

알기 쉬운 재정비촉진사업 문답집



부 천 시

【 목 차 】

1. 머 리 말	3
2. 용어의 정의	4
3. 자주하는 질문 및 답변(FAQ)	6
가. 재정비촉진을위한특별법등 관련법 및 계획	6
나. 조합설립추진위원회 구성	17
다. 조합의 설립 및 운영	21
라. 사업시행계획 수립 및 인가	24
마. 관리처분 및 철거	25
바. 준공 및 청산	32
4. 재정비촉진사업 추진 절차도	34
5. 정비사업 추진 절차도	35
6. 알리는 글	36

머 리 말

우리시의 구시가지 대부분은 도시기반시설과 문화, 복지, 교육, 주거환경이 중상동 신시가지에 비해 불균형이 심화되어 있어 광역적, 체계적인 정비가 필요한 실정에 있습니다.

이에 우리시에서는 재정비촉진사업을 전국에서 가장 선도적으로 추진하여 '07. 03월 원미, 소사, 고강 3개 지구를 재정비촉진지구로 지정하고, 계획 수립에 착수하여 지구별 40여회가 넘는 MP회의와 주민설명회 등을 통하여 정비촉진계획(안)을 수립하고 '08. 06월 주민공람을 완료하였습니다.

그러나 각종 법령과 어려운 전문용어, 복잡한 절차 등 재정비촉진사업에 대한 이해 부족에 따른 오해와 불신으로 민원이 지속적으로 발생되어 주민 홍보자료를 작성하게 되었습니다. 본 책자가 다소 미흡하고 부족한 점이 있더라도 그 동안 궁금해 하는 내용 위주로 작성하였으니 많은 도움이 되기를 바랍니다.

아울러 재정비촉진사업은 주민이 주체가 되어 추진하는 사업으로써 사업기간이 장기간 소요되고 주민의 재산권과 밀접한 관계가 있으므로 그 성과가 있기까지 주민의 이해와 협조가 가장 중요함에 따라 시민과 함께 만들어 가는 성공적인 재정비촉진사업이 될 수 있도록 주민 여러분의 많은 관심과 성원을 당부드립니다.

2008. 8.

부천시장 홍 건 표

용어의 설명

- 뉴타운사업이란 : 도시 재정비촉진사업을 일명 “뉴타운사업”이라 함
- 재정비촉진지구 : 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의거 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위해 광역적으로 계획하는 일단의 노후 정비지역
- 재정비촉진사업 : 도시및주거환경정비법에 의한 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비, 도시개발법에 의한 도시개발사업, 재래시장 육성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획사업 등 재정비촉진지구내에서 사업을 시행하는 사업방식을 말함.
- 재정비촉진계획 : 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위해 수립하는 세부계획으로 토지이용, 기반시설의 설치계획, 건축계획 등 사업을 시행할 수 있을 근간이 되는 계획
- 재정비촉진구역 : 재정비촉진지구 내에 결정되는 단위 사업 구역으로써 재정비촉진사업을 시행할 수 있는 노후도 등의 요건을 충족하는 지역으로 촉진계획결정시 구역별로 조합 등을 구성 사업을 시행할 수 있는 구역.

● **존치지역** : 사업의 필요성은 있으나 촉진구역지정 요건이 충족하지 않은 경우로써 향후 사업 실현성을 고려하여 도시관리차원에서 계획적 관리가 필요하여 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역으로 존치정비구역과 존치관리구역으로 구분

● **기반시설** : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6항 규정에 의한 시설을 말하는 것으로 도로 등 교통시설, 공원·녹지시설, 공공·문화체육시설 등 주민의 일상생활과 편익증진에 필요한 시설로 공공성이 높은 시설을 말함.

● **토지등 소유자**

가. 주거환경개선, 주택재개발, 도시환경정비사업, 시장정비사업, 도시계획시설사업 : 재정비촉진구역안의 토지 또는 건축물의 소유자 및 지상권자

나. 주택재건축사업 : 재정비촉진구역안의 건축물 및 부속토지의 소유자

다. 도시개발사업 : 재정비촉진구역안의 토지소유자와 지상권자

다. 도시개발사업 : 재정비촉진구역안의 토지소유자와 지상권자

자주 질문하는 내용 및 답변 (FAQ)

가 재정비촉진을 위한 특별법등 관련법 및 계획

1. 재정비촉진사업으로 추진하는 이유는 무엇입니까?

☞ 도시 및 주거환경 정비법에 따른 기존의 재개발·재건축 개발 방식은 주변 기반시설(도로, 공원, 학교 등)을 고려하지 않은 채 아파트 중심으로 개발됨에 따라 개발 이후 주변지역 생활여건 및 기반시설이 더욱 악화되는 부작용이 발생하였습니다. 이에 따라 적정 규모의 생활권을 대상으로 광역적이고 체계적인 재정비촉진사업을 통하여 무분별한 난개발을 예방하고 친환경적인 주거단지를 조성하여 삶의 질을 높일 수 있습니다.

2. 시에서는 어떤 지역을 재정비촉진사업지구로 지정 요청합니까?

☞ 재정비촉진지구는 광역적으로(주거지형의 경우 30만제곱미터 이상, 중심지형의 경우 15만제곱미터 이상) 정비가 필요한 곳 가운데 개발의 시급성(지역내 노후건축물 또는 주택접도율, 호수밀도, 기반시설이 열악한 지역), 개발계획의 적정성, 지역별 형평성 등 종합적인 지역여건을 고려하여 후보지를 선정하여 경기도에 요청하게 됩니다.

3. 재정비촉진계획 수립은 어떻게 추진됩니까?

☞ 시장이 재정비촉진계획(안)을 수립하여 14일간 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 듣고 공청회를 개최한 후 경기도의 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 경기도지사가 재정비촉진계획을 결정·고시하게 됩니다.

4. 재정비촉진계획은 누가 설계하고 어떻게 수립되나요?

☞ 재정비촉진계획은 경기도지사가 위촉하는 MP(총괄계획가)를 중심으로 분야별 전문가인 자문MP, 공공(부천시), 전문설계용역회사 등이 함께 참여하는 회의를 거쳐 수립되고 작성된 계획(안)에 대해서는 주민설명회, 주민간담회 등을 통해 제시된 주민 의견을 중심으로 조정, 보완하는 과정을 거친 후 최종 경기도지사의 승인을 받아 결정됩니다.

5. 재정비촉진계획시에 주민의견은 어떻게 반영되나요?

☞ 우리시에서는 주민들의 의견을 최대한 수용하기 위한 방안으로 주민설명회, 주민간담회, 인터넷 홈페이지, 주민설문조사 등 다양한 주민 참여방안을 열어놓고 있으며 제시된 의견을 MP(총괄계획팀)회의에서 검토하게 됩니다.

6. 재정비촉진사업을 조합구성 없이도 시행할 수 있나요?

☞ 토지등소유자의 과반수의 동의가 있는 경우에는 조합구성 없이도 시장이 재정비촉진사업을 직접 시행(조합대행)하거나 주택공사, 지방공사, 토지공사를 사업시행자(조합대행)로 지정할 수 있습니다.

