

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 (한준호의원 대표발의)

의안 번호	13169
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 22.

발 의 자 : 한준호 · 이기현 · 황명선
박균택 · 김우영 · 이재정
모경종 · 김영환 · 박상혁
신영대 · 김기표 · 이정문
의원(12인)

제안이유

노후계획도시 정비사업은 노후화된 계획도시를 광역적·체계적으로 정비하여 도심 내 주택을 공급할 수 있는 핵심 수단 중 하나로써, 정비사업이 빠르게 추진될 수 있도록 제도적으로 지원하는 것이 매우 중요함.

한편, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 노후계획도시법)이 제정된 이후 1기 신도시 등에서 노후계획도시 정비사업이 진행되고 있으나, 정비사업 관련 각종 계획의 통합 수립, 법정 주민단체의 조기 설립을 통한 참여도 제고, 토지등소유자의 동의서 제출의 편의성 제고 등 속도감 있는 정비사업 추진을 위한 제도개선의 필요성이 지속 제기되고 있는 상황임.

이에, 정부는 지난 9월 7일 “주택공급 확대방안”을 통해 「노후계획도시법」 등 정비사업 관련 법률을 일제히 정비하여 과감한 규제 완

화를 통한 정비사업의 신속한 추진을 지원하겠다고 발표하였음.

본 개정안은 「노후계획도시법」의 특별정비계획과 「도시 및 주거환경정비법」의 사업시행계획을 동시에 수립하는 특례(안 제26조의2, 제26조의3 신설), 주민대표단, 예비사업시행자 및 예비총괄사업관리자 제도(안 제18조의2 및 제18조의3 신설, 안 제19조 및 제20조 개정), 목적이 유사·동일한 사항에 대한 토지등소유자 동의서의 인정 특례(안 제18조의4, 제18조의5 신설), 노후계획도시 정비플랫폼의 운영 근거(안 제35조의2) 등을 도입함으로써, 노후계획도시 정비사업을 통한 주택 공급 촉진 및 미래도시 전환을 차질없이 신속히 추진할 수 있도록 지원하려는 것임.

주요내용

가. 노후계획도시 정비사업에서의 주택단지에 관한 정의를 도입함(안 제2조).

나. 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 특별정비예정구역 간 결합을 허용하고, 특별정비구역의 분할, 통합 및 결합의 요건 등에 관한 조례 제정권한을 도에서 시·군으로 이양함(안 제15조).

다. 기본계획을 공람 중인 특별정비예정구역 또는 특별정비계획을 수립 중인 지역에서 건축물대장 상 전유부분 분할 등을 제한할 수 있도록 근거를 마련함(안 제16조).

라. 선도지구 지정에 필요한 항목 중 주민 참여도를 주민 동의율로 수

정 함(안 제18조).

마. 노후계획도시정비사업을 추진하려는 토지등소유자가 주민대표단을 구성할 수 있게 하고, 구성 방법, 역할 등 주민대표단의 운영·기능에 관하여 필요한 사항을 정함(안 제18조의2 및 안 제18조의3).

바. 토지등소유자의 동의방식을 법률에 근거하고, 목적이 동일·유사한 사항에 대한 동의서를 상호 인정하는 특례를 도입함(안 제18조의4 및 제18조의5).

사. 특별정비구역 지정 전에 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 예비사업시행자로 지정할 수 있도록 하고, 사업시행자 지정에 관한 동의요건을 보완함(안 제19조).

아. 특별정비구역 지정 전에 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 예비총괄사업관리자로 지정할 수 있도록 함(안 제20조).

자. 공공·신탁방식으로 특별정비구역을 먼저 지정하여 정비사업을 추진하는 경우, 특별정비계획과 「도시 및 주거환경정비법」의 사업시행계획을 통합하여 수립할 수 있는 특례를 도입함(안 제26조의2 및 제26조의3).

차. 노후계획도시정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 지원하기 위한 노후계획도시정비플랫폼에 관한 법적 근거를 마련함(안 제35조의2).

