



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 이현승의원 대표발의(의안번호 제2203495호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 「건축물관리법」 제21조에 따른 사용제한·사용금지 시 재개발·재건축사업의 공공시행자 또는 지정개발자 지정 (안 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이헌승의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 2.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 3.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 신속한 재개발·재건축사업을 위하여 조합·토지소유자등을 대신하여 공공시행자 또는 지정개발자가 단독으로 사업을 시행할 수 있도록 하는 근거를 두되, 그 요건으로서 대표적으로 「재난 및 안전관리 기본법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 사용제한·사용금지 등 정비사업의 긴급성을 규정하고 있음.

그런데 「건축물관리법」에 따른 사용제한·사용금지를 받은 건축물의 경우 위 두 법에 따른 사용제한·사용금지와 동일하게 정비사업의 긴급성이 인정됨에도 불구하고 현행 규정에서 제외되어 있어 사업의 지연을 막고 거주민들의 안전을 보장하는데 사각지대가 발생하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 공공시행자 또는 지정개발자의 사업시행 요건으로서 「건축물관리법」에 따른 사용제한·사용금지를 받은 경우를 추가하여 규정함으로써 재개발·재건축사업을 신속하게 추진함과 아울러 안전한 주거환경을 조성하려는 것임(안 제26조제1항제1호 및 제27제1항제1호).

Ⅲ. 검토의견

1. 「건축물관리법」 제21조에 따른 사용제한·사용금지 시
재개발·재건축사업의 공공시행자 또는 지정개발자 지정
(안 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호)

현행	개정안
제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지구획공사등(토지구획공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.	제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때	1. ----- 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조·「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조 또는 「건축물관리법」 제21조----- ----- -----
2. ~ 8. (생략)	2. ~ 8. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① 시장·군수등은 재	제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) ① -----

현행	개정안
개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 토지등소유자, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.	----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때	1. ----- 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조·「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조 또는 「건축물관리법」 제21조----- -----
2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 시장·군수등은 천재지변, “「재난 및 안전관리 기본법」 제27조¹⁾ 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조²⁾”에 따른 사용제한·사용금

1) 「재난 및 안전관리 기본법」

제27조(특정관리대상지역의 지정 및 관리 등) ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 재난이 발생할 위험이 높거나 재난예방을 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되는 지역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 특정관리대상지역으로 지정할 수 있다.

② 재난관리책임기관의 장은 제1항에 따라 지정된 특정관리대상지역에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 재난 발생의 위험성을 제거하기 위한 조치 등 특정관리대상지역의 관리·정비에 필요한 조치를 하여야 한다.

지 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때에는 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(공공시행사) 또는 토지등소유자, 신탁업자 등(지정개발자)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있음.

개정안은 재개발사업·재건축사업에 공공시행사 또는 지정개발자를 지정할 수 있는 사유에 “「건축물관리법」 제21조3)에 따른 사용제한·사용금지를 추가하려는 것임.

「건축물관리법」 제21조는 ‘건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요한 경우’의 사용제한·사용금지에 관한 규정으로서, 개정안은 주거환경 개선이 필요한 지역의 재개발사업·재건축

2) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」

제23조(긴급안전조치) ① 관리주체는 시설물의 중대한 결함등을 통보받는 등 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우에는 시설물의 사용제한·사용금지·철거, 주민대피 등의 안전조치를 하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 시설물의 중대한결함등을 통보받는 등 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우에는 관리주체에게 시설물의 사용제한·사용금지·철거, 주민대피 등의 안전조치를 명할 수 있다. 이 경우 관리주체는 신속하게 안전조치명령을 이행하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 안전조치명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니하는 경우에는 그에 대신하여 필요한 안전조치를 할 수 있다. 이 경우 「행정대집행법」을 준용한다.

3) 「건축물관리법」

제21조(사용제한 등) ① 관리자는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 건축물에 대하여 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 하여야 한다.

③ 제20조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 보고받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 명할 수 있다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니한 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.

사업을 촉진하려는 취지로 이해됨.

현행법 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 ‘시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우’의 사용제한·사용금지(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조) 시 공공시행자 또는 지정개발자를 지정할 수 있다는 점에 비추어 볼 때, 개정안은 별다른 문제가 없는 것으로 보임.⁴⁾

문 의 처
02)6788-5576

4) 국토교통부도 개정에 동의하고 있음.