7. 재정비촉진사업은 도정법과 비교하여 유리한 점이 있나요?

☞ 촉진구역 지정요건 완화, 사업추진 절차 간소화, 주택규모별 건설비율 완화, 건축제한(용도)·건폐율·용적률·층수완화 등의 여러 법적인 유리한 점이 있습니다.

8. 촉진계획에서 구분한 단계(1,2,3)는 어떤 의미인지요?

- ☞ 재정비촉진계획 수립지침에 따라 촉진지구내 사업구역은 촉진구역과 존치정비구역, 존치관리구역으로 구분되며, 단계구분은 주민 이해를 돕기 위해 우리시에서 임의로 구분한 사항으로 법적 기준은 없습니다.
- ☞ 1단계는 촉진계획 결정후 1년내(~2009) 사업이 시행될 수 있는 구역, 2단계는 그 후 3년내(2010~2012년) 사업이 시행될 수 있는 구역, 3단계는 2013년이후 사업이 시행될 수 있는 구역을 의미합니다.

9. 재정비촉진계획에 따라 설치되는 기반시설의 설치 및 비용은 누가 부담하는 것입니까?

- ☞ 재정비촉진지구내 기반시설 설치비용은 사업시행자(조합 등) 부담이 원칙이며, 기반시설의 설치공사는 사업추진의 신속성과 원활한 설치를 위하여 공공이 설치함을 원칙으로 되어 있으며, 시급한 기반시설 등은 공공이 먼저 설치할 수도 있습니다.
- ☞ 다만, 국가 또는 시, 도 계획과 관련이 있는 기반시설 등은 국가 또는 시, 도지사가 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있습니다.

10. 기반시설 부담금이 많은데 경감해줄 수 있는 방안은 있습니까?

- ☞ 기반시설부담금은 일반 재개발사업의 경우에도 반드시 주민(조합)이 부담해야 하는 사항으로 우리시에서는 주민들에게 기반시설 부담수준을 사전에 제공하고자 재정비촉진계획 수립시 기반시설부담금을 개략적으로 계산(산정)하여 알려 드린 사항으로 향후 정확한 설계 및 물가변동에 따라 증감을 조정하여 매년 고시할 예정입니다.

☞ 기반시설부담금은 원미지구 210,000원/㎡, 소사지구 208,600원/㎡, 고강지구166,000원/㎡ 정도 수준으로 우리시에서는 도시기능을 회복하고 쾌적한 환경을 조성을 위해 기반시설을 적정하게 배치한 것입니다.

11. 재정비촉진지구내 학교 리모델링비용도 조합원이 부담하는지요?

☞ 촉진계획으로 교육환경개선을 위하여 학교 리모델링 등의 정비계획을 수립하면 이에 따라 교육감(교육장)이 정비계획을 수립 시행하도록 되어 있으며, 우리시 촉진계획에서는 학교시설의 증설이나 개보수 등 교육환경 개선 정비비용은 조합의 부담이 아닌 교육감(교육장)의 부담으로 시행토록 계획하였습니다.

※ 원미지구: 237억원, 소사지구: 433억원, 고강지구: 264억원

12. 기반시설부담금은 누가, 언제 납부하여야 하나요?

☞ 사업시행인가 전 사업시행자(조합 등)가 납부하며, 사정에 따라 준공검사 신청일 전까지 분납도 가능하나 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 시행규칙 제4조에서 규정하고 있는 이자율을 더한 금액을 납부하여야 합니다.

☞ 통상적으로 사업시행인가시 시공사가 우선 대납하므로 조합원이 일시에 선부담하는 것은 아니며, 향후 아파트 등의 분양가에 포함되어 분양 받는 자가 납부하게 되는 것입니다.

13. 소형 평형을 과다하게 계획한 것은 아닌지요?

☞ 도시재정비촉진계획 수립지침 상 현황 거주세대 및 인구 등을 기준으로 계획함이 타당함에 따라 기존 주택의 규모, 부담금 등을 감안하여 주민 재정착을 높일 수 있도록 한 것이며, 계획상의 주택규모는 공용면적을 제외한 전용면적 기준으로 발표한 것으로 주민들이 알고 있는 면적과는 차이가 있습니다.

14. 평형이 3가지로 너무 단순하여 선택에 제한을 받는 것 아닌지요?

☞ 건축계획상의 평형은 예시도이며, 주택규모는 60㎡ 미만, 60~85㎡, 85㎡ 초과로 정해진 범위내에서 향후 조합에서 주택규모를 적절하게 조정할 수 있으며, 공급세대수의 10퍼센트 이내에서 평형별 배분계획을 경미한 사항으로 자유롭게 조정할 수 있도록 할 예정입니다.

15. 주택재개발 구역의 경우 연도형 상가를 너무 적게 배치한 것 아닌가요?

☞ 주택재개발 사업구역의 경우 연도형 상가는 위치만 정해져 있고 규모 및 수량은 정해져 있지 않음에 따라 상가시설 분양 요청이 많을 경우 결정된 용적률의 범위 내에서 주거시설을 축소하고 상가시설을 확대하는 등 주민의견에 따라 조정할 수 있습니다.

16. 종교시설(교회 등)은 남아있는 건가요?

☞ 종교시설의 경우 자체 소유한 토지에 대규모로 건축된 시설 중 구역경계부에 위치하고 기반시설 계획에 저촉되지 않는 등 존치하더라도 촉진계획 수립에 지장이 없는 경우에만 존치하고 있으며, 대규모 종교시설이지만 존치가 되지 못한 종교시설을 위해서는 종교시설부지에 면적에 상응한 대체부지를 확보할 수 있도록 할 계획입니다.

☞ 소규모 종교시설은 향후 조합과 협의하는 결과에 따라 대체 면적 확보 또는 감정평가에 의한 보상을 받을 수 있습니다.

17. 재정비촉진계획시 세입자를 위한 방안은 있나요?

- ☞ 재정비촉진지구 내외에 국민주택과 임대주택을 확충하고, 임대아파트 평형의 다양화, 임대아파트 건립비율 확보, 2세대 이상 거주 가능한 소형아파트 건립을 통한 부분임대 등 세입자를 위한 다양한 대책을 마련하고 있습니다.
- ☞ 일시적인 개발에 따른 전세가 상승 등을 억제하기 위해 연차적인 개발이 될 수 있도록 적정하게 사업시행인가 또는 관리처분인가 물량을 제한할 계획입니다.

18. 재정비촉진사업에서 임대주택은 얼마나 지어야 하며, 임대주택 건설은 조합의 수익성을 저하시키지 않나요?

- ☞ 도시 및 주거환경정비법에 따라 주택재개발사업의 경우 계획세대의 17%는 의무적으로 임대주택으로 지어야 합니다. 또한, 도촉법 제31조에 의한 건축규제의 특례에 따라 용도지역 상향 등 재정비촉진계획으로 완화되어 증가되는 용적률(기반시설부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 제외 함)은 증가되는 용적률의 50%는 추가로 임대주택으로 공급하여야 하여야 합니다. 그러나 나머지 증가된 50%는 주민의 이익으로 돌아가게 됩니다.
- ☞ 또한, 의무적으로 건립되는 17% 임대주택은 관리처분시 주택공사 또는 임대사업자 등에게 매각하는 것으로 이 또한 조합의 분양수익이 되는 것입니다.

