규정은 주택건설촉진법에 의하여 사업계획승인을 받은 것도 해당되는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-1432, 2005.11.13)】

종전 법률에 의하여 사업계획승인을 받은 경우도 적용됨

38. 하나의 정비예정구역에 2개의 추진위원회를 승인한 후 정비예정구역 분할을 위한 기본계획 변경 가능 여부 및 기본계획 변경없이 2개 정비구역으로 분할하여 정비구역 지정 가능 여부

【질의요지】

기본계획에서 정한 하나의 정비예정구역에 대하여 두 개의 조합설립 추진위원회를 승인한 이후에 정비구역 지정 신청 전 정비예정구역 분할을 위한 기본계획을 변경 가능한 지 여부와 기본계획 변경없이 두 개의 정비구역으로 분할하여 정비구역 지정이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-13412, 2005.11.25)】

건설교통부의 정비사업조합설립추진위원회 업무처리기준에 의하면 추진위원회의 승인 시기는 도시 주거환경정비 기본계획이 수립되어 있는 경우 기본계획에 반영한 후 가능하도록 정하고 있는 바, 기본계획에서 정한 하나의 정비예정구역에서는 하나의 추진위원회를 승인하는 것이 원칙이며, 사전에 하나의 정비예정구역에 대하여 2개의 추진위원회를 승인하고 정비예정구역 분할을 위한 기본계획을 변경하는 것은 타당하지 않으며, 도시 및 주거환경정비법 제34조의 규정에 의거 하나의 정비예정구역을 2개 이상의 정비구역으로 분할 시행하고자 할 경우에는 장래 정비예정구역 전체에 대한 토지이용계획, 정비기반시설 설치 등 종합적인 정비계획수립에 지장이 없는 범위내에서 동법 제4조의 규정에 의거 정비계획에 반영하고 정비구역 지정고시가 있을 경우 가능함.

39. 하나의 정비예정구역을 2개 정비구역으로 분할 시행 가능 여부

【질의요지】

정비기본계획 변경없이 하나의 정비예정구역내에서 정비기반시설의 연계성 등을 고려 정비계획을 효율적으로 계획하여 두 개의 사업구역으로 분리하고 하나의 정비구역을 지정받은 후 각각의 사업구역 내에서 각각 조합설립을 할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-13143, 2005.11.17)】

도시 주거환경정비 기본계획의 정비예정구역은 노후불량주택이 밀집한 지역에 대한 주거환경정비가 필요한 지역을 대상으로 도시계획 차원에서 광역적인 주거환경정비 및 정비기반시설 설치 등을 고려하여 선정하였으며, 하나의 정비예정구역은 하나의 정비구역으로 지정되는 것이 원칙이나 정비예정구역을 2개 구역으로 분할하여 정비계획을 수립하고자 하는 경우 도시 및 주거환경정비법 제34조 규정에 의거 정비구역의 분할 시행할 수 있으며, 분할 시행의 내용으로 관리처분계획 인가를 할 수 있다 할 것이나 정비구역을 2개로 분할 시행하기 위해서는 정비계획 수립 당시에 분할시행계획을 수립하여 주민공람 절차 등을 이행한 후 분할시행계획서를 첨부하여 구역지정 신청시 제출하여야 함.

40. 정비구역 지정 이후 건축물의 형태 변경 가능 여부와 고시내용과 다르게 건축시설계획을 변경하여 사업시행인가 신청 가능 여부

【질의요지】

정비구역 지정 이후 건축물의 형태 변경(타워형 → 판상형)이 가능한지와 조합의 요구에 따라 사업시행인가 신청시 건축시설계획을 변경하는 경우에 주민 공람공고를 재실시하여야 하는지 여부

【회신내용(주거정비과-2497, 2006.03.13)】

사업시행인가시 사업시행계획서의 작성은 도시 및 주거환경정비법 제30조의 규정에 의거 정비구역 지정시 고시된 정비계획의 내용에 따라 작성하여야 하며, 사업시행인가시 건축시설계획을 변경하여 신청할 수 있는 사안은 아님. 만약, 고시된 내용과 다르게 정비계획을 작성하고자 하는 경우에는 정비구역 변경지정고시 절차를 이행할 수 있으나, 본 구역은 정비구역 지정을 위한 도시계획위원회 심의과정에서 건축물의 배치는 주변의 시각 통로가 확보되도록 판상형 보다 탑상형으로 배치하도록 결정된 사항임. 또한 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제22조에 의하면 “시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정된 안건은 특별한 사유가 없는 한 5년 이내에 동일 안건으로 시 도시계획위원회에 재상정을 금지한다” 라고 정하고 있는 바 주민공람 등 불필요한 절차 이행으로 사업추진이 지연되는 사례가 없도록 하여야 할 것임.

41. 건축물 높이의 변경없이 건축배치계획 변경시 개정된 건축법에서 정한 근린공원 일조권에 대한 경과규정 적용 가능 여부

【질의요지】

근린공원과 접하고 있는 주택재개발구역에서 건축물 높이의 변경없이 건축배치계획을 변경하는 경우에 2005.7.18. 개정된 건축법시행령 제86조 관련 부칙 제2항 제3호에서 정한 경과조치를 적용할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-3246, 2006.03.31)】

2005.7.18. 개정된 건축법시행령 부칙 제2항 제3호에 의하면 “건축하고자 하는 대지에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 제6항의 규정에 의하여 지구단위계획에 관한 도시관리계획의 결정고시(다른 법률에 의하여 의제되는 경우를 포함)가 있는 경우. 다만, 지구단위계획에 포함된 건축기준에 한하여 종전의 규정을 적용할 수 있다” 라고 정하고 있으며, 도시 및 주거환경정비법 제4조 제4항의 규정에 의하면 “정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 제1종 지구단위계획으로 결정고시된 것으로 본다” 로 정하고 있음. 위 건축법시행령의 개정은 공원과 접한 대지에 대한 건축높이를 규제하기 위한 것으로서, 이미 지정된 주택재개발구역 중 근린공원과 접한 주택재개발구역에서 건축높이의 변경이 없는 배치계획의 변경은 위 규정에 의거 종전 규정을 적용할 수 있으며, 다만 도시 및 주거환경정비법 제30조의 규정에 의하면 사업시행인가를 위한 정비계획서의 작성은 동법 제4조 제3하에 의하여 고시된 정비계획에 따라 작성하여야 하므로 본건의 경우 연면적 및 건립세대수와 건축배치계획이 당초 구역지정 내용과 달라 정비구역 변경지정 절차를 이행한 후 사업시행인가를 신청할 수 있음.

42. 자연녹지지역을 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경시 평균층수 적용 가능 여부

【질의요지】

자연녹지지역인 정비예정구역에서 용도지역 변경과 정비구역 지정 절차를 동시에 진행할 수 있는 지 여부와 자연녹지지역을 일반주거지역으로 용도변경 결정한 경우 서울특별시 도시계획조례 제28조 제1항 제4호의 규정에 의한 평균층수의 적용 가능 여부

【회신내용(주거정비과-3910, 2006.04.18)】

도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정한 정비예정구역이 자연녹지지역에 있는 경우 도시 및 주거환경정비법에 의한 용도지역 변경이 불가하므로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정한 바에 따라 용도지역의 변경 절차를 이행한 후 정비계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 제2종일반주거지역으로 용도지역이 변경된 경우에는 동 조례에 정한 평균층수 규정을 적용할 수 있음.

43. 정비계획의 경미한 변경 범위

【질의요지】

○○정비구역에 대하여 구역경계 조정에 따른 정비구역의 면적감소(0.5%), 아파트 건립가구수 축소(12세대 : 3%), 건축배치계획의 변경, 자동차 주출입구의 위치 변경을 수반하는 경우 경미한 정비계획 변경의 범위에 해당되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5615, 2006.06.02)】

정비계획의 경미한 변경에 관한 사무는 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제42조의 규정에 의거 관할구청장에게 권한위임되었기 도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조의 2 규정에 정한 경미한 사항의 범위에 해당 여부는 관할구청장이 판단할 사안이나, 정비구역 면적 3% 미만의 변경과 건설교통부장관이 고시한 범위 안에서 주택규모별 건설비율의 변경, 단순한 건축배치계획의 변경 등은 경미한 사항의 범위에 해당됨을 알려드리며, 다만, ○○구역의 주출 입구는 당초 정비구역 지정시 단지내 진출·입 교통과 구역외 통과교통과의 상충을 방지하기 위하여 정비계획에 반영된 사항이므로 특별한 사유가 없는 한 유지하는 것이 원칙이며, 부득이 주출입구의 위치 변경이 필요한 경우에는 사전에 교통영향평가 심의를 거쳐 그 결과에 따라 처리되어야 할 사항임.

44. 단순한 건축배치계획의 변경의 범위

【질의요지】

○○ 정비구역 지정시 수립된 정비계획의 범위 내에서 건축물의 형태(탑상형→관상형), 동별 층수, 배치의 변경과 세대수를 감소하는 경우 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제7조 제8호의 규정에서 정하고 있는 단순한 건축배치계획의 변경으로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-6214, 2006.06.20)】

위 조례에서 정하고 있는 ‘단순한 건축배치계획의 변경’ 이라 함은 정비구역 지정시 정비계획에서 정한 정비기반시설의 위치와 규모의 변경을 수반하지 않고 건축계획의 범위내에서 건축물의 배치계획을 변경하는 경우에 해당되며, 또한 주택건립 세대수의 감소는 동 조례 동 조 제9호에서 정한 범위내에 해당될 경우 경미한 변경사항으로 볼 수 있음. 다만, 본 구역의 경우 구역지정시 시각통로 확보를 위하여 건축물 배치계획에 아파트 형태를 탑상형으로 결정된 것임을 감안 특별한 사유가 없는 한 사업시행계획서 작성시 아파트의 형태는 탑상형으로 반영하여야 할 것임.

45. 도시·건축공동위원회 수정가결 사항의 처리 및 동일 안건 재상정 금지

【질의요지】

정비구역 지정과 관련하여 도시·건축공동위원회에서 수정가결된 내용의 변경 가능 여부와 정비구역 지정 요청 철회 및 변경지정 신청이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-8342, 2006.08.02)】

○○○○아파트 주택재건축 정비구역지정(안)은 우리시의 도시·건축공동위원회에서 수정가결된 사항이 당초 열람공고된 안과 많이 변경되었다고 사료되어 열람공고(재공람)를 하게

되었고, 주민 의견이 없는 경우 곧바로 결정 고시하고, 주민 의견이 제출된 경우에는 동 위원회에 보고를 한 후 결정고시하게 됨. 정비구역 지정 고시 이전에 주민제안의 정비구역 지정 요청의 철회 가능 여부에 대하여는 심의를 받아 결정된 안건의 철회나 취소는 불가함. 결정고시 후 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항에 따라 변경지정이 가능하나 정비구역 지정을 위한 도시·건축공동위원회 심의를 받아 결정된 안건은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제22조제4항의 규정에 따르면 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유(예, 도시관리계획과 관련되는 법령의 제정·개정으로 인하여 도시관리계획의 변경이 불가피하여 재상정하는 경우)가 없는 한 5년 이내에 동일 안건으로 재상정을 금지하고 있음.

46. 상업지역에서 주상복합으로 재건축사업을 추진할 경우 도정법에 의하여 가능한 지 여부

【질의요지】

상업지역에 위치한 공동주택 또는 단독주택지에서 300세대 미만 또는 300세대 이상의 주상복합으로 주택재건축사업을 추진하는 경우 건축법에 의한 건축허가 또는 주택법에 의한 사업계획승인으로만 가능한 지 아니면 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업도 가능한 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4766, 2006.08.28)】

상업지역에 위치한 공동주택 또는 단독주택지에서 주상복합으로 주택재건축사업을 추진하는 경우 도시 및 주거환경정비법 시행령 제6조 및 동법 시행령 별표 1의 요건에 해당할 경우에는 주택재건축사업으로 추진이 가능할 것임.

47. 세대당 전용면적 150.9m²를 초과하는 세대수 만큼 종전 주택의 규모 이하로 재건축이 가능한 지 여부

【질의요지】

재건축사업에 있어 기존 아파트의 전체 세대수가 329세대이며, 그 중 세대당 전용면적 150.9 제곱미터를 초과하는 세대가 240세대(73%)일 경우 초과하는 세대수만큼 종전 주택의 규모 이하로 건립이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-9635, 2006.08.31)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조의3 제2항 단서의 규정과 ‘정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(건설교통부 고시 제2005-528호)’ 제4-3항의 규정에 따르면 조합원 분양주택을 기존 규모(재건축하기 전의 주택규모를 말함) 이하로 건설하고, 조합원 이외의

자에게 분양하는 주택을 모두 국민주택 규모 이하로 건설하는 때에는 동 고시의 제4-1항 또는 제4-2항의 기준을 적용하지 아니하며, 다만 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택 중 60㎡ 이하 규모의 주택건설비율은 충족하도록 하고 있음. 따라서, 재건축사업의 경우 동 규정의 적용을 받아 조합원 분양주택을 기존 주택 규모 이하로 건설하고자 하는 때에는 기존의 모든 조합원의 분양주택을 기존 주택의 규모 이하로 건설하여야 함.

48. 리모델링에 의한 용적률 완화 적용시 정비계획의 변경 대상 여부

【질의요지】

사업시행인가를 준비중인 정비구역으로서 정비계획에서 정한 용적률, 건폐율, 최고높이 및 최고층수의 범위 안에서 건축법 시행령 제6조의3(리모델링이 용이한 구조 등) 규정에 해당하는 시설을 계획하여 동법 제5조의4(리모델링에 대비한 특례 등) 규정에 따라 용적률 등의 완화를 받고자 하는 경우에 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 정비계획을 변경하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-9952, 2006.09.07)】

도시 및 주거환경정비법 제30조의 규정에 의하면 “사업시행자는 제4조제3항의 규정에 의하여 고시된 정비계획에 따라 사업시행계획서를 작성하여야 한다”로 정하고 있는 바, 정비계획의 내용과 다르게 사업시행계획서를 작성하고자 하는 경우에는 동법 제4조의 규정에서 정한 바에 따라 정비계획의 변경 지정이 선행되어야 함.

49. 정비구역의 해제 및 다른 사업으로 시행 가능 여부

【질의요지】

여러 가지 사정으로 정비사업을 추진하기 어려워 당해 정비구역의 토지등소유자 전원이 정비구역의 해제를 원할 경우 구역지정의 해제와 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업 외의 다른 사업을 시행할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-10183, 2006.09.12)】

정비구역의 해제는 정비계획수립권자인 관할구청장이 지역 여건 등을 면밀히 분석하여 해제하는 것이 타당하다고 인정될 경우 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에서 정한 정비구역 변경절차를 이행할 수 있으며, 정비구역에서 해제될 경우 관련 법령에 적합한 범위내에서 다른 사업을 시행할 수 있음.

50. 정비계획 수립시 신축건축물의 존치 가능 여부

【질의요지】

정비예정구역내 신축건물 소유자가 재개발사업으로 인한 건물 철거에 반대할 경우 동 건축물을 존치할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13154, 2006.11.09)】

도시 주거환경정비 기본계획에서는 정비예정구역 범위를 정비기반시설등의 확보가 용이하고 일체적 정비가 될 수 있도록 가능한 블록단위로 정하였으며, 도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조제1항제3호 및 조례 제9조제1호 다목에서 기존 건축물의 정비 개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후 불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거후신축, 철거 이주 등으로 구분하여 계획하도록 규정하고 있는 바, 특정 필지 및 건축물의 정비구역에 포함 여부는 정비구역 지정을 위한 정비계획 수립시 해당 지역의 구체적인 현황조사 등을 통해 종합적으로 판단할 사항으로서 정비사업에 지장이 없는 등 필요한 경우 양호한 신축 건축물을 존치할 수 있음.

51. 정비계획 수립시 기존 현황도로의 폐도 가능 여부

【질의요지】

기본계획에 포함된 재개발구역안에 들어 있는 현황도로는 재개발사업 시행시 폐도가 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-14050, 2006.11.30)】

재개발사업은 정비구역 지정시 수립된 정비계획에 따라 사업시행인가를 받아 시행되는 사항으로 구역내 도로의 폐도 여부는 수립된 정비계획 및 사업시행인가 내용에 따라 결정될 사항임.

52. 정비기반시설 부지 제공에 의한 용적률을 완화받고자 하는 경우 서울특별시 도시계획조례 시행규칙의 규정을 적용할 수 있는 지 여부

【질의요지】

주택재개발구역 지정시 정비기반시설 설치에 의한 용적률 완화를 받고자 하는 경우 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제3조제3항제1호 나목의 규정을 적용할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-14448, 2006.12.07)】

시 주거환경정비 기본계획 수립시 지역적 특성을 고려하여 구역별 계획용적률을 제시하였고, 서울특별시 도시계획조례에서 정하고 있는 지구단위계획 수립시 인센티브 개념을 도입하여 완화 기준을 정한 것이므로 주택재개발구역내 용적률의 완화는 기본계획에서 정한 산정방식을 적용하여야 할 것임.

53. 자연경관지구가 포함된 지역에서의 임대주택 건설비율 적용

【질의요지】

5층 이하의 층수제한을 받게 되는 자연경관지구가 혼합된 구역에서 자연경관지구를 제외한 일반주거지역에 건립되는 총 건설가구수의 17%만 임대주택을 건립하여도 되는 지

【회신내용(주거정비과-14556, 2006.12.12)】

건설교통부장관이 2006.7.20. 개정·고시한 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 3-2 단서규정에 의하면 “자연경관지구내에서 5층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다” 라고 정하고 있으며, 이러한 취지는 노후·불량주택이 밀집되어 도시미관의 저해로 정비사업의 시행이 시급한 지역이나 도시관리규제에 의하여 층수 제한에 따른 사업성 저하로 주민들이 사업참여를 기피함으로써 이에 대한 인센티브를 제공하여 정비사업의 활성화를 도모하기 위함이므로 본 건 질의의 경우 5층 이하의 층수제한을 받는 자연경관지구 등을 제외한 지역의 총 건립세대수의 17%에 해당하는 임대주택을 건립하면 될 것임.

《제 3 절. 동의자 수 산정》

54. 구역지정시 일괄징구한 인감증명서를 조합설립인가 및 사업시행인가시 사용 가능 여부

【질의요지】

구역지정 입안 시 일괄 징구한 인감증명을 조합설립인가 및 사업시행인가 신청시에도 사용할 수 있는지 여부

【회신내용(주거정비과-5198, 2004. 6. 2)】

현행 법령상 재개발 추진시 징구하는 주민동의용 인감증명서의 유효기간 및 동의서 징구 시기에 대하여 명시된 바는 없으나, 재개발사업은 단계별로 절차를 시행하는 도시계획사업으로서 조합설립인가 및 사업시행인가 시 각각 일정률 이상의 주민동의를 얻도록 규정하고 있는 것은 조합정관과 사업시행계획 등 주민의 이해관계에 관련된 주요한 사항에 대하여 여건변동 등을 충분히 감안하여 주민의사를 수렴토록 한 것이므로 구역지정입안 시 동의서 일괄징구는 법령의 취지에 부합하지 않음.

55. 동의를 산정시 나대지 소유자와 기존무허가건물 소유자를 각각의 1인의 소유자로 볼 수 있는 지 여부

【질의요지】

정비구역 지정 입안에 따른 주민 동의를 산정시 나대지 소유자와 기존무허가건물 소유자를 각각의 1인의 소유자로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-7903, 2004. 8.10)】

동의자 수 산정방법 및 절차 등은 도시 및 주거환경 정비조례 제6조제2항에서 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조의 규정을 준용토록 하고 있는 바 같은 조 제1항제1호다목의 규정에 따라 나대지 소유자와 기존무허가건물 소유자가 동일인이라면 1인의 소유자로 산정하여야 함.

56. 주택재개발구역의 확대가 필요한 경우 기정구한 동의서의 인정 여부

【질의요지】

주택재개발구역 지정 후 정비계획이 미수립된 주택재개발구역의 구역 확대가 필요한 경우 기정구한 토지등소유자의 동의서를 인정할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-12480, 2004. 12. 14)】

건설교통부의 질의회신(2004.04.05)에 의하면 도시 및 주거환경정비법(2003.07.01) 시행 이전에 받은 토지등소유자의 동의서는 용적률 및 조합원부담 등 동법에서 규정한 동의내용과 동일한 경우에 한하여 사용할 수 있다라고 유권해석하고 있어 정비예정구역에 대한 토지등소유자의 동의는 이미 지정된 구역을 포함하여 정비계획이 수립되는 것이 원칙이므로 기본계획수립 이전의 동의서는 인정이 곤란함.

57. 존치 건축물의 소유자에 대한 동의자 수 산정에 포함 여부

【질의요지】

주택재개발정비사업구역내 상태가 양호한 기존 건축물이나 기하 사업이 완료된 아파트 등을 철거치 않고 존치할 경우 도시 및 주거환경정비법 제13조 내지 제16조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의자 수 산정시 구역내 존치하는 건축물을 포함하여 산정할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-10738, 2004. 10. 29)】

주택재개발 정비사업지구내 기존 건축물의 존치나 철거는 도시 및 주거환경정비법령에서 정한 절차에 따라 정비계획을 수립하고 정비구역 지정시 결정되어지는 것이므로 해당 주택재개발 정비구역 지정시 양호한 건물 등의 존치를 위하여 별도로 구획하여 구역에서 제외하거나 지구를 분할한 경우를 제외하고 동법 제13조의 규정에 의한 조합설립추진위원회 구성과 동법 제16조 의 규정에 의한 조합의 설립인가를 위한 토지등소유자의 동의자수 산정은 구역내 토지등소유자를 동의자 수 산정에 포함하여야 할 것임.

58. 주민 제안에 의한 정비구역 지정 입안시 토지등소유자의 동의서 철회 가능 시점은

【질의요지】

정비구역 지정 입안에 동의했던 토지등소유자가 정비구역 지정 입안 제안서를 구청장에게 제출한 이후 동의 철회를 하는 경우 도시 및 주거환경정비법 제28조 제1항 제5호를 준용하여 “추진위원회의 승인 신청전”을 “정비구역 지정 신청전”으로 보아 인정하지 않는 것이 타당한 지 여부

【회신내용(주거정비과-1579, 2006.02.16)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제6조 제3항에 의하면 “동의자 수의 산정방법 및 절차 등에 관하여는 영 제28조의 규정을 준용” 하도록 정하고 있는 바, 토지등소유자가 관할구청장에게 정비구역 지정에 대한 입안을 제안한 이후에는 동의서 철회가 있다 하더라도 동의자 수 산정에서 제외되는 것은 아니며 다만, 정비구역의 지정 입안을 할 것인지 여부에 대하여는 정비계획수립권자인 관할 구청장이 제반 여건등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항임.

59. 주민제안에 의한 정비구역 지정 입안시 동의자 수 산정

【질의요지】

토지등소유자 동의없이 도시환경정비구역 지정에 대한 입안을 토지등소유자가 제안할 수 있는 지 여부와 동의자 수 산정에 있어 국 공유지를 포함하여 산정하여야 하는 지

【회신내용(주거정비과-3557, 2006.04.07)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제6조 제2항에 의하면 “토지등 소유자의 경우에도 관할 구청장에게 정비구역 지정에 대한 입안을 제안할 수 있으며, 이 경우 당해 지역 토지등 소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다” 라고 정하고 있는 바, 도시환경정비구역에서

도 토지등소유자가 정비구역 지정 입안을 제안하는 경우에는 토지등소유자의 동의를 얻어야 하며, 위 조례에서 정한 정비구역 지정 동의 요건은 정비구역 지정 이후 장기간 미시행으로 인한 시민들의 사유재산권 침해가 최소화되도록 관할구청장이 정비구역 지정 입안 전에 주민들의 사업추진에 대한 의지를 확인하기 위한 조치로서 사유토지 등 소유자의 동의 여부를 조사하여 동의자 수를 산정하는 것이 타당함

60. 정비구역 지정 신청시 국·공유지 관리청의 동의율 산정 여부 등

【질의요지】

정비구역 지정 신청시 구역내 국·공유지의 관리청, 건축물관리대장에는 등재되어 있으나 부동산등기부에는 등재되지 않은 건축물 또는 그 반대인 경우의 건축물의 소유자, 그리고 기존무허가 관리대장에 등재되어 있으나 실제로는 건축물이 존재하지 아니한 경우 등에 대한 동의자 수 산정방법은

【회신내용(주거정비과-8559, 2006.08.07)】

도시 및 주거환경정비법에서는 정비구역 지정시 토지등소유자의 동의율을 별도 정하고 있지 아니하며, 다만 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제6조제2항의 규정에 의거 토지등소유자가 관할구청장에게 정비구역 지정에 대한 입안을 제안하는 경우 당해 지역 토지등소유자의 2/3 동의를 얻도록 정하고 있는 바, 이는 정비구역 지정 이후 장기간 미시행으로 인한 시민들의 사유재산권 침해가 최소화되도록 관할구청장이 정비구역 지정 입안 전에 주민들의 사업추진에 대한 의지를 확인하기 위한 조치로서 특별한 사유가 없는 한 국·공유지의 관리청은 동의자 수 산정에서 제외하는 것이 타당하며, 건축물에 대한 동의자 수 산정기준은 부동산등기부 또는 건축물관리대장에 등재된 소유자 모두가 포함되고 실제로 건축물이 존재하지 아니한 기존무허가건물은 관계공무원이 현장조사를 거쳐 사실 여부를 확인하고 사실로 판명될 경우 관계대장을 정리한 후 동의자 수 산정에서 제외하여야 함.

《제 4 절. 기 타》

61. 도시 및 주거환경정비법 시행 이전에 구 도시재개발법에 의하여 사업시행인가된 구역은 도시재개발법에 정한 절차에 따라 변경 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조제1항에 의하면 “종전 법률에 의하여 사업계획의 승인이나 사업시행인가를 받아 시행중인 것은 종전의 규정에 의한다” 라고 규정하고 있는 바, 종전 도시재개발법의 규정에 의하여 구역지정되고 2003.6.30이전 사업시행인가된 재개발사업의 정비계획 변경결정(정비구역 변경지정)을 종전 도시재개발법에서 정하는 절차에 따라 변경할 수 있는 지 여부

【회신내용(주정58531-2265, 2003. 9. 16)】

사업시행인가시 작성하는 사업시행계획서는 정비구역지정시 결정·고시되는 정비계획에 의하여 작성되는 것으로서 정비계획과 사업시행계획은 서로 종속관계에 있고, 종전의 규정에 의하여 사업시행계획을 변경하기 위해서는 정비계획의 변경을 선행하여야 하므로 종전 도시재개발법의 규정에 의하여 2003.6.30 이전에 사업시행인가된 재개발구역의 정비계획 변경은 종전 도시재개발법이 정하는 절차에 따라 변경할 수 있음

62. 학교용지 확보시 일반주거지역 종상향 조정 가능 여부

【질의요지】

정비구역안에 학교 용지를 확보시 2종 주거지역을 3종 주거지역으로 변경이 가능한 지

【회신내용(주정58531-2502, 2003.10. 7)】

주택재개발을 추진하고자 하는 지역에 대해서도 현재의 입지 특성과 개발상태에 따라 일반주거지역을 세분 지정하였으나 향후 재개발사업을 위한 정비구역 지정 등 구체적인 사업추진시 재개발기본계획의 내용, 지역여건 및 기반시설 추가 확보 여부 등을 검토하여 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 세분된 일반주거지역을 다시 검토·조정할 수 있음

63. 종전 법률에 의거 사업시행인가 받은 주택재개발구역에 대한 지구단위계획 수립 및 용도지역 종상향 조정 가능 여부

【질의요지】

- 1) 주택재개발구역지정되고 1989년 사업시행인가 및 건축계획인가된 동 지역이 제1종일반주거지역으로 결정·고시된 바, 기 사업시행 인가된 동 지역도 종세분화 대상이 되는지와 지구단위계획 수립이 가능한 지.
- 2) 동 재개발구역을 사업시행인가 및 건축계획인가된 내용 등 지역 특성에 맞게 용도지역의 상향 조정(종세분 변경)이 가능한 지.

【회신내용(주거정비과-1258, 2004. 2.21)】

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 제정 시행됨에 따라 우리시에서는 종전 재개발구역을 포함하여 일반주거지역을 제1종·제2종·제3종일반주거지역으로 종세분화하여 용도지역 변경 결정·고시하였으며, 도시 및 주거환경정비법 부칙 제5조의 규정에 의하면 “도시재개발법에 의하여 지정된 재개발구역은 이 법의 규정에 의하여 지정된 주택재개발구역으로 본다” 라고 정하고 있고 동법 제4조제4항에 의하면 “정비구역의 지정 또는 변경지정이 있는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 제1종지구단위계획구역 및 제1종지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다” 라고 정하고 있으므로 별도의 지구단위계획 수립 대상이 아님.

2) 지역특성에 맞게 용도지역 상향조정(종세분 변경) 가능 여부는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 정한 바에 따라 우리시 종세분화의 취지 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 도시관리계획 입안권자인 자치구청장이 판단 처리할 사항임.

64. 기본계획상 주거환경개선사업 및 주택재개발사업 대상구역으로 선정된 지역에서 재건축사업이 가능한 지 여부

【질의요지】

주거환경개선 및 주택재개발사업 정비기본계획이 수립된 경우 각각의 구역에서 재건축사업이 가능한 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5006, 2004. 7.28)】

도시 및 주거환경정비법에 의하여 주거환경개선 및 주택재개발사업 정비기본계획이 수립된 경우에는 동 기본계획대로 사업을 추진하여야 할 것이고, 동법 제4조의 규정에 의한 정비계획에 저촉되지 아니하는 범위내에서 재건축 관계법상의 규정에 적합하게 재건축사업을 추진할 수 있을 것임.

65. 주택재개발예정구역에서 단독주택 재건축사업 시행 가능 여부

【질의요지】

주택재개발 정비예정구역인 지역에서 정비구역 지정 전에 단독주택 재건축 정비조합 설립 추진위원회를 구성하고 관할 구청장에게 추진위원회 등록 및 재건축 정비계획(혹은 지구단위계획) 수립을 요청할 경우 현행 법규상 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-9103, 2004. 9. 14)】

도시·주거환경정비 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제3조의 규정에 의해 수립되는 법정계획으로서, 정비사업은 동법 제4조의 규정에 의거 기본계획의 범위내에서 정비계획을 수립하도록 정하고 있는 바, 주택재개발 부문 기본계획에 반영된 정비예정구역에서는 재건축조합설립 추진위원회를 구성하거나 재건축정비계획을 수립할 수 없음.

[※ 서울특별시 고시 제2006-95호(2006.3.23.) 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축부문)에서 주택재개발예정구역은 재건축정비예정구역의 지정 요건을 충족하는 경우에 한해서 별도의 기본계획 변경(해제)없이 재건축사업을 추진할 수 있도록 정하고 있음]

66. 국·공유지 관리청이 무상양여 반대 이유로 구역지정 미동의시 정비구역 지정 가능 여부

【질의요지】

국·공유지 재산관리청으로부터 무상양여 반대(30% 초과분)를 이유로 국·공유지 관리청이 정비구역지정에 미동의하는 경우 같은 국·공유지를 포함하여 정비구역을 지정할 수 있는 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-7039, 2004.10.13)】

정비구역 범위는 토지등소유자의 동의를 기준으로 지정하는 것이 아니라 계획의 합리성 등에 따라 결정하여 지정하는 것이므로 정비구역 지정시 국·공유지 관리청의 동의가 반드시 필요한 것은 아니며, 도시 및 주거환경정비법 제68조제4항의 규정에 의거 정비구역안의 국·공유지 무상양여는 정비구역 지정과 별도로 협의하여야 할 것임.

67. 기본계획에 미포함된 지역에 대한 주택재개발사업 추진 가능 여부

【질의요지】

기본계획상 정비예정구역에 미포함된 지역이라 하더라도 요건을 갖추는 경우 주택재개발사업 추진이 가능한 지

【회신내용(주거정비과-2980, 2005. 3.18)】

도시·주거환경정비 기본계획은 도시 및 주거환경정비법 제3조 규정에 의거 10년 단위로 수립하는 법정계획으로서 장래 정비구역으로 지정할 정비예정구역의 개략적인 범위 등을 포함한 부문별 계획을 수립하도록 정하고 있으며, 주택재개발정비구역은 동 기본계획상 정비예정구역으로 지정된 지역에 한하여 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례에서 정한 정비구역 지정 요건에 해당될 경우 가능함.

68. 용도지역(일반주거지역 종세분화) 변경과 정비구역 지정 절차를 동시에 추진이 가능한 지 여부

【질의요지】

정비계획은 기본계획의 범위 안에서 적합하게 수립하되, 층수 변경(제2종 일반주거지역에서 제3종 일반주거지역으로 변경)이 있는 경우 용도지역 변경 및 정비구역 지정절차를 동시에 추진이 가능한 지

【회신내용(주거정비과-7531, 2005. 7. 4)】

정비구역 지정과 용도지역 변경(종변경) 절차의 이원화로 기간이 장기화되어 주민 불편을 해소하고자 주거정비과-4699(2004.5.20)호로 정비사업 추진 관련 용도지역 변경 결정 업무 절차를 개선하여 시행중에 있으며, 정비구역 지정 및 그에 따른 용도지역 변경 결정(일반주거지역 종 세분 변경)은 동시 추진이 가능하나 이에 따른 관련 부서 협의는 이행하여야 함.

69. 주택재개발예정구역이 신규 뉴타운사업지구에 편입될 경우 기추진중인 사업이 중단되는 지 여부

【질의요지】

주택재개발 예정구역이 신규 뉴타운사업지구에 편입시 기존에 추진중이던 재개발사업은 중단되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-7704, 2005. 7. 5)】

뉴타운사업의 구체적인 개발형태(방식) 및 사업주체, 기존에 추진중이던 정비사업의 지속 여부 등은 당해 지역이 뉴타운사업지구로 선정될 경우 주민의견을 수렴하여 관할 구청장이 수립하는 개발기본계획에 의해 결정되는 것임.

70. 지구단위계획구역과 정비구역이 중복 지정된 경우 처리방법

【질의요지】

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획구역 일부가 정비구역으로 중복 지정된 경우 적용 법령과 정비사업의 처리 방안

【회신내용(주거정비과-8062, 2005. 7.14)】

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 따라 정비구역 지정을 위해 입안권자(관할구청장)가 지구단위계획구역 일부를 포함하여 정비계획을 수립하고, 주민 공람 등의 절차에 거쳐 정비구역이 지정된 때에는 도시 및 주거환경정비법령에서 정한 절차에 따라 정비사업이 추진되어야 할 것이며, 정비계획 수립시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 지구단위계획구역의 일부를 정비구역 지정 대상으로 할 것인 지 여부는 정비계획 수립권자가 향후 도시관리 및 토지이용계획 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임.

71. 기지정된 주택재개발구역에 추가하여 정비예정구역으로 선정한 경우 조합원 과반수 동의로 제척 가능 여부

【질의요지】

주택재개발 구역지정 및 조합설립인가를 득하였으나, 도시 주거환경정비기본계획에서 당초 재개발구역을 추가하여 정비예정구역으로 지정한 경우 추가된 지역이 건축물과 기반시설이 양호하여 재개발지역으로 포함하지 않아도 향후에 문제가 없을 경우 조합원 총회 조합원 과반수 이상 동의로 제척이 가능한 지

【회신내용(주거정비과-11086, 2005. 9.26)】

도시 주거환경정비기본계획의 범위내에서 정비계획을 수립하여야 하며, 기 지정된 정비구역외 지역을 추가하여 기본계획에 반영한 정비예정구역을 일부 제척하는 것은 정비계획 수립권자인 관할구청장이 지역 여건과 장래 토지이용계획 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임.

72. 정비구역내 공원회복시 공원부지내 국·공유지를 매입하여 무상귀속하여야 하는 지 여부

【질의요지】

공원 회복의 정의와 구역안의 공원을 회복하고자 하는 경우 국·공유지를 매입하여 관리청에 무상귀속하여야 하는 지

【회신내용(주거정비과-11475, 2005.10. 9)】

공원 회복의 의미는 기존의 준치 공원을 재개발사업 시행시 공원으로 회복하고자 하는 사항이며, 공원 준치지역내 사유지는 당연히 무상귀속하여야 하나, 특별회계 소관 사유지는 사업시행자가 매수한 후 다시 행정청에 무상귀속하는 것은 사업시행자의 비용부담이 가중되고 형평의 원리에 어긋난다 할 것이므로 사업시행자가 사유지를 매수하여 무상귀속하지 않아도 될 것이나, 특별회계 소관 사유지 이외의 국·공유지에 관한 무상귀속 부분에 대해서는 소관청 재산관리부서와 협의를 하여야 함. 또한 공원 기능 회복을 위한 공사비 등의 비용은 사업시행자가 부담하여야 하고 입목 및 기타 일체의 시설 등은 무상으로 행정청에 무상귀속하여야 함.

73. 미집행도시계획시설 용도변경과 구역지정시 동시 처리 가능 여부

【질의요지】

미집행 도시계획시설의 용도변경이 구역지정시 동시에 처리 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-13882, 2005.12.06)】

정비예정구역내 미집행 도시계획시설의 변경결정은 도시 및 주거환경정비법 제4조제1항 제3호의 규정에 의거 정비계획에 반영할 사항임.

74. 주택재개발사업의 시행방법은

【질의요지】

주택재개발 사업시행 방법의 종류는

【회신내용(주거정비과-13917, 2005.12.07)】

주택재개발사업 시행방법은 도시 및 주거환경정비법 제6조에 의거 정비구역 안에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 환지로 공급하는 방법 등 두 종류가 있음.

75. 노후 불량건축물의 판정할 수 있는 전문안전기관은

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조제1항제3호와 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제3조제2항제3호의 규정에서 정한 노후 불량건축물의 범위에 대한 평가기관은

【회신내용(주거정비과-8326, 2006.08.02)】

정비구역의 지정을 위한 노후 불량건축물의 범위는 정비계획수립권자인 관할구청장이 기초 조사를 거쳐 도시 및 주거환경정비법 ·령 및 지방자치단체의 조례에 정한 바에 따라 판단할 사안임. 따라서, 동법 시행령 제2조제1항제3호 규정에 의하면 “당해 건축물의 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물”로 정하고 있는 바, 본 규정을 적용하고자 하는 경우에는 당해 건축물의 보수·보강에 드는 비용과 신축건물에 드는 비용을 산정하여야 할 것이며, 또한 동 조례 제3조제2항제3호 규정에 의하면 “급수·배수·오수설비가 노후화되어 수선이 불가능한 건축물”로 정하고 있는 바, 본 규정을 적용하기 위해서는 당해 건축물이 기술적으로 수선이 불가능한 건축물임이 입증되어야 할 것이므로, 관할구청장이 직접 기초조사를 하여 판단하거나, 객관적이고 신뢰할 수 있는 전문가 또는 전문기관으로 하여금 과학적인 방법에 따라 검증 절차를 거쳐 판단할 수 있음.

[※ 2007.2.21.부터는 시 방침으로 안전진단에 의할 경우 ‘한국시설안전기술공단’ 및 ‘한국건설기술연구원’에서 직접 안전진단을 실시하거나, 기타 전문기관의 판단 결과는 두 기관의 검증이 된 경우에 한하여 노후불량건축물에 산정할 수 있음]

76. 노후도를 충족하지 못한 주택재건축정비구역 제안 가능 여부

【질의요지】

정비기본계획에 정비예정구역 1단계(2005년~2008년 시행)로 고시된 지역에서 정비계획을 신청할 때 노후도가 충족하지 않더라도 정비계획 신청을 할 수 있는지와 노후도가 충족하지 않는다면 정비예정구역 1단계로 고시된 지역이라 하더라도 노후도가 충족된 후에야 정비계획 신청이 가능한지

【회신내용(주거정비과-11120, 2006.09.28)】

재건축 기본계획상 정비예정구역은 정비가 필요한 지역을 개략적으로 표시한 것이며, 주택 재건축사업을 위한 정비계획은 도시 및 주거환경정비법 제10조제1항 별표1 제3호의 규정에 따라 정비계획 수립 요건에 해당하는 지역에 대하여 수립할 수 있음.

《 판 례 》

1. 주택재개발구역 지정 결정처분 취소

【청구취지 및 이유】

- (1) 서울시가 2004.7.15일자로 용산구 신계동 1-1번지 일대 58,735㎡에 대하여 한 신계주택재개발구역지정 결정처분을 취소 요청
- (2) 추진위원회가 재개발구역지정 신청함에 있어서 토지등소유자의 동의를 산정시 75명의 동의철회자를 포함하고, 일부 토지소유자 23명을 누락시키는 등 정비구역 지정 요건에 미비하다고 판단되며, 지형여건상 1,2구역을 통합추진시 조합원 부담금 부담이 너무 크며, 이는 제1구역 주민들의 이익을 침해하여 공익이 있다고 볼 수 없음.

【판결요지】

(행정법원 2006.3.31. 선고 2004구합31521 판결)

주택재개발정비구역 지정 요건으로서 대상구역 주민의 동의는 도정법 등에 근거 규정이 없고, 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조제2항제6호에서 토지등소유자의 3분의 2이상 동의사항은 주민들에게 입안사항에 대한 의견제출의 기회를 부여하고 그 의견을 들어 참고하라는 데 있음을 고려할 때 2/3 이상 동의가 없었다 하더라도 이 사건 처분은 적법하며, 토지등소유자 대부분이 1,2구역을 분리하여 추진되기를 원한다기 보다는 오히려 대부분 주민들이 확대구역으로 지정되는 것에 동의하고 있으며 조합원의 종전 재산에 대한 구체적인 평가도 없는 시점에서 원고들이 주장하는 가구당 비용부담액은 근거가 미약함.

【참조조문】

- 도시 및 주거환경정비법 제4조, 영 제28조, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조, 제5조, 제6조, 동 조례 시행규칙 제4조, 제5조, 도시재개발법 제4조, 제5조, 동법 시행령 제22조

제3장. 추진위원회 구성 및 운영

《제 1 절. 추진위원회 승인》

1. 추진위원회의 승인 이후 운영규정 작성 등을 위한 동의를 얻어야 할 경우 주민총회로도 가능한 지

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제13조제2항의 규정에 따라 조합설립 추진위원회의 승인을 받은 후 동법 시행령 제23조제1항에 의한 추진위원회 운영규정의 작성을 위한 동의를 다시 얻어야 한다면 동의서에 의한 것이어야 하는지 아니면 주민총회 등의 방법으로도 할 수 있는 지

【회신내용(주정58531-2649, 2003. 10. 23)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조제4항에 의하면 토지등소유자의 동의(동의를 철회를 포함)는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며, 이 경우 인감증명서를 첨부하도록 규정하고 있음.

2. 추진위원회 구성 요건을 갖추어 승인 신청한 경우 반드시 승인하여야 하는 지 여부

【질의요지】

관계법 령에 의거 추진위원회 구성 요건을 갖추어 승인 신청할 경우 무조건 승인하여야 하는 지

【회신내용(주정58531-3191, 2003.12.10)】

추진위원회의 승인 기준에 대해서는 건설교통부 업무처리기준에 따라 처리하여야 할 것이며, 추진위원회 설립을 승인할 경우에는 신청된 지역이 재개발기본계획상 적합한 지, 구역결정시 합리적인 정비계획 수립이 가능한 지 여부 등을 종합적으로 판단하여 처리하여야 할 것임.

3. 기본계획 수립 구역중 일부를 제외한 추진위원회 구성 가능 여부

【질의요지】

기본계획이 수립되어 있는 구역에 대해 반대가 심한 일부 구역(약 30%)을 제외한 구역에 대해서만 토지등소유자의 1/2 이상 동의를 받아 추진위원회 승인을 받을 수 있는 지 여부와 향후 재개발구역 지정시 반대하는 일부 구역을 제외한 재개발사업 추진이 가능한 지 여부

【회신내용(주정58531-3302, 2003.12.19)】

조합설립추진위원회 승인 대상 범위는 정비계획수립권자인 관할 구청장이 기본계획에 적합한 범위 안에서 구역지정시 합리적인 정비계획의 수립 가능 여부 및 주민들의 사업참여 의지 등을 종합적으로 고려하여 도시 및 주거환경정비법 제13조제2항의 규정에 따라 토지 등소유자의 2분의 1 이상의 동의를 얻어 구청장의 승인을 받도록 되어 있으므로 승인권자인 구청장이 판단할 사항임.

4. 기본계획상 정비예정구역 확대시 다른 추진위원회 구성 및 새로운 통합 추진 위원회를 중복으로 승인 가능 여부

【질의요지】

추진위원회 승인 지역에 추가로 또 다른 추진위원회 승인이 가능한지와 추진위원회가 승인되어 운영중인 지역에서 추가로 기본계획 범위가 확대되었을 경우 새로운 통합 추진위원회 설립인가를 중복으로 승인할 수 있는지 여부.

【회신내용(주정58531-102, 2004. 1. 14)】

추진위원회는 정비구역내 토지등소유자 1/2 이상의 동의를 얻어 구성하는 것으로서 추진위원회의 구성이 승인된 구역내에서 또 다른 추진위원회의 승인은 불가하며, 구청장의 승인을 받아 운영중인 추진위원회가 존재하는 정비구역에서 구역범위가 확대된 경우에는 추가된 구역을 포함하여 관련규정에 의거 기존의 추진위원회를 변경승인하는 것이 타당할 것임.

