

부산광역시의회에서 의결된 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 전부개정  
조례를 이에 공포한다.

부 산 광 역 시 장

2018년 7월 11일

부산광역시 조례 제5788호

## 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 전부개정조례

부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

### 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례

#### 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.

1. “기존무허가건축물”이란 1989년 3월 29일 이전에 발생한 무허가건축물(위법시공건축물을 포함한다. 이하 같다)을 말하며, 그 외의 무허가건축물은 “신발생무허가건축물”이라 한다.
2. “관리처분계획기준일”이란 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제72조제2항에 따른 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다.

3. “관리형 주거환경개선사업”이란 법 제23조제1항제1호에 해당하는 주거환경개선사업으로서 정비계획에서 정하는 범위에서 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 사업을 말한다.
4. “공동주택건설사업”이란 법 제23조제1항제2호 및 제4호에 해당하는 주거환경개선사업중 공동주택 및 그 부대시설·복리시설의 건설사업으로서 구청장·군수(이하 “구청장”이라 한다)가 직접 시행하거나 법 제24조제2항 각 호에 따라 구청장이 지정하는 자가 시행하는 사업을 말한다.
5. “환지방식사업”이란 법 제23조제1항제3호 및 제2항에 해당하는 주거환경개선사업 및 재개발사업으로서 정비계획에서 「도시개발법」의 환지에 관한 규정을 준용하여 시행하는 사업을 말한다.
6. “주택정비형 재개발사업”이란 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업을 말한다.
7. “도시정비형 재개발사업”이란 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업을 말한다.
8. “호수밀도”란 정비구역면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말한다. 이 경우 공동주택은 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 건축물 1동으로 보며, 세대수가 가장 많은 층 외의 세대는 계상하지 아니한다.
9. “주택접도율”이란 구역내 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 구역내 건축물 총수로 나눈 백분율을 말한다.

제3조(노후·불량건축물) ① 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항에서 “시·도조례로 정할 수 있는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제57조제1항에 따라 건축조례가 정하는 면적에 미달되거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시계획시설”이라 한다) 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 피해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물
3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

② 영 제2조제3항제1호에서 “준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물”이란 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택
  - 가. 1995년 1월 1일 이후 준공된 건축물은 30년
  - 나. 1991년 1월 1일부터 1994년 12월 31일까지 준공된 건축물은 25년+(준공연도-1990)
  - 다. 1990년 12월 31일 이전에 준공된 건축물은 25년
2. 제1호 외의 건축물
  - 가. 철근콘크리트조, 철골콘크리트조, 철골철근콘크리트조 또는 강구조 건축물은 30년
  - 나. 가목 외의 건축물 25년

③ 영 제2조제3항 각 호 외의 부분에서 “시·도조례로 정할 수 있는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군 기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
2. 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

제4조(공동이용시설) 영 제4조제3호에서 “시·도조례로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범 시설 등 마을의 안전 및 공동이용 관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 휴게시설, 교육시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역활성화를 위해 필요한 시설
5. 그 밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설

## 제2장 정비구역의 지정

제5조(정비계획의 입안대상지역) ① 영 별표 1 제3호라목에서 “시·도조례로 정하는 면적 이상”이란 1만제곱미터 이상을 말한다.

② 영 별표 1 제4호에 따른 정비계획의 입안대상지역별 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선사업구역의 경우에는 호수밀도가 70 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 관리형 주거환경개선

사업으로 시행하는 경우에는 정비기본계획상 주거관리지수 산정방식에 따른다.  
가. 무허가건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 100분의 20 이상인 지역

나. 노후·불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 100분의 50 이상인 지역

다. 대상구역안에 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로길이의 100분의 40 이상이거나 주택접도율이 100분의 30 이하인 지역

라. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지(「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이하인 것을 말한다. 이하 같다), 부정형(不定形) 또는 세장형(細長形)(대지폭 3미터 미만을 말한다. 이하 같다) 필지의 수가 100분의 50 이상인 지역

마. 상습침수지역·재해관리구역 등 재해발생이 우려되는 곳으로 긴급한 사업시행이 필요한 지역

바. 과소필지 등으로 현행 건축기준 등에 적합한 증축·개축 등의 건축행위가 제한됨으로써 주거환경이 열악하게 된 곳

사. 대상구역안에 국·공유지 비율이 높아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역

아. 정비기반시설이 극히 열악하여 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역

2. 주택정비형 재개발사업구역의 경우에는 면적이 1만제곱미터 이상이고 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2 이상인 지역

나. 호수밀도가 50 이상인 지역

다. 대상구역안에 폭 4미터 미만 도로의 길이가 총 도로길이의 100분의 30 이상이거나 주택접도율이 100분의 40 이하인 지역

라. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지, 부정형 또는 세장형 필지의 수가 100분의 40 이상인 지역

마. 법 제59조제2항에 따른 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역

바. 제1호마목부터 사목까지의 규정에 해당하는 지역

③ 영 별표 1 제4호 후단에 따라 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 정비구역 면적의 100분의 110까지 정비구역을 확장할 수 있다.

제6조(정보제공 및 의견청취) 부산광역시시장(이하 “시장“이라 한다) 또는 구청장은 필요한 경우 토지등소유자에게 의사결정에 필요한 정보를 제공하거나 의견을 청취할 수 있다.

제7조(직권해제 등) ① 시장은 법 제21조제1항제1호 및 제2호에 따라 정비구역 또는 정비예정구역(이하 “정비구역등”이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업추진에 대한 주민의사, 사업성, 추진현황, 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용과 추정 분담금에 관한 사항 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

② 법 제21조제1항제1호의 “정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우”란 제18조제2항에 따라 구축된 정보시스템에서 정비계획 등으로 산정된 추정비례율(표준값을 말한다)이 80퍼센트 미만인 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우를 말한다. 다만, 추정비례율 산정자료가 없는 경우에는 구청장의 조사 결과로 산정된 추정비례율을 적용할 수 있다.

③ 법 제21조제1항제2호의 “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 않는 경우

나. 도시계획시설 결정 및 관계법령에 따른 행위제한 등이 해제되거나 만료되어 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

2. 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 등 정비사업 추진이 어렵다고 인정되는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

나. 조합 설립에 동의한 조합원의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우다. 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

라. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 사업시행자가 지정되지 아니한 경우로서 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

④ 구청장은 제3항제1호에 해당하는 경우에는 시장에게 해제를 요청할 수 있다.

⑤ 제2항 및 제3항제2호에 따른 정비구역등의 지정을 해제 요청할 때에는 별지 제1호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 별지 제2호서식의 해제 동의서를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장은 해제 요청서류 및 동의자 수 등의 적정여부를 확인하고 해제에 관한 내용을 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 30일 이상 공고하여 주민에게 공람하고 지

방의회의 의견을 들은 후 시장에게 해제를 요청하여야 한다.

⑥ 토지등소유자의 해제 동의자 수 산정방법, 해제 동의의 철회방법 등에 대해서는 법 제36조 및 영 제33조를 준용한다.

제8조(정비계획 입안시 조사내용) 영 제7조제2항제7호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황
3. 토지의 용도·규모별 현황
4. 건축물의 허가유무, 노후불량 현황 및 빈집 현황
5. 건축물의 용도·구조·규모 및 준공연도별 현황
6. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황
7. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황(제9조에 따라 토지등소유자가 제안하는 경우에만 해당한다)
8. 제65조제1항에 따른 토지등소유자의 추진위원회 구성 생략에 대한 의견
9. 그 밖에 지역유래 등 정비계획수립에 필요한 사항

제9조(정비계획의 입안제안) ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

② 제1항에도 불구하고 관리형 주거환경개선사업의 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 과반수 및 토지면적의 3분의 1 이상의 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

③ 토지등소유자가 제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 다음 각 호의 서식을 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 별지 제3호서식에 따른 정비계획 및 구역지정(변경)신청서
2. 별지 제4호서식에 따른 토지 및 건축물 조서
3. 별지 제5호서식에 따른 기초조사·확인 내역서
4. 별지 제6호서식에 따른 정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서
5. 별지 제7호서식에 따른 동의 총괄표

④ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자수의 산정방법 등은 영 제33조 규정에 따른다.

제10조(정비계획의 경미한 변경) 영 제13조제4항제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항의 변경”이란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 정비사업 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역결정사항의 변경
3. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 정비구역범위의 변경
5. 정비구역의 결정내용 중 구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 자구의 정정을 위한 변경
6. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획(이하 “건축계획”이라 한다)의 변경을 수반하지 아니하는 사업시행구역 분할계획 또는 건축부지계획의 변경
7. 건축계획 중 제46조제2항제1호의 규정의 범위안에서 주택의 규모별 비율의 변경

- 8. 법 제10조에 따른 정비사업의 임대주택공급에 따른 건축계획의 변경
- 9. 「건축법」 등 관계 법령의 개정 또는 「건축법」 제4조에 따른 부산광역시건축위원회 심의결과에 따른 정비계획의 변경

제11조(현금납부액 산정기준 및 납부방법 등) ① 시장은 법 제17조제4항에 따라 사업시행자가 공공시설 또는 기반시설(이하 “공공시설등”이라 한다)의 부지 일부에 대하여 현금으로 납부를 요청하는 경우 관련 법령에 따른 설치요건과 공공시설등에 대한 수요 여부 등을 종합적으로 고려하여 그 범위를 정한다.

② 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.

③ 시장은 제1항에 따라 산정된 현금납부액을 착공일부터 준공검사일까지 분할납부 하게 할 수 있다.

④ 사업시행자는 관리처분계획인가 전까지 제1항에 따라 산정된 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장과 협약을 체결하여야 한다.

⑤ 그 밖에 현금납부에 필요한 사항은 시장이 따로 정할 수 있다.

제12조(정비계획의 내용) ① 영 제8조제3항제11호에서 “정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례로 정하는 사항”이란 정비계획의 내용과 정비계획의 세부기준을 말한다.

② 정비계획의 내용은 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 가구 또는 획지에 관한 계획

2. 임대주택의 건설에 관한 계획(재건축사업은 제외한다)

3. 빈집 관리에 관한 계획

4. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업에 한정한다)

③ 정비계획의 세부기준은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비구역의 범위는 행정구역, 지형, 이미 결정된 도시계획, 건축물의 배치·규모, 효율적인 사업시행규모 및 주민의 의견 등을 종합적으로 고려하고 주변에 설치된 도시계획시설과의 연계성을 갖도록 정한다.

2. 정비구역의 경계는 도시계획·행정구역·지형·도로·지적경계선을 기준으로 하되, 지적경계선을 기준으로 하는 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 하고 불가피하게 건축물이 저축되는 경우를 제외하고는 건축물이 포함되지 아니하도록 계획한다. 이 경우 정비구역경계선으로 인하여 분할되는 토지 중 구역밖에 있는 부분에는 「건축법」상 건축이 가능하도록 한다.

3. 정비구역의 면적은 사업시행 후 주변지역의 기능회복 및 전환을 고려하여 적정한 규모로 하고, 정비구역의 형태는 정비사업시행 시 합리적이고 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 하여야 한다.

4. 정비구역에는 원칙적으로 공원·녹지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 녹지지역을 포함한다) 또는 나대지 등은 포함되지 않도록 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 순환정비방식으로 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우

나. 공원·녹지기능을 회복하거나 그 지상의 불량건축물을 철거·정비하기 위하여 필요한 경우

다. 지형여건, 건축물의 배치 또는 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우

5. 법 제9조제1항제3호의 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 영 제8조제3항제6호의 정비기반시설 설치계획은 도시계획시설과 도로·공원 등 정비기반시설이 적절한 배치 및 규모가 되도록 계획하고 정비구역 인근에 이미 설치 또는 결정된 도시계획시설과 연계하여 계획한다. 이 경우 학교시설에 대하여는 입안 전에 관계기관과 협의를 하여야 하고, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 진입도로가 확보되었거나 정비사업으로 확보할 수 있어야 하며, 지하시설이 있는 경우 주변과 유기적인 연결을 위하여 지하공간개발계획을 포함할 수 있다.
6. 법 제9조제1항제4호에 따른 공동이용시설 설치계획은 정비구역안 또는 정비구역 인근에 설치되어 있는 공동이용시설의 가용성을 참작하여 적절한 규모 및 배치가 되도록 수립한다.
7. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행계획인가신청 준비기간 등을 고려하여 정비구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정한다.
8. 영 제8조제3항제2호에 따라 정비구역을 분할하여 정비사업을 시행하는 계획은 지형여건, 정비기반시설·도시계획시설의 설치계획, 분할된 구역 상호간의 사업성 등을 고려하여 사업추진의 효율성과 사업효과를 높일 수 있도록 정하되, 지나치게 광대하거나 협소하게 분할하여 수립하지 아니한다. 이 경우 주거환경정비구역의 분할시행에 관한 계획은 동일 정비구역안에서 관리형 주거환경개선사업 또는 환지방식사업이 공동주택건설사업과 함께 시행되거나 정비구역 여건상 분할시행이 필요한 경우에 한정한다.
9. 공동주택건설을 계획하는 구역의 임대주택부지, 종교부지 및 분양대상 복리시설 등은 향후 시설의 효율적인 유지·관리를 위하여 필요한 경우 획지로 분할하고 진입로가 확보되도록 하여야 한다.

