



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안

검 토 보 고

■ 김은혜의원 대표발의(의안번호 제203516호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	5
1. 총괄 검토	5
가. 제정안의 주요 내용 및 구성	5
나. 제정의 필요성	9
2. 주요 내용별 검토	13
가. 정의 및 적용범위(안 제2조 및 제3조)	13
나. 정비사업의 관리 및 관계 행정기관 간의 이견 조정 절차 (안 제5조부터 제7조까지)	16
다. 공공관리인 선임 등(안 제8조)	20
라. 조합 정상화 지원(안 제9조)	24
마. 공사비 증액에 관한 검증(안 제10조)	26
(1) 시장·군수등의 공사비 검증 대상 여부 확인 및 직접 공사비 검증 요청(제1항부터 제4항까지)	27

(2) 도시분쟁조정위원회의 공사비 검증 요청 및 공사비 분쟁 사항의 심사·조정(제4항 및 제5항)	30
바. 공사비 분쟁조정 지원(안 제11조)	33
사. 정비사업 지원센터(안 제12조)	37
아. 정비기본계획 수립과 정비구역 지정절차의 병행 (안 제13조 및 제14조)	40
자. 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 절차의 동시 처리 특례 (안 제15조)	50
차. 건축물 해체 허가에 관한 특례(안 제16조)	57
카. 용적률 완화 등에 관한 특례(안 제17조 및 제18조)	60
타. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우의 건폐율 및 용적률 적용 기준 특례(안 제19조)	72
파. 그 밖의 건축규제의 완화 등에 관한 특례(안 제20조)	75
하. 재정지원 및 정보체계 구축 등(안 제21조부터 제23조까지) ...	79
거. 과태료(안 제25조)	85

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김은혜의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 2.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 3.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유

재건축·재개발사업은 도심 내 주택공급을 위한 핵심 수단으로, 신속하게 사업이 추진될 수 있도록 하는 것이 매우 중요하나 「도시 및 주거환경정비법」 등에 따른 각종 계획 수립과 인·허가 절차를 경직적으로 거치면서 사업기간이 오래 소요되는 문제가 발생하고 있고, 다양한 사업 변수로 인해 사업추진 과정에도 불확실성이 커지고 있으나 사업지원에 관한 제도는 미흡한 실정임.

또한, 최근 공사비 상승 등으로 인해 일부 사업장에서 공사비 분쟁이 발생하고 있으며, 과거에 비해 사업성도 악화되어 속도감 있는 주택 공급에 어려움이 있어 공공의 지원강화가 요구되고 있는 상황임.

이에, 재건축·재개발사업의 인·허가 절차가 지연되지 않도록 철저히 관리하도록 하고, 공공의 분쟁조정 등을 통하여 사업의 불확실성을 최대한 줄이는 한편, 복잡한 주요 절차를 유연하게 동시에 처리할 수

있도록 특례를 규정하여 사업속도를 획기적으로 제고하면서, 사업성을 일부 지원하기 위해 역세권 등에서 용적률을 완화할 수 있도록 하여 도심 내 원활한 주택공급을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 노후된 주거환경을 개선하기 위한 재건축·재개발사업의 지원과 절차 간소화 등에 필요한 사항을 정하여 도심 내 주택 공급을 확대하고 국민의 주거안정을 도모하는데 기여함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 재개발사업, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당), 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당)으로 정의함(안 제2조).

다. 사업 과정에서 관계 행정기관의 이견이 발생하는 경우 시·도지사가 합동조정회의를 개최하고, 합동조정회의에도 불구하고 관계 행정기관 간 협의가 완료되지 아니하면 국토교통부장관이 이견을 조정하는 등 인·허가 관리에 필요한 사항을 정함(안 제5조부터 제7조까지).

라. 조합의 업무에 대하여 전문가나 공공기관이 정비사업의 총괄관리 업무 등을 지원하고, 공공기관은 시공사 선정, 사업시행계획의 작성

및 인가 등의 업무를 대행할 수 있도록 하는 공공관리인의 선임에 관한 사항을 정함(안 제8조).

마. 조합임원을 해임하는 총회를 개최하려는 자는 시장·군수등에게 총회 개최계획을 신고하도록 하고, 신고를 받은 시장·군수등은 전문조합관리인을 선임하는 등 조합 운영의 정상화를 지원하도록 정함(안 제9조).

바. 시장·군수등이 직접 정비사업 지원기구에게 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하고, 도시분쟁조정위원회가 공사비 분쟁사항을 심사·조정할 수 있게 하며, 시·도지사가 공사비 분쟁조정단을 파견할 수 있는 근거 등을 정함(안 제10조 및 제11조).

사. 국토교통부와 시·도에 정비사업에 관련된 인·허가 상담 및 지원, 합동조정회의 등의 업무를 수행하는 정비사업 지원센터를 설치하도록 정함(안 제12조).

아. 도시·주거환경정비기본계획의 수립과 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정 절차를 병행할 수 있게 하고, 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 신청을 동시에 할 수 있도록 함(안 제13조부터 제15조까지).

자. 관리처분계획인가를 받은 경우에는 사업시행자가 시장·군수등에게 건축물 해체 허가를 신청할 수 있도록 정함(안 제16조).

차. 역세권 등에서 법적상한용적률보다 완화하여 용적률을 부여할 수 있도록 하고, 대지 내 둘 이상의 용도지역이 걸치는 경우에는 건폐

율과 용적률을 가중평균한 값을 적용할 수 있도록 정함(안 제17조
부터 19조까지).

카. 건축법에 따른 건축물의 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보기준
을 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 정함(안 제
20조).

타. 도시·주거환경정비기금, 재정비촉진 특별회계, 노후계획도시정비
특별회계의 활용에 관한 사항을 정하고, 국가와 지방자치단체가 정
비사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있는 근거를 정함
(안 제21조 및 제22조).

파. 정비사업의 관리를 위한 정보체계 구축 근거를 마련하고, 조합설
립추진위원회가 조합 설립에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방
자치단체에 신청할 수 있는 근거를 정함(안 제23조 및 제24조).

하. 시공자가 사업시행자에게 공사비 증액을 요청하는 경우에 필요 서
류를 제출하지 않은 경우 등에 대한 과태료를 정함(안 제25조).

Ⅲ. 검토의견

1. 총괄 검토

가. 제정안의 주요 내용 및 구성

제정안은 재건축·재개발사업을 신속하게 추진하기 위한 지원 및 절차 간소화 등에 필요한 사항을 규정하기 위하여 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안」의 제명으로 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 대한 특별법을 제정하려는 것으로, 총 4장 25개 조문으로 구성되어 있음.

제정안의 주요 내용은 다음과 같음.

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업·재개발사업, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비사업 중 재건축사업·재개발사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업 중 재건축사업·재개발사업을 ‘정비사업’으로 정의함(안 제2조).

정비사업이 관계 행정기관 간 이견으로 지연되는 경우 시·도지사는 합동조정회의를 개최할 수 있고(안 제6조) 협의가 완료되지 않는 경우

국토교통부장관과 국무총리가 이견 조정을 할 수 있음(안 제7조).

시장·군수등은 시공자가 일정 비율 이상의 공사비 증액을 요청한 사실을 통지받으면 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 공사비에 대한 분쟁 등이 있는 때에는 직접 공사비 검증을 요청할 수 있음. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시분쟁조정위원회는 공사비 분쟁사항을 심사·조정할 수 있음(안 제10조).

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기본계획과 정비구역의 지정 또는 정비계획 결정 절차, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비기본계획의 수립과 노후계획도시특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 결정 절차는 각각 병행하여 진행할 수 있음(안 제13조 및 제14조).

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 신청 및 인가 절차를 병행할 수 있음(안 제15조).

3년 한시로 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 용적률 완화 특례의 범위를 확대하며, 과밀억제권역에서 시행하는 재건축·재개발사업에서 초과용적률에 대한 국민주택규모 주택의 건설 비율을 하향하고 국민주택규모 주택의 공공분양을 허용함(안 제17조). 3년 한시로 「도시재정비

촉진을 위한 특별법」에 따른 용적률 완화 특례의 범위를 확대함(안 제18조).

그 밖에 주거지역에 있는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에 대한 건폐율 및 용적률의 적용 기준 특례(안 제19조), 건축규제 완화의 특례(안 제20조)를 규정함.

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기금, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비특별회계 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진특별회계를 제정안에 따른 공사비 분쟁 조정 등에 사용할 수 있도록 하고(안 제21조), 국가와 지방자치단체의 정비사업 지원을 위한 행정적·재정적 지원의 근거를 마련함(안 제22조).

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하고(안 부칙 제1조), 용적률 완화 특례 확대 등에 관한 안 제17조 및 제18조는 2024년 8월 8일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 인가절차를 진행 중인 정비사업에는 적용하지 아니함(안 부칙 제4조제2항).

[표 1] 제정안의 기본 구조

재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안	
제1장 총칙	
제1조	목적
제2조	정의
제3조	적용범위
제4조	다른 법률과의 관계
제2장 정비사업 활성화를 위한 지원 및 관리	
제5조	정비사업의 관리 등
제6조	합동조정회의
제7조	관계 행정기관 이견 조정
제8조	공공관리인 선임 등
제9조	조합 정상화 지원
제10조	공사비 증액에 관한 검증
제11조	공사비 분쟁 조정지원
제12조	정비사업 지원센터
제3장 정비사업 기간 단축을 위한 특례 등	
제13조	도시·주거환경정비기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행
제14조	노후계획도시정비기본계획 수립과 특별정비구역 지정 절차의 병행
제15조	관리처분계획 수립 및 인가에 관한 특례
제16조	건축물 해체 허가에 관한 특례
제17조	정비구역에서의 용적률 완화 등에 관한 특례
제18조	재정비촉진지구에서의 용적률 완화 특례
제19조	용적률 등의 적용 기준 특례
제20조	건축규제의 완화 등에 관한 특례
제21조	도시·주거환경정비기금 등의 활용에 관한 특례
제22조	재정지원 등
제23조	정비사업 정보관리 등
제24조	조합설립의 필요자료 요청 등
제4장 과태료	
제25조	과태료

나. 제정의 필요성

국토교통부에 따르면 신규 정비구역 지정 건수는 2013년부터 2022년까지 10년간 연평균 3.1만 호 수준으로 2008년에 27만 호를 기록한 것과 비교하여 저조한 상황이고, 신규 지정물량 감소의 영향으로 착공물량도 감소하여 2020년에 12.4만 호에서 2022년에 5.8만 호, 2023년에는 2.9만 호로 정비사업이 위축되는 경향을 보이고 있음.

[표 2] 최근 10년간 정비구역 지정 및 착공 건수

(단위: 만호)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
구역지정	3.4	4.2	2.2	5	2.4	2.4	2.6	2.1	4.0	6.5
착 공	2.9	4.7	7.7	7.3	7.7	11.2	12.4	10.0	5.8	2.9

※ 자료: 국토교통부

정부는 주택공급 정상화를 위하여 2024년 8월에 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」을 발표하면서, 도심 내 아파트 공급을 획기적으로 확대할 목적으로 정비사업의 속도 제고 및 부담 경감 방안을 추진하기로 하고,

단계별 계획의 통합처리 등을 통한 절차 간소화, 공공관리·지원을 통한 정비사업의 불확실성 해소, 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화를 위한 세부 방안들을 제시하였음.

제정안은 이를 반영하여 재건축·재개발사업을 신속하게 추진하기 위하여 지원 및 절차 간소화에 필요한 사항을 규정하고 있음(안 제1조).

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 도시의 노후된 주거환경을 개선하기 위한 재건축·재개발 사업을 신속하게 추진하기 위하여 재건축·재개발사업의 지원과 절차 간소화 등에 필요한 사항을 규정함으로써 도심 내 주택 공급을 확대하고 국민의 주거 안정을 도모하는데 기여함을 목적으로 한다.

