

10. 都市再開發法改正法律

法律 第5,116號 1995.12.29

도시재개발법을 다음과 같이 개정한다.

도시재개발법

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 법은 도시의 계획적인 재개발에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 재개발사업을 촉진하고 도시의 건전한 발전과 공공복리의 증진에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “재개발구역”이라 함은 재개발사업을 시행하기 위하여 도시계획으로 지정·고시된 구역을 말한다.
2. “재개발사업”이라 함은 재개발구역안에서 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능을 회복하기 위하여 이 법이 정하는 바에 의하여 시행하는 건축물 및 그 부지의 정비와 대지의 조성 및 공공시설의 정비에 관

한 사업과 이에 부대되는 사업을 말하며, 다음 각목에서 정하는 재개발사업으로 구분하여 시행한다.

가. 도심재개발사업 : 도심지 또는 부도심지와 간선도로변의 기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환하기 위하여 시행하는 재개발사업

나. 주택재개발사업 : 노후·불량한 주택이 밀집되어 있거나 공공시설의 정비가 불량한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업

다. 공장재개발사업 : 노후·불량한 공장등이 있는 공업지역의 기능을 회복하기 위하여 시행하는 재개발사업

3. “시행자”라 함은 재개발구역안에서 이 법에 규정된 절차에 따라 재개발사업을 시행하는 자를 말한다.

4. “공공시설”이라 함은 도로·광장 기

타 대통령령이 정하는 공공용시설을 말한다.

5. “대지”라 함은 재개발사업에 의하여 조성된 토지를 말한다.
6. “건축시설”이라 함은 재개발사업에 의하여 축조된 건축물을 말한다.
7. “순환재개발방식”이라 함은 재개발구역의 일부 지역 또는 당해 재개발구역외의 지역에 주택을 건설하거나 건설된 주택(이하 양 주택을 합하여 “순환용주택”이라 한다)을 활용하여 재개발구역을 순차적으로 개발하거나 재개발구역 또는 재개발사업시행지구를 수개의 공구로 분할하여 순차적으로 시행하는 재개발방식을 말한다.

제3조(재개발기본계획의 수립) ①대통령령이 정하는 특별시·광역시·시 또는 군의 장은 다음 각호의 사항이 포함된 관할 도시계획구역안의 도시재개발에 관한 기본계획(이하 “재개발기본계획”이라 한다)을 수립하여 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 승인받은 재개발기본계획을 변경할 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항은 건설교통부장관에게의 보고만으로 변경할 수 있다.

1. 재개발의 기본방향
2. 계획기간
3. 재개발구역의 지정대상 범위

4. 토지이용계획, 교통계획 및 공공시설 계획

5. 지역별 건폐율 및 용적율의 계획
6. 단계별 추진계획
7. 기타 대통령령이 정하는 사항

②제1항의 규정에 의하여 재개발기본계획을 수립 또는 변경하고자 할 때에는 공청회를 개최하고 당해 지방의회의 의견을 들은 후 도시계획법 제75조의 규정에 의한 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서의 규정에 해당하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

③건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 재개발기본계획을 승인 또는 변경 승인하고자 할 때에는 도시계획법 제68조의 규정에 의한 중앙도시계획위원회의 의결을 거쳐야 한다.

④재개발기본계획의 수립 또는 변경에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4조(재개발구역의 지정) ①특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 관할 지역내의 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수 또는 구청장”이라 한다)의 신청을 받아 다음 각호의 1에 해당하는 지역에 대하여 재개발기본계획에 적합한 범위 안에서 도시계획으로 재개발구역을 지

정 또는 변경할 수 있다.

1. 공공시설의 정비에 따라 토지가 건축대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
2. 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
3. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
4. 기타 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 지역

②제1항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 시·도지사에게 재개발구역의 지정 또는 변경을 신청하고자 할 때에는 다음 각호의 사항을 조사한 후 대통령이 정하는 바에 의하여 제3항 각호의 사항을 미리 일간신문에 공고하고 일반인의 공람을 거쳐 당해 지방의회의 의견을 들어야 한다. 다만, 대통령이 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

1. 인구 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용상황
3. 도시계획시설의 설치현황

4. 재개발구역 및 주변지역의 교통상황
5. 기타 대통령이 정하는 사항

③시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 재개발구역을 지정 또는 변경하고자 할 때에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음 각호의 사항을 결정하여야 한다. 다만, 제2항 단서의 규정에 해당하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

1. 재개발사업의 명칭
2. 재개발사업구역 및 그 면적
3. 공공시설과 도시계획법에 의한 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획
4. 건폐율, 용적율, 건축시설의 주된 용도·높이 및 층수, 연면적 또는 주택의 규모별 비율에 관한 계획
5. 사업시행예정시기(주택재개발사업에 한한다)
6. 기타 대통령이 정하는 사항

④시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 재개발구역을 지정 또는 변경한 때에는 지체없이 이를 관보 또는 공보에 고시한 후 건설교통부장관에게 그 내용을 보고하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 고시내용중 도시계획법에서 도시계획으로 결정하여야 할 사항은 그 법에 따른 도시계획의 결정이 있는 것으로 보며, 고시내용에 저

촉되는 종전의 도시계획결정은 금지된 것으로 본다.

⑥시·도지사는 재개발사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제3항 제3호 내지 제6호의 사항을 동항제1호 및 제2호의 사항과 따로 결정할 수 있다. 이 경우 제2항 내지 제5항의 규정을 준용한다.

제5조(재개발사업의 분할시행) 시행자는 재개발사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제4조 제4항 및 제6항의 규정에 의한 고시내용에 따라 재개발구역을 2이상의 사업시행지구로 분할하여 재개발사업을 시행할 수 있다.

제6조(권리·의무의 승계등) ①제22조 제4항, 제23조 제3항 또는 제24조 제3항의 규정에 의한 고시(이하 “사업시행고시”라 한다)가 있는 경우에는 그 구역안의 토지 또는 건축물등에 관하여 권리를 가진 자(이하 이 조에서 “권리자”라 한다)는 그 권리의 변동이 있을 때에는 증빙서류를 첨부하여 시행자에게 이를 신고하여야 한다.

②시행자와 권리자의 변동이 있을 때에는 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 규약·정관 또는 시행규정이 정하는 바에 의하여 종전의 시행자와 권리자가 행하거나 시행자와 권리자에 대하여 행

한 처분·절차 기타의 행위는 새로이 시행자와 권리자로 된 자가 행하거나 새로이 시행자와 권리자로 된 자에 대하여 행한 것으로 본다.

제7조(권한의 위임) 건설교통부장관은 이 법의 규정에 의한 그 권한의 일부를 대통령령이 정하는 바에 의하여 시·도지사에게 위임할 수 있다.

제2장 재개발사업의 시행

제1절 시행자

제8조(토지등의 소유자의 시행) ①재개발사업은 재개발사업구역안의 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등의 소유자”라 한다) 또는 그들이 설립하는 재개발조합(이하 “조합”이라 한다)이 이를 시행한다.

②토지등의 소유자 또는 조합은 건설업법에 의하여 면허를 받은 건설업자 또는 주택건설촉진법에 의하여 등록된 주택건설사업자와 규약 또는 정관이 정하는 바에 의하여 공동으로 재개발사업을 시행할 수 있다.

