

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2024. 12.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 9월 2일, 김은혜의원 등 12인

나. 회부일자 : 2024년 9월 3일

다. 상정 및 의결일자 :

제418회 국회(정기회) 제10차 국토교통위원회(2024.11.13.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회(2024.11.20.)

상정 · 축조심사

제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회(2024.11.27.)

상정 · 축조심사 · 의결(수정가결)

제418회 국회(정기회) 제11차 국토교통위원회(2024.11.28.)

상정 · 소위심사보고 · 찬반토론 · 의결(수정가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 김은혜)

현행법은 정비계획을 입안하려는 경우에 토지등소유자 각각에 대하여 분담금을 추산하도록 하고 있으며, 재건축사업의 조합을 설립하려는 경우에는 공동주택 각 동 별 구분소유자의 과반수 동의를 받도록 하고 있고, 재건축사업을 추진하는 경우에는 주택, 부대시설·복리시설 이외에는 오피스텔만 건설할 수 있도록 규정하고 있음.

하지만, 각종 계획의 일률적인 기준과 복잡한 절차 등으로 인하여 정비사업의 속도를 제고하기 쉽지 않고, 사업여건에 맞는 유연한 계획을 수립하는 데에도 한계가 있다는 지적이 있는 실정임.

이에, 정비계획 입안 단계에서 분담금 추산 절차를 간소화하면서, 재건축사업의 조합 설립에 필요한 동의요건을 합리화하고, 재건축사업을 추진하는 경우에는 문화시설과 업무시설 등 건축물도 함께 건설할 수 있도록 하는 등 재건축·재개발사업 규제를 완화하여 신속하고 유연한 사업추진을 지원하려는 것임.

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 정비계획 수립 시 ‘토지등소유자별’ 분담금 추산 폐지

(안 제9조제1항제2호의2)

현행	개정안
제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 2. (생략) 2의2. <u>토지등소유자별</u> 분담금 추산액 및 산출근거 3. ~ 12. (생략) ② ~ ④ (생략)	제9조(정비계획의 내용) ① ----- ----- ----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. <u>토지등소유자</u> ----- ----- 3. ~ 12. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제9조제1항제2호의2에 따라 정비구역의 지정권자¹⁾는 ‘토지등소유자별’ 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하여 정비계획을 입안하여야 함.

동 규정은 정비사업에 따라 토지등소유자가 부담하는 분담금은 토지등소유자가 정비사업 추진 및 동의 여부를 결정하는 데에 필요한 핵심적인 정보임을 고려하여, 조합설립에 필요한 동의를 받기 이전인 정비

1) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)를 의미함(현행법 제8조제1항).

계획의 수립 단계에서부터 분담금 추산액에 관한 정보를 제공하도록²⁾
2022. 6. 10. 개정(법률 제18941호)에 따라 도입된 것임.

개정안은 정비계획에 포함하는 분담금 추산액 및 산출근거를 ‘토지등
소유자별’이 아닌 ‘토지등소유자’ 기준으로 산출하도록 하는 내용임.

정부는 도심 내 아파트 공급을 획기적으로 확대할 목적으로 2024. 8. 8.
에 발표한 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(이하 “8·8대책”
이라 함)에서 정비사업 기간 단축을 위하여 정비계획 수립 시 분담금 추
산 등 시간 소요가 많은 절차는 간소화하겠다는 방침을 밝힌 바 있음.³⁾

또한, 사업시행계획인가 시점에 구체화되는 분담금을 정비계획 수립
시부터 토지등소유자별로 산정하여 포함하는 것이 비효율적이라는 지
적이 제기된 바 있음.

개정안은 이를 반영하여 각각의 토지등소유자에 대해서가 아니라 토
지등소유자 중 ‘대표 유형’에 대한 분담금의 추산액만 산출하여 정비계
획에 포함할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

2) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안 검토보고(천준호의원 대표발의, 의안번호 제2112170호),
3-5면 참조

3) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 4면 참조

‘토지등소유자별’ 분담금 추산액을 현행법과 같이 정비사업의 시행을 위한 구체적인 내용⁴⁾이 결정되는 구속적 행정계획인 정비계획에서부터 제공할 것인지 또는 개정안과 같이 현행법 제35조제10항⁵⁾에 따라 추진 위원회가 조합설립에 필요한 동의를 받기 이전에 해당 정보를 제공하므로 정비계획 수립 단계에서는 ‘토지등소유자’ 분담금 추산액만 포함하도록 완화할 것인지는 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

4) 「도시 및 주거환경정비법」

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적
3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. 공동이용시설 설치계획
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
8. 세입자 주거대책
9. 정비사업시행 예정시기
10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다.
 - 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획
 - 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항
 - 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다)
12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ⑩ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제32조(추정분담금 등 정보의 제공) 법 제35조제10항에서 “추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 정보를 말한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정 분담금의 산출 등과 관련하여 시·도 조례로 정하는 정보

국토교통부는 정비계획 수립에 소요되는 기간을 단축하고⁶⁾ 중복되는 절차를 일부 해소할 수 있으므로 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

6) 국토교통부는 절차 간소화 효과가 정비구역 내의 주택 유형이 다양한 재개발사업의 경우에 더욱 크다고 설명함.

