



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 특별정비계획 및 사업시행계획의 통합수립 특례 등 》

■ 한준호의원 대표발의(의안번호 제2213169호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 한준호의원 대표발의(제2213169호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
가. 주택단지 정의 신설(안 제2조제8호 신설)	4
나. 서로 연결하지 아니한 특별정비예정구역 간 결합 허용 및 조례 제정권한 이관(안 제15조제1항제3호 · 제2항)	11
다. 투기행위 방지를 위한 행위제한 규정 및 권리산정기준일 근거 마련(안 제16조제7항 및 제39조 신설)	16
라. 선도지구 지정요건 중 주민 참여도를 주민 동의율로 변경 (안 제18조제3항)	24
마. 주민대표단의 구성 및 기능 규정 신설 (안 제18조의2 및 제18조의3 신설)	26
바. 토지등소유자의 동의방법 등 규정(안 제18조의4 신설)	37
사. 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례(안 제18조의5 신설) ...	42
아. 사업시행자 지정 특례요건 명확화(안 제19조제2항)	48

자. 예비사업시행자 및 예비총괄사업관리자 도입 (안 제19조제3항부터 제5항까지, 제20조제4항부터 제6항까지)	55
차. 특별정비계획과 사업시행계획의 통합 수립 특례 도입 (안 제26조의2 및 제26조의3 신설)	64
타. 노후계획도시정비플랫폼 구축 근거 마련 (안 제35조의2 신설)	75
카. 토지등소유자의 동의서 위조 등에 대한 벌칙 신설 (안 제40조 신설)	80
파. 부칙	83

I. 한준호의원 대표발의(제2213169호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한준호의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 23.

2. 제안이유

노후계획도시 정비사업은 노후화된 계획도시를 광역적·체계적으로 정비하여 도심 내 주택을 공급할 수 있는 핵심 수단 중 하나으로써, 정비사업이 빠르게 추진될 수 있도록 제도적으로 지원하는 것이 매우 중요함.

한편, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 노후계획도시법)이 제정된 이후 1기 신도시 등에서 노후계획도시 정비사업이 진행되고 있으나, 정비사업 관련 각종 계획의 통합 수립, 법정 주민단체의 조기 설립을 통한 참여도 제고, 토지등소유자의 동의서 제출의 편의성 제고 등 속도감 있는 정비사업 추진을 위한 제도개선의 필요성이 지속 제기되고 있는 상황임.

이에, 정부는 지난 9월 7일 “주택공급 확대방안”을 통해 「노후계획도시법」 등 정비사업 관련 법률을 일제히 정비하여 과감한 규제 완화를 통한 정비사업의 신속한 추진을 지원하겠다고 발표하였음.

본 개정안은 「노후계획도시법」의 특별정비계획과 「도시 및 주거환경 정비법」의 사업시행계획을 동시에 수립하는 특례(안 제26조의2, 제26조의3 신설), 주민대표단, 예비사업시행자 및 예비총괄사업관리자 제도(안 제18조의2 및 제18조의3 신설, 안 제19조 및 제20조 개정), 목적이 유사·동일한 사항에 대한 토지등소유자 동의서의 인정 특례(안 제18조의4, 제18조의5 신설), 노후계획도시 정비플랫폼의 운영 근거(안 제35조의2) 등을 도입함으로써, 노후계획도시 정비사업을 통한 주택공급 촉진 및 미래도시 전환을 차질없이 신속히 추진할 수 있도록 지원하려는 것임.

3. 주요내용

가. 노후계획도시 정비사업에서의 주택단지에 관한 정의를 도입함(안 제2조).

나. 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 특별정비예정구역 간 결합을 허용하고, 특별정비구역의 분할, 통합 및 결합의 요건 등에 관한 조례 제정권한을 도에서 시·군으로 이양함(안 제15조).

다. 기본계획을 공람 중인 특별정비예정구역 또는 특별정비계획을 수립 중인 지역에서 건축물대장 상 전유부분 분할 등을 제한할 수 있도록 근거를 마련함(안 제16조).

라. 선도지구 지정에 필요한 항목 중 주민 참여도를 주민 동의율로 수정 함(안 제18조).

마. 노후계획도시정비사업을 추진하려는 토지등소유자가 주민대표단을

구성할 수 있게 하고, 구성 방법, 역할 등 주민대표단의 운영·기능에 관하여 필요한 사항을 정함(안 제18조의2 및 안 제18조의3).

바. 토지등소유자의 동의방식을 법률에 근거하고, 목적이 동일·유사한 사항에 대한 동의서를 상호 인정하는 특례를 도입함(안 제18조의4 및 제18조의5).

사. 특별정비구역 지정 전에 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 예비사업시행자로 지정할 수 있도록 하고, 사업시행자 지정에 관한 동의요건을 보완함(안 제19조).

아. 특별정비구역 지정 전에 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 예비총괄사업관리자로 지정할 수 있도록 함(안 제20조).

자. 공공·신탁방식으로 특별정비구역을 먼저 지정하여 정비사업을 추진하는 경우, 특별정비계획과 「도시 및 주거환경정비법」의 사업시행계획을 통합하여 수립할 수 있는 특례를 도입함(안 제26조의2 및 제26조의3).

차. 노후계획도시정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 지원하기 위한 노후계획도시정비플랫폼에 관한 법적 근거를 마련함(안 제35조의2).

카. 지정권자가 기본계획 주민공람 공고 이후 건축물을 분양받을 수 있는 권리산정기준일을 설정할 수 있도록 근거를 마련함(안 제39조).

타. 토지등소유자의 동의서 위조 및 매매, 행위제한 위반, 주민대표단 무단 운영 또는 임의 구성 등에 대한 벌칙을 규정함(안 제40조).

4. 검토의견

가. 주택단지 정의 신설(안 제2조제8호 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 7. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. <u>“주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다. 다만, 도로, 철도 등의 시설로 인한 분리 또는 관계 법령에 따른 별개의 사용승인 및 구분관리 등 대통령령으로 정하는 경우에는 각각 별개의 주택단지로 간주하되, 노후 계획도시정비사업이 완료된 경우 하나의 주택단지로 간주한다.</u> <u>가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지</u> <u>나. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지</u>

현행법은 개별 조문에서 ‘주택단지’라는 표현을 사용¹⁾하면서도 그 정의는 별도로 규정하고 있지 않은바, 개정안 제2조제8호는 노후계획도시정비사업²⁾의 대상이 되는 ‘주택단지’의 정의를 신설하여 의미를 명확히 하려는 것임.

개정안은 제19조제2항³⁾을 개정하여 노후계획도시정비사업의 사업시행자 지정 특별요건을 보완하면서, 재건축사업 및 리모델링사업의 경우 ‘주택단지별 구분소유자의 과반수’의 동의를 받도록 규정하고 있으므로, 주택단지의 정의를 명확히 하여 해석상의 혼선을 방지하도록 하는 것은

1) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 노후계획도시특별정비예정구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특별정비구역으로 지정할 수 있다.

1. 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역

제26조(「도시 및 주거환경정비법」에 대한 특례) ② 지정권자는 특별정비예정구역에 포함되는 주택단지의 재건축 사업에 대하여 제30조제1항 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 공공성이 인정되는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 재건축진단을 실시하지 아니하거나 완화된 기준을 적용하여 특별정비계획을 수립할 수 있다.

2) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업

나. 「주택법」에 따른 리모델링사업

다. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업

라. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 (이하 생략)

3) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」

현행	개정안
제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ② 지정권자는 제1항에도 불구하고 토지등소유자의 <u>과반수</u> 가 동의한 경우에는 다음 각 호의 <u>자</u> 를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다.	제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자 등) ② ----- 제2조제6호 각 목의 관계 법령에서 규정한 사업시행자 지정 동의요건--- <u>과반수와 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자(재건축사업 및 리모델링사업의 경우 주택단지별 구분소유자의 과반수로 한다)</u> --- 자 중 관계 법령 상 사업시행자 지정이 가능한 자를 -----.

필요한 입법 조치로 보임.

한편, 개정안의 주택단지 정의는 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호에 따른 주택단지와 유사하게 규정하면서도 노후계획도시정비사업의 특성을 고려하여 일부 수정한 것으로 보이는데,

특히 도로·철도 등의 시설로 분리되거나, 사용승인 시점이 다르거나, 구분관리되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 별개의 주택단지로 간주하되, 정비사업이 완료된 경우에는 다시 하나의 주택단지로 간주하도록 단서를 둔 것은 노후계획도시에서 통합 재건축을 활성화하기 위한 취지로 이해됨.

「도시 및 주거환경정비법」 제2조	개정안 제2조
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 관리되	8. “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다. 다만, 도로, 철도 등의 시설로 인한 분리 또는 관계 법령에 따른 별개의 사용승인 및 구분관리 등 대통령령으로 정하는 경우에는 각각 별개의 주택단지로 간주하되, 노후계획도시정비사업이 완료된 경우 하나의 주택단지로 간주한다. 가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

「도시 및 주거환경정비법」 제2조	개정안 제2조
고 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	나. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지
	※ 시행령 개정(안) 제2조(노후계획도시 조성사업 등) ① ~ ② (현행과 같음) ③ 법 제2조제8호에서 “대통령령으로 정하는 경우”이란 다음 각 호의 경우를 말한다. 1. 다음 각 목에 따른 시설로 분리된 토지에 해당하는 경우 가. 철도·고속도로·자동차전용도로 나. 폭 20미터 이상인 일반도로 다. 폭 8미터 이상인 도시계획 예정도로 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 시·군등의 조례로 정하는 시설 2. 「주택법」, 「건축법」 등 관계법령에 따른 사용승인 시점이 다르거나, 「공동주택관리법」 제8조에 따라 구분관리되는 경우로서 기본계획의 수립권자가 각각 별개의 주택단지로 인정하는 경우

※ 자료: 국토교통부

실제 노후계획도시의 주택단지 중에서 사실상 별개의 주택단지로 인식·운영되고 있으나 법률상 1개의 주택단지에 속하는 경우가 있어 통합 재건축 해당 여부가 모호한 점이 있었으므로,

개정안과 같이 현실에서 별개로 운영되는 주택단지를 분리할 수 있게 될 경우 주민들이 개별 주택단지의 범위를 명확히 인지할 수 있고, 재건축 및 리모델링 사업 진행 시에 ‘주택단지별 구분소유자의 과반수’의 동의요건을 충족하는지 여부도 쉽게 알 수 있을 것으로 보임.

아울러, 현행법 제26조제3항 및 현행법 시행령 제27조4)에 따르면, 특별정비예정구역에 위치한 전체 공동주택단지를 하나의 주택단지로 조성하는 재건축 사업을 포함하여 특별정비계획을 수립하는 경우 해당 공동주택단지에 대해서는 재건축진단을 완화하거나 면제할 수 있으므로,

개정안과 같이 주택단지를 여러 개로 나눌 수 있게 할 경우, 특별정비 계획 수립 시에 다수의 주택단지를 하나의 주택단지로 통합함에 따라 재건축진단의 완화 또는 면제를 받을 수 있어, 통합 재건축을 활성화하는 효과도 있을 것으로 생각됨.

한편, 개정안 제2조제8호 단서에서는 별개의 주택단지에 대하여 노후 계획도시정비사업이 완료된 경우 다시 하나의 주택단지로 간주하도록

4) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제26조(「도시 및 주거환경정비법」에 대한 특례) ③ 제2항에 따른 재건축진단 완화 또는 면제의 대상 및 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제27조(재건축진단의 완화 또는 면제) 시장·군수등은 특별정비예정구역에 위치한 전체 공동주택단지를 하나의 주택단지로 조성하는 재건축 사업을 포함하여 특별정비계획을 수립하는 경우 법 제26조제2항에 따라 해당 공동주택단지에 대하여 다음 각 호의 구분에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 재건축진단(이하 “재건축진단”이라 한다)의 완화된 기준을 적용하거나 면제할 수 있다.

규정하고 있는데, 해당 내용은 통합 재건축 상황을 전제로 하여 사후관리의 효율성을 도모하려는 취지로 이해되나,

노후계획도시정비사업⁵⁾에는 재개발·재건축 사업 이외에도 다수의 사업 유형이 존재하고, 개별 주택단지에서 통합 재건축을 하지 않고 각각 분리하여 정비사업을 추진할 수도 있으므로, 별개의 주택단지에 대하여 노후계획도시정비사업 완료 시에 곧바로 하나의 주택단지로 간주하는 내용은 일부 수정이 필요할 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 주택단지에 대한 정의를 도입함으로써 노후계획도시정비사업의 정비대상과 통합정비를 명확화할 수 있으므로 동의하는 입장임.

참고로, 국토연구원은 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

5) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

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

제출기관	제출의견
국토연구원	○ 개정안의 ‘주택단지’ 정의를 일부 수정할 필요가 있음. ❶ ”노후계획도시정비사업이 완료된 경우 하나의 주택단지로 간주한다”라는 문구는 시행령 제2조제3항제3호 “「공동주택관리법」 제8조에 따라 별개의 주택단지로 관리되고 있다고 기본계획 수립권자가 인정하는 경우”의 단서 조항으로 처리하는 것이 바람직 ❷ 개정안의 취지가 「주택법」에 따른 주택단지 개념을 모두 포함하는 것이라면 「주택법」 상(시행령 포함)의 주택단지 개념 그대로 준용하는 것이 바람직 ❸ “아파트 또는 연립주택”을 「건축법」 정의에서 규정하고 있는 “공동주택(이 중 시행령 별표1에 따른 아파트와 연립주택으로 한정)”으로 명확히 규정 필요

나. 서로 연접하지 아니한 특별정비예정구역 간 결합 허용 및
조례 제정권한 이관(안 제15조제1항제3호·제2항)

현행	개정안
제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 지정권자는 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 특별정비구역을 지정할 수 있다. 1. 2. (생략) 3. 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 <u>특별정비구역을</u> 하나의 특별정비구역으로 결합 ② 제1항에 따른 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건, 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 <u>특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도</u> 의 조례로 정할 수 있다.	제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- <u>특별정비예정구역 또는 특별정비구역을</u> ----- ② ----- ----- ----- ----- <u>특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시·군</u> ----- -----.

개정안은 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 함)⁶⁾을 하나의 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 함)으로 결합할 수 있도록 하고, 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건 등에 관한 조례 제정권한을 ‘도’에서 ‘시·군’으로 이관하려는 것임.

6) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “노후계획도시특별정비예정구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획에 따라 노후계획도시정비사업을 추진하려는 구역을 말한다.

먼저, 현행법 제11조7)에 따르면, 지정권자는 ‘특별정비예정구역’ 중 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역 등에 대해서는 특별정비계획을 결정하여 ‘특별정비구역’으로 지정할 수 있고, 이후 제15조제1항제3호8)에 따라 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 결합할 수 있음.

그런데 현행법은 특별정비예정구역에 대해서는 별도의 결합 근거를 두고 있지 아니하므로, 서로 연접하지 아니한 특별정비예정구역을 함께 정비하기 위해서는 각 특별정비예정구역에 대해서 특별정비계획을 수립하여 별개의 특별정비구역으로 지정한 다음, 이를 다시 하나의 특별정비구역으로 결합해야 하므로, 불필요한 계획수립 절차가 반복된다는

7) 「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.

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

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

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.

8) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 지정권자는 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 특별정비구역을 지정할 수 있다.