제정안은 재건축·재개발사업에 관한 현행 법률에서 규제사항도 다수 규정하고 있다는 점을 고려하여 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」¹⁾이나 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」²⁾의 입법례를 참고한 지원 관련 특별법을 별도로 제정하려는 것으로,

재건축·재개발사업에 대한 사항이 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 규정되어 있으므로 입법 효율을 고려하여 하나의 특별

1) 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」

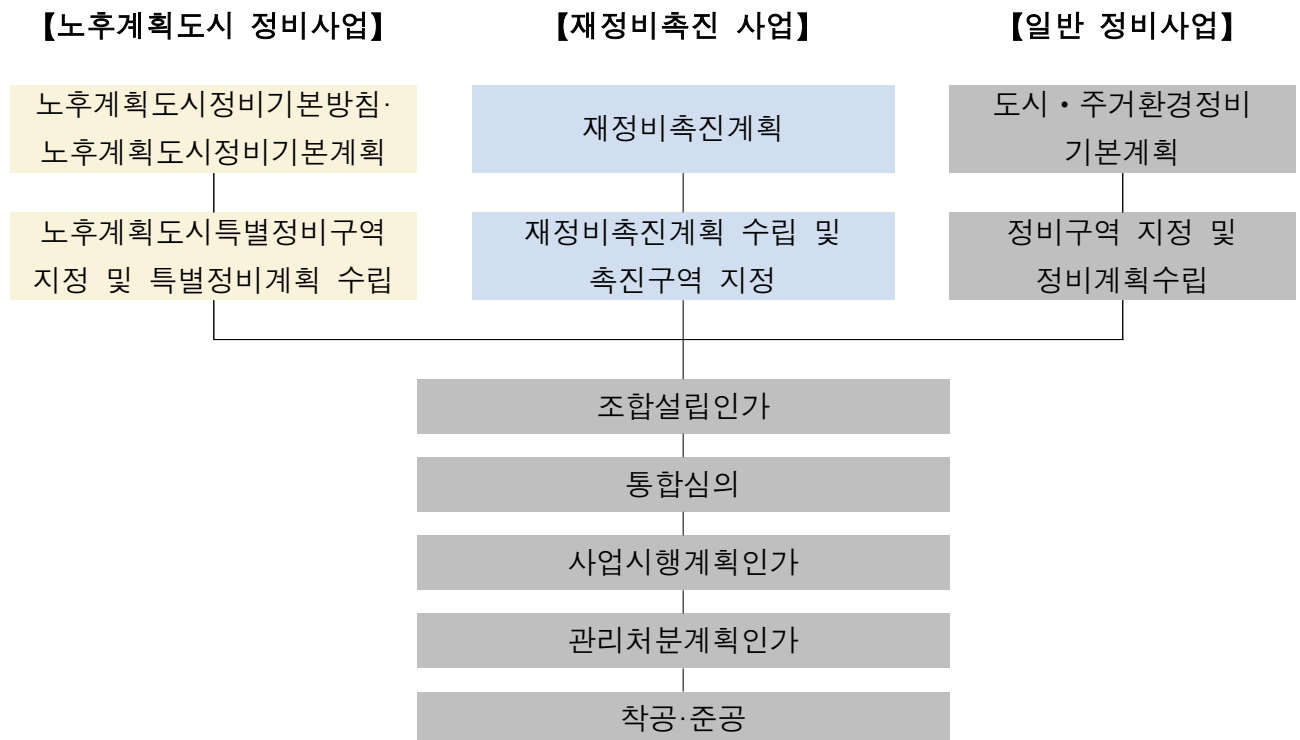
제1조(목적) 이 법은 기업의 생산활동에 필요한 산업단지를 적기에 공급하기 위하여 「산업입지 및 개발에 관한 법률」로 정하고 있는 산업단지 개발절차 간소화를 위한 필요 사항을 규정함으로써 국가경제 발전과 국가경쟁력 강화에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

2) 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」

제1조(목적) 이 법은 토지를 이용하고 개발하는 경우 개별 법률에서 각각 규정하고 있는 복잡한 인·허가 절차를 통합·간소화하고, 지원함으로써 국민 불편을 없애고 국가경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 한다.

법을 통하여 각종 특례를 도입하고 필요한 경우 추가 개정하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

[표 3] 재건축·재개발사업 관련 법률 간의 관계



주) 노후계획도시특별정비구역 지정, 재정비촉진구역 결정 및 고시 시 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역의 지정이 있는 것으로 간주됨

※ 자료: 국토교통부

아울러, 재건축·재개발사업을 촉진하기 위한 지원 관련 사항이 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」과 별도의 제정 법률에 산재함에 따라 일반 국민의 입장에서 법 적용상의 혼선이 발생할 소지는 없는지에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 재건축·재개발사업 속도를 제고하고 규제를 합리화함으로써 도심 내의 원활한 주택공급을 도모하고 급변하는 주거환경과 생활방식에 부합하는 유연한 사업추진을 기대할 수 있다는 점에서 제정이 필요하다는 의견을 제시함.

2. 주요 내용별 검토

가. 정의 및 적용범위(안 제2조 및 제3조)

제 정 안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다. 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 재건축사업 및 재개발사업 나. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 노후 계획도시정비사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당한다) 다. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당한다) 2. “정비사업 지원센터”란 정비사업과 관련된 인·허가 상담 및 지원 업무 등을 수행하기 위하여 국토교통부 및 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 설치되는 지원기관을 말한다. 3. “사업시행자”란 정비사업을 시행하는 자를 말한다. 4. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다. ② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서 정하는 바에 따른다. 제3조(적용범위) 이 법은 다음 각 호에 대하여 적용한다. 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 2. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 노후계획도시특별정비구역 3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구 ※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

안 제2조는 ‘정비사업’, ‘정비사업 지원센터’, ‘사업시행자’ 및 ‘토지주택 공사등’을 정의하고(제1항), 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서 정하는 바에 따르도록 하고 있음(제2항).

안 제3조는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 노후계획도시특별정비구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에 제정법을 적용하도록 하고 있음.

안 제2조제1항제1호는 ‘정비사업’을 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재건축사업 및 재개발사업으로 정의하고 있는데,

“정비사업”은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호3)에서 ‘주거환

3) 「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.
 - 가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
 - 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
 - 다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

경개선사업’, ‘재개발사업’ 및 ‘재건축사업’을 정의하는 용어이기도 하므로 해석상의 혼란이 없도록 명칭을 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 안 제2조제1항제2호는 ‘정비사업 지원센터’에 관한 정의규정을 두고 있는데, ‘정비사업 지원센터’는 안 제12조⁴⁾ 이외에 언급되는 바가 없으므로 정의규정에 포함할 입법 실익이 있는지에 대하여 검토할 필요가 있음.

4) 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안」

제12조(정비사업 지원센터) ① 정비사업의 지원 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관은 국토교통부에, 시·도지사는 시·도에 정비사업 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 각각 설치하여야 한다.

② 지원센터의 장은 해당 기관에서 정비사업 업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 해당 기관에서 정비사업과 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다.

③ 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행할 수 있다.

1. 정비사업과 관련된 인·허가 상담 및 지원(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)

2. 제6조에 따른 합동조정회의 운영(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)

3. 제7조에 따른 관계 행정기관 협의조정(국토교통부에 설치되는 지원센터만 해당한다)

4. 제11조에 따른 공사비 분쟁 조정지원

5. 그 밖에 정비사업 지원과 관련된 경우로서 시·도조례로 정하는 사항(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)과 대통령령으로 정하는 사항

④ 지원센터의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. 다만, 국토교통부에 설치되는 지원센터의 경우에는 대통령령으로 정한다.

나. 정비사업의 관리 및 관계 행정기관 간의 이견 조정 절차 (안 제5조부터 제7조까지)

제 정 안
제5조(정비사업의 관리 등) ① 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)은 「도시 및 주거환경정비법」 제57조에 따른 관계 행정기관의 의견제출 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 그 현황(정비사업이 지연되는 경우 그 사유를 포함한다)을 관리하여야 한다. ② 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 시장·군수등에게 제1항에 따른 정비사업의 관리에 관한 자료를 요청할 수 있다. ③ 정비사업이 지연되는 사유가 관계 행정기관 간 이견인 경우에는 시장·군수등[「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장은 제외한다]은 시·도지사에게 해당 사유를 보고하여야 한다. 이 경우 시·도지사에게 제6조에 따른 합동조정회의 개최를 요청하여야 한다. ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 정비사업의 현황 관리, 자료 요청, 지연사유 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제6조(합동조정회의) ① 시·도지사(대도시의 시장을 포함한다. 이하 이조 및 제7조에서 같다)는 관계 행정기관 간 이견 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 관계 행정기관이 참석하는 합동조정회의를 개최할 수 있다. 다만, 정비사업의 지연 기간이 대통령령으로 정하는 기간을 초과한 경우에는 지체 없이 합동조정회의를 개최하여야 한다. ② 시·도지사는 관계 행정기관의 장에게 회의개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 안건을 통지하여야 하며, 통지를 받은 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 합동조정회의에 참석하게 하여야 한다. 이 경우 통지를 받고 회의에 참석하지 아니하거나 의견을 제출하지 아니한 기관에 대하여는 협의가 성립된 것으로 본다. ③ 합동조정회의의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정한다.

제 정 안

- 제7조(관계 행정기관 이견 조정)** ① 시·도지사는 제6조에 따른 절차를 이행하였음에도 불구하고 관계 행정기관 간 협의가 완료되지 아니하여 조정이 필요하다고 판단하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 이견 조정을 요청할 수 있다.
- ② 국토교통부장관의 이견 조정에 관하여는 제6조제1항 및 제2항을 준용한다. 이 경우 “시·도지사”는 “국토교통부장관”으로 본다.
- ③ 제1항의 신청에 따른 국토교통부장관의 조정에도 불구하고 관계 행정기관 간 이견이 조정되지 않은 경우에는 국토교통부장관은 직접 국무총리에게 이견 조정을 요청할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 관계 행정기관의 이견 조정을 위해 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

제정안은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 함)이 사업시행계획인가로 의제되는 인·허가 등에 관한 관계 행정기관의 장의 의견제출⁵⁾ 등 일정한 사항에 대하여 그 현황을 관리하고(안 제5조제1항),

5) 「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.

관계 행정기관 간의 이견으로 정비사업이 지연되는 경우 시장·군수 등(서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 함)의 시장은 제외)은 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)에게 해당 사유를 보고하고 합동조정회의 개최를 요청하여야 하며(안 제5조제3항),

시·도지사(대도시의 시장 포함)는 관계 행정기관이 참석하는 합동조정회의를 개최하고, 회의일시·장소 및 안건을 통지받고 출석하지 아니하거나 의견을 제출하지 아니한 기관에 대하여는 협의가 성립된 것으로 보되(안 제6조),

합동조정회의 절차를 이행하였음에도 조정이 필요한 경우 국토교통부장관의 이견 조정 절차를 거치고, 그럼에도 불구하고 조정이 필요한 경우 국토교통부장관이 국무총리에게 이견 조정을 요청할 수 있도록 하려는 것임(안 제7조).

제정안은 인·허가의 처리기한 관리 등 지방자치단체의 사업관리를 강화하고, 관계기관 간의 이견으로 인한 정비사업 지연을 방지하려는 취지로 이해되며, 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제13조⁶⁾에 따른 합동조정회의, 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위

한 특별법」 제11조7)에 따른 통합조정회의 등의 입법례에 비추어 볼 때 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부는 공공의 인·허가 지원을 강화하고 관계 행정기관 간의 이견을 신속하게 조정할 수 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

6) 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」

제13조(합동조정회의) ① 토지이용 인·허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관계 기관 간 이견을 조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 행정기관의 소속 공무원이 참여하는 합동조정회의를 개최할 수 있다.

1. 토지이용 인·허가 신청인이 조정을 신청한 경우
2. 기관 간 의견이 상충되어 제11조에서 정한 기간을 초과하여 의사결정이 지연되고 있는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 합동조정회의는 토지이용 인·허가권자의 주관으로 조정이 필요한 관계 행정기관의 공무원들이 참석하는 회의로 개최하고, 필요한 경우 관련 민간전문가를 회의에 참석하게 할 수 있다.

