



제430회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공 직접시행 정비사업 도입》

■ 진성준의원 대표발의(의안번호 제2213731호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유	1
III. 주요내용	2
IV. 검토의견	4
1. ‘공공정비구역’ 및 ‘공공 직접시행 정비사업’의 정의 (안 제2조제12호 및 제13호 신설)	4
2. 공공정비계획의 입안제안 및 사전협의 등 (안 제101조의11 신설)	7
3. 공공정비계획의 내용 및 용적률 완화 등에 관한 특례 등 (안 제101조의13 및 제101조의14 신설)	10
4. 공공정비구역의 지정 절차 등(안 제101조의12, 제101조의15 및 제101조의16 신설 등)	14
5. 공공 직접시행 정비사업 시행을 위한 토지등 수용 등 (안 제101조의17 신설)	22
6. 주민대표기구의 구성, 시공자 선정 등 (안 제101조의18, 제101조의19 및 제101조의24 신설)	24

7. 건축물의 우선 공급(안 제101조의20부터 제101조의22까지, 제101조의27 및 제101조의29·제101조의30 신설)	30
8. 사업시행계획의 통합심의 및 사업시행계획의 인가 등 (안 제101조의25 및 제101조의26 신설)	39
9. 그 밖의 사항 (안 제101조의23, 제101조의28 및 제101조의31 신설)	44

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 진성준의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 28.

II. 제안이유

현행법에 따른 재개발·재건축 사업은 노후·불량건축물이 밀집한 주택의 주거환경을 개선하는 한편, 도시 내 유휴부지가 부족한 상황에서 직주근접성이 높은 주택 공급에 큰 역할을 해오고 있음.

그러나, 사업 절차가 매우 복잡하고, 조합 주도의 사업시행방식은 조합원 간 갈등, 시공사와의 유착, 조합 비리 등 여러 가지 사회 문제를 야기하였으며, 이 경우 재개발·재건축의 본래 목적을 달성하지 못한 채 사업이 장기간 표류하게 되는 부작용이 있었음.

이에 토지주택공사등이 사업 기간 동안 기존 토지등소유자들의 토지 및 건축물의 소유권을 이전 받아 사업을 직접시행하고, 준공 이후에 우선 공급 형태로 보상을 하는 “공공 직접시행 정비사업”을 신설함으로써, 사업 기간을 대폭 단축하고, 사업의 공공성과 투명성을 확보함으로써 도심 내 주택공급, 주거 환경 개선 등 정비사업의 순기능을 제고하려는 것임.

Ⅲ. 주요내용

- 가. 토지주택공사등이 재건축·재개발 사업의 시행자로 직접 참여하고, 제101조의17에 따라 공공정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 건축물을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하는 공공 직접시행 정비사업의 정의를 신설함(안 제2조제13호 신설).
- 나. 공공 직접시행 정비사업의 사업 절차를 규정하고, 신속한 사업 진행을 위한 공공정비계획 내용에 대한 사전협의 절차, 각 절차의 주민동의율, 주민 의견 청취 절차 등을 규정함(안 제101조의11 신설 등).
- 다. 공공정비계획의 주요 내용과 용도지역 상향, 용적률 완화 등 특례를 정하고, 공공정비계획이 결정된 경우 특별건축구역 의제, 공공직접시행자 지정 등 결정 효과를 정함(안 제101조의14 및 제101조의16 신설).
- 라. 공공 직접시행 정비사업의 시행방법을 정하기 위해 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있도록 함(안 제101조의17 신설).
- 마. 토지등소유자는 주민협의회를 구성하여 시공사 추천, 감정평가업체의 추천을 할 수 있도록 하고, 시공사 선정에 대한 구체적인 사항을 정함(안 제101조의18 및 제101조의19 신설).
- 바. 우선 공급의 원칙 및 신청에 필요한 절차, 우선 공급을 신청하지 않은 토지등소유자들의 부지 확보 방안 등 우선공급의 절차, 1세대 1주택 공급의 원칙을 정한 우선 공급의 기준 등을 정함(안 제101조의20,

제101조의22 및 제101조의27 신설).

사. 사업시행계획서 작성에 필요한 사항, 사업시행계획의 통합심의, 사업시행계획의 인가에 관한 사항 등을 정함(안 제101조의24, 제101조의25 및 제101조의26 신설).

참고사항

이 법률안은 진성준의원이 대표발의한 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제13732호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

IV. 검토의견

1. ‘공공정비구역’ 및 ‘공공 직접시행 정비사업’의 정의 (안 제2조제12호 및 제13호 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 11. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. “공공정비구역”이란 공공 직접시행 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제101조의15에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. 13. “공공 직접시행 정비사업”이란 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 재건축사업 또는 재개발사업으로서 공공정비구역 내에서 시행하는 정비사업을 말한다. 가. 토지주택공사등이 제101조의16에 따라 사업시행자로 지정·고시될 것 나. 제101조의17에 따라 공공정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 건축물을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급할 것 다. 건설·공급되는 주택의 전체 세대수가 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상일 것. 다만, 공공정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

안 제2조제13호는 ①토지주택공사등¹⁾이 사업시행자로 지정·고시되어 ②공공정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 건축물을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 사업으로서 ③건설·공급되는 주택의 전체 세대수가 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상인 재건축사업 또는 재개발사업을 ‘공공 직접시행 정비사업’으로 정의하려는 것이고,

안 제2조제12호는 공공 직접시행 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역을 ‘공공정비구역’으로 정의하려는 것임.

공공 직접시행 정비사업은 정부가 2021년 2월 4일에 발표한 「대도시권 주택공급 획기적 확대방안」에 포함된 내용의 하나로, 조합이 시행하는 정비사업에서 발생하는 각종 문제(복잡한 절차, 조합원 간의 갈등, 조합 비리 등)를 보완하고 공공이 정비사업에 따른 개발이익을 향유할 수 있도록 공공이 정비사업의 시행자로 직접 참여하는 사업 유형으로 제안된 것으로, 개정안은 공공 직접시행 정비사업에 관한 정의를 현행 법에 도입하려는 것임.

