



서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

[시행 2023. 10. 4.] [조례 제8960호, 2023. 10. 4., 일부개정]

서울특별시(주거정비과), 02-2133-7193

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<개정 2021.9.30, 2022.12.30>

1. "특정무허가건축물"이란 건설교통부령 제344호 공익사업을위한 토지등의취득및보상에관한법률시행규칙 부칙 제5조에서 "1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등"을 말한다.
2. "신발생무허가건축물"이란 제1호에 따른 특정무허가건축물 이외의 무허가건축물을 말한다.
3. "관리처분계획기준일"이란 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제72조제1항제3호에 따른 분양신청기간의 종료일을 말한다.
4. "권리가액"이란 관리처분계획기준일 현재 제36조제3항에 따라 산정된 종전 토지 등의 총 가액을 말한다.
5. "호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.
 - 가. 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다.
 - 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.
 - 다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다.
 - 라. 단독주택을 건축물 준공 후 다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경 전의 건축물 동수에 따라 산정한다.
 - 마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.
 - 바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 버리고 산정한다.
6. "사업시행방식전환"이란 법 제123조제1항 또는 법률 제6852호 도시및주거환경정비법 부칙 제14조에 따라 재개발사업의 시행방식이 전환되는 것을 말한다.
7. "무주택세대주"란 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 않은 세대의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 않은 세대의 세대주를 말한다.
8. "미사용승인건축물"이란 관계 법령에 따라 건축허가 등을 받았으나 사용승인·준공인가 등을 받지 못한 건축물로서 사실상 준공된 건축물을 말한다.

9. "과소필지"란 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다.
10. "주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제7조제1항 관련 별표 1 제1호마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.
11. "권리산정기준일"은 법 제77조에 따른 건축물의 분양받을 권리를 산정하기 위한 기준일로서 법 제16조제2항에 따른 고시가 있는 날 또는 시장이 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날을 말한다.
12. "주거지보전사업"이란 재개발구역(재개발사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)에서 기존 마을의 지형, 터, 골목길 및 생활상 등 해당 주거지의 특성 보전 및 마을 공동체 활성화를 위하여 건축물의 개량 및 건설 등의 사항을 포함하여 임대주택을 건설하는 사업을 말한다.

제3조(재개발사업의 구분) 법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분한다.

1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
2. 도시정비형 재개발사업: 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

제4조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택
 - 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간
 - 나. 가목 이외의 공동주택: 20년
 2. 공동주택 이외의 건축물
 - 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년
 - 나. 가목 이외의 건축물: 20년
- ② 영 제2조제2항제1호에 따른 노후·불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.
- ③ 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금·전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도로 한다.

제5조(공동이용시설) 영 제4조제3호에 따라 시·도조례로 정하는 공동이용시설은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 마을공동구판장, 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역 활성화를 위해 필요한 시설

4. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
5. 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 따른 주·야간보호서비스를 제공하는 재가노인복지시설과 장애인복지시설(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 장애인 지역사회재활시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)

제2장 정비구역의 지정

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.<개정 2021.7.20>

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역

다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역

2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터 [법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역

나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역

다. 호수밀도가 60 이상인 지역

3. 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립한다.

가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.

나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

1) 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역

2) 「경관법」제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역

다. 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역

② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다.

③ 영 [별표 1] 제4호 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하까지 정비계획을 입

안할 수 있다.<개정 2021.7.20>

④ 영 제7조제1항 별표 1 제3호라목에서 "시·도조례로 정하는 면적"이란 1만제곱미터 이상을 말한다. 다만, 기존의 개별 주택단지가 1만제곱미터 이상인 경우에는 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부지의 정형화, 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다.

⑤ 삭제 <2021.7.20>

제7조(정비계획 입안 시 조사·확인 내용) 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황
4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황
5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황
6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다)
8. 기존 수목의 현황
9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자의 의견

제8조(정비계획의 내용 등) ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다]
3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다)
4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다)
5. 기존 수목의 현황 및 활용계획
6. 인구 및 주택의 수용계획
7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)
8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획

② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다.
2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다.
3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적절한 진입로를 확보하도록 하여야 한다.
4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다.
5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.

제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등) ① 영 제10조제7항에 따른 "안전진단의 요청절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항"은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제10조제1항 후단 규정에 따라 구청장은 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우 안전진단 실시 시기를 조정할 수 있다.
2. 안전진단 시기조정사유, 조정대상구역, 시기조정자료, 시기조정 절차 및 방법 등에 대해서는 제49조부터 제51조까지를 준용한다. 이 경우 "정비구역"은 "정비예정구역(정비예정구역이 아닌 경우 사업예정구역을 말한다.)"으로, "사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가"는 "안전진단"으로 본다.
3. 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 관계 법령 및 이 조례에서 정하지 아니한 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정할 수 있다.

② 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 안전진단의 실시를 요청하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 "시행규칙"이라 한다) 제3조에서 정한 안전진단 요청서와 규칙에서 정한 서식을 첨부하여 구청장에게 제출하여야 하고, 이 경우 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.

③ 안전진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 안전진단의 실시여부를 결정하여 통보한 경우 안전진단에 필요한 비용을 예치하여야 한다.

④ 구청장은 법 제13조제1항에 따라 안전진단 결과보고서가 제출된 경우 예치된 금액에서 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 안전진단의 실시를 요청한 자와 정산하여야 한다.

⑤ 제2항에도 불구하고 구청장은 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 안전진단에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한하여 지원할 수 있고, 안전진단에 필요한 비용을 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 지원비용을 현금으로 반환하여야 하며, 지원 및 반환방법 등 세부사항은 시장이 정할 수 있다.<신설 2023.3.27>

1. 토지등소유자의 과반수 동의를 받은 경우

2. 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단 비용, 반환방법 및 기한 등을 포함하여 구청장과 협약을 체결한 경우

⑥ 제2항에 따른 비용 산정에 관한 사항은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조를 준용한다.<개정 2023.3.27>

제10조(정비계획의 입안 제안) ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.<개정 2023.5.22>

② 관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.

제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경
3. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경
5. 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경
6. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획
7. 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경
8. 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경
9. 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의 결과에 따른 건축계획의 변경

② 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 영 제13조제4항제1호의 경우 중 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경
2. 영 제13조제4항제2호의 경우 중 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경
3. 영 제13조제4항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 경우
4. 영 제13조제4항제7호의 경우 중 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 변경
5. 영 제13조제4항제8호의 경우 중 건축물의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우
6. 제1항 각 호에 해당하는 경우

제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등) ① 시장은 법 제17조제4항에 따라 사업시행자가 공공시설 또는 기반시설(이하 "공공시설등"이라 한다)의 부지 일부를 현금으로 납부를 요청하는 경우 관련 법령에 따른 설치요건과 공공시설 건축물에 대한 수요 여부 등을 종합적으로 고려하여 그 범위를 정한다.

- ② 영 제14조제3항에 따라 현금으로 납부하는 해당 기부토지에 대하여 사업시행계획인가(현금납부에 관한 정비계획이 반영된 최초의 사업시행계획인가를 말한다)된 사업시행계획을 고려하여 평가한다.
- ③ 사업시행자는 제1항에 따른 현금납부액 산정을 위해 구청장에게 감정평가업자의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 구청장은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 한다.
- ④ 시장은 제1항에 따라 산정된 현금납부액을 착공일부터 준공검사일까지 분할납부 하게 할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 관리처분계획인가 전까지 제1항에 따라 산정된 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장과 협약을 체결하여야 한다.
- ⑥ 시장은 그 밖에 현금납부에 필요한 사항을 정할 수 있다.

제13조(정비구역 분할·통합 및 결합 시행방법 등) ① 법 제18조제1항에 따라 시장은 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호 등을 위하여 필요한 경우 구역의 분할·통합 및 결합을 추진할 수 있다. 이 경우 법 제8조, 제15조 및 제16조에 따라 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)하여야 한다.

- ② 법 제18조제2항에 따라 서로 떨어진 구역을 하나의 정비구역(이하 "결합정비구역"이라 한다)으로 결합하여 시행하는 정비사업(이하 "결합정비사업"이라 한다)은 다음 각 호의 기본방향에 적합하여야 한다.
 1. 도시경관 또는 문화재 등의 보호가 필요한 낙후한 지역을 토지의 고도이용이 가능한 역세권 지역과 결합하여 정비사업을 시행할 수 있다.
 2. 도시경관 또는 문화재 등을 보호하기 위하여 토지의 이용이 제한된 지역(이하 "저밀관리구역"이라 한다)의 용적률을 토지의 고도이용이 가능한 역세권 지역(이하 "고밀개발구역"이라 한다)에 이전하여 개발하여야 한다.
 3. 토지이용계획, 건축물의 밀도 및 높이 계획, 정비기반시설계획 등 정비계획은 지역 특성을 고려하여 수립하여야 한다.
- ③ 결합정비구역으로 지정하여 결합정비사업을 시행하고자 하는 경우 별표 2에서 정한 시행방법과 절차에 따라야 한다.
- ④ 도시재정비법에 따른 재정비촉진사업에 대하여도 제1항부터 제3항까지를 준용한다.

- 제14조(정비구역등의 직권해제 등)** ① 시장은 법 제21조제1항제1호 및 제2호에 따라 정비구역 또는 정비예정구역 (이하 "정비구역등"이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 주민 의사, 사업성, 추진상황, 주민 갈등 및 정체 정도, 지역의 역사·문화적 가치의 보전 필요성 등을 종합적으로 고려하여야 한다.
- ② 법 제21조제1항제1호의 "정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우"란 제80조에 따라 추진위원회 위원장(이하 "추진위원장"이라 한다)이나 조합임원 또는 신탁업자가 입력한 정비계획 등으로 산정된 추정비례율(표준값을 말한다)이 80퍼센트 미만인 경우로서 제6항에 따라 의견을 조사하여 사업찬성자가 100분의 50 미만인 경우를 말한다.
- ③ 법 제21조제1항제2호에서 "정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않은 경우
 - 나. 관계 법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우
 2. 추진위원장 또는 조합장이 장기간 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없거나 주민 갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정되는 경우
 3. 자연경관지구, 최고고도지구, 문화재 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등이 포함된 구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우
 - 가. 추진위원회가 법 제31조에 따른 추진위원회 승인일(최초 승인일을 말한다)부터 3년이 되는 날까지 법 제35조, 영 제30조, 시행규칙 제8조를 모두 준수한 조합 설립인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청으로 한정한다)하지 않는 경우
 - 나. 사업시행자가 법 제35조에 따른 조합설립인가(최초 설립인가를 말한다)를 받은 날 또는 법 제26조제2항, 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정을 받은 날이나 법 제25조에 따라 공동으로 정비사업을 시행하기로 한 날부터 4년이 되는 날까지 법 제50조, 시행규칙 제10조를 모두 준수한 사업시행계획인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청으로 한정한다)하지 않는 경우
 - 다. 사업시행자가 법 제50조에 따른 사업시행계획인가(최초 인가를 말한다)를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 법 제74조, 시행규칙 제12조를 모두 준수한 관리처분계획인가를 신청(첨부 서류를 모두 갖춘 신청으로 한정한다)하지 않는 경우
 - 라. 추진위원회 또는 조합이 총회를 2년 이상 개최(법 또는 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따른 의사정족수를 갖춘 경우로 한정한다)하지 않는 경우
 4. 법 제20조제2항에 따라 구청장이 정비구역등의 해제를 요청하지 않는 경우
 5. 삭제 <2019.9.26>
- ④ 구청장은 제2항 또는 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 정비구역등의 해제를 요청할 수 있다.
- ⑤ 법 제21조제1항제5호에서 "시·도조례로 정하는 비율"이란 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상, 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상을 말하며, 법 제21조제1항제3호, 제5호, 제6호에 따른 정비구역등의 해제를 요청하는 자는 별지 제7호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하

