

경기도 도시 및 주거환경정비 조례

(제정) 2004-05-17 조례 제 3335호
(일부개정) 2007-04-09 조례 제 3596호
(일부개정) 2008-07-25 조례 제 3771호
(전문개정) 2009-03-12 조례 제 3871호
(일부개정) 2009-08-13 조례 제 3933호
(일부개정) 2009-12-31 조례 제 3989호
(일부개정) 2010-04-19 조례 제 4026호
(일부개정) 2010-05-12 조례 제 4053호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 및 같은 법 시행규칙(이하 “시행규칙”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.12.31.>

1. “기존무허가건축물”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 보상대상 무허가 건축물(1989.1.24. 이전 건축된 무허가건축물)을 말하며, 그 외의 무허가 건축물은 “신발생무허가건축물”이라 한다.
2. “관리처분계획 기준일”이란 법 제46조제1항에 따른 분양 신청기간이 만료되는 날을 말한다.
3. “공동주택건설사업”이란 법 제6조제1항제2호의 규정에 해당하는 주거환경개선사업 중 공동주택 및 그 부대복리시설의 건설사업으로서 법 제7조제2항에 따른 시장·군수(이하 “시장·군수”라 한다) 또는 법 제2조제10호에 따른 주택공사 등(이하 “주택공사 등”이라 한다)이 시

행하는 사업을 말한다.

4. “주택접도율”이란 구역내 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 구역 건축물 총수로 나눈 백분율을 말한다.
5. “호수밀도”란 정비구역 면적 1헥타아르당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음 각 목의 기준에 따라서 산정한 밀도를 말한다.
 - 가. 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1가구를 1동으로 보며 기준층 이외의 가구는 계산하지 않는다.
 - 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.
 - 다. 기존공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역의 총 건축물 동수에서 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.
 - 라. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에 불구하고 전환전의 건축물 동수에 의하여 산정한다.
 - 마. 준공업지역안에서 정비사업으로 기존공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.
6. "무주택세대주"란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제9호에 따른 세대주를 말한다. [신설 2009.12.31.]

제3조(노후·불량건축물)① 영 제2조제1항에 따른 노후·불량건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. [신설 2010.4.19.]

1. 「건축법」 제57조제1항에 따른 해당 시·군 조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 의한 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
 2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물
 3. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- ② 영 제2조제2항제1호에 따라서 시·도 조례가 정하는 연수는 준공일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 경과한 건축물을 말한다. 단서삭제 <2010.4.19.>
1. 철근콘크리트 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하

는 건축물

가. 1983년 이전 준공된 건축물은 20년

나. 1984년부터 1992년까지 준공된 5층 이상의 건축물은 20+[(준공년도-1983년)×2], 4층 이하의 건축물 20+(준공년도-1983년)

다. 1993년 이후 준공된 5층 이상 건축물은 40년, 4층 이하 건축물은 30년

2. 제1호 이외의 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물은 40년

나. 4층 이하 철근콘크리트 구조의 건축물은 30년

다. 단독주택 및 “가”·“나” 목 이외의 건축물(기존무허가 건축물 포함)은 20년 <개정 2010.4.19.>

③ 영 제2조제2항제2호에 따른 노후·불량건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 의한 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물을 말한다. [신설 2010.4.19.]

④ 영 제2조제2항제3호에 따른 노후·불량건축물은 급수·배수·오수설비가 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물을 말한다. <개정 2010.4.19.>

제2장 정비구역의 지정

제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정요건) ① 영 제10조제1항 관련 별표 1 제3호가목 (4)에서 “조례로 정하는 면적”은 1만제곱미터 이상을 말한다. [신설 2010.4.19.]

② 영 별표 1 제5호에 따라 조례로 정하는 주거환경개선사업을 위한 정비계획 수립대상 구역의 요건은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2010.4.19.>

1. 영 별표 1 제1호가목에서 말하는 “밀집”의 정도는 1985년 6월30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 무허가 또는 위법시공 건축물과 노후·불량 건축물이 대상구역의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 지역을 말한다.