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

국토교통부는 도심 내 주택공급 확대를 위하여 한국토지주택공사(LH) 등 공공기관의 참여를 확대하려는 개정 취지에 공감하면서도,

정비사업에 LH 등 공공기관이 참여하는 공공재개발사업·공공재건축사업이 2021년의 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통하여 도입되어 운영 중이고, 개정안과 동일하게 LH 등이 토지를 전부 수용하고 현물보상하는 방식의 도심 공공주택 복합사업이 2021년의 「공공주택 특별법」 개정을 통하여 도입되어 운영 중이라는 점을 고려하여 개정에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

[표 1] 세 가지 사업 유형의 비교

구분	공공재개발·공공재건축	공공 직접시행 정비사업 (개정안)	도심 공공주택복합사업
근거법	「도시 및 주거환경정비법」		「공공주택 특별법」
사업 목적	기반시설이 열악하고 노후·불량주택이 밀집한 지역 정비		민간개발이 어려운 지역에 주택, 상업시설 등을 복합하여 건설
사업시행자	LH 등 공공기관		
사업대상지 (사업유형)	30년 노후건물 60% 이상(서울)		20년 노후건물 60% 이상(서울)
사업 절차	1. 정비구역 지정 2. 사업시행자 지정 3. 사업시행계획인가 4. 관리처분계획인가 5. 이주·착공·준공	1. 정비구역 및 사업시행자 지정 2. 사업시행계획인가 3. 이주·착공·준공	1. 복합지구 및 사업시행자 지정 2. 복합사업계획 인가 3. 이주·착공·준공
주민동의	토지주 2/3 이상 토지면적 1/2 이상		
규제특례 (용적률 상한)	법정상한용적률의 1.2배 공공재개발 또는 용도지역 상한 공공재건축	법정상한용적률의 1.2배 또는 용도지역 상한	법정상한용적률의 1.2배 주거상업고밀지구, 1.4배 주택공급활성화지구
시행방법 (토지 확보)	관리처분 방식 * 토지주 소유권 유지	토지 수용·사용방식 * 토지주가 사업시행자에게 소유권 이전	

※ 자료: 국토교통부

2. 공공정비계획의 입안제안 및 사전협의 등(안 제101조의11 신설)

현행	개정안
<신설> <신설>	제5장 공공 직접시행 정비사업 제101조의11(공공정비계획의 입안제안 및 사전협의 등) ① <u>토지등소유자(제35조에 따라 조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)는 2분의 1 이상의 동의로 토지주택공사등에 공공 직접시행 정비사업의 시행을 위한 정비계획(이하 “공공정비계획”이라 한다)의 입안제안(변경제안을 포함한다. 이하 같다)을 요청할 수 있다.</u> <u>② 제1항에 따른 입안제안의 요청을 받은 토지주택공사등은 해당 사실을 시장·군수등에게 통지하여야 하고, 시장·군수등은 통지 후 14일 이내에 입안제안 요청의 사실 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</u> <u>③ 제1항에 따라 입안제안의 요청을 받은 토지주택공사등은 다음 각 호의 사항을 포함한 공공정비계획의 대강을 제101조의15제1항에 따른 공공정비구역의 지정권자와 사전 협의하여야 한다.</u> <u>1. 공공정비구역의 위치 및 범위</u> <u>2. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획</u> <u>3. 기부채납의 비율</u> <u>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</u> <u>④ 토지주택공사등은 제3항에 따른 사전협의를 거친 후 제101조의12제1항에 따른 공공정비계획의 입안권자에게 공공정비계획의 입안을 제안할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

안 제101조의11은 토지등소유자(조합이 설립된 경우 조합원) 2분의 1 이상의 동의로 토지구획공사등에 공공 직접시행 정비사업의 시행을 위한 정비계획(이하 “공공정비계획”이라 함)의 입안제안(변경제안 포함)을 요청할 수 있고(제1항), 입안제안의 요청을 받은 토지구획공사등은 공공정비계획의 대강을 공공정비구역의 지정권자²⁾와의 사전협의(제3항)를 거쳐 공공정비계획의 입안권자³⁾에게 공공정비계획의 입안을 제안할 수 있도록 하려는 것임(제4항).

안 제101조의11은 정비사업의 전문성을 가진 토지구획공사등이 공공정비계획의 대강을 사전에 협의하여 공공정비계획의 입안을 제안하는 절차를 규정하는 내용임.

다만, 안 제101조의11제1항에서 토지구획공사등에게 공공정비계획의 입안제안을 요청할 수 있는 동의율 요건을 ‘토지등소유자’의 ‘2분의 1’ 이상의 동의로 규정하고 있으나 ‘토지면적 기준’의 동의율 요건은 없는 관계로 인원수는 많으나 전체 공공정비구역 대비 면적이 적은 토지등소유자들이 사업에 관한 초기 의사결정 권한을 행사하게 될 우려가 있으므로 보완하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

2) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수 제외)를 말함(안 제101조의15제1항 참조).

3) 제101조의15제6항 및 제7항에 따라 공공정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등을 말함(안 제101조의12제1항 참조).

국토교통부는 안 제101조의11과 관련하여 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

3. 공공정비계획의 내용 및 용적률 완화 등에 관한 특례 등 (안 제101조의13 및 제101조의14 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제101조의13(공공정비계획의 내용)</u> 공공정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 제9조제1항 각 호의 사항 2. 제101조의14제1항에 따른 용적률에 관한 사항 또는 주거지역을 세분·변경하는 계획 3. 제101조의14제2항에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준에 관한 계획 4. 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 공공임대주택의 비중 에 관한 계획 5. 그 밖에 공공 직접시행 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
<신설>	<u>제101조의14(공공정비계획 입안 시 용적률 완화 등에 관한 특례 등)</u> ① 공공정비계획의 입안권자는 공공 직접시행 정비사업의 원활한 시행을 위하여 공공정비계획을 입안하려는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한의 100분의 120까지 용적률을 정하거나, 주거지역을 세분 또는 변경할 수 있다. ② 공공정비계획의 입안권자는 공공 직접시행 정비사업의 원활한 시행을 위하여 공공정비계획을 입안하려는 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제1항에도 불구하고 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 대통령령으로 정하는 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. ③ 공공정비계획의 입안권자는 공공정비계획을 입안하려는 경우 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공임대주택을

현	행	개	정	안
		<u>전체 세대 수 또는 전체 연면적의 100분의 20 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 공급하도록 계획하여야 한다.</u>		
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행				

안 제101조의13은 공공정비계획의 내용으로 ①제9조제1항4) 각 호의 사항, ②용적률에 관한 사항 또는 주거지역을 세분·변경하는 계획, ③도시공원 또는 녹지 확보 기준에 관한 계획, ④전체 세대수 또는 전체 연면적 중 공공임대주택의 비중에 관한 계획 및 ⑤그 밖에 공공 직접시행 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하고 있음.

4) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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
9. 정비사업시행 예정시기
10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.
 - 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획
 - 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항
 - 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)
12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

그리고 안 제101조의14는 공공정비계획의 입안권자가 공공정비계획을 입안하려는 경우 ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여 같은 법 제78조⁵⁾에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률 상한의 100분의 120까지 용적률을 정하거나 주거지역을 세분·변경하거나(제1항), ② 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제1항⁶⁾에도 불구하고 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 대통령령으로 정하는 범위에서 완화하여 적용하는 특례를 인정할 수 있도록 하면서(제2항),

공공임대주택을 전체 세대 수 또는 전체 연면적의 100분의 20 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 공급하도록 계획하도록 하려는 것임(제3항).

안 제101조의14는 용적률 및 도시공원·녹지 확보 기준 규제를 완화

5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

6) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

제14조(도시공원 또는 녹지의 확보) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 따라 도시공원 또는 녹지를 확보하도록 노력하여야 한다.

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」

제4조(도시공원의 면적기준) 법 제14조제1항의 규정에 의하여 하나의 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6제곱미터 이상으로 하고, 개발제한구역 및 녹지지역을 제외한 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 3제곱미터 이상으로 한다.

하는 특례를 부여하여 공공 직접시행 정비사업의 사업성을 제고하면서 동시에 공공임대주택을 전체 세대수 또는 전체 연면적의 일정 비율로 공급하도록 계획할 의무를 부과하여 사업의 공공성을 확보하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 안 제101조의13 및 제101조의14와 관련하여 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

4. 공공정비구역의 지정 절차 등(안 제101조의12, 제101조의15 및 제101조의16 신설 등)

현행	개정안
제8조(정비구역의 지정) ① ~ 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. <신설>	제8조(정비구역의 지정) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- -----제11조, 제20조 및 제101조의12----- ----- ----- ----- -----. 제101조의12(공공정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 제101조의15제6항 및 제7항에 따라 공공정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “공공정비계획의 입안권자”라 한다)은 공공정비계획을 입안하기 위해서는 제15조제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 주민의견청취 등을 거쳐야 한다. ② 제15조제4항에 따른 관리청의 의견제시는 요청받은 날로부터 30일 내에 이루어져야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 30일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의된 것으로 본다. 제101조의15(공공정비구역의 지정·고시 및 공공정비계획의 결정) ① 특별
<신설>	

현행	개정안
	시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “공공정비구역의 지정권자”라 한다)는 공공 직접시행 정비사업을 시행하려는 경우 제8조제1항에도 불구하고 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 공공정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다. ② 공공정비구역의 지정권자는 공공정비구역을 지정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 심의를 위하여 분과위원회를 둘 수 있으며, 분과위원회 심의는 지방도시계획위원회의 심의로 본다. ③ 공공정비구역의 지정권자는 제15조제1항에 따른 공람공고일로부터 1년 이내에 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 소유자의 동의를 받은 경우 공공정비구역을 지정하거나 공공정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다. 다만, 본문의 기간 이내에 동의를 확보하지 못하는 경우에는 공공정비구역의 지정권자는 공공정비계획의 입안을 반려하여야 한다. ④ 공공정비구역의 지정권자는 공공정비구역을 지정하거나 공공정비계획을 결정한 때에는 공공정비계획을 포함한

현행	개정안
<신설>	공공정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ⑤ 공공정비구역의 지정권자는 제4항에 따라 공공정비계획을 포함한 공공정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. ⑥ 공공정비구역의 지정권자는 공공정비구역 지정을 위하여 직접 공공정비계획을 입안할 수 있다. ⑦ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 공공정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 공공정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다. 제101조의16(공공정비구역의 지정·고시 효력 등) ① 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있을 때에는 제5조에 따른 기본계획의 지정·변경, 제16조에 따른 정비구역 및 정비계획의 지정·변경, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제6조에 따른 재정비촉진지구의 지정·변경 및 같은 법 제

현행	개정안
	<u>12조에 따른 재정비촉진계획의 결정·변경 등이 있는 것으로 본다.</u> <u>② 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 때에는 제101조의11제4항에 따라 공공정비계획의 입안을 제안한 토지주택공사등을 공공 직접시행 정비사업의 사업시행자(이하 “공공직접시행자”라 한다)로 지정·고시한 것으로 본다.</u> <u>③ 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성 승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.</u> <u>④ 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 때에는 「건축법」 제69조제1항에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 본다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

안 제101조의15에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수 제외, 이하 “공공정비구역의 지정권자”라 함)는 공공 직접시행 정비사업을 시행하려는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 공공정비구역을 지정(변경지정 포함)할 수 있고(제1항 및 제2항),

제15조제1항⁷⁾에 따른 공람공고일부터 1년 이내에 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1이상의 소유자의 동의를 받은 경우 공공정비구역을 지정하거나 공공정비계획을 결정(변경결정 포함)할 수 있으며(제3항), 공공정비구역의 지정권자는 공공정비구역을 지정하거나 공공정비계획을 결정한 때에는 공공정비계획을 포함한 공공정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함(제4항).

안 제101조의16에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있으면 기본계획의 지정·변경, 정비구역 및 정비계획의 지정·변경 등과 「건축법」 제69조제1항에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 보고(제1항 및 제4항),

7) 「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.

