

# 都市及び住居環境整備法施行令

(略称：都市整備法施行令)

2003年6月30日 大統領令第18044号 新規制定  
2021年11月11日 大統領令第32114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、「都市及び住居環境整備法」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。〈改正 2005. 5. 18〉

**第1条の2(公共再開発事業の公共賃貸住宅建設比率)** 「都市及び住居環境整備法」(以下「法」という。)第2条第二号イ目2)により建設及び供給しなければならない公共賃貸住宅(「公共住宅特別法」による公共賃貸住宅をいう。以下同じ。)の建設比率は、建設及び供給される住宅の全戸数の100分の20以下で国土交通部長官が定めて告示する割合以上とする。

2 特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守(広域市の郡守を除くものとし、以下「整備区域指定権者」という。)は、第1項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第113条により当該地方自治体に設置された地方都市計画委員会[以下「地方都市計画委員会」といい、整備区域が「都市再整備促進のための特別法」第5条による再整備促進地区内にある場合であって、同法第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。)が設置された地域の場合、都市再整備委員会をいう。以下同じ。)の審議を経て、公共賃貸住宅建設比率を第1項の割合より緩和することができる。

- 一 建設する住宅の全戸数が200戸未満の場合
- 二 整備区域の立地、整備事業の規模、土地等所有者の数等を考慮した場合、土地等所有者の負担が高くなりすぎ、第1項による公共賃貸住宅建設比率を確保することが困難であると認める場合

[本条新設 2021. 7. 13]

**第1条の3(公共再建築事業の戸数基準)** 法第2条第二号ウ目2)本文の「大統領令で定める戸数」とは、公共再建築事業を推進する団地の従前戸数の100分の160に該当する世帯をいう。

2 法第2条第二号ウ目2)ただし書の「国土の計画及び利用に関する法律」第18条による都市・郡基本計画、土地利用現況等大統領令で定めるやむを得ない事由」とは、次の各号のいずれかに該当する事由をいう。この場合、整備区域指定権者は、各号の事由により第1項による戸数を満たすか否かを判断するときは、地方都市計画委員会の審議を経なければならない。

- 一 第1項による戸数を建設及び供給すると、「国土の計画及び利用に関する法律」第18条による都市・郡基本計画に適合しなくなる場合
- 二 当該土地及び近隣土地の利用現況を考慮するとき、第1項による戸数を建設及び供給することが困難なやむを得ない事情がある場合

[本条新設 2021. 7. 13]

**第 2 条(老朽・不良建築物の範囲)** 法第 2 条第三号イ目の「大統領令で定める建築物」とは、建築物を建築又は大修繕する当時の建築法令による地震に対する安全性を確認する対象ではない建築物であって、次の各号のいずれかに該当する建築物をいう。〈改正 2021. 7. 13〉

- 一 給水・排水・汚水設備等の設備又は屋根・外壁等仕上げの老朽化又は損傷によりその機能を維持することが困難なおそれのある建築物
- 二 法第 12 条第 4 項による安全診断機関が実施した安全診断の結果、建築物の耐久性・耐荷力等が同条第 5 項により国土交通部長官が定めて告示する基準に達しないと予想され、構造安全の確保が困難なおそれのある建築物

**2** 法第 2 条第三号ウ目により特別市・広域市・特別自治市・都・特別自治道又は「地方自治法」第 175 条によるソウル特別市・広域市及び特別自治市を除く人口 50 万以上大都市の条例(以下「市・道条例」という。)で定めることができる建築物は、次の各号のいずれかに該当する建築物をいう。

- 一 「建築法」第 57 条第 1 項により当該地方自治体の条例で定める面積に達しない敷地又は「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第七号による都市・郡計画施設(以下「都市・軍計画施設」という。)等の設置により効用が果たせなくなった敷地にある建築物
- 二 工場の煤煙、騒音等により危害を招く恐れのある地域にある建築物
- 三 当該建築物を竣工日基準で 40 年間使用するために補修・補強するための費用が撤去後、新たな建築物を建設するための費用よりも大きいと予想される建築物

**3** 法第 2 条第三号エ目により市・道条例で定めることができる建築物は、次の各号のいずれかに該当する建築物をいう。

- 一 竣工後 20 年以上 30 年以下の範囲で市・道条例で定める期間が経過した建築物
- 二 「国土の計画及び利用に関する法律」第 19 条第 1 項第八号による都市・郡基本計画の景観に関する事項に反する建築物

**第 3 条(整備基盤施設)** 法第 2 条第四号の「大統領令で定める施設」とは、次の各号の施設をいう。

- 一 緑地
- 二 河川
- 三 公共空地
- 四 広場
- 五 消防用水施設
- 六 非常退避施設
- 七 ガス供給施設
- 八 地域暖房施設
- 九 住居環境改善事業のため指定及び告示された法第 2 条第一号の規定による整備地区(以下「整備地区」という。)内に設置する法第 2 条第五号の規定による共同利用施設(以下「共同利用施設」という。)であって、法第 30 条の規定による事業施行計画書(以下「事業施行計画書」という。)に、当該市長・郡守又は自治区の区庁長(以下「市長・郡守・区庁長」という。)が管理するものとして含まれたもの

**第 4 条(共同利用施設)** 法第 2 条第五号の「大統領令で定める施設」とは、次の各号の施設をいう。〈改正 2012. 7. 31〉

- 一 共同で使用する購売場、洗濯場、便所及び水道
- 二 託児所、子供の家、敬老堂等老幼児施設
- 三 その他第一号及び前号の施設に類似した用途の施設であって、市・道の条例で定める施設

## 第2章 基本計画の策定及び整備区域の指定

**第5条(基本計画の内容)** 法第5条第1項第十三号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 都市管理・住宅・交通政策等「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第二号の都市・郡計画と連携した都市・住居環境整備の基本方向
- 二 都市・住宅環境整備の目標
- 三 都心機能の活性化及び都心共同化防止方策
- 四 歴史的遺物及び伝統建築物の保存計画
- 五 整備事業の種類別公共及び民間部門の役割
- 六 整備事業の施行に必要な財源調達に関する事項

**第6条(基本計画の樹立のための公覧等)** 特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事又は市長は、法第6条第1項により都市・住居環境整備基本計画(以下「基本計画」という。)を住民に公覧しようとするときは、あらかじめ公覧の要旨及び場所を当該地方自治体の公報及びインターネット(以下「公報等」という。)に公告し、公覧場所に関係書類を備え置かなければならない。

**2** 住民は、法第6条第1項による公覧期間内に特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事又は市長に書面(電子文書を含む。)で意見を提出することができる。〈改正2020.6.23〉

**3** 特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事又は市長は、第2項により提出された意見を審査し、法第6条第1項により採択する必要があると認めるときは、これを採択し、採択しない場合には、意見を提出した住民にその理由を通知しなければならない。

**4** 法第6条第3項及び第7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、それぞれ次の各号の場合をいう。

- 一 整備基盤施設(第3条第九号に該当する施設は除く。)の面積を10%未満の範囲で縮小する場合
- 二 整備事業の計画期間を短縮する場合
- 三 共同利用施設に対する設置計画を変更する場合
- 四 社会福祉施設及び住民文化施設等に対する設置計画を変更する場合
- 五 具体的に面積が明示された法第5条第1項第九号による整備予定区域(以下「整備予定区域」という。)の面積を20パーセント未満の範囲で変更する場合
- 六 法第5条第1項第十号による段階別整備事業推進計画(以下「段階別整備事業推進計画」という。)を変更する場合
- 七 建廃率(「建築法」第55条による建閉率をいう。以下同じ。)及び容積率(「建築法」第56条による容積率をいう。以下同じ。)を各20パーセント未満の範囲で変更する場合
- 八 整備事業の施行のために必要な財源調達に関する事項を変更する場合
- 九 「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第三号による都市・郡基本計画の変更により基本計画を変更する場合

**第7条(整備計画の立案対象地域)** 特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守又は自治区の区庁長は、法第8条第4項及び第5項により別表1の要件に該当する地域について法第8条第1項及び第5項による整備計画(以下「整備計画」という。)を立案することができる。

**2** 特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守又は自治区の区庁長は、第1項により整備計画を立案する場合には、次の各号の事項を調査し、別表1の要件に適合するか否かを確認しなければならない。整備計画の立案内容を変更しようとする場合には、変更内容に該当する事項を調査及び確認しなければならない。

- 一 住民又は産業の現状
- 二 土地及び建築物の利用及び所有の現況

- 三 都市・郡計画施設及び整備基盤施設の設置現況
- 四 整備区域及び周辺地域の交通状況
- 五 土地及び建築物の価格及び賃貸借の現状
- 六 整備事業の施行計画及び施行方法等に対する住民の意見
- 七 その他市・道条例で定める事項

3 特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守又は自治区の区庁長は、事業施行者（事業施行者が2人以上の場合にはその代表者をいう。以下同じ。）に第2項による調査をさせることができる。

**第8条(整備計画の内容)** 法第9条第1項第十号ただし書の「大統領令で定める要件に該当する場合」とは、建設する住宅全体戸における次の各号の住宅であって賃貸期間が8年以上の住宅が占める割合の合計が100分の20以上の場合をいう。〈改正2018.7.16〉

- 一 「民間賃貸住宅に関する特別法」第2条第四号による公共支援民間賃貸住宅(以下「公共支援民間賃貸住宅」という。)
- 二 「民間賃貸住宅に関する特別法」第2条第十一号による住宅賃貸管理業者に管理を委託しようとする住宅(以下「賃貸管理委託住宅」という。)

2 法第9条第1項第十号エ目の「公共支援民間賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅の円滑な供給等のために大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。ただし、第二号及び第三号の事項は、整備計画に必要な場合に限る。〈改正2018.7.16〉

- 一 建設する住宅全体戸数における公共支援民間賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅が占める割合
- 二 公共支援民間賃貸住宅及び賃貸管理委託住宅の建築物配置計画
- 三 周辺地域の条件等を考慮した入居予想世帯特性及び賃貸事業運営方向

3 法第9条第1項第十二号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 法第17条第4項による現金納付に関する事項
- 二 法第18条により整備区域を分割、統合又は結合して指定しようとする場合、その計画
- 三 法第23条第1項第二号による方法で施行する住居環境改善事業の場合、法第24条による事業施行者として予定された者
- 四 整備事業の施行方法
- 五 既存建築物の整備及び改良に関する計画
- 六 整備基盤施設の設置計画
- 七 建築物の建築線に関する計画
- 八 洪水等の災害に対する脆弱性に関する検討結果
- 九 整備区域及び周辺地域の住宅需給に関する事項
- 十 安全及び犯罪予防に関する事項
- 十一 その他整備事業の円滑な推進のために市・道条例で定める事項

**第9条(住宅の規模及び建設比率)** 法第10条第1項第一号及び第二号の「大統領令で定める範囲」とは、次の各号の範囲をいう。〈改正2009.1.30、2012.7.31、2020.6.23、2021.7.13〉

- 一 住居環境改善事業の場合、次の各目の範囲
  - ア 「住宅法」第2条第六号による国民住宅規模(以下「国民住宅規模」という。)の住宅：建設する住宅全体戸数の100分の90以下
  - イ 公共賃貸住宅：建設する住宅全体戸数の100分の30以下とし、住居専用面積が40㎡以下の賃貸住宅が賃貸住宅全体戸数の100分の50以下
- 二 住宅再開発事業の場合、次の各目の範囲
  - ア 国民住宅規模の住宅：建設する住宅全体戸数の100分の80以下
  - イ 賃貸住宅(「民間賃貸住宅に関する特別法」による民間賃貸住宅及び公共賃貸住宅をいう。以下同じ。):建設する住宅全体戸数(法第54条第1項又は法第101条の5第1項により整備計画で定める容積率を超過して建築することにより増加した戸数を除く。)の100分の20以下(法第55条第1項又は法第101条の5第2項本文によ

り供給される賃貸住宅を除き、当該賃貸住宅のうち住居専用面積が 40 m<sup>2</sup>以下の賃貸住宅が賃貸住宅全体戸数（法第 55 条第 1 項又は法第 101 条の 5 第 2 項本文により供給される賃貸住宅を除く。以下、この目において同じ。）の 100 分の 40 以下でなければならない。ただし、特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は区庁長が整備計画を立案したときに管轄区域で施行された再開発事業で建設する住宅全体戸数において別表 3 第 1 号ア目 1) に該当する賃借人が入居する賃貸住宅戸数が占める比率が特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事、特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）が定めて告示する賃貸住宅の比率より高い場合等、管轄区域の特性上住宅需給安定が必要な場合には、次の計算式により算定した賃貸住宅比率以下の範囲で賃貸住宅比率を高くすることができる。

$$\frac{\text{当該市・道知事が告示した賃貸住宅比率} + (\text{建設する住宅全体戸数} \times \frac{10}{100})}{100}$$

三 再建築事業の場合：国民住宅規模の住宅が建設する住宅全体戸数の 100 分の 60 以下  
**2** 前項第三号にかかわらず、「首都圏整備計画法」第 6 条第 1 項第一号による過密抑制圏域において次の各号の要件を全て備えた場合には、国民住宅規模の住宅建設比率を適用しない。

- 一 再建築事業組合の組合員に分譲する住宅は、既存住宅（再建築する前の住宅をいう。）の住居専用面積を縮小すること又は 30%の範囲内でその規模を拡大すること
- 二 組合員以外の者に分譲する住宅は、全て 85 m<sup>2</sup>以下の規模で建設すること

**第 10 条(再建築事業の安全診断対象等)** 特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は自治区の区庁長（以下「整備計画の立案権者」という。）は、法第 12 条第 2 項第一号による安全診断の要請があるときは、同条第 4 項により要請日から 30 日以内に国土交通部長官が定めるところにより、安全診断の実施可否を決定し、要請人に通知しなければならない。この場合、整備計画の立案権者は、安全診断実施の可否を決定する前に段階別整備事業推進計画等の事由により再建築事業の時期を調整する必要があると認める場合には、安全診断の実施時期を調整することができる。

**2** 整備計画の立案権者は、法第 12 条第 4 項による現地調査（以下「現地調査」という。）等を通じて、同条第 2 項第一号による安全診断の要請がある共同住宅が老朽・不良建築物に該当しないことが明白であると認める場合には、安全診断の実施が必要でないと決定することができる。〈改正 2018. 5. 8〉

**3** 法第 12 条第 3 項ただし書の「大統領令で定める住宅団地の建築物」とは、次の各号のいずれかをいう。〈改正 2018. 5. 8〉

- 一 整備計画の立案権者が天災地変等により住宅が崩壊し、迅速に再建築を推進する必要があると認めるもの
- 二 住宅の構造安全上使用禁止が必要であると整備計画の立案権者が認めるもの
- 三 別表 1 第 3 号エ目による老朽・不良建築物数に関する基準を満たした場合の残余建築物
- 四 整備計画の立案権者が進入道路等基盤施設設置のためにやむを得ない事由により整備区域に含まれるものと認める建築物
- 五 「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第 2 条第一号の施設物であって、同法第 16 条により指定を受けた安全等級が D（不十分）又は E（不良）である建築物

**4** 法第 12 条第 4 項の「大統領令で定める安全診断機関」とは、次の各号の機関をいう。〈改正 2020. 12. 1〉

- 一 「科学技術分野政府出演研究機関等の設立・運営及び育成に関する法律」第 8 条による韓国建設技術研究院
- 二 「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第 28 条による安全診断専門機関
- 三 「国土安全管理院法」による国土安全管理院

**5** 整備計画の立案権者は、現地調査の専門性確保のために第 4 項第一号又は第三号の機関に現地調査を依頼することができる。この場合、現地調査を依頼された機関は、依頼を

受けた日から 20 日以内に調査結果を整備計画の立案権者に提出しなければならない。〈新設 2018. 5. 8〉

**6 法第 12 条第 5 項による再建築事業の安全診断は、次の各号の区分による。〈改正 2018. 5. 8〉**

- 一 構造安全性評価：第 2 条第 1 項各号による老朽・不良建築物を対象に構造的又は機能的欠陥等を評価する安全診断
- 二 構造安全性及び住居環境中心評価：第一号以外の老朽・不良建築物を対象に構造的・機能的欠陥等構造安全性と住居生活の利便性及び居住の快適性等住居環境を総合的に評価する安全診断

**7 第 1 項から第 6 項までに規定する事項のほか、法第 12 条第 2 項による安全診断の要請手続及びその処理に関して必要な細部事項は、市・道条例で定めることができる。〈改正 2018. 5. 8〉**

**第 11 条（安全診断結果の適正性検討）** 市・道知事は、法第 13 条第 1 項により第 10 条第 4 項第二号による安全診断専門機関が提出した安全診断結果報告書を受理した場合には、法第 13 条第 2 項により第 10 条第 4 項第一号又は第三号による安全診断機関に安全診断結果報告書の適正性の有無に対する検討を依頼することができる。

**2 法第 13 条第 2 項及び第 3 項による安全診断結果の適正性の有無による検討費用は、適正性の有無に対する検討を依頼又は要請した国土交通部長官又は市・道知事が負担する。**

**3 法第 13 条第 2 項及び第 3 項により安全診断結果の適正性の有無による検討を依頼された機関は、適正性の有無による検討を依頼された日から 60 日以内にその結果を市・道知事に提出しなければならない。ただし、やむを得ない場合には、30 日の範囲で 1 回に限り延長することができる。**

