

都市再整備促進のための特別法施行令

(略称：都市再整備法施行令)

2006年6月29日 大統領令第19576号 新規制定
2011年1月5日 大統領令第31380号 最新改正

所管：国土交通部住宅整備課

第1章 総 則

第1条 (目的) この令は、「都市再整備促進のための特別法」で委任された事項及びその施行に関し必要な事項を定めることを目的とする。

第2章 再整備促進地区の指定

第2条 (再整備促進地区指定の申請時の提出書類等に含まれる事項) 「都市再整備促進のための特別法」(以下「法」という。)第4条第2項第八号の「その他大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正2010.4.13、2011.11.30、2014.1.16〉

- 一 再整備促進地区の種類
- 二 再整備促進地区で施行される再整備促進事業の完了目標年度
- 三 都心、副都心又は生活圏中心等、再整備促進地区が都市内で占める空間的位置、再整備促進地区の特性、周辺地域の特性等、当該整備促進地区の再整備促進の必要性を説明する資料
- 四 周辺地域の住宅普及率等の住宅需給現況、人口構成・人口移動現況及び変化推移、各種開発事業計画等、再整備促進事業の推進可能性を説明する資料
- 五 その他特別市、広域市、特別自治市、道又は特別自治道(以下「市・道」という。)の条例で定める事項

第3条 (住民供覧のための公告等) 特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事又は特別自治道知事(以下「市・道知事」という。)又は「地方自治法」第175条によるソウル特別市及び広域市を除く人口50万人以上の大都市(以下「大都市」という。)の市長又は市長・郡守及び区庁長(自治区の区庁長をいう。以下同じ。)は、法第4条第3項本文、第5条第3項後段及び同条第4項による住民への供覧を実施するときは、あらかじめ、供覧の要旨及び場所を、当該地方自治団体の公報及びインターネットホームページに公告し、供覧場所に関係書類を備え置かなければならない。〈改正2010.6.29、2011.11.30、2014.1.16〉

第4条 (再整備促進地区の軽微な変更) 法第4条第3項ただし書の「大統領令で定める軽微な事項」とは、次の各号のいずれかに該当する事項をいう。〈改正2011.11.30〉

- 一 再整備促進地区の面積の10%未満の変更
- 二 再整備促進地区で施行される再整備促進事業の完了目標年度の5年以内の変更
- 三 単純な錯誤による面積等の訂正のための変更
- 四 その他市・道の条例で定める事項

2 法第5条第1項後段の「大統領令で定める軽微な事項」とは、次の各号のいずれかに

該当する事項をいう。〈改正 2011. 11. 30〉

- 一 再整備促進地区の面積の 10%未満の変更。ただし、再整備促進地区面積の 5%以上 10%未満の変更の場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第 113 条による地方都市計画委員会（以下「地方都市計画委員会」という。）又は法第 34 条による都市再整備委員会（以下「都市再整備委員会」という。）の審議を経なければならない。
- 二 再整備促進地区で施行される再整備促進事業の完了目標年度の 5 年以内の変更
- 三 単純な錯誤による面積等の訂正のための変更
- 四 その他市・道の条例で定める事項

第 5 条（再整備促進地区の告示） 市・道知事又は大都市市長は、法第 5 条第 4 項により再整備促進地区の指定又は変更を告示するときは、次の各号の事項を含む再整備促進地区の要旨、関連書類及び図面の閲覧場所を告示しなければならない。〈改正 2007. 12. 28、2010. 4. 13、2011. 11. 30〉

- 一 再整備促進地区の名称、位置及び面積
- 二 再整備促進地区の種類
- 三 再整備促進地区の指定目的
- 四 再整備促進地区で施行される再整備促進事業の完了目標年度
- 五 再整備促進地区の境界が表示された地形図面
- 六 「国土の計画及び利用に関する法律」による土地取引契約に関する許可区域の指定に関する事項

第 6 条（再整備促進地区指定の要件） 法第 6 条第 2 項第五号の「その他大統領令で定める場合」とは、国又は地方自治団体の計画に従い認められる大規模施設の既存敷地を含む地域であって、都市機能の再整備が必要な場合をいう。〈改正 2008. 6. 20、2010. 4. 13、2011. 11. 30〉

2 法第 6 条第 3 項ただし書による高密複合型再整備促進地区の指定範囲は、次の各号のいずれかに該当する駅勢圏の駅舎の中心点又は幹線道路交差地の交差点から 500 メートル以内とする。〈本項新設 2010. 6. 29、改正 2011. 11. 30、2019. 3. 12〉

- 一 「鉄道の建設及び鉄道施設維持管理に関する法律」により建設・運営される鉄道又は「都市鉄道法」により建設・運営される都市鉄道が 2 個以上交差する駅中心圏
- 二 「鉄道の建設及び鉄道施設維持管理に関する法律」により建設・運営される鉄道、「都市鉄道法」により建設・運営される都市鉄道又はバスレーンが設置された幹線道路が 3 個以上交差する駅勢圏又は幹線道路の交差地
- 三 その他市・道又は大都市の条例で定める主要な駅勢圏又は幹線道路の交差地

3 市・道知事又は大都市市長が法第 6 条第 3 項ただし書により再整備促進地区の面積基準を緩和して適用しようとする場合には、次の各号の基準による。〈本項新設 2008. 6. 20、改正 2009. 3. 31、2010. 6. 29、2011. 11. 30、2018. 2. 9〉

