

## ♣ 정비사업의 핵심사항 비교 총괄표 ♣

구 분	주거환경개선사업 (주거환경개선사업+주거환경관리사업)	재개발사업 (주택재개발사업+도시환경정비사업)	재건축사업	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업
대상 / 목적 [법 제2조] [특례법 제2조, 영 제3조, 조례 제3조]	① 도시저소득자 집단거주, 정비기반시설 극히 열악, 노후불량건축물 과도밀집 (주거환경 개선) ② 단독주택 및 다세대주택 밀집지역 (정비기반시설 공동이용시설 확충 등 보전정비개량)	① 정비기반시설 열악, 노후불량 건축물 밀집 (주거환경 개선) ② 상업·공업지역 등 (도시기능 회복, 상권활성화 등을 통한 도시환경 개선)	① 정비기반시설 양호, 노후불량 공동주택 밀집 (주거환경 개선)	■ 도시활력증진지역 개발사업 시행 구역, 지구단위계획구역, 정비(예정)구역 해제지역, <b>관리형 주거환경개선사업구역</b> , 도시재생 활성화지역 등의 지역, 주거상업·공업지역, 건축협정구역 ■ 노후·불량건축물이 2/3 이상 ■ 기존주택수 - all 단독주택 :18호 미만 - all 다세대주택 :36세대 미만 - 단독주택+다세대주택 :36채 (단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수)	■ 가로구역 - 면적 : 1만㎡미만 - 도시계획도로, 건축법 제2조제1항제11호의 폭6m 이상 도로 (사도는 주거상업·공업지역의 도로)+통과 도시계획도로 無 ■ 노후·불량건축물이 2/3 이상 ■ 기존주택수 - 단독주택 10호 이상 - 공동주택 20세대 이상 - 단독주택+공동주택 20채 이상 (단독주택 10호 이상인 경우 기존 주택 총합 20채 미만도 20채로 봄)	■ 도정법 제2조제7호의 주택단지 - 면적 : 1만㎡미만  ■ 노후·불량건축물이 2/3 이상 ■ 기존주택수 - 기존주택 세대수 200세대 미만
시행절차	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역 지정→[LH등 시행자 지정]→사업시행 계획작성[인가]→[관리처분계획[인가]]→착공→분양→준공 입주  ※ 【】 LH등이 사업시행자인 경우 < > 관리처분계획 시행방법인 경우 《 》 관리처분계획 시행방법+LH등 시행인 경우 시장·군수등의 인가 必	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→[추진위원회 승인→조합설립인가]→시공사 선정→사업시행계획인가(작성)→분양공고·분양신청→관리처분계획인가(작성)→착공 일반분양→준공 이전고시→청산 및 해산	주민합의체 구성 또는 【조합설립】→시공사, 정비사업전문관리업자 선정→건축심의(필요시 통합심의회)→분양공고·분양신청→사업시행계획(관리처분계획 포함)하되 자율주택 정비사업은 관리처분계획 없음)인가→착공 및 분양→준공→청산 및 해산	<b>【절차 생략】</b> ■ 정비기본계획 수립, 정비계획 수립 및 구역 지정, 추진위원회 구성, 관리처분계획 ■ 조합설립 생략 가능 : 자율주택 정비사업 / 20명 미만의 가로주택정비·소규모재건축사업		
시행방법 [법 제23조] [특례법 제16조]	■ 관리형 주거환경개선사업 ■ 수용 및 건설공급방법(=공동주택건설사업)(주택을 건설·공급) ■ 환지공급방법 ■ 관리처분계획방법(=공동주택건설사업)(주택 및 부대복리시설 건설·공급)	■ 관리처분계획방법 (건축물 건설·공급) ■ 환지공급방법  ■ 관리처분계획방법 (주택, 부대복리시설 및 오피스텔 건설·공급) ※ 주택단지에 있지 않은 건축물은 지형여건등 사업시행상 불가피하게 구역편입하여 시행 ※ 오피스텔은 준주거·상업지역만 건설 가능, 연면적은 전체 건축물 연면적의 30% 이하	(사업시행계획인가 후 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설)	■ 인가받은 사업시행계획(관리처분계획을 포함)에 따른 (주택, 부대시설·복리시설 (주택 등을 공급·보전·개량 및 오피스텔을 건설·공급)		
사업시행자 [법 제24~28조] [특례법 제17~19조]	조합 시행		2명 이상 토지등소유자	20명 미만 토지등소유자 / 조합 시행		
	조합 단독 시행		2명 이상 토지등소유자 단독 시행	20명 미만 토지등소유자 또는 조합 단독 시행		
	조합과 공동시행		조합(토지등소유자)와 공동시행			
	■ 조합+(시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국감정원) → 조합원의 과반수 등의 필요  [토지등소유자 20인 미만인 경우] ■ 토지등소유자(단독) ■ 토지등소유자와 공동시행 :토지등소유자+(시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국감정원) → 토지등소유자의 과반수 등의 필요 ※ 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우, 그 수와 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정토록 한 것의 예외적 규정으로서 정비구역 지정 후 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물의 소유자를 토지등소유자의 수로 산정하며 그 동의여부는 이를 취득한 토지등소유자에 따름.	■ 조합+(시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자) → 조합원의 과반수 등의 필요  ■ 토지등소유자 1인 시행 소유주택 개량후 임대무기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령이 정한 조건을 갖춘 임대주택을 공급하는 경우	■ 2명 이상 토지등소유자+시장·군수등, LH등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사(이하 "㉠") ■ 조합+㉠ → 조합원의 과반수 등의			
	공공시행		공공시행자		공공시행자	
① 관리형 주거환경개선사업 (공공) 정비기반시설·공동이용시설 설치확대 ■ 시장·군수등 ■ 시장·군수등이 지정한 LH등 → 토지등소유자의 과반수 등의 필요 (주민) 스스로 주택 개량  [② 수용 및 건설·공급방법, ③ 환지방법, ④ 관리처분계획방법] ■ 시장·군수등 ■ 시장·군수등이 지정한 LH등, 국가·지자체·LH등·공공기관이 50% 초과 출자 설립법인(이하 "㉡") ■ 시장·군수등이 지정한 공공시행자 - ㉠+건설업자, 등록사업자 → ②~④ 시행자의 시행은 주민동의 필요 정비계획 입안·공람공고일 현재 예정구역의 토지등소유자 2/3 이상 동의+세입자(공람공고일 3개월 전부터 해당 정비예정구역에 3개월 이상 거주한 자) 세대수의 과반수 동의 d) ②~④ 시행방법의 세입자 동의 생략조건 세입자 세대수가 토지등소유자의 1/2 이하, 정비구역 지정·고시일 현재 세입자 입주 가능한 임대주택이 충분하여 임대주택 건설이 필요없다고 사도시사가 인정한 경우	《공공시행자》 ■ 시장·군수등 ■ 시장·군수등이 지정한 LH등(LH등이 건설업자, 등록사업자와 공동시행 포함)  《공공시행 법적요건》 ㉠ 법 제26조제1항 1. 천재지변 사용제한·사용금지 등 불가피한 사유로 긴급히 사업시행이 필요하다고 시장·군수등이 인정하는 경우 2. 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일로부터 2년 이내 사업시행계획인가 미신청 또는 사업시행계획인가신청내용이 위법·부당하다고 인정하는 때(재건축 제외) 3. 추진위 승인후 3년 이내 조합설립인가 미신청, 조합설립인가후 3년 이내 사업시행계획인가 미신청 4. 구청장등이 정비사업을 도시계획사업과 병행할 필요가 있다고 인정하는 경우 5. 순환정비방식으로 사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우 6. 법 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우 7. 정비구역의 국공유지 면적 또는 국공유지와 LH등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 1/2 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 LH등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우 8. 정비구역의 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3 이상이 시장·군수등 또는 LH등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 경우  《공공시행자 지정 고시 및 효력》 - 시장·군수등은 영 제20조제1항 각 호의 사항을 지체체 공보에 고시, 토지등소유자에게 통보(단, 천재지변 등에 의한 경우에는 시행사유·시기 및 방법까지 통보) - 고시일 다음 날 추진위 구성·승인, 조합설립인가 취소된 것으로 봄		《공공시행자》 ■ 시장·군수등 ■ 시장·군수등이 지정한 LH등(LH등이 건설업자, 등록사업자와 공동시행 포함)  《공공시행 법적요건》 ㉠ 특례법 제18조제1항 1. 