제9조(지방자치단체등의 시행) ①시장·군수 또는 구청장은 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있을 때에는 제8조의 규정에 불구하고 직접 재개발사업을 시행하거나 대한주택공사·한국토지공사

(도심재개발사업에 한한다) 또는 지방
공기업 법 제49조의 규정에 의하여 재
개발사업의 시행을 사업종목으로 하여
설립된 지방공사(이하 이들 공사를 합
하여 “공사”라 한다)중에서 시행자를
지정하여 재개발사업을 시행하게 할 수
있다.

1. 천재·지변 기타의 사유로 인하여 긴
급히 재개발사업을 시행할 필요가 있
다고 인정될 때
2. 토지등의 소유자 또는 조합이 제4조
제4항 및 제6항의 규정에 의한 재개
발구역지정고시가 있는 날부터 1년 6
월(주택재개발사업의 경우에는 제4조
제3항 제5호의 사업시행예정시기가
경과되기전 1년을 말한다)이내에 제
22조의 규정에 의한 시행인가를 신청
하지 아니하거나 시행인가를 신청한
내용이 위법 또는 부당하다고 인정될
때
3. 지방자치단체의 장이 시행하는 도시
계획이나 공공시설에 관한 사업과 병
행하여 시행할 필요가 있다고 인정될
때
4. 제50조의 규정에 의하여 재개발사업
의 시행인가가 취소된 때
5. 순환재개발방식에 의하여 재개발사업
을 시행할 필요가 있다고 인정될 때
6. 당해 재개발구역안의 국·공유지면적

이 전체 토지면적의 2분의 1이상인
때

7. 당해 재개발구역안의 토지면적의 2
분의 1이상이 토지소유자와 토지소유
자 총수 및 건축물소유자 총수의 각
2분의 1이상이 시장·군수 또는 구청
장이거나 공사의 사업시행을 요청할 때
8. 기타 대통령령이 정하는 요건에 해당
될 때

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의
규정에 의하여 직접 재개발사업을 시행
하거나 공사를 시행자로 지정하는 때에
는 대통령령이 정하는 바에 의하여 관
보 또는 공보에 고시하여야 한다.

③제1항 제5호의 규정에 의하여 순환재
개발방식으로 재개발사업을 시행하는
경우에는 주택건설촉진법 제32조의 규
정에 불구하고 순환용주택을 제27조 제
1항의 규정에 의한 임시수용시설로 사
용하거나 임대할 수 있다. 다만, 입주자
가 재개발사업이 완료된 후에도 순환용
주택에 계속 거주하기를 희망할 때에는
이를 분양하거나 계속 임대할 수 있으
며, 이 경우 순환용주택은 제34조의 관
리처분계획에 의하여 처분된 것으로 본
다.

④시장·군수 또는 구청장은 토지등의
소유자 또는 조합의 사업현황 기타 사
정에 의하여 사업의 계속수행이 곤란하

게 될 우려가 있는 경우에 제50조의 규정에 의한 감독처분으로서는 사업목적 을 달성할 수 없다고 인정될 때에는 직접 재개발사업을 대행하거나 공사로 하여금 재개발사업을 대행하게 할 수 있다.

⑤제4항의 규정에 의한 사업대행자는 시행자에 대하여 가지는 보수청구권·비용상환청구권으로써 시행자에게 귀속 될 대지 또는 건축시설을 압류할 수 있으며, 이 경우에는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

⑥제4항의 규정에 의한 사업대행개시의 결정 및 효과, 사업대행자의 업무집행, 사업대행완료와 고시등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(제3개발자의 시행) ①시장·군수 또는 구청장은 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 있을 때에는 제8조 및 제9조의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자를 제3개발자로 지정하여 재개발사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 제4조 제4항의 규정에 의한 재개발 구역지정고시가 있는 날부터 1년 6월 (주택재개발사업의 경우에는 제4조 제3항 제5호의 사업시행예정시기가 경과되기전 1년을 말한다)이 경과한 후 30일 이내에 제9조의 규정에 의하여 직접 시행하지 못하거나 시행자지

정을 하지 못한 때

2. 천재·지변 기타 이에 준하는 사유로 인하여 긴급히 재개발사업을 시행할 필요가 있거나 재개발사업의 시행을 지연시킴으로써 현저히 공익을 저해한다고 인정될 때

②제9조 제2항의 규정은 제1항의 경우에 이를 준용한다.

제11조(재개발구역지정의 실효) ①제4조 제4항의 규정에 의하여 재개발구역지정 고시가 있는 날부터 2년(주택재개발사업의 경우에는 제4조 제3항 제5호의 사업시행예정시기를 말한다. 이하 이 조에서 같다)이내에 제22조, 제23조 및 제24조의 규정에 의한 인가(이하 “사업시행인가”라 한다)의 신청(시장·군수 또는 구청장이 직접 재개발사업을 시행하는 경우에는 시행규정 및 사업시행계획의 작성을 말한다)이 없는 경우에는 2년이 되는 날의 다음날부터 재개발구역 지정은 그 효력이 상실된다.

②시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 재개발구역지정의 효력이 상실된 때에는 지체없이 그 사실을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

제2절 재개발조합의 설립

제12조(조합의 설립인가) ①조합을 설립 하고자 할 때에는 대통령령이 정하는

바에 의하여 토지등의 소유자 5인이상이 정관을 작성하여 조합설립에 대한 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하는 때에도 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다. 다만, 특별시·광역시 또는 도(이하 “시·도”라 한다)의 조례가 정하는 경미한 사항을 변경하는 때에는 신고로서 인가를 갈음한다.

②제1항의 규정에 의하여 조합설립인가를 신청하고자 할 때에는 미리 재개발구역(재개발사업울 사업시행지구별로 분할 시행하는 경우에는 사업시행지구를 말한다. 이하 같다)안의 토지소유자 총수 및 건축물소유자 총수의 각 3분의 2이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 한다.

③제2항의 규정에 의한 동의를 산정방법, 동의절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제13조(조합의 법인격등) ①조합은 법인으로 한다.

②조합은 조합설립의 인가가 있는 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 대통령령이 정하는 사항을 등기함으로써 성립한다.

③조합은 “재개발조합”이라는 명칭을 사용하여야 하며, 조합의의 자는 재개발조합 또는 이와 유사한 명칭을 사용할

수 없다.

제14조(조합원) 조합원은 조합이 시행하는 재개발구역안의 토지등의 소유자와 그 지상권자로 하되 토지등의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 1인의 조합원으로 본다.

제15조(조합의 임원) ①조합에는 다음의 임원을 둔다.

1. 조합장 1인
2. 이사
3. 감사

②제1항의 이사와 감사의 수등에 관하여 필요한 사항은 시·도의 조례가 정하는 범위안에서 정관으로 정한다.

③조합임원은 정관이 정하는 바에 의하여 조합원중에서 총회가 이를 선임한다.

제16조(임원의 직무등) ①조합장은 조합을 대표하고 그 사무를 통리하며 총회 또는 대의원회의 의장이 된다.

②이사는 정관이 정하는 바에 의하여 조합장을 보좌하며 조합의 사무를 분장한다.