- 一 人口が 100 万人以上で 150 万人未満の広域市又は市
 - ア 住居地型：40 万㎡以上
 - イ 中心地型：20 万㎡以上
- 二 人口が 100 万人未満の広域市又は市
 - ア 住居地型：30 万㎡以上
 - イ 中心地型：15 万㎡以上
- 三 基盤施設が劣悪な地域であって「都市及び住居環境整備法」第 4 条による整備区域が 4 以上接続する地域
 - ア 住居地型：15 万㎡以上
 - イ 中心地型：10 万㎡以上
- 四 山地、丘陵地等のように住居環境が劣悪で景観を保護する必要がある地域と駅勢圏

等のように開発条件が相対的に良好な地域を結合して再整備促進事業を施行しようとする地域

ア 住居地型：15 万㎡以上

イ 中心地型：10 万㎡以上

第 7 条（再整備促進地区指定の効力喪失等の告示） 法第 7 条第 5 項による再整備促進地区指定の効力喪失又は解除の告示は、次の各号の事項を含まなければならない。〈改正 2012. 8. 3〉

- 一 再整備促進地区の名称、位置及び面積
- 二 再整備促進地区の種類
- 三 再整備促進地区の指定目的
- 四 再整備促進地区の指定の効力の喪失又は解除の日付
- 五 再整備促進地区の指定の効力の喪失又は解除の事由

2 市・道知事又は大都市市長は、前項による告示をしたときは、国土交通部令で定めるところにより、国土交通部長官に報告しなければならない。〈改正 2008. 2. 29、2011. 11. 30、2013. 3. 23〉

第 3 章 再整備促進計画の策定及び決定

第 8 条（再整備促進計画に含めなければならない事項） 法第 9 条第 1 項第十七号の「その他大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2008. 2. 29、2011. 11. 30、2013. 3. 23、2018. 2. 9〉

- 一 再整備促進地区の整備の基本方向及び目標
- 二 存置地域の管理及び整備計画
- 三 用途地区の指定及び変更（必要な場合に限る。）
- 四 再整備促進区域別に次の各目の該当事項
 - ア 「都市及び住居環境整備法」第 9 条第 1 項各号の事項
 - イ 「都市開発法」第 5 条第 1 項各号の事項
- 五 法第 9 条第 6 項により国土交通部長官が別に再整備促進計画の策定基準を定めた場合、その策定基準に該当する事項
- 六 その他市・道の条例で定める事項

第 9 条（再整備促進計画の策定のための住民供覧及び公聴会） 市・道知事又は大都市市長、市長・郡守・区庁長は、法第 9 条第 2 項後段又は同条第 3 項本文による住民への供覧を実施するときは、あらかじめ、供覧の要旨及び場所を、当該地方自治団体の公報及びインターネットホームページに公告して、供覧場所に関係書類を備え置かなければならない。〈改正 2010. 6. 29、2011. 11. 30〉

2 市・道知事又は大都市市長、市長・郡守・区庁長は、法第 9 条第 2 項後段又は同条第 3 項本文により公聴会を開催しようとするときは、次の各号の事項を、全国又は当該地方を主たる普及地域とする日刊新聞又はインターネット・ホームページに、公聴会の開催予定日 14 日前までに 1 回以上、公告しなければならない。〈改正 2010. 6. 29、2011. 11. 30、2020. 11. 24〉

- 一 公聴会の開催目的
- 二 公聴会の開催予定日時及び場所
- 三 再整備促進計画の概要
- 四 その他必要な事項

第 10 条（再整備促進計画の軽微な変更） 法第 9 条第 3 項ただし書の「大統領令で定める

軽微な事項」とは、次の各号のいずれかに該当する事項をいう。〈改正 2008. 6. 20、2008. 9. 18、2010. 6. 29、2011. 11. 30、2012. 4. 10、2018. 2. 9〉

- 一 「都市及び住居環境整備法施行令」第 13 条第 4 項各号の事項（再整備促進事業のうち「都市及び住居環境整備法」による整備事業に限る。）
- 二 「都市開発法施行令」第 7 条各号の事項（再整備促進事業のうち「都市開発法」による都市開発事業に限る。）
- 二の二 「在来市場及び商店街育成のための特別法施行令」第 22 条第 1 項各号の事項
- 三 「国土の計画及び利用に関する法律」第 25 条第 3 項各号の事項（再整備促進事業のうち「国土の計画及び利用に関する法律」による都市計画施設事業に限る。）
- 四 再整備促進計画で軽微な事項として定めた事項
- 五 その他市・道の条例で定める事項

2 法第 12 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める軽微な事項を変更する場合」とは、次の各号のいずれかに該当する事項をいう。〈改正 2008. 9. 18、2010. 4. 13、2011. 11. 30、2012. 4. 10、2018. 2. 9〉

- 一 「都市及び住居環境整備法施行令」第 13 条第 4 項第一号から第八号まで及び第十号の場合（再整備促進事業のうち「都市及び住居環境整備法」による整備事業に限る。）
- 二 「都市開発法施行令」第 14 条各号の場合（再整備促進事業のうち「都市開発法」による都市開発事業に限る。）
- 三 「国土の計画及び利用に関する法律」第 25 条第 3 項第一号から第三号まで及び第七号の場合（再整備促進事業のうち「国土の計画及び利用に関する法律」による都市計画施設事業に限る。）
- 四 再整備促進計画で軽微な事項として定めた事項を変更する場合
- 五 その他市・道の条例で定める事項を変更する場合

第 11 条（総括計画家の委嘱等） 特別市長、広域市長又は道知事は、法第 9 条第 5 項により総括計画家を委嘱しようとする場合には、あらかじめ、市長・郡守・区庁長の意見を聴かなければならない。〈改正 2011. 11. 30、2012. 8. 3〉