5. 종전 도시재개발법 관련규정에 의거 동의서(조합설립, 사업시행인가)를 기정구 하였던라도 현행 법령에 의거 재징구해야 하는 지

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행 전에 종전 도시재개발법 관련규정에 의거 조합설립 및 사업시행동의서를 기정구한 경우에도 도시 및 주거환경정비법·령 및 건설교통부 고시 제 2003-165호 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정에서 정하고 있는 관련 서식에 의거 동의서를 다시 징구하여야 하는 지

【회신내용(주거정비과-2173, 2004. 3.16)】

건설교통부의 정비사업 조합설립 추진위원회 업무처리기준에 의하면 도시 및 주거환경정비법 시행일 이전에 기정구한 동의서(인감증명 첨부)가 신법의 양식과 상이하여도 용적률 및 조합원 부담 등 동법에서 규정한 동의내용과 동일한 경우에는 이를 신법에 의한 동의서로 인정하고 있으므로 기 정구한 동의서의 내용에 따라 동의서 재징구 여부를 판단하여야 할 것임.

6. 재개발사업 시행단계별 동의서를 일괄 징구할 수 있는 지

【질의요지】

사업시행단계별 동의서를 미리 일괄 징구할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2173, 2004. 3.16)】

조합설립 및 사업시행동의서의 일괄 징구 가능 여부에 대하여는 현행 법령상 동의서 징구 시기에 대하여 명시된 바는 없으나, 재개발사업은 단계별로 절차를 시행하는 도시계획사업으로서 조합설립인가 및 사업시행인가시 각각 일정을 이상의 주민 동의를 얻도록 규정하고 있는 것은 조합정관 및 사업시행계획 등 주민의 이해관계에 관련된 주요 사항에 대하여 여건 변동 등을 충분히 감안하여 주민 의사를 수렴토록 한 것이므로 동의서 일괄 징구는 법령의 취지에 반하는 것임.

7. 조합설립추진위원회 승인 신청 자격 및 승인 시기

【질의요지】

조합설립 추진위원회를 구성할 수 있는 자격과 정비구역 지정 후에 구성해야 하는 지

【회신내용(주거정비과-4205, 2004. 5. 8)】

도시 및 주거환경정비법 시행규칙 제6조의 규정에 의하면 조합설립 추진위원회의 설립승인을 얻고자 하는 자는 정비사업을 시행하고자 하는 자로 정하고 있으며, 건설교통부의 정비사업 조합설립 추진위원회 업무처리기준에 의하면 도시·주거환경정비 기본계획이 수립된 경우에는 동 기본계획에 반영된 후에는 가능함.

8. 하나의 정비예정구역에 대하여 2개의 추진위원회가 승인 신청시 처리 방법

【질의요지】

동일한 정비예정구역에서 추진위원회 설립 승인 신청 처리중 다른 추진위원회 구성 승인 신청이 있는 경우 반려 처분이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-4765, 2004. 5.21)】

조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성하여 절차에 따라 관할 구청장의 승인을 얻어야 하는 바, 승인신청의 선·후가 반드시 승인의 기준이 되는 것은 아니며 토지등소유자의 동의를 적정 여부, 추진위원회 구성의 적법성 및 향후 정비사업 추진시 민원발생 가능성 등을 종합적으로 검토하여 승인권자가 판단할 사항임.

9. 위원장이 교체된 동의서의 인정 여부

【질의요지】

정비사업 조합설립 추진위원회 구성을 위한 동의서 징구중 위원장이 교체된 경우 위원장 교체 이전 기징구한 동의서의 인정 여부

【회신내용(주거정비과-4849, 2004. 5.24)】

건설교통부 고시 제2003-165호로 고시한 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제2조제4항의 규정에 의하면 추진위원회 구성을 위한 토지등소유자의 동의는 동 규정 별지1의 서식에서 정한 정비사업 조합설립 추진위원회 설립 동의서에 의거 동의를 받도록 정하고 있는바, 위 동의서의 동의사항에는 위원장을 포함한 추진위원회 구성에 관한 내용이 포함되어 있으므로 동의서 징구중 위원장 등이 교체된 경우 기 징구한 동의서는 인정할 수 없음

10. 다가구주택에 대한 동의자 수 산정 기준

【질의요지】

토지등소유자의 동의자수 산정시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조에 의거 각각 공유지분 소유자별로 분양대상이 될 수 있는 다가구주택의 경우 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하여야 하는지

【회신내용(주거정비과-6320, 2004. 7. 1)】

도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 규정에서 지분소유등기를 필한 다가구주택은 하나의 건축물로 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조에 의거 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하여야 할 것임.

11. 집합건축물에 대한 동의자 수 산정 기준

【질의요지】

1필지상 구분소유로 되어 있는 1개 동의 집합건축물의 동의자 수 산정시 토지등소유자를 1인으로 보는 지, 아니면 구분소유자 수로 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-6534, 2004. 7. 6)】

질의의 경우 동의자 수 산정은 구분소유자의 수로 하여야 할 것임.

12. 추진위원회 위원을 새로이 선정한 경우 기징구한 동의서의 효력 여부

【질의요지】

중전 주택재개발기본계획에 의거 추진위원회를 구성하여 관할구청에 승인신청하였으나 승인을 받지 못하고, 도시·주거환경정비기본계획에 따라 새로이 위원장과 감사를 선정하였을 경우 중전에 제출된 조합원들의 동의서와 새 임원 선출 관련 자료만을 첨부하여 관할 구청에 다시 제출시 추진위원회 승인이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-7274, 2004. 7.23)】

건설교통부의 정비사업 조합설립 추진위원회 업무처리기준에 의하면 추진위원회 구성시기는 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 경우에는 동 기본계획에 반영된 후 승인이 가능하며, 추진위원회 구성을 위해서는 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정(건설교통부 고시 제2003-165호)에서 정한 서식에 의거 토지등소유자의 동의서가 작성되어야 하는 바, 본 동의서 서식에 의하면 위원장과 임원을 기재하도록 되어 있어 새로이 임원을 구성한 경우에는 동의서를 작성하여 추진위원회 승인 신청시 제출하여야 함.

13. 추진위원회 구성에 동의한 자로부터 취득한 자의 동의 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조제2항에 따르면 추진위원회 구성에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회 구성에 동의한 것으로 보도록 정하고 있는 바, 수개의 토지 및 건축물을 소유한 1인의 동의자로부터 수개의 토지 또는 건축물을 각각 취득한 수인 모두를 동의자로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-7431, 2004. 7.29)】

추진위원회 구성과 관련하여 토지등소유자의 동의자수 산정방법 등의 규정에서 추진위원회 구성에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주하고 있으므로 1인의 동의자로부터 수개의 토지 또는 건축물을 각각 취득한 수인도 동의자로 볼 수 있을 것이나, 동의자 수 산정기준에 적합한 지에 대해서는 사실 관계를 확인하여야 할 것임.

14. 입찰보증금 미반납 사유가 추진위원회 취소 사유 해당 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행 이전에 (가칭)추진위원회에서 시공자 선정시 받은 입찰보증금을 돌려주지 않고 있다가 추진위원회 승인시 시공자가 취소되었는데도 추진위원회 운영경비로 사용하였을 경우 추진위원회 취소 사유에 해당되는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5105, 2004. 7.30)】

입찰보증금 미반납 사유가 시공사 선정에 위한 대가성이 있는 경우라면 추진위원회 취소 사유에 해당할 것이나, 이에 해당하는지 여부는 인가권자인 구청장이 사실 관계를 조사하여 판단 처리할 사항임.

15. 추진위원회 승인 신청과 추진위원회 운영규정을 동시 신고할 수 있는 지 여부

【질의요지】

정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정에 대한 동의를 얻어 추진위원회 승인 신청시 일괄 제출하여 승인과 동시에 동 운영규정을 신고할 수 있는 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5980, 2004. 9. 2)】

추진위원회 운영규정은 추진위원회를 구성할 때 미리 작성하여 동의를 받아 추진위원회 승인 신청시 운영규정을 함께 제출하여 신고할 수 있음.

16. 다른 사업의 구역이 중복시 추진위원회 승인

【질의요지】

주택재개발사업과 시장재건축사업의 조합설립추진위원회 승인시(주택재개발 - 2003. 12.26 승인, 시장재건축 2004.2.27 승인) 사업구역이 중복되었을 경우 추진위원회의 법적 효력 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-6004, 2004. 9. 2)】

주택재개발사업 조합설립 추진위원회가 승인된 지역에 동 추진위원회의 해체 승인 철회없이 시장재건축사업을 위한 조합설립추진위원회가 설립될 수 없는 것이므로 시장재건축사업의 사업구역 조정을 하여야 할 것임.

17. 추진위원회 승인시 운영규정을 동시에 신고할 수 있는 지 여부

【질의요지】

정비사업조합추진위원회 운영규정에 대한 동의를 얻어 추진위원회 승인신청시 일괄 제출하여 승인과 동시에 동 운영규정을 신고할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5980, 2004. 9.22)】

추진위원회 운영규정 제3조의 규정에 의한 추진위원회운영규정은 추진위원회를 구성할 때 미리 작성하여 동의를 받아 추진위원회 승인 신청시 운영규정을 함께 제출하여 신고할 수 있을 것임.

18. 위원장이 누락된 추진위원회 구성 동의서의 효력 여부

【질의요지】

주택재개발 정비사업 추진 관련 추진위원회 설립을 위한 토지등소유자의 동의서 징구시 위원장을 명기하지 않고 위원만 명기한 동의서를 징구하는 경우 동의 효력 여부

【회신내용(주거정비과-9869, 2004. 10. 5)】

주택재개발 정비사업의 조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자의 1/2 이상의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 추진위원회를 구성하여 건설부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 구청장의 승인을 얻어야 하며, 이와 관련 건설교통부 추진위원회 운영규정안 별지1의 동의서 징구내용에 의하면 동의서의 동의사항 및 동의내용은 위원장(부위원장), 감사 및 추진위원을 명기하여 동의토록 되어 있으나 추진위원회를 설립하는 주택재개발 정비사업의 개별적이고 구체적인 사안에 대하여는 추진위원회 승인권자인 관할구청장이 현황을 상세히 파악하고 종합적으로 판단하여야 할 사안임.

19. 추진위원회 승인을 위한 동의율 확보 및 동의율 산정시 구역범위는

【질의요지】

도시 주거환경정비기본계획에 포함된 주택재개발사업과 관련하여 토지등소유자의 1/2 이상이 동의하였다면 조합설립추진위원회 승인을 해주어야 하는지와 추진위원회 동의율 산정시 구역범위는 기본계획에 반영된 구역만으로 하여야 하는지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-7042, 2004.10.13)】

도시 주거환경정비기본계획에 포함된 주택재개발사업의 추진위원회를 구성하기 위하여 토지등소유자의 1/2 이상이 동의하였다면 위법사항 등이 없는 경우 조합설립추진위원회 승인이 가능할 것이며, 추진위원회 동의율 산정시 구역범위는 도시 주거환경정비기본계획에 반영된 구역으로 하여야 할 것임.

20. 조합정관에서 정하는 기존무허가건축물 소유자에 대한 추진위원회 동의율 산정시 포함 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 제2조제1호마목 규정의 조합정관에 정하는 기존무허가건축물의 소유자를 추진위원회 구성에 따른 동의율 산정시 토지등소유자에 포함하여야 하는지 여부

【회신내용(주거정비과-11338, 2004.11.11)】

도시 및 주거환경 정비조례 제2조제1호마목은 기존무허가건축물의 범위에 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제5조의 규정에서 정한 무허가건축물 중 조합정관에서 정하는 경우 기존무허가건축물에 포함하도록 한 것이며, 기존무허가건축물은 현재 각 자치구에서 관리하고 있는 자료가 미흡하고 또한 객관적으로 인정할 수 있는 준공기준일 등이 없어 아무 대책없이 기존무허가건축물 범위에 포함할 경우 재개발사업 시행에 혼란을 초래할 수 있으므로 각 구역별로 재개발사업에 미치는 영향을 최소화 할 수 있도록 조합이 객관적으로 입증할 수 있는 기준을 자율적으로 정하여 정관에 반영하도록 한 것임.

따라서, 이 규정의 적용은 조합설립인가시부터 적용하는 것이 원칙이나, 추진위원회 구성을 위한 동의율 산정에 포함할 것인 지는 관계 법령과 위 조례 개정 취지 등을 종합적으로 검토하여 추진위원회 구성 승인권자인 구청장이 판단하여 처리할 사안임.

21. 정비예정구역 분할시 2개의 추진위원회 승인 가능 여부

【질의요지】

하나의 정비예정구역을 2개로 분할하여 시행하고자 할 경우 추진위원회 구성 및 구역지정에 대한 동의율을 분할 예정구역 여건에 맞는 동의율로 확보하여 구역지정 및 추진위원회 승인을 신청할 수 있는지.

【회신내용(주거정비과-12529, 2004. 12. 15)】

추진위원회의 구성은 하나의 정비예정구역에서 1개의 추진위원회가 구성되어야 하므로 정비예정구역이 분할되지 않은 상태에서의 2개의 추진위원회 구성은 타당하지 않음.

22. 추진위원회 구성에 대한 동의서 철회시 동의 권리의 상실 여부와 구역지정 및 조합설립인가시 동의자 수 산정 포함 여부

【질의요지】

추진위원회 승인을 위한 제출한 동의서에 대하여 철회시 동의 권리가 상실되는 지와 추진위원회 승인 이후 동의서를 다시 제출시 구역지정 및 조합설립인가를 위한 동의자 수 산정 비율에 포함할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-189, 2005. 1. 7)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조 제3항에 의하면 정비구역안의 토지등소유자가 추진위원회의 승인 또는 조합설립의 인가전에 동의를 철회하는 경우에는 이를 동의자 수에서 제

외한다라고 정하고 있는 바 추진위원회 승인 전에 철회한 동의서는 추진위원회 구성을 위한 동의자 수 산정 비율에서 제외되어야 하며, 정비구역 지정 및 조합설립인가를 위한 동의와 추진위원회 구성을 위한 동의는 별개 사안으로서 새로이 구역지정 및 조합설립인가에 동의를 하였다면 각각의 동의자수 산정비율에 포함할 수 있을 것임.

23. 공유자의 동의서 제출 방법

【질의요지】

1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 수인이 공유하고 있는 경우 동의서 제출 방법

【회신내용(주거정비과-2120, 2005. 2.24)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조제1항제1호 가목 규정에 의하면 주택재개발사업의 경우 동의자 수 산정방법과 관련하여 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정토록 정하고 있으므로 선임된 대표소유자 1인의 동의서를 제출하면 됨.

24. 기 제출한 추진위원회 구성 동의서에 위원 명단을 추가로 삽입된 경우 기 제출한 동의서의 효력 유무

【질의요지】

토지등소유자가 추진위원회 구성 동의서에 위원 명단에 없던 자가 동의서 제출 후 추가로 삽입된 경우 기제출한 동의서의 효력 여부

【회신내용(주거정비과-2833, 2005. 3.16)】

건설교통부 고시 제2003-165호 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제2조제4항 규정에 의한 동의서 양식에 따라 당초 동의한 내용과 다르게 임의적으로 추가 삽입되었다면 이는 동의자의 뜻과 다르므로 상기 규정에 위배됨.

25. 동의서 철회시 내용증명으로 가능한 지 여부

【질의요지】

주택재개발구역내 2개 이상으로 양분되어 추진위원회를 구성하여 승인 신청하고자 하는 경우 동의 철회서를 해당 추진위원회에 보낸 내용증명으로도 가능한 지

【회신내용(주거정비과-7400, 2005. 6.29)】

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제8조 제3항에 의하면 토지등소유자의 동의를 철회는 인감도장을 사용한 서면동의를 방법에 의하며 인감증명서를 첨부하도록 규정하고 있으며, 동의서 철회를 해당 추진위원회에 내용증명으로 보낸 근거서류로써 추진위원회 승인이 가능한 지에 대하여는 관련 서류를 면밀히 검토하여 승인권자인 관할 구청장이 판단할 사안임.

26. 추진위원회 승인전 시공자를 선정한 추진위원회 승인 취소 가능 여부

【질의요지】

추진위원회를 승인 받기 이전에 시공자를 선정하고, 시공자로부터 입찰보증금을 예치받아 경비로 사용하는 등 불법행위를 한 경우 가계약한 시공자를 입찰대상에서 제외하거나 추진위원회 승인을 취소할 수 있는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-4521, 2005. 7. 3)】

추진위원회가 도시 및 주거환경정비법을 위반하여 시공자를 선정하고, 시공자가 불법적으로 추진위원회에 자금을 지원하였다면, 동법 제77조 및 제78조의 규정에 의하여 추진위원회 승인을 취소하고, 조합정관의 시공자 선정방법에서 불법 시공자를 제외할 수 있도록 조합을 지도 감독하여 동 시공자를 입찰에서 제외시킬 수 있을 것임.

27. 감사를 제외한 추진위원회 구성 승인 가능 여부

【질의요지】

감사를 제외한 위원장 및 위원 5인 이상으로 추진위원회 승인이 가능한 지

【회신내용(주거정비과-8724, 2005. 7.29)】

건설교통부 고시 제2003-165호 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제2조 제2항에 의하면 위원 구성중 감사는 반드시 두도록 규정하고 있음.

28. 재해관리구역의 경우 정비구역 지정 이전 추진위원회 승인이 가능한 지 여부

【질의요지】

재건축정비기본계획이 아직 미수립된 상황에서 건축법 제54조의 규정에 의한 재해관리구역으로 지정된 경우, 조속한 사업추진을 위하여 정비구역 지정 전이라도 추진위원회 승인이 가능한 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-396, 2005.09.21)】

주택재건축사업의 추진위원회는 정비구역 지정후 구성하여야 하나, 도시 주거환경정비기본 계획이 수립되어 있는 경우에는 대상지역이 동 기본계획에 반영되어 있을 때에 추진위원회를 구성할 수 있음.

(※ 서울시의 경우 재해관리구역은 기본계획상 정비예정구역 예외적 선정기준에 포함하고 있음.)

29. 하나의 정비예정구역에 2개의 추진위원회 승인 가능 여부

【질의요지】

재개발 대상지역이 확대된 지역에서 구역 분할을 전제로 구역지정 신청 등 재개발사업을 추진하려 할 경우 하나의 정비예정구역에 2개의 추진위원회를 승인할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-10965, 2005. 9.23)】

추진위원회는 기본계획에서 정한 하나의 정비예정구역에 하나의 추진위원회가 승인되는 것이 원칙이며, 정비구역 전에 반드시 승인되어야 하는 것은 아님. 승인받은 추진위원회는 반드시 관할 구청장에게 신고한 운영규정에 따라 운영하여야 하며, 건설교통부에서 고시한 추진위원회 운영규정 제8조의 규정에 의하면 운영규정의 변경 및 사업시행구역의 확장 또는 축소의 경우 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2/3 이상의 동의를 득하도록 정하고 있으며, 동규정 제21조의 규정에 의거 주민총회의 의결을 거쳐야 함. 다만, 하나의 정비예정구역을 분할 시행하고자 할 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제34조의 규정에 의거 정비계획에 반영하여 정비구역 지정이 있을 경우 가능하며, 이 경우 종합적인 토지이용계획 수립 및 정비기반시설의 설치에 지장이 없고 구역분할 시행할 구체적이고 객관적인 사유가 제시되어야 할 것이며 정비구역이 분할된 이후에는 각 구역별로 조합설립추진위원회를 승인할 수 있을 것임. 동 구역에 대한 운영규정의 변경 및 구역 분할시행에 대한 구체적인 사항에 대하여는 추진위원회 승인 및 정비계획 수립권자인 관할 구청장이 지역 여건 및 추진위원회 운영규정 등을 종합적으로 검토하여 처리하여야 함.

30. 정비구역 지정 요건 미비를 사유로 추진위원회 업무정지 또는 승인 취소 가능 여부

【질의요지】

법령 및 조례 등에서 규정한 정비구역 지정 요건에 해당되지 않는 지역에 대하여 구청장이 승인한 추진위원회의 업무정지 및 승인 취소가 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-11101, 2005. 9.27)】

건설교통부의 정비사업 조합설립 추진위원회 업무처리 기준에 의하면 추진위원회 구성시기는 도시 주거환경정비기본계획이 수립되어 있는 경우 동 기본계획에 반영된 후 승인이 가능하도록 정하고 있는 바, 추진위원회의 승인은 동 기본계획이 수립되면 기본계획에서 정한 정비예정구역에 대하여 가능함.

31. 하나의 정비예정구역에서 2개의 추진위원회 승인 가능 여부

【질의요지】

정비예정구역을 두 개의 사업구역으로 분리할 경우 두 개의 추진위원회 승인이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-13143, 2005.11.17)】

하나의 정비예정구역에는 하나의 추진위원회를 구성하여 승인하는 것이 타당함.

32. 하나의 정비예정구역에서 2개 추진위원회 승인하고, 추후 정비예정구역 분할 위한 기본계획 변경 가능 여부

【질의요지】

기본계획에서 정한 하나의 정비예정구역에 대하여 두개의 조합설립추진위원회를 승인한 이후 정비예정구역 분할을 위한 기본계획 변경을 할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13412, 2005.11.25)】

건설교통부의 정비사업조합설립추진위원회 업무처리기준에 의하면 추진위원회의 승인시기는 도시 주거환경정비기본계획이 수립되어 있는 경우에는 기본계획에 반영된 후 가능하도록 정하고 있는 바, 기본계획에서 정한 하나의 정비예정구역에서는 하나의 추진위원회를 승인하는 것이 원칙이며, 사전에 하나의 정비예정구역에 대하여 2개의 추진위원회를 승인하고 이에 따라 정비예정구역의 분할을 위한 기본계획의 변경은 타당성이 없음.

33. 인감증명서 첨부 사유와 동의 이후 매매행위 제한 여부

【질의요지】

추진위원회 설립 동의서 제출시 인감증명서 첨부 사유와 동의 이후에는 토지등의 매매 행위가 제한되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13553, 2005.11.28)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조 제4항에 의하여 토지등소유자에게 동의서 제출시 인감증명서를 첨부하도록 한 것은 토지등소유자의 동의 여부에 대한 진위를 확인하기 위한 것이며, 현행 도시 및 주거환경정비법에서 주택재개발구역내 토지등의 매매행위에 대하여는 별도로 제한하고 있지 않음.

34. 추진위원을 공백으로 작성한 동의서 효력 여부

【질의요지】

추진위원회 구성을 위한 동의서 징구 과정에서 위원장이 사퇴할 경우 기징구한 동의서를 인정할 수 있는 지와 위원을 공백으로 징구한 동의서의 법적 효력 여부

【회신내용(주거정비과-13833, 2005.12.05)】

도시 및 주거환경정비법 제13조제2항의 규정에 의하면 조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자의 과반수 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상 위원으로 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻도록 정하고 있는 바, 위원장을 포함한 추진위원회의 구성 내용과 다르게 작성된 동의서는 인정할 수 없음.

35. 당초 추진위원회 구성에 동의하지 않았으나 승인 이후 추가 동의서 징구시 찬성자 명부에 기재 가능 여부

【질의요지】

조합설립추진위원회 구성에 동의하지 아니한 자를 조합설립 추진위원회 승인 이후 추가로 동의서를 징구하여 찬성자 명부에 기재 여부 등

【회신내용(주거정비과-14122, 2005.12.12)】

조합설립 추진위원회는 건설교통부 고시 제2003-165호 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정에 정한 바에 따라 구청장에게 신고한 운영규정에 의거 운영하여야 하며, 동 운영규정(안) 제12조의 규정에 의하면 추진위원회는 토지등소유자의 명부와 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 명부(찬성자 명부)를 작성·관리하여야 하고, 추진위원회 구성에 동의하지 아니한 자를 찬성자 명부에 기재하기 위해서는 추진위원회 동의서를 징구하도록 정하고 있는 바, 추진위원회 승인 이후에 추진위원회 동의서를 징구하여 찬성자 명부에 기재할 수 있음.

36. 위법건축물 소유자를 동의자 수 산정에 포함시 적법 여부

【질의요지】

건축법 등에 의한 위법건축물의 토지등소유자를 동의자수에 포함하여 산정한 경우 적법한 지 여부

【회신내용(주거정비과-14467, 2005.12.20)】

도시 및 주거환경정비법 제2조제9호에 의하면 토지등소유자라 함은 정비구역안에 소재한 토지 건축물의 소유자 또는 그 지상권자라고 정하고 있으며, 동법 시행령 제28조에서 토지등소유자의 동의자수 산정방법을 규정하고 있는 바, 이 규정에 적합하게 동의자수를 산정하였다면 적법한 것임.

37. 추진위원회 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자가 추진위원으로 선임된 동의서의 효력 여부

【질의요지】

추진위원회 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자가 추진위원으로 선임된 동의서가 효력이 있는 지

【회신내용(주거정비과-14825, 2005.12.27)】

건설교통부 고시 제165호로 고시한 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제13조제1항제2호에 의하면 추진위원회 위원의 선임·선출권 및 피선임·피선출권에 대해서는 추진위원회 구성에 동의한 자에 한한다라고 규정하고 있는 바, 추진위원회 구성에 동의하지 않은 토지등소유자를 추진위원으로 선임할 수 없으며, 기타 구체적인 동의서의 효력 여부는 추진위원회 구성 승인권자인 관할 구청장이 판단할 사항임.

38. 공유지분 소유자 및 사망자에 대한 동의자 수 산정방법

【질의요지】

하나의 필지 또는 건축물을 공유지분으로 소유하고 토지등소유자중 일부만 찬성한 경우와 토지등소유자가 사망하여 그의 상속인 등이 소유권 이전 절차를 이행하지 않은 경우의 동의자 수 산정방법

【회신내용(주거정비과-305, 2006.01.10)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조 제1항의 규정에 의하면 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하여야 하며, 또한 토지등소유자는 토지 또는 건물 등기부등본을 기준으로 동의자 수를 산정하므로 상속인 등은 권리를 취득하여 등기부등본상에 기재된 이후 토지등소유자의 수에 산정할 수 있을 것임

39. 동의서 제출시 인감증명 첨부 사유와 동의서 제출후 사유재산권 행사 제한 여부

【질의요지】

추진위원회 설립을 위한 동의서 제출시 인감증명서를 첨부하는 사유와 동의서 제출후 토지 매매 등 사유재산권 행사에 제한이 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-697, 2006.01.21)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조 제4항에 의하면 토지등 소유자의 동의는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법으로 하고 이 경우 인감증명서를 첨부하도록 한 것은 토지등 소유자의 동의 여부에 대한 진위 여부를 확인하기 위한 것이며, 추진위원회 구성에 대한 동의서를 제출하였다 하여 매매 등 사유재산권 행사의 제한이 되는 것은 아님

40. 2개의 정비구역을 하나의 추진위원회 승인 가능 여부 및 구역통합시 주민동의율은

【질의요지】

2개 이상의 정비구역에 대하여 하나의 추진위원회를 구성하여 승인 신청하는 경우 승인이 가능한지와 만일 구역 통합이 선행되어야 한다면 주민제안시 동의율은

【회신내용(주거정비과-1450, 2006.02.14)】

하나의 정비구역에서는 하나의 추진위원회를 구성하는 것이 원칙이며, 이미 지정된 2 이상의 정비구역을 통합하고자 하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의한 정비구역 변경 지정 절차를 이행하여야 함. 이 경우 종합적인 정비계획의 수립과 정비구역을 통합하여야 하는 구체적이고 타당한 사유가 제시되어야 하며, 이미 지정된 범위 내에서 정비구역의 변경 지정은 별도의 토지등소유자의 동의를 필요로 하는 것은 아님.

41. 동의자 수 산정시 공유토지에 대한 대표소유자를 과반수 동의로 선정 또는 공유지분율에 따라 선정 가능 여부

【질의요지】

1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 경우 동의자 수 산정시 대표를 공유자의 과반수 동의로 산정할 수 있는 지 여부와 공유지분에 따라 동의자 수를 산정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-1989, 2006.02.28)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조 제1항 제1호 가목에 의하면 “1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것” 이라고 정하고 있으며, 이 경우 대표는 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정에서 정한 대표소유자 선임동의서 및 정비사업 조합정관에서 정한 대표조합원 선임동의서에 의거 선임하여야 하며, 소유자로서 법률행위는 대표소유자가 행하게 되므로 공유자 전원이 대표소유자 또는 대표조합원 선임에 동의한 경우에 한하여 동의자 수에 산정할 수 있음.

42. 정비예정구역의 일부 지역에 편중하여 과반수동의시 추진위원회 승인 가능 여부

【질의요지】

해당 정비예정구역내 일부 지역에 편중하여 토지등소유자의 과반수 동의를 얻어 추진위원회 설립 승인을 신청한 경우에도 승인처리하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2641, 2006.03.16)】

도시 및 주거환경정비법 제13조 제2항에 의하면 “조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자가 과반수의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 조합설립추진위원회를 구성하여 구청장의 승인을 얻어야 한다” 라고 정하고 있으므로 추진위원회를 구성하기 위하여 해당 정비구역내 토지등소유자의 과반수 동의를 얻었다면 위법사항 등이 없는 경우에는 추진위원회 승인이 가능할 것이므로 승인권자인 관할구청장이 판단할 사항임.

43. 정비구역 지정 절차 이행과정에서 추진위원회 승인 가능 여부 및 주민 반대 의견 제출에 대한 수용 여부

【질의요지】

- (1) 정비구역을 분할하여 시행하는 정비계획을 수립하고 주민공람 등 입안 절차를 진행하는 과정에 정비구역의 분할을 반대하는 토지등 소유자 과반수가 동의요건을 갖추어 추진위원회 설립승인을 신청한 경우 승인처리가 가능한 지 여부
- (2) 정비구역의 분할을 반대하는 토지등소유자 과반수의 의견을 반영하여 수립된 정비계획을 변경하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4629, 2006.05.08)】

- (1) 조합설립추진위원회 설립은 도시 및 주거환경정비법 제13조의 규정에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 추진위원회를 구성하여 동법 시행규칙에서 정한 서류를 첨부

하여 관할구청장에게 승인 신청을 할 수 있고, 승인 여부에 대해서는 첨부 서류의 적정 여부와 정비사업의 추진의지 및 가능성 등을 승인권자가 종합적으로 판단할 사항임.

(2) 정비구역 지정을 위한 정비계획의 내용에 반대 의견 수용 여부에 대해서도 정비계획수립권자인 관할구청장이 반대 의견의 타당성 및 향후 대안 등을 전반적으로 검토하여 판단할 사항임.

44. 재건축사업에서 공동주택 구분소유권자중 일부만 토지를 공유지분으로 소유하고 있는 경우 토지등소유자의 인정 범위

【질의요지】

건축물소유자가 A이고, 부속토지의 소유자가 공유(A외 5인)인 경우 도정법 제2조제9항나목의 규정에 따라 A만 토지등소유자로 인정하는 지 여부와 건축물대장상 다세대주택(15세대)인 집합건물을 A외 14인이 구분소유하고 있으나, 그 부속토지는 일부는 대지권이 설정되어 있고 일부는 대지권이 설정되지 아니한 공유지분 형태로 소유하고 있을 경우 토지등소유자의 인정 범위는

【회신내용(주거정비과-9056, 2006.08.21)】

주택재건축사업의 경우 토지등소유자는 도시 및 주거환경정비법 제2조제9호나목의 규정에 따라 정비구역안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자로서 토지 및 건축물의 소유권 중 건축물은 A명으로 단독소유하고 있으나 토지가 공유인 경우 건축물 전부와 부속토지의 일부를 소유한 A가 나머지 5인의 부속토지 지분을 매입하거나 단독소유한 건축물을 나머지 5인과 공유토록하여 해당 건축물과 그 부속토지의 소유자를 일치시켜야 토지등소유자로 인정받을 수 있을 것이므로(공유일 경우 그 대표자 1인을 토지등소유자로 산정), 현재의 소유권이 일치하니 아니한 상태로는 A뿐만아니라 나머지 5인도 토지등소유자로 인정할 수 없을 것이며, 건축물대장상 집합건물인 다세대를 구분 소유한 15인과 그 부속토지를 구분 소유 또는 공유한 15인이 서로 일치한다면, 집합건물 구분소유자 중 그 부속 토지까지 대지권을 설정한 소유자는 토지등소유자로 인정할 수 있을 것이며, 다만, 집합건물 구분소유자 중 그 부속토지에 대하여 대지권이 설정되지 아니한 공유자는 토지등소유자로 볼 수도 있을 것이나 대지권이 설정되어 있지 아니할 경우 추후 토지 또는 건물이 별도로 매매되는 등 소유권의 변동으로 집합건물의 구분소유자 및 그 부속토지의 소유자가 일치되지 아니하여 조합원 자격 등 행정적인 문제가 발생할 수 있기 때문에 그 부속토지도 집합건물의 구분소유자와 일치시켜 대지권을 설정하는 것이 바람직할 것임.

45. 수 필지의 토지를 동일인 또는 다른 사람이 공유지분으로 소유하였으나 각 필지별로 그 대표자를 달리 정한 경우 동의자 수 산정방법 및 토지등소유자 권리행사 가능 여부

【질의요지】

주택재개발구역내 2필지의 토지에 대하여 1인이 2필지를 공유지분으로 소유하고, 다른 사람이 각각의 필지를 공유지분으로 소유하고 있는 경우에 각 필지에 대하여 대표소유자를 달리 선정한다면 동의자 수 산정과 추진위원회 운영규정상 토지등소유자로서 권리행사가 모두 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-13660, 2006.11.20)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조제1항제1호가목에 의하면 “1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것” 으로 정하고 있으며, 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(안) 제13조제5항에서 “소유권을 수인이 공동소유하는 경우에는 그 수인은 대표자 1인을 대표소유자로 지정하고 추진위원회에 신고하여야 하며, 이 경우 소유자로서의 법률행위는 그 대표소유자가 행한다” 로 정하고 있는 바, 각 필지의 대표소유자를 달리 선정한다면 동의자 수는 각각 1인으로 산정되어야 하며, 또한 추진위원회 운영과정에서 토지등소유자로서 권리행사는 대표소유자가 행하는 것이 원칙임.

46. 구역범위 확대를 위한 기본계획변경시 토지등소유자의 동의 필요 여부

【질의요지】

정비구역 지정을 위한 유관부서 협의 의견에 따라 추진위원회가 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조제3항에서 정하고 있는 경미한 사항의 범위 내에서 정비사업의 시행 범위를 확대하고자 하는 경우에도 토지등소유자의 동의를 구하여야 기본계획의 변경이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-13754, 2006.11.23)】

도시 및 주거환경정비법 제3조의 규정에서 정한 기본계획의 수립 또는 변경은 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 않으며, 추진위원회는 기본계획의 변경 여부와 관계없이 동법 시행령 제23조제1항의 규정에 의거 정비사업을 시행할 범위의 확대 또는 축소인 경우에는 업무의 내용이 비용부담을 수반하는 것이거나 권리 의무에 변경을 발생하는 것인 때에 해당되어 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 함(이 경우 경미한 변경의 범위를 법률로 정하고 있지 않아 위 법령에서 정한 경미한 변경인 경우에도 토지등소유자의 동의가 필요함). 다만, 시장은 시민들의 권익 보호와 정비사업의 원활한 추진을 위하여 미리 추진위원회로 하여금 토지등소유자의 동의를 얻도록 하여 그 결과를 기본계획의 내용에 반영할 수 있을 것임.

47. 주택재건축사업에서 1필지의 대지 위에 2동의 건축물이 존재하는 경우 2인이 각각 1동씩 소유하고 토지를 공유하고 있는 경우 각각 토지등소유자로 볼 수 있는 지 여부

【질의요지】

주택재건축사업에 있어서 1필지의 대지 위에 2동의 건축물이 존재하며, 건축물은 A와 B가 각각 1동씩 소유하고, 토지는 A와 B가 공유로 소유하고 있는 경우 A와 B를 토지등소유자로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-343, 2007.01.23)】

도시 및 주거환경정비법 제2조제9호의 규정에 주택재건축사업의 ‘토지등소유자’라 함은 ‘정비구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자’로 규정하고 있습니다. 따라서, 질의의 경우 건축법에 적법하게 각각 건축물대장이 작성되고 별도 등기되어 있는 경우라면 그 부속토지가 공유라고 하더라도 건축물 소유자 각각을 토지등소유자로 인정할 수 있을 것입니다.

《제 2 절. 추진위원의 선임 및 해임》

48. 위원 선정을 증명하는 서류의 범위

【질의요지】

위원 선정을 증명하는 서류로서 주민총회 회의록을 반드시 제출해야 하는 지

【회신내용(주정58531-1833, 2003. 7.25)】

주민 총회 회의록이 위원선정을 증명할 수 있다면 회의록을 증빙서류로 제출하여야 함.

49. 토지등소유자의 직계존속이 추진위원회 위원장 피선 자격 유무

【질의요지】

토지등소유자의 아들이 조합설립 추진위원장으로 피선될 자격이 있는 지

【회신내용(주정58531-2540, 2003. 10. 13)】

추진위원장 피선거격 및 주택재개발 공동주택의 분양대상은 토지등소유자에 한함.

50. 추진위원의 자격 요건인 거주기간을 별도로 정할 경우 자격 유무

【질의요지】

추진위원회의 위원 자격에 대하여 별도로 정할 경우에 사업시행구역안에 1년 이상 거주하지 않아도 추진위원이 될 수 있는지 여부

【회신내용(주거정비과-48, 2004. 1. 27)】

건설교통부 고시 제2003-165호 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제3조제2항에 의거 운영규정안 제15조제2항에서 정한 위원장·부위원장 및 감사는 사업시행구역안에 1년 이상 거주한 자이어야 한다는 내용은 임의로 변경할 수 없음.

51. 교회 담임목사가 추진위원회 위원 및 조합의 임원에 선임될 수 있는 지 여부

【질의요지】

교회 담임목사가 추진위원회 위원 및 조합의 임원이 될 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-759, 2004. 2.10)】

추진위원회 위원은 건설교통부에서 고시한 정비사업조합설립추진위원회 운영규정안 제15조에 토지등소유자 즉 주택재개발사업구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자 중에서 선출하도록 되어 있으며, 조합임원 또는 도시 및 주거환경정비법 제21조제3항에 조합원 중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임토록 정하고 있음. 따라서 추진위원회 운영규정과 조합정관에서 선임에 관한 사항을 정하여야 하며, 토지등소유자가 교회 등의 비영리단체인 경우에는 그 단체의 정관 등의 절차에서 정한 대표자는 추진위원회 위원 및 조합의 임원이 될 수 있을 것임.

52. 상가소유자에 대한 추진위원의 자격 여부

【질의요지】

정비사업 구역내 상가에 대한 토지등소유자도 추진위원회의 위원이 될 수 있는 지

【회신내용(건설교통부 도시관리과-2635, 2004. 6.18)】

정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제15조에 의하여 사업구역내 상가에 대한 토지등소유자도 임원이 될 수 있으며, 당해 사업구역에서 영업행위를 1년 이상 하였다면 거주한 것으로 보아야 할 것임.

53. 추진위원 확대 선정시 선임 방법

【질의요지】

토지등소유자 2분의 1 이상 동의를 받아 위원 5명으로 추진위원회 승인을 받은 후 운영규정 신고시에 토지등소유자 10분의 1 이상으로 추진위원을 확대 선정하는 경우 이에 대한 선임 방법은

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5004, 2004. 7.28)】

추진위원회 운영규정 신고시에 토지등소유자 10분의 1 이상으로 추진위원을 확대 선정하는 경우 추진위원 선임은 추진위원회에서 동별·가구별 세대수 및 시설의 종류를 고려하여 정하여야 할 것임.

54. 추진위원 선정을 위하여 주민총회가 반드시 필요한 지 여부

【질의요지】

추진위원회 승인 신청시에 도시 및 주거환경정비법 시행규칙 제6조 규정의 추진위원 선정을 증명하는 서류로 도시 및 주거환경 정비조례 제14조제2항에서 토지등소유자의 대표자 추천서 또는 주민총회 회의록을 제출토록 하고 있는데, 추진위원 선정을 위한 주민 총회가 반드시 필요한 지

【회신내용(주거정비과-7828, 2004. 8. 7)】

추진위원회는 도시 및 주거환경정비법 제13조제2항의 규정에 의하면 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 구청장의 승인을 얻어야 하며, 도시 및 주거환경 정비조례 제14조제2항의 규정에서 동조 제1항 규정의 조합설립인가 신청서류 작성방법을 준용토록 하고 있으나 추진위원회 승인을 얻기 위한 절차로서 반드시 주민총회가 필요한 것은 아님. 다만, 사안 및 정비구역별 여건에 따라 주민총회 개최 여부를 판단하여야 할 것임.

55. 추진위원회 위원장 등 자격중 1년 이상 거주 요건에 대한 해석

【질의요지】

추진위원회 위원장 등 임원은 사업시행구역안에 1년 이상 거주한 자로 정한 추진위원회 운영규정의 관련 조항이 법적 구속력을 가지는 강제조항인 지 및 사업구역안에 1년 이상 거주한 사실이 있는 자로 해당되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-8098, 2004. 8.17)】

추진위원회는 구청장에게 신고한 운영규정에 따라 운영하도록 도시 및 주거환경정비법 제15조제3항에서 정하고 있으며, 추진위원회 운영규정에서 추진위원회의 임원의 자격 요건 중 사업시행구역안에 1년 이상 거주한 자의 거주 시점에 관하여는 별도 규정하고 있지 않으므로 승인권자인 구청장이 판단할 사안임.

56. 추진위원의 자격중 거주기간의 산정 기준

【질의요지】

조합설립추진위원회 운영규정(건교부고시 제165호)에 위원장·부위원장 및 감사의 자격요건으로 사업시행구역 안에 1년 이상 거주한 자로 되어 있는데 1년 이상 거주한 자라 함은 주민등록표에 등재되고 실제 거주한 자인지, 주민등록표에만 등재되고 실제 거주하지 않은 자도 인정되는 지

【회신내용(주거정비과-9731, 2004. 10. 1)】

조합설립추진위원회 운영규정(건교부고시 제2003-165호)에 1년 이상 거주한 자라 함은 실제로 사업시행구역 안에서 1년 이상 거주한 자를 말하며, 실제 거주 사실을 입증할 수 있는 자료로는 주민등록표, 세금계산서 등이 있으나 입증자료의 적정여부는 승인권자인 자치구청장이 판단할 사항임.

57. 위원장 보궐 선임시 토지등소유자 동의서 징구 여부

【질의요지】

새로운 위원장 선출 후 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정(안) 제18조제3항에 의거 구청장에게 변경 승인 신청시 별도의 동의서를 징구해야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4392, 2005. 4.15)】

위 운영규정(안) 제8조제1항제2호 가목 규정에 의하면 위원장·부위원장 및 감사의 선정 및 변경시에는 추진위원회 구성에 찬성한 토지등소유자의 2분의 1 이상의 동의를 받도록 규정하고 있음.

58. 교회 대표자의 추진위원회 위원 자격중 거주기간 요건 기준

【질의요지】

교회의 대표자에게 위임된 자가 추진위원회의 위원으로 참여할 자가 사업시행 구역안에 1년 이상 거주 규정을 충족하기 위해서 교회와 교회의 법인 주소가 모두 사업시행구역안에 있어야 하는 지 및 위임된 자의 주소도 사업시행구역안에 있어야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5736, 2005. 5.18)】

재개발사업구역 내 교회 등 법인의 소유 토지 등의 경우 소유자는 법인 설립 관련 규정에 따라 선임된 대표자가 권한을 행사할 수 있으므로 위원장·부위원장·감사에 선임될 법인의 대표자는 상기 운영규정에 따라 사업시행구역안에 1년 이상 거주한 자의 요건을 충족하여야 함.

59. 추진위원회 위원중 감사가 사임한 경우 보궐 선임 여부

【질의요지】

감사가 사임한 경우 보궐 선임하여야 하는 지, 아니면 주민총회를 통하여 선정하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-6554, 2005. 6.10)】

임기중 위원의 사임 등 궐위가 발생한 경우 위원의 선임 및 변경은 구청장에게 신고한 추진위원회 운영규정에 정한 바에 따라야 함.

60. 추진위원회 위원의 변경시 인감증명서 첨부없이 임의로 토지등소유자의 동의가 가능한 지 여부

【질의요지】

추진위원회의 위원장, 감사, 추진위원을 변경하는 경우에 토지등소유자의 동의시 인감날인 또는 인감증명서를 첨부하지 않고 임의의 방법으로 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-5373, 2006.05.25)】

도시 및 주거환경정비법 제15조제3항의 규정에 따라 추진위원회는 구청장에게 신고한 운영규정에 의거 운영을 하여야 하는 바, 정비사업 조합설립추진위원회 운영규정(안) 제8조에 의하면 “위원장 부위원장 및 감사의 선정 및 변경에 대하여는 추진위원회의 구성에 찬성한 토지등소유자의 2분의 1 이상의 동의가 필요하며, 토지등소유자의 동의는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며 인감증명서를 첨부” 하도록 정하고 있는 바, 이 규정 외 임의의 방법으로 토지등소유자에게 동의를 구할 수는 없음.

61. 상가소유자에 대한 추진위원회 위원 자격 유무 및 추진위원 구성 동의서를 정비구역 지정 후 사용시 효력 유무

【질의요지】

상가 소유자도 추진위원회 임원이 될 수 있는 지 여부와 토지등소유자 2분의 1 이상 동의를 갖추어서 추진위원회 승인신청을 하였다면 추진위원회 승인이 가능한 지와 추진위원회 설립을 위하여 징구한 동의서가 정비구역 지정 후에 사용하여도 효력이 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5438, 2006.05.29)】

정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조의 규정에 의하여 사업구역내 상가에 대한 토지등소유자도 임원이 될 수 있으며, 당해 사업구역에서 영업행위를 1년 이상 하였다면 거주한

것으로 볼 수 있으며, 동 규정 제2조의 규정에 의하여 정비사업을 추진하는 경우 법 제2조 제 9호의 토지등소유자 2분의 1이상의 동의를 갖추면 승인이 가능함. 추진위원회 동의서에 소유자 인적사항 및 소유권 현황, 동의사항에 추진위원회 명칭과 추진위원장 등 위원을 명기토록 한 것은 동의자의 권리보호를 위한 것이므로 정비구역 지정 후에 사용하는 것은 효력이 없음.