**第 12 条（整備計画の立案提案）** 土地等所有者が法第 14 条第 1 項により整備計画の立案権者に整備計画の立案を提案しようとする場合、土地等所有者の 3 分の 2 以下及び土地面積 3 分の 2 以下の範囲で市・道条例で定める割合以上の同意を受けた後、市・道条例で定める提案書書式に整備計画図書、計画説明書その他必要な書類を添付して整備計画の立案権者に提出しなければならない。

**2 整備計画の立案権者は、第 1 項の提案がある場合には、提案日から 60 日以内に整備計画への反映可否を提案者に通知しなければならない。ただし、やむを得ない事情がある場合には一回に限り 30 日間延長することができる。**

**3 整備計画の立案権者は、第 1 項による提案を整備計画に反映する場合には、提案書に添付された整備計画図書及び計画説明書を整備計画の立案に活用することができる。**

**4 第 1 項から第 3 項までに規定する事項のほか、整備計画立案の提案のために必要な細部事項は、市・道条例で定めることができる。**

**第 13 条（整備区域の指定のための住民供覧等）** 整備計画の立案権者は、法第 15 条第 1 項により整備計画を住民に供覧しようとするときは、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等に公告して、供覧場所に関係書類を備え置かなければならない。

**2 住民は、法第 15 条第 1 項による公覧期間内に整備計画の立案権者に書面（電子文書を含む。）により意見を提出することができる。〈改正 2020. 6. 23〉**

**3 整備計画の立案権者は、第 2 項により提出された意見を審査し、法第 15 条第 1 項により採択する必要があると認めるときは、これを採択し、採択しない場合には意見を提出した住民にその事由を教示しなければならない。**

**4 法第 15 条第 3 項の「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場合をいう。**

- 一 整備区域の面積を 10 パーセント未満の範囲で変更する場合（法第 18 条により整備区域を分割、統合又は結合する場合を除く。）
- 二 整備基盤施設の位置を変更する場合及び整備基盤施設規模を 10 パーセント未満の範

围で変更する場合

- 三 共同利用施設設置計画を変更する場合
- 四 災害防止に関する計画を変更する場合
- 五 整備事業施行予定時期を3年の範囲で調整する場合
- 六 「建築法施行令」別表1各号の用途範囲で建築物の主たる用途（当該建築物の最も広い床面積を占める用途をいう。以下同じ。）を変更する場合
- 七 建築物の建閉率又は容積率を縮小する場合又は10パーセント未満の範囲で拡大する場合
- 八 建築物の最高高さを変更する場合
- 九 法第66条により容積率を緩和して変更する場合
- 十 「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第三号による都市・郡基本計画、同条第四号による都市・郡管理計画又は基本計画の変更により整備計画を変更する場合
- 十一 「都市交通整備促進法」による交通影響評価等関係法令による審議結果による変更の場合
- 十二 その他第一号から第八号まで、第十号及び第十一号に類似する事項として市・道条例で定める事項を変更する場合

**第14条(容積率緩和のための現金納付方法等)** 法第17条第4項の「大統領令で定める公共施設又は基盤施設」とは、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第46条第1項による公共施設又は基盤施設をいう。

**2** 事業施行者は、法第17条第4項により現金納付をしようとする場合には、土地等所有者(法第35条により組合を設立した場合には組合員をいう。)過半数の同意を受けなければならない。この場合、現金で納付する土地の寄付面積は、総寄付面積の2分の1を超えることはできない。

**3** 法第17条第4項による現金納付額は、市長・郡守等が指定した2以上の鑑定評価業者(「鑑定評価及び鑑定評価会社に関する法律」による鑑定評価業者をいう。以下同じ)が当該寄付土地に評価した金額を算術平均して算定する。

**4** 第3項による現金納付額算定基準日は、法第50条第7項による事業施行計画認可(現金納付に関する整備計画が反映された最初の事業施行計画認可をいう。)告示日とする。ただし、算定基準日から3年が経過する日までに法第74条による管理処分計画認可を申請しない場合には、算定基準日から3年となる日の翌日を基準として第3項により再度算定しなければならない。

**5** 事業施行者は、着工日から竣工検査日まで第3項により算定された現金納付額を特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守(広域市の郡守は除く。)に納付しなければならない。

**6** 特別市長又は広域市長は、第5項により納付された金額を使用する場合には、当該整備事業を管轄する自治区の区庁長又は広域市の郡守の意見を聴かななければならない。

**7** 第3項から第6項までに規定する事項のほか、現金納付額の具体的な算定基準、納付方法及び使用方法等に関し必要な細部事項は、市・道条例で定めることができる。

**第15条(行為許可の対象等)** 法第19条第1項により市長・郡守等の許可を受けなければならない行為は、次の各号のとおりとする。〈改正2021.1.5〉

- 一 建築物の建築等：「建築法」第2条第1項第二号による建築物(仮設建築物を含む。)の建築、用途変更
- 二 工作物の設置：人工を加えて製作した施設物(「建築法」第2条第1項第二号による建築物を除く。)の設置
- 三 土地の形質変更：切土、盛土、整地、舗装等の方法により土地の形状を変更する行為、土地の掘削又は公有水面の埋立
- 四 土石の採取：土・砂・砂利・岩等の土石を採取する行為。ただし、土地の形質変更を目的とするものは、第三号による。
- 五 土地分割

- 六 物件を積み置く行為：移動が容易でない物件を1月以上積み置く行為
- 七 竹木の伐採及び植栽

2 市長・郡守等は、法第19条第1項により第1項各号の行為に対する許可をしようとする場合であって、事業施行者がいる場合には、あらかじめ、その事業施行者の意見を聴かなければならない。

3 法第19条第2項第二号の「その他大統領令で定める行為」とは、次の各号のいずれかに該当する行為であって、「国土の計画及び利用に関する法律」第56条による開発行為許可の対象でないものをいう。〈改正2008.2.29、2013.3.23〉

- 一 農林水産物の生産に直接利用されるものとして国土交通部令で定める簡易工作物の設置
- 二 耕作のための土地の形質変更
- 三 整備区域の開発に支障を与えず、自然景観を損傷しない範囲内での土石の採取
- 四 整備区域内に存置することに決定された敷地内に物件を積み置く行為
- 五 観賞用竹木の臨時植栽(耕作地での臨時植栽を除く。)

4 法第19条第3項により届出しなければならない者は、整備区域が指定及び告示された日から30日以内に、その工事又は事業の進行状況及び施行計画を添付して、管轄市長・郡守等に届出しなければならない。

**第16条(行為制限等)** 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守又は区庁長(自治区の区庁長をいう。以下同じ。)が法第19条第7項により行為を制限しようとするときは、制限地域・制限事由・制限対象行為及び制限期間を予め告示しなければならない。

2 第1項により行為を制限しようとする者が国土交通部長官である場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第106条による中央都市計画委員会(以下「中央都市計画委員会」という。)の審議を経なければならない。市・道知事、市長、郡守又は区庁長の場合には、地方都市計画委員会の審議を経なければならない。〈改正2021.7.13〉

3 行為を制限しようとする者が国土交通部長官又は市・道知事である場合には、中央都市計画委員会又は地方都市計画委員会の審議前に予め制限しようとする地域を管轄する市長・郡守等の意見を聴かなければならない。

4 第1項による告示は、国土交通部長官がする場合には官報に、市・道知事、市長、郡守又は区庁長がする場合には、当該地方自治団体の公報に掲載する方法とする。

5 法第19条第7項により行為が制限された地域において、同項各号の行為をしようとする者は、市長・郡守等の許可を受けなければならない。

**第17条(推進委員会及び組合費用の補助)** 法第21条第3項の「大統領令で定める範囲」とは、次の各号の費用をいう。

- 一 整備事業専門管理役務費
- 二 設計役務費
- 三 鑑定評価費用
- 四 その他当該法第31条による組合設立推進委員会(以下「推進委員会」という。)及び組合が法第32条、第44条及び第45条による業務を遂行するために使用した費用であって市・都条例で定める費用

2 第1項による費用の補助割合及び補助方法等に関し必要な事項は、市・道条例で定める。

## 第3章 整備事業の施行等

### 第1節 整備事業の施行

**第18条(借家人同意の例外)** 法第24条第3項ただし書の「借家人の世帯主が土地等所有者の2分の1以下である場合等大統領令で定める事由」とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。〈改正2009.4.21、2009.8.11、2012.7.31〉



- 一 借家人の戸数が土地等所有者の2分の1以下である場合
- 二 法第16条第2項による整備区域指定告示日現在、当該地域が属する市・郡・区内に、公共賃貸住宅等借家人が入居可能な賃貸住宅が充分にあり、賃貸住宅を建設する必要がないと市・道知事が認める場合
- 三 法第23条第1項第一号、第三号又は第四号による方法により事業を施行する場合

**第19条(再開発事業の共同施行者の要件)** 法第25条第1項第一号及び第二号の「大統領令で定める要件を備えた者」とは、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第8条第7項による信託業者(以下「信託業者」という。)及び「韓国不動産院法」による韓国不動産院(以下「韓国不動産院」という。)をいう。〈改正 2020. 12. 8〉

**第20条(事業施行者指定の告示等)** 法第26条第2項本文及び第27条第2項本文の「大統領令で定める事項」とは、それぞれ次の各号の事項をいう。

- 一 整備事業の種類及び名称
- 二 事業施行者の姓名及び住所(法人にあっては、法人の名称及び主たる事務所の所在地と代表者の姓名及び住所をいう。以下同じ。)
- 三 整備区域(法第18条により整備区域を2以上の区域に分割する場合には、分割されたそれぞれの区域をいう。)の位置及び面積
- 四 整備事業の着手予定日及び竣工予定日

**2** 市長・郡守は、土地等所有者に法第26条第2項本文及び第27条第2項本文による前項各号の内容を通知しなければならない。

**第21条(指定開発者の要件)** 法第27条第1項の「大統領令で定める要件を備えた者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 整備区域の土地のうち整備区域全体面積比50パーセント以上の土地を所有する者であって、土地等所有者の50パーセント以上の推薦を受けた者
- 二 「社会基盤施設に対する民間投資法」第2条第十二号による官民合同法人(民間投資事業の付帯事業として施行する場合に限る。)であって、土地等所有者の50パーセント以上の推薦を受けた者
- 三 信託業者であって、整備区域の土地のうち整備区域全体面積比3分の1以上の土地を信託された者

**第22条(事業代行開始決定及び効果等)** 市長・郡守等は、法第28条第1項により整備事業を直接施行するとき又は法第27条による指定開発者(以下「指定開発者」という。)若しくは法第2条第十号の規定による土地住宅公社等に、整備事業を代行させるよう決定(以下「事業代行開始決定」という。)をした場合には、次の各号の事項を当該地方自治団体の公報等に告示しなければならない。

- 一 第20条第1項各号の事項
- 二 事業代行開始決定日
- 三 事業代行者(法第28条第1項により整備事業を代行する市長・郡守等、土地住宅公社等又は指定開発者をいう。以下同じ。)
- 四 代行事項

**2** 市長・郡守等は、土地等所有者及び事業施行者に、前項により告示した内容を通知しなければならない。

**3** 事業代行者は、法第28条第1項により整備事業を代行する場合、その告示日の翌日から、第23条により事業代行完了を告示する日まで、自己の名前及び事業施行者の計算により、事業施行者の業務を執行して、財産を管理する。この場合、法又は法による命令若しくは定款等で定めるところにより、事業施行者が行った、又は事業施行者に対して行われた処分、手続その他の行為は、事業代行者が行ったもの又は事業代行者に対して行われたものとみなす。

**4** 市長・郡守等でない事業代行者は、財産の処分、資金の借入その他事業施行者に財産

上の負担を加える行為を行おうとするときは、あらかじめ、市長・郡守等の承認を受けなければならない。

5 事業代行者は、第3項及び第4項による業務を行う場合、善良な管理者の注意をもってしなければならない。必要なときは、事業施行者に協力を要請することができ、事業施行者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。

**第23条(事業代行の完了)** 事業代行者は、法第28条第1項各号の事業代行の原因となる事由がなくなったとき又は法第88条第1項による登記を完了したときは、事業代行を完了しなければならない。この場合、市長・郡守等でない事業代行者は、あらかじめ、市長・郡守等に対し、事業代行を完了した旨を報告しなければならない。

2 市長・郡守等は、第1項により事業代行が完了したときは、第22条第1項各号の事項及び事業代行完了日を、当該地方自治団体の公報等に告示し、土地等所有者及び事業施行者に、それぞれ通知しなければならない。

3 事業代行者は、前項の規定により、事業代行完了の告示があったときは、遅滞なく、事業施行者に業務を引き継がなければならない。事業施行者は、正当な事由がない限り、これを引き受けなければならない。

4 前項の規定による引継及び引受が完了したときは、事業代行者が整備事業を代行するに当たって取得又は負担した権利及び義務は、事業施行者に承継される。

5 事業代行者は、第1項による事業代行の完了後、事業施行者に報酬又は費用の償還を請求するときにその報酬又は費用を支出した日以降の利子を請求することができる。

**第24条(契約の方法及び施工者の選定)** 法第29条第1項ただし書の「契約規模、災害の発生等大統領令で定める場合」とは、次の各号の区分による場合をいう。

- 一 入札参加者を指名して競争に付そうとする場合：次の各目のいずれかに該当しなければならない。
    - イ. 契約の性質又は目的に照らして特殊な設備・技術・資材・物品又は実績のある者でなければ契約の目的を達成することが困難な場合であり、入札対象者が10人以内の場合
    - ロ. 「建設産業基本法」による建設工事（専門工事を除く。以下この条において同じ。）であって推定価格が3億ウォン以下の工事である場合
    - ハ. 「建設産業基本法」による専門工事であって推定価格が1億ウォン以下の工事の場合
    - ニ. 工事関連法令（「建設産業基本法」は除く。）による工事であって推定価格が1億ウォン以下の工事の場合
    - ホ. 推定価格1億ウォン以下の物品製造・購入、役務その他の契約の場合
  - 二 随意契約をしようとする場合：次の各目のいずれかに該当しなければならない。
    - イ. 「建設産業基本法」による建設工事であって推定価格が2億ウォン以下の工事の場合
    - ロ. 「建設産業基本法」による専門工事であって推定価格が1億ウォン以下の工事の場合
    - ハ. 工事関連法令（「建設産業基本法」は除く。）による工事であって推定価格が8千万ウォン以下の工事の場合
    - ニ. 推定価格5千万ウォン以下の物品の製造・購入、役務その他の契約の場合
    - ホ. 訴訟、災害復旧等予測できなかった緊急の状況に対応するために競争に付す余裕がない場合
    - ヘ. 一般競争入札で入札者がいない場合又は単独入札の事由により2回以上流札された場合
- 2 法第29条第2項の「大統領令で定める規模を超過する契約」とは、次の各号のいずれかに該当する契約をいう。
- 一 「建設産業基本法」による建設工事であって推定価格が6億ウォンを超える工事の契約

二 「建設産業基本法」による専門工事であって推定価格が2億ウォンを超える工事の契約

三 工事関連法令（「建設産業基本法」は除く。）による工事であって推定価格が2億ウォンを超える工事の契約

四 推定価格2億ウォンを超える物品製造・購入、役務その他の契約

**3** 法第29条第4項ただし書の「大統領令で定める規模以下の整備事業」とは、組合員が100人以下の整備事業をいう。

**4** 法第29条第7項の「大統領令で定める競争入札」とは、次の各号の要件をすべて備えた入札方法をいう。

一 一般競争入札、制限競争入札又は地名競争入札のいずれかであること

二 当該地域で発刊される日刊新聞に1回以上第一号の入札のための公告を行い、入札参加者を対象として現場説明会を開催すること

三 当該地域住民を対象に合同広報説明会を開催すること

四 土地等所有者を対象として提出された入札書に対する投票を行い、その結果を反映すること

**第24条の2(随意契約による賃貸事業者の選定)** 法第30条第1項の「国が出資又は設立した法人等大統領令で定める者」とは、「公共住宅特別法」第4条第1項第一号から第五号までに規定する者が単独又は共同で総持分の100分の50を超えて出資した「不動産投資会社法」第2条第一号による不動産投資会社をいう。

[本条新設 2021.7.13]

## 第2節 組合設立推進委員会及び組合の設立等

**第25条(推進委員会構成のための土地等所有者の同意等)** 法第31条第1項により土地等所有者の同意を得ようとする者は、国土交通部令で定める同意書に推進委員会の委員長(以下「推進委員長」という。)、推進委員会の委員、法第32条第1項による推進委員会の業務及び法第34条第1項による運営規程をあらかじめ定めた後、土地等所有者から同意を得なければならない。

**2** 土地等所有者の同意を得ようとする者は、法第31条第3項により次の各号の事項を説明及び告知しなければならない。

一 同意を得ようとする事項及び目的

二 同意により擬制される事項

三 第33条第2項による反対意思表示の手續及び方法

**第26条(推進委員会の業務等)** 法第32条第1項第五号の「大統領令で定める業務」とは、次の各号の業務をいう。

一 法第31条第1項第二号による推進委員会の運営規程の作成

二 土地等所有者の同意書の徴求

三 組合の設立のための創立総会(以下「創立総会」という。)の開催

四 組合定款の草案の作成

五 その他推進委員会の運営規程で定める事項

**第27条(創立総会の方法及び手續等)** 推進委員会(法第31条第4項前段により推進委員会を構成しない場合には、土地等所有者をいう。)は、法第35条第2項から第4項までの規定による同意を得た後、組合設立認可申請前に法第32条第3項により組合設立のための創立総会を開催しなければならない。

