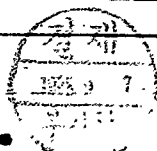




부  
장  
서  
장

기 안 용 지

분류기호 문서번호	주개02100-8	(전화: 731-6392)	시행상 특별계획
보존기간	영구 (준영구) 10(5)3.1	시 장	
수신처 보존기간	5년	1370	
시행일자	88. 9. 7		

보조 기관	부시장 (전 결) 건설관리과장 주택개발과장	협 조 기 관	법무담당관 개발계획계장 개발2계장	
기안책임자	개발1계장 (김종천)			

경유 수신 참조	각 안 참 조	발신 명의	시 장	
----------------	---------	----------	-----	---

제 목 서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침 (합동재개발) 개정

(제 1 안) 내 부 결 제

1. 서울특별시 예규 제497호(87.12.31)로 제정 시행중인 "서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침(합동재개발)"을 별첨안과 같이 개정하여 주택개발재개발사업의 합리적이고 원활한 시행을 도모하고자 합니다.

가. 명칭 : 서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침 (합동재개발) 중 개정지침

나. 개정형태 : 일부개정

다. 개정사유 및 주요골자 : (별첨)

참 부 : 1. 개정사유 및 주요골자 1부

2. 개정지침 안 1부

3. 신규조문 대비표 1부.

(제 2 안)

수신 : 홍보계획 담당관

발신 : 과장

제목 : 시보 게재 의뢰

아래와 같이 시보게재를 의뢰하오니 조치하여 주시기 바랍니다.

1. 게재구분 : 예 규

2. 게재건명 : 서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침(합동

재개발)중 개정지침

첨부 : 서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침(합동재개발)중 개정지침

1부 끝

서울특별시 주택기량제기발사업 업무지침 (합동제기발) 중 개정 지침

( 안 )



서울특별시

## 서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침 (합동재개발) 중 개정지침 안

### 1. 개 정 사 유

- 기 방침으로 변경시행중인 세입자대책, 국민주택규모의 건립가구수, 시행동의를 등을 예규로 규정하여 집행업무의 혼란을 막고,
- 시행지구별 토지, 건물 및 거주자의 여건에 따라 가격평가, 분양기준 가액의 산정, 평형배정 등의 기준을 탄력적으로 운영토록 하며,
- 기타 현행지침의 운영상 나타난 미비점을 정비 보완하여, 주택개발 재개발사업의 원활한 시행을 도모하고자 함.

### 2. 주 요 골 자

- 가. 재개발조합 임원의 임기를 조합설립인가후 개최하는 총회에서 선임된 날로 부터 규정 함으로서, 인가전 조합설립위원회가 개최하는 주민 총회에서 선임하는 것과의 혼동을 막고, 임원의 임기를 1년에서 2년으로 연장하여 임원 선임에 따른 분규를 완화하고 조합운영의 효율성을 제고시키고자 함. (제23조 제2항 제5호)
- 나. 아파트 분양대상 세입자로 부터 입주의방주택의 규모에 대한 의견서를 받아 건축계획에 반영토록 방침으로 시행중인 내용을 예규에 규정하여 집행업무의 혼란을 막고, 단독가구 건립요구 세입자 수에 대한 비율 (90%)을 규정하여 사업의 원활한 시행을 도모하고자 함.  
(제24조 제2호, 제59조 제3항 및 제4항)

- 다. 민영주택의 제도개선과 관련, 방침으로 시행중인 국민주택규모 건립가구 수의 상향조정내용(50%이상 → 60%이상)을 예규로 규정하고, 시행인가 시 분양대상 조합원수의 정확한 조사가 현실적으로 곤란함으로 당초 분양대상 조합원수 이상 건립토록 한것을 분양예정대상 조합원수 이상으로 개정. (제24조 제3호)
- 타. 사업시행구역내 토지등의 소유자의 충분한 합의에 의하여 사업을 시행토록 하기위해 방침으로 시행중인 시행동의율의 상향조정내용(2/3이상 → 90% 이상)을 예규로 규정. (제25조 제3항 및 제4항)
- 마. 시장이 지원하는 국민주택기금의 용자에 관한 세부규정을 삭제하고 용자와 관련되는 일반 제규정을 적용토록 함으로서 관련규정의 개정시 예규의 개정 없이 연계하여 적용할 수 있도록 함. (제49조)
- 바. 비점유토지의 균등 배분 대상을 분양대상 조합원에서 구역내 전 조합원으로 확대함으로써 분양에서 제외되는 청산대상자에게 비점유토지에서 발생하는 개발이익을 배당하여 균형적 배분을 도모하고자 함. (제54조 제9항)
- 사. 서울특별시 가격평가위원회에서만 가능토록한 종전토지등의 평가를 구역내 토지등의 소유자 전원의 동의가 있는 때에는 정관이 따로 정하는 바에 따라 평가할 수 있도록 함으로서 지구별 시행여건에 따라 평가방법의 탄력적 운영을 도모함. (제55조 제1항)
- 아. 분양대상 조합원자격을 확정하는 시점을 분양신청일로 함으로써 잦은 권리 변동에 따른 관리처분계획의 수립지연 또는 수립불가능한 문제점을 해소함. (제56조 제1항)
- 자. 조합원 분양의 기준이되는 분양기준가격 산정대상을 토지 및 건축물에서 토지만을 대상으로 산정할 수 있도록 함으로써 지구별 시행여건에 따라 건축물에 대한 평가생략과 철거기간 단축으로 사업의 원활한 시행은 도모하고자 함. (제57조 제3항)

