



제 416회 국회 (임시회)
제 2차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김상훈의원 대표발의 (의안번호 제2200547호)

2024. 7.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김상훈의원 대표발의(제2200547호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. ‘안전진단’의 명칭 변경 및 실시 기한 연장 등 (안 제12조제1항·제6항·제7항, 안 제126조제3항제1호나목, 안 제137조제1호)	3
나. 재건축진단의 실시 사유 확대(안 제12조제2항)	12
다. 재건축진단의 필수적 실시 등 (안 제12조제3항부터 제5항까지)	19
라. 재건축진단 결과의 적정성 검토(안 제13조)	23
마. 추진위원회의 정비계획 입안 요청 등(안 제13조의2제1항)	27
바. 추진위원회의 정비계획 입안 제안 등(안 제14조제1항)	30
사. 정비구역등의 해제 관련 조문 정비(안 제20조)	32
아. LH등과 협약등을 체결할 경우의 토지등소유자의 동의 (안 제26조)	36
자. 신탁업자와 협약등을 체결할 경우의 토지등소유자의 동의 (안 제27조제7항 및 제8항 신설)	38
차. 정비구역 지정·고시 전의 추진위원회 구성 허용 등 (안 제31조제1항, 같은 조 제2항·제4항·제5항 신설 등)	40

카. 조합설립인가의 시기를 정비구역 지정·고시 후로 명시 (안 제35조제2항 및 제3항)	46
타. 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례(안 제36조의3 신설)	49
파. 정비구역 지정·고시 전의 주민대표회의 구성 허용 (안 제47조제1항 단서 신설)	51
하. 안전진단 재 실시 제도 폐지(제131조 삭제)	53

I. 김상훈의원 대표발의(제2200547호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김상훈의원 등 108인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 17.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 18.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행법은 재건축 안전진단을 실시하고 그 결과에 따라 정비계획의 입안이 가능하여, 노후·불량 건축물에 해당하는 공동주택임에도 안전진단을 통과하기 전에는 사업에 착수할 수 없어 열악한 주거환경 등으로 인한 주민들의 불편이 심화되고 있는 상황이며, 이에 따라 재건축 착수를 위한 주민의 자유로운 선택권이 제한되는 측면이 있음.

또한, 현행법에 따라 정비구역 지정 전에는 조합설립을 위한 법적인 주체인 추진위원회를 설립하지 못하게 되어 사업 초기단계에서 법적 지위를 가진 주체를 통해 안정적으로 사업이 진행되지 못하고, 일부 사업의 지연 요인으로 작용할 수 있다는 우려가 있음.

아울러, 사업시행자 지정 이전에 토지등소유자의 정비계획 입안 제안 등을 지원하기 위해 신탁업자, 토지주택공사등이 참여하는 경우 그

과정을 구체화하여 분쟁을 방지해야 한다는 지적도 있는 상황임.

이에, 현행 안전진단 제도를 보다 합리적으로 개선하면서, 정비구역 지정 전에도 추진위원회 등을 구성하여 사업이 안정적이고 빠르게 진행될 수 있도록 지원하는 한편, 신탁업자 및 토지구택공사등의 사업지원 과정에서 제도상 미비점을 보완하여 분쟁을 최소화하고자 함.

주요내용

가. 재건축 안전진단의 명칭을 재건축진단으로 변경하고, 시장·군수 등은 사업시행계획인가 전까지 재건축진단을 실시하도록 함(안 제12조).

나. 정비구역 지정 전에도 조합설립을 위한 추진위원회를 구성할 수 있도록 하고, 추진위원회를 통해 정비계획 입안요청이나 정비계획의 입안 제안을 할 수 있도록 함(안 제13조의2, 제14조 및 제31조).

다. 정비구역 지정 이전에 토지구택공사등이나 신탁업자가 정비구역 지정 등과 관련된 업무에 대한 협약을 토지등소유자와 체결하는 경우에는 토지등소유자 동의를 얻도록 함(안 제26조 및 제27조).

3. 검토의견

가. ‘안전진단’의 명칭 변경 및 실시 기한 연장 등(안 제12조제1항 · 제6항 · 제7항, 안 제126조제3항제1호나목, 안 제137조제1호)

현행	개정안
제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.	제12조(재건축사업의 재건축진단) ① 시장·군수등은 ----- ----- ----- ----- 때부터 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다) 전까지 재건축진단---.
⑥ 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.	⑥ 시장·군수등은 재건축진단의 실시 ----- ----- - 사업시행계획인가 여부(제75조에 따른 시기 조정을 포함한다)-----.
⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	⑦ ----- 재건축진단의 결과·대상·기준·실시기관·지정절차 ----- -----.
제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①·② (생략)	제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①·② (현행과 같음)
③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.	③ ----- -----.
1. 이 법에 따른 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항	1. ----- ----- -

현행	개정안
가. (생략)	가. (현행과 같음)
나. <u>안전진단</u> 및 정비계획의 수립	나. <u>재건축진단</u> -----
다.·라. (생략)	다.·라. (현행과 같음)
2. ~ 9. (생략)	2. ~ 9. (현행과 같음)
④ (생략)	④ (현행과 같음)
제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.	제137조(벌칙) ----- ----- -----.
1. 제12조제5항에 따른 <u>안전진단</u> 결과 보고서를 거짓으로 작성한 자	1. ----- <u>재건축진단</u> -- -----
2. ~ 13. (생략)	2. ~ 13. (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제12조제1항1)에 따르면, 정비계획의 입안권자(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장 등2))는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호3)에 따

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.

2) 「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 ~ ④ (생략)

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.

제9조(정비계획의 내용) ① ~ ② (생략)

③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다.

④ (생략)

른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 함.

안 제12조제1항·제6항·제7항은 ① 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단의 실시 주체를 ‘정비계획의 입안권자’에서 ‘시장·군수등(특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장)’으로 용어를 변경하고(제1항), ② ‘안전진단’의 명칭을 ‘재건축진단’으로 변경하며(제1항 이하), ③ 재건축진단의 실시 시기를 현행의 ‘정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때’에서 ‘정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 제50조4)에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)

4) 「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, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

② 시장·군수등은 제1항 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

③ 시장·군수등이 제2항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

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 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.

⑥ 토지등소유자가 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 인가받은 사항을 변경하려는 경우에는 규약으로 정하는 바에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아야 하며, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.

⑦ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등소

확인가”라 한다) 전까지’로 완화하는 동시에 재건축진단의 실시 결과는 ‘정비계획의 입안 여부의 고려사항’이 아닌 ‘사업시행계획인가 여부의 고려사항’으로 변경함으로써, 사업시행계획인가 전까지만 재건축진단을 실시하면 되도록 규제를 완화하려는 것임.

아래에서는 위의 세 가지 사항을 나누어 기술하고자 함.