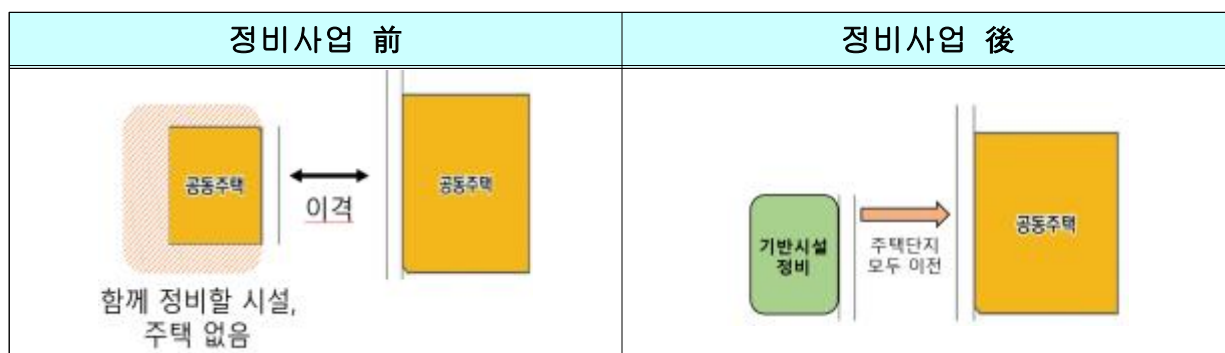
3. 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 결합

지적이 있었음.

이에, 개정안은 특별정비예정구역 단계부터 구역을 결합할 수 있게 하려는 것으로, 서로 연접하지 아니한 특별정비예정구역을 하나의 특별정비구역으로 결합할 경우, 특별정비계획을 1개만 수립하게 되어 인허가 절차가 간소화될 수 있을 것으로 생각됨.

아울러, 서로 연접하지 아니한 대규모 주택단지와 소규모 주택단지⁹⁾의 경우, 개정안과 같이 구역간 결합이 허용된다면 소규모 주택단지 부지에는 녹지·공원 등 기반시설을 설치하고, 대규모 주택단지에 주택을 통합해서 건축하는 정비사업이 가능해지므로, 전반적인 노후계획도시 관리 차원에서 기반시설과 주택단지의 효율적인 분배를 도모할 수 있을 것으로 보임.

【 노후계획도시정비사업 전·후 개요도 】



※ 자료: 국토교통부

9) 국토교통부에 따르면, 노후계획도시에 위치한 수십~200세대 규모의 소규모 빌라 또는 아파트가 소규모 주택단지에 해당됨.

한편, 재개발·재건축 사업을 관리하는 「도시 및 주거환경정비법」 제18조제1항제3호¹⁰⁾는 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 구역¹¹⁾을 하나의 정비구역으로 결합할 수 있도록 하여 개정안과 유사하게 규정하고 있는 점을 참고할 수 있을 것으로 보임.

다음으로, 개정안은 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건 등에 관한 조례 제정권한을 ‘도’에서 ‘시·군’으로 이관하고 있는데, 그간 시·군별로 특별정비구역의 면적, 세대수, 주택 유형 등이 상이함에 따라 조례로 달리 정할 필요가 있다는 지방자치단체의 건의가 있었으므로, 이를 반영하여 조례 제정권한을 이관하는 것은 필요한 조치로 생각됨.

국토교통부는 개정안에 대해 동의하는 입장으로, 서로 이격된 2개 이상의 특별정비예정구역 간 결합을 규정할 경우 소규모 주택단지 부지에 공공·기반시설을 설치하고, 대규모 주택단지에 주택을 통합하는 사업 유형을 새롭게 도입할 수 있고,

10) 「도시 및 주거환경정비법」

제18조(정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 정비구역의 지정권자는 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 정비구역을 지정할 수 있다.

3. 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 구역(제8조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역으로 한정한다) 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 결합

11) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제7조(정비계획의 입안대상지역) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.

시·군별로 구역의 면적, 세대수, 주택 유형 등이 상이함에 따라, 특별정비구역의 분할·결합·통합에 관한 조례를 시·군으로 조정해달라는 지방자치단체의 건의가 있었으므로, 이를 반영할 필요가 있다는 의견임.

참고로, 경기도 성남시는 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

제출기관	제출의견
경기도 성남시	○ 복수의 특별정비예정구역을 1개의 특별정비예정구역으로 통합·결합하는 조문을 분리하여 별도로 규정할 필요가 있음. - 현행법 제13조에 따라 특별정비구역이 지정된 이후 제15조에 따라 특별정비구역 간 통합·결합이 가능하나, 실질적으로 정비사업을 추진할 때 행정절차가 반복되는 점이 있으므로, 특별정비예정구역을 결합할 수 있게 할 경우 절차의 간소화를 통해 신속한 정비사업 추진이 가능할 것임.

다. 투기행위 방지를 위한 행위제한 규정 및 권리산정기준일
근거 마련(안 제16조제7항 및 제39조 신설)

현행	개정안
제16조(행위 등의 제한) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제16조(행위 등의 제한) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위한 행위제한에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항을 준용하되, 이 경우 “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비예정구역”은 “특별정비예정구역”으로, “정비계획”은 “특별정비계획”으로 본다. 다만, 행위제한의 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.
<u><신설></u>	제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) 노후계획도시정비사업을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조를 준용한다. 이 경우 “정비사업”은 “노후계획도시정비사업”으로, “제16조제2항 전단”은 “제13조제3항 전단”으로, “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다.

개정안 제16조제7항 및 제39조는 모두 투기행위를 방지하기 위한 목적의 신설 조항으로, 안 제16조제7항은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위한 행위제한에 관하여, 안 제39조는 노후계획도시정비사업을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관하여, 각각 유사한 취지의 「도시 및 주거환경정비법」¹²⁾ 조문을 준용하도록 함.

12) 「도시 및 주거환경정비법」은 노후계획도시정비사업의 종류 중 하나인 재개발·개건축 사업에 관하여 규정하고 있음.

먼저, 안 제16조제7항은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항¹³⁾을 준용하는데, 노후계획도시정비기본계획¹⁴⁾(이하 “기본계획”이라 함)을 공람 중인 특별정비예정구역 또는 특별정비계획¹⁵⁾을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례 연장 가능)을 정하여 건축물의 건축, 토지의 분할, 전유부분의 분할 등을 제한할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제16조의 행위제한과 관련된 내용은 행위제한에 대해 규정하고 있는 일반적인 입법례¹⁶⁾ 수준으로 규정되어 있는데, 개정안은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 추가로 규정되어 있는 사항을 준용하여 노후계획도시정비

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제19조(행위제한 등) ⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축
2. 토지의 분할
3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환
4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할

14) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

15) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

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

16) 「도시 및 주거환경정비법」 제19조, 「공공주택 특별법」 제11조, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제25조 등에 규정되어 있음.

사업17)에도 적용하려는 것으로, 투기세력의 유입에 따른 노후계획도시 정비사업의 사업성 저하를 방지하고, 기존 토지등소유자18)의 재산권을 보호하는 데에 도움이 되는 측면이 있을 것으로 보임.

「도시 및 주거환경정비법」	개정안
제19조(행위제한 등) ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다. 1. 건축물의 건축 2. 공작물의 설치 3. 토지의 형질변경 4. 토석의 채취 5. 토지분할 6. 물건을 쌓아 놓는 행위 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위	제16조(행위 등의 제한) ① 특별정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 지정권자의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다. 1. 건축물의 건축 2. 공작물의 설치 3. 토지의 형질변경 4. 토석의 채취 5. 토지분할 6. 물건을 쌓아 놓는 행위 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

17) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

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

18) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

「도시 및 주거환경정비법」	개정안
＜중략：좌우 상동＞ ⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 <u>대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.</u> 1. 건축물의 건축 2. 토지의 분할 3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환 4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할	＜중략：좌우 상동＞ ⑦ <u>비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위한 행위제한에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항을 준용하되, 이 경우 “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비예정구역”은 “특별정비예정구역”으로, “정비계획”은 “특별정비계획”으로 본다. 다만, 행위제한의 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.</u>

또한, 개정안과 같이 현행법에 비경제적인 건축행위 및 투기 수요 유입 방지를 위한 행위제한 근거를 명시할 경우 「도시 및 주거환경정비법」상 재건축·재개발 사업 외의 노후계획도시정비사업에도 행위제한을 동일하게 적용함으로써 투기행위 방지에 도움이 될 것으로 생각됨.

국토교통부는 개정안에 대하여 이른바 ‘상가 쪼개기’ 등 투기행위로 인한 정비사업 지연 및 주민 간 갈등을 방지할 필요가 있으므로 동의한다는 입장임.

다음으로, 개정안 제39조는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조¹⁹⁾를 준용하여 노후계획도시정비사업을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일을 규정하려는 것임.

현행법 제3조제2항²⁰⁾은 노후계획도시정비사업에 관하여 현행법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따르도록 하고 있어, 노후계획도시정비사업으로 「도시 및 주거환경정비법」 상 재건축·재개발 사업을 추진할 경우 권리산정기준일을 「도시 및 주거환경정비법」에 근거하여 정하고 있는데,

개정안과 같이 현행법에 건축물을 분양받을 권리에 대한 산정 기준일

19) 「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

② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

20) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제3조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 노후계획도시정비사업에 관하여 다른 법률보다 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.

② 노후계획도시정비사업에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 해당 사업에 관하여 정하고 있는 관계 법률에 따른다.

의 근거를 명시할 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축·재개발 사업 외의 노후계획도시정비사업에도 권리산정기준일을 동일하게 적용함으로써 투기행위 방지에 도움이 될 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 노후계획도시정비사업이 전국적으로 확대되기 전에 투기행위 방지를 위한 권리산정기준일 근거를 마련할 필요가 있다는 입장임.

한편, 국토교통부는 안 제16조제7항 및 제39조가 국민의 권리 제한에 관한 내용이므로 「도시 및 주거환경정비법」을 준용하는 대신 법률에 관련 내용을 직접 명시하는 것이 더욱 적절한 입법 형식으로 보인다는 수정의견을 제시함.

【 국토교통부 수정의견 】

「도시 및 주거환경정비법」	개정안	국토교통부 수정의견
제19조(행위제한 등) ⑦ 국토교통부장관, <u>시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장</u> (자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 <u>제6조제1항</u> 에 따라 기본계획을 공람 중인 <u>정비</u>	제16조(행위 등의 제한) ⑦ <u>비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위한 행위제한에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항을 준용하되, 이 경우 “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비예정구역”은</u>	제16조(행위 등의 제한) ⑦ 국토교통부장관 <u>또는 지정권자는</u> 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 <u>제6조제2항</u> 에 따라 기본계획을 공람 중인 <u>특별정비예정구역</u> 에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서

「도시 및 주거환경정비법」	개정안	국토교통부 수정의견
<u>예정구역</u> 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다. (이하 각 호 생략) 제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① <u>정비사업</u>을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>제16조 제2항</u> 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 <u>시·도지사</u>가 투기를 억제하기 위하여 제6조제1항에 따른 기본계획수립을 위한 주민공람의 공고일 후 <u>정비구역</u> 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. (이하 각 호 생략)	“<u>특별정비예정구역</u>”으로, “정비계획”은 “<u>특별정비계획</u>”으로 본다. 다만, 행위제한의 방법과 절차는 대통령령으로 정한다. 제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) <u>노후계획도시정비사업</u>을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조를 준용한다. 이 경우 “정비사업”은 “<u>노후계획도시정비사업</u>”으로, “제16조제2항 전단”은 “제13조제3항 전단”으로, “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비구역”은 “<u>특별정비구역</u>”으로 본다.	한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다. (이하 각 호 생략) 제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① <u>노후계획도시정비사업</u>을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 <u>제13조제3항</u> 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 <u>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사</u>가 투기를 억제하기 위하여 제6조제2항에 따른 기본계획수립을 위한 주민공람의 공고일 후 <u>특별정비구역</u> 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

「도시 및 주거환경정비법」	개정안	국토교통부 수정의견
② <u>시·도지사</u>는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.		(이하 각 호 생략) ② <u>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사</u>는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

라. 선도지구 지정요건 중 주민 참여도를 주민 동의율로 변경
(안 제18조제3항)

현 행	개 정 안
제18조(노후계획도시정비선도지구의 지정 및 지원) ①·② (생 략)	제18조(노후계획도시정비선도지구의 지정 및 지원) ①·② (현행과 같음)
③ 지정권자는 선도지구를 지정하거나 변경 지정할 때에는 주민 <u>참여도</u> , 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요를 고려하여야 한다.	③ ----- <u>동의율</u> -----
④ ~ ⑥ (생 략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)

개정안 제18조제2항은 선도지구의 지정 및 변경지정 시 고려해야 하는 요소 중 ‘주민 참여도’를 ‘주민 동의율’로 변경하려는 것임.

현행법 제18조제3항은 주민 동의에 대해 명시하지 아니하고 ‘주민 참여도’로 포괄하여 규정하는데, 현행법 시행령 제21조²¹⁾에서 이를 구체화하여 시장·군수등으로 하여금 선도지구 지정 시에 특별정비예정구역의 토지등소유자의 과반수가 노후계획도시정비사업 시행에 동의하는지 여부를 고려하도록 하고, 동의의 방식에 대해서도 세부적으로 정하고 있음.

21) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제21조(노후계획도시정비선도지구의 지정) ① 시장·군수등은 법 제18조제1항에 따른 노후계획도시정비선도지구(이하 “선도지구”라 한다)를 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 특별정비예정구역의 토지등소유자의 과반수가 노후계획도시정비사업 시행에 동의하는지 여부. 이 경우 동의는 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 해야 하며, 서면동의서에는 토지등소유자의 신분증명서 사본을 첨부해야 한다.

그런데, 개정안은 제18조의5²²⁾를 신설하여 ‘토지등소유자의 선도지구 지정에 관한 동의서’를 ‘주민대표단 설립에 관한 동의서’로 상호 인정하도록 특례를 두고 있으므로, 개정안과 같이 제18조제3항의 ‘참여도’를 ‘동의율’로 변경하여 선도지구 지정 시에 주민 동의율에 관한 사항을 고려하도록 명시하는 것은 자구의 통일성 측면에서 적절하다고 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 선도지구 지정에 관한 동의서를 주민대표단 설립에 관한 동의서로 상호 인정하는 특례를 도입하고자 하나, 현재 선도지구 지정에 관한 동의서의 근거가 시행령에 규정되어 있어 법률에 명확히 근거를 두어야 한다는 점에서 개정에 동의한다는 의견임.

22) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」

현행	개 정 안
<신 설>	<u>제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.</u> 1. 토지등소유자가 제18조의2에 따른 주민대표단의 설립에 동의하거나 제18조제3항에 따른 선도지구 지정에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다. (이하 생략)

마. 주민대표단의 구성 및 기능 규정 신설

(안 제18조의2 및 제18조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	제18조의2(주민대표단의 구성·승인 등) ① 토지등소유자는 기본계획 수립·고시 이후 특별정비예정구역별로 주민대표기구(이하“주민대표단”이라 한다)를 구성할 수 있다. ② 주민대표단은 대표 1명과 감사를 포함하여 5명 이상 25명 이하로 구성한다. ③ 주민대표단은 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 지정권자의 승인을 받아야 한다. ④ 주민대표단의 운영, 비용부담, 단원의 선임 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
<신설>	제18조의3(주민대표단의 기능) ① 주민대표단은 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다. 1. 사업시행자 또는 예비사업시행자의 선정 및 변경 2. 총괄사업관리자 또는 예비총괄사업관리자의 선정 및 변경 3. 개략적인 특별정비계획의 작성 4. 관계 법률에 따른 조합 구성 또는 사업시행자 지정 등을 위한 준비업무 5. 특별정비구역 지정 제안 6. 그밖에 노후계획도시정비사업 추진을 위하여 대통령령으로 정하는 업무 ② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나, 제19조제4항에 따라 지정권자가 예비사업시행자를 지정한 경우 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 조합 또는 주민대표기구를 구성·설립할 수 있다. 1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 또는 「주택법」 제11조에 따른 주택리모델링조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 조합 등을 구성·설립할 수 있다.