**2** 推進委員会(法第31条第4項前段により推進委員会を構成しない場合には、組合設立を推進する土地等所有者の代表者をいう。)は、創立総会14日前までに会議の目的、案件、日時、場所、参加資格及び具備事項等をインターネット・ホームページを通じて公開し、土地等所有者に書留郵便により発送して通知しなければならない。

3 創立総会は、推進委員長（法第 31 条第 4 項前段により推進委員会を構成しない場合には、土地等所有者の代表者をいう。）の職権又は土地等所有者の 5 分の 1 以上の要求により推進委員会委員長が召集する。ただし、土地等所有者の 5 の 1 以上の召集要求にもかかわらず、推進委員会委員長が 2 週間召集要求に応じない場合、召集を要求した者の代表が召集することができる。

4 創立総会においては、次の各号の業務を処理する。

- 一 組合定款の確定
- 二 法第 41 条による組合の役員（以下「組合役員」という。）の選任
- 三 代議員の選任
- 四 その他必要な事項として第 2 項により事前に通知した事項

5 創立総会の意思決定は、土地等所有者（再建築事業の場合、組合設立に同意した土地等所有者に限る。）の過半数の出席及び出席した土地等所有者の過半数の賛成により決議する。ただし、組合役員及び代議員の選任は、第 4 項第一号により確定された定款で定めるところにより選出する。

6 法第 118 条により公共支援方式により施行する整備事業のうち法第 31 条第 4 項により推進委員会を構成しない場合には、第 1 項から第 5 項までに規定する事項のほか第 26 条第二号から第四号までの業務に関する手続等に関し必要な事項は、市・道の条例で定める。

**第 28 条(推進委員会の運営規程)** 法第 34 条第 1 項第七号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 推進委員会委員の運営経費の会計に関する事項
- 二 法第 102 条による整備事業専門管理業者（以下「整備事業管理専門業者」という。）の選定に関する事項
- 三 その他国土交通部長官が整備事業の円滑な推進のために必要と認める事項

**第 29 条(推進委員会の運営)** 推進委員会は、法第 34 条第 5 項により、次の各号の事項を土地等所有者が容易に知ることができる一定の場所に掲示し、又はインターネット等を通じて公開し、必要な場合には、土地等所有者に対し書面通知を行う等、土地等所有者がその内容を充分に知ることができるようにしなければならない。ただし、第八号及び第九号の事項は、組合設立認可申請日の 60 日前までに推進委員会の構成に同意した土地等所有者に対し内容証明郵便により通知しなければならない。

- 一 法第 12 条による安全診断申請の結果
- 二 整備事業専門管理業者の選定に関する事項
- 三 土地等所有者の負担額の範囲を含む概略的な整備事業の施行計画書
- 四 推進委員会の役員の選定に関する事項
- 五 土地等所有者の費用負担を伴う事項及び権利義務に変動を及ぼし得る事項
- 六 法第 32 条第 1 項による推進委員会の業務に関する事項
- 七 創立総会の開催の方法及び手続
- 八 組合設立に対する同意の撤回（法第 31 条第 2 項ただし書による反対の意思表示を含む。）及び方法
- 九 第 30 条第 2 項による組合設立同意書に含まれる事項

2 推進委員会は、推進委員会の支出内訳書を、半期毎に、土地等所有者が容易に知ることができる一定の場所に掲示し、又はインターネット等を通じて公開し、土地等所有者が閲覧することができるようにしなければならない。

**第 30 条(組合設立認可申請の方法等)** 法第 35 条第 2 項から第 4 項までの規定による土地等所有者の同意は、国土交通部令で定める同意書に同意を受ける方法による。

2 前項の同意書には、次の各号の事項が含まれなければならない。

- 一 建設される建築物の設計の概要
- 二 工事費等整備事業に要する費用（以下「整備事業費」という。）
- 三 整備事業費の分担基準

四 事業完了後の所有権の帰属に関する事項

五 組合の定款

3 組合は、組合設立認可を受けたときは、定款で定めるところにより、土地等所有者にその内容を通知して、利害関係人が閲覧することができるようにしなければならない。

**第 31 条(組合設立認可内容の軽微な変更)** 法第 35 条第 5 項ただし書の「大統領令で定める軽微な事項」とは、次の各号の事項をいう。

一 錯誤、誤記又は漏落が明白な事項

二 組合の名称及び主たる事務所の所在地並びに組合長の住所及び姓名(組合長の変更がない場合に限る。)

三 土地又は建築物の売買等により組合員の権利が移転された場合の組合員の交替又は新規加入

四 組合役員又は代議員の変更(組合長は、法第 24 条により総会の議決を経て変更認可を受けなければならない。)

五 建設される建築物の設計の概要の変更

六 整備事業費の変更

七 現金清算により定款で定めるところにより組合員が変更される場合

八 法第 16 条による整備区域又は整備計画の変更に伴い変更されなければならない事項。ただし、整備区域面積が 10 パーセント以下の範囲で変更される場合を除く。

九 その他市・道条例で定める事項

**第 32 条(推定分担金等情報の提供)** 法第 35 条第 8 項の「大統領令で定める情報」とは、次の各号の情報をいう。

一 土地等所有者別分担金推算額及び算出根拠

二 その他推定分担金の算出等に関し市・道条例で定める情報

**第 33 条(土地等所有者の同意者数算定方法等)** 法第 12 条第 2 項、法第 28 条第 1 項、法第 36 条第 1 項、この令第 12 条、第 14 条第 2 項及び第 27 条による土地等所有者(土地面積に関する同意者数を算定する場合には、土地所有者をいう。以下、この条において同じ。)の同意は、次の各号の基準により算定する。

一 住居環境改善事業及び再開発事業の場合には、次の各目の基準によるべきこと

ア 1 筆地の土地又は 1 の建築物が数人の共有に属するときは、その数人を代表する 1 人を土地等所有者として算定すべきこと。ただし、再開発区域の「伝統市場及び商店街育成のための特別法」第 2 条による伝統市場及び商店街であって、1 筆地の土地又は 1 の建築物が数人の共有に属する場合には、当該土地又は建築物の土地等所有者の 4 分の 3 以上の同意を得て、これを代表する 1 人を土地等所有者として算定することができる。

イ 土地に地上権が設定されている場合、土地の所有者及び当該土地の地上権者を代表する 1 人を土地等所有者として算定すべきこと

ウ 1 人が多数の筆地の土地又は多数の建築物を所有している場合には、筆地又は建築物の数に関係なく、土地等所有者を 1 人として算定すべきこと。ただし、再開発事業であって法第 25 条第 1 項第二号により土地等所有者が再開発事業を施行する場合、土地等所有者が整備区域指定後に整備事業を目的として取得した土地又は建築物については、従前の所有者を土地等所有者の数に含めて算定するものとし、この場合、同意の有無は、これを取得した土地等所有者による。

エ 2 以上の土地又は建築物を所有する共有者が同一の場合には、その共有者を代表する 1 名を土地等所有者として算定すべきこと

二 再建築事業の場合には、次の各目の基準によるべきこと

ア 所有権又は区分所有権が数人の共有に属する場合には、その数人を代表する 1 人を土地等所有者として算定すべきこと

イ 1 人が 2 以上の所有権又は区分所有権を所有している場合には、所有権又は区分所

- 有権の数に関係なく、土地等所有者を1人として算定すべきこと
- ウ 2以上の所有権又は区分所有権を所有する共有者が同一の場合には、その共有者を代表する1名を土地等所有者として算定すべきこと
- 三 推進委員会の構成又は組合の設立に同意した者から土地又は建築物を取得した者は、推進委員会又は組合の設立に同意したものとみなすこと
- 四 土地登記簿謄本、建物登記簿謄本、土地台帳及び建築物管理台帳に所有者として記載される当時、住民登録番号の記載がなく、記載された住所が現住所と相違する場合であって、所在が確認されない者は、土地等所有者の数から除外すべきこと
- 五 国有地・公有地については、その財産管理庁を土地等所有者として算定すべきこと
- 2** 法第12条第2項及び第36条第1項による同意(法第26条第1項第八号、第31条第2項及び第47条第4項により擬制された同意を含む。)の撤回又は反対意思表示の時期は、次の各号の基準による。
- 一 同意の撤回又は反対意思表示は、当該同意に基づく許認可等を申請するまでにすることができる。
- 二 第一号にかかわらず、次の各目の同意は、最初に同意した日から30日が経過する日までに限り撤回することができる。ただし、名目の同意は、最初に同意した日から30日が経過しない場合でも、法第32条第3項による組合設立のための創立総会の後には撤回することができない。
- イ. 法第21条第1項第4号による整備区域の解除に対する同意
- ロ. 法第35条による組合設立に対する同意(同意後第30条第2項各号の事項が変更されない場合に限る。)
- 3** 第2項により同意の撤回又は反対の意思表示をしようとする土地等所有者は、撤回書に土地等所有者が氏名を記載して指章を押印した後、住民登録証及び旅券等身元を確認することができる身分証明書の写しを添付し、同意の相手方及び市長・郡守等に内容証明の方法により発送しなければならない。この場合、市長・郡守等が撤回書を受理したときは、遅滞なく同意の相手方に撤回書が受理された事実を通知しなければならない。
- 4** 第2項による同意の撤回又は反対の意思表示は、第3項前段により撤回書が同意の相手方に到達したとき又は同項後段により市長・郡守等が同意の相手方に撤回書が受理された事実を通知したときのうちいずれか早いときに効力が発生する。

**第34条(同意書の検認方法等)** 法第36条第3項により同意書に検印を受けようとする者は、第25条第1項又は第30条第2項により同意書に記載する事項を記載した後、関連書類を添付して市長・郡守等に検認を申請しなければならない。

**2** 第1項による申請を受けた市長・郡守等は、同意書記載事項の記載可否等形式的な事項を確認し、当該同意書に連番を付与した後、検認をしなければならない。

**3** 市長・郡守等は、第1項による申請を受けた日から20日以内に申請人に検認した同意書を提出しなければならない。

**第35条(土地等所有者の同意書再使用の特例)** 法第37条第1項により土地等所有者の同意書を再度使用するための要件は、次の各号のとおりとする。

一 法第37条第1項第一号の場合：次の各目の要件

イ. 土地等所有者に既存の同意書を再利用できる旨並びに反対意思表示の方法及び方法を書面により説明及び告知すること

ロ. 60日以上反対意思表示期間をイ目の書面に明確に記載して付与すること

二 法第37条第1項第二号の場合：次の各目の要件

イ. 土地等所有者に既存の同意書を再利用できる旨並びに反対意思表示の方法及び方法を書面により説明及び告知すること

ロ. 90日以上反対意思表示期間をイ目の書面に明確に記載して付与すること

ハ. 整備区域、組合定款、整備事業費、個人別推定分担金、新築される建築物の延面積等整備事業の変更内容をイ目の書面に含めること

ニ. 次の変更の範囲がすべて100分の10未満であること

- 1) 整備区域面積の変更
  - 2) 整備事業費の増加（生産者物価上昇率分及び法第 73 条による現金清算金額は除く。）
  - 3) 新築する建築物の延面積の変更
- ホ．組合設立認可の無効又は取消が確定した組合と新たに設立しようとする組合が推進しようとする整備事業の目的及び方式が同一であること
- ヘ．組合設立の無効又は取消が確定した日から 3 年以内に新たな組合を設立するための創立総会を開催すること

**第 36 条(組合の登記事項)** 法第 38 条第 2 項の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2019. 6. 18〉

- 一 設立目的
- 二 組合の名称
- 三 主たる事務所
- 四 設立認可日
- 五 役員の姓名及び住所
- 六 役員の代表権を制限する場合には、その内容
- 七 法第 41 条第 5 項ただし書による専門組合管理人を選定した場合には、その姓名及び住所

**第 37 条(組合員)** 法第 39 条第 2 項第四号の「大統領令で定める期間」とは、次の各号の区分による期間をいう。この場合、所有者が被相続人から住宅を継承して所有権を取得した場合には、被相続人の住宅の所有期間及び居住期間を合算する。

- 一 所有期間：10 年
- 二 居住期間（「住民登録法」第 7 条による住民登録表を基準とし、所有者が居住せず、所有者の配偶者又は直系尊卑属が当該住宅に居住している場合には、その期間を合算する）：5 年

**2** 法第 39 条第 2 項第六号の「大統領令で定める事業」とは、公共再開発事業施行者が商店街を賃貸する事業をいう。〈新設 2021. 7. 13〉

**3** 法第 39 条第 2 項第七号の「大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2020. 6. 23、2021. 7. 13〉

- 一 組合設立認可日から 3 年以上事業施行認可申請のない再建築事業の建築物を 3 年以上継続して所有している者（所有期間を算定するとき、被相続人から相続を受けて所有権を取得した場合には、被相続人の所有期間を合算する。以下、第二号及び第三号において同じ。）が事業施行認可申請前に譲渡する場合
- 二 事業実施計画認定日から 3 年以内に着工できなかつた再建築事業の土地又は建築物を 3 年以上継続して所有している者が着工前に譲渡する場合
- 三 着工日から 3 年以上竣工していない再開発事業又は再建築事業の土地を 3 年以上継続して所有している場合
- 四 法律第 7056 号都市及び住居環境整備法一部改正法律附則第 2 項による土地等所有者から相続又は離婚により土地又は建築物を所有した者
- 五 国、地方自治体又は金融機関（「住宅法施行令」第 71 条第一号各目の金融機関をいう。）に対する債務を履行できず、再開発事業又は再建築事業の土地又は建築物が競売又は公売される場合
- 六 「住宅法」第 63 条第 1 項による投機過熱地区（以下「投機過熱地区」という。）に指定される前に建築物又は土地を譲渡するための契約（契約金支給内訳等により契約日を確認できる場合に限る。）を締結し、投機過熱地区に指定された日から 60 日以内に「不動産取引申告等に関する法律」第 3 条により不動産取引の申告をした場合

**第 38 条(組合定款に関する事項)** 法第 40 条第 1 項第十八号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 整備事業の種類及び名称
- 二 役員の任期、業務の分担及び代行等に関する事項
- 三 代議員会の構成、開会及び機能、議決権の行使方法その他会議の運営に関する事項
- 四 法第 24 条及び第 25 条による整備事業の共同施行に関する事項
- 五 整備事業専門管理業者に関する事項
- 六 整備事業の施行に伴う会計及び契約に関する事項
- 七 整備基盤施設及び共同利用施設の負担に関する概略的事項
- 八 公告、供覧及び通知の方法
- 九 土地及び建築物等に関する権利の評価方法に関する事項
- 十 法第 74 条第 1 項による管理处分計画（以下「管理处分計画」という。）及び清算（分割徴収又は納入に関する事項を含む。）に関する事項
- 十一 事業施行計画書の変更に関する事項
- 十二 組合の合併又は解散に関する事項
- 十三 賃貸住宅の建設及び処分に関する事項
- 十四 総会の議決を経なければならない事項の範囲
- 十五 組合員の権利及び義務に関する事項
- 十六 組合職員の採用及び役員のうち常勤役員の指定に関する事項並びに職員及び常勤役員の報酬に関する事項
- 十七 その他市・道の条例で定める事項

**第 39 条(定款の軽微な変更事項)** 法第 40 条第 4 項の「大統領令で定める軽微な事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2019. 6. 18〉

- 一 法第 40 条第 1 項第 1 号による組合の名称及び事務所の所在地に関する事項
- 二 組合役員の数及び業務の範囲に関する事項
- 三 削除〈2019. 6. 18〉
- 四 法第 40 条第 1 項第十号による総会の招集手続、時期及び議決方法に関する事項
- 五 第 38 条第二号による役員任期、業務の分担及び代行等に関する事項
- 六 第 38 条第三号による代議員会の構成、開会と機能、議決権の行使方法その他会議の運営に関する事項
- 七 第 38 条第五号による整備事業専門管理業者に関する事項
- 八 第 38 条第八号による公告、供覧及び通知の方法に関する事項
- 九 第 38 条第十三号による賃貸住宅の建設及び処分に関する事項
- 十 第 38 条第十四号による総会の議決を経なければならない事項の範囲に関する事項
- 十一 第 38 条第十六号による組合職員の採用及び役員中常勤役員の指定に関する事項及び職員及び常勤役員の補修に関する事項
- 十二 錯誤、誤記又は漏落であることが明らかな事項
- 十三 法第 16 条による整備区域又は整備計画の変更により変更しなければならない事項
- 十四 その他市・道条例で定める事項

**第 40 条(組合役員の数)** 法第 41 条第 1 項により組合に置く理事の数は 3 人以上とし、監事の数は一人以上 3 人以下とする。ただし、土地等所有者の数が 100 人を超過する場合には、理事の数を 5 人以上とする。

**第 41 条(専門組合管理人の選定)** 法第 41 条第 5 項ただし書の「大統領令で定める要件を備えた者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。〈改正 2020. 2. 18〉

- 一 次の各目のいずれかに該当する資格を取得した後、整備事業関連業務に 5 年以上従事した経歴がある者
  - イ. 弁護士
  - ロ. 公認会計士
  - ハ. 法務士
  - ニ. 税務士



