

都市及び住居環境整備法

(略称：都市整備法)

2002年12月30日 法律第6852号 新規制定
2022年2月3日 法律第18830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) この法は、都市機能の回復が必要な地域又は居住環境の不良な地域を計画的に整備し、老朽・不良建築物を効率的に改良するため必要な事項を定めることにより、都市環境を改善し、居住環境の質を高めることに資することを目的とする。

第2条(定義) この法で使用する用語の定義は、次のとおりとする。〈改正 2006.5.24、2009.2.6、2011.4.14、2012.2.1、2012.12.18、2017.8.9、2021.1.5、2021.1.12、2021.4.13〉

一 「整備区域」とは、整備事業を計画的に施行するため第16条により指定及び告示された区域をいう。

二 「整備事業」とは、この法で定める手続に従い都市機能を回復させるため整備区域内で整備基盤施設を整備し、住宅等の建築物を改良又は建設する次の各目の事業をいう。

イ. 住居環境改善事業：都市低所得住民が集団居住する地域であつて、整備基盤施設が極めて劣悪で老朽・不良建築物が過度に密集した地域の居住環境を改善し、又は戸建住宅及び多世帯住宅が密集した地域において整備基盤施設及び共同利用施設の拡充を通じ住居環境を保全、整備若しくは改良するための事業

ロ. 再開発事業：整備基盤施設が劣悪で老朽・不良建築物が密集した地域において居住環境を改善し、又は商業地域、工業地域等において都市機能の回復及び商圈活性化等のために都市環境を改善するための事業。この場合、次の要件を全部備えて施行する再開発事業を「公共再開発事業」という。

1) 特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守、自治区の区庁長(以下「市長・郡守等」という。)又は第十号による土地住宅公社等(組合と共同で施行する場合を含む。)が第24条による住居環境改善事業の施行者、第25条第1項又は第26条第1項による再開発事業の施行者又は第28条による再開発事業の代行者(以下「公共再開発事業施行者」という。)であること

2) 建設・供給される住宅の全体戸数又は全体延面積のうち土地等所有者対象分譲分(第80条による持分型住宅を除く。)を除いた残余の住宅の戸数又は延面積の100分の50以上を第80条による持分型住宅、「公共住宅特別法」による公共賃貸住宅(以下「公共賃貸住宅」という。)又は「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。)として建設・供給すること。この場合、住宅数算定方法及び住宅類型別建設費率は大統領令で定める。

ハ. 再建築事業：整備基盤施設は良好であるが、老朽・不良建築物に該当する共同住宅が密集した地域において居住環境を改善するための事業。この場合、次の要件を全部備えて施行する再建築事業を「公共再建築事業」という。

1) 市長・郡守等又は土地住宅公社等(組合と共同で施行する場合を含む。)が第25条第2項又は第26条第1項による再建築事業の施行者又は第28条第1項による再建築事業の代行者(以下「公共再建築事業施行者」という。)であること

- 2) 従前の容積率、土地面積、基盤施設現況等を考慮して大統領令で定める戸数以上を建設・供給すること。ただし、第8条第1項による整備区域の指定権者が「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により当該戸数を充足できないと認める場合は、この限りでない。
- 三 「老朽・不良建築物」とは、次の各目のいずれかに該当する建築物をいう。
- イ. 建築物が毀損し、又は一部が滅失し、崩壊その他の安全自事故のおそれがある建築物
 - ロ. 耐震性能が確保されない建築物のうち重大な機能的欠陥又は疎漏設計若しくは疎漏施工による構造的欠陥がある建築物であって、大統領令で定める建築物
 - ハ. 次の要件に該当する建築物であって、大統領令で定めるところにより、特別市、広域市、特別自治市、道、特別自治道又は「地方自治法」第198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50万人以上の大都市（以下「大都市」という。）の条例（以下「市・道条例」という。）で定める建築物
 - (1) 周辺の土地の利用状況等に照らし、居住環境が不良な場所に所在すること
 - (2) 建築物を撤去して新たな建築物を建設する場合、それに要する費用に比して効用の著しい増加が予想されること
 - エ. 都市美観を阻害する建築物又は老朽化した建築物であって、大統領令で定めるところにより、市・道の条例で定める建築物
- 四 「整備基盤施設」とは、道路、上下水道、公園、共用駐車場、共同溝（「国土の計画及び利用に関する法律」第2条による共同溝をいう。以下同じ。）その他住民の生活に必要なガス等の供給施設であって大統領令で定める施設をいう。
- 五 「共同利用施設」とは、住民が共同で使用する遊び場、村落会館、共同作業場その他大統領令で定める施設をいう。
- 六 「敷地」とは、整備事業により造成された土地をいう。
- 七 「住宅団地」とは、住宅、付帯施設及び福利施設を建設し、又は敷地として造成される一団の土地であって次の各目のいずれかに該当する一団の土地をいう。
- イ. 「住宅法」第15条による事業計画承認を受けて住宅及び付帯・福利施設を建設した一団の土地
 - ロ. イ目による一団の土地のうち「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・郡計画施設」という。）である道路その他これと類似する施設と分離してそれぞれ管理されているそれぞれの土地
 - ハ. イ目による一団の土地2以上が共同で管理されている場合、その全体土地
 - ニ. 第67条により分割された土地又は分割されていく土地
 - ホ. 「建築法」第11条により建築許可を得てアパート又は連立住宅を建設した一団の土地
- 八 「事業施行者」とは、整備事業を施行する者をいう。
- 九 「土地等所有者」とは、次の各目のいずれかに該当する者をいう。ただし、第27条第1項により「資本市長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。）が事業施行者として子弟れた場合、土地等所有者が整備事業を目的として信託業者に信託した土地又は建築物については、委託者を土地等所有者とみなす。
- イ. 住居環境改善事業及び再開発事業にあつては、整備区域内に所在する土地又は建築物の所有者又はその地上権者
 - ロ. 再建築事業にあつては、整備区域内に所在する建築物及びその敷地の所有者
- 十 「土地住宅公社等」とは、「韓国土地住宅公社法」により設立された韓国土地住宅公社又は「地方公企業法」により住宅事業を施行するため設立された地方公社をいう。
- 十一 「定款等」とは、次の各目のものをいう。
- イ. 第40条による定款
 - ロ. 事業施行者たる土地等所有者が自主的に定めた規約
 - ハ. 特別自治市長、特別自治道知事、市長・郡守等又は自治区の区庁長（以下「市長・

郡守等」という)、土地住宅公社等又は信託業者が第 53 条により作成した施行規程

第 3 条(都市及び住居環境整備基本方針) 国土交通部長官は、都市及び住居環境を改善するために、10 年ごとに次の各号の事項を含む基本方針を策定し、5 年ごとにその妥当性を検討して、その結果を基本方針に反映しなければならない。

- 一 都市及び住居環境整備のための国家政策方向
- 二 第 4 条第 1 項による都市・住居環境整備基本計画の策定方向
- 三 老朽・不良住居地調査及び改善計画の策定
- 四 都市及び住居環境改善に必要な財政支援計画
- 五 その他都市及び住居環境改善のために必要な事項として大統領令で定める事項

第 2 章 基本計画の策定及び整備区域の指定

第 4 条(都市・住居環境整備基本計画の策定) 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、管轄区域について都市・住居環境整備基本計画(以下「基本計画」という。)を 10 年単位で策定しなければならない。ただし、大都市でない場合、道知事が基本計画の策定が必要でないとする市については、基本計画を策定しないことができる。

2 特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事又は市長(以下「基本計画の策定権者」という。)は、基本計画に対し、5 年毎にその妥当性を検討し、その結果を基本計画に反映しなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

第 5 条(基本計画の内容) 基本計画には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 整備事業の基本方向
- 二 整備事業の計画期間
- 三 人口、建築物、土地利用、整備基盤施設、地形及び環境の現況
- 四 住居地管理計画
- 五 土地利用計画、整備基盤施設計画、共同利用施設設置計画及び交通計画
- 六 緑地、造景、エネルギー供給、廃棄物処理等に関する環境計画
- 七 社会福祉施設及び住民文化施設の設置計画
- 八 都市の広域的再整備のための基本方向
- 九 第 16 条により整備区域として指定する予定である区域(以下「整備予定区域」という。)の概略的な範囲
- 十 段階別整備事業推進計画(整備予定区域別の整備計画の策定期間が含まなければならない。)
- 十一 建ぺい率、容積率等に関する建築物の密度計画
- 十二 賃入者(訳注:借家人)に対する住居安定対策
- 十三 その他居住環境等を改善するため必要な事項として大統領令で定める事項

2 基本計画の策定権者は、基本計画に次の各号の事項が含まれる場合には、前項第九号及び第十号の事項を省略することができる。

- 一 生活圏の設定、生活圏別の基盤施設の設置計画及び住宅需給計画
- 二 生活圏別の住居地の整備、保全及び管理の方向

3 基本計画の策定基準及び策定方法は、国土交通部長官が定めて告示する。

第 6 条(基本計画策定のための住民意見聴取等) 基本計画の策定権者は、基本計画を策定又は変更しようとする場合には、14 日以上住民に供覧し、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る場合には、基本計画に反映しなければならない。

2 基本計画の策定権者は、前項による供覧とともに地方議会の意見を聴かなければならない。この場合、地方議会は、基本計画の策定権者が基本計画を通知した日から 60 日以内に意見を提示しなければならず、意見提示がなく 60 日が経過した場合には、異議がないものとみなす

3 第 1 項及び前項にかかわらず、大統領令で定める軽微な事項を変更する場合には、住民

供覧及び地方議会の意見聴取手続を経ないことができる。

第 7 条(基本計画策定の確定・告示等) 基本計画の策定権者（大都市の市長でない市長を除く。）は、基本計画を策定又は変更しようとする場合には、関係機関の長に協議した後、「国土の計画及び利用に関する法律」第 113 条第 1 項及び同条第 2 項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。）の審議を経なければならない。ただし、大統領令で定める軽微な事項を変更しようとする場合には、関係機関への協議及び地方都市計画委員会の審議を経ないものとする。

2 大都市の市長でない市長は、基本計画を策定又は変更しようとする場合には、道知事の承認を受けなければならない。道知事がこれを承認しようとする場合には、関係機関の長に協議した後、地方都市計画委員会の審議を経なければならない。ただし、第 1 項ただし書に該当する変更の場合には、道知事の承認を受けないことができる。

3 基本計画の策定権者は、基本計画を策定又は変更したときは、遅滞なく、これを当該地方自治体の公報に告示して、一般人が閲覧できるようにしなければならない。

4 基本計画の策定権者は、前項により基本計画を告示したときは、国土交通部令で定める方法及び手続に従い、国土交通部長官に報告しなければならない。

第 8 条(整備区域の指定) 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「整備区域の指定権者」という。）は、基本計画に適合する範囲内で老朽・不良建築物が密集する等、大統領令で定める要件に該当する区域について、第 16 条により整備計画を決定し、整備区域を指定（変更指定を含む。）することができる。

2 前項にかかわらず、第 26 条第 1 項第一号及び第 27 条第 1 項第一号により整備事業を施行しようとする場合には、基本計画を策定せずに、整備区域を指定することができる。

3 整備区域の指定権者は、整備区域の進入路設置のために必要な場合には、進入路の地域及びその隣接地域を含めて整備区域を指定することができる。

4 整備区域の指定権者は、整備区域の指定のために、直接次条による整備計画を立案することができる。

5 自治区の区庁長又は広域市の郡守（以下、第 9 条、第 11 条及び第 20 条で「区庁長等」という。）は、次条による整備計画を立案し、特別市長又は広域市長に対し整備区域の指定を申請しなければならない。この場合、第 15 条第 2 項による地方議会の意見を添付しなければならない。

第 9 条(整備区域の内容) 整備計画には、次の各号の事項が含まなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2021. 4. 13〉

- 一 整備事業の名称
- 二 整備区域及びその面積
- 三 都市・郡計画施設の設置に関する計画
- 四 共同利用施設の設置計画
- 五 建築物の主たる用途、建ぺい率、容積率及び高さに関する計画
- 六 環境保全及び災害防止に関する計画
- 七 整備区域周辺の教育環境保護に関する計画
- 八 貰入者（訳注：借家人）の住居対策
- 九 整備事業の施行予定時期
- 十 整備事業を通じ「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。）を供給しようとする場合又は同条第十一号による住宅賃貸管理業者（以下「住宅賃貸管理業者」という。）に対し賃貸を目的として住宅を委託しようとする場合には、次の各目の事項。ただし、ロ目及びハ目の事項は、建設する住宅の世帯主全員が公共支援民間賃貸住宅又は賃貸する目的で住宅賃貸管理業者に委託しようとする住宅（以下「賃貸管理委託住宅」という。）が占める比率が 100 分の 20 以上、賃貸期間が 8 年以上の範囲等で大統領令で定める要件に

該当する場合に限る。

イ. 公共支援民間賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅に関する画地別土地利用計画
ロ. 住居、商業、業務等の機能を結合する等、複合的な土地利用を増進するため必要な建築物の用途に関する計画

ハ. 「国土の計画及び利用に関する計画」第36条第1項第一号イ目による住居地域を細分又は変更する計画及び容積率に関する事項

ニ. その他企業型賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅の円滑な供給のために大統領令で定める事項

十一 「国土の計画及び利用に関する法律」第52条第1項各号の事項に関する計画（必要な場合に限る。）

十二 その他整備事業の施行のため必要な事項であって大統領令で定める事項

2 前項第十号ハ目を含む整備計画は、基本計画で定める第5条第1項第十一号による建ぺい率、容積率等に関する建築物の密度計画にもかかわらず、別に立案することができる

3 第8条第4項及び同条第5項により整備計画を立案する特別自治市長、特別自治道知事、市長・郡守等又は区庁長（以下「整備計画の立案権者」という。）が第5条第2項各号の事項を含めて基本計画を策定した地域において整備計画を立案する場合には、その整備区域を含めた当該生活圏について同項各号の事項について細部計画を立案することができる。

4 整備計画の策定基準及び策定方法は、国土交通部長官が定めて告示する。

第10条(賃貸住宅及び住宅規模別比率) 整備計画の立案権者は、住宅需給の安定と低所得住民の入居機会を拡大するため、整備事業により建設する住宅について、次の各号の区分による範囲内で、国土交通部長官が定めて告示する賃貸住宅及び住宅規模別建設比率等を整備計画に反映しなければならない。〈改正 2021. 4. 13〉

一 「住宅法」第2条第六号による国民住宅規模の住宅(以下「国民住宅規模住宅」という。)が全体住宅戸数の100分の90以下で大統領令で定める範囲

二 賃貸住宅(公共賃貸住宅及び「民間賃貸住宅に関する特別法」による民間賃貸住宅をいう。以下同じ。)が全体住宅戸数の100分の30以下で大統領令で定める範囲

2 事業施行者は、前項により告示された内容に従い住宅を建設しなければならない。

第11条(基本計画及び整備計画策定時の容積率緩和) 基本計画の策定権者又は整備計画の立案権者は、整備事業の円滑な施行のため、基本計画を策定しようとする場合又は整備計画を立案しようとする場合には（基本計画又は整備計画を変更しようとする場合もまた同じ。）、「国土の計画及び利用に関する法律」第36条による住居地域については、同法第78条により条例で定める容積率にかかわらず、同条及び関係法律による容積率の上限まで容積率を定めることができる。

2 基本計画の策定権者又は整備計画の立案権者は、天災地変その他のやむを得ない事由により建築物が崩壊する恐れがあつて緊急に整備事業を施行する必要があると認める場合には、用途地域の変更を通じて容積率を緩和して基本計画の策定又は整備計画の立案をすることができる。この場合、基本計画の策定権者、整備計画の立案権者及び整備区域の指定権者は、用途地域の変更を理由として寄付採納を要求してはならない。〈新設 2021. 4. 13〉

3 区庁長又は大都市の市長でない市長は、第1項により整備計画を立案又は変更立案しようとする場合、基本計画の変更又は変更承認を特別市長、広域市長又は道知事に要請することができる。〈改正 2021. 4. 13〉

第12条(再建築事業整備計画立案のための安全診断) 整備計画の立案権者は、再建築事業整備計画の立案のために、第5条第1項第十号による整備予定区域別整備計画の樹立時期が到来したときに安全診断を実施しなければならない。

2 整備計画の立案権者は、前項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、安全診断を実施しなければならない。この場合、整備計画の立案権者は、安全診断に要する費用を当該安全診断の実施を要請する者に負担させることができる。

- 一 第 14 条により整備計画の立案を提案しようとする者が立案を提案する前に当該整備予定区域に位置する建築物及びその敷地の所有者の 10 分の 1 以上の同意を受けて安全診断の実施を要請する場合
 - 二 第 5 条第 2 項により整備予定区域を指定しない地域で再建築事業をしようとする者が事業予定区域にある建築物及びその敷地の所有者の 10 分の 1 以上の同意を受けて安全診断の実施を要請する場合
 - 三 第 2 条第三号イ目に該当する建築物の所有者であって再建築事業を施行しようとする者が当該事業予定区域に位置する建築物及びその敷地の所有者の 10 分の 1 以上の同意を受けて安全診断の実施を要請する場合
- 3** 第 1 項による再建築事業の安全診断は、住宅団地の建築物を対象とする。ただし、大統領令で定める住宅団地の建築物である場合には、安全診断対象から除外することができる。
- 4** 整備計画の立案権者は、現地調査等を通じ当該建築物の構造安全性、建築仕上げ、設備老朽度及び住居環境適合性等を審査して安全診断の実施の可否を決定しなければならない。安全診断の実施が必要であると決定した場合には、大統領令で定める安全診断機関に安全診断を依頼しなければならない。
- 5** 前項により安全診断の依頼を受けた安全診断機関は、国土交通部長官が定めて告示する基準（建築物の耐震性能確保のための費用を含む。）に従い安全診断を実施しなければならない。国土交通部令で定める方法及び手続により安全診断結果報告書を作成して、整備計画の立案権者及び第 2 項により安全診断の実施を要請した者に提出しなければならない。
- 6** 整備計画の立案権者は、前項による安全診断の結果並びに都市計画及び地域条件等を総合的に検討して整備計画の立案の可否を決定しなければならない。
- 7** 第 1 項から前項までの規定による安全診断の対象、基準、実施機関、指定手続及び手数料等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 13 条(安全診断結果の適正性検討) 整備計画の立案権者（特別自治市長及び特別自治道知事を除く。以下この条において同じ。）は、第 12 条第 6 項により整備計画の立案の可否を決定した場合には、直ちに、特別市長、広域市長又は道知事に決定内容及び当該安全診断結果報告書を提出しなければならない。

2 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。）は、必要な場合には、「国土安全管理法」による国土安全管理院又は「科学技術分野政府外郭研究機関等の設立・運営及び育成に関する法律」による韓国建設技術研究院に安全診断結果の適正性に対する検討を依頼することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

3 国土交通部長官は、市・道知事に安全診断結果報告書の提出を要請ことができ、必要な場合には、市・道知事に安全診断結果の適正性に対する検討を要請することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

4 市・道知事は、第 2 項及び前項による検討結果により整備計画の立案権者に整備計画立案決定の取消し等必要な措置を要請ことができ、整備計画の立案権者は、特別な事由がない限り、その要請に応じなければならない。ただし、特別自治市長及び特別自治道知事は、直接、整備計画の立案決定の取消し等必要な措置を講じることができる。

5 第 1 項から前項までの規定による安全診断結果の評価等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 14 条(整備計画の立案提案) 土地等所有者（第五号の場合には、第 26 条第 1 項第一号及び第 27 条第 1 項第一号により事業施行者になろうとする者をいう。）は、次の各号のいずれかに該当する場合には、整備計画の立案権者に整備計画の立案を提案することができる。〈改正 2018. 1. 16、2021. 4. 13〉

- 一 第 5 条第 1 項第十号による段階別整備事業推進計画上の整備予定区域別整備計画の立案時期が経過したにもかかわらず、整備計画が立案されなかった場合又は同号による整備予定区域別整備計画の樹立時期を定めていない場合
- 二 土地等所有者が第 26 条第 1 項第七号及び第八号により土地住宅公社等を事業施行者に指定要請しようとする場合

三 大都市でない市又は郡であつて市・道条例で定める場合

四 整備事業を通じて公共支援民間賃貸住宅を供給し、又は賃貸する目的で住宅を住宅賃貸管理業者に委託しようとする場合であつて、第9条第1項第十号各目を含む整備計画の立案を要請しようとする場合

五 第26条第1項第一号及び第27条第1項第一号により整備事業を施行しようとする場合

六 土地等所有者（組合が設立された場合には組合員をいう。以下、この号において同じ。）が3分の2以上の同意で整備計画の変更を要請する場合。ただし、第15条第3項による軽微な事項を変更する場合には、土地等所有者の同意手続を要しない。

七 土地等所有者が公共再開発事業又は公共再建築事業を推進しようとする場合

2 整備計画立案の提案のための土地等所有者の同意、提案書の処理等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第15条(整備計画立案のための住民意見聴取等) 整備計画の立案権者は、整備計画を立案又は変更しようとする場合には、住民に書面で通知した後、住民説明会を開催し、及び30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る場合には、これを整備計画に反映しなければならない。

2 整備計画の立案権者は、前項による住民供覧とともに地方議会の意見を聴かなければならない。この場合、地方議会は、整備計画の立案権者が整備計画を通知した日から60日以内に意見を提示しなければならず、意見提示なしに60日が経過した場合、異議がないものとみなす。

3 第1項及び前項にかかわらず、大統領令で定める軽微な事項を変更する場合には、住民に対する書面による通知、住民説明会、住民供覧及び地方議会の意見聴取手続をしないことができる。

4 整備計画の立案権者は、第97条、第98条、第101条等により整備基盤施設及び国有・公有財産の帰属及び処分に関する事項が含まれた整備計画を立案するときは、あらかじめ、当該整備基盤施設及び国有・公有財産の管理庁の意見を聴かなければならない。

第16条(整備計画の決定及び整備区域の指定・告示) 整備区域の指定権者は、整備区域を指定又は変更指定しようとするときは、地方都市計画委員会の審議を経なければならない。ただし、第15条第3項による軽微な事項を変更する場合には、地方都市計画委員会の審議を経ないことができる。〈改正2018.6.12〉

2 整備区域の指定権者は、整備区域を指定（変更指定を含む。以下同じ。）し、又は整備計画を決定（変更決定を含む。以下同じ。）したときは、整備計画を含む整備区域指定の内容を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。この場合、地形図面告示等については、「土地利用規制基本法」第8条による。〈改正2018.6.12、2020.6.9〉

3 整備区域の指定権者は、前項により整備計画を含む整備区域を指定又は告示したときは、国土交通部長官にその指定の内容を報告しなければならない。関係書類を一般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17条(整備区域指定・告示の効力等) 第16条第2項ただし書により整備区域の指定・告示がある場合、当該整備区域及び整備計画で「国土の計画及び利用に関する法律」第52条第1項各号のいずれかに該当する事項は、同法第50条により地区単位計画区域及び地区単位計画として決定・告示されたものとみなす。〈改正2018.6.12〉

2 「国土の計画及び利用に関する法律」による地区単位計画区域に対し第9条第1項各号の事項を全て含む地区単位計画を決定・告示（変更決定・告示する場合を含む。）する場合、当該地区単位計画区域は整備区域に指定・告示されたものとみなす。

3 整備計画を通じた土地の効率的活用のために、「国土の計画及び利用に関する法律」第52条第3項による建ぺい率、容積率等の緩和規定は、第9条第1項による整備計画に準用する。この場合、「地区単位計画区域」は「整備区域」に、「地区単位計画」は「整備計画」にそれぞれ読み替える。

4 前項にかかわらず、容積率が緩和される場合であって事業施行者が整備区域にある敷地の価額の一部に該当する金額を現金で納付した場合には、大統領令で定める公共施設又は基盤施設（以下、この項で「公共施設等」という。）の敷地を提供し、又は公共施設等を設置して提供したものとみなす。

5 前項による現金納付及び賦課方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第18条(整備区域の分割・統合及び結合) 整備区域の指定権者は、整備事業の効率的な推進又は都市の景観保護のために必要であると認める場合には、次の各号の方法により整備区域を指定することができる。

- 一 1の整備区域を2以上の整備区域に分割
- 二 相互に接続した整備区域を1の整備区域に統合
- 三 相互に接続しない2以上の区域（第8条第1項により大統領令で定める要件に該当する区域に限る。）又は整備区域を1の整備区域に結合

2 前項により整備区域を分割若しくは統合し、又は相互に離れた区域を1の整備区域に結合して指定しようとする場合、施行方法及び手続に関する細部事項は、市・道条例で定める。

第19条(行為制限等) 整備区域内で次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとする者は、市長・郡守等の許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときもまた同じ。

- 一 建築物の建築
- 二 工作物の設置
- 三 土地の形質変更
- 四 土石の採取
- 五 土地の分割
- 六 物件を積み置く行為
- 七 その他大統領令で定める行為

2 次の各号のいずれかに該当する行為は、前項にかかわらず、許可を受けずに行うことができる。〈改正 2021. 4. 13〉

- 一 災害復旧又は災難収拾に必要な応急措置のために行う行為
- 二 既存建築物の崩壊等安全事故の恐れがある場合、当該建築物に対する安全措置のための行為
- 三 その他大統領令で定める行為

3 第1項により許可を受けなければならない行為であって整備区域の指定及び告示当時既に関係法令により行為許可を受けた行為又は許可を受ける必要がない行為に関し、その工事又は事業に着手した者は、大統領令で定めるところにより、市長・郡守等に申告した後、これを継続して行うことができる。

