

대전광역시 노후계획도시정비를 통한 공동주택용지 재건축 추진절차

- 「노후계획도시정비법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업추진 기준 -

2024. 06.

I . 계획수립단계

노후계획도시 정비기본방침 수립 (법 제3조)

- ▶ 노후계획도시정비기본방침 수립권자 (국토교통부장관, 법 제4조)
 - 10년 단위로 수립
 - 5년마다 타당성 검토 후 결과 반영
- ▶ 기본방침 포함사항 (법 제5조)
 - 노후계획도시정비의 목표 및 기본방향
 - 노후계획도시의 현황 및 정비 필요성 등 조사·분석에 관한 사항
 - 노후계획도시의 미래도시로서의 전환, 도시 기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 기본전략
 - 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위한 절차 및 체계 등에 관한 사항
 - 노후계획도시정비에 관한 국가의 시책
 - 광역교통시설·기반시설의 확충 및 개량
 - 노후계획도시정비사업에 필요한 특례 및 공공 기여에 관한 사항
 - 노후계획도시특별정비구역의 지정 기준 등에 관한 사항
 - 법 제18조에 따른 노후계획도시정비선도지구의 지정 원칙 및 지원에 관한 사항
 - 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책 수립에 관한 사항
 - 저탄소 녹색도시로의 전환 등에 관한 사항
 - 건설폐기물 및 자원순환 등에 관한 사항
 - 그 밖에 노후계획도시의 체계적·효율적 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

노후계획도시 정비기본계획 수립 (법 제6조)

- ▶ 노후계획도시정비기본계획 수립권자 (법 제4조)
 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수
 - 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성 검토 후 필요한 경우 기본계획 변경
- ▶ 기본계획 포함사항 (법 제7조)
 - 노후계획도시의 공간적 범위
 - 기본계획의 목표 및 추진방향
 - 기존 개발계획의 달성도와 미비점 평가
 - 미래도시로의 전환, 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 공간구조 개선 계획
 - 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획
 - 노후계획도시 특별정비에정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항
 - 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획
 - 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
 - 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상에 필요한 부지의 확보 또는 시설의 설치·제공, 그 밖에 필요한 비용의 부담 등 공공기여에 관한 사항
 - 노후계획도시정비선도지구의 지정계획
 - 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획
 - 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획
 - 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등 재활용 촉진계획
 - 그 밖에 노후계획도시의 체계적 정비를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

노후계획도시정비기본계획 확정·고시 (법 제6조)

- ▶ 기본계획 수립절차
 - 주민 공람 (14일 이상, 법 제6조 제1항)
 - ↓
 - 지방의회 의견 청취 (60일 이내 의견 제시, 법 제6조 제2항)
 - ↓
 - 관계 행정기관의 장과 협의 (60일 이내 의견 제시, 법 제6조 제2항)
 - ↓
 - 지방노후계획도시정비위원회 심의 (법 제6조 제3항)
 - ↓
 - 국토교통부장관 승인 (법 제6조 제3항)
 - ↓
 - 고시 및 열람 (자자체 공보 고시, 법 제6조 제6항)
- ▶ 선도지구 지정에 관한 사항
 - 토지등 소유자의 과반수가 정비사업 시행에 동의하는지 여부
- 주민 공람 및 지방의회 의견 청취 (법 제6조 제2항)
- ↓
- 국토교통부장관 협의 (법 제18조 2항)
- ↓
- 지방노후계획도시정비위원회 심의 (법 제18조 2항)
- ↓
- 고시 및 열람 (법 제18조 4항)

노후계획도시 특별정비구역 지정 (법 제11조~제15조)

