도시정비사업 시행 절차도

계획단계

① 기본계획수립

기초조사 (시장) → 기본계획(안) 작성 (시장) [법 제4,5조] → 주민공람 및 지방의회 의견청취 [법 제6조] → 도시계획위원회 심의 [법 제7조제1항] → 승인 (대도시 시장) [법 제7조제2항] → 고시 (시장) [법 제7조제3항] → 국토교통부장관 보고 (시장) [법 제7조제4항]

- 관계기관 협의 (도지사) [법 제7조제1항]

<조사내용>
- 도시기본계획 등 관련계획
- 자연재해 발생 가능성
- 문화자원 등 인문환경
- 인구현황 및 변화추이
- 건축물 현황
- 토지이용현황
- 정비기반시설 등의 현황
- 공공·문화체육시설 등의 현황
- 용도지역, 지목별 면적 및 분포 등

<기본계획의 내용>
- 정비사업의 기본방향
- 정비사업의 계획기간
- 인구, 건축물 등의 현황
- 주거지 관리계획
- 토지이용계획, 정비기반시설계획
- 단계별 정비사업추진계획
- 건축물 밀도계획
- 세입자 주거안정대책 외

- 14일 이상 공람
- 지방자치단체의 공보 및 인터넷에 공고 (공람의 요지 및 장소)
- 공람장소에 관계서류 비치

- 지방자치단체의 공보
- 기본계획의 요지
- 기본계획의 열람장소

[영 제6조]
※ 경미한 변경시는 주민공람, 지방의회의견청취 및 도시계획위원회 심의를 거치지 아니함.
▶경미한 변경 - 정비기반시설의 규모를 확대하거나 그 면적의 10%미만을 축소하는 경우
- 정비예정구역의 면적의 20%미만을 변경하는 경우
- 건폐율 및 용적률의 각 20%미만의 변경인 경우 등

② 정비구역지정

기초조사 (시장) → 정비계획(안)작성 (시장 또는 주민등) → 정비구역지정(안) 입안 (시장) → 주민설명회 개최 [법 제15조 제1항] → 주민공람 공고 [법 제15조] [영 제13조] → 지방의회 의견청취 [법 제15조 제2항] → 관련부서 협의 및 검토 [명시 X]

→ 도시계획위원회 심의 [법 제16조] → 구역지정결정/고시 (시장) [법 제17조] → 정비구역지정 보고 (시장) [법 제17조] [규칙 제4조]

<조사내용>
- 주민 또는 산업의 현황
- 토지, 건축물 이용, 소유현황
- 정비기반시설 설치 현황
- 정비구역, 주변지역 교통현황
- 토지, 건축물의 가격, 임대차현황
- 건축물 노후, 불량 현황 외

<정비계획의 내용>
- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 도시계획시설 설치 계획
- 건축물 용도, 용적률, 높이 계획
- 주변 교육환경 보호에 관한 계획
- 정비사업 예정 시기 외

- 30일 이상 공람
- 주민에게 서면 통보 (지방자치단체의 공보 및 인터넷에 공고(공람의 요지 및 장소))
- 공람장소에 관계 서류 비치

- 지방자치단체의 공보
- 기본계획의 요지
- 기본계획의 열람장소

[영 제13조]
※ 경미한 변경시는 주민공람, 지방의회의견청취 및 도시계획위원회 심의를 거치지 아니함.
▶경미한 변경 - 정비기반시설의 규모를 확대하거나 그 면적의 10%미만을 축소하는 경우
- 건폐율 및 용적률의 각 10%미만의 변경인 경우 등

<고시사항>
- 정비사업의 명칭
- 정비구역/면적
- 공공시설 위치/규모
- 건축물 밀도에 관한 계획

<보고내용>
- 정비구역과 관련된 도시계획 및 기본계획의 주요 내용
- 정비계획의 요약
- 도시관리계획결정조서

시행단계 Ⅰ

③ 추진위원회 구성

추진위원회 구성 [법 제31조] → 추진위원회 승인신청 [규칙 제7조] → 승인 (시장) [법 제7조제1항]

<구성요건>
- 토지등소유자 과반수 동의
- 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 구성

<제출서류>
- 추진위원회 승인신청서
- 토지등소유자 명부
- 토지등소유자 동의서
- 위원장 및 위원회 주소 및 성명
- 위원선정을 증명하는 서류

※추진위원회의 업무 [법 제32조, 영 제26조]
- 정비사업전문관리업자선정
- 정비사업 시행계획서 작성
- 조합설립인가 준비 업무
- 추진위원회 운영규정 작성
- 토지등소유자 동의서 징구
- 조합설립 창립총회 준비
- 조합장관 초안작성 등