2 法第 9 条第 3 項により市・道知事又は大都市市長が委嘱した総括計画家（以下「総括計画家」という。）は、法第 9 条第 1 項による再整備促進計画策定権者（以下「計画策定権者」という。）に、関係分野の専門家の支援等、再整備促進計画の策定のため必要な事項を要請することができる。〈改正 2011. 11. 30、2012. 8. 3〉

3 総括計画家は、自ら策定した再整備促進計画が法第 12 条第 1 項により再整備促進計画として決定されるよう、努めなければならない。

4 総括計画家は、再整備促進計画の変更時に、計画策定権者が意見を要請する場合には、その変更について意見を提示しなければならない。

5 国土交通部長官は、総括計画家の業務遂行に関し必要な事項を定めることができる。〈改正 2008. 2. 29、2013. 3. 23〉

6 総括計画家の委嘱、報酬等に関し必要な事項は、市・道又は大都市の条例で定める。〈改正 2011. 11. 30〉

第 12 条（再整備促進区域指定要件の緩和） 削除〈2012. 8. 3〉

※訳注：削除前の条文は下記の通り。

第 12 条（再整備促進区域指定要件の緩和） 法第 9 条第 4 項により「都市及び住居環境整備法」による住宅再開発事業を施行する再整備促進区域の場合、「都市及び住居環境整備法施行令」別表 1 及びその委任により条例で規定している戸数密度、細長型又は不整形の土地及び狭小土地の比率及び住宅接道率（再整備促進地区内の建築物のうち 4m 以上の道路に接した建築物の比率をいう。以下同じ。）を 20% の範囲内で緩和して、市・道の条例で定める範囲内で再整備促進として指定することができる。〈改正 2009. 3. 31〉

2 法第9条第4項により、接続した2以上の地域が互いに異なる要件により「都市及び住居環境整備法」による住居環境改善事業又は住宅再開発事業を施行する再整備促進区域の指定要件に該当する場合には、再整備促進事業の方式が同じ2以上の地域を統合して、1の再整備促進区域として指定することができる。

3 法第9条第4項により、都市景観の保護及び円滑な再整備促進事業の推進のため必要な場合、再整備促進地区内で互いに接続した2以上の地域を、「都市及び住居環境整備法」による住居環境改善事業、住宅再開発事業又は都市環境整備事業を施行する1の再整備促進区域として指定することができる。

4 法第9条第4項により、「都市及び住居環境整備法」による住居環境改善事業又は住宅再開発事業を施行する再整備促進区域の場合、敷地の整形化、効率的な基盤施設の確保等のため必要な場合には、次の各号の区分による再整備促進区域面積の10%の範囲内で確定して、指定することができる。

一 「都市及び住居環境整備法」による住居環境改善事業の場合 同法第4条第1項による整備区域の指定要件に適合した面積

二 「都市及び住居環境整備法」による住宅再開発事業の場合 同法第4条第1項による整備区域の指定要件に適合した面積を基準として、第1項により緩和された面積

5 第1項ないし前項による再整備促進区域の面積は、3万㎡以上でなければならない。ただし、地形条件及び地域条件によりやむを得ない場合には、面積が3万㎡未満のときにも、再整備促進区域として指定することができる。

6 第1項ないし第4項及び前項ただし書により再整備促進区域の指定要件を緩和しようとする場合には、法第9条第2項本文による住民供覧以前に、市・道都市計画委員会、「建築法」第4条により市・道に置く建築委員会と市・道都市計画委員会が共同で行う共同委員会又は都市再整備委員会の諮問を経なければならない。

第13条（再整備促進計画の策定基準） 法第9条第6項により国土交通部長官が再整備促進計画の策定基準を定めるときは、次の各号の事項を考慮しなければならない。〈改正2008.2.29、2011.11.30、2013.3.23〉

- 一 再整備促進事業の施行により発生する開発利益を適切に還元することができるよう、基盤施設の設置規模及び設置費用の分担規模を定めるべきこと
- 二 基盤施設が再整備促進地区と周辺地域に適正な役割を果たすことができるよう、基盤施設の種類、規模及び位置等の基盤施設の設置計画は、再整備促進地区の土地利用計画又は今後予想される開発需要を考慮すべきこと
- 三 未来の住居地又は中心地が要求する生活環境を造成できるようにすべきこと
- 四 多様な住民の意見を反映できるようにすべきこと
- 五 地域の特性を十分に考慮できるようにすべきこと

第14条（基盤施設の敷地提供に伴う容積率等の緩和） 法第11条第3項により容積率又は建築物の高さは、次の各号で定める範囲内で、地方自治団体の条例で定めるところにより、緩和することができる。〈改正2008.10.29〉

- 一 緩和できる容積率＝再整備促進地区指定当時の用途地域に適用される容積率＋ $[1.5 \times (\text{基盤施設の敷地として提供する面積} \times \text{基盤施設の敷地として提供した敷地の容積率}) \div \text{基盤施設の敷地として提供した後の敷地面積}]$ 以内
- 二 緩和できる高さ＝「建築法」第60条により制限された高さ× $[1 + (\text{基盤施設の敷地として提供する面積} \div \text{当初の敷地面積})]$ 以内

2 前項を適用するに当たり、次の各号の区分による方法により、敷地を提供する場合、次の各号の範囲内で、当該地方自治団体の条例により、容積率及び建築物の高さを緩和することができる。

