



제420회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《통합심의 대상 조정 등》

■ 운영석의원 대표발의(의안번호 제2205302호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 정비구역의 지정·고시에 관한 인용 조문에 ‘제101조의8’ 추가 (안 제5조제1항제9호 및 제77조제1항)	3
2. 제23조제1항제1호에 따른 주거환경개선사업의 정비구역 지정·고시 시 특별건축구역 지정 등 간주(안 제9조제1항제10호의2 신설 등)	7
3. 주거환경개선사업 등의 공동시행자 지정절차 (안 제24조제5항 및 제26조제6항·제7항 신설)	12
4. 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대한 토지 주택공사등 또는 신탁업자와의 협약등 체결(안 제26조 및 제27조)	17
5. 사업시행계획인가와 관련한 통합심의의 대상 조정 (안 제50조의2제1항제6호)	22
6. 사업시행계획인가 통합심의위원회 구성방식 조정 (안 제50조의2제3항)	27

7. 정비계획의 수립·변경 심의와 사업시행계획인가 관련 심의의 통합심의 등(안 제50조의3)	34
8. 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 용적률 완화 제외 대상 사업의 범위 확대(안 제54조제1항)	41
9. 토지주택공사등 또는 신탁업자와 협약등을 체결한 토지등소유자의 토지분할 청구 특례(안 제67조)	44
10. 조합 방식 아닌 정비사업까지 시공보증 의무화(안 제82조)	50
11. 정비구역의 지정 해제가 간주되는 주거환경개선구역에 대한 공동이용시설 사용료의 면제(안 제100조제1항)	53
12. 정비사업계획인가 시 정비계획에 대한 지방도시계획위원회 심의 (안 제101조의10)	55
13. 소상공인에 대한 정비사업전문관리업 등록취소 유예 (안 제106조제1항제2호 단서 신설)	60

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 운영석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 6.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 7.

II. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 사업속도를 제고하기 위해 사업시행계획인가에 앞서 정비계획 변경이 필요한 경우 지방도시계획위원회 심의와 건축·교통 등 사업시행계획인가와 관련된 심의를 통합하여 검토 및 심의할 수 있도록 하고 있고, 재건축 사업을 추진하는 경우 주택단지 내 상가 등의 토지를 분할하는 것을 전제로 조합설립인가를 할 수 있도록 특례를 두고 있음.

하지만, 통합심의 대상에 노후계획도시정비사업을 포함할 필요가 있으며 조합방식 외 공공·신탁방식으로 재건축사업을 추진하는 경우에도 토지분할 특례를 허용해야 한다는 요구가 있는 상황임.

이에 노후계획도시정비사업으로 정비계획 변경과 사업시행계획인가를 추진하는 경우에도 관련된 심의를 통합하여 검토 및 심의할 수 있도록 하며, 공공·신탁방식으로 재건축 사업을 추진하려는 경우에도 토지분할 전에 사업시행자 지정을 할 수 있도록 하여 사업속도를 제고하려는 것임.

주요내용

- 가. 현지개량형 주거환경개선사업을 위한 정비구역을 지정할 때 특별건축구역을 동시에 지정할 수 있도록 함(안 제9조 및 제17조).
- 나. 사업시행계획인가에 앞서 정비계획 변경이 필요한 경우 관련 심의를 통합하여 검토 및 심의할 수 있는 사업의 범위에 노후계획도시정비사업과 재정비촉진사업을 포함함(안 제50조의2 및 제50조의3).
- 다. 공공·신탁방식으로 재건축사업을 추진하려는 경우에도 토지분할전에 사업시행자 지정을 허용함(안 제67조).

Ⅲ. 검토의견

1. 정비구역의 지정·고시에 관한 인용 조문에 ‘제101조의8’ 추가 (안 제5조제1항제9호 및 제77조제1항)

현행	개정안
제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 8. (생략) 9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위 10. ~ 13. (생략) ②·③ (생략)	제5조(기본계획의 내용) ① ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 제16조 또는 제101조의8----- ----- ----- 10. ~ 13. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)
제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 제6조제1항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 1. ~ 5. (생략) ② (생략)	제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① ----- ----- ----- ----- 전단 또는 제101조의8제4항----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제5조제1항제9호에 따라 도시·주거환경정비기본계획에는 ‘제16조¹⁾에 따라’ 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적인 범위가 포함되고,

현행법 제77조제1항²⁾에 따라 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 등의 경우 ‘제16조제2항 전단에 따른’ 정비구역의 지정 고시가 있는 날의 다음 날을 기준으로 정비사업을 통하여 건축물을 분양받을 권리를 산정함.

그런데, 2023년 7월의 개정(법률 제19560호)에 따라 토지주택공사등

1) 「도시 및 주거환경정비법」

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

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 제6조제1항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우
5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

또는 지정개발자인 신탁업자가 정비구역의 지정·변경지정을 제안하는 경우 그 전문성을 감안하여 정비계획을 수립하기 이전에도³⁾ 정비구역을 지정할 수 있도록 하는 정비구역 지정의 특례가 제101조의8⁴⁾에 신설되었음.

3) 원칙적으로 정비구역은 정비계획이 수립되어야 지정할 수 있고, 정비계획의 입안권은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수 포함) 또는 자치구의 구청장에게만 있음.

「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.

② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.

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

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

4) 「도시 및 주거환경정비법」

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

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역의 위치, 면적 등 개요
3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향
4. 그 밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

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

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제16조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 “정비계획을 포함한 정비구역”은 “정비구역”으로 본다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정제안 및 정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안은 정비구역의 지정·고시의 근거로 인용되는 조문에 2023년에 신설된 ‘제101조의8’을 추가하려는 것으로, 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

아울러, 현행법 제2조제1호5)에 따른 정비구역의 정의규정과 법률 제20549호 일부개정법률(2024.12.3. 공포 및 2025.6.4. 시행) 제12조제2항제5호6)에 따른 재건축진단의 대상도 ‘제16조’만 인용하고 있으므로 ‘제101조의8’을 추가할 필요가 있을 것으로 판단됨.

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

6) 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제20549호 일부개정법률, 2024.12.3. 공포 및 2025.6.4. 시행) 제12조(재건축사업을 위한 재건축진단) ② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재건축진단을 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 재건축진단에 드는 비용을 해당 재건축진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

5. 제15조에 따라 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 지역 또는 제16조에 따라 정비구역으로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

2. 제23조제1항제1호에 따른 주거환경개선사업의 정비구역 지정
 ・ 고시 시 특별건축구역 지정 등 간주(안 제9조제1항제10호의
 2 신설 등)

현행	개정안
제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 10. (생략) <u><신설></u> 11. · 12. (생략) ② ~ ④ (생략) 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제9조(정비계획의 내용) ① ----- ----- ----. 1. ~ 10. (현행과 같음) 10의2. 「건축법」 제71조제1항 각 호에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항(제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업으로서 필요한 경우만 해당한다) 11. · 12. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음) 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업으로서 제16조제2항 전단에 따라 정비구역이 지정·고시되었을 때에는 그 고시일에 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역의 지정 또는 변경이 있는 것으로 본다(정비계획에 제9조제1항제10호의2에 관한 사항이 포함된 경우만 해당한다). ⑤ 정비구역의 지정권자는 제4항에 따른 정비구역을 지정하거나 변경지

현행	개정안
④ (생략) ⑤ 제4항에 따른 현금납부 및 부과 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	정하려면 제16조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방 도시계획위원회와 「건축법」 제71조제4항에 따른 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제16조제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우는 심의를 거치지 아니할 수 있다. ⑥ (현행 제4항 및 제5항과 같음) ⑦ 제6항----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 사업시행자⁷⁾가 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비 또는 개량하는 방법의 주거환경개선사업(현행법 제23조제1항제1호⁸⁾)으로서 필요

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제24조(주거환경개선사업의 시행자) ① 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업은 시장·군수등이 직접 시행하되, 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 하려는 경우에는 제15조제1항에 따른 공람공고일 현재 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 한다.

④ 시장·군수등은 천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 건축물이 붕괴할 우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 제1항 및 제3항에도 불구하고 토지등소유자 및 세입자의 동의 없이 자신이 직접 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하게 할 수 있다.

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제23조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
2. 제24조에 따른 사업시행자가 제63조에 따라 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법
3. 제24조에 따른 사업시행자가 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법

한 경우 정비계획에 「건축법」 제71조제1항 각 호⁹⁾에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항을 포함하고(안 제9조제1항제10호의2),

정비구역의 지정 또는 변경지정 시에 지방도시계획위원회와 「건축법」 제71조제4항¹⁰⁾에 따른 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거치며(안 제17조제5항), 정비구역이 지정·고시되면 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역의 지정 또는 변경이 있는 것으로 보려는 것임(안 제17조제4항).

특별건축구역은 도시경관의 창출, 건설기술 수준 향상 및 건축 관련

4. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

9) 「건축법」

제71조(특별건축구역의 지정절차 등) ① 중앙행정기관의 장, 제69조제1항 각 호의 사업구역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “지정신청기관”이라 한다)은 특별건축구역의 지정이 필요한 경우에는 다음 각 호의 자료를 갖추어 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 국토교통부장관에게, 시장·군수·구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 각각 특별건축구역의 지정을 신청할 수 있다.

