

도시재생사업규정

제정 2009.10. 1 규정 제35호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 한국토지주택공사가 도시재생사업을 시행하기 위하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도시재생사업”이란 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역의 사회적·경제적·물리적 재생 등을 위하여 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)가 기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 등 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시개발법」 및 그 밖의 관계 법령에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업

나. 주택재개발사업

다. 주택재건축사업

라. 도시환경정비사업

마. 도시개발사업

바. 시장정비사업

사. 도시계획시설사업

2. “지역분석”이란 사업부서장이 관할 지역의 상위 계획, 지역 현황 및 개발 잠재력 등을 토대로 공사의 도시재생사업 참여 가능성을 분석하는 것을 말한다.

3. “사업후보지”란 개발이 가능한 지역 중에서 공사가 도시재생사업을 시행하기로 한 구역 또는 지구를 말한다.

4. “총괄사업관리자”란 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제14조제1항에 따라 재정비촉진계획 수립권자가 지정한 자를 말한다.

5. “사업시행협약”이란 공사가 사업후보지에서 사업시행자로 참여하기 위하여 지방자치단체의 장 또는 주민대표회의 등과 체결하는 사업시행협약, 사업시행약정 또는 업무대행협약 등을 말한다.

6. “토지등소유자”란 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제7호에서 정하는 자를 말한다.

7. “사업부서장”이란 제1호 각 목의 사업 또는 총괄사업관리자 업무를 추진하는 부서장(지역본부장 및 사업본부장을 포함한다)을 말한다.

8. “총괄부서장”이란 제1호 각 목의 사업 또는 총괄사업관리자 업무를 총괄하는 본사 부서장을 말한다.

제3조(적용범위) 도시재생사업의 시행에 관하여는 관계 법령에서 정하고 있는 경우를 제외하고는 이 규정에서 정하는 바에 따른다.

제2장 도시재생사업 중장기전략 등

제4조(도시재생사업 중장기전략의 수립) ① 도시재생담당본부장은 사업 환경 변화 및 지역분석 등을 토대로 중장기 전략방향 및 실천계획, 중장기 사업물량계획 등이 포함된 도시재생사업 중장기전략(이하 “중장기전략”이라 한다)을 5년 단위로 수립하여야 한다.

② 중장기전략은 2년마다 정책 및 환경변화 등을 감안하여 수정하여야 한다.

③ 중장기전략 수립 내용 및 절차 등에 대하여는 시행세칙으로 정한다.

제5조(도시재생사업 물량계획의 수립) ① 도시재생담당본부장은 중장기전략에 따라 매년 도시재생사업 3개년 물량계획(이하 “3개년 물량계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

- ② 3개년 물량계획은 연도별, 사업유형별로 구분하여 수립한다.

제3장 사업후보지 선정

제6조(사업후보지의 조사) ① 사업부서장은 관할 지역의 도시·주거환경정비기본계획 등을 기초로 시·군·구별 도시재생 사업이 가능한 지역(이하 “개발가능지”라 한다)을 연 1회 이상 조사하여 총괄부서장에게 보고하여야 한다.

- ② 사업부서장은 관할 개발가능지에 대한 전체 변동사항을 지속적으로 파악·관리하여야 한다.
- ③ 사업부서장은 개발가능지 중에서 사업추진이 가능한 사업시행가능지(이하 “사업시행가능지”라 한다)를 대상으로 주민동향 등을 조사하여야 한다.
- ④ 사업부서장은 사업시행가능지에 대하여 입지 여건, 사업수익성 분석 등의 사업타당성을 검토하여야 한다.
- ⑤ 개발가능지 조사 및 주민동향 등 조사의 내용, 사업타당성 검토내용 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제7조(사업후보지의 선정) ① 사업부서장은 사업시행가능지에 대하여 도시재생사업을 추진하려는 경우 사업후보지로 선정하여야 한다.

- ② 사업후보지의 선정을 위하여 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제8조(정비계획 입안의 지원) 사업부서장은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 토지등소유자가 공사를 사업시행자로 지정 요청하기 위하여 정비계획의 입안을 시장·군수에게 제안하려는 경우 해당 구역에 대한 정비계획 입안을 지원할 수 있다.

제4장 사업시행협약 체결 등

제9조(사업시행방법) 도시재생사업은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 시행한다.

