

국회에서 의결된 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 문재인 인

2021년 4월 13일

국무총리 정세균

국무위원
국토교통부장관 변창흠

● 법률 제18046호

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호나목 중 “위한 사업”을 “위한 사업.”으로 하고, 같은 목에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 목에 1) 및 2)를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 다목 중 “위한 사업”을 “위한 사업.”으로 하며, 같은 목에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 목에 1) 및 2)를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제11호다목 중 “특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)”을 “시장·군수등”으로 한다.

이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

- 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10조에 따른 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것
- 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

- 1) 시장·군수등 또는 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것
- 2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제9조제1항제10호 각 목 외의 부분 본문 중 “「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)”을 “공공지원민간임대주택”으로 한다.

제10조제1항제1호 중 “국민주택규모의 주택”을 “국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택”을 “공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택”으로 한다.

제11조제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 천재지변, 그 밖의 불가피한 사유로 건축물이 붕괴할 우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 용도지역의 변경을 통해 용적률을 완화하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안할 수 있다. 이 경우 기본계획의 수립권자, 정비계획의 입안권자 및 정비구역의 지정권자는 용도지역의 변경을 이유로 기부채납을 요구하여서는 아니 된다.

제14조제1항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

제20조제5항 단서 중 “도시재정비위원회”를 “도시재정비위원회(이하 “도시재정비위원회”라 한다)”로 한다.

제30조제1항 중 “경우로”를 “경우와 공공재개발사업을 통해 건설·공급되는 공공지원민간임대주택을 국가가 출자·설립한 법인 등 대통령령으로 정한 자에게 매각하는 경우로”로 한다.

제39조제2항제5호를 제7호로 하고, 같은 항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 제80조에 따른 지분형주택을 공급받기 위하여 건축물 또는 토지를 토지주택공사등과 공유하려는 경우
6. 공공임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택의 공급 및 대통령령으로 정하는 사업을 목적으로 건축물 또는 토지를 양수하려는 공공재개발사업 시행자에게 양도하려는 경우

제52조제1항제7호 중 “제54조제4항에”를 “제54조제4항, 제101조의5 및 제101조의6에”로, “소형주택의”를 “국민주택규모 주택의”로 한다.

제54조의 제목 중 “소형주택”을 “국민주택규모 주택”으로 하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 본문 중 “주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을”을 “국민주택규모 주택을”로 하며, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “제26조제1항제1호”를 “제24조제4항, 제26조제1항제1호”로 한다.

제55조의 제목 중 “소형주택의”를 “국민주택규모 주택의”로 하고, 같은 조 제1항 중 “소형주택을”을 “국민주택규모 주택을”로, “이하 이 조에서 “인수자”라”를 “이하 “인수자”라”로 하며, 같은 조 제2항 중 “소형주택의”를 “국민주택규모 주택의”로 하고, 같은 조 제3항 중 “소형주택에”를 “국민주택규모 주택에”로 하며, 같은 조 제4항 본문 및 단서 중 “소형주택”을 각각 “국민주택규모 주택”으로 한다.

제68조제4항 각 호 외의 부분 중 “제26조제1항제1호”를 “공공재건축사업을 위한 정비구역 또는 제26조제1항제1호”로, “지방건축위원회의”를 “지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의”로 하고, 같은 항에 제5호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제6호 중 “제5호까지에서”를 “제5호까지 및 제5호의2에서”로, “제26조제1항제1호”를 “공공재건축사업 또는 제26조제1항제1호”로 한다.

5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준 제69조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 공공재개발사업 시행자 또는 공공재건축사업 시행자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있다.

제72조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 공공재개발사업 시행자는 제39조제2항제6호에 따라 건축물 또는 토지를 양수하려는 경우 무분별한 분양신청을 방지하기 위하여 제1항 또는 제4항에 따른 분양공고 시 양수대상이 되는 건축물 또는 토지의 조건을 함께 공고하여야 한다.

제5장부터 제8장까지를 각각 제6장부터 제9장까지로 하고, 제5장(제101조의2부터 제101조의7까지)을 다음과 같이 신설한다.

제5장 공공재개발사업 및 공공재건축사업

제101조의2(공공재개발사업 예정구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하고, 합리적인 사업계획을 수립하기 위하여 공공재개발사업을 추진하려는 구역을 공공재개발사업 예정구역으로 지정할 수 있다. 이 경우 공공재개발사업 예정구역의 지정·고시에 관한 절차는 제16조를 준용한다.

② 정비계획의 입안권자 또는 토지주택공사등은 정비구역의 지정권자에게 공공재개발사업 예정구역의 지정을 신청할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등은 정비계획의 입안권자를 통하여 신청하여야 한다.

③ 공공재개발사업 예정구역에서 제19조제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위 또는 같은 조 제8항의 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

④ 공공재개발사업 예정구역 내에 분양받을 건축물이 제77조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제77조에도 불구하고 공공재개발사업 예정구역 지정·고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 공공재개발사업 예정구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다. 이 경우 시·도지사가 건축물을 분양받을 권리일을 따로 정하는 경우에는 제77조제2항을 준용한다.

