

보도시점 : 2024. 9. 3.(화) 12:00 이후(9. 4.(수) 조간) / 배포 : 2024. 9. 3.(화)

재건축·재개발 촉진 특례법 제정안 및 도시정비법 개정안 발의

- 복잡·일률적인 절차는 간소화, 낡은 규제는 주거환경 변화에 맞춰 합리화
- 사업속도는 높이고 불확실성은 최소화하여 도심 내 주택공급 기반 마련

- 국토교통부(장관 박상우)는 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특례법」 제정안과 「도시 및 주거환경정비법」 개정안이 9월 2일 발의(김은혜 의원 대표발의)되었다고 밝혔다.
 - 이는 8월 8일 주택공급 확대방안의 후속법안으로, 재건축·재개발사업의 복잡한 절차를 간소화하는 한편,
 - 인·허가 관리 등은 대폭 강화하여 사업속도는 높이고 추진 과정의 불확실성은 최소화할 수 있는 내용을 주요 골자로 하여, 공포 3개월 후 시행하는 것으로 되어있다.
- 그동안 재건축·재개발사업은 2002년 제정된 도시정비법 체계 하에서 다소 일률적이고 경직적인 규제와 절차에 따라 진행되어 왔으나,
 - 이번에 특례법이 제정되면 재건축·재개발사업을 지원하고 관리할 수 있는 체계가 마련되어, 정비사업 정책 패러다임을 규제가 아닌 지원으로 전환하는 계기가 될 것으로 보인다.
- 먼저, 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특례법」 제정안은 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재건축·재개발사업이 모두 적용 대상이 되며, 주요내용은 다음과 같다.

① 복잡한 절차의 통합·간소화

- 재건축·재개발사업의 주요 계획 절차를 동시에 처리할 수 있는 특례가 규정되었다. 구체적으로, 사업 초기에 수립하게 되어 있는 기본계획과 정비계획을 필요한 경우 동시에 처리할 수 있게 하였고, 조합 설립 이후 구체적인 사업계획을 수립하는 단계인 사업시행계획과 관리처분 계획도 동시에 처리할 수 있는 근거가 규정되었다.
- 조합설립에 필요한 토지등소유자 정보(건축물 대장 등)도 추진위원회가 요청하면 지자체가 제공할 수 있도록 근거가 마련되었으며, 주민들이 이주를 완료하기 이전에도 「건축물관리법」에 따른 철거심의를 미리 진행할 수 있도록 규정되었다.

② 사업 불확실성 해소

- 조합임원을 해임하는 총회를 소집하는 경우, 총회를 소집하려는 자는 관할 지자체에 총회 개최계획(해임에 따른 영향 검토 등 포함)을 신고하도록 하고, 조합임원이 해임되면 지자체는 전문조합관리인*을 선임하는 등 사업이 표류하지 않고 신속하게 정상 궤도에 오를 수 있도록 하는 조합 정상화 관련 제반 제도가 규정되었다.

* 조합임원이 직무를 수행할 수 없는 경우 등에 변호사, 회계사, 기술사 등 전문가가 조합임원의 업무를 대행할 수 있게 하는 제도

- 공사비 증액에 따른 분쟁도 조속히 해결될 수 있도록 일정 규모 이상의 사업장에서 분쟁이 발생하면 전문가로 구성된 분쟁조정단을 파견하도록 하였다. 또한, 조합의 전문성을 보완할 수 있도록 공공기관 등이 조합 업무*를 지원하고 대행할 수 있는 공공관리인 제도가 새롭게 규정되었다.

* 정비사업의 총괄관리 업무, 사업시행계획·관리처분계획 작성 및 인가에 관한 업무 등

- 각종 인·허가 법정 처리기한도 철저히 관리하도록 하면서, 인·허가 과정에서 관계 행정기관 사이에 이견이 발생하여 사업이 지연되는 것을 방지하기 위해 광역자치단체에 합동조정회의를 운영하도록 규정되었다. 합동조정회의 이후에도 협의가 지연되면 국토부가 직접 조정하게 된다.

③ 사업지원 등 규제 완화

- 3년 한시로 역세권 등에서 용적률을 법적 상한보다 추가 완화*할 수 있도록 하여 공사비 상승 등으로 저하된 사업성을 일부 지원하고, 공원·녹지 규제, 건축 규제(건축물 인동간격 등) 등도 지역 여건 등을 감안하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 특례가 규정되었다.

