

1. 개정이유 및 주요내용

재정비사업의 정비계획이 보다 원활하게 입안될 수 있도록 노후도 산정 시 노후·불량건축물과 함께 무허가건축물도 고려토록 하는 등의 내용으로 「도시 및 주거환경정비법 시행령」이 개정(대통령령 00000호, 2025. 0. 00. 공포·시행)됨에 따라, 노후도 산정 시 고려되어야 하는 무허가건축물의 범위를 명확히 규정하는 한편,

재건축진단 결과보고서에 포함되어야 할 사항에 소방활동, 주차환경, 세대간 소음 등 주민 불편사항이 반영될 수 있도록 하는 등 재건축진단이 보다 합리적으로 운영될 수 있도록 개선하려는 것임.

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

도시 및 주거환경정비법 시행규칙 일부개정령안

도시 및 주거환경정비법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의2를 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(정비계획의 입안대상) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 별표1 제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 무허가 건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행규칙 부칙 제5조에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가건축물등을 말한다.

제3조의 제목 “(안전진단의 요청 등)”을 “(재건축진단의 요청 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “안전진단의”를 “재건축진단의”로, “안전진단 요청서”를 “재건축진단 요청서”로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “안전진단기관이 작성하는 안전진단”을 “재건축진단기관이 작성하는 재건축진단”으로 하고, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 중 “「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제10조제6항 제1호”를 “영 제10조제6항제1호”로 하며, 같은 항 제2호가목1) 및 2)을 각각 다음과 같이 하고, 같은 목 3) 중 “층간”을 “에너지효율성, 세대간”으로, “사생활침해”를 “쾌적성에 관한 사항”으로 하며, 같은 목 4)을 다음과 같이 하고, 같은 목 5)을 삭제한다.

- 1) 소방활동, 침수피해 가능성 등 안전성에 관한 사항
- 2) 주차환경, 노약자·어린이 생활환경 등 편의성에 관한 사항
- 4) 주택 거주성 등 거주성에 관한 사항

제7조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제31조제1항 후단에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 추진위원회 구역경계의 위치 및 면적
2. 추진위원회 위원장 및 위원의 주소 및 성명
3. 추진위원회 토지등소유자의 수

별지 제1호서식 및 제4호서식을 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 2025년 6월 4일부터 시행한다.

제2조(재건축진단 등에 관한 경과조치) ① 이 규칙 시행 당시 종전 규정에 따라 안전진단을 실시 중인 경우에는 제3조제2항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 안전진단의 실시를 요청한 자에게 불리한 경우에는 안전진단의 실시를 요청한 자의 신청에 따라 개정규정에 따를 수 있다.

② 제1항 본문에 따라 작성된 안전진단 결과보고서는 이 규칙에 따라 작성된 재건축진단 결과보고서로 본다.

재건축진단 요청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

(앞 쪽)

접수번호		접수일		처리기간 30일			
신청인	추진위원회 명 칭						
	대표자	성명			생년월일		
		주소			전화번호		
	주된 사무소 소재지				전화번호		
기 존 건축물	대 지 위 치						
	사업계획승인일			사용검사일			
	착 공 일			준 공 일			
	설 계 자			시 공 자			
	대 지 면 적		m ²	건 축 면 적	m ²		
	연 면 적		m ²	용 적 륜	%		
	동 수			세 대 수			
	구 조 방 식			난 방 방 식			
	동 고유번호		동 명칭 및 번호	연면적 (m ²)	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적 (m ²)
	신 청 사 유						

「도시 및 주거환경정비법」 제12조제2항 및 같은 법 시행규칙 제3조에 따라 위와 같이 재건축진단을 신청합니다.