③감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관한 사항을 감사한다.

④조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.

⑤조합임원은 같은 목적의 사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수

없다.

제17조(조합임원의 결격사유) ①다음 각 호의 1에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없다.

1. 금치산자, 한정치산자 또는 미성년자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고이상의 형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 2년이 경과되지 아니한 자 또는 그 형의 집행유예의 기간중에 있는 자.
4. 제50조 제1항의 규정에 의하여 임원 개선조치를 받은 후 2년이 경과되지 아니한 자

②제15조 제3항의 규정에 의하여 조합 임원으로 선임된 자가 제1항 각호의 1에 해당하게 된 때에는 그 다음날부터 자격을 상실한다.

제18조(총회 및 결의사항) ①조합에 조합원으로 구성되는 총회를 두며, 다음 각 호의 사항은 총회의 결의를 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경
2. 사업시행계획의 수립 및 변경
3. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
4. 경비의 수지예산
5. 예산으로 정한 사항외에 조합원의 부담이 될 계약

6. 제8조 제2항의 규정에 의한 공동시행자의 선정

7. 제15조의 규정에 의한 조합임원의 선임

8. 제20조의 규정에 의한 부과금의 금액 또는 징수방법

9. 관리처분계획

10. 기타 대통령령 또는 정관이 정하는 사항

②총회의 소집절차 및 시기, 투표권의 수 및 결의방법 등에 관하여는 시·도의 조례가 정하는 범위안에서 정관으로 정한다.

제19조(대의원회) ①조합원의 수가 100인 이상인 조합은 대의원회를 둘 수 있다.

②대의원회는 조합원 총수의 10분의 1 이상의 대의원으로 구성하며, 총회의 결의사항중 대통령령이 정하는 사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있다.

③대의원의 수, 결의방법 및 선임방법등에 관하여는 시·도의 조례가 정하는 범위안에서 정관으로 정한다.

제20조(경비의 부과) ①조합은 재개발사업에 필요한 경비를 충당하기 위하여 조합원으로부터 경비를 부과·징수할 수 있다.

②조합은 조합원이 부과금의 납부를 태만히 한 때에는 연체료를 부과·징수할

수 있다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 부과금 및 연체료의 징수에 관하여 필요한 사항은 정관으로 정한다.

④조합은 부과금 또는 연체료를 채납하는 자가 있을 때에는 시장·군수 또는 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.

⑤시장·군수 또는 구청장이 제4항의 규정에 의하여 징수를 위탁받은 때에는 지방세채납처분의 예에 의하여 이를 징수할 수 있다. 이 경우에 조합은 징수한 금액의 100분의 4에 해당하는 금액을 당해 지방자치단체에 교부하여야 한다.

제21조(민법의 준용등) 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

제3절 사업시행의 인가

제22조(토지등의 소유자 또는 조합의 시행인가) ①토지등의 소유자 또는 조합은 재개발사업을 시행하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 규약(토지등의 소유자에 한한다) 및 사업시행계획을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다. 규약 또는 사업시행계획을 변경하거나 재개발사업을 중지 또는 폐지하고자 할 때에도 또한 같다. 다만, 시·도의 조례가 정하는 경미한 사항을 변경하는 때에는 신고로

써 인가를 갈음한다.

②토지등의 소유자 또는 조합이 제1항의 규정에 의하여 시행인가를 신청할 때에는 재개발구역안의 토지면적의 3분의 2이상의 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수 및 건축물소유자 총수의 각 3분의 2이상에 해당하는 者의 동의를 얻어야 한다. 다만, 토지소유자 또는 건축물소유자가 정당한 사유없이 동의에 불응할 때에는 토지소유자 총수 및 건축물소유자 총수의 각 2분의 1이상의 동의를 얻은 후 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장·군수 또는 구청장이 결정할 경우에는 그러하지 아니하다.

③제2항의 규정에 의한 동意的 산정방법 및 절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 재개발사업의 시행을 인가하거나 그 사업을 변경·중지 또는 폐지한 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 내용을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항의 변경인 경우에는 그러하지 아니하다.

제23조(지방자치단체등의 시행절차) ①시장·군수 또는 구청장은 제9조의 규정에 의하여 재개발사업을 시행하고자 할

때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시행규정 및 사업시행계획을 작성하여야 한다.

②공사가 제9조의 규정에 의하여 재개발사업을 시행하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시행규정 및 사업시행계획을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

③제22조 제1항 및 제4항의 규정은 제1항 및 제2항의 경우에 이를 준용한다.

제24조(제3개발자의 시행인가) ①제10조의 규정에 의하여 제3개발자가 재개발사업을 시행하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 규약 및 사업시행계획을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 시행인가를 함에 있어서 사업의 부실을 방지하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 사업비의 일부를 예치하게 하거나 기타 필요한 조치를 하게 할 수 있다.

③제22조의 규정은 제1항의 경우에는 이를 준용한다.

제25조(관계서류의 공람과 의견청취) ① 시장·군수 또는 구청장은 사업시행인가를 하고자 하거나 시행규정 및 사업시행계획을 작성하고자 할 때에는 관계

서류의 사본을 30일 이상 일반인에게 공람하여야 한다. 다만, 제22조 제1항 단서규정에 의한 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

②토지등의 소유자와 기타 재개발사업에 관하여 이해관계를 가진 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 제1항의 공람기간내에 시장·군수 또는 구청장에게 의견서를 제출할 수 있다.

③시장·군수 또는 구청장은 제2항의 규정에 의하여 제출된 의견을 심사하여 채택할 필요가 있다고 인정할 때에는 이를 채택하고, 그러하지 아니한 경우에는 그 사유를 의견서를 제출한 자에게 통지하여야 한다.

제26조(다른 법률의 인·허가등의 의제)

①시행자가 사업시행인가를 얻은 때(시장·군수 또는 구청장이 직접 재개발사업을 시행하는 경우에는 시행규정 및 사업시행계획을 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각호의 인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의 또는 해제(이하 “인·허가 등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 사업시행고시가 있는 때에는 다음 각호의 관계법률에 의한 고시가 있는 것으로 본다.

1. 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의한 주택건설사업자등록 및 동법 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인

2. 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가 및 동법 제15조의 규정에 의한 건설건축물의 건축허가 또는 축조신고
3. 도로법 제34조의 규정에 의한 도로공사시행의 허가 및 동법 제40조의 규정에 의한 도로점용의 허가
4. 사방사업법 제20조의 규정에 의한 사방지 지정의 해제
5. 농지법 제36조의 규정에 의한 농지전용의 허가·협의·동의 또는 승인 및 동법 제37조의 규정에 의한 농지전용 신고
6. 산림법 제18조의 규정에 의한 보전임지전용의 허가 또는 협의와 동법 제62조 및 동법 제90조의 규정에 의한 허가. 다만, 천연보호림·채종림 및 시험림의 경우는 제외한다.
7. 하천법 제23조의 규정에 의한 하천공사시행의 허가 및 동법 제25조의 규정에 의한 하천의 점용등의 허가
8. 수도법 제12조의 규정에 의한 일반수도사업의 인가 및 동법 제36조 또는 제38조의 규정에 의한 전용상수도설치의 인가
9. 하수도법 제13조의 규정에 의한 공공하수도 사업의 허가
10. 측량법 제25조의 규정에 의한 측량성과사용의 승인
11. 도·소매업진흥법 제6조의 규정에

