

재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안

(김은혜의원 대표발의)

의안 번호	3516
----------	------

발의연월일 : 2024. 9. 2.

발 의 자 : 김은혜·이성권·최보운
김예지·주호영·조지연
권영진·윤영석·유영하
고동진·서일준·신동욱
의원(12인)

제안이유

재건축·재개발사업은 도심 내 주택공급을 위한 핵심 수단으로, 신속하게 사업이 추진될 수 있도록 하는 것이 매우 중요하나 「도시 및 주거환경정비법」 등에 따른 각종 계획 수립과 인·허가 절차를 경직적으로 거치면서 사업기간이 오래 소요되는 문제가 발생하고 있고, 다양한 사업 변수로 인해 사업추진 과정에도 불확실성이 커지고 있으나 사업지원에 관한 제도는 미흡한 실정임.

또한, 최근 공사비 상승 등으로 인해 일부 사업장에서 공사비 분쟁이 발생하고 있으며, 과거에 비해 사업성도 악화되어 속도감 있는 주택 공급에 어려움이 있어 공공의 지원강화가 요구되고 있는 상황임.

이에, 재건축·재개발사업의 인·허가 절차가 지연되지 않도록 철저히 관리하도록 하고, 공공의 분쟁조정 등을 통하여 사업의 불확실성을 최대한 줄이는 한편, 복잡한 주요 절차를 유연하게 동시에 처리할

수 있도록 특례를 규정하여 사업속도를 획기적으로 제고하면서, 사업성을 일부 지원하기 위해 역세권 등에서 용적률을 완화할 수 있도록 하여 도심 내 원활한 주택공급을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 노후된 주거환경을 개선하기 위한 재건축·재개발사업의 지원과 절차 간소화 등에 필요한 사항을 정하여 도심 내 주택 공급을 확대하고 국민의 주거안정을 도모하는데 기여함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 재개발사업, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당), 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당)으로 정의함(안 제2조).

다. 사업 과정에서 관계 행정기관의 이견이 발생하는 경우 시·도지사가 합동조정회의를 개최하고, 합동조정회의에도 불구하고 관계 행정기관 간 협의가 완료되지 아니하면 국토교통부장관이 이견을 조정하는 등 인·허가 관리에 필요한 사항을 정함(안 제5조부터 제7조까지).

라. 조합의 업무에 대하여 전문가나 공공기관이 정비사업의 총괄관리 업무 등을 지원하고, 공공기관은 시공사 선정, 사업시행계획의 작성

및 인가 등의 업무를 대행할 수 있도록 하는 공공관리인의 선임에 관한 사항을 정함(안 제8조).

마. 조합임원을 해임하는 총회를 개최하려는 자는 시장·군수등에게 총회 개최계획을 신고하도록 하고, 신고를 받은 시장·군수등은 전문조합관리인을 선임하는 등 조합 운영의 정상화를 지원하도록 정함(안 제9조).

바. 시장·군수등이 직접 정비사업 지원기구에게 공사비 검증을 요청할 수 있도록 하고, 도시분쟁조정위원회가 공사비 분쟁사항을 심사·조정할 수 있게 하며, 시·도지사가 공사비 분쟁조정단을 파견할 수 있는 근거 등을 정함(안 제10조 및 제11조).

사. 국토교통부와 시·도에 정비사업에 관련된 인·허가 상담 및 지원, 합동조정회의 등의 업무를 수행하는 정비사업 지원센터를 설치하도록 정함(안 제12조).

아. 도시·주거환경정비기본계획의 수립과 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정 절차를 병행할 수 있게 하고, 사업시행계획인가와 관리처분계획인가 신청을 동시에 할 수 있도록 함(안 제13조부터 제15조까지).

자. 관리처분계획인가를 받은 경우에는 사업시행자가 시장·군수등에게 건축물 해체 허가를 신청할 수 있도록 정함(안 제16조).

차. 역세권 등에서 법적상한용적률보다 완화하여 용적률을 부여할 수 있도록 하고, 대지 내 둘 이상의 용도지역이 걸치는 경우에는 건폐

율과 용적률을 가중평균한 값을 적용할 수 있도록 정함(안 제17조부터 19조까지).

