

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법

일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 공공·신탁방식으로 특별정비구역을 먼저 지정하여 정비사업을 추진하는 경우, 특별정비계획과 「도시 및 주거환경정비법」의 사업 시행계획을 통합하여 수립할 수 있는 특례를 도입함(안 제26조의2 및 제26조의3 신설).
- 기본계획 수립 절차와 특별정비구역 지정 또는 특별정비계획 수립 절차를 병행할 수 있도록 근거를 마련함(안 제13조의2 신설).
- 주민대표단의 법적근거 및 구성·기능 관련 규정을 신설하고(안 제18조의2 및 제18조의3 신설), 특별정비구역 지정 전에 주민대표단과 협약 등을 체결한 자를 예비사업자로 지정할 수 있도록 하며(안 제19조), 특별정비예정구역에서도 총괄사업관리자를 지정할 수 있도록 함(안 제20조제3항).
- 토지 등 소유자의 동의방법을 구체화하고 목적이 동일·유사한 사항에 대한 동의서를 상호 인정하는 특례를 도입하며(안 제18조의4

및 제18조의5 신설), 동의서 위조 및 매매, 행위제한 위반, 주민대표단 무단 구성·운영 등에 대한 벌칙을 신설함(안 제40조 신설).

II. 검토의견

1. 주민대표단 활동 종료 관련 규정 정비(안 제18조의3)

안 제18조의3은 개정안에 따라 법적근거가 마련되는 ‘주민대표단’의 기능에 관한 규정으로, 같은 조 제4항 및 제5항에 따르면 주민대표단의 결정에 따라 조합·조합설립추진위원회·주민대표회의가 구성·설립되거나 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 그 구성·설립 고시일 또는 지정일 다음 날에 주민대표단의 구성 승인이 ‘취소’된 것으로 간주됨.

다만, 행정행위의 ‘취소’는 일단 유효하게 성립한 행정행위를 그 행위에 위법한 하자가 있음을 이유로 ‘소급하여 효력을 소멸’시키는 별도의 행정처분을 의미함이 원칙인바,¹⁾ 개정안에 따른 주민대표단과 같이 그 기능을 적법하게 마치고 활동을 종료하는 경우에 대하여 승인 ‘취소’로 간주하는 것은 적절하지 않은 용어사용임.

따라서 주민대표단의 결정으로 조합이 설립되는 등의 경우 주민대표단이 ‘해산’된 것으로 보도록 규정하고, 그 밖에 일부 자구 등을 정비하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 다음과 같이 마련하였음.

1) 대법원 2018. 6. 28. 선고 2015두58195

[안 제18조의3에 대한 수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
제18조의3(주민대표단의 기능) ① (생략)	제18조의3(주민대표단의 기능) ① (개정안과 같음)
② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나 제19조제4항에 따라 지정권자가 예비사업시행자를 지정한 경우 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 조합 등을 구성·설립할 수 있다.	② ----- ----- 지정권자가 제19조제4항에 따라 ----- 주민대표단 또는 예비사업시행자는 다음 ----- ----- 구성·설립·소집할 -----.
1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이후에 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합, 「주택법」 제11조에 따른 리모델링주택조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 조합을 구성·설립할 수 있다.	1. ----- ----- 주민대표단은 특별정비구역 ----- ----- ----- ----- ----- -----.
2. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자를 지정한 경우 특별정비구역의 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의를 구성할 수 있다.	2. ----- ----- 제19조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자를 예비사업시행자로 ----- ----- 주민대표단은 특별정비구역의 ----- ----- -----.
3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제5호에 해당하는 자를 지정한 경우	3. ----- ----- 제19조제2항제5호에 해당하는 자를 예비사업시행자로 -----

<u>특별정비구역의 지정·고시</u> 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 토지등소유자 전체 회의를 소집할 수 있다. ③ 주민대표단이 제2항제1호에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 설립을 결정한 <u>경우</u> 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 <u>특별정비예정구역에서 조합설립추진 위원회를 구성할 수 있다.</u> ④ 제2항제1호·제2호 및 제3항에 따라 조합(조합설립추진위원회를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 주민대표회의가 구성·설립된 경우에는 <u>구성·설립의 고시일</u> 다음 날에 <u>주민대표단의 구성 승인이 취소</u> 된 것으로 본다. ⑤ 제19조에 따라 신탁업자를 노후 계획도시정비사업의 사업시행자로 지정한 <u>경우</u> 사업시행자 지정일 다음 날에 <u>주민대표단의 구성 승인이 취소</u> 된 것으로 본다. ⑥ (생략)	<u>예비사업시행자는 특별정비구역의</u> ----- ----- -----. ③ ----- ----- ----- <u>경우에는</u> ----- <u>특별정비예정구역을 대상으로</u> ---- -----. ④ ----- ----- ----- ----- ---- <u>구성·설립</u> ----- - <u>주민대표단이 해산된</u> ----- --. ⑤ <u>지정권자가 제19조에</u> ----- ----- ----- <u>경우에는</u> ----- ----- <u>주민대표단이 해산된</u> ---- -----. ⑥ (개정안과 같음)
---	--

2. 기본계획 수립 및 특별정비구역 지정 등 병행 실시 요건 명확화 (안 제13조의2)

안 제13조의2는 지방자치단체의 장이 ‘필요하다고 판단하는 경우’ 이

법에 따른 기본계획 수립 절차와 특별정비구역 지정 또는 특별정비계획 수립 절차를 병행할 수 있도록 하려는 것임.

다만, 먼저 기본계획부터 수립한 이후 그에 맞추어 특별정비구역을 지정하거나 특별정비계획을 수립하는 것이 원칙인 현행법령과 체계적 측면을 고려할 때, 단지 ‘필요성’만 있으면 이들 절차를 병행할 수 있도록 규정하는 것보다는 ‘시급성’ 등이 있는 경우로 그 요건을 명확히 하는 것이 바람직해 보임.

따라서 ‘필요하다고 판단하는 경우’를 ‘시급하다고 판단하는 경우’로 수정하고, 그 밖에 일부 자구 등을 정비하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 다음과 같이 마련하였음.

[안 제13조의2에 대한 수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
제13조의2(기본계획 수립과 특별정비 구역 지정 등 절차의 병행) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 기본계획의 수립(변경을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 위한 절차와 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 절차를 병행할 수 있다.	제13조의2(기본계획 수립과 특별정비 구역 지정 등 절차의 병행) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 기본계획의 수립에 따라 지체 없이 특별정비구역의 지정 또는 특	1. ----- 따른 ----- -----

별정비계획의 수립이 <u>필요하다고</u> 판단하는 경우	----- <u>시급하다고</u> ----- --
2. 특별정비구역의 지정 또는 특별정 비계획의 수립을 <u>위하여</u> 기본계획 의 수립이 <u>필요하다고</u> 판단하는 경우	2. ----- ----- <u>위한</u> ----- ----- <u>시급하다고</u> ----- --

그 밖에 개정안의 체계·자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정
외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)