- ホ. 建築士
  - ト. 都市計画・建築分野の技術士
  - チ. 鑑定評価業者
  - リ. 行政士（一般行政士をいう。以下同じ。）
  - 二 組合役員として5年以上従事した者
  - 三 公務員又は公共機関の役職員として整備事業関連業務に5年以上従事した者
  - 四 整備事業専門管理業者に所属し、整備事業関連業務に10年以上従事した者
  - 五 「建設産業基本法」第2条第七号による建設事業者に所属し、整備事業関連業務に10年以上従事した者
  - 六 第一号から第五号までの経歴を合算した経歴が5年以上の者。この場合、同一時期の経歴は重複して計算してはならず、第四号及び第五号の経歴は2分の1のみ含めて計算する。
- 2** 市長・郡守等は、法第41条第5項ただし書による専門組合管理人（以下「専門組合管理人」という。）の選定が必要であると認める場合又は組合員（推進委員会の場合には土地等所有者をいう。以下、この条において同じ。）の3分の1以上が専門組合管理人の選定を要請する場合には、公開募集を通じて専門組合管理人を選定することができる。この場合、組合又は推進委員会の意見を聴かなければならない。
- 3** 専門組合管理人は、選任後6月以内に法第115条による教育を60時間以上受けなければならない。ただし、選任前直近3年以内に当該教育を60時間以上受けた場合は、この限りでない。
- 4** 専門組合管理人の任期は3年とする。

**第42条(総会の議決)** 法第45条第1項第十三号により総会の議決を経なければならない事項は、次の各号のとおりとする。

- 一 総会の合併又は解散に関する事項
  - 二 代議員の選任及び解任に関する事項
  - 三 建設される建築物の設計の概要の変更
  - 四 整備事業費の変更
- 2** 法第45条第7項ただし書の「創立総会、事業施行計画書の作成及び変更、管理処分計画の策定及び変更を議決する等、大統領令で定める総会」とは、次の各号のいずれかに該当する総会をいう。〈改正 2011. 11. 11〉
- 一 創立総会
  - 二 事業施行計画書の策定及び変更のために開催される総会
  - 三 管理処分計画の策定及び変更のために開催される総会
  - 四 整備事業費の使用及び変更のために開催する総会
- 3** 法第45条第8項前段の「「災難及び安全管理基本法」第3条第一号による災害の発生等大統領令で定める事由」とは、次の各号の事由をいう。〈新設 2021. 11. 11〉
- 一 「災難及び安全管理基本法」第3条第一号による災害の発生
  - 二 「感染症の予防及び管理に関する法律」第49条第1項第二号による集合制限又は禁止措置
- [題目改正 2021. 11. 11]

**第43条(代議員会が総会の権限を代行することができない事項)** 法第46条第4項の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 法第45条第1項第一号による定款の変更に関する事項
- 二 法第45条第1項第二号による資金の借入、その方法、金利及び償還方法に関する事項
- 三 法第45条第1項第四号による予算で定めた事項のほか、組合員に負担となる契約に関する事項
- 四 法第45条第1項第五号による施工者、設計者又は鑑定評価業者(法第74条第2項により市長・郡守等が選定・契約する鑑定評価業者は除く。)の選定及び変更に関する事項

項

- 五 法第 45 条第 1 項第六号による整備事業専門管理業者の選定及び変更に関する事項
- 六 法第 45 条第 1 項第七号による組合役員の選任及び解任及び第 42 条第 1 項第二号による代議員の選任及び解任に関する事項。ただし、定款で定めるところにより任期中に欠けた者（組合長は除く。）を補欠選任する場合を除く。
- 七 法第 45 条第 1 項第九号による事業施行計画書の作成及び変更に関する事項（法第 50 条第 1 項本文による整備事業の中止又は廃止に関する事項を含むものとし、同項ただし書による軽微な変更は除く。）
- 八 法第 45 条第 1 項第十号による管理処分計画の樹立及び変更に関する事項（法第 74 条第 1 項ただし書による軽微な変更は除く。）
- 九 法第 45 条第 2 項により総会に上程しなければならない事項
- 十 第 42 条第 1 項第一号による組合の合併又は解散に関する事項。ただし、事業完了による解散の場合は除く。
- 十一 第 42 条第 1 項第三号による建設される建築物の設計概要の変更に関する事項
- 十二 第 42 条第 1 項第四号による整備事業費の変更に関する事項

**第 44 条(代議員会)** 代議員は、組合員の中から選出する。

- 2 代議員の選任及び解任に関しては、定款で定めるところによる。
- 3 代議員の数は、第 46 条第 2 項に規定された範囲内で、定款で定めるところによる。
- 4 代議員会は、組合長が必要と認めるときに召集する。ただし、次の各号の 1 に該当するときは、組合長は、該当日から 14 日以内に、代議員会を召集しなければならない。
  - 一 定款で定めるところにより召集請求があったとき
  - 二 代議員の 3 分の 1 以上（定款で異なって定めた場合には、それによる。）が会議の目的事項を提示して、請求したとき
- 5 前項各号のいずれかによる召集請求があった場合であって、組合長が前項ただし書の期間内に、正当な事由なく、代議員会を召集しなかったときは、監事が、遅滞なく、これを召集しなければならない。監事が召集しないときは、前項各号の規定により召集を請求した者の代表者がこれを召集する。この場合、あらかじめ、市長・郡守等の承認を受けなければならない。
- 6 前項により代議員会を召集する場合には、召集主体に応じ、監事又は第 4 項各号の規定により召集を請求した者の代表者が議長の職務を代行する。
- 7 代議員会の召集は、集会の 7 日前までに、その会議の目的、案件、日時及び場所を記載した書面を代議員に通知する方法による。この場合、定款で定めるところにより、代議員会の召集内容を公告しなければならない。
- 8 代議員会は、代議員銀の過半数の出席及び出席代議員の過半数の賛成により議決する。ただし、それ以上の範囲内で、定款で別に定める場合は、これによる。
- 9 代議員会は、第 7 項前段の規定により事前に通知した案件に関してのみ議決することができる。ただし、事前に通知しなかった案件であって、代議員会の会議において、定款で定めるところにより、採択された場合は、この限りでない。
- 10 特定の代議員の利害に関連する事項については、その代議員は、議決権を行使することができない。

**第 45 条(住民代表会議)** 法第 47 条第 1 項による住民代表会議（以下「住民代表会議」という。）には、委員長、副委員長各 1 人及び 1 名以上 3 名以内の監事を置かななければならない。

- 2 法第 47 条第 5 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。
  - 一 法第 29 条第 4 項による施工者の推薦
  - 二 次の各目の変更に関する事項
    - イ. 法第 47 条第 5 項第一号による建築物の撤去
    - ロ. 法第 47 条第 5 項第二号による住民の移住（賃借人の退去に関する事項を含む。）
    - ハ. 法第 47 条第 5 項第三号による土地及び建築物の補償（賃借人に対する住居移転費等補償に関する事項を含む）

- 二、法第 47 条第 5 項第四号による整備事業費の負担
- 三 管理処分計画及び清算に関する事項（法第 23 条第 1 項第一号から第三号までの方法により施行する住居環境改善事業を除く。）
- 四 第三号による事項の変更に関する事項
- 3 市長・郡守等又は住宅公社等は、住民代表会議の運営に必要な経費の一部を、当該整備事業費から支援することができる。
- 4 住民代表会議の委員の選出、交替及び解任、運営方法、運営費用の調達その他住民代表会議の運営に関し必要な事項は、住民代表会議がこれを定める。

### 第 3 節 事業施行計画等

**第 46 条(事業施行認可の軽微な変更)** 法第 50 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しようとするとき」とは、次の各号のいずれかに該当するときにいう。

- 一 整備事業費を 10%の範囲内で変更するとき又は管理処分計画の認可により変更するとき。ただし、「住宅法」第 2 条第五号による国民住宅を建設する事業である場合には、国民住宅基金の支援金額が増加しない場合に限る。
- 二 建築物でない附帯・福利施設の設置規模を拡大するとき（位置が変更される場合を除く。）
- 三 敷地面積を 10%の範囲内で変更するとき
- 四 戸数又は戸当たり住宅供給面積（床面積に算定される面積であって、事業施行者が供給する住宅の面積をいう。）を変更せず、事業施行認可を受けた面積の 10%の範囲内で、内部構造の位置又は面積を変更するとき。
- 五 内装材料又は外装材料を変更するとき
- 六 事業施行認可の条件として賦課された事項の履行に伴い変更するとき
- 七 建築物の設計及び用途別位置を変更しない範囲内で、建築物の配置及び住宅団地内の道路線形を変更するとき
- 八 「建築法施行令」第 12 条第 3 項各号のいずれかに該当する事項を変更するとき
- 九 組合の名称又は事務所所在地を変更するとき
- 十 整備区域又は整備計画の変更に伴い、事業施行計画書を変更するとき
- 十一 法第 35 条第 5 項による組合変更の認可に伴い、事業施行計画書を変更するとき
- 十二 その他市・道の条例で定める事項を変更するとき

**第 47 条(事業施行計画書の作成)** 法第 52 条第 1 項第十一号による教育施設の教育環境保護に関する計画に含まれる事項に関しては、「教育環境保護に関する法律施行令」第 16 条第 1 項を準用する。

**2** 法第 52 条第 1 項第十三号の「大統領令で定めるところにより市・道条例で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 整備事業の種類、名称及び施行期間
- 二 整備区域の位置及び面積
- 三 事業施行者の名称及び住所
- 四 設計図書
- 五 資金計画
- 六 撤去の必要はないが、改修補修する必要があると認められる建築物の明細及び補修改修計画
- 七 整備事業の施行に支障があると認められる整備区域内の建築物又は工作物の明細
- 八 土地又は建築物等に関する権利者及びその権利の明細
- 九 共同溝の設置に関する事項
- 十 整備事業の施行により法第 97 条第 1 項により用途が廃止される整備基盤施設の調書及び図面並びに整備事業により新たに設置される整備基盤施設の調書及び図面（住宅公社等が事業施行者である場合に限る。）
- 十一 整備事業の施行により、法第 97 条第 2 項により用途が廃止される整備基盤施設の

調書、図面及びその整備基盤施設に対する 2 以上の鑑定評価業者の鑑定評価書並びに新たに設置される整備基盤施設の調書、図面及びその設置費用の計算書

十二 事業施行者に無償で譲与される国・公有地の調書

十三 「水の再利用促進及び支援に関する法律」による雨水処理計画

十四 既存住宅の撤去計画書（アスベストを含有する建築資材が使用された場合には、その現況及び同資材の撤去及び処理計画を含む。）

十五 整備事業完了後の商店街借家人に対する優先分譲等に関する事項

3 第 2 項第九号による共同溝の設置に関する事項は、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 36 条及び第 37 条の規定を準用する。

**第 48 条(国民住宅規模住宅の供給方法等)** 事業施行者は、法第 54 条第 4 項により建設した国民住宅規模住宅のうち法第 55 条第 1 項による入居者に供給しなければならない国民住宅規模住宅を公開抽選の方法により選定しなければならないが、その選定結果を、遅滞なく、同項による引受者に通報しなければならない。〈改正 2021. 7. 13〉

2 事業施行者が第 1 項により選定された国民住宅規模住宅を供給する場合には、市・道知事、市長・郡守等の順に優先して引き受けることができる。ただし、市・道知事及び市長・郡守等が国民住宅規模住宅を引き受けることができない場合には、市・道知事は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 2021. 7. 13〉

3 国土交通部長官は、第 2 項ただし書により市・道知事から引受者の指定要請があった場合には、30 日以内に引受者を指定して市・道知事に通知しなければならないが、市・道知事は、遅滞なく、これを市長・郡守に送付して、その引受者と国民住宅規模住宅の供給に関して協議させなければならない。〈改正 2021. 7. 13〉

4 法第 55 条第 4 項本文の「大統領令で定める長期公共賃貸住宅」とは、公共賃貸住宅であって「公共住宅特別法」第 50 条の 2 第 1 項による賃貸義務期間(以下「賃貸義務期間」という。)が 20 年以上であるものをいう。

5 法第 55 条第 4 項ただし書の「土地等所有者の負担緩和等大統領令で定める要件に該当する場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

一 イ目の価額をロ目の価額で除した値が 100 分の 80 未満の場合。この場合、イ目及びロ目の価額は、事業施行計画認可告示日を基準として算定するものとし、具体的な算定方法は、国土交通部長官が定めて告示する。

イ. 整備事業後の敷地及び建築物の総価額から総事業費を除く価額

ロ. 整備事業前の土地及び建築物の総価額

二 市・道知事が整備区域の立地、土地等所有者の組合設立同意率、整備事業費の増加規模、事業期間等を考慮して土地等所有者の負担が過度に高いと認める場合

6 法第 55 条第 5 項の「大統領令で定める価格」とは、次の各号の区分による価格をいう。

一 賃貸義務期間が 10 年以上の場合：鑑定評価額(市長・郡守等が指定する 2 人以上の鑑定評価業者が評価した金額を算術平均した金額をいう。以下、第二号において同じ。)の 100 分の 30 に相当する価格

二 賃貸義務期間が 10 年未満の場合：鑑定評価額の 100 分の 50 に該当する価格

[題目改正 2021. 7. 13]

**第 49 条(関係書類の供覧)** 市長・郡守等は、法第 50 条第 1 項本文により事業施行認可又は事業施行計画書作成に関する書類を、一般人に供覧させようとするときは、その要旨及び供覧場所を、当該地方自治団体の公報等に公告しなければならない。この場合、住宅再開発事業、住居環境改善事業及び都市環境整備事業の場合には、土地等所有者に公告内容を通知しなければならない。

**第 50 条(事業施行計画認可の特例)** 法第 58 条第 1 項後段の「大統領令で定める基準」とは、次の各号の基準をいう。

一 「建築法」第 44 条による敷地と道路の関係は、存置又は改造される建築物の出入りに支障がないと認められる場合、適用しないことができる。

- 二 「建築法」第46条による建築線の指定は、存置又は改造される建築物には適用しないことができる。
- 三 「建築法」第61条による日照等の確保のための建築物の高さ制限は、改造される建築物については適用しないことができる。
- 四 「住宅法」第2条第十二号にかかわらず、存置又はリモデリング（「住宅法」第2条第二十五号又は「建築法」第2条第1項第十号によるリモデリングをいう。以下同じ。）される建築物も、1の住宅団地内にあるものとみなす。
- 五 「住宅法」第35条による附帯施設及び福利施設の設置基準は、存置又はリモデリングされる建築物も含めて、適用することができる。

**第51条(循環用住宅の優先供給要請等)** 事業施行者は、法第59条第2項により法第74条による管理処分計画の認可申請後、次の各号の書類を添付して、土地住宅公社等に対し、公共賃貸住宅を法第59条第2項による循環用住宅（以下「循環用住宅」という。）として優先供給することを要請することができる。

- 一 事業施行認可告示文の写し
- 二 管理処分計画の認可申請書の写し
- 三 整備区域内移住対象所帯数
- 四 法第59条第1項による住宅の所有者又は借家人であつて、循環用住宅移住希望対象者
- 五 移住時期及び使用期間
- 六 その他住宅公社等が必要と認める事項

**2** 土地住宅公社等は、第1項により事業施行者から公共賃貸住宅の供給要請を受けた場合には、その要請を受けた日から30日以内に事業施行者に対し次の各号の内容を通知しなければならない。

- 一 当該整備区域の近隣で供給可能な公共賃貸住宅の住宅数、住宅規模及び供給可能時期
- 二 賃貸保証金等供給契約に関する事項
- 三 その他住宅公社等が必要と認める事項

**3** 第2項第一号による供給可能な住宅数は、優先供給要請日現在の供給予定量の2分の1の範囲以内とする。ただし、周辺地域に傳賃価格急騰等のおそれがあり、循環用住宅の拡大供給が必要な場合、2分の1の範囲を超過することができる。

**4** 土地住宅公社等は、所帯主として当該世帯月平均所得が前年度都市勤労者月平均所得の70パーセント以下である居住者（第1項による循環用住宅の優先供給要請日当時、当該整備区域に2年以上居住している者に限る。）に対し循環用住宅を供給するものとし、次の各号の順位により供給しなければならない。この場合、同一順位で競争がある場合、月平均所得が低い者に対し優先供給する。

- 一 第1順位：整備事業の施行により撤去される住宅の借家人（整備区域で実際に居住する者に限る。）であつて住宅を所有しない者
- 二 第2順位：整備事業の施行により撤去される住宅の所有者（整備区域で実際に居住する者に限る。）であつて、その住宅以外には住宅を所有しない者

**5** 第1項から第4項までの規定で定める事項のほか、供給契約の締結、循環用住宅の変換等循環用住宅の供給に関し必要な細部事項は、土地住宅公社等が別に定めることができる。

**第52条(循環用住宅の分譲又は賃貸)** 法第59条第3項により循環用住宅に居住する者が循環用住宅に継続して居住することを希望する場合、土地住宅公社等は、次の各号の基準により分譲又は継続賃貸することができる。

- 一 循環用住宅に居住する者が当該住宅を譲り受けようとする場合、土地住宅公社等は、「公共住宅特別法」第50条の2で定める売却要件及び売却手続等により当該居住者に対し循環用住宅を売却することができる。この場合、「公共住宅特別法施行令」第54条第1項各号による賃貸住宅の区分は、循環用住宅として供給した当時の類型に従う。