[표 2] 특별건축구역 개요

- (목적) 조화롭고 창의적인 건축물로 도시경관 창출, 건설기술 향상 및 제도개선을 도모하기 위하여 2008년 도입
- (지정권자) 국토교통부장관 또는 시·도지사가 도시나 지역*의 일부를 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우 특별건축구역으로 지정
 - * <공통> 경제자유구역, 택지개발사업구역, 도시개발구역(개발제한구역 등 지정 불가)
 - <국토부만 지정> 행복도시, 혁신도시, 공공주택지구, 국립아시아문화전당 건설사업 구역
 - <지자체만 지정> 정비구역, 재정비촉진구역, 국제자유도시, 관광단지, 문화지구
- (특례) 건폐율·용적률·건축물의 높이제한 적용배제, 피난시설·용도제한·건축물의 마감재료 완화, 부설주차장·공원 설치 통합적용
- (지정사례) 서울 강남 보금자리 아파트(2010.11.11. 지정), 서울 은평 한옥마을(2012.10.4. 지정)

※ 자료: 국토교통부

그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성 승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 보며(제3항), 공공정비계획의 입안을 제안한 토지주택공사등을 공공 직접시행 정비사업의 사업시행자(이하 “공공직접시행자”라 함)로 지정·고시한 것으로 봄(제2항).

안 제101조의15제6항 및 제7항에 따라 공공정비구역의 지정권자, 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 공공정비계획을 입안할 수 있는데, 이 경우 제15조제1항부터 제4항까지⁸⁾에 따른 주민의견청취 등의 절차

8) 「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.

차를 거쳐야 함(안 제101조의12).

개정안은 이와 같이 공공정비구역의 입안 및 지정·고시와 관련된 절차를 명확히 하려는 취지의 입법으로 이해됨.⁹⁾

국토교통부는 안 제101조의15 및 제101조의16과 관련하여 공공 직접 시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

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.

9) 공공 직접시행 정비사업의 전체 절차는 [참고] 참조

참 고

공공 직접시행 정비사업 절차

※ 자료: 국토교통부

시행절차	주요내용
기존 정비구역 (정비계획 既수립지역)	▶ 행위 제한 既적용
↓	
사전 컨설팅 (공공→토지등소유자) * 비법정절차로 생략 可	▶ (조합) 공공시행자에게 사전컨설팅 신청 ▶ (공공) 개략적인 시나리오별 밀도계획·우선공급 가격(확정 수익) 등 제공
↓	
정비계획 변경 제안 (토지등소유자→공공시행자)	▶ (조합) 1/2 동의로 공공시행자에게 정비계획 변경 제안 * 조합총회(과반)의결을 거쳐 제안 ▶ (공공) 지자체에 제안 사실을 통지 ▶ (지자체) 해당 구역을 토지거래허가구역으로 지정
↓	
정비계획 변경 신청 (공공시행자→지자체)	▶ (공공) 사업 필요성* 등 고려, 사업추진 동의 시 지자체에 정비계획 변경** 신청 * 저밀→고밀 개발 가능성, 도시·건축 입지여건 등 ** 사업방식(관리처분→수용),사업시행자(조합→공공시행자)
↓	
정비계획 변경 (지자체)	▶ (조합) 변경신청 후 1년 내, 조합원 2/3, 면적 1/2 동의 확보 (미충족시 정비계획 변경 신청 취소) ▶ (지자체) 사업방식, 사업시행자 등 정비계획 변경 ☞ 사업인정 고시(감정평가 시점) + 조합해산
↓	
부지확보 (공공시행자)	▶ (토지등소유자) 우선공급 희망자는 현물선납 약정 + 우선공급 미희망자에 대해서는 협의매수 및 수용착수
↓	
시공브랜드 선정	▶ (토지등소유자) 희망 시공브랜드를 선정하여 공공시행자에 통지
↓	
사업계획 수립· 통합심의(지자체)	▶ (지자체) 건축심의, 주택사업계획 승인을 위한 통합심의·인가
↓	
우선공급계약·착공	▶ 우선공급분 현물선납 계약(소유권 이전)·이주 ▶ (공공) 착공 + 세입자 등 이주비 지원

5. 공공 직접시행 정비사업 시행을 위한 토지등 수용 등
(안 제101조의17 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제101조의17(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용 등) ① 공공직접시행자는 공공정비구역에서 공공 직접시행 정비사업을 시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.</u> <u>② 공공정비구역에서 공공 직접시행 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 공공 직접시행 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.</u> <u>③ 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조제1항에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다.</u> <u>④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 공공정비계획에서 정하는 사업의 시행기간 내에 하여야 한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

안 제101조의17은 공공직접사업시행자가 공공정비구역에서 공공 직접시행 정비사업의 시행을 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있도록 하는 내용임.

안 제101조의17은 공기업이 직접 시행자가 되어 공기업 주도로 사업·분양계획을 수립하여 신속히 사업을 추진하는¹⁰⁾ 공공 직접시행 정비사업의 성격을 고려하여 수용방식을 채택한 것으로 이해됨.

국토교통부는 안 제101조의17과 관련하여 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

10) 관계기관 합동, 「대도시권 주택공급 획기적 확대방안」, 2021.2.4., 16면 참조

6. 주민대표기구의 구성, 시공자 선정 등(안 제101조의18, 제101조의19 및 제101조의24 신설)

현행	개정안
<신설>	제101조의18(공공 직접시행 정비사업의 주민대표기구 등) ① 토지등소유자가 공공 직접시행 정비사업의 시행을 원하는 경우에는 공공정비구역 지정·고시 후 2개월 이내에 주민대표기구(이하 “주민협의회”라 한다)를 구성하여야 한다. ② 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 공공정비구역의 토지등소유자는 제101조의16제3항에 따라 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가의 취소가 있는 때부터 2개월 이내에 주민협의회를 구성하여야 한다. ③ 제47조제5항에도 불구하고 주민협의회 또는 세입자(상가 세입자를 포함한다. 이하 같다)는 공공직접시행자가 다음 각 호의 사항에 관하여 제101조의24제2항에 따른 시행규정을 정하는 때에 의견을 제시할 수 있다. 이 경우 공공직접시행자는 주민협의회 또는 세입자의 의견을 반영하기 위하여 노력하여야 한다. 1. 시공자의 선정(주민협의회가 의견을 제시하는 경우로 한정한다) 2. 감정평가업체의 선정 ④ 제1항 및 제2항에 따른 주민협의회의 구성·운영·비용 부담 등에 대해서는 제47조제2항·제3항·제6항을 준용한다. 이 경우 “주민대표회의”는 “주민협의회”로 본다.
<신설>	제101조의19(공공직접시행자의 시공자 선정) ① 공공직접시행자는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약 규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다.

