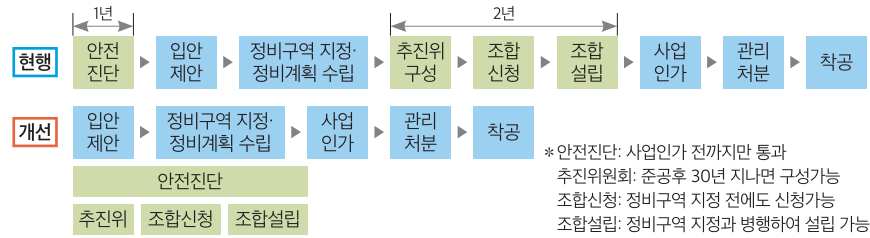


## 04 정비사업 관련 1·10대책 주요 내용

### ■ 패스트트랙 도입

- (안전진단) 준공 30년 도과시 안전진단 없이 재건축 착수 허용
- (사업주체 구성 조기화) 준공 30년 도과시 추진위 구성 가능
  - 정비구역 지정 및 조합설립인가 동시 처리 허용
- (선택방식 효율화) 사업계획인가 시 : 現 전체회의+주민동의→改 전체회의

#### 재건축 패스트트랙 절차



### ■ 정비사업 추진 요건 완화

- (노후도 요건 완화) 30년 이상 건축물 요건 완화(現 2/3 → 改 60%)
- (지정 요건 완화) 입안요건 불부합 지역 포함(現 10% → 改 20%)
- (공유자 동의요건 완화) 現 전원동의 → 改 3/4동의로 인정

#### 재개발 노후요건 완화

(현행) 30년 이상 건축물이 전체 2/3이어야 노후도 요건 충족  
 (개정) 노후도 요건 60%로 완화, 촉진지구 지정시 50%로 완화  
 (효과) 정비구역 추진 가능 대상지역 확대

#### 구역지정 요건 완화

(현행) 노후도 등 입안 요건에 부합하지 않는 지역도 10%까지 포함 가능  
 (개정) 입안요건에 부합하지 않는 지역도 20%까지 포함  
 (효과) 나대지나 차고지 등도 포함하여 한 번에 정비 가능

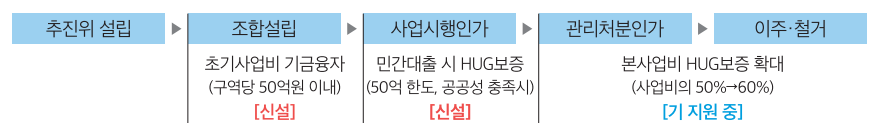
#### 공유자 동의요건 완화

(현행) 공유자 전원이 동의해야 공유지에 대한 토지등소유자 동의 인정  
 (개정) 공유자 3/4동의로도 토지등소유자 동의인정  
 (효과) 공유관계가 복잡한 필지도 포함하여 개발 가능

### ■ 사업 초기 자금지원 등

- (자금지원 신설) 관리처분인가 이전 기금융자제공, HUG 보증대상 확대
  - 공공성, 사업가능 여부 심사하여 초기사업비 용자
- (재건축 부담금 완화) 면제 초과이익 상향, 부과구간 확대 등

#### 사업 절차별 사업비 지원(안)



### ■ 공사비 갈등 완화

- (표준계약서) 공사비 조정 지수, 조정 가능시기 등 규정(24.1월)
- (분쟁조정위 효력 강화) 조정위 조정결과에 재판상 화해 효력 부여

## 05 컨설팅 신청 방법

### ■ 신청 대상

민간 정비사업 관심 주민,  
 지자체 담당자 등 컨설팅,  
 상담 희망자

### ■ 신청 방법

한국부동산원 홈페이지(<https://www.reb.or.kr>)에서 신청  
 (홈페이지 - 국민소통 - 도시정비 관련 - 미래도시지원센터)

