

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(천준호의원 대표발의)

의안 번호	3422
----------	------

발의연월일 : 2020. 9. 1.

발 의 자 : 천준호 · 이용선 · 김정호
오기형 · 최기상 · 김영배
허종식 · 홍기원 · 정필모
이수진^배 · 이광재 · 민형배
고영인 · 양기대 · 이원택
윤재갑 · 윤준병 · 장경태
김용민 · 이동주 · 이해식
이규민 · 김진표 · 양향자
강준현 · 김상희 의원
(26인)

제안이유

재개발사업은 기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 도심 내 낙후지역의 주거환경을 개선하는 한편, 도시 내 유희부지가 부족한 상황에서 직주근접성이 높은 도심 내 주택을 공급할 수 있는 사업임.

다만, 주민 간 갈등 및 사업성 부족으로 상당수의 재개발사업이 조합 설립도 하지 못하고 정체되고 있으며, 조합을 설립하더라도 복잡한 행정 절차 등으로 인해 착공까지 상당한 기간이 소요되고 있음.

따라서, 재개발사업의 장애요인을 해소하여 주거환경 개선 및 도심 내 주택공급을 촉진할 수 있도록 공공이 주도하는 새로운 정비사업 유형을

신설할 필요가 있음.

주요내용

가. 공공재개발사업 및 주택공급활성화지구 도입(안 제2조)

공공재개발사업은 주민이 공공기관(LH·SH등)을 사업시행자로 지정하고, 새로이 공급되는 주택의 일부는 공공임대 및 공공지원민간임대주택으로 공급하는 사업임.

공공은 공공재개발사업을 추진하려는 지역을 주택공급활성화지구로 지정하여, 용적률·기부채납 완화 등 각종 공적 특례를 제공함으로써, 임대주택 공급에 따른 사업성 악화를 보전하고, 신축주택 공급량도 확대함.

나. 주택공급활성화지구 예정구역의 지정 및 효과(안 제101조의2)

정비구역의 지정권자는 공공재개발사업의 원활한 추진을 위하여 주택공급활성화지구를 지정하기 전부터 후보 구역을 신축행위, 지분분할 행위가 제한되는 주택공급활성화지구 예정구역으로 지정할 수 있음.

다. 주택공급활성화지구제도의 도입(안 제101조의3부터 제101조의6까지)

정비구역의 지정권자는 공공재개발사업을 추진하려는 구역에 대하여 정비계획의 수립절차에 준하는 절차에 따라, 주택공급활성화지구계획을 수립하여 주택공급활성화지구로 지정하며, 이 경우 활성화지구계획은 정비기본계획 및 정비계획, 활성화지구는 정비구역으로 의제 처리함.

라. 주택공급활성화지구에서의 용적률 및 기부채납 완화(안 제101조의7)

사업시행자는 주택공급활성화지구 내에서 국토계획법 상 상한 용적률의 120퍼센트까지 건축할 수 있으며, 조례상 상한 용적률보다 완화된 용적률로 건축된 주택의 20퍼센트부터 50퍼센트까지는 소형주택으로 기부채납하도록 하여 사업시행자의 기부채납 부담을 완화함.

마. 사업시행계획 통합심의(안 제101조의8)

시·도지사 또는 시장·군수등은 통합심의위원회를 구성하여 사업시행계획 인가 전에 거치는 각종 심의를 통합하여 처리할 수 있음.

바. 임대사업자의 선정 방법(안 제30조)

공공재개발사업으로 발생하는 공공지원민간임대주택은 민간임대사업자가 인수하도록 되어있으나, 공공재개발사업으로 발생하게 될 공공지원민간임대주택이 소량일 경우에는 임대관리 비효율성 등으로 인해 민간이 인수할 유인이 상대적으로 낮음.

따라서 임대사업자 선정 시 1개 업체가 단독 입찰을 하더라도 사업의 신속한 추진을 위해 단독입찰 업체와의 수의계약을 허용함.

