

의안번호	2208463
의 퇴 인	문진석의원
회 답 일	2025.6.25.
추계번호	25B1158

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제5조제1항 (기본계획의 내용)	기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함(제1항) 12. 주민의 재정착을 위한 대책(세입자에 대한 주거안정 대책을 포함함) • (현행) 세입자에 대한 주거안정대책 • (개정안) 주민의 재정착을 위한 대책(세입자에 대한 주거안정대책을 포함함)	의무규정
2	안 제9조제1항 (정비계획의 내용)	정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함(제1항) 8. 주민 재정착을 위한 대책(세입자 주거대책을 포함한다) • (현행) 세입자 주거대책 • (개정안) 주민 재정착을 위한 대책(세입자 주거대책을 포함함)	의무규정
3	안 제52조제1항 (사업시행계획서의 작성)	사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 함(제1항) 4. 주민 재정착을 위한 대책(세입자의 주거 및 이주 대책을 포함한다) • (현행) 세입자의 주거 및 이주 대책 • (개정안) 주민의 재정착을 위한 대책(세입자에 대한 주거 및 이주대책을 포함함)	의무규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제5조제1항(기본계획의 내용)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제9조제1항(정비계획의 내용)	
3	안 제52조제1항(사업시행계획서의 작성)	

2. 상세사유

- 개정안은 기본계획(10년 단위)과 정비계획 및 사업시행계획에 ‘주민의 재정착을 위한 대책’을 포함하도록 규정하고 있어, 지방자치단체가 사업시행자로서 해당 계획에 따른 대책을 시행할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 다만, 정비사업시행자는 지방자치단체 외에도 공사, 민관합동법인 등 다양한 주체가 될 수 있으며, 이들에 의해 시행되는 경우에는 지방자치단체의 직접적인 재정지출은 발생하지 않을 수 있음
- 개정안이 규정하고 있는 주민재정착 대책은 해당 계획 수립 시 포함되어야 할 항목으로, 그 내용이 포괄적이며 현재 지방자치단체가 사업시행자인 정비사업별 주민재정착 대책의 구체적인 지원대상, 지원범위, 지원규모 등 세부사항이 불확정적인 상황으로, 이를 토대로 재정소요를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