2. 영 별표 1 제1호라목에서 말하는 “인구가 과도하게 밀집”되어 있다는 것은 ‘호수밀도가 헥타아르당 80호 이상인 경우’를 말하며, “기

반시설의 정비가 불량” 하다는 것은 ‘도로, 주차장 또는 상·하수도 등 기반시설에 정비가 필요하다고 해당 시장·군수가 인정한 경우’를 말한다.

3. 영 별표 1 제1호마목에서 말하는 “정비기반시설이 현저히 부족” 하다는 것은 ‘주택접도율이 20퍼센트 이하인 경우’를 말한다.

4. 영 별표 1 제1호바목에서 말하는 “과소필지 등이 과도하게 분포된 지역”이라는 것은 ‘「건축법」 제57조에 따른 분할제한면적 이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형(대지 폭 3미터 미만)을 말한다. 이하 같다)의 필지수가 50퍼센트 이상인 지역’을 말한다.

③ 영 별표 1 제5호에 따라 조례로 정하는 주택재개발사업을 위한 정비계획 수립대상 구역의 요건은 면적이 1만제곱미터 이상으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 경우를 말한다. [신설 2010.4.19.]

1. 영 별표 1 제2호 가목에서 말하는 “토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 된다”는 것은 ‘「건축법」 제57조에 따른 분할제한면적 이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지수가 40퍼센트 이상인 경우’를 말한다.

2. 영 별표 1 제2호나목에서 말하는 “건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없다”는 것은 ‘노후·불량건축물에 해당하는 건축물의 수가 대상구역의 건축물 총수의 50퍼센트 이상인 경우’를 말하고, “건축물이 과도하게 밀집되었다”는 것은 ‘호수밀도가 헥타아르당 70호 이상인 경우’를 말한다.

3. 영 별표 1 제1호마목에서 말하는 “정비기반시설이 현저히 부족” 하다는 것은 ‘주택접도율이 30퍼센트 이하인 경우’를 말한다.

제5조(정비계획 수립시 조사내용) 영 제10조제2항제7호에서 “그 밖에서·도 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도·소유자·지적 현황
4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황
5. 건축물의 용도·구조·규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황
6. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
7. 토지 등 소유자의 정비구역지정에 관한 동의 현황

8. 기존 수목의 현황

제6조(정비계획의 경미한 변경) 영 제12조제12호에서 “시·도 조례가 정하는 사항의 변경” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비사업 명칭의 변경
2. 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라서 도로모퉁이를 잘라내기 위한 구역결정사항의 변경
3. 영 제13조제1항제3호의 규정의 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 구역범위의 변경
5. 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 자구의 정정을 위한 변경
6. 법 제4조제1항제5호에 따른 건축계획의 변경을 수반하지 않은 정비구역의 분할계획 또는 단순한 부지계획의 변경
7. 삭제 <2009.12.31.>

제7조(정비계획의 입안 제안) ① 법 제4조제3항제3호에 따라 대도시가 아닌 시·군으로서 영 제10조제1항 별표 1에 해당하는 정비계획 수립 대상 구역의 토지등소유자는 시장·군수에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.
② 영 제13조의2제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하는 토지등소유자는 해당 지역 토지등소유자 총수의 70퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.
③ 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 절차 등은 영 제28조를 준용한다.
[전문개정 2009.12.31.]

제8조(정비계획의 내용) 영 제13조제1항제9호에서 “그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례가 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재개발 및 주거환경개선사업, 도시환경정비사업은 주거지역에 공동주택을 건설하는 경우에 한한다)
3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (주거환경개선사업에 한한다)
4. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(단, 기존 공원이나 녹

지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우는 포함 가능) [신설 2009.12.31.]

5. 기존 건축물에 대한 처리계획(건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분) [신설 2009.12.31.]
6. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획 [신설 2009.12.31.]
7. 정비사업시행 예정기간(법 제4조제1항제7호의 정비사업시행 예정시기를 사업시행자별 사업시행인가신청 준비기간을 고려하여 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정함) [신설 2009.12.31.]