1. 특별건축구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 특별건축구역의 지정 목적 및 필요성
3. 특별건축구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항
4. 특별건축구역의 도시·군관리계획에 관한 사항. 이 경우 도시·군관리계획의 세부 내용은 대통령령으로 정한다.
5. 건축물의 설계, 공사감리 및 건축시공 등의 발주방법 등에 관한 사항
6. 제74조에 따라 특별건축구역 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용하는 미술작품, 부설주차장, 공원 등의 시설에 대한 운영관리 계획서. 이 경우 운영관리 계획서의 작성방법, 서식, 내용 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
7. 그 밖에 특별건축구역의 지정에 필요한 대통령령으로 정하는 사항

10) 「건축법」

제71조(특별건축구역의 지정절차 등) ④ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사는 제1항에 따라 지정신청이 접수된 경우에는 특별건축구역 지정의 필요성, 타당성 및 공공성 등과 피난·방재 등의 사항을 검토하고, 지정 여부를 결정하기 위하여 지정신청을 받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관이 지정신청을 받은 경우에는 국토교통부장관이 두는 건축위원회, 특별시장·광역시장·도지사가 지정신청을 받은 경우에는 각각 특별시장·광역시장·도지사가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제도개선을 도모할 목적으로 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 구역으로, 지정 시 건축물의 건폐율·용적률 및 높이 제한 등의 규제 적용이 배제되고 피난 및 안전관리 등의 규제를 완화할 수 있는 등의 특례가 인정됨.

[표 1] 특별건축구역¹¹⁾ 제도 개요

- (목적) 도시경관 창출, 건설기술 향상 및 제도개선(2008년 도입)
- (대상) 국토교통부장관 또는 시·도지사가 도시나 지역 일부에 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우
 - * 행정중심복합도시, 혁신도시, 경제자유구역, 택지개발사업구역, 공공주택지구, 도시개발구역, 재정비촉진구역, 관광지, 관광단지 또는 관광특구, 문화지구 등
- (지정절차) 건축위원회 심의*를 거쳐 지정하고 관보(공보) 고시

11) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

18. “특별건축구역”이란 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.

제69조(특별건축구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 구분에 따라 도시나 지역의 일부가 특별건축구역으로 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우에는 특별건축구역을 지정할 수 있다.

1. 국토교통부장관이 지정하는 경우
 - 가. 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
 - 나. 관계법령에 따른 국가정책사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역
2. 시·도지사가 지정하는 경우
 - 가. 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
 - 나. 관계법령에 따른 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간환경을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업구역
 - 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역·구역 등에 대하여는 제1항에도 불구하고 특별건축구역으로 지정할 수 없다.

1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역
2. 「자연공원법」에 따른 자연공원
3. 「도로법」에 따른 접도구역
4. 「산지관리법」에 따른 보전산지

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 특별건축구역으로 지정하고자 하는 지역이 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역에 해당하는 경우에는 국방부장관과 사전에 협의하여야 한다.

- (국토교통부) 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사의 지정신청 또는 직권으로 지정
- (지방자치단체) 시·도지사가 시장·군수·구청장의 지정신청, 민간제안 또는 직권으로 지정

○ (특례) 건축법령 및 일부 관계법령의 적용배제·완화, 통합적용

- (적용배제) 대지안의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물의 높이 제한, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 비상급수시설, 유치원 설치 등
- (적용완화) 피난시설 및 용도제한, 내화구조, 방화벽, 고층건축물의 피난 및 안전관리, 건축물의 마감재료, 건축설비기준 등
- (통합적용) 건축물에 미술작품 설치, 부설주차장 설치, 공원의 설치

※ 자료: 국토교통부

개정안은 ‘토지등소유자 스스로 주택을 보전·정비 또는 개량하는’ 방법의 주거환경개선사업에 대해서는 정비계획에 반영하고 지방도시계획위원회와 건축위원회의 공동 심의를 거치면 지정절차를 별도로 거치지 않더라도 특별건축구역이 지정된 것으로 간주함으로써 절차 간소화를 통하여 토지등소유자의 편의를 확보하려는 취지의 입법으로 이해됨.

이와 관련하여 국토교통부는 개정안에 따른 특별건축구역 지정절차의 간소화에 동의하면서, 정비구역의 지정권자¹²⁾가 특별건축구역의 지정권자인 시·도지사가 아닌 경우 정비계획을 입안하기 전에 미리 협의를 거치도록 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

12) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)

3. 주거환경개선사업 등의 공동시행자 지정절차(안 제24조제5항 및 제26조제6항·제7항 신설)

현행	개정안
제24조(주거환경개선사업의 시행자) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제24조(주거환경개선사업의 시행자) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 시장·군수등은 제2항제1호에 따라 사업시행자로 지정된 토지주택공사등 또는 법인(이하 이 항에서 “단독 사업시행자”라 한다)이 시공자로 선정된 건설업자 또는 등록사업자(이하 이 항 및 제26조제6항 전단에서 “시공자인 건설업자등”이라 한다)와 공동으로 시행하기 위하여 사업시행자 변경을 신청하는 경우 단독사업시행자와 시공자인 건설업자등을 공동시행자로 변경지정할 수 있다. 이 경우 제3항에 따른 동의요건은 적용하지 아니한다.
제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① ~ ③ (생략) ④·⑤ (생략) ⑥ 시장·군수등은 제1항에 따라 사업시행자로 지정된 토지주택공사등이 시공자인 건설업자등과 공동으로 시행하기 위하여 사업시행자 변경을 신청하는 경우 토지주택공사등과 시공자인 건설업자등을 공동시행자로 변경지정할 수 있다. 이 경우 제1항제7호 또는 제8호에 따른 동의요건은 적용하지 아니한다.
<u><신설></u>	⑦ 제6항에 따른 변경지정의 고시에 관하여는 제2항을 준용한다.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

시장·군수등은 현행법 제24조제2항제2호¹³⁾에 따라 제23조제1항제2호부터 제4호까지¹⁴⁾의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업에서 ①토지주택공사등 또는 ②주거환경개선사업을 시행하기 위하여 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등 또는 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인(이하 “법인”이라 함)을 ①「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 ②「주택법」 제7조제1항¹⁵⁾에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 함)와 공동시행자로 지정할 수 있음.

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제24조(주거환경개선사업의 시행자) ② 제23조제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업은 시장·군수등이 직접 시행하거나 다음 각 호에서 정한 자에게 시행하게 할 수 있다.

1. 시장·군수등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하는 경우
 - 가. 토지주택공사등
 - 나. 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 국가, 지방자치단체, 토지주택공사등 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관이 총지분의 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인
2. 시장·군수등이 제1호에 해당하는 자와 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 공동시행자로 지정하는 경우
 - 가. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자(이하 “건설업자”라 한다)
 - 나. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)

14) 「도시 및 주거환경정비법」

제23조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
2. 제24조에 따른 사업시행자가 제63조에 따라 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법
3. 제24조에 따른 사업시행자가 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법
4. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

15) 「주택법」

제7조(등록사업자의 시공) ① 등록사업자가 제15조에 따른 사업계획승인(「건축법」에 따른 공동주택건축허가를 포함한다)을 받아 분양 또는 임대를 목적으로 주택을 건설하는 경우로서 그 기술능력, 주택건설 실적 및 주택규모 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는 그 등록사업자를 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자로 보며 주택건설공사를 시공할 수 있다.

또한, 시장·군수등은 현행법 제26조제1항¹⁶⁾에 따라 천재지변 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 등의 사유가 있는 재건축사업 및 재개발사업에서 토지주택공사등을 건설업자 또는 등록사업자와 공동시행자로 지정할 수 있음.

그런데, 현행법은 토지주택공사등과 건설업자 또는 등록사업자의 공동시행자 지정에 관한 근거만을 두고 있어 토지주택공사등이 사업시행자로 ‘단독 지정된 후에’ 건설업자 또는 등록사업자와 공동시행자로 변경 지정하는 때에 관한 규정이 명확하지 않다는 지적이 있음.

16) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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

이에 개정안은 사업시행자로 지정된 토지주택공사등(주거환경개선사업의 경우 법인도 포함)이 시공자로 선정된 건설업자 또는 등록사업자(이하 “시공자인 건설업자등”이라 함)과 공동으로 시행하기 위하여 사업시행자 변경을 신청하는 경우 공동시행자로 변경 지정할 수 있음을 명시하려는 것임.

아울러, 개정안은 단독 사업시행자 지정 이후 시공자인 건설업자등을 공동시행자로 변경지정할 때 현행법 제24조제3항¹⁷⁾ 및 제26조제1항제7호·제8호¹⁸⁾에 따른 동의요건은 적용하지 않도록 하고 있는데, 이는 제26조제1항제8호에 따른 사업시행자 지정 요청은 필요하지 않다고 본 법제처의 유권해석¹⁹⁾, 건설업자등이 시공자로 선정된 이후에 공동시행자

17) 「도시 및 주거환경정비법」

제24조(주거환경개선사업의 시행자) ③ 제2항에 따라 시행하려는 경우에는 제15조제1항에 따른 공람공고일 현재 해당 정비예정구역의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 지상권자의 3분의 2 이상의 동의와 세입자(제15조제1항에 따른 공람공고일 3개월 전부터 해당 정비예정구역에 3개월 이상 거주하고 있는 자를 말한다) 세대수의 과반수의 동의를 각각 받아야 한다. 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 2분의 1 이하인 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있다.

18) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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

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

19) 법제처 법령해석(제23-0435호, 2023.8.28.)(국토교통부·민원인 - 재개발사업의 공공시행자와

로 추가되는 경우라는 점 등을 고려한 것으로 이해됨.

국토교통부는 토지주택공사등이 단독 사업시행자로 지정된 이후 시공자로 선정된 건설사와 공동시행자로 지정되는 절차와 동의요건을 명확히 규정하려는 것이므로 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

해당 사업을 공동 시행하려는 건설업자등에 대한 사업시행자 지정 필요 여부 등(「도시 및 주거환경정비법」 제26조 등 관련) 참조.