의한 시장의 개발허가

12. 국유재산법 제24조의 규정에 의한 사용·수익허가
 13. 지방재정법 제82조의 규정에 의한 대부·사용허가
 14. 지적법 제24조의 규정에 의한 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
- ②시행자가 공장재개발사업에 대하여 사업시행인가를 얻은 때에는 제1항의 규정에 의한 인·허가 등이 있는 것으로 보는 것외에 다음 각호의 인·허가 등이 있는 것으로 보며 사업시행고시가 있는 때에는 다음 각호의 관계법률에 의한 고시가 있는 것으로 본다.
1. 공장배치 및 공장설립에 관한 법률 제13조의 규정에 의한 공장설립신고 및 동법 제16조의 규정에 의한 공장등록
 2. 전기공사법 제32조의 규정에 의한 자가용 전기설비공사계획의 인가 및 신고
 3. 폐기물관리법 제20조 제2항 및 동법 제28조의 규정에 의한 폐기물 처리시설의 설치승인
 4. 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 제9조 제2항 및 동법 제10조 제2항의 규정에 의한 오수정화시설 또는 정화조의 설치신고
 5. 소방법 제8조 제1항의 규정에 의한

건축허가등의 동의, 동법 제16조 제1항의 규정에 의한 제조소등의 설치의 허가 및 동법 제43조 제2항의 규정에 의한 신고

6. 대기환경보전법 제10조, 수질환경보전법 제10조 및 소음·진동규제법 제9조의 규정에 의한 배출시설설치의 허가, 대기환경보전법 제12조 제1항 단서, 수질환경보전법 제12조 제1항 단서 및 소음·진동규제법 제11조 제1항의 규정에 의한 자가방지시설설계·시공의 승인

7. 총기·도검·화약류등 단속법 제25조 제1항의 규정에 의한 화약류(간이)저장소 설치의 허가

③시장·군수 또는 구청장은 제1항 및 제2항 각호의 사항이 포함되어 있는 재개발사업을 직접 시행하거나 사업시행인가를 하고자 할 때에는 관계기관의 장과 협의하여야 한다.

④제1항 및 제2항의 규정에 의하여 다른 법률에 의한 인·허가등이 있는 것으로 보는 경우에는 관계법률 또는 지방자치단체의 조례에 의하여 부과되는 수수료 또는 사용료등은 이를 면제한다.

제4절 시행을 위한 조치

제27조(임시수용시설등의 설치) ①시행자는 재개발구역안의 주거자중 재개발사

업의 시행으로 주택이 철거되는 자를 당해 재개발구역 또는 그 구역외의 적당한 시설에 임시사용하거나 주택자금의 융자알선등 임시수용에 상응하는 조치를 취한 후가 아니면 재개발사업을 시행할 수 없다. 이 경우 시행자는 그 임시수용을 위하여 필요한 때에는 국가·공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 임시사용할 수 있다.

②국가 또는 지방자치단체는 제1항의 임시수용시설에 필요한 건축물이나 토지의 사용신청을 받은 때에는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하지 못한다. 이 경우 국·공유지의 사용은 무상으로 한다.

③시행자가 재개발사업의 공사를 완료한 때에는 그 완료한 날부터 30일내에 임시수용시설을 철거하고, 그 토지를 원상회복한 후 당해 토지의 관리청 또는 소유자에게 인계하여야 한다.

제28조(공익을 위한 개수명령) ①시장·군수 또는 구청장은 재개발구역안에 있는 건축물로서 철거의 필요는 없으나 공공의 안전과 도시환경을 위하여 개수할 필요가 있다고 인정되는 것에 대하여는 그 건축물의 소유자나 점유자에게 자비로서 개수할 것을 명할 수 있다.

②제1항의 명령에 불응한 경우에는 행정대집행법이 정하는 바에 의하여 이를

대집행할 수 있다.

제29조(지장물등의 이전요구) ①시행자는 재개발사업의 시행상 지장이 있다고 인정되는 때에는 재개발구역안의 건축물 또는 공작물의 소유자에게 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 철거 또는 이전을 요구할 수 있다. 이 경우에 시장·군수 또는 구청장외의 시행자는 미리 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.

②건축물 또는 공작물의 소유자가 제1항의 요구에 불응한 경우에는 제28조 제2항의 규정을 준용한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장외의 시행자는 시장·군수 또는 구청장에게 시정대집행을 위탁할 수 있다.

제30조(손실보상) ①제27조 및 제29조의 경우에 손실을 받은 자가 있을 때에는 시행자가 그 손실을 보상하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 손실보상에 관하여는 시행자와 손실을 받은 자가 협의하여야 한다.

③시행자 또는 손실을 받은 자는 제2항의 규정에 의한 협의가 성립되지 아니하거나 결의할 수 없는 경우에는 그 재개발구역을 관할하는 토지수용위원회에 결재를 신청할 수 있다.

④재개발사업의 시행을 위한 공사로 인하여 발생한 지반침하·건축물의 균열

등으로 인한 손실보상에 관하여도 제1항 내지 제3항의 규정을 준용한다.

제31조(토지등의 수용) ①시행자는 재개발구역안에서 그 사업을 위하여 필요한 토지·건축물 기타의 권리는 대지 또는 건축시설의 분양을 보상조건으로 이를 수용할 수 있다. 이 경우 토지수용법 제65조의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

②시행자는 다음 각호의 1에 해당하는 자의 토지·건축물 기타의 권리는 제1항의 규정에 불구하고 도시계획법 제29조의 규정에 의하여 수용할 수 있다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청을 철회한 자
3. 제35조의 규정에 의한 관리처분계획의 기준에 의하여 분양대상에서 제외된 자

제32조(토지수용법의 준용) ①재개발사업의 시행을 위한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지수용법을 준용한다.

②제1항의 규정에 의하여 토지수용법을 준용함에 있어서는 이 법에 의한 사업시행인가(시장·군수 또는 구청장이 직접 재개발사업을 시행하는 경우에는 시행규정 및 사업시행계획의 작성을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 토지수용법 제14조의 규정에 의한 사업인정으로 본

다. 이 경우 재결신청은 토지수용법 제 17조 및 동법 제25조 제2항의 규정에 불구하고 사업시행인가를 함에 있어서 정한 재개발사업의 시행기간내에 행하여야 한다.

제5절 관리처분계획

제33조(분양신청등) ①시행자는 사업시행 고시가 있는 날부터 14일이내에 토지등의 소유자에게 분양신청기간을 통지하고 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 분양신청기간은 사업시행고시가 있는 날부터 30일이상 60일이내로 하여야 한다.

②대지 또는 건축시설에 대한 분양을 받고자 하는 토지등의 소유자는 제1항 규정에 의한 분양신청기간내에 대통령령이 정하는 바에 의하여 시행자에게 대지 또는 건축시설에 대한 분양신청을 하여야 하며, 분양신청을 철회하고자 하는 때에는 시행자의 동의를 얻어야 한다.