(1) ‘정비계획의 입안권자’를 ‘시장·군수등’으로 개정(안 제12조제1항)

‘정비계획의 입안권자’와 ‘시장·군수등’⁵⁾은 각각 ‘특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등’과 ‘특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장’을 지칭하는 용어임.

유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.

⑧ 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 사업시행자는 제7항에도 불구하고 토지등소유자의 동의를 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.

5) 「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 토지구획공사등(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

따라서 그 지칭 대상 중 “구청장등”과 “자치구의 구청장”이라는 용어에서 차이를 보이나, “구청장등”이란 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수를 의미하는 약칭이므로(제8조제5항6)), 결국 양자가 지칭하는 범위는 동일하고 개정에 따른 내용상의 변화가 없어 특별한 문제가 없는 것으로 보임.

(2) ‘안전진단’의 명칭을 ‘재건축진단’으로 변경(안 제12조제1항 이하)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제12조7)제5항에 따르면, 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 안전진단을 실시하여야 함.

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정)

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.

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

③ 제1항에 따른 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.

(이하 생략)

즉, 현행법상 재건축사업의 안전진단 실시 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시하며, 이에 따라 국토교통부장관은 현재 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」을 수립·시행(국토교통부고시 제2023-9호, 2023. 1. 5. 시행)하고 있음.

현행 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」에 따르면 안전진단은 구조안전성 평가와 주거환경 중심 평가로 구분되는데,⁸⁾ 세부 항목별 가중치는 구조안전성 30%, 건축마감 및 설비노후도 30%, 주거환경 30%, 비용분석 10%로 규정되어 있음(「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」 3-7-1).

참고로, 과거 안전진단의 항목별 가중치는 아래와 같이 변화하여 왔음.

< 안전진단 항목별 가중치 변화 >

연도 항목	2003	2006	2009	2015	2018	2023
구조안전성	45%	50%	40%	20%	50%	30%
건축마감 및 설비노후도	30%	30%	30%	30%	25%	30%
주거환경	10%	10%	15%	40%	15%	30%
비용분석	15%	10%	15%	10%	10%	10%

8) 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」(국토교통부고시 제2023-9호)

1-3-1. 재건축 안전진단은 ‘현지조사’와 ‘안전진단’으로 구분하며, ‘안전진단’은 ‘구조안전성 평가 안전진단’과 ‘주거환경중심 평가 안전진단’으로 구분한다.

안전진단은 위의 각 평가항목의 명칭에서 살펴볼 수 있듯이 구조의 안전성뿐만 아니라 주택의 노후도, 재건축 시행 전의 주거환경, 재건축 시행에 따른 비용편익 등을 종합적으로 분석하는 제도인바, 개정안은 동 제도의 실질에 부합하는 명칭을 부여하기 위하여 ‘안전진단’의 명칭을 ‘재건축진단’으로 변경하려는 것으로 이해됨.

안전진단 제도와 관련하여 국토교통부는 사업추진을 가로막는 첫 관문이 아닌 사업과정 중에 건축물의 불량도나 주민의 불편사항을 진단하는 역할로 기능이 바뀌는 측면이 있으므로, 제도의 성격에 부합하게 명칭을 ‘재건축진단’으로 변경할 필요가 있다는 의견을 제시함.

(3) ‘재건축진단’의 실시기한 연장 등(안 제12조제1항·제6항)

앞서 언급한 바와 같이 현행법상 안전진단은 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 실시하여야 하고(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제1항), 정비계획의 입안권자는 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 함(같은 조 제6항).

한편 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」 3-7-2에 따르면 최종 성능점수가 55를 초과하는 경우 ‘유지보수’로 판정하는바, 이와 같이 안전진단 대상 건축물이 ‘유지보수’ 판정을 받는 경우에는 사실상 입안

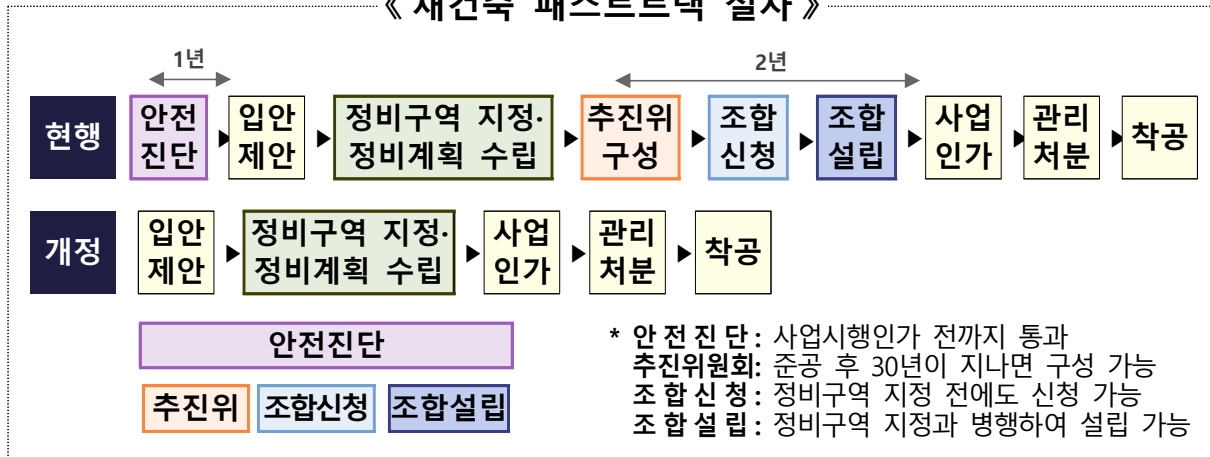
권자가 정비계획을 입안하지 못하게 되어 재건축 사업절차가 지연되는 측면이 있었음.

이에 안 제12조제1항은 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 사업시행계획인가 전까지 재건축진단을 실시하도록 함으로써, 재건축진단의 결과에 관계없이 입안권자가 정비계획을 입안할 수 있도록 하고 재건축진단의 결과는 향후 사업시행계획인가 여부를 심사함에 있어 고려하도록 하려는 것임.

현행 제도상 안전진단이 실시되는 기간에는 정비계획의 입안 등 절차의 병행이 불가능하여 절차가 지연되고 있는바, 개정안과 같이 재건축진단의 실시기한을 연장하는 것은 재건축사업의 기간을 단축하는 효과가 있을 것으로 기대됨.

국토교통부도 안전진단 절차는 현지조사 후 안전진단 실시까지 평균 10개월 이상이 소요되어 해당 기간 동안 사업 절차의 병행이 불가능한바, 개정안과 같이 개정될 경우 사업기간 단축 효과가 클 것으로 보인다는 의견을 제시함.