(“...시장·군수등이 공공시행자를 지정하는 경우에 관한 도시정비법 제26조제1항 각 호의 규정은 공동 시행에 관한 사항이 신설되기 전부터 규정되어 있었다는 점, 공동 시행에 관한 규정을 신설할 때 공공시행자 지정 후에 공동 사업시행자를 지정하는 경우에도 같은 항 각 호의 요건이 적용되어야 한다는 입법 정책적 판단이 수반되지 않았다는 점, 같은 항 제1호부터 제7호까지의 공공시행자 지정 요건은 재개발사업등의 시행방식을 조합등이 시행하는 방식에서 공공시행자가 시행하는 방식으로 변경하는 경우에 적용되고, 공동 사업시행자를 추가하여 그 사업시행자의 변경 지정을 하는 경우에는 직접적으로 적용되기 어렵다는 점을 종합적으로 고려하면, 같은 항 각 호의 규정은 시장·군수등이 재개발사업등의 사업시행자를 조합등이 아닌 공공시행자로 지정하기 위한 경우에만 적용된다고 보는 것이 그 입법연혁과 취지에 부합하는 해석이라 할 것입니다.

나아가 토지주택공사등을 공공시행자로 지정한 후, 건설업자등을 공동 사업시행자로 추가 지정하는 것은 종전 사업시행자 지정 처분에 대한 ‘변경 지정 처분’에 해당한다고 할 것인데, 종전 처분에 대한 변경 처분의 신청은 원칙적으로 종전 처분의 당사자가 할 수 있다고 할 것인바, 재개발사업등의 공공시행자 지정 처분이 있는 후 그 변경 지정을 요청할 수 있는 자는 공공시행자로 지정된 토지주택공사등이라고 볼 수 있다는 점을 고려하면, 건설업자등을 공동 사업시행자로 지정하기 위해 사업시행자의 지위를 갖지 않는 토지소유자등의 요청이 있어야 한다고 보기는 어렵습니다....”)

4. 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에
대한 토지주택공사등 또는 신탁업자와의 협약등 체결(안 제
26조 및 제27조)

현행	개정안
제26조(재개발사업·재건축사업의 공공 시행자) ① 시장·군수등은 재개발 사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조 에도 불구하고 직접 정비사업을 시행 하거나 토지주택공사등(토지주택공 사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다) 을 사업시행자로 지정하여 정비사업 을 시행하게 할 수 있다. 1. ~ 8. (생략) ②·③ (생략) <u><신설></u>	제26조(재개발사업·재건축사업의 공공 시행자) ① ----- ----- ----- ----- ----- 포함한다. 이하 이 항, 제2항 및 제3항에서 같 다)-----. 1. ~ 8. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) ④ 토지주택공사등과 재개발사업 또 는 재건축사업의 준비·추진에 필요 한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등 (이하 “협약등”이라 한다)을 체결하 려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전 에 협약등을 체결할 수 있다. ⑤ 제4항에 따른 협약등의 체결에 필 요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제27조(재개발사업·재건축사업의 지	제27조(재개발사업·재건축사업의 지

현행	개정안
정개발자) ① ~ ⑥ (생략) <신설> <신설>	정개발자) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집한 후 사업시행자 지정 전에 협약등을 체결할 수 있다. ⑧ 제7항에 따른 공개모집 및 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 협약등의 체결에 관한 적용례 : (제26조제4항) 시행 후 토지주택공사등과 협약을 체결하는 경우부터 적용 (제27조제7항) 시행 후 신탁업자를 공개모집하는 경우부터 적용	

개정안은 토지등소유자로 구성된 단체가 사업시행자 지정 이전 단계에서도 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 토지주택공사등(안 제26조) 또는 신탁업자(안 제27조)와 협약 또는 계약등을 체결하여 재개발·재건축사업을 준비할 수 있도록 하려는 것임.

개정안의 내용은 2024년 12월 3일에 공포되어 2025년 6월 4일에 시행 예정인 법률 제20549호 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항·제4항 및 제27조제7항·제8항에 이미 반영되었다는 점을 고려할 필요가 있다고 판단됨.

현행	개정안	법률 제20549호 일부개정법률
제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. 1. ~ 8. (생략) ②·③ (생략) <신설>	제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 포함 한다. 이하 이 항, 제2항 및 제3항에서 같다)--- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) ④ 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동	제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 포함 한다. 이하 이 항부터 제4항까지에서 같다)--- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) ④ 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군

현행	개정안	법률 제20549호 일부개정법률
<u><신 설></u> 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ~ ⑥ (생략) <u><신 설></u>	<u>의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다.</u> ⑤ 제4항에 따른 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집한 후 사업시행자 지정 전에 협약등을 체결할 수 있다.	<u>수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다.</u> ⑤ (개정안과 같음) 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집한

현행	개정안	법률 제20549호 일부개정법률
<u><신 설></u>	<u>⑧ 제7항에 따른 공개 모집 및 협약등의 체결 에 필요한 사항은 대통 령령으로 정한다.</u>	<u>후 사업시행자 지정 전 에 협약등을 체결할 수 있다.</u> <u>⑧ (개정안과 같음)</u>

5. 사업시행계획인가와 관련한 통합심의의 대상 조정 (안 제50조의2제1항제6호)

현행	개정안
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. ~ 5. (생략) 6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항 7. (생략) ② (생략)	제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- 사항(같은 법 제24조제1항제1호부터 제3호까지의 사항은 제외한다) 7. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제50조의2제1항20)에 따라 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 둘 이상의 사항의 심의가 필요한 경우 이를 통합하여

20) 「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.

검토 및 심의(이하 “통합심의”라 함)하여야 하고, 통합심의의 대상에는 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항이 포함됨.

「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가는 ①평가 항목·범위 등의 결정, ②환경영향평가서 초안 작성, ③환경영향평가서 작성 및 협의, ④ 협의내용의 이행 및 관리의 순서로 진행됨.²¹⁾

구체적으로 보면, 정비사업 중 사업 면적이 30만㎡ 이상인 재개발사업·재건축사업의 경우 환경영향평가 대상사업에 해당²²⁾하므로, 「환경영향평가법」 제24조²³⁾에 따라 국토교통부장관(제2항²⁴⁾) 또는 환경부장

21) 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가의 진행절차는 [표 2] 중 “환경영향평가” 부분 참조

22) 「환경영향평가법 시행령」 [별표 3] 제1호 나목 참조

23) 「환경영향평가법」

제24조(평가 항목·범위 등의 결정) ① 승인등을 받지 아니하여도 되는 사업자는 환경영향평가를 실시하기 전에 평가준비서를 작성하여 대통령령으로 정하는 기간 내에 환경영향평가협회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항(이하 이 장에서 “환경영향평가항목등”이라 한다)을 결정하여야 한다.

1. 환경영향평가 대상지역

2. 환경보전방안의 대안

3. 평가 항목·범위·방법 등

② 승인등을 받아야 하는 사업자는 환경영향평가를 실시하기 전에 평가준비서를 작성하여 승인기관의 장에게 환경영향평가항목등을 정하여 줄 것을 요청하여야 한다.

③ 환경부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요청을 받은 경우에는 환경영향평가항목등을 결정할 수 있다.

2. 승인등을 받아야 하는 사업자가 환경영향평가협회의 심의를 거치기 곤란한 부득이한 사유가 있거나 특별히 전문성이 요구된다고 판단하여 승인기관을 거쳐 환경영향평가항목등을 정하여 줄 것을 요청한 경우

④ 제2항 및 제3항에 따른 요청을 받은 승인기관의 장이나 환경부장관은 대통령령으로 정하는 기간 내에 환경영향평가협회의 심의를 거쳐 환경영향평가항목등을 결정하여 사업자에게 통보하여야 한다.

⑦ 승인기관장등이나 환경부장관은 제1항과 제4항에 따라 결정된 환경영향평가항목등을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 공개하고 주민 등의 의견을 들어야 한다.

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 환경영향평가항목등의 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항 및 제2항에 따른 평가준비서의 작성방법은 환경부령으로 정한다.

관(제3항제2호)이 정비사업자의 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 환경영향평가협의회의 심의를 거쳐 환경영향평가 대상지역, 평가 항목·범위·방법 등 및 환경보전방안의 대안(이하 “환경영향평가항목등”이라 함)을 결정하여야 하고, 결정된 환경영향평가항목등에 따라 환경영향평가서 초안이 작성되어²⁵⁾ 이후의 절차가 진행됨.

그런데, 현행법이 통합심의를 대상을 “환경영향평가 등에 관한 사항”으로 규정하고 있어 환경영향평가서 초안 및 본안의 작성과 의견수렴 및 협의 이전에 진행되는 환경영향평가항목등의 결정까지 통합심의회야 하므로 효율적이고 신속한 절차 진행이라는 통합심의 제도의 취지에 부합하지 않는다는 지적이 있음.

개정안은 환경영향평가 등에 관한 사항 중 「환경영향평가법」 제24

24) 「환경영향평가법」 제24조제2항의 ‘승인기관의 장’에 해당함.

「환경영향평가법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “환경영향평가”란 환경에 영향을 미치는 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허 또는 결정 등(이하 “승인등”이라 한다)을 할 때에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것을 말한다.

제8조(환경영향평가협의회) ① 환경부장관, 계획 수립기관의 장, 계획이나 사업에 대하여 승인등을 하는 기관의 장(이하 “승인기관의 장”이라 한다) 또는 승인등을 받지 아니하여도 되는 사업자는 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 환경영향평가협의회를 구성·운영하여야 한다.

1. 제11조와 제24조에 따른 평가 항목·범위 등의 결정에 관한 사항
2. 제31조제2항에 따른 환경영향평가 협의 내용의 조정에 관한 사항
3. 제51조제2항에 따른 약식절차에 의한 환경영향평가 실시 여부에 관한 사항
4. 제52조제3항에 따른 의견 수렴 내용과 협의 내용의 조정에 관한 사항
5. 그 밖에 원활한 환경영향평가등을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

25) 「환경영향평가법」

제25조(주민 등의 의견 수렴) ① 사업자는 제24조에 따라 결정된 환경영향평가항목등에 따라 환경영향평가서 초안을 작성하여 주민 등의 의견을 수렴하여야 한다.