10. 공동주택건설을 계획하는 경우에는 토지등소유자에게 공급하기 위한 분양주택 외에 정비구역안에 거주하는 세입자에게 공급하기 위한 임대주택의 건설을 계획하거나 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조에 따른 주거대책비를 지급하는 등 세입자대책을 세우게 할 수 있다.

제13조(건축계획) 법 제9조제1항제5호에 따른 정비사업별 건축계획은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 주거환경개선사업, 주택정비형 재개발사업 및 재건축사업

가. 영 제8조제3항제5호의 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연도·용도·구조·규모·입지·허가유무 및 노후불량정도를 고려하여 존치·개수·철거 등으로 구분 계획한다.

나. 가구 또는 획지별로 정비사업계획을 수립하는 경우에는 가구 또는 획지별로 건축계획을 정한다.

다. 건축물의 최고높이 및 층수가 정하여지지 않은 지역은 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준을 따른다.

2. 도시정비형 재개발사업

가. 제1호가목부터 다목까지의 기준에 따른다.

나. 복합용도의 건축계획을 원칙으로 하고, 주거공간을 확보할 필요가 있는 경우에는 주택용도를 포함한 복합용도의 건축계획을 우선 검토하여야 한다.

다. 정비구역을 구분하여 높이 및 층수를 정할 수 있으며, 그 범위는 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)에 적합하여야 한다.

3. 건축계획의 내용에는 다음 사항이 포함되어야 한다.

가. 기본계획의 내용 및 해당 용도지역·용도지구에 적합한 건폐율·용적률 및 높이, 건축물의 용도계획

나. 대상구역 주변 건축물현황(건축선, 층수 및 높이)을 감안한 해당 구역의 스카이라인계획

다. 대상구역 주변에 문화재나 자연 지형지물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화 할 수 있는 경관계획

### 제3장 정비사업의 시행

제14조(주거환경개선사업의 시행) ① 법 제23조제1항제1호 및 제2호에 따른 주거환경개선사업의 사업시행방식은 다음 각 호에 따른다.

1. 정비기반시설의 정비는 구청장이 시행한다. 다만, 효율적인 사업시행을 위하여 필요한 경우 토지주택공사등에게 위탁하여 시행하게 할 수 있으며, 이 경우 토지주택공사등과 시행협약을 체결하여야 한다.
2. 법 제23조제1항제1호에 따른 건축물의 개량은 해당 주택의 소유자가 시행한다. 다만, 공동이용시설의 개량은 그 관리청이 시행한다.
3. 법 제23조제1항제2호에 따라 사업을 시행하는 경우에는 단독주택 또는 공동주택과 그 부대복리시설의 설치 등은 구청장 또는 법 제24조제2항 각 호에 따라 구청장이 지정하는 자가 시행한다.
4. 재해방지시설의 설치 및 정비에 대하여는 해당 시설이 건축물에 부속되는 시설인 경우에는 그 건축물의 소유자가 시행한다.
5. 주민소득원개발사업은 구청장이 시행한다. 다만, 시설의 종류에 따라 해당 시설의 관리자 또는 사업시행자에게 위탁하여 시행하게 할 수 있다.

② 법 제24조제1항에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 법 제24조제1항에 따른 토지등소유자의 동의에 관하여 국·공유지는 동의를 얻은 것으로 본다.

2. 법 제24조제4항에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하고자 할 때에는 미리 토지주택공사등의 의견을 들어야 한다.

③ 법 제23조제1항제3호에 따른 주거환경개선사업의 경우 환지방식사업은 다음 각 호에 해당하는 경우로서 주민이 원하는 경우에 한정한다.

- 1. 주택접도율이 100분의 50 이하인 구역
- 2. 대지면적이 20제곱미터 미만인 토지가 대상구역 전체필지수의 2분의 1 이상인 구역
- 3. 관리형 주거환경개선사업 또는 공동주택건설사업 방식으로는 사업효과를 기대할 수 없는 구역

제15조(안전진단 절차 및 비용부담 등) ① 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 안전진단의 실시를 요청하는 경우 필요한 서식은 규칙으로 정한다.

② 법 제12조제2항 후단에 따라 안전진단에 드는 비용을 부담하게 하는 경우 안전진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 안전진단의 실시여부를 결정하여 통보한 때 안전진단에 필요한 비용을 예치하여야 한다.

③ 구청장은 법 제12조제5항에 따라 안전진단 결과보고서가 제출된 경우 예치된 금액에서 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 안전진단의 실시를 요청한 자와 정산하여야 한다.

④ 제2항에 따른 비용 산정에 관한 사항은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조에 따른 안전점검등 비용의 산정기준을 준용한다.

제16조(조합설립인가 신청서류) 시행규칙 별지 제5호서식 중 신청인 제출서류란의 제1호아목에서 “시·도조례로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 매도청구대상자 명부 및 매도청구계획서(재건축사업에 한정한다)
2. 정비구역위치도 및 현황사진
3. 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도

제17조(조합설립인가 신청서류 등의 작성방법) ① 시행규칙 제8조에 따른 조합설립인가 신청서 및 첨부서류의 작성방법은 다음과 같다.

1. 정관의 작성은 법 제40조제2항에 따른 표준정관을 기준으로 작성함을 원칙으로 한다.
2. 조합의 명칭은 사업시행구역 명칭의 뒤에 “정비사업조합”이라는 문자를 사용하여야 한다.
3. 주된 사무소의 소재지는 사업시행구역이 소재하는 구·군의 관할지역 안에 두는 것을 원칙으로 한다.
4. 사업시행구역의 명칭 및 면적은 법 제8조 및 제9조에 따른 정비계획과 동일하게 한다.
5. 조합원수는 신청서에 첨부된 조합원 명부의 인원을 기준으로 한다.
6. 조합원명부에는 조합원 번호, 동의자의 주소, 성명 및 권리내역을 기재하고 동의율을 확인할 수 있는 별지 제7호서식의 동의총괄표를 작성 첨부한다.
7. 임원선정 증빙서류로 토지등소유자의 대표자추천서 또는 주민총회회의록 등을 제출한다.

② 제1항의 규정(제1호를 제외한다)은 시행규칙 제7조에 따른 추진위원회 승인신청서 작성에 관하여 이를 준용한다.

제18조(추정 분담금 등 정보의 제공) ① 영 제32조제2호에서 “추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비계획에서 정한 사업개요
2. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
3. 건축물의 분양수입 추정가액
4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액

② 시장은 제1항의 추정 분담금 등을 산출할 수 있는 정보시스템을 구축하여야 한다.

③ 추진위원회의 위원장(조합 설립인가를 받은 경우에는 조합임원)은 제2항의 정비사업 통합홈페이지에 정비계획(정비계획 변경사항을 포함한다)과 사업비 등 필요한 자료를 입력하고 토지등소유자가 추정 분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 시장 또는 구청장이 자료를 입력하여 추정 분담금을 확인할 수 있는 경우는 예외로 한다.

제19조(조합설립인가내용의 경미한 변경) 영 제31조제9호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오 또는 오기가 명백한 단순한 자구의 정정
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 사업시행계획인가의 변경인가에 따라 변경이 필요한 사항
4. 관리처분계획의 변경인가에 따라 변경이 필요한 사항
5. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 매도청구대상자의 명부 및 매도청구계획서의 변경이 필요한 사항
6. 제2조제1호에 따른 기존무허가건축물 소유자가 해당 조합의 정관으로 정하는 바에 따라 조합원으로 인정되는 경우

제20조(추진위원회 및 조합 비용의 보조비율과 보조방법 등) ① 영 제17조제1항제4호에서 “시·도조례로 정하는 비용”이란 추진위원회 또는 총회 의결을 거쳐 결정한 비용 범위에서 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용을 말한다.

1. 법 제32조제1항에서 정한 업무
2. 영 제26조에서 정한 업무
3. 법 제45조제1항에서 정한 업무
4. 영 제42조에서 정한 업무
5. 총회의 의결사항 중 영 제43조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한 총회의 권한을 대행하여 정한 업무

② 추진위원회 또는 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 “보조금”이라 한다)은 제21조에 따른 사용비용검증위원회(이하 “검증위원회”라 한다)의 검증을 거쳐 결정하며, 시장은 검증위원회의 사용비용 검증에 필요한 기준을 정할 수 있다.

③ 시장은 검증위원회 또는 제22조에 따른 사용비용재검증위원회(이하 “재검증위원회”라 한다)의 검증을 거쳐 결정한 금액의 70퍼센트 이내에서 보조할 수 있다.

④ 보조금 신청은 승인 또는 인가 취소된 추진위원회 또는 조합의 대표자가 추진위원회 승인 또는 조합 설립인가 취소 고시가 있는 날부터 6개월 이내에 별지 제8호서식 또는 별지 제9호서식의 추진위원회 또는 조합의 사용비용 보조금 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 신청하여야 한다.

1. 추진위원회 또는 조합의 사용비용 업무 항목별 세부내역서와 증빙자료
2. 추진위원회 또는 조합의 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증빙자료

3. 추진위원회 또는 조합의 사용비용 보조금 지원신청 관련 자료(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

⑤ 시장은 제4항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용(제4항제3호를 제외한다)을 제66조에 따른 정비사업 통합홈페이지 및 부산광역시보에 공고하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 “이해관계자”라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.

⑥ 시장은 제5항에 따른 공고 및 서면통보를 완료한 후 검증위원회의 검증을 거쳐 보조금을 결정하고 대표자, 해산된 추진위원회의 위원 또는 조합임원과 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우, 대표자는 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 이의신청을 할 수 있고 시장은 정당한 사유가 있는 경우에는 제22조에 따른 재검증위원회의 검증을 거쳐 그 결과를 통보하여야 한다.

⑦ 대표자는 제6항에 따라 보조금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 제4항제3호의 통장사본을 첨부하여 시장에게 보조금 지급을 신청하여야 한다.

⑧ 시장은 제7항에 따라 보조금 지급 신청이 있는 경우에는 지급일자 등 지급계획을 시장이 구축한 정비사업 통합홈페이지 및 부산광역시보에 공고하고 공고완료일부터 10일 이후에 신청된 통장계좌번호로 입금한다.

⑨ 시장은 영 제17조제1항에 따른 추진위원회 또는 조합의 사용비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

제21조(사용비용검증위원회 구성 및 운영 등) ① 시장은 추진위원회 또는 조합의 사용비용을 검증하기 위하여 검증위원회를 구성·운영할 수 있다.

② 검증위원회의 구성은 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여

시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호에 해당하는 사람은 각각 1명 이상 임명하고, 제2호에 해당하는 사람은 전체 위원의 3분의 2 이상으로 한다.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사, 공인회계사
  2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무를 담당하는 5급 이상 공무원
- ③ 위원장은 효율적이고 공정한 검증을 위하여 사용비용 보조를 받고자 하는 자와 그 밖의 이해관계자에게 검증위원회에 출석하여 해당 추진위원회 또는 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.
- ④ 검증위원회에 제출하는 증빙자료는 계약서, 국세청에서 인정하는 영수증과 해당 업체에서 국세청에 소득 신고한 자료 등으로 한다.
- ⑤ 검증위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당과 여비 등을 지급하되, 조사 및 현장 확인을 위한 출장비용 등은 실비로 지급할 수 있다.

제22조(사용비용재검증위원회 구성 및 운영 등) ① 시장은 제20조제6항 후단에 따라 이의신청이 있는 경우 이를 재검증하기 위하여 재검증위원회를 구성·운영할 수 있다.

② 재검증위원회의 구성은 위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 검증위원회 위원이 아닌 사람(공무원은 제외한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호에 해당하는 사람은 각각 1명 이상 임명하고, 제2호에 해당하는 사람은 전체 위원의 3분의 2 이상으로 한다.

1. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 변호사, 공인회계사

- 2. 도시계획기술사, 건축사, 감정평가사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가 및 정비사업 관련 업무를 담당하는 5급 이상 공무원
- ③ 그 밖에 재검증위원회 운영에 관한 사항은 검증위원회 운영 규정을 준용한다.

제23조(위원의 제척·기피·회피) ① 검증위원회와 재검증위원회의 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.

제24조(조합정관의 기재사항 및 경미한 변경) ① 영 제38조제17호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 이사회 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
- 2. 기존무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항

- 3. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
- 4. 용자금액 상환에 관한 사항
- 5. 용자신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무승계에 관한 사항
- 6. 정비구역 내 공가 발생 시 안전조치 및 보고 사항

② 영 제39조제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 제1항제1호 및 제3호의 변경
- 2. 착오 또는 오기가 명백한 자구의 정정
- 3. 법령·조례 변경 및 법 제40조제2항의 표준정관에 따른 변경

제25조(전문조합관리인의 선정) ① 구청장은 영 제41조제2항에 따라 공개모집을 통하여 전문조합관리인을 선정하는 경우 응시자격, 심사절차 등 응시자가 알아야 할 사항을 해당 구·군 인터넷 홈페이지, 제66조에 따른 정비사업 통합홈페이지 및 1개 이상의 일간신문에 10일 이상 공고하여야 한다.

② 구청장은 전문조합관리인을 선정한 경우 15일 이내에 해당 조합 또는 추진위원회에 통보하고 조합 또는 추진위원회는 조합원, 토지등소유자에게 선정 결과를 통보하여야 한다.

③ 그 밖에 전문조합관리인 선정에 필요한 사항은 시장이 따로 정할 수 있다.

제26조(사업시행계획인가의 경미한 변경사항) 영 제46조제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 법 제53조의 시행규정에 정한 사항 중 제19조제1호·제2호 및 제4호의 변경에 해당하는 사항

2. 영 제47조제2항에 따른 사업시행계획의 내용 중 다음 각 목의 변경에 해당하는 사항

가. 사업시행자의 대표자

나. 권리·의무의 승계에 따른 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세

3. 법 제2조제11호나목에 따른 규약에 정한 사항 중 다음 각 목의 변경에 해당하는 사항

가. 사업시행자 외에 토지등소유자가 없거나 총회의 의결로 규약을 변경하도록 정한 사항 중에서 제19조제1호·제2호 및 제4호의 사항

나. 주된 사무소의 소재지

다. 토지등소유자의 변경

제27조(지정개발자의 정비사업비 예치 등) ① 법 제60조제1항에 따라 지정개발자가 예치하여야 할 금액은 사업시행계획인가서의 정비사업비의 100분의 10으로 하고, 구청장은 지정개발자에게 예치에 관한 사항을 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 예치금의 통지를 받은 지정개발자는 지체 없이 해당 정비구역에 관할하는 구·군의 금고에 제1항에 따른 금액을 현금으로 예치하거나, 국채, 지방채 또는 「주택법 시행규칙」 제11조의2에 따른 보증서를 제출하여야 한다.

제28조(시행규정에 정할 사항) 법 제53조제12호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항 중 해당 정비사업에 필요한 사항을 말한다.

1. 건축물의 철거에 관한 사항

2. 주민이주에 관한 사항

3. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항

4. 주택의 공급에 관한 사항

제29조(사업시행계획서의 작성) 영 제47조제2항에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간
2. 정비구역의 위치 및 면적
3. 사업시행자의 성명 및 주소
4. 설계도서
5. 자금계획
6. 철거할 필요는 없으나 개·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수계획
7. 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세
8. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세
9. 공동구의 설치에 관한 사항
10. 정비사업의 시행으로 법 제97조제1항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면과 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면(토지주택공사 등이 사업시행자인 경우만 해당한다)
11. 정비사업의 시행으로 법 제97조제2항에 따라 용도폐지 되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서
12. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서
13. 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약
14. 빗물처리계획

15. 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 그 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)

16. 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

제30조(세입자의 주거대책 등) ① 법 제52조제4호 및 제6호에 따라 정비사업 시행을 위한 세입자주거대책 및 임대주택건설계획은 다음 각 호에 따른다.

1. 사업시행자가 임대주택을 건설할 경우에는 임대주택건설계획을 사업시행 계획에 포함하여 법 제50조에 따른 사업시행계획인가를 신청하여야 한다.

2. 주택정비형 재개발사업의 시행으로 이주하게 되는 세입자 중 임대주택입주를 희망하는 세입자가 있는 경우에는 서면으로 공급신청을 받아 입주자격이 있는 세입자를 대상으로 임대주택공급대상자 명부를 작성하여 법 제50조에 따른 사업시행계획인가 신청 시 이를 첨부하여야 한다.

3. 토지등소유자 또는 조합이 건설하는 임대주택은 시장의 요청이 있을 때 시장에게 처분하여야 하며, 처분가격·방법 및 절차와 임대주택관리 등에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

② 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 필요한 경우 세입자주거대책은 다음 각 호에 따른다.

1. 도시정비형 재개발사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택의 우선 분양을 원하는 세입자가 있는 경우 구청장이 사업시행인가를 할 때에는 도시정비형 재개발사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택 중 보류지 등의 처분을 제3자에 우선하여 이주대책대상 세입자에게 분양하도록 권장할 수 있다.

2. 제1호에 따른 우선 분양대상 세입자가 있는 경우 세입자의 자격요건은 제46조를 준용한다.

3. 사업시행자는 사업시행인가내용에 도시정비형 재개발사업으로 신축되는 건축물의 상가 또는 주택 중 보류지를 제3자에 우선하여 세입자에게 분양 처분하도록 하는 내용이 포함되었을 경우에는 영 제59조제1항에 따른 분양 신청공고 내용에 이를 포함하여야 한다.

제31조(소형주택 건설비율 등) ① 법 제54조제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 부산광역시 도시 및 주거환경정비기본계획에서 정한 주택정비형 재개발예정구역과 재건축예정구역을 말한다.

② 법 제54조제4항제3호 및 제4호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 법적 상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호의 비율을 말한다.

- 1. 재건축사업은 100분의 30
- 2. 주택정비형 재개발사업은 100분의 50

제32조(정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 법 제18조제2항에 따라 구청장은 도시·주거환경정비기본계획의 정비예정구역을 대상으로 저밀관리구역과 고밀개발구역을 통합·결합하여 법 제8조에 따른 정비구역의 지정을 신청할 수 있다.

② 통합·결합정비구역의 저밀관리구역과 고밀개발구역은 다음 각 호에 적합하여야 한다.

- 1. 저밀관리구역은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다.
  - 가. 자연경관지구 또는 최고고도지구로 지정되어 있는 낙후된 지역
  - 나. 주거환경이 낙후된 고지대 지역으로 구·군 도시계획위원회의 자문을 거쳐 구청장이 인정한 지역

다. 가목 및 나목과 유사한 지역이거나 기반시설, 주변여건 등이 낙후된 지역으로 부산광역시도시계획위원회의 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역

2. 고밀개발구역은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다.

가. 지하철, 국철 및 경전철역의 중심으로부터 반경 500미터 이내의 역세권

나. 제2종·제3종 일반주거지역 또는 준주거지역으로서 폭 20미터 이상의 도로에 인접하여 토지의 고도이용이 가능한 지역

다. 가목 및 나목과 유사하거나 기반시설, 주변여건 등을 고려하여 토지의 고밀개발이 가능한 지역으로서 부산광역시도시계획위원회의 자문을 거쳐 시장이 인정하는 지역

③ 통합·결합정비구역의 추진위원회 및 조합 설립 절차 등은 다음 각 호에 따른다.

1. 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」에 따라 운영하되, 통합·결합정비구역의 추진위원회는 다음의 사항에 따라 추진할 수 있다.

가. 구역별 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 하나의 추진위원회를 구성하며, 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 구청장의 승인을 받아야 한다.

나. 저밀관리구역과 고밀개발구역을 대표하는 대표위원을 선임하고, 대표위원 중에서 위원장 및 부위원장을 선임한다.

다. 저밀관리구역과 고밀개발구역의 토지등소유자 수에 비례하여 추진위원회 위원을 선임하며, 각 구역에 같은 수의 감사를 선임한다.

2. 재개발 및 재건축 사업 표준정관에 지역여건을 고려한 정관을 작성 및 운영하되, 통합·결합정비구역의 조합은 다음 사항을 따라 추진할 수 있다.

가. 조합을 설립하려면 구역별 토지등소유자의 4분의 3 이상과 토지면적의 2분의 1 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 정관 및 국토교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 구청장의 인가를 받아야 한다.

나. 저밀관리구역과 고밀개발구역을 대표하는 이사를 선임하고, 대표이사 중에서 조합장을 선임한다.

다. 저밀관리구역과 고밀개발구역의 조합원수에 비례하여 조합 이사를 선임 하며, 각 구역에 같은 수의 감사를 선임한다.

④ 통합·결합정비사업 시행 및 관리처분 등은 다음 각 호에 따른다.

1. 저밀관리구역의 조합원은 저밀관리구역에 건립되는 건축물에 대하여 우선 분양신청을 하거나 고밀개발구역에 건립되는 건축물의 분양을 신청할 수 있다. 고밀개발구역의 조합원도 또한 같다.

2. 관리처분계획은 해당 사업에 따른 개발이익을 저밀관리구역의 조합원과 고밀개발구역의 조합원 간에 공정하고 합리적으로 배분할 수 있도록 수립 되어야 한다.

3. 관리처분계획인가 후 저밀관리구역과 고밀개발구역을 분리하여 각각 착공 할 수 있다.

제33조(주거환경개선구역안에서 건축법령의 특례) ① 법 제68조제3항제1호에 따라 주거환경개선사업구역내 연면적 200제곱미터 이하의 건축물은 「건축법」 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계(소방활동에 지장이 없는 경우에 한정한다)를 적용하지 아니한다.

② 법 제68조제3항제2호에 따른 건축물의 높이제한규정(사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한정한다)은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 2.5배를 초과하지 아니한다.

2. 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축한다. 다만, 건축물의 미관향상을 위하여 너비 8

미터 이상의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 높이 4미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 0.5미터 이상

나. 높이 8미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터 이상

다. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 4분의 1 이상

3. 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 4배 이하로 한다.

4. 동일한 대지안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다) 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목에서 정한 거리이상을 띄어 건축하여야 한다.

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.6배 이상

나. 채광창(창넓이 0.5제곱미터 이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 6미터 이상

다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우에는 3미터 이상

5. 제2호에도 불구하고 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 정비구역전체에 동일한 방향으로 적용하는 정비구역으로서 건축 가능한 높이가 고시된 정비구역은 정북방향을 정남방향으로 볼 수 있다.

제34조(분양신청의 절차 등) ① 영 제59조제1항제9호 및 제2항제3호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문

2. 철거 및 이주 예정일

3. 법 제72조제4항에 따른 재분양공고 안내문

② 법 제72조제3항에 따라 분양신청을 하는 자는 영 제59조제2항에 따른 분양신청서에 소유권의 내역을 명기하고, 그 권리를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여야 하며, 조례 또는 정관 등에 분양신청자격을 특별히 정한 경우에는 그 자격을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 제출하여야 한다. 이 경우 분양신청자는 관리처분계획기준의 범위에서 분양예정인 토지 또는 건축물중 희망하는 대상·규모에 관한 의견을 제출할 수 있다.

제35조(관리처분계획의 내용) 영 제62조제6호에 따른 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 임대주택 공급대상 세입자 명부(임대주택을 건설하는 정비구역에 한정한다)
2. 환지예정지 도면
3. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
4. 영 제59조제2항제2호에 따른 분양신청서(권리신고사항 포함) 사본
5. 영 제14조제3항 및 조례 제11조제3항에 따른 현금납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부방법 및 납부기한 등을 포함한 협약 관련 서류
6. 그 밖에 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

제36조(재개발사업의 관리처분계획 기준 등) 법 제76조제1항에 따라 사업시행자가 수립하는 재개발사업의 관리처분계획은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 종전 토지의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호에 따른 소유토지별 지적공부(제2조제5호에 따른 환지방식사업의 경우에는 환지예정지증명원)에 따른다. 다만, 1

필지의 토지를 여러 명이 공유하고 있는 경우에는 부동산등기부(제2조제5호에 따른 환지방식사업의 경우에는 환지예정지증명원)의 지분비율을 기준으로 한다.

