

용인시 도시 및 주거환경정비 조례

제정	2015. 11. 6	조례 제1516호
일부개정	2017. 10. 2	조례 제1713호(행정기구 및 정원 조례)
전부개정	2018. 5. 14	조례 제1812호
일부개정	2020. 9. 28	조례 제2063호
일부개정	2020. 11. 9	조례 제2079호(통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례)
일부개정	2021. 12. 13	조례 제2221호
일부개정	2023. 4. 27	조례 제2398호
일부개정	2024. 5. 10	조례 제2511호(향토유산 보호 및 활용 조례)
일부개정	2024. 5. 10	조례 제2517호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “기존무허가건축물”이란 2002년 12월 31일 제정된 건설교통부령 제344호 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 부칙 제5조에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등을 말하며, 그 외의 무허가건축물은 “신발생무허가건축물”이라 한다.
2. “관리처분계획 기준일”이란 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제72조제1항에 따른 분양신청기간이 만료되는 날을 말한다.
3. “주택접도율”이란 구역 내 폭 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 구역 건축물 총수로 나눈 백분율을 말한다.
4. “호수밀도”란 정비구역 면적 1헥타르당 건축된 건축물의 동수로서 다음 각 목의 기준에 따라서 산정한 밀도를 말한다.
 - 가. 공동주택은 기준층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 보며 기준층 이외의 세대는 계산하지 않는다.
 - 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.

- 다. 기존 공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역의 총 건축물 동수에서 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.
 - 라. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분소유등기에도 불구하고 전환 전의 건축물 동수에 따라 산정한다.
 - 마. 준공업지역 안에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.
5. “공공지원자”란 법 제118조제2항 각 호의 업무를 수행하는 용인시장(이하 “시장”이라 한다)을 말한다.
 6. “위탁지원자”란 법 제118조제2항에 따라 공공지원을 위탁받은 자를 말한다.
 7. “미사용승인건축물”이란 관계 법령에 따라 건축허가 등을 받았으나, 사용승인·준공인가 등을 받지 못한 건축물로서 사실상 공사가 완료된 건축물을 말한다.

제2조의2(공공재개발사업의 공공임대주택 등 건설비율) 법 제2조제2호나목 2)에서 “조례로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제1조의2제1항제1호의 경우: 100분의 30
2. 영 제1조의2제1항제2호의 경우: 100분의 20

[본조신설 2024. 5. 10]

제3조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제2항에 따른 노후·불량건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. <개정 2024. 5. 10>

1. 「건축법」 제57조제1항에 따른 「용인시 건축 조례」로 정하는 면적에 미달하거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
2. 공장의 매연·소음 등으로 피해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는

건축물

3. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

② 영 제2조제3항에 따른 노후·불량건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 철근콘크리트구조 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기간을 경과한 건축물

가. 1983년 이전 준공된 건축물은 20년

나. 1984년부터 1992년까지 준공된 건축물은 20+(준공년도-1983년)년

다. 1993년 이후 준공된 건축물은 30년

2. 철근콘크리트구조 공동주택을 제외한 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기간을 경과한 건축물

가. 철근콘크리트·철골철근콘크리트구조 또는 강구조 건축물은 30년

나. 단독주택 및 가목 이외의 건축물(기존무허가건축물 포함)은 20년

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시기본계획의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물

제4조(공동이용시설의 범위) 영 제4조제3호에 따른 공동이용시설은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리실·경비실, 보안·방범시설 등 주민의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설

2. 운동시설, 휴게시설, 도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 포함한다) 등 주민의 공동체 활동을 위해 필요한 시설

3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설

4. 그 밖에 주민들의 커뮤니티 활성화를 위하여 주민이 공동으로 사용·관리하는 시설로서 정비계획에 포함된 시설

제5조(미사용승인건축물의 특례) 미사용승인건축물의 경우 제3조제2항에

따라 노후·불량건축물을 결정할 때는 용도별 분류와 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공일은 재산세 및 수도요금·전기요금 등의 부과 개시일로 한다. <개정 2020. 9. 28>

제2장 정비구역의 지정

제6조(정비계획의 입안대상지역 요건) ① 영 별표 1 제4호에 따라 조례로 정하는 주거환경개선사업을 위한 “정비계획의 입안대상지역 요건”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역. 이 경우, “밀집”의 정도는 1985년 6월 30일 이전에 건축된 무허가건축물·위법시공건축물 및 노후·불량건축물이 대상구역의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역을 말한다.
2. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역
3. 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
4. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 호수밀도가 1헥타르당 80호 이상이고 도로, 주차장 또는 상·하수도 등 기반시설의 정비가 필요하다고 시장이 인정한 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
5. 주택접도율이 20퍼센트 이하로서 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
6. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 「건축법」 제57조에 따른 분할제

한면적 이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형(대지 폭 3미터 미만을 말한다. 이하 같다)의 필지수가 50퍼센트 이상인 경우로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재 지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역
8. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
9. 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
10. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역
11. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역

② 영 별표 1 제4호에 따라 조례로 정하는 재개발사업을 위한 “정비계획의 입안대상지역 요건”은 면적이 1만 제곱미터 이상으로 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 60퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비기반시설의 정비에 따라 「건축법」 제57조에 따른 분할제한면적 이하인 과소필지, 부정형 또는 세장형의 필지수가 30퍼센트 이상이거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
2. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2 이상이거나 호수밀도가 1헥타르당 70호 이상으로 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
3. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역
4. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역

5. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형 업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역
 6. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역
 7. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 필요하다고 시장이 인정한 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
 8. 주택접도율이 30퍼센트 이하로서 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
- ③ 영 별표 1 제4호에 따라 재건축사업을 위한 정비계획은 제1항 및 제2항에 해당하지 아니하는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 수립한다.
1. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
 2. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
 3. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역
 4. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 제10조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 1만제곱미터 이상인 지역
- ④ 영 별표 1 제4호에 따라 “부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우”에는 용인시도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 수립대상구역 면적의 100분의 110의 범위에서 정비구역을 포함하여 지정할 수 있다.

제7조(정비계획 수립 시 조사내용) 영 제7조제2항제7호에서 “그 밖에 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황
3. 건축물의 허가 여부 및 노후·불량 현황
4. 건축물의 용도·구조·규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황
5. 정비구역 안의 유형·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
6. 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의 현황
7. 기존 수목의 현황

제8조(정비계획의 내용) 영 제8조제3항제11호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 임대주택의 건설에 관한 계획(재개발사업 및 주거환경개선사업은 주거지역에 공동주택을 건설하는 경우로 한정한다)
3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한정한다)
4. 정비구역 내 기존 공원 및 녹지를 제외한 계획. 다만, 기존 공원이나 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 포함할 수 있다.
5. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지를 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획
6. 정비사업시행 예정기간(법 제9조제1항제9호의 정비사업시행 예정시기를 사업시행자별 사업시행인가신청 준비기간을 고려하여 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정한다)
7. 마을공동체 활성화 방안(주거환경개선사업에 한정한다)

제9조(안전진단의 비용) 영 제10조제7항에 따른 재건축사업 안전진단의 처리에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 9. 28, 2023. 4. 27>

1. 법 제12조제4항에 따라 안전진단의 실시가 결정된 때는 안전진단을 요청한 자는 안전진단에 필요한 비용을 용인시 금고(이하 “시금고”라 함

다)에 예치할 것.

2. 비용의 산출은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따를 것
3. 시장은 법 제12조제5항에 따라 안전진단결과보고서를 제출받으면 제1호에 따라 예치된 금액에서 안전진단을 실시한 기관에 안전진단의 수수료를 직접 지불하고, 나머지 금액이 있는 경우에는 안전진단을 요청한 자에게 즉시 반환할 것

제9조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 영 제11조의2제2항부터 제4항까지에서 “조례로 정하는 비율”이란 각각 2분의 1을 말한다.

② 영 제11조의2제2항에서 “조례로 정하는 요청서 서식”이란 별지 제1호 서식을 말한다.

[본조신설 2024. 5. 10]

제10조(정비계획 입안의 제안) ① 영 제12조에 따라 시장에게 정비계획의 입안을 제안하려는 때는 해당 지역 토지등소유자 총수의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상 소유자의 동의를 얻어야 한다.

② 토지등소유자가 입안을 제안하는 경우 제안내용에는 제7조 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

③ 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 절차 등은 영 제33조에 따른다. 다만, 국유지·공유지는 동의자 및 동의면적에서 제외한다.