카. 지정권자가 기본계획 주민공람 공고 이후 건축물을 분양받을 수 있는 권리산정기준일을 설정할 수 있도록 근거를 마련함(안 제39조).

타. 토지등소유자의 동의서 위조 및 매매, 행위제한 위반, 주민대표단 무단 운영 또는 임의 구성 등에 대한 벌칙을 규정함(안 제40조).

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다. 다만, 도로, 철도 등의 시설로 인한 분리 또는 관계 법령에 따른 별개의 사용승인 및 구분관리 등 대통령령으로 정하는 경우에는 각각 별개의 주택단지로 간주하되, 노후계획도시정비사업이 완료된 경우 하나의 주택단지로 간주한다.

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

나. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

제15조제1항제3호 중 “특별정비구역”을 “특별정비예정구역 또는 특별정비구역을”로 하고, 같은 조 제2항 중 “특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도”를 “특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시·군”으로 한다.

제16조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위한 행위제한에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항을 준용하되, 이 경우 “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비예정구역”은 “특별정비예정구역”으로, “정비계획”은 “특별정비계획”으로 본다. 다만, 행위제한의 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.

제18조제3항 중 “참여도”를 “동의율”로 한다.

제18조의2부터 제18조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제18조의2(주민대표단의 구성·승인 등) ① 토지등소유자는 기본계획 수립·고시 이후 특별정비예정구역별로 주민대표기구(이하“주민대표단”이라 한다)를 구성할 수 있다.

② 주민대표단은 대표 1명과 감사를 포함하여 5명 이상 25명 이하로 구성한다.

③ 주민대표단은 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 지정권자의 승인을 받아야 한다.

④ 주민대표단의 운영, 비용부담, 단원의 선임 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조의3(주민대표단의 기능) ① 주민대표단은 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 사업시행자 또는 예비사업시행자의 선정 및 변경

2. 총괄사업관리자 또는 예비총괄사업관리자의 선정 및 변경
3. 개략적인 특별정비계획의 작성
4. 관계 법률에 따른 조합 구성 또는 사업시행자 지정 등을 위한 준비업무
5. 특별정비구역 지정 제안
6. 그밖에 노후계획도시정비사업 추진을 위하여 대통령령으로 정하는 업무

② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나, 제19조제4항에 따라 지정권자가 예비사업시행자를 지정한 경우 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 조합 또는 주민대표기구를 구성·설립할 수 있다.

1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 또는 「주택법」 제11조에 따른 주택리모델링조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 조합 등을 구성·설립할 수 있다.
2. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제2호 또는 제3호에 해당하는 자를 지정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의를 구성할 수 있다.
3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제5호에 해당하는 자를 지정한

경우 특별정비구역 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 소집할 수 있다.

③ 주민대표단이 제2항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 설립을 결정한 경우 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다.

제18조의4(토지등소유자의 동의방법 등) ① 다음 각 호에 대한 동의(동의를 한 사항의 철회를 포함한다)는 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다)를 제출하는 방법으로 한다. 이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

1. 제11조제2항 또는 제26조의2제1항에 따라 특별정비구역 지정을 제안하는 경우
2. 제15조제1항에 따라 특별정비구역을 분할·통합·결합하는 경우
3. 제17조제1항제2호에 따라 특별정비구역 지정의 해제를 요청하는 경우
4. 제18조제3항에 따라 선도지구 지정에 대해 동의하는 경우
5. 제18조의2제3항에 따라 주민대표단을 구성하는 경우
6. 제19조제2항 또는 제4항에 따라 사업시행자 또는 예비사업시행자

지정에 동의하는 경우

7. 제20조제1항 또는 제5항에 따라 총괄사업관리자 또는 예비총괄사업관리자 지정에 동의하는 경우

8. 제20조제3항에 따라 총괄사업관리자 지정을 제안하는 경우

9. 제26조의3제1항에 따라 사업시행자 지정에 동의하는 경우

10. 제26조의3제5항에 따라 정비사업시행계획인가를 신청하는 경우

② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 수립권자 또는 지정권자가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서 또는 전자서명동의서(이하 이항에서 “동의서”라 한다)를 작성하는 경우 제18조의2제3항에 해당하는 때에는 지정권자가 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인(檢印) 또는 확인한 동의서를 사용하여야 하며, 검인 또는 확인을 받지 아니한 동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법·절차 및 제1항에 따른 전자서명동의서의 본인확인 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호에 따라

토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.