천재지변, 사용제한·사용금지 등의 불가피한 사유로 긴급히 사업시행할 필요가 있는 경우 2. 토지등소유자가 주민합의체 신고한 날 또는 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 미신청한 경우 3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우 4. 특례법 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우 5. 사업시행구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 LH등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 LH등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우 6. 사업시행구역의 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3 이상이 시장·군수등 또는 LH등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 경우  《공공시행자 지정 고시 및 효력》 - 시장·군수등은 영 제16조제1항 각 호의 사항을 지체체 공보에 고시, 토지등소유자에게 통보(단, 천재지변 등에 의한 경우에는 시행사유·시기 및 방법까지 통보) - 고시 효력: 고시일 다음 날 주민합의체 신고, 조합설립인가 취소된 것으로 봄			
사업대행자		사업대행자				
《사업대행자》 ■ 시장·군수등 ■ 시장·군수등이 사업대행자로 지정한 LH등, 지정개발자						

구분	주거환경개선사업 (주거환경개선사업+주거환경관리사업)	재개발사업 (주택재개발사업+도시환경정비사업)	재건축사업	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업
사업시행자 [법 제24~28조] [특례법 제17~19조]		<p>《사업대행 법적요건》 ㉞법 제28조제1항</p> <p>1. 시장·군수등이 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계 분쟁 등으로 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 경우</p> <p>2. 토지등소유자(또는 조합원)의 과반수 동의로 요청하는 경우</p> <p>《사업대행개시 결정 고시 및 효력》</p> <p>- 시장·군수등이 영 제22조제4항 각 호의 사항을 지자체 공보 고시 토지등소유자 및 사업대행자에게 통보</p> <p>- 고시일 다음 날부터 사업대행완료 고시일까지 자기의 이름 및 사업시행자의 계산으로 사업시행자의 업무를 집행·재산관리할 수 있으며, 사업시행자가 행하거나 행하여진 처분 등은 사업대행자가 행하거나 행하여진 것으로 봄.</p> <p>《사업대행 완료 고시 및 효력》</p> <p>- 사업대행 완료된 때 시장·군수등은 영 제22조제1항 각호의 사항과 사업대행완료일을 고시, 토지등소유자 및 사업대행자에게 통지</p>				
재건축 안전 진단 시행 요청			<p>지정개발자</p> <p>《지정개발자》 - 시장·군수등이 지정한 다음의 자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 토지등소유자(정비구역의 토지 중 정비구역 전체 면적 대비 50% 이상의 토지를 소유한 자로서 토지등소유자의 50% 이상의 추천을 받은 자)</li> <li>■ 민관합동법인(토지등소유자의 50% 이상의 추천을 받은 자)</li> <li>■ 신탁업자(정비구역의 토지 중 정비구역 전체 면적 대비 1/3 이상의 토지를 신탁받은 자)</li> </ul> <p>《지정개발자 시행 법적요건》 ㉞법 제27조제1항</p> <p>1. 2. 위 [공공시행자]의 1. 2. 경우와 동일</p> <p>3. 재개발사업·재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 경우</p> <p>《사업시행자 지정 고시 및 효력》 ㉞[공공시행자]와 동일</p>		지정개발자	<p>《지정개발자》 - 시장·군수등이 지정한 다음의 자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 신탁업자(사업시행구역 면적의 1/3 이상의 토지를 신탁받은 자)</li> </ul> <p>《지정개발자 시행 법적요건》 ㉞특례법 제19조제1항 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때</p> <p>※ 토지등소유자 전체회의 구성 必</p> <p>《사업시행자 지정 고시 및 효력》 ㉞[공공시행자]와 동일</p>
정비 사업 동의 기준	<p>■ 법 제14조제1항제1~5호의 정비계획 입안 제안</p> <p>→ 토지등소유자의 60% 이상 및 토지면적의 1/2 이상 동의관리형 주거환경개선사업은 토지등소유자의 과반수 동의 및 토지면적의 1/3 이상 동의</p> <p>■ 법 제14조제1항제6호의 정비계획의 변경 제안 → 토지등소유자의 2/3 이상 동의 (경미한 변경은 동의 불요)</p>	<p>《정비예정구역 또는 정비구역(이하 "정비구역등") 직권해제 대한 동의요건》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 정비사업의 시행으로 토지등소유자의 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우(조례 제7조제2항)</li> <li>→ 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제 요청</li> <li>■ 정비구역등의 추진상황으로 보아 지정목적 달성을 수 없다고 인정하는 경우로서 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 사업 추진이 어렵다고 인정되는 경우(조례 제7조제3항제2호)</li> <li>→ 추진위원회 구성 동의자의 과반수가 정비구역등의 해제 요청</li> <li>→ 조합설립동의자의 과반수가 정비구역등의 해제 요청</li> <li>→ 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제 요청</li> <li>→ 주거환경개선사업·수용방식·공동주택건설사업에서 정비구역 지정·고시일로부터 10 이상 경과하고 사업시행자가 지정되지 않은 경우로서 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등의 해제 요청</li> <li>※ 구청장은 해제 요청서류 및 동의서 확인, 지자체 공보 등에 30일 공고 및 주민공람, 구의회 의견청취 후 지정권자에게 해제 요청</li> <li>■ 정비구역등(추진위원회가 미구성된 구역으로 한정)의 해제를 주민이 요청하는 경우</li> <li>→ 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등의 해지에 동의</li> <li>■ 관리형 주거환경개선사업의 정비구역(지정고시일로부터 10년 이상 경과하고 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우)</li> <li>→ 토지등소유자의 2/3 이상이 정비구역등의 해지에 동의</li> </ul> <p>《정비구역등의 해제 연장에 대한 주민 동의요건》 → 정비구역등의 토지등소유자(조합원)의 100분의 30 이상 동의</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 다음의 정비구역등의 해제대상 경우로서 주민이 해제 연장을 요청하는 경우</li> <li>• 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일로부터 3년이 되는 날까지 광역시장이 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정 미신청한 경우</li> <li>• 조합시행방식의 재개발사업·재건축사업이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 추진위원회 승인 미신청한 경우</li> <li>- 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로서 조합설립인가 미신청한 경우</li> <li>- 추진위원회가 추진위원회 승인일로부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가 미신청한 경우</li> <li>- 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가 미신청한 경우</li> </ul> </li> <li>• 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 정비구역 지정고시일로부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가 미신청한 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 정비계획 입안 제안을 위해 안전진단을 요청</li> <li>■ 기본계획상 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축을 위한 안전진단 요청</li> <li>■ 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 소유자가 재건축을 위해 안전진단 요청</li> </ul> <p>→ 토지등소유자의 1/10 이상 동의</p>			