현행	개정안
	2. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제2호 또는 제3호에 해당하는 자를 지정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의를 구성할 수 있다. 3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제5호에 해당하는 자를 지정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 소집할 수 있다. ③ 주민대표단이 제2항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 설립을 결정한 경우 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다.

현재 국토교통부는 현행법 제12조제4항 및 제18조²³⁾에 따라 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」(국토교통부고시)을 근거로 선도지구에서 주민대표단을 시범 도입하여 운영하고 있는데²⁴⁾,

23) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제12조(특별정비계획의 수립) ④ 기반시설의 설치 및 비용 부담의 기준 등 특별정비계획의 수립 기준·방법 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

제18조(노후계획도시정비선도지구의 지정 및 지원) ⑤ 국토교통부장관 및 지정권자는 제1항에 따라 지정된 선도지구에 재정적·행정적인 지원을 할 수 있고, 기반시설을 우선 설치할 수 있다.

24) 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」(국토교통부고시)

제1조(목적) 이 지침은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제12조제4항에 따라 특별정비계획의 수립 기준 및 방법 등을 정함을 목적으로 한다.

제27조(특별정비계획 수립절차 등) ③ 법 제19조제2항제2호·제3호·제5호·제6호 또는 영 제23조제1항 각 호의 자와 특별정비계획 수립 등에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려는 주민대표단(주택단지별로 안배한 총 25인 이내의 토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 별지 제1호 서식에 따라 해당 구역 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 법 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다. 단, 법 제18조제1항에 따라 선도지구로 지정(지정권자의 공모를 거쳐 선도지구로 선정·고시한 특별정비예정구역을 포함한다. 이하 같다)된 특별정비예정구역의 토지등소유자에 한한다.

④ 지정권자는 제3항에 따라 토지등소유자와 협약등을 체결한 자를 노후계획도시정비사업의 예비사업시행자(법 제19조제2항제2호·제3호·제5호·제6호에 따른 자의 경우) 또는 예비총괄사업관리자(영 제23조제1항 각 호에 따른 자의 경우)로 토지등소유자와 협약등을 체결한 자의 별지 제2호 또는 제3호 서식에 따른 신청 또는 제안을 받아 우선 지정할 수 있으며, 그 지위는 특별정비계획수립 시까지로 한정한다.

주택단지별로 안배한 총 25인 이내의 토지등소유자로 구성된 ‘주민대표단’은 해당 구역 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 사업시행자 지정 이전에 특별정비계획 수립 등에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 함)을 체결할 수 있고, 지정권자는 특별정비계획 수립 시까지 토지등소유자와 협약등을 체결한 자를 예비사업시행자 또는 예비총괄사업관리자로 우선 지정할 수 있음.

개정안 제18조의2 및 제18조의3은 선도지구에서 시범 도입한 주민대표단에 관한 법적 근거를 마련하고, 주민대표단의 구성 및 역할을 보완하여 규정하려는 것으로, 선도지구뿐 아니라 전체 노후계획도시에서 주민대표단을 운영할 수 있을 것으로 보임.

구체적으로 살펴보면, 안 제18조의2는 토지등소유자가 기본계획의 수립·고시 이후 특별정비예정구역별로 주민대표기구인 ‘주민대표단’을 구성할 수 있도록 하고, 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 대표 1명과 감사를 포함한 5명 이상 25명 이하로 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 지정권자의 승인을 받도록 함.

안 제18조의3은 주민대표단이 사업시행자·예비사업시행자·총괄사업관리자·예비총괄사업관리자를 선정 및 변경하고, 개략적인 특별정비계획을 작성하며, 관계 법률에 따른 조합 구성 또는 사업시행자 지정 등을 위한 준비업무 등을 수행할 수 있도록 업무 범위를 정하고,

노후계획도시정비사업의 시행방식을 조합·공공·신탁 방식으로 구분하여 주민대표단 또는 지정권자가 사업시행방식을 결정한 이후 후속 절차로서 조합(조합설립추진위원회), 주민대표회의, 토지등소유자 전체회의를 구성·설립하거나 소집할 수 있도록 함.

【 안 제18조의3제2항 각 호의 사업시행방식 비교 】

	1. 조합방식	2. 공공방식	3. 신탁방식
대상사업	- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축사업 - 「주택법」에 따른 리모델링사업 - 「도시개발법」에 따른 도시개발사업	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축사업	
주체	주민대표단이 조합 설립을 결정한 경우	지정권자가 예비사업시행자로 공공기관 또는 지방공사를 지정한 경우	지정권자가 예비사업시행자로 신탁업자를 지정한 경우
시점	특별정비구역 지정·고시 이후	특별정비구역 지정·고시 이전	
조합 등 ²⁵⁾	- 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 재건축·재개발 조합(이 경우 특별정비구역 지정 이전에 조합설립추진위원회 구성 가능), - 「주택법」 제11조에 따른 리모델링주택조합, - 「도시개발법」 제13조에 따른 도시개발조합을 구성·설립할 수 있음	「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의를 구성할 수 있음	「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 소집할 수 있음

25) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

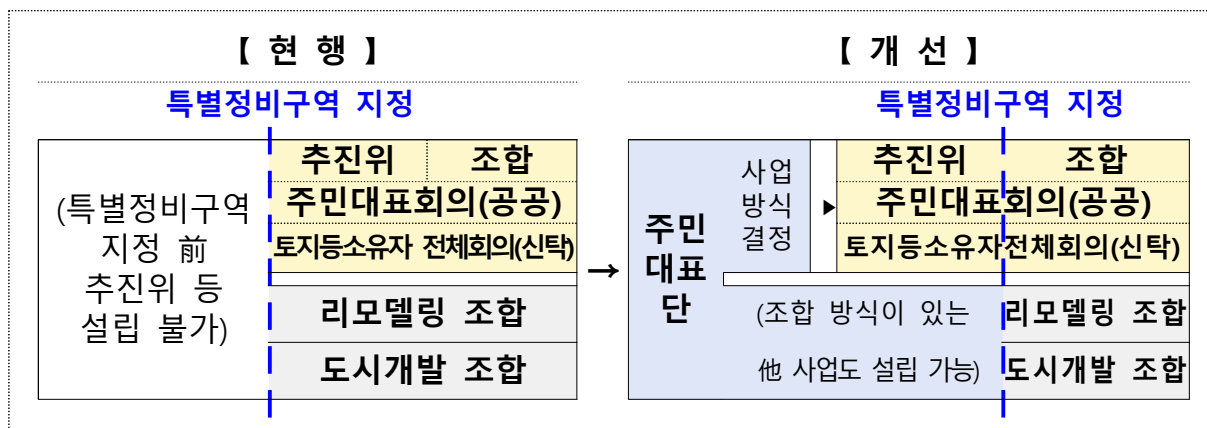
11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

개정안과 같이 주민대표단의 구성 절차를 정하고 사업시행자와 예비 사업시행자를 지정하게 하는 등 주민대표단의 역할을 구체화할 경우, 특별정비구역 지정 이전에도 토지등소유자가 주민대표단을 구성하여 노후계획도시정비사업 관련 사항을 미리 결정할 수 있게 되므로, 정비 사업 절차가 단축되고 신속한 사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

【 주민대표단 개요도 】



※ 자료: 국토교통부

또한, 현재 재개발·재건축 사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제31조·제47조·제48조²⁶⁾에 따라 기본계획 수립 이후 정비구역 지정·고

「도시개발법」

제13조(조합 설립의 인가) ① 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 정관을 작성하여 지정권자에게 조합 설립의 인가를 받아야 한다.
③ 제1항에 따라 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

26) 「도시 및 주거환경정비법」

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, 토지등소유자의 수 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체 공보에 고시하여야 한다.

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

1. 제16조에 따라 정비구역으로 지정·고시된 지역
2. 제16조에 따라 정비구역으로 지정·고시되지 아니한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

시 이전에 조합설립추진위원회 또는 주민대표회의를 구성하거나, 토지
등소유자 전체회의를 소집할 수 있는데,

현행법의 기본계획²⁷⁾은 「도시 및 주거환경정비법」의 기본계획²⁸⁾으
로 의제되지 아니하여 노후계획도시정비사업에 속하는 재개발·재건축사
업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제31조·제47조·제48조의 적용을
받지 못하고 있으므로, 노후계획도시정비사업의 경우에도 이러한 사전
준비 절차를 따를 수 있도록 정비하는 것이 적절할 것으로 보임.

한편, 안 제18조의2제1항 및 제18조의3제2항은 ‘주민대표기구’와 ‘주민
대표단’이라는 용어를 혼재하여 사용하고 있는데 의미상 다소 중복되는

가. 제4조제1항 단서에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 제5조제2항에 따라 기본계
획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호의 사항을 생략한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
나. 기본계획에 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역이 설정된 지역
제47조(주민대표회의) ① 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하
는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여야
한다. 다만, 제26조제4항에 따라 협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주
민대표회의를 구성할 수 있다.
제48조(토지등소유자 전체회의) ① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는
다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 신탁업자를
사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구
성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.
② 토지등소유자 전체회의는 사업시행자가 직권으로 소집하거나 토지등소유자 5분의 1 이
상의 요구로 사업시행자가 소집한다.

27) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

28) 「도시 및 주거환경정비법」

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도
지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한
다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할
필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

측면이 있어 보이고, 신탁방식을 정하고 있는 안 제18조의3제2항제3호에서의 ‘토지등소유자 전체회의’는 주민대표기구에 해당하지 아니하므로 관련 표현을 명확히 정비할 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 안 제18조의3제3항은 주민대표단이 조합 설립을 결정한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제2항²⁹⁾에도 불구하고 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다고 규정하고 있는데, 조합설립추진위원회의 구성 시점이 특별정비구역 지정 이전인지, 또는 이후인지 명확하지 않은 점이 있으므로, 자구 수정이 필요할 것으로 보임.

아울러, 주민대표단 또는 지정권자가 사업방식(조합·공공·신탁)을 결정하고 후속 단체(조합·주민대표회의·토지등소유자 전체회의)를 구성한 이후에도 주민대표단이 계속 존속할 경우 주민대표단과 후속 단체 간 역할이 중복될 우려가 있다는 지적이 있으므로, 한시 준비조직인 주민대표단의 존속 기간을 설정하는 등 보완이 필요할 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 선도지구에서 시범 도입한 주민대표단을 전체 지역으로 확대하여 법정 주민단체의 조기 설립을 통해 사업

29) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ② 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 구성한다.

1. 제16조에 따라 정비구역으로 지정·고시된 지역

2. 제16조에 따라 정비구역으로 지정·고시되지 아니한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 제4조제1항 단서에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호의 사항을 생략한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

나. 기본계획에 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역이 설정된 지역

속도를 신속하게 지원할 수 있어 동의한다는 입장이며, 일부 조항에 대한 수정의견을 함께 제시함.

먼저, 안 제18조의2제1항 및 제18조의3제2항의 경우, 조문 내에서 다양한 관계 법령의 단체·조직이 설명되어 있으므로, 의미가 중복되는 주민대표단과 주민대표기구를 일원화하기 위해 ‘주민대표기구’라는 용어를 삭제하고, 안 제18조의3제3항의 경우 조합설립추진위원회 구성 시점을 특별정비구역 지정 이전으로 명확히 하기 위하여 ‘특별정비예정구역에서’ 구성할 수 있도록 수정함.

또한, 주민대표단은 본격적인 정비사업이 시행되기 전에 임시로 업무를 추진하는 단체이므로, 중복 운영을 방지하기 위해 안 제18조의3에 제4항부터 제6항까지를 신설하여 후속 단체인 조합(추진위 포함) 또는 주민대표회의가 구성·설립되거나 신탁업자가 사업시행자로 지정되면 그 다음 날에 주민대표단의 구성·승인이 취소되도록 하고, 주민대표단의 업무 관련 권리·의무는 조합(추진위 포함), 주민대표회의 또는 신탁업자가 포괄 승계하도록 하여 사업의 연속성을 확보할 수 있도록 수정함.

【 국토교통부 수정의견 】

개정안	국토교통부 수정의견
제18조의2(주민대표단의 구성·승인 등) ① 토지등소유자는 기본계획 수립·고시 이후 특별정비예정구역별로 <u>주민대표기구(이하“주민대표단”이라 한다)</u>를 구성할 수 있다. 제18조의3(주민대표단의 기능) ② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나, 제19조제4항에 따라 지정권자가 예비사업시행자를 지정한 경우 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 <u>조합 또는 주민대표기구</u>를 구성·설립할 수 있다. 1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 또는 「주택법」 제11조에 따른 주택리모델링조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 <u>조합 등을</u> 구성·설립할 수 있다. ③ 주민대표단이 제2항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 설립을 결정한 경우 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다. <신 설> <신 설>	제18조의2(주민대표단의 구성·승인 등) ① 토지등소유자는 기본계획 수립·고시 이후 특별정비예정구역별로 <u>주민대표단을</u> 구성할 수 있다. 제18조의3(주민대표단의 기능) ② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나, 제19조제4항에 따라 지정권자가 예비사업시행자를 지정한 경우 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 <u>조합 등을</u> 구성·설립할 수 있다. 1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 또는 「주택법」 제11조에 따른 주택리모델링조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 <u>조합을</u> 구성·설립할 수 있다. ③ 주민대표단이 제2항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 설립을 결정한 경우 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 <u>특별정비예정구역에서</u> 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다. ④ 제2항제1호·제2호 및 제3항에 따라 <u>조합(조합설립추진위원회를 포함한다) 또는 주민대표회의가 구성·설립된 경우에는 구성·설립의 고시일 다음 날에 주민대표단의 구성 승인이 취소된 것으로 본다.</u> ⑤ 제19조제1항 및 제2항에 따라 <u>신탁업자를 노후계획도시정비사업의 사업시행자</u>

<신 설>	로 지정한 경우 사업시행자 지정일 다음 날에 주민대표단의 구성 승인이 취소된 것으로 본다. ⑥ 주민대표단의 업무와 관련된 권리·의무는 조합(조합설립추진위원회를 포함한다), 주민대표회의 또는 신탁업자가 포괄승계한다.
--------------------	---

참고로, 부산광역시와 한국토지주택공사는 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

제출기관	제출의견
부산광역시	○ (안 제18조의2) 주민대표단은 입안권자의 승인을 받도록 수정 필요 - 주민대표단은 해당 구역의 초기 대표로서 주민의견을 수렴하고 사업추진 방향을 협의하는 실질적인 의사결정 창구 역할을 수행함. 초기단계의 업무는 주민과의 접점이 가장 가까운 구청에서의 관리가 필수적이므로, 주민대표단 승인권을 구청장 권한으로 이관하는 것이 타당함. ○ (안 제18조의3) 주민대표단이 일정 요건(예: 주민 동의율, 거주, 소유요건 확보 등) 하에 추진위원회의 기능을 대신하도록 수정 필요 - 현재 주민대표단은 주민의견 수렴, 사업방향 협의 등 추진위원회와 동일하거나 유사한 기능을 수행하고 있으며, 이러한 기능 중복은 행정절차 지연과 주민 혼선을 야기할 가능성이 있음.
한국토지주택공사	○ (안 제18조의3) 주민대표기구의 일원화를 위하여 주민대표회의 및 조합설립추진위원회의 구성을 승인받은 다음 날에 기존의 주민대표단은 구성승인 취소 및 해산 필요