1. 토지등소유자가 제18조의2에 따른 주민대표단의 설립에 동의하거나 제18조제3항에 따른 선도지구 지정에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다.
2. 토지등소유자가 제19조제3항에 따른 예비사업시행자 또는 제20조제5항에 따른 예비총괄사업관리자 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 또는 제20조제1항 및 제3항에 따른 총괄사업관리자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 예비사업시행자 또는 예비총괄사업관리자가 지정을 신청하려는 사업시행자 또는 총괄사업관리자와 같아야 한다.
3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 토지등소유자가 제19조제2항제2호 또는 제3호에 해당하는 자로 예비사업시행자 지정에 동의한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의 구성에 대한 동의로 본다.

② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것
2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

제19조의 제목 “(노후계획도시정비사업의 사업시행자)”를 “(노후계획도시정비사업의 사업시행자 등)”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “제1항”을 “제2조제6호 각 목의 관계 법령에서 규정한 사업시행자 지정 동의요건”으로, “과반수”를 “과반수와 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자(재건축사업 및 리모델링사업의 경우 주택단지별 구분소유자의 과반수로 한다)”로, “자를”을 “자 중 관계 법령 상 사업시행자 지정이 가능한 자를”로 하며, 같은 조 제3항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(종전의 제3항) 중 “제2항에 따른 사업시행자”를 “제2항 및 제4항에 따른 사업시행자 및 예비사업시행자”로 한다.

③ 주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 제2항 각 호(제1호·제4호는 제외한다)에 해당하는 자와 노후계획도시정비사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결할 수 있다.

④ 지정권자는 제3항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 예비사업시행자로 지정하거나 해제할 수 있다.

제20조제4항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(종전의 제4항) 중 “방법 등”을 “방법, 제4항 및 제5항에 따른 예비총괄사업관리자 지정 등”으로 한다.

④ 주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 제1항에 해당하는 자와 협약등을 체결할 수 있다.

⑤ 지정권자는 제4항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 예비총괄사업관리자로 지정하거나 해제할 수 있다.

제26조의2, 제26조의3, 제35조의2, 제39조 및 제40조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(특별정비구역 지정의 특례) ① 제2조제6호가목에 따른 노후 계획도시정비사업의 신속한 추진을 위하여 제19조제4항에 따른 예비사업시행자는 제11조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 특별정비구역의 지정권자에게 특별정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 예비사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 특별정비구역의 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 노후계획도시정비사업의 명칭
2. 특별정비구역의 위치, 면적 등 개요
3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향
4. 그밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따라 예비사업시행자가 특별정비구역의 지정을 제안한 경우 특별정비구역의 지정권자는 제11조 및 제13조에도 불구하고

특별정비계획을 수립하기 전에 특별정비구역을 지정할 수 있다.

③ 특별정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 특별정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제12조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 특별정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제13조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획을 포함한 정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다.

⑤ 제2항 및 제4항에 따라 특별정비구역이 지정·고시되면, 그 고시일에 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의8에 따른 정비구역의 지정·변경 등을 받은 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 특별정비구역의 지정제안 및 특별정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조의3(재개발 및 재건축 사업시행의 특례) ① 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우 특별정비구역의 지정권자는 토지등소유자의 과반수와 주택단지별 구분소유자의 과반수(재개발사업의 경우 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자로 한다) 이상이 동의하는 경우에는 특별정비구역의 지정과 동시에 예비사업시행자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제26조의2에 따라 특별정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 예비사업시행자의 사업시행자 지

정에 동의한 것으로 본다.

