

<질의 내용>

신청일	2019.02.19. 11:25:02
제목	재개발내 아파트의 리모델링 가능여부 문의
내용	<p>재개발내 아파트의 리모델링 가능여부 문의</p> <p>저의 집(단독주택)이 속한 주택재개발 조합의 촉진계획변경안 관련 공청회에서 구청 담당자가 구역내 아파트를 리모델링할 것이며, 도시 및 주거환경정비법 제58조제1항에 근거하여 해당아파트 소유자들에게도 분양권이 있다고 했습니다. 이에관한 법률적 사실관계를 확인하고자 합니다.</p> <p>아래는 해당 아파트를 리모델링하겠다며, 조합에서 주장하고 있는 내용입니다.</p> <p>-----</p> <p>본 구역은 재개발사업으로서 [도시 및 주거환경정비법] 제57조(인허가등의 의제 등)제1항제3호에 따라 사업시행인가를 받은 때는 건축법 제11조에 따라 건축물을 건축이나 대수선에 대한 허가가 의제 처리되며, 제58조(사업시행인가의 특례)제1항에 따라 "사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행계획인가를 신청할 수 있다"에 따른 사항으로 재개발사업을 진행하고 있음.</p> <p>현재 진행되고 있는 본 구역의 재개발사업은 정비계획에서 존치 또는 리모델링(건축법제2조제1항10호)하는 것으로 계획된 경우로서, 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용이 포함된 재개발사업임.</p> <p>따라서 재개발사업 내에 포함된 본 구역 내의 존치아파트 소유자는 조합원의 자격을 가지며, 분양대상자임.</p>

-----  
 라고 하고 있습니다.  
 해당 아파트는 최고 15층, 총 226세대, 용적률 288%의 건물입니다.  
 수평증축, 수직증축은 불가능하다고 합니다.  
 해당 아파트는 존치관리구역이나 존치정비구역에 포함되어 있지 않으며, 정비구역내에 존치하도록 지정된 건물입니다.

- 해당 아파트를 건축법 제11조에 따라 건축물을 건축이나 대수선 하기로 허가가 의제 처리되면, 사업시행인가를 받을 수 있는지요?
- 정비계획에서 존치 또는 리모델링(건축법제2조제1항10호)하는 것으로 계획된 경우, 해당 아파트(존치관리구역이나 존치정비구역에 포함안됨, 정비구역내에 존치하도록 지정됨) 소유권자들이 분양대상자가 될 수 있는지요?

감사합니다.

첨부파일

민원공유  
여부

공유

## <회신 내용>

처리기관

처리기관	국토교통부 주택토지실 주택정책관 주택정비과
담당자 (연락처)	이호성 (044-201-3393)
처리기관 접수번호	2AA-1902-311680
처리에정일	2019.02.28. 23:59:59

처리일	2019.02.26. 21:24:08
처리결과	<p>안녕하십니까? 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신 점 깊이 감사드리며, 귀하께서 우리 부에 질의하신 사항에 대하여 아래와 같이 답변 드립니다.</p> <p>1. 질문요지</p> <p>○ 주택재개발사업의 경우 일부 건축물의 존치 또는 리모델링을 하는 경우 사업시행인가 가능 여부 및 정비구역내 주택공급이 가능한지 여부</p> <p>2. 답변내용</p> <p>○ 「도시 및 주거환경정비법」(이하“도시정비법”라 한다.) 제58조제1항에 따르면 사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링(「주택법」 제2조제25호 또는 「건축법」 제2조제1항 제10호에 따른 리모델링을 말한다. 이하 같다)에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행계획인가를 신청할 수 있다고 규정하고 있습니다.</p>

그리고 같은조 제3항에 따르면 사업시행자가 제1항에 따라 사업시행계획서를 작성하려는 경우에는 존치 또는 리모델링하는 건축물 소유자의 동의(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자의 3분의 2 이상의 동의와 해당 건축물 연면적의 3분의 2 이상의 구분소유자의 동의로 한다)를 받아야 한다. 다만, 정비계획에서 존치 또는 리모델링하는 것으로 계획된 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

따라서 존치 또는 리모델링하려는 경우에는 정비구역 내 존치나 리모델링이 아닌 신축되는 주택 등의 분양대상자에는 포함되지 아니할 것으로 판단됩니다.

답변내용 외에 추가로 궁금한 사항이 있으실 경우 국토교통부 주택정비과(044-201-3393, 담당 이호성)로 문의하시면 성심성의껏 답변해 드리겠습니다. 감사합니다.

[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다]. 끝.  
○ 추가질문이 있을 경우에는 우리부 주택정비과(이호성, ☎044-201-3393)로 문의하여 주시기 바랍니다.

[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다]