사. 공공시행자의 조합원 지위 양도(안 제39조)

공공시행자는 지분형 주택 및 임대주택으로 활용할 목적으로 조합원 지위를 어느 시점에서든 양수할 필요가 있으므로, 공공시행자를 조합원 지위 양도 제한 대상에서 제외함.

아. 공공재개발사업의 투기방지대책(안 제74조)

공공재개발사업을 개발 호재로 보고 무분별한 투기자금이 유입될 우려가 있으므로, 공공시행자 지정일 또는 주택공급활성화지구 지정일 이

후 조합원 지위를 양수한 자에 대해서는 조합정관 또는 시행규정에 따라 감정평가액보다 더 비싸게 분양하여 투기자금이 유입되지 않도록 함.

자. 공공재개발사업 지원기구(안 제114조)

정비사업 지원기구인 한국부동산원에 공공재개발사업에 대한 사업시행계획, 관리처분계획 수립 및 검증 지원 등을 수행할 수 있도록 권한을 부여함.

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제12호 및 제13호를 각각 다음과 같이 신설한다.

12. “주택공급활성화지구”란 제13호의 공공재개발사업을 통해 주택공급을 활성화하기 위하여 제101조의3 및 제101조의5에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다.

13. “공공재개발사업”이란 활성화지구 내에서 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 정비사업을 말한다.

가. 사업시행자가 제24조부터 제26조까지에 따라 지정된 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 “공공시행자”라 한다)일 것

나. 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 중 대통령령으로 정하는 시점에서의 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 100분의 50 이상이 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 또는 제80조에 따른 지분형주택으로 건설·공급될 것.

다. 건설·공급되는 전체 세대수 또는 전체 연면적에서 대통령령으로 정하는 비율이 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으

로 공급될 것. 이 경우 제10조에 따라 건설되는 임대주택과 제101조의7에 따라 건설되는 국민주택규모 주택은 공공임대주택 산정에 포함한다.

제30조제1항 중 “경우”를 “경우와 공공재개발사업을 통해 대통령령으로 정하는 자에게 공공지원민간임대주택을 매각하려는 경우”로 한다.

제39조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “위탁자”를 “위탁자, 사업시행자가 공공시행자인 경우에는 토지등소유자”로 하고, 같은 항 제3호 중 “지정한다”를 “지정하거나, 제24조 또는 제26조에 따라 공공시행자를 사업시행자로 지정하는”으로 하며, 같은 조 제2항제5호를 제7호로 하고, 같은 항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 공공시행자가 제80조에 따른 지분형주택을 공급하기 위해 토지등소유자의 건축물 또는 토지를 공유하려는 경우
6. 공공시행자가 공공임대주택, 분양주택의 공급 및 대통령령으로 정하는 사업을 목적으로 토지등소유자의 건축물 또는 토지를 양수하려는 경우

제52조제1항제7호를 다음과 같이 한다.

7. 제54조제4항에 따른 소형주택 및 제101조의7에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획

제54조제4항 각 호 외의 부분 단서 중 “제26조제1항제1호”를 “제24조제4항, 제26조제1항제1호”로 한다.

제69조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 공공시행자는 공공재개발사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법 시행령」 제55조제2항제3호에도 불구하고 같은 규정에서 정한 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있다.

제74조제2항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 공공시행자는 공공재개발사업으로 인하여 부동산투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 경우, 공공시행자 지정일 또는 활성화지구 지정일 이후 토지등소유자 또는 조합원의 지위를 양수한 자에 대하여 시행규정 또는 조합정관을 통해 제1항제3호에 따라 재산 또는 권리를 평가하는 기준을 별도로 정할 수 있다.

제5장의 제목 “정비사업전문관리업”을 “주택공급활성화지구 내에서의 정비사업”으로 한다.

제5장에 제101조의2부터 제101조의8까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제101조의2(주택공급활성화지구 예정구역의 지정) ① 정비구역의 지정권자는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하고, 합리적인 사업계획을 수립하기 위하여 공공재개발사업을 추진하려는 구역을 주택공급활성화지구 예정구역으로 지정(주택공급활성화지구 예정구역의 변경 및 해제를 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자 또는 토지주택공사등(정비계획의 입안권자를 통하여 제안한다)은 제3항에 따라 정비구역의 지정권자에게 주택공급 활성화지구 예정구역의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 제4항에 따른 효력은 정비계획의 입안권자가 주택공급활성화지구 예정구역의 지정

을 제안한 때 발생한 것으로 본다.