여 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장은 해제 요청서류 및 동의자 수 등의 적정여부를 확인하고 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다.<신설 2022.12.30>

1. 토지등소유자의 명부(법 제21조제1항제5호에 해당하는 경우에는 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 명부)
 2. 정비구역등의 해제에 동의한 토지등소유자의 명부
 3. 별지 제8호서식의 정비구역등의 해제 동의서
- ⑥ 시장은 정비구역등을 해제하려는 경우 대상 구역의 명칭, 위치, 해제 이유 및 근거 등을 구청장에게 통보하여야 한다. 이 경우 구청장은 법 제21조제2항에 따라 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 듣고, 구의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.<개정 2022.12.30>
- ⑦ 구청장은 시장으로부터 정비구역등이 제2항에 해당한다고 통보 받은 경우 해당 정비구역등의 토지등소유자의 의견을 조사하여 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다. 다만, 제2항에 해당하여 주민의견조사를 실시한 구역의 추정비레율이 주민의견조사 당시 대비 10퍼센트 이상 하락하는 경우에는 재조사할 수 있다.<개정 2022.12.30>
- ⑧ 제6항에 따른 토지등소유자의 사업찬성자 수 산정방법, 해제 동의의 철회방법 등에 대하여는 영 제33조를 준용한다.<개정 2022.12.30>
- ⑨ 시장은 구청장이 토지등소유자 의견조사를 할 때 소요되는 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.<개정 2022.12.30>
- ⑩ 그 밖에 토지등소유자 의견조사의 절차와 방법 등에 관하여는 시장이 따로 정할 수 있다.<개정 2022.12.30>
- ⑪ 시장은 정비구역등의 직권해제를 하려는 경우 도시계획위원회 심의를 하기 전에 서울특별시의회 소관 상임위원회의 의견을 들을 수 있다.<개정 2022.12.30>

제15조(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율 및 보조방법 등) ① 영 제17조제1항제4호에서 "시·도조례로 정하는 비용"이란 추진위원회 승인 및 조합설립인가 이후 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 총회(주민총회를 포함한다)의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위에서 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 말한다.

1. 법 제32조제1항 각 호 및 제45조제1항 각 호의 업무
 2. 영 제26조 각 호 및 제42조제1항 각 호의 업무
 3. 법원의 판결, 결정으로 인하여 주민총회를 개최하지 못한 경우로서 법 제31조에 따라 승인 받은 추진위원회의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위 이내에서 사용한 비용
 4. 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행하여 정한 업무(영 제43조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한다)
- ② 추진위원회 및 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 "보조금"이라 한다)은 제16조에 따른 검증위원회의 검증을 거쳐 결정하며, 시장은 검증위원회의 사용비용 검증에 필요한 기준을 정할 수 있다.
- ③ 시장 또는 구청장은 제16조에 따른 검증위원회 또는 제17조에 따른 재검증위원회의 검증을 거쳐 결정한 금액을 기준으로 다음 각 호에 정하는 비율에 따라 보조금을 지급할 수 있다.<개정 2022.12.30>

1. 제14조제2항, 같은 조 제3항제1호부터 제3호까지에 해당되어 법 제21조제1항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우: 70퍼센트 이내
2. 삭제 <2022.12.30>
3. 법 제21조제1항제5호 또는 제6호에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우: 70퍼센트 이내
- ④ 추진위원회의 보조금은 승인 취소된 추진위원회의 대표자가 추진위원회 승인 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제1호서식의 추진위원회 사용비용 보조금 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 신청하여야 한다.
 1. 추진위원회 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
 2. 추진위원회 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료
 3. 추진위원회 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)
- ⑤ 조합의 보조금은 설립인가 취소된 조합의 대표자가 조합설립인가 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제2호서식의 조합 사용비용 보조금 신청서에 제4항 각 호 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 신청하여야 한다.
 1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
 2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료
 3. 조합 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)
- ⑥ 구청장은 제4항 또는 제5항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용(제4항제3호 및 제5항제3호를 제외한다)을 제69조제1항에 따른 정비사업 종합정보관리시스템(이하 "종합정보관리시스템"이라 한다) 및 구보에 공고하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 "이해관계자"라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.<개정 2021.9.30, 2021.12.30>
- ⑦ 구청장은 제6항에 따른 공고 및 서면통보를 완료한 후 검증위원회의 검증을 거쳐 보조금을 결정하고 대표자, 해산된 추진위원회 위원 또는 조합 임원과 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 대표자는 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 이의신청을 할 수 있고, 구청장은 정당한 사유가 있는 경우에는 제17조에 따른 재검증위원회의 검증을 거쳐 그 결과를 통보하여야 한다.
- ⑧ 대표자는 제7항에 따라 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 제4항제3호 또는 제5항제3호의 통장사본을 첨부하여 구청장에게 보조금 지급을 신청하여야 한다. 이 경우 구청장은 신청 내용을 시장에게 통보하여야 한다.
- ⑨ 구청장은 제8항에 따른 보조금 지급 신청이 있는 경우에는 지급일자 등 지급계획을 종합정보관리시스템 및 구보에 공고하고, 공고 완료일로부터 10일 이후에 신청된 통장계좌번호로 보조금을 입금한다.<개정 2021.9.30>
- ⑩ 구청장이 영 제17조에 따른 추진위원회 또는 조합의 사용비용을 보조하는 경우에는 시장은 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제4조에도 불구하고 구청장에게 보조금의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.<개정 2022.10.17>

제16조(사용비용검증위원회 구성 및 운영 등) ① 구청장은 추진위원회 및 조합의 사용비용을 검증하기 위해 사용비용검증위원회(이하 "검증위원회"라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

② 검증위원회는 부구청장을 위원장으로 한 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제1호에 해당하는 사람은 각각 1명 이상 위촉하며 제2호에 해당하는 사람은 전체 위원의 3분의 2 이상으로 한다.

1. 정비사업에 관하여 학식과 경험이 풍부한 변호사 및 공인회계사
2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ 제2항에 따른 검증위원회 구성 시 성별을 고려하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 위원장은 효율적이고 공정한 검증을 위하여 사용비용 보조를 받고자 하는 자와 그 밖의 이해관계자에게 검증위원회에 출석하여 해당 추진위원회 및 조합 운영 실태와 자금 조달 및 지출 등에 대하여 설명하거나 관련 자료를 제출하도록 할 수 있으며, 위원에게 현장조사를 하게 하거나 검증위원회에서 관련 전문가의 의견을 들을 수 있다.

⑤ 검증위원회에 제출하는 증명 자료는 계약서, 국세청에서 인정하는 영수증과 해당 업체에서 국세청에 소득 신고한 자료 등으로 한다.

⑥ 검증위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당과 여비 등을 지급하되, 조사 및 현황 확인을 위한 출장비용 등은 실제 비용으로 지급할 수 있다.

제17조(사용비용재검증위원회 구성 및 운영 등) ① 구청장은 제15조제7항 후단에 따른 이의신청이 있는 경우 이를 재검증하기 위해 사용비용재검증위원회(이하 "재검증위원회"라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

② 재검증위원회는 부구청장을 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 검증위원회 위원이 아닌 사람(공무원은 제외한다)으로서 다음 각 호의 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제1호에 해당하는 자는 각각 1명 이상 위촉하며 제2호에 해당하는 사람은 전체 위원의 3분의 2 이상으로 하며 제16조제3항은 재검증위원회 구성 시 준용한다. 이 경우 "검증위원회"는 "재검증위원회"로 본다.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사 및 공인회계사
2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

③ 그 밖에 재검증위원회 운영에 관한 사항은 검증위원회의 운영 규정을 준용한다.

제18조(위원의 제척·기피·회피) ① 검증위원회 및 재검증위원회 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 안건의 심의·의결에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자이거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우

2. 위원이 해당 안건 당사자의 친족이거나 친족이었던 경우
 3. 위원이 해당 안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
 4. 위원이 해당 안건에 대하여 감정, 용역(하도급을 포함한다), 자문 또는 조사 등을 한 경우
- ② 위원은 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피하여야 한다.
- ③ 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 검증을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 위원회에 기피 신청을 할 수 있으며, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.

제3장 정비사업의 시행

제19조(조합의 설립인가 신청서류) 시행규칙 제8조제1항 별지 제5호서식의 신청인 제출서류란 중 제1호아목에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 정비구역의 위치도 및 현황사진
2. 정비구역의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 법 제64조제1항제1호에 해당하는 매도청구대상자명부 및 매도청구계획서(재건축사업으로 한정한다)

제20조(조합의 설립인가 신청서류 등의 작성 방법) ① 시행규칙 별지 제5호서식에 따른 조합설립(변경) 인가신청서 및 제출서류의 작성방법은 다음 각 호와 같다.

1. 주된 사무소의 소재지는 사업시행구역이 소재하는 자치구의 관할구역 안에 두는 것을 원칙으로 한다.
 2. 사업시행예정구역의 명칭 및 면적은 법 제9조에 따른 정비계획과 동일하게 작성한다.
 3. 조합원 수는 신청서에 첨부된 조합원 명부의 인원을 기준으로 한다.
 4. 정관은 법 제40조제2항에 따른 표준정관을 준용하여 작성함을 원칙으로 한다.
 5. 조합원 명부에는 조합원 번호, 동의자의 주소, 성명 및 권리내역을 기재하여야 하며 동의율을 확인할 수 있는 동의 총괄표를 첨부한다.
 6. 토지등소유자의 조합설립동의서는 시행규칙 제8조제3항 별지 제6호서식의 조합설립동의서를 말한다.
 7. 임원선출에 관한 증명 서류로 토지등소유자의 대표자 추천서 또는 총회(창립총회를 포함한다) 회의록 등을 제출하여야 한다.
- ② 제1항제1호부터 제3호까지와 제5호 및 제7호는 시행규칙 제7조에 따른 추진위원회 승인신청서 작성에 준용한다. 이 경우 제7호의 "임원"은 "위원"으로 본다.