년 월 일

신청인 대표

(서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사

시장·군수·구청장

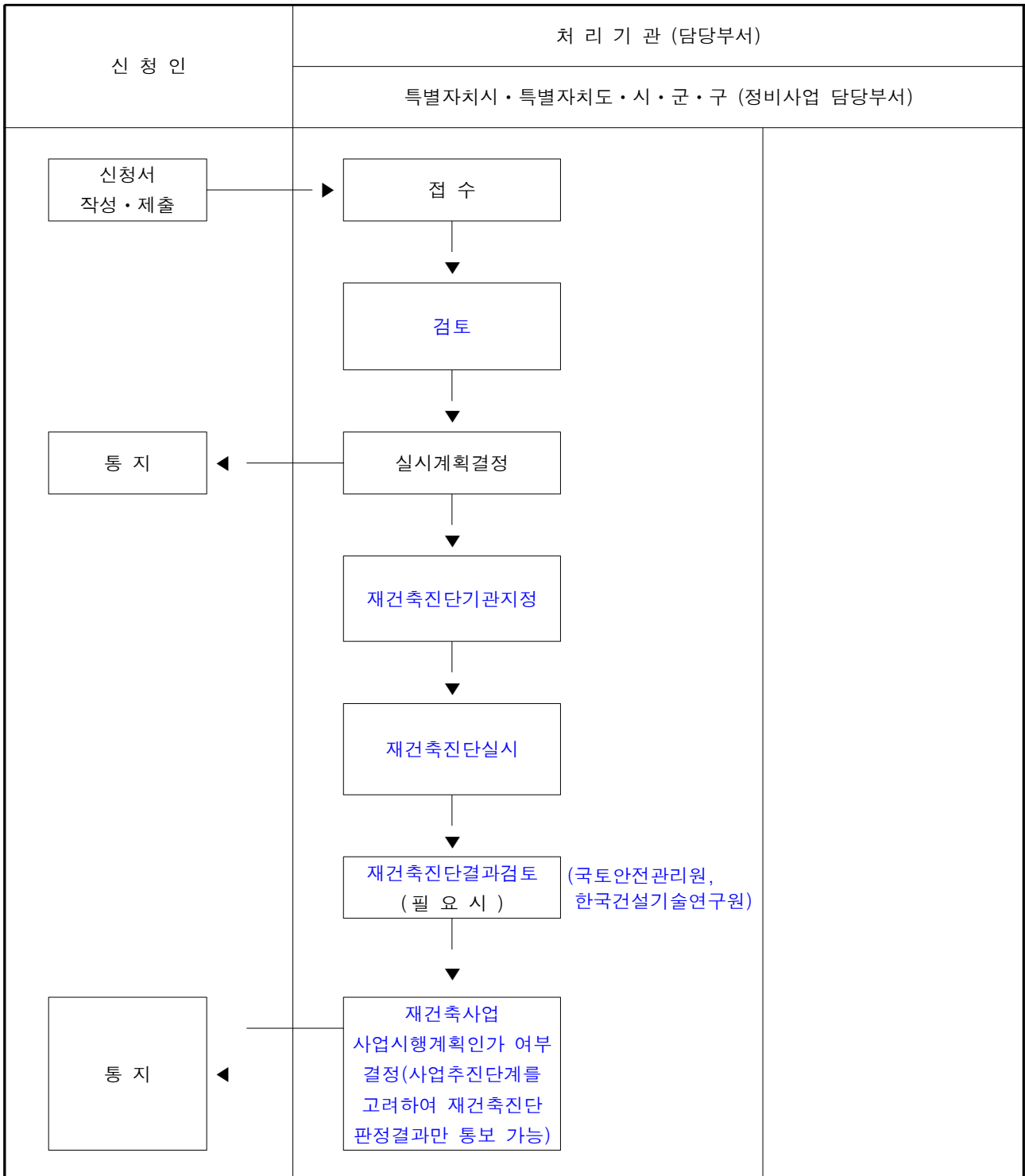
귀하

신청인 제출서류	1. 사업지역 및 주변지역의 여건 등에 관한 현황도 2. 결함부위의 현황사진	수수료 없음
-------------	---	-----------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

처 리 절 차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



정비사업 조합설립추진위원회 구성동의서

※ 색상이 어두운 란은 동의자가 적지 않습니다.

(앞 쪽)

행정기관에서 부여한 연번범위		연 번	/
--------------------	--	-----	---

I. 소유자 인적사항

인 적 사 항	성 명		생년월일			
	주민등록상 주 소		전화번호			
소유권 현 황	※ 재건축사업의 경우					
	소유권 위치(주소)					
	등기상 건축물지분(면적)	m ²	등기상 대지지분(면적)	m ²		
	※ 재개발사업의 경우					
	권리 내역	토지	소재지 (공유여부)		면적(m ²)	
			(계 필지)			
			()			
			()			
		건축물	소재지 (허가유무)		동 수	
			()			
			()			
			지상권 (건축물 외 수목 또는 공작물의 소유목적)	설정 토지		지상권의 내용

II. 동의사항

1. 추진위원회 명칭				
2. 추진위원회 구성 ※ 빈칸으로 두고 동의를 얻을 수 없습니다.	직 책	성 명	생년월일	주 소
	위원장			
	감 사			
	부위원장			
	추진위원			

3. 추진위원회 업무	(1) 정비사업전문관리업자, 설계자 선정(필요시) (2) 개략적인 사업시행계획서의 작성 (3) 조합설립 인가를 받기 위한 준비업무 (4) 조합정관 초안 작성 (5) 조합설립을 위한 토지등소유자의 동의서 받기 (6) 조합설립을 위한 창립총회의 개최
4. 운영규정	※ 별첨

III. 동의내용

가. 본인은 동의서에 자필서명 및 지장날인하기 전에 동의서를 얻으려는 자로부터 다음 각 호의 사항을 사전에 충분히 설명·고지받았습니다.