③ 토지이용 인·허가권자는 제1항제1호에 따라 토지이용 인·허가 신청인이 조정을 신청한 경우에는 그 신청인을 합동조정회의에 참석시켜 의견을 제시하게 할 수 있다.

④ 토지이용 인·허가권자가 합동조정회의를 소집하려는 경우에는 회의 개최 5일 전까지 회의 일시·장소 및 안건을 관계 행정기관의 장에게 통지하여야 한다. 이 경우 통지를 받고 회의에 참석하지 아니하거나 의견을 제출하지 아니한 관계 행정기관은 이견 없이 조정 결과를 수용하는 것으로 본다.

7) 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」

제11조(통합조정회의) ① 지정권자는 제10조에 따른 관계 기관 협의결과 관계 기관간 이견이 있는 경우 이견조정을 위하여 관계 행정기관이 참여하는 통합조정회의를 개최할 수 있다.

② 지정권자는 관계 행정기관의 장에게 회의개최 5일 전까지 회의일시·장소 및 안건을 통지하여야 하며, 통지를 받은 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 통합조정회의에 참석하게 하여야 한다. 이 경우 통지를 받고 회의에 참석하지 아니하거나 의견을 제출하지 아니한 기관에 대하여는 협이가 성립된 것으로 본다.

③ 지정권자는 사업시행자가 통합조정회의에 참석하여 의견을 제시할 수 있도록 하여야 한다.

제12조(관계 중앙행정기관 협의조정) ① 제10조 및 제11조에 따른 절차를 이행한 결과 관계 중앙행정기관과 협이가 완료되지 아니하여 조정이 필요한 경우 국토교통부장관은 지정권자의 신청을 받아 국무총리에게 이견조정을 요청할 수 있다. 다만, 국가산업단지등의 경우에는 국토교통부장관이 직접 이견조정을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 국토교통부장관이 국무총리에게 이견조정을 요청하는 경우 국토교통부장관은 해당 이견사항에 대한 관련 서류 및 검토의견서 등 필요한 자료를 첨부하여야 한다.

③ 제1항에 따라 국무총리가 관계 중앙행정기관과의 이견을 조정하는 경우 사업시행자는 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

④ 국무조정실에 제1항에 따른 이견조정 업무 등을 담당하는 기구를 둘 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 국무조정실에 두는 기구의 기능 및 운영에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

다. 공공관리인 선임 등(안 제8조)

제 정 안
제8조(공공관리인 선임 등) ① 조합은 정비사업의 원활한 진행을 위하여 총회의결을 거쳐 공공관리인의 선임을 시장·군수등에게 요청할 수 있다. ② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 자를 공공관리인으로 선임할 수 있도록 관리체계를 구축하여야 한다. 1. 변호사, 회계사, 기술사 또는 공무원(재직한 자를 포함한다) 등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자 2. 토지주택공사등 또는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원 ③ 제1항에 따라 선임된 공공관리인은 다음 각 호의 전부 또는 일부에 해당하는 업무를 수행한다. 1. 정비사업의 총괄관리 업무 2. 설계자 또는 시공사 선정에 관한 지원업무 3. 사업시행계획 작성 또는 관리처분계획 수립을 위한 지원업무 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무 ④ 시장·군수등은 조합이 총회 의결을 거쳐 요청하는 경우 공공관리인(제2항 제2호에 해당하는 경우로 한정한다)에게 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 전부 또는 일부에 해당하는 업무를 대행하게 할 수 있다. 1. 설계자 또는 시공사 선정에 관한 업무 2. 사업시행계획의 작성 및 인가에 관한 업무 3. 관리처분계획의 수립 및 인가에 관한 업무 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

제정안은 시장·군수등이 총회 의결을 거쳐 조합이 요청하는 경우(제1항) ①정비사업의 총괄관리, ②설계자 또는 시공사 선정에 관한 지원, ③사업시행계획 작성 또는 관리처분계획 수립을 위한 지원 등의 업무를 수행하는 공공관리인을 선임할 수 있도록 하되(제3항),

조합이 총회 의결을 거쳐 요청하고 공공관리인이 토지주택공사등 또는 한국부동산원인 경우에는 ①설계자 또는 시공자의 선정, ②사업시행 계획의 작성 및 인가, ③관리처분계획의 수립 및 인가 등에 관한 업무를 대행하게 할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

「도시 및 주거환경정비법」 제41조제5항⁸⁾에 따라 ①조합임원이 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 않거나 ②총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 선정을 요청한 경우 시장·군수등은 ‘전문조합관리인’을 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있음.

제정안에 따른 공공관리인은 전문조합관리인과 비교하여 업무 범위가 한정적이고, 토지주택공사등 또는 한국부동산원을 선임할 수 있다는 차이가 있는바, 정비사업의 총괄관리, 설계자 또는 시공자의 선정, 사업시행계획의 작성 또는 관리처분계획의 수립 등과 관련하여 부동산 관련 분쟁조정(한국부동산원), 도시의 개발·정비 및 주택의 건설·공급(한국토지주택공사) 등 공공기관의 전문성을 활용할 수 있다는 점에서 긍정

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제41조(조합의 임원) ⑤ 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정한다. 다만, 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있다.

1. 조합임원이 사임, 해임, 임기만료, 그 밖에 불가피한 사유 등으로 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 선임되지 아니한 경우
2. 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 전문조합관리인의 선정을 요청하는 경우

적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

[표 4] 전문조합관리인과 공공관리인의 비교

	전문조합관리인	공공관리인
근거조문	「도시 및 주거환경정비법」 제41조제5항	제정안 제8조
선임주체	시장·군수등	시장·군수등
선임사유	①조합임원이 직무를 수행할 수 없는 때부터 6개월 이상 미선임	-
	②총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 요청	정비사업의 원활한 진행을 위하여 조합이 총회 의결을 거쳐 요청
자격	변호사 등 자격 보유자, 공무원 등으로 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 자	변호사 등 자격 보유자, 공무원 등으로 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자
	-	토지주택공사등 또는 한국부동산원
업무범위	-	①정비사업 총괄관리, ②설계자·시공사 선정 지원, ③사업시행계획 작성 또는 관리처분계획 수립 지원 등
	조합임원의 모든 사무를 대행	(토지주택공사등 또는 한국부동산원) ①설계자·시공사의 선정, ②사업시행계획의 작성 및 인가, ③관리처분계획의 수립 및 인가 등에 관한 업무를 대행
임기	3년	(규정 없음)

※ 자료: 관련 조문 정리

다만, 전문조합관리인에 관한 「도시 및 주거환경정비법」 제41조제6항9)의 입법례를 참고하여 선임절차, 업무의 수행 등에 필요한 사항을 하위법령에 위임할 수 있도록 할 필요가 있을 것으로 생각됨.

9) 「도시 및 주거환경정비법」

제41조(조합의 임원) ⑥ 제5항에 따른 전문조합관리인의 선정절차, 업무집행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

국토교통부는 공공기관의 주요 업무 대행을 허용하여 조합원들의 전문성을 보완해 줄 것으로 기대된다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

라. 조합 정상화 지원(안 제9조)

제 정 안
제9조(조합 정상화 지원) ① 「도시 및 주거환경정비법」 제43조제4항에 따라 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자는 총회 개최계획을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 이 경우 총회 개최계획에는 조합임원 해임사유, 해임에 따른 사업영향 검토 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다. ② 제1항에 따른 총회에서 조합임원이 해임된 경우 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제41조제5항에 따른 전문 조합관리인 선임 등 조합 운영을 정상화하기 위해 필요한 조치를 하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 총회 개최계획 신고 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ※ 총회 개최계획 신고에 관한 적용례 : 제9조제1항은 시행 후 총회를 소집하는 경우부터 적용

「도시 및 주거환경정비법」 제43조제4항10)에 따라 조합원 10분의 1 이상의 요구로 총회를 소집하여 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의로 조합임원을 해임할 수 있음.

안 제9조는 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자가 해임 사유, 해임에 따른 사업 영향 검토 등을 포함한 ‘총회 개최계획’을 시장·군수 등에 사전 신고하도록 하고(제1항), 조합임원이 해임된 경우 시장·군수

10) 「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.

등에게 조합 운영 정상화에 필요한 조치 의무¹¹⁾를 부과하려는 것임(제2항).

제정안은 해임된 조합임원의 권한대행에 관한 사항이 정관에 정함이 없는 등의 사유로 조합 운영에 과도한 혼란이 발생하는 것을 지방자치단체가 사전에 방지 및 관리하도록 하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

다만, 해임의 사유 및 사업영향 검토 등의 사전 신고 의무(제1항)의 경우 「도시 및 주거환경정비법」에서 조합원과 조합임원 간의 신뢰 관계가 파탄되면 해임 사유를 제한하지 않고 총회를 소집할 수 있도록 허용한 것과 달리 조합원 발의에 의한 조합임원 해임을 제약할 가능성이 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

국토교통부는 해임에 따른 조합임원 공백 시 사업비 증가 문제 등을 조합원이 사전에 인지하도록 하고 해임에 대한 합리적인 판단 근거로 활용하는 등 긍정적 효과가 기대된다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

11) 조합 내 갈등으로 조합임원이 해임된 정비구역에서 서울시 등 기관 추천인을 중심으로 구성된 선거관리위원회가 임시총회 개최 및 진행방식에 관한 합의를 마련한 사례가 있음.

마. 공사비 증액에 관한 검증(안 제10조)

제 정 안
제10조(공사비 증액에 관한 검증) ① 사업시행자(토지주택공사등은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 한다. 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 시공자와 계약을 체결하려는 경우 2. 시공자가 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제1항제2호 또는 제3호에 따른 공사비 증액을 요청한 경우 ② 시공자는 제1항제2호에 따른 요청을 하는 경우 사업시행자에게 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다. 1. 공사비 변동 사유서 2. 공사비 변동 전·후 세부 내역서 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료 ③ 시장·군수등은 제1항제2호에 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 「도시 및 주거환경정비법」 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회(이하 “도시분쟁조정위원회”라 한다)가 직접 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구(이하 “정비사업 지원기구”라 한다)에게 공사비 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 도시분쟁조정위원회는 제4항에 따른 공사비 검증 결과를 바탕으로 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁사항을 심사·조정할 수 있다. ⑥ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자와 시공자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

제 정 안

※ 공사비 증액 검증에 관한 적용례 : 제10조제2항은 시행일 당시에 공사비 검증이 완료된 경우에는 적용하지 아니함

(1) 시장·군수등의 공사비 검증 대상 여부 확인 및 직접 공사비 검증 요청(제1항부터 제4항까지)

「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2¹²⁾에 따라 재개발사업·재건축사업의 사업시행자는 시공자와 계약 체결 후 ①토지등소유자 또는 조합원 5분의 1 이상이 요청하거나 ②일정 비율 이상 공사비가 증액되는 경우에 정비사업 지원기구¹³⁾에 공사비 검증을 요청하여야 함.

그러나 현행법은 공사비 검증을 ‘사업시행자’가 요청하는 구조로 되어

12) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 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.

13) 「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

있어 시공사 또는 지방자치단체의 장이 관여할 수 없는 한계가 있다는 지적이 있음.