19. 임대주택은 모두 똑같은 것 아닌가요?(종류별로 차이가 있나요?)

- ☞ 주택재개발사업으로 짓는 계획세대수 17%의 임대주택은 시 또는 주택공사등에 임대주택을 인수하도록 요청하거나 일정기간후 무주택세대주에게 우선 분양 전환이 가능한 조합의 수입이 되는 임대주택이며,

- ☞ 완화되는 용적률로 건립되는 임대주택(증가된 용적률의 50%)은 임대주택의 건축비를 기준으로 도지사 또는 주택공사등에 공급하고 부속토지는 인수자에게 무상으로 기부채납하는 개발이익 환수를 위한 임대주택입니다.

20. 사업방식(도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업)에 따라 의무적으로 건립하여야 하는 임대주택의 입주자격은 어떻게 됩니까?

- ☞ 정비사업에 의한 임대주택 입주자격, 선정방법, 임대보증금, 임대료 등은 도시 및 주거환경정비법 시행령 제54조 제2항 및 별표 3에서 규정하고 있는 범위내에서 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있습니다.
- ☞ 주택재개발사업의 경우 당해 정비구역안에 거주하는 세입자로서 기준일(정비구역 지정을 위한 공람공고일, 촉진지구는 촉진계획 공람공고일) 3개월전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주, 기준일 현재 당해 주택재개발사업을 위한 정비구역안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한자 등에 해당하는 자중 입주를 희망하는 자에게 공급하게 됩니다.

21. 재정비촉진계획으로 완화되어 증가되는 용적률로 건립되는 임대주택의 기준과 입주조건은 어떻게 되나요?

- ☞ 우리시에서 완화되어 증가된 용적률로 건립되는 임대주택은 주거전용면적 85제곱미터 이하로 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제35조 제4항 규정에 의거 국민임대주택으로 우선 공급하는 주택이며, 도지사 또는 주택공사 등이 인수하는 임대주택입니다.

☞ 국민임대주택의 입주자격은 재정비촉진사업으로 인하여 철거되는 주택의 세입자가 1순위, 재정비촉진사업으로 인하여 철거되는 주택의 소유자가 2순위, 그 밖의 자중 주택공급에 관한 규칙 제32조에 따라 정하여진 자가 3순위에 해당됩니다.

22. 국민임대주택의 임대료의 수준은 어느 정도인가요?

☞ 임대보증금과 임대료는 재정비촉진지구 인근 시세의 100분의 90 이하로 하며, 임대주택의 계약방법 등에 관한 사항은 임대주택법령이 정하는 바에 따르며, 관리비 등 주택의 관리에 관한 사항은 주택법이 정하는 바에 따르게 됩니다.

23. 재정비촉진지구에서 소유권을 분리(토지 분할, 전환, 건축물 분할, 토지와 주택 등 건축물로 소유권을 각각 분리하여 소유)하는 경우 토지 또는 건축물을 분양받을 권리의 기준일은 언제인가요?

☞ 재정비촉진지구에서 소유권을 분리(일명 지분쪼개기)할 경우 토지 또는 건축물을 분양받을 권리의 기준일은 재정비촉진지구의 지정·고시일을 기준으로 산정합니다.

24. 재정비촉진지구에 토지거래 허가 및 건축행위를 제한하는 사유가 있는지요?

☞ 부동산의 잦은 매매는 세입자 및 주민들의 주거불안, 기존 거주자의 재정착률 감소 등 실제 거주 주민에게 예측할 수 없는 피해발생 우려가 있어 토지거래 허가구역으로 지정하는 것입니다.

☞ 무분별한 건축행위는 재정비촉진 계획을 수립하는데 장애가 되며, 철거시 개발비용 증가, 건물주의 재산상 피해 등 문제가 예상됨에 따라 지역 주민 전체의 재산피해를 사전에 예방하고 재정비촉진사업의 원활한 추진을 도모하기 위해 건축행위를 제한하는 것입니다.

25. 재정비촉진지구에서 토지거래 시 허가를 받아야 하나요?

☞ 재정비촉진지구에 있는 20제곱미터 이상의 모든 토지에 대하여 토지거래시 토지거래 허가를 받아야 하나, 촉진 계획으로 결정·고시된 존치관리구역 또는 재정비촉진사업이 완료된 구역에서는 주거지역의 경우 180제곱미터 이하, 상업지역의 경우 200제곱미터 이하의 토지거래는 토지거래허가를 받지 않아도 됩니다.

26. 토지나 건물이 도로, 공원, 학교 등 공공용지에 위치할 경우 어떤 불이익은 없는지요?

☞ 재정비촉진계획시 동일한 촉진구역으로 결정된 지역 내에 거주하는 토지등소유자는 위치에 관계없이 관련법령에 의해 조합원의 자격이 주어집니다.

☞ 공공시설은 계획에 따라 구역내 어느 지역이나 설치될 수 있는 것이므로 자신의 토지나 건물이 공공용지에 위치하더라도 동일 정비구역내의 다른 조합원과 동일한 권리를 가지게 되며, 감정평가시에도 불이익은 없습니다.

27. 재정비촉진사업은 기반시설이 많이 설치되어 조합원의 수익이 줄어드는 것은 아닌가요?

☞ 재정비촉진사업이 일반적인 정비사업보다 기반시설 부담비율이 크게 증가하는 것은 아니며, 기반시설을 규모 있고 연계성을 갖도록 적정하게 배치하여 획기적으로 주거환경의 질을 개선할 수 있으며, 기반시설에 대한 지원금 및 촉진지구의 특례사항(건축규제완화 등)이 있으므로 실제 조합원의 수익이 감소하기보다는 개발 이후 쾌적한 주거환경에 따른 재산증식을 기대할 수 있습니다.

28. 재정비촉진지구내에서 용적률 및 층수를 더 완화받을 수 있는지요?

☞ 재정비촉진사업은 개발이 촉진될 수 있도록 여러 가지 지원을 받을 수 있지만 기본적으로는 법적 테두리 안에서 개발계획이 수립되는 것입니다.

☞ 재정비촉진계획을 수립하는 과정에서 도시기반시설을 확충하기 위한 기반시설을 부담할 경우에는 용적률을 완화받을 수 있는 인센티브 제도가 있으며, 필요한 경우 도촉법상 건축규제 완화 특례규정을 적용하여 용적률 및 층수를 완화하는 계획을 수립할 수도 있으나 경기도 재정비위원회의 심의를 받아야 합니다.

29. 설계경기 시행시 용적률을 더 완화 받을 수 있다면데요?

☞ 재정비촉진지구내에서 건축설계경기를 시행하는 구역은 5% 내에서 용적률 인센티브가 부여되며, 사업성 향상을 위해서는 가급적 설계경기를 하는 것이 유리할 것입니다. 이 경우 우리시 건축설계경기 운용 지침을 따라야 합니다.