제9조 삭제 <2009.12.31.>

제9조의2(주택재건축사업의 주택규모 및 건설비율) 영 제13조의3제2항에 따라 주거전용면적 60제곱미터 이하 규모의 주택은 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설하여야 한다.

[본조신설 2009.8.13.]

제9조의3(안전진단의 비용) 영 제21조제2항에 따라 조례로 정하는 방법과 절차는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제12조제3항에 따라 안전진단의 실시가 결정된 때에는 안전진단에 필요한 비용을 시장·군수에게 예치하여야 한다.
2. 비용의 산정은 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제8조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단의 대가를 준용한다.
3. 시장·군수는 법 제12조제4항에 따라 안전진단결과보고서를 제출받으면 제1호에 따라 예치된 금액에서 안전진단을 실시한 기관에 안전진단의 수수료를 직접 지불하고, 나머지 금액이 있는 경우에는 안전진단을 요청한 자에게 즉시 반환하여야 한다.

[본조신설 2009.12.31.]

제3장 정비사업의 시행

제10조(조합의 설립인가 신청서류 등의 작성방법)① 시행규칙 제7조제1항 제10호에서 “그 밖에 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 정비구역의 위치도 및 현황사진
2. 정비구역의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 법 제13조에 따라서 설립된 조합설립추진위원회에 대하여 회계감사를 실시한 경우 회계감사결과
4. 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(주택재건축사업에 한한다)

② 조합설립인가 신청서 및 첨부서류의 작성방법은 다음과 같다.

1. 정관은 법 제20조제2항에 따른 표준정관을 준용하여 작성함을 원칙으로 한다.
2. 주된 사무소의 소재지는 사업시행구역이 소재하는 시·군의 관할구역에 두는 것을 원칙으로 한다.
3. 사업시행구역의 명칭 및 면적은 법 제4조제1항에 따른 정비계획과 동일하게 한다.
4. 조합원수는 신청서에 첨부된 조합원명부의 인원을 기준으로 한다.
5. 조합원명부에는 조합원번호, 동의자의 주소, 성명 및 권리내역을 기재하여야 하며 동의율을 확인할 수 있는 동의 총괄표를 첨부한다.
6. 임원선출에 관한 증빙서류로 주민총회 회의록 등의 객관적 자료를 제출하여야 한다.

③ 제2항제2호부터 제6호까지의 규정은 시행규칙 제6조에 따른 조합설립추진위원회 승인신청서 작성에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 제6호 규정의 “임원”은 “위원”으로 본다. <개정 2009.8.13.>

제11조(조합설립인가 내용의 경미한 변경사항)영 제27조제4호에서 “그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오가 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정 에 따라 단순한 정리가 필요한 사항
3. 사업시행인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 관리처분계획의 변경인가에 따라 변경되어야 하는 사항
5. 매도청구대상자가 추가로 조합 가입에 따라 변경되어야 하는 사항

제12조(조합정관에 정할사항) 영 제31조제17호에서 “그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 이사회 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
2. 도시환경정비사업의 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항
3. 기존무허가건축물소유자의 조합원 자격에 관한 사항
4. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
5. 단독 또는 다가구주택 등의 건축물 준공이후 다세대주택으로 전환된 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항
6. 법 제28조제5항에 따라 사업시행인가 신청 시 토지 등 소유자의 동의에 관한 사항 <개정 2009.12.31.>

제13조(사업시행인가의 경미한 변경사항) 영 제38조제12호에서 “조례로 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 변경사항을 말한다. <개정 2009.12.31.>

