



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《기본계획과 정비계획에 이주수요 관련 사항 반영 등》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2213386호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유	1
III. 주요내용	2
IV. 검토의견	3
1. 기본계획과 정비계획에 이주수요 관련 사항 반영 (안 제5조제1항제12호의2, 제9조제1항제8호의2 및 제15조제5항 신설)	3
2. 대통령령으로 정하는 공업지역에도 기본계획 수립 및 정비계획 입안 시 용적률 특례 적용(안 제11조제1항)	8
3. 기본계획의 수립과 정비구역 지정 절차의 병행 (안 제16조의2 신설)	13
4. 조합설립 등의 필요자료 요청(안 제27조의2 신설)	18
5. 공사비 증액에 관한 검증(안 제29조의3 신설 등)	23
6. 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례 확대(안 제36조의3)	29
7. 조합임원 해임을 위한 총회 개최계획 신고 및 조합 운영 정상화 조치(안 제43조제5항부터 제7항까지 신설)	39
8. 전자적 방법을 통한 의결권 행사 관련 금지행위 (안 제45조의2 및 제135조제1호의2 신설)	43
9. 사업시행자의 정비계획 변경 및 사업시행계획인가 통합심의 요청 등 (안 제50조의3)	46

10. 국민주택규모 임대주택의 인수가격 상향 등 (안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6제3항)	53
11. 용적률 완화에 따라 공급되는 국민주택규모 임대주택의 관리처분계획인가 신청 전 공개추첨 (안 제55조제6항, 제74조제1항제8호의2 및 제78조제8항 신설)	64
12. 용적률 완화에 따라 공급되는 장기공공임대주택을 재개발 의무임대 입주자에게 우선 공급(안 제55조제7항 신설)	69
13. 주택단지 안의 일부 토지에 대한 토지분할 청구 특례의 적용 대상 확대(안 제67조)	74
14. 건축물의 높이 제한 등 건축 관련 규제를 완화받을 수 있는 범위를 모든 정비구역으로 확대(안 제68조제4항)	80
15. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우의 건폐율 및 용적률 적용 기준 특례(안 제68조의2 신설)	83
16. 건설사업관리기술인 배치기준 별도 적용 특례 대상을 ‘공공시행자가 시행하는 정비사업’으로 확대(안 제69조제4항)	86
17. 사업시행계획인가 고시 전 감정평가법인등의 선정 절차 착수 (안 제74조제4항제4호 신설)	93
18. 관리처분계획 수립 및 인가에 관한 특례(안 제74조의2 신설) ..	98
19. 관리처분계획인가 관계 서류의 총회 개최 전 공람 (안 제78조제1항)	107
20. 임대주택등의 처분에 관한 특례(안 제79조의2 신설)	110
21. 건축물의 해체 허가에 관한 특례(안 제81조제2항 신설 등) ...	114

22. 정비사업의 준공인가 전 대지확정측량 실시 (안 제83조제1항 및 제86조제1항)	119
23. 토지주택공사등이 건설업자 등과 공동으로 시행하는 경우에 대한 국가 등의 보조·융자 등 범위 확대 (안 제95조제1항 및 제101조제1항)	122
24. 새로 설치한 정비기반시설이 국가·지방자치단체에 무상 귀속되는 대신 사업시행자에게 무상으로 양도되는 시설의 범위 확대 (안 제97조제2항, 제7항 및 제8항 신설)	127
25. 사업시행자의 매각 요청을 받은 관리청의 매매계약 체결 의무(안 제98조제7항 신설)	142
26. 투기과열지구에 위치하지 아니한 공공재개발사업· 공공재건축사업의 용적률 추가 완화 및 국민주택규모 주택 추가 공급 (안 제101조의5제6항·제7항 및 제101조의6제4항·제5항)	145
27. 정비구역 지정 및 사업시행자 지정 특례 시 정비구역 지정 및 사업시행자 지정 간주 (안 제101조의8제4항 및 제101조의9제3항 신설)	161
28. 정비사업의 관리 등(안 제110조의2 신설)	165
29. 공사비 분쟁 조정 지원(안 제115조의2 신설)	167
30. 도시분쟁조정위원회의 심사·조정 대상에 ‘사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁’ 추가(안 제117조제1항제2호의2 신설)	171
31. 재정지원 등(안 제118조의2 신설)	174
32. 세입자 지원(안 제130조의2 신설)	175

I. 제안경위

가. 제 출 자 : 문진석의원 등 11인

나. 제 출 일 : 2025. 9. 30.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 1.

II. 제안이유

현행법은 정비계획 입안 요청 또는 입안 제안에 동의한 경우 조합설립에 동의한 것으로 간주할 수 있는 명시적인 규정이 없고, 합리적인 사유 없이 조합임원에 대한 해임총회가 소집되어 사업이 장기간 표류하는 사례가 있으며, 사업여건 등과 무관하게 사업시행계획과 관리처분계획을 순차적으로 수립하도록 일률적으로 규정하고 있어 정비사업의 속도를 제고하기 쉽지 않다는 우려가 있음.

또한, 전자적 방법에 따른 의결권 행사 결과를 위조·조작하거나 유출한 경우에 대한 제재규정이 없고, 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁을 조율할 수 있는 기구가 없어 정비사업 추진 과정에서 발생하는 갈등을 예방하고 조정하는 데에도 한계가 있다는 지적이 있는 실정임.

이에, 정비계획 입안 요청 또는 입안 제안에 동의한 경우 조합설립에 동의한 것으로 간주할 수 있도록 법적 근거를 마련하며, 조합임원에 대한 해임총회를 개최하려는 경우에는 시장·군수등에게 총회 개최계획을 신고하도록 하며, 사업시행계획과 관리처분계획의 수립 절차를 동시

에 진행할 수 있도록 하는 한편, 도시분쟁조정위원회가 공사비에 대한 분쟁을 조정할 수 있도록 하는 등 정비사업의 속도를 제고하여 도심 내 주택 공급 촉진에 이바지하려는 것임.

Ⅲ. 주요내용

가. 정비계획의 입안 또는 변경 시 이주수요를 기본계획 수립권자에게 제출하도록 함(안 제15조).

나. 기본계획과 정비구역 지정 절차를 동시에 진행할 수 있도록 함(안 제16조의2 신설).

다. 정비계획의 입안 요청 또는 입안 제안에 동의한 경우 조합설립에 동의한 것으로 간주할 수 있도록 함(안 제36조의3).

라. 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자는 총회 개최계획을 시장·군수등에게 신고하도록 함(안 제43조).

마. 전자적 방법에 따른 의결권 행사 결과를 위조·조작하거나 유출하는 행위를 금지하고, 이를 위반한 자에 대하여는 처벌할 수 있도록 함(안 제45조의2 신설 및 제135조).

바. 용적률 완화로 건설되는 국민주택규모 주택의 공급가격을 표준건축비에서 기본형건축비를 기준으로 산정하도록 함(안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6).

사. 도시분쟁조정위원회의 조정대상에 공사비 분쟁을 포함하도록 함(안 제117조).

IV. 검토의견

1. 기본계획과 정비계획에 이주수요 관련 사항 반영(안 제5조 제1항제12호의2, 제9조제1항제8호의2 및 제15조제5항 신설)

현행	개정안
제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 12. (생략) <u><신설></u> 13. (생략) ②·③ (생략)	제5조(기본계획의 내용) ① ----- ----- ---. 1. ~ 12. (현행과 같음) <u>12의2. 정비사업 시행에 따른 주택수급 등 이주수요 관리방안</u> 13. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)
제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u> 9. ~ 12. (생략) ② ~ ④ (생략)	제9조(정비계획의 내용) ① ----- ----- ----. 1. ~ 8. (현행과 같음) <u>8의2. 정비사업 시행에 따른 이주수요</u> 9. ~ 12. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)
제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 제9조제1항제8호의2에 따른 이주수요를 기본계획의 수립권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 기본계획의 수립권자는 제5조제1항제12호의2에 따른 이주수요 관리</u>

현행	개정안
	<u>방안의 적정성을 검토하여 필요한 경우 기본계획을 변경할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제5조제1항제12호¹⁾에 따라 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 함)에는 '세입자에 대한 주거안정대책'이, 제9조제1항제8호²⁾에 따라 정비계획에는 '세입자 주거대책'이 각각 포함되고, 제52조제1항제3호³⁾에 따라 사업시행자는 "임시거주시설을 포함한 주민이주대책"을 포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 하는데,

현재 거주하고 있는 주민의 정비사업으로 인한 이주 전반에 관한 수요를 정비사업의 기본방향 등을 담아 지방자치단체의 장이 10년마다 수립하는⁴⁾ 기본계획 단계부터 분석하고 관리하는 것이 필요하다는 지적이 있음.

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

12. 세입자에 대한 주거안정대책

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

8. 세입자 주거대책

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책

4) 「도시 및 주거환경정비법」

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마

이에 개정안은 기본계획의 내용에 ‘정비사업 시행에 따른 주택수급 등 이주수요 관리방안’을 포함하고(안 제5조제1항제12호의2), 정비계획의 내용에 ‘정비사업 시행에 따른 이주수요’를 포함하면서(안 제9조제1항제8호의2),

정비계획의 입안권자가 정비계획을 입안하거나 변경하려면 정비계획의 내용인 ‘정비사업 시행에 따른 이주수요’를 기본계획의 수립권자에게 제출하도록 하고, 기본계획의 수립권자가 기본계획의 내용인 ‘정비사업 시행에 따른 주택수급 등 이주수요 관리방안’의 적정성을 검토하여 필요한 경우 기본계획을 변경할 수 있도록 하려는 것임(안 제15조제5항).

개정안은 정비사업 초기 단계부터 정비사업의 시행에 따른 이주수요를 고려하도록 함으로써 이주를 둘러싼 갈등 및 사업 지연을 예방하고 그로 인한 비용 증가를 최소화하면서 예상치 못한 대규모 이주수요 발생에 따른 인근 지역의 주거 불안정, 부동산시장 교란 등을 방지할 수 있도록 하는 긍정적인 입법으로 판단됨.

다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

[표 1] 현행과 개정안의 비교

기본계획	정비계획	사업시행계획	관리처분계획
· 세입자 주거대책	· 세입자 주거대책	· 세입자 주거대책	
· 이주수요 관리방안 (수급분석 포함)	· 이주수요 확대 시 기본계획 재검토	· 임시거주시설 등 주민 이주대책	
	· 임대주택 건설계획	· 임대주택 건설계획	
		· 인·허가 시기조정	· 인·허가 시기조정

주) 파란색이 개정안으로 추가되는 내용임

※ 자료: 국토교통부

다만, 현행법 제15조⁵⁾는 정비계획의 입안 또는 변경을 위한 주민공람, 지방의회 및 국유·공유재산의 관리청의 의견 청취 등에 관한 규정인므로, 정비계획의 입안·결정 및 정비구역의 지정에 관한 기본 규정인 제8조⁶⁾에 제6항을 신설하여 안 제15조제5항의 내용을 반영하는 입법방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
 ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
 ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
 ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
 ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.
 ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 "구청장등"이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

국토교통부는 정비사업의 첫 단계인 기본계획 수립 단계부터 이주수요를 관리할 수 있을 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함

2. 대통령령으로 정하는 공업지역에도 기본계획 수립 및 정비 계획 입안 시 용적률 특례 적용(안 제11조제1항)

현행	개정안
제11조(기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화) ① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 <u>주거지역</u> 에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있다.	제11조(기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역</u> ----- ----- ----- -----.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

용도지역 안에서의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조제1항7)에 따른 상한(이하 “법적상한용적률”이라 함)의 범위에서

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 ‘조례로 정하는 비율’을 한도로 하나, 현행법 제11조제1항에 따라 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에 ‘주거지역’에 대하여는 조례로 정한 용적률에도 불구하고 ‘법적상한용적률까지’ 용적률을 정할 수 있음.

‘주거지역’이 아닌 용도지역의 경우 제11조제1항에 따른 용적률 완화가 적용되지 않으므로, 건축 당시 적용받은 용적률이 현재의 조례상 용적률 한도보다 높은 경우 제54조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6⁸⁾에

-
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
 6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
 7. 중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
 8. 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
 9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
 10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
 11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
 12. 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하
 13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
 14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
 15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
 16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
 17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
 18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
 19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
 20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
 21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.

제66조(용적률에 관한 특례 등) ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고

다른 특례 외에는 용적률을 완화받을 방법이 없는데, 이 경우 용적률을 완화받는 대신 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 공급하여야 하는 제약을 받게 됨.

예를 들어, 재건축을 계획하는 노후 아파트단지가 서울특별시의 ‘준공업지역’ 안에 있고 1990년대에 건축될 당시 290%의 용적률이 적용된 단지라고 가정할 때, 법적상한용적률은 400%지만 「서울특별시 도시계획조례」 제50조⁹⁾에 따른 용적률 상한은 250%임. 이 단지에는 현행법 제

다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다.

② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

9) 「서울특별시 도시계획조례」

제50조(용적률의 강화) 제48조 규정에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 다음 각 호에 따라 정할 수 있다.

2. 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 목의 이하로 할 것

가. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률: 250퍼센트. 다만, 지구단위계획을 통한 공공시설등 제공 시 시장이 정하는 바에 따라 400퍼센트까지 할 수 있다.

11조제1항이 적용되지 않으므로 제54조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 용적률 완화를 검토해야 하는데, 해당 특례에 따른 국민주택 규모 주택 건설 및 공급을 둘러싸고 주민들의 반대, 경제성 확보의 어려움 등으로 인하여 재건축의 동력을 확보하기 곤란한 경우가 발생할 수 있다는 주장이 있음.¹⁰⁾

정부는 2025년 9월의 「주택공급 확대방안」에서 ‘준공업지역’에도 별도의 공공기여가 없더라도 정비사업을 추진하는 구역의 현재 용적률을 정비계획에서 인정할 수 있도록 허용하겠다는 방침을 밝힌 바 있음.¹¹⁾

이에 개정안은 조례로 정한 용적률 한도에도 불구하고 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있는 용도지역에 ‘대통령령으로 정하는 공업지역’을 추가하려는 것으로, 준공업지역 내의 정비사업 추진을 활성화하여 주택공급을 촉진하는 효과가 기대됨.

10) 서울특별시 「수도권정비계획법」상 과밀억제권역으로서(같은 법 시행령 [별표 1]) 준공업지역은 그 총량을 유지하는 것이 원칙이므로(서울시 「2030 준공업지역 종합발전계획」 34면 등 참조) 기존의 준공업지역을 해제하여 주거지역으로 용도지역을 변경하려면 서울특별시 내의 다른 지역을 공업지역으로 지정하여야 하는 문제가 있음.

「수도권정비계획법」

제7조(과밀억제권역의 행위 제한) ① 관계 행정기관의 장은 과밀억제권역에서 다음 각 호의 행위나 그 허가·인가·승인 또는 협의 등(이하 "허가등"이라 한다)을 하여서는 아니 된다.

2. 공업지역의 지정

② 관계 행정기관의 장은 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 행위나 그 허가등을 할 수 있다.

2. 서울특별시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다)별 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위에서의 공업지역 지정

11) 관계부처 합동, 「주택공급 확대방안」, 2025.9.7., 28면 참조

국토교통부는 현행법상 준공업지역의 현황 용적률이 조례 상한을 초과하는 경우 임대주택 공공기여 없이는 사업추진 과정에서 현황 용적률을 인정받기 곤란하므로, 사업추진 구역의 현재 용적률을 별도 공공기여 없이 정비계획 등에서 인정할 수 있도록 하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

3. 기본계획의 수립과 정비구역 지정 절차의 병행(안 제16조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제16조의2(도시·주거환경정비기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행) ① 기본계획의 수립권자, 정비구역의 지정권자 및 정비계획의 입안권자(이하 이 조에서 “기본계획의 수립권자등”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 기본계획의 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 위한 절차를 진행하면서 제16조에 따른 정비계획의 입안, 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 정비계획의 결정(변경결정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 위한 절차를 동시에 진행할 수 있다.</u> <u>1. 기본계획의 수립에 따라 지체 없이 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우</u> <u>2. 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단하는 경우</u> <u>② 제1항에 따라 기본계획의 수립과 정비계획의 입안, 정비구역의 지정 및 정비계획의 결정을 위한 절차를 동시에 진행하려는 경우에는 기본계획의 수립권자등은 관련 사항을 상호 간에 미리 협의하여야 한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제4조 및 제5조¹²⁾에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 “기본계획의 수립권자”라 함)은 관할 구역에 대하여 정비사업의 기본방향, 계획기간, 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적인 범위 등을 담은 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 함.

아울러, 제8조 및 제9조¹³⁾에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장

12) 「도시 및 주거환경정비법」

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다.

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 계획기간
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 주거지 관리계획
5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위
10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)
11. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
12. 세입자에 대한 주거안정대책
13. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
- 2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거
3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획

· 특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수 제외)(이하 “정비구역의 지정권자”라 함)는 기본계획에 적합한 범위에서 토지등소유자 유형별 분담금 추산액, 도시·군계획시설의 설치 및 건축물의 건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 등을 담은 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정·변경지정할 수 있고, 정비구역의 지정권자, 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 “정비계획의 입안권자”라 함)는 정비계획을 입안할 수 있음.

개정안은 기본계획의 수립권자, 정비구역의 지정권자 및 정비계획의 입안권자가 ①기본계획의 수립에 따라 지체 없이 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우 또는 ②정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단하는

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

8. 세입자 주거대책

9. 정비사업시행 예정시기

10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.

가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획

나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항

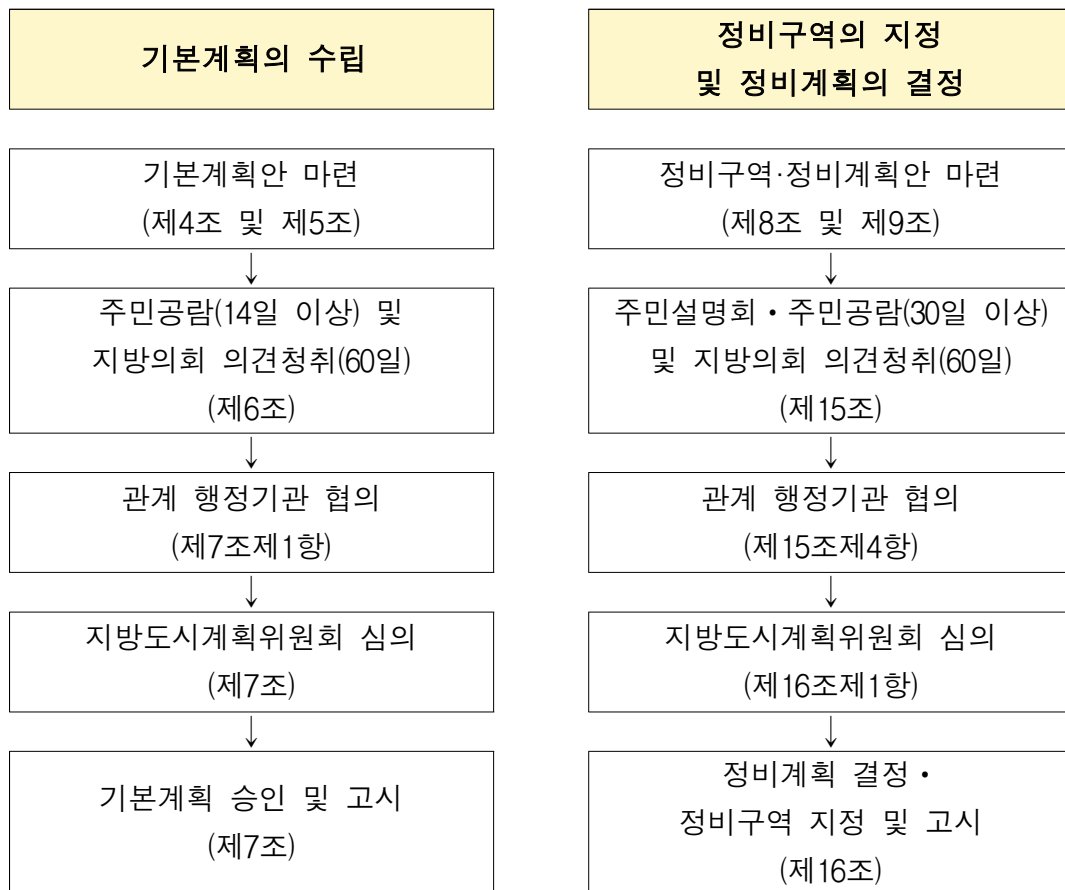
라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)

12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

경우에는 기본계획의 수립 절차와 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정 절차를 병행하여 진행할 수 있도록 하려는 것임.

[표 2] 기본계획의 수립 및 정비구역 지정·정비계획 결정 절차



※ 자료: 현행법 관련 조문 정리

정비사업 추진과 관련하여 기본계획의 수립 또는 변경이 필요한 경우 기본계획의 수립·변경 후 정비계획 결정 및 정비구역 지정 절차를 모두 거치면 상당한 시간이 소요될 수 있으므로, 개정안에 따라 주민공람, 지방도시계획위원회 심의 등 유사한 절차를 병행할 수 있도록 할 경우 정비사업 속도를 제고하는 효과가 기대됨.

국토교통부는 주민공람·도시계획위원회 심의 등 유사 절차를 동시에 진행할 수 있게 되어 사업속도 제고가 기대되고, 기본계획 수립권자와 정비계획 입안권자가 다른 특별시·광역시에서 양 계획의 절차를 병행할 때에도 안 제16조의2제2항에서 지방자치단체의 장 간에 미리 협의하도록 의무화하고 있어 운영의 안정성을 확보할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4. 조합설립 등의 필요자료 요청(안 제27조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제27조의2(조합설립 등의 필요자료 요청) ① 추진위원회 또는 협약등을 체결한 토지주택공사등 및 신탁업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 지방자치단체에 조합 설립 또는 사업시행자 지정의 동의 여부 확인을 위한 목적의 한도에서 필요한 서류의 발급(토지주택공사등의 경우 토지등소유자 주소, 전화번호 등 대통령령으로 정하는 자료의 제공을 포함한다)을 요청할 수 있다. ② 제1항 따른 요청을 받은 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료를 부과하지 아니한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제35조제2항 및 제3항¹⁴⁾에 따라 조합을 설립하려면 일정 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 얻고 일정한 서류를 시장·군수등에게 제출하여 설립의 인가를 받아야 함.

14) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수(복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상으로 한다) 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 100분의 70 이상 및 토지면적의 100분의 70 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」

제8조(조합의 설립인가 신청 등) ② 법 제35조제2항제2호에서 “정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다.

1. 설립인가: 다음 각 목의 서류

가. 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류

나. 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기재한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류

한편, 조합 대신¹⁵⁾ 토지주택공사등 또는 신탁업자가 재건축사업 또는 재개발사업을 시행하는 경우 제26조제1항제7호·제8호 및 제27조제1항제3호¹⁶⁾에 따라 일정 비율 이상의 토지등소유자의 동의 또는 요청을 받은 시장·군수등이 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정하여야 함.

그런데, 조합설립 또는 사업시행자 지정을 위한 동의를 받는 과정에서 토지등소유자의 성명·주소 등 정보를 확보하기 어려워 정비사업이 지연되는 사례가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 추진위원회 또는 재개발사업·재건축사업의 준비·추

15) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ⑤ 제2항에 따라 시장·군수등이 지정개발자를 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

16) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 항부터 제4항까지에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등을 체결한 토지주택공사등 및 신탁업자¹⁷⁾가 국가 또는 지방자치단체에 조합설립 또는 사업시행자 지정의 동의 여부 확인을 위한 목적의 한도에서 필요한 서류의 발급(토지주택공사등의 경우 토지등소유자 주소, 전화번호 등 대통령령으로 정하는 자료의 제공을 포함)을 요청할 수 있고, 요청을 받은 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따르도록 하려는 것임.

개정안은 조합설립이나 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정이 원활하고 신속하게 진행될 수 있도록 하여 정비사업 기간을 단축하는 긍정적인 효과가 있을 것으로 기대됨.

유사한 입법례로, 「공공주택 특별법」 제40조의7제5항¹⁸⁾도 도심 공공

17) 토지주택공사등 또는 신탁업자와 재개발사업·재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말함)는 100분의 30 이상의 토지등소유자의 동의를 받고 일정한 절차를 거쳐 사업시행자 지정 전에 협약등을 체결할 수 있음.

「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ④ 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등(이하 "협약등"이라 한다)을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ⑦ 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집한 후 사업시행자 지정 전에 협약등을 체결할 수 있다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제20조의2(공공시행자와의 협약체결 등) ① 법 제26조제4항에서 "대통령령으로 정하는 절차"란 다음 각 호의 사항이 포함된 주민설명회의 개최를 말한다.

