

## 도시정비사업 무료 상담센터 & 찾아가는 정비사업 교육

### 도시정비사업 무료 상담센터

전문가 상담을 통해 조합원의 다양한 궁금증 및 민원 해소,  
사업장의 각종 분쟁·비리 사전예방

상담대상	재개발·재건축정비구역 조합원 중 상담희망자
신청방법	한국감정원 홈페이지(www.kab.co.kr)에서 접수
상담방식	전문가 대면상담 - 상담 접수 후 자문위원(전문가)과의 상담 예약 - 상담희망자에게 상담일시 통보 - 한국감정원 상담센터로 내방 및 상담 ※ 상담비용 : 무료(전문가 24명의 재능기부로 운영)
상담분야	법률, 세무·회계, 건축·도시계획, 감정평가, 조합운영, 정비사업 전문관리, 관리처분계획 등 도시정비사업의 모든 분야

- 전 화 : 한국감정원 『도시정비사업 상담센터』  
☎ 02-2187-4182
- 주 소 : 서울특별시 강남구 언주로 79길 13(역삼동730)

### ‘찾아가는 정비사업 교육’ 실시

- 교육대상 : 전국민 누구나
- 교육내용 : 정비사업 관련 법령 해설 및 쟁점사항
- 정기교육 : 연 2회 (상반기, 하반기)
- 수시교육 : 지자체(시장·군수·구청장) 요청 시

## 「정비사업 지원기구」 업무소개

### 정비사업 지원기구 지정(2018. 2 시행)

- 정비사업 정책지원
- 정비사업 상담업무 지원
- 정비사업전문관리제도의 지원
- 전문조합관리인의 교육 및 운영지원
- 소규모 영세사업장 등의 사업시행계획 및 관리처분계획 수립지원
- 정비사업을 통한 기업형임대주택 공급업무 지원
- 정비사업 현장조사
- 정비예정구역 및 정비구역 지정을 위한 사업성 검토

### 조합 운영 실태점검 지원

- 정기점검 : 국토교통부·서울시 연2회
- 수시점검 : 지자체(시장·군수·구청장) 요청 시
- 점검내용 : 조합규정, 예산 및 회계, 용역계약, 정보공개 등  
조합운영 전반의 적정성 여부 점검 및 민원사항 확인

## 업무 연락처

구 분	담당	연락처
관리처분계획 타당성 검증 및 사업성 검증	본사	053)663-8752
	서울사무소	02)2187-4182
	영남사무소	051)469-2310
	호남사무소	062)962-9227
공사비 검증	공사비검증부	053) 663-8672~3
상담센터 및 교육	본사	053)663-8754
	서울사무소	02)2187-4182

www.kab.co.kr

재개발·재건축 분쟁예방 해결사!

# 정비사업 타당성 검증 업무안내

Korea Appraisal Board  
Maintenance project feasibility test guide

 한국감정원

## 관리처분계획 타당성 검증

조합이 인가 신청한 관리처분계획을 인가권자인 시장군수가 전문기관(한국감정원)에 의뢰하여 사전에 타당성을 검증하고 보완하여 관리처분계획 인가의 적정성을 제고하기 위한 제도

### 시행근거

- 도시 및 주거환경정비법 제78조, 동법 시행령 제64조

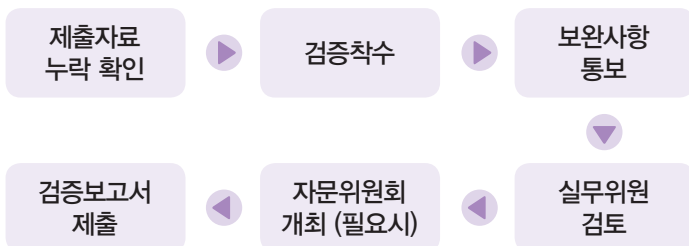
### 검증 대상 (의무)

1. 정비사업비가 10% 이상 늘어난 경우
2. 조합원 부담금이 20% 이상 늘어난 경우
3. 조합원의 20%이상이 타당성 검증을 요청한 경우
4. 그 밖에 시장·군수가 필요하다고 인정하는 경우

