

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 정비사업의 효율적 추진을 위하여 소유자의 동의 인정에 관한 특례를 확대하고, 사업시행계획과 관리처분계획의 동시신청·처리를 허용하는 등 사업절차를 간소화함(안 제36조의3 및 안 제74조의2 신설 등).
- 분쟁으로 인한 사업지연을 최소화하기 위하여 조합 임원 해임절차를 합리화하고, 도시분쟁조정위원회의 조정대상에 공사비 분쟁을 포함하는 등 그 역할을 확대함(안 제43조 및 안 제117조 등).
- 용적률 완화 시 지자체에 제공하는 공공주택의 인수가격을 상향하는 한편, 하나의 대지에 둘 이상의 용도지역 포함 시 용적률과 건폐율 적용기준의 특례를 신설함(안 제55조 및 안 제68조의2 등).
- 사업시행자가 지자체로부터 무상으로 양도받을 수 있는 정비기반시설의 종류 등을 확대하는 한편, 공공재개발·재건축사업에 적용할 수 있는 최대 용적률을 법적 상한의 1.3배로 상향함(안 제97조 및 안 제101조의5·6).

II. 검토의견

1. 기본계획 수립권자에 대한 이주수요 제출 관련 규정 정비

(안 제8조제6항)

안 제8조제6항은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수(도의 군수) 또는 구청장등(자치구의 구청장 및 광역시의 군수)이 정비계획을 입안·변경하려는 경우 정비계획상의 이주수요 내용을 기본계획의 수립권자에게 제출하도록 하고, 기본계획의 수립권자로 하여금 기본계획상 이주수요 관리방안의 적정성을 검토하여 필요한 경우 기본계획을 변경할 수 있도록 하려는 것임.

그러나 이 중 “특별자치시장, 특별자치도지사 및 시장”은 현행 제4조1)에 따른 ‘기본계획의 수립권자’이기도 하므로, 개정안은 스스로에게 정비사업에 따른 이주수요를 제출하게 되는 결과를 초래하고, 또한 광역시에 속하지 않는 군(도의 군)의 경우 기본계획 수립권자가 별도로 존재하지 않으므로 “군수”가 정비사업에 따른 이주수요를 제출할 대상이 없다는 문제가 있음.

따라서 안 제8조제6항을 수정하여 정비계획 입안권자와 기본계획 수립권자가 같은 경우 스스로 기본계획을 검토·변경하도록 규정하는 동시

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 “기본계획의 수립권자”라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

에, 별도의 항을 신설하여 구청장등에 대해서만 기본계획 수립권자에게
이주수요를 제출하도록 하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 다음
과 같이 마련하였음.

[안 제8조제6항 대한 수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
제8조(정비구역의 지정) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)은 정비계획을 입안하거나 변경하려면 제9조제1항제8호의2에 따른 이주수요를 기본계획의 수립권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 기본계획의 수립권자는 제5조제1항제12호의2에 따른 이주수요 관리방안의 적정성을 검토하여 필요한 경우 기본계획을 변경할 수 있다. <u><신 설></u>	제8조(정비구역의 지정) ① ~ ⑤ (개정안과 같음) ⑥ 제4항에 따라 정비계획을 입안하거나 변경하려는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장은 제9조제1항제8호의2에 따른 이주수요 및 ----- ----- -----. ⑦ 제5항에 따라 정비계획을 입안하거나 변경하려는 구청장등은 제9조제1항제8호의2에 따른 이주수요를 기본계획의 수립권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 기본계획의 수립권자는 제5조제1항제12호의2에 따른 이주수요 관리방안의 적정성을 검토하여 필요한 경우 기본계획을 변경할 수 있다.

2. 특별건축구역 지정 절차 간소화 관련 조문위치 정비

(안 제9조제1항제10호의2 및 안 제17조제4항·제5항 등)

안 제9조제1항제10호의2는 현행 제23조제1항제1호²⁾의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 정비계획에 「건축법」 제71조제1항³⁾ 각 호에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항을 포함하도록 하려는 것이고, 안 제17조제4항은 이러한 정비계획을 수립하여 정비구역이 지정·고시된 경우 「건축법」에 따른 특별건축구역의 지정 또는 변경이 있는 것으로 간주하려는 것임.