- 1. 단독시행 : 「도시 및 주거환경정비법」 등에 따라 공사가 단독으로 시행
- 2. 공동시행 : 「도시 및 주거환경정비법」 등에 따라 공사가 조합, 지방자치단체 또는 지방공사 등과 공동으로 시행

제10조(주민대표회의 등의 운영지원) ① 사업부서장은 도시재생사업의 원활한 추진을 위하여 토지등소유자가 조합설립추진위원회 또는 주민대표회의를 구성하거나 조합을 설립하여 운영할 경우 이에 필요한 운영경비 등 행정적 지원을 할 수 있다.

- ② 총괄부서장은 주민대표회의 표준운영규정을 작성하여 사업부서장에게 시달할 수 있다. 이 경우 주민대표회의 표준운영규정에 포함되어야 할 사항은 시행세칙으로 정한다.

제11조(사업시행협약의 체결) ① 사업부서장은 도시재생사업을 시행하려면 토지등소유자, 조합설립추진위원회, 조합 및 주민대표회의(이하 이 조에서 “주민대표기구”라 한다) 및 지방자치단체 등과 사업시행협약을 체결하여야 한다.

- ② 총괄부서장은 주민대표기구와의 사업시행협약 체결을 위한 표준협약서를 작성하여 사업부서장에게 시달하여야 한다.
- ③ 사업시행협약서 작성에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제5장 사업시행인가

제12조(사업계획의 수립) ① 사업부서장은 「도시 및 주거환경정비법」 등에 따라 사업시행자로 지정 또는 선정된 경우 해당 구역 또는 지구의 사업시행인가를 위한 사업계획을 수립하여야 한다.

- ② 사업계획의 수립을 위하여 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.
- ③ 사업부서장은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행계획서에 포함되는 시행규정을 작성할 경우 제11조에 따라 체결된 사업시행협약의 내용을 반영하여야 한다.

제13조(사업시행인가의 신청) 사업부서장은 사업시행계획서에 시행규정과 그 밖의 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)에게 사업시행인가를 신청하여야 한다.

제14조(시공자의 선정) ① 시장·군수가 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공사를 사업시행자로 지정한 경우(주거환경개선 사업을 제외한다) 사업부서장은 사업시행자 지정·고시 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 이 경우 주민대표회의는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 추천할 수 있으며, 주민대표회의가 시공자를 추천한 때에는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조에도 불구하고 추천한 자를 시공자로 선정하여야 한다.

② 시공자의 선정에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제6장 토지 등의 취득 및 이주대책

제15조(토지 등의 수용 또는 사용) 도시재생사업의 시행에 필요한 토지, 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 등에 규정된 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

제16조(손실보상) 도시재생사업의 시행에 따른 손실보상에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 등에 규정된 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

제17조(국공유지의 무상양여) 주거환경개선사업지구 내 무상 양여된 국공유지에 대한 관리 및 처분에 관하여는 「주거환경개선구역내 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 시행규정」에 따른다.

제18조(국공유지의 매수) ① 사업구역 내의 국공유지(「도시 및 주거환경정비법」 등에 따라 무상양여 받는 국공유지를 제외한다)에 대하여는 관계 법령에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 매입하여야 하며, 국가 또는 지방자치단체가 사업지구 내 점유자의 점유연고권을 인정하여 점유자에게 매각하는 경우에는 공사가 점유자로부터 위임받아 매입할 수 있도록 관할 관리청과 협의하고 매매계약업무를 대행할 수 있다.

② 매입하여야 할 국공유지는 관리처분계획의 수립 이전까지 매매계약을 체결하거나 협의를 완료하여야 한다.

③ 사업부서장은 사업지구 내에 관리청이 불분명한 국공유지가 있는 경우에는 관리청 첨기등기를 시장·군수에게 요청하여야 한다.

제19조(매도청구) 사업부서장은 주택재건축사업을 시행하는 경우 사업구역 내에 있는 토지 및 건축물에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 매도청구를 할 수 있다.

제20조(신탁등기) 사업부서장은 주택재건축사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 조합설립인가 또는 사업시행인가 후 토지등소유자 또는 조합원이 가지는 소유권에 대하여 신탁을 원인으로 한 이전등기를 신청할 수 있다.

제21조(제소전화해) 사업부서장은 지장물 철거 및 이주 등의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 조합설립인가 또는 사업시행인가 후 토지등소유자 또는 조합원과 제소전화해(提訴前和解) 약정을 체결할 수 있다.

제22조(이주대책의 수립) 사업부서장은 사업의 원활한 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 등에 따라 이주대책을 수립·시행하여야 한다.