제21조(조합설립인가내용의 경미한 변경) 영 제31조제9호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법령 또는 조례 등의 개정 에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
2. 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항

3. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항

제22조(조합정관에 정할 사항) 영 제38조제17호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2019.9.26, 2023.3.27>

1. 이사회의 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
2. 특정무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항
3. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
4. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환한 주택을 취득한 자에 대한 분양권 부여에 관한 사항
5. 재정비촉진지구의 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자 중 구청장이 선정한 자에 대한 주택의 특별 공급에 관한 사항
6. 용자금액 상환에 관한 사항
7. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항
8. 정비구역 내 공가 발생 시 안전조치 및 보고 사항
9. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급이 완료된 후 조합 해산을 위한 총회 또는 대의원회의 소집 일정에 관한 사항
10. 법 제45조제1항제5호에 따른 시공자 선정 및 변경에 필요한 총회의 의결 요건에 관한 사항

제23조(정관의 경미한 변경사항) 영 제39조제14호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 제22조제1호의 사항으로서 예산의 집행 또는 조합원의 부담이 되지 않는 사항을 말한다.<개정 2020.12.31>

제24조(전문조합관리인의 선정 및 절차 등) ① 구청장은 영 제41조제2항에 따라 전문조합관리인을 공개모집하는 경우 응시자격, 심사절차 등 응시자가 알아야 할 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하고, 자치구 인터넷 홈페이지, 종합정보관리시스템 등에 10일 이상 공고하여야 한다.<개정 2021.9.30>

- ② 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 7일의 범위에서 제1항에 따른 공고를 다시 할 수 있다.
 1. 제1항에 따른 공고의 결과 응시자가 없는 경우
 2. 제3항의 선정위원회가 응시자 중 적격자가 없다고 결정한 경우
- ③ 구청장은 전문조합관리인 선정을 위해 필요한 경우 선정위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ④ 선정위원회는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장을 포함하여 5명 이상으로 구성하고, 위원장은 제2호의 전문가 중 1명을 호선하며 제16조제3항은 선정위원회 구성 시 준용한다. 이 경우 "검증위원회"는 "선정위원회"로 본다.
 1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
 2. 영 제41조제1항 각 호에 해당하는 정비사업 분야 전문가
- ⑤ 선정위원회 위원의 제척·기피·회피에 관한 사항은 제18조를 준용한다. 이 경우 "검증위원회 및 재검증위원회"는 "선정위원회"로 본다.

- ⑥ 구청장은 전문조합관리인을 선정한 경우 15일 이내에 해당 조합 또는 추진위원회와 조합원, 토지등소유자에게 통보하여야 한다.
- ⑦ 시장은 전문조합관리인 선정에 필요한 기준을 정하여 고시할 수 있다.

제24조의2(전문조합관리인의 선정의 권고 등) ① 시장은 이전고시로부터 1년이 경과한 조합으로, 법 제41조제5항 단서의 사유로 청산 및 해산의 진행이 곤란하다고 인정되는 조합의 청산 및 해산을 위하여 전문조합관리인을 선정하도록 구청장에게 권고할 수 있다.

② 시장은 매년 이전고시를 받은 날로부터 1년이 경과한 조합을 대상으로 법 제111조제2항에 따라 그 청산 및 해산과 관련한 자료의 제출을 명할 수 있다.

[본조신설 2019.9.26]

제25조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제46조제12호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 법 제53조에 따른 시행규정 중 영 제31조제1호 및 이 조례 제21조제1호에 해당하는 사항
2. 영 제47조제2항제3호에 따른 사업시행자의 대표자
3. 영 제47조제2항제8호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세

제26조(사업시행계획서의 작성) ① 영 제47조제2항에 따라 법 제52조제1항제13호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 영 제47조제2항 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항, 비산먼지·소음·진동 등 방지대책 및 공사장 주변 안전관리 대책에 관한 사항을 포함하여 작성하여야 한다.

② 제1항에 따른 사업시행계획의 작성과 관련하여 필요한 서식 등은 규칙으로 정할 수 있다.

제27조(임대주택의 건설계획) ① 사업시행자는 법 제52조제1항제6호에 따른 임대주택의 건설계획에 임대주택의 부지확보 및 대지조성계획을 포함하고, 임대주택 입주대상자 명부를 첨부하여 사업시행계획인가를 신청하여야 한다.

② 도시정비형 재개발사업의 시행 시 세입자대책이 필요한 경우 세입자대책은 다음 각 호의 기준에 따라 작성한다.

1. 해당 정비사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 공동주택의 분양을 원하는 세입자가 있는 정비구역 또는 지구에 대하여 구청장이 사업시행계획인가를 하는 때에는 제44조에 따른 보류지를 제3자에 우선하여 제46조제1항제1호에 해당하는 세입자(이하 "적격세입자"라 한다)에게 분양하도록 할 수 있다.
2. 제1항에 따른 적격세입자가 있는 경우 세입자의 자격요건은 제46조를 준용한다.
3. 사업시행자는 사업시행계획인가내용에 제44조에 따른 보류지를 제3자에 우선하여 적격세입자에게 분양하도록 한 경우에는 법 제72조제1항에 따른 분양공고 내용에 이를 포함하여야 한다.

제28조(임대주택의 건설 등) ① 사업시행자는 임대주택을 건설하여 시장에게 처분하거나 서울주택도시공사(이하 "공사"라 한다)를 시행자로 지정하여 건설할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따라 사업시행자가 건설하는 임대주택 건설계획에 관하여 다음 각 호의 사항을 공사와 협의하여야 한다.

1. 정비구역에 건설되는 임대주택 건축계획
2. 임대주택 입주대상자 명부
3. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서

③ 제1항에 따라 공사가 임대주택을 건설하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 시장에게 보고하여야 한다.

1. 정비구역의 임대주택 건립규모 및 건축계획
2. 임대주택 건립비용 및 편입된 토지 조서
3. 주변지역의 임대주택 입주 현황

제29조(시행규정에 정할 사항) 법 제53조제12호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

제30조(국민주택규모 주택 건설비용 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적 상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

② 법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다.

③ 법 제101조의5 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.<신설 2021.9.30., 2021.12.30>

④ 법 제101조의6 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.<신설 2021.9.30., 2021.12.30>

[제목개정 2021.9.30]

제31조(지정개발자의 정비사업비의 예치 등) ① 법 제60조제1항에 따라 재개발사업의 지정개발자(지정개발자가 토지등소유자인 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)가 예치하여야 할 금액은 사업시행계획인가서의 정비사업비 100분의 10으로 한다.

② 구청장은 제1항에 따른 예치금을 납부하도록 지정개발자에게 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따른 예치금의 납부통지를 받은 지정개발자는 예치금을 해당 자치구의 금고에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 보증서 등으로 제출할 수 있다.

1. 「보험업법」에 따른 보험회사가 발행한 보증보험증권
2. 국가 또는 지방자치단체가 발행한 국채 또는 지방채
3. 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서
4. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합이 발행한 보증서

제32조(분양신청의 절차 등) ① 영 제59조제1항제9호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제72조제4항에 따른 재분양공고 안내
2. 제44조제2항에 따른 보류지 분양 처분 내용

② 영 제59조제2항제3호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일

③ 법 제72조제3항에 따라 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제59조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 법 제2조제11호 또는 이 조례에 따른 정관등에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류
4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획 기준의 범위에서 희망하는 대상·규모에 관한 의견서

제33조(관리처분계획의 내용) 영 제62조제6호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제74조제1항제1호의 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함한다.

- 가. 관리처분계획 대상물건 조서 및 도면
- 나. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자명부(임대주택을 건설하는 정비구역으로 한정한다)
- 다. 환지에정지 도면
- 라. 종전 토지의 지적 또는 임야도면

2. 법 제45조제1항제10호에 따른 관리처분계획의 총회의결서 사본 및 법 제72조제1항에 따른 분양신청서(권리 신고사항 포함) 사본

3. 법 제74조제1항제8호에 따른 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액과 영 제62조제1호에 따른 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 권리명세 및 이에 대한 청산방법 작성 시 제67조에 따른 협의체 운영 결과 또는 법 제116조 및 제117조에 따른 도시분쟁조정위원회 조정 결과 등 토지등소유자 및 세입자와 진행된 협의 경과

4. 영 제14조제3항 및 이 조례 제12조제3항에 따른 현금납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부방법 및 납부기한 등을 포함한 협약 관련 서류
5. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

제34조(관리처분계획의 수립 기준) 법 제74조제1항에 따른 정비사업의 관리처분계획은 다음 각 호의 기준에 적합하게 수립하여야 한다.<개정 2023.5.22>

1. 종전 토지의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호에 따른 소유토지별 지적공부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)에 따른다. 다만, 1필지의 토지를 여러 명이 공유로 소유하고 있는 경우에는 부동산등기부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)의 지분비율을 기준으로 한다.
2. 국·공유지의 점유연고권은 그 경계를 기준으로 실시한 지적측량성과에 따라 관계 법령과 정관 등이 정하는 바에 따라 인정한다.
3. 종전 건축물의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 소유건축물별 건축물 대장을 기준으로 하되, 법령에 위반하여 건축된 부분의 면적은 제외한다. 다만, 정관 등이 따로 정하는 경우에는 재산세과세대장 또는 측량성과를 기준으로 할 수 있다.
4. 종전 토지 등의 소유권은 관리처분계획기준일 현재 부동산등기부(사업시행방식전환의 경우에는 환지예정지증명원)에 따르며, 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 한다. 다만, 특정무허가건축물(미사용승인건축물을 포함한다)인 경우에는 구청장 또는 동장이 발행한 기존무허가건축물확인원이나 그 밖에 소유자임을 증명하는 자료를 기준으로 한다.
5. 국·공유지의 점유연고권자는 제2호에 따라 인정된 점유연고권을 기준으로 한다.
6. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 대지부분 중 국·공유재산의 감정평가는 법 제74조제4항제1호를 준용하며, 법 제98조제5항 및 제6항에 따라 평가한다.

제35조(감정평가업자의 선정기준 등) 법 제74조제4항제2호에 따라 구청장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.<개정 2023.5.22>

1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "감정평가법"이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가기준은 별표 3과 같다.