현행	개정안
<신설>	② 공공직접시행자는 제101조의16제2항에 따른 사업시행자 지정·고시 후 제1항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. ③ 제2항에 따라 시공자를 선정하는 경우 주민협의회는 대통령령으로 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. ④ 제3항에 따라 주민협의회가 시공자의 추천에 대한 의견을 제시한 경우 공공직접시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다. 이 경우 시공자와의 계약에 관해서는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제7조, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조를 적용하지 아니한다. ⑤ 그 밖에 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
	제101조의24(사업시행계획서 및 시행규정의 작성 등) ① 공공직접시행자는 공공정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다) 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 4. 세입자의 주거 및 이주 대책 5. 사업시행기간 동안 공공정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책 6. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다) 7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 8. 공공 직접시행 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기

현행	개정안
	<u>물의 처리계획</u> 9. <u>교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)</u> 10. <u>그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항</u> ② <u>공공직접시행자는 제101조의16제2항에 따른 공공직접시행자 지정·고시 후 다음 각 호의 사항을 포함하는 시행규정을 작성하여야 한다.</u> 1. <u>공공 직접시행 정비사업의 종류 및 명칭</u> 2. <u>공공 직접시행 정비사업의 시행연도 및 시행방법</u> 3. <u>비용부담 및 회계</u> 4. <u>토지등소유자의 권리·의무</u> 5. <u>정비기반시설 및 공동이용시설의 부담</u> 6. <u>공고·공람 및 통지의 방법</u> 7. <u>토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법</u> 8. <u>시행규정의 변경</u> 9. <u>사업시행계획서의 변경</u> 10. <u>그 밖에 시·도조례로 정하는 사항</u>
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

안 제101조의18은 토지등소유자가 공공정비구역 지정·고시 후(추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 공공정비구역인 경우 공공정비구역 지정·고시일의 다음 날부터) 2개월 이내에 주민대표기구(이하 “주민협의회”라 함)를 구성하도록 하고(제1항 및 제2항),

주민협의회 또는 세입자(상가세입자 포함)는 공공직접시행자가 시공

자의 선정(주민협의회 한정) 또는 감정평가업체의 선정에 관하여 시행규정을 정할 때에 의견을 제시할 수 있도록 하려는 것임(제3항).

안 제101조의19는 공공직접시행자가 계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등 포함)을 체결하려면 원칙적으로 일반경쟁에 부치도록 하고(제1항), 공공직접시행자는 그 지정·고시 후 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하되(제2항), 주민협의회가 시공자를 추천한 경우 추천받은 자를 시공자로 선정하도록 하려는 것임(제3항 및 제4항).

안 제101조의24는 공공직접시행자가 공공정비계획에 따라 작성하여야 하는 사업시행계획서의 내용(제1항)과 공공직접시행자 지정·고시 후 작성하여야 하는 시행규정의 내용(제2항)을 명시하려는 것임.

안 제101조의18은 토지주택공사등이 공공직접시행자로 지정된 이후에도 토지등소유자가 사업에 참여하여 의견을 전달할 수 있는 법적 근거를 마련하는 취지의 입법으로 이해됨.

다만, 주민협의회가 시공자의 선정과 관련하여 의견을 제시한 경우와 관련하여 안 제101조의18제3항 각 호 외의 부분 후단에서 공공직접시행자가 주민협의회 “의견을 반영하기 위하여 노력하도록” 규정한 것과

달리 안 제101조의19제4항은 “추천받은 자를 시공자로 선정하도록” 규정하고 있으므로 체계 정합성의 측면에서 해당 조문의 내용을 통일하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 안 제101조의18, 제101조의19 및 제101조의24와 관련하여 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하고, 안 제101조의24의 경우 현행법 제52조 및 제53조¹¹⁾에서 동

11) 「도시 및 주거환경정비법」

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
4. 세입자의 주거 및 이주 대책
5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책
6. 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우는 제외한다)
7. 제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)
8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다)
9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)
12. 정비사업비
13. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항

② 사업시행자가 제1항에 따른 사업시행계획서에 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택(이하 “공공주택”이라 한다) 건설계획을 포함하는 경우에는 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대시설·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 같은 법 제37조에 따른다.

제53조(시행규정의 작성) 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자가 단독으로 정비사업을 시행하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하는 시행규정을 작성하여야 한다.

1. 정비사업의 종류 및 명칭
2. 정비사업의 시행연도 및 시행방법
3. 비용부담 및 회계
4. 토지등소유자의 권리·의무
5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담
6. 공고·공람 및 통지의 방법
7. 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법
8. 관리처분계획 및 청산(분할정수 또는 납입에 관한 사항을 포함한다). 다만, 수용의 방법으로 시행하는 경우는 제외한다.
9. 시행규정의 변경

일 또는 유사한 내용을 규정하고 있다는 점도 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

-
10. 사업시행계획서의 변경
 11. 토지등소유자 전체회의(신탁업자가 사업시행자인 경우로 한정한다)
 12. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

7. 건축물의 우선 공급(안 제101조의20부터 제101조의22까지,
제101조의27 및 제101조의29·제101조의30 신설)

