

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법
일부개정법률안
(김교홍의원 대표발의)

의안 번호	3721
----------	------

발의연월일 : 2020. 9. 10.

발 의 자 : 김교홍 · 정일영 · 이성만
윤재갑 · 조웅천 · 박상혁
윤미향 · 허종식 · 정정순
문정복 · 정성호 · 문진석
남인순 · 박찬대 · 홍영표
박성준 · 양정숙 · 이수진^(비)
송영길 · 윤관석 · 박홍근
의원(21인)

제안이유

현행법은 공사중단 건축물 정비를 위하여 국토교통부 장관이 실태조사 시행 및 정비기본계획을 수립한 후 시·도지사가 정비계획을 수립하여 정비사업을 시행하도록 하고 있으나, 여전히 공사중단 건축물로 인한 도시미관 저해 및 주변지역 쇠퇴화 등의 사회문제가 지속적으로 야기되고 있음.

특히, 공사중단 기간이 장기화될수록 공사재개 여건은 점차 악화되어 건축주 자력에 의한 공사재개는 갈수록 어려워지기 때문에, 정비사업의 신속한 추진을 위한 공공주도의 사업 추진이 필요함.

이에 공사를 중단한 총 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물의 활용

방안을 포함한 정비계획 수립, 10년 이상 장기공사중단 위험건축물에 대한 철거명령 의무화, 방치건축물 정비사업에 대한 특례 항목 확대, 정비지원기구 업무 명확화 및 정비사업 시행주체를 시·도지사에서 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장으로 변경 등을 통해 공사중단 방치건축물 정비사업을 활성화하고자 함.

주요내용

- 가. 공사중단 건축물의 철거명령·안전조치명령, 분쟁 조정 및 정비사업 등의 시행주체를 시·도지사에서 관할 지역의 건축물 안전을 담당하는 특별자치시장 또는 시장(특별자치도의 행정시장 포함)·군수·구청장으로 변경함(안 제2조제2호, 제7조, 제7조의2, 제7조의3, 제9조, 제11조, 제12조, 제12조의2 및 제12조의3 등).
- 나. 제2조에 따른 정비사업 중 정비가 시급하거나 정비사업 파급효과가 크다고 인정되어 제13조의3에 따라 국토교통부장관이 지정하여 시행하는 “선도사업”의 정의를 추가함(안 제2조제3항 신설).
- 다. 공사 중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 정비계획에 포함된 경우 해당 건축물을 철거하거나 완공하여 활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하도록 함(안 제6조제1항제4호 후단 신설).
- 라. 장기공사중단 위험건축물의 정비근거를 마련함(안 제7조의2 신설).
 - 1) 시장·군수·구청장 등은 공사 중단 기간이 10년 이상인 건축물이 공사현장의 미관 훼손, 안전사고 우려로 철거가 불가피한 경

우 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 건축물의 철거 명령을 의무화 하도록 함.

2) 시장·군수·구청장 등이 제1항에 따라 철거명령을 하는 경우 건축주는 특별한 사유가 없으면 6개월 이내에 조치를 이행하도록 함.

3) 시장·군수·구청장 등이 제1항에 따라 철거를 명령한 경우 공사중단 위험건축물 건축주가 특별한 사유가 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 위험건축물을 철거할 수 있도록 함.

4) 시장·군수·구청장 등이 제3항에 따라 장기공사중단 위험건축물 건축주의 소재를 알 수 없는 경우 철거명령과 직권철거 내용을 일간신문 및 홈페이지에 공고토록하고, 90일 이내 자진 철거를 이행하지 않으면 직권으로 철거할 수 있도록 함.

5) 시장·군수·구청장 등이 제3항 또는 제4항에 따라 장기공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 정당한 보상비를 지급하도록 함.

마. 공사비용의 보조·융자를 통한 공사 자력재개 지원 외에 철거비의 일부를 보조·융자하여 철거를 통한 정비를 유도함(안 제8조제1항).

바. 공사중단 건축물 특례조항을 추가 신설하여 정비사업의 추진 가능성을 제고함(안 제12조의4제1항).

1) 공사중단 건축물의 건축기준 적용 시 「주택법」에 따른 리모델

링 수준으로 주택건설기준을 완화하여 적용함으로써 사회적 건축비용 낭비를 방지하고 정비사업 실현 가능성을 제고함.

- 2) 공사중단 건축물에 대해 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설 설치·정비 및 공공시설 등의 부지제공 또는 설치비용 부담을 완화함으로써 정비사업 활성화를 제고함.