사업시행자 지정	<p>■ 관리형 주거환경개선사업의 LH등 사업시행자 지정(정비기반시설 정비)</p> <p>→ 토지등소유자의 과반수 동의</p> <p>■ 수용·환자·관리처분방식의 시행</p> <p>→ 정비계획 입안·공공공급현채 토지등소유자 2/3 이상 동의·사업자 세대수의 과반수 동의</p> <p>※ 세입자의 세대수가 토지등소유자의 1/2 이하인 경우 등 대통령이 정하는 사유에 해당할 경우 세입자의 동의절차 불요</p>	<p>토지등소유자(조합원)의 과반수 동의</p>	<p>《조합(토지등소유자)와 공동시행》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 조합과 시장·군수등, LH등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자 또는 한국감정원(이하 "공동시행자")이 공동시행하려는 경우</li> <li>→ 조합원의 과반수 동의</li> <li>■ 20인 미만의 토지등소유자가 공동시행자와 공동시행하려는 경우</li> <li>→ 토지등소유자의 과반수 동의</li> </ul> <p>《공공시행자 지정》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 토지등소유자가 시장·군수등 또는 LH등을 사업시행자로 지정 요청할 경우</li> <li>→ 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 LH등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 1/2 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 사업시행자 지정에 동의</li> <li>→ 정비구역의 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3 이상이 사업시행자 지정 동의(토지등소유자가 LH등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 정비계획 입안을 제안할 수 있고, 정비계획 입안 제안에 동의한 정비예정구역의 토지등소유자는 LH등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 단, 지정 요청 전 반대 의사 표시한 자는 제외한다)</li> </ul>		<p>■ 조합과 공동시행</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 조합 + (시장·군수등, LH등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사)</li> <li>→ 조합원의 과반수 동의</li> </ul>	
					<p>《공공시행자 지정》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 토지등소유자가 시장·군수등 또는 LH등을 사업시행자로 지정 요청할 경우</li> <li>→ 사업시행구역의 국공유지 면적 또는 국공유지와 LH등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 사업시행자 지정에 동의</li> <li>→ 사업시행구역의 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 2/3 이상이 사업시행자로 지정을 요청</li> </ul>	

구분	주거환경개선사업 (주거환경개선사업+주거환경관리사업)	재개발사업 (주택재개발사업+도시환경정비사업)	재건축사업	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업
시행자 지정		<b>&lt;지정개발자 지정&gt;</b> ■ 천재지변 사용제한·금지 등 불가피한 사유로 긴급히 정비사업 시행이 필요하다고 인정하는 경우 ■ 정비계획에서 정한 정비사업시행예정일부 2년 이내 사업시행계획인가 신청이 없는 경우 또는 신청내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업 제외) <b>→ 동의 불요</b> 《지정개발자별 자격요건》 - 토지등소유자 : 정비구역의 토지 중 정비구역 전체 면적 대비 50% 이상의 토지를 소유한 자로서 토지등소유자의 50% 이상의 추천을 받은 자 - 민관합동법인 : 토지등소유자의 50% 이상의 추천을 받은 자 - 신 택 업 자 : 정비구역의 토지 중 정비구역 전체 면적 대비 1/3 이상의 토지를 신택받은 자 ■ 신택업자의 시행자 지정 → 재개발·재건축사업의 조합설립 동의요건 이상의 자가 동의			<b>&lt;지정개발자 지정&gt;</b> ■ 지정개발자 자격요건 • 사업시행구역 면적의 1/3 이상의 토지를 신택받은 신택업자 <b>→ 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신택업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의</b>	
		<b>&lt;사업대행자 지정&gt;</b> ■ 주민이 사업대행을 요청하는 경우 <b>→ 토지등소유자(조합원)의 과반수 동의</b> ■ 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 관한 분쟁 등으로 조합 또는 토지등소유자가 시행방식의 정비사업 추진이 어렵다고 인정하는 경우 <b>→ 동의 불요</b>				
추진위원회 구성 / 조합설립 / 주민대표회의 구성	추진위원회 구성 없음	<b>추진위원회 구성 · 승인(공공지원에 따라 토지등소유자 과반수가 원하는 경우 추진위 구성 생략 가능)</b> 토지등소유자의 과반수 동의 <b>추진위원회의 업무 중 토지등소유자의 비용부담 수반 또는 권리의무 변경</b> 토지등소유자의 동의 기준을 대통령령으로 위임했으나 아직 정한 바 없음		<b>주민합의체 구성</b> 토지등소유자의 전원 합의 ※ 추진위원회 구성 없음		
	조합설립 없음	<b>조합설립인가</b> ■ 토지등소유자의 3/4 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의 ■ 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설은 전체를 1동으로 봄)별 구분소유자의 과반수 동의(각 동별 구분소유자가 5 이하는 제외) + 주택단지의 전체 구분소유자의 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상의 토지소유자의 동의 ■ 주택단지가 아닌 구역이 정비구역에 포함된 경우, 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의 필요 ■ 시장·군수등 토지구획공사등 지정개발자 또는 20인 미만 토지등소유자 시행방식은 추진위원회 및 조합설립 없음		조합설립 없음	<b>조합설립인가</b> ■ 토지등소유자의 8/10 이상+ 토지면적의 2/3 이상의 토지 소유자 동의 - 공동주택은 각 동(복리시설은 전체를 1동으로 봄)별 구분소유자의 과반수 동의(각 동별 구분소유자가 5 이하는 제외) + 주택단지의 전체 구분소유자의 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상의 토지소유자의 동의 ■ 주택단지가 아닌 구역이 정비 구역에 포함된 경우, 주택 단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3이상의 토지소유자의 동의 필요	
		<b>주민대표회의 구성 (시장·군수등 또는 LH등의 사업시행을 원하는 경우)</b> 토지등소유자의 과반수 동의 (정비구역 지정고시 후 구성)		주민대표회의 없음	<b>주민대표회의 구성 (공공시행자 지정하는 경우)</b> 토지등소유자의 과반수 동의 (공공시행자 지정고시 후 구성)	
		<b>&lt;총회의결 : 조합설립한 경우&gt;</b> ■ 조합원의 과반수 찬성 ※ 단 조합원의 20% 이상 직접 출석 ※ 정비사업비가 조합설립동의서에 명시된 정비사업비보다 10%(생산자물가상승률분 및 손실보상금액 제외) 증가한 경우 조합원 2/3 이상 찬성 필요 ※ 사업시행계획의 경미한 변경인 경우 총회 의결 불요		조합설립 및 총회 없음	<b>&lt;총회의결 : 조합설립한 경우&gt;</b> (건축심의 및 사업시행계획인가 신청 전) ■ 조합원의 과반수 찬성 ※ 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분 및 손실보상금액 제외) 증가한 경우 조합원 2/3 이상 찬성 ※ 사업시행계획의 경미한 변경, 천재지변 등의 공공시행자 긴급 시행사업(이하 "취약주택정비사업") → 총회 의결 불요	
