

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(유경준의원 대표발의)

의안 번호	26584
----------	-------

발의연월일 : 2024. 2. 29.

발 의 자 : 유경준 · 조수진 · 김근태
김은희 · 정동만 · 김정재
윤상현 · 엄태영 · 권영세
이헌승 의원(10인)

제안이유

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

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

아울러, 최근 정비사업 시 공사비 분쟁이 증가하고 있으나 정부 차원의 분쟁조정을 위한 분쟁조정위원회를 설치·운영할 법적 근거가 없어, 적극적인 분쟁 해결에 한계가 있는 실정이고, 사업시행자 지정

이전에 토지등소유자의 정비계획 입안 제안 등을 지원하기 위해 신탁업자, 토지주택공사등이 참여하는 경우 그 과정을 구체화하여 분쟁을 방지해야 한다는 지적도 있는 상황임.

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

주요내용

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

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

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

라. 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자 전체회의에서 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사

용내역 등을 의결할 수 있도록 함(안 제48조).

마. 지방도시분쟁조정위원회의 분쟁사항 심사·조정 대상에 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁 등을 추가함(안 제117조).

바. 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회를 두고, 위원장 1명을 포함 15명 이내의 위원으로 구성하며, 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 가지도록 함(안 제116조 및 제117조, 제117조의2부터 제17조의4까지 신설).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조의 제목 “(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)”을 “(재건축사업의 재건축진단)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여”를 “시장·군수등은”으로, “때에 안전진단”을 “때부터 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다) 전까지 재건축진단”으로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “정비계획의 입안권자는”을 “시장·군수등은”으로, “안전진단”을 “재건축진단”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “정비계획의 입안권자는 안전진단”을 “시장·군수등은 재건축진단”으로, “안전진단의”를 “재건축진단의”로 하며, 같은 항 제1호부터 제3호까지를 각각 제2호부터 제4호까지로 하고, 같은 항에 제1호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제2호(중전의 제1호)부터 제4호(중전의 제3호)까지 중 “안전진단”을 각각 “재건축진단”으로 하고, 같은 항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 제13조의2에 따라 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축

진단의 실시를 요청하는 경우

5. 제15조에 따라 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 곳 또는 제16조에 따라 정비구역이 지정된 곳에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

6. 제31조에 따라 시장·군수등의 승인을 받은 조합설립추진위원회 또는 사업시행자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

제12조제3항 본문 중 “안전진단은 주택단지”를 “재건축진단은 주택단지(연접한 단지를 포함한다)”로 하고, 같은 항 단서 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여”를 “시장·군수등은 대통령령으로 정하는 재건축진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성,”으로, “및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰”를 “등에 관한 재건축진단을 실시”로 하고, 같은 조 제5항 중 “안전진단을 의뢰받은 안전진단기관”을 “재건축진단을 의뢰받은 진단기관”으로, “안전진단을 실시”를 “재건축진단을 실시”로, “안전진단 결과보고서”를 “재건축진단 결과보고서”로, “정비계획의 입안권자”를 “시장·군수등”으로, “안전진단의”를 “재건축진단의”로 하며, 같은 조 제6항 중 “정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의”를 “시장·군수등은 재건축진단의 실시”로, “정비계획의 입안 여

부”를 “사업시행계획인가 여부(제75조에 따른 시기 조정을 포함한다)”로 하고, 같은 조 제7항 중 “안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차”를 “재건축진단의 결과·대상·기준·실시기관·지정절차”로 한다.

제13조의 제목 “(안전진단 결과의 적정성 검토)”를 “(재건축진단 결과의 적정성 검토)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “정비계획의 입안권자”를 “시장·군수등”으로, “는 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안 여부를 결정한”을 “은 제12조제5항에 따라 재건축진단 결과보고서를 제출 받은”으로 하며, 같은 항 및 제2항 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “안전진단 결과보고서”를 “재건축진단 결과보고서”로, “안전진단 결과의”를 “재건축진단 결과의”로 하며, 같은 조 제4항 본문 중 “시·도지사”를 “특별시장·광역시장·도지사”로, “정비계획의 입안권자에게 정비계획 입안결정의 취소 등”을 “시장·군수등에게 재건축진단에 대한 시정요구 등 대통령령으로 정하는 바에 따라”로, “정비계획의 입안권자는”을 “시장·군수등은”으로 하고, 같은 항 단서를 삭제하며, 같은 조 제5항 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