카. 건축법에 따른 건축물의 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보기준을 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 정함(안 제20조).

타. 도시·주거환경정비기금, 재정비촉진 특별회계, 노후계획도시정비 특별회계의 활용에 관한 사항을 정하고, 국가와 지방자치단체가 정비사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있는 근거를 정함(안 제21조 및 제22조).

파. 정비사업의 관리를 위한 정보체계 구축 근거를 마련하고, 조합설립추진위원회가 조합 설립에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있는 근거를 정함(안 제23조 및 제24조).

하. 시공자가 사업시행자에게 공사비 증액을 요청하는 경우에 필요 서류를 제출하지 않은 경우 등에 대한 과태료를 정함(안 제25조).

재건축·재개발사업 촉진에 관한 특별법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 도시의 노후된 주거환경을 개선하기 위한 재건축·재개발사업을 신속하게 추진하기 위하여 재건축·재개발사업의 지원과 절차 간소화 등에 필요한 사항을 규정함으로써 도심 내 주택 공급을 확대하고 국민의 주거안정을 도모하는데 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 재건축사업 및 재개발사업

나. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 노후계획도시정비사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당한다)

다. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업(재건축사업 및 재개발사업만 해당한다)

2. “정비사업 지원센터”란 정비사업과 관련된 인·허가 상담 및 지

원 업무 등을 수행하기 위하여 국토교통부 및 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 설치되는 지원기관을 말한다.

3. “사업시행자”란 정비사업을 시행하는 자를 말한다.

4. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) 이 법은 다음 각 호에 대하여 적용한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역
2. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 노후계획도시특별정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구

제4조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 정비사업의 절차와 특례에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법보다 완화되거나 간소화된 절차와 특례가 있는 경우에는 이 법의 규정에도 불구하고 그 법률에서 정하는 바에 따른다.

② 정비사업의 절차와 특례에 관하여 이 법으로 정하는 사항 이외

의 사항은 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른다.

제2장 정비사업 활성화를 위한 지원 및 관리

제5조(정비사업의 관리 등) ① 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)은 「도시 및 주거환경정비법」 제57조에 따른 관계 행정기관의 의견제출 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 그 현황(정비사업이 지연되는 경우 그 사유를 포함한다)을 관리하여야 한다.

② 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 시장·군수등에게 제1항에 따른 정비사업의 관리에 관한 자료를 요청할 수 있다.

③ 정비사업이 지연되는 사유가 관계 행정기관 간 이견인 경우에는 시장·군수등[「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장은 제외한다]은 시·도지사에게 해당 사유를 보고하여야 한다. 이 경우 시·도지사에게 제6조에 따른 합동조정회의 개최를 요청하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 정비사업의 현황 관리, 자료 요청,

지연사유 보고 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(합동조정회의) ① 시·도지사(대도시의 시장을 포함한다. 이하 이조 및 제7조에서 같다)는 관계 행정기관 간 이견 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 관계 행정기관이 참석하는 합동조정회의를 개최할 수 있다. 다만, 정비사업의 지연 기간이 대통령령으로 정하는 기간을 초과한 경우에는 지체 없이 합동조정회의를 개최하여야 한다.

② 시·도지사는 관계 행정기관의 장에게 회의개최 7일 전까지 회의일시·장소 및 안건을 통지하여야 하며, 통지를 받은 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 합동조정회의에 참석하게 하여야 한다. 이 경우 통지를 받고 회의에 참석하지 아니하거나 의견을 제출하지 아니한 기관에 대하여는 협의가 성립된 것으로 본다.

③ 합동조정회의의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정한다.

제7조(관계 행정기관 이견 조정) ① 시·도지사는 제6조에 따른 절차를 이행하였음에도 불구하고 관계 행정기관 간 협의가 완료되지 아니하여 조정이 필요하다고 판단하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 이견 조정을 요청할 수 있다.

② 국토교통부장관의 이견 조정에 관하여는 제6조제1항 및 제2항을 준용한다. 이 경우 “시·도지사”는 “국토교통부장관”으로 본다.