62. 토지등소유자 과반수 동의를 득하였으나 주민총회에 출석한 토지등소유자 과반수 찬성을 얻지 못한 경우 추진위원장 인정 여부

【질의요지】

주민총회에 출석한 토지등소유자의 과반수 찬성을 얻지 못한 추진위원장에 대하여 추진위원회 운영규정 제8조제3항의 규정에 의거 추진위원회의 구성에 찬성한 토지등소유자의 동의서를 받아 과반수 이상의 찬성을 확보하였을 경우 추진위원장으로 인정할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4475, 2006.08.14)】

조합설립추진위원회 위원장 선출과 관련하여 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(건설교통부 고시 제2003-165호) 제8조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의를 받았다면 동 규정 제21조에 의한 주민총회의 의결을 반드시 거치지 않아도 되는 것이므로, 질의의 경우 토지등소유자의 과반수 이상의 서면동의를 받았다면 추진위원장으로 선임된 것으로 볼 수 있음.

63. 사임한 위원장의 직무수행 가능 여부

【질의요지】

주택재개발사업 추진위원회의 위원장이 사임하였을 경우 추진위원으로 직무 수행이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-9359, 2006.08.24)】

건설교통부장관이 고시한 추진위원회 운영규정 제15조에 의하면 추진위원회의 위원 범위를 추진위원장, 부위원장, 감사, 추진위원을 둘 수 있으며, 임기가 만료된 위원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행하고 위원이 임기중 궐위된 경우에는 추진위원회에서 이를 보궐선임하도록 규정되어 있으며, 동 규정 제18조에 의하면 위원이 자의로 사임하였을 경우에는 새로운 위원을 선출하도록 규정되어 있는 바, 추진위원장 및 추진위원 등은 위원 각각의 일원으로서 추진위원장이 자의로 사임하였다면 추진위원장으로서의 위원 직무를 수행할 수 없으며, 추진위원장이 사임된 이후 추진위원 등으로 직무를 수행하기 위해서는 동 규정 제25조의 규정에 따라 추진위원회의 의결을 통하여 추진위원 등으로 선임되어야 할 것이나, 당해 구역 추진위원회가 신고한 운영규정에서 정하고 있는 위원의 선정, 직무사항등에 대하여는 구청장이 검토후 처리할 사항임.

64. 추진위원회 위원의 보궐 선임 절차와 잔여 임기 및 운영규정 개정 절차는

【질의요지】

개인사정으로 사표를 낸 추진위원회 감사의 보궐선임 절차 및 주민총회에서 새로 선출한 위원장의 잔여 임기, 2004년12월20일자로 구청장으로부터 승인받은 추진위원회 운영규정을 2006.8.25일 시행되고 있는 운영규정으로 개정하는 경우 경과규정에 따라 2개월 이내에 구청장에게 신고 여부

【회신내용(주거정비과-11464, 2006.10.09)】

2006.8.25일 개정된 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제15조의 규정에 의하면 위원이 임기중 궐위된 경우에는 추진위원회에서 이를 보궐 선임하고, 이 경우 보궐선임된 위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 하도록 규정하고 있으며, 2006.8.25일 개정전 정비사업조합설립추진위원회 운영규정 제10조제2항의 규정에 의하면 제8조제1항제1호의 규정에 의한 동의로 운영규정이 변경된 경우에는 해당 구청장에게 이를 신고하도록 규정하고 있음. 종전 규정에 따라 승인된 조합설립추진위원회 운영규정의 개정 절차는 승인받은 운영규정에 따라야 하므로 구체적인 사항에 대하여는 조합설립추진위원회 승인권자인 해당구청장에게 문의

65. 추진위원장 업무를 제3자(남편 등)가 수행할 수 있는 지 여부

【질의요지】

주택재건축사업의 조합설립추진위원회 운영과 관련하여 추진위원장은 토지소유자인 부인으로 선임하고 비회원 남편이 위원장 업무를 집행하는 것이 합법한 지

【회신내용(주거정비과-12391, 2006.10.26)】

도시 및 주거환경정비법 제15조제2항의 규정에 따라 고시된 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(건설교통부 고시 제2006-330호, 2006.8.25)의 운영규정안 제13조제1항 및 제15조제2항의 규정에 따르면 추진위원은 추진위원회 설립에 동의한 자 중에서 선출하여야 하며, 동 운영규정 제17조의 규정 등에 따른 위원의 직무 등은 그 선출된 위원이 직무를 수행하여야 할 것임.

《제 3 절. 추진위원회 업무범위 등》

66. 추진위원회 구성 및 시공자·설계자 선정 시기 등

【질의요지】

추진위원회 구성 시기와 위반시 벌칙 규정 및 시공자·설계자 선정 시기는

【회신내용(주정58531-2184, 2003. 9. 4)】

도시 및 주거환경정비법 제13조에 의거 정비사업을 시행하고자 하는 토지등소유자는 조합을 설립하여야 하고, 조합을 설립하고자 하는 경우에는 토지등소유자의 2분의1 이상의 동의를 얻어 추진위원회를 구성하여 구청장의 승인을 얻어야 하며, 동법 제13조제2항의 규정에 위반하여 추진위원회를 구성·운영한 자는 도시 및 주거환경정비법 제85조 규정에 의거 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해짐. 또한, 동법 제14조에 의거 정비사업 전문관리업자는 추진위원회 구성승인 후 운영규정에 따라 선정하고, 시공자 설계자는 조합설립인가 후 당해 조합의 정관이 정하는 바에 따라 경쟁입찰방식에 의하여 선정하여야 함.

67. 비용 부담 및 권리·의무의 변경에 해당하는 구체적인 사항은

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제23조제1항에 의하여 토지등소유자의 동의가 필요한 추진위원회의 업무내용중 비용 부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 발생시키는 것에 해당하는 구체적인 사항은

【회신내용(주정58531-2649, 2003. 10. 23)】

동법 제14조제3항의 규정에 의한 추진위원회의 업무내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하는 것이거나 권리와 의무에 변경을 발생시키는 것인 경우에는 토지등소유자의 동의를 얻도록 되어 있음. 또한, 동법 제15조제3항에 의거 추진위원회는 운영규정에 따라 운영하여야 하며, 토지등소유자는 운영에 필요한 경비를 운영규정이 정하는 바에 따라 납부하도록 규정하고 있는 바 비용부담 및 권리·의무의 변동에 대한 구체적인 사항은 운영규정이 정하는 바에 따라야 할 것임.

68. 추진위원회 승인 이전에 (가칭)추진위원회가 철거업체를 선정시 적법 여부

【질의요지】

추진위원회 설립 승인을 요청중인 (가칭)재개발추진위원회가 조합설립인가 후 주민 결의에 따라 효력이 발생한다는 단서조항을 두어 철거업체 선정을 위한 약정서를 체결하였다면 이것이 적법한 지 여부와 위법이라면 이에 대한 시정방법 및 처벌 규정은

【회신내용(주거정비과-5198, 2004. 6. 2)】

도시 및 주거환경정비법 제24조에 의거 철거업자의 선정은 조합총회의 의결을 거치도록 하고 있는 바, 이는 조합원의 부담이 될 계약 등 이해관계에 관련된 주요 사항을 결정하는 주민총회를 개최하여 의사를 수렴토록 한 것이며, 또한 동법 제14조(추진위원회의 기능) 및 추진위원회 운영규정에 의하면 추진위원회는 정비사업 시행 업무의 위탁을 위한

정비사업 전문관리업자 및 사업시행계획서 작성 등에 필요한 건축사사무소 등을 선정할 수 있도록 하고 있으므로, 위 질의와 같이 설립 승인도 받지 않은 (가칭)추진위원회가 철거업체 선정을 위한 약정을 체결하였다면 이는 법령이 정하고 있는 절차 및 취지에 반하는 것으로 판단되나, 위법 여부에 대한 구체적 판단 및 시정방법 등에 대하여는 추진위원회 승인 및 지도감독권자인 당해 지역 관할 구청장이 정확한 사실관계 및 증빙자료 등에 의거 검토·처리하여야 할 것임.

69. 추진위원회의 운영에 관한 기준

【질의요지】

추진위원회 구성을 위한 주민총회 소집, 추진위원 선임방법 및 운영경비는 추진위원회 운영규정을 따라야 하는 것이 아닌 지 여부

【회신내용(주거정비과-7311, 2004. 7.26)】

추진위원회 운영규정은 추진위원회가 도시 및 주거환경정비법 제14조제1항의 규정에 의한 업무를 추진하기 전에 건설교통부에서 고시한 운영규정안을 기본으로 하여 작성하고 구청장에게 신고하여야 하는 것으로 주민총회 및 추진위원 선임방법은 사업특성·지역상황 등을 고려하여 법에 위배되지 아니하는 범위안에서 수정 및 보완할 수 있으며, 추진위원회의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 토지등소유자가 납부하는 경비와 금융기관 및 정비사업 전문관리업자 등으로부터의 차입금에 의하여 조달할 수 있을 것임.

70. 주민총회 개최시 통지 방법

【질의요지】

주민총회를 소집하는 경우에는 회의 개최 14일전부터 회의 목적 안건·일시 및 장소 등을 게시판에 게시하고 토지등소유자에게는 회의 개최 7일전까지 등기우편으로 이를 발송·통지하도록 규정하고 있으나 등기우편을 우편으로 하여도 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-10265, 2004.10.15)】

조합설립추진위원회에서 주민총회를 소집하고자 하는 경우 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지토록 하는 것은 토지등소유자에게 중요한 권리·의무사항이 제때에 전달되지 않음으로 인해서 발생할 수 있는 불이익 방지 및 조합원의 알 권리 보장을 위한 조치사항임.

71. 추진위원회 운영규정(안) 등 토지등소유자의 열람·복사 관련 규정 삭제 가능 여부

【질의요지】

건설교통부 고시 2003-165호 조합설립 추진위원회 운영규정(안) 중 토지등소유자가 열람 복사하고자 하는 때에는 서면으로 요청하여야 하며, 추진위원회는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 하며 이 경우 복사에 드는 비용은 요청한 자의 부담으로 한다라는 규정을 삭제하여도 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-10265, 2004.10.15)】

도시 및 주거환경정비법 제81조 규정에 의거 정비사업 시행과 관련한 일체의 서류는 모든 조합원에게 공개 및 열람하는 것이 원칙임

72. 조합창립 총회 개최 시기, 조합장의 선임, 시공사 선정기준

【질의요지】

조합창립 총회 개최 시기와 토지등소유자의 조합설립인가 동의서를 징구하지 않은 상태에서 총회 개최가 가능한 지, 조합설립 인가전에 조합장 선출가능 여부와 정족수, 추진위원회가 조합설립인가 전에 시공사 선정이 가능한지 여부

【회신내용(주거정비과-11183, 2004. 11. 9)】

조합창립총회의 개최시기에 대한 법령상 구체적인 명시는 없으나 도시 및 주거환경정비법 시행규칙 제7조에 따르면, 정비사업의 추진위원회가 조합설립인가를 받고자 하는 때에는 조합설립인가신청서에 창립총회 회의록과 조합장 선임동의서 등을 첨부하여 신청토록 하고 있으므로 조합설립인가 신청전에 개최하여야 할 것이며, 조합장의 선임은 도시 및 주거환경정비법 제21조제3항에 따라 총회에서 조합원 2분의 1 이상의 출석과 출석 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 조합원 중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임하도록 정하고 있으며, 시공자의 선정은 조합정관에서 정하는 바에 따라 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 함.

73. 추진위원회 승인전 행한 업무의 효력 여부

【질의요지】

주택재개발 정비사업 조합설립 추진위원회 운영과 관련하여 추진위원회 승인 전에 정비사업전문관리업체의 선정, 추진위원회 결의에 의한 건축사무소 선정, 토지등소유자 동의서 징구업무 수행을 위한 용역계약, 주민총회 의결없이 운영자금 차입 및 사용, 수인의 부위원장 선정에 관한 적법 여부

【회신내용(주거정비과-12627, 2004. 12. 17)】

추진위원회는 건설교통부 고시 제2005-165호 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제3

조제2항에 의거 운영규정안을 기본으로 하여 당해 추진위원회 운영규정을 작성하여 구청장에게 신고하여야 하며, 도시 및 주거환경정비법 제15조제3항에 의하여 구청장에게 신고한 운영규정에 따라 운영하여야 함.

74. 추진위원회의 사무처리 기준에 관한 사항

【질의요지】

①추진위원회 운영규정에 의한 개략적인 사업시행계획서의 작성을 정비사업 전문관리업자가 작성한 경우 위법인 지, ②전문관리업자가 제시한 수행 업무 및 금액에 대하여 운영규정에서 정한 업무를 수행하지 않았을 경우 해당금액을 삭감해도 되는 지, ③운영규정에 의하지 않고 표준정관에 의거 설계업자를 선정한 경우 위법 여부, ④추진위원회가 체결한 용역계약기간이 운영규정상 운영기간을 초과해도 되는 지

【회신내용(주거정비과-2879, 2005. 3.16)】

도시 및 주거환경정비법 제13조 제2항에 의거 승인된 조합설립추진위원회는 구청장에게 신고한 운영규정에 따라 운영하여야 하며, 추진위원회와 전문관리업자간 계약금액에 대해서는 체결한 계약내용에 따라 처리되어야 할 사안이며, 특별한 사유가 없는 한 신고된 운영규정에서 정한 추진위원회 운영기간을 초과하지 않아야 함.

75. 추진위원회 구성에 동의하지 않은 토지등소유자의 추진위원회 위원 해임 발의 요구

【질의요지】

추진위원회 설립 동의서를 제출하지 않은 토지등소유자가 추진위원회 위원들의 해임 발의와 투표권을 행사할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-8377, 2005. 7.22)】

도시 및 주거환경정비법 제15조 제6항에서 토지등소유자는 3분의 1 이상의 연서로 추진위원회 위원의 교체 및 해임을 요구할 수 있도록 규정하고 있어 추진위원회 구성에 동의하지 않은 경우라도 3분의 1 이상의 연서로 위원의 해임을 요구할 수 있고 당해 추진위원회 운영규정에 따라 위원을 해임할 수 있음.

76. 기승인받은 추진위원회가 기본계획 수립에 의한 대상지역 확대시 처리방안

【질의요지】

1998년도 주택재개발 기본계획에서 정한 재개발 대상지역에 의거 조합설립추진위원회를 승인 받았으나 2004년 도시 주거환경정비 기본계획에서 재개발 대상지역이 확대되었을 경우 추진위원회 운영

【회신내용(주거정비과-10868, 2005. 9.22)】

추진위원회는 기본계획에서 정한 정비예정구역 단위로 하나의 정비예정구역에 하나의 추진위원회가 설립되는 것이 원칙이며, 승인받은 추진위원회는 반드시 구청장에게 신고한 운영규정에 따라 운영하여야 하며, 건설교통부 고시 운영규정 제8조의 규정에 의하면 운영규정의 변경 및 사업시행구역의 확장 또는 축소의 경우 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상의 동의를 득하도록 정하고 있으며 동규정 제21조의 규정에 의거 주민총회의 의결을 거치도록 정하고 있음.

77. 추진위원회 위원의 대리인으로 의결권 행사 가능 여부

【질의요지】

조합설립 추진위원회에 위원이 참석하지 못할 경우 대리인으로 의결권을 행사할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-12519, 2005.11. 1)】

추진위원회는 관할 구청장에게 신고한 운영규정에 따라 운영되어야 하나, 건설교통부 장관이 고시한 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제26조 제2항에 의하면 위원은 대리인을 통한 출석을 할 수 없도록 규정하고 있는 바, 위원이 대리인을 통하여 의결권 행사를 할 수는 없음.

78. 추진위원회 승인 전에 정비사업전문관리업자와 시공사 선정 가능 여부

【질의요지】

추진위원회 설립 승인 이전에 정비사업자와 시공회사를 가계약 방법으로 미리 선정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-854, 2006.01.26)】

도시 및 주거환경정비법 제14조의 규정에 의하면 추진위원회는 운영규정이 정하는 바에 따라 일반경쟁입찰방법으로 정비사업전문관리업자를 선정하도록 규정하고 있으며, 동법 제20조 제1항의 규정에 의하면 시공자의 선정은 조합정관에 포함하도록 정하고 있는 바 승인받지 않은 추진위원회는 원칙적으로 정비사업전문관리업자나 시공자를 선정할 수 없음.

79. 조합설립 창립총회시 서면에 의한 의결권의 인정 범위

【질의요지】

토지등소유자가 조합설립을 위한 창립총회에 참석하지 못하여 서면에 의한 의결권을 행사하는 경우에 조합임원의 선정에 대한 의결권의 인정 범위를 주민총회 공고시 별도 정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2832, 2006.03.21)】

도시 및 주거환경정비법 제15조 제3항의 규정에 따라 추진위원회는 구청장에게 신고한 운영규정에 따라 운영하여야 하므로 건설교통부장관이 고시한 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정(안) 제22조의 규정에 의하면 “토지등소유자는 서면이나 대리인을 통하여 주민총회의 안건에 대한 의결권을 행사할 수 있으며, 이 경우 출석으로 보며, 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 주민총회 전일까지 추진위원회에 도착되도록 하여야 한다” 라고 정하고 있는 바 추진위원회가 이 운영규정과 다르게 토지등소유자의 권리를 별도 정하여 제한하여서는 안될 것임.

80. 추진위원회의 해산 절차

【질의요지】

시장정비사업을 추진하기 위하여 추진위원회를 승인하였으나 동일 지역을 도시환경정비사업방식으로 뉴타운개발기본계획을 수립한 경우에 기존 추진위원회의 해산 절차에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-3350, 2006.04.04)】

건설교통부장관이 고시한 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정 제5조에 의하면 “추진위원회는 조합설립인가일까지 업무를 수행할 수 있으며, 조합이 설립되면 모든 업무와 자산을 조합에 인계하고 추진위원회는 해산하며, 자신이 행한 업무를 법 제24조의 규정에 의한 총회에 보고하여야 한다” 라고 정하고 있는 바, 이 규정을 적용하여 해산 절차를 이행하면 될 것인가 본 건은 추진위원회의 설립 승인권자인 관할 구청장이 추진위원회의 운영경비의 정산 방법에 대한 민원발생 가능 여부 등 해당지역의 여건을 종합적으로 판단하여 처리할 사항임.

81. 추진위원회의 시공사 선정 가능 여부 및 시공사 선정시기의 법적 근거

【질의요지】

추진위원회가 시공사를 선정할 수 있는 지 여부와 시공사 선정시기의 법적 근거는

【회신내용(주거정비과-5814, 2006.06.09)】

주택재개발 사업구역에서의 시공사 선정은 도시 및 주거환경정비법 제14조와 동법 시행령 제22조 및 건설교통부장관이 고시한 정비사업 조합설립 추진위원회 운영규정(안) 제5조의 규정에 따라 추진위원회의 업무범위에 속하지 않으며, 동법 제20조의 규정에 의거 해당 정비구역의 인가된 조합정관에서 정한 절차 및 방법에 따라 조합만이 시공자를 선정할 수 있음. 참고로, 2006.5.24. 공포한 개정법률의 시행일(2006.8.25) 이후 시공사 선정 시기는 현행과 동일하며, 선정 방법은 부칙 규정에 따라 이법 시행일 이후에 추진위원회 승인을 얻은 정비구역에서는 반드시 경쟁입찰 방법에 의해서만 시공자를 선정할 수 있음.

82. 추진위원회가 선정한 시공자를 조합이 주민총회로 추인 가능 여부

【질의요지】

추진위원회가 가계약상태로 있던 시공사를 조합이 주민총회로써 추인을 하고자 하는 경우 조합원의 동의율에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-8412, 2006.08.03)】

추진위원회가 수행할 수 있는 업무는 도시 및 주거환경 정비법 제14조제1항 및 동법 시행령 제22조의 규정에 정하고 있으며, 시공자의 선정은 동법 제20조의 규정에 의거 해당 정비사업조합 정관에 포함하여 작성하도록 정하고 있음. 따라서, 시공사의 선정은 추진위원회의 업무범위에 속하지 않으며, 동법 제16조의 규정에 의거 관할구청장으로부터 인가받은 당해 정비사업조합 정관에서 정한 바에 따라 선정하여야 함.

83. 추진위원회의 시공사 선정에 대한 관할 구청장의 제재 방법

【질의요지】

추진위원회가 관계법 ·령과 추진위원회 운영규정을 위배하여 시공사를 선정하고자 하는 경우 관할구청장이 해당 추진위원회를 규제할 수 있는 방법

【회신내용(주거정비과-8573, 2006.08.07)】

추진위원회 승인권자인 관할구청장이 도시 및 주거환경정비법 제77조의 규정에 의한 감독권 행사를 통하여 제재가 가능할 것임.

84. 추진위원회의 시공사 및 정비사업전문관리업자 선정 가능 여부

【질의요지】

추진위원회가 건설시공사 및 정비사업자를 선정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-8964, 2006.08.17)】

건설시공자의 선정은 도시 및 주거환경정비법 제14조에서 정한 추진위원회의 업무범위에 해당되지 않으며, 정비사업전문관리업자의 선정은 관할구청장에게 신고한 해당 추진위원회 운영규정에 의거 처리되어야 함. 만약, 위 규정에 위배하여 추진위원회를 운영할 경우에는 운영규정에서 정한 바에 따라 위원의 해임 등 추진위원회 자체적으로 해결하는 것이 원칙임.

85. 주민총회에서 서면결의 안전에 대한 인정 여부 및 추진위원회의 시공사, 설계자 선정 가능 여부

【질의요지】

토지등소유자 1,420명의 주민총회에서 서면 790매, 참석 40명으로 안전이 결정된 것에 대한 인정 여부 및 정비구역 지정 전 추진위원회에서 시공사, 설계자를 선정할 수 있는지와 선정 시기는

【회신내용(주거정비과-10098, 2006.09.11)】

추진위원회의 의결 방법은 구청장에게 신고한 당해 구역 추진위원회 운영규정에서 정한 의결방법에 따라야 하고, 건설교통부에서 고시한 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(안) 제22조제2항에서는 서면을 통하여 의결권을 행사할 수 있고 출석으로 보도록 정하고 있으며, 주택재개발사업구역에서의 시공사 선정은 도시 및 주거환경정비법 제11조 규정에 따라 조합설립인가를 받은 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공사로 선정하여야 하며, 설계자의 선정은 추진위원회에서 사업시행계획서의 작성을 위하여 필요한 경우 건축사사무소 등과 용역계약을 체결할 수 있음

86. 주민총회시 서면결의에 대한 유효 여부 및 운영규정 변경 절차는

【질의요지】

운영규정을 변경하기 위한 주민총회에서 변경 예정인 운영규정에 따라 징구한 서면결의서와 찬반의 기재없이 제출된 서면결의서를 다수 의견에 포함한 것에 대한 유효 여부와 총회당일에 도착한 서면결의서의 유효 여부 및 운영규정 변경절차는

【회신내용(주거정비과-10708, 2006.09.22)】

추진위원회의 의결방법 등 운영은 구청장에게 신고한 당해 구역 추진위원회 운영규정에

따라야 하며, 건설교통부에서 고시한 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(안) <2006.8.25. 개정> 제22조에서는 서면을 통하여 의결권을 행사할 수 있고, 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 주민총회 전일까지 추진위원회에 도착되도록 하여야 한다고 정하고 있으며, 또한, 운영규정 변경에 대해서는 동 운영규정(안) 제21조와 제22조에서 주민총회의 의결을 거쳐 결정하고 의결은 법 및 이 운영규정이 특별히 정한 경우를 제외하고 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자 과반수 출석으로 개의하고 출석한 토지등소유자(동의하지 않은 토지등소유자 포함)의 과반수 찬성으로 하도록 정하고 있음.

87. 정비사업전문관리업자의 선정 시기 및 방법과 기정구한 추진위원회 구성 동의서 반환 방법

【질의요지】

추진위원회 승인 전에 몇몇 추진위원들이 정비사업전문관리업자와 수의계약을 해도 법적인 문제가 없는 지, 정비사업전문관리업자와의 계약은 법적으로 언제 해야 하는 지, 정비사업전문관리업자의 선정은 공개경쟁입찰방식으로 해야 한다는 데 공개경쟁입찰은 어떻게 하는 것인 지, 추진위원회 승인 전에 정비사업전문관리업자를 공개경쟁입찰방법이 아닌 몇몇 추진위원들과 수의계약을 했다면 어떤 처벌을 받게 되는 지, 현재 주민들이 청구한 추진위원회 설립 동의서 및 인감증명서를 정식계약도 하지 않은 정비사업전문관리업체가 보관하고 있으며, 반환을 요청하는 내용증명을 보냈으나 답변도 보내주지 않고 있는 데 이런 경우 어떻게 해야 동의서 및 인감증명서를 돌려 받을 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-11712, 2006.10.12)】

도시 및 주거환경정비법 제13조제2항의 규정에 따라 승인을 얻은 추진위원회에서 같은 법 시행령 제22조제1호 같은 법 제15조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시한 정비사업조합설립추진위원회 운영규정에 따라 해당 추진위원회의 운영규정을 작성하여 운영하고, 같은 법 제14조제2항의 규정에 따라 동 운영규정이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 정비사업전문관리업자를 선정하여 계약을 체결하도록 규정되어 있음. 같은 법 제85조제3호의 규정에 따라 같은 법 제13조제2항의 규정을 위반하여 추진위원회를 구성·운영한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정되어 있음. 토지등소유자는 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조제1항제5호의 규정에 따라 추진위원회 승인 신청 전에 동의를 철회할 수 있을 것이나, 동의서 등 관련 서류의 반환은 당사자간 민사적으로 처리해야 할 사항임.

88. 위원장 변경시 정비사업전문관리업체와 기체결한 계약서의 효력 여부

【질의요지】

추진위원장이 변경된 경우에 추진위원회와 정비사업전문관리업자가 체결한 계약서의 효력 여부

【회신내용(주거정비과-11785, 2006.10.16)】

정비사업전문관리업자와 추진위원회간의 계약체결은 추진위원장이 추진위원회를 대표하여 관할구청장에게 신고한 해당 추진위원회 운영규정에서 정한 절차와 방법에 따라 이루어지는 것이므로 계약체결 이후 단순히 추진위원장이 변경되었다 하여 정당한 절차에 따라 성립된 계약서 효력의 변동은 가져오는 것은 아니며, 계약서의 효력 여부는 계약당사자간 민사적으로 처리해야 할 사안임.

89. 정비사업전문관리업자로 등록하지 않은 자의 정비사업 참여 가능 여부 및 이에 대한 제재 방법

【질의요지】

정비사업관리전문업 면허를 가진 자가 면허가 없는 자와 공동업무 추진 협약을 체결하고 재건축 정비사업전문관리업체 선정 공고를 보고 입찰에 참여한 행위가 적법한 지와 만약 부당한 행위(면허 대여)라면 도시 및 주거환경정비법에서 어떤 벌이나 불이익을 당하는 지

【회신내용(주거정비과-12393, 2006.10.26)】

도시 및 주거환경정비법 제69조제1항의 규정에 따라 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항을 추진위원회 또는 조합으로부터 위탁을 받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 정비사업전문관리업의 등록을 하여야 함. 이를 위반한 경우 등의 처벌에 관한 사항은 같은 법 제73조(정비사업전문관리업의 등록 취소 등) 제1항제7호, 제85조(벌칙) 제9호, 제86조(벌칙) 제3호의 규정 등을 참고.

90. 추진위원회에서 설계경기 방법에 의한 설계사 선정 가능 여부 및 개략적인 사업시행계획서의 작성 업무 범위는

【질의요지】

정비사업조합설립추진위원회에서 건축사사무소와 용역계약 체결시 설계경기(일반공개경기)의 방법으로 건축사사무소를 선정할 수 있는 지 여부와 건축사사무소와 용역계약체결하는 업무범위인 ‘개략적인 사업시행계획서 작성’이 건축사용역의 범위와 대가기준(건설교통부 공고, 2002-270호)에 의한 계획설계 수준으로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-5908, 2006.11.07)】

정비사업조합설립추진위원회에서 건축사사무소를 선정하고자 할 경우 운영규정 제29조의 규정에 의한 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 하고, 그 업무의 범위는 같은 규정 제30조에 정한 범위에 한정하여야 할 것이며, 계약의 효력 또는 조합에 승계되지 아니하는 바, 추진위원회에서 설계경기 방식에 의한 설계용역을 추진하고자 할 경우에는 일반공개경기 또는 제한공개경기의 방법에 의하여야 하고, 그 업무의 범위는 개략적인 설계의 범위로 한정하여야 하며, 설계용역의 권한이 부여되는 설계경기를 시행하고자 하는 경우에는 사업시행자인 조합을 설립한 이후 조합의 정관이 정하는 바에 따라 시행하는 것이 바람직할 것임. ‘개략적인 사업시행계획서의 작성’의 범위는 위 규정 제30조에 정한 업무를 의미하는 것이며, 그 대가기준은 추진위원회에서 정하는 바에 따라야 할 것임.

91. 1필지의 토지와 그 지상건축물을 동일 세대원이 공유지분으로 소유하고 있으나 토지와 건축물에 대한 대표자를 달리 선임한 경우 각각 권리·의무 행사 가능 여부

【질의요지】

1필지의 토지와 하나의 건축물을 동일 세대원이 1/2씩 공유하고 있는 경우 토지와 건축물에 대한 대표소유자를 달리 선임하면 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(안) 제13조제5항의 규정에 따라 각각 토지등소유자로서 권리 등을 행사할 수 있는 지 여부와 추진위원장이 주민총회 의결사항을 무시한 채 업무를 행하는 경우 제재 방법에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-13398, 2006.11.15)】

정비사업조합설립추진위원회 운영규정(안) 제13조제5항의 규정에 의하면 “소유권을 수인이 공동소유하는 경우에는 그 수인은 대표자 1인을 대표소유자로 지정하고 추진위원회에 신고하여야 하며, 이 경우 소유자로서의 법률 행위는 그 대표소유자가 행한다”로 정하고 있는 바, 1필지의 토지와 하나의 건축물을 각각의 동일 세대원이 공동으로 소유하고 있더라도 그 소유권의 행사는 부동산 등기부에 등재된 권리가 행하는 것이므로 대표소유자를 달리 선임하여 추진위원회에 신고하면 토지등소유자로서 권리와 의무가 발생하는 것이며, 추진위원회는 도시 및 주거환경정비법 제13조제2항의 규정에 의거 관할구청장으로부터 승인을 득하고 정비사업조합설립추진위원회 운영규정을 신고하여야 하며, 신고된 운영규정에 따라 추진위원회를 운영하여야 하는 바, 추진위원장이 운영규정을 위반하여 위원회를 운영하는 경우에는 해당 운영규정이 정하는 바에 따라 위원의 해임 등 주민 스스로 해결되어야 하는 것이 원칙임.

92. 추진위원회가 정비사업을 시행할 범위를 확대하고자 할 경우 토지등소유자 동의 여부

【질의요지】

추진위원회가 승인된 정비예정구역으로서 정비사업을 시행할 범위를 확대하여 정비구역의 지정 입안 제안시 추진위원회 운영규정 제8조제1항의 규정에 따라 토지등소유자의 동의를 얻어야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13512, 2006.11.17)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제23조제1항의 규정에 의하면 정비사업을 시행할 범위의 축소 또는 확대는 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회 구성에 동의한 자의 3분의 2 이상의 동의가 필요한 사항으로 정하고 있는 바, 추진위원회가 당초 신고한 추진위원회 운영규정에서 정한 사업시행구역 면적을 축소 또는 확대하여 정비구역 지정 입안 제안시에는 토지등소유자의 동의를 얻어야 함.

93. 개정된 추진위원회 운영규정의 적용 기준

【질의요지】

2003.12.31. 승인과 동시에 운영규정을 신고한 추진위원회로서 2006.8.25. 개정된 추진위원회 운영규정(안)에서 운영규정의 변경에 대하여는 토지등소유자의 동의를 얻지 않고 추진위원회의 의결로써 가능하도록 정하고 있는 바, 기신고한 본 추진위원회의 운영규정을 개정된 운영규정으로 변경하고자 하는 경우 토지등소유자의 동의를 얻지 않고 추진위원회 의결로만 변경신고가 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-13835, 2006.11.24)】

중전 건설교통부 고시 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(안) 제39조제3항의 규정에 의하면 “이 운영규정이 법령의 개정으로 변경되어야 할 경우 운영규정의 개정 절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다” 로 정하고 있는 바, 2006.8.25. 개정된 운영규정은 도시 및 주거환경정비법 제15조제2항의 규정에 따라 건설교통부장관이 고시한 것이므로 귀 추진위원회가 관할구청장에게 기신고한 운영규정의 변경 절차에 관계없이 운영규정이 변경된 것으로 보아야 할 것이나 관할구청장에게 운영규정의 변경신고를 필한 후 추진위원회를 운영하는 것이 원칙임.

94. 정비예정구역의 범위를 축소하고자 할 경우 토지등소유자의 동의 외에 주민총회를 별도 거쳐야 하는 지 여부

【질의요지】

기본계획의 정비예정구역을 대상으로 조합설립추진위원회를 기 승인받았으나, 노후도 요건

으로 인해 정비예정구역의 일부를 축소하여 추진하고자 추진위원회 운영규정 제8조제1항제1호에 따른 토지등소유자의 동의를 받았으나, 이에 따라 기 승인받은 운영규정 제3조의 사업시행구역 면적이 변경되는 경우 운영규정 제21조제2호에 의한 주민총회의 의결을 별도로 거쳐야 하는지

【회신내용(주거정비과-15448, 2006.12.29)】

정비사업조합설립추진위원회 운영규정안 제8조의 규정에 의한 토지등소유자의 동의를 받았다면 동 규정의 제21조에 의한 주민총회의 의결을 반드시 거칠 필요는 없을 것으로 보이나, 단순히 노후도 용건 충족을 위한 정비예정구역의 축소는 바람직하지 아니하고, 이는 추진위원회 승인권자이며 정비계획수립권자인 관할 구청장이 축소에 따른 정비계획 수립의 타당성 등 지역 여건을 종합적으로 검토하여 결정할 사항임.

《 판 례 》

1. 주택재건축정비사업조합설립추진위원회 설립 승인 신청 거부 처분 취소

【판시사항】

- (1) 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축정비사업조합을 설립함에 있어서 행정청의 승인을 받지 않은 조합설립추진위원회가 토지 등 소유자 1/2 이상의 동의 없이 기존 위원장을 해임하고 새로운 위원장을 선출할 수는 없다고 한 사례
- (2) 행정청이 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축정비사업조합 설립을 위한 추진위원회 승인신청을 사전 보완 요구 없이 거부하였더라도 그 거부 처분이 추진위원장 및 추진위원의 선정에 아파트의 토지 등 소유자 1/2 이상의 동의를 갖추지 못하였다는 실체상의 사유에 기한 것이라면 행정절차법의 규정에 반하는 처분이라고 할 수 없다고 한 사례

【판결요지】

(광주지법 2004.11.18. 선고 2004구합275 판결)

“판시사항”의 내용과 같음

【참조조문】

- (1) 도시 및 주거환경정비법 제15조, 제17조
- (2) 도시 및 주거환경정비법 제15조, 제17조, 도시 및 주거환경정비법 시행규칙 제6조, 행정절차법 제17조제5항, 제6항

2. 재건축조합설립추진위원회 승인 취소 처분에 대한 취소 재결 취소 청구

【판시사항】

- (1) 도시 및 주거환경정비법상 재건축조합설립추진위원회로 승인받은 추진위원회가 그 승인이 취소되자 승인취소 처분의 취소를 구하는 행정심판을 제기하여 인용재결을 받은 경우, 그 추진위원회와 경원자 관계에 있는 다른 추진위원회가 그 인용재결이 취소되면 재건축조합설립추진위원회로 승인받을 수 있는 기회를 얻게 된다는 이유로 그 인용재결의 취소를 구할 법률상의 이익이 있다고 한 사례
- (2) 도시 및 주거환경정비법상 재건축조합설립추진위원회 승인취소처분을 취소한 재결이 위법하다고 한 사례

【판결요지】

(울산지법 2005.4.20. 선고 2004구합798 판결)

- (1) “판시사항 (1)” 과 같음
- (2) 도시 및 주거환경정비법 시행 이전부터 활동을 시작한 재건축조합설립추진위원회가 도시 및 주거환경정비법이 시행된 이후 시공자의 선정에 관한 같은 법 제11조의 규정에 위반하여 사업시행인가 이전 단계에 시공사 선정 및 재건축공사계약을 하고, 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 같은 법상 재건축조합설립추진위원회로 승인을 받은 후 전국적인 단속이 개시되자 재건축공사계약을 해지한 경우, 형식적으로는 위법상태가 해소되었다 하더라도 계약이 해지될 경우 시공사에 대한 비용상환 약정이 규정되어 있는 이상 실질적으로 위법상태가 해소되었다고 볼 수 없고, 이러한 행위는 같은 법의 입법 취지에 정면으로 반하는 것이라는 점 등에 비추어, 재건축조합설립추진위원회 승인취소처분을 취소한 재결이 위법하다고 한 사례

【참조조문】

- (1) 도시 및 주거환경정비법 제2조제2호(다)목, 제11조, 제13조, 제14조, 제15조, 제16조, 제77조, 행정소송법 제12조
- (2) 도시 및 주거환경정비법 제2조제2호(다)목, 제11조, 제13조, 제14조, 제15조, 제16조, 제77조

제4장. 조합 설립 및 운영

《제 1 절. 조합설립인가》

1. 공유지분으로 소유한 토지 등에 대한 동의자 수 산정 방법

【질의요지】

1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 경우 그 수인 중 일부만 동의를 한 경우 동의율 산정 방법과 1인이 여러 필지를 공동으로 소유하고 있을 경우 동의율 산정 방법

【회신내용(주정58531-2704, 2003. 10. 28)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조에 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하도록 되어 있어 반드시 대표자를 선임하여 동의 여부를 결정하여야 하므로, 공유자 중 일부의 부동의 등으로 대표자가 선임되지 않은 경우에는 동의한 일부만을 동의자로 산정할 수는 없으며, 1인이 다수 필지를 소유하고 있는 경우 그 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정하도록 정하고 있으므로 1인이 여러 필지를 공동으로 소유하고 있는 경우에도 각 필지별 공유자의 대표로 선임될 권리만이 주어질 것임.

2. 표준정관과 다르게 조합정관 작성 가능 여부

【질의요지】

표준정관의 조합임원과 대의원의 자격에 대한 1년 이상 거주규정을 삭제하는 정관 개정이 경미한 변경인 지와 총회의 의결로 가능한 것인 지 여부

【회신내용(주거정비과-7433, 2004. 7.29)】

건설교통부의 표준정관은 토지등소유자나 우리시 또는 자치구가 개정하거나 삭제할 수 있는 사안은 아니며, 다만 조합설립인가시 표준정관과 다르게 조합정관을 작성하고자 하는 경우에는 구체적이고 명확한 사유를 제시하여 조합설립인가권자인 관할 구청장이 타당성 등을 검토하여 판단할 사항임.

※ 건설교통부 유권해석 : 표준정관은 전문지식이 없는 조합이 정관을 작성할 경우 참고토록 제시한 것이므로 유권해석의 대상이 될 수 없고, 조합의 정관을 대신하여 사용할 수도 없는 것임.

3. 조합설립인가시 동의자 수 산정 기준일

【질의요지】

조합설립인가 신청시 토지나 건물등의 매각으로 인하여 동의자수 변동이 발생할 수 있으므로 동의자수 시점을 구역지정일 기준으로 하여야 하는 지 아니면 신청일 기준으로 하여야 하는 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5899, 2004. 8.27)】

주택재개발조합의 동의자수 산정은 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역지정일을 기준으로 하되 산정방법은 동법 제28조의 규정에 의하여 산정하여야 할 것임.

4. 조합창립총회에서 선임된 대의원이 결격 사유가 있는 경우 조합설립인가 가능 여부

【질의요지】

주택재개발사업 조합설립을 위한 창립 총회에서 대의원을 선임하였으나 결격자가 발생하였을 경우 보완토록 하여 조합설립인가를 하여야 하는 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5981, 2004. 9. 2)】

도시 및 주거환경정비법 제25조의 규정에 대의원회는 임의규정이므로 대의원의 결격자 발생 여부와 관계없이 조합설립인가가 가능할 것임.

5. 조합설립인가 신청시 공유지분 토지 또는 건축물소유자 전원의 동의서를 받아야 하는 지 여부

【질의요지】

한 필지의 토지 또는 하나의 건축물을 수인이 공유하고 있는 경우에 조합설립인가 신청을 위한 토지등소유자의 동의서를 공유자 전원에게 받아야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4873, 2006.05.12)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조제1항제1호 가목에 의하면 “1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정한다” 라고 정하고 있는 바, 조합설립인가 신청을 위한 토지등소유자의 동의는 대표로 선임된 토지등소유자 1인을 동의자 수에 산정하게 되며, 이 경우 동법 시행규칙 별지 제3호의 서식에서 정한 바에 따라 그 대표자의 선임동의서를 함께 제출하여야 함.

6. 정비구역 지정 이전에 조합설립인가 신청 가능 여부 및 조합정관에 대한 의결방법

【질의요지】

정비구역 지정·고시 이전이라도 조합설립인가를 신청할 수 있는 지, 조합창립 총회를 개최하기 전에 조합설립동의서를 서면으로 제출한 조합원의 과반수 찬성만으로 창립총회에서 조합정관 작성에 대한 별도 의결 절차를 생략할 수 있는 지와 만약 조합창립 총회에서 새로운 내용의 조합정관이 결의되고 이미 선임된 조합임원의 선출이 새로운 조합정관의 내용에 반한다면 선임에 효력이 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-10898, 2006.09.26)】

정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 따라 정비구역으로 지정·고시된 구역안에서 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 함. 정비사업조합설립추진위원회 운영규정(건설교통부 고시 제165호) 제22조 및 제34조에 따르면 추진위원회가 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의를 받는 경우 조합설립동의서에 동의를 받아야 하며, 이 경우 조합정관에 동의한 것으로 본다고 정하고 있으며, 아울러 토지등소유자는 주민총회에서 서면으로 의결권을 행사할 수 있으며, 이 경우 출석으로 본다고 규정되어 있음. 조합정관 등은 창립 총회 및 토지등소유자의 5분의 4 이상의 동의를 얻어 관할구청장의 인가를 받음으로써 효력이 발생하게 됨.

7. 주택건설촉진법 규정에 의거 재건축주택조합으로 인가를 받았으나 도정법 부칙 제10조에 의거 조합등기를 미이행하였으며, 기본계획에 포함되어 정비구역 지정 입안을 제안한 경우 등기를 하면 법인으로서 성립되는 지 여부

【질의요지】

2001.8.21. 주택건설촉진법 규정에 의거 재건축주택조합으로 조합설립인가 받은 지역으로 2003.7.1.부터 시행된 도정법 부칙 제10조 규정에 의한 조합등기를 이행하여야 하나, 현재까지 미등기한 지역으로 2006.3.23. 고시된 도시 및 주거환경정비 기본계획에 포함되어 2006.6.16. 조합 명의로 구청에 정비구역 지정 입안을 제안한 지역으로서 도정법 제18조 규정에 의거 조합은 법인으로 하며, 주된 사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립한다고 되어 있는 바, 상기 조합에 대하여 조합설립으로 인정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13633, 2006.11.21)】

도시 및 주거환경정비법 제18조 규정에 의거 조합은 법인으로 하며, 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 동법 시행령 제29조에 정한 ‘설립목적, 조합의 명칭 등’ 조합의 등기사항을 등기함으로써 성립한다고 정하고 있으므로, 현재까지 미등기되었다면 법인등기 조합으로 볼수 없음. 다만, 동법 부칙 제10조에 의거 종전 법률에 의하여 조합설립의 인가를 받은 조합은 동법 제18조제2항의 규정에 의하여 등기함으로써 법인으로 설립된 것으로 보기 때문에 법인등기 조합의 법률적인 지위 확보를 위해서는 등기 절차를 이행하도록 행정지도하여야 할 것임.

《제 2 절. 조합원 자격》

8. 권리변동된 조합원의 권리 행사 가능 시점

【질의요지】

중전의 도시재개발법에 의하여 조합설립인가를 받았을 경우 토지등의 취득으로 권리의 변동이 있는 자는 그 사실을 증명하는 증빙서류를 첨부하여 조합에 권리변동의 신고를 하여야 하고, 신고를 받은 조합은 관할 구청에 조합원의 변경에 따른 신고를 필하여야만 새로운 조합원이 총회에서의 투표권을 갖는지 여부

【회신내용(주정58531-1851, 2003. 7. 30, 주정58531-2194, 2003.9.5)】

중전의 도시재개발법 제12조제1항에 의하면 설립인가를 받은 조합이 인가 받은 사항을 변경하고자 할 때에는 구청장의 인가를 받아야 하고, 다만, 조례가 정하는 경미한 사항을 변경하는 때에는 신고로서 인가를 갈음하도록 규정하고 있으며, 도시재개발 사업조례 제12조제2호다목에 의하면 조합원의 변경은 법 제12조제1항 단서규정에 의하여 신고로서 조합설립변경인가를 갈음하는 경미한 사항의 변경으로 규정하고 있으므로 토지등의 양도로 인하여 조합원의 권리변동이 발생한 경우 조합이 관할구청에 신고함으로써 조합원의 권리를 행사할 수 있을 것으로 판단됨.