1. 법 제30조제8호에 따른 시행규정 중 조례 제11조제1호·제2호 또는 제4호에 해당하는 사항
2. 영 제41조제2항제3호에 따른 사업시행자의 대표자
3. 영 제41조제2항제8호에 따른 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리 명세 <개정 2009.12.31.>
4. 영 제41조제2항제13호에 따른 규약의 내용 중 다음 각 목의 사항
가. 사업시행자 이외에 토지 등의 소유자가 없거나 총회의 의결로 규약을 변경하도록 정한 사항 중에서 조례 제11조제1호·제2호 및 제4호의 규정에 해당하는 사항
나. 주된 사무소의 소재지
다. 토지 등 소유자
5. 법 제32조에 따라서 의제되는 다른 법률의 인·허가 등으로서 해당 법률에서 인·허가의 경미한 변경사항으로 규정된 사항

제14조(지정개발자의 정비사업비 예치 등) ① 법 제29조제1항에 따라서 도시환경정비사업의 지정개발자가 예치하여야 할 금액은 사업시행인가서의 정비사업비 100분의 10으로 한다.

② 시장·군수는 제1항에 따른 예치금의 납부를 지정개발자에게 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따른 예치금의 납부통지를 받은 지정개발자는 예치금을 해당

시·군의 금고에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 보증서 등으로 제출할 수 있다.

1. 「보험업법」에 따른 보험사업자가 발행한 보증보험증권
2. 국가 또는 지방자치단체가 발행한 국채 또는 지방채
3. 「주택법」 제76조에 따른 대한주택보증주식회사가 발행한 보증서
4. 「건설산업기본법」에 따라서 건설공제조합이 발행한 보증서

제14조의2(재건축소형주택 건설비율 및 용도<개정 2009.12.31.>) ① 법 제30조의3제2항에 따라 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

② 법 제30조의3제6항의 조례로 정하는 용도란 임대 또는 전세주택의 용도로 활용하는 것을 말한다. [신설 2009.12.31.]

[본조신설 2009.8.13.]

제15조(시행규정에 정할 사항) 영 제41조제1항제11호에서 “그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항 중 해당 정비사업에 필요한 사항을 말한다.

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

제15조의2(정비구역 분할 및 결합 시행) 법 제34조제2항에 따라 조례로 정하는 시행방법과 절차에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역의 결합은 도시경관·문화재 등의 보호와 비행안전을 위하여 토지이용이 제한된 지역과 역세권 등 고도이용이 가능한 지역 간에 시행할 수 있다.
2. 구역을 분할하는 경우는 영 제12조제9호에 따라 정비구역을 변경하고, 서로 떨어진 지역을 하나의 정비구역으로 결합하여야 하는 경우에는 법 제4조제1항에 따라 정비구역을 변경하여야 한다.

[본조신설 2009.12.31.]

제16조(분양신청의 절차 등) ① 영 제47조제1항제11호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2009.12.31.>

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일

② 법 제46조제2항에 따른 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제47조제1항 제3호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. [신설 2009.12.31.]

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 이 조례 또는 법 제2조제11호에 따른 정관 등에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류
4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획기준의 범위 안에서 희망하는 대상·규모에 관한 의견서

제17조(분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정) 법 제48조제5항 제1호에 따른 주택재개발사업의 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 산정방법은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다) 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 다만, 공동주택(대지분을 포함한다. 이하 같다)의 경우에는 다음 기준을 따른다.

1. 국민주택기금을 지원 받는 공동주택은 「국민주택기금 운용 및 관리규정」을 따른다.
2. 제1호 이외의 공동주택은 사업시행자가 제시한 원가(대지비·건축비 및 그 밖에 사업시행에 소요된 제반비용을 말한다) 산출근거에 따라 2명 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천한 2명 이상의 감정평가업자의 의견을 참작하여야 한다.

제18조(주택공급 기준 등) ① 영 제52조제1항제8호의 규정에 따른 주택재개발사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 인접한 분양주택가액이 2이상인 때에는 분양대상자의 신청에 의한다.
2. 제1호의 규정에 불구하고 정관 등으로 정하는 경우, 국민주택규모의 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며, 국민주택 규모를 초과하는 주택은 해당 주택의 총 건설 가구수의 50퍼센트 이하

가 분양대상자에게 분양될 경우 규모별 50퍼센트까지 분양대상자에게 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다.

3. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 의하며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 의한다.

② 주택재개발사업 및 도시환경정비사업으로 조성되는 상가 등 부대복리시설은 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.

1. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양 단위 규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
4. 제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
5. 제5순위 : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자

③ 영 제52조제1항제3호에 따라서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양대상자를 1명으로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택 등의 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된 경우
2. 관리처분계획 기준일 현재 수명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록 표상에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포

함한다.

3. 하나의 대지 범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우
4. 한 필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 주택 또는 한필지의 토지를 수인이 소유하고 있는 경우. 다만, 2008년 7월 25일 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 해당 시·군 조례로 정하는 면적 이상인 자는 그러하지 아니하다. <개정 2009.12.31.>
6. 기존 건축물을 철거하고 공동주택을 건축하는 경우(건축물이 없는 토지에 신축하는 경우를 포함한다), 다만 해당 공동주택의 주거전용면적이 해당 정비사업으로 건립되는 분양용 공동주택의 최소 주거전용면적 이상인 자에 대하여는 그렇지 않다

제19조(주택재건축사업의 관리처분방법 및 기준)영 제52조제2항에 따른 주택재건축사업의 관리처분 방법 및 기준은 다음과 같다.

1. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가액 또는 면적을 기준으로 새로이 건설되는 주택 등을 분양한다. 이 경우 규모별 배정은 조합원 소유 종전 주택 등의 동별·층수 등을 고려하여 관리처분계획이 정하는 바에 따라서 결정한다.
2. 그 밖에 관리처분에 관하여 필요한 사항은 정관 등으로 정한다.

제20조(주거환경개선사업의 주택공급대상에서 제외되는 자)영 제54조제1항 관련 별표 2 제2호에 따라서 주택공급이 제외되는 과소토지 소유자 등은 다음 각 호와 같다. 다만, 시장·군수가 해당 지역의 실정을 감안하여 토지의 합리적 이용 및 주택공급에 미치는 영향이 크지 않다고 판단하는 경우에는 제1호에 한하여 주택을 공급할 수 있다.

1. 「건축법」 제57조에 따라서 해당 시·군의 조례로 정한 대지분할 제한 면적에 미달하는 토지소유자
2. 신발생무허가 건축물의 소유자

제21조(주택재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)① 영 제54조제2항 관련 별표 3 제2호가목(4)에서 “시·도 조례가 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 정비구역안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제11조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 (사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주. 다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.
 2. 해당 정비구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 자 [신설 2010.5.12.]
 3. 해당 정비구역안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지 등 소유자로서 분양신청을 포기한 자
 4. 해당 시·군에서 시행하는 도시계획사업(이 법에 의한 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택, 재해로 철거되는 주택 소유자로서 시장·군수가 선정한 자
- ② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음과 같다.
1. 정비구역지정을 위한 공람공고일 3월 이전부터 임대주택 입주시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계존·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼모가 직계존·비속이었던 자와 동거하고 있는 세대를 포함한다.
 2. 시장·군수가 소년·소녀 가장세대로 책정한 세대로서 세대별 주민등록표에 등재된 세대
 3. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대로서 「소득세법」 제4조에 따라서 소득이 있는 자이어야 한다.
- ③ 영 제54조제2항 관련 별표 3 제2호나목에 따른 주택재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 의하여 공급한다.
1. 제1순위 : 제1항제1호 또는 제1항제2호에 해당하는 자 <개정 2010.5.12.>
 2. 제2순위 : 제1항제3호에 해당하는 자 <개정 2010.5.12.>
 3. 제3순위 : 제1항제4호에 해당하는 자 <개정 2010.5.12.>

제22조(주거환경개선구역안의 국·공유지의 관리처분) ① 법 제68조제5항에 따라서 양여된 토지를 매각하고자 할 때에 그 매각규모는 다음 각 호의 정하는 바와 같다.