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第十三号による公共施設（以下「公共

施設」という。)及び次の各目の基盤施設の敷地を無償で提供する場合 前項各号の範囲内

- ア 学校
- イ 図書館
- ウ 社会福祉施設
- エ 文化施設
- オ 公共庁舎
- カ その他当該地方自治団体の条例が定める基盤施設

二 前号各目の基盤施設の敷地を造成し、造成原価以下で提供する場合 前項各号の 3分の1の範囲内

三 建築物の一部を敷地持分とともに第一号各目の基盤施設として提供する場合には、敷地持分に該当する敷地面積について、前項第一号により緩和される容積率の3倍以内。この場合、前項第一号の算式のうち基盤施設の敷地として提供した後の敷地面積は、当初の敷地面積とする。

3 削除<2008.6.20>

第15条（再整備促進計画の告示） 市・道知事又は大都市市長が法第12条第3項により再整備促進計画の決定又は変更を告示するときは、次の各号の事項が含まれた再整備促進計画の要旨及び閲覧場所を告示しなければならない。<改正 2009.3.31、2011.11.30>

- 一 再整備促進地区の名称、類型、位置、面積及び指定目的
- 二 再整備促進地区で施行される再整備促進事業の完了目標年度
- 三 再整備促進地区整備の基本方向及び目標
- 四 決定又は変更される再整備促進計画の概要

第4章 再整備促進事業の施行

第16条（総括事業管理者の指定） 計画策定権者は、法第14条第1項により総括事業管理者を指定する場合、総括事業管理者として指定できる要件を備えた者から、総括事業管理遂行計画提案書を提出させ、これを評価して指定する。

第17条（総括事業管理者の業務） 法第14条第2項第五号の「大統領令で定める業務」とは、次の各号の事項をいう。<改正 2008.2.29、2011.11.30、2013.3.23、2014.1.16>

- 一 財源の確保及び運用に関する計画の策定及び執行
- 二 再整備促進事業の施行現況に関する資料の作成、分析及び管理
- 三 再整備促進事業の効率的な施行方策の整備及び意見の収斂
- 四 再整備促進事業の施行に関し、特別自治市長、特別自治道知事、市長・郡守・区庁長が要請する事項
- 五 その他国土交通部令で定める事項

2 総括事業管理者は、法第14条第2項による業務を遂行するに当たり、必要な場合には、組合設立推進委員会、事業施行者、設計者、施工者及び整備事業専門管理業者等、再整備促進事業の参加者に対し、再整備促進事業に関する資料の提出を要求することができ、資料の提出の要求を受けた者は、特別な事由がない限り、その要求に応じなければならない。

3 総括事業管理者の業務遂行に関し必要な事項は、国土交通部長官が定める。<改正 2008.2.29、2013.3.23>

第18条（住民代表会議の施工者推薦） 法第15条第3項の「大統領令で定める競争入札の方法により推薦した者」とは、住民代表会議が次の各号の手続を経て推薦した者をいう。<改正 2010.6.29、2011.11.30>

- 一 入札は、一般競争入札、制限競争入札又は指名競争入札とすべきこと
- 二 前号の入札のための入札公告は、1 回以上日刊新聞に行わなければならない、現場説明会を開催すべきこと
- 三 入札者から提出を受けた入札提案書について土地等所有者を対象として投票を実施すべきこと

[全文改正 2008. 6. 20]

第 19 条（同意者数の算定） 法第 15 条第 1 項ただし書による同意者数の算定は、「都市及び住居環境整備法」第 33 条の方法による。〈改正 2018. 2. 9〉

2 法第 15 条第 2 項による同意者数の算定方法は、次の各号のとおりとする。〈改正 2018. 2. 9〉

- 一 法第 2 条第二号ア目の事業：「都市及び住居環境整備法施行令」第 33 条の方法による。
- 二 法第 2 条第二号イ目の事業：「都市開発法施行令」第 25 条の方法による。
- 三 法第 2 条第二号ウ目の事業：「伝統市場及び商店街育成のための特別法施行令」第 15 条の方法による。

[全文改正 2010. 6. 29]

第 5 章 再整備促進事業の施行のための支援

第 20 条（建築規制の緩和等に関する特例） 法第 19 条第 1 項による用途地域の変更は、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条各号内で細分された用途地域の変更に限る。ただし、住居環境の改善、中心地の形成及び活性化等のためやむを得ない場合には、法第 9 条第 2 項後段又は同条第 3 項本文による住民供覧以前に、市・道都市計画委員会又は都市再整備委員会の諮問を経た場合に限り、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条各号の間の用途地域を変更することができ、変更された用途地域での建築物の建築制限及び容積率は、再整備促進計画で「国土の計画及び利用に関する法律」第 76 条による用途地域内での建築物の建築制限及び同法第 78 条による容積率より強化することができる。〈改正 2010. 4. 13、2010. 6. 29、2011. 11. 30〉

2 法第 19 条第 2 項第一号により、用途地域内での建築物の建築制限は、次の各号に従い緩和することができる。〈改正 2010. 6. 29、2011. 11. 30〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条各号内で細分された用途地域の間でのみ、他の用途地域で建築することができる建築物の建築を許容することができる。ただし、住居環境の改善、中心地の形成及び活性化等のためやむを得ない場合には、法第 9 条第 2 項後段又は同条第 3 項本文による住民供覧以前に、市・道都市計画委員会又は都市再整備委員会の諮問を経た場合に限り、本文の制限を超過する特定用途の建築物の建築を許容することができる。
- 二 「国土の計画及び利用に関する法律施行令」別表 5 第 1 号及び第 2 号による第 2 種一般住居地域の階数制限規定は、適用しないことができる。