《 재건축 패스트트랙 절차 》



자료: 국토교통부

나. 재건축진단의 실시 사유 확대(안 제12조제2항)

현행	개정안
제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① (생략) ② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>안전진단</u>을 실시하여야 한다. 이 경우 <u>정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.</u> <신설> 1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>안전진단</u>의 실시를 요청하는 경우 2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>안전진단</u>의 실시를 요청하는	제12조(재건축사업의 재건축진단) ① (생략) ② <u>시장·군수등은</u> ----- ----- ----- <u>재건축진단</u>----- ----- <u>시장·군수등은</u> <u>재건축진단</u>----- - <u>재건축진단의</u> ----- -----. 1. 제13조의2에 따라 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>재건축진단의 실시를 요청하는 경우</u> 2. ----- ----- ----- ----- <u>재건축진단</u>----- 3. ----- ----- ----- ----- <u>재건축진단</u>-----

현행	개정안
경우 3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>안전진단</u>의 실시를 요청하는 경우 <신 설> <신 설>	4. ----- ----- ----- ----- -- <u>재건축진단</u>----- 5. 제15조에 따라 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 곳 또는 제16조에 따라 정비구역이 지정된 곳에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>재건축진단</u>의 실시를 요청하는 경우 6. 제31조에 따라 시장·군수등의 승인을 받은 조합설립추진위원회 또는 사업시행자가 <u>재건축진단</u>의 실시를 요청하는 경우

안 제12조제2항은 시장·군수등이 재건축진단을 실시하여야 하는 사유로 ① 안 제13조의29)에 따라 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입

- 9) 본 개정안[「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김상훈의원 대표발의, 제2200547호)」]
- 안 제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 토지등소유자 또는 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다.
1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우
 2. 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 경우
 3. 제4조제1항에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역으로서 대통령령으로 정하는 경우
 4. 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우

안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축단의 실시를 요청하는 경우, ② 현행 제15조¹⁰⁾에 따라 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 곳 또는 현행 제16조¹¹⁾에 따라 정비구역이 지정

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 요청이 있는 경우에는 요청일부터 4개월 이내에 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 정비구역의 지정권자에게 알려야 한다. 다만, 정비계획의 입안권자는 정비계획의 입안 여부의 결정 기한을 2개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)을 작성하여 정비계획의 입안권자에게 제시하여야 한다.

1. 제2항에 따라 정비계획의 입안권자가 토지등소유자에게 정비계획을 입안하기로 통지한 경우
2. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획에 따라 정비계획의 입안권자가 요청하는 경우
3. 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안권자가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
4. 정비계획을 변경하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정요청을 위한 요청서의 작성, 토지등소유자의 동의, 요청서의 처리 및 정비계획의 기본방향 작성을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 「도시 및 주거환경정비법」

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

11) 「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.

된 곳에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우, ③ 안 제31조¹²⁾에 따라 시장·군수등의 승인을 받은 조합설립추진위원회 또는 사업시행자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우를 추가하여 재건축진단의 실시 사유를 확대하려는 것임.

아래에서는 위의 세 가지 사항을 나누어 기술하고자 함.

12) 본 개정안[「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김상훈의원 대표발의, 제2200547호)」]

안 제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다. 이 경우 시장·군수등은 승인 이후 구역경계, 토지등소유자 수 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체 공보에 고시하여야 한다.

1. 추진위원회 위원장(이하 “추진위원장”이라 한다)을 포함한 5명 이상의 추진위원회 위원(이하 “추진위원”이라 한다)

2. 제34조제1항에 따른 운영규정

② 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 구성한다.

1. 제16조에 따른 정비구역이 지정·고시된 지역

2. 제16조에 따른 정비구역이 지정·고시되지 아니한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 기본계획에 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역이 설정된 지역

나. 제13조의2에 따른 입안요청에 따라 정비계획의 입안을 결정한 지역

다. 제15조에 따라 정비계획의 입안을 위해 주민에게 공람한 지역

라. 제4조제1항에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

③ 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 이 조에서 “추진위원회 동의자”라 한다)는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제2항제2호에 따라 추진위원회를 구성하여 승인받은 경우로서 승인 당시의 구역과 제16조에 따라 지정·고시된 정비구역의 면적의 차이가 대통령령으로 정하는 기준 이상으로 발생한 경우에는 추진위원회는 제1항 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 시장·군수등에게 다시 승인을 받아야 한다. 이 경우 제1항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 자는 정비구역 지정·고시 이후 1개월 이내에 철회하지 아니하는 경우 동의한 것으로 본다.

⑤ 제4항에 따른 승인이 있는 경우 기존의 추진위원회의 업무와 관련된 권리·의무는 승인 받은 추진위원회에 포괄승계한 것으로 본다.

⑥ 제1항 및 제4항에 따른 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라야 한다. 이 경우 동의를 받기 전에 제3항의 내용을 설명·고지하여야 한다.

⑦ 정비사업에 대하여 제118조에 따른 공공지원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(1) 정비계획의 입안을 요청하려는 자의 재건축진단 실시 요청

(안 제12조제2항제1호)

지난 2023. 7. 18. 신설되어 2024. 1. 19.부터 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2¹³⁾에 따르면, 토지등소유자는 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 등의 경우에 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있음.

따라서, 신설된 제13조의2에 따라 ‘정비계획의 입안을 요청하려는 자’가 입안 요청 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받는다면, 재건

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다.

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우
2. 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 경우
3. 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 요청이 있는 경우에는 요청일부터 4개월 이내에 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 정비구역의 지정권자에게 알려야 한다. 다만, 정비계획의 입안권자는 정비계획의 입안 여부의 결정 기한을 2개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)을 작성하여 정비계획의 입안권자에게 제시하여야 한다.

1. 제2항에 따라 정비계획의 입안권자가 토지등소유자에게 정비계획을 입안하기로 통지한 경우
2. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획에 따라 정비계획의 입안권자가 요청하는 경우
3. 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안권자가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
4. 정비계획을 변경하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정요청을 위한 요청서의 작성, 토지등소유자의 동의, 요청서의 처리 및 정비계획의 기본방향 작성을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

축절차의 진행을 위하여 재건축진단을 요청할 수 있도록 할 필요가 있고, 현행 제12조제2항제1호가 ‘정비계획의 입안을 제안하려는 자’에게 안전진단의 실시를 요청할 수 있는 자격을 부여하고 있는 점을 고려하더라도, 현행 제12조제2항제1호와 유사한 취지에서 안 제12조제2항제1호는 타당한 내용으로 보임.

국토교통부도 개정안이 2024년 1월부터 시행 중인 제13조의2에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 요청하는 경우를 재건축진단 실시 사유에 반영하는 것이므로 타당하다는 의견을 제시함.

(2) 정비계획이 입안되거나 정비구역이 지정된 곳에서 재건축사업을 시행하려는 자의 재건축진단 실시 요청(안 제12조제2항제5호)

안 제12조제1항에 따라 재건축진단의 실시기한을 사업시행계획인가 전까지로 연장할 경우에는 정비계획 입안이 이루어진 후에도 재건축진단이 가능하게 되므로, 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 곳 또는 정비구역이 지정된 곳에서 재건축사업을 시행하려는 자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우(안 제12조제2항제5호)도 안 제12조제1항의 의결을 전제로 재건축진단의 실시 사유에 포함할 필요가 있음.