현행	개정안
<신설>	제101조의20(우선공급의 원칙 등) ① 공공직접시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조 제1항에도 불구하고, 공공정비구역 내 기존 토지 또는 건축물(공동주택의 경우에는 건축물 및 그 부속토지를 말한다)을 현물납입하기로 동의한 토지등소유자에 대하여 공공 직접시행 정비사업의 시행으로 건설된 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다)로 보상(이하 “우선공급”이라 한다)할 수 있다. ② 우선공급 대상자에 대한 우선공급은 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급하는 것을 원칙으로 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 우선공급의 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
<신설>	제101조의21(우선공급 받을 권리의 산정 기준일) ① 공공 직접시행 정비사업에서 제101조의27제1항에 따른 우선공급에 관한 계약을 통해 공급받을 건축물은 제101조의11제2항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 공공정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 우선공급 받을 권리를 산정한다. 다만, 제101조의11제1항에 따라 변경제안을 한 경우에는 제77조제1항의 기준일에 따른다. ② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 우선공급 받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

현행	개정안
<신설>	<u>제101조의22(우선공급 신청 등) ① 공공직접시행자는 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 후 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 우선공급의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.</u> <u>1. 토지등소유자의 종전의 토지 또는 건축물의 명세</u> <u>2. 우선공급 신청기간</u> <u>3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</u> <u>② 공공정비구역 내의 토지등소유자는 제1항제2호에 따른 신청기간 내에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차 등에 따라 공공직접시행자에게 우선공급의 신청을 할 수 있으며, 신청 시에는 현물납입의 약정을 하여야 한다.</u> <u>③ 제2항에 따라 우선공급을 신청한 자는 공공직접시행자 외의 자에게 토지 또는 건축물 등을 처분할 수 없다.</u> <u>④ 제2항에 따라 우선공급 신청을 받은 공공직접시행자는 토지등소유자에게 우선공급의 신청 확인 및 우선공급 적격 여부를 통지하여야 한다.</u> <u>⑤ 공공직접시행자는 우선공급의 신청을 하지 않은 자 및 제4항에 따른 우선공급의 적격이 아닌 자와 협의하여 그 소유의 공공정비구역의 토지 또는 건축물(공동주택의 경우에는 건축물 및 그 부속토지를 말한다)을 매수할 수 있다.</u> <u>⑥ 공공직접시행자는 제5항에 따른 협의회가 성립되지 아니한 경우에는 그 토지 또는 건축물(공동주택의 경우에는 건축물 및 그 부속토지를 말한다)을 제101조의17제1항에 따라 수용할 수 있다.</u> <u>⑦ 우선공급 신청자 및 그 세대에 속하는 자는 제4항에 따른 우선공급 대상자 확정일부터 5년 이내에는 투기과열지구의 공공 직접시행 정비사업에 대하여 제2항에 따른 우선공급의 신청 및 대통령령으로 정하는 정비사업의 분양 신</u>

현행	개정안
<신설>	청을 할 수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 우선공급 신청의 자격을 취득한 경우에는 이를 적용하지 아니한다. 제101조의27(우선공급 계약과 소유권의 이전 등) ① 제101조의22제4항에 따라 우선공급의 대상자로 확정된 자는 제101조의26제3항에 따른 사업시행계획의 인가·고시 후 공공직접시행자와 우선공급에 관한 계약을 체결하고, 동시에 종전 자산의 소유권을 공공직접시행자에게 이전하여야 한다. ② 제1항에 따라 우선공급에 관한 계약을 체결한 자는 계약 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 우선공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 입주자로 선정된 지위를 전매할 수 없다. ③ 공공직접시행자는 제1항에 따라 우선공급에 관한 계약을 체결하고, 남은 건축물 등이 있는 경우에는 우선공급을 신청한 자 외의 자에게 공급할 수 있다. 이 경우 공급공고와 공급절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
<신설>	제101조의29(우선공급 등에 관한 특례) ① 공공직접시행자는 우선공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다. ② 우선공급으로 받은 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다.
<신설>	제101조의30(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) 제101조의27제1항에 따른 우선공급에 관한 계약에 따라 토지등소유자가 취득하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ※ 공공 직접시행 정비사업의 우선공급에 관한 적용례 : 제101조의20제1항	

현	행	개	정	안
의 개정규정에 따른 우선공급은 2021년 2월 5일 이후 토지 또는 건축물(공동주택의 경우에는 건축물 및 그 부속토지를 말함)의 신규 매입계약(매매·중여 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 권리의 변동을 제외)으로 공공정비구역 내의 토지 또는 건축물을 소유하게 된 자는 신청할 수 없음 ※ 공공 직접시행 정비사업의 권리의 산정 기준일에 관한 적용례 : 공공정비구역의 토지 또는 건축물(공동주택의 경우에는 건축물 및 그 부속토지를 말한다)의 소유자가 토지의 분할, 소유권의 분할 등 권리변경 행위를 한 경우에는 제101조의21의 개정규정에 따른 기준일은 2021년 2월 4일로 봄				

개정안은 공공정비구역에서의 우선공급에 관한 내용임.

안 제101조의20은 공공직접시행자가 공공정비구역 내 기존 토지 또는 건축물을 현물납입하기로 동의한 토지등소유자(2021년 2월 5일 이후 신규 매입계약으로 공공정비구역 내의 토지 또는 건축물을 소유하게 된 자는 제외함, 안 부칙 제2조¹²⁾)에 대하여 공공 직접시행 정비사업의 시행으로 건설된 건축물(건축물에 부속된 토지 포함)로 보상(이하 “우선공급”이라 함)할 수 있도록 하려는 것임.

우선공급의 절차는 안 제101조의22에 따르는데, 공공직접시행자는 공공정비구역의 지정·고시가 있는 후 토지등소유자의 종전의 토지 또는

12) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(진성준의원안) 부칙

제2조(공공 직접시행 정비사업의 우선공급에 관한 적용례) 제101조의20제1항의 개정규정에 따른 우선공급은 2021년 2월 5일 이후 토지 또는 건축물(공동주택의 경우에는 건축물 및 그 부속토지를 말한다)의 신규 매입계약(매매·중여 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 권리의 변동을 제외한다)으로 공공정비구역 내의 토지 또는 건축물을 소유하게 된 자는 신청할 수 없다.