- 가. 감정평가업자의 업무수행실적
- 나. 소속 감정평가사의 수
- 다. 기존평가참여도
- 라. 법규 준수 여부
- 마. 감정평가수수료 적정성
- 바. 감정평가계획의 적정성

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

제36조(재개발사업의 분양대상 등) ① 영 제63조제1항제3호에 따라 재개발사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합의 정관등에서 정한 건축물을 포함한다)을 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전토지의 총면적이 90제곱미터 이상인 자
3. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합하여 산정할 수 있다.
4. 사업시행방식전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 따라 환지를 지정받은 자. 이 경우 제1호부터 제3호까지는 적용하지 아니할 수 있다.
5. 도시재정비법 제11조제4항에 따라 재정비촉진계획에 따른 기반시설을 설치하게 되는 경우로서 종전의 주택(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)에 관한 보상을 받은 자

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 법 제39조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제2호 또는 권리가액이 제1항제3호에 해당하는 경우는 예외로 한다.
4. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 예외로 한다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

③ 제1항제2호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제3호의 권리가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 않는다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지

3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제1항부터 제3항까지에도 불구하고 사업시행방식전환의 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

제37조(단독주택재건축사업의 분양대상 등) ① 단독주택재건축사업(대통령령 제24007호 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령 부칙 제6조에 따른 사업을 말한다. 이하 같다)으로 건립되는 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택 및 그 부속토지를 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합하여 산정할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정기준일 후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 법 제39조제1항제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우
3. 1주택과 그 부속토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우
4. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가되는 경우

제38조(주택 및 부대·복리시설 공급 기준 등) ① 영 제63조제1항제7호에 따라 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업, 재개발사업 및 단독주택재건축사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.
<개정 2023.5.22>

1. 권리가액에 해당하는 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 권리가액이 2개의 분양주택가액의 사이에 해당하는 경우에는 분양대상자의 신청에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관등으로 정하는 경우 권리가액이 많은 순서로 분양할 수 있다.
3. 법 제76조제1항제7호라목에 따라 2주택을 공급하는 경우에는 권리가액에서 1주택 분양신청에 따른 분양주택가액을 제외하고 나머지 권리가액이 많은 순서로 60제곱미터 이하의 주택을 공급할 수 있다.
4. 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순서로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

② 영 제63조제1항제7호에 따라 법 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업과 재개발사업으로 조성되는 상가 등 부대·복리시설은 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다. 이 경우 동일 순위의 상가 등 부대·복리시설에 경합이 있는 경우에는 제1항제4호에 따라 정한다.

1. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하고 영업을 하는 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

2. 제2순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설이며 사업자등록을 필한 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
4. 제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 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 최소분양단위규모 추산액 이상인 자

제39조(관리처분계획의 타당성 검증 비용 예치 등) ① 구청장은 법 제78조제3항에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 공공기관에 요청하기 전에 사업시행자에게 타당성 검증에 필요한 비용을 미리 예치하도록 통지한다.

② 구청장은 타당성 검증이 끝난 경우 예치된 금액에서 타당성 검증 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.

③ 법 제78조제3항제3호에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 때에는 별지 제3호서식의 관리처분계획 타당성 검증요청서에 별지 제4호서식의 검증요청 동의서를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

제40조(일반분양) 법 제79조제2항에 따라 토지등소유자에게 공급하는 주택과 제44조에 따른 처분 보류지를 제외한 대지 및 건축물(이하 "체비시설"이라 한다)은 법 제79조제4항에 따라 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있으며 분양기준은 다음 각 호에 따른다.<개정 2021.12.30>

1. 체비시설 중 공동주택은 법 제74조제1항제4호가목에 따라 산정된 가격을 기준으로 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 일반에게 분양한다.
2. 체비시설 중 부대·복리시설은 법 제74조제1항제4호라목에 따라 산정된 가격을 기준으로 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 분양한다. 다만, 세입자(정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 영업하고 있는 세입자를 말한다)가 분양을 희망하는 경우에는 다음 각 목의 순위에 따라 우선 분양한다.
 - 가. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 세입자로서 사업자등록을 필하고 영업한 자
 - 나. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 비슷한 시설인 건축물의 세입자로서 영업한 자
3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 구청장은 재정비촉진지구에서 도시계획사업으로 철거되는 주택을 소유한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정한다)가 인근 정비구역의 주택분양을 희망하는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제36조에 따라 특별공급하도록 한다.

제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등) ① 영 제68조에 따른 재개발임대주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 한다. 이 경우 건축비는 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의 「공공건설임대주택 표준건축비」에 따른다.

- ② 영 제68조제2항에 따른 임대주택 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조의2 및 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따라 협의하여 정한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.
- ④ 영 제68조제2항에 따른 재개발임대주택의 부속토지는 임대주택의 대지권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호의 대지사용권으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것을 말한다)의 대상이 되는 토지를 말한다. 이 경우 정비구역 지정 시 별도 획지로 구획하여 재개발임대주택을 건설하는 경우에는 그 획지를 말한다.

제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등) ① 시장은 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(대지 및 부대·복리시설을 포함한다. 이하 같다)의 인수를 요청하는 경우 제41조제1항 및 제2항에 따라 산정된 인수가격으로 조합과 매매계약(이하 "매매계약"이라 한다)을 체결하여야 한다.

- ② 조합은 사업시행계획인가 이후 임대주택 건설계획 및 매매가격 산출내역(변경을 포함한다) 등 관련서류를 구청장에게 제출하고 구청장은 이를 시장과 협의하여야 한다.
- ③ 조합은 제2항에 따라 협의된 매매가격을 관리처분계획에 반영하여야 한다.
- ④ 시장과 조합은 최초 일반분양 입주자 모집공고를 하는 때에 임대주택 매매계약을 체결하여야 한다.
- ⑤ 제4항에도 불구하고 시장은 정비사업 활성화 등 필요시 예산의 범위에서 매매계약 시점을 조정할 수 있다.
- ⑥ 시장은 매매계약에 따른 임대주택의 인수대금을 다음 각 호와 같이 지급한다.

1. 계약금은 매매계약을 체결하는 경우 총액의 5퍼센트 지급
2. 중도금은 건축공정에 따라 5회에 걸쳐 분할 지급하되, 건축공정의 20퍼센트, 35퍼센트, 50퍼센트, 65퍼센트, 80퍼센트 이상인 때에 각각 총액의 15퍼센트를 지급
3. 잔금은 법 제83조에 따른 준공인가 후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

⑦ 시장은 임대주택 인수에 필요한 사항은 별도로 정할 수 있다.

⑧ 제28조제1항에 따라 공사를 사업시행자로 지정하여 건설하고자 하는 임대주택부지의 매매계약 및 대금의 지급방법은 다음 각 호와 같다.<개정 2020.12.31>

1. 임대주택 부지의 매매계약은 정비구역의 대지조성을 완료한 후에 해당 사업시행자와 시장이 체결한다.
2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따른 산정가격으로 한다.
3. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.

가. 계약금은 부지의 매매계약을 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급

나. 중도금은 총액의 75퍼센트로 하되, 사업시행자가 임대부지의 현황측량을 하여 인계·인수한 이후에 지급

다. 잔금은 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

⑨ 사업시행자가 주거지보전사업으로 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 매매계약 체결 및 시기, 매매가격 및 대금 지급방법은 다음 각 호와 같다.

1. 매매계약은 임대주택의 착공신고를 한 때에 시장과 해당 사업시행자가 체결한다.

2. 매매가격은 영 제68조제2항에 따라 정하되, 건축비의 가격에 가산할 항목은 시장과 사업시행자가 협의하여 따로 정할 수 있고, 관리처분계획인가로 확정한다. 이 경우 해당 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액을 초과하지 못한다.

3. 매매대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분하여 다음과 같이 지급한다.

가. 계약금은 매매계약 체결하는 때에 총액의 20퍼센트를 지급

나. 중도금은 사업시행자가 임대주택 부지의 대지조성을 완료하고, 현황측량 실시 결과를 시장에게 인계한 이후에 총액의 60퍼센트를 지급

다. 잔금은 법 제83조에 따른 준공인가 이후에 총액의 15퍼센트를 지급하고, 나머지는 법 제86조에 따른 이전고시일 이후에 지급

제43조(주거환경개선사업의 주택공급대상에서 제외되는 자) 영 제66조 별표 2 제2호 단서에 따라 주택공급에서 제외하는 자는 토지면적이 90제곱미터에 미달하는 토지소유자로 한다.

제44조(보류지 등) ① 사업시행자는 제38조에 따라 주택 등을 공급하는 경우 분양대상자의 누락·착오 및 소송 등에 대비하기 위하여 법 제79조제4항에 따른 보류지(건축물을 포함한다. 이하 같다)를 다음 각 호의 기준에 따라 확보하여야 한다.

1. 법 제74조 및 제79조에 따른 토지등소유자에게 분양하는 공동주택 총 건립세대수의 1퍼센트 범위의 공동주택과 상가 등 부대·복리시설의 일부를 보류지로 정할 수 있다.

2. 사업시행자가 제1호에 따른 1퍼센트의 범위를 초과하여 보류지를 정하려면 구청장에게 그 사유 및 증명서류를 제출하여 인가를 받아야 한다.

② 제1항에 따른 보류지는 다음의 기준에 따라 처분하여야 한다.

1. 분양대상의 누락·착오 및 소송 등에 따른 대상자 또는 제27조제2항제3호에 따른 적격세입자에게 우선 처분한다.

2. 보류지의 분양가격은 법 제74조제1항제3호를 준용한다.

3. 제1호에 따라 보류지를 처분한 후 잔여분이 있는 경우에는 제40조에 따라 분양하여야 한다.

제45조(주거환경개선사업의 임대보증금·임대료) 영 제69조제1항 별표 3 제1호다목2)에 따른 주거환경개선구역의 임대주택의 임대보증금 및 임대료에 관하여는 임대주택법령의 관련규정에 따른다.

제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 제69조제1항 별표 3 제2호가목4)에서 "시·도조례로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.<개정 2021.9.30>

1. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(1996년 6월 30일 이전 지정된 정비구역은 사업계획결정고시일, 사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다. 다만, 공공재개발사업의 경우 공공시행자를 지정한 날 또는 공공재개발사업을 추진하기 위해 정비구역을 지정하거나 변경한 날 중 빠른 날을 말한다. 이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전

)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우 구청장의 허가를 받아 이주하는 날)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 4분의 1보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주

2. 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 자로 한정한다)
3. 소속 대학의 장(총장 또는 학장)의 추천에 따라 선정된 저소득가구의 대학생(제8조제1항제2호에 따라 임대주택을 계획한 해당구역으로 한정한다)
4. 해당 정비구역 이외의 재개발구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 자
5. 해당 정비구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(법·영·시행규칙 및 이 조례에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자
6. 그 밖에 규칙으로 정하는 자

② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음 각 호와 같다.<개정 2021.9.30>

1. 기준일 3개월 이전부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계 존·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼모가 직계 존·비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함한다.
2. 관할 구청장이 소년·소녀 가장세대로 정한 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대
3. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 한다.
4. 기준일 3개월 이전부터 이주 시까지 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계 존·비속인 세대원이 없는 세대인 경우에는 세대주가 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 자이어야 한다. 다만, 가옥주와 동일 가옥 거주자로서 주민등록표상 분리세대는 제외하며, 동일 가옥에 주민등록표상 여러 세대인 경우 하나의 임대주택만 공급한다.

③ 영 제69조제1항 별표 3 제2호나목에 따라 재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위: 제1항제1호에 해당하는 자
2. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 자
3. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 자
4. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 자
5. 제5순위: 제1항제5호에 해당하는 자
6. 제6순위: 제1항제6호에 해당하는 자

④ 제1항제3호 및 제3항제3호에 따라 공급하는 임대주택은 소속 대학의 장(총장 또는 학장)이 추천하는 학생으로서 다음 각 호의 순위에 따라 재학기간으로 한정하여 공급한다.