조제1항제1호부터 제3호까지의 사항을 통합심의의 대상에서 제외하는 내용으로, 환경영향평가항목등의 결정에 관한 환경영향평가협회의 심의를 통합심의 이전에 별도로 이행할 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

아울러, 안 제50조의2제1항제6호에서 규정하고 있는 “같은 법 제24조 제1항제1호부터 제3호까지의 사항”은 환경영향평가항목등이므로, “같은 법 제24조에 따른 환경영향평가항목등의 결정에 관한 사항”을 제외하는 것으로 수정하여 의미를 명확하게 하는 입법 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 현행법상 ‘평가 항목·범위 등의 결정’에 관한 사항도 통합심의회에 포함되어 효과적인 제도운영에 한계가 있다는 점에서 개정
에 동의한다는 의견을 제시함.

[표 2] 환경영향평가등 절차도

	전략환경영향평가	환경영향평가	소규모 환경영향평가
1 평가항목 결정 및 의결수령	① 평가준비서 작성(행정기관의 장) 법 11조1항	① 평가준비서 작성(사업자) 법 24조1항	
	② 평가항목등 결정요청 (계획제안자 → 행정기관의 장) 법 11조2항	② 평가항목등 결정 요청 (사업자 → 승인기관) 법 24조2항	
	③ 평가협의회 심의결정 (행정기관의 장 → 제안자) 법 11조1항(결정) 법 11조3항(통보)	③ 평가협의회 심의결정 (승인기관 → 사업자) 법 24조1항(결정) 법 24조4항(통보)	
	④ 평가항목등 결정내용 공개 및 주민 등의 의견수령 (행정기관의 장) 법 11조5항	④ 평가항목등 결정내용 공개 및 주민 등의 의견수령 (승인기관) 법 24조7항	
2 초안 작성 및 의결수령	⑤ 전략환경영향평가서 초안 작성 (행정기관, 계획제안자) 법 12조1항	⑤ 환경영향평가서 초안 작성 (사업자) 법 25조1항	
	⑥ 관계기관 및 주민등의 의견수령 (행정기관의 장) ▶ 초안 공고·공람 (법 13조1항) ▶ 설명회 개최 (법 13조1항) ▶ 공청회 개최 (법 13조1항) 법 12조2항, 13조	⑥ 관계기관 및 주민등의 의견수령 (사업자) ▶ 초안 공고·공람 (법 13조1항) ▶ 설명회 개최 (법 13조1항) ▶ 공청회 개최 (법 13조1항) 법 12~14조 준용 법 25조1항	
	⑦ 의견수령 결과 및 반영여부 공개 법 13조4항	⑦ 의견수령 결과 및 반영여부 공개 법 25조4항	
			※ 전략환경영향평가 절차 중 ⑤, ⑥, ⑦은 개발기본계획에 대해 적용 (정책계획은 전략평가서에 대한 행정 예고를 행정절차법에 따라 실시)
3 본안 작성 및 협의	⑧ 전략환경영향평가서 작성 및 협의 요 청(법 16조1항)	⑧ 환경영향평가서 작성 및 협의 요청 (법 27조1항)	① 소규모 평가서 작성 및 협의 요청(법 44조1항)
	⑨ 전략환경영향평가서 검토(법 17조)	⑨ 환경영향평가서 검토(법 28조2항)	② 소규모 환경영향평가서 검토 (법 45조2항) *법 17조2항 준용
	⑩ 협의 내용 통보(법 18조1항)	⑩ 협의 내용 통보(법 29조1항)	③ 협의 내용 통보(법 45조1항)
4 협의내용 이행 관리	⑪ 협의내용 반영조치 및 이행(법 19조)	⑪ 협의 내용 반영 조치(법 30조)	④ 협의 내용 반영 조치(법 46조) * 법 30조 2항부터 4항 준용
	⑫ 재협의(법 20조) 변경협의(법 21조)	⑫ 재협의(법 32조) 변경협의(법 33조)	⑤ 재협의(법 44조제3항), 변경협의(법 46조의2)
		-협의내용의 이행 등(법 35조) ※ 관리대상비치, 관리책임자 지정 -사후환경영향조사(법 36조) -착공통보(법 제37조) -협의내용의 관리·감독(법 39조) -조치명령(법 40조)	-착공통보(법 48조) -협의내용 이행의 관리·감독(법 49조) ※ 법 39조, 법 40조 준용 ※ 관리대상비치(X), 관리책임자 지정(X), 사후환경영향조사(X),

※자료: 환경부

(안 제50조의2제3항)

– 27 –

현행	개정안
④·⑤(생략)	④·⑤(현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제50조의2제3항²⁶⁾에 따라 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우 구성하는 통합심의위원회에는 사업시행계획인가와 관련하여 통합심이가 필요한 사항을 심의하는 위원회에 속하고 해당 위원회 위원장의 추천을 받은 위원이 소집됨.

개정안은 통합심의위원회의 위원을 추천하는 위원회의 범위를 확대하려는 것으로, 이하에서 각각의 위원회별로 나누어 검토하기로 함.

(1) 안 제50조의2제3항제6호의2(지방노후계획도시정비위원회)

개정안은 정비구역이 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 “「노후계획도시정비법」”이라 함) 제2조제5호²⁷⁾에 따른 노후계

26) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심이의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

27) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 함) 내에 있는 경우 같은 법에 따른 지방노후계획도시정비위원회²⁸⁾에 속하고 동 위원회 위원장의 추천을 받은 위원을 통합심의위원회의 위원으로 소집되도록 하려는 것임.

현행법 제50조의2제3항제6호에 따라 정비구역의 지정·변경 또는 정비계획의 수립·변경이 의제²⁹⁾되는 재정비촉진계획의 결정·변경을 심의 또는 자문하는 도시재정비위원회³⁰⁾의 위원이 통합심의위원회의 위

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “노후계획도시특별정비구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비사업을 하기 위하여 제13조에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다.

28) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제10조(지방노후계획도시정비위원회의 설치 등) ① 다음 각 호의 사항을 심의하거나 자문에 응하게 하기 위하여 지방자치단체에 지방노후계획도시정비위원회(이하 “지방위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

1. 기본계획의 수립 및 변경
2. 제13조에 따른 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정
3. 제17조에 따른 특별정비구역 지정의 해제
4. 제18조에 따른 노후계획도시정비선도지구의 지정 및 변경 지정
5. 제27조에 따른 리모델링사업에 대한 특례 적용
6. 그 밖에 노후계획도시정비와 관련하여 필요한 사항

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 경우에는 지방도시계획위원회가 대통령령으로 정하는 지방위원회의 구성·운영 등에 대한 조건을 충족하는 경우 지방위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.

③ 지방위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

29) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」

제13조(재정비촉진계획 결정의 효력) ① 제12조에 따라 재정비촉진계획이 결정·고시되었을 때에는 그 고시일에 다음 각 호에 해당하는 승인·결정 등이 있는 것으로 본다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 같은 법 제8조에 따른 정비구역의 지정 또는 변경 및 같은 조에 따른 정비계획의 수립 또는 변경

30) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」

제34조(도시재정비위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의하거나 시·도지사 또는 대도시 시장의 자문에 응하기 위하여 시·도지사 또는 대도시 시장 소속으로 도시재정비위원회를 둘 수 있다.

1. 재정비촉진지구의 지정 및 변경에 대한 심의 또는 자문
2. 재정비촉진계획의 수립에 대한 자문

원으로 참여하고 있다는 점에서, 정비구역의 지정·변경 또는 정비계획의 수립·변경이 의제³¹⁾되는 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정을 심의 또는 자문하는 지방노후계획도시정비위원회의 위원이 통합심의위원회에 참여하도록 하는 개정안에 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 노후계획도시 정비사업의 속도 제고를 기대할 수 있다는 점에서 개정에 동의하는 의견을 제시함.

3. 재정비촉진계획의 결정 및 변경에 대한 심의 또는 자문

4. 재정비촉진사업의 시행에 대한 자문

5. 그 밖에 도시재정비 촉진을 위하여 필요한 사항에 대한 자문

② 제1항에 따른 도시재정비위원회의 설치 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

31) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제14조(특별정비구역 지정·고시의 효력) 제13조에 따라 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역이 지정·고시되면, 그 고시일에 다음 각 호에 해당하는 지정·결정·수립 또는 변경 등을 받은 것으로 본다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역의 지정·변경 및 정비계획의 수립·변경

(2) 안 제50조의2제3항제7호(환경영향평가협의회 등)

현행법 제50조의2제3항제7호는 ‘「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회에 속하고 동 위원회 위원장의 추천을 받은 위원’을 통합심의위원회의 위원으로 소집하도록 하고 있음.

환경영향평가협의회는 「환경영향평가법」 제8조³²⁾에 따라 환경영향평가항목등의 결정, 협의 내용의 조정, 의견 수렴 내용과 협의 내용의 조정에 관한 사항 등을 심의하기 위하여 환경부장관, 계획 수립기관의 장, 계획이나 사업에 대하여 승인등을 하는 기관의 장 또는 승인등을 받지 않아도 되는 사업자가 구성하여 운영함.

정비사업 중 사업면적이 30만㎡ 이상인 재개발사업·재건축사업은 환경영향평가 대상사업에 해당³³⁾하므로 환경영향평가협의회의 심의를

32) 「환경영향평가법」

제8조(환경영향평가협의회) ① 환경부장관, 계획 수립기관의 장, 계획이나 사업에 대하여 승인등을 하는 기관의 장(이하 “승인기관의 장”이라 한다) 또는 승인등을 받지 아니하여도 되는 사업자는 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 환경영향평가협의회를 구성·운영하여야 한다.