제정안은 사업시행자(토지주택공사등 제외)에 대하여 시장·군수등에게 시공자와 계약을 체결하려는 사실과 시공자가 일정 비율 이상의 공사비 증액을 요청한 사실을 통지할 의무(제1항)를, 이들 사실을 통지받은 시장·군수등에 대하여 공사비 검증 대상 여부의 확인 의무(제3항)를 각각 부과하고,

공사비에 대한 분쟁 등 일정한 사유가 있는 때에는 시장·군수등이 직접 정비사업 지원기구에 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

제정안은 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, 공사비 검증 요청에 관하여 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2를 개정하는 내용의 일부개정법률안들이 우리 위원회에 회부¹⁴⁾되

14) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의, 의안번호 제2203166호)은 시장·군수등의 공사비 검증 대상 확인 및 직접 공사비 검증 요청에 관한 사항을, 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(홍기원의원 대표발의, 의안번호 제2202115호)은 사업시행자의 시장·군수등에 대한 공사비 증액 계약 보고의무를, 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(민홍철의원 대표발의, 의안번호 제2202331호)은 시공자의 사업시행자에 대한 공사비

어 있으므로 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2를 개정할 것인지 별도의 특례법에 규정할 것인지 입법정책적으로 결정할 필요가 있고,

제정안에 따른 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제2항의 입법례를 참고하여 사업시행자의 통지, 자료제출 및 시장·군수등의 공사비 검증 요청 등에 관한 세부사항을 하위법령에 위임할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 시장·군수등이 공사비 관련 현황을 지속적으로 파악하여 분쟁 발생 여부를 쉽게 알 수 있고, 지방자치단체가 필요하다고 판단하는 경우 공사비 검증을 요청할 수 있어 검증 제도의 실효성이 높아질 것으로 기대된다는 점에서 제정안에 동의하면서,

시공자도 시장·군수등에게 공사비 검증 대상의 확인을 요청할 수 있도록 하고 요청을 받은 시장·군수등은 공사비 검증 대상 여부를 확인하도록 추가할 필요가 있다는 의견을 제시함.

검증에 필요한 자료제출 의무를 각각 도입하는 내용임.

(2) 도시분쟁조정위원회의 공사비 검증 요청 및 공사비 분쟁 사항의 심사·조정(제4항 및 제5항)

「도시 및 주거환경정비법」 제116조¹⁵⁾에 따른 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)는 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 시·군·자치구 또는 시·도에 설치되며, 같은 법 제117조제1항¹⁶⁾에 따라 ①매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁, ②공동주택 평형

15) 「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.

② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
 2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
 3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
 4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람
 5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자
- ④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

16) 「도시 및 주거환경정비법」

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.

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
4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

배정방법에 대한 분쟁, ③건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁, ④손실보상 협의에서 발생하는 분쟁, ⑤총회 의결사항에 대한 분쟁, ⑥그 밖에서·도조례로 정하는 사항을 심사·조정함.

제정안은 조정위원회의 심사·조정 대상에 ‘사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁사항’을 추가하고(제5항) 조정위원회가 정비사업 지원기구에 직접 공사비 검증을 요청하여 그 결과를 바탕으로 심사·조정할 수 있도록 하려는 것임(제4항 및 제5항).

제정안은 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2에 따라 공사비 증액이 적정한지 전문성을 가진 정비사업 지원기구가 검증하더라도 그 결과에 당사자를 구속하는 효과가 없어 불복 후 분쟁이 계속될 우려가 있는바, 조정위원회의 심사·조정을 거치도록 하여 공사비 관련 분쟁의 효율적인 해결을 기하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 조정위원회가 심사·조정하는 사항을 열거하고 있는 「도시 및 주거환경정비법」 제117조제1항 등을 개정하는 내용의 일부개정법률안들이 우리 위원회에 회부¹⁷⁾되어 있으므로, 「도시 및 주거환경정비법」

17) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의, 의안번호 제2203166호)은 도시분쟁조정위원회의 심사·조정대상에 ‘사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁’을 추가하는 내용이고(안 제117조 및 제117조의2), 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(홍기원의원 대표발의, 의안번호 제2202115호)은 도시분쟁조정위원회의 심사·조정대상에 ‘공사비 검증 결과에 대한 분쟁’을 추가하는 내용임(안 제117조).

을 개정할 것인지 별도의 특례법에 규정할 것인지 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 조정위원회에서 공사비 분쟁사항을 심사·조정할 수 있게 되어 공사비 검증 제도의 실효성이 높아질 것으로 기대된다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

바. 공사비 분쟁조정 지원(안 제11조)

제 정 안
제11조(공사비 분쟁 조정지원) ① 시장·군수등은 관할 구역 내 정비사업에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 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. ② 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 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. 1. 제1항 전단에 따른 조사 결과를 바탕으로 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우 2. 제1항 후단에 따라 시장·군수등이 분쟁조정단 파견을 요청하는 경우 ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 분쟁조정단 파견을 지원할 수 있다. 다만, 긴급히 분쟁을 조정할 필요가 있다고 인정하는 때에는 분쟁조정단을 직권으로 파견할 수 있다. ④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 분쟁조정단의 지원과 파견에 관한 업무를 정비사업 지원기구에 위탁할 수 있다. ⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 공사비 분쟁에 대한 조사·보고, 분쟁조정단의 운영·지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

국토교통부는 공사비 관련 분쟁으로 인한 정비사업 지연을 해소할 목적으로 2023년 10월부터 「도시 및 주거환경정비법」 제113조제2항¹⁸⁾

18) 「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 있

에 근거하여 지방자치단체가 공사비 분쟁이 발생하였거나 발생할 우려가 있다고 판단하는 경우 중재 등을 위하여 전문가를 파견하는 ‘전문가 파견제도’를 운영하고 있음.¹⁹⁾

[표 5] 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

제정안은 ‘전문가 파견제도’의 근거를 법률에 명시하려는 것으로,

제정안에 따르면 시장·군수등은 관할 구역 내 정비사업에 대하여 사업시행자와 시공사 간 분쟁에 대한 사항을 조사하여 지체 없이 국토교통부장관 및 시·도지사에게 보고하여야 하고(제1항),

시·도지사는 ①시장·군수등의 요청이 있거나 ②공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단하는 경우 직권으로 공사비 분쟁조정단(이하

다. 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.

19) 상세는 국토교통부(주택정비과), 「공사비 분쟁 정비구역 전문가 파견제도 운용 가이드라인」, 2023.10.19. 참조

“분쟁조정단”이라 함)을 구성하여 해당 정비사업에 파견할 수 있으나 일정 규모 이상²⁰⁾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 제정안에 따르면 일정 규모 이상의 정비사업에는 분쟁조정단 파견이 의무화되고 시·도지사 또는 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우 직권으로 파견할 수도 있게 되므로, 공사비 관련 분쟁의 해소에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

아울러, 제정안은 국토교통부장관만 분쟁조정단의 지원 및 파견 관련 업무를 정비사업 지원기구에 위탁할 수 있도록 하고 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」 제114조²¹⁾에 따라 시·도지사가 주택사업을 수행하

20) 국토교통부는 1,000세대 이상의 정비사업에 적용하는 것을 검토하고 있음.

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.

기 위하여 설립된 지방공사에 정비사업 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있으므로, ‘시·도지사’도 위탁 주체에 추가할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 시장·군수등의 조사 및 보고 등을 통하여 공사비 분쟁에 유사시 신속하게 대처할 수 있고, 분쟁조정단의 조정 등을 통한 분쟁완화가 기대된다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

사. 정비사업 지원센터(안 제12조)

제 정 안
제12조(정비사업 지원센터) ① 정비사업의 지원 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관은 국토교통부에, 시·도지사는 시·도에 정비사업 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 각각 설치하여야 한다. ② 지원센터의 장은 해당 기관에서 정비사업 업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 해당 기관에서 정비사업과 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다. ③ 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행할 수 있다. 1. 정비사업과 관련된 인·허가 상담 및 지원(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다) 2. 제6조에 따른 합동조정회의 운영(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다) 3. 제7조에 따른 관계 행정기관 협의조정(국토교통부에 설치되는 지원센터만 해당한다) 4. 제11조에 따른 공사비 분쟁 조정지원 5. 그 밖에 정비사업 지원과 관련된 경우로서 시·도조례로 정하는 사항(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)과 대통령령으로 정하는 사항 ④ 지원센터의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다. 다만, 국토교통부에 설치되는 지원센터의 경우에는 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

제정안은 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제5조²²⁾

22) 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」

제5조(산업단지개발지원센터) ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지 및 국토교통부장관이 지정하는 도시첨단산업단지(이하 “국가산업단지등”이라 한다)의 지정 및 개발에 관한 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관은 국토교통부에, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지, 도시첨단산업단지(국토교통부장관이 지정하는 경우는 제외한다) 및 농공단지(이하 “일반산업단지등”이라 한다)의 지정 및 개발에 관한 업무를 수행하기 위하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 시·도에 산업단지개발지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 각각 설치하여야 한다.

② 지원센터의 장은 해당 기관에서 산업단지 개발업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 해당 기관에서 도시계획, 산업입지, 건설, 교통, 환경 분야 등 산업단지 개발업무와 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다.

③ 지원센터 구성을 위하여 필요한 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장에게, 시·도

에 따른 산업단지개발지원센터의 입법례를 참고하여 정비사업의 지원 업무를 수행하기 위하여 국토교통부와 시·도에 정비사업 지원센터를 설치할 수 있도록 하려는 것임.

제정안은 ①정비사업과 관련된 인·허가 상담 및 지원, ②합동조정회의의 운영 및 관계 행정기관 협의조정, ③공사비 분쟁 조정지원 등의 기능을 수행할 수 있는 정비사업 지원센터를 통하여 정비사업 전반에 대한 지원을 강화하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 제정안에 동의하면서, 안 제6조에 따라 합동조정회의를

지사는 인근 군부대의 장, 지방환경관리청장, 지방산림청장, 지방국토관리청장 등 산업단지 지정과 관련된 기관의 장에게 소속 직원의 파견을 요청할 수 있고, 파견요청을 받은 기관의 장은 3일 이내에 그 담당자를 지정하여 통보하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 시·도지사(이하 "국토교통부장관등"이라 한다)는 산업단지 지정건수 등을 고려하여 관계 기관의 장과 협의를 거쳐 인력지원의 기간 및 방법 등을 조정할 수 있다.

④ 제3항에 따라 국토교통부장관등으로부터 소속 직원의 파견을 요청받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 파견에 필요한 조치를 하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관등은 산업단지 지정과 관련된 업무를 보다 합리적으로 수행하기 위하여 지원센터에 도시계획, 산업입지, 건설, 환경 분야 등 산업단지 개발에 관하여 학식과 경험이 풍부한 관계 전문가로 자문단을 구성하거나 관계 전문가를 전문위원으로 위촉할 수 있다.

⑥ 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 제7조에 따른 투자의향서 접수 및 매장유산 지표조사, 농지·산지 현황조사 등 개괄적인 입지 타당성의 사전검토 및 조회

2. 제8조에 따른 산업단지계획승인신청서 접수 및 제10조부터 제12조까지의 규정에 따른 관계 기관 협의·조정 지원

3. 제9조에 따른 주민설명회 개최 및 후속조치

4. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 검토

5. 「환경영향평가법」에 따른 평가 항목·범위의 선정 등 환경영향평가등의 방향 설정에 관한 사항

6. 제13조에 따른 기술검토서의 작성

7. 그 밖에 산업단지 지정 및 개발과 관련하여 필요한 사항

⑦ 국토교통부장관등은 지원센터의 구성원이 산업단지의 지정·개발에 기여한 경우 포상·승진 등과 관련한 인센티브를 제공할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관등은 다른 기관으로부터 파견받은 자에게 우선적으로 인센티브를 제공하여야 한다.

⑧ 지원센터의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. 다만, 국토교통부에 설치되는 지원센터의 경우에는 대통령령으로 정한다.

개최할 수 있는 ‘서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장’도 정비사업 지원센터를 설치할 수 있도록 할 필요가 있다는 의견을 제시함.