참고

관계 법령상 주민단체와 비교³⁰⁾

1. 재건축·재개발 사업

	주민대표단 (「노후계획도시법 개정안」)	「도시정비법」상 주민단체		
		조합설립 추진위원회	주민대표회의	토지등소유자 전체회의
사업 시행방식	· 미정 · 자체 논의를 통해 사 업방식 결정	조합	공공 (LH 등)	신탁
인원	5~25인	토지등소유자의 10% 이상(최소 5인)	5~25인	토지등소유자 전원 (20% 요구로 소집 가능)
의무 구성원 (법률 기준)	· 대표 1명 및 감사	· 위원장 1명 및 감사	· 위원장 (감사는 시행령 규정)	· 의무구성원 없음(의 결기구 성격)
구성요건	토지등소유자 과반수 동의	토지등소유자 과반수 동의	토지등소유자 과반수 동의	· 신탁 방식 결정 시 조 합설립 요건 (재건 축: 70%+ 동별 과 반수) 필요
주요 역할	· 사업시행방식 결정 · 예비사업시행자 선 정 및 변경 · 특별정비구역 지정 제안	· 조합 설립 추진 · 정비사업전문관리업자 선정 및 변경 · 정비계획 입안 제 안 등	· 공공방식 정비사업 추진 · 시공사 추천 · 주민 의견수렴 등	· 신탁방식 정비사업 추진 · 시공사 선정 · 비용 운영, 계약 관 련 의결 등

2. 리모델링·도시개발 사업

	주민대표단 (「노후계획도시법 개정안」)	리모델링주택조합 (「주택법」)	조합 (「도시개발법」)
사업 시행방식	· 리모델링의 경우 조합설립을 위한 사전 준비기구 성격으로 운영 · 도시개발의 경우 사업방식(조합 · 신탁 등) 결정을 위한 사전 준비 기구로 운영	조합	조합
인원	5~25인	별도 인원 규정 없음	7인 이상
의무 구성원 (법률 기준)	· 대표 1명 및 감사	별도 구성원 규정 없음	· 조합장 1명 및 이사·감사 (시행령에 규정)
구성요건	토지등소유자 과반수 동의	전체 구분소유자 2/3 + 동별 과반수	토지소유자 과반수 + 면적 2/3

30) 자료: 국토교통부

바. 토지등소유자의 동의방법 등 규정(안 제18조의4 신설)

현행	개정안
<신설>	제18조의4(토지등소유자의 동의방법 등) ① <u>다음 각 호에 대한 동의(동의한 사항의 철회를 포함한다)는 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다)를 제출하는 방법으로 한다. 이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.</u> 1. 제11조제2항 또는 제26조의2제1항에 따라 특별정비구역 지정을 제안하는 경우 2. 제15조제1항에 따라 특별정비구역을 분할·통합·결합하는 경우 3. 제17조제1항제2호에 따라 특별정비구역 지정의 해제를 요청하는 경우 4. 제18조제3항에 따라 선도지구 지정에 대해 동의하는 경우 5. 제18조의2제3항에 따라 주민대표단을 구성하는 경우 6. 제19조제2항 또는 제4항에 따라 사업시행자 또는 예비사업시행자 지정에 동의하는 경우 7. 제20조제1항 또는 제5항에 따라 총괄사업관리자 또는 예비총괄사업관리자 지정에 동의하는 경우 8. 제20조제3항에 따라 총괄사업관리자 지정을 제안하는 경우 9. 제26조의3제1항에 따라 사업시행자 지정에 동의하는 경우 10. 제26조의3제5항에 따라 정비사업시행계획인가를 신청하는 경우 ② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 수립권자 또는 지정권자가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할

현행	개정안
	수 있다. ③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서 또는 전자서명동의서(이하 이 항에서 “동의서”라 한다)를 작성하는 경우 제18조의2제3항에 해당하는 때에는 지정권자가 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인(檢印) 또는 확인한 동의서를 사용하여야 하며, 검인 또는 확인을 받지 아니한 동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 · 절차 및 제1항에 따른 전자서명동의서의 본인확인 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안 제18조의4는 토지등소유자의 동의방법에 대해 구체화하려는 것으로, 동의는 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 하되, 토지등소유자가 해외에 장기체류하는 등 불가피한 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍어 서면동의서에 인감증명서를 첨부하도록 하고,

안 제18조의2제3항³¹⁾에 따라 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 주민대표단을 구성하는 때에는 지정권자가 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인 또는 확인한 동의서를 사용하도록 하며, 검인 또는 확인을 받지 아니한 동의서는 효력이 발생하지 않도록 함.

현행법은 주민 동의방식에 대해 명시하고 있지 않은바, 현행법 시행

31) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」

제18조의2(주민대표단의 구성·승인 등) ③ 주민대표단은 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 지정권자의 승인을 받아야 한다.

령 제16조·제18조·제21조·제24조³²⁾의 개별 조문에서 각각 동의의 방법을 정하고 있으므로, 「도시 및 주거환경정비법」³³⁾등 입법례를 고려할 때 시행령에 분산된 동의서 관련 조문을 일원화하여 법률로 규정하는 것은 적절한 입법조치로 보임.

32) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제16조(노후계획도시특별정비구역의 지정 등 제안 절차 및 방법) ① 법 제11조제2항에 따라 노후 계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)의 지정을 제안하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 제안서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다.

3. 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다). 이 경우 서면동의서에는 토지등소유자의 신분증명서 사본을 첨부해야 한다.

제18조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) 시장·군수등은 법 제15조제1항에 따라 특별정비구역을 분할·통합·결합하려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 분할·통합·결합 대상인 특별정비구역(분할하는 경우에는 분할 후의 각 특별정비구역을 말한다) 내 토지등소유자의 과반수 동의를 받을 것. 이 경우 동이는 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 해야 하며, 서면동의서에는 토지등소유자의 신분증명서 사본을 첨부해야 한다.

제21조(노후계획도시정비선도지구의 지정) ① 시장·군수등은 법 제18조제1항에 따른 노후계획도시정비선도지구(이하 “선도지구”라 한다)를 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 특별정비예정구역의 토지등소유자의 과반수가 노후계획도시정비사업 시행에 동의하는지 여부. 이 경우 동이는 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 해야 하며, 서면동의서에는 토지등소유자의 신분증명서 사본을 첨부해야 한다.

제24조(총괄사업관리자 지정 제안의 절차 등) ① 토지등소유자는 법 제20조제3항에 따라 총괄사업관리자 지정을 제안하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 제안서에 제23조제2항 각 호의 서류 및 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다. 이 경우 서면동의서에는 토지등소유자의 신분증명서 사본을 첨부해야 한다.

33) 「도시 및 주거환경정비법」 (시행예정일: 2025.12.4.)

제36조(토지등소유자의 동의방법 등) ① 다음 각 호에 대한 동의(동의를 한 사항의 철회 또는 제26조제1항제8호 단서, 제31조제3항 단서 및 제47조제4항 단서에 따른 반대의 의사표시를 포함한다)는 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다)를 제출하는 방법으로 한다. 이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다. (각 호 생략)

② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장·군수등이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서 또는 전자서명동의서(이하 이 항에서 “동의서”라 한다)를 작성하는 경우 제31조제1항 및 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 해당하는 때에는 시장·군수등이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인(檢印) 또는 확인한 동의서를 사용하여야 하며, 검인 또는 확인을 받지 아니한 동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

④ 제1항, 제2항 및 제12조에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법·절차 및 제1항에 따른 전자서명동의서의 본인확인 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

아울러, 개정안은 제18조의5³⁴⁾를 신설하여 토지등소유자의 동의서를 상호 인정하는 특례를 두고 있으므로, 동의서와 동의방식에 관한 법적 근거를 명확히 할 필요가 있을 것으로 생각됨.

한편, 안 제18조의4제2항은 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 ‘수립권자’ 또는 ‘지정권자’가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있도록 규정하고 있는데, 수립권자와 지정권자는 현행법상 서로 동일한 대상을 지칭³⁵⁾하므로 중복되지 않도록 표현을 정비할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 현행법상 토지등소유자의 동의서는

34) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」

현행	개 정 안
<신 설>	<u>제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.</u> <u>1. 토지등소유자가 제18조의2에 따른 주민대표단의 설립에 동의하거나 제18조 제3항에 따른 선도지구 지정에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다.</u> (이하 생략)

35) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

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

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

시행령에 근거하고 있으므로 동의 인정 특례를 도입할 수 있도록 개정안과 같이 동의서에 관한 법적 근거를 마련할 필요가 있으며, 동의서를 수합하는 주체가 전부 지정권자이므로 ‘지정권자’로 일원화할 필요가 있다는 수정의견을 제시함.

【 국토교통부 수정의견 】

개정안	국토교통부 수정의견
제18조의4(토지등소유자의 동의방법 등) ② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 <u>수립권자 또는 지정권자</u> 가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.	제18조의4(토지등소유자의 동의방법 등) ② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 <u>지정권자</u> 가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

참고로, 부산광역시 및 일부 신탁사는 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

제출기관	제출의견
부산광역시	○ (안 제18조의4제3항) 지정권자를 입안권자로 수정 필요 - 특·광역시의 경우 사업지 세부현황 계획, 주민의견 수렴 등 구청장 역할이 필수적이므로 도시정비법과 같이 행정절차 및 법체계 일원화가 필요하며 도정법상 검인업무는 시장·군수에 권한이 있음.
한국토지신탁	○ (안 제18조의4제3항) “검인 또는 확인한 동의서 사용 의무” 삭제 - 신탁방식 사업은 단일주체가 사업을 관리하므로, 조합방식에서 발생했던 동의서 위·변조 등의 부작용 우려가 상대적으로 적고, 전자동의서를 많이 이용할 것으로 예상됨.
하나자산신탁	○ (안 제18조의4제3항) “검인 또는 확인한 동의서 사용 의무” 삭제 - 검인동의서를 사용하게 될 경우, 현재 도정법상 지정개발자(시행자)를 지정하는 경우에도 사용하지 않는 검인동의서를 사용하는 것으로, 이를 배부하여 동의서를 징구하는 것은 불필요한 규제임.

사. 토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례(안 제18조의5 신설)

현행	개정안
<신설>	제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다. 1. 토지등소유자가 제18조의2에 따른 주민대표단의 설립에 동의하거나 제18조제3항에 따른 선도지구 지정에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다. 2. 토지등소유자가 제19조제3항에 따른 예비사업시행자 또는 제20조제5항에 따른 예비총괄사업관리자 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 또는 제20조제1항 및 제3항에 따른 총괄사업관리자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 예비사업시행자 또는 예비총괄사업관리자가 지정을 신청하려는 사업시행자 또는 총괄사업관리자와 같아야 한다. 3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 토지등소유자가 제19조제2항제2호 또는 제3호에 해당하는 자로 예비사업시행자 지정에 동의한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의 구성에 대한 동의로 본다. ② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다. 1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것 2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

개정안 제18조의5제1항은 같은 조 제2항에 따른 동의를 인정받기 위한 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 인정하려는 것으로, 노후계획도시정비사업 과정에서 반복적으로 제출하는 동의서 중 그 목적이 유사한 동의서는 1회만 받도록 함으로써 편의성을 높이려는 취지로 이해됨.

구체적으로 살펴보면, 안 제18조의5제1항제1호는 ‘주민대표단 설립 동의’와 ‘선도지구 지정 동의’에 대하여 양방향으로 상호 인정되도록 규정하고 있는데, 이는 기본계획 공람과 함께 선도지구 공모가 이루어지는 사례를 고려하여 주민들이 주민대표단 설립 동의와 선도지구 지정 동의를 동시에 추진할 수 있도록 하려는 것이고,

같은 항 제2호는 토지등소유자가 ‘예비사업시행자·예비총괄사업관리자 지정’에 동의한 경우 지정을 신청하려는 사업시행자·총괄사업관리자와 동일한 경우에 한정하여 ‘사업시행자·총괄사업관리자 지정’에도 동의한 것으로 보는데, 예비사업시행자와 본사업시행자가 같은 경우 사실상 동일한 행정절차를 반복하지 않도록 의제하려는 것이며,

같은 항 제3호는 재개발·재건축 사업에서 토지등소유자가 공공기관 또는 지방공사(제19조제2항제2호·제3호)³⁶⁾로 예비사업시행자 지정에 동의

36) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

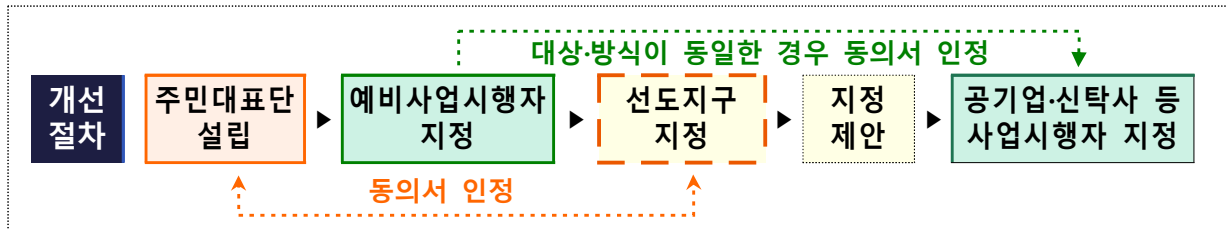
제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ② 지정권자는 제1항에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의

한 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제47조³⁷⁾에 따른 주민대표회의 구성에도 동의한 것으로 보는데, 사업추진방식으로 공공방식을 선택한 경우 후속 절차인 주민대표회의 구성에도 동의한 것으로 보려는 것임³⁸⁾.

【 안 제18조의5제1항 각 호 내용 정리 】

	동의서	관계	동의서
제1호	주민대표단 설립 동의	↔ (상호 인정)	선도지구 지정 동의
제2호	예비사업시행자 지정 동의 예비총괄사업관리자 지정 동의	→	사업시행자 지정 동의 총괄사업관리자 지정 동의
제3호	재개발·재건축사업에서 공공 기관·지방공사(공공방식)로 예 비사업자 지정 동의	→	「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의 구성 동의

【 동의인정 특례 개요도 】



※ 자료: 국토교통부

사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다.

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

3. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)

37) 「도시 및 주거환경정비법」

제47조(주민대표회의) ① 토지등소유자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우에는 정비구역 지정·고시 후 주민대표기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여야 한다. 다만, 제26조제4항에 따라 협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정·고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있다.

38) 참고로, 사업시행방식 중 조합방식의 경우 조합설립추진위원회가 있어 예비사업시행자가 없고, 신탁방식의 경우 별도의 주민기구가 설립되는 것이 아니라 주민 모두가 토지등소유자 전체회의에 자동 소속됨.

통상 정비사업 추진 과정에서 토지등소유자의 동의서 제출 및 수합 과정에 많은 시간이 소요됨을 고려할 때, 개정안과 같이 동의 인정에 관한 특례를 두어 목적이 유사한 동의서가 상호 인정되도록 할 경우 중복적인 절차가 단축됨에 따라 정비사업의 신속한 추진이 가능해질 것으로 보이고, 토지등소유자의 편의성도 증진될 것으로 보임.

한편, 안 제18조제1항제2호의 경우 ‘예비사업시행자 또는 예비총괄사업관리자 지정에 동의’한 경우 ‘사업시행자 또는 총괄사업관리자 지정에 동의’한 것으로 간주함에 따라 서로 다른 주체 간 구분을 명확히 하고 있지 않은데, 개정안의 취지는 ‘예비사업시행자’는 ‘사업시행자’에, ‘예비총괄사업관리자’는 ‘총괄사업관리자’에 각각 대응시키려는 것으로 이해되므로, 의미를 명확히 하여 일부 수정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 정비사업 과정에서 반복적으로 제출하는 토지등소유자의 동의서 중 목적이 유사·동일한 동의서를 상호 인정하는 것에 동의하는 입장이며, 조문 이해도를 높이기 위해 본문 내용을 간소화하고 중복적인 단어를 삭제하는 등 일부 정비가 필요하다는 수정의견을 함께 제시함.