③ 주택공급활성화지구 예정구역의 지정 또는 지정 제안에 필요한 사항 및 절차는 대통령령으로 정한다.

④ 정비구역의 지정권자가 제3항에 따라 주택공급활성화지구 예정구역 지정을 고시한 때에는 제19조제7항 및 제8항의 효력이 발생한 것으로 본다. 다만, 제5항에 따라 주택공급활성화지구 예정구역 지정의 효력이 상실되는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 주택공급활성화지구 예정구역 내에 분양받을 건축물이 제77조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제3항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 주택공급활성화지구 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 이 경우 시·도지사가 기준일을 따로 정하는 경우에는 제77조제2항의 절차를 따른다.

⑥ 정비구역의 지정권자는 주택공급활성화지구 예정구역에서 주택공급활성화지구 지정을 전제로 제101조의3에 따른 주택공급활성화지구 계획을 입안할 수 있다.

⑦ 제3항에 따라 주택공급활성화지구 예정구역 지정을 고시한 날부터 2년이 되는 날까지 주택공급활성화지구 예정구역이 제101조의3에 따른 주택공급활성화지구로 지정되지 아니하거나, 공공시행자가 사업시행자로 지정되지 아니하면 그 2년이 되는 날의 다음 날에 주택공급활

성화지구 예정구역 지정의 효력이 상실된다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한정하여 1년의 범위 내에서 주택공급활성화지구 예정구역 지정의 효력을 연장할 수 있다.

제101조의3(주택공급활성화지구의 지정 및 주택공급활성화지구계획의 수립) ① 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업을 추진하려는 구역에 대하여 주택공급활성화지구계획을 결정하여 주택공급활성화지구로 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제(주택공급활성화지구계획의 변경 및 폐지를 포함한다. 이하 같다)할 수 있다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 제8조에도 불구하고 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 주택공급활성화지구를 지정할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자는 정비구역의 지정권자가 공공재개발사업을 추진하려는 구역에 대하여 주택공급활성화지구 지정을 전제로 주택공급활성화지구계획을 입안하고, 이에 대한 제101조의4에 따른 지방회의의 의견을 첨부하여 정비구역의 지정권자에게 주택공급활성화지구의 지정을 신청하여야 한다.

③ 정비계획의 입안권자는 주택공급활성화지구 지정을 전제로 주택공급활성화지구계획을 작성하여 정비구역의 지정권자에게 주택공급활성화지구의 지정(주택공급활성화지구계획의 결정을 포함한다. 이하 같다) 또는 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다. 이 경우 공공재개발사업을 시행하려는 공공시행자는 주택공급활성화지구 지정을 전제로 주택공급활성화지구계획을 작성하여 정비

구역의 입안권자를 통하여 주택공급활성화지구의 지정 또는 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

④ 주택공급활성화지구의 지정·변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제101조의4(주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 주택공급활성화지구 지정을 제안하거나, 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제를 제안하려면 제15조 또는 제20조에 따라 주민, 지방의회 및 관계 행정기관의 의견을 청취하여야 한다. 이 경우 “정비구역”은 “주택공급활성화지구”, “정비계획”은 “주택공급활성화지구계획”으로 본다.

② 정비구역의 지정권자는 직접 주택공급활성화지구를 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제하려면 정비계획의 입안권자에게 제1항에 따라 주민, 지방의회 및 관계 행정기관의 의견을 청취하도록 할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항에 해당하는 경우에는 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제101조의5(주택공급활성화지구의 지정심의 및 고시) ① 정비구역의 지정권자는 주택공급활성화지구를 지정하거나 주택공급지정된 활성화지구를 변경 또는 해제하려면 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회(주택공급활성화지구가 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에 있는 경우에 한정한다. 이하 같다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제101조의4제3항에 따른 경미한 사항을 변경

하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회는 제101조의2에 따른 주택공급활성화지구 예정구역의 지정, 제101조의3에 따른 주택공급활성화지구의 지정 및 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제하는 사안을 심의하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다. 이 경우 분과위원회의 심의는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의로 본다.