- 二 循環用住宅に居住する者が継続居住することを希望して、「公共住宅特別法」第 48 条及び第 49 条による賃貸住宅入居者資格を満たす場合、土地住宅公社等は、その者と優先的に賃貸借契約を締結することができる。

#### 第 4 節 整備事業施行のための措置等

**第 53 条(臨居住施設の設置等)** 法第 61 条第 3 項前段の「大統領令で定める事由」とは、次の各号の事由をいう。

- 一 法第 61 条第 1 項による臨時居住施設(以下「臨時居住施設」という。)の設置のために必要な建築物又は土地について第三者と既に売買契約を締結した場合
- 二 使用申請前に臨時居住施設の設置のために必要な建築物又は土地に関する使用計画が確定した場合
- 三 第三者に既に臨時居住施設の設置のために必要な建築物又は土地に対する使用許可をした場合

**第 54 条(損失補償等)** 第 13 条第 1 項による公覧公告日から契約締結日又は収用裁決日まで継続して居住していない建築物の所有者は、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律施行令」第 40 条第 5 項第二号により移住対策対象者から除外する。ただし、疾病による療養、徴兵による入営、公務、就学その他にこれらに準ずるやむを得ない事由により居住しない場合は、この限りでない。〈改正 2018. 4. 17〉

**2** 整備事業による営業の廃止又は休業について損失を評価する場合、営業の休業期間は 4 月以内とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、実際の休業期間とするものとし、その休業期間は 2 年を超えることができない。

- 一 当該整備事業のための営業の禁止又は制限により 4 月以上の期間営業ができない場合
- 二 営業施設の規模が大きいこと、移転に高度な精密性を要求すること等、当該営業の固有の特殊性により、4 月以内に他の場所に移転することが困難であると客観的に認められる場合

**3** 第 2 項により営業損失を補償する場合、補償対象者の認定時点は、第 13 条第 1 項による公覧公告日とみなす。

**4** 住居移転費を補償する場合、補償対象者の認定時点は、第 13 条第 1 項による公覧公告日とみなす。

**第 55 条(容積率に関する特例)** 事業施行者が法第 66 条により緩和された容積率の適用を受けようとする場合には、事業施行認可申請前に次の各号の事項を市長・郡守等に提出して事前協議しなければならない。

- 一 整備区域内の借家人現況
- 二 借家人に対する損失補償計画

**2** 第 1 項による協議の要請を受けた市長・郡守等は、意見を事業施行者に通報しなければならない。容積率の緩和を受けられる旨の通知を受けた事業施行者は、事業施行計画書の作成に当たり第 1 項第二号による借家人に対する損失補償計画を含めなければならない。

**第 56 条(再建築事業の範囲に関する特例)** 法第 67 条第 4 項第三号の「大統領令で定める要件」とは、分割される土地が「建築法」第 44 条に適合する場合をいう。

**第 57 条(建築規制の緩和等に関する特例)** 法第 68 条第 4 項の「大統領令で定める範囲」とは、次の各号をいう。〈改正 2021. 7. 13〉

- 一 「建築法」第 55 条による建ぺい率算定時駐車場の部分の面積は、建築面積から除外することができる。
- 二 「建築法」第 58 条による敷地内の空地基準は、2 分の 1 の範囲内で緩和することができる。

できる。

- 三 「建築法」第 60 条による建築物の高さ制限基準は、2 分の 1 の範囲内で緩和することができる。
- 四 「建築法」第 61 条第 2 項第一号による建築物(7 階以下の建築物に限る。)の高さ制限基準は、2 分の 1 の範囲内で緩和することができる。
- 五 「住宅法」第 35 条第 1 項第三号及び第四号による附帯施設及び福利施設の設置基準は、次の各目の範囲内で緩和することができる。
  - イ、「住宅法」第 2 条第十四号ア目による子供遊び場を設置する場合には、「住宅建設基準等に関する規程」第 55 条の 2 第 7 項第二号ウ目を適用しないことができる。
  - ロ、「住宅法」第 2 条第十四号による福利施設を設置する場合には、「住宅法」第 35 条第 1 項第四号による福利施設別設置基準にかかわらず、設置対象福利施設(子供遊び場を除く。)の面積の合計範囲内で必要な福利施設を設置することができる。
- 六 「都市公園及び緑地等に関する法律」第 14 条による都市公園又は緑地確保基準は、整備地域の面積が 10 万平方メートル未満の場合には、その基準を緩和して適用することができる。

**第 58 条(他の法令の適用)** 法第 69 条第 1 項の「大統領令で定める地域」とは、次の各号の区分による用途地域をいう。〈改正 2018. 7. 16、2021. 7. 13〉

- 一 住居環境改善事業が法第 23 条第 1 項第一号又は第三号の方法により施行される場合：「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第一号イ目(2)による第 2 種一般住宅地域
  - 二 住居環境改善事業が法第 23 条第 1 項第二号又は第四号の方法により施行される場合：「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第一号イ目(3)による第 3 種一般住宅地。ただし、公共支援民間賃貸住宅又は「公共住宅特別法」第 2 条第一号の二による公共建設賃貸住宅を 200 戸以上供給しようとする場合であって、当該賃貸住宅の建設地域を含む整備計画で別に定める区域は、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第一号ウ目による準住居地域とする。
- 2** 公共再開発事業施行者又は公共再建築事業施行者は、法第 69 条第 4 項により次の各号のいずれかに該当する場合、「住宅法施行令」第 47 条による監理者指定及び監理員配置基準を適用することができる。〈新設 2021. 7. 13〉
- 一 法第 26 条第 1 項第一号により緊急に整備事業を施行する場合
  - 二 工事費が 1 千億ウォン未満の場合
  - 三 「建設技術振興法施行令」第 60 条による建設事業管理技術者配置基準による場合、事業性が著しく低下し、事業を推進することが困難である場合であって国土交通部長官が定めて告示する事由に該当すると市長・郡守等が認める場合

## 第 5 節 管理处分計画等

**第 59 条(分譲申請の手続等)** 法第 72 条第 2 項の「分譲と対象となる敷地又は建築物の内訳等大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 事業施行認可の内容
  - 二 整備事業の種類、名称及び整備区域の位置、面積
  - 三 分譲申請期間及び場所
  - 四 分譲対象敷地又は建築物の内訳
  - 五 分譲申請資格
  - 六 分譲申請方法
  - 七 土地等所有者以外の権利者の権利申告方法
  - 八 分譲を申請しなかった者に対する措置
  - 九 その他市・道の条例で定め事項
- 2** 法第 72 条第 1 項第四号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。
- 一 第 1 項第一号から第六号まで及び第八号の事項

## 二 分譲申請書

**3** 法第 72 条第 3 項により分譲申請をしようとする者は、前項第二号による分譲申請書に、所有権の内訳を列記し、その所有の土地及び建築物に関する登記簿謄本又は換地予定地証明願を添付し、事業施行者に提出しなければならない。この場合、郵便の方法により分譲申請をするときは、前項第三号による分譲申請期間内に発送されたものであることを証明することができる郵便により行わなければならない。

**4** 再開発事業の場合、土地等所有者が整備事業に提供される土地又は建築物により分譲を受けることができるもののほか、工事費等事業施行に必要な費用の一部を負担して、その敷地及び建築物(敷地を除く。)の分譲を受けようとするときは、前項による分譲申請をするときに、その意思を明らかにして、法第 72 条第 1 項第一号による価格の 10%に相当する金額を、事業施行者に納入しなければならない。この場合、その金額を納入したものの、第 62 条第三号により定められた費用負担額を定められた時期に納入しなかった者は、その納入した金額の比率に該当するだけの敷地及び建築物(敷地を除く。)に限り分譲を受けることができる。

**5** 第 3 項により分譲申請書を受領した事業施行者は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて添付書類を確認することができる場合には、その確認をもって添付書類に代えなければならない。

**第 60 条(分譲申請しない者に対等する措置)** 事業施行者が法第 73 条第 1 項により土地等所有者の土地、建築物その他の権利に対し、現金により清算する場合、清算金額は、事業施行者と土地等所有者が協議して算定する。この場合、再開発事業の損失補償額の算定のための鑑定評価業者の選定に関しては、「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 68 条第 1 項による。

**2** 法第 73 条第 3 項後段の「大統領で定める利率」とは、次の各号の比率をいう。

- 一 6 月以内の遅延日数による利息の利率：100 分の 5
- 二 6 月超 12 月以内の遅延日数による利息の利率：100 分の 10
- 三 12 月超の遅延日数による利息の利率：100 分の 15

**第 61 条(管理処分計画の軽微な変更)** 法第 74 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しようとする場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2018. 7. 16〉

- 一 計算の錯誤、誤記、漏落等による調書の単純な訂正である場合（不利益を受けた者がいない場合に限る。）
- 二 法第 40 条第 3 項による定款及び法第 50 条による事業施行計画認可の変更に伴い管理処分計画を変更する場合
- 三 法第 64 条による売渡請求に対する判決に従い、管理処分計画を変更する場合
- 四 法第 129 条による権利・義務の変動がある場合であって、分譲設計の変更を伴わない場合
- 五 住宅分譲に関する権利を放棄する土地等所有者に対する賃貸住宅の供給に伴い、管理処分計画を変更する場合
- 六 「民間賃貸住宅に関する特別法」第 2 条第七号による賃貸事業者の住所(法人にあっては、法人の所在地並びに代表者の姓名及び住所)

**第 62 条(管理処分計画の内容)** 法第 74 条第 1 項第九号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 法第 73 条により現金で清算しなければならない土地等所有者別の既存の土地、建築物又はその他の権利の明細及びこれに対する清算方法
- 二 法第 79 条第 4 項前段による保留地等の明細、推算価額及び処分方法
- 三 第 63 条第 1 項第四号による費用の負担比率による敷地及び建築物の分譲計画並びにその費用負担の限度、方法及び時期。この場合、費用負担により分譲を受けることができる限度は、定款等で別に定める場合を除き、既存の土地又は建築物の価格の比率



に従い負担することができる比率の50%を基準として定める。

- 四 整備事業の施行により新たに設置される整備基盤施設の明細及び用途が廃止される整備基盤施設の明細
- 五 既存建築物の撤去予定時期
- 六 その他市・道条例で定める事項

**第63条（管理処分の方法等）** 法第23条第1項第四号の方法により施行する住居環境改善事業及び再開発事業の場合の法第74条第4項による管理処分は、次の各号の方法による。

- 一 市・道条例で分譲住宅の規模を制限する場合には、その規模以下で住宅を供給すること
  - 二 1の建築物の敷地は、1筆地の土地となるように定めること。ただし、住宅団地の場合は、この限りでない。
  - 三 整備区域の土地等所有者（地上権者は除く。以下この項において同じ。）に分譲すること。ただし、共同住宅を分譲する場合、市・道条例で定める金額・規模・取得時期又は種類に対する基準に適合しない土地等所有者は、市・道条例で定めるところにより分譲対象から除外することができる。
  - 四 1筆地の敷地及びその敷地に建築された建築物（法第79条第4項前段により保留地として定めた部分及び組合員以外の者に分譲する部分は除く。）を2人以上に分譲するときは、既存の土地及び建築物の価格（第93条により事業施行方式が転換された場合には、転換予定地の権利価額をいう。以下第七号において同じ。）並びに第59条第4項及び第62条第三号により土地等所有者が負担する費用（再開発事業の場合に限る。）の割合に応じて分譲すること
  - 五 分譲対象者が共同で取得する建築物の共用部分は、各権利者の共有とするものとし、当該共用部分に対する各権利者の持分比率は、その取得する部分の位置及び床面積等の事項を考慮して定めること
  - 六 1筆地の敷地の上に2人以上に分譲される建築物が設置された場合には、建築物の分譲面積の割合に応じてその敷地所有権が与えられるようにすること（住宅とその他の用途の建築物が一緒に設置された場合には、建築物の用途及び規模等を考慮して、敷地持分が合理的に配分できるようにする。この場合、土地の所有関係は共有とする。
  - 七 住宅及び付帯施設・福利施設の供給順位は、既存の土地又は建築物の価格を考慮して定めること。この場合、その具体的な基準は市・道条例で定めることができる。
- 2** 再建築事業の場合、法第74条第4項による管理処分は、次の各号の方法による。ただし、組合が組合員全員の同意を受けてその基準を別に定める場合には、それによる。
- 一 第1項第五号及び第六号を適用すること
  - 二 付帯施設・福利施設（付属土地を含む。以下この号において同じ。）の所有者には、付帯施設・複利施設を供給すること。ただし、次の各目のいずれかに該当する場合には、1住宅を供給することができる。
    - イ. 新たな付帯施設・福利施設を建設しない場合であって、既存の付帯施設・複利施設の価額が分譲住宅中最小分譲単位規模の推算額に定款等で定める割合（定款等で定めない場合には1とする。以下この目において同じ。）を乗じた価額より大きいこと
    - ロ. 既存付帯施設・福利施設の価額から新たに供給される付帯施設・複利施設の推算額を差し引いた金額が分譲住宅中最小分譲単位規模の推算額に定款等で定める割合を乗じた価額より大きいこと
  - ハ. 新たに建設した付帯施設・福利施設のうち、最小分譲単位規模の推定額が分譲住宅中の最小分譲単位規模の推定額より大きいこと

**第64条（管理処分計画の妥当性検証）** 法第78条第3項前段の「大統領令で定める公共機関」とは、次の各号の機関をいう。〈改正2020.12.8〉

- 一 土地住宅公社等
- 二 韓国不動産院

- 2 法第 78 条第 3 項第一号の「大統領令で定める割合」とは、100 分の 10 をいう。
- 3 法第 78 条第 3 項第二号の「大統領令で定める割合」とは、100 分の 20 をいう。

**第 65 条（通知事項）** 事業施行者は、法第 78 条第 5 項により公覧を実施しようとする場合、公覧期間・場所等公覧計画に関する事項と概略的な公覧事項を予め土地等所有者に通知しなければならない。

2 事業施行者は、法第 78 条第 5 項及び第 6 項により分譲申請をした者に次の各号の事項を通知しなければならない。管理処分計画変更の告示があるときは、変更内容を通知しなければならない。

- 一 整備事業の種類及び名称
- 二 整備事業施行区域の面積
- 三 事業施行者の氏名及び住所
- 四 管理処分計画の認可日
- 五 分譲対象者別既存の土地又は建築物の仕様及び価格及び分譲予定の敷地又は建築物の仕様及び推算価額

**第 66 条（住宅の供給等）** 法第 23 条第 1 項第一号から第三号までの方法により施行する住居環境改善事業の事業施行者及び同項第二号により敷地を供給されて住宅を建設する者は、法第 79 条第 3 項により整備区域に住宅を建設する場合、住宅の供給に関しては、別表 2 に規定する範囲で市長・郡守等の承認を受け、事業施行者が別に定めることができる。

**第 67 条（一般分譲申請手続等）** 法第 79 条第 4 項により組合員以外の者に分譲する場合の公告、申請手続、供給条件、方法及び手続等に関しては、「住宅法」第 54 条を準用する。この場合、「事業主体」は、「事業施行者（土地住宅公社等が共同施行者である場合には、土地住宅公社等をいう。）」に読み替える。

**第 68 条（再開発賃貸住宅の引受方法及び手続等）** 法第 79 条第 5 項により組合が再開発事業の施行で建設された賃貸住宅（以下「再開発賃貸住宅」という。）の引受を要請する場合、都知事又は市長、郡守、区庁長が優先して買収しなければならない。市・道知事又は市長、郡守、区庁長が予算・管理人材の不足などやむを得ない事情で買収しにくい場合には、国土交通部長官に土地住宅公社等を買収者として指定するよう要請することができる。

2 法第 79 条第 5 項による再開発賃貸住宅の買収価格は、「公共住宅特別法施行令」第 54 条第 5 項により定められた分譲転換価格の算定基準のうち建築費に付属土地の価格を合わせた金額とし、付属土地の価格は、事業施行計画認可告示がある日を基準として鑑定評価業者 2 人以上が評価した金額を算術平均した金額とする。この場合、建築費及び敷地の価格に加算する項目は、買収者が組合と協議して定めることができる。

3 第 1 項及び第 2 項で定める事項のほか、再開発賃貸住宅の買収契約締結のための事前協議、買収契約の締結、買収代金の支給方法等に関し必要な事項は、引受者が別に定めるところによる。

**第 69 条（賃貸住宅の供給等）** 法第 79 条第 6 項により賃貸住宅を建設する場合の賃借人の資格、選定方法、賃貸保証金、賃貸料等、賃貸条件に関する基準及び無住宅世帯主に優先分譲転換するようにする基準等に関しては、別表 3 に規定された範囲内で、市長・郡守等の承認を得て、事業施行者及び法第 23 条第 1 項第二号により敷地の供給を受けて住宅を建設する者が別に定めることができる。

2 法第 79 条第 6 項ただし書により、引受者は、次の各号の範囲内で、再建築賃貸住宅の賃借人の資格等に関する事項を定めなければならない。

- 一 賃借人の資格は、無住宅期間と当該再建築事業が位置する地域に居住した期間が、それぞれ 1 年以上である範囲内で、長い方の順とすべきこと。ただし、市・道知事が法第 50 条第 3 項及びこの令第 41 条の 2 第 2 項により賃貸住宅を引受した場合には、居住地域、居住期間等、賃借人の資格を別に定めることができる。