9. 재건축사업 준공 이후 소유권보존등기 완료되고, 조합해산이 되지 않은 상태에서 매입한 경우 조합원의 자격 승계 여부 등

【질의요지】

재건축사업에 대한 사용검사후 소유권보존등기가 완료된 재건축조합원 소유의 아파트를 당해 조합이 해산되지 않은 상태에서 매입할 경우 조합원의 자격 승계 여부 및 이에 따른 조합원 변경 수리 가능 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-3017, 2004.05.14)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제30조의 규정에 조합의 설립인가 후 양도·증여·판결등으로 인하여 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자를 조합원으로 보도록 규정하고 있는 바, 질의와 같이 재건축사업이 완료되어 소유권보존등기가 이루어진 상태에서 양도·양수한 경우에 재건축조합이 해산되지 않았다면 양수한 자를 조합원으로 볼 수 있을 것이며, 이 경우 조합원 변경신고 수리가 가능할 것으로 판단됨.

10. 주택재개발 조합설립인가후 다가구주택을 다세대주택으로 전환한 경우 조합 총회 결의로 조합원으로 인정할 수 있는 지 여부와 매도청구 가능 여부

【질의요지】

재개발 설립 인가후 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 16세대로 소유권을 구분한 경우, 조합원 총회의 결의를 거쳐 조합원으로 인정할 수 있는 지 여부와 1인의 조합원으로 보는 경우 각각의 구분소유권자에 대하여 매도청구가 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-4470, 2006.05.02)】

주택재개발구역내 조합원의 자격에 대하여는 인가받은 해당 주택재개발사업 조합정관에서 정한 바에 따라 판단할 사안이며, 조합원 총회의 결의로 인정할 수 있는 것은 아님. 또한, 도시 및 주거환경정비법 제39조의 규정에서 정한 매도청구는 주택재건축사업에만 적용되는 것임.

11. 조합원이 분양받은 건축물을 소유권 이전고시후 제3자에게 양도하였을 경우 조합해산시 조합원 자격은 누구인 지

【질의요지】

조합원이 분양받은 건축물의 소유권을 이전고시 후 제3자에게 양도하였을 경우, 조합해산시 조합원 자격이 당초 조합원에게 있는 지 또는 소유권을 이전받은 제3자에게 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5524, 2006.06.01)】

종전 조합원이 분양받은 건축물의 소유권을 이전고시후 제3자에게 양도하였을 경우 해당 법률 및 정관에 특별히 정하고 있지 않은 이상 조합원의 자격이 제3자에게 자동으로 승계되는 것이 아니라 종전 조합원과 제3자 사이에 조합원의 지위 승계에 대한 개별 특약을 하고 제3자가 조합에 승계 사실을 신고하고 조합이 이를 승낙하여야 조합원으로서의 지위가 승계된다는 2003.9.26 대법원 판례(사건번호 : 2001다64479)를 참고하되 조합원 자격에 대한 해당 조합의 정관, 종전 조합원과 제3자 사이에 개별특약 여부 및 승계사실 신고 여부 등이 면밀히 검토하여 인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임

12. 재건축조합설립에 동의하지 않았던 자를 조합설립후 분양신청기한까지 동의서를 제출한 경우 조합원으로 인정한 정관에 대한 현행 법률의 위배 여부

【질의요지】

재건축정비사업 조합총회에서 인준받은 재건축표준정관 제9조(조합원의 자격 등) ①항의 내용을 보면 조합설립시까지 조합설립에 동의하지 아니하였던 자가 조합설립후 동의서를 분양신청기한까지 조합에 제출하였을 때 조합원의 자격을 인정하고 있는 데 이 조합정관 제9조제1항이 현행 법률 등에 위반되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-8240, 2006.08.01)】

도시 및 주거환경정비법 제19조제1항의 규정에 따라 주택재건축사업 조합원은 토지등소유자로서 주택재건축사업에 동의한 자이며, 조합설립인가 신청시 이러한 토지등소유자의 조합설립동의서를 제출하도록 하고 있음. 다만, 정관에서 조합설립에 동의하지 아니한 자를 분양신청기한까지 동의서를 제출하여 조합원이 될 수 있도록 한 사항은 조합설립 당시 재건축에 동의하지는 않았으나 여건 변동 등으로 참여를 원할 경우 분양신청기간 종료전까지는 조합원이 될 수 있도록 하여 기존 건축물 소유자의 권익을 가급적 보호하려는 취지인 것으로 사료됨.

13. 재건축조합 설립인가후 매대로 등기하였으나, 잔금지급일과 조합설립인가일이 동일한 경우 조합원 자격 유무

【질의요지】

주택재건축 조합설립인가일이 2005.5.16이며, 2005.4.2. 매매계약서 체결, 2005.5.16. 잔금 지급, 등기는 2005.5.23.에 함. 이와 같이 조합설립인가일과 잔금지급일이 같은 경우 양수인의 조합원 자격 여부

【회신내용(주거정비과-12394, 2006.10.26)】

도시 및 주거환경정비법 제19조제2항의 규정에 따르면 투기과열지구로 지정된 지역안에서의 주택재건축사업의 경우 조합설립인가 후 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외)한 자는 조합원이 될 수 없다고 규정하고 있으며, 투기과열지구에서의 재건축 조합원 자격 이전 제한에 대한 건설교통부의 업무처리 요령에 따르면, 양도·양수의 기준일은 매매계약 체결후 실제 잔금청산일(매매계약서상의 잔금청산 예정일이 아님)과 소유권이전등기접수일 중 빠른 날로 기준하고 있으며, 재건축 조합원 자격 이전 제한 기준일은 조합설립인가일부터 적용하고 있음.

14. 재건축사업에서 건물은 공유지분으로, 토지를 단독으로 소유하고 있는 경우 조합원 자격

【질의요지】

토지는 동생 소유, 건물은 형과 동생이 공유지분으로 소유하고 있음. 재건축시 형의 동의를 받거나 소유주를 동생 명의로 통일해야 한다고 하는 데 형이 합의를 해주지 않고 있음. 동생이 재건축 가입 동의 및 구역지정 동의서를 조합에 제출한 상태이나 이 경우 재건축사업 조합원으로 인정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13601, 2006.11.20)】

도시 및 주거환경정비법 제19조제1항의 규정에 따르면 주택재건축사업의 조합원 자격은 토지등소유자로서 주택재건축사업에 동의한 자에 한하고 있으며, 토지등소유자라 함은 같은 법 제2조제9호의 규정에 따라 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말하므로, 형의 경우에는 토지를 소유하고 있지 아니하므로 조합원 자격이 없으며, 토지를 소유하고 있는 동생의 경우에도 형의 건물지분을 매입하여야 조합원의 자격을 인정받을 수 있을 것임.

15. 주택재건축사업에서 질병치료의 이유로 아들에게 증여하고 세대원 전원이 타지로 주소를 이전한 경우 아들이 조합원 자격을 승계하는 지 여부

【질의요지】

2005.8.18. 조합설립인가를 받은 주택재건축사업의 조합원이 질병 치료를 이유로 아들에게 당해 부동산을 증여하고 조합원을 포함한 세대원 전원이 제주도로 주소를 이전한 경우 아들이 조합원의 자격을 취득할 수 있는지와, 한의사 소견서 및 확인서 등의 증빙서류(과거 2003년도 입원확인서 포함)로써 도시 및 주거환경정비법 제19조제2항의 규정에 의한 질병 치료에 해당하는 지 여부를 확인할 수 있는 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-6717, 2006.12.27)】

도시 및 주거환경정비법 제19조제2항의 예외규정은 주택재건축 조합설립인가후 세대원(세대주 포함)의 질병 치료 등으로 인하여 세대원 전원이 당해 사업구역에 위치하지 아니한 특별시·광역시 시 또는 군으로 이전하는 경우 당해 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수한 자가 조합원의 자격을 취득할 수 있도록 규정한 것으로 양수자의 자격에 대해서는 별도로 제한하고 있지 아니함. 도시 및 주거환경정비법 제19조제2항의 예외규정에 해당하는 지 여부는 객관적으로 증명이 가능한 서류 등을 근거로 인·허가권자가 판단하여야 할 것임.

16. 재산세 과세증명 등의 방법으로 미준공건축물 및 그 부속토지의 소유자임을 입증할 경우 재건축사업의 토지등소유자로 볼 수 있는 지 여부 등

【질의요지】

주택재건축사업 정비구역 안에 건축허가를 받았으나, 미준공된 건축물에 20년 이상 거주한 경우 건축물 등기부등본 없이 재산세 과세 납부증명 등의 방법으로 미준공건축물 및 그 부속토지의 소유자임을 입증할 수 있다면 도시 및 주거환경정비법 제2조제9호 나목에 의한 ‘토지등소유자’로 볼 수 있는 지 여부와 건축허가를 받았으나 미준공된 건축물을 도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조에서 정한 노후 불량건축물 비율 산정시 건축물 산정 대상에 포함되는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-116, 2007.01.10)】

건축물의 준공 여부와 상관없이 민법에 의해 소유권을 취득하였다면, 그 건축물 및 부속 토지의 소유자는 도정법 제 규정에 의한 ‘토지등소유자’로 볼 수 있을 것이며, 당해 건축물을 노후·불량건축물 비율 산정시 건축물 산정대상에 포함하여야 할 것임.

《제 3 절. 조합임원의 자격, 선임 및 해임》

17. 대의원의 추가 선임 방법

【질의요지】

대의원회를 구성하기 위하여 총회에서 조합원의 10분의 1에 미치지 못한 인원을 대의원으로 선임하고 모자라는 인원은 추후 조합원의 추천으로 충원하기로 한 총회의결에 따라 추가로 대의원을 선임하였을 경우 추가로 선임된 대의원도 총회의결로 선임된 것으로 볼 수 있는지와 총회 의결로 볼 수 없다면 조합설립인가를 하면서 총회의결로 조합원의 1/10 이상에 모자라는 대의원을 선임하라는 조건을 부여할 수 있는 지 여부

【회신내용(주정58531-2992, 2003. 11. 24)】

도시 및 주거환경정비법 제25조제4항과 동법시행령 제36조제2항에 의하면 대의원의 수의 결방·선임방법 및 선임 절차 등과 대의원의 선임 및 해임은 정관에 따르도록 규정하고 있으므로 정비조합의 대의원의 선임은 당해 조합정관이 정하는 바에 따라야 할 것임.

18. 종전 법·령에 의거 인가받은 조합이 주택재개발정비사업 표준정관에 정한 바에 따라 임원을 선임하여야 하는지와 토지와 지상권을 부부가 공동으로 소유한 경우 각각 임원이 될 수 있는 지 여부

【질의요지】

구 도시재개발법에 의하여 조합설립인가를 받은 주택재개발 구역의 경우 주택재개발 정비사업 표준정관 제15조제2항의 규정에 따라 사업시행구역안에 1년이상 거주한 자를 임원으로 선임하여야 하는지와 토지와 지상권이 공동소유로 되어 있는 부부가 각각 조합의 임원이 될 수 있는 지 여부.

【회신내용(주거정비과-5794, 2004. 6. 17)】

도시 및 주거환경정비법시행령 부칙 제8조의 규정에 의거 종전 법·령에 의하여 인가된 정관은 이 영에 의한 정관으로 보도록 규정하고 있으므로 귀 조합의 임원 자격에 관한 사항은 인가된 조합 정관의 내용에 따라 판단하여야 할 것이며, 또한 토지 또는 건축물과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 보도록 규정하고 있으며 조합의 임원은 정관이 정하는 바에 따라 조합원 중에서 선임하도록 규정하고 있음.

19. 조합장이 지출근거 없이 업무추진비를 사용한 경우 적법한 지

【질의요지】

재개발조합장의 업무추진비 지출 근거가 없는 데 적법한 것인 지

【회신내용(주거정비과-8642, 2004. 8. 31)】

도시 및 주거환경정비법 제24조제3항의 규정에 의거 정비사업비의 사용에 관한 사항은 조합총회의 의결사항으로서 인가된 조합정관에서 정한 바에 따라 판단할 사항이며, 위법 여부는 구체적 사실관계의 확인이 필요한 사안임.

20. 조합원 발의로 조합 임원의 해임을 위한 총회 소집 청구를 조합장이 이행하지 않을 경우 표준정관의 총회 규정을 적용할 수 있는 지 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제23조제4항의 규정과 표준정관 제18조제3항의 규정에 의한 조합원 1/10 이상의 발의로 조합임원의 해임을 위한 총회의 소집을 청구할 때 조합장이 이행하지 않을 시 표준정관 제20조의 총회 규정을 적용할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-11127, 2004.11. 8)】

표준정관은 조합설립인가를 위한 표준안으로서 표준정관을 적용하여 서는 안됨. 다만, 도시 및 주거환경정비법 제23조의 규정에 의하면 조합임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상의 발의로 소집된 총회에서 조합원 2분의 1 이상의 출석과 출석 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 할 수 있으며, 정관에서 해임에 관하여 별도로 정한 경우에는 정관이 정하는 바에 의한다고 정하고 있음.

21. 조합 창립총회 개최 시기 및 조합장 선출에 필요한 정족수는

【질의요지】

조합설립추진위원회가 조합원 4/5 이상의 조합설립인가 동의서를 징구하지 않은 상태에서 조합창립총회의 개최가 가능한 지, 조합설립 인가전에 조합장을 선출할 수 있는 지와 조합장 선출에 필요한 정족수는

【회신내용(주거정비과-11183, 2004.11. 9)】

조합창립 총회의 개최시기에 대한 법령상 구체적인 명시는 없으나, 도시 및 주거환경정비법 시행규칙 제7조에 따르면 정비사업의 추진위원회가 조합설립 인가를 받고자 하는 때에는 조합설립 인가신청서에 창립총회 회의록과 조합장 선임동의서 등을 첨부하여 신청토록 하고

있으므로 조합설립인가 신청전에 개최하여야 할 것이며, 조합장의 선임은 총회에서 조합원 2분의 1 이상의 출석과 출석 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 조합원 중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임하여야 할 것임.

22. 조합원 발의로 소집된 임시총회에서 조합임원을 해임할 수 있는 지와 해임된 임원이 직인을 인계하지 않는 경우 조합설립변경인가 방법 등

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제24조, 같은 법 시행령 제35조(대의원회가 대행할 수 없는 사항)에 의거 조합정관의 규정에 따라 조합원 발의로 개최하는 임시총회에서 조합임원을 해임할 수 있는 지, 총회에서 조합임원들이 해임되었으나 조합 직인등을 인계해 주지 않거나 은닉하여 조합업무가 정상화되지 못하는 경우 총회에서 선임된 조합장 또는 조합장 직무대행자 등이 새로운 조합 직인을 만들어 조합설립변경인가 신청서를 작성하여 총회 속기록 등 관련서류를 관할구청에 제출하여 조합설립변경인가를 받을 수 있는 지, 조합장이 사임하거나 해임 또는 직무가 정지될 때 조합장의 직무를 수행할 조합장 직무대행자 자격에 관하여 조합정관의 규정이 상호 모순되거나 없는 경우에 조합장 직무대행자를 조합원 중에서 선임할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-9169, 2006.08.22)】

도시 및 주거환경정비법 제20조의 규정에 따르면 조합임원의 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항은 조합정관에 정하도록 규정하고 있으므로 조합임원(조합장 직무대행자 포함)의 자격 선임 해임 등은 동 법령의 범위 내에서 당해 조합의 정관이 정하는 바에 따라야 할 것임. 아울러 해임된 조합임원의 조합 직인 등의 은닉으로 인한 조합업무집행 등은 동법에서 구체적으로 규정하고 있지 아니하므로 이 경우는 당해 조합정관등에서 정한 바에 따라야 할 것이며, 또한 정관에서 구체적으로 정하고 있지 아니한 경우는 당사자간 민 형사적으로 처리할 사항이므로 이에 대하여는 관할구청장 또는 변호사 등 법률전문가에게 문의하여 처리하는 것이 바람직함.

23. 정비구역내 거주사실이 없는 조합원의 조합임원 자격 유무

【질의요지】

토지나 건물을 매입하고, 사실상 해당 정비구역내 거주한 사실이 없는 조합원이 임원의 자격이 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13792, 2006.11.23)】

도시 및 주거환경정비법 제21조제3항의 규정에 의하면 “조합임원은 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 조합원중에서 정관이 정하는 바에 따라 선임한다”로 정하고 있는 바, 본 질의의 경우 인가된 조합정관에 따라 판단할 사항임.

24. 주택재건축사업조합에서 대의원의 사표 제출 사실을 별도 공지하지 않은 경우 대의원 자격이 유지되는 지 여부

【질의요지】

조합장이 직무가 정지되고 조합장 직무대행자가 있음에도 불구하고 조합 직원이 거짓으로 대의원 사표를 중용하여 받아간 다음 다른 용도에 사용하고, 사표수리권자가 없어 사표가 수리되지 않았고, 사표 제출 사실을 게시판이나 조합원(대의원)들에게 공지하지 않은 상태에서 사표 무효 및 반환 통지를 하였다면 대의원 자격이 유지될 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-15301, 2006.12.27)】

도시 및 주거환경정비법 제20조제1항제7호, 제25조제4항, 시행령 제36조제2항의 규정 등에 따르면 대의원의 선임 및 해임에 관하여는 정관이 정하는 바에 의하도록 하고 있으므로, 대의원 자격 여부는 조합의 정관이 정하는 바에 따라야 할 것임. 다만, 정관에서 구체적으로 정하고 있지 아니하거나 해석에 이견이 있을 경우에는 건설교통부의 주택재건축정비사업조합 표준정관 제63조의 규정을 따라서 이사회 또는 대의원회에서 정관을 해석하거나 변호사 등 법률전문가에게 문의하여 처리하는 것이 바람직함.

《제 4 절. 기 타》

25. 법·령 개정에 의한 조합정관의 개정 여부

【질의요지】

중전 도시재개발법에 의하여 인가된 정관 내용중 현행 법령의 내용에 위배되는 사항이 있는 경우 반드시 개정하여야 하는 지

【회신내용(주정58531-1888, 2003. 8. 1), (주거정비과-12851, 2005.11.10)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 부칙(제18044호, 2003.6.30) 제8조의 규정에 의하면 종전 법령에 의하여 인가된 정관은 이 영에 의한 정관으로 본다고 규정하고 있는 바, 이 법 시행 당시 종전 법·령등에 의거 인가받은 조합정관은 특별한 사유가 없는 한 반드시 변경하여야 하는 것은 아니며, 다만 조합원의 권익보호 등 정관을 변경할 사유가 있는 경우에는 현행 법·령 등에서 정한 기준에 따라 정관의 변경이 가능함.

26. 수용재결에 의거 조합으로 소유권 이전된 토지등을 해당 조합원에게 환원 가능 여부 및 가능시 이사회 결의로 가능 여부

【질의요지】

조합원 중 분양신청 및 이주 등을 하지 않아 수용재결을 받아 보상금을 공탁하고, 소유권을 조합으로 이전하였으나, 해당 조합원에게 종전의 토지 및 건축물을 되돌려 줄 경우 위법 여부 및 이사회 결의로 가능한 지 여부

【회신내용(주정58531-2227, 2003. 9. 8)】

토지 및 건축물의 매매나 양도 등에 관한 사항은 도시 및 주거환경정비법에서 별도로 규정하고 있지 않으므로 민법 또는 부동산등기 관련법의 규정에 따라야 할 것으로 판단되며, 도시 및 주거환경정비법 제24조제3항제5호에 의하면 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약은 총회 의결을 거치도록 규정하고 있고, 같은 법시행령 제35조제1호에 의하면 법 제24조제3항제5호의 사항은 대의원회가 대행할 수 없는 것으로 규정하고 있음.

27. 조합원 거수에 의하여 선정한 시공자의 인정 여부

【질의요지】

조합정관에 사업시행인가 고시 후 공개경쟁으로 시공자를 선정하도록 되어 있는 재개발조합이 사업시행인가 전에 총회에서 참석 조합원의 거수에 의거 선정한 시공자를 도시 및 주거환경정비법 제11조의 규정에 의하여 선정한 시공자로 볼 수 있는지 여부

【회신내용(주정58531-2298, 2003. 9.19)】

조합정관에 사업시행인가 고시 후 공개경쟁으로 시공자를 선정하도록 되어 있다면 조합정관의 규정에 따라 시공자를 선정하여야 하는 것이 원칙임.

28. 자금운영계획서에 포함된 지출비용이 이사회 결의 대상인 지 여부 및 상근이사 감축이 정관이 변경 대상 여부

【질의요지】

관리처분계획서의 자금운영계획서에 포함된 지출비용은 이사회 결의 대상인 지와 조합 정기총회에서 이사의 총수는 그대로 두고 정관에 명시된 상근이사 2인을 1인으로 감축하는 경우 정관의 변경 대상인 지

【회신내용(주정58531-2406, 2003. 9. 29)】

관리처분계획의 자금운영계획의 지출비용과 상근이사의 수에 대해서는 도시 및 주거환경정비법 제20조 및 같은법 제21조의 규정에 따라 정관으로 정하여야 할 사항이므로 인가권자인 구청장이 인가된 조합정관에 따라 판단할 사항임.

29. 조합정관 변경시 조합원의 동의 확보 기준

【질의요지】

주택재개발 정비사업 조합에서 조합의 정관을 변경하여 조합설립변경인가를 득하고자 할 경우 적용되는 조합원(토지등소유자)의 동의자 수는

【회신내용(주거정비과-2467, 2004. 3.24)】

도시 및 주거환경정비법 제20조제3항의 규정에 의하면 조합정관의 변경은 경미한 변경을 제외하고 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어 인가를 받도록 정하고 있으며, 동법 제16조의 규정에 의하면 조합설립인가 받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 경미한 변경을 제외하고 토지등소유자의 5분의 4 이상의 동의를 얻어 정관 및 관계서류를 첨부하여 인가를 받아야 하도록 정하고 있는 바, 단순히 조합정관의 변경인가는 조합원의 3분의 2 이상 동의가 필요하나 조합설립인가의 변경은 토지등소유자의 5분의 4 이상의 동의를 얻어야 함.

30. 참여조합원인 시공사를 총회의 결의로 변경하고자 하는 경우 처리 방법

【질의요지】

참여조합원인 시공업자를 총회의 결의로 변경하고자 하는 경우 당초 참여조합원인 시공자와 계약해지 등이 법적으로 완료되어야 하는지와 시공계약 해지를 쌍방합의 및 판결 등이 아닌 일방적인 통보(내용증명)로 완료된 것으로 볼 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-7774, 2004. 8. 6)】

중전 도시재개발법 제20조와 조합정관에 의하여 조합은 주택건설촉진법에 의한 국민주택사업자를 참여조합원으로 가입시킬 수 있고, 참여조합원은 정관 또는 관리처분계획이 정하는 바에 의하여 취득하게 될 건축시설의 가액에 상당하는 금액의 부담금 및 조합의 사업시행에 필요한 공사비 등의 사업비를 조달하고 정관 및 참여계약에 따라 권리와 의무를 가지고 사업의 공사를 시공토록 정하고 있으며, 조합은 시공자인 참여조합원의 선정에 관한 사항을 총회의 결의를 거치도록 정하고 있어 참여조합원 변경 또한 총회의 결의로 가능할 것이나, 참여조합원(시공자)의 변경으로 인하여 사업시행에 있어 분쟁 등 차질이 우려될 경우는 인가권자인 구청장이 사업시행자에게 필요한 조치를 명할 수 있으며, 조합정관과 사업시행인가 및 관리처분계획인가의 내용과 계약해지의 법률관계 등 종합적인 검토가 필요한 사안임

31. 대의원 수가 부족하여 대의원회를 구성하지 못한 대의원회의 의결행위에 대한 적법 여부

【질의요지】

대의원이 부족한 상태에서 대의원회를 개최하여 의결정족수를 충족하여 의결한 행위가 적법한 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-6273, 2004. 9.10)】

법령에서 정하고 있는 대의원 수가 부족하여 당초 대의원회를 구성하지 못한 경우라면 동 대의원회는 법적 대의원회로 인정할 수 없는 것이므로 동 대의원회가 의결한 사항은 무효임.

32. 공동시행자 선정 시기

【질의요지】

인가받은 조합에서 공동시행자를 선정하여야 하는지와 조합설립 인가전 공동시행자를 선정하여 자금을 대여받은 경우 처벌되는지 여부

【회신내용(주거정비과-4251, 2005. 4.13)】

도시 및 주거환경정비법 제8조제1항 규정에 의하면 주택재개발사업의 시행과 관련하여 동법 제13조 규정에 의한 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 주택공사 등과 공동으로 이를 시행할 수 있도록 정하고 있으며, 이때의 조합은 인가받은 조합임.

33. 주축법에 의거 인가된 재건축조합의 경우 사업시행인가 신청시 총회 결의를 득하여야 하는지 여부

【질의요지】

구 주택건설촉진법에 의거 설립인가된 재건축조합이 도시 및 주거환경정비법에 따라 사업시행인가시 총회 결의를 득하여야 하는지 여부

【회신내용(주택기획과-21965, 2005.12.13)】

도정법 제28조제4항 및 제24조제4항에 의거 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 정관 등이 정하는 바에 따라 조합원의 동의를 얻어야 하며, 조합원의 동의가 필요한 사항은 총회에 상정하도록 규정되어 있으며, 도정법 부칙 제6조 경과조치에 ‘사업시행계획에 대한 토지등소유자의 동의에 관하여는 도정법 제28조제4항의 규정에 불구하고 당해 정관 등이 개정되기 전까지는 종전의 규정에 의한다’로 되어 있는바, 질의 조합정관이 사업시행계획의 결정 및 변경사항은 총회 결의사항으로 규정하고 있으므로 본건 질의의 경우 사업시행인가를 위하여는 총회 결의가 필요하다고 판단됨. 참고로, 구 주축법에 의거 조합설립되고 도정법 시행 전에 사업계획승인을 득하지 못한 재건축사업의 사업시행인가를 위하여는 현행 도정법 내용에 적합하게 조합정관을 변경하여 인가권자의 인가를 득한 후 후속 절차를 진행토록 하여야 할 것임.

34. 조합설립인가와 사업시행인가 시점의 적용 법률이 다른 경우 조합정관적용에 대한 유권해석

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행 전에 정관 및 조합설립인가를 받고 동법 시행 후에 사업시행인가를 받은 주택재개발구역의 경우 조합정관 내용을 변경없이 적용해야 하는 지 아니면 현행 법에 맞추어 변경해야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-12949, 2005.11.11, 주거정비과-3382, 2006.4.4)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 부칙 제8조에 의하면 이 법 시행 당시(2003. 7. 1) 종전 법령에 의하여 인가된 정관 및 시행규정은 각각 이 영에 의한 정관 및 시행규정으로 보도록 하고 있는 바 이 법 시행당시 종전 법령 등에 의거 인가받은 조합정관은 특별한 사유가 없는 한 반드시 변경하여야 하는 것은 아니며, 조합원의 권익을 위하여 정관을 변경하고자 하는 경우에는 현행 법령에서 정한 절차에 따라 변경하여야 함

35. 철거업자의 선정에 관한 도급계약서 내용의 적법 여부

【질의요지】

철거업자 선정에 있어 시공자가 추천하는 업체 중에서 조합이 선택하여 선정하기로 한 도급계약서의 내용이 적법한 지 여부

【회신내용(주거정비과-270, 2006.01.10)】

주택재개발사업에 있어 철거업자의 선정 및 변경은 도시 및 주거환경정비법 제24조 제3항에서 총회의 의결을 거쳐 정하도록 규정하고 있는 바, 도급계약서상 철거업자 선정에 대하여는 총회의 의결 여부에 따라 판단할 사안이며, 총회 운영은 인가받은 조합정관에 따라 조합원들이 자율적으로 운영하는 것으로 총회 운영 및 정관의 해석에 이견이 있는 경우는 일차적으로 이사회의 해석에 따라야 할 것임

36. 임기 종료된 조합장 명의 업무의 효력 여부 및 조합장의 불법행위로 입은 민사상 손해배상 청구는 조합인 지 또는 조합장 사인인 지 여부

【질의요지】

임기가 종료된 조합장의 명의로 행한 업무의 법적 효력 여부와 임기가 종료된 조합장의 불법행위로 민사상 손해를 입은 조합원은 손해배상 청구를 조합을 상대로 하여야 하는 지 혹은 임기가 종료된 조합장 사인을 상대로 하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-3911, 2006.04.18)】

임기가 종료된 조합장의 업무는 인가된 해당 정비사업 조합정관에 정한 바에 따라 그 업무를 대행하도록 정하는 것이 원칙이나, 정관에서 특별히 정하고 있는 경우를 제외하고 새로

이 조합장을 선임할 때까지는 임기가 종료된 조합장 명의로 행한 업무는 시민의 법적 안정성 확보를 위해 효력을 유지하는 것이 원칙이며, 다만 임기만료된 조합장의 불법행위로 인한 손해배상 청구는 조합이 아닌 조합장 사인을 상대로 민사적으로 해결되어야 할 것임.

37. 주민 대표회의 구성 요건

【질의요지】

구청장이 시행하는 정비사업에 대하여 주민대표회의를 5인 이상 15인 미만의 주민이 발기하여 주민 50%의 동의를 득하여 주민 대표회의를 설립할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4098, 2006.04.21)】

도시 및 주거환경정비법 제26조에는 구청장이 사업시행자인 정비사업의 경우 정비구역안의 주민(토지소유자, 건축물 소유자, 지상권자)은 주민대표회의를 5인 이상 15인 이하로 구성하여 주민의 과반수의 동의를 얻어서 구성할 수 있으며, 주민대표회의를 구성한 때에는 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 구청장에게 통보하여야 함

38. 정비계획 보다 총건립세대수를 감소하여 사업시행계획서를 작성하고자 할 경우 조합총회 의결 대상 여부

【질의요지】

사업시행인가를 준비중에 있는 정비구역으로서 고시된 정비계획의 내용중 총 건립세대수(374세대)가 약 15세대 감소할 경우에 조합총회의 의결을 거쳐야만 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4716, 2006.05.09)】

조합총회의 의결사항은 인가받은 해당 주택재개발사업 조합정관에 정한 바에 따라 인가권자인 관할 구청장이 판단할 사항이며, 사업시행자(조합)가 정비구역 지정고시의 내용과 다르게 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가를 신청하고자 하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 정비구역 변경 지정고시 이후에 가능함

39. 고시된 정비계획 내용과 다르게 사업시행인가를 신청하고자 하는 경우 조합총회 의결을 거쳐야 하는 지 여부

【질의요지】

사업시행인가를 준비중에 있는 구역으로서 고시된 정비계획의 내용중 경미한 변경의 범위에 해당하는 세대수를 축소할 경우 조합총회의 의결을 거쳐야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5020, 2006.05.17)】

조합총회의 의결사항은 인가받은 해당 주택재개발사업 조합정관에 정한 바에 따라 인가권자인 관할 구청장이 판단할 사항이며, 사업시행자(조합)가 정비구역 지정고시의 내용과 다르게 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가를 신청하고자 하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 정비구역 변경 지정고시 이후에 가능함

40. 조합의 시공자 선정시기에 대한 해석

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제11조제1항에서 정하고 있는 조합설립인가 받은 후 시공자를 선정할 수 있는 조합에 대한 유권해석

【회신내용(주거정비과-8338, 2006.08.02)】

도시 및 주거환경정비법 제11조제1항의 규정에 의하면 “주택재개발사업조합 및 도시환경정비사업조합은 조합설립인가 후, 주택재건축조합은 사업시행인가를 받은 후 건설업자 또는 등록업자를 시공자로 선정하여야 한다” 로 정하고 있는 바, 조합설립인가 받은 조합은 주택재개발사업조합 및 도시환경정비사업조합임.

41. 현행 법령에서 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 조합정관으로 정하여 의결된 사항의 효력 유무

【질의요지】

○○구역 주택재개발 조합정관 제20조(대의원회의 결의사항)제1항제3호가 도시 및 주거환경정비법 시행령 제35조(대의원회가 대행할 수 없는 사항) 제1호와 상충되는 데 대의원에서 상기 법령에서 행사할 수 없도록 규정한 권한을 행사할 수 있는 지 및 권한을 대행할 수 없는데도 불구하고 권한을 대행하여 의결된 사항은 유효한 지 여부, 또한, 변경인가된 정관의 대부분이 도시 및 주거환경정비법 시행령 제32조(정관의 경미한 변경사항)에 해당되지 않고 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 하는 사항임에도 불구하고 법의 기준에 미달한 동의를 얻어 인가받아 변경된 조합의 정관은 유효한 지 및 무효일 경우 인가관청은 조합에 어떠한 조치를 취해야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-8430, 2006.08.03)】

조합의 정관은 도시 및 주거환경정비법령의 범위내에서 인가되어야 하며, 대의원회의에서 상기 법시행령 제35조제1호에서 정하고 있는 사항에 대하여는 그 권한을 행사할 수 없음. 다만, ○○○구역 주택재개발조합의 경우에는 구 도시재개발법에 따라 1996년12월13일 인가된 사항으로서 관련규정에 적합하게 인가되었을 것으로 사료되나 당시 조합정관과 구 도시재개발법과의 상충여부 등 구체적인 사항에 대하여는 조합정관 인가권자인 해당구청장이 판단할 사항임.

42. 조합이 아닌 주택공사 등을 시행자로 지정하는 경우 공유자에 대한 동의자 수 산정 기준

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제8조제4항제7호의 규정에 의하여 당해 정비구역안의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 주택공사 등을 도시환경정비사업의 시행자로 지정할 것을 요청하는 경우 토지 또는 건축물을 수인이 공유하는 때에 공유자 각각을 법정 인원 수에 포함하여야 하는 지 아니면 같은 법 제17조 및 같은 법 시행령 제28조의 규정을 준용하여야 하는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4455, 2006.08.11)】

질의의 경우 도시 및 주거환경정비법 제17조 및 같은 법 시행령 제28조의 규정을 준용하는 것이 타당함.

43. 주택공사 등을 도시환경정비사업 시행자로 지정하는 동의서 철회 인정시기는

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제8조제4항제7호의 규정에 의하여 주택공사 등을 도시환경정비사업의 사업시행자로 지정하는 동의서를 제출한 후 본인의 의사를 철회하는 경우 철회를 인정하는 시기

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-5390, 2006.09.29)】

현행 도시 및 주거환경정비법에는 위 규정에 의한 사업시행자의 지정 동의 및 동의의 철회에 대하여 명확히 규정하는 것은 없으나, 동의 및 철회의 방법 등에 대해서는 조합설립 및 추진위원회의 구성에 필요한 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등을 규정한 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조의 규정을 준용하는 것이 타당함.

44. 주택재개발사업 시행방식 전환 예정인 구역에서 미확정된 일부 지역만 주민 대표회의의 구성 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제80조의 규정에 의거 주택재개발사업으로 시행방법 전환 예정인 주택개량재개발사업(구 자력재개발사업)의 구역이 미확정된 일부 지역만을 대상으로 같은 법 제26조의 규정에 의한 주민 대표회의를 구성할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-5412, 2006.10.02)】

도시 및 주거환경정비법 제80조제3항의 규정에 의거 정비구역의 일부에 대하여 사업시행방식을 변경하고자 하는 경우에는 주택재개발사업이 완료된 부분에 대하여 준공인가 및 공사완료의 고시를 하여야 하며, 변경하고자 하는 부분에 대하여는 같은 법에서 정하고 있는 절차에 따라 시행방식을 전환하여야 하도록 규정되어 있는 바, 질의의 경우 재개발사업의 구역이 미확정된 일부 지역에 대하여 주택재개발사업으로 사업시행방식을 전환하는 것이므로 완료된 부분에 대해서는 공사완료 고시를 하고 미확정된 구역에 대하여 위 규정에 의거 사업시행방식을 전환한 후 주민대표회를 구성하여야 할 것임.

45. 주택재건축조합 총회시 인감증명서를 첨부하지 아니한 서면결의서 효력 유무

【질의요지】

재건축조합이 조합원 총회를 개최하기 위해 당일 총회 참석이 불가한 사람들을 위해 서면결의서 양식과 인감증명을 첨부하여 제출하도록 안내하였으나, 총회시 서면결의서를 제출하여 본인의 의결권을 행사한 조합원 중 인감증명서를 첨부하지 아니한 조합원의 경우 서면결의서가 효력이 있는 지 여부와 총회후 추가적으로 인감증명서를 제출하거나 또는 서면결의한 조합원이 사실확인서를 작성하여 공증을 받을 경우 서면결의서의 효력이 있는 지

【회신내용(주거정비과-10896, 2006.09.26)】

도시 및 주거환경정비법 제24조제5항의 규정에 따르면 총회의 의결방법 등에 관하여는 정관으로 정하도록 되어 있으므로, 서면결의서의 효력 여부는 당해 조합의 정관 등이 정하는 바에 따라야 할 것이며, 정관 등에서 구체적으로 정하고 있지 아니하거나 이견이 있는 경우에는 변호사 등 법률전문가에게 문의하여 처리하는 것이 바람직함.

46. 조합청산 이후 발생한 잔여재산 처분방법은

【질의요지】

조합에서 청산 결과 잔여재산이 발생하여 이를 조합원에게 배분하고자 하는 경우 그 방법에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-12122, 2006.10.23)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제31조의 규정에 의하면 청산 및 조합의 해산에 관한 사항은 정관에 정하도록 규정하고 있는 바, 청산 이후 발생한 잔여재산에 대한 배분방법은 인가받은 조합정관에 따라 판단할 사안이나, 조합정관에서 특별히 정하지 아니한 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제27조의 규정에 의거 민법중 사단법인에 관한 규정을 준용하도록 정하고 있음.

47. 조합총회 의결없이 용역업체 선정 가능 여부 및 토지등 수용업무의 주체

【질의요지】

주택재개발구역에서 조합과 기존 철거용역업체간 계약내용에 포함된 “토지등의 수용업무”와 유사한 내용의 “영업손실보상업무”를 별도로 발주하여 다른 업체를 선정할 수 있는지 여부와 조합총회의 의결 절차를 생략하고 용역업체를 선정할 수 있는지 여부

【회신내용(주거정비과-13791, 2006.11.23)】

도시 및 주거환경정비법 제24조제3항제5호의 규정에 의하면 조합원의 부담이 될 계약은 총회의 의결을 거쳐야 하도록 정하고 있는 바, 용역업체의 선정 등은 조합원의 부담이 되는 계약행위에 해당되므로 총회의 의결을 거쳐야 할 사안으로 판단됨. 다만, 토지등의 수용업무는 정비사업전문관리업자의 지원을 받아 사업시행자인 조합이 수행할 업무로서 철거업체에서 직접 수행할 수 있는 업무가 아닌 것으로 사료됨.

48. 종전 주택건설촉진법에 의하여 사업계획승인을 받은 주택재건축 사업조합의 시공사 선정 방법

【질의요지】

재건축조합은 2003.6.24. 주택건설촉진법에 의하여 사업계획승인을 받았고, 사업주체는 조합과 시공사가 공동사업주체로 아직 공사착공은 하지 않은 상태이며, 현재 시공사가 공사를 포기함에 따라 시공사를 변경하려고 함. 시공사를 변경할 경우 도정법 시행 전에 사업계획승인된 것이므로 종전법인 주택건설촉진법을 적용하여 사업계획(변경)승인을 통하여 사업주체 및 시공사를 변경하면 되는지, 아니면 시공사는 도정법 제11조에 의한 경쟁입찰 방식에 의거 선정해야 하는지 여부

【회신내용(주거정비과-15493, 2006.12.29)】

종전 주택건설촉진법령에 의하여 조합과 시공사가 공동사업주체로 사업계획승인을 받은 재건축사업으로서 조합이 새로운 시공사를 선정하고자 할 경우 도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조제1항에 따라 종전 규정을 적용하는 것임. 따라서, 조합정관의 규정에 따라 시공사를 선정하면 될 것임.

제5장. 사업시행인가

1. 주택재개발 사업시행방식의 전환시 토지등소유자 동의율

【질의요지】

주택재개발구역을 2개 구역으로 분할하여 공동주택을 건립코자 사업시행방식을 전환할 경우 토지등소유자의 5분의 4 이상 동의를 구하여야 하는 지

【회신내용(주정58531-1785, 2003. 7. 22)】

도시 및 주거환경정비법 부칙 제14조에 의하면 토지등소유자의 3분의 2 이상의 요구와 구청장이 공공의 이익을 위하여 필요하다고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 동 법 시행 이전에 시행중인 주택재개발사업도 추진방식을 전환할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 소유자 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분 규정을 조합이 아닌 사업시행자도 도시 및 주거환경정비법 제45조의 규정을 적용할 수 있는 지

【질의요지】

조합이 아닌 일반사업시행자가 토지를 매입하여 시행할 경우에도 도시 및 주거환경정비법 제45조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분)의 규정을 적용할 수 있는지와 토지대장에 소유자, 주민번호가 기재되어 있지 않고 이름과 주소만 기록되어 있는 경우가 규정을 적용할 수 있는 지

【회신내용(주정58531-1857, 2003. 7. 30)】

도시 및 주거환경정비법 제45조제1항에서 사업시행자는 정비사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 건축물 또는 토지 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 2 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 그 공공한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 건축물 또는 토지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 정비사업을 시행할 수 있다라고 규정하고 있고, 동법 제7조 및 제8조에 의하여 정비사업을 시행할 수 있는 시행자로 구청장, 조합, 토지등소유자로 규정하고 있으나, 동법 제45조의 규정을 적용할 수 있는 대상은 이 법 제2조 제2호의 규정에 해당하는 정비사업 시행자를 말하는 것이며, 소재 확인이 현저히 곤란한 지 여부의 판단은 정비사업시행자가 충분한 노력을 기울이고도 소재확인이 불가능함을 입증할 수 있어야 할 것임.

3. 사업시행인가에 대한 경과조치

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조의 규정이 종전 규정에 의하여 사업시행인가를 받은 구역은 종전 규정에 따라 사업을 시행할 수 있다는 의미인 지 여부

【회신내용(주정58531-1888, 2003. 8. 1)】

종전 규정에 의하여 사업시행인가를 받은 구역에 대하여 도시 및 주거환경정비법 부칙 제 12조의 규정에 따라 사업시행인가 받은 내용에 한하여 종전의 규정에 의한다는 내용임으로 이후에 시행되는 새로운 절차중 현행 법령의 내용에 위배되는 종전 규정은 효력을 갖지 못하므로 현행 법에 따라 시행하여야 할 것임.

4. 소유토지 면적별 확정지분제 방식의 사업시행 가능 여부

【질의요지】

주택재개발구역에서 소유 토지 대비 확정지분제로의 사업이 가능한 지 여부

【회신내용(주정58531-1903, 2003. 8. 4)】

주택재개발사업은 재개발조합이 사업주체이며 조합과 시공사간 도급계약에 의해 공사가 이루어지며, 관리처분계획에 의해 토지등 소유자들의 종전 재산 권리가 보전되는 것으로, 도시 및 주거환경정비법에서는 지분제 방식에 대한 규정이 없음.

5. 조합이 통보한 이주기간의 적법 여부

【질의요지】

관리처분계획인가를 받은 주택재개발조합에서 조합원이 현실적으로 이주가 불가능한 기간인 30일 이내 이주토록 통보한 것이 적법한 지 여부

【회신내용(주정58531-2289, 2003. 9.18)】

조합정관에서 관리처분계획인가 후에 이전을 요구할 수 있는 날을 30일 이내로 정하였다면 이에 따라야 할 것이나, 현실적으로 이주가 어려운 경우는 당해 조합과 이주기간을 협의하여 조정할 수 있을 것으로 판단됨.

6. 사업시행인가의 폐지 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제28조에 의한 주민동의률을 득하여 토지등소유자의 원에 의하여 사업시행인가의 폐지 가능 여부

【회신내용(주정58422-2633, 2003.10.21)】

사업시행인가 폐지에 대하여는 도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조(사업시행방식에 관한 경과조치) 제1항에 따라 종전 도시재개발법 제22조 제1항 및 제34조 제2항의 규정에 의하여 사업시행인가 폐지가 가능할 것임.

7. 주택재개발사업 시행방식의 전환 가능 여부

【질의요지】

기존 자력재개발사업을 합동재개발로 전환이 가능한 지

【회신내용(주정58531-2907, 2003. 11. 15)】

2003.7.1부터 시행된 도시및주거환경정비법 제80조제1항 및 동법시행령 제69조에 의하면 시장·군수는 토지등소유자의 5분의 4 이상의 요구가 있어 주택재개발사업의 시행방식의 전환이 필요하다고 인정하는 경우에는 환지로 공급하는 방법으로 실시하는 주택재개발사업을 위한 정비구역의 전부 또는 일부를 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법으로 전환이 가능하도록 규정하고 있음.

8. 도정법 시행 이전 조합인가받은 재건축사업구역내 재건축 미동의자에 대하여 매도청구가 가능한 지 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행 이전에 조합인가 받은 재건축사업구역내에서는 연립주택(11개동)과 협동주택(1개동)이 혼재되어 있고, 협동주택은 미준공된 건물로 공부상 미등재되어 있는 바, 재건축결의에 미동의자에 대하여 동법 제39조의 규정을 적용하여 매도청구할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주환58507-2322, 2003.12.05)】

사업지구내 건축물의 용도별 종류 등 현황이 불분명하여 정확한 회신은 곤란하나, 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택단지이거나 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 동법 제39조의 규정에 의하여 조합설립에 동의하지 않은 자의 토지 및 건축물(건축물 또는 토지만 소유한 자 포함)에 대하여 매도청구할 수 있으며, 당해 사업이 정비구역 지정 대상이 아닌 경우에는 인근 주택에 대하여 매도청구할 수 없는 바, 질의가 어떤 경우에 해당하는 지에 따라 판단하여야 할 것임.

9. 재개발구역내 사유지 도로의 처리 방안

【질의요지】

재개발사업구역 내 사유지 도로의 처리방안

【회신내용(주정58531-84, 2004. 1. 12)】

주택재개발사업 예정구역 내 기존 도로에 대하여는 당해 도로의 이용현황 및 주변 지역과의 연계성 등을 고려하여 정비구역 지정시 존치 또는 용도폐지 여부를 결정하게 되며, 도시 및 주거환경정비법 제65조에 의거 정비사업 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로이 설치하는 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도됨.