③제1항의 토지등의 소유자외의 지상권자·전세권자·임차권자·저당권자 기타의 권리자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 제1항의 규정에 의한 분양신청기간내에 그 권리를 시행자에게 신고하여야 한다.

제34조(관리처분계획의 인가등) ①시장·

군수 또는 구청장외의 시행자는 제33조의 규정에 의한 분양신청기간이 경과한 때에는 이 법이 정하는 바에 의하여 대지 및 건축시설에 관하여 관리처분계획(이하 “관리처분계획”이라 한다)을 정하여 시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다. 다만, 시행자외의 토지등의 소유자가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 할 때에도 인가를 받아야 한다. 다만, 시·도의 조례가 정하는 경미한 사항을 변경하는 때에는 신고로서 인가를 갈음한다.

③제25조의 규정은 제1항 및 제2항의 경우에 이를 준용한다.

④관리처분계획에는 다음 각호의 사항을 정하여야 한다.

1. 분양설계
2. 분양대상자별로 분양예정의 대지 또는 건축시설의 추산액과 종전의 토지 및 건축물의 명세와 사업시행고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
4. 재개발사업에 소요되는 비용의 추산액
5. 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권외의 권리명세
6. 기타 대통령령이 정하는 사항

⑤시장·군수 또는 구청장은 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 관리처분계획을 인가하는 때에는 그 내용을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제2항 단서의 규정에 해당하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

⑥시행자는 제5항의 규정에 의한 고시가 있는 때에는 지체없이 대통령령이 정하는 바에 의하여 분양신청을 한 자에게 관리처분계획의 인가내용을 통지하여야 한다.

⑦제3항 내지 제6항의 규정은 시장·군수 또는 구청장이 직접 작성하는 관리처분계획에 관하여 이를 준용한다.

⑧제5항의 규정에 의한 고시가 있는 때에는 종전의 토지등의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자등은 제38조 제4항의 규정에 의한 분양처분의 고시가 있는 날까지 종전의 토지등에 대하여는 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 시행자의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

⑨시행자는 제33조의 규정에 의하여 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 규약·정관·시행규정 또는 사업시행계획이 정하는 목적을 위하여 보류지(건축시설을 포함한다)로 정하거나 일반에게 분양할 수 있다.

⑩재개발사업의 시행으로 인한 대지 및

건축시설은 관리처분계획에 의하여 이를 처분 또는 관리하여야 한다.

제35조(관리처분계획의 기준) ①시행자는 다음 각호의 기준에 따라 관리처분계획을 정하여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물의 위치·면적·이용상황·환경 기타의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축시설이 균형있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.

2. 과소 또는 광대한 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 겨웅에는 이를 증가하거나 감소하여 대지 또는 건축시설이 적정규모가 되도록 한다.

3. 과소한 토지 또는 건축물과 재개발구역지정후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 보상할 수 있다.

4. 시행자는 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있을 때에는 관리처분계획으로써 지적이 협소한 토지에 대하여 과소토지가 되지 아니하도록 조정할 수 있으며 토지에 갈음하여 보상을 하거나 건축시설의 일부와 그 건축시설이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.

5. 관리처분계획중 분양설계는 제33조의 규정에 의한 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.

②관리처분계획의 내용·관리처분의 방법·기준, 재산의 평가등에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 범위안에서 시·도의 조례로 정한다.

제36조(분양신청을 하지 아니한 자등에 대한 조치) 시행자는 토지등의 소유자가 제31조 제2항 각호의 1에 해당하는 때에는 제42조의 규정에 의하여 정산하여야 한다. 다만, 제31조의 규정에 의하여 토지등이 수용된 경우에는 그러하지 아니하다.

제37조(분양받을 권리양도의 대항조건)
대지 또는 건축시설을 분양받을 권리의 양도는 시행자에게 통지하지 아니하면 시행자에게 대항하지 못한다.

제6절 공사완료에 따른 조치

제38조(준공검사 및 분양처분등) ①시장·군수 또는 구청장의 시행자는 재개발사업에 관한 공사를 완료한 때에는 시장·군수 또는 구청장에게 공사완료 보고서를 제출하고 준공검사를 받아야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의한 준공검사의 결과 재개발사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정할 때에는 검사필증을 시행자에게 교부하고 공사의 완료를 공고하여야 한다. 시장·군수 또는 구청장이

직접 시행하는 재개발사업에 관한 공사를 완료한 때에도 공고하여야 한다.

③시행자는 제2항의 규정에 의한 공고가 있을 때에는 지체없이 확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획대로 분양처분을 하여야 한다. 다만, 재개발사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 재개발사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공검사를 받아 대지 및 건축시설별로 이를 분양처분할 수 있다.

④제3항의 규정에 의하여 시행자가 분양처분을 하고자 할 때에는 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 그 내용을 고시한 후 이를 시장·군수 또는 구청장에게 보고하여야 한다.

제39조(대지 및 건축시설에 관한 권리의 확정) ①대지 또는 건축시설을 분양받은 자는 제38조 제4항의 규정에 의한 분양처분의 고시가 있는 날의 다음날에 그 대지 또는 건축시설에 대한 소유권을 취득한다. 이 경우에 종전의 대지 또는 건축물에 관한 지상권·전세권·저당권 또는 등기된 임차권과 주택임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차권은 분양받은 대지 또는 건축시설에 설정된 것으로 본다.

②제1항의 규정에 의하여 취득하는 대지 또는 건축시설은 토지구획정리사업법의 규정에 의한 환지로 보며, 제34조 제9조의 규정에 의한 보류지와 일반에 게 분양하는 대지 또는 건축시설은 토지구획정리사업법의 규정에 의한 보류지등으로 본다.

제40조(등기절차 및 권리변동의 제한) ①

시행자는 제38조 제4항의 규정에 의한 분양처분의 고시가 있는 때에는 지체없이 대지 및 건축시설에 관한 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다.

②제1항의 등기에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

③재개발사업에 관하여 제38조 제4항의 규정에 의한 분양처분의 고시가 있는 날부터 제1항의 규정에 의한 등기가 있을 때까지는 다른 등기를 하지 못한다.

제41조(지적이동신청등의 특례) 재개발사업의 시행으로 인한 토지의 변동에 관한 신고 또는 신청에 있어서는 지방세법의 규정에 불구하고 시행자가 당해 토지등의 소유자에 갈음하여 행할 수 있다.

제42조(정산금등) ①대지 또는 건축시설을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 대지 또는 건축시설의 가격에 차이가 있을 때에는 시행자는 분양처분의

고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액을 징수하거나 지급하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 가격은 대지 또는 건축물의 위치·용도·이용상황·공사에 소요된 비용등을 참작하여 평가하여야 한다. 다만, 토지등의 소유자 전원의 동의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③제1항의 규정에 의한 가격평가의 방법 및 절차등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조(정산금의 징수등) ①제42조의 규정에 의한 정산금은 대통령령이 정하는 바에 의하여 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.

②정산금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니할 때에는 시장·군수 또는 구청장인 시행자는 지방세징수의 예에 의하여 이를 징수할 수 있으며, 시장·군수 또는 구청장의 시행자는 시장·군수 또는 구청장에게 정산금의 징수를 위탁할 수 있다. 이 경우 제20조 제5항의 규정을 준용한다.