③ 법 제26조제4항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 100분의 30을 말한다.

제21조의2(지정개발자와의 협약체결 등) ① 법 제27조제7항에서 "대통령령으로 정하는 절차"란 다음 각 호의 사항이 포함된 주민설명회의 개최를 말한다.

③ 법 제27조제7항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 100분의 30을 말한다.

주택 복합지구의 지정·변경에 관한 토지등소유자의 동의요건 충족 여부 확인을 위한 목적의 한도에서 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체에게 토지등소유자의 주소, 전화번호 등 대통령령으로 정하는 자료의 제공을 요청할 수 있도록 하고 있음.

다만, 개정안에서 발급을 요청할 수 있는 서류가 ‘조합설립 또는 사업시행자 지정의 동의 여부 확인을 위한 목적의 한도에서 필요한 서류’로 다소 광범위하게 규정되어 있어 토지등소유자의 개인정보가 과도하게 제공될 우려가 있으므로, 발급을 요청할 수 있는 자료의 범위를 명확하게 예시¹⁹⁾하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 개정안의 취지가 토지대장, 건축물대장 등 누구나 열람할 수 있는 공시정보의 제공 절차를 간소화하려는 데에 있고, 특히 토지주택공사등에게는 토지등소유자의 전화번호·주소까지 제공할 수 있어

18) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ⑤ 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 지방자치단체에 제8항제1호에 따른 동의 여부 확인을 위한 목적의 한도에서 토지등소유자의 주소, 전화번호 등 대통령령으로 정하는 자료의 제공, 복합사업에 필요한 서류의 발급 또는 그 밖에 멸실건축물에 대한 공부의 정리 등 필요한 협조를 요청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료를 부과하지 아니한다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항에 따른 복합지구 지정·변경제안을 반려하여야 한다.

1. 공공주택사업자가 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일 부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경우

19) 관계부처 합동, 「주택공급 확대방안」, 2025.9.7., 26면에서는 “건축·토지대장 등” 동의서 징구를 위한 행정정보를 지방자치단체가 추진위원회 등에 직접 제공하는 개선방안을 제시하고 있음.

공공정비사업의 속도 향상이 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

5. 공사비 증액에 관한 검증(안 제29조의3 신설 등)

현행	개정안
제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 <u>제외한다</u>)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설>	제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① - ----- ----- ----- ----- <u>제외한다. 이하 이 조 및 제29조의3에서 같다</u>)- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② 제1항 및 제29조의3제4항----- ----- ----- -----. <u>제29조의3(공사비 증액에 관한 검증)</u> ① 사업시행자는 시공자가 제29조의2제1항제2호 또는 제3호에 따른 공사비 증액을 요청한 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 한다. ② 시공자는 제1항에 따른 요청을 하는 경우 사업시행자에게 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다. 1. <u>공사비 변동 사유서</u> 2. <u>공사비 변동 전·후 세부 내역서</u> 3. <u>그 밖에 대통령령으로 정하는 자료</u> ③ 시장·군수등은 제1항에 따른 사실을 통지 받은 경우 공사비 검증 대

현행	개정안
제140조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. <신 설> 1. (생략) 2. 3. (생략) ② 3. (생략)	상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다. ④ 제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등 또는 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회가 직접 정비사업 지원기구에게 공사비 검증을 요청할 수 있다. ⑤ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자와 시공자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다. 제140조(과태료) ① ----- ----- -----. 1. 제29조의3제2항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나, 거짓된 자료를 제출한 자 1의2. (현행 제1호와 같음) 2. 3. (현행과 같음) ② 3. (생략)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제29조의2²⁰⁾에 따라 재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 시공자와 계약 체결 후 ①토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰를 요청하거나 ②공사비의 증액 비율이 100분의 10(사업시행계획인가 이전에 시공자 선정 시) 또는 100분의 5(사업시행계획인가 이후에 시공자 선정 시) 이상이거나 ③상기 ① 또는 ②에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율이 100분의 3 이상인 경우 정비사업 지원기구²¹⁾에 공사비 검증을 요청하여야 함.

그런데, 현행법은 공사비 검증을 ‘사업시행자’가 요청하는 구조로 되어 있어 지방자치단체의 장이 급격한 공사비 증액 요구의 적정성에 관한 검토에 관여할 수 없는 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

20) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지구획공사등이 단독 또는 공동으로 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)는 시공자와 계약 체결 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제114조에 따른 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청하여야 한다.

1. 토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 사업시행자에게 검증 의뢰를 요청하는 경우
 2. 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 사업시행계획인가 이전에 시공자를 선정한 경우: 100분의 10 이상
 - 나. 사업시행계획인가 이후에 시공자를 선정한 경우: 100분의 5 이상
 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우
- ② 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

21) 「도시 및 주거환경정비법」

제114조(정비사업 지원기구) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 정비사업 지원기구를 설치할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 정비사업 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무

이에 개정안은 시공자가 일정 비율 이상(상기 ② 또는 ③)의 공사비 증액을 요청하는 경우 사업시행자에게 공사비 변동 사유서, 공사비 변동 전·후 세부 내역서 등의 자료를 제출할 의무를 부과하고(안 제29조의3제2항), 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓된 자료를 제출한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하면서(안 제140조제1항제1호),

사업시행자는 시공자가 공사비 증액을 요청한 사실을 시장·군수등에게 알려야 하고(안 제29조의3제1항), 해당 사실을 통지받은 시장·군수등은 공사비 검증 대상 여부를 확인하도록 하되(안 제29조의3제3항), 공사비에 대한 분쟁 등 일정한 사유가 있는 때에는 시장·군수등 또는 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)가 직접 정비사업 지원구에 공사비 검증을 요청할 수 있도록(안 제29조의3제4항) 하려는 것임.

개정안은 공사비 검증에 관한 지방자치단체의 역할을 강화하여 공사비에 대한 분쟁을 예방 또는 신속하게 해결함으로써 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 조치로 보임.

다만, 조정위원회는 제116조 및 제117조²²⁾에 따라 정비사업의 시행으

22) 「도시 및 주거환경정비법」

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

제117조(조정위원회의 조정 등) ② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 조정위원회를 처

로 발생한 ‘분쟁을 심사·조정’하는 기구로서 분쟁당사자가 ‘분쟁의 조정을 신청’하거나 시장·군수등이 ‘조정이 필요’하다고 인정하는 경우 개최된다는 점을 고려하여 조정위원회는 안 제117조제1항²³⁾에 따라 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 ‘분쟁을 심사·조정할 때’에 한정하여 직접 정비사업 지원기구에 ‘공사비 검증 요청’을 할 수 있도록 하는 것으로 안 제29조의3제4항을 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 지방자치단체가 원활한 사업추진에 필요하다고 판단하거나 시공자가 증액 금액의 적정성을 입증하고자 함에도 사업시행자가 검증 요청에 미온적이면 공사비 검증을 할 수 없는 현행법상 한계를 해소하고, 시장·군수등이 공사비 분쟁 발생 여부를 쉽게 파악하고 검증을 신속하게 진행할 수 있으며, 시장·군수등과 조정위원회가 공사비 검증을 직접 신청하여 검증 제도의 실효성 향상이 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

참고로, 대구광역시시는 안 제29조의3을 신설하는 대신 공사비 검증을

음 개최한 날을 말한다)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다.

1. 분쟁당사자가 정비사업의 시행으로 인하여 발생한 분쟁의 조정을 신청하는 경우
2. 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

23) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)

제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

2의2. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁

거치지 아니하고 체결한 공사 변경계약을 무효로 하는 규정과 현행법 제29조의2에 따른 공사비 검증을 거치지 아니한 자를 처벌하는 벌칙을 신설할 필요가 있다는 의견을 제출함.

6. 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례 확대(안 제36조의3)

현행	개정안
제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호의 사항 중 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다. 1. 2. (생략) 3. 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 동의 <신설> ② (생략) <신설>	제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- 동의(조합을 설립하는 경우로 한정한다) 4. 제47조제1항에 따른 주민대표회의 구성에 대한 동의(제26조에 따라 공공시행자를 사업시행자로 지정하는 경우로 한정한다) ② (현행과 같음) ③ 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 동의를 하는 경우로서 제4항에 따른 요건을 모두 충족하는 경우에는 다음 각 호의 동의에 대하여도 동의를 한 것으로 본다. 1. 제35조에 따른 조합설립 동의 2. 제26조에 따른 공공시행자의 사업시행자 지정 동의 3. 제27조에 따른 신탁업자의 사업시행자 지정 동의

현행	개정안
<신설>	④ 제3항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 제2항 각 호를 준용한다. 이 경우 “같은 항 각 호의 다른 동의”는 “제3항 각 호의 동의”로 본다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 동의 인정에 관한 적용례 : 제36조의3제1항, 제3항 및 제4항의 개정규정은 시행 이후 토지등소유자가 같은 조 제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 사항에 동의를 하는 경우부터 적용	

1) 조합이 시행하는 정비사업에 있어 동의 간주 범위 확대(안 제36조의3제1항제3호·제3항제1호 및 제4항)

현행법 제31조제3항²⁴⁾에 따라 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자는 조합설립인가를 신청하기 전에 별도로 반대의 의사표시를 하지 않는 한 조합설립에 동의한 것으로 간주됨.

그리고 법률 제20549호 개정법률(2025. 6. 4. 시행)로 신설된 제36조의3²⁵⁾에 따라 정비계획의 입안 요청을 위한 동의, 정비계획의 입안 제안을

24) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ③ 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

25) 「도시 및 주거환경정비법」

제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호의 사항 중 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.

1. 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청을 위한 동의
2. 제14조에 따른 입안의 제안을 위한 동의

위한 동의, 추진위원회 구성에 대한 동의 중 어느 하나에 동의한 토지등 소유자는 같은 조 제2항의 요건인 ①동의 시에 다른 동의에 관하여 구체적 내용을 포함하여 동의를 받고 ②동의의 철회 및 반대의 의사표시 절차와 방법을 설명·고지하였음에도 ③다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받은 날부터 입안 요청, 제안 또는 추진위원회 구성에 대한 승인 신청 전까지 동의를 철회하지 아니할 것을 충족하는 경우 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의한 것으로 간주됨.

이때, 정비계획의 입안 요청 또는 입안 제안을 위한 동의를 하여 제36조의3제1항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주되는 토지등 소유자가 제31조제1항에 따라 조합설립까지 동의한 것으로 ‘간주의 간주’를 할 수 있는지 해석상 논란이 있음.

3. 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 동의

② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것
2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제34조의2(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 법 제36조의3제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 같은 조 제1항에 따라 동의를 한 것으로 보는 같은 항 각 호의 구체적 내용을 말한다.

② 법 제36조의3제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 요청, 제안 또는 신청 전까지에 해당하는 기간을 말한다.

1. 법 제36조의3제1항제1호의 동의(동의를 한 것으로 보는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다): 법 제13조의2제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청
2. 법 제36조의3제1항제2호의 동의: 법 제14조제1항에 따른 정비계획의 입안 제안
3. 법 제36조의3제1항제3호의 동의: 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 승인 신청

③ 법 제36조의3제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준과 방법”이란 같은 조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 받을 때 제33조제3항 및 제4항에 따른 동의의 철회 및 반대의 의사표시 절차와 방법을 설명·고지하는 것을 말한다.

이에 개정안은 정비계획의 입안 요청을 위한 동의, 정비계획의 입안 제안을 위한 동의, 조합을 설립하는 경우의 추진위원회 구성에 대한 동의 중 어느 하나에 동의한 토지등소유자는 제2항의 요건을 준용하는 제4항의 요건을 충족하는 경우 조합설립 동의를 간주하도록 명시하려는 것임.

[표 3] 현행과 개정안의 비교(조합방식의 경우)

【주요 절차】	【동의요건】	【동의 간주대상】	
		< 현행 >	< 개정안 >
정비계획의 입안 요청	① 토지등소유자 30%	① · ② · ③ 상호 간주	① · ②도 ④로 간주
정비계획의 입안 제안	② 토지등소유자 50%		
추진위원회 구성	③ 토지등소유자 50%		
정비구역 지정			
조합설립인가	④ 재개발 토지등소유자 75% 토지면적 50%	③ → ④ 간주	
	재건축 구분소유자 70% 토지면적 70% 동별 50%		

주) 서울특별시 기준

※ 자료: 국토교통부

개정안은 조합이 시행하는 정비사업에서 토지등소유자의 동의를 간주하는 범위에 관한 법률 해석상의 혼선을 방지하고 정비사업이 신속하고 원활하게 추진될 수 있도록 하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 조문 구조를 간결하게 다듬고,²⁶⁾ 절차적 관련성을 쉽게 파악할 수 있도록 안 제36조의3제3항에 열거된 동의들을 같은 조 제1항에 추가하고 같은 조 제4항을 삭제하면서 추진위원회 구성에 대한 동의와 조합 설립 동의를 간주는 조합을 설립하려는 경우에 한정됨을 명시하고,

조합설립 동의를 동의 간주에 관한 사항으로 안 제36조의3제3항제1호와 내용이 중복되는 제31조제3항²⁷⁾을 삭제하는 방안을 검토해 볼 필요가 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 현행법상 조합설립·사업시행자 지정을 위한 사전단계 중 추진위원회 구성(조합방식 50%) 동의만 조합설립 동의(재건축사업 70%, 재개발사업 75%) 동의로 간주할 수 있으므로, 동의로 간주하는 범위를 정비계획 입안 요청(서울특별시 조례 기준 30%)·입안 제안(서울특별시 조례 기준 50%) 동의까지 확대하여 사업 기간을 단축하려는 개안에 동의한다는 의견을 제시함.

26) 안 제36조의3제4항은 같은 조 제2항과 동일한 규정의 반복임.

27) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ③ 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등 소유자는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 공공시행자 또는 신탁업자가 시행하는 정비사업에 있어 동의 간주 범위 확대(안 제36조의3제1항제4호, 제3항제2호·제3호 및 제4항)

현행법 제14조제1항제2호²⁸⁾에 따라 정비계획의 입안 제안에 동의한
토지등소유자는 제26조제1항제8호 후단²⁹⁾에 따라 토지주택공사등의 사
업시행자 지정에 동의한 것으로 간주됨. 또한, 제47조제4항 본문³⁰⁾에 따
라 주민대표회의의 구성에 동의한 토지등소유자는 제26조제1항제8호
후단에 따른 사업시행자의 지정에 동의한 것으로 간주됨.

28) 「도시 및 주거환경정비법」

제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조
제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청
하려는 경우

29) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나
토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함
한다. 이하 이 항부터 제4항까지에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할
수 있다.

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해
당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이
경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동
의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시
행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에
대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

30) 「도시 및 주거환경정비법」

제47조(주민대표회의) ① 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하
는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여야
한다.

- ③ 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 국토교통부령으로 정하는
방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

- ④ 제3항에 따라 주민대표회의의 구성에 동의한 자는 제26조제1항제8호 후단에 따른 사업시행
자의 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 주민대
표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지
아니하다.

그리고 제36조의3에 따라 정비계획의 입안 요청을 위한 동의와 정비계획의 입안 제안을 위한 동의는 같은 조 제2항³¹⁾의 요건을 충족하는 경우 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의한 것으로 간주됨.

개정안은 정비계획의 입안 요청을 위한 동의, 정비계획의 입안 제안을 위한 동의, 제26조에 따른 공공시행자를 사업시행자로 지정하는 경우의 주민대표회의 구성에 대한 동의, 제26조에 따른 공공시행자의 사업시행자 지정 동의, 제27조에 따른 신탁업자의 사업시행자 지정 동의 중 어느 하나에 동의한 토지등소유자는 제4항(제2항)의 요건을 충족하는 경우 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의한 것으로 간주하려는 것임.

31) 「도시 및 주거환경정비법」

제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것
2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제34조의2(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 법 제36조의3제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 같은 조 제1항에 따라 동의를 한 것으로 보는 같은 항 각 호의 구체적인 내용을 말한다.

② 법 제36조의3제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 요청, 제안 또는 신청 전까지에 해당하는 기간을 말한다.

1. 법 제36조의3제1항제1호의 동의(동의를 한 것으로 보는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다): 법 제13조의2제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청
2. 법 제36조의3제1항제2호의 동의: 법 제14조제1항에 따른 정비계획의 입안 제안
3. 법 제36조의3제1항제3호의 동의: 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 승인 신청

③ 법 제36조의3제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 기준과 방법"이란 같은 조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 받을 때 제33조제3항 및 제4항에 따른 동의의 철회 및 반대의 의사표시 절차와 방법을 설명·고지하는 것을 말한다.

[표 4] 현행과 개정안의 비교(제26조에 따른 정비사업의 경우: 공공방식)

【주요 절차】	【동의요건】	【동의 간주대상】	
		< 현행 >	< 개정안 >
정비계획의 입안 요청	① 토지등소유자 30%	① · ② 상호 간주 ② → ④ 간주 ③ → ④ 간주	① · ② · ③ <u>상호 간주</u> ①도 <u>④로 간주</u>
정비계획의 입안 제안	② 토지등소유자 50%		
주민대표회의 구성	③ 토지등소유자 50%		
정비구역 지정			
사업시행자 지정	④ 토지등소유자 3분의 2 토지면적 50%		

주) 서울특별시 기준

※ 자료: 국토교통부

[표 5] 현행과 개정안의 비교(제27조에 따른 정비사업의 경우: 신탁방식)

【주요 절차】	【동의요건】	【동의 간주대상】	
		< 현행 >	< 개정안 >
정비계획의 입안 요청	① 토지등소유자 30%	① · ② 상호 간주	① · ② 상호 간주 ① → ③ 간주 ② → ③ 간주
정비계획의 입안 제안	② 토지등소유자 50%		
정비구역 지정			
사업시행자 지정	④ 재개발 토지등소유자 75% 토지면적 50% 재건축 구분소유자 70% 토지면적 70% 동별 50%		

주) 서울특별시 기준

※ 자료: 국토교통부

개정안은 제26조에 따라 토지주택공사등이 시행하는 정비사업이나 제27조에 따라 지정개발자인 신탁업자가 시행하는 정비사업에서 토지 등소유자의 동의를 간주하는 범위를 확대하여 정비사업이 신속하고 원활하게 추진될 수 있도록 하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 조문 구조를 간결하게 다듬고³²⁾ 절차적 관련성을 쉽게 파악할 수 있도록 안 제36조의3제3항에 열거된 동의들을 같은 조 제1항에 추가하고 같은 조 제4항을 삭제하면서 주민대표회의 구성에 대한 동의와 공공시행자의 사업시행자 지정에 대한 동의는 제26조제1항제8호에 따라³³⁾ 토지주택공사등³⁴⁾을 사업시행자로 지정하려는 경우에 한정됨을 명시하고,

개정안과 내용이 중복되는 제26조제1항제8호 후단·단서³⁵⁾ 및 제47

32) 안 제36조의3제4항은 같은 조 제2항과 동일한 규정의 반복임.

33) 현행법에서 동의가 간주되는 조항을 인용하여 규정을 명확하게 하려는 것임.

34) 개정안에서 사용하는 ‘공공시행자’는 현행법(제26조 등)에 약칭된 바 없는 용어이므로, 개정안의 취지와 현행법상 간주 규정의 문언을 고려하여 ‘공공시행자’를 ‘토지주택공사등’으로 수정하려는 것임.

35) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

조제4항³⁶⁾을 삭제하는 방안을 검토해 볼 필요가 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 현행법상 주민대표회의 구성(공공방식 50%) 동의만 사업시행자 지정(3분의 2) 동의로 간주할 수 있으므로, 동의로 간주하는 범위를 정비계획 입안 요청(서울특별시 조례 기준 30%)·입안 제안(서울특별시 조례 기준 50%) 동의까지 확대하여 소요 기간을 단축하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

36) 「도시 및 주거환경정비법」

제47조(주민대표회의) ④ 제3항에 따라 주민대표회의의 구성에 동의한 자는 제26조제1항제8호 후단에 따른 사업시행자의 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

7. 조합임원 해임을 위한 총회 개최계획 신고 및 조합 운영
정상화 조치(안 제43조제5항부터 제7항까지 신설)

현행	개정안
제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① ~ ④ (생략)	제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ① ~ ④ (현행과 같음)
<u><신설></u>	⑤ 제4항에 따라 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자는 총회 개최계획을 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 이 경우 총회 개최계획에는 조합임원 해임사유, 해임에 따른 사업영향 검토 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
<u><신설></u>	⑥ 제5항에 따른 총회에서 조합임원이 해임되어 총회를 소집할 수 없는 경우 시장·군수등은 조합 운영을 정상화하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 하여야 한다. 이 경우 제41조제5항 각 호에 따른 전문조합관리인 선정 요건 및 제44조제3항에 따른 총회 소집 요건은 적용하지 아니한다.
<u><신설></u>	1. 제41조제5항에 따른 전문조합관리인 선정
	2. 제44조제3항에 따른 조합임원 선출을 위한 총회 소집
	⑦ 제5항 및 제6항에 따른 총회 개최계획 신고 및 조합 운영 정상화 조치등을 위해 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

현행	개정안
⑤ (생략) 제140조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. (생략) <신설> 2. ~ 4. (생략) ③ (생략)	⑧ (현행 제5항과 같음) 제140조(과태료) ① (생략) ② ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 1의2. 제43조제5항에 따른 신고를 하지 아니한 자 2. ~ 4. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 총회 개최계획 신고에 관한 적용례 : 제43조제5항의 개정규정은 시행 이후 총회를 소집하는 경우부터 적용	

현행법 제43조제4항³⁷⁾에 따라 조합원 10분의 1 이상의 요구로 총회를 소집하여 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 조합임원을 해임할 수 있음.

조합원이 조합임원에 대항할 수 있는 수단으로서 조합임원 해임 목적의 총회 소집 요건이 제44조제2항³⁸⁾에 따른 통상의 경우(조합원 5분의

37) 「도시 및 주거환경정비법」

제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임) ④ 조합임원은 제44조제2항에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임할 수 있다.

38) 「도시 및 주거환경정비법」

제44조(총회의 소집) ② 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 제40조제1항제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대의원 3분의 2 이상

1 이상의 요구)보다 완화되어 있는데, 제44조제3항³⁹⁾에 따라 시장·군수등은 조합임원 해임 이후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 아니한 경우에만 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있어 현행법상 조합임원의 해임 이후에 사업이 표류할 우려가 크다는 지적이 있음.

이에 개정안은 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자가 해임 사유, 해임에 따른 사업 영향 검토 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함하는 ‘총회 개최계획’을 시장·군수등에게 사전 신고하도록 하고(안 제43조제5항), 신고를 하지 아니한 자에게 500만원 이하의 과태료를 부과한다(안 제140조제2항제1호의2),

총회에서 조합임원이 해임된 경우 시장·군수등이 조합 운영을 정상화하기 위하여 전문조합관리인 선정, 조합임원 선출을 위한 총회 소집 등의 조치를 할 의무를 부과하려는 것임(안 제43조제6항).

개정안은 해임된 조합임원의 권한대행에 관한 사항을 정관에 정하지 않은⁴⁰⁾ 상황에서 조합임원이 해임되어 조합 운영에 혼란이 발생하는 등

의 요구로 조합장이 소집하며, 조합원 또는 대의원의 요구로 총회를 소집하는 경우 조합은 소집을 요구하는 자가 본인인지 여부를 대통령령으로 정하는 기준에 따라 정관으로 정하는 방법으로 확인하여야 한다.

39) 「도시 및 주거환경정비법」

제44조(총회의 소집) ③ 제2항에도 불구하고 조합임원의 사임, 해임 또는 임기만료 후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 아니한 경우에는 시장·군수등이 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있다.

40) 「도시 및 주거환경정비법」

의 상황을 지방자치단체가 사전에 방지 및 관리하도록 하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

아울러, 해임에 따른 사업 영향 등을 검토하여 총회 개최계획을 신고하게 하고 위반 시 과태료를 부과함으로써 조합원과 조합임원 간의 신뢰 관계가 파탄되었음에도 현행법상 요건이 완화되어 있는 조합원 발의에 의한 조합임원 해임을 제약하게 될 가능성이 없는지 고려하여 개정 여부를 결정할 필요가 있는 것으로 보임.

국토교통부는 조합임원 해임으로 인하여 조합 운영에 과도한 혼란이 발생하는 것을 지방자치단체가 사전에 방지·관리하도록 하는 개정안에 동의하면서,

해임총회를 소집하려는 자가 총회 개최계획을 신고하도록 규정하고 있는 안 제43조제5항에 대해서는 조합임원 해임을 위한 현행 총회 소집요건을 유지하면서 사업 기간 연장 등에 따른 사업비 증가 문제 등을 조합원들이 사전에 인지할 수 있도록 하고 해임에 관한 합리적인 판단 근거로도 활용할 수 있는 긍정적인 효과가 기대된다는 의견을 제시함.