제11조(정비계획의 경미한 변경) 영 제13조제4항제12호에서 “조례로 정하는 사항의 변경”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 정비사업 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 구역결정사항의 변경
3. 영 제8조제3항제5호의 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 정비구역이 접하여 있는 경우 상호경계조정을 위한 구역범위의 변경
5. 정비구역 또는 지구범위의 변경이 없는 단순한 면적의 정정 및 자구의

정정을 위한 변경

6. 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않은 정비구역의 분할계획 또는 단순한 부지계획의 변경
7. 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인하여 정비계획의 변경이 불가피한 경우와 같은 법 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경. 다만, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 변경은 제외한다.

제12조(정비구역 분할 및 결합) 법 제18조제2항에서 조례로 정하는 시행방법과 절차에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2024. 5. 10>

1. 정비구역의 결합은 도시경관·국가유산 등의 보호와 비행안전을 위하여 토지이용이 제한된 지역과 역세권 등 고도이용이 가능한 지역 간에 시행할 수 있다.
2. 구역을 분할·통합하거나 서로 떨어진 지역을 하나의 정비구역으로 결합하는 경우에는 법 제8조제1항에 따라 변경지정 하여야 한다.

제13조(정비구역등 해제) ① 시장은 법 제21조제1항제1호 및 제2호에 따라 정비예정구역 또는 정비구역(이하 “정비구역등”이라 한다)의 지정을 해제하려는 경우에는 사업 추진에 대한 주민의사, 사업성, 추진상황, 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 또는 조합이 사용한 비용과 추정분담금에 관한 사항 등을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2020. 9. 28>

② 법 제21조제1항제1호에서 “정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우”란 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 제15조제2항에 따라 경기도지사가 추정 분담금 등에 대한 정보를 확인할 수 있도록 개발한 전산시스템으로 산정한 추정비례율(표준값을 말한다)이 80퍼센트 미만인 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우를 말한다. <개정 2020. 9. 28>

③ 법 제21조제1항제2호에서 “정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당

하는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역등의 해제를 요청하는 경우를 말한다. <개정 2020. 9. 28>

1. 정비예정구역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 정비구역 지정요건이 충족되지 않는 경우

나. 관계법령에 따른 행위제한이 해제되거나 기한이 끝나 사실상 정비구역 지정이 어려운 경우

2. 정비사업 추진이 어렵다고 인정되는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 추진위원장 또는 조합장이 장기간 직무를 수행하지 아니하는 경우

나. 주민갈등 또는 정비사업비 부족으로 추진위원회 또는 조합 운영이 사실상 중단되는 경우

다. 삭제 <2020. 9. 28>

④ 토지등소유자가 법 제21조제1항제3호부터 제6호까지에 따른 사유로 정비구역등의 지정 해제를 요청할 때는 별지 제2호서식의 정비구역등의 해제 요청서에 별지 제2호의2서식의 정비구역등의 해제 동의서를 붙여 시장에게 제출하여야 한다. <개정 2020. 9. 28, 2024. 5. 10>

⑤ 토지등소유자의 해제 동의자수 산정방법, 해제 동의의 철회방법 등에 대하여는 법 제36조 및 영 제33조를 따른다.

⑥ 법 제21조제1항제5호에서 “시·도 조례로 정하는 비율”이란 2분의 1을 말한다. <개정 2020. 9. 28>

⑦ 시장은 정비구역등 해제 요청서류 및 동의자수(제2항부터 제4항까지의 동의자수를 말한다) 등의 적정 여부를 확인하고 해제에 관한 내용을 시보 및 인터넷 홈페이지에 30일 이상 공고하여야 한다. <신설 2020. 9. 28>

제14조(추진위원회 및 조합 사용비용 보조비율 및 보조방법) ① 영 제17조 제1항제4호에서 “조례로 정하는 비용”이란 주민총회 또는 조합총회의 의결을 거쳐 결정한 예산 범위에서 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 말한다.

1. 법 제32조제1항 각 호에서 규정한 업무

2. 영 제26조 각 호에서 규정한 업무
 3. 법 제44조 및 제45조제1항 각 호에서 규정한 업무
 4. 영 제42조제1항 각 호에서 규정한 업무
 5. 총회의 의결사항 중 영 제43조 각 호의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한 총회의 권한을 대행하여 정한 업무
- ② 추진위원회 및 조합의 사용비용에 대한 보조 금액(이하 “보조금”이라 한다)은 지출내역서 및 객관적인 증명자료에 기초하여, 제68조에 따른 용인시 사용비용검증위원회의 심의를 거쳐 결정한다.
- ③ 시장은 용인시 사용비용검증위원회의 검증을 거쳐 결정한 금액의 70퍼센트 이내에서 추진위원회 및 조합의 사용비용을 보조할 수 있다. 다만, 2019년 6월 30일까지 제13조제4항에 따른 정비구역등의 해제 요청서를 제출한 경우에 한하며, 보조금의 상한액은 10억원으로 한다.
- ④ 보조금 신청 및 지급 방법은 규칙으로 정한다.

제3장 정비사업의 시행

제15조(추정분담금 등 정보 제공) 법 제27조제3항제2호에서 “그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항”과 영 제32조제2호에서 “그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 정보”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
2. 정비계획에서 정한 사업개요
3. 건축물 분양수입 추정가액
4. 정비사업에 필요한 비용의 추정가액

제16조(조합설립인가 내용의 경미한 변경사항) 영 제31조제9호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 착오가 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리가 필요한 사항

3. 사업시행인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 관리처분계획의 변경인가에 따라 변경되어야 하는 사항
5. 매도청구대상자가 추가로 조합 가입에 따라 변경되어야 하는 사항

제17조(조합정관에 정할 사항) 영 제38조제17호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 이사회 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 이사회 운영에 관한 사항
2. 기존무허가건축물 소유자 및 미사용승인건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항
3. 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항
4. 단독 또는 다가구주택 등의 건축물 준공 이후 다세대주택으로 전환된 주택을 취득한 사람에게 분양권을 부여하는 사항
5. 법 제50조제4항 및 제5항에 따라 사업시행인가 신청 시 토지등소유자의 동의에 관한 사항

제18조(전문조합관리인의 선정) ① 시장은 법 제41조제5항 단서에 따라 전문조합관리인을 선정하여 조합 임원의 업무를 대행하도록 할 수 있다.

② 제1항에 따른 전문조합관리인의 자격, 선정절차, 교육 및 임기 등은 영 제41조에 따른다.

제19조(사업시행인가의 경미한 변경사항) 영 제46조제12호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 영 제47조제2항제3호에 따른 사업시행자의 대표자 성명 및 주소
2. 영 제47조제2항제8호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세
3. 법 제57조에 따라 다른 법률의 인가·허가등의 의제로서 해당 법률에서 인가·허가의 경미한 변경사항으로 규정된 사항. 다만, 그 변경으로 인하여 입주예정자 또는 입주자의 편익을 감소시키거나 불편을 초래할 것으로 예상하는 경우에는 제외한다.

제20조(사업시행계획서 등의 작성) ① 영 제47조제2항에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2023. 4. 27>

1. 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간
 2. 정비구역의 위치 및 면적
 3. 사업시행자의 성명 및 주소
 4. 설계도서
 5. 자금계획
 6. 철거할 필요는 없으나 개보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개보수계획
 7. 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세
 8. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세
 9. 공동구의 설치에 관한 사항
 10. 법 제97조제1항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서 및 도면과 정비사업에 의하여 새로 설치되는 정비기반시설의 조서 및 도면(토지주택공사등이 사업시행자인 경우에 한한다)
 11. 정비사업의 시행으로 법 제97조제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등을 말한다. 이하 같다)의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서
 12. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서
 13. 빗물처리계획
 14. 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)
 15. 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항
- ② 법 제53조제12호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항 중 해당 정비사업에 필요한 사항을 말한다.
1. 건축물의 철거에 관한 사항
 2. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항

3. 주택의 공급에 관한 사항

제21조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ①

법 제54조제1항제2호에서 “조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <개정 2024. 5. 10>

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제2호에 따른 성장관리권역

2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역

나. 「환경정책기본법 시행령」 제13조제2항에 따라 환경부장관이 고시한 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 지정 및 특별종합대책」 별표 2 제1호 중 특별대책지역 II권역

② 법 제54조제4항제3호 및 제4호에서 “조례로 정하는 비율”이란 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 것으로서 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 재건축사업: 100분의 50

2. 재개발사업: 100분의 50

[제목개정 2024. 5. 10]

제22조(지정개발자의 정비사업비 예치 등) ① 법 제60조제1항에 따라 예치할 금액은 정비사업비의 100분의 10으로 한다.

② 시장은 제1항에 따른 예치금의 납부를 지정개발자에게 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따른 예치금의 납부통지를 받은 지정개발자는 예치금을 시 금고에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 보증서 등으로 제출할 수 있다.