사. 정비지원기구 사업방식을 명확화 함으로써 선도사업 활성화를 제고함(안 제13조의2 및 제13조의3).

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부개정법률안

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호 각 목 외의 부분 중 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가”를 “특별자치시장 또는 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제11조제2항에 따른 행정시장을 포함한다)·군수·구청장(이하 “시장·군수·구청장 등”이라 한다)이”로 하고, 같은 조 제3호부터 제5호까지를 각각 제4호부터 제6호까지로 하며, 같은 조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. “선도사업”이란 제2호에 따른 정비사업 중 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정되어, 제13조의3에 따라 국토교통부장관이 지정한 사업을 말한다.

제5조제2항 중 “시·도지사”를 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”로 한다.

제6조제1항제4호 중 “정비방법”을 “정비방법.”으로 하고, 같은 호에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항 본문 중 “건축위원회”를 “건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)”로 한다.

이 경우 공사 중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되었을 때에는 제2조제2호가목 또는 마목의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통해 완공하여 활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.

제7조제1항 전단 중 “시·도지사는”을 “시장·군수·구청장 등은”으로 한다.

제7조의2를 제7조의3으로 하고, 제7조의2를 다음과 같이 신설한다.

제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고, 시장·군수·구청장 등은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공사중단 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
2. 공익상 유해가 있거나, 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 있는 경우

② 시장·군수·구청장 등이 제1항에 따라 철거명령을 하는 경우 건축주는 특별한 사유가 없으면 6개월 이내에 조치를 이행하여야 하며, 「건축법」에 따른 허가나 신고에 대해서는 제7조제1항 후단을 준용한다.

③ 시장·군수·구청장 등이 제1항에 따라 철거를 명한 경우 공사

중단 위험건축물 건축주가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 장기공사중단 위험건축물을 철거할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장 등이 제3항에 따라 철거할 장기공사중단 위험건축물 건축주의 소재를 알 수 없는 경우 해당 장기공사중단 위험건축물에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 90일이 지난 날까지 장기공사중단 위험건축물 건축주가 장기공사중단 위험건축물을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장 등은 제3항 또는 제4항에 따라 장기공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장 등은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.

⑥ 시장·군수·구청장 등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 장기공사중단 위험건축물 건축주가 보상비 수령을 거부하는 경우
2. 장기공사중단 위험건축물 건축주의 소재불명(所在不明)으로 보상

비를 지급할 수 없는 경우

3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

제7조의3(중전의 제7조의2) 중 “시·도지사”를 “시장·군수·구청장 등은”으로 한다.

제8조제1항 중 “시·도지사”를 “지방자치단체의 장”으로, “공사 재개”를 “공사 재개 또는 철거”로 한다.

제9조제1항 및 제3항 중 “시·도지사”를 각각 “시장·군수·구청장 등은”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “시·도지사”를 “시장·군수·구청장 등”으로 한다.

제11조제1항 중 “시·도지사”를 “시장·군수·구청장 등”으로 한다.

제12조제1항 중 “시·도지사”를 “시장·군수·구청장 등”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “시·도지사”를 “시장·군수·구청장 등은”으로 한다.

제12조의2제1항 각 호 외의 부분 및 제2항 각 호 외의 부분 중 “시·도지사”를 각각 “시장·군수·구청장 등은”으로 하고, 같은 조 제3항 단서 중 “시·도지사”를 “시장·군수·구청장 등과”로 한다.

제12조의3제1항 각 호 외의 부분 및 제2항 각 호 외의 부분 중 “시·도지사”를 각각 “시장·군수·구청장 등은”으로 하고, 같은 조 제3항 단서 중 “시·도지사”를 “시장·군수·구청장 등과”로 한다.

제12조의4제1항을 다음과 같이 하고, 같은 항 제3호를 제7호로 하며, 같은 항에 제3호부터 제6호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은

조 제5항 중 “잉여금은”을 “잉여금은 대통령으로 정하는 바에 따라”로 한다.

① 시·도지사가 제12조의2에 따른 위탁사업자 및 제12조의3에 따른 사업대행자의 요청에 따라 제6조에 따른 정비계획에 다음 각 호의 기준을 완화하는 내용을 포함하여 고시한 때에는 다음 각 호의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

3. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조, 제9조의2, 제14조, 제14조의2, 제15조 및 제64조

4. 종전 사업계획 승인 당시의 법령에 따른 주민공동시설 설치기준에 적합하거나 그 수준을 상회하는 규모와 기능을 갖춘 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3제2항제1호부터 제15호까지

제13조의2제2항제3호 중 “정비사업의 시행”을 “제12조의2 및 제12조의3에 따른 정비사업의 시행”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “정비사업 시행”을 “선도사업 및 정비사업 시행”으로 한다.

