2019년 11월 기준

도시정비사업
PM 매 뉴 얼

건인도시개발(주)
GUNIN Urban Development Co., Ltd

차 례

제1장. 정비계획 기본설계 단계

1-1. 건축설계 계약서 업무범위 ····· 9
1-2. 국토교통부 정비계획 수립지침 ····· 15
1-3. 서울시 도시계획심의 ····· 17
1-4. 서울시 건축심의 ····· 19
1-5. 서울시 환경영향심의 ····· 26
1-6. 서울시 교통평가심의 ····· 29
1-7. 서울시 경관심의 ····· 31
1-8. 정비사업 관련 웹사이트 ····· 34

제2장. 정비사업 절차도

2-1. 정비사업의 기본 절차 ····· 36
2-2. 정비기본계획의 수립 절차 ····· 39
2-3. 정비계획의 수립 절차 ····· 40
2-4. 추진위원회 구성 및 조합 설립 절차 ····· 41
2-5. 사업시행인가 절차 ····· 42
2-6. 관리처분인가 절차 ····· 43
2-7. 준공 후 사업완료 절차 ····· 44
2-8. 시장정비사업 절차 ····· 45

제3장. 정비사업 개괄 및 계획수립

3-1. 정비사업의 기본개념 ····· 47
3-2. 주요 관련 법령, 참고 기준 등 ····· 48
3-3. 정비사업의 추진절차 ····· 51
(1) 재정비 촉진지구 적용 법령 ····· 51
(2) 정비 기본계획 수립 단계 ····· 51
(3) 정비구역 지정고시 단계 ····· 52
(4) 추진위원회 설립 단계 ····· 53
(5) 조합설립 인가 단계 ····· 53
(6) 사업시행인가 단계 ····· 54
(7) 관리처분계획인가 단계 ····· 55
(8) 공사 및 사업 완료 단계 ····· 56

3-4. 정비 기본계획의 경미한 변경 (설계변경 시) ····· 57
3-5. 정비계획의 내용 ····· 57
3-6. 정비계획의 경미한 변경 (설계변경 시) ····· 59
3-7. 정비계획 입안의 주민제안 ····· 61
3-8. 정비계획의 기타 주요사항 ····· 62
(1) 국민주택규모 및 임대주택의 건설비율(법 제10조, 시행령 제9조) ····· 62
(2) 용어의 정의 ····· 63
(3) 안전진단 관련 사항(법 제12조, 시행령 제10조, 조례 제9조) ····· 63
(4) 부지제공 대신 현금납부 (법 제17조, 시행령 제14조, 조례 제2조) ····· 64
(5) 사업시행 관련 사항(법 제23조, 제25조) ····· 64
3-9. 용역 입찰 및 시공자 선정(조합/추진위) ····· 65
(1) 나라장터 일반경쟁입찰의 원칙(법 제29조, 시행령 제24조) ····· 66
(2) 시공자 선정(입찰) 방법 ····· 67
(3) 시공자 선정방법 위반 제한사항(도정법 제113조의2~3 및 제132조의2, 시행령 제89조의2~3) ····· 69
(4) 공사비 검증 요청 등(도정법 제29조의2) ····· 70

제4장. 추진위원회 및 조합설립

4-1. 준비위원회 구성 준비 ····· 71
(1) 준비위원회 구성 전 ····· 71
(2) 준비위원회 동의서 작성 ····· 72
(3) 준비위원회 동의서 징구 ····· 72
(4) 준비위원회 업무 활동 ····· 73
(5) 추진위 구성 동의서 징구 ····· 73
(6) 동의율에서 조합설립 동의율 확보 ····· 74
(7) 추진위원회 승인 신청 ····· 75
4-2. 추진위원회 승인 ····· 76
(1) 추진위원회의 구성 및 절차(법 제31조) ····· 76
(2) 추진위원회 동의 방법(시행령 제25조) ····· 77
(3) 추진위원회 조직(법 제33조) ····· 77
4-3. 추진위원회의 운영 ····· 77
(1) 추진위원회의 기능(법 제32조) ····· 77
(2) 추진위원회의 업무(시행령 제26조) ····· 79
(3) 추진위원회 운영규정(법 제34조, 시행령 제28조) ····· 79
(4) 추진위원회의 운영(시행령 제29조) ····· 80
4-4. 창립총회 개최 ····· 81