※ **설계경기관?** 우리시에서 재정비촉진지구의 건축설계의 질을 높이고 쾌적한 주거단지를 조성하기 위해 도입한 것으로, 건축사이면 누구나 참여할 수 있고 공정한 경쟁을 통하여 가장 좋은 작품(설계안)을 선정하는 제도입니다.

30. 재정비촉진계획 확정(고시)후 촉진사업은 어떻게 진행되나요?

☞ 먼저 토지등 소유자의 50%이상 동의를 받아 조합설립추진위원회 설립이 하고, 조합설립을 승인받아 사업시행인가와 분양신청, 감정평가실시, 관리처분인가, 이주를 실시하게 됩니다. 이러한 계획은 각 단계마다 주민의 동의와 우리시의 승인을 받아 주택 및 상가 분양계획이 결정되며, 공사를 착수하여 완료된 후 수익금 또는 부족금을 청산하여 사업을 완료하게 됩니다.

31. 주택재개발 사업의 경우 건축물 철거까지 기간이 얼마나 걸립니까?

☞ 건축물을 철거하기 위해서는 추진위원회와 조합설립, 사업시행인가, 관리처분인가 절차를 거쳐야 하며, 이러한 과정에서 주민동의 절차가 상당기간 소요되게 됩니다.

☞ 이는 조합과 주민의 사업추진 의지에 따라 결정됨에 따라 기간이 얼마나 걸릴지는 예측하기 힘듭니다. 단, 주민동의가 최소한의 기간에 완료될 경우 2~3년 이내에 철거가 가능하나 서울시 사례를 보면 평균 5~7년정도 소요되는 것으로 알려져 있으며, 주민의 의지 여부에 따라 달라질 수 있습니다.

32. 구역별 주민들이 개발을 원하지 않을 경우 어떻게 되나요?

☞ 주택재개발, 재건축, 도시환경정비 등의 사업은 조합에서 추진되며, 주민동의를 거치도록 되어 있어 있는 사항으로 주민들이 원하지 않을 경우 조합이 설립될 수 없으며 사업이 더 이상 진행될 수 없습니다.

33. 도시개발사업구역의 토지등소유자는 다시 주택을 받나요? 보상을 받고 이주하게 되나요?

☞ 도시개발사업구역은 우리시에서 공영개발(매수방식)으로 추진할 예정으로 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 등에 의거 보상 및 수용할 계획이며, 보상시에는 주민피해가 없도록 적극 노력하겠습니다.

나 조합설립추진위원회 구성

1. 추진위원회에서는 어떤 일을 하나요?

☞ 도시 및 주거환경정비법 제14조 규정에 의거 정비사업전문관리업자 선정, 정비사업 시행계획서 작성, 조합설립인가 준비 업무, 추진위원회 운영규정 작성, 토지등 소유자 동의서 징구, 조합설립 창립총회 준비, 조합정관 초안 작성 등의 업무를 수행하게 됩니다.

2. 추진위원회 승인신청시 제출서류는 무엇인가요?

☞ 추진위원회 설립 승인을 얻고자 하는 자는 추진위원회 승인신청서, 토지등소유자 명부, 토지등소유자 동의서, 위원장 및 위원의 주소 및 성명, 위원선정을 증명하는 서류 등을 갖추어 시장에게 제출하여야 합니다.

3. 추진위원회 승인을 위한 동의 요건이 있나요?

☞ 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상의 위원으로 조합설립추진위원회를 구성하여야 합니다. 이때 동의여부는 인감을 첨부한 동의서로 판단합니다.

4. 추진위원회 설립 동의시에 반드시 인감증명서를 제출해야 하나요?

☞ 추진위원회 설립을 위한 동의서 제출시에는 동의자의 동의 여부를 정확히 확인하기 위해 관련법에서 반드시 동의서에 인감도장을 찍고, 인감증명서를 제출(첨부)하도록 정하고 있습니다.

5. 추진위원회 설립을 위한 주민 동의서를 징구할 수 있는 시점은 언제부터 입니까?

☞ 도시 재정비촉진지구 내 정비사업에 대한 단계별 추진계획에 따라 동의서 징구 시기는 부천시 정비사업 업무처리 지침에 따라 1, 2단계 지역은 촉진계획(안)의 주민 공람 공고일 이후, 3단계 이후 지역은 단계별 시행년도(구역지정 요건 충족년도) 2년 전으로 하며, 이때 동의서에 첨부한 인감증명은 동의서 징구시기 이후에 발급받은 것이어야 합니다.

※ 사업 단계별로 각각 주민동의를 받아야 하므로 주민들이 추진위원회 설립 동의서 조합설립인가 동의용 인감증명서 까지 제출하지 않아도 됩니다.

6. 한개의 구역에서 2개 이상의 (가칭)추진위원회가 활동 중인 경우 20이상의 추진위원회를 승인할 수 있습니까?

☞ 도시 및 주거환경정비법 제13조제2항에 의거 토지등소유자 2분의 1이상의 동의를 얻어 승인된 추진위원회외의 추진위원회 활동은 불법으로 1개의 구역에서 2개의 추진위원회의 설립은 불가능 합니다.

7. 추진위원회 설립 동의를 철회하고 싶은데 어떻게 해야 하나요?

☞ 우리시에서는 추진위원회 승인신청 전까지 (가칭)추진위원회에 인감을 첨부한 서면으로 철회의사를 내용증명 우편으로 제출한 경우에 철회를 인정하며, 이 경우 우리시에 증빙서류를 제출하여야 합니다.

8. 추진위원회 임원 및 위원의 자격조건은 무엇 인가요?

☞ 추진위원회 임원(위원장, 감사, 부위원장) 및 위원은 토지등 소유자중 추진위원회 설립에 동의한 자이어야 하며, 임원은 추진위원회 운영규정에 의거 피 선출일 현재 사업시행구역 안에서 3년 이내에 1년 이상 거주(상가에서 영업을 하는 경우 포함)한 자 또는 5년 이상 토지 또는 건축물 소유자 이어야 합니다.

9. 사업구역 안에서 매매등의 사유로 주택 또는 토지의 소유권을 이전하고 구역 내 새로운 토지를 취득하였을 경우 위원 자격을 유지할 수 있나요?

☞ 위원은 토지등소유자중에서 선출하되, 위원장·부위원장 및 감사는 사업시행구역안에 1년 이상 거주한 자이어야 하므로 소유권과 거주기간이 기준에 맞게 지속되어야 합니다.

10. 추진위원회 운영규정을 추진위원회 승인신청과 동시에 제출할 수 있나요?

☞ 추진위원회 운영규정안에 대한 동의서는 추진위원회 설립동의서상 추진위원회 운영규정에 대하여 동의사항을 명확히 기재한 경우에는 동시에 제출할 수 있으며, 이 경우 추진위원은 토지 등 소유자의 1/10이상을 선정 제출하여야 합니다.

11. 추진위원회가 시공자를 선정하고 조합설립시 주민이 주민총회를 통해 승인할 수 있습니까?

☞ 추진위원회는 시공사 선정 권한이 없으며, 시공사 선정은 “정비사업의 시공사 선정기준(건교부 고시2006-331호)”에 의거 선정하여야 하며 조합설립인가 전 단계에서의 시공사 선정은 불법행위 입니다.