다만, 개정안은 위와 같이 특별건축구역과 관련된 경우로서 정비구역의 지정권자가 시장 또는 군수인 경우에는 정비계획 입안 시 시·도지사와 협의를 거쳐야 함을 안 제17조제4항 괄호 부분에 명시하고 있음.

그러나 제17조⁴⁾는 정비구역이 지정·고시된 경우 발생하는 효력 등에

-
- 2) 「도시 및 주거환경정비법」 제23조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.
1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
- 3) 「건축법」 제71조(특별건축구역의 지정절차 등) ① 중앙행정기관의 장, 제69조제1항 각 호의 사업구역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “지정신청기관”이라 한다)은 특별건축구역의 지정이 필요한 경우에는 다음 각 호의 자료를 갖추어 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 국토교통부장관에게, 시장·군수·구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 각각 특별건축구역의 지정을 신청할 수 있다.
1. 특별건축구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
 2. 특별건축구역의 지정 목적 및 필요성
 3. 특별건축구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항
 4. 특별건축구역의 도시·군관리계획에 관한 사항. 이 경우 도시·군관리계획의 세부 내용은 대통령령으로 정한다.
 5. 건축물의 설계, 공사감리 및 건축시공 등의 발주방법 등에 관한 사항
 6. 제74조에 따라 특별건축구역 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용하는 미술품, 부설주차장, 공원 등의 시설에 대한 운영관리 계획서. 이 경우 운영관리 계획서의 작성방법, 서식, 내용 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
 7. 그 밖에 특별건축구역의 지정에 필요한 대통령령으로 정하는 사항

관한 규정이므로, 시장 또는 군수가 특별건축구역과 관련한 정비계획의 입안에 있어 시·도지사와의 협의하도록 하는 내용은 정비계획에 특별건축구역 지정에 관한 사항을 포함하도록 하는 안 제9조제1항제10호의2에 규정하는 것이 타당하다고 봄.

한편, 안 제17조제5항은 이처럼 특별건축구역 지정과 관련한 정비구역을 지정·변경하는 경우에는 지방도시계획위원회와 「건축법」 제71조제4항5)에 따른 건축위원회의 공동심의를 거치도록 하려는 것임.

그러나 이는 정비구역 지정 시 지방도시계획위원회의 심의만을 거치도록 규정한 현행 제16조제1항6)에 대하여 특례를 명시하려는 것이므로, 정비구역 지정·고시의 효력 등에 관한 제17조보다는 정비구역 지정 절차에 관한 제16조에 규정하는 것이 적절하다고 봄.

- 4) 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다.
- ③ 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율·용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 “지구단위계획구역”은 “정비구역”으로, “지구단위계획”은 “정비계획”으로 본다.
- ④ 제3항에도 불구하고 용적률이 완화되는 경우로서 사업시행자가 정비구역에 있는 대지의 가액 일부에 해당하는 금액을 현금으로 납부한 경우에는 대통령령으로 정하는 공공시설 또는 기반시설(이하 이 항에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공한 것으로 본다.
- ⑤ 제4항에 따른 현금납부 및 부과 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 5) 「건축법」 제71조(특별건축구역의 지정절차 등) ④ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사는 제1항에 따라 지정신청이 접수된 경우에는 특별건축구역 지정의 필요성, 타당성 및 공공성 등과 피난·방재 등의 사항을 검토하고, 지정 여부를 결정하기 위하여 지정신청을 받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관이 지정신청을 받은 경우에는 국토교통부장관이 두는 건축위원회(이하 “중앙건축위원회”라 한다), 특별시장·광역시장·도지사가 지정신청을 받은 경우에는 각각 특별시장·광역시장·도지사가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- 6) 「도시 및 주거환경정비법」 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

따라서 안 제17조제4항 중 괄호의 내용은 안 제9조제1항제10호의2로 옮겨 규정하고, 안 제17조제5항은 제16조제4항으로 이동하는 한편, 그 밖에 일부 자구 등을 정비하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 다음과 같이 마련하였음.