1. 제1순위: 아동복지시설에서 퇴거한 대학생

2. 제2순위: 기초생활수급자 자녀의 대학생

3. 제3순위: 차상위계층 자녀의 대학생

⑤ 제3항에 따른 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 해당 정비구역에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

제47조(공사완료의 고시) 구청장은 영 제74조제1항 단서에 따라 사업시행자(공동시행자인 경우를 포함한다)가 토지주택공사인 경우로서 「한국토지주택공사법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제41조제2항에 따라 준공인가 처리결과를 구청장에게 통보한 경우에는 영 제74조제2항 각 호의 사항을 해당 자치구의 공보에 고시하여야 한다.

제4장 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시기조정

제48조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주변지역"이란 사업시행구역이 위치한 자치구와 행정경계를 접하는 자치구를 말한다.
2. "주택재고량"이란 시장이 통계청 인구주택총조사를 기준으로 매 분기까지 주택공급과 주택멸실을 고려하여 작성한 주택의 재고량을 말한다.
3. "조정대상구역"이란 서울특별시 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의회"라 한다)의 심의를 거쳐 사업시행 계획인가 또는 관리처분계획인가 시기조정 대상으로 확정된 정비구역을 말한다.
4. "시기조정자료"란 해당 구역의 현황 및 추진상황, 예상 이주시기 및 이주가구, 주택의 멸실 및 공급량을 말한다.

제49조(시기조정사유 등) ① 법 제75조제1항에서 "특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(이하 "심의대상구역"이라 한다)를 말한다.<개정 2021.12.30>

1. 정비구역의 기존 주택 수가 자치구 주택 재고 수의 1퍼센트를 초과하는 경우
2. 정비구역의 기존 주택 수가 2,000호를 초과하는 경우
3. 정비구역의 기존 주택 수가 500호를 초과하고, 같은 법정동에 있는 1개 이상의 다른 정비구역(다음 각 목 중 하나에 해당)의 기존 주택 수를 더한 합계가 2,000호를 초과하는 경우
 - 가. 해당구역의 인가 신청일을 기준으로 최근 6개월 이내 관리처분계획인가를 신청하였거나, 관리처분계획인가를 받은 구역
 - 나. 조정대상구역 중 이주가 완료되지 않은 구역

② 심의대상구역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정대상구역으로 정할 수 있다.

1. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트를 초과하는 경우
2. 주변지역의 주택 멸실량이 공급량을 2,000호를 초과하는 경우
3. 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주거정책심의회에서 인가 시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

제50조(시기조정자료) ① 구청장은 해당 자치구의 주택공급, 멸실 현황 및 예측, 정비사업 추진현황 및 계획(제49조제1항제3호에 따른 심의대상구역 해당여부를 포함한다), 전세가격 동향 등을 매월 말일까지 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

- ② 시장은 구청장이 제출한 시기조정자료 등을 기초로 자치구별 주택 재고량을 매 분기별 공고하여야 한다.
- ③ 구청장은 정비구역의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 신청 이전이라도 시기조정자료를 사업시행자에게 요청할 수 있다.
- ④ 시장은 시기조정에 필요한 세부기준을 별도로 정하여 운영할 수 있다.

- 제51조(시기조정 절차 및 방법)** ① 구청장은 심의대상구역의 사업시행자가 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가를 신청하는 경우에는 시기조정자료와 검토의견을 작성하여 시장에게 심의를 신청하여야 한다.
- ② 시장은 심의대상구역의 사업시행계획인가 또는 관리처분계획인가 시기에 대하여 주거정책심의회 심의를 거쳐 조정여부 및 조정기간 등을 결정한다.
 - ③ 시장은 제2항에 따른 결정사항을 심의신청일로부터 60일 이내 구청장에게 서면으로 통보하며, 구청장은 특별한 사유가 없으면 결정사항에 따라야 한다.
 - ④ 구청장은 제2항에 따라 결정된 조정기간이 경과되면 인가를 할 수 있다.
 - ⑤ 조정대상구역의 사업시행자는 사업시행계획인가 조정기간 중이라도 공공지원자와 협의하여 시공자를 선정할 수 있다.

제5장 비용의 부담 등

- 제52조(정비기반시설 등의 비용 보조 등)** ① 시장은 법 제92조제2항 및 영 제77조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설의 설치비용의 전부 또는 일부를 구청장에게 지원할 수 있다.
1. 주택정비형 재개발구역 안의 「도로법」 제48조에 따른 자동차전용도로, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제3조에 따른 주간선도로, 보조간선도로 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조에 따른 도시공원(소공원·어린이공원은 제외한다)
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 시행하는 도시정비형 재개발구역 안에 설치하는 주요 정비기반시설
 - 가. 천재지변 등의 사유로 긴급히 사업을 시행할 필요가 있는 경우
 - 나. 시장이 시행하는 도시계획사업과 연계하여 사업을 시행할 필요가 있는 경우
 - 다. 문화유산 보존을 위하여 문화재 등의 주변지역에 정비사업을 시행함으로써 건축규모가 제한되는 경우
 - 라. 공공건축물의 건축 및 그 밖의 지역경제 활성화를 위하여 구청장이 시장과 사전 협의하여 사업을 시행하는 경우
 - 마. 수복형(「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 따른 소단위 정비형을 말한다) 정비방식(지역의 특성과 장소성을 유지·보전하면서 노후한 건축물과 취약한 도시환경을 점진적으로 정비하는 방식)으로 시행하는 경우
- ② 시장은 법 제95조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 정비기반시설의 설치비용의 일부를 사업시행자에게 보조할 수 있다.<개정 2023.7.24>

1. 주거환경개선구역에 설치하는 주요 정비기반시설과 공동이용시설 건설(관리형 주거환경개선구역에 한한다)에 드는 비용
2. 주택정비형 재개발구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비기반시설 설치비용(이하 "설치비용"이라 한다)
 - 가. 너비 8미터 이상의 도시계획시설도로
 - 나. 소공원, 어린이공원 및 녹지, 공공공지, 광장
 - 다. 공용주차장
 - 라. 시장이 인정하는 다음 각 목의 지역에서 지형 등에 어울리는 중저층 등 다양한 주거지조성을 목적으로 재개발사업을 시행할 경우에는 8미터 미만의 도시계획시설도로
 - 1) 해발 40미터 이상의 구릉지로서 정비사업이 추진되는 지역
 - 2) 경관보존이 필요한 지역
 - 3) 최고 7층 이하의 저밀도개발지역
- ③ 사업시행자가 제2항제2호에 따라 정비기반시설 설치비용을 보조받기 위해서는 규칙으로 정하는 서류를 작성하여 구청장에게 신청하고 구청장은 이를 시장과 협의하여야 하며, 구청장은 법 제56조에 따른 사업시행계획인가 공람 전에 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다. 이 경우 설치비용 보조 대상은 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 이전에 사업시행계획인가(변경인가를 포함한다)를 받은 구역으로 한정한다.
- ④ 설치비용 보조금은 제3항에 따라 통보한 금액의 범위에서 준공 후 교부한다.
- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 설치비용 보조금의 산정기준과 신청·통보·교부의 세부절차 및 방법 등에 대하여 필요한 사항은 시장이 규칙으로 정할 수 있다.
- ⑥ 구청장은 법 제96조에 따라 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설의 설치비용을 해당 자치구의 구금고에 예치하게 할 수 있다.
- ⑦ 시장은 법 제8조제5항에 따라 구청장이 정비계획을 입안하는 경우 규칙에서 정하는 범위에서 필요한 비용을 지원할 수 있다.
- ⑧ 시장은 주거환경 보전을 위해 정비구역(재건축구역은 제외한다) 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 일부 주택을 존치하는 경우 토지등소유자에게 예산의 범위에서 공사비용의 2분의 1까지 주택개량비용을 보조할 수 있다. 이 경우 시장은 그 보조 대상 및 방법 등을 정할 수 있다.
 1. 역사·문화적 특성 보전이 필요한 지역
 2. 경관지구·고도지구와 같은 규제지역
- ⑨ 시장은 주택정비형 재개발구역 중 제8조제8호에 따라 역사·문화자원의 보전 및 활용계획을 정비계획에 반영한 정비구역 중 시장이 필요하다고 인정하는 경우 옛길, 옛물길 및 한옥 보전 등에 따른 사업비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제53조(사업비의 용자 등) ① 시장은 도시의 기능회복 등을 위하여 도시정비형 재개발사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 범위에서 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 용자할 수 있다.

1. 구청장이 시행하는 사업은 건축공사비의 80퍼센트 이내
 2. 구청장 이외의 자가 시행하는 사업은 건축공사비의 40퍼센트 이내
- ② 영 제79조제5항제5호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 추진위원회·조합의 운영자금 및 설계비 등 용역비를 말한다.
- ③ 용자는 영 제79조제5항에서 정하는 범위에서 다음 각 호의 기준에 따라 할 수 있다.
1. 용자금에 대한 대출 이율은 한국은행의 기준금리를 고려하여 정책자금으로서의 기능을 유지하는 수준에서 시장이 정하되, 추진위원회 및 조합의 운영자금 및 용역비 등 용자 비목에 따라 대출이율을 차등 적용할 수 있다.
 2. 사업시행자는 정비사업의 준공인가 신청 전에 용자금을 상환하여야 한다.
- ④ 추진위원회 또는 조합은 총회의 의결을 거쳐 시장에게 용자를 신청할 수 있으며, 다음 각 호의 내용이 포함된 운영규정 또는 정관을 제출하여야 한다.
1. 용자금액 상환에 관한 사항
 2. 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 추진위원장 또는 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항
- ⑤ 시장은 관리형 주거환경개선사업구역의 주택개량 및 신축공사비를 80퍼센트 이내에서 용자할 수 있다.
- ⑥ 제2항부터 제4항까지에서 정한 것 이외에 용자에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제54조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① 법 제97조제3항제4호에 따른 공유재산 중 사업시행자에게 무상으로 양도되는 도로는 일반인의 통행에 제공되어 실제 도로로 이용하고 있는 부지를 말한다. 이 경우 같은 법 제97조제1항에 따라 구청장 또는 토지주택공사등에게 무상으로 귀속되는 경우도 포함한다.

② 시장은 무상양도(귀속)에 필요한 도로의 기준 등을 정할 수 있다.

제55조(국·공유지의 점유·사용 연고권 인정기준 등) ① 법 제98조제4항에 따라 정비구역의 국·공유지를 점유·사용하고 있는 건축물소유자(조합 정관에 따라 조합원 자격이 인정되지 않은 경우와 신발생무허가건축물을 제외한다)에게 우선 매각하는 기준은 다음 각 호와 같다. 이 경우 매각면적은 200제곱미터를 초과할 수 없다.

