

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

2025. 12.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 9월 22일, 한준호의원 등 12인

나. 회부일자: 2025년 9월 23일

다. 상정 및 의결일자:

제429회 국회(정기회) 제6차 전체회의(2025.11.18.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제429회 국회(정기회) 제3차 소위회의(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 한준호)

노후계획도시 정비사업은 노후화된 계획도시를 광역적 · 체계적으로 정비하여 도심 내 주택을 공급할 수 있는 핵심 수단 중 하나로써, 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 주거환경정비법」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. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

개정안 제2조제8호는 ‘주택단지’의 정의를 신설하려는 것으로, 현행 법은 개별 조문에서 ‘주택단지’라는 표현을 사용하면서도 그 정의는 별도로 규정하고 있지 않은바, 노후계획도시정비사업의 대상이 되는 ‘주택단지’의 정의를 신설하여 의미를 명확히 하는 것은 필요한 입법 조치로 보임.

한편, 안 제2조제8호 단서는 별개의 주택단지에 대해 노후계획도시 정비사업이 완료된 경우 다시 하나의 주택단지로 간주하도록 하고 있는데, 해당 내용은 통합 재건축 상황을 전제로 하여 사후관리의 효율성을 도모하려는 취지로 이해되나, 노후계획도시정비사업에는 재개발·재건축 사업 외에도 다수의 사업 유형이 존재하고, 개별 주택단지에서 통합 재건축을 하지 않고 각각 분리하여 정비사업을 추진할 수도 있으므로, 노후계획도시정비사업 완료 시에 곧바로 하나의 주택단지로 간주하는 내용은 일부 수정이 필요할 것으로 보임.

다음으로, 개정안 제15조제1항제3호 및 제2항은 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 특별정비예정구역을 하나의 특별정비구역으로 결합할 수 있도록 하고, 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건 등에 관한 조례 제정권한을 ‘도’에서 ‘시·군’으로 이관하려는 것임.

현행법 제11조는 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 결합할 수 있도록 하면서도 특별정비예정구역에 대해서는 별도의 결합 근거를 두고 있지 아니하므로, 개정안과 같이 특별정비예정구역 단계부터 구역을 결합할 수 있게 하여 서로 연결하지 아니한 특별정비예정구역을 하나의 특별정비구역으로 결합할 경우, 특별정비계획을 1개만 수립하게 되어 인허가 절차가 간소화될 수 있을 것으로 보임.

또한, 그간 시·군별로 특별정비구역의 면적, 세대수, 주택 유형 등이 상이함에 따라 조례로 달리 정할 필요가 있다는 지방자치단체의 건의가 있었으므로, 이를 반영하여 조례 제정권한을 시·군으로 이관하는 것은 필요한 조치로 생각됨.

다음으로, 개정안 제18조의2 및 제18조의3은 현재 선도지구에서 시범 운영하고 있는 ‘주민대표단’에 관한 법적 근거를 마련하려는 것으로, 노후계획도시정비사업의 시행방식을 조합·공공·신탁 방식으로 구분하여 주민대표단 또는 지정권자가 사업시행방식을 결정한 이후 후속 절차로서 조합, 주민대표회의, 토지등소유자 전체회의를 구성·설립하거나 소집할 수 있도록 함.

현재 국토교통부는 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」(국토

교통부고시)을 근거로 선도지구에서 주민대표단을 시범 도입하여 운영하고 있는데, 개정안은 주민대표단의 구성과 역할을 보완하여 법적 근거를 마련하려는 것으로, 선도지구뿐 아니라 전체 노후계획도시에서 주민대표단을 운영할 수 있을 것으로 보이며, 특별정비구역 지정 이전에도 토지등소유자가 주민대표단을 구성하여 노후계획도시정비사업 관련 사항을 미리 결정할 수 있게 되므로 정비사업 절차가 단축되고 신속한 사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

다음으로, 개정안 제18조의4는 토지등소유자의 동의방법을 구체화하려는 것으로, 현행법은 주민 동의방식에 대해 명시하지 않고 현행법 시행령 개별 조문에서 각각 동의의 방법을 정하고 있으므로, 「도시 및 주거환경정비법」 등 유사 입법례를 고려할 때 시행령에 분산된 동의서 관련 조문을 일원화하여 법률로 규정하는 것은 적절한 입법조치로 생각됨.

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.

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.

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

선도지구에서 시범 운영하고 있는 예비사업시행자와 예비총괄사업관리자에 대한 법적 근거를 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.

한편, 현행법 제20조제1항은 지정권자로 하여금 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 총괄사업관리자를 지정할 수 있도록 하면서 그 시점에 대해서는 명시하고 있지 아니한데, 안 제20조제4항은 주민대표단이 특별정비구역 지정 이전에 ‘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.

다음으로, 개정안 제26조의2 및 제26조의3은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축 사업의 경우 특별정비계획 수립 이전에 특별정비구역을 지정할 수 있도록 하고, 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 특별정비구역이 지정된 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획을 수립해야 하는데, 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항의 정비계획 대신 현행법 제12조제1항에 따른 특별정비계획의 내용을 포함하여 통합 수립하도록 특례를 규정하려는 것임.

개정안과 같이 특별정비계획 수립 이전에 먼저 사업대상지인 특별정비구역을 지정하고, 이와 동시에 예비사업시행자를 사업시행자로 지정하며, 이후 특별정비계획과 사업시행계획을 통합하여 수립하도록 할

경우, 중복되는 인허가 절차를 단축할 수 있어 신속한 정비사업 추진이 가능해질 것으로 보임.

마지막으로, 개정안 제35조의2는 국토교통부장관 또는 시·도지사로 하여금 노후계획도시정비플랫폼을 구축·운영하도록 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템 등 국토교통부령으로 정하는 시스템과 전자적으로 연계할 수 있도록 하려는 것임.

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

현재 노후계획도시 정비플랫폼의 법적 근거가 되는 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 있으므로, 이를 명확히 하는 것은 필요한 입법조치로 생각됨.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 법안심사소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

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

6. 찬반토론의 요지

정비사업을 둘러싸고 주민 간 갈등이 이어지는 경우가 많은데, 개정안에서 인접하지 않는 구역 간 결합을 허용하면서 주민 갈등이 심화될 우려가 있고, 주민대표단의 대표성 및 권한에 대한 논란의 가능성도 있으므로, 개정안에 대한 반대 의견을 제시함(윤종오위원).

7. 심사결과

대안반영폐기