② 특별정비구역의 지정권자는 제1항에 따라 예비사업시행자를 사업시행자로 지정하는 때에는 노후계획도시정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 사업시행자는 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획을 수립하여야 한다. 이 경우 “정비구역의 지정권자”는 “특별정비구역의 지정권자”로 본다.

④ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제1항제1호에도 불구하고, 제12조제1항에 따른 특별정비계획의 내용을 포함하여 수립하여야 한다.

⑤ 신탁업자가 제3항에 따른 정비사업계획 인가(최초 정비사업계획 인가를 말한다)를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 제26조의2에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 동의한 것으로 본다.

⑥ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 제12조에 따른 특별정비계획의 수립·변경 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4

호가목·다목 및 마목의 경우만 해당한다)의 결정·변경 등을 받은 것으로 본다.

⑦ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 제17조, 제24조, 제25조, 제26조제2항 및 제3항, 제29조, 제30조, 제32조 및 제33조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획”은 “정비사업계획”으로 본다.

⑧ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제7항에도 불구하고, 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제10조부터 제13조까지, 제17조제3항부터 제5항까지, 제54조, 제55조, 제59조는 준용하지 아니한다.

⑨ 제1항부터 제8항까지 규정한 사항 외에 사업시행자 지정, 정비사업계획 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조의2(노후계획도시정비플랫폼의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 노후계획도시정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 노후계획도시정비플랫폼을 구축하여 운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 노후계획도시정비플랫폼의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 노후계획도시정비플랫폼은 노후계획도시정비사업 업무와 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템 등 국토교통부령으로 정하는 시스템과 전자적으로 연계하여 활

용할 수 있다.

④ 제1항에 따른 노후계획도시정비플랫폼의 운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도 조례로 정한다.

제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) 노후계획도시 정비사업을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조를 준용한다. 이 경우 “정비사업”은 “노후계획도시정비사업”으로, “제16조제2항 전단”은 “제13조 제3항 전단”으로, “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다.

제40조(벌칙) ① 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 위조한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 매도하거나 매수한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제16조제1항을 위반하여 허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행위를 한 자
2. 제18조의2제3항을 위반하여 주민대표단의 승인을 받지 아니하고

제18조의3제1항 각 호의 업무를 수행하거나 주민대표단을 구성·운영한 자

3. 제18조의2제3항에 따라 승인받은 주민대표단이 구성되어 있음에도 불구하고 임의로 주민대표단을 구성하여 이 법에 따른 노후계획도시정비사업을 추진한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제39조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 법 시행 전 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」에 따라 구성한 주민대표단은 이 법 개정규정에 의하여 구성한 것으로 본다. 다만, 이 법 시행 후 3월 이내에 개정규정 제18조의2에 따른 구성요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받아야 한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 7. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. <u>“주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다. 다만, 도로, 철도 등의 시설로 인한 분리 또는 관계 법령에 따른 별개의 사용승인 및 구분관리 등 대통령령으로 정하는 경우에는 각각 별개의 주택단지로 간주하되, 노후계획도시정비사업이 완료된 경우 하나의 주택단지로 간주한다.</u> <u>가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지</u> <u>나. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설</u>

	<u>한 일단의 토지</u>
제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 지정권자는 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 특별정비구역을 지정할 수 있다.	제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 결합	3. ----- -- <u>특별정비예정구역 또는 특별정비구역을</u> -----
② 제1항에 따른 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건, 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- <u>특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시·군</u> ----- ---
제16조(행위 등의 제한) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제16조(행위 등의 제한) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ <u>비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위한 행위제한에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제7항을 준용하되, 이 경우 “제6조제1</u>

제18조(노후계획도시정비선도지구의 지정 및 지원) ①·② (생략)

③ 지정권자는 선도지구를 지정하거나 변경 지정할 때에는 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요를 고려하여야 한다.