사업시행 계획 인가 신청	동의 불요	<b>&lt;토지등소유자의 동의 : 조합설립이 없는 정비사업의 경우&gt;</b> ■ 20인 미만의 토지등소유자의 사업시행(재개발사업에 한함) <b>→ 토지등소유자의 3/4 이상 동의 + 토지면적 1/2 이상의 토지소유자의 동의</b> ■ 지정개발자의 사업시행 <b>→ 토지등소유자의 과반수 동의 + 토지면적 1/2 이상의 토지소유자의 동의</b> ■ 천재지변 사용제한·금지 등 불가피한 사유로 긴급히 정비사업 시행하는 경우 <b>→ 동의 불요</b> <b>&lt;토지등소유자 전체회의 의결 : 신택업자(지정개발자)의 사업시행계획서 작성&gt;</b> ■ 토지등소유자의 과반수 찬성 의결 (재건축사업의 경우 토지등소유자는 신택업자의 사업시행자 지정에 동의한 자임) ※ 토지등소유자의 20% 이상 출석 요함 cf. 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외) 이상 증가하는 경우 토지등소유자 2/3 이상 찬성 의결		동의 불요	<b>《토지등소유자의 동의》</b> (건축심의 및 사업시행계획인가 신청 전) ■ 토지등소유자의 사업시행 <b>→ 주민합의서에서 정하는 토지등소유자의 동의</b> ■ 지정개발자의 사업시행 <b>→ 토지등소유자의 과반수 동의 + 토지면적 1/2 이상의 토지소유자의 동의</b> ※ 사업시행계획의 경미한 변경 취약정비사업의 경우 <b>→ 동의 불요</b> <b>&lt;토지등소유자 전체회의 의결 : 지정개발자의 사업시행계획서 작성&gt;</b> ■ 토지등소유자의 과반수 찬성 의결 (소규모재건축사업 - 토지등소유자는 신택업자의 사업시행자 지정에 동의한 자임) ※ 토지등소유자의 20% 이상 출석 요함 cf. 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분, 손실보상금액은 제외) 이상 증가하는 경우 토지등소유자 2/3 이상 찬성 의결	
관리 처분 계획 인가 신청	동의 불요	<b>&lt;총회의결 : 조합 단독시행 또는 조합과 공동시행의 경우&gt;</b> ■ 조합원의 과반수 찬성 의결 (단 조합원의 20% 이상 직접 출석) cf. 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분, 손실보상 금액은 제외) 이상 증가하는 경우 조합원 2/3 이상 찬성 의결 ※ 시장·군수등, 토지구획공사등이 수립하는 관리처분계획(조합 無, 총회 無) <b>→ 사업시행자가 시행규정에 관리처분계획에 관한 사항을 정하는데 이때 주민대표회의 또는 세입자는 의견 제시 가능</b> <b>&lt;토지등소유자 전체회의 의결 : 신택업자(지정개발자)의 관리처분계획 수립&gt;</b> ■ 토지등소유자의 과반수 찬성 의결 (재건축사업의 경우 토지등소유자는 신택업자의 사업시행자 지정에 동의한 자임) ※ 토지등소유자의 20% 이상 출석 요함 cf. 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분, 손실보상금액은 제외) 이상 증가하는 경우 토지등소유자 2/3 이상 찬성 의결		※ 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하는 사업으로 분양설계 등 관리처분계획 없음 (사업시행계획서에 포함되는 사항 아님)	<b>&lt;토지등소유자 전체회의 의결 : 지정개발자의 관리처분계획 수립&gt;</b> ■ 토지등소유자의 과반수 찬성 의결 (재건축사업의 경우 토지등소유자는 신택업자의 사업시행자 지정에 동의한 자임) ※ 토지등소유자의 20% 이상 출석 요함 cf. 정비사업비가 10%(생산자물가상승률분, 손실보상금액은 제외) 이상 증가하는 경우 토지등소유자 2/3 이상 찬성 의결 ※ 관리처분계획은 사업시행계획서에 포함되는 사항으로 시장·군수등의 사업시행계획인가 시 그 내용이 확정되며 별도 관리처분계획인가 처분절차는 없음	
사업 시행 방식 전환		■ 사업시행방식의 전환 (환자-관리처분) <b>→ 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자 동의 + 토지등소유자의 4/5 이상 동의 (시행방식 전환을 위해 관리처분계획 변경시)</b>				

구분	주거환경개선사업 (주거환경개선사업+주거환경관리사업)	재개발사업 (주택재개발사업+도시환경정비사업)	재건축사업	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업
토지등소유자 [법 제2조] [특례법 제2조]	토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자	토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자	건축물 및 그 부속토지의 소유자	토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자	토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자	건축물 및 그 부속토지의 소유자
조합원 자격 [법 제39조] [특례법 제24조]		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 토지등소유자</li> <li>■ 다음은 그 여러 명을 대표하는 1인이 조합원 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수인이 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권을 공유한 경우</li> <li>• 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때</li> </ul> </li> <li>【1세대란?】 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 동일세대별 주민등록표에 등재되지 않은 배우자·미혼19세 미만 직계비속</li> <li>- 조합설립인가후 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 세대분리한 경우도 1세대임</li> <li>※ 이혼, 19세 이상 자녀 분가에 의한 세대분리의 경우 1세대로 보지 않음</li> </ul> </li> <li>• 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자에게서 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 조합설립에 동의한 토지등소유자</li> </ul>	조합설립 없음	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 토지등소유자</li> <li>■ 다음은 그 여러 명을 대표하는 1인이 조합원 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수인이 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권을 공유한 경우</li> <li>• 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때</li> </ul> </li> <li>【1세대란?】 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 동일세대별 주민등록표에 등재되지 않은 배우자·미혼19세 미만 직계비속</li> <li>- 조합설립인가후 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 세대분리한 경우도 1세대임</li> <li>※ 이혼, 19세 이상 자녀 분가에 의한 세대분리의 경우 1세대로 보지 않음</li> </ul> </li> <li>• 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자에게서 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 조합설립에 동의한 토지등소유자</li> </ul>
