

알기 쉽게 정리한 노후계획도시 정비사업 통합정비!

통합정비 가이드라인



국토교통부

목차

01 노후계획도시 정비사업 개요

- ① 노후계획도시 정비사업
- ② 통합정비
- ③ 통합정비 지원체계

02 노후계획도시 정비사업 절차

- ① 특별정비계획 수립
- ② 사업시행자 지정
- ③ 사업시행계획 수립
- ④ 관리처분계획 수립
- ⑤ 이주 및 착공



01.

노후계획도시 정비사업 개요



01. 노후계획도시 정비사업 개요 ① 노후계획도시 정비사업



노후계획도시란?

노후계획도시는 ‘택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업*에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만㎡ 이상인 지역’으로 규정되어 있어요.

* 택지개발사업, 공공주택사업, 도시개발사업, 산업단지개발사업, 행정중심복합도시건설사업, 국민주택건설사업 또는 대지조성사업, 혁신도시개발사업



노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(이하 “특별법”)이란?

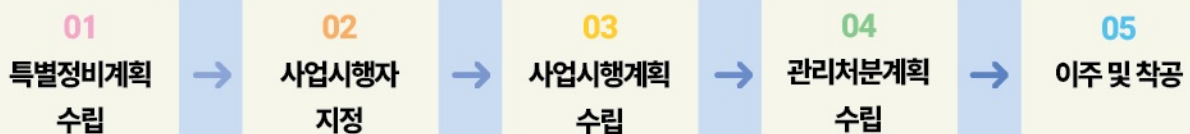
이 법은 노후계획도시를 광역적, 체계적으로 정비하기 위하여 안전진단 면제, 용적률 완화 등 각종 도시·건축 특례를 부여하고, 도시기능 향상·정주요건 개선·미래도시 전환을 도모하여 국민 생활의 질적 향상에 이바지하기 위한 법이에요!



노후계획도시정비사업이란?

노후계획도시정비기본계획에 따라 시행되는 재건축, 재개발, 리모델링, 복합환승센터 개발사업 등을 말해요.

Q. 사업추진절차는 어떻게 되나요?



01. 노후계획도시 정비사업 개요 ② 통합정비

통합정비란?

노후계획도시의 정주여건 개선 및 도시기능 향상을 도모하기 위하여 다양한 기능과 용도로 사용되고 있는 구역들을 하나의 큰 특별정비구역으로 묶은 후, 기존 기능·용도 간 연계를 강화하거나 새로운 기능 부여를 통해 도시 기능을 제고하는 정비사업을 의미해요.

특히 특별정비구역 내 모든 공동주택 단지를 하나의 주택단지로 만드는 통합재건축도 통합정비의 하나랍니다!

여기서 잠깐! '특별정비구역'이란?

대가구 단위의 주택단지 통합정비, 역세권 등 중심지구의 정비, 기반시설 및 자족시설의 확충, 이주주택 공급 등을 목적으로 하는 노후계획도시정비사업이 추진되는 공간적 단위를 말해요.

구역 지정 시 개별법상 정비구역 지정, 도시·군관리계획 결정 등의 효력이 발생해요!



통합정비예시도



통합정비 전



통합정비 후

획일화된 주거지와 차량 중심으로 설계된 기존 도시환경에서 벗어나 다양한 주거 유형, 보행자 중심의 생활 SOC, 오픈스페이스 등 최신 도시 트렌드가 반영된 도시 환경으로 재구성되어요!

규모의 경제에 따른 사업비 절감 효과, 토지이용 효율 제고 등 이점이 많지만 공간 재구조화에 따라 주거지, 각종 시설의 위치 등이 바뀌는 점을 고려해 협의해야 할 사항도 많아요!



통합정비 가이드라인이란?

- 통합정비 시 이해관계가 다양해 주민 간 의견조율에 상당한 기간과 비용이 소요될 수 있어요.
- 사업 단계별로 발생 가능한 갈등 요인을 사전에 파악하여 토지등소유자 간 협의와 원활한 의사결정이 가능하도록 '통합정비 가이드라인'을 만들었어요!

01. 노후계획도시 정비사업 개요 ③ 통합정비 지원체계

1. 갈등요인 사전협의를

지자체는 특별정비계획 입안제안을 받을 경우 토지등소유자 과반수의 동의를 얻은 '통합정비 협의서'를 제출할 수 있도록 규정 (Fast-Track의 경우, 협의서 의무 제출) ▶ 18p 참고

원활한 통합정비를 위해 특별정비계획 수립 시 협의서를 제출받을 필요가 있어요!

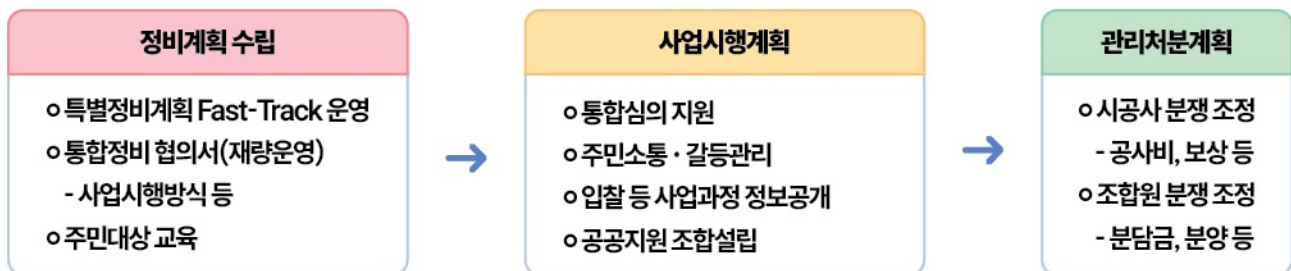
지자체는 협의서 내용이 정관·운영규정·시행규정에 반영되었는지 확인하여 조합설립인가, 주민대표회의 승인, 사업시행자 지정을 할 수 있어요.

통합정비 협의서 주요내용

노후계획도시정비사업의 종류 및 명칭, 사업시행방식, 토지등소유자 대의기구 구성방안, 분양방안, 자산평가방안, 수입·비용 정산방안, 세입자의 주거 및 이주방안 등

2. 사업단계별 지원

지자체·미래도시지원센터가 제출받은 협의서 내용을 토대로 정비계획 수립, 사업시행자 지정 등 순차 지원



* 특별정비계획안·사업계획안 수립, 협의서 작성, 관계부서 및 관계기관과의 협의 등을 지원할 예정이에요.

선도지구에 대해서는 조기 착공을 목표로, 특별정비계획 수립 Fast-Track(9p)을 운영하여 밀착 행정 지원할 예정이에요!