③제42조 제1항의 규정에 의한 정산금을 지급받을 자가 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 그 정산금을 공탁할 수 있다.

④정산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 분양처분을 고시한 날의

다음날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 삭감한다.

제44조(물상대위) 재개발구역안에 있는 토지 또는 건축물에 관하여 설정된 저당권은 저당권설정자가 지급받을 정산금에 대하여 이를 행사할 수 있다. 이 경우에는 지급전에 이를 압류하여야 한다.

제45조(지상권등 계약의 해지) ①재개발사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적 달성을 수 없을 때에는 그 이용자는 계약을 해지할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 계약을 해지할 자가 가지는 전세금·보증금 기타 계약상의 금전반환청구권은 시행자에게 이를 행사할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 금전을 지급한 시행자는 당해 토지등의 소유자에게 이를 청구할 수 있다.

④시행자는 제3항의 규정에 의한 구상이 되지 아니할 때에는 당해 토지등의 소유자에게 귀속될 대지 또는 건축시설을 압류할 수 있으며 이 경우에는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

⑤제34조의 규정에 관리처분계획의 고시가 있는 날부터 60일을 경과한 때에는 제1항의 규정에 의한 계약을 해지할 수 없다.

제3장 비용의 부담

제46조(비용부담의 원칙) ①재개발사업시행에 관한 비용은 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 시장·군수 또는 구청장이 시행하는 경우에는 당해 시·군 또는 자치구가, 기타의 자가 시행하는 경우에는 그가 부담한다.

②시·군 또는 자치구는 시장·군수 또는 구청장외의 시행자가 시행하는 재개발사업으로 설치되는 공공시설중 대통령령이 정하는 주요 공공시설에 대하여는 그 설치에 소요되는 비용의 정부 또는 일부를 부담할 수 있다.

제47조(공공시설관리자의 비용부담) ①시장·군수 또는 구청장은 그가 시행하는 재개발사업으로 인하여 현저한 이익을 받는 공공시설이 있는 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 재개발사업에 소요되는 비용의 일부를 그 공공시설의 관리자와 협의하여 이를 부담시킬 수 있다.

②시행자가 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 의하여 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 소요되는 비용을 부담시킬 수 있다.

③제2항의 비용부담의 비율 및 부담방

법과 공동구의 관리에 관하여 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제48조(보조 및 용자) ①시장·군수 또는 구청장이 시행하는 재개발사업에 관한 기초조사 및 재개발사업의 시행에 소요되는 비용은 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 비용의 일부를 국가 또는 시·도에서 보조하거나 용자할 수 있다.

②국가 또는 지방자치단체는 시장·군수 또는 구청장외의 자가 시행하는 재개발사업에 소요되는 비용의 일부를 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

제4장 감 독

제49조(자료의 제출등) ①시·도지사는 대통령령이 정하는 바에 의하여 재개발사업 추진실적을 매분기별로 건설교통부장관에게, 시장·군수 또는 구청장은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 재개발사업 추진실적을 시·도지사에게 보고하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장은 재개발사업의 시행을 위하여 감독상 필요하다고 인정할 때에는 시행자에 대하여 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며 소속공무원으로 하여금 그 업무에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 업무를 조사하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④토지등의 소유자·조합 또는 제3개발자인 시행자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 회계감사를 받아야 하며, 그 감사결과를 시장·군수 또는 구청장에게 보고하고 이를 당해 재개발사업의 토지등의 소유자가 열람할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제50조(감독) ①재개발사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 의한 명령·처분이나 사업시행계획 또는 관리처분계획에 위반되었다고 인정되는 때에는 재개발사업의 적정한 시행을 위하여 필요한 범위안에서 건설교통부장관은 시·도지사에게, 시·도지사는 시장·군수 또는 구청장에게, 시장·군수 또는 구청장은 시행자에게 그 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지·변경, 임원의 개선 기타 필요한 조치를 취할 수 있다.

②시장·군수 또는 구청장은 사정변경으로 인하여 재개발사업의 계속시행이 현저히 공익을 해할 우려가 있다고 인정하는 때에는 이 법에 의한 인가 또는 승인을 취소하거나 시행자에게 공사의 중지·변경 기타 필요한 처분이나 조치

를 명할 수 있다.

③건설교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 처분을 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 미리 처분의 상대방 또는 그 대리인에게 의견을 진술할 기회를 주어야 한다. 다만, 처분의 상대방 또는 그 대리인이 정당한 사유없이 이에 응하지 아니하거나 재소불명등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

제5장 보 칙

제51조(구비서류의 생략) 시·도지사나 시장·군수 또는 구청장은 제4조의 규정에 의한 재개발구역의 지정, 제22조, 제23조 또는 제24조의 규정에 의한 사업시행인가, 제34조의 규정에 의한 관리처분계획에 인가에 관하여 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 구비서류의 일부를 생략할 수 있다.

제52조(투기방지대책등) ①시장·군수 또는 구청장은 재개발구역안에서 투기과열이 우려된다고 판단할 때에는 제6조 제1항의 규정에 의하여 신고된 내용을 시행자로 하여금 제출하게 할 수 있다.
②시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 제출받은 신고내용 및

거래동향을 관할세무서에 통보하여야 한다. 시장·군수 또는 구청장이 직접 재개발사업을 시행하는 경우에도 또한 같다.

제53조(기금의 설치등) ①제3조 제1항의 규정에 의하여 재개발기본계획을 수립하는 특별시·광역시·시 또는 군의 장은 재개발사업의 원활한 수행을 위하여 도시계획세중 대통령령이 정하는 일정율이상을 재개발사업기금으로 매년 적립하여야 한다.

②제57조의 규정에 의하여 재개발구역안의 국·공유지가 매각될 경우에는 국유재산법, 지방재정법 기타 국유재산의 관리 및 처분에 관한 관계규정에 불구하고 국유지매각대금의 100분의 30이내와 시·도의 조례가 정하는 일정률의 공유지 매각대금을 그 관리청과 협의하여 그 금액을 재개발사업기금에 적립하여야 한다.

③제47조의 규정에 의한 부담금 및 재개발사업으로 발생한 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금중 지방자치단체의 귀속분의 일부와 기타 시·도의 조례가 정하는 재원을 당해 지방자치단체의 재개발사업기금으로 적립하여야 한다.

④재개발사업기금은 재개발사업외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.

⑤재개발사업기금의 관리·준용과 개발 부담금의 지방자치단체의 귀속분중 재개발사업기금으로 적립되는 비율등에 관하여 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제54조(다른 법령의 적용 및 배제) ①이 법에서 정한 것외에 재개발사업에 관하여 필요한 사항은 도시계획법(제16조 제1항의 규정을 제외한다)을 적용한다.

②시행자의 관계장부 열람등에 관하여는 토지구획정리사업법 제38조의 규정을 준용하며, 관리처분계획에 관하여 이 법에서 특별히 규정한 것을 제외하고는 토지구획정리사업법의 환지계획에 관한 규정을 준용한다.