* 역세권은 법정상한의 (1.2배→)1.3배까지, 그 외 지역은 법적상한의 (1배→)1.1배까지 허용 (다만, 투기과열지구에서는 적용 제외)

- 특례법 외에도, 기존 조문의 일부 보완 등으로 가능한 사항 등은 「도시 및 주거환경정비법」 개정안에 포함되어 있으며 주요내용은 다음과 같다.

① 절차 간소화

- 정비계획을 수립할 때 토지등소유자 각각에 대하여 분담금을 추산하도록 규정하던 것을 대표 유형에 대하여만 분담금을 추산할 수 있도록 절차를 간소화하는 내용이 포함되었다.

- 재건축사업의 조합설립 동의요건도 전체 구분소유자의 75%에서 70%로 일부 완화하고, 동별 1/2에서 1/3로 일부 완화하여 사업에 착수할 수 있는 요건을 낮출 수 있게 되었다.

- 기존에 도입되어 운영 중이던 통합심의회 인·허가 의제 대상도 추가로 확대*하고, 사업시행계획인가 이후 120일의 기한 내에 조합원에게 분양 공고 하도록 한 것도 90일로 단축하도록 규정되었다.

* (확대대상) 통합심의재해영향, 소방 성능설계, 의제장애인시설 협의 등

② 사업지원 등 규제 완화

- 주상복합으로 재건축사업을 추진하는 경우에는 아파트 이외에는 오피스텔만 건설할 수 있도록 하던 것을, 아파트와 업무·문화시설 등 주민이 원하는 다양한 시설을 함께 설치*할 수 있도록 규정되었다.

* 재건축사업을 제외한 재개발사업 등에서는 이미 허용되고 있는 사항

- 국민주택규모(85㎡ 이하)의 주택을 일정 비율* 범위에서 공급하도록 의무화하고 있던 규제도 사업여건 등을 감안하여 정비계획에 유연하게 반영할 수 있는 내용이 포함되었다.

* 재개발사업은 80% 이상, 과밀억제권역 내 재건축사업은 60% 이상

- 국토교통부 관계자는 「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법」 제정안과 「도시 및 주거환경정비법」 개정안이 통과되면 재건축·재개발사업 절차가 간소화되면서 사업기간이 크게 단축될 것으로 기대된다고 밝혔다.

- 또한, 각종 규제가 합리화되면서 주민의 의사가 최대한 반영될 수 있는 유연한 사업 추진이 가능해지면서 도심 내 주택공급 기반을 보다 공고히 할 수 있고,

- 아울러, 1기 신도시 등 노후계획도시의 정비사업도 보다 가속화될 수 있어, 1기 신도시 사업을 차질 없이 추진하는데도 큰 도움이 될 수 있을 것이라는 의견도 덧붙였다.

- 정부는 법안이 신속하게 발의 되어 정기국회에서 법안이 논의될 수 있는 환경이 조성된 만큼, 법안 심의가 조속히 진행될 수 있도록 국회와 적극 협의해 나갈 계획이다.

- 아울러, 국민 주거 안정에 기여할 수 있도록 주택공급 확대방안에서 제시한 나머지 과제*들도 속도감 있게 추진해 나갈 예정이다.

*** 8.8 대책 관련 기타 도시정비법 발의 현황 :**

- 조합설립 동의 간주범위 확대(6.17, 김상훈의원 발의)
- 용적률 상향에 따른 임대주택 인수가격 상향(8.23, 권영진의의원 발의)

담당 부서	주택정책관	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
	주택정비과	담당자	사무관	김용선 (044-201-3384)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



