

도시재생사업규정 시행세칙

제정 2009.10. 1 시행세칙 제20호

제1조(목적) 이 시행세칙은 「도시재생사업규정」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(중장기전략 수립내용) 「도시재생사업규정」(이하 “규정”이라 한다) 제4조에 따른 중장기전략에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 대내외 환경 분석
2. 추진성과 분석
3. 중장기전략 방향
4. 전략과제 및 실천과제
5. 중장기 사업물량계획

제3조(개발가능지 조사) ① 규정 제6조제1항에 따라 개발가능지를 조사하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 등에 따른 구역 또는 지구 지정 여부, 도시재생사업의 공익성 및 시급성, 기반시설 지원 등 사업성 확보 여부, 지방자치단체 및 주민 호응도 등을 고려하여 조사하되 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 인문적 요소 : 도시세(都市勢), 주변 생활여건, 관련 법률에 따른 규제사항, 지가, 구역여건, 환경영향, 문화재 유무 및 주민동향 등
2. 물리적 요소 : 진입도로, 상·하수도, 난방시설, 택지형상 및 지형조건 등
3. 경제적 요소 : 지방자치단체의 재정자립도, 주민 소득수준, 인근 분양시세, 거래시세 및 전세가격 등

② 규정 제6조제2항에 따른 개발가능지에 대한 전체 변동사항 조사는 반기별로 시행한다.

제4조(주민동향 등의 조사) 사업부서장은 규정 제6조제3항에 따라 사업시행가능지를 대상으로 다음 각 호의 사항을 조사하여야 한다.

1. 주민의 개발 의지 및 가칭 추진위원회 등 추진주체 현황
2. 공사의 사업 참여에 대한 선호도
3. 공사 참여에 대한 지방자치단체의 의견
4. 사업 추진 시 예상되는 문제점

제5조(사업타당성 검토) ① 규정 제6조제4항에 따른 사업타당성 검토의 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 구역현황 및 입지여건
2. 개발 수요분석
3. 토지이용 및 주택건설계획
4. 사업 손익 추정 및 자금조달계획
5. 그 밖에 필요한 사항

② 사업부서장은 사업추진에 필요한 경우 개발개념 구상, 수요분석 및 사업수익성 분석 등을 위한 사업타당성 검토 용역을 의뢰할 수 있다.

③ 도시재생사업 및 총괄사업관리자 업무와 관련하여 설계 등 기술업무를 총괄하는 본사 설계부서장(이하 “설계부서장”이라 한다)은 사업 손익 추정을 위하여 기초 자료로 사용되는 공사비 추정자료를 반기별로 작성·시달하여야 한다.

제6조(사업후보지 선정안의 작성) ① 규정 제7조에 따른 사업후보지 선정안에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 토지이용계획
2. 주택 등 건설계획
3. 투입금액 및 회수금액의 추정
4. 손익 추정
5. 자금조달 및 현금흐름 분석

6. 그 밖에 필요한 사항

② 사업부서장은 사업후보지 선정을 위한 토지이용계획의 적정성 검토와 지역여건 등을 감안한 단지배치 및 공사비 산정 등 기술적 지원을 설계부서장에게 요청할 수 있다.

제7조(주민대표회의의 표준운영규정) 규정 제10조제2항에 따른 주민대표회의의 표준운영규정에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주민대표회의의 구성 및 기능에 관한 사항
2. 위원의 선출·교체 및 해임에 관한 사항
3. 구성원의 권리와 의무에 관한 사항
4. 회의 개최 및 운영비용에 관한 사항
5. 시공자 및 정비사업전문관리업자의 추천, 관리처분계획 및 청산금에 관한 사항. 다만, 규정 제2조제1호 나목부터 라목까지에 해당하는 사업만 해당한다.
6. 그 밖에 주민대표회의의 운영에 관하여 필요한 사항

제8조(사업시행협약서의 작성) ① 규정 제11조에 따라 지방자치단체 및 지방공사와 체결하는 사업시행협약서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 협약체결의 목적
2. 사업의 명칭 및 범위
3. 사업시행주체 및 역할 분담
4. 사업비의 부담 및 정산(필요한 경우에 한정한다)
5. 사업에 따른 행정사항 등

② 규정 제11조에 따라 토지등소유자, 조합설립추진위원회, 조합 및 주민대표회의와 체결하는 사업시행협약서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 토지등소유자의 권리와 의무
2. 약정 당사자간의 역할과 업무범위
3. 사업참여방식
4. 시공자의 추천
5. 관리처분계획
6. 청산금의 징수 및 지급에 관한 사항 등

제9조(사업계획안의 작성) ① 규정 제12조에 따라 사업부서장이 작성하는 사업계획안에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 사업구역의 명칭 및 위치
2. 토지이용계획
3. 주택건설사업계획
4. 주민이주대책
5. 손익추정 등 사업타당성 검토
6. 자금조달 및 현금흐름 분석
7. 그 밖에 필요한 사항

② 사업부서장은 사업계획안 수립을 위한 토지이용계획 및 주택건설사업계획 수립과 공사비 산정 등 기술적인 사항을 설계부서장에게 요청할 수 있다.

③ 사업계획안이 확정되면 설계부서장은 지체 없이 해당 지구 설계 수행방안을 마련·시행하여야 한다.

제10조(건축심의 등) 사업부서장은 사업시행인가 신청 전에 관계 법령에 따른 건축심의, 각종 영향평가 등의 심의를 거쳐야 한다.

제11조(시공자의 선정) ① 규정 제14조제1항 단서에 따라 주민대표회의가 공사에 시공자를 추천하기 위한 절차 및 기준 등은 총괄부서장이 따로 정하는 바에 따르도록 하여야 한다.

② 사업부서장은 주민대표회의와 시공자 추천 절차와 관련한 협의를 하여야 하며, 필요한 경우 설계부서장에게 설계 도서 작성 등의 업무지원을 요청할 수 있다.

제12조(기반시설 설치협약서의 작성) ① 규정 제36조에 따른 기반시설 설치협약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 협약의 범위
2. 사업시행방법 및 역할분담
3. 사업비 산정, 집행 및 회수방법
4. 기반시설 준공 및 인계인수 사항
5. 그 밖에 협약 당사자가 필요하다고 인정하는 사항 등

② 제1항제3호의 사업비 회수방법에는 기반시설 설치에 따른 비용을 지방자치단체의 장으로부터 지급받기 이전에 먼저 집행하였을 경우 그 집행일부터 3년 이내에 회수하는 내용이 포함되어야 한다.

부칙 <2009.10.1>

이 시행세칙은 2009년 10월 1일부터 시행한다.