



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《분담금 추산액·근거 특별정비계획에 포함》

■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2206496호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 복기왕의원 대표발의(제2206496호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 재개발·재건축 사업 시 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거를 특별정비계획에 포함 등 (안 제12조제1항제10호의2 신설 등)	3

I. 복기왕의원 대표발의(제2206496호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 16.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 특별정비계획의 의무 규정사항으로서 노후계획도시정비사업에 필요한 기타 사항의 경우 대통령령에서 정하도록 하고 있고, 이에 따라 대통령령에서는 토지등소유자 분담금 추산액·산출근거 등을 특별정비계획의 의무 규정사항으로 규정하고 있음.

그런데 토지등소유자 분담금 추산액·산출근거의 경우 특별정비구역 내 주민들이 노후계획도시정비사업 중 재개발·재건축사업의 추진 여부를 결정하는데 중요한 사항임에도 불구하고 현행규정은 법률이 아닌 대통령령에서 이를 규정하고 있어 법적 안정성 확보 및 주민들의 알 권리 보장 측면에서 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 특별정비계획의 의무 규정사항으로서 재개발·재건축사업의 토지등소유자 분담금 추산액·산출근거를 법률로 상향하고 산출근거에 대해서 정비사업 지원기구에 반드시 검증을 요청하도록 규정함으

로써 특별정비구역 내 주민들의 알권리를 보장하고 특별정비계획에 대한 신뢰성을 확보하려는 것임(안 제12조제1항제10호의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 재개발·재건축 사업 시 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거를 특별정비계획에 포함 등(안 제12조제1항제10호의2 신설 등)

현 행	개 정 안
제12조(특별정비계획의 수립) ① 특별정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 10. (생략) <u><신설></u> 11. ~ 19. (생략) ②·③ (생략) <u><신설></u> ④ (생략)	제12조(특별정비계획의 수립) ① ----- -----. 1. ~ 10. (현행과 같음) <u>10의2. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거</u> <u>(제2조제6호가목에 따른 사업을 시행하는 경우</u> <u>로 한정한다)</u> 11. ~ 19. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) ④ 지정권자는 제1항제10호의2의 사항을 포함하여 특별정비계획을 수립하려는 경우에는 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원기구에 제1항제10호의2의 사항에 대한 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. ⑤ (현행 제4항과 같음)

개정안은 노후계획도시정비사업¹⁾으로 「도시 및 주거환경정비법」에

1) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “노후계획도시정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업

따른 재개발사업 및 재건축사업을 추진하는 경우 ①특별정비계획에 토지등소유자²⁾ 부담금 추산액 및 산출근거를 포함하고, ②현행법 제35조³⁾에 따른 지방노후계획도시정비지원기구에 관련 사항에 대한 검증을 요청하도록 하는 것임.

먼저, ①특별정비계획에 토지등소유자 부담금 추산액 및 산출근거를 포함하는 내용은 현행법 시행령⁴⁾에 규정되어 있는 사항을 법률로 상향

-
- 나. 「주택법」에 따른 리모델링사업
 - 다. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업
 - 라. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
 - 바. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조제2호 각 목의 광역교통시설(이하 “광역교통시설”이라 한다)을 확충하기 위한 사업
 - 사. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
 - 아. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시건설사업
 - 자. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
 - 차. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획의 시행에 필요하다고 인정하는 사업

2) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “토지등소유자”란 노후계획도시특별정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 경우에는 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말한다)와 그 지상권자를 말한다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 노후계획도시특별정비구역 내 토지등소유자가 노후계획도시정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

3) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제35조(지방노후계획도시정비지원기구의 설치) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 사항을 수행하기 위하여 지방노후계획도시정비지원기구를 설치하거나 대통령령으로 정하는 공공기관을 지방노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있다.

1. 기본방침, 기본계획, 특별정비계획의 수립과 관련한 업무 지원
2. 노후계획도시정비사업 시행을 위한 현황조사 업무 지원
3. 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리를 위한 행정업무 지원
4. 선도지구의 지정을 위한 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편 등 진단 업무 지원
5. 이주대책 수립 등 업무 지원
6. 노후계획도시정비사업을 통한 임대주택 공급 업무 지원
7. 선도지구 지정 등에 관련한 업무 지원
8. 그 밖에 수립권자가 정하는 업무

4) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제17조(특별정비계획의 수립) ① 법 제12조제1항제19호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다

함과 아울러 “토지등소유자별”을 “토지등소유자”로 변경하는 내용으로,

분담금 추산액 및 산출근거의 경우 재건축·재개발사업에 있어 토지등소유자의 사업 참여 결정 과정에서 중요한 요소로서, 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 법적 안정성 확보 및 주민들의 알 권리 보장 측면에서 도움이 될 것으로 생각됨.