4 市長・郡守等は、第1項に違反した者に対し、原状回復を命ずることができる。この場合、命令を受けた者がその義務を履行しないときは、市長・郡守等は、「行政代執行法」により代執行することができる。

5 第1項による許可に関しては、この法律に定めるほか、「国土の計画及び利用に関する法律」第57条ないし第60条及び第62条の規定を準用する。

6 第1項による許可を受けた場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第56条により許可を受けたものとみなす。

7 国土交通部長官、市・道知事又は市長、郡守若しくは区庁長（自治区の区庁長をいう。以下同じ。）は、非経済的な建築行為及び投機需要の流入防止のため、第6条第1項により基本計画を供覧中の整備予定区域又は整備計画を策定中の地域について、3年以内の期間（1回に限り、1年の範囲内で延長することができる。）を定めて、大統領令で定める方法及び手続に従い、次の各号の行為を制限することができる。〈本項新設 2009. 2. 6、2013. 3. 23〉

- 一 建築物の建築
- 二 土地の分割

8 整備予定区域又は整備区域（以下「整備区域等」という。）においては、「住宅法」第2条第十一号ア目による地域住宅組合の組合員を募集してはならない。〈本項新設 2018. 6. 12〉
[全文改正 2005. 12. 7]

第20条(整備区域等の解除) 整備計画の立案権者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、整備区域等という。)を解除しなければならない。〈改正 2018. 6. 12〉

- 一 整備予定区域に対し基本計画で定めた整備区域指定予定日から3年が経過する日までに市長・郡守等が整備区域指定を申請しない場合
- 二 再開発事業、再建築事業（第35条による組合（以下「組合」という。）が施行する場合に限る。）が次の各目のいずれかに該当する場合
 - ア. 土地等所有者が整備区域に指定・告示された日から2年が経過する日までに第31条による組合設立推進委員会（以下「推進委員会」という。）の承認を申請しない場合
 - イ. 土地等所有者が整備区域に指定・告示された日から3年が経過する日までに第35条による組合設立認可を申請しない場合（第31条第4項により推進委員会を設置しない場合に限る。）
 - ウ. 推進委員会が推進委員会承認日から2年が経過する日までに組合設立認可を申請しない場合
 - エ. 組合が組合設立認可を受けた日から3年が経過する日までに第50条による事業施行認可（以下「事業施行認可」という。）を申請しない場合
- 三 土地等所有者が施行する再開発事業であって、土地等所有者が整備区域に指定・告示された日から5年が経過する日までに事業施行認可を申請しない場合

2 区庁長等は、前項各号のいずれかに該当する場合には、特別市長又は広域市長に対し整備区域等の指定の解除を要請しなければならない。

3 特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は区庁長が次の各号のいずれかに該当する場合には、30日以上住民に供覧して、意見を聴かなければならない。

- 一 第1項により整備区域等を解除する場合
- 二 前項により整備区域等の解除を要請する場合

4 特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は区庁長は、前項により住民供覧をする場合には、地方議会の意見を聴かなければならない。この場合、地方議会は、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区域等の解除に関する計画を通知した日から60日以内に意見を提示しなければならず、意見提示なしに60日が経過した場合、異議がないものとみなす。

5 整備区域の指定権者は、第1項から前項までの規定により整備区域等の解除の要請を受けた場合又は整備区域等を解除しようとする場合には、地方都市計画委員会の審議を経なければならない。ただし、「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においては、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。）の審議を経て整備区域等を解除しなければならない。〈改正 2021. 4. 13〉

6 第1項にかかわらず、整備区域の指定権者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、第1項第一号から第三号までの規定による該当期間を2年の範囲内で延長して整備区域等を解除しないことができる。

- 一 整備区域等の土地等所有者（組合を設立した場合には、組合員をいう。）が100分の30以上の同意で第1項第一号から第三号までの規定による該当期間が到来する前までに延長を要請する場合
- 二 整備事業の推進状況からみて住居環境の計画的整備等のために整備区域等の存続が必要であると認める場合

7 整備区域の指定権者は、第5項により整備区域等を解除する場合（前項により解除しない場合を含む。）には、その事実を当該地方自治体の公報に告示して、国土交通部長官に通知しなければならず、関係書類を一般人が閲覧することができるようにしなければならない。

[本条新設 2012. 2. 1]

第 21 条(整備区域等の職権解除) 整備区域の指定権者は、次の各号のいずれかに該当する場合、地方都市計画委員会の審議を経て整備区域等を解除することができる。この場合、第一号及び第二号による具体的な基準等に関し必要な事項は、市・道条例で定める。〈改正 2019. 4. 23、2020. 6. 9〉

- 一 整備事業の施行により土地等所有者に過度な負担が発生すると予想される場合
- 二 整備区域等の推進状況から見て指定目的を達成できないと認められる場合
- 三 土地等所有者の 100 分の 30 以上が整備区域等（推進委員会が設置されない区域に限る。）の解除を要請する場合
- 四 第 23 条第 1 項第一号による方法で施行中の住居環境改善事業の整備区域が指定・告示された日から 10 年以上経過し、推進状況からみて指定目的を達成できないと認められる場合であって土地等所有者の過半数が整備区域の解除に同意する場合
- 五 推進委員会設立又は組合設立に同意した土地等所有者の 2 分の 1 以上 3 分の 2 以下の範囲で市・道条例で定める比率以上の同意により整備区域の解除を要請する場合（事業施行計画認可を申請しない場合に限る。）
- 六 推進委員会の設立又は組合の設立がされた整備区域において土地等所有者の過半数の同意により整備区域の解除を要請する場合（事業施行計画認可を申請しない場合に限る。）

2 前項による整備区域等の解除の手続に関しては、第 20 条第 3 項から第 5 項まで及び第 7 項を準用する。

3 第 1 項により整備区域等を解除して推進委員会の設置承認又は組合設立認可が取り消される場合、整備区域の指定権者は、当該推進委員会又は組合が使用した費用の一部を、大統領令で定める範囲で市・道条例で定めるところにより補助することができる。

第 21 条の 2(都市再生先導地域指定要請) 第 20 条又は第 21 条により整備区域等が解除された場合、整備区域の指定権者は、解除された整備区域等を「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」による都市再生先導地域に指定するように国土交通部長官に要請することができる。

[本条新設 2019. 4. 23]

第 22 条(整備区域等解除の効力) 第 20 条及び第 21 条により整備区域等が解除された場合には、整備計画に変更された用途地域、整備基盤施設等は、整備区域指定以前の状態に還元されたものとみなす。ただし、第 21 条第 1 項第四号の場合、整備区域の指定権者は、整備基盤施設の設置等当該整備事業の推進状況により還元される範囲を制限することができる。

2 第 20 条及び第 21 条により整備区域等（再開発事業及び再建築事業を施行しようとする場合に限る。以下この項において同じ。）が解除された場合、整備区域の指定権者は、解除された整備区域等を第 23 条第 1 項第一号の方法により施行する住居環境改善区域（住居環境改善事業を施行する整備区域をいう。以下同じ。）に指定することができる。この場合、住居環境改善区域に指定された区域は、第 7 条による基本計画に反映されたものとみなす。

3 第 20 条第 7 項及び第 21 条第 2 項により整備区域等が解除・告示された場合、推進委員会の設置承認又は組合設立認可は取り消されたものとみなし、市長・郡守等は、当該地方自治体の公報にその内容を告示しなければならない。

第 3 章 整備事業の施行

第 1 節 整備事業の施行方法等

第 23 条(整備事業の施行方法) 住居環境改善事業は、次の各号のいずれかに該当する方法又はこれらを混用する方法による。

- 一 次条による事業施行者が整備区域内で整備基盤施設及び共同利用施設を新たに設置又は拡大して、土地等所有者が自ら住宅を保全、整備又は改良する方法
- 二 次条による事業施行者が第 63 条により整備区域の全部又は一部を収用して住宅を建

設した後、土地等所有者に優先して供給する方法又は敷地を土地等所有者若しくは土地等所有者以外の者に供給する方法

三 次条による事業施行者が第 69 条第 2 項により換地により供給する方法

四 次条による事業施行者が整備区域において第 74 条により認可を受けた管理処分計画に従い住宅及び付帯施設・福利施設を建設して供給する場合

2 再開発事業は、整備区域内で第 74 条により認可を受けた管理処分計画に従い、建築物を建設して供給する方法又は第 69 条第 2 項により換地により供給する方法による。

3 再建築事業は、整備区域内で第 74 条により認可を受けた管理処分計画に従い、住宅、付帯施設・福利施設又はオフィステル（「建築法第 2 条第 2 項によるオフィステルをいう。以下同じ。」）を建設して供給する方法による。ただし、住宅団地内に存しない建築物の場合には、地形条件及び周辺環境からみて事業施行上やむを得ない場合であって整備区域とみなす事業に限る。

4 前項によりオフィステルを建設して供給する場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」による準住居地域及び商業地域に限り建設することができる。この場合、オフィステルの延面積は、全体建築物延面積の 100 分の 30 以下でなければならない。

第 24 条(住居環境改善事業の施行者) 前条第 1 項第一号による方法により施行する住居環境改善事業は、市長・郡守等が直接施行するものとし、土地等所有者を事業施行者に指定して施行させようとする場合には、第 15 条第 1 項による供覧公告日現在の土地等所有者の過半数の同意を得なければならない。

2 第 23 条第 1 項第二号から第四号までの規定による方法により施行する住居環境改善事業は、市長・郡守等が直接施行し、又は次の各号で定める者に施行させることができる。

一 市長・郡守等が次の各目のいずれかに該当する者を事業施行者に指定する場合

ア. 土地住宅公社等

イ. 住居環境改善事業を施行するために国、地方自治体、土地住宅公社等又は「公共機関の運営に関する法律」第 4 条による公共機関が総持分の 100 分の 50 を超過する出資で設立した法人

二 市長・郡守等が前号に該当する者と次の各目のいずれかに該当する者を共同施行者として指定する場合

ア. 「建設産業基本法」第 9 条による建設業者（以下「建設業者」という。）

イ. 「住宅法」第 7 条第 1 項により建設業者とみなされる登録事業者（以下「登録事業者」という。）

3 前項により施行しようとする場合には、第 15 条第 1 項による供覧公告日現在の当該整備予定区域の土地又は建築物の所有者又は地上権者の 3 分の 2 以上の同意及び借家人（第 15 条第 1 項による供覧公告日の 3 月前から当該整備予定区域に 3 月以上居住している者をいう。）世帯数の過半数の同意をそれぞれ得なければならない。ただし、借家人の世帯数が土地等所有者の 2 分の 1 以下である場合等大統領令で定める事由がある場合には、借家人の同意手順を得ないことができる。

4 市長・郡守等は、天災、地変その他の不可避な事由により建築物の崩壊のおそれがあり、緊急に整備事業を施行する必要があると認められる場合には、第 1 項及び前項にかかわらず、土地等所有者及び借家人の同意なしに、自ら直接施行し、又は住宅公社等を事業施行者に指定して施行させることができる。この場合、市長・郡守等は、遅滞なく、土地等所有者に対し、緊急の整備事業の施行事由、施行方法及び施行時期を通報しなければならない。

第 25 条(再開発事業・再建築事業の施行者) 再開発事業は、次の各号のいずれかに該当する方法により施行することができる。

一 組合が施行し、又は組合が組合員の過半数の同意を得て市長・郡守等、土地住宅公社等、建設業者、登録事業者又は大統領令で定める要件を備える者と共同で施行する方法

二 土地等所有者が 20 人未満の場合には、土地等所有者が施行し、又は土地等所有者が土地等所有者の過半数の同意を得て市長・郡守等、土地住宅公社等、建設業者、登録事業者又は大統領令で定める要件を備える者と共同で施行する方法

2 再建築事業は、組合が施行し、又は組合が組合員の過半数の同意を得て市長・郡守等、土地住宅公社等、建設業者、登録事業者と共同で施行することができる。

第 26 条(再開発事業・再建築事業の公共施行者) 市長・郡守等は、再開発事業又は再建築事業が次の各号のいずれかに該当するときは、前条にかかわらず、直接、整備事業を施行し、又は土地住宅公社等（土地住宅公社等が建設業者又は登録事業者と共同で施行する場合を含む。）を事業施行者として指定して整備事業を施行させることができる。〈改正 2018. 6. 12〉

- 一 天災地変、「災難及び安全管理基本法」第 27 条又は「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第 23 条による使用制限、使用禁止その他やむを得ない事由により緊急に整備事業を施行する必要があると認めるとき
- 二 第 16 条第 2 項により告示された整備区域で定めた整備事業施行予定日から 2 年以内に、事業施行認可を申請しなかったとき又は事業施行認可を申請した内容が違法若しくは不当であると認めるとき（再建築事業の場合を除く。）
- 三 推進委員会が市長・郡守等の設置承認を受けた日から 3 年以内に組合設立認可を申請しない場合又は組合が組合設立認可を受けた日から 3 年以内に事業施行認可を申請しない場合
- 四 地方自治体の長が施行する「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・郡計画事業と並行して整備事業を施行する必要があると認めるとき
- 五 第 59 条第 1 項による循環整備方式により整備事業を施行する必要があると認めるとき
- 六 第 113 条により事業施行計画認可が取り消されたとき
- 七 当該整備区域内の国・公有地面積又は国・公有地と土地住宅公社等が所有する土地を合算した面積が全体土地面積の 2 分の 1 以上であって、土地等所有者の過半数が市長・郡守等又は土地住宅公社等を事業施行者として指定することに同意するとき
- 八 当該整備区域内の土地面積の 2 分の 1 以上の土地所有者及び土地等所有者の 3 分の 2 以上に該当する者が市長・郡守等又は土地住宅公社等を事業施行者として指定すべきことを要請したとき。この場合、第 14 条第 1 項第二号により土地等所有者が整備計画の立案を提案した場合、立案提案に同意した土地等所有者は、土地住宅公社等の事業施行者指定に同意したものとみなす。ただし、事業施行者の指定要請前に市長・郡守等及び第 47 条による住民代表会議に事業施行者の指定に対する反対の意思表示をした土地等所有者の場合は、この限りでない。

2 市長・郡守等は、前項により直接整備事業を施行するとき又は土地住宅公社等を事業施行者として指定するときには、整備事業施行区域等、土地等所有者に知らしめる必要がある事項として大統領令で定める事項を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。ただし、前項第一号の場合には、土地等所有者に対し、直ちに、整備事業の施行事由、時期及び方法等を通知しなければならない。

3 前項により市長・郡守等が直接整備事業を施行するとき及び土地住宅公社等を事業施行者に指定・告示したときは、その告示日の翌日に推進委員会の設置承認又は組合設立認可が取り消されたものとみなす。この場合、市長・郡守等は、当該地方自治体の公報に当該内容を告示しなければならない。

[施行日:2018. 10. 13]

第 27 条(再開発事業・再建築事業の指定開発者) 市長・郡守等は、再開発事業及び再建築事業が次の各号のいずれかに該当するときは、土地等所有者、「社会基盤施設に関する民間投資法」第 2 条第十二号による民官合同法人又は信託業者であって大統領令で定める要件を備えた者（以下「指定開発者」という。）を事業施行者に指定して整備事業を施行させることができる。〈改正 2018. 6. 12〉

- 一 天災地変、「災難及び安全管理基本法」第 27 条又は「施設の安全及び維持管理に関する特別法」第 23 条による使用制限、使用禁止その他やむを得ない事由により緊急に整備事業を施行する必要があると認めるとき
- 二 第 16 条第 2 項ただし書により告示された整備計画で定めた整備事業施行予定日から

2年以内に事業施行計画認可を申請しなかったとき又は事業施行計画認可を申請した内容が違法若しくは不当であると認めるとき（再建築事業の場合を除く。）

三 第35条による再開発事業及び再建築事業の組合設立のための同意要件以上に該当する者が信託業者を事業施行者に指定することに同意するとき

2 市長・郡守等は、前項により指定開発者を事業施行者に指定するときは、整備事業施行区域等土地等所有者に知らしめる必要がある事項であって大統領令で定める事項を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。ただし、前項第一号の場合には、土地等所有者に対し、直ちに、整備事業の施行事由、時期及び方法等を通知しなければならない。

3 信託業者は、第1項第三号による事業施行者指定に必要な同意を受ける前に、次の各号に関する事項を土地等所有者に提供しなければならない。

- 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・道条例で定める事項

4 第1項第三号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ものとする。この場合、同意書には次の各号の事項が全て含まなければならない。

- 一 建設される建築物の設計の概要
- 二 建築物の撤去及び新たな建築物の建設に要する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（信託業者に支払う信託報酬等の負担に関する事項を含む。）
- 四 事業完了後の所有権の帰属
- 五 整備事業の施行方法等に関し必要な施行規程
- 六 信託契約の内容

5 第2項により市長・郡守等が指定開発者を事業施行者に指定・告示したときは、その告示日の翌日に推進委員会の設置承認又は組合設立認可が取り消されたものとみなす。この場合、市長・郡守等は、当該地方自治体の公報に当該内容を告示しなければならない。

[施行日：2018.10.13]

第28条(再開発事業・再建築事業の施行代行者) 市長・郡守等は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該組合又は土地等所有者の代わりに直接整備事業を施行し、又は土地住宅公社等若しくは指定開発者に対し、当該組合又は土地等所有者に代わって整備事業を施行させることができる。

- 一 長期間整備事業が遅延し、又は権利関係に関する紛争等により、当該組合又は土地等所有者が施行する整備事業を継続して推進することが困難であると認めるとき
- 二 土地等所有者（組合を設立した場合には、組合員をいう。）の過半数の同意により要請する場合

2 前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（以下「事業代行者」という。）は、事業施行者に請求することができる報酬又は費用の償還に係る権利をもって事業施行者に帰属すべき敷地又は建築物を差し押さえることができる。

3 第1項により整備事業を代行する場合、事業代行の開始決定、その決定の告示及び効果、事業代行者の業務執行、事業代行の完了及びその告示等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第29条(契約の方法及び施工者選定等) 推進委員長又は事業施行者（清算人を含む。）は、この法又は他の法令に特別な規定がある場合を除いては、契約（工事、役務、物品購買及び製造等を含む。以下同じ。）を締結しようとする場合には、一般競争に付さなければならない。ただし、契約規模、災難の発生等大統領令で定める場合には、入札参加者を指名して競争に付し、又は随意契約により締結することができる。〈本項新設 2017.8.9〉

2 前項本文により一般競争の方法で契約を締結する場合であって大統領令で定める規模を超過する契約は、「電子調達の利用及び促進に関する法律」第2条第四号の国家総合電子調達システム（以下「電子調達システム」という。）を利用しなければならない。〈本項新設 2017.8.9〉

3 第 1 項及び前項により契約を締結する場合、契約の方法及び手続等に関し必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。〈本項新設 2017. 8. 9〉

4 組合は、組合設立認可を受けた後、組合総会で第 1 項により競争入札又は随意契約（2 回以上競争入札が入札流れとなった場合に限る。）の方法により建設業者又は登録事業者を施工者として選定しなければならない。ただし、大統領令で定める規模以下の整備事業は、組合総会で定款で定めるところにより選定することができる。〈改正 2017. 8. 9〉

5 土地等所有者が第 25 条第 1 項第二号により再開発事業を施行する場合には、第 1 項にかかわらず、事業施行計画認可を受けた後、第 2 条第十一号イ目による規約により建設業者又は登録事業者を施工者として選定しなければならない。〈改正 2017. 8. 9〉

6 市長・郡守等が第 26 条第 1 項及び第 27 条第 1 項により直接整備事業を施行する場合並びに土地住宅公社等又は指定開発者を事業施行者に指定した場合、事業施行者は、第 26 条第 2 項及び第 27 条第 2 項による事業施行者指定・告示後、第 1 項による競争入札又は随意契約の方法により建設業者又は登録事業者を施工者として選定しなければならない。〈改正 2017. 8. 9〉

7 前項により施工者を選定する場合又は第 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の事業施行者が施工者を選定する場合、第 47 条による住民代表会議又は第 48 条による土地等所有者全体会議は、大統領令で定める競争入札又は随意契約（2 回以上競争入札が入札流れとなった場合に限る。）の方法により施工者を推薦することができる。〈改正 2017. 8. 9〉

8 前項により住民代表会議又は土地等所有者全体会議が施工者を推薦した場合、事業施行者は、推薦された者を施工者として選定しなければならない。この場合、施工者との契約に関しては、「地方自治体を当事者にする契約に関する法律」第 9 条及び「公共機関の運営に関する法律」第 39 条を適用しない。〈改正 2017. 8. 9〉

9 事業施行者（事業代行者を含む。）は、第 4 項から前項までの規定により選定された施工者と工事に関する契約を締結するときは、既存建築物の撤去工事（「石綿安全管理法」による石綿調査・解体・除去を含む。）に関する事項を含めなければならない。〈改正 2017. 8. 9〉
[題目改正 2017. 8. 9]

第 29 条の 2(工事費検証要請等) 再開発事業・再建築事業の事業施行者(市長・郡守等又は土地住宅公社等が単独又は共同で整備事業を施行する場合を除く。)は、施工者と契約を締結した後、次の各号のいずれかに該当するときは、第 114 条による整備事業支援機構に工事費検証を要請しなければならない。

- 一 土地等所有者又は組合員の 5 分の 1 以上が事業施行者に検証依頼を要請する場合
- 二 工事費の増額比率(当初契約金額対比累積増額規模の比率であって生産者物価上昇率を除く。)が次の各目のいずれかに該当する場合
 - イ. 事業施行計画認可以前に施工者を選定した場合：100 分の 10 以上
 - ロ. 事業施行計画認可以後に施工者を選定した場合：100 分の 5 以上
- 三 第一号又は第二号による工事費検証が完了した以後工事費の増額比率(検証当時の契約金額対比累積増額規模の比率であって生産者物価上昇率を除く。)が 100 分の 3 以上である場合

2 前項による工事費検証の方法及び手続、検証手数料その他必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2019. 4. 23]

第 30 条(賃貸事業者の選定) 事業施行者は、公共支援民間賃貸住宅を円滑に供給するために、国土交通部長官が定める競争入札の方法又は随意契約（2 回以上競争入札が入札流れとなった場合及び公共再開発事業を通じて建設・供給される公共支援民間賃貸住宅を国が出資・設立した法人等大統領令で定める者に売却する場合に限る。）の方法により「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（以下「賃貸事業者」という。）を選定することができる。〈改正 2018. 1. 16、2021. 4. 13〉

2 前項による賃貸事業者の選定手続等に関し必要な事項は、国土交通部長官が定めて告

示することができる。〈改正 2018. 1. 16〉
[題目改正 2018. 1. 16]

第 2 節 組合設立推進委員会及び組合の設立等

第 31 条(組合設立推進委員会の設置・承認) 組合を設立しようとする場合には、第 16 条による整備区域の指定・告示後、次の各号の事項について土地等所有者の過半数の同意を得て、組合設立のための推進委員会を設置し、国土交通部令で定める方法及び手続に従い市長・郡守等の承認を受けなければならない。

一 推進委員会委員長（以下「推進委員長」という。）を含む 5 名以上の推進委員会委員（以下「推進委員」という。）

二 第 34 条第 1 項による運営規程

2 前項による推進委員会の設置に同意した土地等所有者（以下、この条において「推進委員会同意者」という。）は、第 35 条第 1 項から第 5 項までの規定による組合の設立に同意したものとみなす。ただし、組合設立認可を申請する前に、市長・郡守等及び推進委員会に対し、組合設立に対する反対の意思表示をした推進委員会同意者の場合は、この限りでない。

3 第 1 項による土地等所有者の同意を得ようとする者は、その同意を得る前に、大統領令で定める方法及び手続に従わなければならない。この場合、同意を受ける前に、第 2 項の内容を説明して告知しなければならない。

4 整備事業に対し第 118 条による公共支援をしようとする場合には、推進委員会を設置しないことができる。この場合、組合設立の方法及び手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 32 条(推進委員会の機能) 推進委員会は、次の各号の業務を遂行することができる。

一 第 102 条による整備事業専門管理業者（以下「整備事業専門管理業者」という。）の選定及び変更

二 設計者の選定及び変更

三 概略的な整備事業の施行計画書の作成

四 組合の設立認可を受けるための準備業務

五 その他組合設立の推進のため必要な業務であって大統領令で定める業務

2 推進委員会が整備事業専門管理業者を選定しようとする場合には、前条により推進委員会の承認を受けた後、第 29 条第 1 項による競争入札又は随意契約（2 回以上競争入札が流札して場合に限る。）の方法により選定しなければならない。〈改正 2017. 8. 9〉

3 推進委員会は、第 35 条第 2 項、第 3 項及び第 5 項による組合設立認可を申請する前に、大統領令で定める方法及び手続に従い、組合設立のための創立総会を開催しなければならない。

4 推進委員会が第 1 項により遂行する業務の内容が土地等所有者の費用負担を伴うものである場合又は権利義務に変動を発生させる場合であって大統領令で定める事項については、その業務を遂行する前に、大統領令で定める比率以上の土地等所有者の同意を得なければならない。

第 33 条(推進委員会の組織) 推進委員会は、推進委員会を代表する委員長 1 名及び監事を置かななければならない。

2 推進委員の選出に関する選挙管理に関しては、第 41 条第 3 項を準用する。この場合、「組合」は「推進委員会」に、「組合役員」は「推進委員」にそれぞれ読み替える。