- (1) 본 동의서의 제출 시 다음의 사항에 대하여 동의한 것으로 의제된다는 사항
 - 1) 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제3항에 따른 조합설립
 - 2) 「도시 및 주거환경정비법」 제36조의3제1항에 따라 같은 법 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청(법 제36조의3제2항의 요건을 모두 충족한 경우로 한정한다)
 - 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제36조의3제1항에 따라 같은 법 제14조에 따른 입안제안(법 제36조의3제2항의 요건을 모두 충족한 경우로 한정한다)
- (2) 본 동의서를 제출한 경우에도 다음에 따라 반대의 의사표시 가능하다는 사항
 - 1) 조합설립에 반대하고자 할 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제2항부터 제4항에 따라 조합설립인가 신청 전에 반대의 의사표시를 함으로써 조합설립에 동의한 것으로 의제되지 않도록 할 수 있음
 - 2) 입안요청 또는 입안제안에 반대하고자 할 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제34조의2제2항 및 제3항에 따라 입안요청 또는 입안제안의 신청 전에 반대의 의사표시를 함으로써 입안요청 또는 입안제안에 동의한 것으로 의제되지 않도록 할 수 있음

나. 본인은 II. 동의 사항(추진위원회 명칭, 구성, 업무, 운영규정)이 빠짐없이 기재되어 있음을 확인하고 충분히 숙지하였으며, 기재된 바와 같이 추진위원장, (부위원장), 감사 및 추진위원으로 하여 000 재건축/재개발사업 조합설립추진위원회를 구성하고 같은 추진위원회가 II. 동의 사항 중 3. 추진위원회 업무를 추진하는데 동의합니다.

년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

()사업 조합설립추진위원회 귀중

신청인 제출서류	1. 토지등소유자 신분증명서 사본 1부.	수수료 없음
-------------	------------------------	-----------

신·구조문대비표

현행	개정안
<신설>	제2조의2(정비계획의 입안대상) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 별표 1 제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 무허가건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업에 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률시행규칙 부칙 제5조에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가건축물등을 말한다.
제3조(안전진단의 요청 등) ① 법 제12조제2항 각 호에 따라 안전진단의 실시를 요청하려는 자는 별지 제1호서식의 안전진단 요청서(전자문서로 된 요청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)에게 제출하여야 한다. 1. 2. (생략)	제3조(재건축진단의 요청 등) ① ----- 재건축진단의 ----- ----- 재건축진단 요청서 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----.
② 법 제12조제5항에 따라 안전	1. 2. (현행과 같음) ② ----- 재건

진단기관이 작성하는 안전진단
결과보고서에는 다음 각 호의
구분에 따른 사항이 포함되어야
한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법
시행령」(이하 “영”이라 한다)
제10조제6항제1호에 따른 구
조안전성 평가 결과보고서
가.·나. (생략)
2. 영 제10조제6항제2호에 따른
구조안전성 및 주거환경 중심
평가 결과보고서
가. 주거환경에 관한 사항
 - 1) 도시미관·재해위험도
 - 2) 일조환경·에너지효율성
 - 3) 층간 소음 등 사생활침해
 - 4) 노약자와 어린이의 생활
환경
 - 5) 주차장 등 주거생활의
편리성

축진단기관이 작성하는 재건축
진단 -----

---.

1. 영 제10조제6항제1호-----

가.·나. (현행과 같음)
 2. -----

가. -----
 - 1) 소방활동, 침수피해 가
능성 등 안전성에 관한
사항
 - 2) 주차환경, 노약자·어린
이 생활환경 등 편의성에
관한 사항
 - 3) 에너지효율성, 세대간 -
----- 쾌적성에
관한 사항
 - 4) 주택 거주성 등 거주성
에 관한 사항
- <삭 제>

나. ~ 마. (생략) 제7조(추진위원회의 구성승인 신청 등) ①·② (생략) <u><신설></u>	나. ~ 마. (현행과 같음) 제7조(추진위원회의 구성승인 신청 등) ①·② (현행과 같음) ③ <u>법 제31조제1항 후단에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</u> <u>1. 추진위원회 구역경계의 위치 및 면적</u> <u>2. 추진위원회 위원장 및 위원의 주소 및 성명</u> <u>3. 추진위원회 토지등소유자의 수</u>
--	--