나. 정비계획에 국민주택규모 주택의 건설비율 반영의무 폐지
(안 제10조제1항)

현행	개정안
제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주 기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다. 1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택 규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. (생략) ② (생략)	제10조(임대주택 건설비율) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- 임대주택 ----- ----- -----. <삭 제> 2. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제10조7)에 따라 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주 기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택 규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제9조(주택의 규모 및 건설비율) ① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다.

저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 재개발사업의 경우 100분의 80 이하, 재건축사업의 경우 100분의 60 이하의 범위에서 국민주택규모의 주택⁸⁾의 건설비율을 정비계획에 반영하여야 하고(제1항제1호), 사업시행자는 그 내용에 따라 주택을 건설하여야 함(제2항).

국민주택규모 주택 건설비율의 정비계획 반영의무는 저소득 주민의 주거안정을 도모할 목적으로⁹⁾ 2005년에 법률 제7392호 개정으로 신설된 것임.

개정안은 정비계획에 국민주택규모 주택의 건설비율에 관한 사항을 반영할 의무와 사업시행자가 그에 따라 주택을 건설할 의무를 폐지하는 내용으로, 정비사업 대상 지역의 여건과 주민 의사를 반영하여 유연하게 정비사업을 추진할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위

가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하

3. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하

② 제1항제3호에도 불구하고 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설비율을 적용하지 아니한다.

1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것

2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

8) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

9) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안 검토보고(정부 제출, 의안번호 제170698호), 18-19면 참조

개정안은 주택 수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 주거전용면적 85㎡ 이하인 국민주택규모 주택을 일정 비율 건설하도록 할 필요성과 단지 여건 및 조합원의 희망을 반영하여 정비사업으로 건설될 주택의 규모를 자율적으로 결정할 필요성을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 코로나, 소득수준 향상 등에 따라 주거 환경에 대한 국민의 선호가 급변하였음에도 일률적 규제로 대형평형이 다수인 단지에서 적은 평형의 주택을 분양받아야 하고, 주민이 희망하더라도¹⁰⁾ 전체 주택을 국민주택규모 주택으로 공급할 수 없는 등의 불합리가 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

10) 국토교통부에 따르면 비수도권에서 분양 가능성을 고려하여 국민주택규모 주택 100%를 희망하는 사례가 있음.

다. 재건축사업으로 건설·공급하는 건축물의 용도 제한 폐지 등
(안 제23조)

현행	개정안
제23조(정비사업의 시행방법) ①·② (생략) ③ 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다. ④ 제3항에 따라 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.	제23조(정비사업의 시행방법) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- -- <u>건축물</u>----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- -----. <삭 제>
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제23조제3항 및 제4항에 따라 재건축사업은 정비구역에서 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여

공급하는 방법으로 하고, 오피스텔의 경우 준주거지역 및 상업지역에서 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하의 연면적으로 건설하여 공급하는 제한을 받음.

재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」 제정 당시부터 주택, 부대 시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법으로 시행하였고, 2016년 1월에 법률 제13912호 개정을 통하여 사업이 장기간 지연·중단되지 않도록 사업성 확보를 위하여 미분양 우려가 적은 오피스텔의 건설·공급을 허용하되 오피스텔의 과다 건설로 주택공급이 감소하지 않도록 제한을 두었음.¹¹⁾

정부는 8·8대책을 통하여 주상복합으로 재건축하는 경우 아파트와 업무·문화시설 등 다양한 시설이 함께 설치될 수 있도록 건축물의 용도 제한을 폐지하겠다는 방침을 밝힌 바 있음.¹²⁾

개정안은 이를 반영하여 재건축사업에서 건설하여 공급하는 건축물의 용도 제한을 폐지하고 정비계획에서 정하는 바에 따르도록 하면서, 오피스텔 건설 시에도 용도지역과 연면적의 제한을 받지 않게 하려는 것임.

11) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안 검토보고(김희국의원 대표발의, 의안번호 제1916433호), 22-23면 참조

12) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 7면 참조

개정안은 ‘재개발사업’의 경우 현행법 제23조제2항¹³⁾에 따라 건설하여 공급할 수 있는 건축물의 용도에 제한이 없는 것에 비교할 때 ‘재건축사업’의 건축물 용도 규제를 합리화하여 주민이 선호하는 문화·업무시설 등이 주민의 의사를 반영하여 공급될 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대해서는, 주민의 생활양식과 선호시설이 다변화된 상황에 맞게 주민 의사를 존중한 복합개발을 허용할 필요성과 함께, 백화점, 쇼핑몰, 컨벤션센터 등의 건설로 주택공급이 감소할 가능성, 재개발사업에는 2017년의 전부개정¹⁴⁾ 당시 주거지역과 상·공업지역이 혼재된 특성을 감안하여 건축물의 용도를 제한하지 않았다¹⁵⁾는 점 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 주민의 의사를 존중하고 해당 지역에서 필요한 업무시설·판매시설·문화시설 등이 복합될 수 있도록 하여 유연한 정비사업 추진을 지원할 수 있다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제23조(정비사업의 시행방법) ② 재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분 계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.