※ 주민대표회의 [법 제47조]
- 토지등소유자 과반수 동의
- 5인 이상 25인 이하로 구성

<주민대표회의구성 승인 신청>
- 주민대표회의 운영규정
- 토지등소유자 동의서
- 위원장, 부위원장 감사의 주소 및 성명, 선임 서류
- 토지등소유자 명부

※ 추거환경개선사업의 시행자 [법 제42조]
- 시장이 직접 시행 또는 주택공사 등을 지정하여 시행
- 토지등소유자의 2/3이상의 동의와 세입자 세대수 과반수 동의 필요(단, 천재가변 및 환지방식은 세입자 동의 예외)

④ 조합설립

동의서 징구 (추진위원회) [법 제35조] → 창립총회 [영 제27조] → 조합설립인가 신청 [영 제30조] → 인가 (시장) [법 제35조] → 법인등기 [법 제38조]

<주택재개발, 도시환경정비사업>
- 토지등소유자 ¾ 이상 및 토지면적 ½이상의 동의 필요

- 창립총회, 시행계획서 작성, 관리처분 전 총회 3번 실시

<제출서류>
- 조합설립인가 신청서
- 조합정관
- 조합원명부
- 조합설립동의서 및 증명서류
- 창립총회 회의록(연명부 포함)
- 공유지분의 대표자선임동의서
- 총회 임원, 대의원 선임 증명서류
- 사업계획서

- 신청일로부터 60일 이내 처리

<등기사항>
- 설립목적
- 조합의 명칭
- 주된 사무소 소재지
- 설립인가일
- 임원의 성명 및 주소 등

- 설립인가를 받은 날로부터 30일 이내

시행단계 Ⅱ

⑤ 사업시행인가

타법령에 의한 심의 및 평가등 → 사업시행 계획 수립 [법 제50조 1항, 법 제52조] → 사업시행인가 신청 (시행자→시장) [법 제50조 1항][규칙 제10조] → 공람공고 및 의견청취 (시장) [법 제56조] → 관계행정기관장 협의 [법 제57조 제4항] → 사업시행인가 및 고시(시장) [법 제50조 7항][규칙 제10조3항]

- 각종 영향평가 및 건축심의 (환경, 교통, 재해 등)
- 문화재지표조사
<조사대상항>
[문화재보호법 제6조 및 동법 제4조]에 의거 3만㎡ 이상의 건설공사

<사업시행계획서의 작성>
- 토지이용계획 (건축배치 포함)
- 정비기반시설 및 공동이용시설 설치계획
- 주민이주대책 및 세입자의 주거대책
- 임대주택의 건설계획
- 건축계획 (높이 및 용적률)
- 폐기물 처리계획
- 교육환경평가에 관한 계획 등

<신청서류>
- 정관등
- 총회의결서 사본
- 사업시행계획서
- 사업시행관련 인허가 의제처리를 위한 협의서류

- 14일 이상 공람
- 공람요지, 공람장소 등을 지방자치단체 관보 및 인터넷에 공고
- 토지등소유자에게 공고 내용통지
- 이해관계인은 서면으로 시장에게 의견제출

- 관계행정기관과 협의 (의제되는 인,허가)
- 관계행정기관의 장은 30일 이내 의견제출

- 정비사업의 종류 및 명칭
- 정비구역의 위치 및 면적
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 정비사업의 시행기간
- 사업시행계획인가일
- 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세
- 건축계획의 관한 사항
- 주택건설계획
- 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

⑥ 관리처분계획

분양신청의 통지/공고 (시행자→시장) [법 제74조 제1항][규칙 제12조] → 분양신청 (토지등소유자→시행자) [법 제72조 2,4항, 법 제73조] → 종전자산평가/ 종후자산 추산액산정 [법 제74조] → 관리처분계획의 수립 (사업시행자) [법 제74조 1항] → 관리처분계획의 공람 /의견청취 (사업시행자) [법 제78조 1항]

<분양신청의 통지/공고 (시행자→시장)>
- 사업시행인가 고시가 있은 날부터 120일 이내(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 계약을 체결한 날)

<통지/공고 내용>
- 대지 또는 공람장소에 관계서류 비치

<분양신청기간>
- 통지일로부터 30일이상 60일 이내, 20일 범위내에서 연장 가능

<분양신청서류>
- 분양신청서
- 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지 예정증명원 첨부

- 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준
- 시장이 선정 및 계약하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술 평균 <현금청산>
- 관리처분계획 인가를 받은 날로부터 90일 이내
- 만료일로부터 60일 이내 수용재결신청 하거나 매도청구소송 제기
- 기간 초과 시 15%이자 발생

- 분양설계
- 분양대상자의 주소 및 성명
- 종후 자산 추산액
- 종전 자산의 토지/건축물 가격
- 정비사업비 추산액 및 조합원 부담액
- 세입자별 권리명세 및 손실보상액