차. 조합원에게 아파트의 평형을 배정하는 기준은 분양기준가액에 상응토록 하고 있으나 조합원 전원의 동의를 있을 때에는 관리처분계획시 정하는 기준에 의하여 평형을 배정할 수 있도록 함으로써 지구별 토지가격의 차이로 발생하는 평형배정의 불합리한 문제점을 해소하고자 함.

(제58조 제5항)

카. 기타 세입자의 이주대책과 관리처분계획에 관한 조문을 정비하여 조문 해석의 혼란을 막고, 예규운영의 일관성을 도모하고자 함.

(제38조, 제56조)

### 3. 참 고 사 항

- 주택개량재개발사업 개선방안 (시장방침 460호, 88.4.11)
- 민영주택(아파트) 분양가격등 제도개선 (시장방침20호, 88.1.9)

부사장

서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침 (합동재개발) 중 개정지침

서울특별시 주택개량재개발사업 업무지침 (합동재개발) 중 다음과 같이 개정한다.

1988. . . .

서울특별시장

제23조 제2항 제5호중 "임원의 임기는" 다음에 "총회에서" 를 삽입 하고 "1년"을 "2년"으로 한다.

제24조 제3호중 "국민주택규모(85m<sup>2</sup>이하)수는 전체건립가구수의 50%이상, 분양 대상 조합원수 이상" 을 "국민주택규모(전용면적85m<sup>2</sup>이하)의 수는 전체건립 가구수의 60%이상, 분양예정대상 조합원수 이상" 으로 하고, 동조 제2호를 다음과 같이 한다.

2. (건축계획) 주택건설촉진법 및 건축법 관련규정에 의하되, 제23조 제2항 제3호 대상세입자로 부터 7평규모정도의 단독가구 또는 아파트 방1칸 분양 중 택일토록 하는 의견서를 받아 이를 건축계획에 반영하여야 한다. 다만 대상세입자의 90%이상이 단독가구 건립을 희망하지 아니하는 경우에는 그 령하지 아니할 수 있다.

제25조 제3항을 다음과 같이 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 구청장은 시행구역내 토지등의 소유자의 합의성숙 유도로 사업의 원활한 시행과 사업관련 민원의 해소를 위해 제26조 규정에 의한 인가신청서 신청

구역내 토지면적, 토지소유자 총수, 건축물소유자 총수의 각90%이상 동의를 얻도록 하여야 한다.

- ④ 구청장은 제26조의 규정에 따라 인가신청된 구역중 제3항의 동의를 얻은 구역에 한하여 제29조 내지 제31조 및 제33조 내지 제35조의 규정에 의한 절차를 이행할 수 있다.

제38조 제3항중 "제23조 제2항 제3호에 해당하는 세입자에 대하여는 참여조합원으로 가입시켜 건립되는 주택의 방1개를 분양토록 하거나" 를 "제23조 제2항 제3호 규정에 의한 참여조합원 자격이 없거나 희망하지 아니하는 세입자에 대하여는" 으로 하고, 동조 제4항을 삭제 하며, 동조 제5항을 제4항으로 한다.

제49조를 다음과 같이 한다.

제49조(응자) 시장이 지원하는 국민주택기금의 응자에 관하여 필요한 사항은 주택건설촉진법에 의한 주택건설종합계획, 국민주택기금 운용 및 관리규정, 국민주택기금 운용계획 및 서울특별시 주택사업비 특별회계 설치조례가 정하는 바에 의한다.