14) 법률 제14567호 전부개정(2017.2.8. 공포, 2018.2.9. 시행)을 통하여 개정 전의 ‘도시환경정비사업’과 ‘주택재개발사업’을 통합하여 현행 ‘재개발사업’이 되었음. ‘도시환경정비사업’에는 건축물의 용도 제한이 없었고, ‘주택재개발사업’은 재건축사업과 마찬가지로 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔의 용도 제한이 있었음.

15) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안 검토보고(민홍철의원 대표발의, 의안번호 제2001642호), 19-22면 참조

라. 재건축사업의 조합설립 동의요건 완화(안 제35조제3항)

현행	개정안
제35조(조합설립인가 등) ①·② (생략)	제35조(조합설립인가 등) ①·② (현행과 같음)
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 <u>과반수 동의</u> (공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 <u>4분의 3 이상</u> 및 토지면적의 <u>4분의 3 이상의</u> 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -- <u>3분의 1</u> ----- ----- ----- ---- <u>100분의 70 이상</u> 및 ----- <u>100분의 70 이상의</u> ----- ----- ----- --.
④ ~ ⑩ (생략)	④ ~ ⑩ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제35조제3항에 따라 재건축사업의 조합을 설립하려면 주택단지의 공동주택의 각 동별 구분소유자의 과반수의 동의, 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상의 동의 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 함.

재건축사업의 조합설립 동의 요건은 ①주택단지 공동주택의 각 동별 구분소유자의 경우 ‘3분의 2 이상의 동의’에서 2016년 개정 이후 ‘과반수의 동의’이고, ②주택단지 전체 구분소유자의 경우 ‘5분의 4 이상의 동의’에서 2007년 개정 이후 ‘4분의 3 이상의 동의’이며, ③토지면적 기준 토지소유자의 경우 2009년의 도입 당시 각 동별 ‘2분의 1 이상의 동의’ 및 주택단지 전체 ‘4분의 3 이상의 동의’였고 2016년 개정 이후 주택단지 전체 ‘4분의 3 이상의 동의’임.

[표 1] 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
현행법 (‘16.1.27. 개정)	구분소유자 <u>과반수</u> 의 동의	구분소유자 4분의 3 이상의 동의 +토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의
개정안	구분소유자 <u>3분의 1</u> 이상의 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

정부는 8·8대책에서 재건축사업 속도 제고를 위하여 재건축 조합설립의 동의요건을 완화하겠다는 계획을 밝힌 바 있음.¹⁶⁾

개정안은 이를 반영하여 각 동별 동의요건을 구분소유자 ‘과반수’의 동의에서 ‘3분의 1 이상’의 동의로 완화하고, 주택단지 전체의 구분소유자 및 토지소유자 각각의 동의요건을 5%p만큼 완화(‘4분의 3 이상’의 동의→‘100분의 70 이상’의 동의)하는 내용임.

조합설립의 동의는 재건축사업의 조합원으로 가입하여 재건축사업의 추진과 그에 따른 재산권의 투자·배분에 동의하는 의미를 가지며,¹⁷⁾ 동의요건이 엄격하면 조합설립과 재건축사업의 추진에 다양한 주민의 의사를 잘 반영할 수 있으나, 동시에 이른바 상가 쪼개기와 같이 소수의 반대로 인하여 사업이 지연되고 사업성이 저하될 위험이 발생함.¹⁸⁾

16) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 4면 참조

17) 현행법 제64조에 따라 조합설립에 동의하지 않은 토지등소유자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 30일 이내에 조합설립에 관한 동의 여부를 회답하지 않거나 동의하지 않겠다는 뜻을 회답한 경우 매도청구의 대상이 됨.

「도시 및 주거환경정비법」

제64조(재건축사업에서의 매도청구) ① 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

1. 제35조제3항부터 제5항까지에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자
- ② 제1항의 촉구를 받은 토지등소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.
- ③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.
- ④ 제2항의 기간이 지나면 사업시행자는 그 기간이 만료된 때부터 2개월 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

18) 2007.12.21. 법률 제8785호 개정을 통하여 정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권자의 동의요건을 완화하였고(개정이유 참조), 2009.2.6. 법률 제9444호 개정을 통하여 소수 소유자의 알박기로 인한 재건축사업 지연을 방지할 목적으로 토지소유자의

따라서, 개정안에 대해서는 주민 의사의 정확한 반영과 원활한 사업 추진의 필요성을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 동별 의사를 반영하면서 상가 쪼개기 등을 방지하여 원활한 사업 추진을 지원할 필요가 있고, 동별 동의요건은 유사한 개발사업에서 사례를 찾기 어려우며, 정비계획의 입안부터 추진위원회, 조합설립에 이르기까지 다양한 방식으로 주민 의견이 반영되고 있다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

동의요건으로 완화하였으며(개정이유 참조), 2016.1.27. 법률 제13912호 개정을 통하여 정비사업의 사업성을 개선하고 절차를 간소화하기 위하여 동별 동의요건을 완화하였음.

