



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《재개발사업의 조합설립 동의요건 완화》

■ 천준호의원 대표발의(의안번호 제2215336호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 재개발사업의 조합설립 동의요건 완화(안 제35조제2항)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 천준호의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 17.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

현행 「도시 및 주거환경정비법」은 재개발사업 추진위원회가 조합을 설립하기 위하여 토지등소유자 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 확보하도록 규정하여 재개발사업 추진의 공공성 및 투명성 확보를 도모하고 있음.

그런데 최근 주택 시장 및 정비사업 여건 변화에 발맞춰 재건축사업의 경우에는 조합설립 동의를 종전 주택단지 전체 구분소유자 4분의 3 이상에서 100분의 70 이상으로 완화한 바 있는데, 동의를 하향 조정은 정비사업의 초기 단계를 원활하게 진행시키고, 장기간 정체되어 있던 사업에 활력을 불어넣어 사업 추진을 가능하게 할 것으로 예측됨.

재개발사업 역시 재건축사업과의 제도적 형평성을 제고하고, 현행 동의를 확보의 어려움으로 인해 발생하는 사업 지연을 해소하여 정비사업의 효율성을 극대화할 필요성이 제기됨.

이에 재개발사업 추진위원회가 조합설립인가를 받으려는 경우 토지등소유자의 동의를 재건축과 동일한 수준인 100분의 70 이상으로 하

향 조정하여, 정비사업의 신속한 추진 기반을 마련하고자 함(안 제35조 제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 재개발사업의 조합설립 동의요건 완화(안 제35조제2항)

현행	개정안
제35조(조합설립인가 등) ① (생략)	제35조(조합설립인가 등) ① (현행과 같음)
② 재개발사업의 추진위원회(제31조 제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 <u>4분의 3</u> 이상 및 토지면적의 <u>2분의 1</u> 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ~~100분의 70~~ ----- ----- ~~100분의 50~~ ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
③ ~ ⑩ (생략)	③ ~ ⑩ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제35조제2항1)에 따라 ‘재개발사업’의 추진위원회 또는 토지등 소유자가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 ‘4분의 3 이상’ 및 토지면 적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 시장·군수등의 인가를 받아야 함.

[표 1] 재개발사업의 조합설립 동의요건 변화

법령 연혁		재개발사업의 조합설립 동의요건
「도시 재개발 법」	제정 ('76.12.31.)	토지면적의 3분의 2 이상과 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의
	개정 ('81.3.31.)	토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수 및 건축물소유자 총수의 각 3분의 2 이상의 동의
	전부개정 ('95.12.29.)	토지소유자 총수 및 건축물소유자 총수의 각 3분의 2 이상의 동의
현행법	제정 ('03.7.10.)	토지등소유자의 5분의 4 이상의 동의
	개정 ('07.12.21.)	토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의
	개정 ('09.2.6.)	토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의
개정안		토지등소유자의 100분의 70 이상 및 토지면적의 100분의 50 이상의 동의

※ 자료: 「도시재개발법」 및 「도시 및 주거환경정비법」 관련 조문 정리

그런데, 현행법이 2025년 5월에 법률 제20759호로 개정 시행되면서

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ② 재개발사업의 추진위원회(제31조제7항에 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 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. 정관
2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

신속하고 유연한 재건축사업 추진을 위하여²⁾ ‘재건축사업’의 조합설립 동의요건 중 주택단지의 전체 구분소유자 및 토지면적 기준 토지소유자의 동의요건이 ‘4분의 3’ 이상의 동의에서 ‘100분의 70’ 이상의 동의로 5%p 완화되었음.

[표 2] 재건축사업의 조합설립 동의요건 변화

	주택단지 공동주택의 각 동별	주택단지 전체
’99. 2. 8. 개정 ¹⁾ (법률 제5908호)	구분소유자 3분의 2 이상의 결의 +의결권(=지분면적) 3분의 2 이상의 동의	구분소유자 5분의 4 이상의 동의 +의결권 5분의 4 이상의 동의
’07.12.21. 개정 (법률 제8785호)	구분소유자 3분의 2 이상의 동의 +의결권 3분의 2 이상의 동의	구분소유자 <u>4분의 3</u> 이상의 동의 +의결권 <u>4분의 3</u> 이상의 동의
’09.2.6. 개정 (법률 제13912호)	구분소유자 3분의 2 이상의 동의 +토지면적 <u>2분의 1</u> 이상의 토지소유자의 동의	구분소유자 4분의 3 이상의 동의 +토지면적 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의
’16.1.27. 개정 (법률 제13912호)	구분소유자 <u>과반수</u> 의 동의	구분소유자 4분의 3 이상의 동의 +토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의
’25.5.1. 개정 (법률 제20759호)	구분소유자 <u>과반수</u> 이상의 동의 (복리시설의 구분소유자가 증가한 경우 <u>3분의 1 이상</u> 의 동의)	구분소유자 <u>100분의 70</u> 이상의 동의 +토지면적의 <u>100분의 70</u> 이상의 토지소유자의 동의

주 1) 구 「주택건설촉진법」 개정으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제정(’03) 시에도 동일

2) 각 동의율은 주택단지 공동주택의 각 동별 및 주택단지 전체에 모두 구비되어야 함

※ 자료: 「도시 및 주거환경정비법」 관련 조문 정리

개정안은 재개발사업의 조합설립 동의요건도 재건축사업의 조합설립 동의요건을 참고하여 토지등소유자의 ‘4분의 3 이상’ 동의에서 ‘100분의 70’ 이상 동의로 완화하려는 것으로, 토지등소유자의 동의율 요건을 보

2) 법률 제20759호 개정이유 참조

다 용이하게 충족할 수 있도록 하여 재개발사업의 신속한 추진을 촉진하는 효과가 기대됨.

다만, 조합설립 동의요건이 엄격할수록 조합설립과 재개발사업의 추진에 다양한 주민의 의사를 잘 반영할 수 있다는 점, 재개발사업은 재건축사업과 달리 토지등을 수용하는 방식으로 시행³⁾되어 토지등소유자의 재산권에 대한 제한의 강도가 크다는 점 등을 종합적으로 고려하여 개정 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 재개발사업의 조합설립 동의를 완화에 대해서는 동의를 확보에 소요되는 기간이 단축되어 신속한 사업추진을 지원할 수 있다는 장점과 조합설립 과정에서 사업에 반대하는 주민 등의 의견반영 기회가 축소될 수 있다는 단점을 모두 고려하여 다양한 이해관계자의 의견을 수렴한 논의가 필요하다는 의견을 제시함.

서울특별시와 서울특별시 금천구는 동의를 확보 곤란에 따른 사업 지연 해소를 위하여⁴⁾ 시행일을 ‘공포 후 3개월이 경과한 날’에서 ‘공포한

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제63조(토지 등의 수용 또는 사용) 사업시행자는 정비구역에서 정비사업(재건축사업의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 해당하는 사업으로 한정한다)을 시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.

4) 금천구에 따르면 해당 구에 소재한 시흥1구역 재개발사업장의 경우 2025.12.30. 기준 69.84%의 동의를 확보한 상황임.

날'로 앞당길 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576