1. 「보험업법」에 따른 보험회사가 발행한 보증보험증권

2. 국가 또는 지방자치단체가 발행한 국채 또는 지방채

3. 「주택도시보증공사」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서

4. 「건설산업기본법」에 따라 공제조합이 발행한 보증서

④ 시장은 해당 정비사업의 진도에 따라 제3항에 따른 예치금의 일부를 반환할 수 있으며, 지정개발자의 사업시행이 부실하게 될 우려가 없어졌다고 인정될 때에는 제3항의 예치금을 반환할 수 있다.

제22조의2(용적률에 관한 특례 등) ① 영 제55조제3항제1호가목에서 “조례로 정하는 거리”란 500미터를 말한다.

② 영 제55조제3항제1호나목에서 “조례로 정하는 요건”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 경계로부터 500미터 이내를 말한다.

1. 대중교통결절지(세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접하여 위치한 지역을 말한다)
2. 고속버스 및 시외버스 터미널
3. 간선도로의 교차지

③ 법 제66조제3항 및 영 제55조제4항제1호에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 30을 말한다.

④ 법 제66조제3항 및 영 제55조제4항제2호에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

⑤ 법 제66조제3항 및 영 제55조제4항제3호에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

⑥ 법 제66조제3항 및 영 제55조제4항제4호에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 75을 말한다.

⑦ 영 제55조제5항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 20을 말한다.

[본조신설 2024. 5. 10]

제23조(분양신청의 절차 등) ① 영 제59조제1항제9호 및 제2항제3호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일

② 법 제72조제3항에 따른 분양신청을 하려는 자는 영 제59조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 붙여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 이 조례 또는 법 제2조제11호에 따른 정관등에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류

4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획기준의 범위 안에서 희망하는 대상·규모에 관한 의견서

제23조의2(감정평가법인등의 선정 등) ① 시장은 법 제74조제4항제2호에 따라 감정평가법인등을 선정할 때에는 경기도 내에 주·분사무소를 둔 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 호의 사항을 고려하여 선정한다.

1. 소속 감정평가사의 수
2. 감정평가 수행 실적
3. 기존의 참여 실적
4. 법규 준수 등 이행도
5. 평가계획의 적정성

② 제1항에 따른 세부 심사기준 등 감정평가법인등의 선정에 필요한 사항은 별표에 따른다.

③ 시장은 정비사업의 시급성 등을 판단하여 필요하다고 인정하는 경우 제1항 및 제2항에도 불구하고 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인등의 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가법인등으로 선정할 수 있다.

[본조신설 2023. 4. 27]

제24조(주택공급 기준 등) ① 영 제63조제1항제3호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양대상자를 1명으로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택 등을 권리산정 기준일 이후 다세대주택으로 전환한 경우
2. 관리처분계획 기준일 현재 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우, 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 않은 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.
3. 하나의 대지 범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 주택으로 각각 분리하여 소유한 경우

4. 한 필지의 토지를 권리산정 기준일 이후 여러 개의 필지로 분할한 경우
 5. 하나의 주택 또는 한필지의 토지를 여러 사람이 소유하고 있는 경우.
다만, 2008년 7월 25일 이전부터 공유지분으로 소유한 토지의 지분면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 「용인시 건축 조례」로 정하는 면적 이상인 자는 그러하지 아니하다.
 6. 권리산정 기준일 이후 건축물을 철거하고 공동주택을 건축하는 경우 (건축물이 없는 토지에 신축하는 경우를 포함한다). 다만, 해당 공동주택의 주거전용면적이 해당 정비사업으로 건립되는 분양용 공동주택의 최소 주거전용면적 이상인 자는 그러하지 아니하다.
- ② 제1항제5호에도 불구하고 법 제76조제1항제7호가목에 따라 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 “조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우”란 「건축법」 제정 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고, 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 법 제2조제11호에 따른 정관등에서 가구별 지분등기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.
- ③ 영 제63조제1항제7호에 따른 재개발사업의 주택공급에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.
1. 권리가액에 가장 인접한 분양주택가액의 주택을 분양한다. 이 경우 인접한 분양주택가액이 둘 이상인 경우에는 분양대상자의 신청에 따른다.
 2. 제1호에도 불구하고 정관등으로 정하는 경우, 국민주택규모의 주택은 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있으며, 국민주택규모를 초과하는 주택은 해당 주택의 총 건설 가구 수의 50퍼센트 이하가 분양대상자에게 분양될 경우 규모별 50퍼센트까지 분양대상자에게 권리가액이 많은 순으로 분양할 수 있다.
 3. 동일 규모의 주택분양에 경합이 있는 경우 권리가액이 많은 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨을 하며, 주택의 동·층 및 호의 결정은 주택규모별 공개추첨으로 한다.
- ④ 재개발사업으로 조성되는 상가 등 부대복리시설은 관리처분계획 기준

일 현재 다음 각 호의 순위를 기준으로 공급한다.

1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 마친 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양 단위 규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 사업자등록을 마친 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위 규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 않은 자
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소 분양단위규모 추산액 이상인 자

제25조(주거환경개선사업의 주택공급대상에서 제외되는 자) 영 별표 2 제2호 각 목 외의 부분 단서에 따라 주택공급이 제외되는 과소토지 소유자 등은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법」 제57조에 따라 「용인시 건축 조례」에서 정한 대지분할 제한면적에 미달하는 토지소유자
2. 신발생무허가건축물의 소유자

제26조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등) ① 영 별표 3 제2호가목4)에서 “조례로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를

말한다.

1. 해당 정비구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 영 제13조에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 이전부터 사업시행인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제4호에 따른 무주택세대구성원 중 세대주를 말한다). 다만, 신발생무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.
2. 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소 분양주택가액보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인해 무주택자가 되는 경우
3. 해당 정비구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등 소유자로서 분양신청을 포기한 자
4. 용인시(이하 “시”라 한다)에서 시행하는 도시계획사업(법에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택, 재해로 철거되는 주택 소유자로서 시장이 선정한 자

② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음 각 호와 같다.

1. 정비구역지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계존속·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼모가 직계존속·비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함한다.
2. 시장이 소년·소녀 가장세대로 책정한 세대로서 세대별 주민등록표에 등재된 세대
3. 형제자매 등으로만 이루어진 세대로서 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재된 세대. 이 경우 세대원 중 1명 이상은 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있어야 한다.

③ 영 별표 3 제2호나목에 따른 재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 의하여 공급한다.

1. 제1순위: 제1항제1호 또는 제1항제2호에 해당하는 경우

2. 제2순위: 제1항제3호에 해당하는 경우
3. 제3순위: 제1항제4호에 해당하는 경우

제4장 비용의 부담 등

제27조(정비기반시설 설치비용의 지원) ① 법 제92조제2항에 따라 정비기반시설이 무상으로 귀속되는 경우에 한정하여 설치비용 일부를 지원할 수 있다.

② 보조금 지급 대상, 신청 및 지급시기, 절차 등은 규칙으로 정한다.

제28조(공동이용시설 사용료의 면제) ① 법 제100조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익목적의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 마을공동체 활성화 등 공동이용시설 설치목적에 부합하는 경우
2. 주거환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 활동인 경우
3. 그 밖에 시장이 주민들을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

② 법 제100조제2항에 따른 사용료 면제 대상은 시장 및 법 제2조제10호에 따른 토지구획공사등이 정비사업으로 설치한 공동이용시설을 말한다.

제29조(주거환경개선구역 안의 국·공유지의 관리처분) 법 제101조제5항에 따라 사업시행자에게 양여된 토지를 매각하려는 경우에는 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른다.

제29조의2(공공재개발사업에서의 국민주택규모 주택 건설비율 등) ① 법 제101조의5제2항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. <개정 2024. 5. 10>

② 영 제80조의2제6항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. <신설 2024. 5. 10>

[본조신설 2021. 12. 13]

[제목개정 2024. 5. 10]

제29조의3(공공재건축사업에서의 국민주택규모 주택 건설비율 등) ① 법 제101조의6제2항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 70을 말한다. <개

정 2024. 5. 10〉

② 영 제80조의3제3항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다. 〈신설 2024. 5. 10〉

[본조신설 2021. 12. 13]

[제목개정 2024. 5. 10]

제5장 도시분쟁조정위원회

제30조(설치) 법 제116조에 따라 용인시 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

제31조(구성) ① 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원장은 제2부시장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 조정위원회의 위원은 법 제116조제3항에 따라 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 위촉위원의 성별구성은 「용인시 각종 위원회 설치 및 운영조례」를 따른다. 〈개정 2020. 9. 28〉

④ 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례에 한하여 연임할 수 있다.

⑤ 조정위원회에는 법 제116조제4항에 따라 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 둔다.

제32조(위원의 위촉 해제) 시장은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임기만료 전이라도 위원을 위촉 해제할 수 있다.