** 지방지원기구(LH 등 공공기관, GH 등 지방 공기업)를 통해 특별정비계획·이주지원 방안 수립, 주민의견 수렴 등 지정권자 업무를 지원할 예정이에요!

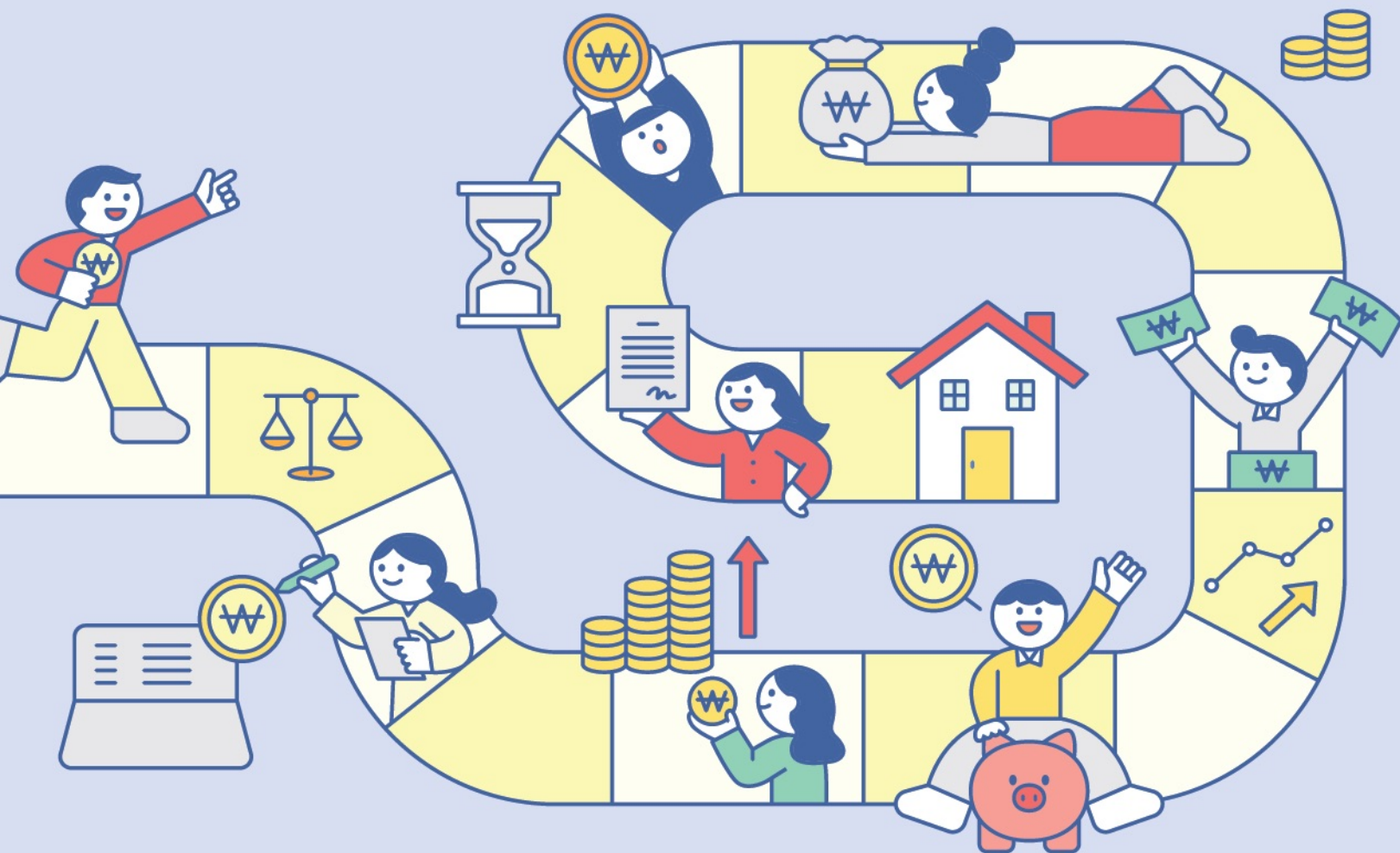
3. 갈등관리 및 조정

지속적으로 갈등을 모니터링하고, 갈등 발생 시 신속하게 대응하여 법적 분쟁으로 확산되지 않도록 조기 해소

분쟁조정위원회	주민 간 또는 주민 - 사업시행자 간 분쟁 발생 시, 도시정비법상 ‘도시분쟁조정위원회’를 통해 신속한 해소 지원																		
미래도시지원센터	미래도시지원센터를 통해 주민 대상 컨설팅 진행 및 갈등 발생 등 필요시 기관 간 협의체(국토교통부·지자체·미래도시지원센터)를 통해 이슈 공동 대응																		
총괄사업관리자	<p>LH, 엔지니어링 회사 등이 구역 내 정비사업을 총괄 관리하고, 시행자·주민·시공사·협력업체 등의 이해관계를 직접 조정</p> <p>* 통합정비가 어렵다고 판단될 경우 지정권자에 특별정비구역 지정 해제 요청 가능</p> <div><p>사업단계별 총괄사업관리자 역할</p><table><tr><td>정비계획 수립</td><td>→</td><td>추진위·조합 시행자 지정</td><td>→</td><td>사업시행인가</td><td>→</td><td>관리처분인가</td><td>→</td><td>이주·착공</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>조합설립·운영 지원 정비사업 자금조달</td><td colspan="2"></td><td>계획 수립지원 통합심의 지원</td><td colspan="2"></td><td>이주지원 사업관리</td></tr></table></div>	정비계획 수립	→	추진위·조합 시행자 지정	→	사업시행인가	→	관리처분인가	→	이주·착공			조합설립·운영 지원 정비사업 자금조달			계획 수립지원 통합심의 지원			이주지원 사업관리
정비계획 수립	→	추진위·조합 시행자 지정	→	사업시행인가	→	관리처분인가	→	이주·착공											
		조합설립·운영 지원 정비사업 자금조달			계획 수립지원 통합심의 지원			이주지원 사업관리											

02.

노후계획도시 정비사업 절차



02. 노후계획도시 정비사업 절차 ① 특별정비계획 수립

정의

노후계획도시정비기본계획에 따라 특별정비에정구역의 정비 방향을 수립하는 노후계획도시정비사업의 근간이 되는 계획

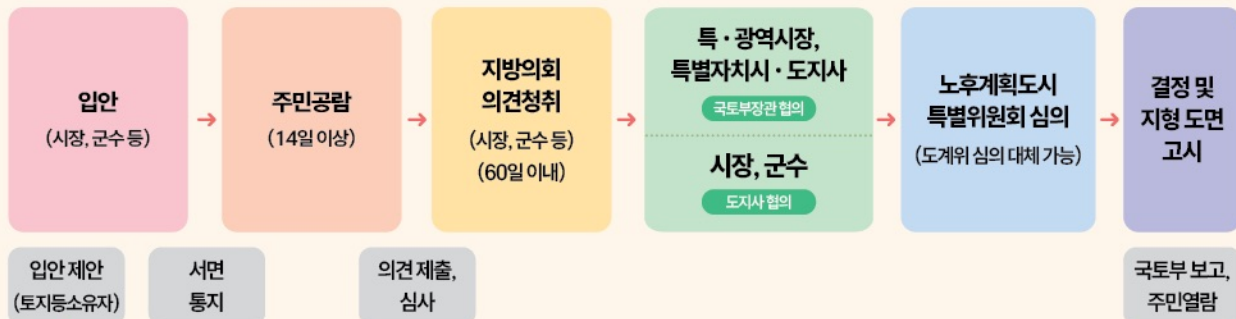
* 특별정비계획 수립에 따라 특별정비구역을 지정할 수 있어요!

주요내용

 <ul style="list-style-type: none"> ○인구·주택 수용계획 ○토지이용에 관한 계획 ○교통계획 	 <ul style="list-style-type: none"> ○공원·녹지 조성 및 환경보전 계획 ○교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
 <ul style="list-style-type: none"> ○공공기여 계획 ○기반시설 설치의 비용 부담계획 	 <ul style="list-style-type: none"> ○용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축 계획 ○특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책

수립절차

*특별법 제12조



입안 제안

특별법 시행령 제16조

입안 제안 시, ① 토지이용, 주택 재건축 및 기반시설 설치 등에 관한 기본방향을 작성한 서류, ② 특별정비구역 정비계획도서, ③ 토지등소유자의 서면 동의서 및 신분증명서 사본을 시장·군수 등에 제출해야 해요! 시장·군수 등은 특별정비구역 지정 제안 수용 여부를 결정하고, 60일 이내에 통보해야 해요!

원칙

지자체장 입안

특별법 제11조 제1항

특별법에 따라 특별정비계획의 수립권자인 지자체가 계획수립 용역을 발주하여 직접 수립하는 것이 원칙이에요.

예외

주민 제안

특별법 제11조 제2항

주민이 희망하는 경우 정비계획안을 마련하고, 토지등소유자 과반수 동의를 받아 지자체장에게 구역지정 제안도 가능해요!

* 지자체 재량으로 원활한 통합정비를 위하여 특별정비구역 내 정비 방향에 대한 토지등소유자의 협의 내용이 담긴 통합정비 협의서를 제출받을 수 있어요. (특별정비계획 수립 Fast-Track의 경우, 협의서 의무 제출)

지원사항

1 특별정비계획 수립 Fast Track 운영

지자체 + 예비사업시행자와의 협업을 통해 주민제안을 위한 특별정비계획(안)을 마련하여 기존 입안방식 대비 사업기간이 단축될 수 있도록 지원할 계획이에요.

2 통합정비 협의서 수립 지원

사업시행에 관하여 사전 협의한 내용이 담긴 통합정비 협의서를 특별정비계획 입안 제안 시에 제출토록 하여 사업단계별 갈등 요인을 최소화하고, 사업이 신속하게 추진되도록 지원할 계획이에요.

3 학교문제 사전 협의

장기간 소요되어 정비사업의 지연 요소가 되는 교육환경영향평가 등을 사전에 관계 기관들이 협의할 계획이에요.