제54조 제9항중 "이경우 공동배분대상 조합원은 제56조 규정에 의한 분양대상 조합원을 말한다" 를 삭제한다.

제55조 제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 법제53조 제4항의 규정에 의거 토지등의 소유자 전원의 동의를 있는 경우에는 정관이 따로 정하는 바에 따라 평가할 수 있다.





제56조 제1항 본문중 "분양신청자중" 다음에 "분양신청일 현재"를, "각호" 다음에 "의1"을 삽입하고, 동조 동항 제3호중 "그" 다음에 "1필지"를 삽입하며, 동조 제3항중 "그이후에 취득한 때에는 양도양수자 그수인을"을 "그이후의 공유지분 취득자는 권리변동 이전 토지소유규모를 기준으로 권리변동된 토지 소유자 수인을"으로 하고, 동조 제4항중 "건축물의 공유지분 소유자는"을 "제1항 각호의 규정에 따라 분양대상이 되는 토지등의 소유권이 수인의 공유에 속할 때에는"으로 하며, 동조중 제7항을 삭제하고 동조 제5항 및 제6항을 다음과 같이 한다.

- ⑤ 제1항 제4호 및 제5호의 경우, 건축물이 건축당시부터 타인소유지상에 건축된 건축물이 아닌 경우에는 그 건축물의 대지범위에 속하는 토지소유자와 함께 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.
- ⑥ 제1항 제1호 및 제4호의 경우, 하나의 건축물의 대지범위에 속하는 토지가 수필지 이거나, 하나의 건축물에 수개의 건축물이 부속되어있는 때에는 수필지의 토지 또는 수개의 건축물에 대한 소유권이 수인인 경우에도 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.

제57조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 종전의 건축물을 손실보상으로 처분하는 때에는 제1항의 분양기준가액을 토지만을 대상으로 산정할 수 있으며, 정관이 정하는 바에 따라 희망하는 조합원에게는 분양기준가액에 손실보상액을 합산할 수 있다.

제58조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 제1항 제2호의 규정에 불구하고 조합원 전원의 동의가 있을 때에는 관리처분계획수립시 따로 정하는 기준에 의하여 평형을 배정할 수 있다.



제59조에 제3항및 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제24조 제2호의 규정에 따라 세입자인 참여조합원 입주용 단독가구 아파트를 건립하는 때에는 제2항 제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 건축계획시 희망한 세입자를 대상으로 단독가구 아파트 1가구를 분양할 수 있다.
- ④ 세입자인 참여조합원의 분양에 관하여 이지침에서 정하지 아니한 사항은 서울시 주택개발재개발사업구역내 세입자 입주권 부여에 관한 지침을 적용한다.

**부 칙**

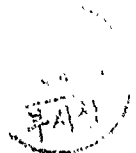
- ① (시행일) 이 지침은 발령한 날로 부터 시행한다.
- ② (경과조치) 이 지침 시행일 현재 조합설립 및 사업시행인가를 신청한 구역에 대하여는 제54조 제9항의 개정된 지침을 적용하지 아니할 수 있다.



현행	개정	(안)	비고
<p>서울특별시 예규 제 497 호 (87.12.31 제정)</p> <p>서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침 (합동재개발)</p> <p>제23조(정관의 작성)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 정관의 내용중 주요 조항의 기준은 다음 각호와 같다.</p> <p>1. - 4. (생략)</p> <p>5. (임원의 임기) 임원의 임기는 선임된 날로부터 <u>1년</u>까지로 한다. 다만 총회의 결의로 연임할 수 있다.</p> <p>6. - 13. (생략)</p> <p>제24조(사업시행계획서의 작성) 영제23조의 규정에 따라 조합설립위원회가 작성하는 사업시행계획서는 다음 각호의 기준에 의한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. (건축계획) 주택건설촉진법 및 건축법 관련 규정에 의한다.</p>	<p>서울특별시 예규 제 호 (88. . . . . 제정)</p> <p>서울특별시 주택개발재개발사업 업무지침 (합동재개발)</p> <p>제23조(정관의 작성)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② 정관의 내용중 주요 조항의 기준은 다음 각호와 같다.</p> <p>1. - 4. (현행과 같음)</p> <p>5. (임원의 임기) 임원의 임기는 <u>총회에서</u> 선임된 날로부터 <u>2년</u>까지로 한다. 다만 총회의 결의로 연임할 수 있다.</p> <p>6. - 13. (현행과 같음)</p> <p>제24조(사업시행계획서의 작성) 영제23조의 규정에 따라 조합설립위원회가 작성하는 사업시행계획서는 다음 각호의 기준에 의한다.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. (건축계획) 주택건설촉진법 및 건축법 관련 규정에 의하되, 제23조 제2항 제3호 대상세입자로 부터 7평규모 정도의 단독가구 또는 아파트 방1칸 분양중 택일하도록 하는 의견서를 받아 이를 건축계획에 반영하여야 한다. 다만, 대상세입자의 90%이상이 단독가구 건립을 희망하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.</p>	<p>(안)</p>	<p>임원의 임기 개시일 명문화 및 임기의 연장</p> <p>주개30321-557호(88.4.30)로 88.5.10 부터 시행중 * 시장방침 460호(88.4.11) 세입자 의견도 시행인가시 적용하는 토지등의 소유자 90%동의를 동일하게 규정</p>