1. 위원으로서 임무를 성실히 수행하지 아니한 경우
2. 조정위원회의 업무수행과 관련하여 알게 된 비밀을 누설하거나 심의업무와 관련하여 민원을 야기한 경우
3. 위원 스스로가 위촉 해제를 원하는 경우
4. 위원이 제33조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 회피신청을 하지 아니하여 공정성을 해친 것으로 판단되는 경우

5. 그 밖에 위원으로서 품위 등을 떨어뜨려 부적당하다고 인정될 경우 제33조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정위원회·분과위원회 심사·조정에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자인 경우
2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건의 대리인인 경우
4. 그 밖에 심의 안건과 직접적인 이해관계가 인정되는 경우

② 당사자는 위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에 조정위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 조정위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원이 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 한다.

제34조(직무) ① 위원장은 조정위원회를 대표하고 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때는 부위원장이나 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때는 조정위원회에서 뽑은 위원이 그 직무를 대행한다.

제35조(조정 신청 및 회의) ① 위원장은 법 제117조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있다.

② 신청인 또는 피신청인이 2명 이상인 경우 위원장은 당사자 중에서 대표자 선정을 요구할 수 있다.

③ 회의를 소집하려는 때는 늦어도 회의개최 5일 전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제36조(조정 중지) ① 조정위원회는 신청된 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한쪽 당사자가 소를 제기한 경우에는 조정 등의 처리를 중지하고

이를 당사자에게 알려야 한다.

② 시장은 위해(危害) 방지를 위하여 긴급한 상황이거나 그 밖에 특별한 사유가 없으면 조정 등의 신청이 있다는 이유만으로 사업추진 등을 중지하게 하여서는 아니 된다.

제37조(간사 및 서기) ① 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되, 간사는 조정위원회의 운영을 주관하는 업무담당 부서의 장이 되고, 서기는 업무담당 부서의 팀장이 된다.

② 간사는 다음 각 호의 사무를 처리하며 서기는 이를 보조한다.

1. 조정위원회 및 분과위원회 운영에 관한 사항
2. 심의안건 및 회의록 작성·보관에 관한 사항
3. 조정위원회 및 분과위원회 심의결과의 정리 및 보고에 관한 사항
4. 그 밖에 조정위원회 및 분과위원회 운영에 필요한 사항

제38조(자료의 제출요구 등) ① 조정위원회와 분과위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 공무원, 관계 전문가, 건축주 및 설계자, 시공자 등을 각 조정위원회에 출석시켜 발언하게 하거나 관계 기관, 단체 등에 자료 제출을 요구할 수 있다.

② 조정위원회 및 분과위원회는 업무에 필요한 조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 전문가와 합동으로 조사반을 편성·운영할 수 있다.

제39조(회의록의 작성 및 비치) ① 조정위원회 및 분과위원회는 회의록 또는 조정 의결서를 작성·비치하여야 한다.

② 간사는 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 위원장에게 보고하여야 한다.

1. 회의일시 및 장소
2. 출석위원 및 참석자 명단
3. 토의사항 및 진행사항
4. 위원 및 참석자의 발언 요지
5. 의결사항
6. 그 밖의 중요사항

제40조(비용부담) ① 조정위원회는 분쟁조정 등의 신청사건을 심사하기 위하여 전문기관에 감정·진단 및 시험 등을 의뢰할 수 있으며, 이에 따른 비용은 당사자가 부담하여야 한다.

② 법 제117조제7항에 따라 당사자가 부담할 비용의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 조정위원회의 위원의 출석 또는 출장에 드는 비용, 우편료는 제외한다.

1. 감정·진단·시험·검사·조사 등에 드는 비용
2. 녹음, 속기록, 참고인의 출석 등 그 밖의 조정 등에 드는 비용

제6장 정비사업의 공공지원

제41조(공공지원의 대상사업) 법 제118조제1항에서 “조례로 정하는 정비사업”이란 법 제25조에 따라 조합이 시행하는 정비사업 중 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.

1. 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 승인을 신청하기 전까지 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 공공지원이 필요하다고 요청하는 정비사업 (이 경우 토지등소유자의 동의방법은 법 제36조에 따른다)
2. 추진위원회의 승인 또는 조합이 인가된 경우에는 주민총회 또는 조합총회의 의결을 거쳐 요청하는 정비사업

제42조(공공지원의 적용범위 및 비용부담 등) ① 시장은 법 제16조제2항에 따라 정비구역을 지정 고시한 날부터 조합총회에서 관리처분계획을 수립한 때까지 공공지원을 하여야 한다.

② 조합은 관리처분계획을 수립한 후 법 제118조제2항 각 호 외의 업무를 지원받고자 하는 경우에는 총회 의결을 거쳐 시장에게 신청할 수 있다.

③ 시장은 제2항에 따라 조합의 신청이 있는 경우 법 제118조제1항의 기관 중에서 시장을 대신하여 공공지원을 할 자를 지정하여 조합에 통보하여야 하며, 조합은 해당 기관과 지원범위 및 수수료 등에 대한 계약을 체결하고 비용을 부담하여야 한다. <개정 2020. 9. 28>

제43조(공공지원자의 업무범위) 법 제118조제2항제6호에서 "조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호에 해당하는 업무를 말한다.

1. 추진위원회 구성을 위한 위원 선출에 관한 선거관리위원회 위탁
2. 용역업체 선정방법 등에 관한 업무 지원
3. 조합설립 준비업무에 관한 지원
4. 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원

제44조(선거관리의 방법 등) 시장은 추진위원회 위원 또는 조합임원의 선거를 관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 선거관리기준을 정할 수 있다.

1. 선거관리위원회의 업무위탁에 관한 사항
2. 주민설명회 개최에 관한 사항
3. 입후보자 등록공고 및 등록에 관한 사항
4. 합동연설회 개최에 관한 사항
5. 주민선거 실시에 관한 사항
6. 그 밖에 선거관리를 위하여 필요한 사항

제45조(설계자 등의 선정기준) ① 시장은 정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등의 업체 선정방법 등을 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준으로 정할 수 있다.

1. 업체 선정에 대한 세부 절차
2. 업체 선정 단계별 공공지원자 등의 기능 및 역할
3. 그 밖에 업체 선정방법 등 지원을 위하여 필요한 사항

② 제43조제2호에 따른 용역업체의 선정기준 등은 제1항을 준용한다.

제46조(위탁지원자의 지정 등) ① 공공지원자가 법 제118조제1항에 따라 위탁관리하려는 경우 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」에 따라 위탁지원자를 지정하여야 한다.

② 시장은 공공지원의 위탁과 관련하여 다음 각 호의 내용이 포함된 표준협약서를 작성하여 보급할 수 있다.

1. 위탁의 목적

용인시 도시 및 주거환경정비 조례

2. 상호 간의 권리와 의무
3. 구역의 위치 및 면적
4. 위탁업무의 범위
5. 위탁기간
6. 계약체결 및 수수료 지급 방법
7. 감독에 관한 사항
8. 협약 해지 등 위탁관리에 필요한 사항

제47조(공동사업시행의 협약 등) 법 제118조제8항에 따른 조합과 건설업자 간의 협약사항에 관한 구체적인 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 협약의 목적
2. 당사자 간의 지위, 권리 및 의무
3. 협약의 범위 및 기간
4. 협약의 체결, 변경, 해지, 연장, 이행보증 등에 관한 사항
5. 사업의 시행, 변경에 관한 사항
6. 사업경비의 부담, 이익의 분배, 손실의 부담에 관한 사항
7. 채권 및 채무에 관한 사항
8. 의사결정 방법 및 절차 등에 관한 사항
9. 공사의 시행 및 관리에 관한 사항
10. 공사목적물의 처분 및 인수 등에 관한 사항
11. 입주 및 하자관리 등에 관한 사항
12. 분쟁 및 소송 등에 관한 사항
13. 인허가 업무에 관한 사항
14. 그 밖에 공동사업 시행에 필요한 사항

제48조(정비사업의 정보공개) ① 시장은 법 제120조에 따라 조합이 시행하는 정비사업에 관한 정보를 매 회계연도 종료일로부터 90일 이내에 시 홈페이지와 시보에 공개하여야 한다. 다만, 시장은 위탁지원자가 공개하는 것이 적합하다고 판단되는 사항에 대해서는 위탁지원자가 공개하도록 할 수 있다.

② 법 제120조제3호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제118조제1항에 따른 위탁지원자의 지정 및 계약에 관한 사항
2. 법 제118조제2항제2호에 따른 정비사업전문관리업자 선정 및 계약에 관한 사항
3. 추진위원회 위원 및 조합 임원의 선거관리에 관한 사항

제49조(자료의 제출) 추진위원회 위원장 또는 조합 임원은 공공지원을 위하여 필요한 자료를 공공지원자에게 제출하여야 한다.