- ▶ 특별정비구역 수립권자(법 제11조)
 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수
- ▶ 특별정비계획 수립 (법 제12조)
 - 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요
 - 토지이용에 관한 계획
 - 인구·주택 수용계획
 - 교육, 문화, 복지 등 기반시설 설치계획
 - 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
 - 교통계획
 - 경관계획
 - 특별정비구역 지정관련사항(제12조제1호8목)
 - 노후계획도시 정비사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
 - 공공기여 계획
 - 기반시설 설치의 비용 부담계획
 - 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당 하는 경우에는 그 민간투자사업에 관한 계획
 - 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책
 - 순환용 주택 공급 시 그 공급에 필요한 사항
 - 단계적 사업추진에 관한 사항
 - 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획
 - 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획
 - 그 밖에 노후계획도시정비사업을 추진하는 데 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정·고시 (법 제13조, 영 제18조)

- ▶ 특별정비계획 및 구역 지정 절차 (주민제안시)
- ① 별지 제6호 및 특별정비계획안 작성 (정비계획도서·계획설명서 등, 영 제18조 제1항)
- ↓
- ② 특별정비구역 수용 여부 결정 (60일 이내 단, 부득이한 경우 30일 연장 가능, 영 제18조 제3호)
- ↓
- ③ 지방위원회 자문 (필요 시, 영 제18조 제5호)
- ↓
- ④ 결과 통보 (수용 여부 결정할 날부터 14일 이내, 영 제18조 제4호)
- ↓
- ⑤ 주민 공람 (14일 이상, 법 제12조 제2항)
- ⑥ 지방의회 의견 청취 (60일 이내 의견 제시, 법 제12조 제2항)
- ↓
- ⑦ 관계 행정기관의 장과 협의 (시장·군수가 지정권자인 경우 도시사와 협의, 법 제13조 제2항)
- ↓
- ⑧ 지방위원회 심의 (법 제13조 제1항)
- ↓
- ⑨ 고시 및 열람 (자자체 공보 고시, 법 제13조 제3항)
- ↓
- ⑩ 국토부장관 보고 (특별정비계획 포함한 특별정비구역 지정·고시, 법 제13조 제4항)
- ▶ 총괄사업관리자 지정 (법 제20조)
 - ① 지정권자는 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 공공기관 등에 해당하는 자를 총괄사업관리자로 지정
 - 노후계획도시정비사업의 총괄관리 및 조정
 - 추진위원회 구성, 조합 설립 등

※ 재건축 안전진단 특례(법 제26조)

- ▶ 「도시 및 주거환경정비법」에 대한 특례 (법 제26조)
 - 지정권자는 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제1항에도 불구하고 특별정비계획을 수립 가능
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단을 실시하지 아니하거나 완화된 기준을 적용하여 특별정비계획을 수립할 수 있음
 - 안전진단 완화 또는 면제의 대상 및 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함
- ▶ 안전진단 완화 또는 면제의 대상 및 기준 (시행령 제32조)
 - 특별정비에정구역에 포함된 모든 주택단지를 하나의 재건축사업으로 추진할 필요가 있는 경우(통합정비 필요구역)에는 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」의 평가항목별 배점비중을 5% 포인트 이내에서 완화된 기준을 적용하여 특별정비계획을 수립할 수 있음
 - 지정권자는 통합정비 필요구역에 대해서 사업시행자가 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율 이상으로 공공기여하는 것을 전제로 안전진단을 면제하여 특별정비계획을 수립할 수 있음

※ 특별정비구역의 입안제안(법 제11조)

- ▶ 노후계획도시특별정비구역의 지정 (법 제11조 제2항, 제3항)
 - 구역의 토지 등 소유자는 해당 구역 토지 등 소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 특별정비구역 지정을 제안할 수 있음
 - 지정을 제안받은 지정권자는 기본계획과의 부합 여부, 사업시행 등에 관한 사항의 적정성 등을 종합적으로 판단하여 제안의 수용 여부를 제안자에게 통보하여야 함
- ▶ 제안 절차 및 방법 (시행령 제16조 제1항, 제2항)
 - 토지이용, 주택 재건축 및 기반시설 설치 등에 관한 기본방향을 작성한 서류, 특별정비구역 정비계획도서, 토지등소유자의 서면 동의서 및 신분증명서 사본 등을 첨부하여 시장·군수 등에게 제출해야 함
 - 시장·군수등은 특별정비구역 지정 제안의 수용 여부를 결정하고, 그 결과를 제1항에 따른 제안서를 접수한 날부터 60일 이내에 특별정비구역 지정을 제안한 자에게 통보 (부득이한 경우 30일의 범위에서 한차례만 기간 연장 가능)