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ① 특별정비계획 수립 Q&A

Q1. 지자체가 정비계획을 수립할 때까지 기다리면 되나요?

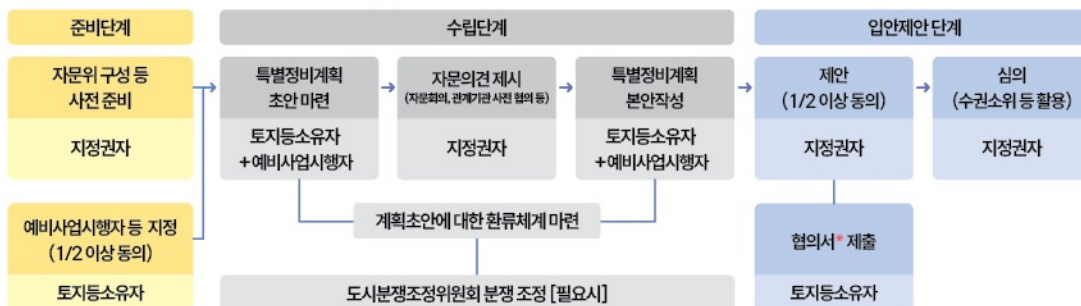
A1. 지자체장 입안이 원칙이지만 특별법상 주민(토지등소유자)도 제안할 수 있어요.
다만, 주민은 정비사업에 대한 경험과 자금력이 부족하기 때문에 정비계획 수립에 어려움이 있었어요.
그래서 특별정비계획 수립 Fast-Track을 통해 신たく사·공공기관 등을 예비사업시행자로 사전에 지정하여 신속한 정비계획 수립을 도모할 예정이에요!

특별정비계획 수립 Fast Track 주요내용

협력형 지원	지자체에서 발표한 정비기본계획에 기반하여 토지등소유자가 계획초안 수립, 지자체 자문을 통해 기간 단축
예비사업시행자	자금력을 갖춘 공공기관, 신たく사 등을 “예비사업시행자”로 지정하여 계획수립 업무를 사전에 수행할 수 있도록 지원 * 예비사업시행자는 토지등소유자 과반 이상의 동의로 지정하며, 향후 사업시행자 지정 시 다시 지정 요건을 충족해야 함 ** 예비사업시행자 - 토지등소유자 간 협약 체결 → 주민 제안을 위한 정비계획안 마련 → 계획수립 협업 → 향후 사업시행자 지정
심의 간소화	심의 절차 및 분쟁으로 인한 계획수립의 지연을 막기 위해 수권소위를 통한 신속심의 및 분쟁조정 방안 제시

신속한 특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정 지원

특별정비계획 수립 Fast Track 절차



Q2. 특별정비계획 수립 시 분담금을 추정해야 하는데, 어느 기관이 믿을만한지 모르겠어요!

A2. 감정평가 관련 공신력을 갖춘 한국부동산원에 분담금 추정을 의뢰할 수 있어요!
한국부동산원에서 다음과 같은 분석을 진행해요.

- 1 개략적인 종전·종후자산가액 분석
- 2 수입(아파트, 상가 등 분양수입) 및 지출(정비사업비) 추산액 분석
- 3 예상비례율·분담금 분석 및 사업성 검토, 분양가 및 공사비 변동에 따른 민감도 분석 등

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ② 사업시행자 지정

◆ 사업시행자

구분	조합	공공시행자	신탁
시행자	<div>조합단독 조합</div> <div>공동시행 조합+공동시행자*</div> <div>*공동시행자</div> <div> <div>재개발</div> <div>지자체, 공기업, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산원</div> </div> <div> <div>재건축</div> <div>지자체, 공기업, 건설업자, 등록사업자</div> </div>	<div>지자체, 토지주택공사 등</div> <div>* 토지주택공사 등+건설업자 or 등록 사업자 공동시행 포함</div>	신탁업자
사업시행자 지정요건	<div>① 동별 구분소유자의 과반수 동의</div> <div>② 전체 구분소유자의 3/4 이상</div> <div>③ 토지면적의 3/4 이상 토지 소유자 동의</div> <div>①②③ 요건 모두 충족</div>	<div>토지면적의 1/2 이상 토지 소유자 동의 및 토지등소유자의 2/3 이상 동의</div>	<div>① 동별 구분소유자의 과반수 동의</div> <div>② 전체 구분소유자의 3/4 이상</div> <div>③ 토지면적의 3/4 이상 토지 소유자 동의</div> <div>①②③ 요건 모두 충족</div>
		* 특별법 제19조 제2항에 따라, 신탁·공공기관은 토지등소유자 과반수 동의로 단독 혹은 공동으로 사업시행자 지정 가능	
운영	<div>도시정비법 제45조</div> <div>조합 총회</div> <div> <div>○ 조합임원의 선임 및 해임</div> <div>○ 정비사업비 예산안·예산 사용내역</div> <div>○ 정비사업비의 조합원별 부담내역</div> <div>○ 시공자·설계자 및 감정평가법인 선정 등</div> </div>	<div>도시정비법 제47조</div> <div>주민대표회의</div> <div> <div>○ 건축물의 철거</div> <div>○ 주민의 이주(세입자의 퇴거 포함)</div> <div>○ 토지 및 건축물의 보상</div> <div>○ 정비사업비 부담</div> <div>○ 세입자에 대한 임대주택 공급 및 입주자격 등</div> </div>	<div>도시정비법 제48조</div> <div>토지등소유자 전체회의</div> <div> <div>○ 정비사업비 사용 및 변경</div> <div>○ 시공자 선정 및 변경</div> <div>○ 정비사업비의 토지등소유자별 부담내역 등</div> </div> <div>* 국토교통부 표준시행규정 참고</div>
특징	<div>○ 주민의견 적극 수용 가능</div> <div>○ 직접 사업 추진 가능</div>	<div>○ 정비사업 경험을 갖춘 공신력있는 기관으로 신속한 사업추진 가능</div>	<div>○ 전문성과 자금력을 갖춰 수립기간 단축 가능</div> <div>○ 수수료 발생</div>

지원사항

1 공공지원 조합 설립제도 *도시정비법 제31조제4항

‘조합설립추진위원회’ 구성 절차를 생략하여 신속하게 조합 설립이 가능하도록 지자체가 지원할 수 있어요.

2 예비사업시행자 지정 지원(신탁 및 공공시행자)

특별정비계획 수립 Fast Track에 따라, 정비계획 수립 즉시 사업시행 절차 이행이 가능하도록 토지등소유자의 과반수 동의를 얻어 예비사업시행자를 지정할 수 있도록 했어요!

3 전자동의 시스템 구축

1 주민동의 및 총회를 통해 의결이 필요한 사항*에서 모바일 전자투표 할 수 있도록 전자동의 시스템을 구축해요!

* 「노후계획도시정비 및 지원에 관한 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 따라 주민의 동의 및 의결이 필요한 사항

** 조합설립, 사업시행자 지정, 총괄사업관리자 지정, 시공사 선정, 사업시행계획인가 신청, 관리처분계획 수립 등의 과정에서 의결이 필요해요!

2 디지털플랫폼 기반의 토지등소유자 본인 확인과 전자동의 등의 디지털인증, 온라인총회 지원으로 신속하고 투명한 정비사업이 추진될 수 있어요!

* 규제샌드박스를 통해 '25.3월 선제 도입 추진 ** 온라인 총회의 직접 출석은 온라인 총회 본인 접속자 수로 합니다.

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ② 사업시행자 지정 Q&A

Q1. 통합정비 시 대의기구 구성은 어떻게 하나요?