건축물의 명세, 우선공급 신청기간 등을 토지등소유자에게 통지하고 우선공급의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 공고하며(제1항),

공공정비구역 내의 토지등소유자가 우선공급 신청기간 내에 현물납입의 약정하에 우선공급의 신청을 하면(제2항), 신청을 받은 공공직접시행자가 토지등소유자에게 우선공급의 신청 확인 및 우선공급 적격 여부를 통지하고(제4항), 우선공급의 신청을 하지 않거나 우선공급의 적격이 아닌 자와는 그 소유의 공공정비구역의 토지 또는 건축물을 협의하여 매수하되(제5항), 협의가 성립되지 아니하면 수용할 수 있음(제6항).

이어 안 제101조의27에 따라 우선공급의 대상자로 확정된 자는 사업시행계획의 인가·고시 후 공공직접시행자와 우선공급에 관한 계약을 체결함과 동시에 종전 자산의 소유권을 공공직접시행자에게 이전하여야 하고(제1항), 계약체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 우선공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 입주자로 선정된 지위를 전매할 수 없음(제2항).

공공 직접시행 정비사업에서 우선공급에 관한 계약을 통하여 공급받을 건축물은 시장·군수등이 토지등소유자가 토지주택공사등에 입안제안의 요청을 한 사실 등의 고시를 한 날 또는 시·도지사가 투기를 억

제하기 위하여 공공정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기준으로 우선공급받을 권리를 산정하되(안 제101조의21제1항), 공공정비구역의 토지 또는 건축물의 소유자가 토지의 분할, 소유권의 분할 등 권리변경 행위를 한 경우에는 기준일을 2021년 2월 4일로 봄(안 부칙 제3조¹³⁾).

아울러, 우선공급 신청자 및 그 세대에 속하는 자는 안 제101조의22제 7항에 따라 우선공급 대상자 확정일부터 5년 이내에는 투기과열지구¹⁴⁾의 공공 직접시행 정비사업에 대하여 우선공급의 신청 및 대통령령으로 정하는 정비사업의 분양 신청을 할 수 없는 제한을 받게 됨.

개정안은 관리처분 방식에 따라 입주 시까지 분담금의 변동 등 사업 리스크를 조합원이 부담하는 문제가 있었다는 판단하에 조합원에게 우선공급권을 부여하고 장래 부담할 아파트값을 기존 소유자산으로 현물

13) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(진성준의원안) 부칙

제3조(공공 직접시행 정비사업의 권리의 산정 기준일에 관한 적용례) 공공정비구역의 토지 또는 건축물(공동주택의 경우에는 건축물 및 그 부속토지를 말한다)의 소유자가 토지의 분할, 소유권의 분할 등 권리변경 행위를 한 경우에는 제101조의21의 개정규정에 따른 기준일은 2021년 2월 4일로 본다.

14) 2025년 12월 12일 기준 투기과열지구는 아래 표의 음영 처리된 지역임.

시·도	2025.10.15.까지	2025.10.16.부터
	강남구, 서초구, 송파구, 용산구	좌 동
서울	<신규 지정>	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
경기	<신규 지정>	수원장안, 수원팔달, 수원영통, 성남수정, 성남중원, 성남분당, 안양동안, 과천, 용인수지, 광명, 하남, 의왕

※ 자료: 국토교통부공고

선납한 후 정산하는 방식을 도입하여 소유권을 이전받은 공기업이 모든 사업 리스크를 부담하도록 하려는 취지¹⁵⁾의 입법으로 이해됨.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 점에 대한 검토를 해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

첫째, 우선공급의 대상자로 확정된 자는 사업시행계획의 인가·고시 후 공공직접시행자에게 종전 자산의 소유권을 이전하여야 하나(안 제101조의27제1항), 소유권을 이전한 이후에는 현행법 제20조 및 제21조¹⁶⁾와 같이 정비구역등의 해제를 통하여 종전 자산(토지 또는 건물)에

15) 관계기관 합동, 「대도시권 주택공급 획기적 확대방안」, 2021.2.4., 18면 참조

16) 「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 추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우(제31조제2항제1호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우로 한정한다)
 - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 “조합설립인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일(제31조제2항제2호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시일로 본다)부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - 라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우
3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.

⑥ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

대한 권리를 행사할 수 있도록 하는 규정이 없어 공공정비구역이 지정
· 고시된 이후 공공 직접시행 정비사업의 여건이 변화하거나 사업이 지연되더라도 공공직접시행자의 결정에 따를 수밖에 없는 구조로 인하여 토지등소유자의 사업 참여 유인이 약해질 우려가 있으므로 보완하는 방안을 고려해 볼 필요가 있음.

둘째, 안 부칙 제2조에 따라 2021년 2월 5일 이후 신규 매입계약으로 공공정비구역 내의 토지 또는 건축물을 소유하게 된 토지등소유자는 우선공급 대상에서 제외되는데, 공공정비구역의 지정 및 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입이 확정되지 아니한 상황에서 2021년 2월 5일 이후 토지등을 매수한 사람을 모두 투기적 수요로 보아 현금보상만으로 기존 주거지를 수용할 경우 사업 추진을 둘러싼 반발과 갈등을 초래할

-
1. 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우
 2. 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행 계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

② 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용한다.

가능성은 없는지 점검해 볼 필요가 있음.