③ 정비구역의 지정권자는 주택공급활성화지구를 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제하는 경우에는 주택공급활성화지구계획을 포함한 주택공급활성화지구의 지정, 변경 내용 또는 주택공급활성화지구 해제 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

④ 정비구역의 지정권자는 제101조의3에 따라 주택공급활성화지구를 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제한 때에는 제16조제3항 및 제20조제7항에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

제101조의6(주택공급활성화지구 지정 등의 효력) ① 정비구역의 지정권자가 제101조의5에 따라 주택공급활성화지구의 지정·변경을 고시한 때에는 제5조에 따른 기본계획의 지정·변경, 제16조에 따른 정비구역 및 정비계획의 지정·변경, 제17조에 따른 정비구역 지정·고시의 효

력, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제6조에 따른 재정비촉진지구
의 지정·변경 및 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정·변
경 등이 발생한 것으로 본다.

② 제101조의3에 따라 주택공급활성화지구 지정을 고시한 날부터 1년
이 되는 날까지 공공시행자가 사업시행자로 지정되지 아니하면, 그 1
년이 되는 날의 다음 날에 주택공급활성화지구 지정의 효력이 상실된
다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한하여 1년의 범위 내에서 주
택공급활성화지구 지정의 효력을 연장할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자가 제101조의3에 따라 주택공급활성화지구를
해제하는 경우에는 주택공급활성화지구 지정 이전의 상태로 환원된
것으로 본다.

제101조의7(주택공급활성화지구에서의 용적률 완화 및 주택 건설비용

등) ① 공공시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별
법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사
업을 포함한다.)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법
률」 제78조 및 조례에도 불구하고 주택공급활성화지구 내에서 지방
도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 제54조에 따른
법적상한용적률의 100분의 120까지(이하 “법적상한초과용적률”이라
한다) 건축할 수 있다.

② 제1항에 따라 공공시행자가 주택공급활성화지구계획으로 정하여진
용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관

한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한을 받지 아니한다.

③ 공공시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 주택공급활성화지구계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

④ 제3항에 따라 건설한 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법은 제55조에 따른다. 이 경우 “소형주택”은 “국민주택규모 주택”으로 본다.

⑤ 정비구역의 지정권자는 천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 건축물이 붕괴할 우려가 있어 긴급하게 추진하는 공공재개발사업을 촉진하기 위하여 해당 주택공급활성화지구의 용도지역 변경을 통해 용적률을 완화하여 주택공급활성화지구계획을 수립(정비계획의 입안권자가 주택공급활성화지구계획을 입안 또는 주택공급활성화지구 지정을 제안하는 경우를 포함한다) 할 수 있다. 이 경우 정비구역의 지정권자 및 정비계획의 입안권자는 용도지역의 변경을 이유로 기부채납을 요구하여서는 아니된다.

제101조의8(사업시행계획의 통합심의) ① 시·도지사 또는 시장·군수 등(이하 “통합심의권자”라 한다)은 공공재개발사업의 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합

심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관심의에 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. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항
7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
8. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하
다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 공공시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련
된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 통합심의권자는 통합심의를 효율
적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록
할 수 있다.

③ 통합심의권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 위원회에 속하고, 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은
위원들과 사업계획인가권자인 시장·군수등이 속한 지방자치단체 소
속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 심의하여야 한다.
이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사
항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
 2. 「경관법」에 따른 경관위원회
 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획위원회
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
 6. 「도시재정비 촉진에 관한 법률」에 따른 도시재정비위원회(활성화
지구가 재정비촉진구역 내에 있는 경우에 한한다)
 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
 8. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
 9. 제1항제8호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회
- ④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여
사업시행계획을 인가하여야 한다.
- ⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사
·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

제102조 앞에 장 번호 및 제목을 다음과 같이 신설한다.