⑤ 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 예정구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 공공재개발사업 예정구역이 공공재개발사업을 위한 정비구역으로 지정되지 아니하거나, 공공재개발사업 시행자가 지정되지 아니하면 그 2년이 되는 날의 다음 날에 공공재개발사업 예정구역 지정을 해제하여야 한다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한하여 1년의 범위에서 공공재개발사업 예정구역의 지정을 연장할 수 있다.

⑥ 제1항에 따른 공공재개발사업 예정구역의 지정과 제2항에 따른 지정 신청에 필요한 사항 및 그 절차는 대통령령으로 정한다.

제101조의3(공공재개발사업을 위한 정비구역 지정 등) ① 정비구역의 지정권자는 제8조제1항에도 불구하고 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 공공재개발사업을 위한 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자는 공공재개발사업의 추진을 전제로 정비계획을 작성하여 정비구역의 지정

권자에게 공공재개발사업을 위한 정비구역의 지정을 신청할 수 있다. 이 경우 공공재개발사업을 시행하려는 공공재개발사업 시행자는 정비계획의 입안권자에게 공공재개발사업을 위한 정비계획의 수립을 제안할 수 있다.

③ 정비계획의 지정권자는 공공재개발사업을 위한 정비구역을 지정·고시한 날부터 1년이 되는 날까지 공공재개발사업 시행자가 지정되지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음 날에 공공재개발사업을 위한 정비구역의 지정을 해제하여야 한다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한하여 1년의 범위에서 공공재개발사업을 위한 정비구역의 지정을 연장할 수 있다.

제101조의4(공공재개발사업 예정구역 및 공공재개발사업·공공재건축사업을 위한 정비구역 지정을 위한 특례) ① 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회는 공공재개발사업 예정구역 또는 공공재개발사업·공공재건축사업을 위한 정비구역의 지정에 필요한 사항을 심의하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있다. 이 경우 분과위원회의 심의는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의로 본다.

② 정비구역의 지정권자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 위한 정비구역의 지정·변경을 고시한 때에는 제7조에 따른 기본계획의 수립·변경, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정·변경 및 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정·변경이 고시된 것으로 본다.

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

제101조의6(공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

제101조의7(공공재개발사업 및 공공재건축사업의 사업시행계획 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 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 공공재개발사업 시행자 또는 공공재건축사업 시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

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 통합심의위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
 2. 「경관법」에 따른 경관위원회
 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
 4. 지방도시계획위원회
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
 6. 도시재정비위원회(공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 위한 정비구역이 재정비촉진지구 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 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

제114조 각 호 외의 부분 전단 중 “국토교통부장관은”을 “국토교통부장관 또는 시·도지사는”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 후단 중 “한국토지주택공사에”를 “한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에”로 하며, 같은 조 제7호를 제8호로 하고, 같은 조에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 지원

제126조제2항제2호 중 “제55조제1항”을 “제55조제1항, 제101조의5제2항 및 제101조의6제2항”으로, “소형주택”을 “주택”으로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

◇개정이유

정비사업은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고, 노후·불량건축물을 개량하여 도심의 주거환경을 개선하는 사업으로, 도시 내 유휴부지가 부족한 상황에서 직주근접성이 높은 주택을 공급하는 데 중요한 역할을 함.

그러나 현행 정비사업 제도의 한계로 주민 간 갈등 및 사업성 부족이 발생하여 상당수의 정비사업이 조합 설립도 하지 못하고 정체되고 있으며, 조합을 설립하더라도 복잡한 행정절차 등으로 인해 착공까지 상당한 기간이 소요되고 있는 실정임.

이에 현행 제도로는 정비사업이 어려워 주거환경 개선이 어려운 지역의 주민들이 공공기관의 참여를 희망하는 경우, 공공기관이 사업시행자등으로 참여하여 용적률 완화 등 특례를 토대로 사업을 추진하는 새로운 정비사업 유형을 신설하여, 도심 내 주거환경 개선과 주택공급 확대를 도모하려는 것임.

◇주요내용

가. 현행 제도로는 재개발이 어려운 지역에서도 주민들이 희망할 경우 재개발사업을 보다 쉽게 추

진할 수 있도록 한국토지주택공사등이 재개발사업의 사업시행자로 참여하는 공공재개발사업 유형을 신설함(제2조제2호나목).

나. 사업시행자가 한국토지주택공사등으로 일정 세대수 이상을 건설·공급하는 재건축사업을 공공재건축사업으로 정의함(제2조제2호다목).

다. 공공재건축사업을 추진하는 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 함(제68조제4항).

라. 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하기 위하여 공공재개발사업을 추진하려는 구역을 공공재개발사업 예정구역으로 지정할 수 있도록 함(제101조의2 신설).

마. 공공재개발사업 예정구역, 공공재개발사업 정비구역 또는 공공재건축사업 정비구역 지정에 필요한 사항을 심의하기 위하여 지방도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있도록 함(제101조의4 신설).

바. 공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 완화된 용적률을 적용할 수 있도록 함(제101조의5 및 제101조의6 신설).

사. 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가에 관하여 필요한 사항을 통합심의할 수 있도록 함(제101조의7 신설).

<법제처 제공>