A1. 신속하고 원활한 통합정비를 위해 사업시행 방식별 대의기구를 구성하여 갈등을 해결할 수 있어요!
단지별 세대수에 비례하여 대의기구 정원을 배분해야 하고, 특정 단지를 대표하는 임원이 전체의 과반이 되지 않도록 설정해야 해요! **21p 참고**

구분	조합	공공시행자	신탁
의결기구	조합 총회	-	토지등소유자 전체회의
대의기구	대의원회	주민대표회의	정비사업위원회(비법정) * 전체회의 권한대행 불가
임원구성	<ul style="list-style-type: none"> · 조합장: 1인 · 이사: 5인 이상 · 감사: 1~3인 · 대의원: 100명 이상 	<ul style="list-style-type: none"> · 위원장: 1인 · 부위원장: 1인 · 감사: 1~3인 총원 위원장 포함 5~25인 	(설치 시 좌동)
통합정비 협의사항	조합장 각 단지별 1인의 입후보자 중 선출 감사 각 단지별 1인 선출, 4개 이상 단지 정비시 조합장이 선출된 단지 제외하고 다득표로 선출 이사 단지별 세대수 비례 대의원 단지별 세대수에 비례하여 정원을 배분하나 동별로 최소 1인을 배정, 특정단지가 과반이 되지 않도록 정원 배분	위원장 1인 위촉 부위원장 위원장과 다른 단지에 속하는 자를 위촉 감사 각 단지별 1인 위촉, 4개 이상 단지 정비시 위원장이 위촉된 단지를 제외하고 위촉 위원 단지별 세대수에 비례하여 정원을 배분하고, 특정단지가 과반이 되지 않도록 정원 배분	(설치 시 좌동)
	공공지원 조합설립 (추진위 생략)	-	-

신탁방식의 경우 대의기구 설치가 필수는 아니지만, 설치한다면 주민대표회의와 유사하게 운영하는 것을 추천해요! 조합방식의 경우, 상가도 포함해서 정비한다면 대의원에 상가조합원이 포함되어야 해요!



Q2. 대의기구 임원들의 탈퇴로 대의기구 운영이 어려울까 걱정돼요!

A2. 대의원회 구성 시에 대의원을 충분히 선정하면 결원 발생으로 인한 사업 지연을 막을 수 있어요!

예시 대의원 구성 시 법에서 정한 최소 대의원 수(100명)에서
20~30% 범위 내 추가 임명하는 내용을 정관으로 반영하여 선정 **100명 이상 120명 이하 또는 130명 이하**
*정비사업위원회 구성 시에는 시행규정에 자체적인 보궐선임이 가능하도록 정할 수 있어요!

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ③ 사업시행계획 수립

정의

특별정비계획 내용을 바탕으로, 건축·기반시설 설치 등 특별정비구역 내 정비사업 시행을 위한 계획을 수립한 후 시장·군수가 확정하는 절차

◆ 주요내용



- 토지이용계획(건축물배치계획 포함)
- 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획



- 임시거주시설을 포함한 주민이주 대책
- 세입자의 주거 및 이주 대책



- 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획



- 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 등

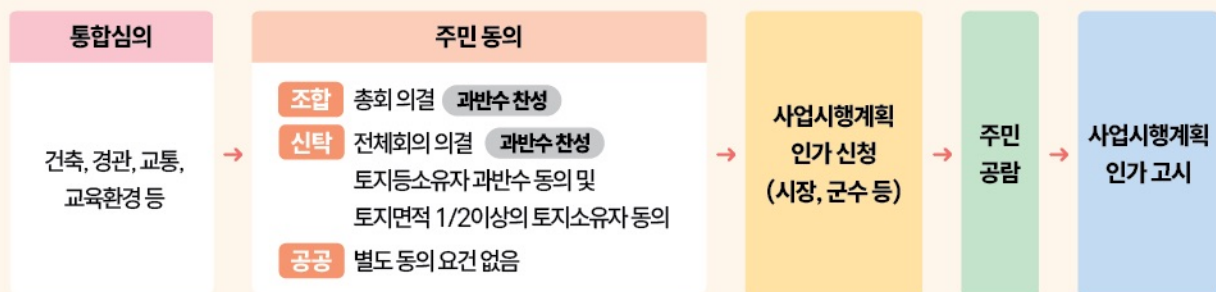
Q. 상가 정비는 어떻게 하나요?

상가 소유자도 통합정비에 참여하여 상가를 분양받을 수 있어요! ▶ 13p Q1, Q2 참고

* 동의를 산정 : 조합설립 시 모든 단지 내 상가 등 부대시설 전체를 한 개의 동으로 보아 동별 동의를 1/2이상 확보 필요



◆ 수립절차



지원사항

1 통합심의 지원



신속한 정비사업 추진을 위해 개별적으로 실시되던 건축·경관 심의 등을 하나로 통합해 사업 지연을 최소화하고, 심의 간 연계 강화를 위해 통합심의 위원회를 구성해 운영해요!

2 상가 참여 지원

- ① 조합방식으로 사업 추진 시 상가대표 1인을 대의원회 이사로 지정
- ② 상가 협의회의 투명한 운영을 위한 정보공개 의무화 (경기도 정비사업 종합관리시스템 반영) ▶ 13p Q3 참고

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ③ 사업시행계획 수립 Q&A

Q1. 상가 정비 절차를 구체적으로 알고 싶어요!

- A1.** 상가를 포함하여 통합정비하는 경우, 아파트와 상가의 수입·비용을 혼합하여 정산하고 종전 상가 규모 및 수를 고려하여 상가조합원이 상가를 분양받을 수 있도록 설계하는 것이 원칙이에요! 다만, 갈등을 최소화하기 위해 내부적으로 아파트와 상가 간 수입·비용을 별도로 독립정산할 수 있어요! 또한 설계상 불가피하게 상가 조합원에게 주택을 분양할 경우, 주택 조합원에 주택을 우선 분양한 후 잔여 물량에 한하여 분양 신청을 허용할 수 있어요! ▶21p 참고

여기서 잠깐! '상가 독립정산제'란?

상가 독립정산제는 아파트와 상가를 분리하여 개발이익과 비용을 별도로 정산하고, 상가 조합원들로 구성된 별도의 기구가 상가에 관한 관리처분계획안의 내용을 자율적으로 마련하는 것을 보장하는 것입니다!

구분	정비방안	
상가 포함	분양 <small>도시정비법 시행령 제63조제2항</small>	원칙 상가 조합원에는 상가를 분양 예외 다음 각 내용에 해당하는 경우, 상가 조합원에 주택 분양 가능 상가 미건설 시 기존 상가가액 > 분양주택 중 최소분양단위규모 추산액 × 정관으로 정하는 비율 (정관으로 정하지 않을 경우 1) 상가 건설 시 상가규모·수, 추정가액 등에 따라 상가 조합원에 상가 분양이 부당할 경우 ① (기존 상가가액 - 신축 상가 추산액) > 분양주택 중 최소분양단위규모 추산액 × 정관으로 정하는 비율(상동) ② 신축 상가 중 최소분양단위규모 추산액 > 분양주택 중 최소분양단위규모 추산액
	정산	원칙 아파트와 상가의 수입·비용을 혼합하여 정산 예외 아파트와 상가의 수입·비용을 독립정산 *총회 의결을 거쳐 조합 정관과 관리처분계획에 반영 필요

Q2. 상가 동의를 확보가 어렵거나, 정비 방향 협의가 어려울 때는 어떻게 하나요?

- A2.** 상가 통합정비 협의가 어려울 경우, 부득이하게 상가 부지를 제척해 아파트만 먼저 정비계획을 수립한 후 사업을 시행하거나, 만약 상가 부지 제척이 어려울 때는 상가를 존치 또는 리모델링하는 계획으로 정비계획을 수립할 수 있어요.(상가는 별도로 제자리 재건축 진행)

구분	정비방안
상가 미포함	상가 부지를 제척하고 아파트에 대해서만 특별정비계획 수립(또는 변경)을 통해 특별정비구역 지정(또는 변경지정) 가능 다만, 아파트 소유자와 상가 소유자가 대지를 공유하는 경우에는 『도시정비법』 제67조에 따라 토지분할 청구 가능 (토지분할까지 통상 2.5년 소요)

하지만 상가 제척 시, 구역 형상에 따라 도로 확충이 불가해지는 경우도 있어서 주의가 필요해요!

Q3. 상가 소유자도 협의회를 구성하여 운영할 수 있나요?

- A3.** 조합 뿐만 아니라 상가 소유자들로 구성된 별도의 협의회를 구성하여 정비사업에 적극적으로 참여할 수 있어요! 경기도에서 정비사업 종합관리시스템을 구축하여('25년 상반기) 신속하고 투명한 정비사업을 지원할 예정이에요!

- ① 예산·회계·인사·행정 등 조합 업무 전자결재, ② 전자문서 및 추진 과정 실시간 공개, ③ 고도화된 추정 부담금 시스템, ④ 모바일 서비스 제공 등 → 해당 시스템을 통해 투명하고 원활한 상가 협의회 운영을 도모할 수 있어요!