二 賃貸保証金及び賃貸料は、再建築事業が位置する地域の市場価格の100分の90以下の範囲内とすべきこと

三 賃貸住宅の契約方法等に関する事項は、賃貸住宅法令で定めるところによること

四 管理費等、住宅の管理に関する事項は、「住宅法」で定めるところによること

3 市長・郡守等は、事業施行者が要請する場合又は賃借人選定のために必要な場合、国土交通部長官に対し、第1項及び第2項による賃借人資格該当の可否に関して住宅電算網による電算検索を依頼することができる。

**第70条(持分型住宅の供給)** 法第80条により供給する持分型住宅(以下「持分型住宅」という。)の規模、共同所有期間及び分譲対象者は、次の各号のとおりとする。

一 持分型住宅の規模は、住居専用面積60平方メートル以下である住宅に限る。

二 持分型住宅の共同所有期間は、法第54条第2項により所有権を取得した日から10年の範囲内で事業施行者が定める期間とする。

三 持分型住宅の分譲対象者は、次の各目の要件を全て備えた者とする。

ア 法第74条第1項第五号により算定した従前に所有した土地又は建築物の価格が第一号による住宅の分譲価格以下に該当する者

イ 世帯主として第13条による整備計画の供覧公告日当時、当該整備区域に2年以上実際に居住している者

ウ 整備事業の施行により撤去される住宅以外に住宅を所有しない者

2 持分型住宅の供給方法、手続、持分取得比率、持分使用料及び持分取得価格等に関し必要な事項は、事業施行者が別に定める。

**第71条(小規模土地等の所有者に対する土地賃貸付き分譲住宅供給)** 法第80条第2項の「大統領令で定める面積以下の土地又は住宅を所有する者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

一 面積が90平方メートル未満の土地を所有する者であって建築物を所有しない者

二 床面積が40平方メートル未満の事実上住居のために使用する建築物を所有する者であって土地を所有しない者

2 第1項にかかわらず、土地又は住宅の面積は、第1項各号で定める面積の2分の1の範囲内で市・道の条例で別に定めることができる。

**第72条(物件条書等の作成)** 事業施行者は、法第81条第3項により建築物を撤去する前に管理処分計画の樹立のために既存建築物に対する物件条書及び写真又は映像資料を作成してこれを着工前まで保管しなければならない。

2 第1項による物件条書を作成するときは、法第74条第1項第五号による従前建築物の価格算定のために建築物の延面積、その実測平面図、主要仕上げ材料等を添付しなければならない。ただし、実測した面積が建築物台帳に添付された建築物現況図と一致する場合には、建築物現況図をもって実測平面図に代えることができる。

**第73条(施工保証)** 法第82条第1項の「大統領令で定める比率以上」とは、総工事金額の100分の30以上をいう。

## 第6節 工事完了に伴う措置等

**第74条(竣工認可)** 市長・郡守等以外の事業施行者は、法第83条第1項により竣工認可を受けようとするときは、国土交通部令で定める竣工認可申請書を、市長・郡守等に提出しなければならない。ただし、事業施行者(共同施行者である場合を含む。)が土地住宅公社等であって「韓国土地住宅公社法」第19条第3項及び同法第41条第2項により竣工認可処理結果を市長・郡守等に通報した場合は、この限りでない。

2 市長・郡守等は、法第83条第3項により竣工認可をしたときは、国土交通部令で定める竣工認可証に、次の各号の事項を記載し、事業施行者に交付しなければならない。

- 一 整備事業の種類及び名称
- 二 整備事業の施行区域の位置及び名称
- 三 事業施行者の名称及び住所
- 四 竣工認可の内訳

3 事業施行者は、第 1 項ただし書により竣工認可処理結果を市長・郡守等に通報したとき又は前項による竣工認可証の交付を受けたときは、その事実を分譲対象者に、遅滞なく、通知しなければならない。

4 市長・郡守等は、法第 83 条第 3 項及び第 4 項による工事完了の告示を行うときは、第 2 項各号の事項を告示しなければならない。

**第 74 条(竣工認可前使用許可)** 法第 83 条第 5 項本文の「完工した建築物が使用に支障がない等大統領令で定める基準」とは、次の各号をいう。

- 一 完工した建築物に電気、水道、暖房、上下水道施設等が備えられており、当該建築物を使用するのに、支障がないこと
- 二 完工した建築物が法第 48 条第 1 項により認可を受けた管理処分計画に適合すべきこと
- 三 入居者が工事に伴う車両通行、騒音、粉塵等の危害から安全なこと

2 事業施行者は、法第 83 条第 5 項による使用許可を受けようとする場合には、国土交通部令で定める申請書を、市長・郡守等に提出しなければならない。

3 市長・郡守等は、法第 83 条第 5 項による使用許可をするときは、棟別、戸別又は区画別に使用許可を行うことができる。

**第 76 条(清算基準価格の評価)** 敷地又は建築物の分譲を受けた者が従前に所有していた土地又は建築物の価格は、法第 83 条第 3 項により次の各号の区分による方法により評価する。

- 一 法第 23 条第 1 項第四号の方法により施行する住居環境改善事業及び再開発事業の場合には、法第 74 条第 2 項第一号イ目を準用して評価すべきこと
- 二 再建築事業の場合には、事業施行者が定めるところにより、評価すべきこと。ただし、鑑定評価業者の評価を受けようとする場合には、法第 74 条第 2 項第一号ロ目を準用することができる。

2 分譲を受けた敷地又は建築物の価格は、法第 83 条第 3 項により次の各号の区分による方法により評価する。

- 一 法第 23 条第 1 項第四号の方法により施行する住居環境改善事業及び再開発事業の場合には、法第 74 条第 5 項第一号イ目を準用して評価すべきこと
- 二 再建築事業の場合には、事業施行者が定めるところにより、評価すべきこと。ただし、鑑定評価業者の評価を受けようとする場合には、法第 74 条第 2 項第一号ロ目を準用することができる。

3 前項各号の規定による評価に当たっては、次の各号の費用を加算しなければならない。法第 95 条による補助金は、これを控除しなければならない。

- 一 整備事業の調査、測量、設計及び監理に要する費用
- 二 工事費
- 三 整備事業の管理に要した登記費用、人件費、通信費、事務用品費、利子その他必要経費
- 四 法第 95 条による融資金がある場合には、その利子に該当する金額
- 五 整備基盤施設及び共同利用施設の設置に要した費用（法第 95 条第 1 項により市長・郡守等が負担した費用を除く。）
- 六 安全診断の実施、整備事業専門管理事業者の選定、会計監査、鑑定評価その他整備事業の推進に関して支出した費用であって、定款等で定める費用

4 第 1 項及び第 2 項による建築物の価格評価においては、階別及び位置別の加重値を斟酌することができる。

## 第4章 費用の負担等

**第77条(主要整備基盤施設)** 法第92条第2項第一号の「大統領令で定める主要整備基盤施設及び共同利用施設」とは、次の各号の施設をいう。

- 一 道路
- 二 上・下水道
- 三 公園
- 四 共用駐車場
- 五 共同溝
- 六 緑地
- 七 河川
- 八 公共空地
- 九 広場

**第78条(整備基盤施設管理者の費用負担)** 法第94条第1項により整備基盤施設管理者が負担する費用の総額は、当該整備事業に要した費用（第76条第3項第一号の費用を除く。以下、この項において同じ。）の3分の1を超過してはならない。ただし、他の整備基盤施設の整備が、その整備事業の主たる内容となる場合には、その負担費用の総額は、当該整備事業に要した費用の2分の1までとすることができる。

**2** 事業施行者は、法第94条第1項により整備事業費の一部を整備基盤施設の管理者に負担させようとするときは、整備事業に要した費用の明細及び負担金額を明示して、その費用を負担させようとする者に通知しなければならない。

**第79条(補助及び融資等)** 法第95条第1項前段の「大統領令で定める整備基盤施設、臨時居住施設及び住居環境改善事業による共同利用施設」とは、整備基盤施設、臨時収容施設及び住居環境改善事業による共同利用施設の全部をいう。

**2** 法第95条第1項の「大統領令で定める地域」とは、整備区域指定（変更指定を含む。）当時、次の各号の要件に全て該当する地域をいう。

- 一 「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他の地域に移住することになった者が集団で定着した地域であって、移住当時300世帯以上の住宅を建設して定着した地域
- 二 整備区域全体建築物の竣工後20年を経過した建築物の割合が100分の50以上の地域

**3** 法第95条第1項により国又は地方自治体が補助又は融資することができる金額は、基礎調査費、整備基盤施設及び臨時収容施設の事業費のそれぞれ80%（住居環境管理事業を施行する整備区域において市・道知事が市長・郡守等に補助又は融資する場合には、100%）以内とする。

**4** 法第95条第3項により国又は地方自治体が補助することができる金額は、基礎調査費、整備基盤施設及び臨時収容施設の事業費、組合の運営費のそれぞれ50%以内とする。

**5** 法第95条第3項により国又は地方自治体は、次の各号の事項に必要な費用のそれぞれ80%以内で融資し、又は融資を斡旋することができる。〈改正2005.5.18、2009.8.11〉

- 一 基礎調査費
- 二 整備基盤施設及び臨時収容施設の事業費
- 三 借家人補償費
- 四 住民移転費
- 五 その他市・道条例で定める事項（地方自治団体が融資し、又は融資を斡旋する場合に限る。）

**第80条(国・公有地の無償譲与等)** 法第101条第1項により国又は地方自治団体から土地を無償で譲与を受けた事業施行者は、事業施行認可告示文の写しを、その土地の管理庁又は地方自治体の長に提出して、その土地に対する所有権移転登記手続の履行を要請しな

ればならない。この場合、土地の管理庁又は地方自治体の長は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて、その土地の土地台帳謄本又は登記事項証明書を確認しなければならない。

2 法第 101 条第 1 項第二号の「大統領令で定める再開発区域」とは、第 79 条第 2 項の地域を対象とする再開発地区をいう。

3 第 1 項による要請を受けた管理庁又は地方自治団体の長は、直ちに、所有権移転登記に必要な書類を、事業施行者に交付しなければならない。

4 事業施行者は、法第 113 条により事業施行認可が取り消されたときは、法第 101 条第 1 項により無償譲与された土地を、従前所有者である国又は地方自治団体に返還するため、必要な措置を講じ、直ちに管轄登記所に所有権移転登記を申請しなければならない。

## 第 5 章 公共再開発事業及び公共再建築事業<新設 2021. 7. 13.>

**第 80 条の 2(公共再開発事業予定区域の指定等)** 整備区域指定権者は、法第 101 条の 2 第 1 項後段で準用する法第 16 条第 1 項により公共再開発事業予定区域指定に関し地方都市計画委員会の審議を経る前に、あらかじめ管轄市長・郡守等の意見を聴かなければならない。ただし、法第 101 条の 2 第 2 項により整備計画の立案権者が公共再開発事業予定区域の指定を申請した場合には、意見聴取を省略することができる。

2 地方都市計画委員会は、第 1 項による審議をする場合には、第 5 項各号の事項を考慮しなければならない。

3 地方都市計画委員会は、法第 101 条の 2 第 2 項による公共再開発事業予定区域指定の申請がある場合、申請日から 30 日以内に審議を完了しなければならない。ただし、30 日以内に審議を完了できない正当な事由があると判断される場合には、審議期間を 30 日の範囲で一回に限り延長することができる。

4 整備区域指定権者は、法第 101 条の 2 第 1 項後段で準用する法第 16 条第 2 項により公共再開発事業予定区域を指定・告示する前に、予定区域指定の内容を 14 日以上住民に供覧して意見を聴かなければならず、提示された意見が妥当であると認められれば、これを反映して指定及び告示しなければならない。

4 第 4 項による公共再開発事業予定区域告示には、次の各号の事項が含まれなければならない。

- 一 公共再開発事業予定区域の名称、位置及び面積等区域概要
- 二 公共再開発事業予定区域の現況（人口、建築物、土地利用計画、整備基盤施設等）
- 三 法第 101 条の 3 第 1 項による整備区域指定予定時期
- 四 公共再開発事業を施行する市長・郡守等又は土地住宅公社等の名称、所在地及び代表者の氏名
- 五 その他公共再開発事業予定区域の指定に関連して市・道条例で定める事項

[本条新設 2021. 7. 13]

**第 80 条の 3(公共再建築事業における容積率緩和及び国民住宅規模住宅供給)** 法第 101 条の 6 第 1 項の「大統領令で定める地域」とは、次の各号の区分による用途地域をいう。

- 一 現行用途地域が「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第 1 項第一号ア目(1)の第 1 種専用住宅地域である場合：同目(2)の第 2 種専用住居地域
- 二 現行用途地域が「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第 1 項第一号ア目(2)の第 2 種専用住宅地域である場合：同号イ目(1)の第 1 種一般住居地域
- 三 現行用途地域が「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第 1 項第一号ア目(1)の第 1 種一般住居地域である場合：同目(2)の第 2 種一般住居地域
- 四 現行用途地域が「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第 1 項第一号ア目(2)の第 2 種一般住居地域である場合：同目(3)の第 3 種一般住居地域
- 五 現行用途地域が「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 30 条第 1 項第一号ア目(3)の第 3 種一般住居地域である場合：同号ウ目の準住居地域

2 整備区域指定権者は、第 1 項にかかわらず、住宅供給の規模、近隣土地の利用状況等

を考慮すると、用途地域を別に定める必要があると認める場合には、地方都市計画委員会の審議を経て「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第30条第1項第一号により住居地域を細分して定める地域のいずれかの地域で用途地域を別に定めることができる。

**3** 法第101条の6第4項ただし書の「大統領令で定める割合」とは、100分の50をいう。ただし、賃貸住宅及び分譲住宅の需要等を考慮して必要な場合には、100分の50以下で市・道条例で定めるところによりその割合を別に定めることができる。

**4** 法第101条の6第5項の「大統領令で定める価格」とは、付属土地鑑定評価額の100分の50をいう。

[本条新設 2021. 7. 13]

**第80条の4(統合審議委員会の構成)** 法第101条の7第3項による統合審議委員会(以下「統合審議委員会」という。)は、委員長1名及び副委員長1名を含む30名以内の委員で構成する。

**2** 統合審議委員会は、次の各号の基準により構成する。

一 法第101条の7第3項第一号、第四号及び第六号の委員会委員：各号の委員会別3名以上

二 法第101条の7第3項第二号、第三号、第五号、第七号及び第八号の委員会委員：各号の委員会別2名以上

三 法第101条の7第3項第九号の委員会委員：各委員会別1名以上

四 整備区域指定権者が属する地方自治団体所属公務員：1名以上

五 法第50条による事業施行計画認可権者が属する地方自治団体所属公務員：1名以上

**3** 統合審議委員会委員長は、第2項により構成された統合審議委員会委員(以下「委員」という。)の中から好選し、統合審議委員会副委員長は、第2項第四号の委員の中から委員長が指名する。

[本条新設 2021. 7. 13]

**第80条の5(委員の除斥・忌避・回避)** 委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、統合審議委員会の審議及び議決から除斥される。

一 委員又はその配偶者若しくは配偶者であった者が当該案件の当事者(当事者が法人、団体等である場合には、その役員を含む。以下、この号及び第二号において同じ。)となった場合又はその案件の当事者と共同権利者若しくは共同義務者である場合

二 委員が当該案件の当事者と親族である場合又は親族であった場合

三 委員が当該案件について諮問、研究、役務(下請を含む。)、鑑定又は調査をした場合

四 委員又は委員が属する法人、団体等が当該案件当事者の代理人である場合又は代理人であった場合

五 委員が役員若しくは職員として在職している企業等又は最近3年以内に在職していた企業等が当該案件について諮問、研究、役務(下請を含む。)、鑑定又は調査をした場合

**2** 当該案件の当事者は、委員に公正な審議及び議決を期待することが困難な事情がある場合には、統合審議委員会に忌避を申請することができ、統合審議委員会は議決をもって忌避するか否かを決定する。この場合、忌避申請の対象である委員は、その議決に参加することができない。

**3** 委員が第1項各号の除斥事由に該当する場合には、自ら当該案件の審議及び議決から回避しなければならない。

[本条新設 2021. 7. 13]

**第80条の6(統合審議の方法及び手続)** 法第101条の7第3項により統合審議をする場合、整備区域指定権者は、統合審議委員会を開催する7日前までに、会議の日時、場所及び想定案件等の会議内容を委員に知らせなければならない。

**2** 統合審議委員会の会議は、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。

**3** 統合審議委員会の会議は、統合審の案件と直接関連のない委員会委員の出席を省略して改めることができ、出席が省略された委員会委員は、第2項による在籍委員数の算定から除外する。

**4** 統合審議委員会の会議を開けるときは、法第101条の7第3項各号の委員会委員（第3項により出席が省略された委員会委員は除く。）は、それぞれ1人以上出席しなければならない。

**5** 統合審議委員会は、統合審議に関して必要であると認めた場合又は整備区域指定権者が要請する場合には、当事者又は関係者を出席させ、意見を聴き、又は説明させることができる。

**6** 統合審議委員会は、事業施行計画認可に関する事項、当事者又は関係者の意見及び説明、関係機関の意見等を総合的に検討して審議しなければならない。

**7** 統合審議委員会は、会議を開催するときは、会議内容を録取し、次の各号の事項を会議録として作成しなければならない。

- 一 会議の日時、場所及び公開の可否
- 二 出席委員の署名簿
- 三 上程された議案及び審議結果
- 四 その他主な議論事項等

**8** 統合審議委員会の会議に出席した委員に対しては、予算の範囲で手当及び旅費を支給することができる。ただし、公務員である委員が所管業務と直接関連して委員会に出席する場合は、この限りでない。

**9** 第1項から第8項までに規定する事項のほか、統合審議委員会の運営に関し必要な事項は、委員会の議決を経て統合審議委員会委員長が定める。

[本条新設 2021. 7. 13]