제13조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “토지등소유자”를 “토지등소유자 또는 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)”로 하고, 같은 항 제3호를 제4호로 하며, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제4조제1항에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역으로서 대통령령으로 정하는 경우

제14조제1항 각 호 외의 부분 중 “말한다)”를 “말한다) 또는 추진위원회”로 하고, 같은 항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 토지등소유자가 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 경우

제20조제1항제2호가목 중 “제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)”를 “추진위원회”로, “경우”를 “경우(제31조제2항제1호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우로 한정한다)”로 하고, 같은 호 다목 중 “승인일”을 “승인일(제31조제2항제2호에 따른 추진위원회를 구성하는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시일로 본다)”로 하며, 같은 호 라목 중 “제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)”를 “사업시행계획인가”로 한다.

제26조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 토지등소유자는 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 토지주택공사등과 정비구역 지정 및 정비계획 수립과 관련된 업무에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려면 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제27조제1항제3호에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 제14조제1항제2호의2에 따라 토지등소유자가 정비계획의

입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다(사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 신탁업자에게 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자는 제외한다).

제27조에 제7항 및 제8항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑦ 토지등소유자는 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 신탁업자와 정비구역 지정 및 정비계획 수립과 관련된 업무에 대하여 협약등을 체결하려면 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집하여야 한다. 이 경우 공개모집 및 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 시장·군수등은 사업시행자가 신탁업자인 경우 다음 각 호의 구분에 따라 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정을 취소할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

1. 사업시행자 변경: 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성으로 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결을 거쳐 다른 신탁업자로 사업시행자 변경을 요청하는 경우
2. 사업시행자 지정 취소: 토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성으로 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결을 거쳐 사업시행자 지정 취소를 요청하는 경우

제31조제1항 각 호 외의 부분 중 “제16조에 따른 정비구역 지정·고

시 후 다음”을 “다음”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 시장·군수등은 승인 이후 구역경계, 토지등소유자 수 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체 공보에 고시하여야 한다.

제31조제3항 및 제4항을 각각 제6항 및 제7항으로 하고, 제2항을 제3항으로 하며, 같은 조에 제2항, 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항(중전의 제3항) 전단 중 “제1항”을 “제1항 및 제4항”으로 하며, 같은 항 후단 중 “제2항”을 “제3항”으로 하고, 같은 조 제7항(중전의 제4항) 전단 중 “대하여”를 “대하여 제27조제8항에 따라 사업시행자 지정이 취소된 경우 또는”으로 한다.

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

1. 제16조에 따른 정비구역이 지정·고시된 지역
2. 제16조에 따른 정비구역이 지정·고시되지 아니한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
 - 가. 기본계획에 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역이 설정된 지역
 - 나. 제13조의2에 따른 입안요청에 따라 정비계획의 입안을 결정한 지역
 - 다. 제15조에 따라 정비계획의 입안을 위해 주민에게 공람한 지역

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

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

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

제35조제2항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제3항 중 “첨부하여”를 각각 “첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후”로 한다.

제36조의3을 다음과 같이 신설한다.

제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 사항에 대한 동의를 하는 경우 제2항에 따른 요건을 모두 충족한 경우에는 다음 각 호의 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.

1. 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청을 위한 동의

2. 제14조에 따른 입안의 제안을 위한 동의

3. 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 동의

② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 제1항 각 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 주요한 사항을 포함하여 동의를 받을 것

2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 제1항 각 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지 받고, 고지 받은 날로부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

제47조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제26조제4항에 따른 협약등이 체결된 경우에는 정비구역 지정
· 고시 이전에 주민대표회의를 구성할 수 있다.

제48조제1항제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 한다.

2. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의
사용내역

3. 예산으로 정한 사항 외에 토지등소유자에게 부담이 되는 계약

제50조제5항 본문 중 “총회”를 “총회(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 항에서 같다)”로 하고,
같은 조 제7항 본문 중 “지정개발자”를 “지정개발자(사업시행자가 신탁업자인 경우는 제외한다)”로 한다.

제52조제1항제7호 중 “제54조제4항”을 “제54조제4항, 제66조제3항”으

로 한다.

제116조제1항 본문 중 “위하여”를 “위하여 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회(이하 “중앙조정위원회”라 한다)를 두고,”로, “도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”를 “지방도시분쟁조정위원회(이하 “지방조정위원회”로 하고, 같은 항 단서 중 “조정위원회”를 “지방조정위원회”로 하며, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다. 이 경우 중앙조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명하고, 지방조정위원회의 위원장은 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수로 한다.