제7장 도시·주거환경정비기금

제50조(정비기금의 재원) ① 시장은 법 제126조제1항에 따라 용인시 도시·주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치한다.

② 정비기금은 다음 각 호의 금액을 재원으로 조성한다. <개정 2021. 12. 13>

1. 법 제17조제4항에 따라 사업시행자가 현금으로 납부한 금액
2. 법 제55조제1항에 따라 시장에게 공급된 국민주택규모 주택의 임대보증금 및 임대료
3. 법 제94조에 따른 부담금 및 정비사업으로 발생한 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 시 귀속분의 50퍼센트
4. 법 제98조에 따른 정비구역(재건축구역은 제외한다) 안의 국유지 매각대금의 20퍼센트 및 공유지 매각대금의 30퍼센트. 다만, 국유지의 경우에는 「국유재산법」 제2조제11호에 따른 중앙관서의 장과 협의하여야 한다.
5. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 같은 법 제4조제3항 및 제4항에 따른 시 귀속분
6. 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세의 15퍼센트

7. 정비사업과 관련한 교부금
8. 정비사업 관련 융자회수금 및 이자수입금
9. 정비사업 관련 수탁사업 수입금
10. 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금

제51조(정비기금의 용도) 법 제126조제3항제1호라목에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제61조제2항에 따른 임시거주시설의 설치를 위한 보조 및 융자(시장이 직접 시행하는 경우에만 해당한다)
2. 법 제92조제2항에 따른 정비기반시설 설치 부담금 보조
3. 법 제95조 및 영 제79조에 따른 보조 및 융자
4. 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시장이 직접 시행하는 순환주택 및 임대주택의 건설비용, 구입비용, 관리비용
5. 국고융자금에 대한 상환금
6. 시장이 직접 시행하는 정비사업에 필요한 경비(주거환경개선사업 중 법 제23조제1항제1호에 따라 시행하는 방법에 한정한다)
7. 추진위원회 및 조합 해산 시 사용한 비용의 보조
8. 그 밖에 용인시 도시·주거환경정비기금 운용심의위원회에서 결정한 정비사업에 필요한 경비

제52조(정비기금 운용계획) ① 시장은 회계연도마다 정비기금 운용계획을 수립하여야 한다.

② 제1항에 따른 정비기금 운용계획은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 정비기금의 수입 및 지출에 관한 사항
2. 해당 연도 사업계획 및 자금계획에 관한 사항
3. 정비기금 자산에 관한 사항
4. 그 밖에 정비기금 운용상 필요하다고 인정하는 사항

③ 제1항에 따라 수립된 정비기금 운용계획서는 용인시의회(이하 “시의회”라 한다)에 제출하여 의결을 받아야 한다.

제53조(정비기금 운용·관리) ① 시장은 정비기금을 운용계획에 따라 운용 하되, 정비기금의 운용 및 관리업무 일부를 시금고와의 협약에 따라 시금 고에 위탁할 수 있다.

② 시장은 시금고의 이자율이 높은 예금에 예치하되, 여유자금은 「용인 시 통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례」 제5조제1항에 따라 통합계정 에 예탁하여야 한다. <개정 2020. 11. 9>

③ 정비기금은 회계연도마다 성과분석을 위한 계획을 수립하여 시행하되, 3년마다 1회 이상 성과분석을 하여야 한다.

제54조(회계관리 및 관계 규정) ① 정비기금은 「지방자치단체 기금관리기 본법」 제6조의 세계현금의 수입·지출·보관의 절차, 공유재산 및 물품 의 관리·처분의 예 또는 채권관리의 예에 따라 관리하여야 한다.

② 제1항 이외의 사항은 「용인시 재무회계 규칙」에 따른다.

제55조(회계공무원) ① 시장은 정비기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 다음 각 호와 같이 기금관리공무원을 지정한다.

1. 정비기금 운용관: 도시 및 주거환경 정비업무담당 실장
2. 정비기금 분임운용관: 도시 및 주거환경 정비업무담당 부서의 장
3. 정비기금 출납원: 도시 및 주거환경 정비업무를 수행하는 팀장

② 정비기금 운용관은 정비기금을 적정하게 운용·관리하기 위하여 다음 각 호의 대장을 비치하고 정비기금에 관한 증명서류를 따로 관리하여야 한다. 다만, 지방재정관리시스템에 전산입력 처리하는 경우에는 그 전산입 력 자료로 갈음한다.

1. 정비기금관리대장(별지 제3호서식)
2. 정비기금지급대장(별지 제4호서식)
3. 현금출납부(별지 제5호서식)

제56조(정비기금 결산) ① 시장은 출납폐쇄 후 80일 이내에 정비기금 결산 보고서 작성하여야 한다.

② 제1항에 따른 정비기금 결산보고서에 붙어야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

용인시 도시 및 주거환경정비 조례

1. 정비기금 결산의 개황 및 분석에 관한 서류
2. 대차대조표 및 손익계산서 등 재무제표
3. 현금 및 지출계산서 등 현금의 수입과 지출을 명백히 하는 서류
- ③ 제1항에 따라 작성된 정비기금 결산보고서는 회계연도마다 시의회에 제출하여 의결을 받아야 한다.

제57조(기금위원회 설치) 정비기금의 효율적인 운용을 위하여 「지방자치단체 기금관리기본법」 제13조에 따라 용인시 도시·주거환경정비기금 운용심의위원회(이하 “기금위원회”라 한다)를 둔다.

제58조(기금위원회 기능) 기금위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 정비기금 운용계획에 관한 사항
2. 정비기금의 결산 및 보고에 관한 사항
3. 보조금과 용자금 규모 결정에 관한 사항
4. 정비기금 운용의 성과분석에 관한 사항
5. 추진위원회의 사용비용 검증 및 그 금액의 결정에 관한 사항
6. 그 밖의 정비기금 운용·관리에 필요한 사항으로 시장이 회의에 부치는 사항

제59조(기금위원회 구성) ① 기금위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 기금위원회의 위원장은 제2부시장이 되고, 부위원장은 도시 및 주거환경 정비업무담당 실장이 된다.

③ 기금위원회의 위원(이하 “기금위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉한다. 이 경우 위촉위원의 성별구성은 「용인시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」를 따른다. <개정 2020. 9. 28>

1. 시의회에서 추천한 시의원
2. 도시계획 전문가, 건축사, 감정평가사, 공인회계사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람
3. 기금운용 관련 분야 전문지식이 있는 사람

4. 시장이 안전심의를 위하여 필요하다고 인정하는 사람

④ 기금위원 중 위촉직 위원 임기는 2년으로 하되, 한 차례에 한정하여 연임할 수 있다.

⑤ 기금위원회의 구성은 기금 운용 또는 기금 관련 분야에 전문지식을 갖춘 민간전문가가 3분의 1 이상 참여하도록 하여야 한다.

제60조(기금위원의 위촉 해제) 시장은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임기만료 전이라도 위원을 위촉 해제할 수 있다.

1. 위원으로서 임무를 성실히 수행하지 아니한 경우

2. 기금위원회의 업무수행과 관련하여 알게 된 비밀을 누설하거나 심의업무와 관련하여 민원을 야기한 경우

3. 위원 스스로가 위촉 해제를 원하는 경우

4. 위원이 제61조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 회피신청을 하지 아니하여 공정성을 해친 것으로 판단되는 경우

5. 그 밖에 위원으로서 품위 등을 떨어뜨려 부적당하다고 인정될 경우

제61조(기금위원의 제척·기피·회피) ① 기금위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기금위원회의 심의에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자인 경우

2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우

3. 위원이 해당 안건의 대리인인 경우

4. 그 밖에 심의 안건과 직접적인 이해관계가 인정되는 경우

② 당사자는 기금위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에 기금위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 기금위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 기금위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원이 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 한다.

제62조(운영) ① 위원장은 기금위원회를 대표하고, 기금위원회의 업무를 총괄한다.

- ② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때는 위원장의 직무를 대행한다.
- ③ 기금위원회의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하며, 회의는 위원장이 소집한다.
- ④ 정기회의는 다음 연도의 정비기금 운용계획 및 전년도 정비기금 결산을 심의하기 위하여 개최하며, 임시회의는 위원장이 필요하다고 인정할 때 또는 재적위원 3분의 1 이상의 요구가 있을 때 개최한다. 다만, 회의를 소집할 시간적 여유가 없거나 그 밖에 위원장이 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 서면심의를 할 수 있다.
- ⑤ 기금위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하며, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 서면심의를 하였을 때는 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑥ 기금위원회의 사무를 처리할 간사 및 서기를 두되, 간사는 도시 및 주거환경 정비업무담당 부서의 장이 되고, 서기는 도시 및 주거환경 정비업무를 수행하는 팀장이 된다.
- ⑦ 그 밖에 기금위원회의 운영에 필요한 사항은 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제63조(정비기금의 용자대상자) ① 제51조제3호에 따른 정비기금의 용자대상자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

- 1. 법 제24조에 따라 시행하는 시장이 아닌 사업시행자
 - 2. 법 제27조제1항에 따른 지정개발자
 - 3. 법 제35조에 따른 시장이 인가한 조합
- ② 시장은 용자신청을 받은 때는 30일 이내에 기금위원회의 심의를 거쳐 용자대상자를 선정한 후, 그 결과를 용자신청자에게 통보하여야 한다.
- ③ 정비기금의 용자조건, 상환방법과 용자대상자에게 통보방법 등은 규칙으로 정한다.

제64조(용자취소 등) ① 시장은 정비기금의 용자대상자로 결정된 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 결정을 취소하여야 한다.

1. 특별한 사유 없이 착공예정일부터 3개월 이내에 사업을 착공하지 아니한 경우

2. 거짓 또는 부정한 방법으로 조합설립인가 또는 사업시행인가를 받은 것으로 확인되는 경우

② 시장은 정비기금 용자를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 용자원리금을 일시에 회수하여야 한다.

1. 제1항에 해당하는 사실이 발견된 경우

2. 사업시행인가가 취소된 경우

3. 시행자의 귀책사유로 사업예정기간 내에 공사를 완료하지 못한 경우

4. 용자금을 정비사업 이외의 목적에 사용한 경우

③ 시장은 제1항에 따라 용자대상자 결정을 취소하는 경우에는 용자대상자에게 문서로 통보하여야 한다.

제65조(변경신고 등) ① 정비기금을 용자 또는 보조받은 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생할 경우에는 변경사유가 발생한 날부터 10일 이내에 규칙으로 정한 증명서류를 붙여 시장에게 신고하여야 한다.

1. 대표자 변경이 있는 경우

2. 상호 및 소재지 변경이 있는 경우

3. 그 밖에 시장이 변경신고가 필요하다고 인정하는 경우

② 변경신고 지체에 따른 통보사항 미전달 등으로 발생한 불이익은 정비기금을 용자 또는 보조받은 자가 감수하여야 한다.

제66조(정비기금의 용자업무위탁 및 협약) ① 정비기금의 용자업무를 시금고에 위탁한 경우에는 제63조부터 제65조까지의 규정에 따른 시장의 업무를 시금고가 대행하고, 시장과 시금고의 위탁협약에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 정비기금의 출납에 관한 사항

2. 위탁업무 및 위탁수수료의 지급에 관한 사항

3. 그 밖의 업무위탁에 필요한 사항

② 제1항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 용자금 상환과 관련하여 관계 법규에 규정한 사항 이외에는 시금고의 약관에 따른다. 이 경우 약관의 내용은 시장과 협의하여야 한다.

③ 시장은 제1항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 용자대상자 선정 및 취소 시 시금고에 통보하여야 하며, 시금고는 다음 각 호의 사항을 포함한 정비기금관련 운용상황을 매월 5일까지 시장에게 보고하여야 한다.

1. 기금관리현황
2. 용자 및 상환현황
3. 그 밖에 시장이 요구하는 사항

제67조(사업완료의 보고) 정비기금을 보조 또는 용자받은 자는 사업시행의 완료일로부터 30일 이내에 사업시행 완료보고서를 시장에게 제출하여야 한다.

제68조(사용비용검증위원회 구성 및 운영 등) ① 시장은 추진위원회 및 조합 사용비용을 검증하기 위해 용인시 사용비용검증위원회(이하 “검증위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

② 검증위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 제2부시장이고, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉하되, 위촉직의 경우 특정 성별이 10분의 6을 초과하지 아니하도록 한다. 다만, 제2호에 해당하는 사람을 10명 이상으로 하여야 한다.

1. 시의회가 추천한 시의원
2. 변호사, 도시계획 전문가, 건축사, 감정평가사, 공인회계사, 세무사 등 정비사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문가
3. 정비사업 관련 업무 담당 5급 이상 공무원

③ 위원장은 효율적이고 공정한 검증을 위해 필요한 경우에는 다음 각 호의 조치를 할 수 있다.

1. 사용비용 보조를 받고자 하는 자와 추진위원회 및 조합 사용비용 이해관계자(이하 “이해관계자”라 한다)에게 검증위원회에 출석하여 해당 추진위원회 및 조합의 운영 실태와 자금 조달 및 지출 등에 대해 설명하

거나 관련 자료를 제출하도록 요구할 수 있다.

2. 위원에게 현장조사를 하게 하거나 검증위원회에서 관련 전문가의 의견을 들을 수 있다.
- ④ 검증위원회에 제출하는 증명자료는 계약서, 국세청에서 인정하는 영수증과 해당 업체에서 국세청에 소득 신고한 자료 등으로 한다.
- ⑤ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑥ 위원의 제척·기피·회피에 관하여는 제61조를 준용한다. 이 경우 “기금위원”은 “검증위원회 위원”으로, “심의”는 “회의”로 본다.
- ⑦ 간사는 정비업무 담당 부서의 장이 되고 서기는 정비업무 담당 팀장이 된다.

제8장 보칙

제69조(관련 자료의 인계) 법 제125조제2항에 따라 주택공사등이 아닌 사업시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제86조에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 정비사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하여야 한다. 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정하였을 때는 사업시행자의 신청에 따라 인계기한을 연기할 수 있다.

1. 이전고시 관계 서류
2. 확정측량 관계 서류
3. 청산 관계 서류
4. 등기신청 관계 서류
5. 감정평가 관계 서류
6. 손실보상 및 수용 관계 서류
7. 공동구설치 비용부담 관계 서류
8. 회계 및 계약 관계 서류
9. 회계감사 관계 서류
10. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사관계 서류

용인시 도시 및 주거환경정비 조례

11. 보류지 및 체비시설의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양관계 서류 제70조(비밀 준수) 조정위원회, 분과위원회 및 기금위원회, 검증위원회 위원, 간사 및 서기와 그 밖에 위원회 업무에 관여한 사람은 그 업무수행과 관련하여 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제71조 삭제 <2024. 5. 10>

부칙 <2018. 5. 14 조례 제1812호 전부개정>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 따라 행한 결정·처분·절차 그밖의 행위는 이 조례에 따라 행한 것으로 본다. 다만, 인가·허가·승인(심의를 포함한다) 등을 신청 중인 경우는 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2020. 9. 28 조례 제2063호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2020. 11. 9 조례 제2079호, 통합재정안정화기금 설치 및
운용 조례 >

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

제3조 생략

제4조 생략

제5조(다른 조례의 개정) ① 및 ② 생략

③ 용인시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제53조제2항 중 “「용인시 통합관리기금 설치 및 운용 조례」 제12조”를 “「용인시 통합재정안정화기금 설치 및 운용 조례」 제5조제1항”으로 하고, “통합관리기금”을 “통합계정”으로 한다.

④ 부터 ⑨ 까지 생략

부칙 <2021. 12. 13 조례 제2221호>

이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

부칙 <2023. 4. 27 조례 제2398호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2024. 5. 10 조례 제2511호, 향토유산 보호 및 활용 조례>

제1조(시행일) 이 조례는 2024년 5월 17일부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 개정) ① 및 ② 생략

③ 용인시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조제1호 중 “도시경관·문화재”를 “도시경관·국가유산”으로 한다.

④ 부터 ⑫ 까지 생략

제3조 생략

부칙 <2024. 5. 10 조례 제2517호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표] <신설 2023. 4. 27>

용인시 정비사업 감정평가법인등 선정기준(제23조의2제2항 관련)

1. 감정평가법인등 선정

가. 감정평가법인등은 경기도 내에 사무소등(해당권역에 위치한 감정평가법인 등의 사무소(주사무소, 분사무소를 포함한다)를 말한다. 이하 같다)을 둔 자로부터 신청을 받아 다음 각 항목의 가중치 및 배점 기준을 반영하여 선정한다.

- 1) 소속 감정평가사의 수
- 2) 감정평가 수행 실적
- 3) 기존의 참여 실적
- 4) 법규 준수 등 이행도
- 5) 평가계획의 적정성

나. 가목에 따른 평가대상 공간적 범위, 기간 및 실적 등의 적용기준은 다음과 같다.

1) 공간적 범위(소속 감정평가사의 수)에 대한 기준 : 경기도 내에 2개 이상의 사무소 등이 있는 경우 실질적으로 평가업무를 수행할 사무소 및 이에 소속된 감정평가사를 기준으로 한다.