10. 토지등소유자 1인이 도시환경정비사업을 시행하는 경우 시공자 선정 절차

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제11조제1항에서 조합 또는 토지등소유자는 사업시행인가를 받은 후 건설산업기본법 제9조의 규정에 의한 건설업자 또는 주택건설촉진법 제6조의3 제1항의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록업자를 시공자로 선정하여야 하고, 같은 법 제11조제2항에서 조합 또는 토지등소유자는 시공자를 조합의 정관 등이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 선정토록 규정하고 있으나 단독개발방식인 경우에도 시공자 선정 절차를 거쳐야 하는지 여부.

【회신내용(주정58422-85, 2004. 1. 12)】

도시 및 주거환경정비법 제11조제2항에서 조합 또는 토지등소유자는 시공자를 조합정관등이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 선정토록 규정하고 있는 이유는 토지등소유자와 이해관계인 결의에 의해 처리할 사항을 규정하고 있으나, 도시환경정비구역내 토지등소유자 1인이 시행지구내의 토지를 전부 매입하여 개발하는 단독개발방식인 경우에는 별도의 정관을 두고 있지 않으므로 도시 및 주거환경정비법 제11조의 적용 대상이 아님.

11. 도시환경정비사업 시행자 변경시 건축주 명의 변경

【질의요지】

토지등소유자중 1인(또는 수인)의 명의로 사업시행인가를 득하고 별도로 건축허가를 득한 후 제3의 토지등소유자 1인(또는 수인)으로 사업시행변경인가된 경우 건축허가의 건축주 명의변경을 별도해야 하는지 또는 사업시행변경인가로 간주되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-451, 2004. 2. 3)】

건축법 제2조 제1항 12호에 “건축주”라 함은 건축물의 건축 등에 관한 공사를 발주하거나 현장관리인을 두어 스스로 그 공사를 행하는 자를 말하고, 도시 및 주거환경정비법 제2조제8호에 “사업시행자”라 함은 정비구역안에서 정비사업(정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업)을 시행하는 자를 말하므로 도시 및 주거환경정비법 제32조(다른 법률의 인·허가등의 의제)규정에 따라 사업시행인가를 얻은 때에는 건축법 제8조 규정의 건축허가가 있는 것으로 규정하고 있음. 따라서 도시 및 주거환경정비법에 의한 사업시행자와 건축법에 의한 건축주는 동일인이어야 하므로 도시 및 주거환경정비법에서 정한 절차에 따라 사업시행자 변경을 하였다면 건축법에 의한 별도의 명의변경 절차는 불필요함.

12. 도시환경정비사업의 세입자 우선 분양을 위한 보류지 확보 방법

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 제18조제2항의 규정에서 정한 세입자 우선 분양을 위한 보류지 확보 방법과 동 조례 제27조제2호에서 1%를 초과할 경우 보류지 확보방법은

【회신내용(주거정비과-5057, 2004. 5.31)】

위 질의의 규정은 도시환경정비사업의 시행을 위하여 필요한 경우에 세입자 대책 기준을 정한 사항으로서 분양을 원하는 세입자가 있는 정비구역에 대하여 구청장이 사업시행인가를 하는 때에는 보류지를 제3자에 우선하여 분양을 원하는 적격 세입자에게 분양하도록 사업시행자에게 권장할 수 있도록 한 것으로서 분양을 원하는 세입자를 위해 보류지를 확보하여야 하는 의무사항은 아님

13. 도시환경정비사업 완료지구의 건축물 신축시 노후·불량건축물의 기준 충족 여부

【질의요지】

도시환경정비사업(구 도심재개발사업) 미완료 구역내 일부 사업완료지구 건축물을 신축하고자 할 경우 행정절차와 사업완료 지구의 건축물을 신축하는 경우 도시 및 주거환경정비법에 의한 노후·불량건축물의 기준을 충족해야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-6534, 2004. 7. 6)】

건설교통부 도시관리과-2841호(2004.7.2)에 의하면 도시 및 주거환경정비법 제79조의 규정에 의거 정비구역내 건축물은 기본계획 및 정비계획에 포함된 건축기준에 적합하게 유지·관리하도록 하고 있으므로 당초 도심재개발구역 지정시 정한 건축기준 범위하에서 건축 가능

하고, 그 건축기준을 초과하는 경우에는 기본계획 또는 정비계획을 변경한 후 건축하여야 할 것이며, 도심재개발사업의 경우에는 노후 불량건축물의 기준 충족을 명문화하고 있지 않으나, 당해 건축물이 사업계획승인을 얻어 건설된 경우라면 주택법에 의한 행위허가(철거)를 얻어 철거하여야 할 것임.

14. 정비사업으로 철거되는 무허가주택의 보상 규정은

【질의요지】

주거환경개선사업이나 재개발사업 등으로 인해 철거되는 무허가 가옥 보상에 대한 관련 법 규정과 그 보상 내용은

【회신내용(주거정비과-10415, 2004. 10. 20)】

주거환경개선사업 및 재개발사업에 따른 공공시설 설치 등으로 철거되는 기존무허가주택에 대해서는 도시 및 주거환경정비법 제40조제1항에서 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용한다라고 규정하고 있으며, 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 제16조에서 감정평가업자의 보상평가기준 등에 대하여 정하고 있으며, 사업지역의 구체적인 보상가격 등은 관할구청장에게 문의할 사항임.

15. 사업시행인가시 세목고시는 하지 않고 공공시설내역 조서를 세목고시로 볼 수 있는 지 여부

【질의요지】

사업시행인가시 세목고시는 하지 않고, 새로이 설치되는 공공시설내역 조서만 고시한 경우 공공시설내역 조서(공공시설 설치 대상 토지목록)를 세목고시로 볼 수 있는지와 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률시행령 제10조제2항제7호 및 구 도시재개발법 제22조제1항의 규정에 의거 물건의 권리명세가 누락되어도 사업시행인가시 그 물건이 위치한 토지의 세목이 고시되어 있다면 당해 물건의 수용권원이 발생하는지

【회신내용(주거정비과-10714, 2004. 10. 28)】

도심재개발사업(현, 도시환경정비사업) 시행인가를 위해 구 도시재개발법 제22조제1항과 같은 법시행령 제28조의 규정에 의한 사업시행계획서를 작성, 동법 제22조제4항, 동법 시행령 제30조제1항의 규정에 의거 이를 고시한 바 있고, 그 고시내용에 새로이 설치되는 공공시설에 편입되는 토지의 명세(권리자 포함)등을 포함하는 사업시행인가가 있었다면 구 도시재개발법 제32조(현, 도정법 제40조)의 규정에 의거 구 토지수용법 제14조, 제16조

(현, 토지보상법 제20조제1항 및 제22조제1항)의 규정에 의한 사업인정 및 고시로 볼 수 있을 것이고, 또한, 구 도시재개발법 제32조의 규정에 재개발사업의 시행을 위한 수용 또는 사용에 관하여는 구 토지수용법(현, 토지보상법)을 준용토록 하고 있고, 구 토지수용법 제16조(현, 토지보상법 제22조)의 규정에 기업자(사업시행자)가 토지를 수용 또는 사용하고자 할 때에는 “토지의 세목”을 공보에 고시토록 되어 있으므로 사업시행자가 판단 처리해야 할 사항임.

16. 공원설치 예정부지에 포함된 국 공유지의 무상양도 가능 여부 및 매입시 방법과 절차는

【질의요지】

주택재개발구역내 새로이 설치하는 정비기반시설 중 공원설치 예정부지에 포함된 국·공유지는 조합에 무상양도 되는 지와 매입하여야 한다면 방법과 절차는

【회신내용(주거정비과-10949, 2004. 11. 3)】

주택재개발사업구역내 정비기반시설은 사업시행자인 재개발조합이 설치하는 것으로서, 정비기반시설의 귀속 및 국·공유지의 무상양도에 관한 사항은 도시 및 주거환경정비법 제65조제2항에 의하면 시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 시행자가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 규정하고 있으므로 조합이 새로이 설치할 공원에 포함된 국·공유지는 용도가 폐지되는 정비기반시설에 해당되지 않으므로 조합에 무상양도 대상은 아니나 국·공유지를 조합이 매수한 후 이를 다시 관리청에 무상귀속 하는 것은 조합의 비용부담이 가중되고 형평의 원리에도 어긋난다 할 것이므로 당해 국·공유지는 조합이 매수하지 않고 공원 설치공사를 시행할 수 있을 것으로 사료되나, 국·공유지의 무상양도 및 귀속 등에 관한 구체적인 사안은 사업시행인가 전에 인가권자인 자치구청장이 당해 국·공유지 소유(관리)청과의 협의시 결정될 것으로 판단됨.

17. 사업시행인가시 토지등소유자의 동의를 산정 기준

【질의요지】

사업시행인가를 위한 토지등소유자의 동의를 산정시 (구)도시재개발법 제22조제2항의 단서 조항을 적용함에 있어 토지 및 건축물 소유자 총수의 각각 1/2 이상 동의만 받으면 되는지, 혹은 토지면적의 2/3 이상 토지소유자 동의는 별도로 얻어야 하는지

【회신내용(주거정비과-14203, 2005.12.13)】

도시 및 주거환경정비법이 2003.7.1부터 시행됨에 따라 (구)도시재개발법은 폐지되어 현재 적용할 수 없으며, 다만 사업시행인가시 토지등소유자의 동의를 산정은 도시 및 주거환경정비법 제28조제4항의 규정에 의거 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 정관등이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의를 얻어야 한다고 규정하고 있으며, 동법 부칙(2005.3.18. 제7392호) 제6조에 의하면 당해 정관등이 개정되기 전까지는 종전의 규정에 의한다고 정하고 있는 바, 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의와 토지등소유자의 4/5 이상의 동의를 얻어야 함.

18. 폐지된 도시재개발법의 토지 및 건축물소유자 총수 산정에 대한 해석

【질의요지】

폐지된 (구)도시재개발법 제22조 제2항 단서조항에서 정한 토지 및 건축물 소유자 총수의 1/2 동의를 적용함에 있어 토지면적에 대한 동의를 적용에 대한 유권해석

【회신내용(주거정비과-2242, 2006.03.07)】

폐지된 (구)도시재개발법 제22조 제2항의 단서의 규정에 의하면 “토지소유자 또는 건축물 소유자가 정당한 사유없이 동의에 불응할 때에는 토지소유자 총수 및 건축물소유자 총수의 각 2분의 1 이상의 동의를 얻은 후 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 구청장이 결정할 경우에는 그러하지 아니하다” 라고 정하고 있는 바, 이 경우 토지면적에 대한 동의를 적용되는 것은 아님.

19. 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제2항에서 정한 주유소 이격거리 산정 기준

【질의요지】

주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제2항은 주유소로부터 주변 건축물까지의 이격거리를 규정하고 있는 바, 이격거리를 산정하는 데 있어서 주유소의 주유기 또는 저장탱크 등의 위험물 시설을 기준으로 하여야 하는 지, 또는 주유소의 담 또는 벽(담 또는 벽이 없는 경우에는 부지경계선)을 기준으로 하여야 하는 지 여부

【회신내용(법제처 법령해석지원팀-585, 2006.04.07)】

주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제2항이 규정하고 있는 주유소로부터 주변 건축물까지의

이격거리는 주유소의 담 또는 벽(담 또는 벽이 없는 경우에는 부지경계선)을 기준으로 산정하여야 할 것임.

이유 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제2항은 “공동주택 어린이놀이터·의료시설(약국을 제외) 유치원·보육시설 및 경로당은 다음 각호의 시설로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 이를 배치하여야 한다. 다만, 위험물 저장 및 처리시설중 주유소(석유판매취급소를 포함)의 경우에는 당해 주유소로부터 25미터 이상 떨어진 곳에 공동주택 등(어린이놀이터·유치원 및 보육시설을 제외)을 배치할 수 있으며” 라고 규정하고 있어 공동주택 등은 주유소로부터 동 규정에서 정하고 있는 일정한 이격거리를 유지하여야 한다고 할 것임. 다만, 이격거리의 산정기준이 되는 것이 주유소의 주유기 또는 저장탱크 등의 위험물시설로부터인 지, 주유소의 담 또는 벽(담 또는 벽이 없는 경우 부지경계선)으로 부터인 지에 대해서는 명문으로 규정하고 있지 않음. 한편 주유소와 관련된 그 밖의 법령을 살펴보면 건축법시행령 별표1에서는 기계식 세차시설을 포함한 주유소 전체를 위험물저장 및 처리시설로 규정하고 있고, 위험물안전관리법시행령 별표3에서는 주유소라 함은 “고정된 주유설비(항공기에 주유하는 경우에는 차량에 설치된 주유설비를 포함)에 의하여 자동차·항공기 또는 선박 등의 연료탱크에 직접 주유하기 위하여 위험물을 취급하는 장소(위험물을 용기에 채우거나 차량에 고정된 3천리터 이하의 탱크에 주입하기 위하여 고정된 급유설비를 병설한 장소를 포함)” 라고 정의하고 있으며, 또한 석유및석유대체연료사업법시행령 제2조 제3호에서는 주유소라 함은 “석유정제업자 석유수출입업자 또는 일반대리점업자로부터 휘발유·등유 또는 경유를 공급받아 이를 점포에서 고정된 주유설비에 의하여 실소비자에게 직접 판매하는 소매업인 석유판매업소를 말한다. 이 경우 등유 또는 경유는 점포에서 고정된 주유설비에 의하여 실소비자에게 직접 판매하면서 산업자원부령이 정하는 이동판매의 방법에 따라 판매하는 경우를 포함한다” 라고 정의하고 있어, 이러한 주유소의 정의를 종합하여 보면 주유소라 함은 주유기 및 저장탱크 등의 시설물만을 의미하지 않고 이들 시설이 설치되어 주유가 이루어지는 장소를 포함하는 개념으로 보아야 할 것임. 따라서 주택건설기준등에관한규정 제9조 제2항의 규정에 의하여 주유소로부터 주변 건축물까지의 이격거리를 산정하는 경우에 그 기준이 되는 것은 주유소의 장소적 경계가 되는 주유소의 외곽경계선인 담 또는 벽(담 또는 벽이 없는 경우 부지경계선)이라고 보는 것이 타당할 것임. 또한, 주택건설기준등에관한규정 제9조 제2항의 입법취지가 위험물시설로부터 일정한 이격거리를 유지하여 주변 건축물 및 주민의 안전을 보장하고자 하는 것이므로, 동 규정에 의하여 주유소로부터 주변 건축물까지의 이격거리를 산정하는 데 있어서 위험물시설로부터 최대한의 거리를 확보할 수 있도록 주유소의 장소적 외곽경계선이 되는 담 또는 벽 또는 벽이 없는 경우 부지경계선)을 이격거리 산정의 기준으로 삼는 것이 동 규정의 취지에도 부합한다 할 것임.

20. 정비계획과 다르게 리모델링에 대비한 특례 규정을 적용하여 용적율 등을 완화하여 사업시행계획서 작성시 정비계획 변경지정 대상 여부

【질의요지】

사업시행인가를 준비중에 있는 정비구역으로서 정비계획에서 정한 용적율,건폐율,최고높이 및 최구층수의 범위 안에서 건축법 시행령 제6조의3(리모델링이 용이한 구조 등) 규정에 해당하는 시설을 계획하여 동법 제5조의4(리모델링에 대비한 특례 등) 규정에 따라 용적율 등의 완화를 받고자 하는 경우에 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의거 정비계획을 변경하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-9952, 2006.09.07)】

도시 및 주거환경정비법 제30조의 규정에 의하면 “사업시행자는 제4조제3항의 규정에 의하여 고시된 정비계획에 따라 사업시행계획서를 작성하여야 한다” 로 정하고 있는 바, 정비계획의 내용과 다르게 사업시행계획서를 작성하고자 하는 경우에는 동법 제4조의 규정에서 정한 바에 따라 정비계획의 변경 지정이 선행되어야 함

21. 사업시행인가 신청시 조합정관을 첨부하여야 하는 지 여부

【질의요지】

사업시행인가 신청시 조합정관을 구청에 제출해야 하는 지

【회신내용(주거정비과-11927, 2006.10.17)】

도시 및 주거환경정비법 시행규칙 제9조제1항의 규정에 따르면 사업시행자는 사업시행인가를 받고자 하는 때에는 사업시행인가 신청서에 정관등의 서류를 첨부하여 제출하도록 하고 있음.

22. 종전 규정에서 인가받은 주택재건축사업 조합정관에서 조합원 동의에 관한 내용이 없을 경우 현행 법령에 의거 조합원 동의 필요 여부

【질의요지】

주택재건축사업을 추진함에 있어 2003년 6월에 조합이 설립되었고, 2007년에 사업시행인가를 신청할 예정이며, 조합설립 당시는 도시 및 주거환경정비법 시행전이므로 조합의 정관 등에는 사업시행인가 신청 전 조합원의 동의를 받아야 한다는 내용이 없는 바, 이러한 경우 사업시행인가 신청 전 조합원 동의가 필요가 없는 것인 지, 아니면 현행 법령에 따라 조합원의 동의를 받아야 하는 것인 지

【회신내용(주거정비과-12000, 2006.10.18)】

도시 및 주거환경정비법 제28조제4항에 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리

정관 등이 정하는 바에 따라 토지등소유자(주택재건축사업인 경우에는 조합원을 말함)의 동의를 얻어야 하며, 같은 법(2005.3.18. 법률 제7392호) 부칙 제6조의 사업시행계획의 동의에 관한 경과조치에 “사업시행계획에 대한 토지등소유자의 동의에 관하여는 같은 법 제28조제4항의 개정 규정에 불구하고 당해 정관 등이 개정전까지는 종전의 규정에 의한다”라고 규정되어 있으나, 구 주택건설촉진법에 따라 조합이 설립되고 아직 사업시행인가를 신청하지 아니한 재건축사업의 경우에는 현행 도시 및 주거환경정비법의 내용에 따라 조합정관을 변경하여 인가권자의 인가를 득한 후 사업시행인가 신청 등의 후속 절차를 진행하여야 할 것임.

23. 전체 건축물 바닥면적이 50㎡ 이하로 변경되는 경우 사업시행인가의 경미한 범위에 해당 여부

【질의요지】

공용면적의 단위규모와 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 계단 및 전실의 위치 등의 변경에 따라 전체 건축물의 바닥면적이 50제곱미터 이하로 변경된 경우 사업시행인가의 경미한 변경으로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13699, 2006.11.22)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제38조제4호 및 제8호의 규정에 따라 “세대수 또는 세대당 단위규모(공용면적을 제외)를 변경하지 아니하는 범위 안에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때”와 “건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우” 사업시행인가의 경미한 변경으로 규정하고 있는 바, 본 건 질의의 경우 사업시행인가의 경미한 사항으로 볼 수 있을 것임.

제6장 관리처분계획 수립 및 인가

《제 1 절. 관리처분계획 수립 및 인가》

1. 상가 등 부대복리시설 분양기준을 조례와 다르게 조합정관에서 별도로 정할 수 있는 지 여부

【질의요지】

서울특별시 도시재개발사업 조례 제27조제5항(상가등 분양대상)에서 규정한 분양순위 및 자격에 관계없이 조합총회에서 조합 형편에 맞는 별도의 상가분양 규정을 제정할 수 있는 지

【회신내용(주정58531-1813, 2003. 7.24)】

도시재개발 사업조례 제27조제5항(현행 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제2항)에 의하면 상가등 분양대상 부대복리시설의 분양대상자는 분양신청자중 관리처분계획기준일 현재 조례가 정하는 순위 및 자격을 기준으로 정관에 정하도록 되어 있으므로 조례가 정하는 범위를 벗어나서 조합 형편에 따라 별도의 분양 규정을 정할 수는 없음.

2. 관리처분계획 인가전 토지등소유자에 대한 공람 방법

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제49조의 규정에 따라 사업시행자는 관리처분계획의 인가를 받기 전에 토지등소유자에게 공람하고 의견을 들어야 하는 데 공람 방법은

【회신내용(주정58531-1888, 2003. 8. 1)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제31조의 규정에 따라 공고·공람 및 통지의 방법은 당해 조합의 정관으로 정하여야 하므로 주택재개발 정비사업조합 표준정관 제7조의 규정을 참고하여 고지·공고방법을 정하면 될 것이나, 우편물 수취불가나 주소불명의 토지등소유자가 있을 수 있으므로 당해 지역에서 발행하는 일간신문을 통하여 관리처분계획의 내용을 조합원에게 널리 알릴 수 있도록 하는 것이 타당함

3. 관리처분계획 수립을 위한 감정평가업자 선정 방법

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제48조제5항의 규정에 따라 현재 조합설립인가를 받고 사업시행인가를 위한 공람중이거나 관리처분계획을 수립하고 있는 지역도 구청장의 추천을 받아 감정평가업자를 결정하여야 하는 지

【회신내용(주정-58531, 2003. 8.22)】

도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조제1항에 의하면 종전 법률에 의하여 사업계획의 승인이나 사업시행인가를 받아 시행중인 정비사업은 종전의 규정에 의하도록 규정하고 있는 바, 이 법 시행일(2003.7.1) 이전에 이미 사업시행인가를 받은 정비구역의 경우에는 종전의 계약에 따라 감정평가가 가능할 것이나 사업시행인가가 되지 않은 정비구역은 새로운 법이 정하는 바에 따라 구청장의 추천을 받아 감정평가업자를 결정하여야 할 것임.

4. “소유권 이전등기 등” 소송으로 확정된 소유자에 대한 보류지 처분 대상 여부

【질의요지】

정비구역내의 기존 무허가 건물에 대하여 “소유권이전등기 등”의 소송으로 확정된 소유자가 보류지로 정하여진 공동주택을 분양받을 수 있는 지

【회신내용(주정58531-2207, 2003. 9. 5)】

도시 및 주거환경정비법 제48조제3항 규정에 의하면 보류지를 정하는 것은 주택공급 기준에 따라 주택 등을 공급하는 경우 분양대상의 누락 착오 및 소송등에 대비하기 위하여 토지등소유자에게 분양하는 공동주택 총 건립세대수의 1% 범위안에서 정할 수 있도록 규정하고 있는 바 종전의 건축물(기존 무허가 포함)에 대하여 소송으로 확정된 소유자는 새로이 분양대상이 될 것이나 구체적인 보류지의 분양권에 대하여는 관리처분계획 인가권자인 관할 구청장이 판단할 사항임.

5. 관리처분계획에 하자가 있는 경우 인가행위가 무효인 지 여부

【질의요지】

관리처분계획에 하자가 있는 경우 인가는 무효인 지

【회신내용(주정58531-2373, 2003. 9.24)】

관리처분계획인가란 재개발조합의 기본행위를 전제로 구청장이 이를 통하여 기본행위의 효력을 완성시켜 주는 보충행위로서 인가 자체에 고유한 하자가 없는 한 기본행위에 하자가 있다 하여 인가 자체가 무효가 되는 것은 아니며, 재개발조합이 수립한 관리처분계획에 하자가 있을 경우에는 관리처분계획을 변경하여 구청장의 변경인가를 받아야 할 것이므로 인가권자인 당해 구청장이 판단할 사항임.

6. 관리처분계획기준일 이후 분양대상자로부터 토지등을 매입한 경우 분양대상이 되는 지 여부

【질의요지】

관리처분계획기준일 이후에 분양대상자의 토지 등을 매입할 경우 분양대상이 되는 지

【회신내용(주정58531-2497, 2003. 10. 7)】

관리처분계획기준일 이후 건축물의 규모나 유형의 변동 없이 소유권이 이전된 경우 종전의 권리자의 행위는 새로운 소유자에게 승계되므로 새로운 소유자 명의로 관리처분계획을 수립할 수 있으며, 관리처분계획기준일 이후에 한 사람이 소유하고 있던 토지 또는 건축물(별개의 건물로 각각 분양대상이 될 수 있는 경우를 포함)의 일부를 취득한 자는 공동주택 분양대상자가 될 수 없음.

7. 토지등소유자의 동의에 의하여 관리처분계획 인가의 폐지 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제28조에 의한 주민동의율을 득하여 토지등소유자의 원에 의하여 관리처분계획인가 폐지가 가능한 지

【회신내용(주정58422-2633, 2003.10.21)】

관리처분계획인가 폐지에 대하여는 도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조(사업시행방식에 대한 경과조치) 제1항에 따라 종전 도시재개발법 제22조제1항 및 제34조제2항(현행 도시 및 주거환경정비법 제28조제1항 및 제48조제1항)의 규정에 의하여 관리처분계획인가 폐지는 가능할 것이나, 권리관계의 다툼을 예방하기 위하여 관리처분계획에 대한 이해관계인의 동의를 받아 폐지인가 여부를 결정하여야 할 것임.

8. 국민주택 규모를 초과하는 주택의 분양 방법

【질의요지】

종전 도시재개발 사업조례 제28조제1항2호 나목에 의한 관리처분계획인가시 국민주택규모를 초과하는 54세대의 주택중 27세대는 조합원에게 분양되어야 하는 데, 5인이 포기한 경우 권리가액 순위 28위에 해당하는 조합원이 31평에서 40평으로 평형 변경을 요구할 경우 가능한 지

【회신내용(주정58531-2763, 2003.11. 4)】

국민주택규모를 초과하는 주택은 당해 주택의 총 건설가구수의 50% 이하가 분양대상자에게 분양될 경우 규모별 50%까지 해당 조합의 정관에 정하는 경우 분양대상자에게 권리가액 다액순으로 분양할 수 있으나, 이미 관리처분계획인가된 구역의 경우에는 구청장에게 관리처분계획 변경인가를 득한 경우에 평형의 변경 배정이 가능할 것임.

9. 동일 규모의 주택을 선호도에 따라 권리가액 다액순으로 분양할 수 있는 지 여부

【질의요지】

동일 평형중에서도 선호도가 높은 호수에 대하여 분양신청자가 권리가액 다액순으로 분양하여 줄 것을 요구하는 경우 우선 선택권을 줄 수 있는 지

【회신내용(주정58531-2906, 2003.11.15)】

도시재개발 사업조례 제28조제1항제2호다목(현행 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제1항제3호)에 의거 동일 규모의 주택분양시 경합이 있는 경우에는 권리가액 다액순으로 분양하되 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 의하며, 주택의 동 층·호 등의 위치 결정은 주택규모별 공개추첨에 따라 결정하여야 할 것임.

10. 상가 등을 건립하지 않는 경우 기존 상가 소유자의 보상 방안

【질의요지】

주택재개발구역내에 상가점포를 짓지 아니하고 아파트만 건립할 경우에 상가점포 소유자의 권리와 권리가액의 결정 방법 및 계속적으로 받던 월세 수입의 보상 방안

【회신내용(주정58531-79, 2004. 1. 12)】

주택재개발사업으로 공동주택을 건립하는 경우에는 주택건설 기준 등에 관한 규정에 의하여 부대·복리시설(상가 등) 등을 설치하도록 규정하고 있음.

11. 종교시설 등이 재개발사업으로 철거될 경우 보상 대책

【질의요지】

종교단체 등록을 하고 종교 활동을 하던 교회나 사찰과 주택에서 무당, 침술 등을 운영하던 자가 그 주택이 재개발사업으로 인해 철거될 경우의 보상 대책은

【회신내용(주정58531-79, 2004. 1. 12)】

교회나 사찰 또는 주택에서 무당, 침술영업 등을 운영하던 자가 재개발사업으로 철거될 때에는 관계법·령 등에서 정한 기준에 따라 분양대상 여부를 판단하여야 하나, 교회나 사찰의 규모가 클 경우에는 구청장 또는 추진위원회 등과 협의하여 정비계획 수립시 토지이용계획에 반영 여부를 검토하는 것이 바람직하며, 분양자격의 판단기준은 토지 또는 건축물의 소유 유형, 취득시기, 취득가액 등에 따라 달라지므로 분양자격 여부는 토지등의 소유 형태를 구체적으로 분석한 후 판단하여야 할 것임.

12. 관리처분계획기준일의 정의와 분양자격 인정 여부

【질의요지】

①관리처분계획일이란, ②관리처분계획기준일 후에 소유권을 인수한 경우 인적사항 변경 가능한 지와 소유권 중 일부를 분리 혹은 공유지분으로 매입한 경우 분양권 부여 여부, ③ 분양신청일 만료 후 자녀가 세대를 분리하여 분양권을 매입한 경우 각각 분양대상이 되는 지, ④1개의 분양권을 부여받은 부부가 관리처분계획기준일 이후 분양대상이 되는 재산을 추가 취득한 경우 부부가 각각 분양자격이 되는 지

【회신내용(주정58531-122, 2004. 1. 15)】

①관리처분계획 기준일이라 함은 도시 및 주거환경정비법 제46조제1항의 규정에 의한 분양신청기간이 만료되는 날을 말하며, ② 같은 법 제10조 규정에 의거 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자의 변동이 있을 때에는 새로이 권리자로 된 자가 이를 승계하며, 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항에서 정한 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보는 경우에 해당함. ③분양신청일 만료 후 분가하여 분양권을 매입한 경우로서 동법 제10조 규정에 의거 권리자의 권리의무는 새로이 권리자로 된 자가 이를 승계 하므로 분양권 인정은 가능하다고 판단되며, ④ 동법 제48조제2항제6호 규정에 따라 1세대 1주택 공급이 원칙이므로 하나의 세대는 2주택을 분양 받을 수 없음.

13. 종전 법 령에 의거 사업시행인가된 구역에서 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환한 경우 종전 규정에 의거 희망 평형 배정 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택은 60㎡이하의 주택을 공급하도록 되어 있는데, 이 조례 시행 이전에 사업시행인가 되고 관리처분계획에 대한 총회를 마친 경우에 종전 규정에 따라 희망 평형을 배정할 수 있는지.

【회신내용(주정58531-152, 2004. 1.17)】

도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조제1항의 규정에서 종전 법률에 의하여 사업시행인가를 받아 시행중인 재개발사업은 종전 도시재개발법을 적용하도록 되어 있고, 같은 법시행령 부칙 제8조에는 종전법령에 의하여 인가된 정관 및 시행규정은 각각 이 영에 의한 정관 및 시행규정으로 보도록 규정하고 있음. 따라서, 이 법 시행전에 사업시행인가를 받아 시행하는 재개발사업의 경우에는 종전 조례 및 정관 등에 저촉되지 아니하는 범위안에서 관리처분계획(희망평형 배정 등)을 수립하여야 할 것임.

14. 도시환경정비사업구역내 적격세입자에 대한 보류지 분양

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 제18조제2항의 규정에 따라 구청장이 적격세입자에게 분양하도록 적극 권장하겠다는 회신으로 보류지를 분양받을 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-5057, 2004. 5. 31)】

구청장이 적극 권장하겠다는 회신을 하였다 하여 보류지를 분양받을 수 있는 것은 아님. 다만, 분양을 원하는 적격세입자에게 보류지를 분양할 수 있는 경우에는 인가된 조합정관에 따라 사업시행자가 보류지를 제3자에 우선하여 세입자에게 관리처분토록 사업시행인가내용에 반영하고 영 제47조제1항의 규정에 의한 분양신청공고 내용에 이를 포함하여야 함.

15. 공유토지상 미준공된 다세대주택의 분양대상 및 분양자격이 있는 토지등소유자가 분양신청 포기시 임대주택 입주 대상 여부

【질의요지】

토지는 3~8평의 형태로 등기상 수인이 공유로 소유하고 있으며, 건물은 1983년 이후 다세대 형태로 미준공된 경우 도시 및 주거환경 정비조례 제24조의 규정에 의한 공동주택의 분양대상 또는 임대주택 입주 대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-5792, 2004. 6. 17)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제3호의 규정에 의하면 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우 그 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 하며, 동조례 제32조제1항제2호 규정에 따라 당해 정비구역내 주택을 분양받을 자격을 가진 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 경우에 임대주택 입주대상자가 될 수 있음.

16. 조례시행일 이전부터 공유지분인 토지 등을 조례 시행일 이후 취득한 경우 종전 토지의 총면적에서 제외 여부

【질의요지】

토지 70평과 건물 80평(근린생활시설)을 8인이 30년간 공유로 되어 있는 것을 증여의 방법으로 2인 공유로 할 경우 2인이 취득하는 공유지분은 총면적 및 권리가액 산정시 제외되는 지

【회신내용(주거정비과-5896, 2004. 6. 21)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제3항에서 규정하고 있는 종전 토지의 권리가액 등 산정기준은 건축법 제2조제1호의 규정에 의한 하나의 대지범위안에 속하는 1필지의 토지를 이 조례 시행일(2003.12.30) 이후 필지를 분할하거나 공유지분으로 취득한 토지는 포함하지 아니하도록 한 것으로서 동 조례 시행일 전부터 공유지분으로 되어 있는 것을 취득하는 경우라면 권리가액 산정시 포함되어야 할 것이며, 동 조례 제24조제1항제2호에 따라 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 90제곱미터 이상이라면 각각 분양대상자가 될 수 있을 것임.

17. 다가구주택의 분양대상 가구수 산정방법

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치 규정에 의거 건축물의 현황이 지분자 모두 단독생활이 가능한 주택일 경우 각각 1인의 분양대상자가 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-5953, 2004. 6.22)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조 및 부칙 제7조에 의하면 하나의 주택을 수인이 소유하고 있는 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보며, 다만 1997.1.15 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택은 같은 조례 제24조제2항제3호의 규정에 불구하고 다가구로 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다고 규정되어 있는 바 개별건축물에 대한 분양대상 여부는 건축허가 및 등기내용 등 사실 판단에 의거 관리처분계획을 수립하는 사업시행자 및 인가권자인 구청장이 판단할 사항임.

18. 관리처분계획 인가 이후 조합원 명의 변경시 증빙서류의 범위

【질의요지】

주택재개발사업이 완료되어 이전고시를 위해 당초 인가된 관리처분계획에서 명의변경된 조합원으로 관리처분계획을 변경하고자 하는 경우 명의변경의 증빙서류를 매도자의 인감도장 및 인감증명서를 대신하여 매수자의 취득세 고지서 및 납부영수증, 등기권리증 사본, 분양계약서로 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-6484, 2004. 7. 5)】

주택재개발사업의 관리처분계획은 종전 토지등의 권리를 새로이 조성된 토지 및 건축시설로 변환시켜 주는 계획으로 도시 및 주거환경 정비조례 제23조에 규정된 관리처분계획 기준종 종전 토지등의 소유권은 부동산등기부에 의해 분양설계토록 정하고 있는 바, 매매등으로 권리가 변동되는 조합원의 명의변경도 동 규정을 따라야 할 것임.

19. 상가시설의 추산액 재평가 및 정관에서 정한 상가분양대상에 해당되지 않은 자의 분양방법

【질의요지】

조합원 분양대상인 상가시설의 추산액을 당초 금액에서 물가상승, 시세변동 등의 원인으로 조합이사회, 대의원회 결의에 의거 재평가하여 산정할 수 있는지와 공동주택을 분양받은 자로서 그 분양가격을 제외한 중전 가액이 상가 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 미만이거나 정관에서 정한 상가분양대상 순위에 해당되지 않은 자의 분양 금액 결정과 방법은

【회신내용(주거정비과-7381, 2004. 7.27)】

도시 및 주거환경정비법 제48조제5항에 의하면 관리처분계획 인가시 분양예정인 건축물의 추산액은 시·도의 조례가 정하는(도시 및 주거환경 정비조례 제25조제1항) 바에 의하여 산정하되 부동산 가격공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상의 감정평가 의견을 참작하도록 하고 있으나 인가받은 관리처분계획을 변경하고자 하는 경우에는 분양예정인 건축물의 추산액은 시행자 및 토지등의 소유자 전원이 합의하여 이를 산정할 수 있으며, 조례 및 정관에 의한 상가분양대상자에 대한 분양을 제외한 상가 등의 부대복리시설은 부동산 가격공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 가격을 기준으로 주택공급에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 분양하도록 규정하고 있음.

20. 주택재개발사업구역내 상가 등 부대복리시설의 일반분양은 관리처분계획인가와 관계없이 가능한 지 여부

【질의요지】

주택재개발사업으로 공급하는 판매시설의 일반분양 절차는 주택법 제38조 및 주택공급에 관한 규칙에 의거 구청에 신고 후 분양해야 하는지 또는 주택공급에 관한 규칙의 적용대상에서 제외되므로 임의분양이 가능한지와 일반분양 시기는 관리처분계획인가 후 가능한지 또는 관리처분계획인가와 관계없이 가능한지

【회신내용(주거정비과-10414, 2004. 10. 20)】

도시 및 주거환경정비법 제48조, 동법시행령 제51조, 주택법 제38조 및 도시 및 주거환경 정비조례 제31조에 의거 주택재개발사업의 판매시설 일반분양은 관리처분계획인가 후 주택공급에 관한 규칙에 따라 분양하여야 할 것임.

21. 1세대 2주택 공급 가능 여부

【질의요지】

해당 주택재개발구역의 분양대상 조합원이 다른 조합원의 분양권리를 양수한 경우 2개의 공동주택을 공급받을 수 있는지

【회신내용(주거정비과-2566, 2005. 3. 9)】

공동주택 공급은 도시 및 주거환경정비법 제50조제5항 및 동법 제48조제2항제6호의 규정에 따라 1세대 1주택을 공급하여야 함.

22. 국민주택규모를 초과하는 주택에 대한 조합원 분양 가능 범위

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 제26조제1항제1호 및 제2호의 규정에 의한 관리처분계획 수립시 국민주택규모를 초과한 건립가구수가 100세대일 경우 50%인 50세대까지만 조합원에게 분양하여야 하는지

【회신내용(주거정비과-9901, 2005. 8.31)】

주택재개발사업의 주택공급을 위한 관리처분계획 수립시 분양대상조합원에게 분양하는 주택의 규모는 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양하도록 정하고 있으나, 정관 등으로 정하는 경우에는 국민주택규모의 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며 국민주택규모를 초과하는 주택은 당해 주택의 총건설 가구수의 50% 이하가 분양대상자에게 분양될 경우 규모별 50%까지 분양대상자에게 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있음.

23. 부적격자를 포함한 관리처분계획에 대한 조치

【질의요지】

주택재개발 조합이 관리처분계획인가 신청에 따른 검토 결과 분양대상이 아닌 자를 분양대상자로 수립한 것이 발견되어 관리처분계획을 변경하는 경우 다시 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 하는지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-1429, 2005.11.13)】

관리처분계획을 변경하는 경우에는 총회 의결 및 토지등소유자의 공람 절차를 거쳐 관리처분계획의 인가를 받아야 하는 것임.

24. 분양신청 철회시 처리 방법

【질의요지】

분양신청을 하였다가 철회를 한 경우 어떻게 처리되는 지에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-1616, 2006.02.17)】

도시 및 주거환경정비법 제47조와 동법 시행령 제48조 규정에 따라 조합은 분양신청을 철회한 토지등소유자에게 철회한 날부터 150일 이내에 현금으로 청산하여야 하며, 청산금액은 조합과 토지등소유자가 협의하여 산정하되 구청장이 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수도 있음.

25. 분양신청기간 완료후 구역 추가시 추가구역에 대한 관리처분계획기준일은

【질의요지】

분양신청기간 만료 이후 정비구역의 확대로 추가 편입된 구역에 대하여 별도로 분양신청을 완료했을 경우에 관리처분계획기준일은

【회신내용(주거정비과-4266, 2006.04.27)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제2조 제3호의 규정에 의하면 관리처분계획기준일이라 함은 법 제46조 제1항의 규정에 의한 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다고 정하고 있는 바, 추가구역에 대한 관리처분계획기준일은 정비구역 변경지정으로 인한 사업시행변경인가의 고시일 기준으로 추가구역에 대한 분양신청기간이 만료되는 날을 적용하여야 함

26. 세입자가 사업자등록을 필한 건축물소유자도 상가등 부대복리시설의 공급 제1순위에 해당 여부

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조 제2항의 상가 등 부대복리시설의 공급 순위기준을 적용함에 있어 “세입자가 사업자등록을 필한 건축물의 소유자” 도 “사업자 등록을 필한 건축물의 소유자” 에 포함되어 제1순위에 해당되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4266, 2006.04.27)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조 제2항에서 상가 등 부대복리시설의 공급 순위를 정한 취지는 주택재개발사업 및 도시환경정비사업 구역내 기존의 상가 등 영업활동을 하고 있는 건축물소유자에 대한 기득권을 보호하기 위하여 우선순위를 정한 것으로써 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며, 사업자등록을 필한 건축물소유자가 제1순위에 해당됨

27. 동일 규모의 주택을 층수별로 분양주택가액을 따로 정한 경우 주택공급기준 및 주택의 동·층·호의 결정 방법

【질의요지】

주택재개발구역내 동일 규모의 주택을 층수별로 분양주택가액을 별도로 정한 경우 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제1항제2호의 규정에 의거 국민주택규모의 주택은 종전 권리가액의 다액자 순으로 분양할 수 있는 지 여부와 동일 규모의 주택이 위치에 따라 추산액이 다른 경우 동 층 및 호의 결정은 권리가액이 많은 순으로 1순위와 2순위로 나누어 공개추첨을 하여도 되는 것인 지 여부

【회신내용(주거정비과-8591, 2006.08.08)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제1항제1호의 규정에 의하면 “권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양한다” 로 정하고 있는 바, 동일 규모의 주택을 층수별로 분양주택가액을 따로 정한 경우에는 권리가액에 가장 인접한 층수별로 분양주택가액에 해당하는 주택을 분양하여야 함. 만약 동조례 제2호를 적용하고자 하는 경우에는 반드시 해당 조합정관 등에서 따로 정한 경우에 한하며, 동 조례 제3호의 규정에 의한 주택의 동 층 및 호의 결정은 주택규모별로 공개추첨하여야 하므로 권리가액을 나누어 공개추첨하는 것이 아님.

28. 구역경계의 조정으로 종전 권리가액의 변동이 있을 시 관리처분계획변경인가 대상 여부

【질의요지】

관리처분계획인가를 받은 구역으로서 인접한 구역과 면적의 증감없이 종전 토지를 분할하여 상호 경계 조정을 위한 구역변경을 한 경우에 분할된 새로운 지번의 감정평가액이 다르게 산정되었다면 관리처분변경인가를 받아야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-8988, 2006.08.18)】

도시 및 주거환경정비법 제48조제1항의 규정에 의하면 “사업시행자는 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 등이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다” 로 정하고 있는 바, 정비구역의 변경 지정으로 해당 구역내 토지등소유자의 권리명세가 변경이 되었다면 위 규정에 따라 관리처분계획의 변경인가를 받아야 할 것이며, 구체적인 사항은 관리처분계획인가권자인 관할구청장과 협의하시기 바람.

29. 분양신청기간의 연장 기준 및 사업시행인가후 변경 요인 발생시 관리처분계획인가 이전에 반드시 사업시행변경인가 선행 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행 이전에 인가받은 조합정관에서 분양신청기간 연장을 두고 있지 않았으나 동법이 시행됨에 따라 동법 제46조제1항의 규정에 의거 분양신청기간을 연장할 수 있는 지 여부와 사업시행인가를 득하고 관리처분수립 과정에서 사업비의 증액으로 사업시행인가 변경요인이 발생할 경우 관리처분인가 이전에 사업시행변경인가 선행 여부

【회신내용(주거정비과-9932, 2006.09.06)】

도시 및 주거환경정비법 제46조제1항의 규정에 의하면 “이 경우 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제48조제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 내에서 연장할 수 있다”로 규정하고 있는 바, 분양신청기간은 법적사무로서 정관에서 따로 정하여 운영할 수 있는 것은 아니며, 이 경우 분양신청기간의 연장은 분양신청기간 내에서 연장할 수 있으며, 분양신청기간 종료 이후에 새로이 분양신청기간을 정할 수 있는 것은 아님. 도시 및 주거환경정비법 제48조의 정에 의하면 분양신청기간이 종료된 때에는 관리처분인가를 받을 수 있으며, 이 경우 관리처분계획 수립과정에서 사업비 증액 등 사업시행인가 변경요인이 있을 경우에는 사업시행변경인가를 득하고 관리처분계획인가를 하는 것이 원칙임. 다만, 현행 법령에서는 사업시행변경인가 시기를 정하고 있지 않으므로 조합원들의 사전 합의 여부, 조합원들의 권익보호, 원활한 사업추진 등을 종합적으로 고려하여 사업시행변경인가 선행여부는 사업시행인가권자인 관할구청장이 판단하여야 할 사항임.

30. 주거세입자와 상가세입자에 대한 주거이전비 지급 대상 여부

【질의요지】

현재 본 구역내 상가 소유자이며 주거세입자인 경우와 건물소유자이며 상가세입자인 경우 주거이전비 지급되는 지 여부와 다른 법령에 의하여 주택임주권이라 함은 주택 및 상가분양권을 칭하는 지

【회신내용(주거정비과-11499, 2006.10.09)】

공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조제2항에 의하면 주거이전비는 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용건축물의 세입자로서 생활환경을 상실하고 이전에 따른 생활보상의 개념으로 보상하는 것으로서 주거용 건축물 세입자라면 상가 소유와 관계없이 주거이전비를 지급하여야 하나, 상가세입자는 주거이전비 지급 대상이라 볼 수 없으며, 다른 법률에 의하여 주택임주권이라 함은 주택에 해당됨.

31. 조합정관과 다르게 총회의 의결로 상가배정기준을 별도로 정하여 분양할 수 있는 지 여부

【질의요지】

주택재개발구역내 상가분양대상조합원에 대하여 관리처분계획 수립시 조합정관과 다르게 총회의 의결로써 상가배정기준을 별도로 정하여 분양할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-11965, 2006.10.18)】

주택재개발구역내 상가의 분양은 인가받은 해당 재개발조합정관에 정한 바에 따라 관리처분계획을 수립하고, 관할구청장에게 인가를 득하여야 할 사안으로, 이 경우 인가받은 정관의 내용과 다르게 상가배정기준을 정하여 관리처분계획을 수립할 수 있는 것이 아님.