④ ~ ⑥ (생략)

<신설>

항”은 “제6조제2항”으로, “정비예정구역”은 “특별정비예정구역”으로, “정비계획”은 “특별정비계획”으로 본다. 다만, 행위제한의 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.

제18조(노후계획도시정비선도지구의 지정 및 지원) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-- 동의율-----

---.

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제18조의2(주민대표단의 구성·승인 등) ① 토지등소유자는 기본계획 수립·고시 이후 특별정비예정구역별로 주민대표기구(이하“주민대표단”이라 한다)를 구성할 수 있다.

② 주민대표단은 대표 1명과 감사를 포함하여 5명 이상 25명 이하로 구성한다.

③ 주민대표단은 토지등소유자

<신 설>

의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 지정권자의 승인을 받아야 한다.

④ 주민대표단의 운영, 비용부담, 단원의 선임 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조의3(주민대표단의 기능) ①

주민대표단은 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 사업시행자 또는 예비사업시행자의 선정 및 변경
2. 총괄사업관리자 또는 예비총괄사업관리자의 선정 및 변경
3. 개략적인 특별정비계획의 작성
4. 관계 법률에 따른 조합 구성 또는 사업시행자 지정 등을 위한 준비업무
5. 특별정비구역 지정 제안
6. 그밖에 노후계획도시정비사업 추진을 위하여 대통령령으로 정하는 업무

② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나, 제19조제4항에 따

라 지정권자가 예비사업시행자를 지정한 경우 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 조합 또는 주민대표기구를 구성·설립할 수 있다.

1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 또는 「주택법」 제11조에 따른 주택리모델링조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 조합 등을 구성·설립할 수 있다.

2. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제2호 또는 제3호에 해당하는 자를 지정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의를 구성할 수 있다.

3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지

<신 설>

정권자가 예비사업시행자로 제19조제2항제5호에 해당하는 자를 지정한 경우 특별정비구역 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 소집할 수 있다.

③ 주민대표단이 제2항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 설립을 결정한 경우 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다.

제18조의4(토지등소유자의 동의 방법 등) ① 다음 각 호에 대한 동의(동의를 한 사항의 철회를 포함한다)는 서면동의서 또는 전자서명동의서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 한 동의서를 말한다. 이하 같다)를 제출하는 방법으로 한다. 이 경우 서면동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하

며, 주민등록증, 여권 등 신원을
확인할 수 있는 신분증명서의
사본을 첨부하여야 한다.

1. 제11조제2항 또는 제26조의2
제1항에 따라 특별정비구역
지정을 제안하는 경우

2. 제15조제1항에 따라 특별정
비구역을 분할·통합·결합하
는 경우

3. 제17조제1항제2호에 따라 특
별정비구역 지정의 해제를 요
청하는 경우

4. 제18조제3항에 따라 선도지
구 지정에 대해 동의하는 경
우

5. 제18조의2제3항에 따라 주민
대표단을 구성하는 경우

6. 제19조제2항 또는 제4항에
따라 사업시행자 또는 예비사
업시행자 지정에 동의하는 경
우

7. 제20조제1항 또는 제5항에
따라 총괄사업관리자 또는 예
비총괄사업관리자 지정에 동
의하는 경우

8. 제20조제3항에 따라 총괄사

업관리자 지정을 제안하는 경우

9. 제26조의3제1항에 따라 사업
시행자 지정에 동의하는 경우

10. 제26조의3제5항에 따라 정
비사업시행계확인가를 신청
하는 경우

② 제1항에도 불구하고 토지등
소유자가 해외에 장기체류하거
나 법인인 경우 등 불가피한 사
유가 있다고 수립권자 또는 지
정권자가 인정하는 경우에는 토
지등소유자의 인감도장을 찍은
서면동의서에 해당 인감증명서
를 첨부하는 방법으로 할 수 있
다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 서면
동의서 또는 전자서명동의서(이
하 이 항에서 “동의서”라 한다)
를 작성하는 경우 제18조의2제3
항에 해당하는 때에는 지정권자
가 대통령령으로 정하는 방법
에 따라 검인(檢印) 또는 확인한
동의서를 사용하여야 하며, 검
인 또는 확인을 받지 아니한 동
의서는 그 효력이 발생하지 아

<신 설>

니한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 토지
등소유자의 동의자 수 산정 방
법·절차 및 제1항에 따른 전자
서명동의서의 본인확인 방법 등
에 필요한 사항은 대통령령으로
정한다.