3 法第 19 条第 2 項第二号により、建ぺい率は、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 84 条で定める範囲内で、当該地方自治団体の条例で定めるところにより緩和することができる。

4 法第 19 条第 3 項により、中心地型又は高密複合型再整備促進地区内での学校施設基準は、校地面積に限り、2 分の 1 の範囲内で緩和することができる。〈改正 2010. 6. 29〉

5 法第 19 条第 3 項により、中心地型〈改正 2010. 6. 29、2011. 11. 30〉再整備促進地区内での駐車場設置基準は、次の各号により緩和することができる。〈改正 2010. 6. 29〉

- 一 中心地型再整備促進地区を「駐車場法」第 12 条第 6 項及び第 19 条第 10 項による制限地域とみなして、当該地方自治団体の条例で定めるところにより緩和することができる。

きる。

二 「駐車場法施行令」第7条第2項各号の位置に公共駐車場が設置されている場合には、当該地方自治団体の条例で定めるところにより緩和することができる。

三 高密複合型再整備促進地区に対しては、「住宅建設基準等に関する規程」第27条第1項による駐車場の設置基準を2分の1の範囲内で当該地方自治体の条例で定めるところにより緩和することができる。

第21条（住宅の規模別建設比率） 法第20条により、再整備促進事業において規模が住居専用面積85㎡以下の住宅の建設比率は、次の各号のとおりとする。〈改正2008.6.20、2013.3.23、2018.29〉

一 「都市及び住居環境整備法」による住居環境改善事業の場合：全体住宅数の80%以上

二 「都市及び住居環境整備法」による再開発事業の場合：全体住宅数の60%以上。ただし、「都市及び住居環境整備法」第10条第1項により国土交通部長官が告示する比率がより低い場合には、その告示する比率による。

2 住宅需給の安定及び低所得住民の入居機会を拡大するため必要な場合には、前項で定める範囲内で、85㎡より小さい規模以下の住宅の建設比率を、市・道又は大都市の条例で定めることができる。〈改正2011.11.30〉

第21条の2（増加容積率に対する住宅建設規模及び建設比率） 法第20条の2による高密複合型再整備促進地区における再整備促進事業により増加する容積率に対する住宅の規模及び建設比率は、次の各号のとおりとする。〈改正2011.11.30〉

一 「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域：住居専用面積が60平方メートル以下である住宅を増加する容積率の50パーセント以上の範囲内で市・道又は大都市の条例で定める比率を建設する。

二 「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域以外の地域：住居専用面積が60平方メートル以下である住宅を増加する容積率の25パーセント以上の範囲内で市・道又は大都市の条例で定める比率を建設する。

[本条新設2010.6.29]

第22条（再整備促進特別会計に繰り入れられる財産税の比率） 法第24条第2項第五号の「大統領令で定める比率」とは、30%をいう。ただし、当該自治団体が10%以上30%以下の範囲内で比率を別に定めた場合には、その比率をいう。〈改正2011.11.30〉

[題目改正2010.9.20]

第23条（再整備促進特別会計の用途） 法第24条第3項第六号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正2008.6.20、2011.11.30〉

一 再整備促進地区内の存置地域の整備のための事業費の支援

二 再整備促進地区内で買取を請求した土地の買入費

三 総括事業管理者の業務遂行費用

四 再整備促進地区の指定、再整備促進計画の策定及び制度発展のための調査費、設計費及び研究費

五 その他再整備促進事業に関連する事項として市・道の条例で定める事項

第24条（再整備促進特別会計の運用及び管理） 法第24条により再整備促進特別会計から補助及び融資を行う場合には、事業実施者を地方自治団体の長（法第14条第2項により総括事業管理者が地方自治団体の業務を代行する場合を含む。）と地方自治団体の長以外の者とに区分し、その対象及び範囲を定めなければならない。

第 25 条（校地の賃貸期間等） 法第 25 条第 6 項により地方自治団体が所有する土地又はその他の財産（以下「土地等」という。）を使用、収益又は貸付（以下「賃貸」という。）する場合の賃貸期間は、50 年とし、50 年の範囲内で更新することができる。

2 「高等学校以下各級学校設立・運営規程」にかかわらず、私立学校を設立して運営しようとする者は、法第 25 条第 8 項により分割納付中の土地等を校地として使用することができる。

3 前項により校地内に建築物を建築するときは、当該地方自治団体の同意を得なければならない。

第 26 条（校地の賃貸料又は売却代金の減免等） 法第 25 条第 8 項により地方自治団体が所有する土地等を賃貸又は売却する場合には、造成原価を基準として賃貸又は売却することができる。

2 法第 25 条第 8 項により、土地等の売却代金は、20 年以内で分割納付させることができる。

3 校地の賃貸料又は売却代金の分割納付に関し必要な事項は、第 1 項及び前項の範囲内で、当該地方自治団体の条例で定める。

第 6 章 開発利益の還元等

第 27 条（その他の基盤施設の設置社） 法第 27 条第 1 項第四号の「大統領令で定める者」とは、法第 9 条第 1 項第十一号による基盤施設の費用分担計画（以下「基盤施設費用分担計画」という。）に従い、次の各号の施設を、法第 15 条又は法第 18 条第 1 項による再整備促進事業の施行者（以下「事業施行者」という。）が設置するよう指定した場合には、その事業施行者をいう。ただし、地方自治団体が設置するよう指定した場合には、その地方自治団体をいう。〈改正 2009. 3. 31、2011. 11. 30〉