3 土地等所有者は、第 34 条による推進委員会の運営規程により推進委員会に対し推進委員の交替及び解任を要求することができ、推進委員長が辞任、解任、任期満了その他やむを得ない事由により職務を執行できないときから 6 月以上選任されない場合、その業務の代行に関しては、第 41 条第 5 項ただし書を準用する。この場合、「組合役員」は「推進委員長」に読み替える。

4 前項による推進委員の交替・解任手続等に関し必要な事項は、第 34 条第 1 項による運

営規程に従う。

5 推進委員の欠格事由に関しては、第 43 条第 1 項から第 3 項までを準用する。この場合、「組合」は「推進委員会」に、「組合役員」は「推進委員」にそれぞれ読み替える。

第 34 条(推進委員会の運営) 国土交通部長官は、推進委員会の公正な運営のため、次の各号の内容を含む推進委員会の運営規程を定めて告示しなければならない。

- 一 推進委員会の委員の選任方法及び変更
- 二 推進委員会の委員の権利義務
- 三 推進委員会の業務範囲
- 四 推進委員会の運営方法
- 五 土地等所有者の運営経費の納付
- 五の二 推進委員会の運営資金の借入
- 六 その他推進委員会の運営に必要な事項であって大統領令で定める事項

2 推進委員会は、運営規程に従い運営しなければならないが、土地等所有者は、運営に必要な経費を、運営規程で定めるところにより、納付しなければならない。

3 推進委員会は、遂行した業務を第 44 条による総会（以下「総会」という。）に報告しなければならないが、その業務に関する権利及び義務は、組合が包括承継する。

4 推進委員会は、使用経費を記載した会計帳簿及び関係書類を組合設立の認可日から 30 日以内に組合に引き継がなければならない。

5 推進委員会の運営に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 35 条(組合設立認可等) 市長・郡守等、土地住宅公社等又は指定開発者でない者が整備事業を施行しようとする場合には、土地等所有者により構成された組合を設立しなければならない。ただし、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しようとする場合は、この限りでない。

2 再開発事業の推進委員会（第 31 条第 4 項により推進委員会を設置しない場合には、土地等所有者をいう。）が組合を設立しようとする場合には、土地等所有者の 4 分の 3 以上及び土地面積の 2 分の 1 以上の土地所有者の同意を得て、次の各号の書類を添付して市長・郡守等の認可を受けなければならない。

- 一 定款
- 二 整備事業に関する資料等国土交通部令で定める書類
- 三 その他市・道の条例で定める書類

3 再建築事業の推進委員会（第 31 条第 4 項により推進委員会を設置しない場合には、土地等所有者をいう。）が組合を設立しようとするときは、住宅団地内の共同住宅の各棟（福利施設にあっては、住宅団地内の福利施設全体を 1 の棟とみなす。）別の区分所有者の過半数の同意（共同住宅の各棟別世帯数が 5 以下の場合を除く。）並びに住宅団地内の全体区分所有者の 4 分の 3 以上及び土地面積の 4 分の 3 以上の土地所有者の同意を得て、前項各号の書類を添付して市長・郡守等の認可を受けなければならない。

4 前項にかかわらず、住宅団地でない地域が整備区域に含まれるときは、住宅団地でない地域内の土地又は建築物の所有者の 4 分の 3 以上及び土地面積の 3 分の 2 以上の土地所有者の同意を得なければならない。この場合、認可を受けた事項を変更しようとするときもまた同じ。〈改正 2019. 4. 23〉

5 第 2 項及び第 3 項により設立された組合が認可を受けた事項を変更しようとするときは、総会で組合員の 3 分の 2 以上の賛成により議決して、第 2 項各号の書類を添付して市長・郡守等の認可を受けなければならない。ただし、大統領令で定める軽微な事項を変更しようとするときは、総会の議決なしに市長・郡守等に申告して変更することができる。

6 市長・郡守等は前項ただし書による申告を受理した日から 20 日以内に申告受理の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設 2021. 3. 16〉

7 市長・郡守等が前項に規定する期間内に申告受理の可否又は申請処理関連法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合、その期間（申請処理関連法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理

したものとみなす。〈新設 2021. 3. 16〉

8 組合が整備事業を施行する場合、「住宅法」第 54 条の適用に当たり組合を同法第 2 条第十号による事業主体とみなし、組合設立認可日から同法第 4 条による住宅建設事業等の登録をしたものとみなす。〈改正 2021. 3. 16〉

9 第 2 項から第 5 項までの規定による土地等所有者に対する同意の対象及び手続、組合設立申請、認可手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2021. 3. 16〉

10 推進委員会は、組合設立に必要な同意を得る前に、推定負担金等、大統領令で定める情報を土地等所有者に提供しなければならない。〈改正 2021. 3. 16〉

第 36 条(土地等所有者の同意方法等) 次の各号に関する同意（同意した事項の撤回又は第 26 条第 1 項第八号ただし書、第 31 条第 2 項ただし書及び第 47 条第 4 項ただし書による反対の意思表示を含む。）は、書面同意書に土地等所有者が姓名を記載して拇印を捺印する方法によるものとし、住民登録証、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なければならない。〈改正 2021. 3. 16〉

- 一 第 20 条第 6 項第一号により整備区域等解除の延長を要請する場合
- 二 第 21 条第 1 項第四号により整備区域の解除に同意する場合
- 三 第 24 条第 1 項により住居環境改善事業の施行者を土地住宅公社等に指定する場合
- 四 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しようとする場合
- 五 第 26 条又は第 27 条により再開発事業又は再建築事業の公共施行者又は指定開発者を指定する場合
- 六 第 31 条第 1 項により組合設立のための推進委員会を設置する場合
- 七 第 32 条第 4 項により推進委員会の業務が土地等所有者の費用負担を伴う場合又は権利・義務に変動をもたらす場合
- 八 第 35 条第 2 項から第 5 項までの規定により組合を設立する場合
- 九 第 47 条第 3 項により住民代表会議を設置する場合
- 十 第 50 条第 6 項により事業施行計画認可を申請する場合
- 十一 第 58 条第 3 項により事業施行者が事業施行計画書を作成しようとする場合

2 前項にかかわらず、土地等所有者が海外に長期滞留する場合、法人である場合等やむを得ない事由があると市長・郡守等が認める場合には、土地等所有者の印鑑図章を押印した書面同意書に当該印鑑証明書を添付する方法によることができる。

3 第 1 項及び前項により書面同意書を作成する場合、第 31 条第 1 項及び第 35 条第 2 項から第 4 項までの規定に該当するときは、市長・郡守等が大統領令で定める方法により検印した書面同意書を使用しなければならないが、検印を受けない書面同意書は、その効力が発生しない。

4 第 1 項、第 2 項及び第 12 条による土地等所有者の同意の算定方法、手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 37 条(土地等所有者の同意書再使用の特例) 組合設立認可（変更認可を含む。以下、この条において同じ。）を受けた後に同意書の偽造、同意の撤回、同意率の未達又は同意者数の算定方法に関する瑕疵等により争いがある場合であって、次の各号のいずれかに該当するときは、同意書の有効性に争いがない土地等所有者の同意書を再び使用することができる。

- 一 組合設立認可の無効又は取消し訴訟中に一部同意書を追加又は補完して組合設立変更認可を申請するとき
- 二 裁判所の判決により組合設立認可の無効又は取消しが確定して、組合設立認可を再び申請するとき

2 組合（前項第二号の場合には、推進委員会をいう。）が前項による土地等所有者の同意書を再び使用するためには、次の各号の要件を充足しなければならない。

- 一 土地等所有者に対し既存同意書を再び使用することができる旨並びに反対の意思表示の手続及び方法を説明・告知すること
- 二 前項第二号の場合には、次の各目の要件

- ア. 組合設立認可の無効又は取消しが確定した組合と新たに設立しようとする組合が推進する整備事業の目的及び方式が同一であること
- イ. 組合設立認可の無効又は取消しが確定した日から3年の範囲で大統領令で定める期間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

3 第1項による土地等所有者の同意書再使用の要件（整備事業の内容及び整備計画の変更範囲等を含む。）、方法及び手続き等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第38条(組合の法人格等) 組合は、法人とする。

2 組合は、組合設立の認可があった日から30日以内に主たる事務所の所在地で大統領令で定める事項を登記することにより成立する。

3 組合は、その名称中に「整備事業組合」という文字を使用しなければならない。

第39条(組合員の資格等) 第25条による整備事業の組合員（事業施行者が信託業者である場合には、委託者をいう。以下、この条において同じ。）は、土地等所有者（再建築事業の場合には、再建築事業に同意した者に限る。）とし、次の各号のいずれかに該当するときは、その数名を代表する1名を組合員とみなす。ただし、「国家均衡発展特別法」第18条による公共機関の地方移転及び革新都市活性化のための施策等により移転する公共機関が所有する土地又は建築物を譲り受けた場合、譲り受けた者（共有の場合には、代表者1名をいう。）を組合員とみなす。〈改正 2017. 8. 9、2018. 3. 20〉

一 土地又は建築物の所有権及び地上権が数名の共有に属するとき

二 数名の土地所有者が1世帯に属するとき。この場合、同一の世帯別の住民登録票上に記載されていない配偶者及び未婚の20歳未満の直系卑属は1世帯とみなし、1世帯により設置された数人の土地等所有者が組合設立認可後世帯を分離し、同一の世帯に属さないときも、離婚及び20歳以上の子女の分家を除き、1世帯とみなす。

三 組合設立認可（組合設立認可前に第27条第1項第三号により信託業者を事業施行者に指定した場合には、事業施行者の指定をいう。以下、この条において同じ。）後、1名の土地等所有者から土地又は建築物の所有権又は地上権を譲り受け、数名が所有することとなったとき

2 住宅法第63条第1項による投機加熱地区（以下「投機加熱地区」という。）として指定された地域内における再建築事業を施行する場合には組合設立認可後、再開発事業を施行する場合には、第74条による管理处分計画認可後、当該整備事業の建築物又は土地を譲受（売買、贈与その他の権利の変動を伴う一切の行為を含むものとし、相続及び離婚による譲渡譲受の場合を除く。以下、この条において同じ。）した者は、前項にかかわらず、組合員となることができない。ただし、譲渡者が次の各号のいずれかに該当する場合、その譲渡者からその建築物又は土地を譲受した者は、この限りでない。〈改正 2017. 10. 24、2020. 6. 9、2021. 4. 13〉

一 世帯員（世帯主が含まれる世帯の設置員をいう。以下、この条において同じ。）の義務若しくは生業上の事情又は疾病治療（「医療法」第3条による医療機関の長が1年以上の治療又は療養が必要であると認める場合に限る。）、就学若しくは結婚により世帯員全員が当該事業区域が位置しない特別市、広域市、市又は郡に移転する場合

二 相続により取得した住宅に世帯員全員が移転する場合

三 世帯員全員が海外に移住しようとする場合又は世帯員全員が2年以上の期間海外に在留しようとする場合

四 1世帯（前項第二号により1世帯に属するときをいう。）1住宅者であって、譲渡する住宅に対する所有期間及び居住期間が大統領令で定める期間以上の場合

五 第80条による持分型住宅の供給を受けるために建築物又は土地を土地住宅公社等と共有しようとする場合

六 公共賃貸住宅、「公共住宅特別法」による公共分譲住宅の供給及び大統領令で定める事業を目的として建築物又は土地を譲り受けようとする公共再開発事業施行者に譲渡しようとする場合

七 その他やむを得ない事情により譲渡する場合として大統領令で定める場合

3 事業施行者は、前項本文により組合員の資格を取得することができない場合、整備事業の土地、建築物又はその他の権利を取得した者に対しては、第73条を準用して損失補償しなければならない。

第40条(定款の記載事項) 組合の定款には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 組合の名称及び事務所の所在地
- 二 組合員の資格
- 三 組合員の除名、脱退及び交代
- 四 整備事業予定区域の位置及び面積
- 五 次条による組合の役員(以下「組合役員」という。)の数及び業務の範囲
- 六 組合役員の特権、義務、報酬、選任方法、変更及び解任
- 七 代議員の数、選任方法、選任手続及び代議員会の議決方法
- 八 組合の費用負担及び組合の会計
- 九 整備事業の施行年度及び施行方法
- 十 総会の招集手続、時期及び議決方法
- 十一 総会の開催及び組合員の総会招集要求
- 十二 第73条第3項による利子支払
- 十三 整備事業費の負担時期及び手続
- 十四 整備事業が終了したときの清算手続
- 十五 清算金の徴収及び支払の方法及び手続
- 十六 施工者、設計者の選定及び契約書に含まれるべき内容
- 十七 定款の変更手続
- 十八 その他整備事業の推進及び組合の運営のため必要な事項であつて大統領令で定める事項

2 市・道知事は、前項各号の内容が含まれた標準定款を作成し、普及することができる。

<改正 2019. 4. 23>

3 組合が定款を変更しようとする場合には、第35条第2項から第5項までの規定にかかわらず、総会を開催して、組合員の過半数の賛成により、市長・郡守等の認可を受けなければならない。ただし、第1項第二号、第三号、第四号、第八号、第十三号又は第十六号の場合には、組合員の3分の2以上の賛成によるものとする。

4 前項にかかわらず、大統領令で定める軽微な事項を変更しようとするときは、この法又は定款で定める方法により変更して、市長・郡守等に申告しなければならない。

5 市長・郡守等は、前項による申告を受理した日から20日以内に申告受理の可否を申告人に通知しなければならない。<新設 2021. 3. 16>

6 市長・郡守等が前項で定めた期間内に申告受理の可否又は申請処理関連法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合には、その期間(申請処理関連法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。)が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。<新設 2021. 3. 16>

第41条(組合の役員) 組合は、次の各号のいずれかの要件を備えた組合長1名と理事、監査を役員として置く。この場合、組合長は選任日から第74条第1項による管理処分計画認可を受けるときまでは、当該整備区域に居住(営業をする者の場合、営業をいう。以下この条及び第43条で同じ。)しなければならない。<改正 2019. 4. 23>

- 一 整備区域で居住している者であつて、選任日の直前3年の間整備区域内居住期間が1年以上であること
- 二 整備区域に位置する建築物又は土地(再建築事業の場合には建築物及びその敷地をいう。)を5年以上所有していること
- 三 削除<2019. 4. 23>

2 組合の理事及び監事の数、大統領令で定める範囲内で定款で定める。

3 組合は、総会の議決を経て組合役員を選出に関する選挙管理を「選挙管理委員会法」第3条により選挙管理委員会に委託することができる。

- 4 組合役員の任期は、3年以下の範囲で定款で定めるものとし、再任することができる。
- 5 組合役員の選出方法等は定款で定める。ただし、市長・郡守等は、次の各号のいずれかに該当する場合、市・道条例で定めるところにより、弁護士、会計士、技術士等であって大統領令で定める要件を備えた者を専門組合管理人として選定して、組合役員の業務を代行させることができる。〈改正 2019. 4. 23〉
 - 一 組合役員が辞任、解任、任期満了その他やむを得ない事由により職務を執行できないときから6月以上選任されない場合
 - 二 総会において組合員の過半数の出席及び出席組合員の過半数の同意により専門組合管理人の選定を要請した場合
- 6 前項による専門組合管理人の選定手続、業務執行等に関し必要な事項は大統領令で定める。

第 42 条(組合役員の職務等) 組合長は、組合を代表してその事務を総括し、総会又は第 46 条による代議員会の議長となる。

- 2 前項により組合長が代議員会の議長となる場合には、代議員とみなす。
- 3 組合長又は理事が自己のために組合と契約するとき又は訴訟をするときは、監事が組合を代表する。
- 4 組合役員は、同一目的の事業を行う他の組合の役員又は職員を兼ねることができない。

第 43 条(組合役員等の欠格事由及び解任) 次の各号のいずれかに該当する者は、組合役員及び専門組合管理人になることができない。〈改正 2019. 4. 23、2020. 6. 9〉

- 一 未成年者、被成年後見人又は被限定後見人
- 二 破産宣告を受けた者であって、復権を得ない者
- 三 禁錮以上の実刑の宣告を受けて、その執行が終了（終了したものとみなす場合を含む。）した日から2年を経過しない者
- 四 禁錮以上の刑の執行猶予を受け、その猶予期間が経過しない者
- 五 この法に違反して罰金 100 万ウォン以上の刑の宣告を受けて 10 年が経過しない者
- 2 組合役員が前項各号のいずれかに該当することとなったとき又は選任当時それに該当する者であったことが判明したときは、当然に退任する。〈改正 2019. 4. 23、2020. 6. 9〉
 - 一 前項各号のいずれかに該当することとなった場合又は選任当時それらに該当する者であることが明らかになった場合
 - 二 組合役員が第 41 条第 1 項による資格要件を備えることができなくなった場合
- 3 前項により退任した役員が退任前に関与した行為は、その効力を失わない。
- 4 組合役員の解任は、次条第 2 項にかかわらず、組合員の 10 分の 1 以上の発議により招集された総会で、組合員の過半数の出席及び出席組合員の過半数の同意を得て行うことができる。この場合、発議者の代表として選出された者が解任総会の召集及び進行において組合長の権限を代行する。
- 5 第 41 条第 5 項第二号により市長・郡守等が専門組合管理人を選定した場合、専門組合管理人が業務を代行する役員は、当然に退任する。〈新設 2019. 4. 23〉

第 43 条の 2(罰金刑の分離宣告) 「刑法」第 38 条にかかわらず、この法第 135 条から第 138 条までに規定された罪と他の罪の競合犯に対して罰金刑を宣告する場合には これを分離して宣告しなければならない。

[本条新設 2021. 8. 10]

第 44 条(総会の招集) 組合には、組合員により構成される総会を置く。

- 2 総会は、組合長の職権により、又は組合員の 5 分の 1 以上(定款の記載事項のうち第 40 条第 1 項第六号による組合役員の権利、義務、報酬、選任方法、変更及び解任に関する事項を変更するための総会にあっては、10 分 1 以上とする。)の要求若しくは代議員の 3 分の 2 以上の要求により組合長が招集する。〈改正 2019. 4. 23〉
- 3 前項にかかわらず、組合役員の辞任、解任又は任期満了後 6 月以上組合役員が選任され

ない場合には、市長・郡守等が組合役員選出のための総会を招集することができる。

4 第2項及び前項により総会を招集しようとする者は、総会が開催される7日前までに、会議の目的、案件、日時及び場所並びに第45条第5項による書面議決権の行使期間及び場所等書面議決権行使に必要な事項を定めて組合員に通知しなければならない。〈改正2021.8.10〉

5 総会の招集手続、時期等に関し必要な事項は、定款で定める。

第45条(総会の議決) 次の各号の事項は、総会の決議を経なければならない。〈改正2019.4.23、2020.4.7、2021.3.16〉

一 定款の変更(第40条第4項による軽微な事項の変更は、この法又は定款で総会議決事項として定めた場合に限る。)

二 資金の借入並びにその方法、利率及び償還方法

三 整備事業費の細部項目別使用計画が含まれた予算案及び予算の使用内訳

四 予算で定める事項以外の組合員の負担となる契約

五 施工者、設計者及び鑑定評価業者(第74条第2項により市長・郡守等が選定して契約する鑑定評価法人を除く。)の選定及び変更。ただし、鑑定評価法人の選定及び変更は、総会の議決を経て、市長・郡守等に委託することができる。

六 整備事業専門管理業者の選定及び変更

七 組合役員の選任及び解任

八 整備事業費の組合員別の分担内訳

九 第52条による事業施行計画書の作成及び変更(第50条第1項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を除く。)

十 第74条による管理処分計画の作成及び変更(第74条第1項ただし書による軽微な変更を除く。)

十一 第89条による清算金の徴収及び支払(分割徴収及び分割支払を含む。)並びに組合解散時の会計報告

十二 第93条による費用の金額及び徴収方法

十三 その他組合員に経済的負担をもたらす事項等重要な事項を決定するため必要な事項であって大統領令又は定款で定める事項

2 前項各号の事項のうちこの法又は定款の規定により組合員の同意が必要な事項は、総会に上程しなければならない。

3 総会の議決は、この法又は定款に他の規定がない限り、組合員の過半数の出席及び出席組合員の過半数の賛成によるものとする。

4 第1項第九号及び第十号の場合には、組合員の過半数の賛成により議決する。ただし、整備事業費が100分の10(生産者物価上昇率分、第73条による損失補償金額を除く。)以上増加する場合には、組合員の3分の2以上の賛成により議決しなければならない。

5 組合員は、書面により議決権を行使する場合又は次の各号のいずれかに該当する場合には、代理人を通じて議決権を行使することができる。書面により議決権を行使する場合には、定足数を算定するときに出席したものとみなす。

一 組合員が権限を行使できず、配偶者、直系尊卑属又は兄弟姉妹の中から成年者を代理人に定めて委任状を提出する場合

二 海外に居住する組合員が代理人を指定する場合

三 法人である土地等所有者が代理人を指定する場合。この場合、法人の代理人は、組合役員又は代議員に選任されることができる。

6 組合は、第5項による書面の決権を行使する者が本人であることを確認しなければならない。〈新設2021.8.10〉

7 総会の議決は、組合員の100分の10以上が直接出席(第5項各号のいずれかに該当して代理人を通じて議決権を行使する場合、直接出席したものとみなす。以下この条において同じ)。ただし、創立総会、事業施行計画書の作成及び変更、管理処分計画の樹立及び変更を議決する総会等大統領令で定める総会の場合には、組合員の100分の20以上が直接出席しなければならない。〈繰下げ2021.8.10〉

- 8 第5項にかかわらず、「災害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が発生し、市長・郡守等が組合員の直接出席が困難であると認める場合には、電子的方法（「電子文書及び電子取引基本法」第2条第二号による情報処理システムを使用する方法その他情報通信技術を利用する方法をいう。）により議決権を行使することができる。この場合、定足数を算定する際には直接出席したものとみなす。〈新設 2021.8.10〉
- 9 総会の議決方法、書面の決権行使及び本人確認方法等に関し必要な事項は、定款で定める。〈繰下げ 2021.8.10〉

第46条(代議員会) 組合員の数が100名以上の組合は、代議員会を置かなければならない。

2 代議員会は、組合員の10分の1以上とし、組合員の10分の1が100名を超える場合には、組合員の10分の1の範囲内で100名以上により設置することができる。総会の議決事項のうち大統領令で定める事項を除いては、総会の権限を代行することができる。

3 組合長でない組合役員は、代議員となることができない。

4 代議員会は、総会の議決事項のうち大統領令で定める事項以外には、総会の権限を代行することができる。

5 代議員の数、議決方法、選任方法、選任手続等に関しては、大統領令で定める範囲内で定款で定める。

第47条(住民代表会議) 土地等所有者が市長・郡守等又は土地住宅公社等の事業施行を望む場合には、整備区域指定告示後に住民代表組織（以下「住民代表会議」という。）を設置しなければならない。

2 住民代表会議は、委員長を含む5名以上25名以下で構成する。

3 住民代表会議は、土地等所有者の過半数の同意を得て設置するものとし、国土交通部令で定める方法及び手続に従い、市長・郡守等の承認を受けなければならない。

4 前項により住民代表会議の設置に同意した者は、第26条第1項第八号による事業施行者の指定に同意したものとみなす。ただし、事業施行者の指定要請前に市長・郡守等及び住民代表会議に事業施行者の指定に対する反対の意思表示をした土地等所有者の場合は、この限りでない。

5 住民代表会議又は借家人（店舗賃借人を含む。以下同じ。）は、事業施行者が次の各号の事項に関し第53条による施行規程を定めるときに意見を提示することができる。この場合、事業施行者は、住民代表会議又は借家人の意見を反映するよう努めなければならない。

- 一 建築物の撤去
- 二 住民の移転（借家人の退去に関する事項を含む。）
- 三 土地及び建築物の補償（借家人に対する住居移転費等補償に関する事項を含む。）
- 四 整備事業費の負担
- 五 借家人に対する賃貸住宅の供給及び入居資格
- 六 その他整備事業の施行のため必要な事項であって大統領令で定める事項

6 住民代表会議の運営、費用負担、委員選任の方法及び手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第48条(土地等所有者全体会議) 第27条第1項第三号により事業施行者に指定された信託業者は、次の各号の事項に関し、当該整備事業の土地等所有者（再建築事業の場合には、信託業者を事業施行者に指定することに同意した土地等所有者をいう。以下、この条において同じ。）全員により構成される会議（以下「土地等所有者全体会議」という。）の議決を経なければならない。

- 一 施行規程の確定及び変更
- 二 整備事業費の使用及び変更
- 三 整備事業専門管理業者との契約等土地等所有者の負担になる契約
- 四 施工者の選定及び変更
- 五 整備事業費の土地等所有者別分担内訳
- 六 資金の借入並びにその方法、利率及び償還方法

- 七 第 52 条による事業施行計画書の作成及び変更（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を除く。）
- 八 第 74 条による管理処分計画の樹立及び変更（第 74 条第 1 項ただし書による軽微な変更を除く。）
- 九 第 89 条による清算金の徴収、支払（分割徴収及び分割支払を含む。）及び組合解散時の会計報告
- 十 第 93 条による費用の金額及び徴収方法
- 十一 その他土地等所有者の負担になる事項であって施行規程で定める事項

2 土地等所有者全体会議は、事業施行者が職権で招集し、又は土地等所有者の 5 分の 1 以上の要求により事業施行者が招集する。

3 土地等所有者全体会議の招集手続、時期及び議決方法等に関しては、第 44 条第 5 項、第 45 条第 3 項、第 4 項、第 7 項及び第 9 項を準用する。この場合、「総会」は「土地等所有者全体会議」に、「定款」は「施行規程」に、「組合員」は「土地等所有者」にそれぞれ読み替える。〈改正 2021. 8. 10〉