추진위원회 및 조합설립 [법 제31.35조] [특례법 제23조] / 주민합의체 [특례법 제22조] / 주민대표회의 및 토지등소유자 전체회의 [법 제47.48조] [특례법 제25조]	추진위원회, 조합 없음	<p style="text-align: center;"><b>추진위원회 구성승인</b></p> <p>→ 토지등소유자의 과반수 동의(공공시행대상은 토지등소유자 과반수가 안되는 경우 추진위 구성 생략 가능)</p> <p style="text-align: center;"><b>조합설립인가</b></p> <p style="text-align: center;">이 표 "정비사업 동의기준" 참조</p> <p style="text-align: center;"><b>추진위원회 구성 및 조합설립이 없는 정비사업</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시장·군수등, LH등, 지정개발자, 20인</li> <li>■ 시장·군수등, LH등, 지정개발자가 시행 미만의 토지등소유자가 시행하는 사업 하는 정비사업</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>토지등소유자 전체회의</b> (신탁업자가 시행하는 정비사업)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재개발·재건축사업의 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자의 동의로 신탁업자가 사업시행자로 지정된 정비구역에서 토지등소유자 전원으로 구성된 기구로 법 제48조 제1항 각 호 사항을 의결하는 기구</li> <li>※ 지정개발자 시행방식은 "조합" 및 "총회(의결기구)"가 없는 대신 "토지등소유자 전체회의"가 있고, 지정개발자가 사업시행에 필요한 주요사항은 이 회의의 의결을 받아야 함</li> </ul>		조합설립 없음	<p style="text-align: center;"><b>주민합의체 구성</b></p> <p>토지등소유자의 전원 합의 ※ 추진위원회 구성 없음</p> <p style="text-align: center;"><b>조합설립인가</b></p> <p style="text-align: center;">이 표 "정비사업 동의기준" 참조</p>	
		<p>■ 주민대표회의 (조합시행방식의 추진위원회와 비견되는 주민대표기구)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시장·군수등, LH등이 공공시행하기를 원하는 경우 정비구역 지정고시 후 구성</li> </ul> <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">정비구역 지정·고시 (입안제한/내등 시행자 지정요청)</span> →  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">주민대표회의 구성·토지등소유자의 과반수 동의 (*위원장 포함 5~25명 (구청장 승인))</span> →  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">내등 사업시행자 지정 요청 (구청장의 사업시행자 지정·고시)</span> </p> <p style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">주민대표회의 구성 동의자는 내등 시행자 지정 동의 의제</span> </p> <p>→ 정비계획 입안제한 동의자는 LH등 시행자 지정 동의 의제</p>			<p style="text-align: center;"><b>주민대표회의 구성(공공시행자 지정하는 경우)</b></p> <p>토지등소유자의 과반수 동의</p> <p>※ 공공시행자 지정고시 후 구성</p>	
시공자 선정 [법 제29조] [특례법 제20조]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주민대표회의에서 시공자 추천 가능</li> <li>LH등이 시행하는 관리처분계획방식의 주거환경개선사업의 경우 주민대표회의에서 영 제24조제4항에서 정한 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 유찰시) 방법으로 시공자 추천 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 선정시기</li> <li>• 조합 시행 ⇒ 조합설립인가 후</li> <li>• 20인 미만의 토지등소유자 재개발 시행 ⇒ 사업시행계획인가 후</li> <li>• 공공시행자, 지정개발자 시행 ⇒ 사업시행자 지정·고시 후</li> <li>■ 선정방법</li> <li>• 조합 시행 - 법 제29조, 영 제24조, 국토부 정비사업 계약업무 처리기준을 따른다</li> <li>c1. 부산시 공공재원대상인 경우 "부산시 시공자 선정기준"에 따라 총회의결 거쳐 시공자 선정</li> <li>c2. 조합원 100인 이하인 정비사업은 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자 선정</li> <li>• 20인 미만의 토지등소유자 시행의 재개발사업 - 자치구역에 따라 시공자 선정</li> <li>• 공공시행자지정개발자(재개발·재건축사업) 시행 - 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의(신탁업자 지정개발자에 한함)에서 영 제24조제4항에서 정한 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 유찰시) 방법으로 시공자 추천 가능 → 사업시행자는 추천자를 시공자로 선정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 선정시기 및 선정방법</li> <li>• 주민합의체 구성 신고 후 주민합의체에서 정하는 바에 따라 시공자 선정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 선정시기</li> <li>• 주민합의체 구성시 ⇒ 주민합의체 신고 후</li> <li>• 조합 시행 ⇒ 조합설립인가 후</li> <li>• 공공시행자, 지정개발자 시행 ⇒ 사업시행자 지정·고시 후</li> <li>■ 선정방법</li> <li>• 주민합의체 - 주민합의체에서 정하는 바에 따라 시공자 선정</li> <li>• 조합 시행 - 국토부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회유찰시)방법으로 선정</li> <li>※ 국토부 고시 소규모주택정비사업의 시공자 및 정비사업전문관리업자 선정기준</li> <li>cf) 토지등소유자 또는 조합원 100인 이하인 소규모주택정비사업은 토지등소유자 전체회의 또는 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자 선정</li> <li>• 공공시행자지정개발자 시행 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의에서 영 제18조제2항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 유찰시) 방법으로 시공자 추천 → 사업시행자는 추천자를 시공자로 선정</li> </ul> </li> </ul>		
토지등소유자(조합원) 주택공급기준 / 토지등소유자(조합원) 분양대상자 / 토지등소유자(조합원) 공급 순위 [법 제74.76.77.79조] 영 제63.66조, 조례 제21.22.24, 26.29.33조] [특례법 제33.34조, 영 제30.31조, 조례 제19조]	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택공급기준 [1세대 1주택]</li> <li>[법 제23조제1항제1~3호의 시행방법]</li> <li>- 영 별표2 범위에서 시장·군수등에게 승인받아 따로 정한 기준</li> <li>[법 제23조제1항제4호의 시행방법]</li> <li>- 관리처분계획</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>주택공급기준 [관리처분계획]</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업시행계획인가 후 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 시행방법으로 관리처분계획이 아님</li> <li>- 특례법 제34조 제36항에 따라 대통령이 정한 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 입주자 모집하거나</li> <li>- 특례법 제51조에 따라 임대사업자의 모집 및 선정(매각, 입찰인 모집 등 임대주택 공급</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>주택공급기준 [관리처분계획]</b></p>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1주택만 공급(원칙)</li> <li>1) 1세대 또는 1명이 1이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택 공급</li> <li>2) 다른 세대의 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우 1주택 공급</li> <li>■ 소유한 주택 수만큼 공급</li> <li>1) 근로자(공무원 포함) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자</li> <li>2) 국가, 지방자치단체 및 LH등</li> <li>3) 공공기관지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자 &lt;유효기간 2018.1.28.