12. 조합설립추진위원회 승인전에 추진위원회를 준비하는 자가 정비관리업체와 업무협약 또는 업무동의서를 체결하는 것이 위법입니까?

☞ 도시 및 주거환경정비법 제14조 및 제15조 규정에 의하여 정비사업전문관리업자는 조합설립추진위원회 승인 이후 동 위원회에서 위원회의 운영규정이 정하는 바에 따라 주민총회에서 선정하여야 합니다.

13. 추진위원회 승인을 위하여 정비업체 및 OS요원이 동의서 징구하는 활동은 합법적인 것인지?

☞ 정비업체 및 OS요원은 향후 사업추진을 목적으로 활동하는 사적단체로 주민동의를 얻기 위한 금품 및 향응제공 등의 명백한 불법 사유가 아니면 활동을 제재할 법적 규정은 없습니다.

☞ 다만, 주민들이 가칭 추진위에서의 고용 여부와 고용한 사람의 일당 등 향후 예상되는 경비 등을 어떻게 처리하는지 잘 파악하여 동의여부를 결정하여야 할 것입니다.

14. 추진위원회가 빨리 승인된 구역이 사업시행인가를 우선으로 받을 수 있는 건가요?

☞ 추진위원회 승인순위와 사업시행인가 우선순위와는 상관 관계가 없으며, 우리시는 요건이 충족될 경우 추진위원회와 조합설립인가를 승인할 계획이며, 다만, 사업의 동시 시행에 따른 전월세 대란 및 도시공동화 방지 등을 위하여 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 신청순위를 고려하여 적정 사업량의 범위 내에서 사업시행 인가 등을 제한할 계획입니다.

15. 추진위원회와 조합의 총회 개최시기는 언제인가요?

☞ 【조합설립추진위원회】

주 민 총 회	창 립 총 회
<ul style="list-style-type: none"> · 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 · 토지등소유자 1/5 , 2/3 이상 개최요구가 있는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 조합설립 인가전

☞ 【조 합】

정 기 총 회	임 시 총 회
<ul style="list-style-type: none"> · 매년 , 2 1 이내 	<ul style="list-style-type: none"> · 조합장이 필요하다고 인정하는 경우 · 조합원 1/5 , 2/3 이상 개최요구가 있는 경우

다 조합의 설립 및 운영

1. 재정비촉진지구에서 조합설립 요건과 신청 가능 시기는 ?

☞ 조합설립은 추진위원회 승인 후 조합정관(안) 제정, 조합 임원선출 후 토지등 소유자 3/4이상의 조합설립동의를 얻어야 설립신청이 가능하며, 신청시기는 단계별 시행년도(구역지정 요건 충족년도) 기준일 이후에 가능 합니다.

2. 조합 설립인가 신청시 제출서류는 무엇인가요?

- ☞ 조합을 설립하고자 하는 때에는 조합설립인가 신청서, 조합정관, 조합원명부, 창립총회 회의록, 조합장 선임동의서, 사업계획서, 대표자 선임동의서, 정비구역 위치도 및 현황사진, 정비구역내 토지/건축물의 지적현황도 등의 서류를 갖추어 시장에게 제출 하여야 합니다.

3. 한 필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여러사람이 공유하고 있는 경우 조합설립을 위한 동의서를 공유자 전원에게 받아야 하나요?

- ☞ 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조제1항제1호 가목에 의하면 “1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등 소유자로 산정한다”고 정하고 있습니다.
- ☞ 조합설립인가 신청을 위한 토지등소유자의 동의는 대표로 선임된 토지등소유자 1인을 동의자 수에 산정하게 되며 이 경우 동법 시행규칙 별지 제3호의 서식에서 정한 바에 따라 그 대표자의 선임동의서를 함께 제출하여야 합니다.

4. 조합설립을 위한 주민동의를 산정시 토지등소유자 수는 언제 기준으로 산정하나요?

- ☞ 정비구역 지정 이후에도 소유관계는 계속 변경될 수 있음에 따라 조합원이 될 수 있는 토지등소유자 수는 조합설립인가 신청 시점으로 하여야 합니다.

5. 조합원의 배우자인데 총회에 참석하려고 합니다. 총회 입장이 가능한가요?

- ☞ 대리인 입장시 대리인 신분증 및 도장, 총회자료, 위임장(인감증명서 첨부), 관계를 증명하는 서류 등을 지참하여 참석하면 효력을 인정받을 수 있으며, 대리인은 배우자·직계존비속·형제자매 중에서 성년자인 경우 또는 해외거주자가 지정한 대리인의 경우만 인정됩니다.

6. 시공자는 어떻게 선정하나요?

- ☞ 시공사 선정은 도정법 제 26조의 규정에 의해 경쟁입찰 방식으로 조합총회에서 조합원 과반수이상이 참석(서면결의자는 제외)하여 정관에서 정한 의결방법에 따라 선정하게 되며, 제한경쟁의 경우 5개사 이상, 지명경쟁의 경우 5개사이상을 지명 3개사이상이 참여 하여야 하며, 미응찰 등의 사유로 3회 이상 유찰시 총회의결을 거쳐 수의계약을 할 수 있습니다.
- ☞ 시공사 선정절차는 아래절차를 거쳐 선정하여야 하며, 시공사는 합동설명회 외에 개별적인 홍보, 주민접촉 등을 할 수 없습니다.

※ 선정절차 : 1회이상 일간신문 입찰공고(현장설명 7일전)
→ 현장설명회 개최(입찰일 20일전) → 참여제안서 접수
→ 심사(3개 업체 이상 선정) → 합동설명회 개최(2회 이상)
→ 총회상정 → 총회의결

라 사업시행계획 수립 및 인가

1. 재정비촉진지구내에서 사업을 동시에 할 경우 예상되는 문제점에 대한 대책은 있나요?

☞ 재정비촉진사업의 동시시행에 따른 전, 월세 대란 및 도시공동화 방지 등을 위해 우리시는 적정 사업량의 범위 내에서 사업시행 인가 또는 관리처분인가를 제한할 계획이며, 적정 사업량은 이주수요 및 주택공급량 등을 고려하여 시장이 산정 공고할 계획입니다.

2. 도시환경정비사업을 토지등 소유자가 조합설립 없이 시행할 경우 토지등소유자의 동의는 조합설립에 준하는 4분의 3이상의 동의를 얻어야 하나요? 아니면, 정관 등이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의만 얻으면 되나요?

☞ 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 정관 등이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의를 얻어야 하는 것인 바, 토지등소유자는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제11호 나목의 규정에 의한 규약에서 정한 토지등소유자의 동의를 얻어야 하는 것이나, 동 규약은 같은법 제16조의 규정에 의한 조합설립인가에 준하는 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 얻어 작성된 것이어야 합니다.

3. 재정비촉진계획 결정(고시)후 2년이내에 조합설립인가를 받지 못하거나, 3년이내에 사업시행인가를 받지 못할 경우 공공이 사업을 한다는 것이 사실인가요?

☞ 도시재정비촉진을 위한 특별법 제18조 규정에 따라 상기의 경우 공공이 사업시행자가 될 수 있으나, 우리시의 경우 동시에 사업이 시행될 경우 전월세대란, 도시공동화 등의 문제점들이 발생됨에 따라 공공이 강제적으로 사업을 시행할 계획은 없으며, 다만 주민동의에 따라 시에 요청시에 사업시행자를 지정할 수 있습니다.