1. 점유·사용인정 면적은 건축물이 담장 등으로 경계가 구분되어 실제사용하고 있는 면적으로 하고, 경계의 구분이 어려운 경우에는 처마 끝 수직선을 경계로 한다.
2. 건축물이 사유지와 국·공유지를 점유·사용하고 있는 경우에 매각면적은 구역 내 사유지면적과 국·공유지면적을 포함하여야 한다.

② 제1항에 따른 점유·사용 면적의 산정은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적측량성과에 따른다.

③ 국·공유지를 점유·사용하고 있는 자로서 제1항에 따라 우선 매수하고자 하는 자는 관리처분계획인가신청을 하는 때까지 해당 국·공유지의 관리청과 매매계약을 체결하여야 한다.

제56조(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등) ① 법 제100조에 따라 관리형 주거환경개선구역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 "공익 목적의 기준"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말

한다.

1. 주거환경을 보호 및 정비하고 주민의 건강, 안전, 이익을 보장하며, 지역사회가 당면한 문제를 해결하는 활동일 것
2. 복지, 의료, 환경 등의 분야에서 사회서비스 또는 일자리 제공을 통해 지역경제를 활성화하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동일 것

② 법 제100조에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장
 2. 주민공동체운영회
 3. 제1항의 공익 목적의 달성을 위해 주민공동체운영회와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제받는 대상은 기존상권을 침해하지 않는 범위에서 지역에서 요구되는 수익시설을 운영할 수 있으며, 수익금 창출 시 이를 마을기금으로 적립하고 제1항의 공익 목적의 달성을 위하여 투명하게 활용하여야 한다.
- ④ 시장은 제3항에 따른 마을기금의 적립, 사용 등에 관해서는 제61조를 준용하여 지도·감독할 수 있다.

제57조(주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분) ① 법 제101조제5항에 따라 사업시행자에게 양여된 주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분에 관하여는 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조제3항 및 제36조와 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제80조를 준용한다.

② 관리청은 양여된 토지를 처분하는 경우 해당 주거환경개선사업이 취소되는 때에는 해당 토지의 처분계약을 해제하는 특약을 등기하여야 한다.

제6장 관리형 주거환경개선사업의 주민협의체 및 주민공동체운영회

제58조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주민"이란 관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역 또는 관리형 주거환경개선구역의 토지등소유자 및 세입자를 말한다.
2. "주민협의체"란 정비계획을 수립하기 위해 주민, 관련 전문가 및 이해관계자 등으로 구성된 조직을 말한다.
3. "주민공동체운영회"란 관리형 주거환경개선사업의 정비구역 지정 후 물리적·사회적·경제적 측면의 도시재생 추진을 위해 주민, 관련 전문가 및 이해관계자 등으로 구성된 조직을 말한다.

제59조(주민공동체운영회의 구성과 운영 등) ① 주민공동체운영회를 구성하려면 구역 내 거주하는 주민의 10분의 1 이상의 동의를 받아 구청장의 승인을 받아야 한다. 다만, 주민공동체운영회 구성에 필요한 동의를 받지 못한 경우 구청장이 주민공동체운영회를 구성할 수 있다.

② 주민공동체운영회를 구성하는 때에는 운영규약을 작성하여야 하며, 운영규약을 변경하는 경우 구청장의 승인을 받아야 한다.

③ 시장은 주민공동체운영회의 운영, 위원 선임방법 및 절차 등 운영규약 작성에 필요한 사항을 포함한 주민공동체운영회 표준운영규약을 정할 수 있다.

제60조(주민공동체운영회 등의 지원) 시장 및 구청장은 관리형 주거환경개선구역 또는 예정된 구역에서 주민역량 강화 및 주민공동체 활성화를 위해 주민공동체운영회 및 주민협의체의 구성 및 운영 등에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제61조(주민공동체운영회의 지도·감독) ① 시장은 주민공동체운영회에 대하여 지원 경비 및 주민공동이용시설 운영 사무와 관련하여 필요한 사항을 보고하게 하거나 업무 지도·감독에 필요한 서류, 시설 등을 검사할 수 있다.
 ② 시장은 제1항의 보고·검사결과 사무 처리가 위법 또는 부당하다고 인정될 때에는 시정명령을 할 수 있다.
 ③ 시장은 제2항에 따라 시정명령을 할 경우 문서로 주민공동체운영회에 통보하고 사전에 의견진술의 기회를 주어야 한다.
 ④ 시장은 주민공동체운영회가 제2항에 따른 시정명령을 이행하지 않을 경우 지원 경비 환수 또는 공동이용시설 관리주체 변경 등의 조치를 할 수 있다.

제7장 감독 등

제62조(정비사업 추진실적 보고) ① 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 추진실적을 해당 처분이 있는 날부터 10일 이내 시장에게 보고하여야 한다.

1. 법 제24조·제25조·제26조·제27조에 따른 사업시행자 지정 및 고시
2. 법 제28조에 따른 사업대행개시결정 및 고시
3. 법 제31조에 따른 추진위원회의 승인
4. 법 제35조에 따른 조합의 설립(변경)인가(신고수리)
5. 법 제50조에 따른 사업시행계획(변경·중지·폐지)인가(신고수리) 및 고시
6. 법 제74조·제78조에 따른 관리처분계획(변경)인가(신고수리) 및 고시
7. 법 제79조제4항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 따른 일반분양을 위한 입주자 모집승인
8. 법 제83조에 따른 준공인가(준공인가 전 사용허가 포함) 및 공사완료 고시
9. 제11조제2항에 따른 정비계획의 경미한 변경 지정 및 고시

② 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 사항을 매 분기가 끝나는 날부터 7일 이내 시장에게 보고하여야 한다.

1. 법 제111조제2항에 따른 자료제출의 명령 또는 업무 조사의 내용
2. 법 제112조에 따라 사업시행자로부터 보고된 회계감사 결과의 내용
3. 법 제113조제1항에 따른 감독처분 현황
4. 법 제113조제2항에 따른 점검반 구성 및 현장조사 결과 내용

- ③ 법 제111조제1항에 따라 구청장은 제86조제2항에 따른 조합의 해산 및 청산에 관한 계획과 추진사항을 매 반기가 끝나는 날로부터 7일 이내에 시장에게 보고하여야 한다.<신설 2023.7.24>
- ④ 구청장은 「주택공급에 관한 규칙」 제57조에 따라 같은 규칙 제2조제7호나목에 따른 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 조합원명단을 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.<개정 2023.7.24>

제63조(교육의 실시 및 이수 등) ① 법 제115조 및 영 제90조에 따라 시장 또는 구청장이 교육을 실시하는 경우 추진위원장 및 감사, 조합임원, 전문조합관리인 등은 교육을 이수하여야 하며, 정비사업전문관리업자의 대표자 및 기술인력, 토지등소유자 등에 대하여도 교육을 실시할 수 있고 필요한 경우에는 교육 의무이수 대상자를 지정할 수 있다.

② 시장 또는 구청장은 제1항에 따라 교육을 실시하는 경우 다음 각 호의 내용을 포함한 기준을 정하여 공고할 수 있다.

1. 영 제90조에 따른 교육의 세부내용
2. 교육 이수 시기
3. 제1항에 따른 교육 의무이수 대상자
4. 그 밖에 필요한 사항

제64조(도시분쟁조정위원회 위원 자격) 법 제116조제3항제5호에서 "그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 자치구의회의 의원
2. 해당 자치구 도시계획위원회 또는 건축위원회 위원

제65조(도시분쟁조정위원회 운영 등) ① 도시분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)의 위원 중 법 제116조제3항제1호에 해당하는 공무원 및 위원장의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

② 조정위원회에는 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둔다.

1. 제1분과위원회 : 조합 또는 추진위원회와 조합원 또는 토지등소유자간의 분쟁 조정
2. 제2분과위원회 : 제1분과위원회에 해당하지 않는 그 밖에 분쟁에 관한 사항 조정

③ 위원장은 조정위원회의 회의를 소집하여 그 의장이 되며 위원장의 직무는 다음 각 호와 같다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 해당 위원 중 호선된 위원이 그 직무를 대행한다.

1. 위원장이 조정위원회의 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의 개최 5일 전까지 회의 일시·장소 및 분쟁조정 안건 등을 위원에게 통지한다.
2. 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전심사를 담당하게 할 수 있다.
3. 위원장은 효율적인 심사조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 현장조사를 하거나 조정당사자, 관련전문가 및 관계공무원을 회의에 참석하게 하여 의견을 진술하게 할 수 있다.

④ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 분과위원회는 위원 전원의 찬성으로 의결한다.

- ⑤ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명과 서기 1명을 두되, 간사는 조정위원회를 주관하는 업무담당 주사가 되고, 서기는 업무담당자로 한다.
- ⑥ 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 분쟁조정 사건의 심사의결에서 제척된다.
1. 해당 분쟁조정 사건과 관련하여 용역·감정·수용·자문 및 연구 등을 수행하였거나 수행 중에 있는 경우
 2. 해당 분쟁조정 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
 3. 해당 분쟁조정 사건과 직접적인 이해관계가 있는 경우
- ⑦ 당사자는 위원에게 심사의결의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 조정위원회의 위원장은 기피신청에 대하여 조정위원회의 의결을 거치지 아니하고 결정한다.
- ⑧ 위원이 제척사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 분쟁조정 사건의 심사·의결에서 회피할 수 있다.
- ⑨ 조정위원회에 출석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비 등을 지급하되, 조사 및 현장 확인을 위한 출장비용 등은 실제 비용으로 지급할 수 있다.

제66조(조정위원회 조정신청 및 절차) ① 조정신청자는 조정신청서 2부를 제출하여야 하며, 조정위원회는 조정상대방에게 1부를 송부한다.