※ 행위제한(법 제16조)

- ▶ 정비구역 내 행위 제한 (지정권자 허가 필요, 법 제16조 제1항)
 - 건축물의 건축
 - 공작물의 설치
 - 토지의 형질변경
 - 토석의 채취
 - 토지분할
 - 물건을 쌓아 놓는 행위
 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

II. 시행주체 구성단계(조합) / 공공단독 시행 제외

조합설립추진위원회 구성 및 승인 (도시정비법 제31조~제34조)	조합설립동의서 징구 (도시정비법 시행규칙 별지 제6호)	창립총회 (도시정비법 제32조 및 영 제27조)	조합설립인가 (도시정비법 제35조 및 제30조, 규칙 제8조)	시공사 선정 (도시정비법 제29조 및 영제24조, 정비사업계약업무처리기준제4장)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 추진위원회 구성 : 토지등소유자 과반수 동의 (법 제31조1항) - 추진위원회 구성 생략(법 제118조에 따라 공공지원제 적용시) ▶ 추진위원회 기능 및 업무(법 제32조) <ul style="list-style-type: none"> - 정비사업전문관리업자, 설계자 등 선정 - 개략적인 정비사업 시행계획서 작성 - 조합설립동의서 징구, 창립총회 준비 및 개최 - 법 제35조제8항 및 영 제32조에 따른 추정분담금 제공 - 조합설립인가 신청 등 ▶ 추정위원회의 조직 (법 제33조) <ul style="list-style-type: none"> - 추진위원회를 대표하는 추진위원장 1명과 감사 - 선출에 관한 선거관리는 제41조제3항 준용 ▶ 추진위원회 운영(법 제34조) <ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부장관 고시 '추진위원회 운영규정' 적용 - 수행한 업무를 법 제44조에 따라 총회에 보고 - 조합설립인가 30일 이내 조합에 인계 (사용경비 기재한 회계장부 및 관계서류) ▶ 공공시행자 지정 방법 <ul style="list-style-type: none"> - 공동시행 : 조합원 1/2 동의 - 단독시행 : 토지등소유자 2/3 및 토지면적 1/2 동의 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합설립인가 신청 시 국토교통부령으로 정하는 동의서 양식에 따라 징구 (규칙 제8조3항) ▶ 조합설립 동의서 주요 내용(별지 제6호) <ul style="list-style-type: none"> - 행정기관에서 부여한 연번 범위 - 인적사항 - 소유권 현황 - 조합설립 및 정비사업의 내용 - 신축건축물의 설계개요 - 공사비 등 정비사업에 드는 비용 - 공사비 등 정비사업에 드는 비용의 분담 - 신축건축물 구분소유권의 귀속에 관한 사항 - 조합장 선정 동의 - 조합정관 승인 - 정비사업 시행계획서 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합설립인가를 신청하기 전 개최 (영 제27조1항) <ul style="list-style-type: none"> - 재개발 동의요건 : 토지등소유자 ¾이상 및 토지면적 ½이상 - 재건축 동의요건 : 각 동별 구분소유자의 과반수, 전체 구분 소유자의 ¾이상, 전체 토지면적 ¾이상 ▶ 창립총회 소집(영 제27조3항) <ul style="list-style-type: none"> - 추진위원장 직권 또는 토지등소유자 1/5이상 요구로 개최 ▶ 창립총회 업무처리(영 제27조4항) <ul style="list-style-type: none"> - 조합정관 확정 - 법 제41조에 따른 조합임원 선임 - 대의원의 선임 - 추진위원회 사전 통지 사항 ▶ 창립총회 의사결정(영 제27조5항) <ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자의 과반수 출석 (재건축은 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정) - 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 재개발사업 조합설립 동의율 (법 제35조2항) <ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자 ¾이상 및 토지면적 ½이상 동의 ▶ 재건축사업 조합설립 동의율 (법 제35조3항) <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 각 동별 구분소유자의 과반수 동의 (구분소유자 5인 이하인 경우는 제외) - 주택단지 전체 구분소유자의 ¾이상 및 토지면적 ¾이상 ▶ 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 경우(법 제35조4항) <ul style="list-style-type: none"> - 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자 ¾이상 동의 - 토지면적의 ¾이상의 토지등소유자 동의 ▶ 시장·군수 인가 시 필요한 서류 (법 제35조2항) <ul style="list-style-type: none"> - 정관 - 정관사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 서류 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 계약방법(법 제29조) <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 일반경쟁입찰 적용 - 규모, 재난 등 대통령령으로 정하는 경우 지명 및 수의계약 가능 ▶ 건설업자 등의 금품 등 제공 금지 (정비사업 계약업무 처리기준 제30조) <ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 작성시 이사회, 이주비 등 시공과 관련 없는 사항 제공 금지 ▶ 현장설명회 (정비사업 계약업무 처리기준 제31조) <ul style="list-style-type: none"> - 입찰서 제출마감 20일 전 현장설명회 개최 - 내역입찰의 경우 입찰서 제출마감 45일 전 현장설명회 개최 - 현장설명회 시 설계도서, 입찰서 작성방법, 유의사항, 시공사 결정방법 등의 사항 포함 ▶ 건설업자 등의 홍보 (정비사업 계약업무 처리기준 제34조) <ul style="list-style-type: none"> - 건설업자 등의 합동홍보설명회 2회 이상 개최 ▶ 건설업자 등의 선정을 위한 총회 의결 (정비사업 계약업무 처리기준 제35조1항) <ul style="list-style-type: none"> - 토지등소유자(재건축:조합원) 과반수 직접 출석