국토교통부는 안 제101조의20부터 제101조의22까지, 제101조의27, 제101조의29, 제101조의30 및 안 부칙 제2조·제3조와 관련하여 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

8. 사업시행계획의 통합심의 및 사업시행계획의 인가 등
(안 제101조의25 및 제101조의26 신설)

현행	개정안
<신설>	제101조의25(사업시행계획의 통합심의) ① 공공정비구역의 지정권자는 제101조의26에 따른 사업시행계획인가를 하는 경우 다음 각 호의 사항을 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다. 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항 2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서에 관한 사항 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항 8. 그 밖에 공공정비구역의 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항 ② 공공정비구역의 지정권자는 통합심의를 위하여 위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 구성하여야 한다. ③ 공공직접시행자는 통합심의를 하는 경우 제1항 각 호의 사항과 관련된 서류를 통합심의위원회에 제출하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다. ④ 제2항에 따른 통합심의위원회의 구성, 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
<신설>	제101조의26(사업시행계획의 인가 등) ① 공공직접시행자가 공공 직접시행 정비사업을 시행하려는 경우에는 제101조의24에 따른 사업시행계획서에 시행규정과 그 밖에 국토교통부

현행	개정안
	령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 공공 직접시행 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다. ② 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 제1항에 따라 사업시행계획서의 제출이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 공공직접시행자에게 통보하여야 한다. ③ 시장·군수등은 제1항에 따른 사업시행계획인가를 하거나 공공 직접시행 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. ④ 국·공유지의 무상양여 등에 관하여는 제101조제1항을 준용한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

안 제101조의26은 공공직접시행자가 시장·군수등에게 사업시행계획인가를 받기 위한 절차를 규정하고 있고, 안 제101조의25는 공공정비구역의 지정권자가 사업시행계획인가 시에 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항 등 다른 법률에 따른 관련 사항을 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 함)할 수 있도록 하려는 내용임.

안 제101조의25는 사업시행계획인가에 필요한 각종 심의가 개별 법률에 따라 진행되어 사업이 장기간 지연되지 않는 상황을 예방하려는 취

지의 입법으로 이해됨.

다만, 안 제101조의25제4항은 통합심의위원회의 구성, 운영 등에 필요한 사항을 대통령령에 위임하고 있는데, 통합심의할 사항을 다른 법률에 따라 관할하는 위원회의 위원이 통합심의위원회의 위원으로 참여할 수 있도록 법률에 명시하는 것이 현행법 제50조의2제3항¹⁷⁾ 등 일반적인 입법례라는 점을 고려하여 규정을 보완할 필요가 있는 것으로 보임.

국토교통부는 안 제101조의25 및 제101조의26과 관련하여 공공 직접

17) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항
- 5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

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

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
- 6의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회
- 6의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하고, 현행법 제50조의2 및 제50조18)에서 동일 또는 유사한 내용을 규정하고

18) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항
- 5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

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

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
- 6의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회
- 6의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가하여야 한다.

⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

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.

있다는 점도 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

-
- 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 토지등소유자의 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.

9. 그 밖의 사항(안 제101조의23, 제101조의28 및 제101조의31 신설)

현행	개정안
<신설>	제101조의23(공공 직접시행 정비사업의 기부채납 기준 등) ① 제51조에도 불구하고 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 고려하여 공공정비구역 내 기반시설의 기부채납 운영 기준을 별도로 정할 수 있다. 1. 기반시설 기부채납의 산정기준 2. 정비사업별 기부채납의 비율 ② 시·도지사등은 제1항의 운영기준의 범위에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 따로 기준을 정할 수 있으며, 이 경우 사전에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
<신설>	제101조의28(공공 직접시행 정비사업의 준공인가 등) ① 공공직접시행자는 공공 직접시행 정비사업의 공사를 완료한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다. ② 제101조의27제1항에 따라 우선공급에 관한 계약을 체결한 자는 제1항에 따른 준공인가 후 우선공급받은 대지 및 건축물에 대한 등기를 신청하여야 한다. ③ 공공직접시행자는 제1항에 따른 준공인가 후 제101조의27제3항에 따른 남은 건축물 등에 대한 등기를 신청하여야 한다.
<신설>	제101조의31(준용) ① 공공 직접시행 정비사업에 관하여는 이 장의 규정을 우선 적용하되, 이 장에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 공공 직접시행 정비사업의 성질에 반하지 아니하는 범위에서 다른 장의 규정을 준용한다. ② 제1항에 따라 다른 장의 규정을 준용하는 경우 “정비구역”은 “공공정비구역”으로, “정비계획”은 “공공정비계획”으로, “사업시행자”는 “공공직접사업시행자”로, “재개발사업” 및 “재건축사업”은 “공공 직접시행 정비사업”으로 각각 본다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

안 제101조의23은 국토교통부장관이 공공정비구역 내 기반시설의 기부채납 운영기준을 별도로 정할 수 있는 법적 근거를 마련하는 것이고, 안 제101조의28은 공공 직접시행 정비사업 시 준공인가 및 등기 신청에 관한 절차를 규정하는 것이며, 안 제101조의31은 현행법의 다른 장의 규정을 공공 직접시행 정비사업에 준용할 수 있도록 하는 것으로서 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입을 전제로 별다른 문제가 없는 것으로 생각됨.

국토교통부는 안 제101조의23 및 제101조의28과 관련하여 공공 직접시행 정비사업 제도의 도입 필요성과 연계한 신중한 검토가 필요하고, 안 제101조의23 및 제101조의28의 경우 현행법 제51조 및 제83조¹⁹⁾에서

19) 「도시 및 주거환경정비법」

제51조(기반시설의 기부채납 기준) ① 시장·군수등은 제50조제1항에 따라 사업시행계획을 인가하는 경우 사업시행자가 제출하는 사업시행계획에 해당 정비사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 정비기반시설의 기부채납을 요구하여서는 아니 된다.

② 국토교통부장관은 정비기반시설의 기부채납과 관련하여 다음 각 호의 사항이 포함된 운영기준을 작성하여 고시할 수 있다.

1. 정비기반시설의 기부채납 부담의 원칙 및 수준
2. 정비기반시설의 설치기준 등

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 따로 기준을 정할 수 있으며, 이 경우 사전에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

제83조(정비사업의 준공인가) ① 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 정비사업 공사를 완료한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체에게 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항 전단 또는 후단에 따른 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

④ 시장·군수등은 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

⑤ 시장·군수등은 제1항에 따른 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있다. 다만, 시장·군수등이 사업시행자인 경우에는 허가를 받지 아니하고 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있다.

⑥ 제3항 및 제4항에 따른 공사완료의 고시 절차 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

동일 또는 유사한 내용을 규정하고 있다는 점도 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576