

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(김은혜의원 대표발의)

의안 번호	3514
----------	------

발의연월일 : 2024. 9. 2.

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

제안이유

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.

주요내용

가. 정비계획 수립 시 분담금 추산액 및 산출근거 산정 대상을 간소화할 수 있도록 정함(안 제9조).

나. 정비계획 입안권자가 사업여건 등을 고려하여 국민주택규모 주택을 유연하게 정비계획에 반영할 수 있도록 정함(안 제10조).

다. 재건축사업 추진 과정에서 사업여건과 주민 선호 등을 고려하여 유연하게 건축물의 용도를 결정하고 건설할 수 있도록 함(안 제23조).

라. 재건축사업의 조합 설립이 원활하게 진행될 수 있도록 동의요건을 합리화함(안 제35조).

마. 사업시행계획인가 시 통합하여 심의할 수 있는 대상과 인·허가의제 대상을 확대함(안 제50조의2 및 제57조).

바. 사업시행자가 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 90일 이내에 분양에 관한 사항을 통지하도록 함(안 제72조).

사. 사업시행자가 관리처분계획인가의 신청을 하기 이전에도 직접 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 신청할 수 있는 근거를 마련함(안 제78조).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

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

제10조의 제목 “(임대주택 및 주택규모별 건설비율)”을 “(임대주택 건설비율)”로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “임대주택 및 주택규모별”을 “임대주택”으로 하며, 같은 항 제1호를 삭제한다.

제23조제3항 본문 중 “주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)”을 “건축물로 하고, 같은 조 제4항을 삭제한다.

제35조제3항 중 “과반수 동의”를 “3분의 1”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 재해영향평가 등에 관한 사항

제50조의2제3항에 제6호의2 및 제6호의3을 각각 다음과 같이 신설한

다.

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」 제9
조의2에 따른 편의시설 설치기준의 적합성 확인

제72조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “120일”을 “90일”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 공공기관
에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청할 수 있다. 이 경우 제3항에
따른 타당성 검증이 요청된 것으로 본다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 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

현 행	개 정 안
제9조(정비계획의 내용) ① 정비 계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. · 2. (생 략) 2의2. <u>토지등소유자별</u> 분담금 추산액 및 산출근거 3. ~ 12. (생 략) ② ~ ④ (생 략)	제9조(정비계획의 내용) ① ----- -----. 1. · 2. (현행과 같음) 2의2. <u>토지등소유자</u> ----- ----- 3. ~ 12. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)
제10조(<u>임대주택 및 주택규모별 건설비율</u>) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 <u>임대주택 및 주택규모별</u> 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다. 1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “ <u>국민주택규모 주택</u> ”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위	제10조(<u>임대주택 건설비율</u>) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>임대주택</u> ----- -----. <u><삭 제></u>

<p>2. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>제23조(정비사업의 시행방법) ①</p> <ul style="list-style-type: none"> · ② (생략) <p>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.</p> <p>다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다.</p> <p>④ 제3항에 따라 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다.</p> <p>이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.</p> <p>제35조(조합설립인가 등) ① · ②</p>	<p>2. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제23조(정비사업의 시행방법) ①</p> <ul style="list-style-type: none"> · ② (현행과 같음) <p>③ ----- ----- ----- 건물----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>--.</p> <p><삭 제></p> <p>제35조(조합설립인가 등) ① · ②</p>
--	--

(생략)

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 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·군수 등의 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.

(현행과 같음)

③ -----

----- 3분의 1 -----

----- 100분의 70 이상 및 -----
--- 100분의 70 이상 -----

-----.

④ ~ ⑩ (현행과 같음)

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① -----

-----.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

<신설>

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 통합심의위원회 구성하여 통합심의를 하여 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 「소방시설 설치 및 관리

에 관한 법률」에 따른 성능

위주설계의 평가에 관한 사항

5의3. 「자연재해대책법」에 따

른 재해영향평가 등에 관한

사항

6. · 7. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

6의2. 「소방시설 설치 및 관리

	<p><u>호에 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></p>
--	--