※ 시공사 선정 실무 절차 (국토교통부 정비사업 계약업무 처리기준 제4장)

선정계획(안)수립 (제26조, 제27조)	선정계획 결정 (제26조, 제27조)	입찰공고 (제28조)	현장설명회 (제31조)	입찰접수/개봉 (제32조)	총회상정업체 결정 (제33조)	건설업자의 홍보 (제34조)	시공사 선정 (제35조)	계약체결 (제36조)
[이사회] <ul style="list-style-type: none"> 입찰방법 입찰참여규정 입찰일정 계획 수립 	[대의원회] <ul style="list-style-type: none"> 입찰방법결정 (원칙: 일반경쟁입찰) 일반경쟁입찰 : 2인 이상 입찰참여 지명경쟁입찰 : 법 제29조 제7항에 해당하는 경우 미응찰, 단독입찰 등으로 2회 이상 유찰시 수의계약 가능 	현장설명회 7일 전 <ul style="list-style-type: none"> 일반경쟁 : 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문 공고 지명경쟁 : 전자조달시스템, 일간신문공고 및 현장설명회개최 7일 전 내용증명 발송 	입찰일 20일 전 <ol style="list-style-type: none"> 설계도서 입찰서 작성방법 · 제출서류 접수방법 및 입찰유의사항 건설업자들의 공동홍보방법 시공사 결정방법 계약에 관한 사항 기타 입찰에 관하여 필요한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> 전자조달시스템을 통해 입찰서 접수 기타 입찰 부속서류는 밀봉된 상태로 접수 개봉 : 입찰참여자 대표 (대리인), 사업시행자 등 임원 및 관련자, 그 밖에 이해관계자 각 1인이 참여한 공개된 장소에서 개봉 입찰관련 부속서류 개봉에 관한 일시 · 장소 입찰자에게 통지 	<ul style="list-style-type: none"> 제출된 입찰서 모두를 대의원회에 상정 총회 상정할 6인 이상의 건설업자 등을 선정(6인 미만 시 모두 상정) <p>→ 대의원회 재적의원 과반수가 직접 참석한 회의에서 비밀투표 방법으로 의결(이 경우 서면 또는 대리인을 통한 투표 인정하지 않음)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 합동홍보설명회 2회 이상 총회상정업체 결정시 조합원에게 통지 합동홍보설명회 2회 이상 개최: 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 토지등소유자에게 통지 시공능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표 작성 토지등소유자에게 제공 <p>※ 홍보공의운영 1차합동홍보설명회 이후 건설업자 등의 신청을 받아 사업시행자들이 구역내 또는 인근에 개방된 개소를 제공할수 있음 이 경우 홍보공의 명단을 사업시행자 등에 등록, 토지등소유자에게 통지</p>	<ul style="list-style-type: none"> 시공사 선정 → 조합원 과반수가 직접 참석한 경의 의결 가능 → 서면으로 의결권 행사 가능 : 서면결의서를 철회하고 시공사 선정 총회에 직접 출석하여 의결시 유효 → 투표 전 각 건설업자별 홍보 기회 부여 	<ul style="list-style-type: none"> 3개월 이내 계약체결 → 미 체결 시 총회의 의결을 거쳐 선정 무효 가능 계약체결 후 사업시행자는 공사비 검증요청 가능(사업시행계획인가 전 시공사 선정 후 공사비 10% 이상 인상 또는 사업시행계획인가 후 시공사 선정 후 5% 이상 인상/조합원 1/100이상이 검증 요청 시)

