



정비사업 추진을 활성화하고 조합운영의 투명성을 제고하는 내용의 개정 「도시 및 주거환경정비법」이 2023. 7. 18. 공포되었습니다

2023.08.09

정비사업 추진을 보다 활성화하기 위하여 관련 규제를 완화하고 절차를 간소화하되, 공유자의 조합 임원 자격 요건 및 시공자 선정 요건을 강화함으로써 조합 운영의 투명성을 제고하는 내용의 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안(이하 “개정 도시정비법”이라 합니다)이 지난 2023년 6월 30일 국회 본회의를 통과하여 2023년 7월 18일 법률 제19560호로 공포되었습니다.

이번 뉴스레터에서는 개정 도시정비법의 주요 내용과 그 시사점에 대해 살펴보도록 하겠습니다.

1. 개정 도시정비법의 주요 내용

가. 정비사업 규제완화 및 절차 개선

| 정비사업 규제완화 및 절차 개선 | | |
|--|---|---|
| | 구 도시정비법 | 개정 도시정비법 |
| 공공재개발사업의 공공임대주택 등 의무 확보비율 완화 근거 마련 (제2조) | 공공재개발사업에서 사업시행자가 의무적으로 확보해야 하는 공공임대주택 등의 비율을 토지등소유자 대상 분양분 제외 100분의 50 이상으로 고정함 | 공공재개발사업에서 사업시행자가 의무적으로 확보해야 하는 공공임대주택 등의 비율을 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체가 지역별 여건을 고려하여 조례로 완화할 수 있도록 함 |
| 정비계획 입안요청제 도입 (제13조의2) | (신설) 종전에는 정비계획의 입안 제안 제도만 존재 (제14조) : 정비계획(안)까지 마련해야만 정비계획의 입안 제안 가능 | 정비계획안이 없어도 구역계만 설정해서 정비계획의 입안을 요청할 수 있고, 정비계획의 입안권자가 그 요청을 수락할 경우 등 일정 조건하에서 구역지정권자는 계획 입안권자에게 정비계획의 기본방향을 사전제시하도록 함 |
| 신탁방식 표준 계약 | (신설) | 신탁업자가 사업을 시행할 경우 주민·신탁업자간 공정한 계약 |

| | | |
|--|---|--|
| 약서 및 표준 시행 규정 마련 (제27조) | | 을 체결할 수 있도록 국토교통부장관이 표준 계약서 및 표준 시행규정 을 마련하여 그 사용 권장할 수 있도록 함 |
| 통합심의 의무화 (제50조의2) | (신설) 중전 사업시행계획 통합심의 규정(제101조의7) 삭제 : 공공재개발사업 또는 공공재건축사업 등 공공정비사업에서만 통합심의가 규정되어 있고, 통합심의 여부도 재량으로 규정 | 민간이 추진하는 정비사업을 포함한 모든 정비사업 에서 사업시행계획인가 시 건축, 경관, 교육, 교통, 환경 등에 관한 각종 심의 내지 영향평가를 통합심의 하도록 의무화 함 |
| 사업내용 변경 필요 시 관련 심의 및 조합총회 통합처리 근거 마련(제50조의3) | (신설) | 용적률 완화 등으로 사업내용 변경이 필요할 경우 정비계획 변경과 사업시행계획인가에 필요한 심의, 조합총회를 각각 통합하여 처리할 수 있도록 함 |
| 공업지역 내 정비사업에 관한 용적률 완화 근거 마련 (제54조) | 중전에는 주거지역 내 정비사업에 대해서만 적용 | 대통령령으로 정하는 공업지역 내 정비사업 에 대해서도 국민주택규모의 주택을 건설하여 제공할 경우 용적률을 법정상한용적률까지 완화 할 수 있도록 함 |
| 역세권 등에 대한 용적률 상향 특례 신설(제66조 제2~5항, 제68조) | (신설) 중전 용적률에 관한 특례 규정(제66조) : 역세권 등 주택공급의 필요성이 높은 지역에 대하여 법적상한을 초과하는 용적률 특례를 부여할 수 있는 법적근거 부재 | 역세권 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 정비구역 에 대하여 법정상한용적률의 100분의 120까지 완화 또는 용도지역 상향 하고, 완화된 용적률을 적용받아 건설된 주택 일부를 인수자에게 공급하여 공공분양으로 활용 할 수 있도록 함 |
| 공공재개발사업에 따른 공급 주택의 분양 근거 마련(제101조의5) | (신설) 중전에는 인수자가 공급받은 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택 으로만 활용 | 공공재개발사업에서 용적률 완화에 따라 건설하는 국민주택규모 주택의 일부 를 인수자가 공급받아 분양 할 수 있도록 함 |
| 공공시행자 및 지정개발자 사업시행의 특례(제101조의8~제101조의10) | (신설) 법상 정비구역 지정 시 정비계획도 같이 수립하도록 되어 있어, 구역지정을 우선적으로 하여 신속히 사업을 추진하는 절차가 부재 | 공공시행자 · 지정개발자(신탁업자) 가 사업을 시행하는 경우 정비구역 지정제한 권한 을 부여하는 한편, 정비구역 지정 시 사업시행자를 동시 지정 할 수 있도록 하고, 정비계획과 사업시행계획을 통합한 ' 정비사업계획 '을 수립하도록 하는 등 인허가 절차를 간소화 함으로써 공공시행자 및 지정개발자가 정비사업을 보다 신속하게 추진할 수 있도록 함 |