③ 제1항의 신청에 따른 국토교통부장관의 조정에도 불구하고 관계 행정기관 간 이견이 조정되지 않은 경우에는 국토교통부장관은 직접 국무총리에게 이견 조정을 요청할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 관계 행정기관의 이견 조정을 위해 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(공공관리인 선임 등) ① 조합은 정비사업의 원활한 진행을 위하여 총회 의결을 거쳐 공공관리인의 선임을 시장·군수등에게 요청할 수 있다.

② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 자를 공공관리인으로 선임할 수 있도록 관리체계를 구축하여야 한다.

1. 변호사, 회계사, 기술사 또는 공무원(재직한 자를 포함한다) 등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자

2. 토지주택공사등 또는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원

③ 제1항에 따라 선임된 공공관리인은 다음 각 호의 전부 또는 일부에 해당하는 업무를 수행한다.

1. 정비사업의 총괄관리 업무

2. 설계자 또는 시공사 선정을 위한 지원업무

3. 사업시행계획 작성 또는 관리처분계획 수립을 위한 지원업무

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

④ 시장·군수등은 조합이 총회 의결을 거쳐 요청하는 경우 공공관

리인(제2항제2호에 해당하는 경우로 한정한다)에게 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 전부 또는 일부에 해당하는 업무를 대행하게 할 수 있다.

1. 설계자 또는 시공사 선정에 관한 업무
2. 사업시행계획의 작성 및 인가에 관한 업무
3. 관리처분계획의 수립 및 인가에 관한 업무
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무

제9조(조합 정상화 지원) ① 「도시 및 주거환경정비법」 제43조제4항에 따라 조합임원을 해임하는 총회를 소집하려는 자는 총회 개최계획을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 신고하여야 한다. 이 경우 총회 개최계획에는 조합임원 해임사유, 해임에 따른 사업영향 검토 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

② 제1항에 따른 총회에서 조합임원이 해임된 경우 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제41조제5항에 따른 전문조합관리인 선임 등 조합 운영을 정상화하기 위해 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 총회 개최계획 신고 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(공사비 증액에 관한 검증) ① 사업시행자(토지주택공사등은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 시공자와 계약을 체결하려는 경우
2. 시공자가 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제1항제2호 또는 제3호에 따른 공사비 증액을 요청한 경우
 - ② 시공자는 제1항제2호에 따른 요청을 하는 경우 사업시행자에게 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.
 1. 공사비 변동 사유서
 2. 공사비 변동 전·후 세부 내역서
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료
 - ③ 시장·군수등은 제1항제2호에 따른 사실을 통지 받은 경우 공사비 검증 대상 여부를 확인하여야 하고, 사업시행자에게 공사비 검증 계획 등 국토교통부장관이 정하는 사항을 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 요청에 대한 의견을 제출하여야 한다.
 - ④ 제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회(이하 “도시분쟁조정위원회”라 한다)가 직접 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구(이하 “정비사업 지원기구”라 한다)에게 공사비 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 도시분쟁조정위원회는 제4항에 따른 공사비 검증 결과를 바탕으로 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁사항을 심사·조정할 수 있다.

⑥ 제4항에 따라 공사비를 검증하는 경우 사업시행자와 시공자는 자료의 제공 등 검증에 적극 협조하여야 한다.

제11조(공사비 분쟁 조정지원) ① 시장·군수등은 관할 구역 내 정비사업에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업시행자와 시공자 간 공사비 분쟁에 대한 사항을 조사하고 그 조사 결과를 지체없이 국토교통부장관 및 시·도지사에게 보고하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우 제2항에 따른 공사비 분쟁조정단의 파견을 요청할 수 있다.

② 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사비 분쟁조정단(이하 “분쟁조정단”이라 한다)을 구성하여 해당 정비사업에 파견할 수 있다. 다만, 정비사업의 규모 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 경우에는 지체없이 분쟁조정단을 파견하여야 한다.