현행	개정 (안)	비고
<p>3. (주택건립규모) 가구당 주택규모는 획일성을 피하고 규모별로 다양하게 계획하되 <u>국민주택규모(85m<sup>2</sup>이하) 수는 전체건립가구수의 50%이상, 분양대상 조합원수 이상 건립하여야 한다.</u></p> <p>4. - 7. (생략)</p> <p><b>제25조(토지등의 소유자의 동의)</b></p> <p>① - ② (생략)</p> <p>③ <u>구청장은 집단민원 기타 사회적불의 등으로 인하여 사업을 시행할 수 없다고 판단할 경우 법제14조 제1항의 규정에 의한 발청수 이상의 일정수에 해당하는 자의 동의를 얻게하여 민원을 해소한다. 다만, 사업시행 구역내의 일부지역에 한하여 집단민원 등이 야기될 경우에는 그지역만을 대상으로 하여 일정수 이상에 해당하는 자의 동의를 얻제할 수 있다.</u></p> <p>④ (신설)</p> <p><b>제38조 (이주대책)</b></p> <p>① - ② (생략)</p> <p>③ <u>조합은 사업시행으로 철거되는 주택에 거주하는 세입자중 제23조 제2항 3호에 해당하는 세입자에 대하여는 참여조합원으로 가입시켜 건립되는 주택의 방1개를 분양토록 하거나 공공용지의 취득및 손실보상에 관한 특별법 시행규칙 제30조의2 규정에 의한 주거대책비를 지급하여야</u></p>	<p>3. (주택건립규모) 가구당 주택규모는 획일성을 피하고 규모별로 다양하게 계획하되 <u>국민주택규모(전용면적85m<sup>2</sup>이하)의 수는 전체건립가구수의 60% 이상, 분양예정대상 조합원수 이상 건립하여야 한다.</u></p> <p>4. - 7. (현행과 같음)</p> <p><b>제25조 (토지등의 소유자의 동의)</b></p> <p>① - ② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>구청장은 시행구역내 토지등의 소유자의 합의상속 유도로 사업의 원활한 시행과 사업관련 민원의 해소를 위해 제26조 규정에 의한 인가신청시 신청구역내 토지면적, 토지소유자 총수, 건축물소유자 총수의 각90%이상 동의를 얻도록 하여야 한다.</u></p> <p>④ <u>구청장은 제26조의 규정에 따라 인가신청된 구역중 제3항의 동의를 얻은 구역에 한하여 제29조 내지 제31조및 제33조 내지 제35조의 규정에 의한 절차를 이행할 수 있다.</u></p> <p><b>제38조 (이주대책)</b></p> <p>① - ② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>조합은 사업시행으로 철거되는 주택에 거주하는 세입자중 제23조 제2항 제3호 규정에 의한 참여조합원 자격이 없거나 희망하지 아니하는 세입자에 대하여는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특별법 시행규칙 제30조의 2 규정에 의한 주거대책비를 지급하여야 한다.</u></p>	<p>주개30417-108호(88.2.11)로 88.1.29부터 시행중</p> <p>* 민영주택(아파트) 분양가격등 제도개선과 관련변경</p> <p>주개30321-557호(88.4.30)로 88.5.10부터 시행중</p> <p>* 시장방침 460호 (88.4.11)</p> <p>조문정비</p>