제6장 정비사업전문관리업

제111조 앞의 “제6장 감독 등”을 “제7장 감독 등”으로 한다.

제114조 각 호 외의 부분 전단 중 “국토교통부장관은”을 “국토교통부장
관 또는 시·도지사는”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 후단 중 “한
국토지주택공사에”를 “한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업
법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에”로 하며,

같은 조 제7호를 제8호로 하고, 같은 조에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 공공재개발사업의 지원

제122조 앞의 “제7장 보칙”을 “제8장 보칙”으로 한다.

제126조제2항제2호 중 “제55조제1항”을 “제55조제1항 및 제101조의7”로, “소형주택”을 “주택”으로 한다.

제135조 앞의 “제8장 벌칙”을 “제9장 벌칙”으로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 11. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. “주택공급활성화지구”란 제13호의 공공재개발사업을 통해 주택공급을 활성화하기 위하여 제101조의3 및 제101조의5에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 13. “공공재개발사업”이란 활성화지구 내에서 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 정비사업을 말한다. 가. 사업시행자가 제24조부터 제26조까지에 따라 지정된 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 “공공시행자”라 한다)일 것 나. 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 중 대통령령으로 정하는 시점에서의 토지등소유자 대상 분양분
<u><신설></u>	

	<p><u>을 제외한 나머지 주택의 100분의 50 이상이 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 또는 제80조에 따른 지분형주택으로 건설·공급될 것.</u></p>
	<p><u>다. 건설·공급되는 전체 세대수 또는 전체 연면적에서 대통령령으로 정하는 비율이 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로 공급될 것. 이 경우 제10조에 따라 건설되는 임대주택과 제101조의7에 따라 건설되는 국민주택규모 주택은 공공임대주택산정에 포함한다.</u></p>
제30조(임대사업자의 선정) ① 사업시행자는 공공지원민간임대주택을 원활히 공급하기 위하여 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 <u>경우</u> 로	제30조(임대사업자의 선정) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- <u>경우와</u>

한정한다)의 방법으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)를 선정할 수 있다.

② (생략)

제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다.

1. 2. (생략)

3. 조합설립인가(조합설립인가

공공재개발사업을 통해 대통령령으로 정하는 자에게 공공지원 민간임대주택을 매각하려는 경우-----

-----.

② (현행과 같음)

제39조(조합원의 자격 등) ① --

--- 위탁자, 사업시행자가 공공
시행자인 경우에는 토지등소유
자-----

-----.

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

지정하거나, 제24조 또는 제26
조에 따라 공공시행자를 사업
시행자로 지정하는

②

도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

<신설>

5. (생략)

③ (생략)

제52조(사업시행계획서의 작성)

① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1. ~ 6. (생략)

7. 제54조제4항에 따른 소형주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)

8. ~ 13. (생략)

② (생략)

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 공공시행자가 제80조에 따른 지분형주택을 공급하기 위해 토지등소유자의 건축물 또는 토지를 공유하려는 경우

6. 공공시행자가 공공임대주택, 분양주택의 공급 및 대통령령으로 정하는 사업을 목적으로 토지등소유자의 건축물 또는 토지를 양수하려는 경우

7. (현행 제5호와 같음)

③ (현행과 같음)

제52조(사업시행계획서의 작성)

① -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 제54조제4항에 따른 소형주택 및 제101조의7에 따른 국민주택규모 주택의 건설계획

8. ~ 13. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제54조(재건축사업 등의 용적률
완화 및 소형주택 건설비율) ①
~ ③ (생략)

④ 사업시행자는 법정상한용적
률에서 정비계획으로 정하여진
용적률을 뺀 용적률(이하 “초과
용적률”이라 한다)의 다음 각
호에 따른 비율에 해당하는 면
적에 주거전용면적 60제곱미터
이하의 소형주택을 건설하여야
한다. 다만, 제26조제1항제1호
및 제27조제1항제1호에 따른 정
비사업을 시행하는 경우에는 그
러하지 아니하다.