1. 주거용 건축물의 대지 : 해당 건축물의 건축면적의 1.5배 이하로서 300

제곱미터 이하

2. 주거용 이외의 건축물의 대지 : 해당 건축물의 건축면적의 2배 이하로서 200제곱미터 이하

② 해당 건축물 주변의 토지로서 다음 각 호의 토지에 있을 때에는 제1항에 따른 매각규모의 제한에 불구하고 이를 해당 건축물의 대지에 추가하여 매각할 수 있다.

1. 심한 경사지 등 건축이 불가능한 토지
2. 주거환경개선계획에 따라서 도로가 대지로 전용되는 토지
3. 제1항에 따른 토지의 분할에 따라 발생하는 자투리 토지

③ 양여된 토지를 처분하는 경우 해당 주거환경개선사업이 취소되는 때에는 해당 토지의 처분계약을 해제하는 특약을 등기하여야 한다.

제4장 도시분쟁조정위원회 <개정 2009.12.31.>

제23조(설치) 법 제77조의2에 따라 정비구역이 지정된 시·군에는 도시분쟁조정위원회 (이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

[본조신설 2009.12.31.]

제24조(구성) ① 조정위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원장은 부시장 또는 부군수가 되고 부위원장은 위원 중에서 서로 뽑는다.

③ 조정위원회의 위원은 다음 각 호의 기준에 의하여 시장·군수가 임명 또는 위촉한다.

1. 위원은 법 제77조의2제2항 각 호에 해당하는 자로 한다.
2. 공무원을 위원으로 임명하는 경우 그 수는 3명 이하로 한다.
3. 공무원이 아닌 위원은 제1호에 해당하는 자 중에서 정비사업 관련 학회 및 협회 등 관련단체나 기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉한다.

④ 위원의 임기는 3년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다. 다만, 시·군 소속 공무원이 위원인 경우에는 그 직위에 있는 기간으로 한다.

⑤ 조정위원회에는 법 제77조의2제4항에 따라 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 "분과위원회"라 한다)를 둔다.

[본조신설 2009.12.31.]

제25조(위원의 해촉) 시장·군수는 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 임기만료 전이라도 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원으로서의 임무를 성실히 수행하지 아니한 때
2. 위원회의 업무수행과 관련하여 알게 된 비밀을 누설하거나 심의업무와 관련하여 민원을 야기 한 때
3. 위원 스스로가 해촉을 원할 때
4. 위원이 제27조제1항 각 호의 어느 하나에 해당됨에도 불구하고 회피신청을 하지 아니하여 공정성을 해친 것으로 판단되는 경우
5. 그 밖에 위원으로서 품위 등을 떨어뜨려 위원으로서 부적당하다고 인정될 때

[본조신설 2009.12.31.]

제26조(위원장 등의 직무) ① 위원장은 조정위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원회에서 뽑은 위원이 그 직무를 대행한다.

[본조신설 2009.12.31.]

제27조(위원의 제척 및 회피) ① 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정위원회의 회의에서 제척(除斥)된다.

1. 자기나 배우자 또는 배우자이었던 자가 당사자이거나 공동 권리·의무자인 경우
2. 자기가 당사자와 친족관계이거나 자기 또는 자기가 속한 법인이 당사자의 법률·경영 등에 대한 자문·고문 등으로 있는 경우
3. 자기 또는 자기가 속한 법인이 당사자 등의 대리인으로 관여하거나 관여하였던 경우
4. 그 밖에 해당 사건에 자기가 이해관계인으로 관여한 경우

② 위원이 제1항의 어느 하나의 사유에 해당되면 스스로 그 사건의 심의·의결에서 회피할 수 있으며, 회의 개최일 1일 전까지 이를 간사에게 알려

야 한다.

[본조신설 2009.12.31.]

제28조(간사 및 서기)① 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되, 간사는 조정위원회의 운영을 주관하는 업무주관담당이며, 서기는 업무담당자로 한다.

② 간사는 다음 각 호의 사무를 처리하며 서기는 이를 보조한다.