이와 관련하여 재건축·재개발 사업을 규정하고 있는 「도시 및 주거환경정비법」에서도 정비계획에 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하도록 규정⁵⁾하고 있음을 참고할 필요가 있으며,

'24.12.31. 국회 본회의에서 의결(법률 제20759호, 2025.1.31. 공포, 2025.5.1. 시행)된 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」⁶⁾에서 ‘토지등소유자별’ 분담금 추산액을 토지등소유자 중 ‘대표 유형’에 대한 분담금의 추산액만 산출하도록 ‘토지등소유자’로 완화된 부분을 개정안에 반영한 것으로, 노후계획도시정비 기간 단축에 도움이 될 것으로 기대됨.

음 각 호의 사항을 말한다.

1. 방재 및 안전에 관한 사항

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 또는 재건축사업을 시행하는 경우만 해당한다)

3. 그 밖에 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·군등의 조례로 정하는 사항

5) 「도시 및 주거환경정비법」

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

1. 정비사업의 명칭

2. 정비구역 및 그 면적

2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

3. ~ 12. (생략)

6) 의안번호 2203514, 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(김은혜의원 등 12인), 수정가결

이어, ②토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하여 특별정비계획을 수립할 시 지방노후계획도시정비지원기구에 검증을 요청하는 내용의 경우, 분담금 사전 검증에 소요되는 기간이 추가적으로 발생하여 사업 기간이 길어질 수 있는 측면이 있지만, 분담금 추산액의 경우 토지등소유자의 노후계획도시정비사업 참여 결정에 중요한 기준으로서 사전 검증을 통해 분담금 추산의 정확성과 공정성을 높이는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

참고로, 정비사업의 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 검증 의무화와 관련된 내용의 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(의안번호 2206497, 복기왕의원안)이 국토교통위원회에 계류 중인 상황임.

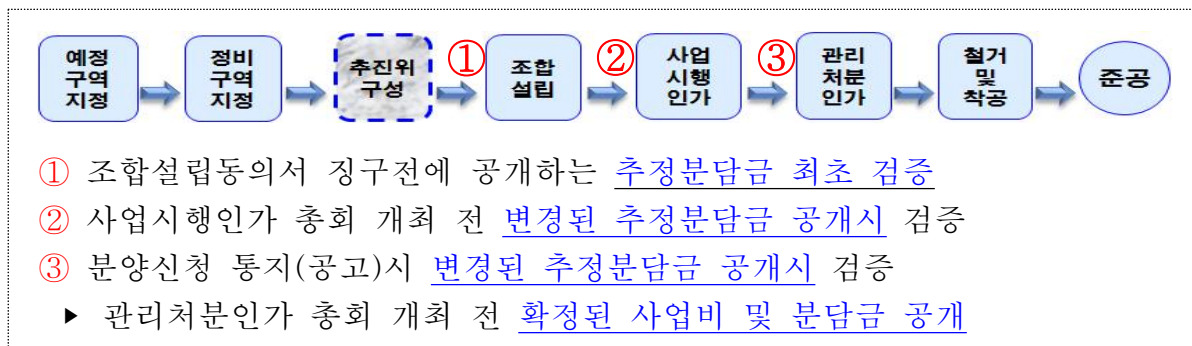
개정안에 대하여 국토교통부는 ①특별정비계획에 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하는 내용을 법률로 상향하는 것은 동의하는 입장이나,

②토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하여 특별정비계획을 수립할 시 지방노후계획도시정비지원기구에 검증을 요청하는 내용의 경우 정비계획 수립은 전체 정비사업 중 초기 단계로, 특별정비계획 단계에서 추산되는 분담금은 관리처분 단계에서 결정되는 실제 분담금과는 상당한 차이가 있어 검증 실효성이 부족하고, 추산 과정에서 발

생하는 추가 기간·비용으로 사업이 지연될 우려가 있으며, 지방노후계획도시정비지원기구에서 분담금 검증 시 소요되는 예산에 대해서 관련 기관의 예산 편성 및 지원 필요성, 검증 수수료 수준 등에 대한 기획재정부와의 협의도 필요하다는 입장임.

서울특별시는 자체 기준을 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제35조⁷⁾의 조합설립인가 단계에서 추산하는 분담금은 검증을 의무화하였으나, 특별정비계획 단계에서 분담금 추산액 및 산출근거에 대한 검증은 실효성이 부족하고 절차가 지연될 수 있다는 입장임.

【(참고) 현행 서울시 재건축·재개발 추정분담금 3단계 검증절차】



※자료: 국토교통부

문 의 처

02)6788-5581

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.