1. ~ 4. (생략)

제69조(다른 법령의 적용 및 배
제) ① ~ ③ (생략)

<신설>

제74조(관리처분계획의 인가 등)
① (생략)

제54조(재건축사업 등의 용적률
완화 및 소형주택 건설비율) ①
~ ③ (현행과 같음)

④ -----

----. ---- 제24조제4항, 제26조
제1항제1호 -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

제69조(다른 법령의 적용 및 배
제) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ 공공시행자는 공공재개발사
업을 시행하는 경우 「건설기술
진흥법 시행령」 제55조제2항
제3호에도 불구하고 같은 규정
에서 정한 건설사업관리기술인
의 배치기준을 별도로 정할 수
있다.

제74조(관리처분계획의 인가 등)
① (현행과 같음)

② 정비사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

③ ~ ⑤ (생략)

제5장 정비사업 전문관리업

<신설>

② -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 공공시행자는 공공재개발사업으로 인하여 부동산투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 경우, 공공시행자 지정일 또는 활성화지구 지정일 이후 토지등소유자 또는 조합원의 지위를 양수한 자에 대하여 시행규정 또는 조합정관을 통해 제1항제3호에 따라 재산 또는 권리를 평가하는 기준을 별도로 정할 수 있다.

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제5장 주택공급활성화지구 내에서의 정비사업

제101조의2(주택공급활성화지구 예정구역의 지정) ① 정비구역의 지정권자는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하고, 합리적인 사업계획을 수립하기 위하여 공공재개발사

업을 추진하려는 구역을 주택공
급활성화지구 예정구역으로 지
정(주택공급활성화지구 예정구
역의 변경 및 해제를 포함한다.
이하 같다)할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자 또는
토지주택공사등(정비계획의 입
안권자를 통하여 제안한다)은
제3항에 따라 정비구역의 지정
권자에게 주택공급활성화지구
예정구역의 지정을 제안할 수
있다. 이 경우 제4항에 따른 효
력은 정비계획의 입안권자가 주
택공급활성화지구 예정구역의
지정을 제안한 때 발생한 것으
로 본다.

③ 주택공급활성화지구 예정구
역의 지정 또는 지정 제안에 필
요한 사항 및 절차는 대통령령
으로 정한다.

④ 정비구역의 지정권자가 제3
항에 따라 주택공급활성화지구
예정구역 지정을 고시한 때에는
제19조제7항 및 제8항의 효력이
발생한 것으로 본다. 다만, 제5
항에 따라 주택공급활성화지구

예정구역 지정의 효력이 상실되는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 주택공급활성화지구 예정구역 내에 분양받을 건축물이 제77조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제3항에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 주택공급활성화지구 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 이 경우 시·도지사가 기준일을 따로 정하는 경우에는 제77조제2항의 절차를 따른다.

⑥ 정비구역의 지정권자는 주택공급활성화지구 예정구역에서 주택공급활성화지구 지정을 전제로 제101조의3에 따른 주택공급활성화지구계획을 입안할 수 있다.

⑦ 제3항에 따라 주택공급활성화지구 예정구역 지정을 고시한 날부터 2년이 되는 날까지 주택

<신 설>

공급활성화지구 예정구역이 제 101조의3에 따른 주택공급활성화지구로 지정되지 아니하거나, 공공시행자가 사업시행자로 지정되지 아니하면 그 2년이 되는 날의 다음 날에 주택공급활성화지구 예정구역 지정의 효력이 상실된다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한정하여 1년의 범위 내에서 주택공급활성화지구 예정구역 지정의 효력을 연장할 수 있다.

제101조의3(주택공급활성화지구의 지정 및 주택공급활성화지구계획의 수립) ① 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업을 추진하려는 구역에 대하여 주택공급활성화지구계획을 결정하여 주택공급활성화지구로 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제(주택공급활성화지구계획의 변경 및 폐지를 포함한다. 이하 같다)할 수 있다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 제8조에도 불구하고 기본계획을 수립하거나 변경하지

아니하고 주택공급활성화지구를 지정할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자는 정비구역의 지정권자가 공공재개발사업을 추진하려는 구역에 대하여 주택공급활성화지구 지정을 전제로 주택공급활성화지구계획을 입안하고, 이에 대한 제101조의4에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여 정비구역의 지정권자에게 주택공급활성화지구의 지정을 신청하여야 한다.