제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

6. 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임

8. 전자적 방법을 통한 의결권 행사 관련 금지행위(안 제45조의2 및 제135조제1호의2 신설)

현행	개정안
<u><신설></u> 제135조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. (생략)	<u>제45조의2(전자적 방법을 통한 의결권 행사 관련 금지행위) 누구든지 전자적 방법을 활용한 의결권 행사 결과를 부당하게 위조·조작 또는 유출하거나 결과의 위조·조작 또는 유출을 요구하는 행위를 하여서는 아니 된다.</u> 제135조(벌칙) ----- -----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 제45조의2를 위반하여 전자적 방법을 활용한 의결권 행사 결과를 부당하게 위조·조작·유출한 자 또는 결과의 위조·조작·유출을 요구한 자</u> 2. (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

법률 제20549호 개정(2025. 6. 4. 시행)에 따라 현행법에 신설된 제45조제6항부터 제8항까지⁴¹⁾에 따라 조합원은 전자적 방법으로 의결권을

41) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ⑥ 제5항에도 불구하고 조합원은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있다.

⑦ 조합은 조합원의 참여를 확대하기 위하여 조합원이 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 한다.

⑧ 제6항제1호에도 불구하고 제44조의2제1항 단서에 해당하는 경우에는 전자적 방법만으로 의

행사할 수 있음.

이와 관련하여, 최근 발생한 방송프로그램 투표 결과 조작 사례⁴²⁾ 등에 비추어 볼 때 전자적 방법에 의한 의결권 행사에도 결과 조작의 위험성이 없다고 할 수 없는데도 현행 법령에는 조합의 본인 확인의무, 전자결 결과물을 관리할 수 있는 체계의 구축 등에 관한 사항⁴³⁾만 규정되어 있고, 서면으로 의결권을 행사할 때보다 취약한 전자적 방법에 의한 의결권 행사 시 결과가 조작될 가능성을 차단하기 위한 내용이 미흡하

결권을 행사할 수 있다.

42) KBS뉴스, ““국민 프로듀싱을 모의로”...‘프로듀스101’ 투표 조작 피디 실형“, 2020.5.29. 등 참조

43) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ⑥ 제5항에도 불구하고 조합원은 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 의결권을 행사할 수 있다.

1. 조합원이 전자적 방법 외에 제5항에 따른 방법으로도 의결권을 행사할 수 있게 할 것
 2. 의결권의 행사 방법에 따른 결과가 각각 구분되어 확인·관리할 수 있을 것
 3. 그 밖에 전자적 방법을 통한 의결권의 투명한 행사 등을 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 부합할 것
- ⑨ 조합은 제5항, 제6항 및 제8항에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 자가 본인인지를 확인하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제42조(총회의 의결) ② 법 제45조제6항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준에 부합할 것”이란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 것을 말한다.

1. 총회를 소집하려는 자가 총회의 소집통지를 할 때 전자적 방법을 통한 의결권의 행사(이하 “전자의결”이라 한다)와 관련한 다음 각 목의 사항을 함께 통지할 것
 - 가. 전자의결을 하는 방법
 - 나. 전자의결 기간
 - 다. 그 밖에 전자의결의 실시상 필요한 사항
2. 전자의결을 할 때 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 본인임을 확인할 수 있을 것
 - 가. 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법
 - 나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법
3. 다음 각 목에서 정하는 바에 따라 전자의결 결과물을 관리할 수 있는 체계를 갖출 것
 - 가. 총회에서 개표하기 전까지 전자의결의 집계 결과를 알 수 없도록 할 것
 - 나. 정비사업의 완료 또는 폐지 시점까지 전자의결 결과물을 보관할 것. 다만, 본문에 따른 기간 이후로서 정관에서 전자의결 결과물의 보관 기간을 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

다는 지적이 있음.

이에 개정안은 전자적 방법에 의한 의결권 행사 결과를 부당하게 위조·조작 또는 유출하거나 결과의 위조·조작 또는 유출을 요구하는 행위를 금지하고(안 제45조의2), 위반 시 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하려는 것임(안 제135조제1호의2).

개정안은 전자적 방법에 의한 의결권 행사의 공정성을 담보하고 행사 과정 및 결과에 대한 신뢰성을 향상하여 전자적 방법에 의한 의결권 행사를 촉진하는 효과가 기대되고, 「형법」상 업무방해죄⁴⁴⁾의 법정형과 비교할 때 벌칙도 과도한 수준이 아닌 것으로 생각됨.

국토교통부는 2025년에 도입된 전자의결 제도에 대한 신뢰성을 제고하여 제도를 활성화함으로써 정비사업이 신속하게 추진되도록 하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

44) 「형법」

제314조(업무방해) ① 제313조의 방법 또는 위력으로써 사람의 업무를 방해한 자는 5년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

② 컴퓨터등 정보처리장치 또는 전자기록등 특수매체기록을 손괴하거나 정보처리장치에 허위의 정보 또는 부정한 명령을 입력하거나 기타 방법으로 정보처리에 장애를 발생하게 하여 사람의 업무를 방해한 자도 제1항의 형과 같다.

9. 사업시행자의 정비계획 변경 및 사업시행계획인가 통합심의
요청 등(안 제50조의3)

현행	개정안
제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행 인가의 심의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가(인가받은 사항을 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 앞서 제16조제2항에 따라 결정·고시된 정비계획의 변경(정비구역의 변경도 포함하며, 제15조제3항에 따른 경미한 변경은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)이 필요한 경우 제16조에도 불구하고 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있다. <후단 신설>	제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행 인가의 심의 특례) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- - 이 경우 사업시행자는 통합심의 개최를 요청할 수 있으며, 요청을 받은 정비구역의 지정권자는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
② 정비구역의 지정권자가 제1항에 따라 심의를 통합하여 실시하는 경우 사업시행자는 하나의 총회(제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에서 제45조제1항 제8호 및 제9호에 관한 사항을 의결	② ----- ----- ----- 제50조제5항에 따라 개최하는 ----- ----- ----- ----- 제45조제1항 제9호----- 의결

현행	개정안
하여야 한다.	할 때 제9조제1항제2호의2에 관한 사항을 포함---.
③ (생략)	③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

1) 사업시행자의 통합심의 요청(안 제50조의3제1항 후단)

현행법 제50조의3제1항에 따라 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가에 앞서 정비계획의 변경이 필요한 경우 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회의 심의⁴⁵⁾를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있음.

제50조의3제1항에 따른 통합심의 제도는 정비계획·사업시행계획인가 등의 인허가 절차를 간소화함으로써 사업추진 속도를 제고하기 위하여 2023년 7월의 법률 개정(법률 제19560호) 시행을 통하여 도입되었음.

그런데, 통합심의를 정비구역 지정권자의 재량사항이므로 사업시행자가 정비계획의 변경과 사업시행계획인가를 동시에 준비하여 요청하더라도 지방자치단체에서 통합심의를 하지 아니하기로 결정한 결과,⁴⁶⁾ 지

45) 「도시 및 주거환경정비법」

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

46) 국토교통부에 따르면 일부 지방자치단체의 경우 내부 지침에 따라 용적률 20% 이상의 정비계획 변경에 대해서는 통합심의를 하지 않고 있음.

방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획을 변경한 후 사업시행자가 사업시행계획인가를 신청하여 건축·교통·환경 등 관련 심의를 거쳐야 하게 되어 정비사업 추진의 신속성을 확보하지 못하는 사례가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 사업시행자가 현행법 제50조의3제1항에 따른 통합심의 개최를 요청할 수 있고, 요청을 받은 정비구역의 지정권자는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따를 의무를 부과하려는 것임.

개정안은 통합심의를 통하여 정비사업의 절차를 이행하는 데에 필요한 기간을 단축함으로써 정비사업을 더욱 신속하게 추진할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

다만, 사업시행자가 지방도시계획위원회의 심의와 사업시행계획인가와 관련된 건축·교통·환경 등 관련 심의를 통합하여 함께 진행하는 데에 필요한 준비를 하지 못한다면 신속한 정비사업 추진이라는 개정 취지를 달성하기 어려우므로, 사업시행자가 필요한 서류의 구비 등 일정한 요건을 갖추어 통합심의를 요청하는 경우에 한정하여 정비구역의 지정권자가 요청에 따르는 것으로 하고,

현행법상 ‘통합심의’는 제50조의2제1항⁴⁷⁾에 따라 사업시행계획인가와

관련된 사항을 통합하는 검토 및 심의에 대한 약칭이므로, 사업시행자가 ‘통합심의 개최’를 요청하는 것이 아니라 ‘전단에 따라 검토 및 심의를 통합하여 실시할 것’을 요청하는 것으로 문구를 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 정비계획 변경과 사업시행계획인가를 동시에 준비할 전문성을 갖춘, LH 등 전문개발기관이 참여하는 경우 활용 가능성이 높을 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

부산광역시는 현행법 제50조의3제1항이 제15조제3항⁴⁸⁾에 따른 ‘경미

47) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

48) 「도시 및 주거환경정비법」

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ④ 법 제15조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)
- 1의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
3. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
4. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우

한' 정비계획의 변경은 사업시행계획인가와 관련된 심의와 통합하여 검토 및 심의할 대상에서 제외하고 있는 것과 관련하여, 부산광역시가 2018년부터 해당 경미한 사항 중 용적률·높이에 대해서는 지방도시계획위원회의 심의⁴⁹⁾를 거치도록 하고 있어 별도 심의를 거쳐야 하는 사례가 발생하였으므로, '경미한' 정비계획 변경을 제외하는 부분을 삭제할 필요가 있다는 의견을 제출함.

2) 안 제50조의3제2항

개정안은 제50조의3제1항에 따라 심의를 통합하여 실시하는 경우 필요한 사항을 의결하는 총회를 개최하는 법적 근거(제50조제5항⁵⁰⁾)를 명

-
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
 8. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
 9. 법 제66조제1항에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
 11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
 - 11의2. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택의 세부 유형을 변경하는 경우
 - 11의3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우로서 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자를 변경하는 경우
 - 11의4. 제1호, 제2호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제11호의2 및 제11호의3과 유사한 사항으로서 정비계획에서 경미한 사항으로 결정한 사항을 변경하는 경우
 12. 그 밖에 제1호, 제2호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제11호의2 및 제11호의3과 유사한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

49) 「도시 및 주거환경정비법」

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

50) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조(사업시행계획인가) ⑤ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회의 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 총회의 의결을 필요로 하지 아니한다.

시하고, 총회에서 제45조제1항제8호⁵¹⁾에 따른 ‘정비사업비의 조합원별 분담내역’을 의결하는 대신 의결할 때 ‘제9조제1항제2호의²⁵²⁾에 관한 사항’을 포함하도록 하려는 것임.

개정안은 현행법에 따른 ‘정비사업비의 조합원별 분담내역’이 제50조의3과 관계되는 사업시행계획인가 단계에서 산출되기 어려운 측면이 있음을 고려하여 총회 의결을 할 때에 정비계획의 내용인 ‘토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거’에 관한 사항을 포함하도록 하려는 취지로 이해됨.

다만, 정비계획의 변경에 따라 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거에 관한 사항에 변동이 있더라도 이는 현행법 제45조에 따른 총회 의결사항이 아니고 정비계획을 변경 결정한 정비구역의 지정권자가 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 제16조제2항⁵³⁾에 따라 해당 지방자치단체의 공보에 총회 의결과 무관하게 고시하여야 하므로,

51) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

8. 정비사업비의 조합원별 분담내역

52) 「도시 및 주거환경정비법」

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

53) 「도시 및 주거환경정비법」

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

사업시행자가 총회 의결할 때에 조합원 또는 토지등소유자에게 토지 등소유자 유형별 분담금 추산액의 변동 및 산출근거에 관한 사항을 ‘제공’하는 것으로 문구를 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

10. 국민주택규모 임대주택의 인수가격 상향 등(안 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6제3항)

현행	개정안
제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① (생략) ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 신설> ③ (생략) ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기 공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다. ⑤ (생략) 제66조(용적률에 관한 특례 등) ① ~	제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① (현행과 같음) ② ----- 「주택법」 제57조제4항 ----- 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)으로 한다. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다. ③ (현행과 같음) ④ ----- 공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·방법 ----- . ----- . ⑤ (현행과 같음) 제66조(용적률에 관한 특례 등) ① ~

현행	개정안
③ (생략) ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. ⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다. <신설> 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)	③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----. <후단 삭제> ⑤ 제4항에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다. ⑥ 제3항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다. 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)

현행	개정안
①·②(생략)	①·②(현행과 같음)
③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.	③ 제2항 또는 제7항----- ----- -----.
④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용하여 정한다.	④ ----- ----- ----- ----- -----. -----가산 금액에 관하여는 제66조제5항-----.
<신설>	⑤ 제2항부터 제4항까지 및 제7항에서 규정한 사항 외에 국민주택 규모 주택의 인수를 위한 공급가격 산정의 세부기준, 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.
제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)	제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)
①·②(생략)	①·②(현행과 같음)
③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자	③ 제2항 또는 제5항에 따른 국민주택 규모 주택의 공급, 공급가격의 산정, 인수방법 및 활용 등에 관하여는 제101조의5제3항부터 제5항까지를 준용한다.

현행	개정안
에게 기부채납한 것으로 본다.	
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 국민주택규모 주택의 공급가격에 관한 적용례 : 제55조제2항부터 제4항까지, 제66조제4항부터 제6항까지, 제101조의5제4항·제5항 및 제101조의6제3항의 개정규정은 시행 이후 국민주택규모 주택의 인수를 위한 계약(변경계약을 포함한다)을 체결하는 경우부터 적용	

1) 용적률 완화 규정을 적용받은 사업시행자가 공급하는 국민주택 규모 임대주택의 공급가격 상향

현행법은 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 등 일정한 정비사업(제54조⁵⁴⁾), 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해

54) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)
 2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업
- ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
 2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
 3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
 4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수

당하는 정비사업(제66조제2항55)), 공공재개발사업(제101조의556)) 및 공공재건축사업(제101조의657))의 경우 용적률을 완화하는 특례를 부여하

자”라 한다)에 공급하여야 한다.

55) 「도시 및 주거환경정비법」

제66조(용적률에 관한 특례 등) ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화
- ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제55조(용적률에 관한 특례) ③ 법 제66조제2항 각 호 외의 부분에서 “역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다.

1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것
가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 철도 또는 「도시철도법」 제2조제2호에 따른 도시철도의 승강장 경계로부터 시·도조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역
나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역
2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것

56) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

57) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 중

는 대신 초과용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 함)에 공급하여야 하고, 인수자는 공급받은 주택을 임대 또는 분양할 수 있음.

이때, 국민주택규모 주택인 임대주택의 공급가격은 제55조제2항, 제66조제3항 후단, 제101조의5제3항 및 제101조의6제4항⁵⁸⁾에 따라 국토교통부장관이 고시하는 ‘공공건설임대주택의 표준건축비’임.

그런데, 표준건축비는 「공공주택 특별법」 제50조의4⁵⁹⁾에 따른 공공

전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

58) 「도시 및 주거환경정비법」

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

제66조(용적률에 관한 특례 등) ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

59) 「공공주택 특별법」

제50조의4(특별수선충당금의 적립 등) ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

임대주택의 특별수선충당금의 적립요율에 활용되는 기준이므로 공사비 상승분을 반영하기에 적합하지 않다는 지적이 있음.

개정안은 국민주택규모 임대주택의 공급가격을 국토교통부장관이 고시하는 ‘기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율⁶⁰⁾에 해당하는 가격’으로 상향 조정하고, 해당 개정안의 내용은 개정안 시행 이후 국민주택규모 주택의 인수를 위한 계약(변경계약 포함)을 체결하는 경우부터 적용하도록 하려는 것임.

개정안과 같이 「주택법」 제57조제4항⁶¹⁾에 따른 분양가상한제의 구

③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등) ⑤ 공공주택사업자는 법 제50조의4제1항에 따른 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난날이 속하는 달부터 매달 적립하되, 적립요율은 다음 각 호의 비율에 따른다.

1. 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 장기전세주택: 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4
2. 제1호에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 당시 표준건축비의 1만분의 1

60) 국토교통부는 하위 법령에 100분의 80 수준으로 규정하는 방안을 검토하고 있음.

61) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다.

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

성항목인 기본형건축비를 기준으로 공급가격을 정하게 되면 공급가격이 상향 조정됨에 따라⁶²⁾ 사업시행자의 공공주택 건설 부담을 완화할 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 공공주택 건설에 대한 조합 등 사업시행자의 참여 제고로 정비사업을 통한 도심 내 공공주택 공급이 확대될 것이 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

한편, 개정규정의 적용례(안 부칙 제4조⁶³⁾)가 개정규정을 시행 이후 ‘국민주택규모 주택의 인수를 위한 계약(변경계약 포함)을 체결하는 경우’부터 적용하도록 한 것과 관련하여,

경기도는 현행법 제74조제1항제4호⁶⁴⁾에 따라 관리처분계획에 임대주

62) 국토교통부에 따르면 표준건축비는 21층 주거전용면적 40㎡ 이하 주택의 116만 2,000원/㎡, 기본형건축비는 16~25층 주거전용면적 40㎡ 이하 215만 9,000원/㎡이 주로 비교 대상으로 제시됨. 표준건축비와 기본형건축비의 전체 구간별 가격은 「공공건설임대주택 표준건축비」(국토교통부고시) 및 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(국토교통부고시) 참조

63) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 부칙 제4조(국민주택규모 주택의 공급가격에 관한 적용례) 제55조제2항부터 제4항까지, 제66조제4항부터 제6항까지, 제101조의5제4항·제5항 및 제101조의6제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 국민주택규모 주택의 인수를 위한 계약(변경계약을 포함한다)을 체결하는 경우부터 적용한다.

64) 「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다.

4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법

가. 일반 분양분

나. 공공지원민간임대주택

다. 임대주택

택에 해당하는 보류지 등의 추산액 및 처분방법 등의 내용이 포함되어야 하고 통상 관리처분계획인가 이후에 인수계약을 체결하므로 개정안에 따른 경우 관리처분계획상 임대주택 추산액과 실제 인수계약에 따른 인수가격이 다른 상황이 발생하고 상향된 인수가격의 반영을 위하여 정비사업이 지연될 우려가 있으므로 적용 시점에 대한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

안양시는 제도의 실효성 및 행정 효율성 제고, 중기재정계획과의 정합성 확보, 의도적인 사업 지연에 따른 임대주택 공급 지체 우려 등에 비추어 볼 때 적용 시점을 시행 이후 ‘사업시행계획인가를 받는 경우’부터로 수정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

2) 국민주택규모 주택의 공급가격 산정 시 비용 가산 허용

현행법에 따라 용적률 완화 특례를 부여받은 사업시행자가 공급하는 국민주택규모 주택의 공급가격에는 다른 비용을 가산할 근거가 없고, 분양주택으로 활용하는 경우 공급가격의 기준인 기본형건축비에 ‘지하층건축비’가 포함되어 산정됨.⁶⁵⁾

65) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(국토교통부고시) 참조

[표 6] 현행법상 공공임대·분양주택의 공급가격 비교

구분		재개발 의무임대	용적률 인센티브	
			임대주택	분양주택
법적 근거		현행법 제79조제5항, 시행령 제68조제2항·제3항 및 시행규칙 제13조의2	현행법 제54조, 제55조, 제66조, 제101조의5 및 제101조의6	
공급 가격	토지	감정평가액	무상	감정평가액 50%
	건물	표준건축비 → 기본형건축비의 80% (2025.3. 시행령 개정 시행)	표준건축비	기본형건축비 (지하층건축비 포함)
	가산금	허용	-	-
		①구조형식 가산비 등 (철골조, 라멘조 등) ②장수명주택 인증 소요비용 ③에너지절약형 친환경주택 소요 비용 등		

주 1) 공공임대주택의 표준건축비는 특별수선충당금(장기수선충당금) 적립을 위하여 고시하는 금액으로, 지하층 등 공용면적을 제외하고 산정(지하층건축비 미포함)

2) 공공분양주택의 기본형건축비에는 지하층건축비 포함

※ 자료: 국토교통부

개정안은 용적률 완화 특례에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격을 산정할 때 건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있도록 하면서, 해당 개정안의 내용은 개정안 시행 이후 국민주택규모 주택의 인수를 위한 계약(변경계약 포함)을 체결하는 경우부터 적용하도록 하려는 것임.

개정안은 국민주택규모 주택의 공급가격에 건축비 외에 친환경주택 소용 비용 등을 포함하여 산정할 경우 공급가격이 상향 조정됨에 따라

사업시행자의 공공주택 건설 부담을 완화할 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 공공주택 건설에 대한 조합 등 사업시행자의 참여 제고로 정비사업을 통한 도심 내 공공주택 공급이 확대될 것이 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

11. 용적률 완화에 따라 공급되는 국민주택규모 임대주택의 관리
처분계획인가 신청 전 공개추첨(안 제55조제6항, 제74조제1항
제8호의2 및 제78조제8항 신설)

현행	개정안
제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① ~ ⑤ (생략) <신설>	제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 사업시행자는 제4항에 따라 인수자에게 공급하는 국민주택규모 주택을 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 공개추첨의 방법으로 선정해야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 인수자에게 통보해야 한다.
제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 1. ~ 8. (생략) <신설>	제74조(관리처분계획의 인가 등) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 8의2. 제55조제6항(제66조제3항, 제101의5조제3항 및 제101의6조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다. 이하 제78조제8항에서 같다)에 따른

현행	개정안
9. (생략) 제78조(관리처분계획의 공람 및 인가 절차 등) ① ~ ⑦ (생략) <신설>	공개추첨(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 정비사업 등 대통령령으로 정하는 정비사업에서 인수자에게 공급하는 주택을 공개추첨하는 경우를 포함한다. 이하 제78조제8항에서 같다)을 통해 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택 선정 결과 9. (현행과 같음) 제78조(관리처분계획의 공람 및 인가 절차 등) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 시장·군수등은 제55조제6항에 따라 사업시행자가 공개추첨을 하였는지 여부를 확인한 이후에 관리처분계획의 인가 여부를 결정하여야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

과밀억제권역 내 주거지역·준공업지역 또는 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 현행법 제54조제1항·제4항 및 제55조제1항⁶⁶⁾에 따라 법적상한용적률까지 건축

66) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

물을 건축할 수 있는 대신 초과용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에 공급하여야 함.

이때, 사업시행자가 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택은 법 제55조제4항 및 시행령 제48조제1항⁶⁷⁾에 따라 공개추첨의 방법으로 선정하고, 그 선정결과를 지체 없이 인수자에게 통보하여야 함.

공개추첨의 시기에 관해서는 2018년 2월 9일에 시행령이 전부개정(대통령령 제28628호) 시행되기 전에는 조합원을 대상으로 공급되고 ‘남은’ 주택을 대상으로 공개추첨을 하도록 규정⁶⁸⁾하고 있었으나, 2018년 2월

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지구획공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

67) 「도시 및 주거환경정비법」

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등) ① 사업시행자는 법 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택 중 법 제55조제1항에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지구획공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급해야 하는 국민주택규모 주택을 공개추첨의 방법으로 선정해야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 같은 항에 따른 인수자에게 통보해야 한다.

9일부터 해당 제한은 삭제됨.

이는 이른바 소셜믹스⁶⁹⁾ 정책의 연장선에서 장기공공임대주택으로 활용될 국민주택규모 주택을 별개 동으로 분리하거나 저층부, 외곽 또는 접근성이 좋지 않은 위치에 배정하는 등으로 인하여 장기공공임대주택의 입주자가 사회적 차별을 받는 상황을 방지하려는 조치로 보임.

이와 관련하여, 최근 전체 주택을 대상으로 공개추첨하면서 국민주택 규모 주택의 추첨과 조합원 대상 추첨을 ‘동시에’ 하는 내용을 관리처분 계획에 반영하는 조건으로 사업시행계획(변경)인가를 받았음에도 이를 반영하지 않은 관리처분계획을 인가받고 조합원 추첨을 ‘먼저’ 함으로써 공개추첨 조건을 위반한 사례가 발생하는 등⁷⁰⁾ 소셜믹스와 관련된 논란이 계속되고 있음.

이에 개정안은 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택의 공개

68) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것) 제41조의2(소형주택의 공급방법 등) ① 사업시행자는 조합원에게 공급되고 남은 주택을 대상으로 공개추첨의 방법에 의하여 법 제30조의3제3항에 따라 공급하는 소형주택을 선정하여야 하며, 그 선정결과를 지체 없이 같은 항에 따른 인수자에게 통보하여야 한다.