제116조제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “조정위원회”를 “중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의”로, “시장·군수등”을 “국토교통부장관(지방조정위원회의 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수등을 말한다)”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “제1호, 제3호”를 “제1호”로, “한다”를 “하며, 제3호에 해당하는 사람은 3명(지방조정위원회의 경우에는 2명으로 한다) 이상 포함되어야 한다”로 하며, 같은 항 제1호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제5호 중 “시·도조례”를 “대통령령”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “조정위원회”를 “중앙조정위원회 또는 지방조정위원회”로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

1. 정비사업 관련 업무에 종사하는 공무원으로서 다음 각 목의 구분에 따른 자

가. 중앙조정위원회: 국토교통부 소속의 4급 이상 또는 고위공무원단에 속하는 공무원

나. 지방조정위원회: 해당 시·도, 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구 소속의 5급 이상 공무원

⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제117조의 제목 “(조정위원회의 조정 등)”을 “(지방도시분쟁조정위원회의 조정 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “조정위원회”를 “지방조정위원회”로 하며, 같은 항 제3호를 제5호로 하고, 같은 항에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “조정위원회를 개최”를 “지방조정위원회를 개최”로, “조정위원회는”을 “지방조정위원회는”으로, “조정위원회를 처음”을 “지방조정위원회를 처음”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호 중 “조정위원회”를 각각 “지방조정위원회”로 하며, 같은 조 제3항 본문 중 “조정위원회의 위원장은 조정위원회”를 “지방조정위원회의 위원장은 지방조정위원회”로 하고, 같은 항 단서 중 “조정위원회에”를 “지방조정위원회에”로 하며, 같은 조 제4항, 같은 조 제5항 및 제7항 중 “조정위원회”를 각각 “지방조정위원회”로 한다.

3. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁

4. 제45조에 따른 총회 의결 사항(사업시행자가 신탁업자인 경우에

는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결 사항을 말한다)으

로서 대통령령으로 정하는 사항에 대한 분쟁

제117조의2를 제117조의5로 하고, 제117조의2부터 제117조의4까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 제117조의5(종전의 제117조의2)제1항 중 “조정위원회의 조정신청을 받기”를 “지방조정위원회의 조정신청을 받기 전이나 제117조의2제2항에 따라 국토교통부장관에게 조정을 요청하기”로 한다.

제117조의2(중앙도시분쟁조정위원회의 조정 등) ① 중앙조정위원회의 심사·조정 대상은 제117조제1항을 준용한다. 이 경우 “지방조정위원회”는 “중앙조정위원회”로 본다.

② 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우 중앙조정위원회를 개최할 수 있으며, 중앙조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 중앙조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.

1. 분쟁당사자 쌍방이 중앙조정위원회가 분쟁을 조정하는 것에 동의하고 국토교통부장관에게 조정을 신청하는 경우
2. 공사의 중단으로 분쟁당사자의 상당한 손해가 우려되는 등 대통령령으로 정하는 경우로서 시장·군수등이 국토교통부장관에게 조정을 요청하는 경우

- ③ 중앙조정위원회의 위원장은 중앙조정위원회의 심사에 앞서 분과 위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다.
- ④ 중앙조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 중앙조정위원회에 통보하여야 하며, 15일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.
- ⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙조정위원회는 조정서를 작성하고 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명·날인을 생략할 수 있다.
- ⑥ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다.
- ⑦ 중앙조정위원회는 위원 또는 제117조의4제2항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직의 직원으로 하여금 해당 분쟁 사항에 대하여 조사·검사 및 자료를 수집하게 할 수 있으며, 당사자와 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 당사자와 참고인은 이에 협조하여야 한다.

⑧ 그 밖에 중앙조정위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제117조의3(위원의 제척 등) ① 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 분쟁의 심사·조정에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 분쟁의 당사자(해당 정비구역의 토지등소유자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 되는 경우

2. 위원이 해당 분쟁의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우

3. 위원이 해당 정비구역에 관하여 법률자문하거나 대리인으로서 관여한 경우

4. 위원이 최근 3년 이내에 해당 분쟁의 당사자인 법인 또는 단체의 임원 또는 직원으로 재직하거나 재직하였던 경우

5. 위원이 속한 법인 또는 단체(최근 3년 이내에 속하였던 경우를 포함한다)가 해당 분쟁이 발생한 정비사업에 관하여 설계, 감리, 시공, 자문, 감정 또는 조사 등을 수행한 경우

② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제척의 원인이 있는 경우에는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 결정을 하여야 한다.