## 第6章 整備事業専門管理業<改正 2021. 7. 13>

**第81条(整備事業専門管理業の登録基準等)** 法第102条第1項による整備事業専門管理業の登録基準は、別表4のとおりとする。

**2** 法第102条第1項の「大統領令で定める軽微な事項」とは、資本金が増額した場合又は技術者の数が増加した場合をいう。

**3** 法第102条第1項ただし書の「大統領令で定める機関」とは、次の各号の機関をいう。  
<改正 2020. 12. 8>

- 一 「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社
- 二 韓国不動産院

**第82条(登録の手続及び手数料等)** 法第102条第1項により整備事業専門管理業者として登録又は変更登録しようとする者は、国土交通部令で定める登録申請書を、市・道知事に提出しなければならないが、登録した事項が変更された場合には、2月以内に変更事項を市・道知事に提出しなければならない。

**2** 市・道知事は、前項による登録申請書の提出を受理したときは、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、国土交通部令で定めるところにより、整備事業専門管理業者登録簿に登載して、登録証を交付しなければならない。

- 一 登録を申請した者が法第105条第1項各号のいずれかに該当する場合
- 二 別表4による登録基準を備えることができない場合

**3** 法第102条第1項により整備事業専門管理業者の登録(変更登録を除く。)を申請する者は、国土交通部令で定める手数料を納付しなければならない。

**第83条(整備事業専門管理業者の業務制限等)** 法第103条を適用するに当たり、整備事業専門管理業者と次の各号の関係にある者は、これを当該整備事業専門管理業者と同一人とみなす。



- 一 整備事業専門管理業者が法人である場合には、「独占規制及び公正取引に関する法律」第2条第三号の規定による系列社の関係
  - 二 整備事業専門管理業者と相互出資した関係
- 2 法第103条第五号の「大統領令で定める業務」とは、法第12条による安全診断業務をいう。

**第84条(整備事業専門管理業者の登録取消及び営業停止処分基準)** 法第106条第1項による登録取消及び営業停止処分の基準は、別表5のとおりとする。

**第85条(協会の定款)** 法第109条による整備事業専門管理業者団体(以下「協会」という。)の定款には、次の各号の事項が含まれなければならない。

- 一 目的
- 二 名称
- 三 主たる事務所の所在地
- 四 会員の加入及び脱退に関する事項
- 五 事業及びその執行に関する事項
- 六 役員の数、任期及び選出方法に関する事項
- 七 総会及び理事会に関する事項
- 八 組織及び運営に関する事項
- 九 資産及び会計に関する事項
- 十 定款の変更に関する事項
- 十一 第一号から第十号までに規定する事項のほか協会の運営に関し必要と認められる事項

**第86条(協会の設立認可及び設立認可取消)** 国土交通部長官は、法第109条第4項による協会設立認可申請の内容が次の各号の基準に適合した場合に認可することができる。

- 一 法人の目的と事業が実現可能なこと
- 二 協会の会員は整備事業専門管理業者であること
- 三 目的とする事業を遂行できる十分な能力があつて、財政的基礎が確立されており、又は確立する見込みがあること
- 四 他の法人と同じ名称ではないこと

2 国土交通部長官は、法第109条第6項により協会が次の各号のいずれかに該当する場合には、協会の設立認可を取り消すことができる。ただし、第一号及び第三号に該当する場合には、設立認可を取り消さなければならない。

- 一 虚偽又は不正な方法により設立認可を受けた場合
- 二 設立認可条件に違反した場合
- 三 目的達成が不可能になった場合
- 四 目的事業以外の事業をした場合

3 国土交通部長官は、第1項により協会の設立認可を取り消そうとするときは、あらかじめ聴聞をしなければならない。

**第87条(協会の監督)** 国土交通部長官は、法第110条第2項により協会の業務に対する調査又は検査が必要な場合には、所属公務員にその事務所に立ち入り、調査又は検査させることができる。

2 第1項により協会の業務を調査又は検査する公務員は、その権限を表示する証票を所持して、関係人に提示しなければならない。

## 第7章 監督等<改正 2021.7.13>

**第88条(会計監査)** 法第112条により、市長・郡守等又は土地住宅公社以外の事業施行者又は推進委員会は、次の各号のいずれかに該当する場合には、会計監査を受けなければならない。

らない。

- 一 法第 112 条第一号の場合には、推進委員会から組合に引継ぎされるまでに、納付又は支出された金額が 3 億 5 千万ウォン以上の場合
- 二 法第 112 条第二号の場合には、事業施行認可告示日前までに、納付又は支出された金額が 7 億ウォン以上の場合
- 三 法第 112 条第三号の場合には、竣工認可申請日までに、納付又は支出された金額が 14 億ウォン以上の場合

**第 89 条 (監督)** 法第 113 条第 2 項の「大統領令で定める資料」とは、次の各号の資料をいう。

- 一 土地等所有者の同意書
- 二 総会の議事録
- 三 整備事業に関する契約関連書類
- 四 事業施行計画書、管理処分計画書及び会計監査報告書を含む会計関連書類
- 五 整備事業の推進に関し、紛争が発生した場合には、当該紛争に関する資料

**第 89 条の 2 (課徴金の賦課基準等)** 法第 113 条の 2 による課徴金の賦課基準は、別表 5 の 2 のとおりとする。

**2** 市・道知事は、法第 113 条の 2 により施工者選定を取り消すよう命じる場合又は課徴金を賦課しようとする場合には、その違反行為、処分の種類及び課徴金の金額(課徴金を賦課する場合に限る。)を記載して書面により通知しなければならない。

**3** 第 2 項による課徴金賦課通知を受けた者は、通知のあった日から 20 日又は市・道知事が 20 日以上範囲で別に定めた期間内に市・道知事が定める収納機関に課徴金を納付しなければならない。ただし、天災地変その他やむを得ない事由によりその期間内に課徴金を納付できない場合には、その事由がなくなった日から 7 日以内に納付しなければならない。

**4** 第 3 項により課徴金を納付された収納機関は、その納付者に領収書を発行し、遅滞なくその事実を当該市・道知事に通知しなければならない。

[本条新設 2018. 10. 2]

**第 89 条の 3 (整備事業の入札参加制限)** 法第 113 条の 3 による整備事業の入札参加制限基準は、別表 5 の 2 のとおりとする。

**2** 市・道知事は、法第 113 条の 3 第 1 項により整備事業の入札参加を制限しようとする場合には、次の各号の事項を遅滞なく当該地方自治体の公報に掲載し、一般人が当該内容を閲覧できるようにインターネット・ホームページに入札参加制限期間中に掲示しなければならない。

- 一 業者(商号)名、姓名(法人の場合には代表者の氏名)及び事業者登録番号(法人の場合には法人登録番号)
- 二 入札参加資格制限期間
- 三 入札参加資格を制限する具体的な事由

**3** 市・道知事は、第 2 項による整備事業の入札参加制限の執行が停止された場合又はその執行停止が解除された場合には、その事実を遅滞なく当該地方自治体の公報に掲載し、一般人が当該内容を閲覧できるようにインターネット・ホームページに掲示しなければならない。

**4** 市・道知事は、第 2 項及び第 3 項により開示した入札制限に関する内容を遅滞なく管轄区域の市長、郡守又は区庁長及び事業施行者に通知しなければならない。

[本条新設 2018. 10. 2]

**第 90 条 (教育の実施)** 法第 115 条による教育の内容には、次の各号の事項が含まれなければならない。

- 一 住宅建設制度
- 二 都市及び住宅整備事業関連制度

- 三 整備事業関連会計及び税務関連事項
- 四 その他国土交通部長官が定める事項

**第 91 条 (紛争調整委員会の調整対象)** 法第 117 条第 1 項第三号の「大統領令で定める紛争」とは、次の各号のいずれかに該当する紛争をいう。

- 一 建築物又は土地の明渡しに関する紛争
- 二 損失補償協議で発生する紛争
- 三 総会議決事項に関する紛争
- 四 その他市・道条例で定める事項に関する紛争

## 第 7 章 補 則<改正 2021. 7. 13>

**第 92 条 (土地等所有者の説明義務)** 法第 122 条第 1 項第七号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号をいう。

- 一 法第 72 条第 1 項第二号による分譲対象別分担金の推算額
- 二 法第 74 条第 1 項第六号による整備事業費の見積額（再建事業の場合には、「再建築超過利益還元に関する法律」による再建築負担金に関する事項を含む。）及びそれによる組合員分担規模及び分担時期

**第 93 条 (事業施行方式の転換)** 法第 123 条第 1 項により、市長・郡守等は、法第 69 条第 2 項により換地として供給する方法により実施する住宅再開発事業のための整備区域の全部又は一部を、法第 48 条の規定により認可を受けた管理处分計画に従い、住宅及び附帯・福利施設を建設して供給する方法に転換することを承認することができる。

**第 94 条 (資料の公開及び通知)** 法第 124 条第 1 項第十一号の「大統領令で定める書類及び関連資料」とは、次の各号の資料をいう。

- 一 法第 72 条第 1 項による分譲公告及び分譲申請に関する事項
- 二 年間資金運用計画に関する事項
- 三 整備事業の月別工事進行に関する事項
- 四 設計者、施工者、整備事業専門管理者等役務業者との細部契約変更に関する事項
- 五 整備事業費の変更に関する事項
- 六 法第 46 条第 1 項による分譲公告及び分譲申請に関する事項

**2** 法第 124 条第 2 項により推進委員会委員長又は事業施行者（組合の場合、組合役員、法第 25 条第 1 項第二号により都市環境整備事業を土地等所有者が施行する場合、その代表者をいう。）は毎四半期が終了する月の翌月 15 日までに次の各号の事項を組合員又は土地等所有者に書面により通知しなければならない。

- 一 公開対象の目録
- 二 公開資料の概略的な内容
- 三 公開場所
- 四 対象者別情報公開の範囲
- 五 閲覧・複写方法
- 六 謄写に必要な費用

**3** 法第 125 条第 1 項の「大統領令で定める会議」とは、次の各号をいう。

- 一 役務契約（変更契約を含む。）及び業者選定に係る代議員会・理事会
- 二 組合役員・代議員の選任・解任・懲戒及び土地等所有者（組合が設立された場合には組合員をいう。）の資格に関する代議員会・理事会

**第 95 条 (都市・住居環境整備基金)** 法第 126 条第 2 項第四号の「大統領令で定める一定比率」とは、国有地の場合は 20 パーセント、公有地の場合は 30 パーセントとする。ただし、国有地の場合には、「国有財産法」第 2 条第十一号による中央官署の長と協議しなければならない。

2 法第 126 条第 2 項第六号の「大統領令で定める一定割合」とは、次の各号の割合をいう。ただし、当該地方自治団体の条例で次の各号の割合以上の範囲で別に定める場合には、その割合をいう。

- 一 「地方税法」により賦課・徴収される地方消費税の場合：3 パーセント
- 二 「地方税法」により賦課・徴収される財産税の場合：10 パーセント

**第 96 条(権限の委任等)** 法第 128 条第 1 項により国土交通部長官は、法第 107 条による事業専門管理業者に対する調査等の権限を市・道知事に委任する。

2 国土交通部長官は、法第 128 条第 2 項により同項第一号、第二号及び第二号の二の事務を次の各号の区分による機関に委託する。〈改正 2020. 12. 8、2021. 11. 11〉

- 一 法第 108 条による整備事業専門管理業情報総合体系の構築・運営に関する事務：韓国不動産院
- 二 法第 115 条による教育の実施に関する事務：協会
- 三 法律第 119 条による整備事業管理システムの構築・運営に関する事務：韓国不動産院

3 第 2 項により法第 115 条による教育の実施に関する事務を委託された協会は、同条による教育を実施する前に、教育課程、教育対象者、教育時間及び教育費等教育実施に関し必要な細部事項を定めて国土交通部長官の承認を受けなければならない。

**第 97 条(固有識別情報の処理)** 市・道知事、市長・郡守・区庁長（当該権限が委任・委託された場合には、その権限を委任・委託された者を含む。）又は事業施行者は、次の各号の事務を遂行するためにやむを得ない場合、「個人情報保護法施行令」第 19 条による住民登録番号又は外国人登録番号を含む資料を処理することができる。

- 一 法第 31 条による推進委員会構成承認に関する事務
- 二 法第 36 条による土地等所有者の同意方法等の業務のための土地等所有者の資格確認に関する事務
- 三 法第 39 条による組合員の資格確認に関する事務
- 四 法第 42 条による組合役員の兼任確認のための事務
- 五 法第 43 条による組合役員の欠格事由確認に関する事務
- 六 法第 52 条による賃借人の住居及び移住対策に関する事務
- 七 法第 74 条による管理処分計画の策定及び認可に関する事務
- 八 法第 86 条による大地又は建築物の所有権移転に関する事務
- 九 法第 102 条による整備事業専門管理業登録に関する事務
- 十 法第 105 条による整備事業専門管理業者の欠格事由確認に関する事務
- 十一 法第 106 条による整備事業専門管理業の登録解除等に関する事務
- 十二 法第 107 条による整備事業専門管理業者に対する調査等に関する事務

**第 98 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、2017 年 1 月 1 日を基準に 3 年ごと（3 年になる年の基準日と同じ日前までをいう。）に、その妥当性を検討して改善等の措置を講じなければならない。

- 一 第 7 条及び別表 1 による整備計画の立案対象地域
- 二 第 19 条及び第 21 条による共同施行者及び指定開発者の要件
- 三 第 59 条による分譲申請の手続等
- 四 第 81 条及び別表 4 による整備事業専門管理業の登録基準
- 五 第 84 条及び別表 5 による整備事業専門管理業者の登録取消及び業務停止処分の基準
- 六 第 88 条による会計監査

## 第 8 章 罰 則〈改正 2021. 7. 13〉

**第 99 条(過怠料の賦課)** 法第 140 条第 3 項による過怠料の賦課基準は、別表 6 のとおりとする。

**附 則<第 18044 号、2003. 6. 30>**

**第 1 条(施行日)** この令は、2003 年 7 月 1 日から施行する。

**第 2 条(他の法令の廃止)** 都市再開発法施行令及び都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法施行令は、廃止する。

**第 3 条(安全診断の対象に関する適用例)** ～ 以 下 略 ～

～ 中 略 ～

**附 則<第 32114 号、2021. 11. 11>**

この令は、2021 年 11 月 11 日から施行する。

[別表 1]

**整備計画の立案対象地域（第7条第1項関係）**

1. 住居環境改善事業のための整備計画は、次の各目のいずれかに該当する地域において樹立する。

- ア. 1985年6月30日以前に建築された法律第3719号「特定建築物整理に関する特別措置法」第2条の規定による無許可建築物又は違法施工建築物であって、老朽・不良建築物に該当する建築物の数が当該対象区域内の建築物数の50%以上の地域
- イ. 「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」による開発制限区域であって、その区域指定以前に建築された老朽・不良建築物の数が当該整備区域内の建築物数の50%以上の地域
- ウ. 再開発事業のための整備区域内の土地面積の50%以上の所有者及び土地又は建築物を所有している者の50%以上が、それぞれ住宅再開発事業の施行を望まない地域
- エ. 撤去民が50世帯以上の規模で定着した地域又は人口が過度に密集しており、基盤施設の整備が不良で、住居環境が劣悪で、その改善が至急の地域
- オ. 整備基盤施設が著しく不足して、災害発生時に避難及び救助活動が困難な地域
- カ. 建築敷地として効用を果たすことができない過小筆地等が過多に分布する地域であって、建築行為制限等により住居環境が劣悪でその改善が至急な地域
- キ. 「国土の計画及び利用に関する法律」第37条第1項第五号による防災地区であって、住居環境改善事業が必要な地域
- ク. 戸建て住宅及び多世帯住宅等が密集した地域であって、居住環境の保全・整備・改良が必要な地域
- ケ. 「都市再整備促進のための特別法」第2条第六号による存置地域及び同法第7条第2項により再整備促進地区が解除された地域

2. 再開発事業のための整備計画は、老朽・不良建築物の数が建築物の数の3分の2(市・道条例で比率の10パーセントの範囲で増減することができる。)以上の地域であって、次の各目のいずれかに該当する地域で樹立する。循環用住宅を建設するため必要な地域を含むことができる。

- ア. 整備基盤施設の整備により土地が敷地としての効用を果たすことができなくなった地域又は過小土地となって、都市の環境が著しく不良になるおそれがある地域
- イ. 老朽・不良建築物の延面積の合計が全体建築物の数の延面積の合計の3分の2(市・道条例で比率の10パーセントの範囲で増減することができる。)以上又は建築物が過度に密集しており、その区域内の土地の合理的な利用と価値の増進を図ることが困難な地域
- ウ. 人口・産業等が過度に集中しており、都市機能の回復のため土地の合理的な利用が要請される地域
- エ. 当該地域の最低高度地区の土地(整備基盤施設用地を除く。)面積が全体土地面積の50パーセントを超過し、その最低高度に達しない建築物が当該地域の建築物の床面積合計の3分の2以上である地域
- オ. 工場の排煙、騒音等により隣接地域に保健衛生上の危害をもたらすおそれがある工場地域又は「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」による土地型工場若しくは公害発生程度が低い業種に転換しようとする工業地域
- カ. 駅勢圏等良好な基盤施設を備えており、公共交通利用が容易な地域であって、「住宅法」第20条により土地の高度利用と建築物の複合開発を通じた住宅の建設・供給が必要な地域
- キ. 第1号エ目又はオ目に該当する地域