1. 조정위원회 및 분과위원회 운영에 관한 사항
2. 심의안건 및 회의록 작성·보관에 관한 사항
3. 조정위원회 및 분과위원회 심의결과의 정리 및 보고에 관한 사항
4. 그 밖의 조정위원회 및 분과위원회 운영에 필요한 사항

[본조신설 2009.12.31.]

제29조(조정 신청 및 회의)① 회의는 법 제77조의3제1항에 따른 신청이 있는 경우에 위원장이 소집한다.

② 분쟁에 대한 신청인 및 피신청인이 2명 이상인 경우 위원장은 당사자 중에서 대표자의 선정을 요구할 수 있다.

③ 회의를 소집하고자 할 때에는 늦어도 회의개최 5일전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 회의는 위원장을 포함하여 재적위원 과반수의 출석으로 회의를 시작하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

[본조신설 2009.12.31.]

제30조(조정 중지)① 조정위원회는 신청된 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한쪽 당사자가 소를 제기한 경우에는 조정 등의 처리를 중지하고 이를 당사자에게 알려야 한다.

② 시장·군수는 위해 방지를 위하여 긴급한 상황이거나 그 밖에 특별한 사유가 없으면 조정 등의 신청이 있다는 이유만으로 사업추진 등을 중지하게 하여서는 아니 된다.

[본조신설 2009.12.31.]

제31조(자료의 제출요구 등)① 조정위원회 및 분과위원회는 필요하다고 인

정하는 경우에는 관계공무원, 관계전문가, 건축주 및 설계자, 시공자 등을 각 위원회에 출석시켜 발언하게 하거나 관계기관, 단체 등에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.

② 조정위원회 및 분과위원회는 업무에 필요한 조사를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 관계전문가와 합동으로 조사반을 편성할 수 있다.

[본조신설 2009.12.31.]

제32조(회의록의 작성 및 비치)① 조정위원회 및 분과위원회는 회의록 또는 조정 의결서를 작성·비치하여야 한다.

② 간사는 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 위원장에게 보고하여야 한다.

1. 회의일시 및 장소
2. 출석위원 및 참석자 명단
3. 토의사항 및 진행사항
4. 위원 및 참석자의 발언요지
5. 의결사항
6. 그 밖의 중요사항

③ 위원회는 회의록을 녹음에 의한 녹취록으로 작성하게 할 수 있다.

[본조신설 2009.12.31.]

제33조(비용부담)① 조정위원회는 분쟁조정 등의 신청사건을 심사하기 위하여 전문기관에 감정·진단 및 시험 등을 의뢰할 수 있으며, 이에 드는 비용은 당사자가 부담하여야 한다.

② 법 제77조의3제5항에 따라 당사자가 부담할 비용의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 분쟁조정위원회의 위원·직원의 출석 또는 출장에 드는 비용, 우편료 및 전신료는 제외한다.

1. 감정·진단·시험·검사·조사 등에 소요되는 비용
2. 녹음, 속기록, 참고인의 출석 등 그 밖의 조정 등에 드는 비용

[본조신설 2009.12.31.]

제34조(수당 등) 조정위원회 및 분과위원회에 출석한 위원 중 공무원이 아닌 위원에게는 해당 시·군의 예산범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

[본조신설 2009.12.31.]

제35조(비밀준수) 위원회 위원, 간사 및 서기와 그 밖에 위원회 업무에 관여한 사람은 그 업무수행과 관련하여 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

[본조신설 2009.12.31.]

제5장 보칙 <개정 2009.12.31.>

제36조(정비사업 추진실적 보고) 법 제75조제1항에 따라서 시장·군수는 다음 각 호의 추진실적을 해당 처분이 있는 날부터 10일 이내에 도지사에게 보고하여야 한다.