&gt;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 소유한 주택 수만큼 공급</li> <li>1) 과밀억제권역<sup>제2)</sup>에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자(투기과열지구<sup>제2)</sup> 또는 조정대상지역<sup>제3)</sup>에서 최초 사업시행계획인가를 신청하는 재건축사업의 토지등소유자는 제외</li> <li>2) 근로자(공무원 포함) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자</li> <li>3) 국가, 지방자치단체 및 LH등</li> <li>4) 공공기관지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자 &lt;유효기간 2018.1.28.&gt;</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1주택만 공급(원칙)</li> <li>1) 1세대 또는 1명이 1이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택 공급</li> <li>2) 다른 세대의 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우 1주택 공급</li> <li>■ 소유한 주택 수만큼 공급</li> <li>1) 과밀억제권역<sup>제2)</sup>에 위치하지 아니한 소규모재건축사업의 토지등소유자</li> <li>2) 근로자(공무원 포함) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자</li> <li>3) 국가, 지자체 및 LH등</li> <li>4) 공공기관지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2주택 공급</li> <li>종전 토지 또는 건축물 감정평가액의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택 공급가능 [단, 이 중 1주택은 60㎡ 이하로 공급하고, 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 해당 주택을 전매(매매중여 등을 포함하되, 상속은 제외)하거나 전매 알선할 수 없음</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2주택 공급</li> <li>좌측과 동일</li> </ul>	

구분	주거환경개선사업 (주거환경개선사업+주거환경관리사업)	재개발사업 (주택재개발사업+도시환경정비사업)	재건축사업	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업
<p>토지등소유자(조합원) 주택공급기준 / 토지등소유자(조합원) 분양대상자 / 토지등소유자(조합원) 공급순위</p> <p>[법 제74,76,77,79조 영 제63,66조, 조례 제36,37,39, 40,43조] [특례법 제33,34조, 영 제30,31조, 조례 제19조]</p>	<p>■ 주택공급대상자 (영 별표2의 제2호 본문)</p> <p>(법 제23조제1항제1~3호의 시행방식의 경우 영 별표2 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있음)</p> <p>1) 정비계획의 공람공고일 또는 시장·군수등이 해당 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 사·도지사의 승인을 받아 따로 정하는 날 현재 해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자</p> <p>2) 도시계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 시장·군수등이 인정하는 자</p>	<p>■ 공동주택분양대상자</p> <p>1) 종전 주택소유자 2) 종전 토지총면적(㉑)이 분할제한면적 이상인 자 - 주거(60m), 상업·공업(150m), 녹지(200m), 기타(60m) 3) 종전 토지 및 건축물가액(㉒)이 분양용 최소 규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자 4) 사업시행방식이 전환된 경우 전환 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정한 면적 크기, 공동환지 여부와 관계없이 분양가능</p> <p>㉑ 위2의 미충족지일지라도 예외적 분양대상자 - 권리산정 기준일 1이전 분할된 1필지 토지로서 20㎡ 이상 토지(지목·실제현황이 도로인 경우 제외)의 소유자가 사업시행인가 고시일 이후부터 공사완료고시일까지 분양신청자 포함 세대원(세대주, 타 세대별 주민등록표상의 배우자와 세대원 포함) 전원이 무주택자일 경우</p> <p>※ 위㉑의 토지면적 산정할 때와 ㉒의 종전 토지등의 가액을 산정할 때에는 다음의 토지는 제외하여 산정한다. • 「건축법」 제2조제1호에 따른 하나의 대지 범위에 속하는 토지가 여러 필지인 경우로서 권리산정 기준일 1이후 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 경우 • 하나의 건축물이 하나의 대지 범위에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정 기준일 1이후에 그 건축물과 토지를 분리하여 취득한 경우 • 1필지의 토지를 권리산정 기준일 1이후 분할 취득하거나 공유지분으로 취득한 경우</p>	<p>■ 3주택까지 공급 ⇒ 부산은 해당 없음</p> <p>과밀억제권역(주2)에 위치한 재건축사업의 토지등소유자는 소유한 주택수의 범위에서 3주택까지 공급가능</p> <p>■ 주택분양대상자</p> <p>1) 분양신청기간까지 법 제39조조합원의 자격 등 및 영 제30조조합원, 법 제40조제1항제218호 및 영 제38조제15호에 따라 조합장관에서 정한 조합원의 자격을 갖춘(취득·회복한) 자로서 분양신청청구권을 가진 자 2) 주택단지의 부대시설(부속토지 포함) 소유자의 경우 부대시설·복리시설만을 공급 받을 수 있으나 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 분양받을 수 있음</p> <p>㉑ 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 ㉑에서 같다)을 곱한 가액보다 큰 경우</p> <p>㉒ 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 큰 경우</p> <p>㉓ 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위 규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액보다 큰 경우</p>		<p>■ 3주택까지 공급</p> <p>1) 다가구주택 소유자는 종전자산 평가액을 분양주택 중 최소분양 단위 규모의 추산액으로 나는 값(소수점 이하 버림)만큼 공급가능</p> <p>■ 주택분양대상자</p> <p>1) 종전 주택소유자 2) 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자</p>	<p>■ 3주택까지 공급</p> <p>1) 과밀억제권역(주2)에서 투기과열 지구가 아닌 소규모재건축사업의 경우 토지등소유자 소유주택수 범위에서 3주택 이하 공급가능 ⇒ 부산은 해당 없음</p> <p>■ 주택분양대상자</p> <p>1) 분양신청기간까지 토지등소유자 또는 조합원의 자격을 갖춘(취득·회복한) 자로서 분양신청청구권을 가진 자 2) 기존 부대시설 또는 복리시설(부속토지 포함) 소유자의 경우 신축 부대시설 또는 복리시설을 공급하나 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1주택을 공급받을 수 있음</p> <p>㉑ 새로운 부대시설·복리시설을 건설하지 아니하는 경우로서 기존 부대시설·복리시설의 가액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율(정관등으로 정하지 아니하는 경우에는 1로 한다. 이하 ㉑에서 같다)을 곱한 가액보다 큰 경우</p> <p>㉒ 기존 부대시설·복리시설의 가액에서 새로 공급받는 부대시설·복리시설의 추산액을 뺀 금액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액에 정관등으로 정하는 비율을 곱한 가액보다 큰 경우</p> <p>㉓ 새로 건설한 부대시설·복리시설 중 최소분양단위 규모의 추산액이 분양주택 중 최소분양단위 규모의 추산액보다 큰 경우</p>
