

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 12.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 3월 21일, 김은혜의원 등 12인

나. 회부일자: 2025년 3월 24일

다. 상정 및 의결일자:

제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.8.21.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회(2025.11.24.)

상정 · 축조심사 · 의결(대안반영폐기)

제430회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2025.12.10.)

상정 · 소위심사보고 · 찬반토론 · 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 국회의원 김은혜)

재건축 · 재개발 사업 추진 시 조합원 입주권 획득을 목적으로 건축물 대장상 상가의 구분 점포를 늘리는 이른바 ‘분양권 늘리기(지분조개기)’ 등 투기 행위가 발생하여 정비사업의 사업성이 낮아지고 이로

인한 갈등으로 사회적 비용이 증가하고 있는 실정임. 이에 최근 「도시 및 주거환경정비법(이하 “도시정비법”)」이 개정되어 행위제한 대상에 지분쪼개기 행위를 추가하고, 분양받을 권리의 산정 기준일을 당초 기본계획 수립 후에서 기본계획 수립을 위한 주민공람 공고일 이후로 조기화하여 지분쪼개기 행위를 방지하는 등 규정을 보완된 바 있음.

그런데 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시는 도시정비법에 따른 기본계획의 대상 범위에 포함되지 않는 경우가 있어, 도시정비법에 따른 행위제한 및 권리 산정 기준일의 규정의 적용을 받지 못하는 미비점이 있음.

이에 투기 방지에 관한 「도시 및 주거환경정비법」 관련 규정을 준용함으로써 노후계획도시 내 투기행위를 방지하고 노후계획도시정비사업을 차질 없이 추진하려는 것임.

그 밖에 현행법 제19조 사업시행자 지정에 관한 요건에 관하여 제2조제6호 각 목의 관계 법령에서 정한 사업시행자 범위 내에서 사업시행자를 정하되, 개별 법령상의 동의 요건을 완화하는 것으로 의미를 명확히 하고, 특별회계 설치·운영 주체인 시·군이 필요한 세입·세출 항목을 직접 조례를 통해 추가할 수 있도록 근거를 마련하는 등 노후계획도시 정비사업의 원활한 추진을 위해 필요한 사항을 개정하고자 함.

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

개정안 제16조제7항은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위해 노후계획도시정비기본계획을 공람 중인 노후계획도시특별정비예정구역 또는 특별정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례 연장 가능)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 건축물의 건축, 토지의 분할, 이른바 ‘상가 쪼개기’라고 불리는 전유부분의 분할 등을 제한할 수 있도록 행위제한 규정을 마련하는 내용임.

현행법 제16조의 행위제한과 관련된 내용은 행위제한에 대해 규정하고 있는 일반적인 입법례 수준으로 규정되어 있는데, 개정안은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 추가적으로 규정되어 있는 사항을 준용하여 노후계획도시정비사업에도 적용하려는 것으로, 투기세력의 유입에 따른 노후계획도시정비사업의 사업성 저하를 방지하고 기존 토지등소유자의 재산권을 보호하는데 도움이 되는 측면이 있을 것으로 생각됨.

다음으로, 개정안 제39조는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조를 준용하여 노후계획도시정비사업을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일을 규정하려는 것임.

현행법 제3조제2항에서는 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 기준일의 근거를 명시할 경우 「도시 및 주거환경정비법」 상 재건축·재개발 사업 외의 노후계획도시정비사업에도 권리산정기준일을 동일하게 적용함으로써 투기행위 방지에 도움이 될 것으로 생각됨.

다음으로, 개정안 제19조제2항은 노후계획도시정비사업의 사업시행자 지정 특례요건을 명확화하려는 것임.

현행법 제19조제1항에서는 노후계획도시정비사업의 사업시행자를 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 각 노후계획도시정비사업을 규정한 관계 법령의 지정요건에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 제19조제2항 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 사업시행자로 지정할 수 있도록 특례를 규정하고 있음.

그런데 현행법 제19조제2항은 “제1항에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우”로 사업시행자 지정 특례요건에 대한 사항을 규정하고 있으나, 제19조제1항은 사업시행자 지정 요건에 대한 규정이 아닌 사업시행자의 대상자에 대한 규정으로 “제1항에도 불구하고”라는 규정이 해석상 명확하지 않은 측면이 있고,

사업시행자 지정 특례요건 충족 시 현행법 제19조제2항 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 사업시행자로 지정할 수 있는데, 각 노후계획도시정비사업의 관계 법령 상 사업시행자로 규정되어 있지 않은 경우에도 제19조제2항 각 호에 해당하는 경우 현행법 상 사업시행자로 지정할 수 있는지에 대한 해석이 불분명한 측면이 있으므로 이를 명확히 하려는 개정안의 취지는 긍정적인임.

한편, 안 제19조제2항에서는 후단인 “이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다”를 삭제하고 있는데, 현행법상 특례 규정을 통해 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정하더라도 사업 추진 시 각 관계 법령의 요건을 충족해야 하는 만큼 후단의 내용은 유지할 필요가 있을 것으로 보임.

다음으로, 개정안 제22조는 노후계획도시정비특별회계의 세입·세출과 관련한 조례의 제·개정 주체에 시장·군수를 포함하려는 것으로, 현

행법 제22조제1항에서는 시장·군수를 노후계획도시정비특별회계의 설치·운용 주체로 규정하고 있으나, 시장·군수의 경우 같은 법 제22조제2항 및 제3항에 따라 세입·세출과 관련한 조례의 제·개정이 불가능한 상황이므로 개정안과 같이 이를 정비할 필요가 있음.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 법안심사소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

김은혜의원 및 한준호의원이 각각 대표발의한 2건의 ‘노후계획도시정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안’은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 그 내용을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론의 요지

없 음

7. 심사결과

대안반영 폐기