현행	개정 (안)	비고								
<p>한다.</p> <p>④ 제3항의 분양권 부여 또는 주거대책비 지급은 <u>세입자가 택일토록 하되 분양의당 세입자의 수용이 불가능할 경우에는 추첨에 의하여 정하고 이 경우 탈락된 세입자에게는 주거대책비를 지급하여야 한다.</u></p> <p>⑤ 제3항의 규정에 의한 주거대책비 예산의 확보, 구상방법 및 지급 방법은 정관으로 정한다.</p> <p><u>제49조(용자) ①</u> 시장이 지원하는 국민주택기금의 용자는 다음 각호의 기준에 의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(대상) 관리처분계획에 의거 전용면적기준 60m<sup>2</sup>이하의 주택을 분양 받는자.</li> <li>(금액) <table border="1" data-bbox="313 907 772 1118"> <thead> <tr> <th>주택 규모</th> <th>가구당 용자한도액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40m<sup>2</sup>이하</td> <td>600만원</td> </tr> <tr> <td>40 - 50</td> <td>550 "</td> </tr> <tr> <td>50 - 60</td> <td>500 "</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>(방법) 사업시행인가 고시일 이후 조합의 입찰 신청에 의하여 대상 심사후 기성금과 준공금으로 구분 지급</li> <li>(조건) 서울특별시장이 용자대상지의 토지에 제1순위 근저당권을 설정하고 분양처분후 소유권이전등기시 그 시설에 대하여 추가로 제1순위의 근저당권을 설정. 다만, 체비 또는 보류시설일 경우에는</li> </ol>	주택 규모	가구당 용자한도액	40m <sup>2</sup> 이하	600만원	40 - 50	550 "	50 - 60	500 "	<p>④ (삭제)</p> <p>⑤ (제4항으로 한다)</p> <p><u>제49조(용자) 시장이 지원하는 국민주택기금의 용자에 관하여 필요한 사항은 주택건설촉진법에 의한 주택건설종합계획, 국민주택기금 운용 및 관리규정, 국민주택기금 운용계획 및 서울특별시 주택사업비 특별회계 설치조례가 정하는 바에 의한다.</u></p>	<p>세입자 의견을 건축계획에 반영하여 세입자 전체를 수용케 되므로 규정 불필요</p> <p>조문정비</p> <p>년도별로 필요시 변경되는 용자관련 규정에 연계되어 적용할 수 있도록 관련규정과 중복되는 내용 삭제</p>
주택 규모	가구당 용자한도액									
40m <sup>2</sup> 이하	600만원									
40 - 50	550 "									
50 - 60	500 "									





현행	개정 (안)	비고
<p><b>제55조(토지등의 평가)</b> ① 법 제41조 제4항 제3호의 규정중 종전의 토지 및 건축물의 가격은 서울특별시 가격평가위원회가 평가 결정한 가액에 의한다.</p> <p>② (생략)</p> <p><b>제56조(분양대상조합원)</b> ① 대지 및 건축시설의 분양대상자는 법 제40조의 규정에 의한 분양신청자중 다음 각호에 해당하는자에 한한다.</p> <p>1. - 2. (생략)</p> <p>3. 건축물이 없는 토지만을 소유한자로서 그 토지 소유규모가 건축법 시행령 제102조 제3항 2호에 해당하는 경우</p> <p>4. - 5. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>③ 제1항 2호 및 5호에 해당하는 토지를 공유지분으로 취득한 경우, 공유지분취득일(부동산등기부상의 원인일자)은 당해 사업시행구역의 합동제개발을 위한 사업계획결정 고시일 이전이어야 하며 <u>그이후에 취득한 때에는 양도양수자 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p> <p>④ <u>건축물의 공유지분소유자는 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p>	<p><b>제55조(토지등의 평가)</b> ① 법 제41조 제4항 제3호의 규정중 종전의 토지 및 건축물의 가격은 서울특별시 가격평가위원회가 평가 결정한 가액에 의한다. <u>다만, 법 제53조 제4항의 규정에 의거 토지등의 소유자 전원의 동의가 있는 경우에는 정관이 따로 정하는 바에 따라 평가할 수 있다.</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p><b>제56조(분양대상조합원)</b> ① 대지 및 건축시설의 분양대상자는 법 제40조의 규정에 의한 분양신청자중 <u>분양신청일 현재 다음 각호의 1에</u> 해당하는자에 한한다.</p> <p>1. - 2. (현행과 같음)</p> <p>3. 건축물이 없는 토지만을 소유한자로서 <u>그필지토지</u> 소유규모가 ..... 해당하는 경우.</p> <p>4. - 5. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ 제1항 제2호 및 제5호에 해당하는 토지를 공유지분으로 취득한 경우, 공유지분취득일(부동산등기부상의 원인일자)은 당해사업시행구역의 합동제개발을 위한 사업계획결정 고시일 이전이어야 하며, <u>그이후의 공유지분취득자는 권리변동 이전 토지소유규모를 기준으로 권리변동된 토지 소유자 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p> <p>④ <u>제1항 각호의 규정에 따라 분양대상이 되는 토지등의 소유권이 수인의 공유에 속할 때에는 그수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p>	<p>지구별 시행여건에 따라 평가방법의 탄력적 운용 도모</p> <p>관리처분계획수립을 위한 권리변동 기간의 명문화</p> <p>조문정비</p> <p>조문정비</p> <p>조문정비</p>