第 49 条(民法の準用) 組合に関しては、この法律に規定するほか、「民法」中社団法人に関する規定を準用する。

第 3 節 事業施行計画等

第 50 条(事業施行計画認可) 事業施行者（第 25 条第 1 項及び第 2 項による共同施行の場合を含むものとし、事業施行者が市長・郡守等である場合を除く。）は、整備事業を施行しようとする場合には、第 52 条による事業施行計画書（以下「事業施行計画書」という。）に定款その他国土交通部令で定める書類を添付して市長・郡守等に提出し、事業施行計画認可を受けなければならない。認可を受けた内容を変更するとき又は整備事業を中止若しくは廃止しようとするときもまた同じ。ただし、大統領令で定める軽微な事項を変更するときは、市長・郡守等に申告しなければならない。

2 市長・郡守等は、前項ただし書による申告を受理した日から 20 日以内に申告受理の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設 2021. 3. 16〉

3 市長・郡守等が、前項に規定する期間内に申告受理の可否又は申請処理関連法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合には、その期間（申請処理関連法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設 2021. 3. 16〉

4 市長・郡守等は、特別な事由がない限り、第 1 項により事業施行計画書の提出があった日から 60 日以内に認可の可否を決定して、事業施行者に通報しなければならない。〈繰下げ 2021. 3. 16〉

5 事業施行者（市長・郡守等又は土地住宅公社等を除く。）は、事業施行計画認可を申請する前に、あらかじめ、総会の議決を経なければならない。認可を受けた事項を変更する場合又は整備事業を中止若しくは廃止しようとする場合もまた同じ。ただし、第 1 項ただし書による軽微な事項の変更は、総会の議決を必要としない。〈繰下げ 2021. 3. 16〉

6 土地等所有者が第 25 条第 1 項第二号により再開発事業を施行しようとする場合には、事業施行計画認可を申請する前に事業施行計画書に対し土地等所有者の 4 分の 3 以上及び土地面積の 2 分の 1 以上の土地所有者の同意を受けなければならない。認可を受けた事項を変更しようとする場合には、規約で定めるところにより土地等所有者の過半数の同意を得なければならない。第 1 項ただし書による軽微な事項の変更である場合には、土地等所有者の同意を必要としない。〈繰下げ 2021. 3. 16〉

7 指定開発者が整備事業を施行しようとする場合には、事業施行計画認可を申請する前に土地等所有者の過半数の同意及び土地面積の 2 分の 1 以上の土地所有者の同意を得なければならない。ただし、第 1 項ただし書による軽微な事項の変更である場合には、土地等所有者の同意を必要としない。〈繰下げ 2021. 3. 16〉

8 第 26 条第 1 項第一号及び第 27 条第 1 項第一号による事業施行者は、前項にかかわらず、土地等所有者の同意を必要としない。〈繰下げ 2021. 3. 16〉

9 市長・郡守等は、第 1 項による事業施行計画認可（市長・郡守等が事業施行計画書を作成した場合を含む。）をする場合又はその整備事業を変更、中止又は廃止する場合には、国土交通部令で定める方法及び手続により、その内容を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。ただし、第 1 項ただし書による軽微な事項を変更しようとする場合は、この限りでない。〈繰下げ 2021. 3. 16〉

第 51 条(基盤施設の寄付採納基準) 市長・郡守等は、第 50 条第 1 項により事業施行計画を認可する場合、事業施行者が提出する事業施行計画に当該整備事業と直接的に関連がない、又は過度な整備基盤施設の寄付採納を要求してはならない。

2 国土交通部長官は、整備基盤施設の寄付採納に関し次の各号の事項が含まれた運営基準を作成して告示することができる。

- 一 整備基盤施設の寄付採納負担の原則及び水準
- 二 整備基盤施設の設置基準等

3 市長・郡守等は、前項による運営基準の範囲で地域条件又は事業の特性等を考慮して別に基準を定めることができる。この場合、事前に国土交通部長官に報告しなければならない。

第 52 条(事業施行計画書の作成) 事業施行者は、整備計画に従い次の各号の事項を含む事業施行計画書を作成しなければならない。〈改正 2018. 1. 16、2021. 4. 13〉

- 一 土地利用計画（建築物配置計画を含む。）
- 二 整備基盤施設及び共同利用施設の設置計画
- 三 臨時居住施設を含む住民移住対策
- 四 借家人の住居及び移住対策
- 五 事業施行期間中の整備区域内の街灯設置、閉回路テレビ設置等の犯罪予防対策
- 六 第 10 条による賃貸住宅の建設計画（再建築事業の場合を除く。）
- 七 第 54 条第 4 項、第 101 条第 5 項及び第 101 条第 6 項による国民住宅規模住宅の建設計画（住居環境改善事業の場合を除く。）
- 八 公共支援民間賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅の建設計画（必要な場合に限る。）
- 九 建築物の高さ及び容積率等に関する建築計画
- 十 整備事業の施行過程で発生する廃棄物の処理計画
- 十一 教育施設の教育環境保護に関する計画（整備区域から 200 メートル以内に教育施設が設置されている場合に限る。）
- 十二 整備事業費
- 十三 その他事業施行のための事項であって大統領令で定めるところにより市・道条例で定める事項

2 事業施行者が前項による事業施行計画書に「公共住宅特別法」第 2 条第一号による公共住宅（以下「公共住宅」という。）の建設計画を含む場合には、公共住宅の構造、機能及び設備に関する基準並びに附帯施設及び福利施設の範囲、設置基準等に関し必要な事項は、同法第 37 条による。

第 53 条(施行規程の作成) 市長・郡守等、土地住宅公社等又は信託業者が単独で整備事業を施行する場合、次の各号の事項を含む施行規程を作成しなければならない。

- 一 整備事業の種類及び名称
- 二 整備事業の施行年度及び施行方法
- 三 費用負担及び会計
- 四 土地等所有者の権利・義務
- 五 整備基盤施設及び共同利用施設の負担
- 六 公告、供覧及び通知の方法
- 七 土地及び建築物に関する権利の評価方法
- 八 管理処分計画及び清算（分割徴収又は納入に関する事項を含む。）。ただし、収用の方

法により施行する場合を除く。

九 施行規程の変更

十 事業施行計画書の変更

十一 土地等所有者全体会議（信託業者が事業施行者である場合に限る。）

十二 その他市・道条例で定める事項

第 54 条(再建築事業等の容積率緩和及び国民住宅規模住宅建設比率) 事業施行者は、次の各号のいずれかに該当する整備事業（「都市再整備促進のための特別法」第 2 条第一号による再整備促進地区において施行される再開発事業及び再建築事業を除く。以下、この条において同じ。）を施行する場合、整備計画（この法により整備計画とみなされる計画を含む。以下、この条において同じ。）で定める容積率にかかわらず、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」第 78 条及び関係法律による容積率の上限（以下、この条において「法定上限容積率」という。）まで建築することができる。

一 「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（以下「過密抑制圏域」という。）で施行する再開発事業及び再建築事業（「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条による住居地域に限る。以下、この条において同じ。）

二 前号以外の場合、市・道条例で定める地域で施行する再開発事業及び再建築事業

2 前項により事業施行者が整備計画で定める容積率を超過して建築しようとする場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条により特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市又は郡の条例で定める容積率制限及び整備計画で定める許容世帯数の制限を受けない。

3 第 1 項の関係法律による容積率の上限は、次の各号のいずれかに該当して建築行為が制限される場合、建築が可能な容積率をいう。

一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 76 条による建築物の階数制限

二 「建築法」第 60 条による高さ制限

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

四 「空港施設法」第 34 条による障害物制限表面区域内建築物の高さ制限

五 「軍事基地及び軍事施設保護法」第 10 条による飛行安全区域内建築物の高さ制限

六 「文化財保護法」第 12 条による建設工事時文化財保護のための建築制限

七 その他市長・郡守等が建築関係法律の建築制限により容積率の緩和が不可能であると根拠を提示して、地方都市計画委員会又は「建築法」第 4 条により市・道に置く建築委員会が審議を経て容積率緩和が不可能であると認めた場合

4 事業施行者は、法定上限容積率から整備計画で定める容積率を控除した容積率（以下「超過容積率」という。）の次の各号による比率に該当する面積に国民住宅規模住宅を建設しなければならない。ただし、第 24 条第 4 項、第 26 条第 1 項第一号及び第 27 条第 1 項第一号による整備事業を施行する場合は、この限りでない。〈改正 2021. 4. 13〉

一 過密抑制圏域で施行する再建築事業は、超過容積率の 100 分の 30 以上 100 分の 50 以下であって市・道条例で定める比率

二 過密抑制圏域で施行する再開発事業は、超過容積率の 100 分の 50 以上 100 分の 75 以下であって市・道条例で定める比率

三 過密抑制圏域以外の地域で施行する再建築事業は、超過容積率の 100 分の 50 以下であって市・道条例で定める比率

四 過密抑制圏域以外の地域で施行する再開発事業は、超過容積率の 100 分の 75 以下であって市・道条例で定める比率

[題目改正 2021. 4. 13]

第 55 条(国民住宅規模住宅の供給及び引受) 事業施行者は、第 54 条第 4 項により建設した国民住宅規模住宅を国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守、区庁長又は土地住宅公社等（以下、この条において「引受者」という。）に供給しなければならない。〈改正 2021. 4. 13〉

2 前項による国民住宅規模住宅の供給価格は、「公共住宅特別法」第 50 条の 4 により国土交通部長官が告示する公共建設賃貸住宅の標準建築費とするものとし、敷地は引受者に

寄付採納したものとみなす。〈改正 2021. 4. 13〉

3 事業施行者は、第 54 条第 1 項及び第 2 項により整備計画上の容積率を超過して建築しようとする場合には、事業施行計画認可を申請する前に、あらかじめ、第 1 項及び前項による国民住宅規模住宅に関する事項を引受者と協議して事業施行計画書に反映しなければならない。〈改正 2021. 4. 13〉

4 第 1 項及び第 2 項による国民住宅規模住宅の引受けのための手続及び方法等に関し必要な事項は、大統領令で定められるものとし、引き受けられた国民住宅規模住宅は、大統領令で定める長期公共賃貸住宅として活用しなければならない。ただし、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には、引き受けられた国民住宅規模住宅を長期公共賃貸住宅でない賃貸住宅として活用することができる。〈改正 2021. 4. 13〉

5 第 2 項にかかわらず、前項ただし書による賃貸住宅の引受者は、賃貸義務期間に応じて鑑定評価額の 100 分の 50 以下の範囲で大統領令で定める価格により敷地を買収しなければならない。

[題目改正 2021. 4. 13]

第 56 条(関係書類の供覧と意見聴取) 市長・郡守等は、事業施行計画認可をしようとする場合又は事業施行計画書を作成しようとする場合には、大統領令で定める方法及び手続により関係書類の写しを 14 日以上一般人が供覧することができるようにしなければならない。ただし、第 50 条第 1 項ただし書による軽微な事項を変更しようとする場合は、この限りでない。

2 土地等所有者又は組合員その他整備事業に関し利害関係を有する者は、前項の供覧期間内に市長・郡守等に対し書面で意見を提出することができる。

3 市長・郡守等は、前項により提出された意見を審査して、採択する必要があると認めるときはこれを採択し、そうでない場合には意見を提出した者に対しその事由を教示しなければならない。

第 57 条(許認可等の擬制等) 事業施行者が事業施行計画認可を受けたとき(市長・郡守等が直接整備事業を施行する場合には、事業施行計画書を作成したときをいう。以下、この条において同じ。)には、次の各号の認可、許可、承認、申告、登録、協議、同意、審査、指定又は解除(以下「許認可等」という。)があったものとみなし、第 50 条第 7 項による事業施行計画の告示があったときは、次の各号の関係法律による許認可等の告示・公告等があったものとみなす。〈改正 2020. 3. 31、2020. 6. 9、2021. 3. 16、2021. 7. 20〉

- 一 「住宅法」第 15 条による事業計画の承認
- 二 「公共住宅特別法」第 35 条による住宅建設事業計画の承認
- 三 「建築法」第 11 条による建築許可、同法第 20 条による仮設建築物の建築許可又は築造申告及び同法第 29 条による建築協議
- 四 「道路法」第 36 条による道路管理庁ではない者に対する道路工事施行の許可及び同法第 61 条による道路の占用許可
- 五 「砂防事業法」第 20 条による砂防地の指定解除
- 六 「農地法」第 34 条による農地転用の許可、協議及び同法第 35 条による農地転用申告
- 七 「山地管理法」第 14 条及び第 15 条による山地転用許可及び山地転用申告、同法第 15 条の 2 による山地一時使用許可及び申告並びに「山林資源の造成及び管理に関する法律」第 36 条第 1 項及び第 4 項による立木伐採等の許可及び申告並びに「山林保護法」第 9 条第 1 項及び同条第 2 項第一号による山林保護区域での行為の許可。ただし、「山林資源の造成及び管理に関する法律」による採種林、試験林及び「山林保護法」による山林遺伝資源保護区域の場合を除く。
- 八 「河川法」第 30 条による河川工事施行の許可及び河川工事実施計画の認可、同法第 33 条による河川の占用許可及び同法第 50 条による河川水の使用許可
- 九 「水道法」第 17 条による一般水道事業の認可及び同法第 52 条又は第 54 条による専用上水道又は専用工業用水道設置の認可
- 十 「下水道法」第 16 条による公共下水道事業の許可及び同法第 34 条第 2 項による個

人下水処理施設の設置申告

十一 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第15条第4項による地図等の刊行審査

十二 「流通産業発展法」第8条による大規模店舗等の登録

十三 「国有財産法」第30条による使用許可（再開発事業に限る。）

十四 「公有財産及び物品管理法」第20条による使用・収益許可（再開発事業に限る。）

十五 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第86条第1項による事業の着手及び変更の申告

十六 「国土の計画及び利用に関する法律」第86条による都市・郡計画施設事業施行者の指定及び同法第88条による実施計画の認可

十七 「電気安全管理法」第8条による自家用電気設備の工事計画の認可及び申告

十八 「火災予防、消防施設設置・維持及び安全管理に関する法律」第7条第1項による建築許可等の同意、「危険物安全管理法」第6条第1項による製造所等の設置の許可（製造所等は工場建築物又はその付属施設に関するものに限る。）

2 事業施行者が工場が含まれる区域に対し再開発事業の事業施行計画認可を受けたときは、前項による許認可等の他に次の各号の許認可等があったこととみなし、第50条第9項による事業施行計画認可を告示したときは、次の各号の関係法律による許認可等の告示・公告等があったものとみなす。〈改正2021.3.16〉

一 「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」第13条による工場設立等の承認及び同法第15条による工場設立等の完了申告

二 「廃棄物管理法」第29条第2項による廃棄物処理施設の設置承認又は設置申告（変更承認又は変更申告を含む。）

三 「大気環境保全法」第23条、「水環境保全法」第33条及び「騒音・振動管理法」第8条による排出施設設置の許可及び申告

四 「銃砲・刀剣・火薬類等の安全管理に関する法律」第25条第1項による火薬類保存所設置の許可

3 事業施行者は、整備事業に対し第1項及び前項による許認可等の擬制を受けようとする場合には、第50条第1項による事業施行計画認可を申請するときに、当該法律で定める関係書類を共に提出しなければならない。ただし、事業施行計画認可を申請するときに施工者が選定されておらず、関係書類を提出できなかった場合又は第6項により事業施行計画認可をする場合には、市長・郡守等が定める期限までに提出することができる。〈改正2020.6.9〉

4 市長・郡守等は、事業施行計画認可をしようとする場合又は事業施行計画書を作成しようとする場合、第1項各号及び第2項各号により擬製される許認可等に該当する事項があるときは、あらかじめ、関係行政機関の長と協議しなければならない。協議を要請された関係行政機関の長は、要請された日（前項ただし書の場合には、書類が関係行政機関の長に到達した日をいう。）から30日以内に意見を提出しなければならない。この場合、関係行政機関の長は、30日以内に意見を提出しない場合には、協議が成立したものとみなす。

5 市長・郡守等は、事業施行計画認可（市長・郡守等が事業施行計画書を作成した場合を含む。）をしようとする場合、整備区域から200メートル以内に教育施設が設置されているときは当該地方自治体の教育監又は教育長と協議しなければならない。認可を受けた事項を変更する場合にもまた同じ。

6 市長・郡守等は、第4項及び前項にかかわらず、天災地変その他やむを得ない事由により緊急に整備事業を施行する必要があると認めるときは、関係行政機関の長及び教育監又は教育長との協議を終える前に第50条第1項による事業施行計画認可をすることができる。この場合、協議を終えるときまでは、第1項及び第2項による許認可等を受けたものとみなさない。

7 第1項又は第2項により許認可等を受けたものとみなす場合には、関係法律又は市・道条例により当該許認可等の対価として賦課される手数料及び当該国・公有地の使用又は占用による使用料又は占用料を免除する。

第 58 条(事業施行計画の特例) 事業施行者は、一部建築物の存続又はリモデリング(「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。)に関する内容が含まれた事業施行計画書を作成して、事業施行計画認可を申請することができる。

2 市長・郡守等は、存続又はリモデリングする建築物及び建築物がある土地が「住宅法」及び「建築法」による次の各号の建築関連基準に適合しなくても、大統領令で定める基準により事業施行計画認可をすることができる。

- 一 「住宅法」第 2 条第十二号による住宅団地の範囲
- 二 「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
- 三 「建築法」第 44 条による敷地と道路の関係
- 四 「建築法」第 46 条による建築線の指定
- 五 「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

3 事業施行者が第 1 項により事業施行計画書を作成しようとする場合には、存続又はリモデリングする建築物所有者の同意(「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第二号による区分所有者がいる場合には、区分所有者の 3 分の 2 以上の同意及び当該建築物延面積の 3 分の 2 以上の区分所有者の同意とする。)を受けなければならない。ただし、整備計画において存続又はリモデリングすることで計画された場合は、この限りでない。

第 59 条(循環整備方式の整備事業等) 事業施行者は、整備区域の内と外に新たに建設した住宅又は既に建設されている住宅の場合、その整備事業の施行により撤去される住宅の所有者又は借家人(整備区域で実際に居住する者に限る。以下、この項及び第 61 条第 1 項で同じ。)を臨時に居住させる等その整備区域を順次整備して住宅の所有者又は借家人の移住対策を樹立しなければならない。

2 事業施行者は、前項による方式により整備事業を施行する場合には、臨時に居住する住宅(以下「循環用住宅」という。)を「住宅法」第 54 条にかかわらず、第 61 条による臨時居住施設として使用又は賃貸することができ、大統領令で定める方法及び手続により土地住宅公社等が保有する公共賃貸住宅を循環用住宅として優先供給することを要請することができる。

3 事業施行者は、循環用住宅に居住する者が整備事業が完了した後も循環用住宅に継続して居住することを希望するときは、大統領令で定めるところにより分譲し、又は継続して賃貸することができる。この場合、事業施行者が所有する循環用住宅は、第 74 条により認可を受けた管理処分計画により土地等所有者に処分されたものとみなす。

第 60 条(指定開発者の整備事業費の預託等) 市長・郡守等は、再開発事業の事業施行認可をする場合、当該整備事業の事業施行者が指定開発者(指定開発者が土地等所有者である場合に限る。)であるときは、整備事業費の 100 分の 20 の範囲内で市・道の条例で定める金額を預託させることができる。

2 前項による預託金は、第 89 条第 1 項及び第 2 項による清算金の支払いが完了したときに返還する。

3 第 1 項及び前項による預託及び返還に関し必要な事項は、市・道条例で定める。

第 4 節 整備事業施行のための措置等

第 61 条(臨時居住施設・臨時店舗の設置等) 事業施行者は、住居環境改善事業及び再開発事業の施行により撤去される住宅の所有者又は借家人(訳注：原文は「貰入者」)に対し、当該整備区域内外に所在する賃貸住宅等の施設に臨時に居住させ、又は住宅資金の融資斡旋等臨時収容に相応する措置を講じなければならない。

2 事業施行者は、前項により臨時居住施設(以下「臨時居住施設」という。)の設置等のために必要なときは、国、地方自治体その他の公共団体又は個人の施設又は土地を臨時使用することができる。

3 国又は地方自治体は、事業施行者から臨時居住施設に必要な建築物又は土地の使用申

請を受けたときは、大統領令で定める事由がない限り、これを拒絶することができない。この場合、その使用料又は賃料は免除する。

4 事業施行者は、整備事業の工事を完了したときは、その完了した日から30日以内に臨時居住施設を撤去し、その建築物又は土地を原状回復しなければならない。

5 再開発事業の事業施行者は、事業施行により移住する店舗借家人が使用することができるように整備区域又は整備区域の近隣に臨時店舗を設置することができる。

第62条(臨時居住施設・臨時店舗の設置等に伴う損失補償) 事業施行者は、第61条により公共団体(地方自治体を除く。)又は個人の施設又は土地を臨時使用することにより損失を被った者がある場合には、その損失を補償しなければならない。損失を補償するに当たっては、損失を被った者に協議しなければならない。

2 事業施行者又は損失を被った者は、前項による損失補償の協議が成立しなかった場合又は協議をすることができない場合には、「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49条により設置される管轄土地収用委員会に裁決を申請することができる。

3 第1項又は前項による損失補償は、この法に規定されたもののほか、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」を準用する。

第63条(土地等の収用又は使用) 事業施行者は、整備区域内で整備事業(再建築事業の場合には、第26条第1項第一号及び第27条第1項第一号に該当する事業に限る。)を施行するため必要な場合には、「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3条による土地、物件その他の権利を収用又は使用することができる。

第64条(再建築事業における売渡請求) 再建築事業の事業施行者は、事業施行計画の告示があった日から30日以内に、次の各号の者に対し組合設立又は事業施行者の指定に関する同意の有無を回答するよう書面で求めなければならない。

一 第35条第3項から第5項までによる組合設立に同意しない者

二 第26条第1項及び第27条第1項により市長・郡守等、土地住宅公社等又は信託業者の事業施行者指定に同意しない者

2 前項の要求を受けた土地等所有者は、要求を受けた日から2月以内に回答しなければならない。

3 前項の期間内に回答しない場合、その土地等所有者は、組合設立又は事業施行者の指定に同意しないという旨を回答したものとみなす。

4 第2項の期間が経過した場合には、事業施行者は、その期間が満了したときから2月以内に組合設立又は事業施行者指定に同意しないという旨を回答した土地等所有者及び建築物又は土地のみ所有する者に対し、建築物又は土地の所有権及びその他の権利を売り渡すよう請求することができる。

第65条(「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」の準用) 整備区域内で整備事業を施行するための土地又は建築物の所有権その他の権利に対する収用又は使用に関しては、この法に特別な規定がある場合を除き、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」を準用する。ただし、整備事業の施行による損失補償の手続に関しては、大統領令で別に定めることができる。

2 前項により「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」を準用するに当たり、事業施行計画認可の告示(市長・郡守等が直接整備事業を施行する場合には、第50条第9項による事業施行計画書の告示をいう。以下、この条において同じ。)があったときは、「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20条第1項及び同法第22条第1項による事業認定及びその告示があったものとみなす。〈改正2021.3.16〉

3 第1項による収用又は使用に対する裁決の申請は、「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23条及び同法第28条第1項にかかわらず、事業施行計画認可(事業計画変更認可を含む。)を行うに当たって定めた事業施行期間内に行わなければならない。

4 敷地又は建築物を現物補償する場合には、「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 42 条にかかわらず、第 83 条による竣功認可後にその現物補償をすることができる。

第 66 条(容積率に関する特例) 事業施行者が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 78 条第 1 項にかかわらず、当該整備区域に適用される容積率の 100 分の 125 以下の範囲内で大統領令で定めるところにより、特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市又は郡の条例で容積率を緩和して定めることができる。

- 一 第 65 条第 1 項ただし書により大統領令で別に定める損失補償の基準以上で借家人に住居移転費を支給した場合又は営業の廃止若しくは休業に伴う損失を補償する場合
- 二 第 65 条第 1 項ただし書による損失補償に加えて賃貸住宅の追加建設、賃貸店舗建設等追加的な借家人損失補償対策を策定して施行する場合

第 67 条(再建築事業の範囲に関する特例) 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、その住宅団地内の一部の土地に対し、「建築法」第 57 条にかかわらず、分割しようとする土地面積が同法同条で定める面積に達しなくても、土地分割を請求することができる。

- 一 「住宅法」第 15 条第 1 項により事業計画承認を受けて建設した 2 以上の建築物がある住宅団地で再建築事業を行う場合
- 二 第 35 条第 3 項による組合設立の同意要件を充足させるために必要な場合
- 2 事業施行者又は推進委員会は、前項により土地分割請求をするときは、土地分割対象となる土地及びその上の建築物に関する土地等所有者に協議しなければならない。
- 3 事業施行者又は推進委員会は、前項による土地分割の協議が成立しない場合には、裁判所に土地分割を請求することができる。
- 4 前項により土地分割が請求された場合、市長・郡守等は、分割されるべき土地及びその上の建築物が次の各号の要件を満たす場合には、土地分割が完了せず、第 1 項による同意要件に達しなくても、「建築法」第 4 条により特別自治市、特別自治道、市、郡又は区（自治区をいう。）に設置する緩建築委員会の審議を経て組合設立認可及び事業施行計画認可をすることができる。
 - 一 当該土地及び建築物に関する土地等所有者の数が全体の 10 分の 1 以下であること
 - 二 分割されるべき土地の上の建築物が建築線上に位置しないこと
 - 三 その他事業施行認可のため必要な事項であって大統領令で定める要件に該当すること