### 검증 내용

1. 계획수립절차
  - 분양신청, 부담금 등 통지, 총회의결, 공람·공고 등
2. 권리관계
  - 조합원 자격, 조합원 분양, 현금청산자, 세입자 등
3. 사업비
  - 공사비, 용역비, 보상비, 재건축 부담금 등
4. 부담금
  - 일반분양수입, 조합원 권리가액, 비례율 등

### 검증 절차



## 재개발·재건축 사업성 검증

재개발·재건축 정비사업의 목적 달성 가능성, 토지등소유자 과도한 부담 발생 여부 등을 검토하여 공정하고 객관적으로 사업성을 검증하는 제도

### 시행근거

- 국토교통부 고시 제2018-157호, 정비사업 지원기금 업무

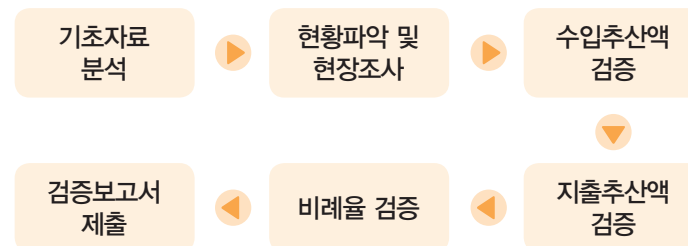
### 검증 대상

1. 정비예정구역을 지정하는 경우
2. 정비구역 지정 또는 해제하는 경우
3. 사업성에 분쟁이 있는 경우
4. 공공지원민간입대주택 연계형 정비사업의 공사비 및 매매가를 검증하는 경우

### 검증 내용

1. 조합원 및 일반분양 등 수입 추산액에 대한 검증
2. 공사비, 용역비, 금융비 등 지출 추산액에 대한 검증
3. 종전 자산가치 검증
4. 비례율 검증 및 부담금 추정
5. 사업성에 대한 개선방안 등 종합의견 제시

### 검증 절차



## 정비사업 공사비 검증

시공자가 증액 요청한 공사비의 적정성을 사업시행자가 검증 기관에 의뢰하여 투명하고 신속한 정비사업 추진이 가능하도록 한 제도

### 시행근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의 2 (2019.10.24. 시행예정)
- 「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조제3항

### 검증 대상 (의무)

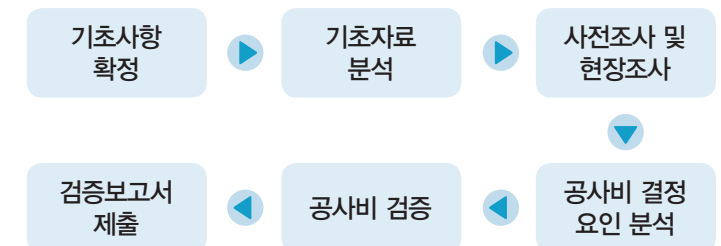
시공자와 계약 체결 후 다음 각 호로서

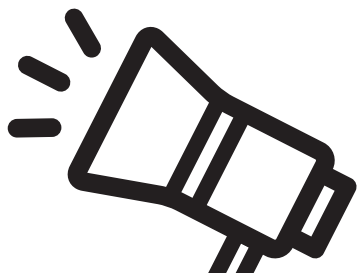
1. 조합원 등 20% 이상이 검증 의뢰를 요청하는 경우
2. 공사비 증액비율이 다음 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정 : 10% 이상
  - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정 : 5% 이상
3. 공사비 검증이 완료된 이후 증액비율이 3% 이상인 경우
  - \* 생산자물가상승률은 제외

### 검증 내용

1. 직접공사비
  - 건축, 토목, 기계, 전기, 조경 공사에 대한 공사비 내역
2. 간접공사비
  - 안전관리비, 각종 보험료 등
3. 기타 공사비 관련 항목

### 검증 절차





# 정비사업 타당성 검증 업무안내