2. 국·공유지 점유자는 점유연고권이 인정되어 그 경계를 기준으로 실시한 지적측량성과에 따라 관계법령과 정관등이 정하는 바에 따른다.
3. 종전 건축물의 소유면적은 관리처분계획 기준일 현재 소유 건축물별 건축물대장을 기준으로 하며, 법령에 위반하여 건축된 부분의 면적(무허가건축물의 경우에는 기존무허가건축물에 추가된 면적을 말한다)은 제외한다. 다만, 정관 등이 정하는 바에 따라 재산세과세대장·측량성과 및 물건조서 기준으로 할 수 있다.
4. 종전 토지 또는 건축물의 소유권은 관리처분계획 기준일 현재 부동산등기부(제2조제5호에 따른 환지방식사업의 경우에는 환지예정지증명원)에 따르며, 소유권 취득일은 부동산등기부상의 접수일자를 기준으로 한다.
5. 기존무허가건축물인 경우에는 항공촬영판독결과와 재산세과세대장 등 소유자임을 입증하는 자료를 기준으로 하며, 국·공유지는 제2호 규정에 따라 인정된 점유연고권자를 기준으로 한다.
6. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 대지부분 중 국·공유재산의 감정평가는 법 제74조제2항제1호를 준용하며, 법 제98조제5항 및 제6항에 따라 평가한다.

제37조(재개발사업의 분양대상 등) ① 영 제63조제1항제3호 단서에 따라 재개발사업으로 조성되는 대지 및 건축시설 중 공동주택의 분양대상자는 관리처분계획기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 종전 건축물 중 주택(기존무허가건축물로서 사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함한다)을 소유한 자

2. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 「부산광역시 건축 조례」 제39조의 규모 이상인 자. 다만, 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 이전에 분할된 1필지 토지로서 그 면적이 20제곱미터 이상인 토지(지목이 도로이며, 도로로 이용되고 있는 경우를 제외한다)의 소유자는 사업시행계획인가 고시일 이후부터 법 제83조제3항에 따른 공사완료 고시일까지 분양신청자를 포함한 세대원(세대주 및 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한정하여 분양대상자로 할 수 있다.

3. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지 및 건축물의 가액이 분양용 최소 규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자

4. 사업시행방식이 전환되는 경우 전환되기 전의 사업방식에 의하여 환지를 지정받은 자. 이 경우 제1호부터 제3호까지의 규정은 적용하지 아니할 수 있다.

② 제1항에 따른 공동주택분양대상자중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 1명의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택이 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 다세대 주택으로 전환된 경우

2. 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.

3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 이전에 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 「부산광역시 건축 조례」 제39조에 따른 규모 이상인 자는 그러하지 아니하다.

4. 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 1필지의 토지를 수개의 필지로 분할한 경우

5. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우

6. 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

③ 제1항제2호에 따른 토지면적 및 같은 항 제3호에 따른 종전 토지 등의 가액을 산정함에 있어 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1호에 따른 하나의 대지 범위에 속하는 토지가 여러 필지인 경우로서 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 경우

2. 하나의 건축물이 하나의 대지 범위에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후에 그 건축물과 토지를 분리하여 취득한 경우

3. 1필지의 토지를 법 제77조에 따른 권리산정 기준일 후 분할 취득하거나 공유지분으로 취득한 경우

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 사업시행방식이 전환되는 경우에는 환지면적의 크기, 공동환지 여부에 관계없이 환지를 지정받은 자 전부를 각각 분양대상자로 할 수 있다.

제38조(감정평가업자 선정) ① 법 제74조제2항제2호에 따라 구청장이 감정평가업자를 선정하는 기준·절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장은 감정평가업자로부터 신청을 받아 다음 각 목의 가중치 기준을 반영하여 감정평가업자를 선정하며, 각 목별 가중치 반영비율은 별표와 같다.

- 가. 감정평가업자에 소속된 감정평가사의 수
- 나. 감정평가업자의 업무수행능력 및 감정평가실적
- 다. 업무 중첩도
- 라. 법규 준수 등 이행도
- 마. 감정평가 수행의 성실도

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

- 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자
- 나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조·제50조에 따라 벌금 이상의 형을 받은 날부터 1년이 경과하지 아니한 자
- 다. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

② 구청장은 사업시행자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우 제1항에도 불구하고 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가업자 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

제39조(상가 등 부대복리시설의 분양대상자) 법 제74조제1항에 따라 사업시행자가 수립하는 관리처분계획 중 재개발사업의 상가 등 분양대상 부대복리시설의 분양대상자는 분양신청자 중 관리처분계획 기준일 현재 다음 각 호의 순위 및 자격을 기준으로 정관등이 정하는 바에 따른다.

1. 제1순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록(인·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 마친 해당 건축물의 소유자로서 종전가액(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 유사한 시설인 해당 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록을 마친 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
4. 제4순위 : 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
5. 제5순위 : 공동주택을 분양받지 않은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위 : 공동주택을 분양받은 자로서 종전가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
7. 제7순위 : 그 밖에 분양을 희망하는 토지 등의 소유자

제40조(재개발사업의 관리처분 방법) 영 제63조제1항제7호에 따라 재개발사업의 분양주택 공급은 제37조에 따른 분양대상자에게 다음 각 호의 기준에 따

라 사업시행계획인가일을 기준으로 한 종전 토지 또는 건축물의 권리가액을 기준으로 공급한다.

1. 권리가액에 가장 근접한 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 근접한 분양주택가액이 2개인 때에는 분양대상자의 신청내용에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관등으로 정하는 경우에는 국민주택규모의 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 액수순으로 분양할 수 있으며, 국민주택규모를 초과하는 주택은 해당 주택의 총 건설세대수의 100분의 50 이하가 분양대상자에게 분양될 경우에는 규모별 100분의 50까지 분양대상자에게 권리가액이 많은 액수순으로 분양할 수 있다.
3. 동일규모 주택 분양 시 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 액수순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따르며, 주택의 동·층·호 등의 위치 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

제41조(관리처분계획의 타당성 검증 비용 예치 등) ① 구청장은 법 제78조제3항 후단에 따라 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 하는 경우 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 제10호서식의 관리처분계획 타당성 검증 요청서에 별지 제11호서식의 검증 요청 동의서를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

제42조(보류지 등) 법 제79조제4항에 따른 보류지의 처분 등은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되는 경우에는 법 제74조와 제79조에 따른 토지등소유자에게 분양하는 공동주택건립세대수의 100분의 1 이내의 공동주택과 상가 등 부대복리시설 총면적의 100분의 1 이내의 상가 등 부대복리시설을 각각 보류지로 정할 수 있다.
2. 사업시행자는 제1호에 따른 100분의 1의 범위를 초과하여 보류지로 정하고자 하는 때에는 구청장에게 그 사유 및 증빙서류를 제출하고 인가를 받아야 한다.
3. 보류지를 분양받을 대상자 중 법·영 또는 이 조례에 따른 토지등소유자의 자격기준에 합당한 자를 제외하고는 사업시행자는 총회의 의결을 거쳐 분양받을 대상자를 결정한다.
4. 보류지 분양가격의 산정방법에 관하여는 법 제74조제2항제1호 규정을 준용한다.
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 따라 보류지를 처분한 후 잔여분이 있는 경우에는 제45조에 따라 처분한다.

제43조(주거환경개선사업의 주택공급대상에서 제외되는 자) 영 별표 2 제2호의 규정에 의하여 주택공급이 제외되는 과소토지소유자 등은 다음 각 호와 같다. 다만, 구청장이 당해 지역의 실정을 감안하여 토지의 합리적 이용 및 주택공급에 미치는 영향이 크지 않다고 인정하는 경우에는 주택을 공급할 수 있다.

1. 「부산광역시 건축 조례」 제39조의 규정에 의한 대지분할제한면적에 미달하는 토지소유자. 다만, 제37조제1항제2호 단서의 규정에 해당하는 자에게는 주택을 공급할 수 있다.

2. 신발생무허가건축물의 소유자

3. 영 별표 2 제2호가목의 규정에 의한 정비계획의 공람공고일 이후 종전 토지 등소유자로부터 토지 또는 건축물을 분리하여 취득하거나 일부를 취득한 자

제44조(임대보증금·임대료) 영 별표 3 제1호다목2)에 따라 구청장은 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 주택규모별면적의 최소면적 이하의 임대주택의 임대보증금 및 임대료의 상한 기준을 임대주택법령에 저촉되지 아니하는 범위에서 따로 정할 수 있다. 이 경우 구청장은 사업시행자와 미리 협의하여야 한다.

제45조(일반분양) 관리처분계획을 수립함에 있어서 법 제79조제2항에 따라 토지등소유자에게 공급하는 주택과 제42조에 따른 보류지를 제외한 토지 및 건축물(이하 “체비지”라 한다)의 처분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 체비지 중 공동주택은 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 일반에게 분양한다. 이 경우 그 공급가격은 영 제76조에 따라 산정된 가격을 참작하여 시행자가 따로 정할 수 있다.
2. 체비지 중 분양대상 부대복리시설은 영 제76조에 따라 산정된 가격을 기준으로 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 분양한다.
3. 주거환경개선사업으로 건설한 주택 중 법 제79조제3항 및 제5항의 대상자에게 공급하고 남은 주택에 대하여는 「주택공급에 관한 규칙」이 정하는 바에 따라 일반에게 분양하여야 한다.

제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 별표 3 제2호가목4)에 따라 “시·도조례로 정하는 자”란 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년 이내인 무주택세대주를 말한다.

② 영 별표 3 제2호나목에 따른 임대주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법, 공급절차의 기준은 다음 각 호와 같다.

- 1. 임대주택의 규모는 법 제10조에 따른 국토교통부장관의 고시에 따른다.
- 2. 규모별 입주자선정방법 및 공급절차 등에 대하여는 주택법령의 관련규정에 따른다. 다만, 공급순위는 다음 각 목에 따르되 각 순위 안에서도 2000년 이후 출산으로 자녀가 3명 이상이 된 사람을 우선한다.

가. 제1순위 : 정비구역지정 공람공고일 3개월 전부터 계속하여 해당 정비구역안에 거주하고 있는 세입자와 해당 정비구역안에 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자

나. 제2순위 : 해당 정비구역 외의 재개발정비구역안의 세입자로서 정비구역지정 공람공고일 3개월 전부터 계속하여 해당 정비구역안에 거주하고 있는 자

다. 제3순위 : 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년 이내인 무주택세대주

라. 제4순위 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 구청장이 인정하는 자

- 3. 임대주택 입주대상자의 세대기준은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대로 한다.

가. 정비구역지정 공람공고일 3개월전부터 임대주택 입주시까지 세대별주민등록표상에 부부 또는 직계존비속으로 이루어진 세대(이혼모가 직계존비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함)

나. 관할 구청장이 소년소녀가장세대로 책정한 세대로서 가족 2명 이상으로 세대별주민등록표에 등재된 세대

다. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2명 이상으로 세대별주민등

록표에 등재된 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상 또는 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 한다.

라. 정비구역지정 공람공고일부터 임대주택 입주시까지 세대별주민등록표상에 배우자 및 직계존비속인 세대원이 없는 세대. 이 경우 세대주가 30세 이상 또는 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있는 사람이어야 하며, 같은 가옥에 거주하는 사람으로서 주민등록분리세대는 제외한다.

제47조(공사완료의 고시) 구청장은 법 제83조에 따라 준공인가를 한 경우 또는 영 제74조제1항 단서에 따라 토지주택공사가 자체적으로 처리한 준공인가를 통보받은 경우에는 영 제74조제2항 각 호의 사항을 구·군의 공보에 고시하여야 한다.

#### 제4장 비용의 부담 등

제48조(정비기반시설의 설치) ① 법 제92조제2항과 영 제77조에 따라 구청장이 주요 정비기반시설의 설치비용의 일부를 부담하거나 법 제94조제1항과 법 제95조에 따라 시장 또는 구청장이 정비사업비용의 일부를 보조하는 경우에는 그 정비기반시설의 설치와 관련한 사업내용을 지장물의 정리, 토지의 보상, 시설의 설치 등으로 구분할 수 있으며, 설치방법을 구역별로 구분하여 시행할 수 있다. 이 경우 사업시행인가를 신청하는 자는 사업시행계획서에 구분시행하는 사업의 내용을 명확하게 적어야 한다.