- ② 조정신청서를 송부 받은 자는 20일 이내 답변서를 제출하여야 한다. 다만, 같은 기간 이내 조정위원회에 출석하여 진술하는 것으로 서면 통보한 경우에는 답변서를 제출하지 않을 수 있다.
- ③ 그 밖에 조정위원회 운영 등에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제67조(협의체 구성 및 운영) ① 구청장은 법 제117조의2에 따라 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위한 협의체를 구성·운영할 수 있다.<개정 2023.3.27>

② 협의체는 법 제72조에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 구성하며, 협의가 이루어지지 않는 경우에는 관리처분계획 수립을 위한 총회 전까지 3회 이상 운영한다. 다만, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 관리처분계획인가 이후에도 운영할 수 있다.<개정 2023.3.27>

③ 협의체는 다음 각 호에 해당하는 사람 중 위원장 1명(제2호에 따른 전문가 중에서 호선한다)을 포함하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되, 제2호에 따른 전문가는 제16조제3항을 준용하여 5명 이상 포함하여야 한다.<개정 2023.3.27, 2023.7.24>

1. 해당 자치구에서 정비사업 업무에 종사하는 6급 이상 공무원
2. 법률, 감정평가, 정비사업전문관리업 등 분야별 전문가
3. 사업시행자
4. 법 제52조제1항제4호에 따른 주거 및 이주 대책 수립 대상 세입자
5. 법 제73조제1항 각 호에 따른 손실보상에 관한 협의 대상자
6. 법 제74조제4항, 영 제60조에 따라 재산 또는 권리 등을 평가한 감정평가법인등
7. 그 밖에 구청장이 협의가 필요하다고 인정하는 자

④ 협의체 회의에는 제3항제3호에서 제7호 해당하는 자 전부 또는 일부가 참석할 수 있다.<개정 2023.3.27>

1. 삭제 <2023.3.27>
2. 삭제 <2023.3.27>
3. 삭제 <2023.3.27>
4. 삭제 <2023.3.27>
5. 삭제 <2023.3.27>

⑤ 협의체는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.<개정 2023.3.27>

1. 주거세입자에 대한 손실보상액 등
2. 상가세입자에 대한 영업손실보상액 등
3. 법 제73조제1항 및 영 제60조에 따라 분양신청을 하지 않은 자 등에 대한 손실보상 협의 금액(토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대한 금액) 등
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

⑥ 제2항에 따라 협의체가 3회 이상 운영되었음에도 불구하고 합의가 이루어지지 않은 경우 구청장은 법 제117조제2항제2호 및 영 제91조제4호에 따라 조정위원회를 개최하여 심사·조정할 수 있다.

⑦ 구청장은 협의체 운영 결과 또는 조정위원회 조정 결과 등을 사업시행자에게 통보하여야 한다.

⑧ 시장은 협의체 구성 방법 및 운영 등에 필요한 세부기준을 정하여 고시할 수 있으며, 협의체 운영에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제68조(이주관리 등) ① 사업시행자는 정비구역 내 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대하여 법 제64조에 따른 매도청구, 법 제65조에 따른 수용 또는 사용에 대한 재결의 결과, 명도소송의 청구가 있는 경우 그 결과 및 집행법원에 인도집행을 신청하거나 집행일시 지정을 통보받은 경우 그 내용을 구청장에게 지체 없이 보고하여야 한다.

② 구청장은 법 제111조제2항에 따라 소속 공무원에게 인도집행 과정을 조사하게 할 수 있다.

③ 법 제81조제4항제4호에서 "시장·군수등이 인정하는 시기"란 동절기(12월 1일부터 다음 해 2월 말일까지를 말한다)를 말하며, 이 경우 건축물의 철거는 기존 점유자에 대한 퇴거행위를 포함한다. 다만, 제67조에 따른 협의체 운영 결과 또는 조정위원회 조정 결과에 따라 합의된 경우의 이주 시에는 예외로 한다.

제69조(정비사업관리시스템의 구축 및 운영 등) ① 시장은 법 119조에 따라 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 다음 각 호의 서비스를 제공하는 종합정보관리시스템을 구축·운영한다.<개정 2021.9.30>

1. 정보공개 : 정비사업 시행과 관련한 자료 구축 및 정보 제공
2. 조합업무지원 : 추진위원회·조합의 예산·회계와 정보공개 등록 및 행정업무 등 처리
3. 분담금 추정 프로그램: 제80조에 따른 토지등소유자별 분담금 추산액 등 정보 제공

② 시장은 제1항에 따라 구축된 종합정보관리시스템의 기능을 지속적으로 개선하고 이용자의 활용을 촉진하는 계획을 수립하고 시행하여야 한다.<개정 2021.9.30>

- ③ 구청장은 시스템에 구축된 정비구역 홈페이지가 정상적으로 운영되도록 관리·감독·지원하여야 한다.
- ④ 법 제124조에 따라 추진위원회 및 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임을 말한다)는 인터넷을 통하여 정보를 공개하는 경우 종합정보관리시스템을 이용하여야 한다. 다만 토지등소유자가 단독으로 시행하는 재개발사업의 경우에는 제외할 수 있다.<개정 2021.9.30>
- ⑤ 추진위원장 또는 조합임원(조합의 청산인을 포함한다)은 정비사업 종합정보관리시스템을 이용하여 예산·회계와 정보공개 등의 작성된 자료를 등록하여야 한다.<개정 2021.9.30>
- ⑥ 시장은 제1항 각 호에 따른 종합정보관리시스템의 운영 및 관리에 관한 세부기준을 정할 수 있다.<개정 2020.12.31, 2021.9.30>

제70조(정보공개방법 및 시기 등) ① 구청장은 법 제120조에 따라 다음 각 호의 사항을 회계연도 종료일부터 90일 이내 종합정보관리시스템에 공개하여야 한다.<개정 2021.9.30>

1. 관리처분계획의 인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 사항 중 법 제29조에 따른 계약금액
 2. 관리처분계획의 인가를 받은 사항 중 정비사업에서 발생한 이자
- ② 제1항의 공개는 별지 제5호서식에 따른다.

제71조(정보제공 및 의견청취) 시장 및 구청장은 필요한 경우에 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하고 의견을 청취할 수 있다.

제8장 정비사업의 공공지원

제72조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<개정 2019.12.31, 2022.12.30>

1. "공공지원자"란 법 제118조제2항 각 호의 업무를 수행하는 자로서의 구청장을 말한다.
2. "위탁지원자"란 법 제118조제1항에 따라 공공지원을 위탁받은 자를 말한다.
3. "설계도서"란 해당 목적물의 설계서, 물량내역서 등 공사의 입찰에 필요한 서류를 말한다.
4. 삭제 <2023.3.27>

제73조(공공지원의 대상사업) 법 제118조제1항에서 "시·도조례로 정하는 정비사업"이란 법 제25조에 따른 조합이 시행하는 정비사업(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)을 말한다. 다만, 법 제16조에 따라 정비구역 지정·고시가 있는 날의 토지등소유자의 수가 100명 미만으로서 주거용 건축물의 건설 비율이 50퍼센트 미만인 도시정비형 재개발사업은 제외한다.

제74조(공공지원을 위한 비용부담 등) ① 구청장은 공공지원 업무를 수행하는데 필요한 다음 각 호의 비용을 부담한다.

1. 추진위원회 구성 또는 조합설립(법 제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)을 위한 구청장의 용역 및 선거관리위원회 위탁비용

2. 위탁지원 수수료

- ② 법 제118조제2항 각 호 외의 업무를 지원받고자 하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 구청장에게 신청할 수 있다.
- ③ 구청장은 제2항에 따라 조합의 신청이 있는 경우 법 제118조제1항의 기관 중에서 지정하여 조합에 통보하여야 하며, 조합은 해당 기관과 지원 범위 및 수수료 등에 대한 계약을 체결하고 비용을 부담하여야 한다.

제75조(공공지원자의 업무범위) 법 제118조제2항제6호에 따라 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.<개정 2019.9.26, 2023.3.27>

1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁
2. 건설사업관리자 등 그 밖의 용역업체 선정 방법 등에 관한 업무의 지원
3. 조합설립 준비업무에 관한 지원
4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원
5. 법 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원
6. 관리처분계획 수립에 관한 지원
7. 법 제31조제4항에 따라 추진위원회 구성 단계를 생략하는 정비사업의 조합설립에 필요한 토지등소유자의 대표자 선출 등 지원
8. 법 제118조제7항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 관한 업무 지원
9. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급, 법 제86조의2에 따른 조합 해산 준비업무에 관한 지원

제76조(선거관리의 방법 등) 시장은 추진위원회 위원, 조합임원 또는 제75조제7호에 따른 토지등소유자의 대표자 선출을 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 선거관리기준을 정할 수 있다.

1. 선거관리위원회의 업무위탁에 관한 사항
2. 주민설명회 개최에 관한 사항
3. 입·후보자 등록공고 및 등록에 관한 사항
4. 합동연설회 개최에 관한 사항
5. 주민선거 실시에 관한 사항
6. 그 밖에 선거관리를 위하여 필요한 사항

제77조(시공자 등의 선정기준) ① 법 제118조제6항에 따라 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합원 과반수의 찬성으로 총회의 의결을 거쳐 시공자를 선정하여야 한다.<개정 2023.3.27>

② 제1항에 따라 조합은 시장이 별도로 정하여 고시한 세부기준에 따라 설계도서를 작성하여 법 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)의 방법으로 시공자를 선정하여야 한다.<개정 2023.3.27>

③ 삭제 <2023.3.27>

④ 삭제 <2023.3.27>

⑤ 삭제 <2023.3.27>

⑥ 시장은 정비사업전문관리업자·설계자·시공자 및 법 제118조제7항제1호에 따른 건설업자의 선정방법 등에 대하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.<개정 2022.12.30>

1. 업체 선정에 관한 세부절차
2. 업체 선정 단계별 공공지원자 등의 기능 및 역할
3. 그 밖에 업체 선정 방법 등 지원을 위하여 필요한 사항

⑦ 시장은 제75조제2호에 따른 용역업체의 선정기준 등에 대하여 제6항을 준용하여 정할 수 있다.<개정 2022.12.30, 2023.3.27>

제78조(공동사업시행의 협약 등) ① 법 제118조제8항에 따른 협약사항에 관한 구체적인 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 협약의 목적
2. 당사자 간의 지위, 권리 및 의무
3. 협약의 범위 및 기간
4. 협약의 체결, 변경, 해지, 연장, 이행 보증 등에 관한 사항
5. 사업의 시행, 변경에 관한 사항
6. 사업경비의 부담, 이익의 분배, 손실의 부담에 관한 사항
7. 채권 및 채무에 관한 사항
8. 의사결정 방법 및 절차 등에 관한 사항
9. 공사의 시행 및 관리에 관한 사항
10. 공사목적물의 처분 및 인수 등에 관한 사항
11. 입주 및 하자관리 등에 관한 사항
12. 분쟁 및 소송 등에 관한 사항
13. 인·허가 업무에 관한 사항
14. 그 밖에 공동사업시행에 필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준공동사업시행협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

제79조(위탁지원자의 지정 등) ① 공공지원자가 법 제118조제1항에 따라 정비사업에 대한 사업시행 과정 지원을 위탁하고자 하는 경우 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」을 준용하여 위탁지원자를 지정하여야 한다.

② 시장은 다음 각 호의 내용이 포함된 표준협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

1. 위탁의 목적
2. 상호 간의 권리와 의무
3. 구역의 위치 및 면적
4. 위탁 업무의 범위

5. 위탁 기간
6. 계약체결 및 수수료 지급 방법
7. 감독에 관한 사항
8. 협약 해지 등 위탁 관리에 필요한 사항

제80조(조합설립 등의 업무지원) ① 추진위원장 또는 조합임원은 조합설립 등의 시부터 최초로 관리처분계획을 수립하는 때까지 사업비에 관한 주민 동의를 받고자 하는 경우에는 분담금 추정 프로그램에 정비계획 등 필요한 사항을 입력하고, 토지등소유자가 개략적인 분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 하며, 토지등소유자에게 개별 통보하여야 한다.