(3) 조합설립추진위원회 또는 사업시행자의 재건축진단 실시 요청
(안 제12조제2항제6호)

아래에서 검토할 안 제31조에 따라 조합설립추진위원회의 구성·승인이 정비구역 지정 전에도 가능하게 될 경우에는 시장·군수등의 승인을 받은 조합설립추진위원회에게 재건축진단을 요청할 수 있도록 할 필요가 있고, 안 제12조제1항에 따라 재건축진단의 실시기한을 연장할 경우에는 조합 설립 이후에도 재건축진단이 가능하게 되므로 조합 등 사업시행자에게 재건축절차의 진행을 위하여 재건축진단을 요청할 수 있도록 할 필요가 있을 것으로 판단됨.

다. 재건축진단의 필수적 실시 등(안 제12조제3항부터 제5항까지)

현행	개정안
제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① ~ ② (생략) ③ 제1항에 따른 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다. ⑤ 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.	제12조(재건축사업의 재건축진단) ① ~ ② (생략) ③ ----- 재건축진단은 주택단지(연접한 단지를 포함한다)-----. ----- 재건축진단 -----. ④ 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 재건축 진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성, ----- 등에 관한 재건축진단을 실시----- ----- ----- ----- ----- ----- -. ⑤ ----- 재건축진단을 의뢰받은 진단기관----- ----- ----- ----- 재건축진단을 실시----- ----- 재건축진단 결과보고서----- ----- 시장·군수등 ----- ----- 재건축진단의 ----- -----.

개정안은 연접한 단지의 건축물을 포함하여 재건축진단을 하도록 재건축진단의 대상을 확대하고(안 제12조제3항), 정비계획의 입안권자가 현지조사 등의 절차를 통하여 안전진단의 실시 여부를 ‘재량적으로’ 결정할 수 있도록 한 현행 규정을 시장·군수등이 재건축진단을 ‘필수적으로’ 실시하도록 개정(안 제12조제4항)하려는 것임.

아래에서는 위의 두 가지 사항을 나누어 기술하고자 함.

(1) 연접한 단지의 건축물을 포함한 재건축진단(안 제12조제3항)

현행법상 재건축사업의 안전진단은 주택단지¹⁴⁾의 건축물을 대상으로 하는바(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제3항), 안 제12조제3항은 연접한 주택단지를 포함하여 둘 이상의 주택단지에 대하여 재건축진단을 실시할 수 있도록 하려는 것임.

둘 이상의 주택단지를 통합하여 재건축을 진행하려는 경우 등 현실적으로 연접한 주택단지를 포함한 재건축진단이 필요한 경우에도 각

14) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지

다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지

라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

주택단지별로 별도의 재건축진단을 실시하도록 하는 것은 비효율적인 측면이 없지 아니하므로, 안 제12조제3항은 이러한 점을 반영한 것으로 판단됨.

이와 관련하여 국토교통부는 안 제12조제3항이 주민 불편사항의 해소 및 규제개선 차원에서 타당하다는 의견을 제시함.

(2) 재건축진단의 필수적 실시(안 제12조제4항)

현행법상 정비계획의 입안권자는 현지조사¹⁵⁾ 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하는바(「도시 및 주거환경정비법」 제12조제4항), 안 제12조제4항은 이러한 현지조사 및 안전진단 실시 여부에 대한 재량 없이 필수적으로 안전진단(재건축진단)을 실시하도록 하려는 것임.

15) 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」(국토교통부고시 제2023-9호)

제2장 현지조사

2-1. 안전진단 실시여부의 결정 절차

2-1-1. 정비계획의 입안권자는 법 제12조제4항에 따라 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다. 다만, 구조안전성 평가 안전진단의 경우 ‘구조안전성’만 심사하여 안전진단 실시여부를 결정할 수도 있다.

2-1-2. 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제10조제4항에서 정하고 있는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다. 다만, 단계별 정비사업추진계획 등의 사유로 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정되어 안전진단의 실시 시기를 조정하는 경우는 그러하지 아니하다.

(이하 생략)

현지조사를 선결적 절차로 둘 것인지의 여부 및 재건축진단의 실시 여부에 관한 정비계획 입안권자의 재량을 인정할 것인지 여부는 입법정책적 사항으로서, 재건축사업의 절차 간소화 및 신속성 제고 필요성, 현지조사와 재건축진단의 중복 여부 등을 종합적으로 감안하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 현재는 현지조사만으로 재건축 안전진단의 실시여부를 결정하게 되어 사업의 과도한 진입장벽으로 작용할 수 있으나, 제도개선을 통해 재건축진단으로 건축물의 불량도 등을 확인할 수 있으므로, 주민이 비용을 부담하여 재건축진단 실시를 요청한다면 재건축진단을 바로 실시할 수 있도록 하는 것이 바람직하다는 점을 근거로 안 제12조 제4항이 타당하다는 의견을 제시함.

라. 재건축진단 결과의 적정성 검토(안 제13조)

현행	개정안
제13조(안전진단 결과의 적정성 검토) ① 정비계획의 입안권자(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안 여부를 결정한 경우에는 지체 없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 안전진단 결과보고서를 제출하여야 한다. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 필요한 경우 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 한국건설기술연구원에 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있다. ③ 국토교통부장관은 시·도지사에게 안전진단 결과보고서의 제출을 요청할 수 있으며, 필요한 경우 시·도지사에게 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토를 요청할 수 있다. ④ 시·도지사는 제2항 및 제3항에 따른 검토결과에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획 입안결정의 취소 등 필요한 조치를 요청할 수 있으며, 정비계획의 입안권자는 특별한	제13조(재건축진단 결과의 적정성 검토) ① 시장·군수등----- -----은 제12조제5항에 따라 재건축진단 결과보고서를 제출 받은 ----- -- 재건축진단 ----- -----. ② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 재건축진단 ----- -----. ③ ----- 재건축진단 결과보고서----- ----- ----- 재건축진단 결과의 ----- -----. ④ 특별시장·광역시장·도지사----- ----- 시장·군수등에게 재건축진단에 대한 시정요구 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 --- -- 시장·군수등은 -----

현행	개정안
사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. 다만, <u>특별자치시장 및 특별자치도지사는 직접 정비계획의 입안결정의 취소 등 필요한 조치를 할 수 있다.</u> ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 <u>안전진단</u> 결과의 평가 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	-----. <단서 삭제> ⑤ ----- <u>재건축진단</u> ----- -----.

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제13조에 따르면, 시·도지사(특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사)는 필요한 경우 국토안전관리원 또는 한국건설기술연구원에 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있고(제2항), 국토교통부장관은 시·도지사에게 안전진단 결과보고서의 제출을 요청할 수 있으며, 필요한 경우 시·도지사에게 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토를 요청할 수 있음(제3항).