1. 제11조와 제24조에 따른 평가 항목·범위 등의 결정에 관한 사항
2. 제31조제2항에 따른 환경영향평가 협의 내용의 조정에 관한 사항
3. 제51조제2항에 따른 약식절차에 의한 환경영향평가 실시 여부에 관한 사항
4. 제52조제3항에 따른 의견 수렴 내용과 협의 내용의 조정에 관한 사항

5. 그 밖에 원활한 환경영향평가등을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 환경영향평가협의회(이하 “환경영향평가협의회”라 한다)는 환경영향평가분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로 구성하되, 주민대표, 시민단체 등 민간전문가가 포함되도록 하여야 한다. 다만, 「환경보건법」 제13조에 따라 건강영향평가를 실시하여야 하는 경우에는 본문에 따른 민간전문가 외에 건강영향평가분야 전문가가 포함되도록 하여야 한다.

③ 환경영향평가협의회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

33) 「환경영향평가법 시행령」 [별표 3] 제1호 나목 참조

거치지만, 사업면적이 30만㎡ 미만인 재개발사업·재건축사업은 「환경영향평가법」 제42조³⁴⁾에 따라 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 인구 50만 이상의 시가 지역 특성 등을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 환경영향평가를 실시할 수 있고,

「환경영향평가법」 제42조에 따른 환경영향평가 관련 사항을 심의하기 위하여 각 지방자치단체에서 조례로 협의회 또는 위원회 등 심의기구³⁵⁾를 설치·운영하고 있음.

34) 「환경영향평가법」

제42조(시·도의 조례에 따른 환경영향평가) ① 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 인구 50만 이상의 시(이하 “시·도”라 한다)는 환경영향평가 대상사업의 종류 및 범위에 해당하지 아니하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 범위에 해당하는 사업에 대하여 지역 특성 등을 고려하여 환경영향평가를 실시할 필요가 있다고 인정하면 해당 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 그 사업을 시행하는 자로 하여금 환경영향평가를 실시하게 할 수 있다. 다만, 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 인구 50만 이상의 시의 경우에는 그 지역을 관할하는 도가 환경영향평가의 실시에 관한 조례를 정하지 아니한 경우에만 해당 시의 조례로 정하는 바에 따라 환경영향평가를 실시할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 환경영향평가를 실시하는 경우의 환경영향평가 분야 및 세부 항목, 환경영향평가서의 작성 및 의견 수렴과 환경영향평가서의 협의 및 협의 내용의 관리 등의 절차, 그 밖에 필요한 사항은 해당 시·도의 조례로 정한다.

「환경영향평가법 시행령」

제58조(시·도의 조례에 따른 환경영향평가대상사업의 범위) 법 제42조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 별표 3에 따른 대상사업의 50퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 규모의 사업
2. 별표 3에 따른 대상사업의 50퍼센트 미만인 규모의 사업 또는 별표 3에 따른 대상사업 외의 사업으로서 특별시장·광역시장·도지사(관할구역에서 인구 50만 이상의 대도시는 제외한다)·특별자치도지사 또는 인구 50만 이상의 대도시 시장이 미리 환경부장관과 협의한 범위의 사업

35) 서울특별시 환경영향평가심의위원회(「서울특별시 환경영향평가 조례」 제22조), 인천광역시 환경정책위원회(「인천광역시 환경영향평가 조례」 제3조), 광주광역시 환경영향평가심의위원회(「광주광역시 환경영향평가 조례」 제3조), 부산광역시 환경영향평가심의위원회(「부산광역시 환경영향평가 조례」 제3조), 대전광역시 환경영향평가심의위원회(「대전광역시 환경영향평가 조례」 제3조), 환경영향평가협의회(「경상남도 환경영향평가 조례」 제6조의4), 강원특별자치도 환경영향평가협의회(「강원특별자치도 환경영향평가 조례」 제14조), 전북특별자치도 환경영향평가 심의위원회(「전북특별자치도 환경영향평가 조례」 제8조), 제주특별자치도 환경영향평가 심의위원회(「제주특별자치도 환경영향평가 조례」 제18조) 등이 있음.

「서울특별시 환경영향평가 조례」

제22조(서울특별시 환경영향평가심의위원회) ① 시장은 다음 각 호의 사항을 심의·자문하기 위하여 서울특별시 환경영향평가심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

1. 제13조 및 제17조에 따라 제출된 평가서

그런데, 이들 심의기구가 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2제3항제7호의 ‘환경영향평가협의회’에 포함되는지 명확하지 않은 문제³⁶⁾가 있다는 지적이 있음.

개정안은 「환경영향평가법」 제42조에 따라 시·도조례로 구성하는 협의회 또는 위원회 등에 속하고 동 협의회 또는 위원회 위원장의 추천을 받은 위원도 통합심의위원회의 위원으로 소집되도록 하려는 것임.

개정안은 인허가 소요기간을 단축하여 정비사업을 신속하게 추진하려는 통합심의 제도의 취지와 현행법에 따라 「환경영향평가법」 제8조에 따른 환경영향평가협의회의 위원이 통합심의위원회의 위원으로 소집되고 있다는 점을 고려할 때 긍정적인 조치로 생각됨.

국토교통부는 조례에 따라 구성된 협의회·위원회 등이 통합심의가 가능한 위원회에 포함됨을 명확히 하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

-
2. 제14조제4항에 따른 평가서의 반려
 3. 제16조에 따른 조정요청
 4. 제27조에 따른 환경영향평가 협의절차 면제 여부
 5. 환경영향평가제도의 개선에 관한 사항
 6. 제20조제9항에 따른 사후환경영향조사 결과의 검토
 7. 위원장이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
 - ② 위원회는 위원장 및 부위원장 1명을 포함하여 45명 이상 60명 이하로 구성한다.
 - ③ 위원회의 위원장은 기후환경본부장이 맡고, 부위원장은 공무원이 아닌 위원 중에서 호선한다.
 - ④ 위원회의 위원은 환경 분야의 식견과 경험이 풍부한 사람 중에서 시장이 위촉 또는 임명한다.
- 이 경우 위원의 과반수는 공무원이 아닌 위원으로 한다.

36) 환경부는 서울특별시에 서울특별시 환경영향평가심의위원회의가 제50조의2제3항제7호에 따른 ‘환경영향평가협의회’에 포함되지 않는다고 회신한 바 있음.

7. 정비계획의 수립·변경 심의와 사업시행계획인가 관련 심의의 통합심의 등(안 제50조의3)

현행	개정안
<u>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.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	<u>제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행계획인가의 심의 특례) ①</u> ----- ----- ----- ----- ----- --- <u>변경과 다른 법률에 따라 정비구역 또는 정비계획의 변경이 있는 것으로 보는 경우를 포함한다</u>----- -----<u>다음</u> <u>각 호의 구분에 따른</u> ----- ----- -----. 1. 제16조에 따라 정비계획을 결정한 경우: <u>지방도시계획위원회 심의</u> 2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 촉진법」 제13조에 따라 정비계획의 수립 또는 변경이 있는 것으로 보는 경우: <u>같은 법 제12조제1항 또는 제2항에 따른 심의</u> 3. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제14조에 따라 정비계획의 수립 또는 변경이 있는 것으로 보는 경우: <u>같은 법 제13조제1항에 따른 심의</u>

현행	개정안
② 정비구역의 지정권자가 제1항에 따라 심의를 통합하여 실시하는 경우 사업시행자는 <u>하나의 총회</u>(제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에서 <u>제45조제1항제8호 및 제9호에 관한 사항을 의결</u>하여야 한다. <신설> ③ (생략)	② ----- ----- ----- <u>총회</u> ----- ----- ----- ----- ----- <u>제45조제1항제8호</u> ----- <u>의결</u> <u>할 때 제9조제1항제2호의2에 관한 사항을 포함</u>-----. ③ <u>제1항에 따라 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 따른 심의를 거친 것으로 본다.</u> ④ (현행 제3항과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

(1) 안 제50조의3제1항 및 제3항

현행법 제50조의3에 따라 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가에 앞서 정비계획의 변경(정비구역의 변경 포함)이 필요한 경우 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있음.

개정안은 다른 법률에 따라 정비구역 또는 정비계획의 변경이 있는 것으로 보는 경우도 통합심의를 허용하려는 것으로,

개정안에 따르면 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 “「도시재정비법」”이라 함) 제13조³⁷⁾에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획의 변경이 있는 것으로 보는 때에 「도시재정비법」 제12조 제1항 또는 제2항³⁸⁾에 따른 지방도시계획위원회, 건축위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 통합심의할 수 있고,

「노후계획도시정비법」 제14조³⁹⁾에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획의 변경이 있는 것으로 보는 때에 「노후계획도시정비법」 제13조제1항⁴⁰⁾에 따른 지방노후계획도시정비위원회의 심의를

37) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제13조(재정비촉진계획 결정의 효력) ① 제12조에 따라 재정비촉진계획이 결정·고시되었을 때에는 그 고시일에 다음 각 호에 해당하는 승인·결정 등이 있는 것으로 본다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획의 수립 또는 변경, 같은 법 제8조에 따른 정비구역의 지정 또는 변경 및 같은 조에 따른 정비계획의 수립 또는 변경

38) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제12조(재정비촉진계획의 결정) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사가 제9조제1항에 따라 시장·군수·구청장으로부터 재정비촉진계획의 결정을 신청받은 경우나 시·도지사 또는 대도시 시장이 제9조제2항에 따라 직접 재정비촉진계획을 수립한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하고 해당 시·도 또는 대도시에 두는 지방도시계획위원회 심의 또는 「건축법」 제4조에 따라 해당 시·도 또는 대도시에 두는 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)와 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 결정하거나 변경하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제34조에 따른 도시재정비위원회가 설치된 시·도 또는 대도시의 경우에는 도시재정비위원회의 심의로 제1항에 따른 지방도시계획위원회의 심의 또는 건축위원회와 지방도시계획위원회의 공동심의를 갈음할 수 있다.

39) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제14조(특별정비구역 지정·고시의 효력) 제13조에 따라 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역이 지정·고시되면, 그 고시일에 다음 각 호에 해당하는 지정·결정·수립 또는 변경 등을 받은 것으로 본다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역의 지정·변경 및 정비계획의 수립·변경

40) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

사업시행계획인가와 관련된 심의와 통합심의할 수 있음.

정비계획을 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 변경하는 경우와 다른 법률에 따라 변경된 것으로 보는 경우 간에 정비사업을 더욱 신속하게 추진할 수 있도록 하려는 현행법 제50조의3에 따른 통합심의를 달리 적용할 본질적인 차이가 있다고 보기 어려우므로, 개정안은 긍정적인 입법으로 생각됨.

다만, 현행법 제50조의3은 정비계획의 “변경” 시의 통합심의에 관한 규정이므로, 안 제50조의3제1항제2호 및 제3호에서 다른 법률에 따라 정비계획이 “수립”된 것으로 보는 경우를 포함하고 있으나 이를 제외할 필요가 있을 것으로 보임.⁴¹⁾

한편, 개정안은 현행법 제15조제3항⁴²⁾에 따른 경미한 변경도 통합심

제13조(특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정·고시) ① 지정권자는 특별정비계획을 결정하거나 특별정비구역을 지정하려면 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제12조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 지정권자는 제1항에 따른 지방위원회의 심의를 거치기 전에 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다.

1. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 지정권자인 경우: 국토교통부장관과 협의
2. 시장·군수가 지정권자인 경우: 도지사와 협의

제10조(지방노후계획도시정비위원회의 설치 등) ① 다음 각 호의 사항을 심의하거나 자문에 응하게 하기 위하여 지방자치단체에 지방노후계획도시정비위원회(이하 “지방위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

2. 제13조에 따른 특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정

41) 그 밖에 안 제50조의3제1항제2호 및 제3호를 법률명의 가나다순에 따라 조정할 필요가 있음.

42) 「도시 및 주거환경정비법」

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방

의 대상에 포함하도록 규정하고 있음.

현행법 제16조제1항⁴³⁾에 따라 정비구역을 변경지정할 때에 경미한 사항을 변경하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않을 수 있으나, 국토교통부에 따르면 일부 지방자치단체⁴⁴⁾에서 경미한 변경 중 용적률 증가 등 일부 사항에 대해서는 지방도시계획위원회의 심의를 거치고 있음.

의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

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

1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)
- 1의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
3. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
4. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
8. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
9. 법 제66조제1항에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제8호까지, 제10호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

43) 「도시 및 주거환경정비법」

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

44) 국토교통부에 따르면 부산광역시, 대구광역시 등에서 경미한 변경 중 용적률 증가 등 일부 사항에 대해서는 도시계획위원회의 심의를 거치도록 하고 있음.

개정안은 이를 고려하여 경미한 사항을 변경하는 때에도 필요한 경우 통합심의를 할 수 있도록 근거를 마련하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부는 특별정비구역 지정 또는 재정비촉진계획 결정 및 고시에 따라 정비계획 변경이 의제되는 경우도 제50조의3에 따른 통합심의를 적용하도록 하려는 개정안에 대하여 노후계획도시 정비사업 등의 속도 제고 측면에서 동의하는 의견을 제시함.

(2) 안 제50조의3제2항

현행법 제50조의3제2항에 따라 정비구역의 지정권자가 정비계획의 변경을 위한 심의와 사업시행계획인가와 관련된 심의를 통합하여 검토 및 심의하는 경우, 사업시행자는 하나의 총회에서 정비사업비의 조합원별 분담내역 및 사업시행계획서의 작성·변경(제45조제1항제8호 및 제9호⁴⁵⁾)에 관한 사항을 의결하여야 함.

개정안은 사업시행자가 총회에서 정비사업비의 조합원별 분담내역(제45조제1항제8호)에 관한 사항을 의결할 때 토지등소유자별 분담금 추산

45) 「도시 및 주거환경정비법」

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

8. 정비사업비의 조합원별 분담내역

9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

액 및 산출근거(제9조제1항제2호의2⁴⁶⁾)에 관한 사항을 포함하는 것으로 변경하려는 것임.

다만, 개정안에 따르면 정비계획 변경 및 사업시행계획인가와 관련된 사항을 통합심의하면서 현행법과 달리 사업시행계획서의 작성·변경에 관한 사항이 의무적 총회 의결사항에서 제외되고, 조합원별 분담내역과 토지등소유자별⁴⁷⁾ 분담금 추산액만 의결하게 된다는 점에서 적절성에 대한 검토가 필요할 것으로 생각됨.

국토교통부는 정비계획 변경을 위한 통합심의 시 총회에서 조합원별 분담내역과 토지등소유자별 분담금 추산액을 함께 의결을 받는 것보다, 사업시행계획서의 작성·변경에 관한 사항에 대한 의결과 정비계획에 포함되는 토지등소유자별 분담금 추산액에 대한 의결을 함께 받을 필요가 있다는 의견을 제시함.

46) 「도시 및 주거환경정비법」

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

2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

47) 정비계획에 포함되는 분담금 추산액의 기준을 “토지등소유자별”에서 “토지등소유자”로 변경하여 (안 제9조제1항제2호의2) 대표 유형에 대한 분담금만 추산하도록 함으로써 분담금 추산에 소요되는 기간을 단축하는 것을 주요 내용으로 하는 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(김은혜의원 대표발의, 의안번호 제2203514호)이 2024년 11월 28일에 국토교통위원회 전체 회의에서 의결되어 법제사법위원회에 회부되어 있음.

8. 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 용적률 완화
제외 대상 사업의 범위 확대(안 제54조제1항)

현행	개정안
제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.	제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① ----- ----- ----- ----- 재건축사업 등 대통령령으로 정하는 사업----- ----- ----- ----- ----- 이하 ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제54조⁴⁸⁾에 따라 사업시행자는 ①과밀억제권역의 주거지역 .

48) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계

공업지역, ②그 밖의 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업을 시행하면서 정비계획으로 정하여진 용적률의 제한을 받지 않고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있음.

다만, 「도시재정비법」 제2조제1호49)에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 같은 법 제19조50)에 따라 “용적률 최대한도의 100분의 120까지 완화”할 수 있으므로 용적률 완화 대상에서 제외됨.

획 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

49) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재정비촉진지구”란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 제5조에 따라 지정하는 지구(地區)를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
 - 가. 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 나. 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
 - 다. 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

50) 「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.

개정안은 현행법 제54조제1항에 따른 용적률 완화 대상에서 제외되는 사업을 「도시재정비법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업' 외에 하위법령으로 추가할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 「노후계획도시정비법」 제25조⁵¹⁾에 따라 “최대한도의 100분의 150 이내”에서 용적률을 완화할 수 있는 노후계획도시특별정비구역⁵²⁾과 같이 개별 법률에 따라 현행법 제54조제1항 이상으로 용적률을 완화할 수 있는 경우들을 현행법 제54조제1항에 대한 예외로 규정할 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 별다른 문제는 없는 것으로 생각됨.

51) 「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.

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한

52) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “노후계획도시특별정비구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비사업을 하기 위하여 제13조에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다.

9. 토지주택공사등 또는 신탁업자와 협약등을 체결한 토지등
소유자의 토지분할 청구 특례(안 제67조)

현행	개정안
제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① <u>사업시행자 또는 추진위원회</u>는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조에도 불구하고 분할하려는 토지면적이 같은 조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. (생략) ② <u>사업시행자 또는 추진위원회</u>는 제1항에 따라 토지분할 청구를 하는 때에는 토지분할의 대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등 소유자와 협의하여야 한다. ③ <u>사업시행자 또는 추진위원회</u>는 제2항에 따른 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다. ④ 시장·군수등은 제3항에 따라 토지분할이 청구된 경우에 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물이 다음	제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① <u>사업시행자, 토지등소유자(제26조 제4항 또는 제27조제7항에 따라 협약등을 체결한 경우로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의를 받은 경우만 해당한다) 또는 추진위원회(이하 이 조에서 “사업시행자등”이라 한다)</u>-----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 제26조제1항제7호·제8호 또는 제27조제1항제3호에 따른 사업시행자 지정요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우</u> 2. (현행과 같음) ② <u>사업시행자등은</u> ----- ----- ----- -----. ③ <u>사업시행자등은</u> ----- ----- -----. ④ ----- ----- -----

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

현행법 제67조제1항⁵³⁾에 따라 사업시행자 또는 추진위원회는 ①사업계획승인을 받아 건설한 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우 또는 ②현행법 제35조에 따른 조합설립의 동의요건⁵⁴⁾

53) 「도시 및 주거환경정비법」

제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례) ① 사업시행자 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 주택단지 안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조에도 불구하고 분할하려는 토지면적이 같은 조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다.

1. 「주택법」 제15조제1항에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 둘 이상의 건축물이 있는 주택단지에 재건축사업을 하는 경우
2. 제35조제3항에 따른 조합설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우

54) 「도시 및 주거환경정비법」

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

③ 재건축사업의 추진위원회(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.

충족에 필요한 경우 「건축법」 제57조⁵⁵⁾에 따른 분할 제한면적에 미달하더라도 토지분할을 청구할 수 있고,

같은 조 제4항⁵⁶⁾에 따라 시장·군수등은 토지분할이 완료되지 않았더라도 분할되어 나가는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것 등의 일정한 요건을 충족하는 때에 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립인가와 사업시행계획인가를 할 수 있음.