- 一 法第 27 条第 1 項第一号ないし第三号以外の公共施設
- 二 再整備促進計画で定めた法第 27 条第 1 項第一号ないし第三号以外の基盤施設

第 28 条（基盤施設の種別設置範囲） 法第 27 条第 3 項による基盤施設の種別設置範囲は、次の各号による。〈改正 2009. 3. 31、2009. 9. 3、2012. 4. 10、2021. 1. 5〉

- 一 道路及び上下水道施設：基盤施設費用分担計画に従い地方自治団体が設置する道路及び上下水道施設
- 二 電気施設：再整備促進地区外の基幹となる電気施設から再整備促進地区内の幅員 6 m 以上の都市・郡計画道路により分離される個別筆地及び再整備促進区域（以下「個別筆地等」という。）の境界線までの電気施設。ただし、事業施行者の要請に従い電気施設を地中線路で設置する場合には、電気を供給する者と地中に設置することを要請する者がそれぞれ 50% の比率で、その設置費用を負担する。
- 三 ガス供給施設：再整備促進地区外の基幹となるガス供給施設から個別筆地等の境界線までのガス供給施設。ただし、炊事又は個別暖房用（中央集中式暖房用を除く。）にガスを供給するため再整備促進地区内に制圧調整室を設置する場合には、その制圧調整室までのガス供給施設
- 四 地域暖房施設：再整備促進地区外の基幹となる熱輸送管の分岐点から再整備促進地区内の個別筆地等の各機械室入口遮断バルブまでの熱輸送管
- 五 通信施設：管路施設は、再整備促進地区外の基幹となる施設から個別筆地等の境界線までの施設とし、ケーブル施設は、再整備促進地区外の基幹となる施設から個別筆地等の最初の端子までの施設

第 29 条（基盤施設の設置費用を徴収することができる期間） 法第 27 条第 5 項前段の「大統領令で定める期間以後」とは、再整備促進事業の事業施行認可日又は実施計画認可日以後をいう。ただし、当該地方自治団体の条例で定めるところにより、再整備促進事業の竣工検査申請日前までに事業施行者に、分割納付させることができる。〈改正 2011. 11. 30〉

第 30 条（再整備促進地区外に設置する基盤施設） 法第 28 条第 1 項の「大統領令で定める基盤施設」とは、公共施設をいう。〈改正 2011. 11. 30〉

第 31 条（再整備促進地区外に設置する基盤施設の費用負担） 計画策定権者が法第 28 条第 2 項により再整備促進地区外に設置する基盤施設により利益を受ける地方自治団体又は公共施設の管理者に、その基盤施設の設置に要する費用を負担させる場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第 102 条及び同法第 103 条を準用する。

第 32 条（基盤施設設置費用の支援等） 法第 29 条第 1 項本文及び同条第 2 項の「大統領令で定める基盤施設」とは、次の各号のいずれかに該当する施設をいう。〈改正 2009. 3. 31、2011. 11. 30〉

一 公共施設

二 第 14 条第 2 項第一号各目の基盤施設

2 法第 29 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める基盤施設」とは、公園及び駐車場をいう。〈本項新設 2009. 3. 31〉

3 法第 29 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める金額」とは、市・郡・区（自治区をいう。以下同じ。）別に 1,000 億ウォンをいう。〈本項新設 2009. 3. 31〉

4 法第 29 条第 1 項第二号の「国又は地方自治団体が都市零細民を集団移住させて形成された落後地区等、大統領令で定める地域」とは、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。〈本項新設 2009. 3. 31、改正 2017. 3. 29〉

一 再整備促進地区の指定当時次の各目のうち 2 以上に該当する地域

ア 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 4 条による公益事業の施行により移住する者が集団で移住した地域であって、移住当時 300 世帯以上の住宅を建設して定着した地域

イ 再整備促進地区全体の建物のうち竣工後 20 年が経過した建築物の比率が 100 分の 50 以上の地域

ウ 再整備促進地区全体の建物のうち竣工後 15 年が経過した多世帯住宅及び多世帯住宅の比率が 100 分の 40 以上の地域(住居地型の場合に限る。)

エ 再整備促進地区 1 万㎡当たり建築されている建築物の棟数が 60 棟以上の地域

オ 住宅接道率が 100 分の 30 以下の地域

カ 再整備促進地区全体の建築物の延面積合計のうち住宅以外の用途に使用される部分の延面積の合計の比率が 100 分の 40 以上の地域(中心地型の場合に限る。)

キ 再整備促進地区全体面積のうち「航空法」による障害物制限表面と「軍事基地及び軍事施設保護法」による飛行安全区域の比率が 100 分の 50 以上の地域

二 再整備促進地区指定当時、前号各目のいずれかに該当し、法第 12 条により決定及び告示された再整備促進計画上次の各目のいずれかに該当する地域

ア 再整備促進地区全体の建築物の延面積合計のうち住宅以外の用途に使用される部分の延面積の合計の比率が 100 分の 50 以上の地域

イ 再整備促進事業により増加する容積率が再整備促進地区指定当時の容積率の 100 分の 50 以下の地域

ウ 再整備促進地区面積のうち事業施行者が既存の基盤施設以外に追加して設置しなければならない基盤施設面積の比率が 100 分の 10 以上の地域

5 法第 29 条第 1 項第三号の「大統領令で定める場合」とは、法第 5 条により再整備促進

地区が指定及び告示された年度を基準として次の各号の全てに該当する場合をいう。〈本項新設 2009. 3. 31、改正 2011. 11. 30、2012. 8. 3〉