③ 당사자는 위원에게 공정한 심사·조정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회에 기피신청을 할 수 있으며, 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 기피신청

이 타당하다고 인정하면 기피 결정을 하여야 한다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심사·조정에서 회피(回避)하여야 한다.

⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제3항에 따른 기피신청을 받으면 그 신청에 대한 결정을 할 때까지 심사·조정의 절차를 중지하여야 한다.

제117조의4(위원회의 운영 및 사무처리의 위탁) ① 국토교통부장관은 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 국토교통부장관이 고시하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 제1항에 따른 수탁 기관 또는 단체에 출연 또는 보조할 수 있다.

제126조제3항제1호나목 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

제131조를 삭제한다.

제137조제1호 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 하고, 같은 조에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의의 의결을 거치지 아니하고 같은 조 제1항 각 호의 사항(같은 항 제11호에 따른 사항은 제외한다)을 임의로 추진한 신탁업자의 임직원

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(신탁업자와 협약 등의 체결에 관한 적용례) 제27조제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 신탁업자를 공개모집하는 경우부터 적용한다.

제3조(토지등소유자 전체회의 의결에 관한 적용례) 제48조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 토지등소유자 전체회의를 소집하는 경우부터 적용한다.

제4조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대한 벌칙을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

제5조(다른 법률의 개정) ① 법률 제19847호 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제2항 및 제3항 중 “안전진단”을 각각 “재건축진단”으로 한다.

② 재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제21조제2항 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.	제12조(재건축사업의 재건축진단) ① 시장·군수등은 ----- ----- ----- ----- -- 때부터 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다) 전까지 재건축진단---.
② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.	② 시장·군수등은 ----- ----- ----- 재건축진단-----. ----- 시장·군수등은 재건축진단----- 재건축진단의 ----- -----.
<신 설>	1. 제13조의2에 따라 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1

1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>안전진단의 실시를 요청하는 경우</u> 2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>안전진단의 실시를 요청하는 경우</u> 3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 <u>안전진단의 실시를 요청하는 경우</u> <u><신 설></u>	<u>이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우</u> 2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>재건축진단</u>----- 3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>재건축진단</u>----- -- 4. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>재건축진단</u>----- -- 5. 제15조에 따라 정비계획을
--	--

<신 설>

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

④ 정비계획의 입안권자는 현지 조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비 노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정

입안하여 주민에게 공람한 곳 또는 제16조에 따라 정비구역이 지정된 곳에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

6. 제31조에 따라 시장·군수등의 승인을 받은 조합설립추진위원회 또는 사업시행자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

③ -----
재건축진단은 주택단지(연접한 단지를 포함한다)-----
-----.
----- 재건축진단 -----
-----.

④ 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 재건축 진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성, ---
등에 관한 재건축진단을 실시-----

한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

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

⑥ 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

-----.

⑤ ----- 재건축진단을 의뢰받은 진단기관-----

----- 재건축진단을 실시-----

----- 재건축진단 결과보고서----- 시장·군수 등 ----- 재건축진단의 -----
-----.

⑥ 시장·군수등은 재건축진단의 실시 -----

----- 사업시행계획인가 여부(제75조에 따른 시기 조정을 포함한다)-----.

⑦ -----
----- 재건축진단의 결과·대상·기준·실시기관·지정절차 -----
-----.

제13조(안전진단 결과의 적정성 검토) ① 정비계획의 입안권자(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안 여부를 결정한 경우에는 지체 없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 안전진단 결과보고서를 제출하여야 한다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 필요한 경우 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 한국건설기술연구원에 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 시·도지사에게 안전진단 결과보고서의 제출을 요청할 수 있으며, 필요한 경우 시·도지사에게 안전진단 결과의 적정성에 대한 검토

제13조(재건축진단 결과의 적정성 검토) ① 시장·군수등-----

---은 제12조제5항에 따라 재건축진단 결과보고서를 제출 받은 -----

----- 재건축진단 -----
-----.

② -----

----- 재건축진단 -----

-----.

③ -----
---- 재건축진단 결과보고서 --

----- 재건축
진단 결과의 -----

를 요청할 수 있다.