2) 감정평가 수행 실적에 대한 기준

가) 평가대상 기간은 감정평가법인등 모집 공고일이 속한 월의 전월 말일을 기준으로 적용하여 산정한다.

예 : 공고일이 2015년 6월 20일이고 최근 3년인 경우 평가 대상 기간은 전월 말일인 2015년 5월 31일을 기준으로 하여 2012년 6월 1일부터 2015년 5월 31일까지로 한다.

나) 감정평가 수행 실적은 평가대상 기간 내에 제출된 평가서 및 평가금액을 기준으로 한다.

3) 기존의 참여 실적(기 참여 평가액 및 횟수)에 대한 기준

- 가) 평가대상 기간 및 자료는 감정평가법인등 모집 공고일이 속한 월의 전월 말일을 기준으로 적용하여 산정한다.
 - 나) 평가대상 자료에는 감정평가법인등으로 선정·통보되었으나 계약체결 전인 사항을 포함하되, 계약 등의 변경이 있는 경우 최종자료를 적용한다.
 - 다) 감정평가법인등으로 선정된 후 선정이 취소되거나 또는 계약이 중도해지된 경우로서, 그 사유가 감정평가법인등의 귀책사유인 건은 참여 규모에 포함하되, 감정평가법인등의 귀책사유가 아닌 건의 참여 횟수 및 금액은 계약(예정)금액 대비 정산금액 비율을 곱한 값으로 한다.
 - 라) 감정평가법인등의 기존의 참여 실적(횟수 및 금액)은 경기도 내에 있는 같은 소속 주·분사무소별 기 참여 실적을 합산한 값으로 한다.
- 4) 소속 감정평가사의 수 및 법규 준수 등 이행도는 감정평가법인등 모집 공고일 기준으로 한다.

2. 선정 제외 대상자

- 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제32조에 따른 설립인가취소 등 또는 같은 법 제39조제2항제3호에 따른 업무정지 처분의 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자
- 나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조 또는 같은 법 제50조에 따라 벌금 이상의 형을 받은 날부터 1년이 경과하지 아니한 자
- 다. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제41조에 따른 과징금, 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

3. 상대평가 구간등급별 업체배분 기준

가. 배분 절차

- 1) 적용 항목은 상대평가 항목(감정평가법인등 선정 심사 기준표에 따른 감정평가법인등의 평가건수 및 금액, 기 참여 평가액 및 참여 횟수 등 4개 항목)으로 한다.

용인시 도시 및 주거환경정비 조례

- 2) 감정평가법인등 선정 심사 기준표에 따라 참여업체별로 제출한 실적자료를 기초로 하여 평가한다.
- 3) 평가 값을 기준으로 하여 오름차순 또는 내림차순으로 정리하여 업체별 순위를 결정한다.
- 4) 2개 이상의 업체가 평가 값이 같은 경우 같은 순위를 부여하고, 같은 순위를 부여받은 업체 수에서 1을 감한 수만큼의 후순위 순번은 결번으로 한다.

나. 참여업체 수 및 순위별 점수 배분

- 1) 모집에 참여한 업체 수에 따라 등급별 업체배분수를 정한다. 참여업체가 15개 업체를 초과한 경우, 초과한 업체 수에 대하여 1번부터 같은 방법으로 배분한 값을 15개 업체 배분 값에 합산하여 배분한다.
- 2) 구간별 배분된 업체 수에 따라 1위부터 차례로 배분한다.
- 3) 참여업체 수 및 순위별 배분표

참여 업체 수	평가 기준 (등급)					비고
	가	나	다	라	마	
1			(1)			1개 업체 참여시 유찰
2		1	1			
3		1	1	1		
4	1	1	1	1		
5	1	1	1	1	1	
6	1	1	2	1	1	
7	1	2	2	1	1	
8	1	2	2	2	1	
9	2	2	2	2	1	
10	2	2	2	2	2	
11	2	2	3	2	2	
12	2	3	3	2	2	
13	2	3	3	3	2	
14	3	3	3	3	2	
15	3	3	3	3	3	

4. 그 밖의 사항

- 가. 감정평가법인등 선정을 신청한 자는 자기 평가서와 동 평가 내용에 대한 평가협회(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다) 또는 관계기관이 발급한 확인자료 등 증빙 자료를 신청서에 첨부하여 제출하여야 한다.
- 나. 시장은 감정평가법인등이 제출한 자료에 대하여 필요 시 관계기관 등의 조회 등 사실 확인을 위한 추가 조치를 할 수 있다.
- 다. 감정평가법인등은 경기도 내에 있는 소속 주·분사무소 중 1개소만 참여를 신청할 수 있다.
- 라. 평가 결과가 동점인 경우에는 추첨을 통하여 최종 선정한다.
- 마. 참여업체가 1개 업체(선정하고자 하는 업체 수가 2개인 경우 2개 업체 이하)인 경우에는 유찰로서 재공고 모집(입찰)을 실시하되, 2회 연속 유찰시 평가 절차를 생략하고 당초 참여한 업체를 감정평가법인등으로 선정할 수 있다.
- 바. 시장은 필요하다고 판단되는 경우, 총 20점 범위 내에서 감정평가 계획 세부 사항 등 신규 항목을 추가할 수 있다.

감정평가법인등 선정 심사 기준표(총괄)

구분	항목 및 점수	평가 기준					비고		
							정성 정량	절대 상대	
① 소속 감정평가 사의 수 (10)	① 평가 수행 사무소 등 소속 감정평가사의 수 (10점)	구분	10인 초과	8~10인	5~7인	3~4인	2인 이하	정량	절대
		평점 (10)	10	8	6	4	2		
② 감정평가 수행 실적 (25)	② 감정평가법인등의 평가건수(최근3년) (15점)	구분	가	나	다	라	마	정량	상대
		평점 (15)	15	13	11	9	7		
③ 기 참여 평가액(최근3년) (10점)	③ 감정평가법인등의 평가금액(최근3년) (10점)	구분	가	나	다	라	마	정량	상대
		평점 (5)	10	8	6	4	2		
④ 기 참여 실적 (25)	④ 기 참여 횟수(최근3년) (15점)	구분	가	나	다	라	마	정량	상대
		평점 (5)	10	8	6	4	2		
⑤ 기 참여 실적 (25)	⑤ 기 참여 횟수(최근3년) (15점)	구분	가	나	다	라	마	정량	상대
		평점 (15)	15	13	11	9	7		
④ 법규 준수 등 이행도 (30)	⑥ 행정처분 (최근3년) (30점)	○ 행정처분(징계) 횟수에 행정처분(징계)별 점수를 곱하여 합산하여 감점(한국감정평가사협회 확인)					정량	절대	
		구분	자격취소	등록취소	업무정지, 과징금	건책, 과태료			
		평점	4	3	2	1	○ 감정평가법인등의 행정처분은 감정평가사의 경우보다 2배를 감점		
⑤ 평가 계획의 적정성 (10)	⑦ 감정평가 계획의 적정성 (10점)	○ 종전자산 감정평가액 통지 후 통지결과에 대한 충분한 설명을 위한 감정평가사 상주기간					정성	절대	
		구분	30일 이상	25일 이상	20일 이상	15일 이상			15일 미만
		평점 (10)	10	8	6	4	2		
합 계		(100)							

감정평가법인등 선정심사 기준표(항목별 세부)

① 평가 수행 사무소 등 소속 감정평가사의 수

평가지표	소속평가사의 수	배점	10점			
지표정의 (정량·절대)	실질적으로 보상평가를 수행할 사무소등의 조직과 규모에 대한 평가를 위해 소속 평가사의 수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	○ 해당권역(경기도 내 행정구역을 말한다. 이하 같다)에 위치하여 실제로 평가를 수행할 사무소등의 조직과 규모는 감정평가사 수를 기준으로 10인 초과, 8~10인, 5~7인, 3~4인, 2인 이하로 구분한다.					
	구분	10인 초과	8 ~ 10인	5 ~ 7인	3 ~ 4인	2인 이하
	평점 (10)	10	8	6	4	2

② 감정평가법인등의 평가건수(최근 3년)

평가지표	해당업무 평가 건수	배점	15점			
지표정의 (정량·상대)	감정평가법인등의 해당업무에 대한 수행 능력 등을 평가하기 위하여 사무소등이 해당권역에서 수행한 감정평가 건수를 기준으로 평가한다.					
지표산식	○ 평가대상 기간에 제출된 평가서 건수를 기준으로 업체별 순위에 따라 결정한다.					
	구간등급	가	나	다	라	마
	평점 (15)	15	13	11	9	7
세부 평가기준	① 감정평가법인등 모집 공고일이 속한 월의 전월 말일을 기준으로 하여 최근 3년간 사무소등이 수행한 감정평가 건수를 기준으로 계산한다. ② 평가 대상은 모집 공고된 평가를 실제로 수행할 사무소등이 해당권역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따른 정비사업 관련 감정평가를 수행한 실적으로 한정한다. ③ 계산된 건수를 기준으로 하여 감정평가법인등 모집에 참여한 업체들을 내림차순으로 정렬하여 순위를 결정한다. ④ 결정된 순위를 기준으로 하여 '참여업체 수 및 순위별 배분표'에 따라 구간별로 배분하여 업체별 구분등급 및 점수를 산정한다.					