그리고, 시·도지사는 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토결과에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획 입안결정의 취소 등 필요한 조치를 요청할 수 있고, 정비계획의 입안권자는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 함(제4항 본문).¹⁶⁾

16) 다만, 특별자치시장 및 특별자치도지사는 직접 정비계획의 입안결정의 취소 등 필요한 조치를 할 수 있음(제4항 단서).

안 제13조는 안 제12조제1항에 맞추어 ‘정비계획의 입안권자’를 ‘시장·군수등’으로, ‘안전진단’을 ‘재건축진단’으로 개정하고, 재건축진단 결과의 적정성에 대한 검토결과에 따라 시장·군수등에게 요청하는 조치도 ‘정비계획 입안결정의 취소 등 필요한 조치’에서 ‘재건축진단에 대한 시정요구 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 조치’로 개정하여 요구 내용을 변경하려는 것임.

안 제12조제1항에 따라 정비계획 입안 후에 재건축진단을 실시할 수 있는 상황에서, 시·도지사가 현행 제13조제4항에 근거하여 정비계획의 입안권자에게 정비계획 입안결정의 취소 등을 요청한다면 이미 상당한 기간 진행된 재건축사업을 반복하는 것이 되어 절차적 안정성을 훼손할 우려가 있음.

그러므로, 안 제13조제4항은 시·도지사가 시장·군수등에게 요청할 수 있는 사항 중 ‘정비계획 입안결정의 취소’를 삭제하고 이를 ‘재건축진단에 대한 시정요구 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 조치’로 개정하려는 취지로 판단됨.

국토교통부는 사업이 상당 부분 진행된 상황에서 입안결정을 취소할 경우 후행 행정행위(구역지정, 조합설립 등)의 유효성 여부가 문제될 수 있으므로, 시·도지사가 시장·군수등에게 요청할 수 있는 사항 중 ‘정

비계획 입안결정의 취소'를 삭제하는 안 제13조제4항은 타당하다는 의견을 제시함.

마. 추진위원회의 정비계획 입안 요청 등(안 제13조의2제1항)

현행	개정안
제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다. 1. 2. (생략) <신설> 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 토지등소유자 또는 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 제4조제1항에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역으로서 대통령령으로 정하는 경우 4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2제1항17)에 따르면, 토지등소유자는 ① 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우, ② 기본계획에 정비예정구역의 개략적 범위(제5조제1항제9호18)) 및 단

17) 「도시 및 주거환경정비법」

제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다.

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우
2. 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 경우
3. 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우

18) 「도시 및 주거환경정비법」

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 한다)의 개략적 범위

계별 정비사업 추진계획(제5조제1항제10호¹⁹⁾)을 생략한 경우, ③ 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있음.

안 제13조의2제1항은 정비계획의 입안을 요청할 수 있는 자에 ‘추진위원회’를 추가함과 아울러(안 제13조의2제1항 각 호 외의 부분), 기본계획을 수립하지 아니한 지역으로서 대통령령으로 정하는 경우에도 토지등소유자 또는 조합설립추진위원회가 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있도록 하려는 것임(안 제13조의2제1항제3호 신설).

아래에서 검토할 안 제31조에 따라 추진위원회의 구성·승인이 정비구역 지정 전에도 가능하게 될 경우, 추진위원회의 조기 구성에 따른 효과를 실질적으로 확보하기 위해서는 추진위원회에게도 정비계획의 입안 요청 권한을 부여할 필요가 있으므로, 안 제13조의2제1항 각 호 외의 부분은 안 제31조의 의결을 전제로 타당한 내용으로 보임.

또한, 정비계획의 입안 요청 제도는 정비계획의 입안권자로 하여금

19) 「도시 및 주거환경정비법」

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)

보다 조속하게 정비계획을 수립하도록 함으로써 궁극적으로 전체 정비사업의 신속성을 제고하려는 취지인바, 안 제13조의2제1항제3호는 기본계획의 수립권자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장)가 기본계획을 수립하지 아니한 지역에 대하여도 정비사업의 신속성을 제고하기 위한 제도적 장치가 필요하다는 점을 고려한 내용으로 보임.

국토교통부는 기본계획을 미수립한 곳도 정비계획을 신속하게 수립할 필요가 있으므로 토지등소유자 또는 조합설립추진위원회가 정비계획 입안 요청을 할 수 있도록 하는 안 제13조의2제1항에 대하여 동의하는 의견을 제시함.

바. 추진위원회의 정비계획 입안 제안 등(안 제14조제1항)

현행	개정안
제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지 등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.	제14조(정비계획의 입안 제안) ① ----- ----- ----- 말한다) 또는 추진위원회----- -----.
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항²⁰⁾에 따르면, ‘토지등소유자’ 또는 ‘(공공시행자 또는 지정개발자로서) 사업시행자가 되려는 자’는 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정

20) 「도시 및 주거환경정비법」

제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

비계획이 입안되지 아니한 경우 등에 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음.

안 제14조제1항은 정비계획의 입안을 제안할 수 있는 자에 ‘추진위원회’를 추가하려는 것임.

아래에서 검토할 안 제31조에 따라 추진위원회의 구성·승인이 정비구역 지정 전에도 가능하게 될 경우, 추진위원회의 조기 구성에 따른 효과를 실질적으로 확보하기 위해서는 추진위원회에게도 정비계획의 입안 제안 권한을 부여할 필요가 있으므로, 안 제14조제1항은 안 제31조의 의결을 전제로 타당한 내용으로 보임.

국토교통부는 추진위원회는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수의 승인을 받아 구성된 법적 주체인 점에 비추어 볼 때, 재건축사업의 원활한 추진을 위하여 추진위원회에도 입안제안권을 부여할 필요가 있다는 의견을 제시함.

사. 정비구역등의 해제 관련 조문 정비(안 제20조)

현행	개정안
제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.	제20조(정비구역등의 해제) ① ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 “조합”이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우	2. ----- ----- ----- -----
가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우	가. ----- ----- ----- 추진위원회----- ----- ----- ----- 경우(제31조제2항제1호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우로 한정한다)
나. (생략)	나. (현행과 같음)
다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우	다. ----- 승인 일(제31조제2항제2호에 따른 추진위원회를 구성하는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시일로 본다)---
라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)	라. ----- ----- 사업 시행계획인가----- -----

현행	개정안
를 신청하지 아니하는 경우	----- -
3. (생략)	3. (현행과 같음)
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제20조제1항²¹⁾에 따르면, 정비구역의 지정권자는 ① 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우(제1호), ② 조합이 시행하는 재개발사업·재건축사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우(제2호가목), ③ 조합이 시행하는 재개발사업·재건축사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조

21) 「도시 및 주거환경정비법」

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 “조합”이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
 - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 “조합설립인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - 라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

합설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제2호나목), ④ 조합이 시행하는 재개발사업·재건축사업으로서 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제2호다목), ⑤ 조합이 시행하는 재개발사업·재건축사업으로서 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우(제2호라목), ⑥ 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우(제3호)에는 정비구역등을 해제하여야 함.