참고1

「재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법」 주요내용

구분	조문제목	주요내용
총칙	목적	▶ 제1조 : 재건축·재개발사업의 지원과 절차 간소화 등 규정 → 도심 내 주택 공급 확대 및 국민 주거안정 도모
	정의	▶ 제2조 : 「도시 및 주거환경정비법」 상 재건축·재개발, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 상 노후 계획도시정비사업(재건축·재개발) 등을 정비사업으로 정의
	적용범위	▶ 제3조 : 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비구역, 「노후 계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 상 노후계획 도시특별정비구역 등에 대하여 적용함을 명확화
	다른 법률과의 관계	▶ 제4조 : 절차 및 특례에 관하여 다른 법률에 우선 적용
정비사업 지원 및 관리	정비사업 관리 및 합동조정회의	▶ 제5조 및 제6조 : 시장·군수등의 사업현황 관리 의무 신설, 관계 행정기관 이견 등으로 사업지연 시, 시·도지사에게 보고 및 합동조정회의 개최 요청
	관계 기관 이견조정	▶ 제7조 : 시·도지사의 합동조정회의에도 불구하고 조정이 필요하면 국토교통부장관에게 조정 요청
	공공관리인	▶ 제8조 : 조합이 총회 의결을 통해 시장·군수등에게 공공관리인 선임을 요청하면 전문가 또는 공공기관을 선임 → 조합 주요 업무의 지원 및 대행(공공기관 한정)
	조합 정상화 지원	▶ 제9조 : 조합임원 해임총회 개최 시 시장·군수등에게 신고 → 임원 해임시 시장·군수등은 전문조합관리인 선임 등 조치
	공사비 증액 검증	▶ 제10조 : 시공자가 사업시행자에게 공사비 증액 요청시 공사비 변동 사유서 및 세부 내역서 제출 의무 규정 → 시장·군수 또는 도시분쟁조정위원회가 공사비 검증 요청 가능(도시분쟁조정위원회는 심사·조정도 가능)
	공사비 분쟁 조정지원	▶ 제11조 : 시장·군수등은 관할 구역 내 공사비 분쟁사항 조사, 시·도지사는 일정규모 이상 사업장에 분쟁조정단 파견
	정비사업 지원센터	▶ 제12조 : 시·도, 국토교통부에 정비사업 지원센터 설치
기간 단축 등 특례	기본계획과 정비계획 병행 처리	▶ 제13조 및 제14조 : 기본계획 수립과 정비계획 결정 절차의 병행 허용 (노후계획도시도 동일)
	관리처분계획 수립 특례	▶ 제15조 : 사업인가와 관리처분계획인가의 동시 신청 허용
	건축물 해체 특례	▶ 제16조 : 사업시행자의 신청이 있으면 시장·군수등은 이주 완료 이전에도 철거심의 절차 진행
	용적률 특례	▶ 제17조~제19조 : 역세권은 법정상한용적률의 1.3배, 그 외 지역은 1.1배까지 완화 가능
	건축규제 특례	▶ 제20조 : 건축물 높이, 공원·녹지 기준은 도시계획위원회 심의를 통해 완화 가능
기타	▶ 제21조~24조 : 정비기금, 노후계획도시 특별회계 등의 사용 특례, 조합설립 필요자료 요청 근거 등	
기타	과태료	▶ 제25조 : 시공자의 공사비 변동사유서 및 세부내역서 등 제출의무 위반 시 과태료 부과

참고2

「도시 및 주거환경정비법」 주요내용

구분	과제	주요내용
절차 간소화	분담금 추산절차 간소화	▶ 제9조 : 정비계획 수립 시, 토지등소유자 각각에 대하여 분담금을 추산하던 것을 대표 유형만 추산할 수 있도록 근거 마련
	재건축 조합설립 동의요건 완화	▶ 제35조 : 재건축 조합설립 동의요건을 전체 소유자 (75%→70%), 동별 구분소유자(1/2→1/3)로 일부 완화
	통합심의 및 인허가 의제대상 확대	▶ 제50조의2 및 제57조 : 통합심의 대상과 인·허가 의제 대상을 추가 확대 * (확대대상) 통합심의재해영향, 소방 성능설계, 의제장애인시설 협의 등
	분양공고 통지기한 단축	▶ 제72조 : 사업시행계획인가 고시 후, 조합원에게 분양 공고해야 하는 기한을 120일에서 90일로 단축
	관리처분계획 타당성 검증신청	▶ 제78조 : 사업시행자가 관리처분계획인가의 신청을 하기 이전에도, 총회 의결을 거쳐 직접 공공기관에 관리 처분계획의 타당성 검증을 신청할 수 있는 근거 마련
규제완화	국민주택규모 주택 공급비율	▶ 제10조 : 정비계획 입안권자가 사업여건 등을 고려하여 국민주택규모 주택 비율을 유연하게 정비계획에 반영 할 수 있도록 규제 합리화
	재건축 용도제한	▶ 제23조 : 재건축사업 추진 과정에서 사업여건과 주민 선호 등을 고려하여, 오피스텔 이외에도 업무·문화시설 등도 설치 가능토록 규제 합리화