69) 우리나라에서 소셜믹스 정책은 도시 및 건축계획 분야에서 주거격차 해소 및 사회적 통합(혼합)을 목적으로 주택단지 내에 사회경제적으로 배경이 다른 사회계층이 함께 거주할 수 있도록 계획하는 정책을 의미함. 공운경, 「사회적 배제 극복을 위한 소셜믹스정책과 대안 주거운동」, 한국도시지리학회지 제19권 제1호, 2016(권연화·최열, 「공공임대주택 거주자의 주거환경평가 및 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 미치는 영향 분석」, 국토연구 제118권, 2023.9., 78면에서 재인용)

70) 최근 서울시는 조합에 현금 기부채납 방식의 벌금을 부과하는 조건으로 정비계획을 변경 결정함.

추첨 의무에 관한 사항을 법률로 상향 입법함과 동시에 ‘관리처분계획 인가를 신청하기 전에’ 인수자에게 공급하는 국민주택규모 주택을 공개 추첨하도록 명시하면서(안 제55조제6항), 사업시행자는 공개추첨에 따른 선정결과를 관리처분계획의 내용에 추가하고(안 제74조제1항제8호의 2), 시장·군수등은 사업시행자가 공개추첨을 하였는지 여부를 확인한 이후에 관리처분계획의 인가 여부를 결정하도록 의무를 부과하려는 것임(안 제78조제8항).

개정안은 국민주택규모 주택의 분리 배치로 인한 임대주택 입주자 배제·낙인 효과를 방지함으로써 사회적 통합을 촉진하고 완화된 용적률을 적용받는 정비사업장에서 공급되는 임대주택의 공공성을 제고하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 용적률 완화에 따른 공공기여 공공주택의 공개추첨 규정의 실효성이 제고될 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

12. 용적률 완화에 따라 공급되는 장기공공임대주택을 재개발 의무임대 입주자에게 우선 공급(안 제55조제7항 신설)

현행	개정안
제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① ~ ⑥(생략) <u><신설></u>	제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① ~ ⑥(생략) ⑦ 제79조제6항에 따른 공급대상자 중 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 이 항에서 “공급대상자”이라 한다)가 제10조제1항에 따른 임대주택의 수보다 많은 경우 인수자는 제4항 본문에 따른 장기공공임대주택(재개발사업에서 공급된 경우로 한정한다)을 「공공주택 특별법」 제48조 및 제49조에도 불구하고 공급대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 우선 공급할 수 있다.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

재개발사업에서 정비계획의 입안권자는 현행법 제10조제1항⁷¹⁾에 따

71) 「도시 및 주거환경정비법」

제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제9조(주택의 규모 및 건설비율) ① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다.

2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위

나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말한다. 이하 같다): 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(법 제54조제1항, 법 제66조제2항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항, 법 제66조제3항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항, 법 제66조제3항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 40 이하여야 한다]. 다만, 특별시장·광역시장·특별

라 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 20 이하의 범위에서 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말함)의 건설비율을 정비계획에 반영하여야 하고, 사업시행자는 고시된 정비계획의 내용에 따라 주택을 건설하여야 함.

이와 같이 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 임차인의 자격·선정방법 등은 제79조제6항⁷²⁾에 따라 기준일 3개월 전부터 해당

자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.

72) 「도시 및 주거환경정비법」

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) ⑥ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발임대주택으로서 최초의 임차인 선정이 아닌 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 인수자가 따로 정한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제69조(임대주택의 공급 등) ① 법 제79조제6항 본문에 따라 임대주택을 건설하는 경우의 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 분양전환하도록 하는 기준 등에 관하여는 별표 3에 규정된 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 사업시행자 및 법 제23조제1항제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자가 따로 정할 수 있다.

[별표 3] 임대주택의 공급조건 등

2. 재개발사업

가. 임대주택은 다음의 어느 하나에 해당하는 자로서 입주를 희망하는 자에게 공급한다.

- 1) 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자
- 2) 기준일 현재 해당 재개발사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자
- 3) 별표 2 제3호가목의 순위에 해당하는 자
- 4) 시·도조례로 정하는 자

나. 주택의 규모 및 규모별 입주자선정방법, 공급절차 등에 관하여는 시·도조례로 정하는 바에 따른다.

정비구역에 거주하는 세입자 등 대통령령으로 정하는 범위에서 사업시행자가 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있음.

이와 관련하여, 재개발사업에서 의무적으로 건설·공급되는 임대주택의 공급 호수가 선정된 입주자 수에 미치지 못하는 경우 세입자 등에게 해당 임대주택을 공급할 수 없게 됨에 따라 세입자 등에 대한 주거 지원에 사각지대가 발생하는 사례가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 ‘재개발사업’에서 제79조제6항에 따른 공급대상자 중 대통령령으로 정하는 요건⁷³⁾을 갖춘 자가 제10조제1항에 따른 임대주택의 수보다 많은 경우에 제55조제4항 본문⁷⁴⁾ 및 해당 규정이 준용되는

73) 국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별포 3] 제2호가목 1)에 따른 세입자(기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자)를 대상으로 하는 방안을 검토 중임.

74) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제66조제3항⁷⁵⁾ 및 제101조의5제2항⁷⁶⁾에 따라 용적률 완화로 공급되는 임대 의무기간 20년 이상의 장기공공임대주택⁷⁷⁾을 「공공주택 특별법」 제48조 및 제49조⁷⁸⁾에도 불구하고 인수자가 공급대상자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라⁷⁹⁾ 우선 공급할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 장기공공임대주택 입주자를 선정할 때 기존에 해당 정비구

4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다.

75) 「도시 및 주거환경정비법」

제66조(용적률에 관한 특례 등) ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

76) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

77) 해당 규정들에 따라 공급되는 국민주택규모 주택을 활용한 것임.

78) 「공공주택 특별법」

제48조(공공주택의 공급) ① 공공주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다.

② 공공주택사업자는 주거지원필요계층과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하여야 한다.

제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ① 공공임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다) 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

79) 국토교통부는 세입자 등에 배정되는 우선 입주 물량은 장기공공임대주택 물량의 100분의 10 이상의 범위에서 시·도조례로 정할 수 있도록 위임하는 방안을 검토 중임.

역 등에 거주하던 세입자를 일정 범위에서 공공주택에 입주할 자격을 갖춘 다른 사람들보다 우선하여 고려하도록 하여 세입자가 재개발사업 이후에도 본래의 생활권을 떠나지 않고 재정착할 수 있도록 함으로써 세입자에 대한 보호를 강화하는 효과가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 재개발 의무임대 입주 수요가 많은 경우 용적률 완화에 따라 공급되는 임대주택에도 세입자 등의 우선 입주를 지원하는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

13. 주택단지 안의 일부 토지에 대한 토지분할 청구 특례의 적용 대상 확대(안 제67조)

현행	개정안
제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① <u>사업시행자 또는 추진위원회</u>는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조에도 불구하고 분할하려는 토지면적이 같은 조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. (생략) ② <u>사업시행자 또는 추진위원회</u>는 제1항에 따라 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등 소유자와 협의하여야 한다. ③ <u>사업시행자 또는 추진위원회</u>는 제2항에 따른 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분	제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① <u>사업시행자, 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의를 받은 자(토지주택공사등 또는 신탁업자와 협약등이 체결된 경우이거나 제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우만 해당한다) 또는 추진위원회(이하 이 조에서 “사업시행자등”이라 한다)</u>----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. <u>제26조 또는 제27조에 따른 사업시행자 지정요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우</u> 3. (현행 제2호와 같음) ② <u>사업시행자등은</u> ----- ----- ----- ----- ----- ③ <u>사업시행자등은</u> ----- ----- -----

현행	개정안
할을 청구할 수 있다. ④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 <u>동의요건</u>에 미달되더라도 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 <u>조합설립인가</u>와 사업시행계획인가를 할 수 있다. 1. ~ 3. (생략)	-----. ④ ----- ----- ----- ----- ----- <u>동의요건 또는 지정요건</u>----- ----- ----- ----- <u>조합설립인가(사업시행자가 토지주택공사등 또는 신탁업자인 경우에는 사업시행자 지정을 말한다)</u>-----. 1. ~ 3. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제67조에 따라 사업시행자 또는 추진위원회는 ①둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우나 ②조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우 해당 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조⁸⁰⁾에 따라 대지 분할이 제한되는 면적에 미달하더라도 토지분할을 청구할 수 있는데(제1항),

80) 「건축법」

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련한 토지등소유자와 협의하되(제2항), 협의가 성립되지 아니한 경우 법원에 토지분할을 청구할 수 있고(제3항),

시장·군수등은 법원에 토지분할이 청구된 경우 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 일정한 요건⁸¹⁾을 충족하면 조합설립의 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있음(제4항).

이와 같은 특례는 일부 상가 및 대형평형 소유자들이 재건축사업에 동의하지 않음으로써 조합설립 및 사업시행계획인가를 고의로 지연하는 상황을 방지하고 토지분할을 통하여 재건축사업에 반대하는 토지등 소유자들을 사업으로부터 분리함으로써 재건축사업을 더욱 활성화하기 위한 목적으로⁸²⁾ 현행법이 2003년 제정될 당시부터 규정되어 있음.

81) 「도시 및 주거환경정비법」

제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각 호의 요건을 충족하는 때에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항에 따른 동의요건에 미달되더라도 「건축법」 제4조에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있다.

1. 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자(제77조에 따른 기준일의 다음 날 이후에 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유권을 취득한 자는 제외한다)의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것
2. 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할전 상에 위치하지 아니할 것
3. 그 밖에 사업시행계획인가를 위하여 대통령령으로 정하는 요건에 해당할 것

82) 「도시및주거환경정비법안」(정부 제출, 의안번호 제161744호) 검토보고, 23-24면 참조

그런데, 현행법은 조합이 시행하는 재건축사업을 전제로 하고 있으므로 시장·군수등이 제118조⁸³⁾에 따라 정비사업의 시행과정을 공공지원 하거나 토지주택공사등, 신탁업자, 주택도시보증공사 등에 공공지원을 위탁하여 제31조제7항⁸⁴⁾에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우나 조합이 시행하지 아니하는 정비사업의 경우에는 일부 상가 및 대형평형 소유자들이 재건축사업에 반대하여 사업을 의도적으로 지연시키더라도 제67조의 특례가 적용되지 않아 사업추진에 반대하는 소유자들을 배제할 수 없기 때문에 형평에 맞지 않는다는 지적이 있음.

이에 개정안은 제67조의 특례에 따라 토지분할을 청구할 수 있는 주체의 범위를 ‘토지주택공사등 또는 신탁업자와 협약등이 체결된 경우⁸⁵⁾

83) 「도시 및 주거환경정비법」

제118조(정비사업의 공공지원) ① 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 정비사업에 대하여 사업시행 과정을 지원(이하 “공공지원”이라 한다) 하거나 토지주택공사등, 신탁업자, 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사 또는 이 법 제102조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 기관에 공공지원을 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따라 정비사업을 공공지원하는 시장·군수등 및 공공지원을 위탁받은 자(이하 “위탁지원자”라 한다)는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
2. 정비사업전문관리업자의 선정(위탁지원자는 선정을 위한 지원으로 한정한다)
3. 설계자 및 시공자 선정 방법 등
4. 제52조제1항제4호에 따른 세입자의 주거 및 이주 대책(이주 거부에 따른 협의 대책을 포함한다) 수립
5. 관리처분계획 수립
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

84) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ⑦ 정비사업에 대하여 제118조에 따른 공공지원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다.

85) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ④ 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·

이거나 제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 않는 경우로서 대통령령으로 정하는 바에 따라⁸⁶⁾ 토지등소유자의 동의를 받은 자'까지 확대하고, 토지분할을 청구할 수 있는 사유에 '제26조 또는 제27조에 따른 사업시행자 지정요건⁸⁷⁾을 충족시키기 위하여 필요한 경우'를 추가하면서(제1항), 시장·군수등이 법원에 토지분할이 청구된 경우 사업시행자 지정요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 사업시행자 지정과 사업시행계획인가를 할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ⑦ 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집한 후 사업시행자 지정 전에 협약등을 체결할 수 있다.

86) 국토교통부는 토지등소유자의 100분의 50 이상의 동의를 받은 경우로 한정하는 방안을 검토 중임.

87) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 항부터 제4항까지에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.

제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

개정안은 조합이 시행자인 재건축사업 중 추진위원회가 구성되지 않는 경우나 조합이 시행자가 아닌 재건축사업에서 상가나 특정 동(棟)의 소유자가 사업에 반대하거나 협조하지 않아 사업이 지연되는 것을 방지하고 사업추진의 신속성을 확보할 수 있는 효과가 기대됨.

국토교통부는 조합방식 중 추진위원회 없이 조합을 바로 설립하려는 경우나 공공·신탁방식으로 추진하려는 경우에도 토지분할 특례를 허용하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

14. 건축물의 높이 제한 등 건축 관련 규제를 완화받을 수 있는
범위를 모든 정비구역으로 확대(안 제68조제4항)

현행	개정안
제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)	제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.	④ 사업시행자는 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 5의2. (생략)	1. ~ 5의2. (현행과 같음)
6. 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2에서 규정한 사항 외에 공공재건축사업 또는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항	6. ----- 정비사업----- ----- ----- ----- -----

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

사업시행자는 현행법 제68조제4항⁸⁸⁾에 따라 ‘공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 재건축사업을 시행하는 정비구역 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역’에 한정하여 건축물의 높이 제한 등 일정한 건축 관련 규제를 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화받을 수 있음.

개정안은 건축 관련 규제를 완화받을 수 있는 범위를 ‘모든 정비구역’

88) 「도시 및 주거환경정비법」

제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
- 5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준
6. 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2에서 규정한 사항 외에 공공재건축사업 또는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제57조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 법 제68조제4항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호를 말한다.

1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정 시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외할 수 있다.
2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
3. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
4. 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물에 한정한다)의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위에서 완화할 수 있다.
 - 가. 「주택법」 제2조제14호가목에 따른 어린이놀이터를 설치하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목을 적용하지 아니할 수 있다.
 - 나. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설을 설치하는 경우에는 「주택법」 제35조제1항제4호에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.
6. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준은 정비구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 그 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

으로 확대하려는 것으로, 재건축사업·재개발사업 및 주거환경개선사업 전체에 대하여 기존에 받던 건축물의 높이 제한, 녹지 확보기준 등 건축규제의 완화를 허용함으로써 정비사업의 사업성을 개선하려는 것으로 이해됨.

개정안은 공공재건축사업의 원활한 추진이나⁸⁹⁾ 역세권 등 우수한 입지의 주택공급 활성화⁹⁰⁾ 등을 목적으로 제한적으로 인정되던 건축규제의 완화 등에 관한 특례를 모든 정비사업에 확대 적용하여 정비사업을 활성화할 필요성과 함께 건폐율 산정 시 주차장 면적 제외, 대지 안의 공지 축소, 도시공원 및 녹지 확보 규제 완화 등의 특례가 적용되어 과밀 개발되고 주거환경에 영향을 미칠 가능성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 건축 규제를 완화할 수 있는 특례의 적용 대상 사업을 확대하려는 개정안에 대하여, 주거환경 등에 대한 영향을 종합적으로 고려하여 지방도시계획위원회 또는 지방건축위원회 심의를 통과한 경우에만 건축규제를 완화할 수 있다는 점 등을 고려하여 동의한다는 의견을 제시함.

89) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(천준호의원 대표발의, 의안번호 제2104746호) 검토보고 7-8면 참조

90) 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에 대하여 특례를 인정한 이유임. 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(김선교의원 대표발의, 의안번호 제2116915호) 검토보고 40-41면 참조

15. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우의 건폐율 및 용적률 적용 기준 특례(안 제68조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제68조의2(용적률 등의 적용 기준 특례) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 제78조 및 제84조에도 불구하고 정비구역 내 하나의 대지(같은 법 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역에 위치한 경우로 한정한다)가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용할 수 있다. 이 경우 각 용도지역별로 건축할 수 있는 건축물 연면적의 합계는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과할 수 없다. 1. 가중평균한 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항제1호에 따른 방법 2. 가중평균한 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항제2호에 따른 방법

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조⁹¹⁾에 따라 건폐율과 용적률의 최대한도는 용도지역별로 적용되나, 하나의 대지가 둘

91) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 70퍼센트 이하

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

이상의 용도지역에 걸치면서 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분이 330㎡ 이하이면 같은 법 제84조⁹²⁾에 따라 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용함.

개정안은 정비구역 내에 있고 주거지역에 위치한 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 각 용도지역에 걸치는 최소면적이 330㎡를 초과하더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 대통령령으로 정하는 기준 이내에서⁹³⁾ 건폐율과 용적률을 가중평균하여 적용할 수 있도록 하려는 것임.

92) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이 항에서 “용도지역등”이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다.

1. 가중평균한 건폐율 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$. 이 경우 f_1 부터 f_n 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고, x_1 부터 x_n 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 건폐율을 말하며, n 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

2. 가중평균한 용적률 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$. 이 경우 f_1 부터 f_n 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고, x_1 부터 x_n 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률을 말하며, n 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제94조(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준) 법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제3항 본문에서 “대통령령으로 정하는 규모”라 함은 330제곱미터를 말한다.

93) 국토교통부는 시행령에서 각 용도지역별 상한의 150% 이내로 규정하는 방안을 검토 중임.

[표 7] 현행법과 개정안에 따른 용적률 적용 예시

【현행】			【개정안】		
제1종 주거 200%	제3종 주거 300%	준주거 500%	제1종 주거 300%	제3종 주거 450%	준주거 750%
용적률 333% 이하 (용도지역별로 <u>한도 준수</u> 필요)			용적률 333% 이하 (용도지역별로 <u>한도의 일정 배율(예시: 1.5배)</u> 준수 필요)		

※ 자료: 국토교통부

예를 들어 하나의 대지가 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역에 걸치는 경우 현행법에 따르면 용도지역별로 용적률 한도를 준수하여야 하나(순서대로 최대 200%, 300%, 500%), 개정안에 따르면 가중평균 공식에 따른 계산에 어긋나지 않으면 용도지역별 한도의 일정 배율⁹⁴⁾ 범위 내에서 건축물을 배치할 수 있는바, 토지이용의 효율성 및 사업성을 제고하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 주변 경관·일조(학교) 확보 등을 위해 높이가 제한되는 곳 등에 토지이용의 효율성 및 사업성 제고에 효과가 있을 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

94) 국토교통부는 150%를 검토 중임.

16. 건설사업관리기술인 배치기준 별도 적용 특례 대상을 ‘공공 시행자가 시행하는 정비사업’으로 확대(안 제69조제4항)

현행	개정안
제69조(다른 법령의 적용 및 배제) ① ~ ③ (생략) ④ <u>공공재개발사업 시행자 또는 공공재건축사업 시행자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있다.</u>	제69조(다른 법령의 적용 및 배제) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>공공시행자가 정비사업</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제69조제4항에 따라 ‘공공재개발사업 시행자 또는 공공재건축사업 시행자’가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 건설사업관리기술인⁹⁵⁾의 배치기준을 별도로 정할 수 있고,

위임을 받은 시행령 제58조제2항⁹⁶⁾는 공공재개발사업 시행자 또는 공

95) 「건설기술 진흥법」

제39조의2(시공단계의 건설사업관리계획 등) ① 발주청은 건설공사의 부실시공 및 안전사고의 예방 등 건설공사의 시공을 관리하기 위하여 건설공사 착공 전까지 시공단계의 건설사업관리계획(이하 “건설사업관리계획”이라 한다)을 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 수립하여야 한다.

② 건설사업관리계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 시공단계의 건설사업관리 방식
2. 건설사업관리 업무를 수행하는 건설기술인(이하 “건설사업관리기술인”이라 한다) 또는 공사 감독자의 배치 계획
3. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

공재건축사업 시행자가 현행법 제26조제1항제1호97)에 따라 긴급하게 정비사업을 시행하는 경우 또는 공사비가 1천억원 미만인 경우 「주택법 시행령」 제47조98)에 따른 감리자 지정 및 감리원 배치기준을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

이와 같은 특례는 LH 등 공공이 참여하는 공공재개발사업·공공재건

96) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제58조(다른 법령의 적용) ② 공공재개발사업 시행자 또는 공공재건축사업 시행자는 법 제69조 제4항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「주택법 시행령」 제47조에 따른 감리자 지정 및 감리원 배치기준을 적용할 수 있다.

1. 법 제26조제1항제1호에 따라 긴급하게 정비사업을 시행하는 경우
2. 공사비가 1천억원 미만인 경우
3. 「건설기술 진흥법 시행령」 제60조에 따른 건설사업관리기술인 배치기준을 따르는 경우 사업성이 현저히 저하되어 사업을 추진하기 어려운 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사유에 해당된다고 시장·군수등이 인정하는 경우

97) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지구획공사등(토지구획공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

98) 「주택법 시행령」

제47조(감리자의 지정 및 감리원의 배치 등) ① 법 제43조제1항 본문에 따라 사업계획승인권자는 다음 각 호의 구분에 따른 자를 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다.

1. 300세대 미만의 주택건설공사: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자[해당 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말한다)는 제외한다. 이하 제2호에서 같다]

가. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자

나. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자

2. 300세대 이상의 주택건설공사: 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자

④ 제1항에 따라 지정된 감리자는 다음 각 호의 기준에 따라 감리원을 배치하여 감리를 하여야 한다.

1. 국토교통부령으로 정하는 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리할 것
2. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 총괄감리원 1명과 공사분야별 감리원을 각각 배치할 것
3. 총괄감리원은 주택건설공사 전기간(全期間)에 걸쳐 배치하고, 공사분야별 감리원은 해당 공사의 기간 동안 배치할 것
4. 감리원을 해당 주택건설공사 외의 건설공사에 중복하여 배치하지 아니할 것

축사업에서 규제를 완화하고 주택 공급을 촉진할 목적으로⁹⁹⁾ 2021년에 법률을 개정하여(법률 제18046호, 2021. 7. 14. 시행) 도입되었는데,

제26조¹⁰⁰⁾에 따라 시장·군수등 또는 시장·군수등이 지정한 토지구
택공사등(건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우 포함)이
시행하는 정비사업도 공공이 민간의 역할을 대신하는 구조이므로 공공
이 시행한다는 이유로 「건설기술 진흥법」에 따른 감리 규제를 받기보
다는 민간 주택건설사업에 적용되는 「주택법」의 완화된 감리 기준을
따르도록 하는 것이 타당하다는 지적이 있음.

99) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(천준호의원 대표발의, 의안번호 제2104746호) 제안
이유 참조

100) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나
토지구택공사등(토지구택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함
한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한
특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을
시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사
업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하
다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지
아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아
니한 때
4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도
시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때
7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지구택공사등이 소유한 토지를 합한
면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토
지구택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해
당하는 자가 시장·군수등 또는 토지구택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이
경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동
의한 토지등소유자는 토지구택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시
행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에
대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

이에 개정안은 「주택법 시행령」의 감리자 지정 및 감리원 배치기준에 따를 수 있는 특례의 적용 대상을 현행 ‘공공재개발사업 또는 공공건축사업’에서 ‘공공시행자가 시행하는 정비사업’으로 확대하려는 것임.

[표 8] 「건설기술 진흥법」과 「주택법」에 따른 감리 비교

구분	「건설기술 진흥법」에 따른 감리	「주택법」에 따른 감리
적용범위	◦ 공공공사	◦ 30세대 이상 민간주택건설공사
감리자 지정	◦ 발주청(정부 등 공공기관)	◦ 사업계획승인권자(시·군·구)
업무내용	◦ 건설사업관리, 감독 권한대행 등 (시행령 제59조제2항) - 건설공사의 계획, 운영 및 조정 등 사업관리 일반	◦ 공사감리(법 제44조) - 시공자가 설계도서에 맞게 시공하는지 여부 확인 등
업무기준	「건설공사 사업관리 방식 검토기준 및 업무수행지침」	「주택건설공사 감리업무 세부기준」
배치기준	◦ 상주감리 원칙 * 「건설엔지니어링 대가 등에 관한 기준」	◦ 상주감리 원칙 * 「주택건설공사 감리비 지급기준」
감리대가	◦ 실비정액가산방식(E/S 적용)	◦ 정액적산(요율) 방식(E/S 미적용)

※ 자료: 국토교통부

개정안은 제26조에 따른 공공시행자가 시행하는 정비사업이나 공공재개발사업·공공재건축사업에는 해당하지 않는 정비사업¹⁰¹⁾에 특례를 부여함으로써 부담을 완화하고 사업성을 제고하여 원활한 사업추진을 지원하는 효과가 기대됨.

다만, 공공재개발사업·공공재건축사업¹⁰²⁾에는 시장·군수등 또는 토

101) 국토교통부에 따르면 대표적인 사례로 LH가 시행하는 성남시 원도심 재개발사업, 영진시장·좌원상가 재개발사업 등이 있음. 성남시 원도심 재개발사업에 대해서는 [참고] 참조. 영진시장·좌원상가 재개발사업은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전진단 결과 E등급 판정을 받아 사용금지·퇴거명령이 내려진 위험건축물 구역을 LH가 제26조제1항에 따른 사업시행자로 재개발하는 사업임(두 사업 모두 2025. 10. 시공자를 선정함).