안 제20조제1항제2호가목은 안 제31조제2항제2호²²⁾의 신설에 의하여 정비구역 지정·고시 전에도 추진위원회를 설립할 수 있게 됨에 따라, 안 제20조제1항제2호가목의 적용을 받는 추진위원회는 정비구역 지정 이후에 추진위원회를 구성하는 경우(안 제31조제2항제1호)로 한정됨을 명시하려는 것으로서, 안 제31조제2항이 개정된다면 타당한 내용으로 보임.

한편, 안 제20조제1항제2호다목은 안 제31조제2항제2호의 신설에 의하여 정비구역 지정·고시 전에도 추진위원회를 설립할 수 있게 됨에 따라, 위에 기재된 정비구역의 해제사유 중 ‘조합이 시행하는 재개발사

22) 본 개정안[「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(김상훈의원 대표발의, 제2200547호)」]

안 제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인)

② 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 구성한다.

1. 제16조에 따른 정비구역이 지정·고시된 지역

업 또는 재건축사업으로서 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우'의 기산점인 '추진위원회 승인일'을 '정비구역 지정·고시일'로 개정하려는 것임.

만약 추진위원회가 정비구역 지정·고시 전에 설립되는 경우에도 정비구역의 해제사유 중 현행 제20조제1항제2호다목(조합이 시행하는 재개발사업·재건축사업으로서 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우)의 기산점을 그대로 유지한다면 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 정비구역이 지정되지 아니한 경우에도 법조문 해석상 정비구역을 해제하여야 하는 모순이 발생할 수 있을 뿐 아니라, 조합설립이 지연된 주된 원인이 정비구역 지정·고시의 지연이었음에도 불구하고 추진위원회가 정비구역이 해제되는 불이익을 입는 경우²³⁾가 발생할 우려가 있으므로, 안 제20조제1항제2호다목은 타당한 내용으로 판단됨.

국토교통부도 정비구역 지정 이전에 추진위원회가 조기 구성되는 경우 사업초기단계인 점 등에 비추어 추진위원회 설립 이후 2년 이내에 조합설립인가 신청을 하기 어려울 가능성이 크므로, 추진위원회 승인일이 아닌 정비구역 지정일을 기준으로 해제사유의 기산점을 유예하는 안 제20조제1항제2호다목이 타당하다는 의견을 제시함.

23) 예컨대, 추진위원회 승인일부터 1년 11개월이 경과한 후에 정비구역이 지정되었고, 그로부터 1개월 이내에 조합설립인가를 신청하지 못하여 정비구역이 해제되는 경우

아. LH등과 협약등을 체결할 경우의 토지등소유자의 동의
(안 제26조)

현행	개정안
제26조(재개발사업·재건축사업의 공공 시행자) ① 시장·군수등은 재개발사 업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어 느 하나에 해당하는 때에는 제25조에 도 불구하고 직접 정비사업을 시행하 거나 토지주택공사등(토지주택공사 등이 건설업자 또는 등록사업자와 공 동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 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 같다----- -----. 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.
<u><신설></u>	

안 제26조는 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비
· 추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등을 체결하려는 자는

대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 사업시행자 지정 이전에 협약 또는 계약 등을 체결할 수 있도록 하려는 것임.

안 제26조는 토지등소유자로 구성된 단체가 사업시행자 지정 이전 단계에서도 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 토지주택공사등과 함께 재개발·재건축사업을 준비할 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 토지등소유자의 동의 절차를 법률에 명시함으로써 동의 미비로 인하여 발생할 수 있는 분쟁을 예방하려는 내용으로 보임.

국토교통부는 안 제26조가 토지등소유자로 구성된 자가 재개발·재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 토지주택공사등과 협약등을 체결하려는 경우, 일정 비율 이상의 주민 동의를 받도록 하는 등 그 과정을 구체화하여 분쟁을 방지하고자 하는 것이므로 바람직하다는 의견을 제시함.

자. 신탁업자와 협약등을 체결할 경우의 토지등소유자의 동의
(안 제27조제7항 및 제8항 신설)

현행	개정안
제27조(재개발사업·재건축사업의 지정 개발자) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제27조(재개발사업·재건축사업의 지정 개발자) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>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> <u>⑧ 제7항에 따른 공개모집 및 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
<u><신설></u>	

안 제27조제7항은 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자는 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집한 후 사업시행자 지정 전에 협약등을 체결할 수 있도록 하는 내용임.

안 제27조제7항은 토지등소유자로 구성된 단체가 사업시행자 지정 이전 단계에서도 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자와 함께 재개발·재건축사업을 준비할 수 있도록 하려는 취지로 이해되며, 토지등소유자의 동의 절차를 법률에 명시함으로써

동의 미비로 인하여 발생할 수 있는 분쟁을 예방하려는 내용으로 보임.

국토교통부는 안 제27조제7항이 토지등소유자로 구성된 자가 재개발·재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 신탁업자와 협약등을 체결하려는 경우, 일정 비율 이상의 주민 동의를 받도록 하는 등 그 과정을 구체화하여 분쟁을 방지하고자 하는 것이므로 바람직하다는 의견을 제시함.

차. 정비구역 지정·고시 전의 추진위원회 구성 허용 등(안 제31조 제1항, 같은 조 제2항·제4항·제5항 신설 등)

현행	개정안
제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 조합을 설립하려는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다. <후단 신설>	제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① ----- 다음 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 이 경우 시장·군수등은 승인 이후 구역경계, 토지등소유자 수 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체 공보에 고시하여야 한다.
1. · 2. (생략) <u><신 설></u>	1. · 2. (현행과 같음) ② 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 구성한다. 1. 제16조에 따른 정비구역이 지정· <u>고시된 지역</u> 2. 제16조에 따른 정비구역이 지정· <u>고시되지 아니한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지 역</u> 가. 기본계획에 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역이 설정된 지역 나. 제13조의2에 따른 입안요청에

현행	개정안
② (생략) <신설> <신설> ③ 제1항에 따른 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 대통령령으로 정	따라 정비계획의 입안을 결정 한 지역 다. 제15조에 따라 정비계획의 입안을 위해 주민에게 공람한 지역 라. 제4조제1항에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역 ③ (현행 제2항과 같음) ④ 제2항제2호에 따라 추진위원회를 구성하여 승인받은 경우로서 승인 당시의 구역과 제16조에 따라 지정·고시된 정비구역의 면적의 차이가 대통령령으로 정하는 기준 이상으로 발생한 경우에는 추진위원회는 제1항 각호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 시장·군수등에게 다시 승인을 받아야 한다. 이 경우 제1항에 따라 추진위원회 구성에 동의한 자는 정비구역 지정·고시 이후 1개월 이내에 철회하지 아니하는 경우 동의한 것으로 본다. ⑤ 제4항에 따른 승인이 있는 경우 기존의 추진위원회의 업무와 관련된 권리·의무는 승인 받은 추진위원회에 포괄승계한 것으로 본다. ⑥ 제1항 및 제4항-----

현행	개정안
하는 방법 및 절차에 따라야 한다. 이 경우 동의를 받기 전에 제2항의 내용을 설명·고지하여야 한다.	-----. ----- 제3항 -----.
④ (생략)	⑦ (현행 제4항과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」상 조합설립을 위한 추진위원회는 정비구역 지정·고시 후 추진위원회 운영규정 등에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 구성할 수 있음(제31조).