② 제1항에 따른 정비기반시설은 그 정비기반시설의 기능이 해당 사업시행 구역을 포함한 주변지역 주민의 이용 및 공공의 복지증진을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 시설이어야 한다.

제49조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① 법 제97조제3항제4호에 따른 도로는 일반인의 통행에 제공되어 실제 도로로 이용하고 있는 부지를 말한다.

② 제1항에서 규정한 사항 외에 무상귀속 또는 무상양도에 필요한 도로의 기준 등에 관하여는 시장이 따로 정할 수 있다.

제50조(공동이용시설 사용료의 면제) ① 법 제100조에 따라 관리형 주거환경개선구역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 “공익 목적의 기준”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말한다.

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 활성화 하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동일 것

② 법 제100조에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 제1항의 공익 달성을 위해 지역주민 주도로 구성된 주민공동체를 말한다.

제51조(주거환경개선구역안의 국·공유지 무상양여 등) ① 법 제101조제1항에 따라 사업시행자에게 무상양여된 토지(이하 “양여토지”라 한다)를 관리형 주거환경개선사업용으로 처분하는 경우에는 해당 토지를 점유·사용하고 있는 자에게 우선하여 매각하여야 한다.

② 제1항에 따라 양여토지를 매각하고자 하는 경우에 그 매각규모는 해당 건축물의 건축면적의 2배 이하로서 200제곱미터 이하로 한다.

③ 해당 건축물 주변의 토지로서 다음 각 호의 토지가 있을 때에는 제2항에 따른 매각규모의 제한에 불구하고 이를 해당 건축물의 토지에 추가하여 매각할 수 있다.

- 1. 심한 경사지역 등 사실상 건축이 불가능한 토지
- 2. 정비계획에 따라 도로가 대지로 용도변경되는 토지
- 3. 제2항에 따른 토지의 처분 후 남는 토지로서 「부산광역시 건축 조례」 제39조에 따른 분할제한면적에 미달되어 연고권자에게 초과매각이 적당하다고 관할 구청장이 인정하여 정비계획에 반영한 토지
- ④ 양여토지를 매각하는 경우 해당 주거환경개선사업이 취소되는 때에는 해당 토지의 매각계약을 해제하는 특약을 등기하여야 한다.
- ⑤ 법 제101조제5항에 따라 사업시행자에게 양여된 주거환경개선구역안의 국·공유지의 관리처분에 관하여 이 조례에서 정한 사항외에는 「국유재산법」·「공유재산 및 물품 관리법」 및 「부산광역시 공유재산 및 물품 관리조례」의 해당규정을 준용한다.

제5장 감독

제52조(정비사업 추진실적 보고) ① 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 사항을 지정·인가·신고수리·승인 및 고시한 때에는 처분이 있는 날, 신고수리한 날 또는 고시한 날부터 10일 이내에 그 내용을 시장에게 보고하여야 한다.

- 1. 법 제24조부터 제26조까지에 따른 사업시행자 지정 및 고시
- 2. 법 제27조와 제28조에 따른 지정개발자 및 사업대행자 지정 및 고시
- 3. 법 제35조에 따른 조합설립(변경)인가 또는 신고수리
- 4. 법 제50조에 따른 사업시행계획(변경·중지·폐지)인가고시 또는 신고수리
- 5. 법 제74조와 제78조에 따른 관리처분계획(변경·중지·폐지)인가고시 또는 신고수리

6. 법 제79조와 「주택공급에 관한 규칙」 제20조에 따른 일반분양을 위한 입주자모집승인

7. 법 제83조에 따른 준공인가(준공인가전 사용허가 포함) 및 공사완료 고시

② 법 제111조제1항에 따라 구청장은 다음 각 호의 사항을 매분기의 다음달 7일 이내에 시장에게 보고하여야 한다.

- 1. 법 제111조제2항에 따른 자료제출의 명령 또는 업무조사의 내용
- 2. 법 제112조에 따라 사업시행자로부터 보고된 회계감사결과의 내용
- 3. 법 제113조제1항에 따른 감독처분 현황

제53조(사업시행계획인가 및 관리처분계획의 인가 시기 조정) ① 법 제75조제1항에서 “특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 정비사업의 시행으로 인하여 정비구역 주변 지역(사업시행구역이 위치한 구·군과 행정경계를 접하는 구·군을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 현저한 주택 부족이나 주택시장의 불안정이 예상되는 경우
- 2. 정비사업이 특정시기에 집중되어 주택이 일시에 멸실되고 전세난 등 주택수급이 어려워 질 것이 예상되는 경우

② 시장은 제1항 각 호의 사유가 발생하는 경우에는 구청장에게 다음 각 호의 자료를 제출받아 「주거기본법」 제9조제1항에 따른 부산광역시 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업시행인가 또는 법 제74조에 따른 관리처분계획인가의 시기 조정 등을 결정한다.

- 1. 구역의 현황 및 추진상황, 정비구역 주변 지역의 주택거래동향, 주택보급률, 임대주택현황, 전세가격 동향 등 주택시장 현황자료
- 2. 정비사업의 시행으로 인하여 예상되는 주택멸실 현황, 이주시기 및 이주자 현황, 향후 시기 조정에 따른 주택수급 계획, 검토의견

제54조(관련자료의 인계) 법 제125조제2항에 따라 토지구획공사등이 아닌 사업 시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제86조에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 구청장에게 인계하여야 한다. 다만, 구청장이 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연기할 수 있다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산 관계서류
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 체비지의 처분에 대한 분양 관계서류
12. 조합설립인가서(변경인가서를 포함한다)
13. 임대주택 건설 및 분양 관련 서류

## 제6장 도시및주거환경정비기금

제55조(도시및주거환경정비기금의 설치 등) ① 시장은 법 제126조제1항에 따라 부산광역시도시및주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치한다.

② 법 제126조제2항제7호에서 “시·도조례로 정하는 재원”이란 다음 각 호와 같다.

1. 정비사업으로 발생한 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금의 지방자치단체 귀속분중 수수료를 제외한 전액
2. 정비사업 관련 교부금
3. 정비사업 관련 이자 수입
4. 법 제95조에 따른 국고 보조금 및 용자금 수입
5. 정비사업 관련 수탁사업 수입
6. 다른 회계로부터의 전입금
7. 차입금
8. 정비사업 임대주택 임대보증금 및 임대료 수입
9. 정비사업 임대주택 매각 수입
10. 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금

③ 정비기금 수입금 원인이 발생한 때에는 해당 부과·징수 책임자는 지체 없이 이를 정비기금 관리부서에 통지하고, 발생한 수입금을 즉시 납입하여야 한다.

④ 법 제126조제3항제1호라목에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 법 제95조와 영 제79조에 따른 보조 및 용자
2. 법 제92조제2항에 따른 정비기반시설 설치 부담금
3. 법 제61조에 따른 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자
4. 국고 용자금의 상환
5. 정비사업 시행으로 주택이 철거되는 조합원을 위한 주택자금 용자
6. 도시및주거환경정비기본계획 및 정비계획 수립 등을 위한 연구·조사·설계·용역비
7. 정비사업을 위한 행정지원비

- 8. 도시분쟁조정위원회 등 정비사업과 관련한 위원회 운영에 필요한 경비
- 9. 정비구역내 주택의 건설 및 개량자금 등의 용자
- 10. 정비구역내 안전저해 해소 및 공동이용시설 설치 비용
- 11. 정비사업의 원활한 추진을 위한 순환용주택·임대주택 건립 및 매입비
- 12. 임대주택 임대보증금 반환
- 13. 이자 보전에 관한 부담금
- 14. 관리형 주거환경개선구역의 주택개량 및 신축 비용
- 15. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화에 필요한 경비
- 16. 영 제17조제1항에 따라 추진위원회 또는 조합의 사용비용 보조
- 17. 법 제119조에 따른 정비사업관리시스템 구축 및 운영 비용
- 18. 그 밖에 정비사업에 필요한 경비

- ⑤ 영 제79조제5항제5호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”이란 추진위원회 또는 조합의 운영자금과 설계비 등의 용역비를 말한다.
- ⑥ 시장은 정비기금의 용자업무를 「은행법」에 따라 설립된 금융기관 또는 「주택도시기금법」 제16조에 따른 주택도시보증공사에 위탁할 수 있다. 이 경우 용자규모, 수수료 및 상환조건 등은 시장과 해당 기관이 협의하여 정한다.
- ⑦ 정비기금의 운용에 관하여 이 조례에 규정한 것을 제외하고는 일반회계의 예에 따른다.
- ⑧ 정비기금의 용자절차 등 세부사항은 규칙으로 정한다.

제56조(기금관리공무원의 지정) 시장은 정비기금의 수입과 지출을 효율적으로 운용하기 위하여 다음 각 호와 같이 기금관리공무원을 지정한다.

- 1. 기금운용관 : 정비기금업무담당 실·국장
- 2. 분임기금운용관 : 정비기금업무담당과장
- 3. 기금출납원 : 정비기금업무담당사무관

제57조(정비기금운용심의회) ① 정비기금의 관리·운용에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 정비기금운용심의회(이하 “기금심의회”라 한다)를 둔다.

- 1. 정비기금 운용계획의 수립 및 결산보고서의 작성
- 2. 정비기금운용의 성과분석
- 3. 정비기금의 관리·운용에 관한 중요사항으로서 시장이 회의에 부치는 사항

② 기금심의회는 위원장 1명을 포함한 11명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 기금심의회는 위원장은 정비기금업무담당 실·국장이 되고, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 시장이 임명 또는 위촉한다.

- 1. 부산광역시 소속 4급 이상 공무원
- 2. 기금 또는 정비사업 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람

④ 위촉위원의 임기는 2년으로 하되, 한 번만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

⑤ 위원장은 기금심의회를 대표하고, 심의회는 업무를 총괄하며, 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

⑥ 위원장이 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 심의안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 기금심의회는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑧ 기금심의회는 사무를 처리하기 위하여 심의회에 간사 1명을 두되, 간사는 정비기금업무담당사무관이 된다.

- ⑨ 위촉위원회에 대하여는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.
- ⑩ 그 밖에 기금심의회 운영에 필요한 사항은 기금심의회 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제58조(기금심의회 위원의 제척·기피·회피) ① 기금심의회 위원은 심의 안건과 직접적인 이해관계가 있는 경우에는 해당 안건의 심의에서 제척된다.

② 해당 안건의 당사자는 기금심의회 위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 기금심의회에 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 기금심의회는 해당 위원의 기피 여부를 결정하여야 한다.

③ 기금심의회 위원은 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하면 스스로 해당 안건의 심의에서 회피할 수 있다.

제59조(용자금리 등) ① 법 제95조 및 영 제79조에 따라 시장은 사업시행자에게 제55조제4항제1호·제3호·제5호·제9호 및 같은 조 제5항의 비용 일부를 용자하거나 용자를 알선 할 수 있다.

② 제1항에 따라 용자할 경우 금액의 범위, 대상 등은 기금심의회 심의를 거쳐 세대별 또는 사업구역별로 시장이 따로 그 기준을 정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 용자금리는 「지방회계법」 제38조제1항에 따라 지정된 금고의 1년만기 정기예금 이자율을 기준으로 한다.

④ 용자금 상환은 5년 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 2년의 범위에서 용자기간을 연장할 수 있다.

1. 시행인가를 받은 자 또는 조합의 귀책사유가 아닌 원인으로 사업시행기간이 2년을 경과한 때
2. 천재지변 또는 불가항력적인 사유로 사업시행기간이 2년을 경과한 때

3. 그 밖에 시장이 인정하는 정당한 사유가 있을 때

⑤ 시장은 정비기금 용자대상으로 결정한 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 용자결정을 취소한다.

- 1. 특별한 사유없이 착공계획일로부터 2개월 이내 사업을 착공하지 아니한 때
- 2. 거짓이나 그 밖에 부정한 방법으로 조합설립인가 또는 사업인가를 받은 것으로 확인되었을 때

⑥ 시장은 정비기금을 용자한 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 용자원리금을 한꺼번에 회수한다.