제13조의3제3항부터 제5항까지를 각각 제4항부터 제6항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 전단 중 “취득 및 정비에 관하여는 제11조 및 제12조를”을 “취득, 정비, 정비사업의 특례에 관하여는 제11조, 제12조, 제12조의4를”로 하

고, 같은 항 후단 중 “제11조 및 제12조”를 “제11조, 제12조, 제12조의 4”로 한다.

③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 제13조의2에 따른 정비지원기구를 사업시행자로 지정하여 선도사업계획을 수립할 수 있다.

1. 국가가 정비사업을 실시할 필요가 있는 경우
2. 시·도지사가 시장·군수·구청장과 협의하여 요청하는 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(사업주체 변경에 관한 적용례) 제2조제2호, 제11조, 제12조, 제12조의2 및 제12조의3의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 정비계획을 수립하거나 정비계획을 변경하는 경우에 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제1조(목적) (생략)	제1조(목적) (현행과 같음)
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. 1의2. (생략)	1. 1의2. (현행과 같음)
2. “정비사업”이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 <u>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)</u> 가 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.	2. ----- ----- -- <u>특별자치시장 또는 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제11조제2항에 따른 행정시장을 포함한다)·군수·구청장(이하 “시장·군수·구청장 등”이라 한다)</u> 이 ----- ----- -----.
가. ~ 사. (생략)	가. ~ 사. (현행과 같음)
<u><신설></u>	3. “ <u>선도사업</u> ”이란 제2호에 따른 정비사업 중 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정되어, 제13조의3에 따라 국토교통부장관이 지정한 사업을 말한다.

3. ~ 5. (생략)

제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① (생략)

② 국토교통부장관은 제1항에 따라确定的 기본계획을 지체 없이 관계 중앙행정기관의 장과 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 통보하고 관보에 고시하여야 한다.

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① (생략)

1. ~ 3. (생략)

4. 공사중단 건축물별 정비 여부 및 정비방법 <후단 신설>

5. ~ 8. (생략)

② (생략)

4. ~ 6. (현행 제3호부터 제5호까지와 같음)

제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등) ① (현행과 같음)

② -----

특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)-----
-----.

제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등) ① (현행과 같음)

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----
정비방법. 이 경우 공사 중단 기간이 7년 이상인 공사중단 건축물이 포함되었을 때에는 제2조제2호가목 또는 마목의 정비방법을 통하여 해당 공사중단 건축물을 철거하거나 사업재개를 통해 완공하여 활용할 수 있는 방안을 구체적으로 마련하여야 한다.

5. ~ 8. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 시·도지사는 제2항에 따라 지방의회의 의견을 들은 후 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 이를 확정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ (생략)

제7조(철거명령 등) ① 시·도지사는 공사중단 건축물이 공사현장의 미관을 저해하고 안전을 위해하여 철거가 불가피하다고 판단하면 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 해당 공사중단 건축물의 철거를 명할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제11조제1항에 따라 받은 허가나 같은 법 제14조제1항에 따라 한 신고는 각각 취소되거나 그 효력을 상실한 것으로 본다.

② (생략)

<신설>

③ -----

-----건축위원회(이하
“지방건축위원회”라 한다)-----

-----.

④ (현행과 같음)

제7조(철거명령 등) ① 시장·군수
·구청장 등은 -----

-----.

② (현행과 같음)

제7조의2(장기공사중단 위험건축물의 철거) ① 제7조제1항에도 불구하고, 시장·군수·구청장 등은 공사중단 기간이 총 10년 이상인 공

사중단 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 철거가 불가피하다고 판단되는 건축물(이하 이 조에서 “장기공사중단 위험건축물”이라 한다)의 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 건축주에게 해당 장기공사중단 위험건축물의 철거를 명하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄 발생의 우려가 높은 경우

2. 공익상 유해가 있거나, 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 있는 경우

② 시장·군수·구청장 등이 제1항에 따라 철거명령을 하는 경우 건축주는 특별한 사유가 없으면 6개월 이내에 조치를 이행하여야 하며, 「건축법」에 따른 허가나 신고에 대해서는 제7조제1항 후단을 준용한다.