제23조(순환용 주택의 건설·활용) ① 사업부서장은 사업의 원활한 시행을 위하여 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(정비구역에서 실제 거주하고 있는 자에 한정한다. 이하 제24조제1항에서도 같다)가 임시로 거주할 수 있도록 정비구역 내·외에 새로이 주택을 건설하거나 이미 건설되어 있는 주택(이하 “순환용 주택”이라 한다)을 활용할 수 있다.

② 사업부서장은 공사가 건설한 주택 중 미분양 주택 또는 공사가 매입한 주택을 순환용 주택으로 사용할 수 있다. 이 경우 사업부서장은 관계부서장과 미리 협의하여야 한다.

제24조(임시수용시설의 설치 등) ① 사업부서장은 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 해당 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설(제23조에 따른 순환용 주택을 포함한다)에 임시로 거주하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 임대주택 등의 시설을 임시 사용하려는 경우에는 사업부서장은 미리 관계부서장과 협의하여야 한다.

③ 사업부서장은 주거환경개선사업지구 내 원주민의 재정착을 지원하기 위하여 공사기간동안 사업지구 외로 이주하여야 하는 지구 내 원주민에게 전세자금 등을 융자할 수 있다.

제25조(지장물 철거 및 착공) ① 사업부서장은 사업지구의 지장물에 대하여 공사 착공에 지장이 없도록 철거하여야 하며, 지장물 보상 후 미철거 지장물에 대한 철거비용 등은 설계에 반영하여 처리할 수 있다.

② 사업부서장은 지장물 철거를 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에

따라 시·도지사나 시장·군수에게 행정대집행을 신청하거나 「행정대집행법」에서 정하는 바에 따라 직접 대집행을 할 수 있다.

③ 사업부서장은 지장물의 수량 및 특성 등을 감안하여 주거용 건물의 철거, 고층건물의 해체 및 폐기물처리 등 지장물 철거관련 전문 업체에 용역을 의뢰할 수 있다.

제7장 관리처분계획 등

제26조(분양공고 등) 사업부서장은 주택재개발사업, 주택재건축사업 또는 도시환경정비사업(이하 “주택재개발사업등”이라 한다)의 사업시행인가 고시가 있는 날부터 「도시 및 주거환경정비법」 제46조에서 정하는 기간 내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 등을 토지등소유자에게 통지하고 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.

제27조(관리처분계획의 수립 및 인가신청 등) ① 사업부서장은 제9조제1호의 방법으로 사업 시행할 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따라 관리처분계획을 수립하여 시장·군수에게 인가를 신청하여야 한다.

② 관리처분계획의 수립내용 및 수립절차 등은 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.

제28조(주택 등 공급) ① 사업부서장이 주거환경개선사업으로 건설된 주택을 공급하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 범위에서 주택공급 시행방안을 마련하여 시장·군수의 승인을 받아야 한다.

② 주거환경개선사업지구 내 상가 및 분양용지 등에 대한 공급기준은 관계 규정, 지침 또는 시장의 방침에 따른다.

③ 사업부서장은 주택재개발사업등의 시행으로 건설된 건축물을 인가된 관리처분계획에 따라 토지등소유자 또는 조합원에게 우선 공급하여야 한다.

④ 주택재개발사업등의 구역 안에 주택을 건설하는 경우에 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부방법·시기·절차 등에 대하여는 「주택법」의 관련 규정에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 범위에서 시장·군수의 승인을 받아 사장이 이를 따로 정할 수 있다.

⑤ 주택재개발사업등의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 대하여는 「임대주택법」의 관련 규정에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 범위에서 시장·군수의 승인을 받아 사장이 이를 따로 정할 수 있다.

⑥ 공사는 제3항부터 제5항까지에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택에 대하여는 「도시 및 주거환경정비법」 및 「주택법」의 관련 규정에 따라 제3항부터 제5항까지에 따른 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다.

제8장 사업완료

제29조(공사완료 보고 등) ① 사업부서장은 공사가 완료되면 관계 법령에 따라 자체 준공인가를 처리하고 그 내용을 지체 없이 시장·군수에게 통보하여야 한다. 다만, 조합과 공동 시행하는 경우로서 시장·군수의 준공인가를 받아야 할 경우는 「도시 및 주거환경정비법」 등의 관련 규정에 따른다.

② 사업부서장은 자체적으로 처리한 준공인가 결과를 시장·군수에게 통보한 때에는 총괄부서장에게 보고하고 그 사실을 분양대상자에게 지체 없이 통지하여야 한다.

③ 사업부서장은 건축물의 사용검사를 완료한 날부터 1개월 이내에 건축물대장의 소관청에 건축물대장의 기재를 신청하여야 한다.