마. 사업시행계획인가 통합심의 대상 확대(안 제50조의2)

현행	개정안
제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> 6.·7. (생략) ② (생략) ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.	제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항 5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항 6.·7. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
1. ~ 6. (생략) <신설> <신설>	1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회 6의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
7. · 8. (생략) ④ · ⑤ (생략)	7. · 8. (현행과 같음) ④ · ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행 ※ 통합심의에 관한 적용례 : 시행 후 사업시행자가 통합심의를 신청하는 정비구역부터 적용	

현행법 제50조의2(19)에 따라 정비구역의 지정권자는 「건축법」에 따

19) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회

른 건축물의 건축 등 사업시행계획인가와 관련된 다른 법률에 따른 심의를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 함)하여야 하고(제1항), 통합심의 시에는 통합되는 심의를 담당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원을 포함하여 통합심의위원회를 구성하여야 함(제3항).²⁰⁾

정부는 8·8대책에서 통합심의 대상을 최대한 확대하겠다는 방침을 밝혔고,²¹⁾ 개정안은 이를 반영하여 통합심의의 대상에 ① 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항²²⁾과 ② 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가²³⁾ 등에 관한 사항

6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)

7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회

8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

20) 참고로, 2023년에 법률 제19560호 개정을 통하여 의무적 통합심의의 대상을 공공재개발사업 및 공공재건축사업에서 정비사업 일반으로 확대하였음.

21) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 5면 참조

22) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “성능위주설계”란 건축물 등의 재료, 공간, 이용자, 화재 특성 등을 종합적으로 고려하여 공학적 방법으로 화재 위험성을 평가하고 그 결과에 따라 화재안전성능이 확보될 수 있도록 특정 소방대상물을 설계하는 것을 말한다.

제8조(성능위주설계) ① 연면적·높이·층수 등이 일정 규모 이상인 대통령령으로 정하는 특정소방대상물(신축하는 것만 해당한다)에 소방시설을 설치하려는 자는 성능위주설계를 하여야 한다.

② 제1항에 따라 소방시설을 설치하려는 자가 성능위주설계를 한 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하기 전에 해당 특정소방대상물의 시공지 또는 소재지를 관할하는 소방서장에게 신고하여야 한다. 해당 특정소방대상물의 연면적·높이·층수의 변경 등 행정안전부령으로 정하는 사유로 신고한 성능위주설계를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

④ 제2항에 따라 성능위주설계의 신고 또는 변경신고를 하려는 자는 해당 특정소방대상물이 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 받아야 하는 건축물인 경우에는 그 심의를 신청하기 전에 성능위주설계의 기본설계도서(基本設計圖書) 등에 대해서 해당 특정소방대상물의 시공지 또는 소재지를 관할하는 소방서장의 사전검토를 받아야 한다.

⑤ 소방서장은 제2항 또는 제4항에 따라 성능위주설계의 신고, 변경신고 또는 사전검토 신청을 받은 경우에는 소방청 또는 관할 소방본부에 설치된 제9조제1항에 따른 성능위주설계평가단의 검토·평가를 거쳐야 한다. 다만, 소방서장은 신기술·신공법 등 검토·평가에 고도의 기술이 필요한 경우에는 제18조제1항에 따른 중앙소방기술심의위원회에 심의를 요청할 수 있다.

을 추가하는 내용임.

개정안은 건축물의 화재안전성능²⁴⁾ 및 정비사업에 따른 재해 유발 요인에 대한 심의를 별도 실시함에 따라 정비사업 기간이 장기화하는 것을 방지하여 사업비를 절감하고 장기적으로 주택공급을 확대하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 사업속도 및 행정 효율성 제고가 기대되므로 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

⑥ 소방서장은 제5항에 따른 검토·평가 결과 성능위주설계의 수정 또는 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 성능위주설계를 한 자에게 그 수정 또는 보완을 요청할 수 있으며, 수정 또는 보완 요청을 받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑦ 제2항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 성능위주설계의 신고, 변경신고 및 사전검토의 절차·방법 등에 필요한 사항과 성능위주설계의 기준은 행정안전부령으로 정한다.

제9조(성능위주설계평가단) ① 성능위주설계에 대한 전문적·기술적인 검토 및 평가를 위하여 소방청 또는 소방본부에 성능위주설계 평가단(이하 “평가단”이라 한다)을 둔다.

23) 「자연재해대책법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “재해영향평가”란 자연재해에 영향을 미치는 개발사업으로 인한 재해 유발 요인을 조사·예측·평가하고 이에 대한 대책을 마련하는 것을 말한다.