④ 시·도지사는 제2항 및 제3항에 따른 검토결과에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획 입안결정의 취소 등 필요한 조치를 요청할 수 있으며, 정비계획의 입안권자는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. 다만, 특별자치시장 및 특별자치도지사는 직접 정비계획의 입안결정의 취소 등 필요한 조치를 할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 안전진단 결과의 평가 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등)

① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신설>

-----.

④ 특별시장·광역시장·도지사----- 시장·군수등에게 재건축진단에 대한 시정요구 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 ----- 시장·군수등은 -----

--. <단서 삭제>

⑤ -----
----- 재건축진단 -----
-----.

제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등)

① 토지등소유자 또는 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)-----
-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 제4조제1항에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역으로

3. (생략) ② ~ ④ (생략) 제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 2. (생략) <신설> 3. ~ 7. (생략) ② (생략) 제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다. 1. (생략) 2. 재개발사업·재건축사업[제3	<u>서 대통령령으로 정하는 경우</u> 4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음) 제14조(정비계획의 입안 제안) ① ----- ----- ----- ----- 말한다) 또는 추진위원회----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. 토지등소유자가 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. ~ 7. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제20조(정비구역등의 해제) ① ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. -----
--	--

5조에 따른 조합(이하 “조합”이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우

나. (생략)

다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)

가. -----

----- 추진위원회-----

----- 경우(제31조제2항제1호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우로 한정한다)

나. (현행과 같음)

다. -----
승인일(제31조제2항제2호에 따른 추진위원회를 구성하는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시일로 본다)---

라. -----

----- 사업시행계획인가-----

를 신청하지 아니하는 경우 3. (생략) ② ~ ⑦ (생략) 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	----- - 3. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 토지등소유자는 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 토주택공사등과 정비구역 지정 및 정비계획 수립과 관련된 업무에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려면 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서	제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 2. (생략)

3. 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때 <후단 신설>

② ~ ⑥ (생략)

<신설>

--.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

--. 이 경우 제14조제1항제2호의2에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다(사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 신탁업자에게 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자는 제외한다).

② ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 토지등소유자는 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 신탁업자와 정비구역 지정 및 정

<신 설>

비계획 수립과 관련된 업무에 대하여 협약등을 체결하려면 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 신탁업자를 공개모집하여야 한다. 이 경우 공개모집 및 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 시장·군수등은 사업시행자가 신탁업자인 경우 다음 각 호의 구분에 따라 사업시행자를 변경하거나 사업시행자 지정을 취소할 수 있다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

1. 사업시행자 변경: 토지등소유자 3분의 2 이상의 찬성으로 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결을 거쳐 다른 신탁업자로 사업시행자 변경을 요청하는 경우

2. 사업시행자 지정 취소: 토지등소유자 4분의 3 이상의 찬성으로 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의 의결을 거쳐

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 조합을 설립하려는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수 등의 승인을 받아야 한다. <후단 신설>

1. · 2. (생략)
 <신설>

사업시행자 지정 취소를 요청
하는 경우

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① -----
----- 다음 -----

----- . 이 경
우 시장·군수등은 승인 이후
구역경계, 토지등소유자 수 등
국토교통부령으로 정하는 사항
을 해당 지방자치단체 공보에
고시하여야 한다.

1. · 2. (현행과 같음)

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

1. 제16조에 따른 정비구역이
지정·고시된 지역

2. 제16조에 따른 정비구역이
지정·고시되지 아니한 지역
으로서 다음 각 목의 어느 하

② (생략)

<신설>

나에 해당하는 지역

가. 기본계획에 제5조제1항제
9호에 따른 정비예정구역
이 설정된 지역

나. 제13조의2에 따른 입안요
청에 따라 정비계획의 입
안을 결정한 지역

다. 제15조에 따라 정비계획
의 입안을 위해 주민에게
공람한 지역

라. 제4조제1항에 따라 기본
계획을 수립하지 아니한
지역 또는 제5조제2항에
따라 기본계획에 같은 조
제1항제9호 및 제10호에
따른 사항을 생략한 지역
으로서 대통령령으로 정하
는 지역

③ (현행 제2항과 같음)

④ 제2항제2호에 따라 추진위원
회를 구성하여 승인받은 경우로
서 승인 당시의 구역과 제16조
에 따라 지정·고시된 정비구역
의 면적의 차이가 대통령령으로
정하는 기준 이상으로 발생한
경우에는 추진위원회는 제1항

<신 설>

③ 제1항에 따른 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라야 한다. 이 경우 동의를 받기 전에 제2항의 내용을 설명·고지하여야 한다.