(1) 창립총회 방법(시행령 제27조) ····· 82
4-5. 조합설립 준비 ····· 83
(1) 동의율 및 조합의 권리/의무(법 제35조) ····· 83
(2) 조합설립인가의 경미한 변경(시행령 제31조, 서울조례 제21조) ····· 84
(3) 동의 전 정보제공 의무(시행령 제32조, 조례80조) ····· 84
(4) 검인한 서면동의서 사용(법 제36조, 시행령 제34조) ····· 85
(5) 동의자 수 산정 방법(시행령 제33조) ····· 85
(6) 동의의 철회/반대 방법(시행령 제33조) ····· 86
4-6. 추진위원회 운영규정(별표) 요약 (건교부 2018년) ····· 89

제5장. 정비사업 조합

5-1. 정비사업 조합의 설립인가 ····· 98
(1) 조합설립의 인가(법 제35조) ····· 99
(2) 조합설립 신청 방법(시행령 제30조 : 동의서 내용) ····· 99
(3) 조합설립인가 신청 서류(시행규칙 제8조, 서울조례 제19조) ····· 100
(4) 조합설립 경미한 사항(시행령 제31조, 서울조례 제21조) ····· 100
(5) 동의서 연번 검인 방법(법 제34조) ····· 101
5-2 조합동의 방법, 조합원 자격 ····· 101
(1) 소유자의 동의방법(법 제36조) ····· 101
(2) 동의자수 산정방법(시행령 제33조제1항) ····· 101
(3) 동의 철회/반대 방법(시행령 제33조제2항~) ····· 102
(4) 조합원의 자격(법 제39조제1항) ····· 102
5-3 정관과 임원 ····· 103
(1) 정관의 기재사항(법 제40조, 시행령 제38조, 서울조례 제22조) ····· 103
(2) 정관의 경미한 변경(시행령 제39조, 서울 조례제24조) ····· 105
(3) 조합의 임원(법 제41~43조, 시행령 제40조) ····· 106
5-4 조합 총회 ····· 107
(1) 조합 총회(법 제44조) ····· 109
(2) 총회에서 의결해야 할 사항(법 제45조, 시행령 제42조) ····· 109
5-5 대의원회 ····· 110
(1) 대의원회(법 제46조) ····· 111
(2) 대의원회가 총회를 대행하는 경우(시행령 제43조) ····· 111
(3) 대의원회의 운영 방법(시행령 제44조) ····· 112

제6장. 사업시행계획인가

6-1 사업시행 준비 및 절차 ····· 115
(1) 사업시행계획인가의 절차 등(도정법 제50조, 시행령 제46조, 서울조례 제25조) ····· 115
(2) 사업시행계획의 내용(도정법 제52조, 시행령 제47조, 서울조례 제26~27조) ····· 117
(3) 소형주택 건설 및 용적률 완화(도정법 제54조, 서울조례 제30조) ····· 118
(4) 구청의 사업시행서류 공람(도정법 제56조, 시행령 제49조) ····· 119
(5) 사업시행인가에 포함되는 인허가(도정법 제57조) ····· 120
(6) 리모델링/존치가 포함되는 경우(도정법 제58조, 시행령 제50조) ····· 121
6-2 사업시행 절차도 및 정리도 ····· 122
(1) 사업시행인가 절차표 ····· 122
(2) 사업시행인가를 위한 심의 등 정리 ····· 124
6-3 사업시행계획서 양식 등 예시 ····· 133
6-4 토지의 수용과 매도청구 ····· 142
(1) 토지등 수용시 적용 법률(도정법 제65조, 시행령 제54조) ····· 142
(2) 매도청구/토지분할 (도정법 제64조, 제67조, 시행령 제56조) ····· 143
(3) 기타 권리의 해지/처분(도정법 제70~71조) ····· 144