제4조(재해영향평가등의 협의) ① 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 특별지방행정기관의 장(이하 “관계행정기관의 장”이라 한다)은 자연재해에 영향을 미치는 행정계획을 수립·확정(지역·지구·단지 등의 지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 개발사업의 허가·인가·승인·면허·결정·지정 등(이하 “허가등”이라 한다)을 하려는 경우에는 그 행정계획 또는 개발사업(이하 “개발계획등”이라 한다)의 확정·허가등을 하기 전에 행정안전부장관과 재해영향성검토 및 재해영향평가(이하 “재해영향평가등”이라 한다)에 관한 협의(이하 “재해영향평가등의 협의”라 한다)를 하여야 한다.

⑧ 행정안전부장관은 다음 각 호의 사항을 전문적으로 심의하기 위하여 재해영향평가심의위원회(이하 “심의위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. <개정 2023. 8. 16.>

1. 재해영향평가등의 협의 요청 사항

2. 제46조제1항에 따른 자체복구계획 또는 같은 조 제2항에 따른 재해복구계획에 따라 시행하는 사업(이하 “재해복구사업”이라 한다)에 관한 사항

제5조(재해영향평가등의 협의 대상) ① 제4조에 따라 재해영향평가등의 협의를 하여야 하는 개발계획등은 다음 각 호와 같다.

1. 국토·지역 계획 및 도시의 개발

24) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “화재안전성능”이란 화재를 예방하고 화재발생 시 피해를 최소화하기 위하여 소방대상물의 재료, 공간 및 설비 등에 요구되는 안전성능을 말한다.

바. 사업시행계획인가 시 편의시설 설치기준의 적합성 확인 의제
(안 제57조제1항제20호 신설)

현행	개정안
제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다. 1. ~ 19. (생략) <u><신설></u> ② ~ ⑦ (생략)	제57조(인·허가등의 의제 등) ① --- 1. ~ 19. (현행과 같음) 20. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 <u>적합성 확인</u> ② ~ ⑦ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제57조제1항25)에 따라 사업시행자가 사업시행계획인가를 받

25) 「도시 및 주거환경정비법」

제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로

은 때에는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인, 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인 등 다른 법률에 따른 인가·허가·신고·등록 등이 있는 것으로 의제됨.

정부는 8·8대책에서 인·허가 의제 대상을 최대한 확대하겠다는 방침을 밝혔고,²⁶⁾ 개정안은 이를 반영하여 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때에 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법

본다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
2. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의
4. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
5. 「사방사업법」 제20조에 따른 사방지의 지정해제
6. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가·협의 및 같은 법 제35조에 따른 농지전용신고
7. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
8. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
9. 「수도법」 제17조에 따른 일반수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
10. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
11. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사
12. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포등의 등록
13. 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가(재개발사업으로 한정한다)
14. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가(재개발사업으로 한정한다)
15. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고
16. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가
17. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고
18. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속 시설과 관계있는 것으로 한정한다)
19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 결정

26) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 5면 참조

를」 제9조의2²⁷⁾에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인을 받은 것으로 보도록 하려는 것임.

개정안은 절차 간소화 및 행정 효율성 제고의 측면에서 긍정적인 조치로 보임.

국토교통부는 사업속도 및 행정 효율성 제고가 기대되므로 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

27) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제9조의2(편의시설 설치기준의 적합성 확인) ① 시설주관기관은 시설주등이 대상시설의 설치를 위하여 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가나 처분(「건축법」 제29조에 따른 협의를 포함한다)을 신청하는 등 절차를 진행 중인 경우에는 설계도서의 검토 등을 통하여 제8조에 따른 편의시설 설치기준에 적합한지 여부를 확인하여야 한다.

② 시설주관기관은 제1항에 따른 확인 결과 대상시설이 편의시설 설치기준에 부적합한 경우에는 상당한 기간을 정하여 시설주등에게 보완을 요구하여야 한다.

③ 제1항에 따른 편의시설 설치기준에 대한 적합성 확인에 필요한 사항은 보건복지부령으로 정한다.

사. 토지등소유자에 대한 종전자산평가 결과·분담금 추산액의 통지
및 분양공고 기한의 단축(안 제72조제1항)

현행	개정안
제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.	제72조(분양공고 및 분양신청) ① -- ----- ----- ----- ----- 90일 ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	
※ 적용례 : 시행 후 사업시행계획인가의 고시가 있는 경우부터 적용	

현행법 제72조제1항²⁸⁾에 따라 사업시행자는 사업시행계획인가의 고

28) 「도시 및 주거환경정비법」

제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
2. 분양대상자별 분담금의 추산액
3. 분양신청기간

시가 있는 날부터 120일 이내에 토지등소유자에게 ①분양대상자별로 종전의 토지·건축물의 명세 및 사업시행계획인가 고시일 기준 가격, ②분양대상자별 분담금 추산액, ③통지한 날부터 30~60일로 정해지는 분양신청기간 등을 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 및 건축물의 내역 등을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 함.