1. 제1항 전단에 따른 조사 결과를 바탕으로 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우

2. 제1항 후단에 따라 시장·군수등이 분쟁조정단 파견을 요청하는 경우

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 분쟁조정단 파견을 지원할 수

있다. 다만, 긴급히 분쟁을 조정할 필요가 있다고 인정하는 때에는 분쟁조정단을 직권으로 파견할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 분쟁조정단의 지원과 파견에 관한 업무를 정비사업 지원기구에 위탁할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 공사비 분쟁에 대한 조사·보고, 분쟁조정단의 운영·지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제12조(정비사업 지원센터) ① 정비사업의 지원 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관은 국토교통부에, 시·도지사는 시·도에 정비사업 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 각각 설치하여야 한다.

② 지원센터의 장은 해당 기관에서 정비사업 업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 해당 기관에서 정비사업과 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다.

③ 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행할 수 있다.

1. 정비사업과 관련된 인·허가 상담 및 지원(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)
2. 제6조에 따른 합동조정회의 운영(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)
3. 제7조에 따른 관계 행정기관 협의조정(국토교통부에 설치되는 지원센터만 해당한다)
4. 제11조에 따른 공사비 분쟁 조정지원
5. 그 밖에 정비사업 지원과 관련된 경우로서 시·도 조례로 정하는

사항(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)과 대통령령으로 정하는 사항

④ 지원센터의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다. 다만, 국토교통부에 설치되는 지원센터의 경우에는 대통령령으로 정한다.

제3장 정비사업 기간 단축을 위한 특례 등

제13조(도시·주거환경정비기본계획 수립과 정비구역 지정 절차의 병행) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)의 수립(변경수립을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차와 같은 법 제8조에 따른 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다) 또는 정비계획의 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차를 병행하여 진행할 수 있다.

1. 기본계획의 수립에 따라 지체 없이 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우
2. 정비구역의 지정 또는 정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단하는 경우

② 제1항에 따라 기본계획 수립과 정비구역 지정 또는 정비계획 결정의 절차를 동시에 진행하려는 경우 특별시장·광역시장과 자치구의 구청장·광역시의 군수는 관련 사항을 상호 간에 미리 협의하여야 한다.

제14조(노후계획도시정비기본계획 수립과 특별정비구역 지정 절차의 병행) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조에 따른 노후계획도시정비기본계획의 수립(변경수립을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차와 같은 법 제11조에 따른 노후계획도시특별정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다) 또는 특별정비계획의 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)을 위한 절차를 병행하여 진행할 수 있다.

1. 노후계획도시정비기본계획의 수립에 따라 지체 없이 노후계획도시특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 결정이 필요하다고 판단하는 경우
2. 노후계획도시특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 결정을 위해 기본계획의 수립이 필요하다고 판단하는 경우

제15조(관리처분계획 수립 및 인가에 관한 특례) ① 사업시행자는 사업여건 등을 고려하여 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가(변경인가를 포함한다. 이하 “사업시행계획인가”라 한다) 신청과 같은 법 제74조에 따른 관리처분계획인가(변경인가를

포함한다. 이하 “관리처분계획인가”라 한다) 신청을 동시에 할 수 있다. 이 경우 사업시행자로부터 신청을 받은 시장·군수등은 특별한 사정이 없는 경우 사업시행계획인가와 관리처분계획인가를 위한 절차를 병행하여야 한다.

② 제1항에 따라 사업시행자가 사업시행계획인가와 관리처분계획인가를 동시에 신청하려는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제72조제1항 및 제74조제1항제5호에도 불구하고 분양공고 및 종전자산감정평가의 기준일은 같은 법 제50조의2 또는 제50조의3에 따른 통합심의 완료일로 한다.

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 신청이 있는 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통보하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 사업시행계획·관리처분계획인가 신청과 인가를 위해 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(건축물 해체 허가에 관한 특례) ① 사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 경우 시장·군수등에게 「건축물관리법」 제30조제1항에 따른 건축물 해체의 허가를 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 이주가 완료되기 전에 「건축물관리법」 제30조제6항에 따른 건축위원회 심의를 개최할 수 있다.

