

# 도시 및 주거환경정비법 개정안, 6월 30일 국회 본회의 통과

- 정비사업을 통한 도심 내 원활한 주택공급 기대 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「도시 및 주거환경정비법」 개정안이 6월 30일 (금) 국회 본회의를 통과하였다고 밝혔다. 주요 내용은 다음과 같다.
- 정비사업으로 도심 내 주택공급이 확대되도록 각종 규제, 절차가 완화된다.
  - 역세권 등에 시행되는 정비사업은 법적상한의 1.2배까지 용적률 완화가 가능하고, 완화 용적률 일부는 뉴:홈(공공분양)으로 공급할 수 있게 된다.
  - 정비사업의 사업시행인가 시 필요한 건축, 경관, 교육환경, 교통영향 등 각종 심의를 통합하여 심의하도록 하여, 절차를 간소화하였다.
  - 전문개발기관(신탁사·공공기관)은 정비구역 지정을 제안하고, 정비계획과 사업시행계획을 통합수립할 수 있도록 하여 사업기간 단축 등을 통한 신속하고 전문성 있는 사업방식이 활성화 될 수 있도록 하였다.
- 조합 임원, 시공사 선정 등 조합 운영에 관한 제도는 강화된다.
  - 조합 임원 자격과 관련, 공유 지분자의 경우에는 가장 많은 지분을 가진 자만 조합 임원이 될 수 있도록 하였고,
    - 지자체장, 지방의회 의원 및 그 배우자·직계존비속은 그 해당하는 구역의 조합임원이 될 수 없게 조합 임원 결격사유도 강화되었다.
  - 또한, 시공사 선정 총회 시에는 조합원 과반수(선정취소의 경우 100분의 20 이상)가 직접 출석하도록 하여, 조합원의 의사가 정확히 반영되도록 하였다.
- 이번에 본회의를 통과한 개정법률안은 공포 후 6개월 후 시행될 예정이다.
  - 다만, 조합임원 자격의 경우 공포 후 즉시 시행으로, 공포일 이후 조합 임원을 선정하는 경우부터 개정안을 적용받게 된다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택정비과	책임자	과 장 박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관 배운형 (044-201-3384)



## 1. 정비사업 규제완화 및 절차 개선

## ① 통합심의 의무화 (제50조의2)

- (현행) 공공재개발사업 또는 공공재건축사업 등 공공정비사업에서만 통합심의회가 규정되어 있고, 심의여부도 임의로 규정
- (개선) 민간정비를 포함한 모든 정비사업에서 사업시행인가 시 건축, 교통, 경관 등 각종 영향평가를 통합심의 하도록 의무화

## ② 역세권 등에 대한 용적률 상향 특례 신설 (제66조)

- (현행) 역세권 등 주택공급의 필요성이 높은 지역에서 법적상한을 초과하는 용적률특례 법적근거가 부재
- (개선) 역세권 등(대통령령 세부위임)에 위치한 정비구역에 용적률 추가 완화\*, 완화용적률로 건설된 주택 일부(대통령령 세부위임)를 뉴:홈(공공분양)으로 활용\*\*

\* 【용적률 완화】 現 법적상한용적률 → 改 역세권 정비는 법적상한 1.2배 or 용도지역상향

\*\* 【공공기여】 現 공공임대주택 → 改 공공임대주택, 공공분양주택

## ③ 임대주택 기부채납 방식 용적률특례 적용 지역확대 (제54조)

- (현행) 주거지역에서 재건축 사업 시행 시 공공임대주택 기부채납을 조건으로 법적상한까지 용적률을 부여할 수 있음
- (개선) 용적률 특례 적용 범위를 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대

## ④ 정비계획 입안요청제 도입 (제13조의2)

- (현행) 현재는 주민이 구역계 뿐만 아니라 정비계획(안)까지 마련해야만 정비계획의 입안을 제안할 수 있음
- (개선) 주민은 계획안이 없어도 구역계만 설정해서 정비계획의 입안을 요청할 수 있고, 구역지정권자는 계획 입안권자에게 정비계획의

기본방향을 사전제시토록 하여 구역지정·계획 수립의 신속한 추진 도모

\* 서울에서 신속통합기획으로 비법정으로 운영 중인 사항을 **제도화**

#### ④ 공공시행자 및 지정개발자에 대한 사업시행 특례 (제101조의8~제101조의10)

- (현행) 법상 정비구역 지정 시 정비계획도 같이 수립하도록 되어 있어, 구역지정을 우선적으로 하여 신속히 사업을 추진하는 절차가 부재
- (개선) 공공시행자·지정개발자(신탁사)가 사업을 시행하는 경우 전문성을 감안하여 정비구역 지정 시 사업시행자를 동시 지정하고, 정비계획·사업시행계획을 통합하여 사업을 추진할 수 있는 특례를 부여

\* 구역지정권자와 사업시행인가권자가 같은 시·군에 적용

#### ⑤ 신탁방식 표준계약서 마련 (제27조)

- (개선) 신탁사가 사업을 시행하는 정비사업에 대해, 주민·신탁사간 공정한 계약 및 주민 권익보호를 위해 국토부장관이 표준계약서를 마련

## 2. 조합임원 자격강화 및 조합운영 개선

### ① 조합임원의 자격요건 강화 (제41조)

- (현행) 조합임원이 되기 위해서는 ① 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 신임일 직전 3년동안 거주기간이 1년 이상이거나, ② 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유하고 있어야 함
- (개선) 조합임원의 자격에 대해 기존 요건에 더하여 ① 토지등소유자이며, ② 공유지분자인 경우 가장 많은 지분\*을 가지고 있을 것을 규정

\* 2인 이상의 공유자가 가장 많은 지분을 소유한 경우를 포함 (예) 갑 40%, 을 40%, 병 20% 인 경우 갑,을이 해당)

### ② 조합임원 결격사유 강화 (제43조)

- (개선) 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속은 해당 지자체 조합의 조합임원이 될수 없도록 결격사유를 강화

**③ 총회 소집요구시 본인확인절차 강화 (제44조)**

- (현행) 조합원의 5분의 1이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장에게 총회를 소집하도록 요구할 수 있으나, 요구자가 본인인지 여부를 확인하는 규정이 부재
- (개선) 조합은 조합원 또는 대의원 요구로 총회 소집 시 소집요구자가 본인인지를 확인하도록 함

**④ 시공사 선정총회시 직접출석 요건 강화 (제45조)**

- (개선) 시공사 선정을 위한 총회의 경우 조합원 과반수\*, 시공사 선정 취소의 경우 조합원 100분의 20 이상이 직접 출석하도록 함

\* 현행 '정비사업 계약업무처리기준'에 규정되어 있는 사항을 법률로 상향 입법