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ④ 관리처분계획 수립

정의

사업시행자가 분양신청기간이 종료된 때 수립하는 대지 및 건축시설에 관한 관리 및 처분에 관한 계획

◆ 주요내용



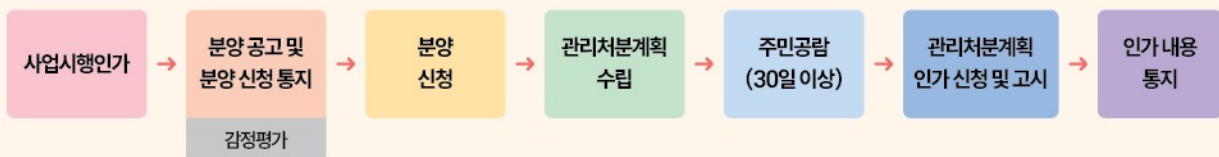
- 분양설계
- 분양대상자의 주소 및 성명
- 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세



- 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
- 일반 분양분, 공공지원 민간임대주택, 임대주택 등 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분 방법
- 정비사업비의 추산액
- 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 등

◆ 수립 절차

*도시정비법 제74조



지원 사항

1 갈등관리 및 조정 *도시정비법 제116조

정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구에 도시분쟁조정위원회를 둘 수 있어요.
도시분쟁조정위원회를 통해 갈등을 신속하게 해소할 예정이에요!

구성	
위원장	부시장·부지사·부구청장 또는 부군수
위원 (10명 이내)	다음 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수 등이 임명 또는 위촉 1. 해당 특별자치도, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원 2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람 3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직인 사람 4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람 5. 그 밖에 정비사업에 전문적 자식을 갖춘 사람으로서 시·도 조례로 정하는 자

향후 조례를 통해 도시분쟁조정위원회의 조정 대상을 확대하여, 신속하게 분쟁이 해소되도록 지원할 예정이에요!



2 공사비 검증

한국부동산원에 공사비 검증*을 요청할 수 있어요!

* 정비사업에서 공사비를 일정비율 이상 증액하려고 하는 경우 등에 해당할 시, 사업시행자가 검증기관에 의뢰하여 공사비 적정성 검증받도록 하는 제도

[검증 내용] 계약서상 공사비 관련 내용, 공사 물량 단가의 적정성 등, 보험료 등 제경비

빠르고 내실있는 공사비 검증을 위해 『공사비 검증 지원단』을 한국부동산원에 신설했어요!('24.9월)

* 정비사업 공사비 검증 전자 접수 시스템도 구축했어요!

분쟁 빈도가 높은 마감재 종류·수준·비용 등은 입찰참여 시부터 건설사가 상세히 제시토록 하여,
공사비 증액 검증의 실효성을 높일 계획이에요!

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ④ 관리처분계획 수립 Q&A

Q1. 분양은 어떻게 하나요?

A1. 도시기능 및 토지이용 효율성 향상을 위해 통합설계 및 분양이 원칙이에요!
다만, 단지별 종전 면적·위치 등을 고려하여 공구별 우선분양이 가능해요!(제자리 재건축과 상이) ▶ 22p 참고



* 공구는 토지등소유자에게 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물을 배정하기 위한 구역으로, 종전 토지 또는 건축물의 위치·면적과 상이한 내용으로 결정 가능

- ① 모든 단지를 대상으로 통합설계 및 분양을 실시하나, 토지등소유자가 출자한 종전 토지 또는 건축물의 면적·위치를 고려하여 공구별 우선분양권 부여
- ② 모든 공구는 동시에 분양하고, 공구별 분양 후 잔여 물량은 통합분양 실시
- ③ 토지등소유자가 종전 보유한 평형과 동일한 평형으로 분양을 받으려는 경우 해당 평형에 우선 배정하고, 경합이 있는 경우 권리가액순으로 배정
- ④ 다만, 배정할 공구의 분양물량이 부족할 경우 타 공구의 분양물량에 배정 가능

도시 재구조화를 위해 특별정비구역 내에서 제자리 재건축은 불가피한 경우에만 권장해요!

Q2. 단지별 독립정산은 어떻게 하나요?

A2. 각 단지의 필지와 수지를 혼합하나, 사업비용 정산 시에는 종전 단지의 대지비율, 용적률 등을 고려하여 보정할 수 있어요. * 종전·종후 자산 감정평가액은 보정할 수 없어요! ▶ 22p 참고

예시 A, B단지의 종전 용적률이 각 150%, 180%이고, 종후 용적률이 300%인 경우

→ 단지별 증가한 용적률 150%, 120%를 기준으로 사업비를 4:5로 보정하여 부담할 수 있어요.

다만, 정비구역 사업에 활용된 대지비율 등을 종합적으로 고려하여 협의할 필요가 있어요!

Q3. 단지별 감정평가는 어떻게 이루어지나요?

A3. 감정평가란 부동산 가치를 산정하는 절차를 말해요!

감정평가는 ① 종전자산 감정평가, ② 종후자산 감정평가로 나뉘며

이를 통해 조합원의 권리가액 및 분담금을 산정해요! * 임의로 감정평가액을 보정할 수 없어요.

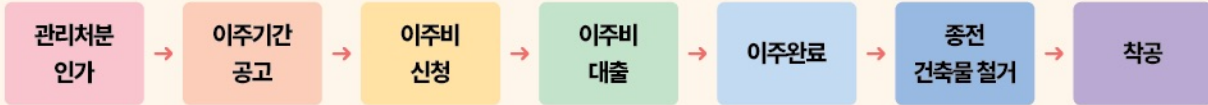
도시정비법 제74조제4항 내용에 따르면, 감정평가법인등이 분양대상별 종전의 토지 또는 건축물(이하 “종전자산”)에 대해 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격과 분양예정 토지 및 건축물의 가액(이하 “종후자산”)을 평가해요.

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ⑤ 이주 및 착공

정의

관리처분인가 후 공사기간 동안 종전 건축물 거주 중인 조합원(세입자 포함)의 임시거처로 이동 및 이주 완료 후 종전 건축물 철거, 공사 착수

◆ 절차



지원사항

① 이주지원

기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 이주수요를 생활권 내외의 주택시장에서 자연스럽게 흡수하는 것을 원칙으로 지역별 주택수급 동향을 면밀히 관리 이주만을 위한 전용 이주단지를 조성하지 않고, 공공·민간, 분양·임대 등 다양한 유형의 주택공급을 확대하여 전월세 시장 안정 도모
다만!	이주수요 대응에 필요한 경우 분양 전인 공공주택에 한하여 이주용 주택으로 임시 사용 예정

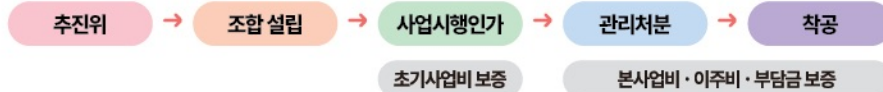
② 주택수급 관리 방안

① 순환정비모델	안정적인 주택수급을 위해 신규 유희부지 개발, 영구임대 재건축, 이주금융 지원 추진
② 허용정비물량* 제도 특별법 제31조제2항	<ul style="list-style-type: none"> 국토부와 지자체는 지속적인 주택시장 모니터링으로 이주수요 대비 주택공급이 충분하지 않다고 판단되는 경우, 특별법상 허용정비물량 제도를 활용해 이주수요 관리 필요시 타 정비사업의 관리처분인가를 이연하거나 조기화하여 이주수요 분산 <small>도시정비법 제75조</small>

* 관할 시와 연접 시·군·구의 주택 수급을 고려한 노후계획도시 내 연간 관리처분계획인가 물량(실 착공물량)

③ 노후계획도시 특화 보증지원

주택도시보증공사는 노후계획도시정비사업에 특화된 별도의 보증 패키지(초기사업비, 사업비, 이주비, 부담금)를 지원해드릴 예정이에요.