아. 정비기본계획 수립과 정비구역 지정절차의 병행(안 제13조 및 제14조)

제 정 안
제13조(도시·주거환경정비기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)의 수립(변경수립을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차와 같은 법 제8조에 따른 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다) 또는 정비계획의 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차를 병행하여 진행할 수 있다. 1. 기본계획의 수립에 따라 지체 없이 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우 2. 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단하는 경우 ② 제1항에 따라 기본계획 수립과 정비구역 지정 또는 정비계획 결정의 절차를 동시에 진행하려는 경우 특별시장·광역시장과 자치구의 구청장·광역시의 군수는 관련 사항을 상호 간에 미리 협의하여야 한다. 제14조(노후계획도시정비기본계획 수립과 특별정비구역 지정 절차의 병행) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따른 노후계획도시정비기본계획의 수립(변경수립을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차와 같은 법 제11조에 따른 노후계획도시특별정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다) 또는 특별정비계획의 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차를 병행하여 진행할 수 있다. 1. 노후계획도시정비기본계획의 수립에 따라 지체 없이 노후계획도시특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우 2. 노후계획도시특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단하는 경우 ※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

(1) 도시·주거환경정비기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행
(안 제13조)

「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 제5조²³⁾에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 정비사업의 기본방향, 계획기간, 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적인 범위 등의 내용이 포함되는 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함)을 10년 단위로 수립할 수 있음.

같은 법 제8조 및 제9조²⁴⁾에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시

23) 「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

24) 「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.

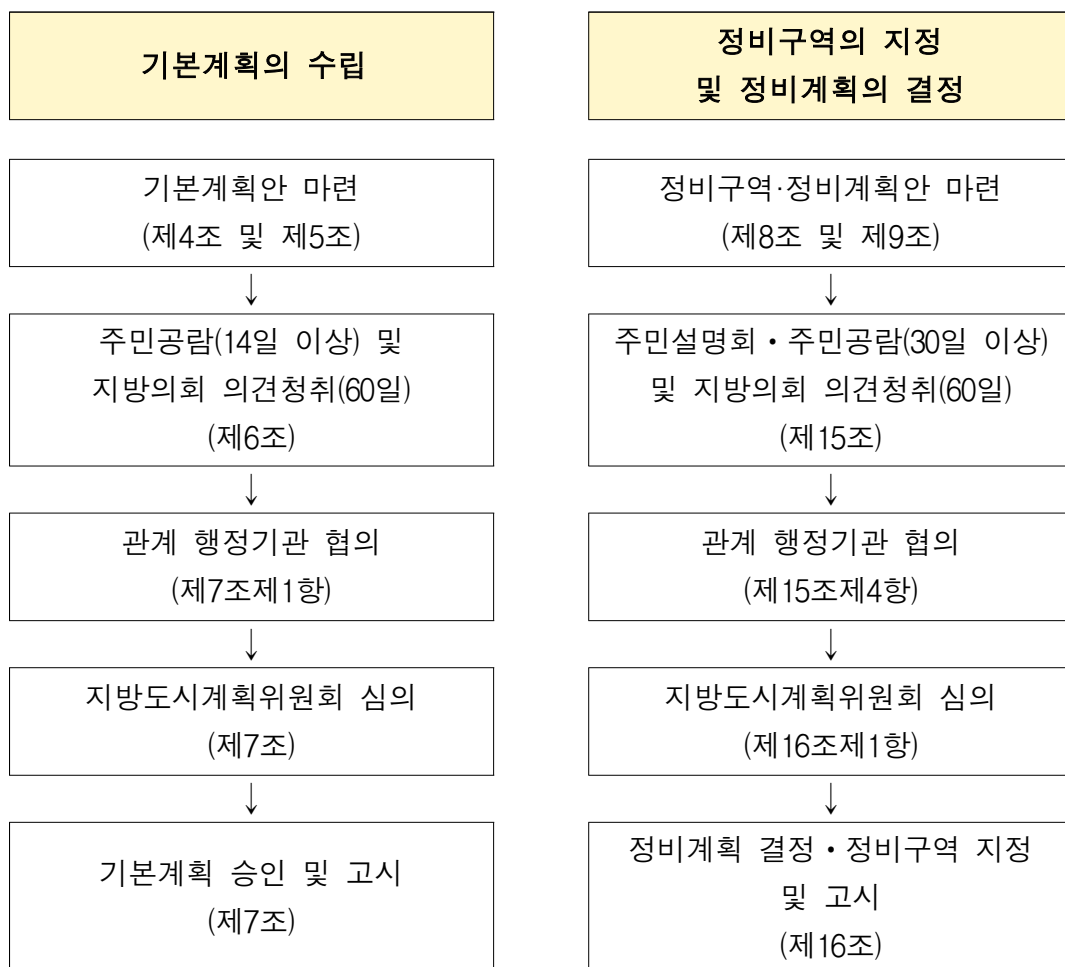
장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)는 기본계획에 적합한 범위에서 토지등소유자별 분담금 추산액, 도시·군계획시설의 설치 및 건축물의 건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획, 세입자 주거대책 등의 내용을 포함하는 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정·변경지정할 수 있음.

제정안은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 ①기본계획의 수립에 따라 지체 없이 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우 또는 ②정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위해 기본계

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

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

[표 6] 기본계획의 수립 및 정비구역 지정·정비계획 결정 절차



※ 자료: 「도시 및 주거환경정비법」 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, 제정안에 따라 주민공람,

지방도시계획위원회 심의 등 유사한 절차를 병행할 수 있도록 할 경우 사업속도를 제고할 수 있을 것으로 기대됨.

아울러, 절차 병행의 주체 중 기본계획의 수립 또는 정비계획의 결정을 위한 절차를 진행하는 주체가 아니라 대도시의 시장이 아닌 시장의 기본계획 수립 또는 변경에 대한 승인권자²⁵⁾의 지위에 있으므로 삭제할 필요가 있을 것으로 생각됨

국토교통부는 기본계획상 정비구역이 아닌 곳에서 정비사업을 추진하려는 경우나 기본계획에서 용도지역 상향 등을 제한하고 있어 역세권사업²⁶⁾ 등을 위하여 기본계획 변경이 필요한 경우 등에 기본계획 수립과 정비구역 지정 절차를 병행할 필요성이 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

25) 「도시 및 주거환경정비법」

제7조(기본계획의 확정·고시 등) ② 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사가 이를 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서에 해당하는 변경의 경우에는 도지사의 승인을 받지 아니할 수 있다.

26) 「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

(2) 노후계획도시정비기본계획 수립과 특별정비구역 지정 절차의 병행(안 제14조)

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조 및 제7조²⁷⁾에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)는 기본계획의 목표 및 추진방향, 노후계획도시특별정비예정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항, 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획 등을 내용으로 하는 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여 노후계획도시정비기본계획을 10년 단위로

27) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “노후계획도시”란 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만 제곱미터 이상인 지역으로 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획이 수립된 지역을 말한다.
3. “노후계획도시정비기본계획”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 같다)가 노후계획도시정비기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비방향 등을 설정하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

제6조(노후계획도시정비기본계획의 수립 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 이 조, 제30조, 제31조, 제33조 및 제35조에서 “수립권자”라 한다)는 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립할 수 있다. 이 경우 기본계획이 수립된 날부터 5년마다 그 타당성을 검토하여야 하고, 필요한 경우 기본계획을 변경할 수 있다.

제7조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 기본계획의 대상이 되는 노후계획도시의 공간적 범위
2. 기본계획의 목표 및 추진방향
3. 기존 개발계획의 달성도와 미비점 평가
4. 미래도시로의 전환, 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 공간구조 개선 계획
5. 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획
6. 노후계획도시특별정비예정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항
7. 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획
8. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
9. 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택(이하 “공공주택”이라 한다)의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상에 필요한 부지의 확보 또는 시설의 설치·제공, 그 밖에 필요한 비용의 부담 등 공공기여에 관한 사항
10. 제18조에 따른 노후계획도시정비선도지구의 지정계획
11. 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획
12. 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획
13. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등 재활용 촉진계획
14. 그 밖에 노후계획도시의 체계적 정비를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

수립할 수 있음.

같은 법 제11조 및 제12조에 따라²⁸⁾ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)는 기반시설 설치계획, 용적률·건폐율 및 높이제한 등에 관한 건축계획, 주거대책 등의 내용을 포함하는 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특

28) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “지정권자”라 한다)는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 한다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)으로 지정(변경 지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

1. 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역
2. 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
3. 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
4. 제31조에 따른 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
5. 그 밖에 노후계획도시정비가 필요한 구역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 구역

제12조(특별정비계획의 수립) ① 특별정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 특별정비구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 특별정비구역의 경계
 - 나. 제2조제6호 각 목의 개별법에 따라 시행할 수 있는 노후계획도시정비사업의 종류
9. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획
10. 노후계획도시정비사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
11. 제7조제1항제9호에 따른 공공기여 계획
12. 기반시설 설치의 비용 분담계획
13. 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 그 민간투자사업에 관한 계획
14. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지의 소유자의 주거대책
15. 제32조제3항에 따라 순환용 주택을 공급하는 경우에는 그 공급에 필요한 사항
16. 단계적 사업추진에 관한 사항
17. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획
18. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획
19. 그 밖에 노후계획도시정비사업을 추진하는 데 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

별정비구역을 지정·변경지정할 수 있음.

[표 7] 노후계획도시정비기본계획의 수립 및 노후계획도시특별정비구역 지정·특별정비계획 결정 절차



※ 자료: 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 관련 조문 정리

제정안은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수가 ①노후계획도시정비기본계획의 수립에 따라 지체 없이 노후계획도시특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우와 ②노후계획도시특별정비구역의 지정

또는 특별정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단하는 경우에 노후계획도시정비기본계획의 수립·변경수립 절차와 노후계획도시특별정비구역의 지정·변경지정 또는 특별정비계획의 결정·변경결정 절차를 병행하여 진행할 수 있도록 하려는 것임.

정비사업 추진과 관련하여 노후계획도시정비기본계획의 수립 또는 변경이 필요한 경우 노후계획도시정비기본계획의 수립·변경 후 특별정비계획 결정 및 노후계획도시특별정비구역 지정 절차를 모두 거치면 상당한 시간이 소요될 수 있으므로, 제정안에 따라 주민공람, 지방노후계획도시정비위원회 심의 등 유사한 절차를 병행할 수 있도록 할 경우 사업속도를 제고할 수 있을 것으로 기대됨.

아울러, 절차 병행의 주체 중 ‘도지사’는 노후계획도시정비기본계획의 수립 또는 특별정비계획의 결정을 위한 절차를 진행하는 주체가 아니라, 시장·군수가 수립한 노후계획도시정비기본계획의 승인권자²⁹⁾이면서 시장·군수의 특별정비계획 결정 또는 특별정비구역 지정의 협의 상

29) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제6조(노후계획도시정비기본계획의 수립 등) ③ 수립권자는 기본계획을 수립하려는 경우에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하고 제10조제1항에 따라 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 받은 후 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다.

1. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립권자인 경우: 국토교통부장관의 승인

2. 시장·군수가 수립권자인 경우: 도지사 또는 특별자치도지사의 승인. 이 경우 도지사 또는 특별자치도지사는 승인 전에 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

3. 복수의 수립권자가 공동으로 수립하는 경우: 국토교통부장관의 승인. 다만, 복수의 수립권자가 하나의 도 또는 특별자치도에 속한 경우에는 제2호에 따른다.

대방³⁰⁾의 지위에 있으므로 삭제하고, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제3호³¹⁾에서 광역시의 관할 구역 안에 있는 군의 군수는 ‘군수’의 정의에서 제외하고 있으므로 이를 반영할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 노후계획도시정비기본계획 수립과 노후계획도시특별정비구역 지정 절차를 병행할 필요성이 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

30) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제13조(특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정·고시) ② 지정권자는 제1항에 따른 지방위원회의 심의를 거치기 전에 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다.

1. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 지정권자인 경우: 국토교통부장관과의 협의

2. 시장·군수가 지정권자인 경우: 도지사와 협의

31) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “노후계획도시정비기본계획”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 같다)가 노후계획도시정비기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비방향 등을 설정하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

자. 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 절차의 동시 처리 특례(안 제15조)

제 정 안
제15조(관리처분계획 수립 및 인가에 관한 특례) ① 사업시행자는 사업여건 등을 고려하여 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가(변경인가를 포함한다. 이하 “사업시행계획인가”라 한다) 신청과 같은 법 제74조에 따른 관리처분계획인가(변경인가를 포함한다. 이하 “관리처분계획인가”라 한다) 신청을 동시에 할 수 있다. 이 경우 사업시행자로부터 신청을 받은 시장·군수등은 특별한 사정이 없는 경우 사업시행계획인가와 관리처분계획인가를 위한 절차를 병행하여야 한다. ② 제1항에 따라 사업시행자가 사업시행계획인가와 관리처분계획인가를 동시에 신청하려는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항 및 제74조제1항제5호에도 불구하고 분양공고 및 종전자산 감정평가의 기준일은 같은 법 제50조의2 또는 제50조의3에 따른 통합심의 완료일로 한다. ③ 시장·군수등은 제1항에 따른 신청이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다. ④ 제1항부터 제3항까지에 따른 사업시행계획·관리처분계획인가 신청과 인가를 위해 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

(1) 현행법 규정

「도시 및 주거환경정비법」 제50조³²⁾에 따라 사업시행자는 정비사

32) 「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, 인가 받은 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

업을 시행하려는 경우에 정비기반시설의 설치계획, 임대주택의 건설계획, 건축물의 높이·용적률 등에 관한 건축계획, 정비사업비 등의 내용을 포함하는 사업시행계획서³³⁾와 첨부 서류를 시장·군수등에게 제출하여 사업시행계획인가를 받아야 함.

같은 법 제72조³⁴⁾에 따라 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가

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.

33) 「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·도조례로 정하는 사항

34) 「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

있는 날부터 120일 이내에 ①분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격, ②분양대상자별 분담금의 추산액, ③분양신청기간 등을 토지소유자에게 통지하고(제1항), 분양을 받으려는 토지등소유자는 통지일부터 30일 이상 60일 이내로 정해지는 분양신청기간에 사업시행자에게 분양신청을 하여야 함(제2항 및 제3항).

같은 법 제74조³⁵⁾에 따라 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에

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 분양광고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

35) 「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)

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 부담규모 및 부담시기

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

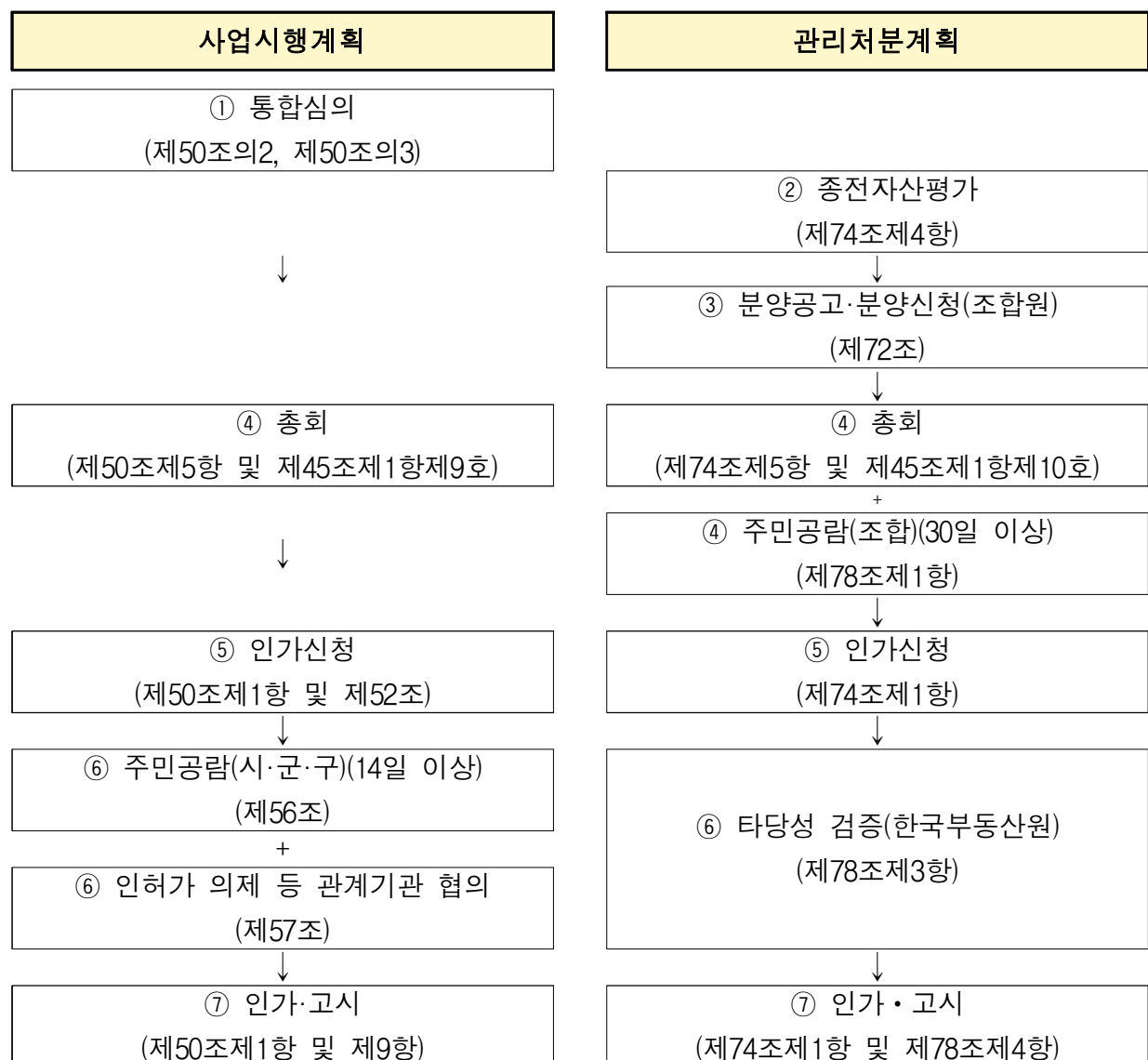
9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

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,

분양신청의 현황을 기초로 분양대상자의 주소·성명, 분양대상자별 분양예정인 대지·건축물의 추산액, 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 분담규모와 분담시기 등의 내용을 포함하는 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 함.

[표 8] 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 절차의 흐름도



※ 자료: 「도시 및 주거환경정비법」 관련 조문 정리

시장·군수등은 제3항에 따라 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획 인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다.

(2) 제정안 검토

제정안은 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 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2 또는 제50조의3³⁶⁾에 따른 통합심의의 완료일로 하는 특

36) 「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.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 심의 및 총회 의결을 위한 절차와 방법에 관하여 필요

례를 부여하려는 것임(제2항).

제정안은 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」 제26조 및 제33조제1항제5호³⁷⁾의 입법례를 참고하여 분양공고 및 중전자산평가의 한 사항은 대통령령으로 정한다.

37) 「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 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 중전의 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 한다.

5. 분양대상자별 중전의 토지 또는 건축물 명세 및 제26조에 따른 심의 결과를 받은 날을 기준

기준 시점을 현행법에 따른 사업시행계획인가의 고시일에서 통합심의 완료일로 조정하려는 취지로 이해됨.

제정안에 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 배분과 분양을 원하지 않는 조합원에 대한 정산을 위한 종전자산평가 기준을 통합심의완료일로 변경하는 것이 조합원들에 미칠 수 있는 영향 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 관련 절차의 동시 처리에 따른 사업속도 제고가 기대된다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

차. 건축물 해체 허가에 관한 특례(안 제16조)

제 정 안
제16조(건축물 해체 허가에 관한 특례) ① 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 경우 시장·군수등에게 「건축물관리법」 제30조제1항에 따른 건축물 해체의 허가를 신청할 수 있다. ② 제1항에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 이주가 완료되기 전에 「건축물관리법」 제30조제6항에 따른 건축위원회 심의를 개최할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법」 제81조제2항³⁸⁾에 따라 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 함.

그런데, 「건축물관리법」 제30조³⁹⁾는 ‘관리자’가 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아 건축물을 해체하도록 하고 있고, 같은 법 제2조제3호⁴⁰⁾에 따라 ‘관리자’는 ‘관계 법령에

38) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
2. 폐공간(廢空間)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우

39) 「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.

40) 「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. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다.

따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자' 또는 '해당 건축물의 소유자'로 정의됨.

그로 인하여 사업시행자가 수용재결이나 매도청구⁴¹⁾ 등을 통하여 소유권을 취득하지 않은 건축물은 '관리자'로서 해체의 허가를 받아 철거하기 곤란한 측면이 있음.

제정안은 사업시행자가 관리처분계획인가를 받으면 시장·군수등에게 건축물 해체의 허가를 신청할 수 있도록 하고(제1항), 신청을 받은 시장·군수등은 이주가 완료되기 전에도 「건축물관리법」 제30조제6항⁴²⁾에 따른 해체 허가의 결정을 위한 건축위원회 심의를 할 수 있도록

41) 「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
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.

42) 「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.

명시하려는 것임(제2항).

제정안은 이주 완료 직후 건축물의 해체 허가 및 해체가 이루어질 수 있도록 이주 완료 이전에 건축물의 해체 허가에 필요한 절차를 진행하게 하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 현행법상 조합 등 시행자가 관리처분계획인가 후 현금 청산 완료 전에 건축물 해체 허가를 신청할 수 있는지가 명확하지 않은 측면이 있으므로 이주 완료 전에 동 허가에 필요한 절차를 진행할 수 있는 근거를 명확히 할 수 있는 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

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

카. 용적률 완화 등에 관한 특례(안 제17조 및 제18조)

제 정 안
제17조(정비구역에서의 용적률 완화 등에 관한 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항, 제66조제2항 및 제101조의5제1항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 다음 각 호의 구분에 따라 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있다. 다만, 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)에 위치한 정비구역은 제외한다. 1. 정비구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 각 호 외의 부분에 따른 요건에 해당하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)의 100분의 130까지 완화 2. 정비구역이 제1호에 따른 요건에 해당하지 않는 경우(해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다): 법적상한용적률의 100분의 110까지 완화 3. 정비구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업이거나 같은 호 다목 후단에 따른 공공재건축사업을 위하여 지정된 경우: 법적상한용적률의 100분의 130까지 완화 ② 제1항에 따라 용적률을 완화하는 경우 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)의 건설, 공급 및 인수 등에 관한 사항은 다음 각 호의 구분에 따른다. 1. 제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제3항부터 제5항까지에 따른다. 2. 제1항제3호에 해당하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5제2항·제3항 또는 같은 법 제101조의6제2항부터 제5항까지에 따른다. ③ 제2항에도 불구하고 제1항제2호에 따라 용적률을 완화한 경우 사업시행자는 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의

제 정 안
50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설한다. 제18조(재정비촉진지구에서의 용적률 완화 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 재정비촉진사업이 정비사업인 경우 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조에도 불구하고 용적률을 법적상한용적률의 100분의 130까지 완화하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. 다만, 투기과열지구에 위치한 재정비촉진지구는 제외한다. ② 제1항에 따라 용적률을 완화하는 경우 임대주택 및 분양주택의 건설, 공급 및 인수 등에 관한 사항은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조를 따른다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ※ 용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등 ① 제17조 및 제18조는 시행일로부터 3년간 유효 - 유효기간 중에 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2 또는 제50조의3에 따른 통합심의를 신청한 경우 유효기간 경과 후에도 제17조 및 제18조 적용 ② 제17조 및 제18조는 2024년 8월 8일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2024년 8월 8일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 적용하지 아니함

(1) 현행법 규정

「도시 및 주거환경정비법」 제54조, 제66조제2항, 제101조의5 및 제101조의6은 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 토지주택공사등에게 공급하도록 규정하고 있음.

같은 법 제54조⁴³⁾에 따라 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업 등의 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 함)까지 건축할 수 있고(제1항), 재건축사업의 경우 초과용적률의 100분

43) 「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.

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

② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.