안 제31조는 ① 추진위원회를 정비구역 지정·고시 전에도 구성할 수 있도록 하고(제1항), ② 정비구역 지정·고시 전에 추진위원회를 구성할 수 있는 지역적 요건을 법률에 구체적으로 명시하며(제2항), ③ 추진위원회 승인 후 정비구역의 면적이 대통령령으로 정하는 기준 이상으로 차이가 발생한 경우에는 추진위원회가 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 시장·군수등에게 다시 승인을 받도록 하려는 것임(제4항).

아래에서는 위의 세 가지 사항을 나누어 기술하고자 함.

(1) 정비구역 지정·고시 전의 추진위원회 구성 허용(안 제31조제1항)

조합설립을 위한 추진위원회를 정비구역 지정·고시 전에도 구성할 수 있도록 규제를 완화할 경우, 조합을 설립하여 재건축사업을 진행하

고자 하는 토지등소유자의 기본권(결사의 자유 및 재산권) 행사를 더욱 두텁게 보장하고 재건축사업을 보다 신속하게 진행할 수 있는 긍정적인 측면이 있음.

추진위원회의 구성시기에 관한 규제를 완화할 경우 추진위원회가 정비구역 지정·고시 전에 난립할 우려가 없는 것은 아니나, 안 제31조제2항은 정비구역 지정·고시 전에 추진위원회를 구성할 수 있는 지역을 기본계획에 정비예정구역이 설정된 지역 등으로 일정하게 제한하고 있는바, 재건축사업에 대한 합리적인 기대가능성이 없는 지역에서 추진위원회가 난립할 우려는 상대적으로 크지 않은 것으로 보임.

따라서, 안 제31조제1항은 토지등소유자의 결사의 자유 및 재산권 행사를 보장하고 재건축사업의 신속성을 제고할 수 있는 측면에서 타당한 사항으로 보임.

국토교통부는 정비계획 수립과 추진위원회 설립은 별개의 행위로서 병렬적으로 진행될 수 있고, 추진위원회가 조기에 설립되어 입안 제안이나 조합설립인가 신청 등을 우선적으로 진행할 경우 절차 간소화에 따른 사업속도 제고 효과가 기대된다는 점에서 안 제31조제1항에 동의하는 의견을 제시함.

(2) 정비구역 지정·고시 전에 추진위원회를 구성할 수 있는 지역적 요건(안 제31조제2항 신설)

안 제31조제2항은 정비구역 지정·고시 전에 추진위원회를 구성할 수 있는 지역으로 ① ‘기본계획에 정비예정구역이 설정된 지역’, ② ‘입안요청에 따라 정비계획의 입안을 결정한 지역’, ③ ‘정비계획의 입안을 위해 주민에게 공람한 지역’, ④ ‘기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 기본계획에 정비예정구역 및 단계별 정비사업 추진계획을 생략한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역’의 네 가지를 명시하려는 것임.

정비구역 지정·고시 전에 추진위원회를 무제한적으로 구성할 수 있도록 할 경우 추진위원회의 난립 우려가 있으므로, 안 제31조제2항은 재건축사업에 대한 합리적인 기대가능성이 있는 일정한 지역에 한정하여 정비구역 지정·고시 전에도 추진위원회를 구성할 수 있도록 하려는 취지로 보임.

(3) 정비구역 면적 변경 시의 추진위원회 재승인(안 제31조제4항 신설)

안 제31조제4항은 추진위원회 승인 후에 정비구역의 면적이 대통령령으로 정하는 기준 이상으로 차이가 발생한 경우에는 추진위원회가 시장·군수등에게 다시 승인을 받도록 하려는 내용으로서, 정비구역의 범위는 토지등소유자의 범위를 결정하는 전제가 되고, 토지등소유자의 범위가 상당 부분 달라질 경우 해당 토지등소유자의 동의에 기초하여 성립

한 추진위원회의 민주적 정당성에도 상당한 차이가 발생하므로 타당한 내용으로 판단됨.

카. 조합설립인가의 시기를 정비구역 지정·고시 후로 명시
(안 제35조제2항 및 제3항)

현행	개정안
제35조(조합설립인가 등) ① (생략)	제35조(조합설립인가 등) ① (현행과 같음)
② 재개발사업의 추진위원회(제31조 제4항에 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 <u>첨부하여</u> 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후</u> -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
③ 재건축사업의 추진위원회(제31조 제4항에 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 <u>첨부하여</u> 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후</u> -----.

현행	개정안
④ ~ ⑩ (생략)	④ ~ ⑩ (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」상 시장·군수등이 조합설립인가를 하는 시기에 관하여 별도의 규정을 두고 있지 않으나, 조합설립을 위한 추진위원회는 정비구역 지정·고시 후 구성할 수 있고(제31조), 조합설립은 추진위원회가 시장·군수등의 인가를 받아 하는 것이므로(제35조), 그 논리적 귀결로써 조합설립인가는 정비구역 지정 후에만 가능함.

그런데 개정안은 추진위원회를 정비구역 지정·고시 전에도 구성할 수 있도록 하는 내용을 담고 있으므로(안 제31조제1항), 개정안에 따를 경우에는 시장·군수등이 조합설립인가를 정비구역 지정·고시 전에 할 수 있는 것으로 해석될 여지가 있음.

이에 안 제35조제2항 및 제3항은 시장·군수등이 조합설립인가를 정비구역 지정·고시 후에만 할 수 있도록 명시하려는 것임.

추진위원회의 단계에서도 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경, 설계자의 선정 및 변경, 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성 등이 가능하고(제32조제1항²⁴⁾), 정비구역이 지정·고시되지 아니한 단계에서 시

24) 「도시 및 주거환경정비법」

제32조(추진위원회의 기능) ① 추진위원회는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 “정비사업전문관리업자”라 한다)의 선정 및 변경
2. 설계자의 선정 및 변경

공자의 선정(제45조제1항제5호²⁵⁾) 등 조합만이 할 수 있는 업무를 허용 하여야 할 실익이 크지 아니하므로, 시장·군수등이 조합설립인가를 정비구역 지정·고시 후에만 할 수 있도록 명시하려는 안 제35조제2항 및 제3항은 바람직한 내용으로 보임.