지주택공사등이 제25조¹⁰³⁾에 따른 공동시행자로서 시행할 수도 있는데
 개정안에 따르면 이 경우가 특례 대상에서 배제되는 문제가 발생하므
 로¹⁰⁴⁾ 추가하여 보완하고,

102) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비
 기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선
 하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을
 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발
 사업”이라 한다.
 - 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)
 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에
 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시
 행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것
 - 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80
 조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의
 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·
 특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및
 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른
 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별
 법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정
 방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.
 - 다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지
 역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축
 사업을 “공공재건축사업”이라 한다.
 - 1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조
 제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업
 의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것
 - 2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을
 건설·공급할 것

103) 「도시 및 주거환경정비법」

제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자) ① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는
 방법으로 시행할 수 있다.

1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설
 업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법
 2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소
 유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통
 령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법
- ② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지
 주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

104) 공공재개발사업·공공재건축사업에는 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 현행법 제28조에
 따라 사업대행자로 참여하는 경우도 있는데, 이때 사업시행자는 조합 또는 토지등소유자라는
 점에서 공공이 시행하는 정비사업의 원활한 사업추진을 지원하려는 개정안의 취지에 비추어
 볼 때 추가할 필요성이 낮을 것으로 보임.

개정안에서 사용하는 ‘공공시행자’는 현행법(제26조 등)에 약칭된 바 없는 용어이므로, ‘공공시행자가 정비사업을 시행하는 경우’를 ‘제26조에 따라 시장·군수등이 직접 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하는 경우’로 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 특례 대상을 공공재개발·재건축과 동일하게 토지주택공사등이 시행하는 가칭 ‘일반 공공정비’까지 확대하려는 개정안에 동의하면서, 조합과 공동시행하는 경우(현행법 제25조)는 개정안의 적용 대상에 포함할 필요가 있다는 의견을 제시함.

참고

성남 구시가지 재개발 등 정비사업 추진개요

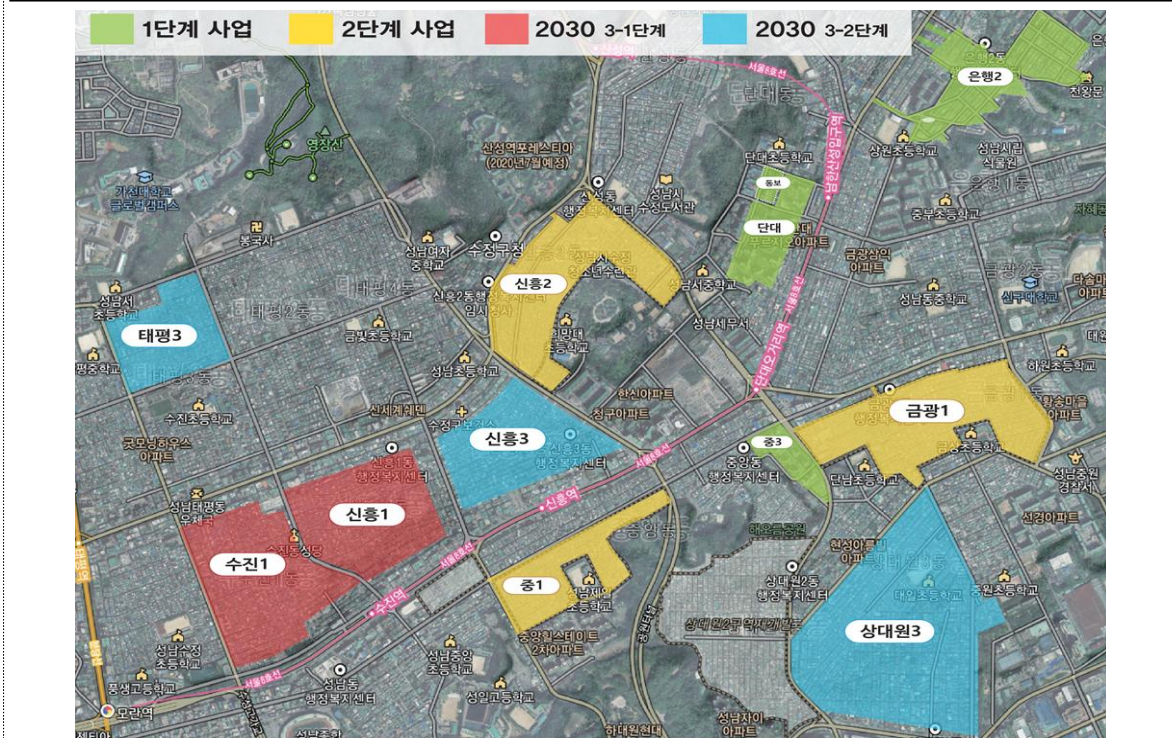
※자료: 국토교통부

□ 관련개요

- **(대상지)** 과거('69년) 서울 내 무허가 판자촌을 정비하면서, 철거민들을 집단 이주하기 위해 조성된 성남시 구시가지(광주 대단지)
- **(추진방식)** LH가 시행자로 참여하여, 성남시 택지지구(위례) 내 임대주택에 원주민이 임시 이주하는 순환정비방식으로 추진
- **(규모·현황)** LH가 총 12곳(4.6만호, 재개발10·재건축1·주거환경1) 추진 중으로 7곳(재개발5·재건축1·주거1)은 입주, 5곳(재개발5)은 진행 중

《 성남 구시가지 정비사업(LH) 추진현황 》

구 분	1단계				2단계			3단계				
	단대	중3	동보 (재건축)	은행2 (주환)	중1	금광1	신흥2	수진1	신흥1	태평3	신흥3	상대원 3
면적(천㎡)	75	40	8	183	109	233	211	261	196	124	153	450
주택수	1,228	672	186	7,669	2,411	5,320	4,774	5,060	4,148	2,840	3,405	8,792
입주	'12.	'12.	'13	-	'22.	'22.	'23.					
현황	입주('12~'13.)				입주('22~'23.)			사업인가		구역지정		



17. 사업시행계획인가 고시 전 감정평가법인등의 선정 절차 착수 (안 제74조제4항제4호 신설)

현 행	개 정 안
제74조(관리처분계획의 인가 등) ① ~ ③ (생 략) ④ 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다. 1. ~ 3. (생 략) <u><신 설></u> ⑤ ~ ⑦ (생 략)	제74조(관리처분계획의 인가 등) ① ~ ③ (생 략) ④ ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>사업시행자는 사업시행계획인가를 신청한 경우 시장·군수등에게 제1 호에 따른 감정평가법인등의 선정 을 요청할 수 있다. 이 경우 시장· 군수등은 특별한 사유가 없으면 사 업시행계획인가 고시 전에 감정평 가법인등의 선정 절차에 착수하여 야 한다.</u> ⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제74조제1항105)에 따라 관리처분계획에는 ①분양대상자별 ‘분

105) 「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는
분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등
의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다.

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함
한다)

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으
로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허
가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

양 예정인' 대지 또는 건축물의 추산액, ②분양대상자별 '중전의' 토지·건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격, ③세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액이 포함됨.

이들 재산 또는 권리를 평가할 때는 같은 조 제4항¹⁰⁶⁾에 따라 재개발사업의 경우 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등¹⁰⁷⁾이 평가한 금액을, 재건축사업의 경우 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액을 각각 산술평균하여 산정하는데(제1호),

106) 「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ④ 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 중 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 중전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있다.
가. 주거환경개선사업 또는 재개발사업: 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등
나. 재건축사업: 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등
2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가법인등을 선정·계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
3. 사업시행자는 제1호에 따라 감정평가를 하려는 경우 시장·군수등에게 감정평가법인등의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 시장·군수등은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.

107) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “감정평가법인등”이란 제21조에 따라 사무소를 개설한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

현행법은 사업시행자가 시장·군수등에게 감정평가법인등의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 하며(제3호), 시장·군수등은 감정평가법인등을 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다는 점(제2호) 외에 감정평가법인등의 선정 시기에 관해서는 별다른 규정을 두고 있지 않음.

그에 따라 ‘사업시행계획인가 고시 이후’에 감정평가법인등의 선정 절차에 착수하는 경우가 많은데, 주로 단일 단지를 대상으로 하는 재건축 사업보다 평가할 항목이 다양하고 복잡한 재개발사업의 경우 제72조¹⁰⁸⁾에 따른 ‘사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 90일¹⁰⁹⁾ 이내’의 기한

108) 「도시 및 주거환경정비법」

제72조(분양광고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다) 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
2. 분양대상자별 분담금의 추산액
3. 분양신청기간
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

109) 재개발사업 중 해당 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업의 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 기한을 연장할 수 있으므로 최대 120일의 기한을 부여받을 수 있으나, 국토교통부에 따르면 2025년 10월 말 기준으로 조례에 관련 규정을 마련한 지방자치단체는 없음.

「도시 및 주거환경정비법」

제72조(분양광고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다) 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

을 준수하여 토지등소유자에게 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(위 ②와 같음) 등을 통지¹¹⁰⁾할 수 있도록 감정평가를 진행하는 데에 어려움을 겪는 사례가 다수 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 사업시행자가 사업시행계획인가를 신청한 경우 관리처분계획의 재산 또는 권리 평가를 위한 감정평가법인등의 선정을 시장·군수등에게 요청할 수 있고, 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 ‘사업시행계획인가 고시 전에’ 감정평가법인등의 선정 절차에 착수하여야 하도록 하려는 것임.

개정안은 사업시행자가 요청하는 경우 사업시행계획인가 이전에 감정평가법인등의 선정 절차에 착수하도록 하여 조속한 정비사업 추진을 촉진하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

-
- 2. 분양대상자별 분담금의 추산액
 - 3. 분양신청기간
 - 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제59조(분양신청의 절차 등) ① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 재개발사업 중 해당 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업의 경우를 말한다.

110) 참고로, 관리처분계획 인가 절차는 종전자산의 감정평가 → 분양신청의 통지 및 공고 → 조합원 분양신청 → 관리처분계획 수립 → 관리처분계획 통지 → 관리처분계획 총회의결 → 관리처분계획인가 신청 → 관리처분 타당성 검증 → 관리처분계획인가 및 고시 → 관리처분계획인가 내용 통지의 순서로 진행됨. 상세는 한국부동산원, 「2025 정비사업 표준 실무편람」, 2025.9., 311면 참조

국토교통부는 정비사업 속도를 제고하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

[표 9] 분양공고를 위한 감정평가업체 선정 절차(현행)

구분	주요일정	소요기간	내용
감정 평가 준비 단계	사업시행계획인가	-	※ 법제50조제9항
	감정평가법인 선정·계약 요청	사업시행인가 前 신청 가능	• 사업시행자 → 시장·군수 등 (※ 일부 지자체에서 사업시행계획 인가 후 접수하도록 하고 있음-지연요인)
	D-155 (약 5월) 감정평가법인등 선정	30일 ~ 45일	• 시장·군수 등
	D-117 감정평가법인등 선정에 따른 예치금 납부 및 계약체결 안내	7일	• 시장·군수 등 → 사업시행자
	D-110 감정평가법인등 계약체결	7일 ~ 10일	• 시장·군수등, 감정평가법인, 시행자 ※ 예치금 입금 일정 등 관련
	D-101 감정평가법인등에 감정평가 관련 기초자료 제공	7일	※ 설계도면등, 토지등소유자명부, 건축 물대장등 관련 공부등
감정 평가 및 분양 공고	D-94 (약 3월) 중전감정평가 진행 (+ 측량시 추가 4주 소요)	50일 ~ 80일 (※ 사업규모에 따라 다름)	※ 기준일 : 사업시행계획인가일 ※ 감정평가업체 현장조사 후 지목 토지, 무허가건축물 등 측량 요청 시 측량 실시
	D-29 (약 1월) 중전감정평가 보고서 납품	14일	• 감정평가법인 → 사업시행자
	D-15 분양신청 안내 통지를 위한 서류 작업	10일 ~ 20일	• 사업시행자
	D-day 분양신청 공고 및 통지	-	※ 분양신청기간 [법제72조제2항] - 통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내, 20일 범위 내 1차례 연장 가능

주) 절차에 소요되는 일수는 재개발사업을 전제로 한 것임

※ 자료: 국토교통부

18. 관리처분계획 수립 및 인가에 관한 특례(안 제74조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제74조의2(관리처분계획 수립 및 인가에 관한 특례) ① 사업시행자는 사업여건 등을 고려하여 사업시행계획인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 신청과 제74조에 따른 관리처분계획인가(변경인가를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 신청을 동시에 할 수 있다. 이 경우 사업시행자로부터 신청을 받은 시장·군수등은 특별한 사정이 없는 경우 사업시행계획인가와 제74조에 따른 관리처분계획인가를 위한 절차를 병행하여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따라 사업시행자가 사업시행계획인가와 제74조에 따른 관리처분계획인가를 동시에 신청하려는 경우에는 제72조제1항 및 제74조제1항제5호에도 불구하고 분양공고 및 종전자산 감정평가의 기준일은 제50조의2 또는 제50조의3에 따른 통합심의 완료일로 한다. 다만, 종전에 사업시행계획인가와 제74조에 따른 관리처분계획인가를 별도로 받은 경우에는 종전 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 통합심의 완료일로 볼 수 있다.</u> <u>③ 시장·군수등은 제78조제2항에도 불구하고 제1항에 따른 신청이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.</u> <u>④ 제1항에 따른 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 절차의 병행을 위해 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

1) 현행법 규정

현행법 제50조¹¹¹⁾에 따라 사업시행자는 정비사업을 시행하려는 경우에 정비기반시설의 설치계획, 임대주택의 건설계획, 건축물의 높이·용적률 등에 관한 건축계획, 정비사업비 등의 내용을 포함하는 사업시행계획서¹¹²⁾와 첨부 서류를 시장·군수등에게 제출하여 “사업시행계획인가”를 받아야 함.

111) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제1항에 따라 사업시행계획서의 제출이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.

⑤ 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외한다)는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 총회의 의결을 거쳐야 하며, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경은 총회의 의결을 필요로 하지 아니한다.

⑨ 시장·군수등은 제1항에 따른 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

112) 「도시 및 주거환경정비법」

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
4. 세입자의 주거 및 이주 대책
5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책
6. 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우는 제외한다)
7. 제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획
8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다)
9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)
12. 정비사업비
13. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항

아울러, 제72조¹¹³⁾에 따라 사업시행자는 ‘사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터’ 120일 이내에 ①분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격, ②분양대상자별 분담금의 추산액, ③분양신청기간 등을 토지등소유자에게 통지하고 일정한 사항을 일간신문에 공고하여야 하며(제1항), 분양을 받으려는 토지등소유자는 통지일부터 30일 이상 60일 이내로 정해지는 분양신청기간에 사업시행자에게 “분양신청”을 하여야 함(제2항 및 제3항).

이어서, 제74조¹¹⁴⁾에 따라 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에

113) 「도시 및 주거환경정비법」

제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
 2. 분양대상자별 분담금의 추산액
 3. 분양신청기간
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.
- ③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

114) 「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

분양신청의 현황을 기초로 분양대상자의 주소·성명, 분양대상자별 분양예정인 대지·건축물의 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 ‘사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한’ 가격, 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담 규모와 분담 시기 등의 내용을 포함하는 “관리처분계획”을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 함.

4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나목의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 일반 분양분 나. 공공지원민간임대주택 다. 임대주택
라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

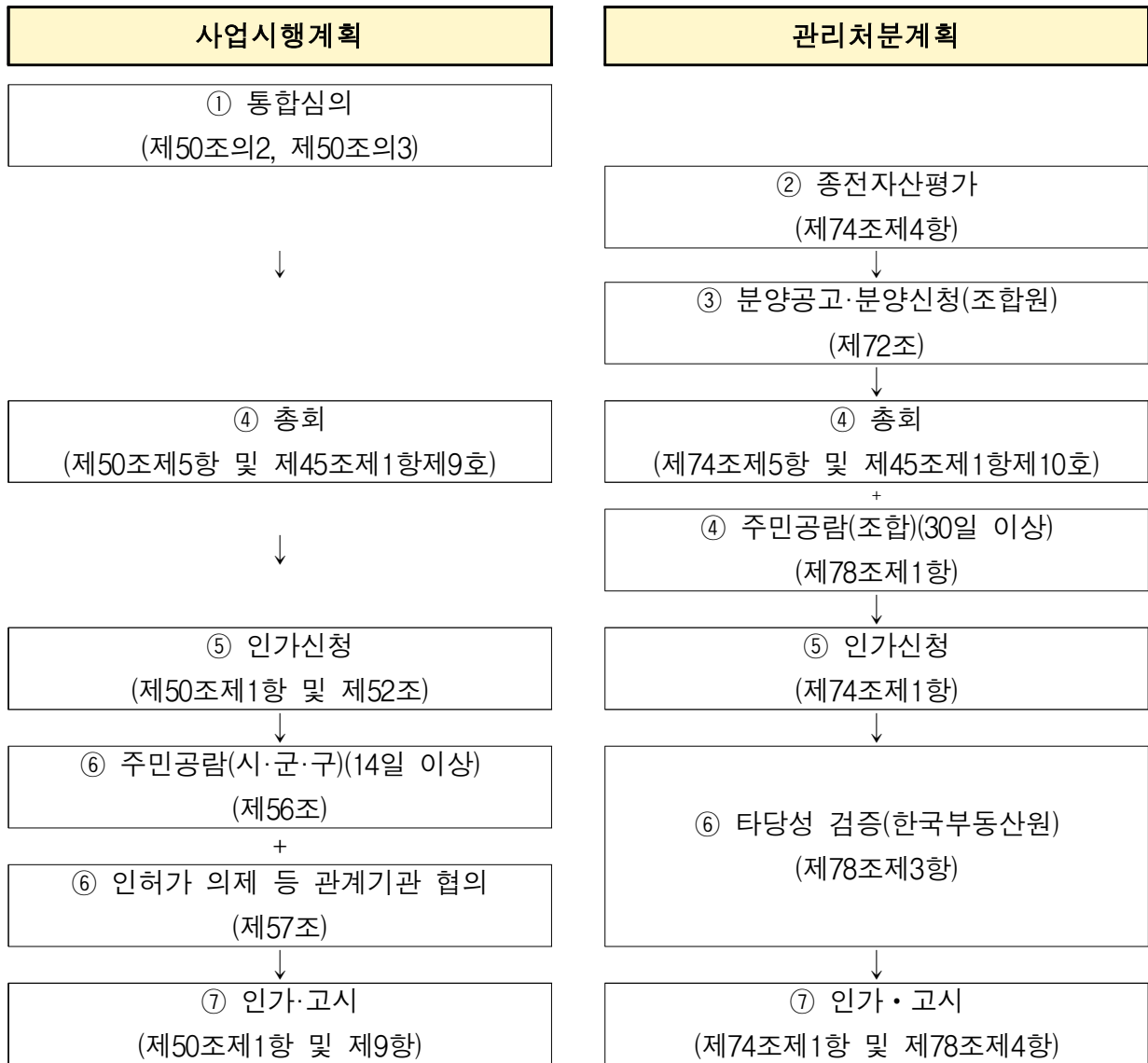
8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 조합은 제45조제1항제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제1항제3호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.

제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ② 시장·군수등은 사업시행자의 관리처분계획인가의 신청이 있는 날부터 30일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. 다만, 시장·군수등은 제3항에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다.

[표 10] 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 절차의 흐름도



※ 자료: 현행법 관련 조문 정리

2) 검토의견

개정안 제74조의2는 사업시행자가 사업여건 등을 고려하여 “사업시행계획인가” 신청과 “관리처분계획인가” 신청을 동시에 할 수 있도록 하고, 신청을 받은 시장·군수등은 특별한 사정이 없는 경우 두 절차를 병행하여(제1항), 신청이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하도록 하면서(제3항),

분양공고 및 종전자산 감정평가의 기준일을 원칙적으로 제50조의2 또는 제50조의3¹¹⁵⁾에 따른 “통합심의의 완료일”로 하는 특례를 부여하려

115) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가하여야 한다.

⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가(인가받은 사항을 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 앞서 제16조제2항에 따라 결정·고시된 정비계획의 변경(정비구역의 변경도 포함하며, 제15조제3항에 따른 경미한 변경은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)이 필요한 경우 제16조에도 불구하고 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자가 제1항에 따라 심의를 통합하여 실시하는 경우 사업시행자는 하나의 총회(제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에서 제45조제1항제8호 및 제9호에 관한 사항을 의결하여야 한다.

는 것임(제2항 본문).

개정안은 사업규모 등 사업여건에 따라 필요한 경우 사업시행계획과 관리처분계획의 수립, 두 계획의 인가신청을 위한 총회 의결 등의 절차를 동시에 처리하여 두 계획의 인가를 동시에 받을 수 있도록 함으로써 사업속도를 제고하고,

이를 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제28조제1항제1호 및 제33조제1항제5호¹¹⁶⁾의 입법례를 참고하여 분양공고 및 중

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 심의 및 총회 의결을 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

116) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제26조(건축심의) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

제28조(분양공고 및 분양신청) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자는 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날을 기준으로 한 가격

제29조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 제30조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

제30조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

10. 분양설계 등 관리처분계획

제33조(관리처분계획의 내용 및 수립기준) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자는 제28조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항을 포함하여 제30조제1항제10호에 따른 관리처분계획을 수립하여야

전자산평가의 기준 시점을 현행법에 따른 “사업시행계획인가의 고시일”에서 “통합심의 완료일”로 조정하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대해서는 재건축·재개발사업을 신속하게 추진할 필요성과 함께, 사업시행계획에 관리처분계획을 포함하여 하나의 인가를 받는 소규모 정비사업과 유사한 특례를 대규모 재건축·재개발사업에까지 적용할 수 있도록 할 필요성, 조합원 간의 비용부담 배분에 미칠 수 있는 영향 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

안 제74조의2제2항 단서는 “종전에 사업시행계획인가와 제74조에 따른 관리처분계획인가를 별도로 받은 경우 종전 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 통합심의 완료일로 볼 수 있도록” 규정하고 있는데, 이는 사업시행계획인가와 관리처분계획인가를 모두 받고 분양공고 및 종전자산의 감정평가까지 마친 사업시행자가 두 인가의 변경인가를 동시에 신청하는 경우 분양공고 및 종전자산 감정평가의 기준일을 개정안에 따른 특례(통합심의 완료일) 대신 현행법 제72조제1항제1호 및 제74조제1항제5호에 따라 “사업시행계획인가의 고시가 있는 날”로 할 수 있도록 하려는 취지로 보인다는 점을 고려하여,

한다.

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준으로 한 가격

‘사업시행계획변경인가와 관리처분계획변경인가를 동시에 신청하려는 경우’에는 분양공고 및 종전자산 감정평가의 기준일을 제72조제1항제1호 및 제74조제1항제5호에 따라 ‘사업시행계획인가의 고시가 있는 날로’ 할 수 있는 것으로 문언을 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 사업시행계획인가·관리처분계획인가 신청을 위한 총회 의결 등 관련 절차를 동시에 처리할 수 있어 사업속도가 제고될 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의하면서,

안 제74조의2에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날이 아니라 ‘통합심의 완료일’을 기준일로 하는 특례가 적용되는 대상에 개정안의 ‘분양공고 및 종전자산 감정평가’ 외에 분양신청 이전의 마지막 통지로서 현행법 제64조117)에 따라 재건축사업의 사업시행자가 ‘조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하는 기한’을 추가할 필요가 있다는 의견을 제시함.

117) 「도시 및 주거환경정비법」

제64조(재건축사업에서의 매도청구) ① 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

1. 제35조제3항부터 제5항까지에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자
2. 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자
- ② 제1항의 촉구를 받은 토지등소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.
- ③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.
- ④ 제2항의 기간이 지나면 사업시행자는 그 기간이 만료된 때부터 2개월 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

19. 관리처분계획인가 관계 서류의 총회 개최 전 공람(안 제78조제1항)

현행	개정안
제78조(관리처분계획의 공람 및 인가 절차 등) ① 사업시행자는 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하기 전에 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 한다. 다만, 제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 토지등소유자의 공람 및 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.	제78조(관리처분계획의 공람 및 인가 절차 등) ① ----- ----- 위한 총회를 개최하기 전에 ----- ----- ----- ----- ----- -----.
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제78조제1항에 따라 사업시행자는 ‘관리처분계획인가를 신청하기 전에’ 관계 서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하게 하고 의견을 들어야 함.