동 기한(사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내)은 현행 법 제정(2002년) 당시 21일에서 2009년에 60일로 조정(법률 제9444호)되었고, 2017년의 법률 제14567호 전부개정 시 관리처분단계의 조합원과 시공사 간 분쟁을 방지하고 조합원의 권익을 보호하기 위하여²⁹⁾ 통지 내용을 구체화하면서 기한도 120일로 상향하였음.

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제59조(분양신청의 절차 등) ① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행인가의 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양신청기간 및 장소
4. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
5. 분양신청자격
6. 분양신청방법
7. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법
8. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 법 제72조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제8호의 사항
2. 분양신청서
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

29) 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정법률안(민홍철의원 대표발의, 의안번호 제2001642호) 검토보고 48-49면 참조

개정안은 절차 간소화를 통하여 사업속도를 제고하려는 8·8대책 발표를 반영하여³⁰⁾ 토지등소유자에 대한 통지 기한을 30일 단축(120일→90일)하려는 것임.

국토교통부는 조속한 사업 추진이 필요하고 90일 이내에 통지하는 사업장이 있으므로 개정에 동의하면서, 필요시 사업 유형, 사업장 규모 등을 감안하여 통지기한을 차등화하는 방안³¹⁾ 등을 검토할 수 있다는 의견을 제시함.

30) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 5면 참조

31) 예를 들어, 정비구역 내 지장물에 대한 감정평가 등이 필요한 경우 1회에 한하여 30일 연장을 허용하는 방안 등

아. 사업시행자의 관리처분계획 타당성 검증 요청(안 제78조제7항 신설)

현행	개정안
제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 사업시행자는 관리처분계획의 내용이 제3항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우 관리처분계획인가의 신청 이전(제45조제1항제10호에 따른 총회 의결이 있는 경우로 한정한다)에 제3항에 따른 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 제3항에 따른 타당성 검증이 요청된 것으로 본다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제78조제3항 및 시행령 제64조³²⁾에 따라 시장·군수등은 ①정비사업비가 사업시행계획서 기준 10% 이상 늘어나는 경우, ②조합원 분담규모가 토지등소유자에게 통지된 분담금의 추산액 총액 기준으로 20% 이상 늘어나는 경우, ③조합원 5분의 1 이상이 타당성 검증을 요청

32) 「도시 및 주거환경정비법」

제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ③ 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 타당성 검증 비용을 사업시행자에게 부담하게 할 수 있다.

1. 제74조제1항제6호에 따른 정비사업비가 제52조제1항제12호에 따른 정비사업비 기준으로 100분의 10 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율 이상 늘어나는 경우
2. 제74조제1항제6호에 따른 조합원 분담규모가 제72조제1항제2호에 따른 분양대상자별 분담금의 추산액 총액 기준으로 100분의 20 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율 이상 늘어나는 경우
3. 조합원 5분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 15일 이내에 시장·군수등에게 타당성 검증을 요청한 경우
4. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제64조(관리처분계획의 타당성 검증) ① 법 제78조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 토지주택공사등
2. 한국부동산원

② 법 제78조제3항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 10을 말한다.

③ 법 제78조제3항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20을 말한다.

한 경우, ④그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에 토지주택공사등 또는 한국부동산원에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하여야 함.³³⁾

개정안은 8·8대책의 내용을 반영하여³⁴⁾ 사업시행자가 관리처분계획의 내용이 ①정비사업비가 사업시행계획서 기준 10% 이상 늘어나는 경우 또는 ②조합원 분담규모가 토지등소유자에게 통지된 분담금의 추산액 총액 기준으로 20% 이상 늘어나는 경우로서 관리처분계획의 수립 및 변경에 관한 총회 의결³⁵⁾이 있는 경우에 관리처분계획인가의 신청 이전에 토지주택공사등 또는 한국부동산원에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 수 있도록 하고, 이 경우 시장·군수등이 타당성 검증을 요청한 것으로 보려는 것임.

‘정비사업비의 10% 이상 증액’(①) 및 ‘조합원 분담규모의 20% 이상 증가’(②) 시에 시장·군수등이 의무적으로 관리처분계획의 타당성 검

33) 2017년에 법률 제14857호 개정을 통하여 시장·군수등의 관리처분계획 타당성 검증 요청이 의무화되었음.

34) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 5면 참조

35) 관리처분계획의 수립 및 변경은 조합원 과반수의 찬성으로 의결하되, 정비사업비가 10% 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결함.

「도시 및 주거환경정비법」

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

④ 제1항제9호 및 제10호의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

증을 요청하게 되는바, 개정안은 관리처분계획인가 신청 이전에 사업시행자가 타당성 검증을 직접 요청할 수 있도록 허용하여 검증에 소요되는 기간을 단축하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 절차 간소화를 통하여 사업속도 제고가 가능하다는 이유로 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

4. 대체토론 요지

(생략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

재건축사업의 조합설립 시 주택단지의 공동주택의 각 동별 구분소유자의 동의요건을 이른바 상가 쪼개기와 같이 재건축사업을 고의적으로 지연하는 등 복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에 대해서만 개정안과 같이 3분의 1 이상의 동의로 완화하는 등의 내용으로 수정 의결함.