국토교통부는 현재 정비구역 지정 이후 추진위원회를 구성토록 하고 있어 정비구역 지정 이후 조합설립이 가능한데, 추진위원회를 정비구역 지정 이전에 구성할 수 있도록 개정안이 발의된 바 조합 설립 시기를 정비구역 지정 이후로 명확히 규정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

-
3. 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
 4. 조합설립인가를 받기 위한 준비업무
 5. 그 밖에 조합설립을 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무

25) 「도시 및 주거환경정비법」

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

5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.

타. 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례(안 제36조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 사항에 대한 동의를 하는 경우 제2항에 따른 요건을 모두 충족한 경우에는 다음 각 호의 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다. 1. 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청을 위한 동의 2. 제14조에 따른 입안의 제안을 위한 동의 3. 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 동의 ② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다. 1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 제1항 각 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 주요한 사항을 포함하여 동의를 받을 것 2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 제1항 각 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지 받고, 고지 받은 날로부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

안 제36조의3은 토지등소유자가 ① 정비계획의 입안 요청을 위한 동의, ② 정비계획의 입안 제안을 위한 동의 또는 ③ 추진위원회 구성에

대한 동의 중 하나를 하는 경우, 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 주요한 사항을 포함하여 동의를 받는 등 일정한 요건을 갖추었다면 다른 항목에 대하여도 동의를 한 것으로 간주하려는 것임.

정비계획의 입안과 추진위원회 구성은 모두 재건축사업의 진행을 위한 초기 절차로서 토지등소유자의 동의를 얻기 위하여 상당한 시간이 소요되는바, 어느 하나의 항목에 대한 동의를 다른 항목에 대한 동의로 상호 인정할 수 있는 특례를 부여하려는 안 제36조의3은 토지등소유자의 동의를 얻기 위해 소요되는 시간을 단축함으로써, 재건축사업의 신속성을 제고할 수 있는 긍정적인 효과가 있을 것으로 보임.

또한, ‘다른 항목에 대한 동의 간주’는 안 제36조의3제2항에 따라 해당 동의에 관한 주요한 사항을 포함하여 동의를 받고, 동의자에게 타 항목에 대한 동의 간주의 효과가 고지되며, 동의자가 동의를 철회하지 아니한 경우에 한하여 인정되므로, 토지등소유자의 동의권을 침해할 우려는 크지 않은 것으로 판단됨.

국토교통부도 동의 간 상호 간주 특례를 부여할 경우 토지등소유자의 동의 절차를 간소화하여 재건축 사업의 속도가 제고될 것으로 기대되므로, 안 제36조의3에 동의하는 입장임.

파. 정비구역 지정·고시 전의 주민대표회의 구성 허용(안 제47조 제1항 단서 신설)

현행	개정안
제47조(주민대표회의) ① 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여야 한다. <단서 신설>	제47조(주민대표회의) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 다만, 제26조제4항에 따라 <u>협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있다.</u>
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제47조제1항에 따르면 토지등소유자는 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 ‘정비구역이 지정·고시된 후’에 주민대표회의를 구성하여야 함.

이에, 안 제47조제1항 단서는 토지등소유자로 구성된 자가 사업시행자 지정 이전에 토지주택공사등과 정비구역 지정 및 정비계획 수립과 관련된 업무에 대하여 협약 또는 계약을 체결한 경우, 토지등소유자가 ‘정비구역 지정·고시 이전’에도 주민대표회의를 구성할 수 있도록 하려는 것임.

토지등소유자로 구성된 자가 사업시행자 지정 이전에 토지주택공사 등과 정비구역 지정 및 정비계획 수립과 관련된 업무에 대하여 협약 또는 계약을 체결한 경우에는 토지등소유자를 대표하여 향후 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차에 대비할 수 있는 단체가 필요하므로, ‘정비구역 지정·고시 이전에’ 주민대표회의를 구성할 수 있도록 하려는 안 제47조제1항 단서는 타당한 내용으로 보임.

국토교통부도 현재 주민들이 정비구역 지정을 위하여 운영 중인 비법정단체(가칭 ‘주민봉사단’)을 법정단체로 대체할 수 있는 경우, 재건축사업의 투명성 및 추진 속도를 제고할 수 있을 것으로 기대된다는 의견을 제시함.

하. 안전진단 재 실시 제도 폐지(제131조 삭제)

현행	개정안
제131조(재건축사업의 안전진단 재 실시) 시장·군수등은 제16조제2항 전단에 따라 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가를 받지 아니하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 다시 실시하여야 한다. 1. 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조제1항에 따라 재난이 발생할 위험이 높거나 재난예방을 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정하여 특정관리대상지역으로 지정하는 경우 2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제12조제2항에 따라 재해 및 재난 예방과 시설물의 안전성 확보 등을 위하여 정밀안전진단을 실시하는 경우 3. 「공동주택관리법」 제37조제3항에 따라 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하여 안전진단을 실시하는 경우	<삭 제>

현행 「도시 및 주거환경정비법」 제131조에 따르면, 정비구역으로 지정·고시된 날부터 10년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 받지 아니한 정비구역으로서 ① 특정관리대상지역으로 지정되는 경우, ② 정밀

안전진단을 실시하는 경우, ③ 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하여 안전진단을 실시하는 경우에는 시장·군수등이 안전진단을 다시 실시하여야 함.

개정안은 현행 제131조를 삭제함으로써 이러한 안전진단 재실시 제도를 폐지하려는 것임.

안전진단 재실시 제도는 2015. 9. 1. 일부개정된 법률 제13508호의 제12조제1항에 도입된 후, 2017. 2. 8. 전부개정된 법률 제14567호의 제131조에 규정된 것으로서, 정비구역으로 지정·고시된 후 10년 이상 경과한 정비사업이 관계 법령에 따라 재난이 발생할 위험이 높거나 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정되는 경우에 안전진단을 재실시하여 등급을 재조정할 수 있도록 하려는 제도임.

이에 관하여 국토교통부는 안전진단 재실시 제도가 2015년 9월 도입 이후 적용된 사례가 없는 것으로 파악되고, 이미 안전진단을 받아 재건축이 필요한 정비구역으로 지정·고시된 후 10년이 경과한 상황에서 재난이 발생할 위험이 높거나 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정되는 경우라면 즉시 건축물을 철거하고 재건축사업을 신속하게 진행하는 것이 타당하며, 안전진단을 재실시하는 것은 오히려 안전을 저해하는 측면이 있다는 의견을 제시함.

국토교통부의 의견과 같이, 과거에 안전진단을 받아 재건축이 필요한 정비구역으로 지정·고시된 후 10년 이상 경과한 건축물이라면 해당 시점에서도 일반적으로 재건축의 필요성을 부정하기 어렵고, 더욱이 재난이 발생할 위험이 높거나 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정되는 경우라면 다시 안전진단을 시행하는 것이 재건축사업의 신속한 진행에 도움이 되지 않는다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5574