③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한

2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한

3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한

5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한

6. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제12조에 따른 건설공사 시 문화유산 보호를 위한 건축제한

6의2. 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제9조에 따른 건설공사 시 천연기념물등의 보호를 위한 건축제한

7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우

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

의 50 이하(과밀억제권역은 100분의 30 이상 100분의 50 이하), 재개발 사업의 경우 초과용적률의 100분의 75 이하(과밀억제권역은 100분의 50 이상 100분의 75 이하)로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함(제4항). 같은 법 제55조44)에 따라 건설된 국민주택규모 주택은 임대주택으로 인수됨.

같은 법 제66조제2항⁴⁵⁾은 2023년에 법률 19560호 개정을 통하여 신설

44) 「도시 및 주거환경정비법」

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.

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

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.

⑤ 제2항에도 불구하고 제4항 단서에 따른 임대주택의 인수자는 임대무기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

45) 「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 법정상한용적률의 100분의 120까지 완화
2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법정상한용적률까지 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. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

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.

「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

된 것으로, 역세권 등 일정한 요건에 해당하는 정비사업은 법적상한용적률의 100분의 120까지 용적률을 완화하여 적용할 수 있음(제2항). 재건축사업의 경우 초과용적률의 100분의 50 이하(과밀억제권역은 100분의 30 이상 100분의 50 이하), 재개발사업의 경우 초과용적률의 100분의 75 이하(과밀억제권역은 100분의 50 이상 100분의 75 이하)로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 하고, 해당 주택은 임대주택 또는 분양주택으로 활용됨(제3항 및 제4항).

같은 법 제101조의5⁴⁶⁾에 따라 공공재개발사업⁴⁷⁾ 시행자는 법적상한

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

④ 사업시행자가 법 제66조제3항에 따라 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급해야 하는 면적은 법 제66조제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 이 조에서 “추가용적률”이라 한다)의 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 해당하는 면적으로 한다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업: 추가용적률의 100분의 30 이상 100분의 75 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업: 추가용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업: 추가용적률의 100분의 50 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업: 추가용적률의 100분의 75 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율

46) 「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 정하

용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있고(제1항), 초과용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 하며(제2항), 해당 주택은 임대주택 또는 분양주택으로 활용됨(제3항 및 제4항).

같은 법 제101조의6⁴⁸⁾에 따라 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대

여진 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.

47) 「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.

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.

48) 「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

해서는 일정한 주거지역의 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있고(제1항), 초과용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 하며(제2항), 해당 주택은 임대주택 또는 분양주택으로 활용됨(제3항 및 제4항).

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

또한, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따라 재정비촉진계획 수립권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 120 이하의 범위에서 같은 규정의 위임에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도보다 용적률을 완화할 수 있고(제19조제2항 제3호49)), 사업시행자는 초과용적률의 100분의 75 범위에서 임대주택 및 분양주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 함(제31조50)).

(2) 제정안 검토

제정안은 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구⁵¹⁾를 제외하

49) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」

제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ② 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 120을 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니한다.

50) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」

제31조(임대주택 등의 건설) ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 이 조에서 “임대주택등”이라 한다)을 공급하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

② 제1항에 따라 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따라 건설되는 임대주택등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 한다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 임대주택인 경우: 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납(寄附採納)한 것으로 본다.
2. 분양주택인 경우: 분양주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

고 ①과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업의 경우 법적 상한용적률의 100%→110%로, 역세권 등 일정한 요건에 해당하는 정비사업, 공공재개발사업·공공재건축사업 및 재정비촉진사업의 경우 법적 상한용적률의 130%로 각각 상향하는 등 용적률 제한을 완화하는 특례의 범위를 확대하고(안 제17조제1항 및 제18조제1항),

②국민주택규모 주택의 건설 비율을 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업에 대하여 초과용적률의 50% 이하로서 시·도 조례로 정하는 범위로 통일하며(안 제17조제3항),

③용적률 완화 특례에 따라 건설된 국민주택규모 주택을 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업에 있어서도 다른 특례에서와 같이 임대주택에 한정하지 않고 분양주택으로 활용할 수 있도록 하려는 것임(안 제17조제2항제1호).

또한, ④이들 특례는 시행일로부터 3년간 유효하나(안 부칙 제4조제1항) 유효기간 중에 통합심의를 신청한 경우 유효기간 경과 후에도 특례를 적용하고(같은 조 제3항),

⑤2024년 8월 8일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 2024년 8월 8일

51) 국토교통부공고 제2023-1호 「투기과열지구 지정 해제」에 따라 현재 서울 서초구, 강남구, 송파구 및 용산구의 4개 기초 지방자치단체가 투기과열지구로 지정되어 있음.

당시에 인가 절차가 진행 중인 정비사업은 적용 대상에서 제외됨(안 부칙 제4조제2항).

[표 9] 현행법과 제정안 비교

구분	용적률 특례 범위	국민주택규모 주택의 건설 비율
과밀억제권역 등 (제54조 및 제55조)	(현행) 법적상한용적률 (제정안) 법적상한용적률의 <u>110%</u>	(현행) 초과용적률의 <u>50% 이하</u> (재건축)* 또는 <u>75% 이하</u> (재개발)*로서 시·도조례로 정하는 범위 * 과밀억제권역인 경우 재건축은 <u>30~50%</u> , 재개발은 <u>50~75%</u> (제정안) 초과용적률의 <u>50% 이하</u> 로서 시·도조례로 정하는 범위
역세권 등 (제66조제2항)	(현행) 법적상한용적률의 <u>120%</u> (제정안) 법적상한용적률의 <u>130%</u>	(현행) 과밀억제권역 등과 동일 (제정안) 현행과 동일
공공재개발 (제101조의5)	(현행) 법적상한용적률의 <u>120%</u> (제정안) 법적상한용적률의 <u>130%</u>	(현행) 초과용적률의 <u>20~70%</u> 로서 시·도조례로 정하는 범위 (제정안) 현행과 동일
공공재건축 (제101조의6)	(현행) 일정한 주거지역으로 보아 그 용적률 상한까지 (제정안) 법적상한용적률의 <u>130%</u>	(현행) 초과용적률의 <u>20~70%</u> 로서 시·도조례로 정하는 범위 (제정안) 현행과 동일
재정비촉진사업	(현행) 법적상한용적률의 <u>120%</u> (제정안) 법적상한용적률의 <u>130%</u>	(현행) 초과용적률의 <u>75%</u> 범위 (제정안) 현행과 동일

주) 표기된 근거 조문은 「도시 및 주거환경정비법」임

※ 자료: 관련 조문 정리

제정안은 투기과열지구를 제외한 지역에 한정하여 3년 한시로 용적률을 현행법에 따른 상한보다 추가 완화하고, 국민주택규모 주택의 건설 부담을 감경하면서 건설된 국민주택규모 주택의 활용 범위를 분양주택까지 확대함으로써 공사비 급등 등에 따라 악화된 정비사업의 사업성을

일정 부분 확보할 수 있도록 지원하려는 취지로 이해됨.

제정안과 관련하여 다음의 점에 대한 검토가 필요할 것으로 생각됨.

첫째, 제정안에 따른 용적률 제한의 추가 완화는 용도지역에서의 용적률의 최대한도에 관한 기본규정인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 관한 특칙이므로, “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고” 완화되는 것임을 안 제17조제1항 및 제18조제1항에 추가할 필요가 있고,

제정안은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공공재건축사업에 대한 용적률 추가 완화에 관한 사항을 규정(안 제17조제1항제3호)하고 있으므로, “「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에도 불구하고” 완화되는 것임을 안 제17조제1항에서 명시할 필요가 있음.

둘째, 제정안에 따르면 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업·재건축사업 등에서 국민주택규모 주택의 의무 건설 면적이 ‘초과용적률의 50% 이하’로 통일되어 ①재개발사업에서 면적 제한이 75%→50%로 완화되고 ②과밀억제권역에서 재건축사업의 경우 30% 이상, 재개발사업의 경우 50% 이상 국민주택규모 주택을 건설하도록 한 하한 규정이 폐지되는바,

완화되는 용적률의 일정 부분을 국민주택규모 주택으로 공급하여 서민의 주거 안정을 도모하려는⁵²⁾ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 제55조의 입법취지를 함께 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

셋째, 제정안은 정부가 도심 내 아파트 공급의 획기적 확대 등을 목표로 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」을 발표한 2024년 8월 8일을 기준으로 제정안에 따른 용적률 추가 완화, 국민주택규모 주택의 건설비율 축소 등의 내용을 적용하는 것으로 규정하고 있는데,

제정안에 따른 정비사업의 수익성 제고 및 사업 활성화, 정비사업에 따른 공공임대주택·공공분양주택의 공급 축소 가능성 등을 종합적으로 고려하여 제정 법률의 적용례의 기준일을 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 용적률 완화 범위가 확대되고 국민주택규모 주택의 비율과 활용 범위가 개선됨에 따라 사업성 개선에 효과가 있을 것으로 판단된다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

52) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(김성태의원 대표발의, 의안번호 제1803422호) 검토보고, 5면 참조

타. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우의 건폐율
및 용적률 적용 기준 특례(안 제19조)

제 정 안
제19조(용적률 등의 적용 기준 특례) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 제78조 및 제84조에도 불구하고 정비구역(「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제14조 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제13조에 따라 정비구역의 지정이 있는 것으로 보는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다) 내 하나의 대지(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. 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 3개월이 경과한 날부터 시행

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조⁵³⁾에 따라 건폐율과 용적률의 최댓한도는 용도지역별로 적용되나, 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치면서 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은

53) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최댓한도는 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 최댓한도는 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

부분이 330m² 이하이면 같은 법 제84조⁵⁴⁾에 따라 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용함.

제정안은 정비구역 내에 있고 주거지역에 위치한 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 각 용도지역에 걸치는 최소면적이 330 m²를 초과하더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 건폐율과 용적률을 가중평균하여 적용할 수 있도록 하려는 것임.

54) 「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 330 제곱미터를 말한다.

[표 10] 현행법과 제정안에 따른 용적률 적용 예시

【현행】			【개정안】		
제1종 주거 200%	제3종 주거 300%	준주거 500%	제1종 주거	제3종 주거	준주거
용적률 333% 이하 (용도지역별 한도 내 <u>준수 필요</u>)			용적률 333% 이하 (용도지역별 한도 내 <u>준수 불필요</u>)		

※ 자료: 국토교통부

예를 들어 하나의 대지가 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역에 걸치는 경우 현행법에 따르면 용도지역별로 용적률 한도를 준수하여야 하나(순서대로 최대 200%, 300%, 500%), 제정안에 따르면 가중평균 공식에 따른 계산에 어긋나지 않으면 용도지역별 한도를 따르지 않아도 되는바, 토지이용의 효율성 및 사업성을 제고하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 노후계획도시 등 통합재건축을 추진하는 곳이나 주변 경관·일조 확보 등으로 인하여 건축물의 높이가 제한되는 곳 등에서 사업성 확보에 유리하다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

파. 그 밖의 건축규제의 완화 등에 관한 특례(안 제20조)

제 정 안
제20조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 사업시행자는 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」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준 2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 3. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 4. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치 기준 5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준 ※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

「도시 및 주거환경정비법」 제68조제4항55)에 따라 사업시행자는 역

55) 「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.

세권 등 일정한 요건에 해당하여 같은 법 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역, 공공재건축사업을 위한 정비구역 등에서 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 대지의 조정 기준, 건폐율의 산정기준, 대지 안의 공지 기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준, 도시공원 또는 녹지 확보기준 등을 완화받을 수 있음.

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제25조제1항56)에 따라

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.

56) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제25조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 제3호의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제26조(건축규제 완화 등에 관한 특례의 적용범위) 시장·군수등은 법 제25조제1항에 따라 다음 각 호의 사항에 대하여 해당 호에서 정하는 완화된 기준을 적용할 수 있다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제1항 각 호에 따른 건폐율의 최대한도까지 완화할 수 있다.
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
 - 가. 「건축법」 제61조제2항제1호에 해당하는 경우: 같은 법 시행령 제86조제3항 각 호에서 정하는 거리의 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
 - 나. 「건축법」 제61조제2항제2호에 해당하는 경우: 같은 법 시행령 제86조제3항에 따라 건축조례로 정하는 기준에도 불구하고 같은 항 각 호에서 정하는 거리까지 완화할 수 있다.