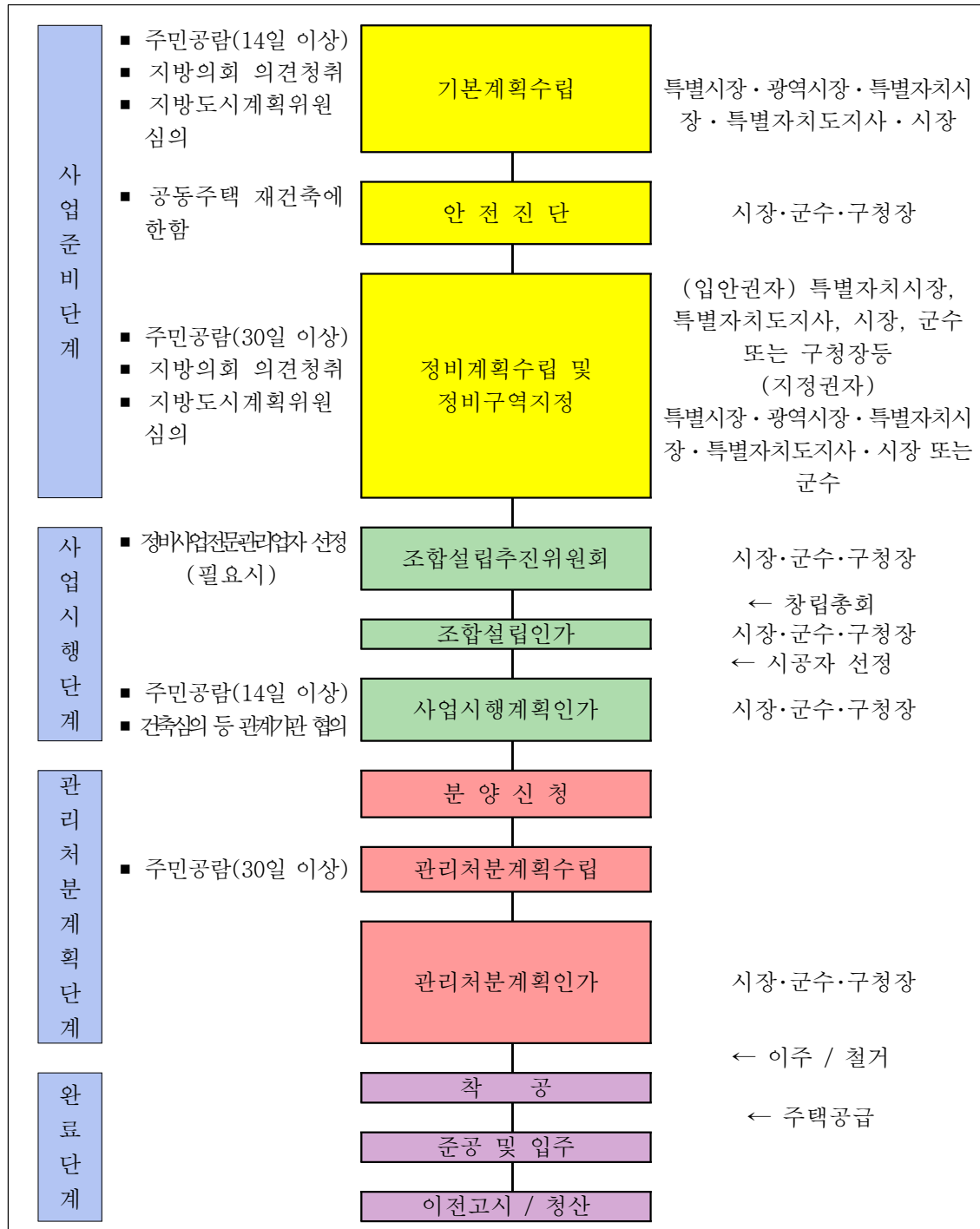
□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 정비사업 절차 및 단계별 개요

국토교통부 제출자료

□ 정비사업 절차도



□ 정비사업 절차 단계별 개요

- 정비기본계획 수립
 - － 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 관할 구역에 대하여 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성 검토
- 정비계획 입안
 - － 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 주민설명회, 주민공람, 지방의회 의견청취 절차를 거쳐 정비계획 입안
- 정비구역 지정
 - － 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 정비계획을 결정하여 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역을 지정
- 안전진단 실시(재건축사업에 한함)
 - － 시장·군수 등은 재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 경우 또는 건축물의 소유자가 요청하는 경우에 실시
 - － 안전진단기관 : 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전진단전문기관, 국토안전관리원, 한국건설기술연구원
- 조합설립추진위원회 구성
 - － 정비구역 지정·고시 후 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수등의 승인
- 조합설립인가
 - － (재개발) 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 조합설립인가 신청
 - － (재건축) 주택단지의 공동주택의 각 동별 구분소유자의 과반수 동의와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 조합설립인가 신청
- 사업시행인가
 - － 사업시행계획을 작성하여 총회에서 조합원 과반수 찬성을 받아 시장·군수등의 인가를 받아야 함

<사업시행계획 내용>

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(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)
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 등

○ 분양신청

- 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 분양신청기간에 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청

○ 관리처분계획

- 관리처분계획을 수립하여 총회에서 조합원 과반수 찬성을 받아 시장·군수등의 인가를 받아야 함

<관리처분계획 내용>

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
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 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 등

○ 주택건설·분양

- － 거주자 이주 및 구조물 철거
- － 사업시행인가의 내용, 주택법령 등에 따라 주택건설
- － 재건축 조합원에게 공급하고 남은 주택은 주택법령에 따라 일반분양

○ 준공인가

- － 정비사업 공사를 완료한 때에는 시장·군수등의 준공인가를 받음

○ 이전고시

- － 준공인가 고시가 있을 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전