보증상품	내용
주택정비형 보증	대가구 단위 주택단지 통합 정비 사업에 대한 초기사업비, 사업비 및 조합원 이주비·부담금 대출 보증
중심시가지형 정비 보증	역세권 및 상업·업무지구 정비 사업에 대한 사업비 대출 보증
기반시설 정비 보증	도시 내 광역교통시설, 기반시설, 자족시설 등의 설비 정비에 대한 사업비 대출 보증
정비지원리스 매입자금 보증	이주 지원 순환용주택 매입, 재건축 단지 상가 매입 등을 위해 설립한 리츠의 매입자금 대출 보증
기여금 유동화 보증	공공기여금 유동화를 위해 설립된 SPG가 발행하는 ABS에 대한 지급 보증

02. 노후계획도시 정비사업 절차 ⑤ 이주 및 착공 Q&A

Q1. 이주가 원활히 진행되도록 하려면 어떻게 해야하나요?

A1. 이주 대상자를 대상으로 이주 관련 내용을 사전에 고시하고, 이주 지연 발생 시 배상책임(금융비용 구상청구 등)을 명문화하여 소유자 및 세입자의 원활한 이주를 유도할 수 있어요! ▶ 22p 참고

Q2. 미래도시펀드를 활용하면 어떤 점이 좋을까요?

A2. 미래도시펀드는 시공사의 재원조달 부담을 완화하여 공사비 절감 효과가 기대되어요!
또한, 미래도시펀드를 활용한 대출에 대해 주택도시보증공사(HUG)의 보증을 제공하므로
사업시행자는 저렴한 금리 수준으로 사업비를 대출할 수 있습니다!

미래도시펀드 도입 시 개선사항		
구분	기존	미래도시펀드 도입 시 개선
대규모 자금	금융시장 여건에 따른 불확실성 존재	모펀드 기반으로 장기·안정적 운영
리스크 프리미엄	자금조달 리스크 → 공사비 증가요인 작용	리스크 저감 → 기성불 실현(공사비 안정)
적기 조달	자금소요 시점마다 자금조달 이슈 반복	초기사업비 등 포함 단계별 통합지원
관리감독 강화	관리감독 시스템 부재	출자심사 등을 통해 자금활용 관리체계 구축

Q3. 본 사업비 외에 초기사업비, 이주비, 부담금대출보증도 모든 사업 유형에서 받을 수 있는 건가요?

A3. 초기사업비, 이주비, 부담금의 경우 주택정비형일 경우에만 지원되며, 중심시가지형이나 기반시설형은 지원되지 않는 점 참고해 주세요!

구분	초기사업비	사업비	이주비	부담금
① 주택정비형 보증	○	○	○	○
② 중심시가지형 정비보증	×	○	×	×
③ 기반시설형 정비보증	×	○	×	×

Q4. 이주비 대출보증이 거절될 수도 있나요?

A4. 조합원의 신용조사 결과 채무불이행, 조세체납 등 신용불량정보가 있는 경우에는 보증이 거절될 수 있어요!
또한, 이주비 대출은 주택담보대출 일환으로 LTV 등을 적용 받기 때문에 신청인의 금융상황에 따라 대출이 거절되면 보증이 거절되는 점 참고하세요!

여기서 잠깐! '이주비 대출보증'이란?

기존 건축물의 철거에 따라 조합원의 새로운 주거지 마련자금을 조달하기 위해서 금융기관으로부터 대출받은 조합원 이주비 대출금의 원리금 상환을 책임지는 보증이에요!

참고사례

- 신청인 신용등급이 너무 낮은 경우 → 이주비 대출 불가



지자체 재량으로 원활한 통합정비를 위하여 특별정비계획 입안 시 통합정비 협의서를 제출받을 수 있어요! (Fast-Track의 경우, 협의서 의무 제출)



제29조(통합정비 협의서의 제출)

- ① 지정권자는 특별정비구역을 지정하기 전에 특별정비에정구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 얻은 통합정비 협의서(이하 “협의서”라 한다)를 제출받을 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 특별정비에정구역의 토지등소유자는 해당 구역 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 협의서를 제출할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 협의서를 제출받은 지정권자는 특별정비계획과의 정합성, 사업시행방식, 통합정비 협의 등에 관한 적정성 등을 종합적으로 판단하여 토지등소유자에게 협의서 수정을 요구할 수 있다.
- ④ 지정권자는 특별정비구역을 지정하기 전에 토지등소유자에게 제출받은 협의서를 주민에게 공람하여야 한다.
- ⑤ 그 밖에 협의서 제출 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 지정권자가 따로 정할 수 있다.

제30조(협의서의 작성) 협의서에는 다음 각 호의 사항이 포함될 수 있다.

1. 노후계획도시정비사업의 종류 및 명칭
2. 노후계획도시정비사업의 시행방안
3. 토지등소유자 대의기구의 구성방안
4. 분양신청자격, 분양신청방법 등 분양방안
5. 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방안
6. 노후계획도시정비사업 수입 및 비용에 관한 정산방안
7. 특별정비구역 내 위치한 부대시설·복리시설 정비방안
8. 세입자의 주거 및 이주방안
9. 그 밖에 노후계획도시정비와 관련하여 필요한 사항으로서 지정권자가 따로 정하는 사항

제31조(협의서의 효력)

- ① 지정권자는 다음 각 호에 따른 사항에 협의서 내용 반영 여부를 확인하여 조합설립인가, 주민대표회의 승인, 사업시행자 지정 등을 할 수 있다.
 1. 조합이 사업시행자인 경우 정관
 2. 공공이 사업시행자인 경우 주민대표회의 운영규정
 3. 신탁업자가 사업시행자인 경우 시행규정
 4. 그 밖에 협의서 내용 반영이 필요한 사항으로서 지정권자가 따로 정하는 사항
- ② 제1항 각 호에 따른 사업시행자는 제1항에 따라 지정권자가 인가, 승인, 지정 등을 한 후에 제1항 각 호의 사항 중 변경이 발생한 경우 지정권자에게 그 내용을 보고하여야 한다.
- ③ 협의서 체결 후 상위 법령의 내용이 개정된 경우 협의서의 개정 없이 개정된 상위 법령에 따른다.

참고 2

통합정비 협의서 양식(안)

통합정비 협의서

※ 색상이 어두운 란은 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

접수번호	접수일	처리기간
		30일
노후계획도시 특별정비에정구역	명칭	위치
	총 토지등소유자 명	면적 ㎡
신고인 ※ 예비사업시행자 또는 토지등소유자 대표	성명(법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(사업자등록번호 또는 법인등록번호)
	소재지(법인의 경우 주사무소 소재지)	(전화번호:)
노후계획도시정비사업	종류	명칭
사업시행방식	사업시행자	시행방법
토지등소유자 대의기구 구성방안	[] 조합	1. 조합장: 각 주택단지별 1인의 조합장 임후보자 중에서 1인 선출 2. 이사: 주택단지별 세대수에 비례하여 주택단지별 이사 수 배정 3. 감사: 각 주택단지별 1인 선출. 다만, 감사는 서로 다른 주택단지에 있어야 하며, 4개 이상의 주택단지 통합정비시 조합장이 배출된 주택단지를 제외하고 선출 4. 대의원: 주택단지별 세대수에 비례하여 주택단지별 대의원 수 배정, 다만, 한 주택단지에 속하는 대의원이 대의원 수의 과반을 넘지 않도록 배정
	[] 주민대표회의	1. 위원장: 위원장 임후보자 중에서 1인 선출 2. 부위원장: 부위원장 임후보자 중에서 1인 선출. 다만, 위원장과 주택단지 중복 불가 3. 감사: 각 주택단지별 1인 선출, 다만, 감사는 서로 다른 주택단지에 있어야 하며, 4개 이상의 주택단지가 통합정비시 위원장이 배출된 주택단지를 제외하고 선출
	토지등소유자 전체회의	[] 정비사업위원회(비법정 기구) 설치 [] 정비사업위원회(비법정 기구) 미설치
분양방안	[] 통합설계·분양 원칙, 다만 종전 토지 또는 건축물의 면적·위치를 고려하여 공구별 우선분양 가능	
자산평가방안	[] 종전 자산평가시 대지지분을 포함한 시세, 입지, 조망, 기반시설 접근성 등을 종합적으로 고려	
수입·비용 정산방안	[] 각 주택단지별 별도 정산	[] 통합 정산
	[] 각 주택단지별로 구분되지 않는 수입, 사업비 등은 사업부지, 건축면적, 종전 용적률 등을 고려하여 배분	
부대시설·복리시설 정비방안	[] 부대시설·복리시설 통합정비	상가 조합원에는 상가 분양이 원칙, 예외적으로 상가 조합원에 주택을 분양하더라도 주택 소유자에게 분양 후 잔여 물량을 대상으로 분양을 허용
	[] 부대시설·복리시설 별도 정비	
이주방안	[] 세입자 이주 지원으로 사업 착공이 지연되어 발생하는 금융비용의 일부를 사업시행자에게 배상	
협의 변경사항	변경내용	
※ 변경사항이 있는 경우에만 작성합니다.	변경조건	변경 연월일

「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 제29조제1항에 따라 위와 같이 통합정비 협의서를 제출합니다. 통합정비 협의서에 기재된 내용에 따라 노후계획도시정비사업을 추진함을 확인합니다.