### ■ 온·오프라인 상담센터

- 온라인 : 한국부동산원 홈페이지 방문하여 문의·컨설팅 신청
- 오프라인 : 총 5개소 \*사전신청 통해 일정조율 필요

(서울) 수도권 센터, 서울사무소  
 서울특별시 강남구 역삼동 730

수시상담

(대전) 충청센터, 대전지사  
 대전광역시 서구 둔산동 929

매주 목요일

(대구) 미래도시지원 총괄센터, 본사  
 대구광역시 동구 신서동 1145

(광주) 호남센터, 광주지사  
 광주광역시 서구 치평동 1209-5

매주 화요일

(부산) 영남센터, 부산동부지사  
 부산광역시 동구 초량동 1157-5

매주 수요일

## 06 FAQ

### Q. 대면상담은 어떻게 할 수 있나요?

- A. 홈페이지나 유선전화(053-663-8320)를 통해 컨설팅을 신청하여 기초 상담 후 담당자와 일정을 조율하여 대면상담이 가능합니다.

### Q. 컨설팅을 진행하면서 비용이 발생하지는 않나요?

- A. 현황분석, 법률상담 등 컨설팅은 별도 비용이 발생하지 않지만, 추정분담금 검증, 사전 관리처분계획 타당성 검증 등 업무는 비용이 발생합니다.



문의처



053-663-8320



국토교통부



한국부동산원

# 미래도시지원센터 정비사업 종합 컨설팅

KOREA REAL ESTATE BOARD

## 01 미래도시지원센터 소개

### 추진 배경

「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」(‘24.1.10)에 따라 온·오프라인 상담을 통해 정비사업에 대한 주민의 이해를 높이고 보다 쉽게 정비사업을 준비할 수 있도록 하여 속도감 있는 도심 주택공급을 지원하기 위함

### 주요 지원 내용



### 미래도시지원센터 운영 구조



### 정비사업 지원기구 대행기관 (한국부동산원)

국토교통부장관은 다음 업무를 수행하기 위해 정비사업 지원기구를 설치할 수 있으며, 한국부동산원 등에게 업무를 대행할 수 있음  
(도시 및 주거환경정비법 제114조, 국토부 고시 제2022-721호)