③ 시장·군수·구청장 등이 제1항에 따라 철거를 명한 경우 공사중단 위험건축물 건축주가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 장기공사중단 위험건축물을

철거할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장 등이 제3항에 따라 철거할 장기공사중단 위험건축물 건축주의 소재를 알 수 없는 경우 해당 장기공사중단 위험건축물에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 90일이 지난 날까지 장기공사중단 위험건축물 건축주가 장기공사중단 위험건축물을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장 등은 제3항 또는 제4항에 따라 장기공사중단 위험건축물을 철거하는 경우에는 건축주에게 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장 등은 보상비에서 제3항 또는 제4항에 따른 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거비가 보상비보다 많은 경우에는 「건축법」 제13조제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용할 수 있다.

제7조의2(안전조치명령) 시·도지사
는 실태조사 결과 공사중단 건축
물등의 안전성 확보를 위하여 필
요하다고 인정하는 때에는 건축주
에게 다음 각 호의 조치를 명할
수 있다.

1. ~ 5. (생략)

제8조(공사비용의 보조 등) ① 시·
도지사는 건축미학적 가치 또는
공공의 용도로의 전환을 통한 활
용 여부 등을 종합적으로 고려하
여 공사중단 건축물의 공사 재개
가 필요하다고 판단하면 새로운
건축주를 주선하거나 예산의 범위

⑥ 시장·군수·구청장 등은 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는 경
우에는 보상비를 공탁하여야 한
다.

1. 장기공사중단 위험건축물 건축
주가 보상비 수령을 거부하는
경우

2. 장기공사중단 위험건축물 건축
주의 소재불명(所在不明)으로 보
상비를 지급할 수 없는 경우

3. 압류나 가압류에 의하여 보상
비 지급이 금지된 경우

제7조의3(안전조치명령) 시장·군수
·구청장 등은-----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

제8조(공사비용의 보조 등) ① 지방
자치단체의 장은-----

-----공사 재개
또는 철거-----

에서 정비계획으로 정하는 바에 따라 건축주에게 공사비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

② (생략)

제9조(분쟁의 조정) ① 시·도지사는 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다.

② 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자는 시·도지사에게 제1항에 따른 조정을 신청할 수 있다.

③ 시·도지사는 제1항에 따른 분쟁의 조정을 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다.

④ (생략)

제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시·도지사 및 제12조의2에 따른 위탁사업자는 정비사업을 위하여 필요한 경우 정비계획으로 정하는 바에 따라 공사중단 건축물등을 그 소유자와 개별 합의에 의한 가격으로 매수하거나, 「공익

-----.

② (현행과 같음)

제9조(분쟁의 조정) ① 시장·군수·구청장 등은-----

-----.

② -----
-----시장·군수·구청장 등-----
-----.

③ 시장·군수·구청장 등은-----

-----.

④ (현행과 같음)

제11조(공사중단 건축물등의 취득) ① 시장·군수·구청장 등-----

-----.

사업을 위한 토지 등의 취득 및
보상에 관한 법률」에 따른 협의
또는 수용, 「민사집행법」에 따
른 경매 및 「국세징수법」에 따
른 공매를 통하여 취득할 수 있
다.

② ~ ④ (생략)

제12조(취득한 공사중단 건축물의
정비) ① 시·도지사 및 제12조의
2에 따른 위탁사업자는 제11조제1
항에 따라 공사중단 건축물등을
취득한 경우 정비계획으로 정하는
바에 따라 지체 없이 철거, 신축
또는 그 공사를 재개하여야 한다.

② 시·도지사는 제1항에 따라 공
사를 재개하는 경우 「지방자치단
체를 당사자로 하는 계약에 관한
법률」 제9조에도 불구하고 공사
중단에 책임이 없는 건축관계자와
해당 공사를 위한 계약을 우선하
여 체결할 수 있다.

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시
·도지사는 효율적인 정비사업의
시행을 위하여 다음 각 호의 자
중에서 위탁사업자(이하 “위탁사

-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

제12조(취득한 공사중단 건축물의
정비) ① 시장·군수·구청장 등-

-----.

② 시장·군수·구청장 등은-----

-----.

제12조의2(위탁사업의 시행) ① 시
장·군수·구청장 등은-----

업자”라 한다)를 지정하여 제11조에 따른 공사중단 건축물등의 취득과 제12조에 따른 공사중단 건축물의 정비에 관한 업무의 전부 또는 일부를 위탁할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

② 시·도지사는 제1항에 따라 위탁사업자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 위탁사업협약서를 위탁사업자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. ~ 8. (생략)

③ 위탁사업협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사와 위탁사업자가 협의하여 변경한다.