4. 주민들의 동의에 의하여 공공(주택공사 등)이 사업을 시행하는 경우 아파트 브랜드가 주공아파트가 되는거 아닌가요?

☞ 공공이 사업시행자가 될 경우 공공은 조합을 대행하는 역할을 하는 것이며, 시공자는 주민대표회의가 경쟁입찰의 방법에 따라 추천하는 자를 시공자로 선정함에 따라 아파트 브랜드가 주공아파트가 되는 것이 아니고 주민이 선정하는 시공사가 되는 것입니다.

마 관리처분 및 철거

1. 조합원(또는 토지등소유자)은 분양대상자가 되는 게 아닌가요?

☞ 정비구역안에 소재한 토지등소유자(공유일때는 대표자)는 도시 및 주거환경정비법 제19조 제1항에 의해 조합원이 되는 것이나 분양대상자는 관련규정 및 조합정관에서 정하는 기준에 부합되는 조합원만 분양대상자가 되는 것입니다. 따라서 조합정관 동의시 이 부분을 명확히 확인해야 할 것입니다.

2. 조합원에게 분양되는 주택규모(평형)는 어떻게 결정되나요?

- ☞ 조합원은 사업시행인가후 분양신청기간내에 분양신청을 하게 되어 있는데 분양신청시 본인의 희망평형을 신청하는 것이 전제요건이며, 본인이 어떠한 평형을 희망한다 하여도 전체 조합원의 희망과 재산가액을 검토하여 주민총회에서 평형 배정 방법을 결정합니다.
- ☞ 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제18조(주택공급 기준등) 규정에 따르면 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양하며, 동일규모의 주택분양에 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 의하며, 주택의 동 층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨에 의해 결정됩니다.

3. 사업 후에 몇 평을 무상으로 주나요 ?

- ☞ 주민들이 가장 궁금해 하고 많이 하는 질문사항이 자기 토지지분에 따른 무상공급 가능면적을 알려 달라는 내용이나 조합원에 대한 권리배분 방법 중 재건축에서 유행한 지분배분 방식에서는 시공자가 미리 제시하여 알 수 있었으나, 주택재개발의 권리배분 방식인 관리처분 방식에서는 사전에 알 수 없습니다.
- ☞ 지분방식은 공동주택의 재건축 사업에 적용되었던 하나의 방식으로 공동주택의 소유형태가 2~3가지의 평형으로 단순하여 조합원의 종전자산 추정 및 분양예정 건축물의 추정가격 예측이 가능하며 사업성 분석이 용이하여 조합원의 소유 평형별 무상공급 평형을 쉽게 정할 수 있어 과거 재건축 초기단계인 재건축 결의를 위한 동의서 징구시 시공사에서 제시되었습니다. 현재에는 재건축사업도 시공사 선정시기가 제한되고 추정가격 산정이 복잡하게 됨에 따라 대부분 관리처분 방식으로 시행하고 있습니다.

☞ 관리처분 방식의 재개발은 주택, 아파트, 상가 등 용도별, 구조별, 면적별, 위치별로 소유 및 권리형태가 다양하기 때문에 사업시행인가일을 기준으로 감정평가를 통하여 종전자산 평가액을 산정하게 되며, 개별조합원의 종전자산액에 비례율을 적용하여 권리가액을 산정 후 조합원이 신청한 건축물의 분양예정가격에서 권리가액을 제외한 금액이 조합원의 부담금 또는 청산예정금액이 되는 방식으로 단순히 소유지분을 가지고 무상분양 평형을 산정할 수는 없고 감정평가 및 분양신청이후 관리처분단계에서나 개략 추정이 가능합니다.

4. 재개발사업 관리처분계획 수립 시 조합원이 주택을 분양받는 경우 권리가액 및 추가부담금은 금액은 어떻게 산정되나요?

☞ • 개별 조합원 추가 부담금 및 환급금

= 분양받을 아파트의 분양가 - 개별 조합원의 권리가액

• 조합원의 권리가액

= 개별 조합원의 종전자산 감정평가액 × 비례율

• 비례율 = (사업완료후 총사업수입 - 총사업지출비용) /
종전 자산평가액의 총 평가액 × 100

예) 조합원A씨의 종전감정평가액 2억원, 구역내 종전자산 총평가액 500억원, 총사업비용 600억원, 총사업수입 1,000억원 일 경우,

→ 비례율 = {총수입(1000억원)-총사업지출(600억원)} /
종전자산 평가액(500억원) × 100 = 80%

→ 조합원A씨의 권리가액 = 2억원 × 0.8 = 1억6천만원

→ 조합원A씨가 분양받게될 아파트 분양가가 1억8천만원일 경우

※ 조합원 A씨는 2천만원 부담금을 내고 새아파트 입주

5. 재개발사업에서 토지지분 6평 이하는 청산되는 건가요?

☞ 도시 및 주거환경정비법 제47조 내지 제48조의 규정에 따르면 분양을 신청하지 않은 자, 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다고 되어 있으며, 이러한 사항은 사업시행자가 수립하는 관리처분계획에서 정하도록 되어 있습니다. 따라서 토지지분 6평에 관계없이 조합정관을 통해서 청산대상이 결정됩니다.

6. 재개발사업 구역(1구역)에서 2주택 이상 소유할 경우 분양권은 몇 개 주나요?

☞ 도시 및 주거환경정비법 제48조 제2항 제6호의 규정에 의한 관리처분 기준에 의하여 1세대가 1이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 소유한 경우에도 1주택만을 공급하도록 정하고 있어 주택을 아무리 많이 가지고 있더라도 분양되는 아파트는 한 채이며, 나머지 금액에 대해서는 현금으로 청산됩니다.

7. 상가 등 부대복리시설의 공급기준은 어떻게 되나요?

☞ 상가 등 부대복리시설 공급 기준은 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제18조 제2항 규정에 따른 공급순위를 기준으로 분양신청 및 공급하도록 되어 있습니다.

☞ 아파트를 분양받더라도 권리가액이 남을 경우 조례 및 조합정관 등의 기준에 따라 상가분양 신청을 할 수 있습니다.

8. 관리처분에 따른 주택, 상가 등의 배정근거, 순위 등을 알고자 조합에게 자료 공개를 요구 할 수 있나요?

☞ 분양신청관련 서류 공개여부는 도시 및 주거환경정비법 제81조(관련 자료의 공개와 보존 등) 규정에 의거 사업시행자(조합등)는 관리처분계획서 등 관련 자료를 조합원 또는 토지등소유자에게 인터넷 등의 방법을 통하여 공개하여야 하며, 열람 등의 요청이 있는 경우에는 즉시 응하도록 규정되어 있으며, 이에 응하지 않을 경우 같은 법 제86조의 규정에 의거 처벌 받을 수 있습니다.

9. 분양신청을 하지 않은 조합원은 어떻게 되나요?