Ⅲ. 실행계획 수립단계

통합심의 (법 제24조)

- ▶ 통합심의 대상
(다음 중 둘 이상의 심의 필요한 경우)
 - 건축심의 및 특별건축구역 지정 등에 관한 사항
 - 경관심의에 관한 사항
 - 교육환경평가서의 심의에 관한 사항
 - 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항
 - 광역교통 개선대책에 관한 사항
 - 교통영향평가서의 심의에 관한 사항
 - 에너지사용계획에 관한 사항
 - 재해영향평가등에 관한 사항
 - 환경영향평가에 관한 사항
 - 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회 회의에 부치는 사항

사업시행계획인가 (도시정비법 제50조~제60조)

- ▶ 사업시행계획서의 작성 (법 제52조)
 - 토지이용계획(건축물배치계획 포함)
 - 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
 - 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
 - 세입자의 주거 및 이주 대책
 - 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책
 - 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우 제외)
 - 국민주택규모 주택의 건설계획 (주거환경개선사업의 경우 제외)
 - 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획 (필요한 경우)
 - 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
 - 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
 - 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 (정비구역부터 200m 이내에 교육시설 설치된 경우로 한정)
 - 정비사업비
 - 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항

종전·종후자산평가 (도시정비법 제72조·제74조)

- ▶ 종전자산평가 및 종후자산추산액 산정 (법 제72조제1항)
 - 분양대상자별 종전의 토지 건축물의 명세 및 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
- ▶ 종전·종후자산평가 방법 (법 제74조제4항)
 - 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따른 감정평가업자 중 다음 구분에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 산정
 - 주거환경개선사업·재개발사업 : 시장·군수 등이 선정 계약한 2인
 - 재건축사업: 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자와 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가업자
 - 사업시행자는 감정평가를 하려는 경우 시장·군수 등에게 감정평가업자의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치해야 함

토지등소유자 분양신청 (도시정비법 제72조)

- ▶ 조합원 분양공고 및 분양신청
 - 사업시행계획인가 고시일부터 120일 이내에 다음 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양대상 대지 또는 건축물의 내역 등을 일간신문에 공고
 - 분양대상자별 종전자산평가금액
 - 분양대상자별 분담금의 추산액
 - 분양신청기간
 - 사업시행인가의 내용
 - 정비사업의종류·명칭 및정비구역의위치·면적
 - 분양신청기간 및 장소
 - 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
 - 분양신청자격 및 방법
 - 토지등소유자 외의 권리자의 권리신고방법
 - 분양을 신청하지 않은 자에 대한 조치 등
- ▶ 조합원 분양신청 기간
 - 분양신청 통지일로부터 30일 이상 60일 이내 (20일 범위 내 한차례 연장 가능)