第 68 条(建築規制の緩和等に関する特例) 住居環境改善事業に伴う建築許可を受けたとき及び不動産登記（所有権保存登記及び移転登記に限る。）を行うときは、「住宅都市基金法」第 8 条の国民住宅債券の購入に関する規定を適用しない。

- 2 住居環境改善区域内で「国土の計画及び利用に関する法律」第 43 条第 2 項による都市・郡計画施設の決定、構造及び設置の基準等に関しては、国土交通部令で別に定めるところによる。
- 3 事業施行者は、住居環境改善区域内で次の各号のいずれかに該当する事項については、市・道条例で定めるところにより、その基準を別に定めることができる。
 - 一 「建築法」第 44 条による土地と道路の関係（消防活動に支障がない場合に限る。）
 - 二 「建築法」第 60 条及び同法第 61 条による建築物の高さ制限（事業施行者が共同住宅を建設・供給する場合に限る。）
- 4 事業施行者は、第 26 条第 1 項第一号及び第 27 条第 1 項第一号による再建築事業（再建築事業を施行する整備区域をいう。以下同じ。）における次の各号のいずれかに該当する事項については、大統領令で定める範囲で「建築法」第 72 条第 2 項による地方建築委員会の審議を経て、その基準の緩和を受けることができる。〈改正 2021. 4. 13〉
 - 一 「建築法」第 42 条による敷地の造景基準
 - 二 「建築法」第 55 条による建ぺい率の算定基準
 - 三 「建築法」第 58 条による敷地内の空地基準

- 四 「建築法」第 60 条及び同法第 61 条による建築物の高さ制限
- 五 「住宅法」第 35 条第 1 項第三号及び第四号による付帯施設及び福利施設の設置基準
- 五の二 「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の確保基準
- 六 第一号から前号までに規定する事項のほか、第 26 条第 1 項第一号及び第 27 条第 1 項第一号による再建築事業の円滑な施行のために大統領令で定める事項

第 69 条(他の法令の適用及び排除) 住居環境改善区域は、当該整備区域の指定告示があった日から「国土の計画及び利用に関する法律」第 36 条第 1 項第一号ア目及び第 2 項により住居地域を細分して定める地域のうち大統領令で定める地域として決定及び告示されたものとみなす。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 当該整備区域が「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」第 3 条第 1 項により決定された開発制限区域の場合
- 二 市長・郡守等が住居環境改善事業のために必要と認めて当該整備区域の一部は従前の用途地域をそのまま維持し、又は同一面積の範囲内で位置を変更する内容で整備計画を策定した場合
- 三 市長・郡守等が第 9 条第 1 項第十号ウ目の事項を含む整備計画を樹立した場合

2 整備事業に関する換地に関しては、「都市開発法」第 28 条から第 49 条までの規定を準用する。この場合、同法第 41 条第 2 項本文の「換地処分をするとき」は、「事業施行計画認可をするとき」と読み替える。

3 住居環境整備事業の場合には、「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 78 条第 4 項を適用せず、「住宅法」の適用に当たりこの法による事業施行者(土地住宅公社等が共同事業施行者である場合には、土地住宅公社等をいう。)は、「住宅法」による事業主体とみなす。〈改正 2019. 4. 23〉

4 公共再開発事業施行者又は公共再建築事業施行者は、公共再開発事業又は公共再建築事業を施行する場合、「建設技術振興法」等関係法令にかかわらず、大統領令で定めるところにより、建設事業管理技術者の配置基準を別に定めることができる。〈新設 2021. 4. 13〉

第 70 条(地上権等契約の解除) 整備事業の施行により地上権、傳賃権又は賃借権の設定目的を達成することができないときは、その権利者は、契約を解除することができる。

2 前項により契約を解除することができる者が有する傳賃金、保証金その他の契約上の金銭の返還請求権は、事業施行者に対し行使することができる。

3 前項による金銭の返還請求権の行使に伴い当該金銭を支払った事業施行者は、当該土地等所有者に求償することができる。

4 事業施行者は、前項による求償がされないときは、当該土地等所有者に帰属すべき敷地又は建築物を差し押さえることができる。この場合、差し押さえた権利は、地上権と同一の効力を有する。

5 第 74 条により管理処分計画の認可を受けた場合、地上権若しくは傳賃権の設定契約又は賃貸借契約の契約期間については、「民法」第 280 条、同法第 281 条及び同法第 312 条第 2 項、「住宅賃貸借保護法」第 4 条第 1 項並びに「商家建築物賃貸借保護法」第 9 条第 1 項を適用しない。

第 71 条(所有者の確認が困難な建築物等に対する処分) 事業施行者は、次の各号で定める日現在、建築物又は土地の所有者の所在確認が著しく困難な場合には、全国的に配布される 2 以上の日刊新聞に 2 回以上公告し、その公告した日から 30 日以上経過したときは、その所有者の当該建築物又は土地の鑑定評価額に該当する金額を裁判所に供託して整備事業を施行することができる。

- 一 第 25 条による組合が事業施行者になる場合には、第 35 条による組合設立認可日
- 二 第 25 条第 1 項第二号により土地等所有者が施行する再開発事業の場合には、第 50 条による事業施行計画認可日
- 三 第 26 条第 1 項により市長・郡守等又は土地住宅公社等が整備事業を施行する場合に

は、同条第2項による告示日

四 第27条第1項により指定開発者を事業施行者として指定する場合には、同条第2項による告示日

2 再建築事業の施行において組合設立認可日現在組合員全体の共同所有である土地又は建築物については、組合所有の土地又は建築物とみなす。

3 前項により組合所有とみなす土地又は建築物の処分に関する事項は、第74条第1項による管理処分計画に明示しなければならない。

4 第1項による土地又は建築物の鑑定評価に関しては、第74条第4項第一号を準用する。

<改正 2021. 3. 16>

第5節 管理処分計画等

第72条(分譲公告及び分譲申請) 事業施行者は、第50条第9項による事業施行計画認可の告示があった日(事業施行計画認可後に施工者を選定する場合には、施工者と契約を締結した日)から120日以内に、次の各号の事項を土地等所有者に通知し、分譲の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を当該地域で発刊される日刊新聞に公告しなければならない。ただし、土地等所有者1名が施行する再開発事業の場合は、この限りでない。<改正 2021. 3. 16>

一 分譲対象者別の従前の土地又は建築物の明細及び事業施行計画の告示があった日を基準とした価格(事業施行計画認可前に第81条第3項により撤去された建築物は、市長・郡守等に許可を受けた日を基準とした価格)

二 分譲対象者別分担金の推算額

三 分譲申請期間

四 その他大統領令で定める事項

2 前項第三号による分譲申請期間は、通知した日から30日以上60日以内としなければならない。ただし、事業施行者は、第74条第1項による管理処分計画の策定に支障がないと判断される場合には、分譲申請期間を20日の範囲内で延長することができる。

3 敷地又は建築施設に対する分譲を受けようとする土地等所有者は、前項による分譲申請期間内に、大統領令で定める方法及び手続により、事業施行者に敷地又は建築施設に対する分譲申請をしなければならない。

4 事業施行者は、第2項による分譲申請期間終了後、第50条第1項による事業施行計画の変更(軽微な事項の変更を除く。)により世帯数又は住宅規模が変更される場合、第1項から前項までの規定により分譲公告等の手続を再び経ることができる。

5 事業施行者は、定款等で定めている場合又は総会の議決を経た場合、前項により第73条第1項第一号及び第二号に該当する土地等所有者に分譲申請を再びさせることができる。

6 第3項から前項までの規定にかかわらず、投機過熱地区の整備事業において第74条による管理処分計画により同条第1項第二号又は第1項第四号ア目の分譲対象者及びその世帯に属する者は、分譲対象者選定日(組合員分譲分の分譲対象者は、最初の管理処分計画認可日をいう。)から5年以内には、投機過熱地区において第3項から前項までの規定による分譲申請をすることができない。ただし、相続、結婚又は離婚により組合員資格を取得した場合には、分譲申請をすることができる。<本項新設 2017. 10. 24>

7 公共再開発事業施行者は、第39条第2項第六号により建築物又は土地を譲り受けようとする場合、無分別な分譲申請を防止するために第1項又は第4項による分譲公告時に譲受対象となる建築物又は土地の条件を併せて告示しなければならない。<新設 2021. 4. 13>

第73条(分譲申請をしない者等に対する措置) 事業施行者は、管理処分計画が認可・告示された日から90日以内に、次の各号で定める者と土地、建築物又はその他の権利の損失補償に関する協議をしなければならない。ただし、事業施行者は、分譲申請期間終了日の翌日から協議を始めることができる。<改正 2017. 10. 24>

一 分譲申請をしない者

二 分譲申請期間終了以前に分譲申請を撤回した者

三 第 72 条第 6 項本文により分譲することができない者

四 第 74 条により認可された管理処分計画により分譲対象から除外された者

2 事業施行者は、前項による期間内に協議が成立しない場合には、その期間の満了日の翌日から 60 日以内に収用裁決を申請し、又は売渡請求訴訟を提起しなければならない。

3 事業施行者は、前項による期間を越えて収用裁決を申請した場合又は売渡請求訴訟を提起した場合には、当該土地等所有者に遅延日数に応じた利子を支払わなければならない。この場合、利子は、100 分の 15 以下の範囲で大統領令で定める利率を適用して算定する。

第 74 条(管理処分計画の認可等) 事業施行者は、第 72 条による分譲申請期間が終了したときは、分譲申請の現況に基づき、次の各号の事項が含まれた管理処分計画を策定し、市長・郡守等の認可を受けなければならない。管理処分計画を変更、中止又は廃止しようとする場合もまた同じ。ただし、大統領令で定める軽微な事項を変更しようとするときは、市長・郡守等に申告しなければならない。〈改正 2018. 1. 16〉

一 分譲設計

二 分譲対象者の住所及び姓名

三 分譲対象者別分譲予定の敷地又は建築物の推算額（賃貸管理委託住宅に関する内容を含む。）

四 次の各目に該当する保留地等の明細、推算額及び処分方法。ただし、イ目の場合には、第 30 条第 1 項により選定された賃貸事業者の姓名及び住所（法人にあっては、法人の名称及び所在地並びに代表者の姓名及び住所）を含む。

ア. 一般分譲分

イ. 公共支援民間賃貸住宅

ウ. 賃貸住宅

エ. その他附帯施設、福利施設等

五 分譲対象者別の従前の土地又は建築物の明細及び事業施行認可の告示があった日を基準とした価格(事業施行認可前に第 81 条第 3 項により撤去された建築物の場合には、市長・郡守等に許可を受けた日を基準とした価格)

六 整備事業費の推算額（再建築事業の場合には、「再建築超過利益還収に関する法律」による再建築負担金に関する事項を含む。）及びそれに伴う組合員の負担規模及び負担時期

七 分譲対象者の従前の土地又は建築物に関する所有権以外の権利の明細

八 借家人別の損失補償のための権利明細及びその評価額

九 その他整備事業に関する権利等について大統領令で定める事項

2 市長・郡守等は、前項ただし書による申告を受理した日から 20 日以内に申告受理の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設 2021. 3. 16〉

3 市長・郡守等が前項に規定する期間内に申告受理の可否又は申請処理関連法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合には、その期間(申請処理関連法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。)が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設 2021. 3. 16〉

4 整備事業において第 1 項第三号、第五号及び第八号により財産又は権利を評価するときは、次の各号の方法による。〈改正 2020. 4. 7、2021. 3. 16、2021. 7. 27〉

一 「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」による鑑定評価法人のうち次の各目の区分による鑑定評価法人が評価した金額を算術平均して算定する。ただし、管理処分計画を変更、中止又は廃止しようとする場合、分譲予定対象の敷地又は建築物の推算額と従前の土地又は建築物の価格は、事業施行者及び土地等所有者全員が合意して算定することができる。

ア. 住居環境改善事業又は再開発事業：市長・郡守等が選定して契約した 2 名以上の鑑定評価法人等

イ. 再建築事業：市長・郡守等が選定して契約した 1 名以上の鑑定評価法人等と組合総会の議決により選定して契約した 1 名以上の鑑定評価法人等

二 市長・郡守等は、前号により鑑定評価法人等を選定して契約する場合、鑑定評価法人

等の業務遂行能力、所属鑑定評価士の数、鑑定評価実績、法規遵守可否、評価計画の適正性等を考慮して客観的かつ透明な手続により選定しなければならない。この場合、鑑定評価法人等の選定、手続及び方法等に関し必要な事項は、市・道条例で定める。

三 事業施行者は、第一号により鑑定評価をしようとする場合、市長・郡守等に鑑定評価法人等の選定及び契約を要請して鑑定評価に必要な費用をあらかじめ預託しなければならない。市長・郡守等は、鑑定評価が終了した場合、預託された金額により鑑定評価費用を直接支払った後、残余の費用を事業施行者と精算しなければならない。

5 組合は、第45条第1項第十号の事項を議決するための総会の開催日から1月前に、第1項第三号から第六号までの規定に該当する事項を各組合員に文書で通知しなければならない。〈改正2021.3.16〉

6 第1項による管理処分計画の内容、管理処分の方法、基準等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正2021.3.16〉

7 第1項各号の管理処分計画の内容及び第2項から前項までの規定は、市長・郡守等が直接策定する管理処分計画に関し準用する。〈改正2021.3.16〉

第75条(事業施行計画認可及び管理処分計画の時期調整) 特別市長、広域市長又は道知事は、整備事業の施行により整備区域周辺地域において住宅が著しく不足する場合又は住宅市場が不安定になる等、特別市、広域市又は道の条例で定める事由が発生する場合には、「住居基本法」第9条による市・道住居政策審議委員会の審議を経て、事業施行計画認可又は第74条による管理処分計画の時期を調整するように、当該市長、郡守又は区庁長に要請することができる。この場合、要請を受けた市長、郡守又は区庁長は、特別な事由がない限り、その要請に応じなければならない。事業施行計画認可又は管理処分計画の調整時期は、認可を申請した日から1年を越えることはできない。

2 特別自治市長及び特別自治道知事は、整備事業の施行により整備区域周辺地域において住宅が著しく不足する場合又は住宅市場が不安定になる等、特別自治市及び特別自治道の条例で定める事由が発生する場合には、「住居基本法」第9条による市・道住居政策審議委員会の審議を経て、事業施行計画認可又は第74条による管理処分計画の時期を調整することができる。この場合、事業施行計画認可又は管理処分計画の調整時期は、認可を申請した日から1年を越えることはできない。

3 第1項及び前項による事業施行計画認可又は管理処分計画の時期調整の方法及び手続等に関し必要な事項は、特別市、広域市、特別自治市、道又は特別自治道の条例で定める。

第76条(管理処分計画の樹立基準) 第74条第1項による管理処分計画の内容は、次の各号の基準に従う。〈改正2017.10.24、2018.3.20、2022.2.3〉

一 従前の土地又は建築物の面積、利用状況、環境その他の事項を総合的に考慮して敷地又は建築物が均衡を維持するように分譲申請者に配分されて、合理的に利用されるようにする。

二 過度に狭小又は広大な土地又は建築物は、拡張又は縮小して敷地又は建築物が適正規模になるようにする。

三 著しく狭小な土地若しくは建築物又は整備区域指定後に分割された土地を取得した者に対しては、現金で清算することができる。

四 災害又は衛生上の危害を防止するために土地の規模を調整する特別な必要があるときは、著しく狭小な土地を拡張して土地に代えて補償をし、又は建築物の一部及びその建築物がある敷地の共有持分を交付することができる。

五 分譲設計に関する計画は、第72条による分譲申請期間が満了する日を基準として策定する。

六 1世帯又は1名が1以上の住宅又は土地を所有している場合には、1住宅を供給し、同一世帯に属しない2名以上が1住宅又は1土地を共有している場合には、1住宅のみ供給する。

七 前号にかかわらず、次の各目の場合には、各目の方法により住宅を供給することができる。

ア. 2名以上が1土地を共有している場合であって市・道条例で住宅供給を別に定めている場合には、市・道条例で定めるところにより住宅を供給することができる。

イ. 次のいずれかに該当する土地等所有者に対しては、所有している住宅数だけ供給することができる。

1) 過密抑制圏域に位置しない再建築事業の土地等所有者。ただし、投機過熱地区又は「住宅法」第63条の2第1項第一号により指定された調整対象地域（以下、この条において「調整対象地域」という。）で事業施行計画認可（最初の事業施行計画認可をいう。）を申請する再建築事業の土地等所有者を除く。

2) 勤労者（公務員である勤労者を含む。） 宿舍又は寄宿舎の用途で住宅を所有している土地等所有者

3) 国、地方自治体及び土地住宅公社等

4) 「国家均衡発展特別法」第18条による公共機関地方移転及び革新都市活性化のための施策等により移転する公共機関が所有した住宅を譲り受けた者

ウ. イ目1)ただし書にかかわらず、過密抑制圏域以外の調整対象地域又は投機加熱地区において調整対象地域又は投機加熱地区に指定される前に1名の土地等所有者から土地又は建築物の所有権を譲り受けて複数名が所有することとなった場合には、譲渡人及び譲受人にそれぞれ1住宅を供給することができる。

エ. 第74条第1項第五号による価格の範囲又は従前住宅の住居専用面積の範囲で2住宅を供給することができ、このうち1住宅は、住居専用面積を60平方メートル以下とする。ただし、60平方メートル以下で供給された1住宅は、第86条第2項による移転告示日の翌日から3年が経過する前には、住宅を転売（売買、贈与その他権利の変動を伴うすべての行為を含むものとし、相続の場合を除く。）し、又は転売を斡旋することができない。

オ. 過密抑制圏域に位置する再建築事業の場合には、土地等所有者が所有する住宅数の範囲で3住宅まで供給することができる。ただし、投機過熱地区又は「住宅法」第63条の2第1項第一号により指定された調整候補地域で事業施行計画認可（最初の事業施行計画認可をいう。）を申請する再建築事業の場合は、この限りでない。

2 前項による管理処分計画の樹立基準等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第77条(住宅等建築物を譲り受ける権利の算定基準日) 整備事業を通じて譲り受ける建築物が次の各号のいずれかに該当する場合には、第16条第2項ただし書による告示があった日又は市・道知事が投機を抑制するために基本計画樹立後整備区域指定・告示前に別に定める日（以下、この条において「基準日」という。）の翌日を基準として建築物を譲り受ける権利を算定する。〈改正2018.6.12〉

一 1筆地の土地が複数の筆地に分割される場合

二 一戸建て住宅又は多世帯住宅が多世帯住宅に転換される場合

三 1の敷地の範囲に属する同一人所有の土地と住宅等建築物を土地と住宅等建築物にそれぞれ分離して所有する場合

四 さらに地に建築物を新たに建築し、又は既存建築物を撤去して多世帯住宅その他の共同住宅を建築して土地等所有者の数が増加する場合

2 市・道知事は、前項により基準日を別に定める場合には、基準日、指定理由、建築物を譲り受ける権利の算定基準等を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。

第78条(管理処分計画の供覧及び認可手続等) 事業施行者は、第74条による管理処分計画認可を申請する前に、関係書類の写しを30日以上土地等所有者に供覧して意見を聴かななければならない。ただし、第74条第1項ただし書により大統領令で定める軽微な事項を変更しようとする場合には、土地等所有者の供覧及び意見聴取手続を経ないことができる。

2 市長・郡守等は、事業施行者の管理処分計画の申請があった日から30日以内に認可の可否を決定して事業施行者に通知しなければならない。ただし、市長・郡守等は、第3項により管理処分計画の妥当性検証を要請する場合には、管理処分計画の申請を受けた日から60日以内に認可の可否を決定して事業施行者に通知しなければならない。〈改正2017.8.9〉

3 市長・郡守等は、次の各号のいずれかに該当する場合には、大統領令で定める公共機関に管理処分計画の妥当性検証を要請しなければならない。この場合、市長・郡守等は、妥当性検証費用を事業施行者に負担させることができる。<本項新設 2017.8.9>

- 一 第 74 条第 1 項第六号による整備事業費が第 52 条第 1 項第十二号による整備事業費を基準として 100 分の 10 以上であって大統領令で定める比率以上増加する場合
- 二 第 74 条第 1 項第六号による組合員分担規模が第 72 条第 1 項第二号による分譲対象者別分担金の推算額総額を基準として 100 分の 20 以上であって大統領令で定める比率以上増加する場合
- 三 組合員の 5 分の 1 以上が管理処分計画認可申請があった日から 15 日以内に市長・郡守等に妥当性検証を要請した場合
- 四 その他市長・郡守等が必要であると認める場合

4 市長・郡守等が第 2 項により管理処分計画を認可するときは、その内容を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。<改正 2017.8.9>

5 事業施行者は、第 1 項により供覧を実施しようとするとき又は前項による市長・郡守等の告示があったときは、大統領令で定める方法及び手続により土地等所有者に対しては供覧計画を通知し、分譲申請をした者に対しては管理処分計画の内容等を通知しなければならない。<改正 2017.8.9>

6 第 1 項、第 4 項及び前項は、市長・郡守等が直接管理処分計画を樹立する場合に準用する。<改正 2017.8.9>

第 79 条(管理処分計画による処分等) 整備事業の施行により造成された敷地及び建築物は、管理処分計画に従い処分又は管理しなければならない。

2 事業施行者は、整備事業の施行により建設された建築物を第 74 条により認可を受けた管理処分計画に従い土地等所有者に供給しなければならない。

3 事業施行者（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を含む。以下、この項、第 6 項及び第 7 項において同じ。）は、整備区域に住宅を建設する場合には、入居者募集条件、方法、手続、入居金（契約金、中途金及び残金をいう。）の納付方法、時期及び手続、住宅供給の方法及び手続き等に関して「住宅法」第 54 条にかかわらず、大統領令で定める範囲で市長・郡守等の承認を受けて別に定めることができる。

4 事業施行者は、第 72 条による分譲申請を受けた後残余分がある場合には、定款等又は事業施行計画で定める目的のためにその残余分を保留地（建築物を含む。）として定め、又は組合員若しくは土地等所有者以外の者に分譲することができる。この場合、分譲公告及び分譲申請手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

5 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守、区庁長又は土地住宅公社等は、組合が要請する場合、再開発事業の施行により建設された賃貸住宅を買い取らなければならない。この場合、再開発賃貸住宅の買取手続き及び方法、買取価格等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

6 事業施行者は、整備事業の施行により賃貸住宅を建設する場合には、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所帯主に対し優先売却するようとする基準等に関して、「民間賃貸住宅に関する特別法」第 42 条及び第 44 条、「公共住宅特別法」第 48 条、第 49 条及び第 50 条の 3 にかかわらず、大統領令で定める範囲で市長・郡守等の承認を受けて別に定めることができる。ただし、再開発賃貸住宅であって最初の賃借人選定でない場合には、大統領令で定める範囲で引受者が別に定める。

7 事業施行者は、第 2 項から前項までの規定による供給対象者に住宅を供給して残余の住宅を第 2 項から前項までの規定による供給対象者以外の者に供給することができる。

8 前項による住宅の供給方法、手続き等に関しては、「住宅法」第 54 条を準用する。ただし、事業施行者が第 64 条による売渡請求訴訟を通じて裁判所の勝訴判決を受けた後、入居予定者に被害がないように損失補償金を供託して分譲予定である建築物を担保した場合には、裁判所の勝訴判決が確定する前であっても、「住宅法」第 54 条にかかわらず、入居者を募集することができる。この場合、第 83 条による竣工認可申請前までに当該住宅建設敷地の所有権を確保しなければならない。

第 80 条(持分型住宅等の供給) 事業施行者が土地住宅公社等である場合には、分譲対象者と事業施行者が共同所有する方式で住宅（以下「持分型住宅」という。）を供給することができる。この場合、供給される持分型住宅の規模、共同所有期間及び分譲対象者等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

2 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守、区庁長又は土地住宅公社等は、整備区域に借家人及び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の要請がある場合には、第 79 条第 5 項により買収した賃貸住宅の一部を「住宅法」による土地賃貸部分譲住宅に転換して供給しなければならない。

第 81 条(建築物等の使用・収益の中止及び撤去等) 従前の土地又は建築物の所有者、地上権者、傳賃権者、賃借権者等の権利者は、第 78 条第 4 項による管理処分計画の告示があったときは、第 86 条による移転告示がある日まで従前の土地又は建築物を使用又は就役することができない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。<改正 2017.8.9>

一 事業施行者の同意を受けた場合

二 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による損失補償が完了しない場合

2 事業施行者は、第 74 条第 1 項による管理処分計画認可を受けた後に既存の建築物を撤去しなければならない。

3 事業施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、前項にかかわらず、既存建築物の所有者の同意及び市長・郡守等の許可を得て当該建築物を撤去することができる。この場合、建築物の撤去にかかわらず、土地等所有者としての権利・義務に影響を与えない。

一 「災難及び安全管理基本法」、「住宅法」、「建築法」等関係法令により既存建築物の崩壊等安全事故のおそれがある場合

二 廃屋・空家の密集によりスラム化のおそれがある場合

4 市長・郡守等は、事業施行者が第 2 項により既存の建築物を撤去する場合、次の各号のいずれかに該当する時期には建築物の撤去を制限することができる。

一 日の出前及び日没後

二 豪雨、大雪、暴風津波、地震津波、台風、強風、風浪、寒波等により当該地域に重大な災害発生が予想され、気象庁長が「気象法」第 13 条により特報を発表したとき

三 「災難及び安全管理基本法」第 3 条による災難が発生したとき

四 第一号から第三号までに準ずる時期として市長・郡守等が認める時期

[本条新設 2009. 2. 6]