## 02 컨설팅 주요 지원내용

구분	지원업무	지원내용	세부내용
조합설립 前	<div> <div>입안요청 등 지정요건 검토</div> <div> <div>업무개요</div> <div>주민이 희망하는 구역의 토지형상, 건물 노후도 등 현황이 지자체 조례상 정비계획 입안요건에 부합하는지를 검토</div> </div> <div> <div>지원절차</div> <div> <div>자료 요청</div> <div>현황 분석</div> <div>분석 결과 검토</div> <div>의견서 송부</div> </div> </div> </div>	<div>분석사례</div> <div> <div>구역계</div> <div>노후도</div> <div>토지형상</div> <div>점도율</div> </div>	
	<div> <div>추진위 구성 및 조합설립 지원</div> <div> <div>업무개요</div> <div>조합설립 추진위원회 구성 및 운영을 위한 행정사항 자문 및 조합설립을 위한 상담</div> </div> <div> <div>지원절차</div> <div> <div>*1-10대책 반영</div> <div> <div>입안 제안/요청</div> <div>정비구역 지정</div> </div> <div> <div>추진위 구성</div> <div>조합 신청</div> <div>조합 설립</div> </div> </div> </div> </div> <div> <div>지원내용</div> <div> <div>운영규정 검토</div> <div>토지조서 검토</div> <div>협력업체 선정 자문</div> </div> </div>		
조합설립 後 ~ 청산	<div> <div>정비사업 단계별 절차 상담</div> <div> <div>업무개요</div> <div>우리원의 정비사업 전문가 및 자문위원 POOL(변호사, 회계사, 감정평가사 등)을 활용하여 질의 답변 형식으로 상담 운영</div> </div> <div> <div>상담절차</div> <div> <div>상담문의</div> <div>자료 요청</div> <div>기초 상담</div> <div>심화 상담</div> </div> </div> </div>	<div>상담내용</div> <div> <div>사업시행계획인가</div> <div>분양신청</div> <div>관리처분계획</div> <div>이주 및 착공</div> <div>청산 및 해산</div> <div>기타 정비사업 전반</div> </div>	
	<div> <div>사업성 (추정분담금) 검토</div> <div> <div>업무개요</div> <div>시장·군수 등이 정비(예정)구역 지정 전 또는 필요 시 사업 추진으로 인한 개발비용 및 종전·종후자산 가격 등을 고려한 사업성을 검토</div> </div> <div> <div>지원절차</div> <div> <div>*별도 수수료 발생</div> <div> <div>기초자료 검토</div> <div>수입 추산액 검증</div> <div>지출 추산액 검증</div> <div>비례율 검증</div> </div> </div> </div> </div> <div> <div>지원내용</div> <div> <div> <div>[ 검토 항목 ]</div> <div> <div>-수입 및 지출(사업비) 추산액 분석</div> <div>-적정 종전·종후 자산가액 분석</div> <div>-예산 비례율·분담금 추정 및 사업성 분석</div> </div> </div> <div> <div>[ 검토내용 ]</div> <div> <div>-분양 등 수입 적정성 및 공사비 등 지출 적정성 분석</div> <div>-종전 소유재산 가치 및 분양분 가치 분석</div> <div>-비례율 기반 권리가액 추정 및 최종 사업성 분석</div> </div> </div> </div></div>		
분쟁·갈등 지원	<div> <div>공사비계약 사전 컨설팅</div> <div> <div>업무개요</div> <div>정비사업의 공사비로 인한 갈등 완화를 위해 조합이 최초 도급계약을 체결하기 전 공사비 관련한 계약사항을 점검할 수 있도록 지원</div> </div> <div> <div>지원시기</div> <div> <div>조합 설립</div> <div>시공자 선정</div> <div>계약서(안) 작성</div> <div>최초계약 체결</div> </div> <div>공사비 계약 사전 컨설팅</div> </div> </div>	<div>지원내용</div> <div> <div> <div>[ 지원 대상 ]</div> <div> <div>-시공자 선정 후 도급(가)계약 체결 이전</div> <div>-계약 사례 중심으로 계약 시 주의 사항 및 공사비 증액 요인 등 안내</div> <div>*계약서 중 공사비 관련 내용만 해당</div> </div> </div> <div> <div>[ 주요 컨설팅 내용 ]</div> <div> <div>-계약 시 공사비 관련 검토사항</div> <div>-설계도서, 내역서 등 계약 필요 서류</div> <div>-공사비 증액 주요 요인 및 사례</div> <div>-증액에 따른 검증 절차와 방법 및 준비사항</div> </div> </div></div>	
	<div> <div>공사비 분쟁구역 파견 지원</div> <div> <div>업무개요</div> <div>지자체가 정비사업 공사비 분쟁 우려가 있는 현장의 중재 등을 위하여 전문가를 파견하며, 국토부(부동산원)에서 인력 및 비용 지원</div> </div> <div> <div>지원분야</div> <div> <div>정비사업</div> <div>분쟁 조정</div> <div>건설 토목</div> <div>법률</div> <div>회계</div> <div>행정</div> </div> </div> </div>	<div>지원절차</div> <div> <div> <div>주체</div> <div>기초지자체</div> <div>광역지자체</div> <div>국토부 (부동산원)</div> <div> <div>전문가 파견단</div> <div>전담 전문가</div> <div>일반 전문가</div> </div> </div> <div> <div>역할</div> <div> <div> <div>현황조사</div> <div>파견요청 (→광역지자체)</div> <div>중재회의 개최</div> </div> <div> <div>비용요청 (→국토부)</div> <div>중재회의 참석 (필요시)</div> </div> <div> <div>비용지급 (→광역지자체)</div> <div>파견요청 (→광역지자체)</div> </div> <div> <div>현장활동</div> <div>활동보고서제출</div> <div>중재회의 참석</div> </div> <div> <div>현장활동 (필요시)</div> <div>중재회의 참석</div> </div> </div> </div></div>	

## 03 컨설팅 세부내용