☞ 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회한 자, 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자는 각각 해당된 날로부터 150일 이내에 토지, 건축 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 사업시행자와 협의하여 청산됩니다. 이때 감정평가금액을 기준으로 협의할 수 있습니다.

10. 재정비촉진사업시 공공이 사업을 시행하면 개인 재산평가시 주민이 손해를 보는 것 아닌가요?

☞ 개인의 재산에 대한 감정평가는 도정법에 의거 2개 이상의 감정평가기관에 의해 결정되어 지며, 통상 감정평가는 토지위치, 이용현황, 시세 등 모든 상황을 종합하여 법률에 정해진 방법대로 감정이 되며, 또한 평가된 감정가액은 관리처분단계에서 주민의 동의를 받아야 합니다.

11. 재정비촉진사업시 세입자는 어떻게 되는 건가요?

☞ 동일한 지구내에서도 세입자에 대한 대책은 사업방식에 따라 각각 다르게 적용됩니다. 주택재개발사업의 경우 주거세입자에 대해서는 임대주택 공급 또는 주거이전비를 주게 됩니다. 영업을 하는 상가 세입자에 대해서는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률”에 따라 3개월의 영업보상을 하게 됩니다.

12. 세입자에 대한 주거이전비 지급 기준은?

☞ 현재는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항에 따라 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(촉진구역은 촉진계획 주민공람 공고일) 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자(실제 거주자)에 대하여 가구원수에 따라 4월분의 주거이전비를 지급하게 됩니다. 다만, 관련법령 등의 개정이 있을 경우에는 그에 따라야 합니다.

13. 세입자 주거이전비를 조합에서 선지급하고 나중에 조합원에게 부담하게 할 수 있나요?

☞ 토지등소유자가 조합을 구성하여 도시환경정비사업을 시행하는 경우 세입자 대책에 따른 주거이전비는 시행자인 조합이 지급하여야 하며, 관리처분계획 수립시 주거이전비는 사업소요 경비에 반영되게 됩니다.

14. 영업휴업에 따른 손실보상을 토지등 소유자에게도 지급되나요?

☞ 영업휴업에 따른 손실보상에 관하여는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률이 정하는 바에 따라 세입자뿐만 아니라 토지등소유자에게도 지급하여야 합니다.

15. 관리처분인가 전에 건축물을 철거할 수 있나요?

☞ 도시 및 주거환경정비법 제48조제1항의 규정에 분양신청기간이 종료된 때에는 기존건축물을 철거하기 전 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받도록 되어 있으므로 관리처분인가 후에 건축물 철거·멸실 신고서를 제출하여야 합니다.

16. 사업시 건축물 철거 및 굴토공사로 인한 소음, 먼지가 발생될 경우 대책은 있나요?

☞ 측정치가 소음·진동규제법에 의한 규제기준을 초과하는 경우 방음·방진시설의 설치, 작업시간 조정, 소음·진동발생 행위 중지 명령 등을 시정토록 하고 이를 이행하지 않을 경우 공사중지 명령할 수 있습니다.

17. 재개발사업시 이주절차는 어떻게 되나요?

☞ 관리처분계획수립 → 조합총회 → 이주계획 통보 → 이주비 지급 → 이주

18. 재개발구역내 거주하는 주민이 미이주시에 어떻게 되나요?

☞ 미이주시 사업이 지연되어 조합원 전체에 경제적, 시간적 손해를 끼치게 되므로 사업시행자가 수용재결을 신청하게 되며 절차는 아래와 같습니다. (명도소송은 별도 진행 가능)

※ 보상계획공고 및 통지 → 보상협의 → 수용재결신청(경기도 지방토지수용위원회) → 재결서 송부 → 보상 또는 공탁 → 강제철거 및 이주

19. 재건축, 재개발을 끝까지 반대할 경우에는 어떻게 됩니까?

- ☞ 재건축 : 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 청구합니다.
- ☞ 재개발 : 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하여 수용합니다.

바 준공 및 청산

1. 아파트 입주 전에 입주예정자가 참여하여 점검하는 제도는 없나요?

- ☞ 입주예정자들이 내부마감상태 등을 입주전에 점검하여 미흡한 부분에 대하여 보수를 요구하는 제도로 견본자재·분양계약사항과 입주할 아파트에 시공될 자재의 규격·재질을 비교 확인할 수 있는 사전점검제도가 있습니다.

2. 준공인가 전 아파트를 사용할 수 있는지와 동별 부분준공이 가능한가요?

- ☞ 준공인가를 하기전이라도 전기·수도·난방 및 상하수도 시설 등이 갖추어져 사용상 지정이 없으며, 인가받은 관리처분 계획에 적합하고 입주자가 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 안전할 경우 동별·세대별 또는 구획별로 사용허가가 가능합니다.

3. 정비사업의 청산은 어떻게 하는지요?

- ☞ 관리처분계획시에 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물을 감정평가하여 산정된 추산액과 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격(사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격)에 의하여 분담금 등이 정해집니다.

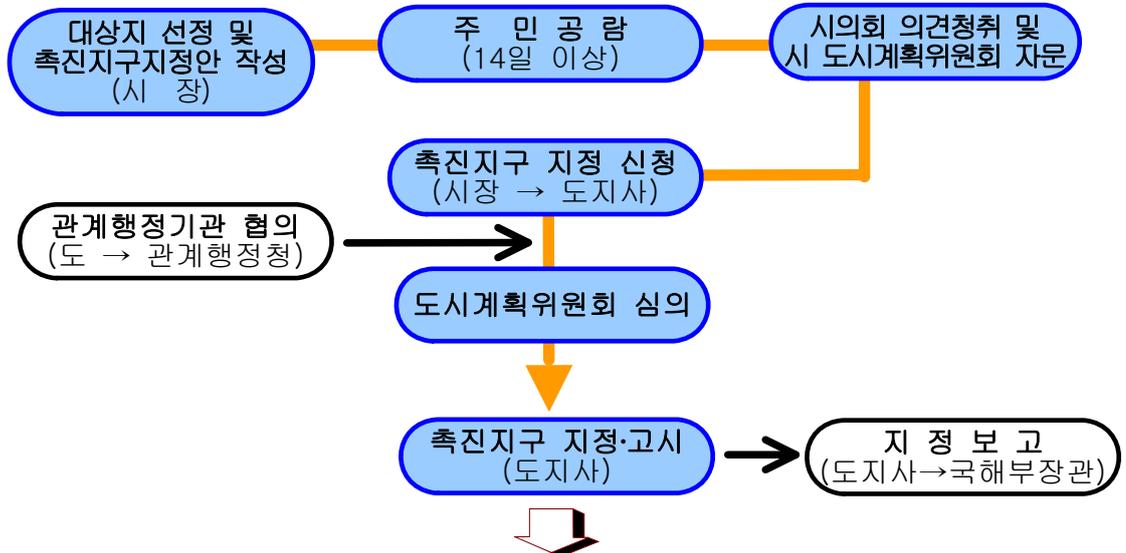
☞ 준공인가 후 대지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우 조합에서 이전고시 후 그 차액에 상당하는 금액을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하게 됩니다.

4. 소유권등기는 언제 가능한가요?