문언상 ‘관리처분계획인가 신청 이전’에 공람을 시행하는 것이므로 제45조제1항제10호¹¹⁸⁾에 따라 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항

118) 「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

을 의결하는 총회를 먼저 개최하고 그 이후에 공람을 시행하는 사례도 있는데, 이에 대해서는 공람을 총회보다 먼저 시행하여 조합원이 관리처분계획안의 내용을 숙지한 상태에서 총회의 의결¹¹⁹⁾로 조합원의 권리 관계를 정함이 바람직하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 ‘관리처분계획인가를 신청하기 위한 총회를 개최하기 전’에 30일 이상¹²⁰⁾ 관리처분계획인가 관계 서류의 사본을 공람하도록

119) 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 사항은 일반정족수가 적용되지 않고 조합원 과반수의 찬성(정비사업비가 100분의 10 이상 늘어나는 경우 조합원 3분의 2 이상의 찬성)으로 의결하여야 하는 중요사항임.

「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
- ③ 총회의 의결은 이 법 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 한다.
- ④ 제1항제9호 및 제10호의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

120) 개정안에 따른 관리처분계획인가 관계 서류 사본의 공람은 제74조제5항에 따라 조합이 총회의 개최일부터 1개월 전에 조합원에게 실시하는 관리처분계획의 내용 중 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액, 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격, 정비사업비의 추산액 등의 서면 통지와 비슷한 시점에 실시될 것임.

「도시 및 주거환경정비법」

제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다.

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)
4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나목의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.
 - 가. 일반 분양분
 - 나. 공공지원민간임대주택
 - 다. 임대주택
 - 라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등
5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른

명시하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

국토교통부는 계획안의 공람과 종전자산 평가액 등의 통지를 동시에 진행할 수 있어 사업속도가 제고될 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
⑤ 조합은 제45조제1항제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제1항제3호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다.

20. 임대주택등의 처분에 관한 특례(안 제79조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제79조의2(임대주택등의 처분에 관한 특례)</u> 토지주택공사등이 사업시행자인 경우 다음 각 호에 따른 주택은 인수자에 공급 또는 제공하지 아니하고 사업시행자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택으로 활용한다. 1. 제54조제4항, 제66조제3항, 제101조의5제2항·제7항 또는 101조의6제2항·제5항에 따라 건설되는 국민주택규모 주택 2. 제10조제1항에 따라 건설되는 임대주택 3. 그 밖에 용적률 완화 등으로 건설하는 대통령령으로 정하는 임대주택
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안에 따르면 용적률 완화를 적용받는 정비사업에서 건설되는 국민주택규모 주택은 제55조제1항, 제66조제3항, 안 제101조의5제3항 및 안 제101조의6제3항¹²¹⁾에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 함)에 공급하여야 하고, 주택 수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비계획

121) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

제66조(용적률에 관한 특례 등) ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ③ 제2항 또는 제7항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ③ 제2항 또는 제5항에 따른 국민주택규모 주택의 공급, 공급가격의 산정, 인수방법 및 활용 등에 관하여는 제101조의5 제3항부터 제5항까지를 준용한다.

의 입안권자가 제10조제1항¹²²⁾에 따라 재개발사업의 정비계획에 반영하여 사업시행자가 건설하여야 하는 임대주택은 제79조제5항¹²³⁾에 따라 조합이 요청하는 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지구획공사등이 해당 주택을 인수하여야 함.

이때 시행령 제48조제2항 및 제68조제1항¹²⁴⁾에 따라 인수자 중 지방

122) 「도시 및 주거환경정비법」

제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비용) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비용 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제9조(주택의 규모 및 건설비용) ① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다.

2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위

나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말한다. 이하 같다): 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(법 제54조제1항, 법 제66조제2항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항, 법 제66조제3항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항, 법 제66조제3항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 40 이하하여야 한다]

123) 「도시 및 주거환경정비법」

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지구획공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

124) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등) ② 사업시행자가 제1항에 따라 선정된 국민주택규모 주택을 공급하는 경우에는 시·도지사, 시장·군수·구청장 순으로 우선하여 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 국민주택규모 주택을 인수할 수 없는 경우에는 시·도지사는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청해야 한다.

제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) ① 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 “재개발임대주택”이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지구획공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

자치단체의 장이 토지주택공사등에 우선하여 국민주택규모 주택과 임대주택을 인수하게 됨.

개정안은 토지주택공사등이 사업시행자인 경우 ①용적률 완화를 받는 사업시행자가 건설하는 국민주택규모 주택, ②재개발사업의 사업시행자가 의무적으로 건설하는 임대주택, ③그 밖에 용적률 완화 등으로 건설하는 대통령령으로 정하는 임대주택¹²⁵⁾은 인수자에게 공급 또는 제공하지 아니하고 사업시행자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택으로 활용하도록 하려는 것임.

125) 국토교통부는 대통령령에 토지주택공사등이 직접 활용할 임대주택으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 따라 도시지역 내의 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 공공임대주택을 건설하여 제공하면서 용적률을 완화받는 경우를 규정하는 방안을 검토 중임.

「도시 및 주거환경정비법」

제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ③ 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율·용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 “지구단위계획구역”은 “정비구역”으로, “지구단위계획”은 “정비계획”으로 본다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조(지구단위계획의 내용) ③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 제52조의2제1항 각 호의 시설(註: 공공시설, 기반시설, 공공임대주택 등을 말함)(이하 이 조 및 제46조의2에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.
2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.
3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

개정안은 토지구택공사등이 시행하는 정비사업의 경우 임대주택을 보유·관리할 역량을 갖추고 있는 토지구택공사등이 해당 정비사업으로 건설한 임대주택을 지방자치단체에 매각하지 않고 직접 보유하면서 임대주택의 활용 방향을 결정할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 현행법상 토지구택공사등이 인수자 중 하나인 점, 토지구택공사등이 정책 목적에 맞게 활용할 수 있는 공공임대주택 등을 확보할 수 있다는 효과 등을 고려하여 동의한다는 의견을 제시함.

반면, 서울특별시는 지방자치단체의 실정에 맞게 다양한 수요를 고려하여 적합한 유형의 임대주택을 부족함 없이¹²⁶⁾ 공급하여야 하므로 현행과 같이 시·도지사가 우선하여 인수하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

126) 서울특별시는 용적률 완화 임대주택을 저출생 대책의 일환인 장기전세주택 “미리내집”으로 공급하고 있으며, 장기적으로 공급비율(현행 장기전세주택 공급물량의 50%)을 확대할 계획임.

21. 건축물의 해체 허가에 관한 특례(안 제81조제2항 신설 등)

현행	개정안
제72조(분양광고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정할 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한정하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다) 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) 2. ~ 4. (생략) ② ~ ⑦ (생략) 제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의	제72조(분양광고 및 분양신청) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ----- ----- ----- ----- ----- 제81조제4항----- ----- ----- 2. ~ 4. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제74조(관리처분계획의 인가 등) ① - ----- -----

현행	개정안
현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 1. ~ 4. (생략) 5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 (사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격) 6. ~ 9. (생략) ② ~ ⑦ (생략) 제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① (생략) <신설> ② (생략)	----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- ----- ----- ----- 제81조제4항----- ----- ----- 6. ~ 9. (생략) ② ~ ⑦ (생략) 제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① (현행과 같음) ② 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 경우 시장·군수등에게 「건축물관리법」 제30조제1항에 따른 건축물 해체의 허가를 신청하거나 신고할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 이주가 완료되기 전에 같은 조 제6항에 따른 건축위원회 심의를 개최할 수 있다. ③ (현행 제2항과 같음)

현행	개정안
③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다. 1. 2. (생략) ④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하거나 철거를 위하여 점유자를 퇴거시키려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물을 철거하거나 점유자를 퇴거시키는 것을 제한할 수 있다. 1. ~ 4. (생략)	④ ----- 제3항----- ----- ----- -----. -----. 1. 2. (현행과 같음) ⑤ ----- 제3항----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제81조제2항¹²⁷⁾에 따라 사업시행자는 ‘관리처분계획인가를 받은 후’ 기존의 건축물을 철거하여야 함.

건축물의 철거(해체¹²⁸⁾) 절차에 관한 사항은 「건축물관리법」에 따

127) 「도시 및 주거환경정비법」

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ② 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.

128) 「건축물관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다.

르는데, 같은 법 제30조¹²⁹⁾는 ‘관리자’(‘관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자’ 또는 ‘해당 건축물의 소유자’를 말함¹³⁰⁾)가 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아 건축물을 해체하도록 하고 있어 사업시행자가 수용재결이나 매도청구¹³¹⁾ 등

129) 「건축물관리법」

제30조(건축물 해체의 허가) ① 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다.

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우
2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우
 - 가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물
 - 나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물
 - 다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다.

1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우
2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우
3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

130) 「건축물관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “관리자”란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다.

131) 「도시 및 주거환경정비법」

제64조(재건축사업에서의 매도청구) ① 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

1. 제35조제3항부터 제5항까지에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자
2. 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자

④ 제2항의 기간이 지나면 사업시행자는 그 기간이 만료된 때부터 2개월 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자

을 통하여 소유권을 취득하지 않은 건축물에 대하여 ‘관리자’로서 해체의 허가를 신청하거나 신고할 수 있는지 명확하지 않은 부분이 있음.

이에 개정안은 사업시행자가 관리처분계획인가를 받은 경우 시장·군수등에게 「건축물관리법」 제30조제1항에 따른 건축물 해체의 허가를 신청하거나 신고할 수 있고, 신청을 받은 시장·군수등은 이주가 완료되기 전에 같은 조 제6항¹³²⁾에 따라 해체 허가 또는 신고 수리 여부를 결정하기 위한 건축위원회 심의를 할 수 있음을 명시하려는 것임.

개정안은 사업시행자가 관리처분계획인가가 있으면 소유권 이전이 완료되지 않았더라도 건축물 해체를 위한 절차를 개시할 수 있음을 분명히 하는 효과가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 이주 완료 직후 건축물 해체 허가와 해체가 이뤄질 수 있도록 이주 완료 전에 건축물 해체 허가 절차(신청·심의 등)를 진행할 수 있는 근거를 명확히 하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자

4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

132) 「건축물관리법」

제30조(건축물 해체의 허가) ⑥ 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「건축법」 제4조제1항에 따라 자신이 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 해체 허가 또는 신고수리 여부를 결정하여야 한다.

1. 제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 제2항에 따른 건축물의 해체를 허가하려는 경우

22. 정비사업의 준공인가 전 대지확정측량 실시(안 제83조제1항 및 제86조제1항)

현행	개정안
제83조(정비사업의 준공인가) ① 시장 · 군수등이 아닌 사업시행자가 정비 사업 공사를 완료한 때에는 대통령령 으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장 · 군수등의 준공인가를 받아야 한다. ② ~ ⑥ (생략) 제86조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 <u>대지확정측량</u> <u>을 하고 토지</u>의 분할절차를 거쳐 관 리처분계획에서 정한 사항을 분양받 을 자에게 통지하고 대지 또는 건축 물의 소유권을 이전하여야 한다. 다 만, 정비사업의 효율적인 추진을 위 하여 필요한 경우에는 해당 정비사업 에 관한 공사가 전부 완료되기 전이 라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에 게 소유권을 이전할 수 있다. ② (생략)	제83조(정비사업의 준공인가) ① --- ----- ----<u>공사(대지확정측량을 포함한다)</u> ----- -----. ② ~ ⑥ (현행과 같음) 제86조(이전고시 등) ① ----- ----- ----- <u>토지</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제86조제1항에 따라 사업시행자는 정비사업 공사를 완료하여 제83조제3항 및 제4항¹³³⁾에 따른 시장·군수등의 ‘공사 완료 고시가 있는 때’에 지체 없이 대지확정측량¹³⁴⁾을 하고 토지의 분할 절차를 거쳐 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 함.

그런데, 공사 중에 대지확정측량을 실시하더라도 정밀 측량이 가능하고, 실무상 준공 이전에 지적측량을 하여 토지의 분할 절차를 진행하는 사례¹³⁵⁾¹³⁶⁾도 있다는 점에 비추어 공사 완료 고시 이후에 대지확정측량을 하도록 한 현행법에 개선이 필요하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 ‘대지확정측량을 포함하여 정비사업 공사를 완료’한 때

133) 「도시 및 주거환경정비법」

제83조(정비사업의 준공인가) ③ 시장·군수등은 제2항 전단 또는 후단에 따른 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

④ 시장·군수등은 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

134) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4의2. “지적확정측량”이란 제86조제1항에 따른 사업이 끝나 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 말한다.

제86조(도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청에 관한 특례) ① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지개발사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 한다.

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」

제83조(토지개발사업 등의 범위 및 신고) ① 법 제86조제1항에서 “대통령령으로 정하는 토지개발사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

135) 한국부동산원, 「2025 정비사업 표준 실무편람」, 2025.9., 393면 참조

136) 국토교통부에 따르면 다수 지방자치단체에서 인가된 사업계획과 달리 시공되는 문제를 방지하기 위하여 준공인가 시에 대지확정측량 서류를 요구하고 있음.

에 준공인가를 받도록 하여 대지확정측량을 실시하는 시점을 앞당기려는 것임.

개정안은 새로 조성된 대지의 면적과 경계가 사업시행계획과 일치하는지 확인하여 준공인가를 할 수 있고, 대지확정측량을 미리 마쳤기 때문에 조합원에 대한 소유권 이전을 현행보다 조기에 이행할 수 있는 측면이 있는 것으로 생각됨.

아울러, 현행법과 개정안에서 사용하고 있는 ‘대지확정측량’이라는 용어는 측량의 기준 및 절차에 관한 사항을 규정하고 있는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 용어인 ‘지적확정측량’으로 수정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 현재는 과거와 달리 정비사업 공사 중에도 정밀 측량이 가능하므로 제도개선이 필요하다는 전문가 의견 및 지방자치단체의 제도 운용 현황 등을 고려할 때 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

23. 토지주택공사등이 건설업자 등과 공동으로 시행하는 경우에 대한 국가 등의 보조·융자 등 범위 확대(안 제95조제1항 및 제101조제1항)

현행	개정안
제95조(보조 및 융자) ① 국가 또는 시·도는 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설의 건설에 드는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 시·도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 우선적으로 보조하거나 융자할 수 있다. 1. 시장·군수등 또는 <u>토지주택공사등</u>이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행하는 주거환경개선사업 가.·나. (생략) 2. 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 시장·군수등 또는 <u>토지주택</u>	제95조(보조 및 융자) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ----- <u>토지주택공사등</u> (토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조부터 제101조까지에서 같다)----- ----- ----- 가.·나. (현행과 같음) 2. ----- ----- ----- ----- <u>토지주택</u>

[illegible]

현행	개정안
<u>단독으로</u> 사업시행자가 되는 경우 로 <u>한정한다</u>) ② 삭 제 ③ ~ ⑤ (생략)	<u>합과 공동으로</u> 시행하는 경우는 제 <u>외한다</u>)이 ----- <u>한정한다</u>] ③ ~ ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제95조제1항에 따라 국가 또는 시·도는 토지주택공사등이 시행하는 기초조사, 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설의 건설에 드는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있는데,

그 중에서도 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역으로서 대통령령으로 정하는 지역¹³⁷⁾에서 토지주택공사등이 단독으로 시행하는 재개발사업에 대해서는 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설 사업비의 80퍼센트 이내에서 우선적으로 보조하거나 융자할 수 있음.

한편, 제101조제1항제2호에 따라 상기 낙후지역의 재개발사업을 시행

137) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제79조(보조 및 융자 등) ② 법 제95조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 정비구역 지정(변경지정을 포함한다) 당시 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 지역을 말한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행으로 다른 지역으로 이주하게 된 자가 집단으로 정착한 지역으로서 이주 당시 300세대 이상의 주택을 건설하여 정착한 지역
2. 정비구역 전체 건축물 중 준공 후 20년이 지난 건축물의 비율이 100분의 50 이상인 지역

하는 정비구역에서 지방자치단체가 소유하는 토지(행정재산 및 지방자치단체가 양도계약을 체결하여 정비구역지정 고시일 현재 대금의 일부를 수령한 토지 제외)는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보고 해당 사업시행자에게 무상으로 양여됨.

또한, 제99조제1항¹³⁸⁾에 따라 주거환경개선구역 및 재개발사업을 시행하는 정비구역에서 임대주택을 건설하는 토지주택공사등은 국·공유지 관리청과 협의하여 정한 기간 동안 국·공유지를 임대할 수 있음.

그런데, 토지주택공사등이 정비사업을 단독 시행하고 건설사는 단순 도급 형태로 참여하던 과거와 달리, 최근에는 재무여건 등의 사유로 토지를 제공하는 토지주택공사등과 아파트 건설을 담당¹³⁹⁾하는 건설사가 공동으로 사업을 시행하는 방식이 활용되고 있다는 점에서 현행법에서 토지주택공사등이 ‘단독으로’ 사업을 시행하는 경우에만 상기 특례를 부여하는 것은 불합리하므로 개선이 필요하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 토지주택공사등이 단독으로 사업을 시행하는 경우 외에 토지주택공사등이 ‘건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는

138) 「도시 및 주거환경정비법」

제99조(국유·공유재산의 임대) ① 지방자치단체 또는 토지주택공사등은 주거환경개선구역 및 재개발구역(재개발사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)에서 임대주택을 건설하는 경우에는 「국유재산법」 제46조제1항 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제31조에도 불구하고 국·공유지 관리청과 협의하여 정한 기간 동안 국·공유지를 임대할 수 있다.

139) 이때 민간 브랜드를 사용함.

(조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외)’ 경우¹⁴⁰⁾까지 제95조제1항 각 호에 따른 기초조사비, 정비기반시설 및 임시거주시설 사업비의 우선 보조·용자, 제99조제1항에 따른 국·공유지 임대¹⁴⁰⁾ 및 제101조제1항 제2호에 따른 공유지의 용도폐지 및 무상양여의 특례를 적용받을 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 토지주택공사등이 시행하는 주거환경정비사업과 재개발사업, 그 중에서도 특히 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역에 대한 재개발사업¹⁴¹⁾이 원활하게 추진될 수 있도록 지원하는 효과가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 최근 LH나 SH 등이 시공자로 선정된 건설사와 공동시행하는 방식으로 사업에 참여(시행)하고 있음을 고려하여 개정¹⁴²⁾에 동의한다는 의견을 제시함.

140) 개정안에 제99조제1항 자체의 개정사항은 없으나, 안 제95조제1항제1호에서 토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우까지 ‘토지주택공사등’으로 약칭하면서 제95조부터 제101조까지 이를 적용하는 것으로 하고 있음.

141) 이와 같은 낙후지역(통칭 ‘정책이주지’)은 부산광역시와 경기도 성남시에 존재하며, 현재 LH가 시행하고 있는 재개발사업은 성남시 구시가지¹⁴³⁾를 대상으로 하고 있음.

24. 새로 설치한 정비기반시설이 국가·지방자치단체에 무상 귀속되는 대신 사업시행자에게 무상으로 양도되는 시설의 범위 확대(안 제97조제2항, 제7항 및 제8항 신설)

현행	개정안
제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① (생략)	제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① (현행과 같음)
② 시장·군수등 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 <u>정비기반시설의 설치비용에</u> 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>정비기반시설 및 기반시설(국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 경우로 한정한다)의 설치비용(이하 이 조에서 “정비기반시설등의 설치비용”이라 한다)</u> -----.
③ ~ ⑥ (생략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 제1항 및 제2항에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 <u>폐지되는</u> 국가 또는 지방자치단체 소유의 <u>정비기반시설의 경우 정비사업의 시행 기간 동안 해당 시설의 대부료는 면제된다.</u> <후단 신설>	⑦ ----- <u>폐지되어 사업시행자에게 귀속 또는 양도되는</u> ----- <u>정비기반시설에는 도시·군계획시설로 결정되지 않은 정비기반시설이 포함된다. 이 경우 정비사업의 시행 기간 동안 해당 시설의 대부료는 면제된다.</u>

현행	개정안
<신설>	⑧ 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설등의 설치비용이 제1항부터 제7항까지에 따라 사업시행자가 무상으로 양도받는 정비기반시설의 가액 이상인 경우에는 「국유재산법」에 따른 국유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지를 제1항 및 제2항에 따른 정비기반시설에 해당하는 도로로 본다. 이 경우 부지의 사용형태, 규모, 기능 등 구체적인 기준은 대통령령으로 정할 수 있다.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ 정비기반시설의 귀속에 관한 규정의 유효기간 등

: 제97조제8항의 개정규정은 이 법 시행일로부터 5년간 효력을 가짐.

- 유효기간 중 제15조 또는 제101조의8에 따른 정비계획 입안(변경 포함)을 위한 주민공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 개정규정을 적용
- 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 개정규정을 적용하지 아니함

1) 현행법 규정

현행법 제97조제2항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설¹⁴²⁾은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도됨.

이와 같은 무상 양도 규정은 민간 사업시행자에 의해 새로 설치된 정비기반시설이 모두 관리청에 무상으로 귀속됨에 따른 사업시행자의 재산상 손실을 합리적인 범위 안에서 보전하여 주려는 데에 입법 취지가 있음.¹⁴³⁾

142) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제3조(정비기반시설) 법 제2조제4호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 녹지
2. 하천
3. 공공공지
4. 광장
5. 소방용수시설
6. 비상대피시설
7. 가스공급시설
8. 지역난방시설
9. 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 관리하는 것으로 포함된 시설

143) 대법원 2019. 1. 31. 선고 2017다205523 판결 참조(“…구 「도시 및 주거환경정비법」 (2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것) 제65조제2항(註: 현행법 제97조제2항과 동일)은

2) 사업시행자가 새로 설치하여 국가 또는 지방자치단체에 기부 채납하는 ‘기반시설’의 설치비용까지 고려(안 제97조제2항)

현행법 제97조제2항과 관련하여, 민간 사업시행자가 정비사업을 시행하면서 정비기반시설이 아닌 공공청사, 문화시설 등을 건설하여 국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 경우 해당 시설은 ‘정비기반시설’에 해당하지 않으므로 해당 시설의 건설비용이 용도 폐지 후 사업시행자에 무상 양도되는 기존의 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설 산정에 반영되지 않아 사업시행자가 용도 폐지되는 정비기반시설을 유상 취득하여야 하는 부담이 발생하는바, 이는 불합리하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설에 더하여 ‘사업시행자가 새로 설치하여 국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 기반시설’의 설치비용까지 포함한 액수에 상당하는 범위에서 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 무상 양도하도록 하려는 것임.

... 민간 사업시행자에 의해 새로 설치된 정비기반시설이 전단에 따라 관리청에 모두 무상으로 귀속됨으로써 야기되는 사업시행자의 재산상 손실을 고려하여, 그 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 하여 위와 같은 재산상의 손실을 합리적인 범위 안에서 보전해 주는 데에 입법 취지가 있다고 봄이 타당...”

[표 11] 현행과 개정안에 따른 무상양도 인정 범위 비교

【개발 전·후 시설 변화(예시)】		【종전 정비기반시설의 무상양도 인정 범위】	
개발 전	개발 후	현행	개정안
정비기반시설 (도로, 공원 등) 100 ^{가액기준}	기반시설 40 (문화시설 등) 정비기반시설 60	정비기반시설 40 ☞ 용도폐지 후 사업시행자가 유상취득 정비기반시설 60 ☞ 무상양도	정비기반시설 100 ☞ 무상양도
▶ (현행) 개발 전 정비기반시설 중 60(개발 후 정비기반시설만큼 인정)은 조합등 사업시행자에게 무상양도, 40은 용도폐지 후 유상 취득 ▶ (개정안) 개발 전 정비기반시설 중 100 모두 조합등 사업시행자에게 무상양도			

※자료: 국토교통부

개정안은 사업시행자의 재산상 손실을 합리적인 범위 안에서 보전하여 주려는 제97조제2항의 입법 취지에 비추어 긍정적인 조치로 보임.

다만, ‘기반시설’은 현행법상 정의되지 않은 용어이므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호¹⁴⁴⁾를 인용하면서, 현행법상 정비기반시설과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 두 개념에 모두 중복하여 포함되는 시설¹⁴⁵⁾이 있어 ‘국가 또

144) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

는 지방자치단체에 기부채납하는 경우로 한정'하는 개정안에 따른 제한의 적용 범위가 불명확해질 수 있음을 고려하여 개정안의 '기반시설'을 '정비기반시설에 해당하지 아니하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설'로 문언을 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 정비기반시설이 아닌 공공청사, 문화시설 등의 기반시설을 기부채납하는 사업시행자가 해당 시설의 설치비용만큼 종래의 정비기반시설을 추가로 무상귀속받을 수 있어 사업비 절감이 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

3) '도시·군계획시설로 결정되지 않은' 정비기반시설의 용도 폐지 및 무상 양도(안 제97조제7항)

현행법 제97조제2항에 따라 민간 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설이 국가 또는 지방자치단체에 무상 귀속되는 대신 민간 사업시행자에게 무상 양도되는 '정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설'의 범위에 대하여,

대법원¹⁴⁵⁾은 현행법의 제정 목적에 비추어 볼 때 '정비사업시행인가

145) 도로, 공원, 녹지, 광장, 하수도, 공동구 등

146) 대법원 2008. 11. 27. 선고 2007두24289 판결, 대법원 2011. 2. 24. 선고 2010두22498 판결 등 참조("...도시정비법은 국토계획법상의 도시관리계획에 의거하여 도시기능의 회복이 필요하거

전에 이미 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시관리계획으로 결정되어 설치된' 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설로 한정된다고 2008년 이후 일관되게 판시하고 있음.