③ 정비계획의 입안권자는 주택공급활성화지구 지정을 전제로 주택공급활성화지구계획을 작성하여 정비구역의 지정권자에게 주택공급활성화지구의 지정(주택공급활성화지구계획의 결정을 포함한다. 이하 같다) 또는 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다. 이 경우 공공재개발사업을 시행하려는 공공시행자는 주택공급활성화지구 지정을 전제로 주택공급활성화지구계획을 작성하여 정비구역의 입안권자를

<신 설>

통하여 주택공급활성화지구의 지정 또는 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

④ 주택공급활성화지구의 지정·변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제101조의4(주민의견청취 등) ①

정비계획의 입안권자는 주택공급활성화지구 지정을 제안하거나, 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제를 제안하려면 제15조 또는 제20조에 따라 주민, 지방의회 및 관계 행정기관의 의견을 청취하여야 한다. 이 경우 “정비구역”은 “주택공급활성화지구”, “정비계획”은 “주택공급활성화지구계획”으로 본다.

② 정비구역의 지정권자는 직접 주택공급활성화지구를 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제하려면 정비계획의 입안권자에게 제1항에 따라 주민, 지방의회 및 관계 행정기관의 의견을 청취하도록

<신 설>

할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항에 해당하는 경우에는 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제101조의5(주택공급활성화지구의 지정심의 및 고시) ① 정비구역의 지정권자는 주택공급활성화지구를 지정하거나 주택공급지정된 활성화지구를 변경 또는 해제하려면 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회(주택공급활성화지구가 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에 있는 경우에 한정한다. 이하 같다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제101조의4제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회는 제101조의2에 따른 주택공급활성화지구 예정구역의 지정, 제101조의3에 따른 주택공급활성화지구의 지

정 및 지정된 주택공급활성화지구의 변경 또는 해제하는 사안을 심의하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다. 이 경우 분과위원회의 심의는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의로 본다.

③ 정비구역의 지정권자는 주택공급활성화지구를 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제하는 경우에는 주택공급활성화지구계획을 포함한 주택공급활성화지구의 지정, 변경 내용 또는 주택공급활성화지구 해제 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

④ 정비구역의 지정권자는 제101조의3에 따라 주택공급활성화지구를 지정하거나 지정된 주택공급활성화지구를 변경 또는 해제한 때에는 제16조제3항 및 제20조제7항에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

<신 설>

제101조의6(주택공급활성화지구 지정 등의 효력) ① 정비구역의 지정권자가 제101조의5에 따라 주택공급활성화지구의 지정·변경을 고시한 때에는 제5조에 따른 기본계획의 지정·변경, 제16조에 따른 정비구역 및 정비계획의 지정·변경, 제17조에 따른 정비구역 지정·고시의 효력, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제6조에 따른 재정비촉진지구의 지정·변경 및 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정·변경 등이 발생한 것으로 본다.

② 제101조의3에 따라 주택공급활성화지구 지정을 고시한 날부터 1년이 되는 날까지 공공시행자가 사업시행자로 지정되지 아니하면, 그 1년이 되는 날의 다음 날에 주택공급활성화지구 지정의 효력이 상실된다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한하여 1년의 범위 내에서 주택공급활성화지구 지정의 효력을 연장할 수 있다.

<신 설>

③ 정비구역의 지정권자가 제101조의3에 따라 주택공급활성화지구를 해제하는 경우에는 주택공급활성화지구 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

제101조의7(주택공급활성화지구에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 주택공급활성화지구 내에서 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 제54조에 따른 법적상한용적률의 100분의 120까지(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다) 건축할 수 있다.

② 제1항에 따라 공공시행자가 주택공급활성화지구계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계

획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한을 받지 아니한다.