④ 정비사업에 대하여 제118조에 따른 공공지원을 하려는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다. 이 경우 조합설립 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조(조합설립인가 등) ① (생

각 호의 사항에 대하여 토지등
소유자 과반수의 동의를 받아
시장·군수등에게 다시 승인을
받아야 한다. 이 경우 제1항에
따라 추진위원회 구성에 동의한
자는 정비구역 지정·고시 이후
1개월 이내에 철회하지 아니하
는 경우 동의한 것으로 본다.

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

⑥ 제1항 및 제4항-----

----- 제3항-----
-----.

⑦ ----- 대하여 제27조제
8항에 따라 사업시행자 지정이
취소된 경우 또는 -----
-----.

-----.

제35조(조합설립인가 등) ① (현

략)

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. ~ 3. (생략)

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면

행과 같음)

② -----

첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 -----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

③ -----

적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다.

④ ~ ⑩ (생략)

<신설>

----- 첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 -----
-----.

④ ~ ⑩ (현행과 같음)

제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 사항에 대한 동의를 하는 경우 제2항에 따른 요건을 모두 충족한 경우에는 다음 각 호의 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.

1. 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청을 위한 동의
2. 제14조에 따른 입안의 제안을 위한 동의
3. 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 동의

② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 제1항 각 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는

제47조(주민대표회의) ① 토지등
소유자가 시장·군수등 또는 토
지주택공사등의 사업시행을 원
하는 경우에는 정비구역 지정·
고시 후 주민대표기구(이하 “주
민대표회의”라 한다)를 구성하
여야 한다. <단서 신설>

② ~ ⑥ (생략)

제48조(토지등소유자 전체회의)

① 제27조제1항제3호에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 해당 정비사업의 토지등소유자(재

주요한 사항을 포함하여 동의
를 받을 것

2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 제1항 각 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지 받고, 고지 받은 날로부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

제47조(주민대표회의) ① -----

----- . 다만, 제26조제4항에
따른 협약등이 체결된 경우에는
정비구역 지정 · 고시 이전에 주
민대표회의를 구성할 수 있다.

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제48조(토지등소유자 전체회의)

① _____

건축사업의 경우에는 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의한 토지등소유자를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 전원으로 구성되는 회의(이하 “토지등소유자 전체회의”라 한다)의 의결을 거쳐야 한다.

1. (생략)

2. 정비사업비의 사용 및 변경

3. 정비사업전문관리업자와의 계약 등 토지등소유자의 부담이 될 계약

4. ~ 11. (생략)

②·③ (생략)

제50조(사업시행계획인가) ① ~ ④ (생략)

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 경

-----.

1. (현행과 같음)

2. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역

3. 예산으로 정한 사항 외에 토지등소유자에게 부담이 되는 계약

4. ~ 11. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제50조(사업시행계획인가) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

----- 총회(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 항에서 같다)-----
--. -----

미한 사항의 변경은 총회의 의결을 필요로 하지 아니한다.

⑥ (생략)

⑦ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 토지등 소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항의 변경인 경우에는 토지등소유자의 동의를 필요로 하지 아니한다.

⑧·⑨ (생략)

제52조(사업시행계획서의 작성)

① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. ~ 6. (생략)

7. 제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에 따른 국민주택 규모 주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)

8. ~ 13. (생략)

-----.

⑥ (현행과 같음)

⑦ 지정개발자(사업시행자가 신탁업자인 경우는 제외한다)---

-----.

-----.

⑧·⑨ (현행과 같음)

제52조(사업시행계획서의 작성)

① -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 제54조제4항, 제66조제3항--

--

8. ~ 13. (현행과 같음)

② (생략)

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한

② (현행과 같음)

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① -----
----- 위
하여 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회(이하 “중앙조정위원회”라 한다)를 두고, -----
----- 지방도시분쟁조정위원회(이하 “지방조정위원회”-----.

----- 지방조정위원회-----.

② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다. 이 경우 중앙조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명하고, 지방조정위원회의 위원장은 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수로 한다.

③ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 -----

사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

2. ~ 4. (생략)

5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분

국토교통부장관(지방조정위원회
회의 경우에는 시·도지사 또는
시장·군수등을 말한다)---. -
---- 제1호 ----- 하며, 제3호
에 해당하는 사람은 3명(지방조
정위원회의 경우에는 2명으로
한다) 이상 포함되어야 한다.

1. 정비사업 관련 업무에 종사하는 공무원으로서 다음 각
목의 구분에 따른 자

가. 중앙조정위원회: 국토교
통부 소속의 4급 이상 또
는 고위공무원단에 속하는
공무원

나. 지방조정위원회: 해당 시
·도, 특별자치시, 특별자
치도 또는 시·군·구 소
속의 5급 이상 공무원

2. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----
----- 대통령령-----
령령-----

④ 중앙조정위원회 또는 지방조
정위원회-----

과위원회”라 한다)를 두며, 분과 위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

<신 설>

제117조(조정위원회의 조정 등)

① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신 설>

<신 설>

-----.

⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제117조(지방도시분쟁조정위원회의 조정 등) ① 지방조정위원회-----

-----.

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 사업시행자와 시공자 간 공사비에 대한 분쟁

4. 제45조에 따른 총회 의결 사항(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 제48조에 따른 토지

3. (생략)

② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.

1. (생략)

2. 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

③ 조정위원회의 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다. 다만, 분과위원회의

등소유자 전체회의 의결 사항을 말한다)으로서 대통령령으로 정하는 사항에 대한 분쟁

5. (현행 제3호와 같음)

② -----

지방조정위원회를 개최-----
-- 지방조정위원회는 -----
----- 지방조정위원회를 처음 -----

-----.

----- 지방조정위원회-----

-----.

1. (현행과 같음)

2. ----- 지방조정위원회-----

③ 지방조정위원회의 위원장은 지방조정위원회-----

-----.

위원 전원이 일치된 의견으로 조정위원회의 심사가 필요없다고 인정하는 경우에는 조정위원회에 회부하지 아니하고 분과위원회의 심사로 조정절차를 마칠 수 있다.

④ 조정위원회 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회 또는 분과위원회에 통보하여야 한다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.

⑥ (생략)

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

<신설>

----- 지방조정위원회 -----

④ 지방조정위원회 -----

----- 지방조정위원회 -----

⑤ ----- 지방조정위원회 -----

⑥ (현행과 같음)

⑦ ----- 지방조정위원회 -----

제117조의2(중앙도시분쟁조정위

원회의 조정 등) ① 중앙조정위원회
원회의 심사·조정 대상은 제11
7조제1항을 준용한다. 이 경우
“지방조정위원회”는 “중앙조정
위원회”로 본다.

② 국토교통부장관은 다음 각
호의 요건을 모두 갖춘 경우 중
앙조정위원회를 개최할 수 있으
며, 중앙조정위원회는 조정신청
을 받은 날부터 60일 이내에 조
정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조
정기간 내에 조정절차를 마칠
수 없는 정당한 사유가 있다고
판단되는 경우에는 중앙조정위
원회의 의결로 그 기간을 한 차
레만 연장할 수 있으며 그 기간
은 30일 이내로 한다.

1. 분쟁당사자 쌍방이 중앙조정
위원회가 분쟁을 조정하는 것
에 동의하고 국토교통부장관
에게 조정을 신청하는 경우

2. 공사의 중단으로 분쟁당사자
의 상당한 손해가 우려되는
등 대통령령으로 정하는 경우
로서 시장·군수등이 국토교
통부장관에게 조정을 요청하

는 경우

③ 중앙조정위원회의 위원장은 중앙조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다.

④ 중앙조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 중앙조정위원회에 통보하여야 하며, 15일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙조정위원회는 조정서를 작성하고 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명·날인을 생략할 수 있다.

⑥ 당사자가 조정안을 수락하거

<신 설>

나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니한다.

⑦ 중앙조정위원회는 위원 또는 제117조의4제2항에 따른 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직의 직원으로 하여금 해당 분쟁 사항에 대하여 조사·검사 및 자료를 수집하게 할 수 있으며, 당사자와 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 당사자와 참고인은 이에 협조하여야 한다.