	<p>■ 주택공급제외자 (영 별표2의 제2호 단서 조례 제29조)</p> <p>영 별표2 제2호 단서에서 따라 조례에서 따로 정한 다음의 과소토지소유자 등</p> <p>1) 건축조례 제39조에 의한 대지분할제한면적에 미달하는 토지소유자 ※ 단 권리산정 기준일 1이전에 분할된 1필지 토지로서 그 면적이 20제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며, 도로로 이용되고 있는 경우를 제외)의 소유자는 사업시행인가 고시일 이후부터 공사완료 고시일까지 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 경우에는 주택공급 가능함.</p> <p>2) 신발생무허가건축물(주4)의 소유자</p> <p>3) 영 별표2 제2호가목에 의한 구역지정 공람공고일 이후 종전 토지등소유자로부터 그 토지 또는 건축물을 분리하여 취득하거나 일부를 취득한 자</p>	<p>■ 위1)~4)에 따른 분양대상자일지라도 수인의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 보는 경우</p> <p>㉑ 권리산정 기준일(주1) 후 단독·다가구주택→다세대주택 전환되어 수인이 분양신청한 경우</p> <p>㉒ 수인의 분양신청자가 1세대인 경우(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원 포함)</p> <p>㉓ 1주택 또는 1필지 토지를 수인이 공유한 경우(단 권리산정 기준일(주1) 이전에 공유지분 소유한 토지 지분면적이 분할제한면적 이상인 자는 분양대상자로 봄)</p> <p>㉔ 권리산정 기준일(주1) 후 1필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우</p> <p>㉕ 권리산정 기준일(주1) 후 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우</p> <p>㉖ 권리산정 기준일(주1) 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가한 경우</p>	<p>■ 주택분양에 경합 있는 경우 주택공급순위</p> <p>- 법령에서 공급순위 기준을 정한 바 없으므로 정관에서 정한 바에 따르거나 관리처분계획안에 포함하여 관리처분계획 수립에 관한 총회 의결을 거쳐 결정할 수 있음</p> <p>- 조합원 전원의 동의를 받아 관리처분기준을 따로 정하는 경우 이 기준을 함께 정할 수 있음.</p>	<p>■ 주택분양에 경합 있는 경우 주택공급순위</p> <p>- 법령에서 공급순위 기준을 정한 바 없으므로 정관에서 정한 바에 따르거나 관리처분계획안에 포함하여 관리처분계획 수립에 관한 총회 의결을 거쳐 결정할 수 있음</p>	<p>■ 위1),2)에 따른 분양대상자 일지라도 수인의 분양신청자를 1인의 분양대상자로 보는 경우</p> <p>㉑ 권리산정 기준일(주1) 후 단독·다가구주택→다세대주택으로 전환되어 수인이 분양신청한 경우</p> <p>㉒ 수인의 분양신청자가 1세대인 경우(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원 포함)</p> <p>㉓ 1주택 또는 1필지 토지를 수인이 공유한 경우(단 권리산정 기준일(주1) 이전에 공유지분 소유한 토지 지분면적이 분할제한면적 이상인 자는 분양대상자로 봄)</p> <p>㉔ 권리산정 기준일(주1) 후 1필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우</p> <p>㉕ 권리산정 기준일(주1) 후 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우</p>	<p>■ 주택분양에 경합 있는 경우 주택공급순위</p> <p>- 좌측의 도정법에 따른 재건축사업에서의 주택 및 부대·복리시설의 공급순위 관련 기준과 동일</p> <p>■ 상가 등 부대·복리시설의 분양 방법 및 공급순위</p> <p>- 좌측(재개발사업)과 동일(단 "중간가액"은 "권리가액(주2)"으로 봄)</p>
	<p>■ 상가 등 부대·복리시설의 분양대상자 및 공급순위</p> <p>1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록(안하가 또는 신고 등을 포함. 이하 같음)을 마친 해당 건축물의 소유자로서 종전가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액. 이하 같음)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자</p>	<p>■ 부대·복리시설의 분양대상자 및 공급순위</p> <p>• 분양대상자 - 부대·시설·복리시설(부속토지 포함) 소유자</p> <p>• 공급순위 - 법령에서 공급순위 기준을 정한 바 없으므로 정관에서 정한 바에 따르거나 관리처분계획안에 포함하여 관리처분계획</p>		<p>■ 상가 등 부대·복리시설의 분양 방법 및 공급순위</p> <p>- 좌측(재개발사업)과 동일(단 "중간가액"은 "권리가액(주2)"으로 봄)</p>		

구 분	주거환경개선사업 (주거환경개선사업+주거환경관리사업)	재개발사업 (주택재개발사업+도시환경정비사업)	재건축사업	자율주택 정비사업	가로주택 정비사업	소규모 재건축사업
<p>토지등소유자(조합원) 주택공급기준 / 토지등소유자(조합원) 분양대상자 / 토지등소유자(조합원) 공급순위</p> <p>[법 제74,76,77,79조 영 제63,66조, 조례 제21,22,24,26,29,33조] [특례법 제33,34조, 영 제30,31조, 조례 제19조]</p>	<p><b>2순위</b> : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 해당 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자</p> <p><b>3순위</b> : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록을 마친 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자</p> <p><b>4순위</b> : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자</p> <p><b>5순위</b> : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자</p> <p><b>6순위</b> : 공동주택을 분양받은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자</p> <p><b>7순위</b> : 그 밖에 분양을 희망하는 토지 등의 소유자</p>	<p>수립에 관한 총회 의결을 거쳐 결정할 수 있음</p> <p>- 조합원 전원의 동의를 받아 관리처분기준을 따로 정하는 경우 이 기준을 함께 정할 수 있음.</p>	<p><b>주1) "권리상정 기준일"</b>이란 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시일 또는 사·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(법 제77조제1항)</p> <p><b>주2) 투기과열지구, 과밀억제권역</b> : 부산은 수도권 과밀억제권역이 아니며, 2018. 5월 현재 부산시역은 투기과열지구 없음</p> <p><b>주3) 조정대상지역</b> : 2018. 5월 기준 기장군 공공택지, 해운대구·연제구·수영구·동래구·부산진구·남구 전역</p> <p><b>주4) "기존무허가건축물"이란</b> 1989년 3월 29일 이전에 발생한 무허가건축물(위법시공건축물을 포함한다, 이하 같다)을 말하며, 1989년 3월 29일 이후 발생한 무허가건축물은 "신발생무허가건축물"이라 한다</p> <p><b>주5) "기준일"이란</b> 영 제13조제1항에 따른 정비계획의 공람공고일 또는 시장·군수등이 해당 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 사·도지사의 승인을 받아 따로 정하는 날</p>	<p><b>주1) "권리가액"이란</b> 분양신청기간 종료일 현재 법 제33조 및 영 제30조에 따라 산정된 종전 토지 등의 총 가액</p> <p><b>주2) "권리상정기준일"</b></p> <p>- 토지등소유자가 사업시행자가 되는 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날</p> <p>- 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립인가일</p> <p>- 구청장 또는 토지구획공사등이 사업시행자가 되는 경우에는 사업시행자 지정 고시일</p> <p>- 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 사업시행자 지정 고시일</p>		