第 82 条(施工保証) 組合が整備事業の施行のため市長・郡守等又は住宅公社等でない者を施工者として選定（第 25 条による共同事業施行者が施工する場合を含む。）した場合、その施工者は、工事の施工保証（施工者が工事の契約上の義務を履行できない場合又は義務履行をしない場合、保証機関が施工者の代わりに契約履行義務を負担し、又は総工事金額の 100 分の 50 以下で大統領令で定める比率以上の範囲内で事業施行者が定める金額を納付すべきことを保証するものをいう。）のため、国土交通部令で定める機関の施工保証書を組合に提出しなければならない。<改正 2018. 6. 12>

2 市長・郡守等は、「建築法」第 21 条による着工申告を受理する場合には、前項の規定による施工保証書の提出の有無を確認しなければならない。

第 6 節 工事完了に伴う措置等

第 83 条(整備事業の竣工認可) 市長・郡守等以外の事業施行者は、整備事業に関する工事を完了したときは、大統領令で定める方法及び手続により市長・郡守等の竣工認可を受けなければならない。

2 前項により竣工認可申請を受理した市長・郡守等は、遅滞なく、竣工検査を実施しな

ればならない。この場合、市長・郡守等は、効率的な竣工検査のため必要なときは、関係行政機関、政府投資機関、研究機関その他の専門機関又は団体に竣工検査の実施を依頼することができる。

3 市長・郡守等は、前項前段又は後段の規定による竣工検査の実施結果、整備事業が認可を受けた事業施行計画どおりに完了したと認めるときは、竣工認可をし、工事の完了を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。

4 市長・郡守等は、直接施行する整備事業に関する工事が完了したときは、その工事の完了を当該地方自治体の公報に告示しなければならない。

5 市長・郡守等は、第1項による竣工認可をする前であっても、完工した建築物が使用に支障ない等、大統領令で定める基準に適合する場合には、入居予定者が完工した建築物を使用すべきことを事業施行者に対し許可することができる。ただし、自身が事業施行者である場合には、許可を受けずに入居予定者に完工した建築物を使用させることができる。

6 第3項及び第4項による工事完了の告示の方法及び方法その他必要な事項は、大統領令で定める。

第84条(竣工認可等による整備区域の解除) 整備区域の指定は、第83条による竣工認可の告示があった日（管理処分計画を樹立する場合には、移転告示があったときをいう。）の翌日に解除されたものとみなす。この場合、地方自治体は、当該地域を「国土の計画及び利用に関する法律」による地区単位計画により管理しなければならない。

2 前項による整備区域の解除は、組合の存続に影響を与えない。

第85条(工事完了に伴う許認可等の擬制) 第83条第1項から第4項までの規定により竣工認可をする場合又は工事完了を告示する場合、市長・郡守等が第57条により擬制される許認可等に伴う竣工検査、竣工認可、使用検査、使用承認等（以下「竣工検査、認可等」という。）に関し第3項により関係行政機関の長に協議した事項については、当該竣工検査、認可等を受けたものとみなす。

2 市長・郡守等以外の事業施行者は、前項による竣工検査、認可等の擬制を受けようとする場合には、第83条第1項による竣工認可を申請するときに当該法律で定める関係書類を合わせて提出しなければならない。

3 市長・郡守等は、前条第1項ないし第4項の規定による竣工認可を行い、又は工事完了の告示を行うに当たり、その内容に第57条により擬制される許認可等に伴う竣工検査、認可等に該当する事項があるときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議しなければならない。

4 関係行政機関の長は、前項による協議を要請された日から10日以内に意見を提出しなければならない。〈新設 2021.3.16〉

5 関係行政機関の長は、前項に規定する期間（「申請処理に関する法律」第20条第2項により回答期間を延長した場合には、その延長された期間をいう。）内に意見を提出しなければ、協議が成立したものとみなす。〈新設 2021.3.16〉

6 第57条第6項は、第1項による竣工検査、認可等の擬制に関し準用する。〈改正 2021.3.16〉

第86条(移転告示等) 事業施行者は、第83条第3項及び第4項による告示があったときは、遅滞なく、敷地確定測量を行い、土地の分割手続を経て管理処分計画で定める事項を、分譲を受ける者に通知し、敷地又は建築物の所有権を移転しなければならない。ただし、整備事業の効率的な推進のため必要な場合には、当該整備事業に関する工事が全部完了する前に完工した部分に対して竣工認可を受け、敷地又は建築物別に分譲を受ける者にその所有権を移転することができる。

2 事業施行者は、前項により敷地及び建築物の所有権を移転したときは、その内容を当該地方自治体の公報に告示した後、市長・郡守等に報告しなければならない。この場合、敷地又は建築物の分譲を受けるべき者は、告示があった日の翌日にその敷地又は建築物の所有権を取得する。

第 87 条(敷地及び建築施設に対する権利の確定) 敷地又は建築施設の分譲を受けた者に前条第 2 項により所有権を移転した場合、従前の敷地又は建築物に設定された地上権、傳賃権、抵當権、賃借権、仮登記担保権、仮差押等の登記された権利及び住宅賃貸借保護法第 3 条第 1 項の要件を備えた賃借権は、所有権の移転を受けた敷地又は建築施設に設定されたものとみなす。

2 前項により取得する敷地又は建築物のうち土地等所有者に分譲する敷地又は建築物は、「都市開発法」第 40 条により行われた換地とみなす。

3 第 79 条第 4 項による保留地及び一般に分譲する敷地又は建築物は、「都市開発法」第 34 条による保留地又は替費地とみなす。

第 88 条(登記手続及び権利変動の制限) 事業施行者は、第 86 条第 2 項による移転告示があったときは、遅滞なく、敷地及び建築物に関する登記を地方法院支院又は登記所に嘱託又は申請しなければならない。

2 前項の登記に関し必要な事項は、大法院規則で定める。(訳注：大法院は最高裁判所)

3 整備事業に関し第 86 条第 2 項による移転の告示があった日から第 1 項による登記があるときまでは、抵当権等他の登記を行うことができない。

第 89 条(清算金等) 敷地又は建築物の分譲を受けた者が従前所有していた土地又は建築物の価格及び分譲を受けた敷地又は建築物の価格間に差異がある場合には、事業施行者は、第 86 条第 2 項による移転の告示があった後にその差額に相当する金額(以下「清算金」という。)を分譲を受けた者から徴収し、又は分譲を受けた者に支払わなければならない。

2 前項にかかわらず、事業施行者は、定款等で分割徴収及び分割支払について定めている場合又は総会の議決を経て別に定めた場合には、管理処分計画認可後から第 86 条第 2 項による移転の告示日まで一定期間別に分割徴収し、又は分割支払することができる。

3 事業施行者は、第 1 項及び前項の適用に当たり、従前所有していた土地又は建築物の価格及び分譲を受けた敷地又は建築物の価格は、その土地又は建築物の規模、位置、用途、利用状況、整備事業費等を斟酌して評価しなければならない。

4 前項による価格評価の方法及び手続に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 90 条(清算金の徴収方法等) 市長・郡守等である事業施行者は、清算金を納付すべき者が納付しない場合には、地方税滞納処分の例により、これを徴収(分割徴収を含む。以下、この条において同じ。)することができる。市長・郡守等以外の事業施行者は、市長・郡守等に清算金の徴収を委託することができる。この場合、第 93 条第 5 項を準用する。

2 前条第 1 項による清算金の支払を受けるべき者がこれを受け取ることができないとき又は拒否したときは、事業施行者は、その清算金を供託することができる。

3 清算金の支払(分割支払を含む。)を受ける権利又はこれを徴収する権利は、第 86 条第 2 項による移転の告示日の翌日から 5 年間行使しなければ、消滅する。

第 91 条(抵当権の物上代位) 整備事業を施行する地域内にある土地又は建築物に抵当権を設定した権利者は、抵当権が設定された土地又は建築物の所有者が支払を受ける清算金に対し、清算金の支払前に差押手続を経て抵当権を行使することができる。

第 4 章 費用の負担等

第 92 条(費用負担の原則) 整備事業費は、この法律又は他の法令に特別な規定がある場合を除き、事業施行者が負担する。

2 市長・郡守等は、市長・郡守等以外の事業施行者が施行する整備事業の整備計画に従い設置される次の各号の施設については、その建設に要する費用の全部又は一部を負担することができる。

一 都市・郡計画施設のうち、大統領令で定める主要整備基盤施設及び共同利用施設

二 臨時居住施設

第 93 条(費用の調達) 事業施行者は、土地等所有者から前条第 1 項による費用と整備事業の施行過程で発生した収益との差額を賦課金として賦課徴収することができる。

2 事業施行者は、土地等所有者が前項による賦課金の納付を怠ったときは、延滞料を賦課徴収することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

3 第 1 項及び前項による賦課金及び延滞料の賦課徴収に関し必要な事項は、定款等で定める。

4 市長・郡守等以外の事業施行者は、賦課金又は延滞料を滞納する者がいるときは、市長・郡守等にその賦課徴収を委託することができる。

5 市長・郡守等は、前項により賦課徴収の委託を受けた場合には、地方税滞納処分等の例により賦課徴収することができる。この場合、事業施行者は、徴収した金額の 100 分の 4 に該当する金額を当該市長・郡守等に交付しなければならない。

第 94 条(整備基盤施設管理者の費用負担) 市長・郡守等は、自ら施行する整備事業により著しく利益を受ける整備基盤施設の管理者がいる場合には、大統領令で定める方法及び手続により、当該整備事業費の一部をその整備基盤施設の管理者と協議し、その管理者に負担させることができる。

2 事業施行者は、整備事業を施行する地域に電気、ガス等の供給施設を設置するため共同溝を設置する場合には、他の法令によりその共同溝に收容される施設を設置すべき義務を有する者に共同溝の設置に要する費用を負担させることができる。

3 前項の費用負担の比率及び負担方法並びに共同溝の管理に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

第 95 条(補助及び融資) 国又は市・道は、市長・郡守等又は土地住宅公社等が施行する整備事業に関する基礎調査及び整備事業の施行に必要な施設であって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の建設に要する費用の一部を補助又は融資することができる。この場合、国又は市・道は、次の各号のいずれかに該当する事業に優先的に補助又は融資することができる。

一 市長・郡守等又は土地住宅公社等が次の各目のいずれかに該当する地域において施行する住居環境管理事業

ア. 第 20 条又は第 21 条により解除された整備区域等

イ. 「都市再整備促進のための特別法」第 7 条第 2 項により再整備促進地区が解除された地域

二 国又は地方自治体が都市零細民を移住させて形成された落後地域であって大統領令で定める地域において市長・郡守等又は土地住宅公社等が単独で施行する再開発事業

2 市長・郡守等は、事業施行者が土地住宅公社等である住居環境改善事業に関し前項による整備基盤施設、共同利用施設及び臨時居住施設を建設する場合、建設に要する費用の全部又は一部を土地住宅公社等に補助しなければならない。

3 国又は地方自治体は、市長・郡守等以外の事業施行者が施行する整備事業に要する費用の一部を、補助若しくは融資し、又は融資をあっせんすることができる。

4 国又は地方自治体は、第 1 項及び第 2 項により整備事業に要する費用を補助又は融資する場合、第 59 条第 1 項による循環整備方式の整備事業を優先的に支援することができる。この場合、循環整備方式の整備事業の円滑な施行のため、国又は地方自治体は、次の各号の費用の一部を、補助又は融資することができる。〈改正 2018. 6. 12〉

一 循環用住宅の建設費

二 循環用住宅の断熱補完及びサッシ交換等エネルギー性能の向上及び効率改善のためのリモデリング費用

三 空家管理費

5 国は、次の各号のいずれかに該当する費用の全部又は一部を地方自治体又は土地住宅

公社等に補助又は融資することができる。

- 一 第 59 条第 2 項により土地住宅公社等が保有する公共賃貸住宅を循環用住宅として組合に提供する場合、その建設費及び空家管理費等の費用
- 二 第 79 条第 5 項により市・道知事、市長・郡守等又は土地住宅公社等が再開発賃貸住宅を買収する場合、その譲受費用

6 国又は地方自治体は、第 80 条第 2 項により土地賃貸付き分譲住宅を供給される者に対し、当該供給費用の全部又は一部を補助又は融資することができる。

第 96 条(整備基盤施設の設置) 事業施行者は、管轄地方自治体の長との協議を経て、整備区域内に整備基盤施設(住居環境整備事業の場合、共同利用施設を含む。)を設置しなければならない。

第 97 条(整備基盤施設及び土地等の帰属) 市長・郡守等又は住宅公社等が整備事業の施行により新たに整備基盤施設を設置する場合又は既存の整備基盤施設に代替する整備基盤施設を設置した場合には、「国有財産法」又は「公有財産及び物品管理法」の規定にかかわらず、従前の整備基盤施設は、事業施行者に無償で帰属し、新たに設置された整備基盤施設は、その施設を管理すべき国又は地方自治体に無償で帰属する。

2 市長・郡守等又は住宅公社等以外の事業施行者が整備事業の施行により新たに設置した整備基盤施設は、その施設を管理すべき国又は地方自治体に無償で帰属し、整備事業の施行により用途が廃止される国又は地方自治体の所有する整備基盤施設は、新たに設置した整備基盤施設の設置費用に相当する範囲内で事業施行者に無償で帰属する。

3 第 1 項及び前項の整備基盤施設に該当する道路は、次の各号のいずれかに該当する道路をいう。

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 30 条により都市・郡管理計画で決定して設置された道路
- 二 「道路法」第 23 条により道路管理庁が管理する道路
- 三 「都市開発法」等他の法律により設置された国又は地方自治体所有の道路
- 四 その他「公有財産及び物品管理法」による公有財産のうち一般人の交通のために提供されている敷地。この場合、敷地の使用形態、規模、機能等具体的な基準は、市・道の条例で定めることができる。

4 市長・郡守等は、第 1 項から前項までの規定による整備基盤施設の帰属及び譲渡に関する事項が含まれた整備事業を施行しようとする場合又はその施行の認可を受けようとする場合には、あらかじめ、その管理者の意見を聴かなければならない。認可を受けた事項を変更しようとする場合もまた同じ。

5 事業施行者は、第 1 項から第 3 項までの規定により管理者に帰属すべき整備基盤施設及び事業施行者に帰属又は譲渡される財産の種類及び細目を、整備事業の竣工前に管理者に通知しなければならない。当該整備基盤施設は、その整備事業が竣工認可され、管理者に竣工認可通知をしたときに国又は地方自治体に帰属し、又は事業施行者に帰属又は譲渡されたものとみなす。

6 前項による整備基盤施設の登記においては、整備事業の施行認可書及び竣工認可書(市長・郡守等が直接整備事業を施行する場合には、第 50 条第 9 項による事業施行認可の告示及び第 83 条第 4 項による工事終了の告示をいう。)は、「不動産登記法」による登記原因を証明する書類に代える。〈改正 2020. 6. 9、2021. 3. 16〉

7 第 1 項及び第 2 項により整備事業の施行により用途が廃止される国又は地方自治体所有の整備基盤施設の場合、整備事業の施行期間中、当該施設の貸付料は免除される。

第 98 条(国有・公有財産の処分等) 市長・郡守等は、第 50 条及び第 52 条により認可しようとする事業施行計画又は直接作成する事業施行計画書に国公有財産の処分に関する内容が含まれているときは、あらかじめ、管理庁に協議しなければならない。この場合、管理庁が不分明な財産のうち道路、溝渠等については国土交通部長官を、河川については環境部長官を、それ以外の財産については企画財政部長官を管理庁とみなす。〈改正 2020. 12. 31、

2021. 1. 5>

- 2 前項により協議を受けた管理庁は、20 日以内に意見を提示しなければならない。
- 3 整備区域内の国公有財産は、整備事業以外の目的で売却又は譲渡することができない。
- 4 整備区域内の国公有財産は、「国有財産法」第 9 条又は「公有財産及び物品管理法」第 29 条の規定による国有財産管理計画又は公有財産管理計画及び「国有財産法」第 43 条又は「公有財産及び物品管理法」第 29 条による契約の方法にかかわらず、事業施行者又は占有者及び使用者に他人に優先して随意契約により売却又は賃貸することができる。
- 5 前項により他人に優先して売却又は賃貸することができる国公有財産は、「国有財産法」、「公有財産及び物品管理法」その他の国・公有地の管理及び処分に関し規定する関係法令の規定にかかわらず、事業施行認可の告示があった日から従前の用途が廃止されたものとみなす。
- 6 第 4 項により整備事業を目的として優先売却する国・公有地の評価は、事業施行認可の告示があった日を基準として行い、住居環境改善事業の場合の売却価格は、この評価金額の 100 分の 80 とする。ただし、事業施行認可の告示があった日から 3 年以内に売却契約を締結しなかった国・公有地は、「国有財産法」又は「公有財産及び物品管理法」で定めるところによる。

第 99 条(国・公有財産の賃貸) 地方自治体又は住宅公社等は、住居環境改善区域及び住宅再開発区域で賃貸住宅(賃貸住宅法第 2 条第一号の規定による賃貸住宅をいう。以下同じ。)を建設する場合には、「国有財産法」第 46 条第 1 項又は「公有財産及び物品管理法」第 31 条にかかわらず、国・公有地の管理庁と協議して定めた期間中国・公有地を賃貸することができる。

- 2 市長・郡守等は、前項により賃貸する国・公有地は、「国有財産法」第 47 条第 1 項又は「公有財産及び物品管理法」第 13 条にかかわらず、その土地に共同住宅その他の恒久建築物を築造させることができる。この場合、当該施設物の賃貸期間が終了するときには、国・公有地の管理庁に寄付させ、原状回復して返還させ、又は国・公有地の管理庁から買い入れなければならない。
- 3 第 1 項により賃貸する国・公有地の賃貸料は、「国有財産法」又は「公有財産及び物品管理法」で定めるところによる。

第 100 条(共同利用施設使用料の免除) 地方自治体の長は、まち共同体の活性化等公益目的のために「公有財産及び物品管理法」第 20 条により住居環境改善区域内の共同利用施設に対する使用許可をする場合、同法第 22 条にかかわらず、使用料を免除することができる。

- 2 前項による公益目的の基準、使用料免除対象その他必要な事項は、市・道条例で定める。

第 101 条(国・公有地の無償譲与等) 次の各号のいずれかに該当する区域において国又は地方自治体が所有する土地は、第 50 条第 9 項による事業施行認可の告示があった日から従前の用途が廃止されたものとみなし、「国有財産法」、「公有財産及び物品管理法」その他の国・公有地の管理及び処分に関し規定する関係法令の規定にかかわらず、当該事業施行者に無償で譲与される。ただし、「国有財産法」第 6 条第 2 項又は「公有財産及び物品管理法」第 5 条第 2 項による行政財産又は保存財産及び国又は地方自治体が譲渡契約を締結して整備区域指定告示日現在代金の一部を受領した土地については、この限りでない。<改正 2021. 3. 16>

一 住居環境改善区域

二 国又は地方自治体が都市零細民を移住させて形成された落後地域であって大統領令で定める再開発区域(この項本文にかかわらず、無償譲与対象から国有地は除外し、公有地は市長・郡守等又は土地住宅公社等が単独で事業施行者になる場合に限る。)

- 2 削除<2021. 8. 10>
- 3 第 1 項により無償譲与された土地の使用収益又は処分による収入は、住居環境改善事業以外の用途に使用することができない。
- 4 市長・郡守等は、第 1 項により無償譲与の対象となる国・公有地を所有又は管理してい

る国又は地方自治体に協議しなければならない。

5 事業施行者に譲与された土地の管理処分に関し必要な事項は、国土交通部長官の承認を受けて、当該市・道の条例又は土地住宅公社等の施行規定で定める。

第5章 公共再開発事業及び公共再建築事業<新設 2021. 4. 13.>

第101条の2(公共再開発事業予定区域の指定・告示) 整備区域の指定権者は、非経済的な建築行為及び投機需要の流入を防止して、合理的な事業計画を策定するため、公共再開発事業を推進させる区域を公共再開発事業予定区域として指定することができる。この場合、公共再開発事業予定区域の指定及び告示に関する手続に関しては、第16条を準用する。

2 整備計画の立案権者又は土地住宅公社等は、整備区域の指定権者に対し公共再開発事業予定区域の指定を要請することができる。この場合、土地住宅公社等は、整備計画の立案権者を通じて要請しなければならない。

3 公共再開発事業予定区域において第19条第7項各号のいずれかに該当する行為又は同条第8項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。許可を受けた事項を変更しようとするときもまた同じ。

4 公共再開発事業予定区域内において譲り受ける建築物が第77条第1項各号のいずれかに該当する場合には、第77条にかかわらず、公共再開発事業予定区域の指定告示があった日又は市・道知事が投機を抑制するために公共再開発事業予定区域の指定告示前に別に定める日の翌日を基準として建築物を譲り受ける権利を算定する。この場合、市・道知事が建築物を譲り受ける権利日を別に定める場合には、第77条第2項を準用する。

5 整備区域の指定権者は、公共再開発事業予定区域が指定告示された日から2年が経過する日までに公共再開発事業予定区域が公共再開発事業のための整備区域として指定されなかった場合又は公共再開発事業施行者が指定されなかった場合には、その2年が経過した日の翌日に公共再開発事業予定区域の指定を解除しなければならない。ただし、整備区域の指定権者は、1回に限り、1年の範囲で公共再開発事業予定区域の指定を延長することができる。

6 第1項による公共再開発事業予定区域の指定及び第2項による指定申請に関し必要な事項及びその手続は、大統領令で定める。

[本条新設 2021. 4. 13]

第101条の3(公共再開発事業のための整備区域指定等) 整備区域の指定権者は、第8条第1項にかかわらず、基本計画を策定又は変更せずに公共再開発事業のための整備計画を策定して整備区域を指定することができる。

2 整備計画の立案権者は、公共再開発事業の推進を前提に整備計画を作成して、整備区域の指定権者に対し公共再開発事業のための整備区域の指定を要請することができる。この場合、公共再開発事業を施行しようとする公共再開発事業施行者は、整備計画の立案権者に対し公共再開発事業のための整備計画の樹立を提案することができる。

3 整備計画の指定権者は、公共再開発事業のための整備区域を指定告示した日から1年が経過する日までに公共再開発事業施行者が指定されない場合には、その1年が経過した日の翌日に公共再開発事業のための整備区域の指定を解除しなければならない。ただし、整備区域の指定権者は、1回に限り、1年の範囲で公共再開発事業のための整備区域の指定を延長することができる。

[本条新設 2021. 4. 13]

第101条の4(公共再開発事業予定区域及び公共再開発事業・公共再建築事業のための整備区域指定のための特例) 地方都市計画委員会又は都市再整備委員会は、公共再開発事業予定区域又は公共再開発事業・公共再建築事業のための整備区域の指定に必要な事項を審議するために分科委員会を置くことができる。この場合、分科委員会の審議は、地方都市計画委員会又は都市再整備委員会の審議とみなす。

2 整備区域の指定権者が公共再開発事業又は公共再建築事業のための整備区域の指定又

は変更を告示したときは、第7条による基本計画の策定又は変更、「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の指定又は変更及び同法第12条による再整備促進計画の決定又は変更が告示されたものとみなす。

[本条新設 2021. 4. 13]

第101条の5(公共再開発事業での容積率緩和及び住宅建設費率等) 公共再開発事業施行者は、公共再開発事業(「都市再整備促進のための特別法」第2条第一号による再整備促進地区で施行される公共再開発事業を含む。)を施行する場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第78条及び条例にかかわらず、地方都市計画委員会及び都市再整備委員会の審議を経て法定上限容積率の100分の120(以下「法定上限超過容積率」という。)まで建築することができる。

2 公共再開発事業施行者は、第54条にかかわらず、法定上限超過容積率から整備計画で定めた容積率を控除した容積率の100分の20以上100分の50以下であって市・道条例で定める比率に該当する面積に国民住宅規模住宅を建設して譲受人に供給しなければならない。ただし、第24条第4項、第26条第1項第一号及び第27条第1項第一号による整備事業を施行する場合は、この限りでない。

3 前項による国民住宅規模住宅の供給及び譲受方法に関しては、第55条を準用する。

[本条新設 2021. 4. 13]

第101条の6(公共再建築事業での容積率緩和及び住宅建設比率等) 公共再建築事業のための整備区域に対しては、当該整備区域の指定告示があった日から「国土の計画及び利用に関する法律」第36条第1項第一号ア目及び同条第2項により住居地域を細分して定める地域のうち大統領令で定める地域において決定告示されたものとみなして、当該地域に適用される容積率上限まで容積率を定めることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

一 当該整備区域が「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」第3条第1項により決定された開発制限区域である場合

二 市長・郡守等が公共再建築事業のために必要であると認めて当該整備区域の一部を従前の用途地域でそのまま維持する内容又は同一面積の範囲で位置を変更する内容で整備計画を策定した場合

三 市長・郡守等が第9条第1項第十号ロ目の事項を含む整備計画を策定した場合

2 公共再建築事業施行者は、公共再建築事業(「都市再整備促進のための特別法」第2条第一号による再整備促進地区で施行される公共再建築事業を含む。)を施行する場合、第54条第4項にかかわらず、前項により緩和された容積率から整備計画で定めた容積率を控除した容積率の100分の40以上100分の70以下であって、住宅増加規模、公共再建築事業のための整備区域の財政的条件等を考慮して市・道条例で定める比率に該当する面積に国民住宅規模住宅を建設して譲受人に供給しなければならない。