- 1. 제5항에 해당하는 사실이 있는 때
- 2. 사업시행인가가 취소된 때
- 3. 시행자의 귀책사유로 인가받은 기간내에 정비사업을 완료하지 못한 때
- 4. 용자금을 정비사업 이외의 목적에 사용한 때
- 5. 시장에 신고하지 않고 시행자의 명의를 변경된 때
- 6. 정비구역의 지정이 취소된 때
- 7. 추진위원회의 승인이 취소되거나 조합설립인가가 취소된 때
- 8. 업무대행자와 체결한 업무대행계약이 취소된 때

⑦ 시장은 제6항의 사유가 발생한 때에는 제55조제6항에 따른 기관 또는 용자를 알선한 기관에 통보하여 용자원리금 회수 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

제60조(금융기관 대출에 대한 이자 보전) 시장은 「은행법」에 따라 설립된 금융기관 등과 협약을 통하여 해당 금융기관이 정비사업에 따른 자금을 대출하게 할 수 있다. 이 경우 자금의 대출이자 중 연리 100분의 1.5 이내에 해당하는 금액을 정비기금으로 보전할 수 있다.

### 제7장 정비사업의 공공지원

제61조(공공지원의 대상사업) 법 제118조제1항에서 “시·도조례로 정하는 정비사업”이란 법 제25조에 따른 조합이 시행하는 정비사업(조합이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 사업을 포함한다)중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 법 제31조제1항에 의한 조합설립추진위원회 승인을 신청하기 전까지 토지 등소유자의 3분의 2 이상 동의를 얻어 공공지원이 필요하다고 요청하는 정비사업(이 경우 토지등소유자 동의방법 및 절차는 법 제36조를 준용한다)
2. 조합설립추진위원회 승인 또는 조합이 인가된 경우에는 주민총회 또는 조합총회의 의결을 거쳐 공공지원을 요청하는 정비사업
3. 구청장의 요청에 의하여 시장이 공공지원이 필요하다고 인정하는 정비사업

제62조(공공지원의 업무범위) ① 법 제118조제2항제6호에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.

1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁
2. 용역업체 선정방법 등에 관한 업무의 지원
3. 조합설립 준비업무에 관한 지원
4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원
5. 법 제31조제4항에 따라 추진위원회 구성을 생략하는 정비사업의 조합설립에 필요한 토지등소유자의 대표자 선출 등 지원

② 시장은 추진위원회 위원, 조합임원 또는 제1항제5호에 따른 토지등소유자의 대표자 선출 관련 다음 각 호의 내용을 포함한 선거관리기준을 정할 수 있다.

- 1. 선거관리위원회의 업무위탁에 관한 사항
- 2. 주민설명회 개최에 관한 사항
- 3. 후보자 등록공고 및 등록에 관한 사항
- 4. 합동연설회 개최에 관한 사항
- 5. 주민선거 실시에 관한 사항
- 6. 그 밖에 선거관리에 관한 사항

③ 시장은 법 제118조제6항에 따라 법 제118조제2항 각 호의 업무 시행을 위한 방법과 절차, 기준을 정할 수 있으며, 정비사업전문관리업자·설계자·시공자의 선정방법에 대한 기준을 정할 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다.

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

제63조(공공지원의 비용부담 등) ① 법 제118조제4항에 따라 시장은 다음 각 호에 해당하는 비용의 일부를 구·군의 재정력을 고려하여 구청장에게 지원할 수 있다.

- 1. 법 제118조제1항에 따른 공공지원의 위탁수수료
- 2. 법 제118조제2항제1호에 따른 추진위원회 구성을 위한 업무 지원 비용
- 3. 제65조에 따른 조합설립 지원을 위한 소요 비용

② 조합은 관리처분계획을 인가받은 후 법 제118조제2항 각 호 외의 업무를 지원받고자 하는 경우에는 조합 총회의 의결을 거쳐 구청장에게 신청할 수 있다.

③ 구청장은 제2항에 따라 조합의 신청이 있는 경우 법 제118조제1항의 기

관 중에서 지정하여 조합에 통보하여야 하며, 조합은 해당 기관과 지원범위 및 수수료 등에 대한 계약을 체결하고 비용을 부담하여야 한다.

제64조(공공지원의 위탁 등) ① 구청장이 법 제118조제1항에 따라 공공지원을 위탁할 수 있다.

② 시장은 다음 각 호의 내용이 포함된 정비사업 공공지원 위탁 표준계약서를 작성하여 보급할 수 있다.

1. 위탁의 목적
2. 상호간의 권리와 의무
3. 구역의 위치 및 면적
4. 위탁업무의 범위
5. 위탁기간
6. 계약체결 및 수수료 지급 방법
7. 감독에 관한 사항
8. 계약 해지 등 위탁관리에 필요한 사항

제65조(공공지원에 따른 조합설립 방법 및 절차 등) ① 구청장은 토지등소유자 과반수가 원하는 경우 법 제31조제4항에 따라 추진위원회 구성을 생략할 수 있다.

② 제1항에 따라 추진위원회 구성을 생략하는 경우 토지등소유자는 시장이 정하는 방법과 절차 등에 따라 조합을 설립하여야 하며, 시장은 다음 각 호의 내용을 포함한 기준을 정하여 고시하여야 한다.

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

제66조(정비사업관리시스템 구축 및 운영 등) ① 법 제119조제1항에 따라 시장은 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업 통합홈페이지를 구축·운영 할 수 있다.

② 구청장 및 법 제118조제2항에 따른 위탁지원자(이하 “위탁지원자”라 한다)는 다음 각 호의 관련 자료를 제1항에 따른 정비사업 통합홈페이지에 공개하여야 한다.

- 1. 법 제118조제1항에 따른 위탁지원자의 지정 및 계약에 관한 사항
- 2. 법 제118조제2항제2호에 따른 정비사업전문관리업자 선정 및 계약에 관한 사항
- 3. 추진위원회 위원 및 조합임원의 선거관리에 관한 사항

③ 구청장은 법 제120조 각 호의 사항을 회계연도 종료일부터 90일 이내에 제1항에 따른 정비사업 통합홈페이지에 별지 제12호서식에 따라 공개하여야 한다.

### 제8장 보칙

제67조(자료의 제출) 법 제124조제1항에 따른 추진위원장 또는 사업시행자는 효율적인 공공지원업무 추진을 위하여 구청장 및 위탁지원자에게 다음 각 호의 자료를 제출하여야 한다.

- 1. 추진위원회·주민총회·조합총회 및 조합의 이사회·대의원회의 개최에 관한 사항
- 2. 시공자·설계자 및 정비사업전문관리업자 등 업체 선정계획과 계약에 관한 사항

제68조(자료공개의 방법 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자는 법 제124조제1항 각 호에 해당하는 자료를 제66조제1항에 따른 정비사업 통합홈페이지와 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

② 시장은 추진위원회 또는 조합 운영과 관련한 예산·회계시스템을 구축할 수 있다.

③ 추진위원장 또는 사업시행자는 제2항에 따라 구축된 정비사업 예산·회계시스템에 예산·회계 처리사항을 입력하여야 한다.

④ 법 제124조제5항에 따른 복사 비용의 산정은 「부산광역시 수수료 징수 조례」 별표 2의 사본에 필요한 수수료를 준용하고, 납부방법은 현금 또는 신용카드 등으로 한다.

⑤ 추진위원장 또는 사업시행자는 제4항에 따른 복사 비용 납부를 확인한 후 요청받은 자료를 법 제124조제4항에 따라 자료의 공개를 요청한 자에게 제공하여야 한다.

제69조(권한의 위임) 시장은 다음 각 호의 권한을 구청장에게 위임한다.

1. 법 제6조제1항에 따른 기본계획의 변경을 위한 주민공람
2. 법 시행 이전에 종전의 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 정비구역의 정비계획의 수립 또는 변경
3. 제20조제4항부터 제8항까지에 따른 추진위원회 또는 조합의 사용비용의 보조방법에 관한 사항
4. 제21조에 따른 사용비용검증위원회 구성 및 운영에 관한 사항
5. 제22조에 따른 사용비용재검증위원회 구성 및 운영에 관한 사항

제70조(과태료의 징수절차) 법 제140조제3항에 따른 과태료의 징수절차에 관해서는 질서위반행위규제법령에 따른다.

제71조(금품·향응 수수행위 등에 대한 신고포상금) ① 법 제142조에 따라 법 제132조 각 호의 행위사실을 신고하려는 자는 별지 제13호서식의 금품·향응 수수행위 등에 관한 신고서에 신고 내용을 증명할 수 있는 자료를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

② 신고포상금의 지급대상은 제1항의 행위사실에 대한 기소유예처분이나 유죄판결이 확정된 경우에 한정한다.

③ 신고포상금의 지급한도액은 1억원으로 한다.

④ 시장은 부산광역시정비사업신고포상금지급심의위원회의 심의를 거쳐 제2항에 따른 신고포상금 지급을 결정한다.

⑤ 그 밖에 신고포상금 지급절차, 지급대상 및 지급기준 등 필요한 세부사항은 규칙으로 정한다.

제72조(정비사업신고포상금지급심의위원회) ① 시장은 신고포상금 지급에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 부산광역시정비사업신고포상금지급심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 신고포상금 지급 대상 및 기준에 관한 사항
2. 신고포상금의 결정에 관한 사항
3. 그 밖에 신고포상금 지급에 관하여 위원장이 회의에 부치는 사항

② 위원회는 위원장 1명을 포함한 7명의 위원으로 구성한다.

③ 위원회의 위원장은 창조도시국장이 되고, 위원은 다음 각 호에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제2호에 해당하는 위원의 수는 4명으로 한다.

- 1. 시 소속 4급 이상 공무원
- 2. 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
- ④ 위원회는 안건이 발생하면 구성하고, 심의·의결 후 자동해산한다.
- ⑤ 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.
- ⑥ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑦ 위원회는 포상금의 지급에 관한 사항의 심의를 위하여 신고자, 이해관계인 또는 관련 공무원 등을 위원회에 출석하게 하거나 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.
- ⑧ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 정비기획업무 담당사무관이 된다.
- ⑨ 위촉위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.
- ⑩ 이 조례에서 규정한 것 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

### 부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(관리형 주거환경개선계획 입안에 관한 적용례) 제5조제2항제1호 단서의 개정규정은 이 조례 시행 이후 최초로 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안을 하는 경우부터 적용한다.

제3조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

제4조(주거환경관리사업의 시행을 위한 정비구역 등에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제14567호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 주거환경관리사업·주택재개발사업·도시환경정비사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 정비구역은 각각 이 조례에 따라 지정·고시된 관리형 주거환경개선사업구역·주택정비형 재개발사업구역·도시정비형 재개발사업구역으로 본다.

제5조(주거환경관리사업 등에 관한 경과조치) ① 이 조례 시행 당시 종전의 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제14567호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 시행 중인 주거환경관리사업·주택재개발사업·도시환경정비사업은 각각 이 조례에 따른 관리형 주거환경개선사업·주택정비형 재개발사업·도시정비형 재개발사업으로 본다.

② 이 조례 시행 당시 종전 조례에 따라 시행 중인 현지개량사업은 이 조례에 따른 관리형 주거환경개선사업으로 본다.

제6조(정비계획의 입안대상지역별 요건에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 정비계획을 입안하여 정비구역 지정을 신청한 경우 입안대상지역별 요건에 대해서는 제5조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제7조(직권해제 등에 관한 경과조치) 제7조의 개정규정에도 불구하고 이 조례 시행 당시 관리처분계획인가된 구역은 직권해제 등의 대상에서 제외한다.

제8조(정비계획의 입안 제안에 따른 동의자 수 산정방법에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 정비계획의 입안 제안을 한 경우 동의자 수 산정방법에 대해서는 제9조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제9조(상가 등 부대복리시설의 분양대상자에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 관리처분계획인가를 신청한 경우 상가 등 부대복리시설의 분양대상자 선정에 대해서는 제39조제1호 및 제3호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제10조(공공지원의 대상사업에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 「부산광역시 공공지원 시공자·설계자·정비사업전문관리업자 선정기준」에 따라 업체 선정을 위한 입찰공고를 한 경우에는 제61조의 개정규정에도 불구하고 해당 업체선정 완료 시까지 종전의 규정에 따른다.

제11조(다른 조례의 개정) ① 부산광역시 공유재산 및 물품 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제3항제2호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제4조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제8조”로 한다.

제31조제1항제5호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제4조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제8조”로 한다.

② 부산광역시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조제1항제4호 중 “주택재건축”을 “재건축”으로 한다.

제50조제3항 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제4조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제8조”로 하고, 같은 조 제6항 중 “주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업”을 “재개발사업 및 재건축사업”으로 한다.

③ 부산광역시 도시균형발전 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항제4호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제3조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제4조”로 한다.

제12조제3호 중 “「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 라목까지의 규정에 따른 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업”을 “「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 규정에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업”으로 한다.