32. 종전 토지등의 재평가 가능 여부

【질의요지】

관리처분계획 수립을 위하여 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 평가를 완료하였으나, 조합사정으로 평가 당시와 상당한 시일이 경과하였는 데 재평가 가능 여부

【회신내용(주거정비과-13509, 2006.11.17)】

분양대상자별 종전 토지 또는 건축물의 가격은 도시 및 주거환경정비법 제48조제1항제4호의 규정에 따라 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격을 말하는 것으로서 가격의 기준시점이 달라지는 것이 아님.

33. 관리처분계획인가전 사업시행변경인가 요인이 발생한 경우 분양공고를 다시 해야 하는 지 여부

【질의요지】

분양신청을 완료한 이후 관리처분계획인가 이전 사업시행자가 정비사업비의 10% 이상 증가로 사업시행변경인가를 신청하는 경우 동법 제46조의 규정에 따라 분양공고를 다시해야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-14379, 2006.12.07)】

도시 및 주거환경정비법 제46조제2항의 규정에 의하면 “대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 분양신청기간 이내에 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다” 로 정하고 있으며, 동법 제47조의 규정에 의하면 “분양신청을 하지 아니한 자에 대하여는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금청산하여야 한다” 로 정하고 있는 바, 분양신청기간 경과 이후 정비사업비의 증가에 의한 사업시행변경인가 신청이 있었다 하여 새로이 분양신청기간을 정하여 분양신청공고를 할 수 있는 것은 아님.

34. 관리처분계획에 대한 주민공람을 실시하지 않고 인가를 신청할 수 있는 지 여부

【질의요지】

관리처분계획에 대한 관계서류를 토지등소유자에게 공람하기 전에 관리처분계획의 인가를 신청할 수 있는 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-6526, 2006.12.15)】

도시 및 주거환경정비법 제49조의 규정에 의한 관리처분계획의 공람은 사업시행자가 관리처분계획의 인가를 신청하기 전에 토지등소유자에게 공람하고 의견을 들어야 할 것임. 종전 도시재개발법상 시장 군수가 공람 절차를 이행하도록 규정되어 있었으나, 도시 및 주거환경정비법에서 사업시행자에게 직접 공람하도록 규정한 취지는 도시재개발법 시행 당시 시장·군수가 주민에게 공람할 때에 민원이 있는 경우 민원이 해결될 때까지 관리처분계획의 인가를 기피하여 사업이 지연되는 등의 문제점을 차단하고 관리처분계획에 대하여 주민의 자발적인 의사 결정을 도모하기 위한 것으로서 사업시행자는 공람 절차를 모두 마친 후 시장·군수에게 관리처분인가 신청을 하여야 할 것임.

35. 다세대전환주택 소유자에 대한 주택공급 기준

【질의요지】

단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 이후 다세대로 전환한 주택(주거전용면적 60㎡ 이하)을 소유한 자에 대하여 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정을 적용함에 있어 조합정관 및 총회 결의를 통하여 전용면적 60㎡를 초과하는 주택을 공급할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-14928, 2006.12.19)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정에 의하면 “이 조례 시행전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 공급하거나 정비구역 안의 임대주택을 공급할 수 있으며, 다세대주택의 주거전용면적이 60㎡를 초과하는 경우에는 종전 관련 조례의 규정에 의한다”로 정하고 있는 바, 이러한 취지는 주택재개발구역 안에서 분양권을 취득할 목적으로 단독 또는 다가구주택을 무분별하게 전환함으로써 조합원의 급격한 증가를 방지하기 위하여 동조례 제24조제2항제1호의 규정에 불구하고 이 조례 시행전 다세대로 전환된 주택에 대하여는 소형주택 또는 임대주택을 공급할 수 있도록 제한한 것으로서 정관에 별도 정하거나 총회 결의로써 전용면적 60㎡를 초과하는 주택을 공급할 수 있는 것은 아님.

36. 관리처분계획기준일 이후 취득한 토지등의 권리가액 합산 여부

【질의요지】

동일한 정비구역에서 아버지와 아들이 각각 공동주택 분양대상자였으나, 아버지가 관리처분계획기준일 이후 사망하여 아들이 아버지의 소유 토지등을 상속에 의거 취득한 경우 이를 관리처분계획 수립시 권리가액에 합산하여 주택을 분양받을 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-15036, 2006.12.21)】

도시 및 주거환경정비법 제10조의 규정에 의하면 “사업시행자와 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자의 변동이 있는 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리 의무는 새로이 사업시행자와 권리자로 된 자가 이를 승계한다”로 정하고 있는 바, 본 건의 경우 아버지의 분양대상 권리를 아들이 취득한 경우 위 규정에 따라 권리 의무가 승계되므로 관리처분계획 수립시 아들의 권리가액에 아버지의 권리가액을 합산하여 주택을 분양받을 수 있을 것임.

37. 건축물소유자의 배우자가 영업허가를 득한 경우 상가 분양 순위

【질의요지】

건축물소유자가 아닌 배우자가 영업허가(사업자등록)를 득하고 영업(휴게음식점)을 하였을 경우 분양 1순위가 될 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-15127, 2006.12.22)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조(주택의 공급기준등) 제2항에서 주택재개발사업으로 조성되는 상가등 부대복리시설은 관리처분계획기준일 현재 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며, 사업자등록(인 허가 또는 신고등을 포함한다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자에 해당될 경우 1순위로 규정하고 있는 바, 본 규정에 해당되지 않는 것으로 판단됨.

《제 2 절. 재개발사업의 분양대상》

38. 다가구주택을 기준일 이후 상속에 의한 공유지분으로 소유권 취득시 공유지분 소유자 각각을 분양대상자로 볼 수 있는 지 여부

【질의요지】

1993년에 허가받은 다가구주택(3가구)을 1998년 상속으로 인하여 2인이 공유지분으로 소유할 경우 공유지분 소유자가 각각 재개발 공동주택의 분양대상이 되는 지

【회신내용(주정58531-2348, 2003. 9.23)】

도시재개발 사업조례 부칙 제6조(현행 도시 및 주거환경정비조례 부칙 제7조)의 규정에 의하면 ' 97.1.15 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택은 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다라고 규정하고 있으므로 ' 97.1.15 이전에 가구별 지분 또는 구분소유 등기를 필하지 않은 다가구주택을 ' 97.1.15 이후에 공유지분으로 분할하여 수인이 소유한 경우에는 그 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보아야 함.

39. 건축물관리대장에 가구수가 표시되지 않은 다가구주택의 가구수 산정 방법

【질의요지】

건축허가 시부터 가구별 독립된 주거형태로 생활하였으며 지분등기가 되어있는 다가구형 단독주택을 도시재개발 사업조례 부칙 제6조의 규정에 의한 다가구주택으로 보아 가구별 분양대상자가 될 수 있는 지 여부와 1999.4.30 이전 건축된 다가구주택으로서 건축물관리대장에 가구수가 표시되어 있지 않고 주용도란에 주택으로 표시된 경우 가구수 산정방법과, 주용도가 다가구주택이 아니고 주택으로 표기된 경우에도 사실관계를 확인하여 분양권을 부여할 수 있는지 여부

【회신내용(주정58531-2347, 2003. 10. 1)】

1997.1.15 개정된 도시재개발 사업조례 부칙 제6조(현행 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조)에 의하면 “이 조례 시행전(1997.1.15 이전)에 건축법 규정에 의하여 허가받은 다가구주택으로서 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택은 제27조제2항나목(현행 제24조제2항제3호)의 규정에 불구하고 허가받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인의 분양대상자로 한다” 라고 규정하고 있는 바, 1997.1.15 이전부터 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 경우에는 허가받은 가구수에 한하여 가구별로 각각 분양 대상자로 보아야 할 것이나, 등기부상 가구별로 지분 또는 구분소유 등기되지 않고 단지 공유지분으로 등기되어 있는 경우에는 같은 조례 제27조제2항나목의 규정에 따라 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보아야 할 것이며, 주택재개발사업에서 분양대상 여부는 건축허가한 가구수에 한하여 가구별 구분등기 유무에 따라 결정되는 것으로서 주택의 주용도 또는 실사에 의한 가구수의 확인은 의미가 없음.

40. 하나의 대지범위 안에 수개의 건축물을 취득시 분양대상자 인정 여부

【질의요지】

2000.3월 구역지정되고, 2001.7월 사업시행인가된 주택재개발구역에서 사유지상 주택 1동과 인접한 지번이 다른 국·공유지상 주택 1동을 1인이 소유하고 있다가 2000년 5월 국·공유지상 주택 1동을 타인에게 소유권이전등기를 했을 때 각각 분양대상자로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주정58531-2786, 2003. 11. 5)】

도시재개발 사업조례 제27조제1항제3호에 의하면 종전의 건축물 중 주택을 소유한 자는 공동주택의 분양대상자로 하되, 하나의 대지범위 안에 수개의 건축물이 있는 경우로서 구역 지정고시일 이후 그 건축물을 취득한 경우에는 수인의 분양신청자를 하나의 분양대상자로 보도록 규정하고 있으므로 질의의 분양대상 여부는 그 주택이 하나의 대지범위에 속하는지 여부가 먼저 판단되어야 할 것임.

41. 다세대주택을 소유한 자에 대한 공동주택 분양대상자 인정 여부

【질의요지】

사업시행인가 당시 2인이 각각 2분의 1씩 소유한 3세대의 다세대주택을 사업시행인가 이후 2세대는 구분소유등기를 하고, 나머지 1세대를 제3자에게 소유권이전을 하는 경우 3인 모두 분양대상이 되는지

【회신내용(주정58531-3164, 2003.12. 8)】

도시재개발 사업조례 제27조(현행 도시 및 주거환경 정비조례 제24조)의 규정에 따라 공동주택의 분양대상자는 분양신청자중 관리처분계획기준일 현재 주택을 소유한 자이어야 하며, 하나의 주택을 수인이 소유하고 있는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보도록 규정하고 있으나, 규모나 유형의 변동없이 관리처분계획기준일(분양신청 만료일) 이전에 단순 이전하여 분양대상 자격을 각각 갖추었다면 각각 공동주택 분양대상자가 될 수 있으며, 구체적인 공동주택의 분양대상 여부는 당해 조합의 정관에 따라야 할 것임.

42. 분양용 최소 규모 공동주택 1세대 추산액 이상인 자의 의미

【질의요지】

종전 도시재개발 사업조례 제27조(현행 도시 및 주거환경 정비조례 제24조)의 공동주택 분양대상자 규정 중 “당해 사업시행구역의 분양예정대지 및 건축시설 중 분양용 최소규모 공동주택 1세대의 추산액 이상인 자”의 의미

【회신내용(주정58531-3389, 2003. 12. 29)】

“당해 사업시행구역의 분양예정대지 및 건축시설 중 분양용 최소규모 공동주택 1세대의 추산액 이상인 자”라 함은 분양예정대지 및 건축시설의 면적이나 규모에 불구하고 분양금액이 가장 낮은 공동주택 1세대의 추산액을 의미함.

43. 구분소유등기 기준일 이후 매도한 다가구주택의 분양대상 여부

【질의요지】

1991.4.26일자로 다가구주택(3가구)으로 허가를 받아 1993.5.4일자로 을에게, 1997.4.23일자로 병에게 각각 1가구에 해당하는 지분의 건물 토지를 매도한 경우 분양대상 여부

【회신내용(주정58531-3429, 2003.12.31)】

도시재개발 사업조례 부칙 제6조(현행 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조) 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치에 의하면 1997.1.15전에 가구별로 지분 또는 구분소유 등기를 필한 경우 허가받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인의 분양대상자로 규정하고 있는 바, 질의의 경우 병은 분양대상이 아님.

44. 토지 90㎡ 미만인 공유지분 소유자의 공동 분양 신청 가능 여부

【질의요지】

2003.6.30 사업시행인가 된 주택재개발구역내 무주택자로서 하나의 대지를 수인이 공유하고 있으며, 각각 그 대지면적이 90㎡미만인 경우 공동으로 분양신청하여 공동으로 분양권을 부여받을 수 있는 지

【회신내용(주정58531-142, 2004. 1. 17)】

종전의 도시재개발 사업조례 제27조제1항2호(현행 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제2호)에 의하면 종전 토지면적 90㎡ 이상을 소유한 자는 분양대상으로 규정하고 있는 바, 공유지분으로 소유하고 있는 면적이 90㎡미만인 경우에는 분양대상이 되지 않으며, 같은 조례 제27조제2항(현행 조례 제24조제2항)에 의하여 분양대상 기준에 합당하게 수인의 토지 등의 소유자가 함께 분양 신청한 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보도록 규정하고 있으므로 질의와 같이 토지면적 90㎡ 이상을 공유지분으로 소유한 자가 공동으로 분양신청을 할 경우에는 하나의 분양권을 받을 수 있을 것임.

45. 토지와 주택을 건축물준공 이후 분리하여 소유한 경우 각각 분양대상자 인정 여부

【질의요지】

하나의 대지범위 안의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 1999.1월 분리하여 토지는 원소유자가 소유하고, 주택을 타인에게 매도한 경우 각각 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2681, 2004. 3.30)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제5호에 의하면 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택을 각각 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보도록 되어 있음.

46. 1필지상 수개의 건물중 일부 건물을 매입한 경우 분양자격 인정 여부

【질의요지】

1필지(150제곱미터) 위에 건축물대장이 각각 발급되는 3개 동의 건물중 일부를 매수한 경우 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-3073, 2004. 4.10)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제5호에 의하면 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보도록 정하고 있음.

47. 수인이 수 필지의 토지를 공유지분으로 소유하고 그 지상의 기존무허가건축물을 타인이 소유한 경우 각각 분양대상자 인정 여부

【질의요지】

갑이 100-1번지 공유지분 토지 60㎡, 을은 100-1번지 공유지분 20㎡와 100-2번지 70㎡, 병이 양 지번상 기존무허가건축물을 각각 소유한 경우 3인 모두 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-3075, 2004. 4.10)】

당초부터 2필지상에 걸쳐 기존무허가건물이 있었다면 도시 및 주거환경 정비조례 제24조의 규정에 의거 주택을 소유한 자와 종전 토지의 총면적이 90제곱미터 이상인 지는 분양대상자로 볼 수 있으나, 동일인 소유의 1필지상 기존무허가건물이 완공된 후 필지를 분할하여 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보아야 함.

48. 하나의 대지범위 안에 있는 토지와 주택의 일부가 재개발구역에 편입된 경우 분양대상 인정 여부

【질의요지】

하나의 대지범위 안에 동일인 소유의 주택 2동이 있는 경우에 이중 토지 1필지와 건물 일부가 주택재개발구역에 편입된 경우 분양대상이 될 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-3925, 2004. 5. 4)】

주택재개발구역내 토지와 건축물이 편입된 경우이므로 분양대상 조합원이 될 수 있으며, 도시 및 주거환경정비법 제46조제2항에 의거 분양신청이 있어야 함.

49. 국유지 점유자가 사업시행인가후 매입하고 무주택자가 잔금 지급후 국가로부터 소유권 이전등기를 필한 경우 분양대상 인정 여부

【질의요지】

면적 21제곱미터인 국유지 점유자(유주택자)가 사업시행인가 후에 매입하여 매수자(무주택자)가 잔금을 지급하고 국가로부터 소유권 이전등기를 필한 경우 매수자가 20제곱미터 이상의 소유자로서 재개발아파트의 분양대상자가 될 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-3925, 2004. 5. 4)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제2호 단서규정은 건축물이 없는 토지만을 소유한 경우 그 토지 규모가 30제곱미터 이상인(종전 도시재개발법에 의하여 구역지정된 경우에는 20제곱미터 이상) 토지의 소유자는 사업시행인가고시일 이후 부터 공사완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 보도록 한 것이나, 질의의 경우 당초 점유자로부터 매입하여 건물과 토지를 분리한 경우에 해당하므로 위 조례 제24조제2항제5호의 규정에 의하여 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보아야 함.

50. 단독 또는 다가구를 다세대주택으로로 전환한 경우 분양대상 기준

【질의요지】

2003.4.1일 지정된 구역에서 같은 해 11월 단독 또는 다가구주택을 다세대 주택으로 전환하여 분리 매도한 경우 각각 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-4488, 2004. 5.15)】

도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조에 의하면 2003.12.30 이전 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 전용면적 60제곱미터 이하의 주택을 공급하거나 정비구역 안의 임대주택을 공급할 수 있으며, 다세대주택의 주거 전용면적이 60제곱미터를 초과하는 경우에는 종전 조례의 규정에 의하도록 정하고 있음.

51. 조례시행일 이전 도시 및 주거환경정비법에 의거 지정된 구역에 대한 주택재개발사업 분양대상 기준에 관한 경과조치 적용 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 시행(2003.12.30) 이전 도시 및 주거환경정비법에 의하여 지정된 구역의 경우 동 조례 부칙 제8조에 규정된 경과조치 적용을 받을 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-4488, 2004. 5.15)】

도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제8조의 규정에 의하면 이 조례 시행 당시 종전 도시재개발법 제4조의 규정에 의하여 재개발구역으로 지정된 정비구역으로 한정하고 있으므로 도시 및 주거환경정비법에 의거 지정된 정비구역은 적용되지 않음.

52. 공유지분 토지소유자에 대한 분양대상 여부

【질의요지】

구역지정 전 3인이 소유하던 토지를 구역지정 후 1인이 소유하다가 사업시행인가(2003.10월)전 다시 2인으로 분리하여 150제곱미터씩 소유하고 있는 경우 각각 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-5971, 2004. 6.22)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제2호에 의하면 관리처분계획기준일(분양신청기간 만료일) 현재 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 90제곱미터 이상인 자로 규정하고 있는 바, 이 기준에 부합되는 경우 분양대상이 될 것이며, 다만 동 조례 제24조제3항에 따라 2003.12.30 이후 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지와 1필지의 토지를 분할 취득하거나 공유지분으로 취득한 토지는 종전 권리가액 및 토지의 총면적에서 제외하도록 규정하고 있음.

53. 건물 준공 이후 토지와 건물을 분리하여 소유하고 등기한 경우 분양대상 여부

【질의요지】

1필지의 대지위에 있는 건축물을 토지와 분리하여 소유권을 달리 등기 하였을 경우(2002년 6월) 재개발 사업시행시 토지분(66㎡)과 건물분(85.96㎡)의 분양권을 각각 받을 수 있는지

【회신내용(주거정비과-8076, 2004. 8.17)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제5호 규정에 의하면 하나의 대지범위안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다라고 정하고 있음

54. 1필지 토지상 동일인 명의로 주택과 점포를 소유한 경우 아파트와 상가 모두 분양대상인 지 여부와 주택 2동중 1동을 사업시행인가후 타인에게 매도한 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

1필지 토지상 주택 1동과 점포 1동의 건축물이 동일인 명의로 1개 건축물대장 및 1개 등기부등본상 등재되어 주거와 영업을 계속하였을 경우 아파트와 상가 분양권이 각각 주어지는지와 동일인 명의로 주택2동을 소유하다 사업시행인가후 1동은 다른 사람에게 매도한 경우에 분양권이 인정되는 지

【회신내용(주거정비과-9150, 2004. 9. 15)】

공동주택을 분양받고 그 분양가격을 제외한 종전 권리가액이 상가의 최소 분양 추산액 이상인 경우에는 정관에서 정한 순위에 따라 상가를 분양받을 수 있으며, 주택재개발사업으로 공급하는 주택등의 분양대상은 관리처분계획기준일(분양신청기간 만료일) 현재 부동산등기부에 의하여 판단하므로 질의의 주택을 분양신청 마감일 전에 매각하였다면 각각 분양대상이 될 수 있으나 종전 건축물의 소유형태에 대하여 구체적인 사실 관계의 확인이 필요한 사안임.

55. 건축물 준공 이후 토지와 건물을 분리하여 소유한 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

주택재개발 사업시행시 건축 당시에는 토지와 주택이 동일인 소유였으나 건축물 준공 이후 토지(99㎡)만 매입하여 소유하였을 경우 공동주택 분양대상자가 될 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-9155, 2004. 9.15)】

주택재개발구역내 분양대상자는 도시 및 주거환경 정비법에 의거 인가된 조합정관에 정한 바에 따라 판단할 사안이나, 현행 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제5호의 규정에 의하면 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다라고 규정하고 있음.

56. 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유한 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

주택재개발구역내 토지를 수인이 공유지분으로 소유하고, 주택은 개별등기되거나 공유지분으로 소유한 경우 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-9617, 2004. 9. 24)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제3호와 5호에 의하면 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우와 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다라고 규정하고 있음.

57. 1필지 토지를 조례시행일 이후 수인이 소유한 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비조례 시행 이후 한 필지의 토지 100평을 3인이 지분분할한 경우 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-9733, 2004.10. 1)】

위 조례 시행일(2003.12.30) 이후 한 필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우와 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 함.

58. 지목이 도로인 토지를 소유한 경우 분양대상 여부

【질의요지】

주택재개발 예정구역내에 지목이 도로인 토지(2필지, 면적 합계 111㎡)를 소유한 경우 공동주택 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-10651, 2004.10.27)】

주택재개발구역내 2003.12.30(조례 시행일) 이전부터 각각 분할되어 있던 토지이고, 면적의 합계가 90㎡ 이상인 경우에는 지목에 관계없이 공동주택의 분양대상자가 될 수 있음.

59. 사무실이나 근린생활시설을 소유한 경우 공동주택 분양대상 여부

【질의요지】

사무실이나 근린생활시설을 소유하고 있는 조합원의 공동주택 분양대상 여부

【회신내용(주거정비과-12434, 2004. 12. 13)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제3호의 규정에 따라 관리처분계획기준일 현재 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 경우 분양대상이 될 것이나 구체적인 사항은 조합정관에 따라 판단하여야 할 것임.

60. 지목이 도로인 토지를 공유지분으로 소유한 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

지목이 도로인 토지 400제곱미터를 2인이 공유한 경우 각각 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-7337, 2005. 6.28)】

도시 및 주거환경정비조례 제24조제2항에 의하면 하나의 주택 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유한 경우 수인의 분양신청자로 보나 2003.12.30. 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 서울시 건축조례 제25조제1호의 규정에 의한 규모 이상(일반주거지역 - 90㎡)인 자는 그러하지 아니하다라고 정하고 있는 바, 이 규정에 해당될 경우 각각 분양대상자가 될 것임.

61. 지목은 대지(32㎡)이고, 현황상 도로인 토지를 무주택자가 소유하고 있는 경우 분양대상 여부

【질의요지】

현황상 도로이고, 지목이 대지(32㎡)인 토지를 소유하고 있는 무주택자의 경우에 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-8681, 2005. 7.29)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조의 규정에 의하면 관리처분계획기준일 현재, 2003. 12.30. 전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 30㎡ 이상인 토지를 소유하고 있는 자는 사업시행인가고시일 이후부터 공사완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 정하고 있음.

62. 토지와 건물을 분리하여 매각한 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

사유지상 무허가건물과 토지에 대하여 건물과 토지를 동일인이 1991년 이전에 모두 매입하여 소유하다가 각각 다른 사람에게 건물과 토지를 분리하여 매각한 경우 현재 무허가건물 소유자는 분양대상자가 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13557, 2005.11.29)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조에 의하면 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획 기준일 현재 종전의 건축물 중 주택(기존 무허가건축물 및 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축

물)을 소유한 자, 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 건축조례 제25조 제1호의 규모 이상인 자 등으로 규정하고 있는 바 구체적인 분양대상자는 건축물의 용도, 소유 형태 등을 종합적으로 검토하여 관리처분계획 인가권자가 판단해야 할 사항임.

63. 협동주택에 대한 분양대상 기준

【질의요지】

1981.11.5. 협동주택으로 사용승인을 득하여 건물은 구분소유, 토지는 지분등기를 한 경우에 2005.11.10. 개정된 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조에 의한 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13916, 2005.12.07)】

협동주택은 1990.4.21. 다가구주택 제도 도입 이전 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택에 포함될 수 있으므로 개정된 도시 및 주거환경정비 조례 부칙 제7조를 적용하여 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 인정할 수 있을 것임.

64. '97.1.15 이전 다가구주택에 대한 분양기준

【질의요지】

1993년에 8가구의 다가구용단독주택으로 준공을 득하여 준공 당시부터 2인이 소유하고 있는 경우 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조에 의거 2인은 각각 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-14076, 2005.12.09)】

주택재개발구역내 공급하는 주택 등의 분양대상은 인가된 해당 재개발조합정관에 따라 인가권자인 구청장이 판단할 사항이나, 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조에 의하면 1997.1.15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유 등기를 필한 다가구주택은 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별로 각각 1인을 분양대상자로 정하고 있는 바, 본 건의 경우 1997.1.15일 이전부터 다가구주택을 2인이 지분 또는 구분등기를 필하고 소유하였다면 2인 각각에 대하여 분양대상자가 될 수 있음.

65. 도시환경정비사업구역내 주택분양기준

【질의요지】

도시환경정비사업 예정구역으로서 2004. 5월 토지를 공유지분으로 160㎡중 65㎡와 위 지상 건물을 전체 매입한 경우에 정비사업시 분양대상이 될 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-14361, 2005.12.16)】

정비사업으로 공급하는 주택등의 분양대상은 인가된 조합정관에 따라 인가권자인 구청장이 판단할 사항이나, 도시환경정비사업에 의한 주택 등의 공급에 관하여는 주택재개발사업의 분양대상 규정을 준용하도록 정하고 있으므로 현행 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제2항제5호에 의하면 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 한다고 규정하고 있는 바 본 질의의 경우 동 규정에 해당되는 것으로 사료됨.

66. 단독주택으로 건축허가 받은 사실상 다가구주택 분양대상 기준

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치중 단독주택의 범위와 분양자격에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-14522, 2005.12.21)】

주택재개발구역내 공급하는 주택 등의 분양대상은 인가된 조합정관에 의하여 인가권자인 구청장이 판단할 사항이나, 현행 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 단독주택이란 다가구주택 제도가 도입(1990.4.21)되기 이전 건축허가를 받은 주택을 말하며, 건축허가 받은 가구수에 한하여 1997.1.15 이전에 지분 또는 구분등기를 필한 가구는 분양대상이 됨.

**67. 뉴타운지구내에서 분양신청기간중 무주택자가 1필지(56㎡)를 취득한 경우
분양대상 여부**

【질의요지】

해당 뉴타운지구의 사업시행인가고시일 이전부터 무주택인 자가 분양신청 기간중에 면적이 56㎡인 1필지의 나대지를 취득한 경우 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-1667, 2006.02.21)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제1항 제2호 단서의 규정에 의하면 “2003년 12월 30일 전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 30제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외)의 소유자는 법 제28조 규정에 의한 사업시행인가고시일 이후부터 공사완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다” 라고 정하고 있는 바 주택재개발 사업방식으로 결정된 뉴타운지구는 이 규정을 적용할 수 있을 것임

68. 1필지상 동일인 소유 수개의 건물을 각각 타인에게 매도한 경우 각각 분양 대상 여부

【질의요지】

하나의 필지에 독립된 3동의 건물을 소유하고 있는 자가 대지는 공유지분으로 건물은 각각 타인에게 매도하는 경우 매입자가 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2549, 2006.03.14)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제2항 제5호의 규정에 의하면 “하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다” 로 정하고 있는 바, 질의내용 만으로는 건축허가 당시 하나의 대지범위가 분명하지 않아 정확히 판단할 수 없으나, 만약 건축허가 당시 3동의 건물을 각각 대지의 범위로 정하여 건축허가를 받고 건축물과 토지의 소유권을 분리하지 않은 경우 각 건물별로 분양대상자로 인정될 수 있을 것이나 건축허가 당시 3동의 건물을 하나의 대지범위로 건축허가를 받고 준공 이후 건물과 토지의 소유권을 분리한 경우에는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보아야 할 것임.

69. 건축허가 당시부터 토지와 건물의 소유자가 다른 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

건축허가시 토지와 건물의 소유자가 다른 경우에 건물의 소유권이 토지소유자의 혼인한 자녀에게 이전되었을 때 각각 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2795, 2006.03.21)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제2항 제5호에 의하면 “하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 각각 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 한다” 라고 정하고 있는 바, 질의의 경우에 건축허가를 받고 건축물과 토지의 소유권을 분리한 것이 아니므로 토지소유자와 건물소유자 각각 분양대상이 될 것으로 사료됨.

70. 공유지분 기준 면적 이하의 소유자가 조례시행일 이후 1필지 토지를 공유지분으로 추가 취득시 분양대상 인정 여부

【질의요지】

2003.12.30. 이전부터 면적 163㎡인 1필지의 토지를 2인이 1/2씩 공유한 상태에서 정비구역 지정을 위한 공람공고일 이전에 다른 1필지의 토지(18㎡)를 1/2씩 취득한 경우 각각 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-3384, 2006.04.04)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제2항 제3호에 의하면 “하나의 주택 또는 1필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우(다만, 2003년 12월 30일 전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 건축조례 제25조 제1호의 규정에 의한 규모 이상인 자는 그러하지 아니하다) 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다” 라고 정하고 있는 바, 본 건의 경우 다른 1필지의 토지(18㎡)를 2003년 12월 30일 이후에 공유지분으로 취득한 토지는 종전 토지의 총 면적 및 권리가액을 산정함에 있어 포함하지 아니하도록 정하고 있음.

71. 준공 이후 토지와 주택을 분리하여 취득한 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

2003.12.30. 이전 90㎡ 이상의 하나의 필지에 지어진 주택을 준공 이후 토지와 주택을 분리하여 취득한 경우와 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 토지와 주택을 분리하여 취득하였을 때 각각 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-3418, 2006.04.05)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제2항 제5호에 의하면 “하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보며, 다만, 2003.12.30. 전에 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우로서 토지의 규모가 건축조례 제25조 제1호의 규정에 의한 규모 이상인 경우에는 그러하지 아니하다” 라고 정하고 있는 바, 위 질의 내용으로는 토지와 주택을 분리하여 소유한 시점 등을 알 수 없어 판단이 곤란하며, 다만 이 규정에 해당될 경우 각각 분양대상으로 볼 수 있을 것으로 사료됨.

72. 하나의 대지범위 안에 있는 1필지의 토지를 무주택자가 매입한 경우 분양대상 여부

【질의요지】

동일인이 소유하고 있는 3필지중 2필상에는 주택이 있고, 나머지 지목이 대지로서 이 주택의 진입도로 이용되고 있는 1필지(면적 43㎡)를 무주택소유자가 매입하는 경우에 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4067, 2006.04.20)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제2항 제5호의 규정에 의하면 “하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리

하여 소유한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 본다” 라고 정하고 있는 바, 진입도로로 이용되고 있는 1필지 대지가 건축허가 당시 하나의 대지범위에 해당되는 지 여부에 따라 판단되어야 할 사안임.

73. 90㎡ 미만 토지를 소유한 무주택자에 대한 분양대상 인정 여부

【질의요지】

토지의 면적이 30㎡ 이상 90㎡ 미만으로서 지목은 도로가 아니나 실제 도로로 이용되고 있는 토지를 소유하고 있는 무주택소유자인 경우와 2003년 이전부터 지목은 대지이면서 도로로 이용되고 있는 토지를 공유지분으로 60㎡를 소유한 무주택소유자가 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제1항 제2호 단서규정에 따라 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4270, 2006.04.27)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제1항 제2호 단서규정에 의하면 “2003년 12월 30일 전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 30㎡ 이상인 토지(지목이 도로이며 도로로 이용되고 있는 토지를 제외)의 소유자는 사업시행인가고시일 이후부터 공사완료고시일 까지 분양신청자를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다” 라고 정하고 있는 바, 1필지의 토지소유자가 동 규정에 해당되는 경우 분양대상자로 인정할 수 있을 것이나 공유지분의 소유자는 동 규정에 해당되지 않음

74. 수 필지의 공유지분 토지를 매입하여 90㎡이상이 되는 경우 분양대상 여부 및 동의자 수 포함 여부

【질의요지】

2003년 12월 30일 이전부터 공유지분으로 소유하고 있던 수 필지 토지를 매입하여 총면적이 90㎡ 이상이 되는 경우에 분양대상이 될 수 있는 지 여부와 분양대상이 될 경우 동의자 수에 포함되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4270, 2006.04.27)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조 제1항 제2호의 본문규정에 의하면 “분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 서울특별시 건축조례 제25조 제1호의 규모 이상인 자” 는 공동주택 분양대상자로 정하고 있는 바, 2003년 12월 30일 이전부터 이미 공유지분 등기된 토지가 동 규모 이상에 해당되면 분양대상자로 인정할 수 있음. 또한, 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조의 규정에 의거 1필지 토지를 수인의 공유에 속하는 때에는 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정하고 1인이 다수의 필지 토지를 소유한 경우 토지등소유자를 1인으로 산정하도록 정하고 있는 바, 본 건의 경우 수인의 공유자를 대표하는 1인을 동의자 수로 산정하여야 함.

75. 다세대주택으로 전환시 분양대상 여부 및 세대별 주택공급기준

【질의요지】

2003.6.30일자로 다가구주택을 다세대로 전환하여 분양을 완료한 경우 각 세대별 분양자격과 분양면적에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-4382, 2006.04.28)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조에 의하면 “이 조례 시행(2003.12.30) 전에 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 공급하거나 정비구역안의 임대주택을 공급할 수 있으며, 다세대주택의 주거전용면적이 60㎡를 초과하는 경우에는 종전 관련조례의 규정에 의한다” 라고 정하고 있는 바, 조례시행일 전에 구분등기를 완료한 세대는 분양대상이 될 수 있으며 분양면적은 해당 다세대주택의 주거전용면적에 따라 판단할 사항임.

76. 다세대 전환 주택소유자에 대하여 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 건설하지 않을 경우 전용면적 60㎡ 초과 주택 공급 가능 여부

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정에 따라 다가구를 다세대주택으로 전환한 분양대상자에게는 전용면적 60제곱미터 이하의 주택을 공급하도록 정하고 있으나, 조합이 주거전용면적 60제곱미터 이하의 주택을 건립하지 아니하는 경우에 60제곱미터를 초과하는 주택을 공급받을 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-11163, 2006.09.28)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상은 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임. 다만, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정에 의하면 “2003년12월30일 전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 60제곱미터 이하의 주택을 공급하거나 정비구역안의 임대주택을 공급할 수 있다” 로 정하고 있는 바, 전용면적 60제곱미터 이하의 주택을 건립하지 아니한 경우 전용면적 60제곱미터 초과하는 주택을 공급할 수 없으며, 관할구청장은 정비계획 수립 과정에서 당해 구역내 다세대주택으로 전환된 전용면적 60제곱미터 이하의 주택현황을 면밀히 파악하여 정비계획에 반영하거나 임대주택을 공급할 수 있도록 필요한 조치를 취해야 함.

77. 지목이 “전” 인 90제곱미터 미만의 무주택 토지소유자의 분양대상 여부

【질의요지】

2003.12.30. 이전 분할된 1필지의 토지로서 면적이 50㎡이며, 지목이 “전”인 토지를 무주택자인 단독세대주가 소유하고 있는 경우에 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-11782, 2006.10.13)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상은 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임. 다만, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제2호 단서 규정에 의하면 “2003년12월30일 전에 분할된 토지로서 그 면적이 30제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며, 도로로 이용되고 있는 토지를 제외)의 소유자는 법 제28조 규정에 의한 사업시행인가고시일 이후부터 법 제52조제3항의 규정에 의한 공사완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다”로 정하고 있는 바, 본 건의 경우 규정이 충족되면 분양대상자로 인정할 수 있을 것으로 사료됨.

78. 단독주택을 공동구입후 층별로 구분등기 완료한 경우 각각의 분양대상 여부

【질의요지】

2005. 8월 단독주택을 3명이 공동구입하여 같은 해 9월 공유물 분할신청 및 각 층별 구분등기를 완료한 경우 분양자격이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-12551, 2006.10.31)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택 등의 분양자격에 대하여는 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임. 다만, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제3호의 규정에 의하면 “하나의 건축물 또는 한 필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 한다”로 정하고 있는 바, 본 건 질의의 경우 이 규정에 적용을 받을 것으로 사료됨.

79. 대지권 등기가 안된 다세대전환주택의 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

구분등기의 개념과 2003년12월30일 전에 단독 또는 다가구를 다세대로 전환한 주택의 건물부분만 구분등기하고, 대지권등기는 하지 않는 경우 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-12507, 2006.10.30)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택 등의 분양자격에 대하여는 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임. 다만, 단독 또는 다가구주택을 다세대로 전환된 경우에는 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 정한 바에 따라 주택의 건물 구분등기와 함께 대지 공유지분으로 등기를 하는 것이 원칙이므로, 본 건 질의 경우 서울 특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제2항제5호의 규정에 따라 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 취득한 경우 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 볼 수 있도록 한 규정에 해당됨.

80. 토지 및 건축물 2개를 2인이 각각 공유하고 있을 경우 공유지분소유자 각각 분양대상 여부

【질의요지】

주택재개발사업에서 토지 및 건축물 2개를 2인이 각각 공유하고 있을 경우 공유지분 소유자 2인에게 각각 주택을 공급할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-5683, 2006.10.24)】

도시 및 주거환경정비법 제19조제1항에는 ‘토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다’라고 규정되어 있는 바, 2개의 토지와 건축물을 2인이 각각 공유하고 있는 경우에는 각각의 토지 또는 건축물에 대하여 위 규정을 적용하여야 할 것이므로 각각의 토지 또는 건축물에 대하여 대표자를 서로 다르게 선임한 경우 각각의 대표자를 조합원으로 볼 수 있을 것이며, 같은 법 제48조제2항에는 ‘1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우에는 1 주택을 공급한다’라고 규정되어 있으므로, 위의 조합원이 세대를 달리하는 경우 각각의 조합원에게 주택을 공급할 수 있을 것이나, 주택재개발사업의 경우 같은 법 시행령 제52조제1항의 규정에 의한 기준에 따라 시·도의 조례가 분양주택의 규모를 별도로 제한하는 경우에는 그 규모 이하로 주택을 공급하도록 규정되어 있고, 공동주택을 분양하는 경우 토지등소유자를 조례가 정하는 바에 따라 제외할 수 있도록 규정되어 있음.

81. 사도 소유자에 대한 분양대상 여부

【질의요지】

호수밀도 산정을 위해 분할된 사도의 소유자(매수자)에게도 분양대상이 되는 지

【회신내용(주거정비과-12972, 2006.11.07)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택은 관리처분계획기준일 현재 종전토지의 총면적이 90제곱미터 이상인 자는 분양대상자로 하고 있으며, 2003.12.30. 이후 한 필지의 토지를 수개의 필지로 분할 경우는 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보도록 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조에서 정하고 있으므로 2003년12월30일 전에 분할된 토지(도로 포함)의 총면적이 90제곱미터 이상인 자는 분양대상자로 볼 수 있을 것임.

82. 공유지분으로 수 필지를 소유하여 90㎡ 이상인 경우 분양대상 여부

【질의요지】

2003.12.30. 이전 4인이 180㎡의 1필지를 각각 20㎡, 30㎡, 40㎡, 90㎡씩 공유지분으로 소유하고 있는 경우에 90㎡에 미달하는 3사람의 공유지분을 모두 취득할 경우 분양자격이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13874, 2006.11.24)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양자격 여부에 대하여는 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임. 다만, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제2호의 규정에 의하면 “분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 90㎡ 이상인 자는 공동주택의 분양대상자로 한다” 로 정하고 있는 바, 이미 2003.12.30. 이전부터 공유지분으로 소유하고 있던 토지를 취득하여 관리처분계획기준일 현재 총면적이 90㎡ 이상인 경우 분양대상자로 볼 수 있을 것임.

83. 다가구주택제도 도입 이전 사실상 다가구주택의 등기 기준일 및 가구별 분양대상의 산정 기준

【질의요지】

다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치 규정중 1990.4.21. 다가구주택 제도 도입 이전 단독주택으로 허가를 받은 사실상 다가구주택의 경우 등기의 시점은 1997.1.15.이전이면 되는 지 여부와 독립된 주거형태에 따라 지분 또는 구분등기를 필한 가구에 대하여는 분양권이 주어지는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13893, 2006.11.27)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양자격 여부에 대하여는 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임. 다만, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 규정에 의하면 “1997.1.15. 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990.4.21. 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등

기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함)은 다가구주택으로 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다” 로 정하고 있는 바, 1990.4.21. 이전에 단독주택으로 허가를 받은 사실상 다가구주택도 등기시점이 1997.1.15. 이전인 경우에는 해당되며, 가구별 분양대상자의 산정은 건축허가 받은 내용을 기초로 하여 관리처분계획인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임.

84. 공유지분으로 수 필지의 토지를 소유하여 90㎡ 이상이거나, 면적은 90㎡에 미달하나 권리가액이 분양용 공동주택 추산액 이상인 경우 각각 분양대상 여부

【질의요지】

2003.12.30. 이전부터 공유지분으로 수필지를 소유하여 그 지분면적의 합계가 90㎡ 이상이면 분양대상이 되는 지 여부와 토지 면적이 90㎡에 미달하나 권리가액이 분양용 최소규모의 공동주택 1가구의 추산액 이상이 되면 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13360, 2006.12.01)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제2호와 제3호의 규정에 따라 분양신청자가 해당 정비구역내 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 90㎡ 이상인 자와 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자는 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자로 정하고 있는 바, 2003.12.30. 이전부터 공유지분으로 등기된 토지의 총면적이 90㎡ 이상인 경우와 그 권리가액이 분양용 최소 규모의 공동주택 1가구의 추산액 이상에 해당되면 분양대상자로 볼 수 있을 것임.

85. 협동주택의 건축물 용도별 분류와 공동주택인 경우 토지지분없이 건물지분만을 매수한 경우 분양대상 여부

【질의요지】

협동주택은 단독 또는 공동주택 중 어디에 해당되는 지 여부와 건축허가시 4세대로 허가받은 협동주택(지상2층, 지하1층)에 토지 지분없이 건물지분만을 매수하여 사실상 주거용도로 사용하고 있는 2세대가 있을 경우 분양대상자를 총 6세대로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-14301, 2006.12.05)】

협동주택의 용도별 분류에 대하여는 우리시 재개58507-2964호(2001.09.27)로 “행정청이 사업시행자인 자력재개발구역에서 관리처분계획으로 수인 공동으로 환지된 토지에 건축하는 경우 단독주택에 준하도록 건축법규를 완화하여 4가구 이상 입체화된 협동주택을 건축토록 하였으며, ’ 81.8.24. 이전 주택건설촉진법 시행령 제2조제4항 규정에 의하면 대지·복도·계단 및 설비 등의 일부 또는 전부를 공동으로 사용하는 하나의 건축물 안에 각 세대마다

독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주택을 공동주택이라 하며, 3층 이하는 연립주택, 4층 이상은 아파트라 칭하였으므로 협동주택은 연립주택에 해당된다” 라고 기 유권해석을 한 바 있으며, 당해 협동주택이 현행 건축법시행령 [별표1] 제2호 각목에서 정한 기준에 해당될 경우 공동주택으로 볼 수 있음. 협동주택에 대한 분양대상자 수의 산정은 당초 건축허가 내용을 기초로 건축허가 받은 가구수에 한하여 인정할 수 있을 것임.

86. 90㎡ 미만 토지를 무주택자가 소유한 경우 분양대상 여부

【질의요지】

2003.12.30. 이전 분할된 1필지(대지, 53㎡)로서 도로로 이용되고 있는 토지를 소유하고 있는 경우 무주택세대주이면 분양자격이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-14837, 2006.12.18)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제2호의 단서규정에 의하면 “2003.12.30. 전에 분할된 1필지의 토지로서 그 면적이 30㎡ 이상인 토지(지목이 도로이며, 도로로 이용되고 있는 토지를 제외)의 소유자는 법 제28조 규정에 의한 사업시행인가고시일 이후부터 법 제52조제3항의 규정에 의한 공사완료고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한하여 분양대상자로 한다” 로 정하고 있는 바, 본 건 질의의 경우 분양신청자를 포함한 세대원 전원이 위 규정에서 정한 기간내 무주택자로 인정될 경우에 분양대상자로 볼 수 있을 것임.

87. 다가구주택 제도 도입 이후 단독주택으로 허가받은 경우 사실상 다가구주택에 대한 분양자격 여부

【질의요지】

1990.8.9. 단독주택으로 허가를 받아 4인이 공유지분으로 소유하여 다가구주택에 준하여 사용하고 있는 경우 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 규정에 따라 분양대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-15098, 2006.12.22)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 규정에 의하면 “1997.1.15. 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990.4.21. 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함)은 제24조제2항제3호의 규정에 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다” 로 정하고 있는 바, 다가구주택 제도 도입 이후에 단독주택으로 허가받은 건축물은 이 규정을 적용하여 각각의 소유자를 분양대상자로 인정할 수 없을 것임.

《제 3 절. 재건축사업의 분양대상》

88. 재건축사업 조합원이 동일 사업구역내 건축물이 없는 토지를 소유하고 있는 경우 권리가액에 포함할 수 있는 지 여부

【질의요지】

주택재건축사업의 조합원이 동일 사업구역내에 건축물 및 그 부속토지와 건축물이 없는 별도의 토지를 소유하고 있는 경우 관리처분을 위한 권리가액 산정시 포함할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-1450, 2005.11.13)】

주택재건축사업에 관리처분계획을 수립할 때 건축물 및 그 부속토지와 건축물이 없는 별도의 토지를 포함하여 권리가액을 산정할 수 있을 것임

89. 재건축사업에서 다가구주택을 층별 분할 등기한 경우 아파트 분양권이 각각 주어지는 지 여부

【질의요지】

준공 당시 층별로 구분된 다가구주택을 1동으로 보존등기하였다가 2003.9월경 층별(3가구)로 분할 등기한 후 1층을 매매하였는 데, 재건축이 실시된다면 아파트 분양권은 분할 등기된 가구마다 인정되는 것인 지

【회신내용(주거정비과-119, 2006.01.04)】

도시 및 주거환경정비법 제48조제2항제6호의 규정에 1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 1주택만 공급하도록 정하고 있음. 다가구주택의 경우는 건축법시행령 별표1의 규정에 따라 공동주택(아파트, 연립, 다세대)이 아닌 단독주택에 포함되므로, 이를 1주택으로 보아 수인이 공유한 경우에는 1주택만 공급하게 됨.