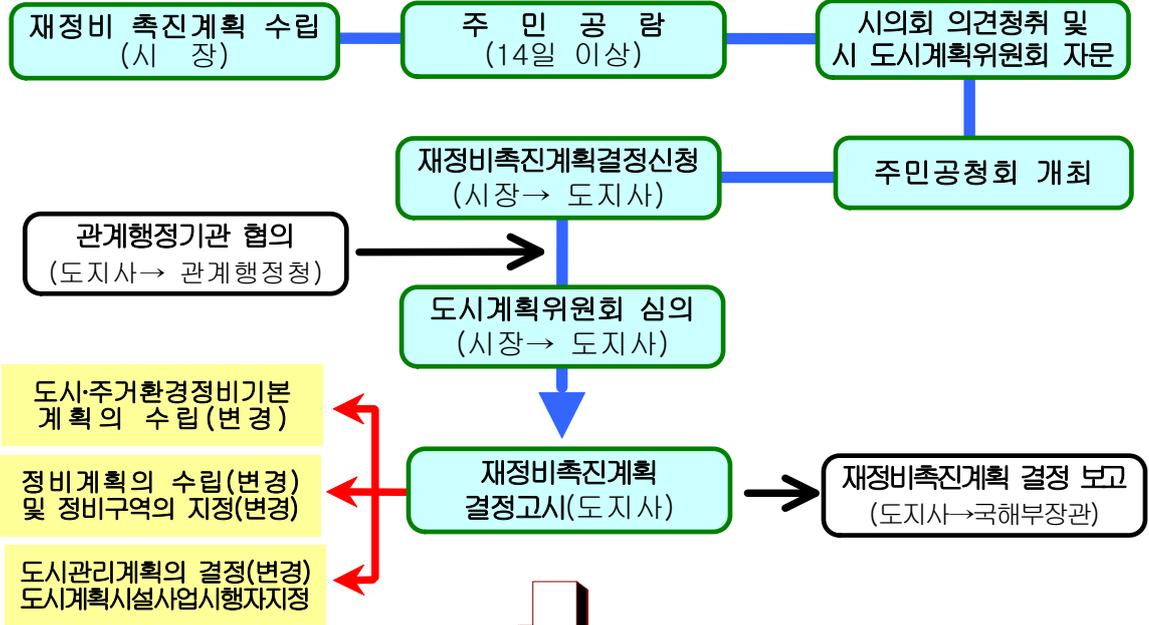
☞ 이전고시 후 가능합니다.

재정비촉진사업 추진 절차도

재정비촉진지구 지정절차



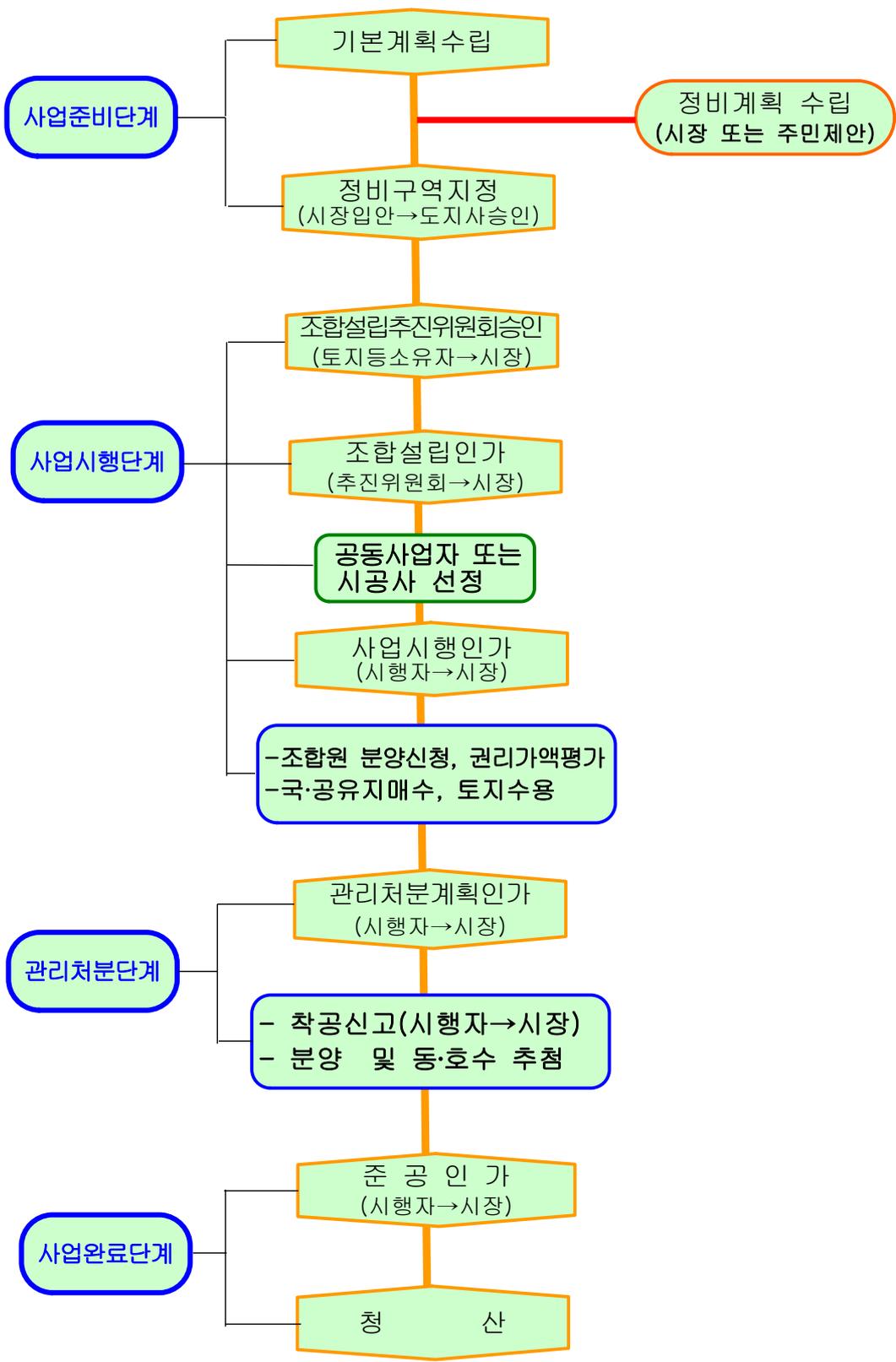
재정비촉진계획 수립결정 절차



도시재정비 촉진사업 추진



도정법에 의한 정비사업 절차도



알리는 글

- 본 홍보자료는 주민 이해를 돕기 위하여 일반적인 사항에 대하여 참고용으로 작성하였으므로 세부 사업추진 및 사업시행시는 관련법령 등에 따라 달리 적용될 수 있음을 알려드립니다.
- 질문답변 내용은 관련법령 및 상부기관 질의회신 내용 등을 참고하여 일반적인 사항에 대하여 2008. 07월 기준으로 작성한 것으로 관련법령 및 도조례 등의 개정 및 유권해석 내용에 따라 달라 질 수 있는 사항으로 사업시행시 세부 관련법 등 적용은 관련부서 등에 문의하여 확인하여 주시기 바랍니다.