④ (생략)

제12조의3(사업대행자의 지정 등)

① 시·도지사는 장기간 건축공사가 중단되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 인하여 해당 건축주

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② 시장·군수·구청장 등은 -----

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

③ -----

-----시장·군수
-----·구청장 등과-----
-----.

⑤ (현행과 같음)

제12조의3(사업대행자의 지정 등)

① 시장·군수·구청장 등은 -----

가 건축공사를 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 때로서 다음 각 호의 요건이 충족된 경우에는 제12조의2제1항제1호부터 제3호까지의 자 중에서 건축주를 대신하여 건축공사를 시행할 사업대행자(이하 “사업대행자”라 한다)를 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. · 2. (생략)

② 시·도지사는 제1항에 따라 사업대행자를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 국토교통부령으로 정하는 사업대행협약서를 사업대행자와 협의하여 작성하고 대통령령으로 정하는 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)

③ 사업대행협약서의 변경 절차에 관하여는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시·도지사와 사업대행자가 협의하여 변경한다.

④ ~ ⑧ (생략)

[illegible]

1. · 2. (현행과 같음)

② 시장·군수·구청장 등은

1. ~ 5. (현행과 같음)

③ _____

-----시장 .

군수 · 구청장 등과-----

④ ~ ⑧ (현행과 같음)

제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ① 시·도지사는 제12조의2에 따른 사업시행자 및 제12조의3에 따른 사업대행자가 정비하는 공사중단 건축물에 대하여는 다음 각 호의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

1.·2. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

3. (생략)

② ~ ④ (생략)

제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등) ① 시·도지사가 제12조의2에 따른 위탁사업자 및 제12조의3에 따른 사업대행자의 요청에 따라 제6조에 따른 정비계획에 다음 각 호의 기준을 완화하는 내용을 포함하여 고시한 때에는 다음 각 호의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

1.·2. (현행과 같음)

3. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조, 제9조의2, 제14조, 제14조의2, 제15조 및 제64조

4. 종전 사업계획 승인 당시의 법령에 따른 주민공동시설 설치기준에 적합하거나 그 수준을 상회하는 규모와 기능을 갖춘 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3제2항 제12호부터 제15호까지

7. (현행 제3호와 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 정비사업을 통하여 발생한 잉여금은 제13조에 따른 공사중단 건축물 정비기금에 적립하여야 한다.

⑥ (생략)

제13조의2(정비지원기구의 설치·운영) ① (생략)

② 정비지원기구는 다음 각 호의 사항을 수행한다.

1.·2. (생략)

3. 정비사업의 시행

4.·5. (생략)

③ 정비지원기구는 정비사업 시행에 따른 잉여수익금이 발생할 경우 별도회계로 관리하여야 한다. 이 경우 수익금은 정비사업의 용도로만 사용하여야 한다.

제13조의3(공사중단 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ①·② (생략)

<신설>

⑤ -----잉여금은 대통령령으로 정하는 바에 따라-----

⑥ (현행과 같음)

제13조의2(정비지원기구의 설치·운영) ① (현행과 같음)

② -----

1.·2. (현행과 같음)

3. 제12조의2 및 제12조의3에 따른 정비사업의 시행

4.·5. (현행과 같음)

③ -----선도사업 및 정비사업 시행-----

제13조의3(공사중단 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원) ①·② (현행과 같음)

③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 제13조의2에 따른 정비지원기구를 사업시행자로 지정하여 선도사업계획을

<p>③ (생략)</p> <p>④ 선도사업의 추진에 필요한 공사중단 건축물등의 취득 및 정비에 관하여는 제11조 및 제12조를 준용한다. 이 경우 제11조 중 “정비사업”은 “선도사업”으로, “제6조 제4항에 따른 고시”는 “선도사업을 위한 계획의 고시”로 보고, 제11조 및 제12조 중 “정비계획”은 “선도사업을 위한 계획”으로 본다.</p> <p>⑤ (생략)</p>	<p><u>수립할 수 있다.</u></p> <p>1. <u>국가가 정비사업을 실시할 필요가 있는 경우</u></p> <p>2. <u>시·도지사가 시장·군수·구청장과 협의하여 요청하는 경우</u></p> <p>④ (현행 제3항과 같음)</p> <p>⑤ -----취득, 정비, 정비사업의 특례에 관하여는 제11조, 제12조, 제12조의4를-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>제11조, 제12조, 제12조의4-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>⑥ (현행 제5항과 같음)</p>
---	---