

# 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)

## 검 토 보 고

### I. 주요내용

- 재건축 안전진단 명칭을 재건축진단으로 변경하고, 시장·군수등은 사업시행계획인가 전까지 재건축진단을 실시하도록 하며, 조합설립 추진위원회 또는 사업시행자도 재건축진단의 실시를 요청할 수 있도록 하는 한편, 적정성 검토결과에 따라 시·도지사가 시정요구 등을 요청할 수 있도록 하고, 정비구역 지정·고시 10년 경과 후 사업시행인가를 받지 않는 경우 안전진단을 재실시하도록 하는 규정을 삭제함(안 제12조, 제13조, 제131조).
- 기본계획을 수립하지 않은 지역도 정비계획의 입안을 요청할 수 있도록 하고, 조합설립추진위원회도 입안 요청 및 입안 제안을 할 수 있도록 함(안 제13조의2, 제14조).
- 재개발·재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항을 위하여 토지주택 공사등과 토지등소유자가 업무협약을 체결하려는 경우, 일정 비율 이상의 주민 동의를 받도록 하고, 업무협약 체결 시 정비구역 지정·고시 이전에도 주민대표회의를 구성할 수 있도록 함(안 제26조제4항·제27조제7항 신설 및 제47조).
- 토지등소유자가 정비계획의 입안 요청, 입안 제안, 조합설립추진위원회의 구성 중 어느 하나에 대한 동의를 하는 경우 다른 항목에 대한 동의로 인정하는 특례를 신설함(안 제36조의3 신설).

- 토지등소유자의 동의방식에 기존 서면동의 이외에 전자서명 방식을 허용하며, 서면동의서와 마찬가지로 전자서명동의서를 위조하거나 매도·매수한 자에 대한 벌칙규정을 추가함(안 제36조제1항, 안 제135조 및 제136조).
- 정보통신망을 이용한 온라인 총회 개최를 허용하고, 총회 의결방식에 원칙적으로 전자적 방식을 통한 의결권 행사를 가능하게 함(안 제45조).

## II. 검토의견 : 재개발·재건축사업의 협약등 추진 주체는 공공시행자 등과 협약 체결 전 시장·군수 등의 확인 절차를 거칠 필요 (안 제26조제4항·제27조제7항)

안 제26조제4항·제27조제7항에 따르면, 재개발 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대해 협약 등을 체결하려는 사람은 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받기만 하면 사업시행자 지정 이전에도 토지주택공사등 또는 신탁업자와 협약등을 체결할 수 있음.

이 경우 일정한 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받기만 하면 협약을 체결할 수 있고, 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항을 이행할 수 있게 되는바, 이에 동의하지 않은 토지등소유자와 사후에 추진 주체의 대표성 등과 관련한 분쟁이 발생할 수 있음.

사후 분쟁발생 소지 등을 최소화하기 위하여, 토지주택공사등 또는 신탁업자와 재개발 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자는 일정 비율 토지등소유자의 동의 외에, 대통령령으로 정하는 추가적인 절차와, 이를 시장·군수등으로부터 확인받는 절차를 거치도록 하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

### <수정의견>

| 현행                                                                                                                                                                                                                                             | 개정안                                                                                                                                                                                                       | 수정의견                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행사)<br>① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사 등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.<br><br>1. ~ 8. (생략)<br><br>② · ③ (생략)<br><br>＜신설＞ | 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행사)<br>① -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>- 포함한다. 이하 이 항,<br>제2항 및 제3항에서 같다-----<br>--.<br><br>1. ~ 8. (현행과 같음)<br><br>② · ③ (현행과 같음)<br><br>④ 토지주택공사와 | 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행사)<br>① ~ ③ (개정안과 같음) |



|                           |                                                                                                                            |                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> | <p><u>등을 체결할 수 있다.</u></p> <p><u>⑧ 제7항에 따른 공개</u><br/><u>모집 및 협약등의 체결</u><br/><u>에 필요한 사항은 대통</u><br/><u>령령으로 정한다.</u></p> | <p>-----.</p> <p>⑧ (개정안과 같음)</p> |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

그 밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구  
수정 이외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)