6. 찬반토론 요지

(생략)

7. 심사결과

수정가결

8. 법제사법위원회 체계·자구 심사내용

체계·자구 심사과정을 거쳤음.

※ 심사보고서 붙임서류

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 수정안

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2024. 11.

제안자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

정비계획에 반영하여야 하는 국민주택규모 주택의 건설비율을 현행 대로 유지하고(안 제10조제1항),

개정안에 따라 오피스텔 외의 건축물도 재건축사업에 따라 건설·공급할 수 있도록 하되 공동주택 외의 건축물에는 현행 법률과 동일한 연면적 등 제한을 부과하며(안 제23조제4항 신설),

재건축사업의 조합설립 시 주택단지의 공동주택의 각 동별 구분소유자의 동의요건을 이른바 상가 쪼개기와 같은 재건축사업을 고의적으로 지연하는 등 복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에 대해서만 개정안과 같이 3분의 1 이상의 동의로 완화하고(안 제35조제3항),

토지등소유자에 대한 종전자산평가 결과 및 분양대상자별 분담금 추산액 등의 통지기한을 원칙적으로 90일 이내로 하되 필요한 경우 1회에 한하여 30일의 범위에서 연장할 수 있도록 수정함(안 제72조제1항).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안에 대한 수정안

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제10조 제목 및 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “임대주택”을 “임대주택 및 주택규모별”로 하며, 같은 항 제1호를 현행대로 하기 위하여 같은 항에 제1호를 다음과 같이 신설한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

안 제23조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 제3항에 따라 주택, 부대시설 및 복리시설을 제외한 건축물(이하 이 항에서 “공동주택 외 건축물”이라 한다)을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 공동주택 외 건축물의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.

안 제35조제3항 중 “3분의 1”을 “과반수(복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상) 동의”로 한다.

안 제72조제1항 중 “90일”을 “90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다)”로 한다.

수정안조문대비표

현행	개정안	수정안
제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.	제10조(임대주택 건설비율) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 임대주택 ----- ----- ----- ----- -----.	제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 임대주택 및 주택규모별 ----- ----- ----- ----- -----.
1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전	<삭 제>	1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전

체 세대수의 100
분의 90 이하에서
대통령령으로 정
하는 범위

2. (생 략)

② (생 략)

제23조(정비사업의 시
행방법) ①·② (생
략)

③ 재건축사업은 정
비구역에서 제74조
에 따라 인가받은
관리처분계획에 따
라 주택, 부대시설
· 복리시설 및 오피
스텔(「건축법」 제
2조제2항에 따른 오피
스텔을 말한다.

이하 같다)을 건설
하여 공급하는 방법
으로 한다. 다만, 주
택단지에 있지 아니
하는 건축물의 경우
에는 지형여건·주
변의 환경으로 보아
사업 시행상 불가피

2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제23조(정비사업의 시
행방법) ①·② (현
행과 같음)

③ -----

----- 건축물-----

-----.

체 세대수의 100
분의 90 이하에서
대통령령으로 정
하는 범위

2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제23조(정비사업의 시
행방법) ①·② (생
략)

③ (개정안과 같음)

한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다.	----- ----- -----.	
④ 제3항에 따라 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.	<삭 제>	④ 제3항에 따라 주택, 부대시설 및 복리시설을 제외한 건축물(이하 이 항에서 “공동주택 외 건축물”이라 한다)을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 공동주택 외 건축물의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.
제35조(조합설립인가 등) ①·② (생략)	제35조(조합설립인가 등) ①·② (현행과 같음)	제35조(조합설립인가 등) ①·② (현행과 같음)
③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4	③ ----- -----	③ ----- -----

항에 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 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

----- 3분의

1-----

----- 100분의

70 이상 및 -----

- 100분의 70 이상

의 -----

----- 과반
수 (복리시설로서
대통령령으로 정하
는 경우에는 3분의
1 이상) 동의-----

-- 100분의 70 이상
및 ----- 100분
의 70 이상의 -----

		----- ----- -----.
④ ~ ⑩ (생략)	④ ~ ⑩ (현행과 같음)	④ ~ ⑩ (현행과 같음)
제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업 시행자는 제50조제9 항에 따른 사업시행 계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계 획인가 이후 시공자 를 선정 한 경우에는 시공자와 계약을 체 결한 날)부터 <u>120일</u> 이내에 다음 각 호 의 사항을 토지등소 유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으 로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간 되는 일간신문에 공 고하여야 한다. 다 만, 토지등소유자 1	제72조(분양공고 및 분양신청) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>90일</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----	제72조(분양공고 및 분양신청) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>90일</u> <u>(대통령령으로 정 하는 경우에는 1회 에 한하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다)</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항제2호의2 중 “토지등소유자별”을 “토지등소유자 유형별”로 한다.