③ 공공시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 주택공급활성화지구계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따라 건설한 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법은 제55조에 따른다. 이 경우 “소형주택”은 “국민주택규모 주택”으로 본다.

⑤ 정비구역의 지정권자는 천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 건축물이 붕괴할 우려가 있어

<신 설>

긴급하게 추진하는 공공재개발 사업을 촉진하기 위하여 해당 주택공급활성화지구의 용도지역 변경을 통해 용적률을 완화하여 주택공급활성화지구계획을 수립(정비계획의 입안권자가 주택공급활성화지구계획을 입안 또는 주택공급활성화지구 지정을 제안하는 경우를 포함한다) 할 수 있다. 이 경우 정비구역의 지정권자 및 정비계획의 입안권자는 용도지역의 변경을 이유로 기부채납을 요구하여서는 아니된다.

제101조의8(사업시행계획의 통합심의) ① 시·도지사 또는 시장·군수등(이하 “통합심의권자”라 한다)은 공공재개발사업의 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관심의에 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. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항
 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
 8. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항
- ② 공공시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 통합심의원자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.
- ③ 통합심의원자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에

속하고, 해당 위원회의 위원장
의 추천을 받은 위원들과 사업
계획인가권자인 시장·군수등
이 속한 지방자치단체 소속 공
무원으로 소집된 통합심의위원
회를 구성하여 심의하여야 한
다. 이 경우 통합심의위원회의
구성, 통합심의의 방법 및 절차
에 관한 사항은 대통령령으로
정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원
회

2. 「경관법」에 따른 경관위원
회

3. 「교육환경 보호에 관한 법
률」에 따른 교육환경보호위
원회

4. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」에 따른 도시계획위
원회

5. 「도시교통정비 촉진법」에
따른 교통영향평가심의위원회

6. 「도시재정비 촉진에 관한 법
률」에 따른 도시재정비위원
회(활성화지구가 재정비촉진
구역 내에 있는 경우에 한한

다)

7. 「자연재해대책법」에 따른
재해영향평가심의위원회

8. 「환경영향평가법」에 따른
환경영향평가협의회

9. 제1항제8호에 대하여 심의권
한을 가진 관련 위원회

④ 시장·군수등은 특별한 사유
가 없으면 통합심의 결과를 반
영하여 사업시행계획을 인가하
여야 한다.

⑤ 통합심의를 거친 경우에는
제1항 각 호에 대한 검토·심의
·조사·협의·조정 또는 재정
을 거친 것으로 본다.

제6장 정비사업전문관리업

제7장 감독 등

제114조(정비사업 지원기구) 국토
교통부장관 또는 시·도지사는

-----,

----- 한국토지
주택공사에, 시·도지사는 「지

<신 설>

제6장 감독 등

제114조(정비사업 지원기구) 국토
교통부장관은 다음 각 호의 업
무를 수행하기 위하여 정비사업
지원기구를 설치할 수 있다. 이
경우 국토교통부장관은 「한국
감정원법」에 따라 설립된 한국
감정원 또는 「한국토지주택공
사법」에 따라 설립된 한국토지
주택공사에 정비사업 지원기구

<p>의 업무를 대행하게 할 수 있다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>7. (생략)</p> <p><u>제7장 보칙</u></p> <p>제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① (생략)</p> <p>② 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액을 재원으로 조성한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 제55조제1항에 따라 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 공급된 <u>소형주택</u>의 임대보증금 및 임대료</p> <p>3. ~ 7. (생략)</p> <p>③·④ (생략)</p> <p><u>제8장 벌칙</u></p>	<p><u>방공기법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에</u> -----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. <u>공공재개발사업의 지원</u></p> <p>8. (현행 제7호와 같음)</p> <p><u>제8장 보칙</u></p> <p>제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>제55조제1항 및 제101조의7-</u></p> <p>-----<u>주택</u>-----</p> <p>-----</p> <p>3. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>③·④ (현행과 같음)</p> <p><u>제9장 벌칙</u></p>
---	---