개정안은 안 제26조제4항 또는 제27조제7항⁵⁷⁾에 따라 토지주택공사

55) 「건축법」

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

「건축법 시행령」

제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

56) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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

57) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(윤영석의원 대표발의)

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ④ 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하

등 또는 신탁업자와 협약등을 체결하고 대통령령으로 정하는 바에 따라⁵⁸⁾ 토지등소유자의 동의를 받은 토지등소유자가 현행법 제26조제1항 제7호·제8호 또는 제27조제1항제3호⁵⁹⁾에 따른 사업시행자 지정요건을

려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다.

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

58) 국토교통부는 토지등소유자의 100분의 30 이상의 동의요건을 검토하고 있음.

59) 「도시 및 주거환경정비법」

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

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)
3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때
4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때
7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때

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

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)

충족시키기 위하여 필요한 경우 분할 제한면적에 미달하더라도 토지의 분할청구를 허용하고(제1항), 토지분할이 완료되지 않은 경우에도 시장·군수등이 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

현행법에 따른 토지분할 특례는 현행법 제정 당시 일부 상가 또는 대형평형 소유자들이 재건축사업에 동의하지 않음으로써 조합설립인가 및 사업시행계획인가 절차를 지연시키는 사례를 방지하고 재건축사업을 활성화하기 위하여 도입되었는바,⁶⁰⁾

개정안은 현행법 제26조 또는 제27조에 따라 추진위원회를 구성하지 않고 토지주택공사등 또는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 경우로서 일정한 요건을 갖춘 때에는 상가 일부 등의 토지등소유자로 인하여 동의요건의 확보에 어려움이 있더라도 토지분할 또는 사업시행자 지정을 신속하게 이행할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

아울러, 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정은 재건축사업과 재개발사업 모두 가능하므로, 개정 시에는 재건축사업에 토지분할 청구의 특례를 인정하려는 제67조의 취지를 고려하여 적용범위를 재

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

60) 「도시및주거환경정비법안」(정부 제출, 의안번호 제161744호) 검토보고서, 23-24면 참조

건축사업에 한정되도록 조문을 정비할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 추진위원회를 구성하지 않는 공공·신탁방식에도 제한적으로 토지분할 청구 및 토지분할 완료 전 사업시행자 지정을 허용하는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

10. 조합 방식 아닌 정비사업까지 시공보증 의무화(안 제82조)

현행	개정안
제82조(시공보증) ① 조합이 정비사업의 시행을 위하여 시장·군수등 또는 토지구획공사등이 아닌 자를 시공자로 선정(제25조에 따른 공동사업시행자가 시공하는 경우를 포함한다)한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증(시공자가 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 아니할 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 100분의 50 이하 대통령령으로 정하는 비율 이상의 범위에서 사업시행자가 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 것을 말한다)을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기관의 시공보증서를 조합에 제출하여야 한다.	제82조(시공보증) ① 사업시행자가 -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제82조제1항61)에 따라 조합이 정비사업의 시행을 위하여 선정

61) 「도시 및 주거환경정비법」

제82조(시공보증) ① 조합이 정비사업의 시행을 위하여 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 자를 시공자로 선정한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증(시공자가 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 아니할 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 100분의 50 이하 대통령령으로 정하는 비율 이상의 범위에서 사업시행자가 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 것을 말한다)을 위하여 국토교통부령으로 정하는 기관의 시공보증서를 조합에 제출하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제73조(시공보증) 법 제82조제1항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 총 공사금액의 100분의 30을 말한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」

제14조(시공보증) 법 제82조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 기관의 시공보증서”란 조합원에

한 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 시공자는 「건설산업기본법」에 따른 공제조합, 주택도시보증공사 등이 발행한 시공보증서를 조합에 제출하여야 함.

시공보증은 시공자가 공사 계약상 의무를 이행하지 않거나 못하는 경우 보증기관이 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 100분의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 사업시행자가 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 계약으로,

현행법 제정 당시 시공자 부도에 따른 조합원의 피해를 방지하기 위하여 조합방식의 정비사업에서 시공자의 시공보증을 의무화하였음.⁶²⁾

개정안은 조합뿐만 아니라 현행법에 따른 모든 정비사업의 시공자에 시공보증을 의무화하려는 것으로, 시공자의 공사 계약불이행에 따른 토지등소유자의 피해를 방지할 필요성은 조합 방식의 정비사업에서만 발생한다고 볼 수 없다는 점에서, 긍정적인 조치로 생각됨.

게 공급되는 주택에 대한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 보증서를 말한다.

1. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 보증서
2. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서
3. 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 금융기관, 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행 또는 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행이 발행한 지급보증서
4. 「보험업법」에 따른 보험사업자가 발행한 보증보험증권

62) 「도시및주거환경정비법안」(정부 제출, 의안번호 제161744호) 검토보고서, 27면 참조

다만, 현행법에 따른 정비사업 중 주거환경정비사업은 제23조제1항제4호⁶³⁾의 방법으로 시행하는 경우에만 시공자가 관여하므로,⁶⁴⁾ ‘제23조제1항제4호에 따른 주거환경정비사업 및 재개발사업·재건축사업’으로 적용 범위를 한정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 시공자의 시공보증 대상을 조합방식 외에 공공·신탁방식도 추가하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

63) 「도시 및 주거환경정비법」

제23조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
2. 제24조에 따른 사업시행자가 제63조에 따라 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법
3. 제24조에 따른 사업시행자가 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법
4. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

② 재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.

③ 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다.

64) 참고로, 제23조제1항제2호의 경우 일반적인 주택건설사업으로서 「주택도시기금법」 제26조제1항제2호에 따른 주택분양보증의 대상이 되므로 시공보증의 필요성이 낮음.

「주택도시기금법」

제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 전세보증금반환보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무

11. 정비구역의 지정 해제가 간주되는 주거환경개선구역에 대한 공동이용시설 사용료의 면제(안 제100조제1항)

현행	개정안
제100조(공동이용시설 사용료의 면제) ① 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따라 <u>주거환경개선구역</u> 내 공동이용시설에 대한 사용 허가를 하는 경우 같은 법 제22조에도 불구하고 사용료를 면제할 수 있다. ② (생략)	제100조(공동이용시설 사용료의 면제) ① ----- ----- ----- ---- <u>주거환경개선구역(제84조에 따라 정비구역의 지정이 해제된 것으로 보는 경우를 포함한다)</u> ----- -----. ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제100조에 따라 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 주거환경개선구역 내 공동이용시설⁶⁵⁾에 대한 사용 허가를 하는 경우 사용료를 면제할 수 있고, 사용료 면제 대상 등은 시·도조례로 정함.

현행법 제84조⁶⁶⁾에 따라 주거환경개선구역의 지정은 준공인가의 고

65) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제4조(공동이용시설) 법 제2조제5호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도
2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설
3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도조례로 정하는 시설

시가 있는 날의 다음 날에 해제된 것으로 보기 때문에, 이 경우 사용료 면제 규정을 적용하기 곤란한 측면이 있음.

개정안은 주거환경개선구역의 지정이 해제된 것으로 간주되더라도 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 주거환경개선구역 내 공동이용시설에 대한 사용료 면제는 주거환경개선사업을 활성화할 유인을 제공하기 위하여 2014년에 도입되었고,⁶⁷⁾ 주거환경개선구역 지정의 해제 간주는 정비사업 완료 이후 정비구역 지정의 존속 여부에 대한 주민들의 혼란을 해소하기 위하여 2017년에 도입되었는바,⁶⁸⁾ 입법 연혁 및 취지에 비추어 볼 때 주거환경개선사업이 준공된 이후에도 사용료 면제의 특례를 인정하는 것이 바람직하다는 판단에 따른 것으로 이해됨.

국토교통부는 법 해석상의 혼란을 방지하고 주민 편의를 계속하여 확보할 필요성 등을 고려할 때 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

66) 「도시 및 주거환경정비법」

제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제) ① 정비구역의 지정은 제83조에 따른 준공인가의 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우에는 이전고시가 있는 때를 말한다)의 다음 날에 해제된 것으로 본다.

67) 법률 제14567호(2014.5.21. 공포) 개정이유 참조. 개정 당시에는 구 주거환경관리사업의 유인을 제공할 목적이었으며, 2017.2.8. 전부개정(법률 제14943호)을 통하여 구 주거환경관리사업과 구 주거환경개선사업이 현행 주거환경개선사업으로 통합되었음. 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(민홍철의원 대표발의, 의안번호 제2001642호) 검토보고 20면 참조.

68) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(민홍철의원 대표발의, 의안번호 제2001642호) 검토보고 56면 참조

12. 정비사업계획인가 시 정비계획에 대한 지방도시계획위원회 심의(안 제101조의10)

현행	개정안
제101조의10(정비계획과 사업시행계획의 통합 수립) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제101조의10(정비계획과 사업시행계획의 통합 수립) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 정비구역의 지정권자는 정비사업계획인가(변경인가를 포함하며, 제1항 제2호에 따른 내용만 변경하려는 경우와 제2항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우는 제외한다)를 하려면 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 지방도시계획위원회 심의와 제50조의2제1항 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합심의하여야 한다.
④ (생략)	⑤ (현행 제4항과 같음)
⑤ 제4항에 따라 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 해당 정비사업계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.	⑥ 제5항----- ----- ----- ----- ----- -----.
⑥ 제4항에 따른 정비사업계획인가의 고시는 제16조제2항에 따른 정비계획결정의 고시 및 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시로 본다.	⑦ 제5항----- ----- ----- -----.
⑦ (생략)	⑧ (현행 제7항과 같음)
⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한	⑨ ----- 제8항-----

현행	개정안
사항 외에 정비사업계획인가 및 고시 등을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제101조의8⁶⁹⁾에 따라 정비구역의 지정권자(이하 특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수만을 의미함)는 사업시행자로 지정되려는 토지주택공사등 또는 신탁업자의 제안을 받아 정비계획의 수립 이전에 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역을 지정할 수 있고,⁷⁰⁾

69) 「도시 및 주거환경정비법」

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

1. 정비사업의 명칭
 2. 정비구역의 위치, 면적 등 개요
 3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향
 4. 그 밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자가 정비구역의 지정을 제안한 경우 정비구역의 지정권자는 제8조 및 제16조에도 불구하고 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있다.
- ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제16조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 “정비계획을 포함한 정비구역”은 “정비구역”으로 본다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정제안 및 정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

70) 공공기관(한국토지주택공사 등)·신탁업자 등 전문개발기관이 사업을 시행하는 경우 그 전문성을 감안하여 정비계획 수립 전에 정비구역을 지정할 수 있도록 함으로써 사업의 추진 속도를 제고할 목적으로 2023년 7월에 개정(법률 제19560호)을 통하여 도입되었음. 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(김선교의원 대표발의, 의안번호 제2117578호) 검토보고서 100면 이하 참조

이 경우 현행법 제101조의10⁷¹⁾에 따라 사업시행자는 정비계획과 사업시행계획을 통합한 정비사업계획인가를 정비구역의 지정권자에게 받아야 하며(제2항), 정비사업계획인가와 관련된 사항을 통합심의할 수 있음(제101조의10제7항 및 제50조의2).

그런데, 통상적인 절차에서 현행법 제8조 및 제16조⁷²⁾에 따라 정비구

71) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의10(정비계획과 사업시행계획의 통합 수립) ① 사업시행자는 제101조의8에 따라 정비구역이 지정된 경우에는 제9조에 따른 정비계획과 제52조에 따른 사업시행계획을 통합하여 다음 각 호의 사항이 포함된 계획(이하 “정비사업계획”이라 한다. 이하 같다)을 수립하여야 한다.

1. 제9조제1항에 따른 정비계획의 내용(제9호는 제외한다)

2. 제52조제1항에 따른 사업시행계획서의 내용

② 사업시행자는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제1항에 따른 정비사업계획에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 정비구역의 지정권자에게 제출하고 정비사업계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제15조제3항 및 제50조제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 때에는 정비구역의 지정권자에게 신고하여야 한다.

③ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 정비사업계획인가(최초 정비사업계획인가를 말한다)를 신청하기 전에 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상의 동의를 받아야 한다. 이 경우 제101조의9에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 동의한 것으로 본다.

④ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따른 정비사업계획인가를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제2항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제4항에 따른 정비사업계획인가의 고시는 제16조제2항에 따른 정비계획 결정의 고시 및 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시로 본다.

⑦ 정비사업계획에 관하여는 제10조부터 제13조까지, 제17조제3항부터 제5항까지, 제50조제2항부터 제8항까지(제7항은 제외한다), 제50조의2, 제51조 및 제53조부터 제59조까지를 준용한다. 이 경우 “시장·군수등”은 “정비구역의 지정권자”로, “정비계획” 및 “사업시행계획”은 “정비사업계획”으로 본다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 정비사업계획인가 및 고시 등을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

72) 「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.

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

역의 지정권자가 정비계획을 결정하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비지구를 지정·변경지정할 수 있는 것과 비교할 때, 제101조의 10에 따른 정비계획과 사업시행계획의 통합 수립 시에 정비사업계획에 포함된 정비계획에 대해서는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않도록 한 것은 문제가 있다는 지적이 있음.

개정안은 사업시행계획서의 내용만 변경하는 경우와 경미한 사항을 변경하는 경우를 제외하고 정비사업계획인가(변경인가 포함) 시에 지방도시계획위원회의 심의를 거치도록 하려는 것으로, 정비구역 내에서 추진할 정비사업의 지침이 될 구체적인 내용을 담은 정비계획⁷³⁾에 대한

73) 「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. 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

심사를 보완할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 정비계획과 사업시행계획을 통합하여 수립하는 정비사업계획인가 때 정비계획에 대한 지방도시계획위원회 심의를 포함하여 통합심의를 거치도록 명시하려는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

13. 소상공인에 대한 정비사업전문관리업 등록취소 유예

(안 제106조제1항제2호 단서 신설)

현행	개정안
제106조(정비사업전문관리업의 등록 취소 등) ① 시·도지사는 정비사업 전문관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하 여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호·제4호· 제8호 및 제9호에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하여야 한다.	제106조(정비사업전문관리업의 등록 취소 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 제102조제1항에 따른 등록기준에 미달하게 된 때 <단서 신설>	2. ----- -----때. 다만, 일시적으로 등록기 준에 미달하는 등 대통령령으로 정 하는 경우는 예외로 한다.
3. ~ 11. (생략)	3. ~ 11. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

정비사업전문관리업자⁷⁴⁾가 등록기준⁷⁵⁾에 미달하게 된 때 시·도지사

74) 「도시 및 주거환경정비법」

제102조(정비사업전문관리업의 등록) ① 다음 각 호의 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖추어 시·도지사에게 등록 또는 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)등록 하여야 한다.

1. 조합설립의 동의 및 정비사업의 동의에 관한 업무의 대행
2. 조합설립인가의 신청에 관한 업무의 대행
3. 사업성 검토 및 정비사업의 시행계획서의 작성
4. 설계자 및 시공자 선정에 관한 업무의 지원
5. 사업시행계획인가의 신청에 관한 업무의 대행
6. 관리처분계획의 수립에 관한 업무의 대행

는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있음(제106조제1항제2호76)).

그런데, 최근 물가상승, 소비심리 저하 등의 복합적 요인으로 인한 경기둔화의 영향으로 경제적 어려움을 겪는 사례가 발생하고 있음.

개정안은 이를 고려하여 정비사업전문관리업자가 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 일정한 경우에는 제재처분의 예외로 하려는 것임.

-
7. 제118조제2항제2호에 따라 시장·군수등이 정비사업전문관리업자를 선정한 경우에는 추진위원회 설립에 필요한 다음 각 목의 업무
- 가. 동의서 제출의 접수
 - 나. 운영규정 작성 지원
 - 다. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

75) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 4] 정비사업전문관리업의 등록기준

1. 자본금(자산총액에서 부채총액을 차감한 금액): 10억원(법인인 경우에는 5억원) 이상이어야 한다.
2. 인력확보기준
 - 가. 다음의 어느 하나에 해당하는 상근인력(다른 직무를 겸하지 않는 인력을 말한다)을 5명 이상 확보하여야 한다.
 - 1) 건축사 또는 「국가기술자격법」에 따른 도시계획 및 건축분야 기술사와 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조에 따라 이와 동등하다고 인정되는 특급기술인으로서 특급기술인의 자격을 갖춘 후 건축 및 도시계획 관련 업무에 3년 이상 종사한 자
 - 2) 감정평가사·공인회계사 또는 변호사
 - 3) 법무사 또는 세무사
 - 4) 정비사업 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 자
 - 가) 공인중개사·행정사
 - 나) 정부기관·공공기관 또는 제81조제3항 각 호의 기관에서 근무한 사람
 - 다) 도시계획·건축·부동산·감정평가 등 정비사업 관련 분야의 석사 이상의 학위 소지자
 - 라) 2003년 7월 1일 당시 관계 법률에 따라 재개발사업 또는 재건축사업의 시행을 목적으로 하는 토지등소유자, 조합 또는 기존의 추진위원회와 민사계약을 하여 정비사업을 위탁받거나 자문을 한 업체에 근무한 사람으로서 법 제102조제1항제2호부터 제6호까지의 업무를 수행한 실적이 국토교통부장관이 정하는 기준에 해당하는 자
 - 나. 가목의 인력확보기준을 적용할 때 가목1) 및 2)의 인력은 각각 1명 이상을 확보하여야 하며, 같은 목 4)의 인력이 2명을 초과하는 경우에는 2명으로 본다.
3. 사무실 기준: 사무실은 「건축법」 및 그 밖의 법령에 적합하여야 한다.

76) 「도시 및 주거환경정비법」

제106조(정비사업전문관리업의 등록취소 등) ① 시·도지사는 정비사업전문관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호·제4호·제8호 및 제9호에 해당하는 때에는 그 등록을 취소하여야 한다.

2. 제102조제1항에 따른 등록기준에 미달하게 된 때

일시적인 등록기준 미달 시에는 등록취소 또는 업무정지를 받지 않도록 하여 자립과 재활의 기회를 부여할 수 있다는 점과 일시적 등록기준 미달 시의 제재처분 면제에 관한 「건설산업기본법」 제83조제3호⁷⁷⁾, 「골재채취법」 제19조제1항제4호⁷⁸⁾ 등의 입법례를 고려할 때 개정안은 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

국토교통부는 기술인력의 퇴직 등으로 등록기준에 일시적으로 미달한 정비업체에게 자발적인 시정의 기회를 부여할 수 있다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

문 의 처

02)6788-5576

77) 「건설산업기본법」

제83조(건설업의 등록말소 등) 국토교통부장관은 건설사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 건설사업자(제10호의 경우 중 하도급인 경우에는 그 건설사업자와 수급인을, 다시 하도급한 경우에는 그 건설사업자와 다시 하도급한 자를 말한다)의 건설업 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업정지를 명할 수 있다.

3. 제10조에 따른 건설업의 등록기준에 미달한 사실이 있는 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.

78) 「골재채취법」

제19조(등록의 취소 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 골재채취업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 골재채취업의 등록을 취소하거나 6개월 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다.

4. 골재채취업의 등록기준에 미치지 못하게 된 경우. 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.