③ 감정평가법인등의 평가금액(최근 3년)

평가지표	해당업무 평가 건수			배점	10점	
지표정의 (정량·상대)	감정평가법인등의 해당업무에 대한 수행 능력 등을 평가하기 위해 해당업무를의 평가 수행 금액 기준으로 평가한다.					
지표산식	○ 평가대상 기간에 제출된 평가서 상의 평가금액 합계액 기준으로 업체별 순위에 따라 결정한다.					
	구간등급	가	나	다	라	마
	평점 (10)	10	8	6	4	2
세부 평가기준	① 감정평가법인등 모집 공고일이 속한 월의 전월 말일을 기준으로 하여 최근 3년간 사무소등이 수행한 평가금액의 합계액을 기준으로 계산한다. ② 평가 대상은 모집 공고된 평가를 실제로 수행할 사무소등이 해당권역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따른 정비사업 관련 감정평가를 수행한 실적으로 한정한다. ③ 합산된 값을 기준으로 하여 감정평가법인등 모집에 참여한 업체들을 내림차순으로 정렬하여 순위를 결정한다. ④ 결정된 순위를 기준으로 하여 '참여업체 수 및 순위별 배분표'에 따라 구간별로 배분하여 업체별 구분등급 및 점수를 산정한다.					

④ 기 참여 평가액(최근 3년)

평가지표	기 참여 평가액			배점	10점	
지표정의 (정량·상대)	수입의 형평성을 위하여 정비사업 평가에 참여한 평가액을 기준으로 평가하되, 평가액이 높을수록 하향평가 한다.					
지표산식	○ 수입 형평성은 평가액에 따라 아래와 같이 평가한다.					
	구간등급	가	나	다	라	마
	평점 (10)	10	8	6	4	2
세부 평가기준	① 평가대상 기간은 감정평가법인등 모집 공고일이 속한 월의 전월 말일을 기준으로 하여 최근 3년간 사무소등이 평가에 참여한 평가액의 합계액을 기준으로 계산한다. ② 평가 대상은 모집 공고된 평가를 실제로 수행할 사무소가 소속되어 있는 감정평가법인등 소속의 경기도 내 사무소등이 경기도 내에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따른 정비사업 관련 감정평가법인등으로 선정된 사업의 평가(예정)액 합계로 한다. ※ 시장이 선정(시장의 의뢰에 따라 협회로부터 추천을 받아 선정한다)한 건에 한함. ③ 산정된 평가(예정)액 합계 값을 기준으로 하여 감정평가법인등 모집에 참여한 업체들을 오름차순으로 정렬하여 순위를 결정한다. ④ 결정된 순위를 기준으로 하여 '참여업체 수 및 순위별 배분표'에 따라 구간별로 배분하여 업체별 구분등급 및 점수를 산정한다.					

⑤ 기 참여 횟수(최근 3년)

평가지표	기 참여 횟수				배점	15점
지표정의 (정량·상대)	수입의 형평성을 위하여 정비사업 평가에 참여한 횟수를 기준으로 평가하되, 횟수가 높을수록 하향평가 한다.					
지표산식	○ 수입형평성은 참여 횟수에 따라 아래와 같이 평가한다.					
	구간등급	가	나	다	라	마
	평점 (15)	15	13	11	9	7
세부 평가기준	① 평가대상 기간은 감정평가법인등 모집 공고일이 속한 월의 전월 말일을 기준으로 하여 최근 3년간 사무소등이 평가에 참여한 횟수를 기준으로 계산한다. ② 평가 대상은 모집 공고된 평가를 실제로 수행할 사무소가 소속되어 있는 감정평가법인등 소속의 경기도 내 사무소등이 경기도 내에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따른 정비사업 관련 감정평가법인등으로 선정된 횟수의 합계로 한다. ※ 시장이 선정(시장의 의뢰에 따라 협회로부터 추천을 받아 선정된 건을 포함한다)한 건에 한함. ③ 평가대상 기간의 평가참여 횟수를 기준으로 하여 감정평가법인등 모집에 참여한 업체들을 으뜸차순으로 정렬하여 순위를 결정한다. ④ 결정된 순위를 기준으로 하여 '참여업체 수 및 순위별 배분표'에 따라 구간별로 배분하여 업체별 구분등급 및 점수를 산정한다.					

⑥ 행정처분(최근 3년)

평가지표	행정처분 횟수				배점	30점
지표정의 (정량·절대)	감정평가법인등 및 소속 감정평가사의 관련법규 준수 의무 등 이행도를 측정하기 위하여 행정처분(징계) 실적을 합산하여 감점한다.					
지표산식	○ 행정처분(징계) 횟수에 행정처분(징계)별 점수를 곱하여 합산하여 감점한다.					
	구분	자격취소	등록취소	업무정지, 과징금	견책, 과태료	
	평점	4	3	2	1	
세부 평가기준	○ 감정평가법인등의 행정처분은 감정평가사의 경우보다 2배를 감점한다.					
	① 최근 3년간 감정평가법인등 및 평가를 수행할 사무소등의 소속 감정평가사의 행정처분(징계) 횟수에 행정처분(징계)별 점수를 곱하여 합산하여 감점한다.					
	② 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지, 견책을 기준으로 하고, 감정평가법인등은 업무정지 및 과징금, 과태료를 기준으로 한다.					
	③ 감정평가법인등이 법인인 경우 평가를 수행할 분사무소에 영향을 미치는 주사무소 또는 본사의 처분 실적을 포함한다.					
	④ 모집에 참여하는 업체는 한국감정평가사협회 확인 자료를 제출한다.					

⑦ 감정평가 계획의 적정성

평가지표	감정평가 사후서비스	배점	10점			
지표정의 (정량·절대)	중전자산 감정평가액 통지 후 감정평가사 상주기간					
지표산식	○ 중전자산 감정평가액 통지 후 통지결과에 대한 충분한 설명을 위한 감정평가사 상주기간					
	구간등급	30일 이상	25일 이상	20일 이상	15일 이상	15일 미만
	평점 (10)	10	8	6	4	2
세부 평가기준	① 중전자산 감정평가액 통지 후 조합원분양신청 시에 감정평가사 조합 사무실에 상주한 기간을 말함.(업체별 최소 1인 이상 상주, 토·일· 공휴일 제외) ② 상주기간의 1일 최소 근무시간은 최소 6시간 이상으로 한다.					

[별지 제2호의2서식] <중전 별지 제2호서식에서 이동 2024. 5. 10>

정비예정구역

정비구역

정비구역등의 해제 동의서

정비구역 등의 개요	구역명				
	구역위치		(면 적: m ²)		
동의자 인적사항	성 명		생년월일		성별 남[] 여[]
	주 소		전화번호		

동의자 소유권 현황	주택재 개발사업 등	토지	소 재 지(공유 여부)		면 적(m ²)
			(계 필지)		
			()		
			()		
		건축물	소 재 지		동 수
			()		
	()				
	지상권 (건축물외의 수목 또는 공작물의 소유목적)	설 정 토 지		지상권의 내용	
	주택재 건축사업	소유권 위 치	번지		아파트
		동 호,	상가	동 호	
	등기상 건축물 지분(면적)	m ²	등기상 대지지분(면적)	m ²	

「도시 및 주거환경정비법」 제21조제1항 및 「용인시 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조제4항에 따라 위와 같이 정비구역등의 해제에 동의합니다.

년 월 일
동의자 (서명 또는 인)

용인시장 귀하

붙임서류	주민등록증, 여권 등 신분증명서의 사본
------	-----------------------

210mm×297mm [일반용지 60g/m²(재활용품)]

[별지 제3호서식]

정 비 기 금 관 리 대 장							
연월일	예 금				인 출		잔 액
	재 원	예금종류	금 액	이 율	적 요	금 액	

[별지 제4호서식]

정 비 기 금 지 급 대 장				
연월일	적 요	채 주	지 급 액	잔 액

[별지 제5호서식]

현 금 출 납 부						
연 월 일	적 요	수 입	지 출	잔 액	결 재	
					팀 장	과 장