③재개발사업시행에 있어서는 건축법 제36조 제2항중 승인에 관한 규정 및 동법 제70조 제1항중 승인에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

제55조(공공시설의 설치등) ①재개발구역안의 공공시설은 시행자가 이를 설치한다. 다만, 필요한 경우 시장·군수 또는 구청장은 재개발구역안에서 도시계획법 제25조 내지 제30조의 규정에 의하여 공공시설을 설치할 수 있으며, 공공시설을 설치하는 경우에는 제4조 제4항의 규정에 의한 고시내용에 적합하도록 하여야 한다.

②제1항 단서의 규정에 의한 공공시설

의 설치를 위하여 토지등이 수용된 자는 당해 재개발구역안에서 시행자가 매각하고자 하는 대지 또는 건축시설을 타에 우선하여 매수청구할 수 있다.

③제2항의 규정에 의한 매수대금의 결정방법, 납부기간, 분할납부를 포함한 납부방법등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④주택재개발사업의 시행으로 인한 과도한 교통혼잡을 방지하고 도시경관을 보호하기 위하여 제4조의 규정에 의하여 재개발구역을 지정 또는 변경하는 때에는 건축법, 주택건설촉진법등 관계법령의 규정에 불구하고 용적률·건축물의 층수 또는 주차장의 설치에 대하여 그 기준을 강화하여 대통령령이 정하는 기준범위안에서 시·도의 조례로 정할 수 있다.

⑤시·도지사는 재개발구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우 진입로지역과 그 인접지역을 포함하여 재개발구역으로 지정할 수 있다. 이 경우 토지등의 소유자, 조합 또는 제3개발자가 제5조의 규정에 의하여 분할시행하는 때에는 제22조의 규정에 불구하고 당해 진입로지역안의 토지면적의 2분의 1이상의 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수 및 건축물소유자 총수의 각 2분의 1이상의 동의를 얻어 사업시행의 인가를 신청할

수 있다.

제56조(공공시설 및 토지등의 귀속) ①시

장·군수 또는 구청장이나 공사인 시행자가 재개발사업의 시행으로 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 국가재산법 및 지방재정법의 규정에 불구하고 종래의 공공시설은 시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로이 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.

②토지등의 소유자·조합 또는 제3개발자인 시행자가 재개발사업의 시행으로 새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 재개발사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 공공시설은 국가재산법 및 지방재정법의 규정에 불구하고 그가 새로이 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 시행자에게 무상으로 양도된다.

③시장·군수 또는 구청장은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 공공시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 재개발사업을 시행하고자 하거나 그 시행을 인가하고자 할 때에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 한다. 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다.

④제1항 및 제2항의 규정에 의하여 관리청에 귀속될 공공시설과 시행자에게 귀속 또는 양도될 재산에 관하여 시행자는 재개발사업의 준공전에 그 종류와 세목을 관리청에 통지하여야 하며, 당해 공공시설은 그 사업이 준공되어 관리청에 준공검사통지를 한 때에는 국가 또는 지방자치단체에 귀속되거나 시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 본다.

⑤제4항의 규정에 의한 공공시설의 등기에 있어서는 재개발사업의 시행인가서와 준공검사서(시장·군수 또는 구청장이 직접 재개발사업을 시행하는 경우에는 제23조 제3항의 규정에 의한 고시와 제38조 제2항의 규정에 의한 공사완료공고를 말한다)로서 부동산등기법에 의한 등기원인을 증명하는 서류에 갈음한다.

제57조(국·공유재산의 처분등) ①시장·

군수 또는 구청장은 제22조, 제23조 또는 제24조의 규정에 의하여 직접 작성하거나 인가하고자 하는 사업시행계획에 국·공유지의 처분이 포함되어 있을 때에는 미리 관리청과 협의하여야 한다. 이 경우 관리청이 불분명한 재산중 도로·하천·구거등에 대하여는 건설교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 재정경제원장관을 관리청으로 본다.

②재개발구역안의 국·공유지는 재개발

사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없으며, 국유재산법 제12조 또는 지방재정법 제77조의 규정에 의한 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획에 불구하고 시행자 또는 점유자 및 사용자에게 타에 우선하여 이를 매각하거나 임대할 수 있다. 다만, 국유재산법 제4조 및 지방재정법 제72조의 규정에 의한 행정재산 및 보존재산중 공공용 또는 공용에 사실상 사용되는 재산으로서 대통령령이 정하는 재산은 그러하지 아니하다.

③제2항의 규정에 의하여 우선 매각 또는 임대할 수 있는 국·공유지는 국유재산법, 지방재정법 기타 국·공유지의 관리와 처분에 관한 법령의 규정에 불구하고 사업시행고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다.

④제2항의 규정에 의하여 우선 매각하는 국·공유지의 매각가격은 사업시행고시가 있는 날을 기준으로 하여 평가하되 사업시행고시가 있는 날부터 2년 이내에 매각계약이 체결되지 아니할 경우에 그 매각결정에 있어서는 국유재산법 및 지방재정법의 관계규정에 따른다.

제58조(재개발사업의 심의) 재개발사업에 관한 다음 각호의 사항은 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 도시계획위원회에는 대통령령이 정하는 바

에 의하여 당해 심의대상구역의 토지등의 소유자가 참여할 수 있도록 하여야 한다.

1. 재개발기본계획의 수립 및 조정
2. 재개발구역의 지정 및 변경
3. 협의매수할 때의 당사자에 대한 협의의 권고 기타 의견제시
4. 시장·군수 또는 구청장외의 자가 사업을 시행하는 경우 분쟁의 사전방지를 위한 권고·조언 기타 필요한 조치의 요구
5. 토지수용위원회에 대한 의견서 또는 자료의 제출
6. 제50조 제2항의 규정에 의한 사정변경으로 인한 인가등의 취소에 관한 사항
7. 기타 이 법의 규정에 의하여 도시계획위원회의 심의를 요하는 사항

제59조(관계서류의 보관) ①토지등의 소유자·조합 또는 제3개발자인 시행자가 재개발사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 관계서류를 시장·군수 또는 구청장에게 인계하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장이나 공사인 시행자와 제1항의 규정에 의하여 관계서류를 인계받은 시장·군수 또는 구청장은 당해 재개발사업의 관계서류를 5년간 보관하여야 한다.

제60조(행정심판) 시행자가 이 법에 의하여 행한 처분에 대하여 불복이 있을 때에는 시·도지사에게 행정심판을 제기할 수 있다. 다만, 대한주택공사 및 한국토지공사의 처분에 관한 것은 건설교통부장관에게 행정심판을 제기하여야 한다.

제6장 별 칙

제61조(벌칙적용에 있어서의 공무원 의제) 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서 이 법의 조합의 임·직원은 이를 공무원으로 본다.

제62조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 2년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제22조, 제23조 또는 제24조의 규정에 의한 사업시행인가를 받지 아니하고 사업을 시행한 자
2. 제34조의 규정에 의한 관리처분계획인가를 받지 아니하고 분양처분한 자

제63조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제49조 제2항의 규정에 의한 조사를 거부·방해 또는 기피한 자
2. 제49조 제4항의 규정에 의한 회계감사를 받지 아니한 자
3. 제50조의 규정에 의한 처분·조치

또는 명령에 위반한 자

제64조(과태료) ①다음 각호의 1에 해당하는 자는 500만원 이하의 과태료에 처한다.