【 국토교통부 수정의견 】

개정안	국토교통부 수정의견
제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① <u>토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의하는 경우</u> , 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 <u>다음 각 호에 따라</u> 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.	제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 <u>다음 각 호의 구분에 따라</u> 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.
⇒ ‘다음 각 호의~’가 두 번 사용되는 것 삭제, ‘다음 각 호의 구분’으로 명시하여 「도시정비법」과 달리 각 호의 내용은 상호 연관성이 없음을 설명	
1. 토지등소유자가 제18조의2에 따른 주민대표단의 설립에 동의하거나 제18조제3항에 따른 선도지구 지정에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다. 2. 토지등소유자가 제19조제4항에 따른 예비사업시행자 또는 제20조제5항에 따른 <u>예비총괄사업관리자</u> 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 또는 제20조제1항 및 제3항에 따른 <u>총괄사업관리자</u> 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 예비사업시행자 또는 <u>예비총괄사업관리자</u> 가 지정을 신청하려는 사업시행자 또는 <u>총괄사업관리자</u> 와 같아야 한다.	1. 토지등소유자가 제18조의2제3항에 따른 주민대표단의 설립에 동의하거나 제18조제3항에 따른 선도지구 지정에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다. 2. 토지등소유자가 제19조제4항에 따른 예비사업시행자 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 예비사업시행자가 지정을 신청하려는 사업시행자와 같아야 한다.
⇒ 안 제20조제4항·제5항의 예비총괄사업관리자 규정을 삭제함에 따라 관련 내용 삭제 필요(p.60 참고)	
② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다. 1. 제1항 <u>각 호의</u> 동의를 받을 때 <u>같은 호의 다른 동의에 관하여</u> 대통령령으로	② 제1항 <u>각 호의 구분에 따라</u> 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다. 1. 제1항 <u>각 호의 구분에 따라</u> 동의를 받을 때 <u>토지등소유자가 동의하지 아니</u>

개정안	국토교통부 수정의견
정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것 2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 <u>같은 호의 다른 동의로도</u> 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것	<u>한 다른 사항에 관하여</u> 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것 2. 제1항 각 호의 구분에 따라 동의를 받을 때 <u>해당 호에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대한 동의로도</u> 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것 3. (개정안과 같음)
⇒ 모호한 문구의 이해도 제고를 위한 정비	

참고로, 부산광역시는 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

제출기관	제출의견
부산광역시	○ (안 제18조의5제1항) 특별정비구역 지정을 위한 동의와 추진위원회 구성 동의 간 상호 간주, 특별정비구역 지정을 위한 동의와 예비사업자 지정 동의 간 상호 간주 필요 - 도정법 상 정비계획 정비구역지정(입안요청동의 또는 입안제안에 동의)에 동의할 경우 추진위원회 구성에 동의한 것으로 간주함. 또한, 조합설립 동의 간주 범위를 확대하여 정비계획수립, 추진위구성 동의, 조합설립 동의 상호 동의 간주 가능하도록 입법 예고됨 - 정비사업 속도제고를 위해서는 도정법상 동의 인정 특례 사항에 준하는 상호 동의는 가능하도록 개정 검토 필요함

아. 사업시행자 지정 특례요건 명확화(안 제19조제2항)

현행	개정안
제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ① (생략) ② 지정권자는 제1항에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다. 1. ~ 7. (생략)	제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자 등) ① (현행과 같음) ② ----- 제2조제6호 각 목의 관계 법령에서 규정한 사업시행자 지정 동의요건--- 과반수와 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자(재건축사업 및 리모델링사업의 경우 주택단지별 구분소유자의 과반수로 한다)--- 자 중 관계 법령 상 사업시행자 지정이 가능한 자를 ---. ---- ----- 1. ~ 7. (현행과 같음)

현행법 제19조제1항³⁹⁾은 노후계획도시정비사업의 사업시행자를 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 규정하고 있는데, 같은

39) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ① 노후계획도시정비사업은 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자가 시행한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업

나. 「주택법」에 따른 리모델링사업

다. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업

라. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

바. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조제2호 각 목의 광역교통시설(이하 “광역교통시설”이라 한다)을 확충하기 위한 사업

사. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업

아. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시건설사업

자. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업

차. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획의 시행에 필요하다고 인정하는 사업

조 제2항⁴⁰⁾에서는 노후계획도시정비사업을 규정하고 있는 각 관계 법령의 지정요건에도 불구하고, 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 제19조제2항 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 사업시행자로 지정할 수 있도록 특례를 두고 있음.

그런데, 현행법 제19조제2항은 사업시행자 지정 특례요건을 ‘제1항에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우’로 규정하고 있는바, 제19조제1항은 사업시행자 지정요건이 아닌 사업시행자의 대상자에 대한 규정이므로, ‘제1항에도 불구하고’라는 문구가 해석상 명확하지 않은 측면이 있음.

또한, 사업시행자 지정 특례요건 충족 시 현행법 제19조제2항 각 호의 자를 사업시행자로 지정할 수 있는데, 각 노후계획도시정비사업의 관계 법령에서 사업시행자로 규정되어 있지 않은데도 제19조제2항 각 호에 해당할 경우 현행법상 사업시행자로 지정할 수 있는 것인지 해석이 불

40) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ① 노후계획도시정비사업은 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자가 시행한다.

② 지정권자는 제1항에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다.

1. 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
3. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
4. 특별정비구역 내의 토지등소유자 또는 토지등소유자가 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여 설립한 조합
5. 신탁업자
6. 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 노후계획도시정비사업을 시행할 목적으로 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

분명하다는 지적이 있으므로,

개정안은 해당 특례 규정의 취지를 고려하여 ‘제2조제6호 각 목의 관계법령에서 규정한 사업시행자 지정 동의요건에도 불구하고, 관계 법령상 사업시행자 지정이 가능한 자’를 사업시행자로 지정할 수 있도록 명확히 규정하려는 것임.

한편, 현행법 제19조제2항은 ‘토지등소유자의 과반수’가 동의한 경우에는 사업시행자로 지정할 수 있도록 하는데, 다수의 주택단지에서 통합 재건축이 진행되는 경우가 많은 노후계획도시정비사업의 특성을 고려할 때, 소형 주택단지의 의견이 상대적으로 보장되기 어렵다는 지적이 제기된 바 있음⁴¹⁾.

이에 개정안은 ‘토지등소유자의 과반수’뿐 아니라 ‘토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자(재건축사업 및 리모델링사업의 경우 주택단지별 구분소유자의 과반수)’의 동의를 함께 받도록 규정함으로써 토지면적(주택단지) 측면을 함께 고려하여 주민 의사를 균등히 반영할 수 있게 하려는 것으로, 분쟁 소지를 줄여 안정적인 사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

41) 자료: 국토교통부

○ 실제로 1기 신도시 선도지구 15개 구역 중 5개 구역에서 1개 주택단지의 동의만으로 과반수 확보가 가능한 상황이며, 정비사업의 원활한 추진이 가능한 사업 동력 확보를 위해서 주민의 과반수 동의로는 다소 부족한 측면이 있음

* 예) A 단지(1,400세대) + B 단지(500세대) + C 단지(800세대), 가 단지(2,700세대) + 나 단지(800세대) 등으로 구역이 지정되는 경우 대형 주택단지만으로 과반수 확보 가능

개정안에 대하여 국토교통부는 제19조제2항의 해석상 관계 법령에 없는 자도 사업시행자 지정이 가능하다고 오인하는 사례가 발생하고 있어 개정안과 같이 이를 명확화할 필요가 있고, 주택단지별 동의요건을 추가하여 주민의사를 균등히 반영할 필요가 있다는 의견임.

참고로, 부산광역시 및 일부 신탁사는 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

제출기관	제출의견
부산광역시	○ (안 제19조제2항) ‘사업시행자 지정이 가능한 자’ 삭제 필요 - 관계 법령상 ‘사업시행자 지정이 가능한 자’라는 문구는 「도시 및 주거환경정비법」상 사업시행자 지정 규정과의 관계가 불명확하여 사업시행자 지정 주체 및 요건에 대한 해석상 혼란이 발생할 우려. 조합시행방식은 ‘지정이 가능한 자’에 해당하지 않음.
(주)한국토지신탁	○ (안 제19조제2항) ‘주택단지별 구분소유자 동의요건’ 삭제 필요 - 통합재건축사업의 구조적 특성상 각 단지는 물리적·법적 경계로 구분되지만, 특별정비계획 수립과 사업시행계획 인가, 관리처분계획 수립은 통합 단위로 이루어짐. 단지별 과반수 요건을 유지할 경우, 일부 단지의 반대만으로 전체 사업이 지연·중단될 가능성이 큼.
(주)하나자산신탁	○ (안 제19조제2항) ‘주택단지별 구분소유자 동의요건’ 완화 또는 삭제 필요 - 통합적인 재건축 사업을 추진하려는 입법취지에도 불구하고, 주택단지별 구분소유자 동의요건을 추가할 경우 한 주택단지에서 적극적인 반대의견을 피력한다면 사업 전체가 장기 지연될 우려가 있음.

한편, 재건축사업에서 주택단지별 구분소유자 동의요건을 추가할 경우 사업이 지연될 우려가 있다는 일부 신탁사의 의견에 대하여, 국토교통부는 개정안의 요건이 「도시 및 주거환경정비법」보다 완화⁴²⁾되어 있고, 소규모 단지 주민의 의사를 보호하기 위한 조치이므로 개정안과 동일하게 유지할 필요가 있다는 입장임.

42) * (개정안) 주민 과반수 + 단지별 과반수 ↔ (「도정법」) 주민 70% + 동별 과반수

참고

개정안과 각 정비사업 관련 법령의 절차별 동의요건 비교⁴³⁾

1. 재건축 사업

주민 동의가 필요한 절차	도시정비법			노후계획도시법			비고
	조합	공공	신탁	조합	공공	신탁	
기본 절차							
주민기구	1/2 (추진위)	1/2 (주민대표 회의)	-	1/2 (주민대표단 설립)			現 지침
협약등 (예비시행사)	-	30%	30%	-	1/2 (예비사업시행사 지정)		現 지침
계획 입안 등	· (계획 입안 제안) 2/3 + 면적 2/3 · (구역 지정 요청) 1/2(조례 완화 가능)			1/2 (구역 지정 제안)			現 법률
조합 설립	70% + 동별 1/2 (상가 1/3)	-	-	70% + 동별 1/2 (상가 1/3)	-	-	도시정비법 적용
시행사 지정	-	2/3 + 면적 1/2	70% + 동별 1/2 (상가 1/3)	-	1/2 (시행사 지정 특례) + (보완) 주택단지별 1/2		現 법률 보완입법
사업시행계획 신청	조합원 1/2	-	1/2 + 면적 1/2	조합원 1/2	-	1/2 + 면적 1/2	특별정비구역 지정 이후는 「도시정비법」 적용
관리처분계획 신청	조합원 1/2	-	1/2	조합원 1/2	-	1/2	

계획 통합 특례

구역先지정	-	2/3		-	1/2		現 지정제안 요건
시행사 지정	-	2/3 + 면적 1/2		-	1/2 + 주택단지별 1/2		보완입법 연계
계획 시행 신청	-	-	70% + 동별 1/2 (상가 1/3)	-	-	1/2 + 면적 1/2	現 시행계획 신청 요건

* 노후계획도시법 개정안 내용은 청색 표시

43) 자료: 국토교통부

2. 재개발 사업

주민 동의가 필요한 절차	재개발						비고
	도시정비법			노후계획도시법			
	조합	공공	신탁	조합	공공	신탁	
기본 절차							
주민기구	1/2 (추진위)	1/2 (주민대표 회의)	-	1/2 (주민대표단 설립)			現 지침
협약등 (예비시행자)	-	30%	30%	-	1/2 (예비사업시행자 지정)		現 지침
계획 입안 등	· (구역 지정) 1/2(조례 완화 가능) · (계획 입안) 2/3 + 면적 2/3			1/2 (구역 지정 제안)			現 법률
조합 설립	3/4 + 면적 1/2	-	-	3/4 + 면적 1/2	-	-	도시정비법 적용
시행자 지정	-	2/3 + 면적 1/2	3/4 + 면적 1/2	-	1/2 (시행자 지정 특례) + (보완) 면적 1/2		現 법률 보완입법
사업시행계획 신청	조합원 1/2	-	1/2 + 면적 1/2	조합원 1/2	-	1/2 + 면적 1/2	특별정비구역 지정 이후는
관리처분계획 신청	조합원 1/2	-	1/2	조합원 1/2	-	1/2	「도시정비법」 적용

계획 통합 특례							
구역 先 지정	-	2/3		-	1/2		現 지정제안 요건
시행자 지정	-	2/3 + 면적 1/2		-	1/2 + 면적 1/2		보완입법 연계
계획 시행 신청	-	-	3/4 + 면적 1/2	-	-	1/2 + 면적 1/2	現 시행계획 신청 요건

* 노후계획도시법 개정안 내용은 청색 표시

3. 리모델링 사업

주민 동의를 필요한 절차	리모델링(주택법)	리모델링(노후계획도시법)	비고
주민기구	별도 사전 주민단체 없음 (조합 설립을 통해 사업 진행)	1/2 (주민대표단 설립)	現 지침
조합 설립	2/3 + 동별 1/2	특별정비구역 지정 후 리모델링 주택조합 설립	「주택법」 적용
시행자 지정	-	1/2 + (보완) 주택단지별 1/2	사업시행자 공동 지정시에만 적용
사업계획 신청	75% + 동별 1/2	75% + 동별 1/2	특별정비구역 지정 후에는 「주택법」 적용

* 노후계획도시법 개정안 내용은 청색 표시

4. 도시개발사업

주민 동의를 필요한 절차	도시개발(도시개발법)			도시개발(노후계획도시법)	비고
	조합	공공	리츠 등		
주민기구	별도 사전 주민단체 없음 (조합 설립을 통해 사업 진행)			1/2 (주민대표단 설립)	現 지침
조합 설립	면적 2/3 + 총수 1/2	-	-	조합 설립시 도시개발법 적용	
구역지정 제안	2/3	-	2/3	1/2	
시행자 지정	-	면적 1/2 + 총수 1/2	-	1/2 + (보완) 면적 1/2	보완입법

* 노후계획도시법 개정안 내용은 청색 표시

자. 예비사업시행자 및 예비총괄사업관리자 도입

(안 제19조제3항부터 제5항까지, 제20조제4항부터 제6항까지)

현행	개정안
제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ① ~ ② (생략) <u><신설></u>	제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ① ~ ② (생략) <u>③ 주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 제2항 각 호(제1호·제4호는 제외한다)에 해당하는 자와 노후계획도시정비사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결할 수 있다.</u> <u>④ 지정권자는 제3항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등 소유자의 동의를 받아 예비사업시행자로 지정하거나 해제할 수 있다.</u>
<u><신설></u> <u>③ 제2항에 따른 사업시행자의 지정 절차 및 요건 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>	<u>⑤ 제2항 및 제4항에 따른 사업시행자 및 예비사업시행자-----</u> <u>-----.</u>
제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 제1항에 해당하는 자와 협약등을 체결할 수 있다.</u>
<u><신설></u>	<u>⑤ 지정권자는 제4항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 예비총괄사업관리자로 지정하거나 해제할 수 있다.</u>

현행	개정안
④ 제1항 및 제2항에 따른 총괄사업관리자의 지정 방법 및 업무 범위, 제3항에 따른 지정 제안의 절차 및 <u>방법</u> 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	⑥ ----- ----- ----- <u>방법</u> , <u>제4항 및 제5항에 따른 예비총괄사업관리자 지정 등</u> -----.