《제 4 절. 기 타》

90. 조합에 불이익을 초래한 자를 총회의 결의에 의거 분양권 박탈 가능 여부

【질의요지】

재개발 공동주택의 분양계약을 체결하지 아니하거나 부과금의 납부를 태만히 하여 조합에 불이익을 초래한 자에 대하여 총회의 결의로 분양권을 박탈할 수 있는 지

【회신내용(주정58531-3071, 2003.11.29)】

조합원이 공동주택을 분양받을 권리는 당해 사업의 관리처분계획인가로 확정되므로, 분양계약을 체결하지 아니하거나 부과금의 납부를 태만히 하여 조합에 불이익을 초래한 자라 하더라도 총회의 결의로 분양권을 박탈할 수는 없으며, 연체료를 부과·징수할 수 있음. 참고로, 도시 및 주거환경정비법 제61조(중전 도시재개발법 제20조)의 규정에 의거 부과금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니하는 경우에는 구청장에게 부과금의 징수를 위탁할 수 있고, 징수를 위탁받은 구청장은 지방세채납처분의 예에 의하여 이를 징수할 수 있음.

91. 종전 법률과 현행 법률의 관리처분방식의 차이점

【질의요지】

종전 도시재개발법과 현행 도시 및 주거환경정비법에서 관리처분방식의 달라진 점 및 그 적용 시점은

【회신내용(주정58531-3280, 2003. 12. 18)】

도시 및 주거환경정비법은 2003.7.1부터 시행되고 있으며, 종전 도시재개발법에 의거 사업시행인가를 받아 시행중인 재개발사업은 도시 및 주거환경정비법 부칙 제7조의 규정에 의거 종전 도시재개발법에 의하여 사업시행하게 됨.

92. 기존건축물의 철거 멸실신고서 제출 가능 시기

【질의요지】

기존 건축물에 대하여 감정평가후 건축물의 소유자가 관리처분계획 인가전에 건물평가액에 이의를 제기하지 않겠다는 공증각서를 첨부하여 건축물 철거·멸실신고서를 제출하는 경우 관계법령에 저촉되는 지 여부

【회신내용(건설교통부 도시관리과-831, 2004. 2.27)】

도시 및 주거환경정비법 제48조 제1항의 규정에 분양신청 기간이 종료된 때에는 기존 건축물을 철거하기 전에 관리처분계획을 수립하여 시장 군수의 인가를 받도록 되어 있으므로 관리처분계획 인가 후에 건축물 철거 멸실신고서를 제출하여야 함.

93. 소재확인이 곤란한 조합원에 대한 감정평가금액 법원 공탁 시점

【질의요지】

조합설립 인가일 현재 토지등소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우 토지등의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있는 바 이때 공탁 시점은

【회신내용(주거정비과-2713, 2004. 3.31)】

토지등소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우 법원에 공탁할 토지등의 감정평가액은 도시 및 주거환경정비법 제48조제1항제4호의 규정에 따라 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 동법 제48조제5항제2호에 의거 지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하도록 규정하고 있으므로 사업시행인가 후에 분양조건 등을 감안하여 법원에 공탁이 가능할 것임.

94. 현금청산시 협의가 이루어지지 않는 경우 처리방법

【질의요지】

분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 토지등 그 밖의 권리에 대한 현금 청산시 사업시행자와 토지등소유자가 협의가 이루어지지 않는 경우 처리 방법은

【회신내용(주거정비과-2713, 2004. 3.31)】

도시 및 주거환경정비법 제40조제1항에 의하면 정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하도록 정하고 있음.

95. (구)도시재개발법에 의하여 사업시행인가된 구역의 공유지분 취득 기준일

【질의요지】

구 도시재개발법에 의하여 사업시행인가되어 시행중인 주택재개발사업구역에서 관리처분계획을 수립함에 있어 분양대상자 결정을 위한 공유지분 취득 기준일을 구역지정일로 해야 하는지, 사업계획결정일로 해야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-3638, 2004. 4. 28)】

도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제8조에 의하면 종전 도시재개발법 제4조의 규정에 의하면 재개발구역으로 지정된 정비구역의 경우 구역지정 고시일을 이 조례시행일로 보도록 정하고 있고, 동조례 제25조에 따라 이 조례 시행일(2003.12.30) 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 건축조례 제25조제1호의 규정에 의한 규모 이상인 자는 분양대상자로 볼 수 있음.

96. 분양자격중 사실상 주거용의 의미

【질의요지】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제1호 규정에서 사실상 주거용의 의미는

【회신내용(주거정비과-7157, 2004. 7.21)】

사실상 주거용의 의미는 사람이 실제 거주하면서 주거 용도로 사용되고 있는 건축물을 의미함.

97. 종전 토지등 가격평가를 위한 감정평가업자의 선정방법 및 종전 법령에 의거 조합이 선정한 감정평가업자의 인정 여부

【질의요지】

재개발사업의 관리처분계획 인가를 위한 재산을 평가할 때에 감정평가업자는 구청장이 추천하여야 하는 지 여부와 종전의 도시재개발법에 의해 조합이 선정한 감정평가업자를 현행 법령에 의한 적법한 감정평가업자로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-4878, 2004. 7.22)】

도시 및 주거환경정비법 제48조제3항의 규정에 주택재개발사업에서 관리처분을 위한 재산을 평가할 때에는 시장 군수가 추천하는 2인 이상의 감정평가업자의 평가 의견을 참작하거나 산출평균하도록 규정하고 있으며, 종전의 도시재개발법에 의해 조합에서 선정한 감정평가업자는 현행 법에 의하여 시장 군수가 추천하는 감정평가업자를 새로이 선정하여야 할 것이나, 종전 법에 의하여 사업시행인가를 받은 경우라면 종전법의 절차에 따라야 할 것임.

98. 관리처분계획인가후 조합원의 권리 변동시 조합총회 참석권 및 의결권 인정 여부

【질의요지】

관리처분계획인가후 조합원의 권리 변동 등이 발생한 경우에 조합원의 총회 참석 및 의결권 인정 여부

【회신내용(주거정비과-9895, 2004. 10. 6)】

조합원의 자격에 관한 사항은 인가된 해당 조합정관에서 정한 바에 따라 판단할 사안이나 도시 및 주거환경정비법 시행령 제30조의 규정에 의하면 조합의 설립인가 후 양도·증여·판결 등으로 인하여 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자를 조합원으로 본다라고 정하고 있는 바, 관리처분계획인가 후 조합원의 권리를 취득한 자도 총회의 참석 및 의결권이 인정되는 것임.

99. 다가구주택의 소유자에 대한 분양대상 가구수의 산정기준

【질의요지】

다가구주택을 지분소유등기한 경우 가구별 소유지분 내역이 가구별 실제 면적과 서로 상이한 경우에도 지분소유자를 각각 분양대상자로 할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-7051, 2005. 6.22)】

주택재개발구역내 공급하는 주택등의 분양대상은 인가된 해당 재개발조합정관에 정한 바에 따라 인가권자가 판단할 사항이나, 현행 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조에 의하면 1997.1.15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유 등기를 필한 다가구주택은 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별로 각각 1인을 분양대상자로 한다라고 정하고 있는 바, 지분 또는 구분소유 등기를 기준으로 다가구로 건축허가 받은 가구수에 한하여 각각 1인을 분양대상자로 인정할 수 있음.

100. 사업시행방식 전환시 분양대상 수의 인정 범위는

【질의요지】

환지받은 4명으로부터 제3자가 토지사용승낙을 받아 주택을 건립하고, 주택을 건립한 자가 단독으로 건축물 등기를 했을 경우 환지받은 자 4명과 토지사용승낙을 받아 주택을 등기한 자를 포함한 5인이 분양대상자가 되는 지

【회신내용(주거정비과-7484, 2005. 6.30)】

도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제4호에 의하면 사업시행방식 전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정받은 자로 정하고 있으며, 이 조례 제24조제4항에 의하면 사업시행방식 전환의 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다라고 정하고 있는 바, 당초 환지공급 방식에서 관리처분계획에 의한 방식으로 사업시행방식을 전환하는 경우 환지 지정 내용에 따라 분양대상자로 할 수 있도록 정하고 있음.

101. 정비구역이 추가된 경우 종전 토지등 권리가액의 평가시점은

【질의요지】

기존 구역과 추가된 구역이 혼재된 경우 종전 토지 및 건축물의 권리가액 평가시점은

【회신내용(주거정비과-9017, 2005. 8. 8)】

주택재개발사업을 위한 분양대상자별 종전 토지 및 건축물의 가격은 도시 및 주거환경정비법 제48조제1항제4호의 규정에 따라 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격으로 관리처분계획을 수립하도록 정하고 있으므로 추가 편입된 구역과 기존 구역의 감정평가 시점이 동일 구역안에 다를 경우 조합원간의 형평성 문제가 제기될 수 있으므로 기존의 구역과 동일한 시점으로 평가하는 것이 바람직함.

102. 주거이전비의 선지급 등

【질의요지】

세입자에 대한 주거이전비를 조합에서 선지급하고, 추후 청산시 조합원에게 부담하도록 하는 관리처분계획이 가능한지와 영업권 손실보상을 세입자 뿐만 아니라 토지등소유자에게도 지급하여야 하는지

【회신내용(주거정비과-11378, 2005.10. 5)】

토지등 소유자가 조합을 구성하여 정비사업을 시행하는 경우 세입자에 대한 주거이전비는 시행자인 조합이 지급하고, 추후 조합정관이 정하는 바에 따라 조합원들이 부담하는 것으로 관리처분계획을 수립하는 것은 가능할 것이며, 영업권의 손실보상에 관하여는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률이 정하는 바에 따라 세입자 뿐만 아니라 토지등소유자에게도 지급하여야 할 것임.

103. 다가구주택 제도 도입의 기준일로 정한 근거는

【질의요지】

1989.12.30. 건축허가를 받아 현재 총 9가구가 토지 및 건물을 지분소유하고 있는 경우 각각 분양대상이 되는지와 1990.4.21을 다가구주택 제도 도입의 기준일로 정한 근거는

【회신내용(주거정비과-1142, 2006.02.06)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조에서 의하면 “1997.1.15. 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990.4.21. 다가구주택 제도가 도입되기 이전에 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택 포함)은 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 분양대상자로 한다” 라고 정하고 있는 바, 위 질의 내용만으로는 분양대상 여부를 판단할 수 없으며, 다가구주택 제도는 1990.4.21. 건설교통부 건축30420-9321호 관련 지침에 의거 시행되었음

104. 협동주택의 용도별 분류

【질의요지】

건축물대장상 “협동주택”으로 명기된 경우 현행 건축물의 용도분류상 어떤 용도로 분류하여야 하는 지 여부

【회신내용(재개58507-2964, 2001.09.27, 주거정비과-4716, 2006.05.09)】

행정청이 사업시행자인 자력재개발구역에서 관리처분계획으로 수인 공동으로 환지된 토지에 건축하는 경우 단독주택에 준하도록 건축법규를 완화하여 4가구 이상 입체화된 협동주택을 건축토록 하였으며, '81.8.24.이전 주택건설촉진법시행령 제2조 제4항 규정에 의하면 “대지 복도·계단 및 설비 등의 일부 또는 전부를 공동으로 사용하는 하나의 건축물 안에 각 세대마다 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주택을 공동주택이라 하며, 3층 이하의 연립주택, 4층 이상은 아파트라 칭하였으므로 협동주택은 연립주택에 해당된다”라고 기 유권해석을 한 바 있으므로 해당 협동주택이 위 규정에 해당될 경우에는 공동주택으로 보아야 할 것으로 사료됨.

105. 주택이 아닌 건축물 소유자에 대한 공동주택 분양대상 여부 및 위법건축물에 대한 종전 건축물 소유면적 산정시 인정 여부

【질의요지】

주택이 아닌 근린생활시설의 경우에는 공동주택 분양받을 수 없는 지 여부와 위법하게 증축한 면적도 인정이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4786, 2006.05.11)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조제1항제3호의 규정에 의하면 “분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소 규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자”는 공동주택의 분양대상자로 한다라고 정하고 있는 바, 이 규정에 해당될 경우에는 공동주택 분양대상일 수 있으며, 또한 위법하게 증축된 면적은 동 조례 제23조제3호의 규정에 의거 인정할 수 없음.

106. 사실상 다가구주택의 분양대상에 대한 판단기준 및 가구별 소유등기기준일은

【질의요지】

건축물대장상 용도는 주택이며, 1989년에 건축되어 현재 등기부등본상 공유지분으로 등기하여 사실상의 다가구주택으로 사용되고 있는 경우, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 규정을 적용하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 인정할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-7703, 2006.07.25)】

동 조례 부칙 제7조(다가구주택의 분양기준에 관한 경과조치)의 규정에 의하면 “1997년1월15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년4월21일 다가구주택제도 도입이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택을 포함)은 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다” 로 정하고 있는 바, 이 경우 사실상의 다가구주택은 건축허가의 내용을 기준으로 판단할 사항이며, 또한 가구별로 지분 또는 구분소유등기는 1997년1월15일 이전에 필한 경우 본 규정을 적용하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 인정할 수 있을 것이나, 질의내용으로는 등기를 필한 시기 및 건축허가 사항 등을 알 수 없어 판단이 곤란함.

107. 사실상 다가구주택의 분양대상 여부에 대한 등기기준일은

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 규정에 따라 1990.4.21. 다가구주택제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택인 경우에 언제까지 등기를 필하면 되는 것인 지 여부

【회신내용(주거정비과-8583, 2006.08.08)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조의 규정에 의하면 “1997년1월15일 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990.4.21. 다가구주택제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분소유등기를 필한 사실상의 다가구주택 포함)은 제24조제2항제3호의 규정에 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다” 로 정하고 있는 바, 위 괄호 규정의 사실상 다가구주택의 경우 등기기준일은 1997년1월15일 이전임.

108. 주택개량재개발사업업무지침(합동재개발)에서 정하고 있는 “상응하는 규모”에 대한 해석

【질의요지】

서울특별시주택개량재개발사업업무지침(합동재개발) 제58조제2항의 규정에서 정하고 있는 “상가등 복리시설은 종전 건축물의 용도가 동일하거나 유사한 시설의 소유자 중 분양신청자에게 권리가액에 상응하는 규모로 분양한다” 에서 “상응하는 규모”의 범위에 대한 해석

【회신내용(주거정비과-10099, 2006.09.11)】

위 규정에서 정하고 있는 “상응하는 규모”라 함은 주택재개발구역내 종전 상가등 복리

시설 소유자에게 그 권리가액을 기준으로 이에 대응할 수 있는 상가등 복리시설을 분양할 수 있는 규모를 말하며, 이에 대한 구체적인 범위는 별도로 정하고 있지 않으므로 관리처분 계획 인가권자가 구역의 여건을 면밀히 분석하여 종합적으로 판단할 사항임. 다만, 현행 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제2항의 규정에 의하면 상가등 부대복리시설은 관리처분계획기준일 현재 종전 건축물의 용도, 사업자 등록을 필한 소유자 여부, 그 권리가액 등을 기준으로 우선순위를 정하여 분양할 수 있도록 정하고 있음.

109. 용도지역 변경이 있는 경우 종전토지 등 가격산정 기준이 되는 용도지역은

【질의요지】

주택재개발사업을 위해 용도지역이 변경(제1종, 제2종, 제3종 일반주거지역 → 제2종일반주거지역)되어 정비구역이 지정된 경우 관리처분계획수립시 종전토지의 가격산정에 기준이 되는 용도지역은

【회신내용(주거정비과-10701, 2006.09.22)】

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제67조에서 보상액의 산정에 있어서 당해 공익사업으로 인하여 토지등의 가격에 변동이 있는 때에는 이를 고려하지 아니하도록 하고, 동 법률 시행규칙 제23조제2항에는 당해 공익사업의 시행을 목적으로 하여 용도지역 또는 용도지구 등이 변경된 토지에 대하여는 변경되기 전의 용도지역 또는 용도지구 등을 기준으로 평가토록 정하고 있음. 따라서, 주택재개발사업 시행을 목적으로 용도지역이 변경된 경우 변경되기 전의 용도지역을 기준으로 종전 토지의 가격산정이 될 것임.

110. 다가구주택제도 도입 이전의 사실상 다가구주택의 개념 및 가구수의 산정 기준

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제7조에서 정하고 있는 1990.4.21. 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상 다가구주택의 경우 건축허가 받은 가구수의 산정은

【회신내용(주거정비과-12692, 2006.11.02)】

동 규정에서 정하고 있는 1990.4.21. 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 허가받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상 다가구주택의 산정은 건축허가 당시부터 가구별로 분리하여 거주할 목적으로 건축허가를 받고 준공후 가구별로 지분 또는 구분등기를 필한 단독주택(예, 협동주택 등)을 말하며, 이 경우 건축허가 받은 가구수의 산정은 건축허가 내용을 기초로 관리처분계획인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임.

111. 전용면적 60㎡ 이하의 다세대전환주택을 2 이상 소유하여 전용면적 60㎡ 초과시 종전 조례 규정 적용 가능 여부

【질의요지】

분양신청자가 2003.12.30.전에 단독 또는 다가구를 다세대로 전환하여 구분등기를 필한 주택을 2 이상 소유하고 있는 경우 각각의 주거전용면적을 합산하여 60㎡를 초과할 시 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 단서규정에 따라 종전 조례의 규정을 적용할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13226, 2006.11.13)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정에 의하면 “이 조례 시행전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 공급하거나 정비구역안의 임대주택을 공급할 수 있으며, 다세대주택의 주거전용면적이 60㎡를 초과하는 경우에는 종전 관련 조례의 규정에 의한다.”로 정하고 있는 바, 이러한 취지는 재개발구역안에서 분양권을 취득할 목적으로 단독 또는 다가구주택을 무분별하게 전환하므로써 조합원의 급격한 증가에 따른 사업성 저하로 재개발사업 시행 자체를 어렵게 할 우려가 있어 다세대로 전환된 주택에 대하여 소형주택이나 임대주택을 공급할 수 있도록 제한한 것이므로 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 2 이상 합산하여 전용면적 60㎡를 초과한다 하더라도 종전 조례의 규정을 적용할 수 있는 것은 아님.

112. 근린생활시설 소유자의 분양대상 여부, 60㎡ 미만의 다세대주택을 2 이상 소유한 경우 종전 조례 규정 적용 가능 여부, 사실상 다가구주택에 대한 가구별 분양대상 여부 및 현금청산조합원에 대한 임대주택공급 가능 여부

【질의요지】

- (1) 건축물대장상 근생시설에 실제 거주하면서 영업을 하고 있는 경우 분양자격이 주어지는 지 여부
- (2) 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정에 의한 다세대전환주택을 2 이상 소유한 경우에 합산하여 60제곱미터를 초과하는 경우 종전 조례의 규정을 적용할 수 있는 지 여부
- (3) 1997년 이전 건립된 건축물 중 건축물대장에는 주택으로 명시되어 있으나, 사실상 다가구주택인 경우 지분소유등기를 필하면 가구별 각각 1인의 분양대상자가 되는 지 여부
- (4) 현금청산조합원이 임대주택을 공급받을 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13539, 2006.11.17)】

질의사항(1)에 대하여 : 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택 등의 분양대상은 인가된

조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항입니다. 다만, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제2항의 규정에 의하면 주택재개발구역내 종전 근린생활시설을 소유한 분양신청자에게는 우선순위에 따라 상가등부대복리시설을 공급하는 것이 원칙임.

질의사항(2)에 대하여 : 동 조례 부칙 제5조의 규정에 의하면 “2003.12.30.전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 공급하거나 정비구역안의 임대주택을 공급할 수 있으며, 다세대주택의 주거전용면적이 60㎡를 초과하는 경우에는 종전 관련 조례의 규정에 의한다” 로 정하고 있는 바, 이러한 취지는 재개발구역안에서 분양권을 취득할 목적으로 단독 또는 다가구주택을 무분별하게 전환함으로써 조합원의 급격한 증가에 따른 사업성 저하로 재개발사업 시행 자체를 어렵게 할 우려가 있어 다세대로 전환된 주택에 대하여 공급기준을 제한한 것이므로 이러한 주택을 2 이상 합산하여 전용면적 60㎡를 초과한다 하더라도 종전 조례의 기준을 적용할 수 있는 것은 아님.

질의사항(3)에 대하여 : 동 조례 부칙 제7조의 규정에 의하면 “1997.1.15. 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년4월21일 다가구주택 제도 도입이전에 단독주택으로 건축허가를 받아 지분 또는 구분등기를 필한 사실상의 다가구주택 포함)은 제24조제2항제3호의 규정에 불구하고 다가구주택으로 건축허가 받은 가구수에 한하여 가구별 각각 1인을 분양대상자로 한다” 로 정하고 있는 바, 본건 질의 경우 분양대상자 여부는 건축허가 받은 내용에 따라 판단하여야 할 사항임.

질의사항 (4)에 대하여 : 현금청산대상자는 도시 및 주거환경정비법 시행령 제48조의 규정에 의거 부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평가하여 산정한 금액을 기준으로 협의하여 지급하게 되므로 재개발구역내 임대주택의 공급대상자에서 제외됨.

113. 분할된 1필지 토지의 정의

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제24조의 규정에서 정하고 있는 “분할된 1필지의 토지” 의 정의에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-13709, 2006.11.22)】

분할된 1필지의 토지라 함은 지적법 제2조제15호의 규정에 따라 지적공부에 등록된 원 토지 1필지를 분할하여 2필지 이상으로 나누어 등록한 토지를 말하며, 분할된 토지의 경우 토지대장 또는 임야대장에 분할의 시점과 원지번이 표기되어 있음.

114. 다가구주택을 다세대주택 전환시 전용면적 60㎡ 이하로 제한 여부

【질의요지】

2002년 7월 다가구에서 다세대로 전환한 주택으로써 건물의 주거전용면적이 32.4㎡이나, 토지의 공유지분 면적이 90.5㎡인 경우에도 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정에 따라 주택공급 면적이 제한되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-13875, 2006.11.24)】

주택재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양자격 여부에 대하여는 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항임. 다만, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 부칙 제5조의 규정에 의하면 “2003.12.30. 전에 단독 또는 다가구주택을 다세대주택으로 전환하여 구분등기를 완료한 주택에 대하여는 전용면적 60제곱미터 이하의 주택을 공급하거나 정비구역안의 임대주택을 공급할 수 있으며, 다세대주택의 주거전용면적이 60제곱미터를 초과하는 경우에는 종전 관련조례의 규정에 의한다” 로 정하고 있는 바, 이 경우 다가구주택을 다세대주택으로 전환된 주택의 주거전용면적에 따라 주택공급면적이 제한됨.

115. 상가 등 부대복리시설의 공급기준에서 제1순위인 “사업자등록을 필한 건축물소유자”의 범위

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제2항제1호에서 정하고 있는 상가 등 부대복리시설의 공급기준에서 1순위자인 “사업자등록을 필한 건축물의 소유자”의 범위에 대한 질의

【회신내용(주거정비과-14588, 2006.12.12)】

위 규정에서 정하고 있는 “사업자등록을 필한 건축물의 소유자”라 함은 도시 및 주거환경정비법 제46조의 규정에 의한 분양신청을 한 자 중 관리처분계획기준일 현재 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상이며, 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함)을 필한 경우에 해당됨.

116. 총회 의결을 거쳐 보류시설을 분양받은 자가 이전고시 전 매각 가능 여부

【질의요지】

주택재개발사업구역에서 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제27조제3호의 규정에 따라 총회의 의결을 거쳐 보류시설을 분양받은 자가 이전고시 이전 제3자에게 매각이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-14929, 2006.12.19)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제27조제3호의 규정에 의하면 “보류지를 분양받은 대상자 중 우선매수 청구권자와 법·령 또는 이 조례의 규정에 의한 토지등소유자의 자격 기준에 합당한 자를 제외하고는 사업시행자는 총회의 의결을 거쳐 분양받을 대상자를 결정하여야 한다” 로 정하고 있는 바, 총회의 의결을 거쳐 보류시설을 분양받을 대상자로 결정된 경우에는 결정된 사유에 따라 권리·의무의 승계가 제한되어야 할 것임.

117. 같은 평형에 대하여 분양가액을 달리 정한 경우 “동일 규모” 의 범위

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제1항제3호의 규정에 의하면 “동일 규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양한다” 로 정하고 있는 데, 동일 평형의 주택을 층수별로 분양가를 달리 정한 경우 “동일 규모” 는 동일 분양가액의 주택으로 보아야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-15097, 2006.12.22)】

주택재개발사업의 주택공급 기준에 대하여는 인가된 조합정관에 따라 조합설립인가권자인 관할구청장이 판단할 사항이나, 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제26조제1항제3호의 규정에 정한 “동일 규모의 주택” 이라 함은 동일 평형의 주택을 말하며, 만약 동일 평형의 주택을 위치나 층수별로 세분하여 분양가 추산액을 다르게 정한 경우에는 세대별 분양가추산액이 같은 주택을 동일 규모의 주택으로 볼 수 있을 것임.

118. 상속의 경우 소유권 취득일의 시점은

【질의요지】

상속의 경우 취득일은 등기원인일인 지 아니면 등기접수일인 지 여부

【회신내용(주거정비과-15097, 2006.12.22)】

상속에 의한 소유권의 취득일은 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제23조제4호의 규정에 따라 종전 토지등의 소유권은 부동산등기부에 의하도록 정하고 있으므로 부동산 등기부 등재일(등기접수일)로 보는 것이 타당함.

제7장. 세입자 주거대책

1. 아들 내외가 주택을 소유한 경우 무주택 인정 여부

【질의요지】

공공임대주택에 거주해오다가 아들 내외가 분가하여 주택을 소유한 경우 남은 세대는 주택 공급에관한규칙 제6조제3호제7호의 규정에 의한 무주택세대주에 해당되어 계속해서 공공임대주택에 거주할 수 있는 지 여부

【회신내용(주정58531-2328, 2003. 9.22)】

주택공급에 관한 규칙 제6조제3항제7호는 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실된 경우 등으로 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 이를 멸실시키거나 공부를 정한 경우 해당되는 조항으로서 재건축사업 관련 주택 소유 및 철거와는 관련없어 퇴거 사유가 발생된 것으로 판단됨

2. 철거 주택소유자에게 사업시행인가전 미리 이주비 지급 가능 여부

【질의요지】

주택재개발사업의 사업시행인가를 받기 전에 사업시행자가 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택 소유자에게 미리 이주비를 지급할 수 있는지 여부

【회신내용(주정58531-3116, 2003.12. 4)】

도시 및 주거환경정비법 제36조제1항에 의거 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자에 대하여는 주민 이주대책을 수립하여야 하고, 주민이주대책은 사업시행인가로 그 계획이 확정되며, 동법 제48조제1항에 의거 기존 건축물은 관리처분계획인가 후에 철거하여야 하므로, 사업시행자가 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택 소유자에게 주민이주대책의 일환으로 지급하는 이주비는 사업시행인가 후에 지급하여야 할 것임

3. 부모 소유의 주택에 자녀가 단독세대를 구성하여 세입자 형태로 살고 있는 경우 세입자 주거대책비 대상이 되는 지

【질의요지】

부모 소유의 주택에 3형제가 각각 단독 세대를 구성하여 세입자로 생활하던 중 부모가 재개발구역 지정 전에 이미 사망하였으나 사업시행인가 후인 최근에야 형제중 1인이 상속을 하였을 경우 사망으로 인한 상속을 소급 적용하여 나머지 형제를 주거대책비 지급대상으로 인정할 수 있는 지 여부.

【회신내용(주거정비과-1604, 2004. 3. 3)】

공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률시행규칙 제54조제2항의 규정에 의하면 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비(2002.12.31이전 주거대책비라함)는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당해 공익사업 시행지구 안에서 3월이상 거주한 자에 대하여 보상하는 것으로서 주거이전비 지급대상에 해당되는 지 여부는 주민등록상의 세대 구분에 불구하고 생계단위, 주거형태, 생활여건 등 실제 상황을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하며, 주민등록상 독립세대라는 이유만으로 별도의 세대로 볼 수는 없다 할 것이므로 질의의 경우 기준일(구역지정 고시일 3월전) 현재 주거용 건축물의 소유자와 직계 존비속의 관계이고, 더욱이 건축물 소유자인 직계 존속이 사망한 경우 상속은 사망으로 인하여 개시되어 그 재산은 공동 상속되었다 할 것이어서 기준일 현재 유주택자인 바, 사업시행인가 후 단독 상속하였다 할지라도 각 독립된 세입자로서의 주거이전비 지급대상이 아님.

4. 주거이전비 지급 기준시점이 구역지정 고시일인 지 아니면 사업시행인가 고시일인 지 여부

【질의요지】

주거이전비 지급 기준 시점인 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조제2항의 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위하여 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시라 함은 재개발구역 지정 고시일인지 아니면 사업시행인가 고시일인지 여부

【회신내용(주거정비과-6320, 2004. 7. 1)】

건설교통부 질의회신(토정58342-704, 98.5.19)에 따르면 관계법령에 의한 고시 등이 있는 날은 재개발 구역지정된 날이며, 이는 종전 임대주택 공급자격 기준시점과 동일한 기준임.

5. 주거용 건물 세입자의 보상 기준 및 종류는

【질의요지】

주택재개발지역내 재개발사업을 위한 구역지정 고시일 현재 당해 지역에 3개월 이상 거주한 주거용 건물의 세입자에 대한 대책으로 임대주택을 공급 받을 수 있는지와 있다면 그 기준은 무엇이 지 및 임대주택 공급 외에 다른 대책은 무엇이 있는 지

【회신내용(주거정비과-7776, 2004. 8. 6)】

주택재개발사업에 따른 임대주택 입주대상은 당해 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날 까지 계속 거주하고 있는 무주택 세대주이며, 위 대상자가 임대주택을 희망하지 않을 시 주거이전비를 신청할 수 있음.

6. 사실상 거주는 기준일 이전이나 주민등록표 등재일이 기준일 이후인 경우 임대주택 공급 가능 여부

【질의요지】

주택재개발사업으로 인해 철거되는 주거용건물에 거주하는 세입자가 기준일 이전부터 거주하였으나 기준일 이후에 주민등록표에 등재된 경우 임대주택 공급대상자 및 주거이전비 지급대상에 포함되는 지

【회신내용(주거정비과-10862, 2004. 11. 2)】

주택재개발사업의 임대주택 공급대상은 도시 및 주거환경 정비조례 제32조 제1항제1호의 규정에 의거 당해 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 도시 및 주거환경정비법 시행령 제11조의 규정에 의한 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주 이어야 하며, 주거이전비는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법 시행규칙 제54조제2항에 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있을 당시 당해 공익사업 시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 3월분의 주거이전비를 보상토록 규정하고 있는 바 이 규정상 세입자 여부는 주민등록 등재 여부를 불문하고 실제 거주여부를 기준으로 사업시행자가 판단하여야 할 사항이므로 임대주택 공급과 주거이전비 지급에 관한 규정은 그 입법취지가 다르다 할 것이어서 도시 및 주거환경정비법 및 관련 조례에 의한 재개발사업 구역내 세입자 대책기준(임대주택공급 또는 주거이전비 지급)에 관하여는 위 규정에 의하여야 할 것임.

7. 공람공고일 1개월전 세대원 중 일부가 타지역으로 이주하고, 잔여 세대가 계속 거주하고 있는 경우 임대주택 공급 가능 여부

【질의요지】

재개발구역내에서 세대를 구성하여 거주하다 재개발구역 지정을 위한 공람공고일 1개월 전에 세대 일부가 타지역으로 이주하고, 잔여 세대가 계속 거주하는 경우 임대주택 입주 자격이 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-1072, 2005. 1.31)】

도시 및 주거환경정비조례 제32조의 규정에 의거 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계 존비속이 없는 세대인 경우에는 세대주가 30세 이상이거나 소득세법 제4조의 규정에 의한 소득이 있어야 입주자격이 있음.

8. 임대주택 건설 사업비의 산정 기준

【질의요지】

주택재개발 임대주택에 대한 건축비를 산정함에 있어서는 단위사업별로 공사시점 및 공사기간이 다르므로 단위사업별 총사업비는 준공년도 이전에 고시된 표준건축비를 상한선으로 봄이 타당한 지 여부

【회신내용(주거정비과-6503, 2005. 6. 8)】

주택재개발구역내 사업시행자(조합)가 건설하는 임대주택에 대한 건축물 추산액(매입비) 산정은 도시 및 주거환경정비조례 제25조 제1항 제1호의 규정에 의거 당해 구역 아파트에 대한 입주자 모집공고의 승인을 신청하는 날을 기준으로 국민주택기금 운용 및 관리규정 제31조 제3호에 의거 산출한 가격(임대주택법 시행규칙 제3조의 3, 별표 1에 따라 고시되는 표준건축비)으로 산정 매입하고 있으나, 동 조례 제19조 제1항에 의거 조합으로부터 임대부지를 매입, 서울시 도시개발공사 등이 사업시행자로서 임대주택을 건설 공급하는 경우의 임대주택 건설대행 협약서 내용에 따라 연도별 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 또한 사업비의 지급 등은 연도별 집행계획에 따른 사업비 총액을 청구에 의거 지급한 후 단위사업별 실행집행금액을 정산토록 되어 있는 바, 공사에서 건설하는 재개발 임대주택 건축비는 공정에 따른 연도별 사업계획 작성 당시 고시된 표준건축비 범위내에서 산정함이 타당할 것임.

9. 거주기간을 충족하는 토지등소유자가 구역지정 이후 주택을 매도하고 해당 정비구역에 세입자로 거주하는 경우 주거이전비 지급 여부

【질의요지】

정비구역 지정을 위한 공람공고일 3월 전부터 사업시행인가 이후까지 구역내 계속하여 거주는 하였으나 구역지정 이후에 본인 소유 건물을 매도하고 세입자가 된 경우와 해당 정비구역내 세입자로서 구역외에 주택을 소유한 경우 및 구역내 나대지를 소유하다 매도한 경우에 각각 주거이전비 지급대상이 되는 지 여부

【회신내용(주거정비과-593, 2006.01.19)】

공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항에 의하면 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 공익사업을 위한 관계법령의 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 3월분의 주거이전비를 보상하도록 하고 있는 바, 주거이전비는 공공사업의 시행으로 인하여 생활공간을 상실하고 이전하는 데 따른 생활보상의 개념으로 보상하는 것으로서 위 질의의 경우 구역지정 고시일 당시 3월 이상 구역내에 거주한 자로서 이주시점 현재 당해 사업시행으로 인해 주거를 이전하게 되는 주거용 건축물의 세입자라면 구역외 주택 소유 여부 및 구역내 주택 또는 나대지를 일정기간 소유했던 사실 등에 관계없이 주거이전비 지급이 가능할 것임.

10. 구역지정 공람공고를 2회 실시한 경우 임대주택 공급 기준 시점은

【질의요지】

재래시장 육성을 위한 특별법에 의거 기선정된 ○○시장 정비구역을 포함하여 도시환경정비구역 지정을 위한 공람공고 이후 ○○시장 정비구역을 제외하고 도시환경 정비구역 지정을 위한 공람을 다시 하는 경우 임대주택 공급대상자의 적용 기준일을 어느 공람공고일로 보아야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2373, 2006.03.09)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제8조 제2호 규정에 따라 일반주거지역과 주택이 있는 상업지역 및 준주거지역에 공동주택을 건설하는 도시환경정비사업으로서 임대주택을 건설하는 경우에는 동 조례 제33조의 규정에 의거 동 조례 제32조의 규정을 준용하도록 정하고 있는 바, 동 조례 제32조 제1항의 규정에 의하면 당해 정비구역안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식 전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일) 3월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주라고 정하고 있는 바, ○○시장 지역을 제외한 지역은 최초 공람공고 내용과 변동사항이 없으므로 이 경우 임대주택공급 대상자 적용 기준일은 최초 공람공고일을 기준으로 하여야 할 것임.

11. 임대주택 공급자 또는 주거이전비 지급대상자간 상호 전환 가능 여부

【질의요지】

사업시행인가 후 관리처분계획의 인가 전 임대주택공급대상자와 주거이전비 지급대상자와의 상호 전환이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-6052, 2006.06.15)】

사업시행자는 정비계획 수립시 세입자의 주거대책과 임대주택의 건설계획을 수립시행토록 되어있고, 이에 사업시행인가 및 관리처분계획의 인가 시 임대주택 공급대상(주거이전비 지급대상 포함) 세입자 명부를 작성 인가토록 되어 있음. 또한, 구청장은 관리처분계획의 인가가 있는 때에는 SH공사사장에게 임대주택 공급대상 세입자 명부를 통보토록 되어 있으므로 관리처분계획의 인가 전 관련규정에 의한 적격세입자가 원할 경우 당해구역 임대주택 건설 공급 세대수 범위내에서는 세입자의 여건을 감안 임대주택 입주 희망 또는 주거이전비 지급 희망자의 상호 전환을 통하여 세입자의 의견을 수렴할 수 있을 것임.

12. 정비구역의 확대 등으로 공람공고를 수차례 실시한 경우 임대주택의 공급기준은

【질의요지】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제32조제1항제1호에 주택재개발사업의 임대주택 공급대상은 “정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3월 이전부터 …(생략)”로 규정되어 있으나 구역(사업계획)변경 등에 따라 공람공고를 여러 차례 할 경우 어느 시점의 공람공고일을 기준으로 하여야 하는 지 여부

【회신내용(주거정비과-8492, 2006.08.04)】

동 조례 규정에 의한 주택재개발사업의 임대주택 공급대상은 당해 구역의 최초 구역지정을 위한 공람공고일 3월 이전부터 거주하다 사업시행인가로 인하여 이주하게 되는 무주택세입자이며, 당해 구역의 면적이 추가되는 등의 사유로 사업계획이 변경되어 다시 공람공고를 한 경우에는 그 추가되는 면적(주거용건축물)에 거주하는 세입자에 대하여는 구역변경을 위한 공람공고일 3월 이전부터 거주하고 있는 무주택세입자에게 공급하여야 할 것임.

13. 임대주택 입주 자격

【질의요지】

주택재개발 임대주택 입주 자격

【회신내용(주거정비과-8501, 2006.08.04)】

서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제32조 및 동 조례 시행규칙 제13조에 규정되어 있는 바와 같이 주택재개발사업의 임대주택 공급대상은 위 규정에 의한 기준일부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날(임대주택 입주시)까지 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주이어야 함.

제8장. 정비기반시설의 무상귀속 및 무상양도와 국 공유재산의 매각

1. 재개발구역에 포함된 공원용지내 시유지를 매수하는 것이 타당한 지 여부 및 기납부한 매각대금 환불 가능 여부

【질의요지】

근린공원 일부가 재개발구역 안에 편입되어 구역안의 공원 용지인 시유지를 조합원이 기존 무허가건물로 점유 사용하고 매각대금을 납부중인 경우 공원 용지를 매수해야하는 것이 타당한 것인 지 아니면 기납부한 매각대금의 환불은 가능한 것인 지

【회신내용(주정58531-1932, 2003. 8. 9)】

도시계획으로 결정된 공원 안에 국 공유지가 편입되어 있는 경우 국유지는 국유재산법시행령 제44조의 2 제1항 제4호 및 제3항, 시유지는 지방재정법시행령 제100조의 3 제1항 제2호 특례 규정 및 서울특별시 공유재산관리 조례 제22조의 2 제2호에 공공시설 보존지역에 해당되는 토지는 그 점유 사용자에게 매각하지 않고 재개발구역안의 다른 국·공유지가 있을 때에는 그 토지를 매각하도록 규정되어 있는 바, 공원용지로 이용되고 있는 국·공유지는 그 점유 사용자에게 매각하여서는 아니되며 이를 매각한 경우에는 매매계약의 해제 사유에 해당되며, 하자있는 행정행위로 매매계약이 해제되는 때에는 기히 납부한 매각대금(계약보증금, 분납금, 분납 및 연체이자) 전액을 반환하여 줌과 아울러 부당이득에 대하여 연 5%의 민법상 법정이자를 가산하여 반환하여야 함.

2. 보류지를 분양지로 잘못 알고 제3자에게 양도하였으나 법원의 조정에 의거 소유권이 제3자에게 확인된 경우 구청장의 법원 조정 준수 여부

【질의요지】

자력재개발구역내 분양지를 유보지로 변경하였으나, 분양지에 대한 권리를 상실한 자가 유보지를 분양지로 잘못 알고 그 권리를 제3자에게 양도함에 따라, 유보지를 양수한 제3자가 당초 분양지 지정자를 상대로 소송을 제기하여 1997.12.30 서울지방법원 남부지원의 조정을 통하여 환지 예정지의 소유권이 제3자에게 있음을 확인 받은 바 법원의 조정을 근거로 유보지를 제3자에게 매각할 수 있는지 여부.

【회신내용(주정58531-2403, 2003. 9. 29)】

자력재개발사업의 관리처분계획인가(환지예정지의 지정)를 통하여 분양지를 지정 받을 수 있는 자격은 국·공유지상에 기존 무허가 건물 또는 특정건축물을 소유하고 있는 자중 분양신청을 한 자에 한하는 것으로서, 분양지에 대한 권리·의무의 승계는 위 건물이 철거되지 않

고 존속하고 있는 경우에는 건물의 매매를 통하여 이루어지며 건물의 매매시에는 매매계약서 등 관련서류를 첨부하여 구청장으로부터 분양지 명의변경 승인을 받아야 하고, 위 건물이 철거되었을 때에는 분양지 매매계약서 또는 신축건물 및 분양지 매매계약서를 제출하여 구청장으로부터 분양지 명의변경 승인을 받아야 분양지에 대한 정당한 권리가 된다. 또한, 자력재개발사업구역내 기존 건물은 소유자가 자진 철거하는 것으로서 분양신청 후 공공시설 저촉 등의 사정 변경으로 건물에 대한 손실보상을 받은 자는 분양 받을 자격을 상실하게 되며, 해당 분양지는 관리처분계획의 변경을 통하여 보류지로 변경하여야 하고 보류지에 대한 관리 및 처분 권한은 구청장에게 있으므로, 비록, 건물의 손실보상으로 분양 받을 권리를 상실한 자가 착오 또는 인지하지 못하거나 하여 유보지를 제3자에게 양도함에 따라 제기된 소송에서 제3자에게 소유권 있음을 확인하는 조정이 있었다더라도 보류지에 대한 양도양수가 부당하여 정당한 권리자간 조정이 아니므로 보류지를 관리 및 처분하는 구청장은 법원의 조정을 준수하여야 할 의무가 없다고 판단됨.

3. 주택재개발구역내 국·공유지에 대한 점유(사용)권 인정 범위

【질의요지】

건축물이 국·공유지 위에 건축되어 있는 경우에만 국·공유지를 점유한 것으로 인정할 수 있는 것인지, 건축물뿐만 아니라 그 건축물이 사용하는 대지가 담장 등으로 사실상 해당 국·공유지를 사용하여 사실적으로 지배하고 있을 경우 국·공유지를 점유하고 있다고 볼 수 있는지 여부

【회신내용(주거정비과-397, 2004. 2. 2)】

도시 및 주거환경 정비조례 제37조에 의하면 정비구역안의 국·공유지를 점유·사용할 경우 인정하는 면적은 건축물이 담장 등으로 경계가 구분되어 실제 사용하고 있는 면적으로 하되, 경계의 구분이 어려운 경우에는 처마 끝 수직선을 경계로 하도록 하고 있으며, 면적 산정은 지적법의 규정에 의한 지적측량 성과에 의하도록 하고 있음.

4. 재개발구역내 국·공유지 매각대금의 납부방법

【질의요지】

재개발구역 안의 국·공유지를 매입하는 경우에 매각대금의 100분의 80에 해당하는 금액으로 연4% 이자를 붙여 20년 이내의 기간으로 분할납부 하는 지

【회신내용(주거정비과-3445, 2004. 4. 22)】

정비구역 안의 국·공유지를 매각하는 경우 도시 및 주거환경정비법 제66조에 의하면 사업시행인가 고시 후 3년 이내 매각하는 때에 그 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기

준으로 행하며, 3년이 경과한 경우에는 국유재산법 또는 지방재정법이 정하는 바에 의거 매각토록 규정하고 있으며, 정비구역 중 주거환경개선구역 안의 국공유지에 대하여만 사업시행인가 고시 후 3년 이내에 매각하는 경우 평가금액의 100분의 80으로 하도록 되어 있음. 따라서, 재개발구역 안의 국공유지는 일정율의 공제없이 평가금액으로 매각하며 매각대금의 납부방법은 매각대금 잔액에 연4%의 이자를 붙여 20년 이내의 기간에 걸쳐 분할 납부 할 수 있음.