지정권자는 특별정비구역에서 건축물의 건축 제한, 건폐율의 제한, 용적률의 제한(용적률 최대한도의 100분의 150 범위 내), 건축물의 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화하여 적용할 수 있음.

「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조제1항⁵⁷⁾에 따라 재정비촉진계획 수립권자는 건축물 건축 제한 등의 예외, 건폐율 최대한도의 예외, 용적률 최대한도의 예외(용적률 최대한도의 100분의 120 범위 내) 등을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있음.

제정안은 사업시행자가 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 건폐율의 산정기준, 대지 안의 공지 기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설·복리시설의 설치기준, 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화받을 수 있도록 하려는 것임.

-
5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준
가. 특별정비구역의 면적이 50만 제곱미터 미만인 경우: 도시공원 또는 녹지 확보기준을 적용하지 않을 수 있다.
나. 특별정비구역의 면적이 50만 제곱미터 이상인 경우: 도시공원 또는 녹지 확보기준을 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.

57) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」

제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ② 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 등의 예외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 120을 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니한다.

제정안은 유연한 토지이용을 위하여 건축물 높이 제한, 공원녹지 확보기준 등의 건축규제를 완화하려는 취지로 이해됨.

이와 관련하여, 개별 법령에서 각자가 규율하는 정비사업에 대하여 달리 규율하고 있는 건축 규제 완화의 관한 사항을 특별법에서 별도의 규정을 두어 재정비촉진사업을 포함한 정비사업 전체에 통일적으로 적용할 필요성에 대하여 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

제정안에 따를 경우 안 제20조가 「도시 및 주거환경정비법」 제68조 제4항, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제25조제1항 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제19조제1항의 특칙임을 명시하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제57조 및 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제26조의 규정을 참고하여 하위법령을 마련할 계획으로, 유연한 토지이용을 위한 건축규제 완화가 필요하다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

하. 재정지원 및 정보체계 구축 등(안 제21조부터 제23조까지)

제 정 안
제21조(도시·주거환경정비기금 등의 활용에 관한 특례) 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제22조에 따른 노후계획도시정비특별회계 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. 1. 제8조에 따른 공공관리인의 선임 2. 제11조에 따른 공사비 분쟁 조정 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 제22조(재정지원 등) ① 국가와 지방자치단체는 정비사업의 지원을 위하여 필요한 경우 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. ② 국토교통부장관은 정비사업 활성화를 위한 지원 및 관리가 우수한 지방자치단체, 공공기관을 선정하여 포상할 수 있다. 제23조(정비사업 정보관리 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제5조에 따른 정비사업 관리를 위해 정보체계 구축을 하여야 한다. ② 「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템이 이미 구축되어 있는 경우에는 제1항의 정보체계를 갈음하여 활용할 수 있다. 제24조(조합설립의 필요자료 요청 등) ① 「도시 및 주거환경정비법」 제31조에 따른 조합설립추진위원회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 조합 설립에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. ② 국가나 지방자치단체는 제1항에 따라 발급하는 서류에는 수수료를 부과하지 아니한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

(1) 안 제21조

제정안은 「도시 및 주거환경정비법」 제126조⁵⁸⁾에 따른 도시·주거환경정비기금, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제22조⁵⁹⁾

58) 「도시 및 주거환경정비법」

제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 제4조 및 제7조에 따라 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 한다. 다만, 기본계획을 수립하지 아니하는 시장 및 군수도 필요한 경우에는 정비기금을 설치할 수 있다.

② 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액을 재원으로 조성한다.

1. 제17조제4항에 따라 사업시행자가 현금으로 납부한 금액
2. 제55조제1항, 제101조의5제2항 및 제101조의6제2항에 따라 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 공급된 주택의 임대보증금 및 임대료
3. 제94조에 따른 부담금 및 정비사업으로 발생한 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부
4. 제98조에 따른 정비구역(재건축구역은 제외한다) 안의 국·공유지 매각대금 중 대통령령으로 정하는 일정 비율 이상의 금액
- 4의2. 제113조의2에 따른 과징금
5. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 같은 법 제4조제3항 및 제4항에 따른 지방자치단체 귀속분
6. 「지방세법」 제69조에 따라 부과·징수되는 지방소비세 또는 같은 법 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정 비율 이상의 금액
7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 재원

③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

1. 이 법에 따른 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항
가. 기본계획의 수립
나. 안전진단 및 정비계획의 수립
다. 추진위원회의 운영자금 대여
라. 그 밖에 이 법과 시·도조례로 정하는 사항
2. 임대주택의 건설·관리
3. 임차인의 주거안정 지원
4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수
5. 주택개량의 지원
6. 정비구역등이 해제된 지역에서의 정비기반시설의 설치 지원
7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원
8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원
9. 제142조에 따른 신고포상금의 지급

59) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제22조(노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시정비특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치·운용할 수 있다.

② 특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.

1. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조제1항에 따른 광역교통시설 부담금 중 지방자치단체 귀속분
3. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제9호에 따른 교통유발부담금

에 따른 노후계획도시정비특별회계 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조⁶⁰⁾에 따른 재정비촉진특별회계를 안 제8조에 따른 공공관리

-
4. 정부의 보조금
 5. 일반회계 및 다른 특별회계로부터의 전입금
 6. 차입금
 7. 제28조제1항에 따른 공유재산의 매각 수익금
 8. 제30조제1항에 따라 사업시행자가 부담한 비용
 9. 특별회계 자금의 융자 회수금, 이자 수익금 및 그 밖의 수익금
 10. 그 밖에 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 재원
- ③ 특별회계의 세출은 다음 각 호와 같다.
1. 노후계획도시정비사업에 필요한 비용 및 조사·연구비
 2. 기본계획의 수립 비용
 3. 제21조에 따른 보조 또는 융자 비용
 4. 제32조에 따른 이주단지 조성 비용
 5. 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 비용
 6. 차입금의 원리금 상환
 7. 특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
 8. 전문가 활용비 및 기술비
 9. 공공 건축물의 보수 및 정비 비용
 10. 그 밖에 특별회계를 설치한 목적을 달성하기 위하여 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 사항에 필요한 자금
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별회계를 통한 지원이 노후계획도시에 집중될 수 있도록 노력하여야 한다.

60) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제24조(특별회계의 설치 등) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 재정비촉진사업을 촉진하고 기반시설의 설치 지원 등을 하기 위하여 지방자치단체에 재정비촉진특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다.

② 특별회계는 다음 각 호의 재원(財源)으로 조성한다.

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 정부의 보조금
3. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 같은 법 제4조제3항 및 제4항에 따른 지방자치단체 귀속분
4. 「수도권정비계획법」 제16조에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율에 해당하는 금액
5. 「지방세법」 제112조(「지방세법」 제112조제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세의 징수액 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 금액
6. 차입금
7. 해당 특별회계 자금의 융자 회수금, 이자 수익금 및 그 밖의 수익금
8. 제31조제3항에 따라 시·도지사에게 공급된 임대주택의 임대보증금 및 임대료
9. 그 밖에 시·도의 조례로 정하는 재원

③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.

1. 기반시설의 설치, 그 설치비용의 보조 및 융자
2. 차입금의 원리금 상환
3. 특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
4. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금의 부과·징수
5. 임대주택의 매입·관리 등 세입자들의 주거안정 지원
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

인의 선임, 안 제11조에 따른 공사비 분쟁조정 등의 용도로 활용할 수 있도록 명시하려는 것임.

제정안은 정비사업의 원활한 추진을 위하여 도시·주거환경정비기금 등의 재원을 활용할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

(2) 안 제22조

제정안은 정비사업의 지원을 위한 국가와 지방자치단체의 행정적·재정적 지원(제1항) 및 국토교통부장관의 지방자치단체 및 공공기관 포상(제2항)의 근거를 마련하려는 것으로, 별다른 문제가 없음.

(3) 안 제23조

제정안은 국토교통부장관 또는 시·도지사가 정비사업 관리를 위하여 정보체계 구축을 하도록 하되(제1항), 「도시 및 주거환경정비법」 제119조⁶¹⁾에 따른 정비사업관리시스템으로 갈음할 수 있도록 하려는 것으로, 별다른 문제가 없음.

국토교통부는 정비사업의 원활한 추진을 위하여 정보체계 구축이 필

61) 「도시 및 주거환경정비법」

제119조(정비사업관리시스템의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업관리시스템을 구축하여 운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

요하고, 2020년 1월 이후 정비사업관리시스템을 구축하여 매년 고도화 및 유지보수를 진행하고 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

(4) 안 제24조

제정안은 조합설립추진위원회가 조합의 설립에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있도록 하고(제1항), 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 수수료 부과 없이 서류를 발급하도록 하려는 것임.

조합을 설립하려면 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제2항 및 제3항제2)에 따라 일정 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 얻어 조합원 명

62) 「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.

1. 정관
2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 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 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

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
 - 다. 창립총회 회의록 및 창립총회참석자 연명부
 - 라. 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서

부, 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류, 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자 등의 서류를 시장·군수등에게 제출하여 설립의 인가를 받아야 하는바,

제정안에 따라 조합설립에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있게 되면 조합이 더욱 신속하고 편리하게 설립될 수 있을 것으로 기대됨.

국토교통부는 정비사업의 원활한 추진을 위하여 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

마. 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류
바. 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함한다), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서

거. 과태료(안 제25조)

제 정 안
제25조(과태료) ① 제10조제2항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나, 거짓된 자료를 제출한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. ② 제9조제1항에 따른 신고를 하지 아니한 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 부과·징수한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

(1) 안 제25조제1항

제정안은 시공자가 안 제10조제2항⁶³⁾에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제1항제2호 또는 제3호⁶⁴⁾에 따른 일정 비율 이상의 공사

63) 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안」

제10조(공사비 증액에 관한 검증) ① 사업시행자(토지주택공사등은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 한다.

1. 시공자가 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제1항제2호 또는 제3호에 따른 공사비 증액을 요청한 경우
- ② 시공자는 제1항제2호에 따른 요청을 하는 경우 사업시행자에게 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.
 1. 공사비 변동 사유서
 2. 공사비 변동 전·후 세부 내역서
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료

64) 「도시 및 주거환경정비법」

제29조의2(공사비 검증 요청 등) ① 재개발사업·재건축사업의 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 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.

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

비 증액을 요청하는 경우 사업시행자에게 제출하여야 하는 자료를 제출하지 않거나 거짓된 자료를 제출한 때 1천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

제출 대상인 ‘공사비 변동 사유서’, ‘전·후 세부 내역서’ 등의 자료를 제출하지 않거나 허위로 제출할 경우 제정안에 따른 공사비 증액에 관한 검증의 실효성 확보에 어려움이 예상된다는 점에서, 제정안은 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부는 안 제10조제2항에 따른 자료제출의무를 따르지 아니한 자의 제재조항을 두어 이행을 간접적으로 강제할 필요가 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

(2) 안 제25조제2항

제정안은 안 제9조제1항⁶⁵⁾에 따라 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자가 시장·군수등에게 총회 개최계획을 신고하여야 함에도 이를 하지 아니한 경우 500만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

제정안은 안 제9조제1항에 따라 총회 개최계획의 사전 신고 의무를

65) 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안」

제9조(조합 정상화 지원) ① 「도시 및 주거환경정비법」 제43조제4항에 따라 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자는 총회 개최계획을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 이 경우 총회 개최계획에는 조합임원 해임사유, 해임에 따른 사업영향 검토 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

도입하는 것을 전제로 미신고자에 대한 과태료 부과를 통하여 신고를 간접적으로 강제하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 안 제9조제1항에 따른 신고의무를 따르지 아니한 자의 제재조항을 두어 이행을 간접적으로 강제할 필요가 있다는 점에서 제정안에 동의한다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576