3 前項による住宅の供給価格は、「公共住宅特別法」第50条の4により国土交通部長官が告示する公共建設賃貸住宅の標準建築費によるものとし、第4項ただし書により分譲を目的として買収した住宅の供給価格は、「住宅法」第57条第4項により国土交通部長官が告示する基本型建築費とする。この場合、敷地は譲受人に寄付採納したものとみなす。

4 第2項による国民住宅規模住宅の供給及び譲受方法に関しては、第55条を準用する。ただし、譲受人は、公共再建築事業施行者から供給された住宅のうち大統領令で定める比率に該当する住宅に対しては、「公共住宅特別法」第48条により分譲することができる。

5 第3項後段にかかわらず、第4項ただし書による分譲住宅の譲受人は、鑑定評価額の100分の50以上の範囲で大統領令で定める価格により敷地を買収しなければならない。

[本条新設 2021. 4. 13]

第101条の7(公共再開発事業及び公共再建築事業の事業施行計画統合審議) 整備区域の指定権者は、公共再開発事業又は公共再建築事業の事業施行計画認可に関連する次の各号の事項を統合して検討及び審議(以下「統合審議」という。)することができる。

- 一 「建築法」による建築物の建築及び特別建築区域の指定等に関する事項
 - 二 「景観法」による景観審議に関する事項
 - 三 「教育環境保護に関する法律」による教育環境評価
 - 四 「国土の計画及び利用に関する法律」による都市・郡管理計画に関する事項
 - 五 「都市交通整備促進法」による交通影響評価に関する事項
 - 六 「自然災害対策法」による災害影響評価等に関する事項
 - 七 「環境影響評価法」による環境影響評価等に関する事項
 - 八 その他国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守等が必要であると認めて統合審議に付議する事項
- 2 公共再開発事業施行者又は公共再建築事業施行者が統合審議を申請する場合には、前項各号に関する書類を添付しなければならない。この場合、整備区域の指定権者は、統合審議を効率的に処理するために必要な場合、提出期限を定めて提出させることができる。
- 3 整備区域の指定権者が統合審議をする場合には、次の各号のいずれかに該当する委員会に属し、当該委員会の委員長の推薦を受けた委員、整備区域の指定権者が属する地方自治体所属公務員及び第 50 条による事業施行計画認可権者が属する地方自治体所属公務員により構成される統合審議委員会を設置して統合審議しなければならない。この場合、統合審議委員会の構成、統合審議の方法及び手続に関する事項は、大統領令で定める。
- 一 「建築法」による建築委員会
 - 二 「景観法」による景観委員会
 - 三 「教育環境保護に関する法律」による教育環境保護委員会
 - 四 地方都市計画委員会
 - 五 「都市交通整備促進法」による交通影響評価審議委員会
 - 六 都市再整備委員会(公共再開発事業又は公共再建築事業のための整備区域が再整備促進地区内にある場合に限る。)
 - 七 「自然災害対策法」による災害影響評価審議委員会
 - 八 「環境影響評価法」による環境影響評価協議会
 - 九 第 1 項第八号に関し審議権限を有する関連委員会
- 4 市長・郡守等は、特別な事由がない限り、統合審議の結果を反映して事業施行計画を認可しなければならない。
- 5 統合審議を経た場合には、第 1 項各号の事項に対する検討・審議・調査・協議・調整又は是正を経たものとみなす。
- [本条新設 2021. 4. 13]

第 6 章 整備事業専門管理業<改正 2021. 4. 13>

第 102 条(整備事業専門管理業の登録) 次の各号の事項を推進委員会又は事業施行者から委託を受けようとする者又はこれに関する諮問をしようとする者は、大統領令で定める資本、技術者等の基準を備え、市・道知事に登録又は変更(大統領令で定める軽微な事項の変更を除く。)登録しなければならない。ただし、住宅の建設、鑑定評価等整備事業に関連する業務を行う政府投資機関等であって大統領令で定める機関の場合は、この限りでない。

- 一 組合設立の同意及び整備事業の同意に関する業務の代行
- 二 組合設立認可の申請に関する業務の代行
- 三 事業性の検討及び整備事業の施行計画書の作成
- 四 設計者及び施工者の選定に関する業務の支援
- 五 事業施行認可の申請に関する業務の代行
- 六 管理処分計画の策定に関する業務の代行
- 七 第 118 条第 2 項第二号により市長・郡守等が整備事業専門管理業者を選定した場合には、推進委員会の設立に必要な次の各目の業務
 - ア 同意書の徴求
 - イ 運営規程の作成支援
 - ウ その他条例で定める事項

- 2 前項による登録の方法及び方法、登録手数料等に関し必要な事項は、大統領令で定める。
- 3 市・道知事は、第1項により整備事業専門管理業の登録又は変更登録した現況及び登録取消又は業務停止を命じた現況を、国土交通部令で定める方法及び手続により、国土交通部長官に報告しなければならない。

第103条(整備事業専門管理業者の業務制限等) 整備事業専門管理業者は、同一の整備事業について次の各号の業務を並行して遂行することができない。

- 一 建築物の撤去
- 二 整備事業の設計
- 三 整備事業の施工
- 四 整備事業の会計監査
- 五 その他整備事業の公正な秩序維持に必要と認め大統領令で定める業務

第104条(整備事業専門管理業者と委託者の関係) 整備事業専門管理業者に業務を委託し、又は諮問を要請した者と整備事業専門管理業者の間に関しは、この法律に規定するもののほか「民法」中委任に関する規定を準用する。

第105条(整備事業専門管理業者の欠格事由) 次の各号のいずれかに該当する者は、整備事業専門管理業者の登録を申請することができず、整備事業専門管理業者の業務を代表又は補助する役職員になることができない。〈改正2020.6.9〉

- 一 未成年者（代表又は役員になる場合に限る。）、被成年後見人又は被限定後見人
 - 二 破産宣告を受けた者であつて、復権を得ない者
 - 三 整備事業の施行に関連する犯罪行為により禁錮以上の実刑の宣告を受け、その執行が終了（終了したものとみなされる場合を含む。）しない者又は執行が免除された日から2年が経過しない者
 - 四 整備事業の施行に関連する犯罪行為により禁錮以上の刑の執行猶予を受け、その猶予期間中にある者
 - 五 この法律に違反して罰金刑の宣告を受けて2年が経過しない者
 - 六 次条の規定により登録が取り消された後2年が経過しない者（法人にあつては、その代表者をいう。）
 - 七 法人の業務を代表又は補助する役職員のうち第一号ないし前号のいずれかに該当する者がいる法人
- 2 整備事業専門管理業者の業務を代表又は補助する役職員が前項各号のいずれかに該当することとなつたとき又は選任当時それに該当する者であつたことが判明したときは、当然に退職する。〈改正2020.6.9〉
- 3 前項により退職した役職員が退職前に関与した行為は、その効力を失わない。

第106条(整備事業専門管理業の登録取消等) 市・道知事は、整備事業専門管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録を取り消し、又は1年以内の期間を定めてその業務の全部又は一部の停止を命じることができる。ただし、第一号、第六号及び第七号に該当するときは、その登録を取り消さなければならない。

- 一 詐欺その他の不正な方法により登録をしたとき
- 二 第102条第1項による登録基準に達しなくなったとき
- 三 推進委員会、事業施行者又は市長・郡守等の委託又は諮問に関する契約なしに第102条第1項各号による業務を遂行したとき
- 四 第102条第1項各号による業務を自ら遂行しなかつたとき
- 五 故意又は過失により組合に契約金額（整備事業専門管理業者が組合と締結した総契約金額をいう。）の3分の1以上の財産上の損失を与えたとき
- 六 次条の規定による報告若しくは資料を提出せず、又は虚偽の報告若しくは資料を提出したとき又は調査若しくは検査を拒否、妨害若しくは忌避したとき
- 七 第111条定による報告若しくは資料を提出せず、又は虚偽の報告若しくは資料を提

- 出したとき又は調査を拒否、妨害若しくは忌避したとき
- 八 最近 3 年間に 2 回以上の業務停止処分を受けた者であって、その停止処分を受けた期間が合算して 12 月を超過したとき
- 九 他人に自己の姓名又は商号を使用してこの法律で定める業務を遂行させ、又は登録証を貸与したとき
- 十 この法律に違反して罰金刑以上の宣告を受けた場合（法人にあつては、その所属役職員を含む。）
- 十一 その他この法律又はこの法律による命令若しくは処分に違反したとき
- 2 前項による登録の取消及び業務の停止処分に関する基準は、大統領令で定める。
- 3 整備事業専門管理業者は、第 1 項により登録取消処分等を受けた場合には、当該内容を、遅滞なく、事業施行者に通知しなければならない。
- 4 整備事業専門管理業者は、第 1 項により登録取消処分等を受ける前に契約を締結した業務は、これを継続して遂行することができる。この場合、整備事業専門管理業者は、当該業務を完了するときまでは、整備事業専門管理業者とみなす。〈本項新設 2005. 3. 18〉
- 5 整備事業専門管理業者は、前項前段にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、業務を継続して遂行することができない。
- 一 事業施行者が第 3 項による通知を受けた日又は処分の事実を知った日から 3 月以内に、総会又は代議員会の議決を経て、当該業務契約を解除した場合
 - 二 整備事業専門管理業者が登録取消処分等を受けた日から 3 月以内に、事業施行者から業務の継続遂行について同意を受けられなかった場合。この場合、事業施行者が同意をしようとするときは、総会又は代議員会の議決を経なければならない。
 - 三 第 1 項ただし書により登録が取り消された場合

第 107 条(整備事業専門管理業者に対する調査等) 国土交通部長官又は市・道知事は、次の各号のいずれかに該当する場合には、整備事業専門管理業者に対し、その業務に関する事項を報告させ、資料の提出その他の必要な命令を行い、又は所属公務員に対し、営業所等に入出入して帳簿、書類等を調査若しくは検査をさせることができる。〈改正 2019. 8. 20〉

- 一 登録要件又は欠格事由等この法で定める事項の違反の有無を確認する必要がある場合
 - 二 整備事業専門管理業者と土地等所有者、組員その他整備事業に関する利害関係人との間で紛争が発生した場合
 - 三 その他市・道条例で定める場合
- 2 前項により出入、検査等を行う公務員は、その権限を表示する証票を持ち、関係人に提示しなければならない。
- 3 国土交通部長官又は市・道知事が整備事業専門管理業者に対し第 1 項による業務に関する事項の報告、資料の提出をさせようとする場合又は所属公務員に調査若しくは検査をさせようとする場合には、「行政調査基本法」第 17 条により事前通知をしなければならない。〈新設 2019. 8. 20〉
- 4 第 1 項により業務に関する事項の報告又は資料の提出命令を受けた整備事業専門管理業者は、その命令を受けた日から 15 日以内にこれを報告又は提出(電子文書を利用した報告及び提出を含む。)しなければならない。〈新設 2019. 8. 20〉
- 5 国土交通部長官又は市・道知事は、第 1 項による業務に関する事項の報告、資料の提出、調査又は検査等が完了した日から 30 日以内にその結果を通知しなければならない。〈新設 2019. 8. 20〉

第 108 条(整備事業専門管理業情報の総合管理) 国土交通部長官は、整備事業専門管理業者の資本金、事業実績、経営実態等に関する情報を総合的かつ体系的に管理して、市・道知事、市長・郡守・区庁長、推進委員会及び事業施行者に提供するため、整備事業専門管理業情報総合体系を構築して運営することができる。〈改正 2021. 8. 10〉

- 2 前項による整備事業専門管理業情報総合体系の構築及び運営に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

第 109 条(協会の設立等) 整備事業専門管理業者は、整備事業専門管理業の専門化及び整備事業の健全な発展を図るために整備事業専門管理業者団体（以下「協会」という。）を設立することができる。

2 協会は法人とする。

3 協会は、その主たる事務所の所在地で設立登記をすることにより成立する。

4 協会を設立しようとするときは、会員の資格がある 50 人以上を発起人として定款を作成した後、創立総会の議決を経て国土交通部長官の認可を受けなければならない。協会が定款を変更しようとするときもまた同じ。

5 この法により市・道知事から業務停止処分を受けた会員の権利・義務は、その営業停止期間中停止して、整備事業専門管理業の登録が取り消されたときは、会員の資格を喪失する。

6 協会の定款、設立認可の取消しその他必要な事項は、大統領令で定める。

7 協会に関しこの法に規定された事項を除いては、「民法」中社団法人に関する規定を準用する。

第 110 条(協会の業務及び監督) 協会の業務は、次の各号のとおりとする。

一 整備事業専門管理業及び整備事業の健全な発展のための調査・研究

二 会員の相互協力増進のための業務

三 整備事業専門管理技術人材及び整備事業専門管理業従事者の資質向上のための教育及び研修

四 その他大統領令で定める業務

2 国土交通部長官は、協会の業務遂行現況又はこの法の違反の有無を確認する必要があるときは、協会に対し業務に関する事項を報告させ、資料の提出その他必要な命令をし、又は所属公務員をしてその事務所等に立ち入り、帳簿、書類等を調査若しくは検査させることができる。〈改正 2019. 8. 20〉

3 前項による業務に関する事項の報告、資料の提出、調査及び検査に関しては、第 107 条第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。〈新設 2019. 8. 20〉

第 7 章 監 督 等〈改正 2021. 4. 13〉

第 111 条(資料の提出等) 市・道知事は、国土交通部令で定める方法及び手続により整備事業の推進実績を四半期別に国土交通部長官に、市長・郡守等は、市・道条例で定めるところにより整備事業の推進実績を市・道知事に報告しなければならない。

2 国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守等は、整備事業の円滑な施行を監督するために必要な場合であって次の各号のいずれかに該当するときは、推進委員会、事業実施者、整備事業専門管理業者、撤去業者、設計者及び施工者等この法による業務を行う者に対し、その業務に関する事項を報告させ、又は資料の提出その他の必要な命令をすることができ、所属公務員をして営業所等に立ち入り、帳簿、書類等を調査又は検査させることができる。〈改正 2019. 8. 20、2020. 6. 9〉

一 この法に対する違反の有無を確認する必要がある場合

二 土地等所有者、組合員その他整備事業に関する利害関係人の間に紛争が発生した場合

三 その他市・道条例で定める場合

3 前項による業務に関する事項の報告、資料の提出、調査及び検査に関しては、第 107 条第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。〈改正 2019. 8. 20〉

第 112 条(会計監査) 市長・郡守等又は住宅公社等以外の事業実施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、次の各号の区分による期間内に「株式会社の外部監査に関する法律」第 2 条第七号及び第 9 条による監査人の会計監査を受けるために市長・郡守等に対し会計監査機関の選定及び契約を要請しなければならない。その監査結果を会計監査が終了した日から 15 日以内に市長・郡守等及び当該組合に報告して、組合員が供覧で

きるようにしなければならない。ただし、指定開発者が事業施行者である場合には、第一号に該当する場合を除く。〈改正 2017. 10. 31、2021. 1. 5、2021. 3. 16〉

一 第 34 条第 4 項により推進委員会から事業施行者に引き継がれるまでに納付又は支出した金額と契約等により支出したことが確定した金額の合計が大統領令で定める金額以上の場合：推進委員会から事業施行者に引き継がれる前 7 日以内

二 第 50 条第 9 項による事業施行計画認可の告示日前までに納付又は支出した金額が大統領令で定める金額以上の場合：事業施行計画認可の告示日から 20 日以内

三 第 83 条第 1 項による竣工認可の申請日までに納付又は支出した金額が大統領令で定める金額以上の場合：竣工認可の申請日から 7 日以内

四 土地等所有者又は組合員の 5 分の 1 以上が事業施行者に会計監査を要請する場合：第 4 項による手続を考慮した相当な期間内

2 市長・郡守等は、前項による要請があった場合、直ちに会計監査機関を選定して、会計監査がなされるようにしなければならない。〈改正 2021. 1. 5〉

3 前項により会計監査機関を選定・契約した場合、市長・郡守等は、公正な会計監査のために選定された会計監査機関を監督しなければならない。必要な処分や措置を命じることができる。

4 事業施行者又は推進委員会は、第 1 項により会計監査機関の選定・契約を要請しようとする場合、市長・郡守等に対し会計監査に必要な費用をあらかじめ預託しなければならない。市長・郡守等は、会計監査が終了した場合、預託された金額から会計監査費用を直接支払った後、残余の費用は事業施行者と精算しなければならない。〈改正 2021. 1. 5、2021. 7. 27〉

第 113 条(監督) 整備事業の施行がこの法律、この法律による命令若しくは処分又は事業施行計画書若しくは管理処分計画に違反すると認められるときには、整備事業の適正な施行のために必要な範囲内で、国土交通部長官は市・道知事、市長・郡守等、推進委員会、住民代表会議、事業施行者又は整備事業専門管理者に対し、市・道知事は市長・郡守等、推進委員会、住民代表会議、事業施行者又は整備事業専門管理者に対し、市長・郡守等は推進委員会、住民代表会議、事業施行者又は整備事業専門管理者に対し、処分の取消、変更又は停止、工事の中止又は変更、役員の改選の勧告その他の必要な措置を講じることができる。〈改正 2022. 2. 3〉

2 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守又は区庁長は、この法律による整備事業の円滑な施行のため、関係公務員及び専門家により設置される点検班を設置し、整備事業現場調査を通じ、紛争の調整、違法事項の是正要求等必要な措置をとることができる。この場合、管轄地方自治体の長及び組合等は、大統領令で定める資料の提供等点検班の活動に積極的に協力しなければならない。

3 前項による整備事業現場調査に関しては、第 107 条第 2 項、第 3 項及び第 5 項を準用する。〈改正 2019. 8. 20〉

第 113 条の 2(施工者選定取消命令又は課徴金) 市・道知事（当該整備事業を管轄する市・道知事をいう。以下、この条及び第 113 条の 3 において同じ。）は、建設業者が次の各号のいずれかに該当する場合、事業施行者に対し、建設業者の当該整備事業に関する施工者選定を取り消すことを命じ、又はその建設業者に事業施行者と施工者の間の契約書上の工事費の 100 分の 20 以下に該当する金額の範囲で課徴金を賦課することができる。この場合、施工者選定取消しの命例を受けた事業施行者は、施工者選定を取り消さなければならない。

一 建設業者が第 132 条に違反した場合

二 建設業者が第 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（建設業者が雇用した個人を含む。以下同じ。）が第 132 条に違反した場合

2 前項により課徴金を賦課する違反行為の種類及び違反程度等による課徴金の金額等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

3 市・道知事は、第 1 項により課徴金の賦課処分を受けた者が納付期限までに課徴金を納付しない場合には、「地方行政制裁・賦課金の徴収等に関する法律」により徴収する。〈改正

2020. 3. 24>

[本条新設 2018. 6. 12]

第 113 条の 3(建設業者の入札参加制限) 市・道知事は、第 113 条の 2 第 1 項各号のいずれかに該当する建設業者に対しては、2 年以内の範囲で大統領令で定める期間の間整備事業の入札参加を制限することができる。

2 市・道知事は、前項により建設業者に対する整備事業の入札参加を制限しようとする場合には、大統領令で定めるところにより、対象、期間、事由その他入札参加制限に関する内容を公開して、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。この場合、通知を受けた事業施行者は、当該建設業者の入札参加資格を制限しなければならない。

3 事業施行者は、前項により入札参加の制限を受けた建設業者と契約（随意契約を含む。）を締結してはならない。

[本条新設 2018. 6. 12]

第 114 条(整備事業支援機構) 国土交通部長官又は市・道知事は、次の各号の業務を遂行するために整備事業支援機構を設置することができる。この場合、国土交通部長官は、「韓国不動産院法」による韓国不動産院又は「韓国土地住宅公社法」により設立された韓国土地住宅公社に、市・道知事は、「地方公企業法」により住宅事業を遂行するために設立された地方公社に対し、整備事業支援機構の業務を代行させることができる。<改正 2018. 1. 16、2019. 4. 23、2020. 6. 9、2021. 4. 13>

- 一 整備事業の相談支援業務
- 二 整備事業専門管理制度の支援
- 三 専門組合管理人の教育及び運営支援
- 四 小規模零細事業場等の事業施行計画及び管理処分計画樹立支援
- 五 整備事業を通じた公共支援民間賃貸住宅供給業務支援
- 六 第 29 条の 2 による工事費の検証業務
- 七 公共再開発事業及び公共再建築事業の支援
- 八 その他国土交通部長官が定める業務

第 115 条(教育の実施) 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守又は区庁長は、推進委員長及び監事、組合役員、専門組合管理人、整備事業専門管理業者の代表者及び技術人材、土地等所有者等に対し、大統領令で定めるところにより教育を実施することができる。

第 116 条(都市紛争調停委員会の設置等) 整備事業の施行により発生した紛争の調整のために整備区域が指定された特別自治市、特別自治道又は市・郡・区(自治区をいう。以下この条において同じ。)に都市紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)を置く。ただし、市長、郡守又は区庁長は、当事者により発生した整備事業の施行に関する紛争等の調停のために必要な場合には、市・道に調停委員会を置くことができる。

2 調停委員会は、副市長・副区庁長又は副郡守を委員長とする 10 名以内の委員により設置する。

3 調停委員会の委員は、整備事業に関する学識と経験が豊富な者であつて次の各号のいずれか該当する者の中から市長・郡守等が任命又は委嘱する。この場合、第一号、第三号及び第四号のいずれかに該当する者が各 2 名以上含まなければならない。

- 一 当該特別自治市、特別自治道又は市・郡・区で整備事業関連業務に従事する 5 級以上の公務員
- 二 大学又は研究機関で副教授以上又はこれに相当する職に在職している者
- 三 判事、検事又は弁護士の職に 5 年以上在職した者
- 四 建築士、鑑定評価士又は公認会計士として 5 年以上従事した者
- 五 その他整備事業に関する専門的知識を備えた者として市・道条例で定める者

4 調停委員会には、委員 3 名により設置された分科委員会(以下「分科委員会」という。)

を置き、分科委員会には第 3 項第一号及び第三号のいずれかに該当する者が各 1 名以上含まれなければならない。

[本条新設 2009. 5. 27]

第 117 条(調停委員会の調整等) 調停委員会は、整備事業の施行に関し、次の各号のいずれかに該当する紛争事項を審査及び調整する。ただし、「住宅法」、「公益事業のための土地等の取得及び紛争に関する法律」その他の関係法律により設置された委員会の審議対象に含まれる事項を除くことができる。

- 一 売渡請求権の行使時の鑑定評価に関する紛争
- 二 共同住宅の坪型配定方法に関する紛争
- 三 その他大統領令で定める紛争

2 市長・郡守等は、次の各号のいずれかに該当する場合、調停委員会を開催することができ、調停委員会は、調停申請を受理した日（第二号の場合、調停委員会を最初に開催した日をいう。）から 60 日以内に調整手続を終了しなければならない。ただし、期間内に調整手続を終了することができない正当な事由があると判断される場合には、調停委員会の議決によりその期間を 1 回に限り延長することができ、その期間は 30 日以内とする。〈改正 2017. 8. 9〉

- 一 紛争当事者が整備事業の施行により発生した紛争の調整を申請する場合
- 二 市長・郡守等が調停委員会の調整が必要であると認める場合

3 調停委員会の委員長は、調停委員会の審査に先立ち分科委員会で事前審査を担当させることができる、分科委員会の委員全員が一致した意見であり、調停委員会の審査が必要ないと認める場合には、調停委員会に回付せずに、分科委員会の審査をもって調整手続を終了させることができる。

4 調停委員会又は分科委員会は、第 2 項又は前項による調整手続を終了した場合、調停案を作成して、直ちに、各当事者に提示しなければならない。調停案の提示を受けた各当事者は、その提示を受けた日から 15 日以内に、その受諾の有無を調停委員会又は分科委員会に通知しなければならない。

5 当事者が調停案を受諾した場合、調停委員会は、直ちに、調停書を作成した後、委員長及び各当事者はこれに署名・捺印しなければならない。

6 前項により当事者が強制執行を承諾する旨の内容が記載された調停書に署名・捺印した場合、調停書の正本は、「民事執行法」第 56 条にかかわらず、執行力のある執行権原と同一の効力を有する。ただし、請求に関する異議の主張に関しては、「民事執行法」第 44 条第 2 項を適用しない。

7 その他調停委員会の設置、運営及び費用の負担、調整期間の延長等に関し必要な事項は、市・道条例で定める。〈改正 2017. 8. 9〉

[本条新設 2009. 5. 27]

第 118 条(整備事業の公共支援) 市長・郡守等は、整備事業の透明性強化及び効率性向上のために市・道条例で定める整備事業に対し事業施行過程を支援（以下「公共支援」という。）し、土地住宅公社等、信託業者、「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社又はこの法第 102 条第 1 項ただし書により大統領令で定める機関に公共支援を委託することができる。

2 前項により整備事業を公共支援する市長・郡守等及び公共支援を委託された者（以下「委託管理者」という。）は次の各号の業務を遂行する。〈改正 2012. 2. 1〉

- 一 推進委員会又は住民代表会の設置
- 二 整備事業専門管理業者の選定（委託管理者は選定のための支援に限る。）
- 三 設計者及び施工者選定方法等
- 四 第 52 条第 1 項第四号による借家人の住居及び移住対策（移住の拒否に伴う協議対策を含む。）の策定
- 五 管理処分計画の策定
- 六 その他市・道条例で定める事項

