

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . . (제 회)	

도시 및 주거환경정비법 시행령  
일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	20 . . .

법제처 심사 전

## 1. 의결주문

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

## 2. 제안이유

재개발의 노후도 요건을 완화하고, 주거환경개선사업·재개발사업에서 토지 또는 건축물을 공유한 경우 공유자 4분의 3 동의로도 토지등소유자 대표를 선정할 수 있도록 하는 한편,

부지의 효율적 이용 등을 위해 정비계획 입안 요건에 부합하지 않더라도 포함할 수 있는 지역의 면적을 정비계획 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하로 상향하려는 것임.

## 3. 주요내용

가. 주거환경개선사업·재개발사업에서 토지 또는 건축물을 공유한 경우 공유자 4분의 3 동의로도 토지등소유자 대표를 선정할 수 있도록 함 (안 제33조)

나. 재개발사업을 위한 정비계획 입안 요건 중 노후·불량건축물의 수를 전체 건축물의 수의 5분의 3(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구 지정된 지역에서는 2분의 1) 이상으로 완화하고, 부지의 효율적 이용 등을 위해 정비계획 입안 요건에 부합하지 않더라도 포함할 수 있는 지역의 면적을 정비계획 입안대상지역

면적의 100분의 120 이하로 상향(안 별표 1)

#### 4. 주요토의과제

없 음

#### 5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 전

3) 행정규제 : 규제심사 대상여부 사전검토 요청

## 도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령안

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제33조제1항제1호가목 단서 중 “다만, 재개발구역의 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조에 따른 전통시장 및 상점가로서”를 “다만,”으로 한다.

별표 1 제2호 각 목 외의 부분 전단 중 “3분의 2”를 “5분의 3”으로, “이상”을 “이상(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구가 지정된 지역에서는 2분의 1 이상으로 한다)”으로 하고, 같은 호 나목 중 “3분의 2”를 “5분의 3”으로, “이상”을 “이상(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구가 지정된 지역에서는 2분의 1 이상으로 한다)”으로 하며, 같은 표 제4호 및 제5호를 각각 제5호 및 제6호로 하고, 같은 표에 제4호를 다음과 같이 신설하며, 같은 표 제5호(종전의 제4호) 중 “무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며, 부지”를 “부지”로, “110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다”를 “120 이

하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다”로 한다.

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 접도율, 과소토지, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도 조례로 이를 따로 정할 수 있다. 이 경우 호수밀도, 접도율, 과소토지 요건의 경우 재개발 사업을 위한 정비계획 입안 대상 지역 중 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 4분의 3 이상인 경우에는 시·도 조례를 적용하지 아니한다.

## 부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.



을 여럿이서 공유하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 수 있다.

나. ~ 라. (생략)

2. ~ 5. (생략)

② ~ ④ (생략)

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

나. ~ 라. (현행과 같음)

2. ~ 5. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

정비계획의 입안대상지역(제7조제1항 관련)

1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
  - 가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 특정건축물정리에 관한특별조치법 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
  - 나. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50퍼센트 이상인 지역
  - 다. 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역
  - 라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
  - 마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
  - 바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과도하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
  - 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역
  - 아. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역
  - 자. 법 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역 및 정비예정구역
  - 차. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역
  - 카. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 및 같은 법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역



2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 5분의 3(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구가 지정된 지역에서는 2분의 1 이상으로 한다)인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다.

가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 5분의 3(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구가 지정된 지역에서는 2분의 1 이상으로 한다)이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역

마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역

바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역

사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역

아. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역

자. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역

3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음

각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.

가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역

나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역

다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역

라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, **접도율, 과소토지**, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있다. 이 경우 **호수밀도, 접도율, 과소토지 요건의 경우 재개발 사업을 위한 정비계획 입안 대상 지역 중 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물 수의 4분의 3 이상인 경우에는 시·도조례를 적용하지 아니한다.**

5. 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 **120** 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.

6. 건축물의 상당수가 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있거나 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방 붕괴 등으로 재해가 생길 우려가 있는 지역에 대해서는 정비계획을 입안할 수 있다.

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정비과	
연 락 처	(044) 201 - 3384