제23조제3항 본문 중 “주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)”을 “건축물로 하고, 같은 조 제4항 전단 중 “오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는”을 “건축물을 건설하여 공급하는 경우 주택, 부대시설 및 복리시설을 제외한 건축물(이하 이 항에서 “공동주택 외 건축물”이라 한다)은”로 하며, 같은 항 후단 중 “오피스텔”을 “공동주택 외 건축물”로 한다.

제35조제3항 중 “과반수 동의”를 “과반수(복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상) 동의”로, “4분의 3 이상 및”을 “100분의 70 이상 및”으로, “4분의 3 이상의”를 “100분의 70 이상의”로 한다.

법률 제20549호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 제35조제3항 중 “과반수 동의”를 “과반수(복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상) 동의”로, “4분의 3 이상 및”을 “100분의 70 이상 및”으로, “4분의 3 이상의”를 “100분의 70 이상의”로 한다.

제50조의2제1항에 제5호의2 및 제5호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항

5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항

제50조의2제3항에 제6호의2 및 제6호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

6의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계 평가단 또는 중앙소방기술심의위원회

6의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회

제57조제1항에 제20호를 다음과 같이 신설한다.

20. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인

제72조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “120일”을 “90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다)”로 한다.

제78조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 사업시행자는 관리처분계획의 내용이 제3항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우 관리처분계획인가의 신청 이전(제45조제1항제10호에 따른 총회 의결이 있는 경우로 한정한다)에 제3항에 따른 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 제3항에

다른 타당성 검증이 요청된 것으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 법률 제20549호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률 제35조제3항의 개정규정은 2025년 6월 4일부터 시행한다.

제2조(통합심의에 관한 적용례) 제50조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 사업시행자가 통합심의를 신청하는 정비구역부터 적용한다.

제3조(분양공고 통지기한 단축에 관한 적용례) 제72조의 개정규정은 이 법 시행 후 사업시행계획인가의 고시가 있는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제9조(정비계획의 내용) ① 정비 계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 2. (생략) 2의2. <u>토지등소유자별</u> 분담금 추산액 및 산출근거 3. ~ 12. (생략) ② ~ ④ (생략)	제9조(정비계획의 내용) ① ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. <u>토지등소유자 유형별</u> --- ----- 3. ~ 12. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)
제23조(정비사업의 시행방법) ① · ② (생략) ③ 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처 분계획에 따라 <u>주택, 부대시설</u> · <u>복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)</u> 을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다.	제23조(정비사업의 시행방법) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- <u>건축물</u> ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- -----.

④ 제3항에 따라 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다.
이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.

제35조(조합설립인가 등) ①·②
(생략)

③ 재건축사업의 추진위원회(제 31조제4항에 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 토지면적의 4분

④ -----건축물을 건설하여 공급하는 경우 주택, 부대시설 및 복리시설을 제외한 건축물(이하 이 항에서 “공동주택 외 건축물”이라 한다)은----

-----공동주택 외 건축물-----

제35조(조합설립인가 등) ①·②
(현행과 같음)

[illegible]

의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ ~ ⑩ (생략)

법률 제20549호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률

제35조(조합설립인가 등) ①·② (생략)

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제7항에 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 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을

----- 100분

의 70 이상 및 ----- 100분

의 70 이상의 -----

-----.

④ ~ ⑩ (현행과 같음)

법률 제20549호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률

제35조(조합설립인가 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

----- 과반수(복리시설로서 대

통령령으로 정하는 경우에는 3

분의 1 이상) 동의-----

----- 100분

의 70 이상 및 ----- 100분

첨부하여 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ ~ ⑩ (생략)

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

<신설>

6.·7. (생략)

② (생략)

③ 정비구역의 지정권자가 통합 심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방

의 70 이상의 -----

-----.

④ ~ ⑩ (현행과 같음)

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① -----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항

5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항

6.·7. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ -----

자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

<신설>

7.·8. (생략)

④·⑤ (생략)

제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·

-----.

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

6의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회

6의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회

7.·8. (현행과 같음)

④·⑤ (현행과 같음)

제57조(인·허가등의 의제 등) ①

협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조 제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. ~ 19. (생략)

<신설>

② ~ ⑦ (생략)

제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여

-----.

1. ~ 19. (현행과 같음)

20. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제72조(분양공고 및 분양신청) ① -----

----- 90
일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한하여 30일의 범위에서 연장할 수 있다)-----

야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. ~ 4. (생략) ② ~ ⑦ (생략) 제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	----- ----- -----. ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제78조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 사업시행자는 관리처분계획의 내용이 제3항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우 관리처분계획인가의 신청 이전(제45조제1항제10호에 따른 총회 의결이 있는 경우로 한정한다)에 제3항에 따른 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 제3항에 따른 타당성 검증이 요청된 것으로 본다.</u>
--	---