④ 부산광역시 정책이주지 관리 및 지원에 관한 조례 제4조제2항 중 “「도시

및 주거환경정비법」 제3조”를 “「도시 및 주거환경정비법」 제4조”로 한다.

⑤ 부산광역시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제18조제3항제4호 중 “주택재개발사업, 도시환경정비사업”을 “재개발사업”으로 한다.

제40조제1항제2호 중 “주거환경개선사업”을 “관리형 주거환경개선사업”으로 한다.

제12조(다른 조례와의 관계) 이 조례 시행 당시 다른 조례에서 종전 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우 이 조례에 그에 해당하는 규정이 있으면 이 조례 또는 이 조례의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

[별표]

**감정평가업자 선정심사기준(제38조제1항제1호 관련)**

구분		항목	심사기준						점수	
계량 (90)	감정평가사의 수 (20)	① 법인(사무소)의 규모	구분	50명 이상			50명 미만	30명 미만	개인	10
				사무소 20개 이상	사무소 7개 이상	사무소 7개 미만				
		평점	10	8	7	5	4	2		
	② 권역별 소속 감정평가사의 수	구분	12명 이상	10명 이상	7명 이상	5명 이상	5명 미만		10	
		평점	10	8	6	4	2			
업무수행능력 및 감정평가실적 (20)	③ 감정평가업자의 실적(최근 3년간)	구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음	20		
		평점	20	15	10	5	0			
업무 중첩도 (30)	④ 감정평가업자의 업무중첩도 (평가일현재)	구분	없음	1건 이상	2건 이상	3건 이상	5건 이상	30		
		평점	30	25	20	10	0			
법규준수 이행도 (20)	⑤ 행정처분(법인) (최근 3년간)	구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하	7회 이상	20	
		평점	20	16	12	8	4	0		
비계량 (10)	성실도 (10)	⑥ 감정평가 수행의 성실도	구분	S등급	A등급	B등급	C등급	D등급	10	
		평점	10	7	5	2	0			
합 계								100		

① 법인규모

평가지표	법인(사무소) 규모	가중치	10%				
지표정의	전국적인 감정평가 업무처리 능력을 지닌 조직과 규모에 대한 평가를 위해 전국적인 사무소의 수를 기준으로 평가한다.						
지표산식	① 조직 및 규모 지수는 아래와 같이 계산한다. - 감정평가사 수를 기준으로 50명 이상, 30명 이상 50명 미만, 30명 미만, 개인사무소로 구분하고, - 50명 이상 감정평가사가 있는 법인은 전국적인 사무소 수에 따라 20개 이상, 7개 이상 20개 미만, 7개 미만으로 세분한다						
	구분	감정평가사 50명 이상			감정평가사 50명 미만	감정평가사 30명 미만	개인 사무소
		사무소 20개 이상	사무소 7개 이상	사무소 7개 미만			
평점	10	8	7	5	4	2	
세부 평가기준							

② 감정평가사의 수

평가지표	소속 감정평가사의 수	가중치	10%			
지표정의	실질적으로 정비사업평가를 수행할 사무소의 조직과 규모에 대한 평가를 위하여 부산광역시 권역 감정평가법인 소속 감정평가사의 수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	① 사무소의 조직과 규모는 아래와 같이 계산한다. - 감정평가사 수를 기준으로 12명 이상, 10명 이상, 7명 이상, 5명 이상, 5명 미만으로 구분한다.					
	구분	12명 이상	10명 이상	7명 이상	5명 이상	5명 미만
	평점	10	8	6	4	2
세부 평가기준						

③ 감정평가업자의 실적

평가지표	해당업무 평가건수	가중치	20%			
지표정의	감정평가업자의 해당업무에 대한 처리능력 등을 평가하기 위하여 해당업무의 평가건수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	① 해당업무의 평가건수는 제출한 제안서를 기준으로 결정한다.					
	구분	10건 이상	5건 이상	3건 이상	1건 이상	없음
	평점	20	15	10	5	0
세부 평가기준	① 해당업무 평가건수라 함은 감정평가서상 정비사업 평가목적의 처리 실적으로서 평가금액 100억원 이상인 건수를 말하며, 최근 3년간 부산광역시 권역 감정평가법인 전체의 평가건수를 기준으로 계산한다.					

④ 업무중첩도

평가지표	참여 중인 건수	가중치	30%			
지표정의	감정평가업자가 정비사업평가에 참여하고 있는 업무의 중첩도를 평가하며, 참여 중인 건수가 많을수록 하향평가 한다.					
지표산식	① 해당업무에 참여 중인 건수에 따라 아래와 같이 평가한다.					
	구분	없음	1건 이상	2건 이상	3건 이상	4건 이상
	평점	30	25	20	10	0
세부 평가기준	② 해당업무에 참여 중인 건수라 함은 평가일 현재 부산광역시 권역 감정평가법인이 부산광역시역내 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 감정평가에 참여 중인 건수를 말한다.					

⑤ 행정처분

평가지표	행정처분 횟수	가중치	20%				
지표정의	법인의 감정평가 관련법규 준수 의무 등 이행도를 측정하기 위하여 최근 3년간 징계횟수에 따라 등급을 부여하여 징계횟수가 높을수록 하향평가를 한다.						
지표산식	① 징계횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.						
	구분	없음	1회 이하	3회 이하	5회 이하	7회 이하	7회 이상
	평점	20	16	12	8	4	0
세부 평가기준							

⑥ 감정평가 수행의 성실도

평가지표	성실성	가중치	10%																																																																																																																																																																
지표정의	감정평가업자 제안서 평가 등을 통하여 감정평가업자의 업무수행의 성실성 등을 평가한다.																																																																																																																																																																		
지표산식	① 비계량지표로서 감정평가업자의 제안서에 기재된 내용의 심사를 통하여 아래와 같이 계산한다.																																																																																																																																																																		
	구분	S등급	A등급	B등급	C등급	D등급																																																																																																																																																													
	평점	10	7	5	2	0																																																																																																																																																													
세부 평가기준	② 다음의 평가요소를 고려하여 5단계 평가로 상대평가를 통해 각각의 평점을 차등 적용한다. - 업무추진계획, 업무수행실적, 과업수행 관련 전문성, 인력투입계획, 사후 서비스제안 등																																																																																																																																																																		
	① 해당업무에 대한 제안서를 기준으로 평가한다. ② 비계량평가로서 감정평가법인 및 감정평가사의 성실성, 전문성 등을 제안서 평가를 통해 종합적으로 고려하여 평가한다.																																																																																																																																																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">평가대상</th> <th colspan="15">평가항목</th> </tr> <tr> <th>법인</th> <th>평가사</th> <th colspan="5">업무추진계획</th> <th colspan="5">업무수행실적</th> <th colspan="5">과업수행 전문성</th> <th colspan="5">인력투입계획</th> <th colspan="5">사후서비스 제안정도</th> </tr> <tr> <th colspan="2">등급</th> <th>S</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th> <th>S</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th> <th>S</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th> <th>S</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th> <th>S</th><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>xx법인</td> <td>김○○</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </tbody> </table>												평가대상		평가항목															법인	평가사	업무추진계획					업무수행실적					과업수행 전문성					인력투입계획					사후서비스 제안정도					등급		S	A	B	C	D	S	A	B	C	D	S	A	B	C	D	S	A	B	C	D	S	A	B	C	D	xx법인	김○○																																																																														
평가대상		평가항목																																																																																																																																																																	
법인	평가사	업무추진계획					업무수행실적					과업수행 전문성					인력투입계획					사후서비스 제안정도																																																																																																																																													
등급		S	A	B	C	D	S	A	B	C	D	S	A	B	C	D	S	A	B	C	D	S	A	B	C	D																																																																																																																																									
xx법인	김○○																																																																																																																																																																		
* 평점방법 : 5등급 절대평가																																																																																																																																																																			
* 등급(배점) : 5개 평가항목 점수 합산 S(10), A(7), B(5), C(2), D(0)																																																																																																																																																																			





■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제3호서식]

**정비계획 및 구역지정(변경)신청서**

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

(계획의 배경 및 목적 기재)

나. 계획의 범위

(계획 범위의 위치와 면적 기재)

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

(계획의 수립 및 정비구역 지정절차와 추진현황 기재)

※ 관련부서 제출의견 및 조치사항 기재

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

(주변 토지이용현황 및 주변지역을 파악할 수 있는 축척의 정비구역 위치도)

나. 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역		용도지구		도시계획시설		기 타				
	구 분	계	사유지	소 계	종 류	규 모	종 류	규 모			
토 지 현 황			국공유지(관리청별)						비 고		
	면 적 (㎡)										
	필지수										
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별					비 고	
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	동 수				소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	호 수										
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 건축물소 유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자

호 수 는 주 이  
공 동 포 함 된  
택 포 경 작  
성 우

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분	노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형<안전진단에 의한 경우>			
		계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계				
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조				
	기타구조(연와, 석조, 목조 등)				
존치기간별	합 계				
	10년미만 10 ~ 19년 20 ~ 29년 30 ~ 39년 40년이상				
	'85. 6. 30 이전 (주거환경개선사업)  개발제한구역으로 지정이전 (주거환경개선사업)				
허가별	합 계				
	유 허가 무 허가				

<건축물 노후·불량 현황도 (축척임의)>

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수			비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	

<건축물 호수밀도 현황도 (축척임의)>

3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고

<건축물 접도유무 현황도 (축척임의)>

4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계					
일반토지					

다. 상위 및 관련계획 검토

(상위·관련계획 및 도시·군관리계획 현황도 (축척임의))

라. 관련법규 검토

관련법규	주요내용

마. 잠재력 및 개발전망 분석

(대상지 잠재력 및 개발전망 분석 기재)

바. 종합분석

(종합분석 및 현황종합분석도 (축척임의))

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

(정비계획 기본구상도 (축척임의) - 교통·동선처리계획 포함)

나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

(계획의 인구 및 규모, 주택공급 지표 설정 등 기재)

다. 개발 기본구상

(개발의 기본구상 및 목표 기재)

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

(계획의 목표 및 수립방향 기재)

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
(신규 또는 기정변경으로 구분)						
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
		(주거환경개선사업에 한함)				

다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계						
정비기반 시설 등	소 계					
	도로					
	공원					
	녹 지					
획 지	소 계					
	획 지 1					
	획 지 2					
	획 지 3					

<토지이용현황도 (축척임의)>

라. 용도지역용도지구에 관한 계획

구분	면적(㎡)			비율	비고
	기정	변경	변경후		
합계					
주거지역	소계				
○○지역	소계				
○○지역	소계				

마. 국토계획법 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								

2) 공원·녹지 등

구분	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		

3) 현금납부에 관한 사항(필요시)

바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
계											

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 (필요시)

자. 건축물에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 율 (%)	높 이(m) 최 고 층 수	비 고 (연면적)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율 : 국토교통부 고시 내용에 의함 - 주택규모별 건립세대수 기재(임대주택 포함)							
심의완화 사항										
건축물의 건축선에 관한 계획										

차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안	시 행 주 체	비 용 부 담	시 행 시 기
주변가로 및 교차로					
진출입 동선					
대중교통 및 보행					
주차시설					
교통안전 및 기타					

주: 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전		
재난방지	(홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토결과 포함)	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (필요시)

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계							
단독주택							
공동주택							

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계										
60㎡ 이하	소계									
	30㎡이하									
	30㎡초과 ~ 50㎡이하									
	50㎡초과 ~ 60㎡이하									
60㎡초과 ~ 85㎡이하										
85㎡ 초과	소계									
	85㎡초과 ~ 135㎡이하									
	135㎡초과									

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계					
60㎡ 이하	소 계				
	30㎡이하				
	30㎡초과 ~ 50㎡이하				
	50㎡초과 ~ 60㎡이하				
60㎡초과 ~ 85㎡이하					
85㎡ 초과	소 계				
	85㎡초과 ~ 135㎡이하				
	135㎡초과				

거. 세입자 주거대책

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
					대지의 분할 또는 합병표시

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함)

버. 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제27조제2항을 준용)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 경관	생태면적을					
	녹지 네트워크					
	지형변동					
	비오톱					
생활 환경	일조					
	바람 및 미기후					
	에너지					
	경관					
	휴식 및 여가공간					
추가	보행친화 공간					
	대기질					
	물순환 (수질)					
	폐기물					
	소음 및 진동					

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활 용 계 획	비 고

어. 인구 및 주택의 수용계획

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업에 한함)