이와 같은 대법원의 입장에 대해서는 정비기반시설의 개념 자체가 도시·군계획 결정에 따른 도시·군계획시설¹⁴⁷⁾과 별도로 정해지는 것이며, 정비구역 내에 사실상의 도로·공원 등과 같이 도시계획시설이 아닌 시설이 다수 존재하는 현실에도 불구하고 기존의 도시·군계획시설만 사업시행자에게 무상 양도된다고 해석한다면 무상 양도의 범위가 지나치게 좁아져 무상 양도의 범위를 정한 규정의 취지가 몰각될 수 있다는 비판¹⁴⁸⁾이 있고,

정비기반시설 중에는 공용주차장 등 도시·군계획결정 없이 설치할 수 있는¹⁴⁹⁾ 정비기반시설이 있음에도¹⁵⁰⁾ 지방자치단체가 해당 시설에

나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정하기 위한 목적으로 제정된 법률이라고 할 것이다. 그러므로 도시정비법 제65조제2항(註: 현행 제97조제2항과 동일한 규정임)에서 정하는 '사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설'이란 정비사업시행인가 이전에 이미 국토계획법에 의하여 도시관리계획으로 결정되어 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 기반시설을 의미한다...")

147) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “도시·군계획시설”이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

148) 김종보(서울대학교 법학전문대학원 교수), 「整備基盤施設에 대한 有償買入附款의 公定力과 限界」, 행정판례연구 XIV-2, 한국행정판례연구회, 2009, 93-95면 참조

149) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제43조(도시·군계획시설의 설치·관리) ① 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.

대하여 도시·군계획결정을 한 여부에 따라 사업시행자의 무상 양수와 유상 매입이 좌우되는 것은 불합리하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되어 사업시행자에게 귀속 또는 양도되는 정비기반시설에 ‘도시·군계획시설로 결정되지 않은 정비기반시설이 포함된다’고 명시하려는 것임.

개정안은 사업시행자의 재산상 손실을 합리적인 범위 안에서 보전하여 주려는 제97조제2항의 입법 취지에 비추어 긍정적인 조치로 보임.

다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제35조(도시·군계획시설의 설치·관리) ①법 제43조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각 목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우
 - 가. 주차장, 차량 검사 및 면허시설, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업 훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장사시설·종합의료시설·빗물저장 및 이용시설·폐차장
 - 나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원 안의 기반시설
 - 다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설
2. 도시지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우
 - 가. 제1호 가목 및 나목의 기반시설
 - 나. 궤도 및 전기공급설비
 - 다. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설

150) 국토교통부에 따르면 서울 A 정비구역의 경우 정비구역에 포함된 공용주차장을 사업시행자가 유상 매입한 사례가 있음.

[표 12] 현행과 개정안에 따른 무상양도 인정 범위 비교

【개발전·후, 정비기반시설 변화】		【종전 정비기반시설의 무상양도 범위】	
개발 전	개발 후	현행	개정안
공용주차장 (도시계획 미결정) 40 도시계획도로 60	공용주차장 (도시계획 결정) 40 도시계획도로 60	공용주차장 (도시계획 미결정) 40 ☞사업시행자가 유상취득 도시계획도로 60 ☞무상양도	공용주차장 (도시계획 미결정) 40 ☞무상양도 도시계획도로 60 ☞무상양도
▶ (현행) 개발 전 정비기반시설 중 60(도시계획도로)은 조합등 사업시행자에게 무상양도, 40(도시계획 미결정된 공용주차장)은 유상 취득 ▶ (개정안) 개발 전 정비기반시설 중 100 모두 조합등 사업시행자에게 무상양도			

※자료: 국토교통부

다만, 제97조제7항은 사업시행자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등인 경우(같은 조 제1항¹⁵¹⁾)와 그 밖의 경우(같은 조 제2항)에 있어 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설에 대하여 정비사업의 시행기간 동안 해당 시설의 대부료를 면제하도록 하는 규정이고, 도시·군계획시설로 무상 양도의 범위를 한정한 대법원 판례는 같은 조 제2항의 해석과 관련된 것이라는 점에서,

151) 「도시 및 주거환경정비법」

제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.

개정안의 내용을 제97조제7항이 아니라 같은 조 제1항¹⁵²⁾에 반영하는 수정을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 도시·군관리계획 결정 여부에 따라 무상 양도 여부가 좌우되는 것은 불합리하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제2항¹⁵³⁾ 등 유사 입법례에서는 도시·군계획시설 여부와 관계없이 종래 시설의 무상 양도를 허용하고 있다는 점을 들어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4) ‘국유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지’도 무상 양도 대상인 정비기반시설에 포함(안 제97조제8항)

대법원은 사업시행자에게 무상 양도되는 정비기반시설의 범위를 ‘도시·군계획시설인 정비기반시설’로 한정하는 전제에서, 관계 법령에 따라 설치되지 아니한 상태에서 일반 공중의 교통을 위하여 도로로 제공

152) 제97조제1항은 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 사업시행자인 경우에 관한 규정이고 같은 조 제2항은 그 밖의 사업시행자에 관한 규정으로서, 정비기반시설의 범위에 관한 규정은 해석상 혼선을 막기 위하여 제1항에 두면서 제2항과 공유하는 방안을 고려할 수 있기 때문임.

153) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속) ① 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.

② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

· 이용되고 있는 부지인 이른바 ‘현황도로’는 사업시행자에게 무상 양도되는 정비기반시설로 볼 수 없다고 판시함.¹⁵⁴⁾

대법원 판례 이후 현행법이 법률 제13508호로 개정되면서(2016. 3. 2. 시행) 신설된 제97조제3항제4호¹⁵⁵⁾에 따라 지방자치단체 소유의 ‘공유지’에 소재한 현황도로는 시·도조례로 정하는 사용 형태, 규모, 기준 등의 구체적 기준을 충족하면 사업시행자에게 무상 양도되는 정비기반시설의 하나에 포함되는 것으로 변경됨.

법률 제13508호 개정 당시 ‘국유지’에 소재한 현황도로에 대해서는 국유재산의 무상양도를 엄격하게 운영할 필요가 있다는 의견이 있음을 고려하여¹⁵⁶⁾ 민간 사업시행자에게 무상 양도되는 정비기반시설에서 제외

154) 대법원 2011. 2. 24. 선고 2010두22498 판결 참조(“...이 사건 국유지는 이 사건 정비사업 구역 내에 있는 토지로서 그 현황이 도로이나, 도로관리청이 노선인정 공고 등을 하여 직접 그 토지를 공공용 도로로 사용하거나 도로법 제24조 및 동법 시행령 제19조에 따라 도로로 사용 또는 수용할 토지의 지번 및 소유자 등을 특정하여 도로구역의 결정·고시를 한 적이 없는 사실을 알 수 있는바, 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 국유지는 도시정비법 제65조제2항 후단 소정의 ‘정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설’에 해당하지 않는다...”)

155) 「도시 및 주거환경정비법」

제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ③ 제1항 및 제2항의 정비기반시설에 해당하는 도로는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정되어 설치된 도로
2. 「도로법」 제23조에 따라 도로관리청이 관리하는 도로
3. 「도시개발법」 등 다른 법률에 따라 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 도로
4. 그 밖에 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지. 이 경우 부지의 사용 형태, 규모, 기능 등 구체적인 기준은 시·도조례로 정할 수 있다.

156) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(신동우의원 대표발의, 의안번호 제1908974호) 검토보고 67-68면 참조

되었는데, 현황도로의 소재지가 국유지인지 공유지인지에 따라 법률을 차등 적용하여 ‘국유지’의 현황도로는 사업시행자가 유상 취득하게 되는 것은 불합리하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설등의 설치비용¹⁵⁷⁾이 사업시행자가 무상으로 양도받는 정비기반시설의 가액 이상인 경우에는 5년 한시로¹⁵⁸⁾ 국유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지도 대통령령으로 정하는 사용 형태, 규모, 기능 등의 구체적 기준을 충족하면 정비사업의 사업시행자에게 무상 양도되는 정비기반시설에 해당하는 도로로 보도록 하려는 것임.

157) 민간 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설 및 기반시설(국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 경우로 한정한다)의 설치비용을 말함(안 제97조제2항).

158) 적용례에 대한 상세한 내용은 5) 적용례(안 부칙 제5조) 참조

[표 13] 현행과 개정안에 따른 무상양도 인정 범위 비교

【개발전·후, 정비기반시설(도로) 변화】		【종전 정비기반시설의 무상양도 범위】	
개발 전	개발 후	현행	개정안
현황도로 (국유지) 40 현황도로 (공유지) 60	→ 도시계획도로 (공유지) 100	현황도로(국유지) 40 ☞사업시행자가 유상취득 현황도로(공유지) 60 ☞무상양도	→ 현황도로 (국공유지) 100 ☞무상양도
▶ (현행) 개발 전 현황도로 중 공유지인 60은 조합등 사업시행자에게 무상양도, 현황도로 중 국유지인 40은 유상 취득 ▶ (개정안) 개발 전 현황도로 100 모두 조합등 사업시행자에게 무상양도 ※ 5년 한시 적용			

※자료: 국토교통부

사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용이 사업시행자가 무상으로 양도받는 정비기반시설의 가액 이상인 경우에¹⁵⁹⁾ 5년 한시로 국유지의 무상 양도를 허용하는 개정안은 사업시행자의 재산상 손실을 합리적인 범위 안에서 보전하여 주려는 무상 양도 규정(제97조제2항)의 입법 취지에 비추어 긍정적인 조치로 보임.

159) 이 경우 민간 사업시행자가 초과액의 정산을 요구하거나 부당이득 반환청구를 할 수 없다는 것이 대법원의 판례인데, 개정안은 민간 사업시행자에 대한 무상 양도를 인정하는 것임. 대법원 2019. 1. 31. 선고 2017다205523 판결 참조(“...재산상의 손실을 합리적인 범위 안에서 보전해 주는 데에 입법 취지가 있다. 이러한 도시정비법 관련 규정의 내용과 입법 취지 등을 고려하면, 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설은 설치비용의 범위와 무관하게 관리청에게 소유권이 원시적으로 귀속되므로, 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용이 용도폐지되는 정비기반시설의 평가가액을 초과하더라도 사업시행자가 사업시행 인가관청이나 관리청을 상대로 그 초과액을 정산해 줄 것을 요구하거나 이를 부당이득으로 반환해 줄 것을 요구할 권리가 있다고 볼 수 없다.”)

다만, ‘공유지’에 소재한 현황도로의 무상 양도에 관한 규정이 현행법 제97조제3항제4호에 있으므로 같은 항에 제5호를 신설하여 ‘국유지’에 소재한 현황도로의 무상 양도에 관한 안 제97조제8항의 내용을 반영하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 종전의 관리주체가 누구인지에 따라 무상 양도 여부가 좌우되는 것은 불합리하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제2항¹⁶⁰⁾ 등 유사 입법례에서는 도시·군계획시설 여부와 관계없이 종래 시설의 무상 양도를 허용하고 있다는 점을 들어 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

160) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속) ② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

5) 적용례(안 부칙 제5조)

안 부칙 제5조¹⁶¹⁾는 국유지 현황도로의 무상 양도에 관한 안 제97조 제8항에 대하여 ①시행일부터 5년간 효력을 가지되(제1호), ②유효기간 중에 정비계획 입안(변경 포함)을 위한 주민공람을 공고한 경우에는 유효기간이 지난 후에도 적용되고(제3호), ③2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업¹⁶²⁾에는 적용되지 아니하는 것으로 하고 있음(제2호).

국토교통부는 안 부칙 제5조제2호가 적용 대상 조문을 ‘안 제97조제8항’으로 한정하고 있으나, 적용례를 두는 취지가 종전의 정비기반시설이 사업시행자에게 이미 유상 매각된 경우 유상 매각의 효력을 유지하는 데에 있으므로 안 부칙 제5조제2호의 적용 대상을 ‘안 제97조제2항 및 제7항’까지 확장할 필요가 있다는 의견을 제시함.

161) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제5조(정비기반시설의 귀속에 관한 규정의 유효기간 등) 제97조제8항의 개정규정은 다음 각 호에 따른다.

1. 이 법 시행일로부터 5년간 효력을 가진다.
2. 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 적용하지 아니한다.
3. 제1호에 따른 유효기간 중 제15조 또는 제101조의8에 따른 정비계획 입안(변경을 포함한다)을 위한 주민공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 개정규정을 적용한다.

162) 국토교통부에 따르면 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받은 정비사업장은 서울에 소재한 1개소이고, 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업장은 2개소임.

25. 사업시행자의 매각 요청을 받은 관리청의 매매계약 체결 의무(안 제98조제7항 신설)

현행	개정안
제98조(국유·공유재산의 처분 등) ① ~ ⑥ (생략) <신설>	제98조(국유·공유재산의 처분 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 사업시행자가 제6항에 따른 매매계약 체결을 위해 관리청에 매각을 요청(대통령령으로 정한 요건을 충족한 경우로 한정한다)한 경우 관리청은 특별한 사유가 없으면 사업시행계획인가의 고시가 있을 날부터 3년 이내에 매매계약을 체결해야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제98조¹⁶³⁾에 따라 정비구역의 국유·공유재산은 정비사업의 목적으로만 매각·양도될 수 있고(제3항) 관계 법령에도 불구하고 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보아(제5항) 다른 사람에 우선하여 사업시행자 또는 점유자·사용자에게 수의계약으로 매각될 수 있는데(제4항),

163) 「도시 및 주거환경정비법」

제98조(국유·공유재산의 처분 등) ③ 정비구역의 국유·공유재산은 정비사업 외의 목적으로 매각되거나 양도될 수 없다.

④ 정비구역의 국유·공유재산은 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 국유재산종합계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」 제43조 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에도 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대될 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 다른 사람에 우선하여 매각 또는 임대될 수 있는 국유·공유재산은 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」 및 그 밖에 국·공유지의 관리와 처분에 관한 관계 법령에도 불구하고 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다.

⑥ 제4항에 따라 정비사업을 목적으로 우선하여 매각하는 국·공유지는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 평가하며, 주거환경개선사업의 경우 매각가격은 평가금액의 100분의 80으로 한다. 다만, 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 3년 이내에 매매계약을 체결하지 아니한 국·공유지는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정한다.

이때 정비사업을 목적으로 우선하여 매각하는 국·공유지는 ‘사업시행계획인가의 고시가 있는 날’을 기준으로 평가하되, 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 3년 이내에 매매계약을 체결하지 아니한 국·공유지는 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에서 정함(제6항).

현행법에 따르면 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 3년 이내에 매매계약을 체결한 여부에 따라 평가 기준이 달라지므로, 국유·공유재산의 관리청이 가격을 현실화할 필요가 있다는 등의 이유로 매매계약의 체결에 소극적으로 임하여 사업시행계획인가 고시일부터 3년이 경과할 경우 사업시행자가 평가 기준일을 사업시행계획인가 고시일로 하는 제98조제6항 본문의 특례를 적용받지 못하면서 해당 국·공유지의 지가상승 등에 따라 매입 비용이 증가하거나 매입이 어려워지는 사례가 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 사업시행자가 대통령령으로 정한 요건¹⁶⁴⁾을 충족하여 제6항에 따른 매매계약 체결을 위해 관리청에 매각을 요청한 경우 관리청은 특별한 사유가 없으면 ‘사업시행계획인가의 고시가 있을¹⁶⁵⁾ 날부터 3년 이내에’ 매매계약을 체결하여야 할 의무를 부과하려는 것임.

164) 국토교통부는 즉시 매매계약 체결이 가능한 상태여야 한다는 전제에서 대통령령에 위임된 요건을 ①관리처분계획인가를 받고 ②조합·신탁방식의 경우 HUG의 사업비 대출보증을 받을 것으로 규정하는 방안을 검토 중임.

165) 고시가 ‘있을’ 날의 오기(誤記)로 보임.

개정안은 의도적인 국·공유지 매매계약 체결 지연에 따른 매매가격 상승 및 착공 지연을 방지하여 정비사업이 원활하게 추진될 수 있도록 촉진하는 효과가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 관리청이 계약 체결 등에 소극적으로 대응하는 불합리한 사례 발생을 예방할 수 있을 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

26. 투기과열지구에 위치하지 아니한 공공재개발사업·공공재건축사업의 용적률 추가 완화 및 국민주택규모 주택 추가 공급
(안 제101조의5제6항·제7항 및 제101조의6제4항·제5항)

현행	개정안
제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 제1항에도 불구하고 공공재개발사업 시행자(조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)는 정비구역이 투기과열지구에 위치하지 아니한 경우 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 130까지 건축할 수 있다. ⑦ 제6항에 따라 용적률을 완화 받은 경우 공공재개발사업 시행자는 다음 각 호에 해당하는 면적에 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 1. 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적 2. 제6항에 따라 완화된 용적률에서 법적상한초과용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율의 100분의 120 이하로서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 면적

현행	개정안
제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① ~ ③ (생략) ④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. ⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.	제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① ~ ③ (생략) ④ 제1항 단서에 해당하는 경우로서 정비구역이 투기과열지구에 위치하지 아니한 경우 공공재건축사업 시행자(조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법정상한용적률의 100분의 130까지 건축할 수 있다. ⑤ 제4항에 따라 용적률을 완화 받은 경우 공공재건축사업 시행자는 다음 각 호에 해당하는 면적에 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 1. 법정상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적 2. 제4항에 따라 완화된 용적률에서 법정상한초과용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율의 100분의 120 이하로서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 면적

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행	개정안
※ 용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등 ① 제101조의5제6항·제7항 및 제101조의6제4항·제5항의 개정규정은 1. 이 법 시행일로부터 3년간 효력을 가짐 2. 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 적용하지 아니함 3. 제1호에 따른 유효기간 중 제15조 또는 제101조의8에 따른 정비계획 입안(변경 포함)을 위한 주민공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 개정규정을 적용 ② 제101조의5제6항 및 제101조의6제4항의 투기과열지구는 2025년 9월 7일 당시에 투기과열지구로 지정되어 있는 지역을 말함	

1) 현행법 규정

현행법은 일정한 정비사업에 대하여 용적률 완화의 특례를 부여하고 그 대신 사업시행자가 초과용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 토지주택공사등(이하 “인수자”라 함)에게 공급하도록 하는 특례를 규정하고 있음(제54조, 제66조제2항, 제101조의5 및 제101조의6).

공공재개발사업¹⁶⁶⁾의 시행자는 제101조의5¹⁶⁷⁾에 따라 「국토의 계획

¹⁶⁶⁾ 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “**공공재개발사업**”이라 한다.

및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 함)의 100분의 120(법적상한초과용적률¹⁶⁸⁾)까지 건축할 수 있고(제1항), 법적상한용적률의 100분의 120에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 하며(제2항), 인수자는 해당 주택을 장기공공임대주택 또는

- 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것
- 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

167) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용하여 정한다.

168) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

분양주택으로 활용할 수 있음(제3항 및 제4항).

공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 제101조의6¹⁶⁹⁾에 따라 일정한 주거지역으로 결정·고시된 것으로 보아 용적률 상한까지 용적

169) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
 2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우
 3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우
- ② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- ④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.
- ⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제80조의3(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 공급) ① 법 제101조의6 제1항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다.

1. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(1)의 제1종전용주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종전용주거지역
2. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(2)의 제2종전용주거지역인 경우: 같은 호 나목(1)의 제1종일반주거지역
3. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
4. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역
5. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

률을 정할 수 있고(제1항), 이와 같이 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 하며(제2항), 인수자는 해당 주택을 장기공공임대주택 또는 분양주택으로 활용할 수 있음(제3항 및 제4항).

[표 14] 현행법에 따른 용적률 완화의 특례

구분	용적률 특례 범위	국민주택규모 주택의 건설 비율
과밀억제권역 또는 그 밖의 시·도조례로 정하는 지역 (제54조 및 제55조)	법적상한용적률	○재건축: 초과용적률의 50% 이하(과밀억제권역은 30~50%)에서, ○재개발: 초과용적률의 75% 이하(과밀억제권역은 50~75%)에서 각각 시·도조례로 정하는 범위
역세권 등 (제66조제2항)	법적상한용적률의 120%	○재건축: 초과용적률의 30~75%(과밀억제권역) 또는 50% 이하(과밀억제권역 외)에서, ○재개발: 초과용적률의 75% 이하(과밀억제권역의 경우 50~75%)에서 각각 시·도조례로 정하는 범위
공공재개발사업 (제101조의5)	법적상한용적률의 120%	법적상한용적률의 120%에서 정비사업으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 20~70%로서 시·도조례로 정하는 범위
공공재건축사업 ¹⁾ (제101조의6)	일정한 주거지역으로 보아 그 용적률 상한까지 ²⁾	완화된 용적률에서 정비사업으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 40~70%로서 시·도조례로 정하는 범위
재정비촉진사업	법적상한용적률의 120%	초과용적률의 75% 범위

주 1) ①해당 정비구역이 개발제한구역이거나 ②시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일 면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립하였거나 ③시장·군수등이 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우에는 특례를 적용하지 아니함

2) 공공재건축사업에서, 제1종전용주거지역을 제2종전용주거지역으로, 제1종전용주거지역을 제1종일반주거지역으로, 제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역으로, 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로, 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 보아 그 용적률 상한까지 적용함

※ 자료: 현행법 관련 조문 정리

2) 개정안의 내용

개정안에 따르면 2025년 9월 7일 기준으로¹⁷⁰⁾ 투기과열지구에 위치하지 아니한¹⁷¹⁾ 정비구역의 공공재개발사업 시행자(조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외)가 3년 한시로 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 130까지 건축할 수 있되(안 제101조의5제6항),

위 용적률 완화 특례를 부여받은 ‘공공재개발사업’ 시행자는 ①법적상한용적률의 100분의 120에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적¹⁷²⁾과 ②안 제101조의5제6항에 따라 완화된 용적률(법적상한용적률의 100분의 130)에서 법적상한용적률의 100분의 120을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는

170) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 부칙 제6조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ② 제101조의5제6항 및 제101조의6제4항의 투기과열지구는 2025년 9월 7일 당시에 투기과열지구로 지정되어 있는 지역을 말한다.

171) 서울시 강남구, 서초구, 송파구 및 용산구를 제외한 지역을 말함.

시·도	2025.10.15.까지	2025.10.16.부터
서울	강남구, 서초구, 송파구, 용산구	좌 동
	<신규 지정>	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
경기	<신규 지정>	수원장안, 수원팔달, 수원영통, 성남수정, 성남중원, 성남분당, 안양동안, 과천, 용인수지, 광명, 하남, 의왕

※ 자료: 국토교통부공고

172) 현행법(제101조의5제2항 본문)에 따른 국민주택규모 주택 건설 면적과 같은 의미임.

비율의 100분의 120 이하로서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 면적에 각각 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하고(안 제101조의5제7항), 인수자는 해당 주택을 장기공공임대주택 또는 공공분양주택으로 활용할 수 있음(안 제101조의5제3항 및 제4항173)).