5. 시유지 소유권이전 등기 미이행자에 대한 매각대금 대위 납부 및 대위 이전등기 가능 여부

【질의요지】

재개발구역 안의 시유지 매수자 일부가 소유권이전등기에 협조하지 않아 준공인가가 지연됨에 따라 일반분양자 및 조합원의 재산권 행사에 막대한 지장을 초래하고 있어, 이를 해소하여 집단민원을 예방하고자, 소유권이전 등기 미이행자에 대한 매각대금의 대위 납부 및 대위 이전등기가 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-3468, 2004. 4. 23)】

준공인가전 사용허가 또는 준공인가 고시 전에 가능한 한 시유지 매수자가 소유권이전등기를 완료하도록 하는 이유는 도시 및 주거정비법 제52조제3항 규정에 의한 준공인가 고시가 있는 경우에는 같은 법 제54조 제1항 규정에 따라 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하도록 되어 있어 재개발사업 업무가 미숙한 조합 등 시행자가 매수자 명의로 소유권이전등기가 이행되지 않은 시유지까지도 사유토지처럼 준공된 건축물과 부속 토지등에 대하여 소유권보존등기를 함으로써 양도소득세, 등록세, 교육세 등이 탈루될 우려가 있고, 아울러, 준공인가전 사용허가 또는 준공인가 고시 때에는 입주가 가능하므로 사용허가 또는 준공인가 고시 전에 근저당권 설정 조건으로 시유지에 대한 소유권이전 등기를 필하도록 하는 것임. 그러나, 극소수 조합원이 시유지 소유권이전 등기를 의도적으로 기피함에 따라 준공인가가 지연되어 선의의 다수인이 재산권 행사의 제한으로 막대한 손해가 발생할 우려가 있는 바, 준공인가권자가 다수의 이익 보호 및 원활한 재개발사업의 마무리 등을 위하여 준공인가가 불가피하다고 판단되는 경우에는 시유지 소유권이전등기 이행 시기 및 분납대금 납부 등에 대하여 사업시행자 및 시공사가 연대 보증하는 때에는 준공인가가 가능하다 판단되며, 이 경우 시유지의 소유권이전 등기는 시유지 매매계약 당사자가 늦어도 최종 관리처분계획변경인가 신청 전까지 완료하여 제 세금 탈루 방지 등을 조치하여야 하며 인가권자의 지위에서 행할 수 있는 제반 수단을 강구하여 하자없는 관리처분계획변경인가 및 이전고시가 이루어지도록 조치하여야 할 것임.

6. 무상양도받은 도로의 용도폐지 절차

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제65조제2항에 의한 무상양도 받은 도로의 용도폐지 절차는

【회신내용(주거정비과-5731, 2004. 6. 16)】

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 수립된 정비계획에 종전 도로의 폐지에 관한 내용이 포함되어 정비구역의 지정 고시가 있는 때에는 그 고시가 있는 날에 종전 도로는 정비기반시설로서의 용도가 폐지되는 것으로 결정된 것이며, 동법 제28조제3항에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날에 도로의 용도 폐지가 확정되어 동법 제30조 규정에 의거 작성된 사업시행계획서상의 토지이용계획에 따라 새로운 용도로 이용되게 되며, 용도폐지된 도로를 동법 제65조제2항 규정에 의거 사업시행자에게 무상양도된 경우에는 물건 변동의 효력이 발생한 것으로서 사실상의 소유자는 사업시행자이며, 사업시행자는 동법 제65조제4항 및 제5항 규정에 따라 무상양도된 도로의 소유권을 취득하게 되는 바, 위와 같이 용도폐지 되어 사업시행자에게 무상양도되는 도로등 정비기반시설은 용도폐지 되기 전의 정비기반시설 관리청(위임관리청)에서 무상양도 여부를 협의 또는 동의하여야 하며, 또한 사업시행자에게 무상양도된 도로는 동법 제65조제4항 및 제5항 규정에 따라 사업시행자에게 소유권이전등기가 되기 전까지는 무상양도를 동의 또는 협의한 관리청에서 재산관리를 하여야 하고, 행정착오로 인하여 관리청이 변경(건설교통부 → 재정경제부) 되었다더라도 무상양도의 효력은 유효하며, 국유재산법 및 지방재정법에 의한 용도폐지 절차의 이행이나 지적법에 의거 지목을 도로에서 대 등으로 표시변경을 하지 않아도 될 것으로 사료되는 바, 법에 의거 설치되는 정비기반시설과 분양받은 대지 또는 건축시설은 환지이고, 준공인가 고시 후 법 제54조 규정에 의한 대지확정측량때에 인가 받은 사업시행계획서상의 토지이용계획에 따라 토지의 분할, 합병이 이루어지고 그 결과에 의거 종전의 지번, 지적 및 지목이 말소되고 새로운 지번, 지적 및 지목이 생성되어 각종 토지 공부가 작성되므로 대지 확정측량전의 지목변경 등은 법적 실익이 없는 것임.

7. 국 공유지 매각면적 한도

【질의요지】

점유·사용중인 국·공유지의 매각면적 한도는

【회신내용(주거정비과-5731, 2004. 6. 16, 주거정비과-2796, 2006.3.21)】

도시 및 주거환경정비법 제66조제4항에 의하면 정비구역 안의 국·공유재산은 국유재산법 및 지방재정법의 국·공유재산관리계획 또는 계약의 방법에 불구하고 사업시행자 또는 점유·사용자에게 우선하여 수의계약으로 매각할 수 있도록 규정되어 있어 국공유재산법의 관

런 규정의 적용을 배제하고 있으며, 이 규정에 의거 도시 및 주거환경 정비조례 제37조에서 점유 사용자에게 수의계약으로 매각할 수 있는 국·공유지의 면적 한도를 사유토지를 포함하여 200㎡로 제한하고 있고, 또한 동법 및 동 조례의 규정에 따라 작성한 사업시행 계획서에 토지 등의 권리자 및 권리의 명세가 기재되어 인가 고시되므로써 국·공유지의 점유 사용자가 수의계약으로 매수할 수 있는 면적이 확정되는 바, 인가된 사업시행계획서상의 기재외의 국·공유지는 비록 점유 사용하고 있더라도 면적 한도를 초과한 국·공유지는 수의계약으로 매수할 수 있는 권리가 없으므로 포기각서 등을 징구할 필요가 없으며, 면적 한도가 초과된 국·공유지는 국유재산법시행령 제44조의2제1항제4호 괄호 규정, 제3항 괄호 규정 및 지방재정법시행령 제100조의3제1항제2호 규정에 의거 공공시설 설치 예정구역안의 국공유지를 점유하고 있어 점유연고권을 인정받지 못하는 자에게 수의계약으로 우선 매각하여야 하고, 매각하고 남은 잔여 국공유지는 재개발임대주택의 부지로 충당하게 됨.

8. 점유 국·공유재산의 매각 가능 여부

【질의요지】

정비구역안의 국·공유재산에 대하여 점유자가 매각 신청을 하였을 경우 매각이 가능한 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5005, 2004. 7.28)】

도시 및 주거환경정비법 제66조 제4항의 규정에 의거 정비구역안의 국·공유재산은 국유재산법 등에 불구하고 점유자등에게 다른 사람에 우선하여 매각할 수 있을 것이나 동법 제65조에서 정한 정비기반시설과 토지등의 귀속문제, 정비사업의 내용 등을 고려하여 매각 여부 및 매각 우선 순위를 판단하여야 할 것임.

9. 국·공유재산의 매각가격 결정 및 절차는

【질의요지】

주택재개발 지역내의 국·공유지 매각 및 가격결정은 어떤 기준과 절차에 의해 집행되는 지

【회신내용(주거정비과-7776, 2004. 8. 6)】

정비구역내 국·공유지는 관리처분계획인가 신청전까지 점유사용자 또는 사업시행자에게 매각토록 하고 있으며 국·공유지의 평가는 사업시행인가 고시일을 기준으로 하여 행하며 주거환경개선사업의 경우 평가금액의 100분의 80으로 매각하되, 다만 사업시행인가일로부터 3년 이내에 매매계약을 체결하지 아니하면 국유재산법 또는 지방재정법이 정하는 바에 의하여 매각 당시의 시가로 매각되며 아울러 재개발구역내 국·공유지를 점유사용하고 있는 자는 대부분 도시저소득시민으로서 국·공유지를 매수할 능력이 없으므로 원주민에게 내집 마련의 기회를 확대하고자 국·공유지 매각대금을 장기 분할 납부할 수 있도록 하고 있음.

10. 새로이 설치되는 정비기반시설이 기존의 정비기반시설을 대체할 수 있어야 무상양도가 가능한 지 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제65조제2항의 규정에 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치 비용에 상당하는 범위 안에서 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 규정하고 있는 바, 이 경우 새로이 설치되는 정비기반시설이 기존의 정비기반시설을 대체할 수 있어야 무상양도가 가능한 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5906, 2004.08.27)】

사업시행자가 조합인 경우 도시 및 주거환경정비법 제65조제2항에서 규정하고 있는 정비사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 무상양여 범위는 새로이 설치하는 정비기반시설로서 같은 용도의 시설로서 대체되는 경우로 한정하여야 할 것이며, 이 경우에도 국 공유지 관리청과 무상양여가 가능한지의 여부에 대한 협의 절차를 거쳐야 할 것임.

11. 무상귀속해야 하는 “조합이 새로이 설치한 정비기반시설”의 범위

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제65조제2항에서 규정하고 있는 사업시행자가 “새로이 설치한 정비기반시설”의 범위는

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5906, 2004.08.27)】

도시 및 주거환경정비법 제65조제2항의 “새로이 설치한 정비기반시설”의 범위는 동법 제2조제4호의 규정에 의한 정비기반시설로 신·증설 또는 확장 등을 포함하여야 할 것임.

12. 국·공유재산 무상양도시 감정평가 방법

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항과 관련하여 무상양도하기 위해 용도폐지된 공유재산의 가격산정의 기준일과 감정평가시 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하여 3인의 감정평가업자(재산관리청 추천 2인, 사업시행자 추천 1인)를 추천하여 평가할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-6696, 2004. 9.24)】

무상양도하기 위해 용도폐지된 공유재산의 평가는 도시 및 주거환경정비법 제66조 제6항의 규정에 의거 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 평가하여야 하며, 공유재산의 감정평가는 지방재정법에 따라야 할 것임.

13. 동사무소 및 파출소가 무상귀속 대상인 지 여부

【질의요지】

주택재개발구역내 정비계획에 의거 도시계획시설로 결정된 동사무소 및 파출소가 도시 및 주거환경정비법 제65조에 의한 무상귀속 대상인 지 여부

【회신내용(주거정비과-9895, 2004.10. 6)】

주택재개발구역내 정비계획에 의거 결정된 동사무소 및 파출소는 도시 및 주거환경정비법 제2조 규정에 의한 정비기반시설이 아니므로 동법 제65조의 규정에 의한 무상귀속 대상 시설은 아님. 다만, 사업시행자가 동 시설에 대한 기부채납이나 설치비용의 부담 등에 관하여는 해당 관리청과 사전 협의하고, 사업시행계획에 반영하여 인가권자의 인가를 받아야 함.

14. 용도폐지되는 국 공유재산 무상양도의 범위

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제65조제2항의 규정에 의해 기존 정비기반시설을 무상양도하는 경우 무상양도의 범위는

【회신내용(건설교통부 주거환경과-7038, 2004.10.13)】

도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항의 규정에 의한 정비사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설에 대한 무상양도의 범위는 정비기반시설로써 같은 용도의 시설로 한정하여야 할 것임.

15. 1 필지의 토지를 국가와 수인이 공유지분으로 소유하고 무허가건축물 등이 점유 사용하고 있는 경우 국 공유지 우선 매각대상자 결정

【질의요지】

1 필지의 토지를 국가와 수인이 공유지분으로 소유하고 있으며, 그 토지상에 무허가건축물 소유자, 토지지분과 건축물을 소유한 자, 다층 건축물의 일부 층만을 소유한 자 등이 점유 사용하고 있는 경우 국 공유지의 우선 매각대상자는 어떻게 결정해야 하는 지

【회신내용(주거정비과-11962, 2005.10.18)】

도시 및 주거환경정비조례 제37조에 의하면 국·공유지를 점유·사용하고 있는 건축물 소유자에게 우선 매각하는기준은 건축물이 담장 등으로 경계가 구분되어 실제 사용하는 면적으로 하되 200제곱미터를 초과하여서는 아니되며 경계의 구분이 어려운 경우에는 처마끝 수직선의 경계로 하도록 정하고 있는 바, 점유면적의 산정은 점유 형태를 객관적으로 조사(현황측량 등)하여 실제 사용면적으로 하고, 우선 매각대상자는 국·공유지상의 실질적인 점유자를 기준으로 결정하는 것이 원칙임. 또한, 국·공유지 점유에 다른 매매계약만을 체결한 경우에는 매각대금을 완납하고 등기가 완료되어야만 토지등소유자로서 권리를 행사할 수 있음.

16. 사업시행인가전 점유자에게 국·공유지 매각 가능 여부

【질의요지】

정비구역으로 지정된 구역내 국·공유지를 사업시행인가 전에 점유자에게 매각이 가능한 지

【회신내용(주거정비과-4646, 2006.05.08)】

정비구역안 국·공유지는 도시 및 주거환경정비법 제66조의 규정에서 특정 사업목적 외 매각을 제한하고 있고, 일정 요건 해당자에게 매수권리를 인정하고 있는 등 재산 처분의 특수성을 감안하면 도시 및 주거환경정비법 제66조 제6항에 따라 사업시행인가전에는 매각이 불가할 것임

17. 용도폐지전 정비기반시설과 새로이 설치한 정비기반시설 설치비용 상계 범위

【질의요지】

도정법 제65조제2항의 규정에 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설은 새로이 설치한 정비기반시설의 설치 비용에 상당하는 범위 안에서 무상으로 양도되는 바, 이 경우 설치비용의 상계 범위와 사업시행자에게 무상양도 되지 않는 토지비용 차액에 대한 정산시 정산 시기 및 무상양도 되지 않는 토지비용 차액의 정산 방법

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4939, 2006.09.05)】

무상으로 양도되는 시설에 대한 설치비용의 상계 비용은 동일 용도의 시설간 맞교환에 한정된 것이며, 기존 시설의 대체 뿐아니라 기존 시설의 확장도 인정될 수 있을 것임. 현행 도정법에는 무상양도 되지 않는 국·공유지 비용의 차액에 대한 정산시기 및 정산방법에 대하여 명확히 규정하고 있지 아니하므로 국·공유지의 관리청이 국·공유지 관리 등의 관계규정에 따라 판단하여야 할 것임.

제9장. 정비사업의 완료 조치, 기타

1. 행방불명 청산대상 조합원에 대한 조치

【질의요지】

분양처분고시까지 완료한 재개발구역내 종전 토지만 소유하였던 청산대상 조합원이 행방 불명되었을 경우 청산금을 법원에 공탁하여 행방불명 조합원이 수령할 수 있는 조치를 취하는 것이 적절한 절차인 지

【회신내용(주정58531-1660, 2003. 7. 9)】

이전의 고시가 있는 후에 청산대상 조합원이 청산금을 지급받을 수 없거나 거부한 때에는 도시 및 주거환경정비법 제58조 제2항 규정에 의거 사업시행자가 그 청산금을 법원에 공탁 하여야 하며, 청산금을 개인이 장기간 보관 또는 임의로 사용하는 것은 법에 위배됨.

2. 재개발사업으로 준공된 건축물을 재개발구역 변경 절차없이 용도변경 가능 여부

【질의요지】

종전 도시재개발법에 의하여 구역지정된 토지이용계획에 따라 사업시행인가 및 사용승인한 유치원을 재개발구역 변경지정 절차없이 용도변경할 수 있는 지

【회신내용(주정58531-1799, 2003. 7.24)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제12조제6호의 규정에 따라 건축법시행령 [별표1] 각호의 1의 용도범위 안에서의 건축물 주용도의 변경인 경우에는 정비계획의 경미한 변경에 해당하므로 변경지정 절차를 거쳐야 함. 다만, 건축법시행령 [별표1] 제8호 사목에 동일용도로 분류된 유치원을 영유아보육시설로 변경하는 행위가 도시 및 주거환경정비법 시행령 제12조 규정의 주용도의 변경에 해당하지 않고 당초 구역지정의 취지에 벗어나지 않는 범위내라면 구역변경지정 절차없이 사용할 수 있을 것임.

3. 재개발사업 청산인의 해임 등 행정지도 가능 여부

【질의요지】

재개발사업이 완료되어 조합이 해산되고 법원에 의해 청산법인으로 변경된 상태에서 직무와 관련하여 형사사건으로 기소되어 벌금 이상의 형을 받은 청산인의 해임 등 행정지도가 가능한 지 여부

【회신내용(주정58531-1808, 2003. 7.24)】

도시 및 주거환경정비법 제23조 제1항 및 제2항에 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날로부터 2년이 경과되지 아니한 자 또는 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간에 있는 자는 조합임원이 될 수 없도록 규정하고 있으나 위 규정을 청산인에게까지 확대 적용할 수는 없는 것으로 판단되나, 재개발사업 전반에 대한 인허가권자인 구청장이 필요하다고 판단하는 경우에는 민법규정에 따라 이해관계인으로 하여금 법원에 청산인의 해임을 청구하도록 하는 등의 행정지도를 할 수 있을 것임.

4. 조합원 이주 통보 기간의 적법 여부

【질의요지】

관리처분계획 인가를 받은 후 조합원에게 현실적으로 이주가 불가능한 30일의 기한을 두어 이주토록 통보한 것이 적법한 지 여부

【회신내용(주정58531-2289, 2003. 9.18)】

인가된 조합정관에 의하여 판단할 사항이므로 건축물 또는 공작물 등에 대하여 관리처분인가 후에 이전을 요구할 수 있는 날을 30일 이내로 조합정관으로 정하였다면 이에 따라야 할 것이나 현실적으로 이주가 어려운 경우는 당해 조합과 이주기간을 협의하여 조정할 수 있을 것임.

5. 재개발임대주택 입주자중 자녀가 분가한 경우 임대주택 계속 거주 가능 여부

【질의요지】

공공임대주택에 입주해오다가 아들 내외가 분가한 경우 남은 세대가 주택공급에 관한 규칙 제6조 제3항 7호에 의한 무주택세대주에 해당될 때 계속해서 공공임대주택에 거주할 수 있는 지 여부

【회신내용(주정58531-2328, 2003. 9.22)】

재개발임대주택의 입주자격은 주택재개발구역내의 무주택 철거 세입자로서 요건을 충족하는 세대로서 입주 후에도 무주택의 요건을 유지하여야 하며, 주택공급에 관한 규칙 제6조 제3항 7호는 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 남아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실된 경우 등으로 부적격자로 통보받은 날부터 3월 이내에 이를 멸실시키거나 공부를 정리한 경우 해당되는 조항으로서 질의의 경우 퇴거 사유가 됨.

6. 아파트와 근린생활시설에 대한 부분준공인가 가능 여부

【질의요지】

주택재개발 사업구역 내에 건축물 중 아파트와 근린생활시설은 부분준공으로 입주가 되었고, 상가가 미준공된 상태에서 상가 부지를 제외한 아파트부지와 근린생활시설 부지만을 준공인가 받고자 하는 경우 가능한 지

【회신내용(주정58531-3016, 2003. 11. 25)】

도시 및 주거환경정비법 제52조 규정에서 사업시행자는 재개발사업의 공사를 완료한 때에는 구청장으로부터 준공인가를 받도록 하고 있고, 같은 법 제54조에서는 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양 받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있도록 정하고 있으며, 부분준공인가 여부는 준공검사권자인 구청장이 사업시행계획대로 사업이 완료되었는 지, 건축시설이 적법한 지 및 토지에 대한 권리변동 여부 등 사업진행 사항을 당해 구청장이 종합적으로 판단하여 결정할 사안임.

7. 주택재개발 및 재건축사업의 차이점 및 토지등의 수용, 사용 가능 여부

【질의요지】

재개발과 재건축사업의 차이점과 재개발 재건축 사업시행에 부동의하는 주민의 토지 및 건물에 대하여 강제수용이나 강제철거 할 수 있는 지

【회신내용(주정58531-3227, 2003. 12. 12)】

주택재개발사업이란 도시 및 주거환경정비법 제2조제2호나목의 규정에 의하여 정비기반시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경개선을 위하여 시행하는 사업을 말하며, 주택재건축사업이란 같은 법 제2조제2호다목의 규정에 의하여 정비기반시설은 양호하나 노후불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경개선을 위하여 시행하는 사업을 말하며, 재개발사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제38조제1항의 규정에 의거 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있으나, 주택재건축사업에 대하여는 같은 법 제39조의 규정에 따라 조합설립에 동의하지 아니한 자(건축물 또는 토지만 소유한자를 포함한다)의 토지 및 건축물에 대하여는 주택재개발사업과는 달리 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있음.

8. 환지예정지별로 부분준공 및 이전고시 후 소유권 이전 가능 여부

【질의요지】

자력재개발 사업방식으로 시행중에 있는 주택재개발구역에 대하여 건축물 개량을 완료하고, 건축물 사용승인서를 교부받은 환지예정지별로 부분 준공 및 이전고시(환지처분) 후 소유권 이전이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-2350, 2004. 3.22)】

자력재개발방식은 지구 전체의 종전 토지에 감보율 등을 적용하여 관리처분계획(환지예정지 지정)으로 환지예정지를 지정하고, 주민이 스스로 건축물을 개량하는 것으로서 환지예정지와 다르게 건축물이 건축된 경우 지구 전체 토지 소유주들의 권리에 변동이 수반됨에 따라 아무런 대책없이 환지예정지 별로 부분 준공 및 이전고시를 할 경우 토지소유자들의 권리에 혼란을 초래할 수 있으므로 종합적이고 신중한 검토가 필요하며, 도시 및 주거환경정비법 제54조 제1항 단서 규정에 의거 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있으나 이 경우 지구내 토지소유자들의 재산권에 침해 발생이 되지 않도록 사전에 지적측량 등을 통하여 관리처분계획 변경인가 등 필요한 대책을 마련하여야 함.

9. 공동시행자로 참여한 건설회사에 일반분양에서 발생한 이득금을 배당할 수 있는 지 여부

【질의요지】

(구)도시재개발법 제8조에 의하여 공동시행자로 조합장과 건설회사간 공사도급계약을 작성하였으나 일반분양에서 발생한 이득금을 건설회사에서 배당을 받을 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-3749, 2004. 4.30)】

조합과 참여 조합원인 건설회사가 공동으로 시행하는 재개발사업에 있어서 조합과 참여조합원간의 권리 관계는 인가된 조합정관과 시공계약에서 정한 바에 따라야 할 것이며 구체적인 사실관계의 확인 등이 필요한 사안임.

10. 법원 판결로 소유권을 인정받았으나 잔여 보류지가 없는 경우 보류지 공급 없이 준공인가 가능 여부

【질의요지】

관리처분계획인가 당시는 조합원 자격이 없었으나 법원의 판결로 소유권리를 인정받은 자가 보류지를 분양요구하나, 보류지 모두가 처분되고 잔여분이 없는 경우에도 보류지를 공급하여야 준공인가가 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-4204, 2004. 5. 8)】

주택재개발사업의 준공인가는 관할구청장이 준공검사를 실시하고 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때에는 준공인가를 하는 것으로서 보류지의 처분과 준공인가는 별개의 사안임.

11. 도시환경정비사업에 대한 관리처분계획인가전에 건축물 임시사용승인 가능 여부

【질의요지】

도시환경정비사업 시행자와 나머지 토지등소유자와의 지분확정을 위한 관리처분계획인가를 득하지 않은 상태에서 건축물의 임시사용승인을 신청할 경우 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-5672, 2004. 6. 15)】

중전 도시재개발법 제34조의 규정에 의한 관리처분계획의 인가는 동법 제33조의 규정에 의한 분양신청기간이 경과한 때에는 대지 및 건축시설에 관한 관리처분계획을 정하여 관할구청장의 인가를 받도록 하고 있으며, 재개발사업의 효율적 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 재개발사업에 관한 공사가 전부 완공되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공검사를 받아 대지 및 건축시설별로 이를 분양처분할 수 있도록 하고 있음.

12. 회계감사 생략을 위한 주민 동의 방법

【질의요지】

주택재개발사업 추진과 관련하여 구도시개발법에 의거 기 사업시행인가를 받은 재개발구역의 회계감사 시행에 대한 주민 동의 방법

【회신내용(주거정비과-9094, 2004. 9.13)】

도시및주거환경정비법시행령부칙 제10조(회계감사에 대한 경과조치)에 의하면 중전 도시재개발법령에 의하여 사업시행인가를 받아 시행중인 정비사업의 회계감사에 관하여는 중전 규정에 의한다고 정하고 있으며, 중전도시개발법 제49조제4항 및 같은법시행령 제52조제2항에 의하면 토지 등 소유자 2/3 이상의 동의를 받은 경우에 조합은 같은법시행령 제52조제1항 규정에 의한 회계감사를 받지 않아도 된다고 정하고 있음. 토지 등 소유자의 동의 방법에서 있어서 반드시 인감도장을 사용한 서면동의를 하도록 한 규정은 없으며, 사업시행에 관한 인허가권자인 관할구청장이 객관적으로 주민 동의로 인정할 수 있다고 판단한 방법으로 토지 등 소유자의 2/3 이상의 동의가 있을 경우 회계감사를 받지 않아도 될 것임.

13. 아파트 동별 부분준공인가 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 시행령(2003.7.1)에 동별로 입주예정일을 달리하여 사업계획 변경승인을 득한 경우 현행법을 적용하여 동별 준공인가가 가능한 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5713, 2004. 8.19)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제56조 제3항의 규정을 적용하여 준공인가 전에 완공된 건축물에 대하여는 동별 ·세대별 또는 구획별로 사용허가를 할 수 있음.

14. 정비사업으로 완료된 건축물에 대해서 건축법 등에 따라 용도변경 가능 여부

【질의요지】

정비사업으로 완료된 건축물에 있어서 주용도를 변경하지 않는 용도변경일 경우 건축법 등 관계법령에 따라 용도변경이 가능한 지 여부

【회신내용(주거정비과-190, 2005. 1. 7)】

정비구역 안에서의 건축물의 유지 관리는 도시 및 주거환경정비법 제79조에 의하여 정비사업으로 건축된 건축물에 대하여 기본계획·정비계획에 포함된 건축기준에 적합하게 유지 관리토록 규정하고 있으므로, 주용도의 변경을 수반하지 않는 경미한 변경은 당초 완료 건축물의 도시계획결정시 심의내용과 주용도에 대하여 별도의 완화 적용 여부 등의 내용을 종합 검토하여 판단하고, 필요시 도시계획위원회 심의 및 건축위원회 심의 등 관련 절차를 거쳐 변경하여야 함.

15. 공사완료후 관리처분계획 변경 요인이 있을 경우 반드시 관리처분계획 변경인가 후 준공검사 가능 여부

【질의요지】

공사를 완료하고 준공코자 하는 데 관리처분계획 변경사항이 발생하였을 경우 관리처분계획을 변경하여야만 준공검사를 할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-11651, 2005.10.13)】

도시 및 주거환경정비법 제48조에 의하면 사업시행자는 관리처분계획을 변경코자 하는 경우 시장·군수의 인가를 받도록 하고 있는 바, 정비사업의 준공 후에도 대지확정측량 등으로 인한 관리처분계획 변경사항이 발생하면 사업시행자는 시장·군수의 인가를 받아 관리처분계획을 변경하고 이전고시하여야 하므로 정비사업이 사업시행계획대로 완료되었다면 관리처분계획의 변경과 관계없이 동법 제52조에 의한 준공인가가 가능할 것임.

16. 소공원과 연결녹지에 대한 비용보조 대상 여부

【질의요지】

도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제13조의 소공원과 동법 제35조의 연결녹지를 비용보조 대상으로 볼 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-2375, 2006.03.09)】

정비사업으로 확보하는 공원시설은 정비사업 시행으로 인한 구역외의 주민들에 대한 환경 피해에 대한 보상차원과 붕괴된 지역의 커뮤니티를 회복하기 위하여 조성하는 중요한 도시공간시설로서 구역외의 주민보다 정비구역 외곽지역의 주민들이 쉽게 이용할 수 있도록 하여 지역 커뮤니티공간으로서 충분한 역할을 할 수 있도록 적절한 규모와 위치에 설치되어야 할 것임. 이에 따라 우리시에서는 보조대상 시설을 어린이공원 녹지로 정하고 있는 바, 연결녹지의 경우 보조대상시설로 볼 수 있으나 소공원의 경우 일반적으로 그 규모가 협소하여 일반시민보다는 단지내 주민을 위한 시설에 해당된다고 볼 수 있으므로 단지내 주민을 위한 시설까지 시비를 보조하거나 지원하는 것은 타당성이 없음.

17. 부분준공시 확정측량 방법

【질의요지】

조합아파트와 임대아파트의 준공 시점이 약 1년간의 차이가 있어 조합아파트에 대하여 우선 준공을 받고자 하는 경우에 확정측량의 방법은

【회신내용(주거정비과-2888, 2006.03.22)】

도시 및 주거환경정비법 제54조 단서의 규정에 의하면 “정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다”로 정하고 있는 바, 질의의 경우 조합아파트 부지에 대한 대지의 확정측량은 사업시행인가 내용대로 건축물이 완공되고 관할구청장으로부터 준공인가를 득하여야만 가능함.

제10장. 정비사업전문관리업 등록 및 행정처분

1. 법률사무소와의 업무협약 체결에 의한 인력 확보기준 인정 여부

【질의요지】

정비사업 전문관리업 등록기준 [별표 4] 가목에 의하면 관계법령에 의한 감정평가법인·회계법인 또는 법무법인과 업무협약을 체결할 수 있다고 규정하고 있는 데 “△△ 합동법률사무소”와 업무협약을 체결하면 인력을 확보한 것으로 인정하는 지

【회신내용(주정58531-2634, 2003. 10. 21)】

정비사업전문관리업등록기준 [별표 4] 가목에 의하면 법무법인이란 관계법령에 의한 감정평가법인·회계법인 또는 법무법인을 의미하므로 법인이 아닌 “△△ 합동법률사무소”는 동기준에서 정한 법무법인에 포함되지 않음.

2. 정비사업전문관리자로 등록한 감정평가법인이 다른 업체와 업무협약이 가능한 지

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제69조에 의하여 정비사업 전문관리업자로 등록한 감정평가 법인이 다른 업체와 업무협약을 체결할 수 있는 지

【회신내용(주거정비과-7275, 2004. 7. 23)】

건설교통부 회시 내용과 같이 정비사업 전문관리업체로 등록된 감정평가법인은 타 정비사업자와 업무협약을 할 수 없음. 이는 정비사업전문관리업에 등록된 감정평가 법인이 자기의 정비사업과 타정비사업자의 업무협약에 관여함으로써 정비사업의 공정한 질서유지를 해칠 우려가 있기 때문으로 사료됨.

3. 건축사 또는 감정평가사가 해당 평가업을 하거나 평가법인 등에 채용된 경우 정비사업전문관리업의 인력으로 등록할 수 있는 지 여부와 인력이 등록기등록 해정비사 감

【회신내용(건설교통부 주거환경과-6519, 2004. 9.20)】

정비사업전문관리업의 인력은 도시 및 주거환경정비법 시행령 제63조 제1항 [별표4]의 규정에 의한 인력을 확보하여 상근으로 근무하여야 하는 바 질의와 같이 해당 평가업을 하거나 평가법인등에 채용되어 있는 자가 정비사업전문관리업의 인력으로 등록할 수 없을 것임. 다만, 감정평가법인 등과 업무협약을 체결하는 경우에는 상근하지 않아도 가능함. 또한 인력이 등록기준에 미달하는 경우 등록일로부터 3개월이 경과하였다면 동법시행령 제66조의 규정에 의거 당해 정비사업전문관리업의 등록을 취소하여야 하나 이미 정비사업전문관리업 등록이 된 경우 등록업자가 법 제69조제1항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 것을 인지한 날부터 3개월을 기준으로 처분하여야 함.

4. 도정법 시행 이전 컨설팅업체와 용역계약 후 기한내 등록을 하지 않고 따로 설립된 계열사와 계약 자동 승계 여부

【질의요지】

2003.7.1. 도시 및 주거환경정비법 시행 이전 컨설팅업체와 용역계약한 후 기한내 (2004.3.31) 등록을 하지 않고 따로 설립된 계열사(대표 동일인)와 계약 자동 승계 가능 여부

【회신내용(주거정비과-12900, 2004. 12. 24)】

도시 및 주거환경정비법 부칙 제13조에 의하면 동법 시행 당시 재개발사업 등의 시행을 목적으로 하는 조합 등과 민사계약하여 정비사업의 자문 등을 하는 자는 9월 이내에 등록하여야 한다고 규정되어 있는 바, 2004.4.1 이후에는 등록하지 않고 정비사업전문관리업을 수행할 수 없으며, 이를 위반하면 동법 제85조 규정에 의하여 처벌되고, 계열사의 계약 자동 승계여부는 정비사업전문관리업 등록업무 범위를 벗어난 것으로서 동법상 적용 대상으로 보기에는 적합치 않은 것으로 판단됨. 다만, 신규 정비사업전문관리업자를 선정하기 위해서는 동법 제14조제2항의 규정에 의하여 경쟁입찰방식을 따라야 할 것임.

5. 추진위원회와 계약을 하지 않고 추진위에 사무실 제공 및 동의서 징구시 정비사업전문관리업자에 대한 행정제재 가능 여부

【질의요지】

조합설립추진위원회와 계약을 하지 않고 추진위원회에 사무실을 제공하고 비용을 들여 동의서를 징구하는 등 주민간 갈등과 대립을 일으키는 정비사업전문관리업자에 대한 행정제재를 가할 수 있는 지 여부

【회신내용(주거정비과-4618, 2005. 4.21)】

정비사업조합설립 추진위원회 운영규정안 제28조 규정에 의하면 정비사업전문관리업자의 선정은 일반경쟁 입찰 또는 지명경쟁입찰 방법으로 하되 1회 이상 일간신문에 입찰공고하고, 현장설명회를 개최한 후 참여 제안서를 받아 선정하도록 되어 있는 바, 본 운영규정도 도시 및 주거환경정비법 제15조의 규정에서 위임한 법규적 성질의 행정규칙에 해당되므로 별도로 법령을 개정할 사안은 아니며, 정비사업전문관리업체 선정을 전제로 추진위원회에 사무실을 제공하거나 부당한 방법으로 동의서를 징구하는 등 정비사업전문관리업체 선정 절차 등 질서를 위반한 정비사업전문관리업체가 적발될 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제74조 및 같은 법시행령 제72조에 의거 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출, 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있도록 되어 있는 바, 구체적인 증거 자료를 확보하여 필요한 행정조치를 취하시기 바라며, 추진위원회에도 통보하여 부당한 방법으로 전문관리업자가 선정되는 사례가 없도록 행정지도를 철저히 이행

6. 정비사업 전문관리업자 등록기준인 자본금은 최초 등록시에만 충족되면 되는 것인 지

【질의요지】

정비사업전문관리업자의 등록기준중 자본금은 최초 등록시에만 충족되면 되는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5271, 2005. 8.10)】

정비사업전문관리업자의 등록기준은 최초 등록 뿐만 아니라 등록 후에도 항상 충족되어야 함.

7. 과거 등록기준이 미달되었으나 확인 시점에는 적합한 경우 행정처분 여부와 행정처분을 하여야 한다면 과거 등록기준 미달기간을 합산하여야 하는 지

【질의요지】

등록기준에 과거 일정기간 동안 등록기준에 미달되었으나, 확인시점에는 등록기준에 적합한 경우 행정처분을 하여야 하는 것인 지, 만일 행정처분을 하여야 한다면 과거 등록기준 미달기간을 합산하여야 하는 것인 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5271, 2005. 8.10)】

최초 등록후 일정기간 동안 등록기준에 미달되었다면 확인 시점에 등록요건을 충족하였다 하더라도 행정처분 대상이 되는 것이나, 행정처분을 위한 청문시 고의성 여부 등을 판단하여 행정처분을 가감할 수 있을 것이며, 등록기준 미달기간의 합산 여부에 대하여는 도시 및 주거환경정비법에서 따로 정하고 있지 않음.

8. 정비사업전문관리업의 변경등록을 하지 않은 경우 처분규정은

【질의요지】

정비사업전문관리업의 변경등록(경미한 변경 제외)을 하여야 하나 변경등록하지 않은 경우 처분규정은

【회신내용(건설교통부 주거환경과-5271, 2005. 8.10)】

도시 및 주거환경정비법 제73조 제1항 제8호의 규정에 의하면 그 밖에 동법 또는 동법에 의한 명령이나 처분에 위반한 때에는 정비사업전문관리업의 등록취소 등의 처분을 할 수 있으며, 동법시행령 제66조 관련 [별표5] 제5호의 규정에 의하면 동법 또는 동법에 의한 명령이나 처분에 위반한 때에는 업무정지 3월의 처분을 할 수 있도록 되어 있음.

9. 정비사업전문관리업 임·직원의 범위

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제72조의 규정에 의한 정비사업전문관리업자의 결격사유 확인시 업무를 대표 또는 보조하는 임직원의 범위는 모든 일반직원 뿐만 아니라 법인등기부등본상의 등재 임원 모두가 포함되는 것인 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-988, 2005.10.19)】

업무를 대표 또는 보조하는 임직원이라 함은 정비사업전문관리업체의 임원과 등록기준에 해당될 수 있는 인력을 모두 포함하는 것임.

10. 위반 정비사업전문관리업자의 자진폐업시 처분

【질의요지】

정비사업전문관리업체의 등록취소 처분 등을 하기 위하여 조사·확인 기간중에 처분대상이 될 수 있는 정비사업전문관리업자가 정비사업전문관리업 등록을 자진반납(자진폐업)할 경우 처분해야 하는 것인 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-988, 2005.10.19)】

정비사업전문관리업체가 등록 취소 처분등을 이유로 조사·확인 및 청문이 진행중인 경우에는 당해 처분 결정 및 통지한 후 폐업신청한 건을 처리하여야 하는 것임.

11. 정비사업전문관리업 등록시 확보한 인력중 특급기술자 자격은 자격취득일자
에 대한 별도의 확인이 필요한 지와 등록이 취소된 경우 취소된 법인에 대
하여만 신규등록을 제한하는 지 아니면 소속 직원도 제한해야 하는 지 여부

【질의요지】

정비사업전문관리업 등록시 확보한 인력중 특급기술자 자격의 해당 여부에 대하여는 자격
취득일자에 대한 별도의 확인이나 증명이 있어야 하는 것인 지 여부와 도시 및 주거환경정
비법 제73조의 규정에 의하여 등록이 취소된 경우 취소된 법인에 대하여만 신규등록 등을
제한을 하는 것인 지 소속된 임직원 등도 포함하여 신규등록 등을 제한하는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-1434, 2005.11.13)】

정비사업전문관리업을 등록할 경우의 특급기술자의 해당 여부 및 관련 업무의 종사기간
등에 대하여는 당해 기술자의 경력 및 자격을 증명하는 서류 등에 의하여 확인하여야 할
것이며, 도시 및 주거환경정비법 제73조의 규정에 의하여 등록이 취소된 자는 취소된 후
정비사업전문관리업자의 등록을 신청할 수 없으며, 정비사업전문관리업자의 업무를 대표 또
는 보조하는 임직원이 될 수 없는 것인 바, 정비사업전문관리업자가 등록이 취소된 경우에
는 2년간 신규등록과 대표 또는 보조하는 임직원이 될 수 없는 것임.

12. 특급기술자의 자격을 갖춘 후의 시점 기준을 학력·경력 해당 시점으로 보아
야 하는 것인 지 아니면 경력신고하여 처리된 시점으로 보아야 하는 것인
지 여부

【질의요지】

정비사업전문관리업의 등록기준에 의한 인력확보기준에 의하여 특급기술자로서 특급기술자
의 자격을 갖춘 후 건축 및 도시계획 관련 업무에 3년 이상 종사한 자를 확보하도록 되어
있는 바, 특급기술자의 자격을 갖춘 후의 시점 기준을 학력·경력 해당 시점으로 보아야
하는 것인 지 아니면 경력신고하여 처리된 시점으로 보아야 하는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-2295, 2005.12.27)】

도시 및 주거환경정비법 시행령 제63조제1항 관련 별표4 제2호 (1)의 규정에 의한 정비사
업전문관리업자의 인력확보기준은 건설기술관리법시행령 제4조 관련 별표1에 의하여 특급
기술자에 해당하는 시점부터 관련업무에 3년 이상 종사한 자를 말하는 것임. 다만, 특급
기술자로서의 판단을 위하여 동 기술자는 정비사업전문관리업자에 등록하기 전까지 건설
기술자 경력신고·처리되어야 하는 것임.

13. 등록이 취소된 경우 어느 범위까지 2년 이내 등록이나 업무를 대표 또는 보조할 수 없는 것인 지 여부

【질의요지】

등록기준에 맞지 않아 도시 및 주거환경정비법 제73조의 규정에 의하여 등록이 취소된 경우 어디(법인, 현재 대표자, 전 대표자, 등재임원, 기술인력, 직원)까지 2년 이내에 등록하거나 업무를 대표 또는 보조할 수 없는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-2295, 2005.12.27)】

도시 및 주거환경정비법 제73조의 규정에 의하여 등록이 취소된 자는 취소된 후 정비사업 전문관리업자의 등록을 신청할 수 없고 정비사업전문관리업자의 업무를 대표 또는 보조하는 임직원이 될 수 없는 것임.

14. 정비사업의 등록기준 유지 여부를 조사하고자 하나 소재지 등이 확인되지 않을 경우 직권 등록취소 가능 여부

【질의요지】

도시 및 주거환경정비법 제74조의 규정에 의하여 등록된 정비사업전문관리업자에 대하여 등록기준을 적합하게 유지하고 있는 지 등을 조사하고자 하나, 정비사업전문관리업체의 소재지 등이 확인되지 않을 경우 행정절차법에 따라 직권등록취소 절차를 이행할 수 있는 것인 지

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-2295, 2005.12.27)】

정비사업의 시행을 위하여 필요한 업무를 추진위원회 또는 조합으로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 건설교통부장관(시·도지사)에게 등록 또는 변경등록하도록 되어있으며, 등록시 대표자 및 임원의 주소 및 성명, 법인소재지 등을 명기하여 제출하도록 되어 있음. 따라서, 정비사업 전문관리업체의 소재지가 변경된 경우에는 당해 업체에서 변경내용을 당해 등록권자에게 변경등록하여야 하는 것이나, 동 사항을 이행하지 않았거나 등록된 소재지에 소재하지 않는다면 행정절차법에 따라 확인 절차를 이행한 후 청문절차 등을 거쳐 등록을 취소할 수 있을 것임.

15. 상법 위반으로 벌금형 등을 선고받은 경우 등록취소 등 가능 여부

【질의요지】

상법 위반(주금가장납입행위)으로 벌금형 등을 선고받았을 경우 도시 및 주거환경정비법 제73조에 따라 등록취소 등 행정처분 가능 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4910, 2006.09.04)】

정비사업전문관리업체를 등록할 때 주금가장납입행위의 방법으로 등록을 하였다면 도정법 제73조제1항제1호의 규정에 의한 사위 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 것으로 볼 수 있으므로 같은 조에 의한 행정처분을 할 수 있을 것임.

16. 형법 위반으로 벌금형 등을 선고받은 경우 등록취소 등 가능 여부

【질의요지】

형법 제357조(배임수증재)로 벌금형 등을 선고받았을 경우 같은 법 제72조에 의한 결격사유 및 제73조의 규정에 의한 행정처분 가능 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4910, 2006.09.04)】

형법 제357조에 의한 벌금형의 선고는 도정법 제72조제1항제5호의 규정에 의한 도정법 위반의 벌금형이 아니므로 결격사유에 해당되지 아니함.

17. 1인이 서로 다른 2개의 정비사업전문관리업의 대표자인 경우 이중등록으로 보아 2개중 하나를 직권 등록말소 가능 여부

【질의요지】

1인이 서로 다른 2개의 정비사업전문관리업의 대표자일 경우 이중등록으로 보고 2개중 하나를 직권등록 말소할 수 있는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-4910, 2006.09.04)】

대표자로 등록된 자가 도정법시행령 제63조제1항 별표4에 의한 인력확보기준의 상근인력으로서 서로 다른 2개의 법인 모두에게 등록되었다면 도정법 제73조제1항제1호의 규정에 의한 사위 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 것으로 볼 수 있으므로 일응 같은 조에 의한 행정처분을 할 수 있을 것이나, 2개의 정비사업전문관리업체의 실질적 동일성과 사위성에 관하여는 개별적인 검토가 필요하다고 할 것임.

18. 상법 위반으로 벌금형 선고 시점이 등록일 이전인 경우 행정처분 가능 여부 등

【질의요지】

정비사업전문관리업으로 등록된 법인이 상법위반(주금가장납입 행위)로 기소되어 벌금형을 받았으나, 주금가장납입행위를 한 시점이 정비사업전문관리업에 등록하기 전에 이루어졌고 정비사업전문관리업에 등록신청한 시점에는 도시 및 주거환경정비법에 의한 등록기준을

충족하여 등록한 경우 도시 및 주거환경정비법 제73조의 규정에 의한 사위 그 밖의 부정
한 방법 등으로 보아 행정처분을 할 수 있는지와 정비사업전문관리업으로 등록할 때에
주금가장납입행위의 방법으로 등록하였다면 벌금의 과다를 불문하고 등록을 취소할 수 있
는 지 여부

【회신내용(건설교통부 주거환경팀-6455, 2006.12.11)】

도시 및 주거환경정비법 제69조의 규정에 의하여 정비사업전문관리업에 등록하기 위해서
는 자본금 10억원(법인 5억원) 등 정비사업전문관리업의 등록기준에 적합하여야 하는 것
이며, 정비사업전문관리업의 등록과 관련하여 주금가장납입행위 등 사위 또는 그 밖의 부정
한 방법으로 등록하였다면 동법 제73조제1항제1호의 규정에 의하여 당연 등록취소를 하여
야 할 것임. 아울러, 도시 및 주거환경정비법과 무관하게 정비사업전문관리업의 등록 이
전에 행해진 상법 위반에 대하여는 그 법인의 설립에 관계된 법령에 따라야 할 것이며,
시·도지사는 정비사업전문관리업자가 등록한 후 등록기준의 미달 여부 등을 지속적으로
확인하여야 할 것임.