- 一 市・郡・区が管轄する再整備促進地区別に第 2 項による基盤施設の設置に要する費用の合計が当該市・郡・区の過去 3 年間平均予算の 100 分の 30 以上に該当する場合
- 二 再整備促進地区を管轄する市・郡・区の財政自立度又は財政自主度（地方自治団体の財政収入のうち用途が特定されていない一般財源が占める比率をいう。以下、この号において同じ。）が全国平均財政自主度以下の場合。ただし、市・郡・区の財政自立度又は財政自主度のいずれかが全国平均の 100 分の 110 以上である場合を除く。

6 国土交通部長官は、第 4 項各号及び前項各号の要件に関する細部的な算定基準を定めて告示することができる。〈本項新設 2009. 3. 31、改正 2013. 3. 23〉

7 法第 29 条第 2 項による住宅都市基金の融資方法及び融資条件は、「住宅都市基金法」第 10 条第 1 項により国土交通部長官が定める住宅都市基金の運用及び管理に関する規程による。〈改正 2008. 2. 29、繰下げ 2009. 3. 31、改正 2013. 3. 23、2015. 6. 30〉

第 33 条（住居実態調査の項目） 法第 30 条第 2 項第五号の「その他大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2011. 11. 30〉

- 一 住宅の竣工後の経過年数
- 二 その他市・道又は大都市の条例で定める事項

第 34 条（賃貸住宅の建設比率等） 法第 31 条第 1 項前段の「大統領令で定める比率」とは、次の各号の区分による比率をいう。〈改正 2006. 10. 27、2008. 6. 20、2010. 6. 28、2011. 11. 30、2014. 1. 16、2014. 4. 29、2015. 12. 28、2018. 2. 9〉

- 一 「都市及び住宅環境整備法」による住宅再開発事業の場合：当該事業により増加する容積率の 20%以上 50%以下の範囲内で、市・道又は大都市の条例で定める比率。ただし、「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域外の地域は、50%以下の範囲内で、市・道又は大都市の条例で定める比率をいう。
- 二 「都市及び住宅環境整備法」による都市環境整備事業、「都市開発法」による都市開発事業及び「伝統市場及び商店街育成のための特別法」による市場整備事業の場合：次の各目に該当する比率を合わせた比率
 - ア 当該再整備促進事業により増加する容積率のうち、住宅用途の増加した容積率（再整備促進計画で定める容積率を、住宅用途の容積率と住宅以外の用途の容積率とに区分して、その構成比率に従い再整備促進地区指定当時の用途地域に適用される容積率を、住宅用途の容積率と住宅以外の用途の容積率とに区分して算定した後、再整備促進計画で定める容積率のうち住宅用途の容積率から、再整備促進地区指定当時の容積率のうち住宅用途の容積率を控除した容積率をいう。）の 50%以上 75%以下の範囲内で、市・道又は大都市の条例で定める比率
 - イ 当該再整備促進事業により増加する容積率のうち、住宅以外の用途の増加した容積率（再整備促進計画で定める容積率を、住宅用途の容積率と住宅以外の用途の容積率とに区分して、その構成比率に従い再整備促進地区指定当時の用途地域に適用される容積率を、住宅用途の容積率と住宅以外の用途の容積率とに区分して算定した後、再整備促進計画で定める容積率のうち住宅以外の用途の容積率から、再整備促進地区指定当時の容積率のうち住宅以外の用途の容積率を控除した容積率をいう。）の 75%の範囲内で、市・道又は大都市の条例で定める比率。この場合、基盤施設（法第 11 条第 3 項により敷地提供の対価として容積率が調整された基盤施設を除く。）の設置のための費用分担を考慮しなければならない。
- 三 「都市及び住居環境整備法」による再建築事業の場合：当該事業に増加する容積率の 10%以上 30%以下の範囲で市・都又は大都市の条例で定める割合。ただし、「首都圏整備計画法」による過密抑制権域以外の地域は、30%以下の範囲で市・都又は大都市

市の条例で定める割合をいう。

四 「公共住宅特別法」第6条により公共住宅地区が指定された市・郡・区における「都市及び住居環境整備法」による住宅再開発事業の場合：第一号による比率の2分の1の範囲内で公共住宅地区に建設される賃貸住宅所帯数を考慮して市・道又は大都市の条例で定める比率

2 法第31条第2項による、建設される賃貸住宅のうち住居専用面積が85㎡を超過する住宅の比率は、40%以下の範囲内で、市・道又は大都市の条例で定める比率をいう。〈改正2011.11.30〉

第35条（賃貸住宅の供給） 法第31条第1項前段により事業施行者が賃貸住宅を供給する場合には、市・道知事が優先して引き受けることができる。ただし、市・道知事は、賃貸住宅を引き受けることができない場合、再整備促進計画が告示されたときに、国土交通部長官に引受者の指定を要請しなければならない。〈改正2008.2.29、2013.3.23〉

2 国土交通部長官は、前項ただし書により市・道知事から引受者の指定の要請を受けた場合、30日以内に、引受者を市・道知事に通報しなければならない。市・道知事は、遅滞なく、通報内容を市長・郡守・区庁長に送付し、引受者と協議するよう措置しなければならない。〈改正2008.2.29、2013.3.23〉

3 第1項及び前項にかかわらず、「大韓土地住宅公社法」による大韓土地住宅公社又は「地方公企業法」により住宅事業を遂行するため設立された地方公社が総括事業管理者として指定された再整備促進地区内で建設される賃貸住宅は、当該総括事業管理者に優先供給することができる。〈改正2009.9.21〉