제18조의5(토지등소유자의 동의
인정에 관한 특례) ① 토지등소
유자가 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 사항에 대하여 동
의하는 경우, 제2항의 요건을
모두 충족한 경우에 한정하여
다음 각 호에 따라 토지등소유
자가 동의하지 아니한 다른 사
항에 대하여도 동의를 한 것으
로 본다.

1. 토지등소유자가 제18조의2에
따른 주민대표단의 설립에 동
의하거나 제18조제3항에 따른
선도지구 지정에 동의한 경우
그 중 어느 하나에 대한 동의
는 다른 하나에 대한 동의로
본다.

2. 토지등소유자가 제19조제3항
에 따른 예비사업시행자 또는

제20조제5항에 따른 예비총괄사업관리자 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정 또는 제20조제1항 및 제3항에 따른 총괄사업관리자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 예비사업시행자 또는 예비총괄사업관리자가 지정을 신청하려는 사업시행자 또는 총괄사업관리자와 같아야 한다.

3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 토지등소유자가 제19조제2항제2호 또는 제3호에 해당하는 자로 예비사업시행자 지정에 동의한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의 구성에 대한 동의로 본다.

② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사

제19조(노후계획도시정비사업의
사업시행자) ① (생략)

② 지정권자는 제1항에도 불구하고 토지등소유자의 과반수가 동의한 경우에는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자로 지정된 자는 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 사업시행자로 본다.

1. ~ 7. (생략)

<신설>

항을 포함하여 동의를 받을 것

2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

제19조(노후계획도시정비사업의
사업시행자 등) ① (현행과 같음)

② ----- 제2조제6호 각 목의 관계 법령에서 규정한 사업시행자 지정 동의요건--- 과반수와 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자(재건축사업 및 리모델링사업의 경우 주택단지별 구분소유자의 과반수로 한다)---자 중 관계 법령 상 사업시행자 지정이 가능한 자를 ---. -----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

③ 주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 대통령령으로 정하는

<u><신 설></u> ③ 제2항에 따른 사업시행자의 지정 절차 및 요건 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① ~ ③ (생략) <u><신 설></u> <u><신 설></u>	<u>절차를 거쳐 제2항 각 호(제1호·제4호는 제외한다)에 해당하는 자와 노후계획도시정비사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결할 수 있다.</u> <u>④ 지정권자는 제3항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 예비사업시행자로 지정하거나 해제할 수 있다.</u> <u>⑤ 제2항 및 제4항에 따른 사업시행자 및 예비사업시행자-----</u> <u>-----</u> <u>---.</u> 제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 제1항에 해당하는 자와 협약등을 체결할 수 있다.</u> <u>⑤ 지정권자는 제4항에 따라 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를</u>
---	--

④ 제1항 및 제2항에 따른 총괄사업관리자의 지정 방법 및 업무 범위, 제3항에 따른 지정 제안의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<신 설>

받아 예비총괄사업관리자로 지정하거나 해제할 수 있다.

⑥ -----

----- 방법, 제4항 및 제5항에 따른 예비총괄사업관리자 지정 등-----.