제17조(정비구역에서의 용적률 완화 등에 관한 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의

구청장은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항, 제66조제2항 및 제101조의5제1항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 다음 각 호의 구분에 따라 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있다. 다만, 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)에 위치한 정비구역은 제외한다.

1. 정비구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 각 호 외의 부분에 따른 요건에 해당하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)의 100분의 130까지 완화
 2. 정비구역이 제1호에 따른 요건에 해당하지 않는 경우(해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다): 법적상한용적률의 100분의 110까지 완화
 3. 정비구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업이거나 같은 호 다목 후단에 따른 공공재건축사업을 위하여 지정된 경우: 법적상한용적률의 100분의 130까지 완화
- ② 제1항에 따라 용적률을 완화하는 경우 「주택법」 제2조제6호에

다른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)의 건설, 공급 및 인수 등에 관한 사항은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제3항부터 제5항까지에 따른다.

2. 제1항제3호에 해당하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5제2항·제3항 또는 같은 법 제101조의6제2항부터 제5항까지에 따른다.

③ 제2항에도 불구하고 제1항제2호에 따라 용적률을 완화한 경우 사업시행자는 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률에서 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설한다.

제18조(재정비촉진지구에서의 용적률 완화 특례) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 재정비촉진사업이 정비사업인 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제19조에도 불구하고 용적률을 법적상한용적률의 100분의 130까지 완화하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. 다만, 투기과열지구에 위치한 재정비촉진지구는 제외한다.

② 제1항에 따라 용적률을 완화하는 경우 임대주택 및 분양주택의 건설, 공급 및 인수 등에 관한 사항은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조를 따른다.

제19조(용적률 등의 적용 기준 특례) 「국토의 계획 및 이용에 관한

법률」 제77조, 제78조 및 제84조에도 불구하고 정비구역(「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제14조 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제13조에 따라 정비구역의 지정이 있는 것으로 보는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다) 내 하나의 대지(주거지역에 위치한 경우로 한정한다)가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용할 수 있다.

1. 가중평균한 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항제1호에 따른 방법
2. 가중평균한 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항제2호에 따른 방법

제20조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 사업시행자는 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준
2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
3. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한

4. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준

제21조(도시·주거환경정비기금 등의 활용에 관한 특례) 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제22조에 따른 노후계획도시 정비특별회계 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 제8조에 따른 공공관리인의 선임
2. 제11조에 따른 공사비 분쟁 조정
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제22조(재정지원 등) ① 국가와 지방자치단체는 정비사업의 지원을 위하여 필요한 경우 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

② 국토교통부장관은 정비사업 활성화를 위한 지원 및 관리가 우수한 지방자치단체, 공공기관을 선정하여 포상할 수 있다.

제23조(정비사업 정보관리 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제5조에 따른 정비사업 관리를 위해 정보체계 구축을 하여야 한다.

② 「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템이 이미 구축되어 있는 경우에는 제1항의 정보체계를 갈음하여 활용할 수 있다.

제24조(조합설립의 필요자료 요청 등) ① 「도시 및 주거환경정비법」

제31조에 따른 조합설립추진위원회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 조합 설립에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.

② 국가나 지방자치단체는 제1항에 따라 발급하는 서류에는 수수료를 부과하지 아니한다.

제4장 과태료

제25조(과태료) ① 제10조제2항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나, 거짓된 자료를 제출한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

② 제9조제1항에 따른 신고를 하지 아니한 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장이 부과·징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(총회 개최계획 신고에 관한 적용례) 제9조제1항은 이 법 시행 후 총회를 소집하는 경우부터 적용한다.

제3조(공사비 증액 검증에 관한 적용례) 제10조제2항은 이 법 시행일 당시에 공사비 검증이 완료된 경우에는 적용하지 아니한다.

제4조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ① 제17조 및 제18조는 이 법 시행일로부터 3년 간 효력을 가진다.

② 제17조 및 제18조는 2024년 8월 8일 이전에 사업시행계획인가를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2024년 8월 8일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따른 유효기간 중 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2 또는 제50조의3에 따른 통합심의를 신청한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 제17조 및 제18조를 적용한다.