개정안 제19조제3항·제4항 및 제20조제4항·제5항은 특별정비구역 지정 전에 예비사업시행자와 예비총괄사업관리자를 먼저 지정할 수 있도록 하려는 것으로,

안 제19조제3항·제4항은 주민대표단이 특별정비구역 지정 전에 제2항 각 호에 해당하는 자(제1호·제4호 제외)⁴⁴⁾와 노후계획도시정비사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결할 수 있도록 하고, 지정권자는 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 ‘예비사업시행자’로 지정하거나 해제할 수 있도록 하며,

44) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제19조(노후계획도시정비사업의 사업시행자) ② 지정권자는 제1항에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다.

1. 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
3. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
4. 특별정비구역 내의 토지등소유자 또는 토지등소유자가 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여 설립한 조합
5. 신탁업자
6. 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 노후계획도시정비사업을 시행할 목적으로 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

안 제20조제4항은 주민대표단이 특별정비구역 지정 전에 제1항에 해당하는 자⁴⁵⁾와 협약등을 체결할 수 있고, 지정권자는 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 ‘예비총괄사업관리자’로 지정하거나 해제할 수 있도록 하려는 것임.

현행법은 예비사업시행자나 예비총괄사업관리자에 대한 근거 조항을 두고 있지 않으나, 현재 국토교통부는 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」(국토교통부고시)⁴⁶⁾을 근거로 선도지구에 한정하여 주민대표단이 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있도록 하고, 지정권자는 토지등소유자와 협약등을 체결한 자를 예비사업시행자 또는 예비총괄사업관리자로 우선 지정할 수

45) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① 지정권자는 노후계획도시정비사업을 체계적으로 추진하기 위하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원기구 등 대통령령으로 정하는 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있다.

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제23조(총괄사업관리자의 지정 등) ① 시장·군수등은 법 제20조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 노후계획도시정비사업의 총괄사업관리자(이하 “총괄사업관리자”라 한다)로 지정할 수 있다.

1. 법 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원기구
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)
4. 「건설기술 진흥법」 제26조에 따라 등록된 건설엔지니어링사업자

46) 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」(국토교통부고시)

제27조(특별정비계획 수립절차 등) ③ 법 제19조제2항제2호·제3호·제5호·제6호 또는 영 제23조 제1항 각 호의 자와 특별정비계획 수립 등에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려는 주민대표단(주택단지별로 안배한 총 25인 이내의 토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 별지 제1호 서식에 따라 해당 구역 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 법 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다. 단, 법 제18조제1항에 따라 선도지구로 지정(지정권자의 공모를 거쳐 선도지구로 선정·고시한 특별정비예정구역을 포함한다. 이하 같다)된 특별정비예정구역의 토지등소유자에 한한다.

④ 지정권자는 제3항에 따라 토지등소유자와 협약등을 체결한 자를 노후계획도시정비사업의 예비사업시행자(법 제19조제2항제2호·제3호·제5호·제6호에 따른 자의 경우) 또는 예비총괄사업관리자(영 제23조제1항 각 호에 따른 자의 경우)로 토지등소유자와 협약등을 체결한 자의 별지 제2호 또는 제3호 서식에 따른 신청 또는 제안을 받아 우선 지정할 수 있으며, 그 지위는 특별정비계획수립 시까지로 한정한다.

있도록 하고 있음.

개정안은 선도지구에서 시범 운영하고 있는 예비사업시행자와 예비총괄사업관리자에 대한 법적 근거를 명확히 마련함으로써 특별정비구역 지정 이전이라도 주민대표단이 미리 예비사업시행자 및 예비총괄사업관리자와 업무를 협의할 수 있도록 하려는 것으로, 정비사업의 초기 단계부터 협업할 수 있어 신속한 사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

참고로, 재개발·재건축 사업을 규정하고 있는 「도시 및 주거환경정비법」⁴⁷⁾에서도 개정안과 유사한 취지의 조항을 두어 토지주택공사등 또는 신탁업자와 재개발·재건축 사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 자는 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있도록 하고 있음.

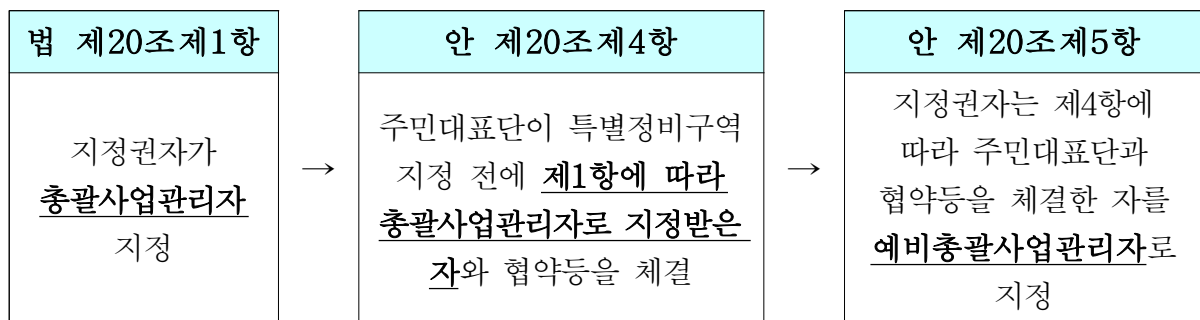
47) 「도시 및 주거환경정비법」

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) 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·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.

한편, 현행법 제20조제1항⁴⁸⁾은 지정권자로 하여금 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 총괄사업관리자를 지정할 수 있도록 하면서, 그 시점에 대해서는 명시하고 있지 아니한데,

안 제20조제4항은 주민대표단이 특별정비구역 지정 이전에 ‘제1항에 해당하는 자’, 즉 ‘토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자로부터 총괄사업관리자로 지정받은 자’와 협약등을 체결할 수 있도록 하고, 같은 조 제5항은 제4항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 ‘예비총괄사업관리자’로 지정할 수 있도록 하고 있는바, 총괄사업관리자로 이미 지정한 자를 다시 예비총괄사업관리자로 지정하지 않도록 법체계를 정비할 필요가 있을 것으로 보임.



48) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① 지정권자는 노후계획도시정비사업을 체계적으로 추진하기 위하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원기구 등 대통령령으로 정하는 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있다.

개정안에 대하여 국토교통부는 주민대표단이 전문성이 확보된 공기업·신탁사(사업시행자)와 사업 초기부터 협업할 수 있도록 예비사업시행자 도입이 필요하며, 현재 1기 신도시 선도지구에 한정하여 운영 중이므로 전체 노후계획도시에 확대·적용할 수 있도록 법률에 명시할 필요가 있다는 입장임.

한편, 국토교통부는 안 제20조와 관련된 수정의견을 제시하였는데, 현행법 제20조제1항은 총괄사업관리자를 언제 지정할 수 있는지 명시하고 있지 않고, 총괄사업관리자의 역할⁴⁹⁾은 대체로 특별정비예정구역 단계에서 수행해도 무방한 내용이므로, 현행법상으로도 특별정비구역 지정 이전에 총괄사업관리자 지정이 가능할 것으로 해석된다는 입장임.

따라서, 토지등소유자가 ‘특별정비구역 지정 이후’에 총괄사업관리자 지정을 제안할 수 있도록 하는 현행법 제20조제3항⁵⁰⁾을 수정하여 ‘특별정비예정구역 단계’에서도 제안할 수 있도록 할 경우, 예비총괄사업관리자를 두지 않더라도 사전준비가 가능하므로, 예비총괄사업관리자를 신설하는 안 제20조제4항·제5항을 삭제하고, 예비총괄사업관리자 관련 내용을 규정하고 있는 안 제18조의4제1항 및 제18조의5제1항을 함께 정비

49) 노후계획도시정비사업의 총괄 관리 및 조정, 추진위 구성 및 조합설립 등 지원, 기반시설 비용 분담금·지원금 관리, 공공기여 관련 사업시행자 부담 비용 관리, 기타 조례 위임사항

50) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ③ 특별정비구역 내 토지등소유자는 해당 구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 총괄사업관리자의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 제1항에 따라 총괄사업관리자를 지정할 수 있다.

할 필요가 있다고 설명함.

참고로, 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」(국토교통부고시)에서 ‘예비총괄사업관리자’를 신규로 도입하였으나, 현재까지 실제로 지정된 곳은 없는 것으로 파악됨.

【 국토교통부 수정의견 】

현행법	개정안	수정의견
제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ③ <u>특별정비구역 내 토지등소유자</u> 는 해당 구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 총괄사업관리자의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 제1항에 따라 총괄사업관리자를 지정할 수 있다.	제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ③ (현행과 같음)	제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ③ <u>특별정비에 정구역 또는 특별정비구역 내 토지등소유자</u> 는 해당 구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 총괄사업관리자의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 제1항에 따라 총괄사업관리자를 지정할 수 있다.
④ 제1항 및 제2항에 따른 총괄사업관리자의 지정 방법 및 업무 범위, 제3항에 따른 지정 제안의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	④ <u>주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 제1항에 해당하는자와 협약등을 체결할 수 있다.</u>	④ (현행과 같음)
<u><신 설></u>	⑤ <u>지정권자는 제4항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유</u>	<u><삭 제></u>

현행법	개정안	수정의견
<신 설>	자의 동의를 받아 예비 총괄사업관리자로 지정 하거나 해제할 수 있다. ⑥ 제1항 및 제2항에 따 른 총괄사업관리자의 지 정 방법 및 업무 범위, 제3 항에 따른 지정 제안의 절차 및 방법, 제4항 및 제5항에 따른 예비총괄 사업관리자 지정 등에 필요한 사항은 대통령 령으로 정한다.	<삭 제>
⇒ 특별정비예정구역 단계에서도 주민 제안이 가능하도록 하고, 예비총괄사업관 리자 신설 조문은 삭제함		
<신 설>	제18조의4(토지등소유자의 동의방법) ① (생략) 7. 제20조제1항 또는 제 5항에 따라 총괄사업관 리자 또는 예비총괄사 업관리자 지정에 동의 하는 경우	제18조의4(토지등소유자의 동의방법) ① (생략) <u>7. 제20조제1항에 따라 총괄사업관리자 지정에 동의하거나 같은 조 제3항 에 따라 총괄사업관리자 지정을 제안하는 경우</u>
<신 설>	제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① (생략) 2. 토지등소유자가 제19 조제4항에 따른 예비사 업시행자 또는 제20조제5 항에 따른 예비총괄사업 관리자 지정에 동의한 경 우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 또는 제20조제1항 및 제3항 에 따른 총괄사업관리 자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 예비사업시	제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① (생략) 2. 토지등소유자가 제19 조제4항에 따른 예비사 업시행자 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 예비 사업시행자가 지정을 신청 하려는 사업시행자와 같 아야 한다.

현행법	개정안	수정의견
	<u>행자 또는 예비총괄사업관리자</u>가 지정을 신청하려는 사업시행자 <u>또는 총괄사업관리자</u>와 같아야 한다.	
⇒ 개정안에서 예비총괄사업관리자 관련 문구 삭제		

차. 특별정비계획과 사업시행계획의 통합 수립 특례 도입
(안 제26조의2 및 제26조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	제26조의2(특별정비구역 지정의 특례) ① 제2조제6호가목에 따른 노후계획도시정비사업의 신속한 추진을 위하여 제19조 제4항에 따른 예비사업시행자는 제11조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 특별정비구역의 지정권자에게 특별정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 예비사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 특별정비구역의 지정권자에게 제출하여야 한다. 1. 노후계획도시정비사업의 명칭 2. 특별정비구역의 위치, 면적 등 개요 3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향 4. 그밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항에 따라 예비사업시행자가 특별정비구역의 지정을 제안한 경우 특별정비구역의 지정권자는 제11조 및 제13조에도 불구하고 특별정비계획을 수립하기 전에 특별정비구역을 지정할 수 있다. ③ 특별정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 특별정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제12조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ④ 특별정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제13조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획을 포함한 정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다. ⑤ 제2항 및 제4항에 따라 특별정비구역이 지정·고시되면, 그 고시일에 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의8에 따른 정비구역의 지정·변경 등을 받은 것으로 본다.

현행	개정안
<신설>	⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 특별정비구역의 지정제안 및 특별정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제26조의3(재개발 및 재건축 사업시행의 특례) ① 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우 특별정비구역의 지정권자는 토지등소유자의 과반수와 주택단지별 구분소유자의 과반수(재개발사업의 경우 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자로 한다) 이상이 동의하는 경우에는 특별정비구역의 지정과 동시에 예비사업시행자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제26조의2에 따라 특별정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 예비사업시행자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. ② 특별정비구역의 지정권자는 제1항에 따라 예비사업시행자를 사업시행자로 지정하는 때에는 노후계획도시정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. ③ 사업시행자는 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획을 수립하여야 한다. 이 경우 “정비구역의 지정권자”는 “특별정비구역의 지정권자”로 본다. ④ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제1항제1호에도 불구하고, 제12조제1항에 따른 특별정비계획의 내용을 포함하여 수립하여야 한다. ⑤ 신탁업자가 제3항에 따른 정비사업계획 인가(최초 정비사업계획인가를 말한다)를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 제26조의2에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 동의한 것으로 본다. ⑥ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하여 「도시 및 주거환경

현행	개정안
	정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 제12조에 따른 특별정비계획의 수립·변경 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호가목·다목 및 마목의 경우만 해당한다)의 결정·변경 등을 받은 것으로 본다. ⑦ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 제17조, 제24조, 제25조, 제26조제2항 및 제3항, 제29조, 제30조, 제32조 및 제33조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획”은 “정비사업계획”으로 본다. ⑧ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제7항에도 불구하고, 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제10조부터 제13조까지, 제17조제3항부터 제5항까지, 제54조, 제55조, 제59조는 준용하지 아니한다. ⑨ 제1항부터 제8항까지 규정한 사항 외에 사업시행자 지정, 정비사업계획 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

현행법 제11조⁵¹⁾에 따르면, 지정권자는 특별정비예정구역 중 통합적인 정비가 필요한 구역 등에 대하여 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 특별정비구역으로 지정할 수 있음.

51) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

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

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

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.

개정안 제26조의2는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축 사업(제2조제6호가목⁵²⁾)의 경우, 제11조에도 불구하고 예비사업시행자가 토지등소유자의 동의를 받아 지정권자에게 특별정비구역의 지정을 제안할 수 있도록 하고, 제안을 받은 지정권자는 특별정비계획 수립 이전에 특별정비구역을 지정할 수 있도록 하려는 것임.

또한, 개정안 제26조의3은 안 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우, 지정권자는 토지등소유자의 과반수와 주택단지별 구분소유자의 과반수(재개발사업의 경우 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자)가 동의한 경우에는 특별정비구역의 지정과 동시에 예비사업시행자를 사업시행자로 지정할 수 있도록 하며,

사업시행자는 안 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10⁵³⁾에 따른 정비사업계획을 수립하여야 하는데, 정비사업계획 수립 시 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항⁵⁴⁾의 정비계획 대신 현행법 제12조제1항⁵⁵⁾에 따른 특별정비계획

52) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업

53) 「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.