⑧ 그 밖에 중앙조정위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제117조의3(위원의 제척 등) ① 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 분쟁의 심사·조정에서 제척

된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 분쟁의 당사자(해당 정비구역의 토지 등소유자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 되는 경우

2. 위원이 해당 분쟁의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우

3. 위원이 해당 정비구역에 관하여 법률자문하거나 대리인으로서 관여한 경우

4. 위원이 최근 3년 이내에 해당 분쟁의 당사자인 법인 또는 단체의 임원 또는 직원으로 재직하거나 재직하였던 경우

5. 위원이 속한 법인 또는 단체(최근 3년 이내에 속하였던 경우를 포함한다)가 해당 분쟁이 발생한 정비사업에 관하여 설계, 감리, 시공, 자문, 감정 또는 조사 등을 수행한 경우

② 중앙조정위원회 또는 지방조정위원회는 제척의 원인이 있는 경우에는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 결정을 하여

<신 설>

야 한다.

③ 당사자는 위원에게 공정한
심사·조정을 기대하기 어려운
사정이 있는 경우에는 중앙조정
위원회 또는 지방조정위원회에
기피신청을 할 수 있으며, 중앙
조정위원회 또는 지방조정위원
회는 기피신청이 타당하다고 인
정하면 기피 결정을 하여야 한
다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항의
사유에 해당하는 경우에는 스스
로 그 사건의 심사·조정에서
회피(回避)하여야 한다.

⑤ 중앙조정위원회 또는 지방조
정위원회는 제3항에 따른 기피
신청을 받으면 그 신청에 대한
결정을 할 때까지 심사·조정의
절차를 중지하여야 한다.

제117조의4(위원회의 운영 및 사
무처리의 위탁) ① 국토교통부
장관은 중앙조정위원회의 운영
및 사무처리를 국토교통부장관
이 고시하는 기관 또는 단체에
위탁할 수 있다.

② 제1항에 따른 중앙조정위원

	<u>회의 운영 및 사무처리를 위한 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>
	<u>③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 중앙조정위원회의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 제1항에 따른 수탁 기관 또는 단체에 출연 또는 보조할 수 있다.</u>
<u>제117조의2(협의체의 운영 등) ①</u> 시장·군수등은 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위하여 제117조제2항에 따라 <u>조정위원회의 조정신청을 받기 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다.</u> ②·③ (생략)	<u>제117조의5(협의체의 운영 등) ①</u> ----- ----- ----- <u>지방조정위원회의 조정신청을 받기 전이나 제117조의2제2항에 따라 국토교통부장관에게 조정을 요청하기</u> ----- -----. ②·③ (현행과 같음)
<u>제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①·② (생략)</u> ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1. 이 법에 따른 정비사업으로	<u>제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①·② (현행과 같음)</u> ③ ----- ----- -----. 1. -----

서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항 가. (생 략) 나. <u>안전진단</u> 및 정비계획의 수립 다.·라. (생 략) 2. ~ 9. (생 략) ④ (생 략) <u>제131조(재건축사업의 안전진단 재실시) 시장·군수등은 제16조 제2항 전단에 따라 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업 시행계획인가를 받지 아니하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 다시 실시하여야 한다.</u> 1. 「<u>재난 및 안전관리 기본법</u>」 제27조제1항에 따라 재난이 발생할 위험이 높거나 재난예방을 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정하여 <u>특정관리대상지역으로 지정하는 경우</u> 2. 「<u>시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법</u>」 제12조제	----- ----- 가. (현행과 같음) 나. <u>재건축진단</u> ----- --- 다.·라. (현행과 같음) 2. ~ 9. (현행과 같음) ④ (현행과 같음) <u><삭 제></u>
---	--

<u>2항에 따라 재해 및 재난 예방 과 시설물의 안전성 확보 등 을 위하여 정밀안전진단을 실 시하는 경우</u> 3. 「<u>공동주택관리법</u>」 제37조 <u>제3항에 따라 공동주택의 구 조안전에 중대한 하자가 있다 고 인정하여 안전진단을 실시 하는 경우</u> 제137조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하 의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제12조제5항에 따른 <u>안전진 단 결과보고서를 거짓으로 작 성한 자</u> 2. ~ 6. (생략) <u><신설></u> 7. ~ 13. (생략)	제137조(벌칙) ----- ----- ----- -----. 1. ----- <u>재건축진 단</u> ----- ----- 2. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. 제48조에 따른 <u>토지등소 유자 전체회의의 의결을 거치 지 아니하고 같은 조 제1항 각 호의 사항(같은 항 제11호에 따른 사항은 제외한다)을 임 의로 추진한 신탁업자의 임직 원</u> 7. ~ 13. (현행과 같음)
---	--