관리처분계획인가 고시 (도시정비법 제74~79조)

- ▶ 관리처분계획 주요내용(법 제74조)
 - 분양설계
 - 분양대상자의 주소 및 성명
 - 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
 - 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법
 - 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
 - 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
 - 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리
 - 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 평가액 등
- ▶ 관리처분계획총회(법 제45조, 제78조)
 - 전체 조합원의 과반수 동의(직접 출석 20%)
 - 정비사업비 10%(물가상승분, 손실보상금 제외) 이상 증액 시 전체조합원의 ⅔이상 동의

※ 매도청구<재건축사업> (도시정비법 제64조)

- ▶ 매도청구 대상
 - 조합설립에 동의하지 않은 자
 - 시장·군수 등, 토지주택공사 등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 않은 자 등
- ▶ 매도청구 방법
 - 사업시행계획인가 고시가 있는 날부터 30일 이내에 동의 여부 회답을 서면 촉구(최고)
 - 미동의 토지등소유자는 2개월 이내에 회답
 - 미회답·미동의자에 대해 회답기간 이후 2개월 이내에 토지 등의 권리를 매도청구
- ▶ 매도청구 지연
 - 매도청구 지연 시 일수에 따른 이자지급(6개월 이내 5%, 6~12개월 10%, 12개월 초과 15%)

※ 토지수용(도시정비법 제65조 및 제73조 등)

- ▶ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 준용
 - 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 「도시 및 주거환경정비법」에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용함
- ▶ 토지수용절차
 - 사업시행인가 → 토지·물건 조사 작성 → 보상계획공고·열람(일간신문 등) → 감정평가 → 보상협의(30일 이상) → 수용재결신청(조합 → 토지수용위원회) → 보상금 지급, 공탁·소유권 이전 → 이의신청 및 재결

※ 관리처분계획 타당성 검증(도시정비법 제78조)

- ▶ 관리처분계획 타당성 검증
 - 사업시행계획 당시 정비사업비 대비 10%이상 늘어나는 경우
 - 조합원 분양신청 시 분담금 추산액 총액 기준 20%이상 증가한 경우
 - 조합원 20% 이상이 관리처분계획인가 신청일부터 15일 이내에 시장·군수 등에게 타당성 검증을 요청하는 경우
 - 시장·군수 등이 필요하다고 인정하는 경우
- ▶ 타당성 검증기관
 - 한국부동산원, 토지주택공사 등
- ▶ 비용부담
 - 시장·군수 등은 사업시행자에게 부담하게 할 수 있음

IV. 공사 및 완료단계

이주 및 철거 (도시정비법 제81조제2항)

- ▶ 관리처분인가 후 건축물 철거
- ▶ 현금청산 및 손실보상(법 제73조)
 - 현금청산 협의
 - 관리처분인가고시일 익일부터 90일 이내 협의
 - 단, 조합은 분양신청기간 종료일의 다음날부터 협의를 시작할 수 있음
 - 협의 불성립시 협의기간의 만료일 다음날부터 60일 이내 수용재결신청 또는 매도청구 소송을 제기하여야 함
- ▶ 현금청산 대상자
 - 분양신청을 하지 아니한 자
 - 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
 - 법 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
 - 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

착공 및 일반분양 (건축법 제21조) (주택공급에관한규칙제20조)