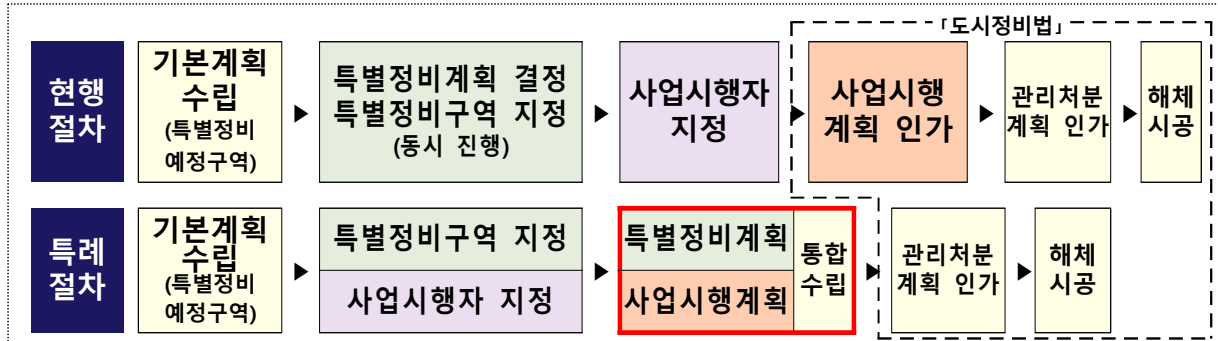
1. 제9조제1항에 따른 정비계획의 내용(제9호는 제외한다)
2. 제52조제1항에 따른 사업시행계획서의 내용

54) 「도시 및 주거환경정비법」

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

의 내용을 포함하여 통합 수립하도록 특례를 규정하려는 것임.

【 계획 통합수립 특례 개요도 】



※ 자료: 국토교통부

현재는 재개발·재건축 사업의 추진 과정에서 기본계획, 특별정비계획, 사업시행계획 등 단계별로 계획을 수립하고 심의 결과를 반영함에 따라 계획 수정이 반복되면서 정비사업 절차도 함께 지연된다는 지적이 있는바,

개정안과 같이 특별정비계획 수립 이전에 먼저 사업대상지인 특별정비구역을 지정하고, 이와 동시에 예비사업시행자를 사업시행자로 지정

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
- 2의2. 토지등소유자 유형별 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 (이하 생략)

55) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

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

1. 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획 (이하 생략)

하며, 이후 특별정비계획과 사업시행계획을 통합하여 수립하도록 할 경우, 중복되는 인허가 절차를 단축할 수 있어 신속한 정비사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 정비사업에 소요되는 기간을 단축할 수 있어 특례 도입에 동의하며, 「도시 및 주거환경정비법」과의 관계 등을 고려하여 일부 조항에 대한 수정의견을 제시함.

구체적으로 살펴보면, 안 제26조의3제6항은 정비사업계획인가 고시의 효력에 관한 내용을 다루고 있으므로, 이에 대응되는 현행법 조항을 제12조(특별정비계획의 수립)에서 제13조제3항(특별정비계획의 고시)⁵⁶⁾으로 변경할 필요가 있고, 준용규정인 안 제26조의3제7항 및 제8항의 경우 준용이 필요한 조항을 추가하거나 불필요한 조항을 삭제하는 등 수정이 필요하다는 의견임.

56) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

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

1. 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획 (이하 생략)

제13조(특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정·고시) ③ 지정권자는 제11조에 따라 특별정비구역을 지정하거나 제12조에 따라 **특별정비계획을 수립하여 결정**한 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 **고시**하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

【 국토교통부 수정의견 】

개정안	국토교통부 수정의견
제26조의3(재개발 및 재건축 사업시행의 특례) ⑥ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 <u>제12조에 따른 특별정비계획의 수립·변경</u> 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호가목·다목 및 마목의 경우만 해당한다)의 결정·변경 등을 받은 것으로 본다. ⑦ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 제17조, <u>제24조, 제25조</u>, 제26조제2항 및 제3항, 제29조, 제30조, <u>제32조 및 제33조</u>를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획”은 “정비사업계획”으로 본다. ⑧ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제7항에도 불구하고, 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 <u>제10조부터 제13조까지</u>, 제17조제3항부터 제5항까지, 제54조, 제55조, 제59조는 준용하지 아니한다.	제26조의3(재개발 및 재건축 사업시행의 특례) ⑥ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 <u>제13조제3항에 따른 특별정비계획 결정의 고시</u> 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호가목·다목 및 마목의 경우만 해당한다)의 결정·변경 등을 받은 것으로 본다. ⑦ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 제17조, 제26조제2항 및 제3항, 제29조 및 제30조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획”은 “정비사업계획”으로 본다. ⑧ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제7항에도 불구하고, 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 <u>제10조, 제11조, 제12조 및 제13조(제26조제2항에 따라 재건축 진단을 실시하지 않는 경우에 해당한다)</u>, 제17조제3항부터 제5항까지, 제54조, 제55조, 제59조는 준용하지 아니한다.

참고로, 부산광역시와 한국토지주택공사는 개정안에 대하여 다음과 같은 의견을 제시함.

제출기관	제출의견
부산광역시	○ (안 제26조의3제5항) 후단을 ‘제26조의2제1항에 따른 특별정비구역 지정 제안과 제26조의3제1항에 따른 사업시행자 지정’으로 명확화 - 안 제26조의2제1항은 특별정비구역 지정 동의, 안 제26조의3제1항은 예비사업시행자의 사업시행자 지정에 동의하는 사항으로, 각 항의 법적 근거를 명확히 인용하도록 법령 표현 명기 필요
한국토지주택공사	○ (안 제26조의3제3항) 정비사업계획을 수립할 수 있도록 재량규정으로 수정 - 최초 정비계획과 사업시행계획을 동시 수립하는 것은 리스크 증가 (사업중단·취소시 설계용역비 등 매몰비용 증가) 우려가 있으므로 토지등소유자가 선택할 수 있는 권한을 주는 것이 필요함. 통합 계획수립은 정비계획 변경과 사업시행인가를 동시에 추진할 경우 신속한 사업추진이 가능함.

□ 「도정법」·「노후법」 정비사업계획 간 준용사항 비교

「도정법」 준용내용 중 「노후법」 정비사업계획 준용 필요 여부 검토 (제26조의3 제8항 관련)			
준용 사항	「도정법」 제101조의10 제7항	노후계획도시 정비사업 적용 검토	비고
	·(「도정법」 제10조) 입안권자가 정비계획에 임대주택 및 주택규모별 건설비용 등을 정비계획에 반영	X	·정비계획에 관한 의무사항으로 특별정비계획의 내용은 「노후법」 제12조에 별도 규정
	·(「도정법」 제11조) 기본계획·정비계획에서 용적률의 법적 상한까지 용적률 완화 가능 / 긴급상황 시 용도지역 변경 가능	X	·「노후법」 제25조제1항(용적률 1.5배 특례), 제29조(용도지역 변경) 등으로 특별정비계획은 별도로 완화되어 있음
	·(「도정법」 제12조) 재건축 진단 실시에 관한 규정	△	·「노후법」 제26조를 통해 재건축 진단 면제·완화 가능 ⇒재건축 진단 완화 시 「도정법」 제12조·제13조 적용 필요
	·(「도정법」 제13조) 재건축 진단 적정성 검토	△	
	·(「도정법」 제17조 제3항~제5항) 정비계획에서 건폐율·용적률 완화, 용적률 완화에 따른 기부채납 등	X	·「노후법」 제25조(건폐율·용적률 완화)로 별도로 완화되어 있음
	·(「도정법」 제50조 제2항~제6항, 제8항) 사업시행계획 인가에 관한 사항	O	·사업시행계획에 관한 사항은 특별정비계획 수립 이후 노후계획도시정비사업에서도 동일하게 적용
	·(「도정법」 제50조의2) 사업시행계획의 통합 심의	O	
	·(「도정법」 제51조) 사업시행 계획인가 시 지자체의 과도한 기반시설 채납 요구 금지	O	
	·(「도정법」 제53조) 사업시행자의 시행규정 작성 의무	O	
	·(「도정법」 제54조) 정비사업 시 정비계획으로 정한 용적률 초과 허용 규정(법적 상한 내), 초과 용적률에 대한 국민주택규모 주택 건설 의무 등	X	·「노후법」 제25조제1항을 통해 용적률은 법적 상한의 1.5배로 완화하였고, ·「노후법」 제30조제2항을 통해 완화된 용적률에 대한 공공기여 방식도 별도 규정
	·(「도정법」 제55조) 초과용적률(제54조)을 통해 건설된 국민주택규모 주택의 공급·인수에 관한 규정	X	·노후도시정비사업은 「도정법」 제54조가 적용되지 않고,

57) 자료: 국토교통부

			· 공공기여를 통한 공공주택의 인수 방법도 「노후법」 제30조 제3항·제4항에 별도 규정	
	· (「도정법」 제56조) 사업시행계획 인가 시 공람·의견청취 절차	O	· 사업시행계획에 관한 사항은 특별정비계획 수립 이후 노 후계획도시정비사업에서도 동일하게 적용	
	· (「도정법」 제57조) 사업시행계 획의 인·허가 의제	O		
	· (「도정법」 제58조) 구역 내 일부 건축물의 리모델링 허용	O		
	· (「도정법」 제59조) 사업시행에 따른 순환정비 및 이주대책 수립	X	· 노후계획도시정비사업에 따른 이주대책은 「노후법」 제31조·제32조에 별도 규정 되어 있음	
☞ 「노후법」 정비사업계획은 「도정법」 제101조의10에 따른 정비사업계획을 수립하는 것이므로, O 표시된 항목은 「노후법」에 별도 규정이 없을 시 「도시정비법」에 따라 적용되며 X 표시된 항목은 개정안 제26조의3제8항을 통해 적용하지 아니한다고 규정 ○ 다만, 개정안에서 △ 표시된 항목은 준용하지 아니한다고 규정했으나, 「노후법」 제26조에 따라 <u>완화된 재건축 진단을 적용하려는 경우에는 「도정법」 제12조·제13조 적용 필요</u>				

□ 「노후법」 내에서 정비사업계획에 적용하는 내용

「노후법」 내용 중 「노후법」 정비사업계획에 적용 필요한 규정			
적용 사항	제26조의3 제7항 조문 항목	검토	비고
	· (「노후법」 제17조) 특별정비구역 지정 해제	· 제1항 본문에 특별정비계획이 명시되어 있어, 계획 통합 특례 에도 적용할 필요	
	· (「노후법」 제24조) 특별정비구역 에서의 통합심의	· 조문상 특별정비계획에 대한 내용 이나, 직접적 언급이 없어 삭제 가능 (특별정비구역에 적용토록 규정)	수정 검토
	· (「노후법」 제25조) 건축규제의 완화 등에 관한 특례	· 조문상 특별정비계획에 대한 내용 이나, 직접적 언급이 없어 삭제 가능 (특별정비구역에 적용토록 규정)	수정 검토
	· (「노후법」 제26조 제2항·제3항) 재건축 진단의 완화·면제에 관한 규정	· 제2항·제3항에 특별정비계획이 명시되어 있어, 계획 통합 특례 에도 적용할 필요 ※ 「노후법」 제26조제1항의 경우 「도 정법」 정비계획 수립요건에도 불 구하고, 특별정비계획을 수립한다는 조문으로서 준용 불필요	
	· (「노후법」 제29조) 용도지역 변경에 관한 특례 규정	· 조문에 특별정비계획이 명시되어 있 어, 계획 통합 특례에도 적용할 필요	

	· (「노후법」 제30조) 공공기여에 관한 규정	· 제2항에 특별정비계획이 명시되어 있어, 계획 통합 특례에도 적용할 필요	
	· (「노후법」 제32조) 이주단지 조성 등	· 조문상 특별정비계획에 대한 내용이나, 직접적 언급이 없어 삭제 가능	수정 검토
	· (「노후법」 제30조) 사업 시행자의 기반시설 설치 부담에 관한 규정	· 조문상 특별정비계획에 대한 내용이나, 직접적 언급이 없어 삭제 가능	수정 검토
☞ 조문에서 특별정비계획이 직접적으로 명시되지 않았으나, 그 내용·취지 상 특별정비계획에 대한 사항이므로 이를 개정안 제26조의3 제7항에 반영한 것으로 보이나, ○ 직접 규정하지 않아도 특별정비구역에서 적용되며, 향후 특별정비구역에 관한 법률이 추가·삭제될 때마다 본 조문도 같이 개정해야 하므로 삭제 필요			

타. 노후계획도시정비플랫폼 구축 근거 마련(안 제35조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제35조의2(노후계획도시정비플랫폼의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 노후계획도시정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 노후계획도시정비플랫폼을 구축하여 운영할 수 있다.</u> <u>② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 노후계획도시정비플랫폼의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</u> <u>③ 노후계획도시정비플랫폼은 노후계획도시정비사업 업무와 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템 등 국토교통부령으로 정하는 시스템과 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.</u> <u>④ 제1항에 따른 노후계획도시정비플랫폼의 운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도 조례로 정한다.</u>

개정안 제35조의2는 국토교통부장관 또는 시·도지사도 하여금 노후계획도시정비플랫폼을 구축·운영하도록 하고, 국토교통부장관이 시·도지사에게 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있도록 하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제119조⁵⁸⁾에 따른 정비사업관리시스템 등 국토교통부령으로 정하는 시스템과 전자적으로 연계할 수 있도록 하려는 것임.

58) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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

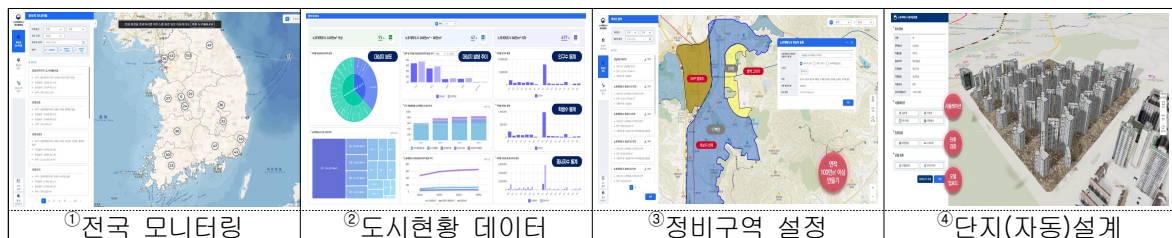
③ 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도조례로 정한다.

‘노후계획도시 정비플랫폼’은 현행법 제정⁵⁹⁾과 함께 2024년부터 국토교통부의 위탁을 받아 한국국토정보공사에서 구축·운영하고 있는 플랫폼으로, 각 지방자치단체는 노후계획도시정비기본계획 수립 시 해당 플랫폼에서 관련 데이터를 추출하거나, 플랫폼 내의 디지털인증 전자의결 서비스를 이용하여 선도지구 지정 시 토지등소유자의 동의를 받고 있음.

【 노후계획도시 정비플랫폼 개요 】

□ 노후계획도시정비 플랫폼 정비특화 서비스

- **(기본계획)** 도시 기초데이터와 DT 가상현실을 활용한 정비 전·후 시뮬레이션의 시각화로 지자체 정비 기본계획 수립 지원
 - ① **모니터링**: 노후계획도시정비법에 따른 전국 대상(후보)지를 조건에 따라 지도에 시각화하여 조건검색 및 상세정보 제공
 - ② **도시현황**: 노후계획도시의 도시, 인구, 산업 및 기반시설의 現 처리·수용 용량검토 등 정책 의사결정할 수 있는 데이터 지원
 - ③ **정비구역**: 도로 기준(25M)의 특별정비에정구역 자동생성과 구역명, 정비유형, 용도, 건폐율, 용적률 정보를 입력하여 정비구역 설정
 - ④ **단지설계**: 법령기반 검증(대지, 인동간격, 일조권 등) 및 사용자 건물편집 등의 편의성을 고려한 자동배치 시뮬레이션과 3D 모델링



□ 플랫폼 기반의 디지털인증 서비스

- **(디지털인증)** 토지등소유자 검증, 동의서 징구, 현장투표 등의 제약을 극복하기 위해 전자적 방법으로 ‘소유자검증-본인인증-의결’을 지원
 - ① **주민동의**: 모바일을 통한 소유자확인, 본인인증과 전자투표 등으로 정비사업 시 반복적으로 진행되는 절차를 디지털로 신속하게 진행
 - ② **검증지원**: 건축물대장, 토지대장, 등기부등본 등 행정데이터 연계·활용을 통한 디지털인증으로 검증절차 간소화와 비용 절감
 - ③ **의결강화**: 누구나 쉽게 접근하고 활용할 수 있도록 온라인을 통한 전자의결로 주민참여 활성화 및 신속하고 투명한 정비사업 추진

※ 자료: 국토교통부

59) 2023.12.26. 제정

한편, 현재 노후계획도시 정비플랫폼은 현행법 제34조제1항제4호⁶⁰⁾ 및 같은 법 시행령 제35조제1항제4호·제2항⁶¹⁾에 법적 근거를 두고 있는데, 해당 조문들은 전반적인 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리 지원에 관한 근거조항으로써 정보시스템의 구축·운영에 관해서는 별도로 정하고 있지 않고, ‘대통령령으로 정하는 공공기관’에 여러 기관이 열거되어 있어 사업시행자도 특정되지 않은 측면이 있음.