년 월 일

별첨 토지등소유자 동의서 부.

신고인

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 귀하

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

통합정비 협의에 대한 토지등소유자 서면 동의서

※ 색상이 어두운 칸은 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일
------	-----

I. 소유자 인적사항

인적 사항	성명(법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(사업자등록번호 또는 법인등록번호)		
	소재지(법인의 경우 주사무소 소재지)	(전화번호:)		
소유권 현 황	토 지 (총필지)	소재지	공유 여부	면적(m ²)
	건 축 물 (종류: 상가, 아파트 등)	소재지	허가 유무	동 수
	지 상 권 (건축물 외의 수목 또는 공작물을 소유할 목적으로 토지에 설정한 권리를 말합니다)	설 정 토 지		지상권의 내용
	등기상 건축물 지분 (면적 m ²)		등기상 대지 지분 (면적 m ²)	

II. 동의사항

대상지역	명칭	
	위치	면적
동의사항	통합정비 협의에 관한 사항과 관련하여 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 별표 3에 따라 작성된 결정 사항(붙임)	

III. 동의내용

본인은 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 제29조제1항에 따라 통합정비 협의에 관하여 설명을 듣고 위 내용에 동의합니다.

년 월 일

동의자

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 귀하

첨부서류: 토지등소유자 신분증명서(「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따른 신분증을 말하며, 해당 신분증에 포함된 주민등록번호 뒷자리는 제외하여 첨부합니다) 사본 1부

유의사항

작성 시 소유권 현황란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(間印, 사잇도장)을 해야 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/m² 또는 중질지 80g/m²]

본문 11p 예시 조문

제○조(토지등소유자 대의기구 등의 구성)

- ① 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(이하 “법”) 제2조제6호가목 및 라목에 따라 조합이 사업시행자인 경우 조합의 임원과 대의원은 다음 각 호에 따라 구성할 수 있다.
 1. 조합장: 각 주택단지별 1인의 조합장 입후보자 중에서 다득표로 1인 선출
 2. 이 사: 이사 정원에서 주택단지별 세대수에 비례하여 주택단지별 이사 수를 배정하고, 각 주택단지별 다득표순으로 선출
 3. 감 사: 각 주택단지별 1인을 다득표로 선출. 다만, 감사는 서로 다른 주택단지여야 하며, 4개 이상의 주택단지가 통합정비하는 경우 조합장이 배출된 주택단지를 제외한 주택단지 중에서 다득표로 선출
 4. 대의원: 대의원 정원에서 주택단지별 세대수에 비례하여 주택단지별 대의원 수를 배정하나, 한 주택단지에 속하는 대의원이 대의원 수의 과반을 넘지 않도록 한다. 각 주택단지별 다득표순으로 선출
- ② 법 제2조제6호가목 및 다목에 따라 공공이 사업시행자인 경우 주민대표회의는 다음 각 호에 따라 구성할 수 있다.
 1. 위원장: 위원장 입후보자 중에서 다득표로 1인 선출
 2. 부위원장: 부위원장 입후보자 중에서 다득표로 1인 선출. 다만, 위원장과 다른 주택단지여야 한다.
 3. 감 사: 각 주택단지별 1인을 다득표로 선출, 다만, 감사는 서로 다른 주택단지여야 하며, 4개 이상의 주택단지가 통합정비하는 경우 위원장이 배출된 주택단지를 제외한 주택단지 중에서 다득표로 선출
- ③ 법 제2조제6호가목에 따라 신탁업자가 사업시행자인 경우 정비사업위원회 등 임의사항으로 정한 대의기구를 설치할 때는 제2항의 규정을 준용하여 구성할 수 있다.

본문 13p 예시 조문

제○조(부대시설 · 복리시설 정비)

- ① 법 제2조제6호가목의 사업을 시행하는 경우 부대시설 · 복리시설의 토지등소유자는 부대시설 · 복리시설(부속토지를 포함한다. 이하 같다)을 분양받는 것을 원칙으로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호에 해당하는 경우에는 부대시설 · 복리시설의 토지등소유자에게 1주택을 공급할 수 있다.
 1. 새로운 부대시설 · 복리시설을 건설하지 아니하는 경우에는 기존 부대시설 · 복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 같다)을 곱한 가액보다 클 것
 2. 새로운 부대시설 · 복리시설의 규모 · 수, 추정가액 등이 부대시설 · 복리시설의 토지등소유자에게 부담하면서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 기존 부대시설 · 복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설 · 복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관 등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 클 것
 - 나. 새로 건설한 부대시설 · 복리시설 중 최소분양단위규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액보다 클 것
- ③ 제2항에 따라 부대시설 · 복리시설의 토지등소유자에게 1주택을 공급하는 경우 주택단지의 토지등소유자에게 분양신청을 우선하고 잔여 물량에 한하여 분양신청을 한다.
- ④ 토지등소유자 대의기구 등의 구성과 관련하여 전체 부대시설 · 복리시설을 하나의 주택단지로 본다.
- ⑤ 부대시설 · 복리시설을 주택단지와 하나의 재건축 사업으로 정비할 경우 주택단지의 사업비, 수입 등과 혼합하여 정산하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 부대시설 · 복리시설의 토지등소유자와 주택단지의 토지등소유자 간 합의가 있는 경우 주택단지의 사업비, 수입 등과 분리하여 별도로 정산할 수 있으며, 이 경우 주택단지와 구분되지 않는 사업비, 수입 등은 주택단지와 부대시설 · 복리시설의 사업부지 면적 또는 건축연면적 비율로 배분할 수 있다.
- ⑥ 부대시설 · 복리시설을 주택단지와 별개의 재건축 사업으로 정비할 경우 주택단지와 토지를 분할하고, 부대시설 · 복리시설을 대상으로 별도의 정비계획을 수립할 수 있다.

본문 15p 예시 조문

제○조(토지등소유자 분양)

- ① 법 제2조제6호가목의 사업시행자는 통합분양을 원칙으로 하면서, 토지등소유자가 출자한 종전 토지 또는 건축물의 면적·위치를 고려하여 다음 각 호에 따른 공구별 우선분양을 실시할 수 있다.
1. 특별정비구역 내 공구별 위치·면적
 2. 공구별 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
 3. 공구별 신청자격
 4. 공구별 분양신청방법
 5. 그 밖에 분양과 관련하여 필요한 사항으로서 지정권자가 따로 정하는 사항
- ② 제1항제1호에 따른 공구는 토지등소유자에게 분양하기 위한 구역으로 종전 토지 또는 건축물의 위치·면적과 다르게 결정할 수 있다.
- ③ 제1항에 따라 모든 공구는 동시에 분양하여야 하며, 공구별 분양 후 잔여 물량에 대해서는 통합분양을 실시할 수 있다.
- ④ 토지등소유자가 기존에 보유한 평형과 동일한 평형으로 분양을 받으려는 경우 해당 평형에 우선 배정하고, 경합이 있는 경우는 권리가액순으로 배정한다. 다만, 토지등소유자에게 배정할 공구의 분양물량이 부족할 경우 타 공구의 분양물량에 배정할 수 있다.