1. 제13조 제3항의 규정에 위반한 자
2. 제33조 제1항, 제34조 제6항 또는 제38조 제4항의 규정에 의한 통지를 태만히 한 자
3. 제49조 제2항의 규정에 의한 보고 또는 자료의 제출을 태만히 한 자
4. 제59조의 규정에 의한 관계서류의 인계를 태만히 한 자

②제1항의 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 부과·징수한다.

③제2항의 규정에 의한 과태료의 처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 그 처분권자에게 이의를 제기할 수 있다.

④제2항의 규정에 의한 과태료의 처분을 받은 자가 제3항의 규정에 의하여 이의를 제기한 때에는 그 처분권자는 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다.

⑤제3항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 때에는 지방세체납처분의 예

에 의하여 이를 징수한다.

제65조(양벌규정) 법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제62조 및 제63조의 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 각 해당 조의 벌금형을 요한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공동시행자등에 관한 적용예) 제8조 제2항·제26조·제55조 제4항 및 제5항·제56조 및 제57조의 규정은 이 법 시행후 최초로 제22조·제23조 및 제24조의 규정에 의한 사업시행고시가 있는 재개발사업부터 적용한다.

제3조(재개발구역지정의 실효에 관한 적용예) 제11조의 규정은 이 법 시행후 최초로 지정되는 재개발구역부터 적용한다.

제4조(분양신청기간의 적용예) 분양신청기간에 관한 제33조의 규정은 이 법 시행후 최초로 제22조·제23조 및 제24조의 규정에 의한 사업시행고시가 있는 재개발사업부터 적용한다.

제5조(관리처분계획기준의 적용예) 관리처분계획의 기준에 관한 제35조의 규정

은 이 법 시행후 최초로 인가신청이 있는 관리처분계획부터 적용한다.

제6조(일반적 경과조치) 이 법 시행전에 종전의 규정에 의하여 행하여진 처분 절차 기타의 행위는 이 법에 저촉되지 아니하는 한 이 법의 규정에 의하여 행하여진 것으로 본다.

제7조(재개발기본계획에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 수립된 재개발기본계획은 이 법에 의하여 수립된 것으로 본다. 다만, 이 법 시행일부터 2년이내에 주택재개발사업 및 공장재개발사업에 관한 사항을 반영하여야 한다.

제8조(재개발구역에 관한 경과조치) ①이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 지정된 재개발구역은 이 법에 의하여 지정된 것으로 본다.

②이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 지정된 재개발구역중 재개발사업계획이 결정재개발사업고시되지 아니한 도심지재개발구역의 경우에는 당해 구역지정일부부터 2년이내에 종전의 규정에 의하여 재개발사업계획의 결정을 신청하여야 하며, 구역지정일부부터 2년이내에 재개발사업계획의 결정신청이 없는 때에는 구역지정일부부터 2년이 되는 날의 다음날에 구역지정의 효력이 상실된다.

제9조(재개발조합의 관할에 관한 경과조

치) 이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 재개발사업의 시행인가를 신청한 재개발조합의 설립 및 그 시행인가에 관하여는 제12조 및 제22조의 규정에 불구하고 종전의 규정을 준용한다.

제10조(참여조합원에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 조합의 참여조합원에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

제11조(재개발조합의 임원에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 조합의 임원에 대하여는 당해 임기가 종료될 때까지는 제17조 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

제12조(토지수용위원회의 관할에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 재결신청이 있는 재개발사업에 관하여는 중앙토지수용위원회를 관할토지수용위원회로 본다.

제13조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.

제14조(다른 법률의 개정) ①사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법중 다음과 같이 개정한다.

제20조 제1항 제4호중 “도심지재개발사업”을 “도심재개발사업”으로 한다.

제20조 제3항 제4호를 다음과 같이 한다.

4. 도시재개발법 제10조 제1항의 규정에 의한 제3개발자지정 및 동법 제24

조의 규정에 의한 인가

②도시계획법중 다음과 같이 개정한다.

제61조 제1항중 “도시재개발법 제36조, 제51조 제1항 및 제52조의 규정”을 “도시재개발법 제29조, 제40조 제1항 및 제41조의 규정”으로 한다.

제61조 제2항중 “도시재개발법 제38조, 제40조 내지 제42조, 제46조, 제47조, 제49조 및 제53조 내지 제56조의 규정”을 “도시재개발법 제31조, 제33조 내지 제35조, 제37조, 제39조 및 제42조 내지 제45조의 규정”으로 한다.

③주택건설촉진법중 다음과 같이 개정한다.

제22조 제1항중 “도시재개발법중 제5조의 규정에 의한 재개발사업계획의 결정고시가 있는 것으로 보고 제21조 제3항 규정에 의한 사업시행자의 지정고시가 있는 때에는 도시재개발법 제10조 및 제11조의 규정에 의한 사업시행자지정고시가 있는 것으로 본다”를 “도시재개발법 제4조 규정에 의한 재개발구역의 지정고시가 있는 것으로 보고 제22조 제3항의 규정에 의한 사업시행자의 지정고시가 있는 때에는 도시재개발법 제9조 및 제10조의 규정에 의한 사업시행자 지정고시가 있는 것으로 본다”로 한다.

제22조 제2항중 “도시재개발법 제38조

제2항”을 “도시재개발법 제31조 제2항”으로 한다.

④대한주택공사법중 다음과 같이 개정한다.

제9조 제2항 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 도시재개발법 제38조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 준공검사

⑤도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법중 다음과 같이 개정한다.

제7조 제3항중 “도시재개발법 제7조, 제34조, 제36조 및 제37조”를 “도시재개발법, 제6조, 제27조, 제29조 및 제30조”로 한다.

⑥건축법중 다음과 같이 개정한다.

제66조 제5항중 “도시재개발법중 제30조 내지 제60조”를 “도시재개발법 제23조 내지 제48조”로 한다.

⑦제주도개발특별법중 다음과 같이 개정한다.

제15조 제1항 제24호를 다음과 같이 한다.

24. 도시재개발법 제22조, 제23조 및 제24조의 규정에 의한 시행인가

⑧수도권정비계획법중 다음과 같이 개정한다.

제13조 제2호중 “도심지개발법사업”을 “도심재개발사업”으로 한다.

⑨개발이익환수에 관한 법률중 다음과 같이 개정한다.

제5조 제1항 제5호를 다음과 같이 한다.

5. 도심재개발사업

제15조(다른 법률과의 관계) ①이 법 시행당시 다른 법령에서 종전의 규정을 인용하고 있는 경우에 이 법중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이 법 또는 이 법의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

②이 법 시행당시 다른 법령에서 종전의 규정에 의하여 재개발사업계획의 결정을 인용하고 있는 경우에는 이 법에 의한 재개발구역지정을 인용한 것으로 본다.

◇개정이유 및 주요골자◇

주택재개발사업의 경우에도 도심재개발사업과 같이 재개발기본계획을 수립하도록 함으로써 무분별한 개발을 방지하고, 재개발사업시행시 주민의 주거생활 안정을 위하여 순환재개발 방식을 도입하도록 하며, 재개발사업을 원활히 추진하기 위하여 국·공유지의 매각절차를 간소화하는 등 그동안 재개발 시행과정에서 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임. 〈법제처 제공〉