제7장 분양 및 관리처분

7-1 분양신청 및 미분양자 ····· 151
(1) 분양 신청(도정법 제72조, 시행령 제59조, 서울조례 제32조) ····· 151
(2) 분양 미신청자의 조치(도정법 제73조, 시행령 제60조) ····· 152
(3) 분양 대상에서 제외 기준(시행령 제63조, 서울조례 제36~37조) ····· 154
7-2 관리처분 준비 및 인가 ····· 155
(1) 관리처분의 기준 (도정법 제76조, 시행령 제63조, 서울조례 제34조) ···· 155
(2) 관리처분의 인가 (도정법 제74조, 시행령 제61조) ····· 157
(3) 분양권 기준일, 주택등 공급 순위 (도정법 제77조, 서울조례 제38조) ··· 160
(4) 조합의 공람, 인가절차 (도정법 제78조, 시행령 제65조) ····· 161
(5) 관리처분 공급과 일반분양 (도정법 제79조, 시행령 제67조, 서울조례 제40조) ····· 162
(6) 재개발 임대주택(도정법 제79조, 시행령 제68~69조, 서울조례 제41~42조 및 제46조) ····· 165
(7) 관리처분의 기타 내용(도정법 제81조, 시행령 제72조, 서울조례 제44조) ··· ····· 169

7-3 이주관리 절차 ····· 170
7-4 이주관리 방법 예시 (부산시) ····· 173

제8장 건설공사 및 준공 이후

(1) 철거 및 착공준비(도정법 제81조 및 제130조, 서울조례 제68조) ····· 182
(2) 시공보증(도정법 제82조, 시행령 제73조, 시행규칙 제14조) ····· 183
(3) 준공인가 전 사용허가(시행령 제75조) ····· 184
(4) 준공인가(도정법 제83조 및 제86조, 시행령 제74조, 시행규칙 제15조) 184
(5) 준공인가 후속 절차 ····· 185

제9장 (손익)청산 및 국공유지

(1) 손익의 정산(도정법 제89~90조, 시행령 제75조) ····· 188
(2) 정비시설 등의 국가 귀속(도정법 제97조, 서울조례 제54조) ····· 189
(3) 국공유지의 처분/임대 등(도정법 제98~99조) ····· 191

제10장 서울시 공공지원

(1) 공공지원 업무 및 대상(도정법 제118조, 서울조례 제75조) ····· 193
(2) 대상사업 및 공공지원 운영 ····· 195

PM팁 차례

PM팁- 1. 개정된 법령의 개정내용 수시 확인 ····· 48
PM팁- 2. 경미한 변경 대상의 오해 ····· 59
PM팁- 3. 용적률 상향과 경미한 설계변경 ····· 60
PM팁- 4. 준비위원회의 용역 입찰 및 계약 ····· 65
PM팁- 5. 시공사 선정/계약의 민감성 ····· 67
PM팁- 6. 추진위원회의 권리와 의무 ····· 71
PM팁- 7. 추진위원회의 계약 범위 ····· 78
PM팁- 8. 추진위의 용역사 [선정]과 [계약] ····· 80

PM팁- 9. 창립총회, 주민총회, 조합총회는 법적으로 다르다. ····· 81
PM팁- 10. [설계개요 등이 변경된 경우]의 오해와 해석 ····· 86
PM팁- 11. 추진위원회의 주민총회 준비 ····· 87
PM팁- 12. 추진위원의 정족수 부족 사태 대비 ····· 89
PM팁- 13. 새로운 위원의 대내/대외적 효력 ····· 95
PM팁- 14. 조합설립이 무효로 판결된 경우 ····· 95
PM팁- 15. PM용역 초기 기획업무 ····· 97
PM팁- 16. 설계 규모 추정과 정비사업 비용은 넉넉히 ····· 99
PM팁- 17. 정관 변경과 유사한 총회 의결의 효력 ····· 106
PM팁- 18. 가처분의 직무대행자인 임원의 업무 범위 ····· 107
PM팁- 19. 개인이 관련된 안건의 의결 정족수 ····· 110
PM팁- 20. 대의원회 상정안건의 이사회 검토권 ····· 113
PM팁- 21. 과도한 기부채납 방지 규정 ····· 114
PM팁- 22. 용적률과 사업성 향상 ····· 118
PM팁- 23. 사업시행 서류 공람 범위 ····· 119
PM팁- 24. 수용과 매도청구 차이 ····· 142