<p>매도청구, 수용 / 분양신청하지 않은 자 등에 대한 조치</p> <p>[법 제63~65, 73조, 영 제60조] [특례법 제35,36조]</p>	<p>■ <b>수용재결</b> ※ 다음내용은 관리처분계획방식의 재개발사업 및 주거환경개선사업에 한정</p> <p>• 다음의 분양신청을 하지 아니한 자 등과 손실보상 협의가 성립되지 아니한 자의 토지등</p> <p>(1) 분양신청을 하지 아니한 자</p> <p>(2) 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자</p> <p>(3) 법 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자</p> <p>(4) 법 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자</p> <p>• 손실보상 협의시기</p> <p>- 관리처분계획의 인가 고시된 다음 날부터 90일 이내</p> <p>• 수용재결 신청시기</p> <p>- 위 협의기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내(이 기간을 넘겨 사업시행기간 이내에서 재결신청은 가능하나 지연일수에 따라 100분의 15 이하 범위에서 이자 지급)</p>	<p>■ <b>수용재결</b></p> <p>- 토지보상법의 수용재결(천재지변 등 불가피한 사유로 긴급히 시행하는 정비사업에 한하며 법 제65조에 따라 토지보상법을 준용)</p> <p>■ <b>매도청구</b></p> <p>- <b>사업시행계획인가 고시일로부터 30일 이내</b> 조합설립 또는 시장·군수등 1등 선택업자의 사업시행자 지정 동의여부에 대해 <b>최고(催告) → 회답기간(2월) → 회답기간 만료일로부터 2월 이내에</b> 마동오자 및 토지 또는 건축물만 소유한 자에게 <b>매도청구소송 제기</b></p> <p>- 관리처분계획인가 후 분양신청을 하지 아니한 자등과 손실보상 협의 미성립 시 매도청구소송 제기에 대하여 상대방 손실보상 협의시기 등 제반사항은 좌측과 동일 이 경우 '수용재결은 '매도청구소송'으로 본다.</p>	<p>■ <b>매도청구 (사업시행자가 토지등소유자인 경우 제외)</b></p> <p>- <b>건축심의 결과를 받은 날부터 30일 이내</b> 조합설립 동의 여부 또는 시장·군수등, 1등, 지정개발자의 사업시행자 지정 동의여부에 대해 <b>최고(催告) → 회답기간(2월) → 회답기간 만료일로부터 2월 이내에</b> 마동오자 및 소규모재건축사업의 토지 또는 건축물만 소유한 자에게 <b>매도청구소송 제기</b></p> <p>- 관리처분계획인가 후 분양신청을 하지 아니한 자등과 손실보상 협의 미성립 시 매도청구소송 제기에 대하여 상대방 손실보상 협의시기 등 제반사항은 좌측과 동일 이 경우 상대방에 좌측의 (3)은 제외하며, '수용재결은 '매도청구소송'으로 본다</p> <p>※ 특례법 제36조에 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에서 수용재결 신청토록 하고 있으나 「토지보상법」의 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용할 수 있는 공익사업에는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업이 아직 미반영되어 있음. 특례법의 안전성 및 완결성을 위해 토지보상법의 별도 개정과 특례법에 분양신청하지 아니한 자에 대한 토지등 수용에 대해 토지보상법 준용토록 하는 조문 신설이 필요.</p>	<p>■ 토지등소유자</p> <p>■ 잔여분 : 일반공급, 보류지</p>	<p>■ 토지등소유자</p> <p>■ 잔여분 : 일반공급, 보류지</p>	<p>■ 토지등소유자</p> <p>■ 잔여분 : 일반공급, 보류지</p>
<p>공급대상</p> <p>[법 제79조] [특례법 제34조]</p>	<p>■ 토지등소유자 분양주택</p> <p>■ 세입자 : 임대주택</p> <p>■ 잔여분 : 일반분양, 보류지 등</p>	<p>■ 조합원 : 관리처분에 의한 분양주택</p> <p>■ 세입자 : 임대주택</p> <p>■ 잔여분 : 일반분양, 보류지 등</p>	<p>■ 조합원 : 관리처분에 의한 분양주택</p> <p>■ 잔여분 : 일반분양, 보류지 등</p>	<p>■ 토지등소유자</p> <p>■ 잔여분 : 일반공급, 보류지</p>	<p>■ 토지등소유자</p> <p>■ 잔여분 : 일반공급, 보류지</p>	<p>■ 토지등소유자</p> <p>■ 잔여분 : 일반공급, 보류지</p>
<p>주택건설비율</p> <p>[법 제10조, 영 제9조, 국토부 및 부산시 고시] [특례법 제32조, 영 제29조]</p>	<p>■ 전용 85㎡ 이하 : 주택 전체 세대수(임대주택 포함) 90% 이상</p>	<p>■ 전용 85㎡ 이하 : 주택 전체 세대수의 40% 이상 단 주택단지 전체를 5층이하 건설하는 경우 제외</p>	<p>■ 전용 85㎡이하 : 해당 없음</p>	<p>해당 없음</p>	<p>■ 건축물의 층수</p> <p>- 국토계획법을 따름</p> <p>※ 단 제2중일반주거지역인 경우 시도조례로 제한하고자 할 경우 15층 이하 범위에서 따로 정할 수 있음</p> <p>■ 주택공급 세대수</p> <p>- 기존 단독주택 호수+공동주택 세대수 합계 이상</p>	<p>■ 국민주택규모 건설비율</p> <p>- 전체 세대수의 60% 이하 범위에서 국토교통부장관이 건설비율을 고시할 수 있음</p> <p>※ 현재까지 해당 건설비율의 하한선 등의 기준에 대한 고시 없으므로 건설비율의 규제는 없는 상태임.</p>
<p>임대주택 건설비율</p> <p>[법 제10조, 영 제9조, 국토부 및 부산시 고시]</p>	<p>■ 임대주택수 : 주택 전체 세대수의 20% 이상</p> <p>■ 임대주택(전용 40㎡ 이하) : 임대주택의 20% 이상 또는 주택 전체 세대수(임대주택 포함)의 4% 이상</p> <p>※ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)가 정비계획을 수립할 때 해당 정비구역 내 주민(세입자 포함)을 대상으로 임대주택 수요를 조사, 그 결과에 따라 임대주택 건설비율을 별도 정할 수 있음</p>	<p>■ 임대주택수 : 주택 전체 세대수(소형주택 제외)의 5% 이상</p> <p>■ 임대주택(전용 40㎡ 이하) : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상(소형주택 제외)</p> <p>■ 임대주택(전용 60㎡ 이하) : 주거전용면적 합계가 건설하는 주택의 연면적 합계(초과용적률에 따른 증가된 연면적 제외)의 3%(소형주택 제외)</p> <p>※ 2018.2.9. 전면개정 도시정비법 시행령에 따라 상업지역을 제외한 종전 도시환경정비사업은 임대주택 공급 의무가 있음. 다만 비상업지역의 종전 도시환경정비사업에서 이 영 시행전에 사업시행인가를 신청한 경우에는 종전과 같이 임대주택 공급 의무 없음.</p>	<p>해당 없음</p> <p>(대통령령 범위에서 국토부 고시로 정한 건설비율의 하한선 기준은 과밀억제권역에 한정하고 있어 부산은 이에 해당하지 않음)</p>	<p>■ 도정법에 따른 주거환경개선·재개발사업과 달리 임대주택 건설 공급의무는 없음</p> <p>다만 자율주택정비사업 시행으로 임대주택 공급하고자 할 경우 1인 토지등소유자가 사업시행할 수 있고, 대통령령으로 정한 자율주택정비사업 대상 지역 외에서도 사업시행 가능하며 전체 연면적 대비 공공준공임대주택 연면적의 비율이 대통령령으로 정한 비율 범위에서 시도조례로 정한 비율 이상으로 건설하는 경우 국토계획법의 용적률 상한선까지 건축가능 사업시행자가 자신이 소유한 주택을 개량하여 임대주택으로 공급하기 위해 다세대주택 또는 다가구주택을 건설하는 경우 주차장 설치기준을 완화(세대당 0.6대 / 주거전용면적 30㎡ 미만의 경우 0.5대)하는 등의 특례가 있다.</p>		
<p>소형주택</p> <p>[법 제54,55조, 영 제48조, 조례18조의2]</p>	<p>해당 없음</p>	<p>■ 소형주택</p> <p>• 과밀억제권역 이외의 재개발 재건축사업에서 정비계획 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축가능</p> <p>• 초과용적률의 다음 비율에 해당하는 면적에 전용면적 60㎡ 이하 소형주택 건설</p> <p>- 재건축사업(과밀억제권 이외지역) : 30/100 - 주택정비형 재개발사업(과밀억제권 이외지역) : 50/100</p> <p>• 공공에서 소형주택 인수 후 장기공공임대주택으로 활용</p>			<p>해당 없음</p>	
<p>잔여주택 처분</p> <p>[법 제74,79조, 영 제66,67조, 조례 제42,45조] [특례법 제34조, 영 제31,32조]</p>	<p>■ 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업에서 관리처분계획에 따른 분양신청 완료 후 잔여분은 다음과 같이 처분</p> <p>• 보류지 지정(공동주택 및 상가 등 각각 총면적의 1% 이내) 및 매각(조합총회 의결을 거쳐 분양대상자 결정)</p> <p>※ 보류지 매각후 잔여분은 주택공급에 관한 규칙에 따라 일반분양</p> <p>• 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 일반분양 : 주택법 제54조에 따름</p> <p>■ 조합원 분양분과 보류지를 제외한 토지 및 건축물(체비지라 한다)의 일반분양 : 주택공급에 관한 규칙을 따름</p>				<p>■ 분양신청 완료 후 잔여분 처분</p> <p>- 보류지 지정 및 처분</p> <p>⇒ 인가받은 사업시행계획(관리처분계획)에서 정한 처분방법에 의함</p> <p>- 일반분양 ⇒ 주택법 제54조 준용</p>	