3 市長・郡守等は、委託管理者の公正な業務遂行のために関連資料の提出及び調査、現場

点検等必要な措置を講じることができ、委託管理者の行為に対する対外的な責任は、市長・郡守等にある。

4 公共支援に必要な費用は市長・郡守等が負担するものとし、市・道知事は、市・道条例で定めるところにより、その費用の一部を支援することができる。

5 推進委員会が第 2 項第二号により市長・郡守等が選定した整備事業専門管理業者を選定する場合には、第 32 条第 2 項を適用しない。

6 公共支援の施行のための方法、手続、基準及び第 126 条による都市・住居環境整備基金の支援、施工者選定期等に関し必要な事項は、市・道条例で定める。〈改正 2012. 2. 1〉

7 前項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、土地等所有者（第 35 条により組合を設立した場合には、組合員をいう。）の過半数の同意を得て、第 29 条第 4 項により施工者を選定することができる。ただし、第一号の場合には、当該建設業者を施工者とみなす。〈改正 2017. 8. 9〉

一 組合が第 25 条により建設業者と共同で整備事業を施行する場合であって、組合と建設業者の間で協定を締結する場合

二 第 28 条第 1 項及び第 2 項により事業施行者が整備事業を施行する場合

8 前項第一号の協定事項に関する具体的な内容は、市・道条例で定めることができる。

第 119 条(整備事業管理システムの構築) 国土交通部長官又は市・道知事は、整備事業の効率的で透明な管理のため、整備事業管理システムを構築して運営することができる。〈改正 2021. 8. 10〉

2 国土交通部長官は、市・道知事に対し、第 1 項による整備事業管理システムの構築等に必要な資料の提出等の協力を要請することができる。この場合、資料の提出等の協力要請を受けた市・道知事は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。〈新設 2021. 8. 10〉

3 第 1 項による整備事業管理システムの運営方法等に関し必要な事項は、国土交通部令又は市・道の条例で定める。〈改正 2021. 8. 10、2021. 8. 10〉

第 120 条(整備事業の情報公開) 市長・郡守等は、透明性強化のため、組合が施行する整備事業に関し、次の各号の事項を毎年一回以上インターネットとその他の方法を並行して公開しなければならない。この場合、公開の方法及び時期等に関し必要な事項は、市・道条例で定める。〈改正 2017. 8. 9〉

一 第 74 条第 1 項により管理処分計画の認可（変更認可を含む。以下、この条において同じ。）を受けた事項のうち第 29 条による契約金額

二 第 74 条第 1 項により管理処分計画の認可を受けた事項のうち整備事業で発生した利子

三 その他市・道の条例で定める事項

第 121 条(聴聞) 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守又は区庁長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、聴聞を実施しなければならない。

一 第 106 条第 1 項による整備事業専門管理業者の登録の取消

二 第 113 条第 1 項から第 3 項までの規定による推進委員会の承認の取消、組合設立認可の取消、事業施行認可の取消又は管理処分計画認可の取消

第 8 章 補 則〈改正 2021. 4. 13〉

第 122 条(土地等所有者の説明義務) 土地等所有者は、自己の所有する整備区域内の土地又は建築物に対し売買、傳賃、賃貸借又は地上権設定等不動産取引のための契約をするときは、次の各号の事項を取引相手方に説明・告知して、取引契約書に記載後署名・捺印しなければならない。〈本項新設 2009. 5. 27〉

一 当該整備事業の推進段階

二 退去予定時期(建築物の場合、撤去予定時期を含む。)

- 三 第 19 条による行為制限
- 四 第 39 条による組合員の資格
- 五 第 70 条第 5 項による契約期間
- 六 第 77 条による住宅等建築物の分譲を受ける権利の算定基準日
- 七 その他取引相手方の権利・義務に重大な影響を及ぼす事項として大統領令で定める事項

2 前項各号の事項は、「公認仲介士法」第 25 条第 1 項第二号の「法令の規定による取引又は利用制限事項」とみなす。

第 123 条(再開発事業の施行方式の転換) 市長・郡守等は、第 28 条第 1 項により事業代行者を指定し、又は土地等所有者の 5 分の 4 以上の要求があり、第 23 条第 2 項による住宅再開発事業の施行方式の転換が必要と認める場合には、整備事業が完了する前であっても、大統領令で定める範囲内で整備区域の全部又は一部について施行方式の転換を承認することができる。

2 事業施行者は、前項により施行方式を転換するため管理処分計画を変更しようとする場合、土地面積の 3 分の 2 以上の同意及び土地等所有者の 5 分の 4 以上の同意を得なければならない。変更手続に関しては、第 74 条第 1 項の管理処分計画の変更に関する規定を準用する。

3 事業施行者は、第 1 項により整備区域の一部について施行方式を変更しようとする場合には、住宅再開発事業が完了した部分については、第 52 条の規定により竣工認可を経て当該地方自治体の公報に工事完了の告示を行わなければならない。変更しようとする部分については、この法律で定めている手続に従い施行方式を転換しなければならない。

4 前項により工事完了を告示したときは、「空間情報の構築及び管理に関する法律」第 86 条第 3 項にかかわらず、管理処分計画の内容に従い、第 86 条による移転がなされたものとみなす。

5 事業施行者は、整備計画が策定された住居環境改善事業を第 23 条第 1 項第四号の施行方法に変更しようとする場合には、土地等所有者の 3 分の 2 以上の同意を得なければならない。

第 124 条(関連資料の公開等) 推進委員会委員長又は事業施行者(組合にあっては組合員、都市環境整備事業を土地所有者が単独で施行する場合には、その代表者をいう。)は、整備事業施行に関する次の各号の書類及び関連資料が作成又は変更された後 15 日以内に、これを組合員又は土地等所有者が知ることができるよう、インターネットその他の方法を並行して公開しなければならない。

- 一 推進委員会の運営規程及び定款等
- 二 設計者、施工者、撤去業者及び整備事業専門管理業者等役務業者の選定契約書
- 三 推進委員会、住民総会、組合総会及び組合の理事会又は代議員会の議事録
- 四 事業施行計画書
- 五 管理処分計画書
- 六 当該整備事業の施行に関する公文書
- 七 会計監査報告書
- 八 月別資金の入金・出金詳細内訳
- 九 その他整備事業に関し、大統領令で定める書類及び関連資料

2 前項により公開の対象となる書類及び関連資料の場合、四半期ごとに公開対象の目録、概略的な内容、公開場所、閲覧及び複写の方法等を大統領令で定める方法及び手続に従い、組合員又は土地等所有者に対し、書面により通知しなければならない。

3 推進委員会の委員長又は事業施行者は、第 1 項及び第 4 項により公開及び閲覧・複写等をする場合には、住民登録番号を除いて国土交通部令で定める方法及び手続により公開しなければならない。

4 組合員又は土地等所有者が第 1 項により書類及び次の各号を含む整備事業施行に関する書類及び関連資料について閲覧・複写要請をした場合、推進委員会委員長又は事業施行者

は、15日以内にその要請に応じなければならない。

- 一 土地等所有者名簿
- 二 組合員名簿
- 三 その他大統領令で定める書類及び関連資料

5 前項の複写に必要な費用は、実費の範囲内で請求人が負担する。この場合、費用納付の方法、時期及び金額等に関し必要な事項は、市・道条例で定める。

6 第4項による閲覧・複写を要請した者は、提供された書類及び資料を使用目的以外の用途に利用又は活用してはならない。〈本項新設 2012. 2. 1〉

第125条(関連資料の保管及び引継) 推進委員会委員長又は事業施行者(組合にあっては、清算人を含む組合員、土地等所有者が単独で施行する再開発事業の場合には、その代表者をいう。)は、前条第1項による書類及び関連資料並びに総会又は重要な会議(組合員又は土地等所有者の費用負担を伴う場合又は権利若しくは義務の変動を発生させる場合であって、大統領令で定める会議をいう。)があったときは、速記録、録音又は映像資料を作成し、これを清算時まで保管しなければならない。

2 市長・郡守等及び土地等所有者以外の事業施行者は、整備事業が完了又は廃止したときは、市・道条例で定めるところにより、関係書類を市長・郡守等に引き継がなければならない。

3 市長・郡守等又は住宅公社等である事業施行者及び前項により関係書類の引継ぎを受けた市長・郡守等は、当該整備事業の関係書類を5年間保管しなければならない。

第126条(都市・住居環境整備基金の設置等) 第4条及び第7条により基本計画を策定又は承認する特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事、特別自治道知事又は市長は、整備事業の円滑な遂行のため都市・住居環境整備基金(以下「基金」という。)を設置しなければならない。ただし、基本計画を策定しない市長及び郡守も必要な場合には、整備基金を設置することができる。

2 整備基金は、次の各号のいずれかの金額を財源として造成する。〈改正 2018. 6. 12、2021. 4. 13〉

- 一 第17条第4項により事業施行者が現金で納付した金額
- 二 第55条第1項、第101条の5第2項及び第101条の6第2項により市・道知事、市長、郡守又は区庁長に供給された住宅の賃貸保証金及び賃貸料
- 三 第94条による負担金及び整備事業により発生した「開発利益還収に関する法律」による開発負担金のうち地方自治体の帰属分の一部
- 四 第98条による整備区域(住宅再建築区域を除く。)内の国・公有地売却代金のうち、大統領令で定める一定率以上の金額
- 四の二 第113条の2による課徴金
- 五 「再建築超過利益還収に関する法律」による再建築負担金のうち同法第4条第3項及び同条第4項による地方自治体の帰属分
- 六 「地方税法」第69条により賦課及び徴収される地方消費税又は同法第112条(同条第1項第一号を除く。)により賦課及び徴収される財産税のうち大統領令で定める一定比率以上の金額
- 七 その他市・道の条例で定める財源

3 整備基金は、次の各号のいずれかの用途以外の目的で使用してはならない。〈改正 2017. 8. 9〉

- 一 この法律による整備事業であって、次の各目のいずれかに該当する事項
 - ア 基本計画の策定
 - イ 安全診断及び整備計画の策定
 - ウ 推進委員会の運営資金の貸与
 - エ その他この法及び市・道の条例で定める事項
- 二 賃貸住宅の建設及び管理
- 三 賃借人の居住安定の支援

- 四 「再建築超過利益還収に関する法律」による再建築負担金の賦課及び徴収
 - 五 住宅改良支援
 - 六 整備区域等が解除された地域における整備基盤事業及び小規模住宅整備事業に対する支援
 - 七 「空き家及び小規模住宅の整備に関する特例法」第 44 条による空き家整備事業及び小規模住宅整備事業に対する支援
 - 八 「住宅法」第 68 条による増築型リモデリングの安全診断支援
 - 九 第 142 条による申告褒賞金の支給
- 4 整備基金の管理運用及び開発負担金の地方自治体の帰属分のうち整備基金として積み立てられる比率等に関し必要な事項は、市・道の条例で定める。

第 127 条(老朽・不良住居地改善計画の樹立) 国土交通部長官は、住宅又は基盤施設が劣悪な住居地の住居環境改善のため、5 年ごとに、改善対象地域を調査して、年次別財政支援計画等を含む老朽・不良住居地改善計画を樹立しなければならない。

第 128 条(権限の委任等) 国土交通部長官は、この法による権限の一部を、大統領令で定めるところにより、市・道知事、市長、郡守又は区庁長に委任することができる。

2 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守又は区庁長は、この法の効率的な執行のために必要な場合には、大統領令で定めるところにより、次の各号のいずれかに該当する事務を協会等大統領令で定める機関又は団体に委託することができる。

- 一 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
- 二 第 115 条による教育の実施
- 三 その他大統領令で定める事務

第 129 条(事業施行者等の権利・義務の継承) 事業施行者又は整備事業に関し権利を有する(以下「権利者」という。)の変動があったときは、従前の事業施行者及び権利者の権利・義務は、新たに事業施行者又は権利者になった者が承継する。

第 130 条(整備区域の犯罪等の予防) 市長・郡守等は、第 50 条第 1 項による事業施行計画認可をした場合、その事実を管轄警察署長及び管轄消防署長に通知しなければならない。〈改正 2021. 8. 10〉

2 市長・郡守等は、事業施行計画認可をした場合、整備区域内の住民の安全等のため、次の各号の事項を管轄市・道警察庁長又は警察署長に要請することができる。〈改正 2020. 12. 22〉

- 一 巡回査察の強化
- 二 巡察所の設置等犯罪予防のために必要な施設の設置及び管理
- 三 その他住民の安全のために必要と認める事項

3 市長・郡守等は、事業施行計画認可をした場合、整備区域内住民安全等のために管轄市・道消防本部長又は消防署長に火災予防巡察を強化するよう要請することができる。〈新設 2021. 8. 10.〉

[題目改正 2021. 8. 10]

第 131 条(再建築事業の安全診断再実施) 市長・郡守等は、第 16 条第 2 項ただし書により整備区域が指定・告示された日から 10 年が経過する日まで、第 50 条による事業施行計画認可を受けなければならない。次の各号のいずれか該当する場合には、安全診断を再び実施しなければならない。〈改正 2018. 6. 12〉

- 一 「災難及び安全管理基本法」第 27 条第 1 項により災難が発生する危険が高い場合又は災難予防のために継続的に管理する必要があると認めて特定管理対象地域に指定する場合
- 二 「施設の安全及び維持管理に関する特別法」第 12 条第 2 項により災害及び災難予防及び施設の安全性確保等のために精密安全診断を実施する場合

- 三 「共同住宅管理法」第37条第3項により共同住宅の構造安全に重大な瑕疵があると認めて安全診断を実施する場合

第132条(組合役員等の選任・選定時行為制限) 何人も、推進委員、組合役員を選任又は第29条による契約締結に関し次の各号の行為をしてはならない。〈改正2017.8.9〉

- 一 金品、饗応その他財産上の利益を提供し、提供意思を表明し、又は提供を約束する行為
- 二 金品、饗応その他財産上の利益の提供を受け、又は提供意思表示を承諾する行為
- 三 第三者を通じて第一号又は前号に該当する行為をする行為

第132条の2(建設業者の管理・監督義務) 建設業者は、施工者の選定に関連して広報等のために契約した役務業者の役職員が第132条に違反しないように、教育、業務委託費の執行点検、役務業者の管理・監督等に関し必要な措置を講じなければならない。

[本条新設2018.6.12]

第133条(組合設立認可等の取消しによる債権の損害額算入) 施工者、設計者又は整備事業専門管理業者等(以下、この条において「施工者等」という。)は、当該推進委員会又は組合(連帯保証人を含むものとし、以下、この条において「組合等」という。)に対する債権(組合等が施工者等と合意して既に償還した債権及び償還する予定の債権を除く。以下、この条において同じ。)の全部又は一部を放棄して、これを「租税特例制限法」第104条の26により損金に算入しようとする場合には、当該組合等と合意して、次の各号の事項を含む債権確認書を市場・郡守等に提出しなければならない。

- 一 債権の金額及びその証憑資料
- 二 債権の放棄に関する合意書及び以後の処理計画
- 三 その他債権の放棄等に関し市・道の条例で定める事項

第134条(罰則適用における公務員擬制) 刑法第129条ないし第132条の適用に当たり、推進委員会の委員長、組合の役員並びに整備事業専門管理業者の代表者(法人にあっては、役員をいう。)、職員及び受託管理者は、これを公務員とみなす。

第9章 罰 則〈改正2021.4.13〉

第135条(罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、5年以下の懲役又は5千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正2012.2.1〉

- 一 第36条による土地等所有者の書面同意書を偽造した者
- 三 第132条各号のいずれかに違反して金品その他の財産上の利益を提供し、提供意思を表明し、提供を約束する行為をし、提供を受け、又は提供意思表示を承諾した者

第136条(罰 則) 次の各号のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役又は3千万ウォン以下の罰金に処す。〈改正2017.8.9、2019.4.23、2022.2.3〉

- 一 第29条第1項による契約の方法に違反して契約を締結した推進委員長、専門組合管理人又は組合役員(組合の清算人及び土地等所有者が施行する再開発事業の場合にはその代表者、指定開発者が事業施行者である場合にはその代表者をいう。)
- 二 第29条第4項から第8項までの規定に違反し、施工者を選定した者及び施工者として選定された者
- 二の二 第29条第9項に違反して施工者と工事に関する契約を締結した者
- 三 第31条第1項による市長・郡守等の推進委員会承認を受けずに整備事業専門管理業者を選定した者
- 四 第32条第2項による契約の方法に違反し、整備事業管理専門業者を選定した推進委員長(専門組合管理人を含む。)
- 五 第36条による土地等所有者の書面同意書を売り渡し、又は買い受けた者

- 六 虚偽又は不正な方法により第 39 条第 2 項に違反して組合員資格を取得した者並びに組合員資格を取得させた土地等所有者及び組合の役職員（専門組合管理人を含む。）
- 七 第 39 条第 2 項を回避して第 72 条による分譲住宅を移転又は供給を受ける目的で建築物又は土地の譲渡・譲受事実を隠蔽した者
- 八 第 76 条第 1 項第七号ウ目ただし書に違反して住宅を転売し、又は転売を斡旋した者

第 137 条(罰 則) 次の各号のいずれかに該当する者は、2 年以下の懲役又は 2 千万ウォン以下の罰金に処す。〈改正 2020. 6. 9〉

- 一 第 12 条第 5 項による安全診断結果報告書を虚偽に作成した者
- 二 第 19 条第 1 項に違反し、許可又は変更許可を受けずに、虚偽その他不正な方法により許可又は変更許可を受けて行為をした者
- 三 第 31 条第 1 項又は第 47 条第 3 項に違反し、推進委員会又は住民代表会議の承認を受けずに第 32 条第 1 項各号の業務を遂行し、又は住民代表会議を設置若しくは運営した者
- 四 第 31 条第 1 項又は第 47 条第 3 項により承認を受けた推進委員会又は住民代表会議が設置されているにもかかわらず、推進委員会又は住民代表会議を設置してこの法による整備事業を推進した者
- 五 第 35 条により組合が設立されたにもかかわらず、推進委員会を継続して運営した者
- 六 第 45 条による総会の議決を経ず、同条第 1 項各号の事業（同項第十三号のうち定款で定める事項を除く。）を任意に推進した組合の役員（専門組合管理人を含む。）
- 七 第 50 条による事業施行認可を受けずに整備事業を施行した者及びこの事業施行計画書に違反して建築物を建築した者
- 八 第 74 条による管理処分計画の認可を受けずに第 86 条による移転を行った者
- 九 第 102 条第 1 項に違反し、登録をせずにこの法による整備事業の委託を受けた者又は虚偽その他の不正な方法により登録した整備事業専門管理者
- 十 第 106 条第 1 項ただし書の規定により登録が取り消されたにもかかわらず、営業した者
- 十一 第 113 条第 1 項から第 3 項までの規定による処分の取消、変更又は停止、その工事中の中止及び変更に関する命令を受けてもこれに応じない推進委員会、事業施行者、住民代表会議及び整備事業専門管理者
- 十二 第 124 条第 1 項による書類及び関連資料を虚偽により公開した推進委員長又は組合役員（土地等所有者が施行する再開発事業の場合は、その代表者）
- 十三 第 124 条第 4 項による閲覧・複写要請に虚偽の事実が含まれた資料を閲覧・複写させた推進委員長又は組合役員（土地等所有者が施行する再開発事業の場合は、その代表者）

第 138 条(罰 則) 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以下の罰金に処す。〈改正 2018. 6. 12、2020. 6. 9、2021. 1. 5〉

- 一 第 19 条第 8 項に違反して「住宅法」第 2 条第十一号ア目による地域住宅組合の組合員を募集した者
- 二 第 34 条第 4 項に違反して推進委員会の会計帳簿及び関係書類を組合に引継しない推進委員会役員（専門組合管理人を含む。）
- 三 第 83 条第 1 項による竣工認可を受けずに建築物等を使用した者及び同条第 5 項の規定により市長・郡守等の使用許可を受けずに建築物を使用した者
- 四 他人に自己の姓名又は商号を使用してこの法律で定める業務を遂行させ、又は登録証を貸与した整備事業専門管理者
- 五 第 102 条第 1 項各号による業務を他の役務業者又はその職員に遂行させた整備事業専門管理者
- 六 第 112 条第 1 項による会計監査を要請しなかった推進委員長、専門組合管理人又は組合役員（土地等所有者が施行する再開発事業又は第 27 条により指定開発者が施行する整備事業の場合には、その代表者をいう。）

七 第 124 条第 1 項に違反して、整備事業施行に関する書類及び資料をインターネットその他の方法を並行して公開せず、又は組合員若しくは土地所有者の閲覧若しくは複写の要請に応じない推進委員会委員長又は組合役員（組合の清算人及び土地所有者が施行する再開発事業の場合は、その代表者をいう。）

八 第 125 条第 1 項に違反して、速記録等を作成せず、又は清算時まで保管しなかった推進委員会の委員長又は組合の役員（組合の清算人及び土地所有者が施行する再開発事業の場合は、その代表者をいう。）

2 建設業者が第 132 条の 2 による措置を怠り、役務業者の役職員が第 132 条各号のいずれかに違反した場合、その建設業者は 5 千万ウォン以下の罰金に処する。〈本項新設 2018. 6. 12〉

第 139 条(両罰規定) 法人の代表者、法人又は個人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は個人の業務に関し、第 84 条の 2、第 85 条又は第 86 条のいずれかに該当する違反行為をした場合には、その行為者を罰するほか、その法人又は個人に対してもそれぞれ各該当条の罰金刑を科す。ただし、法人又は個人がその違反行為を防止するため、当該業務に関し相当の注意及び監督を怠らなかつた場合は、この限りでない。

第 140 条(過怠料) 第 113 条第 2 項による点検班の現場調査を拒否、忌避又は妨害した者は、1 千万ウォン以下の過怠料を賦課する。

2 次の各号のいずれかに該当する者は、500 万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈改正 2017. 8. 9、2020. 6. 9〉

一 第 29 条第 2 項に違反し、電子調達システムを利用せずに契約を締結した者

二 第 78 条第 5 項又は第 86 条第 1 項による通知を怠った者

三 第 107 条第 1 項及び第 111 条第 2 項による報告又は資料の提出を怠った者

四 第 125 条第 2 項による関係書類の引継ぎを怠った者

3 第 1 項及び前項による過怠料は、大統領令で定める方法及び手続により国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守等が賦課及び徴収する。

第 141 条(自首者に対する特例) 第 132 条各号のいずれかに違反して金品、饗応その他の財産上の利益を提供した者、提供意思を表明した者、提供を約束する行為をした者、又は提供を受け、若しくは提供意思表示を承諾した者が自首したときは、その刑罰を減輕又は免除する。

[本条新設 2017. 8. 9]

第 142 条(金品・饗応授受行為等に対する申告報奨金) 市・道知事又は大都市の市長は、第 132 条各号の行為事実を申告した者に対し、市・道条例で定めるところにより報奨金を支給することができる。

[本条新設 2017. 8. 9]

附 則<第 6852 号、2002. 12. 30>

第 1 条(施行日) この法律は、公布後 6 月が経過した日から施行する。

第 2 条(廃止法律) 都市再開発法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は、廃止する。

第 3 条(一般的経過措置) この法律の施行当時都市再開発法、都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法及び住宅建設促進法の再建築関連規定(以下「従前法律」という。)により行われた処分、手続その他の行為は、この法律の規定により行われたものとみなす。

第 4 条(基本計画の策定及び整備区域の指定に関する経過措置) この法律第 3 条の規定による基本計画を策定しなければならない地方自治体の長は、この法律の施行後 3 年以内に基本計画を策定しなければならない。ただし、基本計画策定対象の地域的範囲が広く、段階的に策定する必要がある等、やむを得ない事由があり、国土交通部長官の承認を受けた場合

は、この限りでない。

2 この法律の施行前に都市再開発法第 3 条の規定により策定された再開発基本計画は、この法律第 3 条の規定による基本計画(住宅再開発事業及び都市環境整備事業に限る。)とみなす。

3 第 1 項の規定により基本計画が策定されない期間中であってもこの法律第 4 条の規定による整備区域を指定することができる。

第 5 条(住居環境改善地区等に関する経過措置) この法律の施行当時「都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法」により指定及び策定された住居環境改善地区及び住居環境改善計画は、この法律の規定により指定及び策定された住居環境改善区域及び整備区域とみなし、この法律施行後 4 年までは、従前の「都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法」の規定を適用し、整備事業を施行することができる。〈改正 2005. 7. 13〉

2 この法律の施行前に都市再開発法により指定された再開発区域は、この法律の規定により指定された住宅再開発区域又は都市環境整備区域とみなす。

第 3 項以下は略

第 6 条(住居環境改善事業等に関する経過措置) ～ 略 ～

ないし

第 18 条(他の法律の改正) ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<2003. 12. 31>

第 1 条(施行日) この法律は、公布した日から施行する。

第 2 条(投機加熱地区内における住宅再建築事業の組合員資格取得に関する特例) この法律の施行前に住宅再建築整備事業組合の設立認可を受けた組合員（この法律の施行前に組合員の地位を取得した者に限る。）から建築物又は土地を譲り受けた者は、第 19 条第 2 項の規定にかかわらず、組合員資格を取得する。

～ 中 略 ～

附則<法律第 18830 号、2022. 2. 3>

第 1 条(施行日) この法律は、公布した日から施行する。

第 2 条(管理処分計画認可に関する適用例) 第 76 条第 1 項第七号ウ目の改正規定は、この法律施行後に管理処分認可（変更認可を除く。）を申請する場合から適用する。

(以 上)