제26조의2(특별정비구역 지정의 특례) ① 제2조제6호가목에 따른 노후계획도시정비사업의 신속한 추진을 위하여 제19조제4항에 따른 예비사업시행자는 제11조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등 소유자의 동의를 받아 특별정비구역의 지정권자에게 특별정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 예비사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 특별정비구역의 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 노후계획도시정비사업의 명칭

2. 특별정비구역의 위치, 면적 등 개요

3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향

4. 그밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따라 예비사업시행자가 특별정비구역의 지정을 제안한 경우 특별정비구역의 지정권자는 제11조 및 제13조에도 불구하고 특별정비계획을 수립하기 전에 특별정비구역을 지정할 수 있다.

③ 특별정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 특별정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방위원회 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제12조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 특별정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제13조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획을

<신 설>

포함한 정비구역”은 “특별정비 구역”으로 본다.

⑤ 제2항 및 제4항에 따라 특별 정비구역이 지정·고시되면, 그 고시일에 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의8에 따른 정비 구역의 지정·변경 등을 받은 것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 특별정비구역의 지정제안 및 특별정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조의3(재개발 및 재건축 사업 시행의 특례) ① 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우 특별정비구역의 지정권자는 토지등소유자의 과반수와 주택 단지별 구분소유자의 과반수(재개발사업의 경우 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자로 한다) 이상이 동의하는 경우에는 특별정비구역의 지정과 동시에 예비사업시행자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제2

6조의2에 따라 특별정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 예비사업시행자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.

② 특별정비구역의 지정권자는 제1항에 따라 예비사업시행자를 사업시행자로 지정하는 때에는 노후계획도시정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 사업시행자는 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획을 수립하여야 한다. 이 경우 “정비구역의 지정권자”는 “특별정비구역의 지정권자”로 본다.

④ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제1항제1호에도 불구하고, 제12조제1항에 따른 특별정비계획의

내용을 포함하여 수립하여야 한다.

⑤ 신탁업자가 제3항에 따른 정비사업계획 인가(최초 정비사업 계획인가를 말한다)를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 제26조의2에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 동의한 것으로 본다.

⑥ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 제12조에 따른 특별정비계획의 수립·변경 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호가목·다목 및 마목의 경우만 해당한다)의 결정·변경 등을 받은 것으로 본다.

⑦ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 제17조, 제24조, 제

<신 설>

25조, 제26조제2항 및 제3항, 제29조, 제30조, 제32조 및 제33조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획”은 “정비사업계획”으로 본다.

⑧ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제7항에도 불구하고, 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제10조부터 제13조까지, 제17조제3항부터 제5항까지, 제54조, 제55조, 제59조는 준용하지 아니한다.

⑨ 제1항부터 제8항까지 규정한 사항 외에 사업시행자 지정, 정비사업계획 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조의2(노후계획도시정비플랫폼의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 노후계획도시정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 노후계획도시정비플랫폼을 구축하여 운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 노후계획

<신 설>

도시정비플랫폼의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 노후계획도시정비플랫폼은 노후계획도시정비사업 업무와 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템 등 국토교통부령으로 정하는 시스템과 전자적으로 연계하여 활용할 수 있다.

④ 제1항에 따른 노후계획도시정비플랫폼의 운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도 조례로 정한다.

제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) 노후계획도시정비사업을 통한 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조를 준용한다. 이 경우 “정비사업”은 “노후계획도시정비사업”으로, “제16조제2항 전단”은 “제13조제3항

<신 설>

전단”으로, “제6조제1항”은 “제6조제2항”으로, “정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다.

제40조(벌칙) ① 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 위조한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는 전자서명동의서를 매도하거나 매수한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제16조제1항을 위반하여 허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행위를 한 자

2. 제18조의2제3항을 위반하여 주민대표단의 승인을 받지 아니하고 제18조의3제1항 각 호의 업무를 수행하거나 주민대

	<u>표단을 구성·운영한 자</u> <u>3. 제18조의2제3항에 따라 승인</u> <u>받은 주민대표단이 구성되어</u> <u>있음에도 불구하고 임의로 주</u> <u>민대표단을 구성하여 이 법에</u> <u>따른 노후계획도시정비사업을</u> <u>추진한 자</u>
--	--