4 第1項から前項までの規定により賃貸住宅を優先引受した者又は優先供給を受けた者は、その賃貸住宅のうち住居専用面積が85㎡以下の賃貸住宅は、「公共住宅特別法」第2条第一号による公共住宅（賃貸住宅に限る。以下「公共住宅」という。）として優先供給することができる。ただし、住居専用面積が60㎡以下の賃貸住宅は、公共住宅として優先供給しなければならない。〈本項新設2007.12.28、改正2009.4.21、2014.4.29、2015.12.28〉

第36条（賃貸住宅の賃借人の資格等） 法第31条第6項による賃貸住宅の賃借人の資格は、次の各号の順位によるものとし、その他必要な事項は、市・道又は大都市の条例で定める。〈改正2009.3.31、2011.11.30〉

一 第1順位 無住宅期間と当該再整備促進地区が位置する市・郡・区に居住した期間がそれぞれ1年以上の者

二 第2順位 当該再整備促進地区が位置する市・郡・区に居住する者

三 第3順位 第1順位及び第2順位に該当しない者

2 法第31条第6項による賃貸住宅の賃貸料の水準等は、次の各号による。〈改正2015.12.28、2016.8.11〉

一 賃貸保証金及び賃貸料は、それぞれ再整備促進徳の近隣市場価格の100分の90以下とする。

二 賃貸住宅の契約方法等に関する事項は、「公共住宅特別法」で定めるところによる。

三 管理費等住宅の管理に関する事項は、「共同住宅管理法」で定めるところによる。

3 第1項にかかわらず、公共住宅の賃借人の資格は、再整備促進事業により撤去される住宅の所有者又は賃借人（訳注：原文は「貰入者」）を優先するものとし、細部的な事項は、国土交通部令で定めるところによる。〈本項新設2007.12.28、改正2008.2.29、2009.4.21、2013.3.23、2014.4.29〉

4 第2項第一号にかかわらず、公共住宅の賃貸保証金及び賃貸料は、「公共住宅特別法施行令」第44条による。〈本項新設2007.12.28、改正2009.4.21、2010.6.29、2014.4.29、2015.12.28〉

第7章 補 則

第37条（土地取引契約許可面積の範囲） 削除<2009. 9. 3>

第38条（都市再整備委員会の設置・運営等） 法第34条第1項により設置される都市再整備委員会（以下「委員会」という。）は、委員長及び副委員長各1人を含む20人以上25人以下の委員により構成する。

2 委員長は、次の各号の区分による者が務め、副委員長は、委員の中から互選する。<改正 2011. 11. 30、2014. 1. 16>

- 一 特別市の場合：行政第2副市長
- 二 広域市の場合：行政副市長
- 三 特別自治市の場合：行政副市長
- 四 道の場合：行政副知事
- 五 特別自治道の場合：行政副知事
- 六 大都市の場合：副市長

3 委員会の委員は、次の各号のいずれかに該当する者の中から市・道知事又は大都市市長が任命又は委嘱する。この場合、第一号及び第二号に該当しないものの、第三号及び第四号に該当する委員の数がそれぞれ全体委員の30%以上でなければならない。<改正 2007. 12. 28、2010. 4. 3、2011. 11. 30>

- 一 当該市・道又は大都市地方議会の議員
- 二 当該市・道又は大都市所属公務員及び都市再整備に関係がある行政機関の公務員
- 三 当該市・道又は大都市の都市計画委員会の委員及び建築委員会の委員
- 四 都市計画、都市設計、建築及び住宅等、都市再整備に関する分野で学識及び経験が豊富な者

4 前項第三号及び第四号に該当する委員の任期は2年とし、再任されることができる。ただし、補欠委員の任期は、前任者の任期中残期間とする。

5 委員長は、委員会を代表し、委員会の業務を統括する。<改正 2021. 1. 5>

6 委員長は、委員会の会議を招集し、その議長となる。

7 委員会の会議は、在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。

8 委員会の業務を効率的に遂行するため必要な場合には、小委員会を置くことができる。

9 委員会の職務に関する専門的な調査、研究等のため必要なときは、委員会に都市再整備に関する分野の専門家の中から市・道知事又は大都市市長が委嘱する3人以内の専門委員を置くことができる。<改正 2011. 11. 30>

10 この令に規定するほか、委員会の運営に関し必要な事項は、市・道又は大都市の条例で定める。<改正 2011. 11. 30>

第39条（規制の見直し） 国土交通部長官は、次の各号の事項について、次の各号の基準日を基準に3年毎（3年ごととなる年の基準日と同じ日前をいう）その妥当性を検討し改善等の措置をしなければならない。

- 一 第21条による財政整備事業住宅の規模別建設比率：2014年1月1日
- 二 第34条による賃貸住宅の建設割合等：2014年1月1日
- 三 第35条による賃貸住宅の供給：2014年1月1日
- 四 第36条による賃貸住宅の賃借人の資格等：2014年1月1日

[本条新設 2013. 12. 30]

附 則<第 19576 号、2006. 6. 29>

- ① (施行日) この令は、2006 年 7 月 1 日から施行する。
- ② (再整備促進地区の境界が表示された地形図面に関する特例) ～ 略 ～
- ③ (他の法令の改正) ～ 略 ～

～ 中略 ～

附 則<大統領令第 31380 号、2021. 1. 5>

(難解な法令用語整備のための 47 本大統領令の一部改正に関する大統領令)

この令は、公布した日から施行する。～ ただし書は略 ～

(以 上)