- 시행자는 30일 이상 통지등소유자에게 공람, 의견청취
- 공람장소, 기간, 개략적인 공람사항을 토지등소유자에게 통지

관리처분계획 인가신청(시행자) [법 제74조 1항][규칙 제12조] → 인가/고시 (시장) [법 제78조][규칙 제13조] → 통보/통지 [법 제78조][영 제65조] → 이주 [법 제62, 63조] → 철거

<신청서류>
- 신청서
- 관리처분계획서
- 총회의결서 사본
- 관리처분계획 변경, 중지, 폐지의 경우는 그 사유와 내용을 증명하는 서류

- 30일 이내에 인가 여부 결정
- 지방자치단체의 공보에 고시

<고시내용>
- 정비사업의 종류 및 명칭
- 정비구역의 위치 및 면적
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 관리처분계획인가일(분양신청 만료일)
- 관리처분인가의 요지

- 시행자는 분양신청 한 자에게 통지

<통지내용>
- 정비사업의 종류 및 명칭
- 정비구역의 위치 및 면적
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 관리처분계획인가일
- 분양대상자별 종전/종후자산 가치산정액

- 이주계획 및 일정 협의
- 금융기관 선정
- 이주계획서 작성 및 송부
- 이주비 대여 및 근저당 설정
- 이주

- 철거계획서 작성
- 철거 승인
- 수목이식/지장물 이식
- 철거

수용/사용
- 정비구역안에서 정비사업 시행 위해 필요한 경우 토지, 물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용 할 수 있음.
- 손실보상의 협의가 성립되지 아니하거나 협의할 수 없는 경우 관할토지 수용위원회에 재결신청 할 수 있음.

종전자산의 가치산정(자본금)
종전토지 및 건축물의 각 조합원별자산가치의 산정
예) 조합원 A와 종전자산 가액 2억원, 전체 조합원 종전자산 공액 500억원

사업비 산정(지출)
건축비, 이주비, 조합운영비, 용역비 등 전체사업비 추산
예) 본 사업 외 등 사업비 600억원

종후자산의 가치산정 (수입)
아파트 및 부대시설등의 종후자산의 가치산정(추산액)
예) 종후자산 총액 1,000억원 32평 분양가 1.8억원

비례율 산출
종후자산총액에서 총 사업비를 공제한 후, 종전자산총액을 나누어 산출
예) (1000억-600억) / 500억=0.8(80%) (비례율 예시)

조합원별 권리가액 산정
종전자산가액에 비례율을 곱하여 권리가액 산출
예) 조합원 A의 권리가액 2억*0.8억=1.6억

청산
조합원별 종전자산권리가액과 종후자산산정액을 비교하여 부족 청산
예) 조합원 A의 청산 1.8억-1.6억=2천만원

⑦ 착공및분양

착공준비 [주택법 제43조] → 시공보증 [법 제82조 1항] → 착공신고 [법 제35조] → 입주자 모집 승인신청 (조합→시장) [영 제30조] → 일반분양 [영 제67조]

- 감리자 선정(토목, 설비포함)
  - -건축 감리
  - -소방감리
  - -근로감리
  - -전기감리 등
- 감리 계약 체결

- 조합에서 시공자를 선정한 경우 시공자는 시공보증을 위해 공사비와 30%이상의 시공보증서를 조합에 제출하여야 함

- 신청일로부터 60일 이내 처리

- 조합은 조합정관이 정하는 바에 따라 토지등소유자에게 그 내용을 통지하고, 이해관계인이 열람할 수 있도록 함

- 설립인가를 받은 날로부터 30일 이내

<등기사항>
- 설립목적
- 조합의 명칭
- 주된 사무소 소재지
- 설립인가일
- 임원의 성명 및 주소 등

⑧ 사업의완료

준공인가신청 [법 제83조 1항] → 준공검사실시 (시장) [법 제83조 2항] → 준공인가 및 고시 (시장) [법 제83조 4항] → 확정측량 및 토지분할 (시행자) [법 제86조 1항] → 이전고시 (시행자) [법 제86조 2항] → 등기촉탁 (시행자) [법 제88조 1항] → 청산 및 조합의 해산 [법 제89조]

<신청서류>
- 사용검사신청서
- 사용승인신청서(도환)
- 건축물, 정비기반시설 등 설치내역서
- 공사감리자 의견서

- 행정기관, 연구기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체에 준공검사의뢰 가능

- 지방자치단체의 공보에 고시

<준공인가증 내용>
- 정비사업의 종류 및 명칭
- 사업시행구역의 위치 및 명칭
- 사업시행자의 성명 및 주소
- 준공인가의 내역

- 준공인가 및 고시가 있을 때에는 지체 없이 실시

- 관리처분계획에 정한 사항을 분양 받을 자에게 통지. 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고, 그 내용을 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장에게 보고

- 이전고시 후 지체없이 토지, 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁
- 이전고시 후 등기촉탁이 있을 때까지 저당권등 다른 등기 불가