본문 15p 예시 조문

제○조(수입·비용 정산 등)

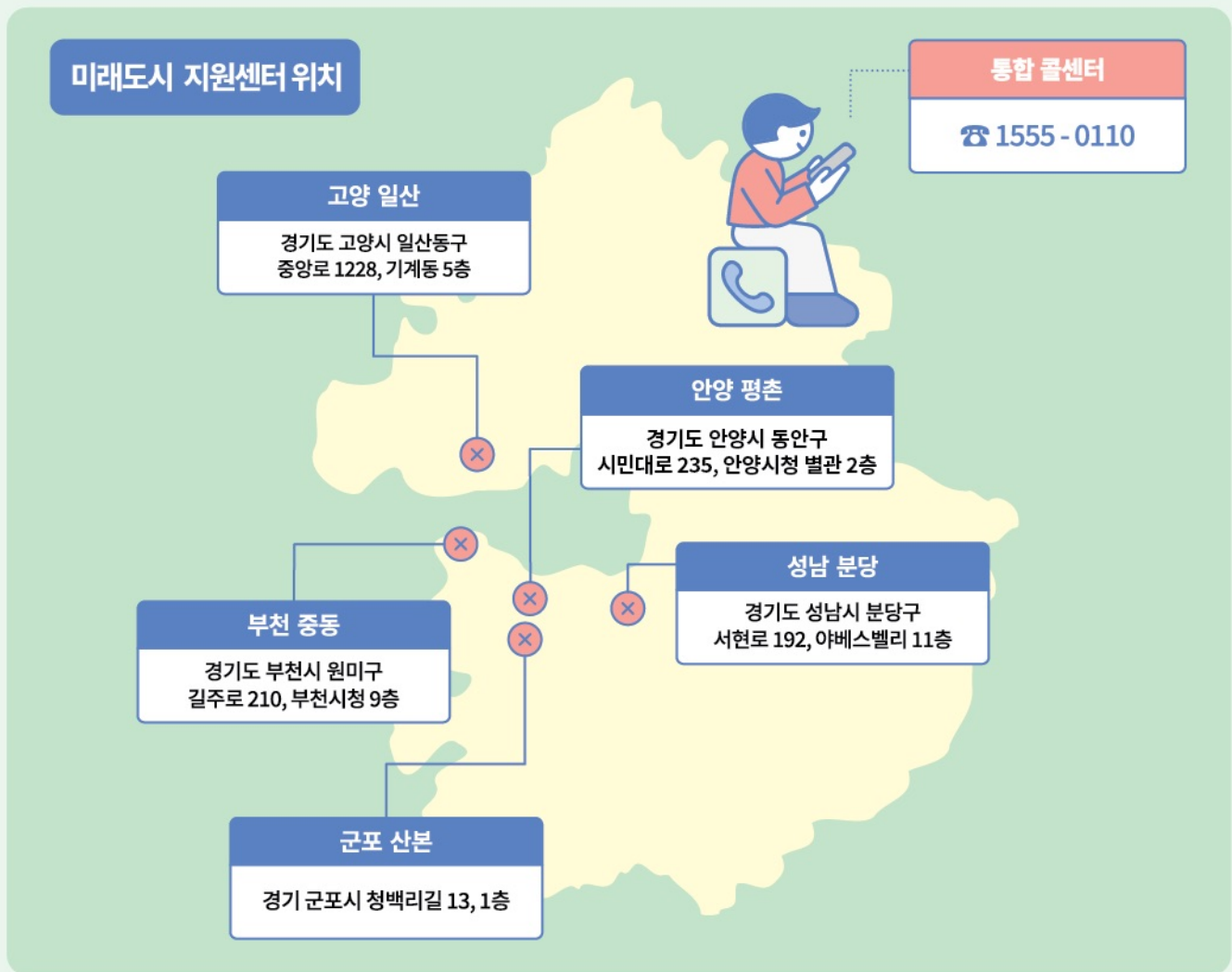
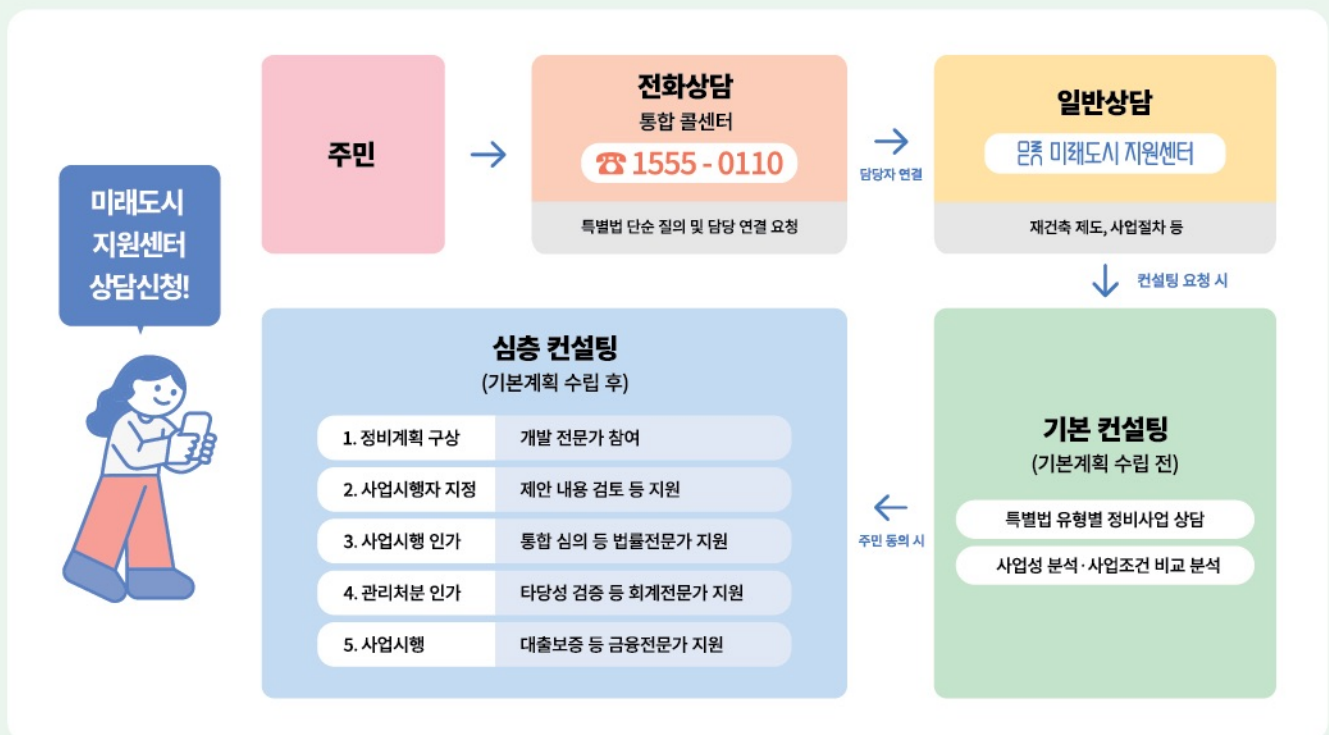
- ① 법 제2조제6호가목의 사업시행자는 각 주택단지별 수입, 사업비 등을 따로 정산할 수 있다. 다만, 각 주택단지별로 구분되지 않는 수입, 사업비 등은 사업부지, 건축연면적, 종전 용적을 등을 고려하여 배분하여야 한다.
- ② 토지등소유자의 종전 토지 또는 건축물에 대한 자산평가를 실시할 경우 대지지분을 포함한 시세, 입지, 조망, 기반시설 접근성 등을 종합적으로 고려하여 평가할 수 있다.
- ③ 각 주택단지별로 이미 사용한 비용은 각 주택단지의 비용으로 처리한다.

본문 17p 예시 조문

제○조(세입자 이주)

- ① 토지등소유자(또는 조합원)는 노후계획도시정비사업 착공 전까지 세입자 이주가 완료될 수 있도록 조치하여야 한다.
* 사업방식에 따라 토지등소유자 또는 조합원으로 선택 활용
- ② 제1항에도 불구하고 노후계획도시정비사업 착공 전까지 세입자 이주를 완료하지 못한 토지등소유자(또는 조합원)는 세입자 이주 지연으로 사업 착공이 지연되어 발생하는 금융비용의 일부를 사업시행자에게 배상하여야 한다.

Q. 미래도시 지원센터가 궁금해요!





노후계획도시 정비사업 통합정비!

통합정비 가이드라인

초판 1쇄 발행 | 2024년 12월 19일 디자인 기획 및 제작 | 주식회사 세아이바웃 (꼬까신콘텐츠랩 사업부)

본 자료집은 저작권법에 의하여 보호받는 저작물로서, 일부 혹은 전체 내용을 무단 전재 및 배포, 복제, 인쇄, 재가공을 원칙적으로 금합니다.
이를 행하는 경우 저작권법 제136조, 137조, 138조에 의한 권리의 침해 죄, 부정발행 등의 죄, 출처 명시 위반의 죄 등에 해당돼 처벌받을 수 있습니다.