[안 제9조제1항제10호의2 등에 대한 수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 10. (생략) 10의2. 「건축법」 제71조제1항 각 호에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항(제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업으로서 필요한 경우만 해당한다)	제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 10. (개정안과 같음) 10의2. ----- ----- ----- ----- <u>해당하며, 정비구역의 지정권자가 시장 또는 군수인 경우에는 시·도지사와 협의를 거쳐 정비계획을 입안하여야 한다</u>
제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① ~ ③ (생략) <u><신 설></u>	제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① ~ ③ (개정안과 같음) <u>④ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업에서 제9조제1항제10호의2에 관한 사항이 포함되는 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회와 「건축법」 제71</u>

제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① ~ ③ (생략) ④ 제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업에서 제9조제1항제10호의2에 관한 사항이 포함되는 정비계획을 수립하여(정비구역의 지정권자가 시장 또는 군수인 경우에는 시·도지사와의 협의를 거쳐 정비계획을 입안하여야 한다) 제16조제2항 전단에 따라 정비구역이 지정·고시된 경우 그 고시일에 특별건축구역의 지정 또는 변경이 있는 것으로 본다. ⑤ 정비구역의 지정권자는 제4항에 따른 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 제16조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회와 「건축법」 제71조제4항에 따른 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제16조제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우는 심의를 거치지 아니할 수 있다.	<u>조제4항에 따른 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 심의를 거치지 아니할 수 있다.</u> 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① ~ ③ (개정안과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- 수립하여 ----- ----- ----- ----- ----- -. <삭 제>
---	--

3. 전자적 방법을 통한 의결권 행사 관련 금지행위 정비(안 제45조의2 및 제135조제1호의2 신설)

안 제45조의2는 전자적 방법을 활용한 의결권 행사의 신뢰성을 확보하기 위해, 그 결과의 부당한 위조·조작·유출과 이를 요구하는 것을 금지하며, 위반 시 안 제135조제1호의2에 따라 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금으로 처벌하려는 것임.

다만, i) 전자적으로 작성된 의결권 행사 결과를 위·변조하는 행위라는 점에서 「형법」상 사전자기록 위작·변작죄⁷⁾ 및 행사죄와 표현을 통일할 필요가 있는 점, ii) 개정안의 요구행위는 「형법」상 교사범⁸⁾으로 처벌 가능한 점, iii) 「형법」상 업무방해죄나 사전자기록 위작·변작죄보다 가중처벌하려는 취지를 고려할 때, ‘요구행위’가 아닌 “위작·변작된 의결권 행사 기록을 사용하는 행위”를 처벌하는 것이 형벌규정의 법제원리에 부합하는 점에서, 국토교통부와 협의하여 구성요건을 수정함.

7) 「형법」

제232조의2(사전자기록위작·변작) 사무처리를 그르치게 할 목적으로 권리·의무 또는 사실증명에 관한 타인의 전자기록등 특수매체기록을 위작 또는 변작한 자는 5년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제234조(위조사문서등의 행사) 제231조 내지 제233조의 죄에 의하여 만들어진 문서, 도화 또는 전자기록등 특수매체기록을 행사한 자는 그 각 죄에 정한 형에 처한다.

제314조(업무방해) ①제313조의 방법 또는 위력으로써 사람의 업무를 방해한 자는 5년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

②컴퓨터등 정보처리장치 또는 전자기록등 특수매체기록을 손괴하거나 정보처리장치에 허위의 정보 또는 부정한 명령을 입력하거나 기타 방법으로 정보처리에 장애를 발생하게 하여 사람의 업무를 방해한 자도 제1항의 형과 같다.

8) 「형법」

제31조(교사범) ①타인을 교사하여 죄를 범하게 한 자는 죄를 실행한 자와 동일한 형으로 처벌한다.