나. 조합임원 자격강화 및 조합운영 개선

| 조합임원 자격강화 및 조합운영 개선 | | |
|---------------------|---------|----------|
| | 구 도시정비법 | 개정 도시정비법 |

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| 조합임원의 자격 요건 강화 (제41조) | 조합임원이 되기 위해서는 ① 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년동안 정비구역 내 거주기간이 1년 이상이거나, ② 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유하고 있어야 함 | 조합임원의 자격에 대해 기존 요건에 더하여 ① 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 소유한 자일 것, ② 공유 지분자인 경우 가장 많은 지분 을 가지고 있는 자일 것(2인 이상 이 가장 많은 지분을 소유한 경우를 포함)이라는 요건을 추가함 |
| 조합임원 결격사 유 강화 (제43조) | (신설) | 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의 원 또는 그 배우자 · 직계존속 · 직계비속 은 조합임원 또는 전문 조합관리인이 될 수 없도록 결격사유를 강화함 |
| 총회 소집요구시 본인확인절차 강 화(제44조) | (후단 신설) 총회 소집 요구 시 본인인지 여부 확인의 근 거 규정 없음 | 조합은 조합원 또는 대의원 요구로 총회 소집 시 소집요구자가 본인인지 여부를 대통령령으로 정하는 기준에 따라 확인 하도록 함 |
| 시공사 선정 총회 의 직접출석 요건 강화 (제45조) | (신설) | 시공사 선정 을 위한 총회의 경우 조합원 과반수* , 시공사 선정 취소의 경우 조합원 100분의 20 이상 이 직접 출석 하도록 함 * 현행 ‘정비사업 계약업무 처리기준’에 규정되어 있는 사항을 법률로 상향 입법 |

다. 적용시점 및 적용대상

개정 도시정비법은 공포 후 6개월이 경과한 2024. 1. 19. 시행될 예정이나(부칙 제1조 본문), 조합임원의 자격요건 강화를 규정한 제41조 제1항은 공포한 날인 2023. 7. 18. 즉시 시행됩니다(부칙 제1조 단서).

개정 규정 가운데 (i) 조합임원의 자격요건 강화를 규정한 제41조 제1항은 위 규정 시행 이후 조합임원을 선임(연임 포함)하는 경우부터 적용되고(부칙 제2조), (ii) 총회 소집요구 시 본인확인절차 강화를 규정한 제44조 제2항 및 시공사 선정 총회의 직접출석 요건을 강화한 제45조 제7항은 이 법 시행(2024. 1. 19.) 이후 총회를 소집하는 경우부터 적용되며(부칙 제3조), (iii) 모든 정비사업에서의 통합심의를 의무화한 제50조의2는 이 법 시행 이후 사업시행자가 통합심의를 신청하는 정비구역부터 적용되고(부칙 제4조), (iv) 이 법 시행 전에 조합임원 또는 전문조합관리인이 된 자는 조합임원 결격 사유 강화를 규정한 제43조 제1항에도 불구하고 해당 임기가 만료될 때까지는 조합임원 또는 전문조합관리인의 지위를 유지할 수 있습니다(부칙 제5조).

2. 시사점

가. 규제완화 및 절차 개선을 통하여 정비사업의 추진이 보다 활성화되고 가속화될 것으로 예상됩니다.

정비사업의 성패는 신속한 인허가에 의해 좌우될 수 있습니다. 개정 도시정비법은 정비계획 입안 요청제 도입으로 정비사업의 출발점을 앞당겼고, 각종 인허가 절차를 통합 내지 간소화함으로써 정비사업 추진을 보다 가속화시킬 것으로 예상됩니다.

특히 용적률 완화 내지 용도지역 상향 등 각종 인센티브 부여 방안 도입으로 사업성이 제고되어 정비사업 추진이 보다 진작될 것으로 기대되고, 인허가 관련 불확실성과 사업지연에 따른 리스크 또한 감소하여 보다 활발한 정비사업 추진이 이루어질 것으로 예상됩니다.