- ▶ 착공준비 및 착공신고(건축법 제21조)
 - 감리자 지정(주택법)
 - 시공보증(법 제82조)
 - 시공자 계약이행의무를 부담하기 위해 국토교통부령 지정기관의 시공보증서 제출 의무
 - 보증금액 : 총 공사금액의 50%이하 범위에서 시행자가 정함
 - 착공신고(건축법 제21조)
- ▶ 입주자모집 및 승인
 - 사업주체는 입주자를 모집하려면 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 함
 - 시장·군수·구청장은 신청일부터 5일 이내에 승인 여부를 결정하여야 함(단, 분양가상한제 적용주택의 경우에는 10일 이내에 결정)
- ▶ 일반분양
 - 법 제79조제4항에 따른 잔여분에 대한 일반분양 실시
 - 법 제79조제4항에 따라 조합원 외의 자에게 일반분양하는 경우 공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차는 주택법 제54조를 준용

준공인가 및 공사완료 고시 (도시정비법 제83조)

- ▶ 준공인가 신청(법 제83조)
 - 사업시행자가 정비사업 공사를 완료한 때에는 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 준공인가를 받아야 함
 - 법 제83조제1항에 따라 준공인가를 받으려는 때에는 국토교통부령으로 정하는 준공인가신청서를 시장·군수 등에게 제출하여야 함
- ▶ 준공인가신청 전 사용허가(법 제83조제5항)
 - 시장·군수 등은 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있음
- ▶ 준공인가 및 공사완료 고시(법 제83조제3항)
 - 시장·군수 등은 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가 받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함

토지분할 및 이전고시 (도시정비법 제86조, 법 제88조)

- ▶ 확정측량 및 토지분할
 - 준공인가 고시가 있는 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 고시사항을 분양받을 자에게 통지(법 제86조제1항)
- ▶ 이전고시
 - 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수에게 보고(법 제86조제2항)
- ▶ 등기촉탁
 - 이전고시가 있는 때에는 지체없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청(법 제88조)

조합해산 및 청산 (도시정비법 제89조)

- ▶ 이전고시 후 청산금의 징수 또는 지급
 - 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격 사이에 차이가 있는 경우 사업시행자는 그 차액에 상당하는 금액을 징수하거나 지급하여야 함
 - 시장·군수 등의 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니하는 경우 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있으며, 시장군수등이 아닌 사업시행자는 시장·군수등에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있음(법 제90조)
- ▶ 정관 등이 정하는 방법에 따라 청산인 지정
- ▶ 법인 해산 및 관련서류 이관(법 제125조)
 - 시장·군수등 또는 토지구획사업등이 아닌 사업시행자는 정비사업을 완료하거나 폐지할 때에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수등에게 인계하여야 한다.

※ 시공보증(도시정비법 제82조)

- 시공자 계약이행의무를 부담하기 위해 국토교통부령 지정기관의 시공보증서 제출 의무
- 보증금액 : 총 공사금액의 50% 이하 범위에서 시행자가 정함

※ 분양보증(주택공급에관한규칙 제15조)

- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시기금법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 “분양보증”이라 한다)을 받을 것(규칙 제15조제1항2호)

가. 「주택도시기금법」 제 16조에 따른 주택도시보증공사
나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호 라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

※ 정비사업의 정보공개 및 관련 자료의 공개 (도시정비법 제120조 및 제124조)

- 정비사업의 시행에 관한 아래의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 인터넷과 그 밖에 방법을 병행하여 공개
- 제34조제1항에 따른 추진위원회 운영규정 및 정관 등
- 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서
- 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회 회의 의사록
- 사업시행계획서
- 관리처분계획서
- 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
- 회계감사보고서
- 월별 자금의 입금·출금 세부내역
- 결산보고서
- 청산인의 업무처리 현황
- 그 밖에 정비사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

※ 회계감사(도시정비법 제112조)

- 추진위원회 또는 조합은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에 시장·군수 등이 선정한 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 함
- 제34조제4항에 따라 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전 7일 이내
- 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시일부터 20일 이내
- 제83조제1항에 따른 준공인가의 신청일부터 7일 이내
- 감사결과를 회계감사가 종료된 날부터 15일 이내 시장·군수 등 및 해당 조합에 보고하고 조합원이 공람할 수 있어야 함