현행	개정 (안)	비고
<p>⑤ <u>건축물만을 소유한 자로서 그 건축물이 건축당시부터 타인소유지상에 건축된 건축물이 아닌 경우에는 그 건축물이 점유하고 있는 토지 소유자와 함께 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p> <p>⑥ <u>하나의 건축물의 대지범위에 속하는 수필지의 토지일부를 타인에게 양도하거나 하나의 건축물에 부속된 건축물을 타인에게 양도한 때에는 양도양수자 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p> <p>⑦ <u>1필지내 공유지분소유자 수인 또는 인접된 토지(합병가능한 토지를 말한다) 소유자 수인이 공유토서 분양을 희망하고 그 규모가 제1항 2호 3호 및 5호규정에 의한 기준에 적합한 때에는 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p>	<p>⑤ <u>제1항 제4호 및 제5호의 경우, 건축물이 건축당시부터 타인소유지상에 건축된 건축물이 아닌 경우에는 그 건축물의 대지범위에 속하는 토지소유자와 함께 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p> <p>⑥ <u>제1항 제1호 및 제4호의 경우, 하나의 건축물의 대지범위에 속하는 토지가 수필지이거나, 하나의 건축물에 수개의 건축물이 부속되어있는 때에는 수필지의 토지 또는 수개의 건축물에 대한 소유권이 수인인 경우에도 그 수인을 1인의 분양대상자로 한다.</u></p> <p>⑦ (삭제)</p>	<p>조문정비</p> <p>조문정비</p> <p>제1항 제2호의 규정에서 구역내수 필지의 토지 전부 또는 일부를 소유하여 제1항 1호의 기준에 달하는 경우 분양 대상으로 인정하므로 별도 규정 불필요</p>
<p><b>제57조(분양기준가액의 산정)</b></p> <p>① - ② (생략)</p> <p>③ (신설)</p>	<p><b>제57조(분양기준가액의 산정)</b></p> <p>① - ② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>중전의 건축물을 손실보상으로 처분하는 때에는 제1항의 분양기준가액을 토지만을 대상으로 산정할 수 있으며, 정관이 정하는 바에 따라 희망하는 조합원에게는 분양기준가액에 손실보상액을 합산할 수 있다.</u></p>	<p>토지만을 분양기준가액 산정대상으로 하는 경우의 허용</p>
<p><b>제58조(조합원 분양)</b></p> <p>① - ④ (생략)</p> <p>⑤ (신설)</p>	<p><b>제58조(조합원 분양)</b></p> <p>① - ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ <u>제1항 제2호의 규정에 불구하고 조합원 전원의 동의를 있을 때에는 관리처분계획수립시 따로 정하는 기준에 의하여 평형을 배정할 수 있다.</u></p>	<p>평형배정기준 완화</p>



현행	개정 (안)	비고
<p>제59조(참여조합원 분양)</p> <p>① - ② (생략)</p> <p>③ (신설)</p> <p>④ (신설)</p>	<p>제59조(참여조합원 분양)</p> <p>① - ② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>제24조 제2호의 규정에 따라 세입자인 참여조합원 입주용 단독가구 아파트를 건립하는 때에는 제2항 제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 건축계획시 희망한 세입자를 대상으로 단독가구 아파트 1가구를 분양할 수 있다.</u></p> <p>④ <u>세입자인 참여조합원의 분양에 관하여 이지침에서 정하지 아니한 사항은 서울시 주택개량개발사업구역내 세입자 입주권 부여에 관한 지침을 적용한다.</u></p> <p style="text-align: center;">부 칙</p> <p>① (시행일) 이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.</p> <p>② (경과조치) 이 지침 시행일 현재 조합설립 및 사업시행인가를 신청한 구역에 대하여는 제54조 제9항의 개정된 지침을 적용하지 아니할 수 있다.</p>	<p>세입자대책 변경에 따른 신설</p>