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

터. 정비계획 결정(변경)도(축적 1/5,000 이상의 지형도)

- 1) 정비구역 결정도
- 2) 용도지역·용도지구 결정도
- 3) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)
- 4) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)
- 5) 가구 및 획지의 규모 결정도
- 6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도
- 7) 건축물의 건축선 결정도
- 8) 현황 전경사진

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우에 한한다)

가. 소요 사업비 추정

나. 재원조달계획

다. 단계별 집행계획

■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제4호서식]

토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(m <sup>2</sup> )		용 도 지 역	용 도 지 구	도시계획 시 설	소유자	용 도
			지적	편입					
계									
1									
2									

※ 단독주택 용지 :            m<sup>2</sup>,        공동주택 용지 :            m<sup>2</sup>

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동 수	호 수	세대수	준공 년 도	규 모			노후 불량 여부	비고
								건축 면적 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	층 수 (지하/지상)		
계												
1												
2												

주) 호수 산정은 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 호수밀도 산정기준을 따름

※ 단독주택수 :    호,    공동주택수 :    개동,    세대

작성자 :            직 성명       (인)

확인자 :           직 성명       (인)

■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제5호서식]

**기초 조사·확인 내역서**

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
산업	구분	제조업		판매업		서비스업		기타
	계							
	업체수							

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분	전체토지						비고	
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타		
	필지수								
	면적(m <sup>2</sup> )								
건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	철근·철골·철골철 근콘크리트 및 강구조							
		기타구조(연와, 석조, 목조 등)							
	용도별	주거용 업무용 근린생활 (기타구분)							
경과 년수 별	10년미만 10 ~ 19년 20 ~ 29년 30 ~ 39년 40년이상								
규모 별 (m <sup>2</sup> )	30 미만								
	30 ~ 60 미만								
	60 ~ 85 미만								
	85 ~ 115 미만								
	115 ~ 165 미만								
	165 ~ 297 미만 297 이상								

가. 토지의 이용 현황

(토지 현황도 (축척임의) - 지목별, 소유별, 규모별)

1) 토지 지목별 현황

구분	계	전	답	대	학교 용지	도로	구거	공원	기타	비고
면적(m <sup>2</sup> )										
구성비(%)										
필지수(개)										
구성비(%)										

2) 토지의 소유자별 현황

구분	계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비고
면적(m <sup>2</sup> )						
구성비(%)						
필지수(개)						
구성비(%)						

3) 토지 규모별 현황

구분	계	30m <sup>2</sup> 미만	30~90m <sup>2</sup> 미만	90m <sup>2</sup> 이상	비고
면적(m <sup>2</sup> )					
구성비(%)					
필지수(개)					
구성비(%)					

가. 건축물 이용현황

(건축물 현황도 (축척임의) - 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별)

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)							
구성비(%)							

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층이상	비고
동수(동)						
구성비(%)						

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수(동)							
구성비(%)							

4) 건축물 준공연도별 현황

구분	계	10년미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)							
구성비(%)							

5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)					
구성비(%)					

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관

<도시·군관리계획 현황도 (축척임의)>

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

(교통상황도(축척임의) - 가로망, 교통시설, 동선체계, 교차로 구조 및 신호체계, 대중교통 운행 및 가로교통량 등의 현황과 사업시행 전·후 교통상황 변화추이 및 대책에 관한 내용 정리 작성)

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

(시행계획 및 사업방법의 개요와 이에 대한 주민의견, 부담능력, 경제적 타당성 전망 작성)

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)

가. 토지등소유자

구 분	토 지 등 소 유 자			
	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수				
동의자수				
동의율(%)				

9. 기존수목의 현황

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견(법 제31조제4항)

14. 기초조사 현황도(A4)

(지형도상에 지적 및 건축물이 명시된 도면 사용, 기초조사 자료에 대한 각 항목별 범례(갈라 구분) 표시하여 작성)

■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제6호서식]

정비계획(변경)의 입안제안에 관한 동의서

동의자	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
소유권 현황 ※ 재개발 사업인 경우	토 지	소 재 지(공유여부)		면 적(m <sup>2</sup> )
		(계 필지)		
		( )		
		( )		
	건축물	소 재 지(허가유무)		동 수
		( )		
		( )		
	지상권 (건축물 외의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설정토지		지상권의 내용
소유권 현황 ※ 재건축 사업인 경우	소유권 위치 (주소)			
	등기상 건축물지분 (면적)	m <sup>2</sup>	등기상 대지지분 (면적)	m <sup>2</sup>

본인은 상기 권리에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항에 따른 정비계획(변경)의 입안제안에 동의합니다.

년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

부산광역시 ○○구청장 귀하

제출서류	1. 동의자 신분증명서 사본 1부.	수수료없음
------	---------------------	-------

■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제7호서식]

( ) 동 의 총 괄 표

1. 동의총괄내역(정비사업 명칭 : )

가. 토지면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(m <sup>2</sup> )			동 의 면 적(m <sup>2</sup> )			토지신탁 총면적(m <sup>2</sup> )
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	
계								
사유지								
국공유지								
기 타								

나. 토지등소유자

구 분	전 체 토지등 소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유 지	기타	
권리유형							
총소유자수							
동의자수							
동의율(%)							

2. 동의자 명부

연번	조합원 번호	동 의 대 상 자		권 리 내 역 별 동 의 여 부								비 고		
		성 명	주 소	권리의 소재지	토 지				건 축 물		신탁			
					지상권 미설정		지상권 설정		동의	미동의	동의		미동의	
					토지소유자	토지소유자 및 지상권자	동의	미동의						동의

※ 동의총괄표는 안전진단 요청에 위한 주민동의, 정비계획(변경) 입안제안에 관한 동의, 신탁업자 사업시행자 지정동의, 정비사업 조합설립추진위원회 구성동의, 조합설립 동의 등 동의서 제출 시 첨부 하고, 총괄표 작성은 해당하는 사항만 작성





■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제10호서식]

**관리처분계획 타당성 검증 요청서**

사업구분		<input type="checkbox"/> 주거환경개선사업	<input type="checkbox"/> 재개발사업	<input type="checkbox"/> 재건축사업
신청인	성 명	생년월일		
	주 소	(전화: )		
정비 구역 개요	구 역 명			
	구역위치	(면적 m <sup>2</sup> )		
사업 시행자 내역	사업시행자 명칭			
	주된 사무소의 소재지	(전화: )		
검증요청 동의사항	조합원수	인	동의율	% (동의자수/조합원수)

「도시 및 주거환경정비법」 제78조제3항 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제41조제3항 따라 위와 같이 관리처분계획 타당성 검증을 요청합니다.

년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

부산광역시 ○ ○ 구청장 귀하

제출서류	1. 조합설립 명부 2. 별지 제11호서식에 따른 검증 요청 동의서	수수료 없음
------	--	-----------

210mm×297mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>) 또는 중질지(80g/m<sup>2</sup>)]

■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제11호서식]

**관리처분계획 타당성 검증 요청 동의서**

정비구역 개요	구역명	
	구역위치	

1. 동의자 현황

인적사항	성명		생년월일	
	주민등록상 주소		(전화번호 : )	

※ 재건축사업인 경우

소유권 위치			
등기상 건축물지분(면적)	m <sup>2</sup>	등기상 대지지분(면적)	m <sup>2</sup>

※ 재개발사업의 경우

소유권 현황	권리 내역	토지	소재지(공유여부)	면적(m <sup>2</sup> )
			(계필지)	
			( )	
		건축물	소재지(허가유무)	동수
			( )	
			( )	
	지상권 (건축물외 수목 또는 공작물의 소유목적)	설정토지	지상권의 내용	

2. 동의내용

「도시 및 주거환경정비법」 제78조제3항 및 「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제41조제3항에 따라 위와 같이 관리처분계획 타당성 검증 요청에 동의합니다.

년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

부산광역시 ○ ○ 구청장 귀하

제출서류	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본 1부.	수수료 없음
------	---------------------------	-----------

210mm×297mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>) 또는 중질지(80g/m<sup>2</sup>)]

■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제12호서식]

(앞 쪽)

**정비사업 계약금액 및 발생이자 정보공개서**

1. 구역 및 사업시행자 개요

위 치			
구역 면적	m <sup>2</sup>	구역 지정일자	
용도지역·지구			
조합설립인가일자		조합원수	
사업시행계획인가일자		사업시행계획변경일자	
사업시행 자	명칭	(대표자 )	
	사무소소재지	(전화: )	

2. 사업계획 개요

대지면적	m <sup>2</sup>	연면적	m <sup>2</sup>
건 폐 율	%	용적률	%
세대수	세대 (분양      임대      기타      )		
평형 및 세대수	m <sup>2</sup> 형      세대, m <sup>2</sup> 형      세대,	m <sup>2</sup> 형      세대, m <sup>2</sup> 형      세대,	m <sup>2</sup> 형      세대, m <sup>2</sup> 형      세대

3. 정비사업 계약금액(단위 : 백만원)

시공자	선정구분	업체명	선정일자	입찰금액	계약일자	계약금액	공사기간	변경사유
	최초						~	
	1차변경						~	
	2차변경						~	
	계약내용	구분		내용(구체적으로 기재)				
건축공사								
철거공사								
기반시설공사								
기타공사								
이주비지원								
기타 주요계약내용		사업경비 대여 및 상환조건 등						
설계자	선정구분	업체명	선정일자	입찰금액	계약일자	계약금액	계약기간	변경사유
	최초						~	
	1차변경						~	
	2차변경						~	
	계약내용							

■ 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례 [별지 제12호서식]

(뒷 쪽)

정비사업 전문관리업자	선정구분	업체명	선정일자	입찰금액	계약일자	계약금액	계약기간	변경사유
	최초						~	
	1차변경						~	
	2차변경						~	
	계약내용							
기타 계약자 (1)	선정구분	업체명	선정일자	입찰금액	계약일자	계약금액	계약기간	변경사유
	최초						~	
	1차변경						~	
	2차변경						~	
	계약내용							
기타 계약자 (2)	선정구분	업체명	선정일자	입찰금액	계약일자	계약금액	계약기간	변경사유
	최초						~	
	1차변경						~	
	2차변경						~	
	계약내용							

4. 정비사업에서 발생한 이자(단위 : 백만원)

관리처분계획인가	구분	인가일자	구분	인가일자
	최초		3차변경	
	1차변경		4차변경	
	2차변경		5차변경	
정비사업 발생이자	정비사업비 내용	발생이자		이자발생 사유

「부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 제66조제3항에 따라 정비사업의 정보를 공개합니다.

년 월 일

부산광역시 ○○구청장

210mm×297mm(중질지 80g/㎡)



## ◇ 개정이유

「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙의 전부개정(2018. 2. 9. 시행)에 따라 법령 개정사항 반영 및 조례로 위임된 사항을 규정하고 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

## ◇ 주요내용

- 가. 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 통합된 정비사업의 유형을 현행 실정에 맞도록 유형을 구분하여 정비함(제2조 등)
- 종전 주택재개발사업 → 주택정비형 재개발사업
  - 종전 도시환경정비사업 → 도시정비형 재개발사업
  - 종전 주거환경관리사업 → 관리형 주거환경개선사업
- 나. 주거환경개선사업구역의 경우 정비계획 입안대상지역 요건을 호수 밀도 70 이상인 지역으로 정함(제5조)
- 다. 정비구역 직권해제 요청 시 구청장의 지방의회 의견을 듣는 절차를 추가함(제7조)
- 라. 기부채납 현금납부액 산정기준 및 납부방법 등을 정함(제11조)
- 마. 정비계획의 내용에 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안을 추가함(제12조)
- 바. 조합정관의 기재사항을 추가하고 경미한 변경 사항을 신설함(제24조)
- 사. 전문조합관리인의 선정에 필요한 절차 등을 정함(제25조)
- 아. 관리처분계획에 포함되어야 할 사항을 정함(제35조)
- 자. 관리처분계획의 타당성 검증 비용 부담에 관한 사항을 정함(제41조)
- 차. 무상양도 되는 정비기반시설인 현황도로의 기준을 정함(제49조)
- 카. 공동이용시설 사용료의 면제기준과 면제대상을 정함(제50조)
- 타. 공공지원의 대상사업을 정비함(제61조)
- 파. 정비사업 관련 자료 공개에 필요한 비용산정 및 납부방법 등을 정함(제68조)
- 하. 금품·향응 수수행위 등에 대한 신고포상금 지급에 필요한 사항을 정함(제71조 및 제72조)