제30조(이전고시 등) ① 사업부서장은 준공인가 고시가 있을 때에는 지체 없이 지적확정측량에 따른 지적공부정리 등 지적정리를 하여야 한다.

② 사업부서장은 지적 정리된 대지 및 건축물의 소유권을 관계 법령에 따라 이전하여야 하며, 이 경우 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시(이하 “이전고시”라 한다)한 후 시장·군수에게 보고하여야 한다.

③ 사업부서장은 이전고시가 있을 때에는 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁하거나 신청하여야 한다.

제31조(공공시설 등의 귀속) 사업부서장은 새로이 공공시설 또는 정비기반시설(이하 “공공시설등”이라 한다)을 설치하거나 기존의 공공시설등에 대체되는 공공시설등을 설치한 경우에는 종래의 공공시설등은 공사에 무상으로 귀속하도록 하고 새로이 설치한 공공시설등은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속하도록 처리하여야 한다.

제32조(청산금 등) 주택재개발사업등의 청산금 징수 및 지급 방법 등에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.

제9장 총괄사업관리자

제33조(총괄사업관리자의 지정신청 등) ① 사업부서장은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 재정비촉진지구의 총괄사업관리자로 지정받으려는 경우 지방자치단체의 장에게 총괄사업관리 수행계획 제안서를 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 총괄사업관리 수행계획 제안서 작성에 필요한 사항은 국토해양부 「총괄사업관리자 업무지침」에 따른다.

제34조(총괄사업관리 업무대행협약의 체결) ① 사업부서장은 제33조에 따라 총괄사업관리자로 지정된 경우에는 해당 재정비촉진지구의 재정비촉진계획 수립권자와 총괄사업관리 업무대행협약을 체결하여야 한다.

② 제1항에 따른 업무대행협약 작성에 필요한 사항은 국토해양부 「총괄사업관리자 업무지침」에 따른다.

제35조(재정비촉진계획수립을 위한 자문) 사업부서장은 총괄사업관리자로 지정된 재정비촉진지구의 재정비촉진계획 수립을 위하여 계획의 법적 적합성, 실행가능성 등에 대한 자문 업무를 수행한다.

제36조(기반시설의 설치 등) ① 사업부서장은 총괄사업관리자로 지정된 재정비촉진지구의 재정비촉진계획 수립권자로부터 기반시설의 설치대행 요청을 받은 경우 재정비촉진계획 수립권자와 기반시설설치에 대한 협약을 체결하여야 한다.

② 제1항에 따른 기반시설 설치협약의 작성에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제37조(재정비촉진사업에 대한 지도·관리) ① 사업부서장은 총괄사업관리자로 지정된 재정비촉진지구 내 재정비촉진구역의 원활한 사업추진을 위하여 토지등소유자, 조합설립추진위원회 또는 조합의 임원 등에 대한 교육, 상담 등 사업 지도·관리업무를 수행한다.

② 사업부서장은 제1항에 따른 사업 지도·관리 및 홍보 등을 위해 정보나눔센터를 설치·운영할 수 있다.

③ 총괄부서장은 재정비촉진구역에 대한 사업 지도·관리업무를 총괄하는 센터를 두고 개별 재정비촉진구역의 지도·관리에 따른 홍보 및 교육자료 작성, 담당직원 교육, 정보나눔센터 운영지도 등의 업무를 수행하여야 한다.

제10장 도시재생경쟁력강화위원회

제38조(설치) 도시재생사업의 경쟁력 강화와 사업성 제고를 위하여 도시재생담당본부에 도시재생경쟁력강화위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제39조(구성 등) ① 위원회는 위원장과 위원장이 위촉하는 10명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 도시재생담당본부장이 되며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다.

③ 위원회는 상임위원과 심의·자문안건에 따라 위원장이 선임하는 비상임위원으로 구성한다.

④ 그 밖에 위원회의 구성·운영 등에 관한 세부사항은 위원장이 정한다.

제40조(심의사항 등) ① 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 중장기전략의 수립 및 변경에 관한 사항
2. 3개년 물량계획의 수립 및 변경에 관한 사항
3. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하여 따로 정한 사항

② 위원회는 사업부서장의 요청이 있는 경우 다음 각 호의 사항에 대한 자문을 할 수 있다.

1. 후보지 선정을 위한 홍보전략 및 홍보활동에 관한 사항

1036 | 사 업

2. 후보지 선정을 위한 주민설명회와 관련된 사항
3. 그 밖에 사업부서장이 요청한 사항으로서 위원장이 위원회에 부의할 필요가 있다고 인정한 사항

부칙 <2009.10.1>

이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.