[안 제45조의2 및 제135조제1호의2에 대한 수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
제45조의2(전자적 방법을 통한 의결권 행사 관련 금지행위) 누구든지 <u>전자적 방법을 활용한 의결권 행사 결과를 부당하게 위조·조작 또는 유출하거나 결과의 위조·조작 또는 유출을 요구하는 행위를 하여서는</u> 아니된다.	제45조의2(전자적 방법을 통한 의결권 행사 관련 금지행위) ----- <u>제45조 제6항에 따른 전자적 ----- 위작 또는 변작된 의결권 행사 결과를 사용하여서는</u> -----.
제135조(벌칙) ----- -----.	제135조(벌칙) ----- -----.
1. (현행과 같음)	1. (현행과 같음)
1의2. 제45조의2를 위반하여 전자적 방법을 활용한 의결권 행사 결과를 부당하게 <u>위조·조작·유출한 자 또는 결과의 위조·조작·유출을 요구한 자</u>	1의2. ----- ----- <u>위작·변작 또는 유출하거나 위작 또는 변작된 의결권 행사 결과를 사용한 자</u>
2. (현행과 같음)	2. (현행과 같음)

4. 이 법 시행 당시 공사를 완료한 사업시행자에 대한 경과조치 마련(안 부칙 제12조 신설)

현행법에 따르면 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 정비사업 공사를 완료한 때에는 시장·군수등에게 준공인가를 신청하여 준공인가를 받아야 하고, 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체없이 준공검사를 실시하여 준공인가를 하며, 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하게 되는데, 해당 고시가 있는 경우 사업시행자는 지체 없이 대지

확정측량⁹⁾을 하여야 함.¹⁰⁾

즉, 현행법은 사업시행자의 대지확정측량 의무를 시장·군수등의 준공인가 이후에 부여하고 있음.

최근 측량기술의 발전으로 준공 이전에도 정밀측량이 가능하고, 인가된 사업계획과 다르게 시공되는 결과를 방지할 필요성이 인정됨에 따라, 개정안은 대지확정측량의 시기를 준공인가 이전으로 조정하고 있음.

개정안에 의할 경우 대지확정측량까지 완료하여야 정비사업의 공사를 완료한 것이 되어 시장·군수등의 준공인가를 받을 수 있게 됨.

그러나 현행법에 따르면 대지확정측량 없이 공사 완료가 가능하므로, 그에 따라 공사를 완료하고 준공인가 절차 진행 과정에서 법률이 개정되는 경우, 신법에 따른 준공인가를 받을 수 없게 되는 문제가 발생함.

9) 대지확정측량(지적확정측량)이란, 도시개발·농어촌정비사업 등 토지개발사업이 끝나 토지의 표시를 새로 정하기 위하여 실시하는 지적측량을 의미함(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제4의2).

10) 「도시 및 주거환경정비법」 제83조(정비사업의 준공인가) ① 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 정비사업 공사를 완료한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체에게 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항 전단 또는 후단에 따른 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행 계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

④ 시장·군수등은 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

⑤·⑥ (생략)

제86조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물 별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

② (생략)

이에, 개정안 시행 당시 이미 정비사업 공사를 완료하고 준공인가를 신청한 사업시행자의 경우에는 종전의 규정에 따라 대지확정측량을 하지 않아도 준공인가를 받을 수 있도록 하되, 준공인가·고시 이후에 지체 없이 대지확정측량을 하도록 할 필요가 있음.

따라서, 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 정비사업 공사를 완료하고 준공인가를 신청한 사업시행자에 대하여는 제83조 및 제86조의 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용하도록 하는 경과조치를 신설하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 다음과 같이 마련하였음.

[안 부칙 제12조에 대한 수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
<신 설>	제12조(준공인가에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 정비사업 공사를 완료하고 준공인가 를 신청한 사업시행자에 대하여는 제83조 및 제86조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다.

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

(수석전문위원 심 정 희)