이와 유사한 성격의 정보시스템으로서 재개발·재건축 정보를 관리하는 ‘정비사업관리시스템’은 「도시 및 주거환경정비법」 제119조⁶²⁾ 및

60) 「노후계획도시정비 및 지원에 관한 특별법」

제34조(노후계획도시정비지원기구의 설치) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 수행하기 위하여 노후계획도시정비지원기구를 설치하거나 대통령령으로 정하는 공공기관을 노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있다.

1. 노후계획도시정비 관련 시책의 발굴
2. 노후계획도시정비 제도발전을 위한 조사·연구
3. 기본방침, 기본계획, 특별정비계획의 수립 등 지원
4. 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리 지원
5. 노후계획도시정비 전문가의 육성 및 파견 등의 업무
6. 선도지구 지정 등에 관한 지원
7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

61) 「노후계획도시정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제35조(노후계획도시정비지원기구의 지정 등) ① 법 제34조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 한국토지주택공사
2. 「주택도시보증법」에 따라 설립된 주택도시보증공사(이하 “주택도시보증공사”라 한다)
3. 한국부동산원
4. 「한국국토정보공사법」에 따른 한국국토정보공사(이하 “한국국토정보공사”라 한다)
5. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 연구기관으로서 다음 각 목의 연구기관
 - 가. 국토연구원
 - 나. 한국교통연구원
 - 다. 한국법제연구원

② 국토교통부장관은 노후계획도시정비지원기구가 법 제34조제1항 각 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

62) 「도시 및 주거환경정비법」

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

② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 구축 등에 필요한

같은 법 시행규칙 제21조의2⁶³⁾에 따라 ‘한국부동산원’이 단독 주체로서 시스템의 구축·활용에 필요한 자료를 요청할 수 있도록 하고, 각종 연구 개발 및 기술지원, 관련 기관과의 공동사업 등을 수행할 수 있도록 업무 범위를 명확히 규정하고 있음을 고려할 때,

개정안과 같이 노후계획도시 정비플랫폼의 경우에도 정보시스템의 구축·운영에 관한 법적 근거를 명시하여 국토교통부장관이 시·도지사에게 자료를 제출받을 수 있는 권한을 부여하고, 다른 정보시스템과 연계할 수 있도록 하는 등 구체적으로 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

이와 관련하여, 국토교통부는 노후계획도시정비플랫폼은 체계적이고 합리적인 노후계획도시 정비를 위해 필요한 시스템이므로 법률에 근거를 명시하여 안정적인 운영을 지원할 필요가 있고, 향후 정비사업관리

자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도조례로 정한다.

63) 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」

제21조의2(정비사업관리시스템의 구축·운영) ① 한국부동산원은 법 제119조제3항 및 영 제96조제2항에 따라 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 사업시행자에게 정비사업관리시스템의 구축 및 활용에 필요한 다음 각 호의 자료의 제출을 요청할 수 있다.

1. 법 제16조제3항에 따른 정비계획 관계 서류
2. 법 제52조제1항에 따른 사업시행계획서
3. 법 제124조제1항제5호에 따른 관리처분계획서
4. 제21조제1항에 따른 정비구역의 지정, 사업시행자의 지정 또는 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 및 정비사업완료의 실적

② 한국부동산원은 법 제119조제3항 및 영 제96조제2항에 따라 정비사업관리시스템 구축·운영을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 정비사업관리시스템의 구축·운영에 관한 각종 연구개발 및 기술 지원
2. 정비사업관리시스템의 구축을 위한 관련 기관과의 공동사업 시행
3. 정비사업관리시스템을 이용한 정보의 공동활용 촉진

시스템을 통해 각종 정비사업⁶⁴⁾의 진행 현황을 총괄적으로 관리하기 위해서는 정보시스템 간 연계 근거를 마련할 필요가 있다는 의견임.

64) 정비사업관리시스템(재개발·재건축사업 중심 관리 중)에 노후계획도시정비사업, 소규모 정비사업, 공공도심복합사업 등을 연계하여 전반적인 정비사업 현황 관리를 추진할 예정임

카. 토지등소유자의 동의서 위조 등에 대한 벌칙 신설
(안 제40조 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제40조(벌칙) ① 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 위조한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.</u> <u>② 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 매도하거나 매수한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.</u> <u>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</u> <u>1. 제16조제1항을 위반하여 허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행위를 한 자</u> <u>2. 제18조의2제3항을 위반하여 주민대표단의 승인을 받지 아니하고 제18조의3제1항 각 호의 업무를 수행하거나 주민대표단을 구성·운영한 자</u> <u>3. 제18조의2제3항에 따라 승인받은 주민대표단이 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 주민대표단을 구성하여 이 법에 따른 노후계획도시정비사업을 추진한 자</u>

현행법은 각종 위반행위에 대하여 벌칙 등 제재조항을 규정하고 있지 아니한데, 개정안 제40조는 토지등소유자의 서면동의서를 위조한 자 등에 대하여 벌칙 규정을 신설하려는 것임.

개정안 벌칙 규정의 위반행위 및 법정형은 「도시 및 주거환경정비법」과 유사한 수준으로 보이는데, 현행법의 노후계획도시정비사업에

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축사업이 포함⁶⁵⁾되는 점을 고려할 때 벌칙 수준에 별다른 문제는 없는 것으로 보임.

【 도시정비법과 개정안의 벌칙 수준 비교 】

도시 및 주거환경정비법 ⁶⁶⁾	개정안	법정형
(제135조제1호) 제36조에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 위조한 자	(제40조제1항) 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 위조한 자	5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
(제136조제5호) 제36조에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 매도하거나 매수한 자	(제40조제2항) 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 매도하거나 매수한 자	3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금
(제137조제2호) 제19조제1항을 위반하여 허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행위를 한 자	(제40조제3항제1호) 제16조제1항을 위반하여 허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행위를 한 자	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
(제137조제3호) 제31조제1항 또는 제47조제3항을 위반하여 추진위원회 또는 주민대표회의의 승인을 받지 아니하고 제32조제1항 각 호의 업무를 수행하거나 주민대표회의를 구성·운영한 자	(제40조제3항제2호) 제18조의2제3항을 위반하여 주민대표단의 승인을 받지 아니하고 제18조의3제1항 각 호의 업무를 수행하거나 주민대표단을 구성·운영한 자	
(제137조제4호) 제31조제1항 또는 제47조제3항에 따라 승인받은 추진위원회 또는 주민대표회의가 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 추진위원회 또는 주민대표회의를 구성하여 이 법에 따른 정비사업을 추진한 자	(제40조제3항제3호) 제18조의2제3항에 따라 승인받은 주민대표단이 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 주민대표단을 구성하여 이 법에 따른 노후계획도시정비사업을 추진한 자	

65) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업

한편, 안 제18조의2제3항 및 제18조의4는 개정안에서 신설된 조항인 반면, 제16조제1항⁶⁷⁾은 현행법에도 있는 조항인데, 현행법은 특별정비구역 내에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등 개발행위를 하려는 자는 지정권자의 허가를 받도록 하면서도 위반 시 별도의 제재수단은 두고 있지 않으므로, 벌칙 규정을 보완하는 것은 실효성 확보 측면에서 필요하다고 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 토지등소유자 동의서의 위조 또는 매매, 특별정비구역 내 행위 제한 위반, 주민대표단 무단 운영 또는 임의 구성 등의 행위가 있는 경우 이를 처벌하기 위한 벌칙 조항 도입이 필요하다는 의견임.

66) 시행예정일: 2025.12.4.

67) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제16조(행위 등의 제한) ① 특별정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 지정권자의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

1. 건축물의 건축
2. 공작물의 설치
3. 토지의 형질변경
4. 토석의 채취
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아 놓는 행위
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

파. 부칙

안 부칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제39조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.
제2조(경과조치) 이 법 시행 전 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」에 따라 구성한 주민대표단은 이 법 개정규정에 의하여 구성한 것으로 본다. 다만, 이 법 시행 후 3월 이내에 개정규정 제18조의2에 따른 구성요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받아야 한다.

개정안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 정하면서 제39조의 개정규정⁶⁸⁾은 공포한 날부터 시행하도록 하며,

부칙 제2조는 경과조치를 규정하여 이 법 시행 전 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」에 따라 구성한 주민대표단은 이 법에 따라 구성한 것으로 보고, 다만 이 법 시행 후 3개월 이내에 제18조의2에 따른 구성요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받도록 함.

부칙 제1조의 시행일과 관련하여, 개정안에서 신설하거나 개정하려는 다수의 조문이 하위 법령 위임이나 시스템 연계 등 사전준비가 필요하다고 보이므로, 시행일을 공포 후 6개월로 두는 것은 적절하다고 생각되며, 안 제39조는 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관하여 「도

68) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」

제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) 노후계획도시정비사업을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조를 준용한다. 이 경우 “정비사업”은 “노후계획도시정비사업”으로, “제16조제2항 전단”은 “제13조제3항 전단”으로, “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다.

시 및 주거환경정비법」을 준용하는 만큼 시행 전 준비가 필요한 내용이 없다고 보이므로, 공포 즉시 시행이 가능할 것으로 생각됨.

부칙 제2조의 경과조치와 관련하여, 국토교통부 고시인 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」에 근거한 주민대표단을 이 법 개정규정에 따라 구성한 것으로 간주하는 것은 이미 설립된 주민대표단을 존중하고 동일한 절차의 반복을 방지하기 위해 필요한 조치로 보이나, 해당 고시는 현행 법령이 아니라 국토교통부 내부의 행정규칙이므로 유사 입법례 등을 고려한 자구 정비가 필요할 것으로 생각됨.

【 경과조치 관련 입법례 】

유사 입법례	비고
「국민연금법」(법률 13642호, 시행 2016.6.30.) 부칙 <제13642호, 2015.12.29.> 제3조(국민연금연구원에 대한 경과조치) 이 법 시행 당시 <u>종전의 국민연금공단의 직제규정에 따라 설립된 국민연금연구원</u>은 이 법에 따라 설립된 국민연금연구원으로 본다.	· 사규에 따른 조직을 법률에 따른 조직으로 인정 · 국민연금공단의 ‘직제규정’으로 명확히 표현
「지방행정동우회법」(법률 17168호, 시행 2020.3.31) 부칙 <제17168호, 2020.3.31> 제2조(동우회에 대한 경과조치) ① <u>이 법 시행 당시의 지방행정동우회와 「민법」 제32조에 따라 종전에 설립된 시·도행정동우회는 이 법에 따라 설립된 것으로 본다.</u> ② 이 법 시행 당시의 지방행정동우회의 정관은 이 법에 따른 동우회의 정관으로 본다. 다만, 정관에 이 법에 어긋나는 내용이 있는 경우에는 이 법 시행일부터 2개월 이내에 정관을 이 법에 어긋나지 아니하게 개정	· 법령에 구체적인 근거가 없던 지방행정동우회의 근거 신설

하여 행정안전부장관의 인가를 받아야 한다. ③ 이 법 시행 당시의 지방행정동우회의 회원은 제4조에도 불구하고 이 법에 따른 회원의 자격을 가진 것으로 본다. ④ 이 법 시행 당시의 지방행정동우회의 임직원은 이 법에 어긋나지 아니하는 범위에서 이 법에 따라 동우회의 임직원으로 선출되거나 임명된 것으로 본다.	
--	--

개정안에 대하여 국토교통부는 공포 후 6개월 내로 시행령 및 시행규칙 개정을 추진할 예정이며, 투기행위 방지를 위한 권리산정기준일에 관한 규정(안 제39조)은 대통령령 위임사항이 없으므로 공포 후 즉시 시행이 가능하다는 입장임.

또한, 법률 개정으로 인해 주민대표단을 재설립하지 않도록 1기 신도시 선도지구에서 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」에 따라 설립된 주민대표단을 개정안에 따른 단체로 인정할 필요가 있고, 마찬가지로 현재 지침에 근거를 둔 예비사업시행자의 지위에 대해 주민 간 분란이나 법적 쟁송이 발생할 우려가 있으므로, 예비사업시행자에 관한 경과규정을 추가로 신설할 필요가 있다는 수정의견을 제시함.

【 국토교통부 수정의견 】

개정안	국토교통부 수정의견
제2조(경과조치) 이 법 시행 전 「 <u>노후계획도시 특별정비계획 수립 지침</u> 」에 따라 구성된 주민대표단은 <u>이 법 개정규정에 의하여</u> 구성된 것으로 본다. 다만, 이 법 시행 후 <u>3월</u> 이내에 <u>개정규정 제18조의2에 따른 구성요건</u> 을 갖추어 지정권자의	제2조(경과조치) ① 이 법 시행 <u>당시 국토교통부 고시</u> 에 따라 구성된 주민대표단은 <u>이 법에 따라</u> 구성된 것으로 본다. 다만, 이 법 시행 후 <u>3개월</u> 이내에 <u>제18조의2제2항 및 제4항의 개정규정에 따른 요건</u> 을 갖추어 지정권자의 승인을 받

승인을 받아야 한다. <u><신 설></u>	아야 한다. ② 이 법 시행 당시 국토교통부 고시에 따라 지정된 예비사업시행자는 이 법에 따라 지정된 것으로 본다. 다만, 이 법 시행 후 3개월 이내에 제19조제5항의 개정규정에 따른 요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받아야 한다.
--	---

참고

1기 신도시 선도지구 주민대표단 설립 현황⁶⁹⁾

구분	구역 명칭	세대수	주민대표단	
			설립 시점	설립 동의율
고양 일산	정발마을(12)	262	미구성	-
	후곡마을(7)	2,564	'25.7월	54 %
	강촌마을(17)	3,616	'25.5월	비공개 희망 (과반수 이상 동의 확보)
	백송마을(21)	2,732	'25.4월	56.2 %
소계	-	9,174 호	-	-
성남 분당	목련마을(6, S3)	1,107	'25.5월	61.3 %
	시범단지(23, S6)	3,713	'25.4월	52.8 %
	샛별마을(31, S4)	2,843	'25.6월	63.1 %
	양지마을(32)	4,392	'25.6월	58.9 %
소계	-	12,055 호	-	-
부천 중동	반달마을A	3,570	'25.7월	50.6 %
	은하마을	2,387	'25.5월	51.6 %
소계	-	5,957 호	-	-
안양 평촌	꿈마을금호(A-17)	1,750	'25.5월	66.3 %
	꿈마을우성(A-18)	1,376	'25.4월	72.3 %
	샘마을(A-19)	2,334	'25.7월	54.1 %
소계	-	5,460 호	-	-
군포 산본	한양백두(9-2)	1,862	'25.6월	51.8 %
	자이백합(11)	2,758	'25.6월	56.4 %
소계	-	4,620 호	-	-
총합	-	37,266 호	-	-

※ 자료: 국토교통부

문 의 처

02)6788-5581

69) 자료: 국토교통부