3. 再建築事業のための整備計画は、第1号及び第2号に該当しない地域であって、次の各目のいずれかに該当する地域について立案する。

- ア. 建築物の一部が滅失して、崩壊その他の安全事故のおそれがある地域
  - イ. 災害等が発生する場合、危害のおそれがあり、迅速に整備事業を推進する必要がある地域
  - ウ. 老朽・不良建築物であって、既存戸数又は再建築事業後の予定戸数が 300 戸以上、又はその敷地面積が 1 万㎡以上の地域
  - エ. 3 以上の「建築法施行令」別表 1 第 2 号ア目によるアパート又は同号イ目による連立住宅が密集している地域であって、第 20 条の規定による安全診断実施結果、3 分の 2 以上の住宅及び住宅団地が再建築判定を受けた地域であって、市・道条例で定める面積以上の地域
4. 無許可建築物の数、老朽・不良建築物の数、戸数密度、土地の形状又は住民の所得水準等整備計画の立案対象地域要件は、必要な場合、第 1 号から第 3 号までに規定する範囲で市・道条例でこれを別に定めることができ、敷地の整形化、効率的な基盤施設の確保等のために必要と認められる場合には、地方都市計画委員会の審議を経て第 1 号から第 3 号までの規定に該当する整備区域の立案対象地域面積の 100 分の 110 以下の範囲で市・道条例で定めるところにより、第 1 号から第 3 号までの規定に該当しない地域を含めて整備計画を立案することができる。
5. 建築物の相当数が崩壊その他の安全事故のおそれがある地域及び常習浸水、洪水、地すべり、津波、土砂又は堤防崩壊等により災害が発生するおそれがある地域については、整備計画を樹立することができる。

[別表 2]

**住居環境改善事業の住宅供給条件（第 66 条関係）**

1. 住宅の供給基準：1世帯1住宅を基準として供給する。
2. 住宅の供給対象：次の各目のいずれかに該当する者に供給する。ただし、住居環境改善事業のための整備区域以内に「建築法」第 57 条の敷地分割制限面積以下の過小土地等の土地のみを所有している者等に対する住宅供給基準は、市・道条例で別に定めることができる。
  - ア. 第 13 条による整備計画の供覧公告日又は市長・郡守等が当該区域の特性に応じて、必要と認めて市・道知事の承認を受けて別に定める日（以下「基準日」という。）現在、当該住居環境改善事業のための整備区域内に住宅が建設された土地又は撤去予定の建築物を所有する者
  - イ. 「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第十一号による都市計画事業により居住地を喪失し、移転することとなる者として、当該市長・郡守等が認める者
3. 住宅の供給順位
  - ア. 1 順位：基準日現在、当該整備区域内に住宅が建設される土地又は撤去予定の建築物を所有している者であって、当該整備区域内に居住している者
  - イ. 2 順位：基準日現在、当該整備区域内に住宅が建設される土地又は撤去予定の建築物を所有している者（法人である場合には、社会福祉を目的とする法人に限る。）であって、当該整備区域内に居住していない者
  - ウ. 3 順位：基準日現在、他の住居環境整備事業のための整備区域内に、土地又は建築物を所有している者であって、当該整備区域内に居住している者
  - エ. 4 順位：第 2 号イ目に該当する者



**賃貸住宅の供給条件等（第 69 条第 1 項関係）**

1. 住居環境改善事業

ア. 賃貸住宅は、次の順位に従い、入居を希望する者に供給する。

(1) 1 順位：基準日（公共再開発事業の場合、公共施行者を指定した日又は公共再開発事業を促進するため整備区域を指定又は変更した日のうち早い日をいう。以下、この表において同じ。）3 月前から補償計画公告時まで継続して当該住居環境改善事業のための整備区域又は他の住居環境改善事業のための整備区域内に居住する賃借人

(2) 2 順位：別表 2 第 3 号ア目及び同号イ目の順位に該当する者であって、住宅分譲に関する権利を放棄した者

(3) 3 順位：別表 2 第 3 号エ目の順位に該当する者

イ. 賃借人に供給する住宅の規模別入居者選定基準

入居対象者の世帯構成員の数、当該整備区域内での居住期間、所得水準、生活保護対象の有無等を考慮して定める。

ウ. 供給手続等

(1) 入居者募集広告内容及び手続、供給申請及び契約条件等、賃貸住宅の供給に関しては、賃貸住宅法令及び住宅建設促進法令の関連規定による。

(2) 賃貸保証金、賃貸料等に関しては、賃貸住宅法令及び住宅建設促進法令の関連規定による。ただし、市・道条例で別に定める場合には、それによる。

2. 再開発事業

ア. 賃貸住宅は、次のいずれかに該当する者であって、入居を希望する者に供給する。

(1) 基準日 3 月前から当該住宅再開発事業のための整備区域又は他の住宅再開発事業のための整備区域内に居住する賃借人

(2) 基準日現在、当該住宅再開発事業のための整備区域内に住宅が建設される土地又は撤去予定の建築物を所有する者であって、住宅分譲に関する権利を放棄した者

(3) 3 順位 別表 2 第 3 号エ目の順位に該当する者

(4) 市・道条例で定める者

イ. 住宅の規模及び規模別入居者選定方法、供給手続等に関しては、市・道条例で定めるところによる。

ウ. 供給手続等 入居者募集広告内容及び手続、供給申請、契約条件、賃貸保証金及び賃貸料等、住宅供給に関しては、賃貸住宅法令及び住宅建設促進法令の関連規定による。

[別表 4] <改正 2018. 12. 11>

**整備事業専門管理業の登録基準（第 81 条第 1 項関係）**

1. 資本金(資産総額から負債総額を差し引いた金額)：10 億ウォン（法人の場合には、5 億ウォン）以上でなければならない。
2. 人材確保基準
  - ア. 次のいずれかに該当する常勤人材(他の職務を兼務しない人材をいう。)を 5 人以上確保しなければならない。ただし、整備事業専門管理者が関係法令による鑑定評価法人、会計法人又は法務法人若しくは法務法人組合（以下「法務法人等」という。）と整備事業の共同遂行のための業務協定を締結する場合には、協定を締結した法務法人等の数が 1 者の場合には 4 人、2 者の場合には 3 人とする。
    - (1) 建築士又は「国家技術資格法」による都市計画及び建築分野技術士並びに「建設技術管理法施行令」第 4 条によりこれらと同等であると認められる特級技術者であって、特級技術者の資格を取得した後建築及び都市計画関連業務に 3 年以上従事した者
    - (2) 鑑定評価士、公認会計士又は弁護士
    - (3) 法務士又は税務士
    - (4) 整備事業関連業務に 3 年以上従事した者であって、次のいずれかに該当する者
      - (ア) 公認仲介士又は行政士
      - (イ) 政府機関、政府投資機関又は第 63 条第三号各号の機関で勤務した者
      - (ウ) 都市計画、建築、不動産、鑑定評価等整備事業関連分野の修士以上の学位所持者
      - (エ) 2003 年 7 月 1 日当時関係法令により住宅再開発事業又は住宅再建築事業の施行を目的とする土地等所有者、組合又は既存の推進委員会と民事契約をして、整備事業を受託したり、コンサルティングをした業者に勤務した者であって、法第 69 条第 1 項第二号ないし第六号の業務を遂行した実績が、国土交通部長官が定める基準に該当する者
  - イ. ア目の人材確保基準を適用するに当たり、ア目(1)及び(2)の人材は、それぞれ 1 名以上を確保しなければならず、同目(4)の人材が 2 名を超過する場合には 2 名とみなす。
3. 事務室基準：事務室は、「建築法」その他の法令に適合しなければならない。

[別表 5]

**登録取消及び業務停止処分の基準（第86条関係）**

1. 一般基準

- ア. 違反行為の回数に伴う過怠料の賦課基準は、最近1年間、同一の違反行為により過怠料の賦課を受けた場合に適用する。この場合、違反回数は、同一の違反行為に対し過怠料の賦課を受けた日と再び違反行為の摘発を受けた日を基準として計算する。
- イ. 同一の登録事業者が2以上の違反行為をした場合には、次の規準に従い、処分する。
  - 1) 最も重い違反行為に対する処分基準が取消しである場合には、登録取消し処分をする。
  - 2) 各違反行為に対する処分基準が業務停止である場合には、最も重い処分の2分の1の範囲内で加重することができる。この場合、その合算した処分期間が1年を超えることができない。
- ウ. 違反行為の動機、内容、回数及び違反の程度等次に該当する事由を考慮し、第2号による行政処分を加重又は軽減することができる。この場合、その処分基準が業務停止である場合には、その処分の2分の1の範囲内で加重（加重した処分期間が1年を超えることができない。）又は軽減することができ、登録取消しである場合には、6月以上の業務停止処分に軽減することができる。
  - 1) 加重事由
    - ア) 違反行為が故意又は重大な過失によるものと認められる場合
    - イ) 違反の内容又は程度が重大で、住民に及ぼす被害が大きいと認められる場合
  - 1) 軽減事由
    - ア) 違反行為が些細な不注意又は誤謬によるものと認められる場合
    - イ) 違反の内容及び程度が軽微で、住民に及ぼす被害が小さいと認められる場合
    - ウ) 違反行為者が初めて違反行為をした場合であって、3年以上当該事業を模範的にしてきた事実が認められる場合
    - エ) 違反行為者が当該違反行為により検事から起訴猶予処分を受けた場合又は裁判所から宣告猶予の判決を受けた場合
    - オ) 違反行為者が当該事業に関する地域社会の発展等に寄与した事実が認められる場合

2. 個別基準

違反事項	該当条文	処分基準		
		1回	2回	3回
1. 法第69条第1項の規定による登録基準に3月以上達しないとき	法第106条第1項第二号	登録取消		
2. 故意又は過失により組合に対して契約金額の3分の1以上の財産上の損失を与えたとき	法第106条第1項第三号	業務停止 1年	登録取消	
3. 法第74条の規定による監督規定に違反したとき	法第106条第1項第四号			
ア. 調査・検査を拒否・妨害又は忌避したとき		業務停止 1月	業務停止 3月	業務停止 6月
イ. 報告又は資料の提出をしなかったとき		業務停止 1月	業務停止 3月	業務停止 6月
ウ. 虚偽の報告又は資料の提出をしたとき		業務停止 1月	業務停止 3月	業務停止 6月
4. 法第75条の規定による資料提出規定に違反したとき	法第106条第1項第五号			
ア. 調査・検査を拒否・妨害又は忌		業務停止	業務停止	業務停止

避したとき イ. 報告又は資料の提出をしなかつたとき ウ. 虚偽の報告又は資料の提出をしたとき 5. 第1号ないし第4号のほか法又は法による命令若しくは処分に違反したとき	法第106条第1項第八号	1月 業務停止 1月 業務停止 1月 業務停止 1月	3月 業務停止 3月 業務停止 3月 業務停止 2月	6月 業務停止 6月 業務停止 6月 業務停止 3月
--	--------------	--	--	--

[別表5の2] <新設 2018.10.2>

**課徴金の賦課基準及び整備事業の入札参加制限基準**

(第89条の2第1項及び第89条の3第1項関連)

違反行為	根拠法条文	課徴金 金額	入札参加 制限期間
<p>ア. 建設業者が法第132条に違反した場合</p> <p>1) 建設業者が法第132条に違反して金品、饗応その他の財産上の利益を提供した場合、提供の意思を表示した場合又は提供を約束(以下「不正提供」という。)した価額の合計が3000万ウォン以上の場合</p> <p>2) 建設業者が法第132条に違反して不正提供した価額の合計が1000万ウォン以上3000万ウォン未満の場合</p> <p>3) 建設業者が法第132条に違反して不正提供した価額の合計が500万ウォン以上1,000万ウォン未満の場合</p> <p>4) 建設業者が法第132条に違反して不正提供した価額の合計が500万ウォン未満の場合</p>	<p>法第113条の2第1項 第一号及び第113条の3 第1項</p>	<p>工事費の 100分の20</p> <p>工事費の 100分の15</p> <p>工事費の 100分の10</p> <p>工事費の 100分の5</p>	<p>2年</p> <p>2年</p> <p>1年</p> <p>1年</p>
<p>イ. 建設業者が法第132条の2に違反して管理・監督等必要な措置を講じない場合であって、役務業者の役職員が法第132条に違反した場合</p> <p>1) 役務業者の役職員が法第132条に違反して不正提供した価額の合計が3000万ウォン以上の場合</p> <p>2) 役務業者の役職員が法第132条に違反して不正提供した価額の合計が1000万ウォン以上3000万ウォン未満の場合</p> <p>3) 役務業者の役職員が法第132条に違反して不正提供した価額の合計が500万ウォン以上1000万ウォン未満の場合</p> <p>4) 役務業者の役職員が法第132条に違反して不正提供した価額の合計が500万ウォン未満の場合</p>	<p>法第113条の2第1項 第二号及び第113条の3 第1項</p>	<p>工事費の 100分の20</p> <p>工事費の 100分の15</p> <p>工事費の 100分の10</p> <p>工事費の 100分の5</p>	<p>2年</p> <p>2年</p> <p>1年</p> <p>1年</p>

**過怠料の賦課基準（第 99 条関係）**

1. 一般基準

ア. 違反行為の回数に伴う過怠料の賦課基準は、最近 1 年間、同一の違反行為により過怠料の賦課を受けた場合に適用する。この場合、違反回数は、同一の違反行為に対し過怠料の賦課を受けた日と再び違反行為の摘発を受けた日を基準として計算する。

イ. 次の各号のいずれかに該当する場合には、第 2 号による過怠料金額を 2 分の 1 の範囲内で、その金額を軽減して賦課することができる。ただし、過怠料を滞納している違反行為者に対しては、この限りでない。

- 1) 違反行為が些細な不注意又は誤謬によるものと認められる場合
- 2) 違反行為者が違反行為を直ちに訂正又は是正し、法違反状態を解消した場合
- 3) その他違反行為の程度、違反行為の動機及びその結果等を考慮し、過怠料金額を軽減する必要があると認められる場合

ウ. 賦課権者は、次のいずれかに該当する場合には、第 2 号の個別基準による過怠料金額を 2 分の 1 の範囲内で、その金額を加重することができる。ただし、法第 14 条第 1 項による過怠料金額の上限を超えることはできない。

- 1) 違反の内容又は程度が重大で、利害関係人等に及ぼす被害が大きいと認められる場合
- 2) 法違反状態の期間が 6 月以上の場合
- 3) その他違反行為の程度、違反行為の動機及びその結果等を考慮し、過怠料金額を加重する必要があると認められる場合

2. 個別基準

違反事項	該当条文	過怠料金額
ア. 法第 29 条第 2 項に違反して電子調達システムを利用せずに契約を締結した場合	法第 140 条第 2 項 第一号	500 万ウォン
イ. 法第 78 条第 5 項及び第 86 条第 1 項に違反して管理処分計画の認可内容通知を怠った場合 1) 管理処分計画を承認した日から 1 ヶ月以上 2 ヶ月未満遅延した場合 2) 管理処分計画を承認した日から 2 ヶ月以上 3 ヶ月未満遅延した場合 3) 管理処分計画を承認した日から 3 ヶ月以上 4 ヶ月未満遅延した場合 4) 管理処分計画を承認した日から 4 ヶ月以上遅延した場合又は通知をしなかった場合	法第 140 条第 2 項 第二号	50 100 150 200
ウ. 法第 107 条第 1 項又は第 111 条第 2 項に違反して報告又は資料の提出を怠った場合 1) 報告又は資料の提出期日を経過した日から 1 ヶ月以上 2 ヶ月未満遅延した場合 2) 報告又は資料の提出期日を経過した日から 2 ヶ月以上 3 ヶ月未満遅延した場合 3) 報告又は資料の提出期日を経過した日から 3 ヶ月以上 4 ヶ月未満遅延した場合 4) 報告又は資料の提出期日を経過した日から 4 ヶ月以上遅延した場合又は報告若しくは資料提出をしない場合	法第 140 条第 2 項 第三号	100 200 300 400
エ. 法第 113 条第 2 項による点検班の現場調査を拒否・忌避又は妨害した場合	法第 140 条第 1 項	1,000

<p>オ. 法第 125 条第 2 項に違反して関係書類の引き継ぎを怠った場合</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 市・道条例で定める引継期間を経過した日から 1 ヶ月以上 2 ヶ月未満遅延した場合</li> <li>2) 市・道条例で定める引継期間を経過した日から 2 ヶ月以上 3 ヶ月未満遅延した場合</li> <li>3) 市・道条例で定める引継期間を経過した日から 3 ヶ月以上 4 ヶ月未満遅延した場合</li> <li>4) 市・道条例で定める引継期間を経過した日から 4 ヶ月以上遅延した場合又は引継しない場合</li> </ol>	<p>法第 140 条第 2 項 第四号</p>	<p>100</p> <p>200</p> <p>300</p> <p>400</p>
--	------------------------------	---

(以 上)