

■ 최신 법령 ■

도시 및 주거환경정비법

[법률 제13912호, 2016. 1. 27. 일부개정, 일부 2016. 7. 28. 시행]

1. 개정 이유

사업성 부족과 복잡한 사업절차로 장기간 정체되고 있는 정비사업장이 증가함에 따라 정비사업의 사업성을 개선하고 절차를 간소화할 필요성이 대두되었습니다.

이에 개정 도시 및 주거환경정비법은 오피스텔의 건축을 허용하고, 정비구역 지정·해제 권한을 도지사로부터 시장, 군수로 이양하며, 기부채납에 대한 현금 납부를 허용하는 등 정비사업의 사업성 개선을 위한 규정을 마련하였습니다.

또한 재건축사업의 동별 동의요건을 완화하며, 공공이 시행하는 주택재개발사업에는 국·공유지를 시행자에게 무상양여할 수 있도록 하였습니다.

한편, 조합 청산인의 임무를 법률에 명시하고 이를 위반하는 경우 처벌하도록 함으로써 청산절차가 투명해질 수 있도록 하였습니다.

나아가 안전사고 우려가 높은 공동주택에 대한 신속한 정비사업을 위하여는 사업절차를 간소화하고 인센티브를 부여하는 등 현행 제도의 미비점을 보완하여 도시 재정비 기능이 강화될 수 있도록 그 근거를 마련하였습니다.

2. 주요내용

가. 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있는 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자

치도지사 또는 시장은 도시·주거환경정비기본계획을 수립하지 아니하고 정비사업을 시행할 수 있도록 함(제3조 제1항단서).

- 나. 도지사가 가지고 있는 정비계획 수립 및 정비구역 지정·해제 권한 등을 시장 및 군수에게 이양하도록 함(제4조, 제4조의3, 제4조의4 및 제5조).
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기부채납 규정에도 불구하고 용도지역 변경 등을 수반하는 정비사업 시행 시 사업시행자가 대지 가액의 일부에 해당하는 금액을 현금으로 납부하도록 허용함(제4조 제10항 및 제14항 신설).
- 라. 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있는 경우 정비계획의 입안 제안할 수 있는 자를 지정개발자 또는 주택공사 등으로 확대함(제4조 제4항).
- 마. 주택재개발사업 및 주택재건축사업에 의하여 건설하여 공급할 수 있는 건축물에 오피스텔을 추가하되, 준주거·상업지역에서 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하까지만 허용함(제6조 제2항, 제3항 및 제7항).
- 바. 시장·군수가 사업시행자를 지정할 수 있는 대상에 주택공사 등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동시행하는 경우를 포함함(제8조 제4항).
- 사. 지정개발자 약칭에서 함께 규정하고 있는 지정 요건을 분리하여 별도로 규정함(제8조 제4항 후단 신설).
- 아. 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있어 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있는 요건에 주택의 구조안전상 사용제한·사용금지를 추가함(제8조 제4항 제1호).
- 자. 토지등소유자의 과반수 동의 시 시장·군수가 지정개발자 또는 주택공사등이 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행할 수 있도록 함(제9조 제1항).

- 차. 조합임원이 6개월 이상 선임되지 아니한 경우, 시장·군수는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하게 할 수 있도록 함(제15조 제6항 후단 및 제21조 제5항·제6항 신설).
- 카. 조합설립 시 동별 구분소유자의 동의 요건을 2분의 1 이상으로 완화하고, 동별 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의요건을 삭제함(제16조 제2항).
- 타. 시공사등이 조합등에 대한 채권의 일부를 포기하는 경우에도 「조세특례제한법」 제104조의26에 따라 해당 사업연도의 소득금액을 계산할 때 손금에 산입할 수 있도록 함(제16조의2 제7항).
- 파. 추진위원회 또는 조합설립을 위하여 서면동의서를 작성하는 경우 시장·군수가 검인(檢印)한 서면동의서를 사용하도록 하며, 검인을 받지 아니한 동의서는 효력이 발생하지 아니한 것으로 함(제17조 제2항 신설).
- 하. 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관 지방이전 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 정비구역 내 토지 또는 건축물을 양수한 자 모두를 조합원으로 봄(제19조 제1항 단서 신설).
- 거. 지정개발자를 통하여 긴급히 정비사업을 시행하는 경우 정비구역안의 토지소유자의 동의요건을 면제함(제28조 제6항).
- 너. 긴급히 정비사업을 시행하는 경우 법적상한용적률까지 건축을 허용하고, 이에 따른 소형주택 공급의무를 면제함(제30조의3 제2항 및 제42조 제4항).
- 더. 용적률 완화에 따른 소형주택은 원칙적으로 장기공공임대주택으로 건설하고, 예외적으로 분양전환 임대주택으로 활용하는 것을 허용함(제30조의3 제6항 단서 신설).

- 러. 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관 지방이전 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 정비구역 내 토지 또는 건축물을 양수한 자에 대하여는 양수한 주택 수만큼 우선공급을 허용함(제48조 제2항 제7호 나목).
- 머. 국가 또는 시·도가 보조하거나 융자하는 정비기반시설 건설에 소요되는 비용의 일부를 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역에 대하여는 우선 보조하거나 융자할 수 있도록 함(제63조 제1항).
- 버. 국유지·공유지의 무상양여 대상사업의 범위를 도시영세민을 집단 이주시켜 형성된 재개발구역으로 확대함(제68조 제1항부터 제3항까지).
- 서. 자료공개 의무 등 청산인의 임무를 규정함(제81조 제1항 및 제2항).
- 어. 시장 및 군수는 정비기금을 설치할 수 있도록 하고, 기부채납에 갈음하여 현금으로 납부 받은 금액을 정비기금의 재원에 추가하도록 함(제82조 제1항 단서 및 제2항 제4호의2 신설).
- 저. 전문조합관리인의 경우에도 추진위원장 및 조합임원에 준하여 처벌할 수 있도록 함(제84조, 제84조의3 제2호·제5호, 제85조 제5호 및 제86조 제1호·제6호·제7호).
- 처. 뇌물죄 적용에 있어 공무원 의제대상에 청산인을 추가함(제84조).
- 커. 자료 미공개 및 거부, 속기록 미작성 등을 위반한 청산인에게도 벌칙을 부과함(제86조).

3. 다운로드 : 도시 및 주거환경정비법

<출처 : 국가법령정보센터>