1. 법 제7조 및 제8조에 따른 사업시행자 지정 및 고시
2. 법 제9조에 따른 사업대행자 지정 및 고시
3. 법 제16조에 따른 조합의 설립(변경 또는 신고수리) 인가
4. 법 제28조에 따른 사업의 시행(변경·폐지) 인가(신고수리) 및 고시
5. 법 제48조 및 제49조에 따른 관리처분계획(변경) 인가(신고수리) 및 고시
6. 법 제52조에 따른 준공인가(준공인가전 사용허가 포함) 및 공사완료 공고

제37조(관련자료의 인계) 법 제81조제4항의 규정에 따라서 주택공사 등이 아닌 사업시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제54조에 따른 이전고시일 부터 3월이내 또는 정비사업의 폐지일 부터 2월이내에 시장·군수에게 인계하여야 한다. 다만, 시장·군수가 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 의하여 인계기간을 연기할 수 있다. <개정 2009.12.31.>

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용관계 서류
7. 공동구설치 비용부담 관계 서류
8. 회계 및 계약관계 서류

9. 회계감사 관계서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사관계 서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양관계 서류

제38조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 시장은 법 제82조제1항에 따라서 도시·주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치한다.

② 법 제82조제2항제2호에 따라서 정비사업으로 발생한 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금의 지방자치단체 귀속분 중 정비기금으로 적립되는 비율은 50퍼센트로 한다.

③ 법 제82조제2항제5호에 따른 “그 밖의 시·도 조례가 정하는 재원”이란 다음 각 호와 같다.

1. 정비사업과 관련된 교부금
2. 정비사업 관련 융자금 회수 및 이자 수입
3. 정비사업 관련 수탁사업 수입
4. 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금

④ 영 제71조제1항에 따라서 정비기금으로 적립되는 비율은 해당 연도의 도시계획세 징수 총액의 15퍼센트 이상으로 한다.

⑤ 법 제82조제3항제1호 라목에 따라 “조례로 정하는 사항”은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.12.31.>

1. 법 제63조 및 영 제60조에 따른 보조 및 융자
2. 법 제60조제2항에 따른 정비기반시설 설치 부담금
3. 법 제36조의 규정에 따른 임시수용시설 등의 설치를 위한 보조 및 융자(시장·군수가 직접 시행하는 경우에 한한다)
4. 국고융자금에 대한 상환금
5. 그 밖에 정비사업에 필요하다고 해당 시장·군수가 인정하는 경비에 대한 융자 <개정 2009.12.31.>

⑥ 정비기금은 다음 각 호의 내용을 포함하여 회계연도마다 수립하는 정비기금운용계획에 따라서 운용하여야 한다.

1. 정비기금의 수입 및 지출에 관한 사항
2. 해당 연도 사업계획 및 자금계획에 관한 사항
3. 정비기금 재산에 관한 사항
4. 그 밖에 정비기금운용상 필요하다고 인정되는 사항

⑦ 시장·군수는 정비기금의 운용관리에 관한 사항을 심의하기 위하여

정비기금운용심의위원회를 둘 수 있다.

제39조(권한의 위임) 도지사는 법 제4조제4항에 따른 정비구역의 경미한 변경지정의 권한을 시장·군수에게 위임한다.

[전문개정 2009.12.31.]

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2009.8.13.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다

부칙 <2009.12.31.>

제1조(시행일)이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주민제안에 대한 경과조치)법 제4조제3항에 따른 정비계획 입안과 관련하여 주민제안은 제7조제2항에도 불구하고 이 조례시행 전 법 제13조의 제2항에 따라 조합설립추진위원회가 승인 된 경우에는 추진위원회에서 할 수 있다.

제3조(분양대상 기준의 경과조치)① 제18조제3항제1호부터 제4호까지의 개정규정은 2007년 4월 9일 전에 지분 또는 구분소유 등기를 완료한 경우에는 가구별 또는 토지별 각각 1인을 분양대상자로 할 수 있다.

② 제18조제3항제6호의 개정규정은 2008년 7월 25일 이후 최초로 건축허가 신청서 접수 분부터 적용한다.

부칙 <2010.4.19.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2010.5.12.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.