[표 15] 서울특별시 소재 공공재개발사업 기준 현행과 개정안 비교

	법적상한 용적률의		추가 조례(서울 60%)	
			국민주택규모 주택을 건설하여 장기공공임대 및 공공분양주택으로 활용	↑ 추가로 완화된 용적률 x 조례 비율(서울 60%) x 120% 이하로서 대통령령으로 정하는 비율에 ↓ 국민주택규모 건설
개정안 신설	1.3배 (390%)	일반분양	국민주택규모 주택을 건설하여 장기공공임대 및 공공분양주택으로 활용	↑ 추가로 완화된 용적률 x 조례 비율(서울 60%) x 120% 이하로서 대통령령으로 정하는 비율에 ↓ 국민주택규모 건설
현행법 및 개정안 공통	법적상한 용적률의 1.2배 (360%)	일반분양	국민주택규모 주택을 건설하여 장기공공임대 및 공공분양주택으로 활용	↑ 완화된 용적률 x 조례 비율(서울 60%)에 ↓ 국민주택규모 건설
현행법	정비계획상 용적률 (250%)	일반분양		
		재개발 의무임대		
		토지등소유자 분양		

주 1) 시행일부터 3년간 유효한 한시 특례임
2) 표의 예시는 제3종주거지역 기준임
※자료: 국토교통부

또한, 개정안에 따르면 2025년 9월 7일 기준으로¹⁷⁴⁾ 투기과열지구에

173) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ③ 제2항 및 제7항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

위치하지 아니한¹⁷⁵⁾ 정비구역으로서 ①해당 정비구역이 개발제한구역이거나 ②시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일 면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립하였거나 ③시장·군수등이 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하려는 경우 등에 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항을 포함하는 정비계획을 수립하여 현행법 제101조의6제1항에 따른 용적률 완화의 특례가 적용되지 않는 때에 ‘공공재건축사업’ 시행자(조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외)는 3년 한시로 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 130까지 건축할 수 있되(안 제101조의6제4항),

위 용적률 완화 특례를 부여받은 공공재건축사업 시행자는 ①법적상한용적률의 100분의 120(법적상한초과용적률)에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 시·도

174) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 부칙 제6조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ② 제101조의5제6항 및 제101조의6제4항의 투기과열지구는 2025년 9월 7일 당시에 투기과열지구로 지정되어 있는 지역을 말한다.

175) 서울시 강남구, 서초구, 송파구 및 용산구를 제외한 지역을 말함.

시·도	2025.10.15.까지	2025.10.16.부터
서울	강남구, 서초구, 송파구, 용산구	좌 동
	<신규 지정>	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
경기	<신규 지정>	수원장안, 수원팔달, 수원영통, 성남수정, 성남중원, 성남분당, 안양동안, 과천, 용인수지, 광명, 하남, 의왕

※ 자료: 국토교통부공고

조례로 정하는 비율에 해당하는 면적과 ②안 제101조의6제4항에 따라
완화된 용적률에서 법적상한용적률의 100분의 120을 뺀 용적률의 100분
의 40 이상 100분의 70 이하로 시·도조례로 정하는 비율의 100분의
120 이하로 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 면적에
각각 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하고(안 제
101조의6제5항), 인수자는 해당 주택을 장기공공임대주택 또는 공공분
양주택으로 활용할 수 있음(안 제101조의6제3항¹⁷⁶⁾).

[표 16] 서울특별시 소재 공공재건축사업 기준 현행과 개정안 비교

개정안 신설	법적상한 용적률의 1.3배 (390%)	일반분양	추가 조례(서울 70%) 국민주택규모 주택을 건설하여 장기공공임대 및 공공분양주택으로 활용	↑ 추가로 완화된 용적률 x 조례 비율(서울 70%) x 120% 이하로서 대통령령으로 정하는 비율에 국민주택규모 건설
	법적상한 용적률의 1.2배 (360%)	일반분양	국민주택규모 주택을 건설하여 장기공공임대 및 공공분양주택으로 활용	↓ 완화된 용적률 x 조례 비율(서울 70%)에 국민주택규모 건설
현행법	정비계획상 용적률 (250%)	일반분양		
		재개발 의무임대		
		토지등소유자 분양		

주 1) 시행일부터 3년간 유효한 한시 특례임

2) 표의 예시는 제3종주거지역 기준임

※자료: 국토교통부

176) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)
제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ③ 제2항 또는 제5항에
따른 국민주택규모 주택의 공급, 공급가격의 산정, 인수방법 및 활용 등에 관하여는 제101조의5
제3항부터 제5항까지를 준용한다.

이들 특례는 안 부칙 제6조제1항¹⁷⁷⁾에 따라 ①시행일로부터 3년간 효력을 가지되(제1호), ②유효기간 중 정비계획 입안(변경 포함)을 위한 주민공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 개정규정을 적용하나(제3호), ③2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업¹⁷⁸⁾에는 적용하지 아니함(제2호).

177) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 부칙 제6조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ① 제101조의5제6항·제7항 및 제101조의6 제4항·제5항의 개정규정은 다음 각 호에 따른다.

1. 이 법 시행일로부터 3년간 효력을 가진다.
2. 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 적용하지 아니한다.
3. 제1호에 따른 유효기간 중 제15조 또는 제101조의8에 따른 정비계획 입안(변경을 포함한다)을 위한 주민공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 개정규정을 적용한다.

178) 국토교통부에 따르면 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 받은 정비사업장은 서울에 소재한 1개소이고, 2025년 9월 7일 이전에 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업장은 2개소이나 모두 조합과 공동시행이어서 개정안에 따른 특례의 적용 대상이 아님.

3) 검토의견

개정안은 2025년 9월 7일 기준 투기과열지구를 제외한 지역에 한정하여 3년 한시로 용적률을 현행법에 따른 상한보다 추가 완화하면서, 개정안에서 추가로 완화된 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택 규모 주택을 건설하도록 함으로써 공사비 급등 등에 따라 악화된 공공재개발사업·공공재건축사업의 사업성을 일정 부분 확보하면서 공공성도 확보하려는 취지로 이해됨.

다만, 개정안과 관련하여 다음의 점에 대한 검토가 필요할 것으로 생각됨.

첫째, 개정안에 따른 공공재개발사업의 용적률 완화 특례를 받은 사업시행자는 ‘법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적’에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 하는데(안 제101조의5제7항제1호¹⁷⁹⁾), 해당 규정은 현행법 제101조의5제2항 본문¹⁸⁰⁾

179) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호) 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비용 등) ⑦ 제6항에 따라 용적률을 완화 받은 경우 공공재개발사업 시행자는 다음 각 호에 해당하는 면적에 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

1. 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적

180) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비용 등) ② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

과 동일한 의미로 해석되나 개정안에는 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있어 공공시행자 또는 지정개발자가 정비사업을 시행하는 경우를 예외로 하는 같은 항 단서¹⁸¹⁾와 같은 규정이 없으므로 개정안에도 동일한 내용의 단서를 추가할 필요가 있을 것으로 생각됨.¹⁸²⁾

둘째, 개정안에 따른 공공재건축사업의 용적률 완화 특례는 ‘현행법 제101조의6제1항 단서¹⁸³⁾에 해당하는 정비구역’에 한정하여 적용되는데,¹⁸⁴⁾ 해당 정비구역은 현행법에 따른 용적률 완화 특례¹⁸⁵⁾가 적용되지

181) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비용 등) ② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

182) 이때, 동일한 면적에 대한 국민주택규모 주택의 건설 및 공급의무를 규정한 공공재건축사업에 관한 안 제101조의6제5항제1호에도 동일한 단서 규정을 두는 방안을 검토할 필요가 있음. 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비용 등) ⑤ 제4항에 따라 용적률을 완화 받은 경우 공공재건축사업 시행자는 다음 각 호에 해당하는 면적에 국민주택규모주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

1. 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제2항에 따른 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적

183) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비용 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우
3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

184) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)

않는 지역으로서 해당 정비구역이 개발제한구역인 경우(같은 항 제1호)도 포함되므로, 도시의 무질서한 확산을 방지하려는 개발제한구역의 지정 목적¹⁸⁶⁾을 고려하여 특례의 적용 범위를 결정할 필요가 있음.

국토교통부는 3년 한시로 대책 발표일(2025년 9월 7일) 기준 투기와 열지구 외의 지역에서 시행되는(토지주택공사등과 조합이 공동시행하는 경우는 제외) 공공재개발사업·공공재건축사업의 최대 용적률을 법적상

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ④ 제1항 단서에 해당하는 경우로서 정비구역이 투기와 열지구 외에 위치하지 아니한 경우 공공재건축사업 시행자(조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 130까지 건축할 수 있다.

185) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제80조의3(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 공급) ① 법 제101조의6 제1항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다.

1. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(1)의 제1종전용주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종전용주거지역
2. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(2)의 제2종전용주거지역인 경우: 같은 호 나목(1)의 제1종일반주거지역
3. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
4. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역
5. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

186) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

제3조(개발제한구역의 지정 등) ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청으로 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 및 해제를 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

② 개발제한구역의 지정 및 해제의 기준은 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 경제적·사회적 여건과 도시 확산 추세, 그 밖의 지형 등 자연환경 여건을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다.

한의 1.3배로 상향하는 개정안에 주택공급 확대 측면 및 현행보다 추가로 상향되는 용적률(법적상한용적률의 1.2배에서 1.3배까지 구간)에 대해서는 현재보다 공공주택 건설비율도 상향된다는 점에서 동의하면서,

안 제101조의6제4항에 따른 공공재건축사업의 용적률 완화 특례의 적용 대상과 관련하여, 개정안의 취지는 공공재건축사업에서 용도지역 중 상향이 어려운 경우 공공재개발사업과 동일하게 법적상한용적률의 1.3배에 해당하는 용적률 완화 특례를 적용하려는 것이므로 적용 대상을 같은 조 ‘제1항 단서’에서 개발제한구역(제1항제1호)을 제외한 ‘제1항제2호 및 제3호’로 명확히 할 필요가 있다는 의견을 제시함.

27. 정비구역 지정 및 사업시행자 지정 특례 시 정비구역 지정
및 사업시행자 지정 간주(안 제101조의8제4항 및 제101조의9
제3항 신설)

현행	개정안
제101조의8(정비구역 지정의 특례) ① ~ ③ (생략) ④ 정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제16조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 “정비계획을 포함한 정비구역”은 “정비구역”으로 본다. ⑤ (생략)	제101조의8(정비구역 지정의 특례) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 제1항에 따른 정비구역의 지정은 제16조에 따른 정비구역의 지정으로 보며, 정비구역 -----. -----. ⑤ (현행과 같음)
제101조의9(사업시행자 지정의 특례) ①·② (생략) <신설>	제101조의9(사업시행자 지정의 특례) ①·② (현행과 같음) ③ 제1항에 따른 사업시행자 지정은 제26조제1항 및 제27조제1항에 따른 사업시행자 지정으로 본다.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제101조의8¹⁸⁷⁾에 따라 제26조에 따른 사업시행자로 지정되려는 토지주택공사등 또는 제27조에 따른 지정개발자인 신탁업자는 토지

187) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의8(정비구역 지정의 특례) ① 토지주택공사등(제26조에 따라 사업시행자로 지정되려는 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 지정개발자(제27조제1항에 따른 신탁업자로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)는 제8조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 정비구역의 지정권자(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수인 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)에게 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다.

② 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자가 정비구역의 지정을 제안한 경우 정비구역의 지정권자는 제8조 및 제16조에도 불구하고 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제80조의4(정비구역 지정의 특례) ① 법 제101조의8제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율 이상”이란 3분의 2 이상을 말한다.

등소유자 3분의 2 이상의 동의를 받아 정비구역의 지정권자에게 정비구역의 지정(변경지정 포함)을 제안할 수 있고(제1항), 제안을 받은 정비구역의 지정권자는 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있음(제2항).

토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우에 정비구역의 지정권자는 제101조의9 제1항¹⁸⁸⁾에 따라 정비구역의 지정과 동시에 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있음.

이들 규정은 토지주택공사등 또는 신탁업자의 전문성을 살려 정비계획 수립 이전에 정비구역을 지정할 수 있도록 하고(제101조의8), 사업시행자의 지정요건을 완화함으로써(제101조의9), 정비사업의 추진속도를 향상할 목적으로¹⁸⁹⁾ 2023년의 법률 개정(법률 제19560호, 2023. 7. 18. 개정 시행)을 통하여 도입되었음.

개정안은 제101조의8제1항에 따른 정비구역의 지정을 제16조에 따른

188) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의9(사업시행자 지정의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제26조제1항제8호 및 제27조제1항제3호에도 불구하고 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우에는 정비구역의 지정과 동시에 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제101조의8제1항에 따라 정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등 또는 지정개발자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.

189) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(김선교의원 대표발의, 의안번호 제2116915호) 검토보고 100-104면 참조

정비구역의 지정으로 간주하고, 제101조의9제1항에 따른 사업시행자 지정은 제26조제1항 및 제27조제1항에 따른 사업시행자 지정으로 간주하려는 것임.

개정안은 제101조의8제1항 및 제101조의9제1항의 특례에 따른 정비구역 지정과 사업시행자 지정도 현행법상 정비구역 지정과 사업시행자 지정에 해당함을 명확히 하려는 취지로 이해됨.

다만, 제101조의8는 제8조제1항¹⁹⁰⁾에도 불구하고 정비계획의 수립 이전에 정비구역을 지정할 수 있도록 하는 특례이고, 제101조의9는 사업시행자 지정의 요건을 완화하면서 정비구역의 지정과 동시에 사업시행자 지정을 허용하는 특례여서 그 성격상 정비구역의 지정과 사업시행자 지정을 다시 ‘간주’할 필요성은 낮은 것으로 보이므로, 간주 규정을 두는 대신 현행법 규정 중 제101조의8 및 제101조의9의 특례에 따르는 사업에 적용되는지 명확하지 아니한 규정을 보완하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 개정안은 현행법 제5조, 제39조, 제48조, 제64조, 제77조¹⁹¹⁾ 등의 규정에 제101조의8 및 제101조의9의 특례로 추진되는 사업

190) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

이 명시되어 있지 않으나 이들 사업도 해당 규정이 적용됨을 명확히 규정하려는 개정 취지에 동의하며, 제101조의8 및 제101조의9를 개정하는 방안보다 현행법상 관련 개별 규정을 보완하는 방안을 우선 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

191) 「도시 및 주거환경정비법」

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위

제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말하며, 사업시행자가 토지주택공사등인 경우에는 제72조에 따른 분양신청을 할 수 있는 자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제26조제1항 또는 제27조제1항제3호에 따라 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때

제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

제64조(재건축사업에서의 매도청구) ① 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

2. 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자

제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 제6조제1항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

28. 정비사업의 관리 등(안 제110조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제110조의2(정비사업의 관리 등) ① 시장·군수등은 제57조에 따른 관계 행정기관의 의견제출 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 그 현황(제57조에 따른 관계 행정기관의 의견제출 기한이 도과하는 등 정비사업이 지연되는 경우 그 사유를 포함한다)을 관리하여야 한다.</u> <u>② 국토교통부장관, 시·도지사는 시장·군수등에게 제1항에 따른 정비사업의 관리에 관한 자료를 요청할 수 있다.</u> <u>③ 정비사업이 지연되는 사유가 관계 행정기관 간 이견인 경우에는 시장·군수등(대도시의 시장은 제외한다)은 시·도지사에게 해당 사유를 보고하여야 한다.</u> <u>④ 제1항부터 제3항까지에 따른 정비사업의 현황 관리, 자료 요청, 지연사유 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안 제110조의2는 시장·군수등은 사업시행계획인가로 의제되는 인허가 등에 관한 관계 행정기관의 장의 의견제출¹⁹²⁾ 등 일정한 사항에

192) 「도시 및 주거환경정비법」

제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

④ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하려는 경우 제1항 각 호 및 제2항 각 호에 따라 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하고, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날(제3항 단서의 경우에는 서류가 관계 행정기관의 장에게 도달된 날을 말한다)부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 30일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의된 것으로 본다.

⑤ 시장·군수등은 사업시행계획인가(시장·군수등이 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하려는 경우 정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다.

대하여 그 현황을 관리하고(제1항), 정비사업이 지연되는 사유가 관계 행정기관 간 이견인 경우 시장·군수등(대도시의 시장 제외)은 시·도지사에게 해당 사유를 보고하도록 하면서(제3항), 국토교통부장관, 시·도지사가 시장·군수등에게 정비사업의 관리에 관한 자료를 요청할 수 있도록 하려는 것임(제2항).

개정안은 인허가 처리 기한 준수 등 정비사업 진행에 관한 지방자치단체의 관리를 강화하고 관계 행정기관 간의 이견으로 인한 정비사업 지연을 방지하려는 취지로 보이며, 별다른 문제는 없는 것으로 생각됨.

국토교통부도 인허가 법정 처리 기한 등에 대한 지방자치단체의 사업 관리 및 관계 행정기관 이견 등에 따른 지연 방지를 위한 지원을 강화하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

29. 공사비 분쟁 조정 지원(안 제115조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	<u>제115조의2(공사비 분쟁 조정 지원) ① 시장·군수등은 관할 구역 내 정비사업에 대하여 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁에 대한 사항을 조사하고 그 조사 결과를 지체 없이 국토교통부장관 및 시·도지사에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우 제2항에 따른 공사비 분쟁조정단의 파견을 요청할 수 있다.</u> <u>② 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 공사비 분쟁조정단(이하 “분쟁조정단”이라 한다)을 구성하여 해당 정비사업에 파견할 수 있다. 다만, 정비사업의 규모 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 경우에는 지체 없이 분쟁조정단을 파견하여야 한다.</u> <u>1. 제1항 전단에 따른 조사 결과를 바탕으로 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우</u> <u>2. 제1항 후단에 따라 시장·군수등이 분쟁조정단 파견을 요청하는 경우</u> <u>③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 분쟁조정단 파견을 지원할 수 있다. 다만, 긴급히 분쟁을 조정할 필요가 있다고 인정하는 때에는 분쟁조정단을 직권으로 파견할 수 있다.</u> <u>④ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제2항 및 제3항에 따른 분쟁조정단의 지원과 파견에 관한 업무를 정비사업 지원기구에 위탁할 수 있다.</u> <u>⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 공사비 분쟁에 대한 조사·보고, 분쟁조정단의 운영·지원·업무위탁 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

국토교통부는 공사비 관련 분쟁으로 인한 정비사업 지연을 해소하기 위하여 2023년 10월부터 현행법 제113조제2항¹⁹³⁾에 근거하여 지방자치단체가 공사비 분쟁이 발생하였거나 발생할 우려가 있다고 판단하는 경우 중재 등을 위하여 전문가를 파견하는 ‘전문가 파견제도’를 운영하고 있음.¹⁹⁴⁾

[표 17] 현행 전문가 파견제도 개요

주체	기초지자체	광역시자체	국토교통부 (한국부동산원)	전문가 파견단	
				전담 전문가	일반 전문가
역할	▶ 현황조사 ▶ 파견요청 (→광역시자체) ▶ 분쟁중재회의 개최	▶ 비용요청 (→국토교통부) ▶ 분쟁중재회의 참석(필요시)	▶ 비용 지급 (→광역시자체) ▶ 파견 요청 (→광역시자체)	▶ 현장 활동 ▶ 활동보고서 제출 ▶ 분쟁중재회의 참석	▶ 현장 활동 (필요시) ▶ 분쟁중재회의 참석

※ 자료: 국토교통부

개정안은 ‘전문가 파견제도’의 근거를 법률에 명시하려는 것으로,

개정안에 따르면 시장·군수등은 관할 구역 내 정비사업에 대하여 사업시행자와 시공사 간 분쟁에 대한 사항을 조사하여 지체 없이 국토교

193) 「도시 및 주거환경정비법」

제113조(감독) ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법에 따른 정비사업의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 정비사업 현장조사를 통하여 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 또는 수사기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 관할 지방자치단체의 장과 조합 등은 대통령령으로 정하는 자료의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 한다.

③ 제2항에 따른 정비사업 현장조사에 관하여는 제107조제2항, 제3항 및 제5항을 준용한다.

194) 상세는 국토교통부(주택정비과), 「공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도 운용 가이드라인」, 2023.10.19. 참조

통부장관 및 시·도지사에게 보고하여야 하고(제1항),

시·도지사는 ①시장·군수등의 요청이 있거나 ②공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단하는 경우 직권으로 공사비 분쟁조정단(이하 “분쟁조정단”이라 함)을 구성하여 해당 정비사업에 파견할 수 있으나 일정 규모 이상¹⁹⁵⁾인 정비사업에는 의무적으로 파견하여야 하며(제2항),

국토교통부장관은 시·도지사의 분쟁조정단 파견을 지원할 수 있고 긴급히 분쟁을 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 직권으로 분쟁조정단을 파견할 수 있으며(제3항), 분쟁조정단의 지원과 파견에 관한 업무를 정비사업 지원기구에 위탁할 수 있음(제4항).

현행 ‘전문가 파견제도’는 시장·군수등의 요청이 있는 경우에만 전문가를 파견할 수 있으나 개정안에 따르면 일정 규모 이상의 정비사업에는 분쟁조정단 파견이 의무화되고 시·도지사 또는 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우 직권으로도 파견할 수 있게 되므로, 공사비 관련 분쟁의 해소에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 시장·군수등에 대한 보고의무를 부여하여 국토교통부와 광역지방자치단체에서 지속적인 파악을 통해 유사시 신속한 대처가 가

195) 국토교통부는 1,000세대 이상의 정비사업에 적용하는 것을 검토하고 있음.

능하고, 분쟁조정단의 조정 등을 통한 분쟁 완화가 확대될 것으로 기대
된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

30. 도시분쟁조정위원회의 심사·조정 대상에 ‘사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁’ 추가(안 제117조제1항제2호의2 신설)

현행	개정안
제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.	제117조(조정위원회의 조정 등) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>2의2. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁</u>
3. (생략)	3. (현행과 같음)
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제117조제1항196)에 따라 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원

196) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다.

1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상) 법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁
2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁
3. 총회 의결사항에 대한 분쟁

회”라 함)는 정비사업의 시행과 관련하여 매도청구권 행사 시 감정가액, 공동주택 평형 배정방법 또는 총회 의결사항에 대한 분쟁, 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁, 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁 등을 심사·조정함.

개정안은 조정위원회의 심사·조정 대상에 ‘사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁’을 추가하려는 것임.

현행법상 공사비에 대한 정비사업 지원기구의 검증결과¹⁹⁷⁾는 사업시행자와 시공자에 대하여 구속력을 가지지 않는 참고자료에 불과하므로, 안 제29조의3¹⁹⁸⁾에 따라 시장·군수등이 공사비 검증 대상임을 확인하거나 공사비에 대한 분쟁이 발생하여 직접 정비사업 검증기구에 공사비 검증을 요청하여 검증결과가 나오더라도 당사자 중 일방이 검증결과에

4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

197) 「도시 및 주거환경정비법」

제114조(정비사업 지원기구) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 정비사업 지원기구를 설치할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에 정비사업 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.

6. 제29조의2에 따른 공사비 검증 업무

198) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2213386호)

제29조의3(공사비 증액에 관한 검증) ③ 시장·군수등은 제1항에 따른 사실을 통지 받은 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등 또는 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회가 직접 정비사업 지원기구에게 공사비 검증을 요청할 수 있다.

불복하면 분쟁이 계속될 우려가 있는바,

개정안에 따라 조정위원회가 공사비 검증결과에 대한 분쟁을 심사 및 조정할 경우 당사자가 조정위원회에 대한 조정신청이라는 새로운 분쟁 해결 수단을 선택할 수 있을 것으로 보임.¹⁹⁹⁾

국토교통부는 조정위원회의 조정을 통하여 신속한 분쟁 해소가 가능할 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

199) 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가짐.

「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) ④ 조정위원회 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회 또는 분과위원회에 통보하여야 한다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조제2항을 적용하지 아니한다.

31. 재정지원 등(안 제118조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제118조의2(재정지원 등) ① 국가와 지방자치단체는 정비사업의 지원을 위하여 필요한 경우 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.</u> <u>② 국토교통부장관은 정비사업 활성화를 위한 지원 및 관리가 우수한 지방자치단체, 공공기관을 선정하여 포상할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안 제118조의2는 정비사업의 지원을 위한 국가와 지방자치단체의 행정적·재정적 지원(제1항) 및 국토교통부장관의 지방자치단체 및 공공기관에 대한 포상(제2항)의 근거를 마련하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부도 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

32. 세입자 지원(안 제130조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제130조의2(세입자 지원) ① 시장·군수등은 정비사업 시행으로 철거되는 주택의 세입자에 대하여 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 입주 또는 임대료 용자를 알선하는 등의 조치를 할 수 있다.</u> <u>② 시장·군수등은 임대주택 입주를 알선하기 위한 목적으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지주택공사등이 보유한 임대주택의 현황 등을 요청할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안 제130조의2는 시장·군수등이 정비사업 시행으로 철거되는 주택의 세입자에 대하여 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 입주 또는 임대료 용자를 알선하는 등의 조치를 할 수 있고(제1항), 임대주택 입주를 알선하기 위한 목적으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지주택공사등이 보유한 임대주택의 현황 등을 요청할 수 있도록 하려는 것임(제2항).

개정안은 정비사업 시행 과정에서 세입자 주거지원에 관한 지방자치단체의 역할을 강화하려는 것으로, 긍정적인 입법으로 보임.

국토교통부는 세입자가 지역 내 임대주택 입주 정보 및 금융지원 사업 등²⁰⁰⁾을 쉽게 인지할 수 있도록 알선하는 등 지방자치단체 역할을 강화하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

200) 지역 내 임대주택 공실 현황, 입주자격 및 입주가능 시기, 임대료 지원 등

문 의 처
02)6788-5576