정비사업의 호흡이 한층 빨라지는 만큼 체계적인 사업관리가 반드시 필요하고, 통합 및 간소화된 인허가 과정에서 발생할 수 있는 예상치 못한 법률문제에 대하여도 신속하게 대응하는 것이 한층 더 중요해 질 것으로 생각됩니다.

나. 조합임원 자격강화 및 조합운영 개선을 통하여 조합원들의 진정한 의사가 정비사업에 실질적으로 반영될 수 있을 것으로 기대됩니다.

그 동안에는 전문성과 경험을 가진 이른바 ‘스타 조합장’을 외부에서 영입하여 이들로 하여금 정비사업을 보다 신속하게 추진하도록 하는 경우가 있었습니다. 그러나 이들은 정비사업 완수에만 초점을 맞춘 나머지 조합원들의 진정한 의사를 무시하거나, 조합원들의 이해관계에 배치되는 독단적인 결정을 하기도 하였고, 그로 인하여 불필요한 분쟁이 발생하거나 사업지연이 초래되는 경우도 많았습니다.

개정 도시정비법은 조합임원의 자격요건 및 결격사유 등을 보다 강화함으로써 정비사업 추진에 있어 조합원들의 진정한 의사 및 이해관계가 실질적으로 반영될 수 있도록 하였습니다. 그리고 이에 더하여, 총회 소집 요구나 시공자 선정 및 선정 취소 등에 관한 집합적 의사결정이 보다 효율적으로 이루어질 수 있도록 조합 총회 운영에 관한 사항들을 개선하였습니다.

개정 도시정비법의 시행에 따라 정비사업 추진에 관한 조합 의사결정을 둘러싼 불필요한 분쟁이 감소될 것으로 예상되고, 조합원들의 진정한 의사가 실질적으로 반영된 정비사업의 추진이 보다 원활하게 이루어질 것으로 기대됩니다.

다. 사업장의 특성에 맞는 효율적인 정비사업 추진이 기대됩니다.

그 동안은 신탁방식 정비사업의 많은 장점에도 불구하고 신탁방식에 관한 정보 및 전문지식 부족과 수수료 부담, 불공정 계약에 관한 우려 등으로 이를 쉽게 선택하지 못하였습니다. 그러나 개정 도시정비법 시행 이후에는 정비사업의 공공성과 공정성을 충분히 반영한 표준 계약서 및 표준 시행규정이 마련될 예정이므로 향후에는 신탁방식 정비사업의 추진을 보다 적극적으로 고려하게 될 것으로 예상됩니다.

조합방식의 경우에도 최근 시공자 선정시기를 앞당기는 서울시 도시정비조례 개정이 이루어져 2023. 7. 1.부터 시행되었고, 이를 뒷받침하는 설계도서 작성 세부기준 또한 별도 고시될 예정입니다([관련 뉴스레터 보기: 서울시 도시정비사업의 시공자 선정이 보다 빨라집니다](#)). 따라서 이러한 방식의 장·단점 역시 정비사업 추진방식을 선택하는 경우 함께 고려할 필요가 있습니다.

한편, 신탁방식 표준 계약서 및 표준 시행규정과 설계도서 작성 세부기준의 구체적인 내용이 아직 공표되지 않았으므로, 실제 수립되는 내용에 따라 합리적 판단과 적절한 대응이 이루어져야 할 것으로 생각됩니다.

이처럼 도시정비법령의 개정을 통해 신속하고 효율적인 정비사업 추진을 뒷받침하는 다양한 제도 정비 및 개선이 지속적으로 이루어지고 있습니다. 사업시행자로서는 사업장의 특성에 맞는 최선의 방식을 모색함으로써 보다 효율적인 정비사업 추진이 가능할 것으로 기대됩니다. 다만, 이를 위해서는 지속적으로 개정되고 있는 복잡한 관계규정을 제대로 파악하고 관련 규제의 내용을 폭넓게 이해할 필요가 있습니다.

법무법인(유) 세종 건설부동산분쟁그룹은 도시정비사업에 특화된 업무를 수행하는 도시정비사업팀을 갖추고 있습니다. 도시정비사업팀은 수많은 정비사업 관련 자문 및 분쟁에 관한 업무처리를 통해 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있고, 이를 바탕으로 정비사업의 진행 과정에서 발생하거나 예상되는 문제점에 대하여 각종 자문 및 소송수행 등 우수한 법률서비스를 제공하고 있습니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있거나 도움이 필요하신 경우 언제든지 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담드리도록 하겠습니다.

관련구성원

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

김창화

변호사

02-316-4086

chwkim@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com