② 추진위원장 또는 조합임원은 토지등소유자에게 동의를 받고자 하는 사업비의 내용과 부합하게 자료를 입력하여야 한다.

③ 법 제27조제3항제2호에서 "그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항"과 영 제32조제2호에서 "그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보"란 제2항에 따라 산출된 정보를 말한다.

제81조(관리처분계획 수립 지원 등) 시장은 제75조제5호 및 제6호의 업무지원에 필요한 방법과 절차 및 기준을 정할 수 있다.

제82조(공공지원에 의한 조합설립 방법 및 절차 등) ① 시장은 법 제31조제4항 및 영 제27조제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항을 다음 각 호의 내용을 포함하여 고시하여야 한다.

1. 토지등소유자의 대표자 등 주민협의체 구성을 위한 선출방법
2. 참여주체별 역할
3. 조합설립 단계별 업무처리 기준
4. 그 밖에 조합설립 업무지원을 위하여 필요한 사항

② 구청장은 제7조제12호에 따라 토지등소유자의 과반수가 추진위원회 구성 단계 생략을 원하는 경우 제1항에 따른 방법과 절차 등에 따라 조합을 설립하여야 한다.

제83조(정비사업의 예산회계기준 작성 등) ① 추진위원회 또는 조합은 예산회계처리 및 행정업무에 대하여 정관등이 정한 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 내용이 포함된 관련 규정을 정하여 운영하여야 한다.

1. 예산회계처리규정
 - 가. 예산의 편성과 집행
 - 나. 세입·세출예산서 및 결산보고서 작성
 - 다. 수입의 관리·징수방법 및 수납 기관 등
 - 라. 지출의 관리 및 지급 등

- 마. 계약 및 채무관리
- 바. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항
- 2. 행정업무처리규정
 - 가. 상근임(위)·직원의 내부인사
 - 나. 보수 및 회의수당 등 지급기준
 - 다. 내무업무 및 물품처리 등
 - 라. 문서의 보존 및 관리 등
 - 마. 상근임(위)·직원의 복무기준
 - 바. 그 밖에 행정업무 처리에 필요한 사항

② 시장은 제1항 각 호의 내용이 포함된 표준규정을 작성하여 고시할 수 있다.

제84조(비용지원 등) 법 제118조제4항에 따라 시장은 다음 각 호의 업무에 소요되는 비용의 70퍼센트 범위에서 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」 제4조에 따라 자치구 재정력을 고려하여 구청장에게 지원할 수 있다. 다만, 법 제44조제3항에 따라 구청장이 직접 총회를 소집하는 경우 소요비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.<개정 2022.10.17, 2022.12.30>

1. 법 제118조제2항제1호에 따른 추진위원회 구성을 위한 소요비용
2. 법 제118조제1항에 따른 공공지원의 위탁수수료
3. 제82조에 따른 조합설립 지원을 위한 소요비용

제85조(공공지원의 정보공개) 공공지원자 및 위탁지원자는 다음 각 호의 관련 자료를 종합정보관리시스템과 그 밖의 방법을 병행하여 토지등소유자, 조합원 및 세입자에게 공개하여야 한다.<개정 2021.9.30>

1. 법 제118조제1항에 따른 위탁지원자의 지정 및 계약에 관한 사항
2. 법 제118조제2항제2호에 따른 정비사업전문관리업자 선정 및 계약에 관한 사항
3. 제75조제1호 및 제7호에 따른 추진위원회 구성을 위한 위원 선출 및 조합설립(추진위원회 구성 단계를 생략하는 경우로 한정한다)에 필요한 토지등소유자의 대표자 선출에 관한 사항
4. 조합임원의 선거관리에 관한 사항

제86조(자료의 제출) ① 추진위원장, 조합장 또는 청산인은 구청장의 효율적인 공공지원 업무 추진을 위하여 공공지원자(위탁지원자를 포함한다)에게 다음 각 호의 자료를 제출하여야 한다.<개정 2019.9.26, 2023.3.27, 2023.7.24>

1. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 개최에 관한 사항
2. 시공자·설계자 및 정비사업전문관리업자 등 업체 선정계획과 계약에 관한 사항
3. 법 제87조에 따른 권리의 확정, 법 제88조에 따른 등기 절차, 법 제89조에 따른 청산금 등의 징수 및 지급에 관한 계획 및 추진사항
4. 법 제86조의2에 따른 조합 해산 계획 및 추진사항(다만, 조합이 해산된 경우 청산 계획 및 추진사항)
5. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항

② 조합장은 법 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 6개월마다 제1항제4호 관련 자료를 공공지원자에게 제출하여야 한다. 다만, 조합이 해산된 경우에는 청산인이 제출한다.<신설 2023.7.24>

- 제86조의2(정비사업정책자문위원회의 설치 및 운영)** ① 시장은 정비사업의 중요정책 입안, 계획의 수립 및 시행에 있어서 전문적이고 다양한 의견수렴과 합리적인 정책추진을 도모하기 위해 정비사업정책자문위원회(이하 "자문위원회"라 한다.)를 설치·운영할 수 있다.
- ② 자문위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항중 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 자문에 응한다.
1. 도시·주거환경정비기본계획 수립·시행에 관한 사항
 2. 정비사업 중요정책 입안·결정 사항
 3. 정비사업 분야 법령, 조례의 제·개정 및 제도 개선에 관한 사항
 4. 그 밖에 시민의 권리·의무와 밀접한 이해관계가 있는 사항 등 위원장이 자문위원회의 회의에 부치는 사항
- ③ 자문위원회는 위원장, 부위원장을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 주택정책실장이 되고, 부위원장은 주택공급기획관이 되며, 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 성별을 고려하여 임명 또는 위촉한다.
1. 시의회가 추천한 시의원
 2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
 3. 변호사, 공인회계사, 감정평가사, 세무사, 도시계획기술사, 건축사 등 분야별 전문가
 4. 정비사업 관련 업무에 종사하는 4급 이상 공무원
 5. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 사람
- ④ 위원장은 자문위원회의 직무를 총괄하며, 자문위원회를 대표한다. 다만, 위원장이 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 이를 대행한다.
- ⑤ 자문위원회의 위원 중 공무원 및 위원장의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 하고, 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.
- ⑥ 자문위원회는 자문사항에 따라 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 위원이 아닌 분야별 전문가를 회의에 참석하게 하여 의견을 들을 수 있다.
- ⑦ 시장은 자문위원회의 회의록 및 관련 자료가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공개하지 아니할 수 있다.
1. 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우
 2. 의사결정의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보
 3. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 지장을 초래한다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우
- ⑧ 위원의 수당 및 여비는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」를 준용한다.
- ⑨ 위원의 제척·기피·회피 등에 대해서는 제18조를 준용한다.

⑩ 이 조례에서 정한 것 외에 자문위원회의 운영에 관한 사항은 자문위원회의 회의를 거쳐 위원장이 정한다.
[본조신설 2023.10.4]

제9장 보칙

제87조(자료공개방법 및 비용부담 등) ① 조합원 및 토지등소유자는 추진위원장이나 사업시행자가 법 제124조 제4항에 따른 서류 및 관련 자료 공개 요청에 대하여 통지한 날부터 10일 이내에 수수료를 현금으로 납부해야 한다.

② 제2항에 따른 수수료 금액은 별표 4와 같다.

제88조(관련 자료의 인계) ① 법 제125조제2항에 따라 토지주택공사등이 아닌 사업시행자는 다음 각 호의 서류를 구청장에게 인계하여야 한다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산관계 서류
4. 등기신청 관계서류
5. 감정평가 관계서류
6. 손실보상 및 수용 관계서류
7. 공동구설치 비용부담 관계서류
8. 회계 및 계약 관계서류
9. 회계감사 관계서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분에 대한 분양 관계서류

② 제1항에 따른 서류의 인계는 법 제86조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 정비사업이 폐지되는 경우 폐지일 부터 2개월 이내에 하여야 한다. 다만, 구청장이 부득이한 사정이 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 연기할 수 있다.

제89조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ① 법 제126조제1항 및 제4항에 따른 도시·주거환경정비기금 (이하 "정비기금"이라 한다)은 서울특별시 주택사업특별회계에 포함하여 운용·관리한다.

② 법 제126조와 영 제95조에 따른 기금의 재원 중 정비기금으로 적립되는 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역 내 공유지 매각대금의 100분의 30
2. 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 100분의 50
3. 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따른 재산세 징수 총액의 100분의 10

③ 법 제126조제3항제1호라목에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호와 같다.

1. 추진위원회·조합의 운영경비, 설계비 등 용역비, 세입자 대책비, 조합원 이주비
2. 관리형 주거환경개선구역의 신축비용, 주민공동체 활성화를 위한 조직 운영비 및 사업비
3. 제52조제8항에 따라 지원하는 주택개량비용
4. 도시정비형 재개발사업의 건축비용
5. 추진위원회 및 조합 사용비용 보조금
6. 정비구역(전면철거방식이 아닌 정비사업으로 한정한다) 내 범죄예방 등 안전한 주거환경 조성비
7. 주택정비형 재개발구역 중 옛길, 옛물길 및 한옥 보전 등에 따른 사업비용

제90조(권한의 위임) 시장은 다음 각 호의 권한을 구청장에게 위임한다.

1. 정비사업의 임대주택 매매계약 체결 및 단계별(계약금·중도금·잔금) 매매대금의 지급에 관한 사항
2. 법 시행 전 종전의 「도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법」에 따라 주거환경개선지구로 지정된 정비구역의 정비계획 수립
3. 법 제21조제1항에 따라 해제되는 정비구역등의 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 보조에 관한 업무

제91조(금품·향응 수수행위 등에 대한 신고 및 신고포상금 지급기준 등) ① 시장은 법 제142조에 따라 금품·향응 수수행위 등의 사실을 신고한 자에 대하여 신고포상금(이하 "포상금"이라 한다)을 지급할 수 있다. 이 경우 지급 한도액은 2억원 이하로 한다.

② 시장은 법 제132조 각 호의 행위 사실을 시장 또는 수사기관에게 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발 사건에 대해 기소유예, 선고유예·집행유예 또는 형의 선고 등이 확정되는 경우 신고포상금 심사위원회(이하 "심사위원회"라 한다)의 의결을 거쳐 포상금을 지급할 수 있다.

③ 법 제132조 각 호의 행위를 하는 자를 신고하려는 자는 별지 제6호서식에 따른 금품·향응 수수행위 등에 관한 신고서에 신고내용을 증명할 수 있는 자료를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다. 다만, 동일한 사항에 대하여 이미 신고 되어 진행 중이거나 종료된 경우에는 신고내용을 조사하지 않는다.

④ 포상금은 제2항에 따라 포상금 지급이 결정된 그 해 예산의 범위에서 지급한다.

⑤ 포상금 지급에 따른 심사위원회 구성 및 지급기준 등에 관한 세부적인 사항은 규칙으로 정할 수 있다.

부칙 <제8960호, 2023.10.4>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.